

บทที่ 1

บทนำ



การปรับปรุงชุมชน (Urban renewal) เป็นไปตามหลักทางธรรมชาติ คือเมื่อเมืองเจริญขึ้นก็ย่อมจะมีส่วนที่ทรุดโทรมตามมา การปรับปรุงชุมชนโดยทั่วไปหมายถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของชุมชนเสียใหม่ให้ดีขึ้นกว่าสภาพเดิม โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพที่เลวร้ายหรือใช้การไม่ได้เสียก่อนจึงค่อยทำการปรับปรุง เพราะเมื่อถึงขั้นนั้นแล้ว การปรับปรุงจะต้องสิ้นเปลืองและยุ่งยากยิ่งขึ้น ชุมชนใดก็ตามถ้ามีความไม่เหมาะสมเกิดขึ้น เช่นมีสภาพทรุดโทรมหมดสภาพการใช้สอย เกิดปัญหาในการใช้สอย และมีความไม่เหมาะสมในทางเศรษฐกิจ ก็ย่อมที่จะทำการปรับปรุงได้ตลอดเวลา

๕ การปรับปรุงชุมชนมีสามขบวนการด้วยกัน ประการแรกได้แก่การอนุรักษ์ (Preservation) หรือการทะนุบำรุงอาคารสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ให้คงสภาพเช่นที่เป็นมาแล้วแต่เดิมโดยไม่มีการตัดแปลงเพิ่มเติม ประการที่สองคือการบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดี (Rehabilitation) เมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรมและใช้ไม่ได้เท่าที่ควร และประการที่สามคือการปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) บริเวณใดบริเวณหนึ่งโดยทำการรื้อถอนเพื่อเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณนั้นให้มีประสิทธิภาพและมีเหตุผลที่สุด มีการจัดที่เว้นว่างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในชุมชนเพื่อให้ชุมชนนั้นเป็นที่น่าอยู่

โดยทั่วไปแล้ว การปรับปรุงชุมชนตามเมืองใหญ่ ๆ ในต่างประเทศจะดำเนินการโดยรัฐเป็นผู้พิจารณาวางแผนและกำหนดมาตรการในการปรับปรุงเพื่อเป็นแนวทางให้เอกชนสามารถดำเนินการได้เองอย่างมีประสิทธิภาพ และมาตรการของรัฐดังกล่าวจะต้องเป็นประโยชน์แก่ชุมชนโดยรวมด้วย

### 1.1 ความเป็นมาของปัญหา

กรุงเทพมหานครเริ่มเป็นเมืองหลวงเมื่อ พ.ศ. 2325 จนถึงปัจจุบัน นับเป็นเวลา 200 ปี ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 หรือประมาณ พ.ศ. 2488 เป็นต้นมา กรุงเทพมหานคร ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วทั้งในด้านประชากรและพื้นที่เป็นเมืองใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีประชากรกว่า 5 ล้านคน และมีพื้นที่กว่า 1,500 ตารางกิโลเมตร ดังแสดงในรูปที่ 1.1 กรุงเทพมหานครเป็นจุดรวมของความเจริญทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่สำคัญ ๆ ของชาติ อาทิเช่น เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ การศึกษา และวัฒนธรรม การบริหาร ธุรกิจ การคมนาคม เป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และเป็นเมืองท่าอีกด้วย

การเติบโตอย่างผิดปกติของกรุงเทพมหานครนั้นเนื่องมาจากนโยบายส่งเสริมเฉพาะเมืองหลวงแต่โบราณกาล และถึงแม้จะได้มีการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคบ้างแล้วก็ตาม แต่การดำเนินงานตามแผนยังไม่บรรลุตามเป้าหมาย กรุงเทพมหานครจึงยังคงความเป็นเอกนคร มีการเพิ่มประชากรและการขยายเมืองตามยถากรรมอย่างรวดเร็วตลอดมา ทำให้เกิดปัญหาของเมืองทั้งในเขตชั้นใน ซึ่งเป็นที่เริ่มของความเจริญมาแต่เดิม และเขตชานเมือง ซึ่งมีการขยายตัวออกไปอย่างไม่หยุดยั้ง

เขตชั้นในเมืองที่ได้เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานมาก่อน เช่น เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ และเขตบางรัก มีปัญหาด้านสภาพอาคารพาณิชย์ และอาคารพักอาศัยชำรุดทรุดโทรมหรือก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานเป็นจำนวนมาก มีการปลูกสร้างอยู่อย่างแออัดในบางบริเวณ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารยังไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เนื่องจากที่ดินเขตชั้นในเมืองมีราคาสูงมากขึ้นทุกทีการลงทุนภาคเอกชนส่วนมากนิยมอยู่ในเขตชั้นในกลางใจเมือง โดยยังไม่มีการกำหนดพื้นที่หรือการจัดย่าน (Zoning) ให้เหมาะสม อุตสาหกรรมขนาดเล็ก และอุตสาหกรรมบริการในลักษณะการผลิตของสำเร็จรูปหรือแปรรูปวัตถุดิบส่งโรงงานอื่นมีกระจายอยู่ในเขตชั้นในทั่วไปตามตึกแถวหรือโรงเรือนขนาดเล็ก

# การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443 - 2524

1900  
Built up area  
13 km<sup>2</sup>

1958  
Built-up area  
96 km<sup>2</sup>

1981  
Built-up area  
330 km<sup>2</sup>

1936  
Built-up area  
43 km<sup>2</sup>

1971  
Built-up area  
184 km<sup>2</sup>

1953  
Built up area  
67 km<sup>2</sup>

Source: Department of Town and Country Planning, Report on the First Revision of the Plan for the Metropolitan Area Bangkok, 1971 (in Thai), Planning Division, Bangkok Metropolitan Administration, Basic Planning Information 1972 Bangkok, 1972

Source: Map by Mr. Chira Chitrakorn, City Planner in the Bangkok Metropolitan Administration, based on a land use map by the Department of Town and Country Planning, Ministry of Interior

ที่มา

Sternstein, Larry, Portrait of Bangkok.

(Bangkok: Bangkok Metropolitan Administration 1982) p.90-91

รูป 1.1

๗

กิจกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความแออัดของประชากร และการจราจรในบริเวณนั้น เนื่องจากมีผู้เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก แต่ขาดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะที่จำเป็นอย่างพอเพียง จำเป็นต้องมีการบูรณะปรับปรุงบริเวณดังกล่าวเพื่อให้เขตชั้นในเมืองมีรูปแบบที่เหมาะสม มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยมีผังเมืองเป็นแนวทางการพัฒนา ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนและผู้ที่จะเข้ามาติดต่อใช้บริการได้ รับความสะดวกสบายตลอดจนให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย<sup>(1)</sup>

## 1.2 แนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟู

นักวางผังเมืองอาจพิจารณาแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองชั้นในด้วยความคิดเห็น และแนวทางที่แตกต่างกันไป อัน นิมมานเหมินทร์<sup>(2)</sup> ได้ชี้ให้เห็นว่า "..... โครงการผังเมืองใด ๆ ที่ยึดหลักปรับปรุงเมืองเก่าเป็นส่วนใหญ่ ย่อมจะต้องใช้งบประมาณมาก ไม่ว่าจะ เป็นเพียงการก่อสร้างอาคาร ถนน ปรับปรุงผ่านการค้าหรือแหล่งเสื่อมโทรม สำหรับประเทศที่ ยากจนเช่นประเทศไทย จะเป็นการฉลาดกว่าถ้าจะดำเนินนโยบายที่เหมาะสมและไม่สิ้นเปลือง จนเกินไป ..... ดังนั้น เพื่อประหยัดงบประมาณและส่งเสริมให้เกิดย่านเคหสถานชั้นดีสำหรับ ประชากรเป็นแสน ๆ คน จึงเห็นสมควรขยายเขตเมืองใหม่ในธนบุรีไปทางทิศตะวันตกเมืองเก่า ส่วนทางพระนครให้ออกไปทางทิศตะวันออกของเมืองปัจจุบัน"

(1) C.A. Doxiadis, Urban Renewal and the Future of the American City, (Chicago: Public Administration Service, 1966), p. 9.

(2) อัน นิมมานเหมินทร์, "การวางผังเมืองระบบขยายความเจริญของนครหลวง", รายงานการสัมมนาเรื่องปัญหานครหลวง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 26-28 มีนาคม 2515, (พระนคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2515), หน้า 305.

อย่างไรก็ดี การรุกล้ำทางกายภาพของเมืองเข้าสู่ชนบทในประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรแถบชานเมืองได้ก่อให้เกิดปัญหาและเป็นที่ท้วงติงจากนักผังเมืองเช่นกัน ดังเช่น นิจ ทิลเชิรมันท์ ได้เคยให้สัมภาษณ์ไว้ว่า ".... ปัญหาข้อสำคัญที่น่าจะกล่าวถึงคือปัญหาชานเมืองที่แผ่ขยายออกไปไกลเกินขอบข่ายอยู่ทุกเดือนเหมือนกับโรคเนื้อร้ายที่งอกลุกลามออกไปไม่มีที่สิ้นสุด ประชากรที่เพิ่มพูนขึ้น และอพยพเข้าเมืองใหญ่จะออกไปแสวงหาที่ดินและที่อยู่ราคาถูกตามชานเมือง โดยอยู่กันแบบเบาบาง และกระจัดกระจาย ก่อให้เกิดลักษณะครึ่ง ๆ กลาง ๆ ดิบ ๆ สุก ๆ อย่างที่เรียกว่า "บ้านเมืองก็ไม่ใช่ นาไร่ก็ไม่เชิง" และแผ่ออกไปอย่างไร้ระเบียบ จนกรุงเทพมหานครหรือเทศบาลหมดความสามารถที่จะแผ่ขยายบริการด้านสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำทิ้ง ฯลฯ ตามออกไปได้โดยคุ้มค่าและประหยัด"<sup>(1)</sup>

การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในเขตเมืองเดิม (Urban redevelopment) เป็นแนวทางการพัฒนาเมืองในอีกลักษณะหนึ่งนอกเหนือไปจากการสร้างเมืองใหม่หรือชุมชนใหม่ในพื้นที่ชานเมืองหรือการสร้างเมืองใหม่ซึ่งสมบูรณ์แบบในตัวเองโดยมีแหล่งงานอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยในเขตคือเมือง

วิลเฟรด เบิร์นส์ (Wilfred Burns)<sup>(2)</sup> ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไว้เช่นเดียวกับ แมรี แมคคลี (Mary McLean)<sup>(3)</sup> ดังนี้.-

(1) "เสวนา-พาทิ" สัมภาษณ์ นิจ ทิลเชิรมันท์, สยามรัฐ, 23 (ตุลาคม, 2521):3.

(2) Wilfred Burns, New Towns for Old : The Technique of Urban Renewal, (London : Leonard Hill, 1963), p. 14.

(3) Mary McLean, Ed., Local Planning Administration, 3rd. ed; (Chicago : The International City Managers Association, 1959), p. 151.

"การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban redevelopment) คือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้น โดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองขั้นสมบูรณ์ (Comprehensive plan)"

ความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลกตามปกติมักจะเกิดจากกรณีแวดล้อมต่าง ๆ กัน คือ

1. การขยายตัวของเมือง
2. ปัญหาการจราจร
3. สิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม
4. ค่านิยมใหม่ ๆ ในการอยู่อาศัยและจับจ่ายซื้อของ
5. ทศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

โดยทั่วไปแล้วการปรับปรุงฟื้นฟูในเมืองใหญ่ ๆ มักจะเนื่องมาจากเหตุผลเกี่ยวกับการจราจรติดขัด และสภาพอาคารบ้านเรือนทรุดโทรม วิลเฟรด เบิร์นส์ (Wilfred Burns)<sup>(1)</sup> กล่าวไว้ว่า "...ปัญหาการจราจรเป็นเรื่องสำคัญที่มองข้ามไปไม่ได้ และที่จริงแล้ว เพียงปัญหาการจราจรอย่างเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู เพราะปัญหาการจราจรเป็นเรื่องที่เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่ว ๆ ไป ในขณะที่ความเก่าล้าสมัยบางอย่างเกือบจะไม่เป็นที่สังเกตเลยก็ได้" ชุมชนที่เป็นอยู่ทุกวันนี้มักจะมีอาคารทั้งเก่าและใหม่ปนกันอยู่ การ

---

(1) Wilfred Burns, New Towns for Old : The Technique of Urban Renewal, (London : Leonard Hill, 1963), p. 194.

ปรับปรุงพื้นที่จึงไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อทิ้งแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด ปัญหาที่จะต้องปรับปรุงพื้นที่ คือ การรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรม ปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ทรุดโทรมไม่ได้มาตรฐาน และอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลไม่เต็มที่ในสังคมปัจจุบัน และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่น ได้สูงขึ้นตามความต้องการ เรื่องที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณนั้น ๆ

การวางแผนปรับปรุงพื้นที่เมืองตามแนวความคิดของ อาร์เธอร์ บี แกลเลียน และ ไชมอน ไอส์เนอร์ (Arthur B. Gallion และ Simon Eisner)<sup>(1)</sup> ก็คือ "ควรทำให้มีศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่แท้จริงขึ้น แทนที่จะให้มีร้านค้าร้านน้อยทั่วไปหมด และจัดให้มีระบบการขนส่งมวลชนให้เข้ากับสภาพการใช้ที่ดิน เพราะมีฉะนั้น เมืองใหญ่จะต้องประสบกับการมีข่ายของถนน ทางหลวง และที่สำหรับจอดรถอย่างไม่มีที่สิ้นสุด การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงจะสำเร็จลงได้ จะต้องใช้เวลานานหรือนานมากจนแทบจะสิ้นหวัง แต่ก็เป็นการค้าที่คุ้มค่าที่จะต้องทำให้เมืองพ้นจากสภาพกระเสาะกระแสะ อย่างเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และเป็นมานานแล้วด้วยเช่นกัน เป็นความรับผิดชอบของรัฐที่จะต้องวางผังเมืองเสียใหม่ให้มีโครงการปรับปรุงพื้นที่ในลักษณะผสมผสาน และจะต้องเป็นความรับผิดชอบร่วมกันทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนที่จะช่วยให้การปรับปรุงแต่ละด้านเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์"

การปรับปรุงพื้นที่เป็นเรื่องที่จำเป็นต้องทำเพื่อแก้ปัญหาข้อบกพร่องของเมืองที่กำลังขยายตัวออกไปทุกที และจะต้องทำเป็นคณะเพื่อให้เกิดสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าต่อสังคมทั้งในด้านสุนทรียภาพ และการพักผ่อนหย่อนใจ ไอเวอร์ เอช ซีลีย์ (Ivor H. Seeley)<sup>(2)</sup> กล่าวไว้ว่า "การปรับปรุงพื้นที่จะสามารถพิสูจน์ได้ว่าในระยะยาวว่าเป็นการลงทุนที่ถูกต้อง แม้ในระยะแรก ๆ จะต้องรับ

(1) Arthur B. Gallion and Simon Eisner, The Urban Pattern : City Planning and Design, 3rd.ed. (New York : D. Van Nostrand Co., 1975), p. 365.

(2) Ivor H. Seeley, Planned Expansion of Country Towns, (London; George Godwin, 1968), p. 143.

ภาระหนักในเรื่องค่าใช้จ่ายก็ตาม" แนวความคิดของ Seeley สอดคล้องกับของเทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง (1) ซึ่งมีความเห็นว่า "งานทำ Urban Redevelopment เป็นงานที่ต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมาก แต่เป็นงานที่สามารถที่จะคืนทุนได้แน่นอนในระยะเวลาสั้น โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับ Housing Development แต่เพียงอย่างเดียว รายได้ที่เห็นได้ชัดก็คือ จากการปรับปรุงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งราคาเฉลี่ยไปจะต่ำมาก เมื่อเทียบกับราคาขายหลังการพัฒนาทั้งบริเวณแล้ว และราคาขายหรือให้เช่าอาคารซึ่งสามารถจะทำให้มีอัตราความหนาแน่นสูง มีพื้นที่ขายได้มาก โดยที่ยังสามารถทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมดีขึ้นอีกมาก....."

นักเศรษฐศาสตร์ที่ดินหลายท่านได้วางทฤษฎีไว้เกี่ยวกับที่ดินในเมืองซึ่งมีส่วนสัมพันธ์กับแนวความคิดฟื้นฟูเขตเมืองขึ้นใน ดังเช่น โรเบิร์ต เอ็ม เอ็ก (Robert M. Haig) (2) ได้เขียนทฤษฎีเกี่ยวกับที่ดินในเมืองไว้ว่า ที่ดินที่ได้ค่าเช่าดีจะต้องเป็นที่ดินที่สะดวกในการติดต่อ และเสียค่าขนส่งน้อยที่สุดหรือมีอุปสรรคในการเดินทางน้อยที่สุด และ อาร์ เอ็ม เฮิร์ด (R.M. Hurd) (3) ก็ได้ชี้ให้เห็นว่าเมื่อเมืองเจริญเติบโตขึ้นที่ส่วนที่ไกล ๆ ออกไปจะถูกนำมาใช้ ซึ่งความแตกต่างของที่ตั้งของที่ดินนี้จะทำให้ราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้น นอกจากนี้สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการที่สมบูรณ์ในพื้นที่แต่ละแห่ง ก็ทำให้ราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นด้วย ส่วน อัลเฟรด มาร์แชล (Alfred Marshall) (4) มีความเห็นว่า ราคาและขนาดของที่ดินมีความสัมพันธ์

(1) เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง "Urban Development Authority", ข่าวสารสำนักผังเมือง, ฉบับที่ 30 (เมษายน 2517) : หน้า 74.

(2) Robert M. Haig, "Toward an Understanding of the Metropolis", Quart. J. Econ., 40 (May 1926): 421.

(3) R.M. Hurd, Principles of City Land Values, (New York: The Record and Guide, 1903), p. 12.

(4) Alfred Marshall, Principles of Economics, (London : MacMillan, 1961), p. 135.



กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าราคาที่ดินสูง ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็ก และสร้างสิ่งก่อสร้างสูง ๆ ขึ้นแทน และ ริชาร์ด ยู แรตคลิฟ (Richard U. Ratcliff)<sup>(1)</sup> ได้เน้นให้เห็นว่า การปรับปรุงพื้นที่จะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด เมื่อเจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของตนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ด้วยปัญหาและแนวความคิดดังที่ได้กล่าวมาแล้วนี้ ผู้วิจัยจึงได้เลือกศึกษาการวางแผนปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก โดยใช้แขวงบางรักเป็นกรณีศึกษา เนื่องจากเขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชย์-กรรมศูนย์กลางเมืองที่มีความสำคัญมาแต่ในอดีตจนกระทั่งปัจจุบัน มีราคาที่ดินสูงมาก แต่ยังคงมีการใช้ที่ดินในบางบริเวณไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันของเขตบางรัก ในด้านสังคม เศรษฐกิจ และทางด้านกายภาพโดยละเอียด
2. เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
3. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ และแนวโน้มที่จะดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก
4. เพื่อกำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพควรแก่การปรับปรุงพื้นที่ จัดลำดับตามความสำคัญก่อนหลัง
5. เพื่อกำหนดรูปแบบ ลักษณะ และขบวนการสำหรับการปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก อันจะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงเขตชั้นในอื่น ๆ ต่อไป

---

(1) Richard U. Ratcliff, Urban Land Economics, (New York:

#### 1.4 พื้นที่ศึกษา

การเลือกเขตบางรักเป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากเหตุผลดังนี้

1. เป็นเขตชั้นในเก่าแก่และเป็นเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่มีศักยภาพสูง
2. เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูง (ตารางวาละ 8,000 - 40,000 บาท) แต่ยังคงมีการใช้ที่ดินในบางบริเวณไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ
3. เป็นเขตที่มีโครงการพัฒนาที่สำคัญ ๆ ของรัฐ เช่น

โครงการปรับปรุงถนนและสร้างสะพานสาทรข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมเขตบางรักกับเขตคลองสาน และ

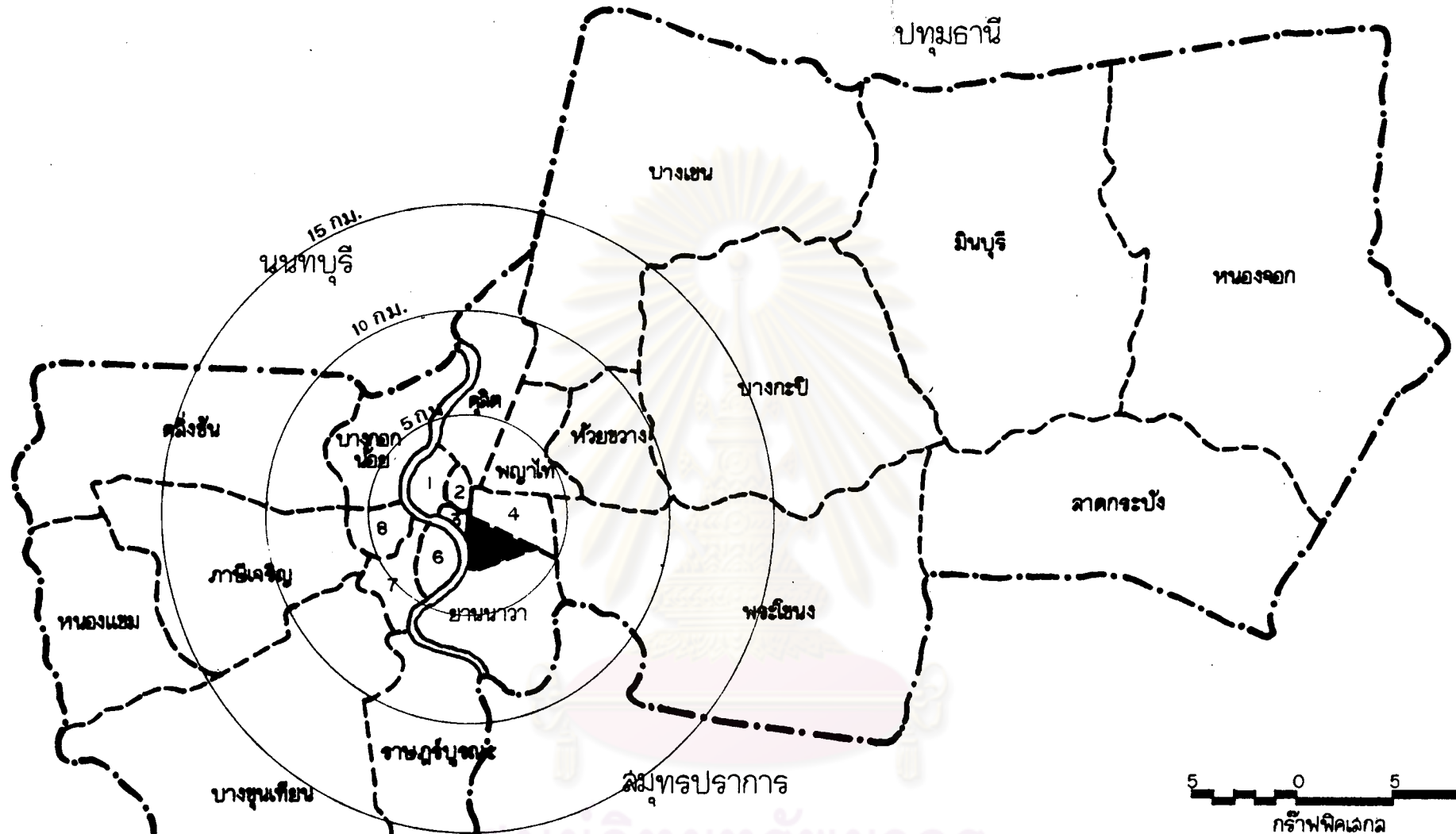
โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Rail Rapid Transit)

#### 1.5 ประเภทงานวิจัย

เป็นงานวิจัยในสาขาการวางผังเมือง (Urban planning) ประเภทงานสำรวจ (Survey) และงานวิจัยประยุกต์ (Applied research)

#### 1.6 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้จะเน้นการปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) พื้นที่เขตบางรักทางกายภาพโดยเฉพาะโดยจัดลำดับพื้นที่ที่จะปรับปรุงตามความรุนแรงของปัญหา และวางแผนทางการปรับปรุงเฉพาะแขวงที่มีปัญหารุนแรงที่สุดเพียงแขวงเดียวก่อน เนื่องจากขีดจำกัดของระยะเวลาในการศึกษา การปรับปรุงดังกล่าวจะมีผลให้สภาพทางเศรษฐกิจดีขึ้น การศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ใกล้เคียงจะกระทำเพียงเพื่อประกอบการวิเคราะห์เท่านั้น (ดูแผนที่ 1.1)

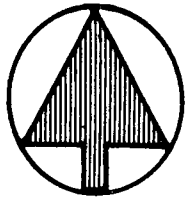


- 1 พระนคร
- 2 บ่อมปราชญ์
- 3 ล้อมพันตวงค์
- 4 ปทุมวัน
- 5 บางซึก
- 6 คลองสำน
- 7 ธนบุรี
- 8 บางกอกใหญ่

สัญลักษณ์	
	ขอบเขต กทม.
	เขต (อำเภอ)
	พื้นที่ศึกษา

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร

**แสดงพื้นที่ศึกษา**



แผนที่ 1.1

### 1.7 ขั้นตอนการวิจัย

งานวิจัยนี้แบ่งได้เป็น 2 ขั้นตอน คือ ภาคนแรกเป็นการสำรวจรวบรวมข้อมูลพื้นฐาน ทั้งในระดับเขตบางรัก และในระดับแขวง เพื่อแสดงให้เห็นถึงสภาพทั่วไปของเขตบางรักในด้าน กายภาพ ลักษณะการใช้ที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ปัญหาทางด้านการจราจรและการคมนาคม สภาพแวดล้อมและบริการสาธารณะต่าง ๆ ภาคลงจะเป็นการวิเคราะห์ศักยภาพ เพื่อการปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก และวางแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟู ตลอดจนเสนอแนะมาตรการเพื่อการ ปฏิบัติตามแผนต่อไป

### 1.8 วิธีการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ประกอบในงานวิจัย เป็นข้อมูลทั้งขั้นปฐมภูมิและทุติยภูมิ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ใช้วิธีการออกสำรวจโดยการสุ่มตัวอย่าง เพื่อรวบรวมข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

- การใช้ที่ดินแยกตามประเภทและขนาด
- ลักษณะอาคาร อายุอาคาร ขนาด จำนวนชั้น
- ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
- บริการสาธารณะ สนามเด็กเล่น ที่จอดรถยนต์ สวนสาธารณะ
- เหตุเดือดร้อนรำคาญ และปัญหา

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารต่าง ๆ ของทางราชการ เช่น กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรมสรรพากร ที่ทำการเขต ฯลฯ เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ.-

- จำนวนประชากร แยกตามปี พ.ศ. ตามรายเขต และรายแขวงในเขตบางรัก
- การย้ายถิ่นฐานของประชากร อัตราการเกิด การตาย ในเขตบางรักและเขตใกล้เคียง
- ความหนาแน่นของประชากรเขตบางรัก และเขตใกล้เคียง
- รายได้ด้านภาษีสรรพากรของเขตบางรักและเขตใกล้เคียง
- รายได้ของท้องถิ่นด้านภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตบางรัก
- ปริมาณการจราจรในถนนสายต่าง ๆ ในเขตบางรักและเขตใกล้เคียง
- สภาพถนนและซอยในเขตบางรัก
- การถือครองที่ดินของทางราชการ ราคาที่ดินของเขตบางรักและเขตใกล้เคียง ฯลฯ

#### 1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมในเขตบางรัก
2. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพการใช้ที่ดินของเขตบางรัก
3. ผลกระทบจากโครงการต่าง ๆ ของรัฐในเขตบางรัก
4. แนวโน้มการใช้ที่ดินของเขตบางรักในอนาคต
5. แนวทางการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร เขตอื่น ๆ นอกเหนือไปจากเขตบางรัก