



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

1. ความสำคัญ และบทบาทของพื้นที่

ย่านถนนรัชดาภิเษก (อโศก - รัชดาภิเษก, สุขุมวิท - รัชดาภิเษก, พระราม 4 - พระราม 3) จัดอยู่ในพื้นที่การปกครอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย โดยที่เป็นส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษก ถนนวงแหวนชั้นในของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่แขวงคลองเตย และแขวงคลองตันบางส่วน ซึ่งจัดอยู่ในเขตคลองเตยที่ถูกจัดตั้งขึ้นใหม่ เมื่อกรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองจากเดิม 24 เขต เป็น 36 เขต เมื่อ 9 พฤศจิกายน 2532 โดยแยกจากเขตพระโขนงเดิม มีประชากรเฉพาะแขวงคลองเตย ประมาณ 96,795 คน (พ.ศ. 2534) ทำเลที่ตั้งของพื้นที่ในอดีตเป็นย่านพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง แต่ในปัจจุบันเริ่มเปลี่ยนแปลงมาเป็ย่านพาณิชยกรรม และสถานที่ทำงานสมัยใหม่ ที่ขยายตัวออกมาจากบริเวณเขตชั้นในเดิม ย่านธุรกิจการค้า และสถานที่ทำงานเดิม ย่านสีลม-ราชดำริ ลักษณะสำคัญของพื้นที่ ได้แก่ ย่านธุรกิจการค้า - สำนักงาน - ที่พักอาศัย ในอาคารสูงสมัยใหม่ ซึ่งมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว และมีการกระจุกตัวมากที่สุดที่ย่านถนนอโศก-สุขุมวิท เขตกรุงเทพมหานคร ในขณะที่เดียวกันก็มีแหล่งเสื่อมโทรม ชุมชนแออัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งเดียวแต่เดิม ปัจจุบันทรุดโทรมมาก สภาพที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มรายได้สูงในอดีตกำลังลดลงอย่างรวดเร็ว คงเหลืออยู่ในบริเวณด้านตะวันออก และแทรกตัวอยู่เบื้องหลังอาคารสูงริมถนนโรงงานยาสูบ (ที่ประกอบด้วยตัวโรงงานขนาดใหญ่และบึงเก็บน้ำ, ศูนย์ประชุมสิริกิติย์ที่สร้างขึ้นใหม่) เป็นพื้นที่กรอบใหญ่ทางตอนกลางด้านตะวันตกของพื้นที่, ท่าเรือคลองเตยที่มีความสำคัญจากอดีตสู่ปัจจุบัน มีกิจกรรมต่อเนื่องอันได้แก่ คลังสินค้าอุตสาหกรรมเพื่อการนำเข้า-ส่งออก กิจกรรมการขนส่งสินค้าที่บรรจุตู้คอนเทนเนอร์ และแหล่งงานของผู้มีรายได้ไม่น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด, คลังน้ำมันขนาดใหญ่ที่ติดกันกับท่าเรือ, ชุมชนแออัดที่กระจาย ตั้งอยู่ในพื้นที่ของการท่าเรือ

2. สภาพปัญหา

ปัญหาสำคัญที่ปรากฏอยู่ส่วนใหญ่ จะเป็นปัญหาสิ่งแวดล้อมที่มีความรุนแรงจากสภาพการจราจรติดขัด ขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล น้ำเสีย ปัญหาที่สำคัญรองลงมา ได้แก่ น้ำท่วมขัง อากาศเป็นพิษ มลภาวะทางสายตา ปัญหาจากการก่อสร้างอาคารสูง รวมถึงปัญหาจากการขาดแคลนทางด้านสาธารณูปโภคที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ที่จะเกิดการขยายตัวของพื้นที่ของการก่อสร้างอาคารสูง เช่น น้ำประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ ตลอดจนปริมาณน้ำเสียอันมหาศาล ท่อระบายน้ำที่ไม่สามารถรองรับปริมาณดังกล่าวได้

3. สาเหตุของปัญหา

จากสภาพการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ของย่านธุรกิจการค้า-สำนักงาน ตามแนวเส้นทางหลักอันได้แก่ ถนนอโศก, ถนนสุขุมวิท, ถนนรัชดาภิเษก - พระราม 4 ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน ซึ่งแต่เดิมเป็นย่านพักอาศัยชั้นดี มาเป็นการพัฒนาในลักษณะอาคารสูง (HIGHRISE BUILDING) ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม และอาคารพักอาศัย จากสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ย้ายตัวอย่างสูง ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทำให้เกิดความหนาแน่นต่อพื้นที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

สภาพการจราจรติดขัดอันเนื่องจากสาเหตุในข้อแรก ทั้งจากการพัฒนาในพื้นที่ และพื้นที่โดยรวม อีกทั้งยังเป็นเส้นทางผ่านจากเขตชั้นนอกเข้าสู่เขตชั้นใน โดยที่ปริมาณการรองรับของพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้น เพียงการเชื่อมต่อถนนรัชดาภิเษกบรรจบกันเท่านั้นส่วนอื่นยังคงสภาพเดิม ทั้งยังมีถนนหลักเพียง 3 สาย และถนนรองในพื้นที่ก็ยังไม่ชัดเจน และสะดวกต่อการเชื่อมโยงจุดสำคัญต่าง ๆ ให้ต่อเนื่องกันอย่างเป็นระบบ สภาพถนนรองไม่เป็นเส้นตรง เพียงแค่ใช้ซอยเดิมเป็นการเชื่อมต่อ ทำให้เกิดสภาพการจราจรติดขัด เกือบตลอดทั้งวัน

การขนถ่ายสินค้าจากท่าเรือคลองเตยที่ยังมีต่อเนื่อง ทั้งที่มีการเปิดใช้ท่าเรือแหลมฉบัง ทำให้เส้นทางต่าง ๆ ในพื้นที่ยังคงถูกใช้เพื่อการขนส่งสินค้าควบคู่กันไปด้วย

ปริมาณประชากรในพื้นที่ในช่วงเวลาทำงานเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมอย่างรวดเร็ว จากการพัฒนาย่านธุรกิจการค้า-สำนักงาน ทำให้เกิดการคับคั่งของการจราจรในพื้นที่และมลภาวะทางอากาศ

การให้บริการทางสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไม่เพียงพอ จากสภาพการเติบโตที่กล่าวข้างต้น

ขยะมูลฝอย, สิ่งปฏิกูลที่มีปริมาณเพิ่มขึ้น ไม่สามารถจัดเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพ นำเสียอันเกิดจากสภาพการเติบโตดังกล่าว ไม่สามารถระบายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งปริมาณมากเกินกว่าสภาพการรองรับของท่อระบายน้ำเดิมทำให้เกิดสภาวะน้ำท่วมขัง และยังขาดการบำบัดน้ำเสีย

การก่อสร้างอาคารสูง ยังไม่มีการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการบังคับใช้ ทั้งทางด้านความปลอดภัยต่ออาคารข้างเคียง และการบดบังทัศนียภาพ มลภาวะทางสายตา

สรุปสาเหตุของปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการเติบโตอย่างไร้ทิศทาง ขาดระเบียบและมาตรการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

4. แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

การลดลงของประชากรอย่างต่อเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพักอาศัยมาเป็นพาณิชยกรรมหนาแน่น การเพิ่มขึ้นของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่จากการขออนุญาตใน ปี พ.ศ. 2529 จำนวน 252,678 ตารางเมตร เป็น 6,673,740 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2533 และเป็น 7,482,762 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2534 (ทุกประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร)

การโยกย้ายโรงงานยาสูบ ที่เป็นนโยบายของรัฐบาลออกไปจากพื้นที่ ทำให้จะมีพื้นที่สำหรับรองรับการพัฒนาได้เพิ่มขึ้น รวมถึงการลดบทบาทการเป็นศูนย์กลางขนส่งทางน้ำระหว่างประเทศของท่าเรือคลองเตยไปยังท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง

การเปลี่ยนแปลงระบบขนส่งที่มีโครงการของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนถึง 3 โครงการพาดผ่านพื้นที่

