

บทที่ ๖

บทสรุป

๖.๑ สภาพทั่วไปของเขตคลองสาน

เขตคลองสานเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ ๖.๐๕๑ ตารางกิโลเมตร อาณาเขตติดต่อกับฝั่งธนบุรีทางทิศตะวันตก ส่วนทางทิศเหนือและทิศตะวันออกติดต่อกับเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาคั่นกลาง ปัจจุบันแบ่งเขตการปกครองออกเป็น ๔ แขวง คือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา มีพื้นที่ ๑.๓๑๗ ตร.กม. แขวงคลองสานมีพื้นที่ ๐.๗๒๗ ตร.กม. แขวงคลองตันไทร มีพื้นที่ ๑.๗๗๓ ตร.กม. และ แขวงบางลำภูกลางมีพื้นที่ ๒.๒๓๔ ตร.กม.

๖.๒ การใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยประมาณร้อยละ ๕๐.๒๓ ของพื้นที่เขต ลักษณะเป็นย่านพักอาศัยความหนาแน่นสูง ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่เป็นแหล่งงาน ได้แก่ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถานที่ราชการ คลังสินค้า มีการใช้ที่ดินรวมกันเพียงร้อยละ ๑๔.๔๕ สถาบันทางศาสนาและสถานศึกษาร้อยละ ๔.๑๒ สาธารณูปโภคร้อยละ ๘.๓๔ และยังมีที่ว่างกระจัดกระจายอยู่ทั่วไปอีกประมาณร้อยละ ๑๒.๖๗ รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตคลองสานมีความแตกต่างกันอยู่ ๔ บริเวณ คือ

๖.๒.๑ บริเวณวงเวียนใหญ่ เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมทางการค้าปลีก ค้าส่ง และการบริการรวมตัวกันอยู่หนาแน่นกว่าพื้นที่อื่น ปัจจุบันมีปัญหาในด้านการสัญจร พื้นที่ให้บริการไม่เพียงพอกับจำนวนคนที่มาใช้บริการ ปัญหาหาบเร่แผงลอย ปัญหาสาธารณูปโภคและสิ่งบริการ สาธารณะในอนาคตบริเวณนี้จะทวีความสำคัญและมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้น

๖.๒.๒ บริเวณแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน นับเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนมานาน ปัจจุบันจึงเป็นย่านที่อยู่อาศัยและเป็นี่รวมของกิจกรรมต่าง ๆ หนาแน่นกว่า ๒ แขวงตอนล่าง เนื่องจากมีถนนสายสำคัญหลายสายตัดผ่านอย่างมีระบบ ปัญหาในปัจจุบัน คือ

ความหนาแน่นของการปลูกสร้างอาคารและความเสื่อมโทรมของบริเวณที่อยู่อาศัย มีที่ว่างเหลืออยู่เล็กน้อยเพียงร้อยละ ๑.๑๒

๖.๒.๓ บริเวณริมถนนเจริญนครติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา การใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งมีความผูกพันกับท่าเรือคลองเตย และมีบ้านพักอาศัยหนาแน่นแทรกอยู่ทั่วไป ซึ่งเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่อาศัยการคมนาคมขนส่งทางน้ำมาก่อนกิจกรรมในบริเวณนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และยังมีที่ว่างหลงเหลืออยู่บ้าง

๖.๒.๔ บริเวณแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูกลางไม่นับรวมบริเวณริมแม่น้ำ มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอุตสาหกรรมบริการ ตอนกลางของพื้นที่ยังขาดโครงข่ายของถนนและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน ทำให้การตั้งถิ่นฐานของชุมชนขาดความเป็นระเบียบและเป็นไปอย่างกระจุกกระจาย ปะปนกับพื้นที่ว่างและที่ส่วนที่ยังหลงเหลืออยู่มาก

๖.๓ การคมนาคมขนส่ง

สภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาโอบล้อมอยู่ด้านหนึ่ง ความยาวประมาณ ๕ กิโลเมตรเศษ จึงสามารถใช้ประโยชน์จากแม่น้ำในด้านการอุปโภค การระบายน้ำ และการคมนาคมขนส่ง บริเวณริมน้ำจึงเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าจำนวนมาก ที่มีมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ท่าเรือในเขตนี้มีทั้งหมด ๑๐ แห่ง ปริมาณคนใช้ท่าเรือโดยเฉลี่ยประมาณ ๗ หมื่นคนต่อวัน สำหรับการคมนาคมทางถนน สามารถติดต่อกับเขตอื่นได้ ๓ ทาง คือ ทางสะพานพุทธยอดฟ้า สะพานตากสิน ฯ และสะพานกรุงเทพ ในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชน รถรางไฟฟ้าของการทางพิเศษ ฯ ผ่าน ๒ สาย คือ สายวงเวียนใหญ่ - สาธร - ลาดพร้าว และสายดาวคะนอง - สะพานพุทธฯ - มักกะสัน

๖.๔ สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในเรื่องระบบไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ ไม่เป็นปัญหาต่อการให้บริการชุมชนที่จะมีการขยายตัวขึ้นในอนาคต นอกจากเรื่องถนนและท่าระบายน้ำที่เป็นโครงข่ายสำคัญ ยังไม่ได้มาตรฐานและยังเข้าไม่ถึงทั่วทั้งพื้นที่ โดยเฉพาะในแขวงบางลำภูกลาง ซึ่งเป็นที่ราบลุ่มหรือที่สวนมาก่อน ถูกหลงธรรมชาติมีสภาพดินเลน ถูกลมเป็นบางส่วน ไม่เป็นระบบระบายน้ำต่อเนื่อง

กับแม่น้ำเจ้าพระยาได้สะดวก ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วม น้ำขังในพื้นที่ เพราะการระบายน้ำจากอาคารบ้านเรือนและน้ำฝนในช่วงที่มีฝนตกชุก

๖.๕ เศรษฐกิจ

การที่เขตคลองสานมีลักษณะเด่นเป็นย่านพักอาศัย มีใช้ย่านการค้าหรืออุตสาหกรรม จึงส่งผลให้รายได้จากการจัดเก็บภาษีอยู่ในลำดับปานกลางหรือลำดับที่ ๑๖ ของ ๒๔ เขต แต่จำนวนเงินภาษีที่เก็บได้แต่ละประเภทในเขตนี้มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โครงสร้างทางเศรษฐกิจของเขตคลองสานขึ้นอยู่กับธุรกิจการค้าและอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก ซึ่งมีอัตราการจ้างงาน ๑ - ๔ คน เป็นส่วนใหญ่

๖.๖ ประชากร

จำนวนประชากรในเขตคลองสาน ปี พ.ศ.๒๕๒๕ รวมทั้งสิ้น ๑๓๙,๓๑๐ คน กระจายอยู่ตามแขวงต่าง ๆ ในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน คือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา ๓๓,๑๔๕ คน หรือ ๒๕,๑๖๗ คน/ตร.กม. แขวงคลองสาน ๓๒,๗๘๕ คน หรือ ๔๕,๑๐๒ คน/ตร.กม. แขวงบางลำภูล่าง ๓๘,๑๕๑ คน หรือ ๑๗,๐๗๗ คน/ตร.กม. แขวงคลองตันไทร ๓๕,๒๒๔ คน หรือ ๑๙,๘๖๗ คน/ตร.กม.

การเคลื่อนไหวประชากรจากปี ๒๕๒๐ ถึงปี ๒๕๒๒ มีแนวโน้มลดลง โดยมีอัตราการลดที่เพิ่มมากขึ้นทุกปี จากปี ๒๕๒๒ ถึงปี ๒๕๒๕ อัตราการลดลงของประชากรกลับน้อยลงทุกปี จนปี พ.ศ.๒๕๒๖ จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นจากปี ๒๕๒๕ ซึ่งการลดลงของประชากรเกิดจากอัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราการย้ายเข้า

เขตคลองสานเป็นย่านที่ประชากรอยู่รวมกันแออัดหนาแน่น หรือเป็นย่านพักอาศัย ความหนาแน่นสูง หลายบริเวณของเขตคลองสานมีความหนาแน่นสูงถึง ๓๕ - ๔๐ ครอบครัว/ไร่ และมีลักษณะเป็นชุมชนแออัดอยู่ถึง ๕ แห่ง แสดงให้เห็นความเป็นอยู่ของประชากรที่มีรายได้น้อย มีที่อยู่อาศัยไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดแคลนพื้นที่ว่างในบริเวณพักอาศัยเพื่อการระบายอากาศและแสงแดด ตลอดจนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ สภาพอาคารที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ ซึ่งอาจเป็นบ่อเกิดแห่งอัคคีภัยได้โดยง่าย

๖.๗ ศักยภาพในการพัฒนาของเขตคลองสาน

การเกิดขึ้นของ " โครงการถนนและสะพานตากสิน ฯ " เป็นปัจจัยทำให้โครงสร้างทางกายภาพของเขตคลองสานเกิดจากการเปลี่ยนแปลง โดยทำให้ลักษณะดั้งเดิมของชุมชนถูกทำลายลง จากการเป็นย่านพักอาศัยที่เงียบสงบกลายเป็นทางผ่านของเส้นทางคมนาคมสายประธานขนาดใหญ่ การเชื่อมโยงพื้นที่เขตคลองสานกับเขตบางรักและยานนาวาเข้าด้วยกัน จะเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งส่งผลให้เกิดความเจริญต่อเนื่องเข้ามาอย่างรวดเร็ว คาดว่าการใช้ที่ดินในเขตนี้ จะเกิดการเปลี่ยนแปลง เพราะอิทธิพลจากการสร้างถนนและสะพาน ทำให้เขตคลองสานเกิดศักยภาพในการพัฒนาหลายประการดังนี้ คือ

๖.๗.๑ ลักษณะทางกายภาพ เขตคลองสานมีพื้นที่ด้านหนึ่งติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา จึงสามารถใช้ประโยชน์จากแม่น้ำในด้านการอุปโภค คมนาคมขนส่ง และพักผ่อนหย่อนใจ ที่ตั้งของเขตคลองสานถูกล้อมรอบด้วยเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา และธนบุรี โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาคั่นกลาง ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินสองฝั่งแม่น้ำเกิดความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัด การสร้างสะพานตากสิน ฯ จะมีผลทำให้การใช้ที่ดินฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีมีการขยายตัวต่อเนื่องกัน เขตคลองสานจะกลายเป็นเขตรองรับการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) เป็นเขตแรกของฝั่งธนบุรี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความเจริญต่อเนื่องไปยังเขตธนบุรี เขตราชบุรีบูรณะ และเขตภาษีเจริญที่อยู่ใกล้เคียง

๖.๗.๒ การคมนาคมติดต่อ การคมนาคมติดต่อระหว่างเขตคลองสานกับเขตอื่นมีความสะดวกคล่องตัวทั้งทางบกและทางน้ำ ในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าตัดผ่านเขตนี้อีก ๒ สาย ตามแนวถนนประชาธิปไตยและถนนตากสินตัดใหม่

๖.๗.๓ ความได้เปรียบของที่ตั้งในบริเวณศูนย์กลางเมือง ตำแหน่งที่ตั้งของเขตอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง ล้อมรอบด้วยเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา และธนบุรี ซึ่งเป็นแหล่งงานและย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

๖.๗.๔ ราคาที่ดิน เขตคลองสานมีราคาที่ดินต่ำกว่าเขตใกล้เคียงทางฝั่งพระนคร ซึ่งกำลังมีปัญหาในเรื่องที่ว่างหายากและมีราคาสูง จะเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งส่งผลให้เขตคลองสานเกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดิน เพราะราคาที่ดินถูกกว่าและสามารถติดต่อกับย่านธุรกิจการค้าเดิมได้สะดวก

๖.๗.๕ พื้นที่ว่าง ในบริเวณตอนกลางของเขตยังมีพื้นที่ว่างซึ่งเป็นสวนรกร้างหลงเหลืออยู่ เพราะสาธารณูปโภคยังไม่ถึง การมีถนนสายสำคัญตัดผ่านจึงเป็นการเปิดโอกาสให้

ที่ว่างนี้เกิดการพัฒนา รองรับการขยายตัวของประชากรได้เพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวมาชี้ให้เห็นคุณค่าของพื้นที่ที่มีลักษณะเด่นอยู่หลายประการ ตามนโยบายของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดให้เขตคลองสานเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง มีการขยายตัวตามแนวของการขนส่งมวลชนรางไฟฟ้า และให้มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ตามนโยบายหลักที่จะควบคุมการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในบริเวณชุมชนเดิม ให้มีประสิทธิภาพในการรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

จากการศึกษาปัจจัยพื้นฐานที่เป็นเงื่อนไขในการพัฒนา ได้แก่ โครงสร้างทางกายภาพ เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง ศักยภาพของการพัฒนาในแต่ละบริเวณ สภาพทาง เศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เห็นควรกำหนดแนวทางในการพัฒนาเขตคลองสานพอสรุปได้ดังนี้คือ

๑. การใช้ที่ดินของเขตคลองสานในอนาคตจะเป็นย่านที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบสำหรับประชากรต่างระดับรายได้ ท้าวม กลางสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัยในเมือง จัดให้มีบริการชุมชนสมบูรณ์แบบในด้าน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างพอเพียง และจะมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมอยู่บริเวณวงเวียน ใหญ่ ซึ่งมีความสำคัญในระดับศูนย์กลางชุมชน (Community Centre) ของฝั่งธนบุรี

๒. เศรษฐกิจของเขตคลองสานจะมาจากธุรกิจการค้า การบริการ และอุตสาหกรรม บริการ ทั้งนี้เพราะอุตสาหกรรมบางประเภทมีขบวนการผลิตที่ไม่เหมาะสม จะตั้งอยู่ในเขตเมือง ชันในที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น รวมถึงกิจกรรมประเภทคลังสินค้าที่เป็นตัวนำรถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่ให้ผ่านเข้ามาในเขตเมืองชันใน ซึ่งรัฐมนตรีนโยบายที่จะเคลื่อนย้ายโดยการสร้างคลังสินค้าและ สถานีขนส่งสินค้าในบริเวณชานเมือง

๓. การพัฒนาพื้นที่จะให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม โดยการปรับปรุงระบบอุทกอลง ธรรมชาติเพื่อการระบายน้ำและระบบนิเวศน์วิทยา เสนอแนะให้มีการสงวนพื้นที่โล่งริมแม่น้ำไว้ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และภูมิทัศน์ของเมือง โดยควบคุมการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้มีลักษณะ เป็นที่ โล่ง ที่ว่างมากเป็นพิเศษ

๕. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคในพื้นที่ให้ได้มาตรฐานและเป็นโครงข่ายทั่วถึง โดยเฉพาะในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่างที่มีปัญหาในด้านถนนและท่อระบายน้ำเข้าไม่ถึง ทำให้การใช้ที่ดินบริเวณตอนกลางของเขตคลองสานขาดความเป็นระเบียบและการพัฒนาเมืองไม่มีประสิทธิภาพ ยังคงมีที่ว่างหลงเหลืออยู่มาก

เมื่อพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารในเขตคลองสาน จะเห็นได้ว่าแขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองสานมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่น เกือบเต็มพื้นที่บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเบาบาง เป็นที่พักอาศัยปะปนกับที่ว่าง คือ บริเวณตอนกลางของแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ซึ่งถูกถนนตากสินตัดใหม่ตัดผ่าน คาดว่าบริเวณนี้จะเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว เช่นเดียวกับบริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้าฯ เขตบางกอกน้อย ซึ่งจะไปในลักษณะของการพัฒนาตามแนวถนน (Ribbon Development) โดยไม่เปิดโอกาสให้พื้นที่ที่อยู่ลึกจากถนน เข้าไปได้มีโอกาสในการพัฒนา จึงเห็นควรที่จะมีการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรับรองการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีระเบียบแบบแผนสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคมสายประธาน พื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่จึงเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างเร่งด่วน

๖.๔ ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่

ถนนตากสินตัดใหม่เป็นเส้นทางคมนาคมสายประธาน ซึ่งจะมีระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าผ่านตามแนวถนนสายนี้ในอนาคต ทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เพราะปัจจัยในการเข้าถึงศูนย์กลางเมือง เป็นไปได้โดยสะดวกรวดเร็ว ประกอบกับการใช้ที่ดินยังไม่หนาแน่นโอกาสที่จะควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารมีความเป็นไปได้มากกว่าบริเวณที่มีการพัฒนาไปแล้ว เกือบเต็มพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีความเหมาะสมต่อการปรับปรุงฟื้นฟู เนื่องจากการใช้ที่ดินยังไม่มีประสิทธิภาพเต็มที่ มีที่ว่างหลงเหลืออยู่กระจัดกระจาย อาคารส่วนใหญ่ในบริเวณนี้มีความสูงเพียง ๒ ชั้น และมักจะเป็นอาคารไม้ซึ่งเป็นวัสดุที่ไม่คงทนถาวร

๖.๕ แนวทางในการพัฒนา

การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะปรับปรุงการใช้ที่ดินในบริเวณเขตเมืองชั้นในให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ในการรองรับการขยายตัวของประชากร ซึ่งผลสรุปของการศึกษาเป็น

การเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดินของชุมชน โดยมีหลักการดังนี้

๖.๔.๑ โครงข่ายคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค คำนึงถึงระบบถนนที่เป็นตาราง (Grid system) เพื่อความเป็นระเบียบของการใช้ที่ดินและความคล่องตัวของการจราจร โครงข่ายของถนนจะประกอบด้วยถนนสายประธาน ถนนสายรอง และถนนภายในชุมชน แนวถนนที่เสนอแนะให้มีขึ้นจะสัมพันธ์เชื่อมโยงกับแนวถนนตรอกซอยเดิม และการแบ่งแปลงที่ดิน ดังนั้นจึงมีทั้งการตัดถนนใหม่และการปรับปรุงถนนเดิม

๖.๔.๒ การใช้ที่ดิน การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินจะแบ่งชุมชนออกเป็นย่านเพื่อควบคุมและกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณ การกำหนดย่านการใช้ที่ดินจะพิจารณาความเหมาะสมจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทฤษฎีที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา นโยบายของรัฐ ตลอดจนนโยบายที่เห็นควรสงวนพื้นที่ที่มีคุณค่าไว้เพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมของชุมชนประกอบด้วยย่านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ย่านพาณิชยกรรม (พ ๒) เป็นบริเวณที่กำหนดให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการ ได้แก่ พื้นที่บริเวณวงเวียนใหญ่ ซึ่งจะมีความสำคัญในระดับศูนย์กลางชุมชนฝั่งธนบุรีในอนาคต วัตถุประสงค์ของการให้กิจกรรมประเภทนี้รวมกลุ่มกันเป็นย่านก็เพื่อประโยชน์ในการจัดความพอเพียง ความเหมาะสมและประสิทธิภาพของระบบสาธารณูปโภค และบริการชุมชนซึ่งมีความต้องการดังกล่าวสูงเป็นพิเศษในย่านการใช้ที่ดินประเภทนี้

ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย ๔) เป็นบริเวณที่มีการผสมผสานการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การอยู่อาศัยและกิจกรรมประเภทอื่น ๆ ได้แก่ พื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่ ซึ่งเป็นเส้นทางขนส่งมวลชนสายประธาน และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางตอนเหนือของสะพานตากสินฯ จะเป็นบริเวณที่มีการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร เพื่อคุณค่าทางด้านภูมิทัศน์ของเมือง

ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย ๓) เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีกิจกรรมที่มีความเกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัยแทรกอยู่ได้ตามที่กำหนด ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ลึกจากเส้นทางคมนาคมสายประธาน เพื่อให้เงียบสงบจากเสียงรบกวน มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยใกล้โรงเรียนและสวนสาธารณะ รวมทั้งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ย่านที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อการนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เพื่อใช้เป็นสาธารณะประโยชน์สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจภูมิทัศน์ของเมือง และรักษา

คุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ที่โล่งและสวนสาธารณะ เขียงสะพานตากสินฯ และริมแม่น้ำเจ้าพระยา และสวนสาธารณะขนาดเล็กในชุมชน

นอกจากนั้นจะได้แก่ ย่านสถาบันการศึกษา (ศษ) และศาสนสถาน (ศน) ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียนระดับต่าง ๆ และวัดในพุทธศาสนาและศาสนาอื่น ๆ

๖.๑๐ ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปฏิบัติตามผัง

๖.๑๐.๑ ด้านกายภาพ

๑. การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น มีการขยายตัวของ การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยและพาณิชยกรรม และมีความเหมาะสมในด้านของย่านการใช้ที่ดิน เพื่อการพักอาศัย พาณิชยกรรม ศาสนสถาน สถาบันการศึกษา พักผ่อนหย่อนใจและสาธารณูปโภค

๒. สามารถควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารและความหนาแน่นของอาคาร โดยการจัดสัดส่วนของ F.A.R. และ G.A.C. ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองรวม

๓. เพิ่มพื้นที่ถนนรวมถึงระบบสาธารณูปโภค

๔. สภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของ เมืองสวยงามขึ้น จากการปรับปรุงที่ว่าง สวนสาธารณะ และการปลูกต้นไม้ตามแนวถนน

๖.๑๐.๒ ด้านเศรษฐกิจ

๑. การปรับปรุงพื้นที่เขตชั้นในให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ช่วยให้รัฐทุนค่าใช้จ่ายแทนการขยายเมือง

๒. การเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับธุรกิจการค้า มีผลทำให้รัฐได้รับภาษีสูงขึ้น

๓. การตัดถนนและปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค ทำให้ที่ดินมีการเข้าถึง เปิดโอกาสต่อการพัฒนาที่ดิน มีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น รัฐจะได้รับประโยชน์จากภาษีที่ดินมากขึ้น

๖.๑๐.๓ ด้านสังคม

๑. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ กัน เป็นการผสมผสานกลุ่มชนทางสังคม เข้าด้วยกัน

๒. ความสะดวกสบายของชุมชนจากการส่งเสริมกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ เช่น สถานการศึกษา ศาสนสถาน สวนสาธารณะ และสาธารณูปการอื่น ๆ

๓. การปรับปรุงพื้นที่ให้น่าอยู่สะดวกสบาย จะช่วยสร้างความรู้สึกร่วมของชุมชน (Community Spirit)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย