

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษาในระดับอำเภอเมืองนนทบุรี และพื้นที่ศึกษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการออกแบบและวางผังชุมชนเมืองของพื้นที่ศึกษา ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ จะทำการวิเคราะห์ในเรื่องของแผนและโครงการจากภาครัฐที่มีผลต่อพื้นที่ศึกษา ศักยภาพ ข้อจำกัดและอุปสรรคในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ ปัญหาที่สำคัญของพื้นที่ศึกษาเพื่อทำการแก้ไข ตลอดจนการวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่โครงการ

#### 4.1 แผนและโครงการของรัฐที่มีผลต่อศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา

แผนและโครงการของรัฐที่สำคัญซึ่งคาดว่าจะมีผลต่อศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนา ได้แก่  
-ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

##### 1. ความเป็นมา

ในการจัดทำร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ได้มีการกำหนดให้ขอบเขตผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่จังหวัดนนทบุรีทั้งจังหวัด โดยมีพื้นที่ประมาณ 622.303 ตารางกิโลเมตร

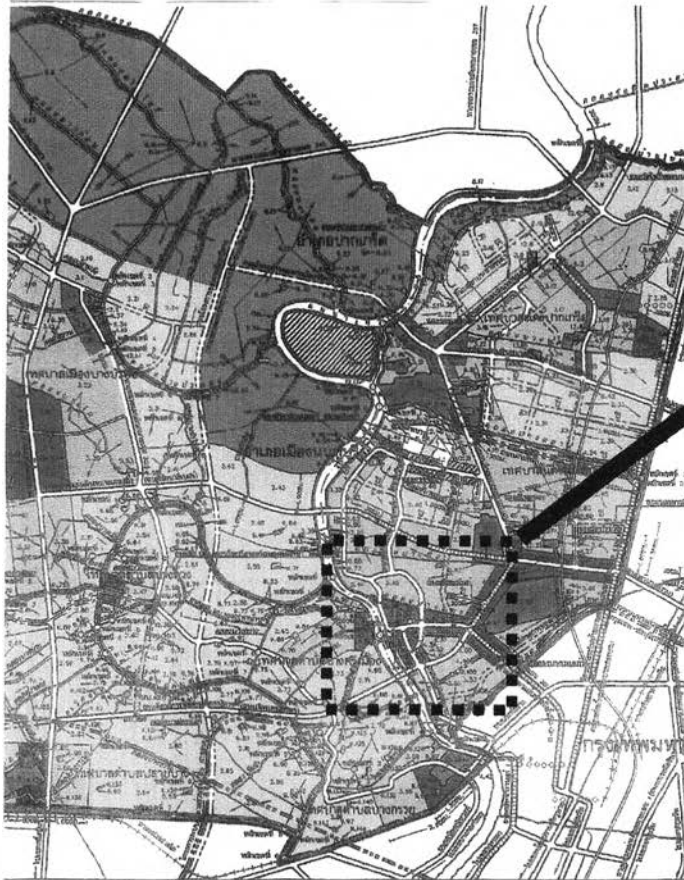
##### 2. นโยบาย วัตถุประสงค์และแนวความคิดในการวางผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับปรับปรุงได้วางผังครอบคลุมเต็มพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวและการเติบโตของเมืองที่มีผลมาจากการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ผังเมืองรวมจังหวัดจะเป็นแผนกายภาพที่ชี้แนะแนวทางการพัฒนาเมืองในอนาคต ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์การพัฒนาจังหวัดที่ว่า "นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับพร้อมสรรพภาคบริการที่ได้มาตรฐาน" โดยมีนโยบาย วัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองรวมฯ ดังต่อไปนี้

##### 2.1 นโยบาย













1. ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ การปกครอง การค้าและการบริการของจังหวัดนนทบุรี
2. ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน
3. พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต
4. อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของจังหวัดนนทบุรี

# แผนและโครงการของรัฐที่มีผลต่อศักยภาพและแนวโน้มในการปรับปรุงพื้นที่ศึกษา



แผนที่บริเวณพื้นที่ศึกษา

Legend :

- |   |  |
|---|--|
|  1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย               |  7 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาสิ่งแวดล้อม |
|  2 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง            |  8 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา                           |
|  3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก   |  9 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา                              |
|  4 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ                    |  10 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ                           |
|  5 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย |  11 ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมขนส่ง                    |
|  6 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                    |  บริเวณพื้นที่ศึกษา                                   |



## ผังเมืองรวมเมืองนนทบุรี



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและท่าบ้านนนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.1 แสดงผังเมืองรวมนนทบุรี

ที่มา: เทศบาลเมืองนนทบุรี

## 2.2 วัตถุประสงค์

1. เป็นผังแม่บทเพื่อการพัฒนาอย่างเหมาะสมและคุ้มค่าแก่การลงทุน
2. เพื่อพัฒนาและแก้ไขปัญหาต่างๆของเมืองด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม ทั้งในความเป็นระเบียบเรียบร้อย การคมนาคมขนส่ง การสาธารณสุขโรค บริการสาธารณะ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยและสวัสดิภาพของสังคม
3. เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อมชุมชน
4. เพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของจังหวัด

## 2.3 แนวความคิดในการวางผัง

ในการศึกษาสภาพพื้นที่ การวิเคราะห์พื้นที่ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากรและแนวทางการพัฒนาต่างๆในจังหวัด ทำให้ทราบถึงปัญหา ข้อจำกัดและศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ จึงได้แนวคิดในการพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นแบบหลายศูนย์กลาง ซึ่งกำหนดไว้ดังนี้

1. บริเวณศูนย์กลางเดิม ได้แก่ บริเวณท่าอากาศยานบุรี ตลาดปากเกร็ด ตลาดบางกวย ตลาดไทรน้อย ตลาดราษฎร์นิยม และบริเวณบางใหญ่ซีที
2. มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ต่อเนื่องจากกรุงเทพมหานคร
3. พัฒนาระบบชุมชนบางบัวทอง ชุมชนบางใหญ่ เทศบาลตำบลไทรน้อย เทศบาล ตำบลบางใหญ่ เทศบาลตำบลปลายบาง เป็นที่อยู่อาศัย
4. พัฒนาอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิมในบริเวณอำเภอไทรน้อยให้เป็นย่านอุตสาหกรรม
5. ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ คือ บริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม และบริเวณที่มีศักยภาพเหมาะสมทางการเกษตร เป็นต้น
6. ป้องกันมลภาวะจากชุมชนและอุตสาหกรรมลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา และลำคลองสายสำคัญๆ ในจังหวัด

จากแผนนโยบายของผังเมืองรวมนนทบุรีจะเห็นได้ว่าการวางนโยบายกำหนดทิศทางการเจริญเติบโตไว้อย่างชัดเจนโดยมีแนวความคิดพัฒนาจังหวัดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเตรียมการพัฒนา ระบบโครงข่ายการคมนาคมให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยทางเทศบาลเมืองนนทบุรียังคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมและคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองเดิมให้เป็นพื้นที่ที่มีภาพลักษณ์ที่ดีให้กับจังหวัดนนทบุรี

## 2.4 นโยบายโครงการคมนาคมและขนส่ง

เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และเป็นจังหวัดในเขตปริมณฑลหนึ่งของกรุงเทพฯ ระบบการคมนาคมและขนส่งเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้พื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีเกิดการพัฒนาดังกล่าว เพื่อส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม สำหรับการวางผังโครงการคมนาคมและขนส่งของจังหวัด ยึดหลักการในการออกแบบดังนี้

1. ระบบการคมนาคมและขนส่งของจังหวัดจะต้องสอดคล้องกับระบบของกรุงเทพฯ ตลอดจนมีเส้นทางคมนาคมติดต่อระหว่างกันได้อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
2. ภายในพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี ระบบการคมนาคมขนส่งจะต้องสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละย่าน โดยที่ดินในแต่ละย่านจะถูกเชื่อมต่อกันโดยระบบการคมนาคมในการให้บริการและเปิดพื้นที่ให้มีการพัฒนา ตลอดจนเป็นปัจจัยช่วยกระตุ้นศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดขึ้นอย่างมีแบบแผน และเป็นการชี้แนะแนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต

#### โครงการพัฒนาด้านโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่ง

- โครงการสะพาน พระราม 5 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์

โครงการก่อสร้างสะพานพระราม 5 บริเวณวัดนครอินทร์นี้ ถือเป็นโครงการต่อเชื่อมทั้งโครงการตัดถนนสายตากสิน - เพชรเกษม - รัตนาคเบศร์ มีความยาวของเส้นทางประมาณ 17 กิโลเมตร กว้าง 6-10 ช่องจราจร โดยจะเริ่มแนวเส้นทางบริเวณวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกที่นำมาเชื่อมกับถนนติวานนท์ฝั่งนนทบุรี

โครงการนี้จึงนับว่าเป็นเส้นทางหนึ่งที่ย่นระยะทางในการเดินทางจากชานเมืองในเขตจังหวัดนครปฐม สมุทรสงคราม ไปยังจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ทั้งยังเป็นการต่อเชื่อมเส้นทางคมนาคมด้านกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกและตอนเหนือเข้าด้วยกัน

- โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่บริเวณถนนนนทบุรี

โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่จะเชื่อมพื้นที่ฝั่งถนนบางกวยถึงถนนนนทบุรีโดยโครงการดังกล่าวจะช่วยลดความแออัดของการจราจรบนสะพานพระราม 5 และสะพานพระนั่งเกล้า

- โครงการระบายการคมนาคมขนส่งทางน้ำ

จากการศึกษาถึงระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำเพื่อการแบ่งเบาภาระของการจราจร ซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญของเมืองโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร เนื่องจากบริเวณกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังมีคลองอยู่จำนวนมากและเชื่อมโยงกับแม่น้ำเจ้าพระยาและมีโครงข่ายเพื่อเชื่อมโยงกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียงได้เป็นอย่างดี

จากนโยบายดังกล่าวจึงพิจารณาระบบขนส่งสาธารณะที่วิ่งประจำเส้นทางในคลองและแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งสามารถจำแนกได้ 3 ลักษณะ

1. เรือโดยสารข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา

เรือโดยสารข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นกิจการของทั้งรัฐบาลและเอกชนที่ให้บริการในระหว่างสั้นๆ โดยเชื่อมต่อท่าเรือจุดต่างๆ ตลอดลำน้ำเจ้าพระยาตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการจนถึงจังหวัดนนทบุรี

2. เรือด่วนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา

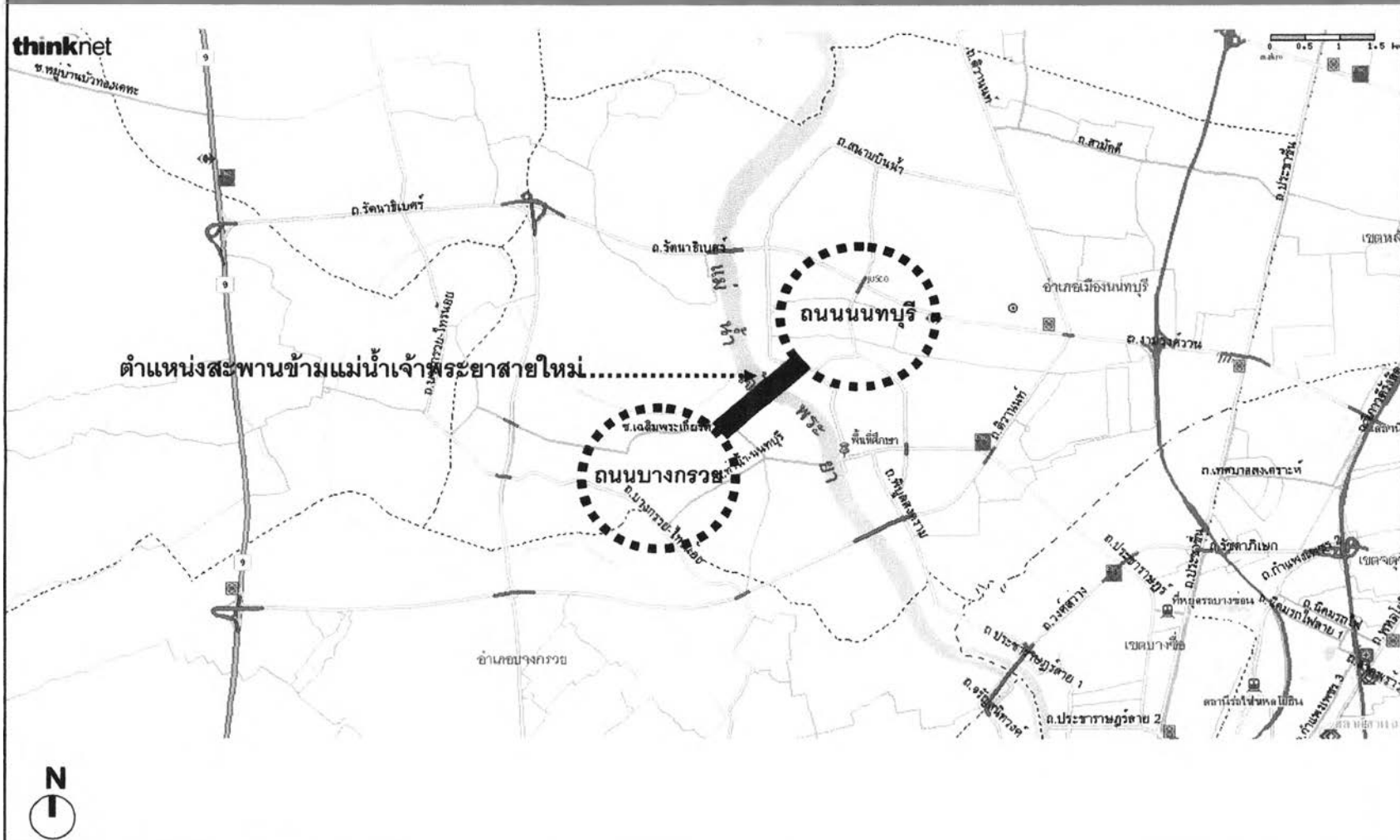
เรือด่วนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นกิจการของเอกชนในรูปแบบของบริษัท คือ บริษัทเรือด่วน มีลักษณะการให้บริการผู้โดยสารไปตามความยาวของแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่จังหวัดนนทบุรีจนถึงวัดพระยาไกร กรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีการขยายเส้นทางเพิ่มขึ้นสามารถช่วยแบ่งเบาปริมาณการจราจรบนถนนได้

### 3. เรือหางยาว

เป็นกิจการของเอกชนที่ใช้เรือหางยาว บริการรับส่งผู้โดยสารจากแหล่งพักอาศัยไปยังแหล่งงานหรือศูนย์กลางชุมชน เส้นทางส่วนใหญ่จะติดต่อบริเวณพื้นที่ที่ลึกลงไปทางด้านตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อเชื่อมต่อกับเรือหางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาและระหว่างพื้นที่ที่ระบบถนนยังไม่ดีพอ

กล่าวโดยสรุปนโยบายต่างๆที่ทางเทศบาลเมืองนนทบุรีและกรุงเทพมหานครกำหนดจะเห็นได้ว่าต้องการจะส่งเสริมการคมนาคมทางบกและทางน้ำทุกรูปแบบเพื่อบริการประชาชนที่ย้ายถิ่นกระจายตัวจากกรุงเทพฯ เข้าไปอยู่เมืองนนทบุรี ซึ่งการพัฒนาแบบดังกล่าวจะส่งผลให้พื้นที่ศึกษาสามารถเข้าถึงได้โดยง่ายขึ้น โดยเฉพาะโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่จะมีผลโดยตรงต่อพื้นที่ศึกษา คือ จะช่วยแบ่งเบาปริมาณรถยนต์ที่มาจากสะพานพระนั่งเกล้าและสะพานพระราม 5 ให้เข้าถึงพื้นที่ส่วนใหญ่ในของเทศบาลเมืองนนทบุรีง่ายขึ้น ช่วยบรรเทาสภาพการณ์จราจรติดขัดที่ต่อเนื่องมาจากถนนรัตนวิเศษ ความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ถนนนนทบุรีซึ่งเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษาด้านทิศเหนือมีการจราจรที่คล่องตัวและจะเป็นถนนที่สำคัญในการจะรองรับการจราจรจากสะพานสายใหม่นี้ ทำให้พื้นที่ศึกษาเข้าถึงโดยง่ายขึ้น ทั้งนี้นโยบายยังให้ความสำคัญกับการคมนาคมทางน้ำเพื่อแบ่งเบาภาวะการจราจรที่ติดขัด ดังนั้นในพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นจุดสำคัญในการเปลี่ยนถ่ายการคมนาคมทางบกกับทางน้ำจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

# ตำแหน่งสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
 THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.2 แสดงตำแหน่งสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่  
 ที่มา. จากเทศบาลเมืองนนทบุรี

### โครงการพัฒนาที่ดินโดยรอบของพื้นที่ศึกษา

ในพื้นที่ศึกษามีโครงการพัฒนาที่ดินที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันมากมาย และมีแนวโน้มที่จะก่อสร้างในอนาคตอยู่หลายโครงการ โดยโครงการที่เลือกมาเพื่อศึกษาเปรียบเทียบเป็นโครงการพัฒนาที่ดินที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษาในระยะไม่เกิน 1 กิโลเมตร ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่คล้ายคลึงกัน ได้แก่

1. โครงการแกรนด์วิว

ตั้งอยู่ในถนนซอยเทศบาล 2 ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 32 ชั้น

2. โครงการมาเจสติก ทาวเวอร์

ตั้งอยู่ฝั่งตะวันออกของถนนพิบูลสงคราม ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 16 ชั้น

3. โครงการนนทบุรี เฟลส

ตั้งอยู่ฝั่งตะวันออกของถนนพิบูลสงคราม ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 22 ชั้น

จากการศึกษาวิเคราะห์การขยายตัวและรูปแบบของโครงการพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมตามแนวการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมนนทบุรีและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ราคาที่ดิน ทศนิยมาภิรมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการพักอาศัยมีอยู่ 3 โครงการมีรายละเอียดจากการศึกษา คือ

ตารางที่ 4.1 รายละเอียดตัวอย่างโครงการอาคารพักอาศัยใกล้เคียงที่ใช้ศึกษา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	ขนาด หน่วย (ตร.ม.)	จำนวนหน่วย (อาคาร-จำนวนคน)	จำนวน ชั้น	ราคาขาย (ล้านบาท)
1.แกรนด์วิว	พิบูลสงคราม	3-2-52	63-83	1-382	32	1.8
2.มาเจสติก ทาว เวอร์	พิบูลสงคราม	2-3-90	80	1-54	16	1.1
3.นนทบุรี เฟลส	พิบูลสงคราม	1-2-0	60-80	2-378	22	1.2

ที่มา. กรุงเทพมหานคร ข้อมูลอาคารชุดปี2548

จากการศึกษาโครงการดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า ขนาดหน่วยพักอาศัยสำหรับโครงการพักอาศัยระดับรายได้ปานกลาง บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาส่วนใหญ่มีขนาดระหว่าง 60-90 ตร.ม. ส่วนความหนาแน่นประชากรในโครงการเฉลี่ยสูงถึง 250-750 คนต่อไร่ (คิดจำนวนประชากร 2 คน ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย) จะเห็นว่าการค่อนข้างหนาแน่น ซึ่งส่งผลถึงรูปแบบและขนาดอาคาร ตลอดจนพื้นที่เปิดโล่งในโครงการซึ่งมีน้อยมาก ดังนั้นในการกำหนดความหนาแน่นประชากรในโครงการปรับปรุงจึงได้กำหนดให้มีความหนาแน่นน้อยกว่าโครงการที่ศึกษา เพื่อให้สามารถพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งสำหรับประชากรผู้อยู่อาศัยในโครงการได้มากขึ้น โดยกำหนดความหนาแน่นประชากรในโครงการปรับปรุงไว้ 100 คนต่อไร่ ซึ่งอยู่ระหว่างเกณฑ์มาตรฐานของกรมการผังเมืองซึ่งกำหนดความหนาแน่นสำหรับพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมากไว้ที่ 60 คนต่อไร่ ซึ่งจะเป็นข้อมูลในการกำหนดโครงการต่อไป

#### 4.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคกลางและเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑล ซึ่งมีพื้นที่ทางทิศใต้และทิศตะวันออกติดต่อกับเขตกรุงเทพมหานคร มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านแบ่งจังหวัดนนทบุรีออกเป็น 2 ส่วน สภาพโดยทั่วไปพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีจะพบความแตกต่างในด้านต่างๆ ของประชากรทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยพื้นที่ที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครจะมีความเป็นอยู่ที่ใกล้เคียงกัน มีสภาพเป็นชุมชนเมืองมาก ส่วนพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลออกไปยังคงเป็นสภาพชนบทอยู่

จากสภาพภูมิประเทศดังกล่าวของจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นจังหวัดที่รองรับความเจริญจากกรุงเทพมหานครมากที่สุด มีการก่อสร้างอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น และยังเป็นจังหวัดที่มีหน่วยงานของราชการที่เป็นหน่วยงานส่วนกลางมาตั้งอยู่หลายแห่งก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรมาอยู่ในจังหวัดนนทบุรีเป็นจำนวนมาก ส่วนมากจะอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร คือ อำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ดจะเห็นได้จากภาพถ่ายทางอากาศในช่วง 40 ปีที่ผ่านมามีการเจริญเติบโตของเมืองเร็วมาก โดยศึกษาจากสถานที่เกิดของประชากรจะพบว่า ประชากรทั้งจังหวัดจำนวน 848,604 คน เป็นประชากรในท้องถิ่นคิดเป็นร้อยละ 64.18 เป็นผู้อพยพเข้ามาร้อยละ 35.82 เมื่อศึกษาในรายละเอียดของอำเภอต่างๆ ในจังหวัดนนทบุรี พบว่าอำเภอเมืองนนทบุรีซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการของจังหวัดนนทบุรีและเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจต่างๆ นั้น จะมีการอพยพของประชากรเข้ามามากกว่าเขตอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 44.91 โดยเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี มีการอพยพเข้ามาคิดเป็นร้อยละ 51.42 รองลงมาคือ อำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางบัวทอง คิดเป็นร้อยละ 37.87 และ 28.55 ตามลำดับ ประชากรส่วนใหญ่จะอพยพเข้ามาอยู่ในเขตชุมชนเมือง ส่วนในอำเภอบางใหญ่ ไทรน้อย ยังคงมีสภาพเป็นชนบทอยู่ โดยเฉพาะในอำเภอไทรน้อยจะมีประชากรในท้องถิ่นมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 93.77

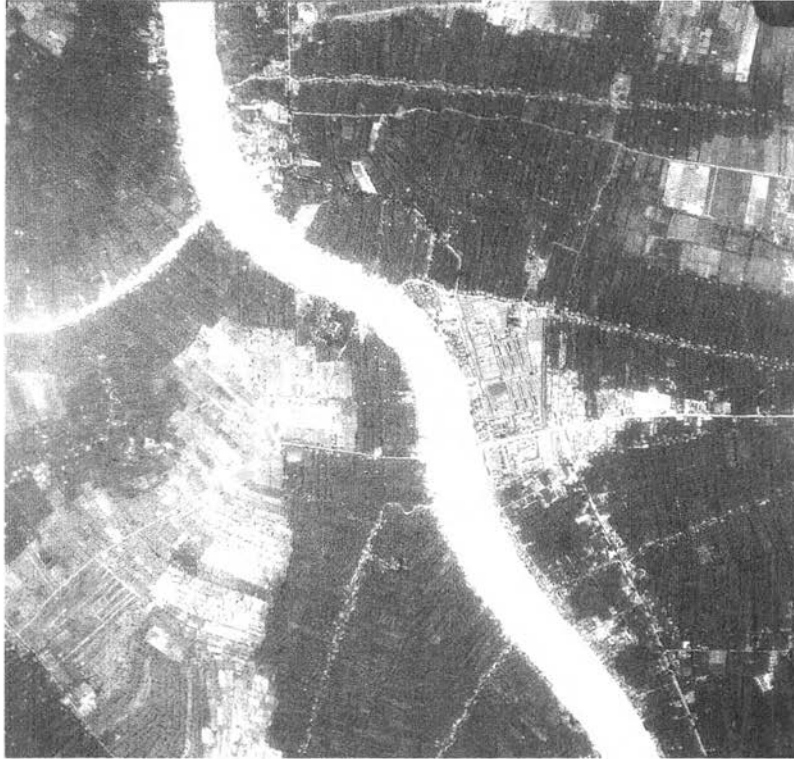
ตารางที่ 4.2 แสดงสัดส่วนสถานที่เกิดของประชากรจังหวัดนนทบุรี

	สถานที่เกิด ที่นนทบุรี(%)	สถานที่เกิด ที่อื่น(%)
<b>จังหวัดนนทบุรี</b>	64.09	35.91
อำเภอเมืองนนทบุรี	55.09	44.91
อำเภอปากเกร็ด	62.13	37.87
อำเภอบางกรวย	69.80	30.19
อำเภอบางบัวทอง	70.88	29.12
อำเภอบางใหญ่	91.21	8.80
อำเภอไทรน้อย	93.77	6.23



# ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา

ภาพถ่าย พ.ศ .2510

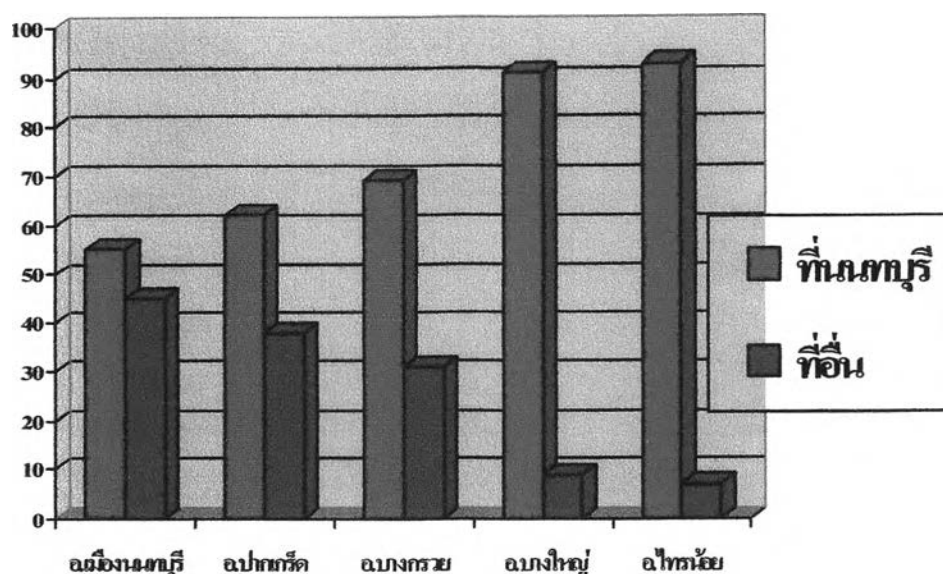


ภาพถ่าย พ.ศ .2549 (ปัจจุบัน)



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา  
ที่มา.กรมแผนที่ทหาร



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงสัดส่วนสถานที่เกิดของประชากรจังหวัดนนทบุรี

### แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างประชากร

จังหวัดนนทบุรี จากจำนวนสถิติประชากรระหว่าง พ.ศ. 2526-2548 ประชากรของจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 20,800 คน มีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อปี ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงมากจังหวัดหนึ่ง หากพิจารณาถึงการขยายตัวของประชากรมีอัตราสูงมากในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532-2548 การขยายตัวของประชากรในจังหวัดนนทบุรีในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา จะมีความแตกต่างชัดเจนระหว่างพื้นที่เขตเมือง (เทศบาลและสุขาภิบาล) และเขตชนบท จะเห็นได้ว่าประชากรในเขตเมืองมีการขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.76 ต่อปี ในเขตชนบทประชากรขยายตัวด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 1.5 ต่อปี

การคาดการณ์ประชากรในอนาคต บทบาทของจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑลซึ่งปัจจุบันมีบทบาทเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรจากเขตกรุงเทพมหานคร ในอดีตการขยายตัวของประชากรในจังหวัดนนทบุรีจะมีอัตราสูงมากในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาเขตอำเภอเมืองโดยเฉพาะบริเวณที่เป็นเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ต่อมามีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในเขตอำเภอบางกรวยด้วยเช่นกัน

การขยายตัวของประชากรในอัตราสูงเช่นนี้สืบเนื่องมาจากการก่อสร้างระบบถนนเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครได้หลายเส้นทาง และระบบขนส่งมวลชนที่ขยายเส้นทางบริการเข้ามาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ความสะดวกในการเดินทางเข้ามาประกอบกิจกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้จังหวัดนนทบุรีกลายเป็นเขตที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก นอกจากพื้นที่ 3 อำเภอดังกล่าวข้างต้น การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่อำเภอบางบัวทองตามถนนราชพฤกษ์

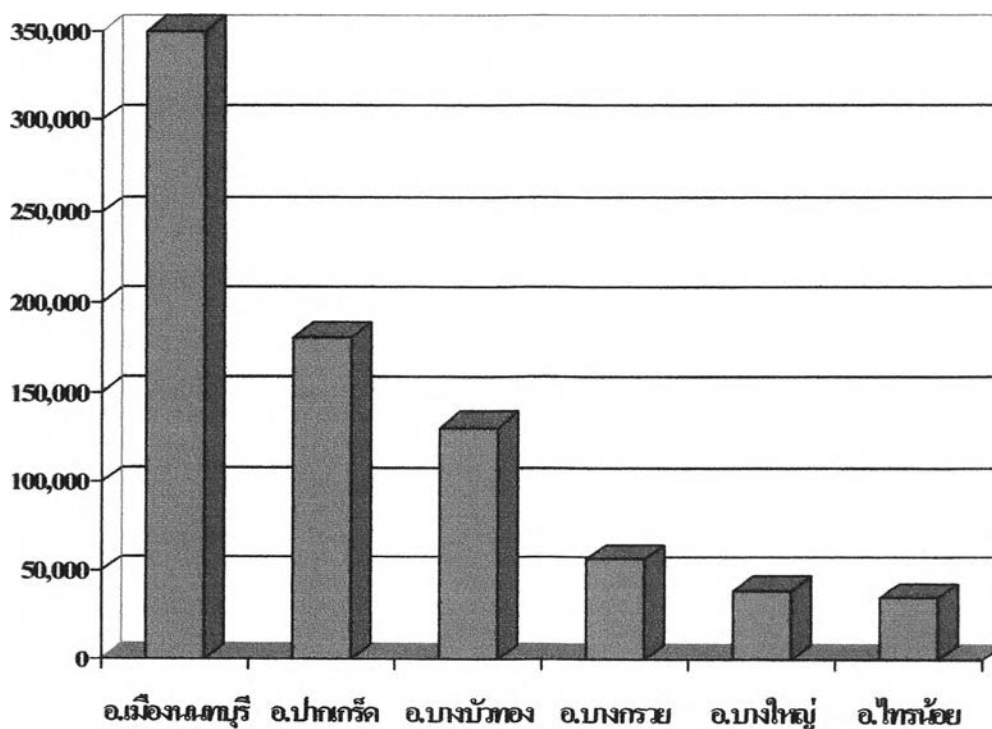
ในอนาคตเมื่อพิจารณาจากโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ทั้งที่เสร็จสมบูรณ์แต่ยังไม่มีการขายหรือเช่าอยู่อาศัย และที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง ทำให้คาดได้ว่าจังหวัดนนทบุรียังคงเป็นเขตที่สามารถรองรับประชากรได้จำนวนมาก อัตราการขยายตัวที่เหมาะสมเพื่อรองรับประชากรในอีก 20 ปีข้างหน้า คาดว่าการขยายตัวของประชากรจะมีอัตราสูงในระยะ 10 ปีแรก ด้วยอัตราประมาณร้อยละ 4.10 ต่อปี และเริ่มชะลอตัวใน

ระยะ 10 ปีหลัง เมื่อมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงขึ้น ราคาที่ดินที่สูงขึ้นในอนาคตจะทำให้โครงการก่อสร้างชลดตัวลง การขยายตัวของประชากรระยะ พ.ศ. 2548-2558 จึงควรมีอัตราประมาณร้อยละ 4.10 ทั้งนี้ สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่าปี พ.ศ. 2558 จังหวัดนนทบุรี จะมีประชากรประมาณ 1,630,500 คน โดยที่การขยายตัวของประชากรในอนาคตจะมีความหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง และจะมีการก่อสร้างทั้งประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งยังจำแนกได้เป็นอาคารเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด และอาคารพาณิชย์ประเภทต่างๆ โดยจะหนาแน่นในเขตเทศบาลเมือง

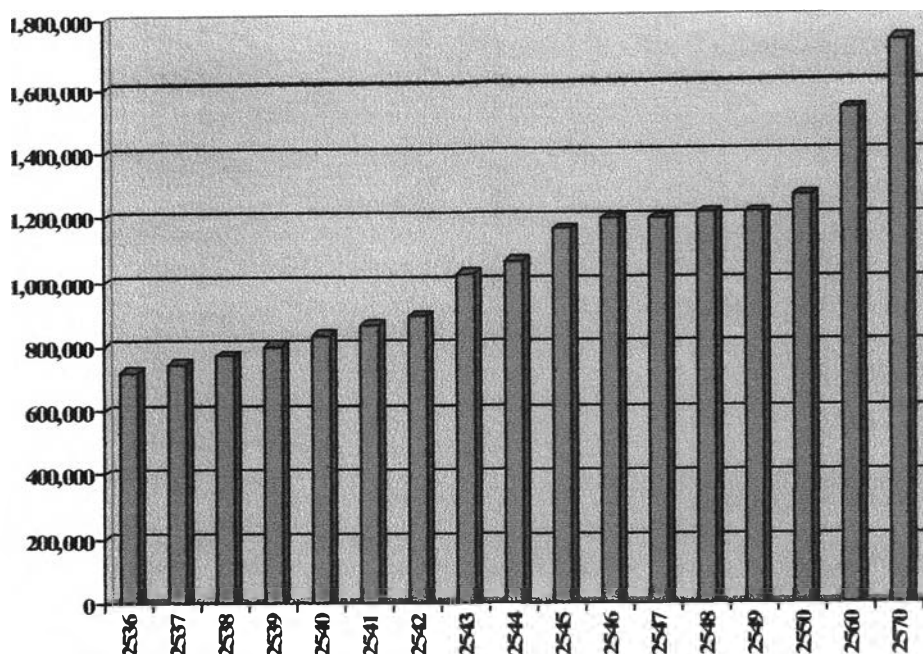
ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนของประชากรของจังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	จำนวน (คน)
อำเภอเมืองนนทบุรี	350,000
อำเภอปากเกร็ด	181,000
อำเภอบางบัวทอง	130,756
อำเภอบางกรวย	56,900
อำเภอบางใหญ่	39,800
อำเภอไทรน้อย	35,000

ที่มา: จากเทศบาลเมืองนนทบุรี



แผนภูมิ 4.2 แสดงจำนวนของประชากรของจังหวัดนนทบุรี



คาดการณ์จำนวนประชากรจ.นนทบุรีในอีก20 ปีประมาณ1,733,450,คน  
 แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรจ.นนทบุรีในอีก20 ปีข้างหน้า

**แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ**

พื้นที่จังหวัดนนทบุรีพื้นฐานเป็นพื้นที่ทางเกษตรกรรมตั้งแต่อดีตจนปัจจุบัน แต่เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร เมื่อมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อที่สะดวก ขณะที่ในเขตกรุงเทพมหานครเริ่มมีข้อจำกัดในด้านความหนาแน่น ราคาที่ดิน ทำให้เกิดการขยายตัวเข้ามาในพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาเปลี่ยน เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเพราะพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัด

การขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมในแต่ละอำเภอ จะพบว่าในเขตอำเภอเมืองที่มีประชากรเกือบครึ่งหนึ่งของจังหวัดอาศัยอยู่ อีกทั้งยังเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางของประชากรในจังหวัดที่เข้าไปประกอบกิจกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้อำเภอพาณิชย์กรรมการค้า-บริการ รวมตัวกันอยู่ในพื้นที่ที่มากที่สุดประมาณร้อยละ 48

ตารางที่ 4.4 แสดงการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี

ลักษณะโครงการ	ปี2535 จำนวน อนุมัติ	2540 จำนวน อนุมัติ	2545 จำนวน อนุมัติ	2549 จำนวน อนุมัติ
บ้านเดี่ยว	200	365	768	1,400
ทาวเฮ้าส์	124	389	674	1,398
อาคารชุด	2,674	4,598	8,523	7,690

ที่มา.สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ปี 2549

จะเห็นได้ว่าการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจสิ่งหามทรัพย์ในพื้นที่เทศบาลนนทบุรีมีผลมาจากนโยบายการขยายคมนาคมเข้ามายังพื้นที่ทำให้พื้นที่ดังกล่าวเหมาะสมที่จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่สะดวกแก่การเข้าถึงจากกรุงเทพมหานคร

### ภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษา

ปัจจุบันพื้นที่ย่านการค้าในตลาดนนทบุรียังคงมีผู้มาจับจ่ายซื้อของเป็นจำนวนมาก ตลาดนนทบุรีเป็นเสมือนศูนย์กลางรวมในการกระจายสินค้าที่สำคัญของจังหวัดนนทบุรี โดยมีกิจกรรมเกิดขึ้นรายล้อมตลาดทั้งด้านถนนประชากรราษฎร์ และถนนพินูลสงคราม

จากข้อมูลของสำนักงานพาณิชย์จังหวัดนนทบุรี ในเขตเทศบาลมีผู้ประกอบการการค้า พ.ศ. 2545 รวมดังนี้

แผงขายสินค้าในตลาด	325	ราย	(ขนาด 6 ตร.ม.)
แผงขายสินค้ารอบตลาด	215	ราย	(ขนาด 6 ตร.ม.)
แผงขายของรายย่อย (บริเวณตลาด)	200	ราย	(โดยประมาณ 2 ตร.ม.)
แผงขายของรายย่อย (บริเวณทางเท้าจากตลาดมายังทำนายนนท์บุรี)	300	ราย	(โดยประมาณ)

จะเห็นได้ว่าบริเวณตลาดที่เป็นศูนย์กลางของการค้าขายมีเนื้อที่ประมาณ 4,940 มีจำนวนแผงขายของประมาณ 740 แผง

แผงขายสินค้าในตลาดและรอบ	740	ราย	
ใช้เนื้อที่ประมาณ	$740 \times 6 = 4,440$ ตร.ม.		
แผงขายสินค้ารายย่อย จำนวน	300	ราย	
ใช้เนื้อที่ประมาณ	$300 \times 4 = 1,200$ ตร.ม.		

ตลาดจะต้องใช้ทางสัญจรประมาณ 40% เป็นเนื้อที่ประมาณ 6,216 ตร.ม.

สวนบริการเพิ่มเติม เช่น ที่พักระยะ ที่จอดรถขนของ ที่จอดรถรับส่ง พื้นที่กองสินค้า ซึ่งจะเห็นได้ว่าความต้องการการใช้พื้นที่กับพื้นที่ที่เป็นอยู่ยังไม่เหมาะสมกัน

### ข้อมูลทางเศรษฐกิจของตลาดนนทบุรี

ตลาดนนทบุรีมีเทศบาลจังหวัดนนทบุรีเป็นเจ้าของและบริหารโดยร่วมกับ สำนักงานธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี ผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยตามสัญญาที่สำนักงานธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี ทำกับเทศบาลไว้เมื่อปี 2525 ให้แบ่งรายได้ค่าเช่าของตลาดให้เป็นของสำนักงานธนารักษ์ฯ และอีกครั้งหนึ่งให้เป็นของเทศบาลจังหวัดนนทบุรี โดยคิดอัตราค่าเช่า ตร.ม. ละ 8.47 บาท รวมพื้นที่ตลาดทั้งหมดสำนักงานธนารักษ์ เก็บค่าเช่าเป็นรายได้แผ่นดิน จำนวน 19,261 บาทต่อเดือน

ข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบันมีการเช่าช่วงโดยแม่ค้าที่จะเช่าแผงขายของในตลาด ขนาดประมาณ 6 ตร.ม. จะต้องเสียค่าเช่าต่อเดือนประมาณ 4,000 บาท ซึ่งข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นถึงผลต่างของอัตราค่าเช่าจริงและอัตราค่าเช่าที่เป็นระเบียบทางราชการ และบอกถึงศักยภาพของการค้าขายในตลาดว่ายังคงเป็นทำเลทองในการค้าขาย ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงข้อมูลอัตราค่าเช่าแผงบริเวณตลาดนนทบุรี

	ค่าเช่ากรมธนารักษ์	ค่าเช่าเทศบาล	ค่าเช่าช่วง
แผงขายสินค้าขนาด 6 ตร.ม.	25 บาท	25 บาท	4,000 บาท

ที่มา:จากการสำรวจ

จะเห็นได้ว่าการบริหารจัดการโดยเทศบาลและกรมธนารักษ์ในฐานะเจ้าของที่ดินยังไม่สามารถจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อส่วนรวมได้ ทั้งนี้ปัจจัยดังกล่าวทำให้พื้นที่ขาดการดูแลอย่างเป็นระบบ

### แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงตามแนวนโยบายการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี

ตามยุทธศาสตร์จังหวัดนนทบุรีได้เร่งรัดที่จะขยายโครงข่ายถนนให้เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร และโครงข่ายภายในจังหวัดให้เพียงพอที่จะรองรับการขยายตัวของเมือง โดยการพัฒนาพื้นที่ได้จัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนระดับมหานคร และชุมชนเมืองใหม่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยวางแผนการพัฒนาให้พื้นที่ปริมณฑลเป็นชุมชนที่มีการเชื่อมโยงกับชุมชนใจกลางมหานคร โดยใช้ระบบขนส่งมวลชนพัฒนาให้เป็นศูนย์เศรษฐกิจเพื่อลดความแออัดของใจกลางกรุงเทพมหานคร และพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยจัดให้มีแหล่งงานเพื่อรองรับการขยายกิจกรรมจากกรุงเทพมหานคร

นอกจากการจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนต่างๆ แล้ว ยังเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหารถจากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จัดให้มีการเชื่อมโยงถนนวงแหวนรอบนอกและถนนราชพฤกษ์กับโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยลดและบรรเทาปัญหารถจากรในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

### 4.3 ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา

ในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีปัจจัยที่ส่งเสริมและสนับสนุนให้เป็นข้อได้เปรียบและศักยภาพในการปรับปรุงพื้นที่อยู่หลายประการ ดังมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ ได้ดังนี้ (แผนที่ 41)

#### - ศักยภาพทางด้านโครงข่ายการคมนาคม

##### -โครงข่ายการคมนาคมในปัจจุบัน

ตามสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา มีโครงข่ายการคมนาคมสายหลักที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนต่างๆ ที่อยู่โดยรอบได้สะดวกทั้งชุมชนในจังหวัดนนทบุรี และกรุงเทพมหานคร เช่น ทางทิศเหนือมีถนนพระราชกรรมาธิการเชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญ คือ ถนนติวานนท์ และนนทบุรี เชื่อมต่อกับถนนจรัญสนิทวงศ์ โดยมีสะพานพระรามหกต่อเนื่องกับย่านบางพลัดได้

นอกจากนี้ยังมีระบบการคมนาคมทางน้ำ ซึ่งมีบทบาทมากในปัจจุบันเนื่องจากพื้นที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเชื่อมโยกับชุมชนทางด้านทิศเหนือ คือ ปากเกร็ด และจังหวัดปทุมธานี ส่วนทางด้านทิศใต้เชื่อมต่อกับชุมชนสำคัญของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในปัจจุบันชุมชนที่พักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีจะใช้การคมนาคมทางน้ำเข้าสู่แหล่งงานในกรุงเทพมหานคร

#### - ศักยภาพด้านการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

**- ศักยภาพด้านการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ**

สภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา มีกลุ่มพาณิชย์กรรมทางด้านพาณิชย์กรรมที่หลากหลายทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก ซึ่งกลุ่มกิจกรรมทางพาณิชย์กรรมเหล่านี้ทำให้เกิดแรงดึงดูดในการพัฒนาพื้นที่ได้เป็นอย่างดี สำหรับรายละเอียดของกลุ่มกิจกรรมมีดังนี้

**- กลุ่มพาณิชย์กรรมปัจจุบัน**

ได้แก่กลุ่มพาณิชย์กรรมบริเวณศูนย์กลางเมือง ประกอบด้วยตลาดสดของเทศบาลและกลุ่มการค้าปลีกขนาดใหญ่ที่อยู่รวมกัน โดยเฉพาะตลาดสดนั้นเป็นตลาดสดขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร

**- ศักยภาพทางด้านทำเล**

เป็นพื้นที่ในบริเวณศูนย์กลางเทศบาลเมืองนนทบุรี สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากถนนติวานนท์และทางถนนตัดใหม่เส้นสะพานพระราม 5 เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองนนทบุรีกับศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ และเนื่องจากตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีความได้เปรียบด้านมุมมองที่เปิดโล่ง และสามารถได้ประโยชน์จากการคมนาคมขนส่งทางน้ำแล้วยังใช้เป็นบริเวณพักผ่อนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีได้อีกด้วย

**- ศักยภาพด้านการเป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่และเมือง**

บริเวณศึกษาเป็นที่ตั้งของศาลากลางเดิมซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของเมืองตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

**- ศักยภาพด้านการใช้ที่ดิน**

พื้นที่ศึกษาโดยส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินราชพัสดุซึ่งสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้

**- ศักยภาพด้านปริมาณผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่**

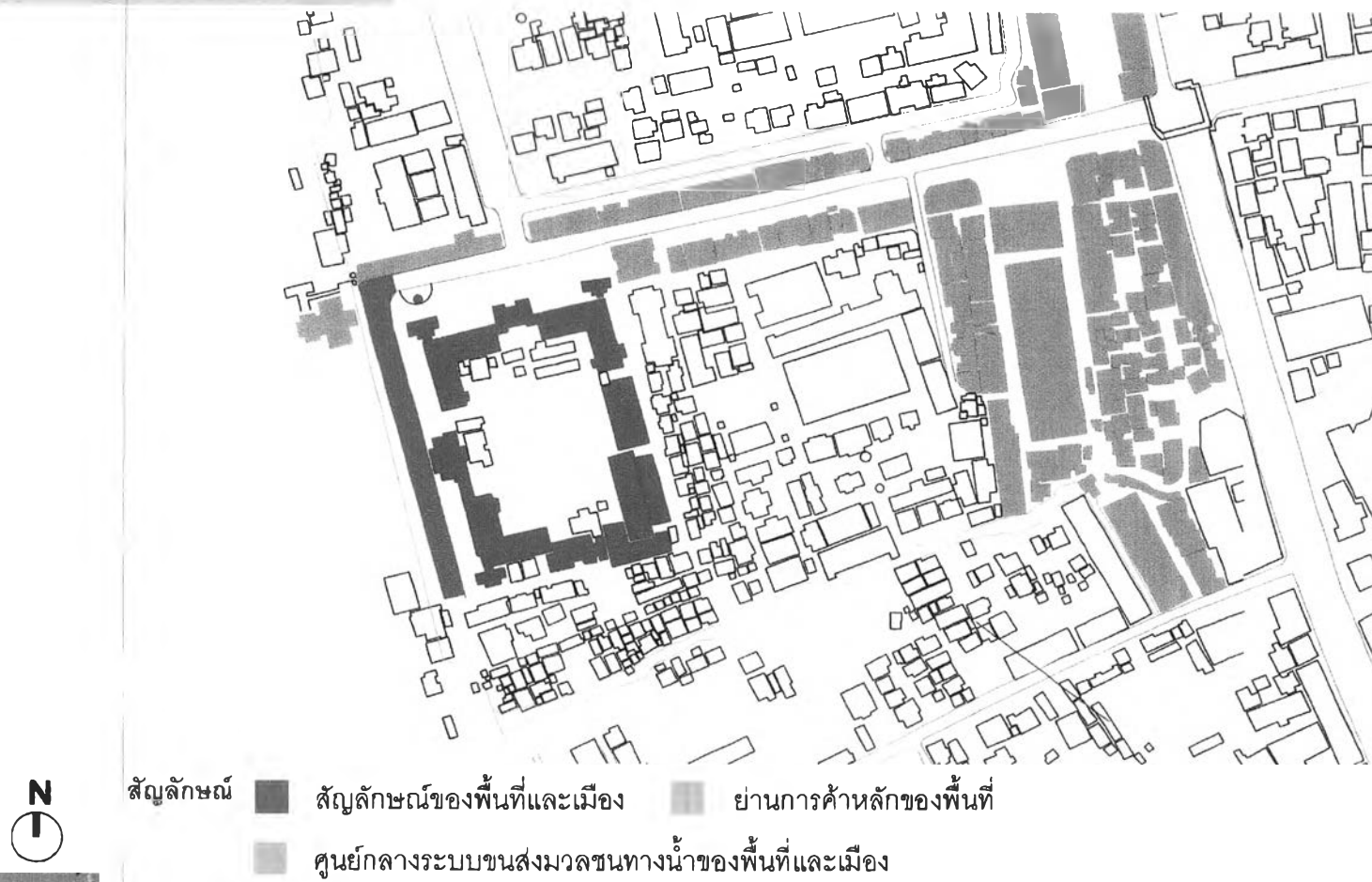
พื้นที่เป็นศูนย์รวมกิจกรรมทั้งด้านคมนาคมและกิจกรรมการค้า ทำให้มีปริมาณคนเข้ามามาก การปรับปรุงย่านธุรกิจการค้ามีกลุ่มเป้าหมายชัดเจนและมีปริมาณมาก

**- ศักยภาพด้านคมนาคม การเข้าถึงพื้นที่**

พื้นที่ศึกษามีระบบคมนาคมทั้งทางรถยนต์ เรือด่วน เรือข้ามฟาก ที่สามารถเชื่อมโยงกับระบบคมนาคมของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางสู่พื้นที่อื่นๆ ได้อย่างสะดวก

# วิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับปรุงพื้นที่

## ศักยภาพโดยรวม



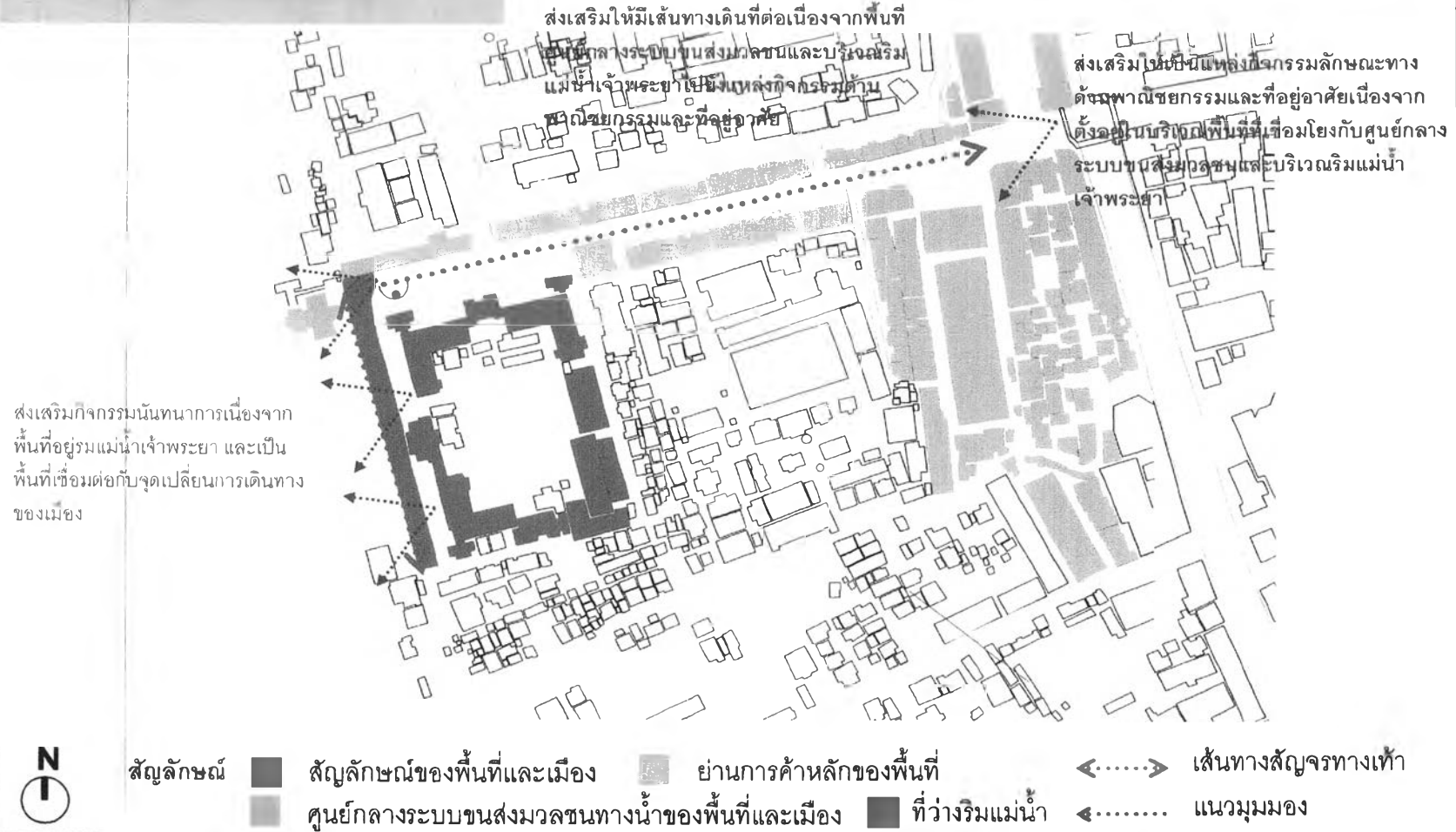
การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและท่าบ้านนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.4 วิเคราะห์ศักยภาพโดยรวมของพื้นที่ศึกษา  
ที่มา. การวิเคราะห์



# วิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดในการปรับปรุงพื้นที่

## ศักยภาพของพื้นที่ย่อย



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.5 วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ย่อย  
ที่มา. การวิเคราะห์

#### 4.4 ข้อจำกัดและอุปสรรคในการปรับปรุงพื้นที่

1. ข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมือง จังหวัดนนทบุรี การกำหนดในผังเมืองฉบับนี้ให้ควบคุมแบบสถาปัตยกรรมอาคารให้สอดคล้องกับเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย หรือท้องถนนในระยะ 50 เมตร โดยรอบของโบราณสถานในที่นี้คือ อาคารศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเดิม และห้ามบดบังโบราณสถาน

2 การใช้ประโยชน์ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

3 ข้อจำกัดในด้านพื้นที่ พื้นที่ศึกษาในบริเวณตลาดสดนนทบุรี และถนนสายหลักที่เข้าสู่พื้นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จำกัด ไม่สามารถขยายตัวตามแนวราบได้มากนัก สัดส่วนอาคารกับที่ว่างมีความหนาแน่นมาก

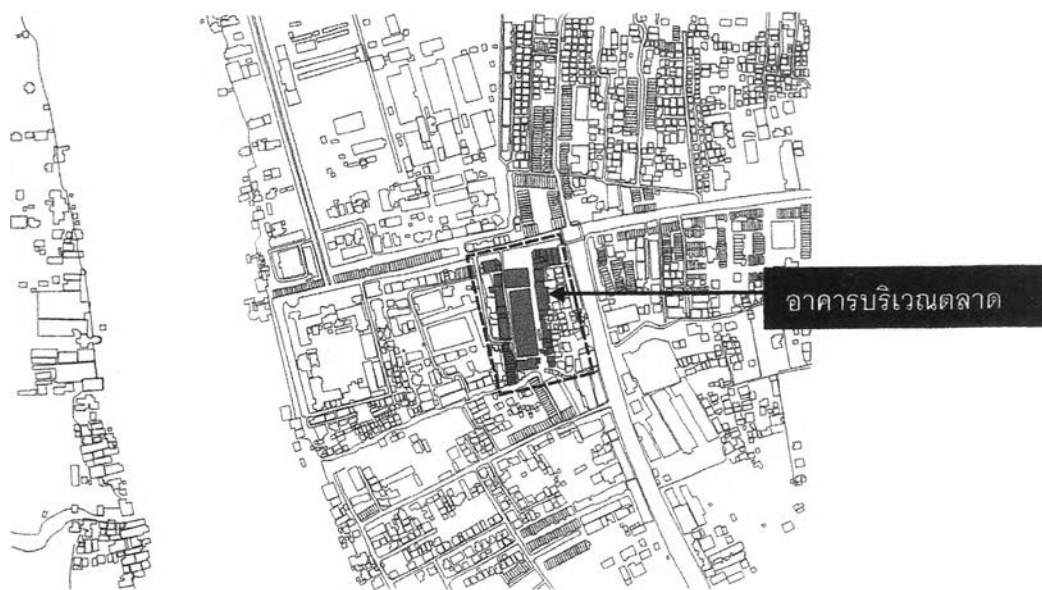
4 ด้านการใช้ที่ดินจากการที่พื้นที่ศึกษามีที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของธรณีสงฆ์ คือ วัดบางขวาง ชุมชนวัดบางขวาง และโรงเรียนมัธยมวัดบางขวาง ทำให้การปรับปรุงในพื้นที่ศึกษาขาดความต่อเนื่องทั้งพื้นที่ศึกษา เช่น การปรับปรุงด้านระบบการสัญจรทางเท้า และพื้นที่จอดรถในการรองรับเพื่อให้สัมพันธ์กับปริมาณคนปริมาณอาคาร และกิจกรรมที่เพิ่มมากขึ้น และการปรับปรุงด้านการใช้ที่ดินให้เป็นประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยที่ต่อเนื่องจากริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อให้คุ้มกับศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งและราคาแพงกว่าการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

#### 4.5 วิเคราะห์ปัญหาด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา

สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่สรุปเป็นประเด็นที่สำคัญดังนี้

##### 1. ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่

1.1 สภาพความแออัดของอาคารพาณิชย์ที่กระจุกตัวอยู่บริเวณตลาดสดและริมถนนพระราชราษฎร์ จะเห็นได้ว่าอาคารพาณิชย์ที่รายล้อมตลาดและมีกิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกับตลาดมีจำนวนมากดังนี้



แผนที่ 4.6 แสดงกลุ่มอาคารบริเวณตลาด

กลุ่มอาคารพาณิชย์ที่อยู่บริเวณตลาดมีจำนวนทั้งสิ้น 17 อาคาร เป็นจำนวน 140 คูหา อาคารตลาด 2 อาคาร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 4,940 ตารางเมตร ซึ่งได้มีการใช้พื้นที่เป็นกิจกรรมการค้าขายทั้งหมด โดยถ้าเทียบสัดส่วนต่อพื้นที่ของกรมการผังเมืองจะถือเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมาก

1.2 บริเวณตลาดสดในปัจจุบันมีจำนวนแผงขายของทั้งแผงถาวรและแผงลอย รวมทั้งสิ้น 740 แผง (จากการสำรวจ) ซึ่งการตั้งขายของและจับจ่ายซื้อของซึ่งพื้นที่ภายในตลาดจัดสรรไม่เพียงพอและไม่มีการจัดที่จอดรถขนของและพักสินค้า ทำให้มีการใช้พื้นที่ทางเท้าและบริเวณริมถนนพระราชราษฎร์เป็นที่จอดรถขนของจึงส่งผลกระทบต่อปัญหาการจราจรบนถนนสายหลัก และสภาพแออัดในตลาดส่งผลให้ตัวตลาดมีแสงสว่างน้อย การถ่ายเทอากาศไม่ดี สกปรกอบชื้น จึงทำให้ปัจจุบันผู้คนมักซื้อของบริเวณโดยรอบตลาดมากกว่า

##### 1.3 ขาดแคลนพื้นที่จอดรถในย่านพาณิชย์กรรมบนถนนสายหลักและบริเวณตลาดสด

- เนื่องจากไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถภายในย่านพาณิชย์กรรมนี้ อาคารตึกแถวส่วนใหญ่ที่อยู่ในพื้นที่ไม่มีที่สำหรับจอดรถยนต์ส่วนตัว ทำให้ต้องใช้พื้นที่ริมถนนขอยเป็นที่จอดรถและขนส่งสินค้าจากปริมาณรถยนต์ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ตามตรอกซอยในพื้นที่หนาแน่นไปด้วยรถยนต์และลานจอดรถวัดบางขวาง

- ตลาดสดไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ของผู้มาใช้บริการและรถรับส่งสินค้า เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่กลายเป็นที่วางขายสินค้าโดยเฉพาะพื้นที่ริมถนนรอบตัวตลาด



ภาพที่ 4.1 คิวรถสามล้อปั่นบริเวณลานด้านหน้าตลาดสด



ภาพที่ 4.2 บริเวณลานอเนกประสงค์หน้าตลาด



ภาพที่ 4.3 แสดงพื้นที่ขายของบริเวณข้างอาคารตลาดสด

#### 1.4 ขาดแคลนพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนของคนในชุมชน

- พื้นที่ว่างสำหรับการพักผ่อนปัจจุบันคนในพื้นที่ที่มีเพียงแห่งเดียวคือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านหน้าศาลากลางเดิมซึ่งใช้เป็นที่จัดกิจกรรมประจำปีในพื้นที่ด้วย แต่ปัจจุบันยังขาดการจัดการออกแบบภูมิทัศน์ให้เหมาะสมแก่การพักผ่อน ส่วนในบริเวณอื่น เช่น ตลาดสดและกลุ่มอาคารพาณิชย์ จะไม่มีพื้นที่โล่งขนาดเล็กเพื่อการสัญจรหรือเป็นที่พักผ่อนย่อยในพื้นที่ โดยคนในชุมชนส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ทางเท้าหรือถนนเป็นพื้นที่พักผ่อน

- สำหรับพื้นที่ว่างอื่น ๆ ในบริเวณนี้จะเป็นที่ว่างของวัดบางขวาง หน่วยราชการในศาลากลางเดิม และโรงเรียนมัธยมวัดบางขวางซึ่งไม่ได้มีการจัดเตรียมพื้นที่ให้สามารถรองรับกิจกรรมนันทนาการของประชาชนทั่วไป

## 2. ปัญหาเกี่ยวกับการจราจร

### 2.1 ปัญหารถติดบนถนนสายหลัก

- ในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้าและเย็น จะมีปริมาณรถยนต์มาก ประกอบกับการจอดรถริมถนนพืบลสงครามและถนนพระราชราษฎร์ตลอดแนว และการขนส่งสินค้าของร้านค้าริมถนน ส่งผลให้การจราจรติดขัดในช่วงเวลาดังกล่าว

- กิจกรรมที่คึกคักของตลาดส่งผลกระทบต่อจราจรบนถนนสายหลัก เนื่องจากจะมีรถขนส่งคนและสินค้าวิ่งตลอดเวลา

- มีป้ายที่จอดรถโดยสาร จอดรอรับส่งผู้โดยสารบนถนนสายหลักบริเวณด้านหน้าทางเข้าตลาด ซึ่งจะมีรถวิ่งเข้า-ออก และจอดรถตลอดวัน ส่งผลกระทบต่อการจราจรบนถนนสายหลัก โดยเฉพาะช่วงเวลาเช้า-เย็น

- มีรถประจำทาง ขสมก. จำนวน 5 สาย ที่จะวิ่งเข้ามารับคนในทำน่านนทบุรี ซึ่งทำให้การจราจรบนถนนสายพระราชราษฎร์คับคั่ง โดยปริมาณการจราจรเฉลี่ย 27,134 คัน/วัน โดยรถที่มีใช้กิจกรรมของตลาดประมาณ 6,200 คัน/วัน (ข้อมูลสถิติเทศบาลจังหวัดนนทบุรี ปี 2545)

- รถท้องถิ่น เช่น รถสามล้อปั่น ปัจจุบันยังวิ่งปะปนกันบนถนนใหญ่ ซึ่งรถสามล้อปั่นวิ่งด้วยความเร็วต่ำทำให้เกิดขวางการจราจรบนถนน

### 2.2 ปัญหาอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจากการจราจร

- บริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนและทางแยก โดยเฉพาะตรงจุดที่มีคนข้ามถนนเป็นจำนวนมาก เช่น บริเวณทางเดินจากทำน่านนทบุรีตัดกับถนนนนทบุรี มักเกิดอุบัติเหตุคนถูกรถชนหรือรถยนต์ชนกันเอง เนื่องจากลักษณะทางข้ามยังไม่มีสัญลักษณ์ชัดเจน ประกอบกับผิวการจราจรคับแคบ

- บริเวณทางเดินเท้าในพื้นที่จากทำน่านนทบุรีไปยังป้ายรถประจำทางหลักบนถนนพระราชราษฎร์ มีผิวทางเท้ากว้าง 1.50-2.00 เมตร ความยาวประมาณ 150 เมตร เป็นเส้นทางเดินเท้าที่มีผู้คนสัญจรมากโดยลักษณะการเดินจะเป็นปริมาณมากในแต่ละครั้งที่เรือโดยสารเข้า จึงทำให้ผิวทางเท้าไม่เหมาะสมกับปริมาณผู้สัญจรผ่าน

- บริเวณวงเวียนรอบหอนาฬิกาซึ่งเป็นที่เลี้ยวของรถทุกคันที่เข้ามาในพื้นที่บริเวณที่เป็นจุดสำคัญที่เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้งเนื่องจากขาดทางเดินเท้ารอบบริเวณหอนาฬิกา

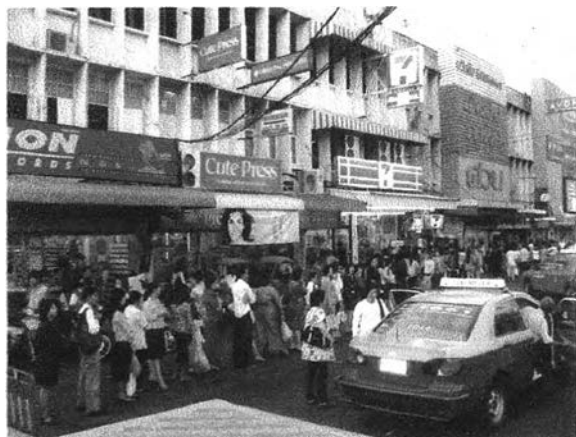


ภาพที่ 4.4 วงเวียนหอนาฬิกาซึ่งไม่มีพื้นที่สำหรับสัญจรทางเท้าทำให้เกิดอุบัติเหตุ

- ปัญหาบริเวณท่าเรือจากการสำรวจที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าพื้นที่ท่าเรือรองรับการใช้งานถึง 3 ท่า คือ ท่าเรือข้ามฟาก ท่าเรือด่วนเจ้าพระยา และท่าเรือหางยาว และปัจจุบันยังมีการใช้เป็นท่าเรือท่องเที่ยวโดยเป็นศูนย์กลางใน

การท่องเที่ยวทางน้ำของจังหวัดนนทบุรี โดยลักษณะการใช้งานของท่าเรือยังปะปนกันอยู่และความหนาแน่นของปริมาณคนใช้ทำให้เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง

- ปัญหาที่จอดรถรวมของพื้นที่ปัจจุบันบริเวณท่าหน้าจะใช้พื้นที่ว่างบริเวณหน้าศาลากลางเดิมเป็นที่จอดรถซึ่งสามารถจอดได้ประมาณ 60 คัน ส่วนบริเวณด้านหน้าท่าหน้านนทบุรีเป็นที่จอดรถโดยสารสาธารณะหลายประเภท ทั้ง สามล้อเครื่อง สามล้อปั่น รถตู้โดยสาร และรถแท็กซี่ ส่วนบริเวณตลาดจะไม่มีที่จอดรถ โดยปัจจุบันรถที่จะมาใช้บริการตลาดจะจอดริมถนนพิบูลสงคราม



ภาพที่ 4.5 บริเวณด้านหน้าท่าเรือปัจจุบันเป็นคิวรถตู้และรถโดยสารสาธารณะ เช่น รถสามล้อเครื่อง รถแท็กซี่

### 3. ปัญหาสภาพแวดล้อมเมืองและขาดเอกลักษณ์

#### 3.1 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

- บริเวณตลาดสดในปัจจุบันมีการพัฒนาก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมอย่างรวดเร็ว โดยขาดการวางแผนจึงมีลักษณะทั่วไปและขาดเอกลักษณ์ที่บ่งบอกถึงการเป็นตลาดสดเก่าของจังหวัดนนทบุรี

- อาคารส่วนใหญ่ในย่านพาณิชย์กรรมริมถนนพิบูลสงครามและถนนประชาราษฎร์ เป็นอาคารตึกแถวที่มีลักษณะทั่วไป เน้นประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก ขาดเอกลักษณ์และลักษณะเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม

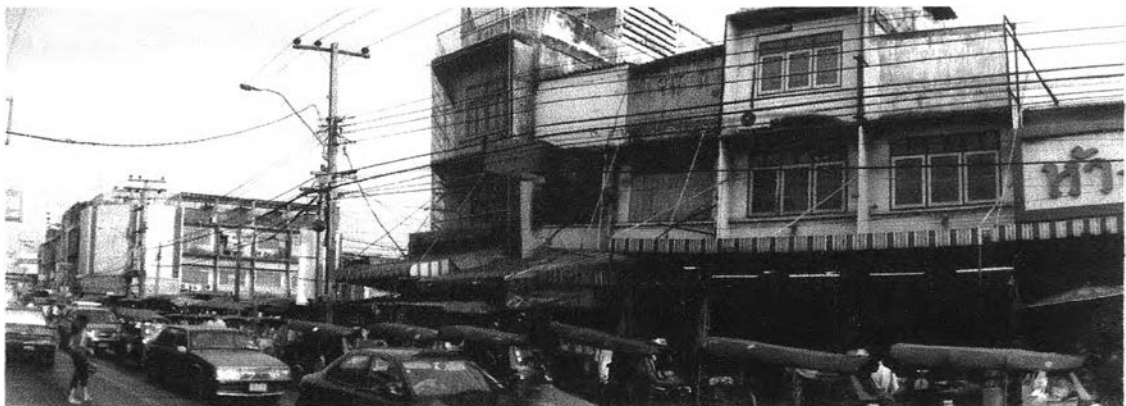
- เนื่องจากเป็นย่านการค้าทำให้อาคารต่าง ๆ มีการติดตั้งป้ายโฆษณาด้านหน้าอาคารเป็นจำนวนมาก ทำให้ขาดความเป็นระเบียบและไม่สวยงาม



ภาพที่ 4.6 แสดงแผงลอยขายสินค้าที่รูกำทางเท้าในปัจจุบัน



ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารพาณิชย์บริเวณทำนายนนทบุรีซึ่งมีสีสนัการต่อเติมตกแต่งอาคารที่ขัดแย้งกันอย่างไร้ระเบียบ



ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารพาณิชย์บนถนนประชาราษฎร์

### 3.2 การขาดความสวยงามด้านภูมิทัศน์เมือง

- บนถนนสายหลักภายในย่านพาณิชย์กรรม ขาดการควบคุมดูแลและให้ความสำคัญกับภูมิสถาปัตยกรรม เช่น การปลูกต้นไม้ริมถนน ผ้าใบบังแดดหน้าอาคารและแผงลอยขายของบริเวณทางเท้าที่ไม่เป็นระเบียบ
- ทางเดินเท้าริมถนนหน้าร้านค้ามีขนาดแคบ และมีสิ่งกีดขวางทางเดิน เช่น แผงลอย สิ่งของ ป้ายโฆษณา ถังขยะ วางบนทางเท้าทำให้ไม่สะดวกต่อการเดิน และสร้างความไม่เป็นระเบียบ

#### 4. ปัญหาการใช้ที่ดินริมน้ำ

พื้นที่ว่างริมแม่น้ำเจ้าพระยาหน้าศาลากลางเป็นที่ว่างสาธารณะขนาดใหญ่ แต่ขาดการออกแบบด้านภูมิทัศน์ให้เป็นสถานที่พักผ่อนของคนในชุมชนและรองรับผู้คนในระดับเมือง

- บริเวณริมแม่น้ำปัจจุบันในช่วงเย็นจะมีร้านค้าขายอาหาร ซึ่งตั้งร้านตลอดแนวริมรั้วศาลากลางอย่างไม่เป็นระเบียบ

- การขาดความต่อเนื่องทางสายตา บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งส่งผลต่อภาพลักษณ์ของเมือง

#### 5. ความเสื่อมโทรมของพื้นที่

##### 5.1 ตลาดสดเทศบาล

- ตัวอาคารของตลาดสดมีสภาพที่เสื่อมโทรม เนื่องจากใช้งานมานาน และขาดการดูแลรักษา

- ภายในตัวตลาดค่อนข้างมืด มีแสงสว่างจากภายนอกเข้าถึงได้น้อย ทำให้รู้สึกอึดอัด การระบายอากาศไม่ดี และพื้นผิวทางเดินสกปรก ประเภทสินค้าของแผงลอยปะปนกัน ไม่ถูกสุขลักษณะที่ดี

- การเข้าถึงสะดวกด้วยการเดิน แต่ไม่สะดวกโดยรถยนต์เนื่องจากขาดแคลนที่จอดรถและมีสินค้าวางขายอยู่บนถนนจำนวนมาก

##### 5.2 พื้นที่ชุมชนเสื่อมโทรมบริเวณชุมชนข้างวัดบางขวาง

- ลักษณะของการตั้งถิ่นฐานของบ้านเรือนที่แออัดไม่เป็นระเบียบ ซึ่งเกิดจากการขาดการวางผัง และขาดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคที่ดี แปลงที่ดินมีรูปร่างไม่เหมาะสม

- เป็นที่อยู่อาศัยเดิมที่อยู่ย่านใจกลางเมือง มีลักษณะเป็นเรือนไม้และ ค.ส.ล. 1-2 ชั้น สภาพทรุดโทรม

- พื้นที่ภายในไม่สามารถเข้าถึงโดยรถยนต์ โดยเฉพาะระดับเพลิง เนื่องเป็นเพียงทางเดินขนาดเล็ก ไม่มีวัสดุปูผิว สกปรกง่ายโดยเฉพาะช่วงฤดูฝน

- ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่หนาแน่น พื้นที่บางแห่งรกร้างไม่คุ้มค่ากับศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ในย่านใจกลางเมืองย่านพาณิชย์กรรม



# วิเคราะห์สภาพปัญหาพื้นที่ศึกษา

## สภาพปัญหาทางกายภาพ



พื้นที่ 1 ปัญหาใช้ถนนเป็นที่จอดรถคู่



พื้นที่ 1 ปัญหาใช้ที่โล่งว่างริมน้ำและถนนเป็นที่ขายของและที่จอดรถ



พื้นที่ 5 ปัญหาใช้ทางเท้าและถนนเป็นที่ขายของและที่จอดรถโดยसरขนาดเล็ก



พื้นที่ 4 - ปัญหาใช้ที่โล่งว่างและถนนเยื้องแมงลอยขายอาหารสด และรถเข็นขายอาหารอาคารและสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม



- สัญลักษณ์
- วางของล้ำทางเดิน
  - จอดรถบนถนน
  - แผงลอย



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.6 วิเคราะห์สภาพปัญหาทางกายภาพ  
ที่มา. การสำรวจ, 2549 / การวิเคราะห์

# วิเคราะห์สภาพปัญหาในพื้นที่

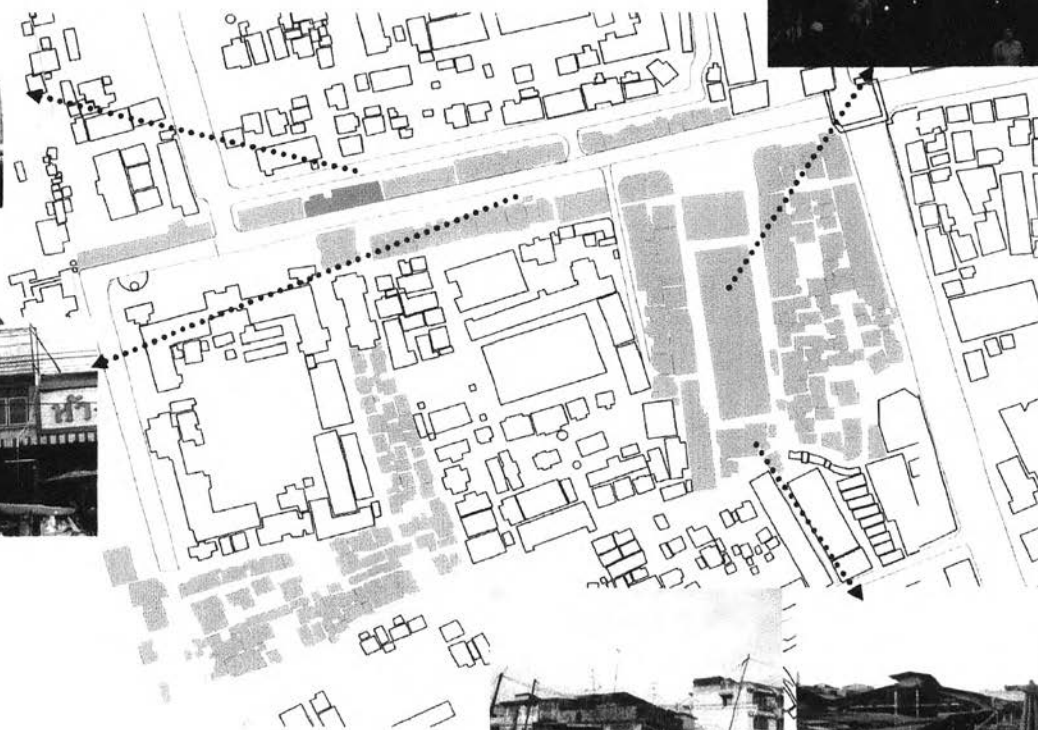
## สภาพปัญหาทางสถาปัตยกรรม



พื้นที่ 5 ปัญหาการต่อเติมอาคาร



พื้นที่ 2, 4, 5 ปัญหาอาคารมีสภาพทรุดโทรม



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.7 วิเคราะห์สภาพปัญหาทางสถาปัตยกรรม  
ที่มา การสำรวจ, 2549 / การวิเคราะห์

# วิเคราะห์สภาพปัญหาในพื้นที่

## สภาพปัญหาทางโครงข่ายการสัญจร



พื้นที่ 1 ปัญหาการจอดรถโดยสารประจำทางทั้งรถเมล์ รถตู้และรถโดยสารขนาดเล็ก ริมถนน



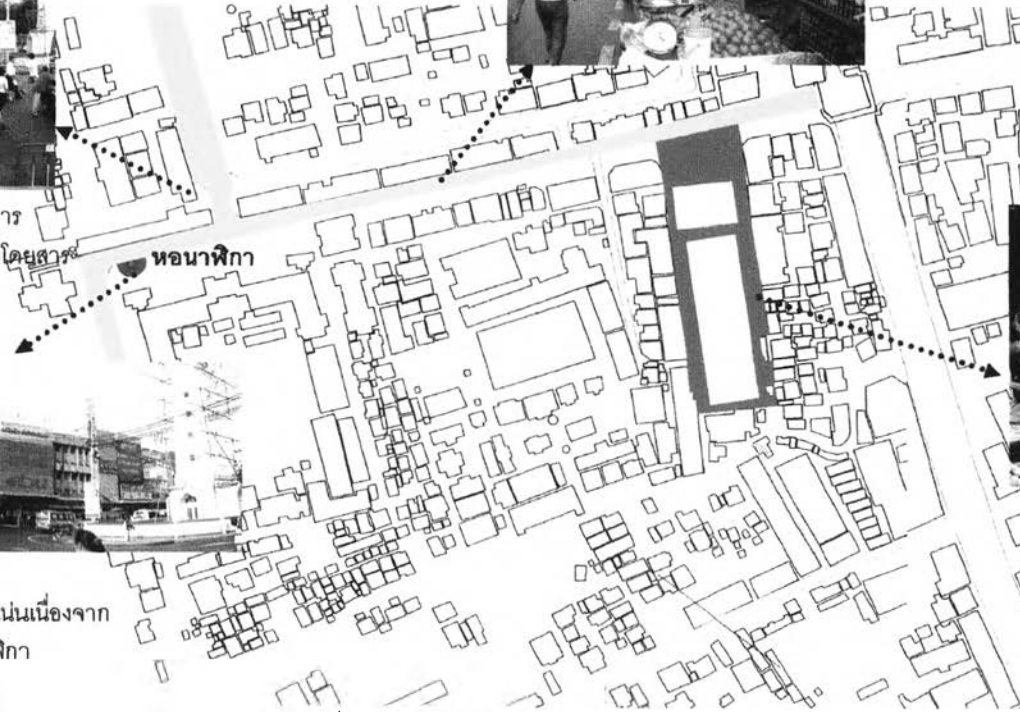
พื้นที่ 1 ปัญหาปริมาณรถหนาแน่นเนื่องจากการวิ่งรถเพื่อมากลับรถที่หอนาฬิกา



พื้นที่ 5 ปัญหาการใช้ทางเท้าร่วมกับถนนเนื่องจากถูกกีดขวางด้วยรถเข็น แผงลอย ซึ่งมีกิจกรรมหนาแน่นมากในช่วงเวลา เช้าและเย็น



พื้นที่ 4 ปัญหาการขายของประเภทอาหารสด / แผง บนถนนภายในตลาด



- สัญลักษณ์
- รถโดยสารเล็กจอดริมถนนเพื่อรอผู้โดยสาร / ทางเท้ามีกิจกรรมขายของ
  - การวิ่งรถมาที่จุดหอนาฬิกาเพื่อกลับรถ
  - แผงลอยบนถนน



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและทำนายนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.8 วิเคราะห์สภาพปัญหาทางโครงข่ายการสัญจร  
ที่มา. การสำรวจ, 2549 / การวิเคราะห์

# วิเคราะห์สภาพปัญหาในพื้นที่

## สภาพปัญหาทางภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อม



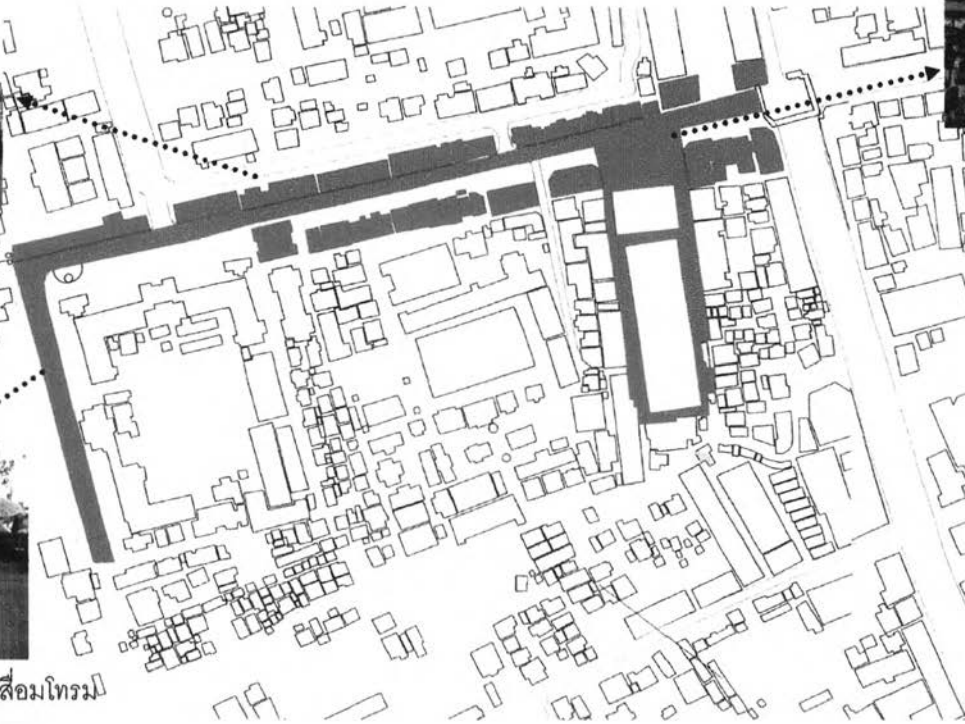
ปัญหาการติดตั้งป้ายชื่อร้าน  
ผ้าใบกันสาด ด้วยรูปแบบ สี สัน  
ที่หลากหลาย และกีดขวางทางเดิน



ปัญหาการมีพื้นที่แผงลอยมีสภาพเสื่อมโทรม



ปัญหาการมีพื้นที่แผงลอย  
มีสภาพเสื่อมโทรม



- สัญลักษณ์
- อาคารที่ติดตั้งป้ายโฆษณา
- แผงลอยวางขายไม่เป็นระเบียบ



การปรับปรุงพื้นที่ย่านตลาดและท่าหน้านนทบุรี  
THE URBAN IMPROVEMENT OF NONGTHABURI MARKET AND PIER AREA

แผนที่ 4.9 วิเคราะห์สภาพปัญหาทางภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อม  
ที่มา. การสำรวจ, 2549 / การวิเคราะห์

#### 4.6 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ศึกษา

การศึกษาวิเคราะห์ถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ศึกษา จะใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ ซึ่งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ในขณะนี้ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงด้านกิจกรรมในพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงด้านอาคารและสิ่งก่อสร้าง

การเปลี่ยนแปลงด้านกิจกรรมในพื้นที่ ได้แก่ กิจกรรมบริเวณท่าเรือและบริเวณตลาดสดซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพที่จะรองรับกิจกรรมที่หลากหลายเพิ่มขึ้นด้านพาณิชยกรรม ซึ่งจะเป็นการให้บริการแก่ประชาชนทั้งที่อยู่ในพื้นที่ และผู้ที่เดินทางผ่านท่าเรือจากพื้นที่อื่นได้มากกว่ากิจกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน เช่น ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ตลาดสด และสถานบันเทิง โรงภาพยนตร์ และธุรกิจบริการต่างๆ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาทางกายภาพให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านกิจกรรมในบริเวณท่าเรือ

จากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมในพื้นที่ส่งผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านอาคารสิ่งก่อสร้าง จากอาคารประเภทตึกแถว อาคารตลาดสดเดิม ที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาและปัจจัยด้านราคาที่ดินไปสู่อาคารสูงที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ที่สามารถรองรับปริมาณผู้ใช้สอยได้มากขึ้น

#### สรุป

จากการศึกษาวิเคราะห์สรุปได้ว่า แผนและโครงการของรัฐที่มีผลต่อศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรอบกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นประเภทพาณิชยกรรม ให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาที่ได้มีการวางแผนไว้ ส่วนโครงการด้านการคมนาคมขนส่งจะส่งผลต่อการเดินทางที่มีความสะดวกรวดเร็วขึ้น แก้ไขปัญหาการจราจรในพื้นที่ ซึ่งจะต่อเนื่องไปสู่ศักยภาพและแนวโน้มในการพัฒนาบริเวณพื้นที่ศึกษา

ข้อได้เปรียบของพื้นที่ คือ ข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงกับส่วนต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร และระบบคมนาคมในพื้นที่ในปัจจุบันทั้งเรือด่วน เรือข้ามฟาก และรถโดยสารประจำทาง นอกจากนี้พื้นที่ศึกษายังมีข้อได้เปรียบด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของราชพัสดุสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ และจากการศึกษาพบว่าพื้นที่ดังกล่าวยังมีความต้องการพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่สำหรับพักอาศัยอีกจำนวนมากเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคต เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านต่างๆ ที่คล้ายคลึงกัน ข้อได้เปรียบที่สำคัญอีกประการหนึ่งของพื้นที่ศึกษา คือ มุมมองและทัศนียภาพจากบริเวณพื้นที่โครงการ เป็นมุมมองเปิดโล่งของแม่น้ำเจ้าพระยา

ศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ที่สำคัญ คือ ศักยภาพในการพัฒนาบริเวณท่าเรือ การพัฒนาย่านพาณิชยกรรม การพัฒนาระบบเชื่อมโยงการคมนาคม และการปรับปรุงพื้นที่โล่งเป็นที่พักผ่อน