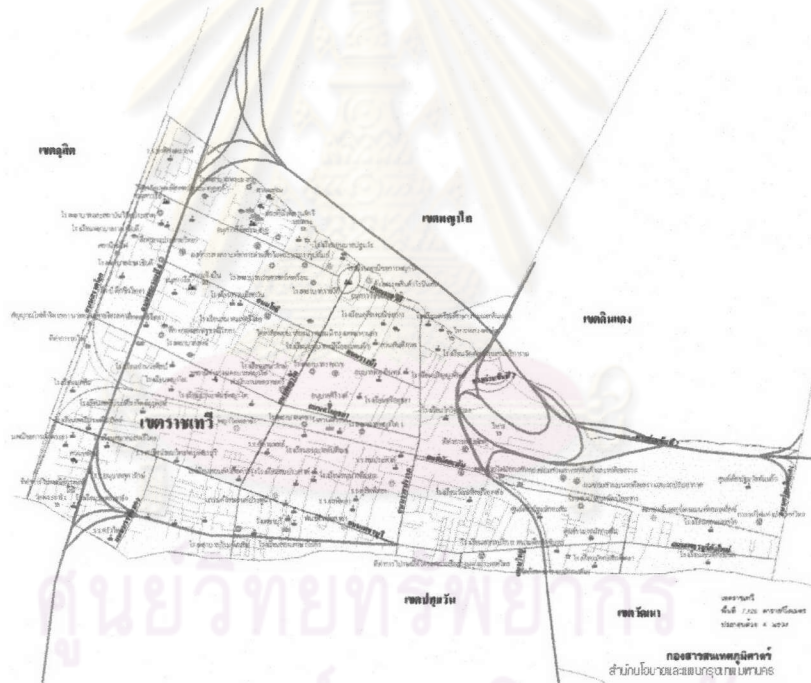


ลักษณะทั่วไปของเขตราชเทวี

3.1 ประวัติความเป็นมา และ สภาพทางกายภาพ

"ราชเทวี" หมายถึง พระนามของสมเด็จพระนางเจ้าสุภมาลมารศรี พระราชเทวี ซึ่งเป็นพระนางเชอของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) กรุงเทพมหานคร ได้จัดแบ่งพื้นที่เขตพญาไท ออกเป็นเขตพญาไท และตั้งเขตราชเทวีขึ้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไท และตั้งเขตราชเทวี เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 โดยกำหนดให้ เขตราชเทวี มีพื้นที่การบริหารรวม 4 แขวง ประกอบด้วย แขวงทุ่งพญาไท, แขวงถนนเพชรบุรี, แขวงถนนพญาไท, และแขวงมก๊กะตัน



ภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่อาณาเขต ที่ตั้งของเขตราชเทวี

เขตราชเทวี พื้นที่ มีประมาณ 7.725 ตารางกิโลเมตร ถือว่าเป็นเขตที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจเนื่องจากอาณาเขตสามารถติดต่อกับเขตอื่นๆ ได้ทั่วถึง

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ เขตพญาไท และเขตดินแดง
- ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตวัฒนา และเขตปทุมวัน
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตห้วยขวาง
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ เขตดุสิต

3.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจของเขตราชเทวี¹

เขตราชเทวีเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการเดินทาง เนื่องจาก เส้นทางคมนาคมสามารถเดินทางได้ทั่วถึง และเชื่อมต่อกับเขตต่างๆ ได้ สภาพทางเศรษฐกิจของเขตราชเทวี ถือว่าเป็นเขตที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่เสมอ ซึ่งดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจได้แก่ โรงแรม 30 แห่ง, โรงภาพยนตร์ 1 แห่ง, ห้างสรรพสินค้า 6 แห่ง และ ตลาดสดจำนวน 3 แห่ง

3.2.1 อาชีพของประชากร

อาชีพส่วนใหญ่ของประชากรในชุมชน ประกอบอาชีพค้าขาย เหตุผลอาจเนื่องมาจากสภาพของ อาคารในเขตเอื้อต่อการค้าขาย มากที่สุด นอกจากนั้นสิ่งที่ยืนยันได้คือ รายรับของเขตราชเทวี เป็นรายรับที่ได้ จากภาษีการค้ามากที่สุด อาชีพรองลงมาคืออาชีพ รับจ้าง ค้าขายหาบเห้ เนื่องจากเป็นแหล่งสัญจรและที่อยู่อาศัย ทำให้มีการค้าประเภทหาบเห้ และการอยู่อาศัยของแรงงานที่ต้องการอาศัยในเขตพื้นที่เมืองจำนวนมาก

