

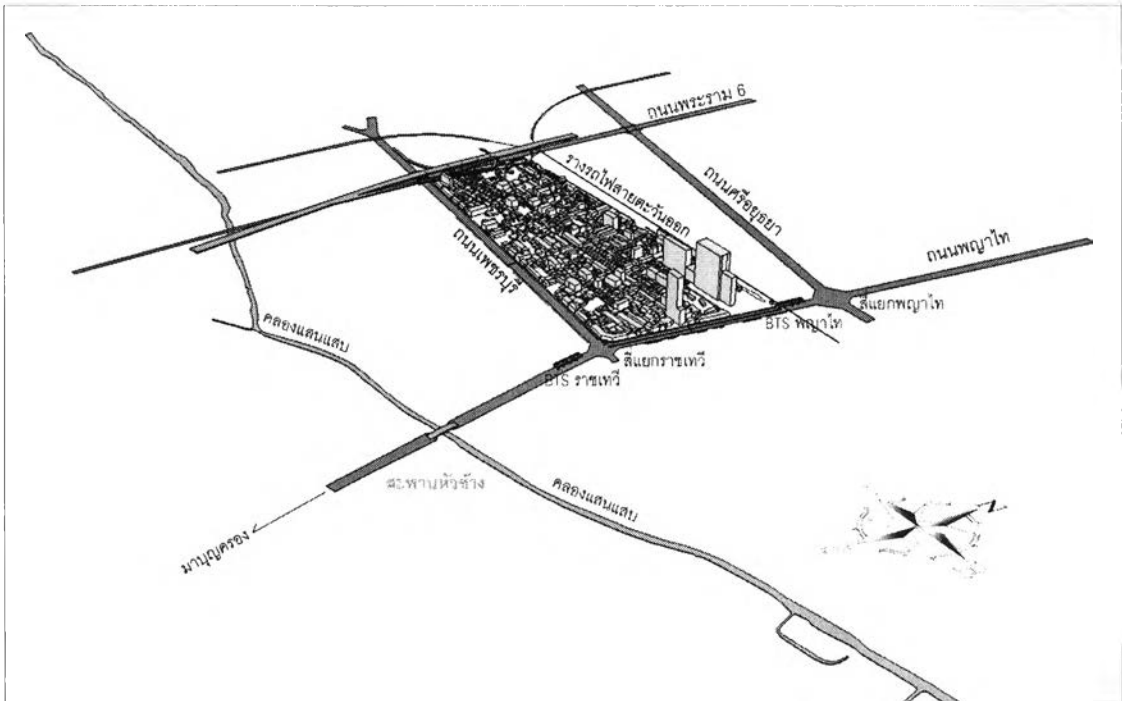
## บทที่ 3

### สภาพทั่วไปของพื้นที่ในระดับเขตและระดับชุมชน

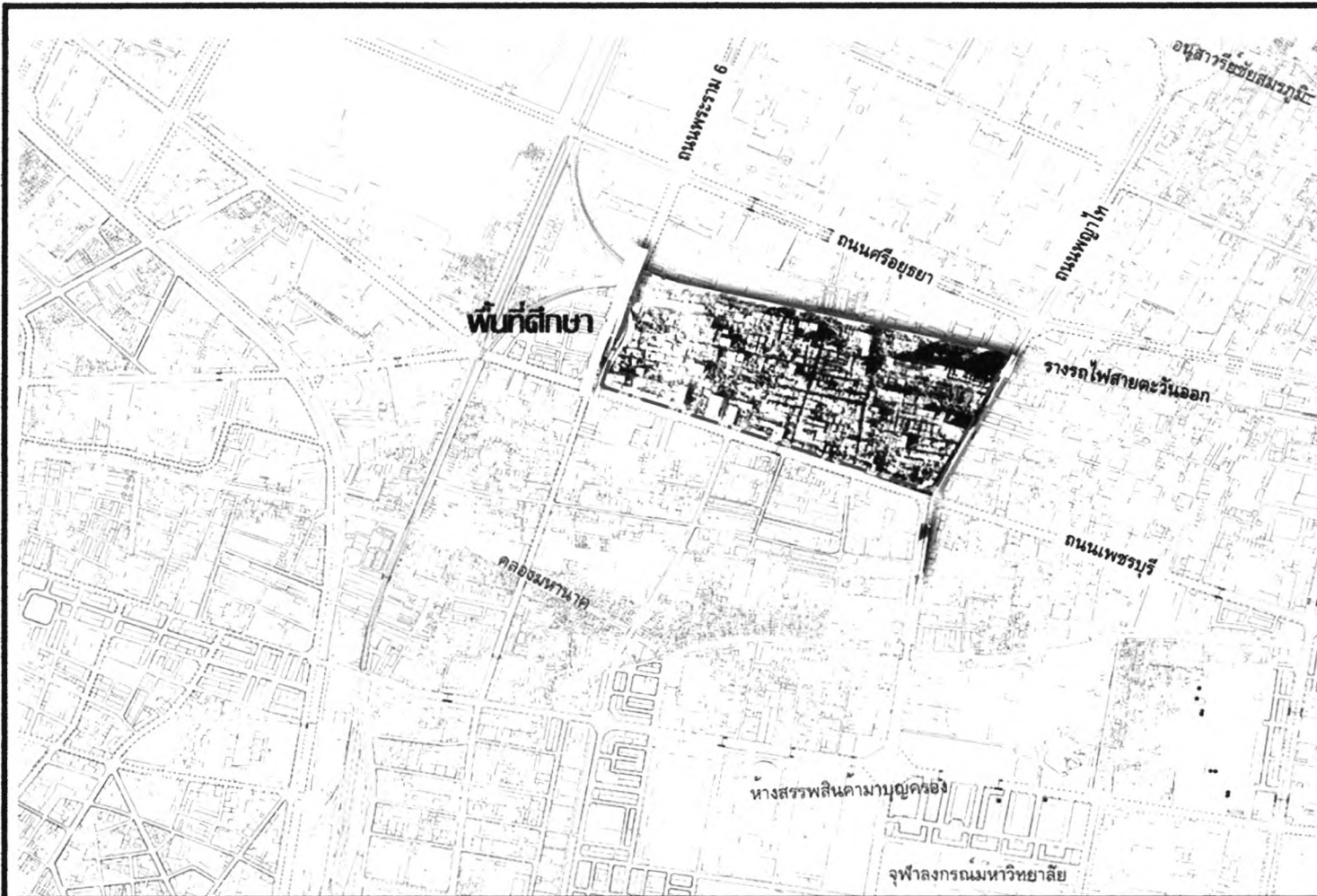
#### 3.1 ตำแหน่งที่ตั้งและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตราชเทวี (ดูแผนที่ 3.1 และภาพที่ 3.1 ประกอบ) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแขวงทุ่งพญาไท บริเวณย่านกึ่งเพชร ฝั่งทิศเหนือของถนนเพชรบุรีถึงรางรถไฟสายตะวันออก มีพื้นที่ประมาณ 212 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อ ดังต่อไปนี้

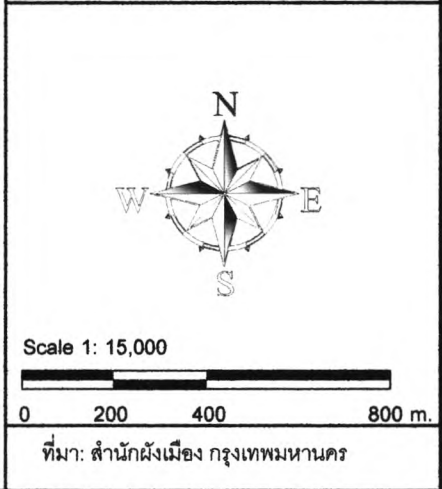
ทิศเหนือ	จรดรางรถไฟสายตะวันออก
ทิศตะวันออก	จรดถนนพญาไท
ทิศใต้	จรดถนนเพชรบุรี
ทิศตะวันตก	จรดถนนพระราม 6



ภาพที่ 3.1 ภาพจำลองตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา



อาณาเขตติดต่อ	
ทิศเหนือ	จรวดวงรถไฟสายตะวันออก
ทิศตะวันออก	จรวดถนนพญาไท
ทิศใต้	จรวดถนนเพชรบุรี
ทิศตะวันตก	จรวดถนนพระราม 6
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.1 ตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อของพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

### 3.2 ความสำคัญและภาพรวมในระดับจังหวัดและเขต

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตราชเทวี ซึ่งเป็นพื้นที่ชั้นในฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ภาพรวมของเขตนี้ มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (ดูแผนที่ 3.2, และ 3.3 ประกอบ)

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้พื้นที่ที่มีปัญหาที่มาจากการพัฒนาเมือง เนื่องจากการวางแผนด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ

- การใช้ที่ดินไม่เต็มศักยภาพของการใช้ที่ดินแต่ละพื้นที่
- ประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด
- ปัญหาความหนาแน่นและการอยู่อย่างแออัดของประชากร
- ปัญหาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอกับความต้องการ
- ปัญหาความเสื่อมโทรมและไม่ได้มาตรฐานของอาคารและโครงสร้างพื้นฐาน
- ปัญหาการจราจรติดขัดและเกิดมลภาวะเป็นพิษ

ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่เขตราชเทวีให้เหมาะสมตามศักยภาพและสอดคล้องกับการเจริญเติบโตในแต่ละพื้นที่ จึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง

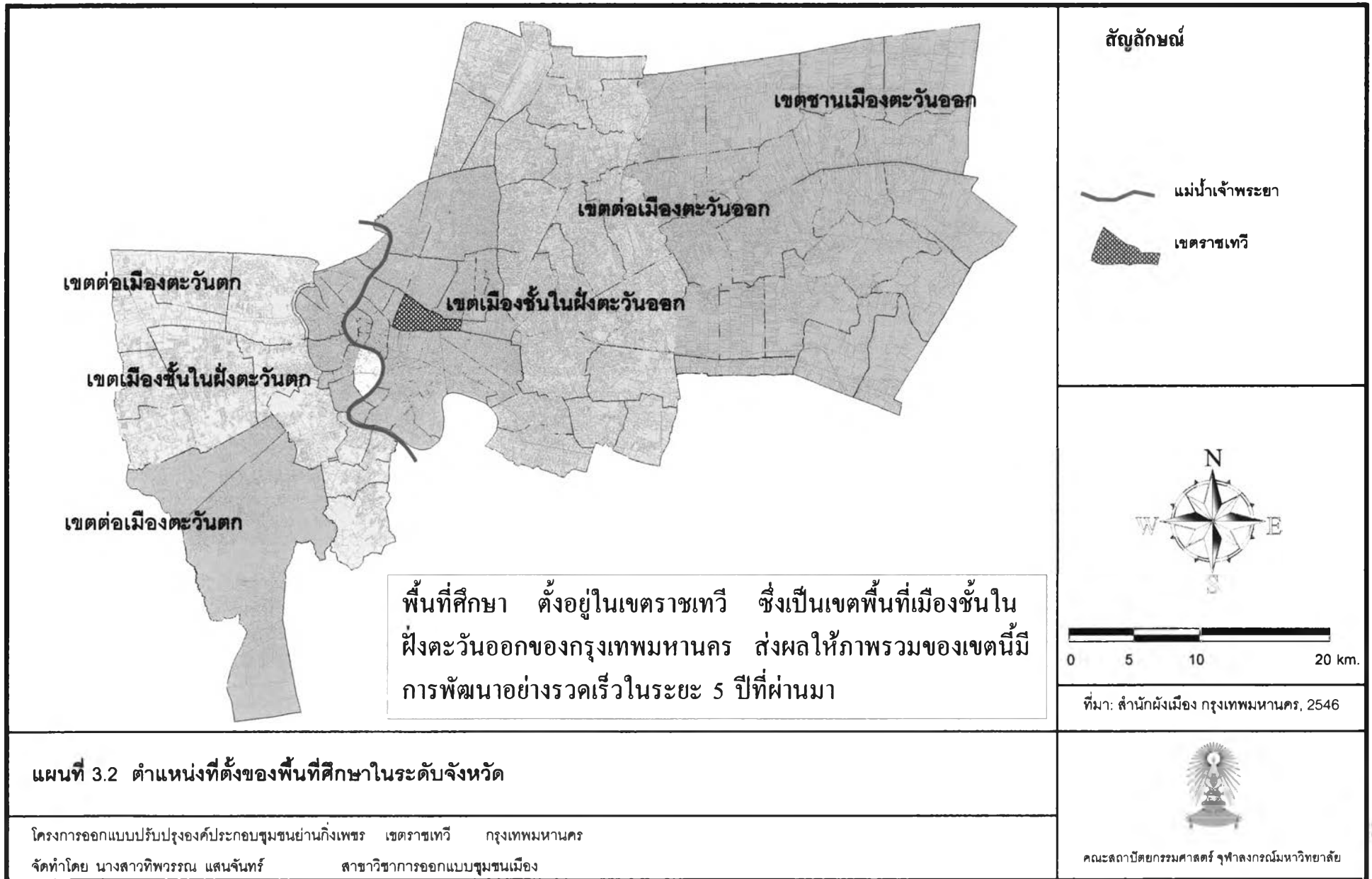
ซึ่งพื้นที่เขตราชเทวี เดิมเป็นส่วนหนึ่งของเขตพญาไท คำ "ราชเทวี" มาจากพระนามของสมเด็จพระนางเจ้าสุภานุมาลมารศรี พระราชเทวี ในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5

จากแผนที่ของกรมแผนที่ทหาร (แผนที่ 3.4) ซึ่งแสดงพื้นที่เขตราชเทวีปัจจุบันและบริเวณใกล้เคียง จะเห็นโครงสร้างของพื้นที่มีถนนสายหลักซึ่งยังคงใช้อยู่ในปัจจุบันคือ ถนนพระรามที่ 6 ถนนราชวิถี, ถนนพญาไท, ถนนศรีอยุธยา, ถนนราชปรารภ, ถนนเพชรบุรี มีวัดอยู่ 5 วัด คือ วัดพระยาอัง, วัดบางกระสัน (ปัจจุบันคือวัดดิสงสาราม), วัดสะพาน(วัดทัศนารุณสุนทรिकาราม), วัดมะกอก (วัดอภัยทายาราม) และวัดป่า ซึ่งปัจจุบันเหลืออยู่เพียง 4 วัด ไม่มีวัดป่า จะสังเกตเห็นได้ว่า จะมีชุมชนต่างๆ ตามวัดที่ตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบและคลองบางซื่อ



ในสมัยนั้น (พ.ศ. 2475) ปรากฏพื้นที่ของโรงงานกรมรถไฟแล้ว แต่ยังไม่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่นยังคงเป็นชานเมืองอยู่ มีสนามทุ่งพญาไท ซึ่งปัจจุบันที่ตั้งของสถาบันทางการแพทย์และโรงพยาบาลหลายแห่ง

โครงสร้างถนนของเขตราชเทวี ได้กลายมาเป็นโครงสร้างถนนสายหลักของพื้นที่ โดยไม่มีการสร้างถนนสายหลักเพิ่มแต่อย่างใด ยกเว้นส่วนต่อของถนนเพชรบุรี คือ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ นอกนั้นเป็นการตัดถนนสายรองและถนนซอย

ในปี พ.ศ. 2532 กรุงเทพมหานคร ได้จัดแบ่งเขตพื้นที่เขตพญาไทออกเป็น เขตพญาไท และเขตราชเทวี ซึ่งทำให้ราชเทวี มีฐานะเป็นเขตหนึ่งในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่นั้นมา



**สัญลักษณ์**

-  แม่น้ำเจ้าพระยา
-  เขตราชเทวี



0 5 10 20 km.

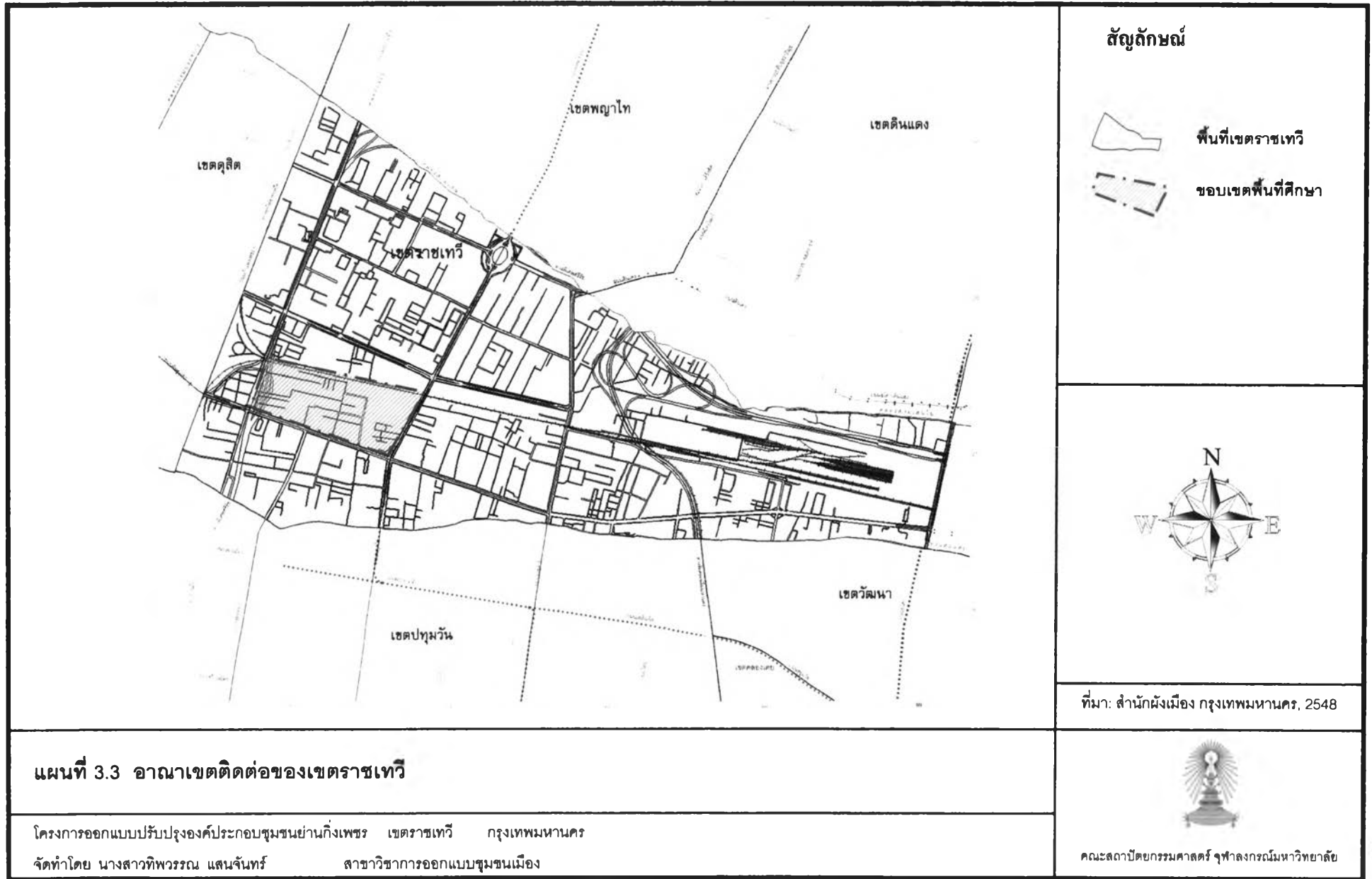
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546





คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.2 ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในระดับจังหวัด**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



**สัญลักษณ์**

-  พื้นที่เขตราชเทวี
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



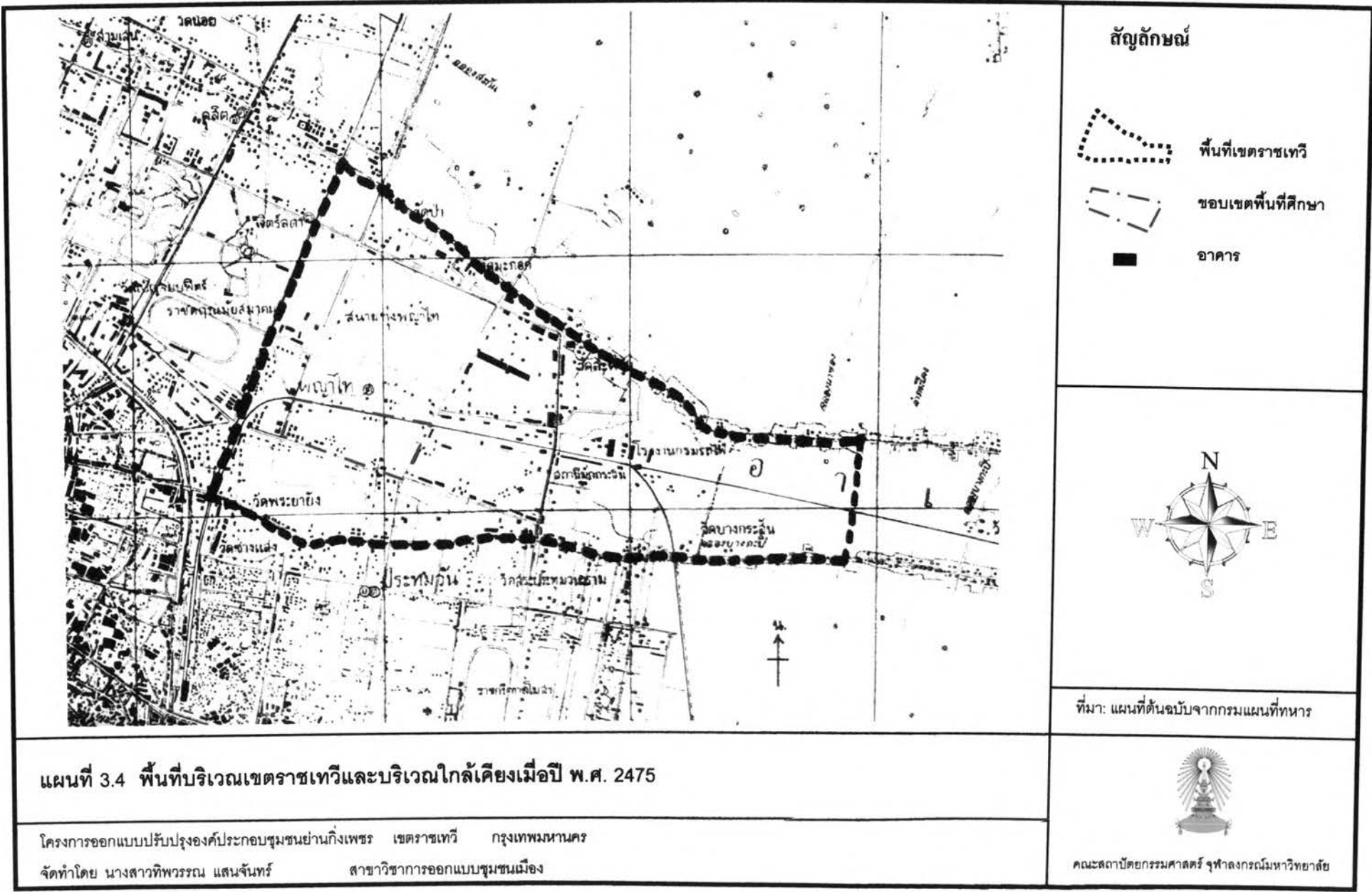
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.3 อาณาเขตติดต่อของเขตราชเทวี**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



### 3.3 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการใช้ที่ดินเขตราชเทวี

#### 3.3.1 ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด และสภาพทั่วไปทางภูมิศาสตร์

เขตราชเทวีมีพื้นที่รวม 7.725 ตารางกิโลเมตร โดยแบ่งออกเป็น 4 แขวง คือ แขวงถนนพญาไท มีพื้นที่ 1.136 ตารางกิโลเมตร, แขวงถนนเพชรบุรี มีพื้นที่ 1.148 ตารางกิโลเมตร, แขวงทุ่งพญาไท มีพื้นที่ 2.559 ตารางกิโลเมตร และแขวงมักกะสัน มีพื้นที่ 2.882 ตารางกิโลเมตร โดยมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท, แขวงดินแดง เขตดินแดง
ทิศใต้	ติดต่อกับ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย, แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน แขวงวังใหม่ และ แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ แขวงสี่แยกมหานาคและแขวงสวนจิตรลดา เขตดุสิต

เขตราชเทวีมีสภาพพื้นที่ต่ำ นั่นคืออยู่ในระดับสูง 1 เมตร หรือต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง และระดับพื้นดินทั่วทั้งเขตแทบจะไม่มี ความลาดเอียงเลย จึงมักประสบปัญหาน้ำท่วมขัง ซึ่งในอดีตได้มีเส้นทางน้ำช่วยระบายน้ำไปได้ แต่ปัจจุบันคูคลองถูกถมเป็นถนนและซอยต่างๆ จึงประสบปัญหาการระบายน้ำ และต้องใช้เครื่องสูบน้ำแทนระบบระบายน้ำธรรมชาติ

#### 3.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน

การใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวีมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2529 ซึ่งสำรวจโดยสำนักผังเมือง (ดูแผนที่ 3.9 ประกอบ) แสดงให้เห็นว่าเขตราชเทวีมีการพัฒนาให้เป็นอาคารพาณิชย์แล้วแต่ยังไม่มากนัก พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่คือ ร้อยละ 29.51, และ 24.32 ตามลำดับ เหตุที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากในพื้นที่เนื่องจากเขตราชเทวีประกอบไปด้วยโรงพยาบาลและมหาวิทยาลัย มีโรงพยาบาลพระมงกุฎ, โรงพยาบาลรามา, โรงพยาบาลราชวิถี, องค์การเภสัชกรรม, มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นต้น ส่วนที่มีพื้นที่ปานกลางคือ สถาบันราชการ, พาณิชยกรรม และพื้นที่มีปริมาณน้อยคือ พื้นที่ว่าง, คลองแม่น้ำ, โรงงานอุตสาหกรรม, สวนสาธารณะ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตราชเทวีเมื่อปี พ.ศ. 2529 มีการพัฒนาอาคารสูงไม่มาก พื้นที่ถนนและขาดสวนสาธารณะหรือที่พักผ่อนหย่อนใจมีสัดส่วนต่ำ และยังคงมีที่อยู่อาศัยบ้างพอสมควร ดังแสดงในตาราง 3.1

ตาราง 3.1 แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529 เขตราชเทวี

การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (%)	พื้นที่(ตร.กม.)	อันดับที่
พาณิชย์กรรม	9.92	0.716	5
ที่อยู่อาศัย	29.51	2.131	1
สาธารณูปโภค	24.32	1.756	2
อุตสาหกรรม	0.2	0.014	9
สถานที่ราชการ	13.47	0.973	3
ที่โล่ง	5.59	0.331	6
คลองและแม่น้ำ	3.52	0.254	7
ถนน	12.43	0.898	4
สวนสาธารณะ	0.1	0.007	11
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	0.12	0.008	10
ทางรถไฟ	1.83	0.132	8
รวม	100.00	7.222	

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ในปี พ.ศ. 2539 จากการสำรวจการใช้ที่ดิน (แผนที่ 3.6 และตาราง 3.2) จะพบว่าพื้นที่อุตสาหกรรมมีพื้นที่เท่าเดิม ที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 29.51 เป็นร้อยละ 18.46 แต่เนื่องจากในปี พ.ศ. 2539 ที่ทำการสำรวจได้แยกที่อยู่อาศัยและอยู่อาศัยแบบผสมออกจากกันในเวลาสำรวจ (อยู่อาศัยแบบผสม หมายถึง อยู่อาศัยและประกอบการค้าไปด้วย) ซึ่งจากการสำรวจพบว่าอยู่อาศัยมีร้อยละ 18.46 , แบบผสมมีร้อยละ 5.88 แต่เมื่อรวมกันก็จะพบว่ามีเท่ากับร้อยละ 24.34 ก็คือยังคงมีปริมาณลดลงกว่าปี พ.ศ. 2529 แต่ไม่มากนัก นอกจากนี้พาณิชย์กรรมปี พ.ศ. 2539 มีปริมาณน้อยกว่า ปี พ.ศ. 2529 อาจเนื่องมาจากปี พ.ศ. 2539 ได้แยกอยู่อาศัยแบบผสม ซึ่งเป็นพาณิชย์กรรม แต่ปี พ.ศ. 2529 รวมเป็นพาณิชย์กรรมซึ่งทำให้พื้นที่ปี พ.ศ. 2539 น้อยกว่าปี พ.ศ. 2529 พื้นที่ชุมชนแออัดมีร้อยละ 3.59 คิดเป็นพื้นที่ในเขตราชเทวี 0.259 ตร.กม. จากพื้นที่ทั้งหมด 7.222 ตร.กม.

สรุปโดยรวมจะพบว่าเขตราชเทวี ณ ปี พ.ศ. 2529 ถึง ปี พ.ศ. 2539 (ดูแผนที่ 3.5 – 3.7 ประกอบ)ยังไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากเท่าใดนัก อาจเนื่องมาจากพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตเป็นสถานที่ราชการและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงจะพบว่า เป็นบริเวณริมถนนเพชรบุรี, ย่านประตูน้ำ, ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นต้น แต่จากข้อมูลการใช้ที่ดินจะพบว่า เขตราชเทวี มีปัญหาในเรื่องสวนสาธารณะที่ไม่เพียงพอซึ่งขณะสำรวจ กรุงเทพมหานครได้มีโครงการใช้พื้นที่ขอยางน้ำเป็นสวนสาธารณะ (สวนสันติภาพ) และขาดพื้นที่ถนน



ตาราง 3.2 แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2539 เขตราชเทวี

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่(ตร.กม.)	อันดับที่
แบบผสมผสาน	5.88	0.425	7
พาณิชย์กรรม	7.96	0.575	6
ที่อยู่อาศัย	18.46	1.333	2
อุตสาหกรรม	0.22	0.016	15
สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	13.73	0.992	5
สถานที่ราชการ	22.76	1.643	1
ที่โล่ง	4.05	0.293	8
ถนน	15.32	1.106	4
คลองและแม่น้ำ	2.65	0.191	3
ตึกร้าง	0.53	0.038	13
อาคารที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง	1.25	0.090	11
ชุมชนแออัด	3.59	0.259	9
สวนสาธารณะและที่พักผ่อน	0.39	0.028	14
ถนนส่วนบุคคล	0.76	0.055	12
ทางรถไฟ	2.34	0.169	10
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	0.12	0.009	16
รวม	100.00	7.222	

ที่มา: รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตราชเทวี, 2544



**สัญลักษณ์**

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- สาธารณูปการ
- อุตสาหกรรม
- สถาบันราชการ
- ที่โล่ง
- แหล่งน้ำ
- ถนน
- สวนสาธารณะ
- ชุมสาวรีย์
- ทางรถไฟ



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544














**แผนที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตราชเทวี พ.ศ. 2529**

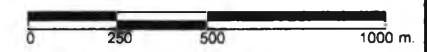
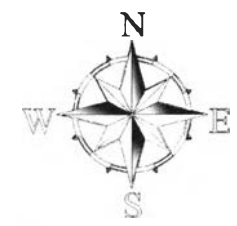
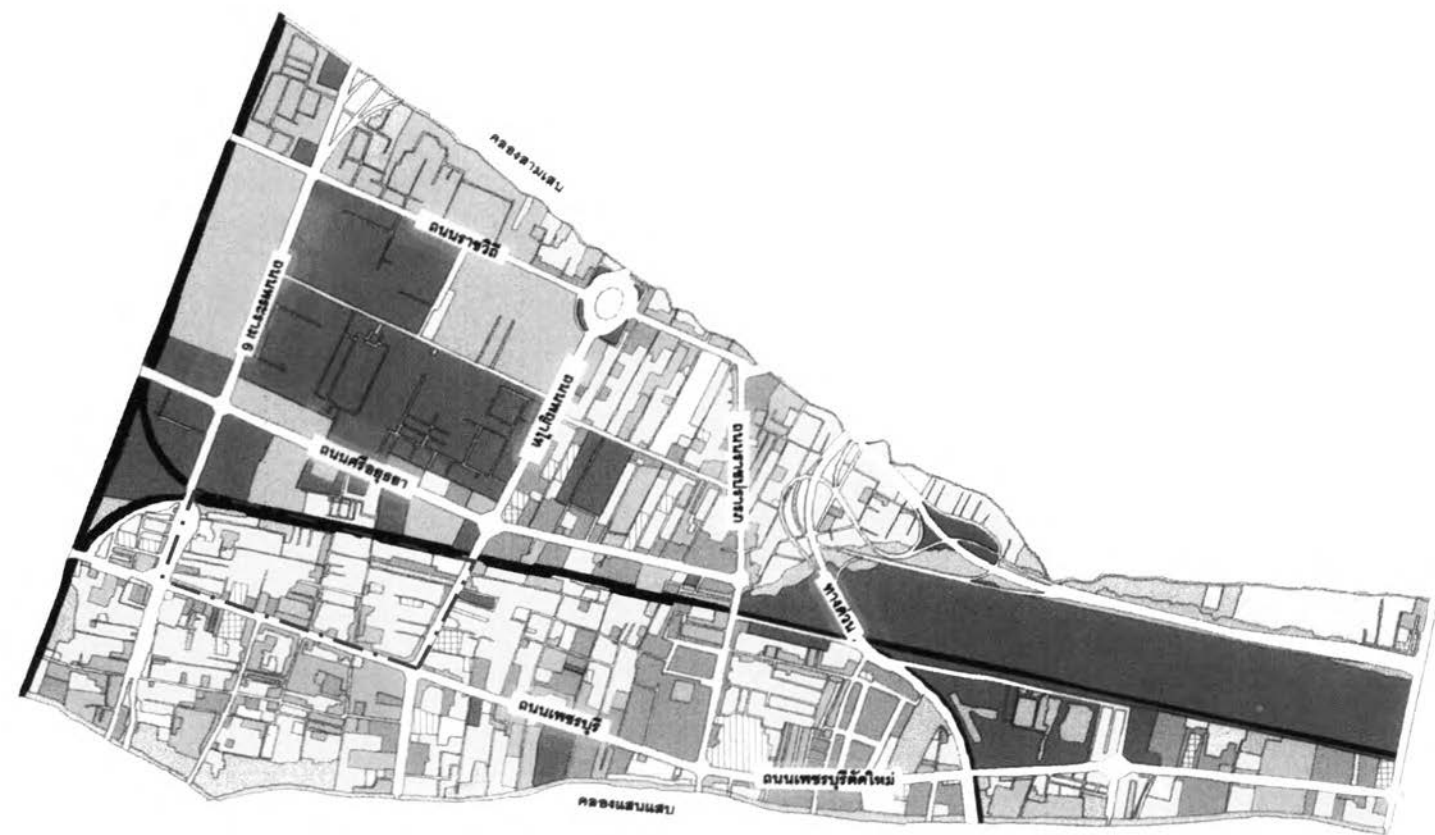
โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**สัญลักษณ์**

-  แบบผสม
-  พาณิชยกรรม
-  ทุ่งหญ้า
-  ศึกษาศาสตร์
-  สาธารณูปการ
-  สถาบันราชการ
-  ที่โล่ง
-  ถนน
-  แหล่งน้ำ
-  อาคารร้าง
-  กำแพงก่อสร้าง
-  ชุมชนแออัด
-  สวนสาธารณะ



ที่มา: สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

**แผนที่ 3.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

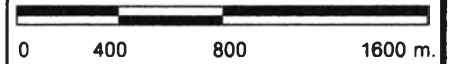


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

- |            |          |         |          |        |               |                         |         |                |             |             |            |             |            |            |                                     |                 |                 |               |                  |         |     |
|------------|----------|---------|----------|--------|---------------|-------------------------|---------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|---------|-----|
| เขตจังหวัด | เขตอำเภอ | เขตตำบล | ทางพิเศษ | ถนนสอง | ทางรถไฟ - BTS | ทางรถไฟสายเดิม (รวมสาย) | ทางรถไฟ | สะพานข้ามทางบก | แม่น้ำ คลอง | สำนักงานเขต | ที่สาธารณะ | พาณิชย์กรรม | อุตสาหกรรม | คลังสินค้า | สถานบริการสุขภาพ วิทยาลัยอาชีวศึกษา | สถานบริการศึกษา | สถานบริการศาสนา | พื้นที่ราชการ | พื้นที่เกษตรกรรม | หนองน้ำ | สวน |
|------------|----------|---------|----------|--------|---------------|-------------------------|---------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|---------|-----|



ที่มา: สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2545

**แผนที่ 3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตราชเทวี พ.ศ. 2545**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.3.3 ชุมชนแออัด

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนชุมชนและประชากรของเขตราชเทวีกับทุกเขตในกรุงเทพมหานคร จะพบว่าเขตราชเทวีมีจำนวนชุมชนและประชากรในชุมชนสัดส่วนร้อยละ 1.39 และ 1.04 ตามลำดับ และมีสัดส่วนของจำนวนชุมชนและประชากรประมาณ 800คน/ชุมชน ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับปานกลาง และมีจำนวนประชากรในชุมชนคิดเป็นร้อยละ 11.12 ของประชากรในเขตราชเทวีทั้งหมด

ชุมชนในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539 ชุมชนในความรับผิดชอบเขตราชเทวีมี 23 ชุมชน มีจำนวนบ้าน 2,353 หลังคาเรือน ประชากรในชุมชน 14,911 คน อาชีพของชุมชนส่วนใหญ่คือ อาชีพรับจ้าง รวมทั้งขายแร่แผงลอย ลักษณะการครอบครองที่ดิน ส่วนมากเป็นที่ดินของส่วนราชการ เช่น การทางรถไฟ กรมธนารักษ์ และสำนักทรัพย์สินฯ ชุมชนที่มีขนาดใหญ่ที่สุดคือ ชุมชนบ้านครัวเหนือ มีประชากรในชุมชน 2,969 คน 425 หลังคาเรือน รองลงมาคือชุมชนจากรัตน์มีจำนวนประชากรในชุมชน 2,026 คน 285 หลังคาเรือน 2 ชุมชนดังกล่าวเป็นชุมชนเก่าแก่ตั้งมานานและมีวัฒนธรรมในชุมชนเอง (ดูตำแหน่งชุมชนในแผนที่ 3.8) ชุมชนที่มีความหนาแน่นมากที่สุดคือชุมชนเกตรัตน์ ซึ่งเป็นชุมชนเล็ก มี ประชากรเพียง 240 คน มีหลังคาเรือน 19 หลังคาเรือน โดยมีความหนาแน่นของประชากรในชุมชน 12-13 คน/ครัวเรือน ส่วนชุมชนอื่นๆ มีความหนาแน่นประมาณ 4-8 คน/ครัวเรือน

แต่อย่างไรก็ตาม ชุมชนแออัดบางชุมชนจะถูกเวนคืนที่ดิน เนื่องจากต้องใช้พื้นที่เพื่อสร้างรถไฟฟ้าไฮโปเวลล์ และการก่อสร้างถนน Local road ชุมชนที่ต้องเวนคืนที่ดินอยู่ 6 ชุมชน คือ ชุมชนซอยแดงบุหงา, ชุมชนโค้งรถไฟยมราช, ชุมชนหลังกรมทางหลวง, ชุมชนริมทางรถไฟหลังโรงพยาบาลเดชา, ชุมชนซอยเพชรบุรี 5, ชุมชนหลังอาชีวะดอนบอสโก โดยแนวเวนคืนประมาณ 20 เมตรทั้งซ้ายและขวา ซึ่งในขณะนี้ได้ทำการรื้อถอนไปบางชุมชนแล้ว

### 3.3.4 สรุปแนวโน้มการพัฒนาด้านกายภาพด้านการใช้ที่ดินเขตราชเทวี

เขตราชเทวี นับเป็นเขตที่มีการพัฒนาทางกายภาพที่รวดเร็วที่สุดเขตหนึ่งในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะการพัฒนาด้านอาคารสูง และการพัฒนาโครงข่ายระบบการคมนาคม ในขณะเดียวกัน เขตราชเทวีก็มีชุมชนที่เป็นชุมชนแออัดอยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดปัญหาความแตกต่างระหว่างขนาดของอาคารและความหนาแน่นในพื้นที่เดียวกันมาก และสิ่งที่เห็นได้ชัด คือ การมีอาคารสูงในพื้นที่ที่ไม่เอื้ออำนวย เช่น ถนนซอยแคบ เป็นต้น



การพัฒนาอาคารสูง มักจะเกิดในช่วงถนนศรีอยุธยาตอนปลายเชื่อมกับราชปรารภ ถนนเพชรบุรีเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนพญาไท ศักยภาพในการพัฒนาอาคารสูงในเขตราชเทวีมีสูงมาก เนื่องจากมีหลายปัจจัยสนับสนุน คือราคาที่ดินสูง สาธารณูปโภคครบครัน อาคารเดิมมีความสูงไม่มาก และระบบขนส่งมวลชนมีการก่อสร้างเป็นรูปเป็นร่างแล้ว อาคารที่มีแนวโน้มที่จะพัฒนาในอนาคต คือ อาคารสำนักงาน และอาคารที่อยู่อาศัย โดยมีสวนพาดิษยกรรมอยู่ชั้นล่าง

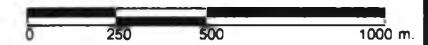
ชุมชนแออัด มีแนวโน้มจะลดลงเนื่องจากการพัฒนา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จะหายไปพร้อมๆ กับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและระบบขนส่งมวลชน

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจทำให้เขตราชเทวีน่าจะมีการปรับปรุงบริการสาธารณูปโภค ให้สอดคล้องกับความหนาแน่นที่เพิ่มมากขึ้น



**สัญลักษณ์**

-  ตำแหน่งชุมชนแออัด
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.8 ตำแหน่งชุมชนแออัดในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกึ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

### 3.4 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการคมนาคมขนส่งและการสัญจรเขตราชเทวี

#### 3.4.1 ระบบโครงข่ายถนน

##### 1) ถนนสายหลัก

ถนนสายหลักในเขตราชเทวี ส่วนใหญ่เป็นถนนเดิมที่มีมานานแล้ว ตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2475 และมีโครงข่ายเป็นตาราง ยกเว้นในช่วงของมัทกะสันที่มีเพียงถนนเพชรบุรีตัดใหม่ที่เพิ่มเข้ามาเท่านั้น ระยะห่าง (Spacing) ระหว่างถนนสายหลักค่อนข้างได้มาตรฐาน คือ ไม่เกิน 3.2 กิโลเมตร หากพิจารณาว่าเป็น major arterial ตามมาตรฐานอเมริกัน หรือ พิจารณาระยะห่างของถนนสายหลักในเขตราชเทวีจริงๆ แล้ว มีค่าประมาณ 1 กิโลเมตรถึง 1.6 กิโลเมตร ก็จะเท่ากับ minor arterial ตามมาตรฐานอเมริกันได้ สำหรับความยาวของถนนสายหลักของเขตราชเทวีได้แสดงไว้ในตาราง 3.3 และแผนที่ 3.9

ตาราง 3.3 แสดงความยาวของถนนสายหลักในเขตราชเทวี

ชื่อถนน	ความยาว (เมตร)
พญาไท	1,900
ราชวิถี	1,880
ราชปรารภ	1,388
รัชดาภิเษก	1,170
เพชรบุรี	2,225
ศรีอยุธยา	2,110
พระรามที่ 6	3,200
รวม	16,248

หนึ่งในเขตราชเทวียังมีโครงการก่อสร้างถนนจตุรทิศคือ ถนนที่ต่อเชื่อมกับถนนศรีอยุธยาทะลุผ่านพื้นที่รถไฟมัทกะสัน และบรรจบกับถนนรัชดาภิเษกซึ่งจะเป็นถนนสายหลัก ช่วยบรรเทาปริมาณการจราจรจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ไปทางตะวันออกได้มาก แนวโดยคร่าวๆ ของถนนจตุรทิศได้แสดงไว้ในแผนที่ 3.9 ด้วย

##### 2) ถนนสายรอง

ถนนสายรองในเขตราชเทวี ยังไม่มีโครงข่ายที่เป็นระบบ เพราะยังมีถนนสายรองที่เชื่อมถนนสายหลักน้อยมาก คือ ถนนโยธี ถนนบรรทัดทอง (ปัจจุบันมีหน้าที่คล้ายถนนสายหลัก แต่ตำแหน่งจะเป็นถนนสายรองเพราะรถไม่สามารถวิ่งผ่านตลอด) ถนนรางน้ำ และถนนนิคมมัทกะสัน (แผนที่ 3.10)

โครงข่ายถนนสายรอง สมควรได้รับการปรับปรุงและพัฒนาอย่างยิ่ง แต่อาจกระทำได้ลำบากเพราะต้องใช้วิธีการขยายและเชื่อมถนนซอยเข้าด้วยกัน ซึ่งจะใช้งบประมาณสูงในแง่ของการเวนคืนที่ดินซึ่งมาตรการการจัดการควรมีการพิจารณาไปพร้อมๆ กันด้วย

### 3) ถนนซอย

เขตรักษาพื้นที่ มีถนนซอยเป็นจำนวนมาก แต่ส่วนใหญ่จะเป็นซอยตัน ยกเว้นบริเวณซอยรางน้ำ และบางซอยในถนนเพชรบุรี เช่น ซอยกิ่งเพชร ซอย (ถนนจรัลรัตน์) โดยมากถนนซอยจะแคบมากและประสบปัญหาทรุดย่นตื้นเขินอยู่เสมอ (แผนที่ 3.11) บางซอยแถบถนนเพชรบุรีและศรีอยุธยา แม้จะแคบแต่ก็มีอาคารสูงเกิดขึ้น ทำให้เกิดปัญหาที่ตามมาหลายปัญหาคือ รดตืด ขยะตกค้าง การระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ และการดับเพลิงลำบาก การปรับปรุงถนนซอยบางสาย ให้สามารถเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก สมควรกระทำอย่างยิ่งและควรพิจารณาพร้อมๆ กับโครงข่ายถนนสายรอง

ทางรถไฟ ก็เป็นอุปสรรคหนึ่งของการปรับปรุงและเชื่อมต่อถนนซอย เนื่องจากได้พาดผ่านตลอดความยาวของพื้นที่เขต ซึ่งอาจเกิดปัญหาได้โดยการยกระดับทางรถไฟ ซึ่งบริษัทโฮปเวลล์ก็ได้เสนอไว้

#### 3.4.2 ปริมาณการจราจร

จากข้อมูลของสำนักการจราจรขนส่ง กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้เก็บสถิติปริมาณจราจร (PCU/ชม.) ตามแยกต่างๆ ในเขตรักษาพื้นที่ มีอยู่ 14 แยก ดังแสดงในแผนที่ 3.12

จากสถิติพบว่าปริมาณการจราจรตามแยกต่างๆ ในเขตรักษาพื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆ จะไม่ต่างกันมากนัก ยกเว้นราชปรารภ-นิคมมักกะสัน (143B) มีช่วงที่มีปริมาณสูงคือ 10.00-11.00 น. และหลังจาก 14.00 น.ไปแล้ว โดยช่วงแรกเป็นช่วงที่เปลี่ยนทิศทางการเดินทาง ในกรณีของแยกราชเทวี (018) พบว่าช่วงเวลาหนาแน่นมาก (มีจำนวนรถผ่านประมาณ 10,000 คันต่อชั่วโมง) คือช่วงเวลา 14.00-16.00 น.

จากภาพรวมแสดงปริมาณการจราจร (แผนที่ 3.14) จะเห็นว่า การจราจรบริเวณแยกต่างๆ ตามถนนพญาไทจะหนาแน่นที่สุด เฉลี่ยประมาณ 9,000-40,000 คันต่อชั่วโมง รองลงมาคือ ถนนเพชรบุรี ซึ่งมีปริมาณการจราจรเฉลี่ยทุกแยกประมาณ 6,000 คันต่อชั่วโมง ซึ่งก็ยังไม่ถือว่าสูงมาก และสอดคล้องกับข้อมูลความเห็นจากทางสำนักงานเขตว่าการจราจรจะหนาแน่นมากบริเวณถนนพญาไทและถนนเพชรบุรี

#### 3.4.3 ทางด่วน

เขตรักษาพื้นที่ นับเป็นเขตที่มีทางด่วนหรือทางพิเศษพาดผ่านมากที่สุดเขตหนึ่ง ผลกระทบที่ตามมาคือ จะมีพื้นที่ใต้ทางด่วนมาก ซึ่งน่าจะนำไปใช้ประโยชน์สาธารณะได้มาก

แม้จะมีทางด่วนมาก แต่จุดขึ้นลงทางด่วนจะมีน้อย เนื่องจากไปอยู่บริเวณเขตอื่นๆ ใกล้เคียง เช่น อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิในเขตพญาไท แต่ก็ยังมีทางลงบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (แผนที่ 3.13)

จากกองประเมินผล การทางพิเศษแห่งประเทศไทย มีรถผ่านทางด้านเพชรบุรีถึงปีละ ประมาณ 5-6 ล้านคัน แต่ปริมาณรถที่ ผ่านด้านจะลดลงจาก 7 ล้านกว่าคันในปี พ.ศ. 2532 เหลือประมาณ 5 ล้านคัน ในปี พ.ศ. 2538 และอาจอยู่ในระดับนี้ไปเรื่อยๆ เนื่องจากมีการสร้างระบบทางด่วนเพิ่มขึ้นทำให้คนขับรถมีทางเลือกมากยิ่งขึ้น

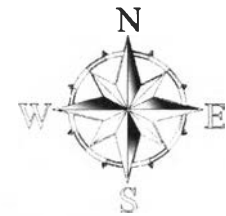
#### 3.4.4 การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำในเขตรักษาพื้นที่ มีอยู่เส้นทางเดียว คือ เส้นทางเรือ คลองแสนแสบ ซึ่งมีท่าจอดรับอยู่คือ ท่าสะพานหัวช้าง ท่าประตูน้ำ ท่ามักกะสัน และท่าแยกมิตรสัมพันธ์ (อโศก) มีผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมากทุกท่าและอาจจะต้องมีการปรับปรุงระบบการเชื่อมต่อกับสถานีมักกะสันในอนาคตด้วย



### สัญลักษณ์

- ถนนสายหลัก
- - - - - แนวคร่าวๆ ของถนน  
จตุรทิศ
- ⏏ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

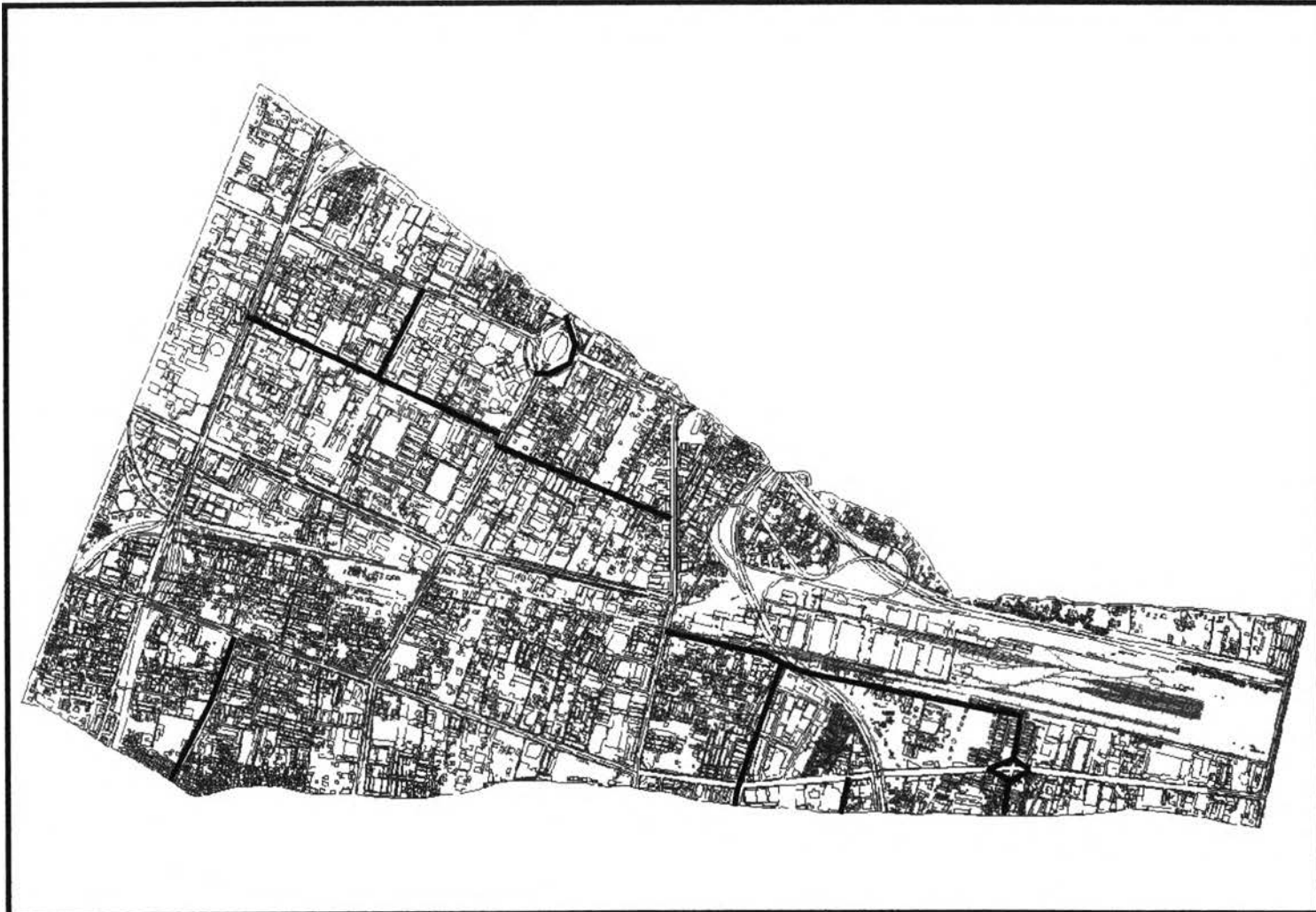


แผนที่ 3.9 โครงข่ายถนนสายหลักในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539



โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



สัญลักษณ์

-  ถนนสายรอง
-  พื้นที่ศึกษา



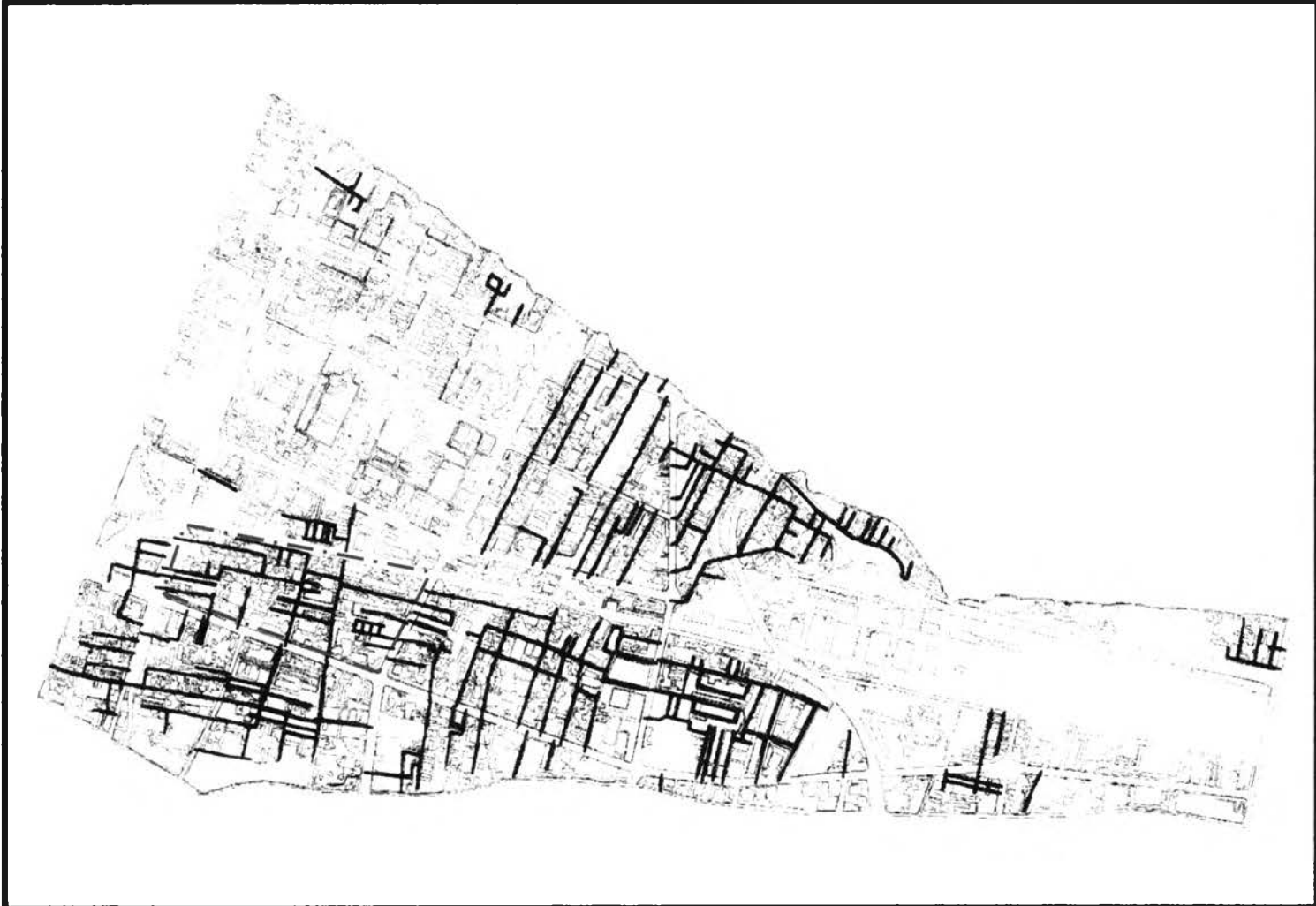
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544





คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

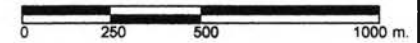
แผนที่ 3.10 โครงข่ายถนนสายรองในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



สัญลักษณ์

-  ถนนซอย
-  พื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

แผนที่ 3.11 โครงข่ายถนนซอยในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539

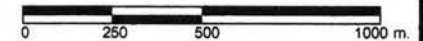
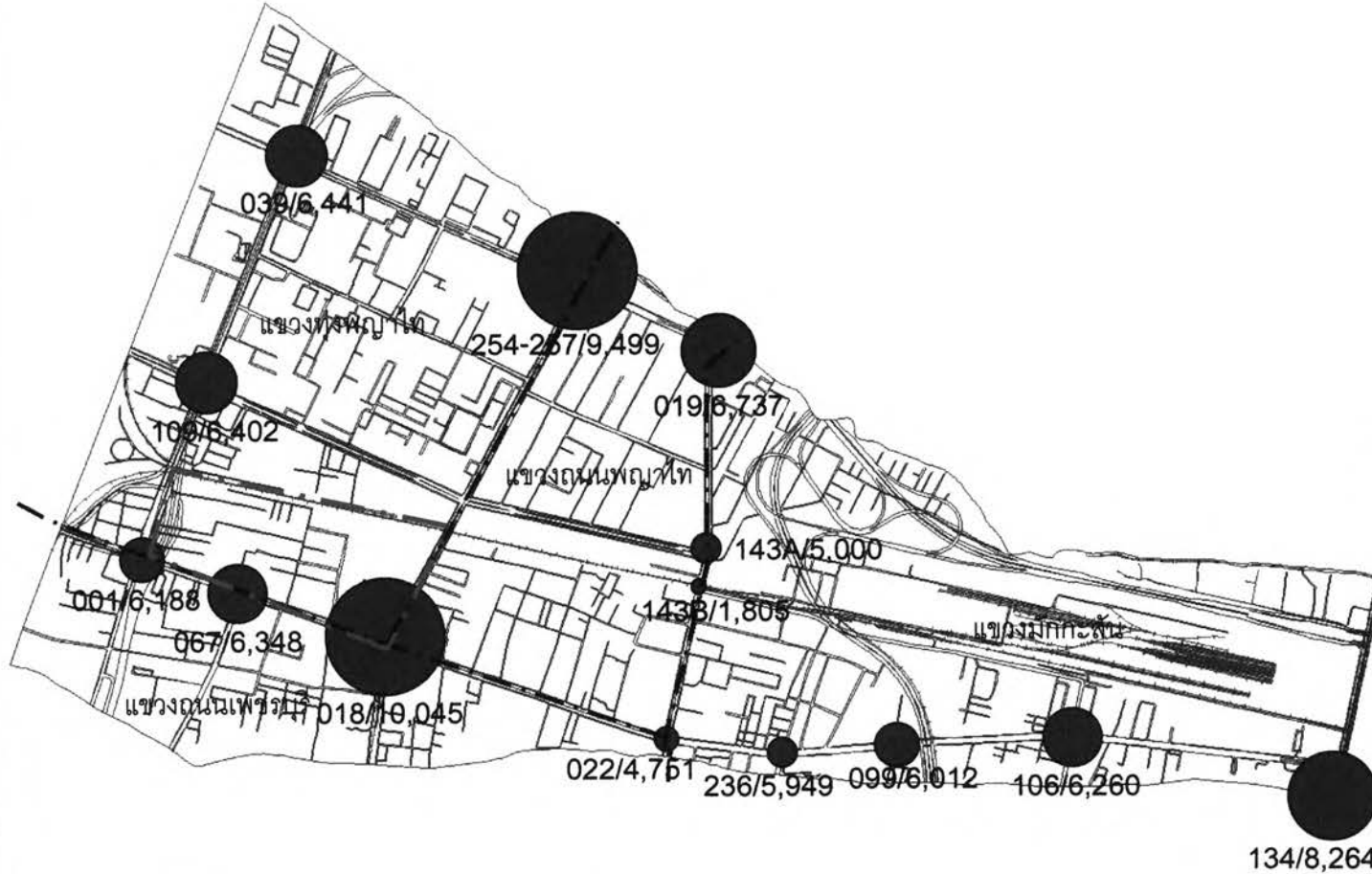
โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริมาณการจราจรที่ผ่านแยก

- 039/6,441  
หมายเลขแยก/ PCU/Hr.
- เส้นแบ่งแขวง
- - - - - พื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544





คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

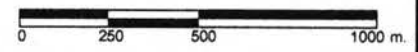
แผนที่ 3.12 ปริมาณการจราจรในเขตราชเทวี พ.ศ. 2538

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพรพรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



**สัญลักษณ์**

-  ทางด่วน
-  พื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.13 แนวทางด่วนในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

### 3.4.5 ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครเกี่ยวข้องกับเขตราชเทวีมีอยู่ 3 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการมีองค์การรับผิดชอบต่างกัน คือ โครงการระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร หรือ รถไฟฟ้า BTS และโครงการไฮปเวลล์ (การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 1) โครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร

ในเขตราชเทวี มีรถไฟฟ้าผ่านถนนพญาไท โดยมีสถานี 3 สถานี(แผนที่ 3.14) คือ สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (N3), สถานีพญาไท (N2) และสถานีราชเทวี (N1)

#### 2) โครงการรถไฟฟ้าไฮปเวลล์

กระทรวงคมนาคมและการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย ได้ลงนามในสัญญาสัมปทานกับบริษัทไฮปเวลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2533 สัญญานี้กำหนดให้บริษัทไฮปเวลล์ฯ เป็นผู้ลงทุนออกแบบก่อสร้าง ประกอบการและบำรุงรักษาระบบทางรถไฟฯ เอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 80,000 ล้านบาท โดยมอบที่ดินของการรถไฟฟ้า จำนวน 633.5 ไร่ ให้บริษัทไฮปเวลล์ฯ นำไปพัฒนาหาประโยชน์เป็นเวลา 30 ปี นับตั้งแต่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้คือ บังคับเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2534(แผนที่ 3.22)

ระบบการขนส่งทางรถไฟและถนนยกระดับประกอบด้วย ทางรถไฟของการรถไฟฟ้าฯ ทางรถไฟฟ้ามหานคร และทางด่วนรถยนต์ เก็บค่าผ่านทาง อยู่ในโครงสร้างเดียวกันคือ

- ชั้นบนสุด เป็นทางด่วนเก็บค่าผ่านทาง (Toll way) ขนาด 6 ช่องทาง โดยแบ่งเป็น 2 ทิศทาง ทิศทางละ 3 ช่องทาง
- ชั้นกลาง คือ ทางรถไฟของการรถไฟฟ้า จำนวน 2-3 ทาง และขนาบซ้ายขวาด้วยทางรถไฟชุมชน (Community Train) ของบริษัทไฮปเวลล์ฯ อีกข้างละ 1 ทาง พร้อมสถานีรถไฟชุมชนทุกๆ ระยะ 0.7-1.2 กม.
- ชั้นล่างสุด เป็นถนนระดับพื้นดิน (Local Road) ขนาบข้างตัวระบบทิศทางละ 2-4 ช่องทางสำหรับใช้เชื่อมระบบขนส่งฯ ของโครงการเข้ากับโครงข่ายถนนของ กทม. ที่มีอยู่เดิมในทางบางช่วง บริษัทฯ จะหาประโยชน์จากพื้นที่ชั้นล่างนี้

เส้นทางของระบบขนส่งโครงการไฮปเวลล์ มีความยาวรวมประมาณ 10.1 กม. แบ่งเป็น 2 สาย หลัก คือ

- 1) สายเหนือ-ใต้, โพธิ์มิตร-วงเวียนใหญ่-คลองสาน-(ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา)-หัวลำโพง-ยมราช-บางซื่อ-ดอนเมือง-รังสิต(รวมระยะทางประมาณ 34.2 กม.)
- 2) สายตะวันออก-ตะวันตก, หัวหมาก-มักกะสัน-ยมราช-(ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา)-บางกอกน้อย-ตลิ่งชัน โดยมีสายแยกจากสถานีมักกะสันไปสถานีแม่น้ำท่าเรือกรุงเทพฯ ด้วย (รวมระยะทางประมาณ 25.9 กม.)

ขบวนรถไฟชุมชน จะเป็นขบวนรถไฟฟ้าประกอบด้วยตู้ปรับอากาศขนาด 12 ตู้ ตู้หนึ่งมีประตูขนาดใหญ่ข้างละ 5 ประตู ในช่วงโมงเร่งด่วน วิ่งบริการไม่เกิน 2 นาทีต่อขบวน คาดว่าสามารถขนส่งผู้โดยสารได้มากกว่า 3 ล้านคนต่อวัน

รถไฟฟ้าไฮปเวลล์จะใช้พื้นที่ที่มีอยู่แล้วของการรถไฟฟ้าฯ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับงานก่อสร้างในระยะแรก (หัวลำโพง-รังสิต และ ยมราช-หัวหมาก) จะไม่มีการเวนคืน

การก่อสร้างเส้นทางยกระดับทั้งหมดใช้เวลาทั้งสิ้น 8 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	พื้นที่ / บริเวณ	รายละเอียด	จำนวน (ไร่)
1	หัวลำโพง	สถานีหัวลำโพงรวมสำนักงานย่านสถานี	112.0
		ลานจอดรถ	4.5
2	บางซื่อ	นิคมบ้านพักรถไฟฟ้าสีแดง	120.0
		โรงซ่อมบำรุงและประกอบรถไฟชุมชน	80.0
		สถานีกลางสำหรับรถไฟ กทม.	40.0
3	มักกะสัน	โรงซ่อมบำรุงและประกอบรถไฟชุมชน	80.0
		นิคมบ้านพักรถไฟฟ้าและโรงพยาบาลรถไฟ	112.0
4	ยมราช	นิคมบ้านพักรถไฟฟ้าที่สามเหลี่ยมจิตรลดา	40.0
5	บางกอกน้อย	สถานีบางกอกน้อย	45.0
		รวม	633.5

ในส่วนของเขตราชเทวี จะมีสถานีผ่านคือ สถานีราชวิถี ทางสายเหนือ และสถานียมราช, พญาไท, ราชปรารภและมักกะสัน เป็นสถานีตะวันออก พื้นที่มักกะสันซึ่งมีเกือบ 200 ไร่ นั้น มีแนวโน้มจะพัฒนาให้เป็น ศูนย์กลางระบบรถขนส่งมวลชนร่วมความหนาแน่นสูงได้ โดยจะต้องมีการพิจารณา ศึกษาหารูปแบบการพัฒนาต่อไป

เป็นที่น่าเสียดายว่า ปัจจุบันรัฐบาลได้ยกเลิกสัญญาการพัฒนาตามโครงการ Hopewell แล้ว เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้ามาก ทำให้มีผลกระทบต่อโครงการในระบบคมนาคมของหน่วยงานอื่นๆ ด้วย

### 3) ศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนร่วมมักกะสัน

พื้นที่รถไฟมักกะสัน มีเนื้อที่ประมาณ 348 ไร่ ประกอบไปด้วยโรงซ่อมบำรุงและประกอบรถไฟ 80 ไร่ และนิคมบ้านพักรถไฟฟ้า และโรงพยาบาลรถไฟ 112 ไร่ และส่วนอื่นๆ อีก ในอนาคตพื้นที่ดังกล่าวจะต้องมีการปรับปรุง เมื่อมีการก่อสร้างรถไฟฟ้า และระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ ในโครงการโฮปเวลล์

สาเหตุที่ทำให้พื้นที่มักกะสันมีการเปลี่ยนแปลงคือ

1) การพัฒนาระบบรถไฟ และทางด่วน ของโฮปเวลล์ ซึ่งประกอบไปด้วยทางด่วน รถไฟความเร็วสูง รถไฟชุมชน และถนนท้องถิ่น ซึ่งจะผ่านพื้นที่มักกะสันและจะเป็นจุดเปลี่ยนของรถไฟความเร็วสูงมาเป็นรถไฟชุมชนด้วย

2) เป็นจุดขึ้นลง ทางด่วนชั้นที่สอง คือ ด่านอโศก

3) เป็นพื้นที่ที่มีโครงการถนนจตุรทิศผ่าน

4) ทำเลที่ตั้งโดยรอบพื้นที่ คือ ย่านธุรกิจทั้งเก่าและใหม่ ได้แก่ ประตูน้ำ, ราชปรารภ, อโศก, สุขุมวิท และพระราม 9

ทั้ง 4 ประการทำให้พื้นที่มักกะสัน มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชน

ร่วมแบบความหนาแน่นสูงศูนย์กลางหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

แต่เนื่องจาก พื้นที่เดิมมีบึงมักกะสัน ซึ่งเป็นบึงที่จัดทะเบียนเป็นพื้นที่รองรับน้ำ และยังมีพื้นที่ไม่ใหญ่ ขึ้นหนาแน่น เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดพอสมควรในเมือง ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่มักกะสัน นอกจากจะต้องให้รองรับ คนและกิจกรรมซึ่งมีเป็นจำนวนมากแล้ว ยังต้องคำนึงถึงสภาพธรรมชาติและทำให้มีสมดุลทางนิเวศวิทยาของ พื้นที่ด้วย จึงจะถือว่าเป็นการพัฒนาที่ไม่ก่อให้เกิด ปัญหาอย่างรุนแรงในภายหลัง

ในขั้นแรกที่พิจารณานี้ กิจกรรมและโครงการต่างๆ ที่น่าจะเกิดขึ้นในพื้นที่มักกะสัน คือ

- 1) ศูนย์การค้า, ร้านค้าปลีก เนื่องจากจะมีผู้คนผ่านไปมาตลอดทั้งวัน
- 2) ที่จอดรถแบบ "จอดแล้วจร" เนื่องจากต้องรับรถจากทางด่วนที่มาจากชานเมือง แล้วจะ เปลี่ยนเป็นระบบขนส่งมวลชน
- 3) ที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับบุคคล 2 กลุ่ม คือกลุ่มผู้ทำงานในเมืองและกลุ่มผู้ ทำงานในโครงการอีสเทิร์นซีบอร์ด ที่จะมาโดยรถไฟความเร็วสูง ดังนั้น ที่พักอาศัยน่าจะ เป็นแบบห้องชุด และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
- 4) โรงแรม เนื่องจากการเดินทางสะดวก
- 5) สวนน้ำ
- 6) สวนสาธารณะแบบ linear park เนื่องจากสภาพปัจจุบันและลักษณะของพื้นที่

#### 4) รถไฟฟ้าสายสีแดง

โครงการพัฒนาระบบรางที่คณะรัฐมนตรี ได้อนุมัติเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2547 คือ โครงการรถไฟฟ้า สายสีแดง ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ช่วงพญาไท-มักกะสัน-สุวรรณภูมิ ระยะทาง 28 กิโลเมตร หรือที่ เรียกว่า แอร์พอร์ตลิงก์ (Airport link) ซึ่งเป็นโครงการแรกที่จะก่อสร้างก่อน เพื่อเชื่อมต่อระบบขนส่งกับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และที่จะสร้างตามาคือ แนวสายทางขึ้นไปทางทิศเหนือ จากพญาไท-บางซื่อ-ดอนเมือง ระยะทาง 21 กิโลเมตร ทั้งนี้รถไฟสายเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิจะจอดเพียงสถานีมักกะสัน และสถานี ปลายทางที่สุวรรณภูมิ โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 15 นาที และที่สถานีมักกะสันจะมีการก่อสร้างสถานีรับส่ง ผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (City Air Terminal) ซึ่งเป็นสถานที่ตรวจเอกสารและดำเนินพิธีการคนเข้าและ ออกเมืองที่สถานีนี้เป้าหมายเปิดให้บริการก่อนปี 2551

