



บทที่ 5

กรณีศึกษา (CASE STUDY)

การศึกษาในบทที่ผ่านมาได้สรุปสภาพทั่วไป และ กระบวนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และรูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา สำหรับในบทนี้มุ่งเน้นที่การศึกษาการเปลี่ยนแปลงบทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีต่อวิถีชีวิตของคนในชุมชน นอกจากนี้ ยังได้ศึกษาสภาพชุมชนริมแม่น้ำที่มีรูปแบบชุมชนต่างๆ กันโดยศึกษาจากกรณีศึกษาตัวอย่าง 3 ชุมชน

5.1 วัตถุประสงค์ในการออกแบบสำรวจ และออกแบบสอบถาม

1. ศึกษาประวัติความเป็นมา และสภาพทั่วไปของชุมชน
2. ศึกษาระดับความผูกพัน และ การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของชุมชนที่มีต่อแม่น้ำเจ้าพระยา
3. ศึกษาสภาพปัญหาในชุมชน และสภาพแวดล้อมข้างเคียง

5.2 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษา (Case Study)

การศึกษาเฉพาะกรณี อาศัยหลักเกณฑ์การคัดเลือกตัวอย่างดังนี้คือ

1. เป็นชุมชนที่ตั้งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา
2. เป็นชุมชนที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาศึกษา
3. เป็นชุมชนที่มีวิถีชีวิตผูกพันกับแม่น้ำเจ้าพระยาในระดับต่างๆ กัน
4. เป็นชุมชนที่มีช่วงอายุในระดับต่างๆ กัน
5. เป็นชุมชนที่มีรูปแบบชุมชนต่างกัน

จากการออกสำรวจ และศึกษาชุมชนต่างๆ ริมแม่น้ำ จึงได้เลือกชุมชนที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขทั้ง 5 ข้อ ดังกล่าวข้างต้นได้แก่ ชุมชนวัดอาวุธวิเศษคาราม ชุมชนศึกษา-ศึกษ และชุมชนในโครงการบางกอกกรี เวอร์มาร์ริ่น่า

5.3 การศึกษารายละเอียดชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา 3 ชุมชน

การศึกษารูปแบบ และการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยาใต้ศึกษาในรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้คือ

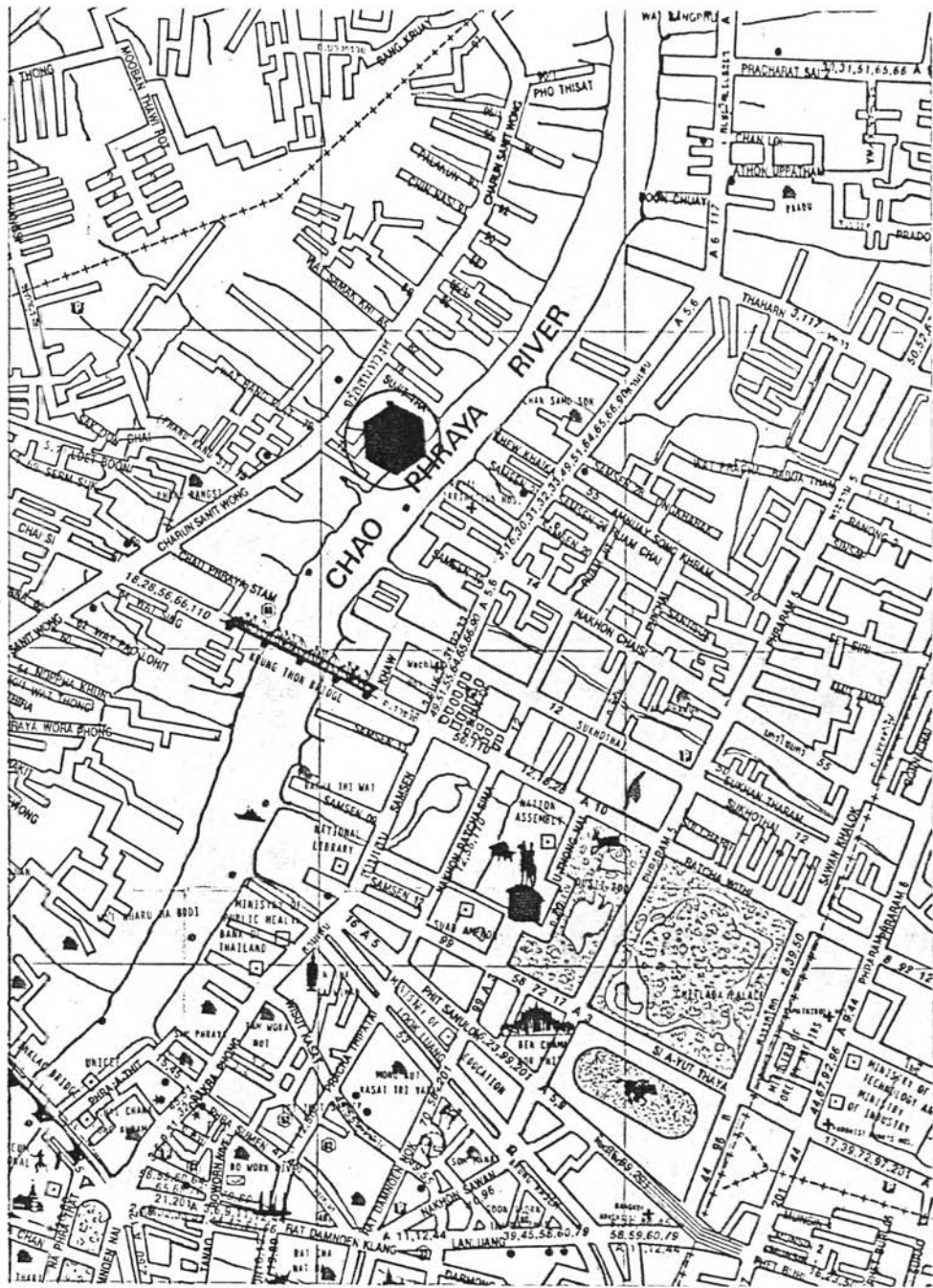
1. ประวัติกความเป็นมาของชุมชน
2. ลักษณะทางกายภาพของชุมชน
 - ที่ตั้ง ขนาดของพื้นที่ และกรรมสิทธิ์ที่ดิน
 - สภาพแวดล้อม
 - อาชีพ สภาพอาคารบ้านเรือน และทางเชื่อมต่อกายภาพในชุมชน
3. ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
4. สภาพเศรษฐกิจ
 - อาชีพ
 - รายได้ของครัวเรือน
5. สภาพสังคม
 - สาเหตุ และระยะเวลาที่ย้ายเข้ามาอยู่ในชุมชน
 - ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน
 - กิจกรรมของเด็กในชุมชน
6. ความผูกพันของวิถีชีวิตของคนในชุมชนกับแม่น้ำเจ้าพระยา
 - อดีต
 - ปัจจุบัน
7. สภาพปัญหาในชุมชน

การสำรวจและออกแบบสอบถามชุมชนริมแม่น้ำทั้ง 3 แห่ง คือ ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม เขตบางกอกน้อย และชุมชนศึกษา-ตึกแดง เขตคลองสาน จำนวนตัวอย่างศึกษารวม 62 ตัวอย่าง แต่ละชุมชนได้ศึกษาจำนวนตัวอย่างดังนี้ ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม 32 ตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ 51.61 ของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด ส่วนชุมชนศึกษา-ตึกแดงจำนวน 30 ตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ 48.39 ของตัวอย่างที่ศึกษามาทั้งหมด ส่วนชุมชนในโครงการบางกอกริเวอร์มาร์เก็ต เขตบางกอกน้อย ได้รับการอนุเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดจากบริษัท ยูเคที จำกัด อันเป็นบริษัทสถาบันที่ออกแบบ และวางแผนโครงการทั้งหมด

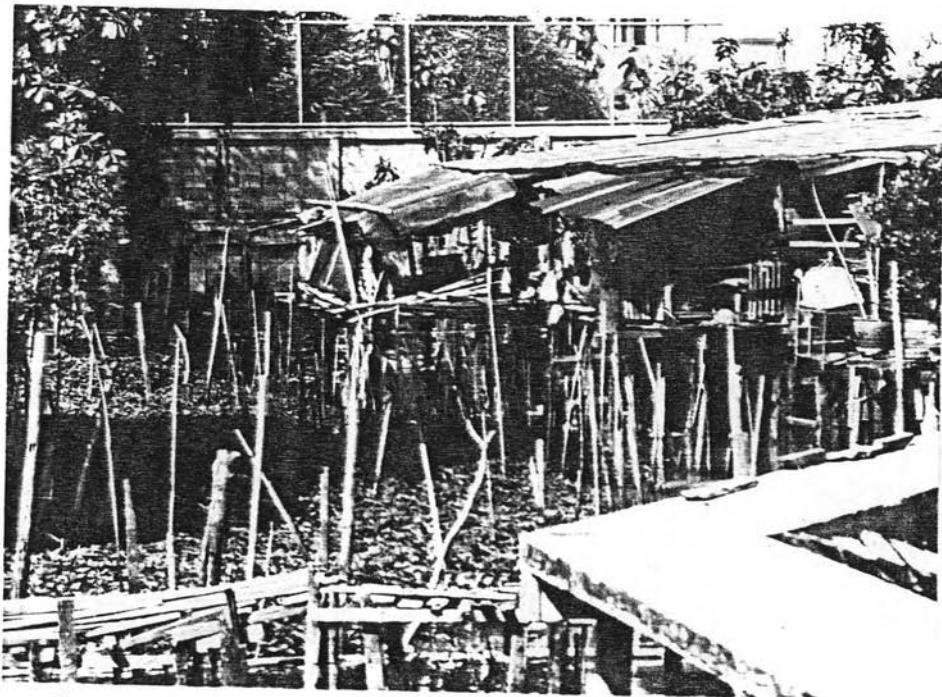
5.4 ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม

5.4.1 ประวัติกชุมชน

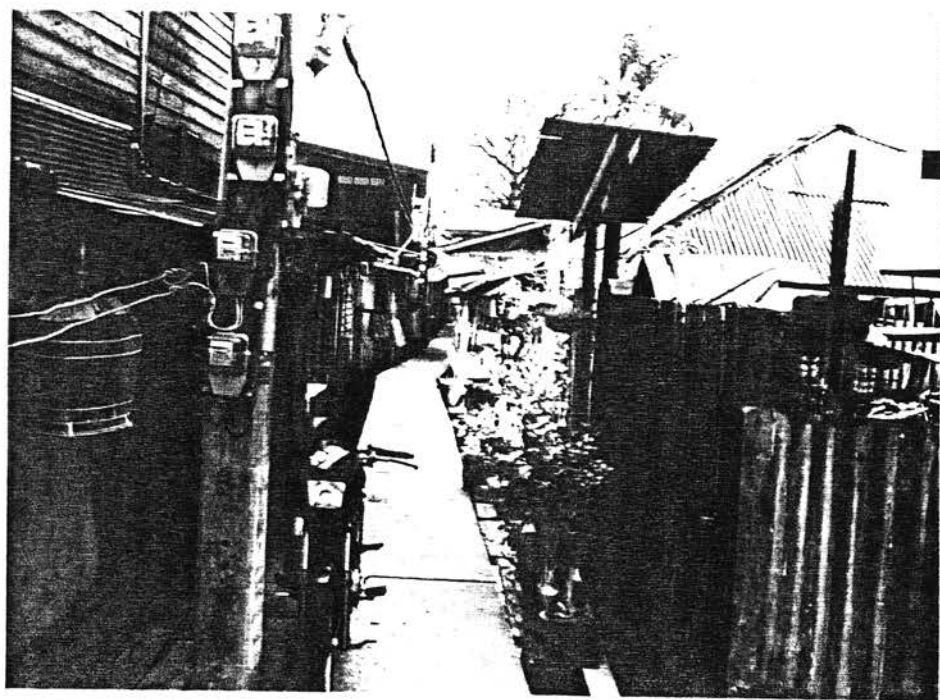
ประมาณ 50 ปีมาแล้วได้มีประชาชนเข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณปากคลองกลางหลักในเขตที่ดินของวัดอาวุธวิกสิตาราม โดยมีครัวเรือนประมาณ 10 ครัวเรือน และมีสานักการวางบางหลักตั้งในชุมชนแห่งนี้ด้วย ต่อมาสานักการวางบางหลักได้ย้ายออกไปเมื่อประมาณ 30 ปีที่ผ่านมา ภายหลังจากชุมชนแห่งนี้ได้ขยายตัวมากขึ้น มีครัวเรือนต่างๆ ได้เข้ามาอยู่อาศัยกัน



แผนที่ 5.1 แสดงที่ตั้งชุมชนวัดอาวุธวิศิษฏาราม



รูปที่ 5.1 สภาพชุมชนวัดอ่าวฤทธิสาราม



รูปที่ 5.2 สภาพทางเท้าภายในชุมชน

อย่างหนาแน่นจนถึงปัจจุบัน นอกเหนือบริเวณด้านหน้าของวัดอาวุธวิกสิตารามในอดีตเป็นทำชนสูงที่ ล้อมมาจากจังหวัดนครสวรรค์ และยกเลิกทำชนสูงไปเมื่อ 5 ปีก่อน และแปลงสภาพมาเป็นทำชน ทรายในปัจจุบัน ทำให้มีเรือชนทราย และรถบรรทุกทรายจ่อกระ เกาะระกะบดบังหน้าวัดจนหมดเมื่อ มองจากแม่น้ำเจ้าพระยา

5.4.2 ลักษณะทางกายภาพของชุมชน

1. ที่ตั้ง ขนาดของพื้นที่ และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม เป็นชุมชนขนาดเล็ก มีขนาดของพื้นที่ ประมาณ 12 ไร่ ตั้งอยู่บน 2 ผังของปากคลองบางพลัด กรรมสิทธิ์ที่ดินด้านเหนือของคลองบางพลัด เป็นของที่ดินเอกชน ส่วนทางด้านใต้เป็นที่ดินของวัดอาวุธวิกสิตาราม ชุมชนแห่งนี้อยู่ในเขตบาง กอกน้อย ผังธนบุรี สามารถเข้าถึงได้ทั้งทางบก และทางน้ำ โดยทางบกสามารถเข้าถึงทางซอย จรัสสินทวงศ์ 72 ส่วนทางน้ำเข้าถึงโดยท่าเรือวัดอาวุธวิกสิตาราม

2. สภาพแวดล้อม

ด้านทิศเหนือเป็นชุมชนหิวดาศัยที่มีลักษณะ เป็นทาวน์เฮาส์ สลับกับ ชุมชนบ้านเดี่ยวและสวนร้าง ด้านทิศตะวันออกจรดแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศใต้จรดวัดอาวุธวิกสิตาราม และมีโครงการอาคารชุดหิวดาศัยขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการคือโครงการ บางกอกรี เวอร์มาร์นำที่การก่อสร้างใกล้จะแล้ว เสร็จและโครงการซาเบอร์วิวแมนชั่นที่อยู่ในระยะ การก่อสร้างงานฐานราก สำหรับด้านทิศตะวันตกจรดวัดอาวุธวิกสิตารามสลับกับชุมชนบ้านเดี่ยว

3. สภาพอาคารบ้านเรือน และการเชื่อมต่อกายในชุมชน

ลักษณะของบ้านเรือนในชุมชนนี้ - มีลักษณะของสถาปัตยกรรมที่ สัมพันธ์กับน้ำ คือมีฐานหน้าบ้านหันหน้าออกสู่แม่น้ำเพื่อการพัดลม จากชานที่มีบันไดสำหรับลงไปสู ่แม่น้ำเพื่อประกอบกิจกรรมทางน้ำ นอกจากนี้ ตัวบ้านจะปลูกอยู่บนคันที่แม่น้ำท่วมอยู่ตลอดเวลา เวลาน้ำขึ้นระดับน้ำจะขึ้นสูง เกือบถึงคันทัน ตัวบ้านจึง เป็นลักษณะของอาคารยกคันทันสูง เป็นอาคาร ไม้ชั้นเดียว ขนาดของบ้านประมาณ 40-80 ตาราง เมตรต่อ 1 หลังปลูก เรียงชิดติดกันเบียดตัวกัน อย่างหนาแน่น โดยมีความสูง กว้างประมาณ 1-1.5 เมตร เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก เชื่อม ต่อบ้านเรือนในชุมชนนี้

โดยทั่วไปสภาพอาคารบ้านเรือนค่อนข้างเก่าอายุมากกว่า 30 ปี ยังไม่แข็งแรงเสื่อมโทรมมากนัก

5.4.3 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

เนื่องจากที่ตั้งของชุมชนอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลัก การใช้สาธารณ ูปโภคจึงไม่ขาดแคลน ทั้งหมดมีมิเตอร์ประปา ไฟฟ้า เป็นของตนเอง บ้านบางหลังก็มีโทรศัพท์ เป็นของตนเอง

การกำจัดขยะมูลฝอย ส่วนมากจะนำขยะไปทิ้งบริเวณที่ทิ้งขยะรวมรอ ให้ความงานเก็บขยะของกรุงเทพมหานครมาเก็บขยะ ส่วนขยะบางส่วนก็ทิ้งลงในแม่น้ำสำหรับเรื่อง การกำจัดน้ำเสียอันเกิดจากการใช้สอยภายในบ้านเรือน ก็ปล่อยลงในแม่น้ำทั้งหมด รวมทั้งน้ำ

โรครุทกที่เกิดจากการซึบถ่ายของเสียภายในร่างกาย ก็ระบายลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

5.4.4 สภาพเศรษฐกิจ

จากการสอบถามการประกอบอาชีพของหัวหน้าครอบครัวของชุมชนนี้พบว่าอาชีพที่หาอยู่ส่วนใหญ่คือ อาชีพรับราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 46.6 ของผู้ประกอบอาชีพทั้งหมด นอกนั้นก็ประกอบอาชีพอื่น ๆ เช่นค้าขาย รับจ้าง และทำงานในบริษัทเอกชน สำหรับรายได้ของครอบครัว ส่วนมากอยู่ในช่วง 5,000 - 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 46.6 รองลงมาอยู่ในช่วงไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน และในช่วง 10,000 - 15,000 บาทต่อเดือน สรุปได้ว่าชุมชนนี้โดยมากจะประกอบอาชีพราชการ โดยเฉพาะราชการตำรวจ และมีรายได้อยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย

5.4.5 สภาพสังคม

ที่อยู่ของหัวหน้าครัวเรือนก่อนอพยพเข้ามาอยู่ในชุมชนนี้ มีเพียงร้อยละ 20 ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด นอกเหนือจากนี้อีกร้อยละ 80 อยู่ในชุมชนนี้ตั้งแต่เล็ก โดยที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนนี้ ส่วนมากอยู่ในช่วง 21 - 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 60 รองลงมาคือในช่วงมากกว่า 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 20 โดยเหตุผลสำคัญในการเลือกให้อาศัยในบริเวณนี้คือ อยู่อาศัยมานานตั้งแต่เล็ก และค่าเช่าที่ดินมีราคาถูก โดยที่ค่าเช่าต่อหลังประมาณ 50 - 70 บาทต่อเดือน ส่วนครอบครัวที่เข้ามาอยู่ใหม่ในช่วงไม่เกิน 10 ปีมีเพียง

ในด้านความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านจะมีความสัมพันธ์กันดี เนื่องจากอยู่อาศัยกันมานาน ทำให้รู้จักคุ้นเคยกันดี ประกอบกับสภาพบ้านเรือนนั้นมีรั้วกัน ทำให้มองเห็นพักอาศัยกันได้ตลอดเวลา ส่วนเด็ก ๆ ในชุมชนจะรู้จักกันหมด ตกเย็นเวลาเย็นจะพากันเล่นกันมีการเล่น เอาหินเหินขวามาพากันเป็นที่สนุกสนานบ้านก็เล่นช้อนหากันเพราะชุมชนแห่งนี้มีชอกมีมุมทางเดินมากมายเหมาะสมกับการเล่นชนิดนี้ ส่วนผู้ใหญ่เฒ่าคราว ครั้งจะชวนกันออกไปจับปลาในคูหน้าบ้าน

5.4.6 ความผูกพันของวิถีชีวิตคนในชุมชนกับแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงวิถีชีวิตของคนในชุมชนที่ผูกพันกับแม่น้ำเจ้าพระยาของชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม สามารถสรุปออกมาดังตารางที่ 5.1 พบว่าในอดีตวิถีชีวิตของคนในชุมชนมีการใช้ประโยชน์จากแม่น้ำค่อนข้างมาก

- ด้านการบริโภค เช่นการดื่มกิน หรือปรุงอาหาร ความถี่ในระดับบ่อยครั้ง และเป็นประจำคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.3 และ 16.6
- ด้านการอุปโภค เช่นการอาบน้ำ ชักเสื้อผ้า หรือชำระล้างสิ่งต่าง ๆ ความถี่ในระดับบ่อยครั้ง และเป็นประจำ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.6 และ 63.3
- ด้านการพักผ่อน เช่น การว่าน้ำเล่น ความถี่ในระดับบ่อยครั้งและเป็นประจำ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 และ 46.6
- ด้านการคมนาคมขนส่ง เช่น การเดินทางไปทำงานโดยทางเรือ ความถี่ในระดับบ่อยครั้ง และเป็นประจำ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.3 และ 33.3
- ด้านการดำรงชีวิต เช่นการจับสัตว์น้ำเป็นอาหาร ความถี่ในระดับ

บ่อยครั้ง และเป็นประจำ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 และ 33.3

