

บทที่ 4

สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

จากการกำหนดที่ให้มีการพัฒนาพื้นที่รอบศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ ให้เป็นการดำเนินการโดยการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (urban redevelopment) ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยโดยตรง จึงศึกษาสภาพทั่วไปพื้นที่ศึกษาเพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเบื้องต้น ที่จะชี้ให้เห็นสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาชัดเจนมากยิ่งขึ้น

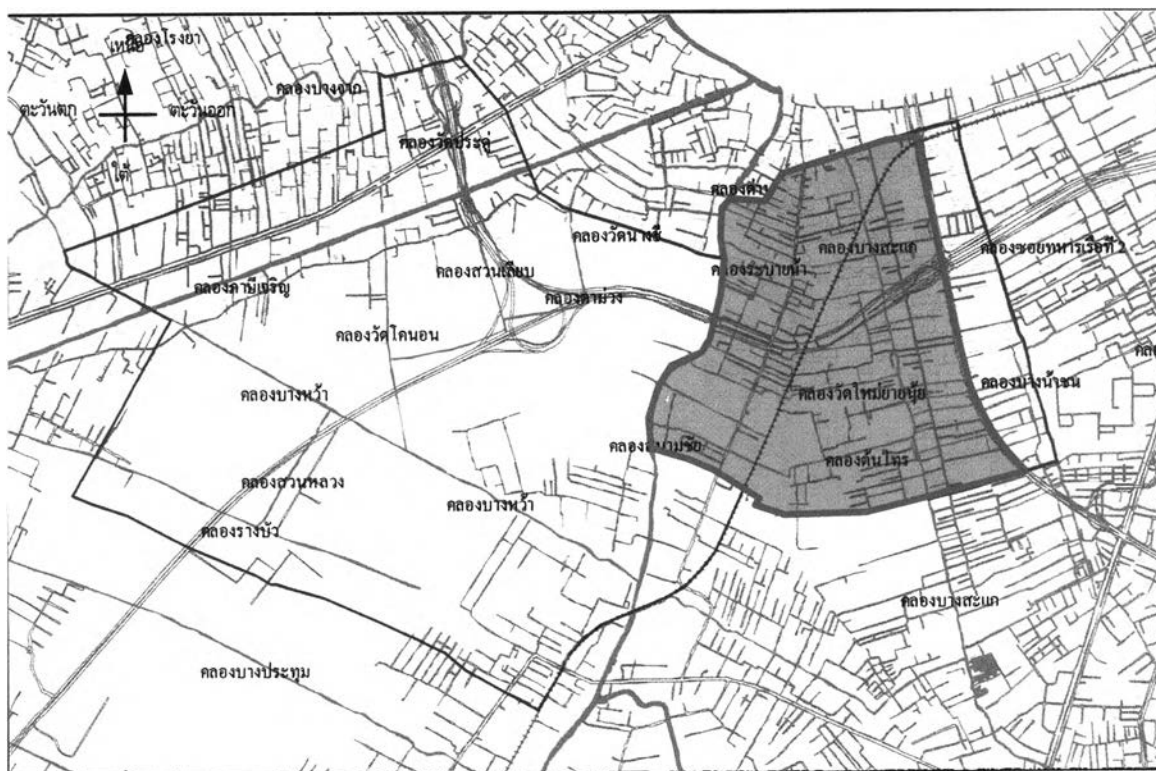
4.1 ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

จากการที่กรุงเทพมหานครได้กำหนดขอบเขตผังเมืองเฉพาะบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ พื้นที่ศึกษาเป็นส่วนหนึ่งของผังเมืองเฉพาะที่ได้กำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรม บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ โดยมีพื้นที่ของแขวงตลาดพลู พื้นที่บางส่วนของแขวงบุคคโล เขตธนบุรี และพื้นที่บางส่วนของแขวงบางค้อ เขตจอมทอง โดยมีขอบเขตดังนี้

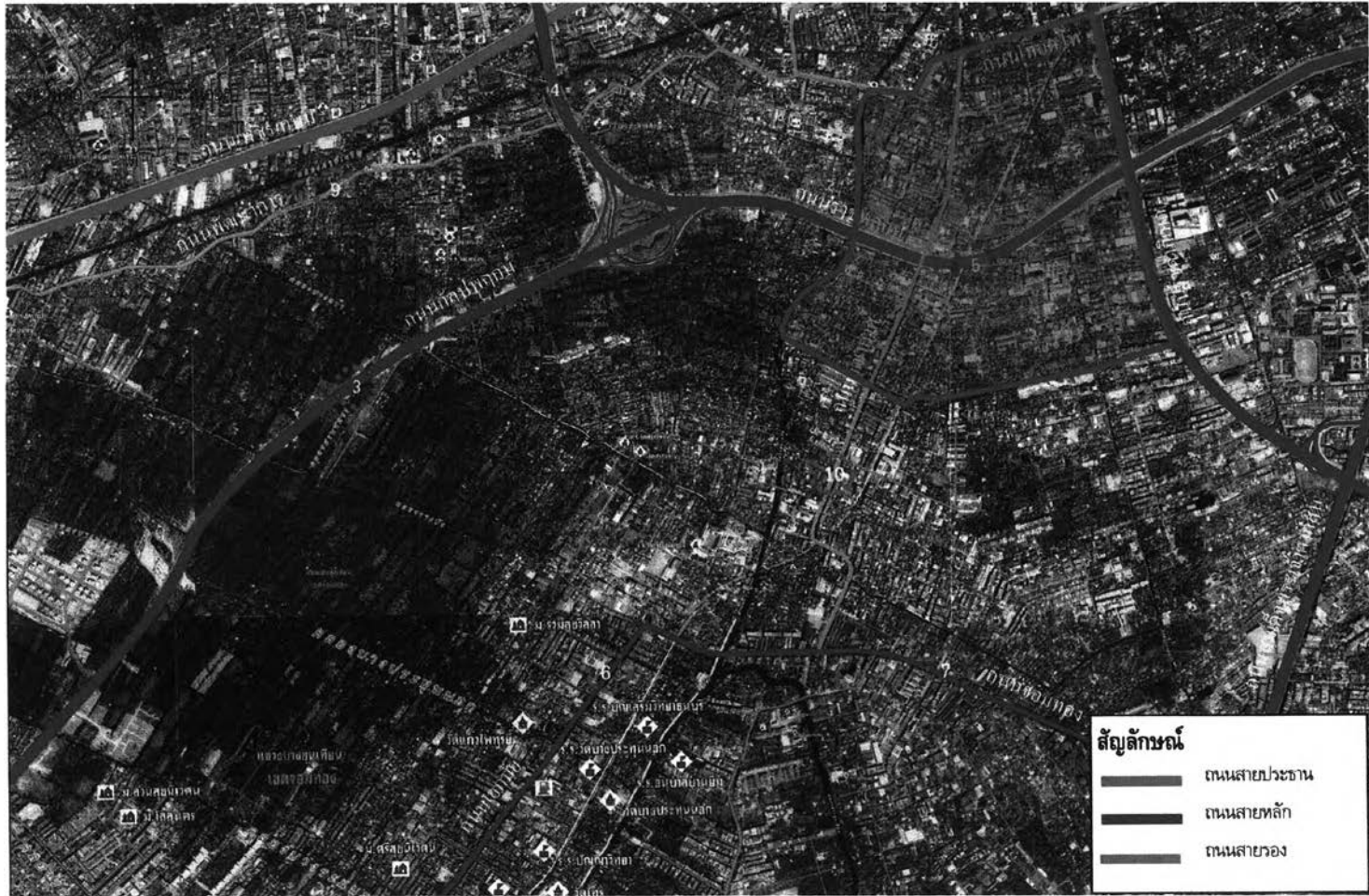
ทิศเหนือ	ติดต่อกับถนนเทอดไทตั้งแต่ซอยเทอดไท 27 ถึงคลองบางขุนเทียน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับถนนรัชดาภิเษกตั้งแต่ซอยเทอดไท 27 ถึงคลองแยกคลองบางสะแก
ทิศใต้	จรดกับลำรางสาธารณะ ซอยแยกซอยจินดามณี แนวเส้นตรงระหว่างซอยจินดามณีกับซอยแยกซอยโรงเรียนมนตรีวิทยา
ทิศตะวันตก	จรดกับคลองบางขุนเทียนตั้งแต่คลองวัดใหม่ยายนุ้ยถึงถนนเทอดไท

4.2 ลักษณะทางกายภาพ

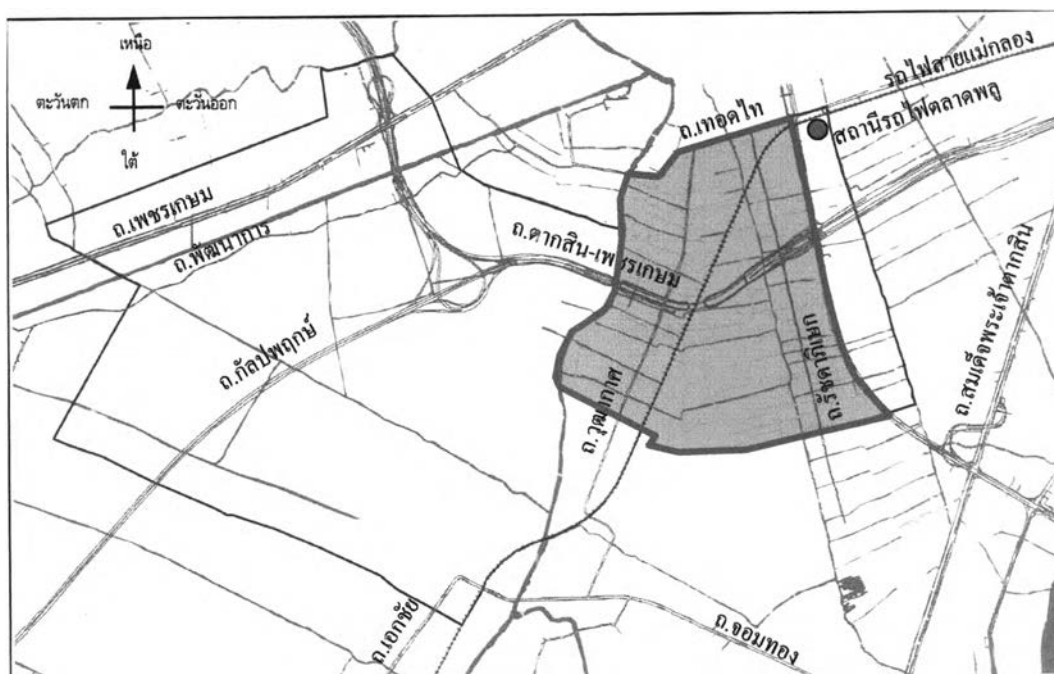
พื้นที่ที่ศึกษาอยู่ทางด้านตะวันตกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ในบริเวณด้านตะวันออกของศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ คือ พื้นที่ทางด้านใต้ของถนนเทอดไท ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในแขวงตลาดพลู พื้นที่บางส่วนของแขวงบुकคโล เขตธนบุรี และพื้นที่บางส่วนของแขวงบางค้อ เขตจอมทอง มีพื้นที่ทั้งหมด 1.359 ตารางกิโลเมตร และมีระบบคลองที่ล้อมรอบ ได้แก่ คลองบางขุนเทียนและคลองวัดใหม่ยายนุ้ย นอกจากนี้ยังมีระบบถนน ได้แก่ ถนนเทอดไท ถนนรัชดาภิเษก และยังมีทางรถไฟสายแม่กลอง ซึ่งเริ่มต้นจากวงเวียนใหญ่ผ่านสมุทรสาคร(มหาชัย) ไปถึงจังหวัดสมุทรสงคราม (แม่กลอง)



รูปที่ 4.1 แสดงโครงข่ายลำคลองภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ



รูปที่ 4.2 แสดงโครงข่ายถนนภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ



รูปที่ 4-3 แสดงแนวโครงข่ายระบบรางภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ

4.3 ลักษณะสังคม

● ประชากร

ประชากรภายในพื้นที่ศึกษานั้นจะประกอบด้วยประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคโโล เขตธนบุรี แขวงบางค้อ เขตจอมทอง ซึ่งจำนวนประชากรและความหนาแน่นในปี พ.ศ.2546 สามารถแบ่งเป็นรายแขวงได้ดังนี้

- แขวงตลาดพลู มีประชากรรวม 23,189 คน เป็นชาย 11,256 คน เป็นหญิง 11,933 คน มีพื้นที่ 1.823 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 1,139.375 ไร่ มีความหนาแน่นเฉลี่ยประมาณ 13,049 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 21 คนต่อไร่ มีจำนวนบ้านรวม 6462 หลังคาเรือน

- แขวงบुकคโโล มีประชากรรวม 88,546 คน เป็นชาย 43,335 คน เป็นหญิง 45,161 คน มีพื้นที่ 3.729 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,330.625 ไร่ มีความหนาแน่นเฉลี่ยประมาณ 23,745 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 38 คนต่อไร่ มีจำนวนบ้านรวม 20,791 หลังคาเรือน

- แขวงบางค้อ มีประชากร 42,702 คน เป็นชาย 20,755 คน เป็นหญิง 21,947 คน มีพื้นที่ 3.375 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,109 ไร่ มีความหนาแน่นเฉลี่ย

ประมาณ 12,652 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 20 คนต่อไร่ มีจำนวนบ้านรวม 11,927 หลังคาเรือน

ซึ่งมีจำนวนประชากรรวมทั้งหมด 154,437 คน โดยแขวงบुकคโจะมีความหนาแน่นมากที่สุด รองลงมาคือ แขวงตลาดพลูและแขวงบางค้อมีความหนาแน่นต่ำสุด มีความหนาแน่นเฉลี่ย 28 คนต่อไร่

เมื่อพิจารณาจากการวางแผนของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชยกรรม ให้มีความหนาแน่นประชากรในอนาคตเท่ากับ 120 คนต่อไร่ แต่ปัจจุบันพื้นที่ศึกษาที่มีแนวทางการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านพาณิชยกรรมนั้นมีความหนาแน่นเฉลี่ยเพียง 28 คนต่อไร่เท่านั้น

• โครงสร้างของชุมชน

ยังคงเป็นโครงสร้างชุมชนพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ มีความหนาแน่นเบาบาง ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้าง ถนนเชื่อมโยงแล้ว ทำให้รูปแบบชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงเป็นลักษณะชุมชนเมืองมากขึ้น ส่วนใหญ่หันไปประกอบอาชีพรับจ้าง ค้าขาย และอุตสาหกรรมในครัวเรือน

- ชุมชนแขวงตลาดพลู 5 ชุมชน
- ชุมชนแขวงบางค้อมี 9 ชุมชน

ชุมชนที่อยู่ภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ เป็นชุมชนที่มีการก่อตั้งชุมชนมาเป็นระยะเวลานาน โดยชุมชนที่อยู่ในแขวงตลาดพลูมี 5 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนวัดใหม่ยายนุ้ย ชุมชนสามัคคีธรรม ชุมชนวัดบางสะแก ชุมชนปากคลองบางสะแกและชุมชนวัดก้นตฬาราราม ซึ่งชุมชนส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันสภาพโครงสร้างทางสังคมของพื้นที่นี้ จะมีการพัฒนาในระดับความเป็นเมืองที่สูงขึ้นจนเข้าสู่สังคมเมืองโดยเฉพาะพื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลักและสายรอง

ชุมชนที่อยู่ในแขวงบางค้อมี 9 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนริมคลองบางสะแก ชุมชนนางนอง 2 สันติสุข ช.นางนอง ถ.วุฒากาศ ชุมชนสุขศิริ ถ.วุฒากาศ ชุมชนศิลปะเดช 33/2 ซอยศิลปะเดช ชุมชนวัดมงคลวาราม 90/2 ถ.จอมทอง ชุมชนซอยสวนหลวง ซอยสวนหลวง ชุมชนซอยอาทิตย์ และชุมชนจันทน์พัฒนา ริมคลองบางสะแก

- การกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากร

แขวงบुकคิโล (23,745 คน/ตร.กม.) และแขวงตลาดพลู (12,963 คน/ตร.กม.)
แขวงบางค้อ (12,681 คน/ตร.กม.)

**ตารางที่ 4.1 จำนวนของประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคิโล ในเขตธนบุรีและ
แขวงบางค้อ เขตจอมทอง ปี พ.ศ. 2536-2546**

หน่วย : คน

พ.ศ.	แขวงบुकคิโล	แขวงตลาดพลู	แขวงบางค้อ
2536	110,630	29,983	47,435
2537	108,563	28,932	47,430
2538	105,014	27,760	46,881
2539	102,615	27,092	46,788
2540	100,344	26,069	45,905
2541	97,397	25,560	45,548
2542	94,782	24,790	43,494
2543	92,600	24,156	42,984
2544	91,224	23,632	42,800
2545	89,481	23,460	42,399
2546	88,546	23,189	42,351

ที่มา : ทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง

**ตารางที่ 4.2 ความหนาแน่นของประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคิโลในเขตธนบุรี
และแขวงบางค้อในเขตจอมทอง พ.ศ. 2536-2546**

หน่วย : คน/ตร.กม.

พ.ศ.	แขวงบुकคิโล	แขวงตลาดพลู	แขวงบางค้อ
2536	29,668	16,447	14,054
2537	29,113	15,871	14,053
2538	28,161	15,228	13,890
2539	27,518	14,861	13,863
2540	26,909	14,300	13,601
2541	26,119	14,021	13,495
2542	25,418	13,598	12,887
2543	24,832	13,251	12,736
2544	24,463	12,963	12,681
2545	23,996	12,869	12,562
2546	23,745	12,720	12,548

ที่มา : ทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง

จากข้อมูลเรื่องการกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากร จะเห็นว่า แขวงบुकคโโลเป็นแขวงที่มีการกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด ทั้งนี้ เนื่องจาก แขวงบुकคโโลมีอาณาเขตติดต่อกับถนนใหญ่สายหลักหลายสาย เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นต้น ซึ่งทำให้ประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่เลือกการตั้งถิ่นฐานที่สะดวกกับสัญจรเข้า-ออกภายในพื้นที่ และพื้นที่รอบนอกจะเป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานในรูปแบบของที่พักอาศัยกึ่งพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ ส่วนแขวงตลาดพลูนั้น มีการกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากรรองมาจากแขวงบुकคโโล เนื่องจากแขวงตลาดพลูเป็นพื้นที่เก่าแก่ที่มีการตั้งถิ่นฐานมานาน จึงทำให้ไม่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นได้ ทั้งนี้ด้วยลักษณะของความเป็นชุมชนเก่า ประกอบกับพื้นที่ด้านในของแขวงตลาดพลูเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัย และมีพื้นที่โล่งว่าง นอกจากนี้มีการทำการค้าอยู่บริเวณถนนเทอดไท ซึ่งเป็นลักษณะการค้าที่ให้บริการกับชุมชนมากกว่าเป็นการค้าที่บริการบุคคลภายนอกพื้นที่ และแขวงบางค้อ เป็นแขวงที่มีการกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด เนื่องจากแขวงบางค้อนั้นเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ และการสัญจรเข้า-ออกภายในพื้นที่ไม่สะดวก

ซึ่งหากมีการพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเพื่อรองรับศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ ก็จะทำให้การเข้าถึงมีความสะดวกเพิ่มมากขึ้นสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่าและพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ให้ดีขึ้นได้

● อัตราเพิ่มประชากร

จากปี พ.ศ. 2536 ถึงปี พ.ศ. 2546 ข้อมูลจากทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง ประชากรพื้นที่ศึกษาได้ลดลงจาก ซึ่งเป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงประชากรในพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่าจากปี พ.ศ. 2536 ถึง 2546 อัตราการลดลงของประชากรเฉลี่ยต่อปีของพื้นที่ศึกษา เท่ากับร้อยละ 1.96 ต่อปี และเมื่อจำแนกเป็นรายแขวงพบว่า แขวงที่มีอัตราการลดลงของประชากรมากที่สุด และรองลงไปได้แก่

1. แขวงตลาดพลู (ร้อยละ -2.60 ต่อปี)
2. แขวงบुकคโโล (ร้อยละ -2.25 ต่อปี)
3. แขวงบางค้อ (ร้อยละ -1.12 ต่อปี)

ตารางที่ 4.3 จำนวนประชากรและอัตราเพิ่มประชากร ในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคโโล เขตธนบุรีและแขวงบางค้อ เขตจอมทอง ปี พ.ศ. 2536-2546

พ.ศ. (31 ธ.ค.)	แขวงบुकคโโล		แขวงตลาดพลู		แขวงบางค้อ	
	จำนวน (คน)	อัตราเพิ่ม (% ต่อปี)	จำนวน (คน)	อัตราเพิ่ม (% ต่อปี)	จำนวน (คน)	อัตราเพิ่ม (% ต่อปี)
2536	110,630	-	29,983	-	47,435	-
2537	108,563	-1.90	28,932	-3.63	47,430	-0.01
2538	105,014	-3.37	27,760	-4.22	46,881	-1.15
2539	102,615	-2.33	27,092	-2.46	46,788	-0.19
2540	100,344	-2.26	26,069	-3.92	45,905	-1.88
2541	97,397	-3.02	25,560	-1.99	45,548	-0.77
2542	94,782	-2.75	24,790	-3.10	43,494	-4.50
2543	92,600	-2.35	24,156	-2.62	42,984	-1.18
2544	91,224	-1.50	23,632	-2.21	42,800	-0.42
2545	89,481	-1.94	23,460	-0.73	42,399	-0.94
2546	88,546	-1.05	23,189	-1.16	42,351	-0.11
อัตราเพิ่ม เฉลี่ยต่อปี (2536-2546)	-2.25		-2.60		-1.12	

อัตราการเพิ่มประชากร จะเห็นว่ามี การเพิ่มที่ลดน้อยลงทั้ง 3 แขวง เนื่องจาก มีปัจจัยหลักให้ประชากรออกจากพื้นที่ ทั้งในด้านสภาพแวดล้อม ความหนาแน่นที่ไม่สามารถขยายเพิ่มได้ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยทางด้านที่ตั้งที่ทำให้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่ที่พักอาศัย บริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้อัตราการเพิ่มประชากรลดลง

จากลักษณะสังคมของพื้นที่ศึกษา สรุปได้ว่า พื้นที่ศึกษานั้นจะมีขอบเขตครอบคลุม 3 แขวง ได้แก่ แขวงตลาดพลู บางส่วนของแขวงบुकคโโล เขตธนบุรี และบางส่วนของแขวงบางค้อ เขตจอมทอง ซึ่งทั้ง 3 แขวงมีลักษณะทางสังคมที่ใกล้เคียงกัน คือเป็นสังคมที่มีความผูกพันกับพื้นที่มาเป็นระยะเวลายาวนาน เป็นลักษณะสังคมเก่าที่มีการตั้งถิ่นฐานตั้งแต่อดีต มีความเป็นชุมชนอยู่สูง ซึ่งปัจจุบันเมื่อมีการพัฒนาระบบคมนาคมเข้าสู่พื้นที่ จึงทำให้ลักษณะสังคมเปลี่ยนแปลงเป็นสังคมที่มีความเป็นเมืองมากขึ้น จึงทำให้แขวงบुकคโโลเป็นแขวงที่มีการกระจายตัวและความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด แขวงตลาดพลู และแขวงบางค้อมีการกระจายตัวและความหนาแน่นเป็นอันดับรองลงมา และเมื่อพิจารณาถึงอัตราการเพิ่มของประชากรจะพบว่า ทั้ง 3 แขวงมีอัตราการเพิ่มที่ลดลง แต่แขวงที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรลดลงมากที่สุด คือ แขวงตลาดพลู แขวงบुकคโโลและแขวงบางค้อตามลำดับ

4.4 สภาวะทางเศรษฐกิจ

แต่เดิมพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมโดยมีสินค้าอุปโภค และสินค้าบริการเป็นหลัก เกาะตามริมถนนสายหลักและสายรอง ซึ่งโครงสร้างทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษาขึ้นอยู่กับสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ สาขาการค้าส่ง การค้าปลีกและการบริการ ซึ่งจะเป็นการให้บริการภายในพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ โดยจะเป็นในลักษณะของธุรกิจที่ให้บริการภายในชุมชนเป็นหลัก จะมีการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเทอดไท ถนนรัชดาภิเษก และถนนวุฒากาศ ส่วนอุตสาหกรรมนั้น ภายในพื้นที่ศึกษา จะมีบางส่วนที่มีการประกอบกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ปัจจุบันสภาพเศรษฐกิจมีความเติบโตทางเศรษฐกิจลดลง ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากสาเหตุทางด้านกายภาพ เช่น สภาพอาคารส่วนใหญ่มีขนาดเล็กและทรุดโทรม ไม่น่าดึงดูดใจเข้ามาลงทุนและใช้บริการในพื้นที่ ประกอบกับสภาพถนนที่คับแคบและไม่สะดวกต่อการสัญจรเข้า-ออกจากพื้นที่

4.5 การคมนาคมขนส่ง

การคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่จะเป็นคมนาคมทางบกเป็นหลักโดยจะแบ่งเป็นโครงข่ายถนนสายหลักและสายรอง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงข่ายถนนสายหลัก

- ถนนรัชดาภิเษก

ถนนรัชดาภิเษกในช่วงนี้เป็นช่วงที่ต่อเนื่องมาจากเขตบางกอกใหญ่ บริเวณสะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ไปบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินที่แยกมไหสวรรย์ มีขนาด 8 ช่องจราจรและมีเกาะกลางถนนตลอดแนวจนถึงเชิงสะพานพระราม 3 ซึ่งเป็นสะพานที่ก่อสร้างใหม่คู่ขนานกับสะพานกรุงเทพฯ ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ข้ามถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนเจริญนครทางฝั่งธนบุรี และข้ามถนนเจริญกรุงทางฝั่งพระนครลงไปตามแนวถนนพระราม 3 ถนนรัชดาภิเษกช่วงใกล้กับสะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่

ถนนรัชดาภิเษกที่ถนนที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ได้มาก เช่น สามารถเชื่อมต่อกับถนนพระราม 3 ถนนเจริญสุขุมวิท ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและถนนเพชรเกษม จึงทำให้เป็นถนนที่มีการสัญจรมาก ประกอบการตั้งของแหล่งบันเทิง และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ริมถนนรัชดาภิเษก จึงทำให้เป็นจุดดึงดูดให้มีการเข้ามาภายในพื้นที่ ซึ่งจะเป็นตัวที่ทำให้ลักษณะทางสังคมที่อยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีความเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้น

- ถนนราชพฤกษ์

เป็นถนนสายหลักที่เริ่มจากถนนกรุงธนบุรี เป็นสะพานลอยข้ามถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ไปทางทิศตะวันตกตัดผ่านถนนรัชดาภิเษกช่วงรัชดา-ท่าพระแล้วมุ่งขึ้นเหนือตัดผ่านถนนเพชรเกษมใกล้ชุมสายโทรศัพท์บางแคเข้าเชื่อมต่อกับถนนโครงการสายเพชรเกษม-รัตนธิเบศร์ไปทางทิศเหนือขนานกับถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนสายนี้เป็นถนนขนาด 6-10 ช่องจราจร

ซึ่งเป็นถนนที่ตัดเชื่อมใหม่ จึงทำให้ถนนนี้สามารถเชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่รอบนอก (วงแหวน) สู่ถนนเอกชัยและถนนเพชรเกษมได้ ซึ่งพื้นที่รอบข้างถนนนั้นยังคงเป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณนี้มีราคาที่สูงขึ้น จะมีเพียงการตั้งของหมู่บ้านจัดสรรชั้นดีจำนวนมากที่กำลังปลูกสร้างอยู่

โครงข่ายถนนสายรอง

- ถนนเทอดไท

เป็นถนนสายรองที่มีความสำคัญเส้นหนึ่งในเขตพื้นที่ธนบุรีที่ทำหน้าที่รองรับปริมาณการจราจรท้องถิ่นเข้าสู่ถนนสายหลัก คือถนนอินทรพิทักษ์และถนนเพชรเกษมมีขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางตลอดแนว

จากลักษณะของการคมนาคมขนส่งในพื้นที่แต่เดิม ถนนเทอดไทจะเป็นถนนสายหลักความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมย่านการค้าเก่าเข้าสู่ชุมชนคือ พื้นที่การค้าที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงคือ บริเวณสถานีรถไฟตลาดพลู ซึ่งเป็นจุดที่มีการค้าและบริการจำนวนมากจะเห็นได้จากจำนวนอาคารที่มีการตั้งอยู่เป็นจำนวนมากทั้ง 2 ฝั่งถนนเทอดไท และถนนเทอดไทนี้ยังสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนเพชรเกษมได้อีกด้วย ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาถนนสายอื่นขึ้น จึงทำให้ความสำคัญของถนนเทอดไทเป็นเพียงถนนสายรองพร้อมกับสภาพถนนและปริมาณการจราจรที่คับคั่ง ที่ไม่ได้มีปรับปรุงหรือขยายถนนออก จึงทำให้การสัญจรไม่สะดวก

- ถนนวุฒากาศ

เป็นถนนที่มาบรรจบกับถนนเทอดไทบริเวณแยกมะลิทอง มีขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางตลอดแนวไปบรรจบกับถนนจอมทองที่แยกวุฒากาศ ทำหน้าที่เช่นเดียวกับถนนเทอดไท คือ เชื่อมโยงการจราจรท้องถิ่นเข้าสู่ถนนสายหลัก

โดยถนนวุฒากาศเป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนเอกชัยได้ ซึ่งเป็นถนนสายเก่าที่มีการใช้มาเป็นระยะเวลายาวนาน จึงทำให้พื้นที่โดยรอบนั้นเป็นพื้นที่อาคาร

พาณิชย์ 2-3 ชั้น ที่แต่เดิมทำการค้าขายแต่ในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงสภาพเป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

ถนนและซอยอื่น ๆ

นอกเหนือจากถนนดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีซอยต่าง ๆ มากมาย แยกออกถนนรัชดาภิเษก บางเส้นทางสามารถเชื่อมต่อกันเป็นเส้นทางลัดได้ ได้แก่

- ซอยวัดบางสะแกนอก (เทอดไท 33)

เป็นถนนทางลัดที่คนในพื้นที่จะใช้สัญจรเพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่คับคั่งของถนนเทอดไทและถนนวุฒากาศ ซึ่งสภาพถนนนั้นเป็นถนนที่เล็กคับแคบ ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้เฉพาะคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เท่านั้น










จากการคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ศึกษา สรุปได้ว่า การคมนาคมเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ลักษณะทางสังคมและลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิดความสะดวกในการสัญจรเข้า-ออกทั้งภายในและภายนอก และเปิดพื้นที่ ส่วนใหญ่จะเป็นถนนที่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใช้สัญจรมากกว่าการใช้เพื่อธุรกิจการค้า ซึ่งส่วนใหญ่ถนนในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถเชื่อมโยงสู่ถนนสายหลักอื่น ๆ ที่สำคัญได้อีกหลายสาย จึงทำให้เกิดความคับคั่งในการจราจร และทำให้รูปแบบอาคารและลักษณะทางเศรษฐกิจแตกต่างกันระหว่างพื้นที่ที่อยู่ด้านในของพื้นที่กับพื้นที่ริมนอกที่มีพื้นที่ติดกับถนน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

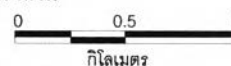
แผนที่ 4.2 แสดงโครงข่ายคมนาคมบริเวณพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|--------------|---|----------------|
|  | พื้นที่ศึกษา |  | ถนนสายหลัก |
|  | เส้นเขต |  | ถนนสายรอง |
|  | เส้นแขวง |  | ถนนและซอยอื่นๆ |
|  | ถนน ซอย | | |
|  | ทางรถไฟ | | |
|  | น้ำ | | |



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.6 ระบบสาธารณสุขการ

- สถานการศึกษา

ในพื้นที่ศึกษามีสถานศึกษาหลายระดับกระจายอยู่ในพื้นที่ ซึ่งจะมีโรงเรียนที่อยู่ในสังกัดสามัญศึกษากระทรวงศึกษาธิการและโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร และโรงเรียนในสังกัดสำนักงานการศึกษาเอกชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โรงเรียนสังกัดสามัญศึกษากระทรวงศึกษาธิการ ได้แก่ โรงเรียนธนบุรีวรเทพีพหลารักษ์ เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา

รายละเอียดชื่อโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครมีดังนี้

- (1) โรงเรียนวัดบางสะแกนอก เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา
- (2) โรงเรียนวัดกันตทาราราม เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา
- (3) โรงเรียนวัดขุนจันทร์ เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา
- (4) โรงเรียนวัดใหม่ยายนุ้ย เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา

รายละเอียดชื่อโรงเรียนในสังกัดสำนักงานการศึกษาเอกชนมีดังนี้

- (1) โรงเรียนวัดชนะศึกษา เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาล
- (2) โรงเรียนพรประสาทวิทยา เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา
- (3) โรงเรียนผดุงประชาศึกษา เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา
- (4) โรงเรียนอำนวยการศิลปศึกษา เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับประถมศึกษา
- (5) โรงเรียนมนตรวิทยา เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาล

ส่วนใหญ่เด็กที่เข้ามาศึกษาจะมีพื้นที่พักอาศัยอยู่ในละแวกนี้ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นโรงเรียนที่มีการก่อตั้งมานาน และอยู่บริเวณที่เป็นชุมชนเก่า ที่มีความสะดวกแก่การเดินทางและส่วนใหญ่โรงเรียนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นโรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาลและประถมศึกษา ซึ่งทำให้เห็นว่าเด็กที่เข้ามาศึกษานั้นเป็นเด็กที่อยู่ในพื้นที่หรือพื้นที่ใกล้เคียง จึงทำให้ผู้ปกครองนิยมที่จะส่งบุตรหลานเข้าเรียนในโรงเรียนเหล่านี้ เนื่องจากมีความสะดวกในการรับส่งบุตรหลาน

- ศาสนสถาน

ในพื้นที่ศึกษามีศาสนสถานทั้งวัดและศาลเจ้า โดยแบ่งได้เป็นดังนี้

วัด

- (1) วัดบางสะแกใน

- (2) วัดบางสะแกนอก
- (3) วัดใหม่ยายนุ้ย
- (4) วัดขุนจันทร์

ศาลเจ้า

- (1) ศาลเจ้าตึกดิน (ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู)
- (2) ศาลเจ้ากวนอู (แขวงตลาดพลู)

จากการที่พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่มีการการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานาน จึงทำให้ลักษณะทางสังคมของประชาชน มีความหลากหลายในเชื้อชาติ จึงมีการตั้งของทั้งวัดและศาลเจ้า ซึ่งบางแห่งจะมีการตั้งของศาลเจ้าและวัดติดกัน เช่น วัดบางสะแกในกับศาลเจ้ากวนอู จึงทำให้เห็นถึงความเชื่อของคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้ โดยส่วนใหญ่การประกอบพิธีกรรมทางศาสนาของคนในพื้นที่นิยมที่จะเข้ามาประกอบพิธีกรรมทางศาสนาในวัดและศาลเจ้าที่อยู่ใกล้กับที่พักอาศัยของตนเอง ที่สื่อให้เห็นความเป็นชุมชนเก่าที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมที่มีมาตั้งแต่ในอดีต

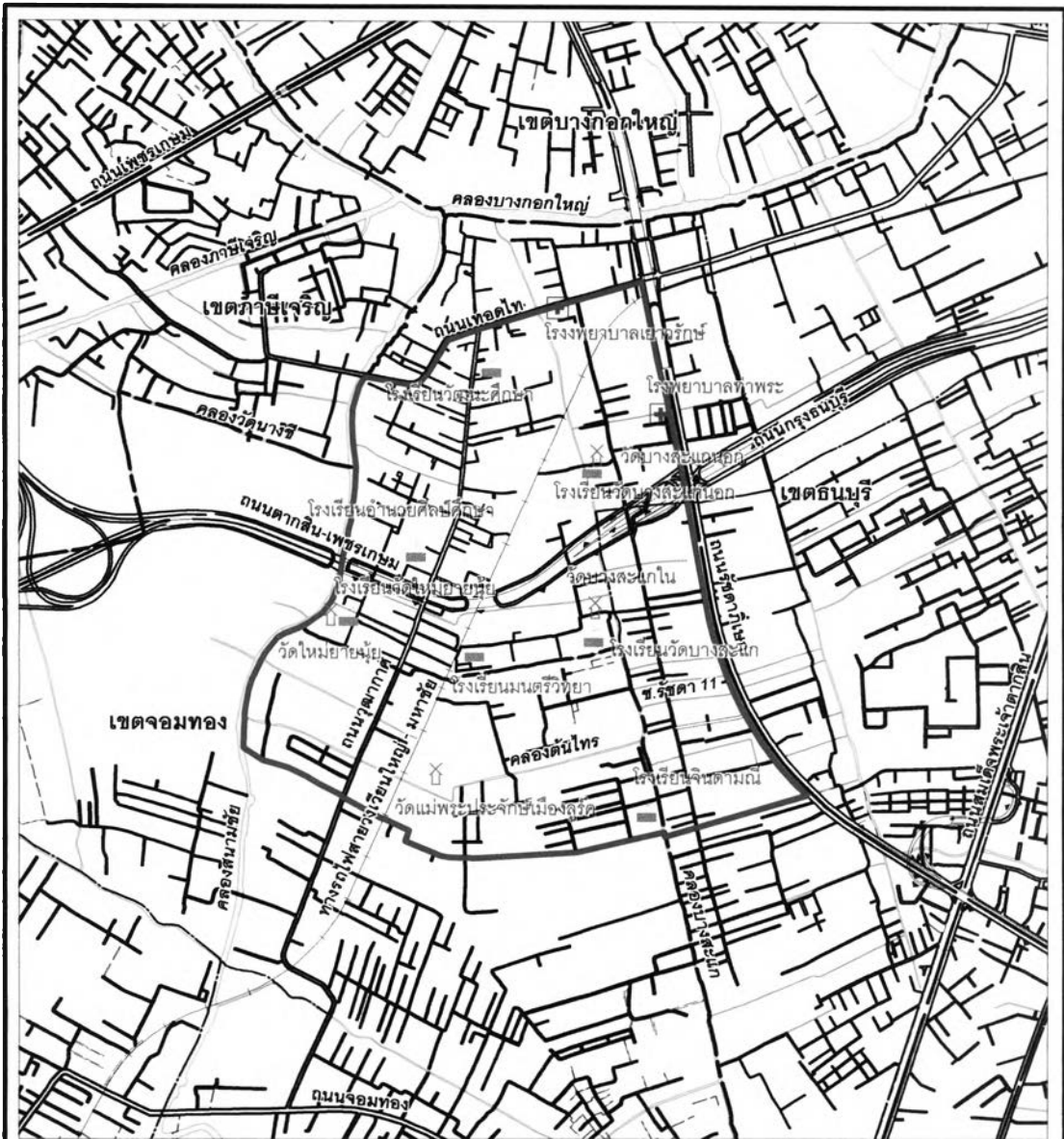
ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงสาธารณูปการในเรื่องของโรงเรียนและวัดจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า มีความเป็นเอกลักษณ์ของความเป็นชุมชนไทยที่มีความสัมพันธ์กันระหว่าง บ้านที่พักอาศัย วัดที่ใช้ประกอบพิธีกรรมและโรงเรียนที่ให้บุตรหลานเข้าศึกษา ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานที่เป็นชุมชนเก่าแก่

● สถานพยาบาล

สถานพยาบาลในพื้นที่แบ่งได้เป็นสถานอนามัย คลินิกและโรงพยาบาล โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สถานอนามัยมี 1 แห่ง คือ ศูนย์สุขภาพชุมชนวัดบางสะแกนอก
- คลินิก มีทั้งหมด 13 แห่ง ซึ่งจะมีการตั้งกระจายกันอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา
- โรงพยาบาล มี 2 แห่ง คือ โรงพยาบาลท่าพระและโรงพยาบาลเยาวรักษ์

สถานพยาบาลในพื้นที่ศึกษานั้น อดีตโรงพยาบาลเยาวรักษ์เป็นเพียงสถานอนามัย แต่ปัจจุบันได้พัฒนาเป็นโรงพยาบาล ซึ่งชี้ให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของประชากรและการพัฒนาระบบการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น จึงทำให้มีการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลเพื่อให้บริการกับประชาชนในพื้นที่ภายในของพื้นที่ศึกษาที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชน และจะมีการกระจายตัวของสถานพยาบาลอีกหลายแห่งทั่วพื้นที่ศึกษาเพื่อให้บริการกับประชาชน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

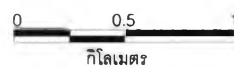
แผนที่ 4.3 แสดงที่ตั้งสาธารณูปการต่างๆบริเวณพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- - เส้นเขต
- - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- +— ทางรถไฟ
- น้ำ
- สถาบันการศึกษา
- ⊗ ศาสนสถาน
- ⊕ โรงพยาบาล



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.7 การใช้ที่ดินและอาคาร

4.7.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ยอยู่อาศัย คิดเป็น 437.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 75.08 และเป็นพื้นที่การใช้แบบผสมอยู่ประมาณ 45.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.19 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่จะการตั้งถิ่นฐานนั้นจะหนาแน่นบริเวณริมถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนเทอดไทและถนนวุฒากาศ เป็นต้น โดยประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษามีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.4 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ. 2546

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	572.81	75.08
พาณิชยกรรม	12.56	1.65
อุตสาหกรรม	8.75	1.15
คลังสินค้า	7.08	0.93
การใช้ที่ดินแบบผสม	45.10	5.19
สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	85.84	11.25
สถานการศึกษา	8.75	1.15
ศาสนสถาน	7.5	0.98
นันทนาการ	0.2	0.03
อื่น ๆ	14.3	1.87

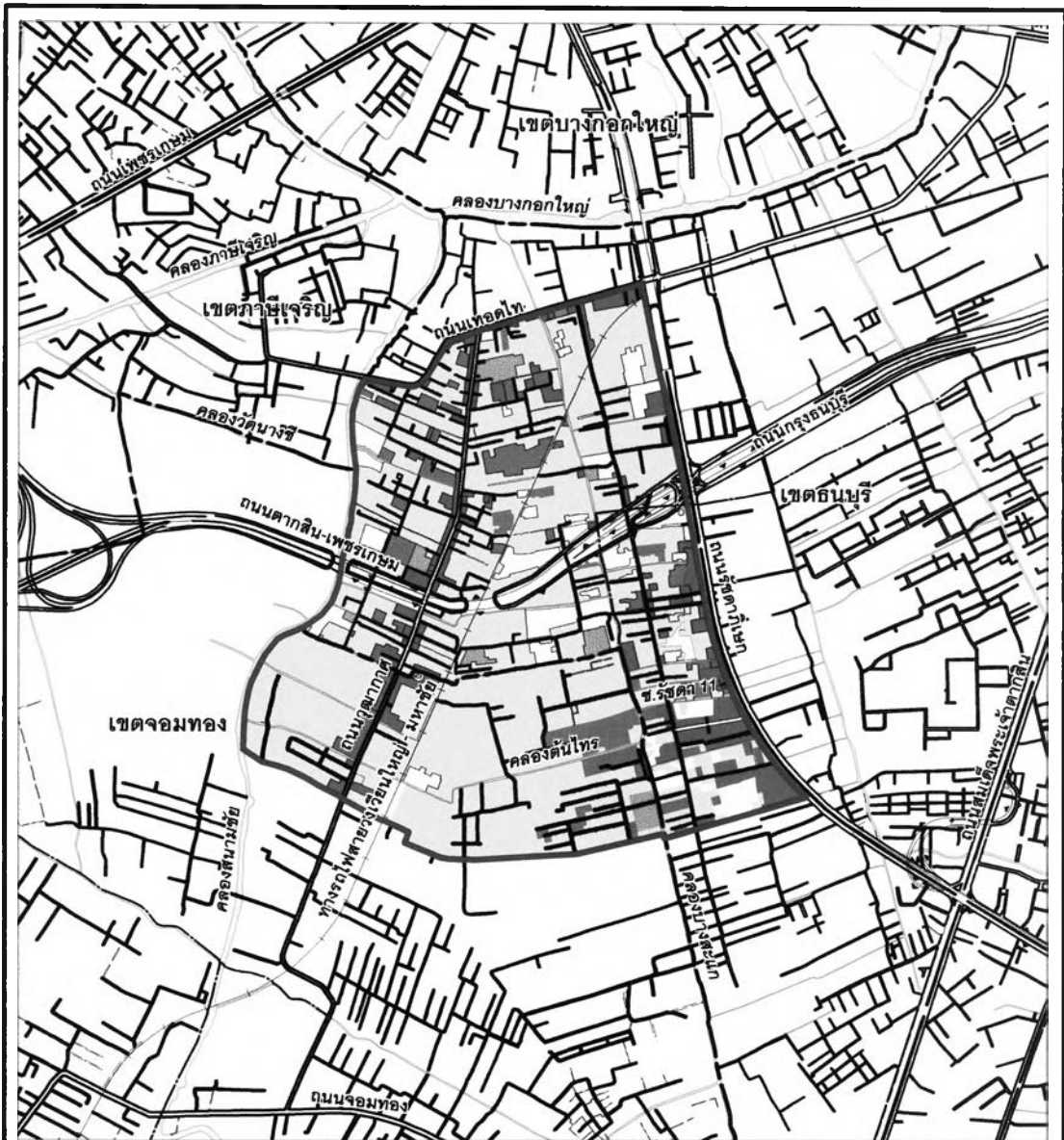
ที่มา : จากการสำรวจและการวิเคราะห์จากแผนที่

- การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 572.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 75.08 ของพื้นที่ศึกษา โดยการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นจะมีการกระจุกตัวอยู่ทางด้านในของถนนสายหลัก เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนเทอดไทและถนนวุฒากาศ และบริเวณริมคลองสายหลักต่าง ๆ ทั้งสองฝั่ง ที่เคยเป็นชุมชนเดิม ตรงบริเวณพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกและพื้นที่ที่เป็นแหล่งงานโดยมีลักษณะของอาคารในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงเป็นอาคารบ้านจัดสรร ตึกแถวพักอาศัย 2-4 ชั้นโดยจะมีรูปแบบของที่พักอาศัยเป็นทั้งแบบบ้านเดี่ยวและแบบตึกแถว ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นแบบตึกแถวจำนวนมาก

- การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 12.56 คิดเป็นร้อยละ 1.65 ของพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมประเภทร้านค้า ปิมน้ำมัน ธนาคาร และธุรกิจเพื่อนันทนาการต่าง ๆ ซึ่งจะกระจายบริเวณริมถนนหลักและรองสายต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา
- การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม มีพื้นที่ 8.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.15 ของพื้นที่ศึกษา โดยจะมีทั้งลักษณะของการทำอุตสาหกรรมสิ่งทอ และแปรรูปอาหาร รวมถึงการใช้ที่ดินเป็นคลังเก็บสินค้าของบริษัทต่าง ๆ
- การใช้ที่ดินแบบผสม มีพื้นที่ประมาณ 45.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.41 ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินเป็นอันดับรองลงมาจากการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย โดยการใช้ที่ดินแบบผสมนั้นจะเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินดังนี้ รูปแบบของที่พักอาศัยกิ่งสำนักงาน รูปแบบของที่พักอาศัยกิ่งธุรกิจบริการและรูปแบบของที่พักอาศัยกิ่งอุตสาหกรรม
- การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีพื้นที่ประมาณ 85.84 คิดเป็นร้อยละ 11.25 ของพื้นที่ศึกษา โดยจะมีสถานที่ราชการต่าง ๆ ตั้งอยู่ซึ่งจะเป็นลักษณะของที่ตั้งหน่วยอาสาสมัครต่าง ๆ รวมทั้งมีชุมสายโทรศัพท์ต่าง ๆ กระจายอยู่ นอกจากนี้ยังมีสถานพยาบาลซึ่งเป็นคลินิกกระจายอยู่ในพื้นที่บริเวณพื้นที่ศึกษา สถานือนามัยนั้นมีเพียงแห่งเดียว คือ ศูนย์สุขภาพชุมชนวัดบางสะแกนอก และมีโรงพยาบาลที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาจำนวน 2 แห่ง คือ โรงพยาบาลท่าพระและโรงพยาบาลยาวรักษ์ พร้อมทั้งระบบคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ที่มีถนน และตรอก ซอยอยู่เป็นจำนวนมากอยู่ในพื้นที่ศึกษา
- การใช้ที่ดินประเภทสถานการศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 8.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.15 ของพื้นที่ศึกษา สถานการศึกษาภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีโรงเรียนอนุบาล ประถม และมีโรงเรียนที่รองรับระดับมัธยมศึกษาอยู่ 1 แห่งตั้งกระจายอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ที่ส่วนมากเป็นชุมชน
- การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน มีพื้นที่ประมาณ 7.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.98 ของพื้นที่ศึกษา มีวัดและศาลเจ้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนต่าง ๆ

- การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ มีพื้นที่ประมาณ 0.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ศึกษา เป็นลักษณะของลานกีฬาที่คนภายในพื้นที่ใช้ในการออกกำลังกาย และเล่นกีฬา ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก เช่น พื้นที่บริเวณใต้ถนนราชพฤกษ์ เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด และมีทั้งการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม ที่มีการดัดแปลงสภาพที่อยู่อาศัยให้เป็นทั้งที่พักอาศัยเพื่อการค้าหรือที่พักอาศัยเชิงอุตสาหกรรมเพื่อให้เป็นลักษณะของการค้ามากขึ้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีการกระจายอยู่ทั่วไปของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นการค้าที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก และก็มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่พักอาศัย ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อประชาชนในบริเวณนั้นได้ และมีพื้นที่เพื่อนันทนาการอยู่เล็กน้อย เมื่อเทียบกับความหนาแน่นที่ประชาชนพักอาศัย นอกจากนี้ยังมีสถานศึกษาและศาสนสถานที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา และส่วนใหญ่นั้นจะเป็นที่ตั้งของชุมชน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

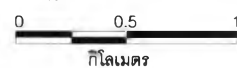
แผนที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

- | | | | | | |
|---------|--------------|---|----------------|---|--------------|
| — | พื้นที่ศึกษา | □ | ที่อยู่อาศัย | □ | สถาบันศาสนา |
| - - - | เส้นเขต | ■ | พาณิชยกรรม | ■ | สถาบันราชการ |
| - - - - | เส้นแขวง | ■ | อุตสาหกรรม | ■ | เกษตรกรรม |
| — | ถนน ขยาย | ■ | คลังสินค้า | □ | นันทนาการ |
| —+—+— | ทางรถไฟ | ■ | สถาบันการศึกษา | □ | อื่นๆ |
| — | น้ำ | | | | |



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.7.2 ขนาดแปลงที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินและราคาประเมินที่ดิน

จากการที่บริเวณพื้นที่ศึกษานั้นเป็นลักษณะของชุมชนเก่าและมีการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลายาวนาน ทำให้ประชากรมีการแบ่งซอยการถือครองที่ดินออกไปทำที่ดินในบริเวณนี้กลางเป็นแปลงเล็ก ๆ ซึ่งจะมีผลอย่างมากต่อการพัฒนาพื้นที่เพราะที่ดินแปลงเล็ก ๆ นั้น จะให้ผลตอบแทนในการพัฒนาค่อนข้างต่ำ ในการพัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่ใดนั้นมักจะต้องพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่โดยการรวมแปลงที่ดินเล็ก ๆ เข้าด้วยกันเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการพัฒนา เมือง ซึ่งจากผลสำรวจโดยแบบสอบถามจำนวน 133 ชุดของทางสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร¹ พบว่าพื้นที่ศึกษาลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัย เป็นการเช่าร้อยละ 39.8 เจ้าของ ร้อยละ 26.1 อาศัย ร้อยละ 20.3 เช่าซื้อ 2.3 ไม่ระบุและอื่น ๆ ร้อยละ 0.8 ตามลำดับ ส่วนมากกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินของเอกชน รองลงมาเป็นที่ดินของวัดไทย และพื้นที่ของราชการ (กรุงเทพมหานครและทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) ดังนั้นเอกชนจึงเป็นผู้ถือครองที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่นี้

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาขนาดแปลงที่ดินพบว่าขนาดแปลงที่ดินที่แตกต่างกันแต่ตั้งขนาดเล็กสุดประมาณ 14 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินปลูกสร้างอาคารพาณิชย์, ห้องแถว จนถึงแปลงขนาดใหญ่สุด 6 ไร่ ขนาดแปลงที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินและความสะดวกในการเข้าถึง โดยบริเวณที่แปลงที่ดินมีขนาดเล็กจะอยู่ใกล้กับถนนสายสำคัญ เนื่องจากเป็นพื้นที่ชุมชนและย่านพาณิชย์กรรมจะมีขนาดแปลงที่ดินเล็กที่สุดในขณะที่บริเวณที่อยู่อาศัยจะมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่าเล็กน้อย คือ ประมาณ 50 ตารางวา ตามตารางที่ 7

และจากผลการสำรวจโดยแบบสอบถามจำนวน 133 ชุดของทางสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร² พบว่าพื้นที่ศึกษานั้นมีขนาดแปลงที่ดิน 1-50 ตารางวา ร้อยละ 30.8 201-400 ตารางวา ร้อยละ 6.0 101-200 ตารางวา ร้อยละ 3 มากกว่า 5 ไร่ ร้อยละ 1.5 1-2 ไร่และ2-5 ไร่ ร้อยละ 0.8 ตามลำดับ ซึ่งจะพบว่า ขนาดแปลงที่ดินส่วนใหญ่จะมีขนาดแปลงเล็กที่แบ่งย่อยเป็นจำนวนมาก ประกอบกับส่วนใหญ่มีผู้ถือครองที่ดินหลายราย จึงทำให้ยากต่อการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เป็นย่านพาณิชย์กรรมในอนาคต ที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่

ราคาประเมินที่ดินภายในพื้นที่ศึกษาจากบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2547-2550 มีพิสัยตั้งแต่ 2,000 บาทต่อ

¹ บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด.รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาโครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้.หน้า 4-94

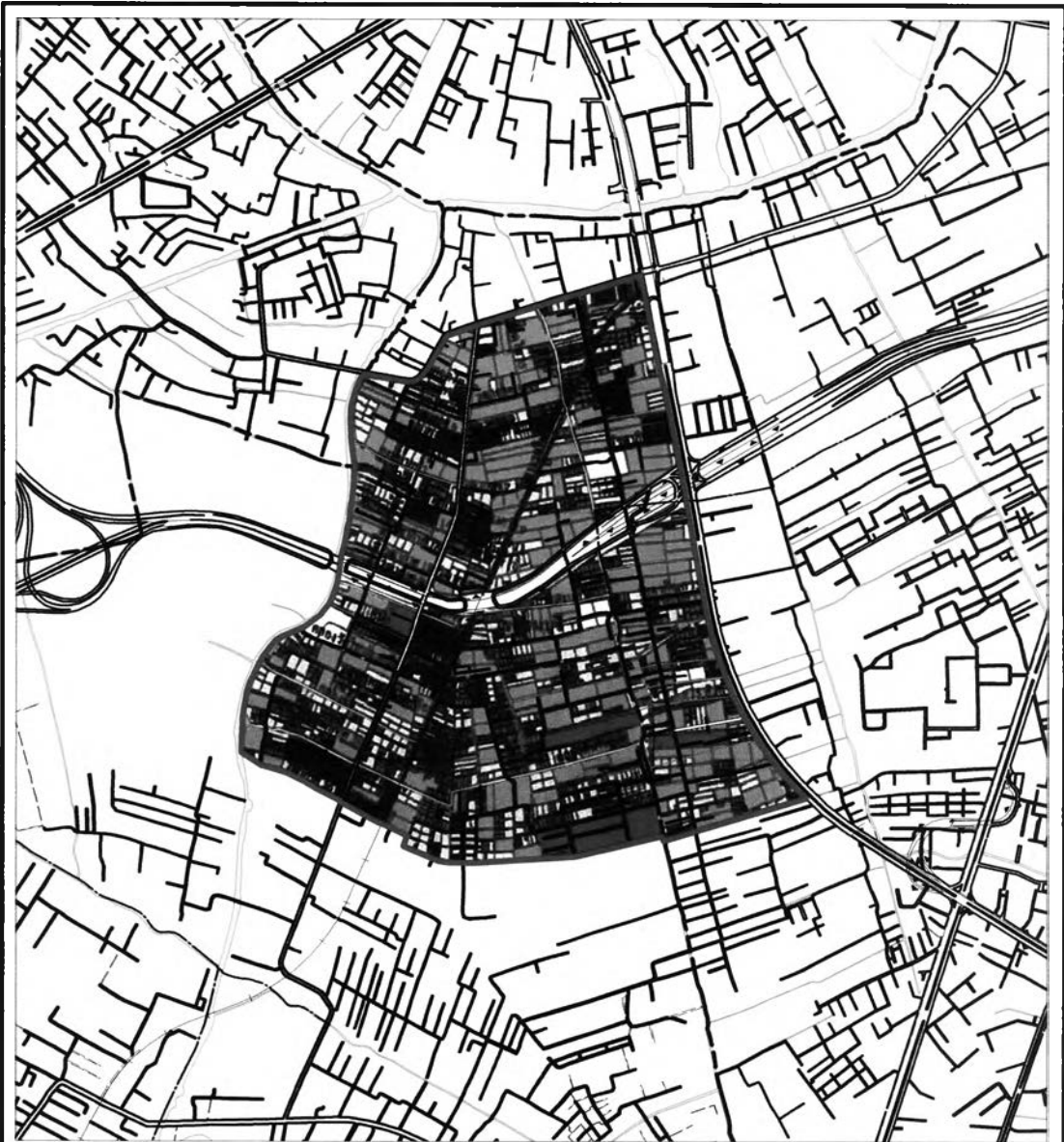
² บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด.รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาโครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้.หน้า 4-96

ตารางวาขึ้นไป จนถึง 110,000 บาทต่อตารางวา บริเวณที่มีราคาที่ดินสูง มักเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้ถนนสายหลักมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง ได้แก่ บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก ราคาประเมินที่ดิน 34,000-110,000 บาทต่อตารางวา ส่วนบริเวณริมถนนสายรองจะมีราคาต่ำกว่า เช่น บริเวณถนนเทอดไท ราคา 34,000-81,000 บาทต่อตารางวา ถนนวุฒากาศ 25,000-50,000 บาทต่อตารางวา สำหรับบริเวณที่อยู่ติดกับซอยต่างๆ โดยทั่วไปราคาประมาณ 20,000-35,000 บาทต่อตารางวา ที่ดินที่มีการเข้าถึงไม่สะดวกหรือขาดทางเข้าออกจะมีราคาประเมินต่ำสุดระหว่าง 500-20,000 บาทต่อตารางวา

ตารางที่ 4.5 พิสัยขนาดแปลงที่ดิน

พื้นที่บริเวณ	ขนาดแปลงที่ดิน	
	ต่ำสุด : ตารางวา	สูงสุด : ตารางวา
ถนนตากสิน-เพชรเกษม	28	5
ถนนวุฒากาศ	14	6
ถนนรัชดาภิเษก	14	3
ซอยวัดบางสะแกนอก	14	3

ที่มา : แผนทีระวางโฉนด กรมที่ดิน



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 4.5 แสดงพิสัยขนาดแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

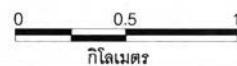
- พื้นที่ศึกษา
- - - - - เส้นเขต
- - - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ

ขนาดที่ดิน

- 0 - 20 ตารางวา
- 21 - 100 ตารางวา
- 101 - 400 ตารางวา
- 1 ไร่ 1 วา - 5 ไร่
- มากกว่า 5 ไร่ขึ้นไป



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



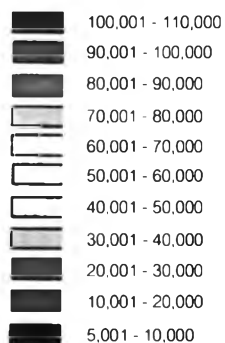
ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 4.6 แสดงราคาประเมินแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา

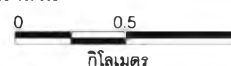
สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- - ——— เส้นเขต
- เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- น้ำ

ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา)



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.7.3 ลักษณะอาคาร

โดยลักษณะอาคารของบริเวณพื้นที่ศึกษานั้นจะเป็นลักษณะของอาคาร ตึกแถวและบ้านเดี่ยวผสมกัน โดยอาคารสูงนั้นเป็นมีความสูงของอาคารไม่เกิน 10 ชั้น โดย ลักษณะอาคารส่วนใหญ่จะเป็นสภาพอาคารเก่าที่มีการสร้างไว้แต่เดิม โดยจะมีรายละเอียด สภาพอาคารและความหนาแน่น³ ดังนี้

สภาพอาคาร

● สภาพดี

- กลุ่มอาคารบริเวณถนนรัชดาภิเษก ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย มีอาคารพาณิชย์ และสำนักงานบ้างตามริมถนน สภาพอาคารยังดีอยู่และมีสภาพเป็นอาคารสมัยใหม่
- กลุ่มอาคารบริเวณริมถนนรัชดาภิเษกมีอาคารที่ใหม่ เนื่องจากเป็นถนนที่ตัดใหม่ มีพื้นที่โล่ง มีกลุ่มอาคารสำนักงาน และพาณิชย์กรรมอยู่ริมถนนและพื้นที่ด้านหลังเป็นย่านที่อยู่อาศัย

● สภาพปานกลาง

- กลุ่มอาคารบริเวณริมถนนเทอดไท เป็นอาคาร 2 ชั้น ชั้นล่างใช้ค้าขายชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย
- กลุ่มอาคารบริเวณสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนเทอดไท เป็นอาคารพาณิชย์ตั้งอยู่บริเวณสะพานข้ามคลองบางหลวง
- กลุ่มอาคารบริเวณโรงเรียนบางสะพานนอก ส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัย มีกลุ่มของอาคารพาณิชย์บริเวณริมถนนเทอดไทที่เป็นอาคาร 2-3 ชั้น บางหลังเป็นอาคารไม้ 2 ชั้น และมีกลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณริมถนนรัชดาภิเษก

● สภาพทรุดโทรม

เป็นกลุ่มอาคารบริเวณริมถนนวุฒากาศ เป็นอาคารพาณิชย์ความสูงระหว่าง 3-4 ชั้น โดยบางอาคารมีการใช้ประโยชน์อาคารกึ่งการค้าพาณิชย์กึ่งที่อยู่อาศัย และบางอาคารเป็นอาคารร้าง

³ บริษัทเอ-เซเวน คอร์เปอร์ชั่น จำกัด.โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตธนบุรี หน้า 2-39,2-40,2-59,2-60

ความหนาแน่นอาคาร

- ความหนาแน่นมาก

- กลุ่มอาคารบริเวณริมถนนเทอดไท
- กลุ่มอาคารบริเวณสี่แยกรัชดาตัดกับถนนเทอดไท
- กลุ่มอาคารบริเวณถนนนวมินทราชูทิศ

3 กลุ่มนี้อยู่ตามแนวถนนเทอดไทและถนนนวมินทราชูทิศ ซึ่งเป็นถนนสายเก่าที่ยังคงพบเห็นอาคารตึกแถวสมัยเก่าอยู่บ้าง และเป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านที่อยู่อาศัยตั้งแต่สมัยก่อนมีวัดเก่าเป็นจำนวนมาก

- ความหนาแน่นปานกลาง

- กลุ่มอาคารบริเวณโรงเรียนบางสะพานนอก
- กลุ่มอาคารบริเวณโรงเรียนแม่พระประจักษ์และโรงเรียนจินตตามณี
- กลุ่มอาคารบริเวณริมถนนรัชดาภิเษก-ท่าพระตอนล่าง

กลุ่มอาคาร 2 กลุ่มแรก ส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัย มีความหนาแน่นปานกลาง ส่วนกลุ่มสุดท้ายเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ที่มีการก่อสร้างใหม่ ความหนาแน่นจึงไม่มากนัก

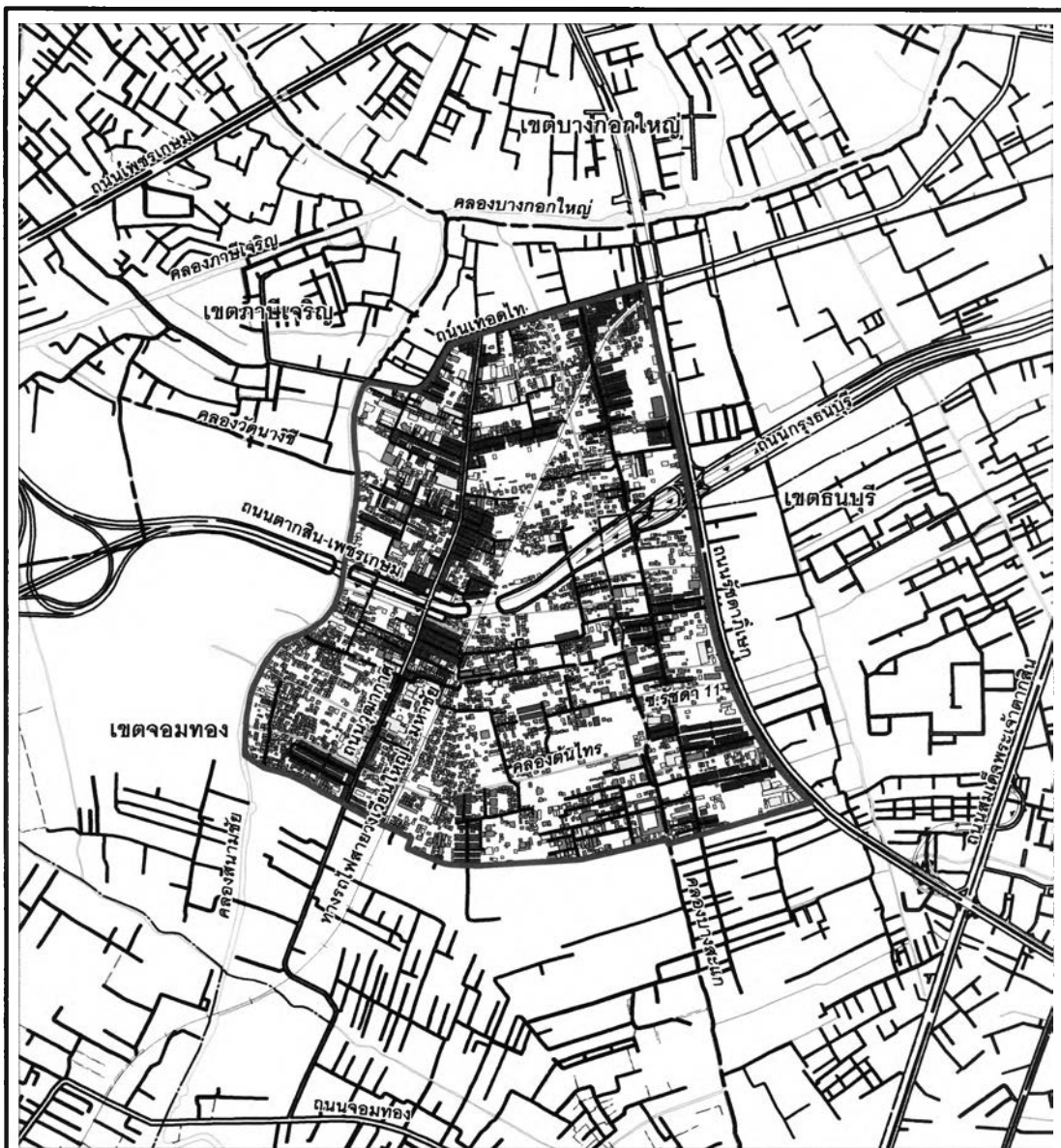
- ความหนาแน่นน้อย

- กลุ่มอาคารบริเวณถนนรัชดาภิเษก ในบริเวณนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย มีอาคารสำนักงาน และมีอาคารพาณิชย์บางส่วนเป็นพื้นที่ขายรถยนต์ และมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างส่วนบุคคล

เมื่อพิจารณาจากลักษณะอาคารพบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารขนาดเล็กที่มีความสูงไม่เกิน 10 ชั้น โดยจะมีสภาพอาคารปานกลางและความหนาแน่นของอาคารสูงตามถนนสายหลักภายในพื้นที่ ซึ่งจะเป็นไปตามวิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐาน

จากแนวทางการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านพาณิชย์กรรม เมื่อพิจารณาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาจะสรุปได้ว่า พื้นที่ศึกษามีการกระจายกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนมาก มีการถือครองที่ดินหลายคน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ของเอกชน และมีการแบ่งย่อยของแปลงที่ดินเป็นจำนวนมาก ลักษณะและสภาพอาคารนั้น มีความสูงไม่เกิน 10 ชั้น จะมีรูปแบบอาคารทั้งบ้านเดี่ยวและตึกแถวผสมกัน ซึ่งสภาพอาคารจะมีลักษณะ

แตกต่างกันตามบริเวณถนน โดยบริเวณถนนรัชดาภิเษก จะมีสภาพอาคารที่ดี ส่วนบริเวณถนนเทอดไทจะมีสภาพปานกลาง ความหนาแน่นของอาคารจะมีความหนาแน่นมากอยู่บริเวณถนนเทอดไท ซึ่งเป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานแต่เดิม



ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 4.7 แสดงความสูงอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา

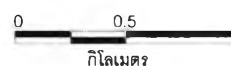
สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- - - - เส้นเขต
- - - - - เส้นแขวง
- ถนน ซอย
- +—+—+ ทางรถไฟ
- น้ำ

- อาคารสูง 1 ชั้น
- ▒ อาคารสูง 2 ชั้น
- ▓ อาคารสูง 3 ชั้น
- อาคารสูง 4 ชั้น
- อาคารสูง 5 ชั้น
- อาคารสูง 6 ชั้น
- อาคารสูง 7 ชั้น
- อาคารสูง 10 ชั้น
- อาคารสูง 15 ชั้น

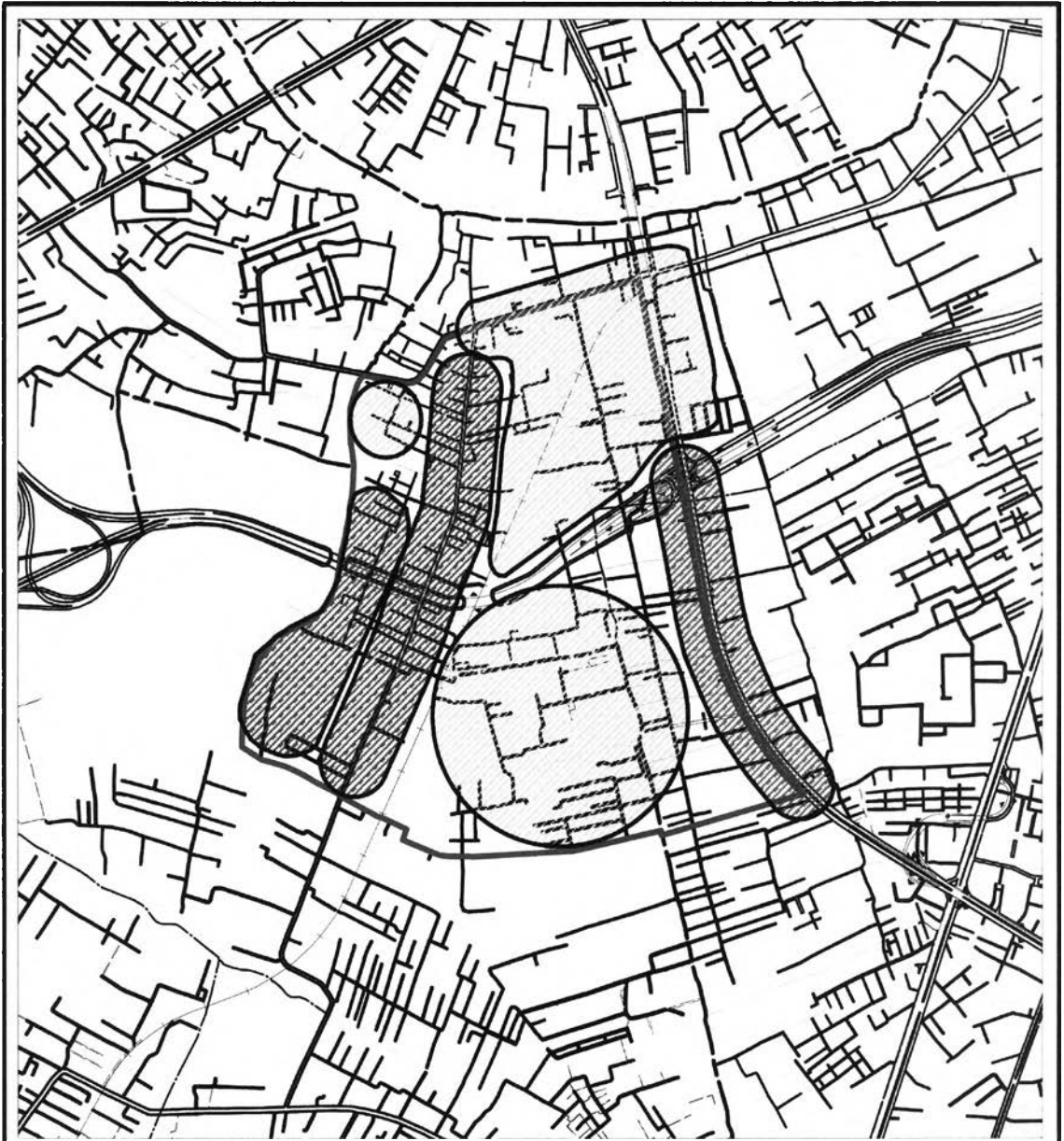


มาตราส่วน



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

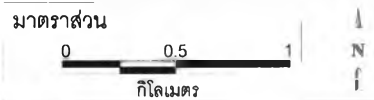


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชย์กรมบริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้

แผนที่ 4.8 แสดงการประเมินวิเคราะห์สภาพอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา

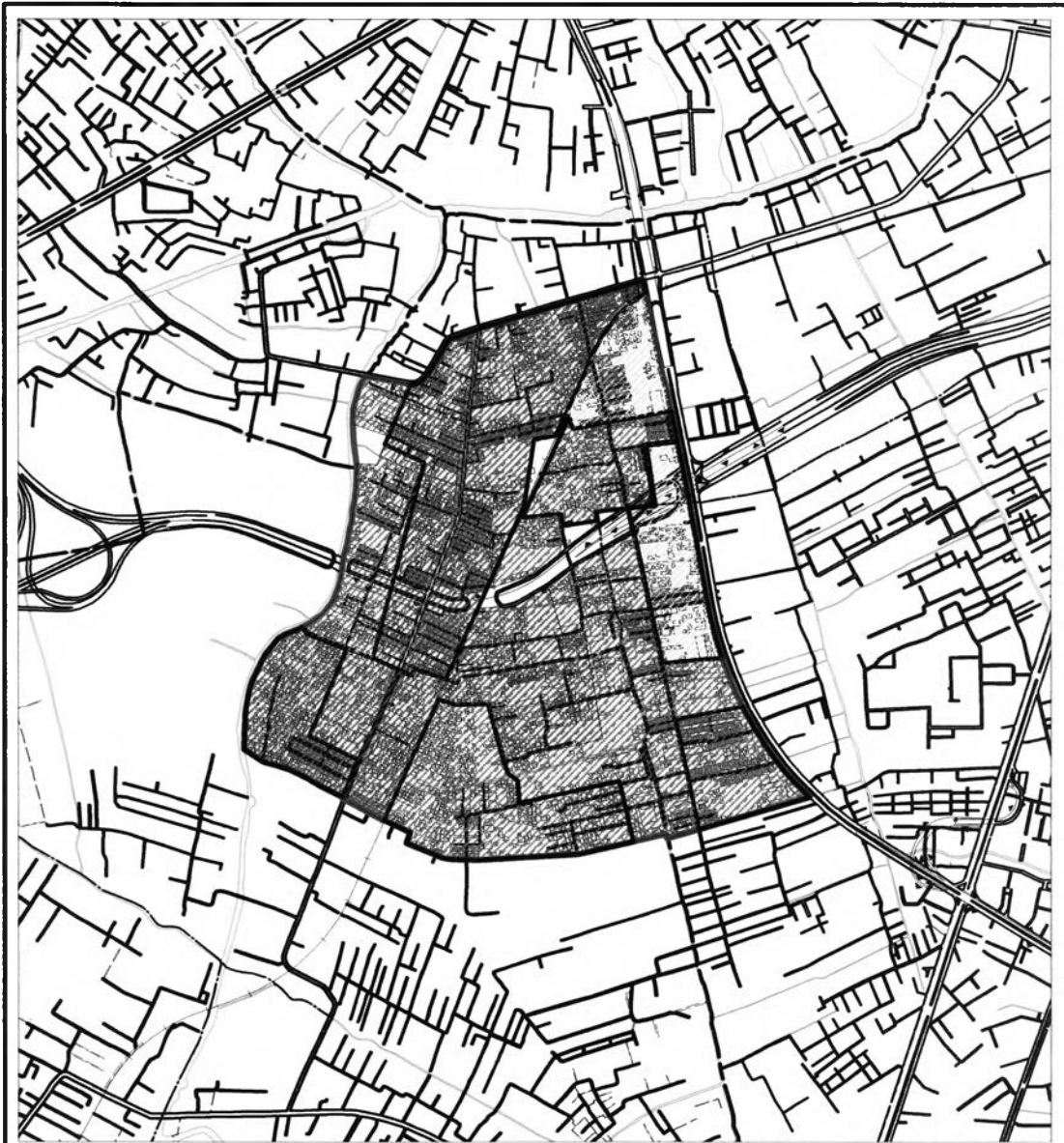
สัญลักษณ์

- | | | | |
|-----------|--------------|---|--------------|
| — | พื้นที่ศึกษา | ■ | สภาพดี |
| — · — | เส้นเขต | □ | สภาพปานกลาง |
| - - - - | เส้นแขวง | ■ | สภาพทรุดโทรม |
| — | ถนน ซอย | | |
| — · — · — | ทางรถไฟ | | |
| — · — · — | น้ำ | | |



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

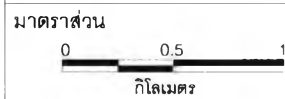


ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันออกเฉียงใต้

แผนที่ 4.9 แสดงความหนาแน่นอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

- | | | | |
|-------|--------------|---|--------------------|
| — | พื้นที่ศึกษา | □ | ความหนาแน่นน้อย |
| — — | เส้นเขต | □ | ความหนาแน่นปานกลาง |
| - - - | เส้นแขวง | ▨ | ความหนาแน่นมาก |
| — | ถนน ซอย | | |
| — | ทางรถไฟ | | |
| — | น้ำ | | |



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาพบว่า ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษามีสภาพอากาศเก่า ทрудโทรมตามระยะเวลาการตั้งถิ่นฐาน มีความหนาแน่นของอาคารเกาะกลุ่มอยู่บริเวณถนนสายสำคัญภายในพื้นที่ศึกษา คือ ถนนรัชดาภิเษก ถนนเทอดไท และถนนวุฒากาศ มีความสูงอาคารไม่เกิน 10 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีการกระจายอยู่ทั่วไปของพื้นที่ศึกษา และมีการถือครองที่ดินที่มีการแบ่งย่อยเป็นจำนวนมาก

ลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษามีการรวมกลุ่มกันทางสังคมเป็นชุมชนที่กระจายอยู่ภายในพื้นที่ศึกษาจำนวนมาก คือ 13 ชุมชน แสดงถึงลักษณะทางสังคมเก่าที่มีการตั้งถิ่นฐานตั้งแต่อดีต และเมื่อมีการพัฒนาระบบคมนาคมเข้าสู่พื้นที่ จึงทำให้ลักษณะสังคมเปลี่ยนแปลงเป็นสังคมที่มีความเป็นเมืองมากขึ้น และเมื่อพิจารณาร่วมกับการตั้งของสาธารณูปการต่างๆ ภายในพื้นที่ เช่น ศาสนาสถาน โรงเรียน เป็นต้น แสดงให้เห็นถึงความเป็นเอกลักษณ์ของความเป็นชุมชนไทยที่มีความสัมพันธ์กันระหว่าง บ้านที่พักอาศัย วัดที่ใช้ประกอบพิธีกรรม และโรงเรียนที่ให้บุตรหลานเข้าศึกษา ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานที่เป็นชุมชนเก่าแก่

ลักษณะทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษา เป็นลักษณะของการให้บริการภายในพื้นที่เป็นส่วนใหญ่โดยจะเป็นในรูปแบบของธุรกิจที่ให้บริการภายในชุมชนเป็นหลัก มีการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเทอดไท ถนนรัชดาภิเษก และถนนวุฒากาศ ส่วนภายในพื้นที่ศึกษายังมีการประกอบอุตสาหกรรมแต่เป็นเพียงอุตสาหกรรมขนาดเล็กเท่านั้น

จากสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา เมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นย่านพาณิชยกรรมจะส่งผลให้ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจากลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษาจะมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ยากมากที่สุด เนื่องจากสภาพความเป็นอยู่ที่เป็นที่อยู่อาศัยย่อมมีการเปลี่ยนแปลงให้เป็นย่านพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น ทำให้วิถีชีวิตและการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา พร้อมทั้งความเหมาะสมสำหรับการเป็นพักอาศัยลดน้อยลงจึงต้องมีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตไปอย่างมาก

ดังนั้น เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลในเชิงลึกมากขึ้น จึงมีการออกแบบสอบถามที่ทำให้แสดงให้เห็นถึงลักษณะคร่าวๆ ภายในพื้นที่ศึกษาว่าเป็นอย่างไร รวมถึงการสอบถามความคิดเห็นและความร่วมมือของประชาชนในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นเงื่อนไข ข้อจำกัดหนึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (redevelopment) เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุดและนำข้อมูลจากการสอบถามมาวิเคราะห์เพื่อประเมินผลกระทบและความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ที่จะนำมาสู่แนวทางเพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ต่อไป