ทั้งนี้รถไฟฟ้ายาสีแดงในความรับผิดชอบของการรถไฟฯ ยังมีโครงข่ายครอบคลุมนอกเหนือจากสาย เชื่อมท่าอากาศยาน "แอร์พอร์ตลิงค์" แล้ว ด้านทิศเหนือยังต่อเชื่อมจากบางซื่อไปถึง หลักสี่-รังสิต ด้าน ทิศใต้ต่อกับบางซื่อ-สามเสน-ยมราช-หัวลำโพง-วงเวียนใหญ่-ศูนย์ฯตากสิน-วัดสิงห์-การเคหะ-บางน้ำจืด- มหาชัยเมืองใหม่-มหาชัย สิ้นสุดที่ปากท่อ ด้านทิศตะวันตกจากบางซื่อ-บางซอน สิ้นสุดที่ตลิ่งชัน ส่วนด้านทิศ ตะวันออกก็เป็นแนวสายทางเดียวกับสายแอร์ พอร์ตลิงค์ผ่าน แต่จะจอดทุกสถานี คือจากพญาไท-มักกะสัน- รามคำแหง-หัวหมาก-บ้านทับช้างและสิ้นสุดที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งสายสีแดงในส่วนที่เหลืออยู่ระหว่าง ออกแบบรายละเอียด โดยสำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจรเป็นผู้ว่าจ้าง โดยทั้งหมดนี้จะก่อสร้างแล้ว เสร็จตามแผนภายในปี 2553 รถไฟฟ้าสายสีแดงดังกล่าว มีระยะทางรวมทั้งสิ้น 114 กิโลเมตร ต้องใช้งบ ก่อสร้างทั้งหมด 130,056 ล้านบาท โดยการก่อสร้างจะเป็นระบบรถไฟฟ้ายกระดับ และในระดับพื้นดิน ขึ้นอยู่ กับสภาพพื้นที่ ส่วนใหญ่จะเป็นทางยกระดับครอบคลุมไปบนทางรถไฟที่มีอยู่ในปัจจุบัน และบางพื้นที่การรถไฟมี ที่ดินกว้างพอที่จะสร้างในแนวพื้นราบเพื่อประหยัดงบประมาณ เหตุที่ต้องสร้างรถไฟฟ้ายาสีแดงที่มีอยู่



นอกจากง่ายไม่ต้องเวนคืนที่ ยังจะช่วยแก้ปัญหาจราจรในอนาคต เพราะเมื่อรถไฟฟ้าสายสีแดงเปิดให้บริการครอบคลุมทั้งหมด รถไฟที่เคยวิ่งอยู่ก็จะงดให้บริการ เหลือไว้เฉพาะรถขนส่งสินค้าซึ่งมีปริมาณไม่มาก ทำให้การปิดถนนให้รถไฟฟ้าผ่านน้อยลง และเป็นการกระจาย ความเจริญออกนอกตัวเมือง

สำหรับเส้นทางแอร์พอร์ตลิ้งค์ จากพญาไท-มักกะสัน-สุวรรณภูมิ ที่เริ่มเปิดการจราจรตั้งแต่วันที่ 5 ก.ค. ที่ผ่านมา ต้องปิดถนนกำแพงเพชร 7 บางช่วงเป็นการถาวร คือ ช่วงถนนเพชรอุทัย ถึงถนนเพชรพระราม ปิดถนนทั้ง 4 ช่องจราจร ห้ามรถผ่านเข้า-ออก วันที่ 15 กรกฎาคม 2548 ปิดถนนเพิ่มจากแยกถนนอโศก-ดินแดง ถึงแยกถนนเพชรอุทัย ปิด 2 ช่องจราจรฝั่งชิดกับทางรถไฟ และตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2548 ปิดถนนกำแพงเพชร 7 ช่วง จากสน. คลองตัน ถึงหลังมหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต ปิด 2 ช่องจราจร ฝั่งชิดกับทางรถไฟ และช่วงหลังมหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต ถึงหมู่บ้านเสรี ทั้ง 4 ช่องจราจรที่ได้รับผลกระทบในตอนนั้นก็เพียงพอช่วงแรกของการก่อสร้างเท่านั้น การจราจรเข้าออกเมืองในด้านตะวันออกคงจะมีปัญหาเพิ่มมากขึ้นภายหลังปิดการจราจรเต็มโครงการหลังวันที่ 25 ก.ค.2548 ซึ่งทางกองบัญชาการตำรวจนครบาล (บช.น.) ได้ประชุมหารือกับผู้แทนการรถไฟแห่งประเทศไทย เจ้าของโครงการและบริษัทผู้รับเหมา เพื่อเร่งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนผู้ใช้เส้นทางทราบ และหลีกเลี่ยงการจราจรหนาแน่น ในถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 9 ที่จะได้รับผลกระทบมากที่สุด(ดูแผนที่ 3.16 ประกอบ)

(ที่มา: หนังสือพิมพ์เดลินิวส์, วันจันทร์ที่ 11 เดือนกรกฎาคม 2548)

### 3.4.6 สรุปแนวโน้มการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการสัญจร






พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง จัดว่าเป็นศูนย์รวมการคมนาคมขนส่งเกือบทุกประเภท ทั้งการคมนาคมขนส่งทางบกและทางน้ำ ด้านการคมนาคมขนส่งทางบกในรูปแบบของการขนส่งมวลชน พบว่า บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถือเป็นศูนย์รวมของรถเมล์ประจำทาง เนื่องจากรถเมล์ประจำทางจะวิ่งผ่านบริเวณนี้เกือบทั้งสิ้น ส่วนในด้านโครงข่ายคมนาคมนั้น พบว่าในพื้นที่มีถนนสายหลักที่สำคัญหลายเส้น นอกจากนี้ยังมีเส้นทางรถไฟตัดผ่านถึง 2 สาย คือ สายเหนือและสายตะวันออก อีกทั้งยังมีทางด่วนทั้งชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ตัดผ่านพื้นที่ด้วย ส่วนการคมนาคมทางน้ำพบว่า มีการให้บริการเดินเรือในคลองแสนแสบ ซึ่งจะมีผู้นิยมใช้บริการกันมาก

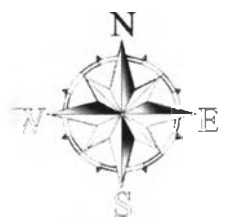
ในปัจจุบัน พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง เป็นเขตที่มีปัญหาการจราจรติดขัดมาก ดังนั้นพื้นที่เขต จึงได้มีการเตรียมการป้องกันและแก้ไขปัญหาจราจร โดยมีโครงการพัฒนาด้านระบบคมนาคมขนส่งเกิดขึ้นหลายโครงการในพื้นที่ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้า ทั้งรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร (BTS) รถไฟฟ้าโฮปเวลล์ (SRT) และรถไฟฟ้ามหานคร (MRTA) นอกจากนี้ ในอนาคตยังมีโครงการรถไฟฟ้าเลียบคลองแสนแสบ โครงการถนนจตุรทิศ ซึ่งเป็นโครงการตามพระราชดำริ ต่อเชื่อมถนนศรีอยุธยาผ่านบึงมักกะสันถึงถนนพระราม 9 และโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงที่ผ่านการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2547) ซึ่งหากก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนภายในปี 2553 อาจมีผู้ใช้ที่หนาแน่นมากขึ้น โดยเฉพาะสถานีเชื่อมต่อพญาไท ที่เป็นจุดเชื่อมต่อของการเข้าและออกเมืองจากสนามบินสุวรรณภูมิ อาจจะมีผลกระทบต่อพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานี ทั้งด้าน พาณิชยกรรมและการเชื่อมต่อการสัญจรในเมือง

ในแง่ของโครงข่ายถนน โครงข่ายถนนสายรองยังไม่เพียงพอและไม่เป็นระบบ จึงควรมีการเพิ่มหรือปรับปรุงถนนชอยบางส่วนให้ทำหน้าที่เป็นถนนสายรองได้ เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีของระบบคมนาคมขนส่ง



**สัญลักษณ์**

-  เส้นทางรถไฟฟ้า
-  รถไฟฟ้าธนาของ
-  สถานีรถไฟฟ้า
-  สถานีรถไฟฟ้าธนาของ
-  พื้นที่ศึกษา



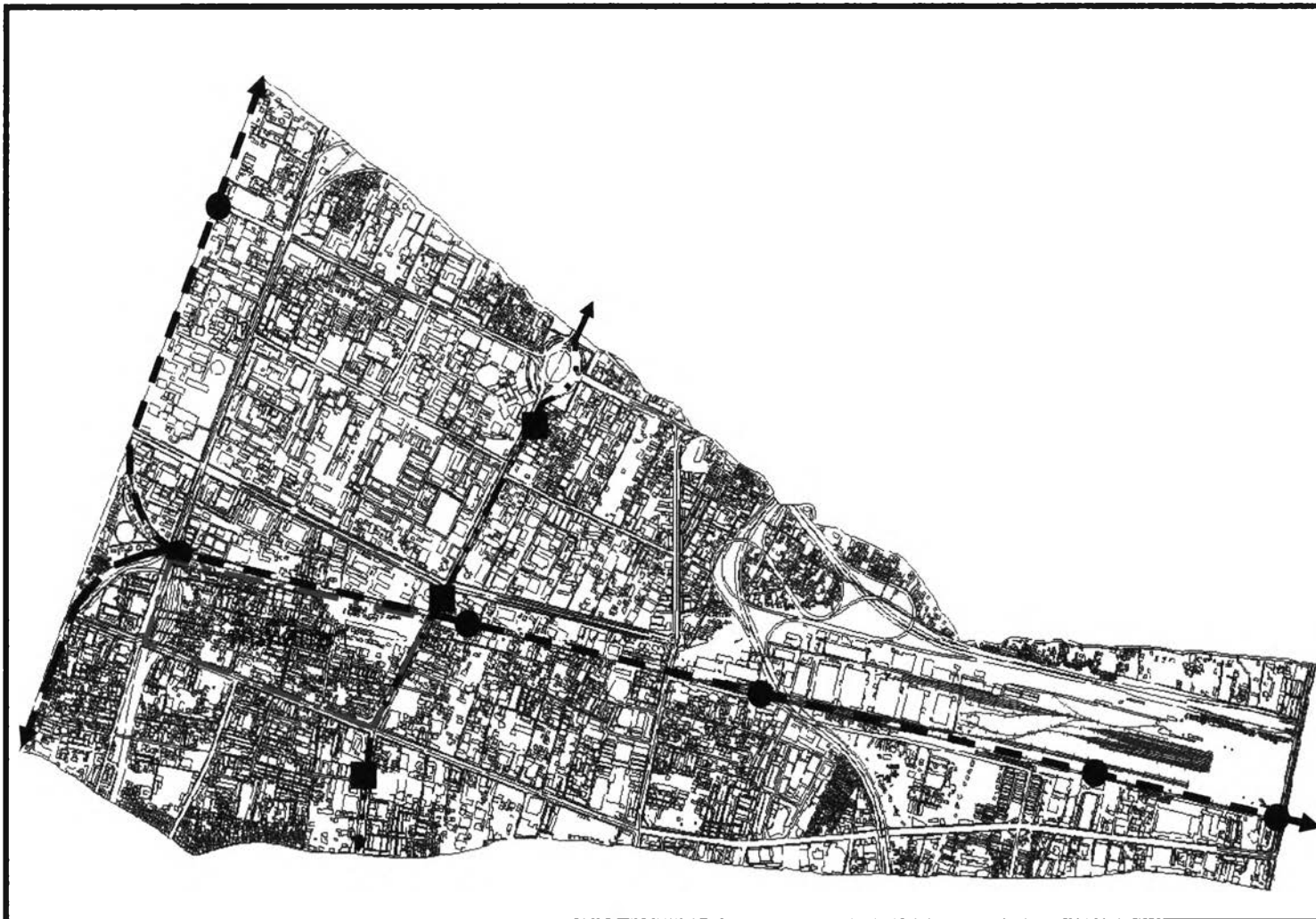
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

**แผนที่ 3.14 โครงข่ายและสถานีรถไฟฟ้าในเขตราชเทวี พ.ศ. 2548**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

- — — — — เส้นทางรถไฟฟ้า
- — — — — รถไฟฟ้าไฮเบรลด์
- . . . — — รถไฟฟ้าธนายง
- - - - - รถไฟฟ้ามหานคร
- สถานีรถไฟฟ้า
- สถานีรถไฟฟ้าธนายง
- สถานีรถไฟฟ้าไฮเบรลด์



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

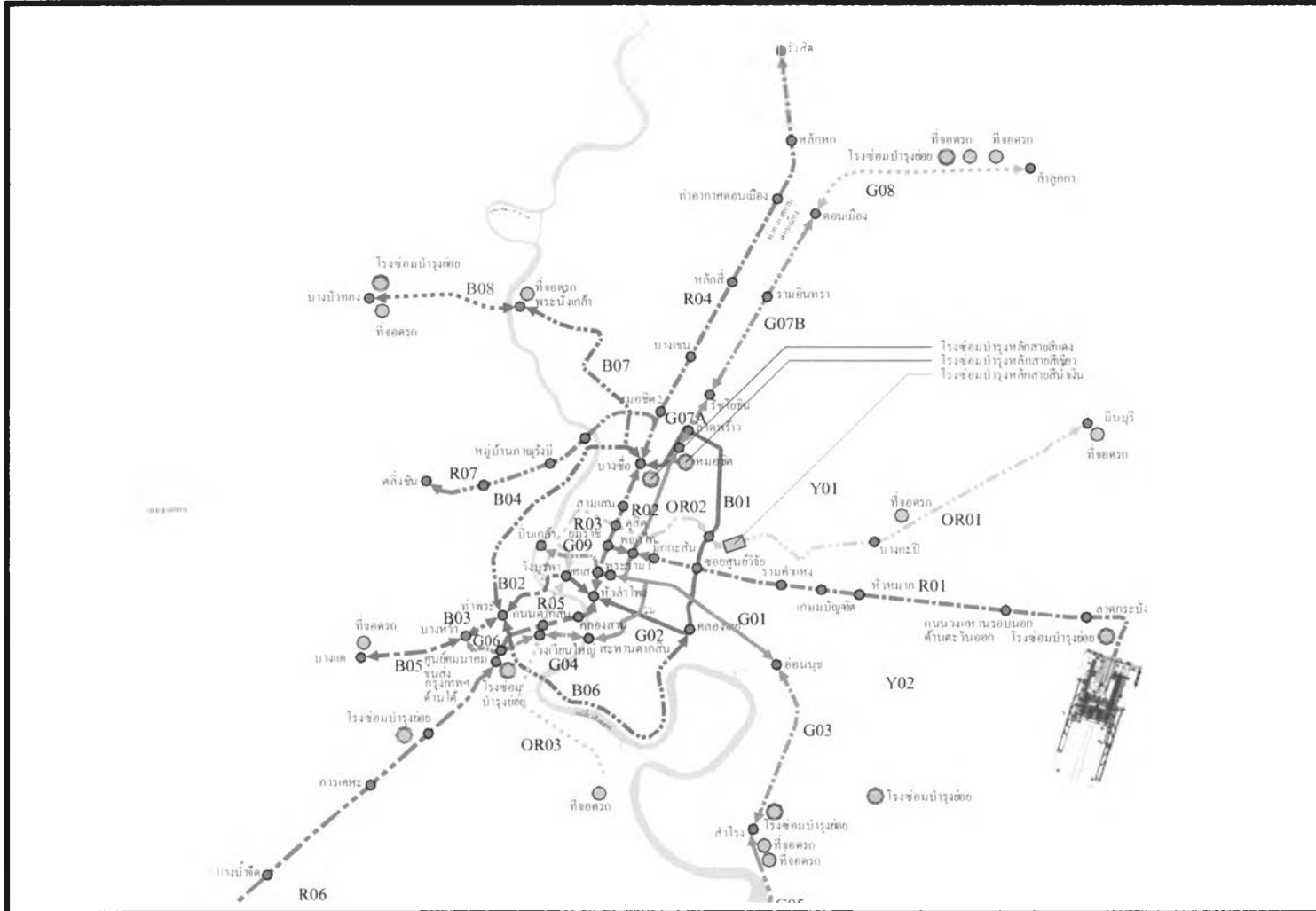
**แผนที่ 3.15 โครงข่ายและสถานีรถไฟฟ้าในเขตราชเทวีในปัจจุบันและในอนาคต**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร




จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง




คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### สัญลักษณ์

-  ส่วนใต้ดิน
-  ส่วนลอยฟ้า
-  ที่ตั้งสถานีบนสุวรรณภูมิ



ที่มา: สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

**แผนที่ 3.16 รายละเอียดโครงข่ายการสัญจรของกรุงเทพมหานครในระยะ 6 ปี (2547-2552)**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.5 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการบริการทางสังคมในเขตราชเทวี

บริการทางสังคมที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนพัฒนาเมืองที่สำคัญ ประกอบไปด้วย 3 สถาบัน คือ สถาบันการศึกษา สถานพยาบาล และสถาบันทางศาสนา ในเขตราชเทวีสถานบริการทางสังคมในสัดส่วนที่สูงมาก เมื่อเทียบกับจำนวนประชากร ทั้งสถานพยาบาลและสถานศึกษา

#### 3.5.1 สถานศึกษา

ในเขตราชเทวี มีสถานศึกษาทุกระดับ ตั้งแต่อนุบาล โรงเรียนประถม มัธยม พาณิชยการ อาชีวะ จนถึงชั้นมหาวิทยาลัย รวมทั้งหมดเกือบ 50 สถาบัน (แผนที่ 3.17) โดยแบ่งเป็น โรงเรียนอนุบาล 17 โรงเรียน, โรงเรียนประถม 10 โรงเรียน, โรงเรียนมัธยม 12 โรงเรียน, อาชีวะ 8 โรงเรียน และสถาบันอุดมศึกษา 2 สถาบัน สถานศึกษาต่างๆ เหล่านี้ จะเข้าถึงได้ทางถนนสายหลักแทบทุกสาย มีการกระจายตัวอย่างทั่วถึง

จากการที่มีสถานศึกษาครบทุกระดับ และมีเป็นจำนวนมาก ทำให้การบริการการศึกษาในเขตราชเทวีไม่เพียงแต่จะรองรับประชากรในเขตเท่านั้น แต่ยังเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ประชากรจากนอกเขต เดินทางเข้ามาในจำนวนที่มากขึ้น โดยเฉพาะประชากรภาคกลางวัน ทำให้เกิดผลกระทบคือ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ จะต้องจัดเตรียมไว้ให้มากกว่า จำนวนประชากรภาคกลางคืนที่มีอยู่ และยังก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ความแออัดฯ อีกด้วย

#### 3.5.2 สถานพยาบาล

สถานพยาบาลในพื้นที่เขตราชเทวีมีทั้งสิ้น 13 แห่ง (ไม่รวมคลินิกเอกชน) โดยเป็นโรงพยาบาลของรัฐ 10 แห่ง เป็นของภาคเอกชน 2 แห่ง และเป็นศูนย์บริการสาธารณสุข 1 แห่ง นอกจากนี้ยังมีการให้บริการตามคลินิกต่างๆ ซึ่งจะกระจายตัวอย่างทั่วพื้นที่เขต

เขตราชเทวีเป็นศูนย์กลางทางการให้บริการทางสุขภาพเพราะเป็นเขตที่มีโรงพยาบาลทั้งของรัฐ และเอกชนตั้งอยู่มากที่สุดถึง 13 แห่ง ในพื้นที่ทั้งเขตเพียง 7 ตารางกิโลเมตรเศษเท่านั้นและยังมีคลินิกเอกชน(แผนที่ 3.18) ตั้งอยู่ตามถนนตรอกซอกซอยทั้งเขต

#### 3.5.3 ศาสนสถาน

ศาสนสถานในเขตราชเทวี มีทั้งวัด โบสถ์และมัสยิด โดยมีวัด 4 แห่ง ได้แก่ วัดพระยาอัง, วัดดิสนงารามวัดอภัยหาราม (วัดมะกอก) และวัดทัศนารุณสุนทริการาม (วัดตะพาน) มีมัสยิด 5 แห่ง ได้แก่ มัสยิดรู้ละมาน, มัสยิดญามิอัลค็อยรียะฮ์, มัสยิดซุลกูล์มุตตากีนและมัสยิดรูลฟาละฮ์ นอกจากนี้ยังมีโบสถ์อีก 2 แห่ง





**สัญลักษณ์**

- ▲ โรงเรียนอนุบาล
- โรงเรียนประถมศึกษา และมัธยมศึกษา
- โรงเรียนอาชีวศึกษา และอุดมศึกษา
- พื้นที่ศึกษา



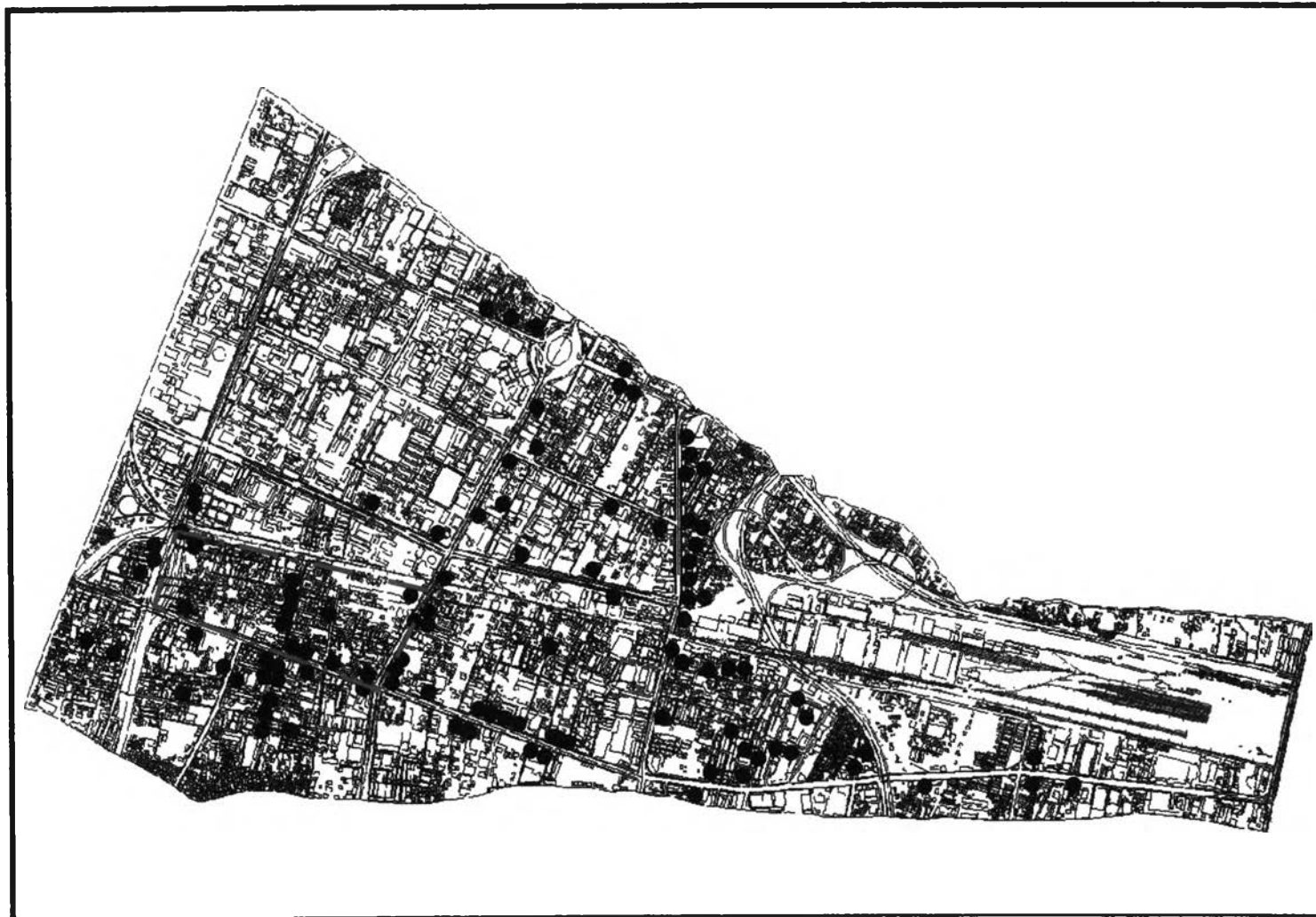
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

**แผนที่ 3.17 ตำแหน่งสถานศึกษาระดับต่ำกว่าอุดมศึกษาในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### สัญลักษณ์

-  คลินิก
-  พื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### แผนที่ 3.18 ตำแหน่งของคลินิกเอกชนในเขตราชเทวี พ.ศ. 2539

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

### 3.6 ข้อมูลพื้นฐานทางโครงสร้างประชากร เศรษฐกิจและสังคมเขตราชเทวี

#### 3.6.1 ขนาดและแนวโน้มการเจริญเติบโตของประชากร

การวิเคราะห์ขนาดและแนวโน้มการเจริญเติบโตของประชากร ได้ทำการศึกษาจากภาพรวมคือ ระดับกรุงเทพมหานครมาสู่ระดับเขตราชเทวี เพื่อดูความสัมพันธ์ของประชากรในภาพรวมต่อพื้นที่ศึกษา โดยในระดับกรุงเทพมหานคร ประชากรมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ส่วนในระดับเขตราชเทวีมีแนวโน้มลดลง ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตราชเทวี ที่มีการเปลี่ยนแปลงการพักอาศัยเป็นพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น โดยการพักอาศัยมีแนวโน้มจะขยายตัวออกสู่ชานเมือง โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตาราง 3.4 การคาดการณ์จำนวนประชากรในอนาคต

ปี พ.ศ. ระดับ	2543	2545	2550	2553	2555	2560	2563	2565
เขตราชเทวี	119,124	116,260	109,099	104,802	103,153	99,029	96,555	94,906
กทม.	6,322,717	6,401,675	6,599,070	6,717,507	6,778,231	6,930,040	7,021,126	7,081,850

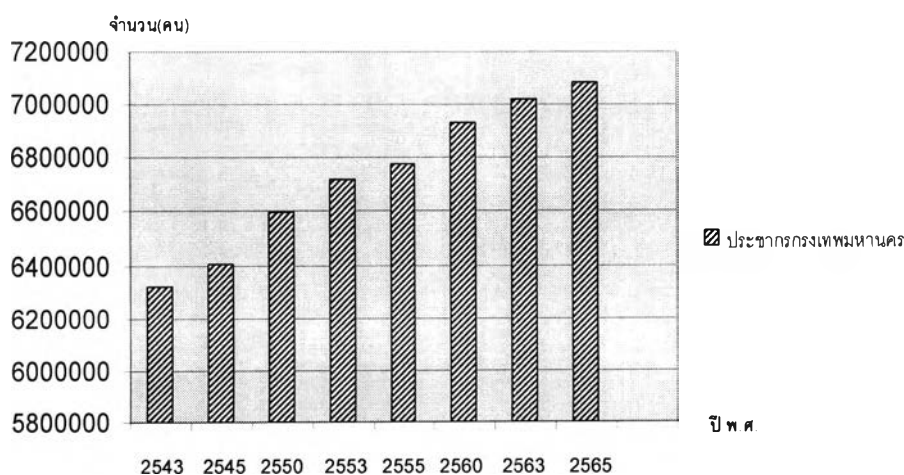
ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

ตาราง 3.5 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตราชเทวีเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531-2540

ปี พ.ศ.	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
ราชเทวี	112,239	107,401	100,672	95,175	112,203	111,037	110,783	163,210	133,872	109,016
กทม.	5,606,985	5,723,091	5,439,081	5,512,628	5,453,653	5,572,712	5,584,226	5,463,679	6,607,880	5,505,128

ที่มา: สำนักงานผังเมือง, 2544

แผนภูมิ 3.1 การคาดการณ์จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครในอนาคต พ.ศ.2543-2565

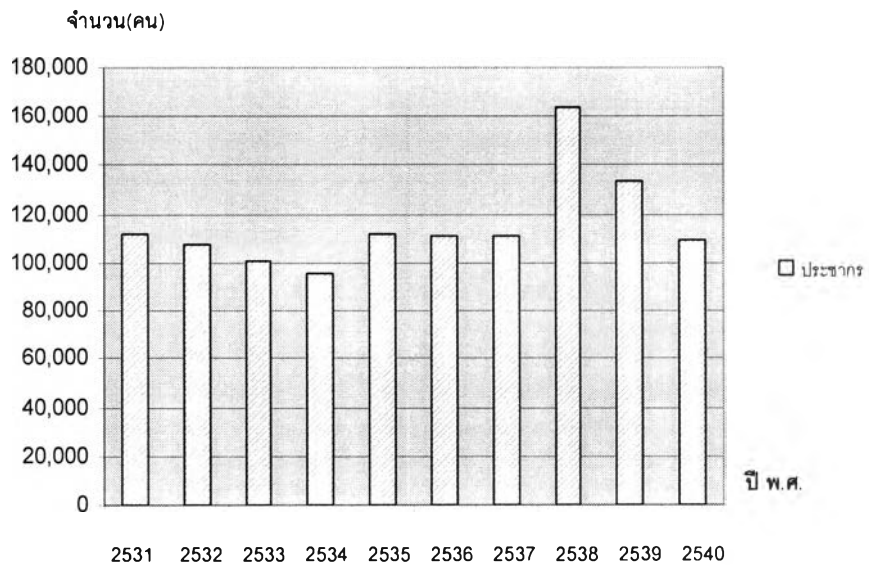


ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546



จากตาราง สามารถคำนวณอัตราการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานคร ได้ว่ามีอัตราเพิ่มขึ้น โดย  
 พ.ศ. 2543-2553 เพิ่มขึ้น 6.25%  
 พ.ศ. 2553-2563 เพิ่มขึ้น 4.52%

แผนภูมิ 3.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ.2531-2540



ตาราง 3.6 จำนวนประชากร ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงในเขตราชเทวี  
 ปี พ.ศ.2536 และ 2540(ณ ธันวาคม)

พื้นที่ (ตร.กม.)	ปี พ.ศ. 2536		ปี พ.ศ. 2540		% การเปลี่ยนแปลง เฉลี่ยต่อปี ปี พ.ศ.2536-2540	อัตราประชากร
	ประชากร (คน)	ความ หนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)		
7.126	111,037	15,581.95	109,016	15,298.34	-0.46	อัตราการ เปลี่ยนแปลงไม่มาก (ประชากรคงตัว)

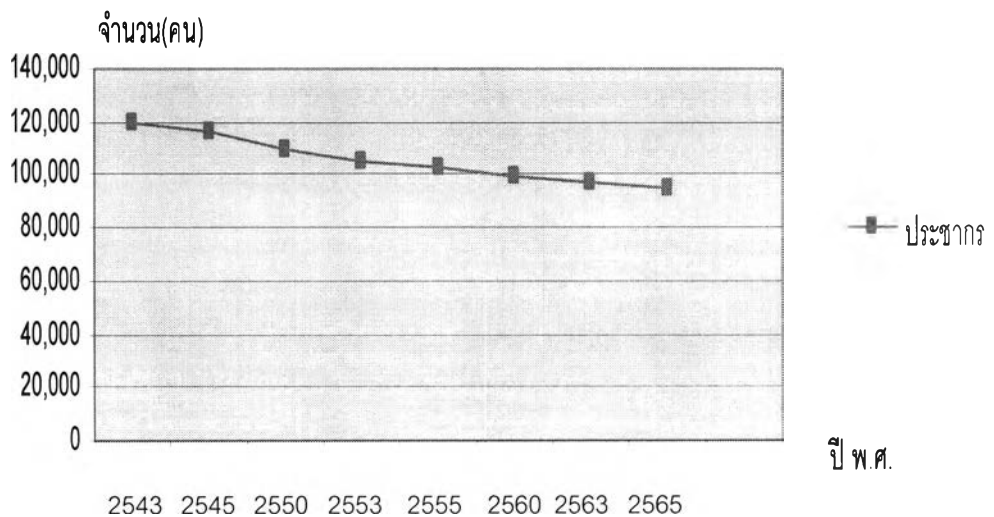
ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

ตาราง 3.7 การคาดการณ์จำนวนประชากรเขตราชเทวีในอนาคต

ปี พ.ศ.	2543	2545	2550	2553	2555	2560	2563	2565
ประชากร	119,124	116,260	109,099	104,802	103,153	99,029	96,555	94,906

ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

แผนภูมิ 3.3 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรเขตราชเทวี พ.ศ.2543-2565



ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

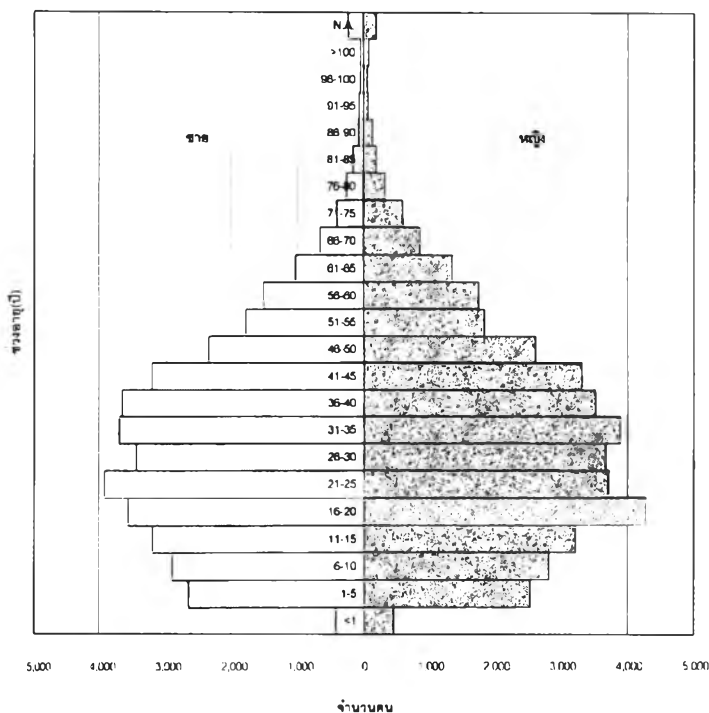
จากแผนภูมิแสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรของเขตราชเทวี พบว่า เขตราชเทวีมีแนวโน้มการลดลงของประชากรอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยมีค่าเฉลี่ย ดังนี้

พ.ศ.2543-2553	-12.02%
พ.ศ.2553-2563	-7.87%

### 3.6.2 โครงสร้างของประชากร

เนื่องจากเขตราชเทวีตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพ และยังเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ดังนั้นประชากรในวัยทำงานจึงมากกว่าวัยอื่น โดยเพศหญิงมีจำนวนมากกว่าเพศชาย 2% ซึ่งร้อยละของช่วงอายุในเพศชายที่มีจำนวนมากที่สุด คือ 21-25 ปี และเพศหญิง คือ 16-20 ปี

แผนภูมิ 3.4 แสดงโครงสร้างประชากรเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539



ที่มา: สำนักผังเมือง, 2544

3.6.3 โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม

จากการการศึกษาข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ.2529 และ 2539 พบว่าเขตราชเทวียังคงมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการพักอาศัยและสถานที่ราชการมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น และจากการศึกษาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม พบว่าเขตราชเทวีมีอาคารพักอาศัยสำหรับให้เช่าจำนวนมาก โดยเฉพาะในแขวงทุ่งพญาไทซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในครั้ง นี้ จะมีจำนวนอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมและหอพักมากกว่าแขวงอื่น(ตาราง 3.8) ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า พื้นที่ในเขตราชเทวีมีผู้อยู่อาศัยที่เป็นประชากรแฝงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ประชากรเดิมได้ลดลงตามการคาดการณ์ของสำนักผังเมืองในแผนภูมิ 3.3

ตาราง 3.8 จำนวนที่อยู่อาศัยและอาคารขนาดใหญ่ในเขตราชเทวี(แยกเป็นรายแขวง)

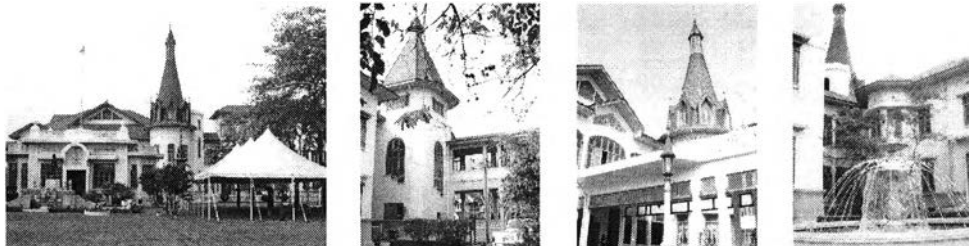
แขวง	ที่อยู่อาศัย		ยอดรวม
	บ้าน	อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียมและหอพัก	
ทุ่งพญาไท	5,314	801	6,115
ถนนพญาไท	5,969	167	6,136
ถนนเพชรบุรี	4,875	14	4,889
มักกะสัน	6,093	20	6,113
	22,251	1,002	23,253

ที่มา: สำนักงานเขตราชเทวี, 2545

### 3.6.4 สถานที่สำคัญและสถานที่ท่องเที่ยวเขตราชเทวี

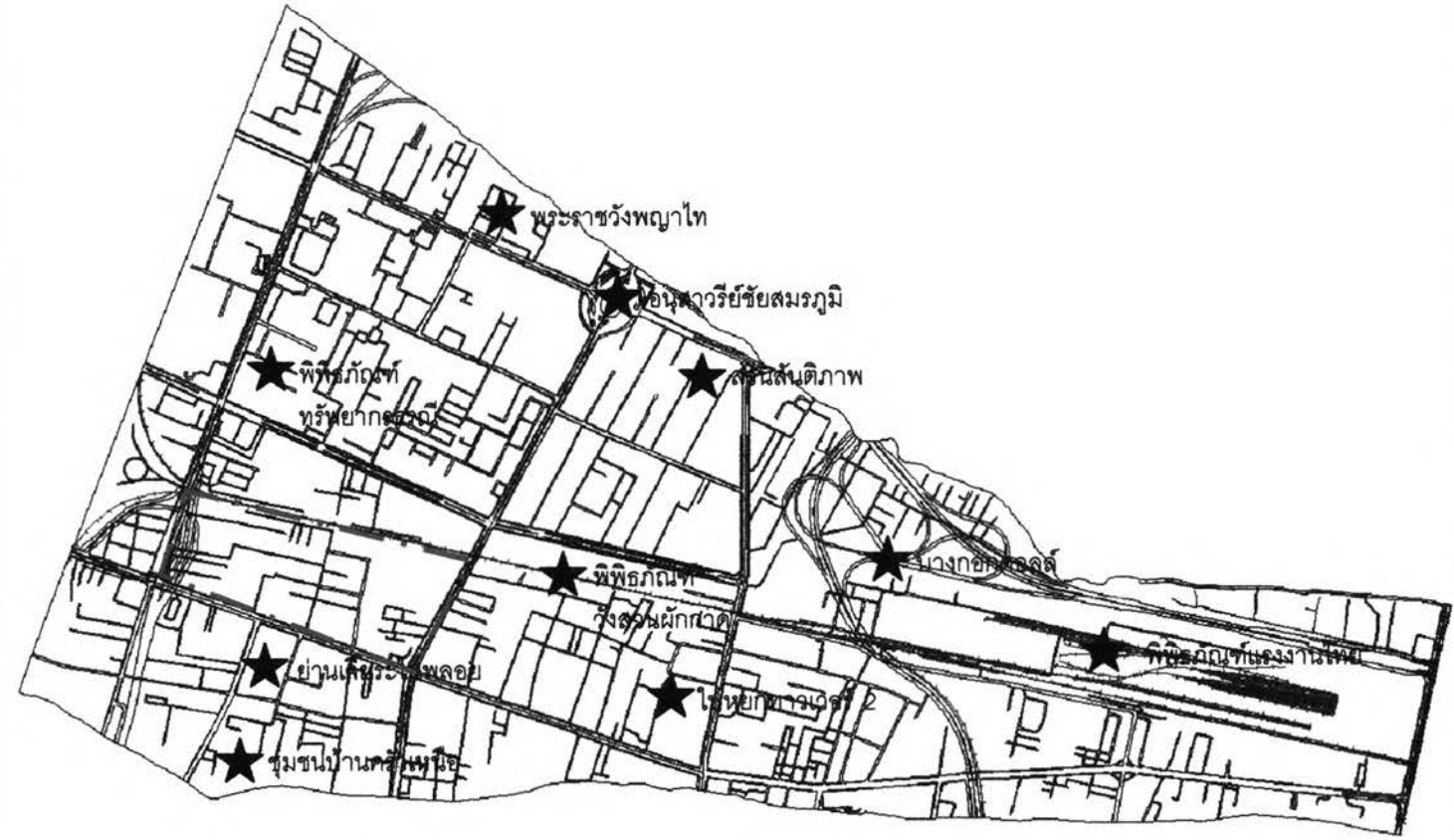
เขตราชเทวีมีสถานที่สำคัญซึ่งถือเป็นเอกลักษณ์ของเขตหลักๆ (แผนที่ 3.19)ดังต่อไปนี้

1. พระราชวังพญาไท สร้างขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 และได้รับการเปลี่ยนแปลงหลายครั้งในสมัยรัชกาลที่ 6 และรัชกาลที่ 7 ปัจจุบันใช้เป็นโรงพยาบาลบางส่วน คือ โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า ในปัจจุบันกรมศิลปากรได้ประกาศขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานของชาติ ในปี พ.ศ. 2522 โดยมีที่ตั้งอยู่ริมถนนราชวิถี



ภาพที่ 3.2 พระราชวังพญาไท, พ.ศ. 2548

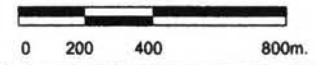
2. อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สร้างขึ้นเพื่อระลึกถึงวีรกรรมของทหาร ตำรวจ และพลเรือนที่ได้เสียสละชีวิตเพื่อชาติ ในการรบกับฝรั่งเศสกรณีพิพาทดินแดนอินโดจีน ระหว่างไทยกับฝรั่งเศสเมื่อปี พ.ศ. 2483 และเป็นจุดบรรจบของถนนพหลโยธิน ถนนราชวิถี และถนนพญาไท
3. พิพิธภัณฑ์วังสวนผักกาด แต่เดิมเป็นตำหนัก ได้ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ ประกอบด้วยหมู่เรือนไทย 7 หลัง จัดแสดงศิลปวัตถุที่ล้ำค่าตั้งแต่ตั้งเดิมตั้งแต่สมัยก่อนประวัติศาสตร์ จนถึงสมัยรัตนโกสินทร์
4. พิพิธภัณฑ์บ้านตุ๊กตา เป็นสถานที่ที่ผลิตตุ๊กตาไทยทั้งดงามและมีเอกลักษณ์แบบไทย อาทิ ตุ๊กตาหัวโขน หัวโขนย่อส่วน และตุ๊กตาชาวเขาเผ่าต่างๆ เป็นผลิตผลทางศิลปกรรมจากช่างฝีมือที่มีความรู้ความชำนาญสูงและผลงานนับหมื่นๆ ชิ้นที่ผลิตขึ้น มีทั้งส่วนที่ผลิตขึ้นเพื่อการจัดจำหน่ายและจัดแสดง
5. ชุมชนบ้านครัวเหนือ เป็นชุมชนเก่าแก่แหล่งกำเนิดผ้าไหมไทยซึ่งรู้จักและนิยมไปทั่วโลก โดยการแนะนำการส่งเสริมของราชาผ้าไหมไทย " จิม ทอมป์สัน" การผลิตยังคงใช้แรงงานฝีมือในทุกขั้นตอน และยังคงใช้ระบบการทอด้วยแบบดั้งเดิม เลือกซื้อและเข้าชมขั้นตอนการผลิตผ้าไหมได้ทุกวัน
6. พิพิธภัณฑ์ทรัพยากรธรณี ตั้งขึ้นโดยมีจุดประสงค์เพื่อให้ประชาชนศึกษาทรัพยากรแร่-หิน และธรณีวิทยาของประเทศ ก่อนการนำไปใช้ประโยชน์อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายพิพิธภัณฑ์วิทยา กองธรณีวิทยา
7. สวนสันติภาพ ตั้งขึ้นเพื่อระลึกถึงวันสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่ 2 คือวันที่ 16 สิงหาคม 2488 ซึ่งเป็นวันสันติภาพของมนุษย์ ตัวอักษรชื่อสวนแห่งนี้มาจากลายมือของท่านพุทธทาสภิกขุ
8. อาคารใบหยกทาวเวอร์ เป็นอาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย สูง 88 ชั้น หรือ 309 เมตร จากพื้นดิน มีลิฟต์ให้บริการ 20 ตัวโดยเฉพาะลิฟต์แก้วจากชั้น 1 ถึงชั้นที่ 77 เป็นตึกที่สูงที่สุดในประเทศไทย และชั้นที่ 77 เป็นหอชมวิว มีการจัดแสดงนิทรรศการประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมไทย ชั้นที่ 84 เป็นจุดชมวิวที่สูงที่สุดในกรุงเทพฯ ได้ 360 องศาไร้กระจกขวางกั้น



**สัญลักษณ์**

★ ที่ตั้งสถานที่สำคัญ

--- พื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2547

**แผนที่ 3.19 สถานที่ท่องเที่ยวเขตราชเทวี**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.6.5 ราคาที่ดินในเขตราชเทวี

จากฐานข้อมูลราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2543-2546 ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีการแบ่งกลุ่มตามความแตกต่างของราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า เขตราชเทวีอยู่ในกลุ่มที่ 3 จากการแบ่งกลุ่มทั้งหมด 7 กลุ่ม คือมีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 200,000 – 300,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งถือเป็นย่านที่อยู่ในเขตอิทธิพลจากการขยายตัวของย่านธุรกิจการค้า และราคาที่ดินที่อยู่ในช่วงการประเมินเท่ากันประกอบไปด้วย เขตจตุจักร พญาไท ดินแดง และห้วยขวาง รวมทั้งบริเวณริมถนนสายหลัก เช่น ถนนรัชดาภิเษก พหลโยธิน และถนนราชปรารภ รองจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ซึ่งประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ราคาที่ดินที่สูงที่สุด คือย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองบริเวณสีลม ราคาที่ดินสูงที่สุด คือ 600,000 บาทต่อตารางวา รองลงมาคือย่านการค้าเก่าเยาวราชมีราคาประเมิน 510,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเท่ากับย่านธนนิยะ และการค้าที่ต่อเนื่องจากถนนสีลม ได้แก่ พัฒน์พงษ์ สุรวงศ์ นราธิวาส ราชนครินทร์ ถนนมังกร สำเพ็ง และถนนวานิช

กลุ่มที่ 2 ย่านที่มีราคาประเมินที่ดินรองลงมา คืออยู่ในช่วง 300,000 – 380,000 บาทต่อตารางวา ได้แก่ พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง บริเวณถนนเจริญกรุง ศาลาแดง พระรามที่ 4 ราชวงศ์ มหาจักร อีสรภาพ ถนนไกรสีห์(บางลำภู) จักรพงษ์ เฟลินจิต สาทรใต้ สาทรเหนือ ถนนหลวง ราชดำริ วิฑู มหาไชย จักรเพชร ตรีเพชร พาหุรัด ซอยพิพัฒน์ เดโช ปราโมทย์ คอนแวนต์ สีพระยา และย่านใกล้เคียง

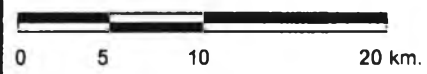
และกลุ่มที่มีราคาที่ดินเป็นอันดับสุดท้าย คือ น้อยกว่า 50,000 บาทต่อตารางวา ได้แก่ เขตชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ เช่น เขตสะพานสูง หนองจอก ลาดกระบัง คลองสามวา และบางขุนเทียน เป็นต้น

โดยสรุปจากการพิจารณาที่ดินรายเขต ซึ่งเป็นราคาสูงสุดและต่ำสุด พบว่า เขตชั้นในฝั่งตะวันออกมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุด ราคาประเมินที่ดินสูงสุดของแต่ละเขตจะค่อยๆ ลดลงเมื่ออยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป (ดูแผนที่ 3.20 ประกอบ)



**สัญลักษณ์**

- ต่ำกว่า 50,000
- 50,001 - 100,000
- 100,001 - 150,000
- 150,001 - 200,000
- 200,001 - 300,000
- 300,001 - 400,000
- มากกว่า 400,000 ขึ้นไป



ที่มา: สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

**แผนที่ 3.20 ราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.7 โครงการที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า

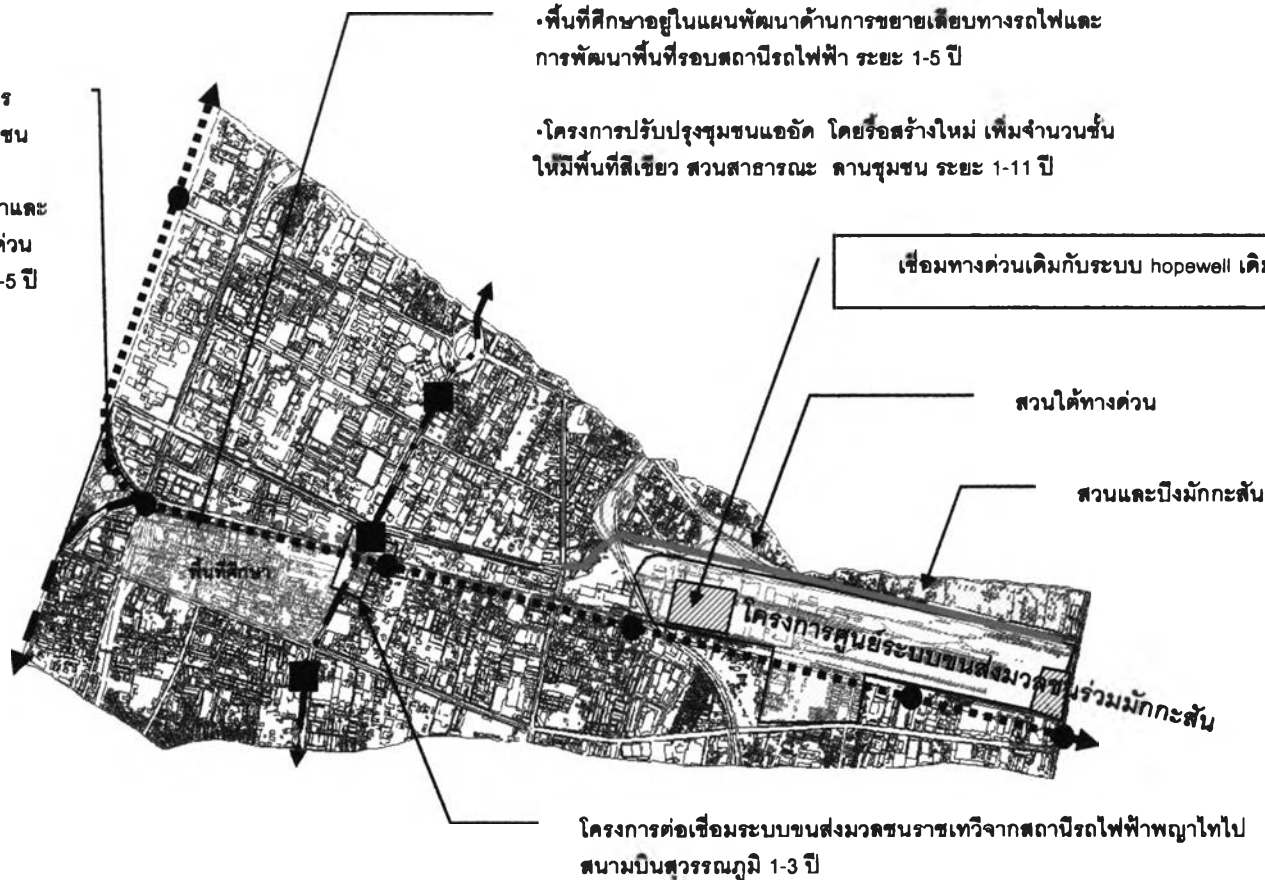
เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เป็นย่านธุรกิจที่มีการพัฒนาที่เรียกได้ว่าเต็มพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ ที่มีผลต่อการพัฒนาเขต ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่เน้นทางด้านสาธารณูปโภคและการคมนาคม(แผนที่ 3.21)

### 3.8 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพด้านการใช้ที่ดินในระดับพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร

การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา(ดูแผนที่ 3.22) ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพักอาศัยรวม ส่วนพื้นที่ปานกลางคือพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัยถึงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าขายและการบริการ ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยร่วมด้วย รองลงมาเป็นสถานศึกษา คือ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ และโรงเรียนประถมศึกษา(ประเทืองวิทย์ อุรุพงษ์) และพื้นที่ที่มีปริมาณน้อยคือ พื้นที่ว่าง(ถนน) สถานที่ราชการ สาธารณูปการ ศาสนสถาน(มัสยิด) แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2548 มีการใช้พื้นที่แบบผสมผสานที่มีสัดส่วนของการพักอาศัยค่อนข้างสูง และมีแนวโน้มจะพัฒนาเป็นอาคารพักอาศัย เช่น อพาร์ทเมนต์ เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้สัดส่วนของถนนยังอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ ไม่สอดคล้องกับผู้ใช้พื้นที่ที่คับคั่ง และยังขาดสวนสาธารณะหรือที่พักผ่อนหย่อนใจ



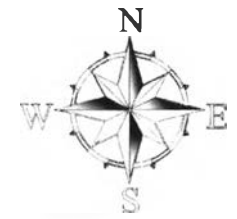
โครงการ  
สวนชุมชน  
รถไฟ  
จิตรลดาและ  
ใต้ทางด่วน  
ระยะ 1-5 ปี



- พื้นที่ศึกษาอยู่ในแผนพัฒนาด้านการขยายเส้นทางรถไฟและการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าวัดท่า ระยะ 1-5 ปี
- โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยหรือสร้างใหม่ เพิ่มจำนวนชั้นใหม่พื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ ลานชุมชน ระยะ 1-11 ปี

**สัญลักษณ์**

- เพิ่มถนนสายหลัก
- เพิ่มถนนสายรองเฉพาะทางรถไฟ
- ▨ สถานีจอดแล้วจร(park & ride)



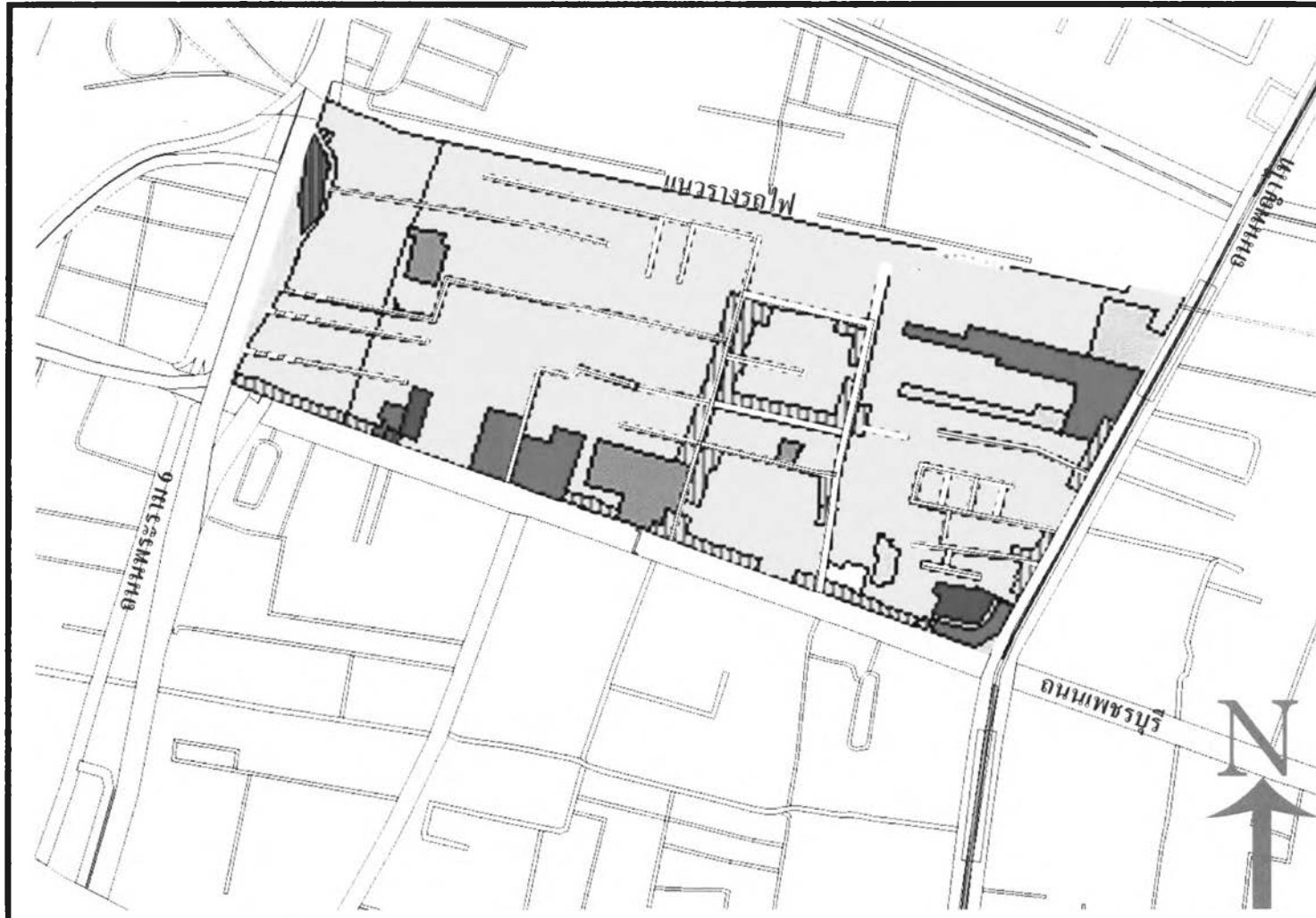
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544

**แผนที่ 3.21 สรุปภาพรวมของแผนพัฒนาพื้นที่ระดับเขตในอนาคต**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์สีการใช้อาคาร**

- ที่พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- ที่พักอาศัยถึงพาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- ราชการ การสาธารณสุข
- สาธารณูปโภค
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- พื้นที่อนุรักษ์เพื่อศิลปะและวัฒนธรรมไทย
- เกษตรกรรม
- นันทนาการ



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

**แผนที่ 3.22 การใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์      สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.9 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษา

#### 3.9.1 การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา

การใช้ประโยชน์อาคารโดยรวมภายในพื้นที่ศึกษาวัดย่านกิ่งเพชร คือ อาคารสำนักงานและสถานที่ราชการตั้งอยู่ริมถนนสายหลักระดับเมือง อาคารพาณิชย์และอพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่ริมถนนสายหลักภายในชุมชน ส่วนบ้านเดี่ยว และชุมชนแออัดมีการกระจายตัวกันในพื้นที่ที่มีทางเดินเท้าเป็นการเชื่อมต่อ (ดูแผนที่ 3.23 – 3.33 ประกอบ) สามารถจำแนกออกได้เป็นหลายประเภท ดังนี้

ตาราง 3.9 การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	จำนวนอาคาร (หลัง)		
	ในพื้นที่ศึกษา	ในพื้นที่ต่อเนื่อง	จำนวนอาคารรวม
บ้านเดี่ยว	57	162	219
ชุมชนแออัด	45	405	450
อาคารพาณิชย์	41	151	192
อพาร์ทเมนต์	33	31	64
อาคารชุด	-	2	2
อาคารสำนักงาน	-	4	4
สถานศึกษา	4	10	14
สถานที่ราชการและ สาธารณูปการ	1	2	3
ศาสนสถาน	-	4	4
รวม	181	771	952

ที่มา: การสำรวจพื้นที่, เมษายน 2548

#### 3.9.2 โครงสร้างสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่ศึกษา

รูปแบบโครงสร้างของอาคารต่างๆ ภายในพื้นที่ศึกษาวัดย่านกิ่งเพชร ถูกกำหนดจากยุคสมัยที่มีการก่อสร้างอาคารเหล่านั้น เนื่องจากในสมัยก่อนชุมชนแห่งนี้เป็นชุมชนพักอาศัย และทำสวน มีการสัญจรทางน้ำเป็นหลัก ก่อนที่จะมีการพัฒนาเมืองและการเพิ่มของประชากรในปัจจุบัน ที่มีเพียงการสัญจรทางบกเท่านั้น โครงสร้างจึงได้เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้สามารถแบ่งเป็นรูปแบบหลักๆ ได้ ดังนี้

##### 1) อาคารโครงสร้างไม้

ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแถว และชุมชนแออัด ที่เกาะกลุ่มกันเป็นชุมชนมาตั้งแต่สมัยโบราณ บางอาคารยังคงใช้งานเพื่อการพักอาศัย บางอาคารถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้งาน โดยอัตราส่วนน้อยมาก และมีกระจายอยู่ประปรายตามชุมชน ได้แก่ บ้านเดี่ยวบริเวณชุมชนซอยสุเหร่า ซอยแดงบุหงา ซอยมันส์น 2 ซอยมันส์น 4 ส่วนบ้านแถวยังคงมีอยู่ในซอยมันส์น 3 และอาคารชั่วคราวที่ใช้วัสดุไม้ทนไฟในการก่อสร้าง คือ บริเวณชุมชนหลังกรมทางหลวง

##### 2) อาคารโครงสร้างกึ่งไม้กึ่งปูน

ภายในพื้นที่ศึกษา มีอาคารลักษณะกึ่งไม้กึ่งปูนในสัดส่วนค่อนข้างมาก คือ อาคารพักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยวที่เกาะกลุ่มกันภายในชุมชน คือ บริเวณซอยมันลิน 2 และซอยมันลิน 3 บริเวณชุมชนหลัง กรมทางหลวง บริเวณชุมชนซอยแดงบุหงา และบริเวณชุมชนซอยสุเหร่า

### 3) อาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

เป็นลักษณะโครงสร้างอาคารที่มีอัตราส่วนสูงมากที่สุด และกระจายตัวอยู่ทั่วบริเวณ ทั้งอาคารที่สร้างมานานหลายปี และอาคารที่สร้างในปัจจุบัน เช่น อาคารพาณิชย์ซอยเพชรบุรี 5 บ้านเดี่ยวซอยเพชรบุรี 3 อาคารอพาร์ทเมนต์ซอยเพชรบุรี 7 โดยเฉพาะแนวโน้มของการขยายตัวของอพาร์ทเมนต์ที่เพิ่มมากขึ้น อาจส่งผลให้แนวโน้มของอาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กเพิ่มมากขึ้นด้วย

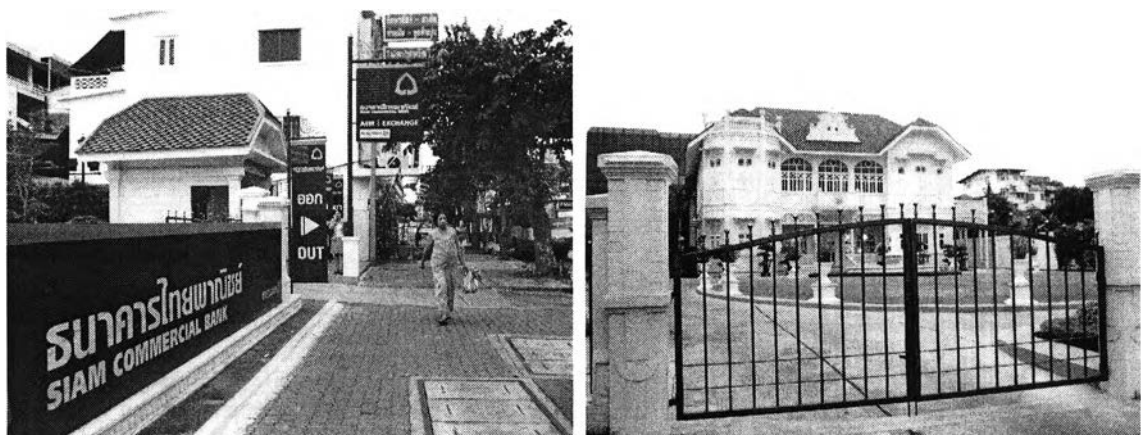
### 3.9.3 สภาพของสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่ศึกษา

ภายในพื้นที่ศึกษามีกลุ่มอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวนมาก สาเหตุมาจากระยะเวลาในใช้งาน ประกอบกับความแออัดของอาคาร ซึ่งส่งผลให้พื้นที่มีแนวโน้มในการปรับปรุงและพัฒนาอาคารในอนาคต โดยอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม ได้แก่

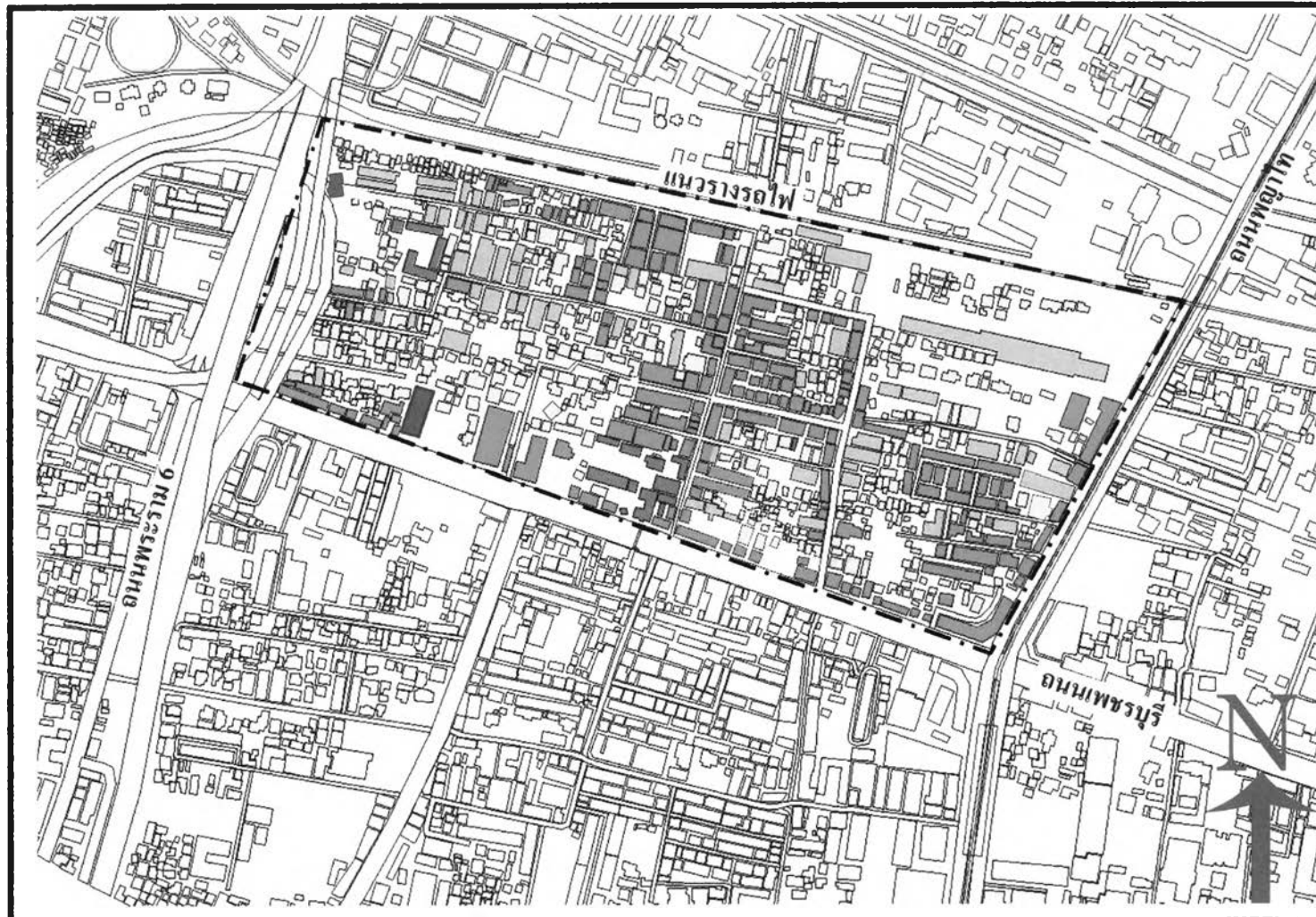
- 1) ชุมชนแออัดทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา
- 2) อาคารพาณิชย์ริมถนนพญาไท โดยเฉพาะที่บริเวณหัวมุมสี่แยกพญาไทซึ่งถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้งาน
- 3) อาคารพาณิชย์ริมถนนเพชรบุรี ที่บางคูหาถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้งาน
- 4) อาคารพาณิชย์ในซอยเพชรบุรี 5 และเพชรบุรี 7

### 3.9.4 สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า








ภายในพื้นที่ศึกษามีอาคารที่มีคุณค่าเชิงประวัติศาสตร์ คือ อาคารเก่าที่ปัจจุบันบูรณะเป็นธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี (ดูแผนที่ 3.29 ประกอบ)

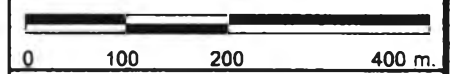


ภาพที่ 3.3 ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาถนนเพชรบุรี



**สัญลักษณ์สีการใช้อาคาร**

-  อาคารพาณิชย์
-  หอพัก, อพาร์ทเมนต์
-  บ้านเดี่ยว
-  สถานศึกษา
-  คาสนสถาน
-  สถานที่ราชการ
-  พื้นที่ศึกษา



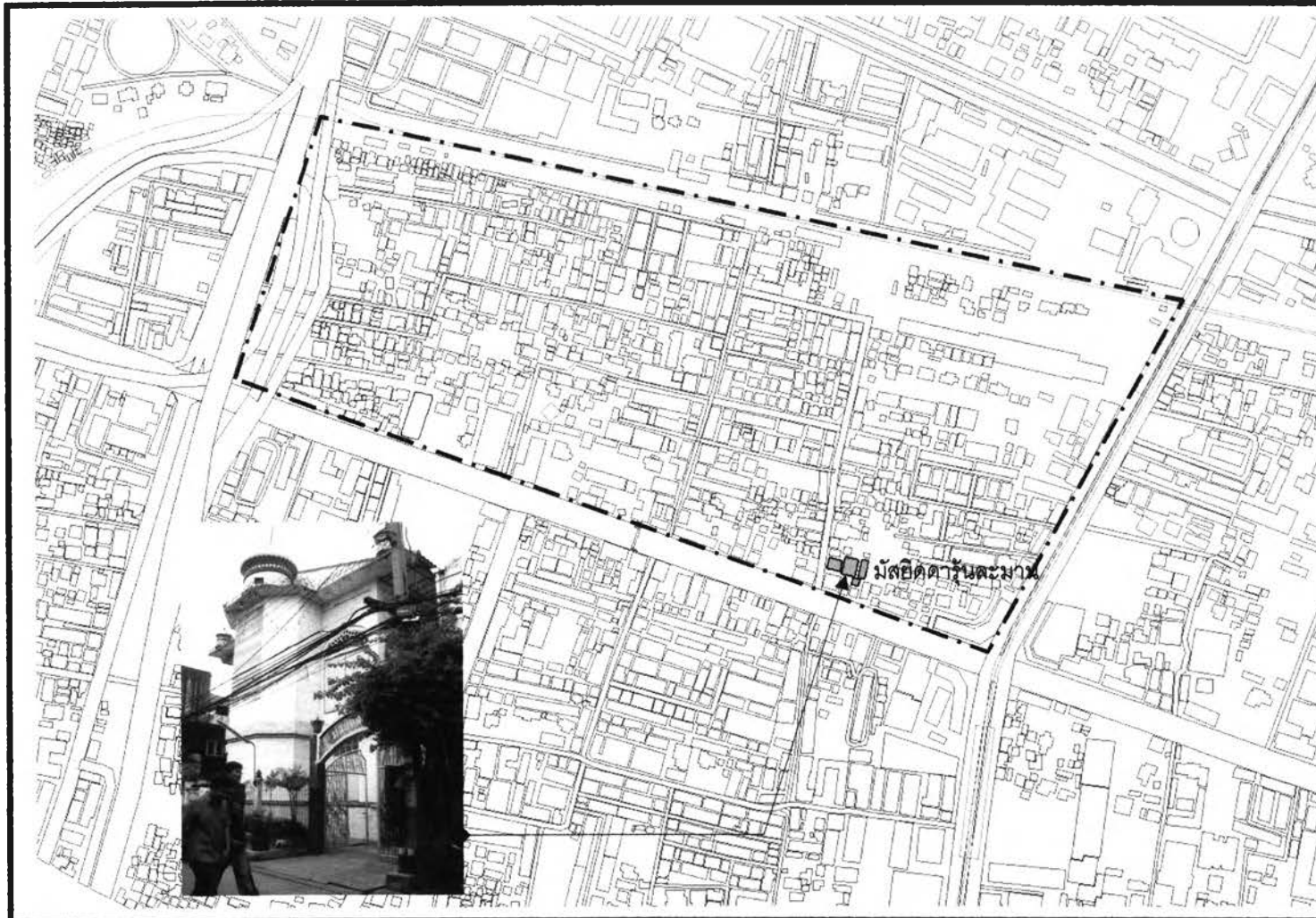
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.23 การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



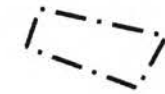
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



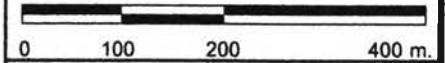
สัญลักษณ์



มัสยิด



พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

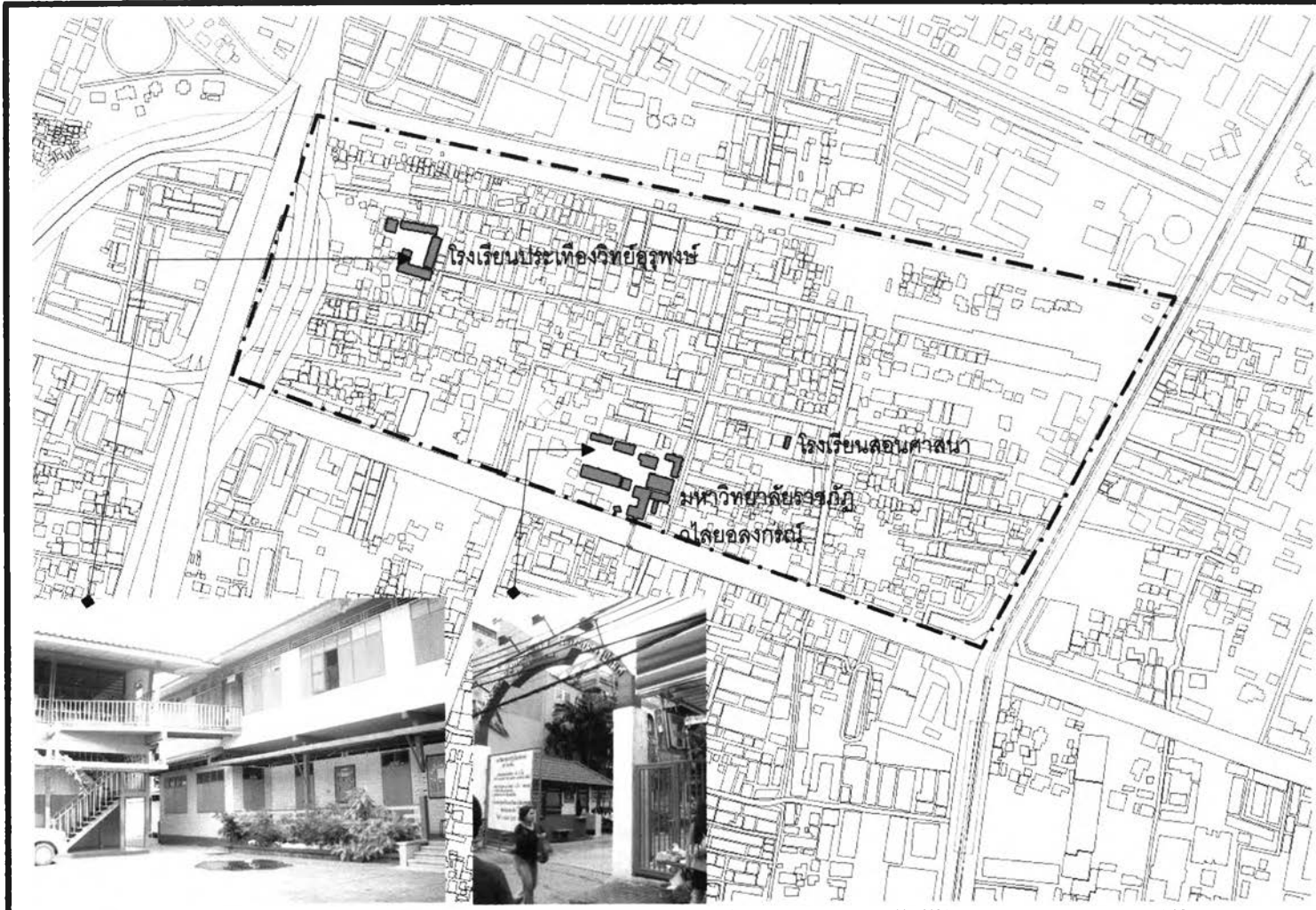
แผนที่ 3.24 แสดงที่ตั้งมัสยิดในพื้นที่ศึกษา

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกึ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร



จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

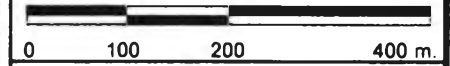
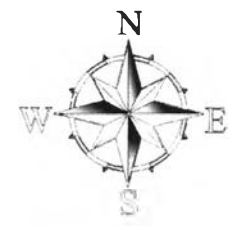


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  สถานศึกษา
-  พื้นที่ศึกษา



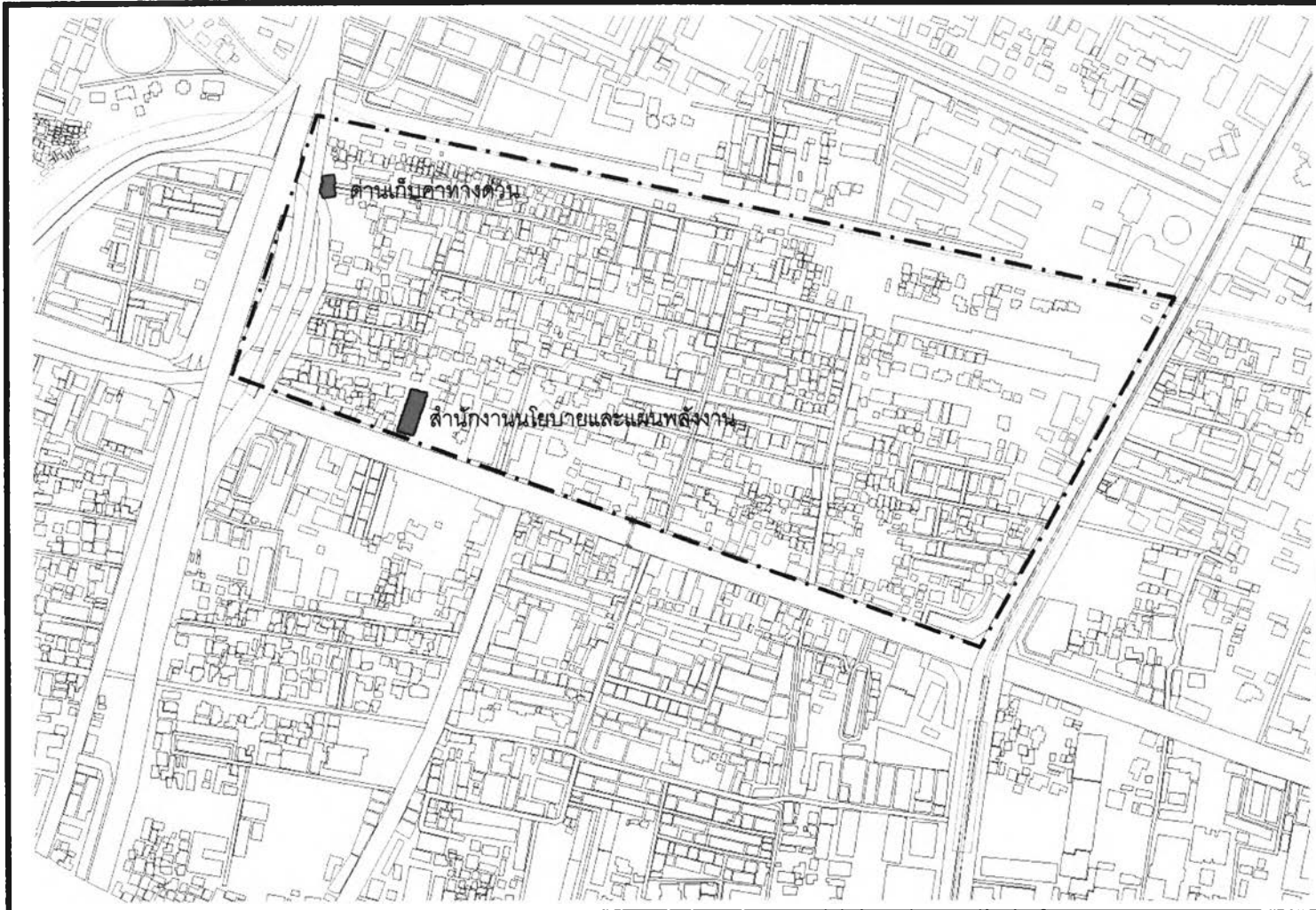
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.25 แสดงที่ตั้งสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา**



โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

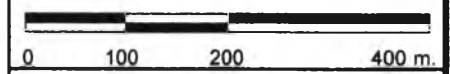


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  อาคารราชการและ  
สาธารณูปโภค
-  พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

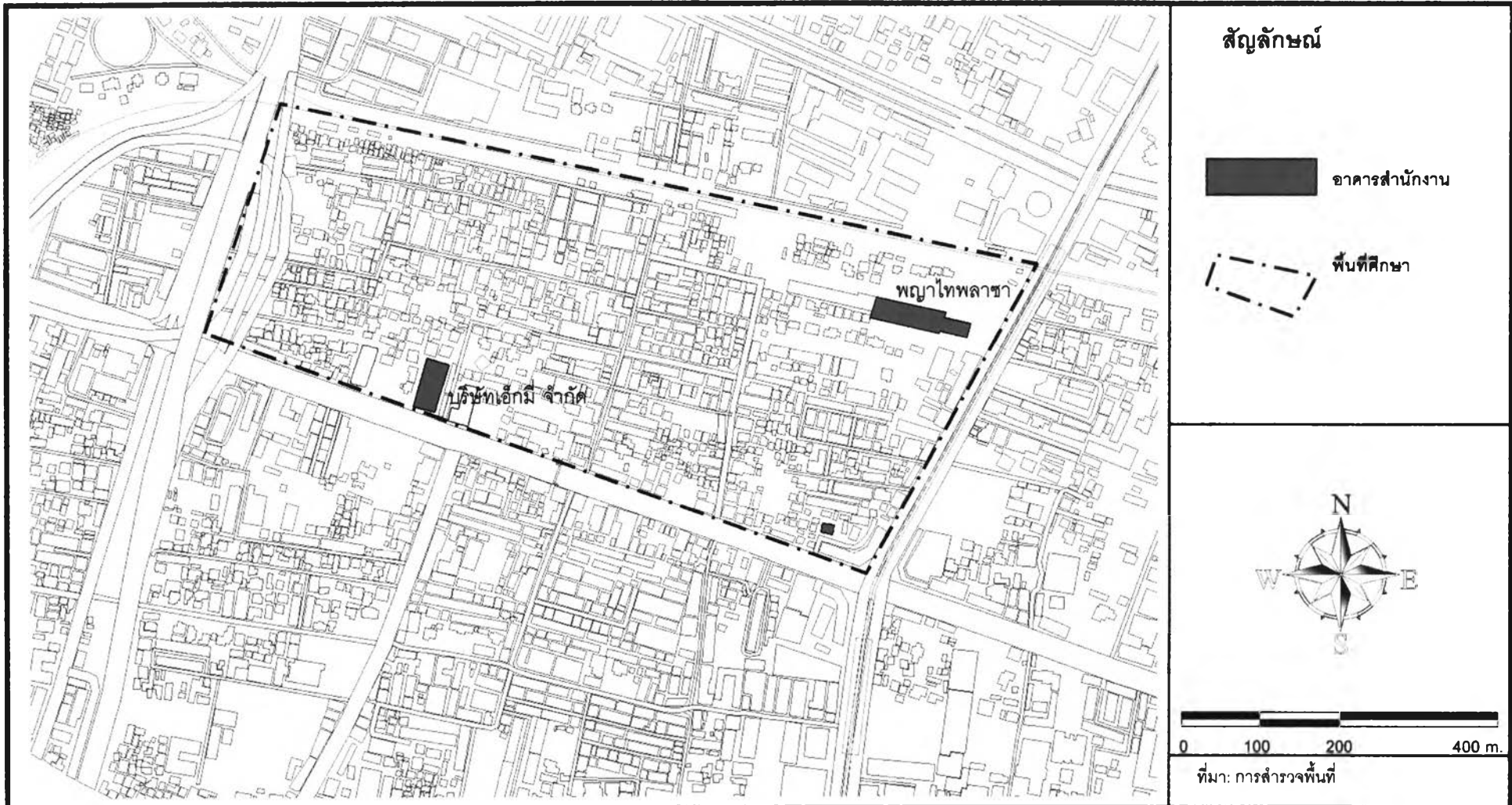
**แผนที่ 3.26 แสดงอาคารราชการและสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกึ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



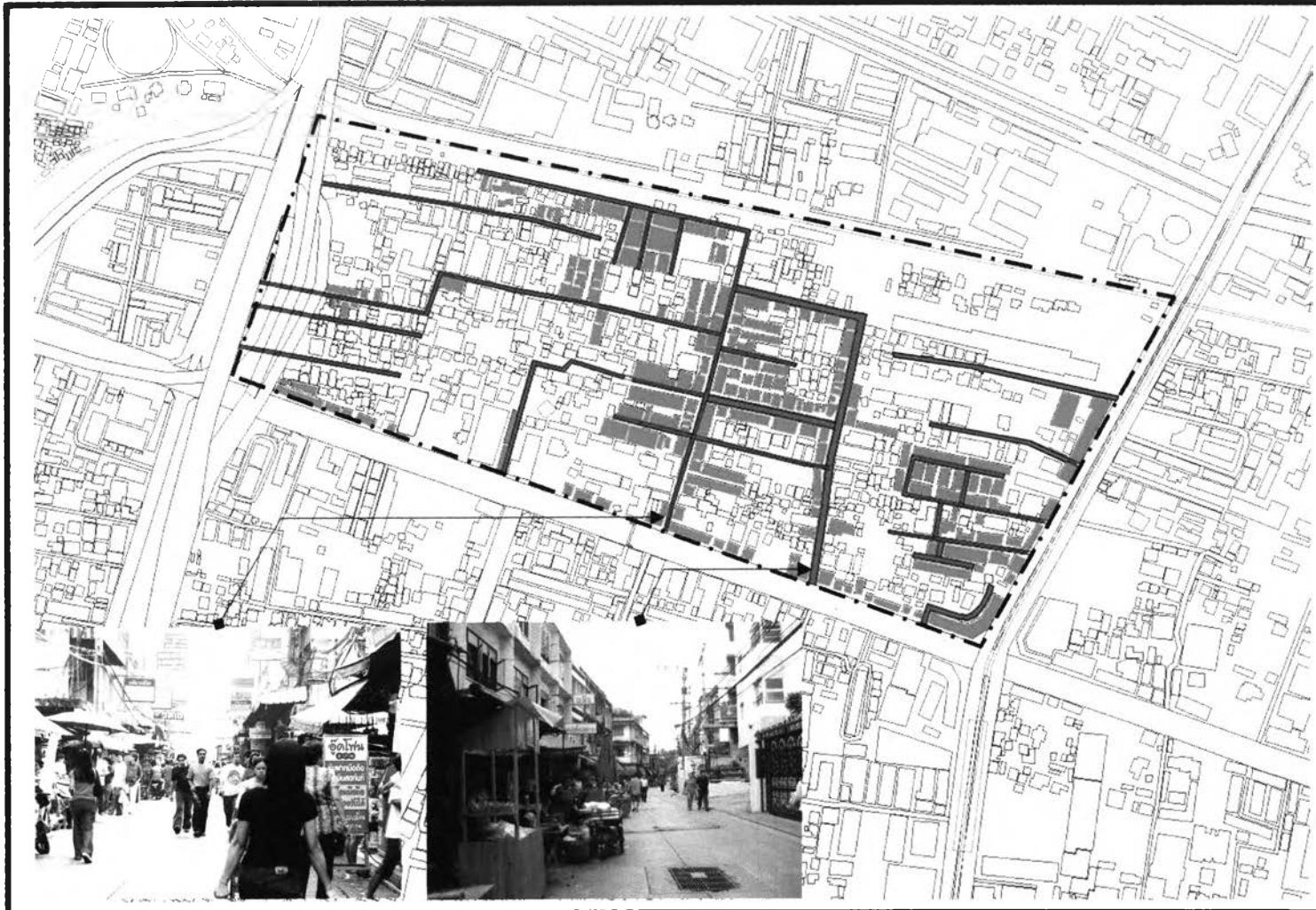


**แผนที่ 3.27 แสดงอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา**



โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

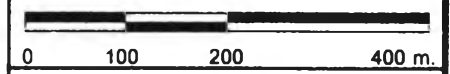


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  อาคารพาณิชย์  
เพื่อการค้าและการ  
บริการ
-  พื้นที่ศึกษา



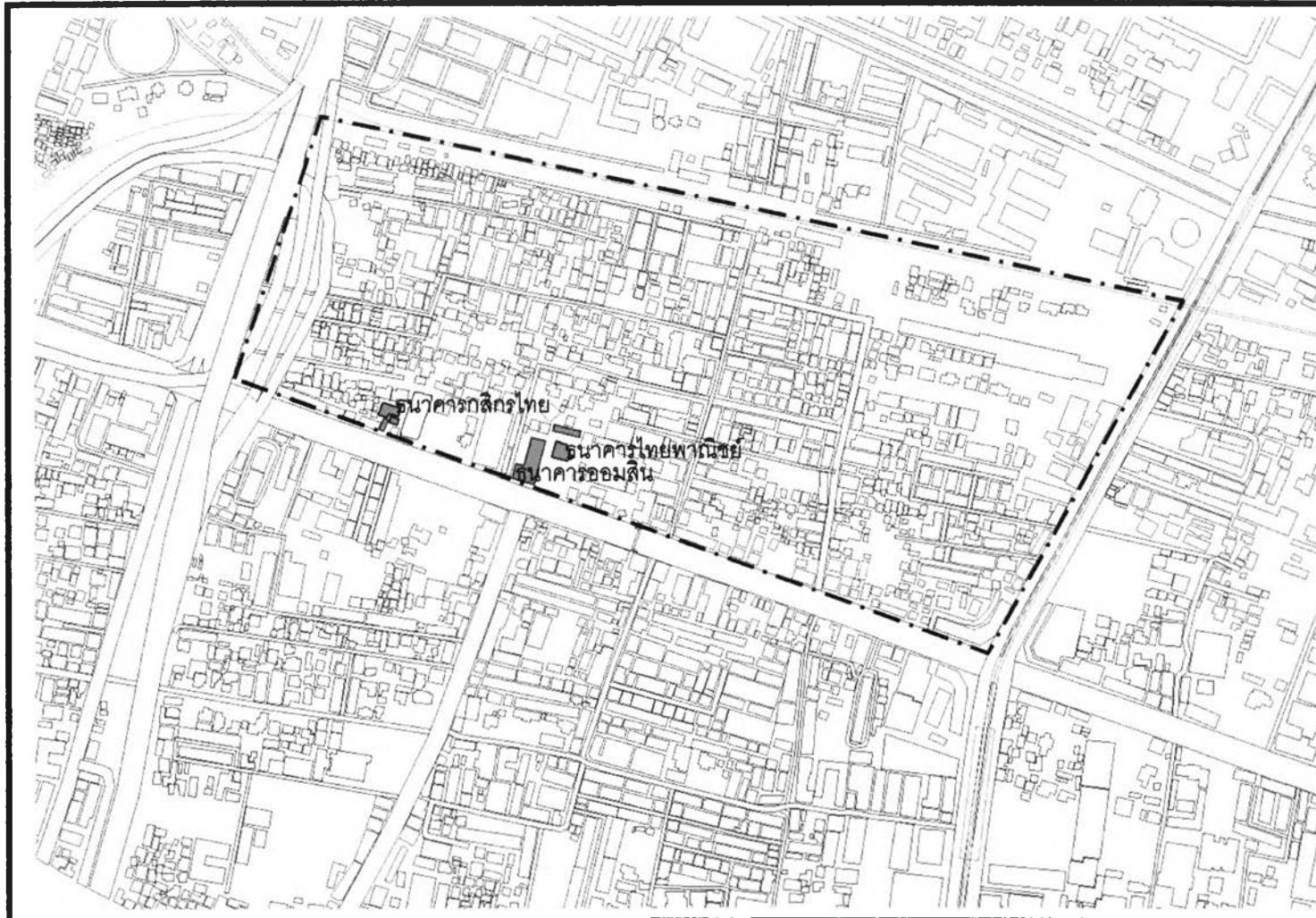
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.28 แสดงอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง




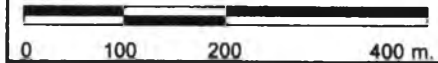
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

 อาคารธนาคาร

 พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

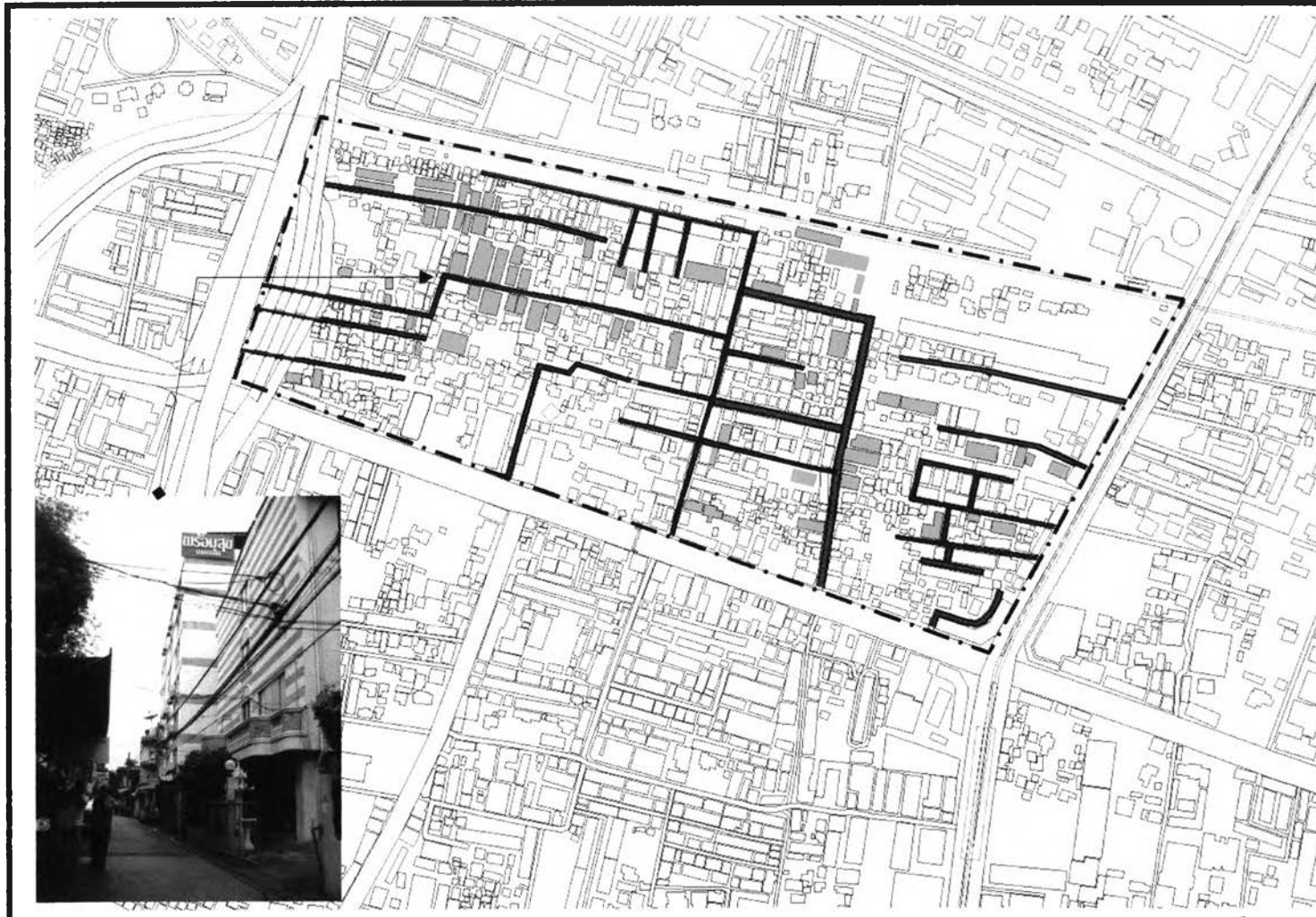
**แผนที่ 3.29 แสดงอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง




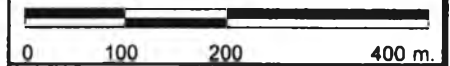
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

 อาคารพักอาศัย  
ประเภทเช่า

 พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.30 แสดงอาคารพักอาศัยประเภทหอพัก และอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศึกษา**

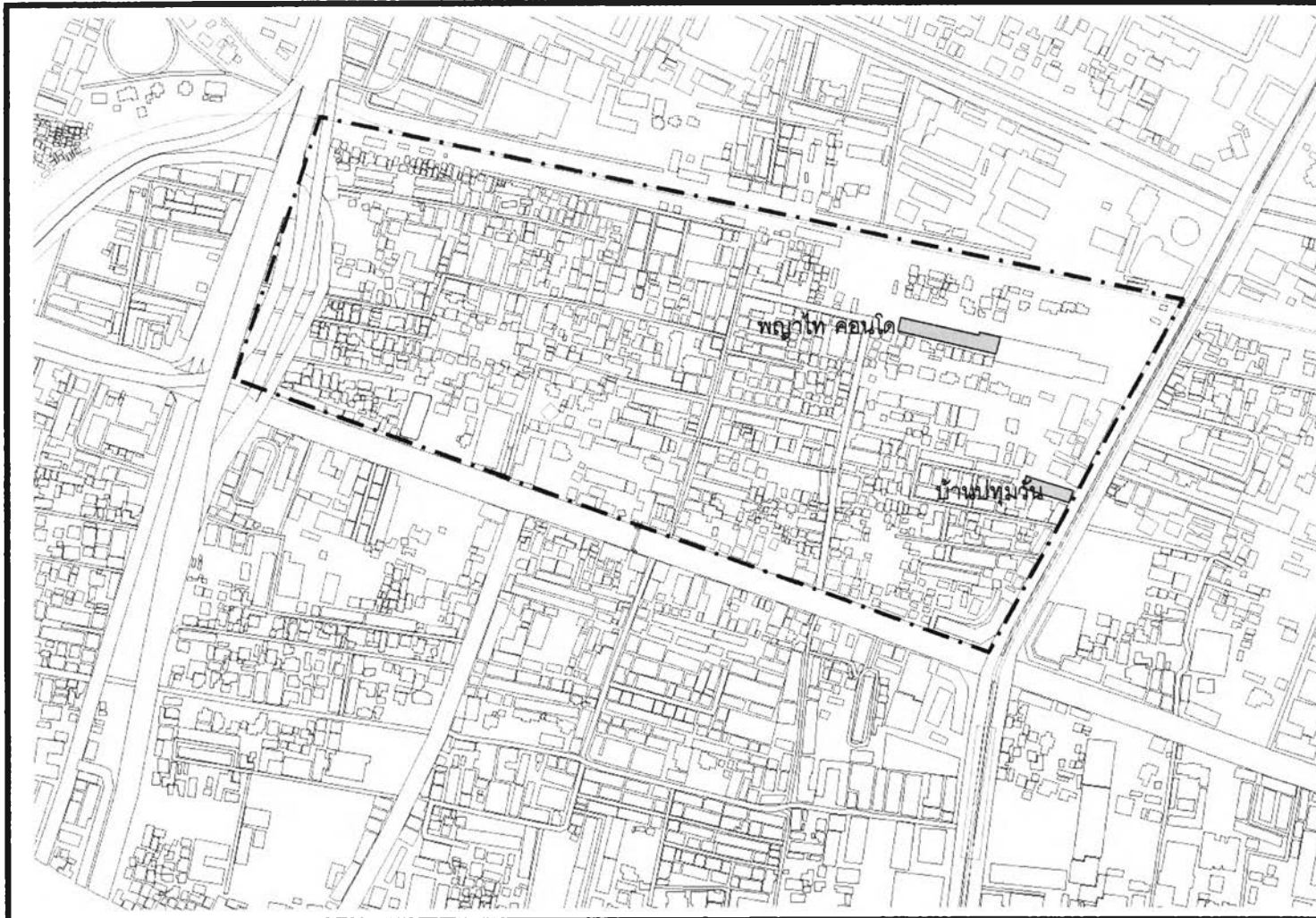
โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



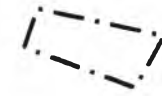
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



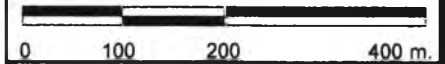
สัญลักษณ์



อาคารพักอาศัย  
ประเภทอาคารชุด



พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

แผนที่ 3.31 แสดงอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดในพื้นที่ศึกษา

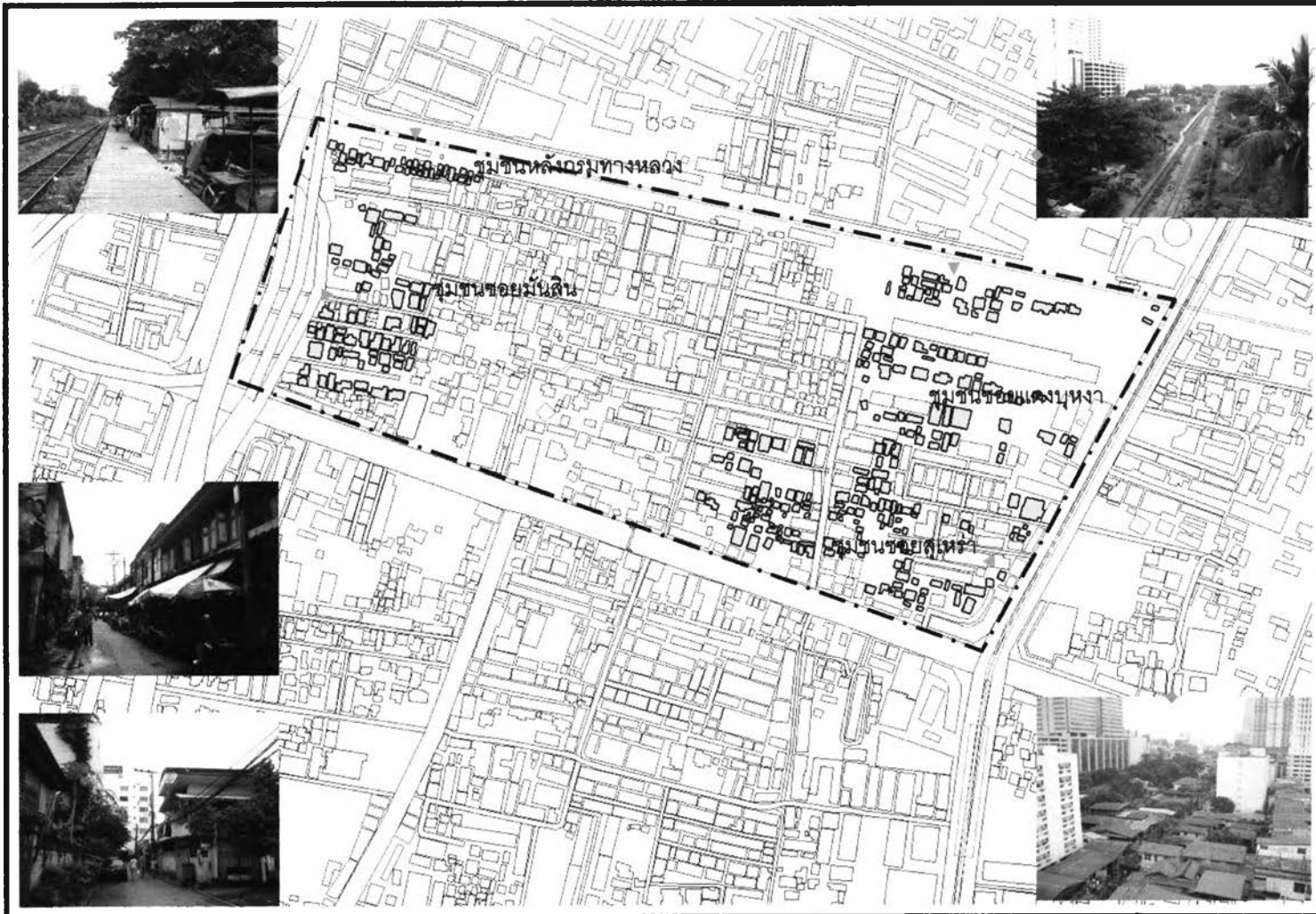
โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์



สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

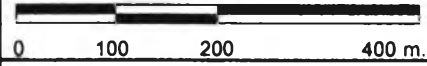


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  อาคารพักอาศัย  
ประเภทชุมชนแออัด
-  พื้นที่ศึกษา



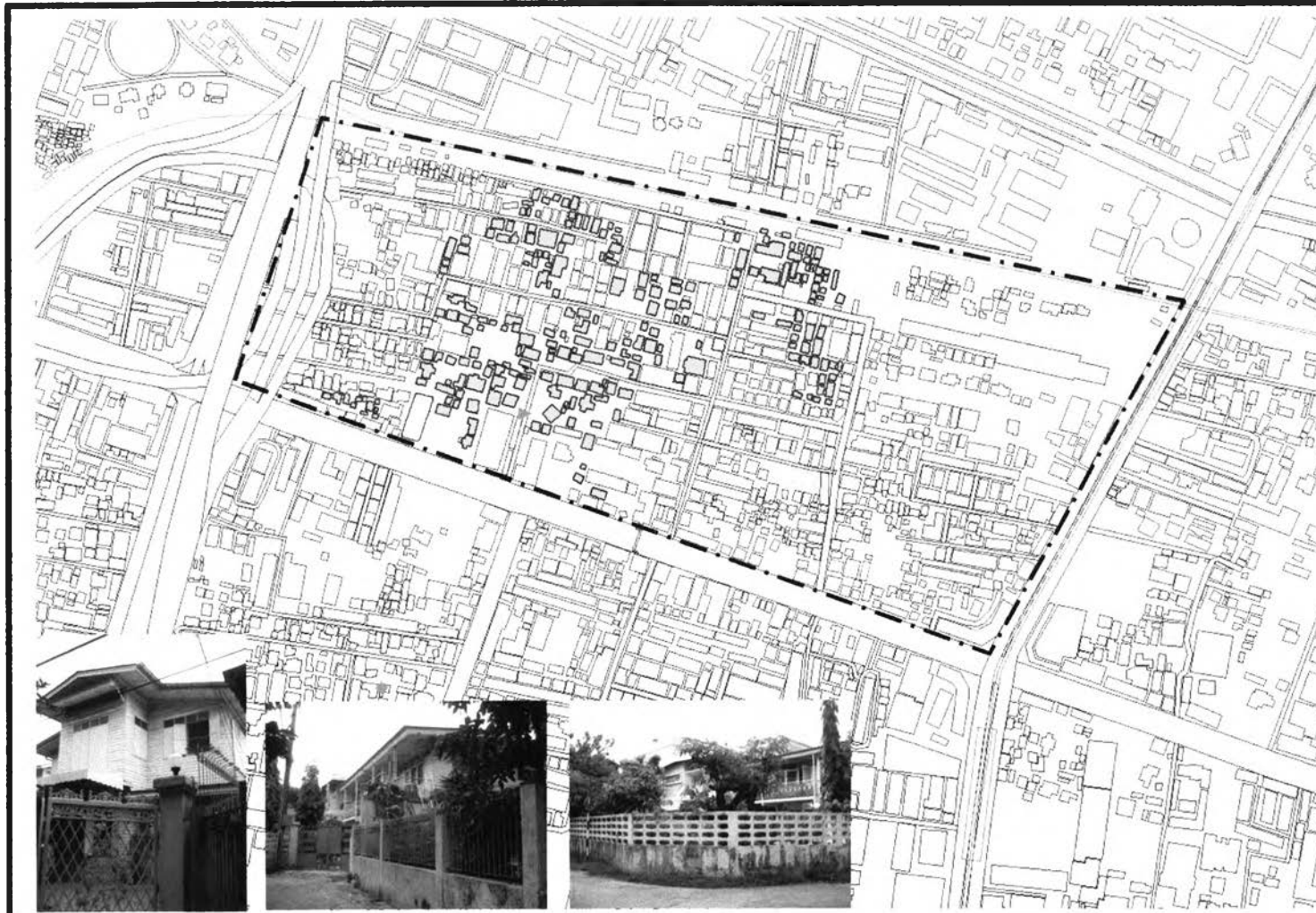
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.32 แสดงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา**

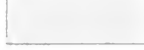

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

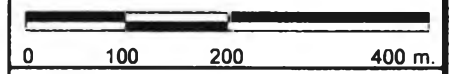


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว
-  พื้นที่ศึกษา



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.33 แสดงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและชุมชนแออัดในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สภาพอาคารทรุดโทรมและเป็นชุมชนแออัดภายในซอยมันลิน 2 และมันลิน 3 ตามลำดับ



สภาพอาคารปานกลาง บริเวณด้านหน้าโรงเรียนประเทืองวิทยุพงษ์เชื่อมต่อกับซอยเพชรบุรี 5



สภาพอาคารปานกลาง ภายในซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7 ตามลำดับ



สภาพอาคารทรุดโทรมของชุมชนซอยสุเหร่า

ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพอาคารในพื้นที่ศึกษา



### 3.9.5 กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ส่วนมากแปลงที่ดินมีขนาดเล็ก และมีหลายเจ้าของ(ดูแผนที่ 3.34 -3.35 ประกอบ) ซึ่งแบ่งตามการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้ดังนี้

#### 1) ที่ดินทางสาธารณะประโยชน์

ได้แก่ ซอยเพชรบุรี 3 ซอยเพชรบุรี 5 ซอยเพชรบุรี 7 ซอยมันลิน 1 ซอยมันลิน 4 รวมถึงซอยที่เชื่อมต่อกับซอยเพชรบุรี 5 และเชื่อมต่อกับถนนพญาไท ปัจจุบันเป็นถนนซอยสำหรับการสัญจรภายในชุมชน โดยรถยนต์สามารถสามารถเข้าถึงได้

#### 2) ที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

มีกระจายตัวอยู่ในพื้นที่และอยู่ติดกับถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพระราม 6 ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์ และชุมชนแออัด (ชุมชนมันลินและชุมชนหลังกรมทางหลวง) โดยมีพื้นที่บางส่วนที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ และถูกปล่อยทิ้งร้าง ได้แก่ บริเวณหัวมุมสี่แยกราชเทวี ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ที่ไม่มีการใช้งานในบางคูหา

#### 3) ที่ดินกระทรวงการคลัง และกระทรวงธรรมการ

มีกระจายตัวอยู่ 3 จุด คือ พื้นที่ชุมชนซอยมันลิน 4 (ฝั่งทิศเหนือของซอยมันลิน 4) พื้นที่สำนักงานแผนและนโยบายพลังงานแห่งชาติ และพื้นที่มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์

