

สรุป ปัญหาและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท ในบทต่าง ๆ ที่ผ่านมา พบว่า ย่านสุขุมวิทเดิมมีบทบาทเป็นเพียงพื้นที่นาชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และได้เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานขึ้นหลังจากที่ได้มีการคัดถนนสุขุมวิทขึ้นในพื้นที่ ในระยะแรกของการตั้งถิ่นฐานนั้น ที่ดินแถบนี้มีราคาถูก คหบดีผู้มีฐานะจึงมักซื้อที่ดินขนาดใหญ่สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือน ย่านนี้ในเวลาต่อมาจึงได้พัฒนาขึ้นเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีของผู้มีรายได้อ่อนของกรุงเทพฯ ต่อมาในระยะปัจจุบัน สภาวะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของกรุงเทพมหานคร ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด การพัฒนาสถานที่ประกอบการและที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูง เริ่มมีบทบาทมากขึ้น พื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่หนึ่งที่ปรากฏภาพของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อย่างชัดเจน อาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ ได้เกิดและเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว

และจากการศึกษาวิวัฒนาการการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของย่านสุขุมวิทตั้งแต่อดีตเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ทำให้ทราบว่า การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในระยะเริ่มต้น จะเป็น การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการขยายตัวในแนวราบ (Horizontal Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยที่การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเข้าไปในพื้นที่ว่างที่มีอยู่เดิม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในช่วงหลัง เกิดจากการขยายตัวในแนวตั้ง (Vertical Growth) ทำให้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีความหนาแน่นมากขึ้น โดยที่ที่อยู่อาศัยจะมีการใช้ขนาดที่ดินต่อหน่วยเล็กลงและที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงจากบ้านในแนวราบเป็นอาคารอยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้น

ลักษณะของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะเปลี่ยนจากแบบชานเมืองเป็นแบบเมืองใหญ่ โดยมีจำนวนการกระจุกตัวของอาคารสูงพักอาศัยในพื้นที่เป็นดัชนีวัดระดับความเป็นเมือง อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้ออาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม แล้วสร้างอาคารใหม่ซึ่งมักเป็นอาคารสูงชั้นแทน อาคารบ้านเดี่ยวมีการเปลี่ยนแปลงในทางลดลงมากที่สุด

การศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พบว่า เกิดจาก

- ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง และแนวโน้มของการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย
- ปัจจัยภายใน ได้แก่ ราคาที่ดิน ความพร้อมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยในเมือง การเป็นพื้นที่ที่ปราศจากข้อบังคับทางผังเมืองและแนวร่วมการเพิ่มขึ้นของศักยภาพของพื้นที่

ผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท พบว่า มีทั้งผลดีและผลเสียต่อเมือง ผลดีจะทำให้เศรษฐกิจโดยรวมเพิ่มขึ้น และเป็นการใช้พื้นที่เมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ สามารถสนองตอบความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยได้ในระดับหนึ่ง ส่วนผลเสียทำให้เกิดปัญหาจราจร และปัญหาสังคมอันเกิดจากการไล่รื้อชุมชนแออัดในพื้นที่

ผลที่เกิดขึ้นในระดับชุมชน จะเป็นผลดีแก่ที่ดินและอาคารข้างเคียงที่จะเพิ่มศักยภาพของที่ดินให้สูงขึ้นหรือมีมูลค่ามากขึ้น และเป็นการเพิ่มระดับของการบริการในพื้นที่อื่นเนื่องมาจากการเพิ่มของประชากร สำหรับผลเสียจะเกิดกับชุมชนในด้านที่ทำให้เกิดปัญหาสาธารณสุขโรค เนื่องจากระบบสาธารณสุขที่มีอยู่เดิมมิได้เตรียมไว้สำหรับการเกิดขึ้นของอาคารสูง เหล่านี้ นอกจากนั้นยังทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดขึ้นภายในพื้นที่ ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม เนื่องจากอาคารสูงทำให้เกิดการบดบังทิศทางลม แสงแดด และรบกวนความเป็นสัคนส่วนส่วนตัวของบ้านเดี่ยวในแนวราบ และการเกิดขึ้นของอาคารสูง ยังได้ทำให้สภาพภูมิทัศน์ชุมชนเดิมเปลี่ยนแปลงอีกด้วย

5.2 แนวร่วมการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิท

การพิจารณาถึงแนวร่วมการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทในที่นี้ จะได้พิจารณาจากปัจจัยที่ทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ซึ่งได้แก่ สภาพของเศรษฐกิจและสังคม โดยที่ราคาที่ดินจะได้รับการพิจารณาให้เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการกำหนดกิจกรรมบนพื้นที่ นอกจากนี้แล้วปัจจัยที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดแนวร่วมของการเปลี่ยนแปลง คือ การควบคุมของรัฐ ซึ่งในสภาพปัจจุบันตัวกฎหมายที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ย่านสุขุมวิท คือ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็น

กฎหมายที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ออกเป็น 14 ประเภท และกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งเป็นกฎหมายเพื่อประโยชน์ในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และเพื่อประโยชน์ต่อการพัฒนาด้านสาธารณสุขของชาติของรัฐ อีกทั้งจะได้พิจารณาโครงการต่าง ๆ ของรัฐที่จะมีผลกระทบต่อพื้นที่ย่านสุขุมวิทด้วย แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวพิจารณาได้ดังนี้คือ

5.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ของกรุงเทพมหานครเห็นได้ถึงความเคลื่อนไหวของศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ อันเนื่องมาจากการอิมพอร์ตของย่านธุรกิจเดิมทั้งจากสีลม ราชประสงค์ เหลลนจิต ทำให้ศูนย์กลางธุรกิจได้แผ่ขยายเข้ามาถึงช่วงคันถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนอรุณ ซึ่งเกิดการขยายตัวของอาคารพาณิชย์อย่างรวดเร็ว จากอาคารตึกแถวร้านค้าสองฟากถนนเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และจากแนวโน้มการขยายตัวทางด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปของอาคารสูง ทั้งนี้จากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น และการมีอยู่อย่างจำกัดของที่ดินในเมือง ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่เมืองที่มีราคาที่ดินสูง จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารอยู่อาศัยจากแนวราบเป็นแนวสูงมากขึ้น ความการศึกษาที่ผ่านมาข้างต้น ประกอบกับพฤติกรรมในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งทัศนคติและรสนิยมในการเลือกที่อยู่อาศัยและการหาแหล่งที่ทำงานปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไป ที่อยู่อาศัยในเมืองประเภทพาร์ทเมนต์ แฟลต อาคารชุดได้รับการยอมรับมากขึ้น ทั้งนี้เพราะจะมีแหล่งที่ทำงานใจกลางเมือง ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัยได้ รวมทั้งยังหากการจราจรติดขัดนับวันจะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น อันทำให้เสียเวลาและบั่นทอนสุขภาพทั้งจิตใจและร่างกาย ที่อยู่อาศัยในเมืองจึงยังคงเป็นที่ต้องการของชาวกรุงเทพมหานคร และโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้มีรายได้อ่อน ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของงบประมาณในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย

จากสภาพการณ์ดังกล่าว จึงหาให้สามารถพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทในแต่ละบริเวณได้ดังนี้

ก. บริเวณช่วงถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ถนนสุขุมวิทซอย 1 ถึงถนนเอกศก

- สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Landuse) ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยบริเวณริมถนนสุขุมวิทและริมถนนซอยแยกต่าง ๆ มีกิจกรรมค้าปลีกและบริการประเภท โรงแรม ธนาคาร อาคารสำนักงาน ในลักษณะของอาคารตึกแถว และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ประเภทอาคารสูง ส่วนพื้นที่ค่านานเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารบ้านเดี่ยวของผู้มีรายได้สูง และอาคารสูงพักอาศัยประเภทแฟลต อพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด

- แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากเป็นเขตต่อเนื่องกับศูนย์กลางการค้า และจากความสำเร็จของถนนเอกศกซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษกฯ ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีการเข้าถึงสะดวก ทั้งจากภายนอกและภายในศูนย์กลางชุมชน และผลจากความหนาแน่นของอาคารในย่านศูนย์กลาง ทำให้มีการขยายตัวออกมาทางด้านนี้มากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจบริการประเภทโรงแรมและอาคารสำนักงาน ประกอบกับที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูง จึงหาให้มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินแบบบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จะเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พาณิชย์ และอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูง ส่วนอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวจะเปลี่ยนเป็นแบบอาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าบทบาทการรองรับที่เด่นชัดของพื้นที่บริเวณนี้ คือ การค้าบริการด้านธุรกิจ และที่พักอาศัยในเมืองของผู้มีรายได้สูง

ข. บริเวณถนนเอกศก ถึงซอยทองหล่อ

- สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ที่แทรกปะปนด้วยอาคารสูงพักอาศัยกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ส่วนพื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบช่วงซอยสุขุมวิท 49 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัด บริเวณซอยประชันคดีเป็นที่ตั้งของกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมประเภทโรงกลึง โรงหล่อโลหะ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าจะเกาะตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิทซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นอาคารตึกแถว ส่วนภายในซอยที่สามารถเชื่อมต่อ

กับชอยอื่น ๆ ได้สะดวก จะมีการค้าบริการประเภท ร้านอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้า สำนักงานขนาดเล็ก เป็นต้น ปัจจุบันอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ได้เริ่มเกิดขึ้นบริเวณริมถนนชอยทองหล่อ ซึ่งเป็นชอยขนาดใหญ่ในพื้นที่

- แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง จากโครงการพัฒนาทาง

ด้านคมนาคมขนส่งด้วยรถไฟฟ้าของกรุงเทพมหานคร และโครงการตัดถนนเชื่อมชอยทองหล่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ประกอบกับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ด้านพาณิชย์กรรมจะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนทองหล่อ ซึ่งจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ประเภทอาคารสูง (Complex) และภายในชอยที่สามารถติดต่อกับยังถนนหรือชอยสำคัญ ๆ อาทิ ถนนชอยที่เป็นสายเชื่อมระหว่างชอยอโศกกับชอยทองหล่อ จะมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบ้านเดี่ยวเป็นประเภทร้านอาหาร แหล่งบันเทิงระดับสูง เป็นต้น

ส่วนการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ และอาคารแถวอยู่อาศัยระดับราคาแพง โดยพื้นที่ที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงสูง คือ บริเวณชุมชนแออัดใกล้ชอยประชันคดี เนื่องจากเป็นที่เช่าของเอกชน นอกจากนี้แล้วบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมชอยประชันคดีก็เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ทั้งนี้จากการสำรวจภาคสนามทำให้ทราบว่าพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเป็นที่เช่า ซึ่งเจ้าของที่ดินมีโครงการที่จะพัฒนาเป็นอาคารสูงพักอาศัย และจากการสำรวจยังพบว่าบ้านเดี่ยวพักอาศัยหลายรายได้รื้อร้าง และมีารเตรียมโครงการที่จะก่อสร้างเป็นอาคารสูงพักอาศัยอีกด้วย บทบาทของพื้นที่ย่านสุขุมวิทช่วงนี้ จึงเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวด้านที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ระดับสูงเป็นหลัก

ค. บริเวณชอยทองหล่อถึงชอยสุขุมวิท 71

- สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะปานกลางมากขึ้น อาคารสูงพักอาศัยจะมีเพียงประปรายและกระจุกตัวอยู่บริเวณชอยที่เป็นชอยเชื่อมระหว่างชอยทองหล่อถึงชอยสุขุมวิท 71 ซึ่งคือ ชอยเจริญสุข และชอยเจริญใจ พื้นที่บริเวณนี้มีย่านการค้าและการบริการที่สำคัญในระดับเป็นศูนย์กลางการบริการของ

ชุมชน คือ ย่านการค้าบริเวณตลาดพระเชตะวัน ส่วนถนนเอกมัย พื้นที่ริมถนนมีการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจเดิมจากโรงแรมและอาคารตึกแถว เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น

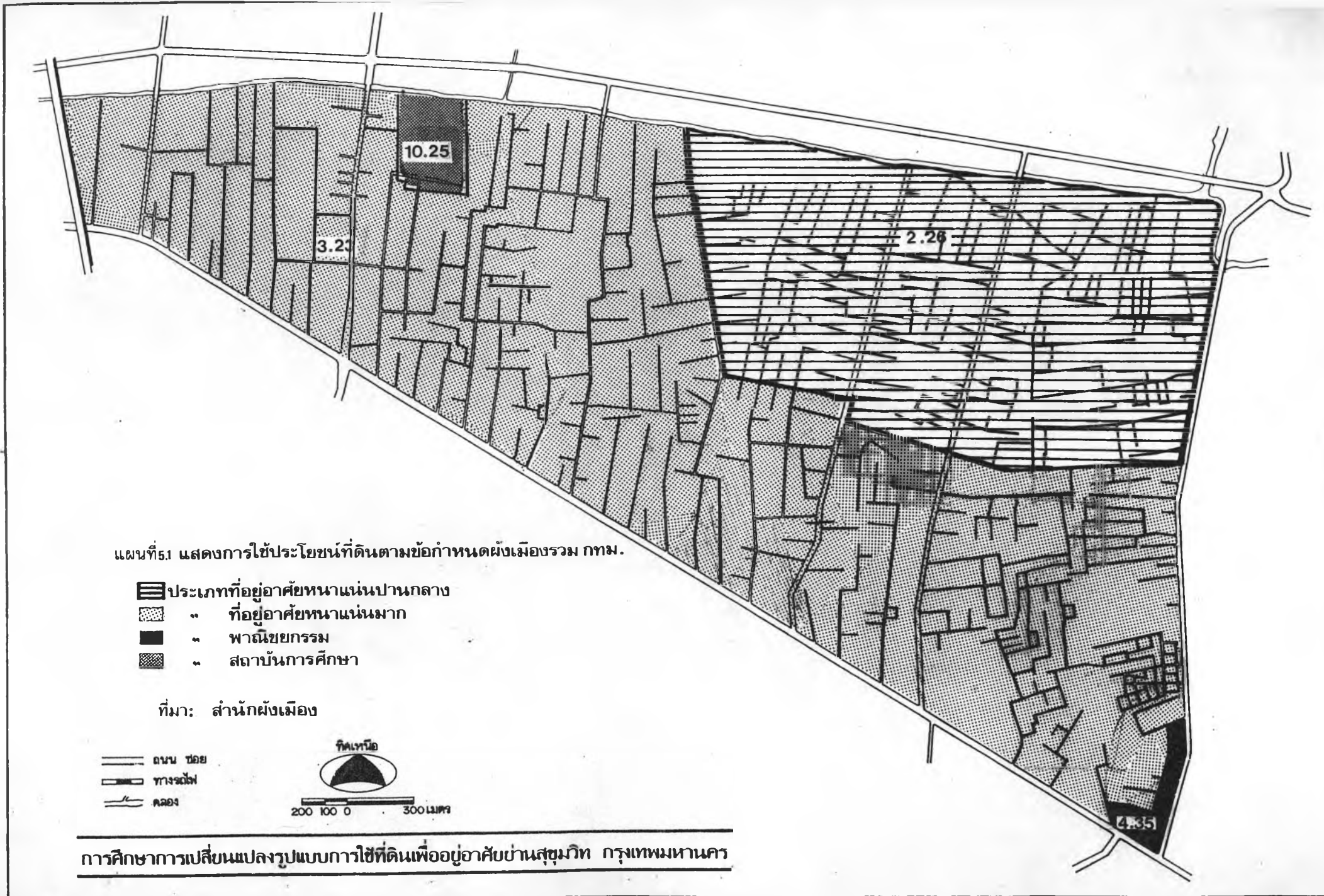
- แนวรั้วการเปลี่ยนแปลง เนื่องจาก เป็นพื้นที่ย่านสุขุมวิท ช่วงที่ไกลจากศูนย์กลางเมืองออกมา ทำให้การเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เกิดขึ้นน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ แต่จากแนวรั้วของราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น และโครงการตัดถนนเอกมัย-รามอินทรา จะทำให้พื้นที่นี้มีศักยภาพเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบริเวณซอยเอกมัย จะมีการพัฒนาเป็นแหล่งธุรกิจแห่งใหม่ โดยเน้นที่การพาณิชย์ประเภทอาคารสำนักงานและการบริการต่าง ๆ ส่วนแนวรั้วทางด้านที่อยู่อาศัยจะเน้นมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยยังคงเป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อน ปานกลาง และค่อนข้างต่ำในลักษณะของหอพัก แฟลค อพาร์ทเมนท์ และอาคารแถวอยู่อาศัย

5.2.2 แนวรั้วการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร





จากกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ย่านสุขุมวิท เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(ก) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ บริเวณหมายเลข 3.23 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีขอบเขตดังนี้



- ด้านเหนือ
 - จคมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
 - ประสานมิตร คลองแสนแสบฝั่งใต้
 - ซอยสุขุมวิท 49 หากตะวันตก
 - ซอยอัครภัทร หากใต้ ซอยทองหล่อ 10
 - หากใต้ และซอยเจริญใจ หากใต้
- ด้านตะวันออก
 - จกซอยสุขุมวิท 71 หากตะวันตก
 - ซอยพืงสุช หากเหนือ เส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางซอย 71
 - ซอยเจ้าพระยา หากเหนือ และ
 - ซอยสุขุมวิท 69 หากตะวันตก



แผนที่ 5.1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวม กทม.

-  ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  " " ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  " " พาณิชยกรรม
-  " " สถาบันการศึกษา

ที่มา: สำนักผังเมือง

 ถนน ขยาย
 ทางรถไฟ
 คลอง


 ทิศเหนือ

 200 100 0 300 เมตร

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

- ด้านน้ำดี จุดถนนสุขุมวิท หาดกม.เหนือ
- ด้านตะวันตก จุดถนนนอโศก หาดตะวันออก

โดยตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดพื้นที่
 บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 5.1 โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้บริเวณนี้มีการใช้
 ประโยชน์ส่วนใหญ่เพื่อกิจการพักอาศัยทุกประเภท และสำหรับพาณิชยกรรมทุกประเภทให้เพิ่มได้
 ไม่เกินร้อยละ 10 ดังนั้นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่บริเวณนี้ อาคารพาณิชยกรรมจะเกิด
 เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งหากพิจารณาแนวโน้มตามสภาพของเศรษฐกิจ
 และสังคมแล้ว พื้นที่บริเวณนี้โดยเฉพาะช่วงถนนสุขุมวิท มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในเชิง
 พาณิชยกรรมสูง กฎกระทรวงดังกล่าวจึงไม่เอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พาณิชยกรรมของ
 ย่านสุขุมวิท ส่วนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นบริเวณที่ให้มีการใช้
 ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยทุกประเภท ดังนั้น ความสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมแล้ว อาคาร
 อยู่อาศัยในพื้นที่นี้มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปทางสูง โดยเฉพาะพื้นที่ตั้งแต่ช่วงถนนสุขุมวิท
 เรื่อยไปจนถึงซอยทองหล่อ

ตารางที่ 5.1 ข้อกำหนดการเข้าถึงในประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก

การเข้าถึงระบบส่วนใหญ่เพื่อกิจการ	กิจการที่เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10	ห้ามใช้ระบบเพื่อกิจการ
<p>(1) การอยู่อาศัยทุกประเภท</p> <p>1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว</p> <p>1.2 เรือนแถว ห้องแถว ตึกแถว</p> <p>1.3 ห้องชุด อาคารชุด หอพัก</p> <p>(2) สถาบันราชการ</p> <p>(3) การสาธารณสุขบุคคลและสาธารณสุขการ</p>	<p>(1) การหาภิษยกรรมทุกประเภท</p> <p>(2) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมยานครอครบคร้ว วิทยนท้อเหตุรำคานหรือม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(3) สถานพยาบาล</p> <p>(4) สถานศึกษา</p> <p>(5) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก</p> <p>(6) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา</p> <p>(7) สถานบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(8) ร้านจำหน่ายก๊าซ</p> <p>(9) กิจการอื่น ๆ ที่มีค่าธรรมเนียม</p>	<p>(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมยานครอครบคร้ววิทยนท้อเหตุรำคานหรือม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(2) คลังสินค้า</p> <p>(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง</p> <p>(4) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวแต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ</p> <p>(5) คลังวัตถุระเบิด</p> <p>(6) เลียงม้า ใจ กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไข่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือขายต่อเหตุรำคาน</p> <p>(7) ไซโลเก็บผลิตผลสารเกษตร</p> <p>(8) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม</p> <p>(9) กาจักมูลฝอย</p> <p>(10) สวนสนุก</p> <p>(11) ซ้อขายเศษวัสดุ</p>

(ข) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ได้แก่ บริเวณหมายเลข 2.28 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีขอบเขตดังนี้

- ด้านเหนือ จดคลองแสนแสบฝั่งใต้ คลองตัน
ฝั่งตะวันออกและฝั่งใต้
- ด้านตะวันออก จดคลองตันฝั่งตะวันออก
- ด้านใต้ จดคลองพระเชตะวันฝั่งเหนือ เส้นขนาน
ระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนน
สุขุมวิท 71 ซอยมีสุวรรณ 3 พากเหนือ
ซอยสุขุมวิท 71 พากตะวันออก
ซอยเจริญใจพากเหนือ และซอย
ทองหล่อ 10 พากเหนือ
- ด้านตะวันตก จดซอยสุขุมวิท 49 พากตะวันออก

และตามข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดพื้นที่ที่มีการใช้

ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 5.2 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดค่าบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยทุกประเภทที่มีใช้ประเภทอาคารขนาดใหญ่ โดยอาคารพักอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่และการพาณิชย์กรรมทุกประเภทจะเป็นกิจการที่เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งจะได้เห็นว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงตามผังเมืองรวมของพื้นที่ จะมีอาคารพักอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ และอาคารพาณิชย์กรรม เกิดเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด จากสภาพปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่ยังคงมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว สำหรับผู้มีฐานะดีและปานกลางรวมทั้งค่อนข้างต่ำซึ่งอยู่บริเวณซอยวิคภาชี แต่มีบางบริเวณ เช่น บริเวณซอยทองหล่อ และซอยเอกมัยบริเวณริมถนนซอย เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัยในลักษณะอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ทั้งจากสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งตามข้อกำหนดผังเมืองรวมของพื้นที่นี้จะเกิดขึ้นอย่างมาก โดยบริเวณที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเป็นบริเวณริมถนนซอยสำคัญ ๆ ซึ่งได้แก่ ซอยทองหล่อ และซอยเอกมัย