ตารางที่ 5.1 แสดงวิถีชีวิตของคนในชุมชนวัดอ่าววัดสิทธาคารามที่เกี่ยวข้องกับแม่น้ำเจ้าพระยา

กิจกรรม		เป็น ประจำ	บ่อยครั้ง	นานาครั้ง	ไม่ เคยเลย	รวม
อ ค ค ค ค	การบริโภคน้ำ	6	9	10	5	30
	การอุปโภค	19	11	1	-	30
	การพักผ่อน	14	12	4	-	30
	การคมนาคมขนส่ง	10	19	1	-	30
	การดำรงชีวิต	10	12	8	-	30
ค ค ค ค ค	การบริโภคน้ำ	-	-	-	30	30
	การอุปโภค	-	1	24	5	30
	การพักผ่อน	-	2	23	5	30
	การคมนาคมขนส่ง	-	1	24	5	30
	การดำรงชีวิต	-	2	16	12	30

ที่มา : จากการออกแบบสอบถาม

จะเห็นว่าในอดีต แม่น้ำเจ้าพระยามีบทบาทอย่างมากต่อวิถีชีวิตของคนในชุมชนนี้ แต่ในปัจจุบันความเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของคนกับแม่น้ำได้แปรเปลี่ยนไปจากอดีตที่เคยผูกพันกันในระดับบ่อยครั้ง และเป็นประจำ มาสู่ในระดับนานา ครั้ง และไม่เคยเลย ดังที่แสดงในตารางที่ 5.1

- การบริโภคน้ำ เช่นการดื่มกิน หรือปรุงอาหาร ความถี่อยู่ในระดับไม่
เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100
- การอุปโภค เช่นการอาบน้ำ ชักเสื้อผ้า หรือชำระสิ่งของต่างๆ
ความถี่อยู่ในระดับนานา ครั้ง และไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 และ 16.6
- การพักผ่อน เช่นการว่ายน้ำเล่น ความถี่อยู่ในระดับนานา ครั้ง
และไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.6 และ 16.6
- การคมนาคมขนส่ง เช่นการเดินทางไปทำงานศึกษาทางเรือความถี่

อยู่ในระดับนานๆ ครั้ง และไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.3 และ 40

เมื่อสอบถามถึงความสามารถในการหายใจของหัวหน้าครอบครัว พบว่าเกินกว่าร้อยละ 90 มีความสามารถในการหายใจในระดับที่สะท้อนให้เห็นถึงการใช้ประโยชน์จากทางน้ำในแง่การคมนาคมขนส่งในอดีต เมื่อสอบถามถึงระดับความสามารถในการหายใจและการว่ายน้ำของเด็ก อันเป็นคนรุ่นใหม่ที่เกิดมาในชุมชนนี้พบว่า มีเพียงบางส่วนที่หายใจเป็นแต่สามารถว่ายน้ำเป็นทุกคน สะท้อนให้เห็นถึงการคมนาคมขนส่งทางน้ำภายในชุมชนแห่งนี้ จะหมดความจำเป็นไปในอนาคตอันใกล้นี้ จากการสำรวจภาคสนามพบว่าบางบ้านได้เก็บเรือพายไว้ไม่ได้ใช้งานอีกต่อไป มีเพียง 2-3 ครอบครัวที่มีเรือพายจอดที่ทำหน้าบ้านสำหรับเด็กรุ่นใหม่สามารถว่ายน้ำเป็นทุกคน สะท้อนให้เห็นถึงว่าชุมชนแห่งนี้ ในปัจจุบันยังมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกันแม่น้ำเจ้าพระยาอยู่ แม้ความเกี่ยวเนื่องนี้จะลดน้อยถอยลงไปควบคู่ไปกับวันเวลาที่ผ่านไป

5.4.7 สภาพปัญหาในชุมชน

ปัญหาภัยท่วมน้ำที่พบเห็นในชุมชนแห่งนี้ ได้แก่

1. ปัญหาทางกายภาพ ได้แก่ทางเดินภายในชุมชนค่อนข้างเล็กกว้างประมาณ 1-1.5 เมตร เคยมีการเกิดไฟไหม้ ทำให้การขนย้ายของลำบากมาก นอกจากนี้อาคารบ้านเรือนอยู่ชิดติดกันจนเกินไป พียงของบ้านแต่ละหลังห่างกันไม่เกิน 1.5 เมตร แต่ส่วนมากเกือบจะติดกันเลย นอกจากนี้แม้จะประสบปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน แต่ก็ เป็นระยะเวลาสั้นคือ ใน 1 ปีจะมีน้ำท่วมเพียง 7 วัน ที่น้ำท่วมสูงกว่าระดับพื้นบ้าน

2. ปัญหาด้านคุณภาพน้ำ คือการระบายน้ำเสียจะปล่อยลงสู่แม่น้ำกันทุกครัวเรือน นอกจากนี้ชุมชนนี้ตั้งอยู่ปากคลองบางพลัด ซึ่งไหลผ่านชุมชนเมือง ซึ่งปล่อยน้ำเสียและขยะลงสู่คลองทำให้ปากคลองบางพลัด อันเป็นที่ตั้งของชุมชนประมงภาวะน้ำเน่าเสีย มีสาละงานจำนวนมากเวลาน้ำลง ส่วนเวลาน้ำขึ้นน้ำจะหักหาสาเหตุที่ถูกปล่อยลงสู่แม่น้ำของโรงงานสุราบางยี่ขันมา ทำให้น้ำล้นล้นเหม็นไม่สามรถลงไปใช้ประโยชน์ได้ในบางวัน

3. ปัญหาด้านภูมิทัศน์ เนื่องจากชุมชนนี้ตั้งอยู่ริมแม่น้ำและอยู่ทางค้ำหน้าของวัดอาวุธวิกสิตาราม ทำให้คนบังมุ่มมองของวัด นอกจากนี้ ยังมีท่าขนทรายที่มีเรือบรรทุกทราย และรถบรรทุกทรายจอดบังหน้าวัด เต็มไปหมดดูไม่เรียบร้อย และคนบังมุ่มมองของวัดทำให้เมืองดูไม่สวยงามภูมิทัศน์ริมแม่น้ำที่สวยงามแบบแม่น้ำเสีย

5.5 ชุมชนเด็กชาว-ตึกแดง

5.5.1 ประวัติความเป็นมาของชุมชน

ชุมชนแห่งนี้เกิดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 แต่เดิมแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วนคือ ตึกขาว และตึกแดง โดยมียกลองขวางอยู่ โดยที่ตึกขาวจะเป็นคลังสินค้า ส่วนตึกแดงจะเป็นอาคารพิพิธภัณฑสถานและเป็นสถานที่ราชการและเป็นสถานที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก ในส่วนของตึกขาวนั้น เป็นคลังสินค้าเก็บสินค้าจากชาว และชาวโศก มีประชากร

เข้ามาอาศัยอยู่ใกล้ๆ ที่กษาวนี้ โดยมากเป็นชาวจีน ประกอบอาชีพเกี่ยวข้องกับคลังสินค้าเหล่านี้ ต่อมาเมื่อ 20 ปีก่อนศึกชวาทีกัยเลิกการประกอบการคลังสินค้าไปปล่อยอาคารให้ร้าง และมีชุมชนมาตั้งบ้านเรือน ลักษณะเรือนแถว อยู่ระหว่างชอกกลุ่มอาคารศึกชวาท ส่วนตึกแถวคนที่อยู่อาศัยเดิมไว้คอยพอก และปล่อยอาคารให้ร้างตั้งแต่นั้นมาเช่นกัน ส่วนคลองที่ทับระหว่างศึกชวาท-ตึกแถว เกิดภาวะเน่าเสียมาก เนื่องจากชุมชนต่างๆ ปล่อยน้ำเสียลงคลอง จึงมีการถมคลองและฝังท่อระบายน้ำเสียขนาดใหญ่แทน ดังนั้นคุณภาพน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณด้านหน้าศึกชวาท-ตึกแถว จึงสาปรกมากถึงขนาดเป็นสีน้ำตาล

5.5.2 ลักษณะทางกายภาพของชุมชน

1. ที่ตั้ง ขนาดของพื้นที่ และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

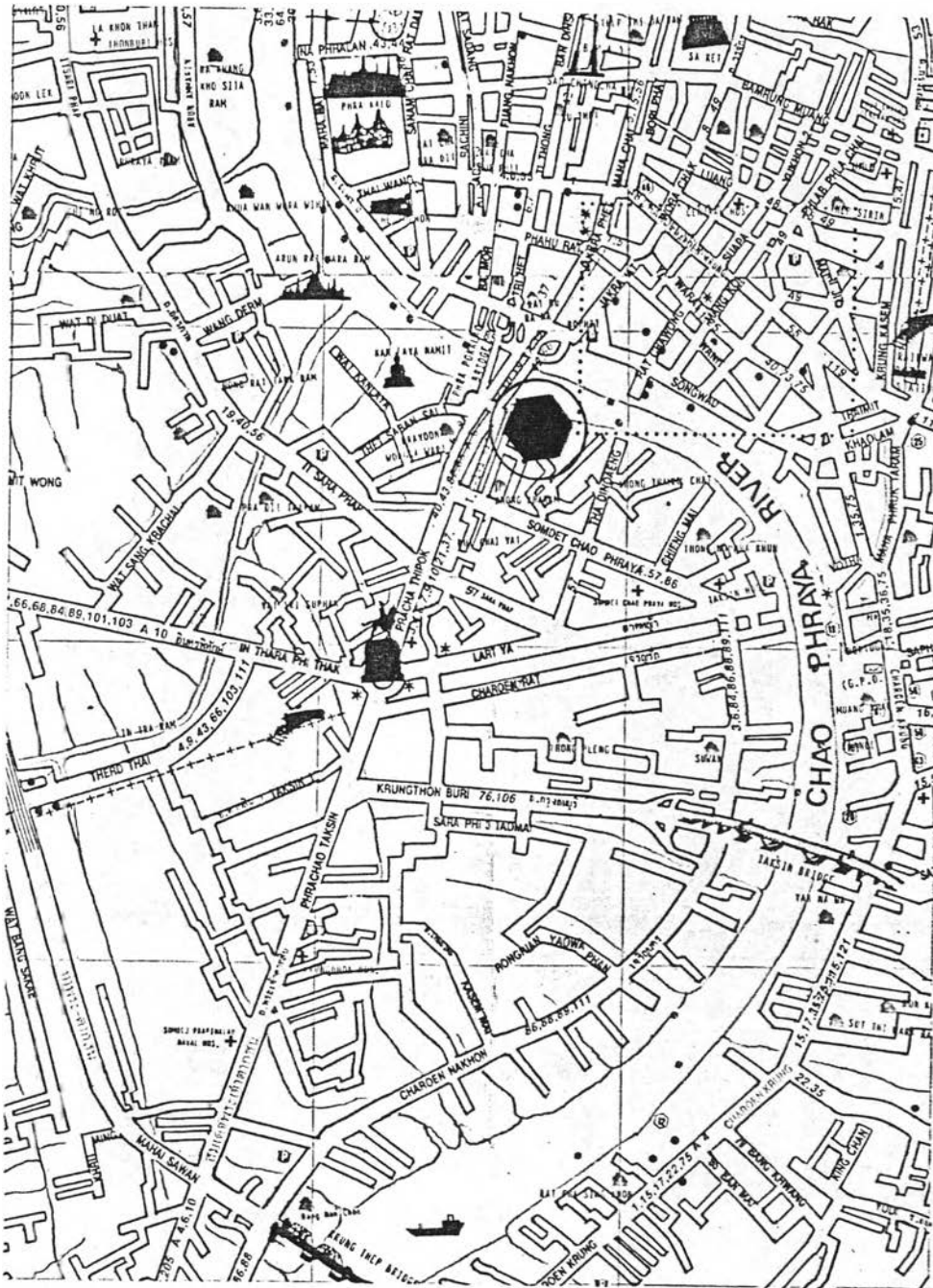
ชุมชนแห่งนี้ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน อยู่ระหว่างช่วงสะพานสมเด็จพระปกเกล้าถึงถนนท่าดินแดง อยู่ห่างจากถนนสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าพระยาประมาณ 500 เมตร ขนาดของพื้นที่ศึกษาประมาณ 90 ไร่ ด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทางฝั่งตึกแถวเป็นของคุณเล็ก นานา และกำลังทำการบูรณะตึกแถวอยู่ ส่วนด้านตึกชวาทจากการสอบถามพบว่าที่ดินบางส่วนอยู่ในการถือครองของธนาคาร เอกชนแห่งหนึ่ง และของเอกชน บางส่วนก็เป็นของรัฐบาล

2. สภาพแวดล้อม

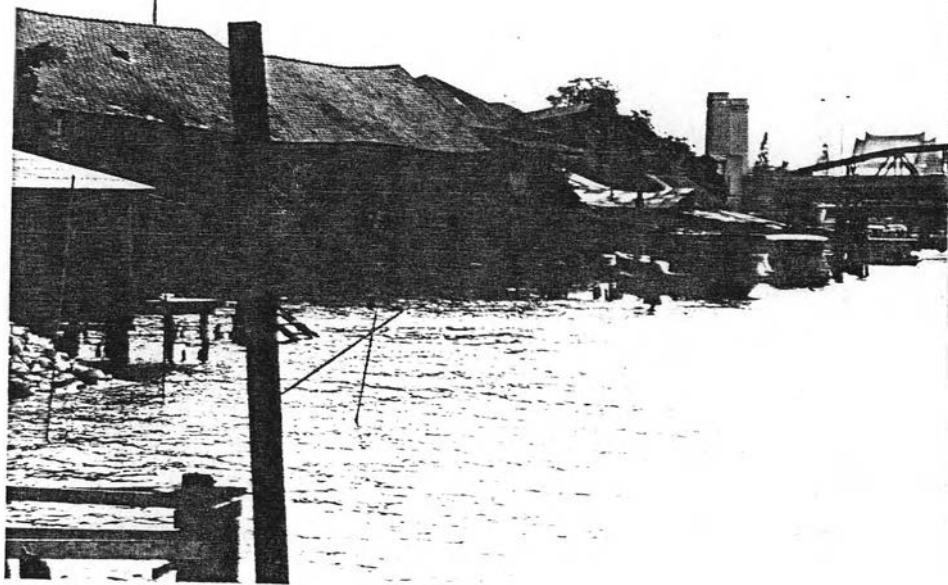
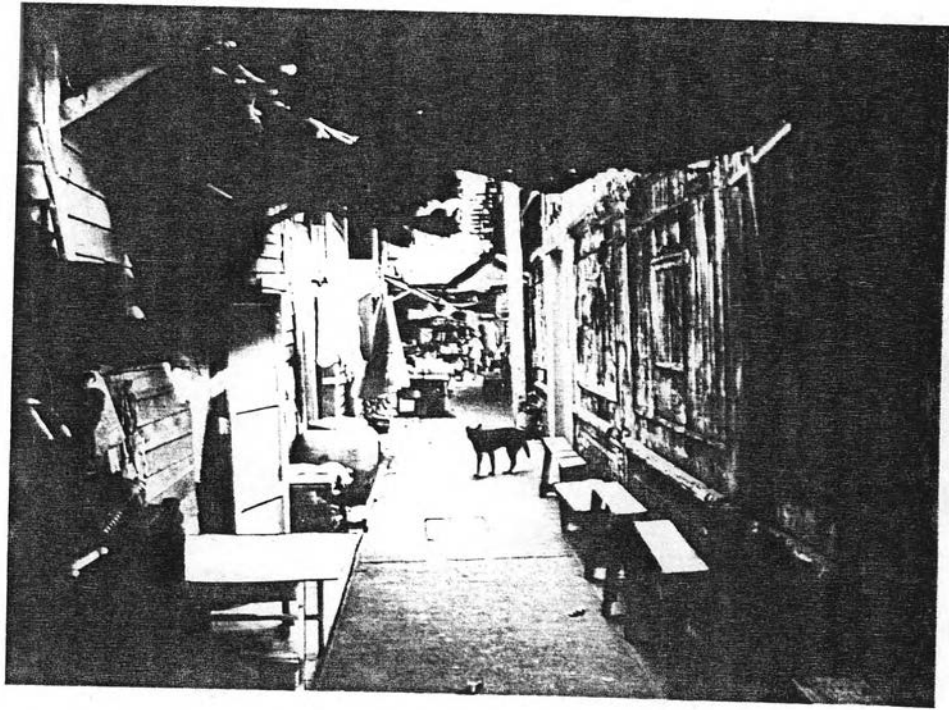
สภาพแวดล้อมของชุมชนนี้จะมีทั้งห้องแถว คลังสินค้าเก่า และชุมชนหัตถอาชีพเก่าปะปนกันไป ด้านเหนือจรดสะพานสมเด็จพระปกเกล้า ด้านตะวันออกจรดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งฝั่งตรงข้าม หรือฝั่งพระนคร กำลังมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยชื่อโครงการ ริเวอร์บาร์คอยู่บนถนนทรงวาดอันเป็นขั้วการค้าเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ทิศใต้จรดคลังสินค้าเก่าถัดไปเป็นถนนท่าดินแดง ส่วนทิศตะวันตกเป็นอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารที่สร้างประมาณ 20 - 30 ปีมาแล้ว สูงประมาณ 2-3 ชั้น

3. สภาพอาคารบ้านเรือน และทางเชื่อมต่อกายในชุมชน

จากการศึกษาถึงรูปแบบของชุมชนตึกชวาทตึกแถว พบว่าชุมชนแห่งนี้ เป็นชุมชนหัตถอาชีพที่ปะปนกับอาคารคลังสินค้า และ ที่ว่างรกร้างที่เกิดจากการทุบตึกเก่าทิ้ง แต่ยังไม่มีการพัฒนาที่ดินคือ ชุมชนหัตถอาชีพในพื้นที่ศึกษามีอยู่ 2 ลักษณะคือ ลักษณะแรกคือชุมชนที่อยู่ติดริมแม่น้ำ ซึ่งมีอยู่ไม่มากนักมีไม่เกิน 12 ครัวเรือน ที่เหลือจะเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ระหว่างชอกของคลังสินค้าประมาณ 110 หลังคาเรือน ลักษณะของบ้านเรือนจะเป็นเรือนแถวขนาดประมาณ 32 ตารางเมตรต่อหลัง โดยที่ด้านหลังจะเป็นผนังของอาคารคลังสินค้าที่ถูกปล่อยร้าง เป็นที่อยู่ของค่างควา ส่วนเรือนแถวจะเก่าและสภาพทรุด นอกจากนี้มีแสงสว่างส่องลงมาโดยแสงอาทิตย์ อีกอีก เนื่องจากอาคารคลังสินค้าบังแสงหมด ส่วนการเข้าถึงชุมชนจากถนนสมเด็จพระปกเกล้าจะเป็นถนน ค.ส.ล. ขนาด 2 ช่องทางจราจร จากนั้นจะลดขนาดลงเป็น 1 ช่องทางจราจร ตรงเข้าสู่ชุมชน และทางเดินภายในชุมชนจะเป็นตรอกเล็ก กว้างประมาณ 1.5 เมตรลักษณะบ้านเรือนตั้งอยู่บนดิน ข้างการสัมพันธ์กับแม่น้ำ แยกต่างจากชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามที่ยกพื้นสูง และปลูกสร้างบ้านลงบนคันน้ำ มีชานบ้านมีคาน้ำ พร้อมทั้งไม่มีคันดินกั้นน้ำต่างจากชุมชนตึกชวาท-ตึกแถวที่มีคันดินกั้นน้ำ



แผนที่ 5.2 แสดงที่ตั้งชุมชน ตึกขาว-ตึกแดง



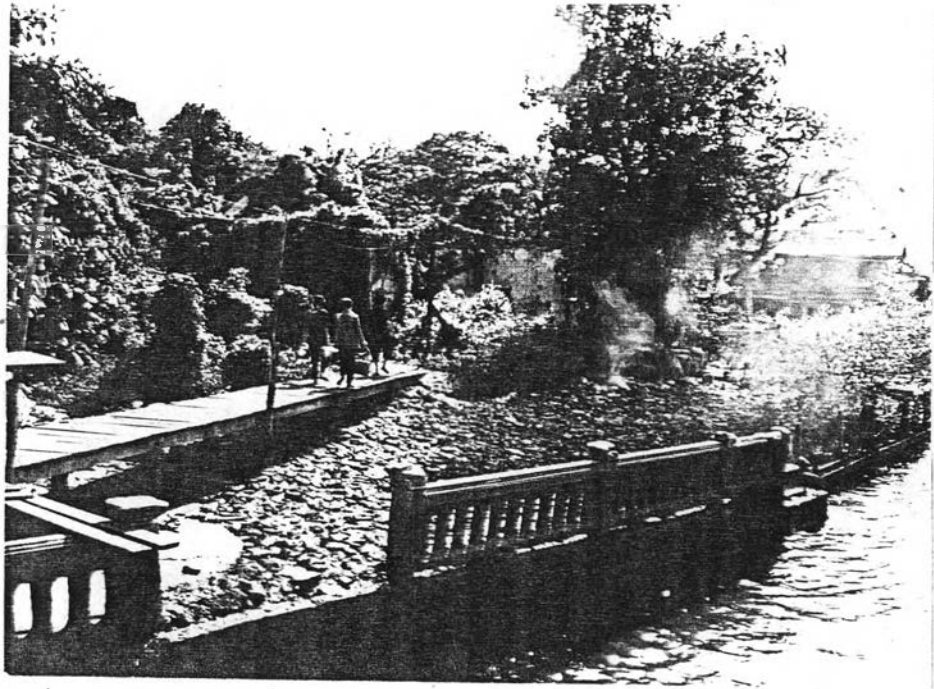
รูปที่ 5.3 สภาพชุมชนคึกขาว-คึกแดง



รูปที่ 5.4 สภาพตึกแดงที่กำลังได้รับการปรับปรุง



รูปที่ 5.5 ลานพักผ่อนหน้าตึกขาว



รูปที่ 5.6 สภาพพื้นที่วางโครงการพัฒนา



รูปที่ 5.7 อาคารคลังสินค้าที่มีสภาพเก่าแก่เสื่อมโทรม

5.5.3 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

เนื่องจากที่ตั้งของชุมชนอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหลัก และเป็นย่านเก่าแก่ของเมือง ระบบสาธารณูปโภคจึงค่อนข้างสมบูรณ์ การกำจัดขยะมีทั้งการเผาขยะเอง และทิ้งใส่ถังรถให้พนักงานเก็บขยะของกรุงเทพมหานครมาเก็บ ในด้านการกำจัดน้ำเสีย ก็ระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ แต่ท่อระบายน้ำสาธารณะก็ระบายออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาอีกทีหนึ่ง

5.5.4 สภาพเศรษฐกิจ

ชุมชนนี้ส่วนมากประกอบอาชีพรับจ้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 รองลงมาเป็นอาชีพค้าขาย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27 ครัวเรือนมีรายได้ตั้งแต่ไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน จนถึงมากกว่า 20,000 บาทต่อเดือน โดยมากมีรายได้ไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.4 รองลงมารายได้อยู่ในช่วง 5,000 - 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.6 จะเห็นได้ว่า ชุมชนนี้เป็นที่อยู่อาศัยของคนรายได้ต่ำเป็นส่วนมาก ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่าชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม

5.5.5 สภาพสังคม

หัวหน้าครอบครัวในชุมชนนี้ส่วนมากอพยพมาจากที่อื่น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ที่เหลืออีกร้อยละ 42 อยู่อาศัยในชุมชนนี้มาตั้งแต่เล็ก โดยที่ระยะเวลาการเข้ามาอยู่อาศัยส่วนมากจะอยู่ในช่วง 21-30 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63 โดยให้เหตุผลการเลือกที่อยู่อาศัยว่าอยู่มานานและใกล้แหล่งงานอันได้แก่ย่านท่าดินแดง สำหรับค่าเช่าบ้านจะมีราคาแพงกว่าชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามคือ อยู่ในช่วง 450-600 บาทต่อเดือน ส่วนครอบครัวที่เช่าอยู่ใหม่ในช่วงไม่เกิน 10 ปี ไม่มีเลย

ด้านความสัมพันธ์ของผู้คนในชุมชนอยู่ในระดับที่มีความสัมพันธ์กันดี มีลานสำหรับให้เด็กวิ่งเล่น เด็กๆ จะมีกิจกรรมการเล่นทางบามากกว่าทางน้ำ ซึ่งต่างจากชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากคุณภาพน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงนี้ ภาวะน้ำเสียค่อนข้างมาก จากการสังเกตการเดินพบว่าทั้งผู้ใหญ่ และ เด็กเล็กมีการจับกลุ่มกันเล่นการพนัน โดยเฉพาะไฮโล โดยที่ผู้ใหญ่ก็เล่นส่วนใหญ่ เด็กก็เล่นส่วนเด็ก

5.5.6 ความผูกพันของวิถีชีวิตคนในชุมชนกับแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาวิถีชีวิตคนในชุมชนศึกษา - ดึกแดง พบว่ามีความเกี่ยวข้องกับแม่น้ำเจ้าพระยา ในระดับค่อนข้างมาก แต่ยังคงน้อยกว่าชุมชนวัดอาวุธวิกสิตาราม สามารถสรุปออกมาดังตารางที่ 5.2

ในอดีต

- ด้านการบริโภค เช่นการดื่มกิน หรือปรุงอาหาร ความถี่ในระดับนานๆ ครั้ง และไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.25 และ 31.25
- ด้านการอุปโภค เช่นการอาบน้ำ ชักเสื้อผ้า หรือชำระล้างสิ่งของ ต่างจากความถี่ในระดับเป็นประจำ และบ่อยครั้ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.1 และ 21.9
- ด้านการพักผ่อน เช่นการว่ายน้ำ ความถี่ในระดับบ่อยครั้ง และ

นานา ครั้ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.4 และ 25

- ด้านการคมนาคมขนส่ง เช่น การเดินทางไปทำงานโดยทางเรือ ความถี่ในระดับบ่อยครั้ง และนานา ครั้ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.8 และ 37.5

- ด้านการดำรงชีวิต เช่น การจับสัตว์น้ำเป็นอาหาร ความถี่ในระดับ นานา ครั้ง และไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.7 และ 37.5

จะเห็นว่าว่าในอดีต แม่ปลาเจ้าพระยา มีบทบาทค่อนข้างมากต่อวิถีชีวิต ของคนในชุมชนนี้ แต่ในปัจจุบัน บทบาทได้ลดลงไปจากความสัมพันธ์ที่ในระดับบ่อยครั้ง มาสู่ใน ระดับไม่เคยเลย ดังแสดงในตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 แสดงวิถีชีวิตของคนในชุมชนศึกษา-ศึกษาง ที่เกี่ยวข้องกับแม่น้ำเจ้าพระยา

กิจกรรม		ความถี่	เป็น ประจำ	บ่อยครั้ง	นานาครั้ง	ไม่ เคยเลย	รวม
อดีต	การบริโภค	6	6	10	10	32	
	การอุปโภค	17	7	6	2	32	
	การพักผ่อน	6	11	8	7	32	
	การคมนาคมขนส่ง	4	15	12	1	32	
	การดำรงชีวิต	2	4	14	12	32	
ปัจจุบัน	การบริโภค	-	-	2	30	32	
	การอุปโภค	4	-	9	19	32	
	การพักผ่อน	1	-	2	29	32	
	การคมนาคมขนส่ง	2	-	14	16	32	
	การดำรงชีวิต	-	-	2	30	32	

ที่มา : จากการออกแบบสอบถาม

ในปัจจุบัน

- ด้านการบริโภค เช่น การดื่มกิน หรือปรุงอาหาร ความถี่ในระดับ ไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.75

- ด้านการอุปโภค เช่น การอาบน้ำ ชักเสื้อผ้า หรือชำระล้างสิ่งของ

ค่าางวความถี่ในระดับไม่เคยเลย และนานๆ ครั้ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.3 และ 28.1

- ด้านการพักผ่อน เช่นการว่ายน้ำ ความถี่ในระดับไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.6
- ด้านการคมนาคมขนส่ง เช่น การเดินทางไปทำงานโดยทางเรือ ความถี่ในระดับไม่เคยเลย และนานๆ ครั้ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 และ 43.7
- ด้านการดำรงชีวิต เช่นการจับสัตว์น้ำเป็นอาหาร เกือบทั้งหมด มีความถี่ในระดับไม่เคยเลย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.75

ด้านการพายเรือพบว่าผู้ใหญ่ในชุมชนนี้มีความถี่ทั้งระดับความสามารถด้านการพายเรือเก่ง พอเป็น และไม่เป็นเลย แสดงให้เห็นความแตกต่างกับชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามที่พายเป็นแทบทุกคน เมื่อสอบถามถึงระดับความสามารถในการพายเรือของเด็ก และการว่ายน้ำ เป็น พบว่าเด็กแทบทุกคนพายเรือไม่เป็น และว่ายน้ำเป็นบางคน สะท้อนให้เห็นว่าชุมชนนี้ห่างจากแม่น้ำมาก ขึ้นเรื่อยๆ ในคนรุ่นปัจจุบัน และคนรุ่นใหม่

5.5.7 สภาพปัญหาในชุมชน

1. ปัญหาทางกายภาพ

สภาพอาคารบ้านเรือนในชุมชนนี้ จัดอยู่ในสภาวะแออัด ซากสุขลักษณะที่คั่ง และเสื่อมโทรมมาก ทางเดินภายในชุมชนค่อนข้างเล็ก ถนนที่เข้าถึงมีขนาดเพียง 1 ช่องทางจราจร คลังสินค้าถูกปล่อยทิ้งร้างเสื่อมโทรมมาก เป็นที่อยู่ของค้างคาว การเข้าถึงลำบากทำให้ไม่สามารถพัฒนาที่ดินได้ ทั้งที่มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งสูงมาก

2. ปัญหาคูณภาพน้ำ

คุณภาพน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณที่ไหลผ่านชุมชนนี้จัดอยู่ในสภาวะเน่าเสียมาก ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทางด้านอุปโภค และ บริโภคได้ นอกจากนี้มาจากอาคารบ้านเรือนห่างจากชุมชนนี้ และชุมชนข้างเคียงอื่น ๆ ปล่อยน้ำเสียลงท่อระบายน้ำสาธารณะ และท่อสาธารณะ เหล่านี้กับปล่อยน้ำเสียลงสู่ลำคลองในแม่น้ำเจ้าพระยา

3. ปัญหาสังคม

ผู้คนในชุมชนนี้ทั้งเด็ก และผู้ใหญ่มีการเล่นการพนัน โดยเฉพาะไฮโล อันอาจจะก่อให้เกิดปัญหาสังคมในด้านอื่น ๆ ในอนาคตได้

5.6 โครงการบางกอกริเวอร์มาร์ริ่น่า (BANGKOK RIVER MARINA)

5.6.1 แนวความคิด และข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ในช่วงเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยดีขึ้นมาก ภาวะการณต่างๆ เอื้ออำนวยต่อการลงทุน และประกอบธุรกิจ คาดว่าแนวโน้มจะยังคงต่อไป ทางด้านที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวขึ้นมาก แต่ส่วนใหญ่มีกลุ่มไปยังผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง โดยขยายตัวไปยังแถบชานเมืองรอบๆ กรุงเทพมหานคร ในเวลาเดียวกันบ้านพักตากอากาศ หรือคอน

โฉมใหม่แบบชายฝั่งทะเล ตลอดจนบ้านสวนเกษตรก็เป็นนิคมของผู้มีรายได้อีกปานกลางค่อนข้างสูง (B+) ขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อเป็นที่พักผ่อน หรือเป็นบ้านหลังที่สอง ตลอดจนเพื่อเป็นการลงทุนในทรัพย์สินถาวรในอนาคต

สำหรับที่อยู่อาศัยในเมืองที่มีสภาพทรูหรา ราคาแพง บรรยากาศดี สิ่งแวดล้อมดี ปลอดภัย และองค์ประกอบอำนวยความสะดวกครบถ้วนกลับมีการขยายตัวน้อย ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้ก็เป็นที่ยอมรับของผู้มีรายได้อีกสูง รสนิยมดี แต่ยังคงขาดการตอบสนอง