#### 4) ที่ดินการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

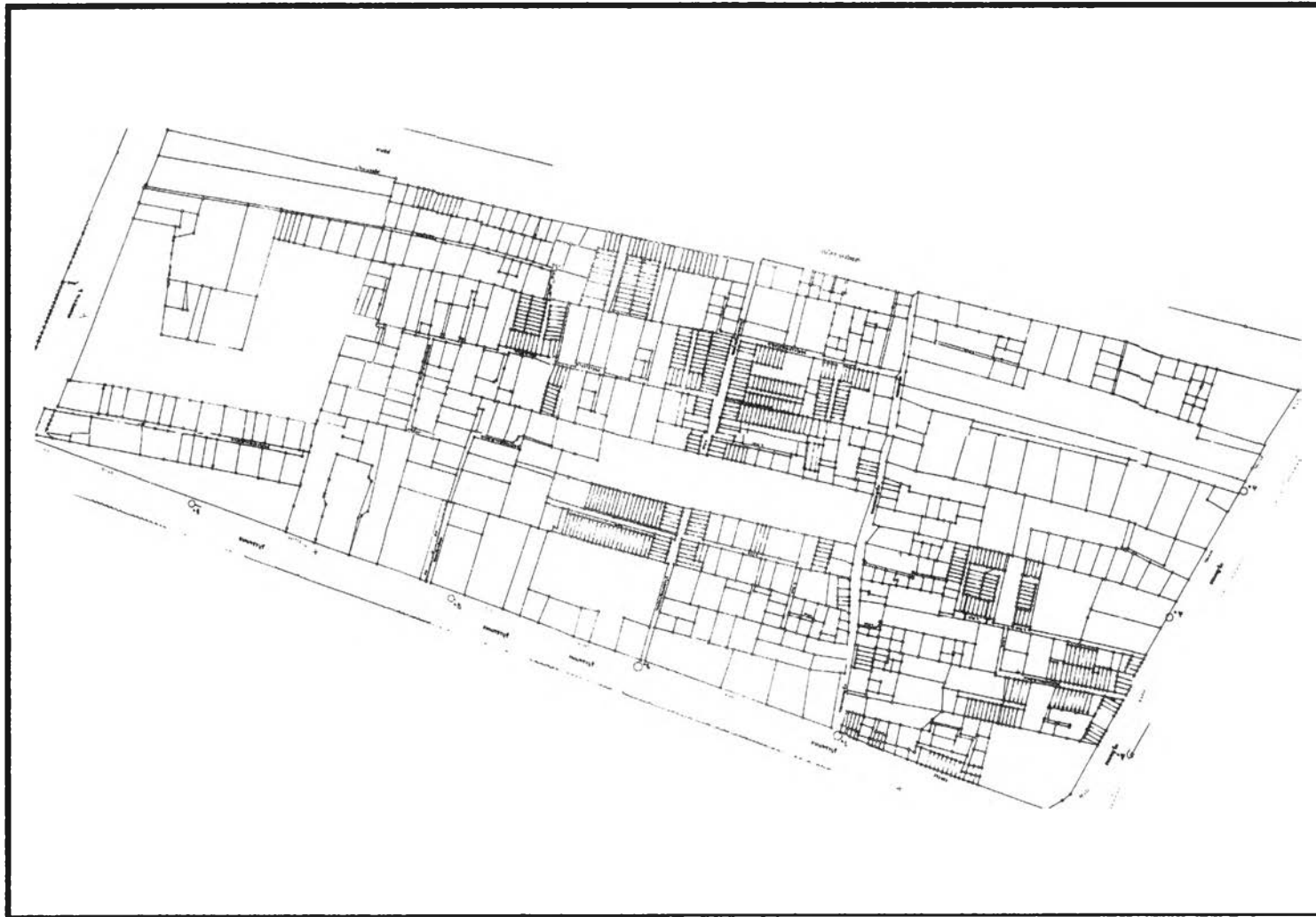
เป็นพื้นที่บริเวณใต้ทางด่วนที่อยู่ติดกับถนนพระราม 6 ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขายและการนัดหมายการ รวมถึงการเป็นที่จอดรถของรถแท็กซี่

#### 5) ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย

คือพื้นที่วางรถไฟสายตะวันออกและพื้นที่ในระยะถอยร่นจากรางรถไฟข้างละ 20 เมตร โดยในปัจจุบันบางส่วนถูกปล่อยให้รกร้าง และบางส่วนเป็นชุมชนแออัดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยและการนัดหมายการ

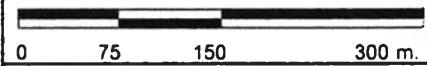
#### 6) ที่ดินเอกชน

มีกระจายอยู่ทั่วทั้งบริเวณ ทั้งการใช้ประโยชน์ด้านอาคารพาณิชย์และบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นที่ดินที่มีเจ้าของ แบ่งเป็นแปลงย่อยขนาดเล็กตามลักษณะของการสร้างอาคาร



**สัญลักษณ์**

 แปลงที่ดิน



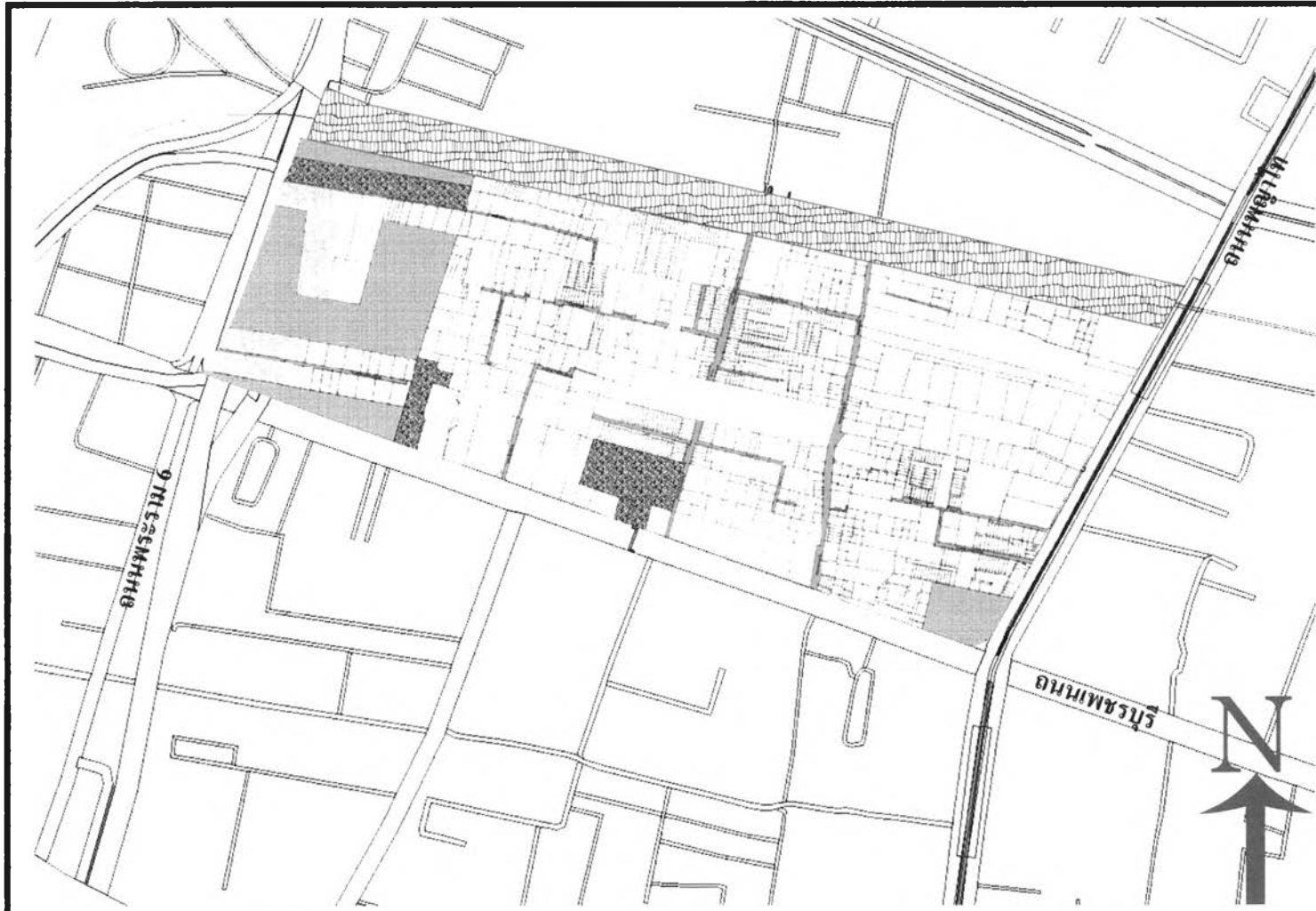
ที่มา: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

**แผนที่ 3.34 แปลงที่ดิน**







โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

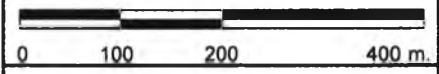


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  ทางสาธารณะประโยชน์
-  สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
-  กระทรวงการคลัง กระทรวงธรรมการ
-  การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
-  เอกชน
-  การรถไฟแห่งประเทศไทย



ที่มา: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

**แผนที่ 3.35 กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.10 ข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพเกี่ยวกับภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่

#### 3.10.1 การเข้าถึงและการสัญจร

##### 1) การเข้าถึง

สามารถเข้าถึงได้โดยทางบกเพียงอย่างเดียว โดยแบ่งออกเป็นโดยเท้าโดยรถยนต์ และรถประจำทาง (ดูแผนที่ 3.36-3.40 ประกอบ)ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.1) **โดยเท้า** สามารถเข้าถึงได้จากทางเท้าที่เชื่อมต่อกันระหว่างถนนสายต่างๆ เป็นการเข้าถึงที่สะดวกมากที่สุด เพราะสามารถเข้าถึงได้จากทุกทิศทาง ได้แก่ จากถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนพระราม 6 ซึ่งโดยทั่วไปทางเท้าอยู่ในสภาพดี สามารถเดินได้อย่างต่อเนื่อง แต่มีบางส่วนบริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออกที่มีการสัญจรของรถไฟผ่านอาจกีดขวางการเดินทางในบางช่วงเวลาและต้องใช้ความระมัดระวังในการเดินข้ามผ่าน(แผนที่ 3.39)

1.2) **โดยรถยนต์** สามารถเข้าถึงได้จากระบบโครงข่ายถนนต่างๆ ซึ่งเป็นการเข้าถึงได้อีกหนึ่งทางหนึ่ง โดยถนนสายสำคัญที่สามารถใช้ในการเข้าถึง(แผนที่ 3.40) ได้แก่

- ถนนเพชรบุรี ถือเป็นถนนสายหลักภายนอกพื้นที่ศึกษา ขนาด 7 ช่องจราจร กว้างประมาณ 22 เมตร ห้ามจอดรถทั้งสองฝั่ง เดินรถสองทาง โดยแบ่งเป็นขาเข้าเมือง 5 ช่องจราจร และขาออก 2 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน ปริมาณรถหนาแน่นตลอดวัน และคับคั่งในเวลาเร่งด่วน เชื่อมต่อกับพื้นที่ศึกษาทางถนนซอย 3 ซอย ได้แก่ ซอยเพชรบุรี 3 ซอยเพชรบุรี 5 และซอยเพชรบุรี 7
- ถนนพญาไท เป็นถนนสายหลักที่ตัดผ่านพื้นที่ศึกษา ขนาด 7 ช่องจราจร กว้างประมาณ 26 เมตร ห้ามจอดรถทั้งสองฝั่ง เดินรถสองทาง โดยแบ่งเป็นขาเข้าเมือง 4 ช่องจราจร และขาออก 3 ช่องจราจร และมีเกาะกลางถนนรวมถึงโครงสร้างของรถไฟลอยฟ้าเป็นตัวแบ่งทางเดินรถ ปริมาณรถมากตลอดวันและคับคั่งในช่วงเวลาเร่งด่วน เชื่อมต่อกับพื้นที่ศึกษาทางถนนซอย 4 ซอย ได้แก่ ซอยเสนาคิด ซอยน้อมจิต ซอยอร่ามศรี และถนนส่วนบุคคลที่ลอดผ่านอาคารของอาคารพญาไทพลาซ่า
- ถนนพระราม 6 เป็นถนนสายหลักอีกหนึ่งสายที่ตัดผ่านพื้นที่ศึกษา ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 27 เมตร เดินรถสองทาง มีเกาะกลางถนนและโครงสร้างของทางด่วนเป็นตัวแบ่งทางเดินรถ มีการอนุญาตให้จอดรถได้ทั้งสองฝั่ง ปริมาณรถมากเกือบทั้งวัน โดยเฉพาะเวลาเร่งด่วน เชื่อมต่อกับพื้นที่ศึกษาทางถนนซอย 4 ซอย ได้แก่ ซอยมันลิน 1 ถึงซอยมันลิน 4

1.3) **โดยรถประจำทาง** เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวกจากถนนสายหลัก ดังนั้นจึงมีรถประจำทางผ่านเป็นจำนวนมาก ซึ่งสามารถเข้าถึงพื้นที่โครงการได้โดยรถประจำทางภายในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ป้ายรถประจำทางบริเวณริมถนนเพชรบุรี(กิ่งเพชร และอรุพงษ์) ซึ่งมีรถผ่านจำนวนมาก เช่น สาย 2, 16, 23, 50, 59, 60, 79, 99 เป็นต้น ป้ายรถประจำทางบริเวณริมถนนพญาไท(พญาไท) มีรถผ่านจำนวนมากเช่นกัน เช่น สาย 29, 39 เป็นต้น และป้ายรถประจำทางบริเวณริมถนนพระราม 6 มีประจำทางรถผ่านจำนวนน้อย จึงไม่ค่อยสะดวกเนื่องจากมีรถผ่านเพียง 1 สาย คือ สาย 67

## 2) การสัญจร

การสัญจรในพื้นที่ศึกษาสามารถทำได้ ดังนี้

### 2.1) โดยรถยนต์ และโดยจักรยานยนต์

เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีขนาดครอบคลุมในบริเวณกว้าง การสัญจรในพื้นที่จึงเชื่อมต่อกันโดยระบบถนน (ดูแผนที่ 3.41 – 4.42 ประกอบ)ซึ่งสามารถแจกแจงได้ดังนี้

#### 1) เชื่อมต่อจากถนนเพชรบุรี ได้แก่

- **ถนนซอยเพชรบุรี 5** เป็นถนนสายหลักภายในพื้นที่ มีขนาด 1 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร ห้ามจอดรถตลอดแนว เดินรถทางเดียว(ออกจากพื้นที่) ไม่มีบาทวิถีสำหรับแบ่งการสัญจรของรถและคนเดินเท้า สภาพถนนค่อนข้างทรุดโทรม ความหนาแน่นสูง ปริมาณการสัญจรคับคั่งเนื่องจากทำหน้าที่เป็นทางเชื่อมต่อการสัญจรหลักภายในย่านและใช้สำหรับการค้าขายตลอดทั้งวัน ไม่สะดวกต่อการเคลื่อนตัวของรถยนต์และจักรยานยนต์เนื่องจากขนาดของถนนที่แคบ ประกอบกับพื้นที่สองฝั่งที่เหลือใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรทางเท้าจอดรถเข็น และแผงลอย จากความพลุกพล่านของผู้คน ส่งผลให้เกิดความแออัดและมลพิษ แต่มีข้อดีด้านการสอดส่องดูแลกันและกัน ทำให้พื้นที่มีความปลอดภัยในการทำงาน
- **ถนนซอยเพชรบุรี 7** เป็นถนนสายหลักอีกหนึ่งสายที่มีขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6-7 เมตร ห้ามจอดรถตลอดแนว เดินรถทางเดียว ไม่มีบาทวิถี สภาพถนนค่อนข้างทรุดโทรม ความหนาแน่นปานกลาง เนื่องจากเป็นถนนที่ใช้สำหรับการสัญจรเข้ามาสู่ชุมชนก่อนสัญจรออกในซอยเพชรบุรี 5 มีกิจกรรมค้าขายบริเวณสองฝั่งถนนในช่วงกลางวัน ซึ่งความคับแคบของถนนและการสัญจรของรถยนต์และแผงลอย ส่งผลให้เกิดความแออัดในบางช่วงเวลา
- **ถนนซอยเพชรบุรี 3** ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-5 เมตร ห้ามจอดตลอดแนว เดินรถสองทาง สภาพถนนดี ความหนาแน่นต่ำ ปริมาณการสัญจรน้อย เนื่องจากเป็นถนนปลายตัน และสองฝั่งถนนเป็นย่านที่อยู่อาศัย ไม่ค่อยมีผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องสัญจรผ่านและผู้คนที่อยู่ในพื้นที่มีปริมาณน้อย นอกจากรถแท็กซี่และจักรยานยนต์รับจ้างที่เข้ามาส่งผู้คนในบางช่วงเวลา ทำให้ถนนค่อนข้างเงียบสงบ
- **ถนนซอยเพชรบุรี** เป็นซอยที่เชื่อมต่อการสัญจรระหว่างซอยเพชรบุรี 5 และซอยมันสิน 3 ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4-5 เมตร มีการจอดรถ 1 ฝั่งของถนน เดินรถสองทาง สภาพถนนทรุดโทรม ความหนาแน่นสูง ปริมาณการสัญจรมาก เนื่องจากมีกิจกรรมการพักอาศัยประเภทอาคารพักอาศัยรวมจำนวนหลายอาคารริมถนน รวมถึงขนาดถนนที่แคบแต่ต้องใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมหลายอย่างในเวลาเดียวกัน ได้แก่ การสัญจรของรถยนต์ จักรยานยนต์ การจอดรถยนต์ส่วนบุคคล จุดจอดรถจักรยานยนต์รับจ้าง คนเดินเท้า และแผงลอยขายอาหาร ทำให้ถนนเกิดความแออัดมาก

#### 2) เชื่อมต่อจากถนนพญาไท ได้แก่

- **ซอยเสนาคิด และซอยน้อมจิต** เป็นถนนที่เชื่อมต่อการสัญจรระหว่างถนนพญาไทกับพื้นที่ศึกษา ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5-6.3 เมตร ไม่สามารถสัญจรทะลุผ่านมายังซอยเพชรบุรี 7 นอกจากเชื่อมต่อกันและกัน สภาพถนนค่อนข้างดี ความหนาแน่นต่ำและเรียบสงบ
  - **ซอยอร่ามศรี** เป็นถนนที่เชื่อมต่อการสัญจรระหว่างถนนพญาไทกับพื้นที่ศึกษา ขนาด 1 ช่องจราจร กว้างประมาณ 3.5 เมตร ไม่สามารถสัญจรทะลุผ่านมายังซอยเพชรบุรี 7 สภาพถนนค่อนข้างทรุดโทรม ความหนาแน่นปานกลาง เนื่องจากมีอพาร์ทเมนต์หลายหลัง ซึ่งต้องรองรับการสัญจรเข้าออกของรถยนต์อยู่ตลอดเวลา
  - **ถนนส่วนบุคคลของอาคารพญาไทพลาซ่า** เป็นที่ลอดผ่านอาคารและเชื่อมต่อการสัญจรระหว่างถนนพญาไทกับถนนซอยเพชรบุรี 7 ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร มีที่จอดรถชั่วคราวที่บริการสำหรับผู้ที่มาติดต่อกาน 2 ชั้น ถนน เดินรถสองทาง สภาพถนนดี ความหนาแน่นปานกลาง โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่เปิดให้รถของบุคคลทั่วไปผ่านเข้าออกระหว่างถนนพญาไทกับถนนซอยเพชรบุรี 7 คือเปิด/ ปิด ที่เวลา 6.30/ 9.30 น. และ 16.00/ 19.00 น.
- 3) เชื่อมต่อจากถนนพระราม 6 ได้แก่
- **ซอยมันสิน 1** เป็นถนนปลายตัน ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.5 เมตร ห้ามจอดตลอดแนว เดินรถสองทาง สภาพถนนดี ความหนาแน่นต่ำ ปริมาณการสัญจรน้อย เนื่องจากสองฝั่งถนนเป็นย่านที่อยู่อาศัย คือ อพาร์ทเมนต์ และบ้านเดี่ยวที่มีรั้วรอบขอบชิดชัดเจน ทำให้ถนนค่อนข้างเรียบสงบ
  - **ซอยมันสิน 2** เป็นถนนปลายตัน ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5.3 เมตร ห้ามจอดตลอดแนว เดินรถสองทาง สภาพถนนค่อนข้างทรุดโทรม ความหนาแน่นปานกลาง ปริมาณการสัญจรน้อย เนื่องจากสองฝั่งถนนเป็นย่านที่อยู่อาศัย ทำให้ถนนค่อนข้างเรียบสงบ
  - **ซอยมันสิน 3** เป็นถนนที่เชื่อมต่อการสัญจรระหว่างถนนพระราม 6 และซอยเพชรบุรี 5 แต่รถยนต์ไม่สามารถทะลุผ่านได้ นอกจากรถจักรยานยนต์ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4.7 เมตร สามารถจอดรถได้หนึ่งฝั่ง เดินรถสองทาง สภาพถนนค่อนข้างทรุดโทรม ความหนาแน่นค่อนข้างมาก เนื่องจากถนนแคบสามารถรองรับการสัญจรของรถยนต์ได้เพียง 1 ช่องจราจรแต่ใช้ประโยชน์ทั้งการสัญจรเข้าและออกในเวลาเดียวกัน ประกอบกับมีกิจกรรมการพักอาศัยของชุมชนที่ไม่มีที่จอดรถรองรับ และจอดรถยนต์ส่วนบุคคลบนผิวจราจรแทน ดังนั้นจึงเกิดความแออัดและไม่คล่องตัว
  - **ซอยมันสิน 4** เป็นถนนปลายตันอีกหนึ่งเส้น ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 4 เมตร ห้ามจอดตลอดแนว เดินรถสองทาง สภาพถนนค่อนข้างดี ความหนาแน่นต่ำ ปริมาณการสัญจรน้อย เนื่องจากสองฝั่งถนนเป็นย่านที่อยู่อาศัย

2.2) **โดยเท้า** การสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่ศึกษาสามารถทำได้โดยใช้พื้นที่ถนนเดียวกันกับการสัญจรของรถจักรยานยนต์ โดยสามารถแจกแจงศักยภาพและปัญหาต่างๆ ได้ดังนี้

**ศักยภาพ** คือบริเวณที่เป็นถนนสายหลักภายในพื้นที่ ได้แก่

- ถนนซอยเพชรบุรี 5 เป็นถนนที่ใช้เชื่อมต่อพื้นที่กับป้ายรถเมล์ประจำทาง เป็นบริเวณที่พลุกพล่านและมีชีวิตชีวาจากการค้าขายและการบริการตลอดทั้งวัน ทั้งภายในอาคารพาณิชย์และจากแผงลอย พื้นผิวจราจรถูกใช้เพื่อการสัญจรของรถยนต์และการเดินเท้า รวมถึงเพื่อการวางแผงลอย ส่งผลให้พื้นที่ถนนแคบลง แต่ถือเป็นศักยภาพด้านการเดินเท้าที่ไม่มีความอันตรายจากความเร็วของรถยนต์
- ถนนซอยเพชรบุรี 7 เป็นถนนที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร โดยความมีชีวิตชีวาของพื้นที่มาจากกิจกรรมการพักอาศัยของคนภายในชุมชน

**ปัญหา**

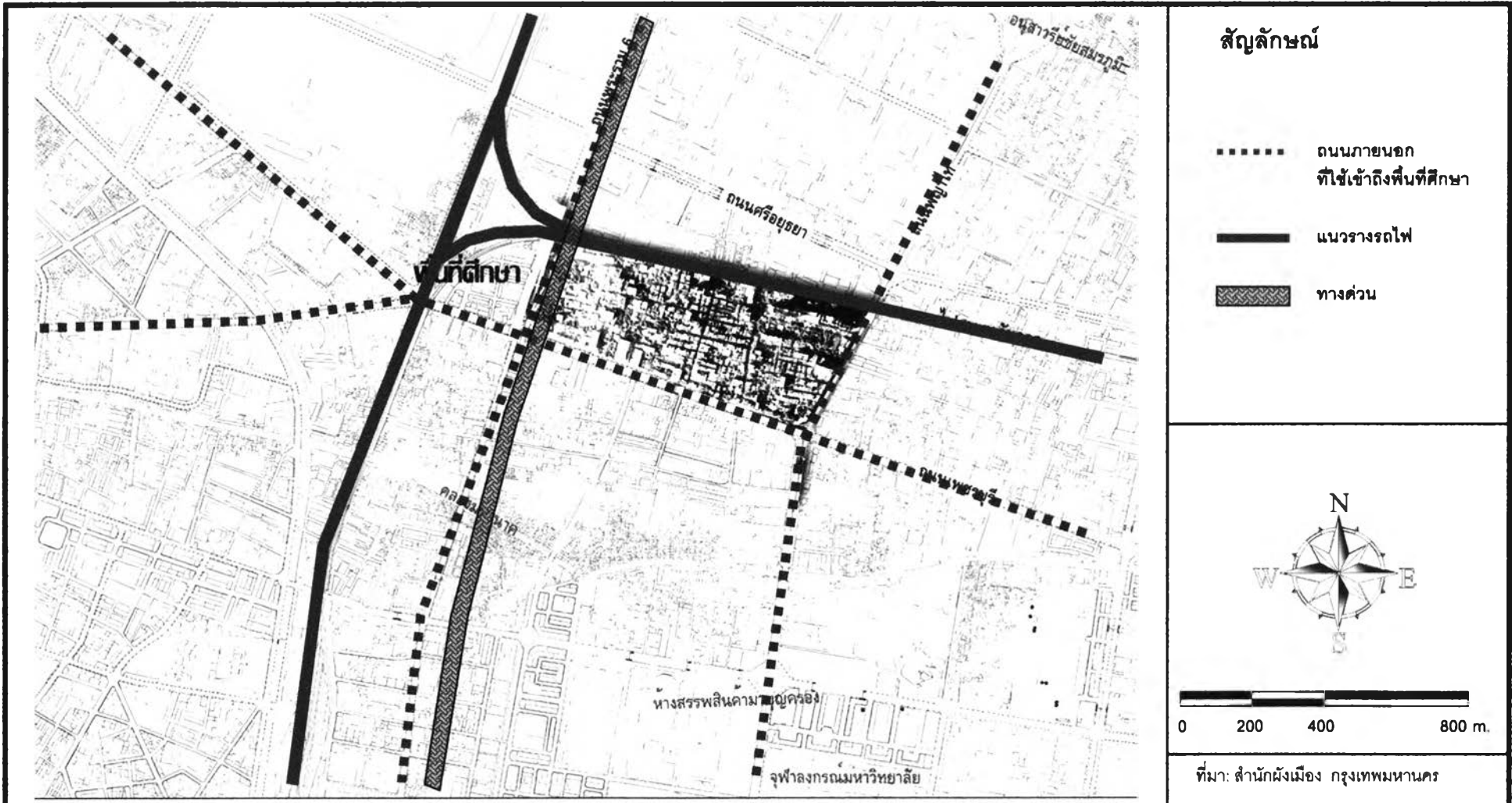
- ความไม่เป็นระเบียบของสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ เสไฟฟ้า ถังขยะ กระถางต้นไม้ ทำให้ขาดความชัดเจนในการรับรู้ลักษณะทางกายภาพ ซึ่งบรรยากาศโดยรวมดูวุ่นวายและสับสน
- ขาดบรรยากาศและภาวะน่าสบายของเส้นทางโดยรวม เนื่องจากความแออัดของรถยนต์ จนเกิดมลพิษทางอากาศและเสียง รวมถึงไม่มีการกำหนดจุดทิ้งขยะที่ชัดเจน ส่งผลให้มีการทิ้งขยะตลอดสองฝั่งถนนในช่วงเวลากลางคืน

### 3.10.2 พื้นที่เปิดโล่ง

การวิเคราะห์ด้านการใช้พื้นที่เปิดโล่งนั้น ได้อาศัยหลักการของ Figure and ground ซึ่งหมายถึงการวิเคราะห์ภาพและพื้น เพื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดิน และสามารถมองเห็นการเกาะกลุ่มของอาคารแต่ละประเภทได้ชัดเจนมากขึ้น ซึ่งแบ่งได้เป็นกลุ่มอาคารหลักๆ ดังนี้ คือ


- 1) กลุ่มอาคารขนาดเล็ก มีการเกาะกลุ่มกันของอาคารแบบไม่มีการสัญจรทะลุผ่าน ได้แก่ บ้านเดี่ยว ชุมชนแออัด
- 2) กลุ่มอาคารขนาดกลาง มีความแออัดของอาคารที่เกาะกลุ่มตามริมถนนสายหลักภายในชุมชน ได้แก่ อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์
- 3) กลุ่มอาคารขนาดใหญ่ เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ริมถนนพญาไทและถนนเพชรบุรี ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารทางราชการ

จากการวิเคราะห์ภาพและพื้นที่ตามแผนที่ 3.43 แล้ว และการสำรวจพื้นที่เพิ่มเติมพบว่า พื้นที่เปิดโล่งนอกอาคารที่ใช้สำหรับการนั่งนอนตากแดด คือ บริเวณริมทางรถไฟ และมีพื้นที่เปิดโล่งที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นลานจอดรถอยู่หลายจุด ซึ่งลานจอดรถส่วนใหญ่เป็นลานจอดรถเอกชน เช่น ลานจอดรถให้เช่า ลานจอดรถของอู่รถแท็กซี่ เป็นต้น (ดูแผนที่ 3.44 ประกอบ)

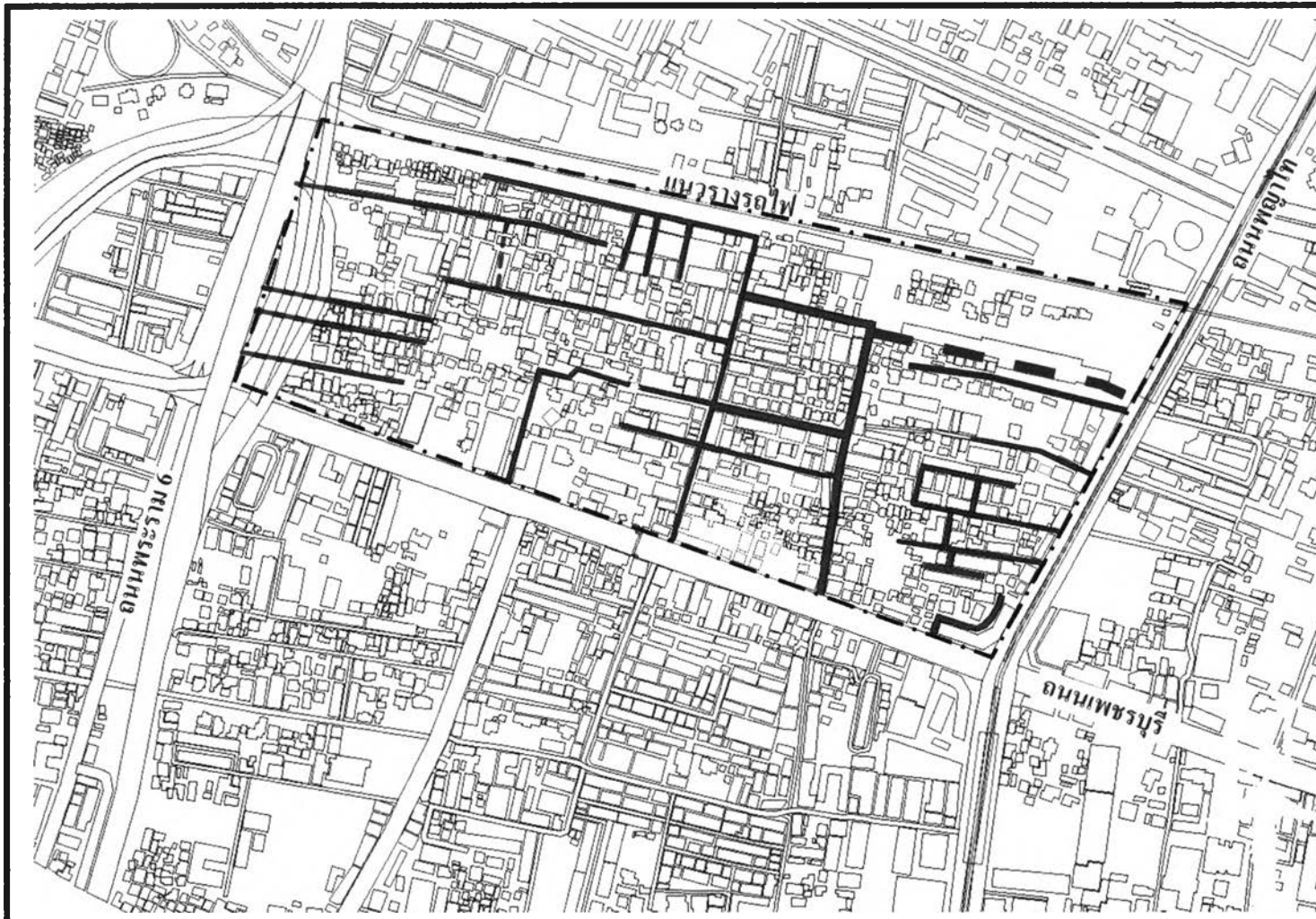


แผนที่ 3.36 เส้นทางการสัญจรภายนอกพื้นที่ศึกษา




โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

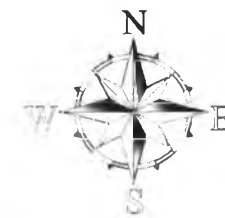
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร  
  
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



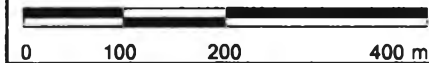


**สัญลักษณ์**

-  ถนนคอนกรีต
-  ช่องทางผ่านอาคาร
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



Scale 1: 8,000



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

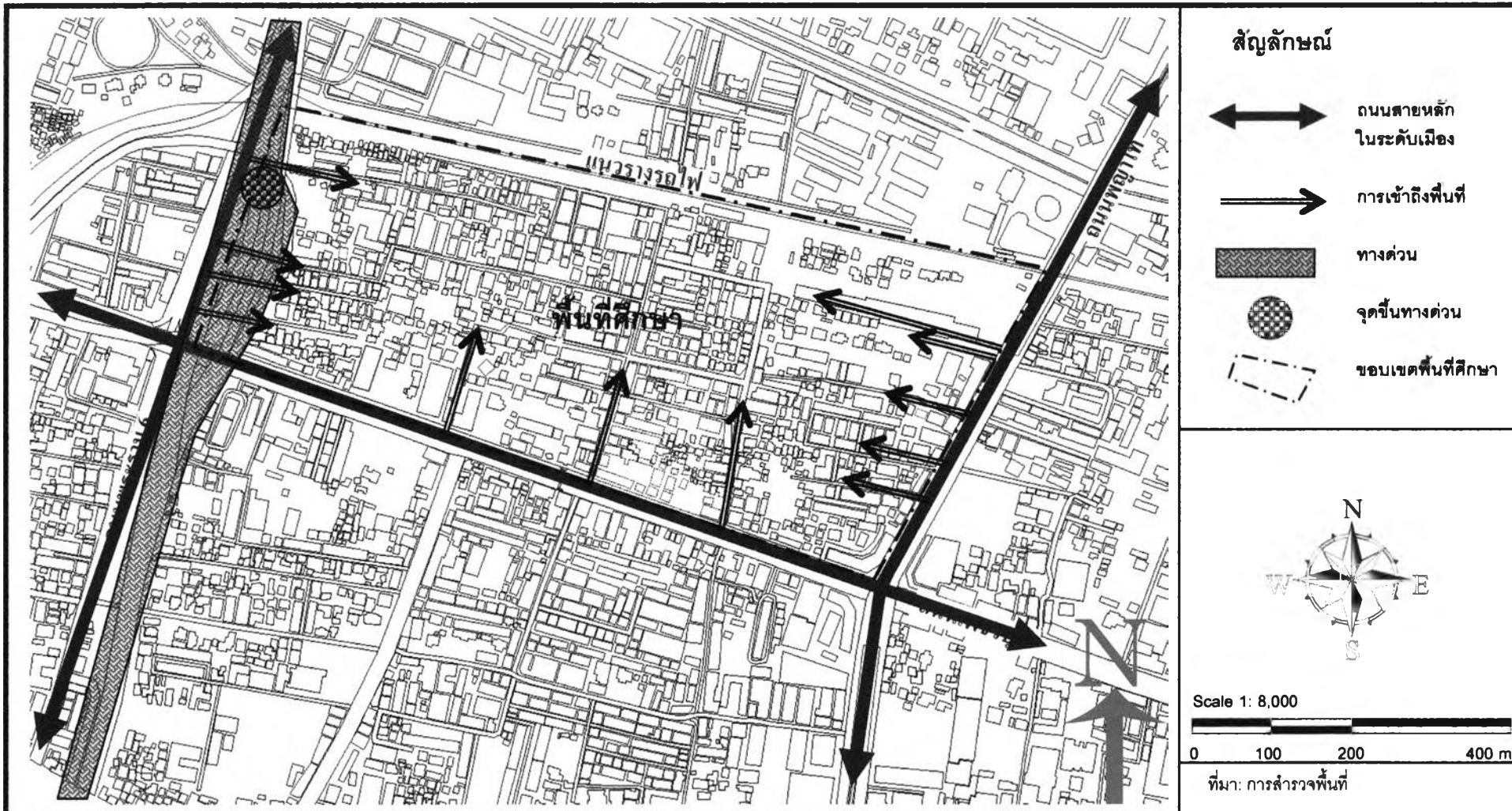
**แผนที่ 3.37 ถนนเดิมในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 3.38 การเข้าถึงพื้นที่ศึกษาจากภายนอก






โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง




คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**สัญลักษณ์**

-  ถนนเดิม
-  ทางเดินเท้า
- ป้ายรถเมล์
-  สถานีรถไฟลอยฟ้า
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



Scale 1 : 8,000  


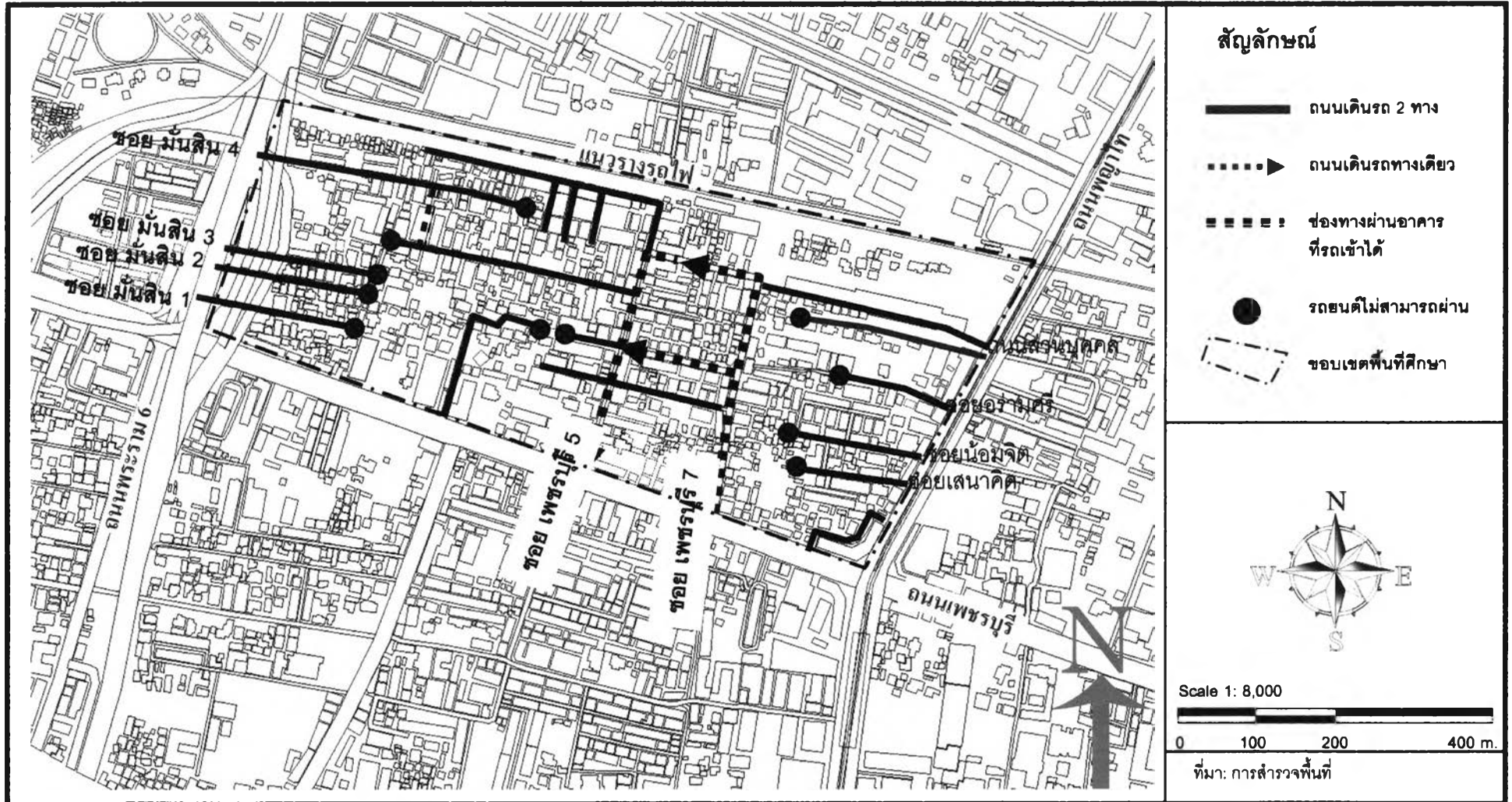
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.39 เส้นทางเดินเท้าและจุดเปลี่ยนการสัญจรจากภายนอกชุมชน**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- สัญลักษณ์**
- ถนนเดินรถ 2 ทาง
  - ถนนเดินรถทางเดียว
  - ช่องทางผ่านอาคารที่รถเข้าได้
  - รถยนต์ไม่สามารถผ่าน
  - ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



Scale 1: 8,000

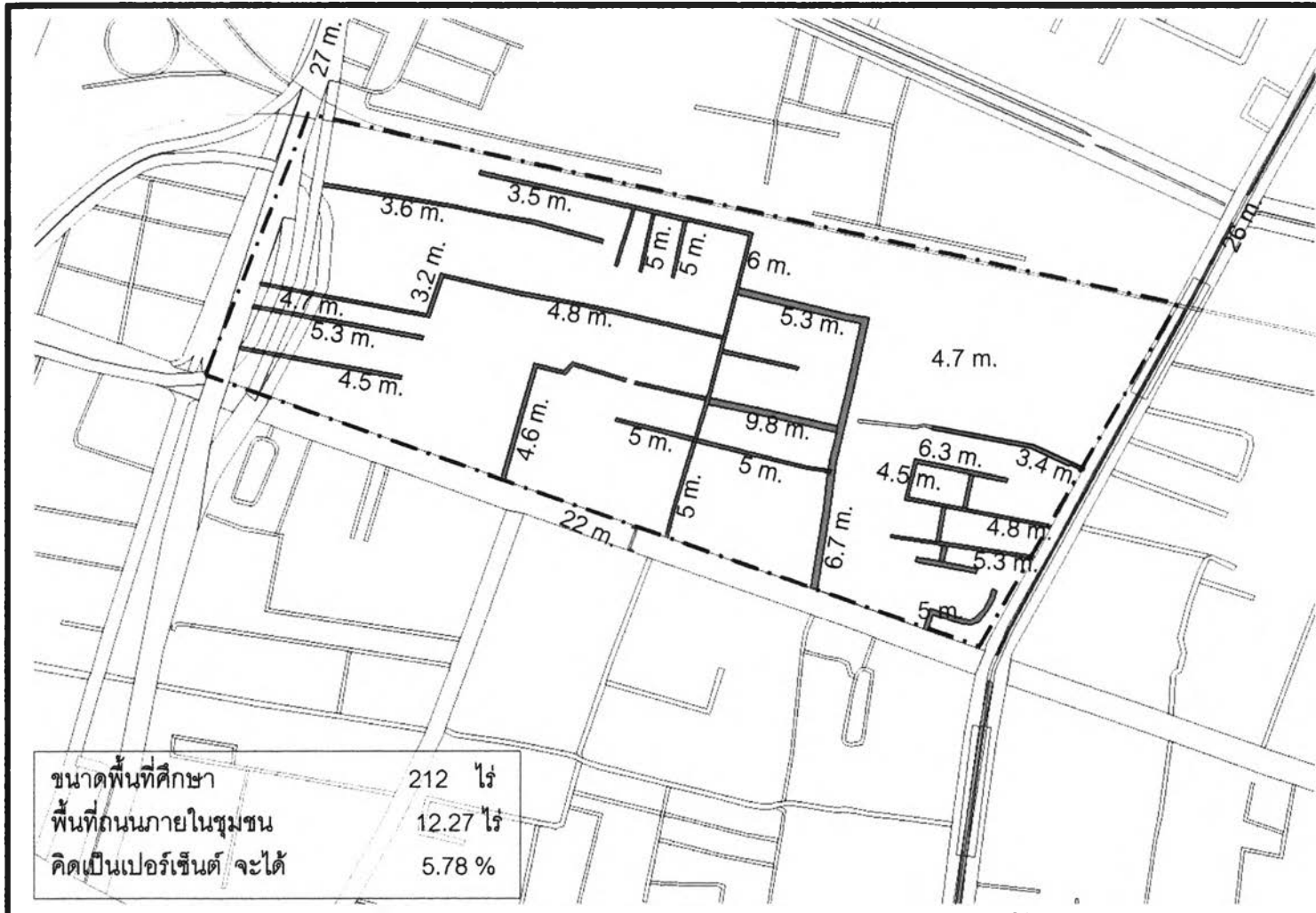
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.40 การเข้าถึงของรถยนต์ในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง






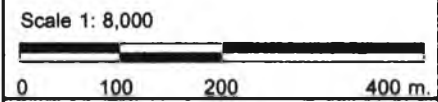
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ขนาดพื้นที่ศึกษา	212 ไร่
พื้นที่ถนนภายในชุมชน	12.27 ไร่
คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ จะได้	5.78 %

**สัญลักษณ์**

-  ถนนภายในพื้นที่ศึกษา
-  ถนนภายนอกพื้นที่ศึกษา
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



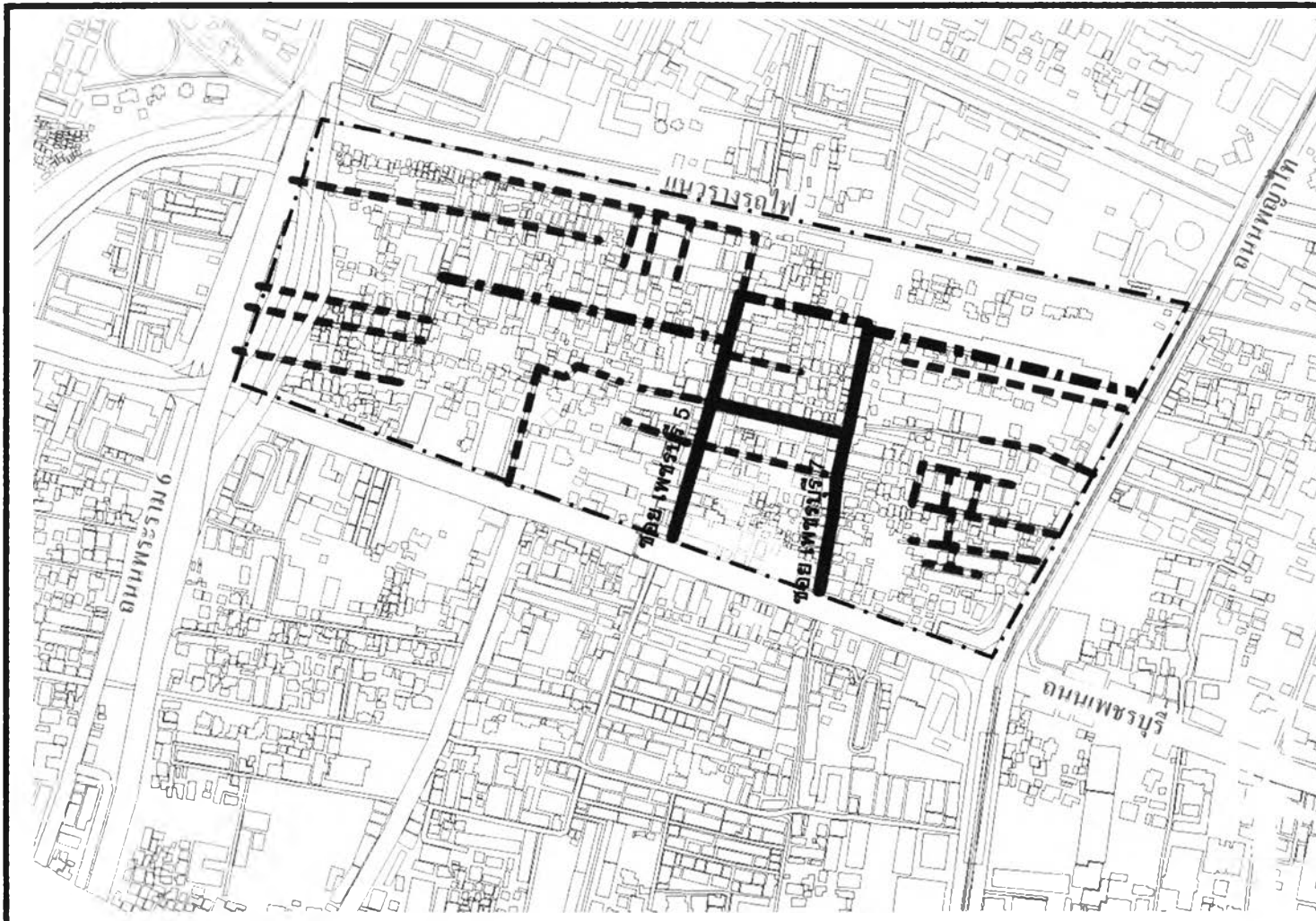
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.41 ขนาดถนนเดิมในพื้นที่ศึกษา**





โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

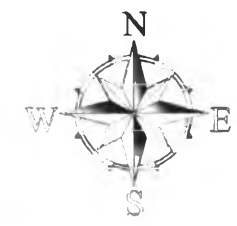


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

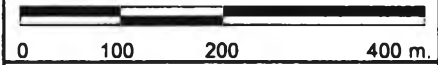


**สัญลักษณ์**

-  ถนนสายหลัก
-  ถนนสายรอง
-  ถนนสายย่อย
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



Scale 1: 8,000



ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.42 ลำดับศักดิ์ของถนนในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





พื้นที่เปิดโล่ง  
ได้แก่ ทางรถไฟและริมทางรถไฟ รวมถึง  
พื้นที่รกร้างว่างเปล่า

กลุ่มอาคารขนาดเล็ก  
มีการเกาะกลุ่มกันของอาคาร  
แบบไม่มีการสัญจรทะลุผ่าน  
ได้แก่ บ้านเดี่ยว ชุมชนแออัด

กลุ่มอาคารขนาดกลาง  
มีความแออัดของอาคารที่เกาะกลุ่ม  
ตามริมถนนสายหลักภายในชุมชน  
ได้แก่ อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์

อาคารสำนักงาน(พญาไทพลาซ่า)  
ที่ตั้งอยู่ริมถนนพญาไท

**สัญลักษณ์**

-  Figure(ภาพ)
-  Ground(พื้น)



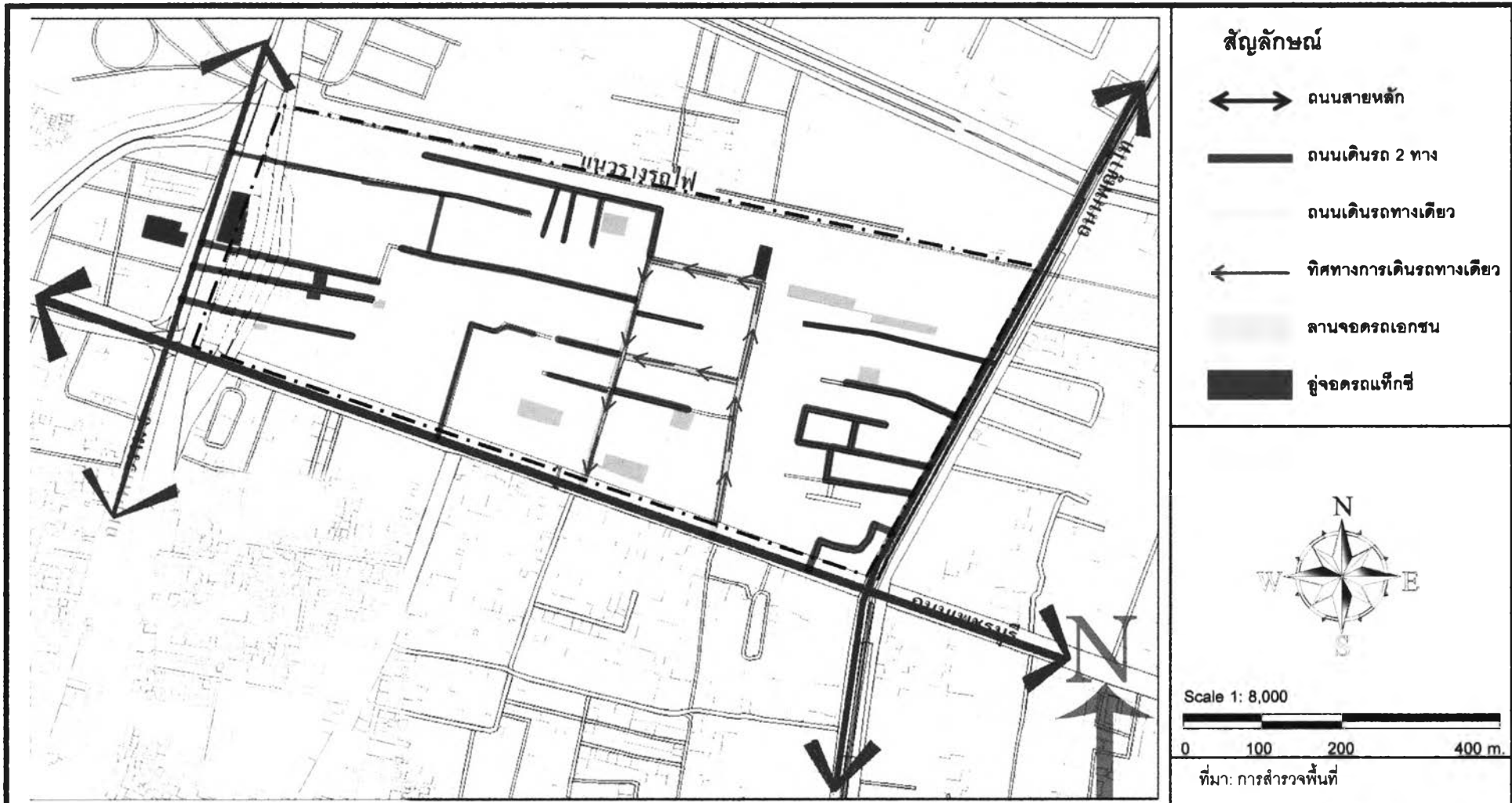
ที่มา: การสำรวจพื้นที่

**แผนที่ 3.43 การวิเคราะห์ภาพและพื้น (Figure and Ground)**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**แผนที่ 3.44 การเส้นทางสัญจรและที่จอดรถเดิมในพื้นที่ศึกษา**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 3.11 ข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ศึกษา

#### 3.11.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร

จากการสำรวจและวิเคราะห์พื้นที่ด้วยแบบสอบถาม สามารถแบ่งที่มาของรายได้ภายในชุมชนจากกิจกรรมที่เคลื่อนไหวภายในชุมชนได้เป็น 3 ประเภท คือ

- 1) การค้าขายและการบริการในอาคารพาณิชย์ ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านเช่าหนังสือ เป็นต้น ซึ่งถือเป็นรายได้ของผู้ประกอบการที่มาจากการซื้อของลูกค้า โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีสมาชิกในร้านค้าที่ใช้ประกอบการ 1-3 คน (คิดเป็นร้อยละ 53.3) รองลงมา มีสมาชิก 3-5 คน (คิดเป็นร้อยละ 36.7) และมีรายได้แต่ละเดือนโดยไม่คิดผลกำไรเดือนละ 20,001 – 30,000 บาท เป็นจำนวนมากที่สุด (คิดเป็นร้อยละ 40) รองลงมาคือมีรายได้ 5,001 – 10,000 บาท และ 10,001 – 20,000 (คิดเป็นร้อยละ 20) และ (ร้อยละ 16.7) ตามลำดับ (ดูตาราง 3.10 และ 3.11ประกอบ)

ตาราง 3.10 ร้อยละจำนวนสมาชิกในร้านค้าและร้อยละรายได้ต่อเดือน

จำนวนสมาชิกในร้านค้า	ร้อยละ
1-3	53.3
3-5	36.7
5-10	6.7
รวม	96.7

ตาราง 3.11 ร้อยละจำนวนสมาชิกในร้านค้าและร้อยละรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	6.7
5,001-10,000	20.0
10,001-20,000	16.7
20,001-30,000	40.0
มากกว่า 30,000	13.3
รวม	100

นอกจากนี้แล้วผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นคนในชุมชนนี้ (ร้อยละ 63.3) และเป็นบุคคลภายนอก (ร้อยละ 36.7) มีระยะเวลาในการค้าขายน้อยกว่า 5 ปีเป็นส่วนมาก (ร้อยละ 53.3) รองลงมาคือ 5 -10 ปี (ร้อยละ 33.3) พื้นที่ที่ใช้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นการเช่า (ร้อยละ 66.7) และเป็นเจ้าของร้านด้วยตัวเอง (ร้อยละ 33.3) สำหรับผู้ที่เช่าร้านค้าขายต้องเสียค่าเช่า ต่อเดือนในช่วง 2,500 – 5,000 บาทต่อเดือนเป็นจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 25) รองลงมา 20,000 – 30,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 20) โดยมีค่าเฉลี่ยค่าเช่าต่อเดือนคิดเป็น 10,375 บาทต่อเดือน

## เหตุผลที่ผู้ประกอบการค้าขายเลือกย่านนี้ให้เหตุผลว่า

อยู่ใกล้ที่พักอาศัยตนเอง มีอพาร์ทเมนต์ในที่นี่จำนวนมาก มีคนเดินผ่านเยอะและมีทำเลที่ตั้งดี (ร้อยละ 83.3) และมีวิธีการถ่ายโอนสินค้าและบริการโดยใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 36.7) นอกนั้นใช้รถรับจ้าง รถเข็น การเดิน เป็นต้น

ตาราง 3.12 ร้อยละลักษณะการใช้พื้นที่ และร้อยละราคาค่าเช่าต่อเดือน

ลักษณะการใช้พื้นที่	ร้อยละ
เป็นเจ้าของ	33.3
เช่า	66.7
รวม	100.0

ตาราง 3.13 อัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์เพื่อการค้าและการบริการในพื้นที่ศึกษา

ราคาเช่าต่อเดือน	ร้อยละ
2500.00	3.3
3000.00	6.7
5000.00	16.7
6000.00	3.3
7000.00	6.7
8000.00	10.0
20000.00	16.7
30000.00	3.3
รวม	66.7

- 2) การค้าขายแบบแผงลอยด้านหน้าอาคารพาณิชย์ ได้แก่ หาบเร่ แผงลอย ที่เช่าพื้นที่ด้านหน้าอาคารพาณิชย์ โดยค่าเช่าอยู่ที่ 3,000 – 6,000 บาทต่อเดือน ซึ่งถือเป็นรายได้ของเจ้าของอาคารที่ให้เช่าภายในอาคารและด้านหน้าอาคาร
- 3) การบริการด้านการขนส่ง เช่น จักรยานยนต์รับจ้าง รถกระบะรับจ้าง เป็นต้น
- 4) การเช่าห้องพัก เป็นการรองรับการพักอาศัยที่ดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาในพื้นที่จำนวนมาก โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ
  - ในห้องพัก อพาร์ทเมนต์ ค่าเช่า อยู่ที่ประมาณ 3,000 – 6,000 บาทต่อเดือน (วัลลภ, 2543)
  - ในบ้านเช่า ประมาณ 2,500 – 3,500 บาทต่อเดือน
  - ในอาคารพาณิชย์แบ่งเช่า ประมาณ 1,400 – 2,000 บาทต่อเดือน

### 3.11.2 ลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษาย่านกิ่งเพชร

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านสังคมและประชากรในระดับเขต และทอนลงมายังพื้นที่ศึกษา ปรากฏว่ามีชุมชนแออัดที่จัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานครอยู่ 4 ชุมชน ซึ่งมีคณะกรรมการชุมชนที่มาจากการเลือกตั้งของแต่ละชุมชน โดยมีบ้าน 679 หลังคาเรือน และมีประชากรรวม 1,983 คน(ดูแผนที่ 3.45 ประกอบ) และชุมชนเมืองที่บ้านแต่ละหลังมีรั้วรอบขอบชิด 1 ชุมชน โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1) ชุมชนหลังกรมทางหลวง (ชุมชนแออัด)

- มีประชากร 354 คน
- 45 หลังคาเรือน
- 90 ครอบครัว
- เจ้าของที่ดิน : ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการทางรถไฟ

#### 2) ชุมชนซอยมันสิน 2-4 (ชุมชนแออัด)

- มีประชากร 480 คน
- 131 หลังคาเรือน
- 98 ครอบครัว
- เจ้าของที่ดิน : ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กระทรวงการคลังและเอกชน
- อาชีพ รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ธุรกิจส่วนตัว รับจ้างทั่วไป

#### 3) ชุมชนซอยแดงบุหงา (ชุมชนแออัด)

- มีประชากร 600 คน
- 124 หลังคาเรือน
- 150 ครอบครัว
- เจ้าของที่ดิน : เอกชน กระทรวงการคลัง
- อาชีพ ส่วนใหญ่รับจ้าง รองลงมาค้าขาย

#### 4) ชุมชนซอยสุเหร่า

- มีประชากร 549 คน
- 150 หลังคาเรือน
- 200 ครอบครัว
- เจ้าของที่ดิน : เอกชน
- อาชีพ ส่วนใหญ่รับจ้าง รองลงมาค้าขาย

5) ซอยเพชรบุรี 3 เป็นถนนปลายตัน ที่เข้าถึงได้โดยตรงจากถนนเพชรบุรี ซึ่งมีบ้านเดี่ยวกระจุกตัวอยู่หลายหลัง โดยมีรั้วรอบขอบชิดที่ชัดเจน แต่ไม่มีการรวมตัวกันเพื่อจดทะเบียนเป็นชุมชน (ที่มา : สำนักงานเขตราชเทวี, 2547 และการสำรวจพื้นที่)

ด้านศาสนา ส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธแต่ไม่มีวัดตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา และบางส่วนนับถือศาสนาอิสลาม คือ ชุมชนซอยสุเหร่า โดยมีมัสยิดอยู่ 1 แห่ง คือมัสยิดดารุ้ลละมาน ซึ่งผู้นับถือศาสนาอิสลามคิดเป็น 3 เปอร์เซ็นต์ จากประชากรทั้งหมด

ด้านบริการทางการศึกษาในพื้นที่ศึกษา มีโรงเรียนประถมศึกษาอยู่ 1 แห่ง คือ โรงเรียนประเทืองวิทย์ อรุพงษ์ ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมันลิน 3 และโรงเรียนสอนศาสนาภายในชุมชนซอยสุเหร่าอีก 1 แห่ง นอกจากนี้ยังมีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาอีก 1 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ที่มีบทบาทในการรองรับ การศึกษาในระดับเมือง

จากการแบ่งกลุ่มอาคารตามการวิเคราะห์ภาพและพื้นที่ ประกอบกับการลงสำรวจพื้นที่ สามารถแบ่งชุมชน ออกเป็น 7 พื้นที่(ดูแผนที่ 3.46 ประกอบ) ได้ดังต่อไปนี้

1) พื้นที่ที่ 1 บริเวณชุมชนริมทางรถไฟ

ลักษณะของอาคารขนาดเล็ก และการจัดวางอาคารไม่มีรูปแบบ ดูสับสนและขาดความต่อเนื่อง อัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารมีน้อย นอกจากนี้พื้นที่เปิดโล่งที่เป็นแนวกถนนและแนววางรถไฟ ที่มีระยะถอยร่นค่อนข้างมาก

2) พื้นที่ที่ 2 บริเวณใต้ทางด่วน ริมถนนพระราม 6 (ชุมชนซอยมันลิน)

ลักษณะของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลาง มีอัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารค่อนข้างน้อย

3) พื้นที่ที่ 3 บริเวณถนนซอยเพชรบุรี (ส่วนมากเป็นอพาร์ทเมนต์)

ลักษณะของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยมีสัดส่วนของขนาดกลางมากกว่าการจัดวางอาคาร มีแนวเรียงกันตามถนน มีอัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารขนาดกลางค่อนข้างน้อย ส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคารขนาดเล็กมีค่อนข้างมาก

4) พื้นที่ที่ 4 บริเวณระหว่างถนนซอยเพชรบุรี 5 (ส่วนมากเป็นอาคารพาณิชย์)

ส่วนมากลักษณะของอาคารขนาดกลาง มีอัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารค่อนข้างน้อย มีพื้นที่เปิดโล่งขนาดกลางอยู่ 3 ส่วน ซึ่งใช้เป็นลานจอดรถ

5) พื้นที่ที่ 5 บริเวณระหว่างถนนซอยเพชรบุรี 3 (บ้านเดี่ยว)

บริเวณริมถนนเพชรบุรีลักษณะของอาคารมีขนาดใหญ่ ส่วนภายในถนนซอยมีขนาดเล็ก การจัดวางอาคารไม่มีรูปแบบ และขาดความต่อเนื่อง อัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารค่อนข้างสูง

6) พื้นที่ที่ 6 บริเวณชุมชนซอยแดงบุหงา และอาคารพญาไทพลาซ่า

ส่วนมากเป็นอาคารขนาดเล็ก นอกจากอาคารพญาไทพลาซ่าที่มีขนาดใหญ่ การจัดวางอาคารไม่มีรูปแบบ อัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารค่อนข้างสูง

7) พื้นที่ที่ 7 บริเวณระหว่างซอยเพชรบุรี 7 (ชุมชนซอยสุเหร่า)

ลักษณะของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลาง การจัดวางอาคารไม่มีรูปแบบ ขาดความต่อเนื่อง อัตราส่วนของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารค่อนข้างน้อย มีพื้นที่เปิดโล่งอยู่ 2 ส่วน คือ ลานจอดรถ และ สุสาน

### 3.11.3 ประชากรที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

ประชากรในพื้นที่ศึกษา ถือเป็นประชากรที่มีความหนาแน่นมาก คือ 120 คน/ไร่ ซึ่งคำนวณจากการใช้ประโยชน์อาคาร และนำมาวิเคราะห์เพื่อแบ่งกลุ่มผู้ใช้ ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 3.14 แสดงจำนวนประชากรที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	จำนวนอาคาร(หลัง)	ประชากร(คน)
บ้านเดี่ยว	219	852
ชุมชนแออัด	450	1,983
อาคารพาณิชย์	192	3,215
อพาร์ทเมนท์	64	14,398
อาคารชุด	2	4,100
รวม	927	24,548

ที่มา: คำนวณจากการสำรวจพื้นที่, เมษายน 2548

เมื่อนำจำนวนประชากรมาเปรียบเทียบกับเพื่อหาขนาดชุมชนจากมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ จะได้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 3.15 เปรียบเทียบจำนวนประชากรจากขนาดชุมชน

ขนาดชุมชน/ รายการเปรียบเทียบ	จำนวนที่อยู่อาศัย(หน่วย)	จำนวนประชากร(คน)	ประชากรในพื้นที่ศึกษา (คน)
หมู่บ้าน	400(300-500)	2,000(1,500-2,500)	-
ตำบล	1,600(1,200-2,000)	8,000(6,000-10,000)	-
อำเภอ	4,800(3,600-6,000)	24,000(18,000-30,000)	<u>24,548</u> (พื้นที่ศึกษาและพื้นที่ ต่อเนื่อง)
เมือง	14,500(10,800-18,000)	72,000(54,000-90,000)	-

ที่มา: มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ, 2529

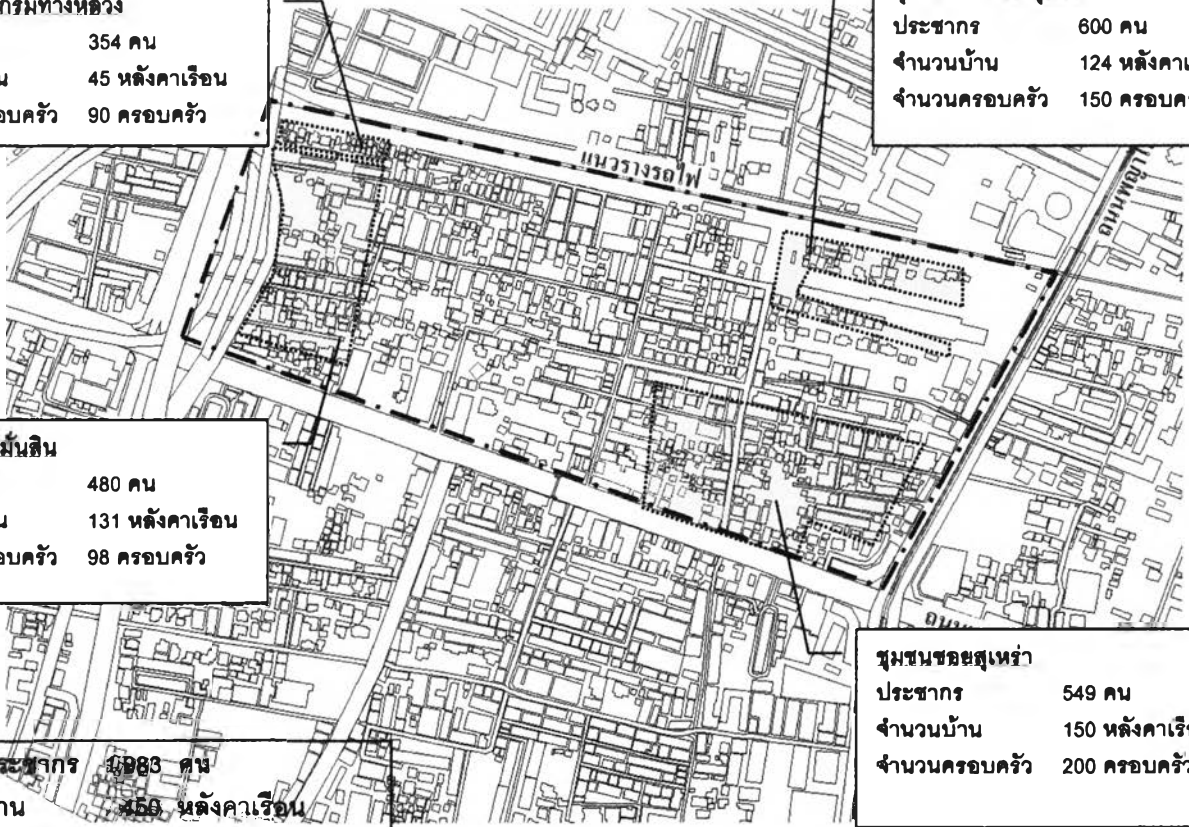
ชุมชนหลังกรมทางหลวง  
 ประชากร 354 คน  
 จำนวนบ้าน 45 หลังคาเรือน  
 จำนวนครอบครัว 90 ครอบครัว

ชุมชนซอยแดงบุหงา  
 ประชากร 600 คน  
 จำนวนบ้าน 124 หลังคาเรือน  
 จำนวนครอบครัว 150 ครอบครัว



ชุมชนซอยมันดิน  
 ประชากร 480 คน  
 จำนวนบ้าน 131 หลังคาเรือน  
 จำนวนครอบครัว 98 ครอบครัว

จำนวนประชากร 1,983 คน  
 จำนวนบ้าน 459 หลังคาเรือน  
 จำนวนครอบครัว 538 ครอบครัว

ชุมชนซอยสุเทวี่  
 ประชากร 549 คน  
 จำนวนบ้าน 150 หลังคาเรือน  
 จำนวนครอบครัว 200 ครอบครัว



**สัญลักษณ์**

-  ขอบเขตชุมชนแออัด
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ที่มา: สำนักงานเขตราชเทวี, 2547

**แผนที่ 3.45 ที่ตั้งและจำนวนคนในชุมชนแออัด**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



3)ชุมชนซอยเพชรบุรี ส่วนมากเป็นผู้พักอาศัยแบบเช่าได้แก่พาร์ทเมนท์ แมนชั่น โดยมีถนนคอนกรีตที่รถเข้าถึงได้



4)ชุมชนซอยเพชรบุรี 5 มีการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน มีถนนคอนกรีตที่ใช้เดินรถทางเดียว เป็นถนนที่มีการสัญจรคับคั่งของรถและคนเดิน มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา

6)ชุมชนซอยแดงบุหงา ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ทอปลาซ่า และชุมชนแออัดขนาดกลาง สภาพบ้านเรือนเป็นบ้านไม้สองชั้น ทางเท้าคอนกรีต

1)ชุมชนริมทางรถไฟ สภาพเป็นชุมชนแออัด และตึกแถวเข้าถึงได้จากทางคอนกรีตริมทางรถไฟ โดยการสัญจรส่วนใหญ่เป็นทางเดินเท้าและจักรยานยนต์ มีการนันทนาการ เช่น นั่งพักผ่อนและออกกำลังกายบริเวณริมทางรถไฟ ในตอนเช้าและตอนเย็น



2)ชุมชนติดถนนพระราม 6 บริเวณสี่แยกจตุรพงษ์ มีทั้งหมด 4 ซอย ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ฐานะดี บ้านเรือนมีรั้วรอบขอบชิด บางส่วนมีสภาพเป็นชุมชนแออัด ทุกซอยมีถนนคอนกรีตรถเข้าถึงได้ มีลานกีฬาและสนามเด็กเล่นของชุมชน



