

บทที่ 4

สภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่ศึกษา

การศึกษาในส่วนนี้จะศึกษาสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่ศึกษา โดยศึกษาถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่ ได้แก่ ประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดิน และระบบการคมนาคมขนส่ง เพื่อเป็นพื้นฐานให้เกิดความเข้าใจสภาพการพัฒนาของพื้นที่ ในส่วนของการศึกษาสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยในพื้นที่จะศึกษาในด้านจำนวนที่พักอาศัย ความหนาแน่น จำนวนที่พักอาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นแต่ละประเภท การกระจายตัว และปัจจัยที่ส่งเสริมการพัฒนาที่พักอาศัย ทางด้านแหล่งงานศึกษาถึงจำนวนสถานประกอบการ การจ้างงาน การกระจายตัว และปัจจัยที่ส่งเสริมการพัฒนาแหล่งงานทั้งหมดนี้จะเป็นพื้นฐานที่สำคัญเพื่อให้เกิดความเข้าใจในส่วนที่เกี่ยวข้องสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงานในพื้นที่ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานที่จะทำการศึกษาต่อไป

4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ในอดีตเขตดินแดงและเขตห้วยขวางเป็นพื้นที่นอกเขตเทศบาล เป็นพื้นที่ชานเมือง ยังมีประชาชนอาศัยอยู่ไม่มาก บางแห่งยังเป็นทุ่งและที่ว่าง และเนื่องจากพื้นที่อยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เทศบาล ทางเทศบาลนครกรุงเทพมหานครจึงได้กำหนดพื้นที่ในเขตดินแดง บริเวณแขวงดินแดงเป็นที่เก็บกองขยะมูลฝอยที่จัดเก็บจากภายในเขตเทศบาล มีชื่อเรียกว่า “กองขยะดินแดง” (ครรชิต ท่อวิวัฒน์, 2531) จนกระทั่งในปี 2508 ได้มีการรวมการปกครองเทศบาลนครบาลกรุงเทพและเทศบาลนครบาลธนบุรีเข้าด้วยกัน เป็นนครหลวงกรุงเทพ ธนบุรี และได้มีการขยายเขตเทศบาลใหม่อีกครั้ง ซึ่งในครั้งนี้ได้รวมเอาเขตดินแดงและเขตห้วยขวางเข้าอยู่ในเขตเทศบาลด้วย เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีความเจริญเพิ่มมากขึ้นและมีการพัฒนาสาธารณูปโภค โดยเฉพาะการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้เขตเมืองได้แผ่ขยายตัวออกไปรอบนอก ประกอบกับแหล่งชุมชนแออัดมีปัญหามากมาย รัฐบาลจึงได้ก่อสร้างอาคารสงเคราะห์แบบเรือนไม้ชั้นที่ดินแดงเป็นแห่งแรก ในขณะนั้นได้ให้กรมประชาสงเคราะห์เป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจึงดำเนินการต่อในลักษณะเดียวกันที่ห้วยขวาง โดยก่อสร้างในบริเวณกองขยะดินแดงส่วนหนึ่งและบริเวณทุ่งนาอีกส่วนหนึ่ง ซึ่งพื้นที่เหล่านี้เป็นที่ดินในการครอบครองของทางราชการ ต่อมากรมประชาสงเคราะห์พบว่าบ้านไม้ที่สร้างขึ้นชำรุดทรุดโทรม ประกอบกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานครมีมากขึ้น และกรมประชาสงเคราะห์ได้พิจารณาเห็นว่าการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยถ้าสร้างห่างไกลจากย่านชุมชนก็จะไม่สะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยที่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง จึงจำเป็นต้องสร้างให้อยู่ในระยะห่างจากใจกลางเมืองพอสมควร แต่ราคาที่ดินที่อยู่ใจกลางเมืองมีราคาสูง เพื่อเป็นการประหยัดและสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้จำนวนมากในเนื้อที่จำกัด จึงทำการสร้างเป็นอาคารแบบแฟลตในบริเวณเดิม (การเคหะแห่งชาติ, 2543) และเนื่องจากความหนาแน่นของภายในเมืองและการขยายตัวของเมืองที่เพิ่มมากขึ้น หน่วยงานทางราชการบางแห่งคับแคบและไม่สามารถขยายตัวได้ ทางราชการจึงได้ย้ายหน่วยงานราชการส่วนกลางและส่วนท้องถิ่นบางส่วนออกไป ได้แก่ หน่วยงานของกรุงเทพมหานคร และกระทรวงแรงงาน ซึ่ง

ในการจัดหาที่ดินเพื่อใช้เป็นพื้นที่สถาบันราชการดังกล่าวได้เลือกที่ดินในครอบครองของทางราชการ อยู่ก่อนแล้ว โดยเลือกพื้นที่ศึกษาในบริเวณถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง โดยปรับปรุงพื้นที่ที่ทิ้งขยะ และพื้นที่ว่างเพื่อก่อสร้างอาคารราชการแทน

นอกจากการพัฒนาของพื้นที่ในด้านที่พักอาศัยและแหล่งงานของภาคราชการ การขยายตัวของ ประชากร และการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาท ในการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งงานด้วยเช่นกัน จึงทำให้ปัจจุบันพื้นที่เป็นย่านพักอาศัยของการเคหะ แห่งชาติ บ้านจัดสรร หน่วยงานราชการ ย่านธุรกิจการค้าและบริการเป็นจำนวนมาก อันเป็นการ พัฒนาที่มีที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

4.1.1 ขอบเขตการปกครอง

เดิมเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง เป็นเขตการปกครองย่อยของเขตพญาไท ต่อมาใน ปี 2516 กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่ โดยแยกเขตห้วยขวางออกมา การดำเนินการ ของเขตในระยะแรกมีปัญหาในด้านการติดต่อราชการของประชาชน เนื่องจากเกิดความสับสนในด้ว นการแบ่งเขต ประชาชนยังไม่ทราบแนวเขตและแบ่งพื้นที่ใหม่ ตลอดจนเกิดปัญหาความไม่สะดวกใน การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการสร้างและปรับปรุงถนน และความสับสนในการเก็บภาษีรายได้ ของเขต ดังนั้นในปี 2521 กรุงเทพมหานครจึงได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ โดยให้โอนแขวง ดินแดง เขตพญาไท และแขวงสามเสนนอก เขตบางกะปิไปขึ้นกับเขตห้วยขวาง และโอนพื้นที่บางส่วน ของแขวงบางกะปิ เขตห้วยขวางให้กับแขวงมักกะสัน เขตพญาไท (ครรชิต ท่อวิวัฒน์, 2531) และ ในปี 2538 ได้มีการจัดเขตการปกครองใหม่อีกครั้ง โดยแยกแขวงดินแดง ออกจากเขตห้วยขวาง จัดตั้งเป็นเขตดินแดง

ปัจจุบันเขตห้วยขวางมีพื้นที่ปกครอง 3 แขวง คือ แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ มีพื้นที่ 15.01 ตร.กม ส่วนเขตดินแดง มีพื้นที่ปกครองเพียงแขวงเดียว คือ แขวงดินแดง มีพื้นที่ 8.35 ตร.กม. รวมพื้นที่ศึกษาประมาณ 23.36 ตร.กม.

เขตดินแดงและเขตห้วยขวางมีอาณาเขตติดต่อกัน มีถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งเขต ระหว่างพื้นที่ทั้งสอง ขอบเขตของพื้นที่ศึกษาทางทิศเหนือติดต่อกับเขตจตุจักรตามแนวของคลองน้ำแก้ว ทางทิศตะวันออกติดต่อกับเขตวังทองหลางตามแนวของคลองลาดพร้าว ทางทิศตะวันตกติดต่อกับเขต พญาไทตามแนวถนนวิภาวดีรังสิต และทางทิศใต้ติดต่อกับเขตวัฒนาและเขตราชเทวีตามแนวคลอง สามเสนในและคลองแสนแสบ (แผนที่ 4.1)

4.1.2 ระบบคมนาคม

การคมนาคมขนส่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต ในการเชื่อมโยง กิจกรรมระหว่างพื้นที่ให้สัมพันธ์กัน ปัจจุบันพื้นที่ศึกษาได้รับการพัฒนาทางด้านเส้นทางคมนาคมทาง บกเป็นอย่างมาก เนื่องจากพื้นที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่ย่านธุรกิจ แห่งใหม่ที่ขยายตัวมาจากศูนย์กลางธุรกิจเดิม ในที่นี้ได้แบ่งโครงข่ายคมนาคมทางบกออกเป็น 2 โครงข่ายตามลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ โครงข่ายการสัญจรภายในพื้นที่และโครงข่ายการสัญจรใน ระดับเมือง (แผนที่ 4.1)

การสัญจรภายในพื้นที่อาศัยถนนสายรองและถนนซอยที่มีอยู่จำนวนมากภายในพื้นที่ โดยถนนสายรองเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลักและถนนสายรองด้วยกันภายในพื้นที่ ทำให้มีโครงข่ายการให้บริการทั่วถึง ได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนมิตรไมตรี ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาอุทิศ และถนนเทียมร่วมมิตร ส่วนถนนซอยภายในพื้นที่มีถึง 401 ซอย (สำนักงานเขตดินแดง และสำนักงานเขตห้วยขวาง, 2545) แต่เดิมมีบทบาทเป็นเพียงเส้นทางสัญจรภายในชุมชนเท่านั้น ต่อมาทางกรุงเทพมหานคร ได้ปรับปรุงถนนซอยเพื่อใช้เป็นทางลัดในการแก้ปัญหาจราจรติดขัดโดยตัดเชื่อมกับถนนสายหลักและถนนสายรอง ส่งผลให้เกิดพื้นที่เพื่อการพัฒนาและมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2543) การสัญจรภายในถนนซอยจะหนาแน่นในช่วงเช้าและเย็น เช่น บริเวณซอยนาทอง ซอยประชาสงเคราะห์ ซอยโรงเรียนพร้อมพรรณ

การสัญจรในระดับเมือง ประกอบด้วยถนนสายหลักและระบบทางด่วน ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม 9 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนลาดพร้าว ถนนอโศก-ดินแดง ถนนประดิษฐ์มนูธรรม และทางด่วนชั้นที่ 2 สายตะวันออก (ถนนศรีนครินทร์-โรงกรองน้ำสามเสน) ถนนเหล่านี้มีบทบาทสำคัญและเป็นตัวชี้้นำการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่

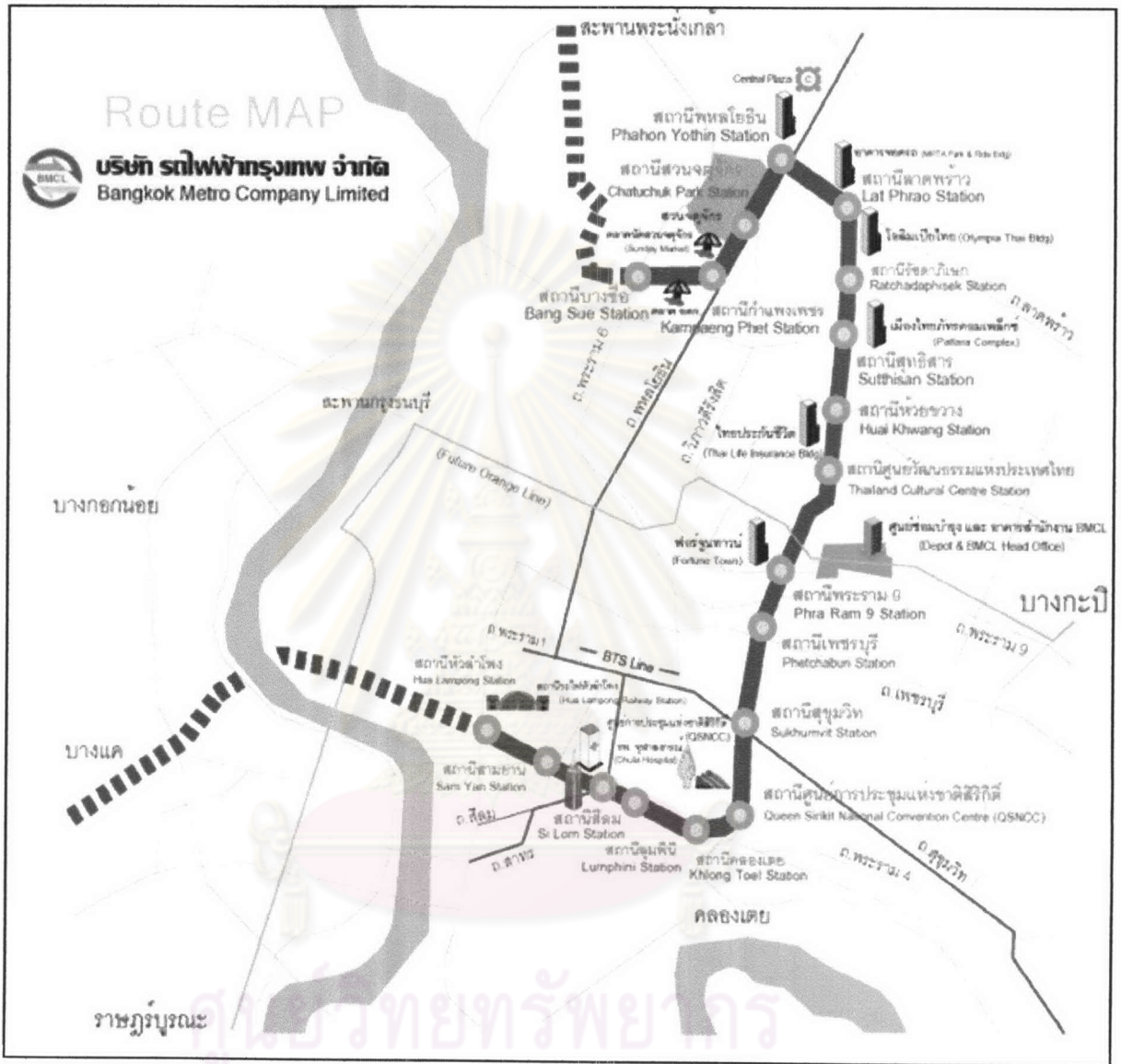
นอกจากนี้บริเวณถนนรัชดาภิเษกมีการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ คือ รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (เดิมเรียกว่าโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายหัวลำโพง-ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์-บางซื่อ) เป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดินตลอดสาย แนวเส้นทางเริ่มจากบริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพง ตรงไปทางถนนพระราม 4 ผ่านแยกสามย่าน, แยกสีลม, แยกสาทร, แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษกที่แยกคลองเตย ผ่านหน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ผ่านแยกอโศก-สุขุมวิท, แยกอโศก-เพชรบุรี, แยกพระราม 9, แยกห้วยขวาง, แยกสุทธิสาร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดพร้าวที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ตรงไปผ่านปากทางลาดพร้าว และเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ผ่านหน้าสวนจตุจักร, สถานีขนส่งหมอชิตเดิม จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนกำแพงเพชร ผ่านหน้าองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร (อตก.) ไปสิ้นสุดที่สถานีรถไฟบางซื่อ มีสถานีทั้งสิ้น 18 สถานี รวมระยะทางประมาณ 20 กิโลเมตร (แผนที่ 4.2)

ในระยะยาวยังมีโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่านพื้นที่อีกด้วย โดยเริ่มต้นจากบางกะปิ-ลำสำลี-รามคำแหง-ห้วยขวาง-ดินแดง-อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย-เฉลิมกรุง-วงเวียนใหญ่-บางประกัว สิ้นสุดที่สะพานพระราม 9 สามารถเปิดบริการปี 2560 (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2545) ซึ่งอิทธิพลของระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่นี้จะส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในบริเวณตามสถานีรถไฟฟ้าทั้งบนดินและใต้ดิน

4.1.3 ประชากร

จากข้อมูลสำนักบริหารการทะเบียน ในปี พ.ศ. 2545 ประชากรในพื้นที่ศึกษามีจำนวนรวมทั้งสิ้น 237,767 คน โดยเขตดินแดงมีประชากร 157,896 คน และเขตห้วยขวางมี

แผนที่ 4.2 แสดงเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร



ที่มา : <http://www.mrta.or.th>

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประชากร 79,871 คน แยกอยู่ในแขวงสามเสนนอก 37,196 คน แขวงห้วยขวาง 25,586 คน และแขวงบางกะปิมีประชากรน้อยที่สุด คือ 17,089 คน

4.1.3.1 การกระจายตัวของประชากร

จากการศึกษาจำนวนประชากรตามข้อมูลสำนักบริหารการทะเบียน ในช่วงปี 2536-2545 พบว่า ในปี 2536 ประชากรกระจุกตัวอยู่ในแขวงดินแดงมากที่สุด ร้อยละ 66.21 รองมา คือ แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ โดยคิดเป็นร้อยละ 14.79, 12.11 และ 6.90 ตามลำดับ ในปี 2545 ประชากรยังคงกระจายตัวอยู่ในแขวงดินแดงมากที่สุด คือ ร้อยละ 66.41 ของประชากรทั้งหมด โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ที่เป็นย่านชุมชนเก่า บริเวณที่เป็นที่ตั้งของแฟลตอาคารสงเคราะห์และบริเวณที่มีถนนเข้าถึง รองลงมา คือ แขวงสามเสนนอก ร้อยละ 15.64 ประชากรกระจายตัวอยู่มากบริเวณถนนลาดพร้าวและตามซอยต่างๆ ที่เชื่อมโยงกับถนนลาดพร้าว แขวงห้วยขวาง ร้อยละ 10.76 กระจายตัวอยู่มากบริเวณถนนประชาสารบุรีบำเพ็ญและตามซอยหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เช่น ซอยทวีมิตร ซอยส.เกียรติชัย ส่วนแขวงบางกะปิมีประชากรกระจายตัวอยู่ร้อยละ 7.19 โดยกระจายตัวอยู่มากบริเวณซอยศูนย์วิจัย ซอยโรงปูนและบริเวณริมคลองสามเสนและคลองลาดพร้าว

4.1.3.2 ความหนาแน่นของประชากร

ความหนาแน่นของประชากรมีความสัมพันธ์กับการกระจายตัวของประชากร ในปี 2545 มีค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรของพื้นที่ศึกษาเท่ากับ 10,167 คนต่อตารางกิโลเมตร สูงกว่าความหนาแน่นเฉลี่ยทั้งกรุงเทพมหานครซึ่งเท่ากับ 3,686 คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ แขวงดินแดง มีความหนาแน่น 18,901 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมา คือ แขวงสามเสนนอก มีความหนาแน่น 6,878 คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงห้วยขวางมีความหนาแน่น 4,790 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนแขวงบางกะปิมีความหนาแน่นน้อยที่สุด คือ 3,990 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตาราง 4.1)

4.1.3.3 การขยายตัวประชากร

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของประชากร พบว่า จำนวนประชากรในพื้นที่มีแนวโน้มลดลง โดยลดลงจาก 258,187 คน ในปี 2536 เป็น 237,767 คน ในปี 2545 ลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ -0.79 ต่อปี ในระดับแขวง พบว่า แขวงห้วยขวางมีการอัตราการขยายตัวลดลงมากที่สุด คือ ร้อยละ -1.81 ต่อปี รองลงมา คือ แขวงดินแดงลดลงร้อยละ -0.76 ต่อปี แขวงบางกะปิลดลงร้อยละ -0.41 ต่อปี ส่วนแขวงสามเสนนอกมีการลดลงน้อยที่สุด คือ ร้อยละ -0.26 ต่อปี (ตาราง 4.1)

ตาราง 4.1 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรในพื้นที่ศึกษา
จำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545

เขตการปกครอง	พื้นที่ ตร.กม.	2536		2545		อัตราการเปลี่ยนแปลง	
		จำนวน	ความหนาแน่น	จำนวน	ความหนาแน่น	ร้อยละ	ร้อยละ/ปี
แขวงดินแดง	8.35	170,934	20,461	157,896	18,901	-7.63	-0.76
แขวงห้วยขวาง	5.34	31,254	5,851	25,586	4,790	-18.14	-1.81
แขวงบางกะปิ	4.28	17,817	4,160	17,089	3,990	-4.09	-0.41
แขวงสามเสนนอก	5.41	38,182	7,060	37,196	6,878	-2.58	-0.26
รวม	23.39	258,187	11,040	237,767	10,167	-7.91	-0.79

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

4.1.3.4 การคาดประมาณจำนวนประชากร

ในการหาจำนวนประชากรแฝงในพื้นที่ศึกษาประยุกต์ใช้วิธีการในการศึกษา
ของโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (2545) ซึ่งได้ผลตามตาราง 4.2 คือ เขต
ดินแดงมีประชากรแฝง 23,705 คน เขตห้วยขวางมีประชากรแฝง 11,780 คน จากนั้นจึงนำจำนวน
ประชากรแฝงนี้ไปบวกกับจำนวนประชากรในทะเบียนในปี 2545 ก็จะได้จำนวนประชากรที่คาดว่าจะมีอยู่
ในพื้นที่ คือ ในปี 2545 เขตดินแดงมีจำนวน 181,601 คน และเขตห้วยขวาง 91,651 คน รวม
พื้นที่ศึกษามีประชากรประมาณ 273,252 คน ซึ่งผลการคาดประมาณประชากรนี้จะนำไปใช้ในการ
คำนวณความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานที่จะกล่าวในบทต่อไป (ตาราง 4.2)

ตาราง 4.2 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา ปี 2545

เขตการปกครอง	ประชากร สำมะโน 2543	ประชากร ทะเบียนราษฎร์ 2543	ประชากรแฝง 2543		ประชากร ทะเบียนราษฎร์ 2545	ประชากรแฝง 2545	รวมประชากร 2545
			จำนวน	สัดส่วน			
เขตดินแดง	186,319	162,002	24,317	15.01	157,896	23,705	181,601
เขตห้วยขวาง	90,185	78,595	11,590	14.75	79,871	11,780	91,651
รวม	276,504	240,597	35,907	14.92	237,767	35,485	273,252

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

4.1.3.5 การคาดการณ์ประชากร

การคาดการณ์ประชากรนี้อาศัยผลการศึกษาด้านประชากร จากสถิติประชากร
ปี 2545 ของสำนักบริหารการทะเบียน และการคาดการณ์ประชากรรายเขตของโครงการวางและจัดทำ
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (2545) ซึ่งการคาดการณ์นี้ได้วิเคราะห์รวมจำนวนประชากรแฝงในพื้นที่
โดยทำการประมาณการในช่วง 2545-2550

จากตาราง 4.3 การคาดการณ์ประชากรของพื้นที่ ระหว่างปี 2545-2550
พื้นที่ศึกษามีปริมาณประชากรลดลงนับจากปี 2545 เป็นต้นไป และเมื่อถึงปี 2550 หรืออีกประมาณ
5 ปีข้างหน้า ประชากรพื้นที่ศึกษาจะมีจำนวน 267,183 คน ลดลงจากปีฐานเท่ากับ 6,069 คน

เมื่อพิจารณาเป็นรายเขต พบว่า ประชากรในเขตดินแดงลดลงจาก 181,601 คน เหลือเพียง 170,687 คน ในปี 2545 ในขณะที่เขตห้วยขวางประชากรเพิ่มจาก 91,651 คน เป็น 96,495 คน ในปี 2545

ตาราง 4.3 แสดงการคาดการณ์ประชากรในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550

ปี	เขตดินแดง	เขตห้วยขวาง	รวม
2545	181,601	91,651	273,252
2546	179,364	92,600	271,964
2547	177,154	93,559	270,713
2548	174,972	94,528	269,499
2549	172,816	95,506	268,323
2550	170,687	96,495	267,183
อัตราเพิ่มต่อปี (%)	-1.23	0.86	-

ที่มา : จากการคำนวณโดยอ้างอิงผลการศึกษาการคาดการณ์ประชากรจากโครงการวาง
และจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 2545

4.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่เดิมยังคงเป็นที่ว่าง ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น มีการก่อสร้างถนนวิภาวดีรังสิต ถนนอโศก-ดินแดง ถนนรัชดาภิเษก และสร้างทางด่วนเมืองโทลเวย์ ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ที่มีความสะดวกมากขึ้น สามารถติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงได้รวดเร็ว และส่งผลให้มีการพัฒนาประโยชน์การใช้ที่ดินตลอดสองฝั่งถนน โดยเฉพาะถนนรัชดาภิเษกเกิดการพัฒนาย่านธุรกิจ และพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ประกอบกับการจัดสร้างถนนแยกต่อจากถนนสายหลักเข้าสู่พื้นที่ด้านในเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่ว่างเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ และที่พักผ่อน (ครรชิต ห่อวิวัฒน์, 2531)

จากการศึกษาการใช้ที่ดินของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ในปี 2543 พื้นที่มีรายละเอียดการใช้ที่ดินดังนี้ (ตาราง 4.4 และแผนที่ 4.3)

1) การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีมากที่สุด คือ 9.26 ตร.กม. หรือร้อยละ 39.60 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ที่ดินประเภทนี้จะหนาแน่นในย่านที่เป็นบริเวณชุมชนเดิม บริเวณเคหะชุมชนห้วยขวางและฟากเหนือถนนมิตรไมตรี ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาสุข เคหะชุมชนดินแดง ถนนประชาสงเคราะห์ ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จะอยู่บริเวณตอนล่างของแขวงดินแดง ได้แก่ บริเวณซอยพร้อมพรรณ ซอยโรงเรียนจ่านกศิทยา ซอยสุทธิพร ซอยโพธิ์ปิ่นและซอยอยู่เจริญ ทางด้านในติดคลองบางซื่อระหว่างซอยอินทามระ 45 ซอยจิปัตรีและบริเวณตอนบนและกลางของแขวงสามเสนนอก เช่น บริเวณซอยลาดพร้าว 34 ซอย 20 มิถุนา

2) **การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม** การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีประมาณ 3.22 ตร.กม. หรือร้อยละ 13.79 ของพื้นที่ทั้งหมด การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมที่สำคัญในพื้นที่ คือ การที่อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้าและสถานบันเทิงขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาอย่างรวดเร็ว โดยที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่กระจายตัวอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนวิภาวดีรังสิต

นอกจากอาคารสำนักงานและสถานบันเทิงที่ปรากฏอยู่ในพื้นที่แล้ว การค้าย่อยหรือธุรกิจทั่วไปในรูปของอาคารแถวกระจายตัวอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนเทียมร่วมมิตรและถนนอโศก-ดินแดง ส่วนร้านค้าปลีกกระจายตัวอยู่ตามแหล่งชุมชนต่างๆ ทั่วพื้นที่

3) **การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า** การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าในพื้นที่มีประมาณ 0.31 ตร.กม. หรือร้อยละ 1.31 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนมากเป็นกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในย่านชุมชนและริมถนนซอยที่แยกจากถนนสายหลัก ซึ่งเป็นการผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปและอาหาร ส่วนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่มีไม่มากนัก เช่น โรงงานอุตสาหกรรมด้าย โรงงานอุตสาหกรรมนาฬิกา ทั้งสองโรงงานนี้ตั้งอยู่ในแขวงสามเสนนอก สำหรับคลังสินค้าส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าขนาดเล็ก โดยเป็นการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ให้เป็นคลังสินค้า พบมากบริเวณถนนประชาสงเคราะห์และถนนเพชรบุรีตัดใหม่

4) **การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ** หน่วยงานราชการในพื้นที่มีทั้งหน่วยงานจากส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น โดยเฉพาะในเขตดินแดงบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ถนนมิตรไมตรี มีหน่วยงานราชการจากส่วนกลางย้ายเข้ามาตั้งอยู่หลายหน่วยงาน เนื่องจากสถานที่ดั้งเดิมคับแคบไม่สามารถขยายได้ สถานที่ราชการที่สำคัญ เช่น กระทรวงแรงงาน สำนักงานโยธา สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร สำนักงานจราจรและขนส่ง เป็นต้น สำหรับเขตห้วยขวางสถานที่ราชการจะมีอยู่มากในแขวงบางกะปิและแขวงห้วยขวาง เช่น องค์การรถไฟฟ้ามหานคร กรมการผังเมือง องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 2.19 ตร.กม. หรือร้อยละ 9.37 ของพื้นที่ทั้งหมด

5) **การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา** สถาบันการศึกษาในพื้นที่มีทั้งของภาครัฐและเอกชน ตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอุดมศึกษา มีพื้นที่รวม 0.58 ตร.กม. หรือร้อยละ 2.48 ของพื้นที่ทั้งหมด แขวงดินแดงมีสถาบันศึกษามากที่สุด โดยเฉพาะบริเวณถนนประชาสงเคราะห์ นอกจากนี้ยังมีสถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษาที่สำคัญ คือ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย วิทยาลัยจักรพงษ์ภูวนาถ สำหรับเขตห้วยขวางส่วนใหญ่เป็นเป็นโรงเรียนระดับอนุบาลและระดับประถมของภาคเอกชน ซึ่งกระจายตัวอยู่ในย่านหมู่บ้านจัดสรร

6) **การใช้ที่ดินประเภทสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ** การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 0.19 ตร.กม. หรือร้อยละ 0.79 ของพื้นที่ทั้งหมด สถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่สำคัญ เช่น ศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) สวนเฉลิมพระเกียรติ สวนป่าวิภาวดีรังสิต นอกจากนี้

ยังมีสถานที่พักผ่อนที่สร้างทั่วไปในบริเวณแฟลตต่างๆ ในลักษณะของสวนหย่อม สนามเด็กเล่น ลานที่ว่าง และลานกีฬาชุมชน เช่น ลานกีฬาประชาชนุทิศ ลานกีฬาธรรมรักษา ลานกีฬาบึงพระราม 9

ตาราง 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี 2543

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	9.26	39.60
พาณิชยกรรม	3.22	13.79
อุตสาหกรรม	0.21	0.89
คลังสินค้า	0.10	0.42
เกษตรกรรม	0.38	1.61
สถาบันราชการ	2.19	9.37
สถาบันการศึกษา	0.58	2.48
สถาบันศาสนา	0.13	0.54
ันทนาการ	0.19	0.79
ที่ว่าง	3.66	15.64
ถนน	2.98	12.76
แหล่งน้ำ	0.49	2.11
รวม	23.39	100.00

ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

จากแผนที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเห็นได้ว่า สภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่มีลักษณะผสมและมีการกระจุกตัวของกิจกรรมบางประเภทในบางพื้นที่ ได้แก่ กลุ่มสถานที่ราชการบริเวณถนนมิตรไมตรี กลุ่มย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่บริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสี่แยก อ.ส.ม.ท. ช่วงถนนพระราม 9 และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ กลุ่มที่พักอาศัยบริเวณซอยศูนย์วิจัย ซอยโรงเรียนญี่ปุ่น ซอยประชาสงเคราะห์ ซอยลาดพร้าว กลุ่มสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต

4.2 การกระจายตัวและการพัฒนาที่พักอาศัย

4.2.1 การกระจายตัวของที่พักอาศัย

จากสถิติจำนวนบ้านของสำนักบริหารการทะเบียน พบว่า พื้นที่ศึกษามีจำนวนบ้านเพิ่มจาก 68,848 หน่วย ในปี 2536 เป็น 78,606 หน่วย ในปี 2545 แบ่งออกเป็นจำนวนบ้านในเขตดินแดง 46,816 หลัง ส่วนเขตห้วยขวางมี 31,790 หลัง ในเขตห้วยขวาง แขวงที่มีจำนวนบ้านมากที่สุด คือ แขวงสามเสนนอกมี 14,019 หลัง รองลงมา คือ แขวงบางกะปิมี 9,171 หลัง และแขวงห้วยขวางมี 8,600 หลัง ในด้านความหนาแน่นของบ้าน นับตั้งแต่ปี 2536-2545 เขตดินแดงยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของบ้านสูงสุด คือ 5,604 หลังต่อตารางกิโลเมตร ส่วนเขตห้วยขวางมีความหนาแน่นของบ้านประมาณ 2,115 หลังต่อตารางกิโลเมตร โดยหนาแน่นมากที่สุดในแขวงสามเสนนอก แขวงบางกะปิ และแขวงห้วยขวางตามลำดับ (ตาราง 4.5)

ตาราง 4.5 แสดงจำนวน ความหนาแน่นและอัตราการเปลี่ยนแปลงของบ้านในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามเขตการปกครอง ปี 2536 และ 2545

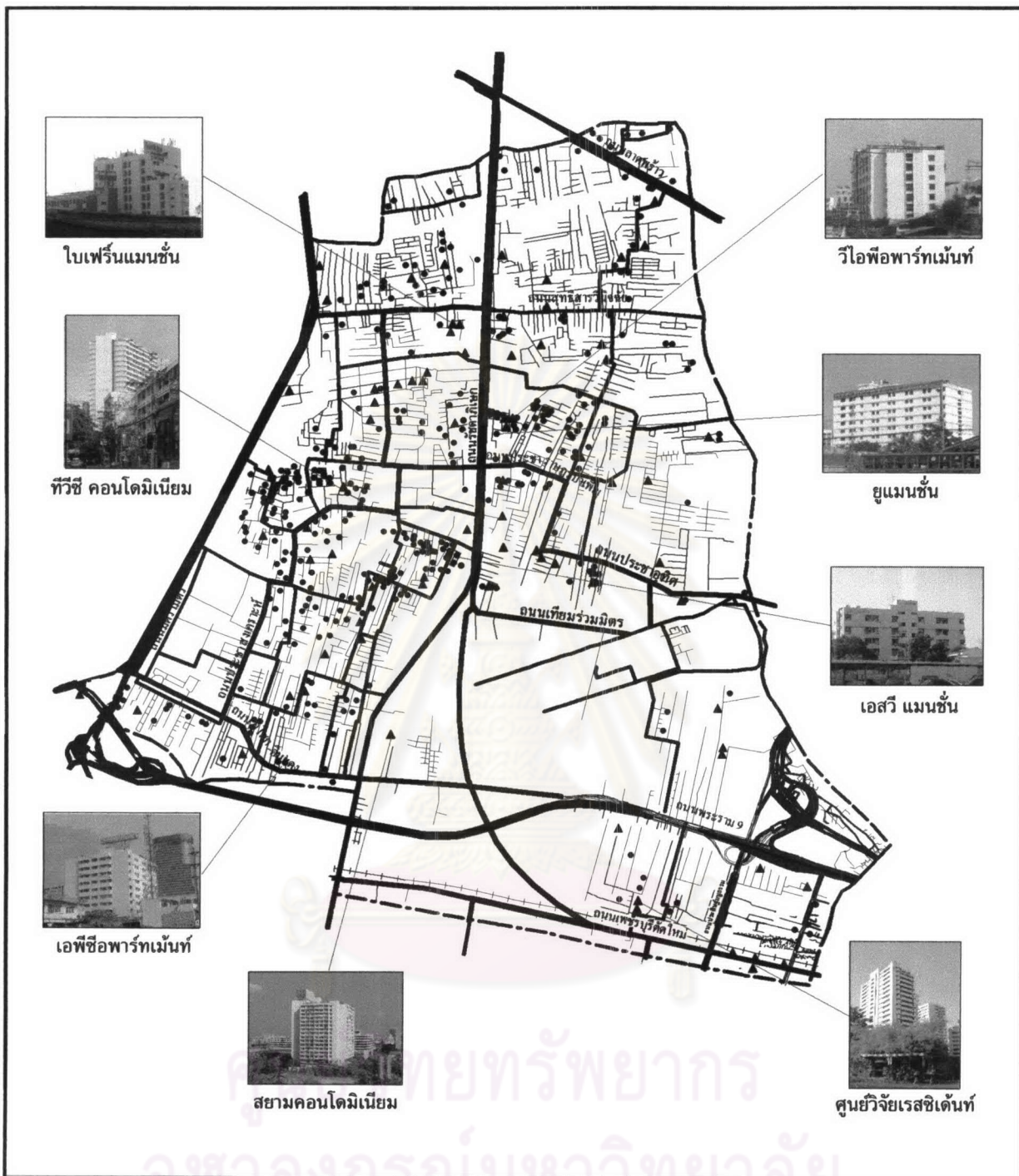
เขตการปกครอง	พื้นที่	2536		2545		อัตราการเปลี่ยนแปลง	
	ตร.กม.	จำนวน	ความหนาแน่น	จำนวน	ความหนาแน่น	ร้อยละ	ร้อยละ/ปี
แขวงดินแดง	8.35	43,542	5,212	46,816	5,604	7.52	0.75
แขวงห้วยขวาง	5.34	7,098	1,329	8,600	1,610	21.16	2.12
แขวงบางกะปิ	4.28	6,691	1,562	9,171	2,141	37.06	3.71
แขวงสามเสนนอก	5.41	11,517	2,130	14,019	2,592	21.72	2.17
รวม	23.39	68,848	2,944	78,606	3,361	14.17	1.42

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของบ้านของพื้นที่ ในช่วงปี 2536-2545 พบว่า แขวงบางกะปิมีการขยายตัวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.71 ต่อปี รองลงมา คือ แขวงสามเสนนอก ร้อยละ 2.17 ต่อปี แขวงห้วยขวางร้อยละ 2.12 ต่อปี และแขวงดินแดงร้อยละ 0.75 ต่อปี

ในด้านการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย พบว่า กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จะกระจายตัวออกไปในบริเวณที่ห่างจากถนนสายหลัก กล่าวคือ บ้านเดี่ยวมีการกระจายตัวอยู่บริเวณซอยศรีสุข พื้นที่ด้านตะวันตกของถนนประชาสงเคราะห์ บริเวณพื้นที่เหนือถนนสุทธิสารวินิจฉัย บริเวณภายในซอยลาดพร้าว ซอยสันติสุข ซอยร่วมเย็น ซอยสรรเสริญ ซอยอัจฉรา และบริเวณซอยศูนย์วิจัยและซอยโรงเรียนญี่ปุ่น สำหรับทาวน์เฮ้าส์ มีการรวมตัวเป็นกลุ่มใหญ่บริเวณด้านในติดคลองบางซื่อระหว่างซอยอินทามระ 41 ซอยจีปตำริ ซอยอยู่เจริญ ในเขตดินแดง และมีการกระจายตัวอยู่มากบริเวณแขวงห้วยขวางและแขวงสามเสนนอกทางด้านตะวันออก เช่น ซอยรัชดานิเวศน์ ซอยหัตถิเสวี ซอยรุ่งเรือง ซอยไพศาล เป็นต้น

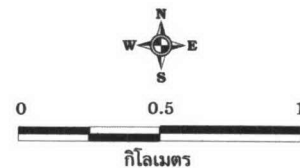
ส่วนอาคารพาณิชย์มีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปและมีอยู่มากในแขวงดินแดงบริเวณถนนอโศก-ดินแดง ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ รองลงมา ได้แก่ บริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัย ส่วนในแขวงบางกะปิจะมีอาคารพาณิชย์ตลอดริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ สำหรับหอพักอพาร์ทเมนท์และอาคารชุดจะกระจายตัวอยู่ในบริเวณที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่นหรือบริเวณที่ใกล้แหล่งงานและมีความสะดวกในการเข้าถึง โดยกระจายตัวอยู่มากภายในซอยที่ติดกับถนนสายหลัก เช่น บริเวณซอยนาทองซึ่งเป็นชุมชนหนาแน่น สภาพทั่วไปค่อนข้างแออัดและมีลักษณะการใช้ที่ดินเป็นแบบพาณิชย์-พักอาศัย ทำให้เกิดกิจกรรมมากมายหลายประเภท อาทิ โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า โรงงานทำขนม อู่ซ่อมรถ ร้านขายของชำ ฯลฯ ซึ่งเป็นแหล่งงานของผู้พักอาศัยในพื้นที่นี้ จึงมีที่พักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์แทรกปะปนอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก สะท้อนให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน ซึ่งผู้อยู่อาศัยเลือกที่จะอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานมากที่สุด และบริเวณถนนซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย มีอพาร์ทเมนท์กระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมากตามถนนซอยย่อยๆ ซึ่งผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษา นอกจากนี้อพาร์ทเมนท์ยังมีการรวมตัวกันอยู่มากในแขวงห้วยขวาง โดยเฉพาะบริเวณซอยโรหิตสุข ซอยไพศาล ซอยส.เกียรติชัย 1,2 และในแขวงสามเสนนอกบริเวณซอยลาดพร้าว 48 และซอย 20 มิถุนา (แผนที่ 4.4) อพาร์ทเมนท์ที่พบในพื้นที่



แผนที่ 4.4 แสดงการกระจายตัวของที่พักอาศัยประเภทหอพัก อพาร์ทเมนท์และอาคารชุด

สัญลักษณ์

- อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 7 ชั้น
- ▲ อาคารที่มีความสูง 7 ชั้น ขึ้นไป



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสมดุระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง
ที่มา : แผนที่ฐานจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

มีให้บริการสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่าง ๆ อพาร์ทเมนท์สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางนั้นพบบริเวณย่านชุมชน เช่น ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ซอยประชาสงเคราะห์ ส่วนอพาร์ทเมนท์สำหรับผู้มีรายได้สูง สามารถพิจารณาได้จากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ให้บริการ เช่น ศูนย์บริหาร ออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งจะพบบริเวณซอยชานเมือง ซอยโพธิ์ทัญญูทิศ ซอยศูนย์วิจัย เป็นต้น

4.2.2 สภาพการพัฒนาที่พักอาศัย

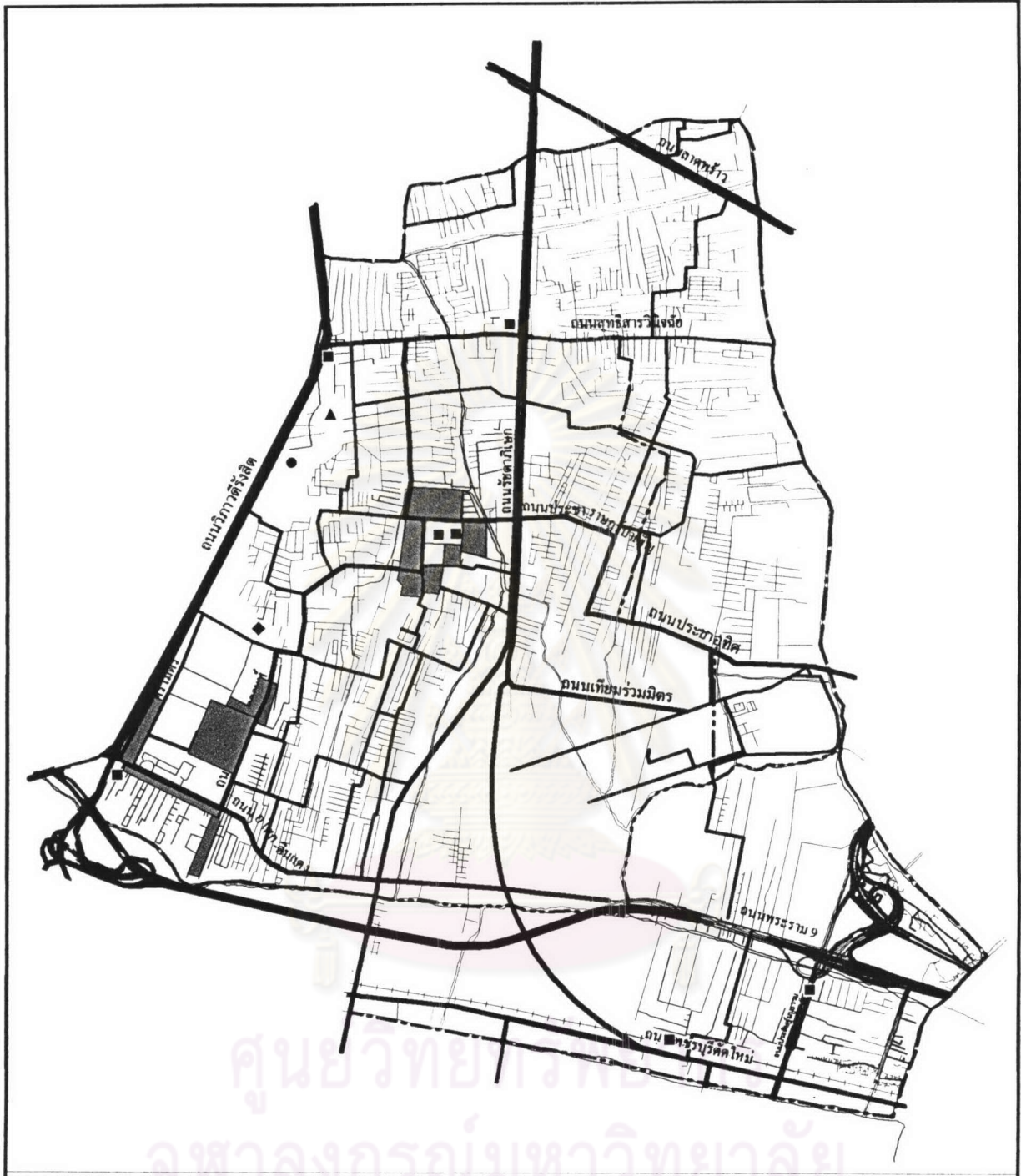
สภาพการพัฒนาของที่พักอาศัยภายในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงข่ายถนนสายหลักและถนนสายรองทำให้พื้นที่สามารถรองรับการขยายตัวทั้งเพื่อที่พักอาศัยและธุรกิจการค้าควบคู่กันไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกระจายตัวของชุมชนที่ก่อตัวเป็นชุมชนที่พักอาศัยเป็นผลจากการสร้างถนนสายย่อย ซึ่งแยกจากถนนสายหลักและถนนสายรองทำให้การเข้าถึงพื้นที่มีความสะดวกมากขึ้นและเกิดการพัฒนารูปแบบของตึกแถว หมู่บ้านจัดสรร แฟลตและอาคารชุด ในการศึกษาถึงสภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่สามารถพิจารณาออกเป็นการพัฒนาที่พักอาศัยโดยภาครัฐบาลและการพัฒนาที่พักอาศัยโดยภาคเอกชน ดังนี้

4.2.2.1 การพัฒนาที่พักอาศัยโดยภาครัฐบาล

ภาครัฐบาลได้เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่พักอาศัยในพื้นที่อย่างมาก โดยสามารถแบ่งการพัฒนาออกเป็น การพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการและการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับประชาชน

1) การพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ ได้แก่ แฟลตข้าราชการ บ้านพักข้าราชการ ซึ่งเป็นสวัสดิการที่ทางรัฐจัดสร้างให้แก่ข้าราชการที่มีรายได้น้อย เพื่อให้ข้าราชการได้มีที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ปัจจุบันในพื้นที่ที่มีโครงการที่พักอาศัยของข้าราชการ 10 แห่ง อยู่ในเขตดินแดง 8 แห่ง ได้แก่ ที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ 5 แห่ง ข้าราชการกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง และทหาร 2 แห่ง โดยกระจายตัวอยู่ใกล้แหล่งงาน นอกจากนี้ยังมีโครงการสร้างที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการตำรวจอีก 1 แห่ง บริเวณถนนรัชดาภิเษก ส่วนในเขตห้วยขวางมีอยู่ 2 แห่ง ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ ตั้งอยู่บริเวณซอยศูนย์วิจัย (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2542) (แผนที่ 4.5)

2) การพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับประชาชน เป็นอาคารที่พักอาศัยที่รัฐบาลสร้างขึ้นให้ผู้ที่มีรายได้น้อยเข้ามาอยู่อาศัยโดยมีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบ จากข้อมูลการเคหะแห่งชาติ ในปี 2545 พบว่า ภายในพื้นที่มีจำนวนที่พักอาศัยของการเคหะ 15,175 หน่วย (ตาราง 4.6) ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำหรับพักอาศัย และประกอบธุรกิจการค้า โดยกระจายตัวอยู่บริเวณถนนโอศก-ดินแดง ถนนมิตรไมตรี ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนประชาสงเคราะห์ (แผนที่ 4.5 และภาพ 4.1)



แผนที่ 4.5 แสดงที่ตั้งที่พักอาศัยที่พัฒนาโดยภาครัฐบาล

สัญลักษณ์

- ตำรวจ
- ทหารบก
- ▲ กองบัญชาการทหารสูงสุด
- ◆ กรุงเทพมหานคร
- แฟลตการเคหะ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง
ที่มา : แผนที่ฐานจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ตาราง 4.6 แสดงโครงการการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับประชาชนของการเคหะแห่งชาติ ปี 2545

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวน (หน่วย)
เคหะชุมชนดินแดง 1 (แฟลต 1-8)	ถ.อโศก-ดินแดง	640
เคหะชุมชนดินแดง 1 (แฟลต 9-20)	ถ.อโศก-ดินแดง	672
เคหะชุมชนดินแดง 1 (แฟลต 21-32)	ถ.มิตรไมตรี, ถ.วิภาวดีรังสิต	672
เคหะชุมชนดินแดง 2 (แฟลต 33-64)	ถ.ประชาสงเคราะห์	4,272
แฟลตพิเศษอาคารพาณิชย์	ถ.ประชาสงเคราะห์	826
โครงการดินแดงใหม่ระยะที่ 1	ถ.ประชาสงเคราะห์	312
โครงการดินแดงใหม่ระยะที่ 2	ถ.ประชาสงเคราะห์	676
โครงการดินแดง 4	ถ.ประชาสงเคราะห์	2,376
โครงการดินแดง 5	ถ.ประชาสงเคราะห์	270
โครงการห้วยขวางระยะที่ 1-2	ถ.ประชาสงเคราะห์	1,600
โครงการห้วยขวางระยะที่ 3	ถ.ประชาสงเคราะห์	1,600
โครงการห้วยขวางระยะที่ 4	ถ.ประชาสงเคราะห์	160
อาคารพาณิชย์ห้วยขวาง	ถ.ประชาสงเคราะห์	19
อาคารพาณิชย์สนามกีฬา	ถ.ประชาสงเคราะห์	66
อาคารพาณิชย์สรรพสินค้า	ถ.ประชาสงเคราะห์	33
อาคารพาณิชย์ใหม่	ถ.ประชาสงเคราะห์	981
รวม		15,175

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ภาพ 4.1 แสดงอาคารที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่ศึกษา



บริเวณถนนดินแดง



บริเวณถนนมิตรไมตรี

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้มีโครงการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง เนื่องจากสภาพอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปทรุดโทรมมาก ในขณะที่พื้นที่โครงการมีทำเลอยู่ใจกลางเมือง มีระบบขนส่งมวลชนรองรับและมีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก สามารถรองรับการอยู่อาศัยได้อีกจำนวนมาก ดังนั้นทางการเคหะแห่งชาติจึงมีโครงการที่จะพัฒนาสภาพการอยู่อาศัยในชุมชนแห่งนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพการใช้ที่ดินในโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยใช้วิธีการรื้อร้างสร้าง

โครงการฟื้นฟูดินแดงมีขอบเขตพื้นที่ประมาณ 635 ไร่ ครอบคลุมที่ดินของกระทรวงแรงงาน โรงพยาบาลราชานุกูล โรงเรียนพิบูลประชาสรรค์ ที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และที่ดินเอกชนเข้าไว้ด้วยกัน แบ่งพื้นที่พัฒนาออกเป็น 7 โซน ประกอบด้วยโซนที่พักอาศัย 4 โซน ส่วนที่เหลือเป็นโซนสถาบันราชการ โซนศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร และโซนนันทนาการ เฉพาะโซนที่พักอาศัยนั้นการเคหะแห่งชาติจะพัฒนาเป็นอาคารสูง 11-36 ชั้น (ภาพ 4.2) มีจำนวนที่พักอาศัย 18,028 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นที่พักอาศัยที่สร้างชดเชย 7,212 หน่วย และที่เป็นที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นเพื่อหารายได้อีก 10,996 หน่วย หลังจากโครงการนี้สำเร็จ ทางกรุงเทพมหานครจะประสานกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ข้าราชการและลูกจ้างกรุงเทพมหานครได้มีที่พักอาศัยในบริเวณนั้นด้วย ซึ่งจะทำให้การเดินทางของข้าราชการและลูกจ้างสะดวกขึ้น (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2543)

4.2.2.2 การพัฒนาที่พักอาศัยโดยภาคเอกชน

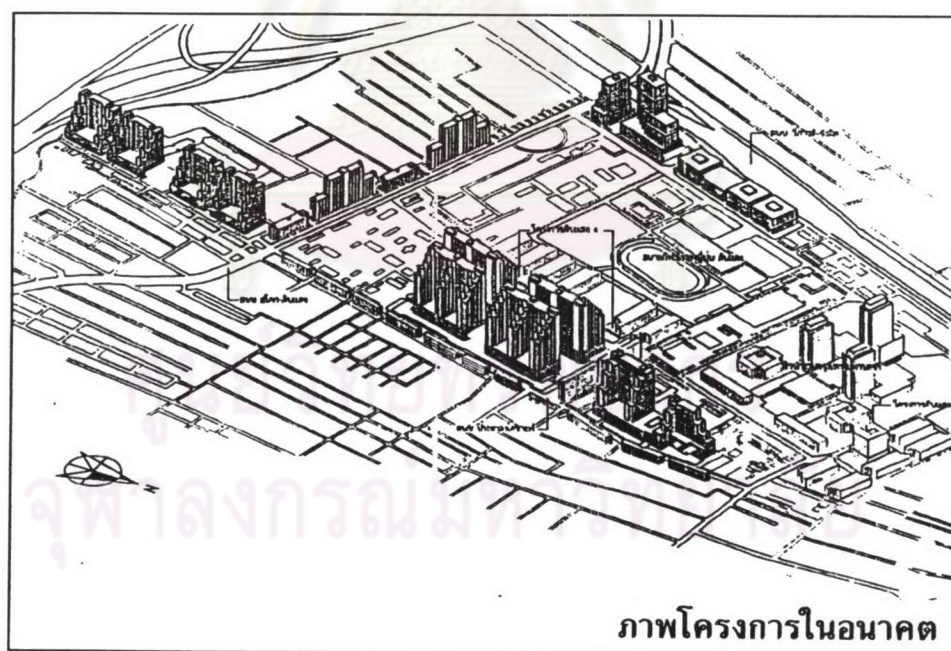
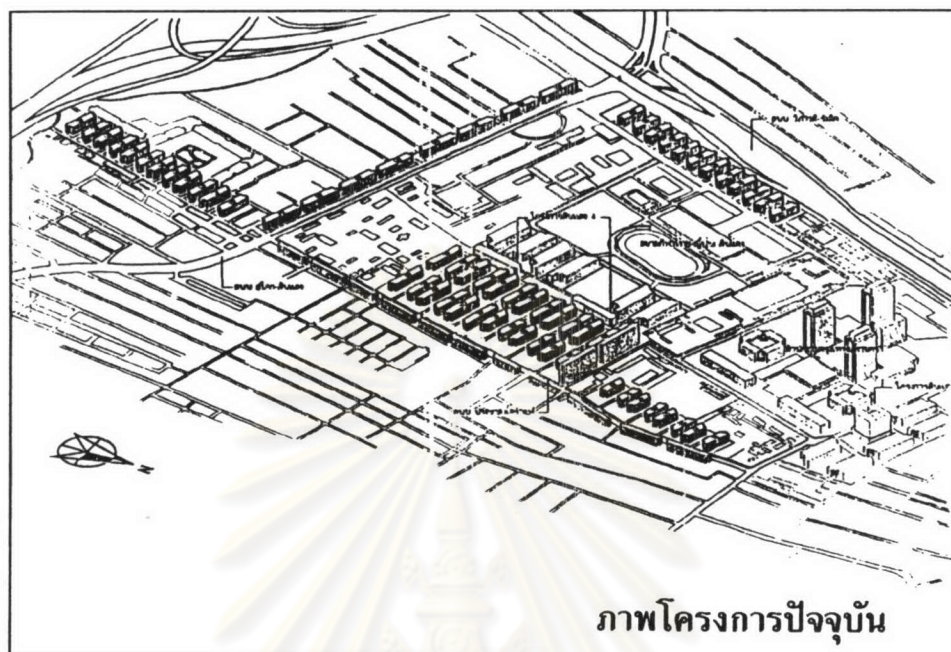
ภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่พักอาศัยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เห็นได้จากสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงปี 2536-2545 เขตดินแดงและเขตห้วยขวางมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนจำนวน 5,828 และ 14,319 หน่วย ตามลำดับ (ตาราง 4.8) โดยในปี 2538 ทั้งเขตดินแดงและเขตห้วยขวางมีการขอจดทะเบียนที่พักอาศัยมากที่สุด 1,347 และ 3,952 หน่วย ตามลำดับ โดยมีปัจจัยเสริมหลายประการ ได้แก่ ระบบเศรษฐกิจของประเทศที่ขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชาชนมีรายได้และมีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น ระบบการเงินมีสภาพคล่องตัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ จึงมีเอกชนเข้ามามีบทบาทในการผลิตที่พักอาศัยราคาถูกเพิ่มขึ้น แต่หลังจากปี 2538 เป็นต้นมา จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขอจดทะเบียนได้ลดลงมาเรื่อยๆ จนกระทั่งต่ำสุดในปี พ.ศ. 2545 คือ เขตห้วยขวางมีเพียง 65 หน่วย ในขณะที่เขตดินแดงลดลงต่ำสุด ในปี 2543 คือ 112 หน่วย แสดงให้เห็นถึงภาวะธุรกิจที่พักรอที่จัดการโดยภาคเอกชนลดบทบาทลงช่วงหลังปี 2538 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่เริ่มซบเซา ตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา

นอกจากนี้จากการศึกษาข้อมูลการขอจดทะเบียนที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2536-2545 (ตาราง 4.7 - ตาราง 4.9 และภาพ 4.3) ทำให้สามารถพิจารณาถึงการพัฒนาที่พักอาศัยแต่ละประเภทในพื้นที่ได้ดังนี้

- ที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จากสถิติการขอจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยในปี 2536-2545 พบว่า มีการขอจดทะเบียนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 2,798 หน่วย เป็นประเภทจัดสรรและสร้างเอง จำนวน 982 และ 1,816 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนแตกต่างกันมาก แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้นิยมสร้างเองมากกว่า และเมื่อพิจารณาตามที่ตั้ง พบว่า อยู่ในเขตห้วยขวาง 1,881 หน่วย ในเขตดินแดง 917 หน่วย ด้านการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะอยู่บริเวณถนนสุทธิสารและถนนรัชดาภิเษก ตามที่ปรากฏในตาราง 4.9 แสดงที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่

- ที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ การพัฒนาที่พักอาศัยประเภทนี้มีจำนวนน้อยที่สุด มีการขอจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเพียง 1,341 หน่วย แบ่งออกเป็นการจัดสรร

ภาพ 4.2 แสดงพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



ที่มา : นิพัทธ์ ทานนวรรตน์, 2540.

1,132 หน่วย และสร้างเอง 209 หน่วย จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า พื้นที่ศึกษามีบ้านแถว และอาคารพาณิชย์จัดสรรมากกว่าสร้างเอง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.40 ต่อ 15.60 และเมื่อพิจารณาตามที่ตั้ง พบว่า อยู่ในเขตดินแดง 629 หน่วย เขตห้วยขวาง 712 หน่วย สำหรับการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยนี้ ทาวน์เฮ้าส์จะกระจายตัวอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนลาดพร้าว และถนนประชาอุทิศ ส่วนอาคารพาณิชย์มีการกระจายตัวอยู่บนถนนประชาสงเคราะห์ และถนนพระราม 9

- ที่พักอาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุด จากตัวเลขในตาราง 4.7 ชี้ให้เห็นว่า การพัฒนาที่พักอาศัยประเภทนี้มีการพัฒนาอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับการพัฒนาที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ อาจเนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น ประกอบกับพื้นที่อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีการเข้าถึงสะดวกและใกล้แหล่งงาน ดังนั้นภาคเอกชนจึงผลิตที่พักอาศัยประเภทนี้เป็นจำนวนมากเพื่อสนองความต้องการของผู้ที่ต้องการอาศัยในทำเลที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ใกล้แหล่งงาน เพื่อความสะดวกและประหยัดเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือประกอบธุรกิจแหล่งชุมชน ในช่วง 2536-2545 มีการขจัดทะเบียนเพิ่มขึ้น 16,008 หน่วย การขจัดทะเบียนทั้งหมดเป็นการดำเนินการของผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรทั้งสิ้น และเมื่อพิจารณาตามที่ตั้ง พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาในเขตห้วยขวาง 11,726 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 73.25 ของที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุด ส่วนเขตดินแดงมี 4,282 หน่วย หรือร้อยละ 26.75 จากตาราง 4.9 โครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นมีการกระจายตัวอยู่บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก ถนนประชาสงเคราะห์ และถนนประชาอุทิศ

ตาราง 4.7 แสดงจำนวนที่พักรวมที่ขจัดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามประเภทที่พักอาศัยและลักษณะการจัดสร้าง ปี 2536-2545

ปี	บ้านเดี่ยว			บ้านแถวและอาคารพาณิชย์			แฟลตและอาคารชุด			รวมทุกประเภท		
	จัดสรร	สร้างเอง	รวม	จัดสรร	สร้างเอง	รวม	จัดสรร	สร้างเอง	รวม	จัดสรร	สร้างเอง	รวม
2536	236	263	499	241	43	284	1,071	-	1,071	1,548	306	1,854
2537	250	280	530	244	36	280	2,060	-	2,060	2,554	316	2,870
2538	209	208	417	304	54	358	4,524	-	4,524	5,037	262	5,299
2539	141	146	287	199	4	203	4,409	-	4,409	4,749	150	4,899
2540	125	169	294	142	-	142	2,661	-	2,661	2,928	169	3,097
2541	-	127	127	-	20	20	804	-	804	804	147	951
2542	-	123	123	-	10	10	238	-	238	238	133	371
2543	18	166	184	2	24	26	26	-	26	46	190	236
2544	3	219	222	-	18	18	-	-	-	3	237	240
2545	-	115	115	-	-	-	215	-	215	215	115	330
รวม	982	1,816	2,798	1,132	209	1,341	16,008	-	16,008	18,122	2,025	20,147

ที่มา : ภาวสารสนเทศอาคารสงเคราะห์

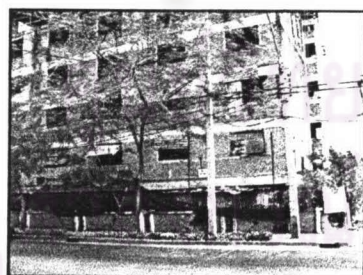
ตาราง 4.8 แสดงจำนวนที่พักอาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำแนกตามประเภทที่พักอาศัยและที่ตั้ง ปี 2536-2545

ปี	บ้านเดี่ยว			บ้านแถวและอาคารพาณิชย์			แฟลตและอาคารชุด			รวมทุกประเภท		
	ดินแดง	ห้วยขวาง	รวม	ดินแดง	ห้วยขวาง	รวม	ดินแดง	ห้วยขวาง	รวม	ดินแดง	ห้วยขวาง	รวม
2536	na.	499	499	na.	284	284	na.	1,071	1,071	na.	1,854	1,854
2537	195	335	530	194	86	280	803	1,257	2,060	1,192	1,678	2,870
2538	87	330	417	193	165	358	1,067	3,457	4,524	1,347	3,952	5,299
2539	178	109	287	133	70	203	919	3,490	4,409	1,230	3,669	4,899
2540	108	186	294	61	81	142	665	1,996	2,661	834	2,263	3,097
2541	65	62	127	18	2	20	349	455	804	432	519	951
2542	54	69	123	10	-	10	238	-	238	302	69	371
2543	73	111	184	13	13	26	26	-	26	112	124	236
2544	107	115	222	7	11	18	-	-	-	114	126	240
2545	50	65	115	-	-	-	215	-	215	265	65	330
รวม	917	1,881	2,798	629	712	1,341	4,282	11,726	16,008	5,828	14,319	20,147

ที่มา : ราชการธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้ จะสังเกตได้ว่าในปี 2538 ซึ่งเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจยั้งดี มีการขจัดทะเบียนที่พักอาศัยโดยการจัดสรรมากที่สุดถึง 5,037 หน่วย แต่หลังจากนั้นการพัฒนาที่พักอาศัยก็ลดจำนวนลงเรื่อยๆ อย่างเห็นได้ชัด จนกระทั่งในปี 2544 มีการจัดสรรเพียง 3 หน่วยเท่านั้น ส่วนการขจัดทะเบียนที่พักอาศัยโดยการสร้างเองนั้น จากตาราง 4.7 จะเห็นได้ว่าจำนวนการขจัดทะเบียนจำนวนลดลงไม่มากเมื่อเทียบกับการจัดสรร กล่าวคือ ในปี 2538 มีจำนวนการสร้างเองมากที่สุด คือ 262 หน่วย ส่วนในปี 2545 มีจำนวนการสร้างเองน้อยที่สุด 115 หน่วย

ภาพ 4.3 การก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา



บริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัย



บริเวณถนนประชาสงเคราะห์

4.2.3 ปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่พักอาศัย

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง และสภาพการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินทำให้สามารถพิจารณาปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่พักอาศัยได้ดังนี้

ตาราง 4.9 แสดงรายชื่อและที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2536-2545

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทที่อยู่อาศัย
บ้านกัลปพฤกษ์	ช. 20 มิถุนา แยก 11 อ.สุทธิสาร	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์
บ้านอยู่เจริญ	อ.รัชดาภิเษก	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์
บ้านทศพร	ถนนสุทธิสาร	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์
บ้านพิบูลย์ ลาดพร้าว48	ช.ลาดพร้าว 48 อ.ลาดพร้าว	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์
วนาทิพย์ ดุเพล็กซ์	ช.สุวรรณภูมิ อ.ประจักษ์	ทาวน์เฮ้าส์
ปาล์มเฮ้าส์	ช.จันทิมา อ.ลาดพร้าว	ทาวน์เฮ้าส์
สุมานีเพลส	อ.ลาดพร้าว	ทาวน์เฮ้าส์
รัชดาบีโอ เพลส	ช.รุ่งเรือง อ.รัชดาภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์
วนาทิพย์ นีโอ ซิตี้เฮ้าส์	ช.สุวรรณภูมิ อ.ประจักษ์	ทาวน์เฮ้าส์
พาร์คแลนด์ โฮมออฟฟิศ	อ.ประชากรราษฎร์บำเพ็ญ 13	อาคารพาณิชย์
รัชดา โฮมออฟฟิศ	ช. 20 มิถุนา แยก 14 อ.ประชากรราษฎร์บำเพ็ญ	อาคารพาณิชย์
โฮมออฟฟิศ	ช.ประชาสงเคราะห์ 23 อ.ดินแดง	อาคารพาณิชย์
แปซิฟิก โฮมออฟฟิศ	ช.ทวีมิตร อ.พระราม 9	อาคารพาณิชย์
ราชธานี บิสซิเนสโฮม	ช.ทวีมิตร 5 อ.พระราม 9	อาคารพาณิชย์
การ์เด็นเพลส คอนโดมิเนียม	ช. รุ่งเรือง รัชดา-สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
โดมอนต์ รัชดา พาวเวอร์เลียน	ช.รุ่งเรือง รัชดา-สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
ไพรเวทโฮม รัชดา	ถนนสุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
โกลด์นัฟเพลส	ช.โชคชัยร่วมมิตร อ.รัชดาภิเษก	คอนโดมิเนียม
เซ็นจูรี่ปาร์ครัชดา	ถนนรัชดาภิเษก	คอนโดมิเนียม
หอการค้า คอนโดทาวน์	ช.ประชาสงเคราะห์ 27 อ.ประชาสงเคราะห์	คอนโดมิเนียม
ธารวิณ เพลส	ช.ประชาสงเคราะห์ 33 อ.ประชาสงเคราะห์	คอนโดมิเนียม
ฟลัดพลาซิน	ช.ประชาสงเคราะห์ 16 อ.ประชาสงเคราะห์	คอนโดมิเนียม
ทีซี ทาวเวอร์	ช. 20 มิถุนา อ.ประชากรราษฎร์บำเพ็ญ	คอนโดมิเนียม
อินไซด์ การ์เด็น เพลส	ช.ยูริ อ.ประชากรราษฎร์บำเพ็ญ	คอนโดมิเนียม
รัชดาเพรสทีจคอนโด	ถนนลาดพร้าว	คอนโดมิเนียม
ชันโซนทาวเวอร์	อ.ประจักษ์	คอนโดมิเนียม
แกรนด์ พาร์ค ทาวน์	อ.ประจักษ์ ติดสถานทูตลาว	คอนโดมิเนียม
ทองประชาคอนโดทาวน์2	ช.ยอดทอง อ.ประจักษ์	คอนโดมิเนียม
รัชดาซิตี คอนโด	ช.ไพศาล อ.ประจักษ์	คอนโดมิเนียม
ไบรตัน เพลส	ช.ศูนย์วิจัย อ.เพชรบุรีตัดใหม่	คอนโดมิเนียม
โอเอซิส	อ.เพชรบุรีตัดใหม่ ตรงข้ามตึก IFCT	คอนโดมิเนียม
เลอซาโต้	ช.ศูนย์วิจัย 14 อ.เพชรบุรีตัดใหม่	คอนโดมิเนียม
คูริยา คาริสมา	ช.ศูนย์วิจัย 4 ฝั่งเหนือ อ.พระราม9	คอนโดมิเนียม
รอยัลไนท์ เรสซิเดนซ์	ช.โรงเรียนญี่ปุ่น อ.พระราม 9	คอนโดมิเนียม
โทมัส รีเจนซี่	ช.ทวีมิตร อ.พระราม 9	คอนโดมิเนียม
ทีเอ็นบีคอนโด	ช.โรงเรียนญี่ปุ่น อ.พระราม 9	คอนโดมิเนียม

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, Home buyer guide และ Agency for Real Estate Affair

1) มีความได้เปรียบด้านที่ตั้ง พื้นที่ศึกษาอยู่ต่อเนื่องกับเขตชั้นใน ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งงานและย่านการค้า ทำให้เดินทางได้สะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย

2) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการชุมชนที่พร้อมทั้งปริมาณและคุณภาพของพื้นที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่พักอาศัยอย่างกว้างขวาง นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้าผ่านพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่เป็นศูนย์กลางคมนาคมในอนาคตต่อไป อีกทั้งการเคหะแห่งชาติมีแผนการที่จะพัฒนาพื้นที่เคหะชุมชนของการเคหะใหม่ เพื่อให้สามารถรองรับจำนวนประชากรให้มากขึ้นอีกด้วย

3) พื้นที่ยังมีพื้นที่ว่างโดยเฉพาะในเขตห้วยขวาง (ภาพ 4.4) ซึ่งพื้นที่ว่างเหล่านี้สามารถที่จะนำมาพัฒนาเป็นที่พักอาศัยได้ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัยและกิจการอื่นๆ เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้การพัฒนายังได้ขยายออกไปยังพื้นที่ว่างของเขตต่างๆ ที่อยู่รอบนอก โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาบ้านจัดสรร ซึ่งอยู่ห่างจากย่านใจกลางเมืองทำให้การเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองต้องเสียเวลามากและค่าใช้จ่ายสูง ประชาชนจึงเริ่มมองหาพื้นที่ในเขตเมืองที่อยู่ใกล้แหล่งงานเป็นที่พักอาศัย ดังนั้นพื้นที่ศึกษาจึงเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาทางด้านนี้

ภาพ 4.4 แสดงพื้นที่ว่างในพื้นที่ศึกษา



บริเวณถนนเทียร์ร่วมมิตร



บริเวณถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ

4) ราคาที่ดิน จากการศึกษาราคาที่ดินของกรุงเทพฯ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก) พบว่า พื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงจะอยู่ในเขตชั้นในเป็นส่วนใหญ่และกลุ่มเขตต่อเมืองบางเขต โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจและย่านชุมชน ส่วนราคาที่ดินของพื้นที่อื่นๆ จะขึ้นอยู่กับที่ตั้งของที่ดินและความใกล้ไกลจากศูนย์กลางหรือการเข้าถึงที่ดินนั้นๆ ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินของพื้นที่ศึกษากับเขตชั้นในที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง เช่น เขตสาทร เขตราชเทวี เขตปทุมวัน พบว่า พื้นที่ที่มีราคาที่ดินถูกกว่า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้ผู้ประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการที่พักอาศัย

5) พื้นที่ที่เป็นแหล่งที่ตั้งของย่านการค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม สถาบันการศึกษา โดยเฉพาะในระดับมัธยมศึกษาจนถึงระดับอุดมศึกษา และสถาบันราชการ เช่น กระทรวงแรงงาน สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย สถานที่เหล่านี้ล้วนเป็นแหล่งงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้พื้นที่เหมาะแก่การพัฒนาที่พักอาศัย เพื่อแรงงานบางส่วนจะได้มีที่พักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

4.3 การกระจายตัวและการพัฒนาแหล่งงาน

จากสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่จากพื้นที่ว่างมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สถาบันราชการและอุตสาหกรรม สะท้อนให้เห็นถึงบทบาทและการพัฒนาแหล่งงานในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ปัจจุบันภายในพื้นที่มีแหล่งงานเกิดขึ้นมากมายหลายประเภท อันก่อให้เกิดการจ้างงานเป็นจำนวนมาก พิจารณาได้จากข้อมูลสถานประกอบการที่จดทะเบียนกับกระทรวงแรงงาน ปี 2536-2545 พบว่า ในปี 2536 พื้นที่มีจำนวนสถานประกอบการรวมทั้งสิ้น 5,459 แห่ง มีจำนวนการจ้างงาน 130,946 คน ในปี 2545 มีจำนวนสถานประกอบการเพิ่มขึ้นเป็น 9,178 แห่ง มีจำนวนการจ้างงานเพิ่มขึ้นเป็น 224,648 คน แนวโน้มการขยายตัวของสถานประกอบการ ปี 2536 - 2545 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 3,719 แห่ง คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 6.81 ต่อปี ซึ่งทำให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น 93,702 คน คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 7.16 ต่อปี (ตาราง 4.10)

ตาราง 4.10 แสดงจำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของสถานประกอบการและการจ้างงาน ปี 2536 และ 2545

พื้นที่	2536		2545		อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	
	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน
เขตดินแดง	1,908	18,099	3,193	51,457	6.73	18.43
เขตห้วยขวาง	3,551	112,847	5,985	173,191	6.85	5.35
รวม	5,459	130,946	9,178	224,648	6.81	7.16

ที่มา : กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

เมื่อพิจารณาเป็นรายแขวง พบว่า ในปี 2545 แขวงดินแดงมีจำนวนสถานประกอบการมากที่สุดจำนวน 3,193 แห่ง รองลงมา คือ แขวงห้วยขวางจำนวน 2,850 แห่ง แขวงบางกะปิจำนวน 1,698 แห่ง และแขวงสามเสนนอกมีน้อยที่สุด 1,437 แห่ง ในส่วนของการจ้างงานแขวงห้วยขวางมีการจ้างงานมากที่สุด 88,908 คน รองลงมา คือ แขวงบางกะปิมีการจ้างงาน 59,054 คน แขวงดินแดงมีการจ้างงาน 51,457 คน และแขวงสามเสนนอกมีการจ้างงาน 25,229 คน (ตาราง 4.11)

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงประเภทของสถานประกอบการและการจ้างงาน จากข้อมูลของกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานที่ให้ข้อมูลประเภทสถานประกอบการแยกตามหมวดอุตสาหกรรม ที่ตั้ง และจำนวนการจ้างงาน พบว่า ในปี 2545 แขวงดินแดงมีสถานประกอบการประเภทการผลิตมากที่สุดถึงร้อยละ 34.86 ของสถานประกอบการทั้งหมดในแขวงดินแดง ส่วนมากเป็นการผลิตเครื่องแต่งกายผู้ชาย ซึ่งมีการเกาะกลุ่มกันอยู่มากบริเวณซอยเปรมสมบัติ ซอยผาสุก ซอยสุทธิพรและซอยอินทามระ โดยเฉพาะซอยนาทองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วของร้านรับจ้างตัดเย็บเสื้อผ้า ซึ่งก่อนนี้ภายในซอยเป็นที่พักอาศัยธรรมดาหรือเป็นตึกร้านค้าเล็กๆ แต่ปัจจุบันได้เปลี่ยนเป็นร้านรับจ้างตัดเย็บเป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะตึกเก่าหรือใหม่ ประมาณการได้ว่าตลอดทั้งซอยนี้มีร้านรับจ้างตัดเย็บเสื้อผ้าโหล เก่งมากกว่า 100 ราย จ้างแรงงานตัดเย็บได้มากกว่า 2,000 คน ร้านตัดเย็บเหล่านี้ส่วนหนึ่งเป็นผู้ที่เคยทำอยู่แถวห้วยขวางมาก่อนต่อมาได้ขยายกิจการมาบริเวณนี้ เนื่องจากบริเวณห้วยขวางมีการขยายตัวมากขึ้น และบ้านเช่าเริ่มมีราคาแพงขึ้น (อุไร หงสกุล, 2531) รองลงมา คือ การขายส่ง-ปลีก ร้อยละ 34.26

บริการการเงินฯ ร้อยละ 13.00 ในส่วนของการจ้างงาน พบว่า มีความสอดคล้องกับจำนวนสถานประกอบการ กล่าวคือ ภาคที่มีจำนวนสถานประกอบการมากก็จะมีกิจการจ้างงานมาก ดังนั้นภาคการผลิตจึงมีการจ้างงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27.78 รองลงมา ได้แก่ การขายส่ง-ปลีกฯ ร้อยละ 27.44 บริการการเงินฯ ร้อยละ 22.66

ส่วนแขวงห้วยขวางมีสถานประกอบการประเภทการขายส่ง-ปลีกฯ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.79 ของสถานประกอบการทั้งหมดในแขวงห้วยขวาง ส่วนใหญ่เป็นภัตตาคารและร้านอาหาร โดยเกาะกลุ่มอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนประชาสงเคราะห์และถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ รองลงมา คือ การผลิต ร้อยละ 26.00 ส่วนใหญ่เป็นการผลิตเครื่องแต่งกายผู้ชาย โดยกระจายตัวอยู่มากในซอยส. เกียรติชัย 1,2 ซอยสุจริต และซอยไพศาล และบริการการเงินฯ ร้อยละ 15.47 ด้านการจ้างงาน พบว่าการขนส่งมีการจ้างงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.87 รองลงมา คือ การขายส่ง-ปลีกฯ ร้อยละ 23.03 และการผลิต ร้อยละ 12.72

แขวงบางกะปิมีสถานประกอบการประเภทการขายส่ง-ปลีกฯ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.76 ของสถานประกอบการทั้งหมดของแขวงบางกะปิ ส่วนมากเป็นร้านขายส่งสินค้าเบ็ดเตล็ด เช่น เครื่องสำอาง เคมีภัณฑ์และยา รองลงมา คือ สถานประกอบการประเภทบริการการเงินฯ ร้อยละ 22.20 และการผลิต ร้อยละ 11.78 ส่วนใหญ่เป็นการผลิตอุปกรณ์การขนส่งและการผลิตเครื่องมือ เครื่องใช้ที่ใช้ไฟฟ้า ซึ่งกระจายตัวอยู่ตามถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพระราม 9 ด้านการจ้างงาน การขายส่ง-ปลีกฯ มีการจ้างงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.07 รองลงมา คือ บริการการเงินฯ และการผลิต คิดเป็นร้อยละ 22.93 และ 14.82 ตามลำดับ

สำหรับแขวงสามเสนนอกมีสถานประกอบการน้อยที่สุด โดยมีสถานประกอบการประเภทการขายส่ง-ปลีกฯ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 38.14 ของสถานประกอบการทั้งหมดในแขวงสามเสนนอก ซึ่งกระจายตัวอยู่ตามถนนลาดพร้าว ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญและถนนสุทธิสาร รองลงมา คือ สถานประกอบการประเภทบริการการเงินฯ ร้อยละ 21.78 และการผลิต ร้อยละ 20.74 ส่วนใหญ่เป็นการผลิตเครื่องแต่งกาย โดยเฉพาะการผลิตเครื่องแต่งกายผู้หญิง ด้านการจ้างงาน พบว่า การขายส่ง-ปลีกฯ มีการจ้างงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27.92 รองลงมา คือ การผลิต ร้อยละ 27.10 และบริการการเงินฯ ร้อยละ 18.18

โดยภาพรวมจะเห็นได้ว่าสถานประกอบการในเขตดินแดงส่วนใหญ่เป็นการผลิตและการขายส่ง-ปลีกฯ ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ตามซอยต่างๆ ในขณะที่เขตห้วยขวางจะเป็นการขายส่ง-ปลีกฯ การผลิต และบริการการเงินฯ ซึ่งจะอยู่ตามบริเวณถนนสายหลักและถนนสายรอง

ตาราง 4.11 แสดงจำนวนสถานประกอบการและการจ้างงานในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามเขตการปกครองและประเภทสถานประกอบการ ปี 2545

ประเภทสถานประกอบการ	เขวงดินแดง		เขวงหัวขวาง		เขวงบางกะปิ		เขวงสามเสนนอก		รวม	
	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน	สปก.	จ้างงาน
เกษตรกรรม การล่าสัตว์ การป่าไม้และการประมง	2 (0.06)	47 (0.09)	2 (0.07)	5 (0.01)	-	-	2 (0.14)	6 (0.02)	6 (0.07)	58 (0.03)
การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	3 (0.09)	11 (0.02)	5 (0.18)	53 (0.06)	11 (0.65)	168 (0.28)	2 (0.14)	19 (0.08)	21 (0.23)	251 (0.11)
การผลิต	1,113 (34.86)	14,294 (27.78)	741 (26.00)	11,308 (12.72)	200 (11.78)	8,752 (14.82)	298 (20.74)	6,837 (27.10)	2,352 (25.63)	41,191 (18.34)
การไฟฟ้า, ก๊าซ และการประปา	20 (0.63)	85 (0.17)	10 (0.35)	85 (0.10)	7 (0.41)	104 (0.18)	8 (0.56)	24 (0.10)	45 (0.49)	298 (0.13)
การก่อสร้าง	164 (5.14)	6,204 (12.06)	132 (4.63)	7,295 (8.21)	109 (6.42)	8,303 (14.06)	101 (7.03)	2,249 (8.91)	506 (5.51)	24,051 (10.71)
การขายส่ง-ปลีก ภัตตาคารและโรงแรม	1,094 (34.26)	14,121 (27.44)	1,191 (41.79)	20,476 (23.03)	760 (44.76)	19,532 (33.07)	548 (38.14)	7,045 (27.92)	3,593 (39.15)	61,174 (27.23)
การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้าและการคมนาคม	117 (3.66)	2,316 (4.50)	97 (3.40)	32,779 (36.87)	72 (4.24)	1,989 (3.37)	44 (3.06)	2,869 (11.37)	330 (3.60)	39,953 (17.78)
บริการการเงิน การประกันภัย อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ	415 (13.00)	11,660 (22.66)	441 (15.47)	10,926 (12.29)	377 (22.20)	13,543 (22.93)	313 (21.78)	4,587 (18.18)	1,546 (16.84)	40,716 (18.12)
บริการชุมชน สังคมและบุคคล	265 (8.30)	2,719 (5.28)	231 (8.11)	5,981 (6.73)	162 (9.54)	6,663 (11.28)	121 (8.42)	1,593 (6.31)	779 (8.49)	16,956 (7.55)
รวม	3,193 (100.00)	51,457 (100.00)	2,850 (100.00)	88,908 (100.00)	1,698 (100.00)	59,054 (100.00)	1,437 (100.00)	25,229 (100.00)	9,178 (100.00)	224,648 (100.00)

ที่มา : กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

หมายเหตุ : () คือ สัดส่วนร้อยละ

4.3.1 ประเภทและการกระจายตัวของแหล่งงาน

ภายในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาภายในพื้นที่ได้มีการพัฒนาแหล่งงานเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันเป็นปัจจัยผลักดันให้พื้นที่มีบทบาทเป็นแหล่งงานที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ จากการศึกษาพบว่าแหล่งงานภายในพื้นที่มีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปและมีการเกาะกลุ่มของแหล่งงานขนาดใหญ่โดยเฉพาะริมถนนสายหลัก และเมื่อศึกษาถึงการกระจายตัวตามประเภทของแหล่งงานหลักๆ ในพื้นที่สามารถแบ่งออกเป็น 8 กลุ่มคือ

4.3.1.1 อาคารสำนักงานและสถานบันเทิง

อาคารสำนักงาน ได้แก่ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน และบริการประเภทต่างๆ ส่วนสถานบันเทิง ได้แก่ ร้านอาหารและการบริการทางด้านบันเทิงต่างๆ โดยในพื้นที่ศึกษามีการเกาะกลุ่มของอาคารสำนักงานและสถานบันเทิงตามถนนสายหลักอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 บริเวณที่สำคัญ คือ (แผนที่ 4.6)

1) *บริเวณแยก อ.ส.ม.ท.* การกระจายตัวของอาคารสำนักงานและสถานบันเทิงในบริเวณนี้ปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจน เนื่องจากถนนรัชดาภิเษก ในช่วงลาดพร้าว - แยก อ.ส.ม.ท. สามารถที่จะเชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 และสามารถเชื่อมการพัฒนาของอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นอย่างแออัดในช่วงถนนอโศกและถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงถนนซอยให้สามารถใช้เป็นเส้นทางลัดไปยังรามคำแหงได้อีกด้วย จึงทำให้เกิดอาคารสำนักงานและสถานบันเทิงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

ปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารในลักษณะของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น ฟอรั่มทาวเวอร์ อาร์เอส ทาวเวอร์ เมืองไทยประกันชีวิต ฟอรั่มทาวเวอร์ เทเลคอมทาวเวอร์ นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับ 5 ดาว และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ รวมไปถึงสถานบริการและร้านอาหารกลางคืนที่เกิดขึ้นอย่างหนาแน่น เช่น บริวพาวิลเลียนของอาลิเซ่ โฟไซดอน แดนซ์ฟีเวอร์ เป็นต้น

2) *บริเวณถนนลาดพร้าว - สุทธิสาร* อาคารสำนักงานบริเวณช่วงแยกลาดพร้าวจนถึงแยกสุทธิสารเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกิจกรรมเดิมที่ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าวัสดุก่อสร้างรายย่อยมาเป็นอาคารสำนักงาน กล่าวคือ หลังจากที่บริษัทปลาทองกะรัตได้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานขนาดเล็กออกมาจำหน่ายและได้รับการตอบรับจากตลาดจึงทำให้พื้นที่กลายเป็นย่านแหล่งงาน อาคารสำนักงานที่สำคัญ ได้แก่ นิปปอนเอ็กซ์เพรส จรัลประกันภัย อาคารวี.เอส.เอส. ปรีชาคอมเพล็กซ์ อาคารไนซ์ 2 และในช่วงที่ผ่านมาบริษัทโอลิมเปียไทยได้ทำการลงทุนพัฒนาที่ดินในโครงการโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสูง 30 ชั้น โดยใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่บริษัทและที่เหลือบางส่วนเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งทางโครงการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ควบคุมการทำงานของอาคารทำให้ผู้ใช้อาคารสามารถประหยัดพลังงาน จึงทำให้โครงการสามารถจำหน่ายพื้นที่ได้หมดในเวลาไม่นานนัก ปัจจุบันได้เกิดธุรกิจต่อเนื่องในส่วนของการบริการแหล่งงานในพื้นที่เพิ่มเติมในลักษณะของร้านอาหารและแหล่งบันเทิงกลางคืน

ส่วนในช่วงแยกสุทธิสารจนถึงแยกห้วยขวางมีโครงการเมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ของบริษัทภัทรเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นโครงการที่รวมเอาการพัฒนาในรูปแบบอาคารสำนักงานสูง 35 ชั้น อาคารชุดพักอาศัยสูง 10 ชั้น และศูนย์การค้าให้เช่า

3) **บริเวณถนนอโศก-เพชรบุรี** การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในบริเวณนี้มีน้อยกว่าบริเวณถนนแยก อ.ส.ม.ท. เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่โดยเฉพาะฝั่งตะวันตกของถนนเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย อาคารสำนักงานที่สำคัญ เช่น บริษัทอิเล็กทรอนิกส์ บริษัทสหพัฒนาพิบูลย์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทอิตัลไทย นอกจากนี้ยังมีโชว์รูมรถยนต์ตั้งอยู่หลายแห่ง ส่วนการพัฒนาของสถานบันเทิงส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของสถานบันเทิง ร้านอาหารและคาเฟ่

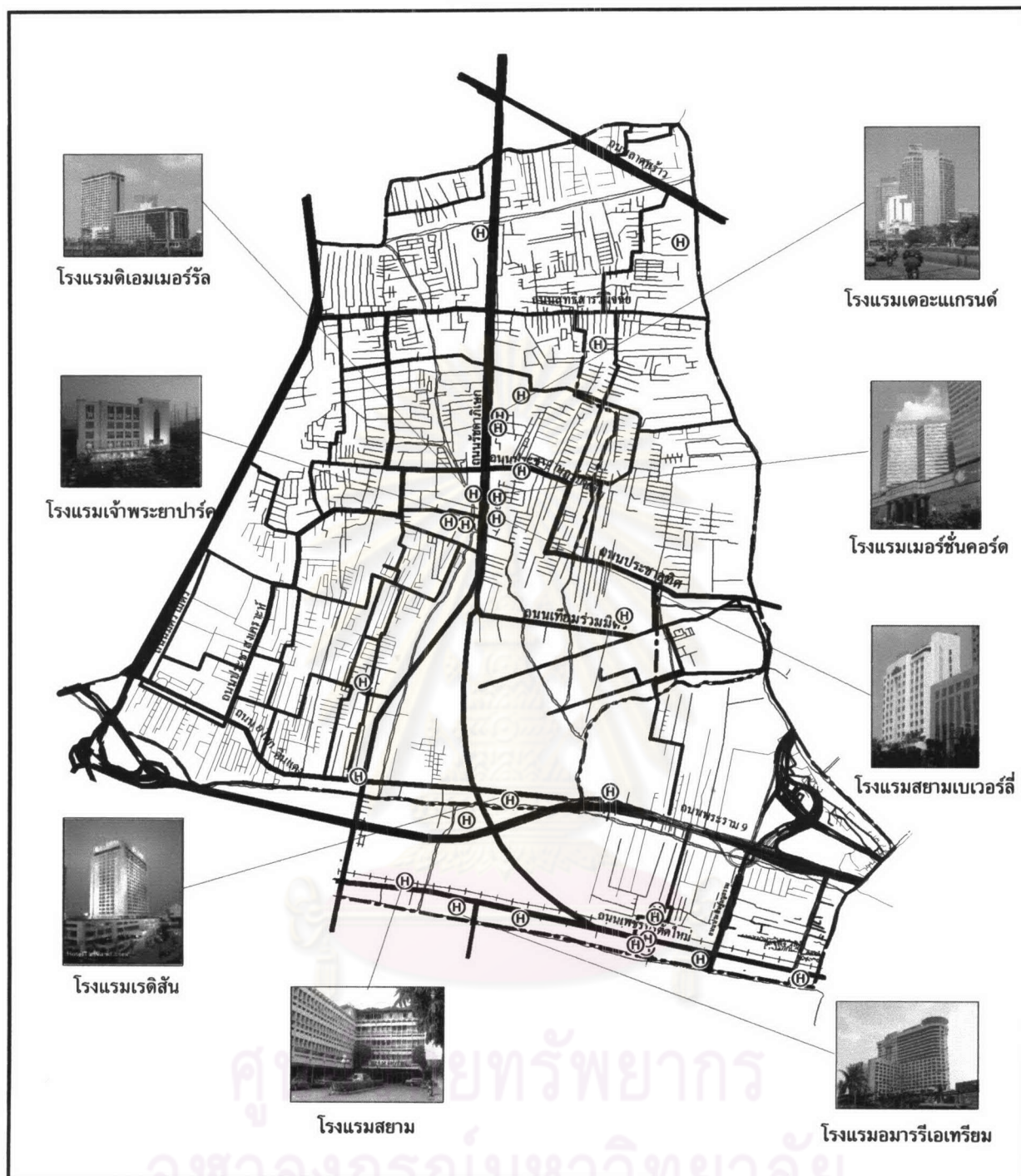
4.3.1.2 โรงแรม

ในพื้นที่มีทั้งโรงแรมขนาดใหญ่และขนาดเล็ก โรงแรมขนาดใหญ่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีห้องพักมากกว่า 150 ห้อง เช่น โรงแรมดิเอมเมอร์รัล โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค โรงแรมฟอร์จูน บูลเวฟ โรงแรมสยามเบเวอรี่ โรงแรมอมารี เอเทรียม ซึ่งมีห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง ร้านอาหาร และร้านขายสินค้า ไว้ให้บริการแก่ลูกค้า ส่วนโรงแรมขนาดเล็กตั้งอยู่ในถนนซอยย่อยต่างๆ มีห้องพักน้อยกว่า 100 ห้อง เช่น โรงแรมบารอน โรงแรมเอวัน โรงแรมคริสตัล โรงแรม 13 เจริญทาวเวอร์ (แผนที่ 4.7)

4.3.1.3 ศูนย์การค้าและร้านสะดวกซื้อ

ศูนย์การค้าเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ เป็นรูปแบบกิจกรรมการค้าที่ทันสมัย เดิมในพื้นที่มีศูนย์การค้าจัสโก้เพียงแห่งเดียว ปัจจุบันพื้นที่มีศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าโรบินสัน โลตัสและคาร์ฟูร์ ศูนย์การค้าเหล่านี้เกาะกลุ่มรวมตัวกันอยู่บริเวณสี่แยก อ.ส.ม.ท.-ถนนรัชดาภิเษก (แผนที่ 4.8) เพราะบริเวณดังกล่าวเป็นทำเลที่มีอาคารสำนักงาน ยวดยานและคนสัญจรไปมาหนาแน่นทำให้มีโอกาสทางการค้าสูง นอกจากนี้ในพื้นที่ยังมีซูเปอร์มาร์เก็ตพุดแลนด์ตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ใกล้กับสถานีโทรทัศน์แห่งประเทศไทยช่อง 11

สำหรับร้านสะดวกซื้อ ปัจจุบันได้เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของคนเมือง ร้านเหล่านี้เปิดตลอด 24 ชั่วโมง ภายในร้านมีสินค้าให้เลือกหลายชนิด นอกจากนี้ยังมีการให้บริการจ่ายค่าน้ำประปา ไฟฟ้าและโทรศัพท์ ภายในพื้นที่มีร้านสะดวกซื้อถึง 62 แห่ง (อยู่ในเขตดินแดง 40 แห่ง และเขตห้วยขวาง 22 แห่ง) ในจำนวนนี้เป็นร้านเซเว่น-อีเลฟเว่นมากที่สุดถึง 34 แห่ง รองลงมา คือ แฟมิลีมาร์ท มีอยู่ 13 แห่ง ที่เหลือเป็นร้านสะดวกซื้ออื่นๆ ร้านเหล่านี้กระจายตัวอยู่ทั่วไปตามย่านชุมชน สถาบันการศึกษาและบริเวณป้ายรถประจำทาง



แผนที่ 4.7 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทโรงแรม

สัญลักษณ์

Ⓜ โรงแรม



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง
ที่มา : แผนที่ฐานจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

4.3.1.4 ตลาดสดและหาบเร่แผงลอย

ตลาดสดเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและบริการหลายประเภท ตำแหน่งที่ตั้งของตลาดจะกระจายอยู่ตามชุมชนพักอาศัยใหญ่ๆ มีทั้งหมด 7 แห่ง ตลาดเหล่านี้ล้วนเป็นตลาดเอกชนและตั้งอยู่ในเขตดินแดงทั้งสิ้น ได้แก่ ตลาดอยู่เจริญ ตลาดขวัญพัฒนา ตลาดศรีวิชัย ตลาดศรีดินแดง ตลาดสุทธิสาร ตลาดสดห้วยขวาง (ตลาดเกียรติงชัย) และตลาดกลางดินแดง ซึ่งตลาด 3 แห่งหลังนี้กระจุกตัวอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์ ส่วนที่เหลือกระจายอยู่ทั่วไปตามชุมชนอื่นๆ (แผนที่ 4.8) จากการสำรวจพบว่าบริเวณตลาดสดห้วยขวางเป็นตลาดที่มีผู้ค้าจำนวนมากและมีผู้มาใช้บริการมาก เนื่องจากตลาดตั้งอยู่ใกล้กับเคหะชุมชนห้วยขวางและสถานที่ราชการ

ส่วนหาบเร่แผงลอย จากข้อมูลกองเทศกิจ สำนักงานเขตดินแดงและสำนักงานเขตห้วยขวาง ปี 2545 พบว่า ในพื้นที่ศึกษามีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอย 58 จุด มีจำนวนผู้ค้ารวมทั้งสิ้น 1,446 ราย อยู่ในเขตดินแดง 19 จุด จำนวนผู้ค้า 911 ราย หาบเร่แผงลอยเหล่านี้กระจายตัวอยู่ในย่านชุมชนและบริเวณสถาบันการศึกษา บริเวณถนนประชาสงเคราะห์และถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ หาบเร่แผงลอยบริเวณซอยประชาสงเคราะห์-แยกห้วยขวางและบริเวณคลองห้วยขวาง-สามแยกสุทธิสารเป็นย่านหาบเร่แผงลอยที่มีผู้ค้าและผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก สินค้าส่วนใหญ่จะเป็นอาหาร ของใช้ประจำวันและเสื้อผ้าสำเร็จรูป สำหรับเขตห้วยขวางมีจุดผ่อนผันหาบเร่แผงลอยอยู่ 39 จุด มีจำนวนผู้ค้า 535 ราย กระจายอยู่มากบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ หน้าอาคารสำนักงานต่างๆ และถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ บริเวณย่านชุมชนและสถาบันการศึกษา จุดหาบเร่แผงลอยที่มีผู้ค้าเป็นจำนวนมาก คือ บริเวณซอยประชาสันติ บริเวณหน้าอาคารเมืองไทยประกันชีวิต

4.3.1.5 อุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญอีกประเภทหนึ่ง จากสถิติสะสมจำนวนโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ ณ สิ้นปี 2545 ภายในพื้นที่มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และเล็กประมาณ 539 แห่ง มีการจ้างงาน 11,920 คน กระจายอยู่ในแขวงดินแดงมากที่สุดถึง 206 แห่ง แขวงห้วยขวาง 130 แห่ง แขวงสามเสนนอก 109 แห่ง และแขวงบางกะปิ 94 แห่ง อุตสาหกรรมที่มีมากที่สุด คือ การผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์รวมทั้งการซ่อมยานพาหนะมีจำนวน 146 โรง รองมา ได้แก่ การผลิตพลาสติก โลหะและอโลหะมีจำนวน 100 โรง เมื่อพิจารณาถึงการจ้างงาน พบว่า การผลิตเครื่องแต่งกายมีการจ้างงานมากที่สุด 3,071 คน รองมา คือ การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ และยานพาหนะและอุปกรณ์ มีการจ้างงาน 1,772 และ 1,644 คน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก)

4.3.1.6 สถานที่ราชการ

ปัจจุบันในพื้นที่มีสถานที่ราชการตั้งอยู่ประมาณ 45 แห่ง (แผนที่ 4.9) มีการจ้างงานรวมทั้งสิ้น 46,305 คน โดยสถานที่ราชการกระจายตัวอยู่ในแขวงดินแดง 28 แห่ง มีการจ้างงานถึง 39,736 คน สถานที่ราชการที่เป็นแหล่งการจ้างงานที่สำคัญ ได้แก่ กระทรวงแรงงาน สำนักงานโยธา สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย เป็นต้น ส่วนเขตห้วยขวางมีสถานที่ราชการอยู่ 17 แห่ง มีการจ้างงาน 6,569 คน กระจายตัวอยู่มากในแขวงห้วยขวาง บริเวณถนนพระราม 9

และถนนรัชดาภิเษก รองลงมา คือ แขวงบางกะปิและแขวงสามเสนนอก สถานที่ราชการที่สำคัญ ได้แก่ กรมการผังเมือง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ซึ่งสถานที่ราชการเหล่านี้มีการจ้างงานเป็นจำนวนมาก แต่ละแห่งมีการจ้างงานมากกว่า 1,000 คน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก)

4.3.1.7 สถานพยาบาล

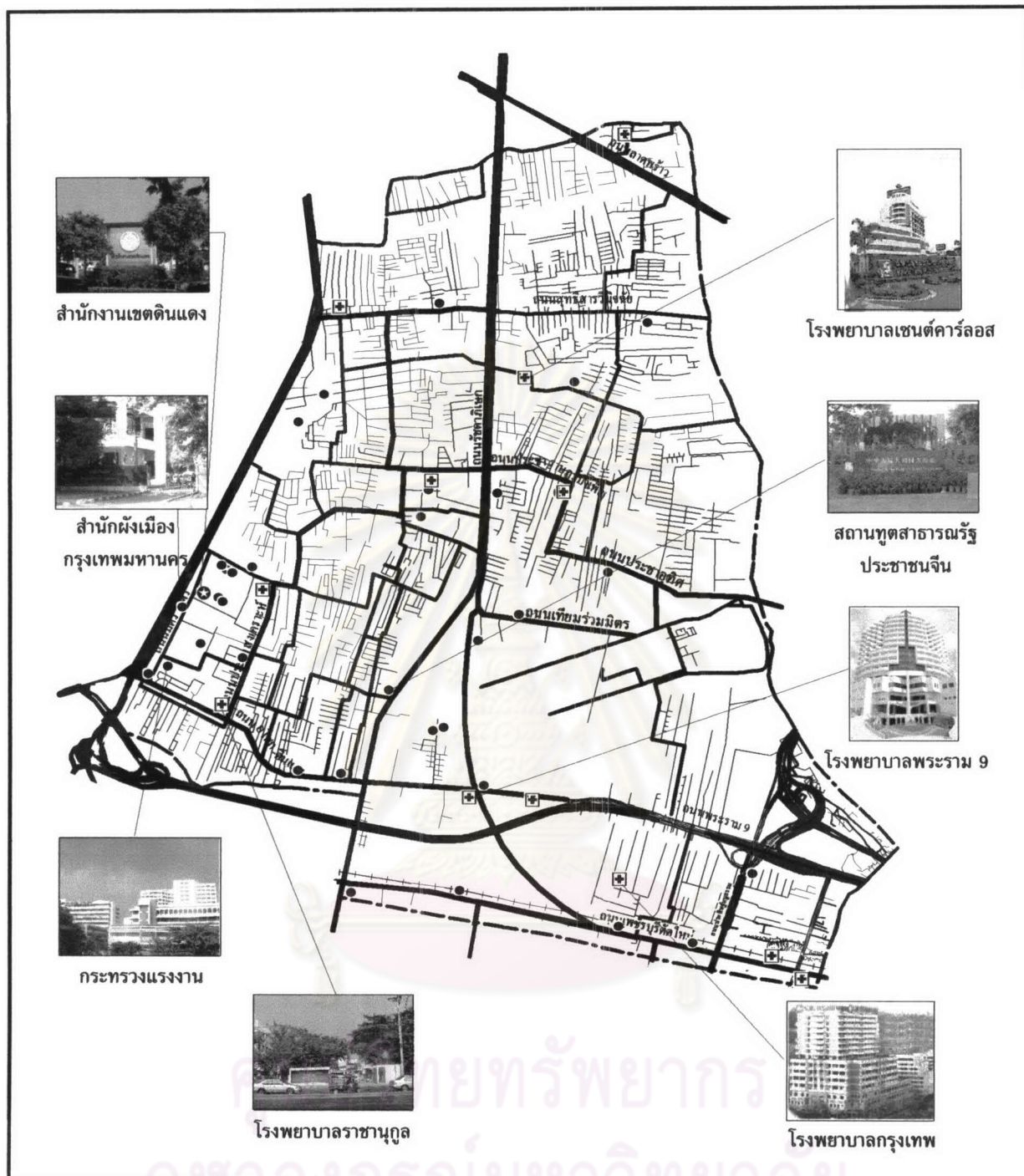
ภายในพื้นที่มีโรงพยาบาลทั้งของภาครัฐและเอกชนอยู่ 8 แห่ง มีการจ้างงานถึง 3,602 คน จากแผนที่ 4.9 พบว่า ในแขวงบางกะปิมีโรงพยาบาลมากที่สุด 5 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลปิยะเวท โรงพยาบาลพระราม 9 โรงพยาบาลเพชรเวช โรงพยาบาลคลองตัน และโรงพยาบาลกรุงเทพ ซึ่งล้วนเป็นโรงพยาบาลเอกชนทั้งสิ้น แต่ละแห่งมีเจ้าหน้าที่มากกว่า 200 คน โดยเฉพาะโรงพยาบาลกรุงเทพมีเจ้าหน้าที่มากที่สุดถึง 1,500 คน โรงพยาบาลเหล่านี้กระจายตัวอยู่บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพระราม 9 รองลงมา คือ ในเขตดินแดงมีอยู่ 2 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลราชานุกูลและโรงพยาบาลสุทธิสาร และแขวงห้วยขวางมีอยู่ 1 แห่ง ส่วนแขวงสามเสนนอกไม่มีโรงพยาบาลตั้งอยู่ สำหรับศูนย์บริการสาธารณสุข ภายในพื้นที่มีศูนย์บริการสาธารณสุขทั้งหมด 4 แห่ง ซึ่งกระจายอยู่ในเขตดินแดง 2 แห่ง แขวงสามเสนนอกและแขวงห้วยขวางที่ละ 1 แห่ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก)

4.3.1.8 สถานศึกษา

ในพื้นที่มีสถานศึกษาทั้งสิ้น 51 แห่ง มีเจ้าหน้าที่และบุคลากร 3,277 คน แบ่งออกเป็นสถานศึกษาระดับอนุบาล 12 แห่ง โรงเรียนระดับประถมและโรงเรียนระดับมัธยมรวม 35 แห่ง และระดับอุดมศึกษา 4 แห่ง การกระจายตัวของสถานศึกษาในพื้นที่ จากแผนที่ 4.10 พบว่าในเขตดินแดงมีสถานศึกษามากที่สุด คือ 30 แห่ง มีเจ้าหน้าที่และบุคลากร 2,187 คน โดยกระจายตัวตามถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนดินแดงและถนนประชาสงเคราะห์ ในเขตดินแดงมีสถานศึกษาอยู่ทุกระดับ ซึ่งสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาล้วนอยู่ในเขตนี้ เช่น มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย วิทยาลัยจักรพงษ์ภูวนาถ เป็นต้น สำหรับเขตห้วยขวางมีสถานศึกษา 21 แห่ง มีเจ้าหน้าที่และบุคลากร 1,090 คน โดยแขวงสามเสนนอกเป็นพื้นที่มีสถานศึกษากระจายตัวอยู่มากที่สุด กระจายตัวอยู่ภายในชุมชนต่างๆ รองลงมา คือ แขวงบางกะปิและแขวงห้วยขวาง จากการศึกษาพบว่าภายในแขวงสามเสนนอกและแขวงห้วยขวางมีสถานศึกษาระดับประถมศึกษาและระดับอนุบาลมากที่สุด เนื่องจากมีหมู่บ้านจัดสรรอยู่มากทำให้ต้องการสถานศึกษาสำหรับเด็ก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ภาคผนวก)

4.3.2 สภาพการพัฒนาแหล่งงาน

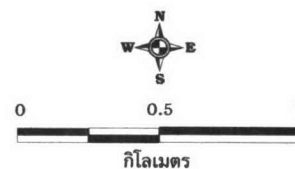
สภาพการพัฒนาแหล่งงานสามารถพิจารณาได้จากกรขยายตัวของอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานควบคู่ไปกับการขยายตัวของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของพื้นที่ (ผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2543) ดังนั้นในการศึกษาการพัฒนาแหล่งงานในพื้นที่ศึกษาจึงแยกออกเป็นการพัฒนาอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงาน และการพัฒนาสถานที่ราชการ เนื่องจากแหล่งงานทั้งสองประเภทมีการพัฒนาอย่างเด่นชัดและมีบทบาทในการเป็นแหล่งงานที่สำคัญของพื้นที่



แผนที่ 4.9 แสดงการกระจายตัวของแหล่งงานประเภทสถานที่ราชการและสถานพยาบาล

สัญลักษณ์

- สถานที่ราชการ
- ★ สำนักงานเขต
- ⊕ สถานพยาบาล



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน : กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง
ที่มา : แผนที่ฐานจากสำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร

4.3.2.1 การพัฒนาแหล่งงานประเภทอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงาน

การพัฒนาแหล่งงานประเภทอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงข่ายถนนสายหลักส่งผลให้พื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวพาณิชย์กรรมได้เป็นอย่างดี จากข้อมูลในตาราง 4.12 จะเห็นได้ว่าในปี 2536-2545 การขยายตัวของอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานจะอยู่บริเวณถนนสายหลัก คือ ถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนพระราม 9 บริเวณที่มีการพัฒนาโดดเด่นที่สุด คือ บริเวณถนนรัชดาภิเษก อาคารในย่านนี้เริ่มขยายตัวอย่างมากหลังปี 2533 โดยเริ่มแรกในย่านนี้มีอาคารทศพลเป็นอาคารรุ่นบุกเบิก เปิดดำเนินการในปี 2526 ตามมาด้วยอาคารเมืองไทยประกันชีวิต อาคารปลาทองกะรัต อาคารสำนักงานในระยะนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดเล็ก-ปานกลาง คือ มีพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ต่อมาในช่วงปี 2535 ได้มีการออกกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวประกอบกับความต้องการของตลาดอาคารสำนักงานทำให้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก (มรดก อรรถวิวัฒน์, 2538) บริเวณรัชดาภิเษกเป็นย่านหนึ่งที่นักลงทุนให้ความสนใจเป็นพิเศษเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน ทั้งด้านการเข้าถึงและเชื่อมต่อกับย่านธุรกิจอื่นๆ อีกทั้งมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและโครงการของโฮปเวลล์ผ่านเข้ามาในพื้นที่ ดังนั้นหลังจากปี 2535 เป็นต้นมา จึงมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นหลายอาคาร เช่น ศรีวิภาไฮเทค ทาวเวอร์ วี.เอส.เอส.รัชดา 1,2 เมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ ซึ่งแต่ละโครงการมีพื้นที่มากกว่า 50,000 ตารางเมตร

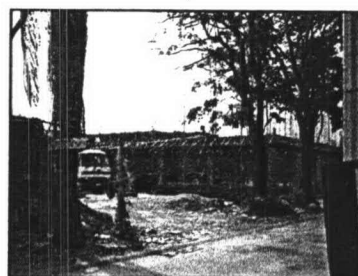
ส่วนบริเวณถนนพระราม 9 มีการขยายตัวรองลงมา โดยมีโครงการขนาดใหญ่คือ ชานาญเพ็ญชาติ วังวานิช ในขณะที่บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่มีการขยายตัวน้อยที่สุด เนื่องจากเป็นถนนที่มีระยะยาวเพียงไม่กี่กิโลเมตรและยังเป็นแนวผ่านของทางด่วนพิเศษระยะที่ 2 ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่ดิน อีกทั้งพื้นที่ในช่วงติดถนนเพชรบุรียังเป็นที่ดินแปลงใหญ่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เก็บหัวรถจักรและขบวนรถไฟที่ไม่ใช้จนมีสภาพทรุดโทรมในปัจจุบัน

ทั้งนี้รูปแบบอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างภายในพื้นที่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาจะเป็นอาคารคอมเพล็กซ์ ประกอบด้วยสำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิงและองค์ประกอบอื่นๆ บางแห่งอาจมีอาคารพักอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงและความต้องการของตลาดที่ต้องการอาคารธุรกิจที่มีความสะดวกครบวงจร และคาดว่าหลังจากโครงการรถไฟฟ้ามหานครสร้างเสร็จจะยิ่งทำให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนามากยิ่งขึ้น

ภาพ 4.5 แสดงการก่อสร้างอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา



อาคารบริการ 7 ชั้น ถนนรัชดาภิเษก



อาคารพาณิชย์กรรม ในซอยถนนสุทธิสาร

ตาราง 4.12 แสดงอาคารสำนักงานที่ปลูกสร้างในปี 2536-2545

ชื่ออาคาร	ถนน	ปี	พื้นที่ (ตร.ม.)
ชำนาญเพ็ญชาติ	พระรามเก้า	2536	4,731
โอเชียน ทาวเวอร์ 2	พระราม 9	2536	na.
ไทรมพ์ คอมเพล็กซ์	พระราม 9	2536	na.
เมโทรโพลิส ทวิน ทาวเวอร์ (เมืองรังสิตคอมเพล็กซ์)	ถ.รัชดาภิเษก	2536	na.
โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2537	16,000
อาร์เอส ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2537	44,700
เมืองไทย ภัทรคอมเพล็กซ์	รัชดาภิเษก	2537	70,000
ว่องวานิช, วรสมบัติ	พระราม 9	2537	na.
ศรีวิรา ไฮเทค ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2538	98,640
วี.เอส.เอส.รัชดา 1,2	รัชดาภิเษก	2538	50,340
ทุ่งคา ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2538	2,500
ปรีชา คอมเพล็กซ์	รัชดาภิเษก	2538	20,000
รัชดา ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2538	19,363
อโยธยา ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2538	19,200
เสริมทรัพย์	รัชดาภิเษก	2538	6,400
ฟอร์จูน คอมเพล็กซ์	รัชดาภิเษก	2538	2,815
รัชดา สแควร์ (ระงับการก่อสร้าง)	รัชดาภิเษก	2542	8,385
เลอคอนคอร์ด	รัชดาภิเษก	na.	na.
ฟอรัม ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	na.	1,185
เทเลคอมเอเชีย	รัชดาภิเษก	na.	na.
ไซโย	พระราม 9	na.	na.
รอยัล ซิตีเอนิว คอมเพล็กซ์	พระราม 9	na.	na.
บริษัทไอ เอฟ ซี ที	เพชรบุรีตัดใหม่	na.	2,843
ชาณุอิสระ ทาวเวอร์ 2	เพชรบุรีตัดใหม่	na.	5,431
พีเอ็ม ทาวเวอร์	อโศก-ดินแดง	na.	2,057
ยูเนี่ยน ทาวเวอร์	เพชรบุรีตัดใหม่	na.	1,135
วรสมบัติ	พระราม 9	na.	na.
วิริยะถาวร	สุทธิสารวินิจฉัย	na.	2,846
กฤษฏานครพลาซ่า	รัชดาภิเษก	na.	1,437
อิตัลไทยทาวเวอร์	เพชรบุรีตัดใหม่	na.	5,320
อาคารบริการ 7 ชั้น	รัชดาภิเษก	กำลังก่อสร้าง	na.

ที่มา : คู่แข่งธุรกิจ 24-30 พฤษภาคม 2536, ทำเนียบอาคารสำนักงาน 2538 และการสำรวจ

4.3.2.2 การพัฒนาแหล่งงานประเภทสถานที่ราชการ

นอกจากการพัฒนาอาคารธุรกิจพาณิชย์กรรมแล้ว พื้นที่ศึกษายังมีการพัฒนาแหล่งงานประเภทสถานที่ราชการอย่างชัดเจน สืบเนื่องมาจากในปี 2539-2540 ทางกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณเขตดินแดงเป็นศูนย์ราชการแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการก่อสร้างศาลาว่าการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ บริเวณถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง บนพื้นที่ประมาณ 89 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยอาคารที่มีอยู่เดิม อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานโยธา สำนักงานรักษาความสะอาด สำนักสวัสดิการสังคมและสำนักงานระบายน้ำ ส่วนอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ ได้แก่ อาคารสำนักงานศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร อาคารส่วนทำงานและประชุมสภาผู้แทนกรุงเทพมหานคร และศาลาประชาคม ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานข้าราชการกรุงเทพมหานคร (การเคหะแห่งชาติ, 2543) ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำโครงการได้ชะลอการก่อสร้างไประยะหนึ่ง ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างต่อ เมื่อโครงการนี้สร้างเสร็จสมบูรณ์จะทำให้มีแหล่งงานในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เกิดโอกาสการจ้างงานแก่คนในพื้นที่ อีกทั้งยังเป็นการดึงดูดให้มีการลงทุนในพื้นที่สำหรับกิจการบางประเภทที่ต้องการความสะดวกในการติดต่อกับราชการหรือกิจการที่ให้บริการแก่ข้าราชการและผู้ที่มาติดต่อราชการ นอกจากนี้ยังจะทำให้มีการพัฒนาที่พักอาศัยเพื่อรองรับข้าราชการและประชาชนที่อาจย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

ภาพ 4.6 แสดงการก่อสร้างอาคารสถานที่ราชการในพื้นที่ศึกษา



อาคารของกรุงเทพมหานคร 2



อาคารของกระทรวงแรงงาน

4.3.3 การคาดการณ์จำนวนสถานประกอบการและการจ้างงาน

การศึกษาครั้งนี้ใช้จำนวนสถานประกอบการ และการจ้างงานในสถานประกอบการ มาใช้ในการคาดการณ์จำนวนสถานประกอบการ และการจ้างงานในอนาคตของพื้นที่ โดยอาศัยผลการศึกษาคาดการณ์สถานประกอบการ และการจ้างงานจากโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งออกเป็น 3 กรณี คือ การเพิ่มระดับสูง การเพิ่มระดับปานกลางและการเพิ่มระดับต่ำ ในการศึกษาที่ใช้การคาดการณ์ระดับปานกลางเป็นกรอบในการพิจารณาสถานประกอบการ และการจ้างงานของพื้นที่ศึกษา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบันที่เริ่มฟื้นตัวขึ้น ทำให้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นกว่าในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2545) ประกอบกับมีโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ผ่านพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่และการขยายตัวการจ้างงาน โดยทำการประมาณ 5 ปี จนถึงปี 2550

จากตาราง 4.13 และ 4.14 การคาดการณ์สถานประกอบการและการจ้างงานของพื้นที่ระหว่างปี 2545-2550 มีปริมาณเพิ่มขึ้นนับจากปี 2545 เป็นต้นไป และเมื่อถึงปี 2550 สถานประกอบการของพื้นที่จะมีจำนวน 11,038 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปีฐานเท่ากับ 1,860 แห่ง โดยสถานประกอบการในเขตดินแดงเพิ่มจาก 3,193 แห่ง เป็น 3,840 แห่ง เขตห้วยขวางเพิ่มจาก 5,985 แห่ง เป็น 7,198 แห่ง สำหรับการจ้างงาน ในปี 2550 จะมีจำนวน 253,673 คน เพิ่มขึ้นจากปีฐานเท่ากับ 29,025 คน โดยการจ้างงานในเขตดินแดงเพิ่มจาก 51,457 คน เป็น 58,105 คน เขตห้วยขวางการจ้างงานเพิ่มจาก 173,191 คน เป็น 195,568 คน

ตาราง 4.13 แสดงการคาดการณ์สถานประกอบการในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550

อัตราเพิ่ม	เขต	2545	2546	2547	2548	2549	2550
สูง (6.46%)	ห้วยขวาง	5,985	6,372	6,783	7,221	7,688	8,185
	ดินแดง	3,193	3,399	3,619	3,853	4,102	4,366
	รวม	9,178	9,771	10,402	11,074	11,789	12,551
ปานกลาง (3.76%)	ห้วยขวาง	5,985	6,210	6,444	6,686	6,937	7,198
	ดินแดง	3,193	3,313	3,438	3,567	3,701	3,840
	รวม	9,178	9,523	9,881	10,253	10,638	11,038
ต่ำ (1.07%)	ห้วยขวาง	5,985	6,049	6,114	6,179	6,245	6,312
	ดินแดง	3,193	3,227	3,262	3,297	3,332	3,368
	รวม	9,178	9,276	9,375	9,476	9,577	9,680

ที่มา : จากการคำนวณโดยอ้างอิงผลการศึกษาการคาดการณ์สถานประกอบการจากโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร, 2545

ตาราง 4.14 แสดงการคาดการณ์การจ้างงานในพื้นที่ศึกษาระหว่างปี 2545-2550

อัตราเพิ่ม	เขต	2545	2546	2547	2548	2549	2550
สูง (3.78%)	ห้วยขวาง	173,191	179,738	186,532	193,583	200,900	208,494
	ดินแดง	51,457	53,402	55,421	57,516	59,690	61,946
	รวม	224,648	233,140	241,952	251,098	260,590	270,440
ปานกลาง (2.46%)	ห้วยขวาง	173,191	177,451	181,817	186,289	190,872	195,568
	ดินแดง	51,457	52,723	54,020	55,349	56,710	58,105
	รวม	224,648	230,174	235,837	241,638	247,583	253,673
ต่ำ (1.14%)	ห้วยขวาง	173,191	175,165	177,162	179,182	181,225	183,291
	ดินแดง	51,457	52,044	52,637	53,237	53,844	54,458
	รวม	224,648	227,209	229,799	232,419	235,068	237,748

ที่มา : จากการคำนวณโดยอ้างอิงผลการศึกษาการคาดการณ์การจ้างงานจากโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร, 2545

ปรากฏการณ์การเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการ และการจ้างงานดังกล่าว สะท้อนสภาพทางเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษาที่มีทิศทางการขยายตัวขึ้น โดยเฉพาะแสดงให้เห็นถึงความหนาแน่นของพื้นที่ ซึ่งจะมีความสำคัญในการเป็นแหล่งงานเพิ่มมากขึ้น

4.3.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาแหล่งงาน

ในการเลือกทำเลสำหรับการประกอบกิจกรรมนั้นขึ้นอยู่กับประเภทของกิจกรรมเป็นสิ่งสำคัญ และต้องคำนึงถึงปัจจัยหลาย ๆ ด้าน เช่น ความสะดวกในการเข้าถึง ราคาที่ดิน ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เป็นต้น สำหรับพื้นที่ศึกษามีปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาแหล่งงาน ดังนี้

1) ความได้เปรียบด้านที่ตั้ง เนื่องจากพื้นที่อยู่ต่อเนื่องกับเขตชั้นในและมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง สามารถเข้าถึงได้หลายทาง โดยทางด้านเหนือสามารถเข้าถึงได้จากถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนลาดพร้าวและถนนสุทธิสาร ทางด้านใต้เข้าถึงได้จากถนนพระราม 9 ถนนอโศก-ดินแดง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนสุขุมวิท จึงทำให้พื้นที่สามารถรองรับการขยายตัวของย่านธุรกิจจากเขตชั้นใน อย่างสุขุมวิท สีลม สาทร ได้เป็นอย่างดี ซึ่งในปัจจุบันมีการพัฒนามาตามถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนอโศก - ดินแดง และถนนรัชดาภิเษก

2) ราคาที่ดินไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินในพื้นที่กับย่านพาณิชย์กรรมอื่นๆ ภายในเขตเมืองชั้นใน เช่น ย่านสีลม บางรัก พื้นที่นี้มีราคาที่ดินถูกกว่า ดังนั้นราคาที่ดินจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะดึงดูดให้นักธุรกิจเลือกเข้ามาลงทุนในบริเวณนี้ ประกอบกับพื้นที่ยังมีที่ว่างที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก

3) โครงการของภาครัฐที่เกิดขึ้นขึ้นภายในพื้นที่ เช่น โครงการศาลาว่าการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9 และโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงินที่ผ่านตามแนวถนนรัชดาภิเษก ซึ่งจะเชื่อมศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุขุมวิทไปยังรัชดาภิเษก-พระราม 9 ได้เป็นอย่างดี ทำให้พื้นที่เหมาะที่จะพัฒนาให้เป็นย่านธุรกิจและพาณิชย์กรรม

จากสภาพการพัฒนาของพื้นที่จะเห็นได้ว่าพื้นที่มีการพัฒนาอย่างมาก ทั้งในด้านการคมนาคมขนส่งทางบก มีการสร้างเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงถนนสายหลักสายรองเข้าด้วยกัน และมีโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงินผ่านพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก ประกอบกับในอนาคตยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มอีกด้วย โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่จะส่งผลต่อการพัฒนาของพื้นที่เป็นอย่างมาก เพราะจะมีจำนวนประชากรเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาทางด้านการใช้ที่ดิน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่จะเกิดขึ้น การพัฒนาที่พักอาศัย พื้นที่มีที่พักอาศัยหลายประเภททั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ แพลตและอาคารชุด โดยเฉพาะที่พักอาศัยในประเภทหลังนี้มีบทบาทอย่างมากในการพัฒนาที่พักอาศัยของพื้นที่ เนื่องจากมีการขจัดทะเบียนเพิ่มมากที่สุด นอกจากการพัฒนาที่พักอาศัยในลักษณะดังกล่าวซึ่งเป็นการพัฒนาโดยภาคเอกชนแล้วในพื้นที่ยังมีโครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่สามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยในพื้นที่ เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ส่วนการพัฒนาแหล่งงาน การขายส่ง-ปลีก การผลิต และการบริการการเงินฯ เป็นแหล่งงานสำคัญที่มีบทบาทต่อการจ้างงานของพื้นที่ นอกจากนี้ในพื้นที่ยังมีหน่วยงานภาครัฐทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่นตั้งอยู่หลายแห่ง สภาพการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเป็นผลมาจากความได้เปรียบในด้านที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมือง ราคาที่ดินมีราคาถูกกว่าพื้นที่เขตชั้นในบางเขต นอกจากนี้ยังเป็นผลจากอิทธิพลของโครงการภาครัฐและการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของพื้นที่

สภาพการพัฒนาที่มีทั้งที่พักอาศัยและแหล่งงานอยู่ภายในพื้นที่เดียวกันนี้ มีผลต่อประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยเฉพาะในด้านการอยู่อาศัย การประกอบอาชีพ และการเดินทางจาก

ที่พักอาศัยและแหล่งงาน อันมีส่วนต่อความสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน ดังที่จะพิจารณา
ในบทต่อไป



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย