

บทที่ 4

การวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของย่านการค้าประตูน้ำ

การศึกษาในบทนี้จะกล่าวถึงสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา โดยพิจารณาตามหลักองค์ประกอบทางผังเมืองซึ่งประกอบด้วย ลักษณะประชากร ลักษณะทางเศรษฐกิจ ลักษณะทางสังคม และลักษณะทางกายภาพ ซึ่งประกอบด้วย ลักษณะที่ตั้ง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ กฎหมาย แผนและนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เห็นถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงและทิศทางการพัฒนาทางพื้นที่ของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาดังอยู่ในเขตราชเทวี เป็นเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออกโดยอยู่ในกรุงเทพมหานครกลุ่มที่ 3 หรือกลุ่มวิภาวดี (เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตดินแดง และเขตห้วยขวาง) มีพื้นที่ 7.126 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 4,453.75 ไร่ สภาพพื้นที่ทั่วไปอยู่ในพื้นที่ที่มีระดับพื้นดินค่อนข้างต่ำคือ 1 หรือน้อยกว่า 1 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง ลักษณะลาดเอียงลงต่ำไปทางทิศตะวันออกจนกระทั่งต่ำสุดบริเวณบางกะปิ (ต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง 0.05 เมตร) การที่พื้นที่มีระดับต่ำทำให้ยากแก่การระบาย จึงมักเกิดน้ำท่วมขังเป็นประจำหากไม่สูบน้ำออก โดยเขตราชเทวีมีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (ดูแผนที่ 4.1)

- ทิศเหนือ ติดต่อกับแขวงสามเสนใน เขตพญาไท และแขวงดินแดง เขตดินแดง
- ทิศใต้ ติดต่อกับแขวงลุมพินี แขวงปทุมวัน แขวงวังใหม่ และแขวงรองเมืองเขตปทุมวัน และแขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับแขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับแขวงสีแยกมหานาคและแขวงสวนจิตรลดา เขตดุสิต

การแบ่งเขตการปกครองเดิมพื้นที่ของเขตราชเทวีเป็นส่วนหนึ่งของเขตพญาไท ซึ่งทางกรุงเทพมหานครได้จัดแบ่งพื้นที่เขตพญาไทและตั้งเขตราชเทวีขึ้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไท เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 ได้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และการจัดแบ่งเขตการปกครองออกเป็นเขตพญาไท และเขตราชเทวี โดยกำหนดให้เขตราชเทวีมีพื้นที่การบริหารออกเป็น 4 แขวง คือ แขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงมักกะสัน ดังรายละเอียดต่อไปนี้ (ดูตารางที่ 4.1 และแผนที่ 4.2)

ตารางที่ 4.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (%)
ทุ่งพญาไท	2.559	1,599.38	35.91
ถนนพญาไท	1.136	710.00	15.94
ถนนเพชรบุรี	1.148	717.50	16.11
มักกะสัน	2.283	1,426.88	32.04
รวม	7.126	4,453.75	100.00

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ของย่านการค้าประตูน้ำ เมื่อพิจารณาจากแนวถนนราชปรารภ โดยมีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบในลักษณะต่างๆ ดังต่อไปนี้ (ดูแผนที่ 4.3)

ทิศเหนือ ติดกับถนนนิคมมักกะสัน เป็นแนวเส้นทางรถไฟสายตะวันออกและที่ตั้งของสถานีรถไฟมักกะสัน ทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ของการทางรถไฟ ซึ่งมีแนวโน้มจะพัฒนาเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ และศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนที่จะเชื่อมต่อกับสนามบินสุวรรณภูมิ และพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก และยังเป็นที่ตั้งของชุมชนแออัดริมสองฝั่งทางรถไฟ

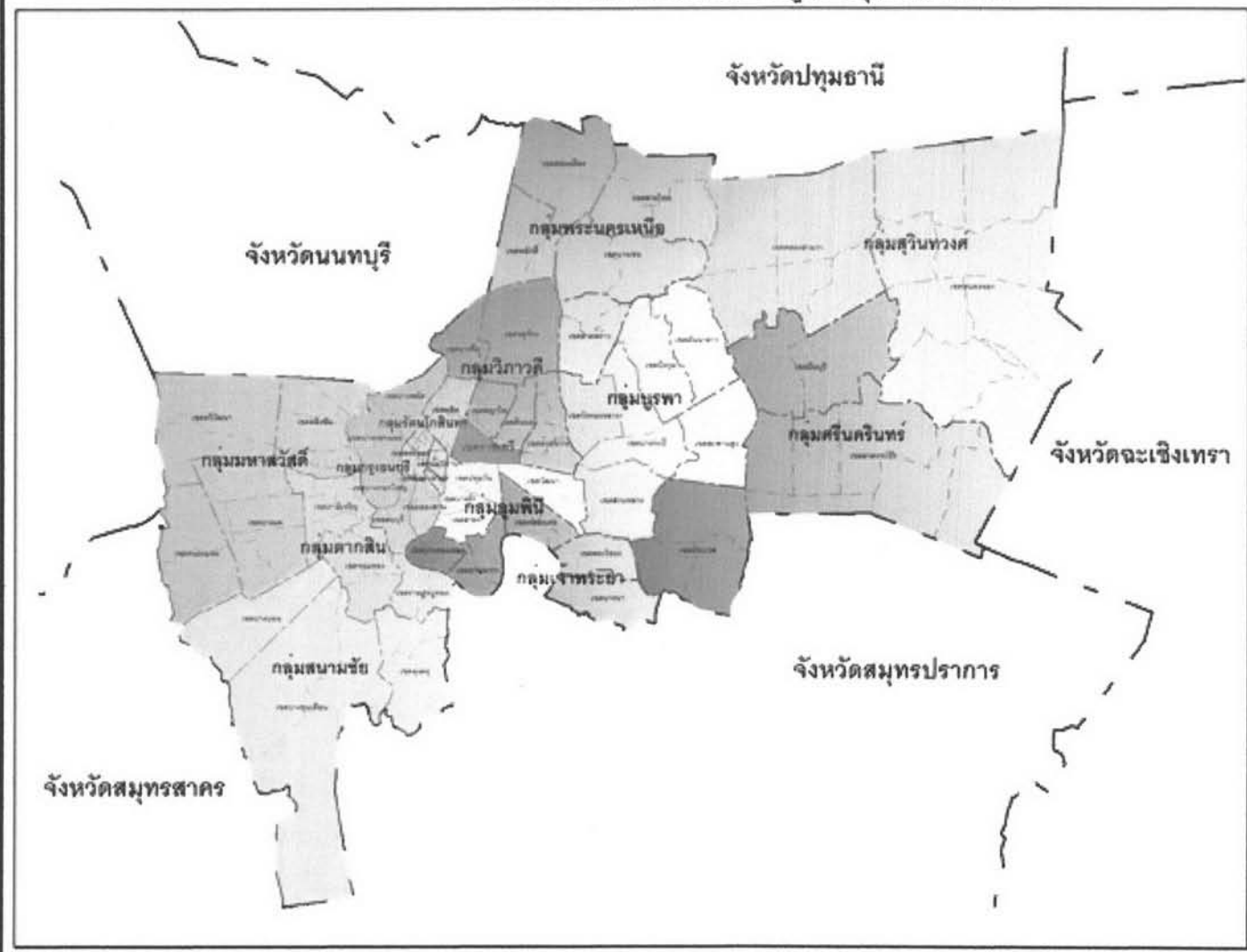
ทิศตะวันออก ติดกับซอยจากรัฐัน เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ กลุ่มโรงแรมขนาดใหญ่ และเป็นที่ตั้งของชุมชนแออัด ถนนเพชรบุรีเป็นถนนสายหลักในการเดินทางไปยังพื้นที่ตะวันออกที่เชื่อมถนนพัฒนาการ ถนนสุขุมวิท และเส้นทางมอเตอร์เวย์ และไม่ไกลจากพื้นที่ศึกษายังเป็นที่ตั้งของจุดขึ้นลงทางด่วนชั้นที่ 1

ทิศใต้ ติดกับคลองแสนแสบ เป็นเส้นทางสัญจรทางน้ำสายหลักเพียงสายเดียวที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ ซึ่งมีบริการเดินเรือขนส่งที่มีจุดขึ้นลงบริเวณสี่แยกประตูน้ำ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์และศูนย์การค้าขนาดกลางและขนาดใหญ่ เช่น ห้างพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ประตูน้ำ แพทตินัม เป็นต้น

ถัดจากคลองแสนแสบ เป็นพื้นที่ตั้งของย่านการค้าราชประสงค์ ที่ปัจจุบันเป็นศูนย์การค้าขนาดกลางและขนาดใหญ่ เช่น ห้างเซ็นทรัลเวิลด์ ห้างเกษรพลาซ่า เป็นต้น ซึ่งเชื่อมต่อกับอาคารสำนักงานถนนสุขุมวิทจนถึงถนนสีลม และศูนย์การค้าบริเวณปทุมวัน

ทิศตะวันตก ซอยเพชรบุรี 15 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของศูนย์การค้าประตูน้ำที่เป็นแหล่งขายสินค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปทั้งในลักษณะของแผงขายสินค้าขนาดเล็ก ตลาด และอาคารศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ตลาดประตูน้ำ ตลาดกลาง ตลาดอินทรา ไบฮกการ์เมนท์ ศูนย์การค้าอินทรา อาคารไบฮก1 และ2 กรุงทองพลาซ่า ซิตีคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- เขตการปกครอง
- ▬▬▬▬▬▬ เขตราชเทวี

๑๖๖๖

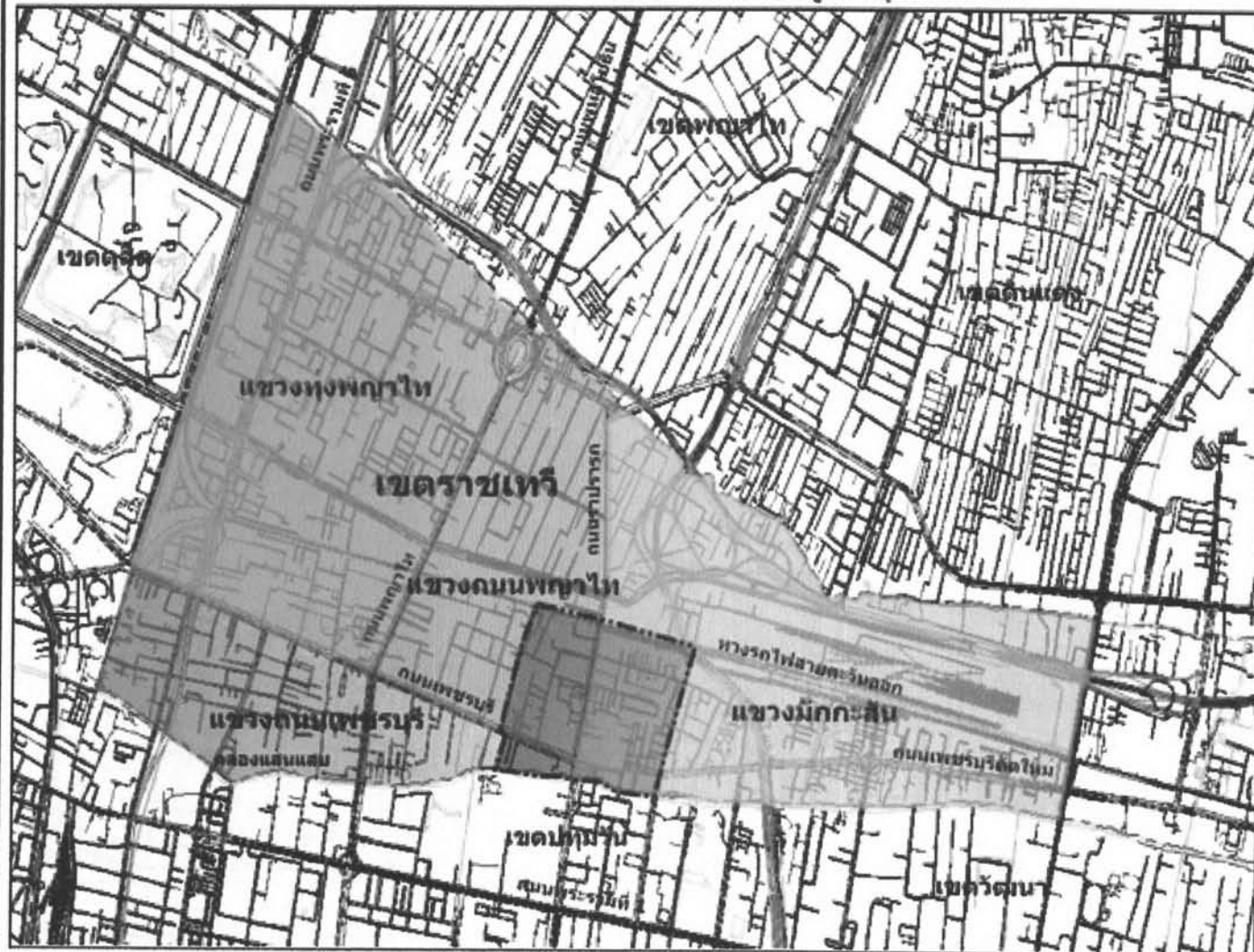
 ๑:๒๕,๐๐๐

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





พิมพ์ที่สำนักงานผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2547

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

-  เขตการปกครอง
-  ถนนสายหลัก
-  ทางเดินพิเศษ
-  ทางรถไฟ
-  คลอง
-  พื้นที่สีเทา



มาตราส่วน 1 : 25,000

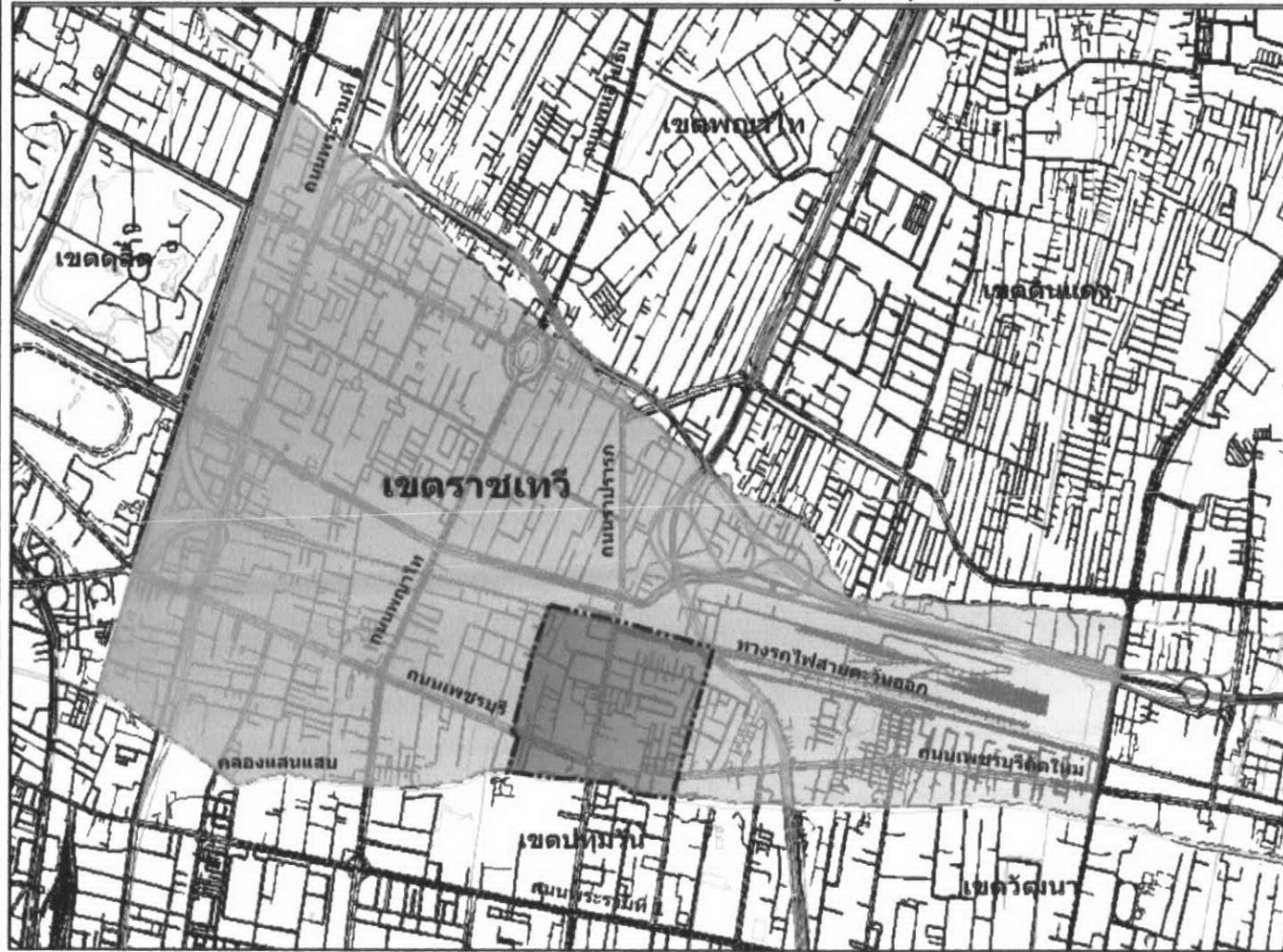


ภาควิชาการออกแบบสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จิรายุ สำนักผังเมือง กรม

แผนที่ 4.2 แสดงการแบ่งแขวงของเขตราชเทวี ในปี พ.ศ. 2547

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 4.3 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา ในปีพ.ศ.2547

4.1 ลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา

4.1.1 ภาพรวมของลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา

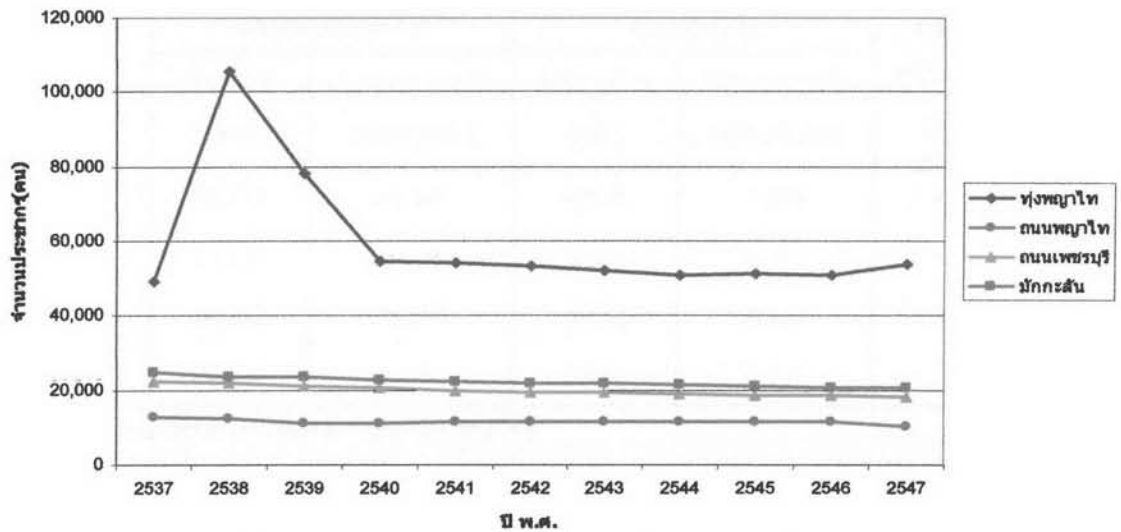
การศึกษาทางด้านประชากรของพื้นที่ศึกษา เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรแยกตามรายแขวงในปี พ.ศ.2537-2547 พบว่า ประชากรในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2537-2539 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรแบบไม่คงที่ เนื่องจากแขวงทุ่งพญาไทเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ เช่น โรงพยาบาล กรมการแพทย์ทหารบก โรงเรียนเสนาณรงค์ เป็นต้น ทำให้มีทหารที่ต้องย้ายเข้ามาประจำกอง และในปี พ.ศ.2538 มีการเลือกตั้งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร โดยทหารที่ประจำกองอยู่ในพื้นที่ต้องย้ายที่อยู่เข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้เขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรที่ผิดปกติ

เมื่อพิจารณาปริมาณของหน่วยพักอาศัยแยกตามรายแขวงในปี พ.ศ.2537-2547 พบว่า ในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านเพิ่มขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของหน่วยพักอาศัยแยกตามรายแขวงในปี พ.ศ.2547 พบว่า แขวงที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านมากที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท คิดเป็นร้อยละ 30.90 รองลงมาคือแขวงมักกะสัน คิดเป็นร้อยละ 25.78 ตามลำดับ และแขวงทุ่งพญาไท คิดเป็นร้อยละ 25.08 แขวงที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านน้อยที่สุดคือ แขวงเพชรบุรี คิดเป็นร้อยละ 18.45 ซึ่งมีจำนวนประชากรเฉลี่ย 4 คนต่อ 1 ครอบครัว (ดูตารางที่ 4.2 และ แผนภูมิที่ 4.1)

ตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและหน่วยพักอาศัยรายแขวงในปี พ.ศ.2537-2547

ปี พ.ศ.	ทุ่งพญาไท		ถนนพญาไท		ถนนเพชรบุรี		มักกะสัน	
	ประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลัง)
2537	49,107	6,427	12,878	4,758	22,535	5,000	24,783	6,620
2538	105,513	6,427	12,223	4,758	21,726	5,000	23,748	6,620
2539	78,015	6,529	11,180	5,348	21,204	4,853	23,473	6,454
2540	54,654	7,025	11,190	6,406	20,492	5,663	22,680	6,324
2541	54,321	7,620	11,409	6,454	20,038	5,676	22,317	6,388
2542	53,533	7,657	11,476	6,497	19,655	5,706	22,064	6,401
2543	52,310	7,680	11,432	6,513	19,325	5,736	21,749	6,470
2544	51,003	8,231	11,581	6,539	19,002	5,753	21,411	6,491
2545	51,298	8,259	11,665	6,617	18,771	5,780	20,929	6,500
2546	51,019	8,368	11,618	6,822	18,515	6,138	20,740	8,854
2547	53,718	8,578	10,236	6,886	18,242	6,131	20,890	8,919
เปลี่ยนแปลง(%)	8.58	25.08	-25.81	30.90	-23.53	18.45	-18.64	25.78

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวง ปี พ.ศ.2537-2547



ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สำนักผังเมือง กทม.