3.2.2 แหล่งงาน

ประชากรที่อาศัยในเขตราชเทวี มีทั้งที่ต้องการทำเลเพื่อประกอบอาชีพ และใช้เป็นที่พักอาศัยเพื่อความสะดวกในการเดินทาง จากข้อ 3.2.1 อาชีพค้าขายที่ทำรายได้มากที่สุดในเขตราชเทวี การค้าขายแหล่งงาน ก็คืออาคารพาณิชย์ที่เรียงรายตามถนนสายหลักได้แก่ ถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ และถนนพญาไท ดังนั้น ลูกจ้างที่ทำงานในอาคารพาณิชย์เหล่านี้ หากไม่อาศัยที่ทำงานเป็นบ้านพักสวัสดิการ ก็จะหาที่พักบริเวณ ใกล้เคียงพักอาศัย อาชีพพนักงานบริษัท และนักศึกษา นิยมพักอาศัยในบริเวณนี้ เนื่องจาก ใกล้กับจุดเดินทาง และที่ทำงาน เพราะในเขตราชเทวี ใกล้ มหาวิทยาลัย และสถาบันการศึกษา หลายแห่ง เช่น จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏ วิทยาเขตวไลยอลงกรณ์ วิทยาลัยพาณิชย์ประจวบฯ โรงเรียนอานวยศิลป์ เป็นต้น ส่วนอาชีพหาบเห้แผงลอย นั้น มีแหล่งพักพิงไม่เป็นหลักแหล่ง ผู้ที่มีทำเลตั้งร้านขายประจำ นิยมตั้งร้านไว้ บริเวณใกล้ๆ กับที่พัก

3.2.3 การเข้าถึง

การเข้าถึงพื้นที่ของเขตราชเทวี ทำได้หลายทาง เนื่องจากเป็นแหล่งศูนย์กลาง การเดินทางนั่นเอง การเชื่อมต่อโดยถนนเพชรบุรี หากมาจากด้านตะวันออก สามารถ ผ่านคลองตันเข้าสู่เขตราชเทวีได้ และหากมาจากทางตะวันตกของกรุงเทพฯ ก็สามารถเข้ามาทางด้านสะพานปิ่นเกล้าได้ ถนนพญาไท ที่เชื่อมต่อระหว่าง อนุสาวรีย์ มายังสามย่าน เป็นถนนสายสำคัญที่เป็นเส้นทางหลักของเขตเลยทีเดียวน เพราะเชื่อมโยงการเดินทาง จากทางกรุงเทพฯ ได้ ด้านสาทร สีลม พระรามสี่ บางรัก และยังสามารถเดินทางออกไปยังกรุงเทพมหานครตอนเหนือ จตุจักร วิชาวุฒิ สุทธิสาร คอนเมือง รังสิต ได้อีกด้วย เนื่องจากการที่เขตราชเทวีมีการเข้าถึงที่หลายด้านและเป็น จุดเชื่อมต่อการเดินทางและธุรกิจ จึงมีระบบขนส่งมวลชนรองรับมากมาย

- รถโดยสารประจำทาง : สาย 2, 3, 7, 8, 11, 16, 21, 22, 23, 24, 27, 29, 32, 34, 36, 49, 54, 59, 60, 62, 73, 73ก, 74, 79, 84, 93, 96, 102, 117, 122, 134, 140, 141, 503, 508, 511, 514, 519, 522, ปอพ : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 20
- รถไฟฟ้า บีทีเอส : สถานี อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, พญาไท, ราชเทวี
- ท่าเรือ : สะพานหัวช้าง, ประจวบฯ

¹ สถาบันประชากรศาสตร์, ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

3.2.4 การคมนาคมขนส่ง

การติดต่อคมนาคมในเขตราชเทวีถือว่ามีความคล่องตัว ค่อนข้างสูงหากเปรียบเทียบกับจำนวนผู้ใช้บริการ เนื่องจาก เป็นเส้นทางการคมนาคมไปยังส่วนต่างๆของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงมีระบบขนส่งมวลชนรองรับจำนวนมาก ซึ่งการเดินทางมายังเขตราชเทวี หรือใช้เป็นเส้นทางผ่าน สามารถทำได้หลายเส้นทาง เช่น การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ส่วนตัว หรือระบบขนส่งมวลชน การคมนาคมโดยใช้รถไฟลอยฟ้า และการใช้เส้นทางการเดินเรือ ผ่านคลองแสนแสบ

3.2.5 สิ่งอำนวยความสะดวก

หนึ่งในปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกที่จะอยู่ในเขตราชเทวีก็เพราะ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีรองรับทั่วถึงนี้เอง เขตราชเทวีนั้น มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ครบถ้วน ทั้ง สถาบันการศึกษา สถานพยาบาล สถานข้าราชการ สถานตำรวจ แหล่งท่องเที่ยว และศูนย์การค้าที่มีถึง 6 แห่ง ซึ่งเปิดขายสินค้าบริการให้แก่กลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งอุปกรณ์เทคโนโลยี สินค้าอุปโภค บริโภค เครื่องใช้ราคาสูง หรือสินค้าพื้นบ้าน



ภาพที่ 3.2 แสดงเส้นทางการคมนาคม และสถานที่สำคัญของเขตราชเทวี

3.3 ลักษณะทางสังคมของเขตราชเทวี

3.3.1 ประชากร เขตราชเทวี ปัจจุบันมีประชากรทั้งสิ้น 102,413 คน เป็นชาย 50,071 คน เป็นหญิง 52,342 คนจำนวนครัวเรือน 27,089 ครัวเรือน โดยรวมแล้ว มีประชากรเพิ่มเฉลี่ยเดือนละ 112 คน

3.3.2 ชุมชนแออัด ชุมชนแออัดในความรับผิดชอบของเขตราชเทวีมี 20 ชุมชน มีจำนวนบ้าน 3,165 หลังคาเรือน ประชากรในชุมชน 18,027 คน² อาชีพของชุมชนส่วนใหญ่ คือ อาชีพรับจ้าง ค้าขาย ลักษณะการครอบครองที่ดินส่วนมากเป็นที่ดินของส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ

² สำนักงานเขตราชเทวี, "ข้อมูลลักษณะทางสังคม", (กรุงเทพฯ : ฝ่ายปกครอง, กรกฎาคม 2546)

3.4 ลักษณะของอาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี

ที่อยู่อาศัยในเขตราชเทวี แบ่งตามประเภทของที่อยู่อาศัยในเขตราชเทวี³

ประเภท	จำนวนเดิม	ที่มีการขออนุญาต ในปี 2546	ที่มีการขออนุญาต ในปี 2547
1. บ้านเดี่ยว	9,962	42	98
2. บ้านแฝด	243	0	0
3. อาคารพาณิชย์	7,364	85	79
4. อาคารชุด	678	2	0
รวม	18,247	129	177

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยและแนวโน้มการเพิ่มของที่อยู่อาศัยในเขตราชเทวี

ลักษณะอาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี เดิมที่อาคารพาณิชย์ได้รับความนิยมในการก่อสร้างสูง แต่ภายหลังจากการมีข้อกำหนดห้ามจอร์จริมทางเท้า เนื่องจากต้องการขยายเพิ่มเส้นทางการจราจร รองรับจราจรที่เพิ่มขึ้น อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี จึงถูกปิดร้างหลายอาคารด้วยกัน เพราะผลตอบแทนทางธุรกิจจากการค้าขายที่ขาดทุน ดังนั้น อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี ที่ประกอบธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน ส่วนมากจะเป็นอาคารค้าขายประเภทปัจจัย 4 ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านขายยา คลินิก อุปกรณ์เครื่องใช้ และประเภทงานบริการ

สภาพปัจจุบัน อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี นิยมใช้พักอาศัย โดยเจ้าของเดิม หรือให้เช่า และเนื่องจากสภาพอาคารพาณิชย์บางส่วนที่ถูกปล่อยร้าง จึงมีการนำอาคารมาใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น เช่น ใช้เป็นโกดังเก็บของ และมีบางส่วนนำอาคารมาดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยให้เช่าในราคาถูก



ภาพที่ 3.3 แสดงสภาพทั่วไปของอาคารพาณิชย์ ในเขตราชเทวี

³ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, "ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย", ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2547, (กรุงเทพฯ : สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2547)

อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี ที่เปิดให้เช่าในราคาถูก มีด้วยกันสองประเภท คือประเภทที่มีการ
ดัดแปลงอาคารนี้ และไม่มีการดัดแปลงอาคาร อาคารที่มีการดัดแปลงอาคาร ลักษณะอาคารส่วนมากจะเป็น
พื้นที่พักอาศัย หรือค้าขาย อยู่บริเวณ โถงชั้นล่าง และมีบันไดขึ้นด้านข้างของอาคาร ไปยังชั้นบน โดยชั้นบนจะ
แบ่งออกเป็นห้องเล็กๆ ซึ่งทั้งแบบที่ ดัดแปลงโดยใช้โครงสร้างเบา และมีบางส่วนแอบต่อเติมอาคารใช้
โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก



ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพทั่วไปของอาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นห้องเช่า ในเขตราชเทวี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย