



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและลำดับของปัญหา

ในการศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถว เพื่อประกอบอุตสาหกรรมนั้น สิ่งที่สำคัญในการศึกษาและพิจารณาก็คือ ขนาด พื้นที่ รูปแบบอาคารและสถานแวดล้อม วิศวกรรมการ และการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบ ขนาด โครงสร้าง และประโยชน์ใช้สอย จากอดีตจนถึงปัจจุบันตลอดจนการเปลี่ยนแปลงสถานแวดล้อมที่แตกต่างกันไปตามสถานที่กลุ่มตึกแถว ตั้งอยู่และผลกระทบด้านต่างๆ ที่เกิดจากตึกแถวและจากภายนอกที่มีต่อตึกแถว การศึกษาดังกล่าว จะช่วยให้ทราบถึงปัจจัยและความเหมาะสมต่างๆของการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถวได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบาย หรือ เป็นงานให้ถูกต้องเหมาะสม และแก้ปัญหาที่อาจจะ เกิดขึ้นในอนาคตต่อไปตึกแถวเริ่มแรกนั้นได้มีในกรุงเทพมหานครประมาณ 80-100 ปี ที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ จะอยู่ริมถนนที่เป็นถนนธุรกิจของกรุงเทพฯ ในอดีต เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนเสาวราช ตึกแถวยุคแรกเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยทางพาณิชย์กรรม และอยู่อาศัย ลักษณะของอาคารเป็นอาคารก่ออิฐฉาบปูนมีความสูง 2 ชั้นเป็นอย่างน้อย ตัวอาคารชั้นล่างจะ เปิดด้านหน้าโล่งเพื่อทำการค้าขาย ชั้นบนจะเป็นส่วนสำหรับอยู่อาศัย ต่อมาเมื่อเมืองขยายตัว ออกไปมากขึ้น พื้นที่ที่จะสร้างตึกแถวริมถนนก็เหลือน้อยลงไป ประกอบกับความต้องการที่สูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงได้สร้างตึกแถวด้านหลังต่อจากเดิม ตึกแถวที่อยู่ทางด้านหลังนี้ ไม่สามารถประกอบการ ค้าพาณิชย์ได้สะดวกนัก เนื่องจากทำเลไม่เหมาะสม ในระยะแรกจึงใช้ตึกแถวด้านหลังนี้เป็นที่อยู่ และโกดังเก็บสินค้าเท่านั้น เมื่ออุตสาหกรรมภายในประเทศได้ขยายตัวมากขึ้น ตึกแถวเหล่านี้จึง ค่อย ๆ แปรสภาพเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ทั้งอุตสาหกรรมบริการและการผลิต สินค้า อุปโภคบริโภคซึ่งได้เปรียบโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่ตั้งถูกต้องตามมาตรฐาน กล่าวคือ ตึกแถวประเภทนี้อยู่ใกล้แหล่งตลาด สามารถติดต่อลูกค้าได้ทันทีที่ใช้เงินลงทุนต่ำ ใช้พื้นที่น้อยและสามารถอยู่อาศัยได้ ซึ่งโรงงานที่ตั้งอย่างถูกต้องตามมาตรฐานต้องใช้เงินลงทุนสูง อีกทั้งจะต้องอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุญาตให้ตั้งได้เท่านั้น ซึ่งไม่สะดวกเพราะไกลจาก แหล่งตลาดและแรงงาน ผู้ประกอบการขนาดเล็กจึงเริ่มหันมาใช้ตึกแถวเป็นโรงงานอุตสาหกรรม เพิ่มขึ้น ทำให้การใช้ตึกแถวในลักษณะนี้ขยายวงกว้างออกไปอย่างมาก ซึ่งในแง่ของกฎหมาย ก็นับว่าผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 มาตรา 32 อาคารประเภท ควบคุมการใช้ คือ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (1) คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม หรือสถานพยาบาล
- (2) พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้กระทำนั้นเสร็จแล้ว ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังระบุไว้ในใบอนุญาต เว้นแต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองว่าการก่อสร้างตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามวรรคสอง ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการใดตามวรรคหนึ่ง นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถวนั้น ปัญหาที่เห็นชัดส่วนใหญ่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมภายนอก คือ ทัศนียภาพที่ตึกของเมืองเสียไป ปัญหาทางด้านมลภาวะ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านเสียง อากาศเป็นพิษ และเกิดน้ำเน่าเสีย ปัญหาจราจรติดขัด ส่วนปัญหาที่มองไม่เห็นหรือเห็นได้ไม่ชัดเจนนัก เนื่องจากอยู่ภายในตึกแถวเอง ได้แก่ปัญหาอัคคีภัย ปัญหาโครงสร้างของอาคาร และปัญหาสุขภาพอนามัยของผู้อยู่ในตึกแถวเอง การที่เจ้าของกิจการนำเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก และมีการสั่นสะเทือนสูง เช่น แท่นกลึง แท่นเจาะ เครื่องไส มาไว้ในตัวอาคารก็อาจจะทำให้ตัวอาคารนั้นเกิดไม่มั่นคง และเป็นอันตรายขึ้นได้ การนำถังแก๊สมาใช้ และเก็บไว้ในอาคาร เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย

แต่เนื่องจากการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของกรุงเทพมหานคร พบว่า เขตที่มีความหนาแน่นของการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก คือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและส่วนใหญ่ของการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เป็นการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถว

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เป็นพื้นที่ศึกษาเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้ตึกแถว ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไข และป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นมิให้ขยายวงกว้างออกไป รวมทั้งเป็นการกระตุ้นให้ผู้มีส่วนรับผิดชอบทั้งภาครัฐและเอกชนหันมาให้ความสนใจ แก้ไข และรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง รวมทั้งความปลอดภัยในการใช้อาคารต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ และขอบเขตของการศึกษาวิจัย

1. ศึกษาการใช้ที่ดิน และอาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ทั้งขนาด พื้นที่ ที่ใช้องค์ประกอบของพื้นที่และคุณภาพของพื้นที่เพื่อให้เข้าใจลักษณะข้อดีข้อเสียของการเลือกประกอบอุตสาหกรรมแต่ละประเภทในตึกแถว และรูปแบบของการประกอบอุตสาหกรรมที่เหมาะสมตลอดจนศักยภาพและแนวโน้ม

2. ศึกษาถึงความเหมาะสมของการประกอบอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ในตึกแถว ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ทั้งในด้านการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างที่ดิน สาธารณูปโภค การติดตั้งเครื่องจักร การจ้างแรงงาน และสวัสดิการ ตลอดจนที่เก็บสินค้าและวัตถุดิบพิจารณาถึงขนาดและการประกอบการและแนวโน้มของการขยายตัว

3. ผลกระทบทางด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถว ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ศึกษาตัวอย่าง อุตสาหกรรมหลักในตึกแถวที่มีต่อสิ่งแวดล้อม

วิธีดำเนินการวิจัย

ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ห้องสมุดและการเก็บข้อมูลการสำรวจในพื้นที่โดยมีวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

1. การรวบรวม และจัดเก็บข้อมูลเป็นการรวบรวมข้อมูลขั้นทุติยภูมิ จากหน่วยงานของข้าราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้อง
2. การสำรวจในพื้นที่เป็นการรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิด้วยการสังเกต บันทึกภาพ การสัมภาษณ์และออกแบบสอบถาม ฯลฯ
3. รวบรวมและจัดระเบียบข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ เช่น ตาราง สถิติ แผนภูมิ แผนที่ ภาพถ่าย เป็นต้น
4. วิเคราะห์และสรุปผล นำข้อมูลทั้งหมดมาศึกษาวิเคราะห์ โดยอาศัยหลักวิชาทางด้านผังเมือง สถิติ และด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วแสดงผลของการวิจัยออกมาในรูปของการพรรณนา ตาราง สถิติ แผนภูมิ และแผนที่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ทำให้ทราบถึงขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ ประโยชน์ใช้สอยของตึกแถวจากอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารเพื่ออุตสาหกรรม
- ทำให้ทราบถึงความได้เปรียบของตึกแถวในด้านการประกอบอุตสาหกรรมเฉพาะอย่าง
- ทำให้ทราบถึงปัญหา และผลกระทบของอาคารประเภทนี้ต่อสภาพแวดล้อมของเมือง
- ผลจากการศึกษาอาจจะใช้เป็นแนวทาง ในการปรับปรุงและป้องกันปัญหาจากสภาพแวดล้อมที่เกิดขึ้น เนื่องจากการใช้อาคารประเภทนี้ ของหน่วยงานที่รับผิดชอบ ทั้งภาครัฐบาล และภาคเอกชน
- ข้อเสนอแนะในการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่เหมาะสมอาคารตึกแถว การรวมกลุ่ม ตลอดจนทำเลที่ตั้ง ที่จะสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจให้ตัวเมือง ขณะเดียวกันก็สามารถ ควบคุมการเติบโตและสภาพแวดล้อม

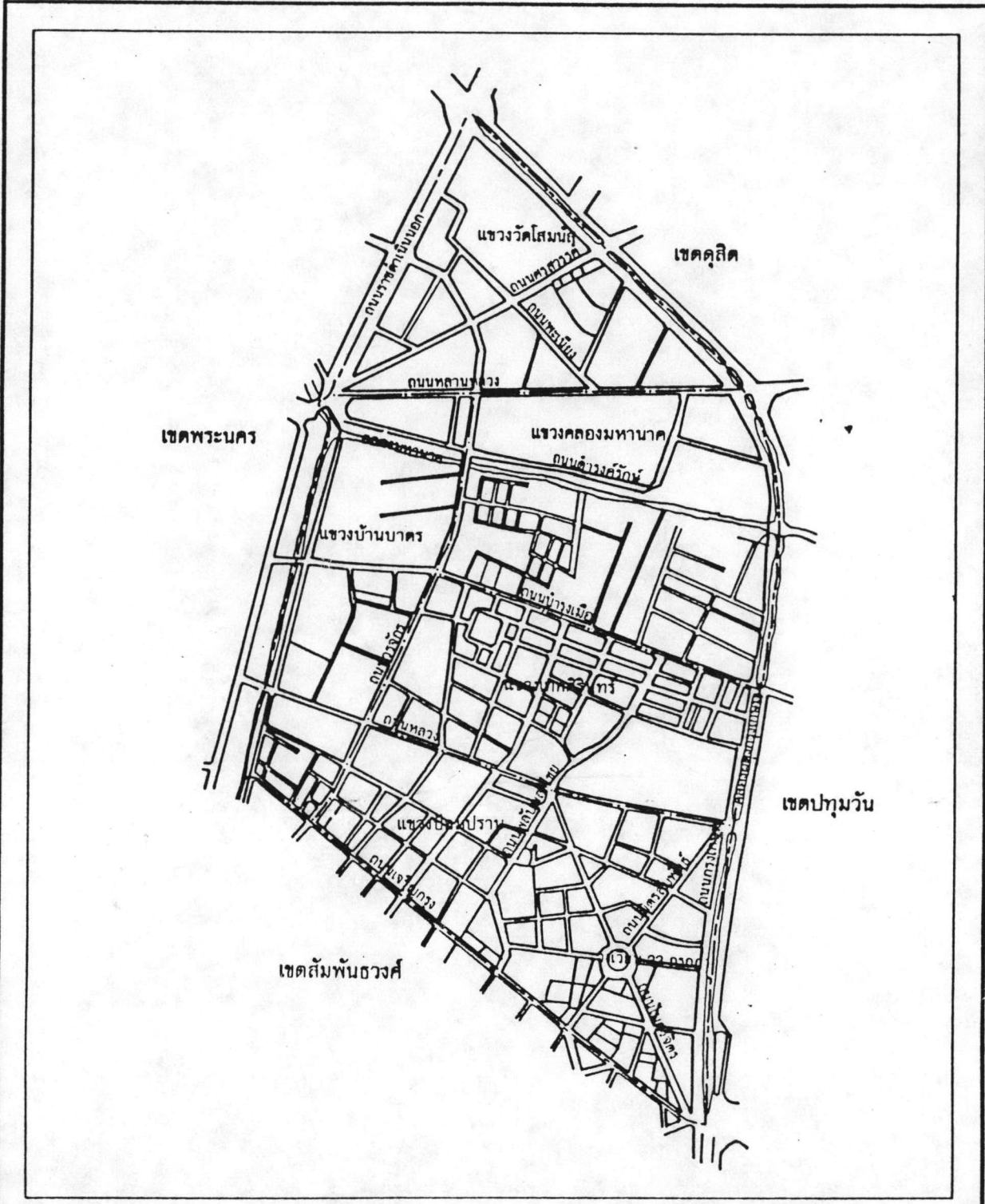
1.4 ขอบเขตการศึกษา

- 1.4.1. ขอบเขตที่เป็นพื้นที่ทางกายภาพเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายมีทั้งสิ้น 1,931 ตารางกิโลเมตร แบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 5 แขวง ได้แก่

- 1.4.1.1 แขวงวัดโสมนัส
- 1.4.1.2 แขวงคลองมหานาค
- 1.4.1.3 แขวงเทพศิรินทร์
- 1.4.1.4 แขวงบ้านบาตร
- 1.4.1.5 แขวงป้อมปราบ

สำหรับอาณาเขตติดต่อมีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อ	เขตดุสิต
ทิศตะวันออก	ติดต่อ	เขตปทุมวัน เขตดุสิต
ทิศตะวันตก	ติดต่อ	เขตพระนคร
ทิศใต้	ติดต่อ	เขตสัมพันธวงศ์

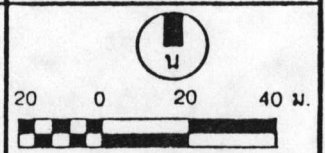


การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง
กรณีศึกษา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

แสดง พื้นที่ศึกษาเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

แผนที่

- สัญลักษณ์
- · — · เขตของเขต
 - · — · เขตของแขวง
 - ==== ถนน, ซอย
 - ~~~~ แม่น้ำ, คลอง



ที่มา สำนักงานสถิติแห่งชาติ