

พัฒนาการอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร และมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้อง

ความเป็นมา

กรุงเทพมหานครเป็นนครขนาดใหญ่ ซึ่งมีการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการพัฒนาทางเศรษฐกิจเจริญก้าวหน้ามากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยและพื้นที่ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ จึงเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย จะเห็นได้จากการขยายตัวของการใช้ที่ดินออกไปในเขตชานเมือง กับการพัฒนาพื้นที่ภายในเขตศูนย์กลางเมืองเดิมในแนวตั้ง เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เพื่อให้คุ้มกับราคาที่ดินและสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างสูงสุด โดยเฉพาะในเขตที่มีการรวมกลุ่มอาคารทางธุรกิจต่าง ๆ ย่านที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ปัจจุบันเทคโนโลยีในการก่อสร้างอาคารได้พัฒนาก้าวหน้าขึ้นเป็นอันมาก อาคารที่เกิดขึ้นในระยะหลังจึงมีความสูงมากกว่าแต่ก่อนหลายเท่าตัว แต่ก่อนที่จะศึกษาถึงพัฒนาการอาคารสูงที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาการขยายตัวและการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในระดับหนึ่งก่อน เนื่องจากพัฒนาการของอาคารสูงที่เกิดขึ้น จะเป็นส่วนหนึ่งของการขยายตัวและการใช้ที่ดินของเมือง ดังนั้นเมื่อศึกษาถึงการขยายตัวและการใช้ที่ดินของเมือง จะทำให้เกิดความเข้าใจยิ่งขึ้น ในการศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงในลำดับต่อไป

1. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างมาก ตั้งแต่เริ่มสร้างกรุง เดิมโตขึ้นมาจนกลายเป็นเมืองโคโคเดีย (Primate City) ในปัจจุบัน การขยายตัวของเมืองแบ่งได้เป็น 3 ช่วงดังนี้ (ทรงลักษณ์ อรุณพัฒน์, 2530)

1.1 สมัยรัชกาลที่ 1 - 4 (พ.ศ. 2325 - 2411) ระยะนี้การขยายตัวของเมืองถูกกำหนดโดยคลองที่ขุดขึ้น 3 สาย คือ คลองคูเมืองเดิม คลองรอบกรุง และ คลองผดุงกรุงเกษม กับมีคลองเชื่อมอีก 2 คลอง คือ คลองหลอด กับ คลองมหานาค สมัยรัชกาลที่ 4 ได้โปรดให้สร้าง

ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง เพื่อนคร มีการสร้างคอกแถวสองฟากถนน กรุงเทพมหานครเริ่มเติบโต เป็นเมืองการค้า ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากสนธิสัญญาบาวริง์ที่ทำกับอังกฤษ อยู่นี้ เมืองเริ่มเปลี่ยนไป ประชากรเริ่มย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนนมากขึ้น

ในช่วงที่ 1 นี้ เมืองขยายตัวมาทางตะวันออกในพื้นที่เขตพระนคร บ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ กับเริ่มกระจายออกไปในพื้นที่เขตดุสิต บางรัก ยานนาวา บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนฝั่งตะวันตกยังไม่มียกถนน ประชากรมีวิถีชีวิตริมแม่น้ำเหมือนเดิม มีการเติบโตของชุมชนอย่างช้า ๆ ออกไปจากพื้นที่ชุมชนเดิมในเขตบางกอกใหญ่ แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย และ เขตธนบุรีตอนต้น

1.2 สมัยรัชกาลที่ 5 - 8 (พ.ศ.2411-2489) ในรัชกาลที่ 5 มีการจัดระเบียบ การใช้ที่ดินและการคมนาคมทางบกรองรับ มีถนนเกิดขึ้นหลายสาย ที่สำคัญคือ ถนนราชดำเนินใน ถนนราชดำเนินกลาง และถนนราชดำเนินนอก ชุมชนส่วนใหญ่ยังอยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษม เมืองเริ่มขยายพื้นที่ออกไปมากขึ้นทุกทิศทาง อยู่นี้ฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวน้อยกว่าฝั่งตะวันออก ถึง 3 เท่า และยังไม่มีการสร้างถนนใด ๆ การเติบโตและขยายตัวของชุมชนฝั่งตะวันตกยังเป็นไปในแนวธรรมชาติ และวิถีชีวิตยังเป็นแบบดั้งเดิม สมัยรัชกาลที่ 6 - 8 เมืองขยายออกเต็มพื้นที่ ภายในคลองผดุงกรุงเกษม ชุมชนกระจายตัวออกไปโดยรอบทางทิศเหนือในเขตดุสิต และ พญาไท ทิศตะวันออกในเขตบhumวันและพระนคร ทิศใต้ในเขตยานนาวา มีการเปิดพื้นที่ทางด้านฝั่งตะวันตก เพื่อขยายชุมชนที่สำคัญคือ การสร้างสะพานพุทธเชื่อมกับบริเวณศูนย์กลางการค้าในเขตชั้นในฝั่ง ตะวันออก กับมีการวางผังถนนทางฝั่งตะวันตกถึง 10 สาย เป็นถนนสายหลัก 4 สาย ถนนสาย รอง 6 สาย มีผลทำให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตก ซึ่งสภาพของเมืองไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากสมัย รัตนโกสินทร์ตอนต้น แต่อย่างใดกลับมีความเจริญเติบโตนับแต่ขึ้นมา ชุมชนเริ่มขยายตัวไปตามถนน และริมแม่น้ำในเขตธนบุรี คลองสาน ราชบุรีบูรณะ บางกอกใหญ่และบางกอกน้อย แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ ยังคงเป็นเรือสวนไร่นา และมีวิถีชีวิตแบบเดิม หลัง พ.ศ.2475 เมืองเริ่มขยายมากขึ้น เนื่อง จากการสร้างถนนหลายสาย ทิศเหนือมีถนนพหลโยธิน ทิศตะวันออกมีถนนสุขุมวิท ทิศใต้มีถนน สาธประดิษฐ์ ถนนจันทร์ ฝั่งตะวันตกมีถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนอินทรีพิทักษ์ ถนนประชาธิปก และถนนจรัลสนิทวงศ์

ในช่วงที่ 2 นี้ เมืองขยายตัวทางฝั่งตะวันออกมากขึ้น มีการขยายตัวไปตาม แนวถนนสายหลัก ส่วนทางฝั่งตะวันตก มีการเติบโตไปตามแนวถนนที่ตัดใหม่ เริ่มเปลี่ยนรูปแบบการสัญจรจากทางน้ำเป็นทางบก

1.3 สมัยรัชกาลปัจจุบัน (หลัง พ.ศ.2489) อยู่นี้กรุงเทพมหานครมีการเจริญ

เติบโตในทุก ๆ ด้าน มีการสร้างถนนอีกหลายสาย พื้นที่ชุมชนขยายออกไปทั้งสองฝั่ง แต่ส่วนใหญ่จะขยายพื้นที่ออกไปทางฝั่งตะวันออกมากกว่าฝั่งตะวันตก

หลัง พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา มีการพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก เนื่องจากเริ่มใช้แผนพัฒนาประเทศการขยายตัวและพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครนี้เป็นผลจากการปรับปรุงถนนสายหลักรอบนอก และการพัฒนาด้านธุรกิจพาณิชย์กรรม ด้านศิลปวัฒนธรรมในพื้นที่เขตชั้นใน มีการสร้างทางหลวงสายหลัก กั้นขยายเส้นทางรถประจำทาง ไกลออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้แผ่ลามออกไปตามถนนสายประธานที่แยกออกจากใจกลางเมือง มีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น ประชากรอพยพเข้ามาสู่กรุงเทพมหานคร อันเป็นแหล่งงานสำคัญ ระยะนี้เริ่มเกิดปัญหาจากความเป็นเมือง เนื่องจากไม่ได้มีการควบคุมการใช้ที่ดินใด ๆ มาก่อน เมืองขยายตัวออกตามยถากรรมออกไปทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยทางเหนือขยายถึงจังหวัดนนทบุรี ตะวันออกขยายไปตามถนนในเขตบางกะปิ ทางใต้เติบโตไปตามถนนสุขุมวิท ต่อเนื่องถึงจังหวัดสมุทรปราการ ฝั่งตะวันตกขยายไปตามแนวถนนเพชรเกษม ถนนธนบุรีปากท่อ และถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ระยะนี้มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมระหว่างสองฝั่งถึง 6 แห่ง อันเป็นการเปิดพื้นที่ฝั่งตะวันตกที่สำคัญ ทำให้พื้นที่ชุมชนฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวรวดเร็วมาก ตั้งแต่นั้นมา

จากการศึกษาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนเมือง (Built up Area) มาตลอด โดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งตะวันออก โดยไม่มีกฎหมายใด ๆ ควบคุมมาก่อนเลย ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร รูปแบบการขยายของเมืองในปัจจุบันยังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม แต่เพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น รวมทั้งมีการขยายพื้นที่เมืองเข้าไปในบริเวณที่ทิ้งร้างมากขึ้น อีกทั้งขยายเมืองรุกเข้าไปตามพื้นที่ส่วนมากขึ้น โดยที่การขยายตัวของเมืองในแต่ละบริเวณ ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านต่าง ๆ เช่น การควบคุมการก่อสร้างอาคาร ราคาที่ดิน การเป็นย่านศูนย์กลาง พื้นที่ว่างที่ยังเหลืออยู่ เป็นต้น

## 2. รูปแบบการขยายตัวของเมือง (Built up Area)

### 2.1 การขยายตัวในแนวราบ

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลหลาย ๆ ด้านประกอบกัน ทั้งแผนที่การใช้ที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ ภาพถ่ายดาวเทียม ข้อมูลการได้รับอนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ จากอดีตถึงปัจจุบัน



พ.ศ. ๒๔๗๖



พ.ศ. ๒๔๘๐



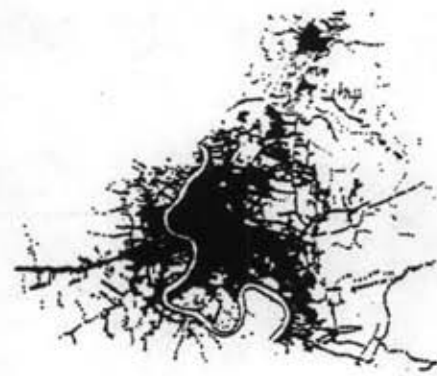
พ.ศ. ๒๔๘๕



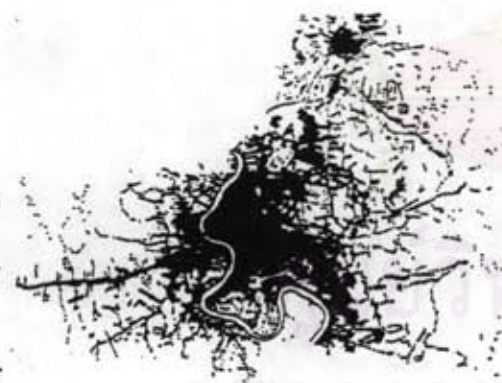
พ.ศ. ๒๔๘๙



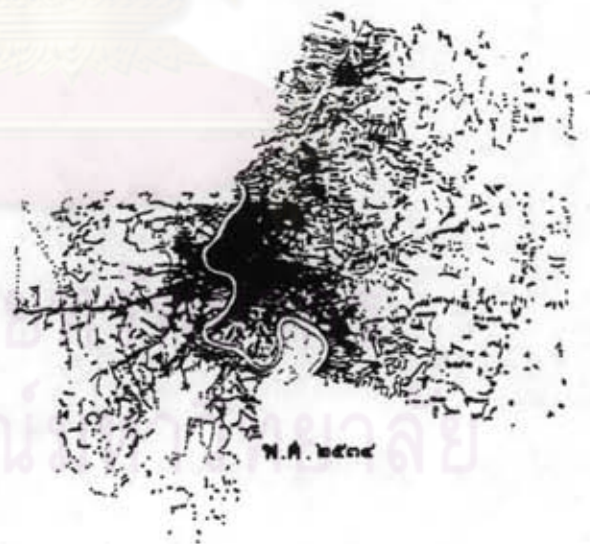
พ.ศ. ๒๔๙๔



พ.ศ. ๒๔๙๙



พ.ศ. ๒๕๐๔



พ.ศ. ๒๕๐๙

สัญลักษณ์

■ BUILT UP AREA

ที่มา: กองแผนที่ กทม.

**พัฒนาการและมาตรการควบคุม  
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร**

และ  
การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง พ.ศ. ๒๔๔๓-๒๕๓๔

มาตราส่วน

แผนที่

3.1



พบว่า การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำและการก่อสร้างถนนสายใหม่เป็นแกนนำการขยายตัวของเมืองในแนวราบอย่างชัดเจน ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีชุมชนเมืองเก่าได้มีการใช้ที่ดินเป็นย่านธุรกิจและการค้า และพร้อมกับเป็นย่านพักอาศัยไปในตัว ซึ่งมีความหนาแน่นสูง บริเวณที่ถัดมาได้เปลี่ยนเป็นย่านธุรกิจและการค้า เช่น สีลม ปทุมวัน ราชดำริ จนในที่สุดเป็นศูนย์กลางเมืองที่กว้างขวางออกไป การเจริญเติบโตของเมืองได้ขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางการคมนาคม มีการปลูกสร้างอาคารสองข้างถนนเป็นที่พักอาศัยและการค้า และลึกเข้าไปจากถนน มีการพัฒนาเป็นแหล่งพักอาศัย

## 2.2 การขยายตัวในแนวสูง

การใช้ที่ดินบริเวณที่เป็นย่านชุมชนเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทความสำคัญทางกิจกรรมทางด้านต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ทั้งย่านธุรกิจการค้า ย่านพักอาศัย หรือย่านอุตสาหกรรม คลังสินค้า เมื่อพื้นที่มีการก่อสร้างเติมพื้นที่ทำให้เกิดการขยายตัวในทางสูง เข้ามามีบทบาท การพัฒนาอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เป็นผลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจทำให้อาคารสำนักงานเป็นสิ่งจำเป็นและเกิดขึ้นมากมาย อาคารสำนักงาน (Office Building) จะเกิดในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ และผลจากราคาที่ดินทำให้เกิดข้อจำกัดในการขยายตัวในแนวราบ จึงปรากฏในรูปอาคารสูง นอกจากอาคารสูงที่เป็นสำนักงานแล้ว ที่อยู่อาศัยในรูปอาคารสูงก็เกิดขึ้นมากมายเช่นกัน

อาคารสูงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ จะอยู่ในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ เช่น เขตบางรัก คลองเตย ราชเทวี พญาไท ปทุมวัน และห้วยขวาง เป็นต้น การใช้ประโยชน์ส่วนมากเป็นที่อยู่อาศัยในรูปของอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม แพลต ทอพัท ส่วนอาคารสำนักงาน ที่เกิดขึ้นมารวมทั้งสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา โรงแรม เหล่านี้เป็นหลัก

อาคารสูงทำให้การใช้ประโยชน์ได้เต็มที่อยู่อย่างหนาแน่น แต่การก่อสร้างอาคารสูง ทำให้เกิดผลกระทบและปัญหาต่อเมืองตามมาหลายประการ ทั้งการบริการ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ทั้ง ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ การกำจัดขยะ การจราจรติดขัด เพราะรถยนต์มีจำนวนมาก นอกจากนี้อาคารสูงยังส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ตั้ง เช่น การบดบังทัศนียภาพ การบังทิศทางลมและแสงแดด รวมไปถึงการรบกวนคลื่นวิทยุ เหล่านี้เป็นต้น

## 3. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินโดยปราศจากการวางแผนมาจากอดีต ปัจจุบันผลจากการขาดการวางแผนทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ มีการใช้ที่ดินแบบผสม (Mix Used)


กระจัดกระจายตามยถากรรมปรากฏให้เห็นโดยทั่วไปแทบทุกบริเวณ พอสรุปการใช้ที่ดินปัจจุบันของ กรุงเทพมหานคร เป็นบริเวณต่าง ๆ ดังนี้

3.1 ย่านใจกลางเมืองเก่าชั้นใน หรือที่เรียกว่าบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ได้แก่ พื้นที่ในเขตพระนคร บ่อมปราบศัครุพ่าย และสัมพันธวงศ์ เป็นย่านสถาบันราชการ วัด สถานศึกษา ตลาด ย่านการค้าส่งและค้าปลีก ร้านค้าและที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 2 - 4 ชั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่เมืองเก่า จึงมีมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2524 กำหนดแนวนโยบายการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ โดยห้ามก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม และปลูกสร้างอาคารใหม่ห้ามสูงเกินกว่า 16 เมตร เป็นต้น ในขณะนี้ไม่มีพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่ในพื้นที่นี้ ดังนั้น จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากนักในบริเวณดังกล่าว

3.2 ย่านใจกลางเมืองธุรกิจ ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชั้นใน ได้แก่ เขตปทุมวัน คลุค บางซื่อ ราชเทวี บางรัก สาทร บางคอแหลม ห้วยขวาง จตุจักร คลองเตย คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ เป็นย่านโรงแรม อาคารสำนักงานสูงเกินกว่า 6 ชั้น ศูนย์การค้า และการค้าปลีกแบบตึกแถว สถาบันการศึกษา วัด เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและปานกลาง ทั้งในรูปแบบของอาคาร 2 - 3 ชั้น และอาคารสูงที่เรียกว่าคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้อายุสูง-ปานกลาง รวมทั้งอพาร์ทเมนต์ และแฟลตสำหรับเช่า เขตนี้เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอาคารสูงมาก เนื่องจากราคาที่ดินสูง อยู่ใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงใหม่พื้นที่ขนาดใหญ่มากขึ้น เพื่อสร้างอาคารสำนักงานหรือคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม ไม่มีที่ดินว่างเปล่าเหลืออยู่มากนักในบริเวณนี้ ประกอบกับมีการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางด่วนระยะที่ 2 และการสร้างถนนเชื่อมตรอกซอย แนวถนนตัดใหม่ ที่อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งต้องโยกย้ายออกไป การพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวจะเป็นไปได้เฉพาะในรูปแบบของคอนโดมิเนียม สำหรับผู้มีรายได้อายุสูงในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและบริเวณถนนสายหลัก ส่วนคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้อายุปานกลาง จะอยู่ในบริเวณถนนซอยที่มีสาธารณูปโภคครบครัน

3.3 ย่านเขตเมืองชั้นกลาง ได้แก่พื้นที่ในเขตลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม บางเขน ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ จอมทอง บางพลัด พระโขนง และประเวศ การใช้ที่ดินประกอบด้วยที่อยู่อาศัยเบาบางประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถว เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุด ย่านการค้าประเภทตึกแถวมีอยู่ทั่วไป อย่างไรก็ตามศูนย์การค้าหลายแห่งได้พัฒนาขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่อยู่บ้านจัดสรรในบริเวณดังกล่าว การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะหลังเป็นบ้านแถวและคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้อายุปานกลาง

สัญลักษณ์

-  ส่วนราชการเมืองเก่า
-  ส่วนใจกลางเมืองธุรกิจ
-  ส่วนเขตเมืองชุกฉาง
-  ส่วนเขตเมืองขึ้นนอก

ที่มา: สำนักวิชาและแผน กทม.

พัฒนาการและระยะการควบคุม  
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

แผ่นที่

การแบ่งเขตเมืองกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน



แผ่นที่ 3.2



3.4 ย่านเขตเมืองชั้นนอกหรือชานเมือง ได้แก่ พื้นที่ในเขตคอนเมือง มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง คลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน การใช้ที่ดินเดิมเป็นนาข้าวทางฝั่ง ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ส่วนทางฝั่งธนบุรีเป็นส่วน เป็นเขตที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมมา นานกว่าสิบห้าปีแล้ว ในขณะนี้ เป็นบริเวณที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นเบาบางในรูปบ้าน เดี่ยวและบ้านแถว สำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง เนื่องจากราคาที่ดินต่ำกว่าในเขตเมืองและการ พัฒนาคอนโดมิเนียม สำหรับผู้มีรายได้น้อย และผู้ที่ทำงานในย่านอุตสาหกรรมในบริเวณชานเมือง และ เมืองรอบนอก นอกจากนี้พื้นที่นี้ยังเป็นเขตอนุรักษ์เกษตรกรรม และการป้องกันน้ำท่วมอีกด้วย

#### พัฒนาการอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนแพอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้ง 2 ฝั่ง เรือนแพเหล่านี้บางหลังสร้างด้วยไม้ บางหลังสร้างด้วยไม้ไผ่ หวาย หรือใบจาก อาคารบ้านเรือนน้อยหลังที่จะก่ออิฐก่อปูน ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางทำด้วยไม้ ผู้มีรายได้น้อยปลูก บ้านด้วยไม้ไผ่ปลูกด้วยหลังคาจาก ลักษณะของตัวบ้านโดยทั่วไปมีอยู่ 2 ส่วน ส่วนหนึ่งสำหรับเจ้าของบ้านผู้ชาย และอีกส่วนหนึ่ง เป็นของเจ้าของบ้านผู้หญิง บ้านจะมีได้กั้นสูงประมาณ 6 - 8 ฟุต เพื่อกันน้ำท่วมและ เส้าเรือนฝังอยู่ในดินประมาณ 3 - 4 ฟุต มีบันไดขึ้นทางหน้าบ้าน ส่วนบ้านคนจีน ในเขตลำเพ็ญจะเป็นเรือนแถว สร้างบนดินตามลักษณะธรรมเนียมจีน เรือนแถวนี้จะอยู่สองข้าง ทางเดินที่ปูด้วยอิฐ ทำการค้าขายสินค้าประ เภทผลไม้และผ้าแพรพรรณนานาชนิด

ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นไป เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาในกรุงเทพมหานคร หลายอย่าง ในเขตเมืองเก่าภายในคลองรอบกรุงมีบ้านเรือนและวัง เจ้านายชั้นสูงสลักกับตึกแถว เป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่า พลเมืองย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนน ตึกแถวบางแห่ง ใช้ค้าขายด้วยอยู่อาศัยด้วย แต่บางแห่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะตึกแถว ในสมัยนั้นมีทั้ง 2 ชั้น และ 3 ชั้น อยู่ติดกันเป็นพืดตั้งแต่ 3 - 20 หลังก็มี บางแห่งเป็นเรือนไม้ บางแห่งเป็นตึก บางแห่งเป็นการก่อสร้างแบบง่าย ๆ แต่บางแห่งมีอิทธิพลของยุโรป ส่วนวังเจ้านาย หรือบ้านขุนนางชั้นสูง เป็น เรือนไม้หลังใหญ่หรือตึกแบบยุโรป มีเครื่องอำนวยความสะดวกสบายครบ แบบยุโรป มีสนามกว้างขวาง และมีสวนดอกไม้ประดับ บริเวณบ้านเรือนในเขตที่ลุ่มริมแม่น้ำเป็น เรือนไม้สักสร้างบนเสาสูง เมื่อให้พื้นความชื้นและน้ำท่วมซึ่งมีทุกปี พื้นดินใต้เรือนเป็นที่ทิ้งขยะ ใน สมัยนี้การคมนาคมเปลี่ยนรูปจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสาย

(บุษผนาง สุวรรณาศ, 2525)



ในสมัยรัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบัน บ้านเรือนได้มีการพัฒนาในด้านสถาปัตยกรรม ทั้งด้าน ความสวยงาม และด้านประโยชน์ใช้สอย จึงเริ่มมีอาคารประเภทตึกแถวมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากอาคารประเภทนี้สามารถทำการค้าชั้นล่างและอยู่อาศัยชั้นบน กลายเป็นอาคารกึ่งพักอาศัย และกึ่งค้าขาย เมื่อถนนตัดไปที่ใดก็เกิดอาคารประเภทตึกแถวขึ้นมาทั้งสองฟากถนน ตลอดไปจนถึง ถนนซอยก็มีตึกแถวเกิดขึ้นเช่นกัน (ยงยุทธ ศิลคตระการกิจ, 2528) ในระยะนี้ปรากฏว่ามีการ ก่อสร้างอาคารใหญ่ ๆ และสูงหลายชั้น เพื่อเป็นสำนักงานด้านธุรกิจของเอกชนและของทาง ราชการ

เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวทาง เศรษฐกิจอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปี ที่ผ่านมามี สิ่งผลให้กิจกรรมทางการค้าและอุตสาหกรรมมีการขยายตัวสูง เช่นเดียวกับจำนวน ประชากรเพิ่มมากขึ้น อันเกิดจากการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากภูมิภาคต่าง ๆ เข้ามาทำงาน ในเมืองหลวง มีการปลูกสร้างอาคารในลักษณะที่หนาแน่นมากขึ้น จากอาคารบ้านเดี่ยวที่มีที่ดิน ขนาดใหญ่ ถูกแบ่งออกเป็นแปลงย่อย ๆ ในบริเวณที่มีการคมนาคมเข้าถึง มีการพัฒนาในรูปแบบ ของอาคารพาณิชย์ อยู่อาศัยประเภทตึกแถว และในปัจจุบัน การก่อสร้างอาคารสูงประเภทอาคาร ชุตพักอาศัย อาคารสำนักงาน กำลังเป็นที่นิยมแพร่หลาย เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาประเทศไทย ได้ ระดมกระตุนการพัฒนาเศรษฐกิจ โดยเร่งการส่งออก กระตุนธุรกิจท่องเที่ยว ขณะเดียวกันก็ เร่งส่งเสริมให้นักลงทุนชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศมากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดความต้องการใช้ อาคารสูงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อาคารสูงกลายเป็นดัชนีสำคัญประเภทหนึ่งที่ใช้วัดระดับความ เจริญ ของเมืองได้เป็นอย่างดี สาเหตุสำคัญก็เนื่องมาจากกิจกรรมทาง เศรษฐกิจทุกประเภทล้วนมีความ จำเป็นต้องอาศัยสถานที่ทำการ หรือสถานประกอบการในลักษณะอาคารด้วยกันทั้งสิ้น ยิ่งเมื่อกิจ กรรมทาง เศรษฐกิจมีระดับความเข้มข้นเพียงใด การใช้ประโยชน์ของที่ดินที่มีอยู่จำกัดในการนำมา ใช้สร้างอาคารก็จะทำความเข้มข้นมากขึ้นเพียงนั้น และสะท้อนออกมาให้เห็นในรูปลักษณะของ อาคารสูงในที่สุด

ปัจจุบันนี้เราจะเห็นว่าบนถนนหลายสายของกรุงเทพมหานคร เต็มไปด้วยอาคารสูงนับ สิบ ๆ ชั้น โดยเฉพาะในย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง เมื่อก่อนอาคารที่จัดได้ว่าเป็นอาคารสูงใน ประเทศไทยอยู่ที่เขาวราช โดยมีความสูง 9 ชั้น และเมื่อบ้านเมืองมีการพัฒนาต่อมา อาคารก็มี ความสูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งเมื่อประมาณ 10 กว่าปีมานี้ อาคารที่กล่าวกันว่าเป็นอาคารสูงก็จะต้อง มีความสูงตั้งแต่ 10 กว่าชั้นขึ้นไป จนถึง 20 ชั้น แต่แล้วเมื่อ 5 ถึง 6 ปีที่ผ่านมา เป็นยุคที่มี อาคารสูงจำนวนมากมาเกิดขึ้น ความรู้สึกเกี่ยวกับอาคารที่จัดได้ว่าเป็นอาคารสูงก็เริ่มขยับขึ้นไป อีกเป็น 30 - 40 ชั้น (จิระพล ฉายัชรูต, 2530)

และเพื่อเป็นการประมวลภาพรวมของพัฒนาการอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานครให้ชัดเจนยิ่งขึ้น จะใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากสถิติอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2535 จากกองควบคุมอาคาร สำนักโยธา กรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาอาคารที่เข้าข่ายอาคารสูงตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 ได้แก่ อาคารสูงตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป สรุปได้ดังนี้

### 1. จำนวนอาคารสูงและการกระจายตัวในพื้นที่

ระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2535 มีอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 1,948 ราย เขตที่มีการปลูกสร้างอาคารสูงมากที่สุด พิจารณาตามลำดับดังนี้ (ตารางที่ 3.1 และ แผนภูมิที่ 3.1)

เขตคลองเตย มีจำนวน 520 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.69 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงคลองตัน และแขวงคลองเตย โดยเฉพาะบริเวณถนนสุขุมวิท และซอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท

เขตห้วยขวาง มีจำนวน 167 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.57 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนรัชดาภิเษก และถนนลาดพร้าว

เขตบางกะปิ มีจำนวน 148 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.60 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงหัวหมาก บริเวณถนนรามคำแหง

เขตบางรัก มีจำนวน 124 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.37 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงสีลม บริเวณถนนสีลม และถนนสุรวงศ์

เขตจตุจักร มีจำนวน 123 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.37 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงลาดยาว บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต

เขตประเวศ มีจำนวน 93 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.77 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงสวนหลวง บริเวณถนนศรีนครินทร์

เขตปทุมวัน มีจำนวน 92 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.72 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงลุมพินี บริเวณถนนเพลินจิต และถนนราชดำริ

เขตราชเทวี มีจำนวน 91 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.67 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงถนนพญาไท แขวงมักกะสัน บริเวณถนนเพชรบุรี

เขตพระโขนง มีจำนวน 82 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.21 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงบางจาก บริเวณถนนสุขุมวิท และแขวงบางนา บริเวณถนนบางนา-ตราด

เขตพญาไท มีจำนวน 64 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.29 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงสามเสนใน บริเวณถนนพหลโยธิน

เขตสาทร มีจำนวน 58 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.98 ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงยานนาวา และแขวงทุ่งมหาเมฆ บริเวณถนนสาทร

บริเวณต่าง ๆ ดังกล่าวล้วนเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง และมีโอกาสในการพัฒนาพื้นที่สูงกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) โดยมีถนนสายหลักผ่านหลายสาย และการรวมตัวในทำเลที่ตั้งเดียวกัน (Agglomeration Economy) จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้มาก ซึ่งจะให้ผลดีกับประชาชนไม่ต้องเดินทางเข้าออกตัวเมืองเพื่อประกอบธุรกิจ เป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรในขณะที่การขนส่งมวลชนยังไม่ดีพอ ดังจะเห็นได้จากมีโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมาก เช่น โครงการศูนย์การค้า สำนักงาน โรงแรม และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

เขตเมืองเก่าชั้นใน ซึ่งเป็นเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองเดิม ปัจจุบันพื้นที่พัฒนาแล้ว (built-up area) เกือบเต็มพื้นที่เขต พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนามีอยู่น้อย จำนวนการปลูกสร้างอาคารสูงจึงมีน้อยกว่าย่านธุรกิจที่กล่าวข้างต้น เขตเมืองเก่าชั้นใน ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ ป้อมปราบฯ พระนคร ซึ่งมีอาคารสูงจำนวน 16, 14 และ 13 ราย ตามลำดับ สำหรับพื้นที่ในเขตชั้นนอกมีการปลูกสร้างอาคารสูงไม่มากนัก เนื่องจากความห่างไกลจากศูนย์กลางเมือง ประกอบกับพื้นที่ว่างเปล่าที่จะใช้ในการพัฒนายังมีอีกมาก รูปแบบการพัฒนาส่วนใหญ่ จึงเป็นการพัฒนาในแนวราบ

จากการศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารสูงในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ตั้งแต่ พ.ศ.2523 เป็นต้นมา ภาวะการก่อสร้างได้ซบเซาลง อันเป็นผลมาจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน ครั้งที่ 2 ที่ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก เหตุการณ์นี้ได้ดำเนินมาถึง พ.ศ.2529 ซึ่งทำให้ภาวะการก่อสร้างโดยทั่วไปตกดอยลง โดยระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2530 มีอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง จำนวน 376 ราย แต่หลังจาก พ.ศ.2530 เป็นต้นมา เป็นยุคที่ธุรกิจด้านที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงสุด อย่างที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในประเทศไทย (ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, 2536) รวมระยะเวลา 6 ปี ดังกล่าว มีอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง จำนวน 1,603 ราย หรือเฉลี่ยต่อปี อาคารสูงที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างมีจำนวน 276 ราย ในช่วงเวลาแรกเขตที่มีการพัฒนาสูงจะเป็นพื้นที่ของเขตชั้นใน

ตารางที่ 8.1 แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535

เขต	พ.ศ. 2523-2530				พ.ศ. 2530-2535				พ.ศ. 2523-2535			
	จำนวน (ราว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)*1000	ร้อยละ	จำนวน (ราว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)*1000	ร้อยละ	จำนวน (ราว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)*1000	ร้อยละ
พระนคร	8	2.13	189.19	3.14	5	0.31	199.98	0.49	13	0.67	389.17	0.84
ป้อมปราบฯ	8	2.13	73.27	1.22	6	0.37	174.65	0.43	14	0.72	247.92	0.53
สัมพันธวงศ์	6	1.60	56.69	0.94	12	0.75	139.90	0.34	16	0.82	194.94	0.42
ปทุมวัน	35	9.31	1,029.00	17.08	61	3.81	1,683.40	4.11	92	4.72	2,645.55	5.68
บางรัก	42	11.17	930.14	15.43	85	5.30	2,373.21	5.80	124	6.37	3,237.25	6.95
ชานนชาวา	4	1.06	36.52	0.61	26	1.62	1,153.39	2.82	30	1.54	1,189.91	2.55
สาทร	12	3.19	223.74	3.71	46	2.87	1,587.11	3.88	58	2.98	1,810.85	3.89
บางกอกเหนือ	1	0.27	3.84	0.06	29	1.81	825.25	2.02	30	1.54	829.09	1.78
คูศิก	8	2.13	72.11	1.20	5	0.31	145.98	0.36	12	0.62	207.89	0.45
บางซื่อ	2	0.53	76.05	1.26	11	0.69	227.89	0.56	13	0.67	303.94	0.65
พญาไท	13	3.46	163.34	2.71	51	3.18	1,054.98	2.58	64	3.29	1,218.32	2.61
ราชเทวี	33	8.78	480.15	7.97	62	3.87	1,768.10	4.32	91	4.67	2,189.98	4.70
หัวขวาง	24	6.38	335.86	5.57	145	9.05	4,316.41	10.54	167	8.57	4,644.51	9.97
พระโขนง	6	1.60	102.40	1.70	78	4.87	2,301.57	5.62	82	4.21	2,389.86	5.13
คลองเตย	117	31.12	1,498.99	24.87	408	25.45	10,517.83	25.69	520	26.69	11,914.64	25.57
ปทุมวัน	3	0.80	20.22	0.34	90	5.61	1,489.39	3.64	93	4.77	1,509.61	3.24
บางนา	0	0.00	0.00	0.00	17	1.06	191.79	0.47	17	0.87	191.79	0.41
ดอนเมือง	2	0.53	25.57	0.42	26	1.62	325.60	0.80	28	1.44	351.17	0.75
จตุจักร	13	3.46	136.94	2.27	112	6.99	3,113.69	7.60	123	6.31	3,241.33	6.96
บางกะปิ	18	4.79	332.50	5.52	133	8.30	1,690.26	4.13	148	7.60	2,010.01	4.31
บึงกุ่ม	0	0.00	0.00	0.00	25	1.56	312.40	0.76	25	1.28	312.40	0.67
ลาดพร้าว	0	0.00	0.00	0.00	10	0.62	166.85	0.41	10	0.51	166.85	0.36
หนองจอก	0	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
มีนบุรี	0	0.00	0.00	0.00	2	0.12	11.26	0.03	2	0.10	11.26	0.02
ลาดกระบัง	0	0.00	0.00	0.00	1	0.06	14.87	0.04	1	0.05	14.87	0.03
ธนบุรี	3	0.80	35.70	0.59	12	0.75	174.45	0.43	15	0.77	210.15	0.45
คลองสาน	5	1.33	47.32	0.79	28	1.75	800.28	1.95	32	1.64	844.56	1.81
บางกอกน้อย	10	2.66	133.64	2.22	20	1.25	955.70	2.33	29	1.49	1,085.15	2.33
บางพลัด	2	0.53	9.26	0.15	28	1.75	1,100.58	2.69	30	1.54	1,109.84	2.38
บางกอกใหญ่	0	0.00	0.00	0.00	4	0.25	96.43	0.24	4	0.21	96.43	0.21
ภาษีเจริญ	1	0.27	13.82	0.23	18	1.12	500.50	1.22	18	0.92	500.50	1.07
บางขุนเทียน	0	0.00	0.00	0.00	6	0.37	100.86	0.25	6	0.31	100.86	0.22
จอมทอง	0	0.00	0.00	0.00	10	0.62	161.84	0.40	10	0.51	161.84	0.35
คลองจั่น	0	0.00	0.00	0.00	8	0.50	68.38	0.17	8	0.41	68.38	0.15
ราษฎร์บูรณะ	0	0.00	0.00	0.00	10	0.62	1,153.97	2.82	10	0.51	1,153.97	2.48
หนองแขม	0	0.00	0.00	0.00	13	0.81	46.81	0.11	13	0.67	46.81	0.10
รวม	376	100.00	6,026.26	100.00	1603	100.00	40,945.56	100.00	1948	100.00	46,601.60	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร





ซึ่งบริเวณ ดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง ได้แก่ เขตคลองเตย บางรัก ราชเทวี และเขตปทุมวัน แต่ในปัจจุบันกำลังมีการขยายตัวของการปลูกสร้างอาคารสูงเพิ่มมากขึ้น ในเขตชั้นในบริเวณรอบนอกและต่อเนื่องมายังเขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตห้วยขวาง บางกะปิ พระโขนง และเขตประเวศ เนื่องจากพื้นที่ในเขตชั้นในที่จะใช้พัฒนาเพื่อการปลูกสร้างอาคารสูงลดน้อยลง อีกทั้งราคาที่ดินมีราคาแพง ทำให้เกิดการลงทุนในพื้นที่อื่นที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า แต่มีความสะดวกในการเข้าถึงใกล้เคียงกัน จึงพบว่าในปัจจุบันนี้เกิดย่านศูนย์กลางชั้นใหม่ในหลายเขตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะมีการปลูกสร้างอาคารสูงควบคู่ไปกับการพัฒนาของแต่ละศูนย์กลางด้วย

## 2. พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูง

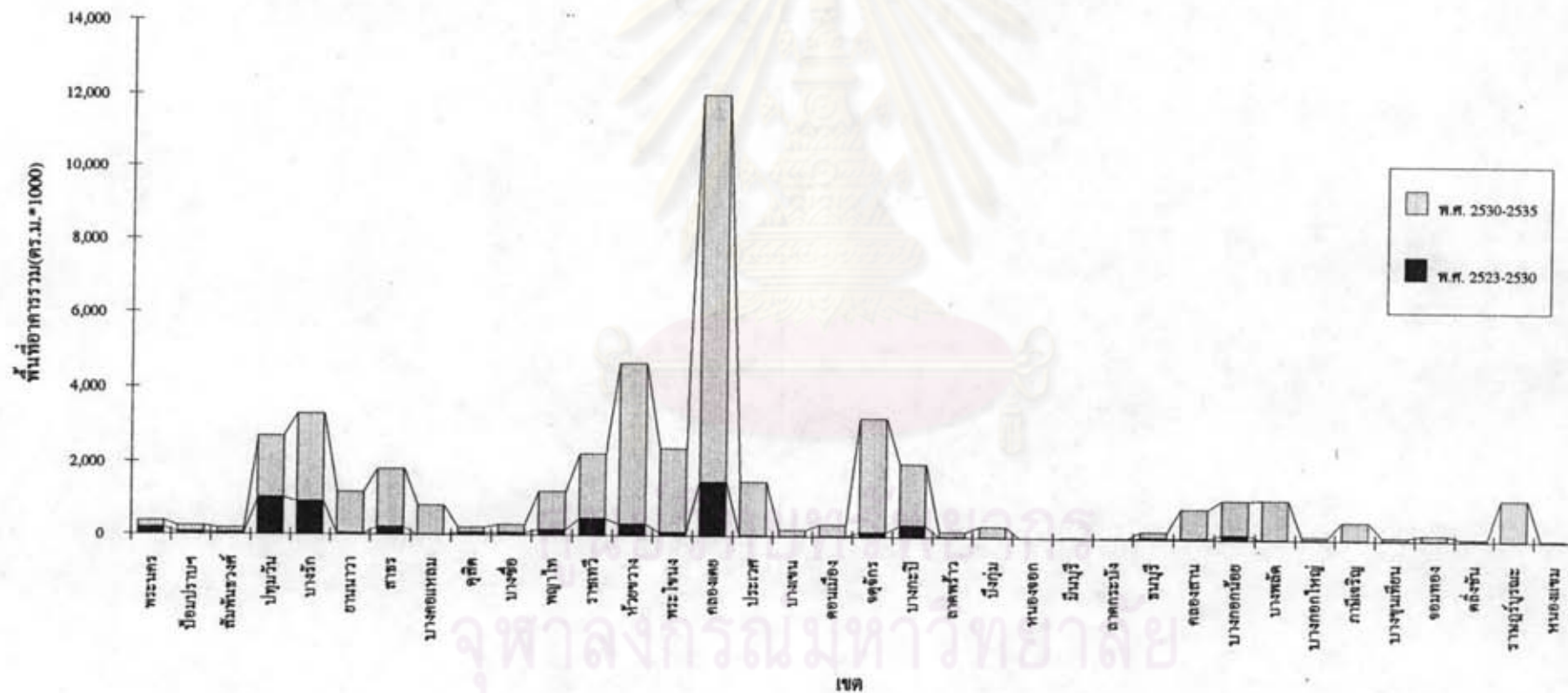
จากการศึกษาพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในแต่ละ เขตพบว่าโดยส่วนใหญ่ พื้นที่อาคารรวมจะแปรตามจำนวนอาคารสูง โดยที่เขตที่มีจำนวนอาคารสูงมากพื้นที่อาคารรวมจะมาก และเขตที่มีจำนวนอาคารสูงน้อยพื้นที่อาคารรวมก็จะน้อยเช่นกัน ซึ่งระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างมีจำนวนทั้งสิ้น 46,660,160 ตารางเมตร เขตที่มีพื้นที่ อาคารรวมมากที่สุด พิจารณาตามลำดับดังนี้ (ตารางที่ 3.1 แผนภูมิที่ 3.4)

เขตคลองเตย	มีจำนวน	11,914,640 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	25.57
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตห้วยขวาง	มีจำนวน	4,644,510 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	9.97
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตจตุจักร	มีจำนวน	3,241,330 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	6.96
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตบางรัก	มีจำนวน	3,237,250 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	6.95
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตปทุมวัน	มีจำนวน	2,645,550 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	5.68
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตพระโขนง	มีจำนวน	2,389,860 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	5.13
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				
เขตราชเทวี	มีจำนวน	2,189,980 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	4.70
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด				





แผนภูมิที่ 3.6 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตเปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ. 2523-2530 และ 2530-2535



เขตบางกะปิ	มีจำนวน 2,010,010 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	4.31
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด			
เขตสาทร	มีจำนวน 1,810,850 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	3.89
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด			
เขตประเวศ	มีจำนวน 1,509,610 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	3.24
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด			
เขตพญาไท	มีจำนวน 1,218,980 ตารางเมตร	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	2.61
ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด			

### 3. อัตราการขยายตัวของอาคารสูง

ระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 กรุงเทพมหานครมีการปลูกสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มจากจำนวน 35 ราย ใน พ.ศ.2523 เป็น 1,948 ราย ใน พ.ศ.2535 คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 420.44 ต่อปี ขณะเดียวกันพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพิ่มจาก 489,680 ตารางเมตร เป็น 46,601,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 724.36 ต่อปี การขยายตัวของอาคารสูงขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป ความต้องการและความสามารถในการซื้อของประชาชน นอกจากนี้การที่ได้รับการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์เพียงพอ จำนวนปริมาณที่ดิน มูลค่าที่ดินที่มีอยู่ในตลาด และความเอื้ออำนวยของบรรยากาศการลงทุน ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดการลงทุนของเอกชนได้มาก ในทางตรงกันข้าม ปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและราคาวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น ย่อมมีผลทำให้การลงทุนเกิดภาวะชะงักงัน เป็นเหตุให้อัตราการขยายตัวของอาคารสูงลดน้อยลง (กองผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2532)

ดังจะเห็นได้ว่าการปลูกสร้างอาคารสูงมีจำนวนมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ.2535 โดยมีจำนวนถึง 493 ราย คิดเป็นพื้นที่อาคารรวม 13.51 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ดีและความต้องการของตลาดมีมาก จึงมีการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารสูงหลายโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเภทอาคารสำนักงาน และอาคารอยู่อาศัย ซึ่งได้เพิ่มขึ้นจำนวนมากในเขต คลองเตย ห้วยขวาง บางกะปิ บางรัก และ เขตจตุจักร

การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะการขยายตัวของอาคารสูงระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 (แผนภูมิที่ 3.7 และ 3.8) ในระดับเขตพบว่าเขตคลองเตย มีอัตราการเพิ่มมากที่สุด ทั้งจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูง นั่นคือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 26.69 และ 25.57 ของ

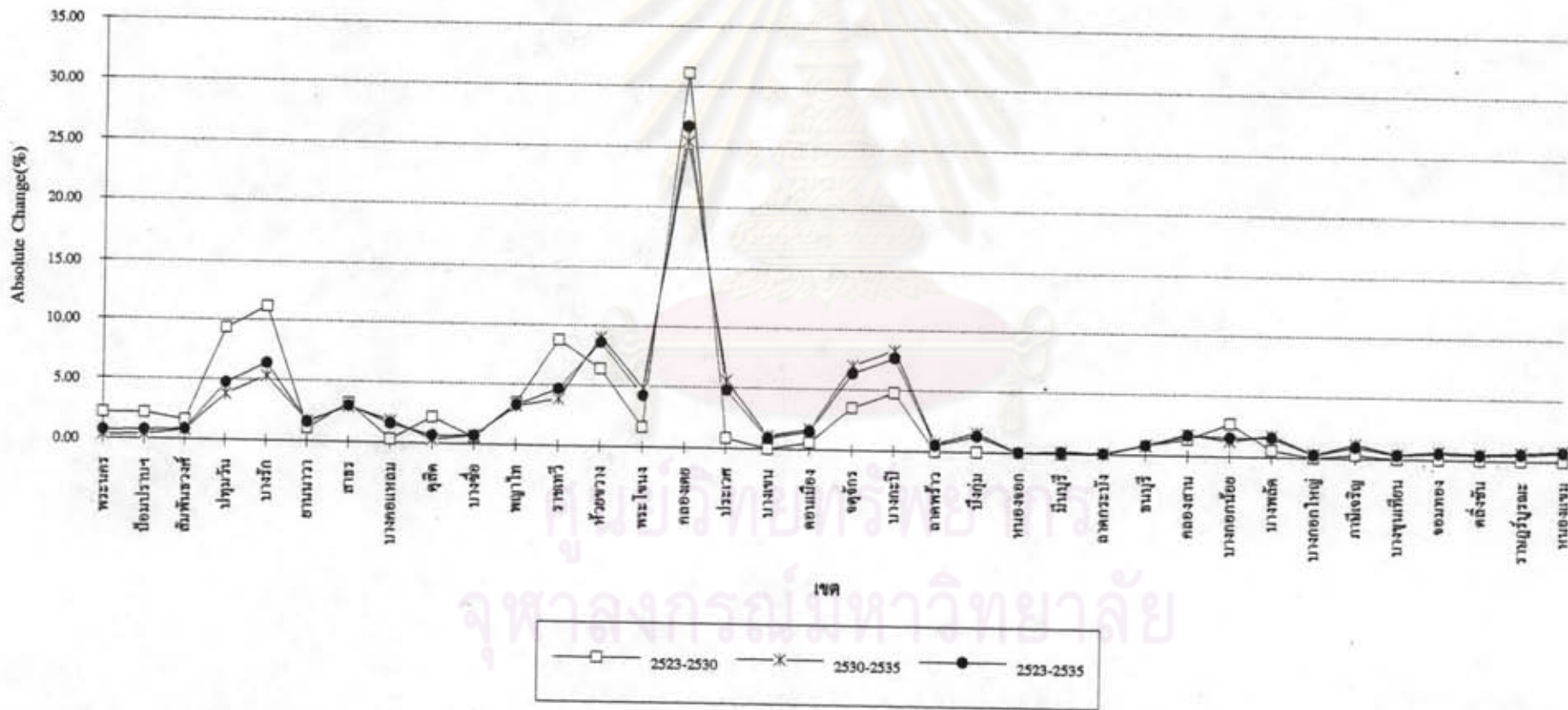
จำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากที่ตึกว่าง เหมาะแก่การพัฒนาจำนวนมาก การคมนาคมมีความสะดวกในการเข้าถึงสูงสามารถเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองได้โดยง่าย จึงมีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นจำนวนมากบริเวณถนนสุขุมวิท ในแขวงคลองตัน และแขวงคลองเตย เขตที่มีอัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงลำดับรองลงมา ได้แก่ เขตห้วยขวาง บางกะปิ บางรัก จตุจักร ประเวศ ปทุมวัน ราชเทวี พระโขนง พญาไท และเขตสาทร โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.57 7.60 6.37 6.31 4.77 4.72 4.67 4.21 3.29 และ 2.98 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดตามลำดับ และเขตที่มีอัตราการขยายตัวของพื้นที่อาคารรวมสูงลำดับรองลงมา ได้แก่ เขตห้วยขวาง จตุจักร บางรัก ปทุมวัน พระโขนง ราชเทวี บางกะปิ สาทร ประเวศ และเขตพญาไท โดยมีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 9.97 6.96 6.95 5.68 5.13 4.70 4.31 3.89 3.24 และ 2.61 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดตามลำดับ บริเวณดังกล่าว เป็นเขตที่มีชุมชนหนาแน่น และเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวด้านประชากรอย่างรวดเร็ว มีการคมนาคมสะดวก และอยู่ใกล้แหล่งงาน ประกอบกับในบางพื้นที่เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง จึงทำให้มีการรวมตัวกันมากขึ้นของอาคารสูงประเภทต่าง ๆ เช่น บริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง ถนนสีลม และสุรวงศ์ เขตบางรัก ถนนราชดำริ และ ถนนพระราม 4 เขตปทุมวัน เป็นต้น

สำหรับพื้นที่ในย่านใจกลางเมืองเก่าชั้นใน จัดเป็นเขตที่มีความหนาแน่นประชากรสูง และเป็นพื้นที่พัฒนาแล้วเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ และป้อมปราบฯ พื้นที่เหล่านี้บางบริเวณมีข้อบังคับของกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดเงื่อนไข สำหรับการปลูกสร้างอาคารบางประเภท เช่น จำกัดความสูงอาคารไม่เกิน 16 เมตร และ 37 เมตร ในบริเวณที่มีข้อบัญญัติฯ กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก เขตพระนครใช้บังคับ และห้ามอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร และ 20 เมตร ในบริเวณโดยรอบพระบรมมหาราชวัง เขตดุสิต จึงเป็นเหตุให้การขยายตัวของอาคารสูงในบริเวณดังกล่าวถูกจำกัดลงไปด้วย (กองผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2532)

พื้นที่ฝั่งธนบุรีมีการขยายตัวของอาคารสูงเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน เนื่องจากปัจจุบันมีความสะดวกของเส้นทางคมนาคมและอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมือง พื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ เขตคลองสาน บางพลัด และเขตบางกอกน้อย โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่บริเวณถนนจรัลสนิทวงศ์ และถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา สำหรับพื้นที่เขตชานเมืองมีการขยายตัวของอาคารสูงน้อยกว่าบริเวณใจกลางเมือง เนื่องจากปัจจัยทางด้านความต้องการของตลาดและความไม่สะดวก

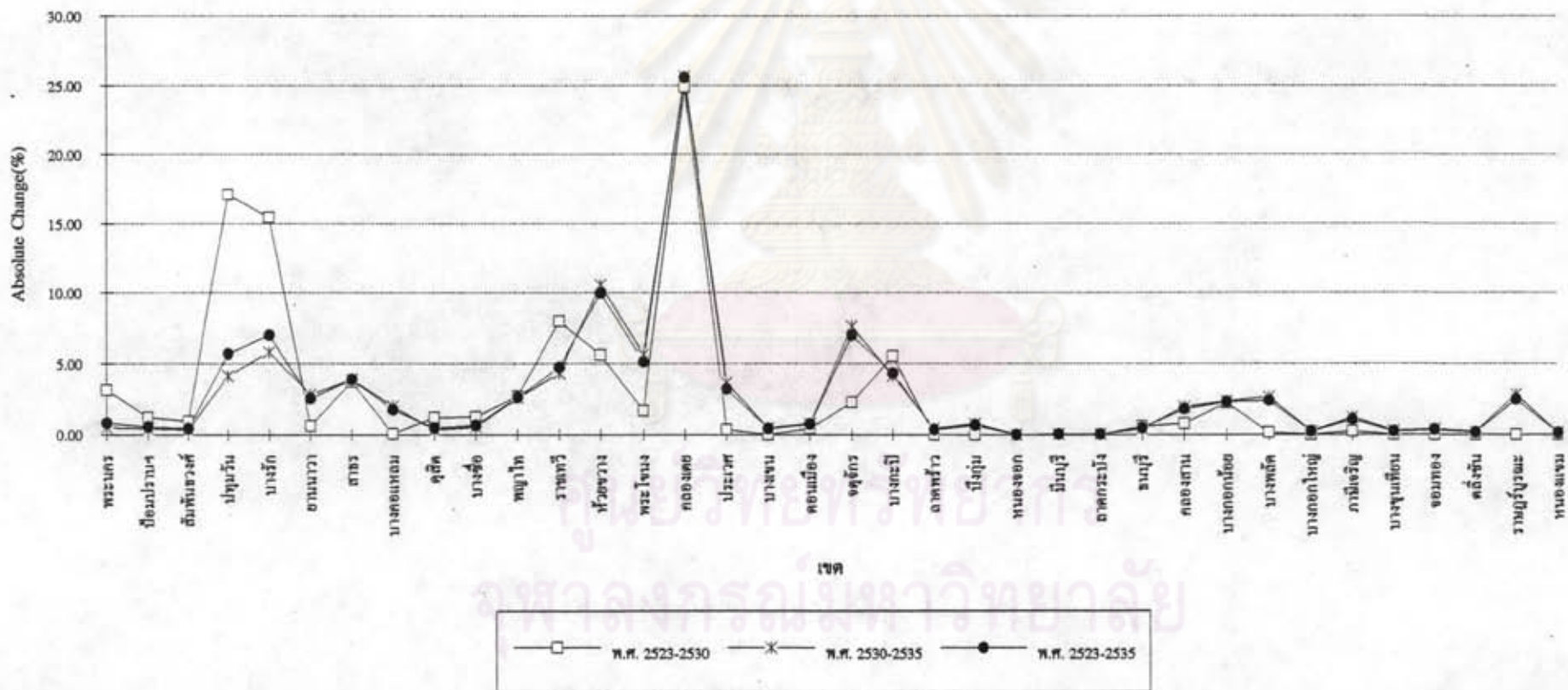
แนวโน้มการขยายตัวของอาคารสูงในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2530 เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวน และพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในอัตราสูง จะเป็นพื้นที่

แผนภูมิที่ 3.7 แสดงอัตราการขยายตัวแบบสัมบูรณ์(Absolute Change)ของจำนวนอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535



แผนภูมิที่ 3.8 แสดงอัตราการขยายตัวแบบสัมบูรณ์(Absolute Change)ของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตระหว่างพ.ศ.

2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535



ของเขตรัฐใน ได้แก่ เขตคลองเตย บางรัก บรมวัน ราชเทวี และเขตห้วยขวาง แต่ในระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 พื้นที่เขตรัฐในส่วนใหญ่มักมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสูงในอัตราที่ลดลง ได้แก่ เขตบางรัก บรมวัน ราชเทวี สาทร และเขตพญาไท โดยระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 ในเขตดังกล่าวมีจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.17 9.31 8.78 3.19 และ 3.46 ตามลำดับ และพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.43 17.08 7.97 3.71 และ 2.71 ตามลำดับ แต่ในระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 ในเขตดังกล่าวมีจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.30 3.81 3.87 2.87 และ 3.18 ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.80 4.11 4.32 3.88 และ 2.58 ตามลำดับ การที่พื้นที่เขตรัฐในมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง เนื่องจากพื้นที่ที่จะใช้เพื่อการพัฒนาคน้อยลง พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกพัฒนาเกือบหมด ประกอบกับราคาที่ดินในเขตรัฐในมีราคาแพง เป็นผลทำให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่อื่นแทนที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า ดังนั้นจึงพบว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราการขยายตัวของอาคารสูงในพื้นที่เขตรอบนอกออกมาได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง บางกะปิ จตุจักร พระโขนง และเขตประเวศ โดยระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 มีจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 31.12 6.38 4.79 3.46 1.60 และ 0.80 ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 24.87 5.57 5.52 2.27 1.70 และ 0.34 ตามลำดับ แต่ในระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 มีจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 25.45 9.05 8.30 6.99 4.87 และ 5.61 ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 25.69 10.54 4.13 7.60 5.62 และ 3.64 ตามลำดับ โดยที่เขตคลองเตยมีจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง แต่พื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงขึ้น แสดงว่าในปัจจุบันเขตคลองเตยมีการพัฒนาปลูกสร้างอาคารสูง เป็นอาคารที่มีระดับความสูงเพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต ส่วนในเขตบางกะปิพบว่าจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงขึ้น แต่พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง แสดงถึงการพัฒนาของอาคารสูงในเขตบางกะปิส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีระดับความสูงไม่มากนัก พื้นที่อาคารรวมจึงมีอัตราการขยายตัวต่ำ

#### 4. ความหนาแน่นของอาคารสูง

จากข้อมูลของอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 จะนำมาใช้ประมาณค่าความหนาแน่นของอาคารสูงที่เกิดขึ้น เพื่อให้เห็นภาพรวมของความหนาแน่นในแต่ละเขต โดยคำนวณจากจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงต่อพื้นที่เขต จากการศึกษา

ตารางที่ 3.2 แสดงค่าความหนาแน่นของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตระหว่างพ.ศ. 2523-2535

เขต	พื้นที่เขต (ตร.กม.)	จำนวนอาคารสูง (ราย)	ความหนาแน่น (ราย/ตร.กม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)*1000	ความหนาแน่น (ตร.ม.*1000/ตร.กม.)
พระนคร	5.536	13	2.35	389.17	70.30
ป้อมปราบฯ	1.931	14	7.25	247.92	128.39
สัมพันธวงศ์	1.416	16	11.30	194.94	137.67
ปทุมวัน	8.369	92	10.99	2,645.55	316.11
บางรัก	5.536	124	22.40	3,237.25	584.76
ยานนาวา	16.662	30	1.80	1,189.91	71.41
สาทร	9.326	58	6.22	1,810.85	194.17
บางคอแหลม	10.921	30	2.75	829.09	75.92
คูสิต	10.665	12	1.13	207.89	19.49
บางซื่อ	11.545	13	1.13	303.94	26.33
พญาไท	10.265	64	6.23	1,218.32	118.69
ราชเทวี	7.164	91	12.70	2,189.98	305.69
ห้วยขวาง	22.679	167	7.36	4,644.51	204.79
พระโขนง	33.887	82	2.42	2,389.86	70.52
คลองเตย	27.193	520	19.12	11,914.64	438.15
ประเวศ	82.479	93	1.13	1,509.61	18.30
บางเขน	76.613	17	0.22	191.79	2.50
ดอนเมือง	59.789	28	0.47	351.17	5.87
จตุจักร	32.908	123	3.74	3,241.33	98.50
บางกะปิ	48.904	148	3.03	2,010.01	41.10
ลาดพร้าว	30.476	10	0.33	166.85	5.47
บึงกุ่ม	69.903	25	0.36	312.40	4.47
หนองจอก	236.261	0	0.00	0.00	0.00
มีนบุรี	174.331	2	0.01	11.26	0.06
ลาดกระบัง	123.859	1	0.01	14.87	0.12
ชนบุรี	8.626	15	1.74	210.15	24.36
คลองสาน	6.051	32	5.29	844.56	139.57
บางกอกน้อย	11.944	29	2.43	1,085.15	90.85
บางพลัด	11.36	30	2.64	1,109.84	97.70
บางกอกใหญ่	6.18	4	0.65	96.43	15.60
ภาษีเจริญ	53.947	18	0.33	500.50	9.28
บางขุนเทียน	155.432	6	0.04	100.86	0.65
จอมทอง	25.724	10	0.39	161.84	6.29
คลองจั่น	79.698	8	0.10	68.38	0.86
ราษฎร์บูรณะ	42.874	10	0.23	1,153.97	26.92
หนองแขม	48.283	13	0.27	46.81	0.97
รวม	1568.737	1948	1.24	46,601.60	29.71

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร





พบว่าความหนาแน่นของอาคารสูงในแต่ละ เขตจะแตกต่างกันไป (ตารางที่ 3.2) โดยเขตที่มีความหนาแน่นสูงจะเป็นพื้นที่ในเขตชั้นใน ที่เป็นย่านใจกลางเมืองธุรกิจ ได้แก่ เขตบางรัก คลองเตย ราชเทวี และปทุมวัน โดยมีความหนาแน่นของจำนวนอาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 10 - 20 รายต่อตารางกิโลเมตร และมีความหนาแน่นของพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ยประมาณ 2,000,000 - 3,000,000 ตารางเมตรต่อตารางกิโลเมตร โดยที่เขตคลองเตยจะมีความหนาแน่นของพื้นที่อาคารรวมสูงสุด คือ 11,914,640 ตารางเมตรต่อตารางกิโลเมตร ส่วนพื้นที่ที่ต่อเนื่องจากย่านใจกลางเมืองธุรกิจในเขตชั้นใน จะมีความหนาแน่นของอาคารสูงรองลงมา ได้แก่ เขตห้วยขวาง พญาไท สาทร และ เขตจตุจักร โดยความหนาแน่นของจำนวนอาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 4 - 7 รายต่อตารางกิโลเมตร และความหนาแน่นของพื้นที่ใช้อาคารรวมเฉลี่ยประมาณ 1,000,000 - 3,000,000 ตารางเมตรต่อตารางกิโลเมตร

เขตเมืองเก่าชั้นในจะมีพื้นที่เขตขนาดเล็ก ความหนาแน่นของอาคารสูงจึงมีอัตราส่วนที่สูงเช่นกัน ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และป้อมปราบฯ ซึ่งมีความหนาแน่นของจำนวนอาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 11 และ 7 รายต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ และความหนาแน่นของพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ยประมาณ 194,940 และ 247,920 ตารางเมตรต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ

พื้นที่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก รวมทั้งพื้นที่ในฝั่งธนบุรี ความหนาแน่นของอาคารสูงจะต่ำทั้งจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูง โดยส่วนใหญ่จะมีความหนาแน่นของจำนวนอาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 1 - 2 รายต่อตารางกิโลเมตร ยกเว้น เขตบางกะปิ และ คลองสาน ซึ่งมีความหนาแน่นของจำนวนอาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 3 และ 5 รายต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 3.9 และ 3.10)

## 5. ประเภทการใช้สอยของอาคารสูง

การศึกษาได้จำแนกอาคารสูงเป็น 4 ประเภท ตามประโยชน์การใช้สอย ได้แก่ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์-พักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารที่ใช้ในกิจการอื่น (ตารางที่ 3.3 และ 3.4)

### 5.1 อาคารพักอาศัย

จากข้อมูลทั้งหมด 1,948 ราย พบว่าอาคารสูงประเภทอาคารพักอาศัย มีการปลูกสร้างมากที่สุด มีจำนวนทั้งหมด 1,072 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.03 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 15,485,810 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

33.23 ของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงทั้งหมด เขตที่มีการพัฒนาอาคารพักอาศัยมากที่สุด คือ เขตคลองเตย มีจำนวน 341 ราย เป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 5,078,980 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ กระจายตัวอยู่ในแขวงคลองตัน และแขวงคลองเตย ซึ่งมีการปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) จำนวนมาก เขตที่มีการพัฒนาอาคารพักอาศัยลำดับรองลงมา ได้แก่ เขตบางกะปิ ห้วยขวาง จตุจักร ประเวศ และเขตพระโขนง มีจำนวน 108 83 64 59 และ 44 ราย ตามลำดับ โดยอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนพักอาศัยหนาแน่น และมีระดับของความเป็นอยู่ของคนค่อนข้างดี เช่น ย่านถนนสุขุมวิท ถนนอโศก-ดินแดง ถนนเพชรบุรี และถนนวิภาวดีรังสิต

#### 5.2 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย

อาคารพาณิชย์-พักอาศัย เป็นอาคารที่มีการใช้ผสมตั้งแต่สองกิจการขึ้นไป ระหว่างอาคารพักอาศัย และอาคารที่ประกอบกิจการพาณิชย์มีจำนวนทั้งหมด 327 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.79 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมดและมีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 12,059,620 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.88 ของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงทั้งหมด บริเวณที่มีการกระจายตัวของอาคารประเภทดังกล่าว ได้แก่ ย่านธุรกิจที่สำคัญ และย่านที่กำลังขยายตัวของเมือง ได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง บางรัก และเขตจตุจักร มีจำนวน 81 28 22 และ 21 ราย ตามลำดับ

#### 5.3 อาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ ได้แก่ อาคารที่ใช้ประกอบการพาณิชย์กรรม อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม มีการก่อสร้างจำนวนมากในลำดับรองลงมา มีจำนวนทั้งหมด 502 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.82 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด และมีจำนวนพื้นที่อาคารรวมมากที่สุดถึง 18,069,090 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.77 ของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงทั้งหมด โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตคลองเตย จำนวน 92 ราย รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก ห้วยขวาง ปทุมวัน และเขตราชเทวี มีจำนวน 69 52 45 และ 36 ราย ตามลำดับ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมืองที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่น และมีความต้องการแหล่งงานจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณถนนสุขุมวิท สีลม และ สุรวงศ์ มีการปลูกสร้างอาคารสูงเพื่อเป็นอาคาร สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และ โรงแรม เป็นจำนวนมาก

#### 5.4 อาคารประเภทอื่น

อาคารสูงประเภทอื่น ได้แก่ อาคารจอดรถ โรงพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ราชการ มีการปลูกสร้างจำนวนน้อยที่สุดมีจำนวนทั้งหมด 47 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนอาคารสูงในกรุงเทพมหานครตามประเภทการใช้สอย ราชอาณาจักรพ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535

(หลัง)

เขต	พ.ศ. 2523-2530					พ.ศ. 2530-2535					พ.ศ. 2523-2535				
	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม
พระนคร	3	1	4		8	3		2		5	6	1	6		13
ป้อมปราบฯ	2		4	2	8	1	3	2		6	3	3	6	2	14
สัมพันธวงศ์	1		5		6		8	4		12	1	8	7		16
ปทุมวัน	16	2	17		35	21	9	30	1	61	35	11	45	1	92
บางรัก	16	1	24	1	42	17	21	40	1	80	31	22	69	2	124
ยานนาวา	3		1		4	8	10	8		26	11	10	9		30
สาทร	6		6		12	29	8	9		46	35	8	15		58
บางคอแหลม			1		1	12	12	6		29	12	12	6		30
ดุสิต	6		2		8	1	2	2		5	7	2	3		12
บางซื่อ	1		1		2	7	2	2		11	8	2	3		13
พญาไท	11		2		13	27	7	14	3	51	38	7	16	3	64
ราชเทวี	20	1	11	1	33	23	12	28	3	62	38	13	36	4	91
ห้วยขวาง	16		8		24	69	28	44	4	145	83	28	62	4	167
พระโขนง	5		1		6	41	14	20	3	78	44	14	21	3	82
คลองเตย	89	1	26	1	117	255	80	68	5	408	341	81	92	6	520
ประเวศ	2		1		3	57	17	15	1	90	59	17	16	1	93
บางขน						13	1	1	2	17	13	1	1	2	17
ดอนเมือง	1			1	2	17	4	4	1	26	18	4	4	2	28
จตุจักร	4	2	6	1	13	62	19	27	4	112	64	21	33	5	123
บางกะปิ	8	1	8	1	18	103	14	13	3	133	108	15	21	4	148
ลาดพร้าว						5	5			10	5	5			10
ปิ่นเกล้า						18	7			25	18	7			25
หนองจอก															
มีนบุรี						1	1			2	1	1			2
ลาดกระบัง						1				1	1				1
ธนบุรี	3				3	6	4	1	1	12	9	4	1	1	15
คลองสาม	3		2		5	14	7	6	1	28	17	7	7	1	32
บางกอกน้อย	9		1		10	10	1	6	3	20	19	1	6	3	29
บางพลัด	1	1			2	13	7	7	1	28	14	8	7	1	30
บางกอกใหญ่						2	2			4	2	2			4
ภาษีเจริญ			1		1	9	3	5	1	18	9	3	5	1	18
บางขุนเทียน						3	1	1	1	6	3	1	1	1	6
จอมทอง						5	4	1		10	5	4	1		10
คันฉิ่ง						5	1	2		8	5	1	2		8
ราษฎร์บูรณะ						6	3	1		10	6	3	1		10
หนองแขม						3		10		13	3		10		13
รวม	226	10	132	8	376	866	317	381	39	1,603	1,072	327	502	47	1,948

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธา กรุงเทพมหานคร

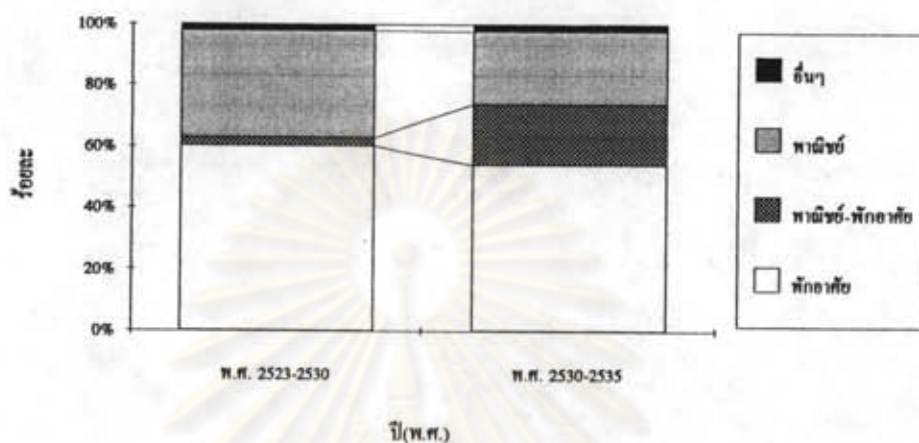
ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานครตามประเภทการใช้สอย รายละเอียด พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535

(กรณ. \*1000)

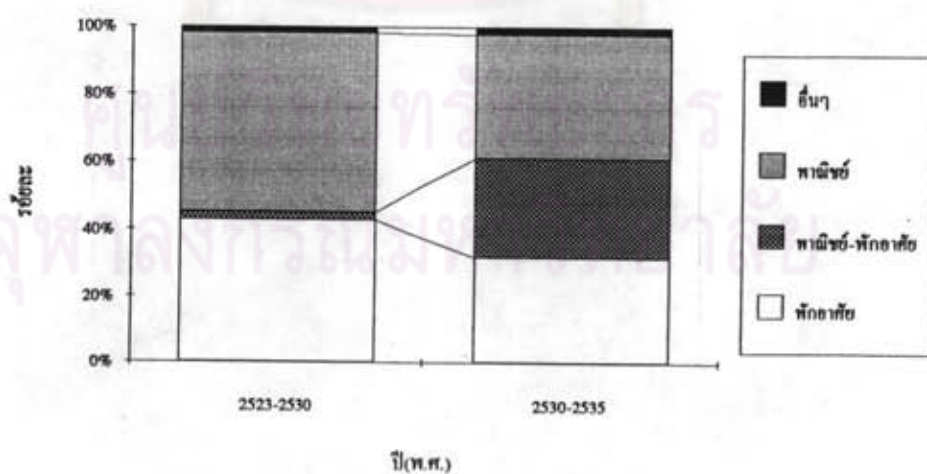
เขต	พ.ศ. 2523-2530					พ.ศ. 2530-2535					พ.ศ. 2523-2535				
	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม	พักอาศัย	พาณิชย์-พักอาศัย	พาณิชย์	อื่นๆ	รวม
พระนคร	80.94	0.88	107.87		189.19	48.87		155.11		199.98	124.81	0.88	268.48		389.17
ป้อมปราบฯ	28.18	1.76	88.82	15.51	78.27	0.88	105.11	69.16		174.65	22.56	106.87	102.98	15.51	247.92
สัมพันธวงศ์	18.12		43.57		66.69		102.08	37.82		139.90	18.12	102.08	79.74		194.94
ปทุมวัน	189.80	80.68	818.87		1,029.00	248.09	287.80	1,198.66	14.56	1,688.40	410.80	247.88	1,978.87	14.56	2,648.56
บางรัก	171.88	17.79	719.89	21.58	930.14	192.18	726.55	1,452.64	1.89	2,578.21	364.12	744.34	2,115.82	28.47	3,287.25
สาทร	21.82		14.70		36.52	160.35	894.32	108.82		1,163.89	172.07	894.32	128.52		1,199.91
สาทร	121.84		101.90		223.74	348.87	522.55	721.19		1,587.11	465.21	522.55	828.09		1,815.85
บางคอแหลม			3.84		3.84	287.07	396.40	141.78		825.25	287.07	396.40	145.62		829.09
ดุสิต	41.41		80.70		72.11	0.54	125.88	19.56		146.98	41.95	125.88	40.06		207.89
บางซื่อ	69.98		16.12		76.05	182.94	40.15	4.80		227.89	242.87	40.15	20.92		303.94
พญาไท	145.37		17.97		163.34	402.61	143.35	439.78	69.29	1,054.98	547.98	143.35	457.70	69.29	1,218.32
ราชเทวี	198.42	47.84	214.75	19.14	480.15	306.95	499.15	906.41	55.59	1,768.10	447.10	546.99	1,121.16	74.78	2,189.98
ห้วยขวาง	146.42		189.44		335.86	966.73	1,965.42	1,905.24	79.02	4,316.41	1,106.39	1,965.42	1,794.68	79.02	4,644.51
พระโขนง	92.11		10.29		102.40	882.41	789.21	606.51	78.44	2,301.57	960.41	789.21	616.80	78.44	2,389.86
คลองเตย	901.78	12.99	564.88	19.44	1,498.99	4,286.78	2,866.35	3,213.13	211.62	10,517.83	5,078.98	2,869.34	3,796.26	231.06	11,914.64
ปทุมวัน	16.35		3.87		20.22	618.49	534.86	826.04	16.50	1,489.89	929.84	534.86	828.91	16.50	1,509.81
บางเขน						126.34	12.25	11.79	41.41	191.79	126.34	12.25	11.79	41.41	191.79
คลองเมือง	8.12			17.45	25.57	220.62	58.19	25.50	26.29	326.60	228.74	58.19	26.50	48.74	351.17
จตุจักร	60.02	18.54	80.10	8.28	196.94	1,044.09	385.80	1,588.75	95.25	3,113.09	1,094.81	404.14	1,688.85	108.53	3,241.33
บางกะปิ	84.10	16.71	226.08	5.66	332.50	1,029.00	293.28	277.44	80.59	1,690.26	1,110.35	309.94	508.47	86.25	2,010.01
ลาดพร้าว						41.53	126.32			166.85	41.53	126.32			166.85
ปทุมวัน						228.70	88.70			312.40	228.70	88.70			312.40
หนองจอก															
มีนบุรี						9.44	1.82			11.26	9.44	1.82			11.26
ลาดกระบัง						14.87				14.87	14.87				14.87
ธัญบุรี	35.70				35.70	42.96	105.99	6.78	18.72	174.45	78.66	105.99	6.78	18.72	210.15
คลองสาม	41.42		5.90		47.32	253.15	288.95	251.05	7.13	800.28	294.57	288.95	253.91	7.13	844.56
บางกอกน้อย	129.45		4.19		133.64	823.24	294.72	344.12	28.62	955.70	492.69	294.72	344.12	28.62	1,085.15
บางพลัด	6.88	2.38			9.26	401.41	302.48	351.72	38.97	1,100.58	402.29	310.86	351.72	38.97	1,109.84
บางกอกใหญ่						31.52	64.91			96.43	31.52	64.91			96.43
ภาษีเจริญ			13.82		13.82	78.52	91.51	316.26	14.21	600.50	78.52	91.51	316.26	14.21	500.50
บางขุนเทียน						45.30	38.51	5.12	11.98	100.86	45.30	38.51	5.12	11.98	100.86
จอมทอง						55.66	99.00	7.18		161.84	55.66	99.00	7.18		161.84
คันนายใหม่						58.43	1.22	18.73		68.38	58.43	1.22	18.73		68.38
ราษฎร์บูรณะ						186.80	118.62	849.05		1,154.97	186.80	118.62	849.05		1,154.97
หนองแขม						46.81				46.81	46.81				46.81
รวม	2,588.21	139.82	3,191.17	107.08	6,026.28	13,090.45	11,920.10	15,054.99	880.02	40,945.56	18,488.81	12,059.62	18,069.09	987.08	46,601.60

ที่มา: กรมการขนส่งทางบก สำนักนโยบายและแผนการขนส่ง

แผนภูมิที่ 3.11 แสดงร้อยละของจำนวนอาคารสูงในกรุงเทพมหานครตามประเภท  
การใช้สอย ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530 และ 2530-2535



แผนภูมิที่ 3.12 แสดงร้อยละของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร  
ตามประเภทการใช้สอย ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530 และ 2530-2535



2.41 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด และพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 987,080 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.12 ของพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงทั้งหมด ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ใน เขตต่าง ๆ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้สอยของอาคารสูงในช่วงที่ผ่านมา พบว่าในระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 มีการปลูกสร้างอาคารสูงเพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย จำนวนมากที่สุดคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 60.11 รองลงมาได้แก่ อาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารประเภทอื่น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 35.11 2.66 และ 2.12 ตามลำดับ และในระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 มีการปลูกสร้างอาคารสูงเพื่อใช้พักอาศัยจำนวนมากที่สุด เช่นเดียวกัน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 54.02 รองลงมาได้แก่ อาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารประเภทอื่น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 23.77 19.78 และ 2.43 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าจำนวนอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ มีอัตราส่วนที่ลดลง แต่จำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย มีอัตราส่วนที่สูงขึ้น แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงลักษณะของการใช้สอยอาคารสูงจากในอดีต ซึ่งเดิมในแต่ละอาคารจะใช้เพื่อกิจกรรมประเภทเดียว แต่ในปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสูงนิยมก่อสร้างเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่อาคารรวมเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้สอยในกิจกรรมหลาย ๆ ประเภท ส่วนพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพื่อใช้สอยในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ก็มีการเปลี่ยนแปลงใน ลักษณะ เช่นเดียวกันคือในระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพื่อเป็นอาคารพาณิชย์ มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 52.95 รองลงมาได้แก่ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารประเภทอื่น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 42.95 2.32 และ 1.78 ตามลำดับ และในระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพื่อใช้เป็นพาณิชย์มีจำนวนมากที่สุดเช่นเดียวกัน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 36.77 รองลงมาได้แก่ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารประเภทอื่น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 31.97 29.11 และ 2.15 ซึ่งพบว่า พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพื่อเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารพักอาศัย มีอัตราส่วนที่ลดลง แต่พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงเพื่อเป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย มีอัตราส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน (แผนภูมิที่ 3.11 และ 3.12)

## 6. ความสูงของอาคารสูง

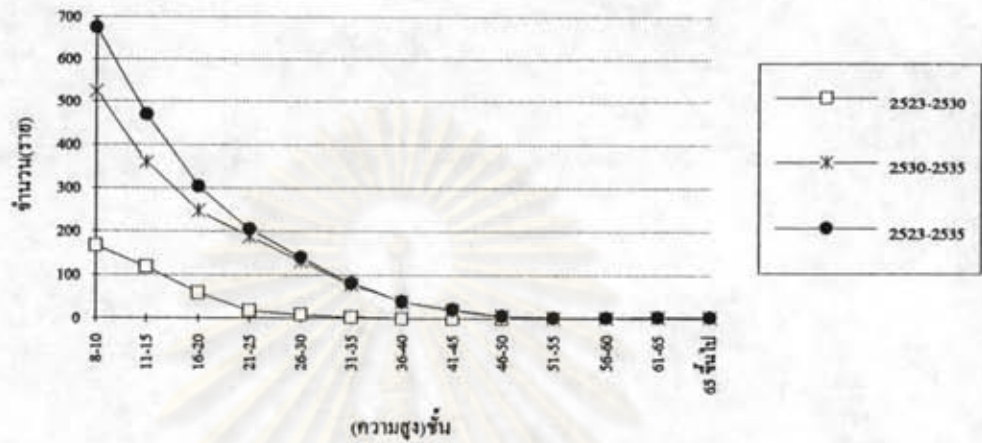
เพื่อความเหมาะสมของการแจกแจงข้อมูลความสูง จึงได้แบ่งช่วงของอาคารสูงดังตารางที่ 3.5 พบว่า อาคารสูงที่มีความสูงระหว่าง 8 - 10 ชั้น มีการปลูกสร้างมากที่สุด คิด

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานครจำนวนชั้น ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2535-2538

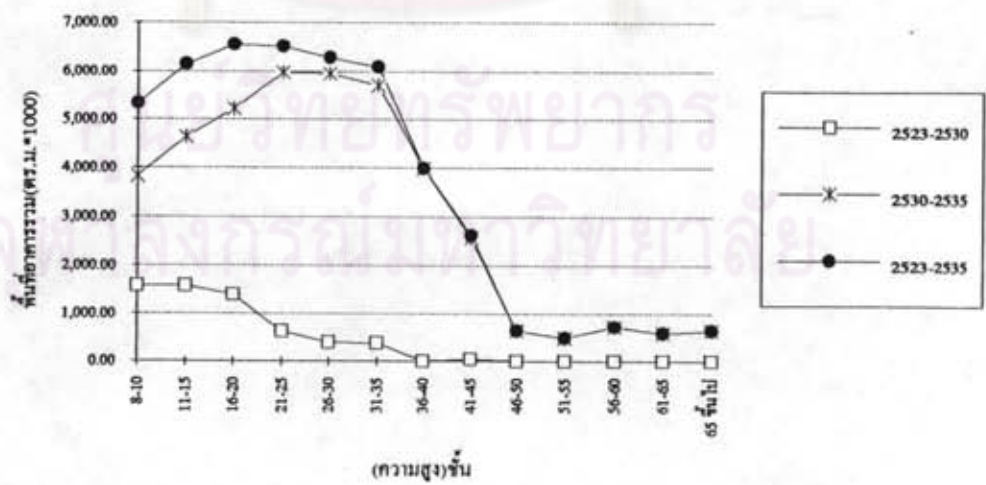
จำนวนชั้น	พ.ศ. 2523-2530			พ.ศ. 2530-2535			พ.ศ. 2535-2538		
	จำนวน (ตัว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.*1000)	จำนวน (ตัว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.*1000)	จำนวน (ตัว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.*1000)
8-10	168	44.68	1,590.72	524	32.69	3,825.86	675	34.65	5,321.37
11-15	118	31.38	1,590.07	359	22.40	4,636.56	469	24.08	6,150.38
16-20	58	15.43	1,392.47	247	15.41	5,217.80	303	15.55	6,550.95
21-25	19	5.05	622.28	188	11.73	5,969.15	204	10.47	6,508.70
26-30	9	2.39	394.98	132	8.23	5,935.91	140	7.19	6,274.18
31-35	3	0.80	387.90	78	4.87	5,707.29	81	4.16	6,095.19
36-40	0	0.00	0.00	39	2.43	3,991.46	39	2.00	3,991.46
41-45	1	0.27	47.84	20	1.25	2,576.78	21	1.08	2,624.62
46-50	0	0.00	0.00	6	0.37	635.27	6	0.31	635.27
51-55	0	0.00	0.00	2	0.12	488.60	2	0.10	488.60
56-60	0	0.00	0.00	2	0.12	725.10	2	0.10	725.10
61-65	0	0.00	0.00	3	0.19	588.34	3	0.15	588.34
65 ขึ้นไป	0	0.00	0.00	3	0.19	647.44	3	0.15	647.44
รวม	376	100.00	6,026.26	1,603	100.00	40,945.56	1,948	100.00	46,601.60
					100.00				

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 3.13 แสดงจำนวนอาคารสูงในกรุงเทพมหานครจําแนกรายชั้น ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535



แผนภูมิที่ 3.14 แสดงพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานครจําแนกรายชั้น ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535





เป็นสัดส่วนร้อยละ 34.65 ของอาคารสูงรวมทั้งหมด หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.42 ของพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตคลองเตย บางกะปิ ห้วยขวาง ประเวศ จตุจักร และ เขตพระ โขนง การก่อสร้างอาคารที่มีความสูง 11 - 15 ชั้น 16 - 20 ชั้น 21 - 25 ชั้น และ 26 - 30 ชั้น มีสัดส่วนรองลงมาคือ มีจำนวนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.08 15.56 10.47 และ 7.19 ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.19 14.06 13.97 และ 13.46 ของพื้นที่ อาคารรวมรวมทั้งหมด ตามลำดับ เขตที่มีการก่อสร้างอาคารสูงดังกล่าวจำนวนมาก ได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง บางรัก ปทุมวัน ราชเทวี และ เขตจตุจักร อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 31 ชั้นขึ้นไป มีจำนวนร้อยละ 8.05 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด โดยเป็นอาคารที่มีความสูงระหว่าง 31 - 35 ชั้น ร้อยละ 4.16 และอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 60 ชั้นขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ราย อยู่ในเขตบางรัก สาทร ราชเทวี และ เขตห้วยขวาง

#### ทิศทางการพัฒนาอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

แนวทางการพิจารณาทิศทางการพัฒนาอาคารสูงนั้น ต้องพิจารณาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องหลาย ๆ ด้านประกอบกัน การคาดการณ์จากพฤติกรรมเพียงด้านใดด้านหนึ่งอาจจะทำให้คลาดเคลื่อนไปจากข้อเท็จจริงได้ องค์ประกอบของการพัฒนาอาคารสูงขึ้นอยู่กับแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป ความต้องการของตลาด ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ความสะดวกของเส้นทางคมนาคมและขนส่ง ความพร้อมของการให้บริการด้านสาธารณูปโภค ความเอื้ออำนวยของบรรยากาศการลงทุน ฯลฯ แต่การจะได้ข้อมูลดังกล่าวครบถ้วนทุกด้าน จำเป็นจะต้องดำเนินการศึกษาอย่างต่อเนื่อง และการจัดเก็บข้อมูลจะต้องสมบูรณ์พอสมควร ซึ่งในขั้นนี้ยังไม่อาจดำเนินการเช่นนั้นได้ ดังนั้นจึงอาศัยระดับข้อมูลที่มีอยู่ เพื่อประเมินทิศทางการพัฒนาอาคารสูง

ปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการกำหนดทิศทางการพัฒนาอาคารสูงคือราคาที่ดิน ในที่ดินแปลงหนึ่ง ซึ่งที่ดินราคาแพง อาคารอาจจะต้องขยายตัวในทางสูงมากขึ้น เพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่คุ้มค่า และ เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพสูงสุด

จากการศึกษาพบว่าเขตชั้นใน ซึ่งมีราคาที่ดินโดยเฉลี่ยสูง จะมีอาคารสูงอยู่หนาแน่น โดยจะกระจายตัวอยู่บริเวณถนนสายหลักที่มีราคาที่ดินสูง ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน ราชเทวี พญาไท และ เขตสาทร และในอนาคตคาดว่าจะเพิ่มความหนาแน่นของอาคารได้อีกในพื้นที่ว่างที่มีอยู่

สำหรับพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตชั้นใน ได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง จตุจักร บางกะปิ พระ โขนง และ เขตประเวศ จัดเป็นบริเวณที่มีแนวโน้มสูงในการขยายตัวของเมือง ประกอบกับ

มีพื้นที่ว่างให้พัฒนาได้อีกมาก ระดับราคาที่ดินไม่สูงมากนัก จึงคาดว่าอาคารขนาดสูงจะขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในบริเวณนี้

และถ้าพิจารณาจากเส้นทางคมนาคมสายหลักจะเห็นได้ว่าเขตคลองเตย บางรัก ปทุมวัน ราชเทวี พญาไท สาทร ห้วยขวาง จตุจักร บางกะปิ พระโขนง และเขตประเวศ มีอัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงและพื้นที่อาคารรวม อยู่ในระดับสูง ล้วนเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง และมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง (maximum accessibility) ในอนาคตคาดว่าจำนวนอาคารสูงจะพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในบริเวณถนนสายหลักในทิศทางที่ต่อเนื่องถึงกันตลอด พิจารณาได้ดังนี้

บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร และถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก มีแนวโน้มจะพัฒนาอาคารสูงประเภท อาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย เพิ่มมากขึ้น และมีรูปแบบการพัฒนาต่อเนื่องไปตามถนนพระราม 4 ถนนราชดำริ และถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน

บริเวณถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน แขวงคลองเตย เขตคลองเตย ซึ่งปัจจุบันเกาะกลุ่มของอาคารสูงจำนวนมาก คาดว่าจะมีการพัฒนาอาคารประเภทอาคารชุด พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ได้อีกมาก

แนวโน้มการพัฒนาอาคารสูงในทิศทางด้านตะวันออกจนถึงทิศเหนือ จะพัฒนาจากย่านชุมชนหนาแน่นบริเวณถนนราชปรารภ ถนนราชวิถี เขตราชเทวี และถนนพหลโยธิน เขตพญาไท ต่อเนื่องไปถึงบริเวณถนนอโศก-ดินแดง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนลาดพร้าว เขตห้วยขวาง และถนนวิภาวดี เขตจตุจักร โดยจะเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้นในเขตธุรกิจเดิม ในลักษณะของอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ประเภทอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และ โรงแรม

อาคารสูงที่กำลังมีบทบาทอย่างมากในพื้นที่เมืองในปัจจุบัน คือ อาคารพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม คาดว่ารูปแบบของอาคารทั้ง 4 ประเภท ยังคงมีการก่อสร้างจำนวนมากต่อไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยความต้องการของตลาด การขยายตัวด้าน เศรษฐกิจ และนโยบายของรัฐที่จะช่วยสนับสนุนบรรยากาศในการลงทุนเป็นสำคัญ

#### ผลกระทบของการพัฒนาอาคารสูงที่มีต่อเมืองโดยรวม

การศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงในพื้นที่บริเวณต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมา สามารถสรุปได้ว่า อาคารสูงมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของเมือง และบริเวณต่อเนื่องที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนา จากการศึกษา

ของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร (2532) พบว่า การขยายตัวของอาคารสูงโดยปราศจากมาตรการควบคุมที่เหมาะสมย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยส่วนรวม พิจารณาได้ดังนี้

## 1. ผลกระทบทางบวก

1.1 การก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่บริเวณเดียวกันไม่ว่าจะเป็นอาคารชุดอยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า หรืออาคารที่มีการใช้แบบเอนกประสงค์ เช่น เป็นห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และที่พักอาศัยในอาคารเดียวกัน จะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของเมืองโดยส่วนรวม เนื่องจากเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัย และการประกอบธุรกิจการค้าที่เหมาะสมกับสภาพเมืองในปัจจุบัน ที่ต้องใช้ที่ดินที่มีอยู่จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด

1.2 การก่อสร้างอาคารสูงมีผลต่อเศรษฐกิจโดยส่วนรวม ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนมีผลในการเพิ่มรายได้ประชาชาติ โดยเป็นผลของตัวทวีคูณ (Multiplier Effect) และการลงทุนก่อให้เกิดการจ้างงานในกิจการก่อสร้าง ซึ่งยังผลสัมพันธ์ถึงอุตสาหกรรมในแนวตั้ง เช่น อุตสาหกรรมการก่อสร้าง เป็นต้น ผลจากการสร้างงานทำให้ปัญหาการว่างงานลดลง และทำให้แรงงานมีรายได้ที่จะสามารถบริโภค ซึ่งเป็นตัวเร่งที่สำคัญที่จะก่อให้เกิดการลงทุนอื่น ๆ ตามมา

1.3 การก่อสร้างอาคารสูงในปัจจุบันที่ใช้แบบเอนกประสงค์ เช่น เป็นห้างสรรพสินค้า สำนักงาน ที่พักอาศัย ช่วยลดปัญหาการแผ่ขยายตัวเมืองไปในทางราบ ซึ่งให้ผลดีในการช่วยลดปัญหาการจราจร ลดระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้เป็นการประหยัดค่าบริการด้านสาธารณูปโภค เนื่องจากการรวมตัวในบริเวณเดียวกัน รัฐจะสามารถให้บริการได้สะดวกและราคาถูกลงกว่า

## 2. ผลกระทบทางลบ

2.1 การก่อสร้างอาคารสูงก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านการจราจร จะเห็นได้ว่าการพัฒนาอาคารสูงในปัจจุบันมีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง และบริเวณต่อเนื่องที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเนื่องจากมีปัจจัยส่งเสริมที่สำคัญ ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึง และราคาที่ดินซึ่งมีราคาแพง ทำให้ต้องเพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคารในทางสูงมากยิ่งขึ้น เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพสูงสุด บริเวณดังกล่าวเหล่านี้ปัจจุบันมีการจราจรคับคั่งมากอยู่แล้ว เช่น ถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรี ถนนสีลม และถนนสุขุมวิท เป็นต้น การก่อสร้าง

อาคารสูงเพิ่มขึ้นในพื้นที่ ซึ่งโดยทั่วไปจัดเป็นอาคารประเภทที่มีกิจกรรมดึงดูดจำนวนประชากรผู้เข้ามาใช้บริการ จะเพิ่มปริมาณรถยนต์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น และโดยที่พื้นที่ถนนไม่สามารถขยายตัวให้สอดคล้องกัน จะส่งผลกระทบต่อปัญหาการจราจรในพื้นที่มากยิ่งขึ้น

2.2 การก่อสร้างอาคารสูงก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม เนื่องจาก การก่อสร้างอาคารสูงจะเพิ่มความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ในบริเวณ เพิ่มความต้องการด้านบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะ เป็นต้น หากระบบสาธารณูปโภคของรัฐที่มีอยู่ไม่สามารถรองรับได้ หรือหากไม่มีการประสานงานกับหน่วยงานที่รับผิดชอบให้วางแผนไว้ล่วงหน้า จะส่งผลกระทบต่อเมืองในภายหลัง

อาคารที่มีความสูงมาก ๆ ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนที่แคบ โดยมีระยะห่างจากแนวเขตถนน หรือแนวเขตที่ดินน้อยมากหรือมีระยะห่างระหว่างอาคารน้อยเกินไปเมื่อเทียบกับความสูงของอาคารจะเกิดสภาพการบดบังทิศทางลมและแสงแดดแก่อาคารใกล้เคียง

การก่อสร้างอาคารสูงก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านมลพิษ ได้แก่ มลภาวะทางอากาศ ฝุ่นควัน อับชื้น แสงสะท้อน กลิ่น ฝุ่นละออง และคลื่นวิทยุ รวมไปถึงมลภาวะทางเสียงด้วย อาคารสูงขณะก่อสร้างจะก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ เสียง กลิ่น ควัน ฝุ่นละออง มากกว่าอาคารขนาดเล็ก และ ลักษณะการวางตัวของอาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว อาจขัดขวางทางลม แสงแดด ของระบบการไหลเวียนทางนิเวศน์เมือง

2.3 การก่อสร้างอาคารสูงย่อมก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ได้แก่ อาคารสูงที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก โดยตั้งอยู่ริมถนนที่แคบ และมีทางเข้าออกเพียง 1 - 2 ทาง และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ไม่มีพื้นที่ว่างรอบตัวอาคาร ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน หรือมีระยะห่างเขตที่ดินน้อยมาก จะเป็นอุปสรรคต่อการบรรเทาสาธารณภัย และก่อให้เกิดอันตรายเมื่อรถดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปทำการดับเพลิงได้โดยสะดวก

ในบางกรณี การตอกเสาเข็มเพื่อสร้างอาคารสูงอาจทำให้บ้านเรือนของประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงทรุดหรือแตกร้าวได้ นอกจากนี้ในระหว่างทำการก่อสร้างก็อาจมีวัสดุหล่นใส่และสร้างความเสียหายให้แก่อาคารบ้านเรือน ก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญใจ และบั่นทอนสุขภาพจิตของผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียง

2.4 การก่อสร้างอาคารสูงในบางพื้นที่อาจทำลายคุณค่าและความสวยงามของเมือง ด้วยรูปทรง ขนาด ความสูง การวางตัว และประเภทของอาคารสูงที่บดบัง เบี่ยงเบน ขัดแย้ง และสูงเกิน ขัดต่อจินตภาพเมือง บรรยากาศเมือง ภาพลักษณ์ของเมือง ตลอดจนภูมิทัศน์หรือมุมมองที่สวยงามของเมือง

ตารางที่ 3.6 แสดงข้อสรุปผลกระทบของการพัฒนาอาคารสูงที่มีต่อเมืองโดยส่วนรวม

ด้าน	ผลกระทบทางบวก	ผลกระทบทางลบ
เศรษฐกิจและสังคม	เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเมืองในปัจจุบันที่ต้องใช้ที่ดินที่จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ก่อให้เกิดการจ้างงานในกิจการก่อสร้างอันผลสัมฤทธิ์ถึงอุตสาหกรรมในแนวดิ่ง ช่วยลดปัญหาการว่างงาน แรงงานมีรายได้ ก่อให้เกิดการลงทุนทางด้านอื่นๆตามมา เป็นการประหยัดค่าบริการด้านสาธารณูปโภค รัฐจะได้ให้บริการสะดวกและราคาถูกกว่า	
จราจร	อาคารสูงแบบอนุกรมประสงค์จะช่วยลดปัญหาจราจรลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	จะเพิ่มปริมาณรถยนต์ในพื้นที่ยิ่งขึ้น และโดยที่พื้นที่ถนนไม่สามารถขยายตัวให้สอดคล้อง จะส่งผลกระทบต่อปัญหาการจราจรในพื้นที่มากยิ่งขึ้น
สิ่งแวดล้อม		มีความต้องการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเมืองในภายหลัง ขณะก่อสร้างจะก่อให้เกิดมลภาวะ ทางอากาศ เสียง กลิ่น ควัน ฝุ่นละออง และการวางตัวของอาคารเมื่อก่อสร้างเสร็จ อาจขัดขวางทางลม และแสงแดดแก่อาคารข้างเคียง
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน		ถ้าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่แคบจะเป็นอุปสรรคต่อการบรรเทาสาธารณภัย และก่อให้เกิดอันตรายเมื่อระดับเพลิงเข้าไปไม่สะดวก การออกแบบชั้นขณะก่อสร้างอาจทำให้อาคารที่อยู่ข้างเคียงทรุดหรือแตกร้าวได้
จิตใจเมือง		การก่อสร้างอาคารสูงในบางพื้นที่อาจทำลายคุณค่าและความงามของเมืองด้วย รูปทรง ขนาด ความสูง และการวางตัว

ที่มา: กองผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ผลกระทบที่มีต่อเมืองอันเนื่องมาจากการขยายตัวของอาคารสูงดังกล่าว จำเป็น  
 อย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อควบคุม โดยให้มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ  
 การจราจร สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ

### มาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูง

การก่อสร้างอาคารเป็นสิ่งที่เติบโตควบคู่กับการขยายตัวของเมืองตั้งแต่อดีต เนื่องจาก  
 การก่อสร้างเป็นส่วนสำคัญในการประกอบธุรกิจทุกประเภท รวมทั้งเป็นที่ต้องการของคนทุกหมู่เหล่า  
 เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองแก่ประชาชน และสร้างความมั่นคง  
 แข็งแรงให้แก่ตัวอาคารต่างๆ รวมทั้งเพื่อจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองให้เกิดประโยชน์  
 สูงสุด รัฐจึงได้กำหนดมาตรการต่างๆ ขึ้น เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ตั้งแต่อดีต  
 มีกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับออกมาบังคับใช้มากมายหลายฉบับ บางฉบับออกมาปรับปรุงแก้ไข  
 แทนฉบับเดิม บางฉบับเป็นการออกมาใช้บังคับใหม่ ทั้งนี้ เพื่อให้มีความชัดเจนรัดกุมมากขึ้นกว่าเดิม  
 และให้สอดคล้องกับสภาวะธุรกิจ และสภาพบ้านเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ซึ่ง  
 กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงในกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

#### 1. เทศบัญญัติและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร  
 พ.ศ. 2479 จึงตราเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ พ.ศ. 2483 ขึ้น และในระยะเวลาต่อมา  
 ได้มีการแก้ไขปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้นอีกหลายฉบับ เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการก่อสร้างที่  
 เป็นอยู่ และในปัจจุบันอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง  
 อาคาร พ.ศ. 2479 และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการ กรุงเทพมหานคร  
 พ.ศ. 2518 จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522 ขึ้น เพื่อใช้แทนเทศบัญญัติของเทศบาล  
 นครกรุงเทพ พ.ศ. 2483 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมโครงสร้างของอาคาร กำหนด  
 รายละเอียดของอาคาร เช่น การอนุญาตปลูกสร้าง แผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้าง เป็นต้น  
 และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง ได้แก่ การกำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

## 2. พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ.2478

เนื่องจากราชการทหารเป็นกิจการเกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศ จำเป็นที่จะกำหนดเขตโดยรอบบริเวณที่ทหารสำหรับความปลอดภัยในราชการทหาร จึงได้ตรากฎหมายฉบับนี้ขึ้น มีรายละเอียดที่สำคัญ คือ

เขตปลอดภัยในราชการทหาร หมายถึง บริเวณโดยรอบที่ทหารเท่าที่จำเป็น เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยในราชการทหาร ที่ทหารแห่งใดจะมีเขตปลอดภัยเพียงใดนั้น ให้กำหนดขึ้นโดยพระราชกฤษฎีกาเป็นคราว ๆ

เมื่อได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณเขตปลอดภัยไว้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยนั้น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว หรือเพาะปลูกต้นไม้ซึ่งอาจเป็นภัยหรือยกย้ายต้นไม้ที่ปลูกไว้แล้วมีสภาพเป็น อสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหม

ในกรุงเทพมหานครกำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหาร รวม 6 แห่ง (แผนที่ 3.3)

## 3. พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497

เนื่องจากพัฒนาการในด้านการบินพลเรือนของโลกได้ก้าวหน้าไปเป็นอันมากโดยเฉพาะในฝ่ายวิชาการ จำนวนอากาศยานที่บินเข้ามาในราชอาณาจักร ทวีจำนวนมากขึ้น จำเป็นต้องมีการควบคุมการดำเนินเดินอากาศและการจราจรทางอากาศให้รัดกุมยิ่งขึ้น ตลอดจนปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศเสียใหม่ จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497 มีสาระสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการการบินพลเรือนว่าด้วยอากาศยาน สนามบินและเครื่องอำนวยความสะดวก เป็นต้น

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินนั้น กฎหมายฉบับนี้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินหรือสถานที่ตั้งเครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกต้นไม้ยืนต้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ จากพนักงานเจ้าหน้าที่

กรุงเทพมหานครได้กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ รวม 4 แห่ง (แผนที่

3.4)

**สัญลักษณ์**

- กรมวิมลพิษกรุงเทพมหานคร
- ๒ กรมส่งเสริม
- ๓ กองสุขาภิบาลนคร
- ๔ กรมการช่างเทคนิค
- ๕ จังหวัดนครราชสีมา
- ๖ กองสาธารณสุข

ที่มา: ราชบัณฑิตยสถาน

**พัฒนาการและขนาดของสวนสาธารณะ  
ในกรุงเทพมหานคร**

มาตราส่วน

๑ : ๑๐๐,๐๐๐

ขนาดแผ่น

๓.๓





สัญลักษณ์

- ๑. กรมการนิเทศน์พิเศษ เขต กว
- ๒. สถานีดับเพลิง เขต กว
- ๓. สถานีตำรวจนครบาล เขต กว
- ๔. สถานีดับเพลิง เขต กว

ที่มา: ราชบัณฑิตยสถาน


พัฒนาการและมาตรการควบคุม  
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

แผนที่

ศูนย์ข้อมูลการนิเทศน์พิเศษ กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน

ขนาด 3.4 น.




#### 4. กฎหมายการควบคุมการก่อสร้างเฉพาะบางพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร

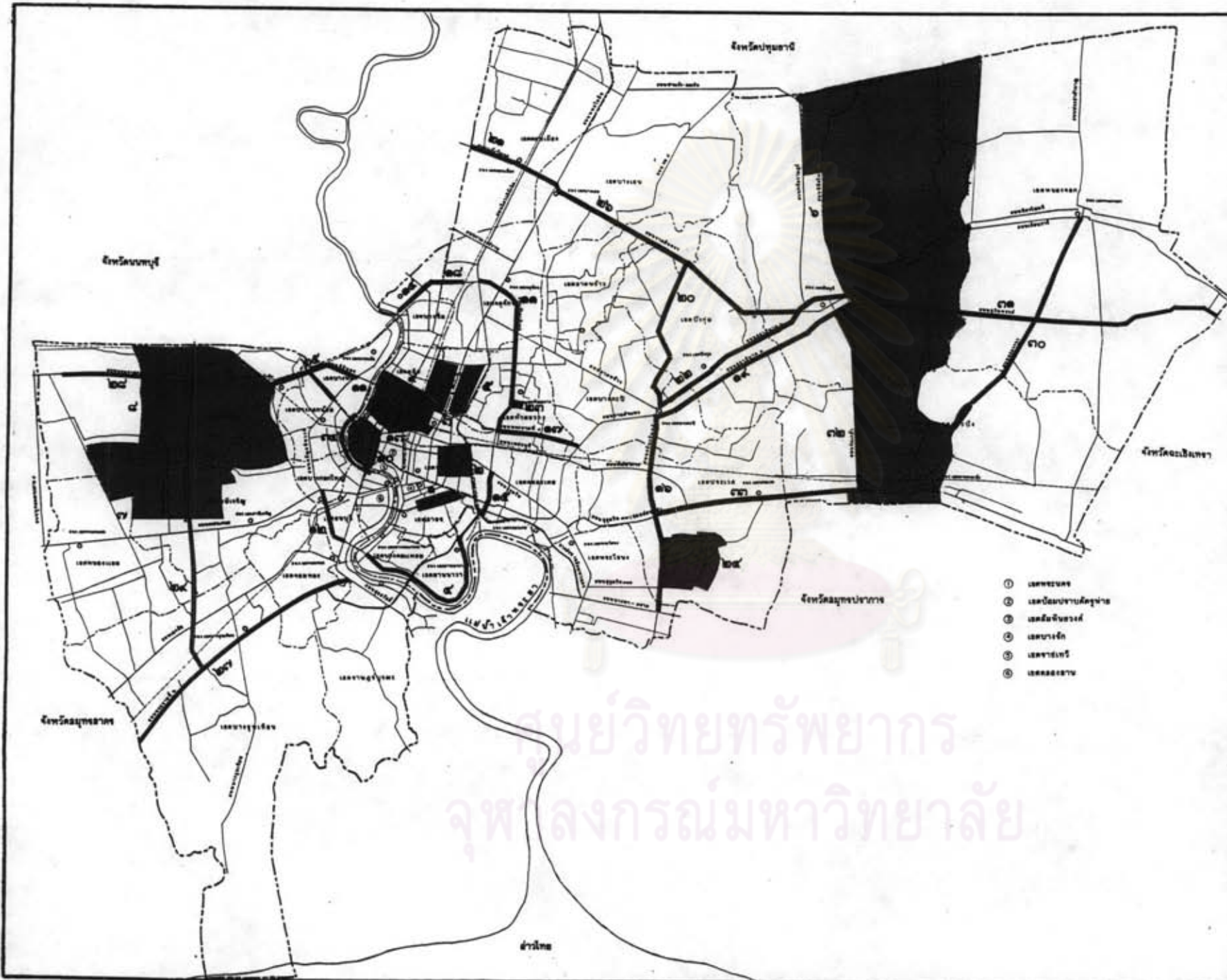
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรุงเทพมหานครได้ประกาศใช้กฎหมายท้องถิ่น ได้แก่ เทศบัญญัติ และข้อบัญญัติ ใช้บังคับในเขต กรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการก่อสร้างและการใช้ที่ดินในบางพื้นที่ ลักษณะของกฎหมายเป็นการกำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรายละเอียดของการควบคุมแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายแต่ละฉบับ รวม 34 แห่ง (แผนที่ 3.5)

#### 5. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ปัจจุบันในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเขตเทศบาลเมืองใหญ่ ๆ ได้มีการก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย หรือประกอบธุรกิจต่าง ๆ ประเภทเดียว หรือหลายประเภทรวมกันเพิ่มมากขึ้น ตามลำดับ ในแต่ละอาคารจะมีโครงสร้างและอุปกรณ์อื่นเป็นส่วนประกอบของอาคารแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้ประโยชน์ ซึ่งยังไม่มีมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย อันจะเป็นอันตรายแก่ผู้ใช้อาคาร และประชาชนทั่วไป รวมทั้งอาจเกิดการขาดแคลนบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในอาคาร เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ลิฟท์ และน้ำทิ้งอีกด้วย ดังนั้น จึงได้ออกกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ขึ้นเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (1) (4) (6) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นการเฉพาะเพิ่มเติมขึ้นมาจากอาคารทั่ว ๆ ไป ในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ขนาดความสูง ขนาดถนนที่ตั้งแนวอาคารและระยะต่าง ๆ พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (F.A.R.) และพื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R.) ของอาคารสูง โดยกำหนดว่า

อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบหัวสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมี



**สัญลักษณ์**

- ๑ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๔ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๕ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๖ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๗ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๘ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๙ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๐ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๑ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๒ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๓ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๔ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๕ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๖ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๗ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๘ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๑๙ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๐ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๑ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๒ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๓ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๔ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๕ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๖ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๗ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๘ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๒๙ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓๐ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓๑ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓๒ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓๓ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก
- ๓๔ บริเวณที่ห้ามรถบรรทุก

- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์
- ④ เขตบางรัก
- ⑤ เขตบางเขน
- ⑥ เขตคลองเตย

ที่มา: เทศบัญญัติ และบัญญัติ กทม.

**พัฒนาการและมาตรการควบคุม  
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร**

แนบ ๔

การควบคุมการก่อสร้างเฉพาะ  
บางพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน



แผนที่

3.5



ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

#### 6. กฎกระทรวงฉบับที่ 116 พังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 และ มาตรา 26 (1) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง ฉบับที่ 3 พ.ศ.2535 กระทรวงมหาดไทย จึงออกข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ขึ้นมาใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 ปี เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2535 โดยต้องการจัดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นระเบียบและคุ้มค่า ตลอดจนสามารถกระจายความเจริญออกไปสู่ตัวเมืองรอบนอก ในลักษณะเป็นศูนย์กลางความเจริญหลาย ๆ แห่ง ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับนี้ ได้กำหนดรูปแบบการขยายตัวของเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้จนถึงปี 2539 โดยมีมาตรการควบคุมเพื่อจัดแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 14 ประเภท (แผนที่ 4.6) โดยกำหนดว่าที่ดินแต่ละประเภทมีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่อะไรบ้าง ปริมาณพื้นที่เท่าไร และในพื้นที่เหล่านั้นสามารถทำกิจกรรมอะไรได้ กิจกรรมอะไรที่ห้ามทำ และกิจกรรมอะไรที่ผ่อนผันให้ทำเป็นโควตาร้อยละของพื้นที่

กฎหมายผังเมืองรวมเกี่ยวข้องกับอาคารสูง โดยการกำหนดพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ และบางพื้นที่ผ่อนผันให้ทำเป็นโควตาร้อยละของพื้นที่ โดยอาคารขนาดใหญ่จะหมายถึงอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

