

บทที่ 1

บทนำ

### ความเป็นมาของการศึกษา

การพัฒนาประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้กรุงเทพมหานครขยายตัวเป็นมหานครใหญ่แห่งหนึ่งของโลกปัจจุบัน โดยดำรงความเป็นศูนย์กลางความเจริญในทุก ๆ ด้าน ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวในอัตราที่สูง ทั้งนี้เป็นผลอันเนื่องมาจากการเติบโตของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และภาวะเศรษฐกิจโลก รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร เป็นผลให้เกิดการขยายตัวเพิ่มขึ้นของ โครงการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เกิดขึ้นจากสถิติอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2525-2534 แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างในระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งมีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นประมาณ 10 เท่าตัว (สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2534) ผลที่ตามมาก็คือ เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วของพื้นที่เมือง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะของการขยายตัวแนวสูงในพื้นที่เมืองชั้นใน และการขยายตัวแนวราบ ในบริเวณชานเมืองและเขตต่อเมืองซึ่งรูปแบบการขยายตัวของกรุงเทพมหานครดังกล่าว ยังคงไม่เปลี่ยนแปลงไปจากอดีตมากนัก คือมีลักษณะของการพัฒนาเป็นแนวยาวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลักแต่จะเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมากขึ้นในรูปของอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง ซึ่งเป็นรูปแบบของการพัฒนาเมืองที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

การพัฒนาของอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยในช่วงที่ผ่านมาพบว่า พื้นที่ก่อสร้างใหญ่กว่าในอดีต ในขณะที่จำนวนหน่วยอาคารที่ขออนุญาตมีจำนวนลดลง (เอกสารประกอบการประชุมภาพรวมกรุงเทพมหานคร, 2533) แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของลักษณะการก่อสร้าง จากอาคารขนาดเล็กมาสู่อาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง โดยเฉพาะอาคารสูงในปัจจุบันกำลังมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเมือง ในย่านธุรกิจการค้าและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นรูปแบบการใช้พื้นที่เมืองอย่างคุ้มค่าต่อลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีจำนวนจำกัดและราคาแพง

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา การก่อสร้างอาคารสูงมีการขยายตัวเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งในรูปของอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ ปัจจัยสำคัญที่เป็นสาเหตุของการขยายตัวดังกล่าวได้แก่ การขยายตัวในระบบเศรษฐกิจ การลงทุนจากภายนอกประเทศ ธุรกิจการท่องเที่ยว การส่งออก ฯลฯ ทำให้เกิดความต้องการอาคารสำนักงาน ขณะเดียวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็อยู่ในรูปของอาคารสูงเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นและที่ดินในเมืองเริ่มหมดไป (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2534)

การก่อสร้างอาคารสูงประเภทต่าง ๆ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย กำลังเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากผู้ลงทุนได้คำนึงถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามทำเลที่ตั้ง และราคาที่ดินที่แพงขึ้น รวมทั้งให้สอดคล้องกับระดับการพัฒนาในภาคธุรกิจการค้าและเทคโนโลยีการก่อสร้าง ซึ่งเจริญก้าวหน้ามากขึ้นเป็นลำดับ จึงพบว่าในปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสูงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในพื้นที่หลายแห่งของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของอาคารสูงส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทความสำคัญในกิจกรรมด้านต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ทั้งย่านธุรกิจการค้า และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น เช่น เขตบางรัก บางนา ราชเทวี คลองเตย ห้วยขวาง จตุจักร บางกะปิ เป็นต้น ซึ่งการใช้ประโยชน์ของอาคารสูงโดยทั่วไปเป็นอาคารพาณิชย์สำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย

อาคารสูงที่เกิดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ จะส่งผลกระทบต่อเมืองทั้งทางบวกและทางลบ ในทางบวกพิจารณาโดยสภาวะทั่วไปแล้ว การก่อสร้างอาคารสูงจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม เนื่องจากเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจการค้าที่เหมาะสมกับสภาพเมืองในปัจจุบันที่ต้องใช้พื้นที่ที่มีอยู่จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่วนผลกระทบในทางลบนั้น การก่อสร้างอาคารสูงจะก่อปัญหาโดยตรงให้กับเมือง เช่น ปัญหาคารจรจัดติดขัด ปัญหาการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม ปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น (สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, กองผังเมือง, 2532)

แม้ว่าการก่อสร้างอาคารสูงจะเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน แต่การขยายตัวของอาคารประเภทนี้ในเมืองย่อมก่อให้เกิดปัญหาติดคามมากมาย ซึ่งปัญหาดังกล่าว เป็นปัญหาต่อเมืองที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีต และกำลังทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้นในปัจจุบัน ตลอดจนเป็นอุปสรรคของการพัฒนาก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ และความเดือดร้อนในการดำเนินชีวิตของประชากรในเมือง ในอดีตที่ผ่านมารัฐบาลและหน่วยงานท้องถิ่น

คือ กรุงเทพมหานครได้พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้น โดยการกำหนดมาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ ไม่มีความสอดคล้องกับภาวะการก่อสร้างอาคารสูงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เนื่องจากการก่อสร้างอาคารสูงมีการพัฒนามากขึ้น มาตรการควบคุมที่มีอยู่เดิมเริ่มล้าสมัย (ฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย, 2533) รัฐบาลจึงได้มีการแก้ไขกำหนดมาตรการควบคุมขึ้นใหม่ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงโดยตรง ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้น เพราะหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการควบคุม จะเป็นเครื่องกำหนดถึงทิศทางของการพัฒนา โอกาสในการพัฒนา และลักษณะของการพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ มาตรการควบคุมในอดีตที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอาคารสูงเช่นเดียวกัน ซึ่งมาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ จะต้องมีความสอดคล้องกับการพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้น ตลอดจนสามารถแก้ปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย ด้วยเหตุนี้ จึงได้ทำการศึกษาวิเคราะห์การพัฒนาอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร กับมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงที่กำหนดขึ้นว่ามีความเหมาะสมสอดคล้องกันหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งการที่มาตรการดังกล่าวมีผลกระทบต่อรูปแบบลักษณะ และการกระจายตัวของอาคารสูงที่เกิดขึ้นในระยะของการใช้บังคับ มาตรการควบคุมนั้น ๆ เพื่อหาข้อสรุปและเสนอแนะมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป ผู้ศึกษาคาดว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ในการกำหนดมาตรการควบคุมอาคารสูง เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด สำหรับการพัฒนาอาคารสูงที่จะเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครต่อไป

#### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาพื้นที่ที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน และการใช้บังคับมาตรการควบคุมในปัจจุบัน
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพัฒนาการของอาคารสูงกับการใช้บังคับมาตรการควบคุม
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสม เพื่อการควบคุมที่บรรลุผลและสนับสนุนการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพ

### ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาจะครอบคลุมภาพรวมของพัฒนาการของอาคารสูงในกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 - 2535 ซึ่งจะเชื่อมต่อกับการศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงของกองผังเมืองกรุงเทพมหานครที่ศึกษาไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 - 2530 การศึกษาจะมุ่งเน้นการกำหนดมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารสูง โดยศึกษาในเรื่องของเกณฑ์การควบคุมทางด้านต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนา และลักษณะทางกายภาพของอาคารสูง ซึ่งได้แก่ รูปแบบ และการกระจายตัวของอาคารสูงในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร

การศึกษาในรายละเอียดจะกำหนดขึ้นเฉพาะในเขตที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน โดยศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นผลจากการพัฒนาตามศักยภาพของพื้นที่ภายใต้เงื่อนไขที่เกิดจากมาตรการควบคุมในช่วงเวลากับเกณฑ์การควบคุมต่าง ๆ ซึ่งการศึกษาเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของอาคารกับเกณฑ์การควบคุมต่าง ๆ นั้นย่อมแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่จะนำมาสู่ข้อสรุปที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาอาคารสูงของกรุงเทพมหานครในระยะต่อไป

### วิธีการดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาพัฒนาการของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร จากสถิติอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป ซึ่งพิจารณาจาก ความหมายของอาคารสูงตามกฎหมายฉบับที่ 33 ซึ่งออกความหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ซึ่งจะเท่ากับอาคารประมาณ 8 ชั้น โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ช่วง เวลา คือ ใน พ.ศ. 2523 - 2530 เพื่อเปรียบเทียบผลการศึกษากับการศึกษาของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร และใน พ.ศ. 2530 - 2535 เพื่อขยายการศึกษาถึงปัจจุบัน
2. ศึกษาพัฒนาการของอาคารสูง เพื่อกำหนดเขตที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน เพื่อกำหนดพื้นที่ศึกษาในรายละเอียด และศึกษาจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูง เพื่อกำหนดความสูงของอาคารที่เหมาะสมสำหรับการศึกษา
3. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ศึกษารายละเอียดแต่ละเขต จำแนกตามประเภทการใช้สอยอาคารตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2530 - 2535 และศึกษามาตรการควบคุมอาคารสูงทั้งในอดีตและปัจจุบัน ได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และ

กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะศึกษาเกณฑ์การควบคุมที่จะส่งผลกระทบต่อลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารที่เกิดขึ้น

4. วิเคราะห์ลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารสูงที่เกิดขึ้น เปรียบเทียบกับเกณฑ์การควบคุม เพื่อหาข้อสรุปที่สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการที่เหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับหลักการและเหตุผลทางด้านผังเมือง และการศึกษาตัวอย่างการควบคุมที่บรรลุผลในทางปฏิบัติทั้งใน และต่างประเทศ

### ขั้นตอนการศึกษา

1. ทบทวนการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการของอาคารสูง ปัญหาผลกระทบและการใช้มาตรการควบคุมในประเทศไทย และในต่างประเทศ
2. ศึกษาสถิติอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ที่มีความสูง 8 ชั้นขึ้นไป ในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 โดยแบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาคือ ระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 ตามการศึกษาของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร และระหว่าง พ.ศ.2530 - 2535 เพื่อใช้เปรียบเทียบกับการพัฒนาในระยะแรก สถิติการขออนุญาตดังกล่าว จะใช้วิเคราะห์
  - 2.1 จำนวนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอาคารสูงในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร
  - 2.2 อัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร
  - 2.3 พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร เพื่อกำหนดเขตที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน
3. ศึกษามาตรการควบคุมความสูงของอาคาร และมาตรการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย (พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง) และในกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น)
4. กำหนดพื้นที่เฉพาะเพื่อการศึกษา ได้แก่ เขตที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน ทั้งจำนวนและพื้นที่ใช้สอย และใช้ข้อมูลจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูง จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในพื้นที่เฉพาะเพื่อการศึกษา เพื่อพิจารณากำหนดชั้นความสูงของอาคารและจำนวนอาคารที่มีความเหมาะสมสำหรับการศึกษาในรายละเอียด

5. ศึกษาลักษณะพัฒนาการของอาคารสูงในเขตพื้นที่ศึกษา จากข้อมูลการขออนุญาต บล็อกสร้างอาคารเฉพาะอาคารที่เกิดขึ้นจริง ตามผลการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2534 และการสำรวจภาคสนาม โดยแผนที่ใจก้ามาตราส่วน 1:4,000 และ 1:10,000 เพื่อศึกษาถึง สภาพการพัฒนาของอาคารสูงโดยทั่วไปในแต่ละเขต ได้แก่ จำนวนอาคาร ประเภทการใช้สอย ขนาดถนนที่ตั้ง พื้นที่อาคารรวม และขนาดแปลงที่ดิน

6. ศึกษาลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารในพื้นที่ศึกษาแต่ละเขต แยกตามประเภท การใช้สอย ได้แก่ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์-พักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารอื่น ๆ โดยจำแนกรายปี ตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2530 - 2535 เพื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์การควบคุม (3) ซึ่งประกอบด้วย

- 6.1 การกระจายตัว
- 6.2 ระยะถอยร่น (Set Back)
- 6.3 ความสูง และจำนวนชั้น
- 6.4 อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อขนาดที่ดิน (Floor Area Ratio)
- 6.5 อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space Ratio)

7. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางด้านกายภาพของอาคารกับเกณฑ์การควบคุม เพื่อหาข้อสรุปและ เสนอแนะมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสมในทางปฏิบัติ และมีประสิทธิภาพ สูงสุดสำหรับการพัฒนาอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

#### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาลักษณะพัฒนาการของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร ตามการเปลี่ยนแปลงทั้ง ในจำนวนและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่มีการรวมตัวและทิศทางการกระจายตัวของอาคารสูง ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางของการพัฒนาที่ชัดเจน และตอบสนองต่อการพัฒนาอาคารสูง เพื่อให้เกิดประโยชน์ในภาพรวมสูงสุด และด้วยเหตุผลจากการศึกษามาตร การการควบคุมอาคารสูงทั้ง ในแง่มุมของการกำหนดหลักเกณฑ์ และกลไกในการควบคุมที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะทางด้านกายภาพ ทั้งในด้านการกระจายตัว และสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร จะนำมาซึ่งแนวทางของการกำหนดมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพ การพัฒนาอาคารสูงที่ต้องแปร เปลี่ยนไปตามสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของกรุงเทพมหานคร

### นิยามศัพท์เฉพาะ

1. อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง อาคารที่มีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร
2. อาคารสูง หมายถึง อาคารที่มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้ามีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
3. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารหลังใดหลังหนึ่งที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป
4. อาคารพักอาศัย หมายถึง อาคารที่บุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนอย่างถาวรหรือชั่วคราว
5. อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรกำลังการผลิตไม่เกิน 5 แรงม้า
6. อาคารพาณิชย์-พักอาศัย หมายถึง อาคารที่ใช้ประกอบกิจการ เพื่อการพักอาศัย และพาณิชย์ร่วมกันภายในหลัง เดียว
7. อาคารอื่น ๆ หมายถึง อาคารที่ใช้ประกอบกิจการประเภทอื่นนอกเหนือจากการพักอาศัยและพาณิชย์
8. อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
9. ถนนสาธารณะ หมายถึง ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่
10. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (Floor Area Ratio) หมายถึง  $\frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น}}{\text{พื้นที่ดิน}}$
11. อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space Ratio) หมายถึง  $\frac{\text{พื้นที่ว่าง}}{\text{พื้นที่ดิน}} \times 100$

### ข้อจำกัดในการศึกษา

เนื่องจากพัฒนาการของอาคารสูงมีปัจจัยหลาย ๆ ประการที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากผลกระทบที่เกิดจากมาตรการควบคุมทางกฎหมาย ซึ่งเป็นเป้าหมายของการศึกษาในครั้งนี้ ดังนั้น เพื่อจะทำการศึกษาในรายละเอียดของมาตรการอย่างลึกซึ้ง การศึกษาในครั้งนี้จะไม่นำปัจจัยทางด้านอื่น ๆ เข้ามาคำนึง เนื่องจากจะต้องอาศัยพื้นฐานความรู้ทางด้านอื่น ๆ และระยะเวลาเพิ่มขึ้นเกินกว่าที่จะสามารถศึกษาครอบคลุมในปัจจัยเหล่านั้นได้ทั้งหมด ซึ่งได้แก่

1. ปัจจัยทางด้านที่ดิน ได้แก่ ราคาที่ดิน อุทยานทางด้านที่ดิน และกรรมสิทธิ์ที่ดิน
2. ปัจจัยทางด้านที่ตั้ง ได้แก่ การอยู่ใกล้ศูนย์กลางตลาด แหล่งงาน และริมน้ำ
3. ปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระบบ

ถนน ทางด่วน และระบบขนส่งมวลชน

4. ปัจจัยทางด้านค่านิยม ได้แก่ ความพอใจของประชาชน

การจัดเก็บรายละเอียดของข้อมูลของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป ในพื้นที่ศึกษาจากกองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร สามารถจัดเก็บได้เพียง 211 หลัง จากอาคารสูงทั้งหมด 249 หลัง เนื่องจากมีข้อมูลของบางอาคารสูญหายไป จึงทำให้ข้อมูลที่ใช้ศึกษาในครั้งนี้มีจำนวนไม่ครบถ้วนตามความเป็นจริง

### ข้อตกลงเบื้องต้น

เพื่อตอบรับกระแสการพัฒนาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก การศึกษาครั้งนี้จึงพิจารณาเฉพาะในด้านที่จะทำให้กระแสการพัฒนาที่เกิดขึ้นเป็นไปตามทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อการพัฒนาโดยรวมภายใต้การบังคับใช้มาตรการควบคุมอาคารสูง

และขณะที่ทำการศึกษา กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครอง 36 เขต



ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

