



บทที่ 3

ลักษณะทั่วไปและวิวัฒนาการของเขตคลองสาน

3-1 วิวัฒนาการของเขตคลองสาน

1) ความเป็นมาของพื้นที่

พื้นที่ "เขตคลองสาน" เป็นพื้นที่ขนาดเล็กริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร คำว่า "คลองสาน" เป็นชื่อคลองสายหนึ่งที่ตัดผ่านพื้นที่ตอนเหนือเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับเมืองเก่ากรุงธนบุรี ไปบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศตะวันออกตรงข้ามกับปากคลองผดุงกรุงเกษมด้านทิศใต้ของฝั่งพระนคร

ในอดีตพื้นที่แถบนี้เป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานยาวนานเป็นชุมชนใหญ่มาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี มีหลักฐานการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนและวัดวาอารามมาก่อนที่จะสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ ในรัชสมัยพระไชยราชาธิราช ดินแดนฝั่งกรุงเทพฯ และฝั่งธนบุรีเป็นแผ่นดินเดียวกัน ต่อมาในสมัยของพระองค์ได้โปรดให้ขุดคลองลัดผ่าตำบลบางกอก* เพื่ออำนวยความสะดวกการเดินทางตั้งแต่บริเวณปากคลองบางกอกน้อยไปจรดปากคลองบางกอกใหญ่ ในช่วงปีพ.ศ. 2077-2089 ผืนแผ่นดินเดียวกันของสองฝากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนนี้ถูกตั้งเป็นเมืองหน้าด่าน ชื่อว่าเมืองธนบุรีศรีมหาสมุทร ตามกฎหมายอาญาหลวงซึ่งตราขึ้นในสมัยสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ (พ.ศ. 2091-2111) จากหลักฐานดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าดินแดนแถบนี้เป็นชุมชนขนาดใหญ่มาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาตอนต้น และกระทั่งมีฐานะเป็น "เมือง" ในสมัยต่อๆ มา

*สันนิษฐานว่า คำว่า "เมืองบางกอก" แผลงมาจากคำว่า "บางเกาะ" ซึ่งถ้าหากพิจารณาตามสภาพภูมิศาสตร์แล้ว บริเวณเมืองธนบุรีมีลักษณะเป็น "เกาะ" จริง ๆ เพราะแม่น้ำเจ้าพระยาสายเก่าที่ล้อมคลองบางกอกน้อยไปออกคลองบางกอกใหญ่อยู่แล้ว เมื่อมีคลองสองแห่งนี้ทำให้ดินแดนเมืองธนบุรีเป็นเกาะมีแม่น้ำหรือลำน้ำล้อมรอบเช่นเดียวกับเกาะเมืองกรุงศรีอยุธยา

การที่สมเด็จพระไชยราชาธิราชโปรดให้ขุดคลองลัดคงจะเป็นพยานยืนยันได้อีกประการหนึ่งว่า ย่านเมืองธนบุรีนี้มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์และการค้า และแม้ว่าแม่น้ำเจ้าพระยาจะเปลี่ยนทางเดินผ่านคลองลัดที่ขุดขึ้นใหม่แล้วก็ยังเรียกดินแดนทั้งสองฝั่งแม่น้ำว่า เมืองธนบุรีเหมือนเดิม ข้อที่น่าสังเกตคือบริเวณที่เป็นเมืองธนบุรีในปัจจุบัน พื้นที่แถบนี้เต็มไปด้วยเรือกลสวน ปลูกผลไม้มากมายเรียงรายเป็นย่าน ๆ มีชื่อเสียงด้านพืชพันธุ์ธัญญาหารและผลไม้ เช่น...มะปรางทำอิฐเงาะบางยี่ขัน ลิ่นจี่บางอ้อ ชนุนบางล่าง ลำไยบางน้ำชน สะทอนคลองอ้อม ฝรั่งบางเสาชิงช้า ลาดสาตคลองสาน ละมุดสีดาธาราษฎร์บูรณะ ส้มเขียวหวานบางมด เป็นต้น... ซึ่งเป็นลักษณะที่ชี้ให้เห็นว่า ชุมชนดั้งเดิมจะอยู่ริมแม่น้ำสายเก่า(หรือคลองแม่น้ำอ้อม)มาตั้งแต่สมัยอยุธยาตอนต้น หลักฐานอีกประการหนึ่งที่ทำให้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ดังกล่าวคือ วัดที่ตั้งอยู่ในย่านนี้กระจายตัวอยู่ในบริเวณริมคลองบางกอกน้อยและคลองบางกอกใหญ่และพื้นที่ใกล้เคียงกว่า 100 วัด¹

วัดส่วนใหญ่ที่สร้างเป็นวัดคามวาสี ลักษณะสำคัญคือ เป็นวัดประจำหมู่บ้านที่เป็นศูนย์กลางในการทำพิธีกรรม การบวชเรียนและการศึกษาอบรมของชาวบ้าน มีทั้งที่เป็นวัดที่ราษฎรร่วมกันสร้างขึ้นและวัดที่สร้างโดยกษัตริย์หรือขุนนาง โดยเฉพาะหมู่บ้านที่ตั้งอยู่โดยรอบเมือง วัดที่สร้างส่วนใหญ่จะเป็นวัดหลวงซึ่งทางราชการสร้างขึ้น เพราะมีกล่าวในจารึกและตำนานว่า ได้มีการสร้างวัดและอุทิศสัตว์เลี้ยง เครื่องใช้ไม้อ้อยและคนเป็นจำนวนมากให้เป็นข้าพระ การสร้างวัดดังกล่าวจึงเท่ากับเป็นการสร้างหมู่บ้านขึ้น ซึ่งในเวลาเกิดข้าศึกกรูกรานก็สะดวกแก่การเรียกเกณฑ์คนเหล่านั้นเข้ามาเป็นทหารป้องกันรักษาเมือง ตามความจริงผู้ที่เป็นข้าพระเป็นจำนวนมากคือผู้ที่ เป็นเชลยศึกหรือผู้ลี้ภัยจากต่างบ้านเมืองเข้ามา การสร้างวัดคามวาสีรอบ ๆ เมืองจึงเท่ากับเป็นการทำให้บุคคลที่มาจากต่างเมืองต่างแดนนั้นกลายเป็นพลเมืองของรัฐไป²

ในปีพ.ศ.2229 ลาลูแบร์ ราชทูตจากราชสำนักฝรั่งเศส ที่เข้ามากรุงศรีอยุธยาในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช บันทึกไว้ว่า เหนือฝั่งทะเลขึ้นไปตามลำแม่น้ำเจ้าพระยานั้นเป็นที่ตั้งของ "เมืองบางกอก" เขาเล่าว่า

¹ เนตรนภิส นาควัชระและคณะ, วัดในกรุงเทพฯ : การเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ.2325-2525) (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525), หน้า 44-45.

² ศรีดิกร วัลลิโกดมและสุจิตต์ วงษ์เทศ, กรุงเทพฯมาจากไหน? ประวัติศาสตร์ของมนุษย์ในดินแดนประเทศไทยก่อนถึงกรุงรัตนโกสินทร์ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เจ้าพระยา, 2525), หน้า 29.

“ข้าพเจ้าต้องกล่าวตามที่เห็นแก่ตาว่ากรุงสยามมีราชภูรอยู่ตามฝั่งทะเลนั้นน้อยนัก ที่จริงชายฝั่งทะเลก็ไม่ไกลจากบางกอกกระไรนัก แต่ราชภูรเกือบจะทั้งหมดตั้งบ้านเรือนอยู่แต่ตามลำแม่น้ำ ใช้เรือแพได้สะดวกพอที่จะช่วยให้ทำการค้าขายทางทะเลได้ ชื่อตำบลที่เหล่านี้ โดยมากด้วยเหตุที่กล่าวแล้วน่าจะเรียกว่า เมืองท่าเรือที่ชาวต่างประเทศไปมาค้าขาย เมื่อเป็นเช่นนี้ เมืองบางกอกฝ่ายสยามเรียกเมืองธน แต่ชาวต่างประเทศไม่มีใครรู้ เหมือนกับชื่อบางกอกที่เป็นเมืองท่า”³

กล่าวได้ว่าประชาชนในสมัยนั้นจะชุมนุมกันอยู่ฝั่งตะวันตกเป็นที่ตั้งธนบุรีปัจจุบันมากที่สุด เพราะเป็นดินแดนที่อยู่อาศัยมาแต่ดั้งเดิม ส่วนปากตะวันออกของกรุงเทพฯ ปัจจุบันนั้นเป็นที่ลุ่มลาดต่ำลงไป เมื่อแม่น้ำเจ้าพระยาเปลี่ยนทางเดินมาออกทางคลองลัดจนขยายเป็นแม่น้ำสายใหม่ ทำให้ศูนย์กลางชุมชนย้ายทิศทางขยายมาชุมนุมกันอยู่ปากวัดอรุณวรารามถึงวัดระฆังในปัจจุบัน ในขณะที่ฝั่งตรงข้ามเริ่มมีชาวจีนและชาวไทยมาตั้งบ้านเรือน ดังจะเห็นว่าวัดมหาธาตุนั้นเดิมชื่อวัดสลัก และวัดพระเชตุพนฯ เดิมชื่อวัดโพธิ์ ก็เป็นวัดที่มีมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา

เมืองธนบุรีจึงมีบทบาทในฐานะเป็น “เมืองท่าหน้าด่าน” มาตลอดสมัยกรุงศรีอยุธยา เพราะการติดต่อทางการเมือง พ่อค้าชาวต่างประเทศจำต้องจอดเรือใหญ่ไว้ที่ปากน้ำเจ้าพระยา ชาวต่างประเทศจะต้องลงเรือเล็กมาติดต่อกับเจ้าเมืองธนบุรีหรือบางกอก เพื่อแจ้งให้ทางกรุงศรีอยุธยาทราบก่อน จึงจะเดินทางเข้าไปในพระนครได้ ด้วยเหตุนี้พระมหากษัตริย์แห่งกรุงศรีอยุธยาจึงมีพระดำริที่จะสร้างป้อมปราการสำหรับป้องกัน “เมืองท่าหน้าด่าน” นี้ ในที่สุด ในรัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช ก็โปรดให้เจ้าพระยาวิชาเยนทร์กำกับการก่อสร้างและวางแผนป้องกันดูแล ดั่งนักภูมิศาสตร์จากราชสำนักฝรั่งเศสที่เข้ามาทำแผนที่เส้นทางอยุธยาได้บรรยายเมืองบางกอกในระยษนั้นว่า “ป้อมปราการบนฝั่งแม่น้ำตอนปากอ่าวมี 2 แห่งคือ ป้อมทะเลแก้วและป้อมบางกอก เป็นเสมือนด่านหน้าของราชอาณาจักร เมื่อถึงบางกอก แม่น้ำนี้แยกออกเป็นสองสาขา สาขาทางตะวันออกไหลเชี่ยว ส่วนสาขาทางตะวันตกมีสันดอนขวางทางเรือไว้ และใช้เป็นที่พักจอดเรือได้อย่างเหมาะสม”

หลังกรุงศรีอยุธยาแตกในปี 2310 เป็นช่วงเวลาแห่งการกอบกู้อิสรภาพของพระเจ้าตากสิน หลังจากมีชัยต่อพม่าและยึดกรุงศรีอยุธยากลับมาเป็นของไทย ในปี 2316 ก็โปรดให้ย้ายเมืองหลวงจากกรุงศรีอยุธยามาตั้งที่ใหม่ที่เมืองธนบุรี

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 132.

ในการพิจารณาการเกิดและขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่จะกล่าวต่อไปจะใช้กรอบการแบ่งยุคของกรุงเทพฯ จากโครงสร้างเมืองทางด้านประโยชน์การใช้สอยที่ดินจากการศึกษาของบุปผานุก สุวรรณมาศ ในช่วง 200 ปี (2325-2525) โดยแบ่งการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพฯ ออกเป็น 5 ระยะด้วยกัน⁴

กรุงเทพมหานครในระยะแรก (2325-2352) ตลอดรัชสมัยของรัชกาลที่ 1 ปฐมกษัตริย์แห่งราชวงศ์จักรี เป็นยุคของ Capital and Fortified City อาจกล่าวได้ว่า เมืองในระยะแรกตั้งนี้มีอาณาเขตภายในคูเมืองและกำแพงเมือง เนื้อที่ประมาณ 2,163 ไร่เท่านั้น โครงสร้างเมืองเน้นการเสริมความแข็งแกร่งทางด้านป้องกันพระนคร นอกกำแพงเมืองยังเป็นป่าที่เปลี่ยว ตลอดจนถึงทุ่ง นอกจากภายในพระนครจะเป็นที่ประทับของกษัตริย์และเชื้อพระวงศ์ ตลอดจนบรรดาเจ้านายและข้าราชการบริหารพร้อมด้วยข้าทาสแล้ว ราษฎรไทยทั่วไปส่วนใหญ่ยังอาศัยอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำและในลำคลอง มีชุมชนชาวจีนอยู่ทางตอนใต้ของพระนคร ประมาณกันว่าในปี 2325 มีประชากรกรุงเทพฯ ประมาณ 185,000 คน ประชากรทั้งประเทศประมาณ 4,300,000 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ

นอกจากต้องทำศึกสงครามตลอดรัชสมัยของพระองค์แล้ว ยังทรงสร้างและปฏิสังขรณ์วัดในพุทธศาสนาอีกหลายแห่ง รวมทั้งบรรดาเจ้านายและเชื้อพระวงศ์ด้วย วัดที่อยู่ในพื้นที่เขตคลองสานปัจจุบันที่ได้รับการบูรณะและสร้างใหม่เป็นวัดโบราณ 2 แห่ง* คือ วัดทองธรรมชาติ บูรณะปฏิสังขรณ์ขึ้นโดยกรมหลวงนรินทรพิทักษ์ ภักดาของกรมหลวงนรินทรเทวีพระน้องนางเธอต่างพระชนนีในพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก และวัดเศวตฉัตรบูรณะใหม่โดยพระองค์ เจ้าฉัตร กรมหมื่นสุรินทรรักษ์ ต้นสกุลฉัตรกุล พระโอรสของพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก และได้รับ

⁴บุปผานุก สุวรรณมาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ : โครงสร้างเมืองทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325-2525" วารสารธรรมศาสตร์ 11 (มีนาคม 2525) : 21-29.

*มีวัดโบราณที่สร้างในสมัยอยุธยาในพื้นที่เขตคลองสานปัจจุบัน คือวัดพิชัยญาติการาม แขวงสมเด็จเจ้าพระยา วัดเศวตฉัตร แขวงบางลำภูล่าง วัดทองธรรมชาติ แขวงคลองสาน และวัดทองเพลง สร้างปลายสมัยอยุธยา วัดทั้งสองแห่งที่ได้รับการบูรณะในรัชสมัยนี้เป็น 2 ใน 9 พระอารามซึ่งสร้างและปฏิสังขรณ์จากเจ้านายในบรรดาพระราชวงศ์ โดยอารามทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ฝั่งธนบุรี

นอกเหนือจากเหตุผลว่าไม่สามารถบูรณะพระนครศรีอยุธยาให้ติดดั้งเดิมแล้วเพราะถูกพม่าเผาผลาญเสียมาก การที่พระเจ้าตากสินตัดสินพระทัยมาอยู่เมืองธนบุรีก็เพราะเป็น "เมืองท่าหน้าด่าน" มาแต่เดิม มีบ้านเรือนราษฎรชุมนุมกันหนาแน่นพอสมควร สะดวกแก่การติดต่อทางทะเลทั้งป้อมปราการอันมั่นคงพอสมควรก็มีอยู่ทั้งสองฝากแม่น้ำ

สมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรีจึงโปรดให้สถาปนาเมืองใหม่ โดยเขตเมืองใหม่นี้ มีพื้นที่เมืองอยู่ทั้งสองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา กล่าวคือ ฝากตะวันตกของแม่น้ำ โปรดให้ขุดคลองเชื่อมระหว่างคลองบางกอกน้อยกับคลองบางกอกใหญ่ ปัจจุบันยังคงเหลือร่องรอยเรียกว่าคลองวัดวิเศษการ ขนานแนวถนนอรุณอมรินทร์ในปัจจุบัน ส่วนฝากตะวันออกให้ขุดคลองคูเมืองจากบริเวณป้อมซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากคลองตลาดไปจนออกแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านทิศเหนือที่บริเวณสะพานพระปิ่นเกล้า ปัจจุบันเรียกแนวกำแพงเมืองและคูเมืองฝั่งตะวันออกนี้ว่าคลองหลอดหรือแนวคลองคูเมืองเดิมนั้นเอง เมืองธนบุรีจึงเป็นเมืองเอกแตก ซึ่งมีย่านสถานที่ราชการในสมัยนั้นกระจุกตัวอยู่ตั้งแต่วัดระฆังฯถึงวัดอรุณฯ เป็นพระราชวังของพระเจ้ากรุงธนบุรีและเป็นกรมอุทการเรือในปัจจุบัน ส่วนทางด้านฝั่งตะวันออกเป็นย่านชุมชนตั้งแต่วัดมหาธาตุฯ จนถึงวัดพระเชตุพนฯ เป็นย่านการค้าและพักอาศัยซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนจีน

หลังจากสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชเสด็จผ่านนิพนพราบดีเกษก เมื่อปี 2325 สงบเรียบร้อยแล้ว ก็เริ่มการย้ายพระนครข้ามฝากจากเมืองธนบุรีมาสร้างเมืองใหม่อันเป็นที่ตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ในปัจจุบัน เหตุผลสำคัญ คือ 1) ที่ตั้งเดิมไม่เหมาะสมทางยุทธศาสตร์ 2) พระราชวังเดิมไม่สามารถขยายได้ 3) ที่ตั้งเดิมอยู่บนส่วนที่แม่น้ำกัดเซาะ

พื้นที่ตั้งแห่งใหม่เป็นการย้ายเข้าแทนที่ชุมชนชาวจีน และให้ชุมชนดังกล่าวย้ายไปอยู่ทางใต้ของพระราชวังราว 3 กิโลเมตร เรียกบริเวณนั้นว่า สำเพ็ง การก่อสร้างทำโดยการเกณฑ์ผู้คนทำอิฐใหม่บ้าง ให้ไปรื้อกำแพงเมืองกรุงเก่าลงบ้าง ลงมือก่อสร้างพระนครทั้งพระบรมมหาราชวังและพระราชวังบวรสถานมงคล โดยโปรดให้รื้อป้อมวิสาเษนทร์และกำแพงเมืองธนบุรีทั้งฝากตะวันออกลง ขยายพระนครออกไป โดยการเกณฑ์เขมรมาขุดคลองคูพระนครด้านตะวันออกตั้งแต่บางลำภูตลอดมาออกแม่น้ำข้างใต้เหนือวัดสามปลื้ม พระราชทานชื่อว่า "คลองรอบกรุง" นอกจากนี้ยังมีการขุดคลองเชื่อมขึ้นอีก เกณฑ์ผู้คนตลอดจนแบ่งปันหน้าที่ข้าราชการในกรุงและหัวเมืองให้ช่วยคุมไพร่ ขุดรากกำแพงรอบพระนครและสร้างป้อมเป็นระยะ ๆ (ปรากฏหลักฐานเหลือถึงปัจจุบันเพียง 2 ป้อมคือ ป้อมพระสุเมรุและป้อมมหาเทพ) ใช้เวลาในการก่อสร้างพระนครทั้งสิ้น 3 ปี และพระราชทานนามใหม่ว่า กรุงเทพมหานคร

การสถาปนาในแผ่นดินสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว^๕

กรุงเทพฯ ในยุคที่ 2 ช่วงสมัยรัชกาลที่ 2-3 (พ.ศ. 2352-2394) ช่วงเวลา 40 กว่าปี ของยุคที่จัดว่าเป็น Old City กรุงเทพฯ จัดเป็นเมืองการปกครองและเป็นระยะฟื้นฟูขนบธรรมเนียมประเพณีและอารยธรรมที่สูญหายไปคราวเสียกรุง อาณาบริเวณของเมืองกรุงเทพฯ อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ในปี 2365 Dr. John Crawford ทูตจากผู้สำเร็จราชการอังกฤษ ที่อินเดียเข้ามาเจริญพระราชไมตรี ได้บันทึกสภาพของกรุงเทพฯ ในขณะนั้นว่า

"อาณาบริเวณของกรุงเทพฯ อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง มีความยาวทั้งหมดเพียง 2.5 ไมล์ มีความกว้างเพียง 1.5 ไมล์ มีประชากรเพียง 50,000 คน"
"...ประชาชนอาศัยอยู่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ และทางฝั่งขวานั้นมีผู้อยู่อาศัยอยู่เฉพาะเป็นแนวแคบๆ ตามลำน้ำ ด้านหลังของบริเวณที่มีคนอาศัยเป็นสวนผลไม้ที่อุดมสมบูรณ์ ไม่มีการปลูกข้าวใด ๆ ใกล้เคียง ๆ ในบริเวณกรุงเทพฯ เท่าที่ Dr. Crawford มองเห็น

"...บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นเรือนแพอยู่ริมน้ำ การคมนาคมในขณะนั้นเป็นการคมนาคมทางน้ำทั้งสิ้น ริมน้ำมีเรือสัญจรไปมาทุกรูปแบบ ถนนหนทางไม่มีเลย ยกเว้นทางเดินเท้าแคบๆ...แหล่งการค้าของกรุงเทพฯ นอกจากตลาดน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยา และลำคลองต่าง ๆ ซึ่งมีแม่ค้าและพ่อค้านำสินค้ามาขายแล้ว ยังมีแหล่งการค้าที่ตลาดท้ายวัง และตลาดที่สำเพ็ง...ซึ่งพ่อค้าเป็นชาวจีนเป็นส่วนใหญ่..."^๖

พระสังฆราชปาลแกวซ์ (Pallegoix) บาทหลวงชาวฝรั่งเศสที่เดินทางเข้ามาในปี 2373 เล่าถึงสภาพพระนครในขณะนั้นว่า

"ตั้งอยู่บนสองฝั่งแม่น้ำท่ามกลางหมู่ต้นไม้ซึ่งเขียวชอุ่มอยู่ตลอดปี จึงงามหน้าดูมาก ในแม่น้ำมีเรือเดินทะเลติดตรงจอดอยู่เป็นแถว...มีแพเป็นร้านขายของจอดอยู่เป็นทิวแถวสองฝั่งแม่น้ำ ในแม่น้ำมีเรือขนาดต่าง ๆ นับพันแล่นผ่านไปมาได้ขาด..."

^๕ เนตรนภิส นาควัชระและคณะ, วัดในกรุงเทพฯ : การเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2325-2525), หน้า 22.

^๖ บุปผนาภ สุวรรณมาศ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 21.

"ในกรุงเทพไม่มีรถสักคันเดียว ใครจะไปไหนก็ใช้เรือ ในกลางเมืองหรือในย่านการค้า นานๆ จะพบทางเดินปูอิฐแผ่นใหญ่ ๆบ้าง"

"บ้านคนในกรุงเทพมี 3 ประเภทคือ 1 ตึก 2 เรือนไม้กระดาน 3 เรือนทำด้วยไม้ไผ่ของคนที่ยากจน..."⁷

ในแผนที่กรุงเทพตอนต้น โดยบาทหลวง Pallegoix แสดงให้เห็นถึงผังตะวันออกจะมีชุมชนเฉพาะตอนใต้ริมแม่น้ำบริเวณโบสถ์ฝรั่งซึ่งอยู่นอกกำแพงเมืองเท่านั้น บ้านส่วนใหญ่จะอยู่ฝั่งตะวันตกตั้งแต่ตอนเหนือคลองบางกอกน้อย โดยรอบวังพระเจ้ากรุงธนฯ ตอนใต้คลองบางกอกใหญ่ และบริเวณพื้นที่เขตคลองสาน บ้านเหล่านี้จะอยู่ปะปนไปกับเรือกสวน และเรือนแพมีไปตลอดสองฝั่งแม่น้ำยกเว้นบริเวณหน้าพระราชวัง

มีวัดในเขตคลองสานที่สร้างขึ้นในช่วงสมัยนี้คือ วัดสุวรรณอุบาสิการาม ในแขวงคลองตันไทร ตอนต้นกรุงรัตนโกสินทร์ วัดสุทธาราม ในแขวงบางลำภูกลางในสมัยรัชกาลที่ 2 วัดทองนพคุณ ในแขวงคลองสาน เป็นวัดโบราณ พระยาไชฎีกกราชเศรษฐีปฏิสังขรณ์เกือบทั้งวัดในสมัยรัชกาลที่ 3 วัดอนงค์คาราม ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา เดิมชื่อวัดน้อยชำแถม ท่านผู้หญิงน้อยในสมเด็จเจ้าพระยาบรมมหาพิชัยญาติสร้างในสมัยรัชกาลที่ 3⁸

กรุงเทพในระยะที่ 3 เป็นยุค Commercial City ในสมัยรัชกาลที่ 4 (2394-2411) กรุงเทพเริ่มเติบโตเป็นเมืองการค้า ส่วนหนึ่งเนื่องจากสนธิสัญญา Bowring ที่ทำกับอังกฤษและประเทศอื่น ๆ ตั้งแต่ปี 2398 ปี 2394 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระราชดำริให้ขยายพระนครออกไปให้กว้างขวาง เนื่องจากผู้คนมากขึ้นและบ้านเมืองเจริญขึ้น โดยการขุดคลองคูพระนครออกไปอีกชั้นหนึ่ง พระราชทานนามว่า คลองผดุงกรุงเกษม ทำให้พื้นที่พระนครเพิ่มขึ้นเป็น 3 เท่า ในขณะเดียวกันโปรดให้สร้างบ่อมปึกกา (มีแต่ตัวบ่อมไม่มีกำแพง) ขึ้น 7 บ่อม คือ บ่อมบ้องบัจจามิตร บิดบัจจานิก อีกให้ยืมหาญ ผลาญไฟริราบ ปราบคัทรูพ่าย ทำลายแรงปรปักษ์ หักกำลังดัสกร ปัจจุบันเหลือแต่บ่อมบ้องบัจจามิตรเพียงบ่อมเดียวที่ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน มีที่ว่าการเขตคลองสานและอาคารนักอาศัยของกรมเจ้าท่าสร้างอาคารบดบึงตัวบ่อมอยู่ ส่วนบ่อมปราบคัทรูพ่ายเหลืออนุสรณ์เป็นชื่อเขต

⁷ทองต่อ กล้ายไม้ ณ อรุณยา, "สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร" กรุงเทพมหานคร 2527 (กรุงเทพมหานคร: เอ็ม ไอ ซี ครีเอชั่น, 2527), หน้า 25.

⁸เนตรนภิส นาควัชระและคณะ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 30.

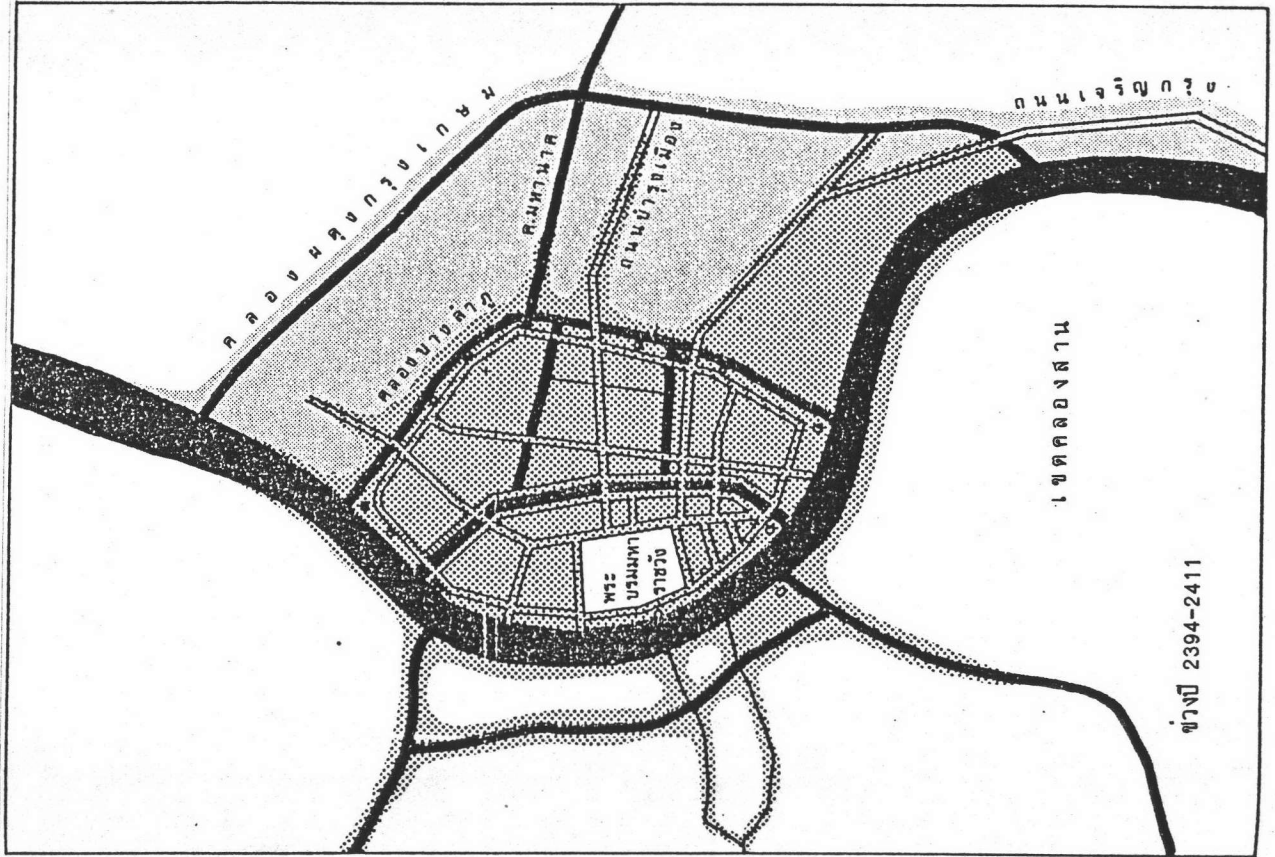
การตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนในกรุงเทพฯ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวนี้ บริเวณที่มีบ้านเรือนผู้คนหนาแน่นจะอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งฝั่งพระนครและธนบุรี และรอบพระบรมมหาราชวังก็มีราษฎรตั้งบ้านเรือนกระจายตัวกันออกมาส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาคือฝั่งพระนครมาจนถึงเขตกำแพงพระนคร อันมีแนวคลองรอบกรุงคือ คลองโอ่งอ่าง คลองบางลำพู ไปจดแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองด้าน บริเวณเลยกำแพงพระนคร ออกมาก็คือป่าเตี้ยปนละเมาะมีทุ่งหญ้าแทรกอยู่บ้างเป็นตอนๆ เฝິงจะมีราษฎรมาหักร้างวางที่ปลูกเคหสถานอยู่กันเป็นหย่อม ๆ รอบพระนคร^๓

ลักษณะบ้านเรือนของกรุงเทพฯ สมัยนั้นส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ตามริมน้ำแพริมแม่น้ำ ซึ่งเจ้าของจะย้ายที่อยู่ไปตามแต่จะสะดวก เรือนแพเหล่านี้ บางหลังก็สร้างด้วยไม้ บางหลังก็สร้างด้วยไม้ไผ่ หวายหรือใบจาก หากเรือนใดใช้เป็นร้านขายของก็จะรื้อด้านหน้าออกเพื่อตั้งสินค้าไว้ให้แลเห็น อาคารบ้านเรือนน้อยหลังที่จะก่ออิฐถือปูน ส่วนที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางทำด้วยไม้ ในขณะที่ผู้มีรายได้น้อยปลูกบ้านด้วยไม้ไผ่ มุงด้วยหลังคาจาก

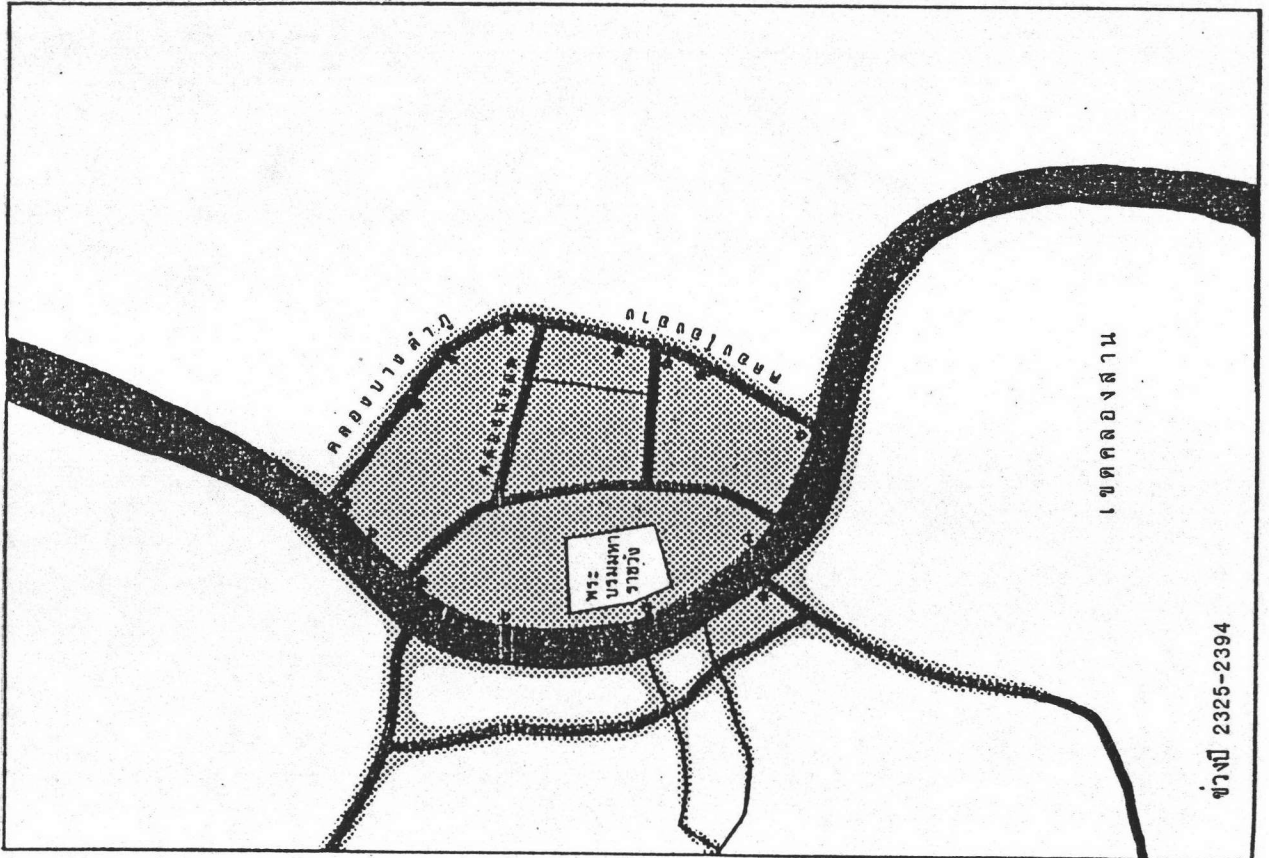
สภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของกรุงเทพฯ ในช่วงรัชกาลที่ 4 ซึ่งเป็นช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อเข้าสู่ยุคสยามใหม่ หลังการเปิดประตูการค้ากับต่างประเทศ เริ่มเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงต้นรัตนโกสินทร์สมัยรัชกาลที่ 1-3 ในปี 2404 มีการสร้างถนนจากวัดพระเชตุพนผ่านย่านสามเพ็งของชาวจีนไปย่านบางรักของชาวตะวันตกเลยไปจนถึงบางคอแหลม พระราชทานนามว่า ถนนเจริญกรุง อีก 2 ปีต่อมา ตัดถนนบำรุงเมืองและถนนเฟื่องนคร

ในสมัยนี้มีชาวจีนเป็นผู้เริ่มตั้งโรงสีข้าวซึ่งใช้เครื่องจักรไอน้ำแห่งแรกริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในปี 2398 และในระยะต่อมาก็มีเพิ่มขึ้นอีกหลายโรง ส่วนมากตั้งอยู่ริมแม่น้ำใต้ปากคลองสานและปากคลองผดุงกรุงเกษมลงไป และได้ตั้งโรงเลื่อยไม้ที่ใช้เครื่องจักรไอน้ำขึ้นแข่งขันกับโรงเลื่อยของชาวยุโรป

^๓ ผลิตี ทินทัส และมานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ : รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2325-2525) (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525), หน้า 69.



แผนที่กรุงเทพมหานครบริเวณที่พิกัดอยู่ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว



แผนที่กรุงเทพมหานครบริเวณที่พิกัดอยู่ในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 1 ถึงรัชกาลที่ 3

X04010304

ที่อยู่อาศัยตั้งแต่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลองต่าง ๆ ตั้งแต่บริเวณคลองบางกอกน้อยจนถึงคลองสาน นับเป็นจุดเริ่มต้นของการเติบโตและการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ การคมนาคมมีอยู่ทางเดียวคือใช้แม่น้ำลำคลองเป็นทางสัญจร ผู้คนจึงชอบปลูกบ้านเรือนหรืออยู่แพตามริมแม่น้ำลำคลอง ในสมัยรัชกาลที่ 4 คลองและสะพานข้ามคลองในกรุงเทพฯ มีมากมาย เพราะคนในสมัยนั้นนิยมการชดคลอง คลองอำนวยความสะดวกในการสัญจร และน้ำในคลองใช้เป็นน้ำดื่ม น้ำอาบ น้ำใช้ซักล้างและรดต้นไม้ นอกจากนั้นยังใช้เป็นทางระบายสิ่งโสโครกและสิ่งปฏิกูลทั้งหลายให้พ้นจากเหย้าเรือน ผู้คนในสมัยนั้นจึงต้องการปลูกบ้านเรือนริมแม่น้ำลำคลอง¹⁰

ในสมัยรัชกาลที่ 4 นี้ทางการได้เริ่มเก็บภาษีเรือแพเป็นครั้งแรก แทนการเก็บอากรตลาด... เนื่องจากมีเรือแพอยู่เป็นจำนวนมากตามริมแม่น้ำลำคลอง ทั้งแพบ้านและแพค้าขาย ประกอบกับพวกขุนนางและข้าราชการสมัยก่อนก็ชอบอยู่เรือแพกันมาก... ด้วยในสมัยนั้นสโมสรของผู้ดียังอยู่ทางน้ำตามแบบโบราณ ผู้มีบรรดาศักดิ์มักมีแพเป็นที่พักและเป็นที่พบปะมิตรสหาย ไปมาเที่ยวเตร่กันทางเรือ...¹¹

เนื่องจากเส้นทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมหลักในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น การเดินทางของราชทูตต่างประเทศมายังกรุงเทพฯ ก็เดินทางเรือจากสมุทรปราการเข้ามายังแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อเข้ามาถึงแล้วทางการก็ต้องหาที่พักให้ที่สะดวกแก่การจอดเรือ จึงปลูกเรือนรับรองทูตที่หน้าวัดประยูรวงศาวาส ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้เป็นที่พักของราชทูตต่าง ๆ และคณะ

บ้านเรือนและชุมชนในบริเวณเขตคลองสาน (ช่วงปี 2394-2411)¹²

มีบ้านเรือนของขุนนางชั้นผู้ใหญ่ในสมัยนั้นมากมายส่วนใหญ่เป็นคนในตระกูลขุนนาง และคหบดีทั้งที่เป็นชาวจีน แขก ฝรั่งเศส อาทิจ

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 69-70.

¹¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 72.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 73-76.

"...เจ้าพระยาศรีสุริยวงศ์ ตำแหน่งอัครมหาเสนาบดีสมุหกลาโหม ได้ปลูกบ้านใหม่ในสวนกาแพหลังวัดประยูรวงศ์ฯ...บ้านหลังนี้อยู่ริมคลองสาน คนทั้งหลายเรียกว่าบ้านสมเด็จพระเจ้าพระยา ภายหลังในปลายรัชกาลที่ 5 ได้ใช้สถานที่นี้สร้างโรงเรียนฝึกหัดครูคือโรงเรียนบ้านสมเด็จพระเจ้าพระยา..(ปัจจุบันอยู่ในเขตธนบุรี) ส่วนบ้านของสมเด็จพระเจ้าพระยาบรมมหาพิชัยญาติ(ทัต) หรือสมเด็จพระเจ้าพระยาองค์น้อย ก็มีบ้านและที่กว้างขวางใหญ่โตบริเวณใกล้เคียงกับที่ของท่าน คือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาหลังวัดอนงค์คาราม

พวกแขกอินเดียเข้ามาทำมาหากินในเมืองไทยมากในสมัยรัชกาลนี้ ในปี 2400 มีการก่อตั้งมัสยิดกุลติลอิสลาม ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา และตามที่ปรากฏในหนังสือพิมพ์บางกอกกาเลนเดอร์ ในพ.ศ. 2405 พ่อค้าแขกรวมกลุ่มกันอยู่ที่ตึกขาวและตึกแดงริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกใกล้กับตลาดสมเด็จพระเจ้าพระยาองค์น้อย ทั้งตึกขาวและตึกแดงมีโรงเก็บสินค้าใหญ่โต มีโกดังข้าว โรงน้ำปลา นอกจากนี้มีตึกแถวสองชั้นเหมือนอย่างตึกริมถนนพหลโยธินในปัจจุบัน ซึ่งพระนิเทศสันต์พานิช(ตระกูลนานา) เป็นเจ้าของ มีพวกอินเดียซึ่งเป็นญาติพี่น้องกันมาอยู่ที่ตึกแถว นั้นซึ่งมีอยู่ราว ๗ 15 คูหา ชั้นล่างเป็นที่ขายของพวกแพรรณ ผ้าโปร่ง ดิน เลื่อมปักเสื้อผ้าจากอินเดีย ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในสมัยนั้นบริเวณตลาดสมเด็จพระเจ้าพระยาที่ตึกแดงและตึกขาวคึกคักด้วยผู้ที่มาซื้อผ้าถุงผ้าห่ม และของใช้ที่ทำในเมืองแขกและเมืองฝรั่ง นับว่าเป็นย่านการค้าสำคัญอันดับที่สองรองจากย่านสำเพ็งอันเป็นตลาดขายสินค้าที่มาจากประเทศจีน...¹³

นอกจากตึกขาวและตึกแดงอันเป็นที่อยู่อาศัยและค้าขายของแขกแล้ว ยังมีพื้นที่อีก 2 บริเวณที่นับว่ามีความสำคัญต่อการค้าและเติบโตทางเศรษฐกิจในยุคการเปิดประเทศ คือบริเวณที่เรียกว่า "ฮั่วยจุ่นเล้ง" หมายถึงท่าเรือกลไฟเป็นที่ซึ่งแต่เดิมเรือกลไฟเข้ามาเทียบถ่ายสินค้าริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรีนี้ ในสมัยนั้นถือว่าเป็นย่านของผู้ส่งสินค้าออกต่างประเทศที่สำคัญ บริเวณนี้อยู่(ปลายถนนเชียงใหม่) ตรงข้ามท่าน้ำสวัสดิ์ ในย่านนี้มีอาคารหมู่หนึ่งที่น่าสนใจ..คือตึกแถวสองชั้นแบบจีนต่อกันเป็นรูปตัวยู เว้นช่องให้เป็นที่ทางเข้าด้านละทาง ที่บริเวณนี้เดิมเป็นของคุณหญิงนิศลสมบัตินิบุรณ ต้นตระกูลนิศลบุตร ต่อมาในปีพ.ศ. 2414 บิดาของนายตันฉือฮวงเดินเรือใบเรือสำเภามาจากชิวเถา ขนส่งสินค้าจากเมืองจีน มาเข้าแพบริเวณนี้เพื่อขายสินค้าจีน เช่น ผ้าแพรไหม หลังจากนั้นขยายกิจการใหญ่โตขึ้น จึงเช่าที่ตรงนี้และเช่าอาคารตึกแถวสองชั้นแบบจีนดังกล่าวซึ่งมีติดที่อยู่เดิมด้วย จึงถือได้ว่าอาคารกลุ่มนี้คงสร้างมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 74.

หรือก่อนหน้านั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทหวังหลี่ ใช้เป็นที่ทำการของบริษัทด้านหนึ่ง ส่วนตึกแถวแบบจีนอีกด้านหนึ่งบริษัทหวังหลี่ให้พนักงานของบริษัทและครอบครัวอาศัยอยู่ นอกจากนี้ที่ดินที่ติดกันนั้นก็ เป็นของนายตันฉือฮ้าง ต้นตระกูลหวังหลี่ มีบ้านแบบจีน..ซึ่งเจ้าของได้รักษาให้อยู่ในสภาพเดิมอย่างดียิ่ง สร้างในปีพ.ศ.2424 ซึ่งเป็นช่วงต้นรัชกาลที่5¹⁴ อีกบริเวณหนึ่งเป็นบริเวณ "ท่าดินแดง" ซึ่งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกเฉียงกับบริเวณทรงวาดและท่าน้ำราชวงศ์ บริเวณนี้มีบ้านแบบจีนเหลืออยู่หลายหลังแต่ยังอยู่ในสภาพดี คือบ้านโพธิ์กั เป็นกลุ่มบ้านแบบจีนของหลวงวารีราชายุคต์(เจ้สัวโป) ซึ่งเป็นบุตรของเจ้สัวล่อแซ ซึ่งเดินทางมาจากหมู่บ้านใกล้เคียงเข้ามาตั้งรกรากทำการค้าที่เมืองไทย โดยพักอาศัยอยู่แพ ต่อมาการค้าเจริญดีจึงได้ซื้อที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณนี้และได้สร้างตึกแบบจีนขึ้นเดี่ยวไว้ ต่อมาพระยาพิพัฒน์ธนากร(ฉิม โปษยานนท์) สร้างตึกสองชั้นแบบฝรั่งขึ้นที่ปีกด้านข้างที่ติดคลองในภายหลัง และตกเป็นของทายาทตระกูลโปษยานนท์¹⁵ ปัจจุบันกลุ่มอาคารทั้งสองบริเวณยังคงหลงเหลือให้เห็น กระทั่งทุกวันนี้ นับเป็นต้นเค้าของชนชั้นพ่อค้าในยุคที่ประเทศเปิดการค้าเสรี

ส่วนพวกหมอสอนศาสนาซึ่งเข้าบ้านเจ้าพระยาพระคลัง(ดิศ บุนนาค)บิดาของสมเด็จพระเจ้าพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์อยู่ เป็นบ้านแบบยุโรป คณะของหมอบรัดเลย์ ยินดีเช่าที่และบ้านเป็นรายเดือน และอาศัยอยู่ที่บ้านหลังนี้กว่า 15 ปี จวบจนพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าฯ ขึ้นครองราชย์ ก็ทรงพระราชทานที่ให้อยู่ใหม่ที่ปากคลองบางกอกใหญ่(คลองบางหลวง) ริมบ่อมวิไชยประสิทธิ์ หลังวังกรมหลวงวงศาธิราชสนิท หมอบรัดเลย์และคณะจึงย้ายโรงหมอและโรงเรียนมาอยู่ที่คลองบางกอกใหญ่นี้จนถึงแก่กรรมเมื่อ พ.ศ.2416

กรุงเทพฯ ในระยะที่4(2411-2489) เป็นยุคของ Pre-Industrial City เป็นเมืองที่มีขนาดไม่ใหญ่นัก ศูนย์กลางของเมืองไม่ได้อยู่ที่การค้าแต่อยู่ที่ศูนย์กลางทางการปกครองและวัฒนธรรม โครงสร้างเมืองภายในไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินที่แน่นอน ไม่มีระบบการค้าและอุตสาหกรรมที่ได้มาตรฐานแบบเดียวกับเมืองอุตสาหกรรมทางตะวันตก ถนนบางสายหรือเมืองบางส่วนมีการค้าเฉพาะอย่าง ถนนหนทางไม่มีการใช้กันมากนักและยังใช้สัตว์เป็นแรงงานในการลากพาหนะ

¹⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า90-91.

¹⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า93.

ในปี 2435 รัชกาลที่ 5 ทรงปฏิรูปการบริหารราชการแผ่นดิน โดยทรงสถาปนาการปกครองส่วนกลางขึ้นเป็นกระทรวงต่างๆ 12 กระทรวง ทรงยกฐานะกรมพระนครบาลขึ้นเป็นกระทรวงนครบาล ทำหน้าที่ปกครองราชธานีและพื้นที่มณฑลกรุงเทพพระมหานคร ซึ่งประกอบด้วยพระนคร เมืองธนบุรี เมืองสมุทรปราการ เมืองพระประแดง เมืองมีนบุรี เมืองปทุมธานี และเมืองนนทบุรี การปกครองมณฑลนี้ใช้พระราชบัญญัติการลักษณะปกครองท้องที่และข้อบังคับปกครองหัวเมืองโดยอนุโลม แต่ยกเว้นข้อบังคับบางอย่างสำหรับอำเภอขึ้นในของพระนครและธนบุรี เช่นไม่มีการเลือกตั้งกำนันผู้ใหญ่บ้าน เพราะมีกฎหมายสำหรับการปกครองใช้บังคับอยู่มากแล้ว¹⁶

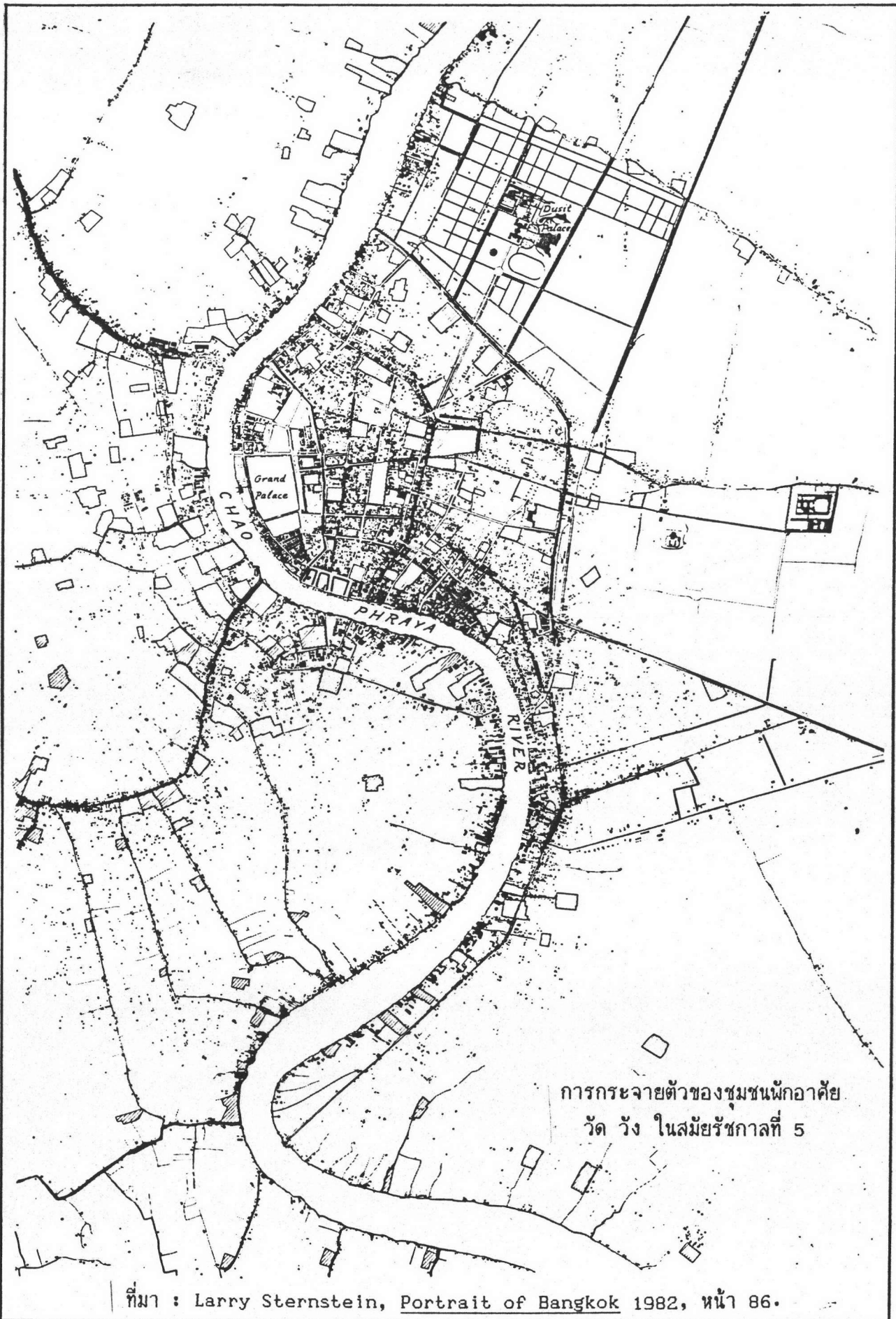
ชุมชนนักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก

บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในสมัยรัชกาลที่ 5 นี้ยังถือเป็นย่านนักอาศัยที่สำคัญอยู่เช่นเดิม เพราะการคมนาคมหลักยังใช้ทางน้ำอยู่ ทำให้ในตอนต้นรัชกาลปี 2413 มีกฎหมายเกี่ยวกับสาขาภิบาลครั้งแรกคือ "พระราชบัญญัติธรรมเนียมคลอง" จุดประสงค์เพื่อห้ามเทสิ่งโสโครกและของเสียลงในแม่น้ำลำคลอง คาร์ล บ็อค (Carl Bock) นักธรรมชาติวิทยา ชาวออสเตรีย ผู้เดินทางเข้ามาสำรวจดินแดนไทยในด้านภูมิศาสตร์เมื่อปี พ.ศ. 2424 ได้เขียนถึงสภาพริมแม่น้ำเจ้าพระยาและเรือแพไว้ว่า ... เมืองกรุงเทพฯ ตั้งเป็นแนวยาวหลายไมล์ไปตามริมฝั่งแม่น้ำทั้งสองข้าง แม่น้ำจึงเป็นเส้นทางคมนาคมที่ใช้กันมาก มีคลองเล็กๆ ตัดชอยออกไปตามท้องที่ตำบลต่าง ๆ ในระยะ 2-3 ปีนี้ได้มีการตัดถนนขึ้นหลายสาย แต่ถนนทุกสายอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำ ผู้สัญจรไปมาต้องใช้แม่น้ำเป็นเส้นทางคมนาคมไปไหนมาไหน ด้วยเหตุนี้ชาวยุโรปและชาวไทยที่มีฐานะดีจึงมักตั้งบ้านเรือนอยู่ริมแม่น้ำ เพื่อหลีกเลี่ยงกลิ่นไอต่างๆ และสภาพไม่ดีของถนนสายในตัวเมือง บ้านริมแม่น้ำจึงมีผู้ต้องการกันมาก และราคาเช่าก็แพง...

อีกสาเหตุหนึ่งที่เรือแพลดจำนวนลงไปตามลำดับคือ จากการที่มีเรือกำปั่นไฟเข้ามาแล่นในแม่น้ำเดือนละหลาย ลำ ทำความเสียหายให้แก่แพริมแม่น้ำเป็นอันมาก ถึงแพจะไม่แตกหักพังทลาย แต่สินค้าที่วางขายก็ตีเรือลูกค้าที่มาติดต่อกับแพก็ตี เป็นอันตรายเสียหายเพราะได้คลื่นไม่ไหว คนที่นอนในแพก็ไม่มีความสุขเหมือนแต่ก่อนเพราะคลื่นแรง ๆ ชัดแพให้โคลงเคลงการค้าขายและการอยู่อาศัยตามแพจึงย้ายไปอยู่ริมถนนมากขึ้นเป็นลำดับ¹⁷

¹⁶ ทองต่อ กล้วยไม้ อยุธยา, กรุงเทพมหานคร 2527 หน้า 33.

¹⁷ ผู้สติ ทินทส และมานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ หน้า 118-119.



การกระจายตัวของชุมชนเก่าด้วย
วัด วัง ในสมัยรัชกาลที่ 5

ที่มา : Larry Sternstein, *Portrait of Bangkok* 1982, หน้า 86.

ในพื้นที่เขตนี้มีคลองซึ่งแยกจากแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าไปในพื้นที่สวนฝั่งตะวันตกหลายสายเช่น คลองสาน คลองบ้านสมเด็จฯ คลองบางไส้ไก่ คลองตันไทร และคลองบางลำภูล่าง เป็นต้น ตามริมคลองเหล่านี้มักมีวัดตามริมคลองสลับกันไปกับบ้านเรือนน้อยใหญ่ คลองสานในสมัยรัชกาลที่ 5 นั้นร่มรื่นด้วยต้นไม้ใหญ่ มีบ้านเรือนขนาดใหญ่และงดงามหลายแห่ง มีทางเดินปูอิฐขนาดกว้างตลอดไปตามฝั่งซ้าย หันหน้าออกแม่น้ำเจ้าพระยาบ้านเรือนเหล่านี้เป็นเคหสถานของพวกลูกหลานสมเด็จเจ้าพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์¹⁹

เดิมฝั่งธนบุรีมีถนนเพียงสายเดียว ครั้นในต้นรัชกาลที่ 5 สมเด็จเจ้าพระยามหาศรีสุริยวงศ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้สำเร็จราชการ ได้สั่งให้ตัดถนนผ่านหน้าบ้านของท่าน ผ่านวัดนิชัยญาติการามและวัดอนงค์คารามไปจนถึงปากคลองสาน ย่านนี้มีตลาดที่สำคัญคือ ตลาดแขก ขายสินค้าที่มาจากประเทศอินเดีย ฝรั่งเศสและสิงคโปร์ พ่อค้าส่วนใหญ่เป็นแขกอินเดีย(ย่านตึกขาวและตึกแดง) ตลาดนี้อยู่หลังวัดอนงค์คาราม หน้าบ้านสมเด็จเจ้าพระยาบรมมหาพิชัยญาติ

ดังนั้น ย่านชุมชนพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกนี้จัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิมมาตั้งแต่สมัยต้นรัตนโกสินทร์ ด้วยเป็นที่อยู่ของบรรดาเสนาบดีคนสำคัญ ๆ หลายคนในตระกูลขุนนาง ซึ่งได้ตั้งหลักแหล่งอยู่ในย่านนี้ต่อเนื่องกันมา ในสมัยรัชกาลที่ 4 และรัชกาลที่ 5 ที่มีการค้าขายทางเรือติดต่อกับต่างประเทศ ย่านนี้ก็เป็นที่พักอาศัยของพ่อค้าคหบดีเงินที่สำคัญ ๆ หลายคนรวมทั้งเป็นย่านรับส่งสินค้าออกต่างประเทศทางเรือ จึงมีโกดัง โรงเก็บสินค้าใหญ่ ๆ สลับแทรกไปกับบ้านเรือนริมแม่น้ำด้วย

ที่ตั้งบ้านเรือนของบรรดาเจ้านายและคหบดีในเขตนี้ ตามข้อมูลในกองจดหมายเหตุ รัชกาลที่ 5 มีดังนี้²⁰

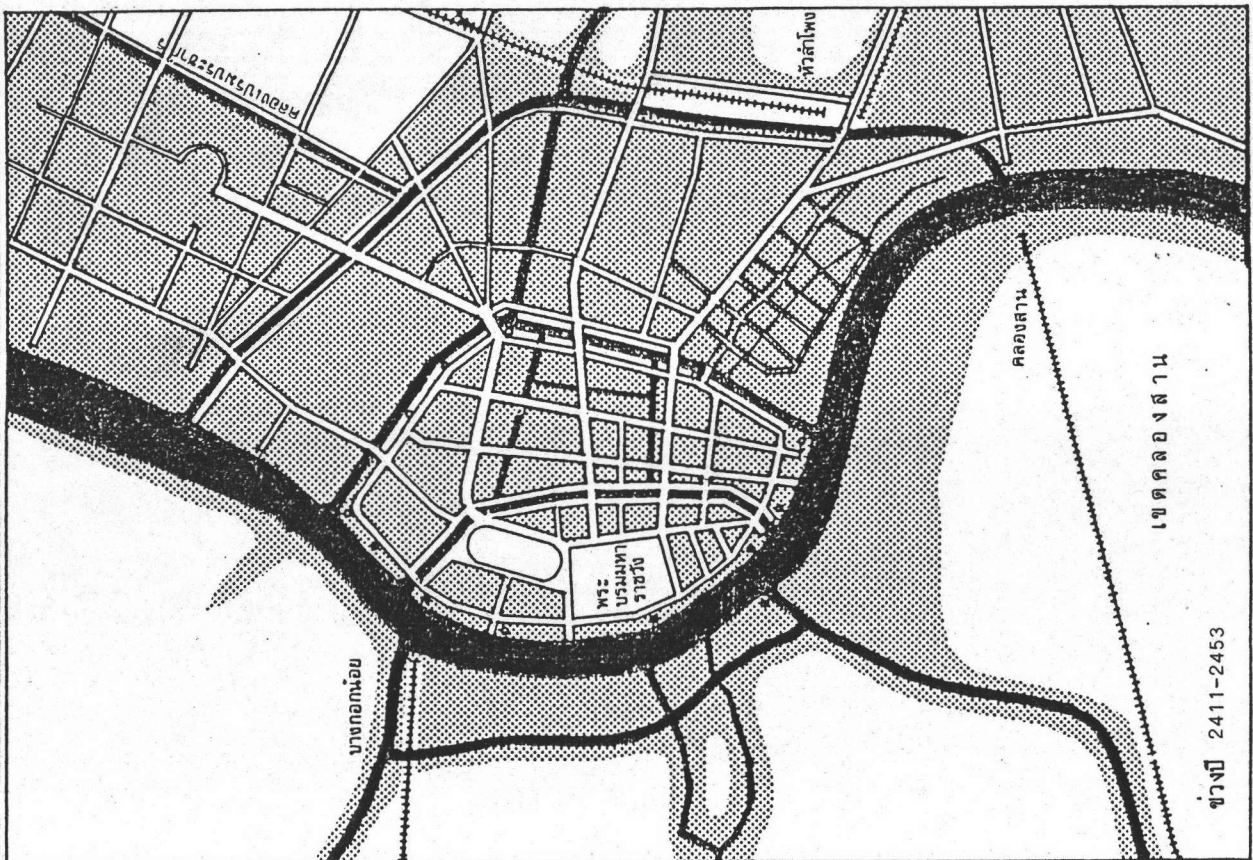
- 1) พระภักดีภัทรากร ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ข้างวัดทองธรรมชาติ ปากคลองสาน
- 2) นายพิไนยราชกิจ จดคลองบ้านสมเด็จฯ และติดบ้านเจ้าพระยาประภากรวงศ์
- 3) พระยารวงศ์นิพนธ์ สุหร่าแขกถึงปากคลองสมเด็จเจ้าพระยาบรมมหาพิชัยญาติ
- 4) สมเด็จเจ้าพระยาบรมมหาพิชัยญาติ (สมเด็จฯองค์น้อย) ริมคลองตลาดบ้านสมเด็จฯ ตกทอดมาจนถึงเจ้าพระยาสุรวงษ์วัณศ์ศักดิ์

¹⁹ เรื่องเดียวกัน หน้า 135.

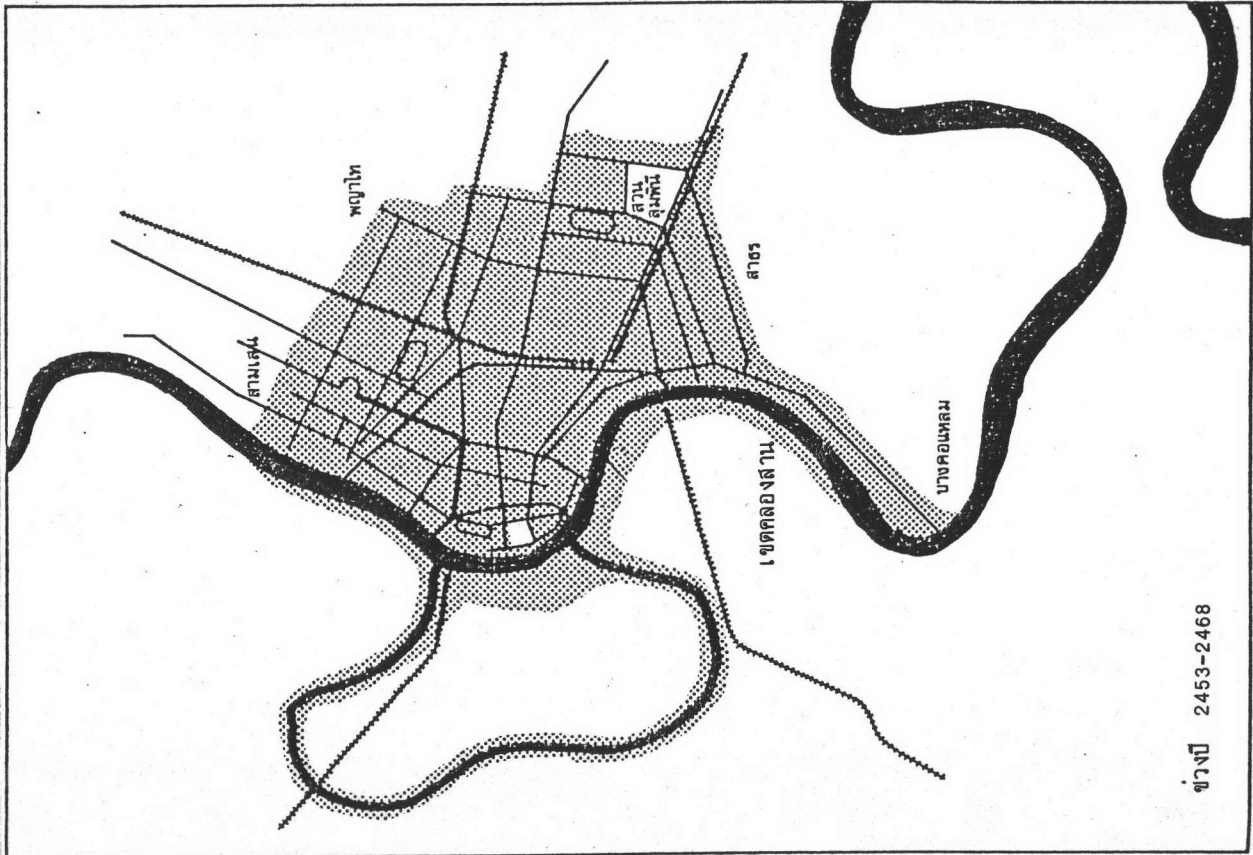
²⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 136-139.

- 5) สมเด็จพระเจ้าพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์ คลองสานในสวนกาแพ
- 6) เจ้าพระยาทิพากรวงศ์และเจ้าพระยาภาณุวงศ์ ตัดบ้านสมเด็จพระเจ้าพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์
- 7) เจ้าพระยาสุรารักษ์ไวยวัฒน์(วร บุนนาค) คลองสานฝั่งใต้ห่างปากคลองไป 600 เมตร
- 8) เจ้าพระยาครีพิพันธ์(แพ บุนนาค) เสนาบดีกรมท่า ริมแม่น้ำเจ้าพระยาขึ้นมาถึงถนนขวางใกล้ตึกขาว และต่อจากถนนขวางเข้าไปในสวนจนหมดเขต
- 9) กระทรวงพระคลังมหาสมบัติรับจากเจ้าภีษฐานายอกร ริมแม่น้ำเจ้าพระยาหน้าบ้านเจ้าพระยาครีพิพันธ์ ตรงข้ามเป็นที่ห่างอิมูนโปลิงปากคลองสะพานหัน
- 10) บิดาจีนเลี้ยง ริมบ่อมบ่อปัจจามิตร
- 11) หะยีมะหมัดสะอิดแขกในบังคับอังกฤษ หลังวัดอนงคาราม ต.ตลาดสมเด็จพระ
- 12) ฮุดเซน คนในบังคับอังกฤษ หลังวัดอนงคาราม ต.ตลาดสมเด็จพระ
- 13) ฮัดซัน ฮารี แขกในบังคับอังกฤษ หลังตึกขาว ต.ตลาดสมเด็จพระ
- 14) จีนตันกีอะ คนในบังคับฝรั่งเศส ต.วัดทองธรรมชาติ
- 15) พระยานานาพิพิธภัสร์(โต บุนนาค) ใต้ปากคลองวัดทองเพลง
- 16) จีนตี นายอกร ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บางลำภูล่าง

ในช่วงเวลาตั้งแต่ ปี 2430 เป็นต้นมาเริ่มมีการเสนอให้ทำแผนที่กรุงเทพฯ มากขึ้น เนื่องจากมีความจำเป็นต่อการพัฒนาบ้านเมือง แผนที่กรุงเทพฯ ที่ปรากฏในปี 2431 (Plan of Bangkok A.D. 1888) แสดงที่ตั้งบ้านเรือนและชุมชนต่างๆ ในกรุงเทพฯ เป็นแผนที่ส่วนที่แทรกอยู่ใน Map of the Kingdom of Siam and its Dependencies ส่งไปพิมพ์ที่ประเทศอังกฤษระหว่างปี 2430-2431 มาตรฐาน 1 นิ้วต่อ 880 หลา สิ่งที่ปรากฏบนแผนที่คือ การเติบโตของชุมชนสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยด้านฝั่งตะวันออกมีการใช้ที่ดินหนาแน่นในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ การเติบโตของชุมชนมีทั้งอาศัยเส้นทางคมนาคมจากลำคลอง ถนนและทางรถไฟ(มีทางรถไฟไปโคราชทางด้านเหนือ และไปปากน้ำทางด้านใต้) นอกจากคลองคูเมืองซึ่งมีคลองคูเมืองชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก(คลองผดุงกรุงเกษมหรือคลองซุดใหม่)แล้ว ยังมีคลองที่มุ่งสู่ด้านเหนือ ตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ของเมืองอีก เช่น คลองเปรมประชากร คลองสามเสน คลองมหานาค คลองหัวลำโพง ส่วนถนนสายสำคัญที่มีในสมัยนั้นคือ ถนนเจริญกรุงหรือ New Road ตัดเลียบบนแม่น้ำเจ้าพระยาไปบางรักและสิ้นสุดที่บางคอแหลม มีถนนที่ตัดเชื่อมคือ คือถนนพระยาเดโช ถนนสีลม



แผนที่กรุงเทพฯ แสดงบริเวณที่ท้าวคำในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว



แผนที่กรุงเทพฯ แสดงบริเวณที่ท้าวคำในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว







การเติบโตของผังธนบุรีหรือผังตะวันตกมีไม่มากนัก ในปีที่ทำแผนที่ไม่ปรากฏว่ามีถนนอยู่เลย โดยเฉพาะในพื้นที่เขตคลองสานในปัจจุบัน การคมนาคมส่วนใหญ่ใช้แม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้มีชุมชนกระจายอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่ใต้คลองบางหลวงจนถึงคลองสำเหร่ มีคลองหลักๆ ที่แยกจากแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าสู่พื้นที่ด้านในคือ คลองบางหลวง คลองสาน คลองตันไทร คลองบางไส้ไก่ และคลองสำเหร่ มีบ้านเรือนขุนนางและบริษัทต่างชาติปรากฏอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่ใต้เกาะรัตนโกสินทร์จนถึงบริเวณสำเหร่ซึ่งอยู่ตรงกันข้ามกับบางคอแหลม สิ่งที่ปรากฏในแผนที่ในเขตคลองสาน เช่น Phya Bhaskardwongse, Phya Bhunuwongse Phya Chantabun, Phya Montri, River Police Sta., Phya Samut, Phya Swat Lunatic Asylum, S.Cardu, Grassi Bros., Hok Poh, Pu Huat และ Bombay Burma T.C.

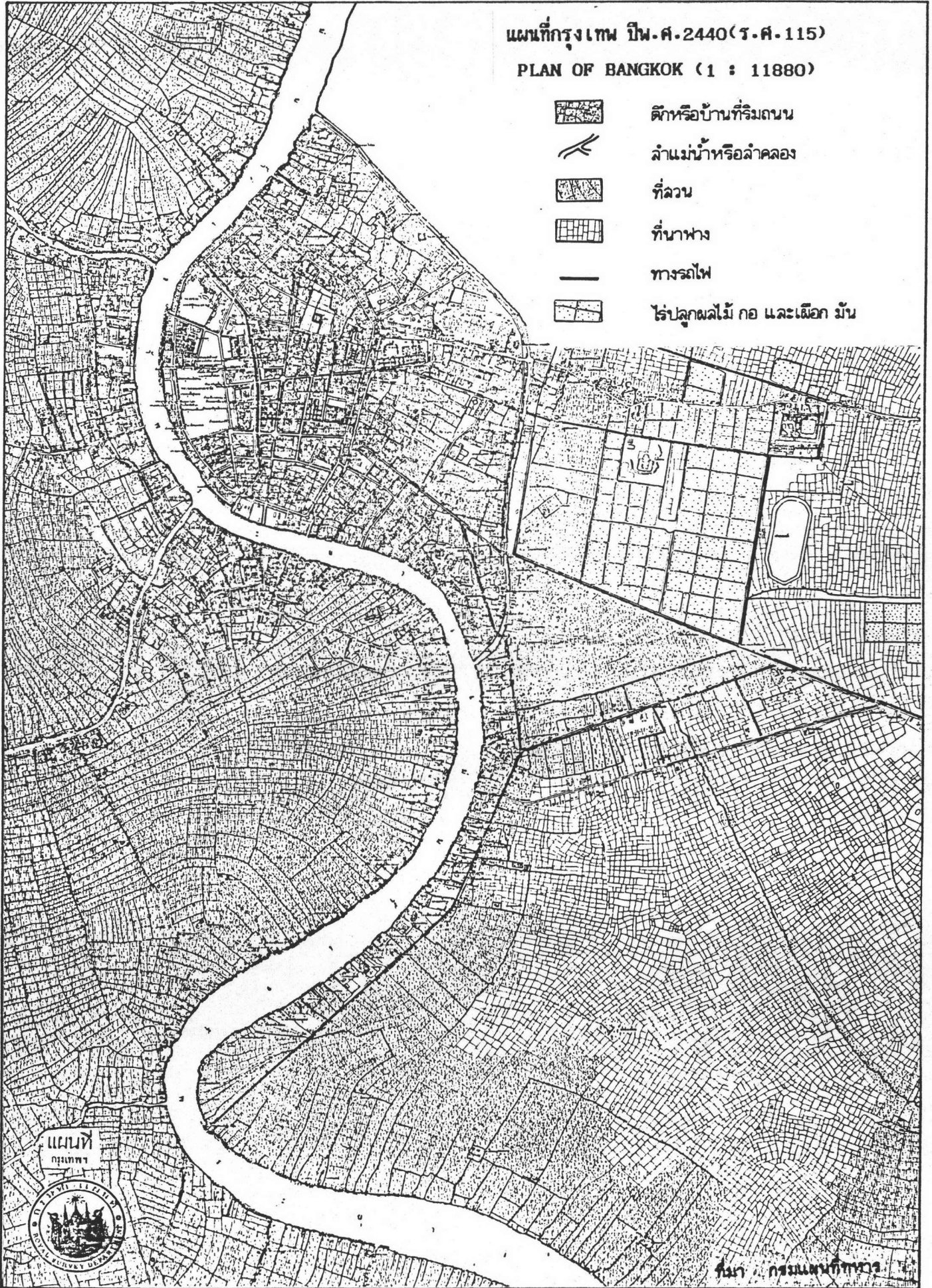
ในปีพ.ศ.2440(ร.ศ.115) เป็นปีที่รัชกาลที่5 ทรงสถาปนากรมสุขาภิบาลขึ้นเพื่อให้มีหน่วยงานที่จะรับผิดชอบในการกำจัดขยะมูลฝอยและอุจจาระ ควบคุมการก่อสร้างอาคารที่เป็นเหตุให้เกิดโรคภัยไข้เจ็บและขจัดเหตุเดือดร้อนรำคาญต่างๆ ทำนองเดียวกับหน้าที่ของเทศบาล ในปีเดียวกันมีการพิมพ์แผนที่กรุงเทพฯ ในมาตราส่วน 1 ซม.ต่อ 330 หลา (Plan of Bangkok Scale 1: 11,880) นับเป็นแผนที่ที่เห็นการใช้ที่ดินของเขตคลองสานในช่วง 90 ปีที่ผ่านมาชัดเจนมาก ชุมชนส่วนใหญ่กระจุกตัวหนาแน่นในบริเวณริมคลองบางกอกน้อย ในบริเวณพระราชวังเดิมกับบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างปากคลองบางกอกน้อยและปากคลองบางกอกใหญ่ สองฝั่งคลองบางกอกน้อยและคลองบางกอกใหญ่ และริมแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงใต้แนวคลองรอบกรุง และเป็นบ้านริมแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเนื่องมาจนถึงบางคอแหลม มีแนวถนนจากคลองบางหลวงถึงปากคลองสาน บริเวณนั้นมีบ่อมขนาดใหญ่รูปแปดเหลี่ยมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 3.5 เส้น ชื่อบ่อมปัจจามิตร ข้างบ่อมเป็นที่ตั้งโรงพยาบาลเสวยจรีต ใต้ลงไปมีโรงสีหลายแห่ง ความเจริญของบ้านเมืองนั้นจะมีอาคารที่พักอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นภายในกำแพงชั้นนอก ซึ่งเป็นย่านการค้าที่พักอาศัย วังของพระบรมวงศานุวงศ์ วัด สถานที่ราชการต่าง ๆ โรงเรียน ที่น่าสังเกตคือในขณะนั้นมีไฟฟ้าใช้แล้ว มีโรงไฟฟ้าอยู่ตรงข้ามวัดราชบุรณะหรือวัดเสียบ ส่วนภายในคูเมืองชั้นนอกนั้น ความเจริญจะอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ นอกนั้นยังเป็นที่พักอาศัยอยู่อย่างกระจัดกระจายสภาพพื้นที่เป็นไร่หรือสวน

ลักษณะการใช้ที่ดินและอาคาร โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ จะเป็นโรงสี มีมากมายตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางฝั่งธนบุรี เช่น โรงสีพระบริบูรณ์สมบัติ โรงสีพระยี่สาน เป็นต้น โรงเลื่อย ได้แก่ โรงเลื่อยควัตี อุ้มอ้อมเรือ เช่น อุ้มพระยาวิสูตรสาครดิฐ โรงพยาบาล เช่น โรงศิริราชพยาบาล โรงพยาบาลเสวยจรีต

แผนที่กรุงเทพฯ ปีพ.ศ.2440(ร.ศ.115)

PLAN OF BANGKOK (1 : 11880)

-  ดึกหรือบ้านที่ริมถนน
-  ลำแม่น้ำหรือลำคลอง
-  ที่สวน
-  ที่นาพง
-  ทางรถไฟ
-  ไร่ปลูกผลไม้ กอ และเผือก มัน



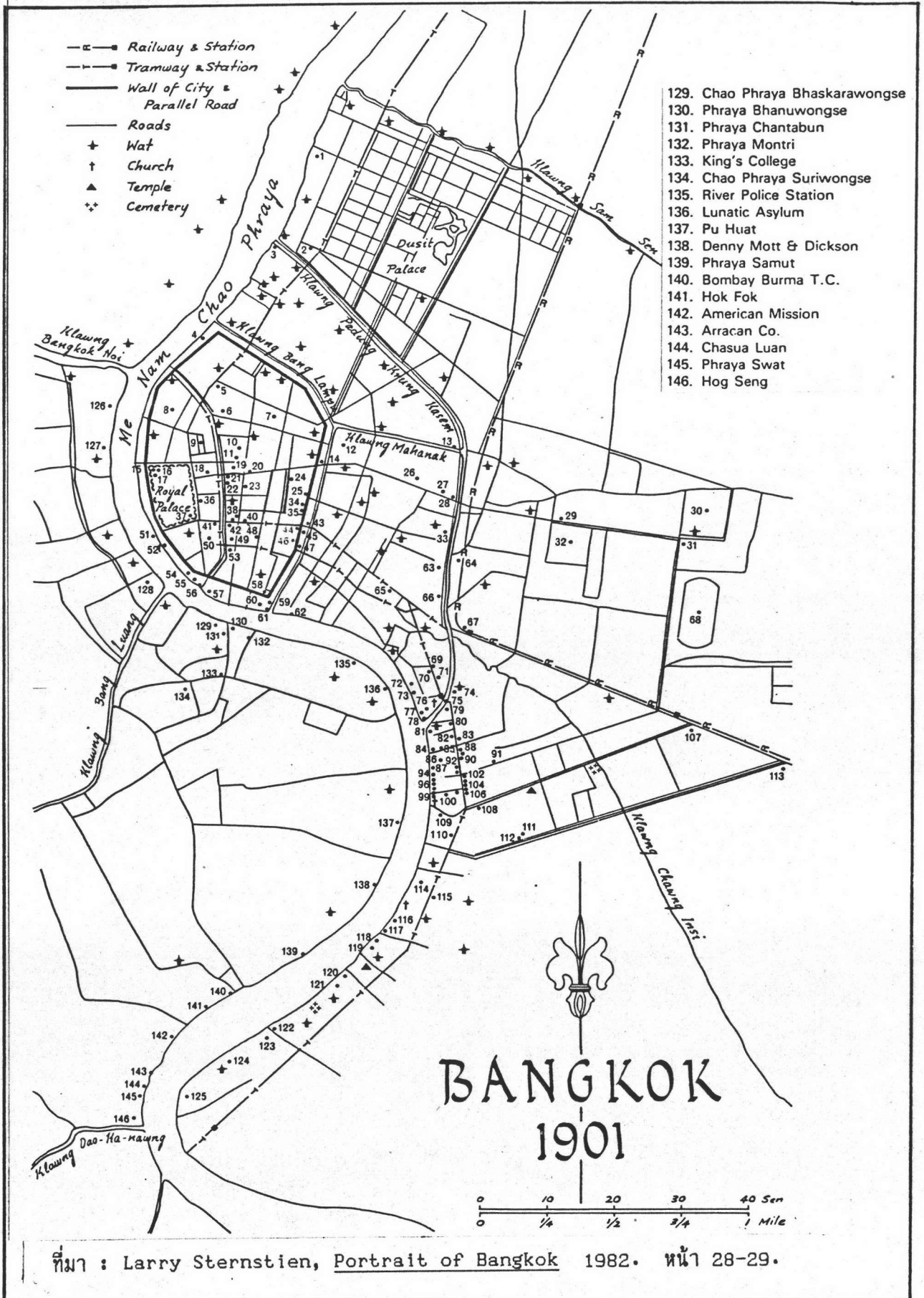
กรมแผนที่ทหาร

แผนที่ที่ปรากฏในปี 2444 เป็นแผนที่มณฑลกรุงเทพ รศ. 120 สเกล 1/63,363 (The map of Monthon Krungthep Siam) เป็นแผนที่ที่แสดงตำแหน่งเส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก และที่ตั้งของวัดในมณฑล อีก 4 ปีต่อมาเป็นแผนที่มณฑลกรุงเทพ ในปี 2448 สเกล 1/64,000 ส่วนที่เพิ่มเติมขึ้นจากแผนที่มณฑล กรุงเทพปี 2444 คือทางรถไฟสี่แฉกที่มุ่งมาที่กำแพงพระนคร ฝั่งตะวันออกมีขึ้นเหนือเป็นทางรถไฟสายนครราชสีมา ลงใต้เป็นทางรถไฟสายปากน้ำมีต้นทางอยู่บริเวณศาลาแดง ฝั่งตะวันตกมี 2 สายเช่นกัน ทางรถไฟสายใต้มีสถานีต้นทางอยู่ที่สถานีธนบุรี และทางรถไฟสายท่าจีนมีสถานีต้นทางอยู่ที่ปากคลองสาน ในแผนที่แสดงที่ตั้งอำเภอของมณฑลกรุงเทพซึ่งประกอบด้วยอำเภอบางขุนเทียน ราชบุรีบูรณะ บางลำภูล่าง (รวมเขตคลองสานและเขตธนบุรีบางส่วน) ภาษีเจริญ บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางละมอด บางคอแหลม บางซื่อ สวนดุสิต สำเือง กรุงเทพมหานคร สระประทุม บางรัก บางเขนและอำเภอบางกะปิ

ในปลายรัชกาล ความเจริญแผ่ขยายออกไปสู่ทุ่งหลวงเหนือพระนคร ซึ่งมีการขุดคลองรังสิตขึ้นแล้ว จึงโปรดให้ตั้งเมืองธัญญะบุรีและเมืองมีนบุรีขึ้นอีก 2 เมือง รวมเข้าไว้ในมณฑลกรุงเทพพระมหานคร ซึ่งมีพื้นที่ถึง 3,091 ตารางกิโลเมตร เฉพาะตัวพระนครมีพื้นที่ถึง 400 ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองออกเป็นอำเภอขึ้นใน 8 อำเภอ ได้แก่ อำเภอพระนคร สามเือง บางรัก ประทุมวัน ดุสิต บางกอกน้อย บางลำภูล่าง บางกอกใหญ่ ส่วนอำเภอขึ้นนอกมี 8 อำเภอคือ บางซื่อ บางเขน บางกะปิ บางขุนเทียน ราชบุรีบูรณะ ตลิ่งชัน ภาษีเจริญและหนองแขม

แผนที่บริเวณกรุงเทพ (The map of Bangkok and District) ในปีพ.ศ. 2453 มาตรฐาน 1:25,000 สิ่งที่ปรากฏในแผนที่ในบริเวณพื้นที่เขตคลองสานนอกจากที่ตั้งของวัดพิชัยญาติการาม วัดอนงคาราม วัดทองธรรมชาติ วัดทองนพคุณ วัดทองเพลง วัดสุวรรณ วัดบางลำภูล่าง (เศวตฉัตร) และวัดสุทธาวาศแล้ว ก็มีที่ตั้งโรงสีและโรงเลื่อย เช่น โรงสีแสงยูใต้ โรงสีติดหงวน โรงเลื่อยวิงแสงหลง โรงเลื่อยบอมม์เบย์เบอร์มา นอกจากนี้ยังมีที่ตั้งสถานที่ราชการ เช่น สถานีรถไฟสมุทรสาคร ต้นทางรถไฟแม่กลอง โรงฝึกกองตระเวรปากคลองสาน โรงฝึกกองตระเวรศาลเจ้าอาาเหนียว และโรงฝึกกองตระเวรบางลำภูล่าง เขตปกครองของเขตคลองสานที่ปรากฏในแผนที่นี้อยู่ในท้องที่ปกครองของอำเภอบางลำภูล่าง

ปี 2458 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้ปรับปรุงเขตการปกครองมณฑลกรุงเทพพระมหานครเสียใหม่ให้เหมาะสมกับความเจริญของบ้านเมืองที่ขยายตัวออกไป โดยให้ยกเลิกมณฑลกรุงเทพฯ เสีย ให้เมืองธัญญะบุรีและเมืองประทุมธานีไปสมทบเป็นหัวเมืองขึ้นของกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่เหลือนั้นให้มีฐานะเป็น "กรุงเทพพระมหานคร"



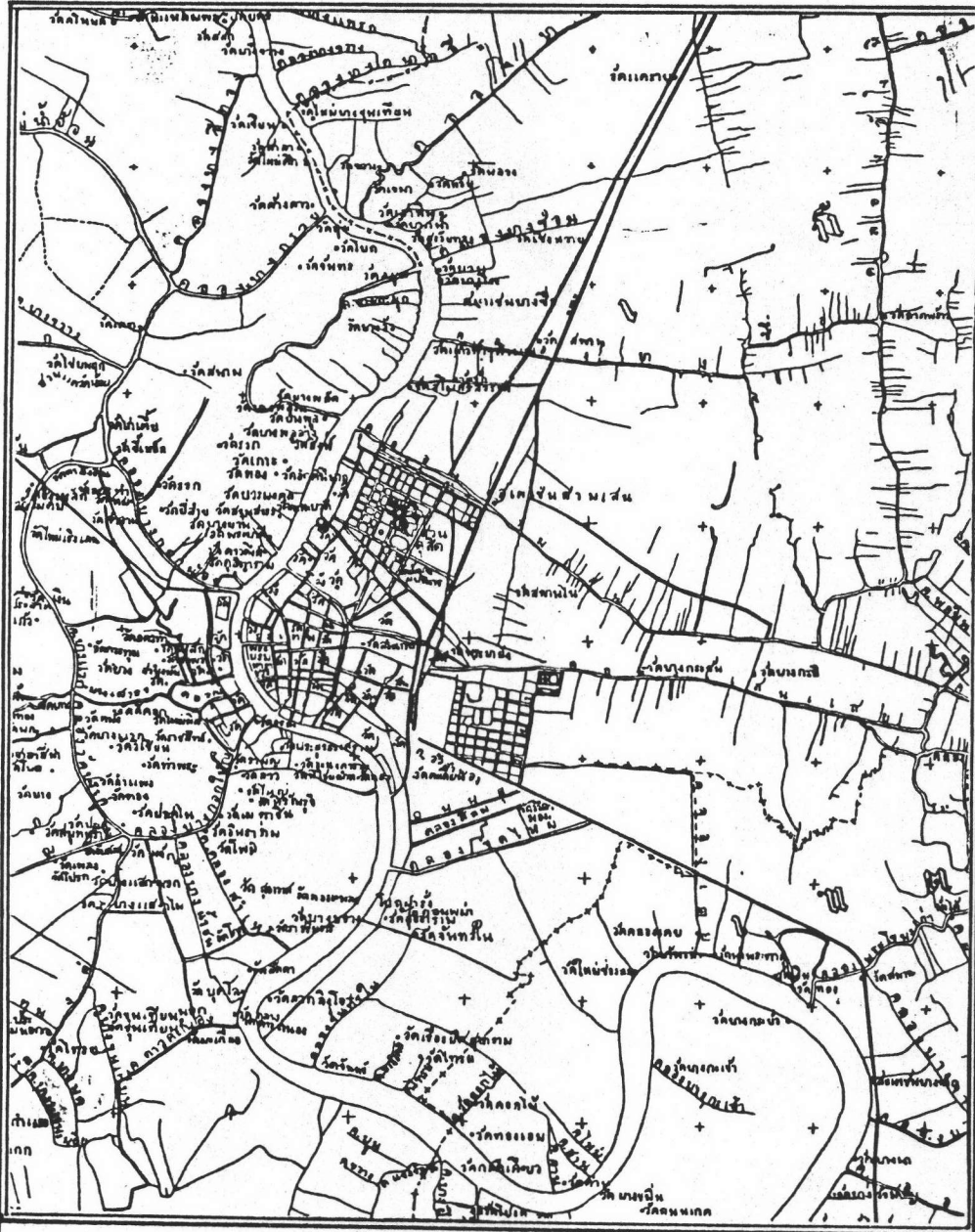
ตั้งปรากฏในมาตรา 3 แห่งประกาศขยายเขตกรุงเทพมหานคร คือ "ให้แบ่งเขตกรุงเทพมหานครออกเป็นจังหวัดตั้งนี้คือ กรุงเทพฯ ผังตะวันออกลำน้ำเจ้าพระยาเป็นจังหวัดพระนคร กรุงเทพฯ ผังตะวันตกของลำน้ำเจ้าพระยาเป็นจังหวัดธนบุรี แบ่งรอบนอกเป็นจังหวัดนนทบุรี มีนบุรี พระประแดงและสมุทรปราการ ทุกจังหวัดดังกล่าวอยู่ภายใต้การปกครองของกระทรวงนครบาลตามเดิม ตำแหน่งผู้ปกครองเมืองให้เรียก นครบาลจังหวัด สำหรับจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรีนั้นให้...อธิบดีกรมพระนครบาล ปฏิบัติหน้าที่นครบาลจังหวัดด้วย"²⁰ นับว่าเป็นการกระจายอำนาจการปกครองเมืองต่าง ๆ รอบกรุงเทพฯ ในขณะที่แยกกรุงเทพฯ ออกเป็น 2 เมือง โดยให้แม่น้ำเจ้าพระยา แต่ผู้ปกครองเมืองเป็นคนเดียวกัน

ในปี 2460 มีการออกพระราชบัญญัติตรวจสอบบัญชีสำมะโนครัว ซึ่งเป็นปีเดียวกันกับมีน้ำท่วมใหญ่กรุงเทพฯ ครั้งแรก สองปีต่อมาทำให้ทราบผลการสำรวจสำมะโนประชากรในกรุงเทพมหานครว่ามีประชากรทั้งสิ้น 508,786 คน

และจากการที่ท้องที่ในผังตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่มีถนนหนทางที่จะไปมาได้สะดวก ในปี 2461 เจ้าพระยายมราช เสนาบดีกระทรวงนครบาล จึงได้ถวายบันทึกและแผนที่ต่างๆ 4 ฉบับซึ่งมีเนื้อหาในการจัดเตรียมการตัดถนนและการเชื่อมสองฝั่ง หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นผังเมืองผังธนบุรี ต่อพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยให้นาย อาร์.เบลโฮม นายช่างสุขาภิบาลได้ออกแบบการตัดถนนผังตะวันตกและการเชื่อมสองฝั่งพร้อมแผนที่ประกอบว่า "...ผังนี้จะแก้ไขรูปเมืองไม่ยากเหมือนผังตะวันออก ซึ่งเต็มไปด้วยเสี้ยวแล้วด้วยที่ทำการค้าขาย หักลดกรรม กลิกรรมต่างๆ อันจะแยกออกใหม่ไม่ได้ ส่วนผังตะวันตกมีทางที่จะตกแต่งให้เป็นเมืองงามได้...คือ(ก)มีถนนกว้าง 20วา รอบบริเวณที่จะได้กะให้เป็น (Residential Quarter) ผ่านวัดที่ตั้งงามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาโดยมาก (ข)มีถนนกว้าง 12 วาผ่ากลางและเฉียงแห่งบริเวณนี้ (ค)มีถนนซอย ขนาด 8 วาและ 5 วาอีกตามสมควร แต่ไม่ได้กะลงไว้ในแผนที่นี้เพราะจะยิบนัก (ง)มีบริเวณหัตถกรรม 2 แห่งคือทางใต้รถไฟสายแม่กลอง 1 ทางตะวันตกสถานีรถไฟสายบางกอกน้อย 1 ทั้ง 2 บริเวณนี้หมายจะให้ตั้งอยู่ใกล้รถไฟ และหวังให้ลมตะวันตกเฉียงใต้พัดควันและกลิ่นเหม็นออกไปเสียจาก (Residential Quarter) ด้วย"²¹

²⁰ทองต่อ กล้วยไม้ อยุธยา, กรุงเทพมหานคร 2527 หน้า 34.

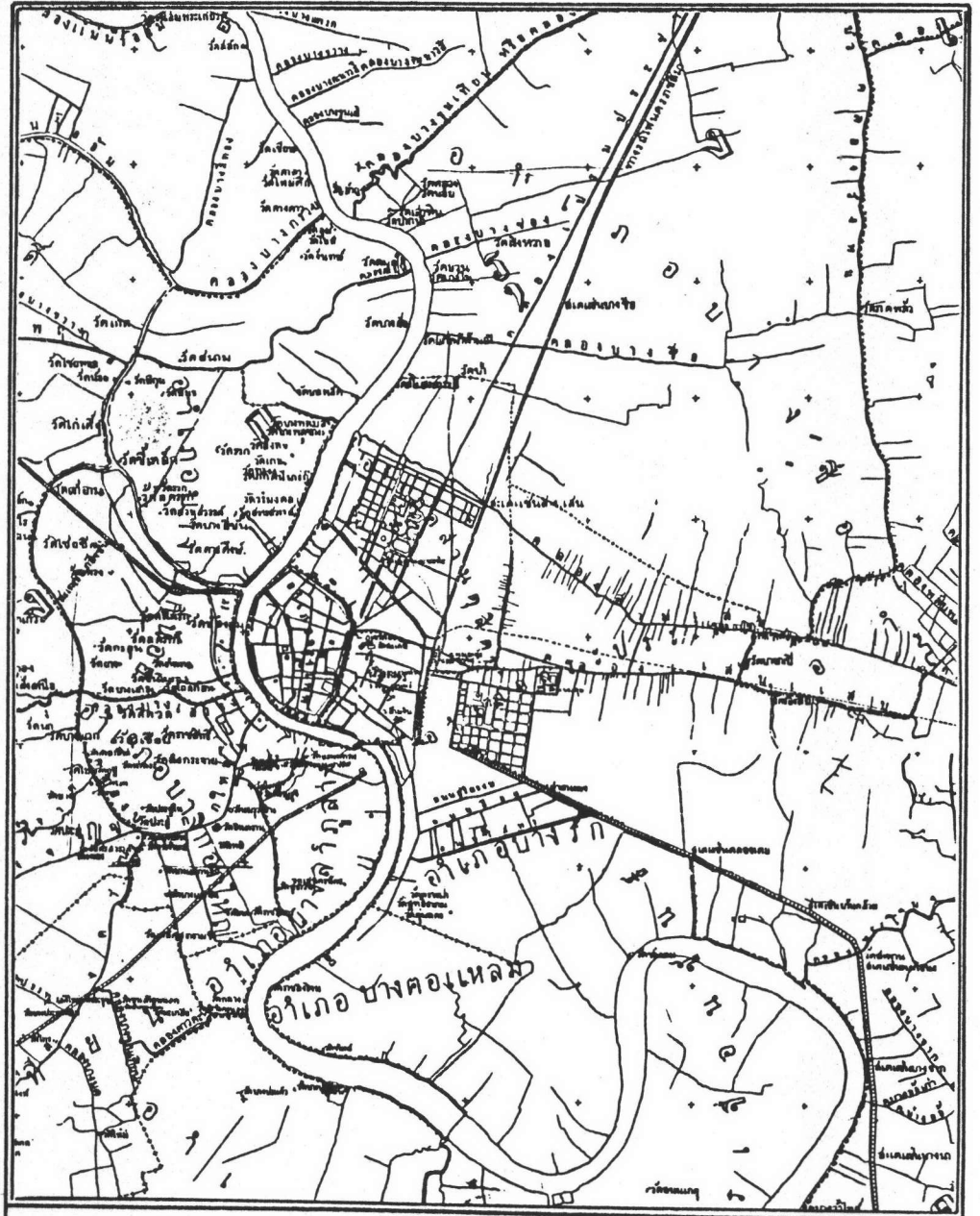
²¹สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, "ภาคผนวก", พระบรมราชจักรีวงศ์กับกรุงเทพมหานคร หน้า 142-144.



แสดง วิวัฒนาการของกรุงเทพฯและการขยายตัวเมือง

พ.ศ.2445(จ.ค.120)

ที่มา กรมแผนที่ทหาร



แสดง วิวัฒนาการของกรุงเทพฯและการขยายตัวเมือง

พ.ศ.2449(จ.ค.124)

ที่มา กรมแผนที่ทหาร

อย่างไรก็ตามก็ไม่ได้มีการปฏิบัติเกิดในสมัยของพระองค์แต่อย่างใด คงปรากฏขึ้นในรัชกาลต่อมา ในปลายรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ปี 2466 โปรดเกล้าฯ ให้ตั้งกรมนคราทร (Department of Municipal Affair) ขึ้น มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างซ่อมแซม ถนนลำคลองในเขตสุขาภิบาล และรักษาความสะอาด (ภายหลังเป็นกรมโยธาธิการ)

ชุมชนพักอาศัยในบริเวณเขตคลองสานในสมัยรัชกาลที่ 6

บริเวณริมแม่น้ำฝั่งธนบุรี ในรัชกาลนี้ไม่สู้แตกต่างจากในรัชกาลที่ 5 เท่าใดนัก ส่วนใหญ่ผู้ที่ตั้งเรือนอยู่อาศัยมักเป็นคนเก่าที่เคยอยู่มาแต่ดั้งเดิม หรือเป็นรุ่นลูกหลานที่อยู่อาศัยกันต่อๆ กันมา กลุ่มที่อยู่ของเสนาบดีตระกูลขุนนาคในรัชกาลนี้เหลือเพียงไม่กี่คน มีบรรดาญาติพี่น้องบริวารที่อยู่อาศัยในที่เดิม ต่อมาที่บางส่วนก็ตกเป็นของหลวงไปบ้าง

ขุนวิจิตรมาตรา ได้เขียนบรรยายสภาพเขตคลองสานในขณะนั้นว่า

"การเดินทางไปตามลำน้ำเจ้าพระยาเป็นระยะยาว ถ้ามีคลองลัดได้ก็ไปคลองลัด เช่นหากต้องการจะไปปากคลองบางกอกใหญ่ ก็พายลัดเข้าคลองสานไปทะลุออกปากคลองบางกอกใหญ่ทำวัดกัลยาณมิตร สภาพคลองสานสมัยนั้น เป็นที่ร่มรื่นด้วยต้นไม้ใหญ่ มีบ้านเรือน..ขนาดใหญ่และงดงามหลายแห่ง มีทางเดินปูลูขนาดกว้างตลอดไปตามฝั่งซ้ายเมื่อหันหน้าออกแม่น้ำเจ้าพระยา บ้านเรือนที่กล่าวเหล่านี้ว่าเคยเป็นของพวกลูกหลานสมเด็จพระเจ้าพระยา เวลาที่ข้าพเจ้าเห็นส่วนมากดูเจียบเหงา และท่านผู้เป็นเจ้าของส่วนมาก เมื่อมีโอกาสก็พากันไปอยู่เสียที่อื่น คลองสานฝั่งขวาตรงที่เป็นโรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยาบัดนี้ เคยเป็นส่วนอุทยานของเจ้าพระยาทิพากรวงศ์(ข้า บุนนาค)และเป็นอุทยานขนาดใหญ่แห่งเดียวซึ่งมีอยู่ในสมัยนั้นราษฎรเรียกว่า "सानกรมท่า" เพราะท่านว่าการกรมท่า คือกระทรวงการต่างประเทศในบัดนี้ เมื่อมีแขกเมืองเข้ามาก็มักจะพาไปชมอุทยานแห่งนี้ ว่า เป็นที่มีพรรณไม้และพรรณสัตว์แปลก ๆ เช่น กาเผือก ลิงเผือก เข้าใจว่าในวันปรกติ เห็นจะเปิดให้ราษฎรดูได้ ชื่อ "सानกรมท่า" จึงติดปากคนสมัยนั้น"²²

²² ขุนวิจิตรมาตรา, เมื่อวานนี้ตอนเด็กคลองบางหลวง (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์เรื่องศิลป์, 2520) หน้า 116.

สภาพทั่วไปของการตั้งหลักแหล่งที่พิกษาคัยในสมัยรัชกาลที่ 7 ถึงต้นสมัยรัชกาลที่ 9

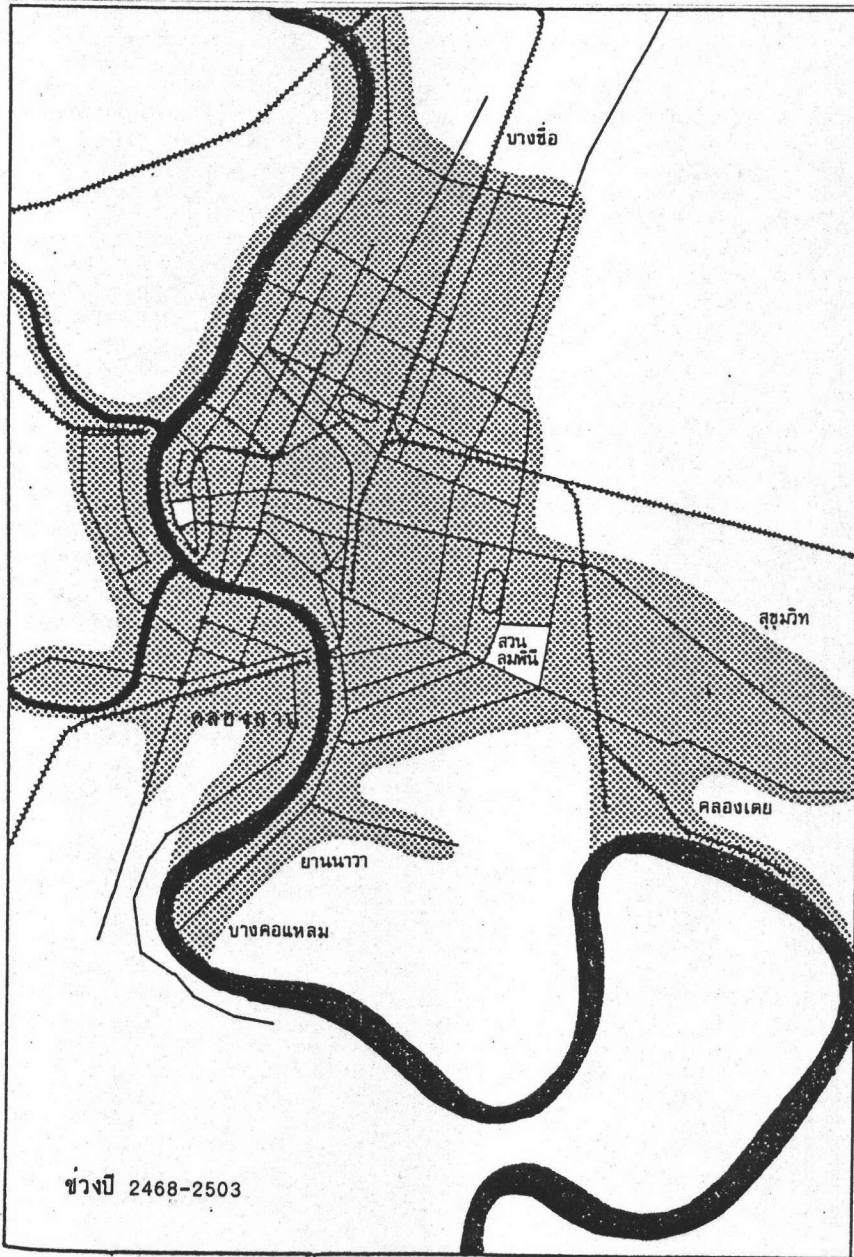
(พ.ศ. 2468-2503)

ในปี 2469 ความเจริญส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา คือฝั่งพระนคร เช่นมีการสร้างพระบรมมหาราชวัง วัด วัง การสร้างสถานีราชการ มีการตัดถนนและย่านการค้ามากมายทางฝั่งนี้ ส่วนย่านพิกษาคัยนั้นทางฝั่งพระนครจะขยายตัวได้รวดเร็วกว่าและเนื้อที่กว้างขวางพอที่จะขยายออกไปทั้งทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกและทิศใต้ได้มากกว่าเนื้อที่ทางฝั่งธนบุรี

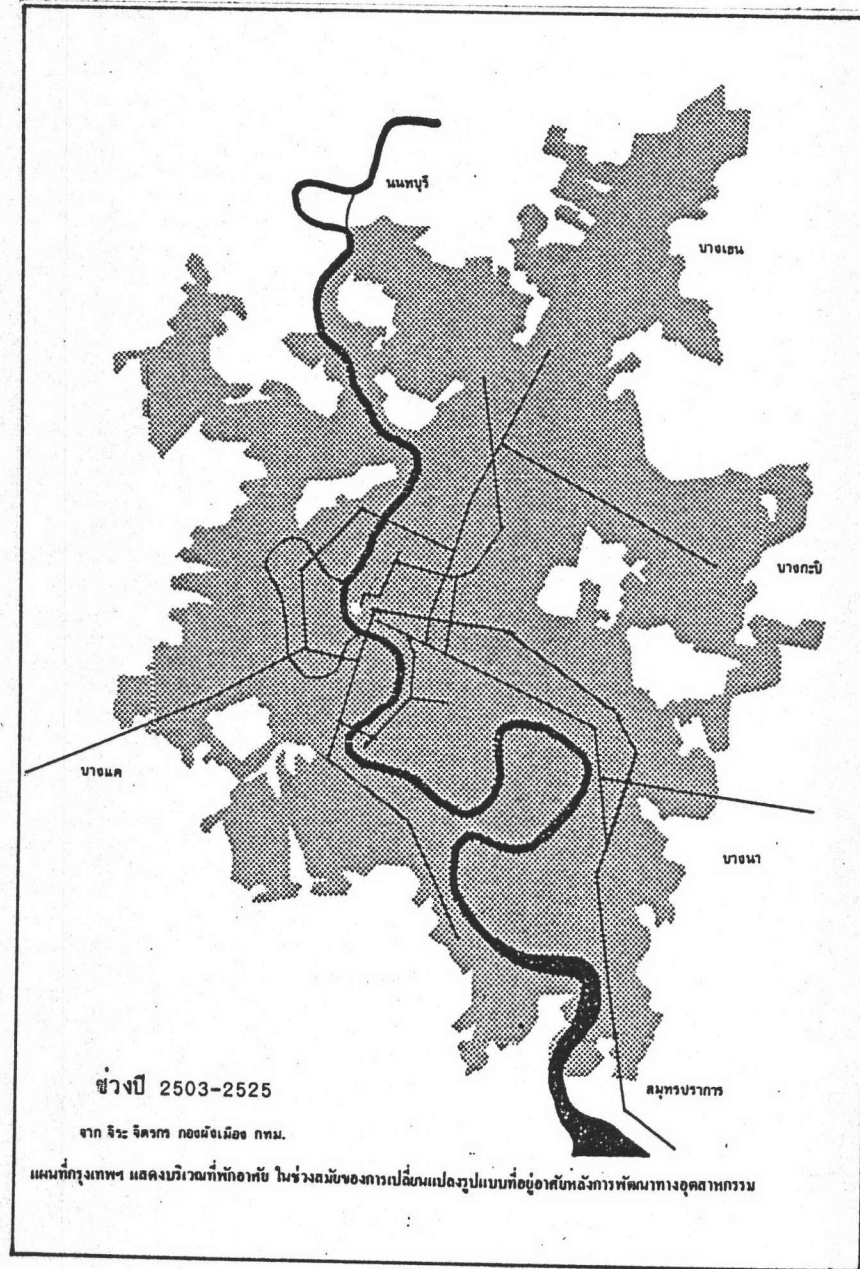
ถัด พรหมมาณพ ผู้เขียนหนังสือภูมิศาสตร์มณฑลกรุงเทพฯ ตีพิมพ์ในปี 2474 ได้บรรยายถึงสภาพกรุงเทพมหานครในปี 2472 ว่า กรุงเทพฯมีประชากร 739,638 คน เป็นพลเมืองของจังหวัดธนบุรีราว 177,989 คน จังหวัดพระนครมีอำเภอขึ้นใน 8 อำเภอ ขึ้นนอก 4 อำเภอ จังหวัดธนบุรี มีอำเภอขึ้นใน 6 อำเภอ ประกอบด้วยอำเภอบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน บุคคโลและอำเภอบางยี่เรือ อำเภอขึ้นนอก 3 อำเภอ อำเภอตลิ่งชัน อำเภอภาษีเจริญและกิ่งอำเภอหนองแขม และอำเภอบางขุนเทียน ส่วนการแบ่งอำเภอขึ้นในแตกต่างจากอำเภอขึ้นนอก โดยอำเภอขึ้นในไม่มีการจัดการปกครองออกเป็นตำบลหมู่บ้าน ตำบลจึงมีความหมายเพียงการแบ่งเขตท้องที่เท่านั้น สำหรับอำเภอขึ้นนอกได้จัดให้มีการปกครองโดยให้มีการเลือกกำนันผู้ใหญ่บ้าน

อำเภอคลองสาน ในปี 2472 แบ่งท้องที่เป็น 17 ตำบล มีพลเมืองราว 24,445 คน มีอาณาเขตทิศเหนือนับจากปากคลองบางกอกใหญ่จนปากคลองบางไส้ไก่ลงมาทางใต้ ทิศตะวันตกตามแนวคลองบางไส้ไก่วกลงมาทางใต้ออกแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันออกติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา ดังมีการบรรยายสภาพการใช้ที่ดินในสมัยนั้นว่า ..ภูมิประเทศอำเภอนี้ตอนเหนือมีบ้านของขุนนางข้าราชการดงามหลายแห่ง...นอกจากนี้ยังมีวัดและสิ่งสำคัญหลายอย่าง เช่น วัดกัลยาณมิตร วัดนิชฌนาติ วัดประยูรวงศ์ โบสถ์ฝรั่ง(กุฎีจีน)และเสารงสัญญาณที่บ้อมบ้อมปัจจามิตรที่ปากคลองสาน..โรงพยาบาลโรคจิตร์ที่ตั้งอยู่ในอำเภอนี้ ตอนใต้หลังบ้านต่อจากลำแม่น้ำออกไปมีสวนผลไม้ต่างๆ ริมแม่น้ำมีบ้านหลังงาม ๆ โรงสีโรงเลื่อยเป็นอันมาก มีเรือสินค้ามาจอดบรรทุกข้าวสารอยู่เสมอ สถานีรถไฟต้นทางสายแม่กลองของบริษัทซึ่งตั้งอยู่บ้านปากคลองสาน ริมแม่น้ำเจ้าพระยา..และธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ก็ตั้งอยู่ในอำเภอนี้...²³

²³ ทองต่อ กล้ายไม้ อยุธยา, กรุงเทพฯมหานคร 2527 หน้า 34-39.



แผนที่กรุงเทพฯ แสดงบริเวณที่พิกษาศึกษา ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว
ถึงต้นรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช



ในปี 2474 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศยุบรวมท้องที่บางมณฑลและบางจังหวัดลงเป็นจำนวนมากเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ จังหวัดมีนบุรีจึงถูกยุบเป็นอำเภอขึ้นกับจังหวัดพระนคร ส่วนจังหวัดพระประแดงยุบลงไปเป็นอำเภอขึ้นกับจังหวัดสมุทรปราการ เว้นอำเภอราษฎร์บูรณะให้มาขึ้นกับจังหวัดธนบุรี ในปีเดียวกันนี้มีแผนที่บริเวณกรุงเทพ(The map of Bangkok and District)มาตราส่วน 1:25,000 เป็นแผนที่ที่แสดงที่ตั้งอาคารในแผนที่ โดยทั่วไปแล้วไม่แตกต่างจากแผนที่ในปี 2453 นัก นอกจากเขตปกครองกลับมาอยู่ในท้องที่อำเภอคลองสานอีกครั้ง

ครั้นในปี 2475 ได้มีการสร้างสะพานปฐมบรมราชาราชานุสรณ์(สะพานพุทธยอดฟ้า) เพื่อเชื่อมทางสัญจรทางบกระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ให้ติดต่อกันได้สะดวกแทนการใช้เรือเช่นในรัชกาลก่อน ๆ การสร้างสะพานปฐมบรมราชาราชานุสรณ์ จึงทำให้ความเจริญแผ่ขยายเข้าไปทางฝั่งธนบุรีได้รวดเร็วขึ้น เริ่มมีการตัดถนนทางฝั่งนี้มากขึ้น มีร้านค้าและย่านพักอาศัยเพิ่มขึ้นแทรกอยู่ในสวนผลไม้ทางแถบนี้มากขึ้นกว่าแต่ก่อน

สำหรับความคิดที่จะทำสะพานเชื่อมสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าด้วยกันนั้นเกิดขึ้นโดยคณะกรรมการจัดการที่ดินเพื่อสร้างปฐมบรมราชานุสรณ์ และสร้างคมนาคมเชื่อมจังหวัดพระนครและธนบุรีในปี 2471 ซึ่งมีกรมพระกำแพงเพชรอัครโยธิน เสนาบดีกระทรวงพาณิชย์และคมนาคมเป็นประธานกรรมการ ได้สำรวจจุดที่จะสร้างสะพานไว้จากฝั่งพระนครตรงปลายถนนตรีเพชรไปยังฝั่งธนบุรี ตรงใต้วัดประยูรวงศาวาส ในปีต่อมาได้มีพิธีวางศิลาฤกษ์สร้างสะพานเมื่อ 9 มกราคม โดยสมเด็จพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระราชทานเหตุผลที่จะสร้างสะพานว่า

"...เมื่อถึงพุทธศักราช 2475 อายุกรุงเทพพระนครอมรรัตนโกสินทร์จะครบ 150 ปีบริบูรณ์ เป็นโอกาสที่มงคลสมควรมีการสมโภชพระนคร และสร้างสิ่งสำคัญเป็นอนุสรณ์ขึ้นไว้ให้ปรากฏแก่ตาโลก...และจะได้เป็นวัตถุที่เตือนใจชาวสยามภายหน้า ทรงพระราชดำริว่า ควรสร้างสองสิ่งประกอบกัน สิ่งหนึ่ง คือ สร้างพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก องค์ปฐมบรมกษัตริย์มหาจักรีวงศ์... อีกสิ่งหนึ่งนั้นควรสร้างสะพานข้ามแม่น้ำท่าทางถนนเชื่อมพระนครฯ ให้ติดต่อกับจังหวัดธนบุรี เพื่อให้เป็นสาธารณประโยชน์สำหรับมหาชนชาวพระนคร ด้วยตั้งแต่สร้างกรุงรัตนโกสินทร์มา พระนครเจริญรุ่งเรืองขึ้นเป็นอันดับทุกวันนี้มีตึกบ้านเรือนในบริเวณพระนครเยียดยัด ต้องถมที่ลุ่มขยายชานพระนครต่อออกไปทางท้องทุ่งข้างตะวันออกจนห่างไกล แต่ทางเมืองธนบุรีปากตะวันตกอยู่ใกล้กับพระนครยังร่วนโรย

อยู่มาก เพราะเหตุที่ไปมาถึงกันไม่ได้ด้วยทางบก ทรงพระราชดำริว่าพระนครจะเจริญยิ่งขึ้นต่อไป การขยายชานพระนครออกไปทางตะวันออกจะยิ่งยากขึ้นทุกที คงจะถึงเวลาต้องทำสะพานข้ามแม่น้ำชยายพระนครไปทางเมืองธนบุรีสักวันหนึ่งในภายหน้า เพราะฉะนั้นถ้าทำสะพานขึ้นเสียแต่บัดนี้ก็จะ เป็นประโยชน์เร็วขึ้น... เป็นต้นทางที่จะตัดถนนสายต่าง ๆ ไปตามท้องที่จังหวัดธนบุรีในภายหน้า"²⁴

สะพานพุทธยอดฟ้าสร้างเสร็จทันตามกำหนด และทำพิธีเปิดเมื่อ 6 เมษายน 2475 เป็นสะพานกว้าง 10 เมตร ยาว 521 เมตร มูลค่าก่อสร้าง 4 ล้านบาท โดยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวบริจาคพระราชทรัพย์ส่วนพระองค์จำนวนหนึ่ง รัฐบาลจ่ายเงินแผ่นดินช่วยจำนวนหนึ่ง และบอกบุญเรียกรืออีกเป็นส่วนหนึ่ง

ในขณะเดียวกันระหว่างการค้าเนินการสร้างสะพาน กระทรวงมหาดไทยได้จัดทำโครงการตัดถนนฝั่งธนบุรีขึ้นทั้งสายใหญ่และสายเล็กรวม 10 สาย เพื่อให้ประชาชนสามารถเดินทางมาสู่สะพานพุทธยอดฟ้าได้ และได้ดำเนินการจัดทำในระยะต่อมา โดยมีถนนสายที่ 1 ซึ่งเป็นถนนสายหลักคือ ถนนประชาธิปไตย เป็นถนนกว้าง 40 เมตร ยาว 4,900 เมตร มีระยะทางตั้งแต่สะพานพุทธยอดฟ้าถึงคลองดาวคนอง ถนนสายที่ 2 และ 3 เป็นถนนขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยถนนสายที่ 2 จากปากคลองสานผ่านบริเวณวัดพิชัยญาติการามตัดกับถนนประชาธิปไตยบริเวณวงเวียนเล็ก ไปจนถึงวัดอมรินทร์ที่บางกอกน้อย ซึ่งเป็นแนวถนนบ้านขมิ้นเดิม เป็นถนนกว้าง 23 เมตร ยาว 4,900 เมตร ปัจจุบันถนนนี้ไม่ต่อเนื่อง แบ่งเป็น 2 ช่วงคือช่วงแรกเป็นถนนเชื่อมถนนลาดหญ้าถึงประชาธิปไตย บริเวณวงเวียนเล็ก (เรียก "ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา") ช่วงที่ 2 จากวัดอมรินทร์ารามถึงวัดอรุณราชวราราม ขนานคลองบ้านขมิ้น (ปัจจุบันเรียก "ถนนอรุณอมรินทร์") ส่วนวงเวียนเล็กหายเมื่อคราวตัดถนนเชื่อมสะพานสมเด็จพระปกเกล้า ถนนสายที่ 3 เป็นถนนสายแนวเจริญพาศน์ ตัดเชื่อมถนนลาดหญ้าถึงริมคลองบางกอกน้อย กว้าง 23 เมตร ยาว 5,300 เมตร ปัจจุบันเป็น "ถนนอิสระภาพ" ถนนสายที่ 4 เป็นถนนลาดหญ้า โดยช่วงแรกเชื่อมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณปากคลองสานถึงถนนประชาธิปไตยขนานกับเส้นทางรถไฟสายแม่กลอง และต่อจากถนนประชาธิปไตยถึงคลองบางกอกใหญ่ ยาว 2,900 เมตร กว้าง 30 เมตร ปัจจุบันช่วงแรกยังเรียกถนนลาดหญ้า ช่วงที่ 2 เรียกว่าถนนอินทรพิทักษ์ ส่วนสายที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นถนนเชื่อมถนนเจ้ากรุงธน (อิสระภาพ) ถึงแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นถนนกว้าง 16 เมตร ปัจจุบันมีเพียงสายที่ 6 (ถนนวังเดิม) เท่านั้นอยู่ในเขตบางกอกใหญ่ ถนนสายที่ 9 และ 10 เป็นถนนในเขต

²⁴ ธงทอง จันทรางศุ "ภาพงามของความหลัง" ลลนา (กุมภาพันธ์ 2530): 168-169.

คลองสานเชื่อมแม่น้ำเจ้าพระยาเช่นกัน โดยสายที่ 9 ถนน"ท่าดินแดง"เชื่อมแม่น้ำเจ้าพระยา ถึงถนนอิสรภาพ ยาว 970 เมตร กว้าง 24 เมตร และถนนสายที่ 10 เชื่อมถนนสมเด็จพระเจ้า พระยาถึงแม่น้ำเจ้าพระยา ยาว 500 เมตร กว้าง 16 เมตร เรียกว่า "ถนนเชียงใหม่"²⁵

ถนนสายที่ 1 2 3 4 9 และ 10 ปัจจุบันเป็นถนนสำคัญในเขตคลองสานที่สร้างขึ้นใน ช่วงเวลาใกล้เคียงกัน หลังจากปี 2475 ถึง 2480 ซึ่งนำความเจริญมาสู่ฝั่งธนบุรี ยิ่งยงฝั่งตะวันออกตั้งแต่นั้นมา โดยในปี 2478 เกิดปฏิกิริยาขึ้นในพื้นที่คือมีการสร้างพระบรมราชานุสาวรีย์ สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ถนนสายที่ 1 คือ "ถนนประชาธิปไตย" ก็ถือเป็นถนนประจำรัชกาล

หลังจากเปิดใช้สะพานเชื่อมฝั่งพระนคร-ฝั่งธนบุรีได้ไม่ถึง 2 เดือน ก็เกิดการเปลี่ยนแปลงการปกครอง จากระบบสมบูรณาญาสิทธิราชมาเป็นระบอบประชาธิปไตย มีการแยกจังหวัด ธนบุรีออกจากการเป็นปริมณฑลทางการปกครองของเมืองกรุงเทพฯ เป็นจังหวัดที่มีการปกครอง ใช้ระบบบริหารส่วนภูมิภาคเช่นเดียวกับจังหวัดอื่นๆ ตามหัวเมือง และในปี พ.ศ. 2480 ทั้งเมือง กรุงเทพฯ และจังหวัดธนบุรีได้เปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นเทศบาล หลังจากที่มีการออกพรบ. จัดระเบียบเทศบาล พ.ศ. 2476 มาได้ 14 ปี เรียกเทศบาลนครกรุงเทพฯ ซึ่งมีอำเภอพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ดุสิต ปทุมวัน พญาไท บางรัก และบางส่วนของอำเภอยานนาวาขึ้นกับ เทศบาลนครกรุงเทพฯ มีพื้นที่รวมกันประมาณ 50.8 ตารางกิโลเมตร มีประชากรประมาณ 533,103 คน เฉลี่ยประมาณ 10,494 คนต่อตารางกิโลเมตร และเทศบาลนครธนบุรี ประกอบ ด้วยอำเภอคลองสาน ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ภาษีเจริญและอำเภอบางขุนเทียนขึ้นกับ เทศบาลนครธนบุรี มีพื้นที่รวมประมาณ 47 ตารางกิโลเมตร มีประชากรประมาณ 111,979 คน เฉลี่ยประมาณ 2,383 คน/ตารางกิโลเมตร²⁶ พร้อมกันนั้นก็ยกเลิกเขตอำเภอขึ้นนอก-ขึ้นในลง

อย่างไรก็ตามระยะนี้ถือเป็นช่วงที่ประเทศได้รับผลจากปัจจัยภายนอกหลายประการที่ ทำให้การขยายตัวของเมืองชะงักงันไป เช่น การเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ทำให้มีการ ปลดข้าราชการจำนวนมาก เป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการปกครองในระยะต่อมา และการ เกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 (ช่วงปี 2482-2488) ที่ไทยต้องเข้าเกี่ยวข้องกับในฐานะพันธมิตรกับญี่ปุ่น

²⁵ อนุสรณ์งานสถาปนากิจศพนายจัตวา ศิริโชติ, ทำเนียบนาม ภาค 4 ถนนในจังหวัดพระนคร และธนบุรี (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์รุ่งเรืองธรรม, 2505)

²⁶ ฐิติมา ไชยเผือก, "การเวนคืน ปัญหาใหญ่ของคนกรุงเทพฯ" สยามรัฐสัปดาห์วิจารณ์ ปีที่ 33 (ธันวาคม 2529): 24.

ทำให้การอพยพของชาวไทยจากต่างจังหวัดและชาวต่างชาติลดจำนวนลง ขณะเดียวกันกับที่คนกรุงเทพฯ ที่ภัยสงครามไปอาศัยในต่างจังหวัด

การขยายตัวของกรุงเทพฯ ในยุค Primate City (2489-ระยะปัจจุบัน) อาจกล่าวได้ว่า ช่วง30-40ปีนี้ กรุงเทพฯเจริญเติบโตทุกด้านเป็นศูนย์รวมของทุกสิ่งทุกอย่างทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง เป็นที่ประทับของพระมหากษัตริย์ ที่ตั้งรัฐบาล ศูนย์กลางธุรกิจการค้า การศึกษา ตลาดแรงงาน สถาบันการบันเทิงทั้งหลาย ลักษณะการเป็น Primate City ทำให้กรุงเทพฯขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการอพยพของประชากรจากชนบทเข้ามาอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่เข้าหางานทำ เข้ามาศึกษาต่อ และอื่น ๆ ทำให้มีการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมืองรอบ ๆ การศึกษาสำคัญที่ทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงของเมืองในช่วงนี้คือ การศึกษาด้านผังเมืองในปี2501 เทศบาลนครกรุงเทพฯได้ว่าจ้างบริษัท Litchfield Whiting Bowne and Associates ซึ่งเป็นคณะผู้วิจัยชาวอเมริกันเข้ามาทำการสำรวจ วิเคราะห์การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และธนบุรี และทำรายงานเป็นข้อเสนอแนะไว้ในหนังสือ Greater Bangkok Plan2533 ซึ่งได้อ้างถึงการสำรวจการใช้ที่ดินในกรุงเทพฯและธนบุรี รวมทั้งจำนวนที่ดินที่ใช้สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ดังตารางต่อไปนี้

ประเภทการใช้	กรุงเทพมหานคร		กรุงเทพฯ		ธนบุรี	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
ที่เกษตรกรรม	42,513	39.28	24,338	30.11	18,175	66.32
ที่พักอาศัย	26,508	24.49	22,221	27.49	4,287	15.64
ที่ดินยังไม่ได้ปรับปรุง	18,140	16.76	16,155	19.99	1,985	7.24
อาคารสถาบัน(ร.ร. โรงพยาบาล สถานทูต สถานที่ราชการ วัด)	11,374	10.51	9,596	11.87	1,778	6.49
พาณิชยกรรม	2,743	2.53	2,472	3.06	271	0.99
อุตสาหกรรม	2,656	2.45	2,193	2.71	463	1.69
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	1,714	1.58	1,583	1.96	131	0.48
ที่โล่งสาธารณะและกิ่งสาธารณะ	1,501	1.39	1,493	1.85	8	0.03
โกดัง	1,090	1.01	782	0.97	308	1.12
เนื้อที่รวม	108,239	100.0	80,833	100.0	27,406	100.0

หมายเหตุ : ตัวเลขทั้งหมดนับเฉพาะเนื้อที่ที่พัฒนาแล้วเท่านั้น

จะเห็นได้ว่า สัดส่วนการใช้ที่ดินของจังหวัดธนบุรีเมื่อเปรียบเทียบกับกรุงเทพฯ ในปี 2501 การใช้ที่ดินหลักยังเป็นเกษตรกรรม ถึงร้อยละ 66.3 มีการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 15.6 น้อยกว่ากรุงเทพฯ 5 เท่า สัดส่วนที่ดินที่ยังไม่ได้ปรับปรุง ร้อยละ 7.2 ในขณะที่กรุงเทพฯ มีถึงร้อยละ 20 จังหวัดธนบุรีมีพื้นที่พาณิชยกรรมเพียงร้อยละ 1 น้อยกว่ากรุงเทพฯ 9 เท่า การใช้ที่ดินอื่น ๆ ของจังหวัดยังมีสัดส่วนที่ต่ำและแตกต่างกันตามสัดส่วนที่แสดงในตาราง ยกเว้นการใช้ที่ดินเป็นที่เก็บสินค้าหรือโกดังในจังหวัดธนบุรีมีสูงกว่ากรุงเทพฯ เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดที่ดินของแต่ละจังหวัด

และเมื่อพิจารณาเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของ Litchfield ซึ่งเป็นการจำแนกลักษณะที่อยู่อาศัย ตามสภาพทางกายภาพในเชิงคุณภาพ ออกเป็น 5 ประเภทคือ

- 1) บ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ (Compound Dwellings) เป็นบ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้มาก จังหวัดธนบุรีมีบ้านประเภทนี้ซึ่งเป็นบ้านของบรรดาเจ้านายในอดีต ร้อยละ 12.25 มากเป็นอันดับ 3 ในขณะที่กรุงเทพฯ มีเนื้อที่บ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ ถึงร้อยละ 38.54 เป็นประเภทที่มีมากที่สุดในกรุงเทพฯ
- 2) บ้านเดี่ยวขนาดเล็ก (Small lot Dwellings) เป็นบ้านไม้หรือตึกหลังไม้ใหญ่ นักอาจทาสีหรือไม่ทาสีก็ได้ สร้างบนที่ที่ถมแล้วในบริเวณซอยแคบๆ ที่รถพอสวนกันได้ บ้านประเภทนี้มีมากที่สุดในจังหวัดธนบุรี คิดเป็นเนื้อที่ถึงร้อยละ 54.26 ในขณะที่กรุงเทพฯ มีบ้านประเภทนี้เพียงร้อยละ 20 มากเป็นอันดับ 3
- 3) บ้านชาวนาชาวสวน (Farmers' Type) มีลักษณะเป็นบ้านใต้ถุนสูง เพื่อป้องกันน้ำท่วม มีการเลี้ยงสัตว์ไว้ใต้ถุนบ้าน โดยส่วนใหญ่จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลอง หรือไม้ก็เป็นหลังโอด ๆ อยู่กลางทุ่งนา มีบ้านประเภทนี้ในจังหวัดธนบุรีในพื้นที่ศึกษาน้อยมากเพียงร้อยละ 1.66 ในกรุงเทพฯ มีร้อยละ 6.99 (พื้นที่สำรวจจังหวัดธนบุรีครอบคลุม 4 อำเภอหลักที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้ตัวเลขที่อยู่อาศัยประเภทนี้น้อย)
- 4) บ้านแถวและที่พักอาศัยรวม (Attached, apartment type two-family and multi-family Dwellings) บ้านแบบนี้เป็นของรัฐบาลที่จัดสร้างขึ้น เช่น อาคารสงเคราะห์ แพลตต่าง ๆ ในสมัยนั้นยังมีอยู่น้อยมากทั้งกรุงเทพฯ และจังหวัดธนบุรี
- 5) บ้านในชุมชนแออัด (Condensed Dwellings) ลักษณะบ้านประเภทนี้เป็นหลังเล็ก ๆ สร้างแบบง่าย ๆ ไม่ทาสีอยู่ในที่เฉอะแฉะไม่ได้ถม วัสดุที่ใช้ก็เป็นไม้หรือสังกะสีเก่า ๆ เพียงแต่ก่อสร้างเพื่อให้อยู่ได้ก็พอแล้ว อยู่ในตรอกหรือซอยแคบ ๆ ที่รถเข้าไปไม่ถึง จำนวนคนในครอบครัวหนึ่ง ๆ มีอยู่มาก แออัดในเนื้อที่เล็ก ๆ บ้านแต่ละหลังปลุกชิดกันเป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกรหาเช้ากินค่ำ และผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่อพยพมาจากต่างจังหวัด ค่าเช่าจะถูกและมีอยู่

ทั่วไปทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดธนบุรี มีเนื้อที่บ้านพักประเภทนี้ในจังหวัดธนบุรี ร้อยละ 30 มากเป็นที่ 2 รองจากบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ส่วนกรุงเทพฯ ก็มีบ้านประเภทนี้ถึงร้อยละ 34.07 มากเป็นอันดับ 2 ของการจำแนกที่พักอาศัยในกรุงเทพฯ

ในขณะที่เดียวกันเมื่อมองในแง่ภาพรวมของกรุงเทพมหานคร ในปี 2501 แล้ว สัดส่วนของเนื้อที่บ้านเดี่ยวขนาดใหญ่กับบ้านในชุมชนแออัดในยุคนั้นดูจะมีขนาดเนื้อที่ไม่แตกต่างกันนัก ส่วนอุตสาหกรรมย่อยที่ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยในจังหวัดธนบุรีในปีที่สำรวจไม่มีเลย (รายละเอียดในตาราง)

เนื้อที่พักอาศัย	กรุงเทพมหานคร		กรุงเทพฯ		ธนบุรี	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
-บ้านเดี่ยวขนาดใหญ่	9,089	34.29	8,564	38.54	525	12.25
-บ้านเดี่ยวขนาดเล็ก	6,671	25.17	4,345	19.55	2,326	54.26
-บ้านชานาชาสวน	1,625	6.13	1,554	6.99	71	1.66
-บ้านแถวและที่พักอาศัยรวม	270	1.02	187	0.84	83	1.94
-บ้านในชุมชนแออัด	8,853	33.40	7,571	34.07	1,282	29.90
ตึกแถว (ใช้ทำการค้า+อยู่อาศัย)*	2,311	8.72	2,067	9.30	244	5.69
อุตสาหกรรมย่อยและพักอาศัย**	150	0.57	150	0.68	-	-
มีเนื้อที่รวม	26,508	100.00	22,221	100.00	4,287	100.00

หมายเหตุ : * รวมอยู่ในเนื้อที่พาณิชย์กรรม

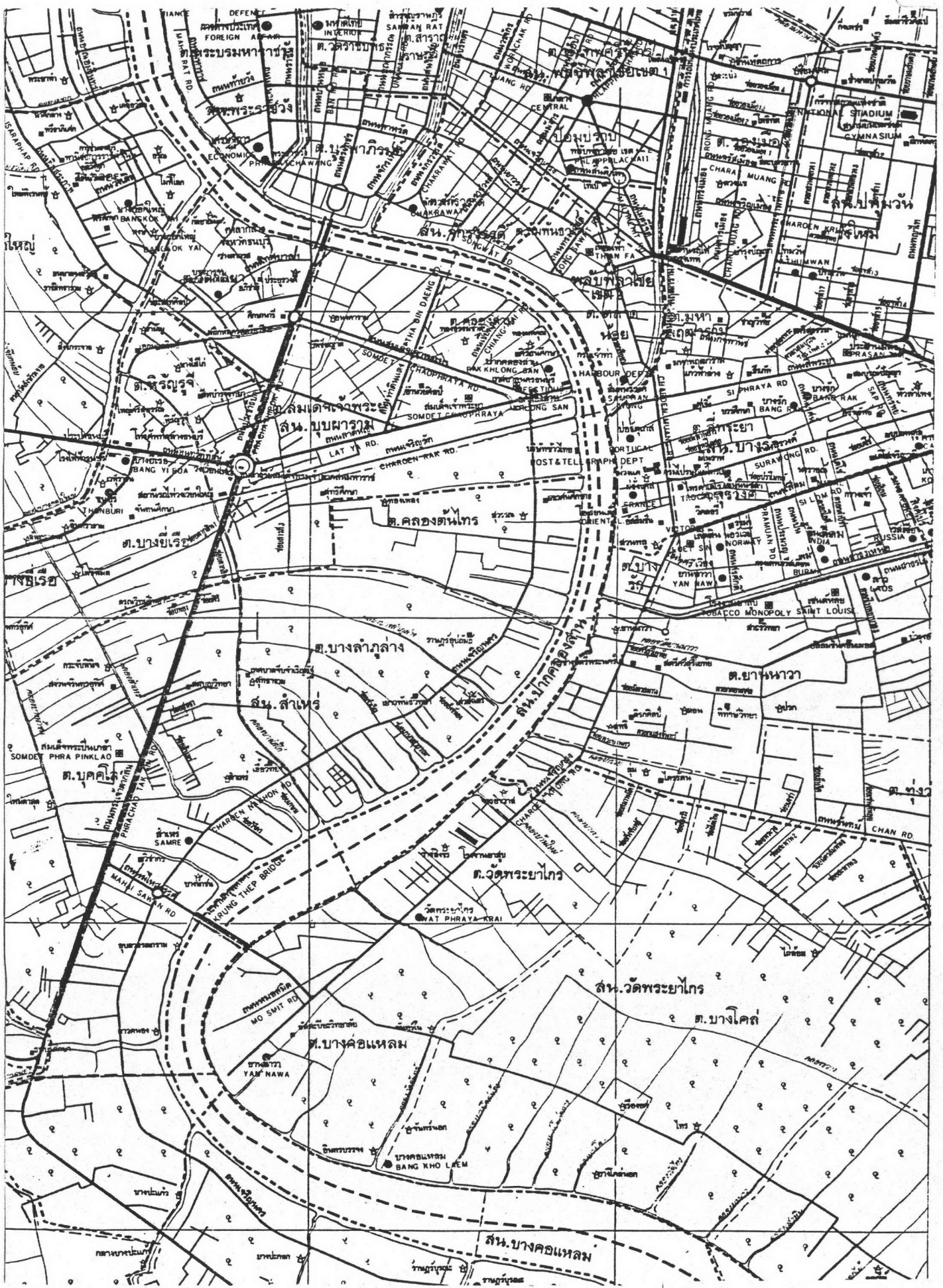
** รวมอยู่ในเนื้อที่อุตสาหกรรม

การขยายตัวของพื้นที่ชุมชนกรุงเทพมหานครเป็นการขยายตัวอย่างกระจัดกระจายแผ่ออกไปสู่เขตชานเมืองที่อยู่รอบๆ โดยอาศัยเส้นทางคมนาคม หลังปี 2500 การขยายตัวเป็นการขยายตัวทางด้านกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากขาดสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่พอเพียงและถนนหนทางในเขตธนบุรียังมีไม่มากพอ ทำให้ประชาชนกระจัดกระจายอยู่ตามลำแม่น้ำเจ้าพระยาและตามถนนที่มีเท่านั้น ดังนั้น จึงมีการเชื่อมชุมชนสองฝั่งแม่น้ำเข้าด้วยกันมากขึ้น มีการเปิดใช้สะพานกรุงธนเชื่อมอำเภอดุสิตกับอำเภอบางกอกน้อยในปี 2500 ต่อมาในปี 2502 ก็มีการเปิดใช้สะพานกรุงเทพ ซึ่งสร้างมาตั้งแต่ปี 2497 เป็นสะพานกว้าง 12 เมตร ยาว 661.05 เมตร มูลค่าก่อสร้าง 31.9 ล้านบาท เป็นการเชื่อมพื้นที่บางคอแหลมในเขตยานนาวากับแขวงบुकโด

ในเขตธนบุรี ซึ่งอยู่ทางตอนใต้ของเขตคลองสาน นับเป็นการแบ่งเบาสภาวะการจราจรที่คับคั่ง ในสะพานพุทธยอดฟ้าให้ยานสามารถเข้าถึงพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตราษฎร์บูรณะและอำเภอ พระประแดง ตลอดจนจังหวัดสมุทรสาครได้เร็วขึ้น ขณะเดียวกันปัญหาการจราจรในกรุงเทพฯ และธนบุรีเริ่มวิกฤตขึ้น ในปี 2505 รัฐบาลจึงได้ยกเลิกทางรถไฟสายปากน้ำ และทางรถไฟสาย แม่กลองช่วงคลองสานถึงวงเวียนใหญ่ลง เนื่องจากทำให้การจราจรบริเวณวงเวียนใหญ่ติดขัด เป็นผลให้อำเภอคลองสานไม่มีเส้นทางรถไฟอีกต่อไป แต่ก็ได้ถนน "เจริญรัช" มาแทน

ภายหลังที่กิจการเทศบาลนครดำเนินมาได้เกือบ 30 ปี เทศบาลทั้งสองมีความเจริญ อย่างรวดเร็ว ในปี พ.ศ. 2508 เทศบาลนครกรุงเทพฯ มีพื้นที่ถึง 238.56 ตารางกิโลเมตร เนื้อที่ เพิ่มขึ้นจากเดิมเกือบ 5 เท่า ในขณะที่เทศบาลนครธนบุรีขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 51 ตาราง กิโลเมตร การสำรวจการใช้ที่ดินในปี 2511 โดยสำนักผังเมือง พื้นที่ที่พัฒนาแล้วของจังหวัด ธนบุรี เพิ่มขึ้นกว่า 10 เท่า ในขณะที่กรุงเทพฯ พื้นที่พัฒนาแล้วขยายตัวจากเดิม 8 เท่า การขยายตัวของชุมชนมีการขยายตัวไปทางฝั่งธนบุรีมากขึ้น และมีอิทธิพลแผ่เนื้อที่เข้าไปในจังหวัดใกล้เคียง พื้นที่พักอาศัยของจังหวัดธนบุรีเพิ่มจากปี 2501 เป็น 33,348 ไร่ พื้นที่พาณิชย์กรรมเพิ่มเป็น 3,655 ไร่ และอุตสาหกรรมเพิ่มเป็น 3,522 ไร่ คิดเป็น 7,13 และ 7 เท่าตามลำดับ พื้นที่เกษตรกรรม ลดลงเหลือ 136 ไร่

ในปี 2514 มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 24 และ 25 ให้รวมจังหวัดพระนครเข้ากับจังหวัด ธนบุรี เรียกว่า "นครหลวงกรุงเทพธนบุรี" และให้รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัดทั้งสองขึ้นเป็น องค์การบริหารนครหลวงพระนครธนบุรี และให้รวมเทศบาลพระนครเข้ากับเทศบาลธนบุรี เป็น เทศบาลนครหลวง โดยมีเหตุผลว่า จังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรีมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด ทั้งด้านประวัติศาสตร์และการปกครอง การประกอบอาชีพของประชาชนก็ดำเนินในลักษณะ จังหวัดเดียวกัน การจัดหน่วยราชการบริการประชาชนก็มีหน่วยราชการเดียวกัน เช่น การศาล และการทะเบียนบางประเภท จึงสมควรรวมเป็นจังหวัดเดียวกันเพื่อให้การบริหารเป็นไปโดย ประหยัดและมีประสิทธิภาพ เพิ่มพูนความสะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น หลังจากที่รวมหน่วยงาน บริหารราชการในระดับต่างๆ ของทั้งสองจังหวัดมาดำเนินงานได้เพียง 1 ปีก็มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 335 ตามมา มีสาระสำคัญคือให้รวมอำนาจในการปกครองพื้นที่ในเขตนครหลวงให้มีเพียง องค์การเดียว อาทิ องค์การบริหารนครหลวงกรุงเทพธนบุรี นครหลวงกรุงเทพธนบุรี เทศบาล นครหลวงและบรรดาสภาภิบาลต่าง ๆ ที่เคยอยู่ในเขตจังหวัดนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เข้าเป็น องค์การเดียวกันเรียกว่า การบริหารราชการ "กรุงเทพมหานคร" มีพื้นที่เขตปกครองรวมกัน ประมาณ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร และแบ่งเขตการปกครองเป็น 24 เขต 151 แขวง ซึ่ง ในแต่ละเขตมีพื้นที่ จำนวนประชากรและความเจริญแตกต่างกัน



พื้นที่เขตคลองสานในปี 2508

เมื่อมีการรวมพื้นที่ปกครองของสองจังหวัดเข้าด้วยกันแล้ว กรุงเทพมหานครก็มีความเจริญมากยิ่งขึ้นทั้งทางด้านเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม การบริการและการจ้างงาน การขยายตัวดังกล่าวสูงขึ้นทางภาครัฐและเอกชน ส่งผลให้จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว พร้อม ๆ กับความต้องการการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ยังผลให้มีการขยายชุมชนไปทุกทิศทาง การเติบโตในทางกายภาพที่เห็นเด่นชัดของเขตคลองสานในช่วงหลังคือ การคมนาคม ในปี 2522 รัฐบาลจึงมีมติให้สร้างสะพานเชื่อมถนนสาทรกับฝั่งคลองสาน เป็นสะพานคู่ขนาน โดยด้านทิศเหนือกว้าง 12.85 เมตร ยาว 1,221 เมตร สะพานด้านทิศใต้ยาว 1,269 เมตร มูลค่าก่อสร้าง 619 ล้านบาท ส่วนพื้นที่ตรงกลางใช้เป็นทางรถไฟผ่านส่งมวลชน ในปี 2524 ยังไม่ทันที่สะพานสาทรจะสร้างเสร็จ รัฐบาลก็มีมติให้สร้างสะพานพระปกเกล้า จุดประสงค์เพื่อบรรเทาความแออัดจากจำนวนยานยนต์และน้ำหนักบรรทุกที่มีต่อสะพานพุทธยอดฟ้า โดยสร้างเป็นสะพานคู่ขนานและตรงกลางใช้เป็นทางรถไฟผ่านส่งมวลชนเช่นเดียวกับกับสะพานสาทร กว้าง 13.2 เมตร ยาว 745 เมตร มูลค่า 417 ล้านบาท ปีต่อมาก็มีการเปิดใช้สะพานสาทรหรือสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช เชื่อมถนนสาทรกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชหรือถนนพระเจ้ากรุงธน ซึ่งเป็นถนนใหม่ล่าสุดของเขตคลองสานในช่วงเวลาเกือบ 50 ปี นับจากการตัดถนนสายแรก และในปี 2527 มีการเปิดใช้สะพานพระปกเกล้า

ชุมชนผู้อาศัยบ้านในช่วงสมัยของการการพัฒนาทางอุตสาหกรรม(พ.ศ. 2503-2525)

ประมาณพ.ศ. 2500 ประเทศไทยได้เริ่มมีการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติเป็นครั้งแรกในสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี และได้เริ่มประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนที่ 1 เป็นครั้งแรกในพ.ศ. 2503 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการพัฒนาประเทศในช่วงนี้ เป็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญยิ่ง และนับเป็นช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อของประเทศ ตั้งแต่นั้นมารัฐได้เร่งสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เช่น การคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ สิ่งที่มีผลตามมาคือ ประชาชนมีกินมีใช้มากขึ้น ผู้ที่ร่ำรวยจากการที่เป็นพ่อค้า นักธุรกิจ ทำการค้าทั้งภายในและภายนอกประเทศมีมากขึ้น แต่ในเวลาเดียวกัน ผู้ขายแรงงานและคนจนก็มีมากขึ้นเป็นเงาตามตัว ตั้งแต่เริ่มแผนพัฒนาฯ เป็นต้นมา จำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้นและรายได้ของประชากรก็แตกต่างกันมากขึ้นเรื่อย ๆ กลุ่มคนเหล่านี้ต่างเข้ามาอยู่แออัดในเมืองหลวง และมีความต้องการที่อยู่อาศัยและที่พักพิงในรูปแบบต่าง ๆ มากขึ้นตามฐานะของแต่ละบุคคล

รูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ในช่วงพ.ศ. 2503-2525 หรือในช่วง 25 ปี หลังนี้เป็นระยะที่กรุงเทพฯ มีความเจริญเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีประชากรจากต่างจังหวัด

ย้ายเข้ามาหางานทำ และตั้งหลักแหล่งในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นมาก จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเป็นเงาตามตัว กลุ่มคนเหล่านี้มีฐานะต่างระดับกัน ส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นหลายรูปแบบหลายลักษณะตามฐานะทางเศรษฐกิจและตามอิทธิพลจากตะวันตก รัฐเองก็เข้ามามีบทบาทในการสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย ด้านเอกชนก็มีโครงการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและที่อยู่อาศัย ทั้งในรูปของบ้านจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแถว และอาคารสูง เช่น อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ช่วงของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในด้านที่อยู่อาศัยในระยะหลัง อาจแยกเป็น 3 ช่วงใหญ่ๆ คือ

- ยุคบ้านจัดสรรเฟื่องฟู ซึ่งเป็นช่วงที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลางอย่างมากมายในกรุงเทพฯ เริ่มประมาณปี 2510 ปรากฏว่า ในช่วงระหว่างปี 2512-2515 นับเป็นยุคทองของบ้านจัดสรร ก่อนที่จะประสบมรสุมด้านเศรษฐกิจและปัญหาน้ำมันเชื้อเพลิงขึ้นราคา ซึ่งเป็นปัญหาระดับโลกตั้งแต่ ปี 2516 เป็นต้นมา

- ยุคที่รัฐบาลสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยผ่านการเคหะแห่งชาติ ประมาณ พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา ผู้มีรายได้น้อยเริ่มได้รับการเหลียวแล และรัฐได้เริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยขึ้นมากมายในรูปแบบของที่อยู่อาศัยชนิดแฟลต (Flat) ซึ่งประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลายหน่วยอยู่รวมในอาคารเดียวกัน

- ยุคที่อยู่อาศัยในชุมชนในตัวเมือง ตั้งแต่ปี 2522 เป็นต้นมาได้มีรูปแบบของที่อยู่อาศัยแบบใหม่เกิดขึ้น เช่น บ้านแถวในเมืองหรือทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ ๆ ในเมือง เป็นการลดปัญหาเรื่องการจราจรระหว่างบ้านกับที่ทำงาน และเป็นการประหยัดที่ดินในตัวเมืองซึ่งมีราคาแพงให้ได้ผลคุ้มค่าขึ้นเป็นการก้าวเข้าสู่ยุคเทคนิควิทยาการด้านการก่อสร้างที่เปลี่ยนไปเป็นอาคารสูง และการใช้ระบบการก่อสร้างขึ้นส่วนสำเร็จรูปมาประกอบกัน

รูปแบบที่อยู่อาศัยหลายประเภทที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในระยะหลัง แตกต่างไปตามระดับฐานะ และรายได้ของผู้เป็นเจ้าของ ในช่วงนี้จึงมีการจำแนกลักษณะที่อยู่อาศัยตามลักษณะของเศรษฐกิจและแบบแผนการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจจำแนกได้ 3 ระดับดังนี้

- ที่อยู่อาศัยของคนจนหรือผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว และต่างก็อพยพเข้ามาทำมาหากินและอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ในระยะนี้ ซึ่งมีความเป็นอยู่อย่างอัตคัดขัดสนและกระจัดกระจายไปตามชุมชนหนาแน่นต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ

- ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ชนชั้นกลางนับเป็นกลุ่มชนจำนวนมากที่มีอยู่ในกรุงเทพฯ ในช่วงนี้ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากในเวลาอันสั้น จึงเกิดรูปแบบของของหมู่บ้านจัดสรรขึ้น

- ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มีฐานะทางเศรษฐกิจอันมั่นคง จึงต้องการส่งเสริมยศศักดิ์และความมีหน้ามีตาในสังคม กลุ่มนี้ไม่มีข้อจำกัดในการสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง และเป็นกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีรูปแบบที่โดดเด่นและต่างแนวทางการออกไป จึงทำให้เกิดรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะทางสถาปัตยกรรมต่างกันไปตามแต่การสร้างสรรค์ของสถาปนิกผู้ออกแบบ

สรุปวิวัฒนาการและความเป็นมาของพื้นที่

การขยายตัวของเขตชุมชนในบริเวณนี้เกิดขึ้นก่อนการตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ เนื่องจากพื้นที่แถบนี้เป็นเรือกลสวนไร่นามาตั้งแต่ครั้งกรุงศรีอยุธยา การสถาปนารุงธนบุรีทางตอนเหนือของพื้นที่ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับกรุงรัตนโกสินทร์ในปัจจุบัน ทำให้มีการตั้งถิ่นฐานของบรรดาเจ้านายในยุคลสมัยนั้นหลายพระองค์ พื้นที่นี้จึงเป็นพื้นที่เก่าแก่ที่เชื่อมต่อการคมนาคมสมัยโบราณโดยผ่านแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าสู่คลองบางกอกน้อยและลัดออกสู่ปากคลองสาน ตรงบริเวณที่เรียกว่า ฮ้วยจุ่นเล้ง กล่าวได้ว่า สภาพของฝั่งธนบุรีนั้นมิได้เปลี่ยนแปลงไปจากสมัยต้นแห่งกรุงรัตนโกสินทร์แต่อย่างใด จนกระทั่งคราวสมโภชพระนคร ครบ 150 ปี พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้าเชื่อมการคมนาคมระหว่างกรุงรัตนโกสินทร์ฝั่งตะวันออกกับฝั่งธนบุรี ในขณะที่เดียวกันก็ได้มีการตัดถนนในฝั่งธนบุรีขึ้นเพื่อให้ประชาชนสามารถเดินทางไปมาสู่กันได้ ฝั่งธนบุรีจึงเริ่มมีความเจริญเยี่ยงฝั่งตะวันออกตั้งแต่นั้นมา และมีการขยายตัวต่อเนื่องจากชุมชนในระยะแรกทำให้มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นเฉพาะภายในพื้นที่ตอนเหนือ ซึ่งปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน

ความสัมพันธ์ของพื้นที่อำเภอคลองสานในอดีตมีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอพระนคร สัมพันธวงศ์และบางรักของจังหวัดพระนครเพียงข้ามแม่น้ำคั้น การเปลี่ยนแปลงและเติบโตควบคู่กันของชุมชนเมืองแฝดทั้งสอง มีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้มีการรวมตัวเข้าเป็นเขตปกครองเดียวกัน โดยทางกฎหมายและต่างก็เป็นเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

เขตคลองสานเดิมมีชื่อเรียกว่า "อำเภอบางลำภูล่าง" มาตั้งแต่สมัยที่เรียกว่า กวามมีตัวที่ว่าอำเภอตั้งอยู่ในที่ดินของวัดทองนพคุณ ตำบลคลองสาน หันหน้าลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากว่าสมัยนั้นการคมนาคมทางน้ำมีมากกว่าทางบก ประชาชนใช้เรือเป็นพาหนะในการติดต่อกับทางราชการ ต่อมาทางราชการได้พิจารณาเห็นว่าที่ตั้งของอำเภอไม่ตรงกับชื่อตำบล จึงได้ขอเปลี่ยนชื่อใหม่และได้รับพระบรมราชานุญาตให้เปลี่ยนชื่อใหม่ว่า "อำเภอคลองสาน" เมื่อ

วันที่ 1 เมษายน 2454 ในขณะนั้นมีอีกอำเภอหนึ่งตั้งอยู่ข้างสถานีตำรวจบุพผารามมีชื่อว่า "อำเภอบุพผาราม" ทางราชการจึงได้ยุบอำเภอบุพผารามลงเป็นกิ่งอำเภอขึ้นตรงต่ออำเภอคลองสาน ต่อมาเมื่อได้มีการการริเริ่มสร้างสะพานพุทธยอดฟ้า จึงได้ยุบกิ่งอำเภอบุพผารามทั้งหมดเพื่อเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่กันใหม่

หลังจากมีฐานะเป็นอำเภอเป็นเวลาหลายปี จนกระทั่งวันที่ 1 สิงหาคม 2481 ทางราชการได้ลดฐานะอำเภอคลองสานลงเป็นกิ่งอำเภอ และลดตำบลจากที่มีอยู่เดิม 12 ตำบล ลงเหลือ 2 ตำบล คือ ตำบลคลองสานและบางลำภูล่าง ครั้นต่อมาเมื่อปี 2494 จึงได้ขอแบ่งพื้นที่ปกครองเดิมออกเป็น 4 ตำบล คือ เพิ่มตำบลสมเด็จเจ้าพระยาและตำบลคลองตันไทรเท่ากับที่มีอยู่ในปัจจุบัน กระทั่งในปี 2500 จึงได้รับอนุมัติให้ยกฐานะเป็น "อำเภอ" อีกครั้งหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม โดยสร้างที่ทำการใหม่ในที่ดินกรมธนารักษ์ เนื้อที่ 2 ไร่เศษ บนถนนลาดหญ้า ใกล้กับสำนักงานเทศบาลนครธนบุรี (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของสำนักงานการศึกษากรุงเทพมหานคร) เป็นอาคารทรงไทย 2 ชั้น โดยทำพิธีเปิดเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2504 ซึ่งใช้อยู่กระทั่งปัจจุบัน²⁷

ต่อมาในปี 2515 เมื่อมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ให้ปรับปรุงระเบียบบริหารราชการส่วนราชการ และแบ่งขอบเขตพื้นที่การปกครองของนครหลวงกรุงเทพมหานครใหม่ แบ่งหน่วยการปกครองออกเป็น 3 ระดับคือ กรุงเทพมหานคร เขตและแขวง อำเภอคลองสานจึงมีฐานะเป็นเขต ประกอบด้วยแขวง 4 แขวงคือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา คลองสาน คลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ดังเช่นทุกวันนี้

การขยายตัวและเติบโตของพื้นที่ในปัจจุบันจึงเป็นผลมาจากพัฒนาการและการตั้งถิ่นฐานของชุมชนในอดีต การขยายตัวของกิจการค้า บริการ แรงงาน ประกอบกับพัฒนาการของการขนส่งและความสัมพันธ์กับชุมชนรอบข้าง และการเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครอันมีผลต่อการขยายตัวของเขตชุมชน ทำให้พื้นที่ส่วนนี้ของเมืองมีการตั้งถิ่นฐานที่หนาแน่นขึ้น จากความได้เปรียบในด้านที่ตั้ง อันเป็นที่รวมของแม่น้ำสายสำคัญ ที่ทำหน้าที่ในการผูกขาดกิจกรรมต่าง ๆ ทุกด้าน เป็นศูนย์กลางแจกจ่ายและจัดประโยชน์ของสินค้า ศูนย์กลางการบริหาร การตัดสินใจ ศูนย์กลางการอุตสาหกรรม การค้าและบริการและคมนาคมต่าง ๆ

²⁷ เขตคลองสาน, "ประวัติเขตคลองสาน" บรรยายสรุปของเขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 2528 (เอกสารโรเนียว, 2528), หน้า 2-3.

3.2 ลักษณะทั่วไปของเขตคลองสาน

เขตคลองสาน เป็นพื้นที่เมืองส่วนหนึ่งตั้งอยู่ในเขตชั้นใน ซึ่งมีจำนวน 11 เขตของกรุงเทพมหานคร โดยตั้งอยู่ตอนในสุดของพื้นที่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา และจากการที่มีแม่น้ำโอบล้อมทั้งสามด้าน ทำให้มีอาณาเขตอยู่ในแม่น้ำถึงร้อยละ ของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของเขตตั้งอยู่ในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ติดกับย่านพาณิชย์กรรมใหญ่ 2 แห่งคือ ศูนย์กลางการค้าส่ง-ค้าปลีกในเขตสัมพันธวงศ์ ป้อมปราบฯ และศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ (Central Business District) ในเขตบางรัก ปทุมวัน

3.2.1 สภาพทั่วไปทางกายภาพ

เขตคลองสานมีพื้นที่ 6.051 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 3,782 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 0.38 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร นับเป็นเขตที่มีพื้นที่ขนาดเล็กเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของเขต อื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร คือมีขนาดพื้นที่เล็กเป็นอันดับที่ 5 จาก 24 เขตของกรุงเทพมหานคร และมีขนาดเล็กกว่าเขตหนองจอกซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพมหานคร 39 เท่า เขตคลองสานมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	จดแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเขตพระนคร และเขตสัมพันธวงศ์
ทิศใต้	จดเขตธนบุรีที่แนวคลองบางลำไ้ไ้ และแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเขตยานนาวา
ทิศตะวันออก	จดแม่น้ำเจ้าพระยาต่อเขตบางรักและเขตยานนาวา
ทิศตะวันตก	จดเขตธนบุรีที่ถนนประชาธิปไตย และแนวคลองบางลำไ้ไ้

สภาพทางภูมิศาสตร์ อยู่ในที่ราบลุ่มของแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง อยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง 1.50 เมตร ลักษณะดินเป็นดินชุดธนบุรีที่เหมาะสมกับการทำสวนผลไม้ การใช้ดินในอดีตจึงเป็นการทำสวนแบบยกร่องเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากพื้นที่ถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาจึงมีคลองหลายสายไหลผ่านพื้นที่นี้จากการสำรวจในปี 2530 มีคูคลองในความรับผิดชอบของสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ทั้งสิ้น 22 คลอง ความยาว 21,152 เมตร คลองที่ยังมีบทบาทสำคัญ ได้แก่ คลองสาน คลองสมเด็จพระเจ้าพระยา คลองวัดทองเพลง คลองวัดสุวรรณ คลองตันไ้ไ้ คลองบางลำภูล่าง คลองพระยาเกษม คลองโรงหนังและคลองบางลำไ้ไ้ โดยมีคลองบางลำไ้ไ้เป็นคลองสำคัญที่ไหลแยกมาจากคลองบางกอกใหญ่ และคลองสานเป็นคลองที่แยกจากคลองบางลำไ้ไ้ คลองสมเด็จพระเจ้าพระยาเป็นคลองที่แยกจากคลองสานไปออกยังแม่น้ำ

เจ้าพระยา ส่วนคลองอื่น ๆ เป็นคลองที่เชื่อมกับคลองบางลำไ้ไ้มีทิศทางการไหลจากตะวันตกไปตะวันออกและจากเหนือไปใต้ ทางน้ำทุกเส้นไหลไปออกยังแม่น้ำเจ้าพระยา ปัจจุบันคลองทุกสายในเขตคลองสานหมดบทบาทในด้านการเป็นเส้นทางคมนาคมในอดีตของชุมชนไปแล้ว คลองทุกสายทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกของชุมชนย่านฝั่งธนบุรี และมีบางคลองทำหน้าที่เป็นประตูระบายน้ำและสถานีสูบน้ำของโครงการป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่เขตชั้นในด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร²⁸ เช่น คลองสาน คลองตันไทร คลองโรงหนังและคลองบางลำไ้ไ้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีคลองบางสายที่หายไปจากการบุกรุกล้ำคูคลองของบ้านเรือนและการขยายตัวของชุมชน อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันยังมีคลองที่มีชื่ออยู่ในบัญชีคลองที่ปรากฏแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติรักษาคลองรัตนโกสินทร์คค 121 (พ.ศ. 2484) อยู่ คือ คลองสมเด็จเจ้าพระยา คลองสาน คลองบางลำภูล่าง คลองบางลำไ้ไ้และคลองตันไทร และคลองทั้ง 4 สายนี้ไม่นับรวมคลองสมเด็จเจ้าพระยา ถือเป็นคลองที่ต้องอนุรักษ์ ตามมติคณะรัฐมนตรีในปี 2510 ที่ออกมาเพื่อแก้ปัญหาการถมคลองเพื่อสร้างถนน ซึ่งเป็นที่นิยมกันตั้งแต่ปี 2500 เป็นต้นมา

ตารางที่ 3.1 ขนาดพื้นที่เขตปกครองเขตคลองสาน

เขตคลองสาน	พื้นที่(กม ²)	ไร่	อัตราร้อยละของพื้นที่
1.แขวงสมเด็จเจ้าพระยา	1.005	628.12	16.61
2.แขวงคลองสาน	1.039	649.37	17.17
3.แขวงคลองตันไทร	1.773	1,108.12	29.30
4.แขวงบางลำภูล่าง	2.234	1,396.25	36.92
รวมพื้นที่เขต	6.051	3,781.88	100.00

²⁸ คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล, แผนการลงทุนป้องกันและแก้ปัญหา น้ำท่วม แผ่นดินทรุดและการขยายระบบประปาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534) ธันวาคม 2530.

3.2.3 ลักษณะสาธารณูปโภค

ระบบโครงข่ายการคมนาคม

เนื่องจากเป็นที่พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางการเจริญเติบโต จึงมีการจัดการด้านสาธารณูปโภคอยู่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร และพื้นที่เขตชั้นในด้วยกัน การสำรวจในปี 2529 ของกองก่อสร้างและบูรณะ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พบว่าเขตคลองสาน มีพื้นที่ผิวจราจร ร้อยละ 6.91 และพื้นที่เขตทางร้อยละ 9.99 ของพื้นที่เขต มากเป็นอันดับ 6 ของกรุงเทพมหานครและมากที่สุดในบรรดาเขตที่อยู่ฝั่งธนบุรีด้วยกัน โดยมีเขตชั้นในฝั่งพระนคร มีพื้นที่ผิวจราจรมากตามลำดับดังนี้ คือป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ พระนคร ญาไทและบางรัก (คิดเป็นร้อยละ 19.5, 12.6, 10.48, 7.72 และ 7.40 ของพื้นที่เขต ตามลำดับ)

หลังปี 2475 เส้นทางคมนาคมทางบกเริ่มมีบทบาทสำคัญเป็นเส้นทางหลักที่เข้ามาแทนที่การคมนาคมทางน้ำในอดีต มีถนนและซอยที่สำคัญ ๆ ทั้งสิ้น 13 สาย เป็นถนนสายหลัก 3 สาย สายรอง 7 สาย และถนนซอยที่สำคัญ ๆ 3 สาย รวมพื้นที่ถนนและซอยในเขตคลองสานความยาวทั้งสิ้น 19,620 เมตร คิดเป็นสัดส่วนถนนร้อยละ 9.25 ต่อพื้นที่เขตฯ (ดังรายละเอียดในตารางที่ 3.2) ถนนทุกสายในเขตคลองสานสร้างในระหว่างปี 2475-2495 ยกเว้นถนนกรุงธนบุรีที่สร้างในปี 2525 นอกจากนี้ยังมีซอยขนาดเล็กถัดเลาะไปตามพื้นที่ด้านในอีก เป็นซอยสาธารณะ 62 ซอย และซอยส่วนบุคคล 32 ซอย ในบริเวณพื้นที่เขตมีสะพานข้ามน้ำเจ้าพระยา 3 แห่ง คือ สะพานปฐมบรมราชานุสรณ์หรือสะพานพุทธยอดฟ้า สะพานสมเด็จพระปกเกล้า ทั้งสองสะพานอยู่ในบริเวณเดียวกันตัดผ่านและเชื่อมพื้นที่ตอนเหนือสุดของเขตคลองสาน และสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินหรือสะพานสาคร ตัดผ่านและเชื่อมพื้นที่ตอนกลางของเขตคลองสาน

ระบบถนนในเขตคลองสาน มีถนนสายหลัก 3 สายคือถนนประชาธิปไตยและถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในอดีตเป็นถนนสายเดียวกัน มาในภายหลังเมื่อมีการตัดทางแยกทางเชื่อมในบริเวณวงเวียนใหญ่จึงแบ่งเป็น 2 ช่วง คือช่วงจากสะพานพุทธฯ ถึงวงเวียนใหญ่เรียกว่าถนนประชาธิปไตย ยาว 1,530 เมตร แบ่งแยกพื้นที่เขตคลองสานและเขตธนบุรีออกจากกัน ตลอดสองฝั่งจึงเป็นการตั้งถิ่นฐานของย่านพาณิชย์กรรมสองฝั่ง ช่วงที่ 2 จากวงเวียนใหญ่ถึงคลองดาวคะนองผ่านท้องที่สำเหร่ บุคคโลของเขตธนบุรี มีช่วงที่ตัดผ่านเขตคลองสานคือจากวงเวียนใหญ่จนถึงสะพานข้ามคลองบางลำไใกล้มีระยะทางเพียง 360 เมตร ถนนสายนี้มีมีเขตทางกว้าง 40 เมตร ถนนสายหลักอีกสายหนึ่งเพิ่งเกิดขึ้นไม่นานนักคือถนนพระเจ้ากรุงธนบุรีเป็นถนนที่เชื่อมต่อย่านพาณิชย์กรรมในเขตบางรัก บริเวณถนนสาครกับย่านพักอาศัยในแขวงคลองตันไทร

และแขวงบางลำภูล่าง ปัจจุบันปลายถนนมาสิ้นสุดที่ถนนตากสิน บริเวณใต้วงเวียนใหญ่ประมาณ 600 เมตร นับว่าช่วยในการแบ่งเบาการระบายรถจากย่าน CBD. ที่จะไปยังฝั่งธนบุรีโดยการข้ามสะพานพุทธและสะพานกรุงเทพได้มาก ถนนสายนี้มีเขตทางกว้างถึง 80 เมตร แบ่งเป็น 10 ช่องจราจรไป-กลับ โครงการที่สมบูรณ์ของถนนสายนี้คือการตัดข้ามถนนตากสินไปเชื่อมกับถนนเพชรเกษม ปัจจุบันจึงทำให้มีการจราจรติดขัดในบริเวณวงเวียนใหญ่เนื่องจากรถที่จะมุ่งไปยังย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีในถนนเพชรเกษมจากสะพานพุทธและสะพานสาทร ต้องผ่านวงเวียนใหญ่เข้าถนนอินทรีพิทักษ์ไปยังถนนเพชรเกษม

ตารางที่ 3.2 ความยาวและพื้นที่ผิวจราจรของถนนในเขตคลองสาน

ประเภทถนน	ความยาว (เมตร)	ร้อยละ	เขตทาง (เมตร)	พื้นที่ผิวจราจร (ตรม.)	ร้อยละ
ถนนสายหลัก					
1. ถนนประชาธิปไตย	1,530	7.80	40-41.20	62,730	9.58
2. ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน	360	1.83	40.00	14,400	2.20
3. ถนนพระเจ้ากรุงธนบุรี	3,600	18.35	80.00	288,000	44.00
ถนนสายรอง					
4. ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา	1,410	7.18	20.30	28,623	4.37
5. ถนนอิสระภาพ	790	4.03	25.50	20,145	3.08
6. ถนนลาดหญ้า	1,930	9.83	30.00	57,900	8.85
7. ถนนท่าดินแดง	950	4.84	23.80	22,610	3.45
8. ถนนเชียงใหม่	500	2.55	16.00	8,000	1.22
9. ถนนเจริญนคร	2,950	15.03	31.70	93,515	14.29
10. ถนนเจริญรัถ	2,020	10.30	17.00	34,340	5.25
ถนนซอย					
11. ซอยสารภี 3	1,360	7.11	4.50	6,120	0.93
12. ซอยราษฎร์ร่วมเจริญ	1,570	8.00	9.00	14,130	2.16
13. ซอยวัดสุทธาราม	650	3.30	5-7.50	3,900	0.60
รวม	19,620	100.00		654,413	100.00

ที่มา : งานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3.2.2 ลักษณะประชากร

การศึกษาด้านประชากร ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่สุดของชุมชน ปริมาณผู้คนสะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตของชุมชนได้ เนื่องจากประชากรโดยทั่วไปจะเคลื่อนเข้าหาพื้นที่ที่เจริญกว่า การศึกษาในเรื่องประชากรจึงมีความจำเป็นต่อพื้นฐานในการสร้างความเข้าใจต่อชุมชนนั้น ๆ

1) ลักษณะทั่วไป

1.1) ขนาดและการกระจายตัวประชากร

กรุงเทพมหานครมีประชากรตามหลักฐานที่ปรากฏในทะเบียนราษฎร ปี 2529 ทั้งสิ้น 5,468,915 คน ร้อยละ 70.53 อยู่ในฝั่งพระนคร มีประชากรกระจุกตัวในพื้นที่ 102.7 ตารางกิโลเมตรของเขตชั้นในทั้งสิ้นกว่า 2,187,187 คน หรือร้อยละ 40 ของประชากรอาศัยอยู่ในพื้นที่ร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร สัดส่วนดังกล่าวลดลงในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จากร้อยละ 50.4 เหลือร้อยละ 40 โดยมาเพิ่มในเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่ใหญ่กว่าเขตชั้นใน 6 เท่า มีประชากร 2,674,258 คน หรือร้อยละ 48.9 เพิ่มจากสัดส่วนร้อยละ 40.8 ในปี 2519 ของประชากรกรุงเทพมหานคร และเป็นพื้นที่หลักในการรองรับการกระจายของประชากรในปัจจุบัน ทั้งจากเขตชั้นในและจากภูมิภาคอื่นของประเทศ ส่วนเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ นั้นมีพื้นที่ 844 ตารางกิโลเมตร มีประชากรเพิ่มในช่วง 10 ปี (2519-2529) 2 แสนคนเศษ คิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 ของประชากรทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร

1.2) การเปลี่ยนแปลงของประชากรเขตเมือง

ในระยะแรกของความเป็นเมืองโดยทั่วไปนั้น ยังอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ แต่การเติบโตของประชากรในช่วง 30 ปีที่ผ่านมา ทั้งโดยการเพิ่มตามธรรมชาติและการอพยพย้ายถิ่นทำให้มีความต้องการพื้นที่มากขึ้น ในการรุกเข้าหาพื้นที่ว่างในเขตเมือง ในขณะที่ความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนเกินขีดความสามารถของพื้นที่ที่จะรับไว้ได้ ทำให้โอกาสในการพัฒนาทางด้านกายภาพของพื้นที่ลดลง และอัตราการขยายตัวของพื้นที่เมืองเริ่มลดลง พร้อม ๆ กับการลดลงอย่างต่อเนื่องของประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้าไปสู่พื้นที่ที่มีการก่อสร้างใหม่ ๆ จนกระทั่งถึงจุด ๆ หนึ่งพื้นที่เขตเมืองที่ประชากรลดลงเป็นลำดับนั้นจะถูกบุรณะ

พื้นที่ขึ้นมาใหม่ และอัตราเพิ่มของประชากรจึงจะค่อย ๆ เพิ่มสูงขึ้น จากปรากฏการณ์ที่ถือว่าเป็นวงจรการเติบโตของเมืองนี้ จะนำมาพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของประชากรในพื้นที่เขตชั้นใน ซึ่งจำแนกได้ดังนี้

บริเวณพื้นที่อิ่มตัว (Saturated Area) ได้แก่พื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งประกอบด้วยเขตที่มีประชากรอยู่อย่างหนาแน่นเฉลี่ย 48,000 คน/ตร.กม. จำนวนประชากรค่อนข้างคงที่ และอัตราเพิ่มของประชากรลดลงอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี 2518 เป็นต้นมาจนถึงปี 2529 ในหลาย ๆ พื้นที่ไม่มีประชากรเพิ่มขึ้นเลย ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ และปทุมวัน²⁹

บริเวณพื้นที่ที่มีการขยายตัวลดลง (Slow Growing Urban Area) พื้นที่นี้ประกอบด้วยพื้นที่เป็นวงแหวนรอบ ๆ ใจกลางเมือง โดยมีความหนาแน่นประชากรประมาณ 15,000-29,000 คนหรือเฉลี่ย 22,000 คน/ตร.กม. มีพื้นที่พัฒนาแล้วเฉลี่ยร้อยละ 77 ของพื้นที่เขต และอัตราการเพิ่มของประชากรโดยทั่วไปลดลงเรื่อย ๆ จนต่ำกว่าร้อยละ 2.5 ต่อปี พื้นที่เหล่านี้ ได้แก่ เขตบางรัก ดุสิต ญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่และบางกอกน้อย*

1.3) ความหนาแน่นประชากร

ความหนาแน่นของประชากรเป็นการพิจารณาอัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรต่อขนาดพื้นที่ เป็นการเปรียบเทียบถึงสภาพการกระจายตัวของประชากรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครจากปี 2517-2529พบว่า เขตบ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์และธนบุรี มีความหนาแน่นประชากรสูงที่สุดลดหลั่นกันลงมา ในปี 2529 มีความหนาแน่นเฉลี่ย 73, 58 และ 51 คนต่อไร่ ตามลำดับ โดยเขตพระนคร เขตบ่อมปราบฯ และสัมพันธวงศ์ มีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยคน/ไร่ลดลงโดยลำดับ ในขณะที่เขตปทุมวัน บางรัก ญาไท ดุสิตและคลองสานมีความ

²⁹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ข้อเสนอการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล : แนวทางการพัฒนาหลักและแผนงานในการลงทุนในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534). หน้า ๗-4

*เขตบางกอกน้อยเป็นเขตชั้นกลางฝั่งธนบุรีที่มีการขยายตัวรวดเร็ว มีพื้นที่พัฒนาแล้วในปี 2523 ถึงร้อยละ 60 ในขณะที่เขตห้วยขวางจัดเป็นเขตชั้นในแต่มีพื้นที่พัฒนาแล้วในปีเดียวกันร้อยละ 53.06 ทำให้เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับความเป็นเมือง จะจัดอยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว

หนาแน่นเปลี่ยนแปลงไม่คงที่ และเขตห้วยขวาง ธนบุรีและบางกอกใหญ่ มีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้น (ตารางที่ 3.3) โดยที่เขตคลองสานมีความหนาแน่นประชากรไม่เปลี่ยนแปลงมากนักคือ จาก 37คน/ไร่ ในปี 2517 ลดลงเป็น 36คน/ไร่ในปี 2525 และเพิ่มขึ้นเป็น 38คน/ไร่ในปี 2529

ตารางที่ 3.3 ความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยคน/ไร่ และลำดับที่ใน 24 เขต ของ 4 ช่วงปี

เขต	พื้นที่ ไร่	อันดับ ขนาด	ค่าเฉลี่ยประชากร คน/ไร่และลำดับที่ความหนาแน่นใน							
			ปี 2517	ปี 2521	ปี 2525	ปี 2529				
1.พระนคร	3,460.00	21	37.78	6	36.62	7	34.00	10	32.33	7
2.สัมพันธวงศ์	885.00	24	90.69	2	89.87	2	85.40	2	57.76	2
3.ป้อมปราบฯ	1,206.88	23	165.64	1	162.80	1	156.77	1	72.88	1
4.บางรัก	3,460.00	22	29.74	8	35.31	8	40.94	5	26.21	11
5.ปทุมวัน	5,230.63	18	42.72	4	44.78	4	44.73	4	27.38	9
6.พญาไท	13,193.75	15	37.18	7	37.74	6	39.45	6	27.26	10
7.ห้วยขวาง	5,937.50	16	14.79	12	31.55	10	38.92	8	43.08	4
8.ดุสิต	13,881.25	14	29.16	9	32.17	9	39.40	7	40.56	5
9.คลองสาน	3,781.88	20	37.83	5	37.79	5	36.84	9	38.00	6
10.ธนบุรี	5,391.25	17	42.92	3	46.60	3	49.83	3	50.86	3
11.บางกอกใหญ่	3,862.50	19	23.81	10	25.53	12	26.76	11	27.63	8

2) การพิจารณาขนาดประชากรและการเปลี่ยนแปลงในระดับแขวง

2.1) ความหนาแน่นของประชากรระดับเขต

จำนวนประชากรในเขตคลองสานในปี 2530 มีทั้งสิ้น 145,359 คน ซึ่งเป็นอันดับที่ 13 ของประชากรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร เพิ่มจากปี 2520 ซึ่งมีจำนวน 144,016 คน เป็นจำนวน 1,343 คน ซึ่งช่วงระยะเวลา 10 ปี จากปี 2520-2530 ความ

หนาแน่นของประชากรได้เพิ่มขึ้นจาก 38.0 คนต่อไร่ เป็น 38.43 คนต่อไร่ นับว่าเป็นเขตที่มี การเปลี่ยนแปลงประชากรน้อยมาก

ขนาดของประชากรในระดับแขวงในเขตคลองสานปี 2530 พบว่า จำนวนประชากร ในเขตคลองสาน แขวงที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดได้แก่แขวงบางลำภูล่างมีจำนวน 46,014 คน รองลงมาได้แก่ แขวงคลองตันไทร แขวงคลองสานและแขวงสมเด็จเจ้าพระยา ตามลำดับ (ตารางที่ 3.4) ขนาดประชากรดังกล่าวแตกต่างกันไปตามขนาดพื้นที่แขวง และเมื่อพิจารณา ความหนาแน่นของประชากรแต่ละแขวงแล้วพบว่า สัดส่วนดังกล่าวสวนทางกับขนาดประชากร คือแขวงสมเด็จเจ้าพระยา มีความหนาแน่นสูงสุด 48 คนต่อไร่ ใกล้เคียงกับแขวงคลองสานคือ 47 คนต่อไร่ รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง 33 และ 35 คนต่อไร่ ตามลำดับ

ตารางที่ 3.4 ขนาดพื้นที่ ประชากรและความหนาแน่นรายแขวงของเขตคลองสาน

แขวง	ขนาดพื้นที่		ร้อยละ ของพื้นที่	ประชากร		ความหนาแน่น	
	ตร.กม.	ไร่		ปี 2530	ร้อยละ	คน/กม. ²	คน/ไร่
สมเด็จเจ้าพระยา	1.005	628.12	16.61	30,262	20.82	30,111	48
คลองสาน	1.039	649.37	17.17	30,785	21.18	29,629	47
คลองตันไทร	1.773	1,108.12	29.30	38,298	26.35	21,601	35
บางลำภูล่าง	2.234	1,396.25	36.92	46,014	31.66	20,597	33
รวม	6.051	3,781.88	100.0	145,359	100.0	24,022	38

2.2) ขนาดประชากรรายแขวง

การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวงในแง่ขนาดพบว่า มีข้อแตกต่างกัน คือ แขวงสมเด็จเจ้าฯ มีประชากรลดลงโดยลำดับจาก 38,363 คนในปี 2517 เหลือ 30,262 คนในปี 2530 ลดลงถึง 8,374 คน หรือลดลงร้อยละ 22 เฉลี่ยปีละเกือบ 600 คน

ตารางที่ 3.5 ประชากรเขตคลองสาน รายแขวง ปีพ.ศ.2517-2530

แขวง	ปี2517	ปี2518	ปี2519	ปี2520	ปี2521	ปี2522	ปี2523	ปี2524	ปี2525	ปี2526	ปี2527	ปี2528	ปี2529	ปี2530
สมเด็จพระเจ้าพระยา คลองสาน	38,636	38,342	38,183	37,247	36,198	35,388	34,445	33,893	33,145	32,557	32,141	32,069	30,683	30,262
คลองตันไทร	31,140	31,859	32,231	32,460	32,690	32,402	32,480	32,430	32,789	33,495	33,406	34,235	33,611	30,785
บางลำภูล่าง	36,540	36,493	36,513	36,671	36,465	35,735	35,425	35,303	35,225	35,265	35,409	36,438	34,875	38,298
	36,769	37,407	37,737	37,638	37,581	37,418	37,899	37,999	38,151	38,419	38,488	39,848	38,419	46,014
รวมทั้งสิ้น	143,085	144,101	144,664	144,016	142,934	140,943	140,249	139,625	139,310	139,736	139,444	142,590	137,588	145,359

ที่มา : รายงานการทะเบียนราษฎรในเขตกรุงเทพมหานคร แผนกเลือกตั้งและสถิติ กองปกครองและทะเบียน ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

แขวงคลองสาน ประชากรเพิ่มขึ้นโดยตลอดในช่วง 12 ปีแรกจากปี 2517-2528 เพิ่มขึ้น 3,095 คน เฉลี่ยปีละ 258 คน และค่อยเริ่มลดลง ลดลงมากในปี 2530 ถึง 2,826 คน

แขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่างมีลักษณะคล้ายกัน ในช่วงการเปลี่ยนแปลงในช่วงแรกค่อนข้างคงที่และเปลี่ยนแปลงน้อยมาก และเพิ่มสูงขึ้นในภายหลัง โดยแขวงคลองตันไทร ประชากรค่อนข้างคงที่ช่วงแรก และเริ่มลดลงโดยต่อเนื่องทีละน้อย ตั้งแต่ปี 2521-2526 และเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2527 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในปี 2530 เพิ่มจากปี 2529 ถึง 3,432 คน ส่วนแขวงบางลำภูล่าง ประชากรเพิ่ม-ลดโดยตลอดในช่วง 12 ปีแรกจากปี 2517-2528 เพิ่มขึ้น 3,079 คน เฉลี่ยปีละ 256 คน และค่อยเพิ่มอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2530 ถึง 7,595 คน (ดูตารางที่ 3.5)

2.3) การกระจายตัวของประชากรในพื้นที่

การศึกษาการกระจายตัวของประชากร เป็นการพิจารณาถึงลักษณะการกระจายตัวหรือการรวมตัวของประชากรอยู่ในพื้นที่มากหรือน้อยอย่างไร โดยจะแสดงออกมาในรูปของความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่ มีวิธีการกระจายตัวของประชากร 2 วิธี คือ

วิธีที่ 1 โดยให้ Lorenz Curve

วิธีที่ 2 โดยให้ค่าดัชนีการรวมตัวของประชากร (Concentration Index หรือ ค่า C.I.)

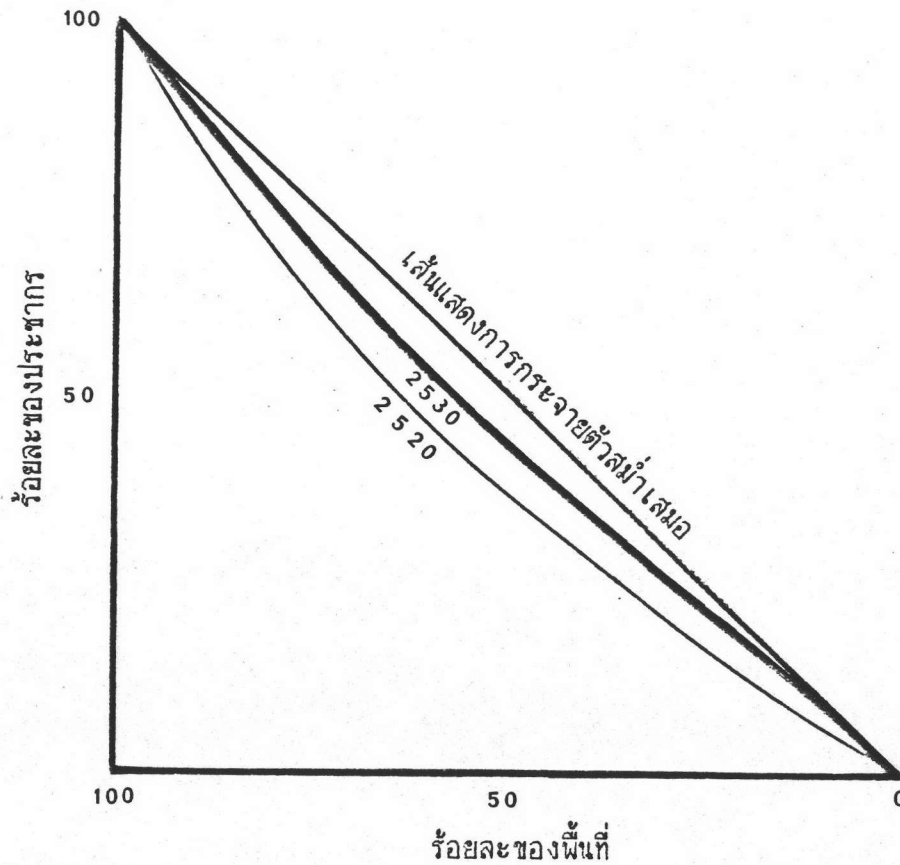
ก. Lorenz Curve

การวัดการกระจายตัวของประชากร โดย Lorenz Curve เป็นการพิจารณาจากเส้นโค้งแสดงการกระจายตัวของประชากรที่สร้างขึ้นมา จากการกำหนดจุดตัดของอัตราร้อยละสะสมของประชากรรายแขวงกับอัตราร้อยละสะสมของพื้นที่รายแขวง เส้น Lorenz Curve ที่ 45° ซึ่งเป็นเส้นทแยงมุม เรียกว่า เส้นแสดงการกระจายตัวสม่ำเสมอ (Line of Perfect Equality) หลักการในการพิจารณาเส้นโค้ง คือ

ก) ถ้าเส้นโค้ง โค้งเข้าใกล้เส้นแสดงการกระจายตัวสม่ำเสมอ แสดงว่า มีการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่อยู่มาก

ข) ถ้าเส้นโค้ง โค้งออกห่างจากเส้นแสดงการกระจายตัวสม่ำเสมอ แสดงว่า มีการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่น้อย หรืออีกนัยหนึ่งคือ มีการรวมตัวในพื้นที่มาก

แผนภูมิที่ 2 Lorenz Curve



ข. ค่าดัชนีการรวมตัวกันของประชากร (Concentration Index)

ค่า C.I. เป็นค่าที่ใช้วัดการกระจายตัวหรือการรวมตัวของประชากร รวมถึงการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปตามอิทธิพลของเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม การเมืองและสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำตัวเลขอัตราส่วนของขนาดพื้นที่ และจำนวนประชากรในแขวงต่าง ๆ ของเขตคลองสาน มาจัดเรียงตามความเข้มของความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่ในรูปของความหนาแน่นจากต่ำไปหาสูง ผลลัพธ์ที่ได้จากการหารระหว่าง "อัตราส่วนสะสมของประชากรที่ลบบอกจากอัตราส่วนสะสมของพื้นที่" จะแสดงถึงค่าการรวมตัวของประชากรและการกระจายตัวของประชากรได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ซึ่งคำนวณได้จากสูตร

$$C.I. = \frac{C.P. \text{ พื้นที่} - C.P. \text{ ประชากร}}{C.P. \text{ พื้นที่}}$$

- C.P. พื้นที่ = ค่ารวมอัตราส่วนร้อยละสะสมของอัตราส่วนร้อยละ
ของพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา เรียงตามลำดับ
ตามความหนาแน่นของประชากรจากต่ำไปหาสูง
- C.P. ประชากร = ค่ารวมอัตราส่วนร้อยละสะสมของอัตราส่วนร้อยละ
ของประชากรในพื้นที่ที่ทำการศึกษา เรียงตามลำดับ
ตามความหนาแน่นของประชากรจากต่ำไปหาสูง

ผลลัพธ์จากการคำนวณจากสูตรนี้ จะมีค่าระหว่าง 0 - 1 ถ้าหากผลลัพธ์มีค่าเท่ากับ 1 แสดงว่า ประชากรรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่เพียงแห่งเดียว ไม่มีการกระจายตัว ถ้าผลลัพธ์มีค่าเท่ากับ 0 แสดงว่า การกระจายตัวของประชากรเป็นไปอย่างสม่ำเสมอเท่า ๆ กันทุกพื้นที่ ซึ่งทั้ง 2 ค่านี้ จะเป็นไปได้ทางทฤษฎีเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติค่าที่ได้จะอยู่ระหว่าง 0 - 1 ซึ่งค่าที่ได้มีค่าใกล้ 1 หรือเกิน 0.5 ขึ้นไป แสดงว่าประชากรอยู่ค่อนข้างรวมตัวกัน

ในการวิเคราะห์หาการกระจายตัวประชากรเขตคลองสาน ทั้งวิธี Lorenz Curve และ Concentration Index โดยใช้ข้อมูลประชากรรายแขวงในช่วงเวลา 10ปี คือปี2520 ถึงปี2530 ผลปรากฏว่า ประชากรของเขตคลองสานมีการกระจายสม่ำเสมอในปี 2520 ช่วงเวลาที่ผ่านไป 10ปี ในปี2530 การกระจายตัวยิ่งสม่ำเสมอมากขึ้น ซึ่งหมายถึงค่าC.I. เข้าใกล้ 0 มากยิ่งขึ้น (ดูตารางที่ 3.6, 3.7 และแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 3.6 การหาค่า Lorenz Curve และ Concentration Index ปี2520

แขวง	ความ หนาแน่น	พื้นที่		ประชากร ปี2520				
		ตร.กม.	ร้อยละ	CP.พื้นที่	จำนวน	ร้อยละ	C.P.	C.I.
บางลำภูล่าง	16,848	2.234	36.92	36.92	37,638	26.13	26.13	0.292
คลองตันไทร	20,683	1.773	29.30	66.22	36,671	25.46	51.60	0.221
คลองสาน	31,242	1.039	17.17	83.39	32,460	22.54	74.14	0.111
สมเด็จฯ	37,062	1.005	16.61	100.00	37,247	25.86	100.00	0.000
	23,800	6.051	100.0		144,016	100.0		

ตารางที่ 3.7 การหาค่า Lorenz Curve และ Concentration Index ปี2530

แขวง	ความหนาแน่น	พื้นที่			จำนวน	ประชากร ปี2530		
		ตร.กม.	ร้อยละ	CP.พื้นที่		ร้อยละ	C.P.	C.I.
บางลำภูล่าง	20,597	2.234	36.92	36.92	46,014	31.66	31.66	0.143
คลองตันไทร	21,601	1.773	29.30	66.22	38,298	26.35	58.00	0.124
คลองसान	29,629	1.039	17.17	83.39	30,785	21.18	79.18	0.050
สมเด็จฯ	30,111	1.005	16.61	100.00	30,262	20.82	100.00	0.000
	24,022	6.051	100.00		145,359	100.00		

2.4) การเปลี่ยนแปลงประชากร

ในการศึกษาเรื่องนี้ ได้ทำการศึกษาโดยละเอียดถึงความสัมพันธ์ระดับแขวงกับเขต โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

ก. การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขต (Absolute Change) เป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแต่ละแขวงของเขตคลองसान โดยคิดจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขต

ข. การเปลี่ยนแปลงประชากรในแขวง (Relative Change) เป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแต่ละแขวงของเขตคลองसान โดยคิดจากจำนวนประชากรทั้งหมดในแต่ละแขวง

ผลการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรจะทำให้ทราบว่า แขวงบางลำภูล่างมีแรงดึงดูดประชากรมากกว่าแขวงอื่นๆ และแขวงสมเด็จฯและแขวงคลองसानมีแรงดึงดูดประชากรน้อยจนประชากรพากันละทิ้งถิ่นฐาน ส่วนแขวงคลองตันไทรมีประชากรลดลงเล็กน้อยในช่วง 5 ปีแรก เนื่องจากมีการตัดถนนพระเจ้ากรุงธนบุรีผ่านพื้นที่ ต่อจากนั้นก็มีการเพิ่มขึ้นหลังจากโครงการเสร็จใน 5 ปีต่อมา

ตารางที่ 3.8 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตคลองสาน ปี2520-2530

แขวง	ปี2520	ปี2525	ปี25-10	R.C.	A.C.	ปี2530	ปี30-25	R.C.	A.C.
สมเด็จฯ	37,247	33,145	-4,102	-11.01	87.17	30,262	-2,883	-8.70	-47.66
คลองสาน	32,460	32,789	329	1.01	-6.99	30,785	-2,004	-6.11	-33.13
คลองตันไทร	36,671	35,225	-1,446	-3.94	30.73	38,298	3,073	8.72	50.80
บางลำภูล่าง	37,638	38,151	513	1.36	-10.90	46,014	7,863	20.61	129.99
	144,016	139,310	-4,706	-3.27	100.0	145,359	6,049	4.34	100.00

2.5 จำนวนการเกิด การตาย การย้ายเข้าและย้ายออก

การเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติของเขตคลองสาน ดูได้จากอัตราการเกิด และอัตราการตายของประชากรในพื้นที่ ในช่วง 10 ปีคือ ปี2517-2527 อัตราการเกิดของประชากรในเขตคลองสานเพิ่มขึ้นโดยตลอด มีเฉพาะปี2527 เท่านั้นที่อัตราเกิดลดลงเล็กน้อย ในช่วงเวลา 10 ปีมีผู้เกิดทั้งสิ้น 44,421 คน ในปี2517 อัตราเกิด ร้อยละ 1.44 เพิ่มขึ้น 2.77 ในปี2522 และในปี2527 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.07 อัตราตาย ในช่วงปี2517-2527 มีจำนวนตาย 6,139 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.47 ในปี2517 และลดลงเหลือร้อยละ 0.33 ในปี 2522 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี2527 อัตราร้อยละ 0.39

การอพยพย้ายถิ่นเข้า ในช่วงปี2517-2523 มีอัตราเพิ่มขึ้นโดยตลอด หลังจากปี 2523 ก็ลดลงโดยตลอดเช่นกัน ในช่วง2517-2527 มีประชากรย้ายเข้าจำนวน 128,036 คน คิดเป็นร้อยละ 8.4 ในปี2527 การย้ายถิ่นออกจากพื้นที่ก็มีอัตราเพิ่มขึ้นโดยตลอดในช่วง2517-2527 มีจำนวนถึง 38,282 คน หรือเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.89 ในปี2517 เป็นร้อยละ12.28 ในปี2527 การเพิ่มสุทธิของประชากรจึงขึ้นลงไม่คงที่ อัตราเพิ่มสุทธิเฉลี่ยร้อยละ 1.04 ในปี 2517 และในปี2527 ลดลงมีการเพิ่มสุทธิ -0.21 (ตารางที่3.9)

ตารางที่ 3.9 การเปลี่ยนแปลงประชากร เกิด-ตาย-ย้ายเข้า-ย้ายออก ของประชากรในเขต ปี2517-2527

เขตคลองสาน	ปี2517	ปี2518	ปี2519	ปี2520	ปี2521	ปี2522	ปี2523	ปี2524	ปี2525	ปี2526	ปี2527
จำนวนเกิด	2,063	2,380	2,674	3,287	3,676	3,910	4,804	5,052	5,077	5,828	5,670
จำนวนตาย	668	645	691	310	189	461	651	634	648	698	544
จำนวนย้ายเข้า	9,952	9,372	9,390	10,348	10,441	12,552	14,685	13,517	13,239	12,828	11,712
จำนวนย้ายออก	9,857	10,091	10,810	13,973	15,010	17,992	19,532	18,559	17,983	17,532	17,130
การเพิ่มโดยธรรมชาติ	1,395	1,735	1,983	2,977	3,487	3,449	4,153	4,418	4,429	5,130	5,126
การเพิ่มโดยการอพยพ	95	-719	-1,420	-3,625	-4,569	-5,440	-4,847	-5,042	-4,744	-4,704	-5,418
การเพิ่มสุทธิ	1,490	1,016	563	-648	-1,082	-1,991	-694	-624	-315	426	-292

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

จำนวนการเกิดในระดับแขวงในช่วงปี 2519-2527 มีดังนี้ แขวงคลองสานมีสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 76 ของผู้ที่เกิดทั้งหมดในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการมีโรงพยาบาล ตากสิน ซึ่งเป็นโรงพยาบาลขนาดใหญ่อยู่ในย่านนี้ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา มีสัดส่วนรองลงมา คือร้อยละ 16.5 เนื่องจากมีประชากรสูงเป็นที่ตั้งโรงพยาบาลเอกชน และโพลีคลินิคหลายแห่ง ส่วนแขวงคลองตันไทรและบางลำภูล่างมีอัตราใกล้เคียงกัน ร้อยละ 3.9 และ 3.7 ตามลำดับ

จำนวนการตายในแต่ละแขวงจะต้องแจ้งตามสถานที่เกิดเหตุ จึงค่อนข้างกระจาย ออกไปตามพื้นที่ แขวงบางลำภูล่างมีอัตราสูงสุด ร้อยละ 27 รองลงไปเป็นแขวงคลองตันไทร แขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน คิดเป็นร้อยละ 25, 24.9 และ 23 ตามลำดับ

อัตราการย้ายเข้าของแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสานมีสัดส่วนใกล้เคียง กันคือ ร้อยละ 20 และ 19.35 และแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่างก็มีลักษณะเช่น เดียวกัน คือร้อยละ 30.2 และ 30.1 ส่วนอัตราการย้ายออก แขวงคลองสานจะมีสูงสุด คิด เป็นร้อยละ 32.98 รองลงมาเป็นแขวงบางลำภูล่าง แขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลอง ตันไทรคิดเป็นร้อยละ 22.77, 22.48 และ 21.75 ตามลำดับ(ตารางที่ 3.10)

ตารางที่ 3.10 การเปลี่ยนแปลงประชากรรายแขวง เกิด-ตาย-ย้ายเข้า-ย้ายออก

แขวง	ปี2519	ปี2520	ปี2521	ปี2522	ปี2523	ปี2524	ปี2525	ปี2526	ปี2527
แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา									
การเกิด	678	544	746	782	753	1,069	669	724	630
การตาย	193	73	57	110	171	139	156	180	122
ย้ายเข้า	1,977	2,118	2,101	2,658	2,855	2,614	2,652	2,485	2,346
ย้ายออก	2,621	3,525	3,839	4,140	4,380	4,096	3,913	3,617	3,270
แขวงคลองสาน									
การเกิด	1,667	2,492	2,821	2,768	3,651	3,563	3,974	4,671	4,671
การตาย	176	73	39	104	152	156	145	141	119
ย้ายเข้า	1,888	2,179	2,165	2,586	2,717	2,682	2,591	2,316	2,183
ย้ายออก	3,007	4,369	4,717	5,538	6,138	6,139	6,061	6,200	6,824
แขวงบางลำภูล่าง									
การเกิด	159	135	69	190	204	224	213	160	209
การตาย	164	58	42	127	176	175	161	156	156
ย้ายเข้า	2,825	2,857	3,070	3,703	4,759	4,229	3,777	3,771	3,841
ย้ายออก	2,490	2,776	3,154	3,929	4,306	4,178	3,907	3,735	3,825
แขวงคลองตันไทร									
การเกิด	170	116	40	170	196	196	221	213	160
การตาย	158	106	51	120	152	164	186	221	147
ย้ายเข้า	2,700	3,194	3,105	3,605	4,354	3,992	4,219	4,456	3,342
ย้ายออก	2,692	3,303	3,300	4,385	4,708	4,146	4,102	3,980	3,211

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.11 การคาดประมาณประชากรและอัตราเติบโต ความหนาแน่นของประชากร
ต่อพื้นที่ของเขตคลองสาน รายแขวง ปี2523-2544

เขต/แขวง	ปี2523	ปี2529	ปี2534	ปี2539	ปี2544
เขตคลองสาน	133,703	141,072	144,885	147,750	149,785
อัตราการเติบโต		0.90	0.53	0.39	0.27
คน/ไร่	35	37	38	39	40
สมเด็จพระเจ้าพระยา	29,142	28,228	27,416	27,309	27,002
อัตราการเติบโต		-0.53	-0.58	-0.08	-0.23
คน/ไร่	35	34	33	33	33
คลองสาน	26,182	28,876	29,934	31,852	32,617
อัตราการเติบโต		1.65	0.72	1.25	0.48
คน/ไร่	58	64	66	70	72
คลองตันไทร	37,130	38,937	39,744	40,280	40,583
อัตราการเติบโต		0.80	0.41	0.27	0.15
คน/ไร่	34	35	36	36	37
บางลำภูล่าง	41,249	45,031	47,791	48,309	49,583
อัตราการเติบโต		1.47	1.20	0.22	0.52
คน/ไร่	30	32	34	35	36

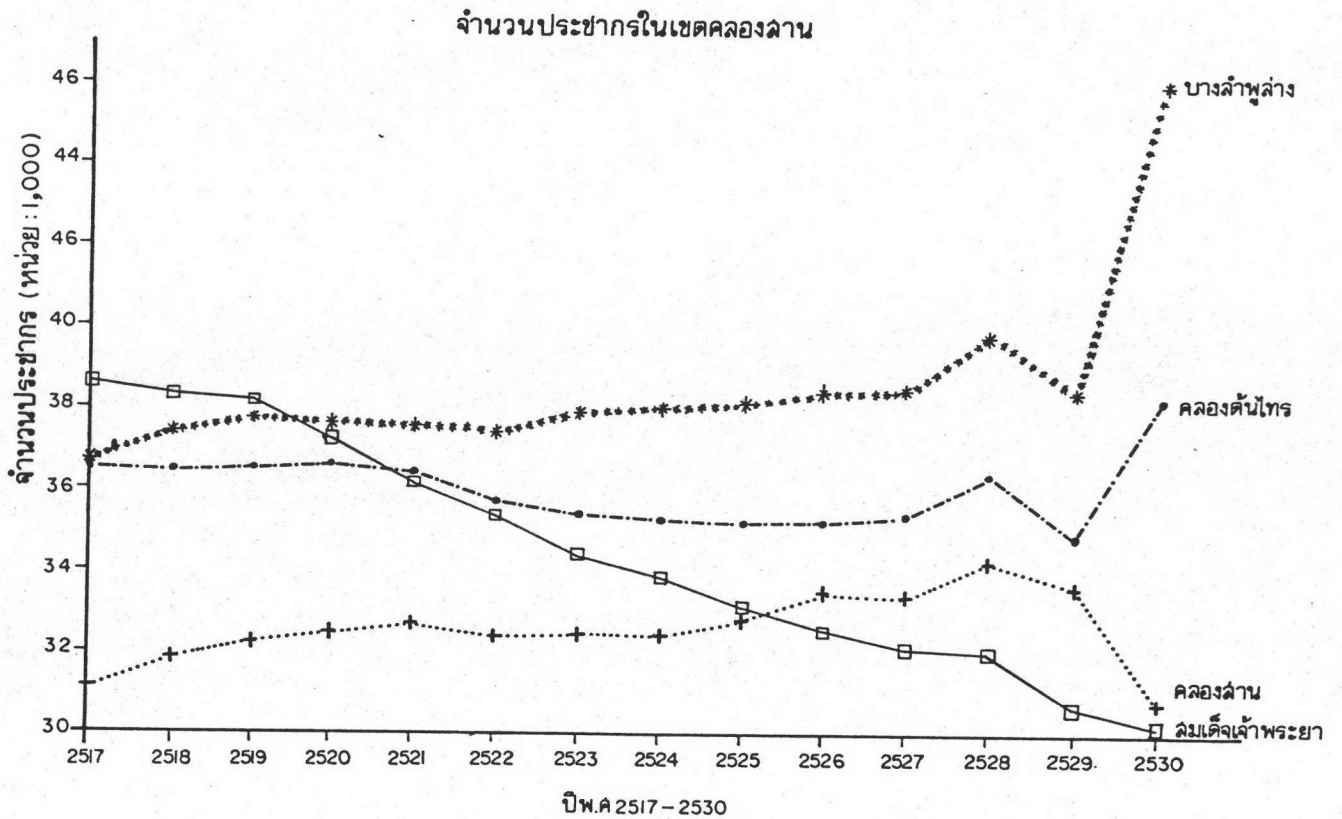
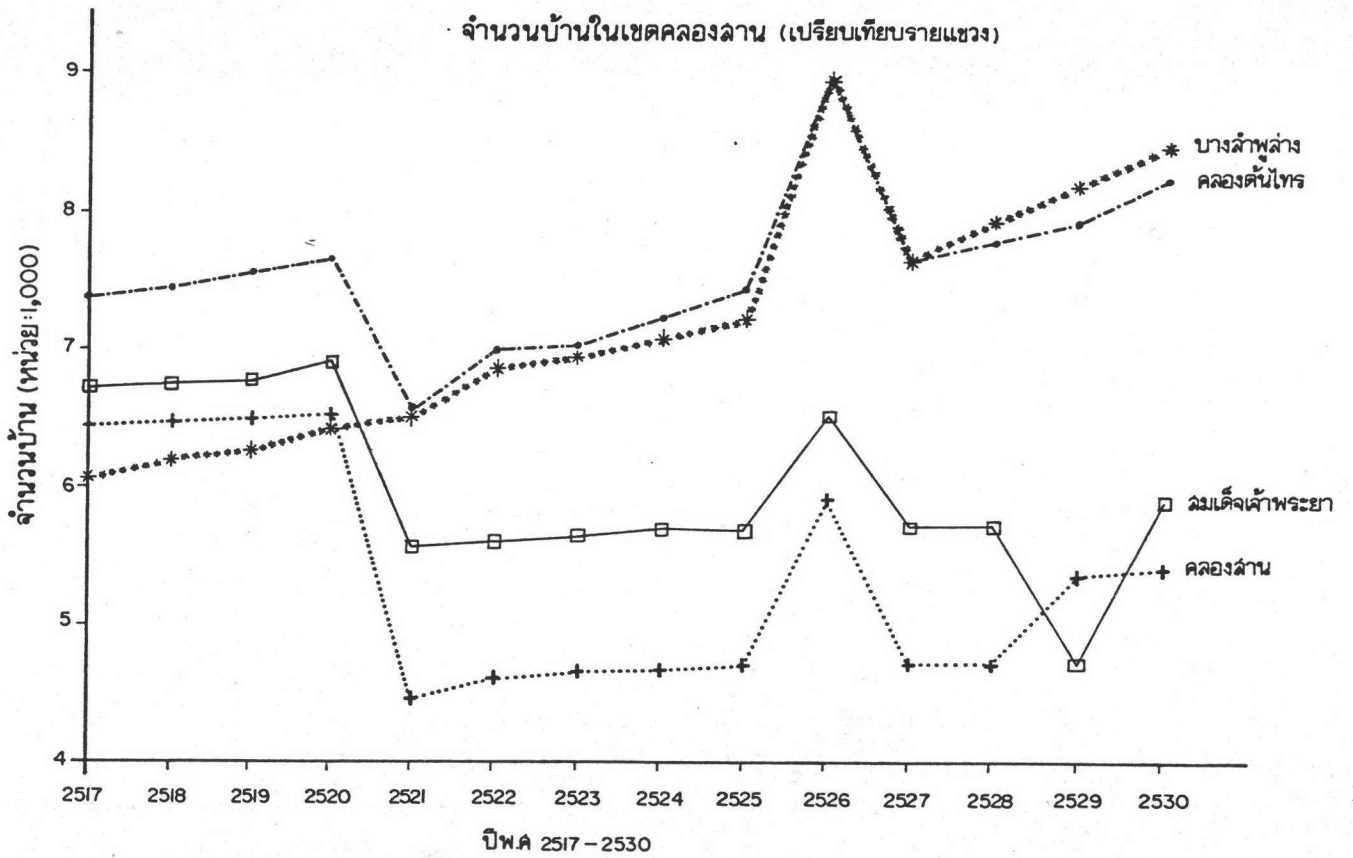
ที่มา : BMR STUDY, POPULATION WORKING PAPER, NESDB 1986 หน้า62-66
และ Annex B

หมายเหตุ : เปลี่ยนสัดส่วนประชากร คน/ตร.กม. เป็น คน/ไร่

ตารางที่ 3.12 จำนวนที่อยู่อาศัยเขตคลองสาน รายแขวงช่วงปี 2517-2530

เขตปกครอง	ปี2517	ปี2518	ปี2519	ปี2520	ปี2521	ปี2522	ปี2523	ปี2524	ปี2525	ปี2526	ปี2527	ปี2528	ปี2529	ปี2530
สมเด็จพระเจ้าพระยา คลองสาน	6,728	6,751	6,776	6,912	5,557	5,609	5,644	5,707	5,691	6,527	5,719	5,736	4,728	5,904
บางลำภูล่าง คลองตันไทร	6,435	6,477	6,484	6,525	4,468	4,612	4,654	4,682	4,716	5,923	4,730	4,719	5,365	5,417
	6,069	6,199	6,264	6,419	6,514	6,873	6,944	7,096	7,229	8,977	7,679	7,939	8,201	8,464
	7,377	7,433	7,556	7,658	6,558	7,003	7,025	7,239	7,446	8,987	7,652	7,783	7,922	8,239
รวมทั้งสิ้น	26,609	26,860	27,080	27,514	23,097	24,097	24,267	24,724	25,082	30,414	25,780	26,177	26,216	28,024

ที่มา : งานทะเบียนและปกครอง เขตคลองสาน



3.3: สภาพเศรษฐกิจ-สังคม

การศึกษาโครงสร้างทางเศรษฐกิจของเขตคลองสาน จะพิจารณาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการจัดเก็บภาษีรายได้ ราคาที่ดิน ประเภทการค้าและบริการ อุตสาหกรรม จำนวนแรงงานและสถานประกอบการ

รายได้และที่มาของรายได้ของกรุงเทพมหานคร

โดยหลักการแล้ว หน่วยการปกครองท้องถิ่นจะมีรายได้ชนิดใด ประเภทใดบ้างและอัตราการจัดเก็บอย่างไรก็ย่อมจะถูกควบคุมโดยรัฐบาล ซึ่งเป็นการกำหนดและมอบอำนาจให้ในรูปของกฎหมาย เช่น รายได้ของกรุงเทพมหานครจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 มาตรา81 ที่ได้กำหนดที่มาของรายได้ของกรุงเทพมหานครเป็นแนวทางกว้าง ๆ แบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

- 1) ภาษีท้องถิ่นเพิ่มจากระบบภาษีที่จัดเก็บแล้ว (Additional Percentage of Local Taxes by National Government) ภาษีในทำนองนี้อาจเรียกว่าภาษีเสริม โดยรัฐบาลอนุญาตให้ท้องถิ่นเก็บเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10 เช่นภาษีการค้าตามประมวลรัษฎากร
- 2) ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินและทรัพย์สิน (Local Taxes on land and building, including agricultural land) ภาษีดังกล่าวนี้จัดเก็บจากที่ดินและทรัพย์สินต่าง ๆ ที่อยู่ในเขตท้องถิ่นนั้น เช่นภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน การจัดเก็บใช้หลักการประเมินค่าจากทุนทรัพย์ (Capital Value) และการประเมินจากค่าเช่า (rental value)
- 3) รายได้จากค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาตและค่าปรับ (licence and fees) รายได้ประเภทนี้เป็นรายได้ที่จัดเก็บจากค่าธรรมเนียมและค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่ท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการควบคุมตามกฎหมาย เช่น ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตขายสุรา ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตการพนัน ค่าปรับผู้ฝ่าฝืนกฎและระเบียบของท้องถิ่น ค่าธรรมเนียมการเก็บขยะมูลฝอย เป็นต้น
- 4) รายได้จากบริการต่าง ๆ (earning from public utilities and services) เป็นรายได้จากสาธารณูปโภคและการพาณิชย์ รายได้ประเภทนี้จัดเก็บจากการให้บริการของหน่วยการปกครองท้องถิ่น ซึ่งเป็นหน้าที่ของหน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ เอง เช่น ค่าบริการในการจอดรถ ค่าเช่าตลาด ค่าประปา ไฟฟ้า เป็นต้น
- 5) เงินรายได้อื่น ๆ เช่น เงินรายได้จากการพาณิชย์ เงินที่มีผู้บริจาค หรืออุทิศให้ (Voluntary contributions and gifts) พันธบัตร เงินกู้ (Loans) จากกระทรวง ทบวง องค์การหรือนิติบุคคลต่าง ๆ ตามแต่จะมีกฎหมายกำหนด และเงินอุดหนุน (grants) จากรัฐบาล

1. รายได้จากภาษีอากร

เป็นแหล่งที่มาของเงินรายได้ที่สำคัญที่กรุงเทพมหานครได้รับจากที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำมาใช้จ่ายอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนในด้านการให้บริการต่าง ๆ ในปี 2528 กรุงเทพมหานครมีรายรับจากหมวดภาษีอากรกว่าร้อยละ 80 ของงบประมาณทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร รายได้ประเภทนี้แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ

- ภาษีอากรที่กรุงเทพมหานครมีอำนาจจัดเก็บเอง
- ภาษีอากรที่หน่วยงานอื่นจัดเก็บให้กรุงเทพมหานคร

1.1 ภาษีอากรที่กรุงเทพมหานครมีอำนาจจัดเก็บเอง

เป็นภาษีซึ่งจัดเก็บแล้วจะเป็นรายได้ของกรุงเทพมหานครทั้งหมด ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายและอากรฆ่าสัตว์ ในปี 2528 กรุงเทพมหานครจัดเก็บรายได้จากหมวดภาษีอากรนี้ได้ทั้งสิ้น 933.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.44 ของรายได้ประจำที่กรุงเทพมหานครดำเนินการจัดเก็บเอง แต่เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากหมวดภาษีที่หน่วยงานอื่น ๆ ในส่วนกลางที่จัดเก็บให้แล้ว สัดส่วนที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเองมีเพียงร้อยละ 23 ของหมวดภาษีอากรทั้งหมดเท่านั้น³⁰ ในการศึกษาวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจจากประเภทภาษีนี้ จะพิจารณาเปรียบเทียบเฉพาะเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและพิจารณาเฉพาะภาษีหลัก 3 ประเภทที่มีการจัดเก็บเหมือนกัน คือ

1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากผู้ครอบครองโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนถึงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับสิ่งปลูกสร้าง โดยการจัดเก็บค่าเช่ารายปีเป็นฐานภาษี สำหรับกรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประเภทนี้ตามพระราชบัญญัติรายได้เทศบาล พ.ศ. 2497 มาตรา 4 ซึ่งกำหนดให้เรียกเก็บจากทรัพย์สิน 2 ประเภท คือ

- ก. ภาษีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ในอัตราค่าจัดเก็บร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี โดยผู้รับประเมินจะชำระปีละครั้ง
- ข. ภาษีที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น มีอัตราค่าจัดเก็บร้อยละ 7 ของค่ารายปี โดยผู้รับประเมินจะชำระปีละครั้งเช่นกัน

³⁰ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2529. หน้า 29.

โดยมีเจ้าหน้าที่งานรายได้เขตของกรุงเทพมหานครเป็นผู้ทำการจัดเก็บ โดยทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหรือสภาพโรงเรือนและที่ดินและทำการประเมินค่ารายปี* แล้วจึงแจ้งให้ผู้รับประเมินมาเสียภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

กรุงเทพมหานครมีรายได้จากภาษีชนิดนี้ในปี 2528 เป็นเงิน 779.65 ล้านบาท โดยเขตที่จัดเก็บได้สูงสุดคือ เขตบางรัก 101.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 รองลงมาเป็นเขตปทุมวัน 78.16 ล้านบาท และจัดเก็บได้จากเขตคลองสาน 15.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 และรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตชั้นในทั้งสิ้น 455.75 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 58 ของรายได้ประเภทนี้ที่จัดเก็บในกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาจากจำนวนรายพบว่า เขตพญาไทมีจำนวนผู้เสียภาษีสูงสุด 4,020 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 7.53 ของกรุงเทพมหานคร โดยเสียในอัตราเฉลี่ยรายละ 18,841 บาท โดยมีเขตปทุมวันเป็นเขตที่มีผู้เสียภาษีเฉลี่ยต่อรายสูงที่สุดถึง 47,983 บาท เนื่องจากมีจำนวนรายต่ำกว่าครึ่งของเขตพญาไท ซึ่งมียอดรายได้ใกล้เคียงกัน ในขณะที่ค่าเฉลี่ยของเขตชั้นในรายละ 16,274 บาท ส่วนเขตคลองสานมีจำนวนผู้เสียภาษีทั้งสิ้น 1,978 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.43 ของประชากรในเขต โดยเสียในอัตราเฉลี่ยรายละ 7,817 บาท ซึ่งมูลค่าที่รัฐได้รับจากภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตคลองสานนี้เมื่อนำมาหาค่าเฉลี่ยต่อหัวประชากรในปีเดียวกันจะได้รายรับ 108 บาท/หัว

2) ภาษีบำรุงท้องที่ การจัดเก็บอาคัยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยเรียกเก็บจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองที่ดินซึ่งไม่ใช่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น โดยใช้อัตราในการจัดเก็บตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องราคาปานกลางของที่ดินในเขตเทศบาลนครกรุงเทพ ปี 2508 เก็บในอัตราต่อไร่ ซึ่งมีอัตราต่ำสุดไร่ละ 0.50 บาท ของที่ดินที่มีราคาต่ำกว่าไร่ละ 200 บาท จนถึงอัตราภาษีไร่ละ 500,000 บาทของที่ดินที่มีราคาสูงกว่า สำหรับที่ดินที่ใช้เพาะปลูกประจำปี ซึ่งเจ้าของดำเนินการเอง จะเสียในอัตราไร่ละ 5.00 บาท ส่วนที่ดินให้เช่าจะเสียภาษีครึ่งหนึ่งของอัตราภาษีที่กำหนด

วิธีการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่นั้น เจ้าหน้าที่รายได้เขตของกรุงเทพมหานครจะคำนวณภาษีแล้วแจ้งการประเมินให้เจ้าของที่ดินให้มายื่นเสียภาษีภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

* การคำนวณค่ารายปีนั้นหมายความว่า จำนวนทรัพย์สินซึ่งให้เข้านั้นในปีหนึ่งควรจะเป็นเท่าใด โดยปกติแล้วอัตราภาษีดังกล่าวจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

กรุงเทพมหานครมีรายได้จากภาษีชนิดนี้ในปี 2528 เป็นเงิน 102.84 ล้านบาท โดยจัดเก็บได้จากเขตชั้นในทั้งสิ้น 31.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้ประเภทนี้ทั้งหมดที่จัดเก็บในกรุงเทพมหานคร เขตที่จัดเก็บได้สูงสุดคือ เขตห้วยขวาง 7.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.68 และมีจำนวนรายได้เสียภาษีสูงสุด 7,247 ราย โดยเสียในอัตราเฉลี่ยรายละ 1,090 บาท รองลงมาเป็นเขตพญาไท 6.9 ล้านบาท โดยมีเขตปทุมวันอีกเช่นกันเป็นเขตที่มีผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายสูงสุด 5,592 บาท เนื่องจากมีผู้เสียเพียง 574 รายเท่านั้น อนึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าเขตชั้นในฝั่งพระนครเช่น เขตพระนคร บ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของรัฐ ทำให้สัดส่วนผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่รัฐพึงประเมินต่ำ แตกต่างจากเขตชั้นในฝั่งธนบุรีที่มีการกระจายกรรมสิทธิ์ในที่ดินสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบในอัตรา 4 : 1

ส่วนเขตคลองสานจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้ทั้งสิ้น 1.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้จากภาษีประเภทนี้ มีจำนวนผู้เสียภาษีทั้งสิ้น 2,149 ราย โดยเสียในอัตราเฉลี่ยรายละ 519 บาท ในขณะที่ค่าเฉลี่ยของเขตชั้นในเสียรายละ 1,238 บาท

3) ภาษีป้าย จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. 2510 เป็นภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของป้าย ประเภทป้ายแสดงชื่อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้าไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษรภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น ๆ วิธีการจัดเก็บภาษีป้ายนั้น เจ้าหน้าที่รายได้เขตจะดำเนินการเช่นเดียวกับในกรณีภาษีบำรุงท้องที่

กรุงเทพมหานครมีรายได้จากภาษีป้ายในปี 2528 เป็นเงิน 49.99 ล้านบาท โดยเขตชั้นในที่จัดเก็บได้สูงสุดคือ เขตพญาไท 6.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.78 รองลงมาเป็นเขตปทุมวัน 5.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.51 ของรายได้จากภาษีประเภทนี้ทั้งหมด และจัดเก็บได้จากเขตคลองสาน 0.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.74 และรายได้จากภาษีชนิดนี้ในเขตชั้นในทั้งสิ้น 31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของรายได้ประเภทนี้ในกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาจากจำนวนรายพบว่า เขตพระนครมีจำนวนผู้เสียภาษีสูงสุด 5,701 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ของกรุงเทพมหานคร รองลงมาเป็นเขตปทุมวัน 5,599 ราย โดยมีเขตพญาไทเป็นเขตที่มีผู้เสียภาษีเฉลี่ยต่อรายสูงสุด 1,372 บาท โดยมีผู้เสียภาษีชนิดนี้ในเขตชั้นในทั้งสิ้น 39,965 ราย คิดเป็นร้อยละ 63 ของยอดรวมกรุงเทพมหานคร ส่วนเขตคลองสานมีจำนวนผู้เสียภาษีทั้งสิ้น 1,888 ราย คิดเป็นร้อยละ 3 ของกรุงเทพมหานคร โดยเสียในอัตราเฉลี่ยรายละ 461 บาท

ตารางที่ 3.13 รายรับจากประเภทภาษีอากรหลักที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร เขตชั้นใน รายเขต ปี2528

เขต	ภาษี โรงเรือน ร้อยละ ราย และที่ดิน ^๑		จำนวน ร้อยละ ราย ผู้เสีย (บาท)		ภาษี บำรุง ร้อยละ ที่ตั้ง ^๒		จำนวน ร้อยละ ราย ผู้เสีย (บาท)		ภาษี ป้าย ^๓ ร้อยละ ราย		จำนวน ร้อยละ ราย ผู้เสีย (บาท)		รวม ร้อยละ				
	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย	จำนวน ราย	ร้อยละ ราย			
พระนคร	43.625	5.60	2,875	5.39	15,174	1.423	1.38	404	0.19	3,522	2.541	5.08	5,701	9.03	446	47.589	5.10
ป้อมปราบ	31.378	4.02	2,434	4.56	12,892	0.861	0.84	213	0.10	4,042	2.706	5.41	4,937	7.82	548	34.945	3.75
ปทุมวัน	78.165	10.03	1,629	3.05	47,983	3.210	3.12	574	0.27	5,592	5.257	10.51	5,599	8.87	939	86.632	9.29
สัมพันธวงศ์	29.772	3.82	2,213	4.15	13,453	0.316	0.31	180	0.09	1,756	3.250	6.50	4,279	6.78	760	33.338	3.58
บางรัก	101.401	13.01	2,449	4.59	41,405	2.213	2.15	610	0.29	3,628	4.149	8.30	3,307	5.24	1,255	107.763	11.56
ดุสิต	30.065	3.86	3,164	5.93	9,502	5.392	5.24	5,055	2.40	1,067	1.559	3.12	3,425	5.43	455	37.016	3.97
นญาไท	75.739	9.71	4,020	7.53	18,841	6.955	6.76	4,472	2.13	1,555	6.084	12.17	4,433	7.02	1,372	88.778	9.52
ห้วยขวาง	22.690	2.91	2,238	4.19	10,139	7.902	7.68	7,247	3.45	1,090	2.883	5.77	2,288	3.63	1,260	33.475	3.59
ธนบุรี	20.306	2.60	3,812	7.14	5,327	1.321	1.28	2,434	1.16	543	1.163	2.33	2,704	4.28	430	22.790	2.44
คลองสาน	15.463	1.98	1,978	3.71	7,817	1.116	1.09	2,149	1.02	519	0.870	1.74	1,888	2.99	461	17.449	1.87
บางกอกใหญ่	7.147	0.92	1,192	2.23	5,996	0.996	0.97	2,275	1.08	438	0.548	1.10	1,404	2.22	390	8.691	0.93
เขตชั้นใน	455.751	58.46	28,004	52.49	16,274	31.705	30.83	25,613	12.18	1,238	31.010	62.02	39,965	63.33	776	518.466	55.60
กรุงเทพฯ	779.649	100.0	53,353	100.0	14,613	102.842	100.0	210,253	100.0	489	49.999	100.0	63,106	100.0	792	932.490	100.0

ที่มา : งานตรวจสอบภาษี กองรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : ^๑หน่วย : ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีรายได้จากภาษีอากรอีกประเภทหนึ่งที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง คือ ภาษีโรงฆ่าสัตว์(อาชญาบัตร) เป็นรายได้ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บจากการฆ่าสัตว์ เช่น โค กระบือ สุนัข โรงฆ่าสัตว์ที่มีอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 8 แห่ง โดยมี 4 แห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ฝั่งธนบุรี คือ โรงฆ่าสัตว์บางแค 1 เขตภาษีเจริญ โรงฆ่าสัตว์เขตราชบุรีบูรณะ โรงฆ่าสัตว์สุขาภิบาล 1 เขตตลิ่งชันและโรงฆ่าสัตว์เขตหนองแขม ดังนั้นจึงไม่มีรายได้ชนิดนี้จากเขตคลองสาน

โดยสรุปยอดรายรับจากประเภทภาษีอากรที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง 3 ประเภท คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย ในปี 2528 ทั้งสิ้น 932.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.38 ของรายได้ประจำที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง หรือคิดเป็นร้อยละ 19.34 ของรายรับทั้งหมดของงบประมาณประจำปี 2528 ของกรุงเทพมหานคร³¹ สำหรับในเขตชั้นในมียอดรายรับจากภาษีหลักทั้ง 3 ประเภทนี้ถึง 518.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.6 ของยอดรวมกรุงเทพมหานคร โดยมีเขตบางรักเก็บได้สูงสุดถึง 107.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.56 ของรายรับทั้งหมด รองลงมาเป็น เขตพญาไทและปทุมวัน จำนวน 88.7 และ 86.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.52 และ 9.29 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มนี้ในปัจจุบันถือได้ว่าเป็นเขตธุรกิจหลัก(Major business district)ของกรุงเทพมหานครทีเดียว กลุ่มที่สองเป็นเขตที่เหลือนในฝั่งพระนครจัดเก็บรายได้ให้กรุงเทพมหานครอยู่ระหว่าง 30-50 ล้านบาท และกลุ่มที่ 3 เป็นเขตชั้นในฝั่งธนบุรี (ตารางที่ 3.13)

1.2 ภาษีอากรที่หน่วยงานอื่นจัดเก็บให้กรุงเทพมหานคร

ตามพระราชบัญญัติรายได้เทศบาล พ.ศ. 2497 กำหนดให้กรุงเทพมหานคร ออกเทศบัญญัติจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมบางประเภทเพิ่มขึ้นจากที่รัฐบาลจัดเก็บอยู่แล้ว โดยภาษีอากรเหล่านี้กรุงเทพมหานครไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บเอง ซึ่งประกอบด้วย

1) ภาษีสุราและภาษีเคเรือ่งดื่ม กรมสรรพสามิต กระทรวงการคลังเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บภาษีทั้ง 2 ประเภทแทน โดยกรมสรรพสามิตจะหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บไว้ 10% ของยอดที่จัดเก็บให้กรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานครได้รับการจัดสรรเงินส่วนแบ่งภาษีประเภทนี้โดยกองคลังส่วนท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ตามพระราชบัญญัติจัดสรรเงิน ภาษีสุราและภาษีเคเรือ่งดื่ม พ.ศ. 2517 ประมาณ 12-15% ของยอดภาษี

³¹ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดิม.

2) ภาษีการค้า เดิมกรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประเภทนี้ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2497 มาตรา12(1) ซึ่งกำหนดให้เทศบาลสามารถเรียกเก็บภาษีการค้าจากรวดาสถาน การค้าที่อยู่ในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 10 ของภาษีอากรที่รัฐบาลจัดเก็บอยู่เพื่อบำรุง เทศบาล ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บและการจัดสรรใหม่ โดยให้กรมสรรพากร เป็นผู้ ดำเนินการจัดเก็บ และจะหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บไว้ 5%ของยอดรวม และนำรายได้ส่วน ที่เหลือส่งให้กองคลังส่วนท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย เป็นผู้ดำเนินการจัดสรร

กรุงเทพมหานครได้รับการจัดสรรประมาณ 67-68% ของยอดภาษีที่แบ่งแก่เทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัดทั่วประเทศ ในปัจจุบันสภาพที่แท้จริงปรากฏว่าภาษี การค้าสามารถจัดเก็บได้ในกรุงเทพมหานครถึง 80-85% ดังนั้นหากไม่มีการเปลี่ยนแปลงการ จัดสรร และใช้ลักษณะตามพระราชบัญญัติรายได้เทศบาล พ.ศ.2497 แล้ว กรุงเทพมหานครจะมี รายได้ภาษีประเภทนี้เพิ่มขึ้น สำหรับภาษีการค้านี้ จะกล่าวในรายละเอียดอีกครั้งในการ วิเคราะห์ภาษีที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากรซึ่งจำแนกตามพื้นที่

3) ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน การจัดเก็บอาคัยพระราช- บัญญัติการขนส่งทางบก พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ.2522 ซึ่งกำหนดว่ารายได้ จากค่าภาษีและค่าธรรมเนียมจากรถยนต์ที่ใช้ในการขนส่ง และรถยนต์นั่งส่วนบุคคลที่จัดเก็บใน เขตกรุงเทพมหานครให้ตกเป็นของกรุงเทพมหานคร

4) ภาษีการพนัน กรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประเภทนี้ตามความใน พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ.2478 เช่น กำหนดให้ผู้เล่นการพนันต้องมีการเสียภาษีร้อยละ10 ของยอดรายรับก่อนหักรายจ่าย หรือยอดราคาสลากซึ่งมีผู้รับซื้อก่อนหักรายจ่าย นอกจากนั้นต้อง เสียภาษีเพิ่มอีกร้อยละ2.5 เพื่อบำรุงเทศบาลที่มีการเล่นการพนัน และการพนันที่ทำรายได้ให้ แก่กรุงเทพมหานครมากที่สุด คือสนามม้าแข่ง

5) อากรมหรสพ กรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประเภทนี้ตามความในพระ ราชบัญญัติรายได้เทศบาล พ.ศ.2497 การจัดเก็บดำเนินการโดยกรมสรรพากร อากรมหรสพที่ จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันประกอบด้วย ภาพยนตร์ มหรสพผสมภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง แข่งม้า การจัดเก็บ อากรมเหล่านี้กรมสรรพากรจะหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บร้อยละ 5 ของภาษีที่จัดเก็บให้ กทม. กรมสรรพากรเคยจัดเก็บภาษีประเภทนี้ในเขตคลองสานในปี2522 มูลค่ากว่า26,000บาท จาก ผู้เสียภาษีจำนวน 19 ราย ส่วนใหญ่ได้จากโรงภาพยนตร์ ภายหลังกิจการนี้ซบเซา รายได้ที่ ประเมินได้ในปี2528 มูลค่าเพียง 2,000 กว่าบาทเท่านั้น และมีจำนวนผู้เสียภาษี 2 ราย

6) ภาษีที่เก็บจากบรรดาข้าวที่ส่งออก กรมศุลกากรเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บ โดยหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บ 5% ของจำนวนภาษีที่จัดเก็บให้และนำรายได้ส่งมอบให้กองคลัง ส่วนท้องถิ่น เพื่อดำเนินการจัดสรรให้กรุงเทพมหานครและเทศบาลทั่วประเทศ ตามจำนวนประชากรที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นๆ ในปีที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ กรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประเภทนี้ประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนที่จัดสรรให้เทศบาลทั่วประเทศ

กล่าวโดยสรุปสำหรับภาษีอากรที่หน่วยงานอื่นจัดเก็บ และจัดสรรให้กรุงเทพมหานคร ในปีงบประมาณ 2528 ประเภทรายได้ประจำ เฉพาะหมวดภาษีอากรเป็นจำนวน 3,105.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77 ของหมวดภาษีอากรที่เป็นรายรับจริงของงบประมาณกรุงเทพมหานคร หรือคิดเป็นร้อยละ 64.4 ของรายได้ประจำทั้งหมดของกรุงเทพมหานครในปีงบประมาณ 2528 ในช่วง 5ปีที่ผ่านมา(2524-2528) กรุงเทพมหานครได้รับรายได้ประจำจากหมวดภาษีอากรที่หน่วยงานอื่นจัดเก็บให้เพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 41.6

2. รายได้จากค่าธรรมเนียม ค่าปรับและใบอนุญาต

เป็นรายได้ประจำที่เกิดจากการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานครในกิจการต่าง ๆ ปีงบประมาณ 2528 กรุงเทพมหานคร มีรายได้จากหมวดรายได้นี้เป็นเงิน 119.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.98 ของรายรับที่ดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร การเติบโตของหมวดรายได้ประจำหมวดนี้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมามีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 9.5 ต่อปี รายได้ประเภทนี้เป็นรายได้ที่มีใช้ภาษีอากร แต่เกิดจากค่าธรรมเนียม ค่าปรับและใบอนุญาต เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนยนต์ ค่าธรรมเนียมเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ค่าธรรมเนียมเก็บขนขยะมูลฝอย(7,524ราย)* ค่าธรรมเนียมขนถ่ายสิ่งปฏิกูล(2,501ราย) ค่าปรับผู้ละเมิดกฎหมายและเทศบัญญัติ ใบอนุญาตต่าง ๆ เช่น ค่าทำน้ำแข็ง(8ราย) ค่าตลาดเอกชน(8ราย) ค่าประกอบกิจการค้า 118 ประเภท(1,382ราย) ค่าใช้สถานที่ขายอาหาร(1,170ราย) ค่าโฆษณาเครื่องขยายเสียง(265ราย) ค่าผู้แต่งผม(252ราย) ค่าใช้สถานที่ผู้แต่งผม(148ราย) และค่าใช้สุสานและฌาปนสถาน เป็นต้น

*จำนวนรายในวงเล็บ หมายถึง จำนวนผู้ประกอบการในเขตคลองสานที่เสียค่าธรรมเนียมให้แก่กรุงเทพมหานคร ในปี 2529, อ้างแล้ว หน้า 132-147.

3. รายได้จากรัฐบาลท้องถิ่น(Local government propertie)

รายได้ประเภทนี้ได้แก่ที่ดินหรือทรัพย์สินของท้องถิ่น ซึ่งอาจเก็บได้จากผลประโยชน์ ค่าเช่าต่าง ๆ เช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าอาคารสถานที่ ค่าดูแลรักษาที่ดิน ค่าเช่าท่าเทียบเรือ ค่าผู้ขายในตลาดเอกชน(523ราย)³² ค่าเช่าแผงลอย(673ราย) เป็นต้น

ในปีงบประมาณ 2528 กรุงเทพมหานครมีรายรับจากการจัดเก็บรายได้จากรัฐบาลท้องถิ่น เป็นเงิน 476.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.8 ของรายได้ประจำที่ดำเนินการจัดเก็บเอง และอัตราเพิ่มเฉลี่ยของรายได้ชนิดนี้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 23.7 ต่อปี

4. รายได้จากสาธารณูปโภคและการพาณิชย์

เป็นรายได้จากกิจการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกิจการที่มีได้มีหลักการที่จะแสวงหาผลกำไร แต่เป็นการให้บริการแก่ประชาชน โดยเรียกค่าตอบแทนมาเพื่อใช้เป็นทุนดำเนินการ รายได้ในด้านนี้ของกรุงเทพมหานครในปี 2528 จำนวน 8.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้ประจำที่ดำเนินการจัดเก็บเอง และมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยของรายได้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 14 ต่อปี ประกอบด้วย รายได้จากสำนักงานตลาด และรายได้จากสถานธนาณบาล

ในปีงบประมาณ 2529 จากข้อมูลของสำนักงานบริหารกิจการสถานธนาณบาล กรุงเทพมหานครมีรายรับจากกิจการประเภทนี้ 42.60 ล้านบาท เป็นรายจ่าย 18.96 ล้านบาท โดยเป็นดอกเบี้ยรับจํานำ 34.03 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลุด 5.17 ล้านบาท และอื่น ๆ กรุงเทพมหานครมีกิจการสถานธนาณบาลทั้งสิ้น 11 แห่ง ในปี 2529 มีการรับจํานำทั้งสิ้น 222,576 ราย เป็นเงินกว่า 678.26 ล้านบาท มีการไถ่ถอนทั้งสิ้น 210,520 ราย เป็นจำนวนเงิน 660.81 ล้านบาท โดยเฉพาะสาขาวงเวียนเล็ก ในเขตคลองสาน มีผู้ใช้บริการ 14,390 ราย มีจำนวนรับจํานำถึง 44.56 ล้านบาท และไถ่ถอนเป็นเงิน 46.33 ล้านบาท นับว่าเกือบจะเป็นแห่งเดียวของกิจการประเภทนี้ในสังกัดกรุงเทพมหานคร ที่มีกำไร³³

³² เรื่องเดียวกัน, อ้างแล้ว.

³³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 36.

5. รายได้เบ็ดเตล็ด

กรุงเทพมหานครมีรายได้จากหมวดรายได้เบ็ดเตล็ดนี้ ในปีงบประมาณ 2528 เป็นเงินกว่า 175.68 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้ประจำที่ดำเนินการจัดเก็บเอง อย่างไรก็ตามการเติบโตของรายได้ชนิดนี้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.7 ต่อปี รายได้ประเภทนี้ประกอบด้วย ค่าจำหน่ายแบบพิมพ์ ค่าเขียนแบบก่อสร้าง และค่าเบ็ดเตล็ดอื่นๆ

6. รายได้พิเศษ เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

ไม่ถือเป็นรายได้ประจำ รายรับประเภทนี้ไม่แน่นอน บางปีมาก บางปีน้อยขึ้นอยู่กับแผนงานและสภาวการณ์ ในช่วงปี 2525-2529 มีเงินอุดหนุนเฉลี่ยปีละ 1,000 ล้านบาท ในปี 2526 น้ำท่วมใหญ่กรุงเทพมหานคร ทำให้ในปีต่อมาได้เงินอุดหนุนเพิ่มกว่า 600 ล้านบาท จาก 921.2 ล้านบาทในปี 2526 เป็น 1,577.13 ล้านบาทในปี 2527

ภาษีของกรมสรรพากร

ในการศึกษาสภาพเศรษฐกิจของเขตคลองสานในอีกแง่มุมหนึ่งจะดูจาก มูลค่าและจำนวนการเปลี่ยนแปลงของผู้เสียภาษีอากรประเภทต่าง ๆ ให้กับกรมสรรพากร โดยจะพิจารณาภาษี 3 ประเภทหลักคือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีการค้าในช่วงปี 2522-2528 ของเขตคลองสาน และพิจารณาเปรียบเทียบสัดส่วนมูลค่าและจำนวนของภาษีประเภทเดียวกันและจำนวนผู้เสียภาษีดังกล่าวในเขตอื่นใน ปี 2527

จากผลการจัดเก็บภาษีอากรของผู้ที่มีภูมิลำเนาในเขตคลองสาน โดยภาพรวมมูลค่าการจัดเก็บมีอัตราการเติบโตโดยตลอดในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา ถึงแม้ว่า ผู้เสียภาษีเหล่านั้นในบางส่วนอาจจะไม่ได้ประกอบกิจการในเขตคลองสาน หรือมีอาชีพหรือนำนักอาศัยในพื้นที่ก็ตาม ก็อาจพิจารณาโดยรวมไปว่าเป็นส่วนหนึ่งที่ผลักดันภาคเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร และเป็นตัวแทนในการพิจารณาโครงสร้างทางเศรษฐกิจของเขตได้ไม่มากนักน้อย

อัตราการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เติบโตจาก 23.4 ล้านบาท ในปี 2522 เป็น 94.6 ล้านบาทในปี 2528 คิดเป็นร้อยละของอัตราเติบโตเฉลี่ยปี 43.35 จำนวนรายเพิ่มจาก 15,261 คน ในปี 2522 เป็น 44,323 คน ในปี 2528 หรือเพิ่มขึ้น 29,000 คนเศษในช่วง 7 ปี หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 27.2 ต่อปี นับเป็นเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี ในแง่ของการ

ขยายฐานภาษีและรายได้ของผู้เสียภาษีสูงขึ้นหรือฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น แม้ว่าเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนและมูลค่าการจ้ดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในเขตพื้นที่ใน กับสัดส่วนที่จ้ดเก็บได้ เขตคลองสานจะมีสัดส่วนต่ำกว่าเขตอื่น อยู่มาก (ตารางที่ 3.14, 3.15)

อัตราการจ้ดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในเขตคลองสาน เติบโตจาก 16.2 ล้านบาทในปี 2522 เป็น 69.2 ล้านบาทในปี 2528 คิดเป็นร้อยละของอัตราเติบโตเฉลี่ยปี 46.72 จำนวนรายเพิ่มจาก 1,371 คน ในปี 2522 เป็น 4,499 คน ในปี 2528 หรือเพิ่มขึ้นกว่า 3 เท่าในช่วง 7 ปี หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 32.6 ต่อปี แสดงถึงการขยายตัวของผู้ประกอบการธุรกิจในพื้นที่ จุดเปลี่ยนที่สำคัญคือในปี 2526 สัดส่วนของผู้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ถึงเกือบร้อยละ 90 และในปีต่อๆ มา ก็ยังมีแนวโน้มที่สูงขึ้น เมื่อเทียบสัดส่วนและมูลค่าการจ้ดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในเขตพื้นที่ใน สัดส่วนที่จ้ดเก็บได้ของเขตคลองสานและเขตพื้นที่ในฝั่งธนบุรีจะต่ำกว่าเขตพื้นที่ในฝั่งพระนครอยู่มาก ไม่ต่ำกว่า 4 เท่า ทั้งนี้รวมไปถึงจำนวนผู้เสียภาษีด้วย แม้ว่าจำนวนผู้เสียภาษีจะใกล้เคียงกันในบางเขต เช่น ในปี 2527 เขตพระนครเป็นเขตที่จ้ดเก็บภาษีได้ต่ำที่สุดในเขตพื้นที่ในฝั่งพระนคร คือ 139.4 ล้านบาท แต่เมื่อหาค่าเฉลี่ยต่อหัวแล้ว สัดส่วนจะสูงกว่าเขตคลองสานซึ่งยอดภาษีสูงที่สุดในเขตพื้นที่ในฝั่งธนบุรีอย่างน้อย 3 เท่าตัว จากตารางที่ 3 จะเห็นว่าเขตบางรักเป็นเขตที่มีการจ้ดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลสูงสุดถึง 3,141 ล้านบาท สูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 25 ของภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จ้ดเก็บในกรุงเทพฯ มากกว่าเขตปทุมวันและญาไทที่มียอดการจ้ดเก็บรองลงมาถึงกว่า 3 เท่า คือมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 7.38 และ 7.05 เท่านั้น และเมื่อพิจารณาจากจำนวนรายของผู้เสียภาษี เขตบางรักก็มีสัดส่วนมากที่สุดอีกเช่นกันคือ ร้อยละ 13.4 ของจำนวนผู้เสียภาษีทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯ

การจ้ดเก็บภาษีการค้านี้ได้ในกรุงเทพมหานครประมาณ 19,062.10 ล้านบาท โดยเฉพาะเก็บได้จากเขตพื้นที่ในเป็นจำนวน 5,989.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของภาษีการค้ารวมของกรุงเทพมหานคร เขตปทุมวันและเขตบางรักเป็นเขตที่มีการจ้ดเก็บภาษีการค้าได้สูงสุดของกรุงเทพมหานคร เป็นจำนวน 1,631 และ 1,546 ล้านบาทตามลำดับ รวมแล้วคิดเป็นร้อยละ 16 ของยอดรวมที่จ้ดเก็บในกรุงเทพมหานคร ส่วนเขตคลองสานจ้ดเก็บภาษีประเภทนี้ได้ 55.26 ล้านบาท สูงสุดในเขตพื้นที่ในฝั่งธนบุรี ในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา (2522-2528) มูลค่าการจ้ดเก็บภาษีการค้าในเขตคลองสานเพิ่มต่อปีเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 38.36 ในแง่ของจำนวนผู้เสียภาษีการค้าเพิ่มในอัตราร้อยละ 10.9 มูลค่าเฉลี่ยของผู้เสียภาษีต่อหัวเท่ากับ 1,368 บาท ต่อปี

ตารางที่ 3.14 แสดงผลการจัดเก็บภาษีอากรเขตคลองสาน โดยกรมสรรพากร ปี2522-2528

	ภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา	สัดส่วน เพิ่ม/ปี	ภาษีเงินได้ นิติบุคคล	สัดส่วน เพิ่ม/ปี	ภาษีการค้า	สัดส่วน เพิ่ม/ปี	รวม
ปี2522*	23,460,627	-	16,208,127	-	22,389,136	-	62,057,890
จำนวนราย**	15,261	-	1,371	-	20,755	-	37,387
เฉลี่ย/หัว*	1,537		11,822		1,079		1,660
ปี2523	30,436,125	29.73	21,728,808	34.06	26,051,642	16.36	78,216,575
จำนวนราย	19,291	26.41	1,224	-10.72	22,954	10.60	43,469
เฉลี่ย/หัว	1,578		17,752		1,135		1,799
ปี2524	38,639,060	26.95	34,278,828	57.76	31,129,470	19.49	104,047,358
จำนวนราย	18,765	-2.73	1,167	-4.66	24,818	8.12	44,750
เฉลี่ย/หัว	2,059		29,373		1,254		2,325
ปี2525	51,827,661	34.13	40,750,538	18.88	36,389,136	16.90	128,967,335
จำนวนราย	23,375	24.57	1,534	31.45	29,382	18.39	54,291
เฉลี่ย/หัว	2,217		26,565		1,238		2,375
ปี2526	62,484,040	20.56	44,276,980	8.65	41,239,287	13.33	148,000,307
จำนวนราย	33,528	43.44	2,886	88.14	33,275	13.25	69,689
เฉลี่ย/หัว	1,864		15,342		1,239		2,124
ปี2527	69,909,803	11.88	45,425,239	2.59	55,263,151	34.01	170,598,193
จำนวนราย	35,507	5.90	3,728	29.18	34,990	5.15	74,225
เฉลี่ย/หัว	1,969		12,185		1,579		2,298
ปี2528	94,651,721	35.39	69,216,135	52.37	64,813,028	17.28	228,680,884
จำนวนราย	44,323	24.83	4,499	20.68	36,586	4.56	85,408
เฉลี่ย/หัว	2,135		15,385		1,772		2,678

ที่มา : กองกรรมวิธีแบบแสดงรายการภาษี กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง

หมายเหตุ : *หน่วย : บาท

**จำนวนราย : คน

ตารางที่ 3.15 รายรับจากประเภทภาษีอากรหลักที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากร เขตชั้นใน รายเขต ปี2527

เขต	ภาษีเงินได้ นิติบุคคล ^a		จำนวน ราย	ร้อยละ ของ ผู้เสีย	เฉลี่ย รายละ (บาท)	ภาษีเงินได้ บุคคล ธรรมดา ^a		จำนวน ราย	ร้อยละ ของ ผู้เสีย	เฉลี่ย รายละ (บาท)	ภาษี การค้า ^a		จำนวน ราย	ร้อยละ ของ ผู้เสีย	เฉลี่ย รายละ (บาท)
	เงินได้	ร้อยละ				บุคคล	ร้อยละ				การค้า	ร้อยละ			
พระนคร	139.14	1.12	3,745	3.21	37,154	156.17	1.36	36,879	2.23	4,235	452.89	2.38	58,252	4.80	7,775
ป้อมปราบ	858.17	6.90	4,121	3.54	208,243	546.31	4.74	60,766	3.67	8,990	813.61	4.27	56,040	4.62	14,518
ปทุมวัน	918.86	7.38	9,089	7.80	101,096	838.94	7.28	99,695	6.02	8,415	1,631.35	8.56	74,604	6.15	21,867
สัมพันธวงศ์	375.76	3.02	6,950	5.96	54,066	391.18	3.40	47,730	2.88	8,196	252.35	1.32	38,473	3.17	6,559
บางรัก	3,141.33	25.25	15,604	13.39	201,316	1,914.18	16.62	121,905	7.36	15,702	1,546.76	8.11	94,771	7.81	16,321
ดุสิต	678.70	5.45	3,503	3.00	193,748	339.76	2.95	49,726	3.00	6,833	183.47	0.96	53,293	4.39	3,443
พญาไท	877.87	7.05	5,684	4.88	154,446	621.00	5.39	78,674	4.75	7,893	815.79	4.28	89,802	7.40	9,084
ห้วยขวาง	201.50	1.62	2,269	1.95	88,806	169.66	1.47	38,899	2.35	4,362	165.68	0.87	39,129	3.22	4,234
ธนบุรี	7.41	0.06	571	0.49	12,977	74.89	0.65	20,659	1.25	3,625	44.59	0.23	46,881	3.86	951
คลองสาน	45.42	0.37	3,728	3.20	12,183	69.91	0.61	35,507	2.14	1,969	55.26	0.29	34,990	2.88	1,579
บางกอกใหญ่	4.28	0.03	634	0.54	6,751	19.50	0.17	15,206	0.92	1,282	27.72	0.15	25,938	2.14	1,069
เขตชั้นใน	7,248.44	58.25	55,898	47.95	129,673	5,141.50	44.63	605,646	36.56	8,489	5,989.47	31.42	612,173	50.45	9,784
กทม.	12,443.25	100.0	116,573	100.0	106,742	11,519.44	100.0	1,656,671	100.0	6,953	19,062.10	100.0	1,213,460	100.0	15,709

ที่มา : กองกรรมวิธีแบบแสดงรายการภาษี กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง

หมายเหตุ : ^aหน่วย : ล้านบาท

ราคาที่ดินและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

1. ราคาที่ดินในอดีต

จากข้อมูลราคาที่ดินปานกลางซึ่งเป็นราคาประเมินโดยกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จะพิจารณาราคาที่ดินในอดีตและการเปลี่ยนแปลง ราคาที่ดินในปีพ.ศ.2520-2521 และ พ.ศ. 2525/2526 ของ Thai Investment and Securities Co.,Ltd.(TISCO) โดยนำมา เปรียบเทียบกับราคาที่ดินปัจจุบัน พ.ศ.2530-2534 โดยจะพิจารณารายแขวง ดังนี้

ราคาที่ดิน ในปีพ.ศ.2520-2521 และ พ.ศ.2525/2526

1) แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา

ในปี2520-2521 พื้นที่ในแขวงนี้มีราคาที่ดินสูงสุดประมาณตารางวาละ 8,500 บาท ส่วนบริเวณที่มีราคาต่ำสุดตารางวาละ 1,000 บาท บริเวณภายในระยะ 40 เมตรจากริมถนนประชาธิปไตย และถนนท่าดินแดงมีราคาตารางวาละ 8,000-8,500 บาท บริเวณที่มีราคารองลงมาคือ บริเวณภายในระยะ 40 เมตรจากริมถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ถนนอิสราภาพ มีราคาประมาณ ตารางวาละ 5,500-6,000 บาท ส่วนบริเวณอื่น ๆ ที่มีซอยสาธารณะหรือ ซอยส่วนบุคคลที่รถยนต์เข้าถึง ราคาประมาณ ตารางวาละ 1,000-2,200 บาท

ในปี 2525-2526 พื้นที่เหล่านี้มีราคาสูงขึ้นโดยกลุ่มราคาสูงสุดมีราคา ตารางวาละ 11,000 บาท ต่ำที่สุด ตารางวาละ 2,000 บาท

2) แขวงคลองสาน

ในปี 2520-2521 ในแขวงนี้มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่แขวงอื่นๆ บริเวณที่มีราคาสูงสุด ตารางวาละ 15,000 บาท และต่ำสุด ตารางวาละ 4,500 บาท บริเวณที่ดินติดถนนรอบวงเวียนใหญ่ ภายในรัศมี 20 เมตร จากริมถนนรวมวงเวียนใหญ่มีราคาสูงที่สุดคือ 14,000-15,000 บาทต่อตารางวา รองลงมาได้แก่พื้นที่ริมถนนประชาธิปไตย ตารางวาละ 8,000-8,500 บาท ถนนอิสราภาพและถนนลาดหญ้า ตารางวาละ 5,500-6,000 บาท ใน ระยะ 40 เมตร ถนนเจริญรัตน์ 4,500-5,000 บาท

ในปี 2525-2526 พื้นที่ในเขตคลองสานมีราคาเปลี่ยนแปลงโดยที่ราคาสูงสุดเปลี่ยนแปลงไม่มากนักคือมีราคา 15,000-15,500 บาท ส่วนราคาต่ำนั้นเปลี่ยนแปลงมากคือจาก 4,500-5,000 เป็น 10,000-11,000 บาท ต่อตารางวา แต่ราคาต่ำสุดในกลุ่มนี้คือ 8,000 บาท ต่อตารางวา

3. แขวงคลองตันไทย

ในปี 2520-2521 ในแขวงนี้มีราคาที่ดินสูงสุดประมาณ ตารางวาละ 15,000 บาท และราคาต่ำสุด ตารางวาละ 1,000 บาท บริเวณที่ดินภายในระยะ 40 เมตร จากริมถนนพระเจ้าตากสินมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น คือประมาณตารางวาละ 5,000-15,000 บาท รองลงมาคือ ภายในระยะ 40 เมตร จากริมถนนเจริญград ตารางวาละ 4,500-5,000 บาท ริมถนนเจริญนคร ตารางวาละ 3,500-4,000 บาท ส่วนบริเวณอื่นๆ ที่ติดถนน ซอยสาธารณะ หรือซอยส่วนบุคคลที่รถยนต์เข้าถึงมีราคาประมาณ ตารางวาละ 1,000-1,500 บาท

ต่อมาในปี 2525-2526 ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลง โดยกลุ่มที่ราคาสูงนั้น มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักคือมีราคาประมาณ 15,000-15,500 บาท ต่อตารางวา แต่กลุ่มราคาอื่น ๆ นั้นมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมากจากเดิมตารางวาละ 4,500-5,000 และ 3,500-4,000 บาท เปลี่ยนแปลงเป็น 10,000-11,000 บาท กลุ่มราคาที่ดินต่ำสุดมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างน้อยคล้ายกับกลุ่มราคาสูงสุด คือจากราคาเดิม 1,000-1,500 บาท เป็น 1,500-1,700 บาท ส่วนบริเวณถนนสาทรตัดใหม่ ภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนมีราคาตารางวาละ 8,000-10,000 บาท

4. แขวงบางลำภูล่าง

ในปี 2520-2521 ราคาที่ดินสูงสุดในแขวงนี้ประมาณตารางวาละ 4,500-5,000 บาท และราคาต่ำสุด ตารางวาละ 1,000-1,500 บาท บริเวณภายในรัศมี 40 เมตร จากริมถนนเจริญนคร มีราคาสูงสุด และบริเวณอื่น ๆ ที่ติดถนนซอยสาธารณะหรือซอยส่วนบุคคลที่รถยนต์เข้าถึงมีราคา 1,000-1,500 บาท ต่อตารางวา

ในปี 2525-2526 บริเวณริมถนนเจริญนคร มีราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก จากเดิม ตารางวาละ 4,500-5,000 บาท เป็น 10,000-11,000 บาท ส่วนกลุ่มที่มีราคาที่ดินต่ำนั้นมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักคือจาก 1,000-1,500 เป็น 1,500-1,700 บาทต่อตารางวา

2. ราคาที่ดินปัจจุบัน

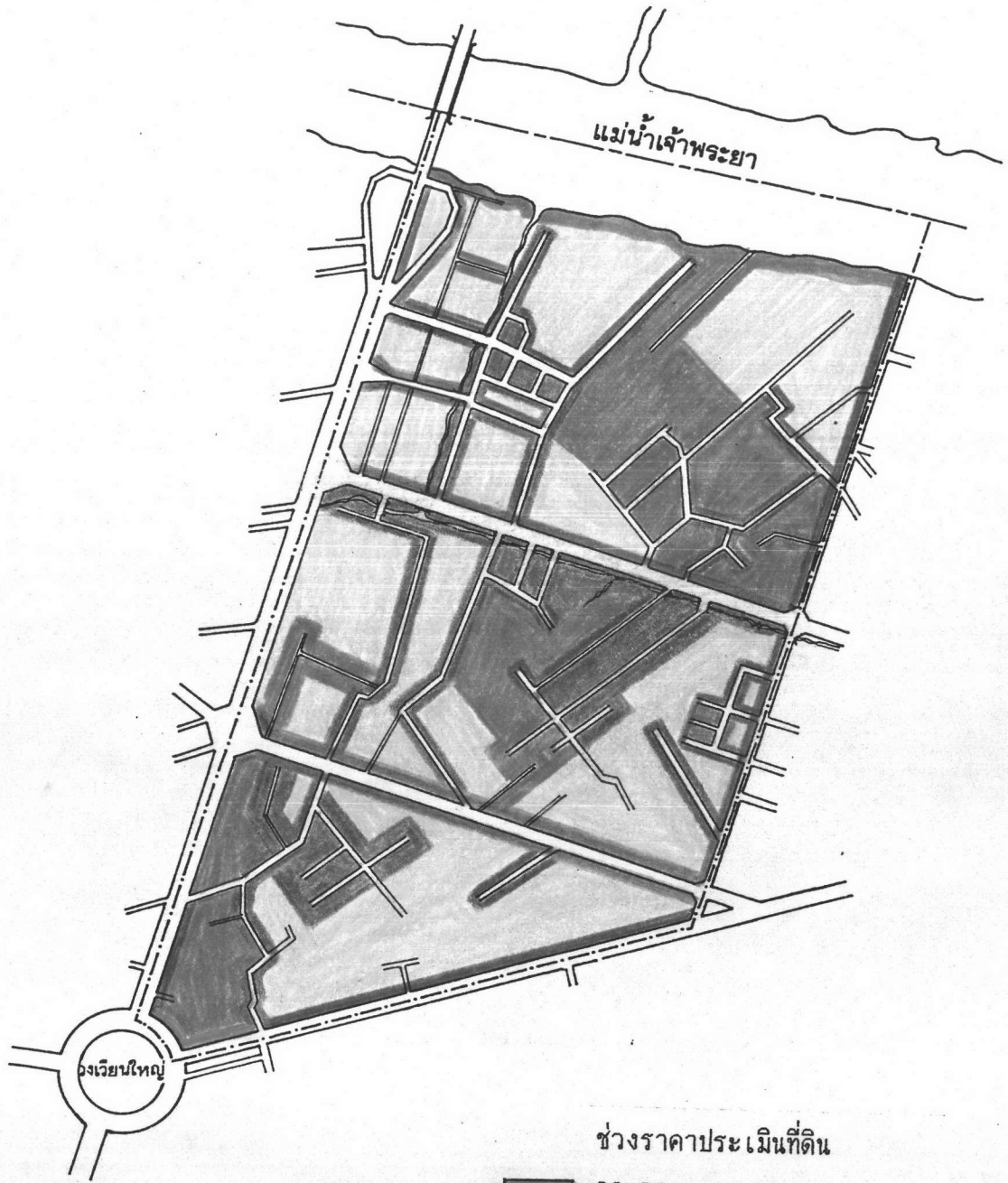
ราคาที่ดินปัจจุบันปีพ.ศ.2530-2534 ซึ่งเป็นราคาประเมินปานกลาง โดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินพอสรุปได้ดังนี้

ในปี พ.ศ.2530 นี้ เขตคลองสานมีราคาที่ดินสูงสุด ตารางวาละ 100,000 บาท และต่ำสุดตารางวาละ 3,000 บาท พิจารณาเป็นรายแขวงดังนี้

1. แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา พื้นที่ในแขวงนี้ราคาที่ดินสูงสุดคือ ตารางวาละ 80,000 บาท และต่ำที่สุดคือ ตารางวาละ 3,000 บาท บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดคือ พื้นที่ในระยะห่าง 20 เมตรจากริมถนนลาดหญ้า ถนนประชาธิปไตยด้านรอบวงเวียนใหญ่และถนนท่าดินแดง กลุ่มนี้มีราคาตารางวาละ 50,000-80,000 บาท ส่วนกลุ่มที่มีราคาที่ดินช่วงระหว่าง 30,000-50,000 บาทต่อตารางวา ได้แก่บริเวณภายในระยะ 20 เมตร ริมถนนประชาธิปไตย ถนนอิสราภาพ ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ถนนพญาไม้และซอยสารภี 2 ราคาที่ดินช่วงระหว่างตารางวาละ 10,000-30,000 บาท ได้แก่ บริเวณพื้นที่ริมซอยหลัก ๆ ที่มีขนาดใหญ่ เช่นซอยสารภี 2 ซอยสะพานขาว เป็นต้น ส่วนบริเวณซอยเล็ก ๆ และริมแม่น้ำเจ้าพระยามีราคาที่ดินช่วงระหว่างตารางวาละ 5,000-10,000 บาท ที่เหลือนอกจากนี้ส่วนใหญ่เป็นตอนในของพื้นที่ การเข้าถึงเป็นไปได้ยากจะมีราคาค่อนข้างต่ำคือ ตารางวาละ 3,000 บาท (ดูแผนที่ประกอบ)

2. แขวงคลองสาน พื้นที่ในแขวงนี้มีราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่แขวงอื่น ๆ คือมีราคาสูงสุดตารางวาละ 100,000 บาท และต่ำสุดตารางวาละ 5,000 บาท บริเวณที่มีราคาสูงสุดคือถนนรอบวงเวียนใหญ่ในระยะ 20 เมตร ตารางวาละ 100,000 บาท รองลงมาคือ ถนนลาดหญ้า ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนเจริญรัถ มีราคาตารางวาละ 80,000 ถึง 60,000 บาท ตามลำดับ ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินรองลงไปคือ ตารางวาละ 30,000-50,000 บาท ได้แก่พื้นที่ในระยะ 20 เมตร ริมถนนสายรอง ๆ ได้แก่ ถนนท่าดินแดง ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรัถ ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร และซอยหลัก ๆ คือซอยสารภี ส่วนบริเวณพื้นที่ริมซอยหลัก ๆ ขนาดใหญ่มีราคาที่ดินอยู่ในช่วงระยะ 10,000-30,000 บาท ต่อตารางวา เช่น ซอยวิสุทธิสุรศักดิ์ ซอยหลักเมือง ซอยวัดทองเพลง ซอยสมบุญ เหล่านี้เป็นต้น ส่วนพื้นที่ที่มีซอยขนาดรองผ่านนั้นมีราคาที่ดินอยู่ในช่วงระหว่าง 5,000-10,000 บาท เช่น ซอยเจ้าพระยา ซอยวัดทองนพคุณ ซอยกล้วยแขก เป็นต้น ส่วนพื้นที่นอกเหนือจากนี้ส่วนมากการเข้าถึงเป็นไปได้ยากส่วนใหญ่จะมีราคาที่ดิน ตารางวาละ 5,000-6,000 บาท(ดูแผนที่ประกอบ)

ราคาประเมินปานกลางที่ดิน ปี2530-2534
 แขวงสมเด็จเจ้าพระยา









ช่วงราคาประเมินที่ดิน

■	80,001-100,000	บาท/ตร.วา
■	50,001-80,000	บาท/ตร.วา
■	30,001-50,000	บาท/ตร.วา
■	10,001-30,000	บาท/ตร.วา
■	5,001-10,000	บาท/ตร.วา
■	3,000-5,000	บาท/ตร.วา

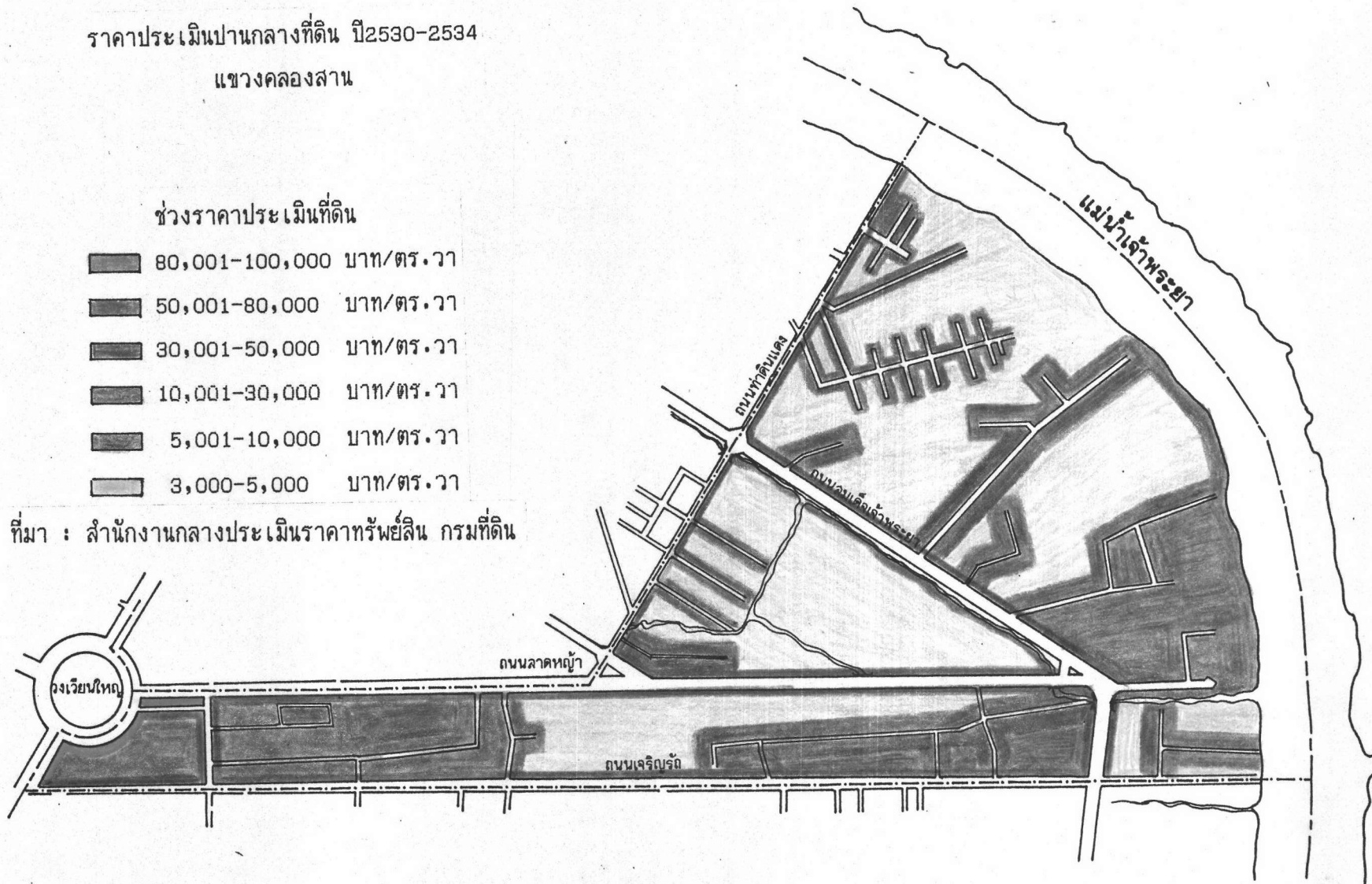
ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ราคาประเมินปานกลางที่ดิน ปี2530-2534
 แขวงคลองสาน

ช่วงราคาประเมินที่ดิน

-  80,001-100,000 บาท/ตร.วา
-  50,001-80,000 บาท/ตร.วา
-  30,001-50,000 บาท/ตร.วา
-  10,001-30,000 บาท/ตร.วา
-  5,001-10,000 บาท/ตร.วา
-  3,000-5,000 บาท/ตร.วา

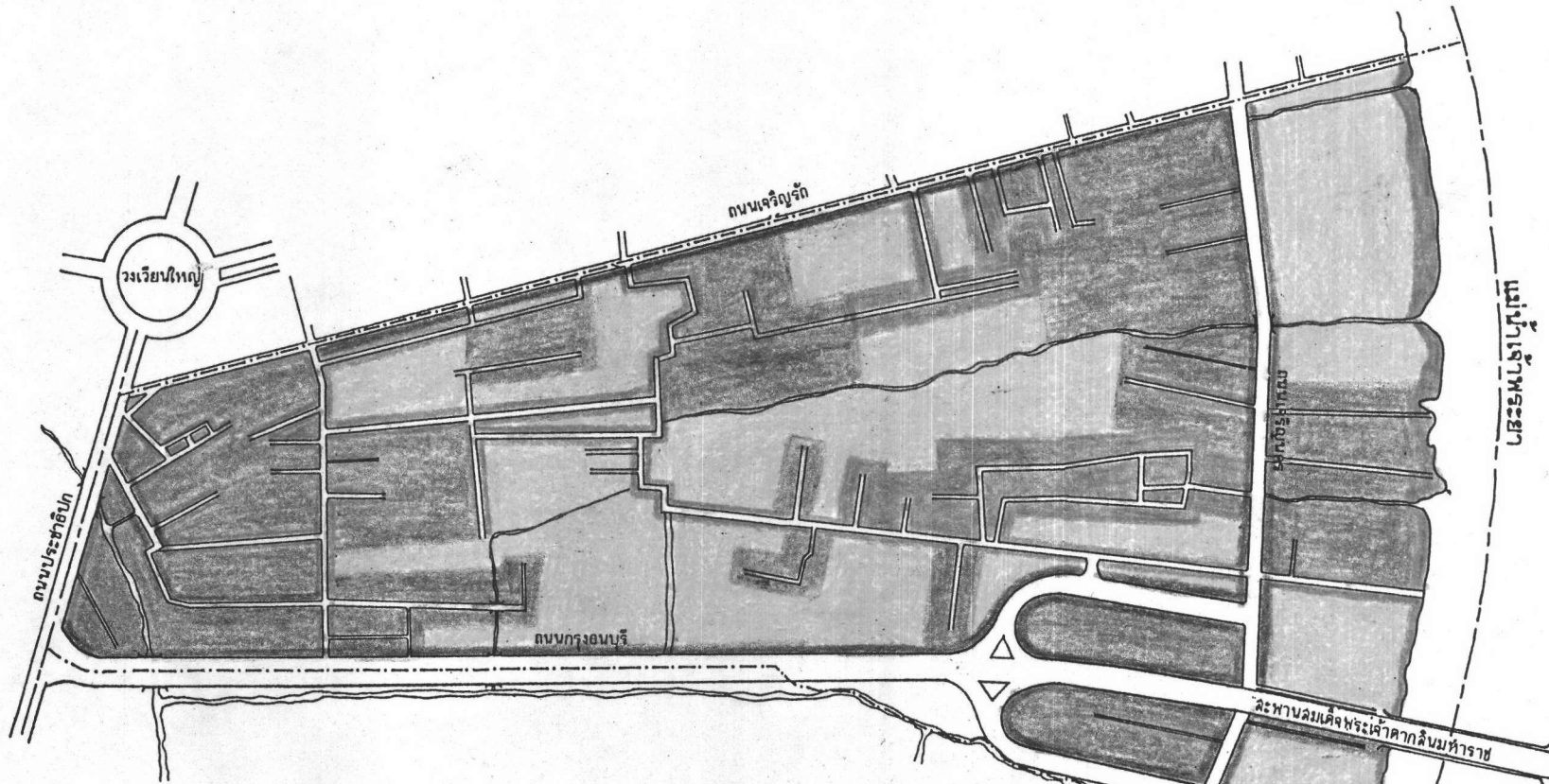
ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน



3. แขวงคลองตันไทร บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุดตารางวาละ 70,000 บาท และราคาต่ำสุดตารางวาละ 4,000 บาท บริเวณที่มีราคาสูงสุดคือ ภายในระยะ 20 เมตร จากริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนเจริญรัตน์บริเวณใกล้วงเวียนใหญ่ มีราคาตารางวาละ 60,000-70,000 บาท บริเวณริมถนนสายรองและซอยหลัก ๆ มีราคาระหว่างตารางวาละ 30,000-50,000 บาท ได้แก่ ริมถนนเจริญนคร ถนนเจริญรัตน์ ถนนสาทร ซอยศาลเจ้าอาหาเหนียว ซอยไทยราม่า ซอยเจริญรัตน์ ถนนสาทรและถนนกรุงธนบุรี ส่วนพื้นที่บริเวณริมซอยสายรองและริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ ตั้งแต่ 10,000-30,000 บาท เช่น ซอยสารภี3 ซอยเทียมบุญยัง ซอยวิสุทธิศึกษา ซอยราษฎร์ร่วมเจริญ ซอยนารีสวรรค์ เหล่านี้ เป็นต้นอีกกลุ่มราคาที่ดิน คือ ตารางวาละ ตั้งแต่ 5,000-10,000 บาท ได้แก่ พื้นที่ที่มีซอยขนาดเล็กเข้าถึง เช่น ซอยมานะนิตยา ซอยมัสยิดสุวรรณภูมิ ซอยเจริญสุข เป็นต้น พื้นที่ที่เหลือนอกจากนี้ มีราคาที่ดินต่ำคือ ประมาณตารางวาละ 4,000-5,000 บาท ได้แก่พื้นที่ตอนในที่มีการเข้าถึงยาก หรือไม่สามารรถเข้าถึงได้ (ดูแผนที่ประกอบ)

4. แขวงบางลำภูล่าง พื้นที่แขวงนี้มีราคาที่ดินค่อนข้างต่ำกว่าแขวงอื่น ๆ พื้นที่ที่มีราคาสูงสุด ตารางวาละ 40,000 บาท ส่วนราคาต่ำสุด ตารางวาละ 3,000 บาท บริเวณที่มีราคาสูงสุดในแขวงนี้คือ บริเวณริมถนนสาทรหรือถนนกรุงธนบุรี ช่วงที่ห่างจากสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน 4 มีราคาตารางวาละ 35,000-40,000 บาท ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 10,000-30,000 บาท ได้แก่ บริเวณริมถนนกรุงธนบุรีช่วงใกล้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน 4 บริเวณริมถนนเจริญนครและพื้นที่ริมซอยขนาดใหญ่ ๆ เช่น ซอยสารภี3 ซอยตันไทร ซอยสารภีตัดใหม่ เป็นต้น ส่วนพื้นที่บริเวณที่มีซอยขนาดเล็กเข้าถึงพื้นที่จะมีราคาที่ดินอยู่ช่วงระหว่าง ตารางวาละ 5,000-10,000 บาท เช่น ซอยจำเริญ ซอยเกษมในซอยธารวราช ซอยอุใหม่ ตรอกซี้เก่า เป็นต้น พื้นที่นอกเหนือจากนี้ซึ่งส่วนมากเป็นพื้นที่การเข้าถึงลำบาก หรือปราศจากการเข้าถึง มีราคาประมาณตารางวาละ 3,000-4,000 บาท (ดูแผนที่ประกอบ)

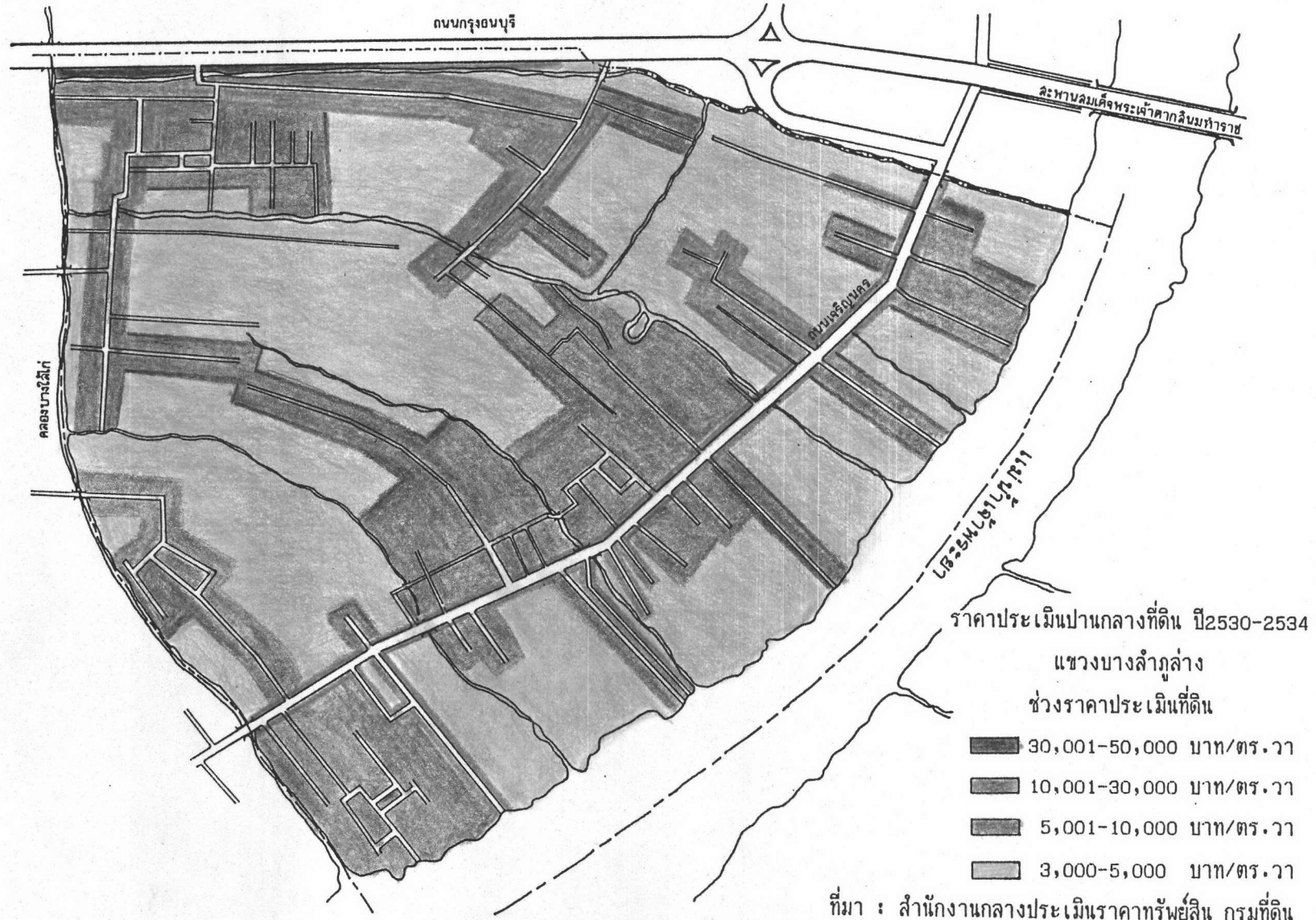
ราคาประเมินใหม่นี้ทำให้ย่านฝั่งธนบุรีมีราคาสูงขึ้นโดยเฉลี่ย 100-150% โดยเฉพาะบริเวณถนนรอบวงเวียนใหญ่ ในระยะ 20 เมตร และบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเชื่อมกับถนนลาดหญ้า มีราคาประเมินถึงตารางวาละ 100,000 บาท จากที่กำหนดไว้เพียงตารางวาละ 25,000 บาท อนึ่งราคาประเมินใหม่นี้ทำการสำรวจตามสภาพการซื้อขายจริงในท้องตลาด โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่การใช้สอยประโยชน์ที่ดิน เพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมในการเวนคืนที่ดิน และง่ายต่อการเรียกเก็บอัตราค่าธรรมเนียมและภาษี ตลอดจนการป้องกันการหลอกลวงประชาชนในการเปลี่ยนแปลงหลักและที่ดินเนื่องจาก ราคาใหม่นี้จัดแบ่งราคาที่ดินออกเป็นบล็อก ๆ ในแต่ละโซน ซึ่งทำให้ง่ายต่อการสำรวจเปรียบเทียบโฉนดที่ดิน

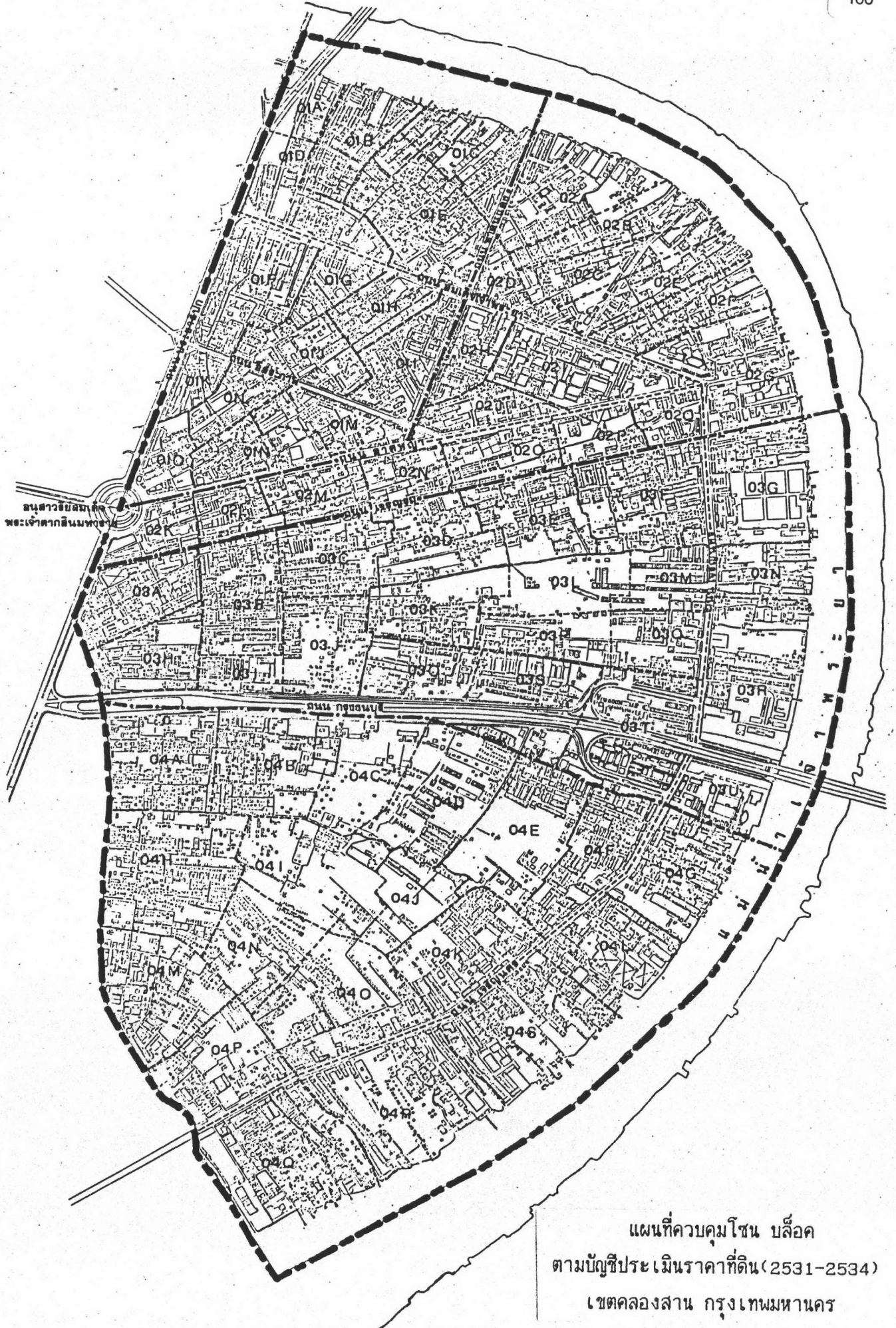


ราคาประเมินปานกลางที่ดิน ปี2530-2534
 แขวงคลองตันไทร

ช่วงราคาประเมินที่ดิน	
	50,001-80,000 บาท/ตร.วา
	30,001-50,000 บาท/ตร.วา
	10,001-30,000 บาท/ตร.วา
	5,001-10,000 บาท/ตร.วา
	3,000-5,000 บาท/ตร.วา

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน





แผนที่ควบคุมโซน บล็อก
ตามบัญชีประเมินราคาที่ดิน (2531-2534)
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.16 เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินในช่วงปี 2520-2530 (ราคา/ตารางวา)

พื้นที่	2520-2521	2530-2534
1. แขวงสมเด็จเจ้าพระยา		
ราคาสูงสุด	8,500	80,000
ราคาต่ำสุด	1,000	3,000
ริมถนนประชาธิปไตย ถนนทำดินแดง	8,000-8,500	50,000-80,000
ริมถนนสมเด็จเจ้าพระยา ถนนอิสรภาพ	5,500-6,000	30,000-50,000
บริเวณที่มีซอยเข้าถึง	1,000-2,200	10,000-30,000
บริเวณที่การเข้าถึงยาก ไม่มีซอย	ต่ำกว่า 1,000	3,000
2. แขวงคลองสาน		
ราคาสูงสุด	15,000	100,000
ราคาต่ำสุด	4,500	5,000
ริมถนนรอบวงเวียนใหญ่	14,000-15,000	80,000-100,000
ริมถนนประชาธิปไตย ถนนลาดหญ้า	8,000-8,500	70,000-80,000
ริมถนนลาดหญ้า ถนนอิสรภาพ	5,500-6,000	60,000-80,000
ริมถนนเจริญรัถ ถนนทำดินแดง	4,500-5,000	30,000-50,000
บริเวณที่มีซอยหลัก ๆ ผ่าน	-	10,000-30,000
บริเวณที่ไม่มีทางเข้าถึง	-	5,000-6,000
3. แขวงคลองตันไทร		
ราคาสูงสุด	15,000	70,000
ราคาต่ำสุด	1,000	4,000
ริมถนนพระเจ้าตากสิน	5,000-15,000	60,000-70,000
ริมถนนเจริญรัถ	4,500-5,000	30,000-50,000
ริมถนนเจริญนคร	3,500-4,000	30,000-50,000
บริเวณที่ซอยหลัก ๆ ผ่าน	1,000-1,500	10,000-30,000
บริเวณที่ไม่มีซอยผ่าน	ต่ำกว่า 1,000	4,000-5,000
4. แขวงบางลำภูล่าง		
ราคาสูงสุด	5,000	40,000
ราคาต่ำสุด	1,000	3,000
ริมถนนกรุงธนบุรีหรือถนนสาทร	-	35,000-40,000
ริมถนนเจริญนคร	4,000-4,500	10,000-30,000
บริเวณที่มีซอยหลัก ๆ ผ่าน	1,000-1,500	5,000-10,000
บริเวณที่ไม่มีซอยผ่าน	-	3,000-4,000

ประเภทการค้าและบริการ

1. สถานประกอบการ

จากสถิติของกรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย ในปี 2526 เขตคลองสานมีจำนวนสถานประกอบการ 1,679 แห่ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.91 ของจำนวนสถานประกอบการทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนสถานประกอบการในปี 2521 (1,352 แห่ง) พบว่าเขตคลองสานมีสถานประกอบการเพิ่มขึ้น 327 แห่ง โดยสถานประกอบการส่วนใหญ่จะรวมอยู่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน

การสำรวจสถานประกอบการต่าง ๆ ในเขตคลองสานในปี 2528 สามารถจำแนกตามประเภทกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ดังนี้

- การค้าปลีก ได้แก่ การค้าเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม ของชำ วัสดุก่อสร้าง เครื่องโลหะ เครื่องจักร เครื่องยนต์และเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น เขตคลองสานมีอยู่ 2,054 แห่ง ส่วนใหญ่กระจายอยู่ในแขวงคลองตันไทร

- การค้าส่ง ได้แก่ การค้าส่งสินค้าเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม เครื่องจักร เครื่องหนัง อุปกรณ์ไฟฟ้า และเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีอยู่ 285 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลองตันไทรเช่นเดียวกัน

- การบริการ ได้แก่ กิจกรรมเสริมสวยตัดผม ตัดเสื้อผ้า ถ่ายรูป ซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า และปั้มน้ำมัน มี 891 แห่ง

- บริษัทสำนักงาน ได้แก่ บริษัทสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ สำนักงานรับเหมาก่อสร้าง จัดหางาน ทนายความ เป็นต้น มีอยู่ 132 แห่ง อยู่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา 51 แห่ง หรือร้อยละ 38.6

- คลินิกมีอยู่ 87 แห่ง อยู่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา 26 แห่ง
- ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ 16 แห่ง อยู่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา 8 แห่ง
- โรงแรม มีอยู่ 5 แห่ง
- โรงภาพยนตร์ มีอยู่ 3 แห่ง
- สถานบันเทิง มีอยู่ 5 แห่ง
- ภัตตาคาร มีอยู่ 7 แห่ง

2. การจ้างงาน

เมื่อพิจารณาการจ้างงานของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยข้อมูลจากสำมะโนประชากร กรุงเทพมหานคร ปี 2503, 2513 และ 2523 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติจะพบว่า ในปี 2503 ประชากรรวมกรุงเทพมหานครมี 2,136,435 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน (อายุ 11 ปีขึ้นไป) จำนวน 1,437,792 คน คิดเป็นร้อยละ 67.30 ของประชากรรวม โดยเป็นผู้มีงานทำ 811,414 คนหรือร้อยละ 37.98 มีผู้ว่างงาน 22,472 คน

ในปี 2513 ประชากรกรุงเทพมหานครเพิ่มเป็น 3,077,336 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน 2,212,813 คน คิดเป็นร้อยละ 71.91 ของประชากร โดยเป็นผู้มีงานทำ 1,139,065 คน หรือร้อยละ 37.02 มีผู้ว่างงาน 88,731 คน ต่อมาในปี 2523 ประชากรรวมกรุงเทพมหานครมี 4,697,071 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน 3,737,908 คน คิดเป็นร้อยละ 79.58 ของประชากรรวม โดยเป็นผู้มีงานทำ 2,013,999 คนหรือร้อยละ 42.88 มีผู้ว่างงาน 167,180 คน

การจ้างงานในแต่ละสาขาของกรุงเทพมหานครจะพบว่า ในปี 2503 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรม 157,414 คน หรือร้อยละ 19.40 ของผู้มีงานทำ ในสาขาก่อสร้างมี 149,544 คน หรือร้อยละ 18.42 และในสาขาการค้า-บริการมี 504,456 คนหรือร้อยละ 62.17 ในปี 2513 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรมลดลงเหลือ 117,804 คนหรือร้อยละ 10.43 ของผู้มีงานทำ ในสาขาก่อสร้างมี 240,457 คน หรือร้อยละ 21.10 และในสาขาการค้า-บริการมี 779,804 คนหรือร้อยละ 68.47 และในปี 2523 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรมเหลือเพียง 11,367 คนหรือร้อยละ 5.48 ของผู้มีงานทำ และเพิ่มจำนวนในอีก 2 สาขา คือ สาขาก่อสร้าง 486,179 คนหรือร้อยละ 24.14 และในสาขาการค้า-บริการมี 1,417,453 คนหรือร้อยละ 70.38

เห็นได้ว่า การจ้างงานในสาขาการค้า-บริการมีสัดส่วนสูงที่สุด รองลงมาเป็นการจ้างงานในสาขาก่อสร้างและเกษตรกรรม ในช่วงปี 2503, 2513 และ 2523 สัดส่วนการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรมมีสัดส่วนลดลงโดยตลอด โดยที่ในสาขาก่อสร้างมีอัตราการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 6.07 ต่อปี และสาขาการค้า-บริการ อัตราขยายตัวร้อยละ 5.30 ต่อปี

ระบบการระบายน้ำ เขตคลองสานมีความยาวท่อระบายน้ำ 19,006 เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นในด้วยกันมีมากกว่าเขตป้อมปราบ สัมพันธวงศ์และปทุมวัน แต่มีลำคลองต่าง ๆ มากมาย ที่ช่วยในการระบายน้ำทิ้งจากชุมชนไปออกยังแม่น้ำเจ้าพระยา อย่างไรก็ตาม ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขังรุนแรงในพื้นที่ ยกเว้นบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงถนนเจริญนคร เป็นแนวยาวจากเหนือไปได้ ที่มีระดับน้ำสูงกว่าปกติของแม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูน้ำหลากดั่งที่กล่าวแล้ว

ระบบประปา เขตคลองสานได้รับน้ำจากการประปานครหลวงจากทางโรงสูบน้ำท่าพระ มีการให้บริการอย่างทั่วถึง จึงไม่มีปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาในพื้นที่แต่อย่างใด

ระบบไฟฟ้า เขตคลองสานได้รับไฟฟ้าจากสถานีไฟฟ้าย่อยบางกอกน้อยของการไฟฟ้านครหลวง สามารถจ่ายไฟได้ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ ไม่มีปัญหาในด้านการใช้ไฟฟ้าแต่อย่างใด โดยแบ่งเป็นการจ่ายไฟแก่บ้านพักอาศัย ร้อยละ 83.06 ธุรกิจต่าง ๆ ร้อยละ 16.53

ระบบโทรศัพท์ เขตคลองสานได้รับการให้บริการผ่านที่ทำการชุมสายโทรศัพท์ธนบุรี ถนนลาดหญ้า สามารถให้บริการทั่วถึง ในปี 2528 มีเลขหมายเต็ม 21,000 เลขหมาย สูงที่สุดในย่านฝั่งธนบุรี มีคู่สายว่าง 5,803 เลขหมาย คู่สายสำรอง 3,012 เลขหมาย และ Waiting List 13,520 ราย

ระบบการคมนาคมขนส่ง ปัจจุบันมีรถโดยสารองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ผ่านเข้ามาในพื้นที่ 30 สายทาง เป็นรถปรับอากาศ 2 สาย มีท่ารถต้นทาง 5 สาย เป็นที่ตั้งของที่ทำการองค์การขนส่งมวลชน เขต 5 ในแขวงบางลำภูกลาง ปริมาณรถโดยสารส่วนใหญ่จะผ่านพื้นที่ทางตอนเหนือ(ถนนประชาธิปไตย) การติดต่อกับฝั่งกรุงเทพมหานครที่สำคัญอีกทางหนึ่งคือการเดินทางติดต่อโดยใช้เรือข้ามฟาก ถึงแม้ว่าจะมีสะพานข้ามแม่น้ำในบริเวณใกล้เคียงกับท่าข้าม ท่าข้ามก็ยังคงมีความสำคัญในปัจจุบัน ไม่เพียงจะเป็นเส้นทางติดต่อระหว่างย่านพักอาศัยกับแหล่งงานหรือย่านการค้าเท่านั้น ยังใช้เพื่อเป็นการลดหรือย่นระยะทางและเวลาการเดินทางได้อีก อันเนื่องจากปัญหาการจราจรของกรุงเทพมหานคร ท่าข้ามจะทำหน้าที่ในการเชื่อมย่านชุมชนสองฝั่งเข้าด้วยกัน เป็นย่านชุมทาง จุดต่อรถ ตลอดจนการบริการอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการเดินทางไปสู่จุดหมายได้เร็วขึ้น เช่นต้นทางรถเมล์ รถสองแถว มอเตอร์ไซด์รับจ้าง เป็นลักษณะการเดินทางจะเป็นการติดต่อระหว่างที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานและมีความต้องการสม่ำเสมอทุกวัน ความถี่ของการให้บริการจะมีในช่วงเช้า-เย็น และวันหยุดราชการจะน้อยกว่าวันธรรมดา ในพื้นที่เขตคลองสานมีจำนวนท่าโดยสารเรือข้ามฟาก 11 ท่า ที่สำคัญคือ ท่าที่สำคัญคือ ท่ารถไฟ-สี่พระยา ท่าดินแดง-ราชวงศ์ และท่าคูเมกซ์-สวนพลู

การศึกษาของสำนักผังเมือง ในปีพ.ศ.2526 กรุงเทพมหานครมีการจ้างงานทั้งหมด 2,171,060 คน โดยกระจายอยู่ในเขตต่างๆ กลุ่มที่มีการจ้างงานมากที่สุดคือกลุ่มของเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีการจ้างงานทั้งสิ้น 1,344,320 คนหรือร้อยละ 61.92 ของการจ้างงานทั้งหมด เขตที่มีการจ้างงานสูงสุด ได้แก่ เขตบางรัก คิดเป็นร้อยละ 11.8 ของการจ้างงานทั้งหมด เมื่อมีการจัดกลุ่มการจ้างงานของกรุงเทพมหานครออกเป็น 5 กลุ่มจะพบว่า

- กลุ่มที่ 1 มีสัดส่วนการจ้างงานมากกว่าร้อยละ 10 ของการจ้างงานทั้งหมด ได้แก่ เขตบางรัก พระนคร และพระโขนง
- กลุ่มที่ 2 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 7-8 ได้แก่เขตป้อมปราบฯ ปทุมวัน และพญาไท
- กลุ่มที่ 3 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 5-6 ได้แก่เขตสัมพันธวงศ์ ยานนาวา และบางเขน
- กลุ่มที่ 4 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 2-4 ได้แก่ เขตดุสิต บางกะปิ ห้วยขวาง ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ บางขุนเทียน บางกอกน้อย ธนบุรี และเขตคลองสาน
- กลุ่มที่ 5 มีสัดส่วนการจ้างงานต่ำกว่าร้อยละ 2 ได้แก่ บางกอกใหญ่ มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง หนองแขม และตลิ่งชัน

โดยที่การจ้างงานส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในของเขตต่อเนืองกับเขตชั้นในและชั้นกลาง และมีสัดส่วนของการจ้างงานในฝั่งพระนคร สูงกว่าในฝั่งธนบุรีของกรุงเทพมหานคร

3. แรงงานในสถานประกอบการ

ในปี 2526 เขตคลองสานมีแรงงานลูกจ้างในสถานประกอบการทั้งสิ้น 13,897 คน เป็นสัดส่วนร้อยละ 1.66 ของแรงงานลูกจ้างทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร หรือร้อยละ 10.83 ของแรงงานในพื้นที่ฝั่งธนบุรี ประกอบด้วยแรงงานชาย 7,054คน และแรงงานหญิง 6,843คน เมื่อเปรียบเทียบกับแรงงานลูกจ้างของเขตคลองสานในปี 2521 เพิ่มขึ้น 4,402 คน (ร้อยละ 9.2 ต่อปี)

4. ศูนย์การค้า

ในเขตคลองสานมีศูนย์การค้า 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการ โดยสองแห่งแรกตั้งอยู่ในย่านชุมชนวงเวียนใหญ่ คือห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล สาขาลาดหญ้า และห้างสรรพสินค้าเมอรัรี่คิงส์ สาขาวงเวียนใหญ่ นับเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของฝั่งธนบุรี การกระจุกตัวกันของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ 2 แห่ง และห้างสรรพสินค้าเล็กในบริเวณอีก 2 แห่งและตลาดขนาดใหญ่อีก 3 แห่งในบริเวณทำให้เป็นแรงดึงดูดให้เกิดการค้าบริการในละแวกใกล้เคียง และมีผู้เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่งเพิ่งเกิดขึ้นได้ไม่นานนักในปี 2529 คือ ศูนย์การค้าชอปปิงเซ็นเตอร์ ตั้งอยู่บริเวณเชิงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินประกอบไปด้วยอาคารชุดพักอาศัย 32 ชั้น สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร ท่าเรือและที่จอดรถอยู่ในบริเวณ ซึ่งออกมาในรูปแบบของ Complex Building อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าหลังนี้ส่งผลต่อกิจกรรมต่อเนื่องในเขตคลองสานน้อยกว่า 2 แห่งแรก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้สูงในย่านบางรัก สีลม ซึ่งเข้าถึงได้โดยรถยนต์ส่วนบุคคล และทางเข้าทางน้ำจากท่าเรือในฝั่งพระนคร อาทิ ท่าเรือโอเรียนเต็ล ท่าเรือโรงแรมแห่งกรีลา

5. ตลาด

ในปี 2525 เขตคลองสานมีตลาด 11 แห่ง จำนวนทั้งสิ้น 1,711 แผง โดยประกอบด้วยตลาดเอกชน 9 ตลาด จำนวน 992 แผง และตลาดสาธารณะซึ่งอยู่ในความดูแลของสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร 2 แห่ง 719 แผง ตลาดส่วนใหญ่เป็นแหล่งบริการสินค้า อุปโภคบริโภค เครื่องนุ่งห่ม และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในวิถีประจำวัน โดยตลาดขนาดใหญ่ จะรวมกันอยู่ในบริเวณวงเวียนใหญ่ 3 แห่งคือตลาดวงเวียนใหญ่เหนือ วงเวียนใหญ่ใต้ และตลาดเงินวิจิตร นอกจากนั้นเป็นตลาดที่กระจายอยู่ในย่านพักอาศัยเช่น ตลาดสมเด็จพระเจ้าพระยา ตลาดท่าดินแดงในแขวงสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตลาดเจริญนครในแขวงบางลำภูและตลาดขนาดเล็กที่กระจายอยู่ทั่วไป ส่วนใหญ่จะลดจำนวนลง มีบางตลาดที่เลิกกิจการ เช่น ตลาดลาดหญ้า เป็นต้น

3.2.4 ลักษณะสาธารณูปการ

เขตคลองสานมีที่ตั้งสถานที่ราชการ และองค์กรรัฐวิสาหกิจที่ให้บริการแก่ประชาชน สถานที่ราชการในเขตคลองสานที่สำคัญ มีดังนี้

- 1) ที่ว่าการเขตคลองสาน
- 2) สำนักงานการศึกษา สังกัดกรุงเทพมหานคร
- 3) สถานีตำรวจ เป็นสถานีตำรวจนครบาล 4 แห่งคือ สถานีตำรวจนครบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา สถานีตำรวจนครบาลปากคลองสาน สถานีตำรวจนครบาลสำหรับ สถานีตำรวจนครบาลบุปผาราม นอกจากนี้ยังมีสถานีตำรวจดับเพลิงคลองสานอีก 1 แห่ง และกองกำกับการตำรวจนครบาลที่ 16 สังกัดกรมตำรวจ กระทรวงมหาดไทย
- 4) โรงพยาบาลและศูนย์บริการสาธารณสุข คือ โรงพยาบาลตากสิน โรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา สังกัดกระทรวงสาธารณสุข และศูนย์บริการสาธารณสุข 28 ลาดหญ้า
- 5) ธนาคารออมสิน สาขาคองสาน
- 6) สำนักงานภาษีสรรพากร เขตพื้นที่ 8
- 7) ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สาขาคองสาน
- 8) โรงเรียนองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ (ออป.)
- 9) ชุมสายโทรศัพท์ลาดหญ้า
- 10) สหกรณ์กรุงเทพจำกัด สาขาลาดหญ้า
- 11) สถานธนาบาล วงเวียนเล็ก สังกัดกรุงเทพมหานคร

3.2.5 ลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรม

สภาพทางสังคม

จากชุมชนเกษตรที่มีลำคลองน้อยใหญ่มากมาย มีการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมหลัก มีประชากรอาศัยอยู่ไม่มากนัก ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำสวนผลไม้ รับราชการ และค้าขาย ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาบ้านเมือง ตัดถนนหนทาง ประกอบกับการสร้างสะพานหลายแห่งทำให้การคมนาคมติดต่อระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีสะดวกสบายมากขึ้น มีประชากรย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเข้ามาประกอบอาชีพต่าง ๆ อย่างหนาแน่น การเปลี่ยนแปลงสภาพท้องถิ่นเป็นไปอย่างรวดเร็ว จากพื้นที่สวนกลายเป็นอาคารตึกแถว ร้านค้า อาคารพาณิชย์และโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม สภาพเศรษฐกิจเติบโตรวดเร็ว การอยู่อาศัยของประชาชนเป็นไปอย่างแออัดหนาแน่นขึ้น ปัจจุบันประชากรในเขตส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขายมากที่สุด

คิดเป็นร้อยละ 68.8 และ 24.6 ตามลำดับ นอกจากนั้นจะประกอบอาชีพราชการและอื่น ๆ อีก ร้อยละ 7.6 โดยประชากรส่วนใหญ่ร้อยละ 90 นับถือศาสนาพุทธ รองลงมาเป็นศาสนาอิสลาม ประมาณร้อยละ 8 ที่เหลือเป็นศาสนาอื่น ๆ

การสาธารณสุข

ในพื้นที่มีโรงพยาบาลของรัฐ 2 แห่ง โรงพยาบาลเอกชน 2 แห่ง ศูนย์บริการ สาธารณสุข 1 แห่ง คลินิกเอกชน 63 แห่ง

โรงพยาบาลตากสิน เป็น 1 ใน 4 แห่งของโรงพยาบาลในสังกัดสำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร มีจำนวนเตียง 297 เตียง และจำนวนเตียงเด็กแรกเกิดอีก 43 เตียง แพทย์ 74 คน พยาบาล 287 คน และเจ้าหน้าที่พยาบาลอีก 31 คน มีจำนวนผู้ป่วยนอกในปี 2529 จำนวน 290,377 ราย ผู้ป่วยในจำนวน 15,913 ราย เมื่อจำแนกตามงาน 19 ประเภทพบว่า ให้บริการผู้ป่วยนอกที่ต้องบำบัดการติดยาเสพติดมากที่สุด ร้อยละ 22.21 รองลงมาเป็นอายุรกรรมทั่วไปและสูติกรรม คิดเป็นร้อยละ 11.55 และ 9.98 ตามลำดับ³⁴ ในอนาคตโรงพยาบาล นี้จะมีบทบาทที่สำคัญมากขึ้น เนื่องจากจะมีการสร้างตึกผู้ป่วยนอกใหม่สูง 17 ชั้น ซึ่งเริ่มดำเนินการแล้วตั้งแต่ปี 2530 เมื่อเสร็จจะเป็นอาคารบริการของรัฐที่สูงที่สุดเขต และจะเป็นศูนย์การ ให้บริการด้านสาธารณสุขที่ใหญ่ที่สุดในย่านนี้รองจากโรงพยาบาลศิริราช

ศูนย์บริการสาธารณสุข 28 ลาดหญ้า ตั้งอยู่แขวงสมเด็จเจ้าพระยา เป็นหนึ่งในศูนย์ บริการสาธารณสุข จำนวน 57 แห่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีที่ตั้งอยู่ฝั่งธนบุรี 14 ศูนย์ฯ ในปี 2529 มีจำนวนผู้ป่วยของศูนย์ฯ นี้ 15,272 คน คิดเป็นร้อยละ 11 ของประชากรเขต

โรงพยาบาลอีกหนึ่งแห่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่คือ โรงพยาบาลสมเด็จเจ้าพระยา เป็นสถาน พยาบาลเฉพาะโรคของกระทรวงสาธารณสุข ที่ให้บริการเฉพาะการบำบัดทางจิต ประสาทและ ผู้ป่วยเจ็บทางสมอง เป็นสถานพยาบาลเก่าแก่ที่มีมานานเกือบ 100 ปี มีพื้นที่กว่า 40 ไร่ ใช้ กลุ่มบ้านพักของเสนาบดีกรมท่าในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นที่ตั้ง ปัจจุบันเป็นสถานที่เดียวที่สำนักผัง เมืองกำหนดให้เป็นการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ(สินน้ำเงิน) ในพื้นที่เขตคลองสาน

³⁴ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2529 หน้า

กลุ่มสมาคมทางสังคม และศาสนสถานที่สำคัญ

เขตคลองสานมีสมาคม 12 แห่ง มูลนิธิ 9 แห่ง เช่น สมาคมร่วมมิตรคลองสาน แขวงคลองสาน สมาคมฌาปนกิจสงเคราะห์จงเจริญรัตน์ แขวงคลองตันไทร สมาคมชาวท่าดินแดง แขวงคลองสาน เป็นต้น ศาสนสถาน ประกอบด้วยปูชนียสถานและบริเวณอนุรักษที่สำคัญของพื้นที่ คือวัดในพุทธศาสนา 8 แห่ง โบสถ์คริสต์ 2 แห่ง ศาลเจ้า 2 แห่ง มัสยิด 3 แห่ง อนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินในบริเวณวงเวียนใหญ่และบ่อมป้องกันจามิตรใกล้ที่ว่าการเขตคลองสาน

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สวนสาธารณะในเขตคลองสาน ที่มีอยู่เป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก ที่ให้บริการชุมชนโดยรอบ ในระยะเดินเท้าถึง ในเขตคลองสานมีพื้นที่ทั้งหมด 29.87 ไร่ กระจายอยู่ในบริเวณสถานที่ราชการและที่โล่งสาธารณะเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นสวนหย่อม จำนวน 6 แห่ง เป็นบริเวณสวนริมน้ำ 2 แห่ง ได้แก่

- สวนหย่อม ลาดหญ้า ท่าดินแดง
- สวนหย่อม มุมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดกับถนนลาดหญ้า
- สวนหย่อม หน้าเขตบริเวณที่ทำการเทศบาลเดิม
- สวนหย่อม ริมคลองสมเด็จพระเจ้าพระยา
- สวนหย่อม เชิงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน
- สวนหย่อม เชิงสะพานพุทธฝั่งตะวันตก

เนื้อที่ทั้งหมดของสวนสาธารณะต่อการให้บริการประชาชนทั้งเขตคลองสานคิดเป็นสัดส่วน 0.21 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน หรือ 0.04 ตารางเมตรต่อคน หรือเท่ากับ 1 ไร่ต่อ 6,520 คน จากสัดส่วนดังกล่าวนับเป็นมาตรฐานที่ต่ำมาก แสดงถึงความขาดแคลนสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของชุมชนนักอาศัย เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดพื้นที่บริการของสวนสาธารณะขนาดเล็กเท่ากับ 1.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน เขตคลองสานควรจะมีพื้นที่สวนสาธารณะเท่ากับ 270 ไร่

การมีส่วนร่วมทางสังคมและการเมือง

บทบาทในการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชากรในเขตคลองสาน ในปี 2529 มีประชากรที่มีสิทธิเลือกตั้ง 81,221 คน คิดเป็นร้อยละ 59 ของประชากรทั้งเขต มีผู้ไปใช้สิทธิ 29,910 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.83 นับว่าต่ำที่สุดเป็นอันดับสองของผังธนบุรี รองจากเขตบางกอกน้อย (36.16%) ซึ่งเป็นลักษณะทั่วไปของประชากรเขตเมือง

3.4 การใช้ที่ดิน

ในการศึกษาการใช้ที่ดินครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ระดับ คือ

1) การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี2511-2529 เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา คือฝั่งตะวันออก(พระนคร) และฝั่งตะวันตก(ธนบุรี) และการใช้ที่ดินเขตเมืองหรือเขตชั้นใน 11 เขตของกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงบทบาทการใช้ที่ดินประเภทหลัก ๆ ของพื้นที่เขตคลองสานในระดับกรุงเทพมหานคร

2) การศึกษาสภาพการใช้ที่ดินของเขตคลองสานในช่วงปีต่าง ๆ ปี2528 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตคลองสาน เพื่อดูแนวโน้มของเขตว่าจะมีแนวโน้มไปในทิศทางใดและมีบทบาทที่แปรเปลี่ยนในแต่ละช่วงเวลาอย่างไร

3) การศึกษาการใช้ที่ดินระดับแขวงและรายบล็อกในเขตคลองสาน ปี2528 เพื่อที่จะศึกษาสภาพการใช้ที่ดินรายบล็อกของแขวงต่าง ๆ ในเขตคลองสาน เพื่อความเข้าใจถึงสภาพการใช้ที่ดินอย่างชัดเจน อันจะเป็นประโยชน์ในการจัดวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินที่มีอยู่เดิมของเขตคลองสานและบทบาทที่ควรจะเป็น

1) การศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

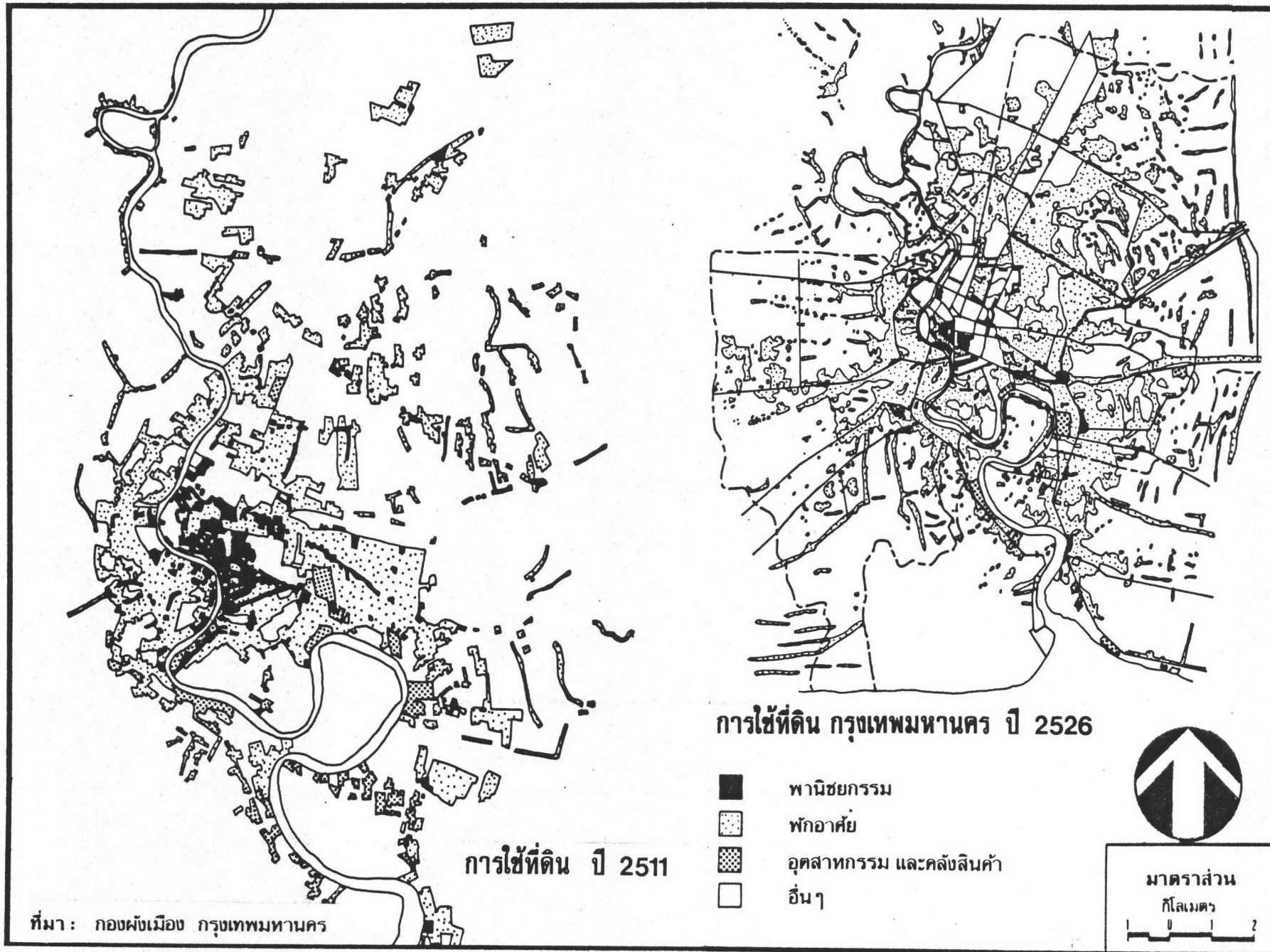
จากการสำรวจการใช้ที่ดินของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ในปี 2511 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เมือง (Built-up Area) ของพื้นที่เขตเทศบาลนครหลวง-ธนบุรี เนื้อที่ 111,531 ไร่ เป็นพื้นที่พักอาศัยสูงสุด ร้อยละ 50.94 รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินสถาบันราชการและพื้นที่พาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 17.13 และ 9.11 ตามลำดับ โดยพื้นที่ฝั่งพระนคร มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ 47.12 รองลงมาเป็นที่ดินสถาบันราชการและพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 20.36 และ 8.91 ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ฝั่งธนบุรีมี พื้นที่พักอาศัย ร้อยละ 67.54 รองลงมาเป็นที่พาณิชย์กรรม และที่ศาสนสถาน คิดเป็นร้อยละ 9.98 และ 5.46 ตามลำดับ โดยที่สัดส่วนพื้นที่พักอาศัยฝั่งพระนครต่อฝั่งธนบุรีเท่ากับ 3 : 1

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะเขตชั้นใน 10 เขตในปี 2511 จะพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงเป็นหลักคือร้อยละ 49.78 ของที่ดินในเขตชั้นในทั้งหมด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินของสถาบันราชการและพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ร้อยละ 16.20 และ 16.08 ตามลำดับ โดยฝั่งพระนครมีเขตปทุมวัน บางรัก ดุสิตและพญาไทเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินหลักเป็น

พื้นที่พักอาศัย เขตบ่อมปราบฯและสัมพันธวงศ์มีบทบาทหลักเด่นในทางพาณิชย์กรรม และการใช้ที่ดินของสถาบันราชการเป็นหลักอยู่ในเขตพระนคร โดยสรุปเขตชั้นในฝั่งพระนครมีการใช้ที่ดินหลักเป็นการพักอาศัย ร้อยละ44.37 รองลงมาเป็นสถาบันราชการและการค้า ส่วนเขตชั้นในฝั่งธนบุรี อันประกอบด้วยเขตธนบุรี คลองสานและบางกอกใหญ่ มีพื้นที่ร้อยละ68.51 เป็นที่พักอาศัย รองลงมาเป็นพาณิชย์กรรมและศาสนสถาน ร้อยละ12.48 และ5.36 ตามลำดับ โดยเขตบางกอกใหญ่มีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยสูงสุด ร้อยละ73.77 รองลงมาเป็นเขตธนบุรี(71.89) และคลองสาน(56.45%) โดยเขตคลองสานมีพื้นที่พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมสูงสุดในเขตชั้นในฝั่งตะวันตก ร้อยละ16.08 และ10.91 ของพื้นที่เขต

10ปีต่อมา การสำรวจการใช้ที่ดินของสำนักผังเมืองในปี2522 ซึ่งเนื้อที่เมืองคิดเต็มพื้นที่กรุงเทพมหานคร เนื้อที่980,334.06ไร่ ทำให้ประเภทการใช้ที่ดินที่จำแนกขึ้นในปี2511 เปลี่ยนแปลงไป คือมีสัดส่วนของพื้นที่ว่างถึงร้อยละ 77.11 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร และถ้าพิจารณาเฉพาะ built-up area แล้วการใช้ที่ดินหลักยังคงไม่เปลี่ยนไปจากปี2511 คือ เป็นพื้นที่พักอาศัยสูงสุด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินสถาบันราชการและพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยพื้นที่ฝั่งพระนคร มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ17.17 มีสัดส่วนที่ว่างร้อยละ74.49 ส่วนพื้นที่ฝั่งธนบุรีมีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ11.86 มีสัดส่วนที่ว่างร้อยละ 83.62 โดยที่สัดส่วนพื้นที่พักอาศัยฝั่งพระนครต่อฝั่งธนบุรียังเท่ากับอัตรา 3 : 1

ในการพิจารณาเฉพาะเขตชั้นใน11เขตในปี2522 จะพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงเป็นหลักคือร้อยละ39.69 ของที่ดินในเขตชั้นในทั้งหมด รองลงมาเป็นที่ว่างและพาณิชย์กรรม ร้อยละ21.56 และ15.07 ตามลำดับ โดยมีเขตดุสิต ญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี คลองสานและบางกอกใหญ่เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินหลักเป็นพื้นที่พักอาศัย เขตบ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และเขตพระนครมีบทบาทหลักเด่นในทางพาณิชย์กรรม ส่วนเขตบางรักและปทุมวันสัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยลดลงมาเพิ่มที่ว่างมากขึ้นจนเป็นพื้นที่หลักของทั้งสองเขต ซึ่งหมายความว่าถึงการรอกการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดิน กล่าวโดยสรุปเขตชั้นในฝั่งพระนครมีการใช้ที่ดินหลักเป็นการพักอาศัยเหมือนเดิมแต่สัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ33.34 รองลงมาเป็นที่ว่างและการค้า ส่วนเขตชั้นในฝั่งธนบุรี บทบาทหลักด้านพื้นที่พักอาศัยลดลงเล็กน้อย เหลือร้อยละ 62.77 ของพื้นที่ รองลงมาเป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่างและพื้นที่พาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ13.66 และ10.21 ตามลำดับ โดยเขตบางกอกใหญ่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยสูงสุด ร้อยละ76.86 รองลงมาเป็นเขตธนบุรีลดลงเหลือร้อยละ 54.74 และคลองสานลดลงเล็กน้อย 55.45 โดยเขตคลองสานมีพื้นที่ว่างและพาณิชย์กรรมสูงสุดในเขตชั้นในฝั่งตะวันตก ร้อยละ20.80 และ11.17 ของพื้นที่เขต



สำหรับการสำรวจการใช้ที่ดินของสำนักผังเมืองในอีก 4 ปีต่อมา สัดส่วนการใช้ที่ดินหลักยังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2522 คือ ยังคงมีพื้นที่ว่างสูงสุด ร้อยละ 64.29 ลดลงจากปี 2522 ก่อนข้างรวดเร็ว (ประมาณ 125,600 ไร่ หรือเฉลี่ยปีละ 31,000 ไร่) ซึ่งตีความได้ว่าเป็นการขยายตัวของพื้นที่เมืองเข้าไปในพื้นที่ว่างเปล่าหรือการเปลี่ยนรูปการใช้ที่ดิน สำหรับการการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่พักอาศัยมีสัดส่วนสูงขึ้นคือร้อยละ 16.28 รองลงมายังคงเป็นการใช้ที่ดินสถาบันราชการ และพื้นที่พาณิชย์กรรม ปริมาณใกล้เคียงกันโดยที่กิจกรรมหลังเติบโตเร็วกว่าคิดเป็นร้อยละ 2.51 และ 2.50 ตามลำดับ โดยที่สัดส่วนพื้นที่พักอาศัยผังพระนครต่อผังธนบุรียังคงเป็นอัตรา 3 : 1

ในการพิจารณาเฉพาะเขตชั้นใน 11 เขตในปี 2526 จะพบว่า แม้การใช้ที่ดินหลักยังคงเหมือนปี 2522 แต่ก็มีสัดส่วนลดลง คือการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเหลือ ร้อยละ 29.73 ของที่ดินในเขตชั้นในทั้งหมด รองลงมาเป็นที่ว่างลดลงเหลือ ร้อยละ 16.53 และพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย คือร้อยละ 15.23 โดยมีเขตปทุมวัน บางรัก ญาไท ธนบุรี คลองสานและบางกอกใหญ่เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินหลักเป็นพื้นที่พักอาศัย เขตบ่อผุดฯ สัมพันธวงศ์และเขตพระนครยังคงมีบทบาทหลักเด่นในทางพาณิชย์กรรม ส่วนเขตห้วยขวางสัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยลดลงมาเพิ่มที่ว่างมากขึ้น ส่วนเขตดุสิตสัดส่วนพื้นที่อยู่อาศัยลดลง มาเพิ่มการใช้ที่ดินสถาบันราชการมากขึ้นจนเป็นบทบาทเป็นหลักของเขตไป กล่าวโดยสรุปเขตชั้นในผังพระนครแม้จะมีการใช้ที่ดินหลักเป็นการอยู่อาศัย แต่สัดส่วนยังคงลดลงเหลือเรื่อย ๆ ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละเขตของผังพระนครมีสูงมาก ส่วนเขตชั้นในผังธนบุรีบทบาทหลักด้านพื้นที่พักอาศัยยังคงลดลงโดยต่อเนื่อง เหลือร้อยละ 41.42 ของพื้นที่ รองลงมาเป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พาณิชย์กรรมคิดเป็นร้อยละ 16.90 และพื้นที่ว่างลดลงเหลือร้อยละ 9.7 โดยที่เขตบางกอกใหญ่ยังคงมีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยสูงสุด แต่ก็ลดลงเหลือร้อยละ 52.02 รองลงมาเป็นเขตคลองสาน ลดลงเหลือร้อยละ 42.01 และเขตธนบุรีลดลงมากที่สุด เหลือเพียงร้อยละ 33.42 แต่กลับเพิ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงกว่าปี 2522 ถึง 3 เท่า เป็นร้อยละ 21.43 ของพื้นที่เขต ขยับไปเป็นอันดับหนึ่งแทนที่เขตคลองสาน ซึ่งพาณิชย์กรรมลดลงเล็กน้อยเหลือร้อยละ 16.13 ของพื้นที่เขต

สำหรับการสำรวจการใช้ที่ดินของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ในปี 2529 จำแนกประเภทการใช้ที่ดินและตีความพื้นที่แตกต่างกันไปบ้าง คือ สัดส่วนการใช้ที่ดินหลักของกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ว่างร้อยละ 39.77 รองลงมาเป็นที่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ร้อยละ 34.62 และ 11.51 ตามลำดับ ซึ่งสัดส่วนของ built-up area แตกต่างไปคือสัดส่วนการใช้ที่ดินสถาบันราชการสูงกว่าพื้นที่พาณิชย์กรรม สำหรับการการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่พักอาศัยผังธนบุรีมีสัดส่วนสูงกว่าผังพระนคร ร้อยละ 12.26 : 11.36 โดยที่สัดส่วนพื้นที่พักอาศัยผังพระนครต่อผังธนบุรีเปลี่ยนไปเป็นอัตรา 2 : 1

ตารางที่ 3.17 เปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ปี2511,2522,2526 และ2529

การใช้ที่ดิน	ผังพระนคร	ผังธนบุรี	ปี2511*	ผังพระนคร	ผังธนบุรี	ปี2522*	ผังพระนคร	ผังธนบุรี	ปี2526*	ผังพระนคร	ผังธนบุรี	ปี2529**
คลังสินค้า	1,331.60	674.70	2,006.30	1,461.65	598.62	2,060.27	2,285.80	726.45	3,012.25	2,681.39	1,325.65	4,007.04
สถาบันราชการ	18,458.60	646.00	19,104.60	16,948.22	1,427.94	18,376.16	22,684.95	1,820.69	24,505.64	25,533.25	973.92	26,507.17
พักอาศัย	42,730.70	14,085.70	56,816.40	120,068.00	33,348.23	153,416.23	124,588.61	34,983.67	159,572.28	78,660.69	34,458.34	113,119.03
พาณิชยกรรม	8,077.90	2,081.90	10,159.80	13,212.04	3,655.06	16,867.10	18,448.77	6,202.91	24,651.68	8,365.53	2,781.52	11,147.05
สาธารณูปโภค/	6,696.00	178.70	6,874.70	3,017.21	282.70	3,299.91	9,448.41	489.48	9,937.89	2,228.30	454.03	2,682.33
ศาสนสถาน	1,970.00	1,137.90	3,107.90	1,597.74	1,362.86	2,960.60	2,836.07	2,076.72	4,912.79	2,423.09	2,003.87	4,426.96
สถาบันการศึกษา	5,006.70	918.00	5,924.70	5,339.28	1,349.22	6,688.50	8,879.07	2,329.27	11,208.34	6,369.00	1,819.09	8,188.09
อุตสาหกรรม	3,949.30	1,132.60	5,081.90	6,930.15	3,521.89	10,452.04	12,012.51	5,301.19	17,313.70	8,940.64	4,818.66	13,759.30
เกษตรกรรม	-	-	-	590.64	136.52	727.16	17,246.55	36,282.59	53,529.14	173,981.44	165,474.28	339,455.72
พักผ่อนหย่อนใจ	2,454.70	0.00	2,454.70	8,708.63	0.63	8,709.26	5,600.31	605.01	6,205.32	2,199.93	298.50	2,498.44
ที่ว่าง	-	-	-	520,839.13	235,062.68	755,901.81	451,680.78	178,635.41	630,316.19	352,634.01	37,281.81	389,915.82
ถนน ซอย	-	-	-	515.64	359.38	875.02	12,913.77	5,520.22	18,433.99	18,208.38	5,821.67	24,030.04
แม่น้ำ ลำคลอง	-	-	-	-	-	-	10,502.72	6,342.77	16,845.49	10,418.81	23,553.92	33,972.73
อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,491.79	259.11	6,750.90
รวม	90,675.50	20,855.50	111,531.00	699,228.33	281,105.73	980,334.06	699,136.32	281,324.68	980,461.00	692,644.46	281,065.27	980,460.63

ที่มา : * สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

** กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ในการพิจารณาเฉพาะเขตชั้นในปี2529 จะพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงเป็นหลักคือร้อยละ 41.63 ของพื้นที่ในเขตชั้นในทั้งหมด รองลงมาเป็นที่ว่างและการใช้ที่ดินของสถาบันราชการ ร้อยละ 13.39 และ 9.86 ตามลำดับ โดยทุกเขตมีการใช้ที่ดินหลักเป็นพื้นที่พักอาศัย ยกเว้นเขตสัมพันธวงศ์ที่มีบทบาทหลักเด่นในทางพาณิชย์กรรม ผังพระนครมีการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 39.27 ส่วนเขตชั้นในฝั่งธนบุรี มีพื้นที่ร้อยละ 51.19 เป็นที่พักอาศัย รองลงมาเป็นที่ว่างและพื้นที่แม่น้ำลำคลอง ร้อยละ 10.61 และ 8.03 ตามลำดับ โดยเขตธนบุรีมีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยสูงสุด ร้อยละ 56.36 รองลงมาเป็นเขตบางกอกใหญ่ ร้อยละ 46.54 และเขตคลองสาน ร้อยละ 45.58 โดยเป็นพื้นที่ที่มีพาณิชย์กรรมสูงสุดในเขตชั้นในฝั่งตะวันตกด้วย

สรุปลักษณะการใช้ที่ดินเด่น ๆ ในปี2529 จากการศึกษาของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร มีดังนี้

1) การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในปี2529 พบว่าเขตพญาไทมีสัดส่วนพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดต่อพื้นที่เขต คือร้อยละ 61.89 เขตธนบุรีเป็นอันดับ2 ส่วนอันดับ3 และ4 เป็นเขตบางกอกใหญ่และเขตคลองสาน หรือเขตชั้นในฝั่งตะวันตกมีพื้นที่พักอาศัยร้อยละ 51.19 ของพื้นที่หรือร้อยละ 5.8 ของกรุงเทพมหานคร โดยมีเขตบางกะปิมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ 12 ของพื้นที่กรุงเทพฯ

2) การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม พบว่าเขตสัมพันธวงศ์มีสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมต่อพื้นที่เขตสูงสุด ร้อยละ 31.34 รองลงมาเป็นเขตบางรักและป้อมปราบฯ เขตคลองสานมีสัดส่วนร้อยละ 5.25 เป็นอันดับ7 ของกรุงเทพฯ

3) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เขตลาดกระบังมีพื้นที่มากที่สุดร้อยละ 19.76 ของพื้นที่อุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร รองลงมาเป็นเขตพระโขนง ร้อยละ 17.79 ส่วนเขตยานนาวามีพื้นที่อุตสาหกรรมมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนพื้นที่เขต ร้อยละ 3.9 รองลงมาเป็นเขตดุสิต เขตคลองสานมีมากเป็นอันดับ 11 ของกรุงเทพมหานคร

4) พื้นที่คลังสินค้า เขตสัมพันธวงศ์มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนพื้นที่เขต คือร้อยละ 7.35 รองลงมาเป็นเขตยานนาวา และเขตคลองสานมีมากเป็นอันดับ3 ร้อยละ 4.74 และ 3.19 ตามลำดับ และเขตยานนาวาจัดว่ามีพื้นที่ประเภทนี้มากที่สุด ร้อยละ 27.29 ของพื้นที่คลังสินค้าในกรุงเทพมหานคร

5) การใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่ศาสนสถาน เขตป้อมปราบฯ มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนพื้นที่เขต ร้อยละ 8.89 รองลงมาเป็นเขตพระนคร และเขตคลองสานมีมากเป็นอันดับ7 ส่วนเขตบางขุนเทียนมีพื้นที่ประเภทนี้มากที่สุด ร้อยละ 14.34 ของพื้นที่ศาสนสถานในกรุงเทพฯ

6) พื้นที่ถนน เขตบ่อมปราบฯ มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับ สัดส่วนพื้นที่เขต ร้อยละ 19.48 รองลงมาเป็นเขตบางรัก ร้อยละ 16.19 ส่วนเขตคลองสานมี สัดส่วนร้อยละ 8.48 ของพื้นที่เขต มากเป็นอันดับ 2 รองจากเขตธนบุรี และจัดว่ามีพื้นที่ประเภท มากเป็นอันดับที่ 8 ของกรุงเทพมหานคร

2) การศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในเขตคลองสาน

สภาพการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในเขตคลองสาน เป็นการรวบรวมการศึกษาการใช้ ที่ดินของเขตในช่วงเวลาที่ผ่านมามีตั้งแต่ปี 2511-2529 ของหน่วยงาน 2 หน่วยคือ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีการแบ่งและจำแนกการใช้ที่ดินที่ แตกต่างกันอย่างออกเป็น 13 ประเภท คือ พื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลัง สินค้า สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน พื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนา สาธารณูปโภค /สาธารณูปการ ถนน ซอย พื้นที่โล่งว่าง เกษตรกรรม แม่น้ำลำคลองและอื่น ๆ โดยมีพื้นที่ ศึกษาเท่ากันแต่การจำแนกในแต่ละช่วงปีแตกต่างกัน โดยข้อมูลที่น่าสนใจที่วิเคราะห์ดังกล่าวใน ปี 2511 2522 และ 2526 เป็นของสำนักผังเมือง และข้อมูลปี 2525 2528 และ 2529 เป็น ของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ดังนี้

1) พื้นที่พักอาศัย ในปี 2511 เป็นการนับเฉพาะพื้นที่ built-up area มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,245.14 ไร่ หรือร้อยละ 56.45 ของพื้นที่ที่สำรวจทั้งหมด มาในปี 2522 พื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 856 ไร่ แต่สัดส่วนโดยรวมลดลงเล็กน้อย เหลือร้อยละ 55.45 ขนาดและสัดส่วนของพื้นที่พัก อาศัยในปีถัดมาลดลงเป็นลำดับ ในปี 2525 ลดลง 300 ไร่ หรือเหลือพื้นที่พักอาศัยร้อยละ 50.23 กระทั่งในปี 2526 สัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 42 จากนั้นในช่วงปี 2528-2529 สัดส่วนพื้นที่พัก อาศัยในปัจจุบันยังมีอยู่ร้อยละ 45.6 ของพื้นที่

2) พื้นที่พาณิชยกรรม มีข้อที่น่าสนใจของพื้นที่พาณิชยกรรม คือ การตีความลักษณะ กิจกรรมที่ต่างกันระหว่างสองหน่วยงาน โดยสำนักผังเมือง สำรวจพื้นที่พาณิชยกรรมในเขต คลองสานในปี 2511 2522 และ 2526 ระบุว่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นลำดับคือ จาก 350 ไร่ เพิ่มเป็น 420 ไร่ และ 610 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16, 11 และ 16 ของพื้นที่ ตามลำดับ ในขณะที่การสำรวจ ของกองผังเมือง ระบุพื้นที่พาณิชยกรรมในปี 2525, 2528 และ 2529 มีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 200 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่เขต

3) พื้นที่อุตสาหกรรม สัดส่วนโดยรวมมีลักษณะลดลง ซึ่งอาจเป็นเนื่องจากนโยบายระดับชาติ ที่ลดการเติบโตและส่งเสริมกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมในเขตนครหลวง ประกอบด้วยลักษณะเด่นของพื้นที่พักอาศัยในเขต ทำให้กิจกรรมอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการอยู่อาศัยจำต้องขยายออกไปจากศูนย์กลางเมือง ในปี 2511 มีพื้นที่อุตสาหกรรมในเขต ประมาณ 240 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่ ช่วงเวลา 10 ปี ลดลงเกือบร้อยละ 50 เหลือพื้นที่เพียง 130 ไร่ จากนั้นลดลงบ้าง เพิ่มบ้าง จนในปัจจุบันเหลือพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 80 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่

4) พื้นที่คลังสินค้า ลักษณะของพื้นที่คลังสินค้าจะคล้ายกับกรณีของพื้นที่พาณิชย์กรรม กล่าวคือ การสำรวจในปี 2511 2522 และ 2526 โดยสำนักผังเมือง พื้นที่คลังสินค้าจะมีค่าอยู่ระหว่าง 70-90 ไร่ ขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนกองผังเมือง กทม. ให้ค่าพื้นที่คลังสินค้าในปี 2525 2528 และ 2529 มีพื้นที่เฉลี่ย 120 ไร่ ขนาดพื้นที่ของสถานประกอบการค่อนข้างคงที่ กล่าวโดยสรุปขนาดพื้นที่คลังสินค้า เฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่เขต

5) พื้นที่สถาบันราชการ ก่อนการเปลี่ยนแปลงจาก "เทศบาลนคร" มาเป็น "กรุงเทพมหานคร" พื้นที่สถาบันราชการมีอยู่ประมาณ 100 กว่าไร่ หรือร้อยละ 4.7 ของพื้นที่เขต ในปี 2511 หลังจากนั้นก็ค่อยๆ ลดลงเป็นลำดับ ปัจจุบันมีพื้นที่สถาบันราชการประมาณ 67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่เขต

6) พื้นที่สถาบันการศึกษา โดยสำนักผังเมือง พื้นที่สถาบันการศึกษาจะมีขนาดพื้นที่อยู่ระหว่าง 70-110 ไร่ ขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนกองผังเมือง กทม. ให้ค่าพื้นที่ในปี 2525-2529 มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 44-53 ไร่ ขนาดพื้นที่ของกิจกรรมประเภทนี้เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน เฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่เขต

7) ศาสนสถาน ขนาดพื้นที่ศาสนสถานในเขตคลองสานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระยะแรก และลดลงในระยะหลัง อาจมีสาเหตุเนื่องจากการเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดยที่ยินยอมของสถาบันศาสนา เช่น วัดยินยอมให้ประชาชนเช่าที่ปลูกบ้าน เป็นต้น ค่าเฉลี่ยของพื้นที่ศาสนสถานในช่วงปี 2511-2529 ประมาณ 108 ไร่ เฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่เขต

8) พื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนา ในปี2511 ไม่มีการสำรวจ แต่ถ้าหากหักพื้นที่ที่เคยสำรวจไว้ในปี2511 หักออกจากพื้นที่เขต พื้นที่ส่วนที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาให้เป็นเมืองโดยการนับรวมที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมเข้าไปด้วยในปี2511 คาดว่ามีประมาณ 1,500ไร่ ในปี2522มีพื้นที่นี้เกือบ 800ไร่ คิดเป็นร้อยละ21 ในปี2526 เหลือประมาณ 240ไร่ หรือร้อยละ 6 ของพื้นที่เขต เนื่องจากเป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ชนิดนี้ เป็นพื้นที่ที่รอการเปลี่ยนแปลง จึงลดลงอย่างรวดเร็ว ในปี2529 มีอยู่เพียง 20ไร่เศษ หรือร้อยละ 0.6 ของพื้นที่เท่านั้น

9) พื้นที่สาธารณูปโภค/สาธารณูปการในเขตคลองสานมีสัดส่วนที่ต่ำมาก ในปี2529 คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของกรุงเทพมหานคร

10) พื้นที่ถนน ซอย เพิ่งจะมีการนับและจัดเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งในปี 2525 โดยกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร สัดส่วนค่อนข้างคงที่ มีพื้นที่นี้ประมาณ 320ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่เขต

11) พื้นที่โล่งว่าง เป็นการจำแนกโดยกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ในปี2525 2528 และ2529 มีค่าเฉลี่ยของพื้นที่เท่ากับ 526ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.7 ของพื้นที่

12) พื้นที่เกษตรกรรม ปัจจุบันยังคงมีเรือสวนกระจายอยู่ในพื้นที่เขต พื้นที่ประมาณ 60ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.6 ของพื้นที่

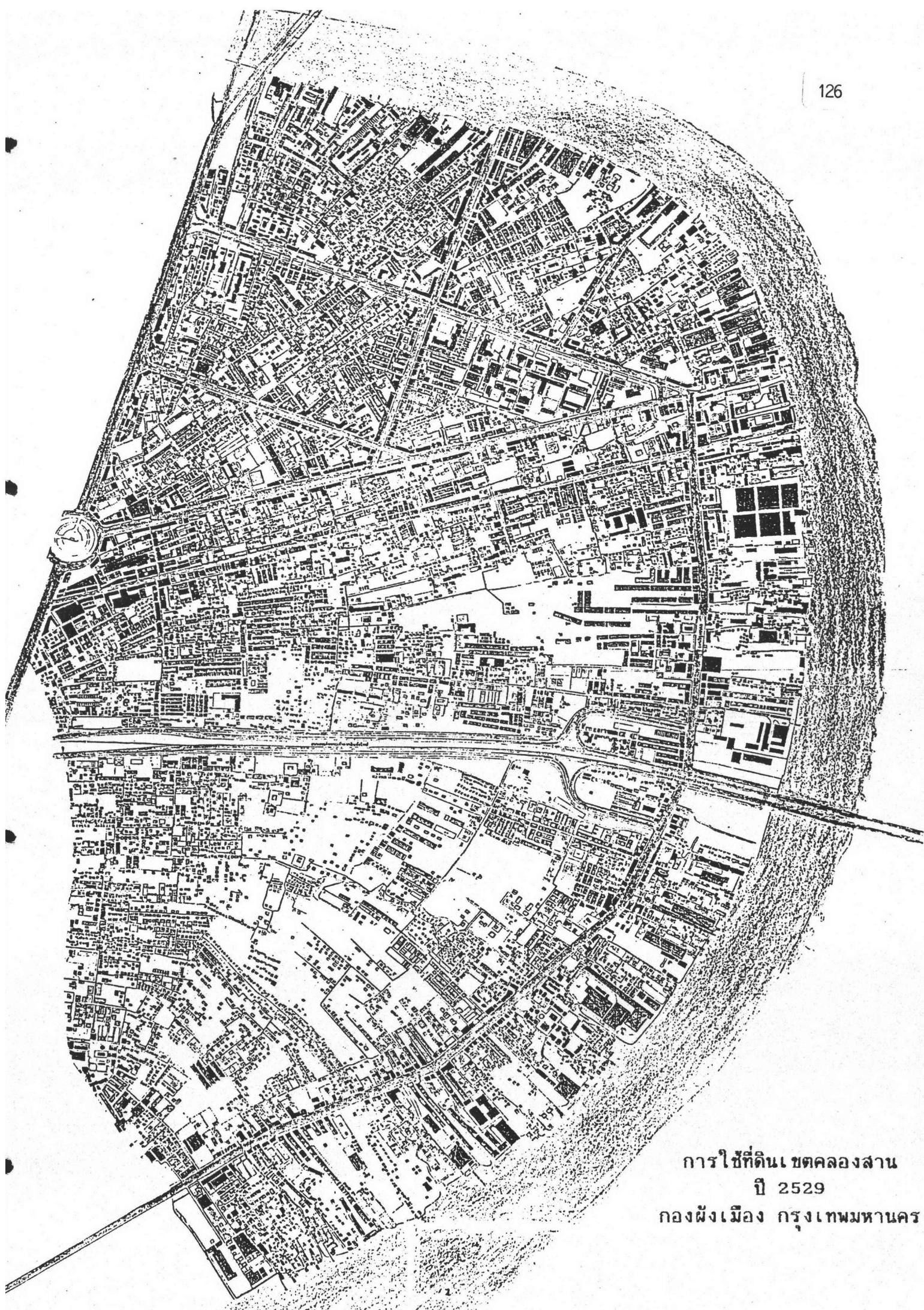
13) พื้นที่แม่น้ำ ลำคลอง เป็นแนวเขตปกครองและเป็นพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของเขตคลองสานและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ตำรวจน้ำ กรมเจ้าท่า มีพื้นที่ค่อนข้างคงที่เฉลี่ยประมาณ 420ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่

14) อื่น ๆ จำแนกโดยกองผังเมือง มีอยู่ร้อยละ 2 ของพื้นที่ ข้อที่น่าสังเกตคือพื้นที่เขตในปี2528 ค่อนข้างสูง โดยปกติขนาดพื้นที่เขตจะอยู่ประมาณ 3,780ไร่ ข้อมูลในปี2528นับจากขนาดพื้นที่รายบล็อก ขนาดพื้นที่จึงเกินไปบ้าง แต่ก็ได้ปรับตัวเลขนี้ในปี2529

ตารางที่ 3.18 เปรียบเทียบประเภทการใช้ที่ดินเขตคลองสาน ปี 2511-2529

ประเภทการใช้ ที่ดิน	ปี2511 ¹		ปี2522 ²		ปี2525 ³		ปี2526 ⁴		ปี2528 ⁵		ปี2529 ⁶	
	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ
พักอาศัย	1245.14	56.45	2101.57	55.45	1899.64	50.23	1,588.76	42.01	1,750.91	45.60	1,723.70	45.58
พาณิชยกรรม	354.60	16.08	423.44	11.17	205.31	5.43	610.12	16.13	201.69	5.25	198.55	5.25
อุตสาหกรรม	240.70	10.91	128.73	3.40	103.85	2.75	182.97	4.84	84.75	2.21	83.43	2.21
คลังสินค้า	71.80	3.25	71.87	1.90	124.00	3.28	91.53	2.42	122.62	3.19	120.71	3.19
สถาบันราชการ	105.40	4.78	78.13	2.06	70.36	1.86	121.97	3.23	67.95	1.77	66.89	1.77
สถาบันการศึกษา	73.40	3.33	73.45	1.94	44.17	1.17	109.38	2.89	53.10	1.38	52.98	1.40
ศาสนสถาน	95.30	4.32	112.49	2.97	111.62	2.95	152.48	4.03	88.87	2.31	87.49	2.31
พื้นที่ยังไม่ได้พัฒนา	-	-	792.20	20.90	-	-	241.30	6.38	21.99	0.57	21.65	0.57
สาธารณูปโภค	19.50	0.88	-	-	-	-	45.74	1.21	2.75	0.07	2.72	0.07
ถนน ซอย	-	-	-	-	315.30	8.34	199.45	5.27	324.84	8.46	320.68	8.48
พื้นที่โล่งว่าง	-	-	-	-	479.02	12.67	-	-	545.58	14.21	537.10	14.20
เกษตรกรรม	-	-	7.81	0.21	-	-	-	-	61.81	1.61	60.85	1.61
แม่น้ำ คลอง	-	-	-	-	428.62	11.33	438.17	11.59	423.98	11.04	417.39	11.04
อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	88.71	2.31	87.73	2.32
รวมพื้นที่	2205.84	100.00	3789.69	100.00	3,781.89	100.00	3,781.87	100.00	3,839.55	100.00	3,781.87	100.00

- ที่มา :
- 1) สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - 2) สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - 3) กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร
 - 4) สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - 5) กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร
 - 6) กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร



การใช้ที่ดินเขตคลองสาน
ปี 2529
กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3) การศึกษาการใช้ที่ดินระดับแขวงและรายบล็อกจากในเขตคลองสาน

การศึกษาลักษณะการใช้ที่ดินและอาคารในเขตคลองสานปัจจุบัน จะใช้ข้อมูลจากการสำรวจในปี 2528 เป็นหลัก ซึ่งเป็นการจำแนกประเภทการใช้ที่ดินและอาคารรายบล็อกจากได้ 13 ประเภท ของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร มีการปรับข้อมูลเพิ่มเติมจากการสำรวจและจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร มาตรฐาน 1:6,000 โดยผู้เขียน โดยจะใช้ข้อมูลส่วนนี้ในการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของพื้นที่

การพิจารณาการใช้ที่ดินในระดับแขวง

1. พื้นที่พักอาศัย

ประกอบด้วยลักษณะอาคารที่แตกต่างกัน 6 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารแถวอยู่อาศัย (เช่น ตึกแถว ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์) หอพัก อาคารชุดอยู่อาศัย (เช่น คอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียมเฉพาะอยู่อาศัย) โดยอาคารเหล่านี้มีหน้าที่ใช้สอยหลักเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว มีจำนวนพื้นที่รวม 1750.91 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.59 ของพื้นที่ทั้งเขต จำแนกพื้นที่พักอาศัยเป็นรายแขวงได้ดังนี้ แขวงบางลำภูล่างมีพื้นที่พักอาศัยมากที่สุด 692.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 39.57 รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทร 466.61 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 26.65 และแขวงคลองสานน้อยที่สุด 295.15 ไร่ และเมื่อคิดร้อยละของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเทียบกับสัดส่วนพื้นที่แขวงพบว่า แขวงสมเด็จฯ มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ 49.41 และ แขวงบางลำภูล่างมีสัดส่วนรองลงมา ร้อยละ 48.40 โดยแขวงคลองตันไทรมีสัดส่วนน้อยที่สุด ร้อยละ 42.10

จำแนกประเภทอาคารพักอาศัย ได้ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว มีจำนวนทั้งสิ้น 7,413 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.65 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนมากเป็นอันดับ 2 รองจากตึกแถว แขวงที่มีอาคารประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงบางลำภูล่าง 3,530 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.62 รองลงมาเป็น แขวงคลองตันไทรและแขวงสมเด็จฯ 2,033 และ 982 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.42 และ 13.25 ตามลำดับ

2) บ้านแฝด มีจำนวนทั้งสิ้น 147 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.85 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด อาคารประเภทนี้มีสัดส่วนในแต่ละแขวงไม่แตกต่างกันคือ แขวงคลองตันไทรมีมากที่สุด 49 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.33 และแขวงคลองสานมีจำนวนน้อยที่สุด 21 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.29

3) บ้านแถว มีจำนวนทั้งสิ้น 1,169 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.72 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด แขวงที่มีอาคารประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงสมเด็จฯ 518 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 44.31 รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง 255 และ 214 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.81 และ 8.31 ตามลำดับ

4) ตึกแถว มีจำนวนทั้งสิ้น 8,621 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 49.59 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนมากที่สุดในเขตคลองสาน แขวงที่มีอาคารประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองตันไทร 2,913 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.79 รองลงมาเป็นแขวงสมเด็จฯ และแขวงบางลำภูล่างจำนวน 2,105 และ 2,035 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.42 และ 23.61 ตามลำดับ

5) อาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนทั้งสิ้น 25 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.14 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด แขวงที่มีอาคารประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองตันไทร 20 แห่ง รองลงมาเป็นแขวงคลองสานมี 4 แห่ง และแขวงสมเด็จฯ มี 1 แห่ง

6) หอพัก มีจำนวนทั้งสิ้น 8 แห่ง แขวงที่มีอาคารประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองสาน 5 แห่ง รองลงมาเป็นแขวงสมเด็จฯ มี 2 แห่ง และแขวงคลองตันไทร 1 แห่ง

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์

การใช้ที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์มีจำนวนพื้นที่รวม 201.69 ไร่ หรือ 322,740 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของพื้นที่ทั้งเขต จำแนกพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นรายแขวงได้ดังนี้ ทุกแขวงมีขนาดของพื้นที่พาณิชย์กรรมไม่แตกต่างกันนัก โดยแขวงคลองตันไทรมีพื้นที่พาณิชย์กรรมมากที่สุด 57.27 ไร่ รองลงมาเป็นแขวงบางลำภูล่าง 51.59 ไร่ และแขวงสมเด็จฯ มีพื้นที่ชนิดนี้ น้อยที่สุด 43.96 ไร่ และเมื่อคิดร้อยละของที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเทียบกับสัดส่วนพื้นที่แขวง พบว่า แขวงสมเด็จฯ มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์มากที่สุด ร้อยละ 7.33 แขวงคลองสานมี สัดส่วนรองลงมา ร้อยละ 6.97 และแขวงบางลำภูล่างมีสัดส่วนน้อยที่สุด ร้อยละ 3.60 สำหรับ การใช้ที่ดินประเภทนี้จำแนกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

2.i พาณิชย์-พักอาศัย เป็นลักษณะอาคารที่มีกิจกรรม 2 อย่าง คือใช้เพื่อการพาณิชย์เป็นหลัก แต่ก็ใช้ส่วนอื่นของอาคารเพื่อการพักอาศัยด้วย เช่น

- ร้านค้าปลีก ขายสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น ขายอาหาร ขายของเบ็ดเตล็ด
- ร้านค้าส่ง จะขายสินค้าจำนวนมาก เช่น ขายส่งข้าว ขายส่งผลไม้ ขายส่งวัสดุก่อสร้าง โดยจะรวมถึงร้านที่มีทั้งการขายส่ง-ขายปลีกด้วย
- ร้านค้าที่ขายบริการ เช่น ร้านเสริมสวย ตัดเสื้อ ชักรีดเสื้อผ้า ตัดเย็บเครื่องหนัง ร้านถ่ายรูป บริการจัดหางาน จัดหาบ้านเช่า ซ่อมนาฬิกา-แว่นตา ฯลฯ ซ่อมรถจักรยานยนต์ สำนักงานธุรกิจ คลินิก เป็นต้น ซึ่งสามารถจำแนกกิจกรรมเหล่านี้ได้ดังนี้

1) ร้านค้าปลีก มีกิจการประเภทนี้มากที่สุด 2,054 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 58.49 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แขวงคลองตันไทรมีกิจการนี้มากที่สุด 619 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.14 รองลงมาเป็นแขวงคลองสานและแขวงสมเด็จฯ 536 และ 466 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 26.1 และ 22.69 ตามลำดับ

2) ร้านค้าส่ง มีกิจการประเภทนี้ 285 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 8.12 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แขวงคลองตันไทรมีกิจการนี้มากที่สุด 94 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.98 รองลงมาเป็นแขวงบางลำภูล่างและแขวงสมเด็จฯ 75 และ 67 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 26.32 และ 23.51 ตามลำดับ

3) บริการ มีกิจการประเภทนี้มากเป็นอันดับสอง 891 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 25.37 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แขวงบางลำภูล่างมีกิจการนี้มากที่สุด 253 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.40 รองลงมาเป็นแขวงคลองสานและแขวงสมเด็จฯ 229 และ 219 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 25.7 และ 24.58 ตามลำดับ

4) สำนักงาน มีกิจการประเภทนี้ 132 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 3.76 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แขวงสมเด็จฯ มีกิจการนี้มากที่สุด 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.64 รองลงมาเป็นแขวงคลองสานและแขวงคลองตันไทร 37 และ 27 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 24.24 และ 20.45 ตามลำดับ

5) คลินิก มีกิจการประเภทนี้ในเขตคลองสาน 63 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.79 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด แขวงสมเด็จฯ มีกิจการนี้มากที่สุด 26 ราย คิดเป็นร้อยละ

41.27 รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทรและแขวงคลองสานมีจำนวนใกล้เคียงกัน 15 และ 14 แห่ง ตามลำดับ

6) กิจการอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมา มี 87 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.48 ของกิจการพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนกิจการนี้ในแขวงคลองตันไทรมากที่สุดถึง 71 ราย คิดเป็นร้อยละ 81.61

2.2 อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารที่ประกอบกิจการค้าอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง โดยไม่มีการใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัย เช่น อาคารสำนักงาน ธนาคาร ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ สถานบันเทิง ภัตตาคาร และอื่น ๆ มีกิจการเหล่านี้ในเขตคลองสานทั้งสิ้น 45 แห่ง กระจายตัวอยู่ในแขวงต่าง ๆ ในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกัน โดยแขวงคลองสานจะมีกิจการประเภทนี้มากกว่าแขวงอื่น ๆ เล็กน้อย

3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินและอาคารเพื่ออุตสาหกรรมในเขตคลองสานมีจำนวนพื้นที่รวม 84.75 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 135,600 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.21 ของพื้นที่ทั้งเขต จำแนกพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมเป็นรายแขวงได้ดังนี้ แขวงบางลำภูล่างมีพื้นที่อุตสาหกรรมมากที่สุด 38.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.79 ของพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งหมด รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทร 29.79 ไร่ และแขวงคลองสานมีพื้นที่ชนิดนี้น้อยที่สุด 6.22 ไร่ สำหรับการที่ใช้ที่ดินประเภทนี้จำแนกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1) อุตสาหกรรมการผลิต ได้แก่ โรงงานและกิจกรรมการผลิตต่าง ๆ ที่ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมอย่างเดี่ยวในเขตคลองสานทั้งสิ้น 149 โรงงาน กระจายอยู่ในแขวงคลองตันไทรมากที่สุด 71 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 47.65 อยู่เขตคลองสานน้อยที่สุด 8 แห่ง

2) อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม เป็นอุตสาหกรรมบริการ ได้แก่ กิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ ส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถว ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในครอบครัวที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย มีอยู่ทั้งสิ้น 192 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 56.30 มีอยู่ในแขวงบางลำภูล่างมากที่สุด 67 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 34.89 รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทร 55 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 28.65 โดยแขวงสมเด็จฯ มีกิจการประเภทนี้น้อยที่สุด 22 แห่ง

4. คลังสินค้า

การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า หมายถึงที่ดินและอาคารที่ใช้เก็บวัสดุ หรือวัตถุดิบที่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรม เป็นสถานที่เก็บสินค้าเพื่อรอจำหน่าย หรือจัดส่งไปยังแหล่งผลิตอื่น ๆ และรวมถึงการเก็บวัตถุดิบของต่าง ๆ ที่เหลือใช้เข้าไว้ด้วยกัน คลังสินค้านี้จะมีทั้งคลังสินค้าของบริษัทห้างร้านขนาดเล็กทั่วไป คลังสินค้าของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าประเภทธุรกิจรับฝากสินค้า ในเขตคลองสานมีพื้นที่คลังสินค้าทั้งสิ้น 122.62 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.19 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองตันไทร มีพื้นที่ 46.24 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 37.71 รองลงมาเป็นแขวงคลองสาน 39.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 32.32 โดยแขวงสมเด็จฯ มีขนาดพื้นที่คลังสินค้าน้อยที่สุด 16.22 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.23 แต่เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้วพบว่าแขวงคลองสานมีสัดส่วนสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 5.65 รองลงมาเป็น แขวงคลองตันไทรคิดเป็นร้อยละ 4.18 ของพื้นที่แขวง

5. การใช้ที่ดินสถาบันราชการ

การใช้ที่ดินสถาบันราชการในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 67.95 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.77 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองสาน มีพื้นที่ 56.78 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 83.56 โดยแขวงสมเด็จฯ มีขนาดพื้นที่สถาบันราชการน้อยที่สุด 0.65 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.96 และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้ว พบว่า แขวงคลองสานมีสัดส่วนสูงถึง ร้อยละ 8.10 ของพื้นที่แขวง ในขณะที่แขวงอื่นมีไม่ถึงร้อยละ 1 ของพื้นที่

6. สถาบันการศึกษา

การใช้ที่ดินสถาบันการศึกษา หมายถึงที่ดินที่ใช้เพื่อการศึกษาต่าง ๆ ทุกระดับตั้งแต่อนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา วิทยาลัย ในเขตคลองสานมีพื้นที่ทั้งสิ้น 53.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.38 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองตันไทรมีพื้นที่ 31.64 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.64 โดยแขวงบางลำภูล่างมีขนาดพื้นที่สถาบันการศึกษาน้อยที่สุด 9.70 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 18.27

7. ศาสนสถาน

การใช้ที่ดินเพื่อกิจการทางศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด ศาลเจ้าในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 88.87 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.31 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงสมเด็จฯ มีพื้นที่ 32.44 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 36.50 โดยแขวงคลองตันไทรมีขนาดพื้นที่ศาสนสถานน้อยที่สุด 12.43 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.99 และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้ว แขวงสมเด็จฯ มีสัดส่วนถึงร้อยละ 5.41 ของพื้นที่แขวง

8. สาธารณูปโภค

การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 327.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.53 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงคลองตันไทรมีพื้นที่ 120.93 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 36.92 โดยแขวงบางลำภูล่างมีขนาดพื้นที่สถาบันราชการน้อยที่สุด 55.20 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.85 และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้วพบว่า มีขนาดพื้นที่ไม่แตกต่างกันนัก โดยมีสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และแขวงบางลำภูล่างมีสัดส่วนต่ำที่สุด ร้อยละ 3.86 ของพื้นที่แขวง

9. แม่น้ำ ลำคลอง

พื้นที่แม่น้ำ ลำคลองในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 423.98 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.04 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงบางลำภูล่าง มีพื้นที่ 164.30 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 38.75 โดยแขวงคลองตันไทรมีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด 55.90 ไร่ หรือร้อยละ 13.18 และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้วพบว่า แขวงคลองสานมีสัดส่วนสูงถึง ร้อยละ 12.08 ของพื้นที่แขวง

10. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ในเขตคลองสาน มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งสิ้น 21.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของพื้นที่เขต นับเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินที่มีอัตราต่ำที่สุดของเขตคลองสานเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ แขวงสมเด็จฯ มีพื้นที่ 10.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 48.89 ของ

พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 1.79 ของพื้นที่แขวง

11. ที่ว่าง

บริเวณพื้นที่ซึ่งยังไม่ได้พัฒนา ได้แก่ บริเวณที่ว่างเปล่า ซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์อันใด หรือที่รกร้างรอการพัฒนา มีพื้นที่ว่างในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 545.58 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.21 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้อยู่มากที่สุดคือ แขวงบางลำภูล่าง มีพื้นที่ 305.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 56 ของพื้นที่ว่าง รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทร 166.4 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 30.50 โดยแขวงคลองสานมีขนาดพื้นที่ว่างน้อยที่สุด 36.17 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.63

12. ที่ดินที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน

ที่ดินที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน เช่น ที่กำลังรื้อถอน กำลังก่อสร้าง ซ่อมแซมปรับปรุง อาคารว่าง บิดถาวร ในเขตคลองสานมีพื้นที่ประเภทนี้ทั้งสิ้น 88.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.31 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้อยู่มากที่สุดคือ แขวงบางลำภูล่าง มีพื้นที่ 37.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 42.55 ของพื้นที่ที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน รองลงมาเป็นแขวงคลองตันไทร 27.24 ไร่ โดยแขวงสมเด็จฯ มีขนาดพื้นที่ว่างน้อยที่สุด 36.17 ไร่ และเมื่อเปรียบเทียบสัดส่วน การใช้ที่ดินประเภทนี้ต่อการใช้ที่ดินทั้งหมดของแต่ละแขวงแล้ว พบว่าไม่แตกต่างกันมากนัก ยกเว้นแขวงสมเด็จฯ

13. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

พื้นที่เกษตรกรรมในเขตคลองสาน มีพื้นที่ทั้งสิ้น 61.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของพื้นที่เขต นับเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินที่มีอัตราต่ำรองจากพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ และยิ่งหลงเหลือพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ในพื้นที่ 2 แขวงคือแขวงคลองตันไทร มี 31.8 ไร่ และแขวงบางลำภูล่าง มีพื้นที่ 30.01 ไร่ โดยแขวงสมเด็จฯ และแขวงคลองสานไม่มีพื้นที่นี้อยู่เลย

14. สรุปสภาพทางกายภาพ

รวมพื้นที่ทั้งหมด 3,839.55 ไร่ คิดเป็น 6,143,280 ตารางเมตร โดยแขวงบางลำภูล่างมีพื้นที่สูงสุด 1,431.41 ไร่ หรือร้อยละ 36.69 ของพื้นที่ทั้งหมด และแขวงสมเด็จฯ มีพื้นที่น้อยที่สุด 599.76 ไร่ มีพื้นที่อาคารรวมชั้นล่างรวมกัน 1,494,296 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 3,183,352 ตารางเมตร แขวงสมเด็จฯ มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินสูงสุด (Ground Area Cover) ร้อยละ 42.46 รองลงมาเป็นแขวงคลองสานและคลองตันไทร ตามลำดับ โดยแขวงสมเด็จฯ เป็นแขวงที่มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) มีค่าเท่ากับ 0.89 และแขวงบางลำภูล่างมีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (Open Space Ratio) สูงสุด ร้อยละ 76.24

วัสดุที่ใช้ก่อสร้างอาคารจำนวนทั้งสิ้น 23,986 หลัง เป็นอาคารที่ใช้วัสดุคอนกรีตเป็นหลักหรืออาคารตึกสูงที่สุดจำนวน 14,769 หลัง คิดเป็นร้อยละ 61.57 โดยมีแขวงคลองตันไทรมีอาคารประเภทนี้สูงสุด 4,549 หลัง คิดเป็นร้อยละ 65.06 ของอาคารทุกประเภทในแขวงคลองตันไทร ส่วนอาคารที่ใช้ไม้เป็นหลักในการก่อสร้าง มี 8,085 หลัง คิดเป็นร้อยละ 33.71 ของอาคารทุกประเภท โดยมีแขวงบางลำภูล่างมีอาคารประเภทนี้สูงสุด 3,473 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.95 ของอาคารไม้ และมีอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ 1,076 หลัง คิดเป็นร้อยละ 4.48 อยู่ในแขวงคลองตันไทรมากที่สุด 365 หลัง ที่เหลือใช้วัสดุแตกต่างจากที่กล่าวอีก ร้อยละ 0.24

เมื่อจำแนกอาคารทั้งหมดในเขตคลองสานตามประเภทความสูง ตั้งแต่ชั้นเดียวจนถึงสูงกว่า 6 ชั้น พบว่า มีอาคารสูง 2 ชั้นมากที่สุด 14,203 หลัง คิดเป็นร้อยละ 59.21 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาเป็นอาคาร 3 ชั้นและอาคารชั้นเดียว คิดเป็นร้อยละ 20.47 และ 12.6 ตามลำดับ โดยอาคารสูงมากกว่า 5 ชั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงสมเด็จฯ และแขวงคลองสาน และจากการสำรวจจากสภาพอายุอาคารพบว่า ร้อยละ 10.51 เป็นอาคารเก่า และร้อยละ 29.83 เป็นอาคารใหม่

ตารางที่ 3.19 สรุปประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร ของเขตคลองสาน ปี 2528

ลำดับที่	ประเภทการใช้	สมเด็จพระ	คลองสาน	คลองตันไทร	บางลำภูล่าง	รวม	
1	พักอาศัย						
	พื้นที่รวม	ไร่	296.33	295.15	466.61	692.82	1750.91
		ตรม.	474,128	472,240	746,576	1,108,512	2,801,456
		%	49.41	42.11	42.1	48.37	45.59
	ประเภท (จำนวนหน่วย)						
		บ้านเดี่ยว	982	868	2,033	3,530	7,413
		บ้านแฝด	37	21	49	40	147
		บ้านแถว	518	182	255	214	1,169
		ตึกแถว	1,955	1,568	2,913	2,035	8,471
		อาคารชุด	1	4	20	-	25
	หอพัก	2	5	1	0	8	
	รวม	3,495	2,648	5,271	5,819	17,233	
2	พาณิชย์กรรม						
	พื้นที่รวม	ไร่	43.96	48.87	57.27	51.59	201.69
		ตรม.	70,336	78,192	91,632	82,544	322,704
		%	7.33	6.97	5.16	3.6	5.24
	2.1	พาณิชย์-พักอาศัย					
		ร้านค้าปลีก	466	536	619	433	2,054
		ร้านค้าส่ง	67	49	94	75	285
		บริการ	190	219	229	253	891
		สำนักงาน	51	32	27	22	132
		คลินิก	26	14	15	8	63
อื่น ๆ		7	8	71	1	87	
รวม	807	858	1,055	792	3,512		
2.2	อาคารพาณิชย์						
	อาคารสำนักงาน	2	-	-	-	2	
	ธนาคาร	8	4	3	1	16	
	ตลาดสด	4	4	2	1	11	
	ห้างสรรพสินค้า	1	-	1	1	3	
	โรงแรม	2	2	-	1	5	
	โรงพยาบาล	-	1	2	-	3	
	สถานบันเทิง	-	-	2	3	5	
	ภัตตาคาร	1	2	1	3	7	
อื่น ๆ	-	3	2	1	6		
รวม	11	14	10	10	45		
รวมทั้งสิ้น		818	872	1,065	802	3,557	

ตารางที่ 3.19 สรุปประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร ของเขตคลองสาน ปี 2528(ต่อ)

ลำดับที่	ประเภทการใช้	สมเด็จฯ	คลองสาน	คลองตันไทร	บางลำภูล่าง	รวม	
3	อุตสาหกรรม						
	พื้นที่รวม	ไร่	9.93	6.22	29.79	38.81	84.75
		ตรม.	15,888	9,952	47,664	62,096	135,600
		%	1.65	0.88	2.68	2.70	2.20
	ประเภทการใช้ (จำนวนหน่วย)						
		โรงงาน	44	8	71	26	149
	อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม	22	42	55	73	192	
	รวม	66	50	126	99	341	
4	คลังสินค้า						
	พื้นที่รวม	ไร่	16.22	39.63	46.24	20.53	122.62
		ตรม.	25,952	63,408	73,984	32,848	196,192
		%	2.71	5.65	4.17	1.43	3.20
		จำนวนหน่วย	49	59	35	26	169
5	สถาบันราชการ						
	พื้นที่รวม	ไร่	0.65	56.78	4.7	5.82	67.95
		ตรม.	1,040	90,848	7,520	9,312	108,720
		%	0.11	8.11	0.42	0.4	1.76
	จำนวนหน่วย	6	10	3	6	25	
6	สถาบันการศึกษา						
	พื้นที่รวม	ไร่	13.45	13.15	16.80	9.70	53.10
		ตรม.	21,520	21,040	26,880	15,520	84,960
		%	2.24	1.87	1.57	0.67	1.40
	จำนวนหน่วย	11	12	12	14	49	
7	ศาสนสถาน						
	พื้นที่รวม	ไร่	32.44	24.62	12.43	19.38	88.87
		ตรม.	51,904	39,392	19,888	31,008	142,192
		%	5.41	3.52	1.13	1.36	2.31
	จำนวนหน่วย	8	4	8	11	31	

ตารางที่ 3.19 สรุปประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร ของเขตคลองสาน ปี 2528(ต่อ)

ลำดับที่	ประเภทการใช้	สมเด็จฯ	คลองสาน	คลองตันไทร	บางลำภูล่าง	รวม	
8	สาธารณูปโภค						
	พื้นที่รวม	ไร่	73.37	78.09	120.93	55.20	327.59
		ตรม.	117,392	124,944	193,488	88,320	524,144
		%	12.24	11.64	10.93	3.91	8.56
	ประเภทการใช้						
	สำนักงาน	ไร่	2.56	-	0.19	-	2.75
		ตรม.	4,096	-	304	-	4,400
		%	0.42	-	0.02	-	0.07
		จำนวนหน่วย	1	-	2	-	3
		ถนนและทางสาธารณะ					
	พื้นที่รวม	ไร่	70.81	78.09	120.74	55.2	324.84
		ตรม.	113,296	124,944	193,184	88,320	519,744
		%	11.75	11.14	10.31	3.91	8.46
9	แม่น้ำ ลำคลอง						
	พื้นที่รวม	ไร่	55.9	84.68	119.1	164.3	423.98
		ตรม.	89,440	135,488	190,560	262,880	678,368
		%	9.31	12.08	10.75	11.48	11.04
10	สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ						
	พื้นที่รวม	ไร่	10.75	3.05	8.19	-	21.99
		ตรม.	17,200	4,880	13,104	-	35,184
		%	1.8	0.44	0.74	-	0.58
	จำนวนหน่วย	1	3	2	-	6	
11	ที่ว่าง						
	พื้นที่รวม	ไร่	37.51	36.17	166.4	305.5	545.58
		ตรม.	60,016	57,872	266,240	488,800	872,928
		%	6.25	5.16	15.02	21.34	14.21
12	ที่ดินที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน						
	พื้นที่รวม	ไร่	9.25	14.47	27.24	37.75	88.71
		ตรม.	14,800	23,152	43,584	60,400	141,936
		%	1.54	2.07	2.46	2.64	2.31

ตารางที่ 3-19 สรุปประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร ของเขตคลองสาน ปี 2528(ต่อ)

ลำดับที่	ประเภทการใช้	สมเด็จพระ	คลองสาน	คลองตันไทร	บางลำภูล่าง	รวม
13	เกษตรกรรม					
	พื้นที่รวม ไร่	-	-	31.8	30.01	61.81
	ตรม.	-	-	50,880	48,016	98,896
	%	-	-	2.87	2.1	1.61
14	รวมทุกประเภท ไร่	599.76	700.88	1,107.50	1,431.41	3,839.55
	ตรม.	959,616	1,121,408	1,772,000	2,290,256	6,143,280
	%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
หมายเหตุ : อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 71			288	164	505	1,028
หรือถอนทำลาย ปิดกิจการ						
สรุป : ลักษณะทางกายภาพ						
	พื้นที่บล็อค(ไร่)	599.76	700.88	1,107.50	1,431.41	3,839.55
	ตรม.	959,616	1,121,408	1,772,000	2,290,256	6,143,280
	พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง (ตรม.)	321,345	311,094	401,177	460,680	1,494,296
	พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (ตรม.)	669,313	732,912	881,036	900,091	3,183,352
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	42.46	36.14	28.15	23.76	30.21
	พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	0.89	0.84	0.62	0.46	0.65
	อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	57.54	63.86	71.85	76.24	69.79
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	3293	3106	4549	3617	14,565
	ไม้	1401	1068	2060	3473	8,002
	ตึก/ไม้	304	52	365	342	1,063
	อื่น ๆ	11	9	18	18	56
ความสูงอาคาร(ชั้น)	1	530	556	658	1,244	2,988
	2	3,106	2,117	4,162	4,646	14,031
	3	946	1,211	1,439	1,245	4,841
	4	410	313	723	306	1,752
	5	13	32	10	6	61
	6	2	3	-	-	5
	>	2	3	-	3	8
	รวม	5,009	4,235	6,992	7,450	23,686
	%	21.15	17.88	29.52	31.45	100.00

หมายเหตุ : อาคารประเภทเรือนแถว ตึกแถวแต่ละห้องนับเป็นหนึ่งหน่วย

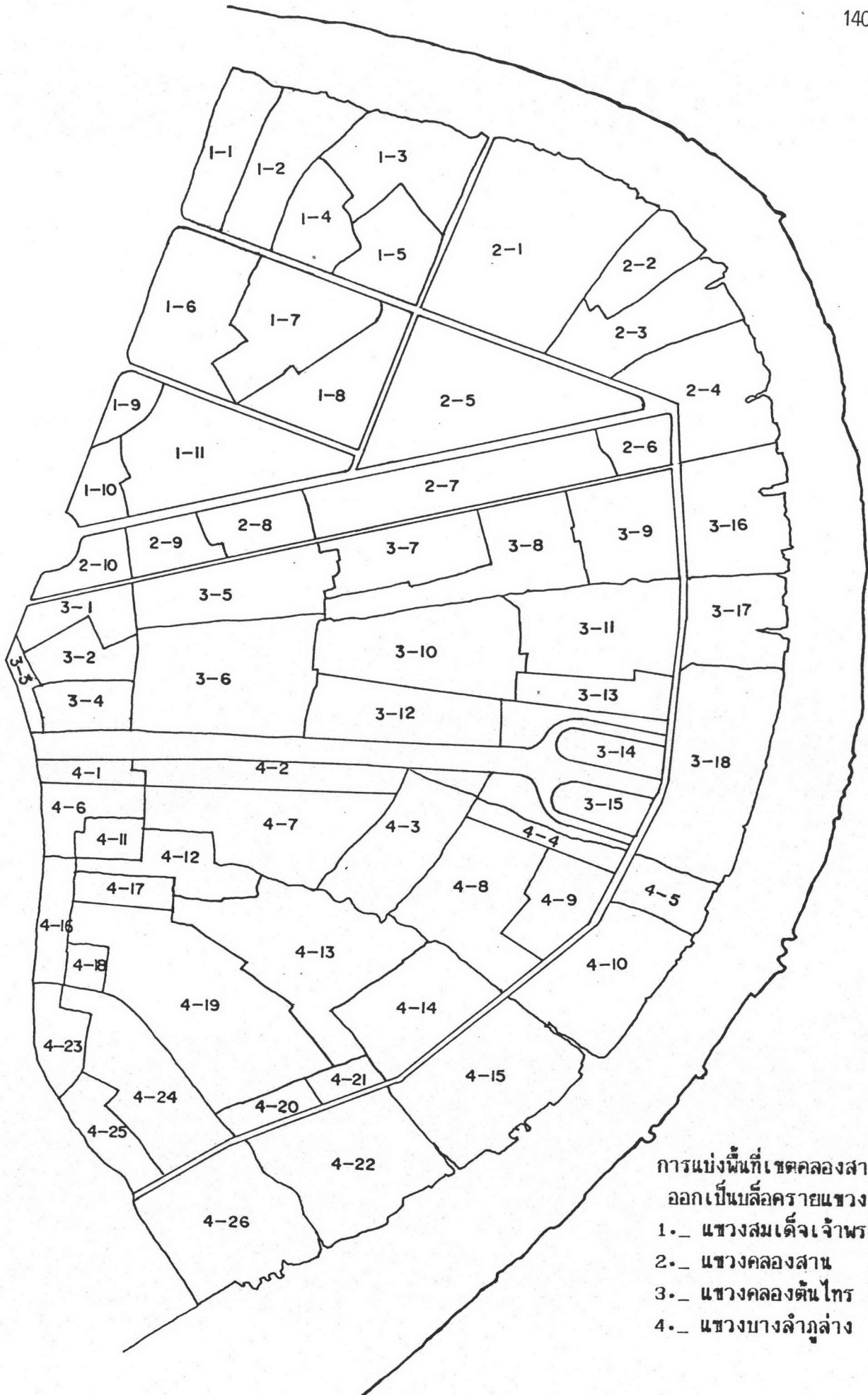
การพิจารณาการใช้ที่ดินในระดับบล็อก

การพิจารณาพื้นที่ศึกษารายบล็อกจะพิจารณาเฉพาะในรายละเอียดของการใช้ที่ดิน 3 ประเภทประกอบกัน คือ พื้นที่พักอาศัย พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่อุตสาหกรรม โดยเน้นพิจารณาเฉพาะการใช้ที่ดินและอาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้นไม่ว่ากิจการหลักจะเป็นอะไร ส่วนการใช้ที่ดินและกิจกรรมบนพื้นที่ประเภทอื่น ๆ ได้กล่าวไว้แล้วในการพิจารณาการใช้ที่ดินระดับแขวง แต่ในที่นี้จะกล่าวเฉพาะที่จำเป็นหรือมีผลต่อพื้นที่บล็อกนั้น ๆ เช่น มีความสำคัญต่อชุมชนโดยรอบ หรือมีขนาดพื้นที่ใช้สอยใหญ่โต

1) การใช้ที่ดินรายบล็อกในแขวงสมเด็จพระยา

แบ่งพื้นที่แขวงสมเด็จพระยา ออกเป็น 11 บล็อก โดยใช้แนวถนน ซอยหรือคลอง ในการแบ่งพื้นที่เพื่อแยกชุมชนออกจากกันเป็นส่วน ๆ อย่างชัดเจน แขวงนี้มีพื้นที่เล็กที่สุด 599.76 ไร่ หรือ 959,616 ตารางเมตร ฉะนั้นจึงมีพื้นที่เฉลี่ยบล็อกละ 54 ไร่ มีถนนสำคัญตัดผ่านหลายสาย เช่นถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระยา ถนนอิสระภาพ ถนนลาดหญ้าเป็นต้น ทำให้การแบ่งแยกพื้นที่ออกจากกันชัดเจน มีอาคารทุกประเภทรวมกันทั้งสิ้น 5,009 หลัง สภาพอาคารเป็นอาคารเก่า 1,459 หลัง ร้อยละ 29.13 มีสภาพปานกลาง ร้อยละ 60.53 ความสูงเฉลี่ย 2 ชั้น มากที่สุด ร้อยละ 62.01 รองลงมาเป็น 3 ชั้นและชั้นเดียว ร้อยละ 18.89 และ 10.58 ตามลำดับ วัสดุโครงสร้างอาคารส่วนใหญ่เป็นตึก ร้อยละ 65.74 รองลงมาเป็นอาคารไม้ ร้อยละ 27.97 มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.) ร้อยละ 42.46 และพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 0.89 อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (OSR.) เท่ากับ 57.54

- b1 มีพื้นที่พักอาศัยเพียง ร้อยละ 22.15 ของพื้นที่ มีอาคารทั้งสิ้น 211 หลัง เป็นอาคารที่ใช้พักอาศัย 202 หลัง มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง 83.81 ของพื้นที่ทั้งหมด ลักษณะเด่นของพื้นที่คือ มีสวนสาธารณะเชิงสะพานสมเด็จพระปก เนื้อที่ 10.75 ไร่ หรือร้อยละ 16.36 มีที่ว่าง 7.75 ไร่ หรือร้อยละ 11.8 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b2 มีอาคารทั้งสิ้น 568 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 378 หลัง ร้อยละ 81 ของอาคารพักอาศัย เป็นตึกแถว มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 95 หลัง เป็นร้านค้าปลีกมากที่สุด 54 หลัง รองลงมาเป็นร้านบริการ 25 หลัง และมีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 10 หลัง มีอาคารที่มีสภาพใหม่มากที่สุดในแขวงคือ 133 หลัง หรือร้อยละ 26 ของอาคารใหม่ทั้งหมด บล็อกนี้เป็นที่ตั้งของวัดอนงค์คาราม ตลาดสมเด็จพระยา และร้อยละ 63.7 ของอาคารทั้งหมดสูง 2 ชั้น



การแบ่งพื้นที่เขตคลองสาน
ออกเป็นสี่ครายแขวง
1._ แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา
2._ แขวงคลองสาน
3._ แขวงคลองตันไทร
4._ แขวงบางลำภูล่าง

- b3 มีอาคารทั้งสิ้น 633 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 507หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 80 ของอาคารทั้งหมด มีลักษณะที่อยู่อาศัยหลากหลาย แต่มีตึกแถวมากที่สุด 219หลัง และบ้านเดี่ยว 169 หลัง มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 57 หลัง เป็นร้านค้าปลีกมากที่สุด 39 หลัง และมีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3หลัง เป็นพื้นที่ที่มีอาคารไม้มากที่สุดถึง 292หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 20.84 โดยส่วนใหญ่เรียงรายอยู่ในซอยข้างนาค ลักษณะเด่นคือมีคลังสินค้าถึง 30หลัง คิดเป็นร้อยละ18 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b4 มีอาคารทั้งสิ้น 255 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 210 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของอาคารทั้งหมด มีบ้านเดี่ยวมากที่สุด 120 หลัง ที่ตั้งชุมชนซอยข้างนาค มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 27 หลัง มีพื้นที่พักอาศัยถึงร้อยละ 68.3 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b5 มีอาคารทั้งสิ้น 496 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 372 หลัง เป็นบ้านแถวถึง 139หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 26.83 ของอาคารประเภทนี้ทั้งหมดในแขวง มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 92 หลัง เป็นร้านค้าปลีกถึง 59หลัง คิดเป็นร้อยละ 12.66 ของอาคารประเภทนี้ทั้งหมดของแขวง และอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2หลัง มีที่ว่างอยู่ร้อยละ 9.66 ของพื้นที่ทั้งหมด มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของแขวง ร้อยละ1.35 ที่ตั้งชุมชนซอยสะพานยาว ตลาดท่าดินแดง
- b6 มีอาคารทั้งสิ้น 611 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 341หลัง เป็นบ้านเดี่ยวสูงสุด 201 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ20.47 ของอาคารประเภทนี้ทั้งหมดในแขวง มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 87หลัง เป็นร้านค้าปลีก 50หลัง มีอาคารที่มีสภาพเก่ามากที่สุดในแขวงคือ 373หลัง หรือร้อยละ26 ของอาคารประเภทนี้ทั้งหมด เป็นที่ตั้งของวัดนิชัยญาติการาม ซึ่งมีพื้นที่ร้อยละ 27.24 ของพื้นที่ทั้งหมด มีที่ตั้งโรงเรียนวัดนิชัยญาติ ร.ร.ธนบุรีวิทยา
- b7 มีอาคารทั้งสิ้น 433 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 308 หลัง เป็นตึกแถวถึง163 หลัง มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ 66.14 ของพื้นที่ทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 48หลัง และอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3 หลัง แขวงนี้มีอาคารโรงงานอุตสาหกรรมถึง 13 หลัง และมีที่ว่าง 4.78ไร่ หรือร้อยละ7.5 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b8 มีอาคารทั้งสิ้น 638 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 486 หลัง เป็นตึกแถวถึง 423 หลัง คิดเป็นร้อยละ87 ของอาคารพักอาศัยทั้งหมด เป็นอาคารที่มีความสูง 4 ชั้นมากที่สุด 90หลัง มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ69.13 ของพื้นที่ทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 97 หลัง เป็นร้านค้าปลีกเสีย 49 หลัง และสำนักงาน 15 แห่ง
- b9 มีอาคารทั้งสิ้น 172 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 91 หลัง เป็นตึกแถว 62 หลัง มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ63.08 ของพื้นที่ทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 66หลัง เป็นคลินิก 6แห่ง

- b10 มีอาคารทั้งสิ้น 122 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 55 หลัง เป็นตึกแถว 36 หลัง มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 39 หลัง เป็นร้านค้าปลีก 31 หลัง มีสัดส่วนพื้นที่ถนนถึงร้อยละ 22 ของพื้นที่ มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินสูงสุดในแขวง ร้อยละ 89.34 เป็นที่ตั้งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงพยาบาลมิตรภาพ
- b11 เป็นบล็อกที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุดของแขวงสมเด็จฯ 95.53 ไร่ มีอาคารทั้งสิ้น 870 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 607 หลัง เป็นตึกแถวถึง 447 หลัง รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 132 หลัง มีพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ 60.55 ของพื้นที่ทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์พักอาศัย 139 หลัง คิดเป็นร้อยละ 17.22 ของอาคารประเภทนี้ทั้งหมดของแขวง เป็นร้านค้าปลีก 72 หลัง ร้านบริการ 39 หลัง และมีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2 หลัง เป็นพื้นที่ที่มีอาคารที่สร้างด้วยคอนกรีตถึง 667 หลัง อาคารมีความสูง 2 และ 3 ชั้นอยู่ในพื้นที่นี้มากที่สุดคือ 545 และ 205 หลัง ตามลำดับ และมีที่ดินที่มีการใช้สอยไม่แน่นอนมากที่สุด 4.85 ไร่ หรือร้อยละ 5.08 ของพื้นที่ทั้งหมด

2) การใช้ที่ดินรายบล็อกในแขวงคลองสาน

มีพื้นที่ทั้งสิ้น 700.88 ไร่ หรือ 1,121,408 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่รายบล็อกออกเป็น 10 บล็อก เฉลี่ยบล็อกละ 100 ไร่ เป็นอีกแขวงหนึ่งที่มีสัดส่วนถนนมาก ทำให้การแบ่งบล็อกเห็นได้ชัดเจน มีอาคารทุกประเภทรวมกันทั้งสิ้น 4,235 หลัง สภาพอาคารเป็นอาคารเก่า 1,010 หลัง ร้อยละ 23.85 มีสภาพปานกลาง ร้อยละ 68.43 ความสูงเฉลี่ย 2 ชั้นมากที่สุด ร้อยละ 50 รองลงมาเป็น 3 ชั้น ร้อยละ 28.6 วัสดุโครงสร้างอาคารส่วนใหญ่เป็นตึก ร้อยละ 73.34 รองลงมาเป็นอาคารไม้ ร้อยละ 25.22 มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.) ร้อยละ 36.14 และพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 0.84 อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (OSR.) เท่ากับ 63.86

- B1 มีอาคารทั้งสิ้น 1,330 หลัง คิดเป็นร้อยละ 31.4 ของอาคารทั้งหมดในแขวง เป็นอาคารพักอาศัย 973 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว 704 หลัง คิดเป็นร้อยละ 72.35 ของอาคารพักอาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 136 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 191 หลัง ซึ่งมากที่สุด ในแขวงคลองสาน และเป็นร้านค้าปลีกถึง 111 แห่ง เป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 1 แห่ง อาคารร้อยละ 77.7 เป็นตึก มีความสูง 3 ชั้นมากที่สุด มีอาคารสูง 4 ชั้นอยู่ร้อยละ 45 ของพื้นที่แขวง มีคลังสินค้าในพื้นที่ 11 แห่ง เป็นที่ตั้งวัดทองธรรมชาติ และมีที่ว่างอยู่ 17.23 ไร่ในพื้นที่ เป็นบล็อกที่มีพื้นที่มากที่สุดในแขวง 190 ไร่

- B2 มีอาคารทั้งสิ้น 158 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 132 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 8 หลัง ร้อยละ 58 ของอาคารทั้งหมดเป็นอาคารไม้ เนื่องจากอยู่ริมแม่น้ำจึงมีคลังสินค้ามาก ถึง 16 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 11.26 ของพื้นที่และที่ว่างร้อยละ 13.7 ของพื้นที่ บล็อกนี้มี อัตราส่วนของที่ว่างสูงสุด ร้อยละ 80.61
- B3 มีอาคารทั้งสิ้น 404 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 243 หลัง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวอยู่ 151 หลัง บ้านแถว 56 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 38 หลัง ซึ่งเป็นร้านบริการมากที่สุด 20 แห่ง มีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2 แห่ง ที่ตั้งของวัดทองนพคุณ อาคารส่วนใหญ่ เป็นอาคารไม้ ร้อยละ 65.84
- B4 มีอาคารทั้งสิ้น 150 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 64 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 27 หลัง และอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2 แห่ง มีพื้นที่คลังสินค้าสูงที่สุดในแขวง 14.25 ไร่ หรือ ร้อยละ 16 ของพื้นที่ และร้อยละ 19.8 ของพื้นที่เป็นที่ตั้งหน่วยราชการ เช่นที่ว่าการเขตฯ โรงพยาบาลตากสิน ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีตำรวจปากคลองสาน เป็นต้น เป็นที่ตั้ง ของอาคารชุดพักอาศัยสูง 16 ชั้น อาคารแฝดตำรวจ หอพักของโรงพยาบาล
- B5 มีอาคารทั้งสิ้น 666 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 478 หลัง มีตึกแถวมากที่สุด 304 หลัง รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 158 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 106 หลัง เป็นร้านค้าปลีก 51 หลัง เป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 4 แห่ง ร้อยละ 32 ของพื้นที่เป็นที่ตั้งหน่วย งานราชการ คือ โรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา อาคารร้อยละ 50 มีความสูง 2 ชั้น
- B6 มีอาคารทั้งสิ้น 132 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 70 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 40 หลัง และอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 4 แห่ง และร้อยละ 89 ของอาคารทั้งหมดเป็นตึก เป็นบล็อกที่มีพื้นที่เล็กที่สุด 20.22 ไร่
- B7 มีอาคารทั้งสิ้น 623 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 412 หลัง ประกอบด้วยตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ 238 หลัง บ้านเดี่ยว 165 หลัง (ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 19 ของอาคารทั้งหมด ในแขวง) เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 159 หลัง ประกอบด้วยร้านค้าปลีก 90 แห่ง ร้าน บริการ 46 แห่งและร้านค้าส่ง 10 แห่ง เป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 18 แห่ง
- B8 มีอาคารทั้งสิ้น 167 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 103 หลัง เป็น ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว เป็น อาคารพาณิชย์-พักอาศัย 39 หลัง
- B9 มีอาคารทั้งสิ้น 328 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 143 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 79 หลัง ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก 60 แห่ง มีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 10 แห่ง มี อาคารก่อสร้างใหม่มากที่สุดในแขวง คิดเป็นร้อยละ 30 ของอาคารใหม่ทั้งหมด มีที่ดินที่มี การใช้สอยไม่แน่นอน ร้อยละ 13.23 ของพื้นที่ อาคารส่วนใหญ่มีความสูง 3 ชั้น

B10 มีอาคารทั้งสิ้น 277 หลัง เป็นอาคารพักอาศัยเพียง 30 หลัง อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย 171 แห่ง หรือร้อยละ 61.73 ของอาคารทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก 144 แห่ง หรือร้อยละ 84.2 มีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 1 แห่ง ร้อยละ 99 ของอาคารทั้งหมดใช้วัสดุเป็นคอนกรีต และร้อยละ 64.6 มีความสูง 3 ชั้น บล็อกนี้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินสูงสุด ร้อยละ 52.06 มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุด ร้อยละ 1.59 เป็นที่ตั้งตลาดเจริญรัก ตลาดวงเวียนใหญ่ตอนบน ห้างสรรพสินค้าเมอร์รี่คิงส์

3) การใช้ที่ดินรายบล็อกในแขวงคลองตันไทร

มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,107.5 ไร่ หรือ 1,772,000 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่รายบล็อกออกเป็น 18 บล็อก เฉลี่ยบล็อกละ 60 ไร่ มีถนนสายหลักผ่านเพียง 3 สายคือถนนเจริญรัก ถนนเจริญนครและถนนพระเจ้ากรุงธนบุรี มีอาคารทุกประเภทรวมกันทั้งสิ้น 6,992 หลัง เป็นอาคารใหม่ 771 หลัง เก่า 2,525 หลัง ที่เหลือมีสภาพปานกลาง ร้อยละ 52.86 ความสูงเฉลี่ย 2 ชั้นมากที่สุด ร้อยละ 59 รองลงมาเป็น 3 ชั้น ร้อยละ 20 วัสดุโครงสร้างอาคารส่วนใหญ่เป็นตึก ร้อยละ 65 รองลงมาเป็นอาคารไม้ ร้อยละ 29 มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ร้อยละ 28.15 และพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ร้อยละ 0.62

- b1 มีอาคารทั้งสิ้น 353 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 178 หลัง ประกอบด้วยตึกแถวร้อยละ 85 ที่เหลือเป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 128 หลัง ประกอบด้วยร้านค้าปลีก 98 ร้านและร้านบริการ 21 ร้าน มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินมากที่สุด ร้อยละ 75.79 และมีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) มากที่สุด เท่ากับ 2.13 เป็นที่ตั้งตลาดวงเวียนใหญ่ตอนใต้
- b2 มีอาคารทั้งสิ้น 415 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 339 หลัง และเป็นตึกแถวมากที่สุด 233 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 52 หลัง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3 แห่ง
- b3 เป็นบล็อกที่มีขนาดเล็กที่สุดในแขวง พื้นที่ 9.3 ไร่ มีอาคารทั้งสิ้น 107 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 63 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้านแถว ร้อยละ 54 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 21 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 23 แห่ง อาคารร้อยละ 62 เป็นอาคารไม้ ที่ตั้งศาลเจ้าอาเนนียว
- b4 มีอาคารทั้งสิ้น 200 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 180 หลัง ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวและมีอาคารชุดอยู่ในบริเวณด้วย เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 17 แห่ง
- b5 มีอาคารทั้งสิ้น 681 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 534 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว ร้อยละ 52 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 43 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 93 หลัง ในจำนวนนี้เป็นร้านค้าปลีก 59 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 5 แห่ง

- b6 มีอาคารทั้งสิ้น 1,125 หลัง ซึ่งมากที่สุดในช่วง คิดเป็นร้อยละ 16.09 ของอาคารทั้งหมด เป็นอาคารพักอาศัย 893 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว 499 หลัง บ้านเดี่ยว 379 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 140 แห่ง ในจำนวนนี้ 94 แห่งเป็นร้านค้าปลีก 21 แห่งเป็นร้านค้าส่ง ร้อยละ 84 ของอาคารทั้งหมดมีความสูง 2 ชั้น และมีอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 20 แห่ง มีที่ว่าง 23 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 20.25 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b7 มีอาคารทั้งสิ้น 271 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 217 หลัง โดยเป็นบ้านเดี่ยว 160 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 39 ร้าน มีคลังสินค้า 5 แห่ง ร้อยละ 55 ของอาคารทั้งหมดในพื้นที่ เป็นอาคารไม้ มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.) น้อยที่สุดในช่วง ร้อยละ 21.3
- b8 มีอาคารทั้งสิ้น 460 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 360 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว ร้อยละ 51 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 48.6 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 60 แห่ง ประกอบด้วยกิจกรรมหลากหลาย มีโรงงานอุตสาหกรรม 29 แห่ง มีพื้นที่เกษตรกรรมถึง 29 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 32 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b9 มีอาคารทั้งสิ้น 457 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 391 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 49 เป็นตึกแถวร้อยละ 38 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 49 แห่ง ร้อยละ 53 ของอาคารทั้งหมดในพื้นที่เป็นอาคารไม้ และมีอาคารเก่ามากที่สุดในช่วง ร้อยละ 11.36 ของอาคารเก่าทั้งหมด ที่ตั้งชุมชนซอยโรงเรียนมิตรพล ที่ตั้งโรงเรียนมิตรพลพาณิชย์การ
- b10 มีอาคารทั้งสิ้น 438 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 374 หลัง สัดส่วนคล้ายกับบล็อกที่ 9 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 37 แห่ง ที่ตั้งวัดทองเพลง โรงเรียนวัดทองเพลง พื้นที่ร้อยละ 8.2 มีการใช้สอยไม่แน่นอน
- b11 มีอาคารทั้งสิ้น 531 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 437 หลัง เป็นตึกแถวถึงร้อยละ 98 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 66 แห่ง เป็นร้านค้าปลีก 47 แห่ง สำนักงาน 5 แห่ง มีอาคารที่มีสภาพใหม่มากที่สุด ร้อยละ 28 ของอาคารใหม่ทั้งหมด และมีอาคารที่มีความสูง 4 ชั้นมากที่สุดในช่วง คือร้อยละ 36 มีที่ว่างถึง 37 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 62.89 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ตั้งวัดสุวรรณ
- b12 มีอาคารทั้งสิ้น 373 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 278 หลัง เป็นตึกแถวเสีย 223 แห่ง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 56 แห่ง ประกอบด้วยร้านค้าปลีก 28 ร้าน และร้านค้าส่งถึง 15 ร้าน เป็นอาคารโรงงานอุตสาหกรรม 14 แห่ง คลังสินค้า 5 แห่ง
- b13 มีอาคารทั้งสิ้น 183 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 126 หลัง ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 38 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3 แห่ง พื้นที่ร้อยละ 33.3 เป็นที่ว่าง

- b14 มีอาคารทั้งสิ้น 351 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 269 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว 157หลัง และบ้านเดี่ยว 103 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 42แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 10 แห่ง
- b15 มีอาคารทั้งสิ้น 179 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 126 หลัง เป็นตึกแถวและบ้านเดี่ยว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 20 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 1 แห่ง บล็อกนี้มีพื้นที่ถนนถึงกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b16 มีอาคารทั้งสิ้น 290 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 185 หลัง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ 80 หลัง ตึกแถว 53หลังและบ้านแถว 50 หลัง มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 62 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 5 แห่ง มีคลังสินค้าขนาดใหญ่ของบริษัทอินเตอร์เนชั่นแนลแวร์เฮาส์ซึ่งจำกัด เนื้อที่ 30ไร่เศษ คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ตั้งชุมชนหลังห้างขายยาอารยโอสถ
- b17 มีอาคารทั้งสิ้น 222 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 175 หลัง ร้อยละ79 ของอาคารพักอาศัย เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 22แห่ง ร้อยละ67 ของอาคารทั้งหมดในพื้นที่ เป็นอาคารไม้ และมีอาคารชั้นเดียวมากที่สุดใ้ในแขวง คิดเป็นร้อยละ18.23 ของอาคารที่มีความสูง 1ชั้นทั้งหมด ทำให้มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินต่ำที่สุดในแขวง คือ 0.37 มีพื้นที่ถนนเพียง ร้อยละ 2.14 ของพื้นที่เท่านั้น ที่ตั้งชุมชนซอยมัสยิดสุวรรณภูมิ ชุมชนวัดสุวรรณ
- b18 เป็นบล็อกที่มีพื้นที่มากที่สุด 159.39ไร่ แต่มีอาคารทั้งสิ้นเพียง 356หลัง มีอาคารพักอาศัย 146 หลัง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ 97หลัง ตึกแถว 36หลัง และบ้านแถว 13 หลัง มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 111แห่ง ประกอบด้วยกิจกรรมพาณิชย์หลายประเภท ร้านค้าปลีกค้าส่ง คลินิก รวมทั้งสำนักงาน 7แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 8 แห่ง มีพื้นที่ในแม่น้ำถึง ร้อยละ 44 ของพื้นที่ทั้งหมด มีสวนสาธารณะ 1 แห่งเชิงสะพานสาธิต เนื้อที่เกือบ 8ไร่ และมีพื้นที่ที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน 13ไร่ เป็นที่ตั้งศูนย์การค้าศุภาคาร และศุภาคารคอนโดมิเนียม อาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้น สูงที่สุดในเขตและในพื้นที่ฝั่งธนบุรี

4) การใช้ที่ดินรายบล็อกในแขวงบางลำภูล่าง

มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,431.41ไร่ หรือ 2,290,256 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่รายบล็อกออกเป็น 26บล็อก เฉลี่ยบล็อกละ 55ไร่ มีถนนตัดหลักตัดผ่านเพียง 2สายคือถนนพระเจ้ากรุงธนบุรี และถนนเจริญนคร มีอาคารทุกประเภทรวมกันทั้งสิ้น 7,450หลัง สถาพอาคารเป็นอาคารเก่า 2,071 หลัง ร้อยละ27.80 มีสภาพปานกลาง ร้อยละ60.44 ความสูงเฉลี่ย 2 ชั้นมากที่สุด ร้อยละ62.36 รองลงมาเป็น 3 ชั้นและชั้นเดียว ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 16.71

และ 16.70 ตามลำดับ วัสดุโครงสร้างอาคารส่วนใหญ่เป็นตึก ร้อยละ 48.55 รองลงมาเป็นอาคารไม้ ร้อยละ 46.62 มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.) ร้อยละ 23.76 และพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 0.46 อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (OSR.) ร้อยละ 76.24

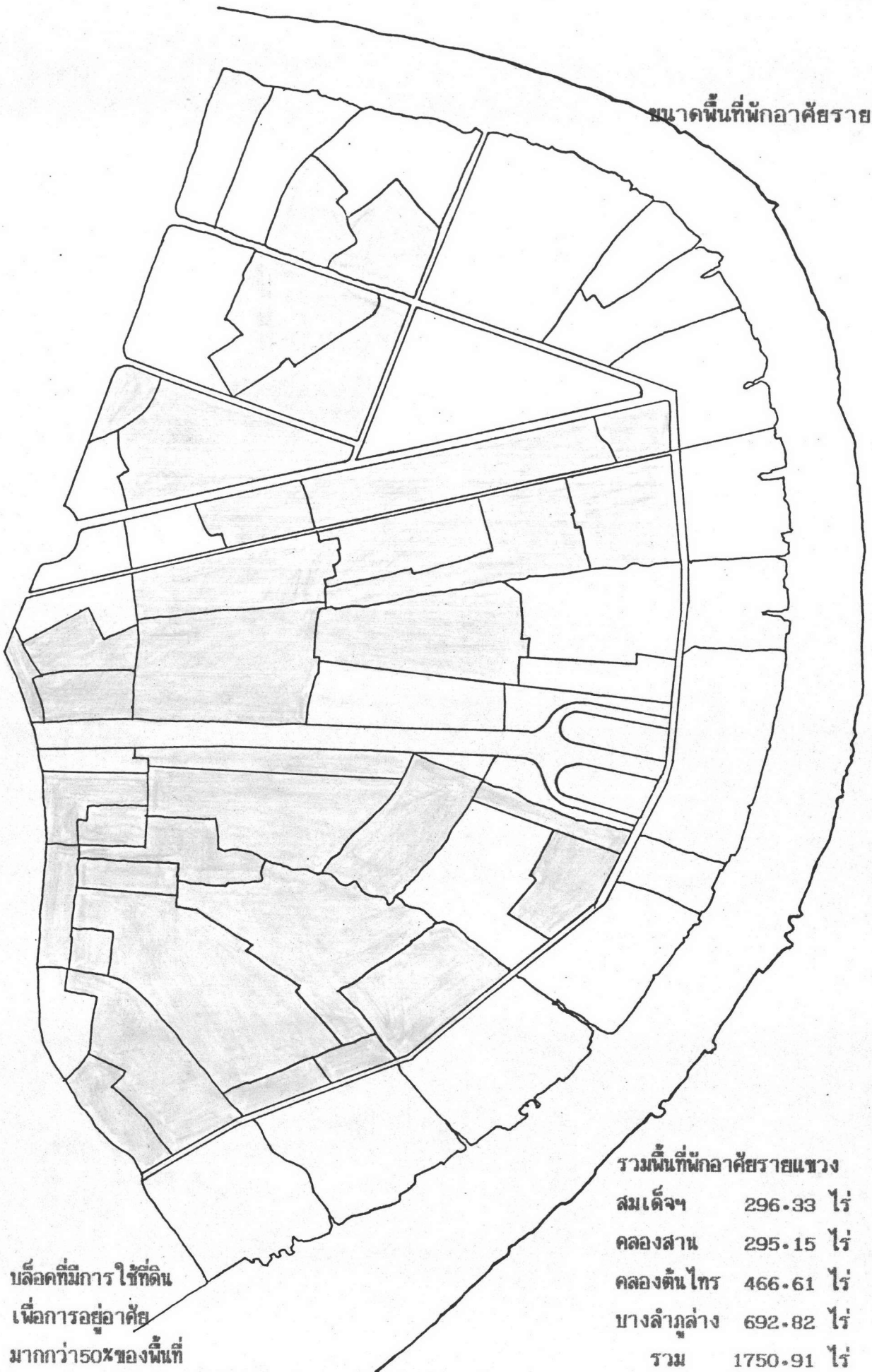
- b1 มีอาคารทั้งสิ้น 97 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 66 หลัง ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 35 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 25 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2 แห่ง มีพื้นที่ถนนถึงร้อยละ 38.31 ของพื้นที่ทั้งหมด (ถนนพระเจ้ากรุงธน)
- b2 มีอาคารทั้งสิ้น 119 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 90 หลัง โดยร้อยละ 72 เป็นตึกแถว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 22 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นร้านบริการ 9 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 2 แห่ง
- b3 มีอาคารทั้งสิ้น 356 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 266 หลัง ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวมีบ้านเดี่ยว ร้อยละ 48 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 26 แห่ง เป็นร้านค้าส่งมากที่สุด 14 แห่ง มีพื้นที่เกษตรกรรมถึงร้อยละ 10.5 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b4 มีอาคารทั้งสิ้น 191 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 159 หลัง เป็นตึกแถวร้อยละ 75 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 28 แห่ง
- b5 มีอาคารทั้งสิ้น 184 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 127 หลัง เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด 57 หลัง รองลงมาเป็นบ้านแถว 46 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 38 แห่ง ประกอบด้วยร้านค้าปลีกและบริการเท่ากัน คือประเภทละ 18 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 6 แห่ง
- b6 มีอาคารทั้งสิ้น 250 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 230 หลัง คิดเป็นร้อยละ 92 ของอาคารทั้งหมด ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ 181 หลัง หรือร้อยละ 72 เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 13 แห่ง ที่ตั้งชุมชนซอยสารภี 3 (ตรอกสะพานยาว)
- b7 มีอาคารทั้งสิ้น 339 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 296 หลัง เป็นบ้านเดี่ยว 243 หลัง คิดเป็นร้อยละ 82 ของอาคารพักอาศัยทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 23 แห่ง มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ 87.58
- b8 มีอาคารทั้งสิ้น 368 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 285 หลัง ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 188 หลัง รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 95 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 38 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3 แห่ง มีพื้นที่ว่างถึงร้อยละ 48.16 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b9 มีอาคารทั้งสิ้น 327 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 260 หลัง โดยร้อยละ 78 เป็นตึกแถว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 49 แห่ง เป็นร้านบริการมากที่สุด 21 แห่ง ร้านค้าปลีก 20 แห่ง เป็นร้านค้าส่ง 8 แห่ง

- b10 มีอาคารทั้งสิ้น 302 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 193 หลัง โดยร้อยละ 64 เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 32 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 4 แห่ง บริเวณ built-up ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมคิดเป็นร้อยละ 27 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b11 มีอาคารทั้งสิ้น 114 หลังบนเนื้อที่ 12.22 ไร่ ทำให้มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.) มากที่สุด ร้อยละ 48.65 มีอาคารพักอาศัย 103 หลัง หรือร้อยละ 90 ของอาคารทั้งหมด ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 10 แห่ง
- b12 มีอาคารทั้งสิ้น 172 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 158 หลัง โดยร้อยละ 87 เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 7 แห่ง
- b13 มีอาคารทั้งสิ้น 432 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 405 หลัง หรือร้อยละ 94 ของอาคารทั้งหมด ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 290 หลัง ตึกแถว 115 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 20 แห่ง มีที่ว่าง 40 ไร่เศษ คิดเป็นร้อยละ 36.75 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b14 มีอาคารทั้งสิ้น 595 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 452 หลัง โดยเป็นตึกแถว 272 หลัง บ้านเดี่ยว 173 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 84 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก 54 ร้าน มีร้านบริการ 26 ร้าน และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 6 แห่ง เป็นบล็อกที่มีอาคารที่มีวัสดุโครงสร้างเป็นตึกมากที่สุด 396 หลัง หรือร้อยละ 66.5
- b15 เป็นบล็อกที่มีพื้นที่กว้างขวางที่สุดในแขวงคือ 140 ไร่เศษ มีอาคารทั้งสิ้น 514 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 299 หลัง ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว 196 หลัง รองลงมาเป็นตึกแถว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 49 แห่ง หนักไปทางร้านค้าปลีก และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 3 แห่ง ที่ตั้งวัดเศวตฉัตร มีพื้นที่ว่างมากที่สุดในแขวงคือ 54.46 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.83 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่เดียวกันก็มีพื้นที่ใช้สอยไม่แน่นอนมากที่สุด 6.7 ไร่ หรือร้อยละ 7.78 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b16 มีอาคารทั้งสิ้น 140 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 111 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 24 แห่ง
- b17 มีอาคารทั้งสิ้น 103 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 87 หลัง โดยร้อยละ 94 เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 9 แห่ง มีพื้นที่ถนนน้อยที่สุดเพียง 64 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b18 เป็นบล็อกที่มีพื้นที่เล็กที่สุดในแขวง 9.07 ไร่ มีอาคารทั้งสิ้น 72 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 65 หลัง โดยร้อยละ 95 เป็นบ้านเดี่ยว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 7 แห่ง
- b19 มีอาคารมากที่สุดในแขวง จำนวนทั้งสิ้น 813 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 743 หลัง โดยร้อยละ 95 เป็นบ้านเดี่ยว มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 42 แห่ง ส่วนใหญ่ค้าปลีก รองลงมาเป็นค้าส่ง เป็นบล็อกที่มีอาคารไม้มากที่สุดคือ 613 หลัง มีความสูง 2 ชั้นทั้งสิ้น 617 หลัง และมีอาคารที่มีสภาพเก่ามากที่สุด 373 หลัง หรือร้อยละ 45.87 ของอาคารทั้งหมด เป็น

พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมากที่สุด ในเขตคือ 12 ไร่เศษ คิดเป็นร้อยละ 9.09 ของพื้นที่ทั้งหมด

- b20 มีอาคารน้อยที่สุดในแขวง จำนวนทั้งสิ้น 47 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 31 หลัง โดยเป็นบ้านเดี่ยวทั้งหมด มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 1 แห่ง เป็นร้านค้าส่ง
- b21 มีอาคารทั้งสิ้น 94 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 64 หลัง ประกอบด้วยตึกแถว 34 หลัง และที่เหลือเป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 21 แห่ง เป็นร้านค้าปลีกและร้านค้าส่ง จำนวนเท่ากันประเภทละ 8 แห่ง
- b22 มีอาคารทั้งสิ้น 547 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 330 หลัง ประกอบด้วยตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ 196 หลัง บ้านเดี่ยว 131 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 80 แห่ง โดยเป็นร้านค้าปลีก 41 แห่ง ร้านบริการ 25 แห่ง สำนักงาน 8 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 17 แห่ง เป็นพื้นที่ที่มีอาคารใหม่มากที่สุดถึง 195 หลังหรือคิดเป็นร้อยละ 22.26 ของอาคารที่มีสภาพใหม่ทั้งหมด และมีอาคารที่มีความสูงสามชั้นและ 4 ชั้นมากที่สุดในแขวงคือ 226 หลังและ 143 หลัง ตามลำดับ ทำให้มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นมากที่สุด 86,113 ตารางเมตร
- b23 มีอาคารทั้งสิ้น 83 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 48 หลัง โดยร้อยละ 89 เป็นบ้านเดี่ยว เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 5 แห่ง ที่ตั้งวัดสุทธาราม โรงเรียนวัดสุทธาราม มีพื้นที่ที่มีการใช้สอยไม่จนถึงร้อยละ 9.72 ของพื้นที่ทั้งหมด
- b24 มีอาคารทั้งสิ้น 311 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 249 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 168 หลัง ตึกแถว 51 หลัง บ้านแถว 27 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 38 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 8 แห่ง เป็นที่ตั้งสนง.พาณิชย์สรรพากร พื้นที่ 8
- b25 มีอาคารทั้งสิ้น 243 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 204 หลัง โดยมีตึกแถว 99 หลัง รองลงมา เป็นบ้านเดี่ยว 90 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 12 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นร้านบริการ และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 10 แห่ง
- b26 มีอาคารทั้งสิ้น 624 หลัง เป็นอาคารพักอาศัย 498 หลัง ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 271 หลัง ตึกแถว 171 หลัง บ้านแถว 54 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 89 แห่ง ส่วนใหญ่ยังคงเป็นร้านค้าปลีก 50 ร้าน ร้านบริการ 23 ร้าน ร้านค้าส่ง 10 ร้าน สำนักงาน 6 แห่ง และเป็นอาคารอยู่อาศัย-อุตสาหกรรม 6 แห่ง มีอาคารขึ้นเดี่ยวยังถึง 163 หลัง หรือร้อยละ 26 ของอาคารทั้งหมด ทำให้มีพื้นที่อาคารรวมชั้นล่างมากที่สุด 42,567 ตารางเมตร มีพื้นที่แม่น้ำลำคลองถึง 44 ไร่ หรือร้อยละ 33 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ตั้งตลาดเจริญนคร ชุมชนหลังตลาดเจริญนคร

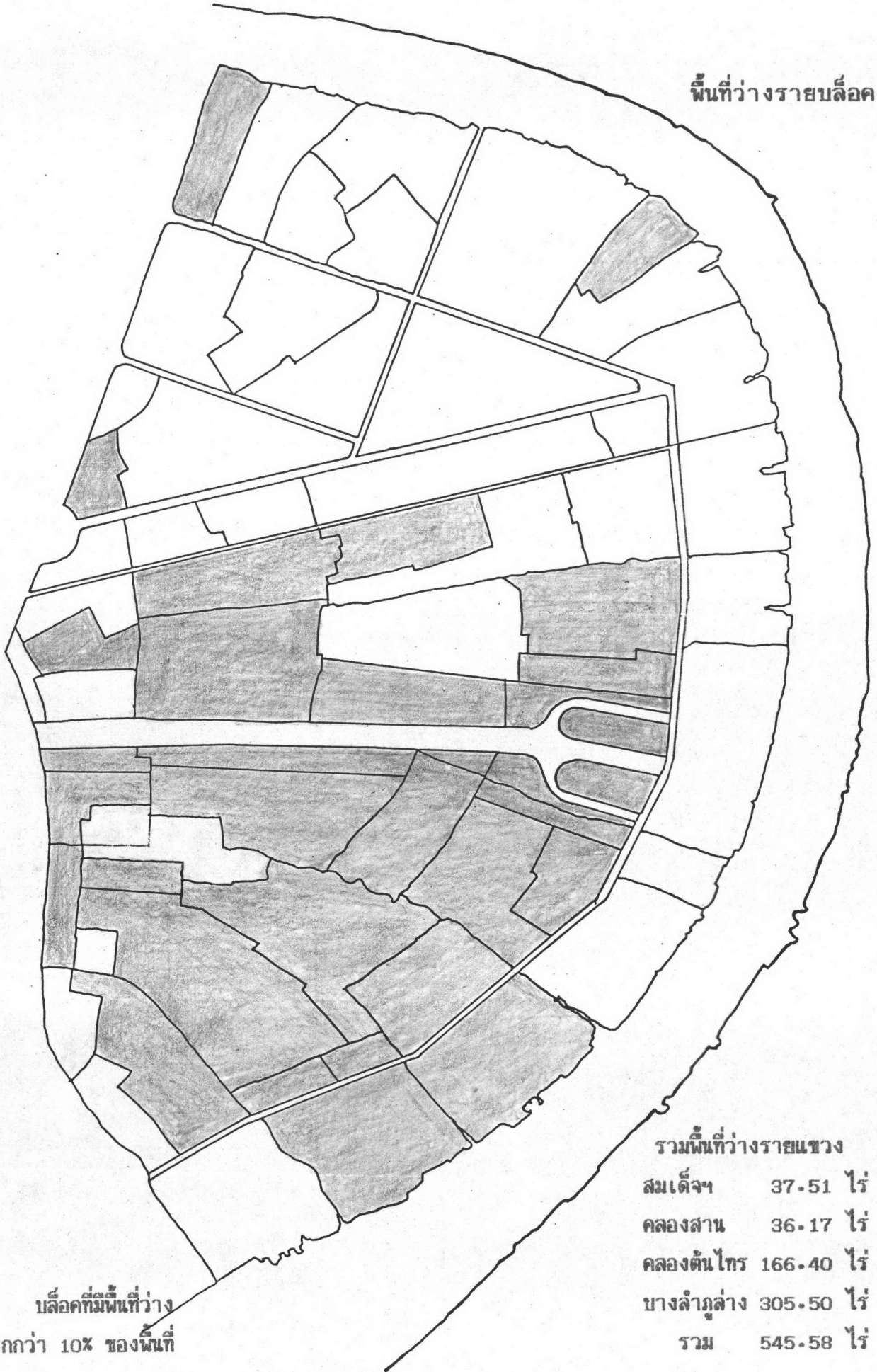
ขนาดพื้นที่พักอาศัยรายบล็อก



บล็อกที่มีการใช้ที่ดิน
เพื่อการอยู่อาศัย
มากกว่า 50% ของพื้นที่

รวมพื้นที่พักอาศัยรายแนว		
สมเด็จพระเจ้า	296.33	ไร่
คลองสาน	295.15	ไร่
คลองตันไทร	466.61	ไร่
บางลำภูล่าง	692.82	ไร่
รวม	1750.91	ไร่

พื้นที่ว่างรายบล็อก



บล็อกที่มีพื้นที่ว่าง
มากกว่า 10% ของพื้นที่

รวมพื้นที่ว่างรายแขวง		
สมเด็จพระ	37.51	ไร่
คลองสาน	36.17	ไร่
คลองตันไทร	166.40	ไร่
บางลำภูล่าง	305.50	ไร่
รวม	545.58	ไร่