5)ชุมชนซอยเพชรบุรี 3 สภาพชุมชนเป็นบ้านเดี่ยว ที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีฐานะดี มีถนนคอนกรีตที่รถสามารถเข้าถึงได้

7)ชุมชนซอยสุเหร่า บริเวณซอยเพชรบุรี 7 ชุมชนขนาดกลาง มีการปะปนกันของชุมชนดั้งเดิมที่ส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม และกลุ่มอาคารให้เช่าประเภทพาร์ทเมนท์



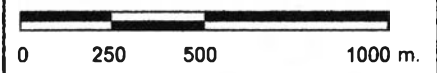
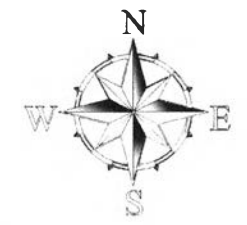
### สัญลักษณ์



ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



ขอบเขตรูปแบบทางสังคม



ที่มา: การสำรวจและวิเคราะห์พื้นที่

### แผนที่ 3.46 แสดงการแบ่งรูปแบบทางสังคมในพื้นที่ศึกษา

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.12 สรุปภาพรวมของแผนพัฒนาและปรับปรุงเขตราชเทวีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

แผนพัฒนาที่ทางสำนักผังเมืองได้วางแผนไว้ เป็นแผนพัฒนาที่ครอบคลุมทั้งเขตราชเทวี ซึ่งจะนำมาสรุป เพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่ศึกษาย่านกิงเพชร ดังต่อไปนี้

#### 3.12.1 ระดับเมือง คือ แผนพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการสัญจร

- 1) การขยายโครงข่ายการสัญจรของรถไฟฟ้าให้กระจายตัวอย่างทั่วถึงในเขตกรุงเทพมหานครครบรอบนอก เพื่อความสะดวกในการเชื่อมต่อการเดินทาง และการเชื่อมต่อการสัญจรของสถานีรถไฟฟ้าระหว่างสถานีพญาไทไปสนามบินสุวรรณภูมิ
- 2) การขยายเส้นทางสัญจรโดยการตัดถนนเลียบทางรถไฟที่ส่งผลดีต่อการเข้าถึงชุมชนในทุกทิศทาง
- 3) การสร้างรถไฟฟ้าชุมชน Hopewell ที่มีโครงการก่อสร้างทับบนเส้นทางรถไฟสายตะวันออกในทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา รวมถึงสถานีซึ่งมีที่ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ศึกษา 2 สถานี ดังนั้นพื้นที่จึงได้รับอิทธิพลต่อการรองรับทางการค้าและการบริการโดยรอบสถานีในอนาคต

#### 3.12.2 ระดับเขตและชุมชน

##### 1) แผนการใช้ที่ดินในอนาคต(แผนที่ 3.47)

เขตราชเทวี เป็นเขตที่มีแนวโน้มในการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรมสูงมากเขตหนึ่งซึ่งขยายตัวออกมาจากเขตบางรักและเขตปทุมวัน อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางทางด้านแหล่งงานที่สำคัญในกรุงเทพมหานคร และจะเป็นเขตที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าในอนาคต ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เป็นไปในแนวตั้งมากยิ่งขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนสายหลัก อาทิเช่น ถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา นอกจากนี้ยังพบว่าอาคารสูงยังมีการก่อสร้างในบริเวณถนนสายรองบางสายอีกด้วย เช่น ถนนนานา ถนนรางน้ำ เป็นต้น และบริเวณถนนซอย เช่น ซอยจุลดิศ ซอยอินทรา เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นย่านการค้า ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการในสินค้าและบริการ ในขณะเดียวกันก็ส่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินปะปนกับที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ปัญหาการจราจรคับคั่งในซอย ที่ทำหน้าที่รองรับรถยนต์มากขึ้น เป็นต้น ดังนั้นแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตราชเทวีจะมีการใช้ที่ดินเป็นแบบอาคารสูงในลักษณะหลายการใช้สอย (Complex) โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงแรม สถานที่พักผ่อนภายในอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งถ้าหากไม่มีการวางแผน จะส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในด้านคุณภาพชีวิต ความแออัด และความปลอดภัย ดังนั้น การเสนอให้ใช้ประเภทการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed uses) จะมีความเหมาะสมกับการพัฒนามากกว่าการกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเฉพาะเจาะจงแบบใดแบบหนึ่ง โดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม การใช้ที่ดินแบบผสมผสานในที่นี้ หมายความว่ากำหนดให้มีการใช้ที่ดินหลัก 2 ประเภทเท่านั้น คือ พาณิชยกรรม กับอยู่อาศัย โดยในพื้นที่ศึกษาย่านกิงเพชร ทางสำนักผังเมืองได้รับการวางแผนด้านการใช้ที่ดินในอนาคต ดังต่อไปนี้



### 1.1) การใช้ที่ดินแบบผสมผสานโดยเน้นการอยู่อาศัย

พื้นที่บริเวณทิศเหนือของเขต บริเวณบล็อกรถของถนนราชวิถี ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ และถนนรางน้ำ รวมทั้งพื้นที่บริเวณชอยหมอเหล็ง และทิศเหนือของบึงมักกะสันใกล้เขตดินแดง เป็นพื้นที่ที่มีบทบาททั้งการพักอาศัยและโอกาสทางการค้า โดยบริเวณกลุ่มถนนรางน้ำ จะเป็นที่พักอาศัยมากและมีคุณภาพชีวิตดี โดยเฉพาะเมื่อมีการสร้างสวนสันติภาพแล้ว ในขณะที่เดียวกันก็เป็นพื้นที่ที่มีโอกาสทางการค้าด้วยเนื่องจากมีบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นศูนย์กลางการคมนาคม อย่างไรก็ตาม อาคารบริเวณนี้จะถูกควบคุมด้วยข้อบัญญัติควบคุมความสูงของอาคารโดยรอบอนุสาวรีย์ ดังนั้น จึงเสนอให้มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานโดยเน้นการอยู่อาศัยเป็นหลัก

**เสนอแผน :** ให้มีการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน (ผ.) โดยกำหนดค่า F.A.R. ไว้ที่ 6 ซึ่งเชื้ออำนวยให้ใช้เป็นพื้นที่การค้าได้อย่างไม่หนาแน่นมาก และกำหนดค่า O.S.R. ไว้ที่ 30 เพื่อให้มีพื้นที่โล่งเพียงพอสำหรับอาคารพักอาศัย

### 1.2) การใช้ที่ดินประเภทผสมผสาน โดยเน้นพาณิชย์กรรม

พื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ของเขต ส่วนใหญ่มีกิจกรรมทางการค้ามาก รวมทั้งเป็นย่านธุรกิจ มีความต้องการการเพิ่มพื้นที่ทางพาณิชย์กรรม ในขณะเดียวกันก็มีชุมชนปะปนอยู่ ทั้งบ้านเดี่ยวที่มีเนื้อที่กว้างและชุมชนแออัด ในกรณีนี้เสนอให้มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานโดยให้เน้นการมีสัดส่วนของพาณิชย์กรรมสูงกว่าการพักอาศัย

**เสนอแผน :** กำหนดประเภทการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (ผ.) เหมือนบริเวณแรก และให้กำหนดค่า F.A.R. ไว้เท่ากับ 6 เหมือนกัน แต่ให้ผนวกระบบโบนัส (Bonus System) กล่าวคือ หากมีการเว้นระยะร่นมากกว่าที่กฎหมายกำหนด และยกให้เป็นสาธารณะ จะมีการให้แรงจูงใจโดยให้เพิ่มค่า F.A.R. เป็น 8 ได้ ส่วนการกำหนดค่า O.S.R. จะให้มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 20

## 2) โครงข่ายและสถานีรถไฟฟ้านอนาคต

ได้แก่ โครงการไฮปোলต์ โดยการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันกระทรวงคมนาคมและการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ยกเลิกสัญญาสัมปทานเนื่องจากการก่อสร้างไม่เป็นไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม โครงการนี้ถึงแม้จะมีการยกเลิกสัญญาสัมปทานแต่คาดว่าจะคงไว้ในหลักการเดิม คือการเน้นเส้นทางด่วนและทางรถไฟยกระดับและสำหรับทางรถไฟใน ส่วนเขตเมืองชั้นในจะเป็นระบบรถไฟชุมชนซึ่งมีแนวทางไปตามเส้นทางรถไฟเดิมเป็นส่วนใหญ่ โดยสถานีที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในจุดเดิม และมีผลต่อพื้นที่ศึกษา คือ สถานีพญาไท และสถานียมราช เนื่องจากเป็นระยะห่างที่เหมาะสม ซึ่งโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างแน่นอน คือ การ

เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างสถานีพญาไทกับสนามบินสุวรรณภูมิ โดยจะแล้วเสร็จตามสัญญาในปี พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานี

### 3) โครงการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม

จากการวิเคราะห์ปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าพื้นที่คมนาคมไม่เพียงพอต่อปริมาณการจราจร ดังนั้นในแผนพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่ศึกษา คือ การสร้างถนนสายรองเลียบทางรถไฟ เพื่อกระจายการจราจรให้ทั่วถึง โดยอยู่ในระยะ 1-5 ปี

### 4) โครงการพัฒนาสิ่งแวดล้อม

ได้แก่ โครงการสวนชุมชนรถไฟจิดตรลดา ที่มีวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงพื้นที่รกร้างว่างเปล่าให้เป็นสวนระดับชุมชน รองรับการใช้งานของผู้คนในพื้นที่ โดยโครงการอยู่ในระยะ 1-5 ปี

### 5) โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่ว่างใต้ทางด่วน

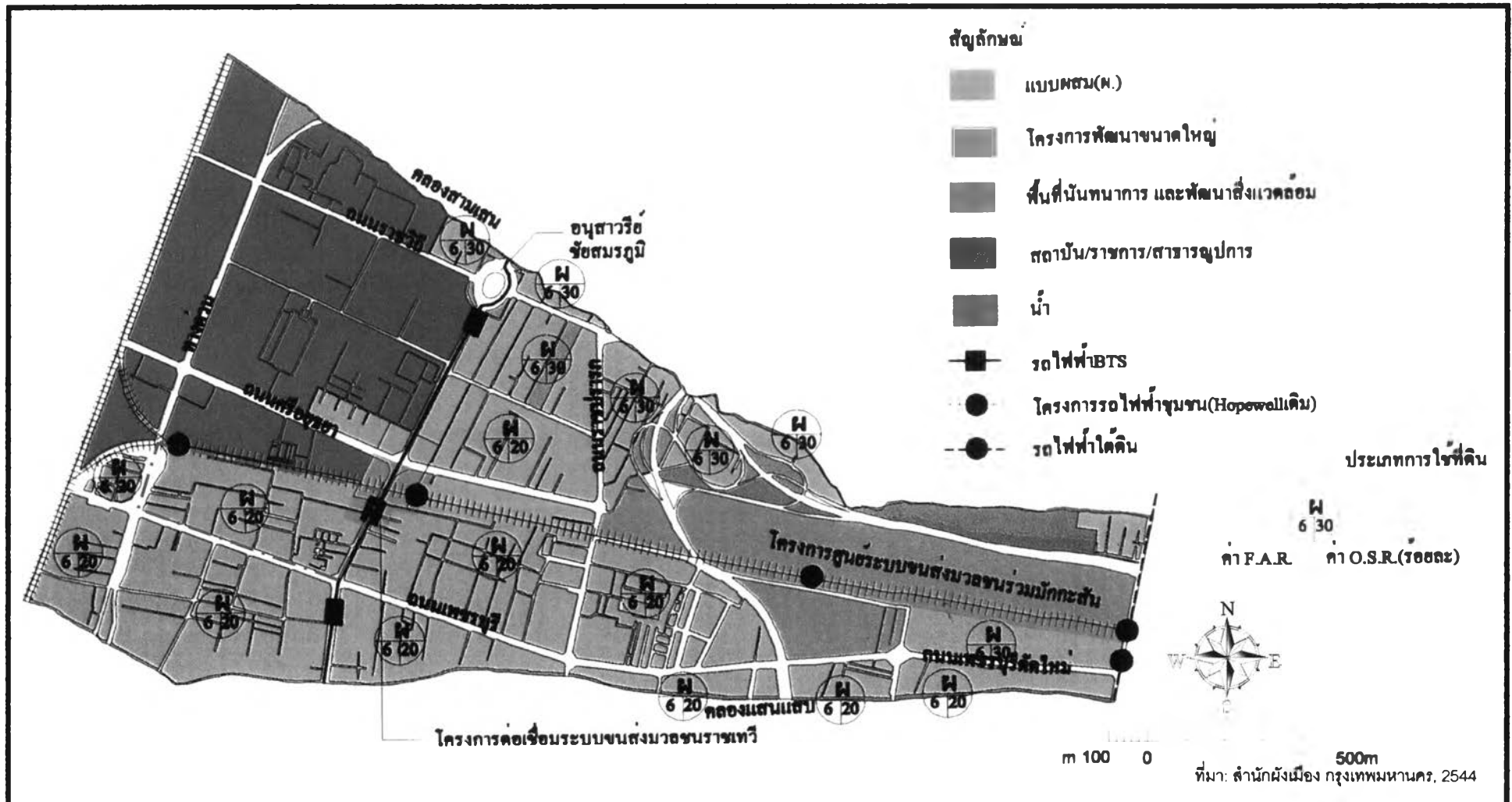
เนื่องจาก ปัจจุบัน พื้นที่ใต้ทางด่วนบริเวณถนนพระราม 6 ใกล้กับสี่แยกอุรุพงษ์ ได้มีการใช้พื้นที่เพื่อการค้าขายและการนันทนาการ รวมถึงการอยู่อาศัยและเป็นห้องน้ำสาธารณะที่ขาดการดูแล จนเกิดความทรุดโทรม การทางพิเศษแห่งประเทศไทย จึงมีแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้สามารถใช้งานได้หลากหลาย และมีสุขลักษณะมากขึ้น

### 6) โครงการพัฒนาชุมชนแออัด

เป็นโครงการที่คำนึงถึงแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในย่านใจกลางเมือง ที่ชุมชนแออัดจะต้องได้รับการพัฒนาให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น หรือสามารถใช้พื้นที่ให้เต็มศักยภาพ และไม่ปล่อยให้รกร้าง ซึ่งทางสำนักผังเมือง ได้มีแนวทางในการพัฒนา โดยก่อสร้างใหม่ โดยเพิ่มจำนวนชั้น และให้มีพื้นที่สีเขียว เช่น สวนสาธารณะ ลานชุมชน ระยะ 1-11 ปี

จากการศึกษาโครงการที่เกี่ยวข้อง พบว่าภาพรวมของพื้นที่เขตราชเทวี มีแนวโน้มในการพัฒนาอย่างรวดเร็วในอนาคต ดังนั้นการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ จึงจำเป็นต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับโครงการพัฒนาดังกล่าว





**แผนที่ 3.47** ผังเสนอแนะการใช้ที่ดินเขตราชเทวี

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.13 สรุปแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ย่านกิ่งเพชรในอนาคต

#### 3.13.1 ด้านการใช้ที่ดิน

มีแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณริมถนนเพชรบุรี และ ถนนพญาไท ที่สามารถรองรับธุรกิจระดับเมือง ส่วนภายในชุมชนมีแนวโน้มการพัฒนาเพื่อเป็นพื้นที่ผสมผสาน ด้านการค้าและการพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบัน สภาพแวดล้อมและอาคารมีความเสื่อมโทรมและ แออัดมาก เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจในเมือง ที่ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่ด้านการค้าขาย การ บริการ และการพักอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ใหม่จึงเป็นไปได้สูงมาก

ซึ่งการใช้ที่ดินในลักษณะนี้ สอดคล้องกับข้อมูลที่สำนักผังเมืองได้ทำการสำรวจไว้ คือ ภายในเมืองจะมีการขยายตัวทางด้านพาณิชย์กรรมมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่รอบนอกมีการขยายตัวทางด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการพักอาศัยมิได้มีเฉพาะพื้นที่รอบนอกเท่านั้น แต่ภายในย่านใจกลางเมืองยังคงมีความหนาแน่นของ ประชากรที่เพิ่มมากขึ้น และยังคงต้องการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน เนื่องจากภายในย่านใจกลางเมืองมี แหล่งงานที่ดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาทำงาน และต้องการมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานมากขึ้น(ดูแผนที่ 3.48 – 3.50)

#### 3.13.2 ด้านการสัญจร

ปัจจุบันการสัญจรภายในพื้นที่ศึกษา ยังไม่สามารถเชื่อมต่อพื้นที่ได้ทั้งหมด จนเป็นสาเหตุของการใช้ ประโยชน์ที่ดินได้ไม่เต็มศักยภาพ พื้นที่หลายแปลงถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า และชุมชนหลายแห่งยังเป็น ชุมชนแออัดที่เสื่อมโทรมไม่ได้รับการพัฒนา ดังนั้นหากมีการเพิ่มการเข้าถึงที่มีความต่อเนื่อง จะส่งผลดีต่อการ พัฒนาชุมชนและเพิ่มมูลค่าของที่ดินมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังสามารถรองรับการขยายตัวทางการค้าและการ พักอาศัยที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้นในอนาคตได้อีกด้วย

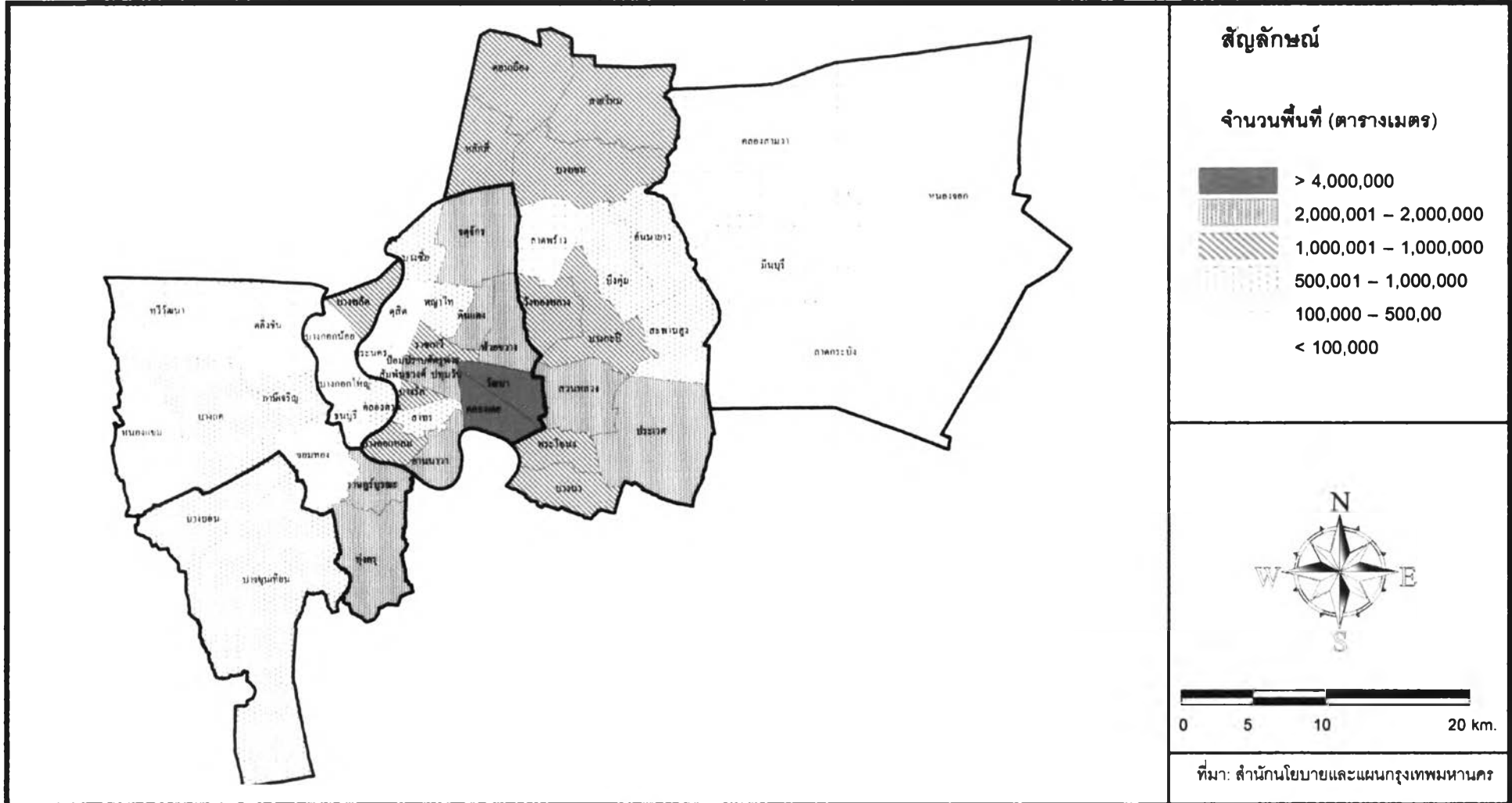
ส่วนการเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนกับกรุงเทพมหานครนั้น มีแนวโน้มในการเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า Hopewell ที่เป็นศักยภาพในการเชื่อมต่อการสัญจรที่สมบูรณ์แบบในอนาคต

#### 3.13.3 ด้านการจัดกลุ่มอาคาร

มีแนวโน้มพัฒนาเป็นอาคารสูงริมถนนสายหลัก และมีการเกาะกลุ่มของประเภทอาคารที่มีกิจกรรม คล้ายกันในพื้นที่เดียวกัน โดยริมถนนสายหลักมีแนวโน้มการพัฒนาเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคาร ชุมชน ส่วนภายในชุมชนจะเน้นอาคารแบบผสมผสานที่สามารถรองรับการค้าขายและการพักอาศัยในชุมชนชน รวมถึงสามารถรองรับผู้ใช้ในระดับเมืองอีกด้วย

#### 3.13.4 ด้านพื้นที่เปิดโล่งและการนันทนาการ

เมื่อแนวโน้มของการสร้างอาคารเป็นอาคารสูง ดังนั้นจึงสามารถเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งนอกอาคารได้มากขึ้น เพื่อใช้ประโยชน์ในการเชื่อมต่อการเดินทาง และใช้เป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่สามารถรองรับกิจกรรมได้ หลากหลายประเภท ทั้งลานโล่งในย่านการค้า ลานโล่งสำหรับกิจกรรมชุมชน และลานโล่งที่ใช้สำหรับการ นันทนาการ

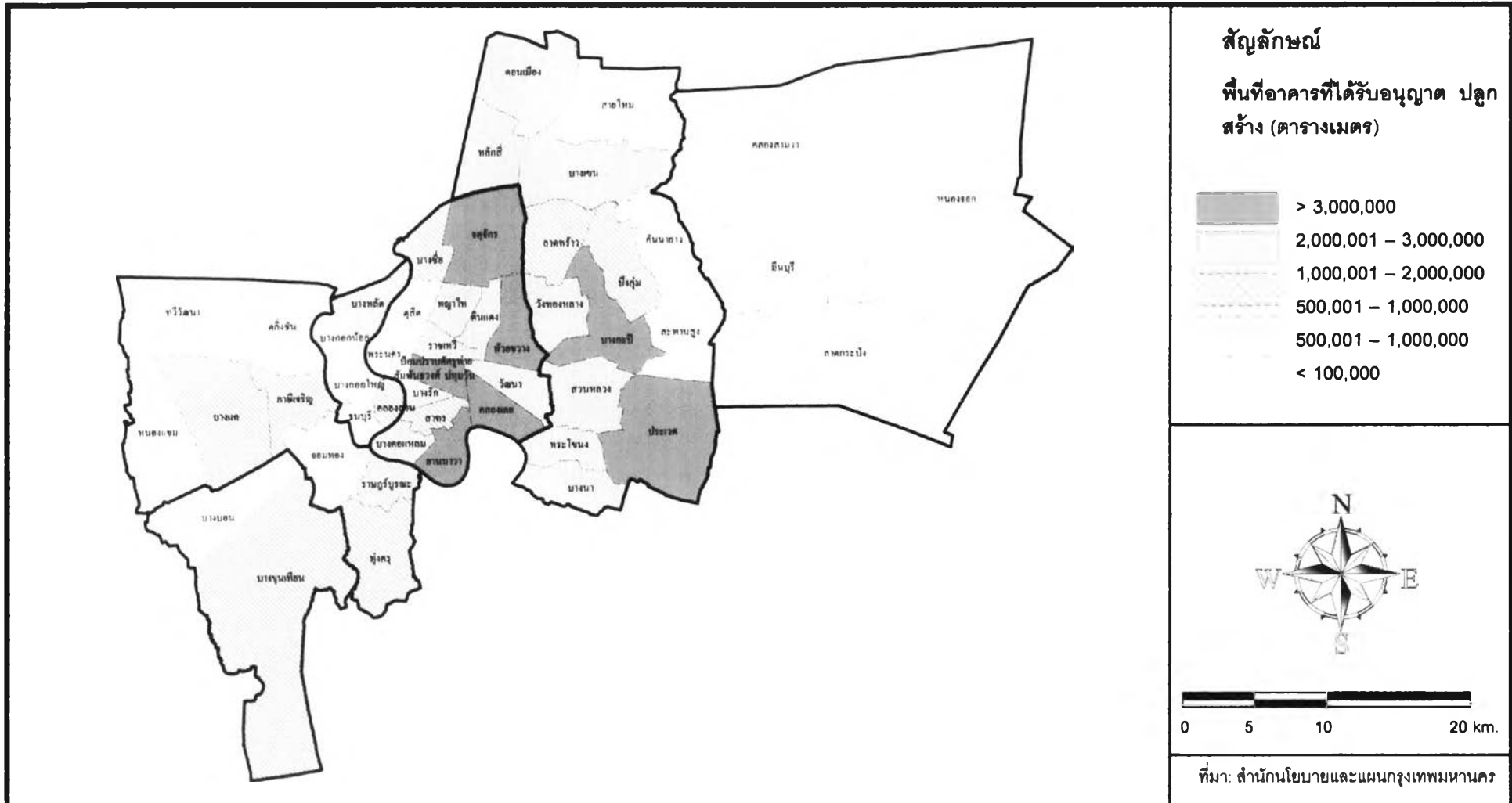


ที่มา: สำนักงานโยธาและแผนกรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.48 พื้นที่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่าง ปี พ.ศ. 2534-2543 (ตร.ม.)

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

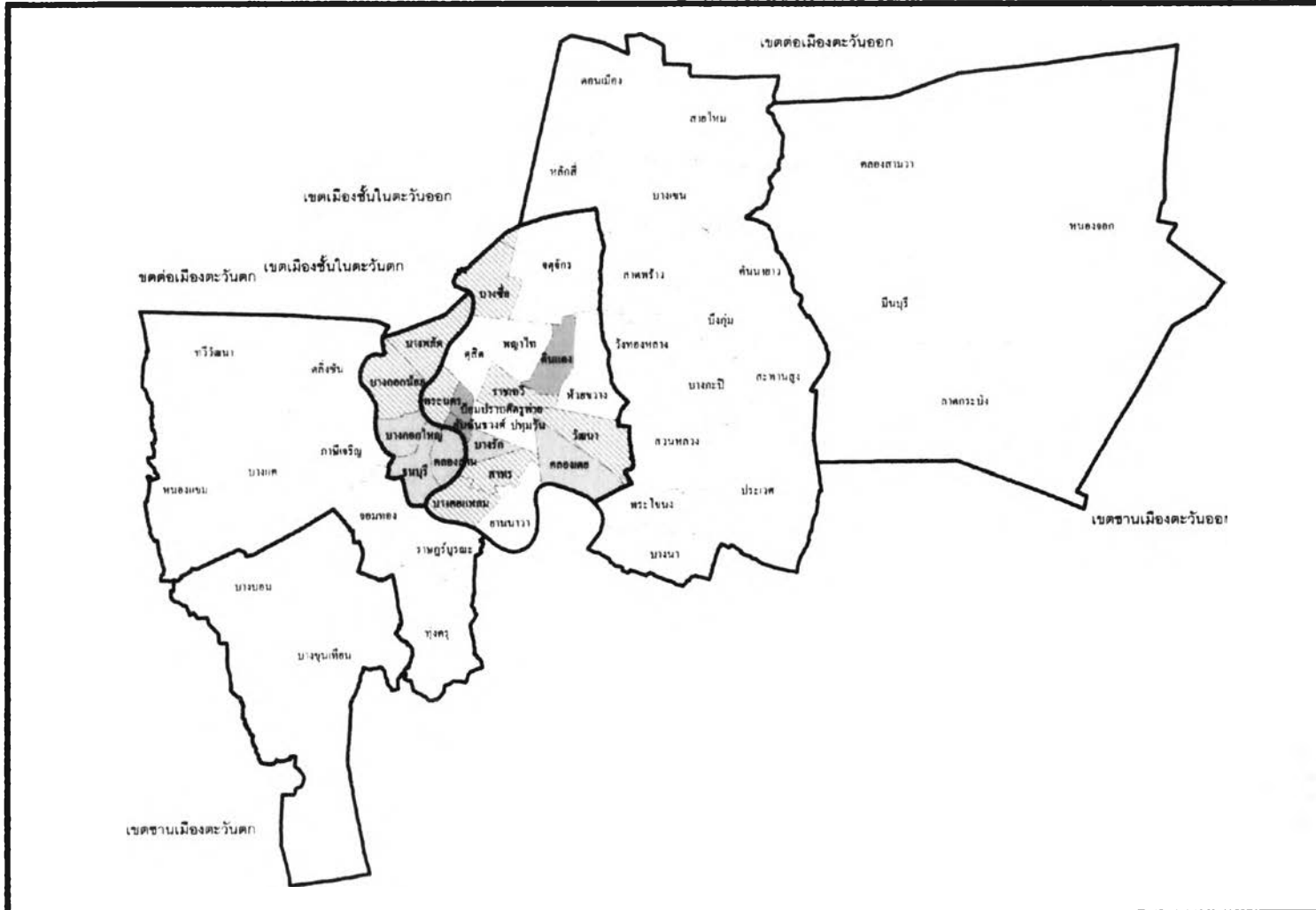


แผนที่ 3.49 การกระจายตัวของอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างระหว่าง ปี พ.ศ. 2534-2543

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

ที่มา: สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

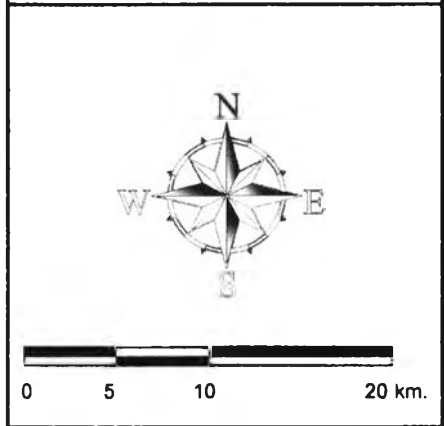




**สัญลักษณ์**

**ความหนาแน่นของที่พักอาศัย (หลัง/ตร.กม.)**

	> 500	(3)
	4,001 – 5,000	(5)
	3,001 – 4,000	(8)
	2,001 – 3,000	(12)
	1,000 – 2,000	(13)
	< 1,000	(9)



ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

**แผนที่ 3.50 การกระจายความหนาแน่นของที่พักอาศัย ปี พ.ศ. 2543**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกึ่งเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพรพรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.14 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่ในบริเวณที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ถูกกำหนดโดยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ฉบับปัจจุบัน กฎกระทรวง 414 (ใช้บังคับ 5 ก.ค. 2542 ครบ 5 ปี 4 ก.ค. 2547 ขยายเวลา 1 ปี) ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม คือ

ที่ดินประเภท พ.3-15 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมชุมชนรองและพาณิชยกรรมเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้าและการบริการ รวมทั้งการค้าและการบริการเฉพาะประเภทที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

การใช้ที่ดินนอกเหนือจากเพื่อการอยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 7
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับ 4.5

โดยมีรายละเอียดสำคัญของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท คือ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิดร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

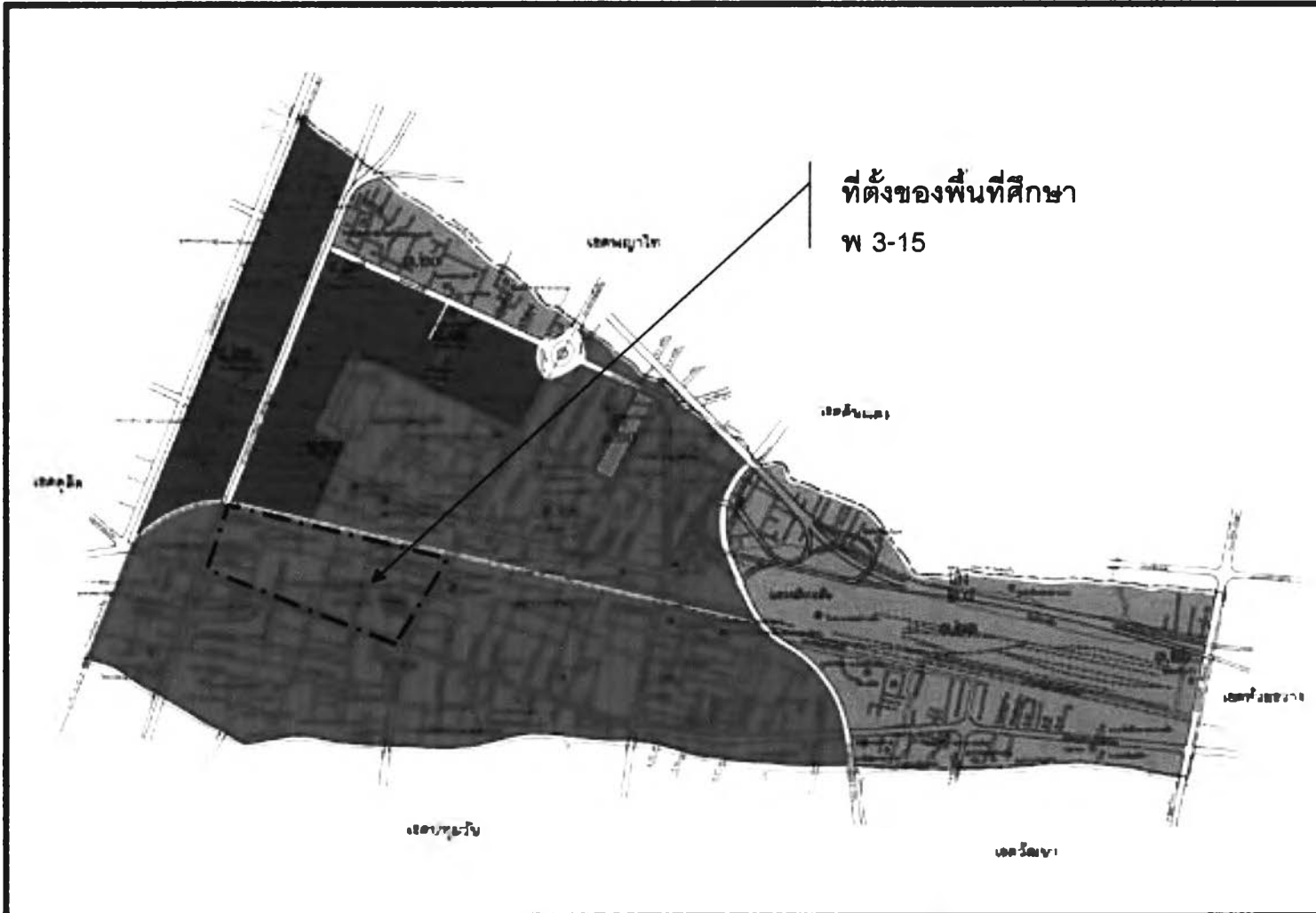
ที่ดินประเภท พ.3-15 (ดูแผนที่ 3.51 ประกอบ) อนุญาตให้ประโยชน์เพื่อการดังต่อไปนี้

- อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว
- อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม อยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่
- อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง อยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- พาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว
- พาณิชยกรรมพื้นที่เกิน 100 ตร.ม. 200 ตร.ม. และ 300 ตร.ม.
- สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่ สำนักงานประเภทอาคารสูง
- สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- โรงแรม โรงมหรสพ
- ตลาด ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า
- สถานพยาบาล สถานศึกษา
- สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก



ที่ดินประเภท พ.3-15 อนุญาตให้ประโยชน์ ตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้


- สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้า สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิง ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม.
- ป้ายโฆษณา การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีระห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีเขตทางตั้งแต่ 40 ม. ถึงจุดติดตั้งป้ายน้อยกว่า 50 ม. เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง หรือสถานีบริการก๊าซ
- อุทยานกรรมบริการชุมชน อุทยานกรรมบริการ อุทยานกรรมบรรจุก๊าซ ตามบัญชีแนบท้าย
- ลู่สาน ฌาปนสถาน เงื่อนไขทดแทนของเดิม





**สัญลักษณ์**

 พลาธิการกรรม  
 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



0 400 800 1600 m.

ที่มา: สำนักผังเมือง, 2547



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**แผนที่ 3.51 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542)เขตราชเทวี**

โครงการออกแบบปรับปรุงองค์ประกอบชุมชนย่านกิงเพชร เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
 จัดทำโดย นางสาวทิพวรรณ แสนจันทร์ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง