

การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด
บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑล

นาย กำธร กันตังวงศ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางผังเมืองและภูมิสถาปัตย์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2539

ISBN 974-633-066-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

AN ENVIRONMENTAL IMPACT STUDY OF CONDOMINIUMS DEVELOPMENT
ALONG THE CHAO PHAYA RIVER IN THE GREATER BANGKOK AREA

MR. KAMTHORM KANTEEWONG

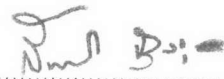
A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF URBAN PLANNING
DEPARTMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING GRADUATE SCHOOL
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1996

ISBN 974-633-066-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุด
บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
โดย นายกำธร กันตังศรี
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ขวัญสรอง อติโพธิ์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุดสุวรรณ)

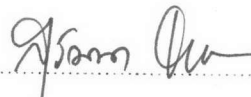
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ ขวัญสรอง อติโพธิ์)



.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)



.....กรรมการ
(นายไตรรัตน์ จารุรัตน์)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กัณฐ์ กันตังศ์ : การศึกษาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา
ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (AN ENVIRONMENTAL IMPACT STUDY OF
CONDOMINIUMS DEVELOPMENT ALONG THE CHAO PHAYA RIVER IN THE GREATER
BANGKOK AREA) อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ, 170 หน้า ISBN 974-633-066-7

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาถึงพัฒนาการของโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดบริเวณ
ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยได้ทำการศึกษาจากพัฒนาการในภาพรวมของโครงการอาคาร
ชุดทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งจากการศึกษาพบว่า โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเริ่มเกิดขึ้น
ในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรืองมากที่สุด ในช่วงปี พ.ศ. 2532 และหลังจากนั้นก็มีความเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนในปัจจุบัน
นี้พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 30 โครงการ

นอกจากนี้ในการศึกษารั้งนี้ ยังได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มี
ความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอาคารชุด และนำมาเปรียบเทียบกับที่ตั้งในปัจจุบันของโครงการอาคารชุดบริเวณ
ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้ง 30 โครงการ ซึ่งผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ในทั้งสองส่วนมีความสอดคล้องกัน และการศึกษาครั้งนี้ยัง
ได้พิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากอาคารชุดทั้งในระดับเมือง และในระดับย่าน โดยจากการศึกษาพบว่าผลกระทบต่าง ๆ
ที่เกิดขึ้นจากอาคารชุด จะมีระดับความเข้มข้นของผลกระทบแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ซึ่งผลกระทบดังกล่าวได้ก่อให้เกิด
การเปลี่ยนแปลงทั้งต่อชุมชนที่ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และต่อภาพลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจากข้อ
เสนอแนะของการศึกษาจึงได้เสนอให้มีการควบคุมการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมทั้งประกาศ
พื้นที่อนุรักษ์ดังกล่าวไว้ในผังเมืองอย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อเป็นการควบคุมและป้องกันปัญหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากอาคารชุด
นอกจากนี้ยังเป็นการวางแนวทางให้การพัฒนาโครงการอาคารชุด บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในอนาคตเป็นไปในแนวทาง
ที่เหมาะสม

ภาควิชา.....ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2538.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

C535229 : MAJOR URBAN PLANNING
KEY WORD: ENVIRONMENTAL IMPACT/CONDOMINIUMS/CHAO PHAYA RIVER/BANGKOK
KAMTHORN KANTEEWONG : AN ENVIRONMENTAL IMPACT STUDY OF
CONDOMINIUMS DEVELOPMENT ALONG THE CHAO PHAYA RIVER IN THE
GREATER BANGKOK AREA. THESIS ADVISOR :
MR. KHUANSRUANG ARTIPHO, 170 pp. ISBN 974-633-066-7

This thesis is the study of condominiums development especially condominiums development along the Chao Phaya river in the greater Bangkok area. By process of the study has done from over all of condominiums development that caused to the riverside development begin. As seen that started in the year 1990 which real estate business being popular and increased up to 30 projects at nowadays.

From that point, the riverside potential study is done to know where district area along the Chao Phaya river will be suitably for condominiums development. And the 30 project site by surveyed was located on those potential area. An environmental impact study is done by 2 stages in Greater Bangkok area study and District area study.

The result of the study was found that each area has differential impact to community development and identity of Bangkok community. The study suggests about the riverside-construction control and the conservation area should be shown in the urban planning plan to prevent from construction impact. This approach will be no effect to the identity of Greater Bangkok community in the future

ภาควิชา..... ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง..... ลายมือชื่อนิสิต..... 
สาขาวิชา..... การวางผังเมือง..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 
ปีการศึกษา..... 2538..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาให้คำแนะนำที่ดีเสมอมาจาก อาจารย์ ขวัญสรอง อติโพธิ์ ผู้ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันว่าเป็นนักวิชาการทางผังเมืองที่มีคุณภาพของไทย ท่านหนึ่งทีเดียว รวมถึงท่านคณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ได้แสดงข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ยิ่งต่อความสมบูรณ์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนี้ยังได้รับการสนับสนุนเรื่องกำลังใจและกำลังทุนทรัพย์ ในการทำวิจัยจากคณะกรรมการบริหารบริษัท แพลน แอสโซซิเอทส์ จำกัด โดยการเปิดโอกาสให้ทำงานไปพร้อมกับการทำการศึกษาอย่างต่อเนื่องตลอดมา และกลุ่มบุคคล “พรรคमार” ประจำรุ่นที่ 17 อันประกอบไปด้วย กรรมการพรรครุ่นบุกเบิก ซึ่งได้แก่ คุณกำพล สีภา, ร.ต.ท.ชนะทิศ แก้วอัมพร, ร.ต.ท.สหรัฐ รัตนละออง, คุณจิรพันธุ์ โคกพราน กรรมการฝ่ายสนับสนุนพรรคและการกีฬา ได้แก่ คุณกสิฐฐเขต ไกรवास, คุณหอม, คุณหม่อม, คุณแป้น, คุณกิ, คุณเหน่ง และเพื่อนร่วมชั้นปี รุ่น 17 ทุกท่านที่ได้มอบประสบการณ์ชีวิตหนึ่งของการเรียนปริญญาโทแก่ผู้เขียน

อนึ่งขอระลึกถึงพระคุณของคุณพ่อและคุณแม่ของผู้เขียน รวมไปถึงคุณกานดา ที่ได้ช่วยส่งเสริมกำลังใจมาโดยตลอดโดยมิได้บิปรากบ่นแต่อย่างใด และจะขาดไปเสียไม่ได้คือห้องเรียนวิชาสถิติที่ผู้เขียนได้เพียรพยายามเรียนหลายปีกว่าจะสอบผ่านมาเขียนวิทยานิพนธ์จนลุล่วงไปได้

กำธร กันตึงค์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ (ABSTRACT).....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง-จ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	ช
สารบัญแผนภูมิ.....	ฌ
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและสาระสำคัญของการศึกษา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
วิธีการดำเนินการ.....	3
แหล่งข้อมูล.....	4
ข้อจำกัดทางการศึกษา.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
นิยามศัพท์.....	6
2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
แนวความคิดเกี่ยวกับความหมายของเมืองและวิวัฒนาการของเมือง.....	8
ทฤษฎีการเจริญเติบโตและการกำหนดทิศทางของเมือง.....	9
ทฤษฎีโครงสร้างของเมือง.....	10
แนวความคิดการใช้ที่ดินริมน้ำ.....	11
แนวความคิดของการอยู่ร่วมกัน.....	12
แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ภายในชุมชน.....	13

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
แนวความคิดเกี่ยวกับแหล่งและบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเคหการ.....	13
แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยในเมือง.....	14
3 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด และวิวัฒนาการเกี่ยวกับอาคารชุด.....	30
สถานการณ์ของที่อยู่อาศัย และจุดเริ่มต้นโครงการอาคารชุด.....	31
วิวัฒนาการของโครงการอาคารชุด.....	34
ประเภทอาคารชุด.....	47
กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด.....	51
อิทธิพลของสภาพแวดล้อมและเทศบัญญัติที่มีผลต่อการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย.....	73
4 การศึกษาโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	81
บทบาทของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล.....	82
ศักยภาพของพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อการเป็นที่ตั้งโครงการอาคารชุด.....	87
โครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา.....	89
5 การศึกษาผลกระทบของโครงการอาคารชุดริมน้ำ.....	113
การวิเคราะห์ผลกระทบของกลุ่มอาคารชุดต่อแต่ละย่านบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา....	118
การศึกษาผลกระทบจากกรณีศึกษา.....	132
การศึกษาผลกระทบของอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำต่อระดับเมือง.....	140
6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	155
แนวโน้มการขยายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำ.....	157
ข้อเสนอแนะ.....	162
สรุปสาระการศึกษา.....	165
รายการอ้างอิง.....	169
ประวัติผู้เขียน.....	170

สารบัญตาราง

ภาพที่		หน้า
3-1	ปริมาณที่สร้างเสร็จในปีพ.ศ.2524 - 2532	40
3-2	โครงการอาคารชุดในพื้นที่กทม. ปีพ.ศ.2532 - 2538	41
4-1	รายละเอียดโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	109
4-2	เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	110
5-1	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ บ้านไทยสวนทิพย์	136
5-2	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ ริเวอร์โรนเพลส	139
5-3	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ รัตนโกสินทร์ แมนชั่นวิว	142
5-4	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ สายชลแมนชั่น	145
5-5	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ ตริทศิต์มารีน่า	148
5-6	ค่าคะแนนผลกระทบของโครงการ เอส.วี.ซิตี	151

สารบัญแผนที่

แผนที่		หน้า
5-12	ที่ตั้งโครงการ บ้านไทยสวนทิพย์	135
5-13	ที่ตั้งโครงการ ริเวอร์โรนเพลส	137
5-14	ที่ตั้งโครงการ รัตนโกสินทร์ แมนชั่นวิว	140
5-15	ที่ตั้งโครงการ สายชลแมนชั่น	143
5-16	ที่ตั้งโครงการ ดรีทศชิตีมารีน่า	146
5-17	ที่ตั้งโครงการ เอส.วี.ซิตี	149
5-18	ผลกระทบของโครงการในแต่ละย่านที่กระทำต่อเมือง	152
5-19	บริเวณที่ได้รับอิทธิพลการขยายตัวทางธุรกิจ ย่าน C.B.D.	154
6-1	โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา	157
6-2	โกดังและท่าเรือสินค้าบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	160
6-3	บริเวณโกดังที่มีโอกาสพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุด	161

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ		หน้า
3-1	โครงการอาคารชุดในพื้นที่กทม. ปีพ.ศ.2532 - 2538	41
4-1	โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่เป็นสโมสรเล่นเรือ	106
4-2	โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	106
4-3	โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตเมือง และนอกเขตเมือง	107
4-4	โครงการอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา แยกเขตในกรุงเทพมหานคร	107

สารบัญรูปภาพ

ภาพที่		หน้า
2-1	การขยายตัวของเมืองแบบวงแหวน (CIRCLE PATTERN)	9
2-2	การขยายตัวของเมืองแบบเส้นตรง (LINEAR PATTERN)	9
2-3	การขยายตัวของเมืองแบบรูปดาว (STAR SHAPE)	10
2-4	การใช้ที่ดินแบบวงแหวน (CONCENTRIC THEORY)	11
2-5	การใช้ที่ดินแบบรูปพัด (SECTOR THEORY)	12
2-6	การใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง (MULTIPLE NUCLEI THEORY)	14
2-7	การกระสวนย่านที่พักอาศัยในประเทศกำลังพัฒนา	20
5-1	ผลกระทบทางภูมิทัศน์	121
5-2	โครงการริเวอร์โรนัฟเฟิลส	138
5-3	โครงการรัตนโกสินทร์แมนชั่นวิว	141
5-4	โครงการสายชลแมนชั่น	144
5-5	โครงการตรีทศชาติ มารีน่า	147
5-6	โครงการเอส.วี. ซิตี้	150