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

การใช้ประโยชน์ส่วนที่เหลือเพื่อกิจการ	กิจการที่เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 10	ห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการ
(1) การอยู่อาศัย 1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว 1.2 เรือนแถว ห้องแถว คีทแถว 1.3 ห้องชุด อาคารชุด หอพัก (มีใช้ประเภทอาคารขนาดใหญ่)	(1) การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ (2) การพาณิชย์กรรมทุกประเภท (3) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมประกอบครัว รถยนต์ต่อเหตุราคาแพง หรืออเนกประสงค์ที่ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม (4) สถานพยาบาล (5) สถานศึกษา (6) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก (7) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา (8) สถานบริการจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง (9) สถานบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ (10) กิจการอื่น ๆ ที่มีค่าธรรมเนียม	(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมประกอบครัวรถยนต์ต่อเหตุราคาแพง หรืออเนกประสงค์ที่ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม (2) คลังสินค้า (3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง (4) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวแต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ (5) คลังวัตถุระเบิดหรือสารมีพิษ (6) เลี้ยงม้า ๖๐ กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไข่ ๖๐ ไร่ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือรถยนต์ต่อเหตุราคาแพง (7) โรงโม่หินผลิตภัณฑ์เกษตร (8) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม (9) กางเกงผอม (10) สวนสนุก (11) ซ้อมชาย เสวต์ลุค

(ค) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ได้แก่ บริเวณหมายเลข 4.35 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีขอบเขตดังนี้

- ด้านเหนือ จดชอยหิ้งสุข พากาใต้ และชอยมีสุวรรณ 3 พากาใต้
- ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางชอยถนนสุขุมวิท 71 เส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขุมวิท คลองพระโขนง ฝั่งใต้ คลองบางนางจัน ฝั่งตะวันตก เส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางชอยสุขุมวิท 77 (ชอยอ่อนนุช) และชอยสุขุมวิท 50 ฝั่งตะวันตก
- ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขุมวิท คลองพระโขนง ฝั่งตะวันตก และเส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขุมวิท
- ด้านตะวันตก จดถนนพระราม 4 ฝั่งตะวันออก ถนนสุขุมวิท 69 ฝั่งตะวันออก ชอยเจ้าพระยา พากาใต้ และเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางชอยสุขุมวิท 71

ซึ่งส่วนหนึ่งของพื้นที่หมายเลข 4.35 เป็นพื้นที่ในย่านสุขุมวิท ได้แก่ บริเวณชอยสุขุมวิท 69 เรื่อยมาตามแนวชอยเจ้าพระยาจนถึงฝั่งตะวันออกของถนนสุขุมวิท 71 ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดให้บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 5.3 โดยมีสาระสำคัญให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการพาณิชย์กรรมทุกประเภท และการอยู่อาศัยทุกประเภทจะเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งจากสภาพปัจจุบันบริเวณนี้จะเป็นย่านการค้าประเภท

ตลาดสด โรงภาพยนตร์ ธนาคาร อยู่เกือบเต็มพื้นที่แล้ว อาคารอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคาร
คึกแถวและอาคารแถวอยู่อาศัย แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่จะมีมากนัก เนื่องจาก เป็นพื้นที่
ที่ค่อนข้างอึดตัวแล้ว

ตารางที่ 5.3 แสดงข้อกำหนดการเข้าถึงบนประเภทพาณิชยกรรม

การเข้าถึงระบบส่วนร่วมเพื่อกิจการ	กิจการที่เข้ามาใหม่เกินร้อยละ 10	ห้ามเข้าระบบเพื่อกิจการ
<p>(1) การพาณิชยกรรมทุกประเภท</p> <p>1.1 การค้าปลีก - ส่งสินค้า</p> <p>1.2 การให้บริการ</p> <p>1.3 สำนักงาน, สำนักงานประกอบวิชาชีพ</p> <p>1.4 สำนักงานบริการธุรกรรม</p> <p>1.5 สถานบริการด้านบันเทิง</p> <p>1.6 โรงแรม</p> <p>1.7 ศูนย์การค้า, ห้างสรรพสินค้า</p> <p>1.8 ตลาดสด</p> <p>(2) สถาบันราชการ</p> <p>(3) การสาธารณสุขบุคคลและการสาธารณสุขการ</p>	<p>(1) การอยู่อาศัยทุกประเภท</p> <p>(2) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบอุตสาหกรรมยานยนต์หรือประกอบอุตสาหกรรมยานยนต์หรือประกอบอุตสาหกรรมเครื่องจักรกล โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(3) สถานพยาบาล</p> <p>(4) สถานศึกษา</p> <p>(5) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก</p> <p>(6) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา</p> <p>(7) ไซโลเก็บเมล็ดธัญพืชเกษตร</p> <p>(8) กิจการอื่น ๆ ที่มิได้ระบุไว้</p>	<p>(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมยานยนต์หรือประกอบอุตสาหกรรมยานยนต์หรือประกอบอุตสาหกรรมเครื่องจักรกล โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(2) คลัง เชื้อเพลิง เพื่อการขนส่ง</p> <p>(3) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ความกฏหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไข่ ไข่ ไข่ หรือสัตว์ป่า ความกฏหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ</p> <p>(5) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแบบถาวรสถานที่ฝังศพ</p> <p>(6) กำจัดมูลฝอย</p>

(ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ บริเวณ

10.25 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้แก่ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ประสานมิตร มีพื้นที่ประมาณ 94.375 ไร่ ความข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนด
การใช้เพื่อสถาบันการศึกษา สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เท่านั้น

จากข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าวมาทั้งหมด จะเห็นได้ถึง
เจตนารมณ์ของผังเมืองรวมในการกำหนดพื้นที่ของย่านสุขุมวิทให้เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดย
แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิท และย่าน
พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ดังนั้นแนวนี้มีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของย่านสุขุมวิทตามกรอบของ
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นอาคารประเภท
อาคารขนาดใหญ่ได้ในพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่าน สำหรับอาคารพาณิชย์กรรมนั้นจะถูกกำหนดให้เกิดเพิ่ม
ได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งจะทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านพาณิชย์กรรมได้อีก
นับมากนัก

5.2.3 แนวนี้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามกฎกระทรวงควบคุม อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกความความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติถึงลักษณะอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูงและ
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนี้

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้
สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่
ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนัง
ของชั้นสูงสุด

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อ
ใช้อาคารส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลาย
ประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตาราง เมตรขึ้นไป

กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้กำหนดลักษณะของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษดังนี้

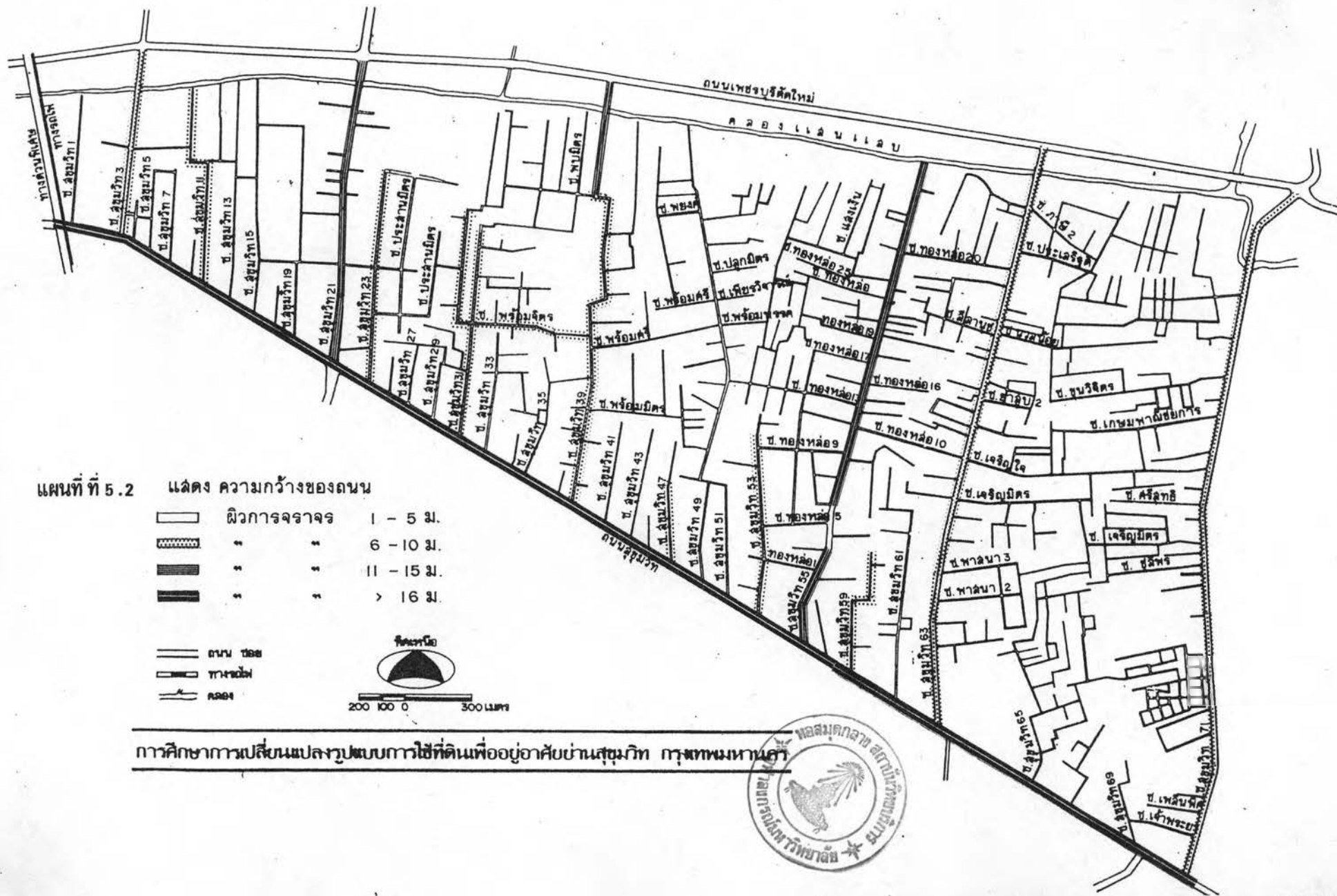
ก. ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีค่านหนึ่งค่านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร คัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ขาดต่อกันโดยตลอด นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

จากข้อกำหนดดังกล่าว ถนนสาธารณะในพื้นที่ย่านสุขุมวิทที่เข้าเกณฑ์ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้ มีจำนวนทั้งสิ้น 12 สาย คือ

1. ถนนสุขุมวิท
2. ถนนสุขุมวิทซอย 1 (ซอยรื่นฤดี)
3. ถนนสุขุมวิทซอย 3 (ซอยนานาเหนือ)
4. ถนนสุขุมวิทซอย 11 (ซอยไชยยศ)
5. ถนนสุขุมวิทซอย 21 (ซอยอโศก)
6. ถนนสุขุมวิทซอย 23 (ซอยประสานมิตร)
7. ถนนสุขุมวิทซอย 31 (ซอยสวัสดิ์)
8. ถนนสุขุมวิทซอย 39 (ซอยพร้อมพงษ์)
9. ถนนสุขุมวิทซอย 47 (ซอยบ้านคอน)
10. ถนนสุขุมวิทซอย 49 (ซอยกลาง)
11. ถนนสุขุมวิทซอย 55 (ซอยทองหล่อ)
12. ถนนสุขุมวิทซอย 63 (ซอยเอกมัย)

ซึ่งจากสภาพปัจจุบัน บริเวณถนนซอยดังกล่าวทั้งหมดมี

การปลูกสร้างอาคารสูงทั้งประเภทอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ โดยบริเวณดังกล่าวถนนสุขุมวิทจนถึงซอยอโศก อาคารสูงจำนวนมากเป็นอาคารประเภทพาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณที่ถัดเข้ามา

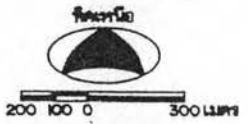


แผนที่ 5.2

แสดง ความกว้างของถนน

	ผิวการจราจร	1 - 5 ม.
	"	6 - 10 ม.
	"	11 - 15 ม.
	"	> 16 ม.

- ถนน ขอบ
- ทางรถไฟ
- คลอง



การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร



จากชอยอริศก อาคารสูงส่วนใหญ่จะเป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย จากข้อกำหนดความกฎกระทรวงฉบับนี้ จะมีสาขาอาคารพักอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามผังเมืองรวมและอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูงจะเกิดขึ้นได้เฉพาะบริเวณถนนทั้ง 12 สายที่กล่าวมาเท่านั้น ส่วนอาคารพาณิชย์กรรมตามข้อกำหนดผังเมืองรวมที่เพิ่มเติมได้ใหม่เกินร้อยละ 10 มิได้ระบุถึงขนาดของอาคาร ดังนั้น หากเป็นอาคารพาณิชย์กรรมที่เข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ก็จะมีขึ้นได้เฉพาะบริเวณถนนทั้ง 12 สายนี้ด้วยเช่นกัน

ข. ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดิถถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือน้อยกว่า 500 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

จากข้อกำหนดดังกล่าว ถนนสาธารณะในพื้นที่ย่านสุขุมวิทที่เข้าเกณฑ์สูงสร้างอาคารดังกล่าวได้ มีจำนวนเพียง 4 สาย คือ

1. ถนนสุขุมวิท
2. ถนนสุขุมวิทซอย 21 (ซอยอริศก)
3. ถนนสุขุมวิทซอย 55 (ซอยทองหล่อ)
4. ถนนสุขุมวิทซอย 63 (ซอยเอกมัย)

นอกจากนี้แล้ว กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวยังมีสาระสำคัญในการกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่นั้นแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1

จากข้อกำหนดดังกล่าวมาทั้งหมด จะเห็นได้ว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามกฎกระทรวงฉบับนี้ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะถูกกำหนดให้เกิดขึ้นได้บนถนนเฉพาะบางสายเท่านั้น และจากข้อกำหนดในเรื่องของระยะรั้วโดยรอบ

อาคารและค่า FAR. จะทำให้แนวโน้มการเกิดขึ้นของอาคารในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากบางพื้นที่ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ดังนั้น นักลงทุนจึงอาจจะหันมาพัฒนาอาคารที่ใหม่เข้าข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งเป็นการเลี่ยงการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

5.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมด รวมทั้งการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ พบว่า การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท ได้ก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในพื้นที่ ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้จะได้เสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาต่าง ๆ นั้นด้วย ดังนี้

5.3.1 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค

เนื่องจากอาคารสูงทั้งประเภทอาคารพักอาศัยและประเภทอื่น ๆ เป็นอาคารที่ก่อให้เกิดผลกระทบแก่พื้นที่โดยรอบทั้งทางด้านสภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค ดังนั้น บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการเกิดอาคารสูงจะต้อง เป็นบริเวณที่มุ่งทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม และจะต้อง เป็นพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคไว้อย่างพร้อมเพียงสำหรับอาคาร เหล่านั้น

จากการศึกษา และสำรวจพื้นที่ย่านสุขุมวิท พบว่า ย่านสุขุมวิทประสบปัญหาด้านสาธารณูปโภคที่ไม่สามารถขยายตัวได้ทันกับการเกิดขึ้นของอาคารสูงในพื้นที่ ประกอบกับพื้นที่เดิมเป็นย่านพักอาศัยในแนวราบ อาคารสูงที่เกิดขึ้นจึงทำให้เกิดปัญหาการบดบังทัศนียภาพ ทิศทางลมและแสงแดดแก่อาคารพักอาศัยที่อยู่ข้างเคียง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิท เป็นพื้นที่เมืองที่มีที่ดินราคาแพงประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองมีอยู่อย่างมาก การเกิดขึ้นของอาคารสูงพักอาศัยในย่านสุขุมวิทจึงมีความสอดคล้องกับการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและเทคโนโลยีต่าง ๆ ของภาคเอกชน

ข้อเสนอแนะ

– ในกรณีที่พื้นที่ย่านสุขุมวิทยังไม่มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการเกิดขึ้นของอาคารสูงจำนวนมากในพื้นที่ แต่จากข้อกำหนดผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครที่กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก ที่อนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เพื่อกิจการอยู่อาศัยทุกประเภทอันรวมถึงอาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ด้วยนั้น จะทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทประสบปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคมากขึ้น อย่างไรก็ตามจากกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเกิดขึ้นได้ในบางบริเวณที่มีขนาดถนนอยู่ในเกณฑ์ตามข้อกำหนดเท่านั้น

และจากข้อกำหนดต่าง ๆ จะมีผลกระทบต่อขนาดแปลงที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดพิเศษได้ ซึ่งจะช่วยให้การเกิดขึ้นของอาคารสูงไปด้านระดับหนึ่ง ดังนั้น เห็นควรเสนอให้นำมาตรการต่าง ๆ มาเสริมเพื่อช่วยชลอการเกิดขึ้นของอาคารสูงในพื้นที่ หรือให้การเกิดของอาคารสูงนั้นมาก่อนที่ที่ดินในพื้นที่ มาตรการต่าง ๆ นั้นควรเป็นมาตรการขึ้นและชักจูง (Incentive หรือ Positive Control) โดยการบริหารเงื่อนไขของข้อกำหนดการเข้าประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เกิดความอ่อนตัว (Flexibility) สามารถรับการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการพัฒนา การปรับปรุงสภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่ากับการลงทุนด้านสาธารณูปโภคมากยิ่งขึ้น วิธีการเหล่านี้ใช้หลักการประสานประโยชน์ระหว่างผู้บริหารฝ่ายรัฐกับเอกชนผู้ลงทุนพัฒนา โดยทางฝ่ายรัฐยอมเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของข้อกำหนดด้านความหนาแน่นหรือขนาดแปลงที่ดิน เป็นต้น แต่ยังคงควบคุมกฎเกณฑ์เหล่านี้ให้คงอยู่ไม่เปลี่ยนแปลงระบบของเมืองโดยรวม มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ ได้แก่

1. การลดหย่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Tax abatement) หรือการเพิ่มค่า FAR. ให้แก่นักลงทุนที่ปลูกสร้างอาคารและเพิ่มพื้นที่ว่างเพื่อประโยชน์แก่การบริการสาธารณะในชุมชน
2. การโยกย้ายกรรมสิทธิ์ในการพัฒนาจากพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่งซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (Transfer of Development Right) เช่น จากกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดพิเศษที่กำหนดให้อาคารเหล่านี้มีค่า FAR. เท่ากับ 10 ต่อ 1 หากผู้ลงทุนรายใดยอมพัฒนาพื้นที่ของตนไม่ถึง 10 ส่วนที่เหลือนั้นรัฐจะยินยอมให้มีการขายหรือแลกเปลี่ยนไปยังบริเวณข้างเคียงได้
3. การจัดเก็บภาษีเพิ่มสำหรับอาคารที่มีการใช้สาธารณูปโภคเป็นจำนวนมาก เพื่อนำมาปรับปรุงบริการด้านสาธารณูปโภคในพื้นที่ชุมชน และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมานสังคม ทั้งนี้เพราะอาคารเหล่านี้จะมีการใช้ระบบสาธารณูปโภคมากขึ้นตามจำนวนพื้นที่ที่เชื่อมต่อที่เพิ่มขึ้น
 - ควรมีการประสานงานระหว่างหน่วยงานด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในการอนุญาตให้มีการปลูกสร้างอาคารสูงขึ้นในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะปัจจุบันการอนุญาตปลูกสร้าง

อาคารได้คำนึงถึง เฉพาะในเรื่องของความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย เป็นประเด็นสำคัญเท่านั้น หากมิได้มีการพิจารณาถึงความพอเพียงของระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่ด้วยและที่เป็นปัญหา คือ หน่วยงานทางด้านสาธารณูปโภคไม่สามารถทราบถึงโครงการต่าง ๆ ของภาคเอกชนที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ ดังนั้น หากมีการประสานงานกันระหว่างหน่วยงานต่าง ๆ แล้ว ปัญหาต่าง ๆ ก็จะไม่เกิดขึ้น

5.3.2 ปัญหาเรื่องที่ตั้งของอาคารสูง

จากข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ได้ผ่อนผันให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งมีประเด็นสำคัญเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ในย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และอาคารพาณิชย์กรรมทุกประเภทในย่านพักอาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์กรรมมิได้มีการกำหนดถึงขนาดของอาคารด้วย อาคารต่าง ๆ ที่ผ่อนผันให้เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 เหล่านี้ มิได้กำหนดบริเวณที่แน่ชัดลงไว้ว่าจะให้เพิ่มขึ้นได้ที่ใดบ้าง ซึ่งจะทำให้มีปัญหามหาในทางปฏิบัติ อย่างไรก็ตามหากอาคารเหล่านั้นเข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่แล้ว ก็จะสามารถสร้างได้ในบริเวณที่ขนาดของถนนเข้าเกณฑ์ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมาแล้ว ซึ่งจากการพิจารณาถึงถนนต่าง ๆ ที่อยู่ในเกณฑ์นั้นพบว่า ถนนบางสายถึงแม้ว่าจะมีขนาดใหญ่ตามเกณฑ์ก็ตาม แต่จากสภาพการใช้ที่ดินและการจราจรในปัจจุบันนั้นไม่เหมาะกับการเกิดขึ้นของอาคารสูงใด ๆ อีกเลย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารพาณิชย์กรรมที่เข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นอาคารประเภทที่ตั้งอุตสาหกรรมต่าง ๆ เข้ามาในพื้นที่มาก และก่อให้เกิดปัญหาจราจรให้กับพื้นที่เป็นอย่างมาก

ข้อเสนอแนะ

ควรพิจารณากำหนดบริเวณที่ควบคุมการกระจายตัวของอาคารในแนวสูง โดยจากการศึกษานี้พบว่า บริเวณที่ควรควบคุมการขยายตัวของอาคารในแนวสูงได้แก่

- บริเวณริมถนนเอราวัณ เนื่องจากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีการปลูกสร้างอาคารสูงประเภทอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เป็นจำนวนมากทั้ง 2 ฝากถนน อาคารสำนักงานเหล่านี้ก่อให้เกิดการเค้นทางเข้า-ออกในพื้นที่ค่อนข้างสูงมาก ทำให้บริเวณถนนเอราวัณมีปัญหาการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง ดังนั้นบริเวณนี้จึงสมควรควบคุมการขยายตัวของอาคารในแนวสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารประเภทพาณิชย์กรรม

- บริเวณริมถนนเอกมัย ถนนเอกมัยเป็นถนนสายรองของย่านสุขุมวิทที่มีปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้าและเย็น เนื่องจากเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนสุขุมวิท ปัจจุบันพื้นที่สองฝากถนนได้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงจากอาคารตึกแถวร้านค้ามาเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงจากโครงการตัดถนนเอกมัย-รามอินทรา จึงทำให้มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ไปในลักษณะอาคารสูงเพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งจะส่งผลต่อปัญหาจราจรในพื้นที่ย่านสุขุมวิท

- บริเวณซอยประสานมิตร พื้นที่บริเวณซอยประสานมิตรนั้นบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัยชั้นดีมีบริเวณ แต่จากสภาพปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ ขึ้นในซอยนี้จำนวนหลายโครงการและส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีห้องชุดจำนวนมาก ประกอบกับซอยประสานมิตรนี้ได้ถูกใช้เป็นเส้นทางลัดและเส้นทางเชื่อมพื้นที่ภายใน ทำให้ต้องรองรับการจราจรค่อนข้างสูง แต่เนื่องจากเส้นทางนี้มีบริเวณสีเขียวทั้งหมดอยู่หลายแห่ง จึงเกิดสภาพการติดขัดของการจราจรอยู่เป็นประจำ ดังนั้นหากปล่อยให้มีการเกิดขึ้นของอาคารสูงขึ้นในบริเวณนี้ อาจส่งผลให้การจราจรในบริเวณนี้อยู่ในขั้นวิกฤตได้

รถยนต์ทั้งนี้ให้ท้องถิ่นใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในการออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง รั้วกั้น เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ซึ่งการออกข้อบัญญัตินี้จะต้องมีขีดต่อกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งได้กำหนดให้อาคารเหล่านั้นมีค่า FAR. ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ดังนั้นเพื่อเป็นการควบคุมการขยายตัวของอาคารสูงในพื้นที่ย่านสุขุมวิท จึงเสนอให้มีการกำหนด FAR. ในบริเวณที่ควบคุมให้ต่ำกว่า 10 เช่น กำหนดให้ค่า FAR. ในบริเวณดังกล่าวเท่ากับ 6 เป็นต้น

5.3.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม

การเกิดขึ้นของอาคารพักอาศัยในแนวสูงของพื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมขึ้นในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะอาคารสูง เหล่านี้เป็นอาคารขนาดใหญ่ มีการใช้กิจกรรมต่าง ๆ มาก ผลกระทบที่เกิดขึ้นนั้นนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคาร จนถึงเมื่อมีการใช้อาคารแล้ว ดังนี้

ก. ปัญหาระหว่างการก่อสร้างอาคาร

เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีอาคารสูงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งประเภทอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชยกรรมเป็นจำนวนมาก อาคารเหล่านี้จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างที่นานเป็นปี และในการก่อสร้างจำเป็นต้องใช้เครื่องจักรกลและอุปกรณ์ตลอดจนคนงานเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ผลกระทบที่เกิดทางด้าน การก่อสร้างจึงมีตามมาอย่างแน่นอน นับตั้งแต่เมื่อเริ่มการก่อสร้างต้องมีการปรับผิวดิน ซึ่งจะมีรถบรรทุกดินขนาดใหญ่วิ่งผ่านเข้า-ออกในพื้นที่ ทำให้ถนนซอยในย่านสุขุมวิทได้รับความเสียหาย ทั้งนี้เพราะเป็นถนนซอยขนาดเล็ก อีกทั้งมีได้สร้างมาเพื่อรองรับการจราจรของรถบรรทุกขนาดหนัก จากการสำรวจพบว่า บริเวณห้วยซอยสวัสดิ์ บริเวณซอยสุขุมวิท 59 พื้นผิวถนนเกิดการชำรุดจากการก่อสร้างอาคารสูง

นอกจากนี้แล้วในระหว่างการก่อสร้างอาคารยังก่อให้เกิดปัญหาเดือดร้อนให้แก่ชุมชนได้อีกมาก ทั้งจากปัญหาเรื่องเสียงรบกวน การสั่นสะเทือน และปัญหาฝุ่นละออง ตลอดจนการระบายน้ำเสียทั้งจากการก่อสร้าง สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบในระยะยาวทั้งสิ้น จากการสอบถามผู้ที่อยู่ในพื้นที่ย่านสุขุมวิทและเจ้าหน้าที่เขตคลองเตย ทำให้ทราบว่าพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีปัญหาฟ้องร้องในเรื่องของการได้รับความเสียหายจากการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร

ข้อเสนอแนะ

รัฐบาลควรหน่วยงานท้องถิ่น ควรกำหนดมาตรการและแนวทางในการแก้ปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้เพราะในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายใดที่กำหนดแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารทั้งด้านเสียงหรือฝุ่นละออง แนวทางต่าง ๆ ที่ควรกำหนด ได้แก่

- การใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 8 ข้อ 11 ในการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างอาคาร อาทิเช่น การกำหนดระดับของเสียงที่อนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องมีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า เสียงจะดังได้ถึงกี่เดซิเบล ในเวลาไหน และสถานที่ใด เช่น ถ้าใกล้กับบริเวณที่เป็นโรงเรียนหรือย่านพักอาศัย เสียงควรจะดังได้เท่าใด และหลังจาก เวลาเย็นไปแล้วซึ่งเป็นเวลาที่ผู้อยู่ในย่านพักอาศัยต้องการการพักผ่อน เสียงควรจะเป็นเท่าใด เป็นต้น

- การใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติการขนส่งทางบก ซึ่งจากประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีอำนาจเป็นผู้อำนวยความสะดวกทางหลวง ประกาศกำหนดพิกัดของน้ำหนักบรรทุกที่จะผ่านเข้าตามถนนซอยของย่านสุขุมวิทได้ ทั้งนี้อาจจะโดยการห้ามเข้า เป็นการชั่วคราวสำหรับถนนที่ได้รับความเสียหายอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจจะเป็นการห้ามเข้าโดยถาวรสำหรับบางถนนซอยที่มีขนาดเล็มาก เป็นต้น ซึ่งเมื่อได้มีการปักป้ายกำหนดพิกัดน้ำหนักบรรทุกแล้ว จะต้องมีการถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดด้วย และในทางปฏิบัติแล้วเจ้าพนักงานตรวจจะเป็นผู้สอดส่องดูแลเพื่อให้เกิดผล

- ควรเพิ่มระวางโทษแก่ผู้ที่ทำให้เกิดเหตุเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคาร และกำหนดบทลงโทษที่เฉียบพลัน ทั้งนี้เพราะในปัจจุบันการดำเนินการฟ้องร้องต่าง ๆ ใช้เวลาในการดำเนินการและพิจารณาเป็นเวลานาน ทำให้ผู้อยู่ในย่านพักอาศัยต้องทนกับสภาพความเดือดร้อนเป็นเวลานานกว่าที่ทางศาลจะพิจารณาคดีจนถึงที่สิ้นสุด

- ควรมีมาตรการชักจูงให้ประชาชนทั่ว ๆ ไปช่วยกันสอดส่องดูแลมิให้เกิดเหตุเดือดร้อนขึ้น เช่น การให้สินบนนำจับแก่ผู้ที่แจ้งความกรณีพบการก่อสร้างใด ๆ ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนดังกล่าว

ข. ปัญหาจากการใช้อาคาร

การเปลี่ยนแปลงอาคารบ้านเคี้ยวในแนวราบไปเป็นอาคารสูงนั้น ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่ พื้นที่ที่เคยเป็นที่โล่งว่างของอาคารพักอาศัยถูกเปลี่ยนแปลงเป็นที่ตั้งของอาคารคอนกรีต ทำให้พื้นที่สีเขียวของชุมชนลดลง สภาพความเป็นอยู่ของบ้านพักอาศัยที่เงียบสงบเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้อาคารสูงเหล่านี้ยังบดบังทัศนียภาพ ทัศนทิว และแสงแดด

แก่บ้านเดี่ยวในแนวราบ และจากการสำรวจภาคสนามพบว่า ปัญหาการระบายน้ำเสียทั้งจากอาคารเหล่านี้เป็นปัญหาที่รุนแรงในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีอาคารประเภทอาคารสูงทั้งอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์มาก ซึ่งแต่ละอาคารจะมีความรุนแรงแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้งานและประเภทของกิจกรรม จากการศึกษาเรื่องน้ำเสียชุมชนและปัญหามลภาวะทางน้ำในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลพบว่า กิจกรรมที่เกิดจากอาคารชุดและหอพักจะมีปริมาณน้ำเสียที่ใกล้เคียงกับโรงแรม ดังนั้นผลกระทบที่เกิดจากทั้งสองอาคารจึงไม่มีความแตกต่างมากนัก แต่หากว่าจะมีการพิจารณาให้ดีแล้วจะพบว่า ปริมาณน้ำเสียจากอาคารสูงจะมีปริมาณสูงกว่าเสมอ แต่ปริมาณจำนวนน้ำเสียจากโรงแรมจะมีปริมาณความสปรกรวมในแต่ละวันมีจำนวนที่น้อยกว่าของอาคารสูง เนื่องจากจำนวนการใช้กิจกรรมของโรงแรมในแต่ละวันมีจำนวนที่น้อยกว่า และจากการที่พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีการระบายน้ำลงคลองแสนแสบ ดังนั้นจากจำนวนอาคารสูงอยู่อาศัยในพื้นที่ย่านสุขุมวิท จะมีผลทำให้คุณภาพน้ำในคลองแสนแสบเสื่อมลงมากยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะ

- จากกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้กำหนดให้อาคารดังกล่าวต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้
 - (1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น
 - (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่นำมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าวอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม (1)

ซึ่งจากข้อกำหนดดังกล่าวนี้ อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมีที่ว่างในสัดส่วนเดียวกันกับอาคารอยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ เช่น อาคารบ้านเดี่ยว บ้านแถว เป็นต้น ดังนั้นแนวมองของการอยู่ร่วมกันในเมือง ควรจะต้องมีการพิจารณาว่าในบริเวณหนึ่งของเมือง เช่น ย่านสุขุมวิท เมื่อมีการพัฒนาเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่อยู่ใกล้กันเป็นจำนวนมาก จะส่งผลกระทบต่อความแออัดหนาแน่นและสภาพแวดล้อมชุมชน จึงควร

กำหนดค่าให้อาคารสูง เหล่านี้มีที่เว้นว่างมากกว่าบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ทั้งนี้อาจจะใช้ตัวอย่างจากการกำหนดมาตรฐานชุมชนของต่างประเทศ หรือจากการพิจารณาหาค่ามาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับย่านสุขุมวิทต่อไป

มาตรการที่จะชักจูงให้เอกชนสร้างอาคารโดยมีที่ว่างมาก ๆ นั้น อาจจะกระทำได้โดยการให้ BONUS คอมเพน เช่น การลดค่าธรรมเนียม การลดจำนวนที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

- ควรกำหนดให้การก่อสร้างอาคารสูงในย่านสุขุมวิทมีการพิจารณาถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับโครงข่ายการจราจร เพื่อให้โครงการที่จะพัฒนาขึ้นมาใหม่ได้มีการพัฒนาอย่างมีคุณภาพและมีประสิทธิภาพ เพราะในปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ยังมีข้อจำกัดที่กำหนดควบคุมถึงการป้องกันสิ่งแวดล้อม หรือควบคุมให้มีการวางมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้างและการใช้อาคาร ดังนั้นก่อนที่จะเริ่มทำการโครงการจึงควรที่ทางผู้ประกอบการจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อที่จะหาแนวทางการปฏิบัติตามการดำเนินโครงการ การศึกษาดังกล่าวจะเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมกันนี้ควรกำหนดมาตรการให้ผู้ประกอบการต้องรับภาระการแก้ไขปัญหาด้านการจราจร การบำบัดน้ำเสีย และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ และเร่งรัดให้เกิดผลในทางปฏิบัติโดยเร็ว

5.3.4 ปัญหาจราจร

ถนนสุขุมวิทเป็นถนนหลักสายหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่มีปริมาณการจราจรอยู่ในเกณฑ์สูงถึงประมาณ 46,000 คันต่อวัน ซึ่งทำให้ย่านสุขุมวิทมีปัญหการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วน ทั้งนี้เพราะถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายหลักเพียงสายเดียวของพื้นที่ ประกอบกับถนนสายรองในพื้นที่มีอยู่น้อย และจากการศึกษาจำนวนยูนิตของอาคารสูงพักอาศัยในย่านสุขุมวิทในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 - 2534 ย่านสุขุมวิทมีจำนวนยูนิตของอาคารสูงเพิ่มขึ้นถึงประมาณ 6,600 ยูนิต ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีรถยนต์ส่วนตัวใช้เฉลี่ย 1 คันต่อ 1 ยูนิต ดังนั้นหากโครงการต่าง ๆ ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และมีผู้เช่าอยู่อาศัยครบทุกยูนิตจะทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีจำนวนรถยนต์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เมื่อรวมกับจำนวนรถที่มีอยู่เดิมในพื้นที่จะทำให้พื้นที่นี้

มีปัญหาการจราจรมากยิ่งขึ้น อีกทั้งรัฐมีนโยบายสนับสนุนให้ใช้เส้นทางถนนชอยในพื้นที่ย่านสุขุมวิท เป็นเส้นทางหลัก จะยิ่งเป็นการทวีปัญหาการจราจรของย่านสุขุมวิทให้รุนแรงขึ้นอีก

ข้อเสนอแนะ

- เนื่องจากย่านสุขุมวิทมีราคาที่ดินแพง ดังนั้น การตัดเส้นทางถนนเพิ่มขึ้นในพื้นที่เพื่อรองรับการจราจรที่จะเพิ่มขึ้น จึงเป็นสิ่งที่ระทามีได้ง่ายอีกทั้งต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนสูงมาก แนวทางแก้ปัญหานั้นในระยะเร่งด่วนสามารถดำเนินการได้จากการเร่งดำเนินการโครงการต่าง ๆ ที่ได้เตรียมมาไว้แล้ว เช่น โครงการเชื่อมถนนชอยทองหล่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งปัจจุบันยังติดปัญหาที่ดินอยู่อีกหนึ่งแปลง หากการเชื่อมถนนชอยดังกล่าวสำเร็จลุล่วงไป คาดว่าจะช่วยแก้ปัญหการจราจรในพื้นที่ได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้เพราะถนนชอยทองหล่อเป็นถนนที่มีขนาดใหญ่ และเป็นเส้นทางที่ตัดตรงจากถนนสุขุมวิทมาจนสุดแนวคลองแสนแสบแล้ว นอกจากนี้ยังได้แก่ การเร่งดำเนินการถนนยกระดับบนถนนนอจศก เพื่อเชื่อมระหว่างถนนรัชดาภิเษก ซึ่งจะช่วยระบายรถซึ่งตรงมาจากถนนรัชดาภิเษก มาให้ปะบนกับรถที่ออกมาจากชอยต่าง ๆ ได้

ส่วนการแก้ปัญหการจราจรในระยะยาว เป็นแนวทางแก้ปัญหานั้นในระดับเมือง ซึ่งได้แก่ การเร่งดำเนินการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้า เป็นต้น

- ควรส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์จากอาคารสูงในพื้นที่เพื่อแก้ปัญหการจราจร เช่น อาคารสูงห้าอาศัยที่เกิดขึ้นควรมีลักษณะผสมผสานด้วยมีการพื้นที่พาณิชย์ เพื่อให้บริการทางด้านสินค้าอุปโภคและบริโภคแก่ผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย และสามารถลดจำนวนการเดินทาง เข้าไปยังแหล่งการค้าต่าง ๆ ได้ นอกจากนี้แล้วการจัดให้มีหอสังเกตุการณ์ด้านการจราจรบนอาคารสูง จะช่วยทำให้เกิดประโยชน์แก่สังคมและลดค่าใช้จ่ายด้านการแก้ปัญหการจราจรแทนการใช้เฮลิคอปเตอร์สังเกตุการณ์ได้ หอสังเกตุการณ์อาคารสูงนั้นอาจจะใช้เพื่อประโยชน์ทางด้านอื่น ๆ อีก เช่น ด้านการสื่อสาร การป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อ

จากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ย่านสุขุมวิทมีบทบาททั้งในปัจจุบันและอนาคตเป็น

ย่านที่อยู่อาศัย โดยจากข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังนั้นจึงเห็นสมควรให้มีการศึกษาต่อในเรื่องต่อไปนี้

- การศึกษากำหนดค่า FAR. ที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยบริเวณย่านสุขุมวิท
- การศึกษาเพื่อกำหนดบริเวณที่ควบคุมและส่งเสริมให้เกิดอาคารสูงบริเวณ

ที่เหมาะสมรายละเอียดยกต่อไป