

บทที่ 3

สภาพพื้นที่กรณีศึกษา

พื้นที่กรณีศึกษาทั้งสองพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตสาทร โดยพื้นที่บริเวณชุมชนตลาดสวนพลูตั้งอยู่ในแขวงทุ่งมหาเมฆ และ พื้นที่บริเวณศูนย์การค้าวรวรด์น ตั้งอยู่ในแขวงทุ่งวัดดอน ซึ่งเขตสาทรแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 3 แขวงคือ 1. แขวงยานนาวา 2. แขวงทุ่งวัดดอน 3. แขวงทุ่งมหาเมฆ

สภาพพื้นที่เขตสาทร

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ในเขตสาทร สภาพพื้นที่เดิมเป็นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นดินอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเกษตรกรรม แต่ในปัจจุบันพื้นที่มีการขยายตัว โดยมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น แม้ในระยะหลังจำนวนประชากรจะลดลง แต่ก็มีมีการขยายตัวในด้านที่อยู่อาศัยขึ้นเป็นอย่างมาก ประกอบกับที่ดินมีราคาสูง จึงทำให้เจ้าของที่ดินเดิมขายที่ดิน เพื่อสร้างอาคารพาณิชย์ โรงแรม บ้านจัดสรร และสถานประกอบการเป็นจำนวนมาก ทำให้สภาพทางธรรมชาติลดน้อยหายไป กลายเป็นชุมชนหนาแน่นเข้ามาแทนที่ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม โดยการเปลี่ยนแปลงนี้ต่อมาได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายถนนสายหลักและสายรอง การก่อสร้างสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชเชื่อมผ่าน ไปยังพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา รวมไปถึงการเปิดใช้ทางด่วนชั้นที่สองส่วน B ที่มาเชื่อมกับทางด่วนเฉลิมมหานครชั้นที่หนึ่ง ผนวกกับการเปิดใช้งานของถนนเลียบบคลองช่องนนทรี ซึ่งมีเขตทางกว้าง 40.00 เมตร ทำให้ภาพรวม

ของการเดินเข้า – ออระหว่างพื้นที่เขตสาทรกับพื้นที่โดยรอบสะดวกมากยิ่งขึ้น และจากการคมนาคมที่สะดวกนี้เองทำให้เขตสาทร กลายเป็นพื้นที่พักอาศัยในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดของกรุงเทพมหานคร และยังเป็นแหล่งรวมของอาคารสำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งลักษณะของอาคารที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ขยายตัวทางแนวตั้ง เพื่อความคุ้มทุนกับมูลค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอยู่ตลอดเวลา นอกจากนั้นแล้วพื้นที่รอบข้าง ไม่เพียงแต่ส่งผลให้เขตสาทรเกิดการพัฒนากายภาพอย่างรวดเร็ว แต่ยังส่งผลให้เขตยานนาวา และเขตบางคอแหลมซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง มีการเจริญเติบโตและขยายตัวตามมา จนกลายเป็นพื้นที่ที่มีประชากรหนาแน่นและมีการปลูกสร้างเพิ่มมากขึ้น และเขตสาทรในปัจจุบันได้เพิ่มบทบาทของพื้นที่กลายเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ หรือ CBD ที่สำคัญแห่งใหม่ ที่ขยายตัวมาจากพื้นที่เขตบางรัก ย่านสีลม อันเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

ความหนาแน่นของประชากร อาคารที่พักอาศัย และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา โดยเฉพาะปัญหาการจราจร ปัญหาชุมชนแออัด และปัญหาสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ และคุณภาพชีวิตของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตสาทรและกรุงเทพมหานคร โดยรวม

ปัญหาของเขตสาทร

จากรายงานของสถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง “โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตสาทร “ได้สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตสาทร โดยแบ่งออกได้เป็นปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

- ปัญหาการจราจร เขตสาทรเป็นเขตชั้นในที่มีถนนสายหลักหลายสาย และมีการเปิดใช้ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 ส่วน B และ การตัดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเชื่อมถนนสุริวงส์ ผ่านสีลม สาทร ถนนจันทร์ และสิ้นสุดที่ถนนพระราม 3 แต่ก็ยังไม่สามารถคลี่คลายปัญหาทางการจราจรลงได้
- ปัญหามลภาวะทางอากาศ สืบเนื่องจากปัญหาการจราจรติดขัด จึงส่งผลให้เขตสาทรมีปัญหาเรื่องอากาศเป็นพิษและเสียงดังเกินมาตรฐาน
- ปัญหาขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย หาบเร่แผงลอย ถนนทางเท้าชำรุดและการก่อสร้างผิดกฎหมาย โดยปัญหาหาบเร่แผงลอยที่ขายไม่เป็นระเบียบก่อให้เกิดความสกปรกในหลายพื้นที่รวมถึงขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และยังมีปัญหาการก่อสร้างอาคารที่ผิดกฎหมาย
- ปัญหาขาดที่พักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่เขตสาทรมีชุมชนพักอาศัย อาคารสำนักงานตั้งอยู่หนาแน่น แต่ขาดพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

- ปัญหาน้ำท่วมขัง เขตสาทรเป็นพื้นที่ธุรกิจชั้นในที่มีความหนาแน่นทั้งอาคาร บ้านเรือนและประชากร และเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ปัญหาของน้ำท่วมจึงเกิดทั้งน้ำขังและน้ำทะเลหนุนท่วมล้นฝั่ง ปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่เขตสาทรมีจุดวิกฤตหลายแห่ง จุดวิกฤตที่เป็นปัญหา ได้แก่
 - 1) ชุมชนศูนย์การค้าวรวรรดิ เป็นชุมชนที่มีชุมชนมากกว่า 2,000 หลังคาเรือน
 - 2) ถนนเซ็นหลุยส์ 3 ถนนจันทน์สะพาน 3 ซอยเย็นจิตร ถนนสาทรประดิษฐ์
 - 3) ซอยสวนพลู และถนนนางลิ้นจี่
 - 4) ถนนเจริญกรุงฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณซอยเจริญกรุง 60 และบริเวณวัดยานนาวา
- ปัญหาน้ำเสีย คุณภาพน้ำในคูคลองของเขตสาทรมีความเน่าเสียมาก คือในคูคลองสาทรและคลองช่องนนทรี
- ปัญหาการจัดเก็บขยะตกค้าง เขตสาทรได้แบ่งการจัดเก็บขยะออกเป็น 4 โซน ได้แก่ พื้นที่ทุ่งวัดดอน 1, ทุ่งวัดดอน 2, ทุ่งมหาเมฆ, และยานนาวา ปัญหาการจัดเก็บขยะได้แก่ ลักษณะพื้นที่ของเขตสาทรมีตรอกซอยจำนวนมาก และเป็นซอยขนาดเล็กแคบ และมีปัญหาเกิดจากการจราจรที่ติดขัด

สภาพพื้นที่กรณีศึกษา

(จากรูปที่ 3.1 ถึง รูปที่ 3.3 แสดงลักษณะพื้นที่กรณีศึกษา)

1. พื้นที่บริเวณชุมชนตลาดสวนพลู ตั้งอยู่ในแขวงทุ่งมหาเมฆ ลักษณะของพื้นที่นั้นมีถนนสวนพลูตัดผ่าน และ เป็นถนนสายหลักเพียงเส้นเดียว ในพื้นที่มีแหล่งงาน และ ร้านค้า และการบริการ วางตัวอยู่ตามแนวถนน และ โดยเฉพาะในบริเวณตลาดสวนพลูนั้นจะมีแหล่งอุปโภค และ บริโภค กระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นในซอยสวนพลูยังเป็นสถานที่ตั้งของหน่วยงานราชการที่สำคัญหลายแห่ง อาทิเช่น สำนักงานการประชาสัมพันธ์ สำนักงานโทรศัพทสาขา สถานีตำรวจ กองตรวจคนเข้าเมือง ไปรษณีย์สวนพลู กรมการbinพาณิชย์ บริษัทวิทยุการบินแห่งประเทศไทย รวมทั้งยังเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาขนาดใหญ่คือ วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ วิทยาเขตบพิตรพิมุข วิทยาลัยอาชีวศึกษาเอี่ยมละออ จากลักษณะดังกล่าวจึงทำให้ในบริเวณนี้เกิดการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในรูปแบบต่าง ๆ ขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยอาคารดังกล่าวนี้จะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณตลาดสวนพลู และ บริเวณใกล้เคียงกับตลาด ทำให้ในบริเวณตลาดสวนพลูเป็นแหล่งที่มีที่พักอาศัยตั้งอยู่หนาแน่น

2. พื้นที่บริเวณศูนย์การค้าวรวรรดิ ตั้งอยู่ในแขวงทุ่งวัดดอน ซึ่งในบริเวณนี้มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้เป็นย่านหนึ่งที่มีการสร้างอาคารพักอาศัยให้เช่าขึ้นเป็น

จำนวนมากเพื่อรองรับแรงงานเหล่านั้น รวมทั้งเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการใช้อาคารที่เดิมเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์มาเป็นการพักอาศัย สาเหตุมาจากการเปลี่ยนแหล่งศูนย์กลางธุรกิจจากบริเวณนี้ ไปเป็นแหล่งธุรกิจใหม่ที่บริเวณถนนสีลม ดังนั้นจึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้อาคารดังกล่าว สำหรับในบริเวณศูนย์กลางการค้าบริเวณถนนที่ตัดผ่านในบริเวณนี้จะมีลักษณะเป็นแบบตารางกริด ทำให้แหล่งอุปโภค และ บริโภค วางตัวกระจายไปตามแนวถนน ไม่กระจุกตัวอยู่ที่ใดที่หนึ่ง ส่งผลให้ที่พักอาศัยมีลักษณะการวางตัวในลักษณะเดียวกับแหล่งอุปโภค และ บริโภค ไม่เหมือนกับบริเวณชุมชนตลาดสวนพลู ซึ่งมีถนนสายหลักผ่านเพียงเส้นเดียว

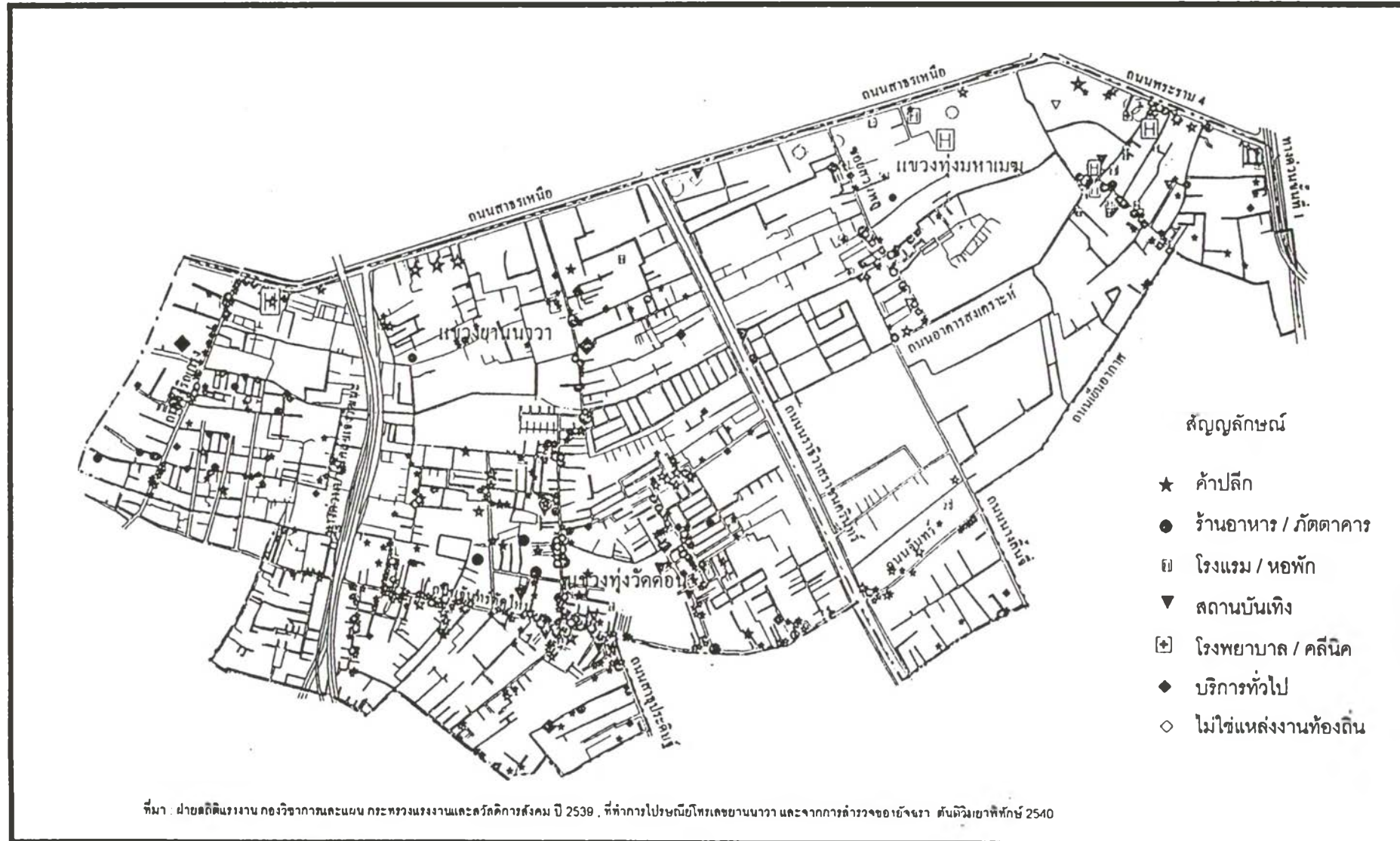
สถานศึกษาที่มีนักศึกษาเข้าพักอาศัยอาคารที่พักให้เช่าในพื้นที่การศึกษา

วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ เป็นสถานศึกษาที่เปิดสอนในสาขาวิชาชีพทางด้านช่างอุตสาหกรรม ด้านการบริการ และ ด้านการบริหาร สังกัดสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล ขึ้นอยู่กับกระทรวงศึกษาธิการ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนนางลิ้นจี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร และในปัจจุบันเมื่อมีการตัดถนนราชมงคลจันทน์จากถนนพระราม 3 ถึง ถนนสุริวงค์ ทำให้วิทยาเขตถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ในส่วนของที่ตั้งวิทยาเขตฯมีเนื้อที่ประมาณ 112 ไร่ กับ ส่วนที่เป็นที่พักอาศัยของข้าราชการ และ เจ้าหน้าที่ของวิทยาเขตฯมีเนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ และมีนักศึกษาเข้าพักอาศัยในที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่กรณศึกษาเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนนักศึกษาในปีการศึกษา 2542 มีนักศึกษาเข้ารับการศึกษเป็นจำนวนดังนี้

จำนวนนักศึกษาทุกระดับที่ เข้าศึกษาในปี 2542 (คน)	นักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่ใน กรุงเทพฯ (คน)	นักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่าง จังหวัด (คน)
6522	3939	2583
คิดเป็นร้อยละ	60.3	39.7

ที่มา แผนกทะเบียน และ วัสดุ



รูปที่ 3.3 แผนที่ตั้ง และ ขนาดของแหล่งงานประเภทที่เกี่ยวข้องกับการบริการ ในเขตสาทร
 ที่มา สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย "โครงการจัดทำผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร (เขตสาทร), 2540