

บทที่ ๑
สภาพทั่วไปของโครงการ



สภาพกรุงเทพมหานคร

๑. สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

๑.๑ ประชากรและการตั้งถิ่นฐาน พ.ศ. ๒๔๔๓ ชุมชนกรุงเทพมหานครมีประชากรอยู่ประมาณ ๐.๖ ล้านคนรวมตัวกันอยู่บริเวณฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองสามสายได้แก่ คลองหลอด คลองโอ่งอ่าง และคลองผดุงกรุงเกษม อันเป็นบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในในปัจจุบัน หรือเรียกว่า "เกาะรัตนโกสินทร์"

กรุงเทพมหานครได้เจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จนกระทั่งในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ประชากรในเขตเทศบาลกรุงเทพได้ขยายตัวถึง ๔.๕ ล้านคนในเนื้อที่ทั้งสิ้น ๑,๕๖๘ ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรกรุงเทพฯ ๒๕๐๐ คนต่อตารางกิโลเมตรและอยู่หนาแน่นที่สุดในเขตรอบเมืองหลวงได้แก่ เขตป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ดุสิต ปทุมวัน พญาไท บางรัก พระนคร ธนบุรี และคลองสาน ซึ่งมีประชากรมากกว่า ๒๐,๐๐๐ คนต่อตารางกิโลเมตรและบริเวณนี้มีอัตราการเพิ่มของประชากรสูงสุดเพียง ๗.๕% ต่อปี ในขณะที่รอบนอกเมืองมีอัตราการเพิ่ม ๕.๘% ต่อปี ประการสำคัญที่ทำให้กรุงเทพฯ กลายเป็นชุมชนที่ใหญ่ที่สุดก็เพราะว่า กรุงเทพฯ เป็นเมืองหลวงเป็นศูนย์กลางการศึกษาและวัฒนธรรม การที่ไม่มีแผนรองรับการเจริญเติบโตนี้ จึงทำให้เกิดปัญหาอย่างมากในการใช้ที่ดินและปัญหาการจราจร การเจริญเติบโตจะขยายไปตามแนวถนนที่ตัดขึ้น ทำให้ที่ดินบริเวณที่มีได้มีถนนตัดผ่านกลายเป็นที่ดินด้อยคุณภาพ

๑.๒ รายได้และรายจ่ายของประชากร ทั้งกรุงเทพฯ มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ย ๓,๔๕๒ บาท/เดือน เฉพาะในบริเวณกลางเมืองจะมีรายได้ครอบครัวเฉลี่ย ๓,๘๖๖ บาท/เดือน^๑ จำนวนนี้ใช้จ่ายเป็นค่าอาหารไป ๔๐.๗% ที่อยู่อาศัย ๒๓.๗% ค่ายานพาหนะและการติดต่อกับ ๑๐.๕%

๑. การสำรวจสัมโนประชากรเพื่อการเลือกตั้ง กทม. กระทรวงมหาดไทย (เอกสารโรเนียว ๒๕๑๔)

๒. สภาพทางกายภาพ

๒.๑ การใช้ที่ดิน เป็นการใช้แบบรวม (MIX USED) ทำให้การขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบ อาคารไม่มีการควบคุมทางด้านมาตรฐานของการใช้สอยและความงามทำให้ทัศนียภาพของเมืองโดยทั่วไปไม่เป็นระเบียบ

สัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีดังนี้^๒

ย่านพาณิชยกรรม	๒๔%
ย่านพักอาศัย	๓๑%
ย่านอุตสาหกรรม	๘%
ถนน	๒๔%
บริเวณเปิดโล่ง	๘%
การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	๓%

จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินดังกล่าวทำให้มีบริเวณเปิดโล่งน้อยมากและในบริเวณเปิดโล่งดังกล่าวได้รับการพัฒนาเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนเพียงไม่กี่ส่วน ส่วนใหญ่เป็นที่โล่งที่ไม่ได้พัฒนา

๒.๒ ระบบการขนส่ง กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางขนส่งทุกประเภทของประเทศ แต่ในกรุงเทพฯเองใช้ระบบถนนเป็นเส้นทางขนส่งที่สำคัญ และเนื่องจากระบบการขนส่งมวลชนยังพัฒนาไม่ดีพอ จึงมีการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลกันมาก และก่อให้เกิดการจราจรติดขัดสูง ซึ่งก็เป็นผลจากการขาดการวางผังเมืองในส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้ที่สับสนก็ทำให้เกิดการเดินทางมาก

๒.๓ ความงามทางกายภาพของเมือง ความหนาแน่นอย่างขาดระเบียบของเมือง เป็นลักษณะของกรุงเทพฯ แต่บางบริเวณเช่น วัด และสถานที่ราชการที่มีเนื้อที่เปิดโล่งบ้าง เป็นบริเวณที่ควรแก่การอนุรักษ์ ซึ่งสถานที่เหล่านี้มักจะถูกบดบังด้วยอาคารพาณิชย์ หรืออาคารสูง ๆ อย่างไม่เห็นคุณค่าเป็นส่วนใหญ่

๓. สภาพทางประวัติศาสตร์และปัจจุบันของโครงการ

บริเวณพื้นที่โครงการ เป็นที่ดินที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ซึ่งได้มีการพัฒนาปรับปรุงมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ ๔ ดังข้อความจากการประชุมพงศาวดารภาคที่ ๒๕ เรื่องสถานที่และวัตถุที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ ๔ กล่าวว่า

"เดิมมีที่นาอยู่ในทุ่งบางกะปิริมคลองแสนแสบแห่งหนึ่ง (เห็นจะจับไว้แต่เมื่อขุดคลองไปบางขนาดในรัชกาลที่ ๓) โปรดให้สร้างสระบัวที่เสด็จประพาสแห่งหนึ่งเหมือนที่มีเมื่อครั้งกรุงเก่า ขุดสระใหญ่สองสระติดต่อกัน สระในอยู่ข้างเหนือเป็นที่เสด็จประพาส สระนอกอยู่ข้างใต้เป็นที่มาขงไปเล่นเรือ ดินที่ขุดขึ้นจากสระทั้งทำเป็นเกาะน้อยใหญ่หลายเกาะ ที่ฝั่งก็ถมที่ทำเป็นสวนแล้วขุดคลองไชน้ำจากคลองแสนแสบ ตั้งแต่บริเวณพลับพลาที่เสด็จประทับมีพระที่นั่ง ๒ ชั้น ที่ประทับแรมอยู่ริมสระ และมีพลับพลาที่เสด็จออกและโรงละคร เรือนข้างในครบทุกอย่าง พระราชทานให้เรียกที่สระบัวซึ่งทรงสร้างใหม่รวมกันทั้งตำบลว่า "ปทุมวัน" และโปรดให้สร้างพระอาราม ๑ พระราชทานนามว่า "ปทุมวันาราม" "ครั้งแรกเสด็จไปประทับแรมที่ปทุมวันเมื่อเดือน ๗ แรม ๔ค่ำ ปีมะเส็ง พ.ศ.๒๔๐๐ เมื่อรัชกาลที่ ๔ สระปทุมวันยังเป็นที่ราษฎรไปเล่นแข่งเรือกันในฤดูน้ำ เดือน ๑๑ เดือน ๑๒ ทุกปี" แต่นานมาสระดินเสียหมด จึงพระราชทานให้เป็นโรงทหารหน้า ครึ่งทหารย้ายไปอยู่ที่อื่นแล้วจึงใช้เป็นที่มีการสมาคมพิเศษ เช่น แสดงกลกิรรมเป็นต้นมาเนื่อง ๆ

ต่อมาภายหลังที่ดินดังกล่าว เป็นกรรมสิทธิ์ของกรมหลวงเพชรบุรีธนีธราชย์ เป็นที่ประทับตลอดมาจนถึงหม่อมเจ้าบุญจิราธร พระธิดา ซึ่งได้ทำนุบำรุงมรดกถวายให้อยู่ในความดูแลของพระเจ้าอยู่หัว โดยพระคลังข้างที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ พระเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าให้ประชาชนเช่าที่ปลูกสร้างอาคารพักอาศัย ในการนี้พระคลังข้างที่ได้จัดสรรที่ดินให้ประชาชนเช่าคนละ ๒๐-๓๐ ตารางวา โดยมีสัญญาเช่า ๒๐ ปี อัตราค่าเช่าตารางวาละ ๓๐-๕๐ สตางค์ ซึ่งในปัจจุบันได้หมดสัญญาเช่าแล้ว

ในปี พ.ศ. ๒๕๐๐ รัฐบาลสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้มีการปรับปรุงบ้านเมืองครั้งใหญ่ และมีคำสั่งให้จัดพื้นที่บริเวณวังเพชรบุรีส่วนที่ติดถนนราชดำริเป็นศูนย์การค้า (นับเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในประเทศไทย) ซึ่งเดิมเป็นบริเวณที่ประชาชนนำสินค้า เช่น นก, โอง, เชียง ฯลฯ มาวางขายอย่างไม่เป็นระเบียบ โดยเทศบาลเป็นผู้เช่าที่จากพระคลังข้างที่แล้วให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการลงทุนก่อสร้างโดยมีสัญญาเช่า ๑๕ ปี

หลังจากที่หมดสัญญาเช่าแล้วพระคลังข้างที่ที่มีความคิดที่จะดำเนินการเพื่อหาผลประโยชน์ ในที่ดินแปลงนี้ แต่พระคลังข้างที่ไม่มีเงินทุนมาดำเนินการ จึงต้องให้เอกชนมาเป็นผู้ดำเนินการ ได้มีบริษัทเอกชนหลายแห่งเสนอโครงการปรับปรุงที่ดินบริเวณนี้ ในที่สุดบริษัท HOLIDAY INN ได้เป็นผู้ดำเนินโครงการ ซึ่งประกอบด้วยแฟลตที่พักอาศัยและโรงแรม โดยต้องดำเนินงานภายในระยะเวลา ๕ ปี หลังจากการตกลงทำสัญญา งบประมาณการลงทุน ๕๐๐ ล้านบาท ทั้งนี้ผู้ดำเนินงานต้องจัดการเคลื่อนย้ายผู้ที่เช่าปลูกอาคารพักอาศัยเดิมออกไปเอง แต่ผู้ดำเนินงานไม่สามารถเคลื่อนย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมออกไปได้ นอกจากนี้ยังมีการแบ่งอาคารพักอาศัยให้ผู้อื่นเช่า รวมทั้งมีผู้บุกรุกเข้ามาปลูกอาคารพักอาศัยกันอย่างหนาแน่นโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ด้านริมคลองแสนแสบ เกิดเป็นสลัมขึ้นทำให้บริษัท HOLIDAY INN ไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามกำหนดเวลาในสัญญาและเป็นคดีฟ้องร้องกับพระคลังข้างที่จนถึงปัจจุบันคดีก็ยังไม่สิ้นสุด

ต่อมาได้เกิดเพลิงไหม้บริเวณสลัมแห่งนี้ ผู้ประสพอัคคีภัยได้ร้องเรียนว่าเป็นการวางเพลิงเพื่อไล่ที่ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงทราบและโปรดให้พระคลังข้างที่สำรวจจำนวนผู้เดือดร้อนปรากฏว่ามีผู้ร้องเรียนกว่า ๑๐๐ ครอบครัว (รวมทั้งผู้เช่าด้วย) จึงโปรดให้สร้างแฟลตขึ้น ๓ หลัง จำนวน ๑๕๔ หน่วย สำหรับผู้เดือดร้อนดังกล่าว โดยใช้เงินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และให้พระคลังข้างที่ชดใช้ให้ภายหลังเนื่องจากพระคลังข้างที่ไม่มีเงินทุนเพียงพอ

ในปัจจุบันส่วนที่เป็นตึกยังมีบริวารเก่าของหม่อมเจ้าบุญจิราธรราชัยอยู่ ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าก็ให้ผู้เช่ามาต่อสัญญากับพระคลังข้างที่ ส่วนที่เป็นอาคารกรมตำรวจและชลประทานก็ให้เช่าอยู่ต่อไป ส่วนที่เป็นสลัมก็มีได้เก็บค่าเช่า และมีการต่อเติมอาคารพักอาศัยอยู่ตลอดเวลา รวมทั้งมีการต่อน้ำประปา, ไฟฟ้า จากแฟลตมายังอาคารพักอาศัยดังกล่าว มีสภาพเป็นสลัมหนาแน่นย่านใจกลางเมือง ส่วนที่เป็นสระน้ำและเกาะถูกปล่อยทิ้งมีต้นไม้ขึ้นปกคลุมไปทั่ว



- ที่ตั้งโครงการ
- ถนนสายหลัก
- - - - - ทางด่วนพิเศษ
- จุดขึ้นลงทางด่วน
- บนถนนเพลินจิต

แผนผังที่ ๑

สภาพแวดล้อมกายภาพ

ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการนี้ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกราชประสงค์ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ตรงบริเวณ
จุดตัดด้านตะวันตกเฉียงเหนือ ของถนนสายสำคัญ ๒ สาย คือ ถนนพระราม ๑ กับถนนราชดำริ
(ดูแผนผังที่ ๑ หน้า ๔)














ขนาดพื้นที่โครงการ

ขนาดพื้นที่ของโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๑๗ ไร่ มีอาณาบริเวณรอบเขตจรดพื้นที่ข้างเคียง
ดังนี้

- | | |
|-------------|--|
| ทิศเหนือ | เป็นพื้นที่เลียบบคลองแสนแสบ ยาวต่อเนื่องจากสะพานประตูน้ำจรวดคลอง
อรชร มีความยาวประมาณ ๔๕๐ เมตร |
| ทิศใต้ | เป็นพื้นที่เลียบบถนนพระรามที่ ๑ จากมุมถนนสี่แยกราชประสงค์จรด
วัดสระปทุม ความยาวในช่วงนี้ประมาณ ๒๕๐ เมตร และเปลี่ยนแนวเขต
เลียบบตามแนวรั้วของวัดขึ้นไปด้านเหนือยาวประมาณ ๑๕๐ เมตร จึงเปลี่ยน
แนวเขตขนานกับทิศใต้อีกครั้งหนึ่ง ความยาวประมาณ ๑๕๐ เมตร |
| ทิศตะวันออก | เป็นพื้นที่เลียบบตามแนวถนน ราชดำริ จากมุมถนนสี่แยกราชประสงค์
จรดคลองแสนแสบ มีความยาวทั้งสิ้นประมาณ ๕๐๐ เมตร |
| ทิศตะวันตก | มีแนวเขตเปลี่ยนแปลง ๓ ระยะด้วยกัน คือ ตอนเหนือเลียบบติดคลองอรชร
มีความยาวประมาณ ๑๐๐ เมตร ตอนกลางเลื่อนลงมาทางใต้เลียบบติดกับ
แนวรั้ววัดสระปทุม ซึ่งเป็นกฎิพระ ความยาวในช่วงนี้ประมาณ ๒๕๐ เมตร
แล้วเลียบบขนานกับแนวถนนพระรามที่ ๑ สุดมุมรั้ววัดสระปทุม มีความยาว
ประมาณ ๑๕๐ เมตร และจากจุดนี้เลียบบกำแพงวัดลงไปทางใต้มีความยาว
ประมาณ ๑๕๐ เมตร |



การใช้ที่ดินในบริเวณโครงการ

- | | | | |
|---|-----------------------|---|--|
|  | ที่ตั้งโครงการ |  | โรงเรียน |
|  | แฟลต |  | โรงเรียนอนุบาล |
|  | ที่พักอาศัย (สลัม) |  | โรงเรียนประถม |
|  | สถานที่ราชการ |  | วิทยาลัยการช่างอินทราชัย |
|  | อาคารประชานกรมตำรวจ |  | น้ำ |
|  | อาคารชลประทานประตูน้ำ |  | ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์มีต้นไม้หนาที่บ |
|  | อาคารพาณิชย์กรม | | |

๕. พื้นที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ ขนาดพื้นที่ประมาณ ๗.๒ ไร่หรือร้อยละ ๖.๑
๖. พื้นที่เป็นน้ำ ขนาดพื้นที่ประมาณ ๒๔.๔ ไร่หรือร้อยละ ๒๔.๒
คิดรวมพื้นที่ทั้งโครงการมีขนาดประมาณ ๑๑๗.๐ ไร่ ๑๐๐%

จะเห็นว่าในบริเวณพื้นที่โครงการนี้ มีพื้นที่ที่สามารถทำประโยชน์ได้ทันทีโดยไม่ต้องไถ่หรือมีค่าการลงทุนในการปรับปรุงสภาพไม่สูงนัก คือบริเวณพื้นที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ ซึ่งมีสภาพเป็นดินไม้ขนาดใหญ่ ประมาณขนาดพื้นที่ได้ ๗.๒ ไร่หรือร้อยละ ๖.๑ ของพื้นที่โครงการ และพื้นที่บางส่วนที่เป็นน้ำ ถ้าจะทำการปรับปรุง จะใช้งบประมาณสูงกว่ากรณีแรก แต่ถ้าทำการปรับปรุงให้ใช้ประโยชน์ได้ จะทำให้มีพื้นที่พัฒนาได้ในขั้นต้นเพิ่มขึ้นอีกประมาณ ๒๔.๔ ไร่หรือร้อยละ ๒๔.๒ ของพื้นที่โครงการ รวมเป็นที่ที่สามารถพัฒนาได้ในขั้นต้นประมาณ ๓๖.๖ ไร่หรือร้อยละ ๓๑.๓ ของพื้นที่โครงการ

สำหรับพื้นที่ที่จำเป็นต้องคงสภาพเดิมไว้หรือปรับปรุงได้บ้าง เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมที่สอดคล้องกับโครงการที่จะพัฒนาขึ้นใหม่ ได้แก่ แพลต จำนวน ๓ หลัง อาคารชลประทานประตูน้ำ วิทยาลัยการช่างอินทราชัย รวมพื้นที่ประมาณ ๔.๔ ไร่หรือร้อยละ ๔.๒๕ ของพื้นที่โครงการ ส่วนพื้นที่อาคารพาณิชย์จำเป็นต้องรอให้หมดสัญญาเช่าอีก ๘ ปีข้างหน้า มีพื้นที่ประมาณ ๑๔.๐ ไร่หรือร้อยละ ๑๖.๓ ของพื้นที่โครงการ รวมทั้งพื้นที่บางบริเวณที่จำเป็นต้องรอกการเจรจาเพื่อขอสิทธิการใช้ที่ดินคืน ได้แก่ บริเวณบ้านพักอาศัยที่เป็นสลัมและกรมตำรวจ รวมพื้นที่ประมาณ ๔๔.๕ ไร่ หรือประมาณร้อยละ ๔๒.๓ ของพื้นที่โครงการ

ระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบันในพื้นที่โครงการมีอาคารและสิ่งก่อสร้างอยู่เกือบเต็มพื้นที่ คือประมาณ ๔๐.๔ ไร่หรือประมาณร้อยละ ๖๔.๗ ของพื้นที่โครงการ และมีสาธารณูปโภคประเภทต่าง ๆ วางครอบคลุมทั้งบนดินและใต้ดินกระจุกกระจายทั่วไปอย่างไม่เป็นระเบียบ สภาพโดยทั่วไปของสาธารณูปโภคประเภทต่าง ๆ ในปัจจุบันมีดังนี้

๑. ถนนและทางเท้า ปัจจุบันถนนเชื่อมระหว่าง ถนนพระรามที่ ๑ กับ ถนนราชดำริ ผ่านพื้นที่โครงการ มีขนาดกว้างประมาณ ๔ เมตร หรือ ๓ ช่องทางวิ่ง แยกเป็นซอยเข้าออกทางถนนราชดำริ ๔ ซอย และเข้าออกทางถนนพระรามที่ ๑ จำนวน ๒ ซอย คือ ด้านข้างของกรมตำรวจ ทั้ง ๒ ด้าน พื้นที่ถนนทั้งหมดประมาณได้ ๑๐.๖ ไร่หรือร้อยละ ๙.๑ ของพื้นที่โครงการ จากการสำรวจ

*สำรวจโดยประมาณการนับ เฉลี่ยในเดือนกันยายน ๒๕๒๔ เวลาที่ใช้ในการสำรวจ ๗.๐๐-๑๔.๐๐

พบว่าปัจจุบันนี้จำนวนรถยนต์วิ่งเข้าออกจากซอยแยกถนนพระรามที่ ๑ บริเวณโกลีเสีแยกราชประสงค์ ประมาณ ๔,๕๐๐ คัน/วัน และตามซอยแยกทั้ง ๕ ซอยที่แยกจากถนนราชดำริประมาณ ๖,๔๕๐ คัน/วัน โดยมีจำนวนรถที่วิ่งเข้าออกมากที่สุดคือซอยแรกนับจากมุมสี่แยกราชประสงค์ ประมาณ ๔,๕๐๐ คัน/วัน

๒. ลักษณะของระบบระบายน้ำ แบ่งออกเป็น ๓ ลักษณะด้วยกันและแต่ละลักษณะมีการระบายน้ำดังนี้

๒.๑ พื้นที่ที่เป็นอาคารพาณิชย์ อาคารที่ทำการและแฟลต คิดเป็นจำนวนร้อยละ ๒๕.๓ ของพื้นที่โครงการ บริเวณดังกล่าวมีระบบระบายน้ำที่ประกอบด้วย Inlets, Manholes, Streets Guttersและท่อระบายน้ำ ซึ่งระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนราชดำริ และถนนพระรามที่ ๑ บางส่วนอาจจะระบายลงสู่คลองแสนแสบ

๒.๒ พื้นที่ที่เป็นที่พักอาศัยและสลัม คิดเป็นจำนวนร้อยละ ๓๗.๖ บริเวณดังกล่าวจะมีระบบที่ไม่สมบูรณ์ บางส่วนประกอบด้วยท่อขนาดเล็ก วางระบายน้ำ แต่ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นร่องน้ำ (ร่องดิน) หรือแอ่งน้ำซึ่งขนาดเล็ก ๆ ซึ่งจะระบายลงสู่ สระน้ำ ร่องน้ำ และคลองแสนแสบ

๒.๓ บริเวณที่เป็นสระและแอ่งน้ำ คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ ๒๕.๒ ของพื้นที่ทั้งโครงการ น้ำจากสระจะระบายลงสู่คลองแสนแสบโดยร่องน้ำขนาดเล็ก แต่จะระบายออกได้เป็นส่วนน้อย สภาพโดยทั่วไปจะมีน้ำซึ่งอยู่ตลอดเวลา

๓. ระบบประปา สภาพทั่วไปของระบบประปาในบริเวณพื้นที่โครงการในปัจจุบัน เป็นที่ให้บริการ(ท่อย่อย) ส่วนใหญ่วางกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบอยู่ไป ตามตำแหน่งของอาคารต่าง ๆ ฉะนั้นในการออกแบบเพื่อก่อสร้างระบบประปาใหม่ภายในของโครงการต้องคำนึงถึงการร้อยย้ายท่อเมนที่เดิม การสร้างเมนที่ชั่วคราวการบรรจบท่อจ่ายน้ำจากอาคารต่าง ๆ ที่ต้องรักษาไว้ขณะก่อสร้างอย่างละเอียดรอบคอบ

๔. ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยทั่วไประบบบำบัดน้ำเสียจะต้องคำนึงถึงวิธีบำบัดที่เหมาะสม เพื่อเป็นการยกระดับชุมชนให้ดีขึ้นและแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสาธารณสุขของส่วนรวม ปัจจุบันในพื้นที่โครงการไม่มีโรงบำบัดน้ำเสียรวม อาคารพาณิชย์ อาคารทางราชการ มีระบบบำบัดอิสระ

ส่วนชุมชนสลัมหนาแน่นยังมีระบบบำบัดที่ไม่ถูกวิธีสร้างปัญหาสภาพแวดล้อมที่ไม่ถูกสุขลักษณะโดยปล่อยน้ำเสียต่าง ๆ ลงแอ่งน้ำและระบายลงคลองแสนแสบเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดมลพิษในลำน้ำ ลำคลอง

๑. ประชากรและความหนาแน่น

จากการสำรวจประชากรในปี ๒๕๒๓ และจากการสำรวจของกรุงเทพมหานครได้เฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรเป็นสำคัญดังนี้

ความหนาแน่นลำดับที่ ๑ (๔๐,๐๐๐ - ๑๐๐,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตป้อมปราบ

ความหนาแน่นลำดับที่ ๒ (๔๐,๐๐๐ - ๔๔,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตดุสิต
สัมพันธวงศ์

ความหนาแน่นลำดับที่ ๓ (๓๐,๐๐๐ - ๓๔,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตธนบุรี

ความหนาแน่นลำดับที่ ๔ (๒๑,๐๐๐ - ๒๔,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตปทุมวัน
ห้วยขวาง บางรัก คลองสาน พระนคร

ความหนาแน่นลำดับที่ ๕ (๑๐,๐๐๐ - ๑๗,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตบางกอกน้อย
ยานนาวา พญาไท

ความหนาแน่นลำดับที่ ๖ (๑๐,๐๐๐ - ๔,๐๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตบางเขน
บางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ บางขุนเทียน ราษฎร์บูรณะ

ความหนาแน่นลำดับที่ ๗ (๒๐๐ - ๔๐๐ คน/กม.^๒) ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง
หนองจอก คลิ่งชัน หนองแขม

ความหนาแน่นเฉลี่ยของกรุงเทพฯ ในปี ๒๕๒๓ ประมาณ ๓,๓๐๗ คน/กม.^๒ พื้นที่โครงการอยู่ในเขตปทุมวัน ซึ่งมีพื้นที่ ๔,๓๖๔ กม.^๒ มีความหนาแน่นเฉลี่ย ๒๔,๑๔๗.๑ คน/กม.^๒ จัดเป็นเขตที่มีความหนาแน่นในอันดับที่ ๔ ในเขตปกครองทั้งหมดของกรุงเทพฯ

ในด้านประชากร เขตที่มีประชากรมากที่สุดในปี ๒๕๒๓ เรียงตามลำดับดังนี้

เขตปกครอง	จำนวนประชากร	พื้นที่เขต (กม. ^๒)
๑. พระโขนง	๕๒๓,๘๓๑	๑๔๓.๕
๒. พญาไท	๕๑๔,๘๖๔	๓๐.๖
๓. ดุสิต	๔๗๔,๖๕๔	๑๑.๘

เขตปกครอง	จำนวนประชากร	พื้นที่เขต(กม. ^๒)
๔. บางเขน	๓๘๘,๓๓๓	๑๖๙.๓๑
๕. บางกอกน้อย	๓๘๒,๖๒๑	๒๓.๐
๖. ยานนาวา	๓๘๐,๔๑๖	๓๖.๙
๗. ธนบุรี	๒๖๒,๐๙๗	๘.๖
๘. บางกะปิ	๒๕๕,๕๕๕	๑๕๘.๗
๙. ปทุมวัน	๒๓๕,๖๔๗	๘.๓
๑๐. บางขุนเทียน	๒๐๔,๕๓๔	๑๘๑.๑
๑๑. หัวขวาง	๒๐๑,๓๔๔	๙.๕
๑๒. สัมพันธวงศ์	๑๙๖,๕๕๐	๑.๕
๑๓. ป้อมปราบ	๑๙๐,๕๕๐	๒.๐
๑๔. ภาษีเจริญ	๑๘๓,๓๘๕	๕๓.๙
๑๕. คลองสาน	๑๕๐,๒๕๙	๖.๐
๑๖. บางรัก	๑๓๑,๕๕๒	๕.๕
๑๗. พระนคร	๑๒๓,๑๐๙	๕.๗
๑๘. ราชบุรีpurณะ	๑๑๓,๗๖๙	๔๒.๘
๑๙. บางกอกใหญ่	๑๐๑,๑๙๘	๖.๑
๒๐. คลิ่งชัน	๖๗,๗๔๖	๗๙.๖
๒๑. มีนบุรี	๕๕,๓๖๙	๑๗๕.๓
๒๒. หนองจอก	๕๑,๒๒๔	๒๓๖.๒
๒๓. ลาดกระบัง	๕๒,๕๖๗	๑๒๓.๘
๒๔. หนองแขม	๕๒,๓๖๘	๕๘.๒

เขตปทุมวันซึ่งเป็นเขตที่ตั้งโครงการมีประชากรในปี ๒๕๒๓ จำนวน ๒๓๕,๖๔๗ คน มีพื้นที่ ๘.๓ กม.^๒ เขตที่มีพื้นที่น้อยที่สุดได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ ๑.๕ กม.^๒ และเขตที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุด ได้แก่ เขตหนองจอก

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรใน ๓ เขตที่ใกล้เคียงกับพื้นที่โครงการ ซึ่งได้แก่เขตปทุมวัน บางรัก และพญาไท ปรากฏว่าการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรตั้งแต่ปี ๒๕๒๐ อยู่ในอัตราส่วนค่อนข้างดี เมื่อตรวจสอบดูการขออนุมัติปลูกสร้างอาคาร พบว่าในพื้นที่ใน ๓ เขตนี้มีการก่อสร้างอาคารมากรองจากเขตบางกะปิ ซึ่งเขตพื้นที่ชานเมือง ซึ่งสันนิษฐานได้ว่าที่อยู่อาศัยในเขตนี้ค่อนข้างคงตัวแต่เป็นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบธุรกิจการค้าและบริการ โดยไม่มีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งชี้ให้เห็นได้ว่าในเขตทั้ง ๓ นี้ มีการใช้สอยพื้นที่โน้มเอียงไปในทางพาณิชยกรรมมากขึ้นทุกที

จำนวนประชากร/คน

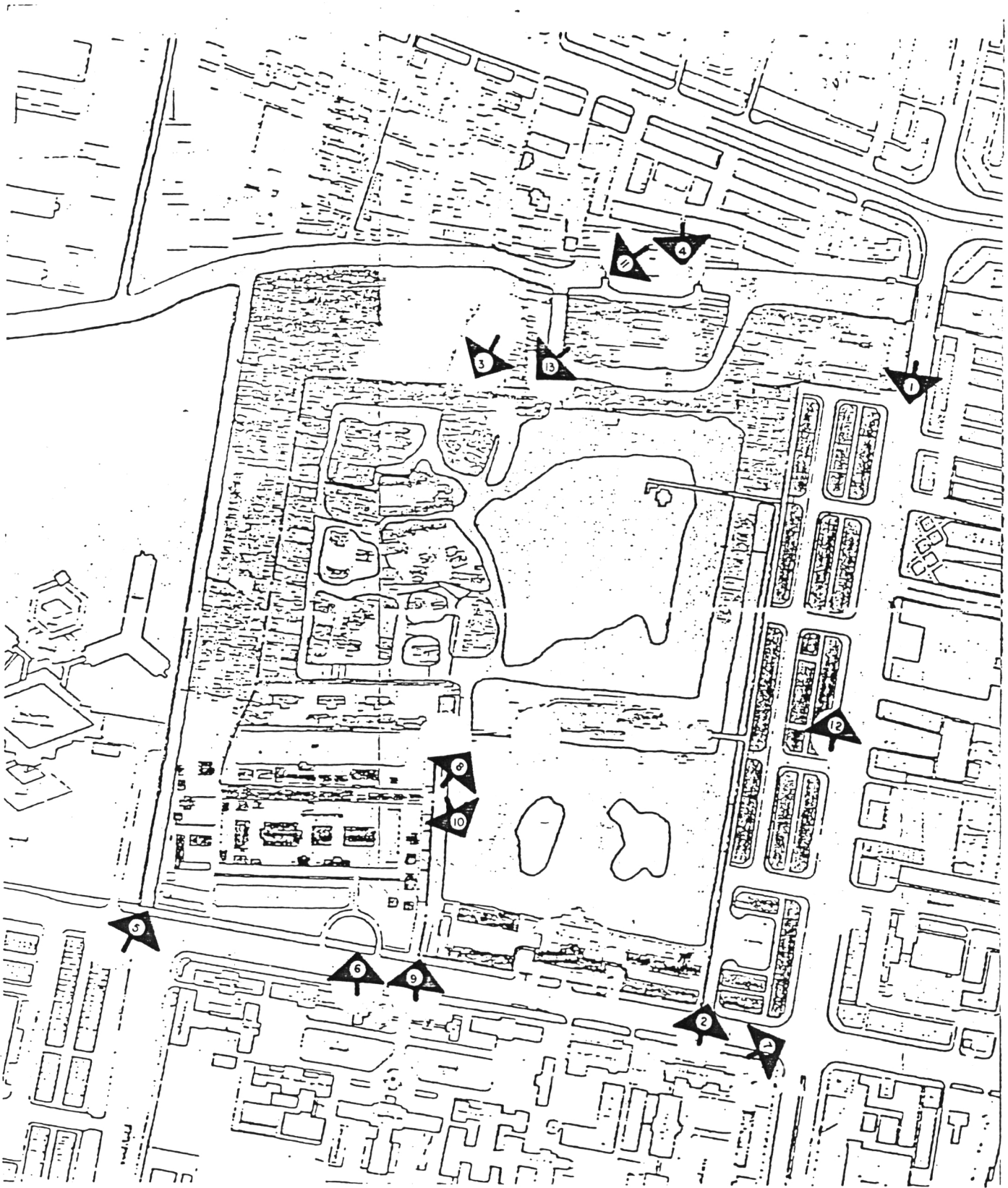
	พ.ศ. ๒๕๒๐	พ.ศ. ๒๕๒๑	พ.ศ. ๒๕๒๒	พ.ศ. ๒๕๒๓
เขตปทุมวัน	๒๓๒,๐๐๐	๒๓๔,๐๐๐	๒๓๒,๐๐๐	๒๓๕,๐๐๐
เขตพญาไท	๕๔๗,๐๐๐	๕๗๕,๐๐๐	๕๑๔,๐๐๐	๕๑๕,๐๐๐
เขตบางรัก	๑๑๗,๐๐๐	๑๑๒,๐๐๐	๑๒๖,๐๐๐	๑๓๑,๕๕๒

สำหรับเขตปทุมวัน จำนวนประชากรเฉลี่ยระหว่าง ๒๓๒,๐๐๐ - ๒๓๕,๐๐๐ คน ณ ที่ในระยะเวลา ๔ ปีที่แล้มาแล้ว หรือมีที่อยู่อาศัยประมาณ ๕๗,๐๐๐ หลังคาเรือนและอาคารที่ปลูกสร้างใหม่ในช่วง ๔ ปีนี้ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และการใช้สอยเพื่อพาณิชยกรรม การค้าและบริการต่าง ๆ จึงอาจพิจารณาได้ว่าในเขตทั้ง ๓ เขตติดต่อกันนี้ จะพัฒนาไปในทางการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมากกว่าที่อยู่อาศัยในอนาคต

๒. ระบบสาธารณูปโภค

เนื่องด้วยพื้นที่โครงการอยู่ในบริเวณส่วนในของเมือง โดยมีพื้นที่ที่มีกิจกรรมการค้า นานาชาติรอบด้าน ทำให้ระบบสาธารณูปโภคในบริเวณนี้อาทิ เช่น การคมนาคม ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท การระบายน้ำ ฯลฯ ค่อนข้างที่จะพร้อมสมบูรณ์ ซึ่งอาจพิจารณาตามลักษณะประเภทได้ดังนี้

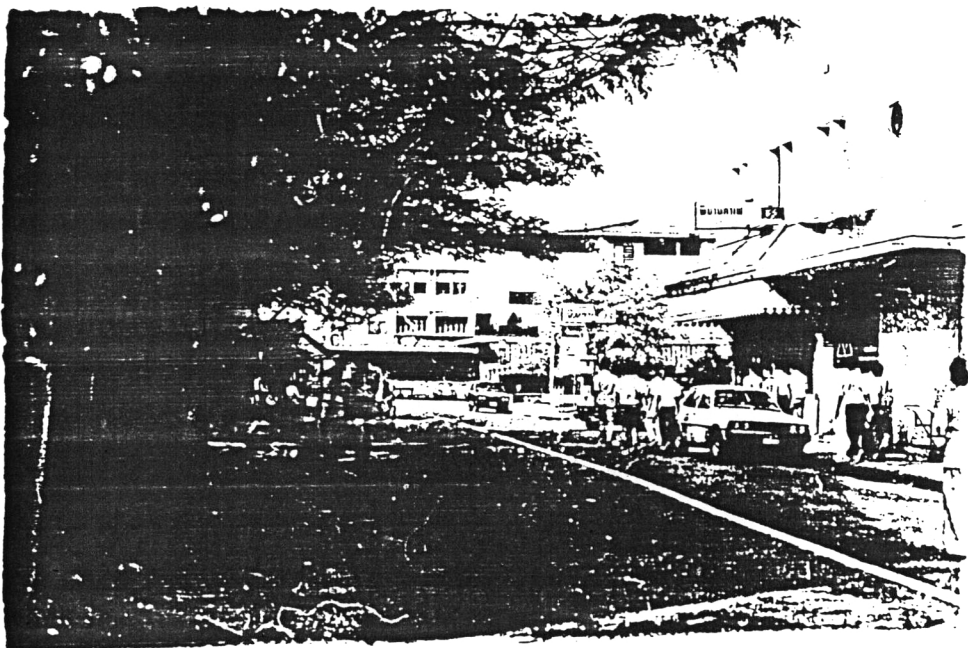
- ๒.๑ การคมนาคม มีถนนสายหลักใหญ่ ๒ สายคือ ถนนราชดำริ และ ถนนพระราม ๑ ผ่านหน้าพื้นที่ทั้ง ๒ ด้าน ด้านทิศเหนือติดคลองแสนแสบ ที่ยังมีการใช้เป็นเส้นทางเรือ สำหรับการขนส่งจากเขตชานเมืองตะวันออกเข้าสู่ที่ตั้งได้ จำนวนผู้สัญจรผ่านถนนทั้ง ๒ สายมีจำนวน ๕๐๕,๐๐๐ คน/วัน และ ๕๕๔,๐๐๐ คน/วัน จัดได้ว่าเป็นเส้นทางที่มีการใช้สัญจรมากที่สุดของกรุงเทพฯ



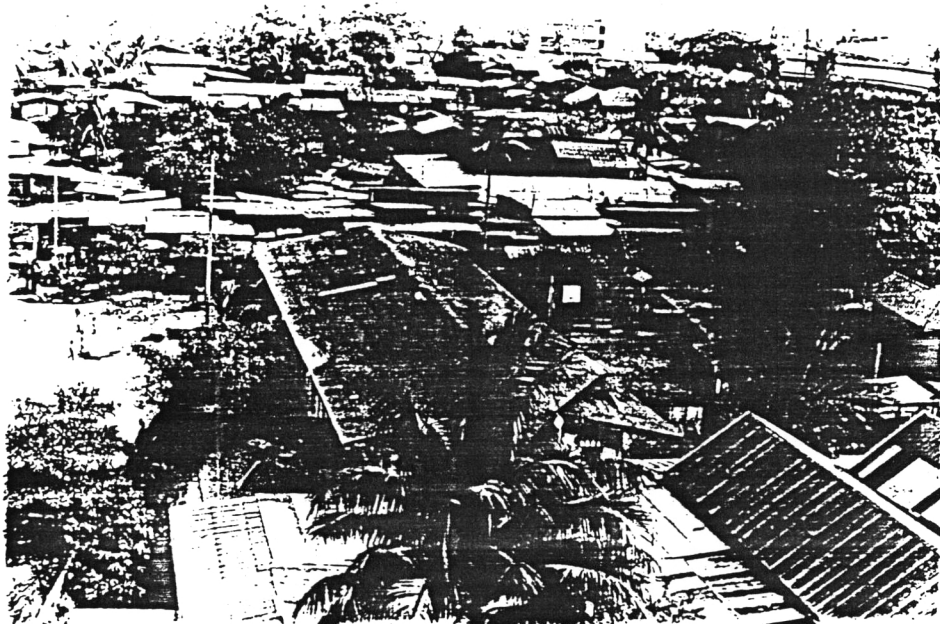
แผนผังที่ ๓ แสดงมุมมองของภาพถ่าย



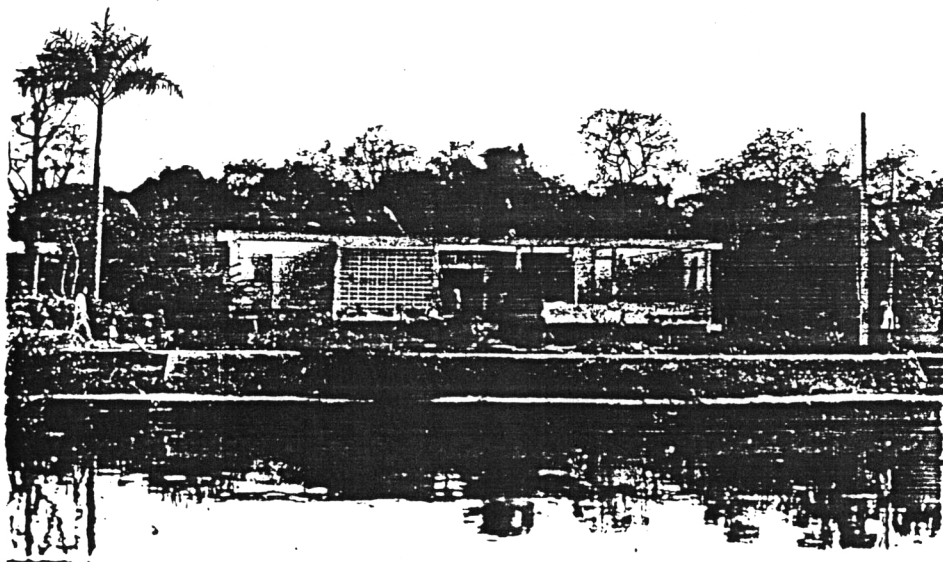
ภาพที่ 1 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 1 ในแผนที่คือ ถนนราชดำริ



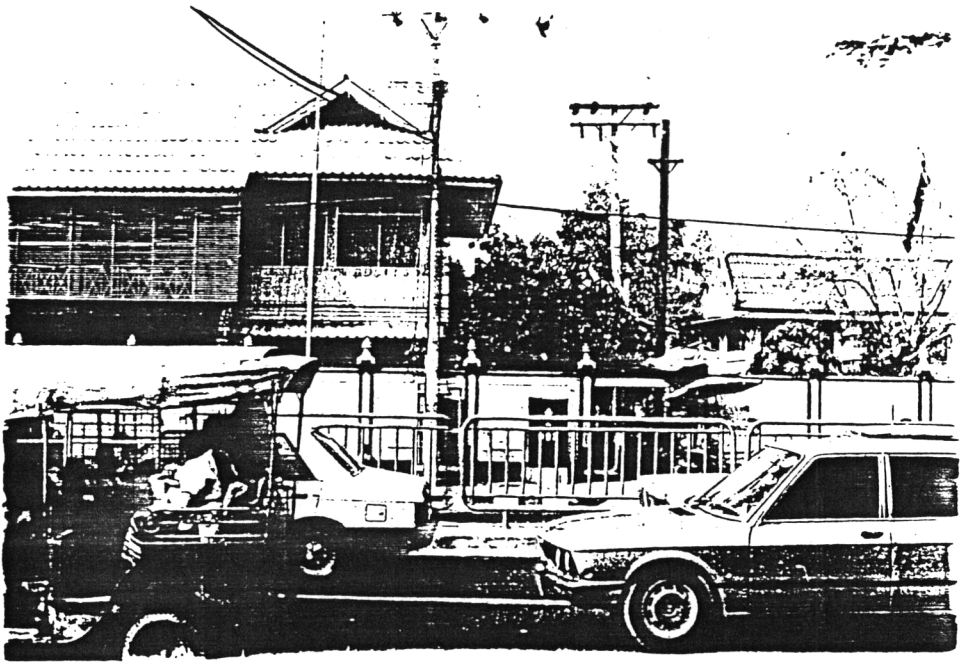
ภาพที่ 2 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 2 ในแผนที่คือ ถนนภายในบริเวณราชประสงค์



ภาพที่ 3 แสดงภาพด้วยจุดที่ 3 ในแผนที่คือ โรงเรียนประณีตในสวน



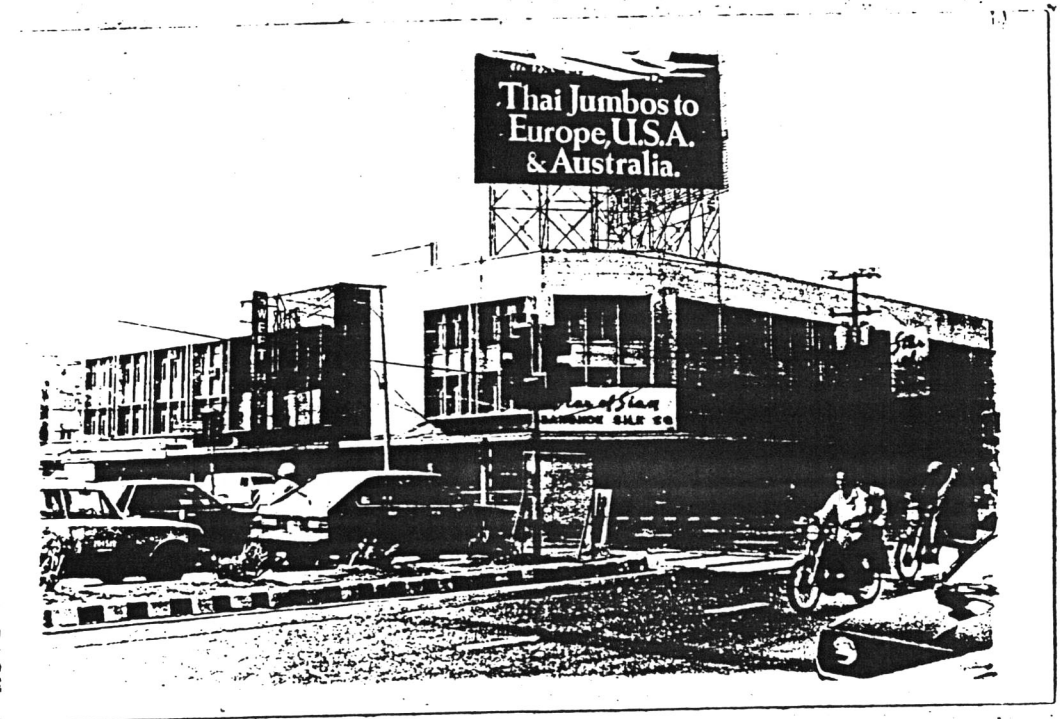
ภาพที่ 4 แสดงภาพด้วยจุดที่ 4 ในแผนที่คือ สำนักงานชลประทาน



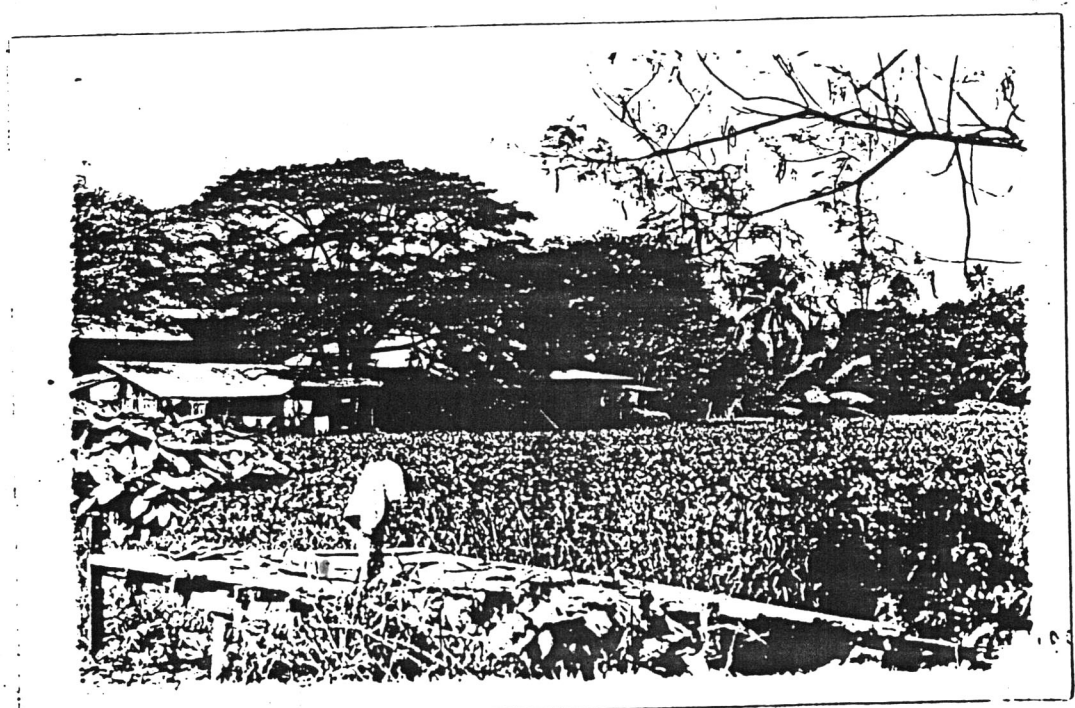
ภาพที่ 5 แสดงภาพด้วยรุทที่ 5 ในแผนที่คือ ทางเข้าน้ำที่โครงการ



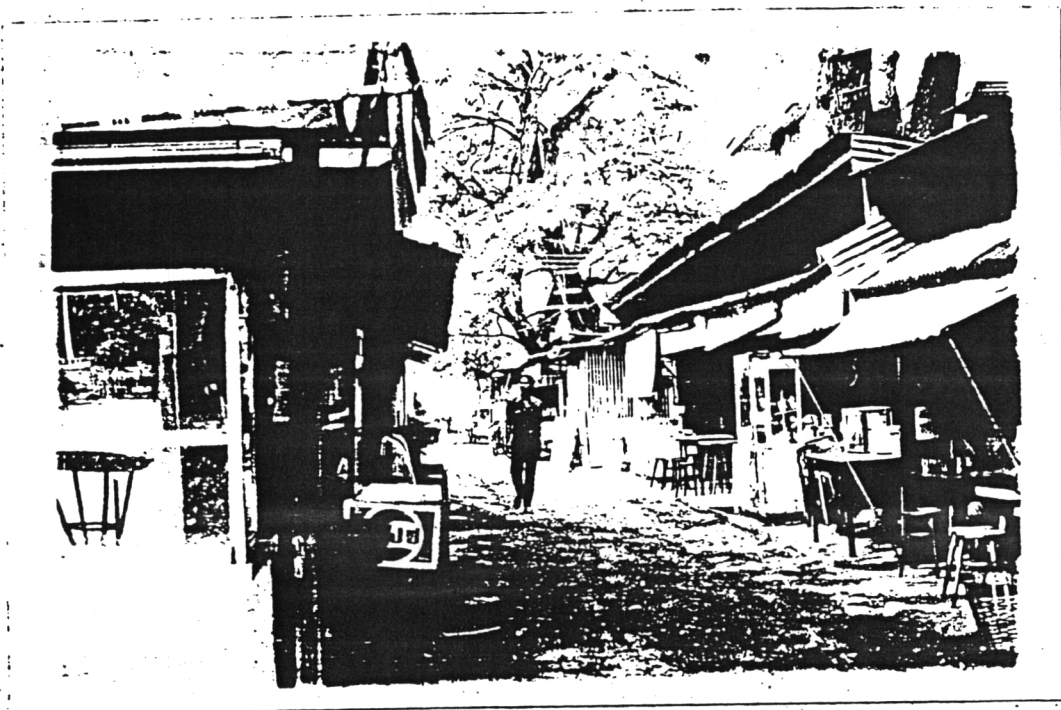
ภาพที่ 6 แสดงภาพด้วยรุทที่ 6 ในแผนที่คือ วัดปฐมวราภรณ์



ภาพที่ 7 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 7 ในแผนที่ที่ ๓ เชียงใหม่-กรุงเทพฯ



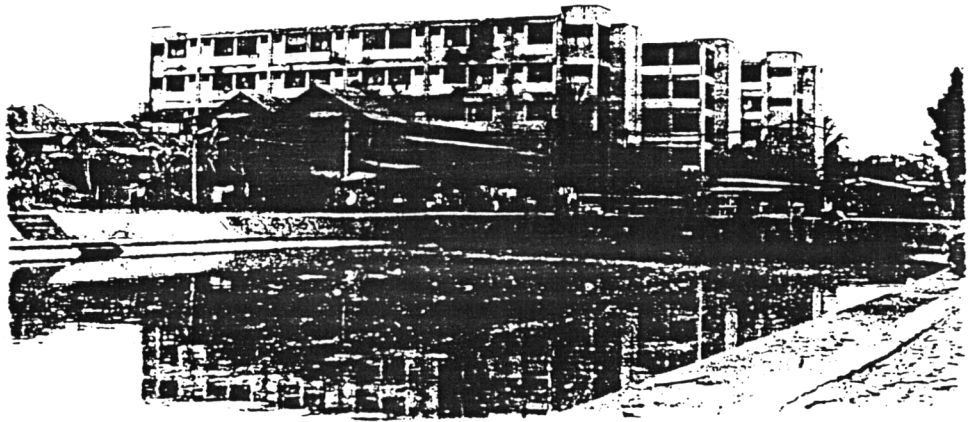
ภาพที่ 8 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 8 ในแผนที่ที่ ๓ เชียงใหม่-กรุงเทพฯ



ภาพที่ 9 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 5 ในแผนที่คือ
ทางเข้าพื้นที่โครงการ ระหว่างวัดและอาคารกรมตำรวจ



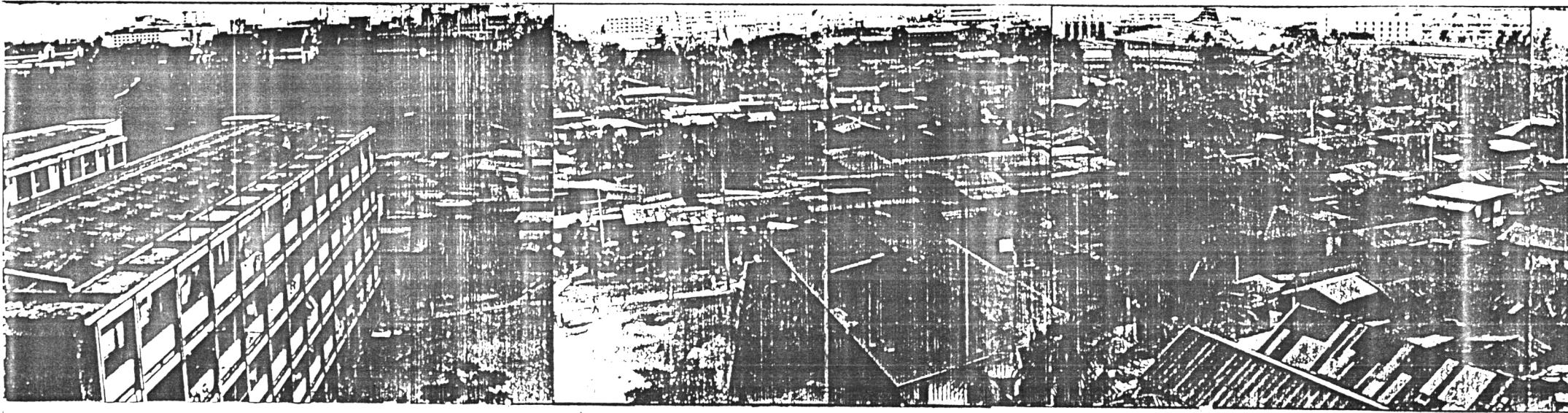
ภาพที่ 10 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 10 ในแผนที่คือ อาคารกรมตำรวจ



ภาพที่ 11 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 11 ในแผนที่ คือ ซลประทานประคูน้า



ภาพที่ 12 แสดงภาพถ่ายจุดที่ 12 ในแผนที่คือ
สภาพทางกายภาพของร้านค้าตึกแถวริมถนนราชดำริ



ภาพที่ 13 แสดงภาพถ่ายจากที่ 13 ในแผนที่คือ
ทัศนียภาพพื้นที่โครงการมองจากบ้านทิศเหนือ

สำหรับข่ายการคมนาคม สามารถจะติดต่อไปได้ถึงสนามบินโดยทางบก ซึ่งมีระยะทางประมาณ ๒๐ กม. โดยอาศัยทางด่วนพิเศษใหม่ด้านถนนเพลินจิต หรือด้านดินแดงได้ค่อนข้างสะดวกรวมทั้งการติดต่อไปสู่ท่าเรือก็สามารถทำได้หลายทิศทาง

แนวทางการลดปัญหาอีกวิธีหนึ่ง คือ การเพิ่มถนนรอบพื้นที่โดยตัดถนนตามขอบเพื่อเพิ่มผิวจราจร และความคล่องตัวในการจราจรภายในซึ่งคงจะได้พิจารณาการแก้ไขปัญหารถจราจรในรายละเอียดต่อไป

ในด้านการขนส่งมวลชน ปัจจุบันมีรถประจำทางผ่านด้านถนนราชดำริ ๑๐ สายและด้านถนนพระราม ๑ ๑๓ สาย นอกจากนี้ยังมีบริการรถเมล์เล็ก ซึ่งใช้บริเวณประตูน้ำเป็นศูนย์กลางอยู่ประมาณ ๒๐ สาย ตามเส้นทางถนนราชดำริ ถนนเพชรบุรีและถนนพระราม ๑ ดังนั้นกล่าวได้ว่าพื้นที่นี้มีการบริการด้านขนส่งมวลชนที่ดีที่สุด แห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ

- ๒.๒ พลังงานไฟฟ้าสาธารณูปโภคพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาที่ดินค่อนข้างใหม่ ระบบการจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังพื้นที่โครงการจึงสามารถจะซื้อกระแสไฟแรงสูงขนาด ๑๐,๐๐๐ KVA ได้โดยตรงดังเช่นโครงการขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียง เช่น โรงแรม ศูนย์การค้าต่าง ๆ ดังนั้นปัญหาเรื่องกำลังไฟและกระแสไฟแรงสูงที่จะบ่อนพื้นที่โครงการไม่มีปัญหาใด ๆ นอกจากจะจัดเตรียมพื้นที่บางส่วนสำหรับการตั้งสถานีจ่ายไฟย่อย (Sub-Station) ให้เป็นสัดส่วนและถ่ายทอดไปยังหม้อแปลงภายในบริเวณโครงการ ให้มีความปลอดภัยเหมาะสม
- ๒.๓ ระบบประปา การประปานครหลวงได้มีโครงการใหญ่ซึ่งได้จัดทำแล้วเสร็จไปบ้างแล้ว อันประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดินขนาดใหญ่ในบริเวณสวนลุมพินีและศูนย์จ่ายน้ำ ซึ่งทำให้การจ่ายน้ำประปาในพื้นที่เขตปทุมวันทั้งหมดมีน้ำใช้อย่างพอเพียง และมีแรงดันในท่อสูงพอที่จะใช้งานกับอาคารสูงปานกลางได้ทันที แต่อย่างไรก็ตาม การจัดระบบประปาในพื้นที่โครงการควรจะให้มีถังสำรองน้ำของพื้นที่เอง และจัดระบบจ่ายน้ำย่อยของโครงการ เป็นการเฉพาะจะเป็นความสะดวกและคล่องตัวในการจ่ายน้ำในพื้นที่ได้มากขึ้น

๒.๔ โทรศัพท์ ในปัจจุบันโทรศัพท์มีจำนวนไม่พอเพียงความต้องการ ในเขตปทุมวัน มีการเข้าช่วงโทรศัพท์ในราคาสูงมาก ปัจจุบันองค์การโทรศัพท์ได้มีโครงการ ขยายสายเพิ่มเติมอีกประมาณ ๑๖๐,๐๐๐ หมายเลข พร้อมกับระบบติดต่อทางไกลอีกมาก โครงการดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ในปี ๒๕๒๗ ซึ่งเชื่อว่าจำนวนเลขหมายโทรศัพท์จะพอเพียงในอนาคตทั้งสำหรับโครงการเองและทางกรุงเทพฯ ทั้งหมด

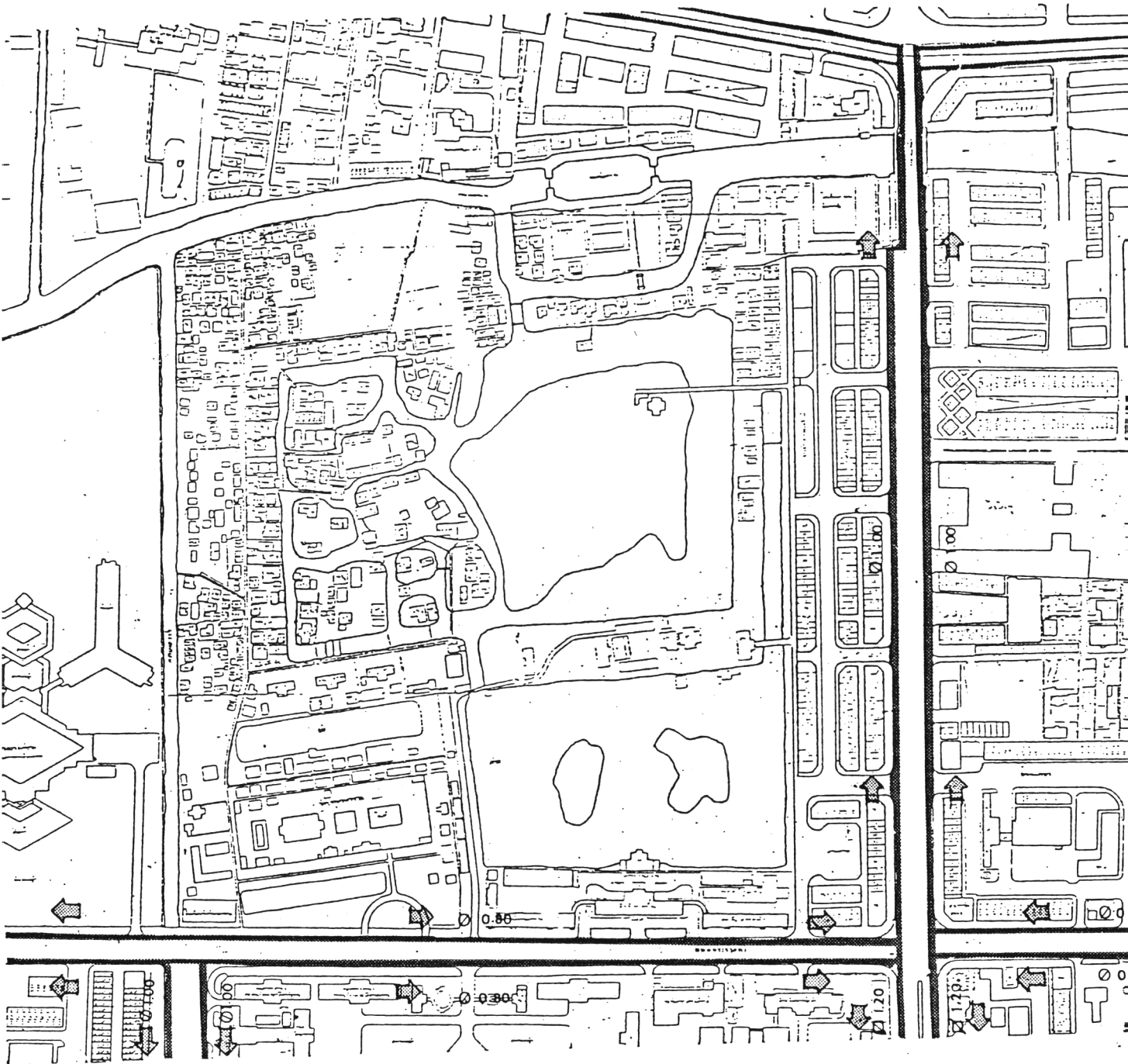
๒.๕ ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วมและขจัดของเสีย ปัจจุบันการระบายน้ำในเขตปทุมวันได้ดีขึ้นมาก โดยได้มีโครงการทำอุโมงค์ระบายน้ำออกสู่ช่องนนทรี และมีท่อขนาดใหญ่ ผ่านถนนอังรีนงต์ ซึ่งโครงการนี้ได้เสร็จสิ้นตั้งแต่ปี ๒๕๒๓ เป็นผลให้การระบายน้ำในบริเวณดีขึ้นอย่างมากอีกทั้งพื้นที่โครงการอยู่ติดกับคลองแสนแสบ ซึ่งใช้สำหรับการระบายน้ำฝนซึ่งหวังได้ว่าการจัดระบบระบายน้ำภายในของโครงการที่มีประสิทธิภาพจะสามารถระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการได้อย่างรวดเร็ว

ในด้านระบบขจัดของเสีย กรุงเทพฯไม่มีระบบขจัดของเสียรวม ปัจจุบันใช้ระบบบ่อซึม (Septic tank) การพัฒนาในด้านนี้ค่อนข้างช้าและไม่ทันการ ขยายตัวของการใช้ที่ดินของเมือง โครงการนี้จึงควรมีระบบขจัดของเสียของตนเอง ซึ่งมีแนวทางดังนี้

๑. Semi-Central System โดยใช้ระบบอิสระแยกเป็นส่วน ๆ ขนาดใหญ่และทำ Primary, Secondary treat และปล่อยลงที่ระบายน้ำทิ้งทั่วไป

๒. ระบบ Septic tank ขนาดใหญ่ โดยจัดให้มีการสูบน้ำออกไปทุกระยะ โดยอาจจะแยกเป็นบริเวณพื้นที่การพัฒนาดังกล่าว โดยแบ่งเป็นส่วนต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

๓. ระบบ Septic & Secpage ระบบเดิม โดยให้แต่ละอาคารจัดสร้างขึ้นเป็นเฉพาะหน่วยภายใน



ที่มา: สำนักการระบายน้ำ กทม. พศ. 2524

แสดง แนวทางท่อระบายน้ำบริเวณรอบที่ตั้งโครงการ พศ. 2524

๒.๖ ระบบการกำจัดขยะ เนื่องด้วยตามกฎหมายระบุให้เทศบาลเท่านั้นที่มีหน้าที่นำขยะไปทิ้งและกำจัด สำหรับพื้นที่โครงการควรจัดให้มีจุดรวมทิ้งขยะไว้อย่างน้อย ๒ จุดในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน เพื่อสะดวกในการจัดเก็บและควรจะกำหนดวิธีการแยกขยะและจัดระบบรวมขยะภายในพื้นที่โครงการ เช่น แยกขยะเปียกจากขยะแห้ง แยกส่วนที่เป็นแก้ว โลหะ ออกจากสิ่งอื่น ซึ่งอาจจะให้บริษัทรับจ้างดำเนินการเฉพาะกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้เหมาะสม

๓. กิจกรรมสำคัญและสาธารณูปการในเขตอิทธิพล

ในบริเวณเขตพื้นที่โครงการ ถ้าจะพิจารณาจากระยะเดินเท้าในระยะ ๐.๕ กม.

๑.๐ กม. ๒ กม. สำหรับภูมิภาคซึ่งเป็นเขตร้อนชื้นและนิสัยคนไทยจะใช้เวลาประมาณ ๑๕-๓๐ นาที และ ๑ ชั่วโมง ตามลำดับ โดยพิจารณาถึง ๑. เขตอิทธิพลโครงการ ๒. เขตอิทธิพลต่อเนื่อง

๓. เขตอิทธิพลรอบนอก แล้วจะพบว่ามีกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งมีความสำคัญดังนี้

๓.๑ กิจกรรมด้านโรงแรมชั้นหนึ่งและอาคารสำนักงานในเขตอิทธิพลโดยตรงจะมีโรงแรมชั้นหนึ่ง ๔ แห่งคือ สยามอินเตอร์รา, เพรสซิเด็นซ์, เอราวัณ และ อัมรินทร์ ซึ่งมีจำนวนห้องรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑,๓๐๐ ห้อง โดยที่โรงแรมแถบนี้มีอัตราการเข้าพักประมาณ ๗๐-๘๐% ตลอดปีนอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่อีกหลายแห่ง ซึ่งนับได้ว่าเป็นย่านพื้นที่ที่มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศมากที่สุดซึ่งจะเป็นการตั้งข้อสมมุติฐานได้ว่า พื้นที่โครงการน่าจะสามารถมีกิจกรรมที่ติดต่อกับชาวต่างประเทศและนักท่องเที่ยวได้ดี

ในเขตอิทธิพลต่อเนื่องมีโรงแรมชั้นหนึ่งและชั้นกลางอีก ๔ แห่ง ได้แก่ นิวอิมพีเรียล, อินทรา, เฟริสท์, พรอริต้า, เอเชีย ซึ่งมีห้องพักรวมประมาณ ๘๒๐ ห้อง และมีโรงแรมที่จะเกิดใหม่อีกแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก เช่น บริษัทเชลล์ สำนักงานใหญ่ธนาคารหลายแห่ง บริษัทเอกชนขนาดใหญ่หลายแห่ง

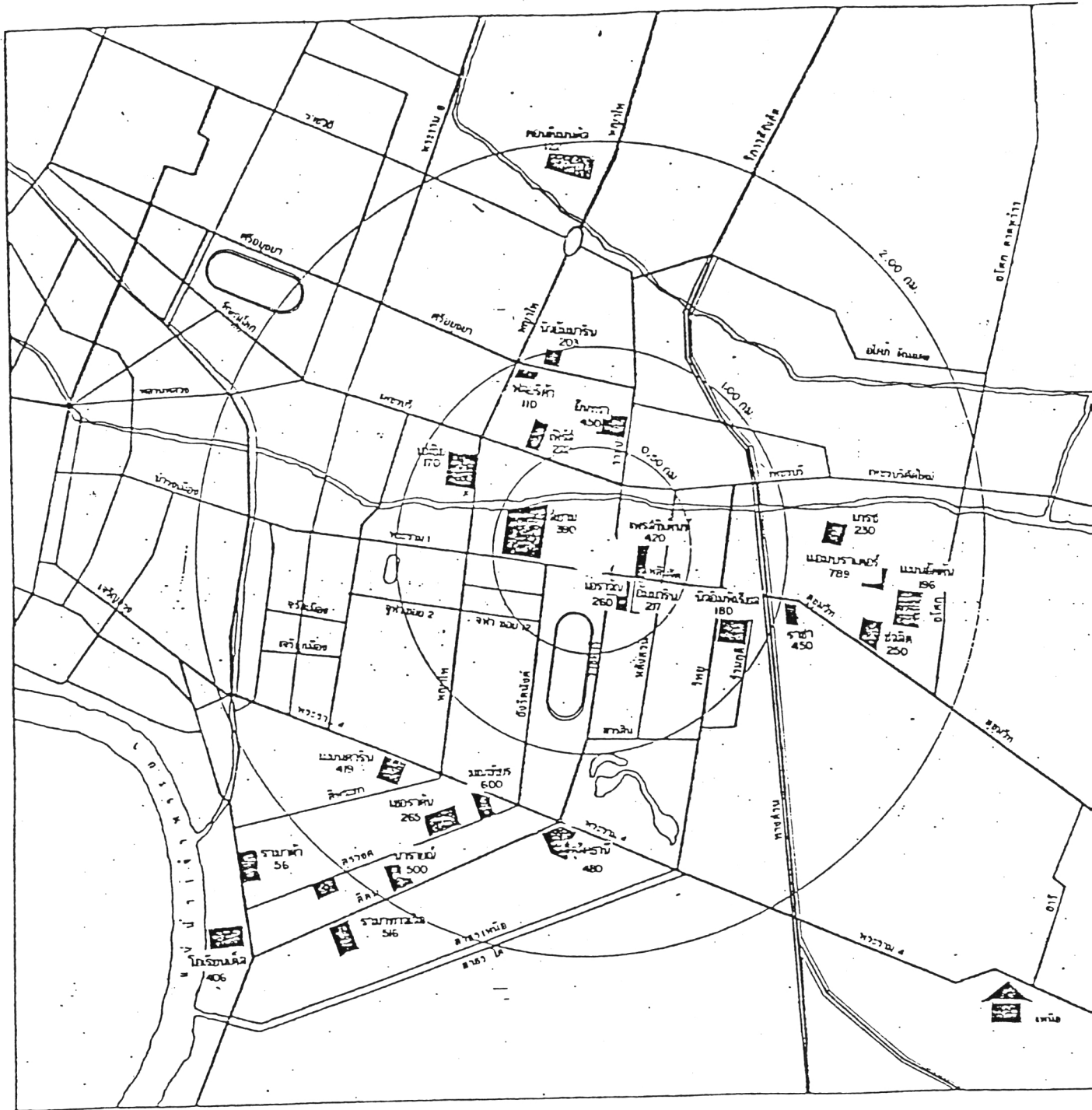
ในเขตอิทธิพลรอบนอก มีโรงแรมชั้นหนึ่งและกลางอีกแห่งโดยมีห้องพักอีกประมาณ ๔,๗๐๐ ห้อง และสำหรับงานอาคารธุรกิจอีกจำนวนมากมาย

๓.๒ ศูนย์การค้า ในเขตอิทธิพลโดยตรงและเขตอิทธิพลต่อเนื่อง มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ๗ แห่ง คือ ศูนย์การค้าราชดำริ, เพลินจิต, ศูนย์การค้าประตูน้ำ, สยามสแควร์, ศูนย์การค้านครหลวง, เซ็นทรัลชิดลม นับว่าที่ตั้งโครงการอยู่ท่ามกลางกิจกรรมการค้าปลีกมากมายหลายประเภท ปัจจุบันมีพื้นที่เพื่อการค้าปลีกมากมายหลายประเภท ปัจจุบันมีพื้นที่เพื่อการค้าทั้ง ๗ แห่งประมาณ ๔๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร และยังมีโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอีกในบริเวณเขตอิทธิพล

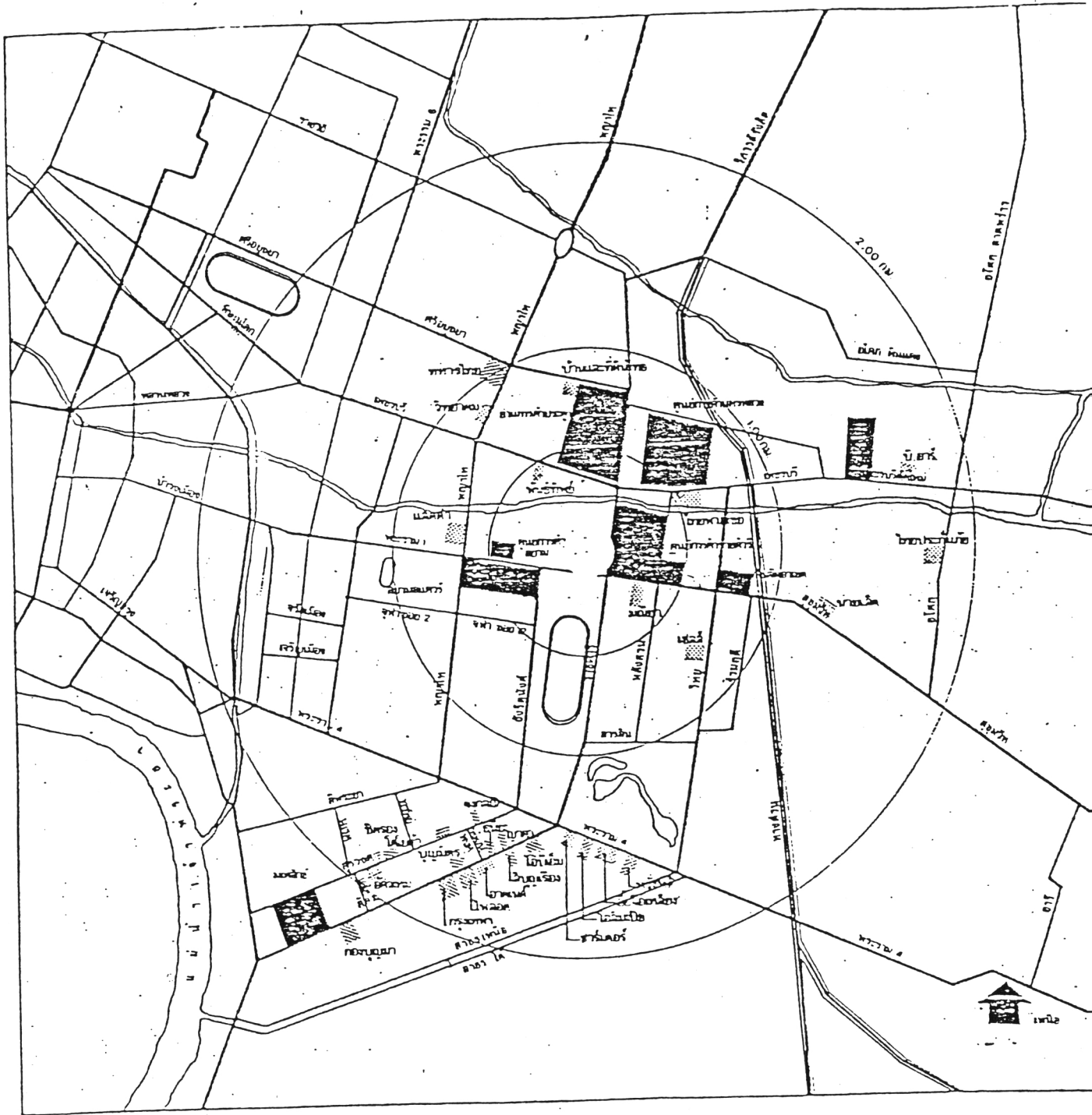
๓.๓ สถานที่ราชการในเขตอิทธิพลโดยตรงและเขตอิทธิพลต่อเนื่องมีสถานที่ราชการดังต่อไปนี้

๑. กรมตำรวจ
๒. องค์การโทรศัพท์
๓. สนามกีฬาแห่งชาติ
๔. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
๕. โรงพยาบาลตำรวจ
๖. วังสระปทุม
๗. วิทยาลัยพลศึกษา
๘. องค์การ ร.ส.พ.
๙. องค์การสัตวแพทย์
๑๐. สถานเสาวภา
๑๑. โรงพยาบาลจุฬาฯ
๑๒. ที่ว่าการอำเภอเขตปทุมวัน
๑๓. สถานีดับเพลิง
๑๔. สถานีตำรวจปทุมวัน
๑๕. ทบวงมหาวิทยาลัย
๑๖. โรงเรียนชั้นมัธยมและอาชีวะ ประมาณ ๒๐ แห่ง

๓.๔ ธนาคารและร้านอาหาร ในบริเวณเขตอิทธิพลมีสำนักงานใหญ่ธนาคาร ดังต่อไปนี้ ธนาคารกสิกรไทย, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารนครหลวงไทย, ธนาคารกรุงเทพฯ, ธนาคารไทยธนุ และยังมีธนาคารสาขาอีกประมาณ ๔๐ แห่ง สำหรับร้านอาหารมีมากมายหลายประเภท ซึ่งประมาณเฉพาะบริเวณ ประตูน้ำและสยามสแควร์ มีร้านค้าเกือบ ๑,๐๐๐ แห่ง ดังนั้นการอำนวยความสะดวกสบายแก่นักท่องเที่ยวหรือชาวต่างประเทศ ทั้งด้านการเงินและการกินอยู่อย่างมาก

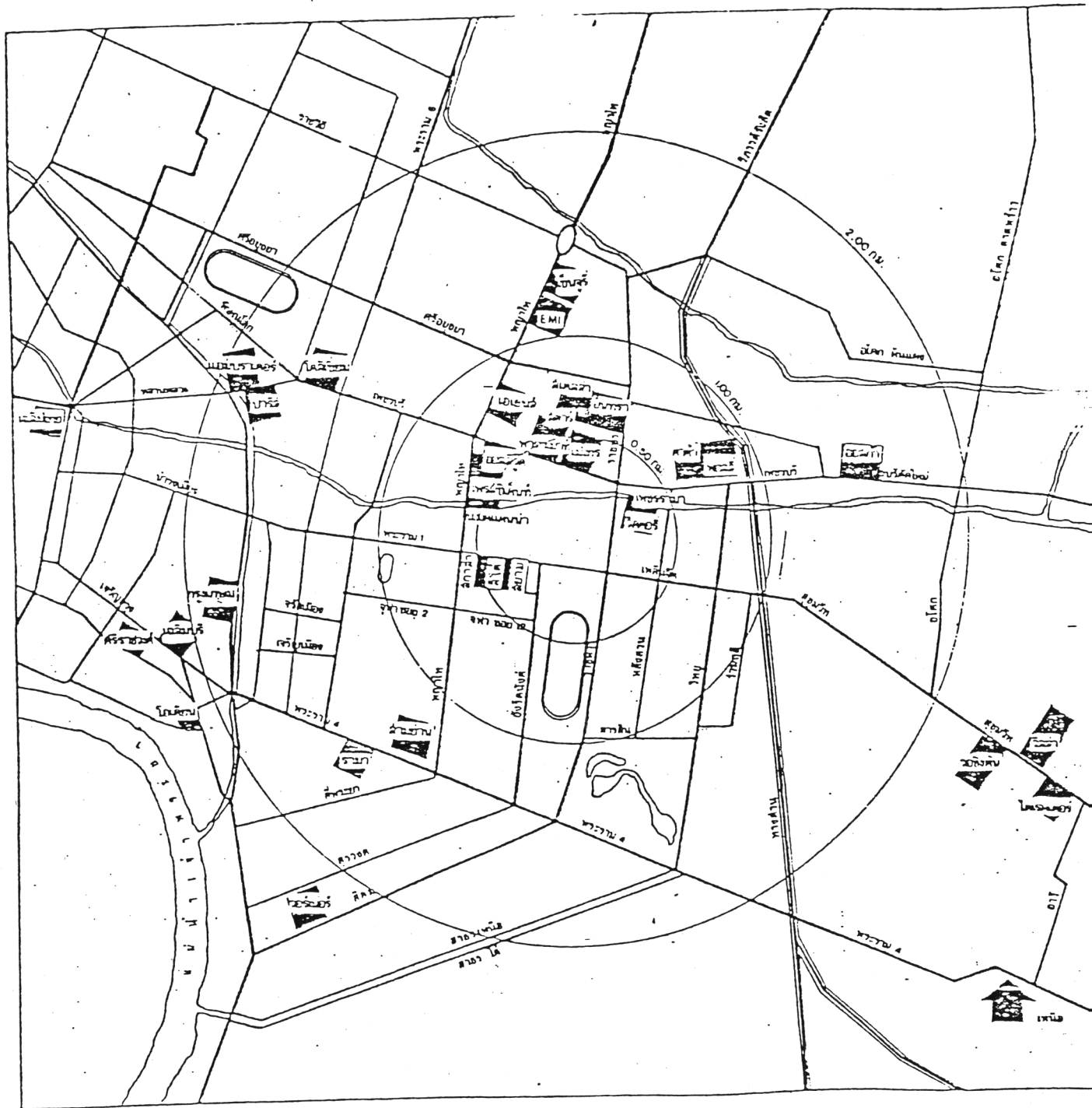


โรงแรมในเขตอิทธิพล

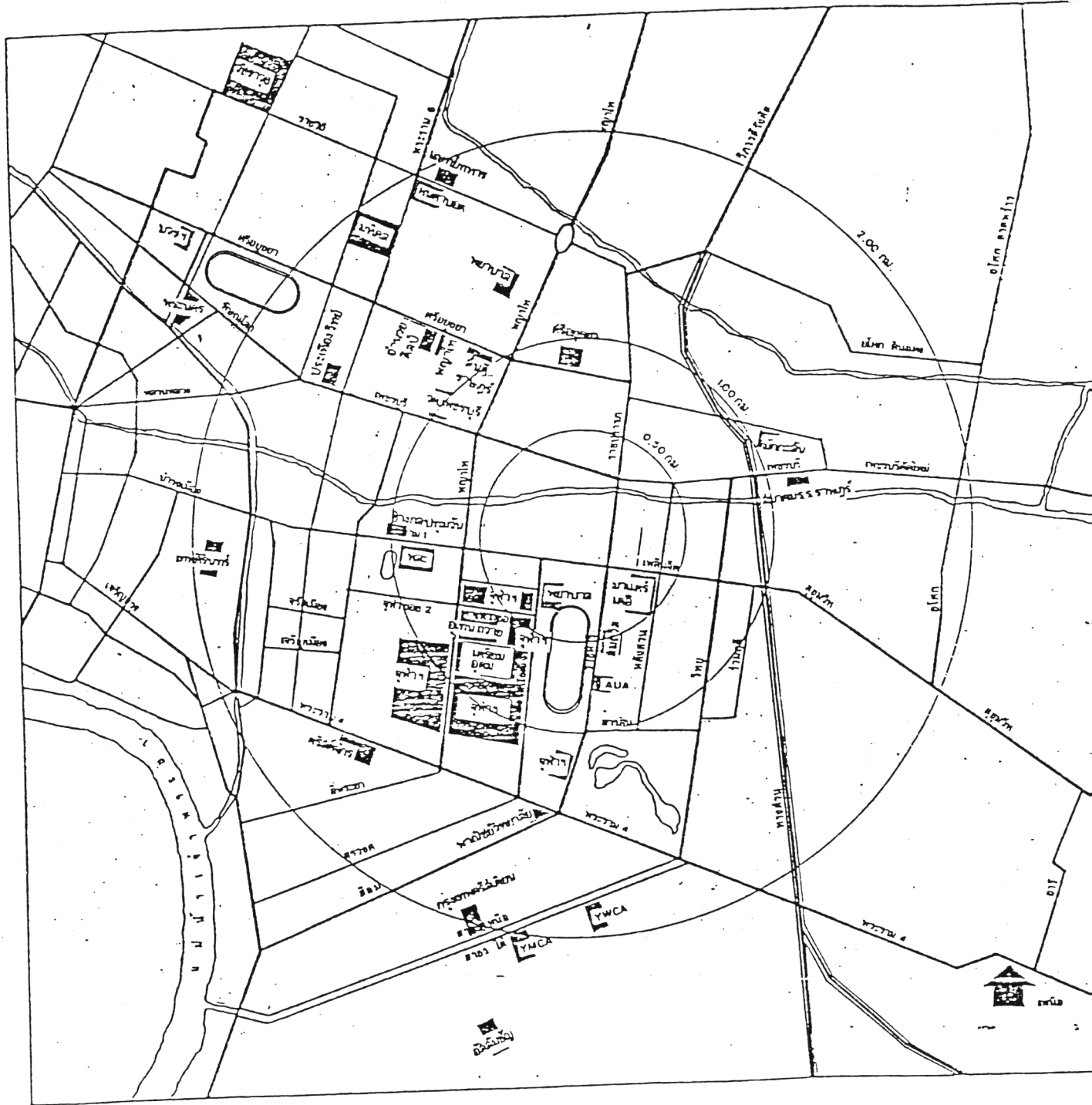


ศูนย์การค้าและสำนักงานในเขตอิทธิพล

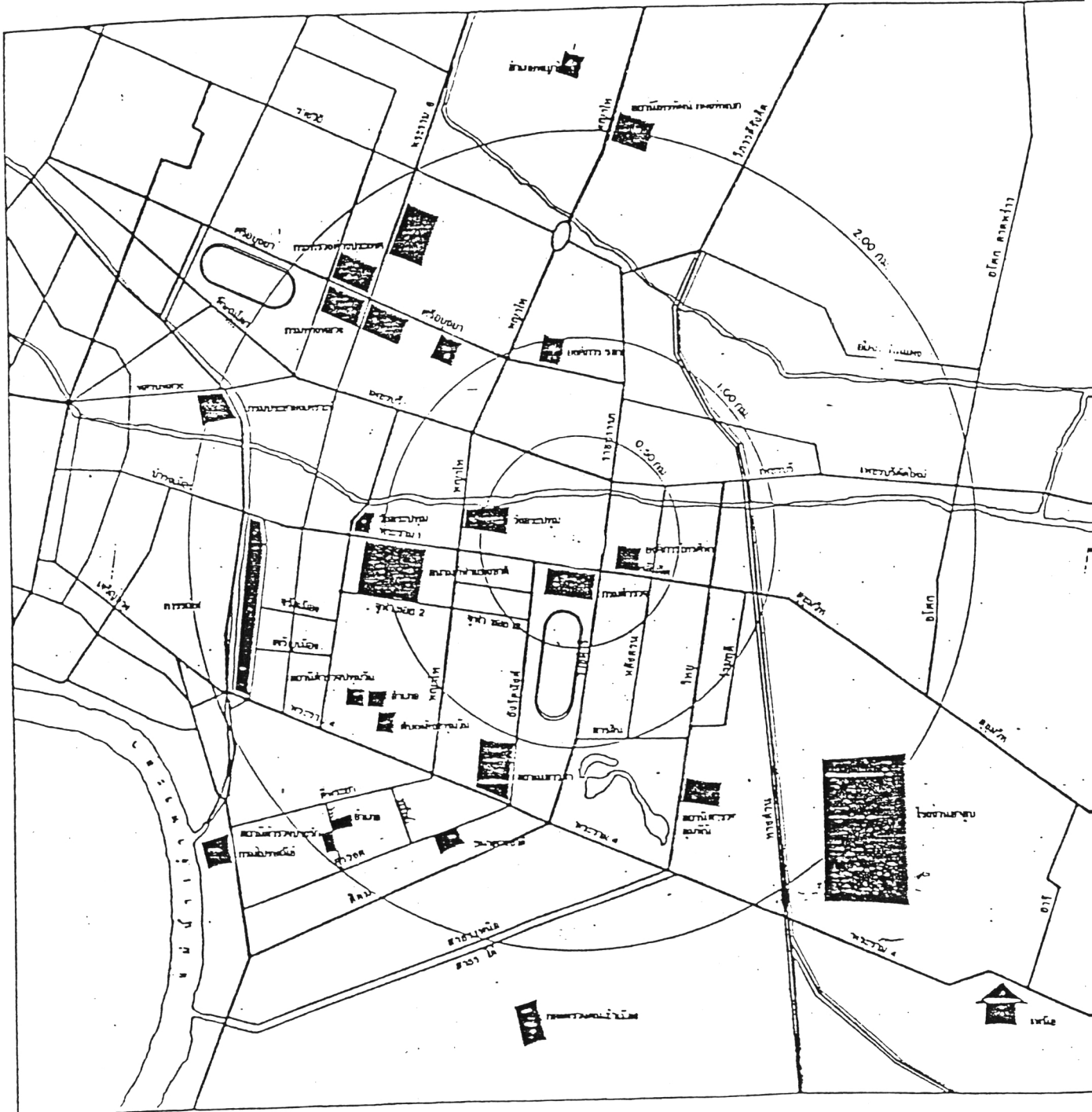
- ศูนย์การค้า
- สำนักงาน



โรงพยาบาลนครในเขตอิทธิพิ



สถานศึกษาในเขตอิทธิพล



สถานที่ราชการในเขตอภัยพิบัติ