ในปี พ.ศ. 2547 เขตราชเทวี มีประชากรจำนวน 103,086 คน มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 14,466 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยแขวงที่มีประชากรมากที่สุดคือแขวงห้วยพญาไท คิดเป็นร้อยละ 52 และรองลงมา คือ แขวงมักรกะสัน คิดเป็นร้อยละ 20 และแขวงถนนเพชรบุรี คิดเป็นร้อยละ 18 ตามลำดับ และแขวงที่มีประชากรน้อยที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท คิดเป็นร้อยละ 10 ของประชากรทั้งหมด

เมื่อเปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากร พบว่า แขวงที่มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุด ได้แก่ ห้วยพญาไท มีความหนาแน่นของประชากร 20,992 คนต่อตารางกิโลเมตร และรองลงมา คือ แขวงถนนเพชรบุรี มีจำนวน 15,890 คนต่อตารางกิโลเมตร และแขวงมักรกะสัน มีจำนวน 9,150 คนต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ ส่วนแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท มีจำนวน 9,011 คนต่อตารางกิโลเมตร

เมื่อพิจารณาปริมาณของหน่วยพักอาศัย พบว่า แขวงที่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านมากที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท มีจำนวน 6,062 หลังต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ แขวงเพชรบุรี มีจำนวน 5,341 หลังต่อตารางกิโลเมตร และแขวงมักรกะสัน มีจำนวน 3,907 หลังต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับแขวงที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านน้อยที่สุดคือ แขวงห้วยพญาไท มีจำนวน 3,352 หลังต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งมีจำนวนประชากรเฉลี่ย 4 คนต่อ 1 ครอบครัว (ดูตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 แสดงความหนาแน่นประชากรและจำนวนบ้านรายแขวงเขตราชเทวีในปี
พ.ศ.2547

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร		จำนวนบ้าน		ขนาด ครัวเรือน (คน)
		ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน:ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (หลัง:ตร.กม.)	
ทุ่งพญาไท	2.559	53,718	20,992	8,578	3,352	6.3
ถนนพญาไท	1.136	10,236	9,011	6,886	6,062	1.5
ถนนเพชรบุรี	1.148	18,242	15,890	6,131	5,341	3.0
มักกะสัน	2.283	20,890	9,150	8,919	3,907	2.3

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สำหรับพื้นที่ศึกษานั้นตั้งอยู่ในแขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงมักกะสัน ซึ่งมีจำนวนประชากรรวมกันเป็น 49,368 คน คิดเป็นร้อยละ 47.89 ของจำนวนประชากรทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในปี พ.ศ.2537-2547 พบว่า ประชากรในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยแขวงที่มีอัตราการลดลงของจำนวนประชากรที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท คิดเป็นร้อยละ 26 รองลงมาคือ แขวงเพชรบุรี คิดเป็นร้อยละ 24 และ แขวงมักกะสัน คิดเป็นร้อยละ 19 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.4) แสดงให้เห็นว่าเป็นพื้นที่อึดตัว ซึ่งแตกต่างจากภาพรวมของลักษณะประชากรเขตราชเทวีอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของแขวงทุ่งพญาไท ซึ่งเป็นแขวงที่มีเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการต่างๆ เช่น โรงพยาบาล กรมการแพทย์ทหารบก โรงเรียนเสนาณรงค์ เป็นต้น ทำให้มีข้าราชการที่ต้องย้ายเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้เขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรที่ผิดปกติ เพราะเป็นพื้นที่ที่มีประชากรอพยพย้ายถิ่นฐานจากพื้นที่ใจกลางเมืองไปสู่เขตพื้นที่เขตชานเมืองที่มีคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดี แสดงให้เห็นถึงพื้นที่ศึกษาอาจอยู่ในช่วงเวลาของการเสื่อมถอย พื้นที่ที่มีความอึดตัวและสภาพแวดล้อมของเมืองเสื่อมโทรมลง ประชาชนที่เข้ามาใช้พื้นที่ในเวลากลางวันมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นแต่ประชาชนในช่วงกลางคืนมีจำนวนลดลง

ตารางที่ 4.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ.2537 และ พ.ศ. 2547

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร				การเปลี่ยนแปลง		ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	
		ปี2537	%	ปี2547	%	จำนวน(คน)	(%)	ปี2537	ปี2547
ถนนพญาไท	1.136	12,878	11.78	10,236	9.93	-2,642	-26	11,336	9,011
ถนนเพชรบุรี	1.148	22,535	2.06	18,242	17.70	-4,293	-24	19,630	15,890
มักกะสัน	2.283	24,783	22.67	20,890	20.26	-3,893	-19	10,855	9,150

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

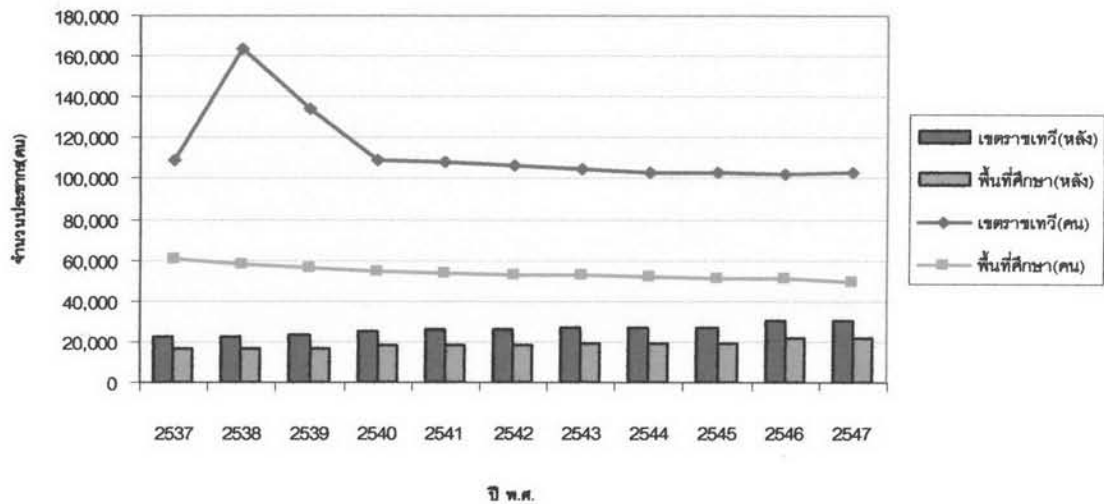
เมื่อพิจารณาปริมาณของหน่วยพักอาศัยของพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ.2537-2547 พบว่าในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านเพิ่มขึ้น โดยแขวงที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านมากที่สุด คือ แขวงถนนพญาไท คิดเป็นร้อยละ 30.90 รองลงมาคือแขวงมักกะสัน คิดเป็นร้อยละ 25.78 และแขวงเพชรบุรี คิดเป็นร้อยละ 18.45 ตามลำดับ แขวงมักกะสันเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านน้อยที่สุด เพราะพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานรถไฟมักกะสัน และพื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากร 3 คนต่อ 1 ครอบครัว แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ศึกษามีการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างของหน่วยพักอาศัยในแนวตั้งมากกว่าในแนวราบ ซึ่งได้จัดสร้างขึ้นเพื่อให้เขาสำหรับเป็นที่พักอาศัยและเป็นแหล่งงาน เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางพื้นที่มากขึ้น (ดูตารางที่ 4.5 และแผนภูมิที่ 4.2)

ตารางที่ 4.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านในพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ.2537 และ พ.ศ. 2547

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้าน				การเปลี่ยนแปลง		ความหนาแน่น (หลัง/ตร.กม.)	
		ปี2537	%	ปี2547	%	(หลัง)	(%)	ปี2537	ปี2547
ถนนพญาไท	1.136	4,758	20.86	6,886	22.57	2,128	30.90	4,188	6,062
ถนนเพชรบุรี	1.148	5,000	2.19	6,131	20.09	1,131	18.45	4,355	5,341
มักกะสัน	2.283	6,620	29.03	8,919	29.23	2,299	25.78	2,900	3,907

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สำนักผังเมือง กทม.

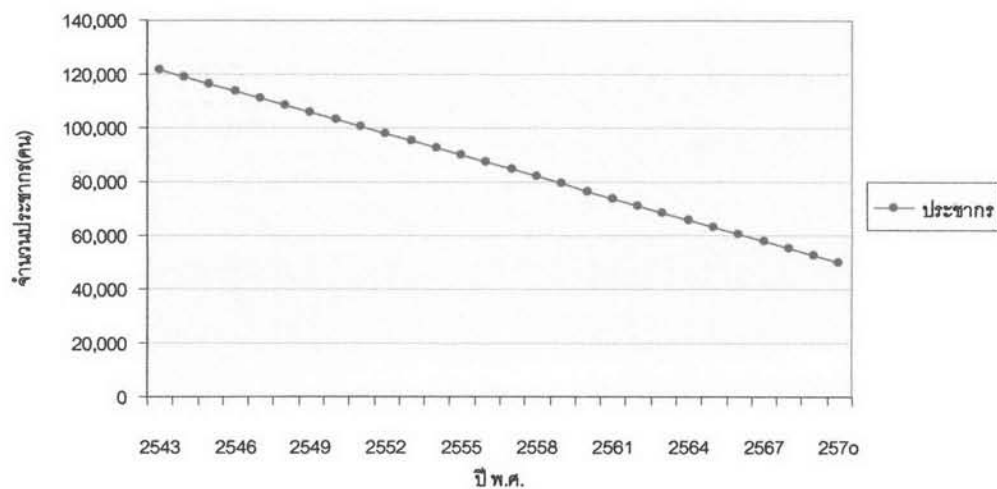
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนประชากรและจำนวนบ้านในเขตราชเทวีกับพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2537-2547



4.1.2 การคาดการณ์จำนวนประชากร

จากการคาดการณ์ประชากรในระหว่างปี 2543– 2570 พบว่า เขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงของประชากรมีอัตราลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานมาอย่างยาวนาน ซึ่งเป็นที่ตั้งของย่านพาณิชย์กรรมและหน่วยงานราชการต่างๆ ทำให้พื้นที่ไม่สามารถรองรับการเจริญเติบโตได้เท่าที่ควร อีกทั้งสภาพพื้นที่ยังคงมีที่โล่งว่างน้อยมากทำให้ไม่สามารถรองรับการขยายตัวได้อีก ส่งผลให้มีความอึดอัดทางพื้นที่ ทำให้อัตราการเพิ่มของประชากรจึงลดลง รวมไปถึงอิทธิพลของโครงการก่อสร้างของภาครัฐในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่จะเป็นแหล่งพาณิชย์กรรมและศูนย์กลางคมนาคมในอนาคต (ดูแผนภูมิที่ 4.3)

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการคาดการณ์ประชากรในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2543 – 2570



เมื่อพิจารณาในระดับแขวง พบว่าพื้นที่ทางตะวันออกของเขตจะมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากร จะมีประชากรลดลงในทุกๆ ปี และการคาดประมาณประชากรในอนาคตก็มีแนวโน้มลดลงมาโดยตลอด จึงเป็นผลให้การเปลี่ยนแปลงประชากรในระหว่างปี พ.ศ. 2543 กับช่วงปีเป้าหมาย พ.ศ.2570 ในพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนลดลงอย่างมาก อาจจะเป็นเพราะว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมาอย่างยาวนาน รวมทั้งมีย่านพาณิชยกรรมและหน่วยงานราชการต่างๆ และยังมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ คือ ถูกโอบล้อมด้วยคลองแสนแสบและทางรถไฟสายตะวันออก ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองและประชากร จึงเกิดการอพยพย้ายออกในแขวงดังกล่าว

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การเติบโตของประชากรในเขตราชเทวีในอนาคตจะมีแนวโน้มลดลงโดยอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยลดลงร้อยละ 12 ในทุกปี ซึ่งเมื่อพิจารณาในภาพรวมด้านประชากร จะเห็นได้ว่าเขตราชเทวีเริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากรในระดับเขต

4.1.3 โครงสร้างประชากร

โครงสร้างประชากรของเขตราชเทวี ในปี พ.ศ.2547 เขตราชเทวีมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 103,086 คน โดยมีประชากรเพศหญิงจำนวน 52,698 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของประชากรทั้งเขต ซึ่งมีจำนวนมากกว่าประชากรชายภายในเขตที่มีจำนวน 50,388 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ของประชากรทั้งเขต

โครงสร้างของประชากรในด้านอายุ ก่อนการแบ่งแยกพื้นที่ปกครองใหม่ในปี พ.ศ.2547 โดยสัดส่วนของอายุที่อยู่ในวัยเด็กคือ 0 – 14 ปี มีจำนวน 15,101 คน คิดเป็นร้อยละ 14.5 ประชากรช่วงอายุ 15–59 ปี มีจำนวน 53,547 คน คิดเป็นร้อยละ 51.9 ส่วนประชากรที่ช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไป มีจำนวน 8,915 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.65 ของประชากรในพื้นที่เขต (ดูตารางที่ 4.6 และแผนภูมิที่ 4.4)

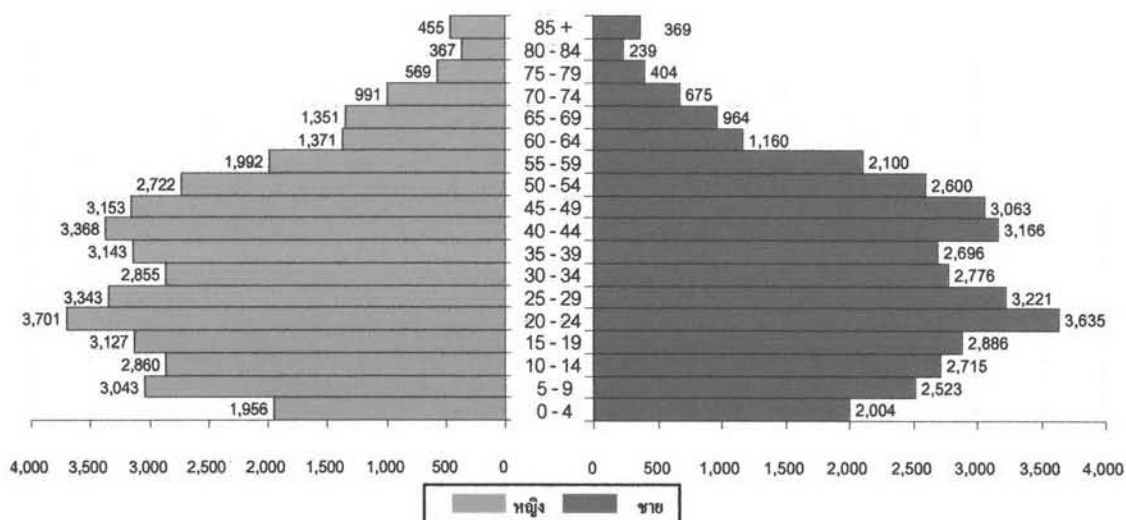
จากโครงสร้างของประชากรที่มีอยู่ในพื้นที่ทำให้เขตราชเทวีมีประชากรในวัยทำงาน (16-60) มากกว่าวัยอื่น โดยโครงสร้างประชากรของเขตนี้มีประชากร 53,547 คน คิดเป็นร้อยละ 51.9 ที่อยู่ในวัยทำงาน เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชายอยู่ร้อยละ 1.2 ของประชากรทั้งหมด และประชากรที่อยู่ในวัยพึ่งพิง อายุ 0 – 14 ปี และ 60 ปีขึ้นไป มีจำนวน 24,016 คน คิดเป็นร้อยละ 23 ประชากรมีรายได้ต่อครัวเรือนสูงเมื่อเทียบกับรายได้ต่อครัวเรือนของกรุงเทพฯ คือเฉลี่ย 36,151 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับประถมศึกษา (37.3%) และปริญญาตรี(23.5%)

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบโครงสร้างประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ.2547

ช่วงอายุ(ปี)	ชาย		หญิง		รวม	
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 15 ปี	7,242	14	7,859	14.9	15,101	14.6
15 – 29 ปี	9,742	19	10,171	19.3	19,913	19.3
30 – 44 ปี	8,638	17	9,366	17.8	18,004	17.5
45 - 59 ปี	7,763	15	7,867	14.9	15,630	15.2
60 ปีขึ้นไป	3,811	8	5,104	9.7	8,915	8.6
ทะเบียนกลาง	9,602	19	9,373	17.8	18,975	18.4
ไม่ระบุปีเกิด	176	0	142	0.3	318	0.3
สัญชาติอื่น	859	2	712	1.4	1,571	1.5
ระหว่างย้าย	2555	5	2104	4.0	4,659	4.5
รวม	50,388	100	52,698	100.0	103,086	100.0

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สำนักผังเมือง กทม.

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงการเปรียบเทียบโครงสร้างประชากรในเขตราชเทวี พ.ศ.2547



หมายเหตุ : ไม่รวมทะเบียนกลาง ไม่ระบุปีเกิด สัญชาติอื่น และระหว่างย้าย

4.1.4 การย้ายถิ่นของประชากร

จากการศึกษาอัตราการย้ายถิ่นของประชากรของเขตราชเทวีในช่วงปีพ.ศ.2537-2547 พบว่าอัตราการย้ายออกมีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นใน ปีพ.ศ.2537-2539 แต่ในปี พ.ศ.2540 - 2547 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง ในส่วนการย้ายเข้ามีอัตราการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย

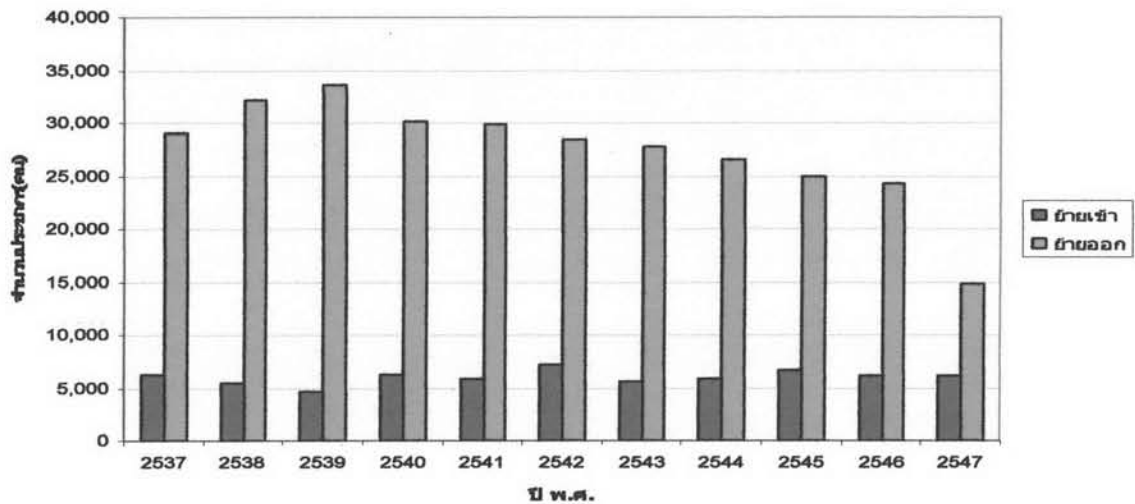
(ดูตารางที่ 4.7 และแผนภูมิที่ 4.5) และการอพยพย้ายถิ่นของประชากรของเขตรักษาตัวในปี พ.ศ.2547 โดยอัตราการย้ายออกของประชากร 14,745 คน คิดเป็นร้อยละ 14.3 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และการย้ายเข้าของประชากร 6,198 คน คิดเป็นร้อยละ 6 ของจำนวนประชากรทั้งหมด เมื่อพิจารณาสัดส่วนของการย้ายเข้าและย้ายออกของประชากรจะพบว่าอัตราการอพยพย้ายถิ่นในอัตราที่สูง แสดงให้เห็นว่า พื้นที่อาจอยู่ในช่วงเวลาของการเสื่อมถอย เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นย่านพาณิชย์กรรมและเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ พื้นที่ที่มีความอึดตัวและสภาพแวดล้อมของเมืองเสื่อมโทรมลง ทำให้ประชากรต้องย้ายออกมาตั้งถิ่นฐานในบริเวณชานเมือง ประชาชนที่เข้ามาใช้พื้นที่ในเวลากลางวันมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นแต่ประชาชนในช่วงกลางคืนมีจำนวนลดลง

ตารางที่ 4.7 แสดงการย้ายเข้าและออกของประชากรในเขตรักษาตัว ปี พ.ศ.2537-2547

ปี พ.ศ.	ประชากร (คน)	ย้ายเข้า		ย้ายออก	
		ประชากร(คน)	ร้อยละ	ประชากร(คน)	ร้อยละ
2537	109,303	6,301	5.8	29,107	26.6
2538	163,210	5,522	3.4	32,170	19.7
2539	133,872	4,621	3.5	33,631	25.1
2540	109,016	6,210	5.7	30,101	27.6
2541	108,085	5,891	5.5	29,906	27.7
2542	106,728	7,140	6.7	28,346	26.6
2543	104,816	5,570	5.3	27,795	26.5
2544	102,997	5,804	5.6	26,549	25.8
2545	102,663	6,697	6.5	24,891	24.2
2546	101,892	6,103	6.0	24,251	23.8
2547	103,086	6,198	6.0	14,745	14.3

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สำนักผังเมือง กทม.

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงจำนวนการย้ายเข้า-ย้ายออก ในปี พ.ศ.2537-2547



4.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา เป็นการศึกษาแหล่งงาน อันได้แก่ ข้อมูลประเภทของภาษีที่จัดเก็บ และจำนวนโรงงานและประเภทของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตราชเทวี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงพื้นฐานทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ดังต่อไปนี้

4.2.1 สภาพเศรษฐกิจทั่วไปของพื้นที่

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของเขตราชเทวี ในปี พ.ศ.2547 จากการศึกษาข้อมูลพบว่า สภาพทางเศรษฐกิจมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สูง เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าของผลผลิตสินค้าและบริการของแต่ละสาขาเศรษฐกิจการผลิต จะพบว่าสาขาเศรษฐกิจการผลิตของเขตราชเทวีที่มีมูลค่าเพิ่ม (Value Added) มีดังนี้

1. สาขาอุตสาหกรรม (Manufacturing) ในปี พ.ศ.2546 มีมูลค่าเพิ่ม 16,472 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.74 ของผลิตภัณฑ์เขต
2. สาขาการค้าส่ง ค้าปลีก (Wholesale and Retail Trade) ในปี พ.ศ.2546 มีมูลค่าเพิ่ม 12,540 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.30 ของผลิตภัณฑ์เขต
3. สาขาการบริการ (Services) ในปี พ.ศ.2546 มีมูลค่าเพิ่ม 6,780 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 ของผลิตภัณฑ์เขต
4. สาขาการคมนาคมขนส่ง (Transportation and Communication) ในปี พ.ศ.2546 มีมูลค่าเพิ่ม 1,865 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.95 ของผลิตภัณฑ์เขต

จากข้อสรุปจะเห็นได้ว่า เศรษฐกิจของเขตราชเทวินั้นขึ้นอยู่กับสาขาอุตสาหกรรมเป็นหลัก ซึ่งส่งผลในด้านการเพิ่มขึ้นของแรงงานที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่ซึ่งส่งผลให้สภาพพื้นที่ของเมืองเปลี่ยนแปลงไป

4.2.2 อาชีพและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่

การประกอบอาชีพของประชาชนในพื้นที่ มีการประกอบอาชีพค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 55.5 รองลงมาคือ อาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 11.1 โดยส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในเขตที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 49.4 โดยในพื้นที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักที่สำคัญ ได้แก่ ธุรกิจการค้าส่งและค้าปลีกเสื้อผ้าสำเร็จรูป การผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป เพื่อรองรับผู้ใช้บริการทั้งภายในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีความเสี่ยงและให้ผลตอบแทนสูง ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจสาขาต่างๆ และการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมของสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ย่านมีการขยายตัวมากขึ้น

4.2.3 รายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม

การจัดเก็บภาษีแบบต่างๆ ที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย สามารถชี้ให้เห็นสภาพการการใช้ที่ดินที่ให้ผลทางเศรษฐกิจได้ดังนี้ คือ ลักษณะภาษีโรงเรือน คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่างๆ กับที่ดินต่อเนื่องซึ่งใช้ปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ที่ใช้ทำประโยชน์เพื่อหารายได้ให้กับเจ้าของอาคาร นอกเหนือจากการอยู่อาศัยของตนเอง เช่น การให้เช่าอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์ การอุตสาหกรรม หรือก่อตั้งสินค้า เป็นต้น และภาษีป้าย คือ ภาษีที่เรียกเก็บจาก ป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อหรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้าหรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะได้แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ

1. ภาษีโรงเรือน

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนของเขตราชเทวี พบว่า รายได้จากการจัดเก็บภาษีป้าย ในปี พ.ศ. 2538 -2547 พบว่า รายได้จัดเก็บภาษีป้ายของเขตราชเทวีมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2538 มีการจัดเก็บภาษี 2,229 ราย จำนวนเงิน 181,447,742.02 บาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 มีการจัดเก็บภาษี 2,499 ราย จำนวนเงิน 205,723,897.62 บาท และในปี พ.ศ. 2547 มีการจัดเก็บภาษี 2,778 ราย จำนวนเงิน 233,083,982.43 บาท (ดูตารางที่ 4.8) แสดงให้เห็นถึงความเจริญเติบโตของย่านธุรกิจของพื้นที่ แต่ถือว่ามีรายได้จัดเก็บภาษีป้ายที่สูงซึ่งจะเห็นได้จากรายได้จากการจัดเก็บภาษีของเขตราชเทวีเมื่อเปรียบเทียบกับประชากรที่อยู่ในพื้นที่มากกว่ากรุงเทพมหานครอยู่มาก เนื่องจากพื้นที่มีการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นๆ สูงกว่าภาพรวมของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรียนในเขตราชเทวีกับ กรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ.	รายได้		ภาษี(บาท)				ราชเทวี/ กรุงเทพฯ
	ราชเทวี	กรุงเทพฯ	ราชเทวี	ต่อประชากร	กรุงเทพฯ	ต่อประชากร	
2538	2,229.00	75,044.00	181,447,742.02	81,403.20	3,270,990,946.58	43,587.64	5.55
2542	2,499.00	90,078.00	205,723,897.62	82,322.49	4,471,039,892.00	49,635.20	4.60
2547	2,778.00	114,791.00	233,083,982.43	83,903.52	6,382,190,662.54	55,598.35	3.65

ที่มา : กองรายได้ สำนักงานการคลัง

2.ภาษีป้าย

รายได้จากการจัดเก็บภาษีป้ายในปี พ.ศ. 2538 -2547 พบว่า รายได้จัดเก็บภาษีป้ายของเขตราชเทวีมีสัดส่วนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2538 มีการจัดเก็บภาษี 3,266 ราย จำนวนเงิน 17,546,426.90 บาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 มีการจัดเก็บภาษี 2,313 ราย จำนวนเงิน 12,830,734.39 บาท และในปีพ.ศ. 2547 มีการจัดเก็บภาษี 2,097 ราย จำนวนเงิน 18,919,064.95 บาท (ดูตารางที่ 4.9) แสดงให้เห็นถึงความเสื่อมลงของความเป็นย่านธุรกิจของพื้นที่ แต่ถือว่ามีรายได้จัดเก็บภาษีป้ายที่สูง ซึ่งจะเห็นได้จากรายได้จากการจัดเก็บภาษีของเขตราชเทวีเมื่อเปรียบเทียบกับต่อประชากรที่อยู่ในพื้นที่มากกว่ากรุงเทพมหานคร เนื่องจากพื้นที่มีการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นๆ สูงกว่าภาพรวมของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.9 แสดงเปรียบเทียบรายได้จากการจัดเก็บภาษีป้ายในเขตราชเทวีกับ กรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ.	รายได้		ภาษี(บาท)				ราชเทวี/ กรุงเทพฯ
	ราชเทวี	กรุงเทพฯ	ราชเทวี	ต่อประชากร	กรุงเทพฯ	ต่อ ประชากร	
2538	3,266.00	76,601.00	17,546,426.90	5,372.45	359,104,502.10	4,687.99	4.89
2542	2,313.00	76,918.00	12,830,734.39	5,547.23	316,699,136.55	4,117.36	4.05
2547	2,097.00	83,455.00	18,919,064.95	9,021.97	436,640,609.21	5,232.05	4.33

ที่มา : กองรายได้ สำนักงานการคลัง

4.2.4 สภาวะทางเศรษฐกิจ

1.สถานประกอบการ

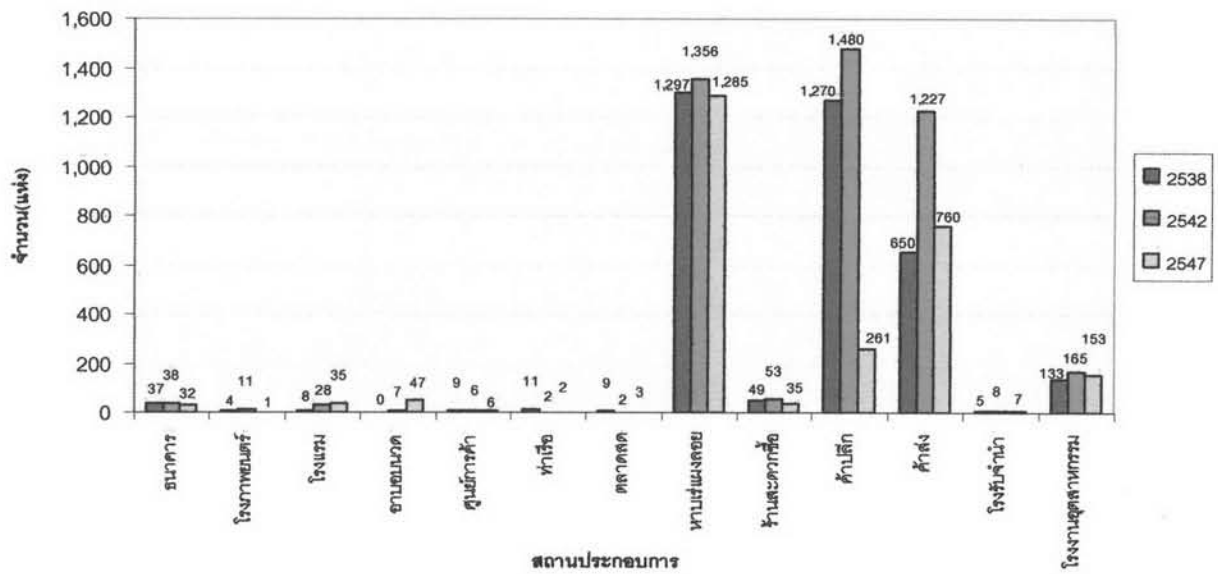
ประเภทของสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษา ในช่วงปี พ.ศ. 2538-2542 มีจำนวนของสถานประกอบการมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ยกเว้นศูนย์การค้า ทำเรือ และตลาดสด เป็นช่วงที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างมาก มีการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเกือบทุกสาขา ซึ่งธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2542-2547 มีจำนวนของสถานประกอบการมีสัดส่วนที่ลดลง ยกเว้น โรงแรม อาบอบนวด และตลาดสด ซึ่งส่วนใหญ่จะมีร้านค้าปลีก ร้านค้าส่ง และหาบเร่แผงลอย มีสัดส่วนที่ลดลงแต่ยังถือว่ามีจำนวนมาก และยังคงกระจุกตัวอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ในส่วนของธุรกิจบริการ ได้แก่ อาบอบนวดและโรงแรม มีสัดส่วนที่สูงขึ้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมที่มีสถานประกอบการ ร้านค้าอยู่หนาแน่น และบางส่วนเป็นโรงแรม และได้มีการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงพาณิชยกรรมของเมือง ทำให้มีแนวโน้มการขยายตัวของสถานประกอบการที่เพิ่มขึ้น เพื่อสามารถรองรับผู้ที่เข้ามาใช้บริการทั้งภายในประเทศและต่างประเทศได้เพียงพอ (ดูตารางที่ 4.10 และแผนภูมิที่ 4.6)

ตารางที่ 4.10 แสดงประเภทของสถานประกอบการในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2538 2542 และ2547

สถานประกอบการ	2538	2542	2547	เปลี่ยนแปลง (%)	
	จำนวน(แห่ง)	จำนวน(แห่ง)	จำนวน(แห่ง)	2538-2542	2542-2547
ธนาคาร	37	38	32	3	-19
โรงพยาบาล	4	11	1	64	-1000
โรงแรม	8	28	35	71	20
อาบอบนวด	0	7	47	100	85
ศูนย์การค้า	9	6	6	-50	0
ทำเรือ	11	2	2	-450	0
ตลาดสด	9	2	3	-350	33
หาบเร่แผงลอย	1,297	1,356	1,285	4	-6
ร้านสะดวกซื้อ	49	53	35	8	-51
ค้าปลีก	1,270	1,480	261	14	-467
ค้าส่ง	650	1,227	760	47	-61
โรงรับจำนำ	5	8	7	38	-14
โรงงานอุตสาหกรรม	133	165	153	19	-8

ที่มา: สำนักงานเขตราชเทวี

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงประเภทของสถานประกอบการในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538,2542,2547



2. หาบเร่แม่ลอย

จากข้อมูลของฝ่ายเทคนิค สำนักงานเขตราชเทวีมีพื้นที่ที่มีการค้าขายในลักษณะ หาบเร่แม่ลอยจำนวนมาก ในปี พ.ศ.2538 -2547 พบว่า มีจำนวนจุดค้าและผู้ค้าที่มีเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจัดระเบียบทางเท้าและกำหนดจุดผ่อนผันที่ชัดเจน และจากการย้ายแม่ลอยที่อยู่ภายในตลาดออกมาตั้งแม่ลอยบริเวณทางเท้า ส่วนใหญ่อยู่บริเวณตลาดประตูน้ำ ถนนเพชรบุรี และถนนราชปรารภ(ดูตารางที่ 4.11 และ 4.12)

ตารางที่ 4.11 แสดงปริมาณจุดค้าและผู้ค้าหาบเร่แม่ลอยในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547

ปี พ.ศ.	เขตราชเทวี	
	จุด	ผู้ค้า
2538	25	1,297
2542	26	1,356
2547	43	1,344

ที่มา: ฝ่ายเทคนิค สำนักงานเขตราชเทวี

ตารางที่ 4.12 แสดงปริมาณจุดค้าและผู้ค้าหาบเร่แผงลอยในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2547

จุด ที่	บริเวณจุดผ่อนผัน	จำนวน ผู้ค้า	บริเวณจุด	ความยาว จุดผ่อนผัน (เมตร)	เวลาที่ทำ การค้า
1	สี่แยกประตูน้ำ	63	ปากซอยเพชรบุรี 25-อาคารเลขที่831/15	93.4	10.00-24.00
2	ปากซอยเพชรบุรี 19	64	หน้าธนาคารกสิกรไทย-หน้าห้างซีดี	120	10.00-24.00
3	หน้าตลาดเฉลิมลาภ	209	ปากทางเข้า ร.ร. อินทรา-หัวมุมสี่แยกประตูน้ำ	265	10.00-24.00
4	หน้าตลาดเฉลิมโลก	134	ปากซอยวัฒนธรรมป-ประตูน้ำเซ็นเตอร์	194.75	10.00-24.00
5	หน้าตลาดนายเลิศ(กลางคืน)	5	ปากซอยเพชรบุรี22-ปากซอยเพชรบุรี26	32.06	19.00-24.00
6	ปากซอยเพชรบุรี 29(ซอยจากรัฐมนตรี)	16	ปากซอยเพชรบุรี29-ทางออกศูนย์การค้าเมโทร	32.4	19.00-24.00
7	ฝั่งโรงพยาบาลเพชรพามา	15	ซอยเพชรบุรี32-หัวมุมสี่แยกถนนราชปรารภ	117.3	19.00-24.00
8	หน้าบริษัทเสริมการแพทย์	5	หัวมุมแยกถนนเพชรบุรี-หน้าบริษัทเสริมการแพทย์	27.1	19.00-24.00
9	ซอยพญานาค	12	ถนนเพชรบุรี	34	06.00-16.00
10	ซอยเพชรบุรี 17	5	ถนนเพชรบุรี	43	08.00-17.00
11	หน้าแกรนด์ไดมอนด์	13	ถนนเพชรบุรี	31	08.00-17.00
12	หน้าราชภัฏวไลยอลงกรณ์	8	ถนนเพชรบุรี	20.5	07.00-17.00
13	ตรงข้ามตลาดนายเลิศ(กลางวัน)	11	ถนนเพชรบุรี	25	08.00-17.00
14	หน้าธนาคารกรุงไทย	27	ถนนเพชรบุรี	36.6	06.00-12.00
15	ตรงข้ามโรงแรมอินทรา	29	ถนนราชปรารภ	50	18.00-24.00
16	หน้าห้างพันธุ์ทิพย์	26	ถนนเพชรบุรี	39	16.00-23.00
17	ฝั่งตรงข้ามห้างพันธุ์ทิพย์	50	ถนนเพชรบุรี	40	10.00-23.00
18	ซอยเพชรบุรี 20 (คอสโม)	2	ถนนเพชรบุรี	15.05	17.00-24.00
19	ปากซอยเพชรบุรี 23	4	ถนนเพชรบุรี	11.5	08.00-21.00
	รวม	698		1227.66	

ที่มา: ฝ่ายเทศกิจ สำนักงานเขตราชเทวี

3. โรงงานอุตสาหกรรม

จากข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในเขตราชเทวี ในปี พ.ศ.2547 พบว่า ในเขตราชเทวีมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวน 153 โรง โดยแบ่งเป็น 13 ประเภท ซึ่งอุตสาหกรรมสำคัญมี 5 ประเภท ซึ่งอุตสาหกรรมที่มีจำนวนสูงสุดคือ อุตสาหกรรมกระดาษ มีจำนวน 46 โรง รองลงมาคือ อุตสาหกรรมสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีจำนวน 31 โรง อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน มีจำนวน 22 โรง อุตสาหกรรมเหล็กและเหล็กกล้า มีจำนวน 15 โรง และ อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ มีจำนวน 9 โรง ตามลำดับ ในส่วนขนาดของโรงงานแยกตามจำนวนคนงาน จะมีมากในช่วง 1-50 คน จำนวน 140 โรง คนงาน 51-100 จำนวน 10 โรง และจำนวนคนงานมากกว่า 100 คน จำนวน 3 โรง ซึ่งเป็น

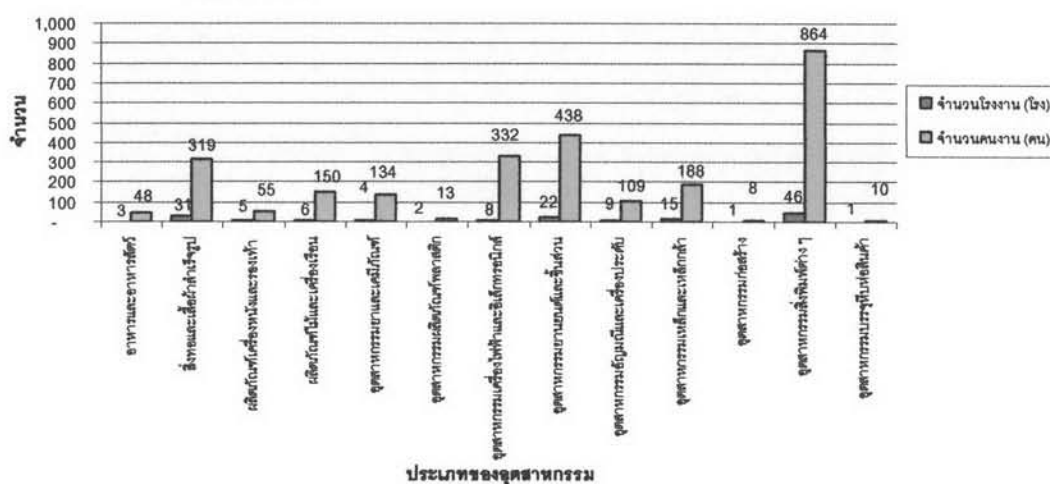
แหล่งงานของคนในพื้นที่และเป็นกิจกรรมที่สร้างรายได้ให้ประชากรในพื้นที่เป็นจำนวนมาก (ดูตารางที่ 4.13 และแผนภูมิที่ 4.7)

ตารางที่ 4.13 แสดงอุตสาหกรรมและการจ้างงานในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547

ประเภทอุตสาหกรรมหลัก	จำนวน โรงงาน (โรง)	จำนวน เงินทุน (ล้านบาท)	จำนวน คนงาน (คน)	พื้นที่ โรงงาน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)
อาหารและอาหารสัตว์	3	3,420,000	48	192	192
สิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป	31	52,079,000	319	3,809	3,103
ผลิตภัณฑ์เครื่องหนังและรองเท้า	5	3,434,500	55	507	490
ผลิตภัณฑ์ไม้และเครื่องเรือน	6	246,315,540	150	6,826	6,138
อุตสาหกรรมยาและเคมีภัณฑ์	4	6,595,000	134	1,965	895
อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์พลาสติก	2	950,000	13	334	334
อุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้า	8	12,060,000	332	1,279	1,143
อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน	22	152,680,000	438	36,005	12,729
อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ	9	23,520,000	109	3,357	1,883
อุตสาหกรรมเหล็กและเหล็กกล้า	15	24,810,540	188	2,180	1,625
อุตสาหกรรมก่อสร้าง	1	12,000,000	8	3,219	510
อุตสาหกรรมสิ่งตีพิมพ์ต่างๆ	46	86,091,500	864	6,791	5,529
อุตสาหกรรมบรรจุหีบห่อสินค้า	1	12,000,000	10	-	-
รวม	153	635,956,080	2,668	66,464	34,571

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงการเปรียบเทียบของอุตสาหกรรมและการจ้างงานในเขตราชเทวีปี พ.ศ. 2547



4.2.5 สรุปภาพรวมเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา

สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับกิจการต่างๆ ทางด้านพาณิชย์กรรม ได้แก่ ย่านการค้า ศูนย์การค้า ตลาด โรงภาพยนตร์ สถาบันการเงิน สำนักงานต่างๆ รองลงมาคือ สาขาอุตสาหกรรมขนาดเล็ก และสาขาบริการ ดังนั้นการจ้างงานส่วนใหญ่จึงมาจากด้านพาณิชย์กรรม ส่วนอีกกิจการที่ทำรายได้ให้กับเขตราชเทวีอีกประเภทหนึ่งก็คือ การให้เช่าที่อยู่อาศัยสำหรับแขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรีและแขวงมักกะสัน ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้อยู่ในภาวะที่อึดตัวจากความหนาแน่นของอาคาร จึงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้อีกเล็กน้อย ส่วนราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์ที่สูงมาก ดังนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจจึงต้องเป็นกิจกรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง

4.3 ลักษณะทางสังคม

4.3.1 ศาสนา

ศาสนสถานในเขตราชเทวีมีวัด 4 แห่ง ได้แก่ วัดดิสนหาราม วัดพระยาหยั่ง วัดอภัยทายาราม(วัดมะกอก) และวัดทัศนารุณสุนทรिकาราม(วัดสะพาน)มีมัสยิด5แห่ง ได้แก่ มัสยิดดารุ้ลอะมาน มัสยิดอัลค็อยรีส์ มัสยิดซูลูกุลมุตตากีน มัสยิดดารุ้ลฟาละส์ และมัสยิดเนียะมาตุ้ลอิสลาม และมีโบสถ์ 2 แห่ง ได้แก่ คริสจักริมมานูเอล วัดดอนบอสโก (ดูตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 แสดงศาสนสถาน/อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ในเขตราชเทวี
ปี พ.ศ. 2547

แขวง	ศาสนสถาน/อาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์		
	วัด	มัสยิด	คริสจักร
แขวงทุ่งพญาไท	วัดอภัยทายาราม(วัดมะกอก)	มัสยิดดารุ้ลอะมาน มัสยิดอัลค็อยรีส์	- -
แขวงถนนเพชรบุรี	วัดพระยาหยั่ง	มัสยิดซูลูกุลมุตตากีน มัสยิดดารุ้ลฟาละส์	
แขวงมักกะสัน		มัสยิดเนียะมาตุ้ลอิสลาม	วัดดอนบอสโก
แขวงถนนพญาไท	วัดดิสนหาราม วัดทัศนารุณสุนทรिकาราม	-	คริสจักริมมานูเอล

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3.2 การศึกษา

สถานศึกษาในเขตราชเทวีมีทุกระดับตั้งแต่อนุบาลจนถึงมหาวิทยาลัย โดยมีสถานศึกษาจำนวน 49 แห่ง โดยแบ่งออกเป็นโรงเรียนอนุบาล 17 แห่ง โรงเรียนประถมศึกษา 10 แห่ง

โรงเรียนมัธยมศึกษา 12 แห่ง โรงเรียนอาชีวศึกษา 8 แห่ง และสถาบันอุดมศึกษา 2 แห่ง ซึ่งสังกัด กรุงเทพมหานคร 4 แห่ง มีจำนวนนักเรียน 3,181 คน สังกัดทบวง 8 แห่งมีจำนวนนักเรียน 8,843 คน และสังกัดอื่นๆ 29 แห่ง มีจำนวนนักเรียน 29,025 คน โดยมีการกระจายอยู่ทั่วไปของพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีสถานศึกษาจำนวนมาก สามารถรองรับนักเรียนและนักศึกษาทั้งในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบได้ (ดูตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 แสดงสถานศึกษาเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547

สถานศึกษา	จำนวนสถานศึกษา(แห่ง)	จำนวนนักเรียน, นักศึกษา (คน)
สังกัดกรุงเทพมหานคร	4	3,181
สังกัดทบวง	8	8,843
สังกัดอื่นๆ	29	29,025
รวม	49	41,049

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3.3 การสาธารณสุข

สถานบริการสาธารณสุขในเขตราชเทวีมีทั้งหมด 119 แห่ง โดยแบ่งออกเป็นคลินิก 104 แห่ง ศูนย์บริการสาธารณสุข 1 แห่ง โรงพยาบาลของรัฐ 11 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลรามาริบัติ โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า โรงพยาบาลสงฆ์ โรงพยาบาลรถไฟ โรงพยาบาลเด็ก โรงพยาบาลประสาท สถาบันมะเร็งแห่งชาติ สถาบันโรคผิวหนัง สถาบันยุรศาสตร์เขตร้อน และโรงพยาบาลเอกชน 3 แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลพญาไท1 โรงพยาบาลเดชา และโรงพยาบาลเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานทางการแพทย์มีการให้บริการประชาชนทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด (ดูตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.16 แสดงสถานบริการสาธารณสุขเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2547

ประเภทสถานบริการสาธารณสุข	จำนวน(แห่ง)	จำนวน(เตียง)
คลินิก	104	-
ศูนย์บริการสาธารณสุข	1	-
ศูนย์บริการสาธารณสุขสาขา	0	-
โรงพยาบาลของรัฐ	11	5,106
โรงพยาบาลเอกชน	3	555
รวม	119	5,661

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3.4 วัฒนธรรมและประเพณี

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือว่าเป็นย่านพาณิชย์กรรม และย่านที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ จึงทำให้มีวัฒนธรรมและประเพณีที่มีความสำคัญที่สืบทอดกันมาอย่างช้านาน เช่น แหล่งทอผ้าไหมชุมชนบ้านครัวเหนือ บางกอกดอกลีที่ผลิตตุ๊กตาไทย พระราชวังพญาไทของรัชกาลที่ 6 พิพิธภัณฑวังสวนผักกาด และย่านเจ็ยระไนพลอยชอยเพชรบุรี12 ซึ่งปัจจุบันได้กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมที่สำคัญ ทั้งยังสร้างจิตสำนึกของการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสร้างรายได้ให้กับประชาชนในพื้นที่

4.4 ลักษณะทางกายภาพ

4.4.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลง

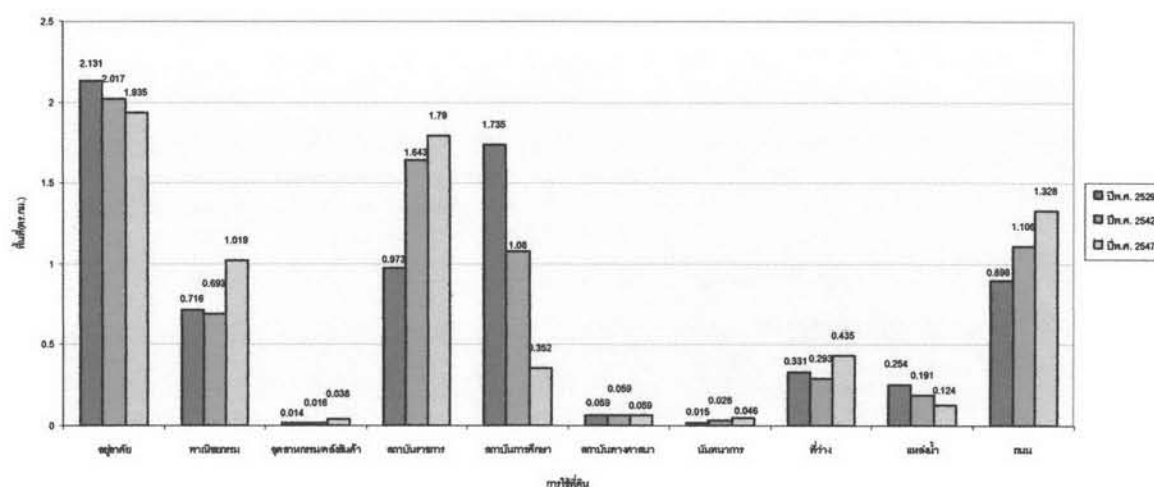
พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่เขตราชเทวี ซึ่งเป็นเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครมีลักษณะเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรม การค้า บริการ สถาบันราชการ และที่อยู่อาศัย เนื่องจากศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งได้ทำการศึกษากการใช้ประโยชน์จากที่ดินระหว่างปีพ.ศ.2529 ปีพ.ศ.2542 และปี พ.ศ.2547 โดยในช่วงปีพ.ศ.2529 - พ.ศ.2542 พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย สถาบันราชการ พื้นที่นันทนาการและถนน มีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าหน่วยงานราชการในเขตนี้มีมากแล้ว พื้นที่ก็ยังมีขยายตัวเพิ่มขึ้น และแต่พื้นที่โล่งว่างและแหล่งน้ำมีอัตราส่วนที่ลดลง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมพื้นที่ยังมีปริมาณน้อย และยังขาดพื้นที่สวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่มีการเติบโตไม่มากนัก ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2542 - พ.ศ.2547 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและสถาบันราชการ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมและคลังสินค้ามีปริมาณเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่เป็นแหล่งธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก จึงมีการขยายตัวของอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจด้านต่างๆ และสามารถกระจายสินค้าสู่ย่านการค้าใกล้เคียง แสดงให้เห็นว่า พื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงบทบาทของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชย์กรรมและแหล่งงานมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม เช่น ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ เป็นต้น เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่มียัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ทำให้เกิดการพัฒนาด้านพื้นที่อย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ส่งผลให้พื้นที่โล่งว่างมีการเปลี่ยนแปลงลดลง เนื่องจากได้มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางพื้นที่มากขึ้น (ดูตารางที่ 4.17 และแผนภูมิที่ 4.8)

ตารางที่ 4.17 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตรักษาเทวีปี พ.ศ. 2529 พ.ศ.2542 และ พ.ศ.2547

การใช้ที่ดิน	ปีพ.ศ. 2529		ปีพ.ศ. 2542		ปีพ.ศ. 2547		การเปลี่ยนแปลง (2529-2542)		การเปลี่ยนแปลง (2542-2547)	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	%	พื้นที่ (ตร.กม.)	%	พื้นที่ (ตร.กม.)	%	พื้นที่ (ตร.กม.)	%	พื้นที่ (ตร.กม.)	%
ที่อยู่อาศัย	2.131	29.9	2.017	28.3	1.935	27.2	-0.114	-5.7	-0.082	-4.2
พาณิชยกรรม	0.716	10.0	0.693	9.7	1.019	14.3	-0.023	-3.3	0.326	32.0
อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	0.014	0.2	0.016	0.2	0.038	0.5	0.002	12.5	0.022	57.9
สถาบันราชการ	0.973	13.7	1.643	23.1	1.79	25.1	0.670	40.8	0.147	8.2
สถาบันการศึกษา	1.735	24.3	1.08	15.2	0.352	4.9	-0.655	-60.6	-0.728	-206.8
สถาบันทางศาสนา	0.059	0.8	0.059	0.8	0.059	0.8	0.000	0.0	0.000	0.0
นันทนาการ	0.015	0.2	0.028	0.4	0.046	0.6	0.013	46.4	0.018	39.1
ที่ว่าง	0.331	4.6	0.293	4.1	0.435	6.1	-0.038	-13.0	0.142	32.6
แหล่งน้ำ	0.254	3.6	0.191	2.7	0.124	1.7	-0.063	-33.0	-0.067	-54.0
ถนน	0.898	12.6	1.106	15.5	1.328	18.6	0.208	18.8	0.222	16.7
รวม	7.126	100	7.126	100	7.126	100	-	-	-	-

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตรักษาเทวีปี พ.ศ. 2529 พ.ศ.2542 และ พ.ศ.2547



การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตรักษาเทวีในปัจจุบัน ปีพ.ศ.2547 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในรูปแบบของการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) ซึ่งลักษณะของการใช้ที่ดินในรูปแบบดังกล่าวนี้

จะเป็นลักษณะที่พบโดยทั่วไปในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านชุมชนหนาแน่น มักจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรมทางการค้า ที่พักอาศัย อุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป และการท่องเที่ยวระดับภูมิภาค

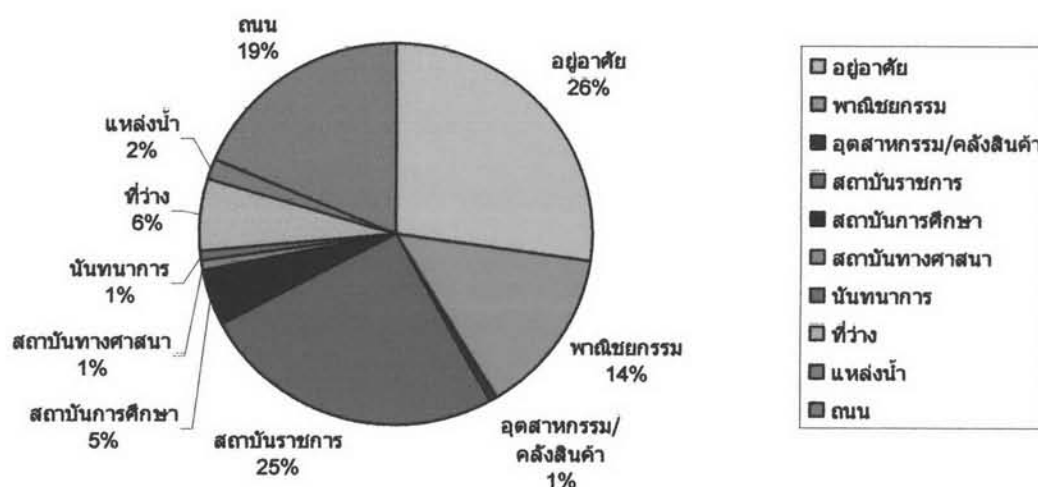
จากข้อมูลของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครในปี 2547 ได้รายงานว่าย่านราชเทวีมีพื้นที่ 7.126 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 4,453.75 ไร่ ซึ่งได้ทำการศึกษาการใช้ประโยชน์จากที่ดินพบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการกระจายตัวอยู่บริเวณส่วนต่างๆ ของพื้นที่ ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงมักกะสัน การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เนื่องจากพื้นที่เป็นย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางย่านพาณิชย์กรรม การค้า และบริการ มีการจุกตัวอยู่ในบริเวณพื้นที่ริมถนนเพชรบุรีและถนนราชปรารภ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และคลังสินค้า เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมขนาดย่อยที่ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป สามารถกระจายสินค้าสู่ย่านการค้าในพื้นที่และย่านการค้าใกล้เคียงได้อย่างสะดวกและประหยัดค่าขนส่งสินค้า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ พบว่าส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่แขวงทุ่งพญาไท และบริเวณโรงงานรถไฟมักกะสัน แขวงมักกะสัน การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและสถาบันทางศาสนา มีการกระจายตัวอยู่บริเวณส่วนต่างๆ ของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ มีพื้นที่เป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่และขนาดเล็ก และที่โล่งว่าง แหล่งน้ำ และพื้นที่ถนน พื้นที่ว่างมีการกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ และมีการพัฒนาพื้นที่โล่งว่างเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากขึ้น (ดูตารางที่ 4.18 แผนที่ 4.4 และแผนภูมิที่ 4.9)

ตารางที่ 4.18 แสดงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวีปี พ.ศ.2547

การใช้ที่ดิน	ปีพ.ศ. 2547	
	พื้นที่(ตร.กม.)	ร้อยละ
อยู่อาศัย	1.935	27.2
พาณิชย์กรรม	1.019	14.3
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	0.038	0.5
สถาบันราชการ	1.79	25.1
สถาบันการศึกษา	0.352	4.9
สถาบันทางศาสนา	0.059	0.8
นันทนาการ	0.046	0.6
ที่ว่าง	0.435	6.1
แหล่งน้ำ	0.124	1.7
ถนน	1.328	18.6
รวม	7.126	100.000

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของเขตราชเทวีปีพ.ศ. 2547



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ย่านนี้ได้ถูกกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน(Mixed-Use) ทั้งการค้า พักอาศัย อาคารสำนักงาน และการบริการ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านชุมชนหนาแน่น โดยเฉพาะบริเวณที่มีอาคารพาณิชย์ที่มีกิจกรรมทางการค้า ที่พักอาศัย อุตสาหกรรมขนาดย่อยที่ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป พบว่าลักษณะของพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณริมถนนราชปรารภและริมถนนเพชรบุรี เป็นกลุ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมเก่าต่อเนื่องตลอดสองฝั่งถนนจนถึงบริเวณตลาดประตูน้ำและท่าเรือประตูน้ำ ส่วนกลุ่มพื้นที่พักอาศัย จะอยู่ในบริเวณด้านคลองแสนแสบและด้านประตูน้ำฝั่งตะวันออก และในพื้นที่ยังมีสถานศึกษาและสถานทูตเป็นพื้นที่ปิดล้อมภายในพื้นที่ศึกษาอีกด้วยจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมเก่าและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับที่สูง มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ทำให้ภายในพื้นที่มีการพักอาศัยที่หนาแน่น อาคารมีความแออัด สภาพแวดล้อมมีความเสื่อมโทรม ขาดพื้นที่โล่งว่างสำหรับชุมชน

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2529 และ ปี พ.ศ.2547

การศึกษาความเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้เห็นถึงการพัฒนาทางพื้นที่ภายในย่าน โดยเปรียบเทียบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ.2529 และ ปี พ.ศ.2547 ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- ถนนสายหลัก
- ทางด่วนพิเศษ
- ทางรถไฟ
- ++++ คลอง
- █ ที่พักอาศัย
- █ พาณิชยกรรม
- █ อุตสาหกรรม
- █ คลังสินค้า
- █ สถาบันราชการ
- █ สถาบันการศึกษา
- █ สถาบันศาสนา
- █ นันทนาการ
- █ พื้นที่เกษตรกรรม
- █ แหล่งน้ำ
- ที่โล่งว่าง



มาตราส่วน 1 : 25,000



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปี พ.ศ.2547

จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ.2529 พบว่า พื้นที่ภายในย่านประตูน้ำ ได้มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน (Mixed Use) ในลักษณะเพื่อการพักอาศัยและการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก พื้นที่บริเวณย่านประตูน้ำซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยวที่มีอาณาบริเวณ และที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม เช่น ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ และอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทตลาด และยังมีพื้นที่โล่งว่างที่สามารถรองรับการพัฒนาในอนาคตเป็นจำนวนมาก (ดูแผนที่ 4.5) ในส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2547 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบผสมผสาน (Mixed Use) ในลักษณะเพื่อการพักอาศัยและการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก โดยพื้นที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมและย่านชุมชนหนาแน่น มักจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรมทางการค้า ที่พักอาศัย อุตสาหกรรมขนาดย่อยที่ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป (ดูแผนที่ 4.6)

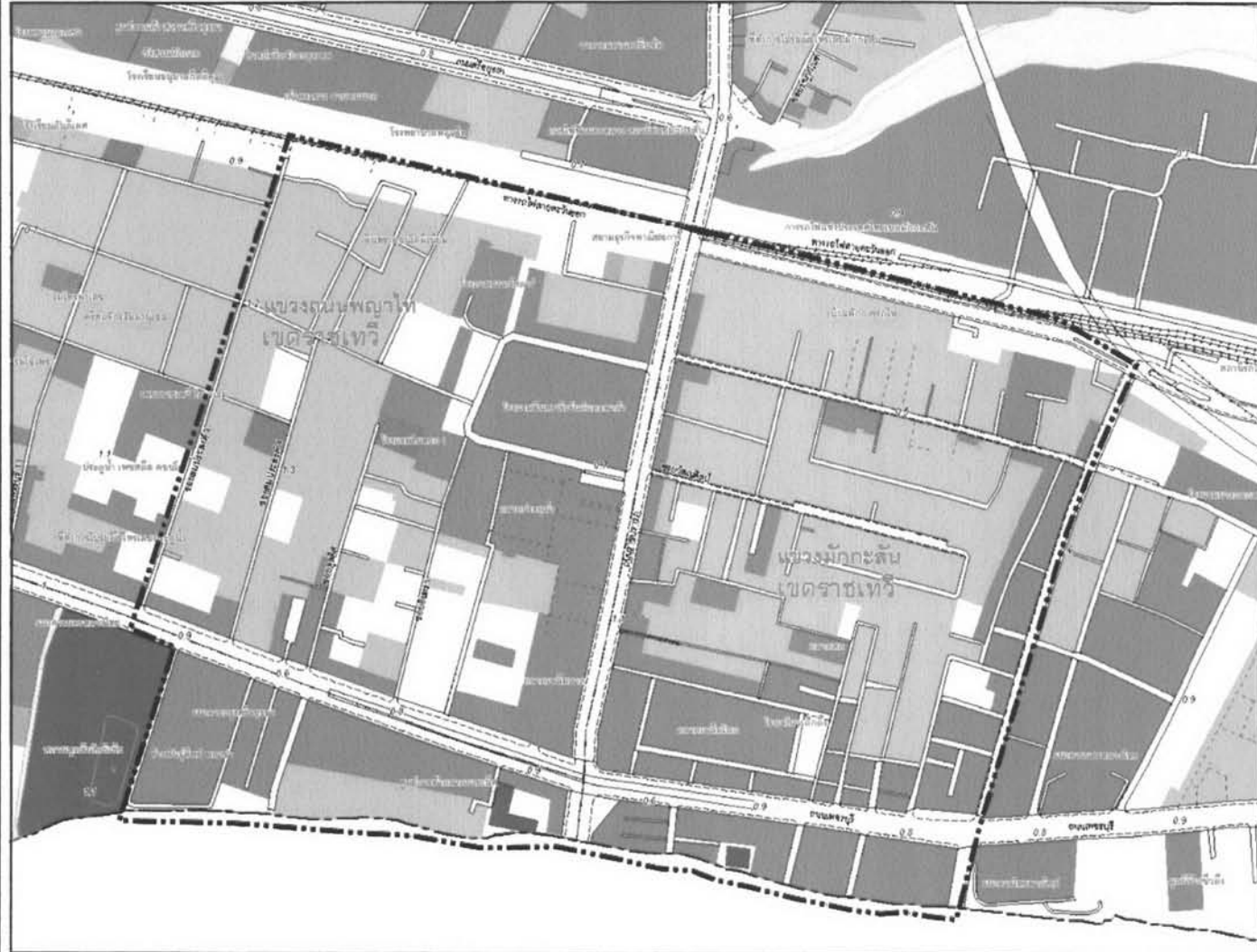
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547

ได้ทำการศึกษาการใช้ประโยชน์จากที่ดินระหว่างปีพ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547 โดยในช่วงปี พ.ศ.2529 - พ.ศ.2547 พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพื้นที่โล่งว่างมีสัดส่วนที่ลดลง แต่ยังคงพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาทางพื้นที่อย่างรวดเร็ว และมีการใช้ที่ดินที่มีความเข้มข้นสูงมาก ซึ่งได้มีการเปรียบเทียบสัดส่วนของการใช้ประโยชน์จากที่ดินระหว่างปีพ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547 ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.19)

1. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารชุด หรืออาคารอื่นที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย มีพื้นที่ 0.172 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 27.69 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.220 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 35.48 ของพื้นที่ย่าน ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี47 คิดเป็นร้อยละ 28.14 เนื่องจากพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงบทบาทของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชย์กรรมและแหล่งงานมากขึ้น ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวที่มีอาณาบริเวณมาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่ประตูน้ำฝั่งตะวันออก

2. ในปี 2547 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ 0.292 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 46.99 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.217 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 35.04 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 25.43 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่มียัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาทางพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมเพิ่มสูงขึ้น เป็นแหล่งธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก ซึ่งสามารถกระจายสินค้าสู่ย่านการค้าใกล้เคียง ส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวอยู่ริมถนนสายหลักและบริเวณพื้นที่ตลาดประตูน้ำ

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



- สัญลักษณ์**
- พื้นที่ศึกษา
 - ถนนสายหลัก
 - +++++ ทางรถไฟ
 - ~~~~~ คลอง
 - ที่พักอาศัย
 - พาณิชยกรรม
 - อุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - สถาบันราชการ
 - สถาบันการศึกษา
 - สถาบันศาสนา
 - นันทนาการ
 - พื้นที่เกษตรกรรม
 - แหล่งน้ำ
 - ที่โล่งว่าง



มาตราส่วน 1:7,500

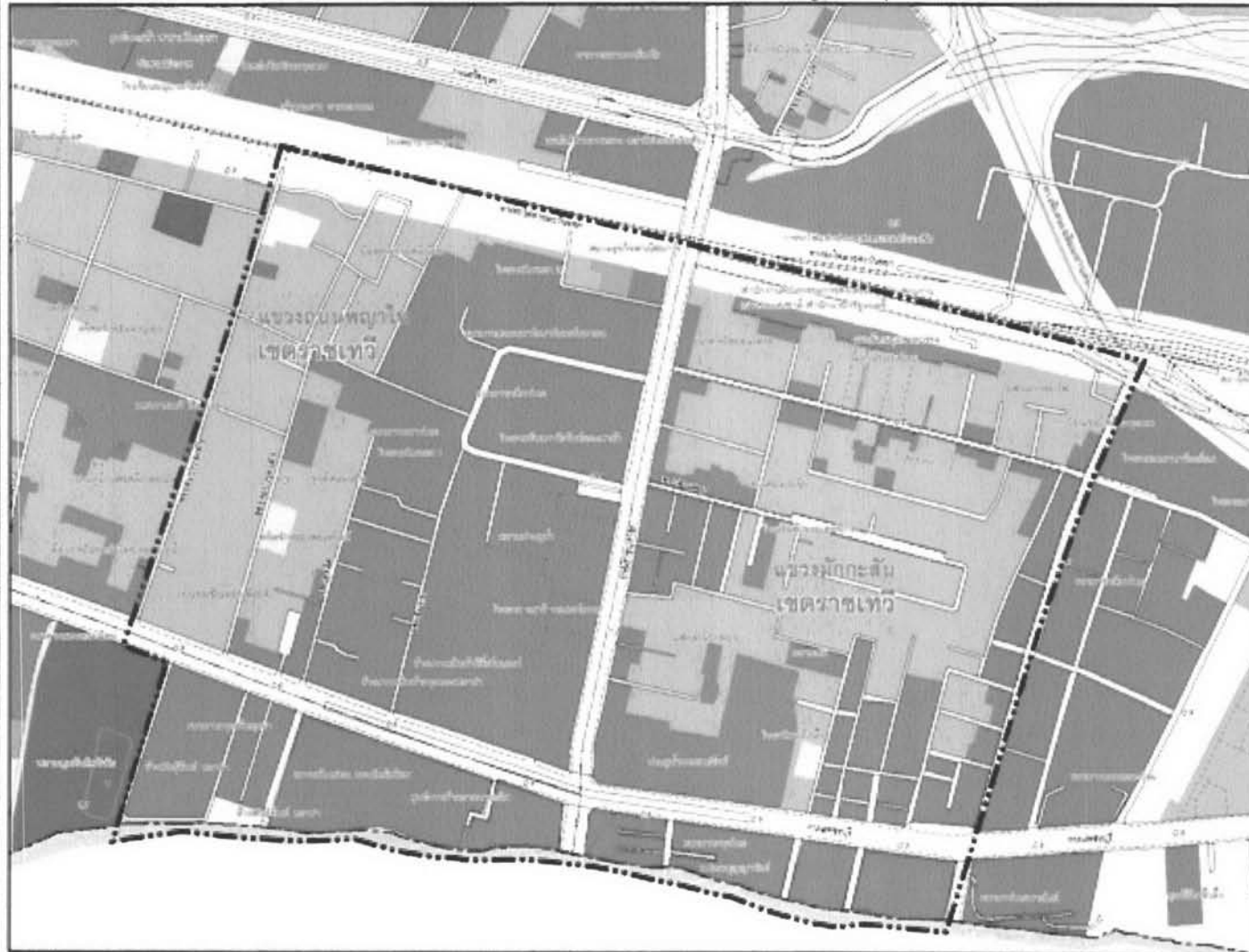


ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านประตูน้ำ ใน ปี พ.ศ.2529

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- พื้นที่สีกรม
- ถนนสายหลัก
- ทางด่วนพิเศษ
- ||||| ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง
- สีเทาอ่อน ที่อยู่อาศัย
- สีเทาเข้ม พาณิชยกรรม
- สีดำ อุตสาหกรรม
- สีเทาเข้ม คสล.สินค้า
- สีดำ สถานับราชการ
- สีเทาเข้ม สถานับการศึกษา
- สีเทาเข้ม สถานับศาสนา
- สีเทาเข้ม นันทนาการ
- สีดำ พื้นที่เกษตรกรรม
- สีเทาเข้ม แหล่งน้ำ
- สีดำ ที่โล่งว่าง



มาตราส่วน 1 : 10,000



ภาควิชาการออกแบบสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำ : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านประตูน้ำ ใน ปี พ.ศ 2547

3. ในปี 2547 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และคลังสินค้า มีพื้นที่ 0.0006 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.0035 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 483.33 ปัจจุบันมีพื้นที่เพียง 1 แห่ง อยู่ด้านในของพื้นที่ย่านตลาดประตูน้ำ

4. ในปี 2547 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ มีพื้นที่ประมาณ 0.006 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.93 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.002 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.32 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 65.52 ตั้งอยู่บริเวณริมถนนนิคมมักกะสัน

5. ในปี 2547 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 0.0011 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.18 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.0006 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.11 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 37.78 มีพื้นที่เพียง 1 แห่ง อยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่ย่านตลาดประตูน้ำ

6. ในปี 2547 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันทางศาสนา มีพื้นที่ประมาณ 0.002 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.001 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 73.91 ปัจจุบันมีพื้นที่ 2 แห่ง อยู่พื้นที่ย่านประตูฝั่งตะวันออกด้านในซอยเพชรบุรี 23 และด้านในของซอยเพชรบุรี 17

7. ในปี 2547 พื้นที่เพื่อเป็นสวนสาธารณะ เนื่องจากไม่มีการระบุในผังการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ. 2529

8. ในปี 2547 พื้นที่โล่งว่าง มีพื้นที่ประมาณ 0.042 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 6.84 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.084 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 13.50 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 95.78 เนื่องจากพื้นที่โล่งว่างได้มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางพื้นที่มากขึ้น อยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่ตลาดประตูน้ำบริเวณริมทางรถไฟสายตะวันออก

9. ในปี 2547 พื้นที่ถนน มีพื้นที่ 0.105 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 16.90 ของพื้นที่ย่าน และในปี 2529 มีพื้นที่ 0.093 ตร.กม. หรือคิดเป็นร้อยละ 15.00 ของพื้นที่ย่าน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 11.25 เนื่องจากมีการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคม ทำให้พื้นที่มีการเข้าถึงได้สะดวกมากขึ้น

ตารางที่ 3.19 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปีพ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547

การใช้ที่ดิน	ปีพ.ศ. 2529		ปีพ.ศ. 2547		การเปลี่ยนแปลง(2529-2547)	
	พื้นที่(ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่(ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่(ตร.กม.)	ร้อยละ
อยู่อาศัย	0.220	35.48	0.172	27.69	-0.048	-28.14
พาณิชยกรรม	0.217	35.04	0.292	46.99	0.074	25.43
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	0.004	0.56	0.001	0.10	-0.003	-483.33
สถาบันราชการ	0.002	0.32	0.006	0.93	0.004	65.52
สถาบันการศึกษา	0.0007	0.11	0.0011	0.18	0.000	37.78
สถาบันทางศาสนา	0.001	0.10	0.002	0.37	0.002	73.91
นันทนาการ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ที่ว่าง	0.083	13.39	0.042	6.84	-0.041	-95.78
แหล่งน้ำ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ถนน	0.093	15.00	0.105	16.90	0.012	11.25
รวม	0.620	100.00	0.620	100.00		

ที่มา: จากการวิเคราะห์

ความสัมพันธ์กับพื้นที่ข้างเคียง

จากการพิจารณารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าพื้นที่ศึกษาเป็นเขตพาณิชยกรรมที่รองรับความเจริญและรูปแบบการพัฒนาในกิจกรรมด้านต่างๆ เพื่อเป็นการกระจายกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมและแหล่งงาน โดยมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมอยู่ในบริเวณย่านประตูน้ำ ในด้านการเป็นแหล่งที่รวมของกิจกรรมการค้าส่งและค้าปลีก อีกทั้งเป็นศูนย์กลางของโครงข่ายคมนาคม และเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางเดินรถที่สำคัญ ทำให้พื้นที่มีศักยภาพสูงและมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องเชื่อมโยงกับเขตต่างๆ โดยเฉพาะเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีรูปแบบการใช้ที่ดินใกล้เคียงกันและยังมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันในด้านของการมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมร่วมกัน ในบริเวณย่านการค้าราชประสงค์ จึงส่งเสริมบทบาทของพื้นที่ทั้งสองเขตให้มีศักยภาพและมีความสัมพันธ์กันในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และเขตปทุมวันยังมีความต่อเนื่องในลักษณะการใช้พื้นที่ริมน้ำติดกับคลองแสนแสบ ซึ่งอาศัยการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ท่าเรือโดยสาร โดยท่าเรือดังกล่าวนอกจากจะให้บริการในเขตปทุมวันเองแล้ว ยังเชื่อมอำนวยความสะดวกเขตเขตราษฎร์บุรี กล่าวได้ว่าเขตปทุมวันมีบทบาทสำคัญในการมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมและศูนย์กลางของโครงข่ายคมนาคมร่วมกันกับพื้นที่ศึกษา

แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

จากการใช้ที่ดินของปี 2547 เปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินในอดีตเมื่อปี 2529 จากข้อมูลด้านต่างๆ จะเห็นว่าภาพรวมของพื้นที่มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาทางพื้นที่ เช่น การสร้างอาคารสูงเพื่อเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจได้ บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่มากจะมีจำนวนลดลง โดยจะเปลี่ยนเป็นอาคารพักอาศัยคอนโดมิเนียม เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงมาก ในพื้นที่ที่มีศักยภาพของการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก ได้แก่ พื้นที่โรงงานรถไฟมักกะสัน ซึ่งจะมีพัฒนาพื้นที่ให้มีความต่อเนื่องกับย่านธุรกิจเดิม ได้แก่ ย่านประตูน้ำ ราชปรารภ และถนนเพชรบุรี พื้นที่ย่านนี้จึงกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน(Mixed-Use) ทั้งการค้า พักอาศัย อาคารสำนักงาน การบริการ และพักผ่อนหย่อนใจของเมือง รองรับส่วนขยายของย่านเดิมเสริมด้วยส่วนที่ยังขาดอยู่ของย่านเดิม ได้แก่ ประเภทพื้นที่สาธารณะ Entertainment โดยมีระบบรถประจำทางบนถนนราชปรารภ และระบบขนส่งมวลชนของการรถไฟฯ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้น การพัฒนาของพื้นที่ พบว่า เป็นเขตพาณิชย์กรรมและเขตพักอาศัยที่มีความหนาแน่นประชากรสูงมาก ซึ่งส่งผลให้มีแรงงานต่างถิ่นเข้ามาทำงานและอยู่อาศัยในเขตเป็นจำนวนมาก เมื่อมีความเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านประตูน้ำและย่านมักกะสัน จะทำให้สภาพทางเศรษฐกิจดีขึ้นในอนาคต

4.4.2 ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ในช่วงปี พ.ศ.2538-2542 พื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวีมีสัดส่วนที่ลดลง ซึ่งเป็นช่วงของระยะเวลาที่มีการเกิดปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจ และในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2542-2547 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม โดยที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นลักษณะอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ (ดูตารางที่ 4.20 และแผนภูมิที่ 4.10)

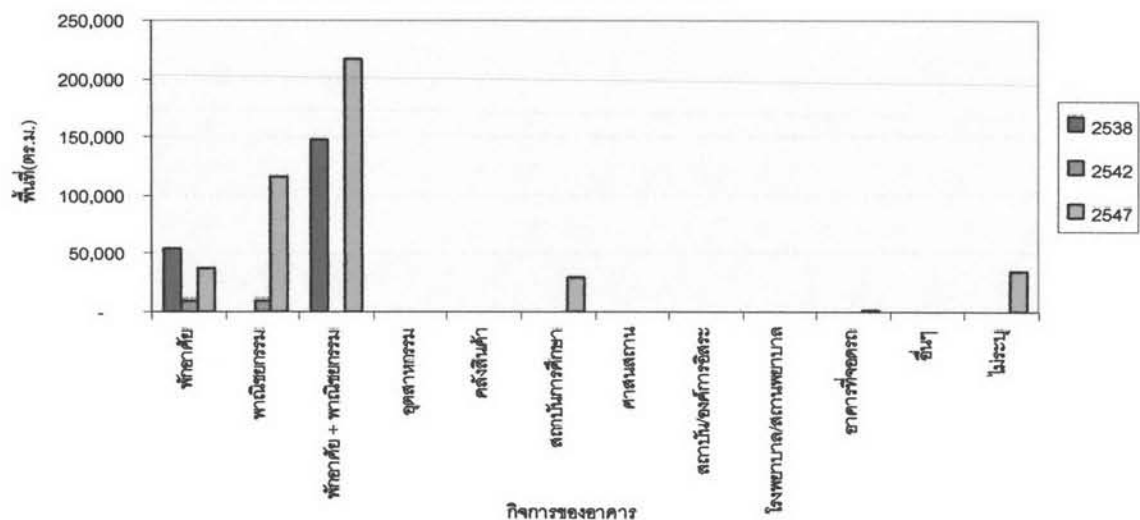
จากสถิติจำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2547 พบว่า เขตราชเทวีมีการขออนุญาตปลูกสร้าง 22 ราย คิดเป็นพื้นที่ 436,202 ตารางเมตร พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีการจดทะเบียนมากที่สุด คือ ที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม คิดเป็นพื้นที่ 216,722 ตารางเมตร มีการขยายตัวสูงมากขึ้นโดยเฉพาะอาคารพาณิชย์ ซึ่งกล่าวได้ว่าห้องแถวและอาคารพาณิชย์เหล่านี้ได้ถูกจัดสร้างขึ้นเพื่อให้เช่าสำหรับเป็นที่พักอาศัยและเป็นแหล่งงาน รองลงมาคือพื้นที่พาณิชย์กรรมคิดเป็นพื้นที่ 116,331 ตารางเมตร และที่อยู่อาศัยคิดเป็นพื้นที่ 36,979 ตารางเมตร ซึ่งกล่าวได้ว่าสภาวะเศรษฐกิจของเขตราชเทวีกำลังอยู่ในภาวะฟื้นตัว

ตารางที่ 4.20 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวี

กิจกรรม ของอาคาร	2538		2542		2547		การเปลี่ยนแปลง (2538-2542)		การเปลี่ยนแปลง (2538-2542)	
	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	ราย	พื้นที่	พื้นที่	%	พื้นที่	%
		(ตร.ม.)		(ตร.ม.)		(ตร.ม.)				
พักอาศัย	21	54,515	3	9,049	11	36,979	-45,466	-502	27,930	76
พาณิชย์กรรม	2	59	1	9,719	3	116,331	9,660	99	106,612	92
พักอาศัย +พาณิชย์กรรม	4	147,641	-	-	3	216,722	-147,641	-	216,722	100
อุตสาหกรรม	1	621	-	-	-	-	-621	-	-	-
คลังสินค้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สถาบันการศึกษา	-	-	-	-	2	29,473	-	-	29,473	100
ศาสนสถาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สถาบัน/องค์การ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โรงพยาบาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อาคารที่จอดรถ	-	-	-	-	2	1,912	-	-	1,912	100
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ไม่ระบุ	-	-	-	-	1	34,785	-	-	34,785	100
รวม	28	202,836	4	18,768	22	436,202	-184,068	-981	417,434	96

ที่มา: กองวิชาการและแผนงานสำนักผังเมือง

แผนภูมิที่ 4.10 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538 2542 และ 2547



พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่จำแนกตามความสูงของอาคาร พ.ศ.2547 สูงสุดคือ อาคารสูง 11 ชั้นขึ้นไป คิดเป็นพื้นที่ 259,348 ตารางเมตร รองลงมา คือ อาคารสูง 6-10 ชั้น คิดเป็นพื้นที่ 134,410 ตารางเมตร และอาคารสูง 1- 5 ชั้น คิดเป็นพื้นที่ 42,444 ตารางเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตราชเทวีใช้พื้นที่ในการก่อสร้างขนาดใหญ่ขึ้นและ ลักษณะอาคารเป็นในแนวตั้งมากกว่าในแนวราบ (ดูตารางที่ 4.21 และแผนที่ 4.7)

ตารางที่ 4.21 แสดงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตาม ความสูงของอาคาร ในเขตราชเทวี

กลุ่มความสูง	ปีพ.ศ.						รวม	
	2538		2542		2547			
	หน่วย	พื้นที่ (ตร.ม.)	หน่วย	พื้นที่ (ตร.ม.)	หน่วย	พื้นที่ (ตร.ม.)	หน่วย	พื้นที่ (ตร.ม.)
1-5 ชั้น	1	621	1	9,719	7	42,444	9	52,784
6-10 ชั้น	20	53,890	3	9,049	10	134,410	33	197,349
11 ชั้นขึ้นไป	7	148,325	-	-	5	259,348	12	407,673
รวม	28	202,836	4	18,768	22	436,202	54	657,806

ที่มา: กองวิชาการและแผนงานสำนักผังเมือง

ลักษณะของการใช้ประโยชน์อาคารของพื้นที่ศึกษา

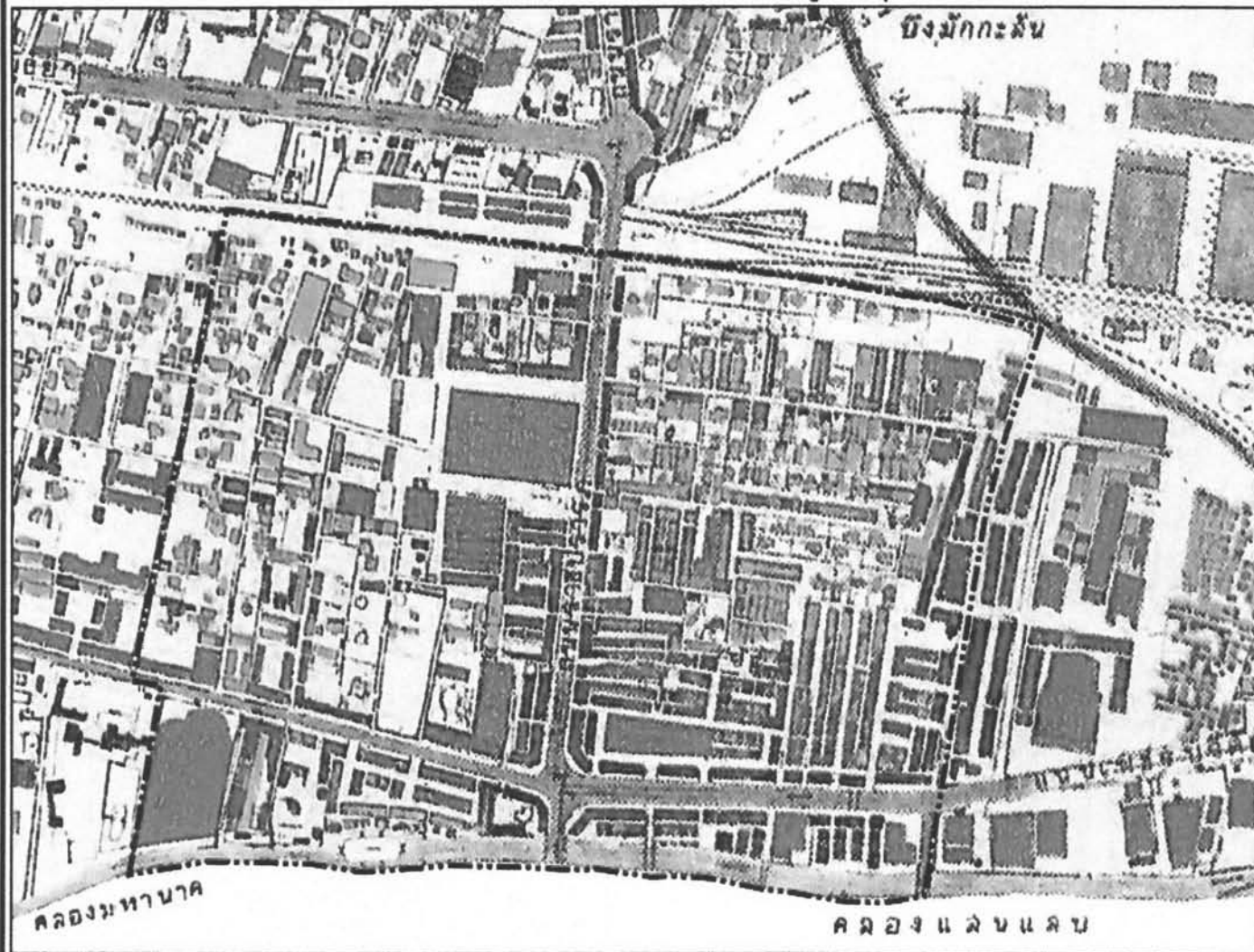
การศึกษาความเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์อาคาร เพื่อให้เห็นถึงการพัฒนาของสิ่งปลูกสร้าง และการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการใช้สอยภายในอาคาร โดยเปรียบเทียบผังการใช้ประโยชน์อาคารในปี พ.ศ.2529 และ ปี พ.ศ.2547 ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะของการใช้ประโยชน์อาคาร ปี พ.ศ.2529 กิจกรรมของอาคารในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมการใช้สอยอาคารในรูปแบบที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมที่มีการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่ (ดูแผนที่ 4.8)

ลักษณะของการใช้ประโยชน์อาคาร ปี พ.ศ.2547 กิจกรรมของอาคารในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมการใช้สอยอาคารในรูปแบบที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมที่มีการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่ภายในอาคารเดียวกัน เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางพื้นที่ เช่น การค้าปลีกและค้าส่งเสื้อผ้าสำเร็จรูป การผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น (ดูแผนที่ 4.9)

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร

วังมัจฉะสัน



สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- ถนนสายหลัก
- ทางด่วนพิเศษ
- +++++ ทางรถไฟ
- /— คลอง
- ที่พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- นันทนาการ
- พื้นที่เกษตรกรรม
- แหล่งน้ำ
- ที่โล่งว่าง



มาตราส่วน 1 : 25,000

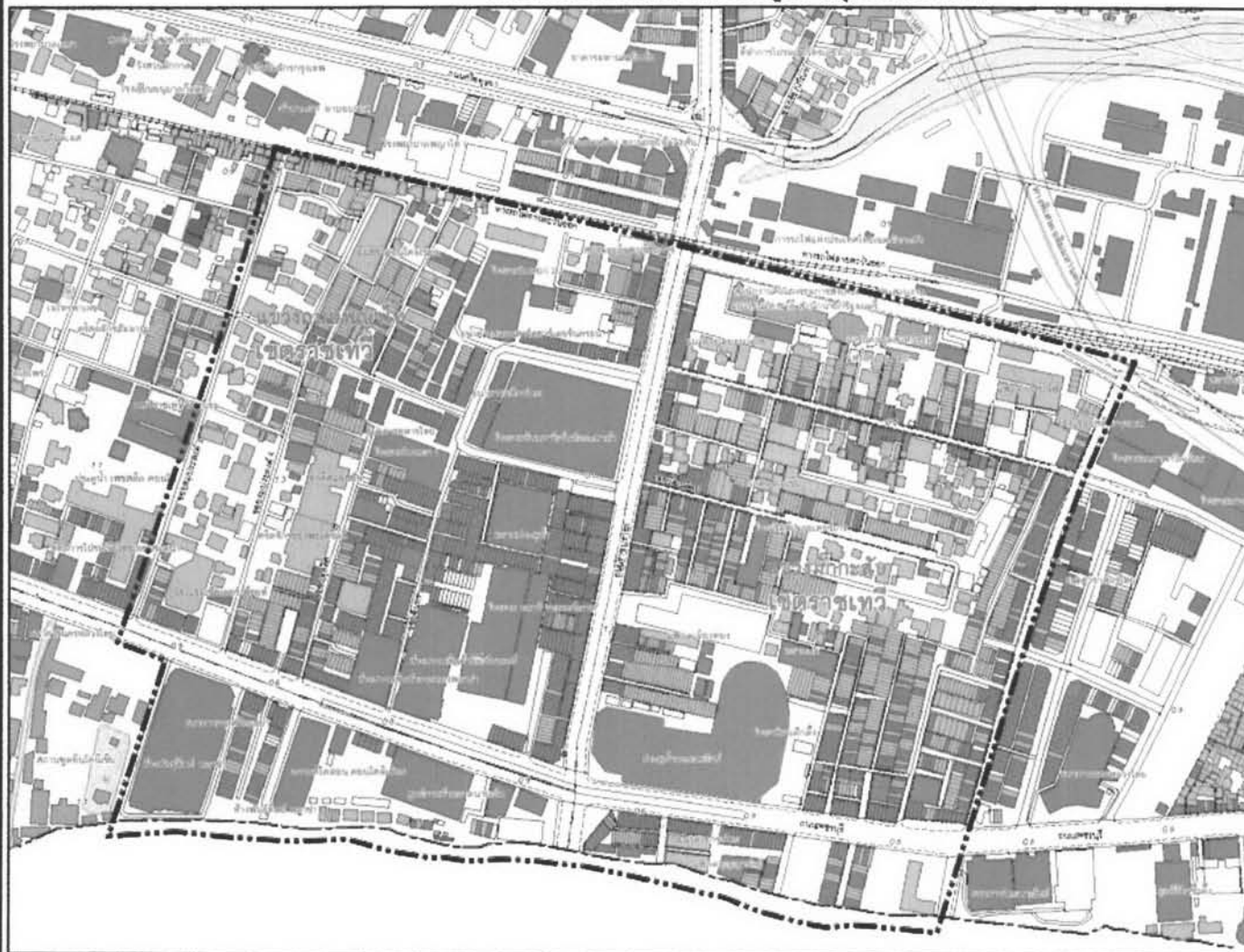


ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.8 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารบริเวณย่านประตูน้ำ ใน ปี พ.ศ.2529

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- พื้นที่ศึกษา
- ถนนสายหลัก
- ทางด่วนพิเศษ
- +++++ ทางรถไฟ
- คลอง
- ที่พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- จุดสาธารณะ
- คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถานับการศึกษา
- สถานับศาสนา
- นันทนาการ
- พื้นที่เกษตรกรรม
- แหล่งน้ำ
- ที่โล่งว่าง



มาตราส่วน 1 : 25,000



ภาควิชาการวางผังเมืองและ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.9 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ใน ปี พ.ศ.2547

การเปลี่ยนแปลงลักษณะของการใช้ประโยชน์อาคารในปีพ.ศ.2529และ พ.ศ.2547

ได้ทำการศึกษากการใช้ประโยชน์จากอาคารระหว่างปีพ.ศ.2529และ พ.ศ.2547 โดยอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอาคารเพื่อพักอาศัยและอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนที่ลดลงไม่มากนัก แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของอาคารพักอาศัยและอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น และมีการพัฒนาพื้นที่โล่งว่างเพื่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ส่วนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงมากจะอยู่บริเวณจุดตัดของถนนเพชรบุรีกับถนนราชปรารภ ซึ่งได้มีการเปรียบเทียบสัดส่วนของการใช้ประโยชน์อาคารระหว่างปีพ.ศ.2529 และ พ.ศ.2547 ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.22)

1.ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ 111,300 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 39.99 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 105,548 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 46.35 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 5.17 เนื่องจากพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่โล่งว่างและบ้านเดี่ยวที่มีอาณาบริเวณมาเป็นอาคารเพื่อพักอาศัยที่มีลักษณะห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ อาคารที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ซึ่งกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยอาคารที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวที่มีความสูง 1-2 ชั้น ได้แก่ บ้านเดี่ยวที่อยู่ลึกเข้าไปภายในซอยเพชรบุรี 15 และ 17 ซอยวัฒนาวงศ์และซอยวัฒนศิริ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ มีกระจายอยู่ด้านในของพื้นที่ อาคารเพื่อการพักอาศัยขนาดเล็กที่มีความสูง 1-4 ชั้น ได้แก่ หอพักหรืออพาร์ทเมนต์ ซึ่งกระจายตัวปะปนกับพื้นที่พักอาศัยอื่นๆ ภายในพื้นที่ศึกษา และอาคารเพื่อการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีความสูง 9 ชั้นขึ้นไป ได้แก่ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บริเวณริมถนนเพชรบุรี ซอยสำราญ ซอยวัฒนาวงศ์ ภายในซอยเพชรบุรี 15 ถึง 19

2.ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ 84,165 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 30.24 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 45,652 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 20.05 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 45.76 เนื่องจากพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่โล่งว่างและอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมที่มีจำนวนหลายคูหา รวมกันมาสร้างเป็นอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ขึ้น อาคารที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว ได้แก่ ตลาดประตูน้ำ ตลาดเฉลิมลาภ อาคารประตูน้ำแพตตินัม อาคารซีดีเซ็นเตอร์ อาคารกรุงทองพลาซ่า อาคารพันธุ์ทิพย์พลาซ่า อาคารโบหยก1และ2 อาคารประตูน้ำคอมเพล็กซ์ เป็นห้างสรรพสินค้าประเภทการค้าส่งและค้าปลีกและอาคารเพื่อการพักอาศัยขนาดใหญ่ประเภทอาคารชุดอยู่รวมกัน ซึ่งถือว่าเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับผู้ใช้สอยอาคารได้เป็นจำนวนมาก

3. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อที่อยู่อาศัยกิ่งพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ 75,046 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 26.96 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 72,432 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 31.81 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 3.48 เนื่องจากพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการใช้สอยภายในของอาคารเพื่อพักอาศัยเพียงอย่างเดียวมาเป็นอาคารพักอาศัยกิ่งพาณิชย์กรรม เพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก ทำให้เกิดความคุ้มค่าของอาคารมากขึ้น การใช้สอยอาคารที่กระจุกอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก เช่น อาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ริมถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรี ซอยจากรูร์ตัน ซอยอินทรา และซอยจากรูร์ตัน

4. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ 1,673 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.60 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 2,100 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.92 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 25.52 เนื่องจากมีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยแทนอาคารเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งชั้นล่างเป็นพื้นที่โรงงานและชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เป็นการทำกิจกรรมภายในอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ภายในพื้นที่ย่านโดยอยู่ลึกเข้าไปภายในซอยเพชรบุรี 19 และ 27

5. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารสถาบันราชการ มีพื้นที่ 4,479 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 1,150 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.51 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 74.32 เนื่องจากมีการสร้างของอาคารสถาบันราชการที่อยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ อาคารสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมและประสานงานเยาวชนแห่งชาติอาคารการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และโรงงานการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งตั้งอยู่บริเวณติดกับถนนนิคมมักกะสัน อาคารสถานทูตสาธารณรัฐอินโดนีเซีย ตั้งอยู่ถนนเพชรบุรี

6. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารสถาบันการศึกษา มีพื้นที่ 1,065 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.38 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 600 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 43.66 ได้แก่ โรงเรียนสยามธุรกิจพาณิชย์การ

7. ในปี 2547 มีการใช้ประโยชน์อาคารสถาบันทางศาสนา มีพื้นที่ 601 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.22 ของพื้นที่อาคาร และในปี 2529 มีพื้นที่ 225 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของพื้นที่อาคาร ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 คิดเป็นร้อยละ 62.56 ได้แก่ คริสตจักรอิมมานูเอล ศาลเจ้าพ่อแป๊ะกง และโรงเรียนเด็กตั้ง

ตารางที่ 3.22 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2529
และ พ.ศ.2547

ประเภทของอาคาร	ปีพ.ศ. 2529		ปีพ.ศ. 2547		การเปลี่ยนแปลง (2529-2547)	
	พื้นที่(ตร.ม.)	ร้อยละ	พื้นที่(ตร.ม.)	ร้อยละ	พื้นที่(ตร.ม.)	ร้อยละ
พักอาศัย	105,548	46.35	111,300	39.99	5,752	5.17
พาณิชย์กรรม	45,652	20.05	84,165	30.24	38,513	45.76
พักอาศัย + พาณิชยกรรม	72,432	31.81	75,046	26.96	2,614	3.48
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	2,100	0.92	1,673	0.60	-427	-25.52
สถาบันราชการ	1,150	0.51	4,479	1.61	3,329	74.32
สถาบันการศึกษา	600	0.26	1,065	0.38	465	43.66
สถาบันทางศาสนา	225	0.10	601	0.22	376	62.56
รวม	227,707	100.00	278,329	100.00		

ที่มา: จากการวิเคราะห์

4.4.3 กรรมสิทธิ์ ขนาดแปลง และราคาประเมินที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินได้คัดลอกจากผังระวางที่ดินของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ.2547 ซึ่งมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ย่านประตูน้ำ ดังนี้

1.ที่ดินของเอกชน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่ในพื้นที่ มีทั้งผู้ถือครองที่เป็นเอกชน รายใหญ่และรายย่อย โดยกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ย่านการค้าประตูน้ำ เช่น บริเวณถนนราชปรารภตัดกับถนนเพชรบุรี ซอยเพชรบุรี ซอยวัฒนวงศ์ ซอยวัฒนศิลป์ และซอยจตุรรัตน์ เป็นต้น

2.ที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้แก่ ตลาดเฉลิมลาภ

3.ที่ดินของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ได้แก่ ประตูน้ำคอมเพล็กซ์ (เดิมคือตลาดเฉลิมโลก)

4.ที่ดินของหน่วยงานราชการอื่นๆ ภายในย่าน ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมและประสานงานเยาวชนแห่งชาติ และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ขนาดแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษามีขนาดแตกต่างกัน โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ

- แปลงที่ดินขนาดเล็กมีพื้นที่น้อยกว่า 100 ตารางเมตร มีเอกชนรายย่อยเป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่จะเป็นห้องแถวและอาคารพาณิชย์ โดยแบ่งขนาดที่ดินตามคูหา ส่วนใหญ่จะพบอยู่บริเวณริมถนนสายหลักและบริเวณตลาดประตูน้ำ

- แปลงที่ดินขนาดกลางมีพื้นที่ 100-1,000 ตารางเมตร มีเอกชนรายย่อยเป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย เช่น หอพัก อพาทเมนต์ และบ้านเดี่ยว เป็นต้น

- แปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่

1. เอกชนรายใหญ่ซึ่งเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์และอาคารเพื่อการพักอาศัยขนาดใหญ่ เช่น ประตูน้ำพรทดินันท์ ตลาดนายเลิศ ตลาดประตูน้ำ ซิตีเซ็นเตอร์ โรงแรมอินทรา โรงแรมอมารีวอเตอร์เกท แกรนด์ไฮมอนด์ เป็นต้น

2. ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่น ตลาดเฉลิมลาภ เป็นต้น

3. หน่วยงานราชการอื่นๆ เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมและประสานงานเยาวชนแห่งชาติ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น (ดูแผนที่ 4.10)

ในส่วนของราคาประเมินที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2543 – 2546 ซึ่งเป็นช่วงของระยะเวลาที่มีการเกิดปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจ ส่วนในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2547 – 2550 ราคาที่ดินมีอัตราเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงขึ้น บริเวณพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ ริมถนนราชปรารภบริเวณตลาดประตูน้ำ และรองลงมาคือบริเวณตลาดประตูน้ำและถนนเพชรบุรีติดคลองแสนแสบ และซอยเพชรบุรี ส่วนพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำที่สุดคือ ซอยเพชรบุรี 15 และถนนมักกะสัน แสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณย่านธุรกิจการค้าที่อยู่บริเวณริมถนนสายหลักจะมีราคาประเมินที่ดินที่สูงกว่าบริเวณพื้นที่อื่นๆ (ดูตารางที่ 4.23 และแผนที่ 4.11)

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

-  เขตการปกครอง
-  ถนนสายหลัก
-  ทางด่วนพิเศษ
-  ทางรถไฟ
-  คลอง
-  พื้นที่ศึกษา
-  แปลงที่ดินขนาดเล็ก
1-100 ตารางเมตร
-  แปลงที่ดินขนาดกลาง
100-1,000 ตารางเมตร
-  แปลงที่ดินขนาดใหญ่
มากกว่า 1,000 ตารางเมตร



มาตราส่วน 1 : 7,500



ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานที่ดิน กทม.

แผนที่ 4.10 แสดงขนาดของแปลงที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ใน ปี พ.ศ.2547

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- เขตการปกครอง
- ถนนสายหลัก
- ทางด่วนพิเศษ
- ||||| ทางรถไฟ
- /— คลอง
- ▨ พื้นที่ศึกษา
- แปลงที่ดินขนาดเล็ก
- แปลงที่ดินขนาดกลาง
- แปลงที่ดินขนาดใหญ่



มาตราส่วน 1 : 25,000



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.11 แสดงราคาประเมินที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ใน ปี พ.ศ.2547

ตารางที่ 4.23 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2538-2550

ที่ดินบริเวณ	2538-2542	2543-2546	2547-2550
	บาท/ตร.วา	บาท/ตร.วา	บาท/ตร.วา
ถนนราชปรารภ	260,000-280,000	240,000	240,000
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	100,000-280,000	120,000-170,000	220,000
ซอยตลาดประตุน้ำ	240,000	170,000-190,000	200,000-240,000
ซอยจากรู้ตน์	200,000-220,000	170,000	190,000
ซอยจากรู้ตน์ (เพชรบุรี 29)	150,000	170,000	170,000
ซอยเพชรบุรี 23	120,000	150,000	170,000
ซอยวัดมนคิลป์	150,000-220,000	130,000	130,000
ซอยศูนย์การค้าเมโทร	220,000	220,000	220,000
ถนนมักกะสัน	180,000	150,000	170,000
ซอยข้างห้างพาด้า	200,000	190,000	200,000
ซอยเพชรบุรี 15	160,000	130,000	140,000
ซอยเพชรบุรี 17	190,000	190,000	250,000
ซอยเพชรบุรี 19	200,000	150,000-180,000	170,000-225,000
ถนนเพชรบุรี(ติดคลองแสนแสบ)	200,000-250,000	170,000-210,000	220,000-250,000
ติดคลองแสนแสบ	80,000-120,000	170,000	220,000
ซอยเพชรบุรี 16	180,000	150,000	175,000
ซอยเพชรบุรี 18	80,000-140,000	160,000	220,000
ซอยเพชรบุรี 22	180,000-200,000	170,000	220,000

ที่มา: สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

4.4.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1.ระบบสาธารณูปโภค

เขตราชเทวีเป็นเขตเมืองชั้นใน มีการให้บริการทางด้านระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ซึ่งมีระบบโครงข่ายการให้บริการครอบคลุมทั่วพื้นที่ ทำให้พื้นที่ที่มีความพร้อมที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของเมือง

1.1 การป้องกันอัคคีภัย

จากสถิติการเกิดอัคคีภัยในช่วงปี พ.ศ.2538 – 2542 พบว่า จำนวนการเกิดอัคคีภัยมีแนวโน้มการเกิดเพิ่มขึ้น มีความหนาแน่นของการเกิดอัคคีภัยเฉลี่ย 1.83 ครั้ง/ปี/ ตร.กม. และในช่วงปี พ.ศ. 2542–2547 มีอัตราการเกิดอัคคีภัยลดลง มีความหนาแน่นของการเกิดอัคคีภัยเฉลี่ย

0.67 ครั้ง/ปี / ตร.กม. ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากพื้นที่ภายในย่านมีความหนาแน่นของอาคารสูงและอาคารเสื่อมโทรม เมื่อพิจารณาจากการเกิดอัคคีภัยในเขตราชเทวี ในช่วงปี พ.ศ.2538–2547 จะมีอัตราการเกิดของอัคคีภัยลดลงขึ้นในภาพรวม แสดงให้เห็นว่ามีการป้องกันการเกิดอัคคีภัยที่ดีและมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้จำนวนการเกิดอัคคีภัยและความสูญเสียลดน้อยลง พื้นที่ที่มีการป้องกันอัคคีภัยได้รวดเร็วแต่ก็ยังมี ความสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สินทั้งของภาครัฐและประชาชนจำนวนมาก(ดูตารางที่ 4.24)

ตารางที่ 4.24 แสดงการเกิดอัคคีภัยในเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2538 2542 และ 2547

ปี พ.ศ.	ราชเทวี			กรุงเทพฯ		
	จำนวนการเกิดอัคคีภัย	จำนวนอัคคีภัยเฉลี่ย	ความหนาแน่นของอัคคีภัย (ครั้ง/ตร.กม./ปี)	จำนวนการเกิดอัคคีภัย	จำนวนอัคคีภัยเฉลี่ย	ความหนาแน่นของอัคคีภัย (ครั้ง/ตร.กม./ปี)
2538	3	0.50	0.07	287	47.83	0.03
2542	11	1.83	0.26	394	65.67	0.04
2547	4	0.67	0.09	565	94.17	0.06

ที่มา: กองวิชาการและแผนงานสำนักผังเมือง

1.2 การกำจัดขยะมูลฝอย

ในด้านการจัดการขยะมูลฝอยของเขตราชเทวี สามารถจัดเก็บขยะมูลฝอยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2538 มีความสามารถในการจัดเก็บขยะมูลฝอยได้ 164.51 ตัน/วัน ส่วนในปี พ.ศ.2542 จัดเก็บขยะมูลฝอยได้ 164.61 ตัน/วัน และในปี พ.ศ.2547 จัดเก็บขยะมูลฝอยได้ 185.10 ตัน/วัน โดยองค์ประกอบหลักของขยะ ได้แก่ เศษอาหาร พลาสติก โฟม กระดาษ และขยะติดเชื้อที่เกิดจากโรงพยาบาลและสถานพยาบาลต่างๆ ของทางภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการขยายตัวของย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่ามีการอุปโภคบริโภคในพื้นที่เพิ่มขึ้น และมีความสามารถในการจัดเก็บที่ดี ทำให้ไม่มีขยะตกค้าง ส่งผลให้พื้นที่ที่มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย (ดูตารางที่ 4.25)

ตารางที่ 4.25 แสดงปริมาณขยะมูลฝอยที่เก็บได้ในเขตราชเทวี

ปี พ.ศ.	ราชเทวี		กรุงเทพฯ	
	ปริมาณมูลฝอย(ตัน)	เฉลี่ย (ตัน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (ตัน)	เฉลี่ย (ตัน/วัน)
2538	60,046.55	164.51	2,403,547.24	6,800.00
2542	60,081.82	164.61	3,205,188.15	8,781.34
2547	67,560.06	185.10	3,397,959.14	9,309.48

ที่มา: กองวิชาการและแผนงานสำนักผังเมือง

1.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

พื้นที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมที่ดี ส่วนใหญ่ปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่เกิดจากระบบระบายน้ำที่ไม่มีประสิทธิภาพ เนื่องจากท่อระบายน้ำมีขนาดเล็กไม่เพียงพอกับการระบายน้ำ ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังตามถนนหลักและถนนซอยต่างๆ ของพื้นที่ และมีการจัดพื้นที่รับน้ำ คือ บึงมักกะสันและบึงบ้านพักรถไฟมักกะสัน ซึ่งมีพื้นที่ 178,210 ตารางเมตรและสามารถรองรับน้ำได้ 376,877 ลูกบาศก์เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร พื้นที่รับน้ำที่กำหนดว่า ขนาดพื้นที่รับน้ำคิดเป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งต้องมีพื้นที่รับน้ำ 356,300 ตารางเมตร ในปัจจุบันถือว่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ แต่ในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีปัญหาน้ำท่วมขังเล็กน้อย เกิดจากท่อระบายตามถนนซอยยังมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางเล็กกว่า 60 ซม.

2. ระบบสาธารณูปการ

2.1 สถานบริการสาธารณะ

สถานบริการสาธารณะในพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ. 2547 เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนประชากรต่อสถานบริการสาธารณะของกรุงเทพมหานคร พบว่า สถานบริการสาธารณะมีทั้งหมด 17 แห่ง โดยแบ่งออกเป็นห้องสมุดประชาชน 1 แห่ง ได้แก่ ห้องสมุดพระนาง สาธารณะ 1 แห่ง ได้แก่ สวนสันติภาพ ถนนราชวิถี และลานกีฬา 15 แห่ง ซึ่งสามารถให้บริการประชาชนทั้งภายในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบได้อย่างเพียงพอ (ดูตารางที่ 4.26)

ตารางที่ 4.26 แสดงประเภทของบริการสาธารณะในเขตราชเทวีเปรียบเทียบกับ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2547

ประเภทของบริการ	ราชเทวี		กรุงเทพฯ	
	จำนวน (แห่ง)	ปชก./หน่วย (คน:แห่ง)	จำนวน (แห่ง)	ปชก./หน่วย (คน:แห่ง)
ห้องสมุดประชาชน	1	103,086	29	194,280
ศูนย์เยาวชน	0	0	33	170,731
สวนสาธารณะ	1	103,086	14	402,438
ลานกีฬา	15	6,873	1,187	4,747

ที่มา: สำนักสวัสดิการสังคม กทม.

2.2 พื้นที่สวนสาธารณะ

พื้นที่สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจที่พบในพื้นที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร จากปี พ.ศ. 2538 มีพื้นที่สวนสาธารณะ 2 แห่ง เพิ่มขึ้นเป็น 5 แห่งในปี พ.ศ. 2542 และเพิ่มขึ้นเป็น 42 แห่งในปี 2547 ซึ่งได้มีการรวมตัวของสวนหย่อมขนาดเล็กเข้าด้วยกัน โดยในปี พ.ศ. 2547 จะมีสัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากรเท่ากับ 1.49 ตร.ม./คน (ดูตารางที่ 4.27 และ 4.28) เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดว่า ชุมชนควรมีพื้นที่สวนสาธารณะประมาณ 2.88 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน หรือ 1.8 ไร่ / ประชากร 1,000 คน พบว่า ในปัจจุบันพื้นที่สวนสาธารณะของเขตราชเทวี มีค่าต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ เมื่อจำแนกประเภทออกตามรัศมีการให้บริการโดยดูจากขนาดพื้นที่ ที่ตั้งองค์ประกอบต่างๆ และประโยชน์ใช้สอย การเข้าถึง โดยสวนสาธารณะในพื้นที่ศึกษาจะมีลักษณะเป็นสวนระดับชุมชน โดยมีรัศมีการให้บริการไม่เกิน 5 กิโลเมตร ได้แก่ สวนริมบึงมักกะสัน อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สวนสันติภาพ และลักษณะเป็นสวนระดับละแวกบ้าน โดยมีรัศมีการให้บริการอยู่ที่ 100 -300 เมตร ซึ่งเป็นการพัฒนาพื้นที่สวนสาธารณะจากที่โล่งว่างขนาดเล็กที่ทิ้งรกร้าง และโครงการพัฒนาสาธารณูปการต่างๆ หรือพื้นที่ว่างจากการพัฒนาเมือง โดยตั้งอยู่ได้ทางยกระดับ สะพานข้ามแม่น้ำ และกลุ่มอาคาร สวนบริเวณพื้นที่เกาะกลางถนน เป็นพื้นที่เปิดโล่งมีลักษณะเป็นแนวยาว มีการปลูกต้นไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม ไม้ดอก สนามหญ้าเพื่อความร่มรื่น สวยงาม ลดมลภาวะ ซึ่งต้นไม้เหล่านี้ต้องมีความคงทนต่อสภาพอากาศได้เป็นอย่างดี ได้แก่ สวนบ้านครัว สวนถนนบ้านพักรถไฟ-คูริมทางรถไฟ สวนหย่อมเชิงสะพานเฉลิมโลก สวนหย่อมใต้สะพานรถข้ามแยกราชเทวี สวนหย่อมใต้สะพานรถข้ามแยกประตูน้ำ

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนสวนสาธารณะและพื้นที่สวนสาธารณะที่อยู่ในเขตราชเทวี ปี พ.ศ.2538 2542 และ 2547

ปี พ.ศ.	จำนวนสวนสาธารณะ (แห่ง)	จำนวนพื้นที่ สวนสาธารณะ (ตร.ม.)	จำนวนประชากร ในพื้นที่เขต (คน)	สัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะ ต่อจำนวนประชากร (ตร.ม./คน)
2538	2	25,571	163,210	0.16
2542	5	61,234	106,728	0.57
2547	42	153,394	103,086	1.49

ที่มา: สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวนสวนสาธารณะและพื้นที่สวนสาธารณะที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2547

ชื่อสถานที่ / สถานที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่		
	ไร่	งาน	ตารางวา
สวนบ้านครัว (สวนยูนิลีเวอร์) แขวงถนนเพชรบุรี	2	0	0.00
สวนริมบึงมักกะสัน แขวงมักกะสัน	11	0	0.00
สวนถนนตรงข้ามซอยสวนเงิน ฝั่งตะวันตก ถนนพระราม 6	0	0	92.50
สวนถนนบ้านพักรถไฟ-คูริมทางรถไฟ ถนนนิคมมักกะสัน	0	0	84.20
สวนหย่อมเชิงสะพานเฉลิมโลก	0	0	18.75
สวนหย่อมใต้สะพานรถข้ามแยกราชเทวี ถนนเพชรบุรี	0	1	27.00
สวนหย่อมใต้สะพานรถข้ามแยกประตูน้ำ ถนนเพชรบุรี	0	0	72.50
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถนนราชวิถี	2	0	80.00
สวนสันติภาพ ถนนราชวิถี	20	0	80.00
รวม	33	1	455

ที่มา: สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร

4.4.5 การคมนาคมขนส่ง

1. คมนาคมทางบก

เขตราชเทวีจัดเป็นเขตที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นของกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากเป็นศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรมและเป็นจุดตัดของโครงข่ายการคมนาคมหลักของกรุงเทพมหานคร จากการสำรวจของสำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2547 พบว่า บริเวณสี่แยกประตูน้ำ ถนนเพชรบุรี-นิคมมักกะสัน สามแยกราชปรารภ-นิคมมักกะสัน และถนนเพชรบุรี-ชิดลม จัดเป็นทางแยกที่มีการผ่านของรถยนต์มากเมื่อเปรียบเทียบกับ

แยกอื่นๆ ซึ่งเป็นเพราะบริเวณเดียวของเขตที่จัดให้มีการเดินทางเดียว สำหรับถนนราชปรารภ ช่วงต่อระหว่างถนนนิคมมักกะสันกับถนนเพชรบุรีมี 4 ช่องทาง สำหรับขาเข้าให้ผ่านเฉพาะรถโดยสารประจำทางเท่านั้น ส่วนถนนเพชรบุรีนั้น แม้จะสามารถเดินทางได้ทั้งขาเข้าและขาออก แต่ก็มีช่องทางสำหรับการเดินทางเข้าเมืองเพียง 1 ช่องทางเท่านั้น โดยรถยนต์ที่ผ่านในพื้นที่ศึกษาจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นทุกช่วงเวลา สำหรับแยกประตูน้ำ ถนนเพชรบุรี-นิคมมักกะสัน เฉลี่ยประมาณ 10,407 คันต่อชั่วโมง ถนนราชปรารภ-ถนนเพชรบุรี เฉลี่ยประมาณ 9,911 คันต่อชั่วโมง ถนนเพชรบุรี-ชิดลม เฉลี่ยประมาณ 4,950 คันต่อชั่วโมง และถนนราชปรารภ-นิคมมักกะสัน เฉลี่ยประมาณ 3,668 คันต่อชั่วโมง ซึ่งมีปริมาณการจราจรหนาแน่นในช่วงเร่งด่วนตอนเช้า - เย็น แต่ในช่วงเย็นจะมีปริมาณการจราจรที่สูง (ดูตารางที่ 4.29 และแผนที่ 4.12)

ตารางที่ 4.29 แสดงปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกที่อยู่ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2547

ชื่อทางแยก	ถนน	ปริมาณการจราจร(คัน)			
		ชั่วโมงเร่งด่วน	นอกเร่งด่วน	ตลอดวัน	ค่าเฉลี่ย (คัน/ชม.)
		เช้า-เย็น(5 ชม.)	(7 ชม.)	(12 ชม.)	
พญาไท	ถนนพญาไท-ถนนศรีอยุธยา	34,345	46,689	81,034	6,753
ราชเทวี	ถนนพญาไท-ถนนเพชรบุรี	41,855	58,605	100,460	8,372
ประตูน้ำ	ถนนราชปรารภ-ถนนศรีอยุธยา	55,333	65,282	139,501	11,625
	ถนนราชปรารภ-ถนนเพชรบุรี	51,625	67,309	118,934	9,911
	ถนนเพชรบุรี-นิคมมักกะสัน	46,078	78,801	124,879	10,407
	ถนนราชปรารภ-นิคมมักกะสัน	10,544	33,469	44,013	3,668
เพชรบุรี-ชิดลม	ถนนเพชรบุรี-ชิดลม	24,750	34,652	59,402	4,950
สามเหลี่ยมดินแดง	ราชปรารภ-ราชวิถี-ดินแดง	79,162	103,990	183,152	15,263
เพชรพระราม	เพชรบุรี-บรรทัดทอง	33,292	45,773	79,065	6,589
มิตรสัมพันธ์	เพชรบุรี-นิคมมักกะสัน	38,264	57,180	95,444	7,945
อุรุพงษ์	-ช.นานาเหนือ				
	เพชรบุรี-พิษณุโลก	40,845	57,179	98,024	8,169
ทางด่วน - เพชรบุรี	แยกชั้น-ลงทางด่วนชั้นที่ 1 บนถนนเพชรบุรี	6,510	6,188	12,698	1,058

ที่มา : สำนักการจราจรและขนส่ง กทม.

ปริมาณถนนและทางเดินเท้าที่อยู่ในเขตราชเทวี พบว่า มีปริมาณพื้นที่ผิวการจราจรเพิ่มขึ้นแต่พื้นที่ทางเท้ามีปริมาณที่ลดลง จากปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนถนน 22 สาย มีพื้นที่ผิวการจราจร 530 ตารางเมตร มีพื้นที่ผิวทางเท้า 423,643.40 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2542 - 2547 มีจำนวนถนน 36 สาย มีพื้นที่ผิวการจราจร 449,383.60 ตารางเมตร มีพื้นที่ผิวทางเท้า 173,506.40 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 4.30) แสดงให้เห็นว่ามีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมทางถนน โดยการใช้พื้นที่ผิวทางเท้าเพื่อขยายพื้นที่ผิวจราจร เพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น

ตารางที่ 4.30 แสดงปริมาณถนนและทางเดินเท้าที่อยู่ในเขตราชเทวี

ปี พ.ศ.	จำนวนถนน	ความยาว (เมตร)	พื้นที่ถนน (ตร.ม.)	พื้นที่ผิวทางเท้า (ตร.ม.)
2538	22.00	19.20	530.80	423,643.40
2542	36.00	41.48	449,383.60	173,506.40
2547	36.00	41.48	449,383.60	173,506.40

ที่มา : สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

ปริมาณถนนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา พบว่า มีปริมาณพื้นที่ถนนจำนวน 16 สาย ยาว 4.509 กิโลเมตร มีพื้นที่ผิวการจราจร 99,621 ตารางเมตร โครงข่ายถนนภายในพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็นถนนสายหลักและสายรอง โดยถนนสายหลักที่เป็นถนนกว้าง ได้แก่ ถนนเพชรบุรีเป็นการเดินทางแบบสองทาง และถนนราชปรารภเป็นการเดินทางแบบทางเดียว แต่เว้นให้มีทางวิ่งสวน 1 ช่องทางสำหรับรถประจำทางขนส่งมวลชนเท่านั้น ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรหลักในการเข้าถึงพื้นที่ และถนนสายรอง ได้แก่ ถนนนิคมมักกะสัน เป็นการเดินทางแบบสองทางจนถึงซอยวัฒนาวงศ์ และซอยจากรัตน์ เป็นการเดินทางทางเดียวในช่วงซอยวัฒนาวงศ์ถึงถนนเพชรบุรี ส่วนถนนสายย่อยที่ใช้เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับย่านการค้า จะมีลักษณะการสัญจรแบบเดินทางสองทาง เช่น ซอยสมประสงค์ 3 และ 4 ซอยจุลดิศ และซอยอินทรา เป็นต้น ในส่วนของถนนสายย่อยที่เหลือซึ่งเป็นเส้นทางที่ใช้ในการเข้าถึงพื้นที่พักอาศัยภายในของชุมชน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะการสัญจรแบบเดินทางสองทางและเดินทางทางเดียว แสดงให้เห็นว่า จากการที่พื้นที่ศึกษานั้นมีลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาในด้านระบบการสัญจรภายในพื้นที่ ซึ่งเส้นทางสัญจรในพื้นที่ที่มีลักษณะปิดล้อมมีความคับแคบและมีความแออัดในด้านการสัญจรเนื่องมาจากพื้นที่มีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นและยังใช้เส้นทางสัญจรเป็นที่จอดรถภายในชุมชนบริเวณริมถนนสายหลักและภายในซอยต่างๆ

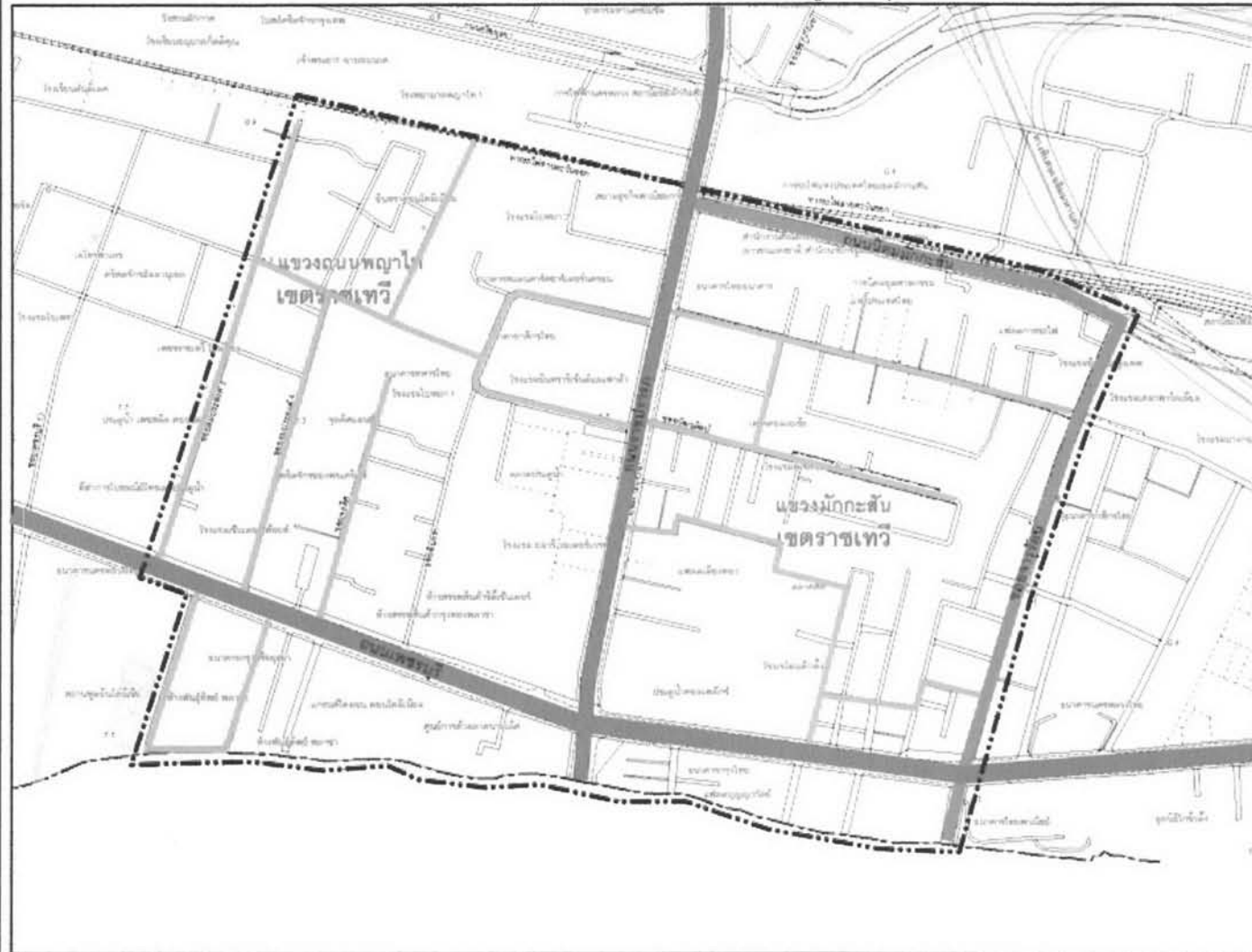
ในส่วนเส้นทางสัญจรทางเท้าก็เป็นเส้นทางหนึ่งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ทางเดินเท้าบริเวณพื้นที่ศึกษามีขนาดความกว้างพอสมควรที่สามารถใช้สัญจรได้ โดยทางเดินเท้าบริเวณริมถนนสายหลักบริเวณจะมีการวางหาบเร่แผงลอย และทางเดินทางเท้าในบริเวณร้านค้าจะมีการวางสินค้าบนทางเท้า อีกทั้งยังมีการยกพื้นอาคารที่สูงกว่าระดับทางเดินเท้าอยู่มากและมีระดับที่ไม่สม่ำเสมอ ส่วนบริเวณทางเดินเท้าภายในซอยต่างๆ จะมีความกว้างไม่มากนัก บางพื้นที่มีการใช้ทางเดินเท้าเป็นที่จอดรถ ทำให้ทางเดินเท้าไม่เหมาะกับการใช้งานและเกิดความไม่ปลอดภัยของผู้ใช้งาน (ดูตารางที่ 4.31 และแผนที่ 4.13, 4.14)

ตารางที่ 4.31 แสดงปริมาณถนนที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาในปี พ.ศ.2547

ลำดับ	รายชื่อ ถนน ตรอก ซอย	ช่วงระหว่าง		กว้าง (เมตร)	ยาว (ก.ม.)
		จาก	ถึง		
1	ถนนราชปรารภ	สะพานเฉลิมโลก	ถนนศรีอยุธยา	28.00	0.750
2	ถนนเพชรบุรี	ซอยเพชรบุรี 15	ถนนจารุรัตน์	28.00	0.925
3	ถนนจารุรัตน์	ถนนเพชรบุรี	บ้านเลขที่ 1091/61	14.50	0.369
4	ถนนนิคมมักกะสัน	ถนนเพชรบุรี	ถนนราชปรารภ	20.40	1.565
5	ซอยเพชรบุรี 15	ถนนเพชรบุรี	ทางรถไฟ	6.00	0.540
6	ซอยเพชรบุรี 17	ถนนเพชรบุรี	ซอยไม่มีชื่อ	6.00	0.360
7	ซอยเพชรบุรี 19	ถนนเพชรบุรี	สุดซอย	6.50	0.254
8	ซอยเพชรบุรี 21	ถนนเพชรบุรี	สุดซอย	4.00	0.209
9	ซอยเพชรบุรี 23	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	สุดซอย	5.00	0.198
10	ซอยเพชรบุรี 30	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	คลองแสนแสบ	8.00	0.035
11	ซอยวุฒิพันธ์	ถนนราชปรารภ	สุดซอย	4.00	0.120
12	ซอยสำราญ	ถนนราชปรารภ	ซอยร่วมใจ	4.00	0.264
13	ซอยวัฒนศิลป์	ถนนราชปรารภ	สุดถนนซอยเอกชน	7.00	0.146
14	ซอยมรุพงษ์ศิริ	ถนนราชปรารภ	ซอยเชื่อมวัฒนวงศ์ กับซอยวัฒนศิลป์	4.50	0.115
15	ซอยวัฒนวงศ์	ถนนราชปรารภ	ถนนจารุรัตน์	6.00	0.442
16	ซอยเชื่อมวัฒนวงศ์ กับ ซอยวัฒนศิลป์	ซอยวัฒนศิลป์	ซอยวัฒนวงศ์	5.00	0.112
	รวม				4.509

ที่มา : สำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- เขตการปกครอง
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนสายย่อย
- ถนนซอย
- ทางด่วนพิเศษ
- ++++ ทางรถไฟ
- คลอง
- พื้นที่ศึกษา



มาตราส่วน 1 : 7,500

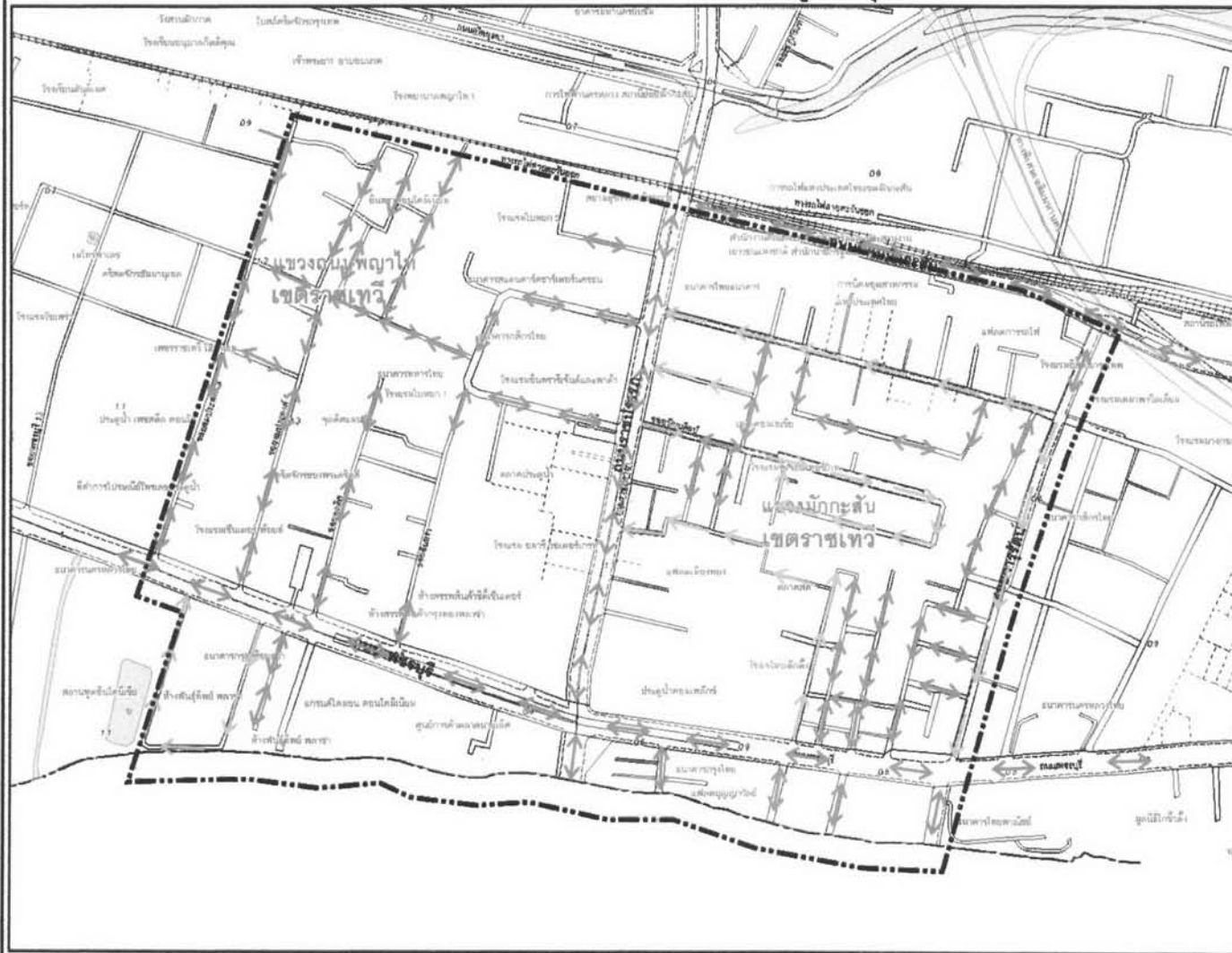


ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.13 แสดงลำดับศักยภาพของถนนในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2547

พัฒนาการของย่านการค้าประตูน้ำ กรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- เขตการปกครอง
- ↔ เติร์ดสองทาง
- ↔ เติร์ดทางเดียว และรถประจำทาง
- ↔ เติร์ดทางเดียว
- ถนนซอย
- ทางด่วนพิเศษ
- ++++ ทางรถไฟ
- คลอง
- ▨ พื้นที่ศึกษา

ทิศเหนือ



มาตราส่วน 1 : 7,500



ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.

แผนที่ 4.14 แสดงทิศทางการเดินรถในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2547

การใช้ทางด่วนที่ด่านเก็บเงินค่าผ่านทางเพชรบุรี พบว่า รถยนต์ที่ใช้ทางด่วนมีปริมาณที่ลดลง โดยในปี พ.ศ.2538 มีรถยนต์ที่ใช้ทางด่วน 5,544,304 คัน ส่วนในปี พ.ศ.2542 มีรถยนต์ที่ใช้ทางด่วน 3,198,102 คัน และในปี พ.ศ.2547 มีรถยนต์ที่ใช้ทางด่วน 2,841,551 คัน (ดูตารางที่ 4.32) เมื่อเปรียบเทียบกับสายดินแดง-ท่าเรือ ซึ่งมีปริมาณรถยนต์ที่ใช้ทางด่วนเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ที่มีการพัฒนาความเชื่อมโยงของโครงข่ายเส้นทางคมนาคมทางถนน ทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวก ผู้ใช้บริการจึงเลือกใช้เส้นทางสายอื่นมากกว่าการใช้ทางด่วน

ตารางที่ 4.32 แสดงจำนวนรถยนต์ที่ใช้ทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วนชั้นที่1 ดินแดง-ท่าเรือ)

ปี พ.ศ.	ด่านเก็บเงินค่าผ่านทางเพชรบุรี (คัน)	รวมสายดินแดง-ท่าเรือ (คัน)	ร้อยละ (%)
2538	5,544,304.00	52,364,055.00	10.59
2542	3,198,102.00	43,170,445.00	7.41
2547	2,841,551.00	132,247,929.00	2.15

ที่มา : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ในส่วนของระบบขนส่งทางรถไฟ เส้นทางรถไฟที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา คือ ทางรถไฟสายตะวันออก สามารถรองรับปริมาณคนและสินค้าเป็นจำนวนมากจากย่านชุมชนชานเมืองเข้ามาสู่พื้นที่เมืองได้อย่างสะดวก มีจุดขึ้น-ลงบริเวณสถานีรถไฟมักกะสัน ซึ่งเส้นทางดังกล่าวอยู่ในช่วงดำเนินการปรับปรุงระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

2. การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำในพื้นที่ศึกษามีอยู่เส้นทางเดียว คือ เส้นทางเดินเรือในคลองแสนแสบ ซึ่งมีท่าเรือรับ-ส่ง ผู้โดยสารที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา คือ ท่าหัวช้าง ท่าสะพานเฉลิมโลก (ประตูน้ำ) ท่าสะพานচিতลม ท่าสะพานวิทย์ ทำนानาเหนือ ทำนานาชาติ และท่าสะพานมิตรสัมพันธ์ (อโศก) มีผู้ให้บริการเป็นประจำทุกวัน ประมาณวันละ 25,085 คน โดยท่าเรือรับ-ส่ง ผู้โดยสารที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา คือ ท่าสะพานเฉลิมโลก (ประตูน้ำ) มีจำนวนผู้โดยสารวันละ 15,305 คน คิดเป็นร้อยละ 63.3 ของผู้โดยสารทั้งหมด(ดูตารางที่ 4.33) เป็นท่าเรือรองรับผู้โดยสารที่อยู่ในย่านการค้าประตูน้ำและย่านการค้าราชประสงค์ ทำให้มีปริมาณผู้โดยสารที่ใช้บริการเรือเป็นจำนวนมาก มีจุดขึ้น-ลงเรือจะอยู่ในพื้นที่ย่านการค้าราชประสงค์ และเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสารจากเรือโดยสารขนาดเล็กเป็นขนาดใหญ่ เนื่องจากคลองในพื้นที่เขตเมืองชั้นในมีขนาดคับแคบยั้ง ซึ่งถือว่าเป็นจุดเชื่อมต่อและเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางของโครงข่ายคมนาคมทางน้ำกับทางบกระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตที่อยู่อาศัยชานเมือง

ตารางที่ 4.33 แสดงปริมาณการจราจรทางน้ำในคลองแสนแสบที่อยู่ในเขตราชเทวีปี 2547

ชื่อท่าเทียบเรือ	จำนวนผู้โดยสารที่ให้บริการเฉลี่ยต่อวัน (คน)		
	วันปกติ	วันหยุดราชการ	ร้อยละ
ท่าหัวช้าง	2,244	1,072	9.3
ท่าสะพานเฉลิมโลก(ประตูน้ำ)	15,305	7,328	63.3
ท่าสะพานซิดลม	451	207	1.8
ท่าสะพานวิทย์	1,461	455	5.4
ท่านานาเหนือ	1,729	423	6.0
ท่านานาชาติ	360	262	1.7
ท่าสะพานมิตรสัมพันธ์(อโศก)	3,535	903	12.4
รวม	25,085	10,650	100.0

ที่มา: สำนักการจราจรและขนส่ง กทม.

4.4.6 สภาพแวดล้อมของพื้นที่

1. มลพิษทางอากาศและเสียง

จากข้อมูลการตรวจวัดคุณภาพอากาศบริเวณย่านประตูน้ำ ถนนราชปรารภ ในช่วงปี พ.ศ. 2542 - 2547 พบว่า ปริมาณสารมลพิษทางอากาศด้านฝุ่นละอองมีปริมาณที่เพิ่มขึ้น มีค่าเกิน 0.33 มคก./ลบ.ม. ถือว่าสูงกว่ามาตรฐานคุณภาพอากาศที่กำหนดไว้ เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นและติดขัดมาก ส่งผลให้เกิดมลพิษทางอากาศสูงมากกว่าพื้นที่โดยรอบ แต่สารตะกั่วในอากาศมีค่าไม่เกิน 1.5 มคก./ลบ.ม. และสารคาร์บอนมอนอกไซด์ มีค่าไม่เกิน 30 ppm ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานคุณภาพอากาศที่กำหนดไว้ เนื่องจากทางภาครัฐมีการตรวจวัดปริมาณสารตะกั่วและสารคาร์บอนมอนอกไซด์ของรถยนต์ และรถยนต์ใช้น้ำมันไร้สารตะกั่ว (ดูตารางที่ 4.34)

ตารางที่ 4.34 แสดงการตรวจวัดคุณภาพอากาศบริเวณป้อมตำรวจประตูน้ำปีพ.ศ.2538-2547

ปี พ.ศ.	ค่าสถิติ	ฝุ่นละออง	ตะกั่ว	คาร์บอนมอนอกไซด์	
		24 ชม. (มคก./ลบ.ม.)	24 ชม. (มคก./ลบ.ม.)	1 ชม. (ppm)	8 ชม. (ppm)
2538	ค่าเฉลี่ย	0.79	0.41	5.36	5.40
2542	ค่าเฉลี่ย	0.24	0.07	3.62	3.57
2547	ค่าเฉลี่ย	0.45	0.07	4.90	4.90
มาตรฐาน		ไม่เกิน 0.33	ไม่เกิน 1.5	ไม่เกิน 30	ไม่เกิน 9

ที่มา: กองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม กทม.

หมายเหตุ: มคก. หมายถึง ไมโครกรัม Ppm หมายถึง ส่วนในล้านส่วน (part per million)

2. มลพิษทางเสียง

จากการตรวจวัดของกรมควบคุมมลพิษ พบว่า ปริมาณระดับเสียงในช่วงเวลาเฉลี่ย 24 ชั่วโมง บริเวณป้อมตำรวจประตูน้ำ ผังถนนสุนทรโกษา มีค่าระดับเสียงเฉลี่ยเกิน 75.09 เดซิเบลเอ และถนนเพชรบุรี หน้าธนาคารไทยพาณิชย์ มีค่าระดับเสียงเฉลี่ยเกิน 76.47 เดซิเบลเอ (ดูตารางที่ 4.35) เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานระดับเสียงของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม พบว่า พื้นที่ศึกษาเป็นบริเวณที่มีค่าระดับเสียงเฉลี่ยสูงกว่ามาตรฐานระดับเสียงทั่วไป (มาตรฐาน 70 เดซิเบลเอ) ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมของเมือง ส่งผลต่อปัญหาต่อสุขภาพอนามัยและความเครียดของผู้ที่อยู่อาศัยและผู้ที่ใช้สอยพื้นที่

ตารางที่ 4.35 แสดงปริมาณมลพิษทางเสียงที่อยู่ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2547

จุดตรวจวัด	ค่าสถิติ	เฉลี่ย(เดซิเบลเอ)
1.ป้อมตำรวจประตูน้ำ (ผังถนนสุนทรโกษา)	ค่าเฉลี่ย	75.09
	ช่วงค่าที่วัดได้	74.71-76.11
2.ถนนเพชรบุรี (หน้าธนาคารไทยพาณิชย์)	ค่าเฉลี่ย	76.47
	ช่วงค่าที่วัดได้	76.12-76.73
มาตรฐาน		ไม่เกิน 70.00

ที่มา: สำนักการจราจรและขนส่ง กทม.

3.มลพิษทางน้ำ

จากการตรวจวัดคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ ในปี พ.ศ.2538 พ.ศ.2542 และ พ.ศ.2547 โดยมีตัวแปรหลัก ได้แก่ คุณสมบัติความเป็นกรดและเป็นด่างของน้ำ (pH) ก๊าซออกซิเจนที่ละลายในน้ำ(DO) ความต้องการออกซิเจนโดยจุลินทรีย์เพื่อย่อยสลายอินทรีย์ภายใต้สภาวะที่มีอากาศ(BOD) และปริมาณสารแขวนลอยในน้ำ(SS) โดยมีจุดตรวจวัดคุณภาพน้ำในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บริเวณสะพานประตูน้ำ พบว่า น้ำในคลองแสนแสบจัดเป็นแหล่งน้ำประเภทที่ 4 เป็นแหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทิ้งจากกิจกรรมบางประเภทและสามารถเป็นประโยชน์เพื่ออุปโภคและบริโภคโดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคและผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพเป็นพิเศษ และการอุตสาหกรรม โดยค่า pH มีค่าอยู่ในระดับ 7 ซึ่งถือว่าค่าเป็นกลาง ส่วนค่า DO ไม่เกิน 2 mg/l ส่วนค่า BOD มีค่าเกิน 4 mg/l และ ค่า SS มีค่าเกิน 10 mg/l (ดูตารางที่ 4.36) แสดงให้เห็นว่า น้ำในคลองแสนแสบบริเวณพื้นที่ศึกษามีคุณภาพน้ำไม่ดี ไม่เหมาะที่จะนำมาใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภค หากจะใช้น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคโดยต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคและผ่านกระบวนการปรับปรุงคุณภาพเป็นพิเศษ เช่น การใส่สารเคมี เป็นต้น

ตารางที่ 4.36 แสดงการตรวจวัดคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ ปีพ.ศ.2538 2542 และ 2547

สถานที่เก็บน้ำ	pH			DO (mg/l)			BOD (mg/l)			SS (mg/l)		
	2538	2542	2547	2538	2542	2547	2538	2542	2547	2538	2542	2547
ถนนอโศกดินแดง	7.08	7.19	7.06	0	0.8	1.8	27	10	11.3	20	58	79.8
ปตร.แสนแสบ(ถ.เพชรบุรี)	7.19	7.19	7.10	1.2	1	1.2	21	8	11.3	71	61	59.7
ซอยเทพลีลา	7.09	7.17	7.14	1.4	1.3	0.5	21	14	20.2	69	72	57.3
สะพานบางกะปิ	7.1	7.3	7.15	0.4	1.3	1.4	16	8	12.8	33	38	36.6
วัดบำเพ็ญเหนือ	7.16	7.27	7.03	2	2.7	2.0	16	7	9.6	42	51	32.3
มีนบุรี	7.43	7.36	7.09	1.6	4.3	3.5	17	7	6.9	44	44	31.1
ปตร.แสนแสบ (กรมชลประทาน)	7.19	7.22	7.20	1.2	5	4.7	21	10	11.7	71	28	30.5
สะพานประตูน้ำเวสต์เทรคฯ	7.21	7.24	7.03	0.7	0.9	0.6	9	10	19.3	65	70	80.2
มาตรฐาน	7	7	7	>2	>2	>2	<4	<4	<4	10	10	10

ที่มา: สำนักการจราจรและขนส่ง กทม.

หมายเหตุ pH : คุณสมบัติความเป็นกรดและเป็นด่างของน้ำ

DO : ก๊าซออกซิเจนที่ละลายในน้ำ

BOD : ความต้องการออกซิเจนโดยจุลินทรีย์เพื่อย่อยสลายอินทรีย์ภายใต้สภาวะที่มีอากาศ

SS : ปริมาณสารแขวนลอยในน้ำ

4.5 สรุปภาพรวมของพื้นที่ศึกษา

ปัจจุบันพื้นที่ย่านประตูน้ำได้กลายเป็นแหล่งศูนย์กลางการค้า การบริการ และจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญระหว่างพื้นที่เมืองชั้นในกับพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จากการที่พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่โล่งว่างได้ถูกถนนสายประธานตัดผ่านจนมีราคาสูงขึ้น และได้มีการเปลี่ยนแปลงกลายเป็นแหล่งงานและย่านการค้าที่มีทั้งภาคบริการและอุตสาหกรรมขนาดเล็กภายในพื้นที่ย่าน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนสูง เช่น บริเวณถนนราชปรารภ และถนนเพชรบุรี ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงมาเป็นรูปแบบอาคารสูงในด้านพักอาศัยและพาณิชยกรรม หรือสำนักงาน ส่วนพื้นที่บริเวณที่อยู่อาศัยดั้งเดิมจะมีความแออัดมากขึ้น หากมีการเปลี่ยนมือให้เช่าแล้วเจ้าของที่ดินย้ายออกไปอยู่ชานเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงที่เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงในลักษณะที่เข้มข้นขึ้น

สำหรับด้านความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ย่านประตูน้ำและพื้นที่ข้างเคียงนั้น สามารถกล่าวได้ว่า มีบทบาทเป็นย่านศูนย์กลางการค้าและศูนย์กลางคมนาคมของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถติดต่อกับย่านการค้าใจกลางเมืองที่ใกล้เคียง เช่น บริเวณย่านปทุมวัน บริเวณย่านการค้าราชประสงค์ เป็นต้น ดังนั้นพื้นที่ศึกษาจึงเป็นแหล่งงานของแรงงานในเขตอื่นๆ นอกจากนี้พื้นที่ย่านประตูน้ำยังมีบทบาทเป็นชุมทางการคมนาคมที่มีโครงข่ายการคมนาคมเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตต่างๆ ทั้งการคมนาคมทางบกและการคมนาคมทางน้ำ อันเป็นเส้นทางสัญจรของผู้คน แรงงาน และสินค้าประเภทต่างๆ เช่น สินค้าทางการเกษตร เป็นต้น เพื่อกระจายสิ่งเหล่านี้ไปยังแหล่งงานศูนย์กลางพาณิชยกรรมและตลาดที่อยู่ในเขตต่างๆ รวมทั้งกระจายลงสู่เขตเมืองชั้นในด้วย

องค์ประกอบสำคัญของพื้นที่ย่านประตูในปัจจุบันทางด้านกายภาพ คือ เป็นพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีถนนที่เชื่อมกับฝั่งพระนครหรือฝั่งตะวันออกหลายเส้นทาง มีถนนสายหลักที่สำคัญได้แก่ ถนนราชปรารภจากย่านประตูน้ำไปยังด้านทิศเหนือบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ อีกทั้งเชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรีและถนนราชดำริ ไปยังพื้นที่ย่านการค้าราชประสงค์ ทำให้ย่านการค้าทั้งให้เป็นหนึ่งเดียว และถนนเพชรบุรีที่จะเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองชั้นในและพื้นที่ฝั่งตะวันออก อีกทั้งยังมีเส้นทางเชื่อมไปยังพื้นที่อื่นๆ รวมทั้งยังมีทางรถไฟสายตะวันออกเชื่อมกับพื้นที่ฝั่งตะวันออก คือ จังหวัดฉะเชิงเทรา และในอนาคตจะมีการจัดตั้งศูนย์กลางด้านการคมนาคมและขนส่งในพื้นที่เพื่อเพิ่มขีดความสามารถและขยายเส้นทางขนส่งและเชื่อมต่อลงไปสู่ด้านตะวันออก

อาจกล่าวได้ว่า ความสำคัญทางกายภาพของพื้นที่ศึกษานั้น มีภูมิหลังทางประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานและประวัติของชาติที่สำคัญยิ่งแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นพื้นที่ศึกษาจึงเป็นย่านการค้าใจกลางเมืองและที่อยู่อาศัยรองรับการอยู่อาศัยทั้งผู้คนที่มิถิ่นฐานดั้งเดิม และแรงงานที่อพยพเข้ามาทำงานในเมือง การพัฒนาอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของประชากร และโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่จะมีการสร้างขึ้นใหม่เพิ่มเติมจากนโยบายจากส่วนกลาง มีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงขึ้น เช่น บริเวณถนนราชปรารภ บริเวณนิคมมักกะสัน มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ว่างที่เคยเป็นพื้นที่ของการทางรถไฟ เป็นรูปแบบอาคารเพื่อพาณิชยกรรม และพื้นที่เพื่อนันทนาการของเมืองส่งผลให้พื้นที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจนถึงจุดอิ่มตัวในพื้นที่ศึกษา ดังนั้นการวางแผนเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ของเขตในอนาคตจึงมีความจำเป็น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาด้านผังเมืองจึงควรมีการศึกษาถึงศักยภาพ ปัญหา และแนวโน้มของย่านการค้าประตูน้ำ เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสมกับความเป็นย่านการค้าในอนาคต ที่จะนำเสนอในบทที่ 5 ต่อไป