



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาของการศึกษา

นับตั้งแต่การสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก เพื่อเชื่อมการคมนาคมฝั่งพระนคร เข้ากับฝั่งธนบุรีเป็นการเปิดพื้นที่และชักนำความเจริญมาสู่ฝั่งตะวันตกมากขึ้น จึงทำให้การขยายตัวของเมืองแผ่กระจายสู่ฝั่งตะวันตกและมีการตัดถนนเพื่อ เชื่อมโยงกับการขยายตัวของเมือง เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนอินทรีพิทักซ์ เป็นต้น ทำให้เขตธนบุรี คลองสาน ซึ่งเป็นเขตชั้นใน ได้รับอิทธิพลและขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคม เป็นผลทำให้เกิดการขยายตัวของประชากรสูง โดยเฉพาะเขตธนบุรีมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด คือ ในปี พ.ศ. 2527 มีความหนาแน่นของประชากร 31,024 คน/ตารางกิโลเมตร ปี 2529 มี 31,785 คน/ตารางกิโลเมตร และในปี 2532 มี 30,785 คน/ตารางกิโลเมตร และกลุ่มเขตที่มีความหนาแน่นรองลงมาได้แก่ เขตคลองสาน บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย จากการเพิ่มขึ้นของประชากร ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อย่างมากในเขตธนบุรี

อิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการคมนาคมเชื่อม 2 ฝากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นปัจจัยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะการขยายตัวของกิจกรรมของธุรกิจการค้าและบริการ ซึ่งเป็นผลทำให้เกิดการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาต่าง ๆ ตามมา เพื่อให้เมืองขยายตัวโดยรอบ เช่น สะพานกรุงธนบุรี สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินและสะพานพระปกเกล้า ในอนาคตมีโครงการจะสร้างสะพานสี่พระยามายังเขตคลองสาน นอกจากนั้นมีการสร้างถนนหลายสายเพิ่มในฝั่งตะวันตก เช่น ถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนเพชรเกษม ถนนมไหสวรรค์ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนเจริญนคร และถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น ส่งผลให้ความเจริญและการขยายตัวของเมืองเป็นไปตามเส้นทางคมนาคม (RIBBON DEVELOPMENT) ดังจะเห็นได้ว่าเขตต่าง ๆ ในฝั่งตะวันตก ส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวน

ประชากรในทางที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเขตชั้นในเขตธนบุรีเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในปี 2532 มีประชากร 265,555 คน รองลงมาได้แก่ เขตคลองสาน บางกอกใหญ่ ส่วนชั้นกลางในฝั่งตะวันตก เขตบางกอกน้อยเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในปี 2532 มีประชากร 330,994 คน รองลงมาได้แก่ เขตภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ ส่วนเขตชั้นนอกของฝั่งตะวันตก เขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในปี พ.ศ. 2532 มีประชากร 317,605 คน รองลงมาได้แก่ เขตตลิ่งชัน และหนองแขม

ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่า ทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและการค้าจากฝั่งตะวันออกมาสู่ฝั่งตะวันตกนั้น เขตธนบุรีจะเป็นแกนหลักหรือศูนย์กลางการค้าหลักของฝั่งตะวันตก โดยเป็นเขตที่เป็นตัวกระจายความเจริญและการใช้ที่ดินแบบการค้า และที่อยู่อาศัยจากเขตชั้นในไปสู่เขตชั้นกลางและชั้นนอกของฝั่งตะวันตก เนื่องจากเขตธนบุรีเป็นเขตชั้นในที่แวดล้อมด้วยเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกอันได้แก่ เขตคลองสาน บางกอกใหญ่ ภาษีเจริญ บางขุนเทียน และราชบุรีบูรณะ อีกทั้งมีเส้นทางคมนาคมสายหลักที่สำคัญหลายสายตัดผ่าน เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทพิทักษ์ ถนนมไหสวรรค์ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และ ถนนรัชดาภิเษก โดยมีจุดทางแยกที่สำคัญ ได้แก่ บริเวณอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน (วงเวียนใหญ่) ซึ่งมีถนนที่จะแยกจากทางแยกที่สำคัญไปสู่ฝั่งตะวันออกในเขตพระนคร ได้แก่ ถนนประชาธิปไตย ส่วนไปสู่เขตราชบุรีบูรณะ และเขตบางขุนเทียนได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและบริเวณทางแยกถนนสาทร อันจะไปสู่เขตบางรัก ตลอดจนบริเวณทางแยกรัชดาภิเษกตัดกับถนนมไหสวรรค์ อันจะไปสู่เขตยานนาวา ซึ่งถนนที่กล่าวมานี้ เป็นเส้นทางสัญจรของประชาชนที่ใช้เดินทางจากฝั่งตะวันตกไปยังเขตต่าง ๆ ในฝั่งตะวันออก เช่น เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา เป็นต้น

จึงเป็นไปได้ว่าบริเวณวงเวียนใหญ่ นับเป็นศูนย์กลางหลักที่สำคัญของฝั่งธนบุรี ดังจะเห็นได้จากที่กล่าวถึงอิทธิพลของการสร้างสะพานเชื่อม 2 ฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และการตัดถนนสายสำคัญ เช่น ถนนรัชดาภิเษก อันมีผลกระทบต่อเขตต่าง ๆ โดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่งเสริมบทบาทของเขตธนบุรีมากยิ่งขึ้น นอกจากนั้นโครงการในอนาคตที่บรรจุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 โดยให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินงานในโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1 ประกอบด้วยแนวเส้นทาง 2 สาย คือ สาย พระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อและสายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว โครงการนี้จะมีโครงข่ายเชื่อมโยงและให้บริการในเขตธนบุรีในอนาคตอันใกล้นี้ ซึ่งจะมีอิทธิพลและบทบาทต่อการใช้ที่ดิน

ในเขตธนบุรี จากข้อมูลดังกล่าวนี้ แสดงว่าเขตธนบุรีเป็นเขตที่มีความสำคัญมากในด้านการสัญจร และกระจายความเจริญจากเขตนั่นในไปสู่เขตนอกและชั้นนอกในฝั่งตะวันตก

จากการพิจารณารายละเอียดด้านอื่น ๆ ของเขตธนบุรี ทราบว่าเขตธนบุรีมีพื้นที่ เขต ทั้งหมด 8.626 ตารางกิโลเมตร หรือ 5,391.250 ไร่ ประกอบด้วยแขวง 5 แขวง คือ

1. แขวงกัลยาณี มีพื้นที่ 0.785 ตารางกิโลเมตร หรือ 490.625 ไร่ ในปี 2532 มีประชากร 19,168 คน ความหนาแน่นประชากร 24,418 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร
2. แขวงวัดหิรัญรูจี มีพื้นที่ 0.691 ตารางกิโลเมตร หรือ 431.875 ไร่ ในปี 2532 มีประชากร 24,295 คน ความหนาแน่นประชากร 35,159 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร
3. แขวงบางยี่เรือ มีพื้นที่ 1.523 ตารางกิโลเมตร หรือ 951.875 ไร่ ในปี 2532 มีประชากร 55,339 คน ความหนาแน่นประชากร 36,336 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร
4. แขวงตลาดพลู มีพื้นที่ 1.823 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,139.375 ไร่ ในปี 2532 มีประชากร 37,986 คน ความหนาแน่นประชากร 20,837 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร
5. แขวงบุคคลิโธ มีพื้นที่ 3.804 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,377.5 ไร่ ในปี 2532 มีประชากร 128,767 คน ความหนาแน่นประชากร 33,850 คน ต่อ ตารางกิโลเมตร

จากการพิจารณาจำนวนประชากรเขตธนบุรีในปี พ.ศ. 2527-2529 ทราบได้ว่าเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรสูงเป็นอันดับสองในฝั่งตะวันตกรองจากเขตบางกอกน้อย ส่วนในปี พ.ศ. 2530-2532 จำนวนประชากรลดลงเป็นอันดับสาม รองจากเขตบางกอกน้อยและบางขุนเทียน ส่วนความหนาแน่นประชากรนั้นเขตธนบุรีมีความหนาแน่นประชากรมากที่สุดในฝั่งตะวันตก โดยแขวงที่มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยสูงที่สุด ได้แก่ แขวงบางยี่เรือ 36,336 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ แขวงหิรัญรูจีและแขวงบุคคลิโธ

นอกจากนั้นเขตธนบุรีเป็นเมืองเก่าที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ตั้งแต่สมัยอยุธยา ตอนปลาย จึงมีสถานที่สำคัญทางศาสนา โบราณสถานและโบราณวัตถุที่มีคุณค่าหลายแห่ง เช่น อนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช วิหารสมเด็จพระเจ้าตากสิน วัดอินทาราม (วัดใต้) วัดกัลยาณมิตร มีพระอุโบสถวิหารระฆังที่ใหญ่ที่สุด และมีวัดที่สำคัญทางศาสนาถึง 25 แห่ง อันควรส่งเสริมอนุรักษ์ดำรงรักษาหรือบูรณะให้เป็นอนุสรณ์ให้ดำรงอยู่ต่อไป เพื่อเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ จึงควรกำหนดเป้าหมายและวางแผนเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดิน รวมทั้งการปลูกสร้าง และขยายต่อเติมคัดแปลงอาคาร การใช้ที่ดินของรัฐและเอกชนในพื้นที่บริเวณอนุรักษ์

โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการรักษาสภาพของอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าฯ รวมทั้งสภาพแวดล้อม การปรับปรุงมุมมอง เช่น การเปิดพื้นที่ให้มีที่โล่งไม่บดบังความงดงามและทัศนียภาพของสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าฯ ให้เห็นความงามอย่างเด่นชัดตลอดจนควรมีการกำหนดรูปแบบความสูง วัสดุก่อสร้าง และอาคารที่แวดล้อม หรืออาคารที่จะสร้างเพิ่มเติมในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตอนุรักษ์

นอกจากนี้บริเวณอื่น ๆ ของเขตธนบุรี ยังมีการใช้ที่ดินแบบการค้าและเพื่อการอยู่อาศัย ขยายตัวมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากบริเวณวงเวียนใหญ่ ซึ่งมีศูนย์การค้าแหล่งพาณิชย์การเกิดขึ้น หลายแห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล ค้าเฮย์ เมอร์รี่คิงส์ ส่วนบริเวณสองฝากฝั่งบนถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเดิม เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นบ้านจัดสรร ตึกแถว สวนอาหาร และ ศูนย์การค้า ทั้งนี้การขยายตัวของการใช้ที่ดินนี้เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตธนบุรี และเขตอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ เขตคลองสาน ราชบุรีบูรณะ ภาษีเจริญ และ บางกอกใหญ่ เขตธนบุรีโดยเฉพาะบริเวณวงเวียนใหญ่ เป็นพื้นที่ที่ประชาชนต้องใช้เส้นทางผ่าน เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางเพื่อไปทำงาน ไปศึกษา บริเวณดังกล่าวนี้ยังเป็นแหล่ง พาณิชยกรรมที่สำคัญของเขตธนบุรี มีอาคาร ตึกแถว ร้านค้า เกษะตัวบริเวณริมถนนถึงแม้ว่า เขตธนบุรีจะมีถนนขนาดไม่ใหญ่ แต่เป็นย่านที่มีถนนหลายสายตัดผ่าน เพื่อช่วยในการสัญจรและ เป็นการเชื่อมโยงโครงข่ายถนนสายหลักต่าง ๆ จึงทำให้บริเวณดังกล่าวนี้เป็นเส้นทางที่สามารถ เดินทางเข้าถึงเขตอื่น ๆ ได้หลายทาง จากศักยภาพดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูงที่เขตธนบุรี จะมีการเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากเดิมไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง การค้าและ สำนักงาน

จากอิทธิพลการขยายตัวของจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร การขยายตัวของ การใช้ที่ดินแบบการค้าและที่อยู่อาศัยของเขตธนบุรี ตลอดจนการขาดการควบคุมการใช้ที่ดินที่มี ประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และเป็นเขตที่มีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมอันจะนำไปสู่ เส้นทางคมนาคมสายหลัก และศักยภาพในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตธนบุรีในอนาคตตาม ที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดทำให้เขตธนบุรีเกิดปัญหาดังต่อไปนี้ คือ ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ ปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากจำนวนรถยนต์ยานพาหนะและผู้เดินทางเป็นจำนวนมาก ทั้งจากใน เขตไปยังหน่วยงานนอกเขต และผู้เดินทางจากภายนอกเขตเดินทางเข้ามาทำงาน และใช้บริการ ต่าง ๆ เช่น การค้า ยังมีผู้เดินทางจากเขตอื่น ๆ ที่อาศัยเส้นทางคมนาคมเขตธนบุรีเป็นเส้นทาง สัญจรผ่านอีกด้วย ทำให้จำนวนปริมาณการจราจรในเขตธนบุรีมีจำนวนมากและมากขึ้น โดยเฉพาะ

ช่วงเวลาเร่งด่วน คือ เวลาทำงานและเลิกงาน นอกจากนั้นยังมีปัญหาด้านชุมชนแออัด จากการสำรวจของงานส่งเสริมและพัฒนาชุมชน สำนักงานเขตธนบุรี พบว่ามีชุมชนแออัดถึง 49 แห่ง ซึ่งสมควรได้รับการจัดระเบียบและพัฒนาตามไปด้วย จะเห็นได้ว่าเขตธนบุรีนี้อยู่ใกล้แหล่งงาน ประกอบกับไม่มีการควบคุม หรือจัดระเบียบการใช้ที่ดินและมาตรการในการใช้บังคับที่มีประสิทธิภาพ และปัญหาด้านมลภาวะ เช่น อากาศเป็นพิษ ยานการจราจรคับคั่ง เสียงรบกวน น้ำเสีย ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อทั้งระบบเศรษฐกิจ สังคมของกรุงเทพมหานครอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ และถ้าไม่รีบดำเนินการศึกษาเพื่อวางแผนจัดระเบียบการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและสภาพเศรษฐกิจสังคมของเขตธนบุรีแล้ว ปัญหาที่จะตามมาในอนาคต คือ การขาดแคลนหรือความไม่เพียงพอของสาธารณูปการ ได้แก่ น้ำประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนปัญหาการทำลายภูมิทัศน์ชุมชน วัดและโบราณสถาน ปัญหาชุมชนแออัด และปัญหาข้างต้นก็จะรุนแรงขึ้นด้วย จึงควรศึกษาและวางแผนพัฒนาเขตธนบุรีให้เหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงวิวัฒนาการของเขต โครงสร้างและปัญหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรของเขตธนบุรี
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินว่า มีการเปลี่ยนแปลงไปทิศทางใดมีปัจจัยใดเข้ามามีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อนำปัจจัยเหล่านั้นมาพิจารณาหาแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อันจะเกิดขึ้นในอนาคต
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพ ในการพัฒนาในการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่าง ๆ
4. เพื่อเสนอแนะแนวโน้มและทิศทางการใช้ที่ดินของเขตธนบุรี
5. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี

ขอบเขตการศึกษา

จะศึกษาในพื้นที่ของเขตธนบุรีทั้งหมดเป็นหลัก และจะศึกษากิจกรรมที่เกี่ยวข้องของพื้นที่ข้างเคียงเป็นส่วนประกอบ

วิธีการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาโดยใช้เอกสารจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และการศึกษาแบบสำรวจ โดยอาศัยข้อมูลบางอย่างจากภาคสนามอันเป็นข้อมูลประเภทปฐมภูมิ เพื่อเสริมให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีเหตุผลมากยิ่งขึ้น

ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา มีดังนี้

1. ศึกษาทฤษฎีแนวความคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รูปแบบของเมืองหลวงหรือเมืองขนาดใหญ่ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและแนวทางในการวางแผนตลอดจนงานวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. รวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจากการสำรวจ
3. นำข้อมูลเหล่านี้มาประมวลผลด้วยวิธีการทางสถิติ และทางผังเมืองรวมทั้งคาดประมาณประชากรจากอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ
4. นำผลจากการประมวลผลวิเคราะห์หาค่าศักยภาพการใช้ที่ดิน ความสัมพันธ์และอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และเขตข้างเคียงที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคต
5. กำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน และการพัฒนาเขตธนบุรีเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และกายภาพในอนาคต
6. แสดงผลของการศึกษาในรูปของการบรรยายตาราง แผนภูมิ แผนที่

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลต่าง ๆ ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น
 1. กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร
 2. กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร
 3. กองวิศวกรรมจราจร กรุงเทพมหานคร
 4. กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร
 5. กองรายได้ กรุงเทพมหานคร
 6. สำนักงานเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
 7. กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร
 8. กองรังวัดที่ดิน กรุงเทพมหานคร
 9. สำนักงานโยธาและแผน กรุงเทพมหานคร
 10. สำนักงานการศึกษา กรุงเทพมหานคร
 11. สำนักงานผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 12. สำนักงานกลาง ทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง
 13. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน
 14. สำนักงานคณะกรรมการ พัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ
 15. การเคหะแห่งชาติ
 16. การประปานครหลวง
 17. การไฟฟ้านครหลวง
 18. กรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ
 19. กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม
 20. สำนักสถิติแห่งชาติ
 21. หน่วยราชการและหน่วยงานเอกสารอื่น ๆ
2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการสังเกตและออกแบบสอบถาม
3. แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศจากกรมแผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม

ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยราชการ ซึ่งขึ้นอยู่กับคุณภาพของข้อมูล และการจัดเก็บของหน่วยราชการนั้น
2. ข้อมูลต่าง ๆ ในอดีตเป็นข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์นั้นและมีไม่ครบถ้วนทำให้การวิเคราะห์และคาดการณ์ อาจจะมีการคาดเคลื่อน
3. โครงการบางอย่างของทางราชการที่จะมีผลต่อการใช้ที่ดิน และการพัฒนาเขตธนบุรีอาจจะไม่เห็นผลในช่วงการศึกษานี้

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบปัญหา สาเหตุและโครงสร้างของปัญหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรเขตธนบุรี
2. ทราบถึงศักยภาพในการพัฒนาในการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
3. ทราบถึงรูปแบบการใช้ที่ดิน และทิศทางการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตธนบุรี
4. เป็นแนวทางในการพัฒนาในการใช้ที่ดินของเขตธนบุรีในอนาคต