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันก็มีผู้ลงทุนหลายรายให้ความสนใจหันมาที่ริมแม่น้ำกันมาก ซึ่งมีทั้งโรงแรมชั้น 1 ศูนย์การค้า บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม แต่ยังไม่มีการวางโครงการที่อาศัยแม่น้ำให้เป็นประโยชน์ในด้านอื่นๆ ที่นอกเหนือจากทัศนียภาพ คณะกรรมการบริหาร บริษัท สาคา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เห็นว่าโครงการริมแม่น้ำน่าจะได้รับการพัฒนาให้มีความน่าสนใจ และใช้แม่น้ำให้เป็นประโยชน์มากที่สุด ให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ให้ความสุขสงบ สะดวกสบาย ปลอดภัย ทรูหรา โครงการ Bangkok River Mirina (BRM) จึงได้ถือกำเนิดขึ้นมา

ที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางเมือง และมีสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมจะเป็น Marina ในกรุงเทพมหานครหาไม่ได้ง่ายนัก แต่ที่ตั้งโครงการ Bangkok River Marina เป็นที่ที่เหมาะสมด้วยประการทั้งปวง โฉมงามของคาบเกี่ยวที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในกลางเมือง และการคมนาคมติดต่อกันได้หลายทาง ความกว้างของที่ริมน้ำมากพอที่จะเป็น Marina ที่สำคัญคือสภาพห้องแม่น้ำบริเวณนี้มีสภาพของน้ำที่ลึก เหมาะที่จะเป็น Marina มากที่สุด ภัยเรือสามารถเข้า/ออกจากท่าเทียบเรือได้ตลอดเวลา

ในการจัดวางผังนอกเหนือจากท่าเทียบเรือบริเวณริมแม่น้ำแล้ว ยังได้ผูกคลองเข้ามาในที่เพื่อให้อาชีพเรือสามารถเข้า-ออกได้โดยสามารถควบคุมระดับน้ำในคลองด้วยประตูน้ำที่ปิด-เปิด โดยอัตโนมัติ ทำให้ระดับน้ำในคลองคงอยู่ในระดับที่ต้องการได้ นอกจากตัวอาคารคอนโดมิเนียมแล้ว ยังมีอาคารลักษณะทาวน์เฮ้าส์ริมคลองซึ่งมีที่จอดรถที่เจ้าของบ้านสามารถนำเรือเข้าจอดในบ้านของตัวเองได้ สำหรับผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมได้จอดที่เก็บเรือไว้สำหรับผู้อาศัยครบทุกหน่วย

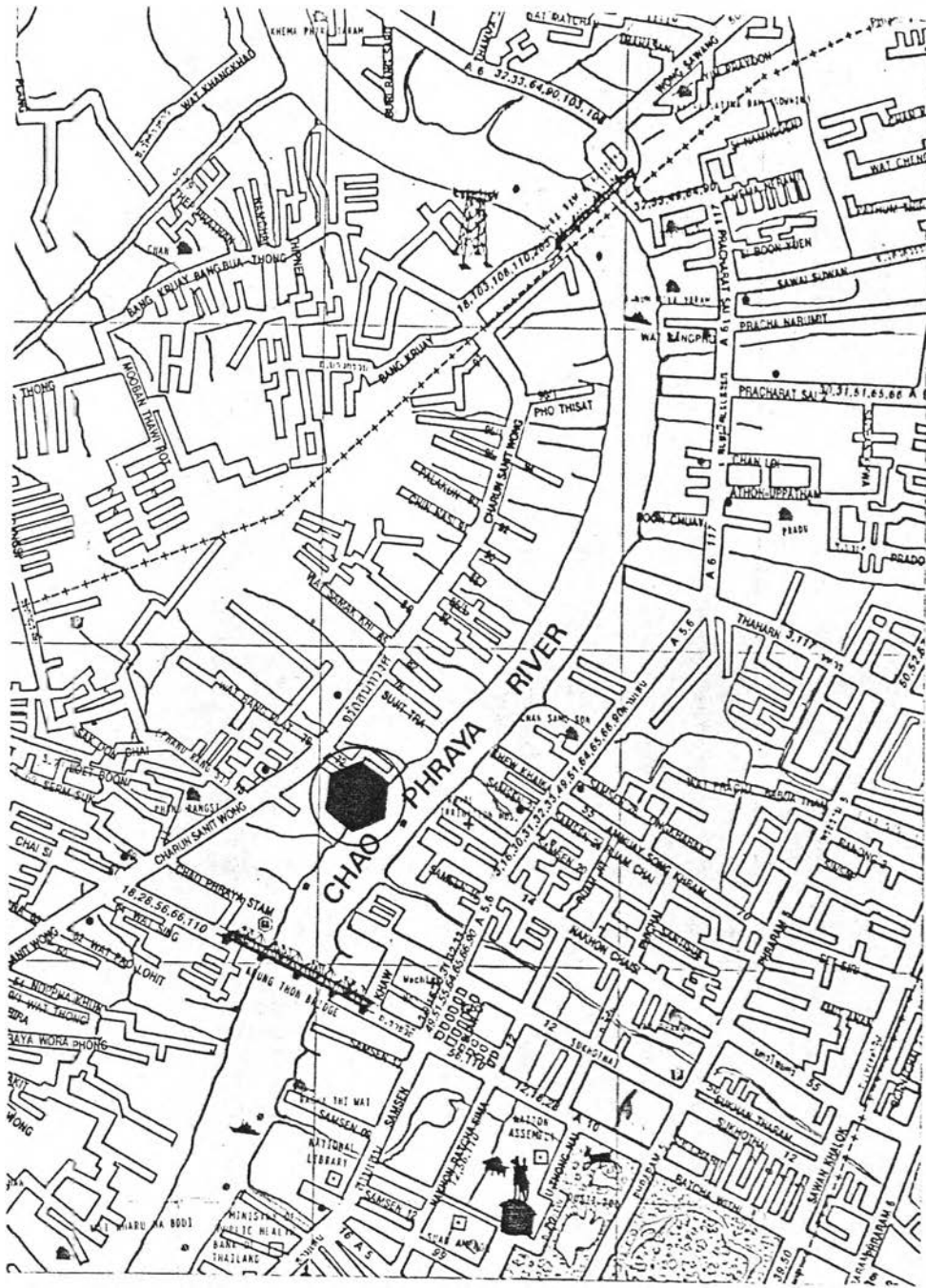
1. ชื่อ และที่ตั้งโครงการ

ชื่อโครงการ "BANGKOK RIVER MARINA TOWER"

ชื่อย่อ BRM. TOWER

สถานที่ตั้ง ถนนจรัลสนิทวงศ์ ระหว่างซอย 70-71 เขตบางพลัด ห่างจากสี่แยกสะพานกรุงธนไปทางสะพานพระราม6 ประมาณ 1 กิโลเมตร เรือวังสุราษฎร์ ทางเข้ากว้าง 10 เมตร ติดถนนจรัลสนิทวงศ์ ด้านในคิดแม่น้ำเจ้าพระยา กว้าง 86 เมตร เนื้อที่รวม 9-3-61 ไร่ (ไม่รวมทางเข้ากว้าง 10 เมตร ยาวประมาณ 135 เมตร) สภาพที่ดินเดิมเป็นสวนมะพร้าว

บริเวณรอบที่ตั้งโครงการเป็นส่วน และบ้านที่อยู่อาศัยแบบครึ่ง



แผนที่ 5.3 แสดงที่ตั้งโครงการ บางกอก ริเวอร์ มาร์น่า

เดิม สภาพเรียบสงบ ปราศจากมลภาวะจากโรงงาน ไม่มีเรือสินค้า รถถัง และการจราจร ทางน้ำอันสับสน เหมือนทางค้ำปากแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ตั้งโครงการ เป็นช่วงที่แม่น้ำกว้างประมาณ 350 เมตร ริมฝั่งค่อนข้างตรง มีความลึกของระดับน้ำ 7.05 เมตร (จากการทำ Sounding Survey) ณ จุดห่างจากฝั่ง 30 เมตร ซึ่งมีความเหมาะสมในการทำเป็นที่จอดเรือได้ตลอดฤดู น้ำในแม่น้ำค่อนข้างสะอาด

การเดินทางโดยทางน้ำจากจุดที่ตั้งโครงการ โดยใช้เวลาเร็วเร็ว ขนาด 45-50 mph/200 hp จะถึงโรงแรมเรือเร็วใช้เวลาประมาณ 15 นาที และถึงพิพิธา ในเวลาประมาณ 90-120 นาที หรือไปบางปะอินในเวลา 60 นาที

ทางด้านการจราจรทางบก จากจุดที่ตั้งโครงการสามารถเข้ามา ยังฝั่งพระนคร โดยอาศัยสะพานกรุงธน สะพานพระปิ่นเกล้า และสะพานพระราม6

ในอนาคต ทางกรมจะสร้างสะพานคู่ขนานสะพานพระราม6 และ คู่ขนานกับสะพานกรุงธน ช่วงถนนสุขุมวิท หรือเทเวศร์ และแนวทางด่วนบางโคล่-แจ้งวัฒนะ จะมี จุดตั้งขึ้นลงที่ใกล้ที่สุดคือ บริเวณถนนพิษณุโลก หรือคลองประปา ทั้งสองจุดนี้จะใช้เวลาเดินทางประมาณ 10-15 นาที นอกจากนั้นทางการยังมีโครงการคิดถนนคู่ขนานกับถนนจรัลสนิทวงศ์ขึ้น ไปทางเหนือสะพานพระราม6 อีกด้วย และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็มีโครงการปรับปรุงบริเวณวังสุโขทัย ซึ่งอยู่เยื้องกับโครงการ BRM ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในอนาคต

จะเห็นว่าที่ตั้งของโครงการนี้มีความเหมาะสม สะดวกสบายทั้ง ทางน้ำ และทางบก เป็นจุดที่มีแนวโน้มของความเจริญในอนาคตสูงมาก ในขณะที่เขี่ยกันก็ยังมีสภาพ ของความสงบ และธรรมชาติอย่างครบถ้วน

2. ผู้บริหาร/เจ้าของโครงการ

เจ้าของโครงการคือ บริษัท สีดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย

ดร.รชฎ	กาญจนะวณิชย์	ประธานกรรมการ
ดร.ประศาสน์	จันทราทิพย์	รองประธานกรรมการ
นางอาจารย์	หอม เศรษฐี	รองประธานกรรมการ
ว่าที่ร.ท.อเนศวรคนน์	อารมย์สุข	กรรมการ
Mr.Heinz joachim	Hoffmann	กรรมการ
ดร.อภิรัช	จันทร์ เสน	กรรมการ
ดร.โยธิน	ชังกูรวสพร	กรรมการ
นายกิตติ	ถนิคสร้าง	กรรมการ
คุณหญิงสมศรี	วิจิตรานุช	ที่ปรึกษา
พล.ต.อ.พจน์	เกกะนินทร์	ที่ปรึกษา

5.6.2 องค์ประกอบของโครงการ

ที่ดินทั้งหมด 9-3-61 ไร่ แบ่งประโยชน์ใช้สอย ดังนี้

- ส่วนอาคารคอนกรีตนิคม 32 ชั้น เนื้อที่	3-2-78 ไร่
- ทาวน์เฮ้าส์ 14 หน่วย	1-1-60 ไร่
- บ้านเดี่ยว 9 หน่วย	2-2-68 ไร่
- ส่วนกลาง	2-0-55 ไร่
รวม	9-3-61 ไร่

1. สาธารณูปโภค และส่วนประกอบของโครงการ

1.1 ถนนเข้าโครงการกว้าง 10 เมตร ผิวจราจร 7 เมตร ทางเข้า 3 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ บลูคัทน้ำฝน/น้ำประค้ำบ และจัดแต่งบริเวณให้สวยงาม และรมรื่นตลอดถนน

1.2 ไฟฟ้าประปาและการกำจัดน้ำเสียถูกต้องตามกฎหมายและมาตรฐานทั่วไป โทรศัพท์ทุกหน่วยจะมีโทรศัพท์ผ่านศูนย์กลาง และเปิดจองสำหรับโทรศัพท์สายตรง

1.3 ที่จอดรถ 5 ชั้น สามารถจอดรถได้ไม่น้อยกว่า 200 คัน ที่จอดรถนี้สามารถกันน้ำให้เป็นสัดส่วน และใช้ระบบเปิดปิดอัตโนมัติได้

1.4 ที่จอดเรือบนบก (Dry Dock) จอดได้ประมาณ (103-144 ลำ) และจอดในน้ำได้ไม่น้อยกว่า 30 ลำ พร้อมทั้งบริการการจอดเรือ นำเรือลงน้ำ การซ่อมบำรุง

1.5 คลองขุดขนาดลึก 4 เมตร กว้าง 15-30 เมตร ยาว 100 เมตร พร้อมทั้งระบบประตูน้ำ เปิด-ปิด เพื่อกักน้ำในช่วงน้ำลด คลองนี้จะลึกลงไปเข้าบ่อบำบัดอาคารคอนกรีตนิคม สามารถนำเรือไปจอดเพื่อรับ-ส่ง ใต้สะพาน และ เพิ่มความสวยงามด้านทัศนียภาพ ในส่วนทาวน์เฮ้าส์จะสามารถนำเรือไปจอดในอาคารได้หลาย

1.6 ท่าขึ้น/ลงเรือ (Ramp) บริเวณส่วนในของคลอง 1 ท่า และด้านแม่น้ำติดกับ Pier อีก 1 ท่า สามารถนำเรือขึ้น/ลงได้ตลอดเวลา

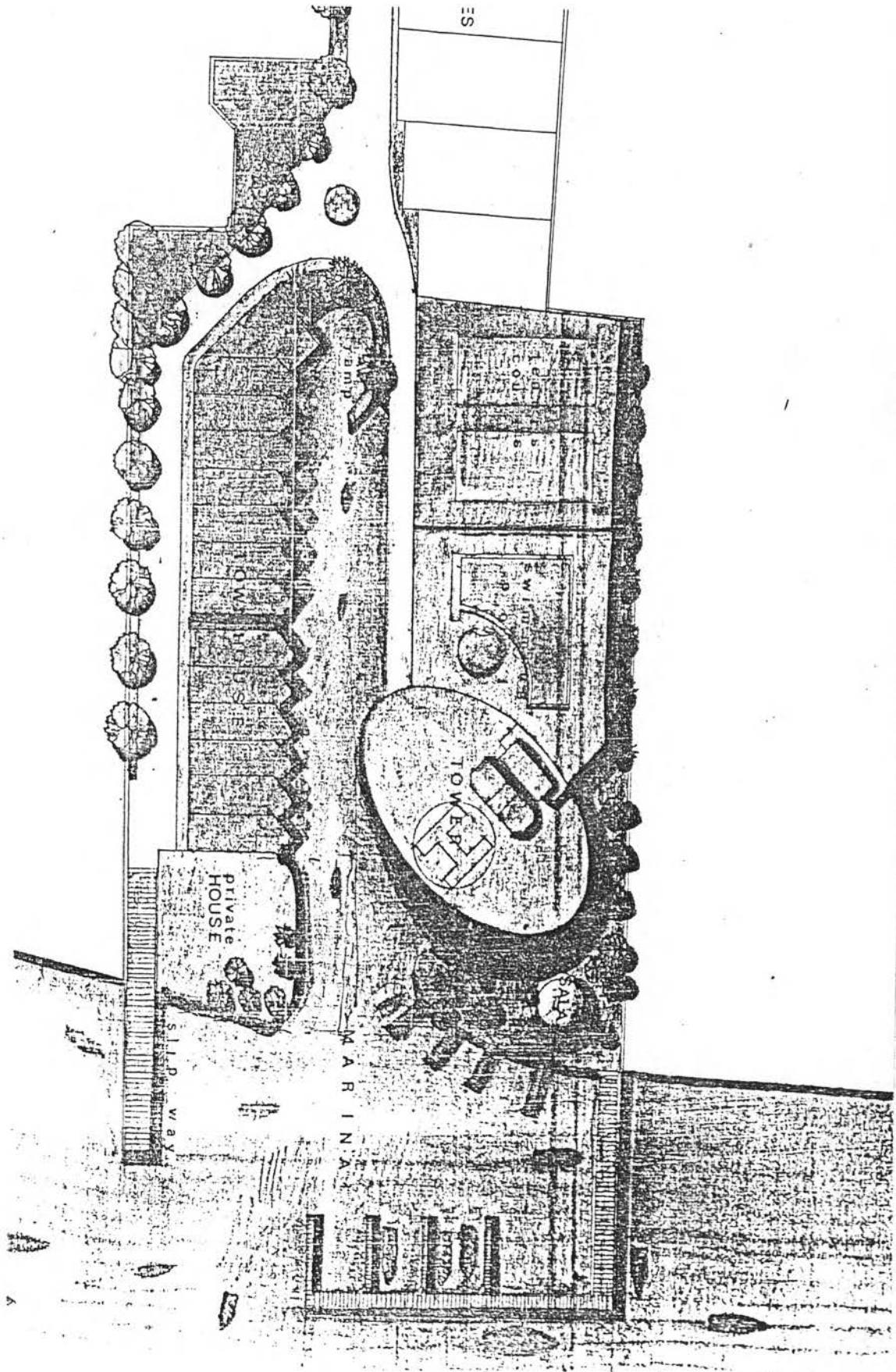
1.7 ท่าเทียบเรือ (Pier) บริเวณ Marina ประกอบด้วย Pier กว้างประมาณ 1.5-2 เมตร ยื่นลงไปแม่น้ำ 30 เมตร และหักเลี้ยวขนานไปแม่น้ำ อีก 50 เมตร บางส่วนของ Pier จะเป็นระบบหุ่นลอยค้ำบระค้ำบน้ำ เพื่อความสะดวกในการจอด และขึ้น/ลงจากเรือ ในบริเวณนี้อาจมีอาคารบริการและสถานีเติมน้ำมัน

1.8 ศาลาริมน้ำ สัมสรและภัตตาคาร ขนาดบรรจุ 60 คน 1 หลัง สำหรับพักผ่อน สันทนาการและจัดเลี้ยง มีทางเดินขึ้นลงจากอาคารหลัก

1.9 ส่วนด้านหน้าอาคารคอนกรีตนิคม/ริมน้ำ จะจัดในลักษณะสวนธรรมชาติร่มรื่น และสวยงามลดหลั่นค้ำบระค้ำบ มีระบบการให้น้ำ และการระบายน้ำที่ดี

1.10 สนามเด็กเล่นในสวน พร้อมอุปกรณ์

1.11 สนามเทนนิส 2 สนาม บนคาบหัวอาคารจอดรถ พร้อมอุปกรณ์



รูปที่ 5.8 ผังบริเวณโครงการบางกอก ริเวอร์มาร์ริน่า

1.12 สระว่ายน้ำ ขนาด 440 ตารางเมตร พร้อมสระว่ายน้ำ
ของเด็ก บนคาเฟ่อาคารจอดรถ

1.13 บริเวณวิ่งออกกำลังกาย (Jogging) บนถนนที่ร่มรื่น วน
กลับรอบละประมาณ 500 เมตร

1.14 ระบบเสอากาศศึกรวม

2. ส่วนอาคารคอนกรีตมีเนียม ประกอบไปด้วย

- อาคารที่พักอาศัย รวม 29 ชั้น

เนื้อที่ก่อสร้าง 922 ตารางเมตร * 29 = 26,378 ตาราง
เมตร

เนื้อที่อยู่อาศัย 800 ตารางเมตร * 29 = 23,200 ตาราง
เมตร

ขนาดของห้องมี 4 ขนาดคือ 150 ตารางเมตร 250 ตาราง
เมตร 300 ตารางเมตร

- เนื้อที่ส่วนกลาง 3 ชั้น (Podium) ประมาณ 1,570 ตาราง
เมตรประกอบด้วย

.Lift Lobby/Reception	150 ตาราง เมตร
.Office	60 ตาราง เมตร
.Machine room	80 ตาราง เมตร
.Laundry	60 ตาราง เมตร
.Central room	25 ตาราง เมตร
.Driver's room	80 ตาราง เมตร
.Maid center	150 ตาราง เมตร
.First-aid	45 ตาราง เมตร
.Nursery	60 ตาราง เมตร
.Library/sitting area/Bar	100 ตาราง เมตร
.Health club (Sauna)	180 ตาราง เมตร
.Barber/Beauty saloon	80 ตาราง เมตร
.Meeting room	150 ตาราง เมตร
.Games room	120 ตาราง เมตร
.Manager's apartments	40 ตาราง เมตร
.Others	190 ตาราง เมตร

3. ทาวน์เฮ้าส์

จำนวน 14 หน่วย ขนาดที่ดินหน่วยละ 40 ตารางวา เป็นทาวน์
เฮ้าส์ขนาด 3 1/2 ชั้น (พร้อมคาเฟ่) กว้าง 6 เมตร ลึก 14 เมตร มีห้องจอดรถขนาด 3x6

เมตร ที่จอดรถ 2 คัน ห้องนอน 3-4 ห้อง ห้องพักผ่อน รับประทานอาหาร คนใช้ ฯลฯ ใช้วัสดุอย่างดี ราคา 4.9 ล้านบาทต่อหน่วย

4. บ้านเดี่ยว

จำนวน 9 หน่วย เป็นค่านิน 8 หน่วย ขนาดแปลงละ 100 ตารางวาและค่านิมหน้า 1 แปลงขนาด 200 ตารางวา บ้านแต่ละหลังจะออกแบบให้ตามความพอใจของผู้จะซื้อ ภายในงบประมาณ 2.0 ล้านบาท สำหรับ 8 แปลงค่านิน และ 4-5 ล้านบาท สำหรับแปลงค่านิมหน้าเจ้าพระยา

5.6.3 รูปลักษณะของสินค้า (Product Feature)

1. อาคารชุดสูง 29 ชั้น รูปวงรี ส่วนหนึ่งอยู่ในน้ำ อีกส่วนอยู่บนบก มีที่จอดรถส่วนกลางอาคาร 3 ชั้น และที่จอดรถในส่วนที่มีน้ำ
2. ทาวน์เฮาส์ 14-15 หลัง มีที่จอดรถ 2 คัน ที่จอดรถหนึ่งลำนอยู่ทั้งในน้ำและบนบก
3. บ้านเดี่ยวจำนวน 8-9 หลัง อยู่เป็นเอกเทศ มีสวน และบริเวณบ้านของตนเอง และมีที่จอดรถด้วย
4. ภัตตาคารและสโมสร ตั้งอยู่ในส่วนที่เป็นน้ำสำหรับจัดงาน และจัดการแข่งเรือ รวมทั้งเป็นสโมสรพักผ่อนหย่อนใจของสมาชิก
5. มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความสุข ความสนุกครบครัน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัยที่เข้มข้น แต่ไม่รู้สึกอึดอัดตลอด 24 ชั่วโมง

5.6.4 กลุ่มเป้าหมาย (Target Group)

- นักธุรกิจ ชาย หญิง
- อายุ 30 ปีขึ้นไป
- สถานภาพทางเศรษฐกิจ และสังคม ระดับ A, B+
- ช้อบออกสังคม นิยมความหรูหราทันสมัย ชอบความสะดวกสบายรักธรรมชาติ และปรารถนาความปลอดภัย

5.6.5 ตำแหน่งสินค้า (Product Positioning)

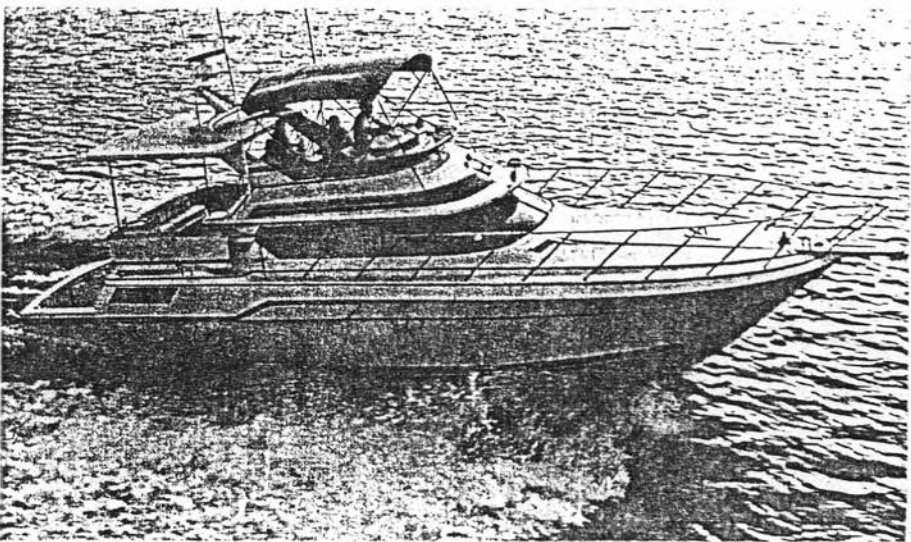
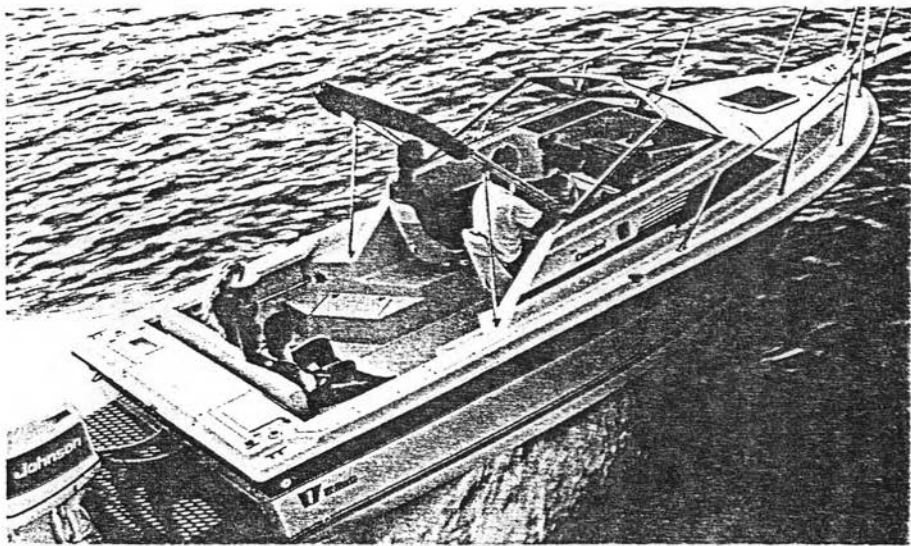
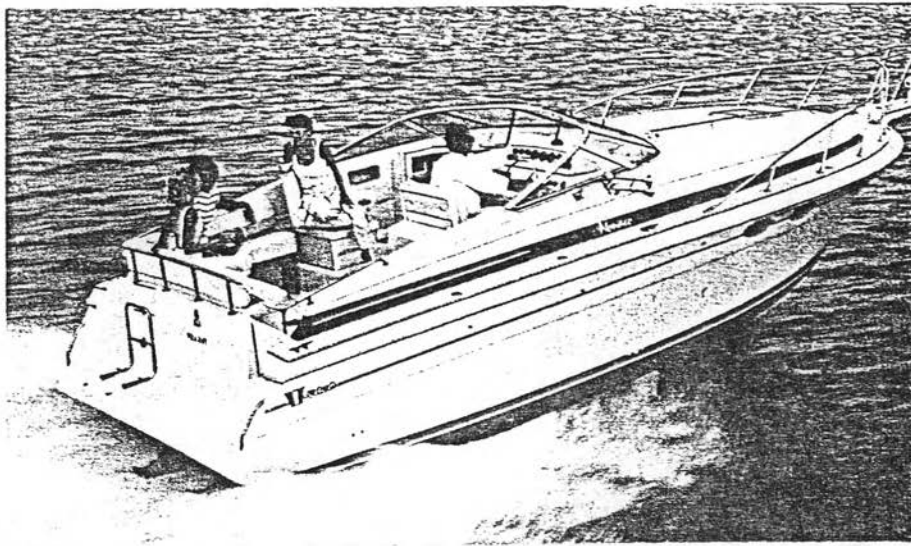
ที่พักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับผู้มีรสนิยมรักธรรมชาติ และพักผ่อนเล่นกีฬาทางน้ำ

5.6.6 จุดขาย (Unique Selling Point)

ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ สามารถเล่นเรือได้ มีที่จอดรถส่วนตัว

5.6.7 จุดสนับสนุน (Supporting Point)

- มีการจัดสวนในบริเวณให้บรรยากาศธรรมชาติ
- ระบบความปลอดภัยทุกระบบตลอด 24 ชั่วโมง
- การคมนาคมสะดวกทั้งทางบกทางน้ำ และอยู่ใจกลางเมือง
- มีสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการภายในโครงการ



รูปที่ 5.9 เรือยนต์เร็วกับรูปแบบใหม่ของวิถีชีวิตริมแม่น้ำ

5.7 สรุปผลจากแบบสอบถาม

จะเห็นว่าชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีการพัฒนาการที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นอันมาก ทั้งรูปแบบอาคารพักอาศัย สภาพเศรษฐกิจ และสังคมของคนในชุมชน รวมทั้งวิถีชีวิตที่เกี่ยวพันกับแม่น้ำเจ้าพระยา

ในด้านรูปแบบอาคารพักอาศัยจากสภาพกิจกรรมของชุมชนไทยริมน้ำ ที่เป็นบ้านเดี่ยวปลูกเรียงชิดติดกัน มีชานบ้าน มีท่อน้ำ ยกพื้นสูง ของชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามมาสู่ชุมชนตึกขาว-ตึกแดง ที่รับอิทธิพลการอยู่อาศัยแบบเงิน และ รูปแบบในสภาพกิจกรรมแบบตะวันตก ที่มีความสัมพันธ์กับน้ำลดน้อยลง โดยมีสภาพอาคารบ้านเรือนเป็นเรือนแถวไม้ชั้นเดียวปลูกชิดกันอย่างแออัด อันเป็นตัวแทนของชุมชนริมแม่น้ำ ด้านใต้ของ เกาะรัตนโกสินทร์ อันแตกต่างไปจากชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามที่เป็นตัวแทนของชุมชนไทยริมน้ำทางตอนเหนือของ เกาะรัตนโกสินทร์ มาสู่ชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงถึง 30 ชั้น ในโครงการบางกอกรีเวอร์มารีน่า อันเป็นตัวแทนของชุมชนในแนวราบขนานกับแม่น้ำ สรุปแบบของชุมชนในแนวตั้งที่เป็นการสัมผัสกับสายน้ำทางสายคา

ส่วนด้านสภาพเศรษฐกิจ และสังคมจากชุมชนตึกขาว-ตึกแดงที่รายได้ต่อครอบครัวเฉลี่ยเกิน 5,000 บาทต่อเดือน มาสู่ชุมชนวัดอาวุธวิกสิตารามที่มีรายได้ต่อครอบครัวเฉลี่ยเฉลี่ยในช่วง 5,000-10,000 บาทต่อเดือน จนถึงโครงการบางกอกรีเวอร์มารีน่า ที่มีราคาขายห้องพักในช่วง 3.5 ล้านบาทต่อหน่วย ถึง 15 ล้านบาทต่อหน่วย บุคคลที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการนี้ได้ส่วนมากจะเป็นเจ้าของกิจการส่วนตัว หรืออันก็มีตำแหน่งหน้าที่การงานระดับผู้จัดการบริษัทขึ้นไป ถ้าเป็นข้าราชการตำรวจ หรือทหาร มักจะมีศรัทธาเพิ่มขึ้นไป จะเห็นได้ว่าระดับรายได้ของกลุ่มคนที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ในบริเวณพื้นที่ริมน้ำมีสภาพทาง เศรษฐกิจ และสังคมต่างไปจากเดิมมาก

สำหรับในส่วนของวิถีชีวิตของคนในชุมชนที่เกี่ยวพันกับแม่น้ำเจ้าพระยาจากที่เคยใช้อุปโภคบริโภค การสัญจร การคมนาคมขนส่ง และ การดำรงชีวิต มาสู่การใช้เพื่อการสัญจรทางน้ำและการเสาะความงามของทัศนียภาพของแม่น้ำจาก เรือพาย เรือแจว ที่เคยใช้เดินทางไปไหนมาไหน มาสู่เรือยนต์เร็วส่วนบุคคลที่ไว้ขับเล่นเดินทางไปยังที่ต่างๆ

ภาพแห่งความเปลี่ยนแปลง เหล่านี้จะปรากฏชัดเจนยิ่งขึ้นในอนาคตอันใกล้