

ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการพัฒนาและมาตรการควบคุมอาคารสูง

การศึกษาในบทที่ 4 ที่ผ่านมาเป็นการศึกษาถึงสภาพทั่วไปของการพัฒนาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้มองเห็นภาพรวมของการพัฒนาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยที่การพัฒนาที่เกิดขึ้นย่อมอยู่ภายใต้เงื่อนไขของเกณฑ์การควบคุมที่กำหนดขึ้นอีกด้วย แต่การศึกษาในส่วนนี้จะเป็นการศึกษารายละเอียดสภาพการพัฒนาทางด้านกายภาพของแต่ละอาคาร ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการควบคุม โดยวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการพัฒนาที่เกิดขึ้นกับเกณฑ์การควบคุมที่มีอยู่ เพื่อหาข้อสรุปและ เสนอแนะ

การกระจายตัวของอาคารสูง

จากการศึกษาของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2532) พบว่า การกระจายตัวอาคารสูงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ ย่อมเป็นผลมาจากปัจจัยหลาย ๆ ด้านด้วยกัน ได้แก่ ความสะดวกของเส้นทางคมนาคมขนส่ง การเลือกรวมตัวในทำเลที่ตั้งเดียวกัน ราคาที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนมาตรการควบคุมที่มีอยู่ สิ่งเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อทางเลือกทำเลที่ตั้งของอาคารสูง ตั้งแต่อดีตที่ผ่านมาก่อนประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และกฎกระทรวงฉบับที่ 116 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ใน พ.ศ.2535 อาคารสูงไม่มีข้อกำหนดบริเวณที่ห้ามและอนุญาตให้ก่อสร้างในที่ใดนอกจากบริเวณที่มีเทศบัญญัติและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามปลูกสร้างฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทและในบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร รวมทั้งบริเวณที่มีประกาศกระทรวงคมนาคมกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารสูง ส่วนความรุนแรงจะมีมากน้อยแค่ไหนย่อมขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์และข้อผ่อนผันของกฎหมายแต่ละฉบับ

1. ลักษณะการกระจายตัว

การกระจายตัวของอาคารสูงที่เกิดขึ้นในเขตต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็น เพราะปัจจัยทางด้านอื่น ๆ นอกเหนือจากมาตรการควบคุม เนื่องจากมาตรการควบคุมที่มีอยู่มีการผ่อนผันและควบคุมพื้นที่บางบริเวณเท่านั้น จากการศึกษาพบว่าอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ จะกระจายตัวอยู่ในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นของ เมืองในเขตบางรัก ปทุมวัน ราชเทวี และเขตคลองเตย ซึ่งในเขตต่าง ๆ ดังกล่าว มีอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป จำนวน 189 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.90 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด โดยเขตที่มีจำนวนอาคารสูงมากที่สุด ได้แก่ เขตคลองเตย จำนวน 128 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.41 รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก จำนวน 28 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.24 เนื่องจากในเขตเหล่านี้เป็นย่าน ศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ พื้นที่ส่วนใหญ่มีความสะดวกในทางเข้าถึงสูง มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์ ประกอบกับราคาที่ดินแพง ปัจจัยเหล่านี้เป็นสิ่งดึงดูดให้มีการพัฒนาอาคาร สูงเพิ่มขึ้นในพื้นที่อย่างรวดเร็ว บริเวณที่มีการเกาะกลุ่มกันอย่างเด่นชัดได้แก่ บริเวณย่านถนนสีลม-สุรวงศ์ ย่านประตูน้ำระหว่างถนนราชปรารภ-เพชรบุรี และถนนสุขุมวิท ช่วงต้นระหว่างทางด่วน พิเศษ-อโศก นอกจากนั้นมีการกระจายตัวของอาคารสูง ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนสุขุมวิท และบางนา-ตราด รวมทั้งกระจายตัวไปทางทิศเหนือตามแนวถนนพหลโยธิน วิกาวดีรังสิต และ ถนนรัชดาภิเษก ในเขตห้วยขวาง และเขตจตุจักรอีกด้วย (แผนที่ 5.1) และถ้าพิจารณาการกระจายตัวของอาคารสูง แยกตามประเภทการใช้สอยพบว่า อาคารพาณิชย์ซึ่งมีจำนวนมากที่สุดคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 44.98 ของอาคารสูงทั้งหมด ส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวัน บางรัก ราชเทวี ห้วยขวาง และเขตคลองเตย โดยจะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณย่านการค้าที่สำคัญ ได้แก่ ถนน สีลม เพลินจิต ราชปรารภ อโศก และถนนรัชดาภิเษก ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย จะแทรกตัว อยู่ในพื้นที่บริเวณย่านการค้าที่สำคัญในเขตต่าง ๆ โดยจะอยู่ถัดเข้าไปจากบริเวณริมถนนสายหลัก และอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ในเขตคลองเตย บริเวณชอยย่อยต่าง ๆ ของถนน สุขุมวิท

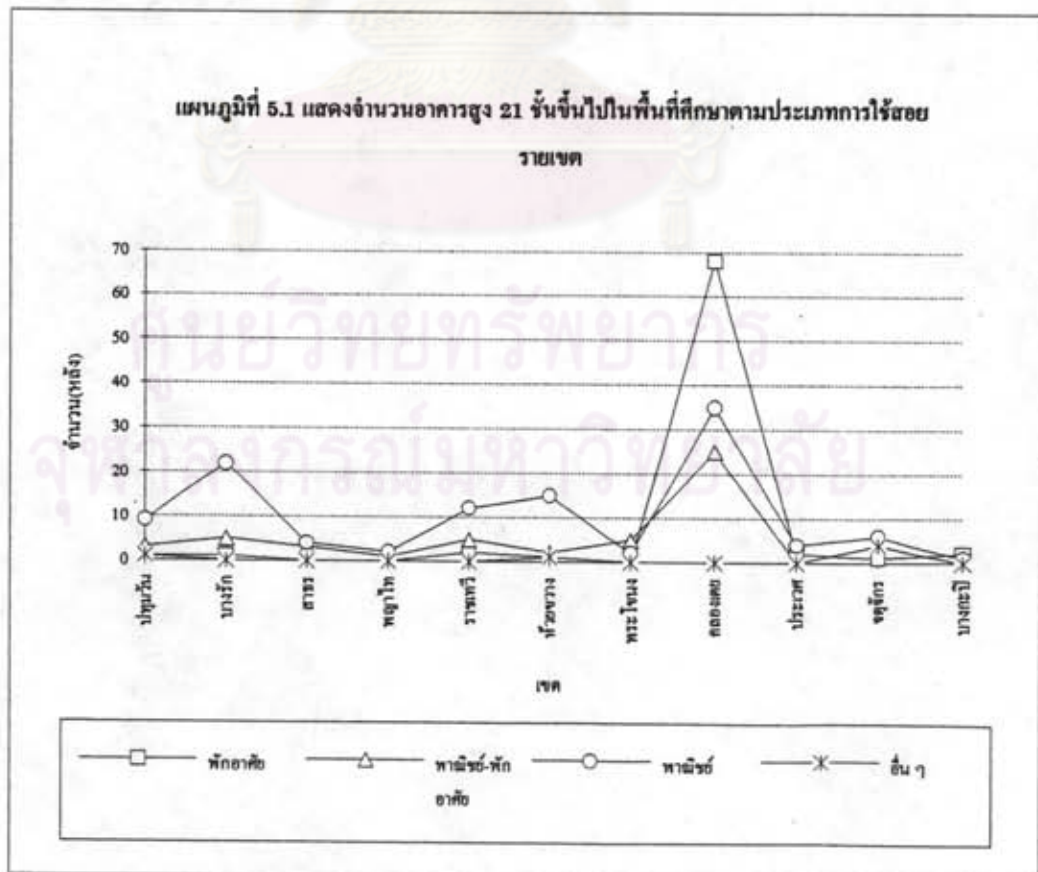
2. ทิศทางการกระจายตัว

จากการศึกษาทิศทางการกระจายตัวของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา จากแผน ภูมิที่ 5.2 และแผนที่ 5.2 พบว่า ในอดีตก่อน พ.ศ. 2530 อาคารสูงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะกระจาย

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาดมประเภทการใช้สอย รายเขต

เขต	พักอาศัย		พาณิชย์-พักอาศัย		พาณิชย์		อื่นๆ		รวม	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ปทุมวัน	1 (7.14)	1.28	3 (21.43)	5.66	9 (64.29)	8.04	1 (7.14)	16.67	14 (100.00)	5.62
บางรัก	1 (3.57)	1.28	5 (17.86)	9.43	22 (78.57)	19.64			28 (100.00)	11.24
สาทร			3 (42.86)	5.66	4 (57.14)	3.57			7 (100.00)	2.81
พญาไท			1 (25.00)	1.89	2 (75.00)	1.79			3 (100.00)	1.20
ราชเทวี	2 (10.53)	2.56	5 (26.31)	9.43	12 (63.16)	10.71			19 (100.00)	7.63
ห้วยขวาง	1 (5.26)	1.28	2 (10.53)	3.77	15 (78.95)	13.39	1 (5.26)	0.17	19 (100.00)	7.63
พระโขนง			5 (71.43)	9.43	2 (28.57)	1.79			7 (100.00)	2.81
คลองเตย	68 (53.13)	87.18	25 (19.53)	47.17	35 (27.34)	31.25			128 (100.00)	51.41
ประเวศ	2 (33.33)	2.56			4 (66.67)	3.57			6 (100.00)	2.41
จตุจักร	1 (6.67)	1.28	4 (26.67)	7.55	6 (40.00)	5.36	4 (26.66)	0.67	15 (100.00)	6.02
บางกะปิ	2 (75.00)	2.56			1 (25.00)	0.89			3 (100.00)	1.20
รวม	78 (31.33)	100.00	53 (21.28)	100.00	112 (44.98)	100.00	6 (2.41)	1.00	249 (100.00)	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาดมประเภทการใช้สอยจำแนกตามที่ตั้ง รายละเอียด

เขต	ที่ตั้ง	จำนวนอาคารสูง(หลัง)					เขต	ที่ตั้ง	จำนวนอาคารสูง(หลัง)					
		พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม			พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม	
ปทุมวัน	อ.พระรามที่ 4				1	1	คลองเตย	ข.สุขุมวิท 1	1	1				2
	อ.พระรามที่ 1			1		1		ข.สุขุมวิท 3	1	1				2
	อ.วิสุทธิ		1	2		3		ข.สุขุมวิท 4	2	2				4
	อ.พหลโยธิน			2		2		ข.สุขุมวิท 5		1	1			2
	อ.ราชดำริ			1		1		ข.สุขุมวิท 6	1	2				3
	อ.ทองหล่อ	1		2		3		ข.สุขุมวิท 8	1					1
	อ.จรัญญู		1			1		ข.สุขุมวิท 10	3					3
	อ.พหลโยธิน 2		1			1		ข.สุขุมวิท 11	1	1	1			3
	รวม	1	3	9	1	14		ข.สุขุมวิท 12	1					1
									ข.สุขุมวิท 13	2	2			
บางรัก	อ.ศาลา	1				1	ข.สุขุมวิท 15	1					1	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 16	1					1	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 17	1					1	
	อ.สนามกีฬา		3	5		8	ข.สุขุมวิท 18	1					1	
	อ.สนามกีฬา			4		4	ข.สุขุมวิท 19	1					1	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 20	2	1	2			5	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 21	3	2	5			10	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 23	4		1			5	
	อ.สนามกีฬา			3		3	ข.สุขุมวิท 24	1	1				2	
	อ.สนามกีฬา			3		3	ข.สุขุมวิท 26	2		2			4	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 31	1					1	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 33	2		1			3	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 36	1	1				2	
	อ.สนามกีฬา			1		1	ข.สุขุมวิท 39	6	3				9	
	รวม	1	5	22		28	ข.สุขุมวิท 42			2			2	
	สาทร	อ.สาทร		1	3		4	ข.สุขุมวิท 43	4					4
อ.พระรามที่ 4				1		1	ข.สุขุมวิท 49	1					1	
อ.สนามกีฬา			1			1	ข.สุขุมวิท 53	3	2				5	
อ.สนามกีฬา			1			1	ข.สุขุมวิท 55	2	1	1			4	
รวม		3	4	7		14	ข.สุขุมวิท 59	2	1				3	
พญาไท	อ.พหลโยธิน			1		1	ข.สุขุมวิท 61	1					1	
	อ.วิภาวดีรังสิต			1		1	ข.สุขุมวิท 63	8		2			10	
	อ.สาทร-ดินแดง		1			1	ข.สุขุมวิท 71	2	1	2			5	
	รวม	1	2	3		6	อ.วิภาวดีรังสิต			4			4	
ราชเทวี	อ.ราชปรารภ		2	1		3	อ.พระรามที่ 4		1	4			5	
	อ.ศรีอยุธยา			2		2	อ.พัฒนาการ	1					1	
	อ.พญาไท		2	1		3	อ.วิภาวดีรังสิต	1					1	
	อ.พระบุรี			7		7	อ.รวมศูนย์ 1	1					1	
	อ.พระบุรี 9	1				1	รวม	68	25	35			128	
	อ.พระบุรี 15	1				1	ประเวศ	อ.สีลม-กรีนิช			3		3	
	อ.จตุรัส		1			1		อ.พัฒนาการ	1					1
	อ.จตุรัส			1		1		อ.หมู่บ้านจตุรัส			1			1
	รวม	2	5	12		19	อ.หมู่บ้านจตุรัส	1					1	
วิภาวดี	อ.วิภาวดีรังสิต			8		8	รวม	2		4			6	
	อ.พระรามที่ 9		1	2	1	4	จตุจักร	อ.วิภาวดีรังสิต			5	2	8	
	อ.สาทร-ดินแดง			1		1		อ.พหลโยธิน			1	1	2	
	อ.พระบุรี			3		3		อ.วิภาวดีรังสิต	1	2			3	
	อ.ประชาคมพัฒนา	1				1		อ.สนามกีฬา				1	1	
	อ.วิภาวดีรังสิต			1		1		อ.สีลม-กรีนิช		1				1
	อ.จตุรัส 11		1			1		อ.สาทร-วิภาวดี		1				1
รวม	1	2	15	1	19	รวม		1	4	6	4	15		
พระโขนง	อ.ราชมารดา		4	2		6	บางกะปิ	อ.รวมศูนย์ 43/1	1				1	
	อ.ศรีนครินทร์		1			1		อ.รวมศูนย์ 33			1		1	
	รวม		5	2		7		อ.สาทร-วิภาวดี	1				1	
คลองเตย	อ.สุขุมวิท	2	1	7		10	รวม	2		1		3		

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- สถานี
- สถานี-สถานี
- สถานี
- สถานี

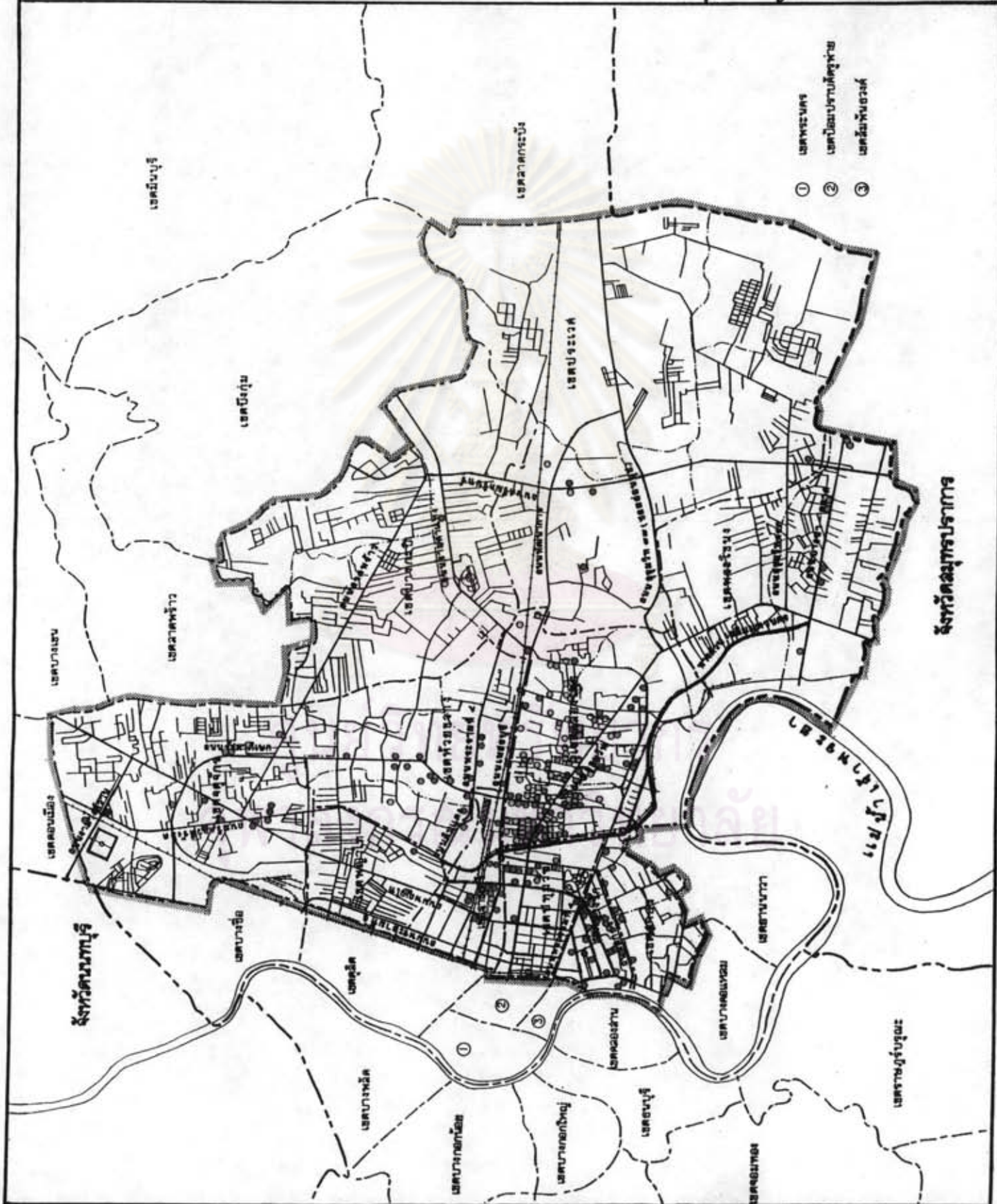
ที่มา: กองแผนที่ทหาร กรม

**พัฒนาการและระบบการควบคุม
สภาพจราจรของกรุงเทพมหานคร**

มาตรา 1
การกะาะด้วยมาตรา 2:1 ขึ้นไป
ในกรณีที่กะาะมาตรา 1:1

มาตราส่วน

มาตรา 5.1

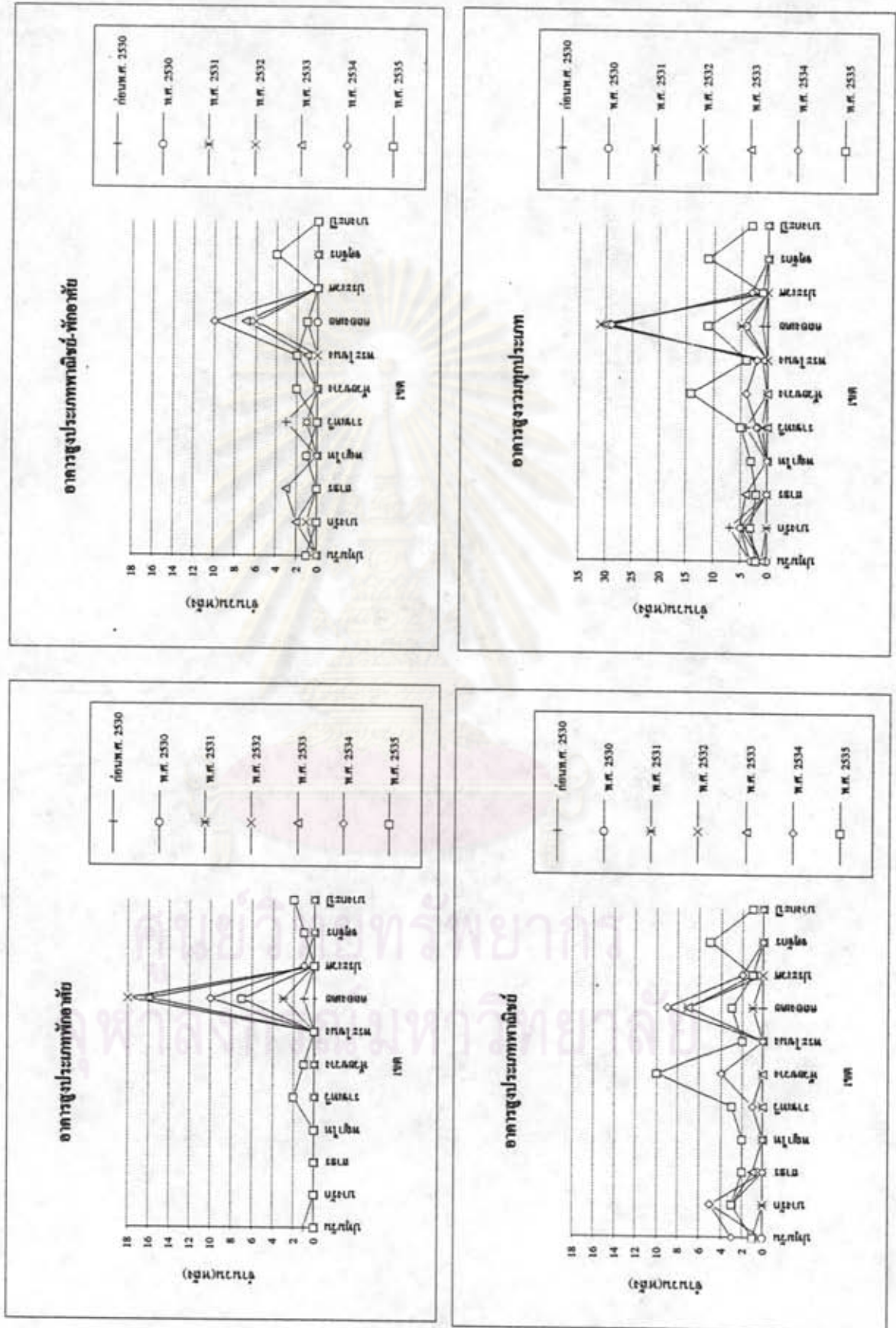



- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์

ตัวอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองในเขตทิววัน บางรัก และ เขตราชเทวี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.33 ของจำนวนอาคารสูงที่เกิดขึ้นทั้งหมด บริเวณที่มีการเกาะกลุ่มกันอย่างเด่นชัด ได้แก่ ถนนสีลม เพลินจิต และถนนราชปรารภ ซึ่งในบริเวณดังกล่าวเป็นแหล่งธุรกิจดั้งเดิมของเมืองที่มีอาคารพาณิชย์อยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งแต่เดิมจะอยู่ในรูปของตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ แต่ต่อมาเมื่อเศรษฐกิจมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ความต้องการพื้นที่ประกอบการก็เพิ่มตาม ทำให้เกิดการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณนี้ เพื่อตอบสนองกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป แต่เนื่องจากพื้นที่ว่างในเขตศูนย์กลางเมืองมีน้อยและพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นของทางราชการ ประกอบกับในพื้นที่บางบริเวณมีเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามปลูกสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท จึงทำให้ในระยะต่อมา มีการขยายตัวของอาคารสูงเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่ไปขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะในเขตคลองเตยตั้งแต่ พ.ศ.2530 เป็นต้นมา มีอาคารสูงขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอัตราร้อยละ 100.00 83.33 83.78 และ 71.43 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด ใน พ.ศ.2530 2531 2532 และ 2533 ตามลำดับ โดยในช่วงแรกจะกระจายตัวอยู่ในย่านอโศก และต่อมา มีการกระจายตัวในพื้นที่โดยทั่วไปของถนนสุขุมวิททั้งตอนบนและตอนล่าง ทั้งนี้เนื่องจากสุขุมวิทเป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ประกอบกับมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง มีถนนสายหลักผ่านและ มีถนนสายย่อย เชื่อมพื้นที่ได้ทุกจุด ประกอบกับราคาที่ดินในพื้นที่ย่านนี้มีราคาสูงชันมาก จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ดึงดูดให้เกิดการลงทุนก่อสร้างอาคารสูง เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยอาคารสูงส่วนใหญ่ที่พบจะเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงหลายชั้น นอกจากนี้ยังมีอาคารสูงประเภทอื่น ๆ เกิดขึ้น เพื่อให้บริการในพื้นที่ เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และ โรงแรม

ในปัจจุบันตั้งแต่ พ.ศ.2534 เป็นต้นมา พบว่าอาคารสูงเริ่มมีการกระจายตัวออกสู่พื้นที่บริเวณรอบนอกอย่างเด่นชัด โดยเฉพาะในเขตห้วยขวาง และ เขตจตุจักร ใน พ.ศ.2535 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.72 และ 18.64 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในบริเวณริมถนนรัชดาภิเษก และถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินว่างเหมาะแก่การพัฒนามีจำนวนมาก การคมนาคมมีความสะดวกในการเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง ประกอบกับในปัจจุบันรัฐมีนโยบายพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งเข้ามาเสริมในพื้นที่หลายโครงการ บัณฑิตเหล่านี้เป็นสิ่งที่ดึงดูดให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของอาคารสูงในบริเวณดังกล่าวและอีกบริเวณหนึ่ง ได้แก่ ริมถนนบางนา-ตราด ในเขตพระโขนง ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้มีความสะดวกสูงในการเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง โดยระบบทางด่วนพิเศษ ตลอดจนเป็นพื้นที่ที่มีความต่อเนื่อง

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษิตตามประเภทการใช้สอย วิทยาเขต ก่อนพ.ศ. 2530-2535



สัญลักษณ์

- ค.บ.พ.ร. 2530
- พ.ร. 2530
- พ.ร. 2531
- พ.ร. 2532
- พ.ร. 2533
- พ.ร. 2534
- พ.ร. 2535
- ไม่มีข้อมูล

ที่มา: กองแผนที่ทหาร ท.ม.

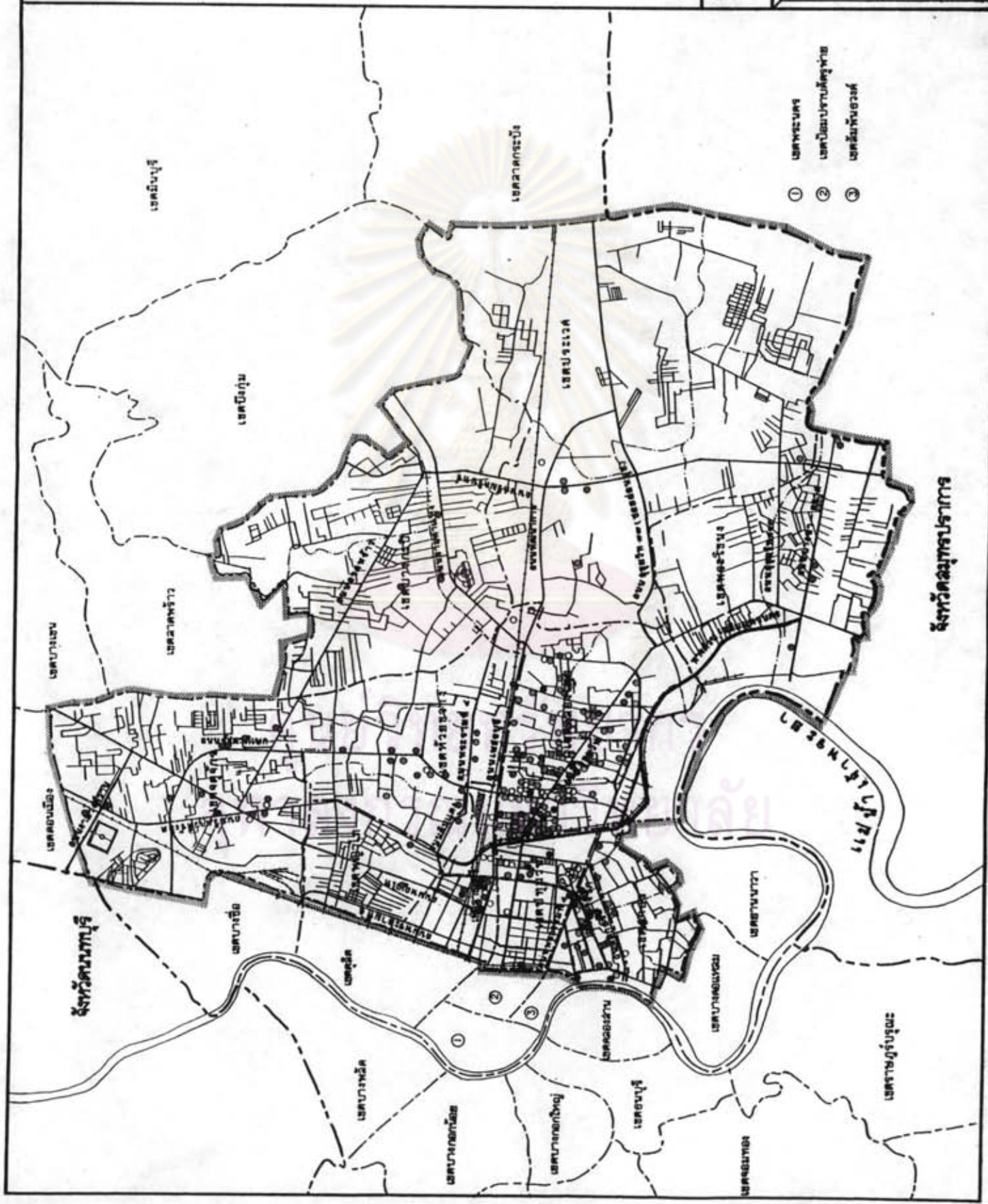
พัฒนาการและขนาดของภาคควบคุม
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

มาตรา

กระทรวงมหาดไทย กรมการปกครอง
ในหนังสือที่ กษ ๓๐๓ ๒๕๓๐-๒๕๓๕

มาตราส่วน

แผนที่ 5.2



- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

เขตเมืองใหม่

เขตปทุมธานี

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

เขตพระนคร

เขตราชบุรีบูรณะ

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

เขตเมืองเก่า

กับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (Eastern Seaboard Development Project) ทำให้ในปัจจุบันมีการพัฒนาอาคารสูงประเภทพาณิชย์เพิ่มมากขึ้นในพื้นที่

จากการที่อาคารสูงได้ขยายตัวไปสู่พื้นที่รอบนอกเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ ส่วนหนึ่งย่อมเป็นผลผลักดันมาจากการจะประกาศใช้กฎหมายผังเมืองรวม ซึ่งกำหนดข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ไว้ในพื้นที่แต่ละประเภท โดยที่พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตรอบนอกของพื้นที่ศึกษา จะถูกกำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัย ดังนั้นการก่อสร้างอาคารพาณิชย์จะถูกจำกัดลงในพื้นที่เพียงร้อยละ 10 เท่านั้น ประเด็นนี้เป็นสิ่งสำคัญที่ผลักดันให้มีการเร่งขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ในพื้นที่รอบนอกก่อนประกาศใช้กฎหมายผังเมืองรวม

3. ผลกระทบของมาตรการควบคุมต่อการกระจายตัว

จากการศึกษาการกระจายตัวของอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา พบว่าในพื้นที่บางบริเวณมีการประกาศใช้มาตรการควบคุมอาคารบางประเภทไว้ที่สำคัญได้แก่ การควบคุมพื้นที่บางส่วนของเขตปทุมวัน บางรัก สาทร และเขตพญาไท โดยเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามปลูกสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ซึ่งอนุญาตให้ก่อสร้างเฉพาะอาคารพักอาศัย และผ่อนผันให้ก่อสร้างอาคารบางประเภทได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น ซึ่งได้แก่ ต้องมีพื้นที่ว่างร้อยละ 30 ถ้าสูงเกิน 12 เมตร ต้องมีระยะถอยร่นเท่ากับ $2 + \frac{\text{ความสูง}}{5}$ และอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4:1 (พ.ศ. 2524) และ 6:1 (พ.ศ. 2532) จึงทำให้การพัฒนาอาคารสูงในบริเวณนี้เกิดขึ้นไม่มาก เพราะที่ดินที่จะใช้เพื่อการพัฒนาอาคารสูง ต้องมีขนาดใหญ่กว่าในบริเวณอื่น ต้นทุนการก่อสร้างย่อมเพิ่มขึ้น จึงทำให้หลีกเลี่ยงไปพัฒนาพื้นที่บริเวณอื่นแทน กฎหมายดังกล่าวส่งผลกระทบบอย่างชัดเจนในพื้นที่บริเวณริมถนนสาทรทั้งสองฝั่ง ซึ่งมีอาคารสูงเกิดขึ้นเพียง 5 หลัง ทั้ง ๆ ที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องมาจากย่านสีลม ซึ่งเป็นศูนย์รวมของอาคารทางธุรกิจที่สำคัญของเมือง ในพื้นที่บริเวณนี้ถ้าไม่มีมาตรการควบคุมย่อมมีการขยายตัวของอาคารสูงเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และอีกพื้นที่หนึ่งซึ่งส่งผลกระทบบอย่างเด่นชัดได้แก่ ในเขตพญาไท ซึ่งถูกกฎหมายควบคุมพื้นที่เขตเกือบทั้งหมด จึงทำให้ในช่วงที่ผ่านมามีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นในเขตนี้เพียง 3 หลังเท่านั้น ทั้ง ๆ ที่เขตนี้เป็นเขตชั้นในที่อยู่ติดกับย่านศูนย์กลางเมือง และมีถนนสายหลักผ่านหลายสาย ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของเมือง ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยน่าจะเกิดขึ้นสูง เช่นเดียวกับเขตคลองเตย ถ้าไม่มีกฎหมายควบคุมอยู่

สัญลักษณ์

- อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป
- ▨ เขตต่อเนื่องกันราชการทหาร (1)
- ▨ เขตต่อเนื่องกันการพาณิชย์ (2)
- ▨ เขตต่อเนื่องกันการพาณิชย์ (3)
- ▨ เขตต่อเนื่องกันการพาณิชย์ (4)
- ▨ บริเวณ (1) และ (2)
- ▨ บริเวณ (1) และ (3)
- ▨ บริเวณ (2) และ (3)


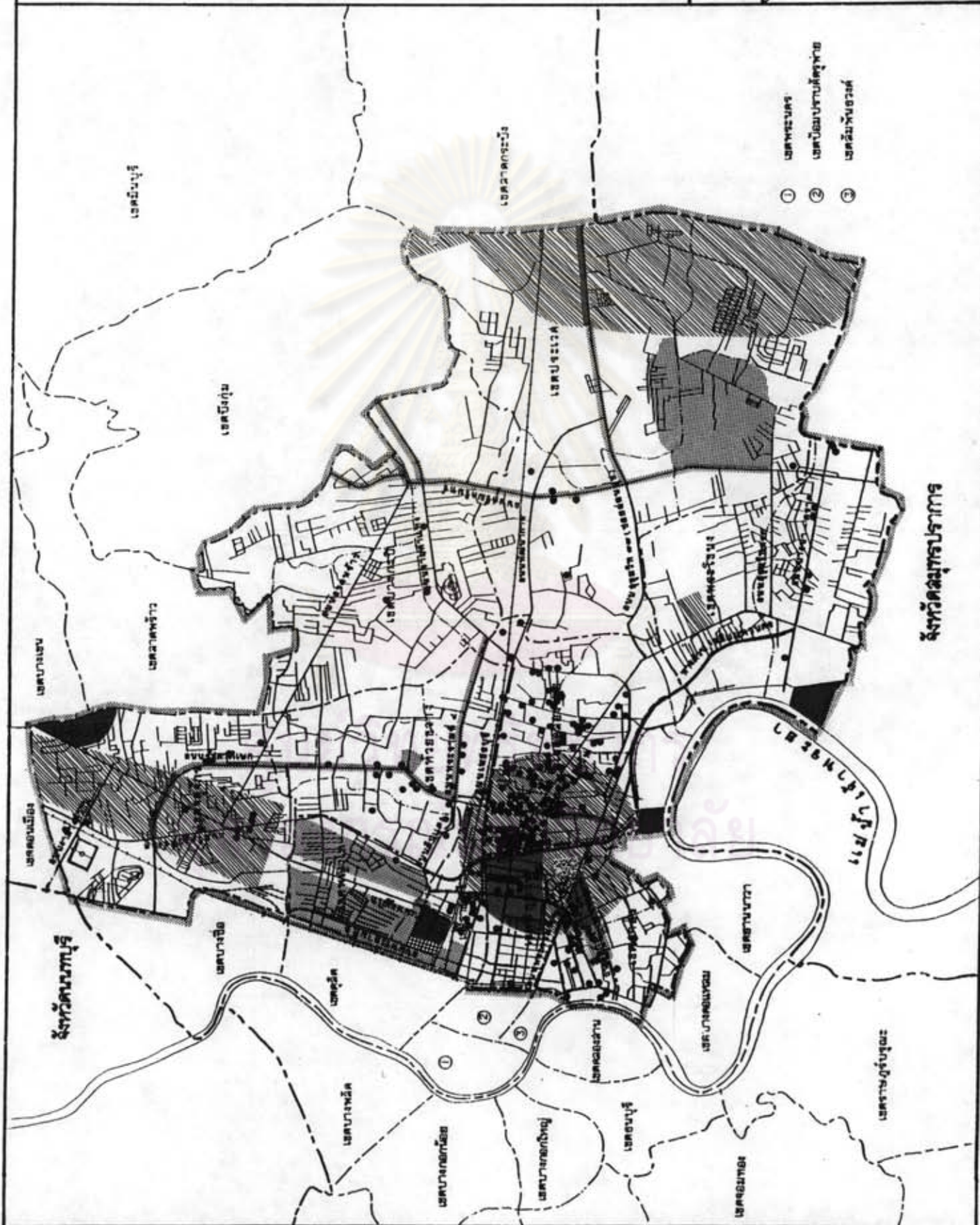
ที่มา: กองบัญชาการตำรวจนครบาล

พัฒนาการและขนาดอาคารควบคุม
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 5.3

อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปและบริเวณที่มี
มาตรการควบคุม ในพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน

- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

เขตเมืองใหม่

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ดังกล่าวยอมส่งผลกระทบต่ออาคารสูงในพื้นที่ที่ถูกควบคุม และมีส่วนผลักดันให้อาคารสูงเกิดขึ้นในพื้นที่อื่น ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ เขตคลองเตย ซึ่งเป็นเขตที่ต่อเนื่องกับย่านธุรกิจดั้งเดิมของเมือง ประกอบกับในพื้นที่ไม่มีกฎหมายควบคุม นอกจากการถอยร่น 15.00 เมตร บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกเท่านั้น การพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นได้อย่างอิสระ ในช่วงที่ผ่านมอาคารสูงจึงขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ในชอยย่อยต่าง ๆ ทั่วทั้งเขต ในปัจจุบันเทศบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวถูกยกเลิกไปแล้วเมื่อ พ.ศ. 2535 แต่การควบคุมที่มีมาตั้งแต่อดีตก็ยังส่งผลกระทบต่ออย่างเด่นชัดต่อการกระจายตัวของอาคารสูงที่เกิดขึ้น ส่วนมาตรการอื่น ๆ จากการศึกษาพบว่าส่งผลกระทบต่อการกระจายตัวของอาคารสูงไม่มาก ได้แก่ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ซึ่งบริเวณที่ถูกควบคุมมีขนาดเล็กและพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นของหน่วยทหารนั้น ๆ อยู่แล้ว จึงไม่มีอาคารสูงเกิดขึ้นในบริเวณเหล่านี้ และประกาศกระทรวงคมนาคมกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศที่สำคัญได้แก่ เขตปลอดภัยบริเวณสนามบินดอนเมือง ควบคุมพื้นที่บางส่วนในเขตจตุจักร โดยควบคุมความสูงของอาคารไว้ไม่เกิน 150 เมตร หรือประมาณ 50 ชั้น ซึ่งอาคารที่ก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันสูงสุดเพียง 40 ชั้นเท่านั้น อีกบริเวณหนึ่งได้แก่ เขตปลอดภัยบริเวณกรมการบินพาณิชย์ ควบคุมพื้นที่บางส่วนของเขตบางรัก บรมวัน สาทร ราชเทวี และเขตคลองเตย ซึ่งแบ่งการควบคุมออกเป็น 2 บริเวณ บริเวณแรกเป็นพื้นที่ในวงกลมรัศมี 0.5 กิโลเมตร ของเขตสาทร ควบคุมความสูงอาคารไว้ 20 เมตร หรือประมาณ 7 ชั้น และในบริเวณที่ 2 พื้นที่ในวงกลมรัศมี 2.5 กิโลเมตร ควบคุมความสูงอาคารไว้ 40 เมตร หรือประมาณ 13 ชั้น แต่จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีอาคารสูงตั้งแต่ 21 ชั้น เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เนื่องจากการผ่อนผันอนุญาตให้ก่อสร้างมาโดยตลอด เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง การควบคุมจะเป็นการขัดต่อทิศทางของการพัฒนาที่ควรจะเป็นไป

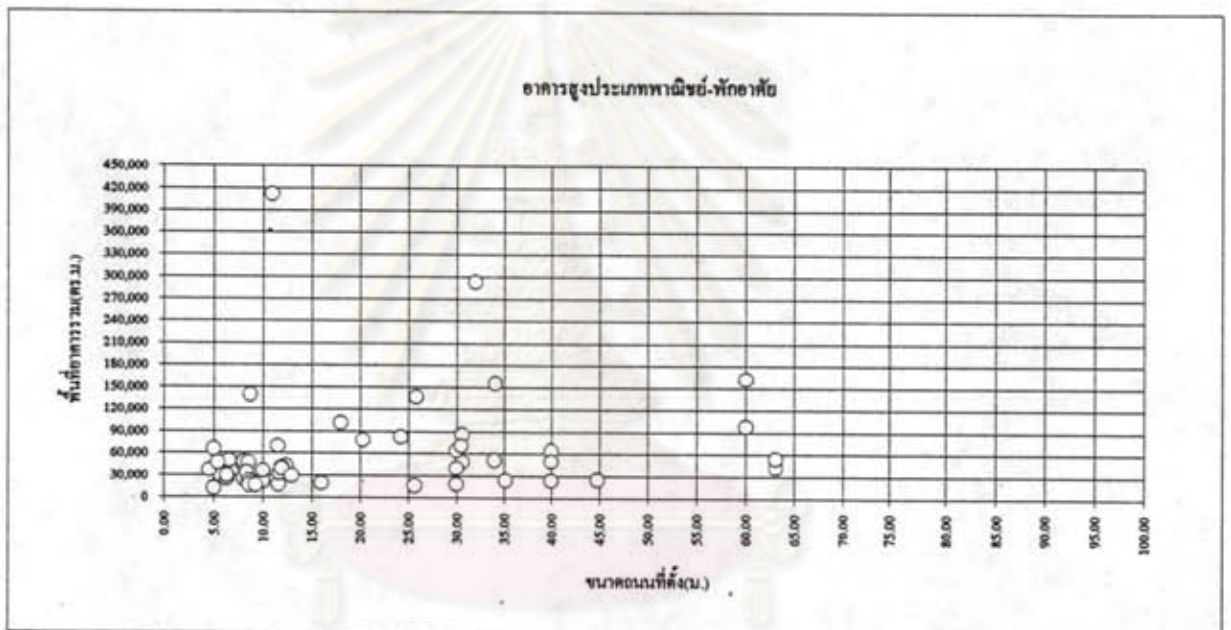
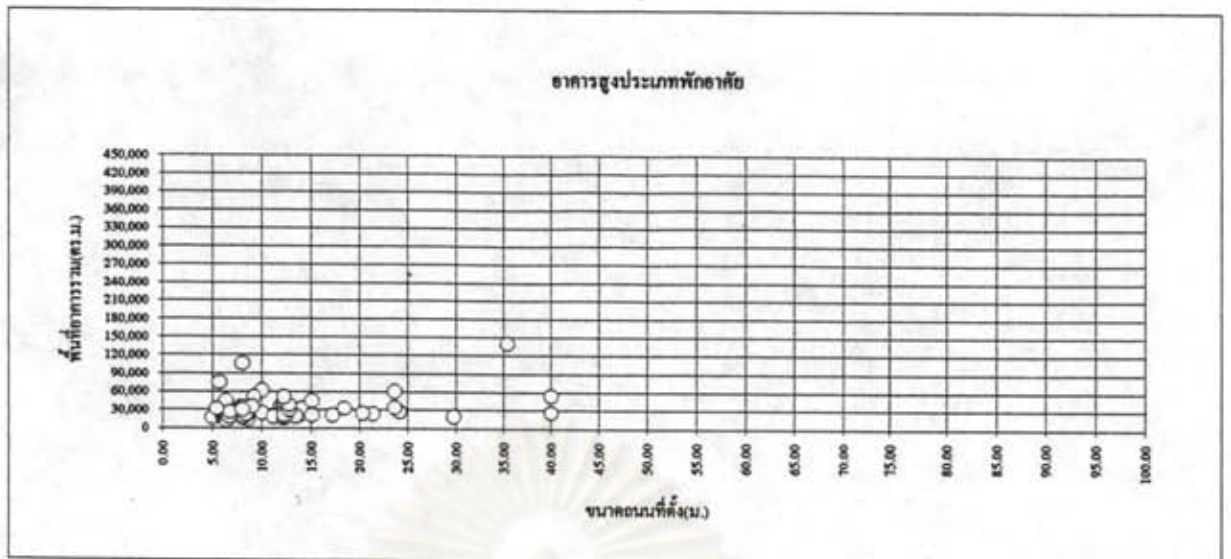
ในอดีตที่ผ่านมาการกระจายตัวของอาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นผลจากปัจจัยทางด้านอื่น นอกเหนือจากมาตรการควบคุม เนื่องจากการควบคุมจะจำกัดอยู่ในพื้นที่บางบริเวณเท่านั้น ตลอดจนมีการผ่อนผัน แต่ปัจจุบันเมื่อได้ประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงฯ และกฎกระทรวงฉบับที่ 116 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ใน พ.ศ. 2535 ขึ้น มาตรการดังกล่าวยอมส่งผลกระทบต่อทิศทางของการกระจายตัวของอาคารสูงที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ ค่อนข้างชัดเจน ซึ่งจากการศึกษาในบทที่ 4 พบว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงฯ จะกำหนดหลักเกณฑ์ที่ส่งผลกระทบต่อการกระจายตัวของอาคารสูงที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างชัดเจน การกำหนดที่ตั้งของอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องอยู่บนถนนที่มีเขต

ทางไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมตั้งแต่ 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องอยู่บนถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร แต่การศึกษาการกระจายตัวของอาคารสูงในปัจจุบันจากตารางที่ 5.3 พบว่า อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 10.00 เมตร มีจำนวน 34 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.59 ของจำนวนอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร ทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตคลองเตยบริเวณซอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท ส่วนอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวม 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป และตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 18.00 เมตร มีจำนวน 51 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.35 ของจำนวนอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวม 30,000 ตารางเมตรขึ้นไปทั้งหมด โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์-พักอาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตคลองเตย รวมทั้งอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ในเขตบางรัก และจากการศึกษาแผนภูมิที่ 5.3 พบว่าในพื้นที่ศึกษาอาคารสูงประเภทพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทาง 5.00-15.00 เมตร และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางระหว่าง 5.00-10.00 เมตร ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ที่มีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร จะกระจายตัวบริเวณถนนต่าง ๆ โดยทั่วไป และอาคารพาณิชย์ซึ่งส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร การกระจายตัวของอาคารจะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มค่อนข้างชัดเจน โดยกลุ่มแรกในพื้นที่ย่านธุรกิจของเมือง ในเขตบางรัก และเขตคลองเตย อาคารพาณิชย์จะกระจายตัวอยู่บนถนนที่มีเขตทาง 10.00-22.00 เมตร เนื่องจากในเขตดังกล่าวมีการพัฒนาเกิดขึ้นสูง จึงเกิดการกระจายตัวจากบริเวณริมถนนสายหลักไปสู่ถนนสายรอง และซอยย่อยต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น และกลุ่มที่สองการกระจายตัวจะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนสายหลักที่มีเขตทาง 30.00-40.00 เมตร ในเขตต่าง ๆ ทั้งเขตชั้นในและเขตรอบนอกของพื้นที่ศึกษา การกระจายตัวของอาคารสูงในพื้นที่ต่าง ๆ ดังกล่าว จะเห็นได้ว่าพื้นที่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน ราชเทวี และเขตคลองเตย อาคารสูงประเภทต่าง ๆ กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ โดยทั่วไป ซึ่งการพัฒนาเริ่มแรกจะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนสายหลัก แต่ในปัจจุบันพื้นที่บริเวณริมถนนสายหลักที่จะใช้เพื่อการพัฒนาเริ่มแรกจะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนสายหลัก ที่มีขนาดไม่ถึง 18.00 เมตร เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอาคารพักอาศัยในปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่บนถนนที่มีเขตทางไม่ถึง 10.00 เมตร ส่วนในเขตอื่น ๆ ของพื้นที่ศึกษา อาคารสูงเกือบทั้งหมดจะกระจายตัวอยู่บริเวณริมถนนสายหลักที่มีเขตทางมากกว่า 30.00 เมตรเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากมีอาคารสูงจำนวนน้อย

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกตามพื้นที่อาคารรวมและขนาดถนนที่ตั้ง
รายละเอียด

เขต	ประเภทการใช้สอย	จำนวนอาคารสูงจำแนกตามพื้นที่อาคารรวมและขนาดถนนที่ตั้ง(หลัง)									ไม่มีข้อมูล	รวม
		ต่ำกว่า 10.00 ม.			10.00-17.99 ม.			18.00 ม.ขึ้นไป				
		10,000-29,999(ม.ก.)	30,000(ม.ก.)ขึ้นไป	YM	10,000-29,999(ม.ก.)	30,000(ม.ก.)ขึ้นไป	YM	10,000-29,999(ม.ก.)	30,000(ม.ก.)ขึ้นไป	YM		
ปทุมวัน	พักอาศัย				1		1					1
	พาณิชย์-พักอาศัย	1		1				2		2		3
	พาณิชย์								7	7	2	9
	อื่นๆ										1	1
	รวม	1		1	1		1	2	7	9	3	14
บางรัก	พักอาศัย										1	1
	พาณิชย์-พักอาศัย	1		1	1		1		3	3		5
	พาณิชย์	1	1	2	1	9	10	2	5	7	3	22
	อื่นๆ											
	รวม	2	1	3	2	9	11	2	8	10	4	28
สาทร	พักอาศัย											
	พาณิชย์-พักอาศัย		1	1					2	2		3
	พาณิชย์								3	3	1	4
	อื่นๆ											
	รวม		1	1				5	5	1	7	
พญาไท	พักอาศัย											
	พาณิชย์-พักอาศัย							1		1		1
	พาณิชย์					1	1	1		1		2
	อื่นๆ											
	รวม					1	1	2		2		3
ราชเทวี	พักอาศัย		1	1	1		1					2
	พาณิชย์-พักอาศัย	1	1	2					3	3		5
	พาณิชย์							1	4	5	7	12
	อื่นๆ											
	รวม	1	2	3	1		1	7	8	7	19	
หัวขบวน	พักอาศัย				1		1					1
	พาณิชย์-พักอาศัย		1	1					1	1		2
	พาณิชย์	1	1	2					12	12	1	15
	อื่นๆ								1	1		1
	รวม	1	2	3	1		1	14	14	1	19	
พระโขนง	พักอาศัย											
	พาณิชย์-พักอาศัย								5	5		5
	พาณิชย์							1	1	2		2
	อื่นๆ											
	รวม							1	6	7		7
คลองเตย	พักอาศัย	21	5	26	15	9	24	4	4	8	10	68
	พาณิชย์-พักอาศัย	4	7	11	3	7	10		4	4		25
	พาณิชย์	1	1	2	4	2	6	2	18	20	7	35
	อื่นๆ											
	รวม	26	13	39	22	18	40	6	26	32	17	128
ปทุมมา	พักอาศัย		1	1							1	2
	พาณิชย์-พักอาศัย											
	พาณิชย์		1	1				1	2	3		4
	อื่นๆ											
	รวม		2	2				1	2	3	1	6
จตุจักร	พักอาศัย											
	พาณิชย์-พักอาศัย	1	1	2				1		1		1
	พาณิชย์								1	2		4
	อื่นๆ								5	5	1	6
	รวม	1	1	2				2	7	9	4	15
บางกะปิ	พักอาศัย	2		2								2
	พาณิชย์-พักอาศัย											
	พาณิชย์		1	1								1
	อื่นๆ											
	รวม	2	1	3								3
รวม	พักอาศัย	25	7	30	18	9	27	5	4	9	12	78
	พาณิชย์-พักอาศัย	8	11	19	4	7	11	4	19	23		53
	พาณิชย์	3	5	8	5	12	17	8	57	65	22	112
	อื่นๆ								2	2	4	6
	รวม	34	23	57	27	28	55	17	82	99	38	249

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง



สัญลักษณ์

- พื้นที่อาคาร 10,000-50,000 ตร.ม.
- พื้นที่อาคารรวม 50,000 ตร.ม.ขึ้นไป
- ไม่มีข้อมูล
- เขตหนาที่กว่า 10.00 ม.
- เขตหนา 10.00-17.99 ม.
- เขตหนา 18.00 ม.ขึ้นไป

ที่มา: กองผังเมืองและวางผังเมืองรวม กทม.

พัฒนาการและมาตรการควบคุมอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

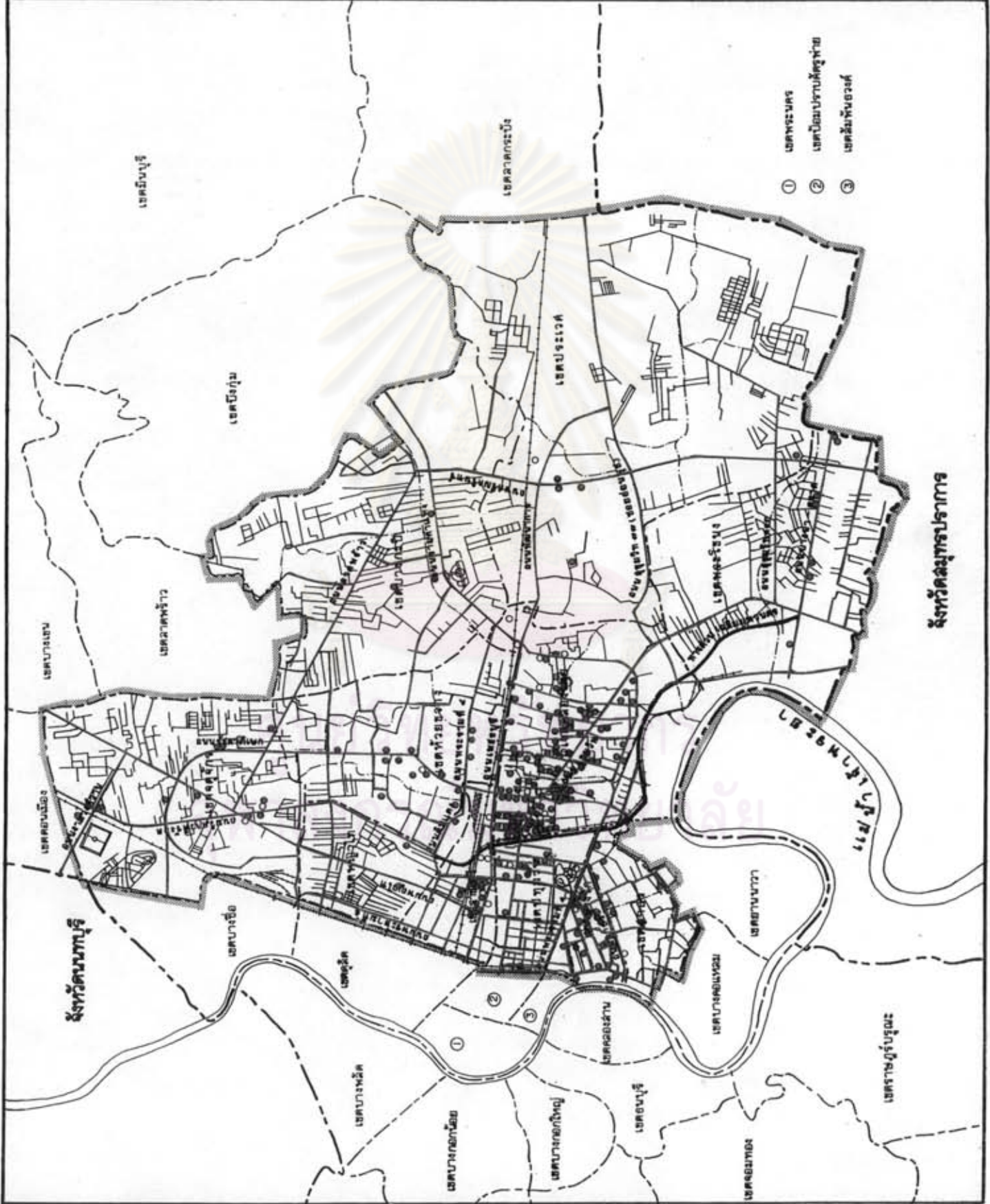
แปลน 4

พื้นที่อาคารรวมและขนาดของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป ในพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน



แผนที่ 5.4



- ① เขตพระนคร
- ② เขตปทุมธานี
- ③ เขตสัมพันธวงศ์

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

เขตเมือง

เขตปทุมธานี

เขตพระนคร

เขตปทุมธานี

เขตพระนคร

เขตปทุมธานี

เขตพระนคร

เขตปทุมธานี

เขตพระนคร

เขตปทุมธานี

เขตพระนคร

ประกอบกับพื้นที่ว่างที่จะใช้เพื่อการพัฒนาบริเวณริมถนนสายหลักยังเหลืออยู่มาก จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดนั้นจะส่งผลกระทบต่อทิศทางการกระจายตัวของอาคารสูงที่จะเกิดขึ้นต่อไป เนื่องจากพื้นที่ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง ได้แก่ เขตปทุมวัน บางรัก ราชเทวี และ เขต คลองเตย พื้นที่ที่จะใช้เพื่อการพัฒนาบริเวณริมถนนสายหลักเริ่มหมดไป พื้นที่ที่เหลือส่วนใหญ่จะอยู่ในถนนสายรองที่มีขนาดไม่ถึง 18.00 เมตร และซอยย่อยต่าง ๆ ที่มีขนาดไม่ถึง 10.00 เมตร สิ่งนี้จะเป็นผลผลักดันให้อาคารสูงกระจายตัวไปสู่พื้นที่รอบนอกเพิ่มมากขึ้น ทั้งทางด้านทิศตะวันออกตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนบางนา-ตราด และทางด้านทิศเหนือ ตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนรัชดาภิเษก

ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 116 พังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นมาตรการสำคัญที่จะใช้ควบคุมการกระจายตัวของอาคารสูงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ เนื่องจากได้กำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคารสูงในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทไว้ ซึ่งการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่ต่าง ๆ เป็นการกำหนดตามสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน จึงมีความสอดคล้องกับลักษณะการกระจายตัวของอาคารสูงที่เป็นอยู่ พื้นที่ในย่านการค้าที่สำคัญของเมืองส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้ก่อสร้างอาคารสูงประเภทพาณิชย์ ส่วนอาคารสูงประเภทพักอาศัยจะก่อสร้างได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ ส่วนในพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นของเมือง ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้ก่อสร้างอาคารสูงประเภทพักอาศัย ส่วนอาคารพาณิชย์จะก่อสร้างได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ ดังนั้นจะเห็นว่า ผลกระทบจากมาตรการนี้ในช่วงเวลาแรกจะยังส่งผลกระทบไม่รุนแรงมาก เนื่องจากมีข้อกำหนดให้ก่อสร้างอาคารไม่เกินร้อยละ 10 ในพื้นที่ต่าง ๆ และยังมีมีการแก้ไขปรับปรุงในทุก ๆ 5 ปีอีกด้วย

ระยะถอยร่นของอาคารสูง

ในช่วงที่ผ่านมาได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะถอยร่น (Set Back) ชั้นบริเวณริมถนน เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจนเป็นการป้องกันอัคคีภัยและการจราจร ซึ่งหลักเกณฑ์ของระยะร่นที่ถูกกำหนดขึ้น ส่วนใหญ่จะมีค่าประมาณ 1-2 เมตร แต่ต่อมาได้มีการกำหนดระยะถอยร่นบริเวณริมถนนบางสายไว้สูงชันประมาณ 15 เมตร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นถนนสายหลักที่อยู่ในเขตรอบนอก ระยะถอยร่นบริเวณริมถนนที่กำหนดขึ้นมาย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการถอยร่นด้านหน้าของอาคารแต่ละหลัง ส่วนการถอยร่นในด้านอื่นหลักเกณฑ์สำคัญที่ส่งผลกระทบได้แก่ การกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร 3 ชั้นขึ้นไป ถ้ามีช่องเปิด ต้องถอยร่นอย่างน้อย 3 เมตร ซึ่งหลักเกณฑ์

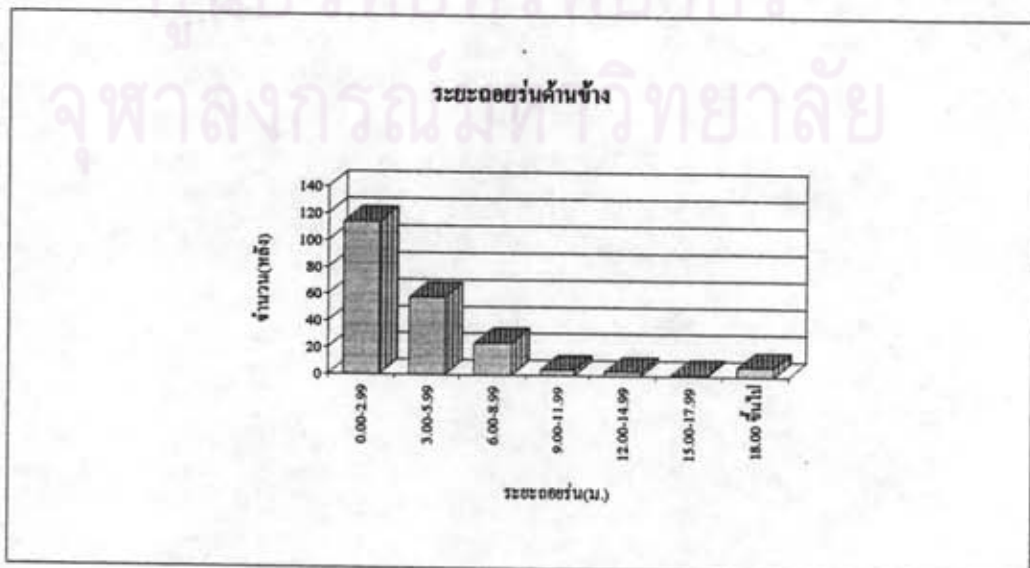
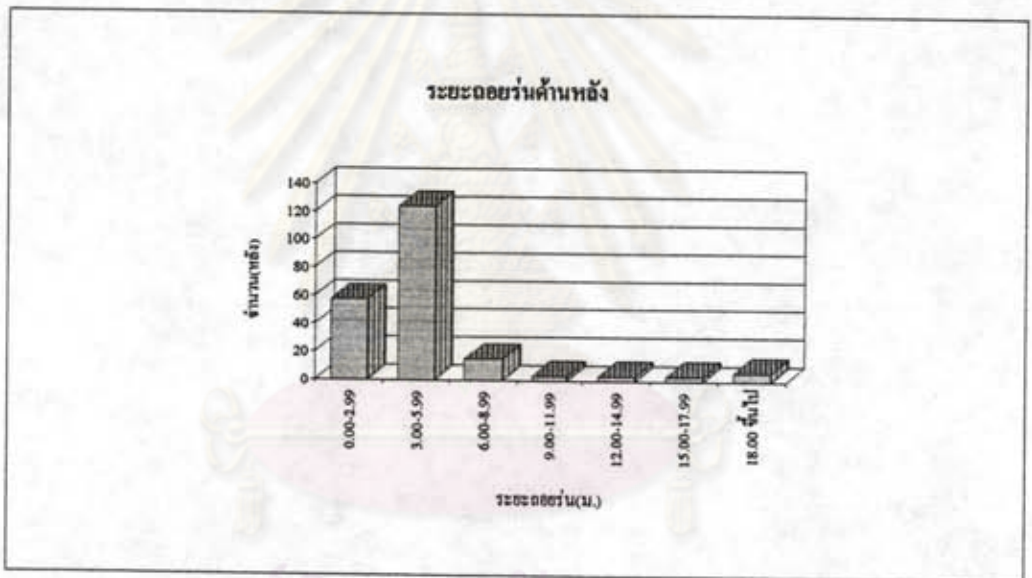
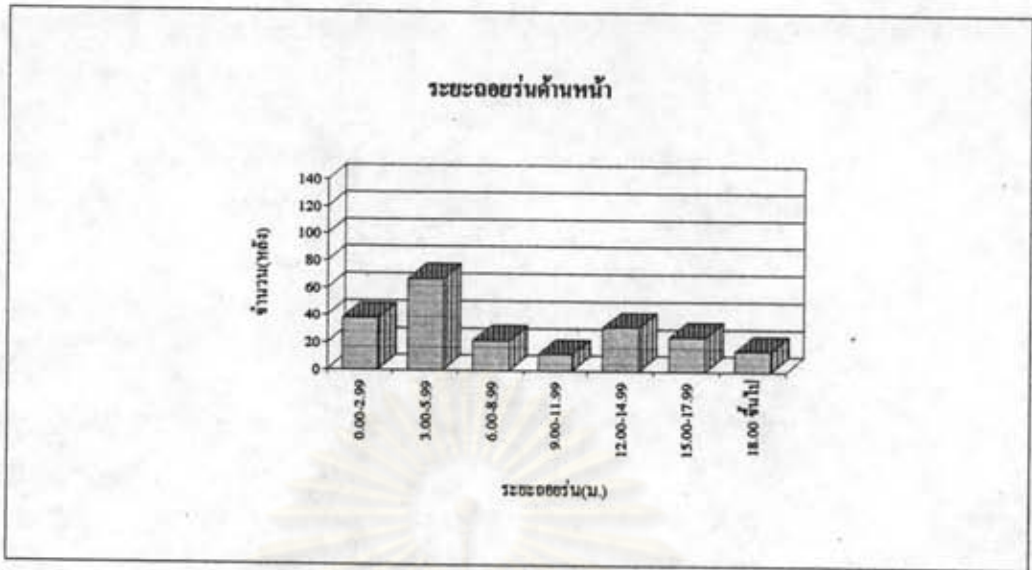
ดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อการพัฒนาในระยะถาวรของแต่ละอาคารในพื้นที่ศึกษาโดยตรง

1. ลักษณะระยะถาวร

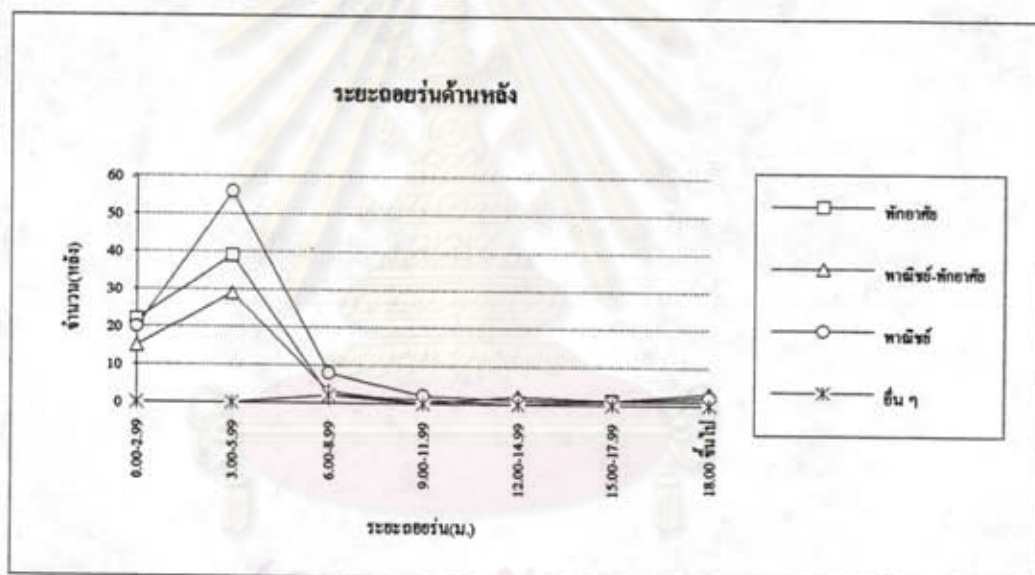
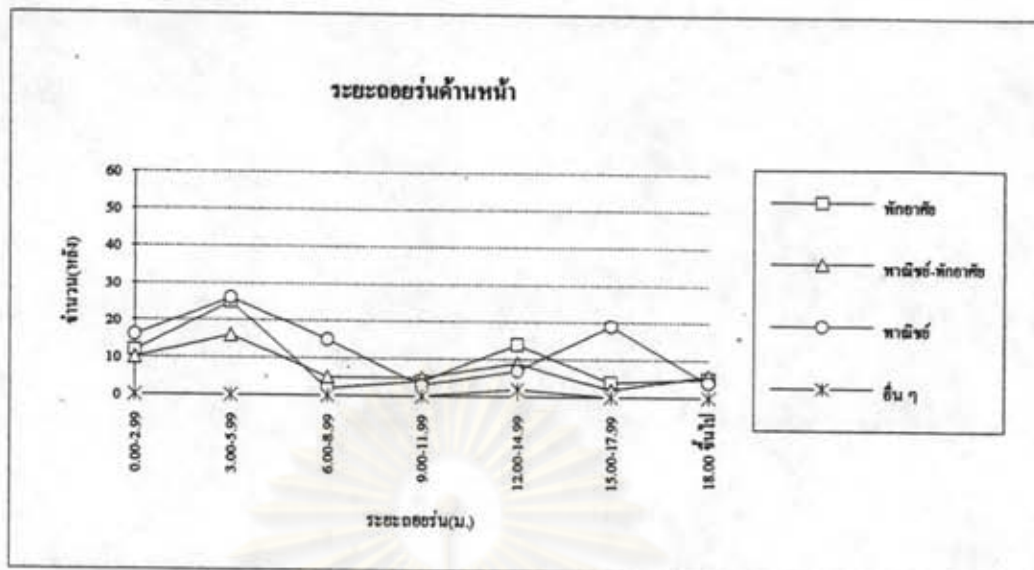
การศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา จำนวน 211 หลัง จากตารางที่ 5.4 พบว่า อาคารส่วนใหญ่จะมีระยะถาวรด้านหน้า 3.00-5.99 เมตร มีจำนวน 67 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.75 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด รองลงมาได้แก่ 0.00-2.99 เมตร 12.00-14.99 เมตร และ 15.00-17.99 เมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.01 15.17 และ 11.84 ตามลำดับ โดยที่ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง ได้แก่ เขตบึงกุ่ม บางรัก ราชเทวี และเขตคลองเตย อาคารสูงส่วนใหญ่จะมีระยะถาวรด้านหน้าของอาคารไม่เกิน 6.00 เมตร อยู่ระหว่าง 3.00-5.99 เมตร ส่วนในเขตรอบนอกพบว่าอาคารสูงส่วนใหญ่จะมีระยะถาวรมากกว่า 15.00 เมตร ได้แก่ บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก และถนนพระรามที่ 9 ในเขตห้วยขวาง และบริเวณริมถนนศรีนครินทร์ ในเขตประเวศ เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีการกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารภายในระยะ 15.00 เมตร จากริมถนน และจากการศึกษาพบว่าอาคารสูงจำนวนหนึ่งจะมีระยะถาวรระหว่าง 12.00-14.99 เมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่ไม่ได้ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ จึงต้องถาวรด้านหน้าของอาคารไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงที่อยู่ในซอยย่อยของเขตคลองเตย ส่วนระยะถาวรด้านหลังของอาคาร จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 3.00-5.99 เมตร โดยมีจำนวน 124 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าอาคารสูงส่วนใหญ่ในแต่ละเขตของพื้นที่ศึกษาจะมีระยะถาวรด้านหลังอาคารใกล้เคียงเกณฑ์การควบคุมที่กฎหมายกำหนดขึ้น และจากการศึกษา ระยะถาวรด้านข้างพบว่า อาคารที่มีระยะถาวร 0.00-2.99 เมตร มีจำนวน 114 หลัง หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.03 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าการก่อสร้างอาคารบางหลัง ด้านข้างของอาคารอาจเป็นหน้าทับ หรือมีการถาวรที่ระดับความสูง 3 ชั้นขึ้นไปแทนระยะถาวรจึงต่ำกว่า 3.00 เมตร

และจากการศึกษาระยะถาวรของอาคารแยกตามประเภทการใช้สอย จากตารางที่ 5.4 พบว่า อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีระยะถาวรด้านหน้า 3.00-5.99 เมตร คือมีจำนวน 25 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.88 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด รองลงมาได้แก่ 12.00-14.99 เมตร โดยมีจำนวน 14 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.21 แสดงให้เห็นว่า

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาจำแนกตามระยะดอยวัน(Set Back)



แผนภูมิที่ 5.5 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกตามระยงอยร่น (Set Back)



สัญลักษณ์

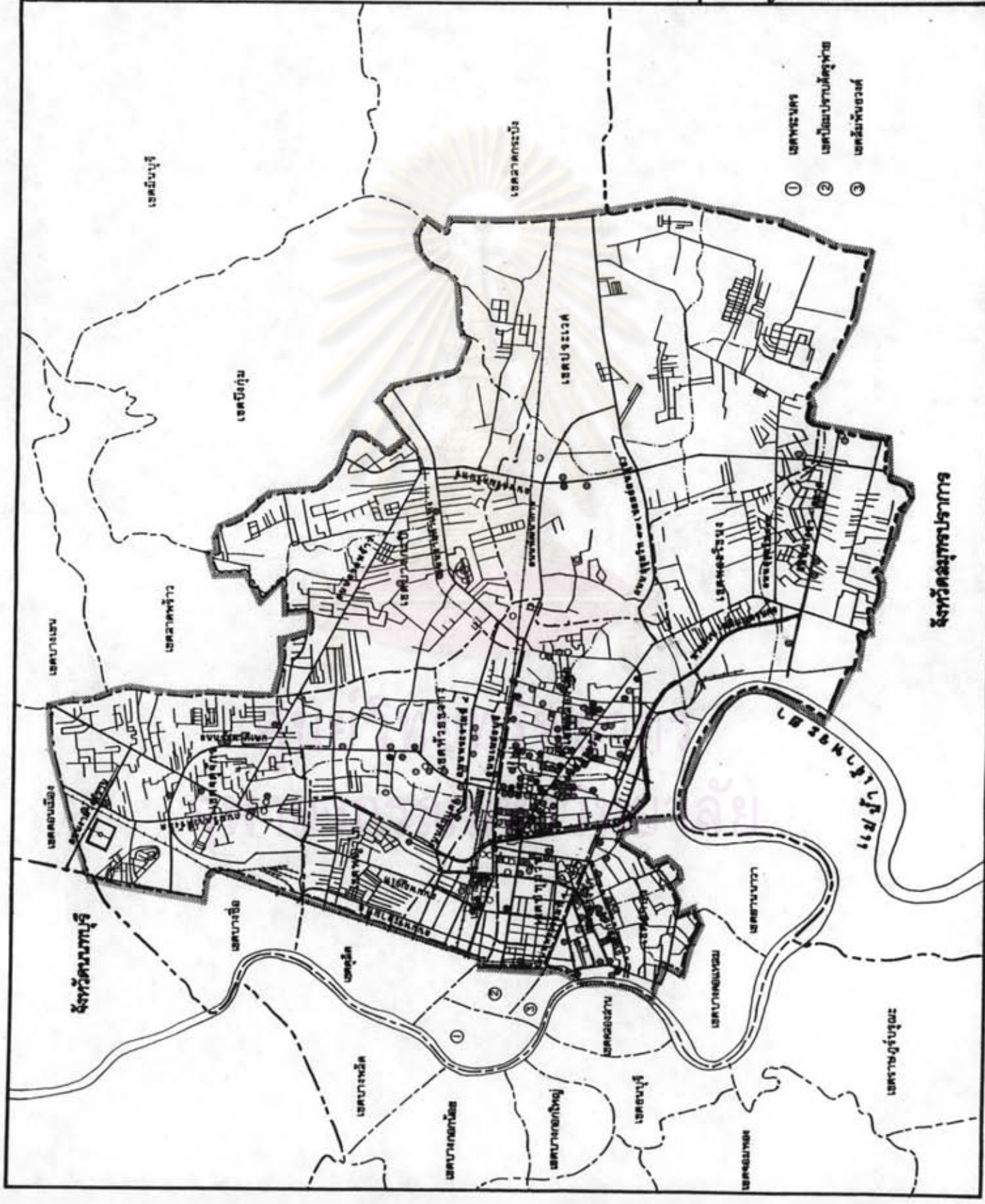
- 0.00-2.99 น.
- 3.00-5.99 น.
- 6.00-8.99 น.
- 9.00-11.99 น.
- 12.00-14.99 น.
- 15.00-17.99 น.
- 18.00 น.ขึ้นไป
- ไม่มีข้อมูล

ที่มา: กองควบคุมการจราจร

**พัฒนาการและสภาพการควบคุม
สภาพจราจรของกรุงเทพมหานคร**

มาตราส่วน
ระยะเริ่มต้น (Set Back) ด้านหน้าของอาคารสูง
21 ชั้นขึ้นไป ในพื้นที่กึ่งหนา

มาตราส่วน
ขนาด 5.5

อาคารพักอาศัยบางส่วนก่อสร้างขึ้นในบริเวณที่ไม่ใช้ถนนสาธารณะ ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่มีระยะกอยรัน 3.00-5.99 เมตร ซึ่งมีจำนวน 16 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.19 ของอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์จากการศึกษาพบว่า ในเขตต่าง ๆ ส่วนใหญ่ อาคารพาณิชย์จะมีระยะกอยรันด้านหน้าไม่เกิน 6.00 เมตร หรือประมาณ 3.00-5.99 เมตร โดยมีจำนวน 26 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.89 ของอาคารพาณิชย์ทั้งหมด และจากการศึกษาพบว่า อาคารพาณิชย์บางส่วนในเขตรอบนอกที่มีระยะกอยรันด้านหน้า 15.00-17.99 เมตร มีจำนวน 19 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.11 เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวถูกกฎหมายควบคุมส่วนระยะกอยรันด้านหลังของอาคารสูงแต่ละประเภท ส่วนใหญ่จะน้อยกว่า 6.00 เมตร คืออยู่ระหว่าง 3.00-5.99 เมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.09 ของอาคารพักอาศัยทั้งหมด ร้อยละ 54.72 ของอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด และร้อยละ 62.22 ของอาคารพาณิชย์ทั้งหมด และจากการศึกษาระยะกอยรันด้านข้างของอาคารสูงแต่ละประเภทพบว่า ส่วนใหญ่มีระยะกอยรันด้านข้างไม่เกิน 3.00 เมตร หรือประมาณ 0.00-2.99 เมตร จากการศึกษาระยะกอยรันของอาคารสูง แสดงให้เห็นว่าในการพัฒนาอาคารแต่ละหลัง การกอยรันแต่ละด้านจะอยู่ใกล้เคียงเกณฑ์ค่าสุดที่กฎหมายกำหนดขึ้นเท่านั้น โดยเฉพาะในด้านข้างการกอยรันจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำสุด

2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงระยะกอยรัน

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงระยะกอยรันของอาคาร 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาจากแผนภูมิที่ 5.6 พบว่า ก่อน พ.ศ.2530 ระยะกอยรันด้านหน้าของอาคารส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 3.00-5.99 เมตร ซึ่งในเวลาต่อมาก็มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด รวมทั้งในปัจจุบันมีการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารสูงที่มีระยะกอยรันระหว่าง 12.00-14.99 เมตร และ 15.00-17.99 เมตร เพิ่มขึ้นเช่นกัน แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาอาคารสูงเริ่มขยายตัวออกสู่พื้นที่รอบนอกในเขตต่าง ๆ ที่มีการกำหนดระยะกอยรันริมถนนไว้ 15.00 เมตร ตลอดจนแสดงให้เห็นถึงการขาดแคลนพื้นที่เพื่อการพัฒนาอาคารสูงในเขตชั้นใน การพัฒนาจึงเกิดขึ้นในถนนที่ไม่ใช่ทางสาธารณะซึ่งส่วนใหญ่พบมากในเขตคลองเตย และถ้าแยกพิจารณาตามประเภทการใช้สอยพบว่า ในอดีตอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีระยะกอยรันด้านหน้า 3.00-5.99 เมตร ตั้งแต่ พ.ศ.2532 เป็นต้นมา พบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของอาคารสูงที่มีระยะกอยรัน 12.00-14.99 เมตร อย่างเด่นชัดขึ้นในแต่ละปี ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ในอดีตส่วนใหญ่จะมีระยะกอยรันด้านหน้า 3.00-5.99 เมตร แต่ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของระยะกอยรันในช่วง 12.00-14.99

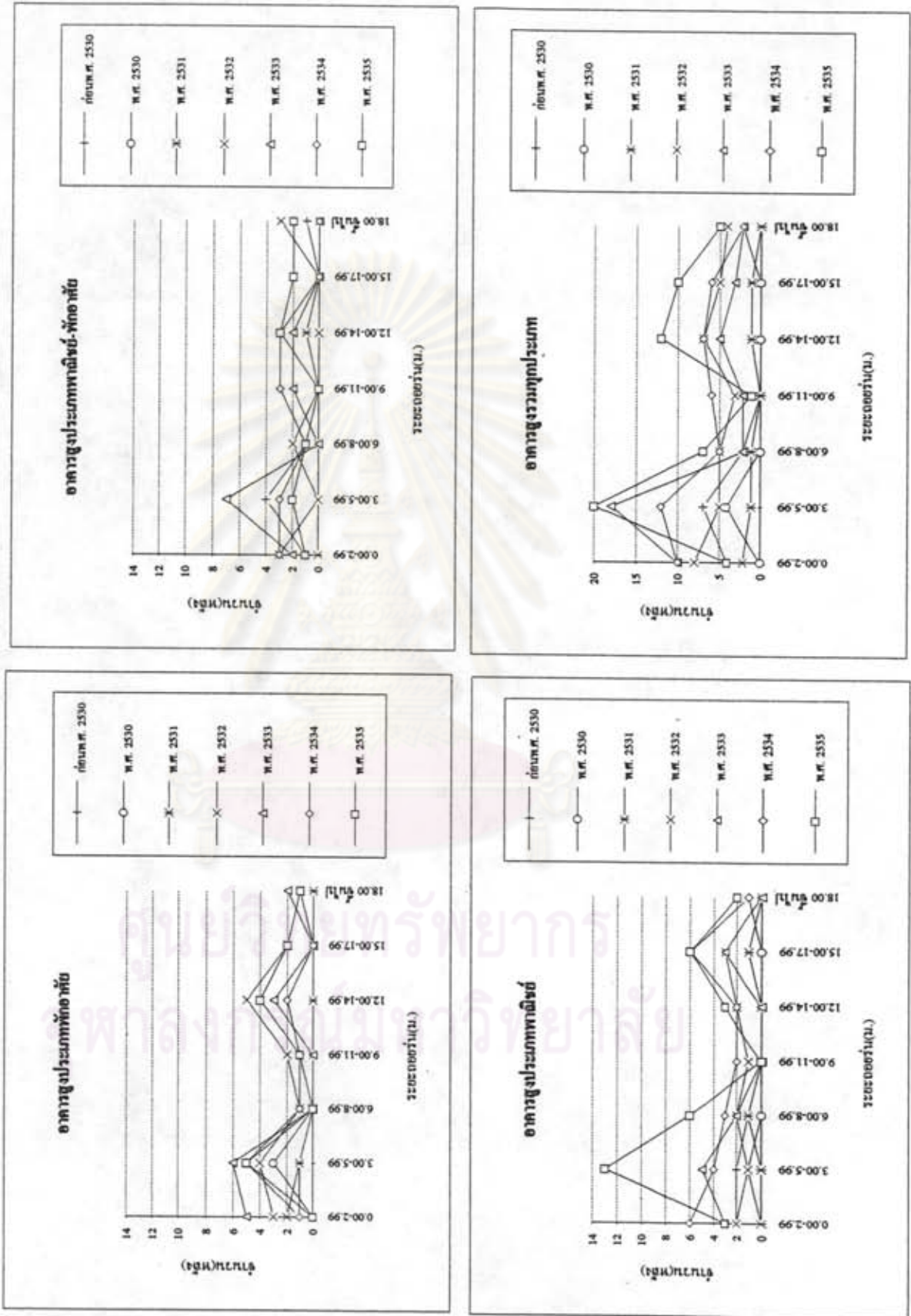


เมตร อย่างชัดเจนเช่นกัน และอาคารพาณิชย์พบว่า ในระยะที่ผ่านมา การถอยร่นด้านหน้าของอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ยังไม่มีความชัดเจน จนกระทั่ง พ.ศ.2535 พบว่า มีการขยายตัวของการก่อสร้าง อาคารที่มีระยะร่นระหว่าง 3.00-5.99 เมตร เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในเขตต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา รวมทั้งในปัจจุบันมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการถอยร่นด้านหน้าในช่วง 15.00-17.99 เมตรอีกด้วย

จากการศึกษาระยะถอยร่นด้านหลังของอาคารที่ผ่านมาพบว่า การพัฒนาส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 3.00-5.99 เมตร มาโดยตลอด และใน พ.ศ.2535 ได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน รวมทั้งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการถอยร่นในช่วง 0.00-2.99 เมตรอีกด้วย และจากการศึกษาระยะถอยร่นด้านหลังของอาคารสูงประเภทต่าง ๆ พบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เพียงแต่ในปัจจุบันมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการถอยร่นในช่วง 0.00-2.99 เมตร ในเขตชั้นในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง และใน พ.ศ.2535 อาคารสูงประเภทพาณิชย์มีการขยายตัวของระยะร่นในช่วง 3.00-5.99 เมตร อย่างชัดเจน ส่วนระยะร่นด้านข้างของอาคาร ตั้งแต่อดีตที่ผ่านมาพบว่า ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 0.00-2.99 เมตร และระยะถอยร่นในช่วงดังกล่าว ได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ตั้งแต่ พ.ศ.2532 เป็นต้นมา และถ้าพิจารณาแยกตามประเภทการใช้สอยพบว่า การเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไปของอาคารสูงแต่ละประเภทจะเป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นของระยะถอยร่นในช่วง 0.00-2.99 เมตร โดยเฉพาะอาคารพักอาศัย มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ในปัจจุบันพบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของระยะถอยร่นมากกว่า 6.00 เมตร ในเขตรอบนอกของพื้นที่ศึกษา

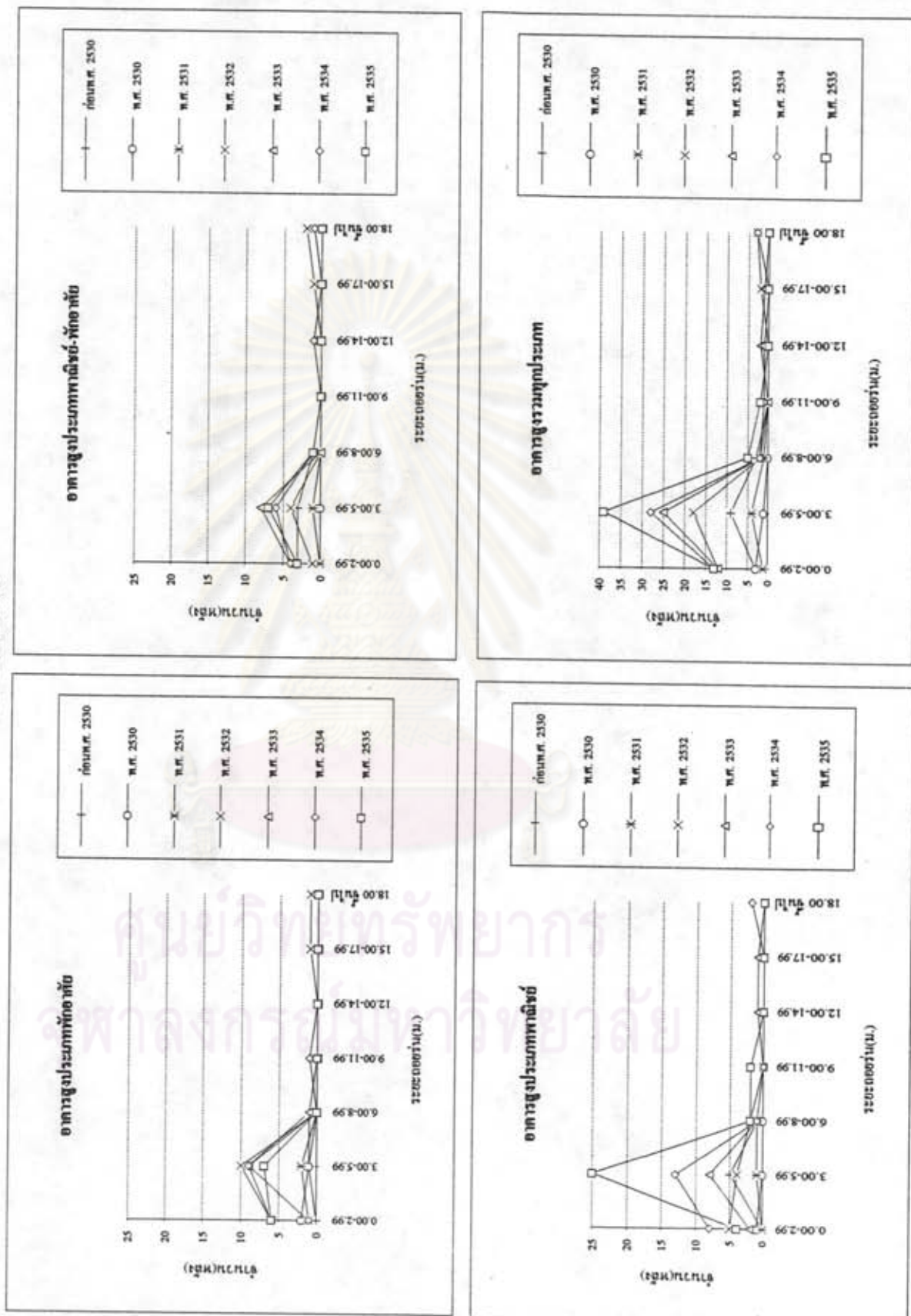
จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าระยะถอยร่นของอาคารส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตมากนัก ทั้งนี้เนื่องจากหลักเกณฑ์ของระยะถอยร่นตั้งแต่อดีตมีการเปลี่ยนแปลงน้อย เว้นแต่เพิ่มการกำหนดระยะถอยร่นบริเวณริมถนนสายสำคัญ ๆ ขึ้นเท่านั้น และการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอาคารแต่ละประเภทพบว่า การถอยร่นด้านหน้าและด้านหลังของอาคาร ในช่วงปัจจุบันได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของระยะถอยร่นที่ต่ำกว่า 6.00 เมตร โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ ใน พ.ศ.2535 มีการขยายตัวของระยะถอยร่นในช่วง 3.00-5.99 เมตร อย่างชัดเจน ซึ่งส่วนหนึ่งย่อมเป็นผลผลักดันมาจากการจะประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงนั่นเอง ส่วนการถอยร่นด้านหน้าของอาคารแต่ละประเภทพบว่า ส่วนใหญ่จะต่ำกว่า 3.00 เมตร และมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยเฉพาะอาคารพักอาศัยจะมีความชัดเจนมากที่สุด

แผนภูมิที่ 5.8 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาด้านประเภทการใช้ของจำแนกตามระยะด้วยวัน(Set Back) ก่อนพ.ท.2530-2535 "ระยะด้วยวันด้านหน้า"



แผนภูมิที่ 5.6 (ต่อ)

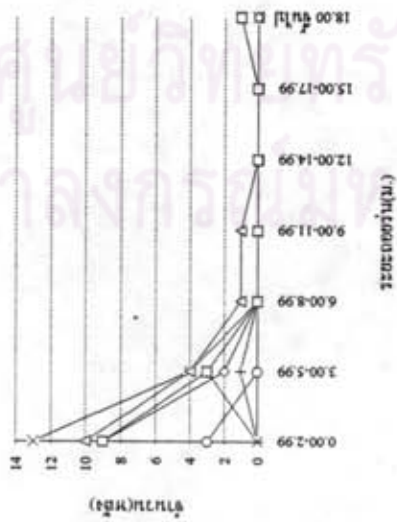
"ระยะอดยว่วนด้านห้อง"



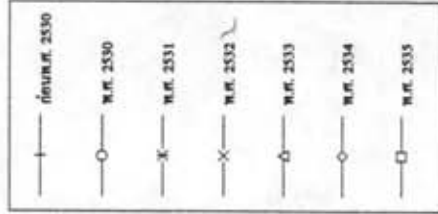
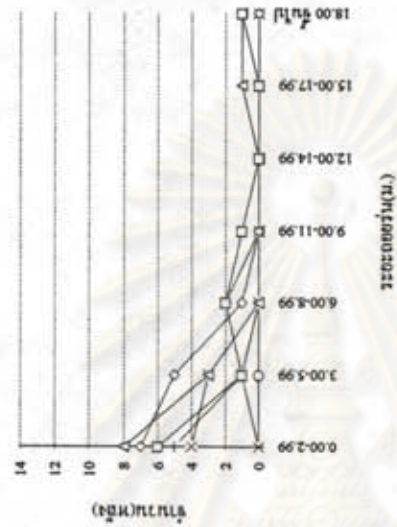
แผนภูมิที่ 5.6 (ต่อ)

"ระยะเวลาเริ่มต้นข้าง"

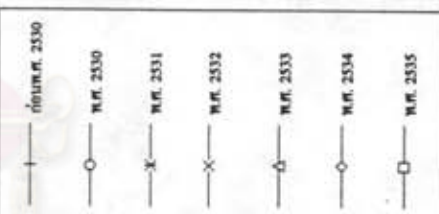
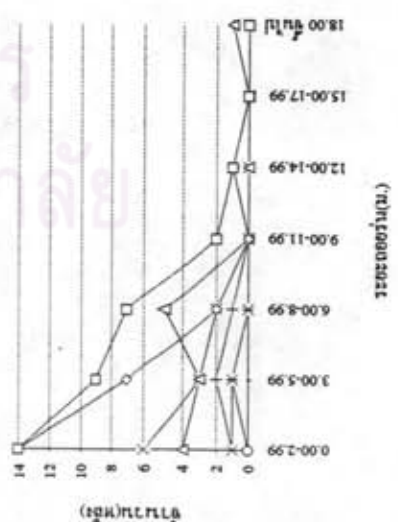
อาการสุภาพเภทหัดกัษ



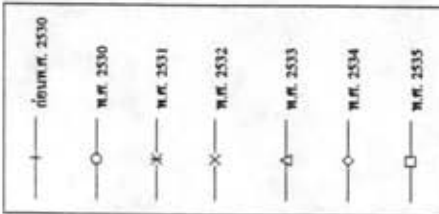
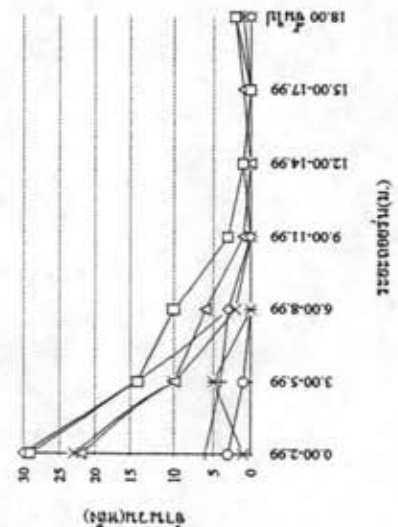
อาการสุภาพเภทหัดกัษ



อาการสุภาพเภทหัดกัษ



อาการสุภาพเภทหัดกัษ



3. ผลกระทบของมาตรการควบคุมต่อระยะถอยร่น

ในอดีตที่ผ่านมามาตรการที่สำคัญที่กำหนดขึ้น เพื่อควบคุมระยะถอยร่นของอาคาร ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งกำหนดโดยส่วนใหญ่จะส่งผลกระทบต่อระยะถอยร่นด้านหน้าและด้านหลังของอาคาร ซึ่งจากการศึกษาข้อกำหนดระยะถอยร่นด้านหน้าของอาคาร กรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ต้องถอยร่นประมาณ 1-2 เมตร ขึ้นอยู่กับขนาดความกว้างของถนนสาธารณะนั้น ๆ ส่วนกรณีไม่ติดถนนสาธารณะ จะต้องร่นด้านหน้าอาคารอย่างน้อย 12.00 เมตร แต่จากการศึกษาการถอยร่นของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ระยะถอยร่นด้านหน้าของอาคารบริเวณริมถนนสาธารณะ จะสูงกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากมีข้อกำหนดของการก่อสร้างอาคารให้มีความสูงได้ไม่เกิน 2 เท่า ของระยะระหว่างอาคารกับแนวถนนด้านตรงข้าม จึงทำให้การก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงมาก จำเป็นต้องถอยร่นเพิ่มขึ้น และจากการศึกษาพบว่าอาคารสูงในบางบริเวณจะมีระยะถอยร่นด้านหน้าอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ โดยส่วนใหญ่จะต่ำกว่า 3.00 เมตร ซึ่งได้แก่อาคารสูงในย่านธุรกิจการค้า ศูนย์กลางเมือง บริเวณถนนสีลม ราชปรารภ และถนนสุขุมวิท ช่วงทางด่วนพิเศษ-อโศก เนื่องจากที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีจำกัดและราคาแพง การพัฒนาจำเป็นต้องก่อให้เกิดความสูญเปล่าทางเศรษฐกิจน้อยที่สุด ซึ่งการถอยร่นของอาคารในบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย โดยการถอยร่นแนวอาคารทุกระยะ 2 เท่าของขนาดถนน

ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านธุรกิจการค้า ศูนย์กลางเมือง จะเห็นได้ว่าอาคารสูงส่วนใหญ่มีระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารมากกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีกฎหมายควบคุมการถอยร่นของอาคารที่สูงเกิน 12.00 เมตร ซึ่งการถอยร่นจะต้องแปรตามความสูง จึงทำให้อาคารสูงในบริเวณดังกล่าวมีการถอยร่นสูงกว่าในพื้นที่ใกล้เคียง และในปัจจุบันได้มีการกำหนดระยะถอยร่นบริเวณริมถนนสายหลักที่สำคัญในเขตต่าง ๆ ไว้ 15.00 เมตร เพื่อป้องกันปัญหาจราจร ดังนั้นอาคารสูงที่ก่อสร้างขึ้นจะต้องถอยร่นด้านหน้าของอาคารมากขึ้นกว่าปกติ มีผลทำให้การถอยร่นในด้านอื่น ๆ ลดลง ซึ่งจะพบเป็นจำนวนมาก บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก ในเขตห้วยขวาง และเขตคลองเตย

การกำหนดระยะถอยร่นด้านหลังของอาคารที่ผ่านมา กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร โดยยกเว้นไม่ควบคุมอาคารพักอาศัย แต่ต้องมีช่องเปิดอาคารทุกประเภทถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องถอยร่นจากเขตที่ดินผู้อยู่อย่างน้อย 3.00 เมตร จึงทำให้อาคารสูงในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีระยะถอยร่นด้านหลังประมาณ 3.00-5.99 เมตร ความเกณฑ์ต่ำสุดที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ส่วนระยะ

ถอยร่นด้านข้างของอาคารในอดีตที่ผ่านมากำหนดไว้ว่า ถ้าเป็นผนังทึบให้อยู่ชิดเขตที่ดินได้ แต่ถ้ามีช่องเปิดต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินผู้อื่น 3.00 เมตรเช่นกัน แต่จากการศึกษาอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีระยะถอยร่นด้านข้างเพียง 0.00-2.99 เมตรเท่านั้น แสดงให้เห็นถึงความพยายามในการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การกำหนดระยะถอยร่นของอาคารในอดีต เป็นหลักเกณฑ์ที่ใช้ควบคุมอาคารทั่วไป แต่ในปัจจุบันได้กำหนดหลักเกณฑ์ระยะถอยร่นของอาคารสูงขึ้น โดยเฉพาะ ทั้งนี้เพื่อเว้นระยะห่างของอาคารให้พอเหมาะสำหรับทิศทางลมและแสงแดด และไม่เป็นการรบกวนต่ออาคารข้างเคียง รวมทั้ง เป็นการป้องกันอัคคีภัยและการจราจรอีกด้วย โดยกำหนดระยะถอยร่นโดยรอบอาคารไว้ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร จึงทำให้อาคารสูงที่จะก่อสร้างขึ้นต่อไปต้องมีระยะร่นตามกฎหมายใหม่ รวมทั้งกฎหมาย เดิมที่บังคับใช้อยู่อีกด้วย จากการศึกษาที่ผ่านมาจะ เห็นได้ว่าระยะถอยร่นของอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาแต่ละด้าน ส่วนใหญ่จะต่ำกว่า 6.00 เมตร ยกเว้นในด้านหน้าเท่านั้นที่มีระยะถอยร่นมากกว่า 6.00 เมตร ถึงร้อยละ 50.24 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด ส่วนใหญ่ด้านหลังและด้านข้างอาคารที่มีระยะถอยร่นมากกว่า 6.00 เมตร มีเพียงร้อยละ 14.23 และร้อยละ 18.48 เท่านั้น จึงเห็นได้ว่าข้อกำหนดใหม่ย่อมส่งผลกระทบให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระยะถอยร่นจากอดีตไปมาก การถอยร่นด้านหน้า 6.00 เมตร สำหรับเขตรอบนอกในบางบริเวณจะ ไม่ส่งผลกระทบมากนัก เนื่องจากในถนนบางสายถูกกำหนดระยะถอยร่นไว้ 15.00 เมตรอยู่แล้ว แต่ข้อกำหนดดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบอย่างมากต่อการก่อสร้างอาคารสูงในเขตธุรกิจชั้นใน ซึ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่มีน้อยและราคาที่ดินแพง การกำหนดระยะถอยร่นสูงย่อมก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น

ความสูงของอาคารสูง

การควบคุมความสูงของอาคาร จำกัดอยู่ในพื้นที่เพียงส่วนน้อยของเมืองเท่านั้น จึงทำให้ในปัจจุบันมีอาคารสูงก่อสร้างขึ้นในพื้นที่โดยทั่วไป ทั้งในย่านศูนย์กลางเมืองและเขตรอบนอก โดยที่ความสูงของอาคารจะแตกต่างกันไปในพื้นที่แต่ละบริเวณ ทั้งนี้เนื่องจากความต้องการพื้นที่ดิน และพื้นที่ใช้สอยอาคารในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีพื้นที่ดินที่จะใช้เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพื่อประกอบกิจกรรมทางด้านต่าง ๆ สูง จึงทำให้มีการก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงมาก ๆ เกิดขึ้น ส่วนในพื้นที่รอบนอกซึ่งมีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมาก ประกอบกับมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพื่อประกอบกิจกรรมน้อยกว่า อาคารที่

เกิดขึ้นส่วนใหญ่จึงมีระดับความสูง ไม่มากนัก

1. จำนวนชั้นอาคาร

การศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา จำนวน 249 หลัง จากตารางที่ 5.5 พบว่า ส่วนใหญ่จะมีความสูงไม่เกิน 35 ชั้น มีจำนวน 213 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.54 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด โดยอาคารที่มีระดับความสูง ไม่มากนักประมาณ 21-25 ชั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตคลองเตยบริเวณซอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท และในพื้นที่บางส่วนของเขตปทุมวันที่มีมาตรการควบคุมกำหนดบริเวณพักอาศัย ส่วนอาคารที่มีระดับความสูงมากประมาณ 35 ชั้นขึ้นไป ส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่บริเวณริมถนนสายหลักในย่านการค้าที่สำคัญในเขตบางรัก สาทร และเขตคลองเตย ได้แก่ ถนนสีลม สาทร และถนนอโศก และจากการศึกษาความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษารายเขต พบว่า ในเขตบางรักและเขตสาทร การพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้น จะเป็นอาคารที่มีระดับความสูงมากกว่าในพื้นที่บริเวณอื่น ๆ ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากความจำกัดของที่ดิน แต่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก ส่วนในเขตราชเทวี คลองเตย ห้วยขวาง และเขตจตุจักร จากการพัฒนาที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของอาคารที่มีระดับความสูงมากเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

และจากการศึกษาความสูงของอาคาร แยกตามประเภทการใช้สอยพบว่าอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีความสูง 21-25 ชั้น และ 26-30 ชั้น มีจำนวน 32 หลัง และ 26 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.03 และ 33.33 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนใหญ่จะมีความสูง 21-25 ชั้น 26-30 ชั้น และ 31-35 ชั้น มีจำนวน 13 หลัง 16 หลัง และ 12 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.53 30.19 และ 22.64 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด และอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีความสูง 21-25 ชั้น 26-30 ชั้น และ 31-35 ชั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.61 26.79 และ 21.43 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าอาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารพาณิชย์จะพัฒนาระดับความสูงของอาคารมากกว่าอาคารพักอาศัย ทั้งนี้เนื่องจากการก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงมาก ต้นทุนการก่อสร้างย่อมเพิ่มขึ้น ดังนั้นผลตอบแทนที่จะได้รับต้องคุ้มค่าต่อการลงทุน การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย จะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าอาคารพักอาศัย ตลอดจนมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยสูงกว่า จึงทำให้มีการพัฒนาระดับความสูงมากกว่านั่นเอง

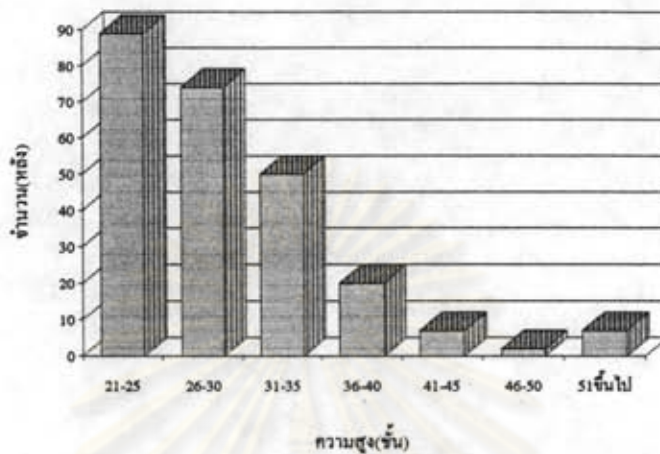
ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกรายชั้น รายเขต

(หน่วย)

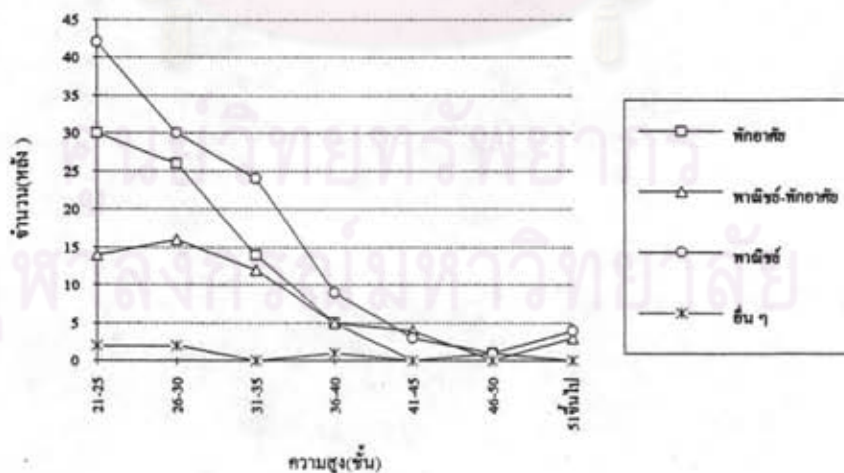
เขต	ประเภทการใช้	จำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป							รวม	เขต	ประเภทการใช้	จำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป							รวม										
		21-25 ชั้น	26-30 ชั้น	31-35 ชั้น	36-40 ชั้น	41-45 ชั้น	46-50 ชั้น	51 ชั้นขึ้นไป				21-25 ชั้น	26-30 ชั้น	31-35 ชั้น	36-40 ชั้น	41-45 ชั้น	46-50 ชั้น	51 ชั้นขึ้นไป											
ปทุมวัน	พักอาศัย	1							1	พระโขนง	พักอาศัย	1																	
	พาณิชย์-พักอาศัย	2	1						3		พาณิชย์-พักอาศัย	1	1	2	1													5	
	พาณิชย์	7	2						9		พาณิชย์	2																	2
	อื่น ๆ	1							1		อื่น ๆ																		
	รวม	11 (78.57)	3 (21.43)						14 (100.00)		รวม	4 (57.14)	1 (14.29)	2 (28.57)	1 (14.29)													7 (100.00)	
บางรัก	พักอาศัย			1					1	คลองเตย	พักอาศัย	26	23	12	5					1								68	
	พาณิชย์-พักอาศัย	2		1		1		1	5		พาณิชย์-พักอาศัย	5	9	8	1	2												25	
	พาณิชย์	2	10	5	3		1	1	22		พาณิชย์	14	10	7	3	1												35	
	อื่น ๆ										อื่น ๆ																		
	รวม	4 (14.29)	10 (35.71)	7 (25.00)	3 (10.71)	1 (3.57)	1 (3.57)	2 (7.14)	28 (100.00)		รวม	45 (35.16)	42 (32.81)	27 (21.09)	9 (7.03)	3 (2.34)	1 (0.78)											128 (100.00)	
สาทร	พักอาศัย									ประเวศ	พักอาศัย		1	1														2	
	พาณิชย์-พักอาศัย		1		1			1	3		พาณิชย์-พักอาศัย																		
	พาณิชย์			2	1			1	4		พาณิชย์	2	1	1														4	
	อื่น ๆ										อื่น ๆ																		
	รวม		1 (14.29)	2 (28.57)	2 (28.57)			2 (28.57)	7 (100.00)		รวม	2 (33.33)	2 (33.33)	2 (33.33)														6 (100.00)	
พญาไท	พักอาศัย									จตุจักร	พักอาศัย		1															1	
	พาณิชย์-พักอาศัย	1						1	1		พาณิชย์-พักอาศัย	2	1	1														4	
	พาณิชย์	1		1					2		พาณิชย์	1	2	2	1													6	
	อื่น ๆ										อื่น ๆ	2	1		1													4	
	รวม	2 (66.67)		1 (33.33)					3 (100.00)		รวม	5 (33.33)	5 (33.33)	3 (20.00)	2 (13.33)													15 (100.00)	
ราชเทวี	พักอาศัย	1	1						2	บางกะปิ	พักอาศัย	2																2	
	พาณิชย์-พักอาศัย	2			2			1	5		พาณิชย์-พักอาศัย																		
	พาณิชย์	5	2	3		1		1	12		พาณิชย์	1																1	
	อื่น ๆ										อื่น ๆ																		
	รวม	8 (42.11)	3 (15.79)	3 (15.79)	2 (10.53)	1 (5.26)		2 (10.53)	19 (100.00)		รวม	3 (100.00)																3 (100.00)	
วิเศษวง	พักอาศัย	1							1	รวม	พักอาศัย	32	26	14	5				1								78		
	พาณิชย์-พักอาศัย		1		1				2		พาณิชย์-พักอาศัย	13	16	12	5	4											3	53	
	พาณิชย์	6	3	3	1	1		1	15		พาณิชย์	41	30	24	9	3	1	4									112		
	อื่น ๆ		1						1		อื่น ๆ	2	2		1													6	
	รวม	7 (36.84)	5 (26.32)	3 (15.79)	2 (10.53)	1 (5.26)		1 (5.26)	19 (100.00)		รวม	89 (35.74)	74 (29.72)	50 (20.08)	20 (8.03)	7 (2.81)	2 (0.80)	7 (2.81)										249 (100.00)	

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 5.7 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอกระชาย
ชั้น



แผนภูมิที่ 5.8 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตาม
ประเภทการใช้สอยอำเภอกระชายชั้น



สัญลักษณ์

- 31-35 ชั้น
- 26-30 ชั้น
- 21-25 ชั้น
- 16-20 ชั้น
- 11-15 ชั้น
- 6-10 ชั้น
- 21 ชั้นขึ้นไป

ที่มา: กองควบคุมอาคาร กทม.

พัฒนาการและระเทศการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานคร

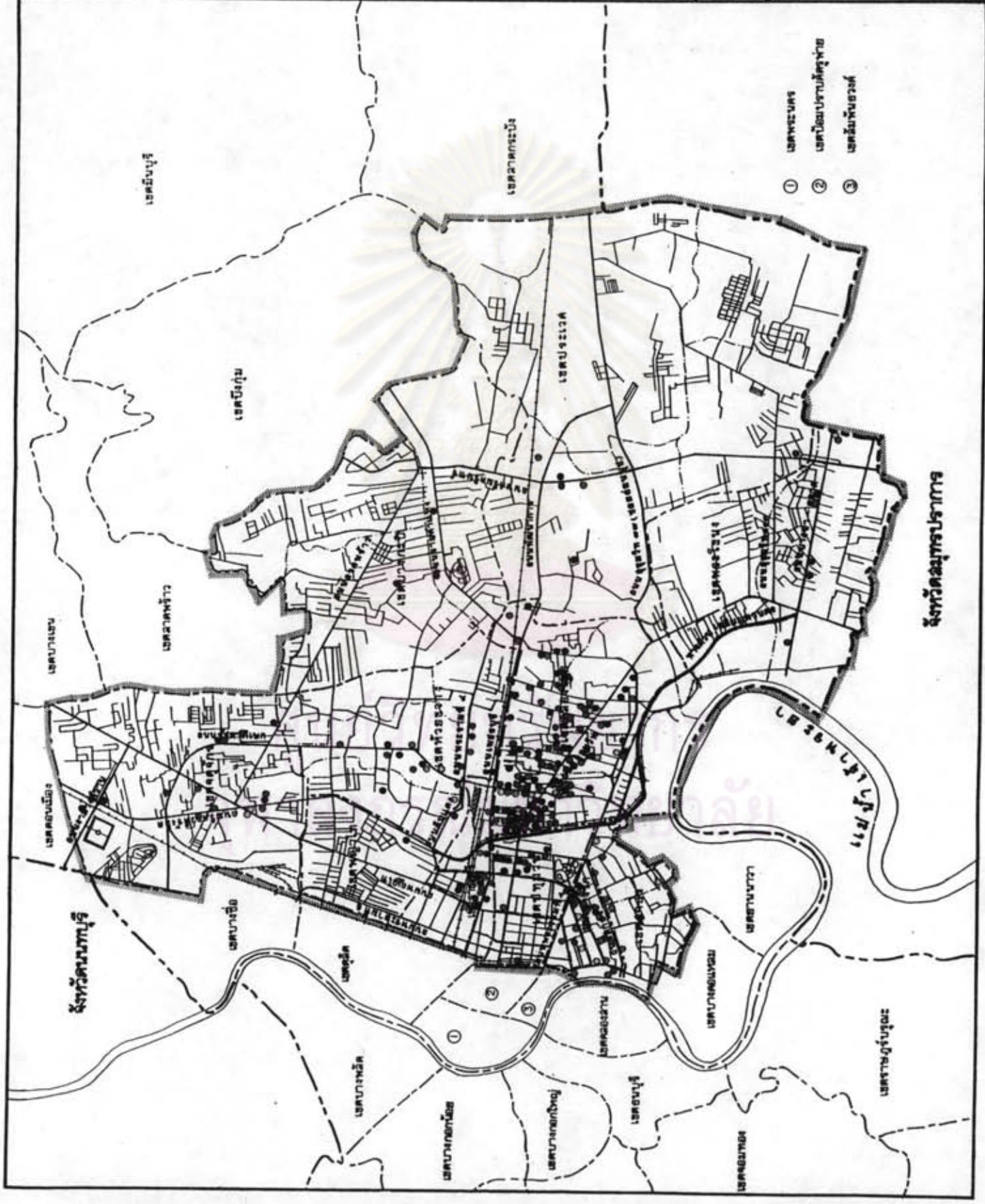
แผ่นที่ 4

จำนวนชั้นของอาคาร 21 ชั้นขึ้นไป
ในชั้นที่ต่ำกว่า

มาตราส่วน



แผ่นที่ 5.0



- ① เขตพระนคร
- ② เขตพัฒนาพิเศษ
- ③ เขตพัฒนาพิเศษ

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองนนทบุรี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

เขตเมืองปทุมธานี

2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนชั้นอาคาร

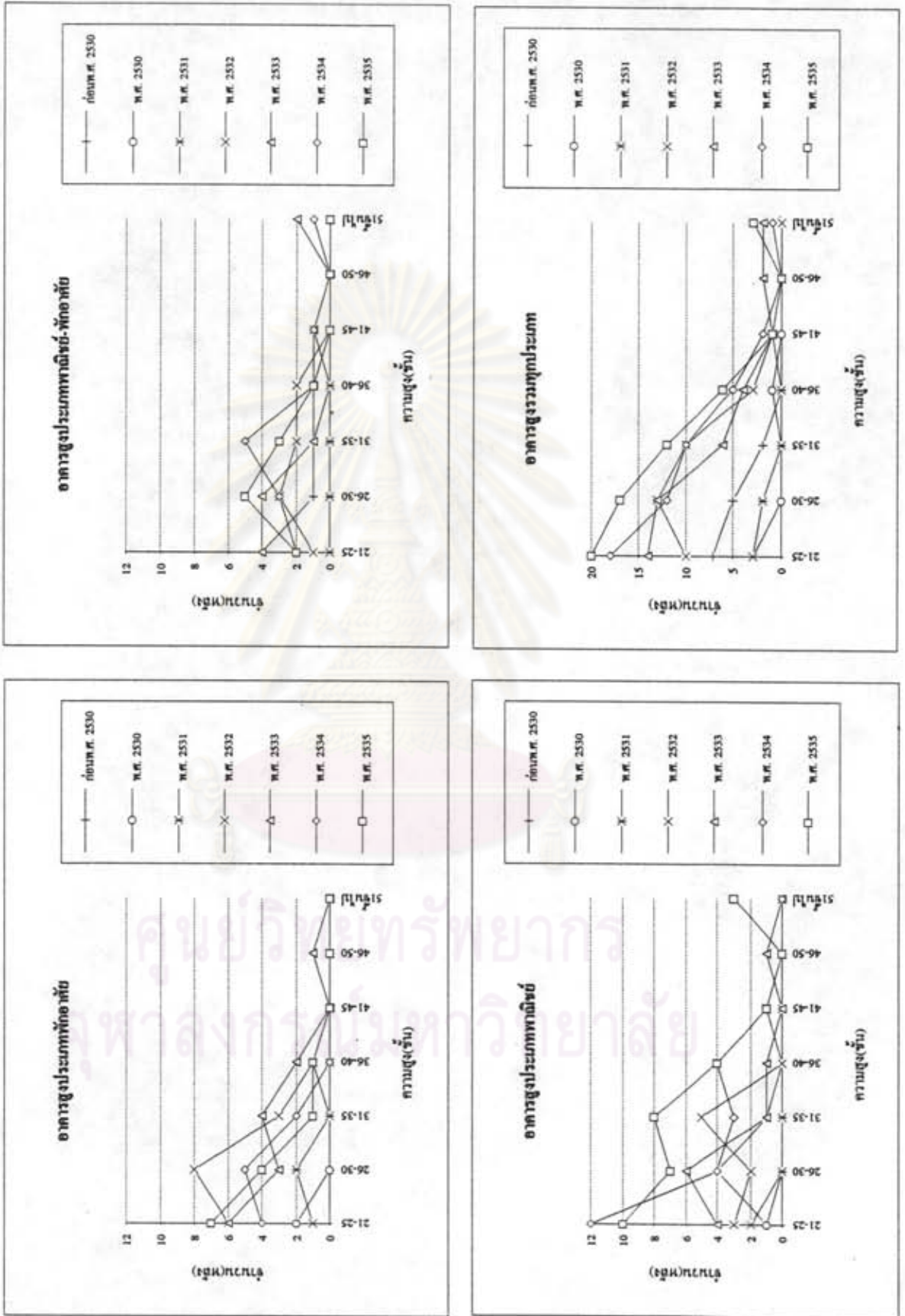
ในช่วงก่อน พ.ศ. 2530-2531 อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่มีความสูงระหว่าง 21-25 ชั้น แต่ตั้งแต่ พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นช่วงที่มีการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จะเห็นว่าอาคารสูงมีแนวโน้มในการพัฒนาระดับความสูงเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด แสดงถึงการพัฒนาในระดับความสูงของอาคาร ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา เนื่องจากความจำเป็นในการใช้พื้นที่ที่มีอยู่จำกัด เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีการพัฒนาระดับเทคโนโลยีที่เจริญก้าวหน้าขึ้น ซึ่งในอดีตอาคารที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะมีความสูงไม่เกิน 35 ชั้น แต่ในปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงเกิน 35 ชั้นขึ้นไปเป็นจำนวนมาก ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง โดยอาคารที่มีความสูงมากที่สุดที่กำลังก่อสร้าง ได้แก่ อาคารใบหยก 2 เขตราชเทวี ความสูง 83 ชั้น รองลงมาได้แก่ อาคารสีลมพรีเซียม เขตบางรัก ความสูง 63 ชั้น

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงความสูงของอาคารแยกตามประเภทการใช้สอยจากแผนภูมิที่ 5.9 พบว่า อาคารสูงประเภทต่าง ๆ จะพัฒนาระดับความสูงเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาอีกด้วย และตั้งแต่ พ.ศ. 2532 เป็นต้นมาภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอยู่ในระดับสูง จึงทำให้มีการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก พร้อมกับการเพิ่มระดับความสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย จะพัฒนาระดับความสูงเพิ่มขึ้นจากอดีตอย่างเห็นได้ชัด

3. ผลกระทบของมาตรการควบคุมต่อความสูง

ในอดีตที่ผ่านมา การควบคุมความสูงของอาคารมีมาตรการสำคัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดว่าการก่อสร้างต้องมีระดับความสูงไม่เกิน 2 เท่า จากผนังด้านหน้าอาคารจุดแนวถนนด้านตรงข้าม หลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็นข้อจำกัด ทำให้อาคารสูงที่เกิดขึ้นบนถนนที่มีเขตทางแคบจะต้องมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่และมีความลึกของแปลงที่ดินพอควร เพื่อการถอยร่นตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งจากการศึกษาอาคารที่มีความสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีอาคารจำนวนหนึ่งที่ตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางน้อยกว่า 10.00 เมตร แต่มีแปลงที่ดินขนาดเล็ก แสดงให้เห็นว่าการก่อสร้างอาคารบนถนนที่มีขนาดแคบสามารถกระทำได้โดยใช้วิธีถอยร่นตัวอาคารจากแนวถนนเข้าไปทุกระยะ 2 เท่า ก็จะก่อสร้าง

แผนภูมิที่ 5.9 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคารใช้สอยชั้นบนแถวชั้น ก่อนพ.ศ. 2530-2535



อาคารที่มีความสูงมาก ๆ ได้เช่นกัน

ส่วนมาตรการทางด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงของอาคาร ได้แก่ ข้อบัญญัติและเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร และประกาศกระทรวงคมนาคมกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จะควบคุมความสูงของอาคาร โดยห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าที่กำหนดในพื้นที่โดยรอบของสถานที่สำคัญ ได้แก่ พระราชวังสนามจันทร์ลดาอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ศูนย์วัฒนธรรมฯ และสวนหลวง ร.9 ระดับความสูงที่ควบคุมตั้งแต่ไม่เกิน 9 เมตร ถึงไม่เกิน 23 เมตร จึงทำให้ในบริเวณที่ถูกควบคุมไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูงขึ้นได้ แต่ก็เป็นเพียงพื้นที่บริเวณเล็กเท่านั้น จึงไม่ส่งผลต่อการพัฒนาระดับความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษามากนัก แต่เทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการปลูกสร้างอาคารฯ ในเขตปทุมวัน บางรัก และเขตพญาไท ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาระดับความสูงของอาคารในพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก แต่พื้นที่ที่ถูกควบคุมมีบริเวณกว้าง การพัฒนาที่จะเกิดขึ้นต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนด โดยการควบคุมจะกำหนดให้มีระยะถอยร่นของอาคารที่สูงเกิน 12 เมตร ตามสูตร $2 + \text{ความสูง} / 5$ ดังนั้นถ้ามีความสูงมากก็ต้องถอยร่นมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งจะทำให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยลดลง แต่ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ดังนั้นอาคารที่ก่อสร้างในพื้นที่บริเวณนี้จึงมีระดับความสูงไม่มากนักประมาณ 21-25 ชั้น ซึ่งจะต่ำกว่าพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียง ถ้าในอดีตไม่มีมาตรการควบคุมดังกล่าว การพัฒนาระดับความสูงของอาคารส่วนใหญ่จะต้องเพิ่มสูงกว่าในปัจจุบัน ส่วนการควบคุมความสูงของอาคารบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ของกรมการบินพาณิชย์ ซึ่งควบคุมความสูงไว้ 2 บริเวณ ระยะ 20 เมตร และ 40 เมตร ในพื้นที่บางส่วนของเขตปทุมวัน บางรัก สาทร ราชเทวี และเขตคลองเตย แต่พบว่ามีกรณีผ่อนผันให้ก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงเกินกว่าระยะที่ควบคุมเป็นจำนวนมาก และบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศของสนามบินดอนเมืองในเขตจตุจักร ควบคุมความสูงของอาคารไว้ไม่เกิน 150 เมตร ซึ่งเป็นระดับความสูงที่ค่อนข้างสูงมาก ประกอบกับบริเวณดังกล่าวเป็นเขตรอบนอก ที่การพัฒนาอาคารสูงมีจำนวนไม่มาก จึงไม่ส่งผลต่อการพัฒนาระดับความสูงของอาคารในพื้นที่แต่อย่างใด

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดินของอาคารสูง

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (Floor Area Ratio : F.A.R.) เป็นมาตรการสำคัญที่กำหนดขึ้น เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรในการใช้อาคาร ในอดีตการกำหนดค่า F.A.R. เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร เกิดขึ้นในพื้นที่บางบริเวณเท่านั้น จึงทำให้ค่า F.A.R. ของอาคารสูงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามกระแสของการพัฒนา ซึ่งปราศจากการควบคุม โดยพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง ซึ่งมีราคาที่ดินแพง ค่า F.A.R. ของอาคารจะมีค่าสูง ส่วนบริเวณที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่า ซึ่งมีราคาที่ดินไม่สูงมาก ค่า F.A.R. ของอาคารจะต่ำกว่า ทั้งนี้เนื่องมาจากการพัฒนาที่ดินในพื้นที่บริเวณใดก็ตาม จำเป็นต้องให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า

1. ลักษณะอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน

จากการศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา จำนวน 211 หลัง จากตารางที่ 5.6 พบว่า ส่วนใหญ่มีค่า F.A.R. 5.01-10.00 มีจำนวน 98 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.45 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด รองลงมาได้แก่ 10.01-15.00 มีจำนวน 58 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.49 อาคารมีค่า F.A.R. 5.01-10.00 ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่กระจายตัวอยู่ในบริเวณชอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท และอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่กระจายตัวอยู่บริเวณริมถนนสายหลักในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง ได้แก่ ถนนสีลม สุรวงศ์ ราชปรารภ เพชรบุรี สุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก ส่วนอาคารที่มีค่า F.A.R. ต่ำกว่า 5.00 ส่วนใหญ่จะพบในบริเวณที่มีเทศบาลนคร กรุงเทพมหานคร ห้ามปลูกสร้างอาคารฯ ในพื้นที่เขตบางรัก และเขตปทุมวัน (แผนที่ 5.6) เนื่องจากในบริเวณนี้ควบคุมค่า F.A.R. ไว้ไม่เกิน 6:1 จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่าการพัฒนาค่า F.A.R. ของอาคารในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารส่วนใหญ่จะมีค่า F.A.R. สูงกว่าพื้นที่ในบริเวณอื่นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งบริเวณที่มีค่า F.A.R. สูงมาก ได้แก่ บริเวณถนนสีลมในเขตบางรัก และบริเวณถนนอโศกในเขตคลองเตย

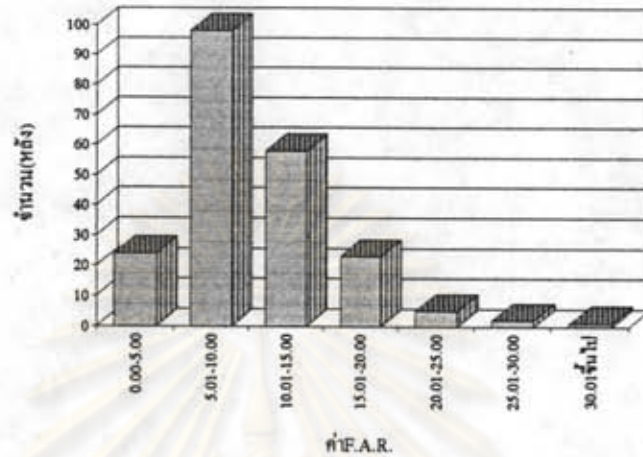
และถ้าพิจารณาค่า F.A.R. แยกตามประเภทการใช้สอย พบว่าอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่มีค่า F.A.R. 5.01-10.00 มีจำนวน 38 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.58 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนใหญ่มีค่า F.A.R. 5.01-10.00

ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาดมประเภทการใช้สอยจำแนกตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (F.A.R.) รายเขต (หลัก)

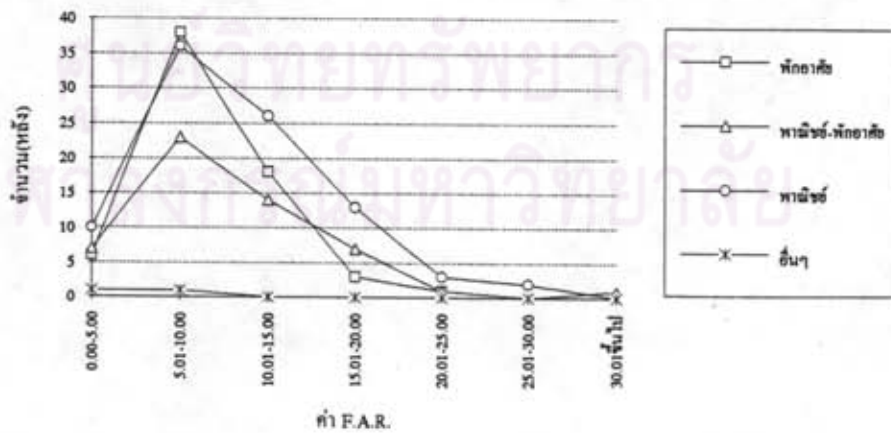
เขต	ประเภทการใช้	พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (F.A.R.)							รวม	ไม่มีข้อมูล	รวม	เขต	ประเภทการใช้	พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (F.A.R.)							รวม	ไม่มีข้อมูล	รวม						
		0.00-5.00	5.01-10.00	10.01-15.00	15.01-20.00	20.01-25.00	25.01-30.00	30.01 ขึ้นไป						0.00-5.00	5.01-10.00	10.01-15.00	15.01-20.00	20.01-25.00	25.01-30.00	30.01 ขึ้นไป									
ปทุมวัน	พักอาศัย	1							1	1	พระโขนง	พักอาศัย																	
	พาณิชย์-พักอาศัย	2	1						3	3		พาณิชย์-พักอาศัย	1	3		1										5	5		
	พาณิชย์	3	3		1				7	2		9	พาณิชย์		1	1											2	2	
	อื่น ๆ									1		1	อื่น ๆ																
	รวม	6	4		1				11	3		14	รวม	1	4	1	1									7	7		
		(54.55)	(36.36)		(9.09)			(100.00)				(14.29)	(57.14)	(14.29)	(14.29)									(100.00)					
บางรัก	พักอาศัย									1	1	คลองเตย	พักอาศัย	4	35	16	2	1							58	10	68		
	พาณิชย์-พักอาศัย	1	2			1		1	5	5	พาณิชย์-พักอาศัย		1	13	9	2									25	25			
	พาณิชย์	4	5	4	4	1	1		19	3	22		พาณิชย์	2	10	10	4	2							28	7	35		
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	5	7	4	4	2	1	1	24	4	28		รวม	7	58	35	8	3							111	17	128		
		(20.83)	(29.17)	(16.67)	(16.67)	(8.33)	(4.17)	(4.17)	(100.00)			(6.31)	(52.25)	(31.53)	(7.21)	(2.70)							(100.00)						
สาทร	พักอาศัย										ปทุมวัน	พักอาศัย													1	1	2		
	พาณิชย์-พักอาศัย	1		1	1				3	3		พาณิชย์-พักอาศัย																	
	พาณิชย์		1		1		1		3	1		4	พาณิชย์		3	1										4	4		
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	1	1	1	2		1		6	1		7	รวม		4	1									5	1	6		
		(16.67)	(16.67)	(33.33)		(16.67)		(100.00)					(80.00)	(20.00)									(100.00)						
พญาไท	พักอาศัย										จตุจักร	พักอาศัย			1											1	1		
	พาณิชย์-พักอาศัย	1							1	1		พาณิชย์-พักอาศัย														4	4		
	พาณิชย์		1		1				2	2		พาณิชย์		3	2											5	1	6	
	อื่น ๆ												อื่น ๆ		1											1	3	4	
	รวม	1	1		1				3			3	รวม		5	6										11	4	15	
		(33.33)	(33.33)		(33.33)			(100.00)					(45.45)	(54.55)										(100.00)					
ราชเทวี	พักอาศัย			1	1				2	2	บางกะปิ	พักอาศัย	1	1												2	2		
	พาณิชย์-พักอาศัย		2	1	2				5	5		พาณิชย์-พักอาศัย																	
	พาณิชย์	1	1	3					5	7		12	พาณิชย์		1												1	1	
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	1	3	5	3				12	7		19	รวม	1	2											3	3		
		(8.33)	(25.00)	(41.67)	(25.00)			(100.00)					(33.33)	(66.67)										(100.00)					
หัวขวาง	พักอาศัย		1						1	1	รวม	พักอาศัย	6	38	18	3	1									66	12	78	
	พาณิชย์-พักอาศัย		1		1				2	2		พาณิชย์-พักอาศัย	7	23	14	7	1							1	53	53			
	พาณิชย์		7	5	2				14	1		15	พาณิชย์	10	36	26	13	3	2						90	22	112		
	อื่น ๆ	1							1			1	อื่น ๆ	1	1										2	4	6		
	รวม	1	9	5	3				18	1		19	รวม	24	98	58	23	5	2						211	38	249		
		(5.56)	(50.00)	(27.78)	(16.67)			(100.00)				(11.37)	(46.45)	(27.49)	(10.90)	(2.37)	(0.95)	(0.47)					(100.00)						

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 5.10 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอ
ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน(F.A.R.)



แผนภูมิที่ 5.11 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตาม
ประเภทการใช้สอยจำแนกตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาด
ที่ดิน(F.A.R.)



สัญลักษณ์

- 0.00-5.00
- 5.01-10.00
- 10.01-15.00
- 15.01-20.00
- 20.01-25.00
- 25.01-30.00
- 30.01 ขึ้นไป
- ไม่ศึกษา

ที่มา: กองควบคุมการถม

พัฒนาการและมาตรการควบคุม
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

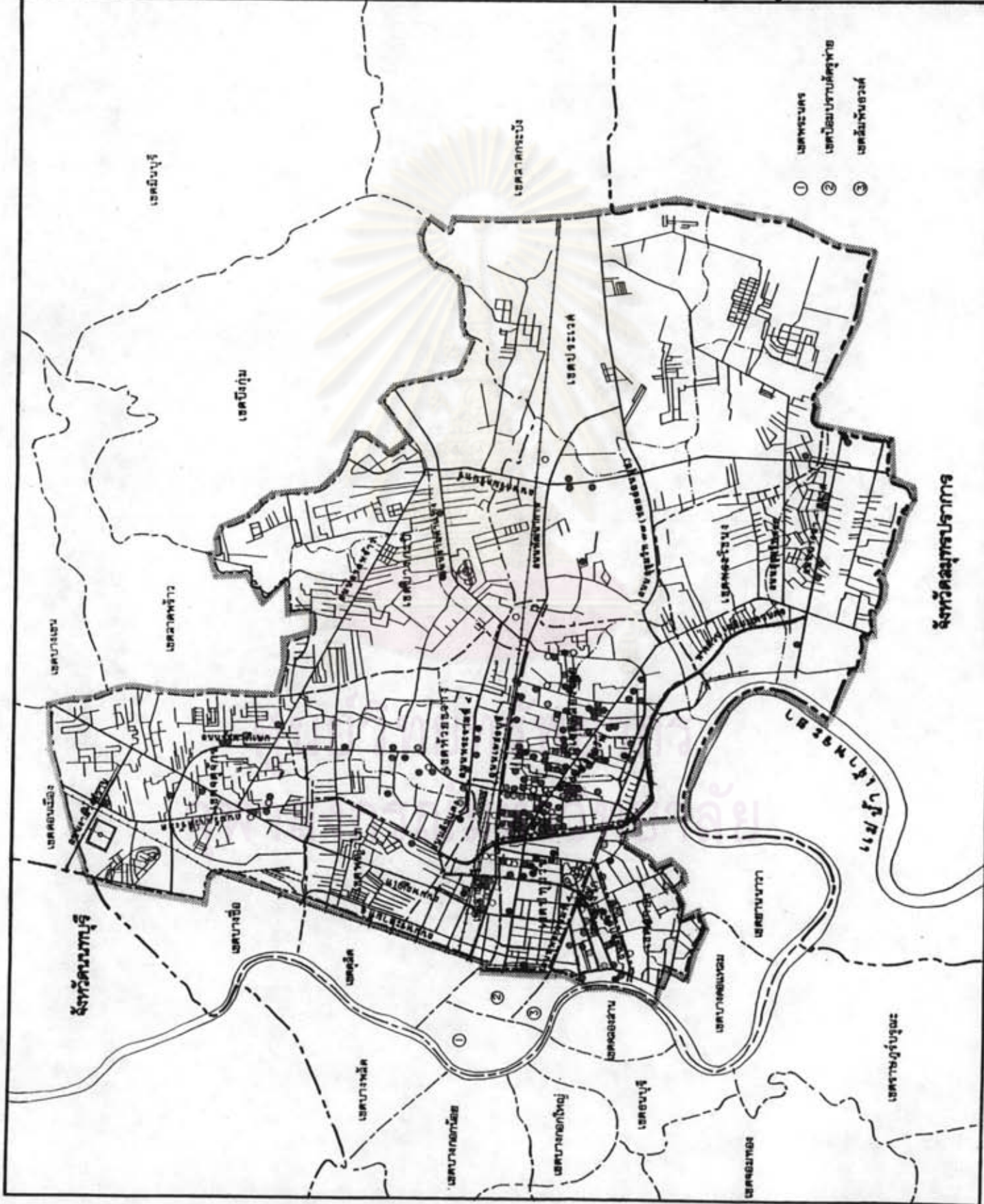
แผนที่

จัดทำขึ้นที่กองการรวมก่อนที่ดิน
(P.A.D.) ของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป
ในแผนที่มาตรา

มาตราส่วน



แผนที่ 5.7



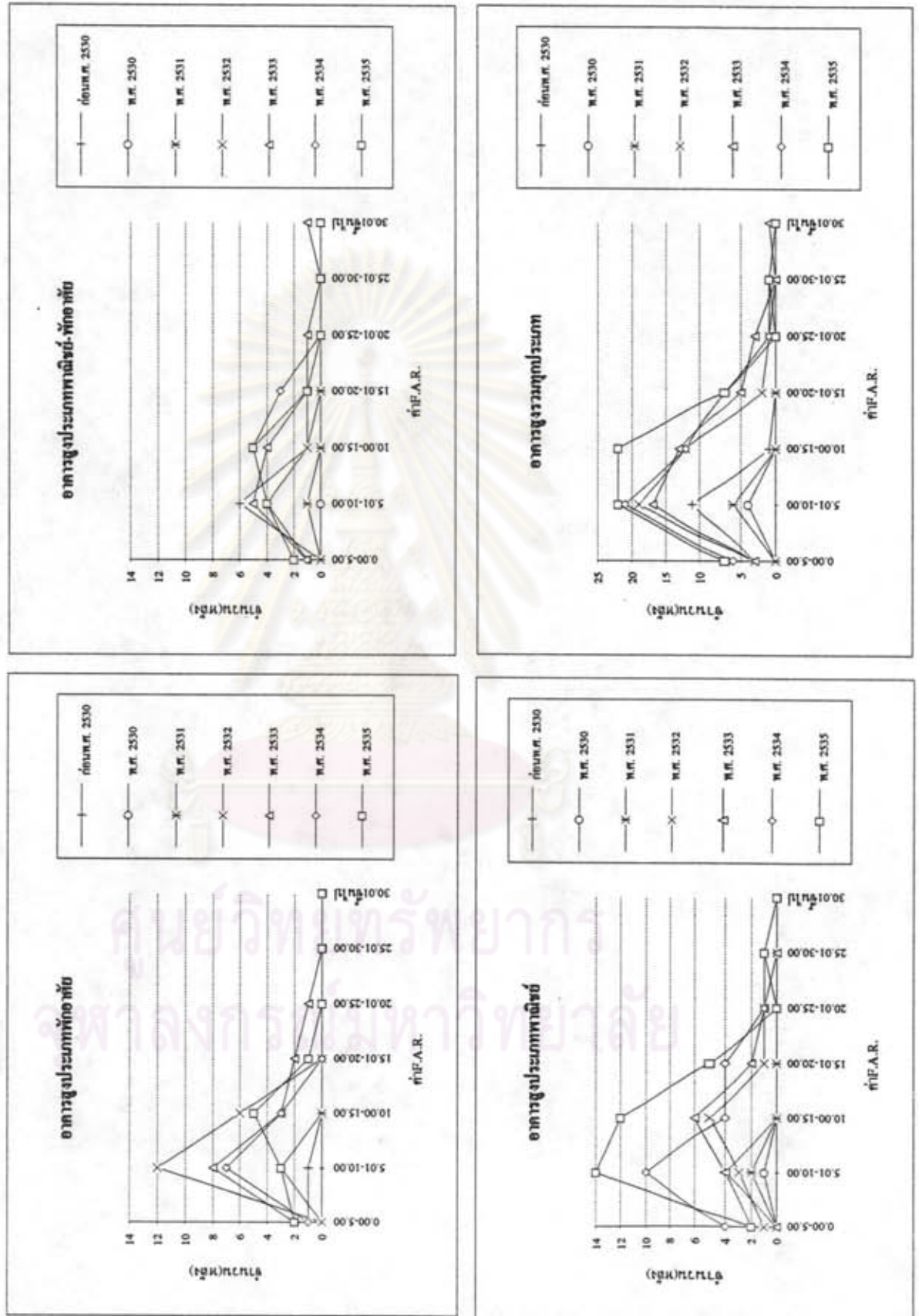
เช่นกัน มีจำนวน 23 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.39 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มีค่า F.A.R. 5.01-10.00 และ 10.01-15.00 มีจำนวน 36 หลัง และ 26 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 และ 28.89 ของจำนวนอาคารพาณิชย์ ทั้งหมด ซึ่งจากการศึกษาจะพบว่า อาคารพาณิชย์และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย จะมีการขยายตัวของค่า F.A.R. ในระดับสูงมากกว่าอาคารพักอาศัย โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ในย่านธุรกิจการค้า ศูนย์กลาง เมืองมีการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 ชัดเจนที่สุด

2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน

ก่อน พ.ศ.2530 ในพื้นที่ศึกษาที่มีการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะมีค่า F.A.R. ไม่เกิน 10.00 จนกระทั่ง พ.ศ.2532 เป็นต้นมา การก่อสร้างอาคารสูง ได้ทวีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น และการพัฒนาค่า F.A.R. ของอาคารก็ขยับสูงขึ้นตามไปด้วย จากแผนภูมิที่ 5.12 พบว่าใน พ.ศ.2532 การก่อสร้างอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 เพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีค่า F.A.R. 10.01-15.00 และต่อมาใน พ.ศ.2533 และ พ.ศ.2534 ก็มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 15.00 โดยที่การก่อสร้างจะกระจายตัวอยู่ในย่านธุรกิจการค้า ศูนย์กลางเมือง ในเขตบางรัก ราชเทวี สาทร และเขตคลองเตย และ ใน พ.ศ.2535 เป็นช่วงที่เกิดการเปลี่ยนแปลงชัดเจนที่สุด โดยอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 มีการก่อสร้างจำนวน 30 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.85 ของจำนวนอาคารที่ก่อสร้างในปีทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะมีค่า F.A.R. 10.01-15.00 โดยก่อสร้างอยู่ในเขตต่าง ๆ ทั่วไป

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงค่า F.A.R. ของอาคารแยกตามประเภทการใช้สอยพบว่า ในช่วงที่ผ่านมาอาคารสูงแต่ละประเภท มีแนวโน้มค่า F.A.R. สูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างชัดเจนตั้งแต่ พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของ F.A.R. ในช่วง 10.01-15.00 อย่างเด่นชัด และมีแนวโน้มของการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างอาคารที่มีค่า F.A.R. สูงกว่านี้อีกด้วย การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของค่า F.A.R. ในพื้นที่ศึกษา แสดงให้เห็นว่าค่า F.A.R. ของอาคารจะแปรผันตามระยะเวลา เมื่อเวลาผ่านไปค่า F.A.R. ของอาคารจะมีการพัฒนาขยับค่าสูงขึ้นกว่าในอดีต ทั้งนี้ก็เป็นไปตามการขยายตัวของสภาพเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนเทคโนโลยีการก่อสร้างและการออกแบบที่เจริญก้าวหน้า ทำให้การพัฒนาที่ดินที่มีจำกัดเกิดประสิทธิภาพสูงสุด สามารถ

แผนภูมิที่ 5.12 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาคำถามประเภทการใช้ประโยชน์ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน(F.A.R.)ก่อนพ.ศ. 2530-2535



ก่อสร้างอาคารที่มีระดับความสูงมากได้ จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น ดังนั้นค่า F.A.R. ของอาคาร จึงสูงขึ้นตามไปด้วย ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2532-2534 ค่า F.A.R. ของอาคารสูงจะมีการขยับ ค่าสูงขึ้นอย่างช้า ๆ ทั้งนี้ก็เป็นไปตามกระแสของการพัฒนาที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ใน พ.ศ. 2535 พบว่ามีการขยายตัวสูงขึ้นอย่างผิดปกติของค่า F.A.R. 10.01-15.00 ซึ่งส่วนหนึ่ง ย่อมเป็นผลมาจากการผลักดันในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 ในระยะ เวลาก่อนหน้าที่จะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคาร สูงใน พ.ศ. 2535

3. ผลกระทบของมาตรการควบคุมกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน

การควบคุมค่า F.A.R. ของอาคารในอดีตถูกกำหนดขึ้นโดยเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรในการใช้อาคารย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี ของเมืองในพื้นที่บางส่วนของเขตปทุมวัน บางรัก สาทร และเขตพญาไท โดยการกำหนดค่า F.A.R. ไว้ไม่เกิน 4:1 ใน พ.ศ. 2524 และเปลี่ยนเป็น 6:1 ใน พ.ศ. 2532 ดังนั้นอาคารที่ก่อสร้างในพื้นที่ดังกล่าวจึงมีค่า F.A.R. ไม่เกิน 6.00 ทั้ง ๆ ที่พื้นที่ในเขตดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจ การค้าศูนย์กลางเมือง ซึ่งค่า F.A.R. ของอาคารในพื้นที่บริเวณเดียวกันที่อยู่นอกเทศบัญญัติฯ ส่วนใหญ่จะมีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 แสดงให้เห็นว่าถ้าไม่มีการกำหนดค่า F.A.R. ในพื้นที่ บริเวณดังกล่าว อาคารที่ก่อสร้างขึ้นจะต้องมีค่า F.A.R. สูงกว่า 10.00 แน่แน่นอน โดยเฉพาะในช่วงถนนสีลม-สาทร และถนนราชดำริ-วิหุญ แต่ในปัจจุบันเทศบัญญัติฯ ฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไป เมื่อได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงฯ ซึ่งได้กำหนดค่า F.A.R. ของ อาคารไว้ไม่เกิน 10.00 แต่จากการศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาพบว่าอาคารสูง ถึงร้อยละ 42.18 ที่มีค่า F.A.R. มากกว่า 10.00 โดยร้อยละ 20.85 จะเป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองในเขตบางรัก สาทร ราชเทวี และเขต คลองเตย ดังนั้นในพื้นที่บริเวณดังกล่าวย่อมได้รับผลกระทบอย่างมากต่อการพัฒนาอาคารสูงตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น เนื่องจากค่า F.A.R. ของอาคารถูกจำกัดให้ลดลง ทั้ง ๆ ที่แนวโน้มใน ปัจจุบันค่า F.A.R. ของอาคารสูงในพื้นที่บริเวณนี้ขยับค่าสูงขึ้นอย่างมาก

หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาใหม่ย่อมส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารสูงโดยตรง ซึ่ง บริเวณที่ได้รับผลกระทบรุนแรง ได้แก่ ในเขตชั้นในที่เป็นย่านการค้าที่สำคัญของเมือง โดยเฉพาะ ในบริเวณ สีลม สาทร และอโศก ซึ่งมีพื้นที่จำกัด แต่ราคาที่ดินสูง จึงทำให้การพัฒนาของอาคาร

ในปัจจุบันส่วนใหญ่จะมีค่า F.A.R. สูงมาก ส่วนในเขตรอบนอกผลกระทบที่ได้รับไม่มากนักเนื่องจากพื้นที่ว่างยังเหลืออยู่มาก ประกอบกับราคาที่ดินไม่สูงมาก อาคารสูงส่วนใหญ่ที่พัฒนาขึ้นจึงมีค่า F.A.R. ค่อนข้างต่ำ ดังนั้นในอนาคตจะต้องมีการลดตัวของการก่อสร้างอาคารสูงในเขตชั้นในแต่จะ โขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่รอบนอกแทน

อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคารสูง

พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space Ratio: O.S.R.) กำหนดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยให้สภาพแวดล้อมที่ดีแก่เมืองโดยรวม และเป็นผลดีต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัยและใช้สอยอาคาร ค่า O.S.R. ได้ถูกกำหนดขึ้นในระยะแรกตั้งแต่เริ่มใช้กฎหมายควบคุมอาคารในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2483 โดยกำหนดค่า O.S.R. ของอาคารแตกต่างกันไปตามประเภทการใช้สอย อาคารพักอาศัยกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.00 ส่วนอาคารพาณิชย์กำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 จึงทำให้การพัฒนาด้าน O.S.R. ของอาคารสูงที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอยู่ภายใต้เกณฑ์การควบคุมที่กำหนดขึ้นมาตั้งแต่ในอดีต

1. ลักษณะอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง

จากการศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา จำนวน 211 หลัง จากตารางที่ 5.7 พบว่า ส่วนใหญ่จะมีค่า O.S.R. ร้อยละ 30.00-39.99 มีจำนวน 114 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.03 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด ซึ่งกระจายตัวโดยทั่วไปในเขตต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 40.00-49.99 มีจำนวน 42 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.91 โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงที่กระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวันและเขตคลองเตย และจากการศึกษาพบว่า ในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองโดยเฉพาะในเขตบางรัก บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ จะมีการรวมกลุ่มอย่างชัดเจนของอาคารสูงที่มีค่า O.S.R. ค่า ไม่เกินร้อยละ 30.00 เนื่องจากที่ดินในบริเวณนี้ที่จะใช้เพื่อการพัฒนา มีขนาดเล็ก และมีราคาสูงมาก ดังนั้นการพัฒนาจำเป็นต้องให้เกิดความสูญเสียน้อยที่สุด แต่ในเขตปทุมวันอาคารสูงส่วนใหญ่จะมีค่า O.S.R. สูงกว่าร้อยละ 40.00 ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่จะถูกควบคุมโดยเทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงทำให้อาคารสูงที่ก่อสร้างขึ้นต้องเว้นที่ว่างมากกว่าปกติ ส่วนในเขตอื่น ค่า O.S.R. ของอาคารส่วนใหญ่สูงกว่าร้อยละ 30.00 โดยที่อาคารที่มีค่า O.S.R. สูงมากกว่า ร้อยละ 40.00 จะกระจายตัว

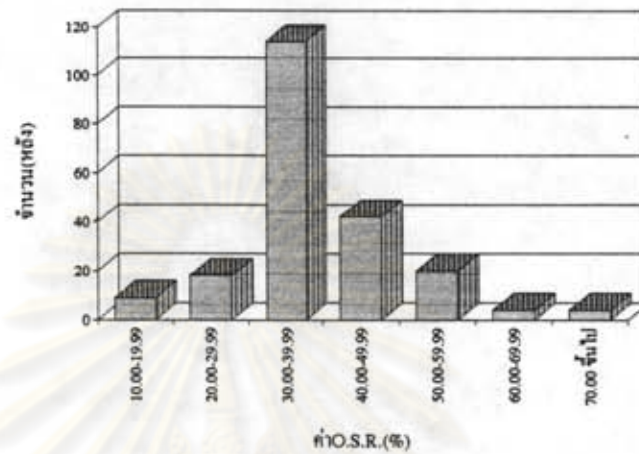
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกตามอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง(O.S.R.) รายเขต

(ต่อ)

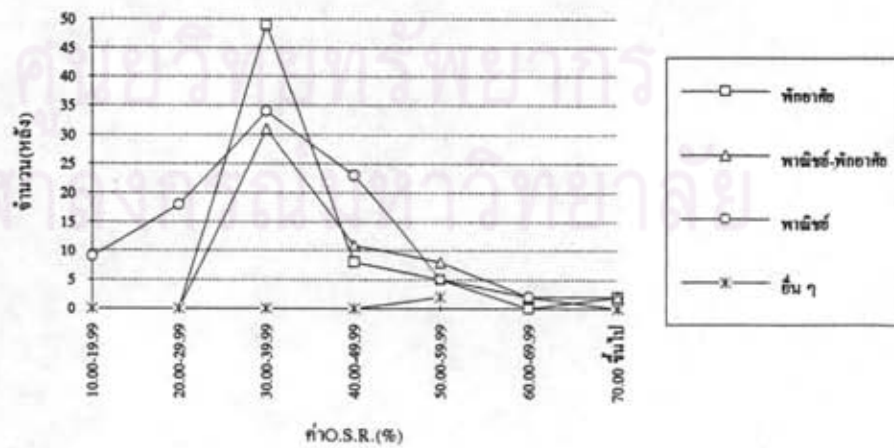
เขต	ประเภทการใช้	พื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R.)							รวม	ไม่ใช้สูง	รวม	เขต	ประเภทการใช้	พื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R.)							รวม	ไม่ใช้สูง	รวม						
		10.00-19.99	20.00-29.99	30.00-39.99	40.00-49.99	50.00-59.99	60.00-69.99	70.00 ขึ้นไป						10.00-19.99	20.00-29.99	30.00-39.99	40.00-49.99	50.00-59.99	60.00-69.99	70.00 ขึ้นไป									
ปทุมวัน	พักอาศัย				1				1	1	พระโขนง	พักอาศัย																	
	พาณิชย์-พักอาศัย					1	2		3	3		พาณิชย์-พักอาศัย				3	2								5	5			
	พาณิชย์	1	1	1	2	2			7	2		9	พาณิชย์				1	1								2	2		
	อื่น ๆ									1		1	อื่น ๆ																
	รวม	1	1	1	4	4			11	3		14	รวม				4	3								7	7		
		(9.09)	(9.09)	(9.09)	(36.36)	(36.36)			(100.00)					(57.14)	(42.86)								(100.00)						
บางรัก	พักอาศัย									1	1	คลองเตย	พักอาศัย							46	5	5		1	57	10	68		
	พาณิชย์-พักอาศัย				5				5	5	พาณิชย์-พักอาศัย					15	6	3				1	25	25					
	พาณิชย์	3	5	6	3	1	1		19	3	22		พาณิชย์	1	8	13	6	1						29	7	35			
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	3	5	11	3	1	1		24	4	28		รวม	1	8	74	17	9					2	111	17	128			
		(12.50)	(20.83)	(45.83)	(12.50)	(4.17)	(4.17)		(100.00)			(0.90)	(7.21)	(66.67)	(15.32)	(8.11)					(1.80)	(100.00)							
สาทร	พักอาศัย											ปทุมวัน	พักอาศัย																
	พาณิชย์-พักอาศัย				1	1	1		3	3	พาณิชย์-พักอาศัย																		
	พาณิชย์	1	1			1			3	1	4		พาณิชย์				1	2							4	4			
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	1	2	2	1	1			6	1	7		รวม			1	3					1	5	1	6				
		(16.67)	(33.33)	(33.33)	(16.67)			(100.00)				(20.00)	(60.00)		(20.00)					(100.00)									
พญาไท	พักอาศัย											จตุจักร	พักอาศัย																
	พาณิชย์-พักอาศัย					1			1	1	พาณิชย์-พักอาศัย					2	2							4	4				
	พาณิชย์				2				2	2	พาณิชย์		1		2	2								5	1	6			
	อื่น ๆ												อื่น ๆ						1						1	3	4		
	รวม				2	1			3		3		รวม	1		5	4	1					11	4	15				
				(66.67)	(33.33)			(100.00)				(9.09)	(45.45)	(36.36)	(9.09)					(100.00)									
ราชเทวี	พักอาศัย				2				2	2	บางกะปิ	พักอาศัย																	
	พาณิชย์-พักอาศัย				3	1			5	5		พาณิชย์-พักอาศัย																	
	พาณิชย์	1	2	2					5	7		12	พาณิชย์																
	อื่น ๆ												อื่น ๆ																
	รวม	1	7	2	1				12	7		19	รวม																
		(8.33)	(58.33)	(16.67)	(8.33)			(8.33)	(100.00)			(33.33)	(33.33)							(33.33)	(100.00)								
หัวขบวน	พักอาศัย				1				1	1	รวม	พักอาศัย																	
	พาณิชย์-พักอาศัย				1				2	2		พาณิชย์-พักอาศัย				30	11	8	2	2				53	53				
	พาณิชย์	1	3	7	3				14	1		15	พาณิชย์	9	18	33	23	5	2					90	22	112			
	อื่น ๆ					1			1	1		อื่น ๆ						2						2	4	6			
	รวม	1	3	9	3	1	1		18	1		19	รวม	9	18	114	42	20	4	4			211	38	249				
		(5.56)	(16.67)	(50.00)	(16.67)	(5.56)	(5.56)		(100.00)			(4.27)	(8.53)	(54.03)	(19.91)	(9.48)	(1.90)	(1.90)		(100.00)									

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 5.13 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาจำแนกตามอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง(O.S.R.)



แผนภูมิที่ 5.14 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกตามอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง(O.S.R.)



สัญลักษณ์

- ราคา 10.00-19.99
- ราคา 20.00-39.99
- ราคา 30.00-39.99
- ราคา 40.00-49.99
- ราคา 50.00-59.99
- ราคา 60.01-69.99
- ราคา 70.00 ขึ้นไป
- ไม่ใส่ราคา

ที่มา: กรมธนารักษ์ กรม.

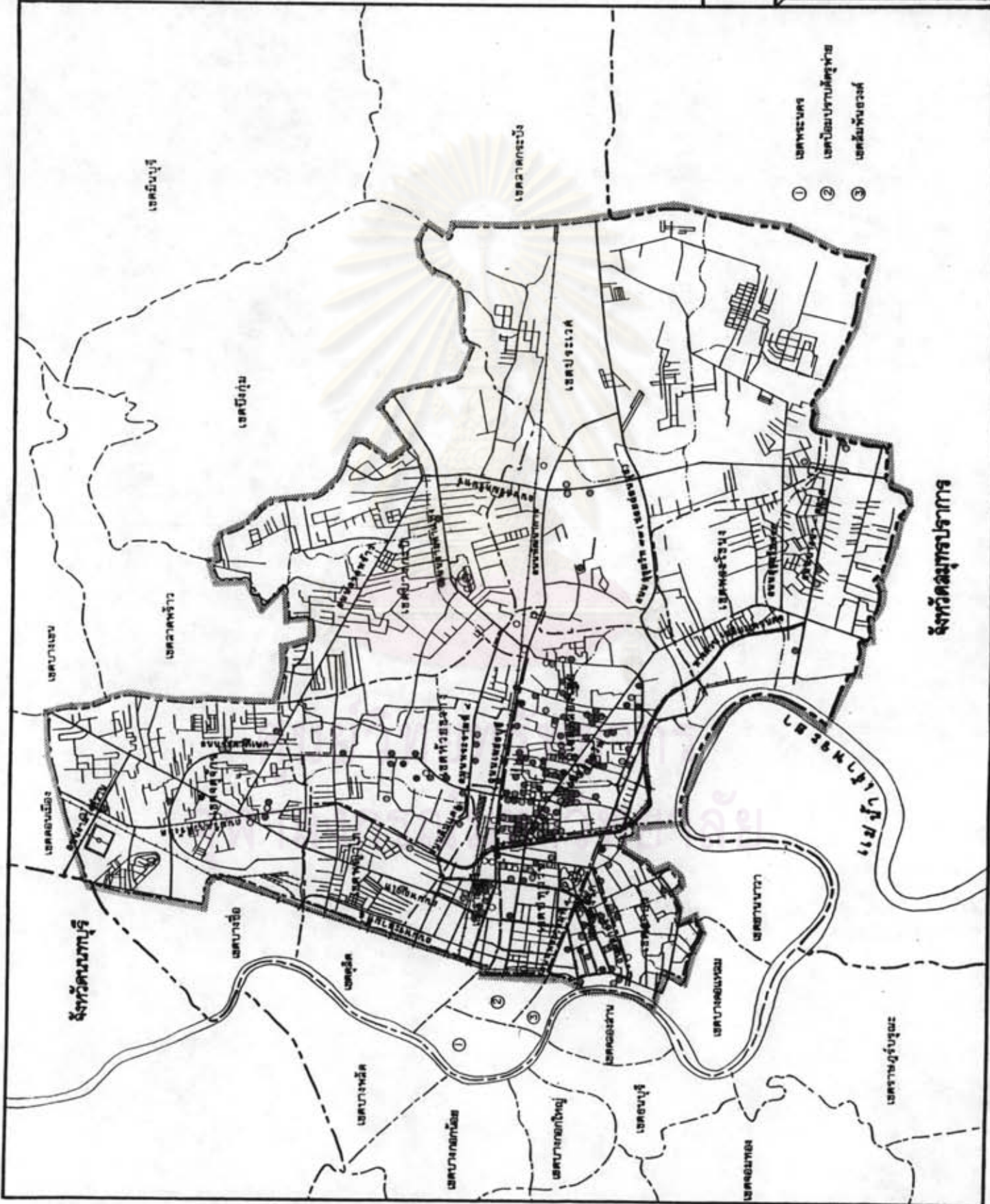
พัฒนาการและมาตรการควบคุม
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

มาตรา

ด้วยว่าประเทศไทยได้ (O.S.R.) ของอาคารสูง
21 ชั้นขึ้นไป ในพื้นที่มา

มาตราส่วน

มาตรา 5.8



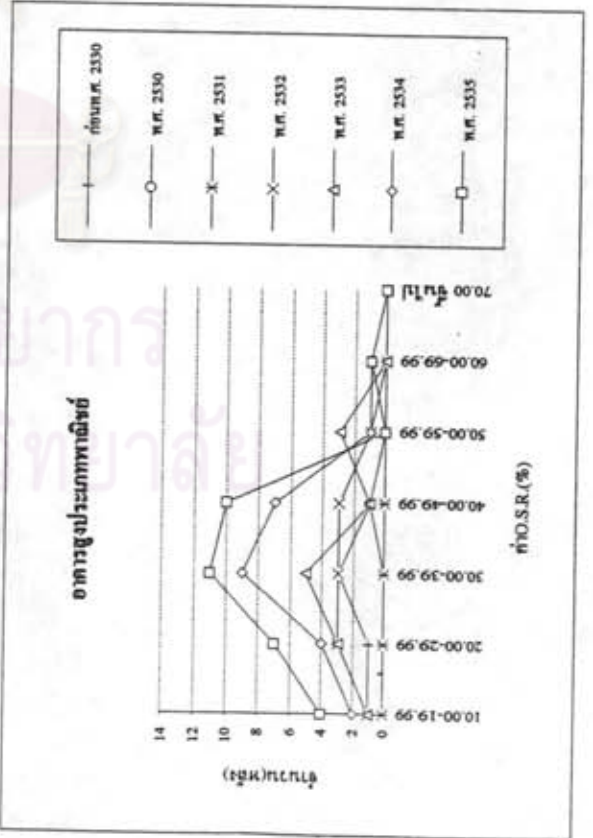
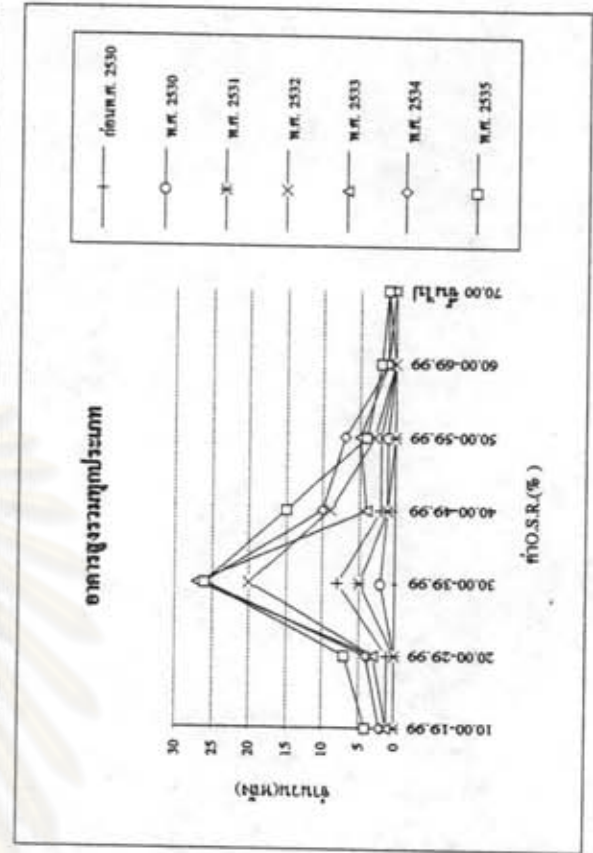
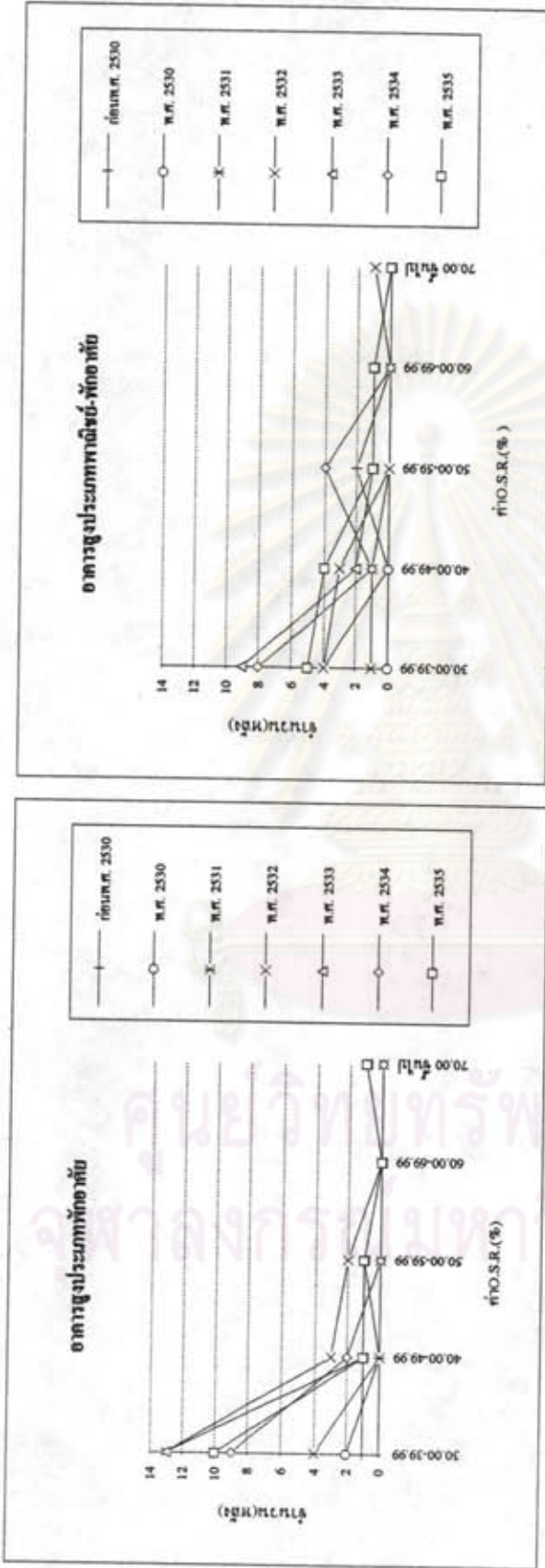
อยู่ในบริเวณชอยย่อยต่าง ๆ ในเขตคลองเตย และบริเวณริมถนนสายหลักในเขตรอบนอกของพื้นที่ศึกษา

เนื่องจากมีการกำหนดค่า O.S.R. ของอาคารสูงแต่ละประเภทไว้ตั้งแต่อดีต จึงทำให้อาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ทุกอาคารในพื้นที่ศึกษามีค่า O.S.R. สูงกว่าร้อยละ 30.00 ซึ่งส่วนใหญ่อาคารพักอาศัยจะมีค่า O.S.R. ร้อยละ 30.00-39.99 มีจำนวน 51 หลัง เป็นสัดส่วนร้อยละ 77.27 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนใหญ่มีค่า O.S.R. ร้อยละ 30.00-39.99 เช่นกัน มีจำนวน 30 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.60 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แสดงให้เห็นว่ามีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ถึงร้อยละ 43.40 ที่มีค่า O.S.R. สูงมากกว่า ร้อยละ 40.00 และจากการศึกษาพบว่า อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมีค่า O.S.R. ร้อยละ 30.00-39.99 มีจำนวน 33 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.67 ของอาคารพาณิชย์ทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ร้อยละ 40.00-49.99 และ 20.00-29.99 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.56 และ 20.00 ตามลำดับ การพัฒนาอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณชอยย่อยต่าง ๆ ซึ่งมีแปลงที่ดินขนาดเล็กประมาณ 1-2 ไร่ จึงทำให้ไม่สามารถเว้นที่ว่างในอัตราที่สูงได้ จึงพบว่าอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่เปิดโล่งในอัตราที่ต่ำใกล้เคียงเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้เท่านั้น ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารพาณิชย์พบว่า ส่วนใหญ่จะมีค่า O.S.R. ในอัตราที่สูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากการพัฒนาอาคารทั้ง 2 ประเภท จะอยู่บริเวณริมถนนสายหลักและสายรองที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่กว่า ความจำกัดในเรื่องของที่ดินจึงน้อย ประกอบกับการก่อสร้างอาคารประเภทดังกล่าวจำเป็นต้องคำนึงถึงที่ว่าง เพื่อความสะดวกในการสัญจรของผู้ใช้อาคารแต่ละวัน ซึ่งมีปริมาณที่สูงอีกด้วย

2. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงค่า O.S.R. ของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2530 จากแผนภูมิที่ 5.15 พบว่า ในแต่ละปี ค่า O.S.R. ส่วนใหญ่ของอาคารอยู่ระหว่าง ร้อยละ 30.00-39.99 โดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา และในปัจจุบันพบว่า เริ่มมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของค่า O.S.R. มากกว่าร้อยละ 40.00 ทั้งนี้เนื่องจากในระยะนี้มีการขยายตัวของอาคารสูงในพื้นที่รอบนอก ซึ่งมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และราคาที่ดินไม่สูงมาก จึงทำให้การพัฒนาของอาคารในที่ดินแต่ละแปลงสามารถเหลือพื้นที่ว่างได้มากขึ้น

แผนภูมิที่ 5.15 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้ของแนวมตามอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง(O.S.R.) ก่อนพ.ศ. 2530-2535



และจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงค่า O.S.R. ของอาคารสูงแต่ละประเภทพบว่า ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันอาคารพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงค่า O.S.R. จากเดิมน้อยมาก ซึ่งส่วนใหญ่จะมีค่า O.S.R. ร้อยละ 30.00-39.99 เพราะการพัฒนาของอาคารพักอาศัยที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณชอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิทในเขตคลองเตยเท่านั้น มีการกระจายตัวไปสู่พื้นที่อื่นน้อยมาก ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ในปัจจุบัน เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงของค่า O.S.R. เพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต ซึ่งส่วนใหญ่มีค่าร้อยละ 30.00-39.99 โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์จะเห็นได้ชัดถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เริ่มมีการขยายตัวของค่า O.S.R. ในช่วงร้อยละ 40.00-49.99 อย่างเด่นชัด ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากในปัจจุบันเกิดการขยายตัวของอาคารสูงประเภทพาณิชย์จากย่านศูนย์กลางเมืองออกไปสู่พื้นที่รอบนอกนั่นเอง แต่ถ้าพิจารณาในเขตชั้นในโดยเฉพาะในเขตบางรักจะพบว่า ในปัจจุบันมีการขยายตัวของค่า O.S.R. ในช่วงร้อยละ 10.00-19.99 เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นถึงความจำกัดของพื้นที่ที่จะใช้เพื่อการพัฒนาอาคารสูงในเขตชั้นใน

3. ผลกระทบของมาตรการควบคุมต่ออัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง

มาตรการสำคัญที่ใช้ควบคุมค่า O.S.R. ของอาคารในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้อาคารพักอาศัยมีค่า O.S.R. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.00 ส่วนอาคารพาณิชย์และอาคารอื่น ๆ มีค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 จึงทำให้อาคารสูงที่ก่อสร้างขึ้นต้องอยู่ภายใต้เกณฑ์การควบคุมของกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งจากการศึกษาค่า O.S.R. ของแต่ละอาคารในพื้นที่ศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างอาคารสูงประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอาคารพักอาศัย เนื่องจากอาคารพักอาศัย ส่วนใหญ่ก่อสร้างในแปลงที่ดินขนาดเล็ก การเว้นที่ว่างในอัตราที่สูงจึงกระทำได้ยาก ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยกฎหมายกำหนดให้ต้องมีที่ว่างในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.00 เช่นกัน ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง ได้แก่ เขตบางรัก และเขตราชเทวี อาคารสูงประเภทนี้จะมีค่า O.S.R. อยู่ในเกณฑ์ใกล้เคียงที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ส่วนในเขตรอบนอกจะมีค่า O.S.R. มากกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แสดงให้เห็นว่าหลักเกณฑ์ดังกล่าวข่มส่งผลกระทบต่อพื้นที่ในเขตชั้นในมากกว่าเขตรอบนอก และอาคารพาณิชย์ จากการศึกษพบว่า หลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ไม่มากนัก ทั้งนี้เนื่องจากอัตราที่กำหนดขึ้นมีเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ จึงเห็นได้ว่าในเขตต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษามีการพัฒนาค่า O.S.R. ของ

อาคารสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะในเขตรอบนอกได้แก่ เขตพระโขนง ประเวศ และเขตบางกะปิ จะมีค่า O.S.R. สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาก แต่ในย่านธุรกิจการค้า ศูนย์กลางเมือง ได้แก่ เขตบางรัก และเขตราชเทวี จะเห็นได้ว่ามีอาคารจำนวนหนึ่งที่มีค่า O.S.R. ใกล้เคียงเกณฑ์ต่ำสุดที่กำหนดให้ ในช่วงร้อยละ 10.00-19.99 ส่วนในเขต บุษวัน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง แต่อาคารพาณิชย์ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มีค่า O.S.R. ค่อนข้าง สูง ประมาณร้อยละ 40.00-49.99 เพราะเหตุว่าในพื้นที่บริเวณนี้มีข้อกำหนดในเรื่องของระยะ กอปรน และ F.A.R. จึงทำให้การก่อสร้างอาคารจำเป็นต้องมีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น จากการศึกษา ย่อมแสดงให้เห็นว่าการกำหนดหลักเกณฑ์ของ O.S.R. ในพื้นที่รอบนอกจะไม่ส่งผลกระทบต่อ การพัฒนาอาคารสูงแต่อย่างใด แต่ในเขตศูนย์กลางเมืองการกำหนดค่า O.S.R. ในอัตราที่สูง ย่อม เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาอาคารสูง

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาด้านกายภาพของอาคารสูง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ ควบคุม แสดงให้เห็นถึงผลของการพัฒนาตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่เกิดขึ้นภายใต้ หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ได้กำหนดขึ้น ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าการควบคุมได้ส่งผลกระทบต่อ โดยตรงต่อการพัฒนา ทำให้ลักษณะของอาคารต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ใน กฎหมาย ในอดีตการควบคุมส่วนใหญ่จะเป็นการควบคุมอาคารทั่วไป ซึ่งมีหลักเกณฑ์ไม่มากนัก แต่ ในปัจจุบันได้เพิ่มมาตรการเพื่อควบคุมอาคารสูงขึ้นโดยเฉพาะ และได้กำหนดหลักเกณฑ์ทางด้าน ต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ดังนั้นการศึกษาสภาพการพัฒาที่เกิดขึ้น โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การควบคุมทาง ด้านต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ จะสามารถหาข้อสรุป เพื่อเสนอแนะแนวทางการควบคุมอาคารสูงที่ บรรลุผลและเหมาะสมต่อการพัฒนาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย