



บทที่ 3

พัฒนาการ สภาพปัจจุบันของเขตธนบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง

ความเป็นมา

ในฐานะที่เขตธนบุรีเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถแยกออกเป็นอิสระได้อย่างเด็ดขาด เนื่องจากมีความสัมพันธ์ด้านพื้นที่อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน ความเป็นมาของเขตธนบุรี จะสืบเนื่องมาจากความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะทางฝั่งตะวันตก ดังนั้นจึงได้ศึกษาการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในระดับหนึ่งก่อน จากนั้นจึงจะกล่าวถึงวิวัฒนาการของเขตธนบุรีต่อไป

ก. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

ในสมัยกรุงธนบุรี เมืองหลวงของประเทศอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ตั้งของพระราชวังและหน่วยราชการ ฝั่งตะวันออกเป็นที่อยู่ของชนชนชาวจีน ชาวมอญ การขยายตัวของชนชนถูกกำหนดอยู่ภายในกำแพงเมืองฝั่งตะวันตก ยังไม่มีการสร้างเมืองให้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นช่วงที่ก้อิสรภาพมาไม่นาน ชุมชนกรุงเทพมหานครระยะนี้ยังเกาะอยู่ริมแม่น้ำลำคลอง บริเวณเขตบางกอกใหญ่ บางกอกน้อย ธนบุรี และพระนคร ในปัจจุบันโดยทางฝั่งตะวันตกมีการตั้งถิ่นฐานกว้างขวางกว่าฝั่งตะวันออก

ในสมัยรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 1 ทรงย้ายเมืองหลวงมาตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ระยะนี้การขยายตัวอย่างมาก ตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงเติบโตขึ้นมาจนกลายเป็นเมืองโตเดี่ยว (Primate City) ในปัจจุบันการขยายตัวของเมืองแบ่งเป็น 3 ช่วง ดังนี้ (ประภาพรณ ม่วงไหมทอง, 2531: 36-40)

1. สมัยรัชกาลที่ 1-4 (พ.ศ. 2325-2411) ระยะนี้การขยายตัวของเมืองถูกกำหนดโดยคลองที่ขุดขึ้น 3 สาย คือ คลองคูเมืองเดิม คลองรอบกรุงและคลองผดุงกรุงเกษม

กับมีความเชื่อมอีก 2 คลอง คือ คลองลวดกับคลองมหานาค สมัยรัชกาลที่ 4 ได้โปรดให้สร้างถนนเจริญกรุง ขำรุงเมือง เพ็ญนคร มีการสร้างตึกแถวสองฟากถนนกรุงเทพมหานครเริ่มเติบโตเป็นเมืองการค้า ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากสนธิสัญญาที่ทำกับอังกฤษ ระยะนี้เริ่มเปลี่ยนไปประชากรเริ่มย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนนมากขึ้น

ในช่วงที่ 1 นี้ เมืองเริ่มขยายตัวมาทางตะวันออก ในพื้นที่เขตพระนคร ป้อมปราบฯ ล้อมพันดวงศ กับเริ่มกระจายออกไปในพื้นที่เขตดุสิต บางรัก ยานนาวา บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนฝั่งตะวันตกยังไม่มีถนน ประชากรมีวิถีชีวิตริมน้ำเหมือนเดิม มีการเติบโตของชุมชนอย่างช้า ๆ ออกไปจากพื้นที่ชุมชนเดิม ในเขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย และเขตธนบุรีตอนต้น

2. สมัยรัชกาลที่ 5-8 (พ.ศ. 2411-2489) ในรัชกาลที่ 5 มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและการคมนาคมทางบกรองรับ มิถุนเกิดขึ้นหลายสายที่สำคัญ คือ ถนนราชดำเนินใน ถนนราชดำเนินกลาง และราชดำเนินนอก ชุมชนส่วนใหญ่ยังอยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษม เมืองเริ่มขยายพื้นที่ออกไปมากขึ้นทุกทิศทาง ระยะนี้ฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวน้อยกว่าฝั่งตะวันออกถึง 3 เท่า และยังไม่มีการสร้างถนนใด ๆ การเติบโตและขยายตัวของชุมชนฝั่งตะวันตกยังเป็นไปในแนวธรรมชาติ และวิถีชีวิตยังเป็นแบบดั้งเดิม สมัยรัชกาลที่ 6-8 เมืองขยายออกเต็มพื้นที่ ภายในคลองผดุงกรุงเกษม ชุมชนกระจายตัวออกไปโดยรอบทางทิศเหนือในเขตดุสิต ญาไท ทิศตะวันออกในเขตปทุมวันและพระนคร ทิศใต้ในเขตยานนาวา มีการเปิดพื้นที่ทางด้านฝั่งตะวันตกเพื่อขยายชุมชนที่สำคัญ คือ การสร้างสะพานพุทธเชื่อมกับบริเวณกลางการค้าในเขตชั้นในฝั่งตะวันออกกับมีการวางผังถนนทางฝั่งตะวันตกถึง 10 สาย เป็นถนนสายหลัก 4 สาย ถนนสายรอง 6 สาย มีผลทำให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตก ซึ่งสภาพของเมืองไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น แต่อย่างไรก็ตามมีความเจริญนับแต่นั้นมา ชุมชนเริ่มขยายตัวไปตามถนนและริมแม่น้ำในเขตธนบุรี คลองสาน ราษฎร์บูรณะ บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเรือกสวนไร่นาและมีวิถีชีวิตแบบเดิม หลัง พ.ศ. 2475 เมืองเริ่มขยายมากขึ้น เนื่องจากการสร้างถนนหลายสาย ทิศเหนือมีถนนพหลโยธิน ทิศตะวันออกมีถนนสุขุมวิท ทิศใต้มีถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนจันทน์ ฝั่งตะวันตกมีถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนอินทรีทักซ์ ถนนประชาธิปไตย และถนนจรัลสนิทวงศ์

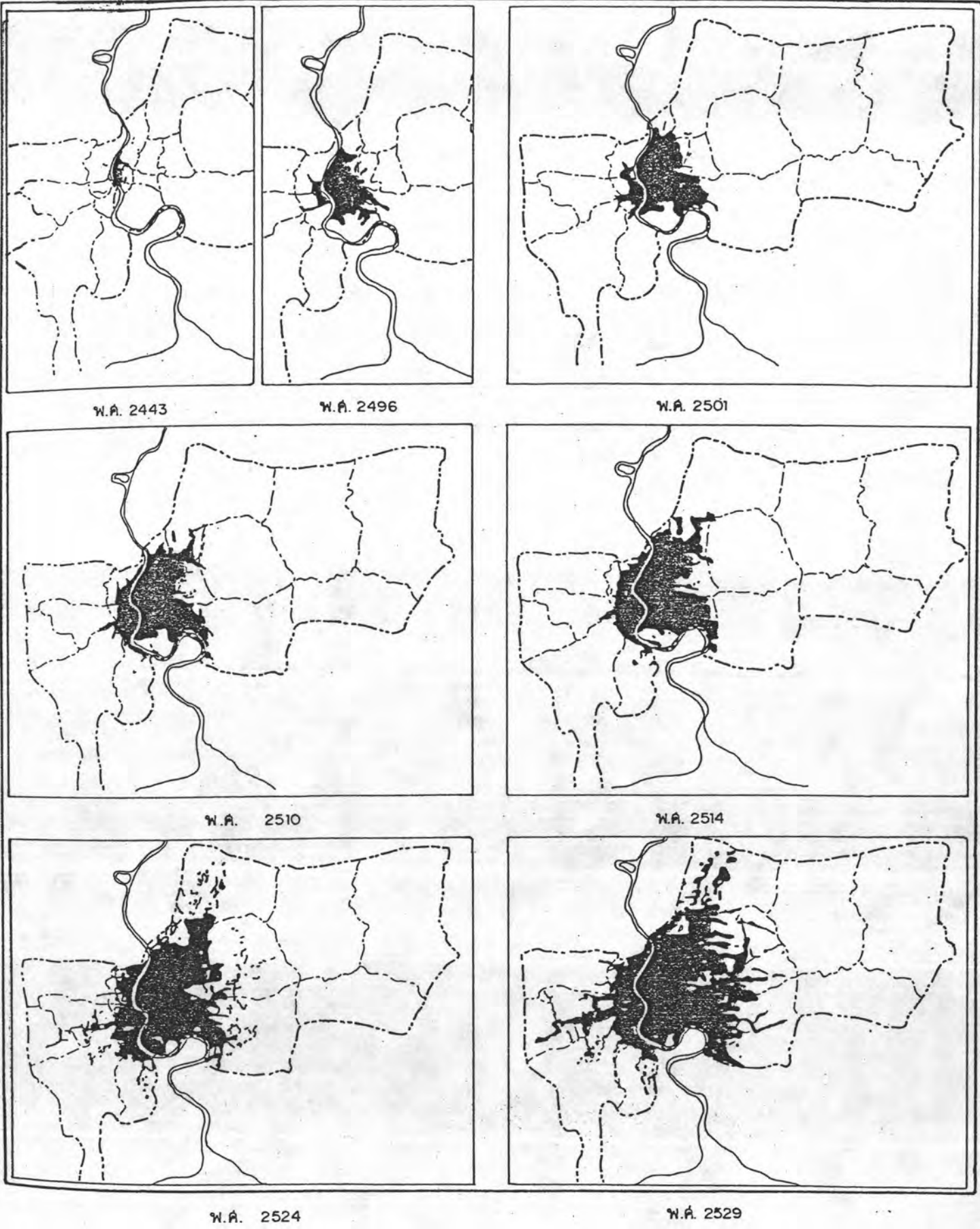
ในช่วงที่ 2 นี้ เมืองขยายตัวทางฝั่งตะวันออกมากขึ้น มีการขยายตัวไป

ตามแนวถนนสายหลัก ส่วนฝั่งตะวันตกมีการเติบโตไปตามแนวถนนที่ตัดใหม่ เริ่มเปลี่ยนรูปแบบการสัญจรจากทางน้ำเป็นทางบก

3. สมัยรัชกาลปัจจุบัน (หลัง พ.ศ. 2489) ภายนี้กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตในทุก ๆ ด้าน มีการสร้างถนนอีกหลายสาย พื้นที่ชุมชนขยายออกไปทั้งสองฝั่ง แต่ส่วนใหญ่จะขยายพื้นที่ออกไปทางฝั่งตะวันออกมากกว่าฝั่งตะวันตก

หลัง พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา มีการพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก เนื่องจากเริ่มใช้แผนพัฒนาประเทศ การขยายตัวและพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครระยะนี้เป็นผลจากการปรับปรุงถนนสายหลักรอบนอก และการพัฒนาด้านธุรกิจพาณิชย์กรรม ด้านศิลปวัฒนธรรมในพื้นที่เขตชั้นใน มีการสร้างทางหลวงสายหลัก กั้นขยายเส้นทางรถประจำทางไกลออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้แผ่ลามออกไปตามถนนสายประธานที่แยกออกจากใจกลางเมือง มีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น ประชากรอพยพเข้ามาสู่กรุงเทพฯ อันเป็นแหล่งงานสำคัญ ระยะนี้เริ่มเกิดปัญหาจากความเป็นเมือง เนื่องจากไม่ได้มีการควบคุมการใช้ที่ดินใด ๆ มาก่อน เมืองขยายตัวออกตามยกถาวรรถออกไปทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยทางเหนือขยายถึงจังหวัดนนทบุรี ตะวันออกขยายไปตามถนนในเขตบางกะปิ ทางใต้เติบโตไปตามถนนสุขุมวิทต่อเนื่องถึงจังหวัดสมุทรปราการ ฝั่งตะวันตกขยายไปตามแนวถนนเพชรเกษม ถนนธนบุรีปากท่อ และถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ระยะนี้มีการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมระหว่างสองฝั่งถึง 6 แห่ง อันเป็นการเปิดพื้นที่ฝั่งตะวันตกที่สำคัญ ทำให้พื้นที่ชุมชนฝั่งตะวันตกมีการขยายตัวรวดเร็วมาก ตั้งแต่นั้นมา (แผนที่ 3.1)

จากการศึกษาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนเมืองมากตลอด โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออก โดยไม่มีกฎหมายผังเมืองควบคุมความเจริญเติบโตมาก่อนเลย สำหรับช่วงที่มีการเติบโตและเริ่มขยายตัวไปใช้แผนพัฒนาประเทศฉบับแรก ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัว คือ ถนนและสะพานที่ทำให้การติดต่อกับแหล่งงานทางฝั่งตะวันออกสะดวกขึ้น สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวพื้นที่กรุงเทพมหานครจากเหนือมาใต้ได้แก่ สะพานพระรามหก สะพานพุทธ สะพานกรุงธน สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า สะพานกรุงเทพ สะพานปกเกล้า สะพานสาทร ส่วนถนนที่รองรับสะพานและเป็นแนวขยายตัวทางฝั่งตะวันตกได้แก่ ถนนจันลสินทวงศ์ ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ถนนเพชรเกษม ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนธนบุรี-ปากท่อ เป็นต้น ถนน



แผนที่ 3.1 แสดงการขยายตัวของชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443 - พ.ศ. 2529

เหล่านี้เป็นแนวสำคัญในการขยายตัวของชุมชนออกไปได้อีกโดยรอบ และการขยายตัวนี้ก็ยังคงดำเนินเป็นลำดับมาตามเส้นทางคมนาคมที่เกิดขึ้นใหม่ เขตธนบุรีเป็นเขตหนึ่งที่มีปัจจัยการขยายตัวของชุมชนในลักษณะเช่นนี้ คือ มีสะพานเชื่อมกับฝั่งตะวันออกอยู่ในพื้นที่ถึง 3 แห่ง มีการตัดถนนสายใหม่ คือ ถนนรัชดาภิเษก และมีการปรับปรุงถนนหลายสาย เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นต้น การปล่อยให้เมืองเติบโตโดยไม่มีการควบคุมย่อมส่งผลกระทบต่อในอนาคตได้ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมา จึงควรได้มีการศึกษาการใช้ที่ดินและวางแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรีให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ต่อไป

ข. วิวัฒนาการของเขตธนบุรี

"เมืองธนบุรีเดิมตั้งอยู่ในคลองบางกอกใหญ่ ตรงวัดคูหาสวรรค์ ปัจจุบันอยู่ในเขตภาษีเจริญ หรือศาลาลีหน้า" (กองผังเมือง 2531 รายงานกรุงเทพมหานคร)

ครั้นต่อมาพระมหากษัตริย์หลายพระองค์ได้โปรดให้ขุดคลองลัดหลายช่วง เพื่อลดระยะทางเดินเรือจากทะเล ซึ่งเดิมจะต้องแล่นอ้อมคุ่มน้ำอันคดเคี้ยวของลำแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อขึ้นไปติดต่อกับพระนครหลวง โดยเฉพาะระหว่างปี พ.ศ. 2007-2089 ซึ่งตรงกับรัชสมัยสมเด็จพระไชยราชาธิราช ได้มีการขุดคลองลัดบางกอก จากคลองบางกอกน้อยถึงคลองบางกอกใหญ่ อันเป็นเหตุให้สายน้ำเปลี่ยนทางจนขยายตัวออกกว้างจนเป็นลำแม่น้ำใหญ่ ส่วนเส้นทางแม่น้ำเดิมแคบลงและตื้นเขินจนเปลี่ยนสภาพเป็นคลองในเวลาต่อมา จึงย้ายเมืองธนบุรีมาตั้งป้อมปราการที่ตรงวัดอรุณราชวราราม

ชุมชนเมืองบางกอกเริ่มเปลี่ยนบทบาทเป็นเมืองด่านสำคัญตั้งแต่ขุดคลองลัดเสร็จ กล่าวคือ ในรัชสมัยของสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ ซึ่งเป็นรัชกาลต่อมา ได้ปรากฏชื่อเมืองเป็นทางการครั้งแรกว่า เมืองธนบุรีศรีมหาสมุทรเป็นจุดบังคับให้เรือสำเภาทุกลำหยุดจอดทอดสมอ เพื่อแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการเดินทาง สินค้าที่บรรทุกและผู้โดยสาร รวมทั้งเก็บภาษีอากร ทั้งขาขึ้นและขาล่องเป็นเวลากว่า 300 ปี ตลอดสมัยกรุงศรีอยุธยา

สภาพบ้านเรือนในช่วงเวลานี้ ตามพงศาวดารกรุงศรีอยุธยาและบันทึกจดหมายเหตุของชาวต่างประเทศที่เข้ามาในสมัยนั้นระบุว่า เป็นเมืองที่มีกำแพงล้อมรอบ มีอาคารที่ทำการของเจ้าเมืองบางกอกบนฝั่งตะวันตก ตึกหนักรับรองบุคคลสำคัญ โบสถ์ฝรั่ง และป้อมทั้งสองปากแม่น้ำ ป้อมทั้งสองที่กล่าวถึงมีชื่อเรียกรวมกันว่า ป้อมบางกอก ป้อมเมืองธนบุรีหรือ

ป้อมวิไชยเณทร์ ในสมัยสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี โปรดให้เปลี่ยนนามป้อมบางกอกฝั่งตะวันตก ซึ่งอยู่ในบริเวณพระราชวังว่า ป้อมวิไชยประสิทธิ์ และในพงศาวดารกรุงธนบุรีบางครั้งเรียก ป้อมท้ายเมือง (ป้อมท้ายเมืองหรือป้อมวิไชยประสิทธิ์ ยังคงปรากฏให้เห็นในกองบัญชาการทหารเรือในปัจจุบัน) ส่วนป้อมที่ตั้งบนฝั่งตะวันออกนั้น อยู่บริเวณโรงเรียนราชินีปัจจุบันและถูกรื้อถอนออกครั้งแรกในรัชสมัยสมเด็จพระเพทราชา และครั้งหลังในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ระหว่างป้อมบางกอกทั้งสองฝั่งมีใช้ใหญ่ซึ่งขวางลำแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อป้องกันศัตรูทางทะเล สมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราชโดยความคิดริเริ่มของเจ้าพระยาวิไชยเณทร์

ความเปลี่ยนแปลงในระยะต่อมาของพื้นที่กรุงธนบุรี ได้แก่ การได้รับสถาปนาเป็นเมืองหลวงสมัยกรุงธนบุรี ตั้งแต่ พ.ศ. 2310 เนื่องจากสถานการณ์บ้านเมืองอยู่ในภาวะคับขันหลังกรุงศรีอยุธยาแตกสลาย แนวทางการสร้างเมืองหลวงจึงเข้าไปโดยอาศัยหลักทางยุทธศาสตร์เป็นสำคัญ ลักษณะเมืองในสมัยสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรีปรากฏเป็นป้อมและกำแพงก่ออิฐแน่นหนาตามแนวสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีการสร้างกำแพงเมืองฝั่งละสามด้านมาต่อกัน ให้แม่น้ำไหลผ่านกลางให้มีลักษณะเป็นเมืองอกแตก ซึ่งมีทางหนีที่โล่งอย่างดีภายนอกกำแพงเมืองออกไปทั้งสองฝั่งเป็นสวนผลไม้และนาข้าวที่ปลูกเลี้ยงชาวเมือง

การใช้ที่ดินของชุมชนสมัยกรุงธนบุรี ภายในกำแพงเมือง ปรากฏหนาแน่นทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น พระราชวัง วังเจ้านาย วัด ตลาด คู่ง นิवासถานของพระ ญาติพระวงศ์ อู่เรือ ฯลฯ ส่วนทางฝั่งตะวันออกนั้นยังคงมีชุมชนเบาบางและเป็นชุมชนของชาวต่างดาว ซึ่งถูกกวาดต้อนอพยพมาเสียเป็นส่วนใหญ่

เมื่อพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกได้ทรงย้ายราชธานีมายังฝั่งพระนคร ความเจริญก็เริ่มขยายตัวมายังฝั่งตะวันออกมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงรัชกาลที่ 1-5 ส่วนฝั่งตะวันตกยังคงมีลักษณะดั้งเดิมของชุมชนริมน้ำและชุมชนชาวสวน ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่แทบจะไม่มีเปลี่ยนแปลงใด ๆ เลย

ฝั่งตะวันตก โดยเฉพาะเขตธนบุรีเริ่มมีความสำคัญอีกครั้งเมื่อ พ.ศ. 2475 รัชกาลที่ 7 ได้ทรงสร้างสะพานพุทธยอดฟ้า พร้อมกับวางผังและสร้างถนนทางฝั่งตะวันตก 10 สาย และขยายถนนทางฝั่งตะวันออกเพื่อรองรับการสัญจรจากสะพานให้สะดวกยิ่งขึ้น เป็นการเปิดพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกให้มีการขยายตัวมากขึ้น ถนนที่ได้รับการขยายในพื้นที่เขตธนบุรี ได้แก่

ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทพิทักษ์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ และแขวงบุคคลโกลีในปัจจุบัน

จากการศึกษาความเป็นมาของเขตธนบุรี ทำให้ทราบวิวัฒนาการของเขตมา โดยลำดับ คือ การตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมของชุมชนในเขตจะอยู่ตามสองฝั่งแม่น้ำลำคลอง (River Linear Settlement) ทั้งนี้เนื่องจากสภาพของพื้นที่ที่อยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวทางด้านเหนือและทางด้านใต้ และมีลำคลองอยู่มาก พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ลุ่ม และมีน้ำท่วมถึงคลองสำคัญที่มีประชากรอยู่มาก ได้แก่ คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองบางไส้ไก่ โดยเฉพาะคลองบางกอกใหญ่ จะมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น นอกจากนั้นจะเป็นบริเวณทางแยกแม่น้ำหรือบริเวณวัดสำคัญที่ตั้งอยู่ริมคลอง ซึ่งรูปแบบนี้ยังคงปรากฏอยู่ในปัจจุบันถึงแม้จำนวนประชากรและสิ่งปลูกสร้างจะมีเพิ่มมากขึ้นก็ตาม

สภาพทางกายภาพ

เขตธนบุรีเดิมชื่อว่า อำเภอราชคฤห์ มีฐานะเป็นอำเภอชั้นในขึ้นตรงกับกรมนครบาล โดยตรง ต่อมาได้มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้เปลี่ยนชื่ออำเภอราชคฤห์เป็นอำเภอบางยี่เรือ เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2459 สาเหตุที่เปลี่ยนชื่ออำเภอราชคฤห์เป็นอำเภอบางยี่เรือ เพราะในสมัยกรุงธนบุรี ประเทศไทยมีการติดต่อค้าขายกับประเทศจีนใช้เรือสำเภาลำเลียงรับ-ส่งสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับวัดราชคฤห์ มีพระญาติของสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี 2 คน นำเรือสำเภามาจอดอยู่เป็นประจำจึงเรียกตำบลนี้ว่า "บางยี่เรือ" และอำเภอราชคฤห์ตั้งอยู่ในพื้นที่บางยี่เรือจึงเปลี่ยนชื่อเป็นอำเภอบางยี่เรือ

ต่อมาได้มีการปรับปรุงระเบียบบริหารราชการจัดการปกครองท้องที่ใหม่ โดยอำเภอบางยี่เรือมีเขตติดต่อกับจังหวัดพระนคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าใกล้เคียงกับจังหวัดพระนคร ตามความนิยมที่เรียกอำเภอที่เป็นที่ตั้งจังหวัดว่าอำเภอเมือง จึงเรียกอำเภอบางยี่เรือว่าอำเภอเมืองธนบุรี จังหวัดธนบุรีเคยเป็นราชธานีมาเพื่อรักษาคำว่า "ธนบุรี" ซึ่งเคยเป็นเมืองหลวง และเพื่อเฉลิมพระเกียรติของสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนนามอำเภอบางยี่เรือเป็น "อำเภอธนบุรี" เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2482

ต่อมาในปี พ.ศ. 2514 ได้มีการจัดระเบียบบริหารราชการแผ่นดินใหม่ โดยมี ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 24 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514 ให้รวมจังหวัดพระนครและ ธนบุรีเป็นจังหวัดเดียวกัน เรียกว่า นครหลวงกรุงเทพธนบุรี ต่อมาใน พ.ศ. 2515 ได้มี ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 335 ลงวันที่ 13 ธันวาคม ให้เปลี่ยนนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เป็นกรุงเทพมหานคร และให้แบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น เขต (อำเภอ) และแขวง (ตำบล) แล้วต่อมาใน พ.ศ. 2516 ได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็น 24 เขตด้วยกัน อำเภอธนบุรีจึงเปลี่ยนเป็นเขตขึ้นกับกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ตามเขตอำเภอธนบุรี เดิม และเมื่อปี พ.ศ. 2532 มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น 36 เขต เขตธนบุรีก็ยังมีพื้นที่เขตเท่าเดิม (สำนักงานเขตธนบุรี 2532 เอกสารเผยแพร่)

ก. ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ (แผนที่ 3.2)

เขตธนบุรีเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร อยู่ทางตอนกลางของพื้นที่ กรุงเทพมหานคร บริเวณตอนใต้ของเกาะรัตนโกสินทร์ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่มีแม่น้ำ เจ้าพระยาไหลล้อมอยู่ทางด้านเหนือและตะวันออกเฉียงใต้ ขนาดของพื้นที่ 8.626 ตาราง กิโลเมตร หรือ 5,391.250 ไร่ (สำนักงานเขตธนบุรี 2532 เอกสารเผยแพร่)













อาณาเขตติดต่อ มีดังนี้

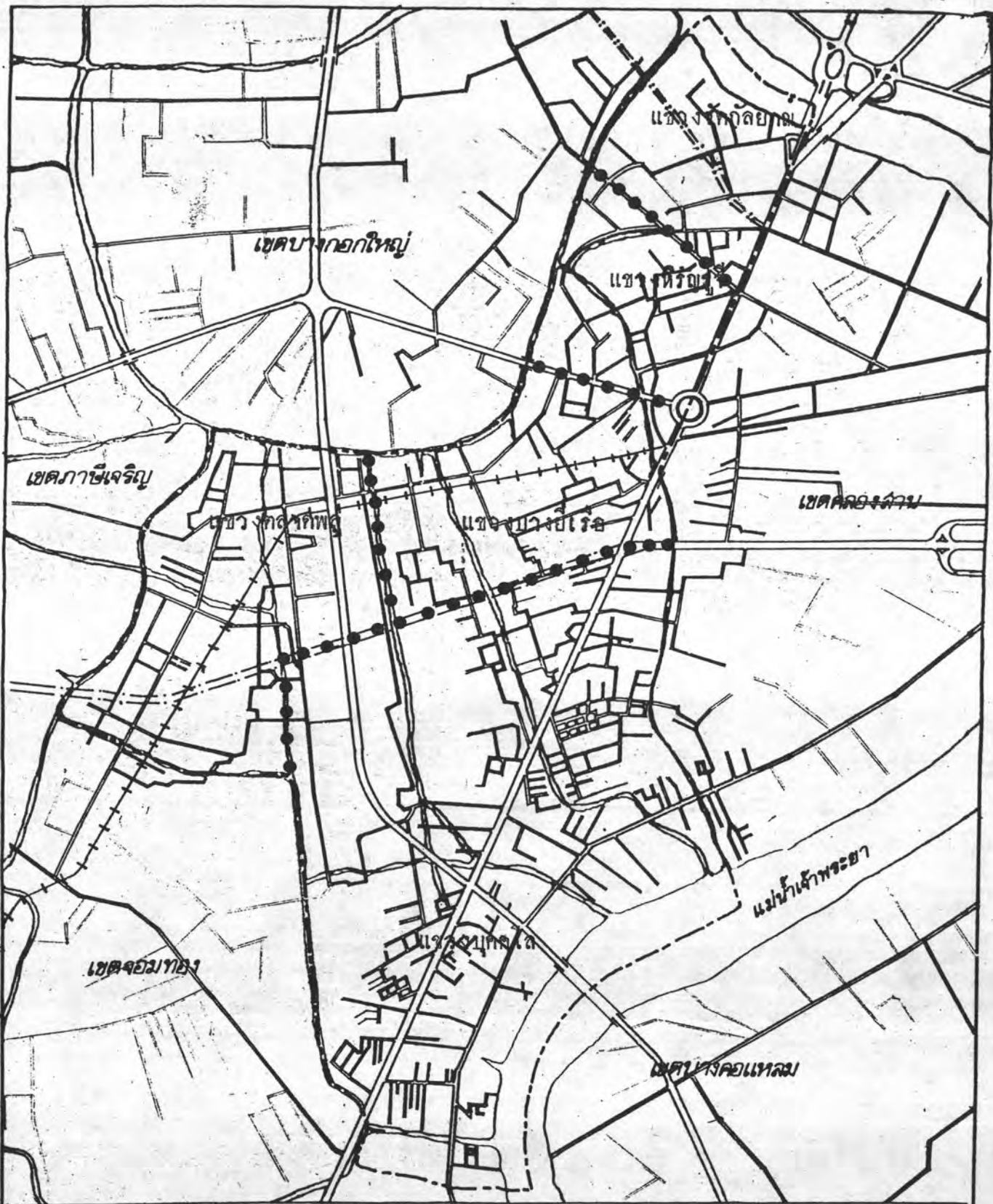
ทิศเหนือ	จด	แม่น้ำเจ้าพระยาและเขตพระนคร
ทิศใต้	จด	เขตราษฎร์บูรณะ
ทิศตะวันออก	จด	เขตคลองสาน
ทิศตะวันตก	จด	เขตภาษีเจริญและเขตบางขุนเทียน

ข. เขตปกครอง

เขตธนบุรีแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 แขวง (แผนที่ 3.3) โดยแต่ละ แขวงมีขนาดของพื้นที่ ดังนี้ คือ (ตารางที่ 3.1)



การศึกษา ชื่อเล่นอเนกทาง การพัฒนา เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร	แสดง : เขตการปกครองกรุงเทพมหานครและที่ตั้งของเขตธนบุรี									
	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">สัญลักษณ์</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>เขตชั้นในหรือเขตเมือง</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>ที่ตั้งเขตธนบุรี</td> </tr> </table> <p>ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร</p>	สัญลักษณ์			เขตชั้นในหรือเขตเมือง		เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง		เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง	
สัญลักษณ์										
	เขตชั้นในหรือเขตเมือง									
	เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง									
	เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง									
	ที่ตั้งเขตธนบุรี									
แผนที่ 3.2										



	<p>แผนที่ : พื้นที่การปกครองเขตธนบุรี</p>				
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">-----</td> <td>เขตของเขต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●●●●</td> <td>เขตของแขวง</td> </tr> </table>	-----	เขตของเขต	●●●●	เขตของแขวง
-----	เขตของเขต				
●●●●	เขตของแขวง				
<p>แผนที่ 3.3</p>					

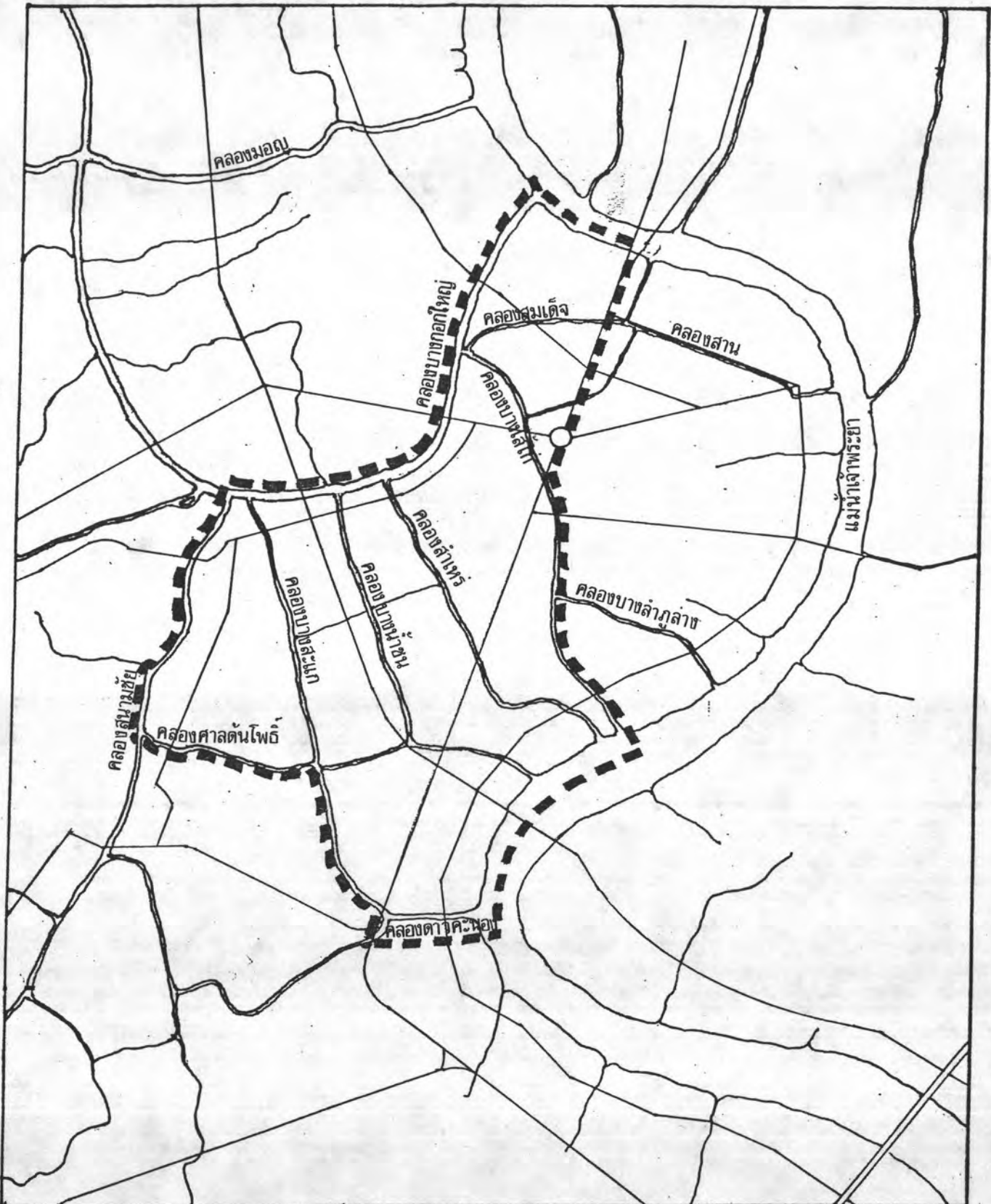
ตารางที่ 3.1 แสดงพื้นที่เขตธนบุรีจำแนกตามรายแขวง

แขวง	ตารางกิโลเมตร	ไร่
วัดกัลยาณ	0.785	490.625
หิรัญบุรี	0.691	431.875
บางยี่เรือ	1.523	951.875
ตลาดพลู	1.823	1,139.375
บุคคลิ	3.804	2,377.500
รวม	8.626	5,391.250

ที่มา: กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ค. ลักษณะทางภูมิศาสตร์ (แผนที่ 3.4)

เขตธนบุรีตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำตอนล่างเช่นเดียวกับทุกเขตของกรุงเทพมหานคร ลักษณะภูมิประเทศจึงเป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำเจ้าพระยาโอบล้อมอยู่ทางทิศเหนือและทิศใต้ มีลำคลองหลายสายไหลผ่านพื้นที่นี้ ได้แก่ คลองบางไส้ไก่ คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองดาวคอง คลองสมเด็จ คลองสำเหร่ คลองบางสะแก คลองบางน้ำชน คลองต่าง ๆ นี้เป็นที่อยู่ในสภาพสมบูรณ์ มีน้ำไหลตลอดปี และคูคลองแคบ ๆ มีสภาพสกปรกและตื้นเขิน โดยไหลผ่านเข้าไปในบริเวณชุมชนหนาแน่น จึงกลายเป็นที่กักขะและระบายสิ่งโสโครก แต่อย่างไรก็ตาม คลองที่อยู่ในสภาพสมบูรณ์มีประโยชน์ในด้านการคมนาคม-ขนส่ง ด้านเกษตรกรรม และด้านการระบายน้ำ ใช้เป็นเส้นทางระบายน้ำเมื่อมีฝนตก สามารถทำให้น้ำไหลออกไปได้รวดเร็วไม่ท่วมขังอยู่นาน



	<p>แสดง : แม่น้ำ ลำคลอง สายต่างๆ</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแผนทาง การพัฒนาระบบ กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p>แม่น้ำ, ลำคลอง</p>
<p>แผนที่ 3.4</p>	<p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>

สภาพเศรษฐกิจ

ภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร อันเป็นหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งภาษีดังกล่าวเป็นภาษีทางตรง โดยเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดิน สามารถชี้ให้เห็นสภาพการใช้ที่ดินที่ให้ผลทางเศรษฐกิจได้ดังนี้

ก. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากพื้นที่อาคารและที่ดินที่ใช้ทำประโยชน์เพื่อหารายได้ให้กับเจ้าของอาคาร เช่น การให้เช่าอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โกดัง เป็นต้น จากการศึกษาในระดับภาคกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2531 พบว่าเขตที่มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่ สูงสุด คือ เขตสัมพันธวงศ์ รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน เขตพระนคร เขตพญาไท เขตคลองสาน และเขตธนบุรี แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะฝั่งตะวันตก เขตที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี 2531 สูงสุด 7 อันดับ ได้แก่ เขตบางกอกน้อย เขตธนบุรี เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางขุนเทียน เขตคลองสาน เขตภาษีเจริญ และเขตบางกอกใหญ่ แต่ถ้าพิจารณาจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตรแล้ว เขตคลองสานมาอันดับ 1 รองลงมาได้แก่ เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตราชบุรีบูรณะ เขตภาษีเจริญ และเขตบางขุนเทียน จากสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง ได้แก่ เขตคลองสาน เขตธนบุรี และเขตบางกอกใหญ่

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บในปี พ.ศ. 2529, 2530 และ 2531 (ตารางที่ 3.2) จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นมาก ได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตบางกอกน้อย เขตคลองสาน เขตราชบุรีบูรณะ และเขตธนบุรี ส่วนเขตภาษีเจริญ และเขตบางกอกใหญ่ มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นไม่มากนัก

และเมื่อพิจารณาพื้นที่อาคารที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตธนบุรี (ตารางที่ 3.3) มีพื้นที่ 2,249,924.3 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่พิกัดภาษีประเภทให้เช่าอยู่อาศัยสูงที่สุดถึงร้อยละ 51.73 ของพื้นที่พิกัดภาษีทั้งเขต รองลงมาได้แก่ ประเภทพาณิชย์กรรม ร้อยละ 31.59 และอันดับ 3 ได้แก่ ประเภทอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาพื้นที่พิกัดภาษีโรงเรือน

ตารางที่ 3.2 แสดงภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร
ในเขตธนบุรีและ เขตภาษีเจริญ

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ ที่	เขต	2529		2530		2531	
		จำนวน / 1 ตร.กม.	จำนวน / 1 ตร.กม.	จำนวน / 1 ตร.กม.	จำนวน / 1 ตร.กม.	จำนวน / 1 ตร.กม.	จำนวน / 1 ตร.กม.
1	ธนบุรี	20.912	2.42	23.814	2.76	25.482	2.95
2	ราชบุรีบูรณะ	19.430	0.45	21.469	0.50	24.097	0.56
3	บางขุนเทียน	15.766	0.09	21.906	0.12	23.292	0.13
4	คลองสาน	16.722	2.76	20.067	3.32	22.363	3.70
5	ภาษีเจริญ	18.139	0.34	21.100	0.39	20.728	0.38
6	บางกอกใหญ่	7.510	1.22	9.956	1.61	9.837	1.59
7	บางกอกน้อย	27.714	1.19	33.130	1.42	34.009	1.46

ที่มา : งานศูนย์ข้อมูล สำนักนายบายและแผนกรุง เทพมหานคร

ตารางที่ 3.3 แสดงพื้นที่อาคารที่เข้าศึกษาโรงเรียนและที่ดิน พ.ศ. 2524

(หน่วย : ตารางเมตร)

ประเภทอาคาร / เขตการปกครอง	พื้นที่เช่าอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	โกดัง คลังสินค้า	อื่น ๆ	รวม	ร้อยละ	ความหนา	การ
								แน่นต่อพื้นที่ (ไร่)	จัด อันดับ
1. แขวงวัดกัลยาณ์	39,701.5	50,331.0	17,516.0	1,996	2,227	111,771.5	4.97	228	5
2. แขวงหิรัญบุรี	91,726.0	85,108.5	31,644.0	2,648	1,264	212,390.5	9.44	492	1
3. แขวงบางยี่เรือ	277,265.0	154,439.4	26,506.5	4,305	312	462,827.9	20.57	486	2
4. แขวงตลาดพลู	240,166.0	133,340.0	76,753.4	8,468	2,719	461,446.4	20.51	405	4
5. แขวงบุคคโล	515,063.0	287,477.0	152,551.0	35,111	11,286	1,001,488.0	44.51	421	3
รวม	1,163,921.5	710,695.9	304,970.9	52,528	17,808	2,249,924.3	100.00	417	

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

และที่ดินรายแขวงจะพบว่า แขวงบุคคลโหลมีจำนวนมากที่สุดถึง 1,001,488 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.51 ของพื้นที่พิภคภาษีทั้งเขต รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ 462,827.9 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20.57 แขวงตลาดพลู 461,446.4 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20.51 ส่วนแขวงที่มีพื้นที่พิภคภาษีน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์มีเพียง 111,771.5 ตารางเมตร หรือร้อยละ 4.97 แต่ถ้าคิดพื้นที่พิภคภาษีต่อพื้นที่ทั้งหมดของแขวง เพื่อให้ทราบว่แขวงใดจะมีพื้นที่ที่ทำรายได้ให้กับเขตต่อหน่วยพื้นที่ (ไร่) สูงสุด ซึ่งได้แก่แขวงหิรัญรุจี มีถึง 492 ตารางเมตร/ไร่ แขวงบางยี่เรือ 486 ตารางเมตร/ไร่ แขวงบุคคลโหล 421 ตารางเมตร/ไร่ แขวงตลาดพลู 405 ตารางเมตร/ไร่ และแขวงที่มีอัตราต่ำสุด ได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์ 228 ตารางเมตร/ไร่

นอกจากนี้ ถ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของพื้นที่พิภคภาษีประเภทต่าง ๆ รายแขวง จะเห็นได้ว่า พื้นที่พิภคภาษีที่มีสัดส่วนสูงสุด 4 อันดับแรก ได้แก่ ประเภทให้เช่าอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โกดัง-คลังสินค้า โดยในแขวงบุคคลโหล แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู และแขวงหิรัญรุจี มีพื้นที่พิภคภาษีประเภทให้เช่าอยู่อาศัยสูงสุด รองลงมาได้แก่ พาณิชยกรรม ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่พิภคภาษีประเภทพาณิชยกรรมสูงสุด ตามด้วยประเภทให้เช่าอยู่อาศัยรองลงมา

เมื่อพิจารณาพื้นที่พิภคภาษียรายแขวงแล้ว จึงควรพิจารณารายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินรายแขวงในปี พ.ศ. 2532 เพื่อให้เห็นความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีต่อกัน (ตารางที่ 3.4) พบว่า แขวงบุคคลโหลมีจำนวนมากที่สุดถึง 13,049,281 บาท หรือร้อยละ 47.09 รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ 6,077,397 บาท หรือร้อยละ 21.93 แขวงตลาดพลู 4,402,219 บาท หรือร้อยละ 15.88 ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์มีจำนวนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินน้อยที่สุดมีเพียง 1,720,148 บาท หรือร้อยละ 6.21 จึงพอจะกล่าวได้ว่า พื้นที่พิภคภาษีและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินรายแขวงมีความสอดคล้องกัน โดยแขวงที่มีจำนวนพื้นที่พิภคภาษีและการจัดเก็บภาษีสูงสุด ได้แก่ แขวงบุคคลโหล รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือและแขวงตลาดพลู ส่วนแขวงที่มีจำนวนพิภคภาษีและการจัดเก็บภาษีน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์

แต่ถ้าพิจารณาจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ไร่แล้ว แขวงบางยี่เรือมาอันดับ 1 มีถึง 6,385 บาท/ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงหิรัญรุจี 5,707 บาท/ไร่ แขวง

ตารางที่ 3.4 แสดงภาษีโรงเรือนและที่ดิน เขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2532

(หน่วย : บาท)

แขวง	ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	จำนวนราย	ภาษี/ราย	ร้อยละ	ภาษี/พื้นที่ (ไร่)	การจัด อันดับ
วัดกัลยาณ์	1,720,148	263	6,540	6.21	3,506	5
ศิริราชูจี	2,464,919	461	5,347	8.89	5,707	2
บางยี่เรือ	6,077,397	642	9,466	21.93	6,385	1
ตลาดพลู	4,402,219	517	8,515	15.88	3,864	4
บุคคโล	13,049,231	1,376	9,483	47.09	5,489	3
รวม	27,713,914	3,259	8,504	100.00	5,141	

ที่มา : งานรายได้ สำนักงานเขตธนบุรี

บุคคล 5,489 บาท/ไร่ แขวงตลาดพลู 3,864 บาท/ไร่ และแขวงที่มีอัตราต่ำสุดได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์ 3,506 บาท/ไร่ และเมื่อนำพื้นที่ที่กักตุนกับจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ (ไร่) เปรียบเทียบกัน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงในแขวงหิรัญรูจี และแขวงบางยี่เรือ กล่าวคือ พื้นที่กักตุนต่อพื้นที่ 1 ไร่ สูงสุดได้แก่แขวงหิรัญรูจี รองลงมาได้แก่แขวงบางยี่เรือ ส่วนจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ไร่นั้น แขวงบางยี่เรือกลับนำมาเป็นอันดับ 1 รองลงมาได้แก่แขวงหิรัญรูจี ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์นั้นมีพื้นที่กักตุนกับจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ไร่ น้อยที่สุดเช่นเดิม

ข. ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน

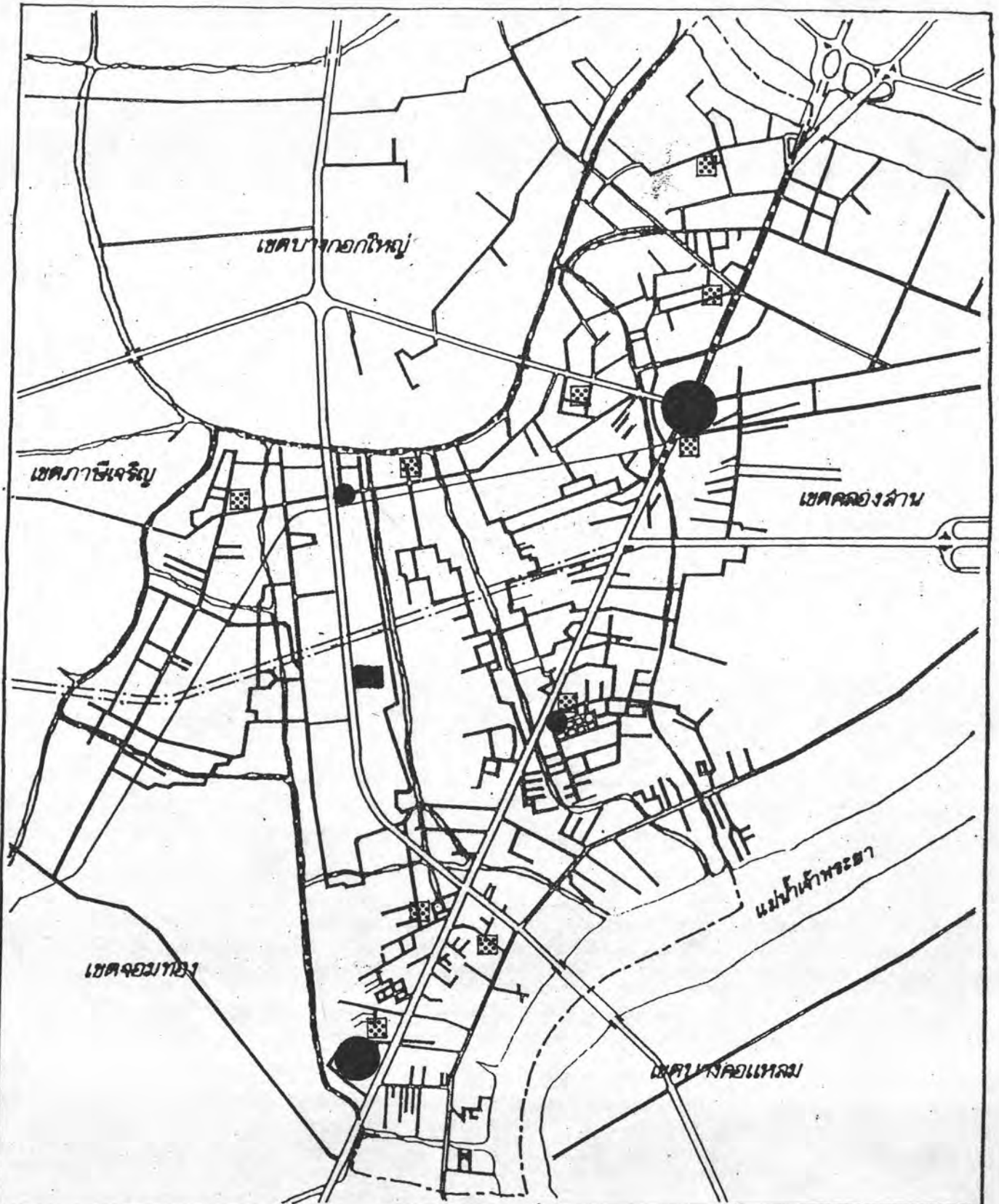
จากการศึกษาศูนย์กลางชุมชนของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2525 พบว่า เขตธนบุรี มีศูนย์กลางชุมชนขนาดกลาง 1 แห่ง ได้แก่ ย่านวงเวียนใหญ่ และมีศูนย์กลางชุมชนขนาดเล็ก 2 แห่ง ได้แก่ ย่านตลาดพลู และย่านดาวทอง แต่ในปี พ.ศ. 2532 เขตธนบุรี มีศูนย์กลางชุมชนดังนี้ (แผนที่ 3.5)

1. ย่านวงเวียนใหญ่

ย่านวงเวียนใหญ่ เป็นทั้งย่านการค้าและศูนย์กลางชุมชนขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางที่โอบล้อมด้วยถนนประชาธิปก ถนนอินทรีพิทักษ์ และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในแขวงหิรัญรูจีและแขวงบางยี่เรือ และยังครอบคลุมพื้นที่บริเวณริมถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรัต ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในเขตคลองสาน โดยย่านนี้เป็นย่านศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญของฝั่งตะวันตก (ฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544) ที่สามารถให้บริการครอบคลุมไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยรอบ ปัจจุบันประกอบด้วย

ก) ศูนย์การค้า 1 แห่ง คือ ศูนย์กลางค้าค้าแฮร์รี่-วงเวียนใหญ่ และศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงอีก 2 แห่ง ซึ่งอยู่ในเขตคลองสาน อันได้แก่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดหญ้า เมอร์รี่คิงส์-วงเวียนใหญ่ เป็นศูนย์การค้าระดับใหญ่ซึ่งมีอิทธิพลต่อการให้บริการในย่านวงเวียนใหญ่

ข) ตลาดในบริเวณใกล้เคียงรอบวงเวียนใหญ่ ซึ่งอยู่ในเขตคลองสาน มีตลาดขายอาหารสด 2 แห่ง มีจำนวนแผงรวมทั้งสิ้น 300 แผง มีตลาดเสื้อผ้าคือ ตลาดเจริญรัต ตลาดค้าปลาทูและตลาดขายดอกไม้ บริเวณนี้มีผู้บริโภคมารับบริการของตลาดเป็น



	<p>แสดง : ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน</p>	
<p>การศึกษา เพื่อสนับสนุนแผนทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.5</p>	<p>สัญลักษณ์ ● ย่านการค้าขนาดใหญ่</p> <p>● ย่านการค้าขนาดกลาง</p> <p>● ย่านการค้าขนาดเล็ก</p>	<p>■ ย่านการค้าที่ขยายตัวในอนาคต</p> <p>▣ ตลาด</p>

จำนวนมาก จนตลาดดังกล่าวไม่สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ

ค) หาบเร่-แผงลอย ตามริมถนนรอบวงเวียนใหญ่ ริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ริมถนนอินทรพิทักษ์ มีประมาณ 200 แผง ส่วนใหญ่ขายเสื้อผ้า รองลงมาคืออาหารและของเบ็ดเตล็ด เช่น เครื่องไฟฟ้า นาฬิกา ส่วนหาบเร่แผงลอยรอบวงเวียนใหญ่ด้านเขตคลองสาน ซึ่งมีอิทธิพลต่อย่านวงเวียนใหญ่เช่นกัน บริเวณริมถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรัตน์ และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีประมาณ 250 แผง ส่วนใหญ่ขายอาหารสด อาหารผักผลไม้ และของเบ็ดเตล็ด

นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วย โรงภาพยนตร์ 3 โรง โรงพยาบาล คลินิกต่าง ๆ อีกหลายแห่ง และร้านทองซึ่งส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่รอบวงเวียนใหญ่ในเขตคลองสาน จากที่กล่าวมาทำให้ย่านวงเวียนใหญ่มีฐานะเป็นศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญ (Center) ที่ให้บริการครอบคลุมไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยรอบ ซึ่งเป็นจุดบรรเทาความแออัดของย่านการค้าในใจกลางเมืองลงได้บ้าง แต่อย่างไรก็ตาม การเจริญเติบโตของย่านศูนย์กลางการค้านี้ทำให้เกิดปัญหาด้านจราจรในย่านนี้เป็นอย่างมาก

2. ย่านดาวคะนอง

ย่านดาวคะนองเป็นย่านศูนย์กลางชุมชนระดับรองลงมาจากย่านวงเวียนใหญ่ที่มีขยายตัวอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นย่านที่มีเขตอิทธิพลของการให้บริการไม่เพียงพอเฉพาะเขตธนบุรี แต่ยังรองรับผู้บริโภคในเขตบางขุนเทียนและราษฎร์บูรณะ ประกอบด้วย

ก) ศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าดาวคะนอง

ข) ตลาด ขนาดกลาง 1 แห่ง คือ ตลาดดาวคะนองมีจำนวนแผง 200 แผง

ค) หาบเร่-แผงลอย ตามริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในบริเวณนี้ทั้งสองฝั่งมีแผงถึง 250 แผง ส่วนใหญ่จะขายสินค้าประเภทอาหารสด เป็นการให้บริการแก่ผู้บริโภคเพิ่มเติมจากตลาดที่มีอยู่เพียง 1 แห่ง เพื่อให้เกิดการบริการอย่างเพียงพอ รองลงมาคือ ของเบ็ดเตล็ด เช่น เครื่องไฟฟ้า นาฬิกา

นอกจากนี้ย่านดาวคะนองยังมีโรงภาพยนตร์และร้านค้าตามตึกแถวริมถนน อีกทั้งยังมีโรงพยาบาลของรัฐและเอกชนตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง อันได้แก่ โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า โรงพยาบาลกรุงธน จากสิ่งเหล่านี้ที่ได้กล่าวมาทำให้ย่านนี้มีศักยภาพจะ

เป็นศูนย์กลางชุมชนขนาดใหญ่ด้านการค้าเพิ่มมากยิ่งขึ้น

3. ย่านตลาดพลู

ศูนย์กลางชุมชนย่านตลาดพลูซึ่งเป็นย่านการค้าของชาวจีนในเขตธนบุรี ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2532) มีการขยายตัวน้อยลง และนับวันย่านการค้านี้จุกเขาลงไม่เป็นที่นิยมของผู้ใช้บริการ เนื่องจากบริเวณนี้ถูกเวนคืนที่ดินในการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้ตลาดร้านค้าและโรงภาพยนตร์ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการดึงดูดผู้ใช้บริการ ถูกเวนคืนไปในที่สุด ทำให้ประชากรเบาบางลง ย่านการค้าในบริเวณนี้คงเหลือแต่เพียงตลาดโต้รุ่งขายอาหาร ในเวลา กลางคืนเท่านั้น ย่านตลาดพลูจึงเป็นตลาดกลางคืนของประชาชนในละแวกนี้

ส่วนตลาดเช้า ซึ่งได้แก่ ตลาดวัดจันทาราม (ตลาดวัดกลาง) เป็นตลาดศูนย์รวมของสินค้าประเภทอาหารสด อาหารแห้ง ผักผลไม้ และขนมหวาน จัดเป็นตลาดที่เป็นศูนย์กลางของการขายสินค้าทั้งปลีกและส่งที่ใหญ่ในเขตธนบุรี มีจำนวนแผง 252 แผง และมีหาบเร่-แผงลอย ตามชอยบริเวณตลาดและริมถนนเทอดไท ประมาณ 180 แผง ตลาดแห่งนี้นับวันจะมีจำนวนผู้ซื้อเปลี่ยนมาใช้บริการในตลาดนี้แทน ส่วนผู้ขายนั้นร้านค้าบริเวณตลาดพลูถูกเวนคืน จึงเปลี่ยนทำเลการค้าขายไปตั้งกวางเร่-แผงลอยในตลาดแห่งนี้

ส่วนตลาดบ่าย อยู่บริเวณใต้สะพานรัชดาภิเษก บริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ มีลักษณะเป็นหาบเร่-แผงลอย จำนวน 40 แผง ขณะนี้ทางกรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการจัดระบบของตลาดนี้ให้มีมาตรฐานมากขึ้นโดยเตรียมพื้นที่ใต้สะพานรัชดาภิเษก (บริเวณตลาดพลูเดิม) โดยจัดตั้งแผงจำนวน 50 แผง ขึ้นเพื่อให้เป็นตลาดบ่ายที่มีมาตรฐาน เพื่อรองรับผู้ใช้บริการ และผู้ใช้บริการต่อไป

นอกจากนี้ตลาดระดับชุมชนที่ให้บริการในเขตธนบุรี มีอีกหลายแห่งที่มีความสำคัญ เช่น ตลาดบางยี่เรือ ตลาดวัดจันทาราม ตลาดโกบ้อ ตลาดมะลิทอง ตลาดสี่แยกบ้านแขก ตลาดนกกระจอก ตลาดสำเหร่ ตลาดบุคคโล เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้ศูนย์กลางชุมชนตลาดพลูซบเซาลงก็ตาม แต่ก็มิได้ผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทของการใช้ที่ดินในพื้นที่ชุมชนและพื้นที่บริเวณ ส่วนใหญ่ ในแขวงตลาดพลู และแขวงบุคคโล ให้เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมการค้า อาคารพาณิชย์ และศูนย์การค้าสมัยใหม่ขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์-ธนบุรี ซึ่งขณะนี้มีหาบเร่แผงลอยประมาณ 40 แผงตั้งอยู่ในบริเวณนี้ และมีแนวโน้มว่าจะขยายตัวอีกมาก ทำให้

ประชาชนในบริเวณนี้และในละแวกใกล้เคียง เริ่มเปลี่ยนมาใช้บริการในย่านนี้เพิ่มขึ้น จากผลของการเปลี่ยนแปลงบทบาทการใช้ที่ดินบริเวณนี้ ซึ่งมีผลต่อแนวโน้มในอนาคตที่จะทำให้ย่านนี้มีศักยภาพเป็นศูนย์กลางชุมชนเพิ่มขึ้นอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งจะเป็นการทดแทนย่านตลาดพลูที่กำลังซบเซาลง

ค. อุตสาหกรรม

เขตธนบุรี ในปี พ.ศ. 2529 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 1,392 โรง คิดเป็นร้อยละ 5.92 ของโรงงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เป็นเขตที่มีจำนวนโรงงานมากเป็นอันดับที่ 6 ของกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สัดส่วนระหว่างอุตสาหกรรมการผลิต กับอุตสาหกรรมบริการเท่ากับร้อยละ 62:38 ของจำนวนอุตสาหกรรมทั้งหมดในเขต
2. การใช้พื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็ก มีการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 0.14 ไร่/1 โรงงาน
3. อัตราการเพิ่มร้อยละ 4.21 ต่อปี
4. ค่าสัดส่วนจำนวนการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมของเขตต่อพื้นที่เขต กับจำนวนการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานครต่อพื้นที่กรุงเทพมหานคร (Location Quotient) เท่ากับ 5.90 (กองผังเมือง 2529) ซึ่งเป็นค่าปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ

5. ประเภทอุตสาหกรรมตามลักษณะกิจการ

อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์โลหะจำนวนสูงสุดถึง 318 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 22.84 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในเขต รองลงมาได้แก่ ประเภทผลิตสิ่งทอ เครื่องนุ่งห่ม เครื่องแต่งกาย จำนวน 209 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15.02 และอันดับ 3 ได้แก่ ประเภทซ่อมแซมเครื่องยนต์ จำนวน 150 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.78 ตามด้วยประเภทที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์พลาสติก และอื่น ๆ ฯลฯ

ถ้าพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้ แขวงบุคคลโลเป็นแขวงที่จำนวนสูงสุดถึง 713 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 51.22 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในเขตธนบุรี โดยมีอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์โลหะมีจำนวนสูงสุดถึง 195 แห่ง รองลงมาได้แก่ อุตสาหกรรมประเภทสิ่งทอ เครื่องนุ่งห่ม เครื่องแต่งกาย และอุตสาหกรรมประเภทซ่อมแซม

เครื่องยนต์ แขวงตลาดพลูรองลงมา มีจำนวน 320 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 22.99 โดยมีอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์โลหะมีจำนวนมากที่สุดเช่นเดียวกับแขวงบุคคลโหล รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมพลาสติกอันดับ 3 ได้แก่ แขวงบางยี่เรือ มีจำนวน 150 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.78 และอันดับ 4 ได้แก่ แขวงหิรัญรูจี มีจำนวน 122 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.76 โดยทั้งสองแขวงนี้มีอุตสาหกรรมเกี่ยวกับสิ่งทอ เครื่องนุ่งห่มเครื่องแต่งกายเป็นส่วนใหญ่ และอันดับสุดท้ายได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวน 87 แห่ง โดยมีอุตสาหกรรมเกี่ยวกับกระดาษเป็นส่วนใหญ่ จากการวิเคราะห์ดังกล่าวเห็นได้ว่าอุตสาหกรรมในเขตธนบุรีส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กและเป็นอุตสาหกรรมการผลิต

ง. ราคาที่ดิน

จากการศึกษาราคาประเมินที่ดินกลางกรุงเทพมหานครของทางราชการปี พ.ศ. 2529 โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 4 กลุ่ม ตามราคาที่ดินดังนี้ คือ (บุญธรรม หุยประเสริฐ, 2530: 72-74)

1. กลุ่มที่ดินริมถนนใหญ่ ลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร
2. กลุ่มที่ดินที่ถัดจากกลุ่มที่ 1 เข้าไป 40 เมตร
3. กลุ่มที่ดินติดถนน ซอย
4. กลุ่มที่ดินนอกเหนือจากกลุ่มที่ 1, 2, 3

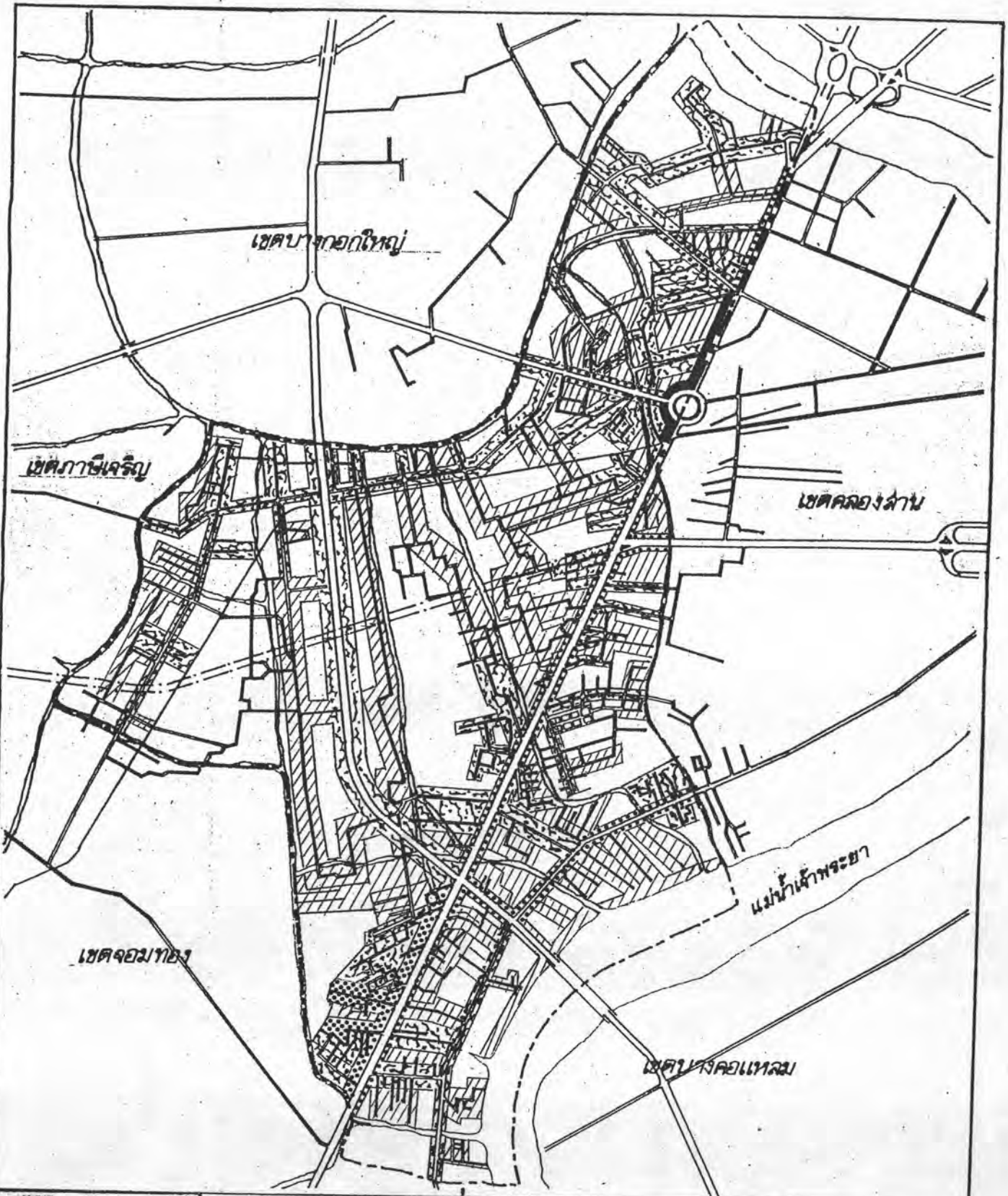
กลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินสูงสุด ได้แก่ เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นใน รวมทั้งเขตยานนาวาด้วย ซึ่งมีราคาที่ดินในกลุ่มที่ดินต่าง ๆ ไม่แตกต่างกันมากนัก คือ ราคาสูงสุดกับราคาต่ำสุด มีความใกล้เคียงกันมากกว่าในเขตอื่น ๆ โดยเขตต่าง ๆ เหล่านี้สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกมีราคาที่ดินอยู่ระหว่างตารางวาละ 8,000 - 100,000 บาท ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ และเขตปทุมวัน กลุ่มที่สองมีราคาที่ดินรองลงมาอยู่ระหว่างตารางวาละ 1,200 - 40,000 บาท ได้แก่ เขตดุสิต เขตญาไท เขตห้วยขวาง เขตยานนาวา เขตคลองสาน เขตธนบุรี และเขตบางกอกใหญ่ ตามลำดับ กลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินรองลงมาได้แก่ เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นกลาง (ยกเว้นเขตยานนาวา) มีราคาที่ดินระหว่างราคาสูงสุดและต่ำสุดแตกต่างกันมาก คือ มีตั้งแต่ตารางวาละ 300 บาท ถึง 40,000 บาท โดยราคาที่ดินสูงสุดจะติดถนนใหญ่สายสำคัญที่เป็นย่านธุรกิจการค้า เช่น

ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นต้น ส่วนที่ดินที่มีราคาต่ำ คือ ที่ดินในกลุ่มที่ 4 ได้แก่ พื้นที่เกษตร เป็นต้น เขตต่าง ๆ ในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตบางกอกน้อย เขตราชบุรีบูรณะ และเขตภาษีเจริญ ตามลำดับ ส่วนกลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินต่ำสุด คือ เขตชั้นนอก ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีราคาอยู่ระหว่าง 100 - 2,000 บาท/ตารางวา โดยจะมีราคาสูงเฉพาะในบริเวณที่เป็นย่านการค้าหรือย่านชุมชนเท่านั้น ซึ่งราคาที่ดินสูงสุดตารางวาละ 10,000 บาท อยู่ในย่านการค้าเขตมีนบุรี รองลงได้แก่ เขตคลองสาน เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตหนองแขม และเขตหนองจอก ตามลำดับ

กล่าวโดยสรุปแล้ว ราคาที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะมีลักษณะรูปร่างกลม โดยมีที่ดินราคาสูงสุดอยู่ในเขตชั้นใน ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน และค้อย ๆ ลดหลั่นกันลงไปตามราคาของที่ดินที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาราคาที่ดินเฉลี่ยทั้งเขตด้วย ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการเข้าถึง คือ ติดถนนใหญ่หรือซอย ฉะนั้นราคาที่ดินขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ด้าน คือ ด้านทำเลที่ตั้งไกลไกลจากศูนย์กลางกับด้านการเข้าถึง ซึ่งราคาที่ดินดังที่ได้กล่าวมานี้ จะเป็นปัจจัยตัวหนึ่งในการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ และความเข้มข้นของการใช้ที่ดินด้วย

จากการพิจารณาการประเมินราคาที่ดินเขตธนบุรี ในปี พ.ศ. 2532 จากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรุงเทพมหานครมีราคาที่ดิน ดังนี้ (แผนที่ 3.6)

1. ราคาสูงสุด คือ ราคาตั้งแต่ 50,001 - 100,000 บาท/ตารางวา
ได้แก่ ที่ดินบริเวณริมถนนสายหลักลึกเข้าไปไม่เกิน 20 เมตร ได้แก่ ถนนรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน (ช่วงทางรถไฟตัดกับถนนเจริญรัตน์ ขึ้นไปถึงวงเวียนใหญ่) และถนนประชาธิปไตย (ช่วงวงเวียนใหญ่ถึงสี่แยกบ้านแขก)
2. ราคาตั้งแต่ 25,001 - 50,000 บาท/ตารางวา
ได้แก่ ที่ดินบริเวณริมถนนลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน (ช่วงตั้งแต่ทางรถไฟตัดกับถนนเจริญรัตน์ลงมา) ถนนประชาธิปไตย (ช่วงตั้งแต่สี่แยกบ้านแขกขึ้นไป) ถนนอินทพิทักษ์ ถนนอิสราภาพ (ช่วงตั้งแต่สี่แยกบ้านแขกถึงคลองสมเด็จ) ถนนกรุงธนบุรี ถนนมไหสวรรค์ (ช่วงตั้งแต่สี่แยกมไหสวรรค์ถึงถนนเจริญนคร) และถนนเจริญนคร (ช่วงตั้งแต่สี่แยกเจริญนครขึ้นไป)



แสดง : ราคาประเมินที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ. ๒๕๓๒

0 100 200 300 500 เมตร

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.6

สัญลักษณ์	■	๕๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐	บาท/ตารางวา
	▤	๒๕,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	บาท/ตารางวา
	▥	๑๑,๐๐๑ - ๒๕,๐๐๐	บาท/ตารางวา
	▧	๕,๐๐๑ - ๑๑,๐๐๐	บาท/ตารางวา
	□	๕,๐๐๐	บาท/ตารางวา ลงมา

3. ราคาตั้งแต่ 11,001 - 25,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินริมถนนรัชดาภิเษก ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ถนนเจริญนคร (ช่วงตั้งแต่สี่แยกเจริญนครลงมา) ถนนอิสราภาพ (ช่วงตั้งแต่คลองสมเด็จเจ้าขึ้นไป) ถนนเทศบาลสาย 1 และถนนเทศบาลสาย 3 เป็นต้น

4. ราคาตั้งแต่ 5,001 - 10,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินที่ลึกจากถนนใหญ่ ช่วงระหว่าง 40 - 80 เมตร ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ด้านที่ติดต่อกับเขตนานนาวาหรือเขตบางคอแหลมในปัจจุบัน)

5. ราคาต่ำสุด คือ ราคาตั้งแต่ 5,000 บาท/ตารางวาลงมา

ได้แก่ ที่ดินนอกเหนือจากที่ได้กล่าวไปแล้ว

จากลักษณะราคาที่ดินดังกล่าว จะเห็นได้ว่า บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุด จะอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้

แขวงบางยี่เรือ บริเวณถนนรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน (ช่วงทางรถไฟตัดกับถนนเจริญรัชขึ้นไป)

แขวงหิรัญรูจี บริเวณถนนรอบวงเวียนใหญ่ ถนนประชาธิปก

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวทั้งสองแขวงนี้เป็นย่านการค้า หรือเป็น Sub Center ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นแหล่งที่รวมกิจกรรมหลายอย่างอยู่ในบริเวณนี้ เช่น ศูนย์การค้า ตลาด โรงเรียน โรงพยาบาล บริษัท สำนักงาน และร้านค้า เป็นต้น อันเป็นย่านการค้าที่สำคัญของฝั่งตะวันตกและเขตธนบุรี

ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินรองลงมา จะอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้

แขวงบวรบุรี ได้แก่ บริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนมไหสวรรค์ ถนนเจริญนคร ถนนกรุงธนบุรี ถนนรัชดาภิเษก และซอยที่สำคัญบางซอย เช่น ซอยสะพานขาวติดกับตลาดดาวคะนอง ซอยโรงพยาบาลทหารเรือ ซอยวิวัฒน์ (ซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 13) และซอยสุทธา (ซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 19) เป็นต้น นอกนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ราคาไม่สูงนัก เนื่องจากการเข้าถึงไม่สะดวก

แขวงวัดกัลยาณ์ ได้แก่ บริเวณถนนประชาธิปก ถนนอิสราภาพ ถนนเทศบาลสาย 1 และถนนเทศบาลสาย 3 นอกนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ราคาไม่สูงนักเนื่องจากเป็นชุมชนดั้งเดิมอยู่กันอย่างหนาแน่นขาดการวางระเบียบการใช้ที่ดิน การเข้าถึงไม่สะดวก

แขวงตลาดพลู ได้แก่ ถนนเทอดไท ถนนรัชดาภิเษก ถนนวุฒากาศ และ
ชอยที่สำคัญบางชอยเช่น ชอยตลาดพลู ชอยวัดบางสะแก ชอยตลาดมะลิทอง เป็นต้น พื้นที่ส่วน
ใหญ่หลังถนนเข้าไปราคายังไม่สูงนัก เนื่องจากมีสภาพเป็นเรือสวนมาก่อน

กล่าวโดยสรุป ราคาที่ดินในเขตธนบุรีจะมีราคาสูงในบริเวณย่านการค้า (ย่าน
วงเวียนใหญ่) และมีทำเลใกล้กับย่านใจกลางเมือง ส่วนที่ไกลออกไปจะมีราคาสูงเฉพาะตาม
แนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ย่านดาวคะนอง และถนนประชาธิปไตย เป็นส่วนใหญ่ จาก
ลักษณะดังกล่าวนี้ กิจกรรมที่ตั้งอยู่ในราคาที่ดินดังกล่าว จะต้องเป็นกิจกรรมที่สอดคล้องและให้
ผลตอบแทนคุ้มค่าตอบแทนคุ้มค่ากับราคาที่ดินด้วย

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2532 พบว่า
มีการเปลี่ยนแปลงตามรายแขวง ดังต่อไปนี้

แขวงบางยี่เรือ แขวงวัดกัลยาณ์ และแขวงหิรัญรูจี มีการเปลี่ยนแปลงราคา
ที่ดินสูงสุดเพิ่มสูงมาก โดยเฉพาะแขวงบางยี่เรือเป็นแขวงที่มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยมี
ราคาที่ดินสูงสุดมีราคาเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 300 รองลงมาคือ แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญรูจี
และแขวงบุคคโล โดยมีราคาที่ดินสูงมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 333.33, 180 และ 95.65
ตามลำดับ ส่วนแขวงตลาดพลู มีราคาเพิ่มเพียงร้อยละ 13.64 ราคาที่ดินต่ำสุดมีการ
เปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มสูงมากเช่นกัน โดยเฉพาะแขวงวัดกัลยาณ์ ราคาที่ดินต่ำสุดมีราคาเพิ่มขึ้น
เท่ากับราคาที่ดินสูงสุดที่เพิ่มขึ้น คือเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 233.33 รองลงมาคือ แขวงหิรัญรูจี
ราคาที่ดินต่ำสุดมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 ส่วนแขวงบางยี่เรือ และแขวงบุคคโล มีการ
เปลี่ยนแปลงราคาที่ดินต่ำสุดเพิ่มเพียงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับแขวงอื่น ๆ ในเขตธนบุรี โดย
มีราคาที่ดินต่ำสุดมีราคาเพิ่มเพียงร้อยละ 40 และ 25 ตามลำดับ ส่วนแขวงตลาดพลู ราคา
ที่ดินต่ำสุดไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ส่วนช่วงความแตกต่างระหว่างราคาที่ดินสูงสุดกับต่ำสุด แขวงบางยี่เรือมีช่วง
ห่างมากที่สุด เนื่องจากราคาที่ดินสูงสุดมีการเพิ่มมากกว่าราคาที่ดินต่ำสุด โดยบริเวณที่มีราคา
ที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ในสัดส่วนที่สูง ได้แก่ บริเวณรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน
ส่วนแขวงตลาดพลูมีช่วงห่างน้อยที่สุด เนื่องจากราคาที่ดินสูงสุดมีการเพิ่มมากกว่าราคาที่ดิน
ต่ำสุดเพียงเล็กน้อย โดยบริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย ได้แก่ ถนนเทอดไท
ถนนรัชดาภิเษก ส่วนราคาที่ดินต่ำสุด ส่วนใหญ่เป็นเรือสวนมาก่อน จึงมีการเปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 3.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตธนบุรี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2532

แขวง	ราคาที่ดินสูงสุด			ราคาที่ดินต่ำสุด			ราคาสูงสุด - ราคาต่ำสุด		
	2529	2532	เปลี่ยนแปลง	2529	2532	เปลี่ยนแปลง	2529	2532	เปลี่ยนแปลง
1. ใกล้เคียง	15,000	50,000	35,000 (233.33%)	1,200	4,000	2,800 (233.33%)	13,800	46,000	32,200
2. หิรัญบุรี	25,000	70,000	45,000 (180%)	2,500	5,000	2,500 (100%)	22,500	65,000	42,500
3. บางยี่เรือ	25,000	100,000	75,000 (300%)	2,500	3,500	1,000 (40%)	22,500	96,500	74,000
4. ตลาดพลู	22,000	25,000	3,000 (13.64%)	2,500	2,500	- (-)	19,500	22,500	3,000
5. บุคควา	23,000	45,000	22,000 (95.65%)	2,000	2,500	500 (25%)	21,000	42,500	21,500

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ซ้ำมาก จึงเป็นสาเหตุให้ช่วงห่างของแขวงตลาดพลูมีน้อยกว่าแขวงอื่น ๆ

จากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าบริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจาก พ.ศ. 2529 เป็นบริเวณที่ถัดจากถนนสายหลักระยะ 20 เมตร ได้แก่ บริเวณรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนประชาธิปไตย ส่วนราคาที่ดินที่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไปในระยะ 40 เมตร ส่วนใหญ่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นทำให้ราคาที่ดินส่วนใหญ่ในระยะ 40 เมตรจากถนนมีราคาสูงใกล้เคียงกันมากขึ้น ฉะนั้นการใช้ที่ดินในบริเวณนี้จะต้องเป็นการใช้ที่ดินที่สามารถให้ผลตอบแทนได้สูง จากการที่เพิ่มของราคาที่ดินดังกล่าว มีการเพิ่มสูงมากตามแนวบริเวณรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในแขวงบางยี่เรือและแนวถนนประชาธิปไตยในแขวงหิรัญรุจี จนทำให้ราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2532 นี้ตามแนวถนนดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะกระจายตัวไปตามแนวถนนสายต่าง ๆ ในทุก ๆ แขวงของเขตธนบุรี ซึ่งเป็นตัวชี้ว่า กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงนี้มีแนวโน้มเช่นเดียวกันที่จะกระจายตัวไปยังพื้นที่ที่ไกลออกจากย่านใจกลางเมืองออกไปตามแนวถนนสายต่าง ๆ มากขึ้น

จ. สภาพรวมสภาพเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับกิจการต่าง ๆ ทางด้านพาณิชย์กรรม อันได้แก่ ย่านการค้า ศูนย์การค้า ตลาด โรงภาพยนตร์ สถาบันการเงิน สำนักงานต่าง ๆ รongลงมา ได้แก่ อุตสาหกรรมการผลิต (โดยส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก) และอุตสาหกรรมบริการ การจ้างงานส่วนใหญ่จึงมาจากด้านพาณิชย์กรรม ส่วนกิจการที่ทำรายได้ให้กับเขตธนบุรีอีกประเภทหนึ่งก็คือ การให้เช่าที่อยู่อาศัย ถ้าพิจารณาพื้นที่เข้าพักอาศัยจะเห็นได้ว่า มีจำนวนสูงเป็นอันดับ 1 ของพื้นที่พักทั้งหมด ฉะนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นหลัก ๆ ของเขตธนบุรี จึงได้แก่ กิจกรรมทั้ง 3 ประเภทดังที่ได้กล่าวไปแล้ว

ส่วนในระดับแขวงสภาพเศรษฐกิจเป็นดังนี้

แขวงบางยี่เรือ เป็นบริเวณที่มีสภาพเศรษฐกิจดีที่สุดของเขตธนบุรี มีรายได้จากภาษีโรงเรือนสูงเป็นอันดับ 2 อัตราเฉลี่ยต่อพื้นที่สูงเป็นอันดับ 1 พื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบกิจกรรมด้านการค้าและบริการ มีการค้าที่สำคัญและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวด้านการค้าได้อีกมาก ราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์สูงถึงสูงมาก เพราะฉะนั้นกิจกรรมที่ตั้งอยู่ในแขวงนี้ได้ ต้องเป็นกิจกรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง

แขวงหิรัญบุรี สภาพเศรษฐกิจรองลงมาจากแขวงบางยี่เรือ รายได้และสภาพเศรษฐกิจส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับค่านาณิชยกรรม พื้นที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือนประเภทอุตสาหกรรมเป็นอันดับ 3 ของเขต ราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์สูงถึงสูงมาก

แขวงบुकโคล เป็นเขตที่ทำรายได้ด้านภาษีโรงเรือนสูงสุด แต่เนื่องจากเป็นแขวงที่มีพื้นที่มาก สัดส่วนพื้นที่อาคารที่พิกัดภาษีต่อพื้นที่เขตจึงไม่สูงนักจึงเป็นอันดับ 3 ของเขต สภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับพาณิชย์กรรมมีทั้งการค้า บริการ สำนักงาน มีย่านการค้าที่สำคัญ 1 แห่ง และในอนาคตอันใกล้จะมีแนวโน้มน่าจะเพิ่มอีก 1 แห่งในบริเวณถนนรัชดาภิเษก กิจการด้านให้เช่าอยู่อาศัยคิดเป็นพื้นที่พิกัดภาษีโรงเรือนสูงสุดในแต่ละประเภท ด้านอุตสาหกรรมมีจำนวนโรงงานในแขวงมากเป็นอันดับ 1 และราคาที่ดินไม่สูงมากอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงสูง จึงมีโอกาที่จะขยายตัวได้อีกมาก

แขวงตลาดพลู กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่ ได้แก่ พาณิชยกรรม มีย่านการค้าเดิมที่สำคัญของชาวจีนในเขตธนบุรี 1 แห่ง แต่ปัจจุบันมีสภาพซบเซาลง เนื่องจากถูกเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนรัชดาภิเษก ด้านอุตสาหกรรมมีจำนวนโรงงานในแขวงมากเป็นอันดับ 2 ราคาที่ดินอยู่ในระดับปานกลาง

แขวงวัดกัลยาณ์ รายได้จากภาษีโรงเรือนมีจำนวนน้อยที่สุด ย่านการค้ามีเพียงตามแนวถนนอิสรภาพ ถนนเทศบาลสาย 3 และเกาะกลุ่มอยู่ในชุมชน เนื่องจากบริเวณนี้มีลักษณะเป็นชุมชนอยู่อาศัยดั้งเดิม สภาพเศรษฐกิจจึงไม่คึกคักเมื่อเปรียบเทียบกับแขวงอื่น ๆ ราคาที่ดินอยู่ระดับปานกลาง ส่วนด้านอุตสาหกรรมมีน้อยที่สุดประมาณร้อยละ 6.25 ของทั้งเขต แนวโน้มการขยายตัวมีน้อยมาก

การคมนาคมขนส่ง

ก. ระบบถนน

1. โครงข่ายถนน


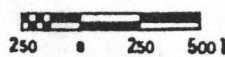
เขตธนบุรีมีโครงข่ายถนนสายหลักที่สำคัญเพียงไม่กี่สาย เช่น ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทพิทักษ์ ปัจจุบันได้มีการตัดถนนรัชดาภิเษกเพื่อช่วยแก้ปัญหาการจราจรที่จะพุ่งเข้ามาผ่านในถนนดังกล่าว อย่างไรก็ตามเขตธนบุรีก็ยังไม่มีย่านรอง

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี

แสดง ระบบโครงข่ายถนน กทม. และปริมณฑล
สัญลักษณ์

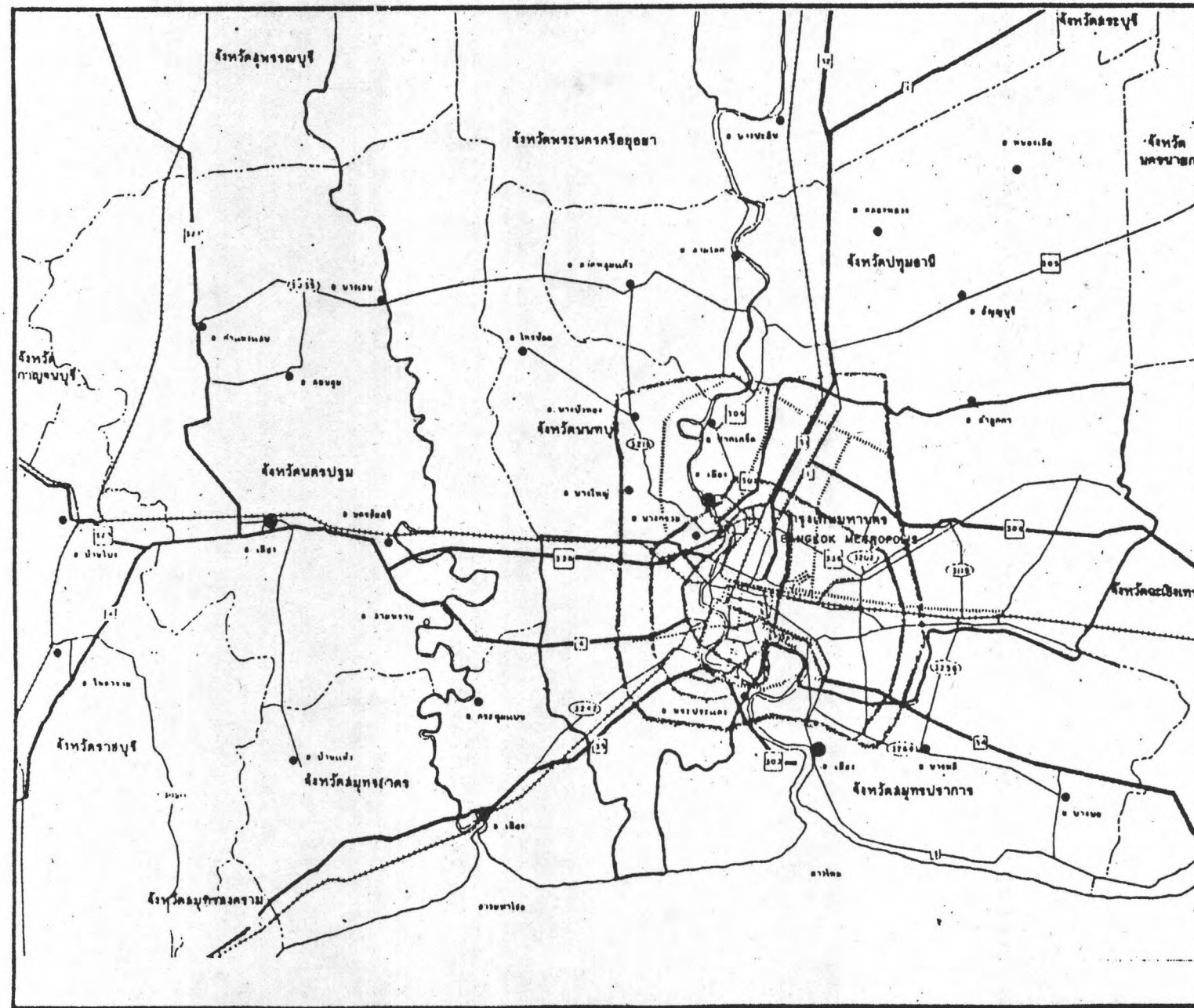
- เขตจังหวัด
- ศาลากลางจังหวัด
- ที่ว่าการอำเภอ
- ~ แม่น้ำ
- ถนนเมืองคอเมือง
- โครงการถนนวงแหวน
- ถนนสายหลัก
- ==== แนวของขนาด
- ทางด่วน
- โครงการรถไฟ
- ทางรถไฟ
- ทางหลวงแผ่นดิน
- ทางหลวงจังหวัด

ทิศเหนือ แผนที่ 3.7

250 0 250 500 ม.

ที่มา: กองผังเมือง กทม.



และสายย่อยรองรับกับถนนสายหลักอย่างเพียงพอ จึงส่งผลให้ปริมาณการจราจรที่ใช้สัญจรในถนนดังกล่าวจึงมีจำนวนมากขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการขาดการเชื่อมต่อของระบบถนนสายรองกับถนนสายหลัก เช่น ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน จากถนนสายรองรองรับเพื่อเชื่อมต่อไปยังถนนสายรองหรือสายย่อยอื่น ๆ เช่น ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ทำให้การจราจรที่มาจากถนนกรุงธนบุรี ถนนมไหสวรรค์ พุ่งตรงเข้ามาในบริเวณวงเวียนใหญ่ ซึ่งต้องอ้อมเส้นทางและทำให้การจราจรคับคั่ง ถนนรัชดาภิเษกนั้นถึงแม้ว่าจะตัดผ่านถนนเทอดไทในบริเวณตลาดพลูแต่ไม่มีทางลงสำหรับรถจึงต้องอ้อมเส้นทางดังที่กล่าวมา แต่ในอนาคตจะมีการตัดถนนเพิ่มขึ้นจากถนนกรุงธนบุรี ผ่านถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และตัดถนนรัชดาภิเษก จนกระทั่งไปตัดกับถนนเพชรเกษมในเขตภาษีเจริญ นอกจากนั้นการเข้าถึงพื้นที่ส่วนหลังก็ไม่สะดวก เนื่องจากถนนซอยไม่มีรูปแบบ ไม่เป็นระบบ ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น การใช้ที่ดินหนาแน่นตามเส้นทางถนนสายหลัก ดังจะเห็นได้จากบริเวณวงเวียนใหญ่ ซึ่งมีแกนของถนนหลัก 3 สายในเขตธนบุรี คือ ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนอินทรีพิทักษ์ และถนนลาดหญ้าในเขตคลองสาน ทำให้ปัญหาการจราจรในเขตธนบุรีติดขัดทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น (แผนที่ 3.8)

2. ขนาดถนน

เขตธนบุรี มีถนนทุกสายยาวรวมกัน 37.66 กิโลเมตร มีพื้นที่ถนน 511,736 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.93 ของพื้นที่เขต ซึ่งนับว่าเป็นอัตราส่วนที่ต่ำกว่ามาตรฐานมาก ซึ่งสำนักผังเมืองได้กำหนดพื้นที่ถนนในมาตรฐานเมืองหลักเท่ากับร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง แบ่งเป็น (แผนที่ 3.8)

ก) ถนนขนาด 8 ช่องทางขึ้นไป ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนกรุงธนบุรี ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนมไหสวรรค์ และถนนประชาธิปไตย

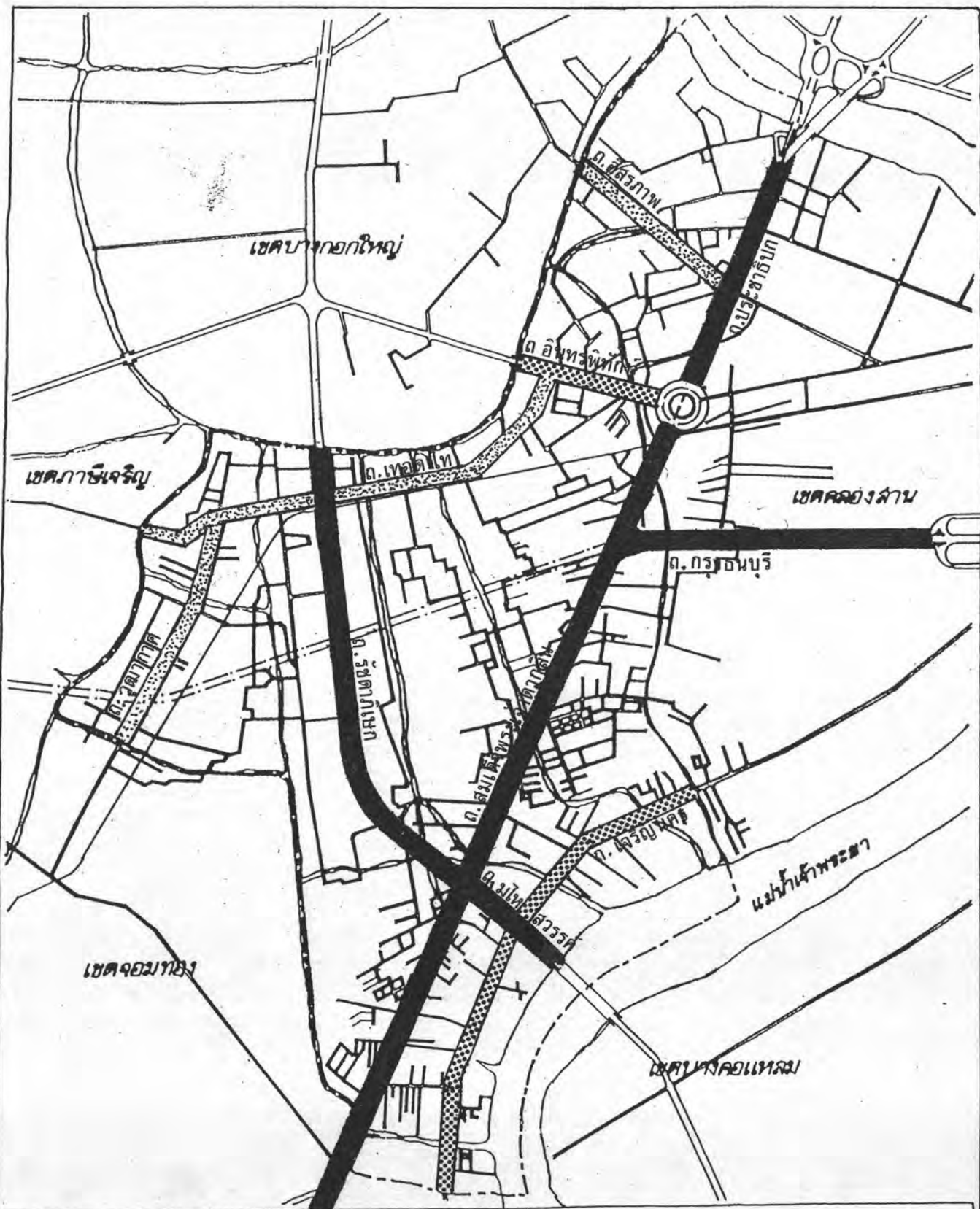
ข) ถนน 6 ช่องทาง ได้แก่ ถนนอินทรีพิทักษ์ ถนนเจริญนคร






ค) ถนน 4 ช่องทาง ได้แก่ ถนนอิสราภาพ ถนนเทอดไท และถนนวุฒากาศ

ง) ถนน 2 ช่องทาง ได้แก่ ถนนเทศบาลสาย 1 - 3

3. ประเภทถนน

แม้ว่าในเขตธนบุรีจะมีถนนหลายขนาดก็ตาม แต่ประเภทของถนนนี้ไม่สามารถแบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานทั่วไปได้อย่างชัดเจน เนื่องจากขาดการ



<p>0 100 200 300 400 เมตร</p>	<p>แสดง : ขนาดถนนในเขตธนบุรี</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> 	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  ๕ - ๑๐ เมตร  ๑๐.๕ - ๒๐ เมตร  ๒๐.๕ - ๒๕ เมตร  มากกว่า ๒๕.๕
<p>แผนที่ 3.8</p>	<p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>

ควบคุมความคล่องตัวในการจราจร (Movement) และการให้บริการพื้นที่ข้างถนน (Accessibility) ทำให้ถนนบางสายไม่สามารถทำหน้าที่ตามประเภทของถนนได้ เช่น ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินในบางช่วงขี้อู้อกและบumpy มีถนนซอยเชื่อมต่อมากและยังมีการใช้ที่ดินสองข้ามถนนที่ต้องการให้บริการพื้นที่ข้างถนนมาก ทำให้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ต้องมีหน้าที่ทั้งถนนสายหลัก (Arterial) และถนนสายรอง (Collector) ไปพร้อมกัน ยังผลให้ความคล่องตัวในการจราจรน้อยลง เป็นต้น อย่างไรก็ตามถนนในเขตธนบุรี พยายามแบ่งประเภทถนนได้ดังนี้

ก) ถนนสายประธานหรือทางด่วน (Principal Arterial or Expressway) ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนกรุงธนบุรี

ข) ถนนสายหลัก (Arterial) และมีหน้าที่เป็นถนนสายรองด้วย ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทรัชนู และถนนมไหสวรรค์

ค) ถนนสายรอง (Collector) ได้แก่ ถนนอิสรภาพ ถนนเทอดไท ถนนวิภาวดี และถนนเจริญนคร

ง) ถนนสายย่อย (Local) ได้แก่ ถนนเทศบาลสาย 1 - 3

4. การจราจร

การจราจรตามถนนต่าง ๆ ในเขตธนบุรี มีเพียงประเภทเดียวคือ ถนนที่มีการเดินรถสวนกันได้ตามปกติ ที่เป็นเช่นนี้อาจกล่าวได้ว่าเขตธนบุรี เป็นจุดเชื่อมต่อและกระจายการเดินทางสัญจรระหว่างฝั่งตะวันตกกับฝั่งตะวันออกได้หลายทาง โดยมีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาต่าง ๆ เป็นตัวเชื่อมสองฟากฝั่งอันได้แก่ สะพานพุทธยอดฟ้า สะพานพระปกเกล้า และสะพานกรุงเทพ ทำให้เขตธนบุรีเป็นเขตที่มีเส้นทางที่สามารถเดินทางเข้าถึงเขตอื่น ๆ ได้หลายทาง ด้วยเหตุผลเหล่านี้ทำให้มีระบบการจราจรบนถนนแบบเดินรถสวนกันได้เพื่อสะดวกในการเดินทางเข้าออกไปสู่เขตต่าง ๆ ทั้งสองฟากฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางอ้อมเข้า-ออก แบบการเดินรถทางเดียว

แต่ผลของการเป็นบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมหลายสายตัดผ่านและเป็นพื้นที่ที่ประชาชนต้องใช้เส้นทางผ่านเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณถนนรอบวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ซึ่งบริเวณดังกล่าวนับวันการจราจรจะทวีการติดขัดมากขึ้น ความคล่องตัวน้อยลง อีกทั้งบริเวณถนนดังกล่าว ซึ่งอยู่ในแขวงหรือรั้วจิว บางขี้อู้อก บumpy เป็นย่านการค้า

จึงมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินบริเวณนั้น ทำให้การเข้าถึงย่านการค้าและกิจการต่าง ๆ ในบริเวณนั้นไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร การจราจรติดขัดตลอดทั้งวัน และนับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น

5. ปริมาณการจราจร

เขตธนบุรี เป็นทางผ่านของการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองทางฝั่งพระนคร โดยมีแนวที่สำคัญที่ใช้ในการเดินทางของประชาชนที่อาศัยในเขตธนบุรีเอง เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน และเขตราษฎร์บูรณะ โดยมีบริเวณรอบอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินเป็นศูนย์กลางของเขตธนบุรี ถนนแกนหลักที่สำคัญได้แก่ ถนนประชาธิปไตย เนื่องจากมีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาอยู่ในถนนสายนี้ถึง 2 แห่ง คือ สะพานพระพุทธยอดฟ้า สะพานพระปกเกล้า ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีแนวเชื่อมต่อสะพานสาทร ถนนรัชดาภิเษก ถนนมไหสวรรค์ มีสะพานกรุงเทพอีก 1 แห่ง ที่ใช้เดินทางไปยังฝั่งพระนคร และถนนอินทพิทักษ์ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าปริมาณรถที่เข้ามาในเขตธนบุรีมีจำนวนมาก และนับวันจะทวีคูณยิ่งขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดทั้งวัน

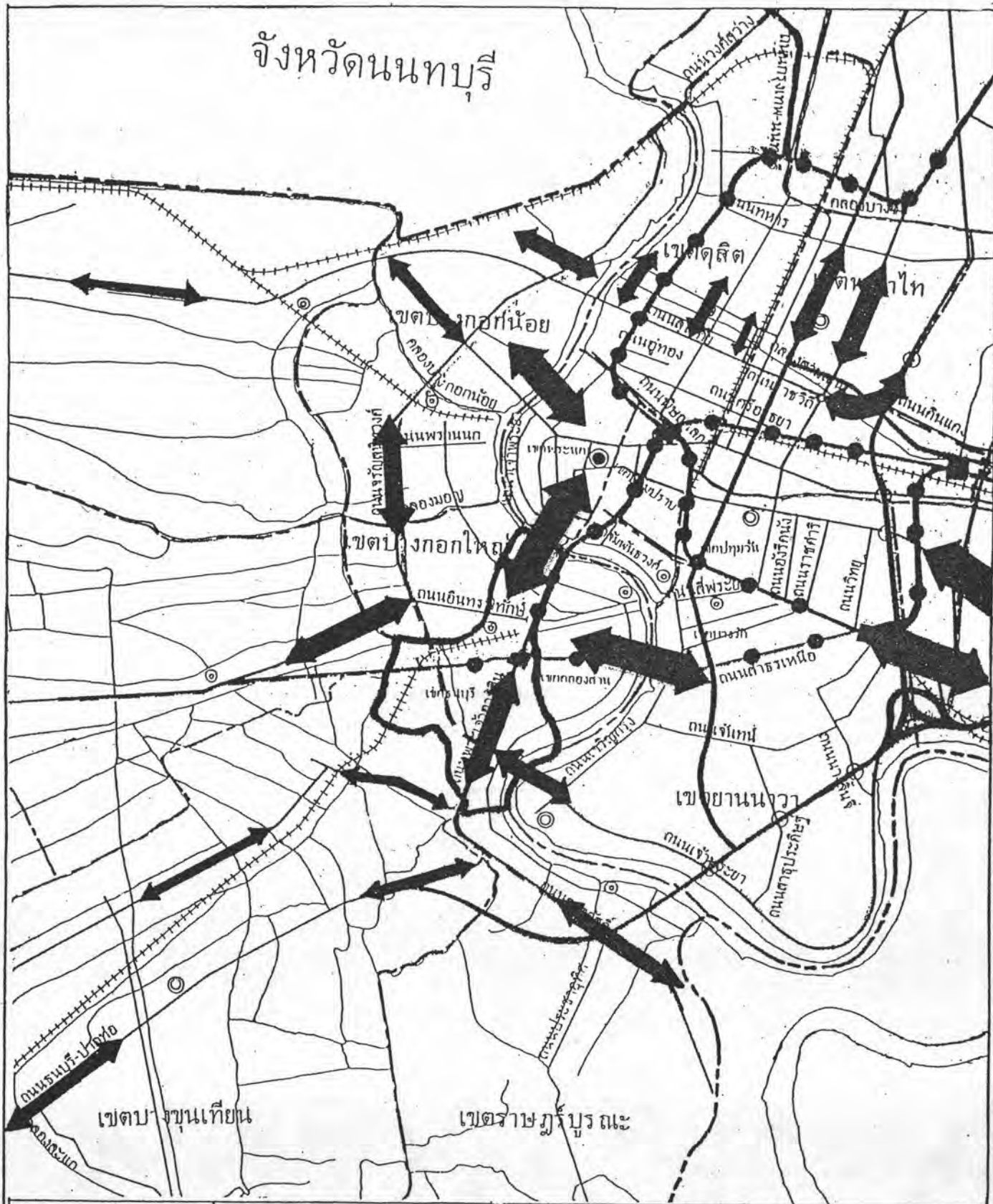
จากการวัดปริมาณการจราจรของถนนในเขตธนบุรีของกองวิศวกรรมจราจร กรุงเทพมหานคร ถนนที่มีปริมาณการจราจรสูงสุด ได้แก่ ถนนอินทพิทักษ์ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ช่วงระหว่างแยกถนนสาทร (กรุงธนบุรี) ถึงอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย มีปริมาณการจราจรสูงถึง 5,001 คัน/ชั่วโมงขึ้นไป รองลงมาได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ช่วงแยกถนนกรุงธนบุรีลงมา มีปริมาณการจราจรตั้งแต่ 4,001 - 5,000 คัน/ชั่วโมง ส่วนถนนอื่น ๆ เช่น ถนนมไหสวรรค์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนเทอดไท ถนนอิสรภาพ เป็นต้น มีปริมาณการจราจรไม่เกิน 4,000 คัน/ชั่วโมง

ถนนเหล่านี้ เมื่อเปรียบเทียบกับถนนสายสำคัญในเขตต่าง ๆ ที่ทั่วกรุงเทพฯ นับได้ว่าเป็นถนนที่มีปริมาณการจราจรสูงมาก เช่น ถนนพระราม 4 มีปริมาณการจราจร 6,630 คัน/ชั่วโมง ถนนพหลโยธิน 3,360 คัน/ชั่วโมง (อัครา ทองธวัช, 2532: 131)

ข. รถประจำทาง

เขตธนบุรี นับเป็นเขตหนึ่งในบรรดาเขตชั้นใน ที่มีเส้นทางรถประจำทางผ่านมาก โดยมีรถประจำทางผ่านถึง 36 สาย และบริเวณที่มีรถประจำทางมากที่สุดของเขต

จังหวัดนนทบุรี



แสดง : ปริมาณการจราจรเข้า-ออกย่านใจกลางเมือง ปีพ.ศ. 2528

สัญลักษณ์

150,000

100,000

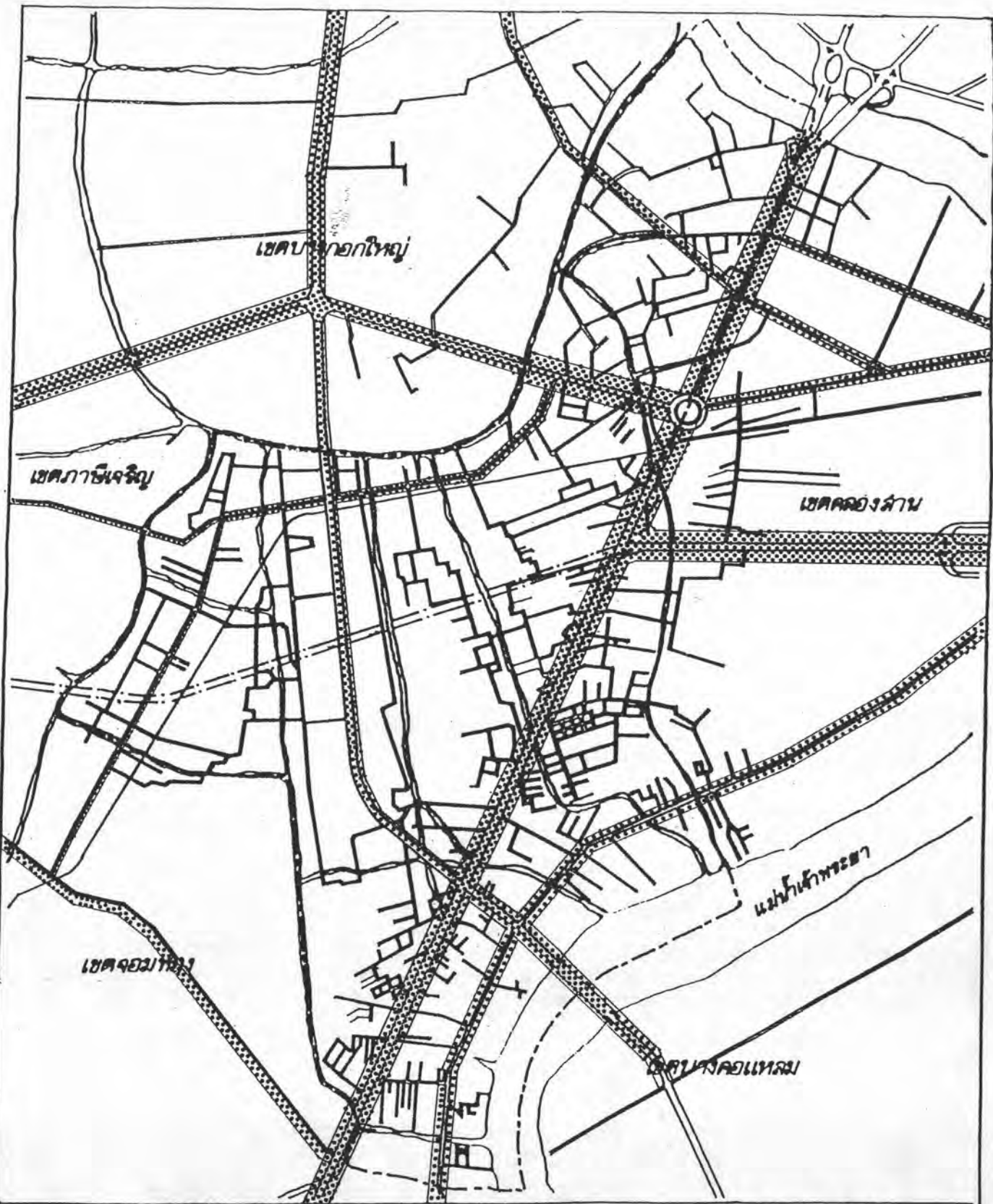
50,000 คัน/วัน

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตถนนพหลโยธิน
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.9

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

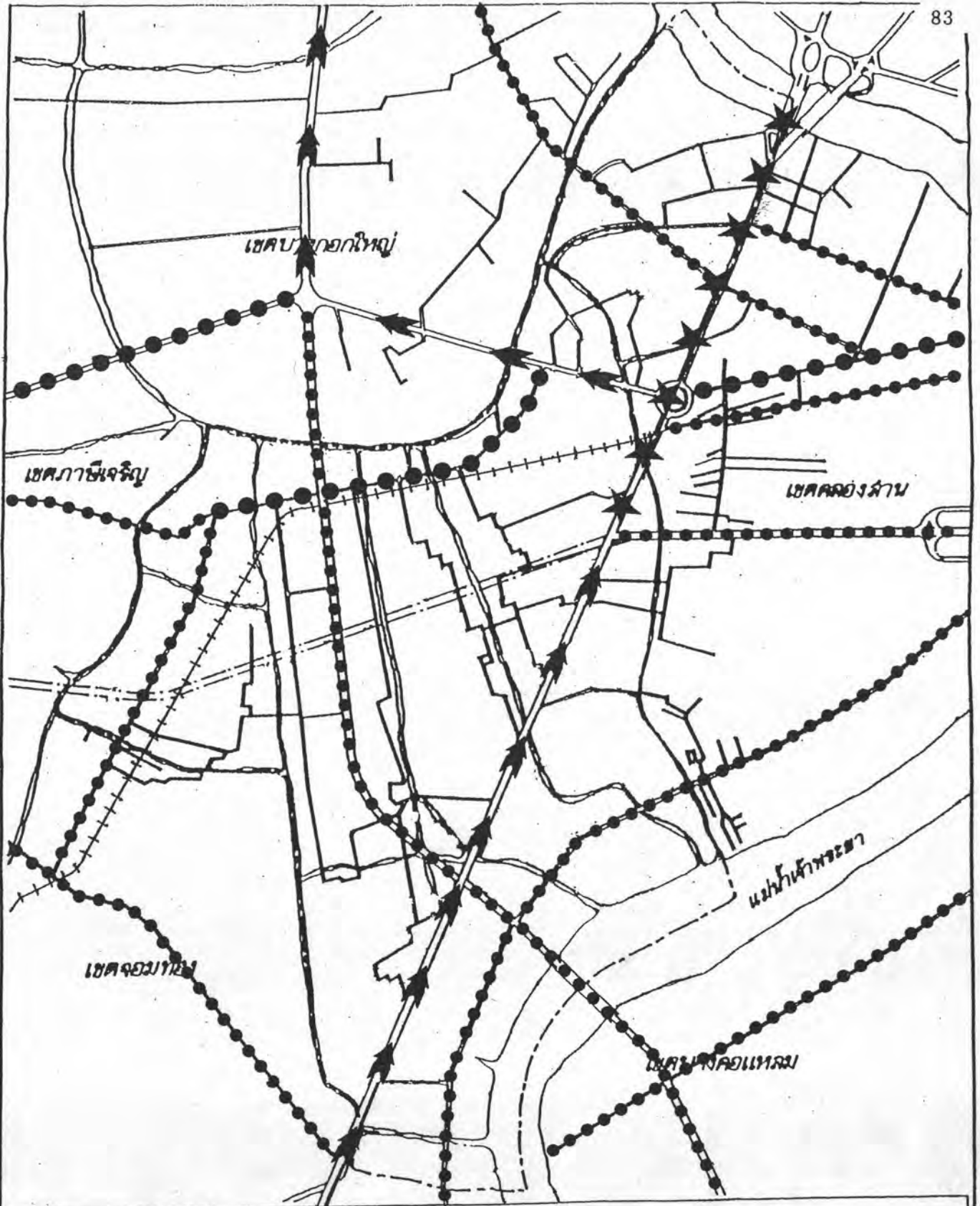


	แสดง : ปริมาณการจราจร ปีพ.ศ. 2531	หน่วย : คัน/ชั่วโมง						
การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 	สัญลักษณ์ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"> 1,000 - 2,000 </td> <td style="text-align: center;"> 4,001 - 5,000 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 2,001 - 3,000 </td> <td style="text-align: center;"> 5,001 ขึ้นไป </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> 3,001 - 4,000 </td> <td></td> </tr> </table>		1,000 - 2,000	4,001 - 5,000	2,001 - 3,000	5,001 ขึ้นไป	3,001 - 4,000	
1,000 - 2,000	4,001 - 5,000							
2,001 - 3,000	5,001 ขึ้นไป							
3,001 - 4,000								
แผนที่ 3.10	ที่มา : กองวิศวกรรมจราจร กรุงเทพมหานคร							

คือ ทางแยกอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสิน มีรถประจำทางผ่านถึง 26 สาย เป็นจุดต่อรถที่สำคัญที่จะเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองฝั่งตะวันออก และกระจายออกสู่ชานเมือง โดยทิศทางการเดินรถประจำทางที่สำคัญ ได้แก่ แนวเหนือ-ใต้ตามถนนประชาธิปไตย และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน โดยถนนประชาธิปไตยมีรถประจำทางผ่านถึง 18 สาย โดยมีสะพานพระพุทธยอดฟ้า และสะพานพระปกเกล้าเป็นตัวเชื่อมการเดินทางเข้าสู่ฝั่งตะวันออกในเขตชั้นในย่านใจกลางเมือง ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ เป็นต้น และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมีรถประจำทางผ่านถึง 16 สาย เดินทางกระจายออกสู่เขตราษฎร์บูรณะ และเขตบางขุนเทียนย่านชานเมือง ส่วนด้านตะวันออกบริเวณแขวงบางยี่เรือและแขวงบุคคลไลมีรถประจำทางขนส่งมวลชนเข้า-ออกระหว่างฝั่งตะวันตกกับฝั่งตะวันออก ตามถนนกรุงธนบุรี และถนนมไหสวรรค์เป็นหลัก โดยมีสะพานสาครและสะพานกรุงเทพเป็นตัวเชื่อมสองฟากฝั่ง ส่วนด้านตะวันตกบริเวณแขวงบางยี่เรือ บุคคลไลและตลาดพลู โดยมีถนนอินทรีพิทักษ์ และถนนรัชดาภิเษกเป็นตัวหลัก มีรถประจำทางที่จะขนส่งมวลชนเดินทางไปสู่เขตบางกอกใหญ่ เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกย่านชานเมืองฝั่งตะวันตก จะเห็นได้ว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกในแขวงบุคคลไลและตลาดพลู ได้รับความบริการขนส่งมวลชนเพียง 4 สาย แต่ในอนาคตอันใกล้ถนนสายนี้มิได้มีบทบาทเป็นเส้นทางการเดินทางผ่าน (Movement) แต่จะมีลักษณะการเชื่อมโยงของกิจกรรมสองฟากฝั่งถนน ทำให้เสริมบทบาทของการเข้าถึง (Accessibility) แก่ชุมชน จึงเป็นไปได้ว่าถนนสายนี้จะต้องได้รับการบริการขนส่งมวลชนมากขึ้น เพื่อรองรับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในสองฟากฝั่งถนน ซึ่งเป็นผลให้ถนนสายนี้ทำหน้าที่ผิดประเภทที่กำหนด ในไม่ช้าการเดินทางสัญจรจะเกิดความคล่องตัวน้อยลงเพราะต้องทำหน้าที่ให้บริการพื้นที่ข้างถนนด้วย

ค. ทางรถไฟ

เขตธนบุรี มีทางรถไฟสายแม่กลอง ตอนมหาชัย-วงเวียนใหญ่ มีสถานีต้นทางอยู่ที่วงเวียนใหญ่ แขวงบางยี่เรือ จำนวนเที่ยวในการเดินทางออกจากวงเวียนใหญ่ถึงมหาชัยมีทั้งหมด 17 เที่ยวต่อ 1 วัน โดยเที่ยวแรกของรถไฟที่ออกจากสถานีวงเวียนใหญ่เวลา 05.30 น. ส่วนเที่ยวสุดท้ายออกจากสถานีวงเวียนใหญ่เวลา 20.00 น. ส่วนจำนวนเที่ยวในการเดินทางจากมหาชัยถึงวงเวียนใหญ่มีทั้งหมด 17 เที่ยวต่อ 1 วันเช่นกัน โดยเที่ยวแรกจะถึงจุดหมายปลายทางที่สถานีวงเวียนใหญ่เวลา 05.21 น. และเที่ยวสุดท้ายถึงเวลา 19.47 น.



	<p>แสดง : เส้นทางรถประจำทาง</p>									
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.11</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1904 654 1982">★</td> <td data-bbox="686 1904 973 1982">มากกว่า 15 เส้นทาง</td> <td data-bbox="1085 1904 1133 1982">●</td> <td data-bbox="1165 1904 1452 1982">6 - 10 เส้นทาง</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 2038 654 2116">←</td> <td data-bbox="686 2038 973 2116">11 - 15 เส้นทาง</td> <td data-bbox="1085 2038 1133 2116">●</td> <td data-bbox="1165 2038 1452 2116">1 - 5 เส้นทาง</td> </tr> </table> <p>ที่มา : องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ</p>		★	มากกว่า 15 เส้นทาง	●	6 - 10 เส้นทาง	←	11 - 15 เส้นทาง	●	1 - 5 เส้นทาง
★	มากกว่า 15 เส้นทาง	●	6 - 10 เส้นทาง							
←	11 - 15 เส้นทาง	●	1 - 5 เส้นทาง							

ระยะเวลาในการเดินทางจากวงเวียนใหญ่-มหาชัยใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 1 ชั่วโมง ทางรถไฟสายนี้ยังมีสถานีรถไฟในเขตธนบุรีอีก 1 สถานี คือ สถานีตลาดพลู ทางรถไฟสายนี้จะขนานไปกับแนวถนนเทอคโทและวุฒากาศ โดยพาดผ่านพื้นที่แขวงบางยี่เรือและแขวงตลาดพลู ปริมาณการเดินทางของผู้โดยสารที่ใช้รถไฟเดินทางเข้า-ออกกรุงเทพมหานครในฐานะ Commuter ในทางรถไฟสายนี้มีจำนวนน้อย เมื่อเทียบกับการเดินทางโดยรถยนต์ แต่ทางรถไฟสายนี้ก็นับว่ามีความสำคัญต่อประชาชนผู้ใช้บริการไม่น้อย โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ไม่ถนนเข้าถึงประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่เหล่านั้นจะใช้บริการของเส้นทางรถไฟสายนี้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพ่อค้าแม่ค้าที่จะนำสินค้ามาขายยังตลาดวัดกลาง และตลาดวงเวียนใหญ่ จึงเป็นที่ต้องใช้รถไฟในการเดินทางเพื่อขนส่งสินค้าและค่าโดยสารในการเดินทางถูกกว่าทางรถยนต์ และถึงจุดหมายปลายทางได้อย่างสะดวก ประชาชนผู้ใช้บริการรองลงมา ได้แก่ คนทำงาน นิสิต นักศึกษา เป็นต้น จะเห็นได้ว่าทางรถไฟสายนี้เป็นทางรถไฟที่ผู้อยู่อาศัยในชานเมืองใช้สัญจรเข้าสู่ย่านใจกลางเมือง

ปัญหาที่สำคัญของทางรถไฟที่มีผลกระทบต่อเขตธนบุรี คือ ทำให้การจราจรทางรถยนต์ติดขัดบริเวณจุดตัดทางรถไฟของถนน ซอยสายต่าง ๆ โดยเฉพาะในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น ได้แก่ จุดตัดถนนซอยจันทนศึกษา ถนนซอยวัดโพธิ์นิมิตร ถนนซอยวัดกันตยาราม ถนนซอยวัดบางสะแก ถนนซอยร่วมมิตร และถนนซอยโรงเรียนมนตรวิวิทยา เป็นต้น รวมจุดตัดทางรถไฟทั้งหมดในเขตธนบุรีมีถึง 7 แห่ง โดยเฉลี่ยแต่ละแห่งจะห่างกันประมาณ 370 เมตร ซึ่งนับว่าเป็นระยะที่ถี่มาก นอกจากนี้ทางรถไฟยังมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในด้านที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน

ง. ระบบทางด่วน

โครงการข่าของทางด่วน ชั้นที่ 1 มี 3 สาย คือ สายดินแดง-ท่าเรือ สายบางนา-ท่าเรือ และสายดาวคะนอง-ท่าเรือ โดยสายดาวคะนอง-ท่าเรือมีบทบาทและผลกระทบต่อการจราจรในเขตธนบุรี เนื่องจากทางด่วนสายดังกล่าวมีทางขึ้นลงบนถนนสุขสวัสดิ์ในเขตราษฎร์บูรณะ ด้วยเหตุนี้การเดินทางส่วนใหญ่ในพื้นที่ฝั่งตะวันตก จึงเสี่ยงมาใช้ในการเดินทางในเส้นทางนี้เข้าสู่ย่านใจกลางเมือง ส่วนด้านฝั่งตะวันออกที่จะเสี่ยงการเดินทางผ่านย่านใจกลางเมืองมายังฝั่งตะวันตกแล้วกระจายสู่บริเวณรอบนอกนั้น จะเห็นได้ว่าถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินจะเป็นถนนที่รองรับการจราจรเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ ทำให้ปริมาณ

การจราจรบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมีปริมาณมากขึ้น และเป็นผลทำให้การจราจรคับคั่งตลอดทั้งวันจึงเป็นไปได้ว่า บทบาทของทางด่วนมีส่วนช่วยส่งเสริมให้เขตธนบุรีเป็นศูนย์กลางโครงข่ายการคมนาคมในฝั่งธนบุรี ในด้านการเป็นพื้นที่ที่นำการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เขตต่าง ๆ ในฝั่งตะวันตก และกระจายการเดินทางออกสู่ฝั่งตะวันออกในย่านใจกลางเมืองและพื้นที่รอบนอก

จ. การคมนาคมทางน้ำ

แม่น้ำเจ้าพระยาถือเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำสายหลักของกรุงเทพมหานคร ที่ช่วยลดความแออัดของการจราจรทางบกได้เป็นอย่างดี ประชาชนจำนวนมากที่นิยมเดินทางจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่ง โดยอาศัยท่าเรือที่อยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง เป็นการประหยัดเวลาเดินทาง ช่วยย่นระยะทางและหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดอีกด้วย

ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำที่มีสัมพันธ์และเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตธนบุรี จำแนกลักษณะที่สำคัญได้ดังนี้ คือ

1. ระบบเรือข้ามฟาก
2. ระบบเรือหางยาว
3. การขนส่งสินค้าทางน้ำ

สำหรับระบบเรือค่วนปรากฏว่า ท่าเรือในเขตธนบุรีไม่มีท่าเรือค่วน แต่เส้นทางของระบบเรือค่วนจะผ่านในลำแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตธนบุรี (แผนที่ 3.12) ดังนั้นผู้ที่ต้องการจะโดยสารเรือค่วนจำเป็นต้องอาศัยท่าเรือในเขตคลองสาน ได้แก่ ท่าเรือสะพานพุทธและท่าเรือวัดเศวตฉัตร และท่าเรือในพื้นที่ฝั่งตรงข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา คือ ท่าเรือในเขตสัมพันธวงศ์และบางรัก มีทั้งหมด 7 ท่า ได้แก่ ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือกรมเจ้าท่า ท่าเรือรอยัลออกคิด ท่าเรือการสื่อสารฯ ท่าเรือวัดม่วงแค ท่าเรือโอเรียลเต็ล และท่าเรือสาทร ดังนั้น ประชาชนที่อาศัยในเขตธนบุรี เขตคลองสานและเขตใกล้เคียง ที่จำเป็นต้องอาศัยการสัญจรทางน้ำโดยระบบเรือค่วน จึงต้องอาศัยท่าเรือดังกล่าว จึงทำให้ความสัมพันธ์ของการคมนาคมทางน้ำดังกล่าวมีความเกี่ยวเนื่องและเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตธนบุรี

1. ระบบเรือข้ามฟาก

พื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านทิศเหนือของเขตธนบุรี เป็นที่ตั้งของท่าเรือข้ามฟาก 3 แห่ง ซึ่งเชื่อมโยงกับท่าเรือในเขตพระนคร 2 ท่า อันได้แก่

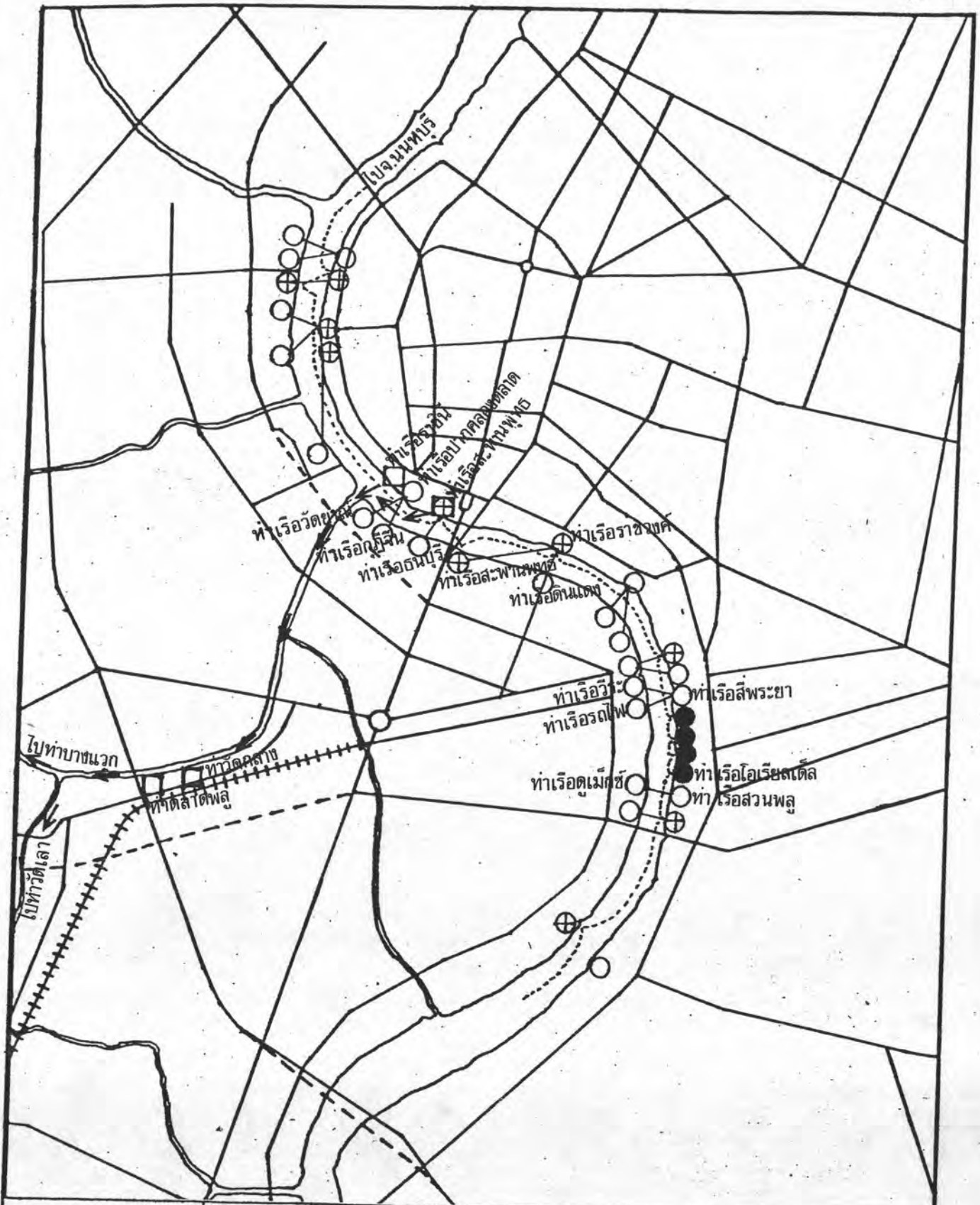
ท่าเรือข้ามฟากวัดกัลยาณ์-ปากคลองตลาด ท่าเรือข้ามฟากกุฎิจีน-ปากคลองตลาด และท่าเรือข้ามฟาก-สะพานพุทธ ท่าเรือข้ามฟาก 3 จุดที่กล่าวมานี้มีผู้นิยมใช้น้อยลง เนื่องจากการเข้าถึงท่าเรือข้ามฟากในเขตธนบุรีไม่สะดวกเท่าที่ควร จึงทำให้ผู้นิยมใช้ท่าเรือข้ามฟากในเขตคลองสานมาก เนื่องจากเป็นท่าเรือที่มีเส้นทางถนนเชื่อมโยงกับเขตธนบุรี มีการเข้าถึงสะดวก อีกทั้งเป็นต้นทางรถประจำทางหลายสาย และยังเป็นจุดที่อยู่ใกล้แหล่งงานที่สามารถเดินติดต่อกันได้ในระยะไม่ไกลนัก ได้แก่ ท่าเรือดินแดง-ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือรถไฟคลองสาน-ท่าเรือสี่พระยา ท่าเรือคูเม็ทซ์-ท่าเรือสวนพลู ท่าเรือข้ามฟาก 3 จุดนี้มีผู้นิยมใช้มากมีจำนวนเฉลี่ยประมาณ 12,500 - 25,000 คน/วัน (โสภาพรรณ ปานชุ่มจิตร์, 2529: 130-131) จึงจัดได้ว่าเป็นจุดที่มีการเชื่อมต่อระหว่างการคมนาคมทางน้ำกับการคมนาคมทางบกที่สะดวก นอกจากนั้น จุดที่มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากร่องลงมาจาก 3 จุดดังกล่าว ได้แก่ ท่าเรือวัดทองธรรมชาติ-ท่าเรือสวัสดิ์ และท่าเรือนางเกลือ-ท่าเรือสาทร เป็นต้น

2. ระบบเรือหางยาว

เขตธนบุรีมีคลองบางกอกใหญ่อันเป็นคลองสายหลัก ที่เชื่อมกับแนวแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีเส้นทางเรือหางยาววิ่งผ่านในพื้นที่เขตธนบุรีตามแนวคลองดังกล่าว โดยมีท่าจอดเรือหางยาวในเขตธนบุรีอยู่ 2 ท่า คือ ท่าเรือวัดกลาง และท่าเรือตลาดพลู ซึ่งมีเส้นทางเรือหางยาวถึง 3 สาย วิ่งผ่านในพื้นที่เขตธนบุรีในบริเวณท่าเรือดังกล่าว ได้แก่สายราชินี-บางแวก (เขตภาษีเจริญ) สะพานพุทธ-บางแวก และสะพานพุทธ-วัดเลา (เขตบางขุนเทียน) เส้นทางเรือหางนั้นวิ่งจากคลองสายรองที่อยู่ด้านในของพื้นที่ฝั่งตะวันตกออกสู่คลองสายหลัก คือ คลองบางกอกใหญ่ แล้วออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อจะไปยังท่าเรือบริเวณฝั่งตะวันออกในบริเวณสะพานพุทธ

3. การขนส่งสินค้าทางน้ำ

แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำที่มีความสำคัญตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน มีความยาวติดต่อตั้งแต่ปากอ่าวไทยและเชื่อมโยงเมืองต่าง ๆ ภายในแผ่นดินใหญ่ ตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการจนถึงเชียงใหม่ เป็นเส้นทางลำเลียงผลผลิตจากภาคต่าง ๆ เข้ามายังกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลผลิตที่เป็นสินค้าส่งออกต่างประเทศ มีการท่าเรือแห่งประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณคลองเตย เป็นสถานีขนส่งสินค้าหลักทางน้ำของกรุงเทพมหานครและประเทศ นับเป็นท่าเรือที่สำคัญสำหรับด้านการพาณิชย์



0 100 200 300 500 เมตร

แสดง : การคมนาคมทางน้ำ

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.12

- | | | | |
|-----------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| สัญลักษณ์ | ⊗ | ท่าเรือข้ามฟากและท่าเรือควั่น | |
| □ | ท่าเรือทางยาว | ○—○ | เส้นทางเรือข้ามฟาก |
| ◻ | ท่าเรือข้ามฟากและท่าเรือทางยาว | → → | เส้นทางเรือทางยาว |
| ● | ท่าเรือควั่น | ----- | เส้นทางเรือควั่น |
| ○ | ท่าเรือข้ามฟาก | | |

สินค้าที่ขนส่งทางน้ำและมีปลายทางในกรุงเทพมหานคร จะมีการขนถ่าย ขึ้นบกตามโกดังและไซโลที่เรียงรายอยู่ 2 ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา แล้วจะใช้การขนส่งทางน้ำหรือทางบกต่ออีกทอดจากโกดังและไซโลเหล่านี้ไปยังท่าเรือคลองเตย สาธุประดิษฐ์หรือพระประแดง เพื่อส่งออกต่างประเทศโดยใช้เรือเดินทะเล

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า บริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทางด้านทิศใต้ของเขตธนบุรี และต่อเนื่องขึ้นไปทางด้านทิศเหนือในเขตคลองสาน เป็นที่ตั้งของโกดังเก็บสินค้าจำนวนมาก แต่ก่อนสินค้าเข้าและสินค้าออกตามโกดังเหล่านี้ใช้การขนส่งทางน้ำทั้งสิ้น ปัจจุบันการคมนาคมทางบกมีความสะดวกคล่องตัวมากกว่า จึงหันมาใช้วิธีการขนส่งด้วยรถบรรทุก มีอยู่เพียงไม่กี่แห่งเท่านั้นที่อาศัยการขนส่งทางน้ำรวมอยู่ด้วย ส่วนมากจะเป็นการขนส่งสินค้าที่มาจากจังหวัดใกล้เคียง เช่น น้ำปลาจากจังหวัดสมุทรสาคร ข้าวจากจังหวัดอยุธยา เป็นต้น

จึงสรุปได้ว่า ท่าแลที่ที่ตั้งของเขตธนบุรีมีความสัมพันธ์กับเขตคลองสานในด้านการเชื่อมโยงระหว่างการคมนาคมทางบกกับทางน้ำ ซึ่งปัจจุบันนี้มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยามากขึ้นในแต่ละวัน โดยเฉพาะท่าเรือที่สามารถเชื่อมต่อการคมนาคมทางบกได้ง่าย คือ ใกล้กับจุดต้นสายรถประจำทาง และท่าเรื่อนั้นติดต่อกับย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญหรือแหล่งงานได้โดยง่าย ด้วยเหตุนี้ประชาชนส่วนใหญ่ในเขตธนบุรีและใกล้เคียงจึงต้องใช้เส้นทางดังกล่าว ซึ่งเส้นทางเชื่อมโยงดังกล่าวนี้จะต้องสัญจรผ่านพื้นที่ในเขตธนบุรีก่อนที่จะไปยังเขตคลองสานแล้วไปยังแหล่งงาน จึงทำให้โครงข่ายของการคมนาคมทางบกและทางน้ำในเขตธนบุรีและเขตคลองสานมีความสัมพันธ์และต่อเนื่องกัน

นอกจากนั้น เส้นทางคมนาคมทางน้ำที่มีความสำคัญต่อระบบเรือด่วน เรือหางยาว และการขนส่งสินค้าทางเรือแล้ว ยังมีความสำคัญกับการท่องเที่ยว ที่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศนิยมใช้เส้นทางคมนาคมทางน้ำไปยังแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ โดยอาศัยแม่น้ำเจ้าพระยา คลองหลักสายต่าง ๆ (ในเขตธนบุรีใช้เส้นทางคลองบางกอกใหญ่) และคลองรองสายต่าง ๆ ที่แยกจากคลองหลักเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวและได้ชมทัศนียภาพของ 2 ฝั่งคลอง (ในเขตธนบุรีใช้เส้นทางคลองด่าน คลองสนามชัย และคลองดาวคะนอง)

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

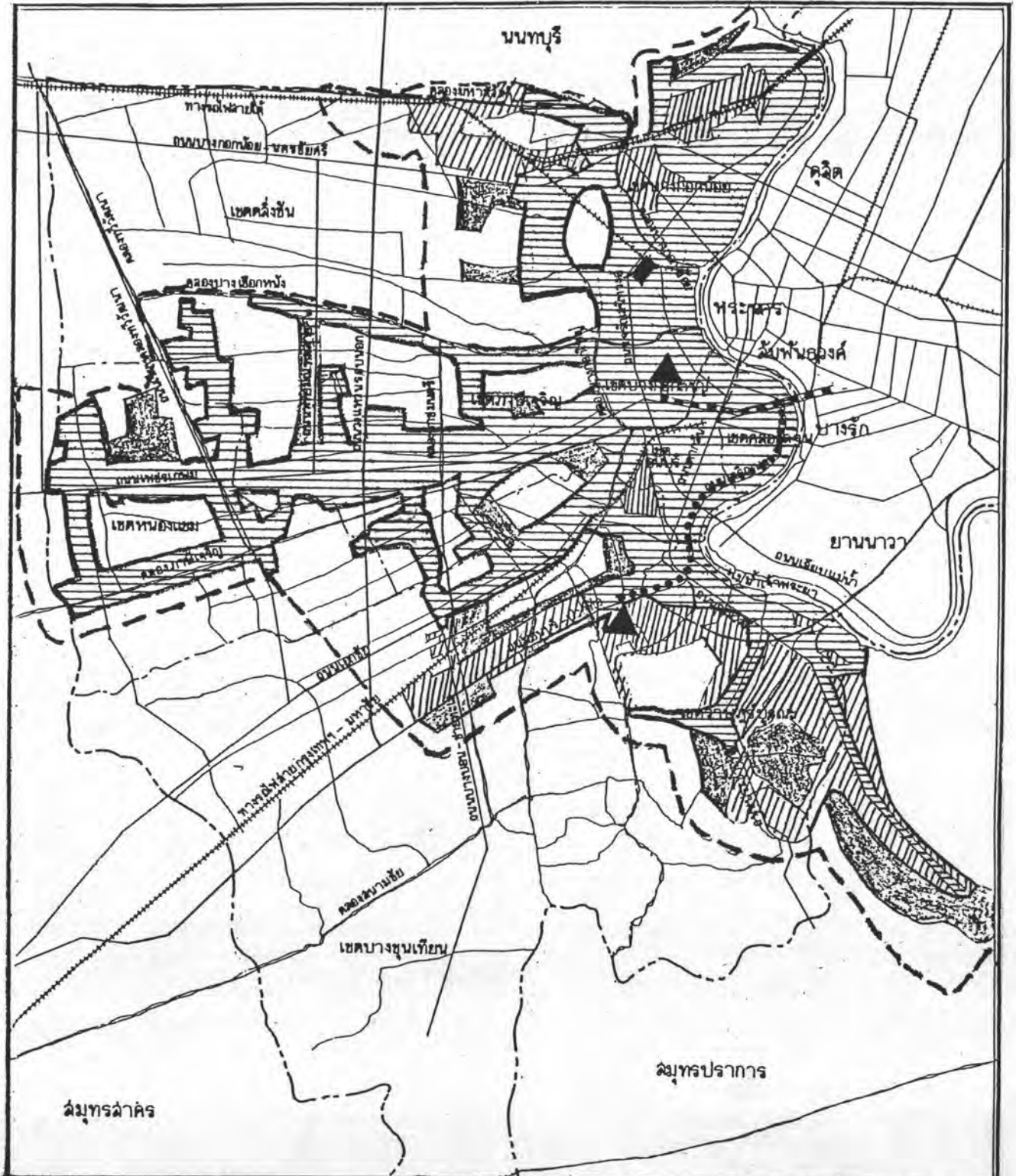
ก. ประปา

เขตธนบุรีได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงในโรงงานผลิตน้ำธนบุรี ซึ่งอยู่ในเขตบางกอกน้อย รับผิดชอบจ่ายน้ำประปาให้แก่ประชาชนบริเวณฝั่งธนบุรี ระบบการส่งน้ำประปาจากโรงงานผลิตน้ำธนบุรี ส่งผ่านระบบประปาส่วนกลางมายังสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระในเขตบางกอกใหญ่ น้ำจากสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำจะถูกส่งเข้าท่อประปาแล้วส่งต่อไปยังผู้ใช้น้ำทางท่อจ่ายน้ำและท่อบริการ ซึ่งอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนอินทรีพิทักซ์ ถนนประชาธิปไตย ถนนอิสรภาพ ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนมหาจักรวรรดิ ถนนเจริญนคร ถนนเทอดไท ถนนรัชดาภิเษก และถนนวชิราวุธ

อุโมงค์ส่งน้ำปัจจุบัน ผ่านเขตธนบุรีตามแนวถนนอินทรีพิทักซ์ โดยอุโมงค์ส่งน้ำนี้เชื่อมต่อกับสถานีสูบน้ำต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร เช่น สถานีสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระ สถานีสูบน้ำจุมพินี และสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำสามเสน ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และในอนาคตจะมีอุโมงค์ส่งน้ำโครงการ 3 เพิ่มเติมในเขตธนบุรี โดยอุโมงค์ส่งน้ำนี้เชื่อมโยงระหว่างสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำราษฎร์บูรณะกับอุโมงค์เดิมตามแนวถนนเจริญนคร

นอกจากนี้ เขตธนบุรีมีพื้นที่รับน้ำประปาอยู่ในโครงการขยายบริการน้ำประปาตามแผนงานหลักของการประปานครหลวงขั้นที่ 1 ระยะที่ 2 และขั้นที่ 2 ระยะที่ 1 ก. โดยจะให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมท่อน้ำต่าง ๆ และเพิ่มสมรรถภาพการสูบน้ำดิบที่โรงสูบน้ำลำห้วยเพิ่มระบบท่อส่งน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2.00 - 3.20 เมตร และเพิ่มสมรรถภาพของระบบจ่ายน้ำและการวางท่อจ่ายน้ำเข้าอาคาร ซึ่งมีผลต่อการเพิ่มแรงดันและปริมาณน้ำประปาในเขตธนบุรี จึงทำให้บริการด้านประปาในเขตธนบุรีมีประสิทธิภาพสูงยิ่งขึ้น (แผนที่ 3.13)

แต่ในอนาคตเมืองมิได้หยุดการขยายตัวและเจริญเติบโตเพียงเท่านั้น สถานีสูบน้ำท่าพระคงต้องรับภาระในการส่งจ่ายน้ำไปยังเขตต่าง ๆ ในฝั่งตะวันตก ปัญหาในการบริการน้ำประปาก็คงจะเกิดขึ้นและทวีความรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะในเขตชั้นนอก ซึ่งเมืองมีการขยายตัวออกไป ดังจะเห็นได้จากโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมต่าง ๆ ได้ขยายตัวและบุกกรุกไปในพื้นที่เกษตร จึงทำให้ประชาชนที่เข้าไปอาศัยในบริเวณดังกล่าวมีความต้องการที่จะใช้บริการน้ำประปาเพิ่มขึ้น ซึ่งประสิทธิภาพในการให้บริการขณะนี้ก็ไม่



การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.13

แสดง : การให้บริการน้ำประปา

สัญลักษณ์

<p>☐ เขตบริการน้ำประปา 2528 ชั้นที่ 1 ระยะที่ 2</p> <p>▨ เขตบริการน้ำประปา 2531 ชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 ก</p>	<p>▩ เขตบริการน้ำประปา 2534 ชั้นที่ 2 ระยะที่ 1 ข</p> <p>--- ขอบเขตการให้บริการน้ำประปา</p> <p>■ บริเวณจำกัดน้ำเสีย</p>	<p>▲ สถานีส่งน้ำ-ชั้นที่ 1</p> <p>▬ เขื่อนอุโมงค์ส่งน้ำ ชั้นที่ 1 ระยะที่ 1 ก</p> <p>●●●●● หอส่งน้ำ</p>
---	---	---

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวอยู่แล้ว ฉะนั้นจึงควรส่งเสริมให้มีการจัดตั้งสถานีสูบน้ำไปยังเขตชั้นนอก เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของสถานีสูบน้ำท่าพระ และเป็นการกระจายบริการอย่างทั่วถึง เพื่อส่งผลต่อการเพิ่มแรงดัน และปริมาณน้ำประปาให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น

ข. ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1. ระบบระบายน้ำ

ในเขตธนบุรีมีคลองสายหลักที่ใช้ในการระบายน้ำได้แก่ คลองบางกอกใหญ่ ซึ่งมีระบบการไหลของน้ำสู่แม่น้ำเจ้าพระยา คลองสนามชัยแยกจากคลองบางกอกใหญ่ และไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา คลองสมเด็จพระเจ้าพระยา และคลองบางลำไ้แยกจากคลองบางกอกใหญ่เช่นกัน ไหลมาบรรจบกับคลองสานและคลองบางลำกลาง และไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาในเขตคลองสาน ส่วนคลองลำเห่ คลองบางน้ำชน และคลองบางสะแกแยกมาจากคลองบางกอกใหญ่เช่นกัน และสุดท้ายจะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาในที่สุด เมื่อระบบการไหลเวียนของคลองเหล่านี้เป็นเช่นนี้ ฉะนั้นบริเวณคลองสายหลักเหล่านี้จะมีประตูระบายน้ำและเครื่องสูบน้ำติดตั้งอยู่ตรงปากคลอง ส่วนท่อระบายน้ำเป็นแบบท่อระบายน้ำรวม คือ ใช้ระบายทั้งน้ำฝนและน้ำทิ้ง โดยท่อระบายน้ำสายหลักที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานครจะมีเฉพาะตามถนนและซอยบางซอยที่สำคัญ ส่วนใหญ่ท่อระบายน้ำจะมีขนาดระหว่าง 0.40 - 1.20 เมตร โครงข่ายของท่อระบายน้ำยังมีขนาดไม่สัมพันธ์กัน บางแห่งท่อระบายน้ำมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้การระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ระบบระบายน้ำในปัจจุบัน น้ำทิ้งและน้ำฝนจะไหลจากอาคารบ้านเรือนและพื้นที่ต่าง ๆ ไปยังถนนตรอกซอยและท่อระบายน้ำริมถนน ซึ่งมีระดับต่ำกว่าแล้วไหลไปยังคูคลองท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ เพื่อออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

เนื่องจากเขตธนบุรีเป็นพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่รอบเขตมีคลองโอบล้อม เช่น คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองศาลตันโพธิ์ คลองดาวคะนอง และคลองบางลำไ้ ซึ่งเป็นแหล่งระบายน้ำที่สำคัญ แต่ในเวลาที่น่าขึ้นทำให้บริเวณริมแม่น้ำและลำคลองมีน้ำท่วม (แผนที่ 3.4)

2. ระบบป้องกันน้ำท่วม

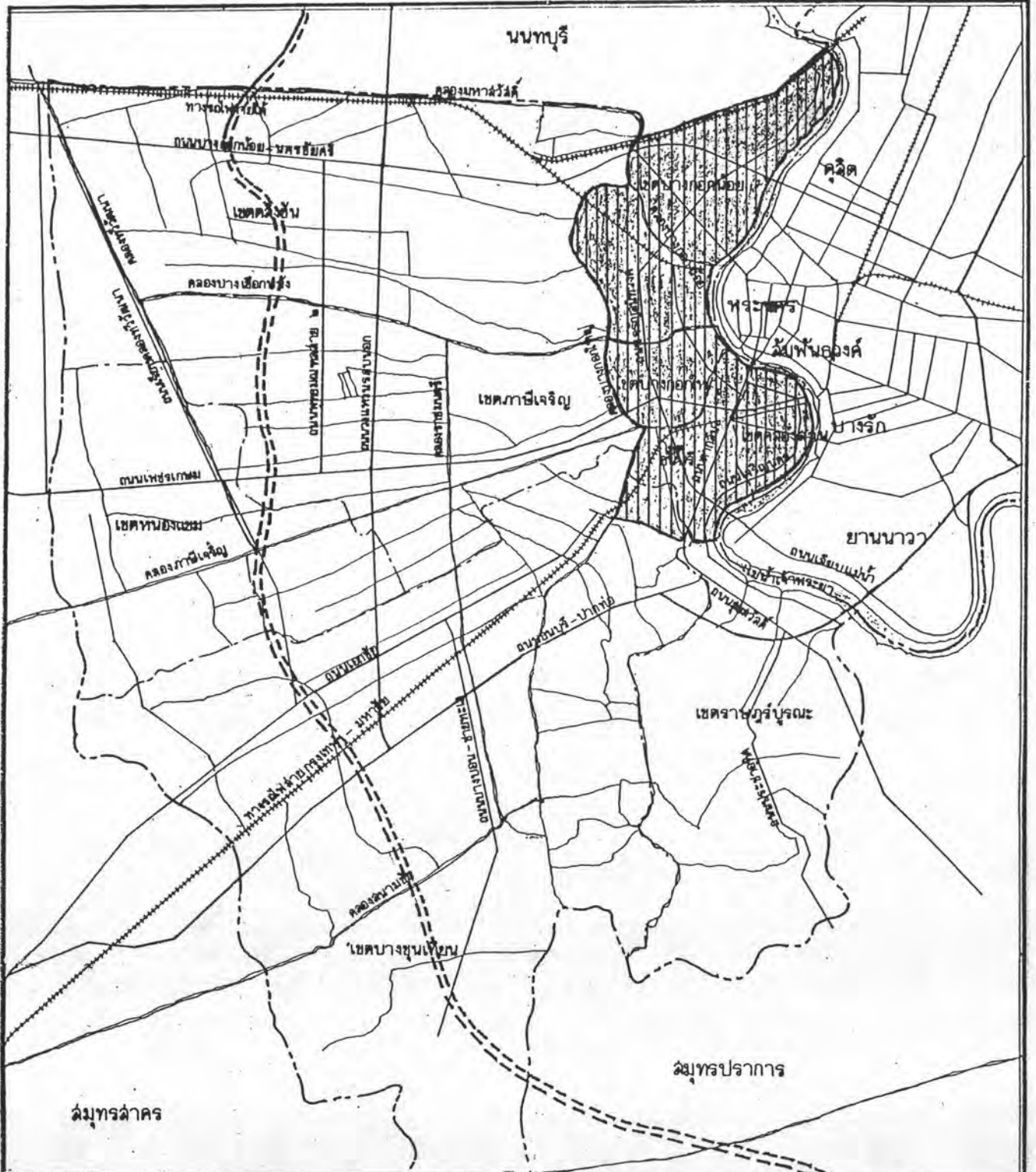
เขตธนบุรี อยู่ในอาณาเขตพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมในแผนงานหลักของโครงการ



ป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำฝั่งตะวันตก ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เมืองเขตชั้นในของฝั่งธนบุรี 44 ตารางกิโลเมตร และพื้นที่รอบนอกอีก 403 ตารางกิโลเมตร (แผนที่ 3.14)

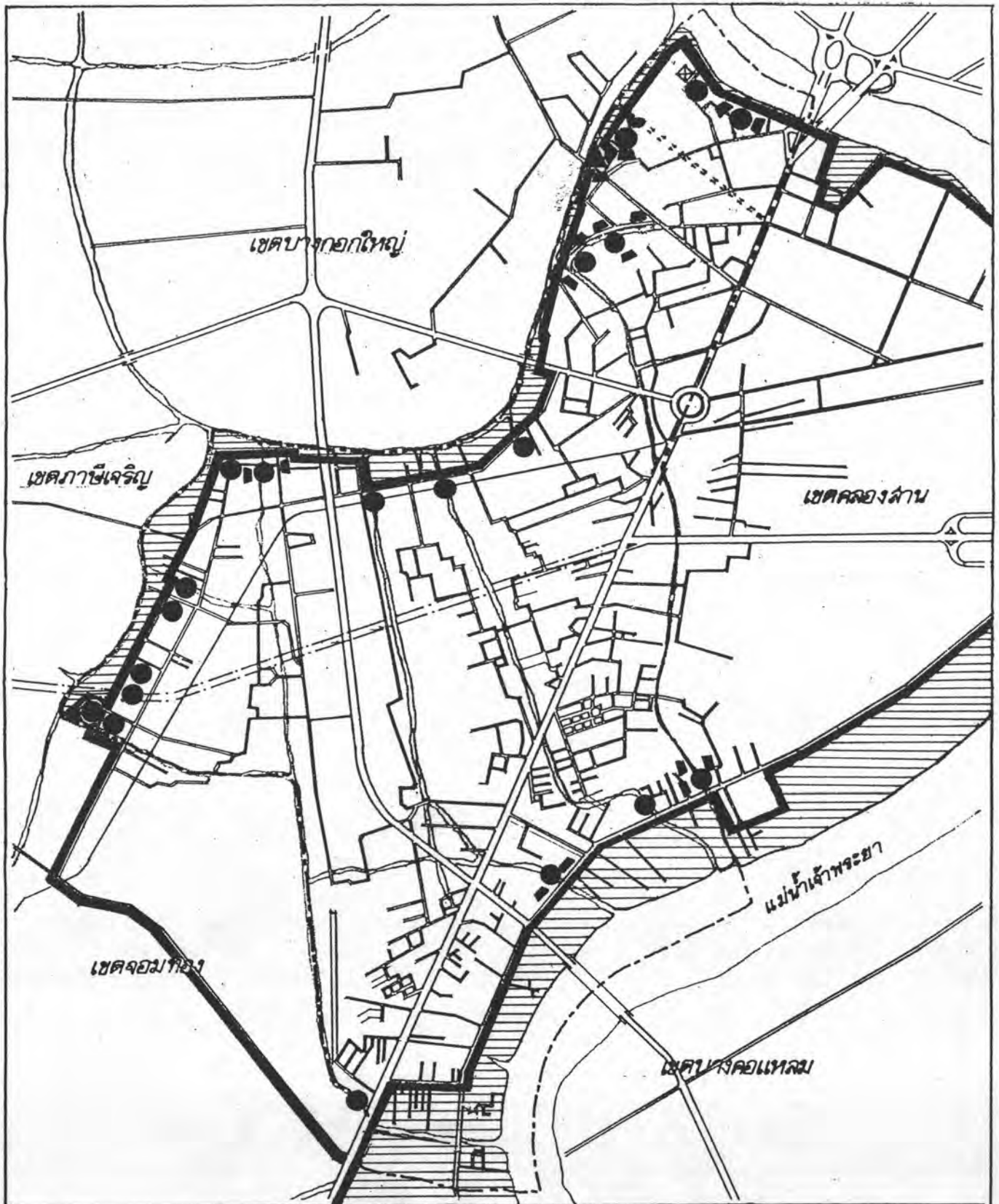
ส่วนแนวป้องกันน้ำท่วมที่อยู่ในเขตธนบุรี (แผนที่ 3.15) คือ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตามแนวริมคลองบางกอกใหญ่เลียบบถนนเทอดไทจนถึงคลองบางน้ำจืด บริเวณคลองด่าน คลองสนามชัย และตามแนวถนนเจริญนครในเขตธนบุรีเลียบบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าไปสู่เขตคลองสานในแนวถนนดังกล่าว (สำนักงานเขตธนบุรี 2532 เอกสารเผยแพร่)

ค. สถานพยาบาล

เขตธนบุรีอยู่ใกล้ใจกลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีตำแหน่งที่ตั้งของโรงพยาบาลหลายแห่งอยู่ใกล้เคียงกับเขตธนบุรี ส่วนในเขตธนบุรีนั้นมีโรงพยาบาลที่มีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนอยู่ 4 แห่งเป็นโรงพยาบาลของรัฐ 1 แห่ง คือ โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า อีก 3 แห่งเป็นโรงพยาบาลของเอกชน ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงธน ซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชนที่มีชื่อเสียงและมีขนาดใหญ่แห่งหนึ่งในฝั่งธนบุรี โรงพยาบาลดาวคะนอง และโรงพยาบาลเยาวยักษ์ นอกจากนี้ยังมีศูนย์บริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานครอีก 3 แห่ง ทั้งโรงพยาบาลและศูนย์บริการสาธารณสุขที่กล่าวมาแล้วไว้รักษาโรคทั่วไป แต่การให้บริการของศูนย์บริการสาธารณสุขนั้นเป็นเพียงการรับการรักษาที่เจ็บป่วยเล็กน้อย ๆ น้อย ๆ ซึ่งการให้บริการยังมีประสิทธิภาพต่ำประชาชน จึงนิยมไปรับการรักษาที่โรงพยาบาลเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้เขตธนบุรียังมีโรงพยาบาลและสถานพยาบาลของรัฐและเอกชน ตั้งอยู่ใกล้เคียงและมีอิทธิพลต่อเขต เช่น โรงพยาบาลตากสิน โรงพยาบาลมิตรภาพ โรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา และโรงพยาบาลศิริราช เป็นต้น สำหรับประชาชนในเขตธนบุรีการให้บริการของโรงพยาบาลและศูนย์บริการสาธารณสุขที่มีอยู่ในปัจจุบัน นับว่าเพียงพอกับความต้องการของประชาชนในเขตธนบุรี แต่โรงพยาบาลในเขตธนบุรีนั้นมิได้ให้บริการเฉพาะประชาชนในเขตธนบุรีเท่านั้น ยังให้บริการในเขตอื่น ๆ ที่อยู่ข้างเคียง ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างของโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า การให้บริการนั้นครอบคลุมไปถึงเขตบางขุนเทียน และเขตราษฎร์บูรณะ ซึ่งทั้งสองเขตนี้ไม่มีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ทั้งของรัฐและเอกชนตั้งอยู่ จึงต้องมารับการรักษาและพึงบริการโรงพยาบาลในเขตธนบุรี อันก่อให้เกิดการหลั่งไหลและเดินทางเข้ามาใช้บริการ



<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตดอนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.14</p>	<p>แสดง : แนวป้องกันน้ำท่วม</p> <p>สัญลักษณ์</p> <p> พื้นที่ป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออก</p> <p> แนวคลองผันน้ำฝั่งตะวันออก</p> <p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>
--	---



แสดง : ระบบป้องกันน้ำท่วมเขตธนบุรี

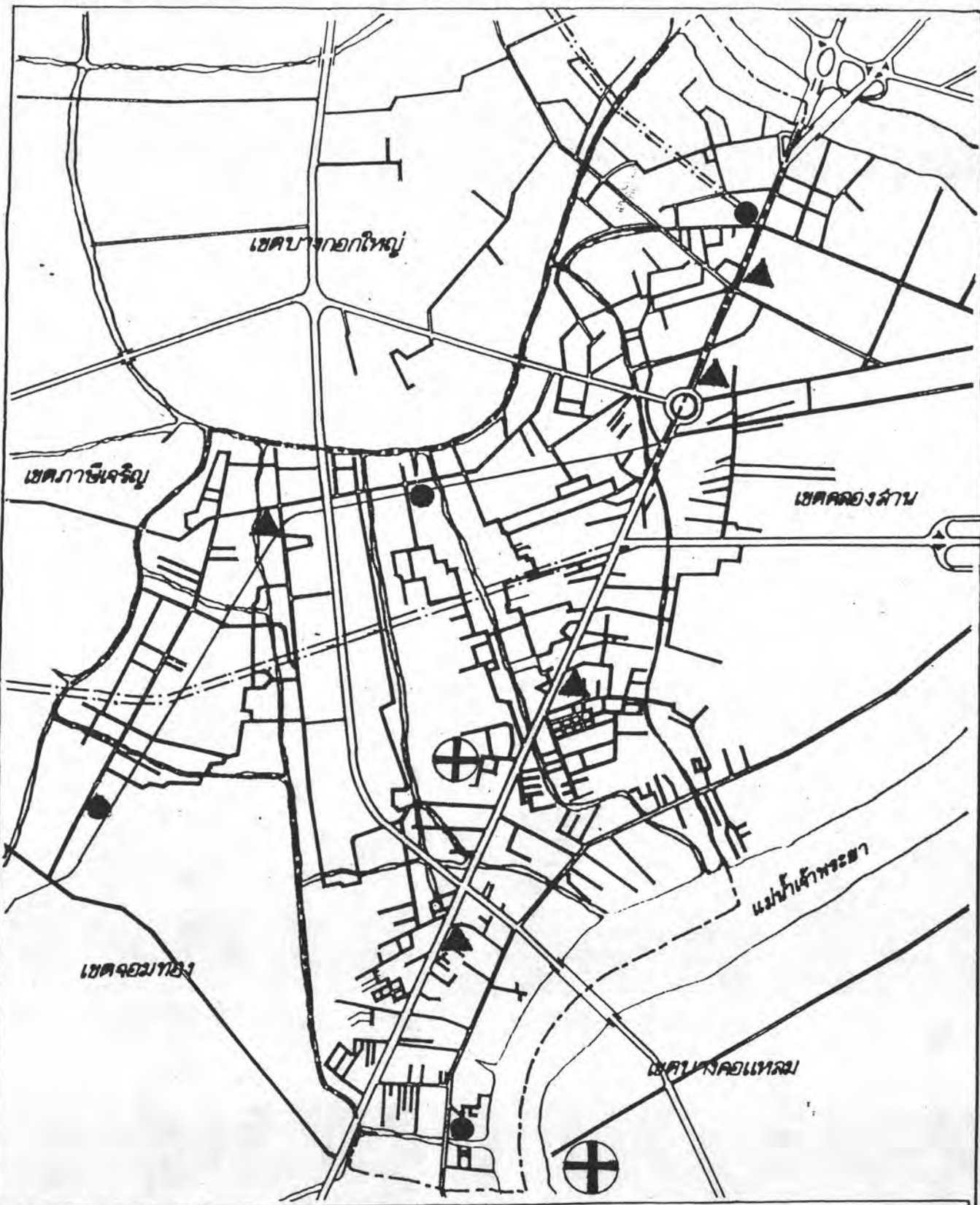
การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 3.15

สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------|
| — | แนวป้องกันน้ำท่วม | ▲ | เครื่องสูบน้ำ |
| ▨ | พื้นที่นอกแนวป้องกัน | ▲ | บ่อสูบน้ำ |
| ● | ท่อบหรือประตูระบายน้ำ | ⊠ | ประตูท่อ |

ที่มา : งานโยธา สำนักงานเขตธนบุรี



	<p>แสดง : ที่ตั้งสถานพยาบาล</p>
<p>การศึกษา เพื่อพัฒนาเขตธนบุรี การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> โรงพยาบาลของรัฐ ศูนย์บริการสาธารณสุข โรงพยาบาล
<p>แผนที่ 3.16</p>	<p>ที่มา : กระทรวงสาธารณสุข</p>

ในเขตชนบทมากขึ้น ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดมากขึ้นในบริเวณถนนตากสิน ดังตัวอย่างที่เห็นในปัจจุบัน นอกจากนี้ปัญหาดังกล่าวแล้ว ยังทำให้ประชาชนในเขตชนบทได้รับบริการรักษาพยาบาลจากโรงพยาบาลดังกล่าวไม่เต็มประสิทธิภาพ ฉะนั้นประชาชนในเขตชนบทเป็นจำนวนมาก จึงต้องเดินทางไปรับบริการรักษาพยาบาลจากโรงพยาบาลในเขตอื่น ๆ ที่อยู่ใกล้เคียง เช่น โรงพยาบาลตากสินในเขตคลองสาน โรงพยาบาลศิริราชในเขตบางกอกน้อย เป็นต้น ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในเขตอื่น ๆ เช่นเดียวกับปัญหาของเขตชนบท อันได้แก่ ปัญหาการให้บริการไม่เพียงพอและประสิทธิภาพไม่เท่าที่ควรซึ่งมีผลต่อความต้องการของประชาชนในเขต และตามด้วยปัญหาการจราจรดังที่กล่าวมาแล้ว

ฉะนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงควรที่จะกระจายโรงพยาบาลและสถานพยาบาลของรัฐและเอกชนไปยังเขตต่าง ๆ ช้นนอกอย่างทั่วถึง และควรเพิ่มประสิทธิภาพของสถานพยาบาลที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อกระจายความเจริญไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร อันเป็นการลดปัญหาการเดินทางเข้ามารับบริการรักษาพยาบาลในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร

ง. สถาบันการศึกษา

กรุงเทพมหานครมีสถาบันการศึกษาทุกระดับทั้งในภาครัฐบาลและเอกชน จากข้อมูลของกระทรวงศึกษาธิการ และสำนักงานศึกษากรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 พบว่าจำนวนสถาบันการศึกษาทั้งหมดในกรุงเทพมหานครมีถึง 1,608 แห่ง โดยอยู่ทางฝั่งพระนคร 1,119 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 69.59 และอยู่ทางฝั่งธนบุรี 489 แห่ง หรือร้อยละ 30.41

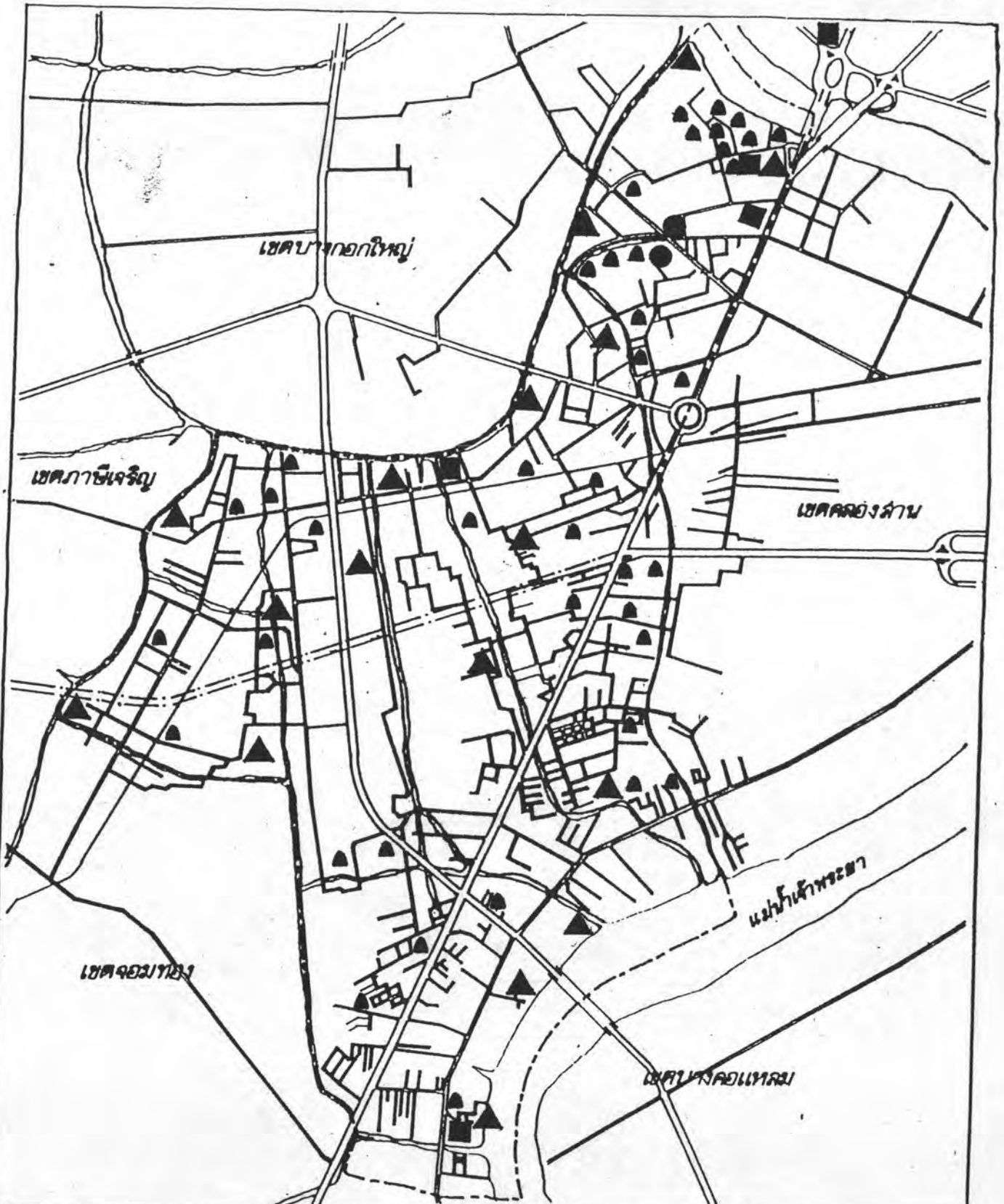
สำหรับสถาบันการศึกษาในเขตธนบุรี (ตารางที่ 3.6) มีทุกระดับตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงอุดมศึกษารวมทั้งสิ้นประมาณ 64 แห่ง ในจำนวนนี้เป็นสถาบันการศึกษาในสังกัดรัฐบาล 24 แห่ง และในสังกัดเอกชน 40 แห่ง มีจำนวนนักเรียนทั้งสิ้นประมาณ 43,750 คน ครูประมาณ 2,340 คน เฉลี่ยแล้วครู 1 คนต่อนักเรียน 19 คน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมต่อการควบคุมดูแลการสอนตามมาตรฐานของกระทรวงศึกษาธิการที่กำหนดให้นักเรียน 36 คน ต่อ 1 ห้องเรียน และครู 1 คน ต่อ นักเรียน 20 คน

การกระจายตัวของสถาบันการศึกษา (แผนที่ 3.17) ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่น ใกล้เส้นทางคมนาคมและบริเวณของสถาบันทางศาสนา ซึ่งจะ

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนสถานศึกษา ครู นักเรียน เขตธนบุรี จำนวนตามประเภทโรงเรียนและสังกัดรายแขวง

ระดับการศึกษา	จำนวนโรงเรียนแยกตามแขวง					รวม	จำนวนโรงเรียนแยกตามสังกัด				จำนวน นักเรียน	จำนวน ครู	จำนวน ครู: นักเรียน
	วัดกัลยาณัม	หิรัญบุรี	บางยี่เรือ	ตลาดพลู	บุคคโล		กทพ.	ส.ช.	กรมลา- มอศึกษา	กรมการ ฝึกหัดครู			
อนุบาล-ประถมศึกษา	12	8	7	11	19	58	18	40	-	-	31,134	1,571	1:20
มัธยมศึกษา	1	-	1	1	1	4	-	-	4	-	9,642	540	1:18
อุดมศึกษา	1	1	-	-	-	2	-	-	-	2	2,974	229	1:13
รวม	15	9	8	12	20	64	18	40	4	2	43,750	2,340	1:19

ที่มา : กระทรวงศึกษาธิการและสำนักงานการศึกษากรุงเทพมหานคร



	<p>แสดง ที่ตั้งสถาบันการศึกษา</p>
<p>การศึกษา เพื่อผ่านอเนกนทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.17</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ โรงเรียนประถมศึกษา (เอกชน) ▲▲ โรงเรียนประถมศึกษา (กทม.) ■ โรงเรียนมัธยมศึกษา ● วิทยาลัยครูอุดมศึกษา

โรงเรียนในสังกัดของกรุงเทพมหานคร แขวงบุคคลโลมีจำนวนโรงเรียนตั้งอยู่มากที่สุดถึง 20 แห่ง รองลงมาคือ แขวงวัดกัลยาณ์ 15 แห่ง แขวงตลาดพลู 12 แห่ง ส่วนแขวงหิรัญรูจี และแขวงบางยี่เรือมีจำนวนโรงเรียนใกล้เคียงกันคือ 9 แห่ง และ 8 แห่ง เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของโรงเรียนระดับประถมศึกษา ซึ่งเป็นการศึกษาภาคบังคับนั้น จะเห็นได้ว่า แขวงวัดกัลยาณ์และแขวงหิรัญรูจี ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ชุมชนด้านริมแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณริมคลองแขวงบางยี่เรือส่วนใหญ่จะอยู่ในแนวเส้นทางคมนาคมและตอนกลางของพื้นที่ ซึ่งเป็นบริเวณพักอาศัยหนาแน่น ส่วนแขวงตลาดพลูมีการกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่และแขวงบุคคลโล ซึ่งเป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด ปรากฏว่า การกระจายตัวของโรงเรียนประถมศึกษายังไม่ครอบคลุมทั้งพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณตอนกลางด้านตะวันตกของแขวง อาจเป็นเพราะว่าบริเวณนี้เป็นชุมชนแออัดและแฟลตของโรงพยาบาลพระปิ่นเกล้า จึงเป็นบริเวณที่มีประชากรตั้งบ้านเรือนอยู่หนาแน่น จึงทำให้พื้นที่ว่างมีน้อยถูกจำกัดด้วยพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

สำหรับโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาในเขตนี้มีจำนวน 4 แห่ง โดยมีโรงเรียนที่มีชื่อเสียงถึง 2 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนศึกษานารี นับว่าเป็นโรงเรียนสตรีที่มีชื่อเสียงมากที่สุดในฝั่งธนบุรี และโรงเรียนวัดอินทารามมีชื่อเสียงในด้านการกีฬา โดยจะอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู และแขวงบุคคลโล แขวงละ 1 แห่ง ยกเว้นแขวงหิรัญรูจีไม่มีโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาตั้งอยู่ แต่แขวงหิรัญรูจีสามารถใช้บริการจากสถาบันการศึกษาระดับมัธยมศึกษาของแขวงวัดกัลยาณ์และแขวงบางยี่เรือได้ เพราะรัศมีของการให้บริการของโรงเรียนในแขวงดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่และรองรับการให้บริการประชาชนในแขวงหิรัญรูจีด้วย

ส่วนสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาในเขตนี้มีถึง 2 แห่ง ได้แก่ วิทยาลัยครูธนบุรีในแขวงวัดกัลยาณ์ และวิทยาครูบ้านสมเด็จ ซึ่งเป็นวิทยาลัยครูที่มีชื่อเสียงแห่งหนึ่ง อยู่ในแขวงหิรัญรูจี วิทยาลัยครูทั้ง 2 แห่ง รองรับและให้บริการประชาชนในเขตนี้และเขตอื่น ๆ ทั้งฝั่งธนบุรีและฝั่งพระนครด้วย

จ. ด้านความปลอดภัย

1. สถานีตำรวจ

เขตธนบุรีอยู่ในความรับผิดชอบของกองบังคับการตำรวจนครบาลธนบุรี มีสถานีตำรวจในพื้นที่ 5 สถานี คือ สน.บุปผาราม มีพื้นที่รับผิดชอบ 0.847 ตารางกิโลเมตร

สน.บางยี่เรือ พื้นที่รับผิดชอบ 2.099 ตารางกิโลเมตร สน.ตลาดพลู พื้นที่รับผิดชอบ 1.823 ตารางกิโลเมตร สน.บุคคโล พื้นที่รับผิดชอบ 2.411 ตารางกิโลเมตร และสน.สำเหร่ พื้นที่รับผิดชอบ 1.121 ตารางกิโลเมตร โดย สน.บุปผารามและ สน.สำเหร่มีพื้นที่รับผิดชอบอยู่ในเขตคลองสาน นอกจากนี้ในเขตธนบุรียังมีป้อมยามและจุดสกัดในบริเวณต่าง ๆ อีก (แผนที่ 3.18)

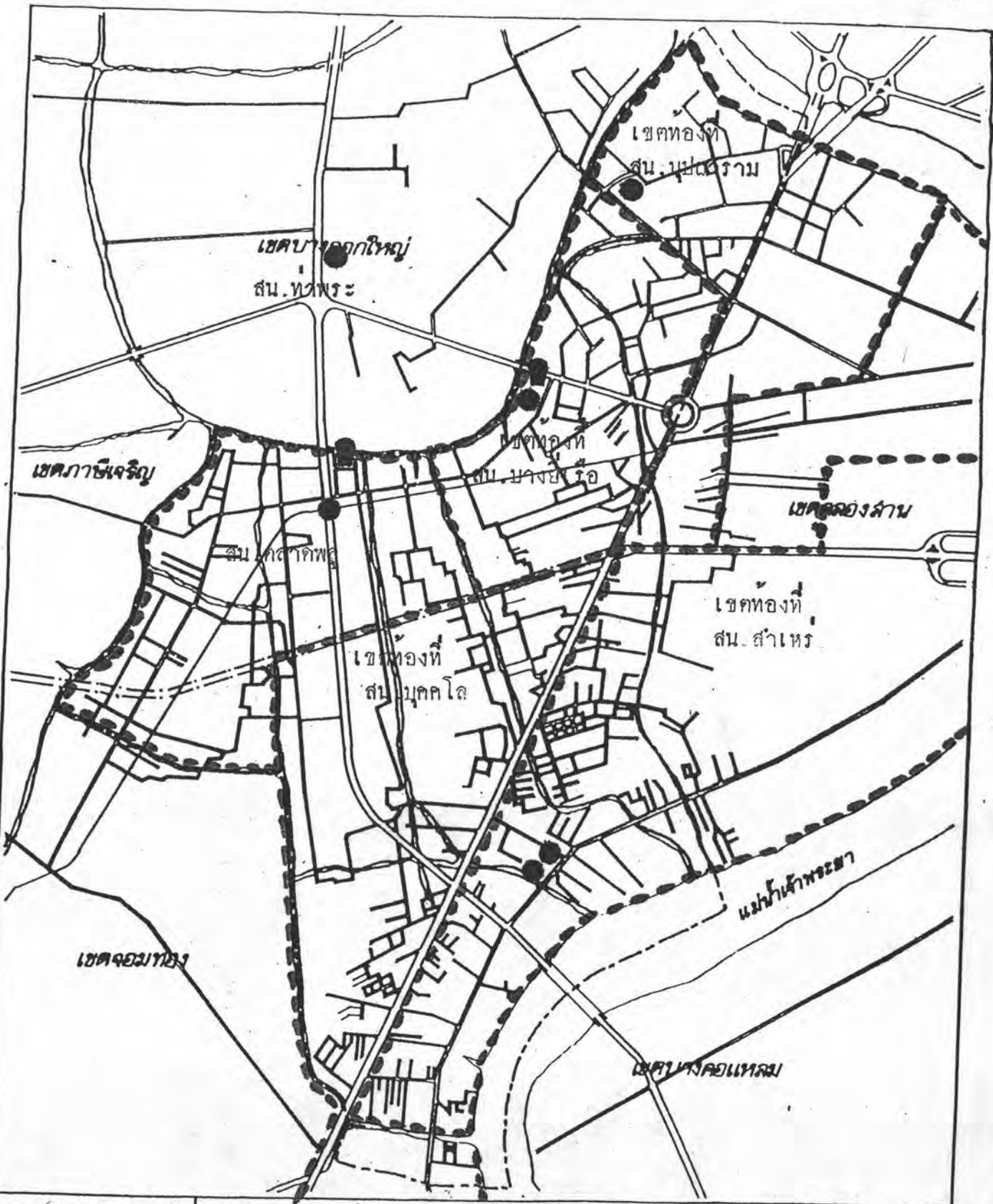
2. สถานีตำรวจดับเพลิง

กรุงเทพมหานครมีสถานีตำรวจดับเพลิงทั้งหมด 34 แห่ง ซึ่งอยู่ทางฝั่งตะวันตก 9 แห่ง และตั้งอยู่ในเขตธนบุรี 2 แห่ง คือ สถานีตำรวจดับเพลิงบางยี่เรือ ตั้งอยู่ในแขวงบางยี่เรือ และสถานีตำรวจดับเพลิงตลาดพลู ตั้งอยู่ในแขวงตลาดพลู

ฉ. ศาสนสถาน

วัดในกรุงเทพมหานคร มีจำนวน 399 วัด โดยเป็นพระอารามหลวง 80 วัด และวัดราษฎร์ 319 วัด เป็นวัดที่อยู่ทางฝั่งพระนคร 197 วัด และวัดในฝั่งธนบุรี 202 วัด โดยเป็นวัดในเขตธนบุรี 25 วัด ในจำนวนนี้เป็นพระอารามหลวงถึง 9 วัด เป็นวัดราษฎร์ 16 วัด เขตธนบุรีมีจำนวนวัดมากเป็นอันดับ 1 ของเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร และยังมีมัสยิดซึ่งเป็นศาสนสถานของชาวไทยมุสลิมจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ มัสยิดกุฎีขาวหรือมัสยิดบางหลวง มัสยิดนุรุลมุบีนหรือมัสยิดบ้านสมเด็จ และมัสยิดสวนพลู มัสยิดเหล่านี้จึงจัดเป็นศาสนสถานที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และมัสยิดบางแห่ง เช่น มัสยิดกุฎีขาวหรือมัสยิดบางหลวง มีมาตั้งแต่สมัยกรุงธนบุรี มีอายุนับ 200 ปีเศษ โดยมีกำเนิดมาจากเมื่อครั้งกรุงศรีอยุธยาเสียแก่พม่าในปี พ.ศ. 2310 เป็นมัสยิดที่มีความเก่าแก่และคงงามมากแห่งหนึ่ง นอกจากนั้น มีโบสถ์ของนิกายโรมันคาทอลิก คือ โบสถ์ข้างตาครุส ซึ่งเป็นโบสถ์ที่สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชทรงพระราชทานที่ดินให้ อันเป็นบริเวณที่ประกอบศาสนกิจของชาวจีน จึงเป็นที่รู้จักในหมู่คนทั่วไปว่า กุฎีจีน โบสถ์ข้างตาครุสมิได้มีลักษณะคล้ายวัดไทยอันมีความสวยงามและมีสภาพสมบูรณ์จนถึงปัจจุบันนี้ ฉะนั้นจึงควรพิจารณาบทบาทของศาสนาทิ้งในอดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรี

ดังนั้น วัดเป็นศาสนสถานซึ่งเป็นสถาบันทางพุทธศาสนาที่มีความสำคัญและมีบทบาทที่อยู่คู่กับสังคมไทยเป็นเวลานาน จนเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางชุมชน ดังจะเห็นได้

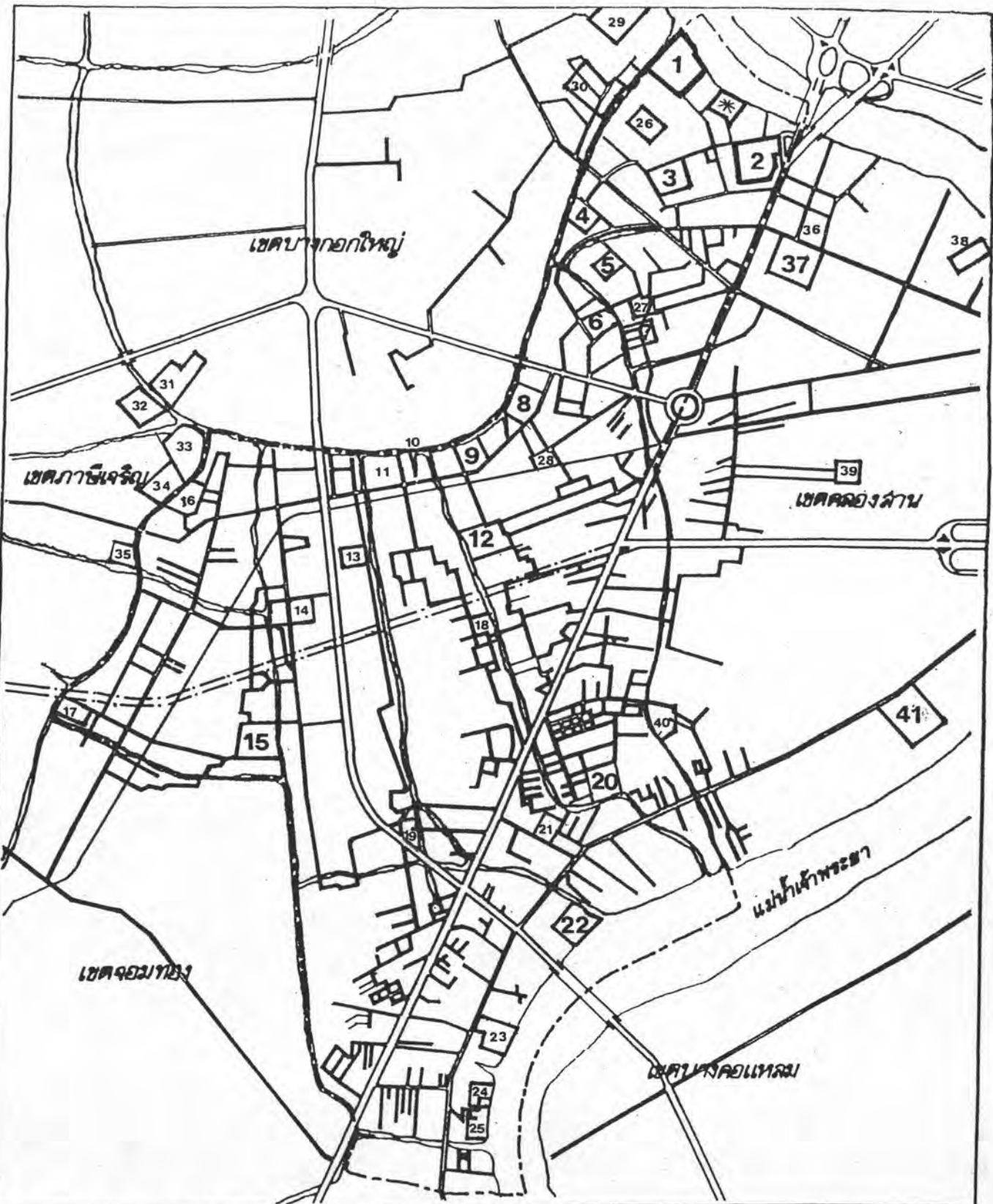


	<p>แสดง : สถานีตำรวจและสถานีตำรวจกับเพลิง</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.18</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> เขตท้องที่ สถานีตำรวจนครบาล สถานีตำรวจ สถานีตำรวจกับเพลิง

จากบทบาทของวัดในอดีต คือ วัดเป็นสิ่งที่แสดงถึงความเป็นปึกแผ่นมั่นคงของบ้านเมือง วัดเป็นสถาบันสืบอายุพระพุทธศาสนาให้ยั่งยืนถาวร วัดเป็นสถาบันสำคัญทางการศึกษา วัดมีบทบาทในฐานะเป็นที่พึ่งทางจิตใจ โดยมีพระซึ่งได้รับการยอมรับจากชาวบ้านในฐานะเป็นผู้นำชุมชน เมื่อชาวบ้านประสบปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคม เช่น ปัญหาภัยธรรมชาติ ปัญหาการทะเลาะวิวาทภายในชุมชน ชาวบ้านก็จะมาขอพึ่งให้พระช่วยในด้านการให้คำปรึกษาเพื่อทำให้ปัญหาที่มีอยู่น้อยลงหรือหมดไป ทำให้ชาวบ้านรู้สึกว่าการพึ่งให้พระช่วยมีความร่มเย็นทางจิตใจ นอกจากนี้วัดยังเป็นศูนย์รวมของศิลปวัฒนธรรมของชาติ และมีบทบาทในการให้บริการด้านสังคมสงเคราะห์ เช่น เป็นสถานที่ชุมนุมพบปะสังสรรค์ในเทศกาลงานบุญและงานรื่นเริงต่าง ๆ เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจมุ่งเป็นอุทยานความร่มรื่นตามธรรมชาติอย่างเช่น วัดราชนัดดา วัดอินทารามใต้ เป็นศูนย์เฝ้าระวังสำหรับเด็ก ๆ เป็นโรงเรียนเมื่อมีกรณีพิพาทเล็ก ๆ น้อย ๆ เป็นที่พักแรมสำหรับผู้เดินทาง เป็นสถานพยาบาล และเป็นสถานที่ฝึกอาชีพ สรุปได้ว่าบทบาทของวัดในอดีตนั้นมีความสัมพันธ์กับชุมชนจนตลอดชีวิต นับตั้งแต่เกิดจนกระทั่งตาย

ในปัจจุบันบทบาทของวัดได้เปลี่ยนแปลง เนื่องจากความเจริญแบบตะวันตกได้เข้ามามีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้บทบาทของวัดเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมบ้าง ทั้งนี้เพราะมีสถาบันหรือผู้เชี่ยวชาญโดยตรงเข้ามาทำหน้าที่แทนวัด โดยเฉพาะบทบาทในการให้บริการทางสังคมสงเคราะห์ของวัด และบทบาทการเป็นผู้นำชุมชนแต่อย่างไรก็ตามบทบาทหลักของวัดที่ยังคงหลงเหลืออยู่ และสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ได้แก่ บทบาทการเป็นสถาบันสืบอายุพระพุทธศาสนา บทบาทในการแสดงความเป็นปึกแผ่นของบ้านเมือง บทบาทในการเป็นสถาบันการศึกษา เป็นศูนย์รวมของศิลปวัฒนธรรม และเป็นสถานที่พักผ่อนที่รื่นรมย์เป็นอุทยานของเมือง

ผลจากการรับเอาความเจริญแบบตะวันตกหรือผลของสนธิสัญญาเบาริง ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจของไทย ส่งผลต่อการเปลี่ยนบทบาทของวัด ทำให้วัดเริ่มต้นตัวในการเก็บผลประโยชน์จากที่ดิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของวัด ซึ่งได้จัดทำกันตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 จนถึงปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าประเภทของการเก็บผลประโยชน์ของการใช้ที่ดินวัดเป็นไปเพื่อการศึกษา เพื่อการพักอาศัยและส่วนใหญ่มักปรากฏแหล่งเสื่อมโทรมในวัด กลายเป็นที่มั่วสุมของนักเลงมาใช้ประโยชน์ทางด้านสถานที่และของใช้ภายในวัด ตลอดจนก่อความวุ่นวายภายในวัดเพื่อการพาณิชย์กรรม มีติกอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ



	แผนที่ : ทิศทางศาสนสถาน	
การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการ การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 	สัญลักษณ์ 1 - 25 วัดในเขตธนบุรี 26 - 28 มัสยิดในเขตธนบุรี * โบสถ์ 29 - 41 วัดในเขตใกล้เคียง	
แผนที่ 3.19	ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร	

เขตธนบุรีวัด

- | | | | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1. วัดกัลยาณ | 9. วัดอินทราราม | 17. วัดนหม่ยายนุ้ย | 25. วัดดาวคะนอง |
| 2. วัดประยูรวงศ์ | 10. วัดจันทาราม | 18. วัดวัดกระจับพินิจ | มัสยิด |
| 3. วัดบุปผาราม | 11. วัดวัดราชคฤห์ | 19. วัดสุทธาวาส | 26. มัสยิดกุฎีขาว |
| 4. วัดประดิษฐาราม | 12. วัดโพธิ์นิมิตร | 20. วัดราชวรินทร์ | (บางหลวง) |
| 5. วัดบางไส้ไก่ | 13. วัดกันตะหาราราม | 21. วัดสันติธรรมาราม | 27. มัสยิดนูรุลมุบีน |
| 6. วัดใหญ่ศรีสุพรรณ | 14. วัดวัดบางสะแกนอก | 22. วัดบางน้ำชัน | (บ้านสมเด็จเจ้า) |
| 7. วัดหิรัญรูจี | 15. วัดบางสะแกใน | 23. วัดบุคคโล | 28. มัสยิดสวนพลู |
| 8. วัดเวฬุราชิม | 16. วัดขุนจันทร์ | 24. วัดกลางดาวคะนอง | โบสถ์คริสต์ |

* โบสถ์ชานดาครู้ส

เขตบางกอกใหญ่วัด

29. วัดอรุณราชวราราม
30. วัดหงส์ฯ
31. วัดประดู่ในทรงธรรม

เขตภาษีเจริญวัด

32. วัดนาลนรติศ
33. วัดปากน้ำ
34. วัดอัมพรสวรรค์
35. วัดนางชี

เขตคลองสานวัด

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 36. วัดอนงคาราม | 39. วัดทองเพลง |
| 37. วัดพิชัยญาติการาม | 40. วัดสุทธาราม |
| 38. วัดทองธรรมชาติ | 41. วัดเศวตฉัตร |

ได้สร้างขึ้นและบดบังความงามของวัด ต้นไม้ใหญ่ซึ่งเคยให้ความร่มรื่นได้ถูกตัดทิ้ง พื้นที่ว่างที่เป็นลานวิ่งเล่นของเด็กได้สูญหายไปกลายเป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งจะเห็นตัวอย่างได้จาก วัดจันทารามวรวิหาร เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เช่น วัดบุปผาราม วัดกัลยาณมิตร วัดประยูรวงศ์ และวัดบางน้ำชน เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ เช่น สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เนื่องจากกรุงเทพมหานครขาดแคลนพื้นที่สำหรับใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ วัดซึ่งมีพื้นที่กว้างขวางจึงสงเคราะห์จัดพื้นที่ให้บริการประชาชนในชุมชนทำเป็นสวนพักผ่อนหรือสนามกีฬา โดยไม่ได้คิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ วัดเวฬุราชินจัดให้มีสนามกีฬาและศูนย์เยาวชนวัดเวฬุราชิน นอกจากนั้นเพื่อเป็นห้องสมุดนิทรรศการได้แก่ วัดโพธิ์นิมิตร วัดราชคฤห์ และวัดราชวรินทร์ และเพื่อการสาธารณูปการ เป็นสถานที่จอดท่าเรือ ท่าจ้าง ที่จอดเรือ เช่น วัดกัลยาณมิตร เป็นท่าทราย ท่าหิน เช่น บริเวณริมคลองหลังวัดเวฬุราชิน จึงเป็นเหตุให้รถบรรทุกขนาดใหญ่แล่นเข้า-ออกตลอดเวลา ทำให้ถนนซอยที่ใช้เป็นทางเข้าวัดทรุดลง และยังบดบังทัศนียภาพทางด้านริมคลอง ซึ่งปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวนิยมนั่งเรือผ่านเป็นประจำ ทำให้วัดค่อยๆ ค่อยๆ ว่างไปมาก จะเห็นได้ว่าการจัดผลประโยชน์ของวัดในบางครั้งไม่ได้ทำแต่เพียงที่ธรณีสงฆ์เท่านั้น ยังได้ลุกลามเข้าไปในเขตที่วัดอีกด้วย หรือบางแห่งได้มีการรื้อที่วัดเพื่อจัดเป็นเขตจัดประโยชน์ของวัด ตลอดจนตัดต้นไม้ต่าง ๆ ทำให้เขตวัดคับแคบและมีการใช้ที่ดินปะปนกับเขตฆราวาส

ผลของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณศาสนสถาน และบริเวณข้างเคียง ได้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อม และก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ปัญหาสภาพอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่ามีสภาพทรุดโทรม อาคารสมัยใหม่ปะปนกับอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่า ปัญหาสภาพภูมิทัศน์ถูกบดบังความงามและขาดความร่มรื่น ปัญหาสภาพการสัญจรมีการใช้ทางวัดเป็นทางผ่านหรือใช้เป็นบริเวณจอดรถ และปัญหาสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ได้แก่ ปัญหามลภาวะทางน้ำ ปัญหามลภาวะทางอากาศ ปัญหามลภาวะของเสียง ปัญหามลภาวะด้านขยะมูลฝอย และปัญหาสัตว์เลื้อยที่นำมาปล่อยในวัด นอกจากนั้นปัญหาสภาพแวดล้อมของวัดในบางวัดจึงเป็นแหล่งช่องสุ่มของพวกมิชชันนารีและพวกคิตายา เสนียด

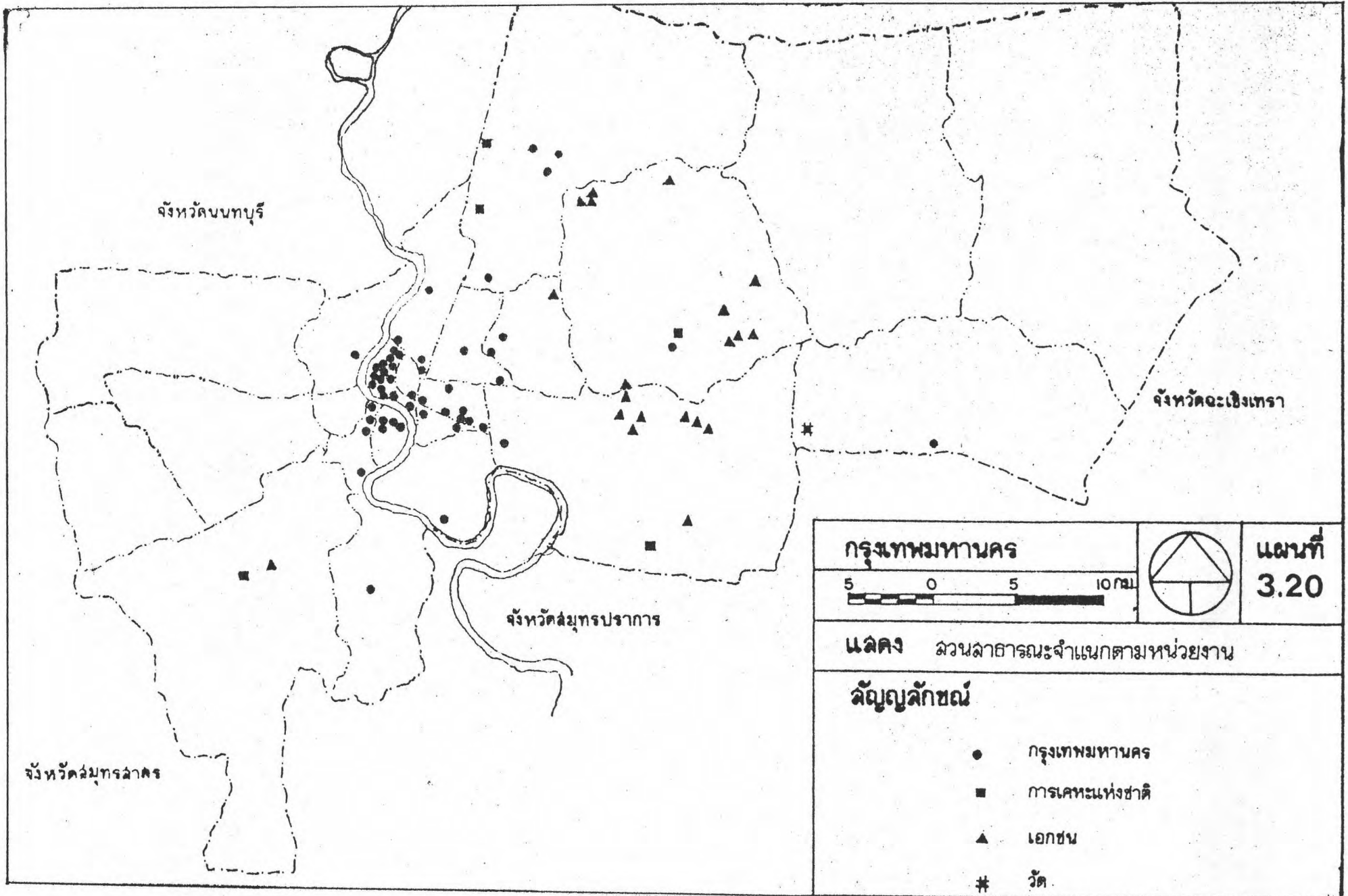
จากสภาพปัญหาและสภาพแวดล้อมของศาสนสถานดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่ศึกษาหรือปฏิบัติธรรมของสงฆ์และเป็นที่พึ่งทางจิตใจของประชาชน จึงจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการกำหนดมาตรการที่รัดกุมเพื่อการอนุรักษ์ซึ่ง

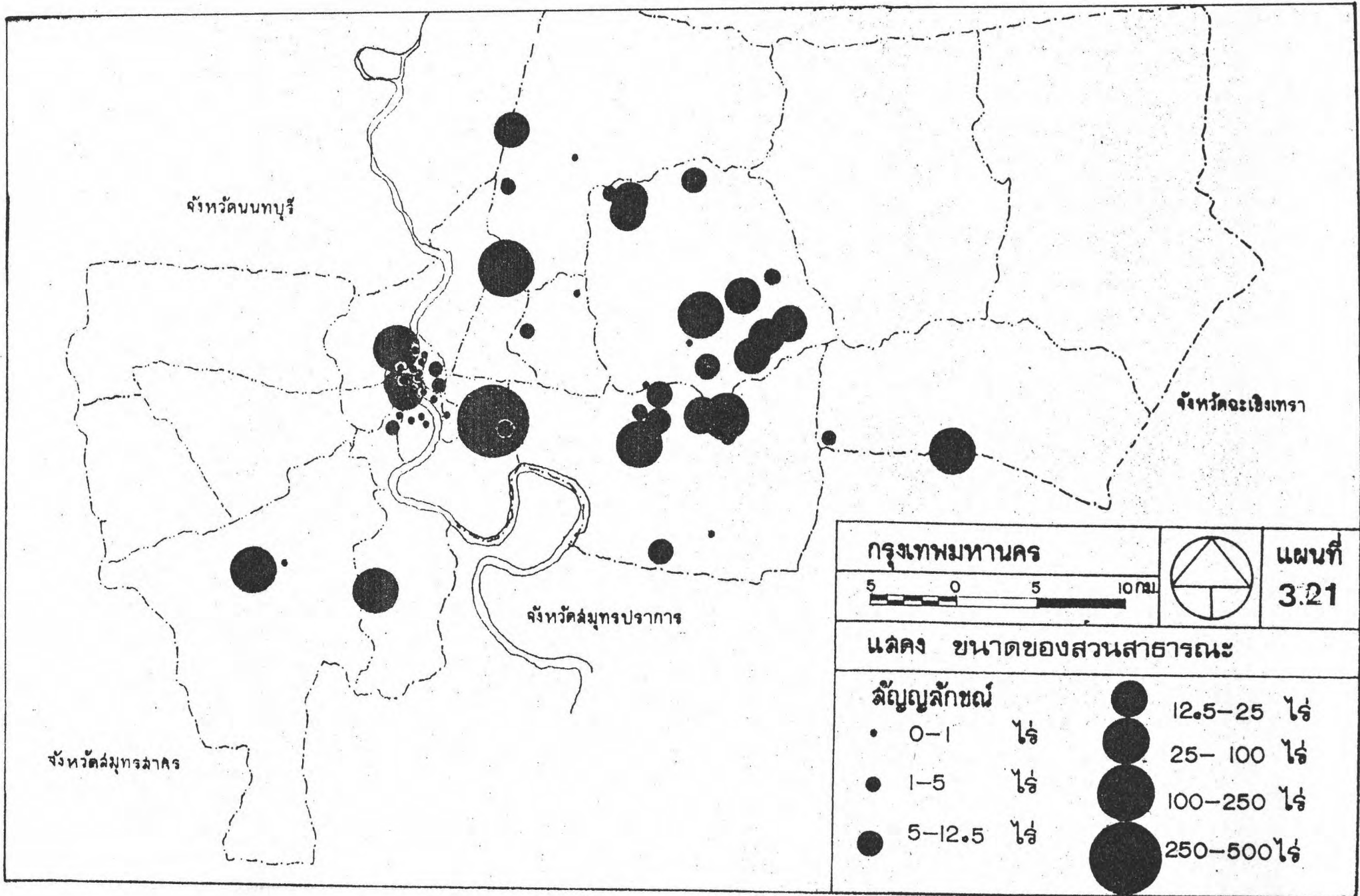
ศิลปโบราณสถานและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมของวัดต่อไป

ช. สวนสาธารณะ

ในปี พ.ศ. 2532 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สวนสาธารณะเพียง 1,759.32 ไร่ หรือ 0.30 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานสากลมากคือ 10 ไร่/1,000 คน ส่วนเขตธนบุรีมีสวนสาธารณะส่วนใหญ่เป็นสวนหย่อม คิดเป็นพื้นที่รวมกันได้ประมาณ 5.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของพื้นที่เขตทั้งหมด จัดอยู่ในกลุ่มค่อนข้างขาดแคลน คือ 0.02 ไร่/1,000 คน ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานสากลมาก ถ้าพิจารณาการจัดลำดับความต้องการสวนสาธารณะจากความหนาแน่นประชากรและอาคารอัตราส่วนของพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากร 1,000 คน และสัดส่วนของพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรต่อพื้นที่เขต เขตธนบุรีนับว่าเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีความต้องการสวนสาธารณะสูง แม้ว่าเขตธนบุรีจะอยู่ในเขตอิทธิพลของสวนสาธารณะขนาดใหญ่ คือ สวนธนบุรีรมย์ในเขตราษฎร์บูรณะ มีพื้นที่ 63 ไร่ และสวนสาธารณะธนบุรีในเขตบางขุนเทียน มีพื้นที่ 37.67 ไร่ก็ตาม แต่เนื่องจากสวนสาธารณะดังกล่าวมิได้อยู่ในย่านศูนย์กลางชุมชนการเดินทางจึงไม่สะดวก ทำให้ผู้ใช้บริการไปใช้สวนสาธารณะดังกล่าวน้อย ฉะนั้น ผู้ใช้บริการจึงมักจะมุ่งไปใช้สวนสาธารณะในย่านศูนย์กลางชุมชน หรือใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้สะดวก ซึ่งจะเห็นได้บริเวณสนามหลวง สวนหย่อมเชิงสะพานพุทธยอดฟ้า และสะพานพระปกเกล้า ส่วนในย่านฝั่งธนบุรี จะเห็นได้จากบริเวณสวนหย่อมวงเวียนใหญ่ จึงทำให้ความต้องการสวนสาธารณะในเขตธนบุรีมีมากขึ้น และไม่เพียงพอต่อความต้องการประชากร และในอนาคตเขตธนบุรี มีแนวโน้มที่ประชากรและพื้นที่อาคารจะมีความหนาแน่นต่อพื้นที่สูงขึ้น ทำให้ความต้องการสวนสาธารณะซึ่งเป็นที่โล่งเป็นปอดของเขตธนบุรี เพื่อความร่มรื่นและบรรเทาปัญหาด้านมลภาวะ อันเนื่องมาจากประชากรภายในเขตและประชากรในเขตอื่น ๆ ที่เข้ามาหรือผ่านไปมาเพื่อเข้ามาประกอบกิจกรรมย่านในกลางเมืองที่มีจำนวนสูงขึ้นด้วย

จากการศึกษาเพื่อวางแนวทางจัดหาสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ในแง่การผังเมือง (อมรรัตน์ กฤตยานวัช 2526: 214) ได้เสนอแนะว่า มาตรฐานของพื้นที่สวนสาธารณะในเขตชั้นในที่เหมาะสม ควรจะเป็น 2.5 ไร่/1,000 คน การหาพื้นที่ที่จะจัดสวนสาธารณะโดยหากที่ว่างตามสถานที่ต่าง ๆ แล้วแต่ขนาดของสวน เช่น ที่ว่างริมทางรถไฟ





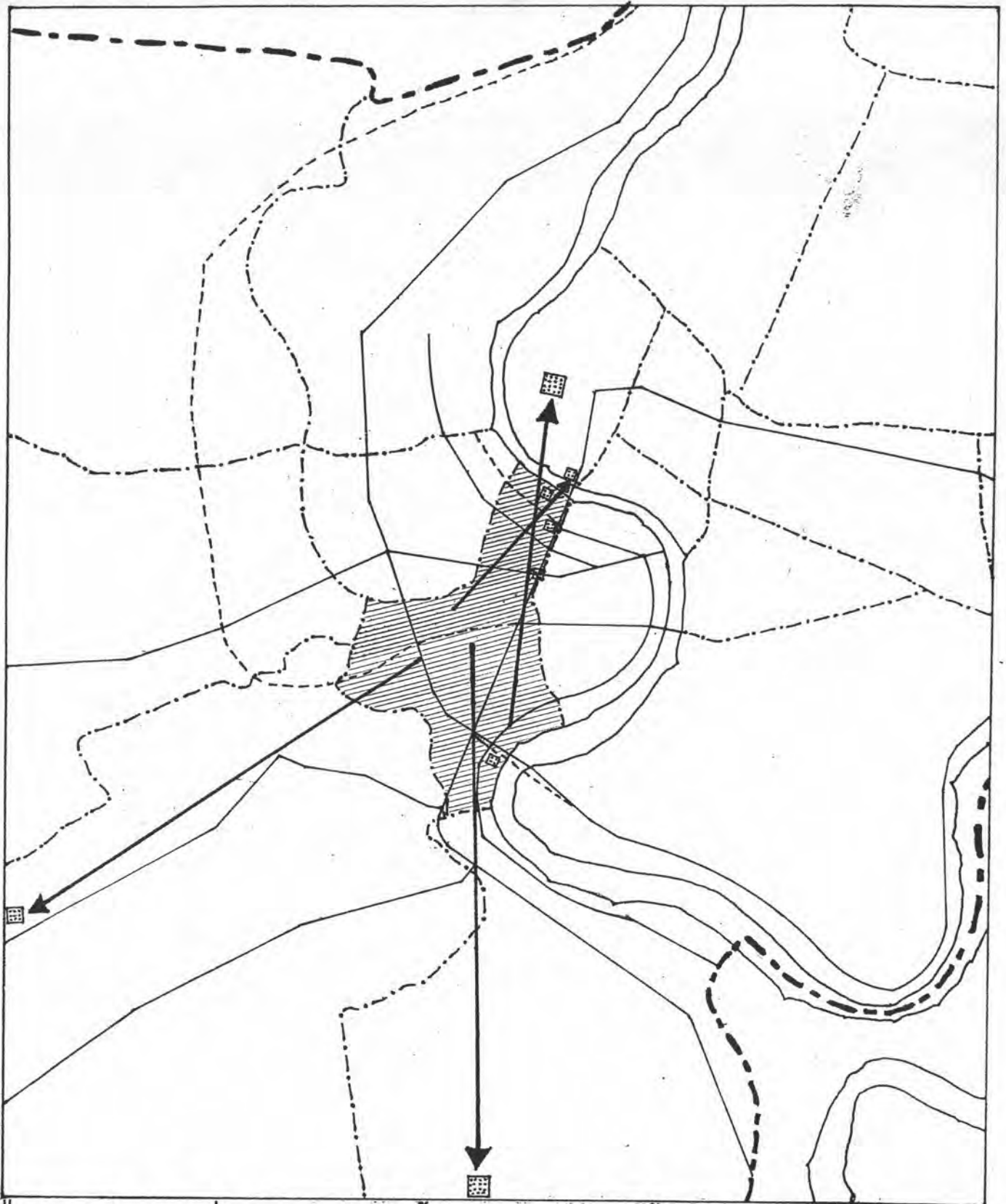
กรุงเทพมหานคร

5 0 5 10กม

แผนที่ 3.21

แสดง ขนาดของสวนสาธารณะ

สัญลักษณ์		
•	0-1 ไร่	12.5-25 ไร่
●	1-5 ไร่	25- 100 ไร่
●	5-12.5 ไร่	100-250 ไร่
●		250-500ไร่

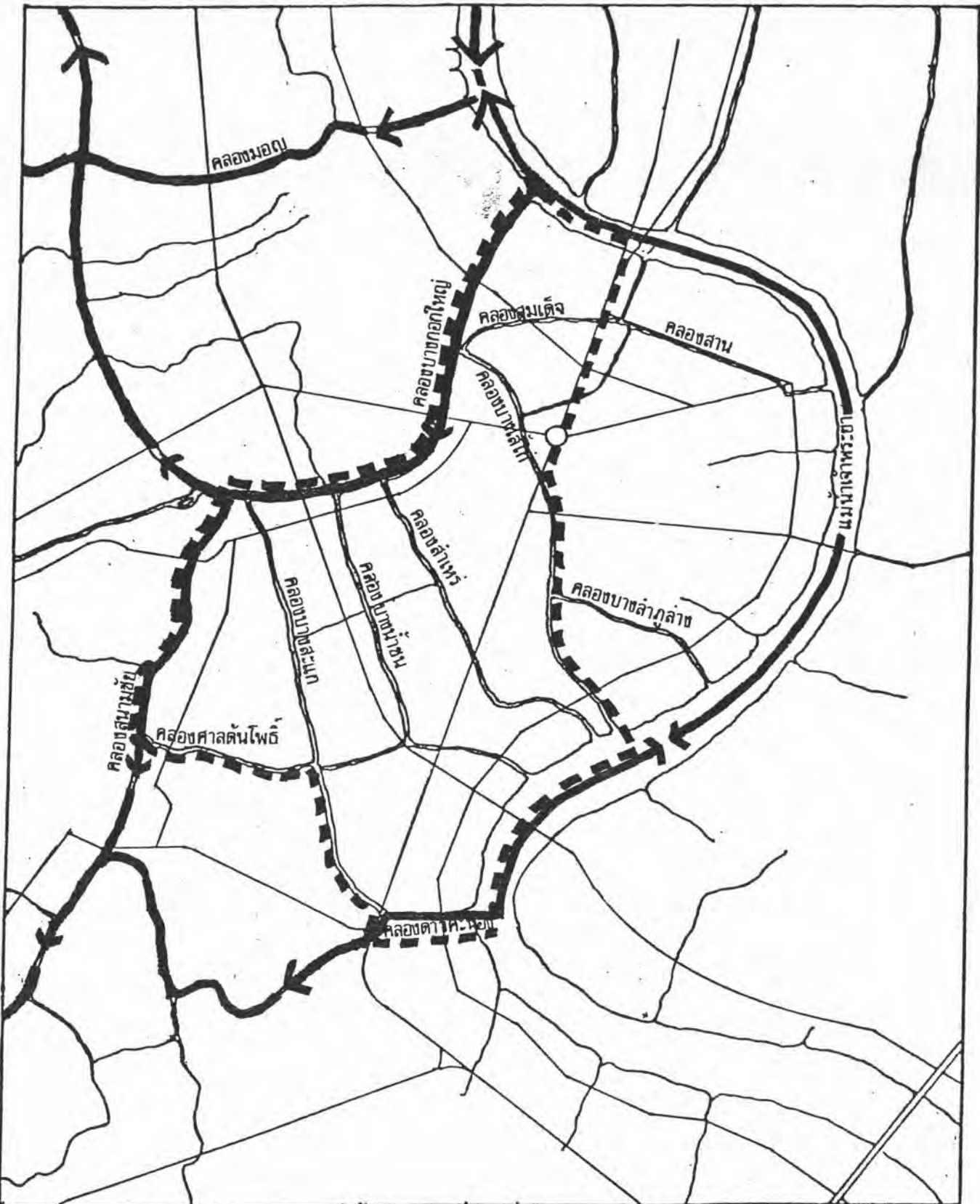


	<p>แสดง : การไปใช้สวนสาธารณะในเขตใกล้เคียง</p>	
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ขนาด 1 - 3 ไร่ ขนาด 30 - 60 ไร่ ขนาด 60 ไร่ขึ้นไป 	
<p>แผนที่ 3:22</p>	<ul style="list-style-type: none"> การไปใช้บริการในเขตใกล้เคียง 	

บริเวณโรงเรียน โรงพยาบาล และสถานที่ราชการ ส่วนการจัดสวนสาธารณะควรจะมีลำดับในการให้บริการ (Spatial Hierachy) เป็น 3 ระดับ คือ ระดับท้องถิ่น ระดับชุมชนและระดับย่านหรือระดับเมือง โดยแต่ละระดับมีการให้บริการในรูปแบบที่แตกต่างกันไป พื้นที่ในเขตธนบุรีที่พอจะนำมาจัดทำเป็นสวนสาธารณะ ได้แก่ ที่ว่างบริเวณศาลนสนสถาน ที่ว่างบริเวณสถาบันการศึกษา เนื่องจากในเขตธนบุรีมีวัดและโรงเรียนหลายแห่ง และเป็นบริเวณที่มีที่โล่งว่าง สามารถจัดเป็นสวนสาธารณะระดับท้องถิ่นหรือระดับชุมชนได้ ซึ่งจะเป็นสวนสาธารณะที่ประชาชนสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวก

ช. สถานที่ท่องเที่ยว

เขตธนบุรีเป็นเขตที่ถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำและลำคลองสายต่าง ๆ อันเป็นบริเวณที่มีความต่อเนื่องกับบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ และเป็นเขตที่มีวิวัฒนาการตั้งถิ่นฐานมาช้านาน อันมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับวิวัฒนาการของเขตพระนคร เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตคลองสาน ดังจะเห็นได้จากโบราณสถาน โบราณวัตถุและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าเหล่านี้เกาะตัวเรียงรายอยู่ในเขตดังกล่าวในบริเวณริมแม่น้ำ ริมคลองสายต่าง ๆ ที่เราเห็นควบคู่อยู่กับสิ่งคมไทยจนทุกวันนี้ ดังนั้นทำให้เขตธนบุรีจึงมีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์อยู่หลายแห่ง เช่น วัดกัลยาณมิตร เป็นโบราณสถานที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 3 มีพระพุทธรูปหลวงพ่อดโตที่เป็นที่เคารพสักการะของประชาชนทั่วไป อีกทั้งมีพระวิหารและระฆังที่ใหญ่ที่สุด โบสถ์ข้างตาครุสหรือกุฎิจีน (บริเวณประกอบศาลนภิกขของชาวจีน) ที่ลักษณะสถาปัตยกรรมคล้ายวัดไทย และวัดอินทารามเป็นวัดโบราณมีมากแต่สมัยอยุธยา และสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชทรงสร้างและปฏิสังขรณ์ขึ้นใหม่มีโบราณสถานที่สำคัญ เช่น พระวิหารพระเจ้ากรุงธนบุรี เจดีย์กู่ชาติ เก๋งจีน เป็นต้น นอกจากนี้เขตธนบุรียังเป็นเส้นทางร่วมของการท่องเที่ยวเพื่อจะไปยังแหล่งท่องเที่ยวในเขตอื่น ๆ ในฝั่งตะวันตก เช่น วัดนางชี วัดปากน้ำในเขตภาษีเจริญ และที่สำคัญคือ ตลาดน้ำวัดไทรในเขตบางขุนเทียน ดังจะเห็นได้จากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่นิยมใช้เส้นทางจากแนวแม่น้ำเจ้าพระยาในฝั่งพระนครและลัดเลาะเข้ามาทางคลองบางกอกใหญ่ตามแนวเส้นทางของเขตธนบุรีและเขตบางกอกใหญ่ และบางส่วนใช้เส้นทางแนวแม่น้ำเจ้าพระยาเริ่มต้นจากเขตคลองสานผ่านเขตยานนาวา และเข้ามาในเขตธนบุรีตามแนวคลองดาวคะนอง ซึ่งเส้นทางดังกล่าวโดยเฉพาะเส้นทางคลองบางกอกใหญ่



	<p>แฉ่ง : เส้นทางรถท่องเที่ยว</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการ การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p>← เส้นทางรถท่องเที่ยว</p>
<p>แผนที่ 3.23</p>	<p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>

ทำให้ทัศนียภาพ ทิวทัศน์อันสวยงามของสองฟากฝั่งคลอง ซึ่งมีโบราณสถานที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ตั้งเรียงราย ประกอบกับทัศนียภาพของชีวิตชุมชนริมน้ำ และภูมิทัศน์ชุมชนรอบข้างอันสวยงามและร่มรื่น

ดังนั้น บริเวณสถานที่และเส้นทางดังกล่าว จึงควรพัฒนาปรับปรุงอนุรักษ์และรักษาความเป็นเวนิสตะวันออกตั้งสมญานามที่เคยได้รับ เพื่อสร้างความประทับใจแก่นักท่องเที่ยวและประชาชนในชุมชนข้างเคียงที่เข้ามาใช้บริการแหล่งท่องเที่ยวเหล่านี้ ซึ่งจะส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจของเขตธนบุรีและเขตข้างเคียงด้วย

ประชากร

การศึกษาด้านประชากรเขตธนบุรี ส่วนใหญ่ใช้ข้อมูลจากแผนกสถิติและเลือกตั้ง กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร และส่วนหนึ่งใช้ข้อมูลจากทะเบียนราษฎร สำมะโนประชากร และการศึกษาด้านประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ก. จำนวนประชากร

ในปี พ.ศ. 2532 จากสถิติจำนวนประชากร ของกองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร พบว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,845,152 คน ซึ่งกระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ (ตารางที่ 3.7) โดยส่วนใหญ่อยู่ทางฝั่งตะวันออกถึงร้อยละ 69.56 และฝั่งตะวันตกร้อยละ 30.44 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร สำหรับเขตธนบุรีมีประชากรประมาณ 265,555 คน คิดเป็นร้อยละ 4.54 ของประชากรในกรุงเทพมหานคร เป็นเขตที่มีประชากรเป็นอันดับ 10 ของกรุงเทพมหานคร และเป็นอันดับ 3 ของฝั่งตะวันตกรองจากเขตบางกอกน้อยและบางขุนเทียน

เมื่อพิจารณาในรายแขวงในปีเดียวกัน พบว่า แขวงบุคคลโลกมีจำนวนประชากรมากที่สุด รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู แขวงหิรัญรูจี และแขวงวัดกัลยาณ์ ดังตารางที่ 3.8 และแผนที่ 3.26

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรรายเขตกรุงเทพมหานคร

เขตการปกครอง	ประชากร (คน)		ความหนาแน่นประชากร	
	จำนวน	ร้อยละ	คน/ไร่	คน/ตารางกิโลเมตร
1. พระนคร	99,621	1.70	29	17,995
2. บึงกุ่ม	79,338	1.36	66	41,086
3. บึงกุ่ม	142,012	2.43	27	16,969
4. สัมพันธวงศ์	47,689	0.82	54	33,679
5. บางรัก	82,800	1.42	24	14,957
6. ยานนาวา	415,795	7.12	18	11,265
7. คลองเตย	567,609	9.71	41	25,556
8. พญาไท	336,185	5.75	31	19,289
9. ห้วยขวาง	271,742	4.65	19	11,982
10. พระโขนง	669,311	11.45	7	4,662
11. บางเขน	629,153	10.77	6	3,716
12. บางกะปิ	504,161	8.63	5	3,377
13. หนองจอก	61,964	1.06	1	262
14. มีนบุรี	90,830	1.55	1	521
15. ลาดกระบัง	66,866	1.14	1	540
รวมฝั่งตะวันออก	4,065,076	69.56	6	3,634
16. ธนบุรี	265,555	4.54	49	30,785
17. คลองสาม	149,131	2.55	39	24,646
18. บางกอกน้อย	330,994	5.66	23	14,203
19. บางกอกใหญ่	110,014	1.88	28	17,802
20. ภาษีเจริญ	255,865	4.38	8	4,743
21. บางขุนเทียน	317,605	5.43	3	1,753
22. คลองสาน	111,205	1.90	2	1,395
23. ราษฎร์บูรณะ	164,464	2.81	5	3,836
24. หนองแขม	75,243	1.29	3	1,558
รวมฝั่งตะวันตก	1,480,076	30.44	6	3,955
รวมกรุงเทพมหานคร	5,845,152	100.00	6	3,726

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนและความหนาแน่นของประชากรรายแขวง เขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2532

แขวง	พื้นที่ตารางกิโลเมตร	ประชากร	ความหนาแน่นของประชากร คน/ตารางกิโลเมตร
1. วัดกัลยาณ์	0.785	19,168	24,418
2. ทิรัญบุรี	0.691	24,295	35,159
3. บางยี่เรือ	1.523	55,339	36,336
4. บุคคโล	3.804	128,767	33,850
5. ตลาดพลู	1.823	37,986	20,837
เขตธนบุรี	8.626	265,555	30,785

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร

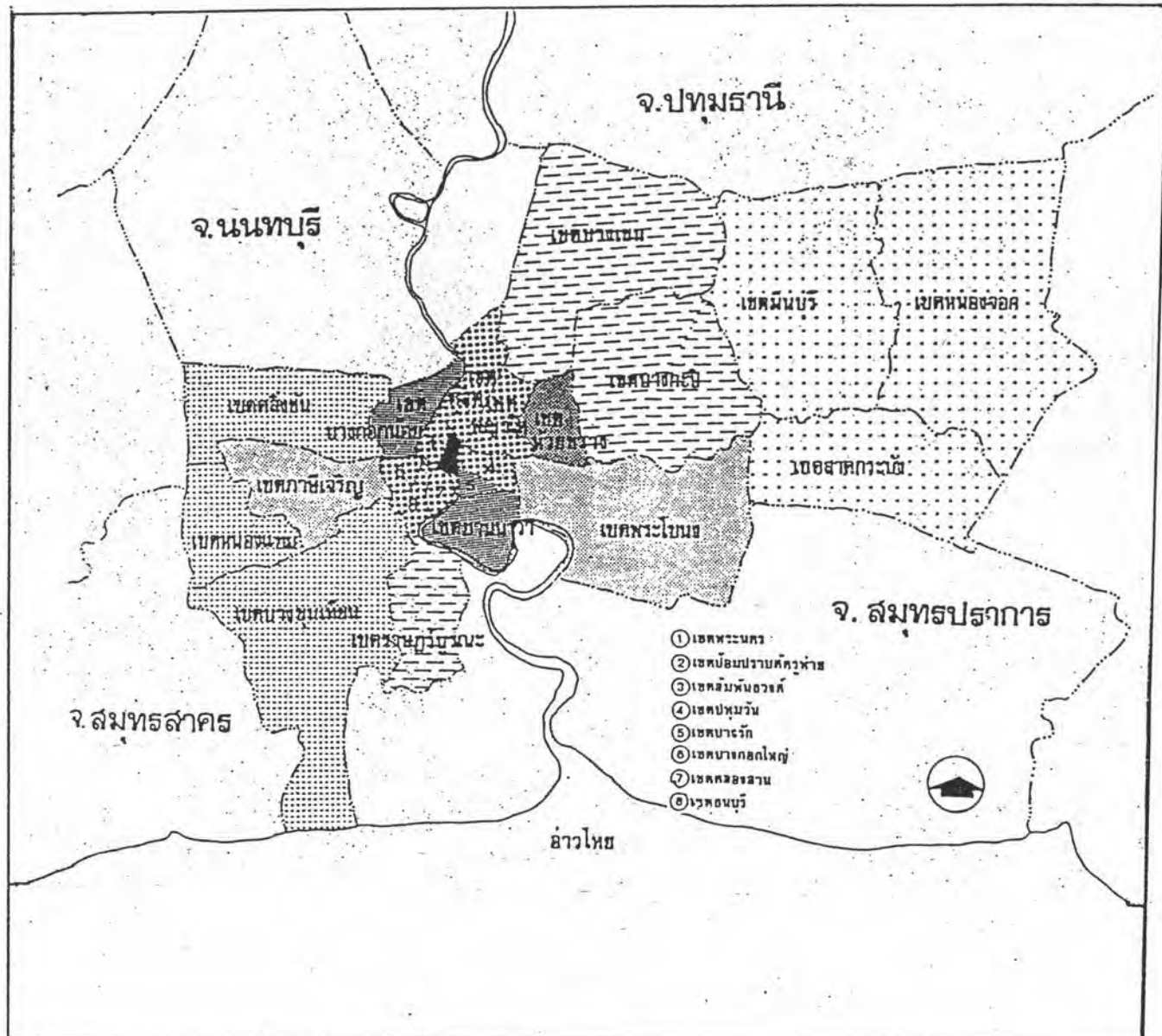
ข. ความหนาแน่นของประชากร

กรุงเทพมหานครใน พ.ศ. 2532 มีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ย 3,726 คนต่อตารางกิโลเมตร ฟังตะวันออกมีความหนาแน่นประชากรต่ำกว่าฝั่งตะวันตกเล็กน้อย เขตที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงสุด คือ เขตป้อมปราบฯ ประมาณ 41,086 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์และเขตธนบุรี ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำสุด คือ เขตหนองจอกประมาณ 262 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ เขตมีนบุรีและเขตลาดกระบัง จะเห็นได้ว่า ความหนาแน่นประชากรจะมีค่าสูงในเขตชั้นในและค่อย ๆ เบาลงในเขตชั้นกลางและชั้นนอก ถัดออกไปตามลำดับ (แผนที่ 3.24)

สำหรับเขตธนบุรี มีความหนาแน่นประชากร 30,785 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งมีความหนาแน่นสูงเป็นอันดับ 3 ของกรุงเทพมหานคร และเป็นอันดับ 1 ของฝั่งตะวันตก เมื่อพิจารณารายแขวง ได้เปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2527 และ พ.ศ. 2532 (ตารางที่ 3.9) โดยความหนาแน่นประชากรระดับเขตธนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงลดลงจาก 50 คนต่อไร่ในปี พ.ศ. 2527 เป็น 49 คนต่อไร่ในปี พ.ศ. 2532 แขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด ได้แก่ แขวงบางยี่เรือ 58 คนต่อไร่ในปี พ.ศ. 2532 แต่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงเล็กน้อยเพียงร้อยละ -3.33 ของความหนาแน่นในปี พ.ศ. 2527 รองลงมาได้แก่ แขวงหิรัญรูจี ความหนาแน่นประชากร 56 คนต่อไร่ แต่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงเช่นเดียวกับแขวงบางยี่เรือคือ ลดลงร้อยละ -8.20 และแขวงบุคคลิ ความหนาแน่นประชากร 54 คนต่อไร่ เป็นแขวงเดียวที่มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างสูง คือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.89 ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์และแขวงตลาดพลู ความหนาแน่นประชากรไม่สูงนัก 39 คนต่อไร่ และ 33 คนต่อไร่ มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างต่ำ คือ ลดลงร้อยละ -19.51 และ -25 ตามลำดับ จากลักษณะข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า แขวงบางยี่เรือ แขวงหิรัญรูจี และแขวงบุคคลิ มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูง โดยเฉพาะแขวงบุคคลิมีแนวโน้มว่าความหนาแน่นของประชากรจะสูงขึ้น

ค. อัตราการเจริญเติบโตของประชากร

จากการศึกษาประชากรจากทะเบียนราษฎร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 - 2532 จำนวน 17 ปีต่อเนื่องกัน โดยคิดอัตราเพิ่มของประชากรในแต่ละเขตรายปี แล้วจึงนำมาเฉลี่ย



- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตอัมพันดวนต์
- ④ เขตปทุมวัน
- ⑤ เขตบางรัก
- ⑥ เขตบางกอกใหญ่
- ⑦ เขตคลองสาน
- ⑧ เขตธนบุรี

การศึกษา เพื่อพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร	แสดง ความหนาแน่นประชากร พ.ศ. 2532
	① เขตพระนคร ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ③ เขตอัมพันดวนต์ ④ เขตปทุมวัน ⑤ เขตบางรัก ⑥ เขตบางกอกใหญ่ ⑦ เขตคลองสาน ⑧ เขตธนบุรี
แผนที่ 3.24	① เขตพระนคร ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ③ เขตอัมพันดวนต์ ④ เขตปทุมวัน ⑤ เขตบางรัก ⑥ เขตบางกอกใหญ่ ⑦ เขตคลองสาน ⑧ เขตธนบุรี
	ที่มา: กองปกครองและทะเบียน กทม.

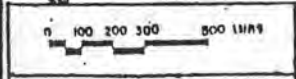
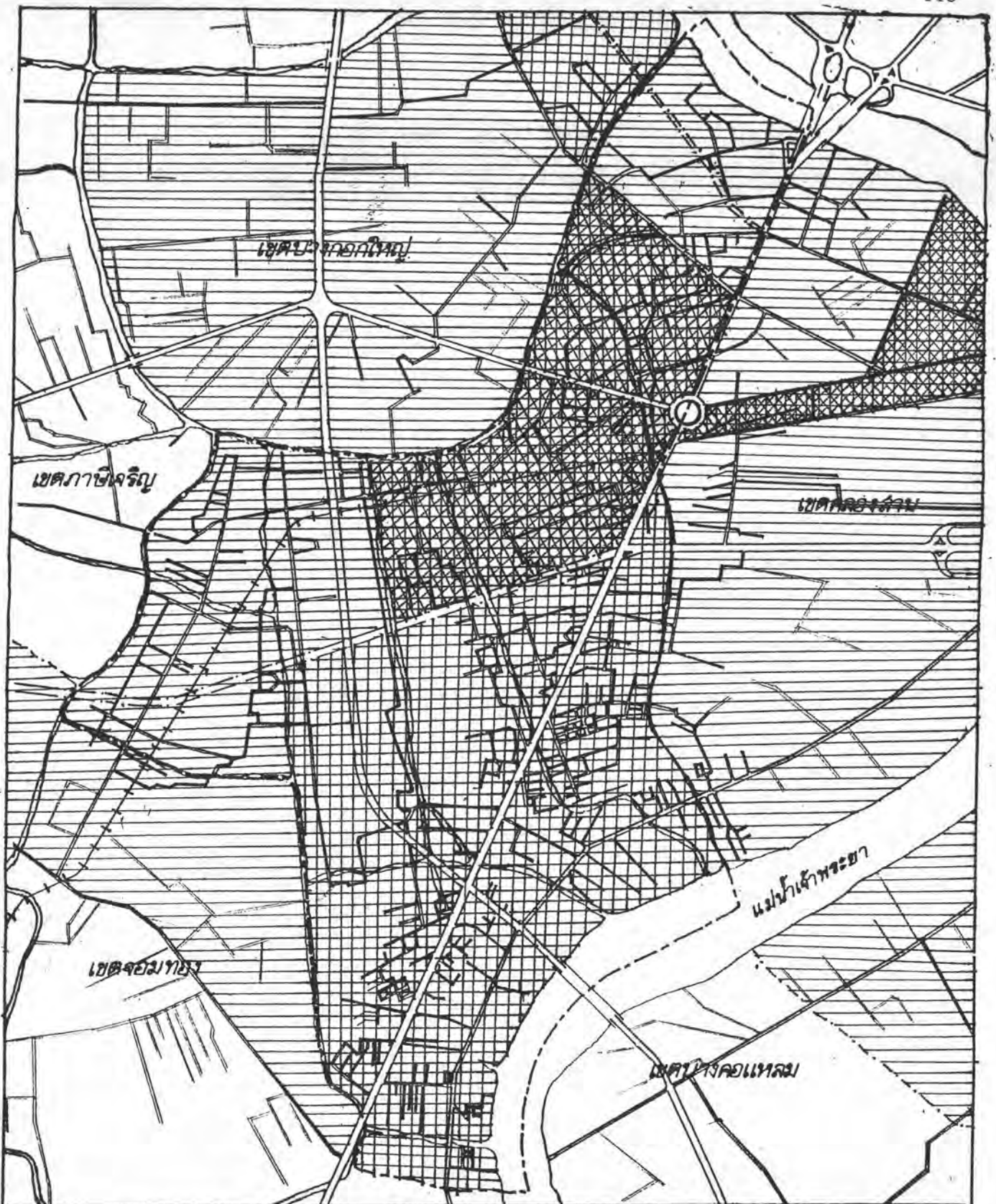
สัญลักษณ์

	ต่ำกว่า 1,000 คน/กม. ²		8,001 - 16,000 คน/กม. ²
	1,001 - 2,000 คน/กม. ²		16,001 - 32,000 คน/กม. ²
	2,001 - 4,000 คน/กม. ²		มากกว่า 32,000 คน/กม. ²
	4,001 - 8,000 คน/กม. ²		

ตารางที่ 3.9 แสดงความหนาแน่นของประชากรปี พ.ศ. 2527 และ 2532

แขวง	ความหนาแน่นของประชากร (คน/ไร่)		การเปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
	2527	2532		
1. วัดกัลยาณ	52	39	-13	-25.00
2. หิรัญบุรี	61	56	- 5	- 8.20
3. บางยี่เรือ	60	58	- 2	- 3.33
4. บุคคโล	47	54	7	14.89
5. ตลาดพลู	41	33	- 8	-19.51
เขตธนบุรี	50	49	- 1	- 2.00

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร



แสดง : ความหนาแน่นของประชากร ปี พ.ศ. 2532

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร

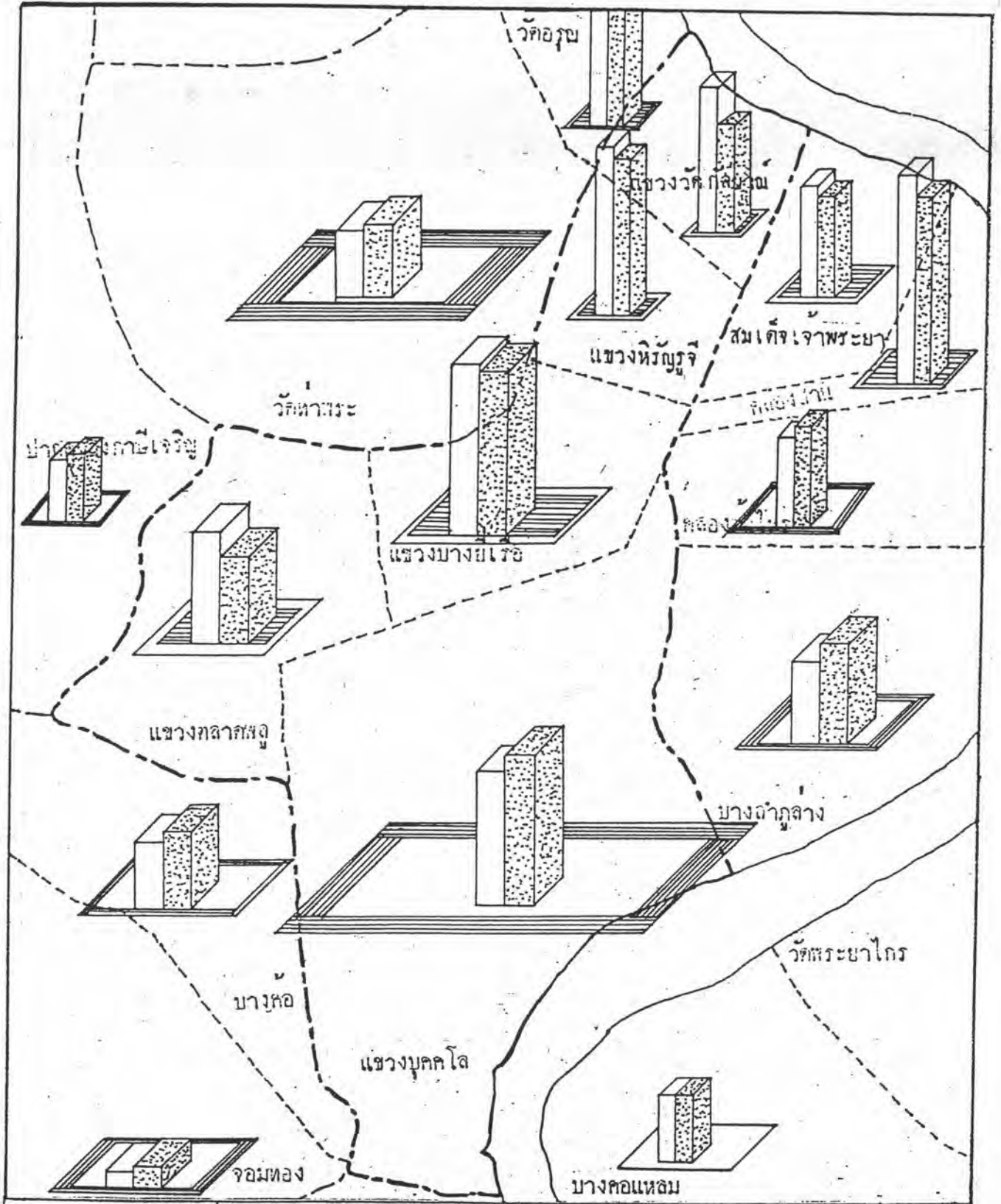


แผนที่ 3.25

สัญลักษณ์

- น้อยกว่า 15,000 คน / ตารางกิโลเมตร
- ▨ 15,001 - 25,000 คน / ตารางกิโลเมตร
- ▧ 25,001 - 35,000 คน / ตารางกิโลเมตร
- ▩ มากกว่า 35,000 คน / ตารางกิโลเมตร

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร



0 100 200 300 500 เมตร

แสดง : จำนวน/ความหนาแน่นประชากร ปี 2527 และ ปี 2532

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

	จำนวนประชากร ปี 2527		ความหนาแน่นประชากร ปี 2527
	จำนวนประชากร ปี 2532		ความหนาแน่นประชากร ปี 2532

แผนที่ 3.26

อัตราส่วน 1 ซม. / 20,000 คน, 20 คน/ไร่

เป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อไป ทั้งนี้ได้ตัดอัตราเพิ่มในปีที่มีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นหรือลดลงอย่างผิดปกติออกไป เช่น ในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการแจกจ่ายใหม่โดยตัดจำนวนประชากรที่ซ้ำกัน เนื่องจากการเกิดตามโรงพยาบาล และไม่มีกรย้ายออก ทำให้จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครตามเขตต่าง ๆ ลดลง จึงจำเป็นต้องตัดอัตราเพิ่มปี พ.ศ. 2525 - 2526 ซึ่งมีลักษณะเบี่ยงเบนผิดปกติออกไป ผลการศึกษาอัตราเพิ่มพบว่าเขตธนบุรีมีการเจริญเติบโตของประชากรช้าลง แต่บางปีอัตราเพิ่มมีแนวโน้มสูงขึ้น เช่น ปี พ.ศ. 2519 - 2520 และ พ.ศ. 2527 - 2528 แต่บางปีมีอัตราการเจริญเติบโตลดลง เช่น ปี พ.ศ. 2530 - 2531 และปี พ.ศ. 2531 - 2532 ซึ่งมีผลทำให้อัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยลดลงร้อยละ -0.22 ต่อปี ถึงแม้ว่าอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยลดลงบ้างแต่การคาดประมาณประชากรนั้น จำนวนประชากรของเขตธนบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นเช่นนี้ เพราะว่าเขตธนบุรียังมีพื้นที่ว่างสำหรับที่จะรองรับการเจริญเติบโตของประชากรและเมืองได้อีก นอกจากนั้นผลของการตัดถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เรือกลวนและรกร้างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นผลให้เกิดการเปิดพื้นที่ของเขตธนบุรี ซึ่งดูได้จากการปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว

เมื่อพิจารณาเขตธนบุรีกับเขตชั้นในฝั่งธนบุรี พบว่า อัตราเพิ่มของประชากรต่ำเช่นเดียวกับเขตธนบุรี โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.28 ต่อปี ส่วนฝั่งธนบุรีนั้น มีอัตราเพิ่มสูงมาก และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นอีก โดยเฉลี่ยมีอัตราเพิ่มสูงถึงร้อยละ 3.05 ต่อปี ส่วนกรุงเทพมหานครมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.34 ต่อปี

จึงพอสรุปได้ว่า อัตราการเจริญเติบโตของประชากรเพิ่มสูงในเขตชั้นกลางและชั้นนอกของฝั่งธนบุรี และอัตราเพิ่มมีแนวโน้มสูงขึ้นอีก เนื่องจากเขตชั้นในฝั่งธนบุรีซึ่งรวมถึงเขตธนบุรี เริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากร ซึ่งเห็นได้จากอัตราเพิ่มของประชากรต่ำ คือ คงที่หรือเพิ่มอย่างช้ามาก

ง. การคาดประมาณประชากร

ส่วนหนึ่งใช้ข้อมูลจากทะเบียนราษฎรและจากการศึกษาด้านประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยเริ่มจาก พ.ศ. 2532 - 2544 ทั้งรายเขตและรายแขวง พบว่า (บุญธรรม หุ่ยประเสริฐ 2530: 79-81)

เขตชนบทมีการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างช้าลงทุก ๆ ช่วง 5 ปี เนื่องจากเขตชนบทมีความหนาแน่นของประชากรและมีพื้นที่พัฒนาเป็นเมืองในสัดส่วนที่สูง โดยจัดเป็นกลุ่มพื้นที่เมืองค่อนข้างอ้อมตัว แต่ยังมีพื้นที่ที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองและประชากรได้อีกบ้าง อัตราเพิ่มของประชากรจึงไม่สูงนัก เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มพื้นที่เมืองที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว (เขตชั้นกลาง) และกลุ่มพื้นที่ที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลง (เขตชั้นนอก) ของฝั่งตะวันตก อันได้แก่ เขตภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ เป็นเขตที่มีการเจริญเติบโตทั้งประชากรและพื้นที่เมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และยังมีพื้นที่ว่างอีกมากที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองและประชากรได้อีกมาก อีกทั้งยังมีศักยภาพด้านสาธารณูปโภคที่รัฐขยายโครงข่ายให้บริการไปถึงการคาดประมาณประชากรในปี พ.ศ. 2544 จึงมีจำนวนสูงขึ้น ในสัดส่วนที่สูงขึ้นด้วย และเขตบางขุนเทียน คลิ่งชัน และหนองแขม เป็นเขตที่กำลังจะมีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรมาเป็นพื้นที่เมืองมากขึ้น เนื่องจากเริ่มมีการขยายโครงข่ายให้บริการสาธารณูปโภคเข้าไป เช่น ถนนสายหลัก ประปา ไฟฟ้า เป็นต้น ทำให้แนวโน้มการขยายตัวของตัวเมืองและประชากรจึงมีอัตราสูง แต่จำนวนยังไม่มากนักจึงเห็นได้ว่าเขตชนบทเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงมาก ในปี พ.ศ. 2544 คือ ประมาณ 35,814 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือ 57 คนต่อไร่ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ของเขตที่มีความหนาแน่นสูงของเมืองดังนั้นเพื่อที่จะรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นเหล่านี้ จึงต้องมีการพัฒนาในแนวตั้ง (Vertical Development) การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ก็จะต้องเข้มข้น (Intensive) ขึ้นด้วย

ในการศึกษาอัตราการเพิ่มประชากรใช้การศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีอัตราเพิ่มทุก ๆ ช่วง 5 ปี เริ่มจาก พ.ศ. 2532 - 2544 ทั้งรายเขตและรายแขวงดังนี้

อัตราการเพิ่มประชากรระดับเขต อัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลง คือ มีการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างช้าลงทุก ๆ ช่วง 5 ปี (ตารางที่ 3.10) ส่วนระดับแขวง แขวงที่มีอัตราเพิ่มสูงที่สุด ได้แก่ แขวงบุดโคลี รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู โดยอัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกันกับในระดับเขต ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญรุจี และแขวงบางยี่เรือ มีอัตราการลดลงโดยมีอัตราเพิ่มเป็นลบ ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2544

จากตารางที่ 3.11 จะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรในเขตชนบทปี พ.ศ. 2544 จะมีความหนาแน่นเฉลี่ยสูงสุดถึง 35,814 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 57

ตารางที่ 3.10 แสดงการคาดประมาณประชากรเขตธนบุรีในอนาคต

เขตปกครอง	2532	2534	2539	2544
1. แขวงวัดกัลยาณ์	19,168	18,519	17,906	17,119
2. แขวงหิรัญบุรี	24,295	21,659	20,571	20,263
3. แขวงบางยี่เรือ	55,339	54,606	52,970	50,795
4. แขวงบึงกิล	128,767	142,501	155,224	167,080
5. แขวงตลาดพลู	37,986	49,632	51,733	53,674
รวม	265,555	286,916	298,405	308,931

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เหตุผลที่นำการคาดประมาณประชากรนี้มาใช้เนื่องจากการคาดประมาณประชากรดังกล่าว โดยเฉพาะในเขตธนบุรี มีความสอดคล้องกับแนวโน้มการเจริญเติบโตของประชากรในเขตธนบุรี ตามที่ผู้วิจัยได้ศึกษา

ตารางที่ 3.11 แสดงจำนวนประชากรที่คาดประมาณได้ในเขตธนบุรี จำแนกตามรายแขวง
ปี พ.ศ. 2544

เขตปกครอง	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่นของประชากร	
			คน/ตารางกิโลเมตร	คน/ไร่
1. แขวงวัดกัลยาณ์	17,119	5.54	21,808	35
2. แขวงศิริราช	20,263	6.56	29,324	47
3. แขวงบางยี่เรือ	50,795	16.44	33,352	53
4. แขวงบุดโคล	167,080	54.08	43,922	70
5. แขวงตลาดพลู	53,674	17.38	29,443	47
รวม	308,931	100.00	35,814	57

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 3.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2532 และ 2544

เขตการปกครอง	ความหนาแน่นของประชากร (คน/ตร.กม.)		การเปลี่ยนแปลง	
	2532	2544	จำนวน	ร้อยละ
เขตธนบุรี	30,785	35,814	5,029	16.34
เขตชั้นในฝั่งตะวันตก	73,233	80,632	7,399	10.10
ฝั่งตะวันตก	3,955	4,873	918	23.21
กรุงเทพมหานคร	3,726	5,004	1,278	34.30

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 8.13 แสดงครรชนี้การเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่นประชากร

แขวง	จำนวนประชากร		ความหนาแน่นประชากร		การเปลี่ยนแปลง		อันดับความหนาแน่น		อันดับที่ เปลี่ยน แปลงไป
	2532	2544	2532	2544	จำนวน	ร้อยละ	2532	2544	
1. วิกัลลฮาน	19,168	17,119	24,418	21,808	-2,610	-10.69	4	5	1
2. ทิรัฐจี	24,295	20,263	35,159	29,324	-5,835	-16.60	2	4	2
3. บางยี่เรือ	55,339	50,795	36,336	33,352	-2,984	- 8.21	1	2	1
4. บุคคไล	128,767	167,080	33,850	43,922	10,072	29.75	3	1	2
5. คลาดพู	37,986	53,674	20,837	29,443	8,606	41.30	5	3	2
เขตอุนบูรี	265,555	308,931	30,735	35,814	5,029	16.34	-	-	8

ผลรวมของอันดับที่เปลี่ยนไป = 8

$$\text{ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด} = \frac{n^2-1}{2} = \frac{25-1}{2} = 12$$

$$\text{ครรชนี้การเปลี่ยนอันดับ (Relocation Index)} = \frac{\text{ผลรวมของอันดับที่เปลี่ยนไป}}{\text{ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด}} = 0.667$$

ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด

ค่าใกล้ 1 แสดงว่าความหนาแน่นประชากรมีลักษณะเปลี่ยนไปจากเดิมมาก

คน/ไร่ โดยมีแขวงบุคคลโหลมีจำนวนประชากรสูงสุด รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู ตามด้วย แขวงบางยี่เรือ แขวงหิรัญรูจี และแขวงวัดกัลยาณ์ ส่วนความหนาแน่นประชากร แขวงบุคคลโหล มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ ตามด้วยแขวงตลาดพลู แขวงหิรัญรูจี และแขวงวัดกัลยาณ์

จ. การเปลี่ยนแปลงประชากร

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2532 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 จะเห็นได้ว่า แขวงบุคคลโหลมีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นสูงมาก คือ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นถึง 10,072 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู มีจำนวนประชากรหนาแน่นขึ้น 8,606 คน/ตารางกิโลเมตร ส่วนแขวงหิรัญรูจีมีความหนาแน่นประชากรลดลงอย่างมาก คือ มีจำนวนประชากรลดลงถึง 5,835 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ มีจำนวนประชากรหนาแน่นลดลง 2,984 คน/ตารางกิโลเมตร ตามด้วยแขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวนประชากรหนาแน่นลดลง 2,610 คน/ตารางกิโลเมตร จะเห็นได้ว่า ลักษณะความหนาแน่นประชากรในแขวงต่าง ๆ มีลักษณะเปลี่ยนไปจากเดิมมาก โดยมีค่าดัชนีการเปลี่ยนอันดับ (Relocation Index) ถึง 0.667 ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่า เขตธนบุรีมีการเปิดพื้นที่มากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการตัดถนนรัชดาภิเษก ซึ่งผ่านพื้นที่ในแขวงบุคคลโหลและแขวงตลาดพลู ซึ่งทั้งสองแขวงนี้มีพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่เกษตรเป็นเรือสวน จึงทำให้เกิดการเปิดพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวอย่างมากขึ้น เกิดการเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินแบบเดิมไปเป็นกิจกรรมด้านต่าง ๆ เช่น พาณิชยกรรม มีการปลูกสร้างอาคารร้านค้าประเภทตึกแถวขึ้นเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นซึ่งจะเป็นจุดดึงดูดประชาชนและกิจกรรมต่าง ๆ เข้ามาในบริเวณนี้มากขึ้น จึงเป็นผลทำให้ความหนาแน่นประชากรมีการเปลี่ยนไปจากเดิม

กล่าวโดยสรุป เขตธนบุรีในปี พ.ศ. 2532 มีจำนวนประชากรเป็นอันดับ 10 ของกรุงเทพมหานคร คือ มีประชากร 265,555 คน และมีความหนาแน่นประชากรเป็นอันดับ 3 ของกรุงเทพมหานคร คือ มีความหนาแน่นประชากร 30,785 คน/ตารางกิโลเมตร โดยมีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรในระดับเขต มีแนวโน้มลดลง คือ มีการเพิ่มจำนวนและความหนาแน่นประชากรเป็นไปอย่างช้าลงในทุก ๆ ช่วง 5 ปี นอกจากนั้น

อัตราการเจริญเติบโตของประชากรเริ่มช้าลง โดยมีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยลดลงร้อยละ 0.22 ต่อปี ซึ่งเมื่อพิจารณาในภาพรวมด้านประชากร จึงเห็นได้ว่า เขตธนบุรีเริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากรในระดับเขต

แต่เมื่อพิจารณาในระดับแขวง พบว่า แขวงเริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากรและยังมีบางแขวงที่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นได้ โดยแขวงที่มีความอึดตัวในการรองรับประชากร ได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญรูจี และแขวงบางยี่เรือ โดยแขวงวัดกัลยาณ์และแขวงหิรัญรูจี จะเห็นได้ว่า มีจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรลดลงในทุก ๆ ช่วง 5 ปี และการคาดประมาณประชากรในอนาคตมีแนวโน้มลดลงมาตลอด จึงเป็นผลให้การเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2532 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 ในแขวงดังกล่าวมีจำนวนลดลงอย่างมาก อาจจะเป็นเพราะว่าแขวงดังกล่าวเป็นแขวงที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมายาวนาน รวมทั้งมีโบราณสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ และยังมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ คือ ถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกใหญ่ อีกทั้งมีข้อจำกัดทางด้านพื้นที่แขวงซึ่งมีขนาดเล็กกว่าทุก ๆ แขวงในเขตธนบุรี ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองและประชากร จึงเกิดการอพยพย้ายออกในแขวงดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงประชากรจึงมีจำนวนลดลงอย่างมาก และแขวงบางยี่เรือเป็นแขวงที่เริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากรเช่นกัน โดยจะเห็นได้จากจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรมีแนวโน้มลดลง ทำให้การคาดประมาณประชากรและการเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2532 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 มีจำนวนลดลงเช่นกัน ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่า แขวงบางยี่เรือเป็นแขวงที่มีเศรษฐกิจดีที่สุดของเขต ทำให้การใช้ที่ดินในปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพแล้ว (ในแนวราบ) ทำให้การขยายตัวของเมืองและการรองรับประชากรถูกจำกัด แต่ในอนาคตอาจจะเป็นไปได้ว่า อาจมีการพัฒนาในแนวตั้ง (Vertical Development) เพื่อที่จะรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทำให้การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่มีศักยภาพอยู่แล้วมีความเข้มข้น (Intensive) มากขึ้นด้วย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่จะต้องมีการปรับเปลี่ยนไปจากเดิม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง ส่วนแขวงที่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อีกได้แก่ แขวงบुकคิลและแขวงตลาดพลู โดยแขวงบुकคิล เป็นแขวงที่มีอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นอย่างมากในทุก ๆ ช่วง 5 ปี ทำให้การคาดประมาณ

ประชากรและการเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2532 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 มีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุด ที่เป็นเช่นนี้เพราะแขวงบุคคลโลเป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด การใช้ที่ดินยังไม่เต็มประสิทธิภาพมีที่ว่างที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองและประชากรได้อีก รวมทั้งผลของการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้มีการเปิดพื้นที่ของแขวงในส่วนที่การคมนาคมเข้าไม่ถึง เกิดการเปลี่ยนแปลงพัฒนาพื้นที่บางแห่ง เช่น พื้นที่สวน พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า เป็นต้น จึงเป็นไปได้ว่า แขวงบุคคลโลจะเป็นแขวงหนึ่งที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองและจำนวนประชากรเพิ่มได้อีกมาก และแขวงตลาดพลูเป็นแขวงที่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อีกเช่นกัน ถึงแม้ว่าจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2527 กับ พ.ศ. 2532 จะมีแนวโน้มลดลงก็ตาม แต่การคาดประมาณประชากรและการเปลี่ยนแปลงประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2532 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก รองมาจากแขวงบุคคลโล ที่เป็นเช่นนี้เพราะว่า แขวงตลาดพลูได้รับอิทธิพลจากการตัดถนนรัชดาภิเษกเช่นเดียวกับแขวงบุคคลโล ทำให้กิจกรรมและการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในแขวงดังกล่าวมีความเชื่อมโยงต่อกัน อีกทั้งมีการเปิดพื้นที่ที่เรียกว่า พื้นที่ตาบอด และพื้นที่สวนบางแห่งที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ให้ได้รับการพัฒนาเปลี่ยนแปลงพื้นที่โดยใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนั้นโครงการตัดถนนในขนาดตอนใต้แก่ โครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม ซึ่งจะพาดผ่านในพื้นที่แขวงตลาดพลู จึงเป็นไปได้ว่าอิทธิพลของถนนดังกล่าวจะส่งผลเชื่อมโยงกิจกรรมเช่นเดียวกับการตัดถนนรัชดาภิเษก จึงทำให้แขวงตลาดพลูมีแนวโน้มในอนาคตที่สามารถรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นได้

การใช้ที่ดิน

เขตธนบุรี เป็นเขตชั้นในและมีตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับบริเวณที่เป็นเมืองหลวงเก่า "กรุงธนบุรี" ตลอดจนเป็นบริเวณที่เป็นต้นกำเนิดของกรุงเทพมหานคร จึงนับได้ว่าเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานานเช่นกัน

ดังนั้น การศึกษาการใช้ที่ดินของเขตธนบุรี จึงเห็นควรศึกษาใน 5 ด้าน ดังนี้คือ

ก. วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน

- ข. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน
- ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
- ง. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน
- จ. ความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่แวดล้อม

ก. วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาในประวัติศาสตร์ บริเวณที่เป็นจุดเริ่มต้นการตั้งถิ่นฐานประชากรในกรุงเทพฯ คือ พื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงปากคลองบางกอกน้อยถึงคลองบางกอกใหญ่ ในระหว่างช่วงรัชสมัยของรัชกาลที่ 1 แห่งราชวงศ์จักรี เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงสมัยรัชกาลที่ 4 อาณาเขตของกรุงเทพฯ อยู่ภายในคูเมืองและกำแพงเมืองมีเนื้อที่เพียง 2,163 ไร่ บรรดาเจ้านาย เสนาบดี ข้าราชการชั้นผู้น้อยจะปลูกสร้างวังหรือบ้านเรือนรายล้อมพระราชวังเป็นชั้น ๆ ส่วนประชาชนทั่วไปจะอาศัยอยู่ทางฝั่งซ้ายแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ ทางฝั่งขวามีผู้อยู่อาศัยแต่เฉพาะเป็นแนวแคบ ๆ ตามลำน้ำกับบริเวณลำเพ็ญที่เป็นที่อยู่อาศัยและตลาดการค้าของจีน

กรุงเทพฯ เริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองการค้าในสมัยรัชกาลที่ 4 (เปรมศิริเกษมสันต์, 2527:39) มีการทำสนธิสัญญาทางการค้ากับอังกฤษและนานาประเทศ เป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้บ้านเมืองพัฒนาขึ้น เริ่มมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินออกไปนอกกำแพงเมือง ดังนั้นจึงได้มีการขุดคลองขึ้นเป็นขอบเขตเมืองใหม่ในปี พ.ศ. 2494 คือ คลองผดุงกรุงเกษม และมีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสายที่สำคัญ คือ ถนนเจริญกรุง ที่ตัดจากตัวเมืองออกไปจนถึงถนนตก

การใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกนั้น ปรากฏว่าที่พำนักอาศัยจะมีความหนาแน่นบริเวณคลองบางกอกใหญ่ (คลองบางหลวง) ใกล้กับพระบรมมหาราชวังและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรีในเขตธนบุรี บริเวณแขวงวัดกัลยาณดีถือเป็นย่านชุมชนดั้งเดิมของเขตธนบุรี ลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยว 1-2 ชั้น นอกจากนั้นมีสถาปัตยกรรมที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ คือ วัดวาอาราม โบสถ์ อันได้แก่ วัดกัลยาณมิตร มีพระอุโบสถวิหารระฆังที่ใหญ่ที่สุด โบสถ์ฝรั่ง กุฏิจีน เป็นต้น

กรุงเทพฯ เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกแผ่ขยายเข้ามาในสมัยรัชกาลที่ 5 ในระยะเริ่มแรกรัชกาล ประชาชนยังคงอยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษมเป็นส่วนใหญ่ จะมีอาคาร

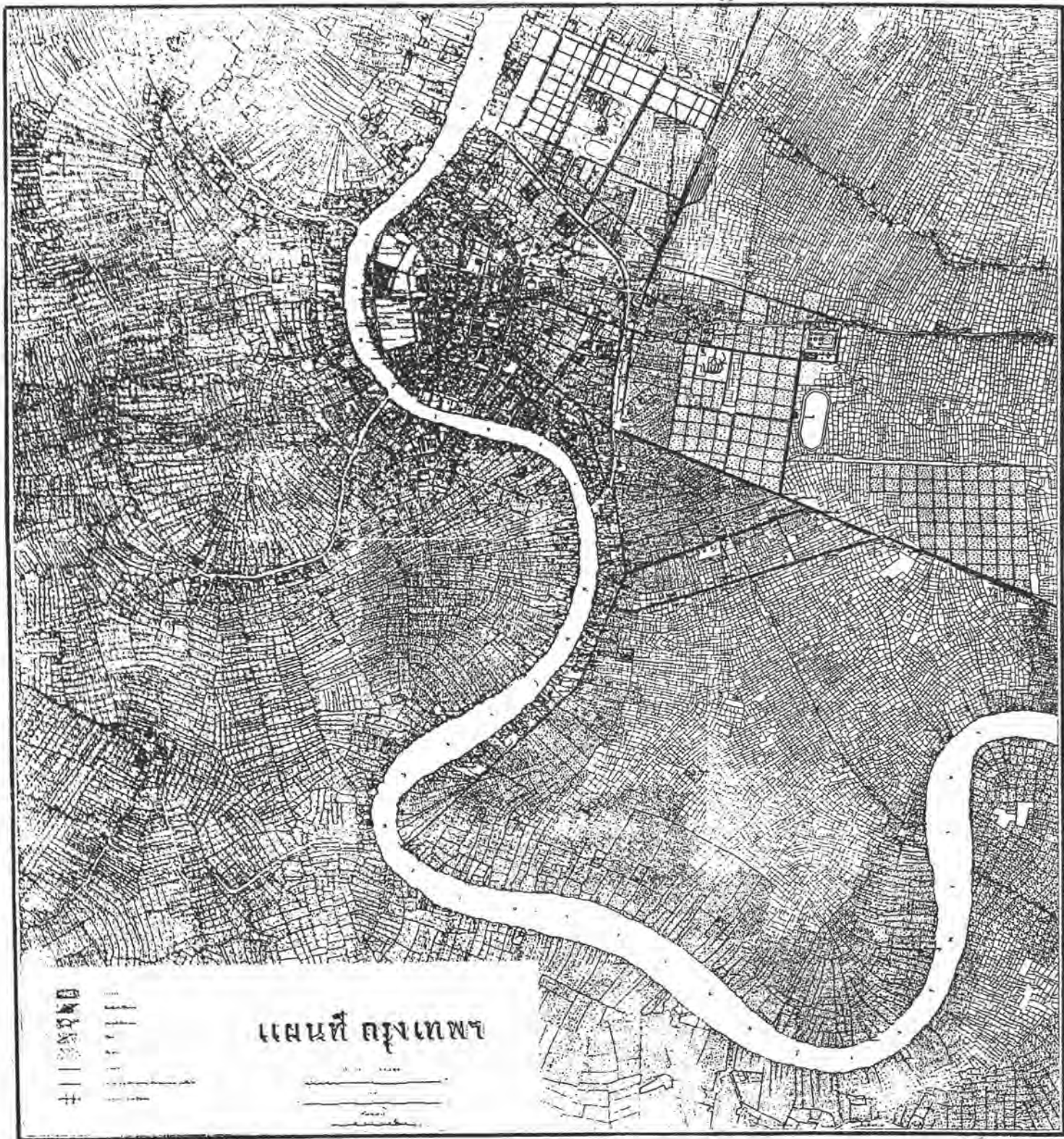
บ้านเรือนและวังของเจ้านายชั้นสูงปลุกสลับกับตึกแถวเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เป็นให้เห็นว่าประชาชนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาริมถนนย่านการค้าที่สำคัญจะปะปนกับเขตที่นักอาศัยได้แก่ บริเวณริมถนนบำรุงเมือง ตลาดเลาชิงช้า ตลาดปากคลองตลาด ตลาดท่าเตียน ตลาดน้อย ลำเพ็ง พาหุรัด เป็นต้น

จากแผนที่กรุงเทพฯ ร.ศ. 115 (พ.ศ. 2440) ซึ่งตรงกับสมัยรัชกาลที่ 5 นับเป็นแผนที่สำคัญที่ช่วยชี้สภาพของกรุงเทพฯ สมัยนั้น (แผนที่ 3.27) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการใช้ที่ดินฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี รวมทั้งการใช้ที่ดินของเขตธนบุรีในอดีต ซึ่งมองเห็นได้ชัดว่าการใช้ที่ดินทางฝั่งพระนครมีการขยายตัวมากกว่าฝั่งธนบุรีหลายเท่าตัว เลยจากคลองผดุงกรุงเกษมลงมาทางใต้ เป็นเขตตั้งถิ่นฐานของชาวยุโรปบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุงที่ตัดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 ได้ตัดผ่านด้านหลังของอาคารร้านค้า โกดังเก็บสินค้า โรงสี โรงเลื่อย โรงงานอุตสาหกรรม วัดวาอาราม โบสถ์ ตลอดจนที่ทำงานและที่พักของกงสุลชาติต่าง ๆ

ส่วนฝั่งธนบุรี ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรจะอยู่บริเวณริมน้ำ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญหรือหนาแน่นเป็นหย่อม ๆ ล้อมรอบวัดโดยเฉพาะบริเวณตอนเหนือของเขตธนบุรีรวมคลองบางกอกใหญ่ในบริเวณวัดกัลยาณ์ ดังที่ได้กล่าวแล้วว่า เป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่น โดยพื้นที่ส่วนใหญ่บริเวณอื่นในเขตธนบุรียังคงเป็นเรือกลสวนไร่นา

แผนที่ 3.28 เป็นแผนที่เปรียบเทียบแสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครช่วง พ.ศ. 2443 และ พ.ศ. 2479 เขตความเจริญของกรุงเทพฯ แม้ขยายออกไปอย่างรวดเร็ว ทางทิศเหนือและทิศตะวันออก จากการพัฒนาถนนออกไปทุกทิศทาง โดยเฉพาะระยะนี้เป็นช่วงที่มีโครงการพัฒนาประเทศ (National Planning) จะเห็นได้จากการพัฒนาทางรถไฟ โทรศัพท สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยมีโครงการพัฒนาเมืองหลวง (Capital City Planning) และการวางแผนพัฒนาชนบทได้เริ่มขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ กรุงเทพฯ ระยะนี้จึงมีการขยายตัวออกไปทุกทิศ เพราะจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างหนึ่ง และระบบการคมนาคมขนส่งที่ก้าวหน้าขึ้นอีกอย่างหนึ่ง ทำให้ประชาชนสามารถที่จะออกไปอยู่อาศัยได้ไกลจากตัวเมือง บริเวณถนนเจริญกรุงเรื่อยมาจนถึงถนนสาทร ถนนสีลม เป็นบริเวณการตั้งหลักแหล่งทำการค้าขายประกอบธุรกิจและตั้งที่ทำการของชาวยุโรป

แผนที่ 3.27 กรุงเทพฯ ร.ศ.115 (2440)



ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

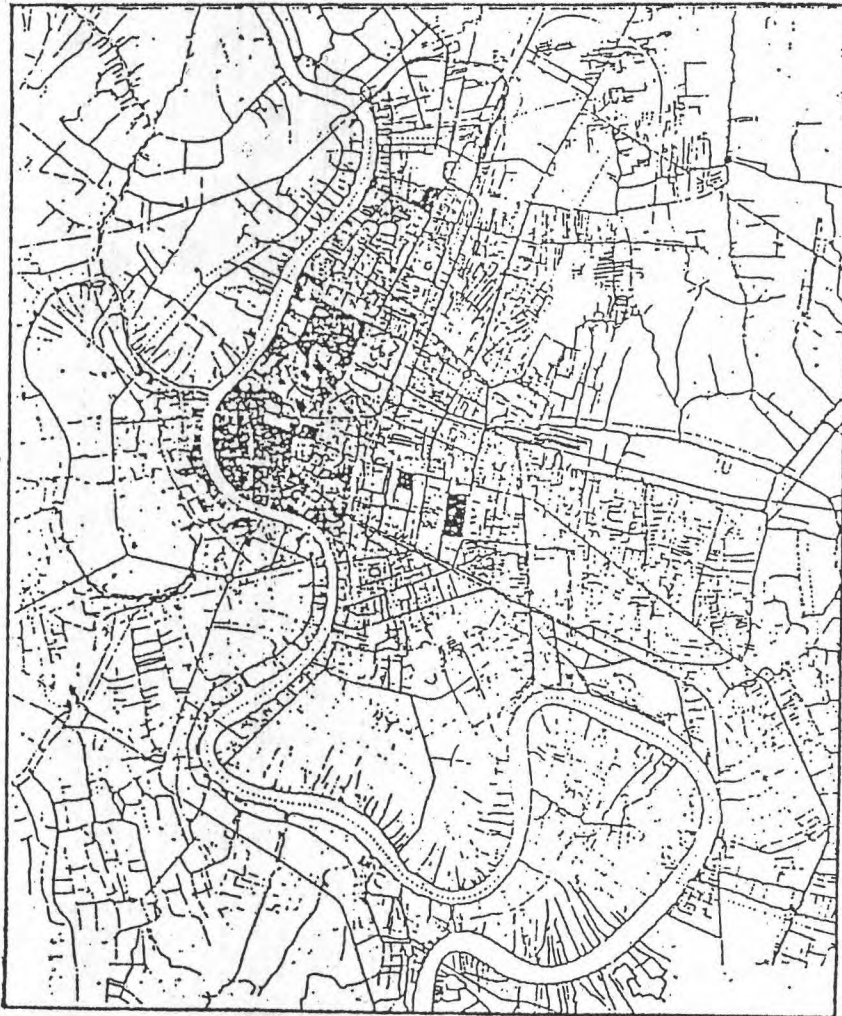
ในขณะที่ฝั่งธนบุรียังมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินน้อยมาก

สาเหตุที่ฝั่งธนบุรีมีการพัฒนาช้ากว่าฝั่งพระนคร อาจจะเป็นเนื่องจากได้รับการส่งเสริมในด้านการคมนาคมขนส่ง และระบบสาธารณูปโภคน้อยกว่านับตั้งแต่การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเริ่มสร้างสะพาน "ปฐมบรมราชานุสรณ์" (สะพานพระพุทธยอดฟ้า) ขึ้นเป็นแห่งแรกและเปิดให้ใช้การได้เมื่อ พ.ศ. 2475 ซึ่งเป็นการเชื่อมการสัญจรทางบกระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรีให้ติดต่อกันได้สะดวกแทนการใช้เรือเช่นที่เคยเป็นมา นับเป็นปัจจัยกระตุ้นการพัฒนาให้เกิดกับเขตธนบุรีเป็นครั้งแรก ดังนั้นความเจริญจึงแผ่ขยายไปทางฝั่งธนบุรีได้รวดเร็วขึ้นมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนอินทนิทกษั วังเวียนเล็ก วังเวียนใหญ่ จึงทำให้มีอาคารร้านค้าและที่พักอาศัยแทรกอยู่ในสวนผลไม้ แถบนี้มากขึ้นกว่าแต่ก่อน

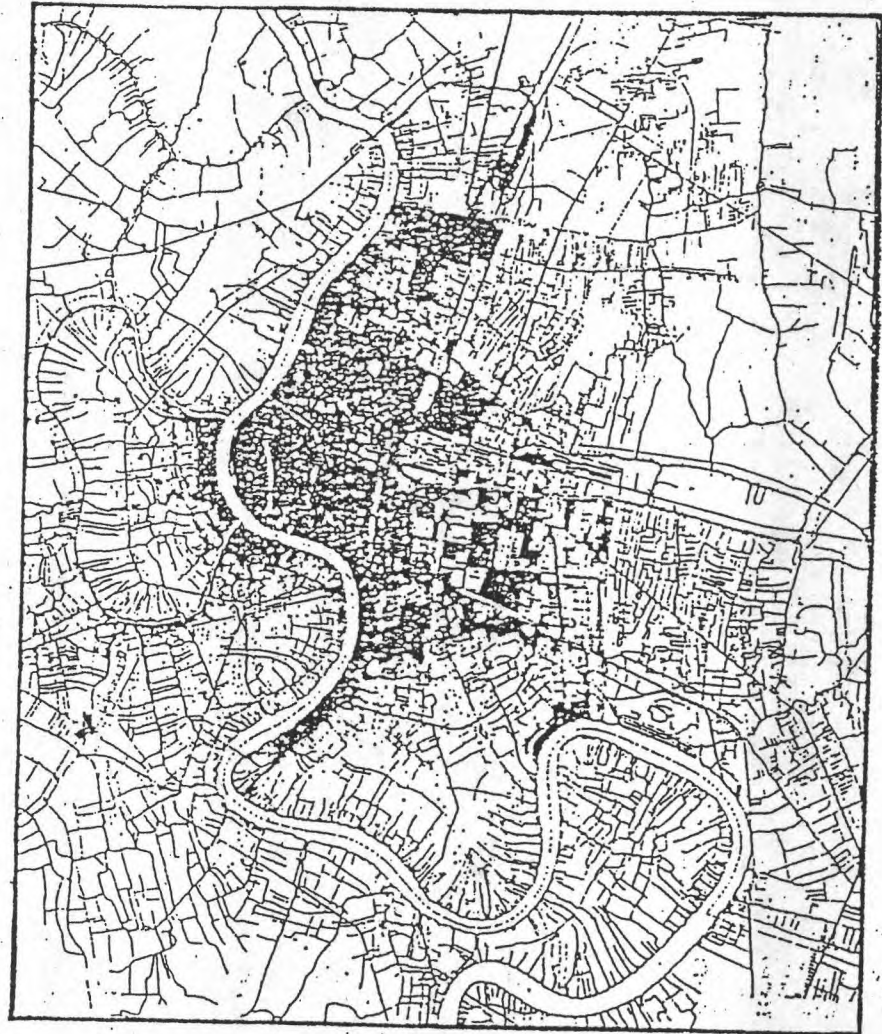
แผนที่ 3.29 เป็นแผนที่แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพฯ ในระยะแห่งการเปลี่ยนแปลงและระยะพัฒนา ได้แก่ระยะหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งกรุงเทพฯ มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วเป็นศูนย์กลางความเจริญและวัฒนธรรม ประชากรจากภาคต่าง ๆ อพยพเข้ามาศึกษาทำงานทำ ในระยะนี้การใช้ที่ดินเริ่มขยายไปทางฝั่งธนบุรี โดยทิศทางการขยายตัวจะหนาแน่นมากขึ้นบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และไปตามแนวถนนประชาธิปไตยที่ตัดตรงไปจากสะพานพระพุทธยอดฟ้า

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีสรุปได้ว่า เขตธนบุรีเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินช้ากว่าพื้นที่ฝั่งพระนครที่อยู่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และเขตยานนาวา รูปแบบการใช้ที่ดินในระยะเริ่มแรกเป็นลักษณะการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ ทำให้บริเวณริมน้ำกลายเป็นที่ตั้งของอาคารบ้านเรือน ตลาด วัดวาอาราม โกดังสินค้า ต่อมาภายหลังการสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้า การตัดถนนประชาธิปไตย ถนนอินทนิทกษั และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน การใช้ที่ดินในเขตนี้จึงเริ่มหนาแน่นขึ้น โดยเฉพาะในแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญบุรี และแขวงบางยี่เรือ

แผนที่ 3.28 แสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443 และ พ.ศ. 2479



พ.ศ. 2443

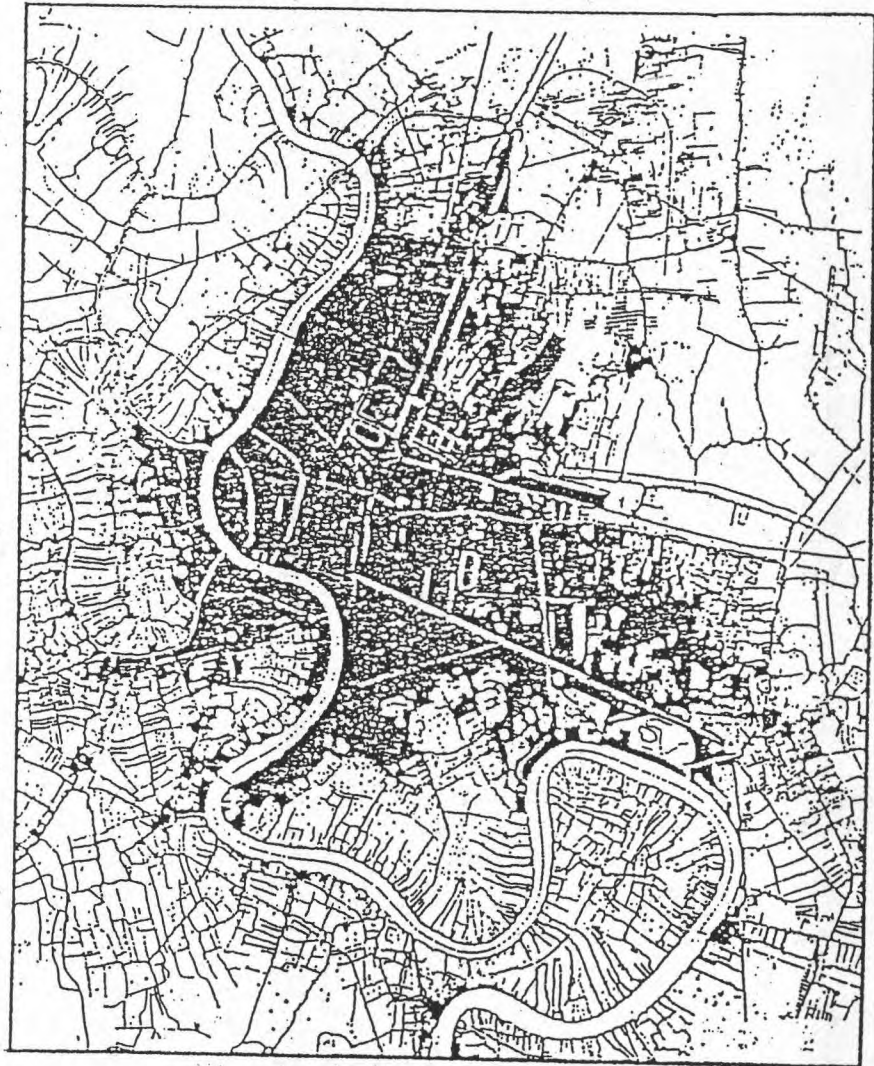


พ.ศ. 2479

แผนที่ 3.29 แสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 และ พ.ศ. 2510



พ.ศ. 2501



พ.ศ. 2510

ข. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

1. การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529

การใช้ที่ดินของเขตธนบุรีในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ยังคงเป็นลักษณะของการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) โดยไม่มีการแบ่งเป็นย่านชัดเจน ซึ่งเป็นลักษณะที่พบโดยทั่วไปในกรุงเทพมหานครที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น มักจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรมทางการค้า อุตสาหกรรม และที่พักอาศัย รวมอยู่ด้วยกัน

จากการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารเขตธนบุรี ของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เมื่อ พ.ศ. 2529 (ตารางที่ 3.14 และแผนที่ 3.30) จำแนกประเภทการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้คือ

ก) พักอาศัย

1) ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินของเขตธนบุรีมีลักษณะเด่นเป็นย่านพักอาศัย โดยจะเห็นได้ว่ามีพื้นที่พักอาศัยประมาณ 3,038.60 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 56.36 ของพื้นที่เขต นับเป็นพื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่มีประชากรอยู่อาศัยรวมกันหนาแน่น เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ของเขตชั้นใน 11 เขต (ตารางที่ 3.16) พบว่าเขตธนบุรีมีอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากเป็นอันดับสอง รองมาจากเขตธนญาไท

พื้นที่พักอาศัยในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงบางยี่เรือ ประมาณ 622.98 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 65.45 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือ แขวงศิริราช 276.84 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 64.10 แขวงตลาดพลู 694.97 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 61 แขวงวัดกัลยาณ์ 256.22 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.22 และแขวงบุคคลโลมิน้อยสุด 1,187.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 49.95

ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตธนบุรี มีลักษณะเช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในโดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งธนบุรี กล่าวคือ จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อยและปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ประกอบด้วยอาคารบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นอาคารไม้ปลุกรวมกันหนาแน่นปะปนกับอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวและเรือนแถว ซึ่งประกอบการค้าและอุตสาหกรรมปะปนอยู่ด้วย จากตารางที่ 3.17 แสดงประเภทและจำนวนหน่วยของอาคารพักอาศัยในเขตธนบุรี จะเห็นได้ว่า อาคารบ้านเดี่ยวมีมากที่สุดคือ 13,407 หน่วย

ตารางที่ 8.14 แสดงการใช้จ่ายที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2529

ประเภทการใช้จ่ายที่ดิน	เนื้อที่		
	ตารางกิโลเมตร	ไร่	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย	4.862	3,038.60	56.36
2. พาณิชยกรรม	0.442	276.48	5.13
3. อุตสาหกรรม	0.209	130.95	2.43
4. คลังสินค้า	0.136	85.11	1.58
5. สถานที่ราชการ	0.044	27.26	0.51
6. สถาบันการศึกษา	0.239	149.19	2.77
7. ศาสนสถาน	0.328	205.28	3.81
8. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	0.013	8.09	0.15
9. สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.244	152.33	2.82
10. พื้นที่เกษตรกรรม	0.379	236.99	4.40
11. พื้นที่ถนน ซอย ทางรถไฟ	0.843	526.90	9.77
12. แม่น้ำ ลำคลอง	0.469	292.99	5.43
13. ที่ว่าง	0.205	127.95	2.37
14. อื่น ๆ	0.213	133.13	2.47
รวม	8.626	5,391.25	100.00

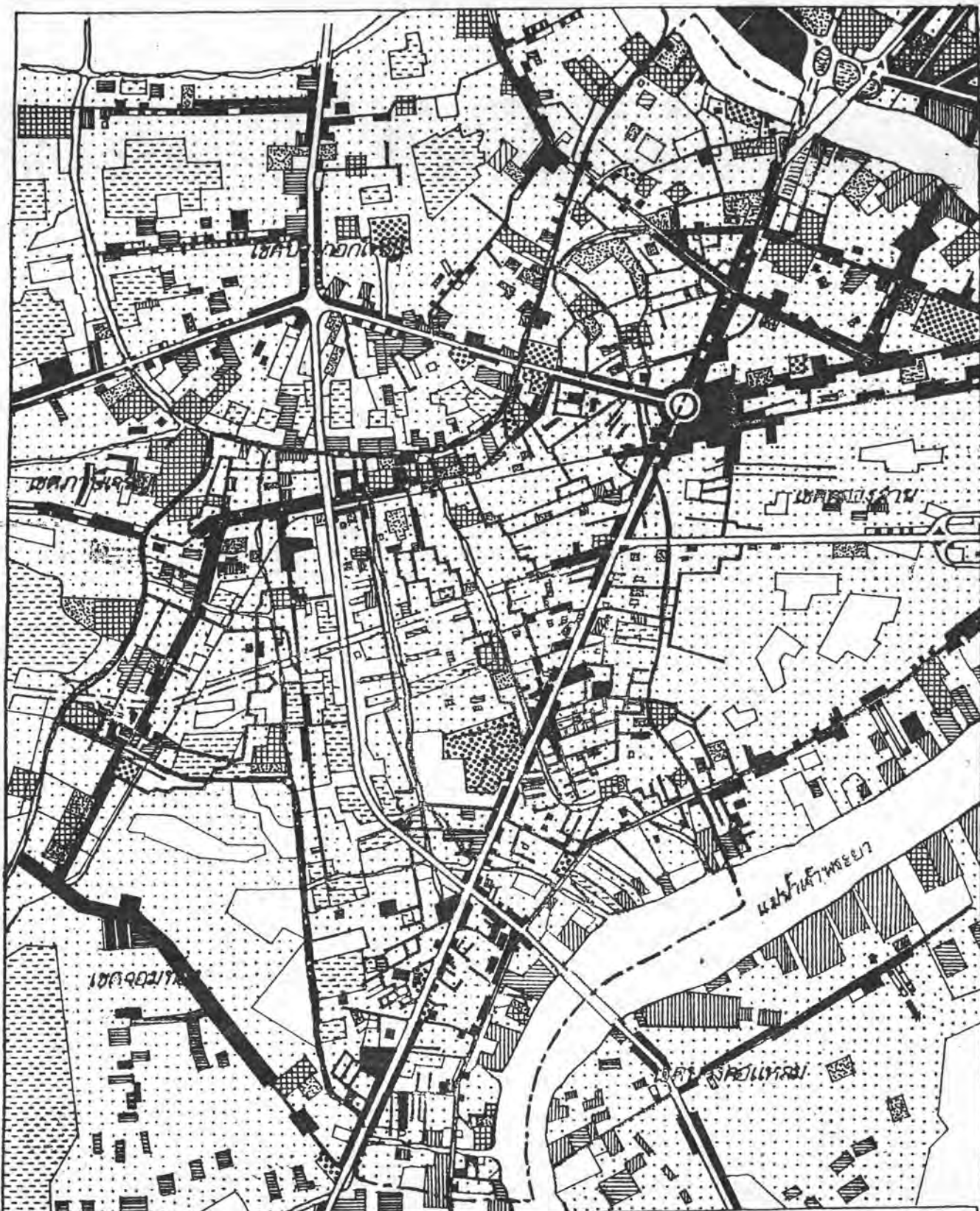
ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.15 แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตธนบุรี แยกตามรายแขวง ปี พ.ศ. 2529

(หน่วย : ไร่)

ประเภทการใช้ที่ดิน	แขวงวัดกัลยาณ์			แขวงศิริราช			แขวงบางยี่เรือ			แขวงตลาดพลู			แขวงบุคคล			รวม		
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	
พักอาศัย	256.22	52.22	8.43	276.84	64.10	9.11	622.98	65.45	20.50	694.97	61.00	22.87	1,187.59	49.95	39.09	3,038.60	56.36	100.00
พาณิชย์กรรม	22.70	4.63	8.21	19.23	4.45	6.95	69.97	7.35	25.31	67.09	5.89	24.27	97.49	4.10	35.26	276.48	5.13	100.00
อุตสาหกรรม	2.78	0.57	2.12	3.30	0.76	2.52	13.31	1.40	10.17	38.07	3.34	29.07	73.49	3.09	56.12	130.95	2.43	100.00
คลังสินค้า	2.55	0.52	2.99	1.35	0.31	1.59	3.87	0.41	4.55	10.28	0.90	12.08	67.06	2.82	78.79	85.11	1.58	100.00
สถานที่ราชการ	9.48	1.93	34.78	1.37	0.32	5.03	7.89	0.83	28.94	4.81	0.42	17.64	3.71	0.16	13.61	27.26	0.51	100.00
สถาบันการศึกษา	37.58	7.66	25.19	36.82	8.52	24.68	16.09	1.69	10.78	33.76	2.96	22.63	24.94	1.05	16.72	149.19	2.77	100.00
ศาสนสถาน	47.04	9.59	22.91	25.18	5.83	12.27	65.31	6.86	31.82	32.74	2.87	15.95	35.01	1.47	17.05	205.28	3.81	100.00
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	6.58	1.34	81.33	-	-	-	1.51	0.16	18.67	-	-	-	-	-	-	8.09	0.15	100.00
สาธารณูปโภค- สาธารณูปการ	-	-	-	3.71	0.86	2.44	10.44	1.10	6.85	19.08	1.68	12.52	119.10	5.01	78.19	152.33	2.82	100.00
พื้นที่เกษตรกรรม	-	-	-	-	-	-	2.21	0.23	0.93	56.98	5.00	24.04	177.80	7.48	75.03	236.99	4.40	100.00
พื้นที่ถนน ขยาย ทางรถไฟ	43.61	8.89	8.28	45.12	10.45	8.56	86.69	9.10	16.45	99.56	8.74	18.90	251.92	10.60	47.81	526.90	9.77	100.00
แม่น้ำ ลาดคลอง	37.80	7.71	12.90	12.99	3.01	4.43	39.48	4.15	13.48	47.30	4.15	16.14	155.42	6.54	53.05	292.99	5.43	100.00
ที่ว่าง	13.41	2.73	10.48	2.28	0.53	1.78	-	-	-	18.23	1.60	14.25	94.03	3.95	73.49	127.95	2.37	100.00
อื่น ๆ	10.88	2.21	45.57	3.69	0.86	2.97	12.12	1.27	9.76	16.50	1.45	30.71	89.94	3.78	110.99	133.13	2.47	100.00
รวม	490.63	100.00	9.10	431.88	100.00	8.01	951.87	100.00	17.66	1,139.37	100.00	21.13	2,377.50	100.00	44.10	5,391.25	100.00	100.00

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



0 100 200 300 400 เมตร

แสดง : การโฉนดที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๒๘

การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร	สัญลักษณ์	ศาสนสถาน
	อยู่อาศัย	สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
	พาณิชย์กรรม	เกษตรกรรม
	อุตสาหกรรม	ที่ว่าง
	คลังสินค้า	
	สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค	
	สถาบันการศึกษา	

แผนที่ 3.30

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

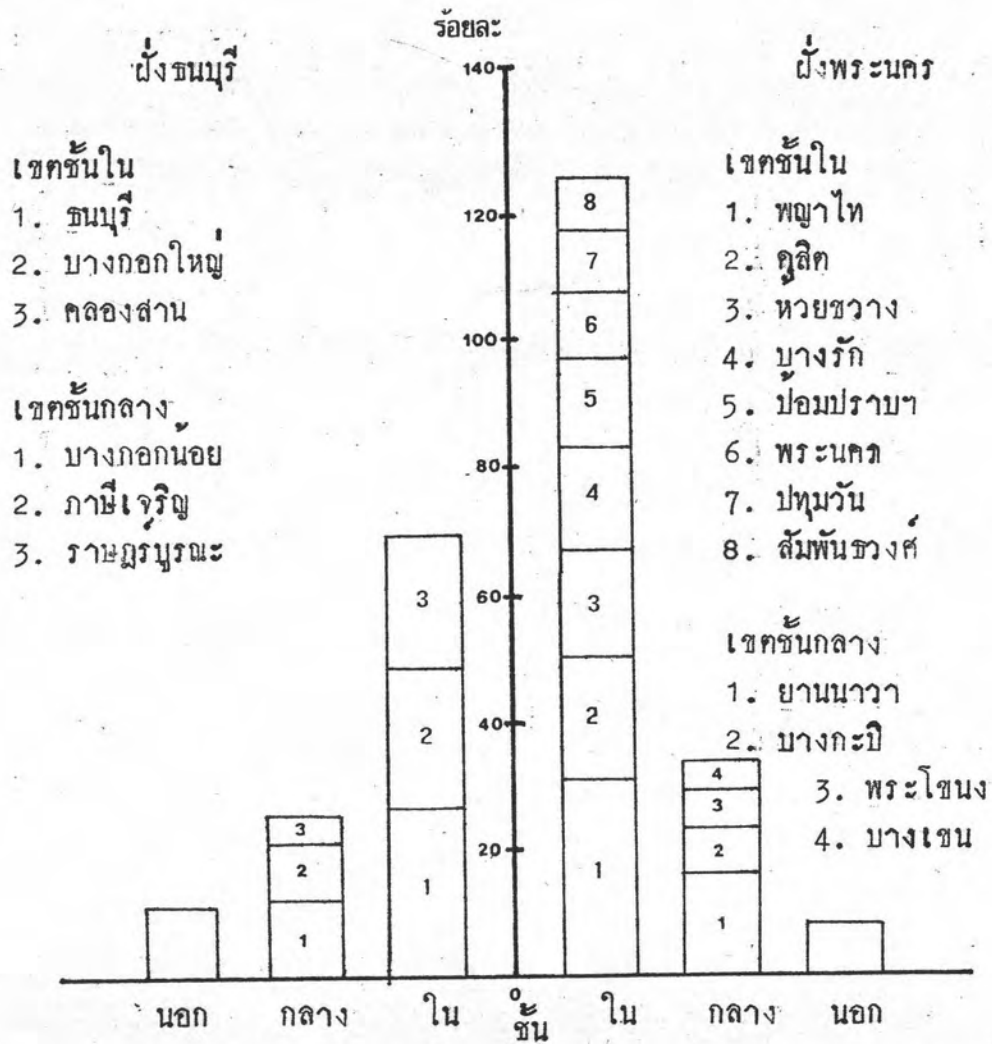
ตารางที่ 3.16 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อพื้นที่
เขตของเขตชั้นใน 11 เขต ในปี พ.ศ. 2529

เขต	พื้นที่เขต (ไร่)	พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	อัตราส่วนร้อยละ
1. พระนคร	3,460.000	732.744	21.18
2. ป้อมปราบฯ	1,206.875	350.220	29.02
3. สัมพันธวงศ์	885.000	162.574	18.37
4. บุกมวัน	5,230.625	1,026.655	19.63
5. บางรัก	3,460.000	1,123.858	32.49
6. พญาไท	10,893.125	6,741.791	61.89
7. ห้วยขวาง	14,174.375	4,890.120	34.49
8. คูสิต	13,881.250	5,431.000	39.13
9. ธนบุรี	5,391.250	3,038.600	56.36
10. คลองสาน	3,781.875	1,723.700	45.58
11. บางกอกใหญ่	3,862.500	1,797.600	46.54

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อยู่อาศัยในพื้นที่
เขตกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2529

(อัตราส่วน 1 ซม./12.5%)



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

คิดเป็นร้อยละ 43.94 รองลงมาคืออาคารประเภทตึกแถว ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกันคือ 13,235 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.37 อาคารประเภทเรือนแถวมีประมาณ 3,623 หน่วย หรือร้อยละ 11.87 นอกจากนั้นเป็นอาคารประเภทอื่น ได้แก่ อาคารชุดแฟลต หอพัก ฯลฯ อีกประมาณ 249 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.82 ลักษณะของบริเวณพักอาศัยในแต่ละแขวงมีดังนี้คือ

(ก) แขวงวัดกัลยาณ์ เป็นแขวงที่มีความหนาแน่นประชากร 39 คน/ไร่ นับเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรมานาน ตั้งแต่สมัยต้นรัตนโกสินทร์ จึงยังคงลักษณะเป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนไทยและยังคงมีรูปแบบอาคารพักอาศัย ทรงไทยสมัยรัตนโกสินทร์ หลงเหลือให้เห็นอยู่หลายหลัง อันได้แก่ บ้านริมแม่น้ำเจ้าพระยา และบ้านต้นคลองบางกอกใหญ่

แขวงวัดกัลยาณ์ เป็นแขวงที่มีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงถึงร้อยละ 61.58 ของอาคารพักอาศัยในแขวง ซึ่งอาจเป็นเพราะว่าแขวงนี้ไม่มีถนนสายหลักและสายรองที่สำคัญตัดผ่านเข้าไปในพื้นที่แขวง มีแต่เพียงถนนสายย่อยที่มีความสำคัญเฉพาะในละแวกบ้านนั้น คือ ถนนเทศบาลสาย 1-3 อีกทั้งแขวงนี้มีข้อจำกัดการเจริญเติบโต ด้วยสภาพภูมิศาสตร์ที่ถูกโอบล้อม ด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกใหญ่ รวมทั้งมีสิ่งก่อสร้างและโบราณสถานที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ อยู่ในบริเวณแขวงดังกล่าวด้วย

บริเวณริมถนนเทศบาลสาย 3 จะพบว่า เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี มีลักษณะของอาคารอยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว ขนาดใหญ่ และมีบริเวณบ้านส่วนพื้นที่ด้านหลังของบริเวณดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดและมีการกระจายอยู่ในแขวงนี้ถึง 6 ชุมชน อันได้แก่ ชุมชนวัดกัลยาณ์ ชุมชนกุฎีขาว ชุมชนโรงคราม ชุมชนวัดบุปผาราม ชุมชนวัดประยูรวงศ์ และชุมชนกุฎีจีน มีลักษณะเป็นบ้านไม้ชั้นเดียวมีสภาพเก่าปลุกสร้างอย่างแออัด

ส่วนอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถว และเรือนแถว มีอัตราส่วนรองลงมา อาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนเทศบาลสาย 1 การปลุกสร้างอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวในปี พ.ศ. 2528, 2530 และ 2532 มีน้อยมาก อาคารพักอาศัยในแขวงนี้ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้ที่มีความสูง 2 ชั้น

(ข) แขวงหิรัญบุรีพื้นที่พักอาศัยในแขวงนี้มีประมาณ 2766.84 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 64.10 ของพื้นที่แขวงหรือร้อยละ 9.11 ของพื้นที่เขต ความหนาแน่นของประชากรในแขวงนี้สูงเป็นอันดับสองของเขตประมาณ 56 คน/ไร่ รองจากแขวงบางยี่เรือ

ตารางที่ 3.17 แสดงประเภทและจำนวนหน่วยของอาคารพักอาศัยในเขตธนบุรี จำนวนเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2529

แขวง	รวม (หน่วย)	ประเภทของอาคารพักอาศัย									
		บ้านเดี่ยว		ตึกแถว		เรือนแถว		แฟลต		อื่น ๆ	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. วัดกัลยาณิ	2,408	1,483	61.58	698	28.99	209	8.68	-	-	18	0.75
2. พิศนารูจี	3,102	1,861	60.00	980	31.59	207	6.67	1	0.03	53	1.71
3. บางยี่เรือ	7,248	2,965	40.91	2,588	35.71	1,619	22.34	3	0.04	73	1.00
4. ตลาดพลู	4,685	1,763	38.06	2,278	48.62	610	13.02	-	-	14	0.30
5. บุคคภา	13,071	5,315	40.66	6,691	51.19	978	7.48	5	0.04	82	0.63
รวม	30,514	13,407	43.94	13,235	43.37	3,623	11.87	9	0.03	240	0.79

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานานเช่นกัน

แขวงหิรัญบุรี เป็นแขวงที่มีประเภทอาคารพักอาศัย

คล้ายกับแขวงวัดกัลยาณ์ โดยมีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงเช่นเดียวกับวัดกัลยาณ์คือสูงถึงร้อยละ 60.00 ของอาคารพักอาศัยในแขวง ซึ่งอาจจะมาจากสาเหตุที่ว่า แขวงนี้มีพื้นที่น้อยที่สุด คือ 0.691 ตารางกิโลเมตร และเป็นชุมชนเดิมที่มีการตั้งถิ่นฐานมาก่อน ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพักอาศัยจึงถูกจำกัด เพราะอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีอยู่แล้วมีการใช้พื้นที่เต็มประสิทธิภาพยากต่อการขยายออกไปอีก ปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นแฟลต หอพัก ดังจะเห็นได้จาก บริเวณชอยหิรัญบุรี 2 (ใกล้วัดหิรัญบุรี) ชอยวิทยาลัยครูสมเด็จเจ้าพระยา เนื่องจากเป็นแขวงที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนและวิทยาลัยที่สำคัญ และเป็นแขวงที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางของเขต คือ บริเวณวงเวียนใหญ่ จึงมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงอาคารพักอาศัยเป็นแฟลตและหอพักมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของผู้มีฐานะดีส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณชอยสะพานเหลืองมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่ทำให้มีพื้นที่ว่างโดยรอบอาคารสูง

ส่วนอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถว มีอัตราส่วนรองลงมา คือ ร้อยละ 31.59 ของอาคารพักอาศัยในแขวง การปลูกสร้างอาคารพักอาศัยตึกแถวในปี พ.ศ. 2528, พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2532 มีน้อยมากเช่นเดียวกับบริเวณแขวงวัดกัลยาณ์อาคารพักอาศัยในแขวงนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้ที่มีความสูง 2 ชั้น

(ค) แขวงบางยี่เรือ เป็นแขวงที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นที่สุด ความหนาแน่นประชากรสูงกว่าแขวงหิรัญบุรีเล็กน้อยประมาณ 58 คน/ไร่ เป็นแขวงที่มีพื้นที่พักอาศัยประมาณ 622.98 ไร่ หรือร้อยละ 65.45 ของพื้นที่แขวง หรือร้อยละ 20.50 ของพื้นที่เขต

สภาพทั่วไปของบริเวณพักอาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยหนาแน่นปะปนกับพาณิชย์กรรมด้านการค้าและบริการ โดยมีอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและตึกแถวมีจำนวนใกล้เคียงกัน จากสถิติการปลูกสร้างอาคารประเภทตึกแถวในปี พ.ศ. 2528, พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2532 มีจำนวนเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นแขวงที่อยู่ติดกับศูนย์กลางของเขต (วงเวียนใหญ่) จึงเป็นแขวงที่มีเศรษฐกิจดีที่สุด และมีถนนตัดผ่านหลายสาย การคมนาคมจึงสะดวก ตามริมถนนสายสำคัญจึงมีการปลูกสร้างอาคารตึกแถว เพื่อใช้ประกอบ

การค้าและอยู่อาศัยไปด้วย โดยเฉพาะเป็นที่นิยมของคนไทยเชื้อสายจีน ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก ในขณะนี้ สำหรับอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะปลุกรวมกันเป็นกลุ่มตามตรอกซอยขนาดเล็กที่เดินติดต่อกันได้ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลังเล็ก ๆ ที่ไม่มีบริเวณ มีสภาพเก่าทรุดโทรมขาดความเป็นระเบียบของการใช้ที่ดิน เช่น บริเวณตรอกเทวดา บริเวณข้างสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ บริเวณข้างโรงเรียนสหนิคมวิทยา บริเวณซอยตากสิน 4 บริเวณซอยวัดโพธิ์นิมิตร บริเวณตรอกโรงเจ บริเวณวัดอินทาราม บริเวณวัดเวฬุราชิน บริเวณสวนพลู และบริเวณหลังศูนย์บริการจันทรฉิมไพบูลย์ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะของชุมชนแออัด

(ง) แขวงตลาดพลู เป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนไทยเชื้อสายจีนจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากบริเวณย่านตลาดพลู (เดิม) เป็นย่านการค้าของชาวจีนที่สำคัญแห่งหนึ่งในฝั่งธนบุรี และเป็นศูนย์กลางการค้ารอง (Sub-Center) ที่มีความสำคัญต่อเขตธนบุรีรองจากศูนย์กลางการค้าวงเวียนใหญ่ และดาวคะนอง ปัจจุบันเป็นแขวงที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่สุด คือ 33 คน/ไร่ ที่เป็นเช่นนี้ อาจจะเป็นเพราะว่าเดิมเคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเป็นเรือกสวนผลไม้ ทำให้ความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่จึงไม่หนาแน่นนัก อีกทั้งผลกระทบจากการตัดถนนรัชดาภิเษกพาดผ่านแขวงนี้ ทำให้มีการเวนคืนที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนย่านตลาดพลู จึงเป็นสาเหตุให้ประชากรเบาบางลง

แขวงตลาดพลู เป็นแขวงที่มีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวสูงสุด อาจเป็นเพราะสาเหตุที่กล่าวมาแล้ว คือ เป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนไทยเชื้อสายจีนมาก่อน จึงมีการปลุกสร้างอาคารตึกแถวเพื่อใช้ประกอบการค้าและอยู่อาศัยตามริมถนน จากสถิติการปลุกสร้างอาคารตึกแถวในแขวงตลาดพลู ปี พ.ศ. 2532 มีจำนวนสูงเป็นอันดับสองรองจากแขวงบุคคลิ

หลายบริเวณของแขวงนี้ที่เป็นบริเวณพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ต่ำ จะพบเห็นอาคารบ้านเดี่ยวที่เป็นบ้านไม้ปลุกอยู่รวมกลุ่มกันหนาแน่น เช่น บริเวณวัดบางสะแกนอก วัดบางสะแกใน บริเวณข้างโรงเรียนจารุศิลป์ บริเวณซอยสามัคคีธรรม บริเวณซอยร่วมใจ บริเวณวัดใหม่ยานุ้ย บริเวณข้างโรงเรียนมนตรวิทยา รวมทั้งบริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดที่ปลุกสร้างบ้านเรือนรกรก้าที่สาธารณะสะท้อนให้เห็นความเป็นอยู่ของประชากรจำนวนมากที่มีรายได้ต่ำ ต้องอยู่รวมกันอย่างแออัด ขาดสุขลักษณะและ

สาธารณูปโภคที่ติดต่อ และสภาพของอาคารพักอาศัยซึ่งเป็นบ้านไม้เป็นส่วนใหญ่ อาจก่อให้เกิด
อัคคีภัยได้โดยง่าย

(จ) แขวงบุคคลโล เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด มีความหนา
แน่นประชากรสูงเป็นอันดับ 3 คือ 54 คน/ไร่ รองจากแขวงบางยี่เรือ และแขวงหิรัญบุรี
แขวงบุคคลโลมีพื้นที่เรือกสวนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์รอกการเก็งกำไร เพื่อขายให้นายทุนที่ดินและยัง
มีพื้นที่ว่างสำหรับการปลูกสร้างอาคารและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่พักอาศัยในแขวงนี้มีประมาณ 1,187.59 ไร่ คิด
เป็นร้อยละ 49.95 ของพื้นที่แขวง หรือร้อยละ 39.09 ของพื้นที่เขต สภาพทั่วไปของบริเวณ
พักอาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยหนาแน่นปะปนกับการค้าและอุตสาหกรรมโดย
มีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวสูงที่สุด อาจเป็นเพราะบริเวณนี้มีถนนสายสำคัญ
หลายสายซึ่งเป็นทางคมนาคมหลักของเขตตัดผ่าน เช่น บริเวณสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนน
มหาสุรรัศ ถนนเจริญนคร และถนนรัชดาภิเษก ตามริมถนนจึงมีการปลูกสร้างอาคารตึกแถว
เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมในการประกอบการค้า การบริการ อุตสาหกรรมการผลิตขนาดย่อมอุตสาหกรรม
กรรมบริการและใช้อยู่อาศัยไปด้วย ซึ่งจะเห็นได้จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภท
ตึกแถวในแขวงบุคคลโลในปี พ.ศ. 2528 พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2532 มีจำนวนการขออนุญาต
ปลูกสร้างสูงที่สุดในเขตธนบุรี นอกจากนี้แขวงบุคคลโลมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดใน
เขตธนบุรี และเป็นแขวงที่อยู่ใกล้กับแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและย่านการค้าในเขต
อื่น ๆ เช่น เขตบางขุนเทียน เขตราชบุรีบูรณะ เขตยานนาวา และเขตบางรัก เป็นต้น การ
เดินทางไปยังแหล่งงานทั้งในเขตธนบุรีเองและเขตอื่น ๆ จึงสะดวก ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดอาคาร
พักอาศัยประเภทแฟลต อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยที่ต้องการอยู่ใกล้
แหล่งงาน ทำให้แขวงบุคคลโลมีอาคารประเภทอาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนต์ มากที่สุดใน
เขตธนบุรี ซึ่งรวมกลุ่มกันอยู่บริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและในอาณาเขตอันใกล้นี้ บริเวณ
ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านเหนือของสะพานกรุงเทพ มีการก่อสร้างโรงแรม คอนโดมิเนียม
ศูนย์การค้า ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง

แต่อย่างไรก็ตาม พื้นที่ด้านหลังของอาคารตึกแถว

ริมถนนก็ยังเป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาและจัดระเบียบการใช้ที่ดิน จึงมีอาคารพักอาศัยปลุกรวม
กันเป็นกลุ่ม ตามตรอกซอยขนาดเล็กเป็นชุมชนที่แออัด มีสภาพเก่าทรุดโทรม และยังมีกรบุงกรุก

ที่สาธารณะ จึงเป็นสาเหตุให้แขวงบุคคลโลมีจำนวนชุมชนแออัดมากที่สุดในเขตธนบุรี คือมีประมาณ 19 ชุมชน ซึ่งควรจะมีการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนดังกล่าวต่อไป

2) ชุมชนแออัด นับเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งในเขตธนบุรี ซึ่งจำนวนพื้นที่ของชุมชนแออัดนี้ ได้ถูกนับรวมเข้าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวด้วย แต่ที่แยกมากล่าวไว้ เพื่อแสดงลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมผลการกระจายตัว เขตธนบุรีมีชุมชนแออัดถึง 49 แห่ง (งานส่งเสริมและพัฒนาชุมชน สำนักงานเขตธนบุรี 2533) มีประชาชนอาศัยอยู่ถึง 9,474 ครอบครัว มีประชาชนประมาณ 59,529 คน เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน รองลงมาเป็นของศาสนสถาน (ตารางที่ 3.18) โดยในชุมชนทั้งหมดนี้เป็นชุมชนที่มีสภาพดีอยู่แล้ว 6 ชุมชน ได้ทำการปรับปรุงแล้ว 16 ชุมชน และเป็นชุมชนบุกรุก 3 ชุมชน ในการดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัดนั้นการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ริเริ่มดำเนินการมาก่อน จนกระทั่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2530 เรื่องแผนการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวทำให้กรุงเทพมหานครจะต้องดำเนินงานปรับปรุงด้านกายภาพ จัดหาที่อยู่อาศัยปรับปรุงด้านเศรษฐกิจและสังคม ตามแผนพัฒนาคุณภาพชีวิตและบริการสังคม ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530-2534) ซึ่งทำการประสานต่อจากการเคหะแห่งชาติ จะเห็นได้ว่า ชุมชนแออัดในเขตธนบุรีส่วนใหญ่เป็น "ชุมชนดั้งเดิม" ซึ่งหมายถึง ชุมชนเก่าที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานแล้ว ตั้งแต่ก่อนหรือพร้อม ๆ กับเมืองที่พัฒนาขึ้น (การเคหะแห่งชาติถือเอาชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมานานมากกว่า 15 ปี และมีความเสื่อมโทรมถึงระดับที่สมควรจะทำการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้น)

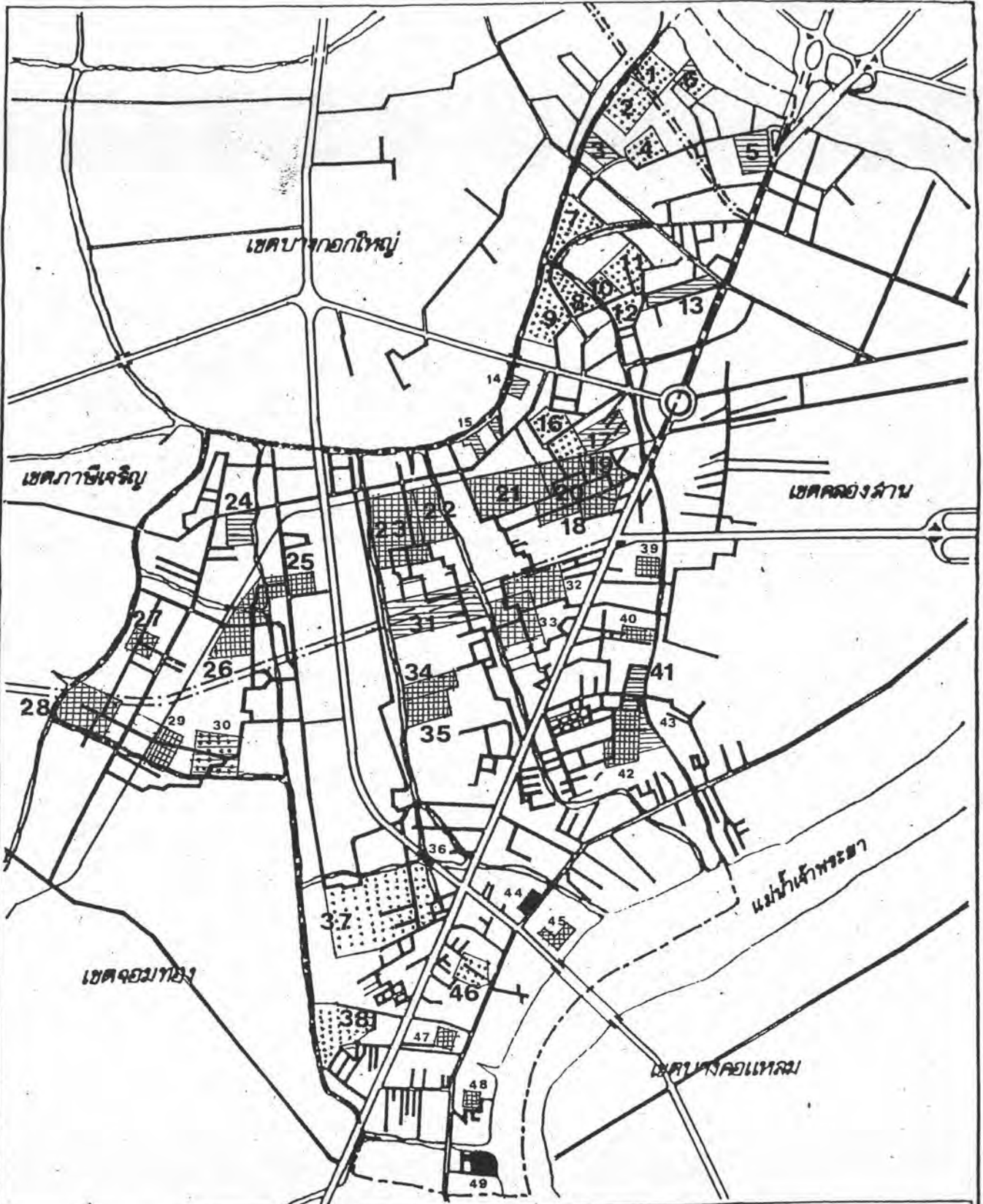
ชุมชนแออัดส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบุคคลโลมากถึง 19 แห่ง มีประชาชน 3,020 ครอบครัว ซึ่งมีจำนวนประชากร 18,508 คน ชุมชนส่วนใหญ่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานประมาณ 15-40 ปี โดยมากจะอยู่บริเวณคลองบางลำไ้ ริมคลองศาลตันโพธิ์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ใกล้คลังสินค้า) ริมคลองบางน้ำชนและปลายซอยแซ่ซิม มีชุมชนที่จัดว่ามีสภาพดีอยู่แล้ว 2 ชุมชน คือ ชุมชนชอยสุทธารามและชุมชนชอยเกื้อวิทยา ส่วนชุมชนที่ได้รับการปรับปรุงแล้ว (Slum Upgrading) มีเพียง 3 ชุมชน คือ ชุมชนโกบือ ชุมชนสะพานยาวและชุมชนเจริญนคร 66 และในแขวงนี้มีชุมชนบุกรุก 3 ชุมชน คือ ชุมชนใต้สะพานถนนรัชดาภิเษก ชุมชนหลังธนาคารกรุงเทพ (ลำห่อ) และชุมชนปากคลองดาวคะนองฝั่งใต้ชุมชนส่วนใหญ่ในแขวงนี้เจ้าของที่ดินเป็นเอกชนเกือบทั้งหมด ฉะนั้นการที่จะเข้าไปดำเนินการปรับปรุงจึงไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร

ตารางที่ 3.18 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับเงินได้ลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2533

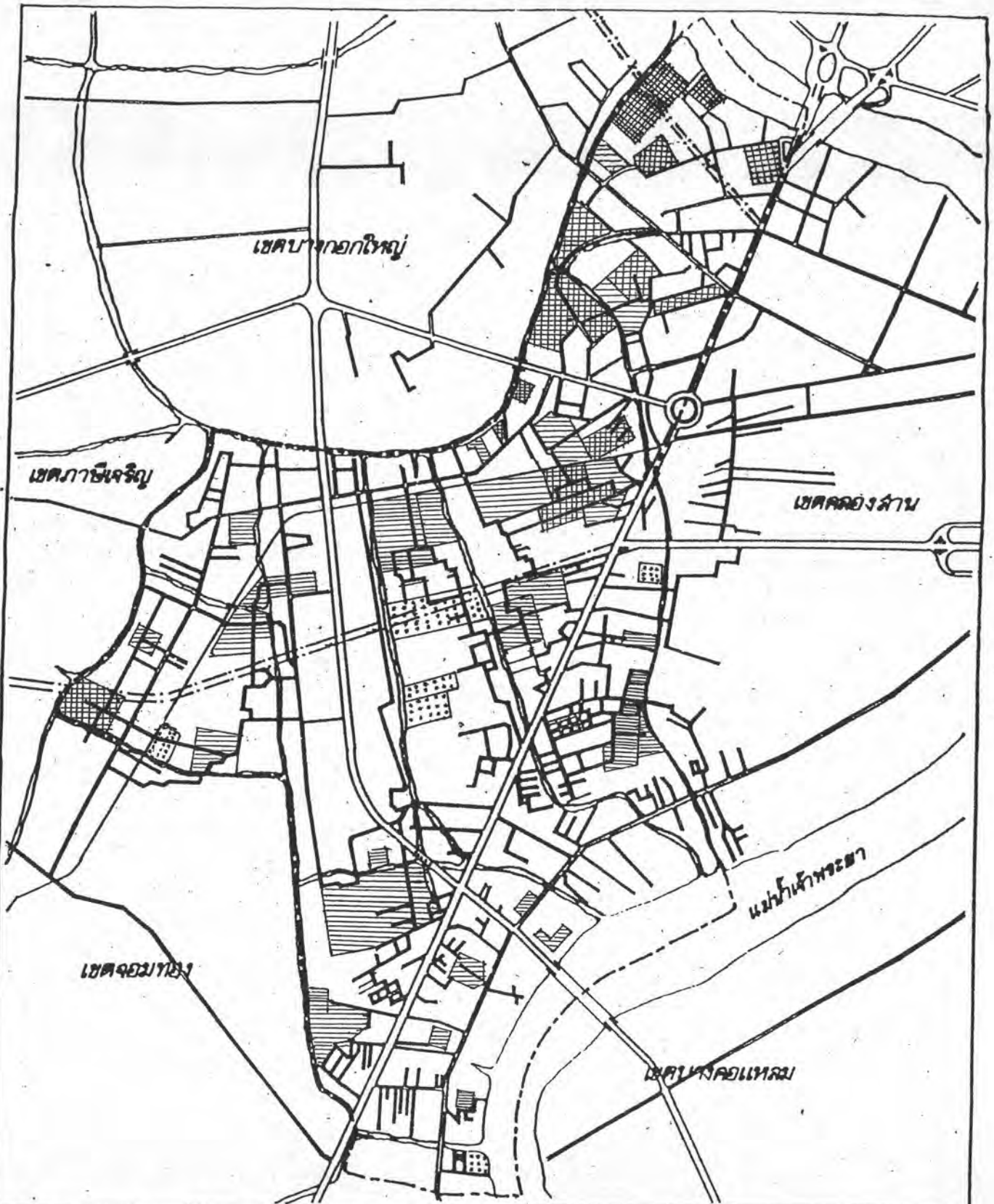
รายชื่อชุมชนแออัด	จำนวนหลังคาเรือน	จำนวนประชากร	เจ้าของที่ดิน	รายชื่อชุมชนแออัด	จำนวนหลังคาเรือน	จำนวนประชากร	เจ้าของที่ดิน
<u>แขวง ดุสิตโยธา</u>	<u>1,158</u>	<u>7,730</u>		<u>แขวงตลาดพลู</u>	<u>1,050</u>	<u>6,000</u>	
1. ชุมชนวัดกัลยาณ์	230	1,610	ศาลากลาง	24. ชุมชนซอยสามัคคีธรรม	150	700	เอกชน
2. ชุมชนวัดกุฎีขาว	220	1,540	ศาลากลาง+ทรัพย์สิน	25. ชุมชนบางสะพานนอก	100	600	เอกชน
3. ชุมชนวังจระเข้	107	750	เอกชน	26. ชุมชนข้าง รร.จากรุศิลป์	300	1,800	เอกชน
4. ชุมชนวัดบูรพาภิราม	223	1,560	ศาลากลาง+เอกชน	27. ชุมชนซอยร่วมใจ	80	480	เอกชน
5. ชุมชนวัดประยุรวงศ์	228	1,370	ศาลากลาง	28. ชุมชนวัดคณมัยยาลัย	200	1,000	ศาลากลาง+เอกชน
6. ชุมชนวัดกุฎีจีน	150	900	ศาลากลาง	29. ชุมชนข้าง รร.เมทรีวิทยา	120	720	เอกชน
<u>แขวงศิริราช</u>	<u>1,416</u>	<u>9,111</u>		30. ชุมชนบางสะพาน	100	700	ศาลากลาง
7. ชุมชนวัดประดิวรราม	186	1,116	ศาลากลาง+เอกชน	<u>แขวงบุคคาล</u>	<u>3,020</u>	<u>18,508</u>	
8. ชุมชนวัดคณิศรสุทธาน	275	1,650	ศาลากลาง+เอกชน	31. ชุมชนลองร้อยห้อง	324	1,950	เอกชน
9. ชุมชนศรีภูมิ	150	1,050	กรมตำรวจ	32. ชุมชนแอ่งส้มเสนบก	328	1,640	เอกชน
10. ชุมชนสามัคคีศรีสุทธาน	110	660	เอกชน	33. ชุมชนสายสัมพันธ์	100	700	เอกชน
11. ชุมชนบางลำภูบ้านสมเด็จ	198	1,385	ศาลากลาง+ทรัพย์สิน	34. ชุมชนรวมพลัง	108	540	เอกชน
12. ชุมชนมลิขิตบ้านสมเด็จ	278	1,950	ศาลากลาง+เอกชน	35. ชุมชนสนามแดง	105	735	เอกชน
13. ชุมชนสี่แยกบ้านแขก	219	1,300	เอกชน	36. ชุมชนใต้สะพานวัดคำ	60	240	กรุงเทพมหานคร
<u>แขวงบางยี่เรือ</u>	<u>2,830</u>	<u>18,180</u>		37. ชุมชนโกบือ	600	4,800	เอกชน
14. ชุมชนวัดเวฬุาราม	100	600	ทรัพย์สิน	38. ชุมชนสะพานยาว	230	1,600	เอกชน
15. ชุมชนวัดอินทาราม	200	1,200	ศาลากลาง	39. ชุมชนซอยศาลกลินา	50	250	เอกชน
16. ชุมชนข้างสถานีทางเรือบางหว้า	350	2,500	เอกชน	40. ชุมชนหลังปราชญ์สภา	60	300	เอกชน
17. ชุมชนศรีนอกทิวเขา	200	1,500	เอกชน	41. ชุมชนสุทธาน	200	1,000	เอกชน
18. ชุมชนซอยศาลกลิน 4	200	1,400	เอกชน	42. ชุมชนวัดราชวรินทร์	240	1,500	ศาลากลาง+เอกชน
19. ชุมชนข้าง รร.เกษมวิทยา	300	2,100	เอกชน	43. ชุมชนซอยเกื้อวิทยา	200	1,000	เอกชน
20. ชุมชนลานพลู	400	2,400	เอกชน	44. ชุมชนหลัง 6.กรุงเทพ(สาทร)	40	200	เอกชน
21. ชุมชนวัดราชโอรส	250	1,500	เอกชน	45. ชุมชนวัดบางน้ำจืด	50	250	ศาลากลาง
22. ชุมชนหลังศูนย์จันทรนิมาศ	330	1,980	เอกชน	46. ชุมชนเจริญนคร	100		
23. ชุมชนซอยวังเจ	500	3,000	เอกชน	47. ชุมชนเกาะหวาน	80	450	เอกชน
				48. ชุมชนข้างคลังสินค้าวตะเอง	45	200	เอกชน
				49. ชุมชนปากคลองดาวคะนองหน้าหัต	100	500	เอกชน

ที่มา : งานส่งเสริมและพัฒนาชุมชน สำนักงานเขตธนบุรี

รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือมี 10 ชุมชนประชาชน 2,830 ครอบครัว จำนวนประชากร 18,180 คน มีชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานนานประมาณ 40 ปีขึ้นไปมี 3 แห่ง คือ ชุมชนสวนพลู ชุมชนวัดเวฬุราชิน และชุมชนตรอกเทวดา ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณทางรถไฟ ซอยตากสิน 4 บริเวณหลังโรงเรียนสหนิคมวิทยาซอยสวนพลู ซอยโรงเจ เป็นต้น ชุมชนส่วนใหญ่เป็นของเอกชน เช่นเดียวกัน โดยมีชุมชนที่จัดว่ามีสภาพดีอยู่แล้ว ชุมชนวัดอินทารามซึ่งมีวัดเป็นเจ้าของที่ดิน และมีชุมชนที่ปรับปรุงแล้ว 1 แห่ง คือ ชุมชนสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ แขวงหิรัญรูจีและแขวงตลาดพลู มีจำนวนชุมชนเท่ากันคือมี 7 ชุมชนโดยมีประชาชน 1,416 ครอบครัว และ 1,050 ครอบครัว ส่วนประชากรมีประมาณ 9,111 คนและ 6,000 คน โดยแขวงหิรัญรูจีมีชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานนานมากกว่า 40 ปีถึง 5 ชุมชน ยกเว้นชุมชนสามัคคีศรีสุพรรณ และชุมชนมัลลิตบ้านสมเด็จ ชุมชนส่วนใหญ่เป็นของทางราชการ และชุมชนทั้งหมดได้ทำการปรับปรุงแล้ว ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณปลายซอยวิทยาลัยครูบ้านสมเด็จ ซอยสี่แยกบ้านแขก ปลายซอยวัดใหญ่ศรีสุพรรณ และบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ แขวงตลาดพลูมีชุมชนที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมากกว่า 40 ปีขึ้นไปคือ ชุมชนวัดใหม่ยานุ้ย และมีชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานนานประมาณ 15-40 ปีถึง 5 ชุมชน ยกเว้นชุมชนข้างโรงเรียนมนตรีวิทยาเป็นชุมชนใหม่ ชุมชนส่วนใหญ่เป็นของเอกชนแม้ชุมชนที่มีสภาพดีอยู่แล้วและชุมชนที่ปรับปรุงแล้วอย่างละ 1 แห่ง คือ ชุมชนซอยสามัคคีธรรมและชุมชนบางสะพาน โดยมากจะอยู่บริเวณริมคลองบางสะพาน บริเวณข้างโรงเรียนจารุศิลป์ บริเวณวัดใหม่ยานุ้ย ส่วนแขวงวัดกัลยาณ์มี 6 ชุมชน ประชาชน 1,158 ครอบครัวประชาชนประมาณ 7,730 คน จากการสังเกตและพิจารณา (แผนที่) ภาพถ่ายทางอากาศ กรุงเทพฯ ร.ศ. 115 (พ.ศ. 2440) จะเห็นได้ว่า แขวงวัดกัลยาณ์มีชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานมาช้านาน ชุมชนส่วนใหญ่เป็นของทางราชการ (ศาสนสถาน) เป็นชุมชนที่มีสภาพดีอยู่แล้ว 2 แห่ง นอกนั้นทำการปรับปรุงแล้ว โดยมากมักจะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ต้นคลองบางกอกใหญ่ ซอยวัดประยูรวงศ์ ซอยวัดบุปผาราม เป็นต้น จากการสังเกตจะเห็นได้ว่าบริเวณที่เป็นชุมชนแออัดในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีอายุและประวัติการตั้งถิ่นฐานนานประมาณ 15-40 ปี การปรับปรุงชุมชนมักจะได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินที่เป็นของราชการมากกว่าของเอกชน ลักษณะทำเลที่ตั้งชุมชนแออัดที่เห็นได้ชัดส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เช่น ริมคลองริมแม่น้ำ ปลายซอยตามทางรถไฟ ใต้สะพาน เป็นต้น (แผนที่ 3.31 และ 3.32)



	<p>แสดง : ที่ตั้งและลักษณะชุมชน</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแผนทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> สภาพที่อยู่แล้ว ปรับปรุงแล้ว คงเดิม บุกรุก



	<p>แผนที่ : อายุของการตั้งถิ่นฐานชุมชน</p>						
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>40 ปีขึ้นไป</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15 - 40 ปี</td> </tr> <tr> <td></td> <td>น้อยกว่า 15 ปี</td> </tr> </table>		40 ปีขึ้นไป		15 - 40 ปี		น้อยกว่า 15 ปี
	40 ปีขึ้นไป						
	15 - 40 ปี						
	น้อยกว่า 15 ปี						
<p>แผนที่ 3.32</p>	<p>ที่มา : สำนักงานเขตธนบุรี</p>						

ข) พาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเขตธนบุรี มีพื้นที่จำนวน 276.48 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขต จากการเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ของเขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี (ตารางที่ 3.19) พบว่า เขตธนบุรีมีอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมากเป็นอันดับสองรองจากเขตคลองสาน โดยมีอัตราส่วนใกล้เคียงกันมาก คือ ร้อยละ 5.25 และ 5.13 จึงทำให้เขตธนบุรี โดยเฉพาะย่านวงเวียนใหญ่เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของฝั่งธนบุรี แต่อย่างไรก็ตามลักษณะกิจกรรมส่วนใหญ่ จะเป็นกิจกรรมทางการค้าและบริการระดับชุมชนในพื้นที่

พาณิชยกรรมของเขตธนบุรี ส่วนมากจะกระจายตัวตลอด 2 ข้างถนนสายสำคัญ ในลักษณะของอาคารตึกแถวอยู่อาศัยที่ใช้ประกอบการค้าไปด้วย รวมทั้งบริเวณตรอกซอยที่แยกจากถนนเข้าไปมักจะมีเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ เพื่อให้บริการประชาชนในย่านอยู่อาศัย สำหรับอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ และตลาด มักจะอยู่ในบริเวณที่เป็นทางผ่านและบริเวณชุมชนหนาแน่นในแขวงบางยี่เรือ แขวงบुकคโกล เช่น บริเวณวงเวียนใหญ่ บริเวณดาวคะนอง และบริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์ เป็นต้น

จากการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529 พบว่า เขตธนบุรีมีสถานประกอบการทางพาณิชยกรรมจำนวน 5,416 แห่ง ในจำนวนนี้เป็นกิจกรรมการค้าปลีกมากที่สุด 3,979 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 73.47 ของพาณิชยกรรมทั้งหมด ได้แก่ ร้านค้าต่าง ๆ ที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปในบริเวณชุมชน บริเวณตึกแถวริมถนน ขายสินค้าที่ใช้เพื่อการอุปโภคบริโภคแก่บุคคลทั่วไป และครัวเรือน รองลงมาคือ ประเภทให้บริการมีประมาณ 1,071 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 19.77 ได้แก่ การบริการความรู้ความสามารถและแรงงานให้กับผู้อื่น เช่น บริการทางกฎหมาย การซ่อมสิ่งของ ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านถ่ายรูป เป็นต้น ส่วนกิจกรรมการค้าส่งมีประมาณ 168 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.10 ได้แก่ การขายสินค้าให้แก่ผู้ค้าขายปลีก ผู้ขายส่งอื่น ๆ หรือสถานประกอบการทางอุตสาหกรรม กิจกรรมการขายส่งที่สำคัญ เช่น การขายส่งสินค้าเบ็ดเตล็ด อาหาร เครื่องดื่ม สินค้าประเภทสิ่งทอ สิ่งถัก เครื่องแต่งกาย ส่วนสำนักงาน 150 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 2.77 และโรงแรมศูนย์การค้าและอื่น มีประมาณ 48 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.89

ตารางที่ 3.19 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมต่อพื้นที่เขตของเขตต่างๆ ในผังธนบุรี ในปี พ.ศ. 2529

เขต	พื้นที่เขต (ไร่)	พื้นที่พาณิชย์กรรม (ไร่)	อัตราส่วนร้อยละ
1. ธนบุรี	5,391.250	276.480	5.13
2. คลองสาน	3,781.875	198.550	5.25
3. บางกอกน้อย	14,565.000	357.340	2.45
4. บางกอกใหญ่	3,862.500	90.260	2.34
5. ภาษีเจริญ	33,716.875	488.100	1.45
6. บางขุนเทียน	113,222.500	859.380	0.76
7. คลิ่งชัน	49,811.250	140.620	0.28
8. ราษฎร์บูรณะ	26,796.250	221.630	0.83
9. หนองแขม	30,176.875	149.159	0.49

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พาณิชย์กรรม
 คอพื้นที่เขตในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529

(อัตราส่วน 1 ซ.ม./12.5%)

ฝั่งธนบุรี

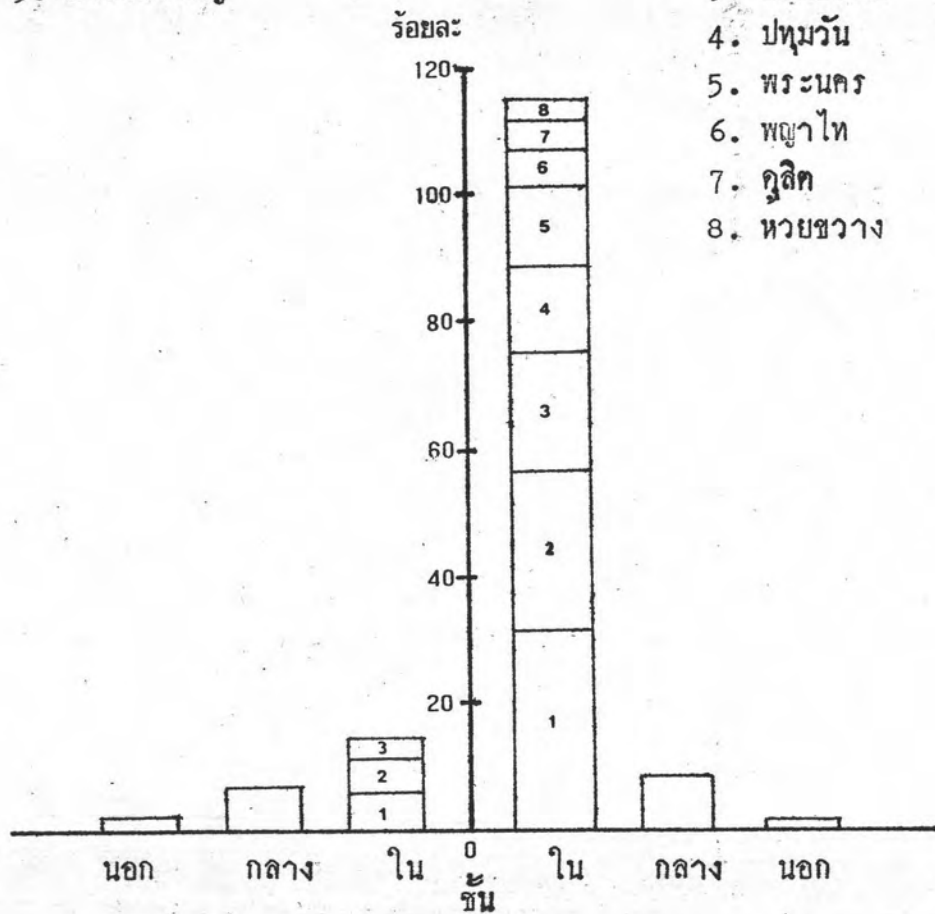
เขตชั้นใน

1. คลองสาน
2. ธนบุรี
3. บางกอกใหญ่

ฝั่งพระนคร

เขตชั้นใน

1. สัมพันธวงศ์
2. บางรัก
3. ป้อมปราบ
4. ปทุมวัน
5. พระนคร
6. พญาไท
7. กุสุมาลย์
8. ห้วยขวาง



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.20 แสดงประเภทกิจกรรมและจำนวนหน่วยของอาคารพาณิชย์กรมานเขตธนบุรี จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ. 2529

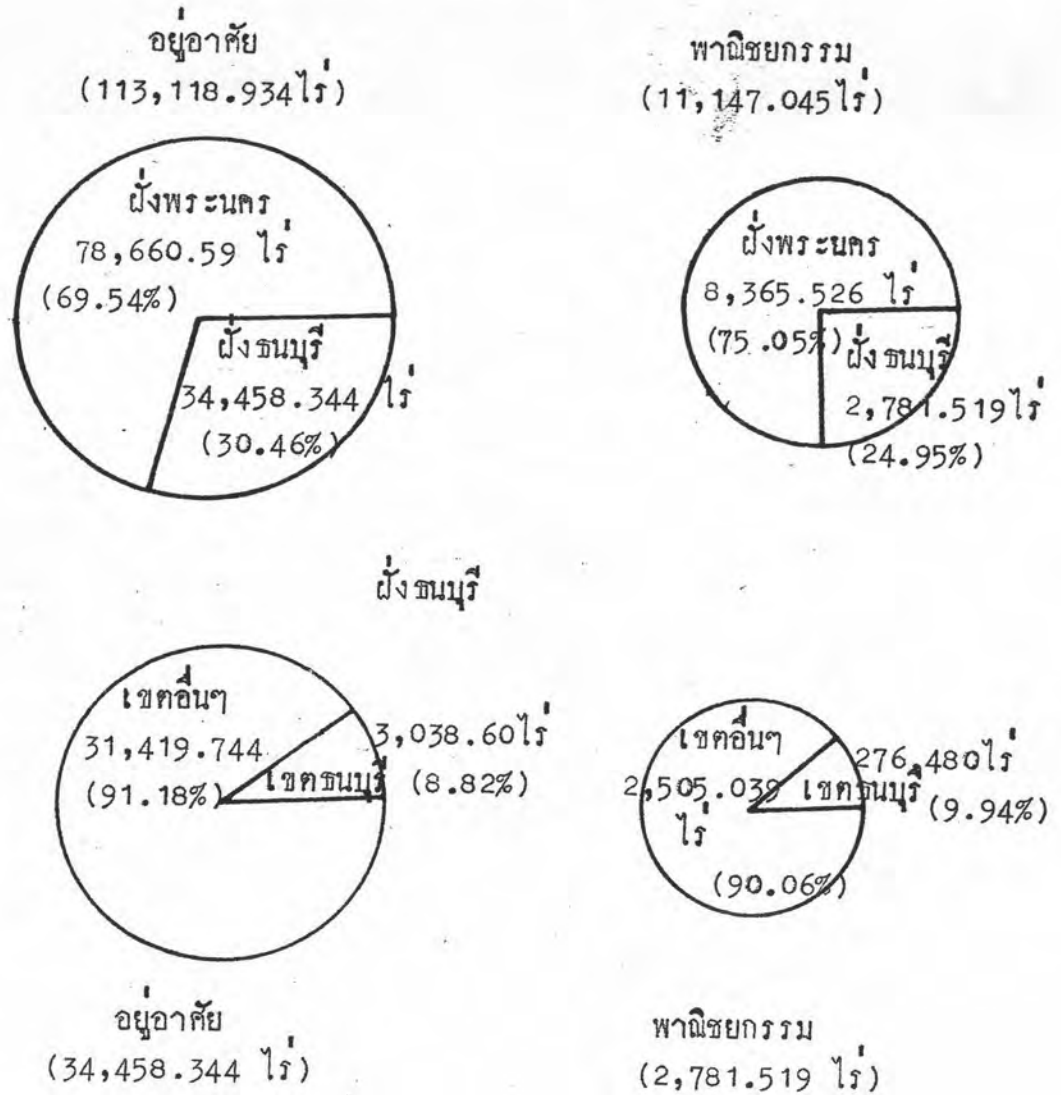
เขตการปกครอง	แขวงวัดกัลยาณ์		แขวงศิริราช		แขวงบางยี่เรือ		แขวงตลาดพลู		แขวงบุคคล		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ศาสนิก	365 (73.04)	9.17	329 (64.89)	8.27	880 (77.40)	22.12	794 (76.57)	19.95	1,611 (71.44)	40.49	3,979 (73.47)	100.00
2. บริการ	88 (18.33)	8.22	136 (26.82)	12.70	190 (16.71)	17.70	173 (16.68)	16.15	484 (21.46)	45.19	1,071 (19.77)	100.00
3. ศาส์ง	3 (0.63)	1.79	17 (3.35)	10.12	39 (3.43)	23.21	30 (2.89)	17.86	79 (3.51)	47.02	168 (3.10)	100.00
4. สำนักงาน	19 (3.96)	12.67	20 (3.95)	13.33	19 (1.67)	12.67	30 (2.89)	20.00	62 (2.75)	41.33	150 (2.77)	100.00
5. โรงแรม, ศูนย์การค้าและอื่นๆ	5 (1.04)	10.42	5 (0.99)	10.42	9 (0.79)	18.75	10 (0.97)	20.83	19 (0.84)	39.58	48 (0.89)	100.00
รวม	480 (100.00)	8.86	507 (100.00)	9.36	1,137 (100.00)	20.99	1,037 (100.00)	19.15	2,255 (100.00)	41.64	5,416 (100.00)	100.00

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาตามรายแขวงพบว่า แขวงบุคคลโลมีจำนวนพาณิชย์กรรมมากที่สุดถึง 2,255 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 41.64 ของจำนวนพาณิชย์กรรมทั้งหมดในเขตธนบุรี มีพาณิชย์กรรมประเภทหลัก ๆ ดังนี้ ค่าปลีกสูงสุดประมาณร้อยละ 71.44 ให้บริการร้อยละ 21.46 ค่าส่งร้อยละ 3.51 และสำนักงานร้อยละ 2.75 แขวงบางยี่เรือ มีจำนวน 1,137 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 20.99 มีพาณิชย์กรรมประเภทหลักดังนี้ ค่าปลีกสูงสุดประมาณร้อยละ 77.40 รองลงมาได้แก่ ให้บริการร้อยละ 16.71 ค่าส่งร้อยละ 3.43 และสำนักงานร้อยละ 1.67 จะเห็นได้ว่าธุรกิจการค้าและการบริการขนาดใหญ่มักตั้งอยู่ในแขวงบุคคลโลและแขวงบางยี่เรือ เพราะเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกและมีประชาชนอยู่อาศัยหนาแน่นมีถนนตัดผ่านหลายสายประกอบกับสามารถติดต่อกับบริเวณวงเวียนใหญ่และถนนประชาธิปไตย ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของฝั่งธนบุรีได้โดยง่าย กิจกรรมทางการค้าและบริการจึงรวมตัวกันในบริเวณดังกล่าว แขวงตลาดพลู มีจำนวน 1,037 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 19.15 นับเป็นอันดับ 3 โดยจะเกาะตัวบริเวณชุมชนตลาดพลู บริเวณถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ และบริเวณซอยที่สำคัญ เช่น ซอยบางสะแก มีพาณิชย์กรรมประเภทหลัก ดังนี้ ค่าปลีกประมาณร้อยละ 76.57 ให้บริการร้อยละ 16.68 ส่วนค่าส่งและสำนักงานมีสัดส่วนเท่ากัน คือร้อยละ 2.89 แขวงหิรัญบุรีมีจำนวน 507 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 9.36 โดยจะเกาะตัวอยู่ตามถนนสายหลักต่าง ๆ และบริเวณย่านสี่แยกบ้านแขก มีพาณิชย์กรรมประเภทหลัก ได้แก่ ค่าปลีกประมาณร้อยละ 64.89 ให้บริการร้อยละ 26.82 ส่วนสำนักงานและค่าส่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 3.95 และ 3.35 แขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวนน้อยที่สุด คือ คิดเป็นร้อยละ 8.86 โดยส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมถนนประชาธิปไตย ถนนอิสรภาพ และถนนเทศบาลสาย 3 มีพาณิชย์กรรมประเภทหลัก ได้แก่ ค่าปลีกประมาณร้อยละ 76.04 ให้บริการร้อยละ 18.33 และสำนักงานร้อยละ 3.96 จะเห็นได้ว่า แขวงหิรัญบุรีและแขวงวัดกัลยาณ์มีจำนวนน้อยและสัดส่วนพาณิชย์กรรมใกล้เคียงกัน อาจจะมีสาเหตุมาจากการเป็นชุมชนดั้งเดิม มีการตั้งถิ่นฐานของที่อยู่อาศัยมาช้านาน การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นรูปแบบอื่น จึงเป็นไปได้ช้ามาก เนื่องจากความเป็นชุมชนดั้งเดิมในรูปแบบของการอยู่อาศัยนั้น ปรากฏเด่นชัดกว่า

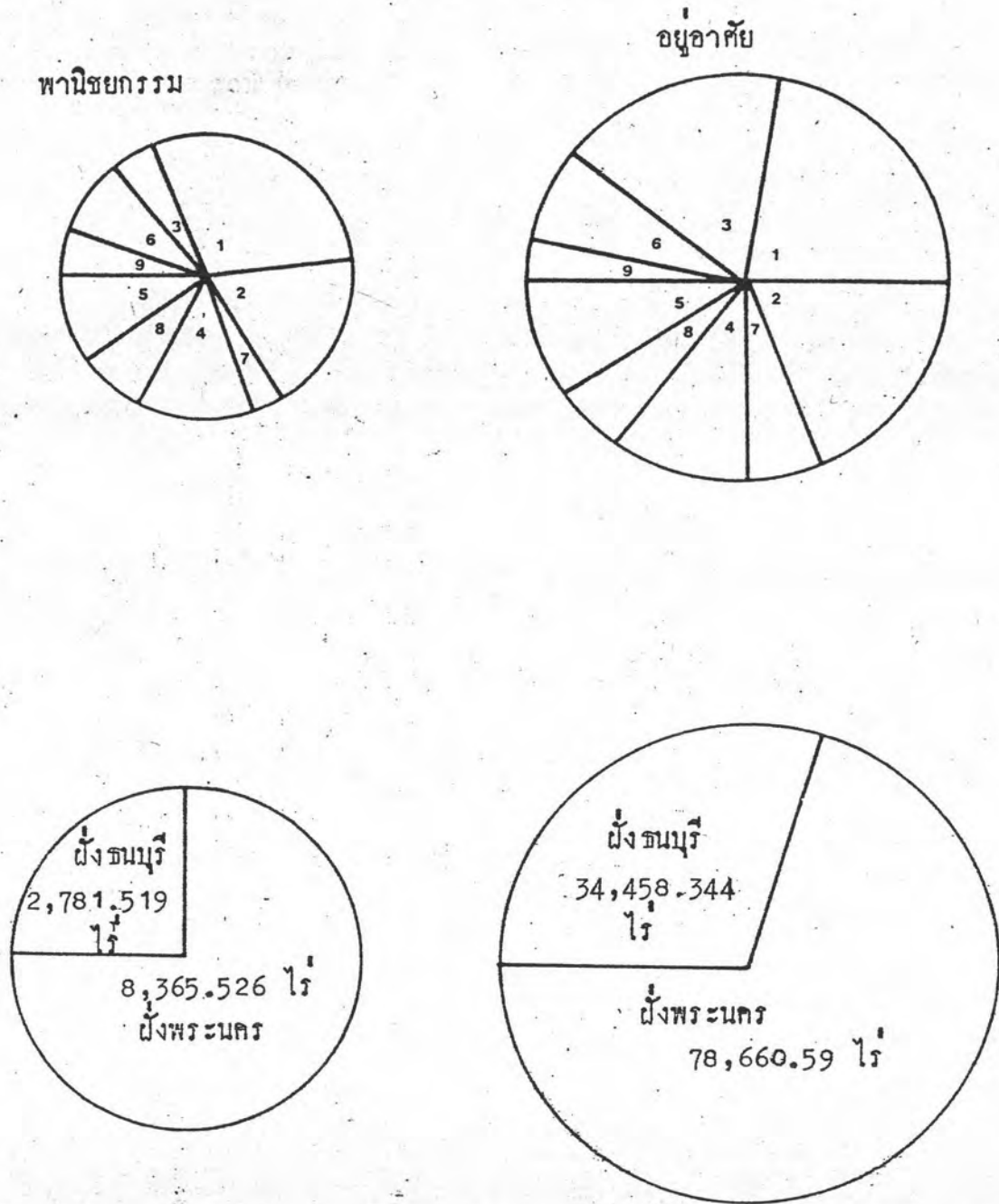
จากสัดส่วนกิจกรรมของพาณิชย์กรรมประเภทหลัก ๆ ในแต่ละแขวงสามารถเป็นตัวชี้ได้ว่า แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญบุรี และแขวงตลาดพลู มีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมที่ผูกพันกับชุมชนในแขวงค่อนข้างสูง ส่วนแขวงบางยี่เรือ และแขวงบุคคลโลมีพื้นที่พาณิชย์กรรม

กรุงเทพมหานคร



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัย กับพื้นที่พาณิชย์กรรม ระหว่างผืนพระนคร กับผืนชลบุรี และการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัย กับพื้นที่พาณิชย์กรรม ระหว่างเขตชลบุรี กับเขตอื่นๆ ในผืนชลบุรี

แผนภูมิที่ 3.4 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัย กับพื้นที่พาณิชย์กรรม ระหว่างฝั่งพระนคร กับฝั่งธนบุรี และการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัย กับพื้นที่พาณิชย์กรรม ระหว่าง เขตธนบุรี กับเขตอื่น ๆ ในฝั่งธนบุรี

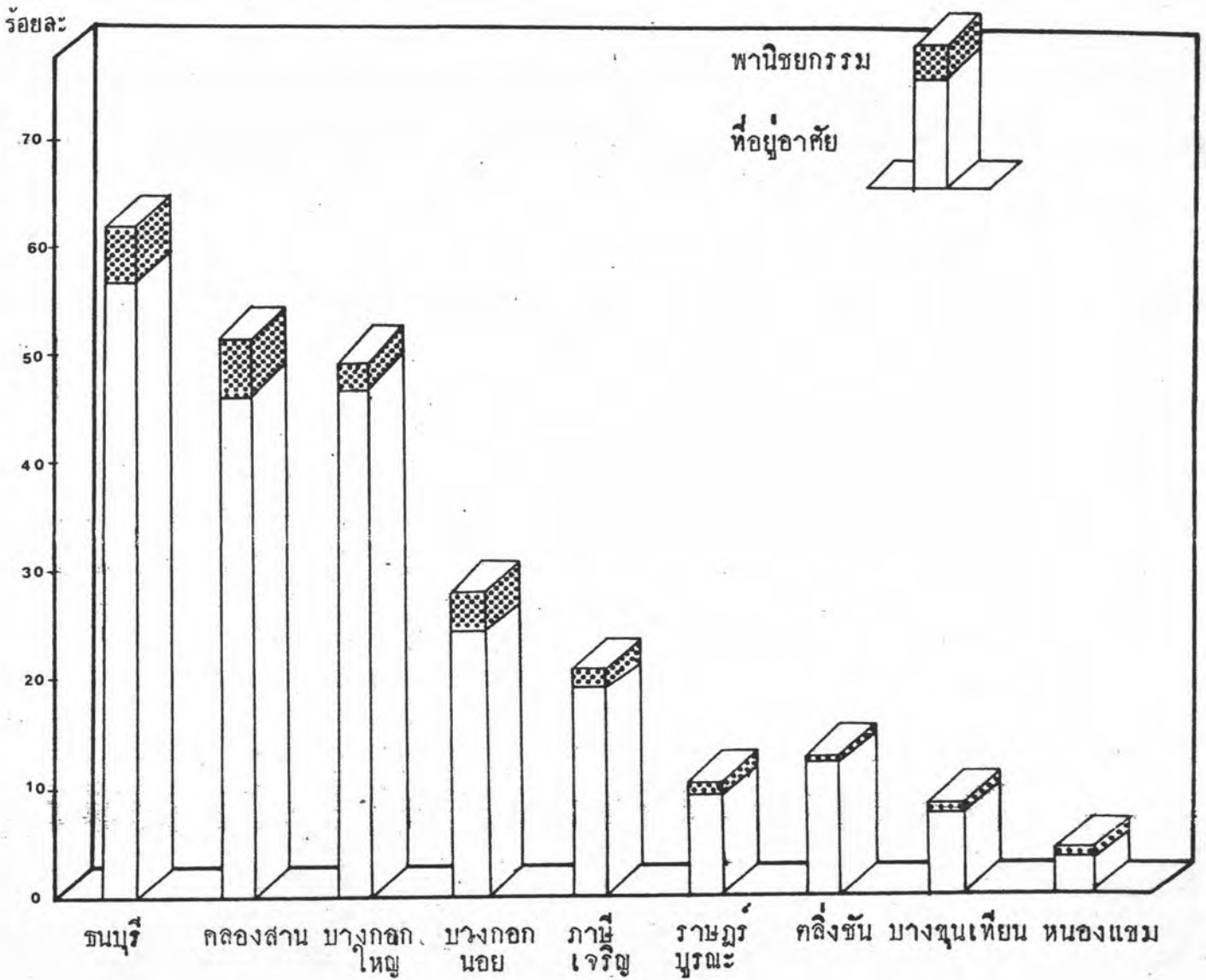


- 1. เขตบางขุนเทียน
- 2. เขตภาษีเจริญ
- 3. เขตคลองสาน
- 4. เขตบางกอกน้อย
- 5. เขตธนบุรี

- 6. เขตราชเทวี
- 7. เขตบางกอกใหญ่
- 8. เขตคลองสาน
- 9. เขตหนองแขม

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม ต่อพื้นที่เขตในผังธนบุรี ปีพ.ศ.2529

(อัตราส่วน 1 นิ้ว / 14.3%)



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เพื่อบริการประชากรในแขวงและประชากรจากภายนอกในสัดส่วนค่อนข้างสูง อันได้แก่ พาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกและบริการ

ค) อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีพื้นที่ทั้งหมด 130.95 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.43 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตธนบุรี อุตสาหกรรมในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กกระจายย่อยทั่วไปทั้งเขตในทุกแขวง โดยแทรกตัวในระหว่างพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัย ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ประเภทอุตสาหกรรมในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์โลหะ รองลงมาคือ ผลิตภัณฑ์สิ่งทอ เครื่องนุ่งห่มและเครื่องแต่งกาย และประเภทผลิต-ตัดแปลงและซ่อมแซมเครื่องยนต์ แขวงที่มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดคือ แขวงบุคคลโลมอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์โลหะและผลิตภัณฑ์สิ่งทอ เครื่องนุ่งห่มและเครื่องแต่งกายอยู่มาก รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู มีอุตสาหกรรม เช่น ผลิตภัณฑ์โลหะอยู่มากเช่นเดียวกับแขวงบุคคลโล ส่วนแขวงบางยี่เรือและแขวงหิรัญรูจี มีอุตสาหกรรมเกี่ยวกับสิ่งทอ เครื่องนุ่งห่ม เครื่องแต่งกายเป็นส่วนใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมน้อยที่สุด โดยมีจำนวนอุตสาหกรรมแต่ละประเภทไม่เด่นชัด ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์กระดาษ ผลิตภัณฑ์โลหะ และซ่อมเครื่องยนต์เป็นส่วนใหญ่

ส่วนคลังสินค้านี้มีพื้นที่ทั้งหมด 85.11 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.58 คลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ทางด้านทิศใต้ของเขตธนบุรี) และริมคลองบางกอกใหญ่ ซึ่งได้รับประโยชน์จากการขนส่งทางน้ำอยู่ในบริเวณที่ขนถ่ายสินค้าได้สะดวก โดยในแขวงบุคคลโลมมีพื้นที่คลังสินค้ามากที่สุด ประมาณ 67.06 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 78.79 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือแขวงตลาดพลู 10.28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.08 ส่วนแขวงอื่น ๆ มีบ้างเพียงเล็กน้อย คลังสินค้าส่วนใหญ่จะเป็นโกดังตั้งขึ้นมานาน เช่น โกดังเก็บข้าวสาร โกดังเก็บสินค้าอุปโภคบริโภค (บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา) โกดังเครื่องจักรท่าทราย (ริมคลองบางกอกใหญ่)

ง) สถาบันราชการ

เขตธนบุรีมีสถาบันราชการน้อยมากประมาณ 27.26 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.51 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขต ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่ประมาณ

9.48 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.78 ของพื้นที่สถาบันราชการทั้งหมด ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยงาน กรุงเทพมหานคร สำนักงานสวัสดิการสังคม (เดิม) สถานีตำรวจนครบาลบุปผาราม ศูนย์บริการสาธารณสุขเจ้าคุณพระประยุรวงศ์ รองลงมาคือ แขวงบางยี่เรือมีพื้นที่ประมาณ 7.89 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 28.94 โดยมีการรวมตัวกันอยู่บริเวณถนนเทอดไท เป็นสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น เช่น สำนักงานเขตธนบุรี ศูนย์เยาวชนวัดเวฬุราชิน

นอกจากนี้ยังอยู่ในแขวงอื่น ๆ เพียงเล็กน้อย คือ แขวงตลาดพลู

4.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 17.64 ของพื้นที่สถาบันราชการทั้งหมด ได้แก่ ศูนย์บริการสาธารณสุขจันทรฉิมไพบูลย์ สถานีดับเพลิงตลาดพลู แขวงบุคคลโล 3.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.61 ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลบุคคลโล และสถานีตำรวจนครบาลสำเหร่ ส่วนแขวงหิรัญรุจีมีน้อยที่สุดเพียง 1.37 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.03 ได้แก่ เขตโทรศัพทน์นครหลวงที่ 3

จ) สถาบันการศึกษา

เขตธนบุรีมีพื้นที่สถาบันการศึกษาประมาณ 149.19 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.77 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขต ในแขวงวัดกัลยาณ์และแขวงหิรัญรุจีมีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศึกษามากใกล้เคียงกัน คือ 37.58 ไร่ และ 36.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 25.19 และ 24.68 ของพื้นที่ สถาบันการศึกษาทั้งหมด ซึ่งทั้งสองแขวงนี้มีสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษาตั้งอยู่ได้แก่ วิทยาลัยครุธนบุรี และวิทยาลัยครูบ้านสมเด็จ รองลงมาได้แก่แขวงตลาดพลู 33.76 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 22.63 แขวงบุคคลโล 24.94 คิดเป็นร้อยละ 16.72 เป็นแขวงที่มีจำนวนโรงเรียนสังกัดสำนักงานการศึกษาเอกชนมากที่สุด และแขวงบางยี่เรือมีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศึกษาน้อยที่สุด 16.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.78 จะเห็นได้ว่าโรงเรียนหลายแห่งของรัฐมักจะต้องอยู่ใกล้วัด ส่วนโรงเรียนของเอกชนมักจะต้องอยู่ใกล้ย่านชุมชนกระจายกันออกไป

ฉ) ศาสนาสถาน

เขตธนบุรีมีพื้นที่ศาสนสถานค่อนข้างมากประมาณ 205.28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.81 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขต โดยอยู่ในแขวงบางยี่เรือมากที่สุด 65.31 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.82 ของพื้นที่ศาสนสถานทั้งหมด รองลงมาคือแขวงวัดกัลยาณ์ 47.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 22.91 ตามด้วยแขวงบุคคลโลและแขวงตลาดพลู มีพื้นที่ใกล้เคียงกันคือ 35.01 ไร่และ 32.74 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 17.05 และ 15.95 ส่วนแขวงหิรัญรุจีมีพื้นที่

ศาสนสถานน้อยที่สุดคือ 25.18 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.27 พื้นที่ศาสนสถานต่าง ๆ อันได้แก่ วัดวาอาราม มัสยิดอิสลาม โบสถ์ฝรั่ง ศาลเจ้า จะเห็นได้ว่าวัดในพุทธศาสนาจะมีพื้นที่มากกว่าศาสนสถานอื่น ๆ และการกระจายตัวของวัดในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่าง ๆ

ข) สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เขตธนบุรีมีพื้นที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจน้อยมากเพียง 8.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขต มีอยู่เพียง 2 แขวง โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่ประมาณ 6.58 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 81.33 ของพื้นที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด โดยมีสนามกีฬาในบริเวณมัสยิดกุฎีขาว และหลังสถานีตำรวจปทุมราช นอกจากนี้ ก็มีสวนหย่อมบริเวณใต้สะพานพระพุทธยอดฟ้า สวนหย่อมบริเวณหน้าโรงเรียนศึกษานารี และบริเวณวัดประยูรวงศ์ ส่วนแขวงบางยี่เรือมีพื้นที่ 1.51 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 18.67 โดยเป็นที่ตั้งของศูนย์เยาวชนวัดเวฬุราชิน และมีสวนหย่อมในบริเวณวัดบางแห่ง จะเห็นได้ว่าสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของเขตธนบุรีมีน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับความต้องการของประชาชน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจส่วนใหญ่จะถูกปะปนอยู่ในสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และเป็นในรูปของสนามกีฬาของเอกชน

ข) สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

เขตธนบุรีมีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภค-สาธารณูปการประมาณ 152.33 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดของเขต แขวงบุดคโลมีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภค-สาธารณูปการมากที่สุดถึง 119.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 78.19 ของพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภค-สาธารณูปการทั้งหมด เนื่องจากเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลของรัฐคือ โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า และโรงพยาบาลเอกชนที่มีชื่อเสียงคือ โรงพยาบาลกรุงธน และยังเป็นที่ตั้งของการไฟฟ้านครหลวงธนบุรี (ดาวคะนอง) การโทรทัศน์นครหลวงดาวคะนอง และไปรษณีย์โทรเลขสำเหร่ รองลงมาคือ แขวงตลาดนวล 19.08 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.52 มีหน่วยงานหลายแห่ง เช่น สถานีดับเพลิงตลาดนวล ศูนย์บริการสาธารณสุขจันทรมิโฆบุสย์ และโรงพยาบาลเยาวยักษ์ และแขวงบางยี่เรือ 10.44 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.85 เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ สถานีตำรวจ และสถานีดับเพลิง ส่วนแขวงหริภุญฐาน้อยที่สุด 3.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.44 เป็นที่ตั้งของเขตโทรทัศน์นครหลวงที่ 3 และการไฟฟ้าสถานีย่อยธนบุรี

จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จะกระจายอยู่ตามริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เนื่องจากการคมนาคมติดต่อสะดวก จึงทำให้มีการรวมตัวกันบริเวณดังกล่าว และยังมีเกาะกลุ่มกันบริเวณถนนเทอดไทด้วย

ฉ) พื้นที่เกษตรกรรม

เขตธนบุรีถึงแม้จะถูกจัดให้เป็นเขตชุมชนเมือง แต่ก็ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่บ้าง ในอดีตเคยเป็นส่วนผลไม้ สวนพลู แต่ปัจจุบันผลผลิตได้ไม่ดีเท่าที่ควร เป็นเพราะพื้นที่เมืองแผ่ขยายมามากทำให้แม่น้ำลำคลองต่าง ๆ มีสภาพเน่า สกปรกและตื้นเขิน จึงเป็นผลให้พื้นที่เกษตรดังกล่าวถูกทิ้งไว้กร้างว่างเปล่า รอกการแก่งำไรจากนายทุนที่ดิน พื้นที่เกษตรกรรมในเขตธนบุรีมีประมาณ 236.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.40 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด โดยจะอยู่ในแขวงบุคคลโหลมากที่สุดถึง 119.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 75.03 ของพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมทั้งหมดในเขต โดยจะอยู่บริเวณตรอกวัดบางสะแก คลองบางน้ำชน คลองโกบ้อ ซึ่งจะอยู่ในแนวข้างถนนรัชดาภิเษก ปัจจุบันร่องลงมาคือ แขวงตลาดพลู 56.98 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 24.04 โดยจะอยู่บริเวณริมคลองศาลตันโพธิ์ติดกับเขตธนบุรี และบริเวณริมคลองสนามชัยติดเขตภาษีเจริญ ส่วนแขวงบางยี่เรือมีเพียงเล็กน้อย แขวงวัดกัลยาณ์และแขวงหิรัญรุจีเป็นแขวงที่ไม่มีพื้นที่เกษตรกรรม

ผลจากการแผ่ขยายพื้นที่เมืองเข้ามาโดยมีสาเหตุจากการตัดถนนรัชดาภิเษกในปัจจุบัน ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดน้อยลงและเปลี่ยนแปลงพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเป็นกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ดังที่เห็นในปัจจุบัน

ญ) พื้นที่ถนน

เขตธนบุรีมีพื้นที่ถนนประมาณ 526.90 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.43 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด แขวงที่มีถนนมากที่สุดคือ แขวงบุคคลโหล มีพื้นที่ประมาณ 251.92 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 47.81 ของพื้นที่ถนนทั้งหมดในเขต เนื่องจากมีถนนสายสำคัญหลายสายและเป็นถนนที่มีพื้นที่ผิวจราจรกว้างมาก ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นถนนสายสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินริมสองฟากถนน ถนนรัชดาภิเษก ถนนมไหสวรรค์ ถนนเจริญนคร และมีถนนซอยที่สามารถติดต่อกับแขวงอื่นได้ เช่น ซอยตากสิน 4, 6, 8 ซอยโกบ้อ เป็นต้น ร่องลงมาคือ แขวงตลาดพลู 99.56 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 18.90 ถนนในแขวงนี้จะป็นถนนเดิมซึ่งไม่กว้างนัก แต่มีความสำคัญกับชุมชนได้แก่ ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ถนนทางรถไฟ กับมี

ถนนซอยเชื่อมต่อกันแยกออกไปอีกมาก ตามด้วยแขวงบางยี่เรือ 86.69 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.45 มีถนนอินทรีพิทักษ์เป็นถนนสายสำคัญและถนนเทอดไท รวมทั้งถนนทางรถไฟ ส่วนแขวงหิรัญรุจีและแขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่ถนนใกล้เคียงกันคือ 45.12 ไร่ และ 43.61 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.56 และ 8.28 โดยมีถนนประชาธิปไตยและถนนอิสรภาพร่วมกันเป็นสายสำคัญของแขวง นอกจากนั้นก็ยังมีถนนอินทรีพิทักษ์ และถนนเทศบาลสาย 1-3

ฎ) แม่น้ำลำคลอง

เขตชนบทมีพื้นที่แม่น้ำลำคลองประมาณ 292.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.43 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด เขตชนบทมีแม่น้ำ ลำคลองโอบล้อมอยู่โดยรอบ ยกเว้นทางด้านตะวันออกของเขต ซึ่งเป็นแนวถนนประชาธิปไตย โดยทั่วไปแนวเขตการปกครองจะใช้แนวแม่น้ำ-คลองเป็นเส้นแบ่งเขต แขวงบุดโคลมีพื้นที่แม่น้ำ-ลำคลองมากที่สุดถึง 155.42 ไร่ คิดเป็น 53.05 ของพื้นที่แม่น้ำลำคลองทั้งหมดในเขต เนื่องจากมีแม่น้ำลำคลองหลายสาย ได้แก่ แม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางไส้ไก่ คลองบางน้ำชน คลองลำเห่ คลองดาวคะนอง และคลองศาลตันโพธิ์ รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู 47.30 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.14 โดยมีคลองที่สำคัญคือ คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย ตามด้วยแขวงบางยี่เรือและแขวงวัดกัลยาณ์มีพื้นที่ใกล้เคียงกันคือ 39.48 ไร่ และ 37.80 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.48 และ 12.90 ส่วนแขวงหิรัญรุจีมีน้อยที่สุด 12.99 ไร่คิดเป็นร้อยละ 4.43 โดยมีคลองบางกอกใหญ่โอบด้านตะวันตกของแขวง และมีคลองภายในแขวงคือ คลองบางไส้ไก่และคลองสมเด็จ

ฏ) ที่ว่าง

เขตชนบทมีพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ประมาณ 127.95 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.37 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ส่วนหนึ่งเป็นที่ว่างที่รอการก่อสร้าง อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ว่างที่รอการซื้อหรือรอการเก็งกำไร แขวงที่มีพื้นที่ว่างมากที่สุด ได้แก่ แขวงบุดโคลมี 94.03 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 73.49 ของพื้นที่ว่างทั้งหมดในเขต เนื่องจากแขวงนี้มีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด และพื้นที่เกษตรกรรมดังกล่าวให้ผลประโยชน์ไม่คุ้มค่า จึงมีการปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าเพื่อรอการก่อสร้าง และการขายให้แก่นักลงทุน รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู และแขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่ว่างน้อยและมีจำนวนใกล้เคียงกัน คือ 18.23 ไร่ และ 13.41 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.25 และ 10.48 ส่วนแขวงหิรัญรุจีมีพื้นที่ว่างเหลือน้อยที่สุดเพียง 2.28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.78 และแขวงบางยี่เรือไม่มีพื้นที่ว่างเลย เนื่องจากราคาที่ดินใน

แขวงนี้มีราคาที่ดินสูงสุด และเป็นแขวงที่มีเศรษฐกิจดีที่สุดในเขตธนบุรี เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์จากที่ดินจึงมีการใช้อย่างคุ้มค่า

สรุปได้ว่า การใช้ที่ดินในเขตธนบุรีปี พ.ศ. 2529 ยังคงมีการใช้ที่ดินปะปนกันระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และสถาบันต่าง ๆ โดยมีการรวมตัวกันหนาแน่นมากทางใจกลางของเขต โดยเฉพาะบริเวณวงเวียนใหญ่ (รวมบางส่วนของติดกับเขตคลองสาน เพราะกิจกรรมส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันไม่สามารถแยกกันออกได้) จัดเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของฝั่งธนบุรี อันเป็นที่รวมของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า 3 แห่ง ตลาดสด 2 แห่ง ตลาดเสื้อผ้า 1 แห่ง โรงพยาบาลเอกชน 1 แห่ง โรงภาพยนตร์ 4 แห่ง ร้านทองถึง 10 แห่ง เป็นต้น นอกจากนี้มีการกระจายตัวไปตามสองฟากถนนต่อเนื่องไปตลอด โดยเฉพาะพื้นที่สองฟากถนนสายหลักส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ส่วนในถนนซอยที่แผ่ขยายลึกเข้าไปจะเป็นย่านพักอาศัย และมีแหล่งพาณิชยกรรมอยู่บ้างตามทางแยกที่สำคัญที่อยู่ภายใน ในระยะนี้มีบ้านจัดสรรเกิดขึ้น แต่เป็นหมู่บ้านขนาดเล็กไม่ใหญ่ในรูปของตึกแถวและทาวน์เฮาส์ พื้นที่พักอาศัยจะมีขนาดเล็กเพื่อให้ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยมากขึ้น จะเห็นได้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นเป็นของภาคเอกชนภาครัฐบาลจึงไม่ให้ความสนใจ จึงไม่มีโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐบาลในเขตนี้ ซึ่งแตกต่างกับเขตราชบุรีบูรณะและเขตบางขุนเทียน ซึ่งอยู่ติดกับเขตธนบุรีภาครัฐบาลได้ให้ความสนใจในด้านที่อยู่อาศัย ระยะนี้เริ่มมีอาคารพักอาศัยในรูปของอาคารสูงเกิดขึ้นบ้างในบางพื้นที่ คือ บริเวณถนนตากสิน ส่วนแนวถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นแนวถนนสายใหม่เริ่มมีการหักล้างทางพงเตรียมพัฒนาและเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป็นบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีระบบบริการพร้อม ส่วนใหญ่เขตธนบุรีมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กเป็นอุตสาหกรรม การผลิตประเภทผลิตภัณฑ์โลหะ และสิ่งทอเป็นส่วนใหญ่ มีการแทรกตัวอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรม ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มักจะตั้งอยู่ใกล้กับคลังสินค้าในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อความสะดวกในการขนส่ง สำหรับศาสนสถานและสถาบันการศึกษา มักกระจายอยู่ทั่วทั้งเขต โดยศาสนสถานมักจะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำและริมคลอง ส่วนสถาบันการศึกษาของรัฐบาลมักจะมี ความผูกพันกับศาสนสถานโดยแหล่งที่ตั้งใกล้เคียงกัน ระยะนี้บทบาทของสะพานตากสิน ๔ (สะพานสารสิน) ที่เปิดใช้มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินเขตธนบุรีเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะแนวแกนหลักวงเวียนใหญ่ ระหว่างถนนอินทรพิทักษ์และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทำให้แขวงบางยี่เรือมีการเติบโตมากขึ้น และมีแนวโน้มส่งผลต่อแขวงบุคคลโดยัยในด้านการเติบโตด้านที่อยู่อาศัย และ

พาณิชย์กรรมในสองฟากถนนดังกล่าวมากขึ้น และยังมีผลกระทบต่อการจราจรในเขตธนบุรี ซึ่งเป็นปัญหาที่จะทวีความรุนแรงมากขึ้นในทุกวันนี้

2. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio)

เขตธนบุรี มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยประมาณ 0.71 โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรายแขวงดังต่อไปนี้

ก) แขวงบางยี่เรือ เป็นแขวงที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยทั้งแขวงสูงสุด คือ ประมาณ 0.79 ทั้งนี้เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทหลักเป็นพาณิชย์กรรมสถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประเภทหนาแน่นสูงอยู่จำนวนไม่น้อยโดยการใช้ที่ดินดังกล่าวมีการใช้พื้นที่อาคารเป็นจำนวนมากและค่อนข้างหนาแน่น ในแขวงนี้จึงไม่มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเหลืออยู่

ข) แขวงวัดกัลยาณ์ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยทั้งแขวงรองลงมาคือ ประมาณ 0.77 เนื่องจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการและสถาบันการศึกษา ซึ่งโดยมากจะมีการใช้พื้นที่อาคารเป็นจำนวนมากและเป็นอาคารค่อนข้างสูง

ค) แขวงหิรัญรูจี มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยเป็นอันดับ 3 คือประมาณ 0.73 การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถาบันการศึกษา ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม เหตุที่มีค่าสูงคงเนื่องมาจาก เป็นแขวงที่มีพื้นที่น้อยที่สุด

ง) แขวงตลาดนลุ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยเป็นอันดับ 4 คือประมาณ 0.65 เหตุที่มีค่าไม่สูงนักเนื่องมาจากมีพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างมาก โดยเฉพาะบริเวณที่ว่างตามแนวทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย และพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณชอยบางสะแก

จ) แขวงบुकคิโล มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยต่ำที่สุด คือ มีประมาณ 0.51 เพราะเนื่องจากเป็นแขวงที่มีพื้นที่แขวงมากที่สุด ประกอบกับมีพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างมากที่สุด นอกจากนี้มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมาก

3. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage)

ในเขตธนบุรี มีลักษณะพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ดังนี้

ก) แขวงบางยี่เรือ มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 39.27

ข) แขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 35.62

- ค) แขวงหิรัญรูจี มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 34.45
 ง) แขวงตลาดพลูและแขวงบุคคลโล มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินโดยเฉลี่ย
 เท่ากัน คือประมาณร้อยละ 31.36

จะเห็นได้ว่า พื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยในแขวงต่าง ๆ มีค่ามากน้อย
 สอดคล้องกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ที่เป็นเช่นนั้นเนื่องจากในเขตธนบุรีมีอาคาร
 ต่าง ๆ หลายประเภทปะปนกัน ขาดการจัดระเบียบและการกำหนดขนาดอาคารมีความแตกต่าง
 ระหว่างค่า FAR. กับ GAC. ยังไม่มากนัก

4. สภาพอาคาร

ส่วนใหญ่ในเขตธนบุรี จะเป็นอาคารที่มีสภาพปานกลาง อาคารที่มีสภาพ
 ใหม่ จะได้แก่ อาคารพาณิชย์ อาคารที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงและศูนย์การค้า โดยจะอยู่ในบริเวณ
 ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ส่วนอาคารที่มีสภาพเก่าได้แก่ บริเวณ
 ที่เป็นชุมชนแออัดบริเวณริมทางรถไฟ บริเวณริมคลอง โดยอาคารเหล่านี้จะอยู่เกาะกลุ่มบริเวณ
 ริมคลองบางกอกใหญ่ ริมคลองสนามชัย ริมคลองบางสะแก ริมคลองบางไส้ไก่และริมคลอง
 บางน้ำชัน นอกจากนี้มีการเกาะกลุ่มบริเวณตามแนวทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย ใน
 แขวงบางยี่เรือและแขวงตลาดพลู และบริเวณตามแนวถนนเทอดไทในย่านตลาดพลูจนถึงปากซอย
 บางสะแก บริเวณสามแยกวุฒากาศไปตามแนวถนนวุฒากาศจนถึงซอยร่วมใจในแขวงตลาดพลู
 รวมทั้งบริเวณชุมชนแออัดส่วนใหญ่

5. อาคารสูง

อาคารสูง หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป โดยมีประเภท
 การใช้สอยอาคารดังนี้ ประเภทอาคารพักอาศัย ได้แก่ หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอนโด
 แมนชั่น และคอนโดมิเนียม ประเภทอาคารพาณิชย์ ประเภทอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัย
 ประเภทอาคารสำนักงาน ประเภทอาคารสถาบันการศึกษา ประเภทอาคารสถานพยาบาล
 เป็นต้น

จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ในเขต
 กรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2523-2530 (ตารางที่ 3.21) มีจำนวนทั้งหมด 649 แห่ง
 โดยเขตที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทนี้สูงสุด ได้แก่ เขตพระโขนงมีจำนวนถึง 186
 แห่ง รองลงมาได้แก่ เขตญาไท มีจำนวน 89 แห่ง เขตบางรัก มีจำนวน 66 แห่ง ตามด้วย

ตารางที่ 3.21 แสดงประเภทการใช้จ่ายของโครงการตั้งแต่ 6 อันขึ้นไป ก่อนจางระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2530 จังหวัดราชบุรี

(หน่วย : 1000 ม.)

ประเภท	พิชิตภัย	ท.ย.	ท.	ท.ย.+ อื่นๆ	ท.+ ส.น.จ.	ท.+ ส.น.จ. อื่นๆ	ส.น.จ.	ส.น.จ. +ย.	สถาบัน การ ศึกษา	โรง กีฬา	โรง พยาบาล	โรงแรม	กิจกรรม	ตลาด	โรงงาน	รวม
	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน	หน่วย พัน
พระนคร	5 82.79	2 1.13	-	-	-	-	3 72.83	-	-	-	-	1 7.88	2 22.72	-	-	13 187.35
บ่อนทราย	2 22.18	2 2.36	-	-	1 15.68	-	3 18.14	-	-	-	1 9.17	-	1 6.35	-	-	10 73.88
สัมพันธวงศ์	1 19.97	16 26.37	7 37.48	-	1 36.00	-	-	-	-	-	-	1 8.90	-	-	-	26 128.72
บุญวัน	22 177.66	6 121.00	4 11.53	-	-	-	12 313.27	3 35.10	-	-	-	4 98.05	1 7.57	-	-	52 864.18
บางรัก	15 132.29	9 23.99	-	1 84.26	1 16.94	1 21.39	23 645.40	5 79.02	2 12.80	-	2 23.89	5 177.59	2 20.38	-	-	66 1,237.95
ยานนาวา	16 168.28	-	-	-	-	-	5 85.57	3 36.28	1 2.57	-	-	1 2.84	-	-	-	26 296.54
ดุสิต	7 128.11	4 25.14	-	-	-	-	2 36.62	1 10.20	2 9.43	-	-	-	-	-	-	16 209.50
พญาไท	47 428.71	6 80.55	1 7.02	2 66.62	1 4.17	2 47.14	14 205.83	-	3 15.69	-	6 36.16	4 66.84	3 30.57	-	-	89 987.30
ห้วยขวาง	31 194.24	2 3.98	-	-	-	-	12 138.65	7 121.17	1 9.67	-	1 4.19	1 23.32	1 10.99	-	-	56 506.21
พระโขนง	127 1,165.03	2 22.67	-	-	1 30.88	-	26 415.48	16 182.51	2 18.22	-	1 9.34	8 159.86	2 18.89	-	1 6.88	186 2,029.76
บางเขน	15 99.29	1 116.16	-	-	-	-	9 71.97	2 5.19	2 23.53	-	2 11.86	1 18.05	-	-	-	32 346.05
บางกะปิ	15 107.93	3 23.54	2 39.57	-	5 186.99	-	2 94.31	1 3.44	-	1 7.51	2 20.72	-	-	-	-	31 484.01
ธนบุรี	2 16.61	-	1 19.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 35.70
คลองสาน	3 35.66	3 6.26	1 17.43	-	-	-	1 7.27	1 1.36	-	-	-	-	-	-	-	9 67.97
บางกอกน้อย	13 131.14	1 2.88	-	1 2.38	-	-	1 3.65	2 7.48	3 30.44	-	-	-	2 15.32	-	-	23 193.29
บางกอกใหญ่	3 12.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 9.47	-	1 8.58	-	5 30.54
ภาษีเจริญ	-	-	-	-	-	-	-	-	1 13.82	-	-	-	-	-	-	1 13.82
คลัง	1 6.28	1 2.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 8.57
ราชบุรี	3 12.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 12.88
รวม	328 2,941.54	58 458.32	16 232.11	4 153.26	10 290.66	3 68.53	113 2,108.99	41 481.75	17 136.17	1 7.51	15 115.33	27 573.80	14 132.79	1 8.58	1 6.88	649 7,716.22

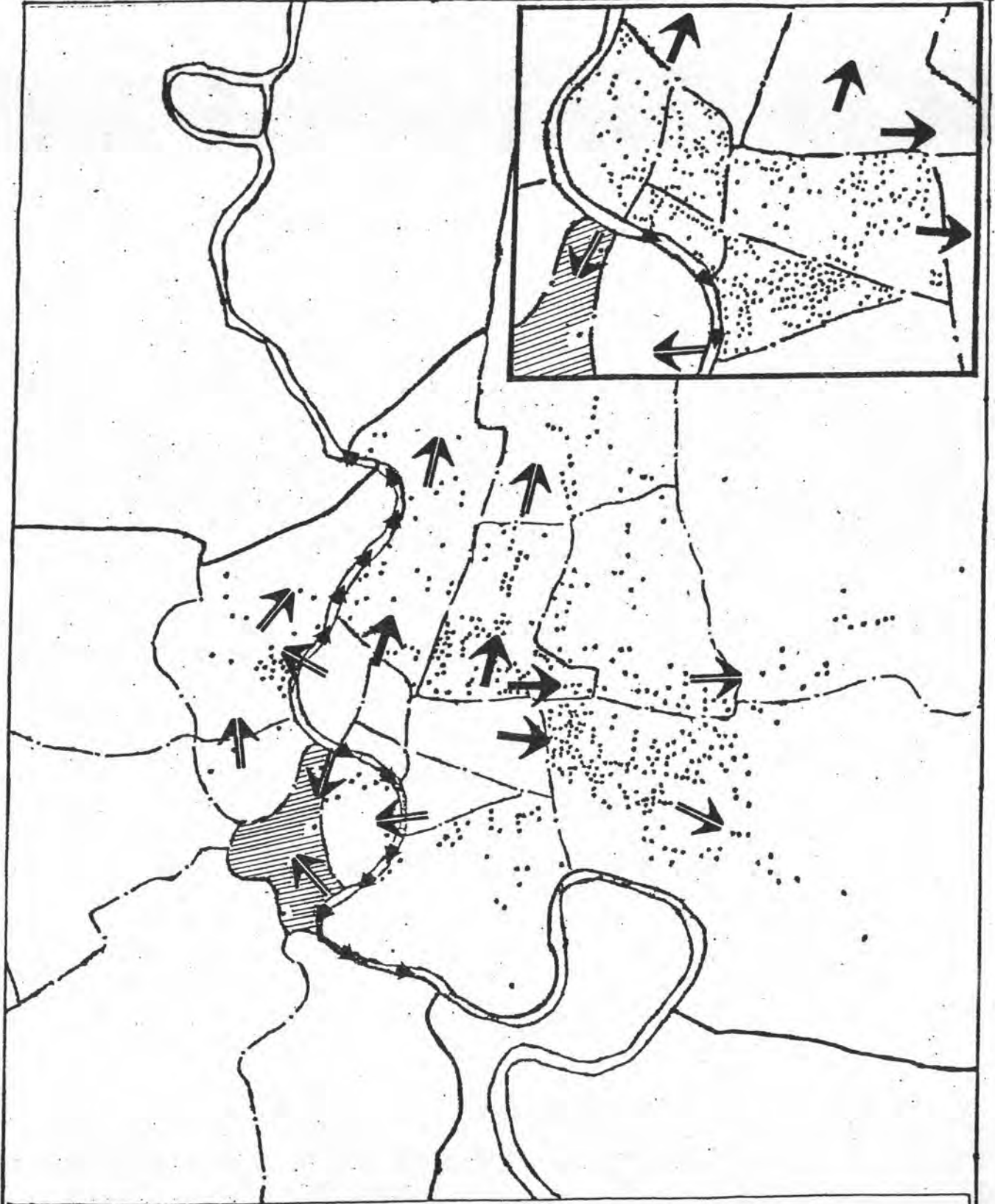
เขตห้วยขวาง มีจำนวน 56 แห่ง และเขตปทุมวัน มีจำนวน 52 แห่ง ส่วนทางฝั่งธนบุรีนั้น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง มีจำนวนทั้งหมด 46 แห่ง โดยเขตที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทนี้สูงสุด ได้แก่ เขตบางกอกน้อย มีจำนวน 23 แห่ง รองลงมาได้แก่ เขตคลองสาน 9 แห่ง เขตบางกอกใหญ่ 5 แห่ง เขตธนบุรีและเขตราษฎร์บูรณะมีจำนวนเท่ากัน คือ 3 แห่ง ส่วนประเภทการใช้สอยอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมด 7,716,220 ตารางเมตร โดยประเภทการใช้สอยอาคารสูงสุด ได้แก่ อาคารประเภทพักอาศัย มีจำนวนพื้นที่สูงถึง 2,941,540 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ อาคารประเภทสำนักงาน มีพื้นที่ 2,108,990 ตารางเมตร อาคารประเภทโรงแรมมีพื้นที่ 573,800 ตารางเมตร ตามด้วย อาคารประเภทสำนักงานและพักอาศัย มีพื้นที่ 481,750 ตารางเมตร และอาคารประเภทพาณิชย์อยู่อาศัย มีพื้นที่ 458,320 ตารางเมตร โดยพื้นที่ประเภทการใช้สอยอาคารต่าง ๆ ส่วนใหญ่จะอยู่ในฝั่งพระนคร โดยมีพื้นที่อาคารพักอาศัยมากที่สุดอยู่ในเขตพระโขนง เขตปทุมวัน และเขตห้วยขวาง ตามลำดับ รองลงมาคือพื้นที่อาคารสำนักงานตามด้วยพื้นที่อาคารโรงแรม ซึ่งพื้นที่อาคารทั้ง 2 ประเภทนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตบางรัก เขตพระโขนงและเขตปทุมวัน ตามลำดับ ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานและอยู่อาศัยมีมากในเขตพระโขนง เขตห้วยขวางและเขตบางรัก และพื้นที่อาคารพาณิชย์อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตปทุมวัน เขตบางเขนและเขตปทุมวัน ส่วนในฝั่งธนบุรีมีประเภทการใช้สอยอาคาร มีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางกอกน้อย เขตคลองสาน เขตธนบุรี และเขตบางกอกใหญ่ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า อาคารสูงมีอัตราการเพิ่มอยู่ในเขตชั้นใน และชั้นกลางของกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ โดยจะอยู่ทางฝั่งพระนครถึงร้อยละ 92.91 ของจำนวนการเพิ่มทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร

ฉะนั้น ถ้าพิจารณาการกระจายตัวของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้แหล่งงาน โดยจะเห็นได้จากจำนวนอาคารสูงประเภทนี้จะมีระดับราคาสูงและจะมีมากในบริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง เช่น เขตบางรัก บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ เขตปทุมวันทั้งบริเวณ และเขตพระโขนงบริเวณเพลินจิต สุขุมวิท นอกจากนั้นจะตั้งอยู่บริเวณที่เป็นย่านศูนย์กลางมีการคมนาคม เช่น เขตปทุมวัน บริเวณย่านศูนย์กลางการค้ามาบุญครอง และเขตปทุมวันบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และบริเวณที่ใกล้กับสถาบันการศึกษาที่สำคัญ เช่น กรณีของมหาวิทยาลัยรามคำแหงในเขตบางกะปิ อาคารสูงประเภทนี้จะมีระดับราคาปานกลาง

ปัจจุบันเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นสถิติข้อมูลของสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร พบว่าในช่วง 6 เดือนแรกในปี พ.ศ. 2532 กับ 6 เดือนแรกในปี พ.ศ. 2533 จะเห็นได้ว่า ในช่วง 6 เดือนแรก ปี พ.ศ. 2533 ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารรวมทั้งสิ้น 541 ราย คิดเป็นพื้นที่อาคารถึง 5,740,000 ตารางเมตร ส่วนระยะ 6 เดือนแรกของปีที่แล้วได้รับอนุญาต 551 ราย คิดเป็นพื้นที่อาคารรวม 4,011,000 ตารางเมตร โดยในช่วง 6 เดือนแรกปี พ.ศ. 2533 อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างเป็นอาคารสูงเกิน 20 ชั้นขึ้นไป จำนวน 87 ราย คิดเป็นพื้นที่ 3,030,000 ตารางเมตร ช่วงระยะเดียวกันของปีที่แล้วมีอยู่ 67 ราย คิดเป็นพื้นที่ 1,680,000 ตารางเมตร ส่วนอาคารขนาดรองลงมา มีความสูง 9-19 ชั้น ในช่วง 6 เดือนแรกปี พ.ศ. 2533 ได้รับอนุญาตจำนวน 110 ราย คิดเป็นพื้นที่ 1,320,000 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2532 ได้รับอนุญาตเพียง 82 ราย คิดเป็นพื้นที่ 916,000 ตารางเมตร และอาคารขนาดสูง 1-8 ชั้น ในช่วง 6 เดือนแรกปี พ.ศ. 2533 นั้น ได้รับอนุญาตจำนวน 344 ราย คิดเป็นพื้นที่ 1,390,000 ตารางเมตร ในขณะที่ระยะเดียวกันของปี พ.ศ. 2533 ได้รับอนุญาตถึง 402 ราย คิดเป็นพื้นที่ 1,415,000 ตารางเมตร

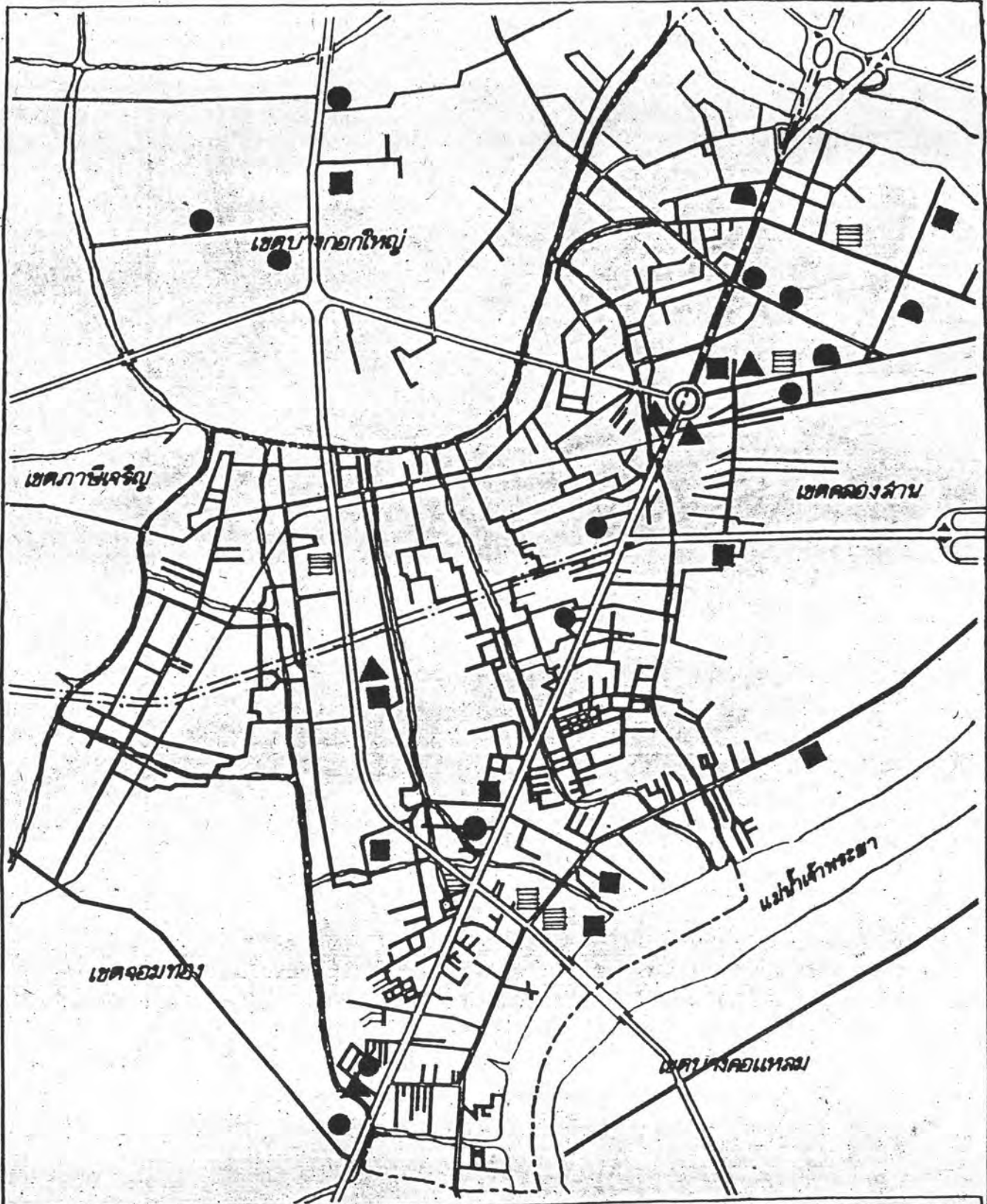
จากสถิติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า พื้นที่ปลูกสร้างอาคารได้เพิ่มขึ้นจาก 4,011,000 ตารางเมตรในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2532 เป็น 5,740,000 ตารางเมตรในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2533 และการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มที่จะมีอาคารสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยอาคารขนาดเล็กจะลดน้อยลง เนื่องจากสาเหตุที่ราคาที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงต้องสร้างอาคารให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นจึงจะคุ้มค่า จึงทำให้การใช้ที่ดินมีลักษณะเข้มข้นมากขึ้น

ฉะนั้นเมื่อพิจารณาในภาพรวม (แผนที่ 3.33) สรุปได้ว่า อาคารสูงส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในใจกลางเมือง ในเขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรักและเขตปทุมวัน นอกจากนั้นมีการกระจายตัวไปในเขตรอบใจกลางเมืองถัดออกไป ได้แก่ เขตพญาไท ตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนเพชรบุรี และถนนสามเสน เขตปทุมวัน ตามแนวถนนสามเสน ถนนประชาชื่น เขตห้วยขวางตามแนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนรัชดาภิเษก เขตบางเขน ตามแนวถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนรามอินทรา เขตพระโขนง ตาม



	<p>แสดง : การกระจายตัวของอาคารสูง</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนะทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ แนวโน้มการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ↑ ทิศทางการขยายตัวของจำนวนอาคารสูง ↑ แนวโน้มการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงในอนาคต <p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>

แนวถนนสุขุมวิท เขตบางกะปิ ตามแนวถนนรามคำแหง และเขตยานนาวาตามแนวถนนสาทร ซอยสวนพลู และถนนเจริญกรุง ส่วนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะเห็นความต่อเนื่องของอาคารสูงตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และเขตยานนาวา ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวขึ้นไปทางทิศเหนือตามแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงจังหวัดนนทบุรีและลงมาทางทิศใต้ตามแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงเขตราษฎร์บูรณะ นอกจากนั้นมีแนวโน้มในอนาคตของการขยายตัวจำนวนอาคารสูงไปยังเขตชั้นนอกของฝั่งพระนคร และมีการกระจายตัวมายังฝั่งธนบุรีในเขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่และเขตบางกอกน้อย เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้จากการกระจายตัวของอาคารสูงตามแนวเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนเจริญสุทิววงศ์ ถนนปิ่นเกล้า และถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี จะเห็นได้ว่าการกระจายตัวส่วนใหญ่อยู่ในเขตคลองสาน โดยจะเห็นได้จากบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนลาดหญ้า ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร และแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยา เรื่อยลงมาเข้ามาในเขตธนบุรี ในแนวถนนเจริญนครเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีโครงการต่าง ๆ กำลังก่อสร้าง เช่น สายชลแมนชั่นรอยัลการ์เด้นท์พลาซ่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ และในบริเวณนี้มีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนั้นในเขตธนบุรีมีการกระจายตัวของอาคารสูง ในบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนมไหสวรรค์ และถนนรัชดาภิเษก โดยจะเห็นได้จากอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ (อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง อาคารที่มีความสูงอยู่ระหว่าง 4-6 ชั้น แต่มีพื้นที่อาคารในการใช้สอยจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะเป็นศูนย์การค้าและสถานที่ราชการ) อันได้แก่ แฟลต คอนโดมิเนียมพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า มีการกระจายตัวในบริเวณดังกล่าว (แผนที่ 3.34) จึงเป็นไปได้ว่า แนวโน้มในอนาคตของเขตธนบุรีจะมีการขยายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของอาคารสูงจากฝั่งตะวันออกมาสู่ฝั่งตะวันตก โดยเขตคลองสานและเขตธนบุรี จะได้รับอิทธิพลดังกล่าวและมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงต่อการขยายตัวของอาคารสูงร่วมกัน นอกจากนั้นเขตธนบุรีเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง โดยจะเห็นได้จากการเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและเป็นชุมทางการคมนาคมของฝั่งตะวันตก รวมทั้งเป็นพื้นที่ที่จะรองรับโครงการในอนาคตของรัฐบาลต่าง ๆ ซึ่งส่งผลต่อศักยภาพของเขตธนบุรีมากยิ่งขึ้น ทำให้ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูง จึงมีแนวโน้มที่เขตธนบุรีจะเป็นเขตหนึ่งที่มีจำนวนอาคารประเภทนี้สูงขึ้น



	<p>แสดง : อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่</p>	
<p>การศึกษา เพื่อผ่านแผนทาง การพัฒนาเขตอนุบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 3.34</p>	<p>สัญลักษณ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ศูนย์การค้า พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ อาคารกำลังก่อสร้าง

6. การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2533

การใช้ที่ดินเขตธนบุรีในปี พ.ศ. 2533 จากการสำรวจเพิ่มเติมของผู้วิจัยการศึกษา พบว่า การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตธนบุรีไม่เปลี่ยนแปลงไปจากการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2529 มากนัก การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2533 ส่วนใหญ่จะเกิดในพื้นที่แขวงบุคคลและแขวงตลาดพลู เนื่องจากอิทธิพลของการตัดถนนรัชดาภิเษก ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตธนบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2533 นั้น (ตารางที่ 3.22) พบว่า เขตธนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นถึง 132.13 ไร่ โดยมีประเภทการใช้ที่ดินพื้นที่เมืองที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุด คือ พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ 276.48 ไร่ และปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 346.58 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 70.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 25.35 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขต รองลงมาได้แก่ พื้นที่พักอาศัย โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ 3,038.60 ไร่ และปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 3,100.63 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 62.03 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.04 ของพื้นที่พักอาศัยในเขต การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองดังกล่าวในขณะเดียวกันส่งผลให้พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมลดลง โดยมีสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด คือ พื้นที่ว่าง โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ว่าง 127.95 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่ว่างลดลงเหลือ 76.61 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงลดลงถึง 51.34 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -40.13 ของพื้นที่ว่างในเขต รองลงมาคือ พื้นที่เกษตรกรรม โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เกษตรกรรมถึง 236.99 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือ 156.20 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงลดลงถึง 80.79 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -34.09 ของพื้นที่เกษตรกรรมในเขต

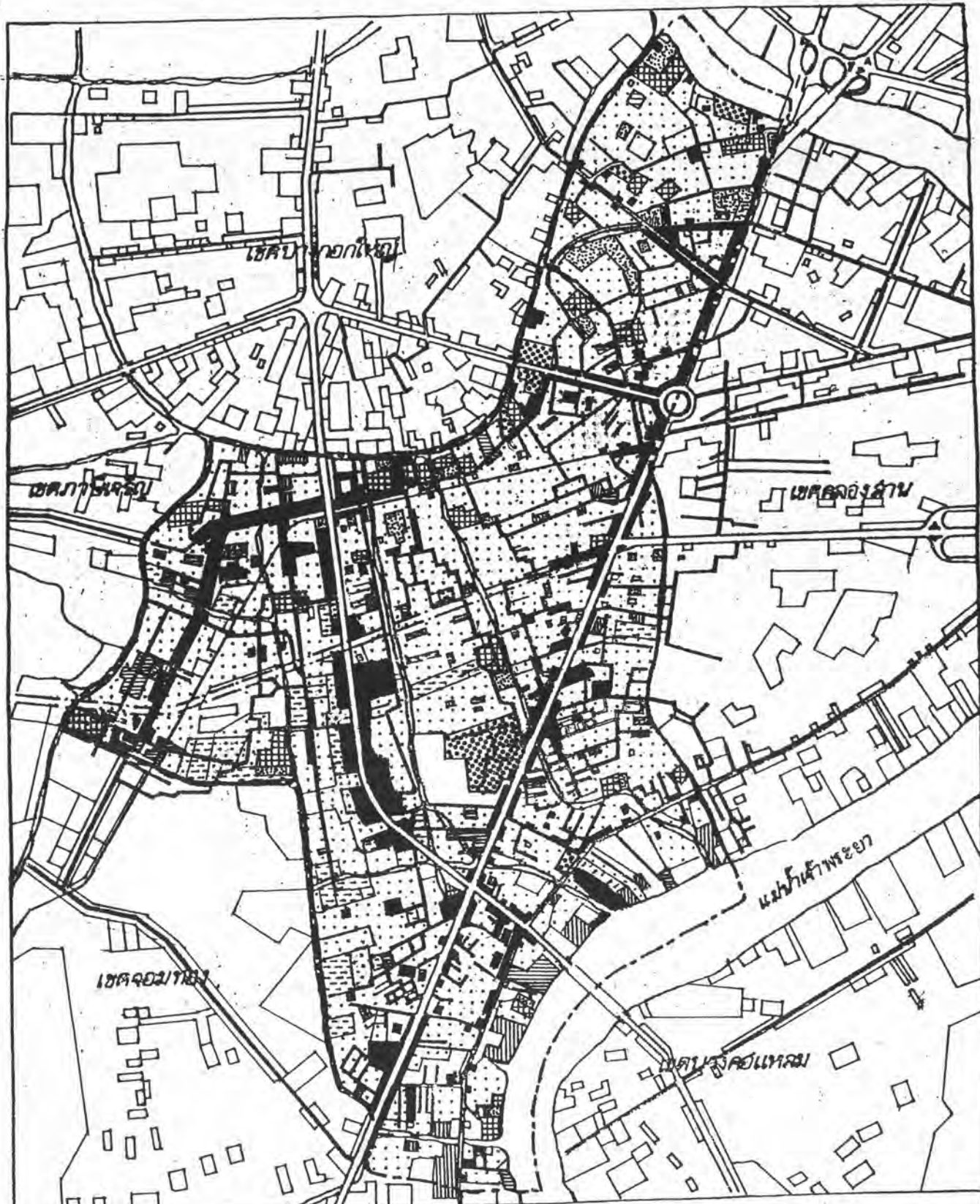
เมื่อพิจารณาในรายแขวง พบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2533 ส่วนใหญ่จะเกิดในพื้นที่แขวงบุคคลและแขวงตลาดพลู เนื่องจากผลกระทบของการตัดถนนรัชดาภิเษก โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายแขวงในช่วงปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2533 นั้น พบว่า แขวงบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นถึง 99.82 ไร่ โดยมีประเภทการใช้ที่ดินพื้นที่เมืองที่มีสัดส่วนเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุด คือ พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เพียง 97.49 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 161.84 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 64.35 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 66.01 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมในแขวง การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเกิดตามแนวถนนรัชดาภิเษก (แผนที่

ตารางที่ 3.22 แสดงการเปลี่ยนแปลงการรังสีดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2529 และปี พ.ศ. 2533

หน่วย : ไร่

ประเภทการรังสี ที่ดิน	ช่วงตลาดพลู				ช่วงบุคคลไ				เขตธนบุรี			
	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2533	การ		พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2533	การ		พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2533	การ	
	พื้นที่	พื้นที่	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ	พื้นที่	พื้นที่	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ	พื้นที่	พื้นที่	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
พักอาศัย	694.97	721.53	26.56	3.82	1,187.59	1,223.06	35.47	2.99	3,038.60	3,100.63	62.03	2.24
พาณิชย์กรรม	67.09	72.84	5.75	8.57	97.49	161.84	64.35	66.01	276.48	346.58	70.10	25.35
พื้นที่เกษตรกรรม	56.98	29.11	-30.87	-54.18	177.80	127.88	-49.92	-28.08	236.99	156.20	-80.79	-34.09
พื้นที่ว่าง	18.23	14.79	-3.44	-18.87	94.03	46.13	-47.90	-50.94	127.95	76.61	-51.34	-40.13

3.35) ดังจะเห็นได้จากอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า ตึกแถว เรียงรายไปตามแนวถนนดังกล่าว นอกจากนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมยังมีในบริเวณทางด้านใต้ของเขต ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนเจริญนคร เชิงสะพานเจริญนคร 7 กำลังก่อสร้างโครงการรอยัลการ์เด้น พลาซ่า ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ บนเนื้อที่ 28 ไร่ โดยโครงการดังกล่าวจะประกอบด้วย โรงแรมชั้น 1 ความสูง 7 ชั้น มีห้องพักถึง 450 ห้องและอาคารพลาซ่ามีความสูง 2 ชั้น รองลงมาคือ พื้นที่พักอาศัยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ 1,187.59 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,223.06 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 35.47 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.99 ของพื้นที่พักอาศัยในแขวงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าวจะเกิดในบริเวณชอยที่เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก ได้แก่ บริเวณชอยบางสะพาน ชอยโกบือ (เป็นชอยที่เชื่อมต่อกับชอยบางสะพาน) ซึ่งบริเวณนี้เป็นพื้นที่สวนดั้งเดิมของเขตธนบุรี ปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้ได้พัฒนาเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น และบางแห่งรอกการเก็งกำไรเพื่อพัฒนาเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ต่อไป นอกจากนั้นในบริเวณถนนตากสิน มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูง อันได้แก่ อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม แมนชั่น และหอพักเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองดังกล่าวในแขวงบุคคลโล ส่งผลให้พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมลดลง ซึ่งสัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่ว่าง 94.03 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่ว่างลดลงเหลือ 76.61 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงลดลงถึง 47.90 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -50.94 ไร่ของพื้นที่ว่างในแขวง รองลงมาคือพื้นที่เกษตรกรรมโดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เกษตรกรรมถึง 177.80 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือ 127.88 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงลดลงถึง 49.92 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -28.08 ของพื้นที่เกษตรกรรมในแขวง รองลงมาคือแขวงตลาดพลู มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น 32.31 ไร่ โดยมีประเภทการใช้ที่ดินพื้นที่เมืองที่มีสัดส่วนเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากที่สุด คือ พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 72.84 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.57 ของพื้นที่พาณิชย์กรรมในแขวง รองลงมาได้แก่ พื้นที่พักอาศัย โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่พักอาศัย 694.97 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 721.53 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 26.56 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.82 ของพื้นที่พักอาศัยในแขวง การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว จะเกิดตามแนวถนนรัชดาภิเษกช่วงต่อจากแขวงบุคคลโลเป็นอาคารพาณิชย์ ร้านค้าประเภทตึกแถว ทาวน์เฮาส์ ซึ่งเป็น



<p>0 100 200 300 500 เมตร</p>		<p>แสดง : การใช้ที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ. ๒๕๓๓</p>	
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการ การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p>	<p>อยู่อาศัย</p>	<p>ศาสนสถาน</p>
	<p>พณิชยกรรม</p>	<p>สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค</p>	<p>สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ</p>
	<p>อุตสาหกรรม</p>	<p>คลังสินค้า</p>	<p>เกษตรกรรม</p>
	<p>สถาบันการศึกษา</p>	<p>ที่ว่าง</p>	
<p>แผนที่ 3.35</p>		<p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	

ไปในลักษณะเดียวกับแขวงบुकโคล นอกจากนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงบริเวณถนนเทอดไททั้งสอง
ฟากถนนจากบริเวณย่านตลาดพลูเก่า จนถึงปากซอยบางสะพานเตรียมการรื้ออาคารเก่าเพื่อก่อสร้าง
อาคารใหม่ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองในแขวงตลาดพลูทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินพื้นที่เกษตรกรรม
มีการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด โดยในปี พ.ศ. 2529 มีพื้นที่เกษตรกรรม 56.98 ไร่ และใน
ปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือ 29.11 ไร่ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงลดลงถึง 30.87
ไร่ คิดเป็นร้อยละ -54.18 ของพื้นที่เกษตรกรรมในแขวง รองลงมาคือ พื้นที่ว่าง โดยในปี พ.ศ.
2529 มีพื้นที่ว่าง 18.23 ไร่ และในปี พ.ศ. 2533 มีพื้นที่ว่างลดลงเหลือ 14.79 ไร่ ซึ่งมี
การเปลี่ยนแปลงลดลง 3.44 ไร่ คิดเป็นร้อยละ -18.87 ของพื้นที่ว่างในแขวง

จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเกิดในแนวถนนสายหลัก
อันได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งการตัดถนนดังกล่าว ทำให้เกิดการเปิดพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ตาบอด
พื้นที่สวน พื้นที่ว่าง โดยสามารถสร้างโครงการใหญ่ ๆ ในบริเวณดังกล่าวเป็นการเอื้ออำนวย
การพัฒนาที่ดินโดยเฉพาะอาคารสูง อาคารพาณิชย์และตึกแถว การพัฒนาในบริเวณดังกล่าว
จึงเป็นไปอย่างรวดเร็ว ส่วนถนนตากสินเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากเป็นถนนสายหลัก
ที่มีความสำคัญต่อเขตอื่นเป็นบริเวณที่รวมกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า ตลาด
ร้านค้า โรงภาพยนตร์ ทำให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้มีราคาสูง จึงเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาการ
ใช้ที่ดินประเภทอาคารสูง อาคารพาณิชย์ ทำให้การใช้ที่ดินมีแนวโน้มเข้มข้นยิ่งขึ้น และถนน
เทอดไทบริเวณย่านตลาดพลูได้รับอิทธิพลความเชื่อมโยงของถนนรัชดาภิเษก จึงมีการรื้อตึกแถว
ที่มีสภาพเสื่อมโทรม เป็นอาคารประเภทตึกแถวที่มีความสูงเพิ่มขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิ
ภาพมากขึ้น นอกจากนั้นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะเกิดในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้าน
ใต้ของเขต ตามแนวถนนเจริญนคร บริเวณนี้มีศักยภาพในด้านทำเลที่ตั้งที่มีทัศนียภาพอันสวยงาม
ประกอบกับได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาการใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาของฝั่งพระนคร จึงทำให้
บริเวณนี้มีศักยภาพสูงเอื้ออำนวยต่อการสร้างอาคารสูงประเภทโรงแรม คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า
ทำให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพและคุ้มค่ามากขึ้น

ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน (จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร)

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตธนบุรี ได้พิจารณาจากพื้นที่อาคาร
ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในเขตธนบุรี ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2528 ปี พ.ศ. 2530 และปี

พ.ศ. 2532 ข้อมูลจากสำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถแยกประเด็นในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ดังนี้

1. พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตรวมทุกประเภท เขตธนบุรีมีพื้นที่การที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 202,343 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี (ตารางที่ 3.23) คือจาก 136,230 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 เพิ่มขึ้น 346,072 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 ส่วนจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 653 หน่วยโดยมีแนวโน้มสูงขึ้น คือจาก 639 หน่วยในปี พ.ศ. 2528 เป็น 684 หน่วยในปี พ.ศ. 2532

ก) แขวงวัดกัลยาณ์ มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 9,366 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.63 ของพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยในเขตธนบุรี โดยมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มน้อยลงในแต่ละปี คือจาก 13,079 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็นเพียง 2,705 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากเป็นแขวงที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนดั้งเดิม มีโบราณสถานที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ อีกทั้งถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกใหญ่ จึงเป็นข้อจำกัดทำให้แนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มน้อยลง และจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปีประมาณ 39 หน่วย

ข) แขวงหิรัญรูจี มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 2,763 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.36 ของพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยในเขตธนบุรี ซึ่งนับว่าเป็นแขวงที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด เนื่องจากเป็นแขวงที่มีพื้นที่เล็กที่สุดและเป็นชุมชนดั้งเดิม จึงมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มน้อยลงในแต่ละปี คือจาก 3,636 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็นเพียง 2,078 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และจำนวนของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลง คือจาก 23 หน่วยในปี พ.ศ. 2528 มาเป็นเพียง 13 หน่วยในปี พ.ศ. 2532

ค) แขวงบางยี่เรือ มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 18,055 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.92 ของพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยในเขตธนบุรี มีแนวโน้มของพื้นที่อาคารส่วนใหญ่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือจาก 13,123 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 30,281 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2530 ส่วนในปี พ.ศ. 2532 มีพื้นที่อาคารเพิ่มในอัตราที่ลดลงที่เป็นเช่นนี้ เนื่องมาจากมีความอึดตัวในพื้นที่และจำนวนอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นส่วนใหญ่ คือจาก 37 หน่วยในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 159 หน่วยในปี พ.ศ. 2530

ตารางที่ 3.23 แสดงจำนวนหน่วยและพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2528 - 2532

หน่วย: ตารางเมตร

แขวง	พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2532		ค่าเฉลี่ย		
	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	ร้อยละ
	หน่วย	อาคาร	หน่วย	อาคาร	หน่วย	อาคาร	หน่วย	อาคาร	
วัดกัลยาณัม	40	13,079	66	12,313	10	2,705	39	9,366	4.63
หิรัญบุรี	23	3,636	23	2,574	13	2,078	20	2,763	1.36
ช่างยี่เรือ	37	13,123	159	30,281	43	10,760	80	18,055	8.92
ตลาดพลู	62	10,560	38	4,839	141	48,862	80	21,420	10.59
บุคคลโล	477	94,832	349	75,721	477	281,667	434	150,740	74.50
เขตธนบุรี	639	136,230	635	125,728	684	346,072	653	202,343	100.00

ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

และปี พ.ศ. 2532 มีแนวโน้มลดลงเหลือ 43 หน่วย

ง) แขวงตลาดพลู มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 21,420 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.59 นับเป็นอันดับ 2 รองจากแขวงบुकโคล เนื่องจากได้รับอิทธิพลจากการตัดถนนรัชดาภิเษก เกิดการเปิดพื้นที่มากขึ้นเช่นเดียวกับแขวงบुकโคลมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือจาก 10,560 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 48,862 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2532 และจำนวนอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก คือจาก 62 หน่วยในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 141 หน่วยในปี พ.ศ. 2532

จ) แขวงบुकโคล มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 150,740 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.50 นับว่าเป็นแขวงที่มีพื้นที่อาคารเพิ่มสูงสุดในเขตธนบุรี เนื่องจากเป็นแขวงใหญ่มีพื้นที่มากที่สุดและอิทธิพลของการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้มีการเปิดพื้นที่ที่การคมนาคมเข้าไม่ถึง โดยมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือจาก 94,832 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 281,667 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และมีจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 434 หน่วย

2. ประเภทการใช้ที่ดิน เขตธนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายประเภทดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 3.24 และ 3.25)

ก) ประเภทที่พักอาศัย ในเขตธนบุรีมีพื้นที่อาคารประเภทที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 40,501 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.02 ของพื้นที่อาคารทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น โดยมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้น คือจาก 33,156 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 55,696 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และเมื่อพิจารณาสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่พักอาศัยก็ยังคงมีสัดส่วนสูงโดยส่วนใหญ่ แต่มีแนวโน้มลดลงบ้าง คือจากร้อยละ 24.52 ในปี พ.ศ. 2528 มาเป็นร้อยละ 25.97 ในปี พ.ศ. 2530 ส่วนใหญ่ในปี พ.ศ. 2532 มีการเพิ่มในอัตราที่ลดลงเหลือร้อยละ 16.09 เมื่อพิจารณาในรายแขวงพื้นที่อาคารประเภทที่พักอาศัยส่วนใหญ่เพิ่มมากขึ้นในแขวงบुकโคล โดยเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 53.91 ของพื้นที่อาคารที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู แขวงหิรัญรุจี แขวงบางยี่เรือ และแขวงวัดกัลยาณ์ ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาถึงอาคารที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นพบว่า ส่วนใหญ่จะมีชนิดหรือประเภทอาคารเป็นตึกมากที่สุดตามด้วยตึกแถว นอกนั้นมีเพียงเล็กน้อย

ตารางที่ 3.24 แหล่งเงินที่อาคารที่ได้รับอนุญาตขุดสร้างประเภทต่าง ๆ

หน่วย : ตารางเมตร																								
ประเภท	พ.ศ. 2528						พ.ศ. 2530						พ.ศ. 2532						ค่าเฉลี่ย					
	ประเภทการอยู่อาศัย						ประเภทการอยู่อาศัย						ประเภทการอยู่อาศัย						ประเภทการอยู่อาศัย					
	พักอาศัย	ร้อยละ	พาณิชย์	ร้อยละ	อื่นๆ	ร้อยละ	พักอาศัย	ร้อยละ	พาณิชย์	ร้อยละ	อื่นๆ	ร้อยละ	พักอาศัย	ร้อยละ	พาณิชย์	ร้อยละ	อื่นๆ	ร้อยละ	พักอาศัย	ร้อยละ	พาณิชย์	ร้อยละ	อื่นๆ	ร้อยละ
พักอาศัย	1,265	3.82	7,435	7.74	4,379	72.85	821	2.51	11,492	13.04	-	-	2,705	4.86	-	-	-	-	1,597	3.94	6,309	3.99	1,460	40.04
ธุรกิจ	11,143	33.61	1,939	2.02	-	-	2,574	7.88	-	-	-	-	2,078	3.73	-	-	-	-	5,265	13.00	646	0.41	-	-
บางยี่เรือ	2,103	6.34	1,574	1.64	-	-	4,478	13.72	21,005	23.83	4,798	97.40	5,368	9.64	5,392	1.86	-	-	3,983	9.84	3,324	5.89	1,599	43.86
ตลาด	3,370	10.16	7,118	7.41	72	1.20	3,983	12.20	856	0.97	-	-	16,112	28.93	32,750	11.28	-	-	7,822	19.31	13,575	8.58	24	0.66
ยุคนา	15,275	46.07	77,997	81.19	1,560	25.95	20,795	63.69	54,301	62.16	128	2.60	29,433	52.84	252,234	86.86	-	-	21,834	53.91	128,344	81.13	563	15.44
ทั้งหมด	33,156	100.00	96,063	100.00	6,011	100.00	32,651	100.00	88,154	100.00	4,926	100.00	55,896	100.00	290,276	100.00	-	-	40,501	100.00	153,193	100.00	3,646	100.00

ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.25 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ

หน่วย: ตารางเมตร

ประเภท	พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2532		ค่าเฉลี่ย	
	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	33,156	24.52	32,651	25.97	55,696	16.09	40,504	20.02
พาณิชย์	96,063	71.04	88,154	70.11	290,376	83.91	158,198	78.18
อื่น ๆ	6,011	4.44	4,926	3.92	-	-	3,646	1.80
รวม	135,230	100.00	125,731	100.00	346,072	100.00	202,344	100.00

ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

ข) ประเภทพาณิชย์กรรม นับว่าอาคารประเภทนี้มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือเฉลี่ยต่อปีประมาณ 158,198 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.18 ของพื้นที่อาคารทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น ในอนาคตมีแนวโน้มที่พื้นที่อาคารประเภทนี้จะเพิ่มสูงมากขึ้น คือจาก 96,063 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 290,376 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และถ้าพิจารณาสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จะเห็นได้ว่าพื้นที่อาคารประเภทพาณิชย์กรรมมีสัดส่วน (Share) สูงสุด และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน เมื่อพิจารณาในรายแขวงพื้นที่อาคารพาณิชย์กรรม พบว่า แขวงบุคคลิโหมพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยเฉลี่ยต่อปีเพิ่มมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 81.13 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมที่เพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู แขวงบางยี่เรือ แขวงวัดกัลยาณ์ และแขวงหิรัญรุจีเพิ่มเพียงเล็กน้อย

เมื่อพิจารณาถึงอาคารพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ จะได้แก่ อาคารพาณิชย์ - นักอาศัย ซึ่งมีประเภทหรือชนิดอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ (ตารางที่ 3.26)

1) ตึก คือ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 41,947 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.21 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์ทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มของชนิดอาคารพาณิชย์ประเภทนี้มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น คือจาก 25,828 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 94,311 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับชนิดของอาคารพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน

2) ตึกแถว ซึ่งรวมถึงห้องแถวและทาวน์เฮาส์ด้วย มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 96,613 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนการเพิ่มสูงสุดถึงร้อยละ 69.58 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์ทั้งหมด การเพิ่มขึ้นของอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวนี้มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น คือจาก 83,836 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2528 มาเป็น 123,766 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2532 และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับชนิดของอาคารพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ โดยส่วนใหญ่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

3) อาคารประเภทอื่น ๆ เช่น ไม้ ตึก/ไม้ โครงเหล็ก เป็นต้น มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีเพียง 296 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.21 ซึ่งนับว่ามีสัดส่วนน้อยที่สุด การเพิ่มขึ้นของอาคารพาณิชย์ประเภทนี้มีแนวโน้มเพิ่มเพียงเล็กน้อยเท่านั้น และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับชนิดของอาคารพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ

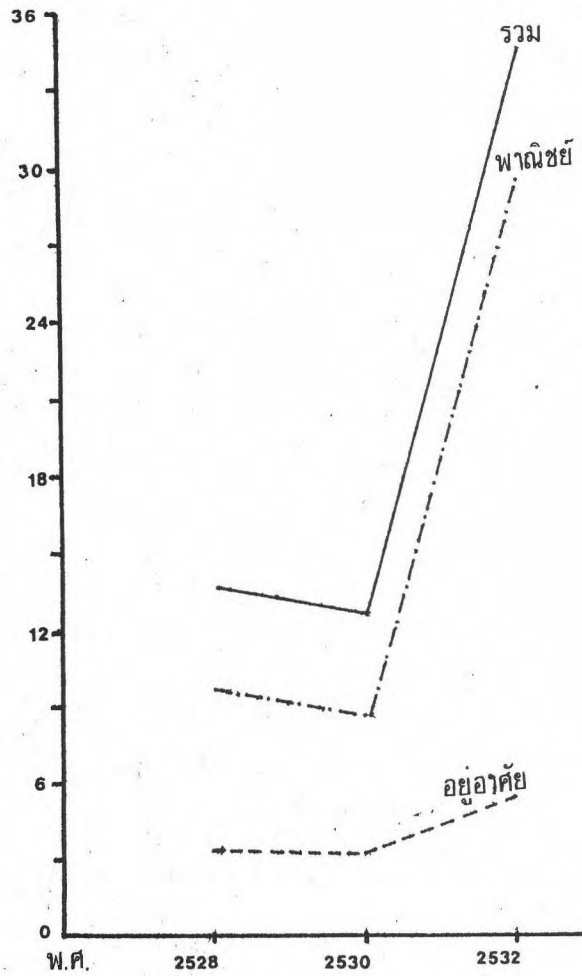
ตารางที่ 3.26 แสดงพื้นที่อาคารพาณิชย์กรมประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง

หน่วย : ตารางเมตร

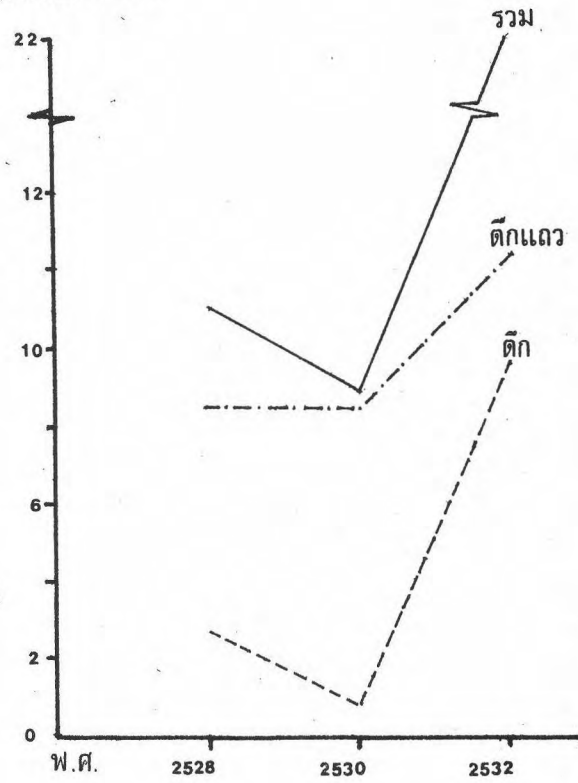
	พ.ศ. 2528				พ.ศ. 2530				พ.ศ. 2532				เฉลี่ย			
	ประเภทอาคาร				ประเภทอาคาร				ประเภทอาคาร				ประเภทอาคาร			
	ร้อยละ ตึก	ร้อยละ ตึกแถว	ร้อยละ อื่นๆ	ร้อยละ รวม	ร้อยละ ตึก	ร้อยละ ตึกแถว	ร้อยละ อื่นๆ	ร้อยละ รวม	ร้อยละ ตึก	ร้อยละ ตึกแถว	ร้อยละ อื่นๆ	ร้อยละ รวม	ร้อยละ ตึก	ร้อยละ ตึกแถว	ร้อยละ อื่นๆ	ร้อยละ รวม
วัดกัลยาณ์	62.90	37.10	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-	-	-	-	31.58	68.42	-	100.00
	7,290	4,300	-	11,590	-	11,492	-	11,492	-	-	-	-	2,430	5,264	-	7,694
ศิริคุณุณี	-	100.00	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	-	100.00
	-	1,939	-	1,939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646	-	646
บางยี่เรือ	88.74	11.26	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-	94.84	5.16	100.00	26.14	73.11	0.75	100.00
	9,779	1,241	-	11,020	-	21,005	-	21,005	-	5,114	278	5,392	3,260	9,120	93	12,473
ตลาดพลู	17.56	82.44	-	100.00	100.00	-	-	100.00	18.04	81.23	0.73	100.00	19.61	79.80	0.59	100.00
	1,250	5,868	-	7,118	856	-	-	856	6,256	28,166	251	34,673	2,787	11,345	84	14,216
บุคคลิ	9.63	90.37	-	100.00	8.84	90.77	0.39	100.00	49.28	50.64	0.08	100.00	32.24	67.65	0.11	100.00
	7,509	70,488	-	77,997	4,847	49,740	214	54,801	88,055	90,486	144	178,685	33,470	70,238	119	103,827
เขตธนบุรี	23.55	76.45	-	100.00	6.47	93.29	0.24	100.00	43.11	56.58	0.31	100.00	30.21	69.58	0.21	100.00
	25,828	83,836	-	109,664	5,703	82,237	214	88,154	94,311	123,766	673	218,750	41,947	96,613	296	138,856

ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

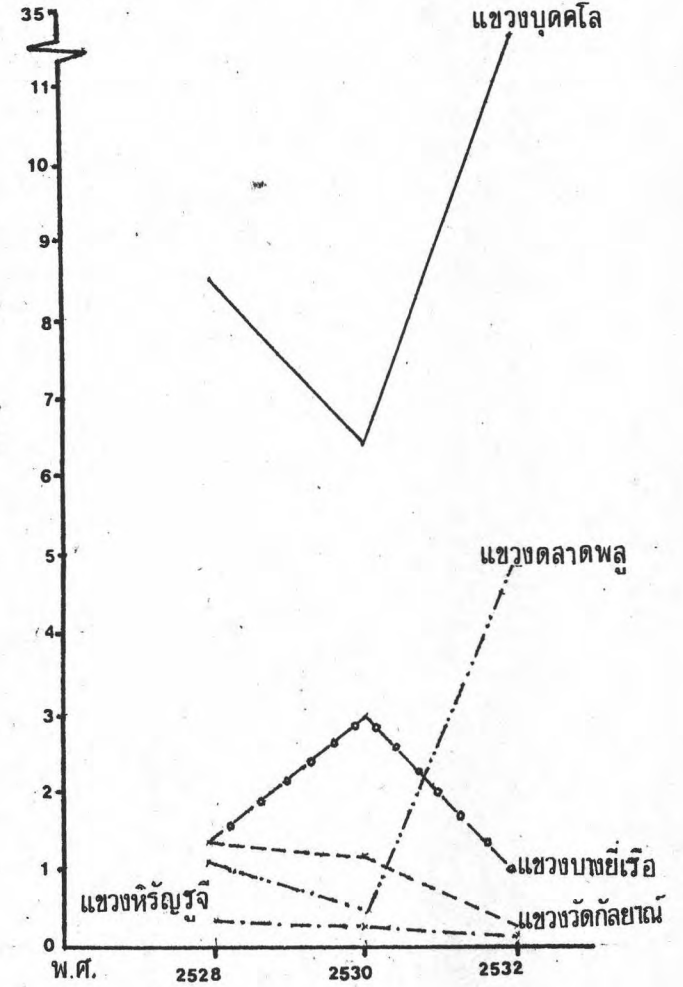
(10,000)ตารางเมตร



(10,000)ตารางเมตร



(10,000)ตารางเมตร



แผนภูมิที่ 3.6

กราฟเส้นแสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในปี พ.ศ. ๒๕๒๘, ๒๕๓๐ และ ๒๕๓๒

ที่มา :

สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน

ค) ประเภทอื่น ๆ เช่น โกดังเก็บของ ที่จอดรถ เป็นต้น พื้นที่อาคารประเภทนี้มีการเพิ่มเล็กน้อย คือ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีเพียง 3.646 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละเพียง 1.80 ของพื้นที่อาคารทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นต่อปี

ง. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

1. จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น

เขตธนบุรี แม้จะเป็นเขตชั้นใน ซึ่งมีจำนวนประชากรค่อนข้างอึดตัวแล้ว แต่การเพิ่มขึ้นของประชากรก็ยังคงมีอยู่ในอัตราที่ไม่สูงนัก คือ เพิ่มในอัตราที่ลดลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีเพิ่มขึ้น ในขณะที่พื้นที่ว่างในเขตมีเหลือเพียง 127.95 ไร่ ฉะนั้นที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีแนวโน้มที่จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูงเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน-ถนนรัชดาภิเษก ถนนมไหสวรรค์ และถนนเจริญนคร ในแขวงบุคคลโล

2. การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

การขยายตัวทางเศรษฐกิจของเขตต่าง ๆ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก และปทุมวัน (ฝั่งพระนคร) และฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตธนบุรี และเขตคลองสาน โดยพิจารณาได้จากการขยายตัวของย่านการค้าต่าง ๆ เช่น บริเวณย่านวงเวียนใหญ่ บริเวณย่านดาวคะนอง บริเวณย่านถนนรัชดาภิเษก (ย่านศูนย์การค้าเดอะมอลล์) และพื้นที่อาคารที่เข้าพักตึกพาณิชย์ โรงเรือน การขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าวนี้ ทำให้การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมประเภทต่าง ๆ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

3. ราคาที่ดิน

เขตธนบุรีมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ และมีแนวโน้มที่ราคาจะสูงขึ้นอีก ฉะนั้นการใช้ที่ดินต่าง ๆ จึงต้องเป็นกิจกรรมที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่างับราคาที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยอาคารจะเป็นประเภทอาคารสูง เพื่อจะได้มีพื้นที่ใช้สอยสูง คุ้มค่างับราคาที่ดิน ซึ่งการสร้างอาคารสูงที่มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมกับพื้นที่ดินสูง โดยขาดการควบคุมและการจัดระเบียบให้เหมาะสม จะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาในอนาคต

4. การคมนาคมขนส่ง

เขตธนบุรีมีโครงข่ายถนนรองรับการสัญจรระหว่างแหล่งงานย่านการค้า และบริการใจกลางเมือง กับย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ซึ่งได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม และเขตบางขุนเทียน เป็นต้น ทำให้ปริมาณการจราจรในเขตธนบุรีมีปริมาณสูง ก่อให้เกิดความแออัดคับคั่งในการจราจรเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน (Rush Hour) นอกจากนี้เขตธนบุรียังเป็นชุมทางการคมนาคมขนส่ง คือ บริเวณย่านวงเวียนใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทาง จึงทำให้เป็นบริเวณที่มีประชาชนสัญจรผ่านมากที่สุด และในอนาคตจะมีโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการระบบรถไฟยกระดับ ผ่านบริเวณวงเวียนใหญ่ และยังมีโครงการตัดถนนตากสิน-เพชรเกษม โครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ภายในบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพในการเข้าถึงสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินและการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทอาคารสูงมีเพิ่มมากขึ้นในบริเวณที่มีการเข้าถึงและการสัญจรโดยสะดวก

จ. ความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่แวดล้อม

จากการพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าเขตธนบุรีเป็นเขตที่รองรับความเจริญและรูปแบบการพัฒนาในกิจกรรมด้านต่าง ๆ จากฝั่งพระนครหลังไหลเข้าสู่เขตธนบุรี เพื่อเป็นการกระจายกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมและแหล่งงานสู่เขตธนบุรี เป็นการกระจายความแออัดในย่านศูนย์กลางธุรกิจฝั่งพระนคร ทำให้เขตธนบุรีมีบทบาทเป็นเขตที่รองรับความเจริญจากฝั่งพระนคร และกระจายความเจริญนั้นสู่เขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี โดยมีศูนย์กลางพาณิชย์กรรมอยู่ในบริเวณวงเวียนใหญ่ เป็นศูนย์กลางชุมชนของฝั่งธนบุรี ในด้านการเป็นแหล่งที่รวมของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ อีกทั้งเป็นชุมทางของเส้นทางคมนาคม และเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางเคเบิลที่สำคัญ (Interchange) ทำให้เขตธนบุรีมีศักยภาพสูงและมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องเชื่อมโยงกับเขตต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. เขตพระนคร

เป็นบริเวณแรกเริ่มของการตั้งถิ่นฐานประชากรในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้บริเวณนี้เป็นที่รวมของสถาบันทางศาสนา สถาบันการศึกษา และสถานที่ราชการที่สำคัญ รวมทั้งย่านการค้าเก่าแก่หลายแห่ง มีโบราณสถานที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์หลายแห่ง และ

เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในด้านการท่องเที่ยว โดยเฉพาะบริเวณ "เกาะรัตนโกสินทร์"

ความสัมพันธ์ระหว่างเขตธนบุรีและเขตพระนคร เริ่มมีบทบาทเด่นชัดนับตั้งแต่การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ สะพานพระพุทธยอดฟ้า และสะพานพระปกเกล้า (ในปัจจุบัน) ทำให้เกิดความเชื่อมโยงมีการเดินทางติดต่อระหว่างกันในด้านแหล่งงาน สถาบันการศึกษา และสถานที่ราชการ โดยมีแหล่งที่อยู่อาศัยในเขตธนบุรี

โดยมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ คือ สถาบันที่ราชการประมาณร้อยละ 25.35 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ พักอาศัยร้อยละ 21.18 พาณิชยกรรมร้อยละ 12.38 และศาสนสถานร้อยละ 8.67 ส่วนอุตสาหกรรมและคลังสินค้ามีเพียงเล็กน้อย

ดังนั้นเขตพระนครจึงมีบทบาทที่สำคัญของการเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานบริหารประเทศ เป็นที่รวมของวัฒนธรรมและแหล่งงานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

2. เขตคลองสาน

นับว่าเป็นบริเวณหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่มีการใช้ที่ดินเด่นชัดเป็นย่านพักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงก่อนที่จะมีการก่อสร้างสะพานตากสินฯ เชื่อมโยงพื้นที่ 2ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าด้วยกัน

เขตธนบุรีและเขตคลองสาน เป็นเขตที่มีรูปแบบการใช้ที่ดินใกล้เคียงกัน และยังมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันในด้านของการมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมร่วมกัน ในบริเวณย่านวงเวียนใหญ่ จึงส่งเสริมบทบาทของพื้นที่ทั้งสองเขตให้มีศักยภาพและความผูกพันอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ เขตคลองสานยังมีความต่อเนื่องในลักษณะการใช้ที่ดินริมน้ำ ทางทิศเหนือและทิศตะวันออกติดแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบริเวณพักอาศัย คลังสินค้าและอุตสาหกรรมซึ่งอาศัยการคมนาคมขนส่งทางน้ำ อันมีความเชื่อมโยงถ่ายทอดลักษณะและรูปแบบใกล้เคียงกัน กับการใช้ที่ดินริมน้ำของเขตธนบุรีทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ ปัจจุบันเขตคลองสานมีการพัฒนาการใช้ที่ดินริมน้ำเป็นอาคารสูงรูปแบบต่าง ๆ เขตธนบุรีก็ได้มีการพัฒนาการใช้ที่ดินริมน้ำเป็นรูปแบบอาคารสูงเช่นเดียวกัน เป็นความต่อเนื่องที่มีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้น และยังมีความสัมพันธ์ในด้านเส้นทางการคมนาคมขนส่งทางบกและทางน้ำต่อเนื่องกัน การคมนาคมขนส่งทางบกมีถนนประชาธิปไตย ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนกรุงธนบุรี และสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา อันได้แก่ สะพานพุทธยอดฟ้า สะพานพระปกเกล้า และสะพานตากสิน มีการใช้เส้นทางคมนาคมดังกล่าวร่วมกัน นอกจากนี้ การคมนาคมทางน้ำในเขตคลองสานจะเห็นได้ว่ามีท่าเรือ ท่าเรือข้ามฟากอยู่มาก ท่าเรือดังกล่าว

นั้นนอกจากจะให้บริการในเขตคลองสานเองแล้ว ยังเอื้ออำนวยต่อเขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี โดยเฉพาะเขตธนบุรีซึ่งอยู่ใกล้เขตคลองสานมากที่สุด จึงมีความเชื่อมโยงในการให้บริการเส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำต่อเนื่องกัน

สัดส่วนของการใช้ที่ดินเขตคลองสาน ประกอบด้วยพื้นที่พักอาศัยมากที่สุด ร้อยละ 45.58 ของพื้นที่เขต ซึ่งเป็นอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากเป็นอันดับสามของกรุงเทพมหานคร รองมาจากเขตพญาไทและเขตธนบุรี รองลงมาได้แก่ อุตสาหกรรม-คลังสินค้า และพาณิชยกรรมมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 5.40 และ 5.25 ส่วนสถานที่ราชการและสถาบันการศึกษามีเพียงร้อยละ 3.17 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีเพียงเล็กน้อย

ดังนั้น เขตคลองสานจึงมีบทบาทสำคัญในด้านการมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมร่วมกันกับเขตธนบุรี และมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องในด้านการอยู่อาศัยและอุตสาหกรรม-คลังสินค้าริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีรูปแบบพัฒนาต่อเนื่องกันมา

3. เขตยานนาวา

ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินผสมผสานกันระหว่างพื้นที่เมืองกับพื้นที่เกษตร ซึ่งยังคงเหลืออยู่บ้างประมาณร้อยละ 12.99 ของพื้นที่เขต ส่วนใหญ่อยู่ทางตอนใต้ของพื้นที่ เขตยานนาวามีพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาเช่นเดียวกับเขตธนบุรีและคลองสาน โดยมีพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแนวยาวถึง 15 กิโลเมตร จึงมีความเหมาะสมต่อการเป็นที่ตั้งของโกดังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมเช่นเดียวกับบริเวณริมน้ำของเขตธนบุรีและคลองสาน จึงมีความเชื่อมโยงระหว่างกัน นอกจากนี้เขตธนบุรีกับเขตยานนาวายังมีความเชื่อมโยงในกิจกรรมด้านต่าง ๆ โดยมีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา คือ สะพานกรุงเทพ เป็นตัวเชื่อมโยงในการกระจายและรองรับกิจกรรมระหว่างกัน

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ คือ พักอาศัยร้อยละ 30.90 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ เกษตรกรรมร้อยละ 12.99 อุตสาหกรรมและคลังสินค้าน้อยละ 8.64 สถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการร้อยละ 6.49 และพาณิชยกรรมเพียงร้อยละ 3.92

เขตยานนาวามีลักษณะเด่นทางเศรษฐกิจในกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมเป็นหลัก โดยมีความสัมพันธ์ในด้านที่เขตธนบุรีเป็นตลาดแห่งหนึ่งของการจำหน่ายสินค้า

4. เขตบางกอกใหญ่

เขตบางกอกใหญ่มีความผูกพัน และเกี่ยวเนื่องกับเขตธนบุรีเป็นอย่างมาก

นับว่าเป็นพื้นที่ที่มีวิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานชุมชนชานาน โดยที่ตั้งของพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับบริเวณที่เป็นเมืองหลวงเก่า "กรุงธนบุรี" และบริเวณปากอ่าวก็มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่น บริเวณพื้นที่ริมคลองต่าง ๆ โดยเฉพาะคลองบางหลวงน้อยหรือคลองบางกอกใหญ่ นอกจากนั้นเป็นเขตที่มีโบราณสถานที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ เช่น วัดอรุณราชวราราม วัดระฆังโฆสิตาราม วัดเครือวัลย์ วัดหงส์รัตนาราม วัดโมลีโลกยาราม เป็นต้น จึงถือได้ว่าเขตบางกอกใหญ่และเขตธนบุรี มีวิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานชุมชนมาพร้อม ๆ กัน จึงมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องในปัจจุบัน จึงเห็นได้จากการตั้งถิ่นฐานชุมชนริมน้ำ โบราณสถาน การสัญจรโดยใช้เส้นทางคมนาคมทางน้ำ โดยมีคลองบางกอกใหญ่เป็นเส้นทางร่วมในการคมนาคม และเส้นทางดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่งในด้านการท่องเที่ยว ส่วนการคมนาคมทางบกนับตั้งแต่การสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ ถนนอิสรภาพและถนนเพชรเกษมเป็นเส้นทางคมนาคมที่มีการสัญจรร่วมกับเขตธนบุรีระหว่างถนนประชาธิปไตยและถนนอินทนิทกษ์ ทำให้ความเจริญจากเขตธนบุรีแผ่ขยายเข้าไปสู่เขตบางกอกใหญ่อย่างรวดเร็ว เขตบางกอกใหญ่จึงมีการใช้ที่ดินแบบเมืองมาก โดยมีการใช้ที่ดินในรูปแบบผสม (Mixed used) มีรายละเอียดดังนี้

การใช้ที่ดินที่สำคัญ คือ พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 46.54 ของพื้นที่เขตรองลงมาคือ เกษตรกรรมร้อยละ 12.65 ส่วนสถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการกับศาสนสถานมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 3.95 และ 3.21 ส่วนอุตสาหกรรมและคลังสินค้ากับพาณิชย์กรรมมีไม่มากนัก คือ ร้อยละ 2.49 และ 2.34

เขตบางกอกใหญ่จึงนับได้ที่มีความสัมพันธ์กับเขตธนบุรีมาตั้งแต่อดีต ในด้านการอยู่อาศัยและโบราณสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ทำให้มีการติดต่อกันอยู่เสมอระหว่างพื้นที่ 2 มั่งคอง จึงมีรูปแบบการพัฒนาล้ำกัน

5. เขตภาษีเจริญ

เขตภาษีเจริญในอดีตมีศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมตั้งอยู่ตามริมคลองต่าง ๆ มีลักษณะเป็นชุมชนเกษตรกรรม จึงมีความสัมพันธ์กับการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ซึ่งมีความเชื่อมโยงกับเขตธนบุรีเป็นอย่างมาก โดยอาศัยคลองบางกอกใหญ่เชื่อมโยงความสัมพันธ์ในด้านการเดินทางติดต่อระหว่างกัน และในด้านการขนส่งสินค้าเกษตรกรรม เนื่องจากเป็นเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุดเพื่อจะไปยังแหล่งการค้าและศูนย์กลางชุมชนต่าง ๆ ดังจะเห็นได้จากบริเวณย่านตลาดพลู บริเวณตลาดวัดกลาง ในเขตธนบุรีเป็นตลาดกลางการซื้อขายแลกเปลี่ยน

สินค้าเกษตรกรรมของภาคีเจริญ โดยอาศัยคลองบางกอกใหญ่ในการเดินทาง นอกจากนั้นมีการใช้เส้นทางรถไฟต่อจากเส้นทางน้ำ โดยอาศัยทำน้ำตลาดพลูและสถานีรถไฟตลาดพลูเพื่อไปยังศูนย์กลางชุมชนย่านวงเวียนใหญ่

ปัจจุบันเมื่อมีการตัดถนนเพชรเกษมขึ้น การคมนาคมขนส่งทางน้ำจึงลดบทบาทลง แต่ยังคงมีความเชื่อมโยงกับเขตธนบุรีเช่นเดิม เช่น ในด้านการเดินทางไปยังแหล่งงานในฝั่งพระนครซึ่งส่วนใหญ่ใช้เส้นทางคมนาคมของเขตธนบุรีเป็นหลัก เพราะมีเส้นทางคมนาคมติดต่อกับฝั่งพระนครหลายด้าน จึงสามารถเลือกใช้ได้หลายทางและมีความรวดเร็วกว่าเส้นทางอื่น ๆ นอกจากนั้นเขตธนบุรียังคงเป็นตลาดที่ใหญ่แห่งหนึ่งในการระบายสินค้าเกษตรกรรม เช่นเดิม ในอนาคตมีแนวโน้มที่จะมีความเชื่อมโยงมากขึ้น โดยจะมีการตัดถนนกรุงธนบุรี (สาทร) เชื่อมกับถนนรัชดาภิเษกในเขตธนบุรี และมุ่งออกสู่ถนนเพชรเกษมในเขตภาคีเจริญ อันจะทำให้เขตธนบุรีมีบทบาทเป็นศูนย์กลางคมนาคมของฝั่งธนบุรีมากยิ่งขึ้น

เขตภาคีเจริญมีพื้นที่เกษตรกรรมมากถึงร้อยละ 62.96 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ อัยุอาศัยร้อยละ 19.30 ส่วนอุตสาหกรรม-คลังสินค้า และพาณิชย์กรรมมีเพียงเล็กน้อยคือ ร้อยละ 2.85 และ 1.45

จะเห็นได้ว่าเขตภาคีเจริญมีความเด่นชัดในการเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและเป็นเขตที่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่เกษตรในตลิ่งชั้น เขตหนองแขมและเขตบางขุนเทียน (เป็นเขตชั้นนอกทั้งหมด) ในฐานะเป็นพื้นที่ชนบทต่อพื้นที่เมือง (Urban-rural fringe) ซึ่งจำเป็นต้องมีแรงต้านการขยายตัวของเมือง (Resistance force) เพื่อมิให้เมืองขยายตัวรุกล้ำพื้นที่เกษตรในเขตชั้นนอก เกิดปัญหาเมืองขยายตัวออกไปอย่างไม่มีการสิ้นสุด และเขตภาคีเจริญจะเป็นพื้นที่ที่เป็นจุดเปลี่ยนของความเป็นเมืองและชนบท

6. เขตบางขุนเทียน

ในอดีตเขตบางขุนเทียนมีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเช่นเดียวกับเขตชั้นในฝั่งธนบุรี ซึ่งใช้ลำคลองเป็นเส้นทางสำคัญในการคมนาคมขนส่ง การชลประทาน ตลอดจนใช้ในวิถีประจำวัน ทำให้การตั้งถิ่นฐานแรกเริ่มเป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเรียงรายไปตามความยาวของทั้งสองฝั่งคลอง เพื่อให้ใช้ประโยชน์ทางน้ำมากที่สุด คลองที่สำคัญในเขตบางขุนเทียน และมีความเกี่ยวเนื่องกับเขตธนบุรี ได้แก่ คลองสนามชัย คลองศาลตันโพธิ์ คลองบางสะแก เป็นต้น ในอดีตเส้นทางคมนาคมขนส่งทางบกที่จะเข้าถึงเขตบางขุนเทียนมีน้อยมาก จึงทำให้

การเข้าถึงไม่สะดวก จึงต้องอาศัยเส้นทางคมนาคมในเขตธนบุรีเป็นทางผ่านและเชื่อมโยงสู่เขต ซึ่งมีทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย และถนนวุฒากาศเชื่อมกับถนนดาวคะนอง-จอมทอง อันเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญในขณะนั้น ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเอกชัยและถนนธนบุรี-ปากท่อ เส้นทางคมนาคมเดิมจึงลดหน้าที่และบทบาทความสำคัญลง ทำให้ถนนในปัจจุบันมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน ทำให้เกิดอาคารพาณิชย์ตึกแถวตลอดจนโรงงานต่าง ๆ ตามแนวเส้นทางถนนทั้งสองฟาก อย่างไรก็ตามแม้บทบาทของเขตบางขุนเทียนจะเปลี่ยนไปแต่ความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ต่อเขตธนบุรียังคงมีเช่นเดิม ดังจะเห็นได้จากเส้นทางคมนาคมในถนนเอกชัยและถนนธนบุรี-ปากท่อนั้น มีความต่อเนื่องกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน นอกจากนี้ยังมีความสัมพันธ์กับคลังสินค้า ประเภทที่ต้องการส่งสินค้าไปยังแหล่งอื่น ๆ โดยอาศัยคลังสินค้าริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตธนบุรีและเขตราษฎร์บูรณะ เป็นคลังสินค้าลำเลียงส่งต่อไปยังท่าเรือคลองเตย และเขตบางขุนเทียนเป็นย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญในฝั่งธนบุรี โดยมีเขตธนบุรีเป็นตลาดแห่งหนึ่งในการจำหน่ายผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีมากถึงร้อยละ 64.67 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ อยู่อาศัยร้อยละ 7.41 อุตสาหกรรมและคลังสินค้าน้ำร้อยละ 2.18 ส่วนพาณิชย์กรรมมีเพียงร้อยละ 0.76

ดังนั้นอุตสาหกรรมในเขตบางขุนเทียน จึงเป็นเศรษฐกิจที่สำคัญที่ทำรายได้ให้กับเขต โดยมีเขตธนบุรีเป็นตลาดที่รองรับอุตสาหกรรม โดยอาศัยการคมนาคมขนส่งในเขตธนบุรีเป็นเส้นทางหลักเพื่อเชื่อมโยงมายังเขตบางขุนเทียน

7. เขตราษฎร์บูรณะ

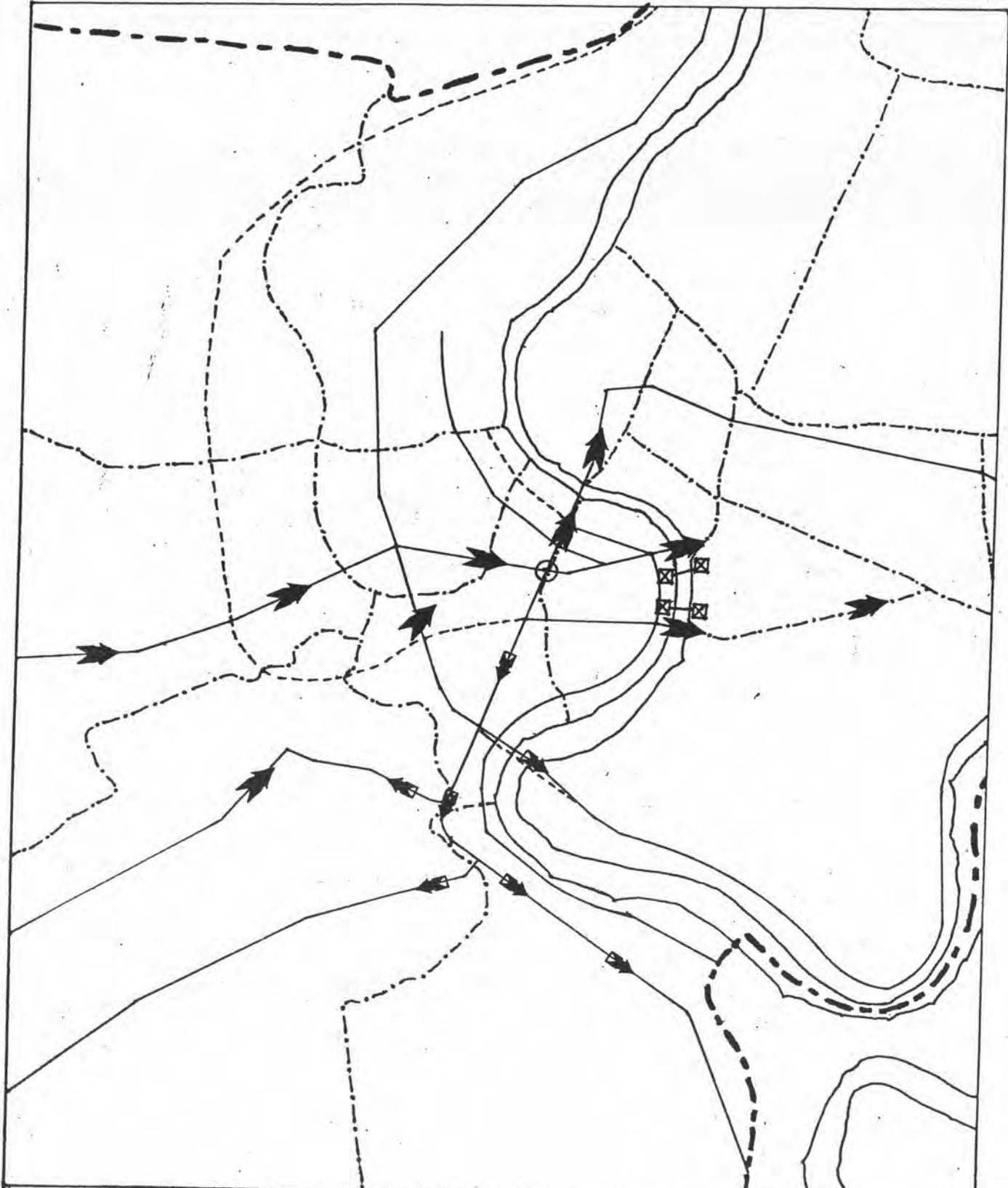
เขตราษฎร์บูรณะเป็นเขตที่มีรูปแบบการใช้ที่ดินใกล้เคียงกับเขตบางขุนเทียน จึงมีความสัมพันธ์และความต่อเนื่องกับเขตธนบุรีคล้ายเขตบางขุนเทียน นอกจากนี้ คลังสินค้าริมแม่น้ำเจ้าพระยามีความต่อเนื่องกับเขตธนบุรีเช่นกัน ส่วนโครงข่ายเส้นทางคมนาคมทางบกมีถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนเจริญนคร เป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญร่วมกัน ซึ่งเป็นเส้นทางที่ใกล้และสะดวกต่อการเดินทางไปยังฝั่งพระนคร โดยอาศัยสะพานกรุงเทพ และสะพานตากสิน

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีมากเช่นเดียวกับเขตบางขุนเทียน มีประมาณร้อยละ 63.92 รองลงมาได้แก่ อยู่อาศัยร้อยละ 9.31 อุตสาหกรรมและคลังสินค้าน้ำร้อยละ

3.75 และพาณิชย์กรรมมีเพียงร้อยละ 0.83

จะเห็นได้ว่า คลังสินค้าบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตราษฎร์บูรณะมีความเชื่อมโยงและสัมพันธ์กับคลังสินค้าของเขตนบุรีและคลองสาน

สรุปความสัมพันธ์เขตนบุรีและเขตข้างเคียง พบว่า เขตนบุรีจะมีบทบาทเป็นเขตพักอาศัยของผูทำงาน ที่มีทั้งผู้ทำงานที่มีการศึกษาและผูทำงานที่ใช้แรงงาน โดยผูทำงานที่มีระดับการศึกษาจะเดินทางไปทำงานในแหล่งงานย่านใจกลางเมือง เช่น เขตพระนคร เขตบางรัก และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นต้น ส่วนผูทำงานที่ใช้แรงงานจะมีการเดินทางไปทำงานในแหล่งงานย่านอุตสาหกรรม ทั้งฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตยานนาวา บางขุนเทียน และราษฎร์บูรณะ เป็นต้น (แผนที่ 3.36) ฉะนั้นเขตนบุรีจะเป็นแหล่งพักอาศัยของแรงงานที่จะทำงานในเขตนบุรีและแรงงานที่จะเคลื่อนย้ายไปทำงานยังแหล่งงานในเขตอื่น ๆ นอกจากนั้นเขตนบุรียังมีบทบาทเป็นชุมทางการคมนาคมที่มีโครงข่ายการคมนาคมเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตต่าง ๆ ทั้งการคมนาคมทางบกและทางน้ำ อันเป็นเส้นทางสัญจรของผูคน แรงงานและสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น สินค้าเกษตร สินค้าอุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อกระจายสิ่งเหล่านี้ไปยังแหล่งงานศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและตลาดที่อยู่ในเขตต่าง ๆ รวมทั้งกระจายลงสู่เขตนบุรีด้วย ซึ่งจะเห็นได้จากสินค้าเกษตรส่วนใหญ่มาจากเขตภาคีเจริญ ส่วนหนึ่งใช้เส้นทางคมนาคมจากถนนเพชรเกษมแล้วมุ่งเข้าสู่เขตนบุรีตามแนวถนนอินทรพิทักษ์ จนถึงศูนย์กลางพาณิชย์กรรมย่านวงเวียนใหญ่ อีกส่วนหนึ่งอาศัยการคมนาคมทางน้ำ โดยใช้เส้นทางของคลองบางกอกใหญ่ โดยมีเรือช่วยลำเลียงขนส่งสินค้าเกษตรต่าง ๆ มุ่งเข้าสู่เขตนบุรีที่บริเวณตลาดวัดกลาง (ตลาดวัดจันทร์าราม) ในแขวงบางยี่เรือ หรืออาจจะมีการลำเลียงสินค้าต่อเพื่อจะไปยังย่านวงเวียนใหญ่ โดยอาศัยการคมนาคมขนส่งทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัยเข้าช่วย โดยมีสถานีตลาดพลูเป็นสถานีขนถ่ายสินค้า นอกจากนั้นเขตบางขุนเทียนส่วนหนึ่งก็อาศัยเส้นทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัยเพื่อการสัญจรและขนส่งสินค้ามายังย่านดังกล่าวด้วย ส่วนสินค้าอุตสาหกรรมจะมาจากเขตราษฎร์บูรณะ และบางขุนเทียน โดยใช้เส้นทางจากถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเอกชัย ถนนดาวคะนอง-จอมทอง และถนนธนบุรี-ปากท่อ เข้าสู่ถนนตากสินในเขตนบุรี โดยส่วนหนึ่งจะระบายลงที่ตลาดดาวคะนองและมุ่งไปสู่ย่านวงเวียนใหญ่ เพื่อช่วยกระจายสู่ย่านชุมชนในเขตนบุรี และอีกส่วนมุ่งมาสู่ถนนเจริญนคร บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อจะขนถ่ายสินค้าสู่คลังสินค้าหรือโกดังเพื่อจะลำเลียงต่อไปยังตลาดอื่น ๆ รวมทั้งเขตนบุรีมีบทบาทและรูปแบบการพัฒนาเมืองคล้าย



0 100 200 300 400 เมตร

แสดง : ความสัมพันธ์ของเขตชานเมืองกับเขตชานเมือง

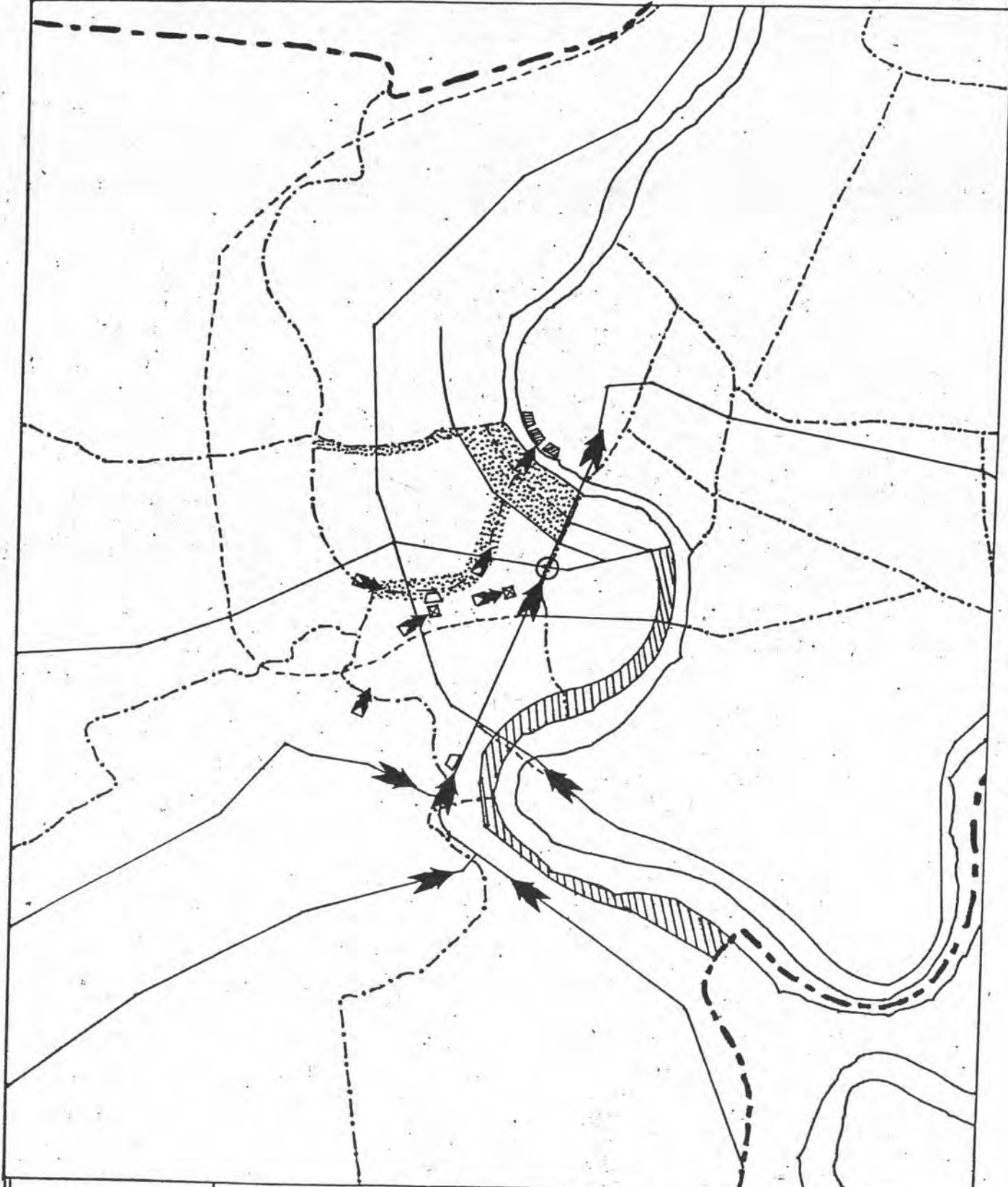
การศึกษา
เพื่อเสนอแนะทาง
การพัฒนาเขตชานเมือง
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.36

สัญลักษณ์

- ▲ ผู้ทำงานย่านใจกลางเมือง
- ▲ ผู้ทำงานย่านอุตสาหกรรม
- ☒ ท่าเรือข้ามฟากที่มีจำนวนผู้ใช้มาก



0 100 200 300 500 เมตร

แผนที่ : ความสัมพันธ์ของเขตชลบุรีกับเขตข้างเคียง

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตชลบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.37

สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|---------------------------|---|--|
| ▲ | สินค้าเกษตร | △ | ตลาด |
| ▲ | สินค้าอุตสาหกรรม | ▨ | ท่าเรือรับส่งสินค้า |
| ⊠ | สถานีรถไฟ จุดขนถ่ายสินค้า | ▧ | รูปแบบการใช้ที่ดินอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และคลังสินค้า |
| ○ | ศูนย์กลางพาณิชยกรรม | ▩ | รูปแบบการตั้งถิ่นฐานชุมชนริมน้ำกึ่งเอ็ก |

เขตบางกอกใหญ่ ซึ่งจะเห็นได้จากรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนริมน้ำ รูปแบบอาคารประเภท ตึกแถว โบราณสถาน และเส้นทางท่องเที่ยว มีวิวัฒนาการและความผูกพันต่อเนื่องกันมาก ส่วน การพัฒนาเมืองในรูปแบบการใช้ที่ดินและการคมนาคมของเขตธนบุรี มีความใกล้เคียงต่อเนื่องกับ เขตคลองสาน โดยมีศูนย์กลางพาณิชย์กรรมร่วมกันในย่านวงเวียนใหญ่มีบริเวณพักอาศัย คลังสินค้า และอุตสาหกรรมริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีแนวโน้มจะพัฒนาเป็นอาคารสูงเช่นเดียวกัน รวมทั้งมี ความสัมพันธ์เชื่อมโยงในการใช้บริการเส้นทางคมนาคมขนส่งทางบกพร้อมกัน และมีความต่อเนื่อง กับการคมนาคมขนส่งทางน้ำด้วย (แผนที่ 3.37)

สรุปบทบาทหน้าที่ เขตธนบุรี

ในอดีตตั้งแต่สมัยกรุงธนบุรี บริเวณริมคลองบางหลวงและแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นย่าน พักอาศัยของจีนหลวงในสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี ต่อมาในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ยังคงมีบทบาท หน้าที่เป็นถิ่นที่พำนักของขุนนางชั้นสูงและบริวาร และต่อมาพระมหากษัตริย์ ขุนนางชั้นสูงได้มี การสร้างวัดวาอารามต่าง ๆ เพื่อทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา และในสมัยรัชกาลที่ 5-7- ปัจจุบัน มีการพัฒนาฟื้นฟูบ้านเมืองให้มีความเจริญก้าวหน้ามากขึ้น โดยมีการสร้างถนน ทางรถไฟ สะพาน พระพุทธยอดฟ้า สะพานกรุงเทพ และสะพานสาทร เพื่อเปิดพื้นที่เชื่อม 2ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เกิดความสะดวกในการเดินทางติดต่อสัญจร ทำให้ที่พักอาศัยขยายอาณาบริเวณมากขึ้น และทาง รถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย ได้นำสินค้าอาหารมาสู่ตลิ่งที่วงเวียนใหญ่ ทำให้ตลาด วงเวียนใหญ่เป็นศูนย์กลางของสินค้าและบริการ นอกจากนี้เส้นทางคมนาคมทางบกนำผู้คนอพยพ จากภาคตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาทำงาน ทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากรและ ที่พักอาศัยมากขึ้น โดยมีพัฒนาการจากรูปแบบบ้านเดี่ยวพักอาศัย มาเป็นตึกแถว เพื่อการค้า- อยู่อาศัย จนกระทั่งในปัจจุบันรูปแบบได้เปลี่ยนเป็นอาคารสูงในรูปของแฟลต คอนโดมิเนียม แมนชั่น อพาร์ทเมนต์ สำนักงาน ศูนย์การค้า และเป็นตัวชี้นำรูปแบบการรองรับการขยายตัวใน อนาคตข้างหน้า

จึงเป็นไปได้ว่า พื้นที่เขตธนบุรีนี้รองรับการอยู่อาศัย ส่วนตลาด ศูนย์การค้า แหล่ง บันเทิง ก็เติบโตตามขึ้นมาเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยเหล่านั้นที่นับวันจะหนาแน่นขึ้น และได้ เปลี่ยนแปลงกลับกลายเป็นแหล่งงาน ย่านการค้าไปโดยอัตโนมัติทั้งภาคบริการและอุตสาหกรรม

ขนาดเล็ก ในอนาคตจะเกิดจุดแวะพักของการขนส่งของผู้สัญจรผ่าน (Passenger Transport) เป็นจำนวนมาก พื้นที่นี้ก็จะยิ่งทวีขึ้น ผู้คนผ่านเข้ามา-ออกไป และมีการซื้อขายแวะซื้อ (Shopping) มากยิ่งขึ้น Centers ทั้งหลายระดับภูมิภาคในฝั่งธนบุรีจะกระจายกันให้บริการ ตามแหล่งศูนย์กลางย่านการค้า-บริการ และศูนย์กลางการคมนาคม นอกจากนั้นพื้นที่ที่เคยเป็น ดินพังกอาศัย เรือสวนที่ถูกถนนสายประธานตัดผ่านจะมีราคาสูงขึ้น จนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนมากยิ่งขึ้น เช่น บริเวณถนนรัชดาภิเษก และบริเวณริมน้ำเจ้าพระยาด้านเลียบบนเจริญนคร เป็นบริเวณที่มีศักยภาพและมีทัศนียภาพงดงาม จึงเป็นจุดดึงดูดเพื่อการโฆษณาการ ขาย จะเปลี่ยนจากโกดังคลังสินค้า มาเป็นรูปแบบอาคารสูงในด้านพังกอาศัยและพาณิชย์กรรม หรือ สำนักงานและคอนโดมิเนียม ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยดั้งเดิมมีความแออัดมากขึ้น ถ้ามีการเปลี่ยนมือ ให้เช่าแล้วเจ้าของที่ดินย้ายออกไปอยู่ชานเมือง ถ้าบริเวณนั้นมีศักยภาพต่ำจะมีการแบ่งแปลงที่ดิน เป็นแปลงเล็กแปลงน้อย จนทำให้มีโอกาที่จะเป็นแหล่งชุมชนแออัดมากขึ้น แต่ถ้าเป็นบริเวณที่มี ศักยภาพสูงก็จะเกิดการเปลี่ยนมือซื้อขาย เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่น สูงในลักษณะที่เข้มข้นขึ้น

จึงสรุปได้ว่าบทบาทหน้าที่ของเขตธนบุรี มีความสำคัญดังนี้ คือ

1. ทำเลที่ตั้ง เขตธนบุรีเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางค้า-บริการของฝั่งตะวันตก และเป็นเขตที่ประชาชนสัญจรผ่านไป-มาระหว่างที่พังกอาศัยฝั่งตะวันตกกับแหล่งงานฝั่งตะวันออก ซึ่งเขตธนบุรีมีทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งงาน ย่านการค้า-บริการใจกลางเมือง โดยสามารถเดินทาง ได้สะดวกและเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งเข้า-ออกระหว่างเขตชั้นในกับเขตชั้นกลางและเขต ชั้นนอกอีกด้วย เนื่องจากมีถนนสายหลักผ่านหลายสาย เช่น ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนกรุงธนบุรี ถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น

2. การใช้ที่ดิน เมื่อพิจารณาแนวโน้มในอนาคต เขตธนบุรีจะเป็นเขตที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) การใช้ที่ดินจากแนวราบสู่แนวตั้ง ดังนี้

ก) ที่อยู่อาศัย จะมีแนวโน้มเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากยิ่งขึ้น ซึ่ง ได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนท์ หอพัก และอาคารชุด

ข) พาณิชยกรรม จะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เนื่องมาจากการขยายตัวด้าน การค้าจากย่านใจกลางเมือง ซึ่งจะได้แก่ อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ สำนักงาน ศูนย์การค้า รวมทั้งการขยายตัวของประชากรในเขตและเขตใกล้เคียงที่เข้ามาใช้บริการในเขตธนบุรี

๓. ความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เขตธนบุรีนับได้ว่าเป็นเมืองเก่าแก่ที่มีโบราณสถาน
ศาสนสถาน หลายแห่งที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ เช่น วัดกัลยาณ โบสถ์
ชานตาครุส มัสยิดบางหลวง เป็นต้น