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะต่าง ๆ ของพื้นที่ๆ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะ ขนาด การกระจายการเติบโต และแนวโน้มของการใช้ที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง, สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ, ความหนาแน่นของอาคาร, ความสูงอาคาร, จำนวนที่จอดรถ และความจุที่สัมพันธ์กับประโยชน์ใช้สอยอาคาร และการใช้ที่ดิน
2. ศึกษาถึงสาเหตุและปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ๆ รวมถึงผลการของเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่มีผลต่อพื้นที่
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนา, รูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตในพื้นที่ๆ ให้มีความสัมพันธ์ สอดคล้องกันกับระบบการคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภคที่จะมีการดำเนินการในอนาคต รวมถึงการเสนอแนะพื้นที่ที่มีศักยภาพที่ควรที่จะพัฒนาขึ้นโดยเฉพาะเพื่อประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่ๆ รวมถึงพื้นที่ๆ โดยรอบ และสามารถสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ๆ นั้นๆ มีสภาพความเหมาะสมในที่ตั้ง
4. เพื่อเสนอแนะการพัฒนาศูนย์ธุรกิจการค้าแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ให้เกิดความเชื่อมโยงกับย่านธุรกิจแห่งใหม่ เพลินจิต-ราชดำริ พร้อมกันไปกับการพัฒนาพื้นที่ส่วนราชการเดิมที่กำลังจะโยกย้ายออกไป, การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา, การฟื้นฟูแหล่งเสื่อมโทรมบริเวณชุมชนแออัดคลองเตย และการอนุรักษ์เขตพักอาศัยคุณภาพดีย่านสุขุมวิท โดยให้อยู่บนพื้นฐานในอันที่จะอยู่ร่วมกันได้โดยปราศจากปัญหาข้อขัดแย้ง และเกิดการเสริมส่งซึ่งกันและกันระหว่างย่านธุรกิจกับ ย่านพักอาศัยหนาแน่นคุณภาพดี

ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตด้านพื้นที่

เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตคลองเตย ถือการแบ่งพื้นที่ที่จะแบ่งแยกออกโดยพิจารณาถึงความสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน และโครงข่ายการจราจรขนส่งเป็นหลัก ด้วยการยึดแนวถนนรัชดาภิเษก (ถนนอโศก จากสะพานข้ามคลองแสนแสบ ผ่านแยกตัดถนนสุขุมวิท ลงทิศใต้ตลอดมาจนถึงจุดตัดผ่านทางรถไฟสายแม่น้ำ) เป็นเกณฑ์ ประกอบด้วยพื้นที่ทั้ง 2 ฟาก (ตะวันออก/ตะวันตก) ของถนนดังกล่าว โดยมีขอบเขตดังนี้ ทิศเหนือจรดแนวคลองแสนแสบ, ทิศตะวันออก แนวซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) และแนวซอยสุขุมวิท 26 ซอยอารีย์ และถนนเกษมราษฎร์, ทิศใต้ จรดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณท่าเรือคลองเตยและคลังน้ำมันเชลล์, ทิศตะวันตก จรดแนวทางด่วนดินแดง-ท่าเรือ และแนวทางรถไฟสายมักกะสัน-แม่น้ำ โดยพื้นที่นี้อยู่ในกรอบของการแบ่งพื้นที่ปกครองของแขวงคลองเตย และแขวงคลองตันบางส่วน

พื้นที่ศึกษาในวัตถุประสงค์ของการศึกษา จะไม่จำกัดในการศึกษาเฉพาะภายในพื้นที่ดังกล่าวเท่านั้น แต่การศึกษาอาจศึกษาถึงความเชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ เช่น ทิศเหนือ ติดต่อเขตราชเทวี และเขตห้วยขวางในแนวถนนเพชรบุรี, ทิศตะวันออก ติดต่อกับพื้นที่แขวง คลองตันในบริเวณทิศเหนือ/ใต้ของถนนสุขุมวิท, ทิศตะวันตกติดต่อกับพื้นที่เขตปทุมวัน บริเวณย่านบ่อนไก่และสวนลุมพินี และบริเวณทิศตะวันออกของเขตยานนาวาบางส่วน ,ทิศใต้จรดแนวแม่น้ำเจ้าพระยา และบางกระเจ้าในฝั่งตรงข้าม

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

พัฒนาการของพื้นที่ตั้งแต่เริ่มมีถนนสุขุมวิท, ถนนพระราม4เรื่อยมาจนกระทั่งมีถนนรัชดาภิเษก โดยเน้นความสำคัญในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน

ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม และคลังสินค้าในแต่ละช่วงเวลา และผลของการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ ที่เกิดขึ้นใน ปัจจุบันทั้งภาครัฐและเอกชน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอันเกิดจากโครงการขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันทั้งภาครัฐและเอกชน ความเป็นไปได้ในเงื่อนไขต่าง ๆ ตามแนวความคิดปรัชญาการพัฒนาเมือง

เสนอแนะรูปแบบทางกายภาพของการพัฒนาพื้นที่เมือง การออกแบบโครงสร้างชุมชน และสภาพแวดล้อม

วิธีการศึกษา

1. ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
2. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและหน่วยงานราชการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคม และประชากร
3. ศึกษาแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศในแต่ละช่วงเวลา เพื่อเปรียบเทียบและทราบถึง ข้อมูลเชิงปริมาณ
4. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจากการบันทึก สัมภาษณ์ และสอบถามข้อเท็จจริง โดยการสำรวจภาคสนาม
5. รวบรวมข้อมูลโครงการของรัฐทางด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่กำลังดำเนินการ ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่เกี่ยวข้อง
6. วิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
7. เสนอผลการศึกษาในรูปของการบรรยาย, แผนที่, แผนภาพ และตาราง

ขั้นตอนการศึกษา

1. เก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา เช่น ข้อมูลทางกายภาพ, ข้อมูลทางเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประชากร ตลอดจนข้อมูลโครงการที่สำคัญของรัฐทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา
2. ทำการตรวจสอบข้อมูล ความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูล และคัดเลือกข้อมูลที่น่าเชื่อถือและ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการศึกษา โดยการศึกษาพื้นที่จากภาคสนาม ข้อมูลที่จะทำการตรวจสอบ เช่น สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารในปัจจุบัน จำนวนอาคาร และการขออนุญาต, การก่อสร้างอาคาร, เส้นทางการคมนาคม - สภาพการจราจร, สภาพปัญหาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงขอบเขตของพื้นที่ศึกษา เป็นต้น

3. นำข้อมูลต่าง ๆ ที่รวบรวมและตรวจสอบได้บันทึกลงในแผนที่แยกประเภท และตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถิติหรือใช้ในการคำนวณเพื่อวิเคราะห์ เช่น จำนวนอาคาร, พื้นที่ใช้สอย, การใช้ประโยชน์อาคาร-ที่ดิน เป็นต้น โดยจะจัดเก็บบันทึกโดยการแยกประเภทโดยละเอียดในรูปของ DATA BASE เพื่อความสะดวกในการใช้และปรับปรุงแก้ไขให้ตรงกับสภาพปัจจุบัน ตลอดจนถึงการวิเคราะห์และแสดงผล

4. ทำการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ เพื่อทราบถึงพื้นที่ที่มีศักยภาพ และพื้นที่ที่มีสภาพปัญหาในลำดับต่าง ๆ เพื่อมุ่งจำแนกประเภทการใช้ที่ดิน โอกาสในการพัฒนาหรือความเหมาะสมของพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดตามความเหมาะสม โดยการนำทฤษฎีและหลักการ รวมถึงแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่เพื่อจัดวางทิศทางและเป้าหมายในการพัฒนาในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อเลือกสรรหาแนวทางที่เด่นชัดและเหมาะสมที่สุด

5. กำหนดแผนการ, ขั้นตอนการดำเนินการ และมาตรการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงวิธีการออกแบบศูนย์ธุรกิจการค้าใจกลางเมือง

6. เสนอผลการศึกษา

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงวิวัฒนาการของพื้นที่ย่านถนนอโศก และถนนรัชดาภิเษก สุขุมวิท - พระราม 4 ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างรวดเร็วในระยะที่ผ่านมา
2. ทราบถึงสภาพปัญหาต่าง ๆ ในพื้นที่ในปัจจุบัน และการคาดการณ์สภาพปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลของการพัฒนาในอนาคต
3. สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเพื่อเชื่อมโยงภายในรอบพื้นที่ และพื้นที่เกี่ยวข้อง โดยรอบ
4. การศึกษาสามารถนำไปใช้เป็นแนวทาง ในการวางแผนขยายการให้บริการ ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่
5. สามารถนำไปใช้ในการเป็นแนวทาง การวางแผนหรือประยุกต์ใช้สำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ต่อไป

ข้อจำกัดในการศึกษา

1. พื้นที่ที่ศึกษา กำหนดขึ้นจากลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ โดยใช้แนวถนนหลักเป็นเกณฑ์ เป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวระหว่างแขวงการปกครอง 2 แขวงในเขตคลองเตย และคาบเกี่ยวกันกับรอยต่อของเขตยานนาวา, ปทุมวัน, ราชเทวี, ห้วยขวาง จึงทำให้การรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน เช่น จำนวนประชากร, บ้าน, ครุว์เรือน ซึ่งถูกจัดเก็บเป็นข้อมูลในระดับเขตและแขวง ไม่สามารถจำแนกได้โดยละเอียดเท่าที่ควร
2. ข้อมูลรายละเอียดในอดีตของพื้นที่ ซึ่งเดิมเป็นเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ อาจจะไม่สมบูรณ์เนื่องจาก ขาดการบันทึกเป็นหลักฐานที่ชัดเจน