



การกำหนดวัตถุประสงค์การพัฒนาและการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่

นโยบายและแผนงานของรัฐ

ก. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6

ได้กำหนดแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล อันที่จะส่งผลกระทบต่อเขต
ชนบุรี ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. แนวนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

มุ่งให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคตไปในทิศทางที่มีประสิทธิภาพ
และสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น โดยมุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน
และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน ตลอดจนการจัดให้มีย่าน
อุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อความสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อมพร้อมทั้งจัดให้มีการ
อนุรักษ์พื้นที่เกษตรบางส่วนไว้ด้วย

2. การกำหนดพื้นที่เป้าหมาย

ในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้น
พื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยให้อาณาบริเวณแบ่งออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย
4 บริเวณ คือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่
กรุงเทพมหานครที่เหลือและเขตปริมณฑลรอบนอก ซึ่งในที่นี้จะขอกล่าวถึงเฉพาะพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง
และมีอิทธิพลโดยตรงต่อการพัฒนาเขตชนบุรีเท่านั้น คือ

ก) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ประกอบด้วย 12 เขต ซึ่งแบ่งออกเป็น
2 กลุ่ม กลุ่มแรกคือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ และ
เขตสัมพันธวงศ์ มีพื้นที่รวม 9 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความเสื่อมโทรมของอาคาร

สิ่งก่อสร้างอยู่มาก กลุ่มสองเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตธนญาไท เขตดุสิต เขตยานนาวา เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ และ เขตบางกอกน้อย พื้นที่รวม 138 ตารางกิโลเมตร คาดว่า เมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ประชากรของพื้นที่ทั้ง 2 กลุ่ม จะมีประมาณ 3.3 ล้านคน ความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 37 คน/ไร่ ปัจจุบันพื้นที่นี้เป็น ศูนย์กลางธุรกิจบริการและการบริหารของหน่วยงานรัฐบาล ซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญที่สุดของ กรุงเทพมหานครและยังเป็นบริเวณที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ทั้งถนน น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ เป็นต้น ขณะเดียวกันก็เป็นเขตที่มีปัญหาต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัดคับคั่ง ปัญหาน้ำท่วม การใช้ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพ และปัญหา ชุมชนแออัดจำนวนมากขึ้น

ดังนั้น ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 นี้ จึงได้มีการกำหนดแผนงานโครงการหลักและมาตรการทางผังเมือง เพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นใน บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ดังต่อไปนี้

- 1) แผนงานด้านการปรับปรุงระบบขนส่งและการจราจร
 - ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 และโครงข่ายถนนเชื่อมกับระบบทางด่วน
 - ปรับปรุงระบบการจราจรและควบคุมสัญญาณไฟจราจร
 - ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการขนส่งสาธารณะและการจัดสร้างช่องทางเดินรถประจำทางแยกเฉพาะ
 - พิจารณาจัดเก็บค่าผ่านทางเขตชั้นใน เพื่อควบคุมการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลผ่านเข้าในพื้นที่ที่มีการจราจรคับคั่งโดยไม่จำเป็น
 - ปรับปรุงโครงข่ายถนนท้องถิ่น ให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม
- 2) โครงการป้องกันน้ำท่วมเขตชั้นใน
- 3) การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดในเขตที่มีปัญหา เช่น เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี เขตดุสิต และเขตยานนาวา
- 4) การจัดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่สำหรับผู้มีรายได้อ่อนแอ เพื่อลดการเดินทางประจำวันจากพื้นที่รอบนอกเข้าเขตชั้นใน

5) การปรับปรุงฟื้นฟูศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ที่มีสภาพเสื่อมโทรมโดยสนับสนุนให้มีการทบทวนกฎหมายและข้อบังคับที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา

6) จัดสร้างสวนสาธารณะขนาดกลางเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาที่ดินสาธารณะที่ยังว่างเปล่า หรือที่มีการใช้ประโยชน์ยังไม่เต็มที่

ข. ร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7

ได้กำหนดการพัฒนาต่อ เนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 โดยมีแนวคิดและทิศทางการพัฒนาเมือง ดังนี้

1. วัตถุประสงค์

ก) เพื่อสนับสนุนระบบเศรษฐกิจให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและสามารถปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโลก

ข) เพื่อล่งทอดความเจริญไปสู่ภูมิภาคให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ และกระจายผลการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคและชนบท

ค) เพื่อปรับโครงสร้างทางสังคมเมืองให้มีระดับคุณภาพชีวิต และการจัดการสภาวะแวดล้อมที่ดี

2. รูปแบบการพัฒนาระบบชุมชนศูนย์กลาง

ภายใต้ศักยภาพการพัฒนาทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่และระบบชุมชนเมืองของประเทศ ที่มีการพัฒนาต่อ เนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 ประกอบด้วย 4 กลุ่มชุมชนเมืองคือ ภาคมหานคร กลุ่มเมืองชายฝั่งทะเล กลุ่มเมืองศูนย์กลางในภูมิภาคและกลุ่มเมืองชายแดน ในที่นี้จะกล่าวเฉพาะการพัฒนาภาคมหานคร

ก) ภาคมหานคร พื้นที่เป้าหมายได้แก่ กรุงเทพมหานครนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาครและนครปฐม

1) บทบาท เป็นศูนย์กลางธุรกิจบริการทางคมนาคม การท่องเที่ยว นานาชาติ เป็นศูนย์กลางหลักของประเทศทางด้านการค้า บริการ อุตสาหกรรมการเงิน การลงทุน การถ่ายทอดเทคโนโลยีจากต่างประเทศและการบริหารประเทศ

2) แนวทาง มุ่งการบริหารภาคมหานครอย่างมีประสิทธิภาพ ให้การขยายตัวเป็นระเบียบแบบแผนยิ่งขึ้น สามารถลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมจากปัญหา

ความแออัดคับคั่งเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับต่างประเทศ

3. ยุทธศาสตร์การพัฒนา

ก) ยกฐานะการแข่งขันกับนานาชาติ โดยเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบโครงสร้างบริการพื้นฐานหลักของเมืองให้เชื่อมโยงกับนานาชาติ เพื่อเปิดประตูการค้าและเพิ่มฐานะการแข่งขันกับตลาดโลก

ข) การกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค โดยขยายโครงสร้างบริการพื้นฐานเชื่อมโยงระหว่างเมืองให้สนับสนุนกันอย่างเป็นระบบ และชักนำความเจริญให้กระจายสู่ภูมิภาคและชนบท

ค) การบริหารเมือง โดยกำหนดบทบาทและภาระความรับผิดชอบในการพัฒนาเมืองของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ และส่วนท้องถิ่นให้ชัดเจน และเพิ่มบทบาทของภาคเอกชน และประชาชนให้มีส่วนร่วมในขบวนการพัฒนาเมืองมากขึ้น

ง) การยกระดับคุณภาพชีวิตและสังคมเมือง โดยพัฒนาเพื่อเพิ่มรายได้ของคชนเมืองพร้อมไปกับการปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น

จ) การจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของเมือง โดยการป้องกันและแก้ไขปัญหาคความเสื่อมโทรมของสภาวะแวดล้อมของเมือง

ค. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530-2534)

มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักเพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานครมีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน การพัฒนากรุงเทพมหานครจะต้องสอดคล้องตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร มุ่งแก้ปัญหาตามนโยบายของผู้บริหารกรุงเทพมหานครและตามความต้องการของประชาชน แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับนี้ ประกอบด้วย 5 แผนสาขา และแผนงานเฉพาะด้านอีก 27 แผนงาน แผนงานหลักทั้งหมดมีนโยบายและเป้าหมายพอสรุปได้ดังนี้

1. แผนงานพัฒนาสิ่งแวดล้อม

นโยบายและเป้าหมาย เป็นการรวมการพัฒนาด้านการรักษาความสะอาด การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย และการพัฒนาด้านอนามัยสิ่งแวดล้อมเข้ามาประสานอยู่ในแผนเดียวกัน โดยมุ่งที่จะ

ตารางที่ 4.1 สรุปการชี้เ้าการพัฒนาในเขตอนุบรีระดับชาติ

เกณฑ์ประเมินแผน	แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)	แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539)
1. ประชากร	-อัตราการเจริญเติบโตของประชากร ร้อยละ 1.3 ต่อปี	-อัตราการเจริญเติบโตของประชากร ร้อยละ 1.2 ต่อปี
2. เศรษฐกิจ	-พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน -การขยายตัวทางเศรษฐกิจไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 5 ต่อปี	-ศูนย์กลางธุรกิจ บริการทางคมนาคม และการท่องเที่ยวนานาชาติ -การขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยเฉลี่ย ร้อยละ 9 ต่อปี
3. สังคม	-จัดสร้างสวนสาธารณะ -จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ ปานกลาง -ยกมาตรฐานคุณภาพชีวิตของคนใน เมืองให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็น	-ด้านคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม เช่น เพิ่มอัตราการเรียนต่อสู่ระดับมัธยม ศึกษา -ลดปริมาณมลพิษทางน้ำ -จัดสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ ว่างของเมือง
4. กายภาพ	-ปรับปรุงระบบขนส่งและการจราจร เช่นโครงข่ายถนนเชื่อมกับระบบทาง ด่วน ปรับปรุงโครงข่ายถนนท้องถิ่น เชื่อมโยงอย่างเหมาะสม -ระบบป้องกันน้ำท่วมในเขตชั้นใน -ปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด	-เพิ่มสำคัญของระบบขนส่ง สาธารณะ เช่น รถเมล์ รถไฟฟ้า และเชื่อมโยงโครงข่ายถนนส่วนที่ ขาดตอน -จัดระบบป้องกันน้ำท่วมและระบาย น้ำในเขตชั้นในที่มีความสำคัญทาง เศรษฐกิจสูง -จัดระบบกำจัดน้ำเสียในเขตชุมชน เมือง

หมายเหตุ แผนฯ 7 ขณะนี้มีลักษณะเป็นแนวความคิดในลักษณะกว้าง ซึ่งยังไม่ได้ลงรายละเอียด
ในแต่ละพื้นที่ จึงมีลักษณะเป็นภาพรวมทั้งกรุงเทพมหานคร

- ก) ขยายบริการและความสามารถในการเก็บขนขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- ข) ป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ เขตชั้นในและฝั่งตะวันออกโดยการก่อสร้างแบบระบบปิดล้อม (Polder) และป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ เขตชั้นในฝั่งธนบุรี
- ค) ให้โครงการขุดแม่น้ำเจ้าพระยามีการออกแบบใน รายละเอียด
- ง) สร้างระบบศูนย์กำจัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลองต่าง ๆ
- จ) ควบคุมสถานประกอบการค้าที่เป็นอันตรายแก่สุขภาพ
- ฉ) ปรับปรุงด้านสุขาภิบาล และความปลอดภัยในด้านอาหารโดยเฉพาะในโรงเรียน

2. แผนงานพัฒนาการใช้ที่ดิน ระบบจราจรและสาธารณูปโภค

โดยมีนโยบายและเป้าหมาย ดังนี้

- ก) ปรับปรุงถนนสายหลักที่ชำรุดทรุดโทรม หรือมีการจราจรคับคั่ง
 - ข) สร้างถนน เชื่อมตรอกซอยเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในถนนสายหลัก
- ให้เกิดประสิทธิภาพความคล่องตัวในการจราจร
- ค) จัดตั้งระบบควบคุมสัญญาณไฟจราจรเป็นพื้นที่และทางแยกใหม่
 - ง) แก้ไขชุมชนเดิมในเขตชั้นใน โดยการวางผังและออกแบบอาคารให้เหมาะสม
 - จ) จัดทำระบบข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อนำไปใช้ในการจัดทำผังเมืองรายเขตรวม 24 เขต และวางแผนด้านสาธารณูปโภค

3. แผนงานด้านคุณภาพชีวิตและบริการทางสังคม

นโยบายและเป้าหมาย เป็นการดำเนินการให้บริการทางสังคมพัฒนาคุณภาพของคนให้สามารถพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้า และเกิดความเป็นธรรม ตลอดจนยกระดับมาตรฐานคุณภาพชีวิตตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน โดยมีมุ่ง

- ก) การพัฒนาด้านสาธารณสุข โดยเฉพาะงานด้านสาธารณสุขและการบริหารงานสาธารณสุข
- ข) การพัฒนาการศึกษา ให้เด็กในเกณฑ์การศึกษาภาคบังคับได้เข้าเรียนอย่างทั่วถึง ลดอัตราการซ้ำชั้นและการไม่รู้หนังสือ เสริมสร้างควมมีระเบียบวินัยแก่เด็กนักเรียน ตลอดจนปรับปรุงคุณภาพ การบริหารและบุคลากรของโรงเรียน

ค) การพัฒนาสวัสดิการสังคม สงเคราะห์ประชาชนที่เดือดร้อน ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา

ง) การพัฒนาชุมชน ส่งเสริมให้มีการรวมกลุ่ม เพื่อเกิดการพึ่งตนเอง และช่วยเหลือซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะในกลุ่มชุมชนแออัด

4. แผนงานพัฒนาฐานะการคลังของกรุงเทพมหานคร

โดยมีนโยบายและเป้าหมาย ดังนี้

ก) ด้านรายได้ ให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี สำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 ต่อปี ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีป้ายให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี นำความรู้ทางด้านวิชาการและเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ เช่น แผนที่ภาษีและคอมพิวเตอร์ ปรับปรุงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้สูงขึ้นและให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และเร่งการพัฒนากฎหมายของกรุงเทพมหานครให้สามารถเลี้ยงตนเองได้

ข) ด้านรายจ่าย ให้ปรับปรุงระบบงานงบประมาณและระบบบัญชีของกรุงเทพมหานคร เน้นให้มีการประหยัดรายจ่ายทุกประเภท

5. แผนงานพัฒนาการบริหารและการปกครอง

โดยมีนโยบายและเป้าหมาย ดังนี้

ก) จัดระบบการบริหารงานและข้อมูลให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างรวดเร็วและคล่องตัว

ข) พัฒนาการบริหารงานบุคคลให้มีประสิทธิภาพในด้านอัตรากำลังและเสริมสร้างสวัสดิการที่เหมาะสมแก่เจ้าหน้าที่

ค) การพัฒนากฎหมาย ข้อบัญญัติ ระเบียบข้อบังคับให้เหมาะสมกับสถานการณ์

ง) ให้ประชาชนมีทัศนคติที่ดีต่อการดำเนินงานของกรุงเทพมหานคร มีส่วนร่วมในการพัฒนาและแก้ปัญหาของกรุงเทพมหานคร

ง. ร่างแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539)

ได้กำหนดแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ต่อเนื่องจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 และอาศัยแนวของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประกอบด้วย โดยมีทิศทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร ดังนี้

1. วัตถุประสงค์

- ก) เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สดวกงาม และน่าอยู่มากขึ้น
- ข) เพื่อสร้างความเป็นธรรมในสังคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อผู้ด้อยโอกาส พัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมให้ได้มาตรฐาน
- ค) เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นฐานหลักที่สามารถรองรับการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจของชาติไทยให้ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

2. เป้าหมาย

- ก) เป้าหมายการพัฒนาคุณภาพชีวิต และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 1) พัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น โดยอย่างน้อยที่สุดให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน
 - 2) พัฒนาคุณภาพคนให้เป็นคนดีและมีความสามารถ เพื่อให้สนองการพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าอย่างมีความสงบสุขและดำรงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของชาติและค่านิยมอันดีงาม
 - 3) พัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยการลดปริมาณมลพิษทางน้ำ อากาศ และเสียง กากของเสีย สารเป็นพิษให้อยู่ในมาตรฐานไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของคน และชุมชนในกรุงเทพมหานคร
- ข) เป้าหมายในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการแก้ไขปัญหามลภาวะ
- 1) ขยายการลงทุนด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในเขตกรุงเทพมหานครให้มากขึ้น
 - 2) พัฒนาระบบการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร ให้เกิดความคล่องตัวมากขึ้น
- ค) เป้าหมายการพัฒนาระบบการบริหารและการคลัง
- 1) พัฒนาองค์กร บุคลากรและกลไกการบริหารของกรุงเทพมหานคร
 - 2) เสริมสร้างขีดความสามารถทางการคลังของกรุงเทพมหานคร

3. โครงสร้างแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4

ประกอบด้วย 5 แผนสาขา พอสรุปได้ดังนี้

ก) แผนสาขาสิ่งแวดล้อม เป็นการรวมการพัฒนาด้านสภาวะแวดล้อม การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย การกำจัดขยะมูลฝอยสิ่งปฏิกูลและของเสียที่เป็นอันตราย ด้านการป้องกันแก๊ซมลพิษอากาศและเสียง เข้ามาประสานอยู่ในแผนเดียวกัน โดยมุ่งที่จะเป็นการพัฒนาที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาเขตธนบุรี

1) ปรับปรุง ขุดลอก พื้นพืสภาพคูคลองที่มีอยู่ให้ประชาชนใช้ประโยชน์ได้ และก่อให้เกิดความสวยงามต่อเมือง ปรับปรุงแก้ไขสภาวะแวดล้อมธรรมชาติให้มีปรากฏในชุมชนเมืองมากขึ้น

2) สนับสนุนให้มีการปลูกต้นไม้ในที่สาธารณะของกรุงเทพมหานคร ทุกแห่ง และที่เอกชนมากยิ่งขึ้น เพื่อความร่มรื่นสวยงามและช่วยลดมลพิษในอากาศ

3) กำหนดโครงการพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในพื้นที่เขตชั้นใน โดยเน้นประสิทธิภาพรวมและแก้ไขปัญหาคู่อ่อนน้ำท่วมที่ยังคงมีอยู่ และในพื้นที่ด้านตะวันตก โดยเน้นมาตรการป้องกันน้ำท่วม โดยเฉพาะด้านเหนือและแม่น้ำเจ้าพระยา

4) พัฒนาด้านเทคโนโลยีเพื่อขยายประสิทธิภาพศูนย์ป้องกันน้ำท่วม กรุงเทพมหานคร ให้ครอบคลุมทั่วพื้นที่กรุงเทพมหานคร

5) ให้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวม ในพื้นที่ชุมชนหนาแน่นมาก และก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียจากกองขยะ

6) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บสิ่งปฏิกูลทั้งทางบกและทางน้ำ และกำจัดอย่างถูกสุขลักษณะโดยวิธีการฝังกลบ การเผาอย่างถูกวิธี

7) ให้มีการเข้มงวดกวดขันแหล่งก่อมลพิษอากาศและเสียง มิให้ปล่อยมลพิษเกินมาตรฐาน

8) เน้นการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่ประชาชนด้านมลพิษอากาศและเสียง รวมทั้งรณรงค์ให้มีส่วนร่วมในการลดมลพิษด้วยวิธีการต่าง ๆ

ข) แผนสาขาการใช้ที่ดิน ระบบจราจรและสาธารณูปโภคโดยมีแนวทางการพัฒนา มุ่งที่จะ

1) กำหนดและออกมาตรการทางผังเมือง เพื่อให้มีผลใช้บังคับควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเจริญเติบโตของเมืองอย่างเป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

- 2) กำหนดแนวทางการปรับปรุงและประสานโครงข่ายการบริการ
พื้นฐานระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 3) กำหนดแนวทางการนำวิธีการจัดรูปที่ดินในเมือง (Land
Readjustment) มาใช้ โดยเฉพาะกรณีเวนคืนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร
- 4) กำหนดรูปแบบการคมนาคมขนส่งให้เพิ่มมากขึ้น เช่น การขนส่ง
มวลชนอย่างไม่เป็นทางการ การขนส่งมวลชนทางน้ำ
- 5) เร่งรัดการสร้างทางสายหลัก สายรอง การต่อเชื่อมตรอก ซอย
การพัฒนาทางแยก
- ค) แผนสาขาการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และสังคม เป็นการรวมการพัฒนา
ด้านการศึกษาและวัฒนธรรม ด้านพัฒนาสาธารณสุข ด้านพัฒนาสวัสดิการสังคม ด้านพัฒนาชุมชน
และด้านพัฒนาการส่งเสริมอาชีพ โดยมุ่งที่จะ
- 1) ขยายการศึกษาชั้นเด็กเล็กเพื่อเตรียมความพร้อมก่อนเกณฑ์การ
ศึกษาภาคบังคับ 1 ปี โดยขยายโอกาสให้เด็กได้เข้าเรียนอย่างทั่วถึง
- 2) สนับสนุนนักเรียนที่จบการศึกษาภาคบังคับ และให้ผู้ปกครองเห็น
ความสำคัญของการศึกษาต่อจากการศึกษาภาคบังคับ และจัดวิชาชีวะให้สอดคล้องกับท้องถิ่นใน
หลักสูตรประถมศึกษา
- 3) ขยายระบบสาธารณสุขในกรุงเทพมหานครให้ครบวงจรในด้าน
ส่งเสริมสุขภาพ ควบคุมป้องกันโรค รักษาพยาบาลเบื้องต้น และฟื้นฟูสภาพ โดยเน้นการมีส่วนร่วม
ร่วมและการพึ่งตนเองของประชาชนในชุมชนแต่ละพื้นที่
- 4) จัดสร้างและพัฒนาสวนหย่อม สวนสาธารณะให้สวยงามและมี
มากขึ้น
- 5) ส่งเสริมและวางระบบให้ชุมชนมีการพึ่งตนเองอย่างเหมาะสม
และให้ภาคเอกชนเข้าร่วมกับกรุงเทพมหานครในการดำเนินงานพัฒนาชุมชนและการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- 6) เน้นการฝึกอบรมความรู้ที่ประชาชนสามารถนำไปประกอบอาชีพได้
โดยการปรับปรุงประสิทธิภาพการฝึกอาชีพระยะสั้นสำหรับแรงงานไร้ฝีมือ
- ง) แผนสาขาการพัฒนาการบริหารและการปกครอง โดยมีแนวทางการ
พัฒนา โดยมุ่งจะ

ตารางที่ 4.2 สรุปการชี้้นำการพัฒนาในเขตชนบท ระดับท้องถิ่น

เกณฑ์ประเมินแผน	แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับ 3 (พ.ศ. 2530-2534)	แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับ 4 (พ.ศ. 2535-2539)
1. ประชากร	- อัตราการเจริญเติบโตของประชากร ร้อยละ 1.3 ต่อปี (ดำเนินการพัฒนากรุงเทพมหานครให้ สอดคล้องตามแผนฯ 6)	- อัตราการเจริญเติบโตของประชากร ร้อยละ 1.2 ต่อปี (ดำเนินการพัฒนากรุงเทพมหานครให้ สอดคล้องตามแผนฯ 7)
2. เศรษฐกิจ	- ปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษี โดยภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เพิ่มขึ้น 16.5 % ต่อปี ภาษีบำรุงท้องที่และ ภาษีป้ายให้เพิ่มขึ้น 10 % ต่อปี	- ปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ จากภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้มี รายได้เพิ่มขึ้น - ปรับปรุงข้อบัญญัติต่าง ๆ ให้มีความ คล่องตัว
3. สังคม	- พัฒนาด้านสาธารณสุข - พัฒนาการศึกษาให้เด็กในเกณฑ์การ ศึกษาภาคบังคับได้เข้าเรียนอย่าง ทั่วถึง - พัฒนาชุมชนให้มีการรวมกลุ่มเพื่อ ช่วยเหลือซึ่งกันและกันจนพึ่งตนเองได้	- ขยายการศึกษาชั้นเด็กเล็กก่อนเกณฑ์ การศึกษา - ฝึกอาชีพพระยาสันแก่แรงงานไร้ฝีมือ - จัดสร้างพัฒนาสวนหย่อมให้สวยงาม และมีมากขึ้น - ขยายระบบสาธารณสุขให้ครบวงจร
4. กายภาพ	- ป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่เขตชั้นในฝ่ง ชนบท - สร้างระบบศูนย์กำจัดน้ำเสียและ ปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลอง - วางผังและออกแบบอาคารให้ เหมาะสมในชุมชนเดิมเขตชั้นใน - สร้างถนนเชื่อมตรอก ซอย - ปรับปรุงถนนสายหลักที่ชำรุดหรือมีการ จราจรคับคั่ง	- กำหนดแนวทางจัดรูปที่ดินในเมือง - เร่งออกมาตรการทางผังเมืองเพื่อ ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ส่งเสริมการคมนาคมขนส่งเพิ่มมากขึ้น เช่น การขนส่งมวลชนไม่ใช่วางการ ขนส่งมวลชนทางน้ำ - ขุดลอก พื้นฟลวดค คลอง ให้ปลูกต้นไม้ในที่สาธารณะเพื่อความ ร่มรื่น - พัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วมและระบาย น้ำในพื้นที่เขตชั้นใน - สร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวมในพื้นที่ ชุมชนหนาแน่นมาก

- 1) เปรียบเทียบและข้อบังคับต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์
- 2) พัฒนาระบบสารสนเทศของหน่วยงานต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน
- 3) ปรับปรุงการบริหารและการให้บริการประชาชนของเขต โดยให้สำนักงานเขตจัดทำแผนพัฒนาเขต เพื่อรองรับการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ
 - จ) แผนสาขาการพัฒนาด้านการคลัง
 - 1) ปรับปรุงประสิทธิภาพและการบริหารการจัดเก็บรายได้จากภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น
 - 2) แก้ไขปรับปรุงข้อบัญญัติและระเบียบต่าง ๆ ให้มีความคล่องตัว

จ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

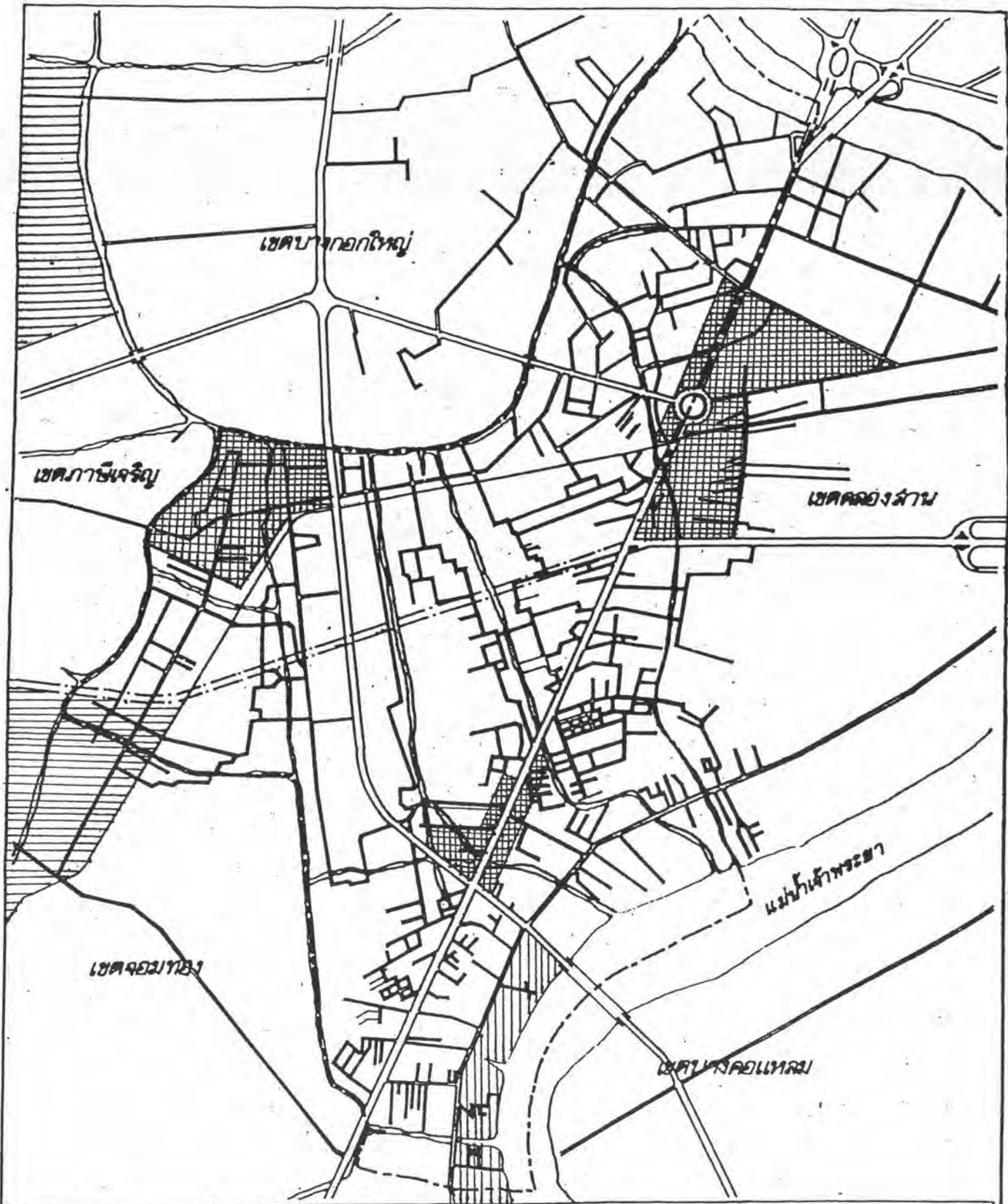
ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2533) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 กำลังอยู่ในระหว่างการพิจารณาอยู่ แต่ก็สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดินของเขตธนบุรีได้ โดยพิจารณาจากสาระสำคัญดังต่อไปนี้ (แผนที่ 4.1)

1. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

- ก) การจัดระเบียบการใช้ที่ดินไม่ให้เกิดความขัดแย้งกัน
- ข) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น สอดคล้องกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
 - ค) กำหนดระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีความสะดวกปลอดภัยและประหยัด โดยมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน
 - ง. กำหนดบริเวณอันเป็นที่ตั้งโบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อการอนุรักษ์

2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

- ก) ที่อยู่อาศัย กำหนดที่อยู่อาศัยในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่ให้เป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นมาก โดยมีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน/ไร่ และมีบางส่วนเพียงเล็กน้อย เป็นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความหนาแน่นเฉลี่ย 20 คน/ไร่



	<p>แสดง :ผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 4.1</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง คลังสินค้า

ข) ย่านพาณิชย์กรรม กำหนดให้บริเวณวงเวียนใหญ่ ตามแนวถนนประชาธิปไตยในแขวงหิรัญรูจี บรรจบกับแนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินจนถึงแนวทางรถไฟวงเวียนใหญ่-มหาชัย ในแขวงบางยี่เรือ เป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D) นอกจากนี้พื้นที่พาณิชย์กรรมยังมีในบริเวณแนวตลาดพลู ย่านตลาดพลูครอบคลุมซอยบางสะพานบางส่วนและตามแนวถนนเทอดไท และวุฒากาศบางส่วน ส่วนอีกบริเวณในแขวงบุคคโลตามแนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินติดกับถนนรัชดาภิเษกช่วงตั้งแต่คลองสำเหร่จนบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก จากการพิจารณาในความเป็นจริง จะเห็นได้ว่าการกำหนดพื้นที่พาณิชย์กรรมใน 2 บริเวณหลัง ยังมีความไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง กล่าวคือ ในบริเวณแขวงตลาดพลู พื้นที่พาณิชย์กรรมไม่ควรแพร่กระจายวงกว้างไปครอบคลุมถนนวุฒากาศติดกับถนนเทอดไท เพราะบริเวณนั้นถึงจะมีตลาด (ตลาดมะลิทอง) แต่ก็ไม่เข้าข่ายลักษณะศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ฉะนั้นควรกำหนดช่วงบริเวณตลาดพลู และครอบคลุมบริเวณซอยบางสะพานบางส่วนเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมย่อยในแขวงตลาดพลูจึงเหมาะสมกว่า ส่วนในบริเวณบุคคโลตามแนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ช่วงคลองสำเหร่จนบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก ควรเพิ่มเติมขยายพื้นที่พาณิชย์กรรมลงมาตามแนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน (ตอนล่าง) จนถึงตลาดดาวคนอง เพราะปัจจุบันบริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมย่อย (Sub-Center) ที่มีบทบาทต่อชุมชนรอบนอก และในอนาคตจะเป็นแหล่งงานและศูนย์บริการธุรกิจที่มีความสำคัญรองจากย่านวงเวียนใหญ่ จึงควรส่งเสริมศูนย์กลางพาณิชย์กรรมย่อยย่านดาวคนองให้เป็นศูนย์กลางแบบชกนำการพัฒนาพื้นที่รอบนอกอย่างมีประสิทธิภาพ

ค) อุตสาหกรรม ไม่ได้กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตธนบุรีโดยเฉพาะ แต่ได้ให้แนวทางไว้ว่า ถ้าจะมีการใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมควรจะเป็นควรจะเป็นอุตสาหกรรมบริการ และอุตสาหกรรมในครัวเรือน

ง) ย่านสถาบันราชการและสาธารณูปโภค ควรจะมีการลดการกระจุกตัวของสถานที่ราชการในเขตชั้นในลง โดยการย้ายสถานที่ราชการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการใช้บริการประชาชนออกไปตามพื้นที่รอบนอก การเพิ่มสถานที่ราชการให้ทำได้เฉพาะที่จำเป็นแก่การให้บริการประชาชนเท่านั้น ดังนั้นในเขตธนบุรี พื้นที่สถาบันราชการและสาธารณูปโภค จึงกำหนดได้ตามพื้นที่เดิม

จ) สถาบันการศึกษา ในเขตชั้นในมีจำนวนโรงเรียนมากเพียงพออยู่แล้ว และแนวโน้มการเพิ่มประชากรต่ำลง การเพิ่มพื้นที่สถาบันการศึกษาควรมีการเพิ่มเพียงเล็กน้อย

ฉ) สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในเขตธนบุรี ควรจัดให้มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ และสนามเด็ก ขนาด 1-2.5 ไร่ สนามกีฬาประเภทต่าง ๆ กระจายไปทั่วพื้นที่ และสวนสาธารณะ ขนาดกลาง ตลอดจนที่โล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยใช้พื้นที่ตามริมน้ำสถานที่ราชการ สถาบัน การศึกษา วัด ริมทางรถไฟ คลอง หนองบึงต่าง ๆ ฯลฯ มาใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อน

ช) ย่านอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย โดยการกำหนด การควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกิจกรรมบางประเภทในบริเวณรอบ ๆ โบราณสถาน ศาลาและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า และในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ ได้มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง อาคารและกิจกรรมบางประเภทเอาไว้ ยังมีหลักการเพิ่มเติมในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ฝั่งธนบุรี ตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณควบคุมแบ่งเป็น 5 บริเวณ เขตธนบุรีเป็น บริเวณที่ 5 ตามบริเวณซอยวัดกัลยาณ์ และถนนเทศบาล 1 ได้กำหนดการห้ามก่อสร้าง หรือ ดัดแปลงอาคารประเภทโรงงาน อาคารที่ใช้ประกอบการ ถ้าซึ่งเป็นที่รังเกียจ หรือเป็นอันตราย ต่อสุขภาพ โดยยกเว้นอาคาร 6 ประเภท สามารถก่อสร้างได้ สถานบริการ โรงแรม โรงมหรสพสถานเก็บสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 80 ตารางเมตร ภัตตาคารที่มีพื้นที่ สำหรับตั้งโต๊ะ อาหารเกิน 400 ตารางเมตร ตลาด หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกิน 300 ตารางเมตร ห้องแถว ตึกแถว โดยยกเว้นให้กับการก่อสร้าง หรือดัดแปลงเพื่อทดแทนอาคาร ห้องแถว ตึกแถวที่มีสภาพชำรุดหรือถูกเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ตามแบบ แปลนแผนผัง และรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กรุงเทพฯ กำหนด

ฉ. การจัดลำดับความสำคัญ

จากนโยบายและแผนงานของรัฐในการพัฒนากรุงเทพมหานครดังกล่าว สามารถสรุปประเด็น และจัดลำดับความสำคัญตามความเร่งด่วนของนโยบายและปัญหา เพื่อนำไปใช้ ประกอบในการกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ดังนี้

1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน

ก) จัดการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและคุ้มค่า

ข) ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของประชากร และการให้บริการ

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- ค) กำหนดการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจให้เหมาะสมกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
- ง) ไม่สนับสนุนการจัดตั้งอุตสาหกรรมผลิตในเขตกรุงเทพมหานคร
- จ) เร่งจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และจัดทำผังเมืองรายเขต
- เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน

2. แก้ไขและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง

- ก) ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
- ข) ปรับปรุงโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอยให้เป็นระบบ
- เชื่อมโยงกัน

- ค) ปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบขนส่งมวลชน
- ง) ปรับปรุงระบบการจราจร และควบคุมสัญญาณไฟจราจร

3. การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

- ก) ในย่านธุรกิจการค้าที่มีสภาพเสื่อมโทรม
- ข) ชุมชนแออัด

4. การพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- ก) จัดระบบป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพ
- ข) จัดสร้างสวนสาธารณะเพิ่มขึ้น

โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่

เขตธนบุรี มีโครงการขนาดใหญ่ผ่านเข้าสู่พื้นที่อยู่หลายโครงการ โดยเฉพาะโครงการถนน ระบบทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนรูปแบบใหม่ คือ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนและรถไฟฟ้ายกระดับ ถ้าโครงการเหล่านี้ได้รับการอนุมัติและดำเนินการจะทำให้เขตธนบุรีมีความสะดวกในการเข้าถึงมากยิ่งขึ้น และเป็นช่องทางคมนาคมอันจะทวีความสำคัญของเขตธนบุรีต่อภาคกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะฝั่งตะวันตกมากขึ้น ซึ่งสามารถจัดลำดับความสำคัญของโครงการเป็น 2 แนวทาง คือ โครงการที่จะดำเนินการในอนาคตและโครงการที่เป็นแนวความคิด (แผนที่ 4.3)

ก. โครงการที่จะดำเนินการในอนาคต

เป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้ในการดำเนินงานในทางปฏิบัติ ซึ่งบางโครงการกำลังดำเนินการและคาดว่าโครงการเหล่านี้จะดำเนินการแน่นอน ได้แก่

1. โครงการตัดถนนอรุณอมรินทร์-ประชาธิปก

อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นถนนที่มีระยะทาง 3,200 เมตร โดยมีเส้นทางเริ่มจากเขตบางกอกน้อยในบริเวณวัดอรุณอมรินทร์ มาตามแนวถนนอรุณอมรินทร์ ผ่านถนนพรานนก ตลาดบ้านขมิ้น กรมอู่ทหารเรือ วัดเครือวัลย์ วัดอรุณราชวราราม มัสยิดต้นสน และข้ามคลองบางกอกใหญ่เข้ามาในพื้นที่เขตธนบุรี ผ่านสนามกีฬาเยาวชนในชุมชนกุฎีขาว วัดกัลยาณมิตร ตลาดนกระจอก แล้วอ้อมหลังโรงเรียนศึกษานารี ผ่านศูนย์บริการสาธารณสุขวัดประยูรวงศ์ มาบรรจบกับถนนประชาธิปกบริเวณวงเวียนเล็กเดิม (โครงการนี้สร้างเสร็จไปแล้วประมาณ 1,400 เมตร จากช่วงสะพานอรุณอมรินทร์ถึงคลองมอญ)

ผลของโครงการนี้จะช่วยให้มีการเปิดพื้นที่ในบริเวณที่การคมนาคมเข้าไม่ถึง นอกจากนี้จะเป็นเส้นทางลัดที่จะช่วยให้การเดินทางรวดเร็วขึ้น จากแนวสะพานพระปิ่นเกล้ามายังถนนอรุณอมรินทร์และมาบรรจบแนวสะพานพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า

2. โครงการตัดถนนสายตากสิน-เพชรเกษม

เป็นถนนในอนาคตอีกสายหนึ่งที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการ ซึ่งขณะนี้ได้ขออนุมัติได้อนุมัติในหลักการร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเวนคืนทั้งหมด 4 ท้องที่ คือ ท้องที่เขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตจอมทอง (เขตบางขุนเทียน) และเขตภาษีเจริญ

จุดเริ่มต้นของโครงการจะเริ่มจากซอยบางจาก ตรงข้ามชุมชนสายโทรศัพย์ บางแค ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุภาพกับซอยเสริมมิตร ผ่านลงมาทางทิศใต้ ภาดผ่านถนนเพชรเกษม คลองภาษีเจริญ ถนนพัฒนาการ โดยห่างจากถนนเพชรเกษมประมาณ 1.1 กิโลเมตร จากนั้นจะหักออกไปทางแนวรถไฟด้านทิศตะวันออก แล้วสร้างทางยกระดับข้ามทางรถไฟสายมหาชัย-วงเวียนใหญ่ แล้ววกขึ้นมาทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือคร่อมคลองบางสะแก และยกระดับผ่านถนนรัชดาภิเษกไปสิ้นสุดที่ถนนสามแยกตากสินตัดกับถนนกรุงธนบุรี ซึ่งอยู่ลึกเข้าไปในถนนกรุงธนบุรีโดยห่างจากถนนตากสินประมาณ 200 เมตร โครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม ดังกล่าวนี้จะไปเชื่อมต่อกับโครงการถนนคูชานานสะพานพระรามหก ซึ่งเริ่มจากถนนเพชรเกษม

ขึ้นไปทางทิศเหนือในแนวขนานกับถนนจรดวิถีวงศ์ มีระยะห่างประมาณ 1 กิโลเมตร และวกไปทางทิศตะวันออก บรรจบกับถนนจรดวิถีวงศ์ตอนบนช่วงต่อจากสะพานคูขนานสะพานพระรามหก

นอกจากนั้นโครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม มีความเชื่อมต่อกับ

โครงการตัดถนนสามแยกติวานนท์-สะพานวัดนครอินทร์ ซึ่งโครงการนี้บรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 เพื่อเป็นการกระจายระบบสาธารณูปโภคให้สมบูรณ์แบบมากขึ้นอย่างครบวงจร โดยกรมโยธาธิการได้กำหนดแนวเริ่มต้นจากถนนเพชรเกษมตรงช่วงชุมสายโทรศัพท์บางแคไปจนถึงถนนรัตนาศิเบศร์ ส่วนอีกแนวเส้นทางหนึ่งจะแยกไปทางถนนติวานนท์ โดยเริ่มจากชุมสายโทรศัพท์บางแคเช่นกัน และอีกเส้นทางหนึ่งจะตัดตรงไปทางแยกถนนติวานนท์ แล้วข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา คือโครงการก่อสร้างสะพานนครอินทร์ ไปลงตรงถนนนิบลสงคราม เพื่อไปเชื่อมกับถนนติวานนท์ตรงซอยมิ่งขวัญ

จะเห็นได้ว่าภาพรวมของโครงการย้ายถนนตัดใหม่นี้ จะเป็นแนวเส้นทางซึ่งเป็นถนนสายเดียวกันตลอด ตั้งแต่ถนนตากสิน-เพชรเกษม เรื่อยมาจนถึง เพชรเกษม-ติวานนท์-รัตนาศิเบศร์ และจนถึงทางแยกออกไปสู่สะพานวัดนครอินทร์ ดังนั้นในอนาคตย่านฝั่งธนบุรีจะมีเส้นทางคมนาคมจรดไปถึงฝั่งถนนรัตนาศิเบศร์ และคาดว่าแนวโน้มระบบสาธารณูปโภคแถบนี้จะเป็นถนนซึ่งจะสามารถรองรับการจราจรได้เป็นอย่างดี

3. โครงการสะพานคูขนานสะพานกรุงเทพ

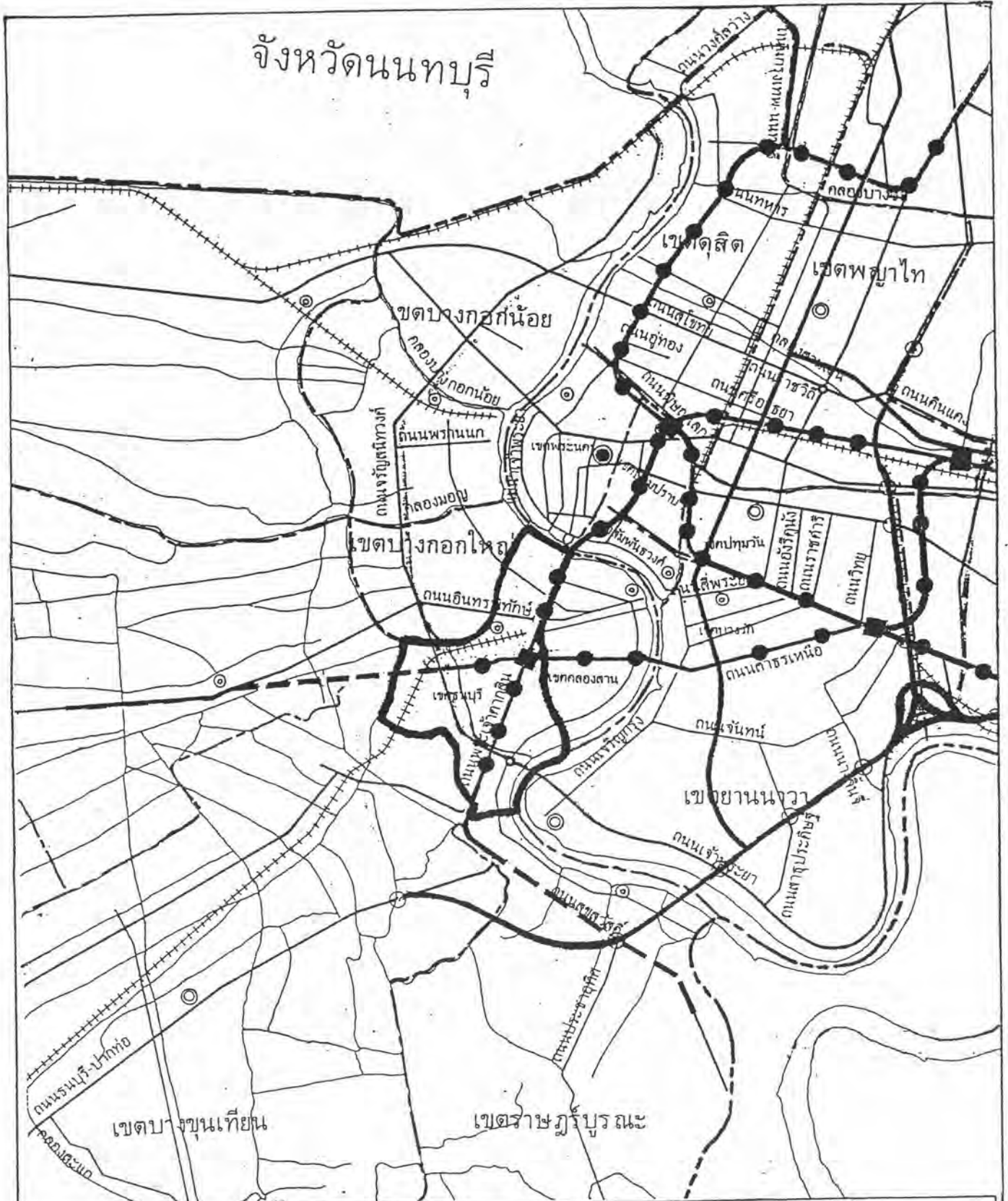
อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย สะพานคูขนานสะพานกรุงเทพนั้น ช่วงต่อจากสะพานคูขนานสร้างทางยกระดับข้ามทางแยกเจริญนครและทางแยกมไหสวรรค์ ลงมาบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก โครงการก่อสร้างสะพานคูขนานสะพานกรุงเทพนี้ เป็นการสานต่อของระบบถนนฝั่งเจริญกรุงกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินในอนาคต ซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรและทำให้การเดินทางระหว่างสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้เป็นไปอย่างสะดวกขึ้น

4. โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับผิดชอบโครงการ ซึ่งโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1 มี 3 สาย แต่โครงการระบบรถไฟฟ้าที่พาดผ่านพื้นที่เขตธนบุรีมีถึง 2 สาย คือ (แผนที่ 4.2)

ก) สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว มีระยะทาง 20 กิโลเมตร

จังหวัดนนทบุรี



<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง : โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>
<p>แผนที่ 4.2</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ——— สถานีระบบรถไฟฟ้า ■ ——— สถานีร่วม - - - - - ระบบรถไฟฟ้าที่จะขยายเพิ่ม <p>ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>

เริ่มจากบริเวณตลาดพลู ผ่านศาลเจ้าแม่ชีม เข้าสู่สามแยกถนนตากสินซึ่งเป็นบริเวณที่มี
สถานีร่วม และไปตามแนวถนนกรุงธนบุรี แล้วข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (ระหว่างสะพานสาธิต)
ไปตามแนวคลองสาธิต ถนนวิฑู คลองไผ่สิงห์โต ออกซอยอโศก ผ่านทางรถไฟสายตะวันออก
และสิ้นสุดที่ลาดพร้าว

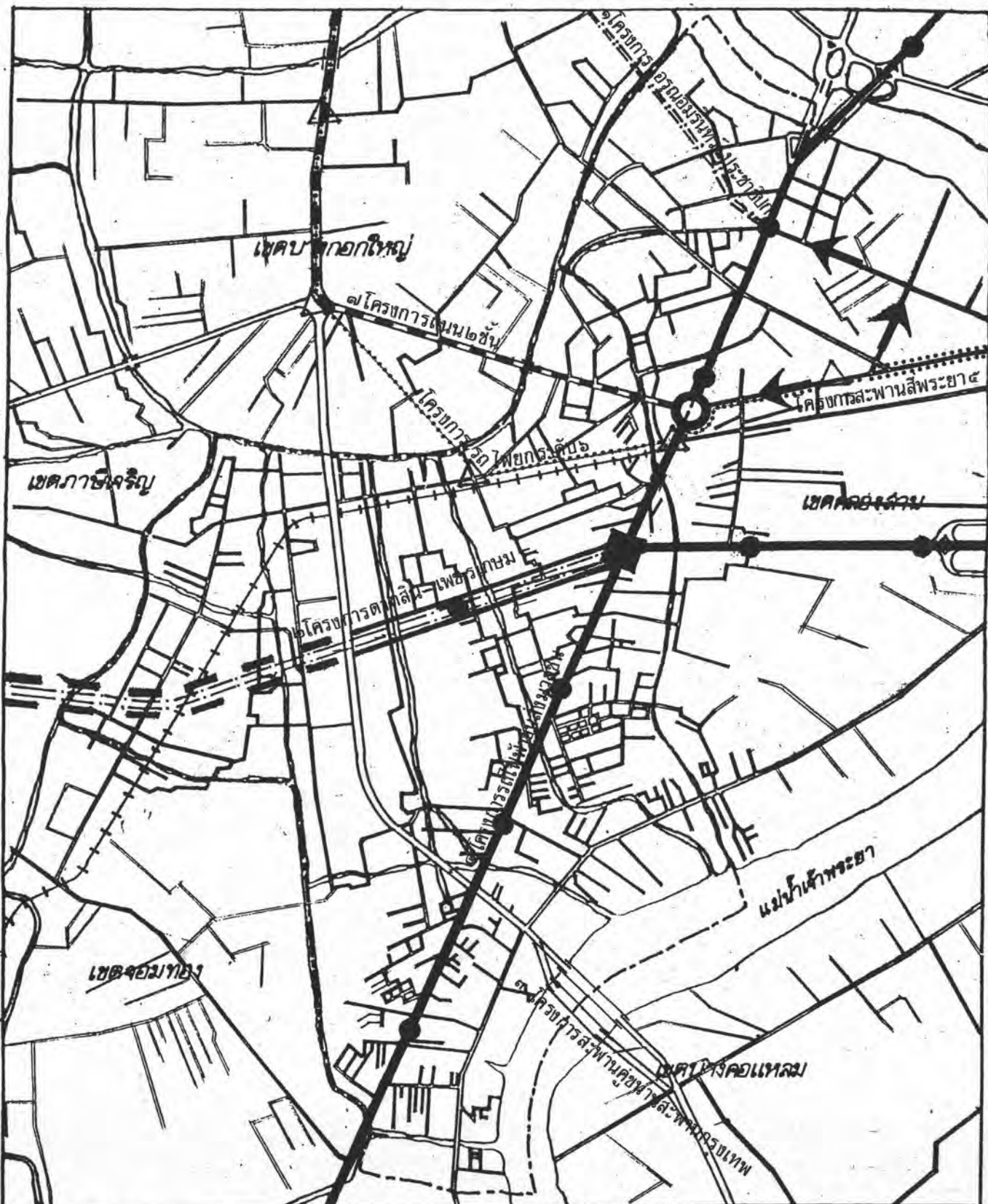
ข) สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน มีระยะทาง 16 กิโลเมตร
เริ่มจากดาวคะนองไปบริเวณวงเวียนใหญ่ ผ่านถนนประชาธิปไตย สะพานพุทธยอดฟ้า คลองโอ่งอ่าง
เข้าสู่แยกถนนจักรวรรดิ ถนนหลานหลวง ผ่านไปจนถึงถนนอรุณพงษ์ ราชปรารภ จนกระทั่งไปสิ้นสุด
ที่มักกะสัน ซึ่งห่างจากถนนอโศกดินแดงประมาณ 1,200 เมตร

ฉะนั้นถ้ามีการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว จะทำให้การเดินทาง
ภายในเมืองมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น โดยจะประสานกับเส้นทางรถประจำทาง สามารถ
ลดการติดขัดของการจราจรตามถนนและมลภาวะด้านอากาศเป็นพิษ นอกจากนี้จะทำให้เขต
ธนบุรีเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูง (Accessibility) และมีศักยภาพสูงในการใช้ที่ดินหนาแน่น
สูงขึ้นทั้งพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

5. โครงการสะพานคู่ขนานสะพานตากสิน (สะพานสี่พระยา)

โครงการสะพานสี่พระยาเป็นโครงการของพื้นที่เขตคลองสาน แต่เขต
ธนบุรีและคลองสานมีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงและมีความสัมพันธ์ต่อกัน ฉะนั้นโครงการ
ดังกล่าวจึงมีผลกระทบต่อพื้นที่เขตธนบุรี จึงต้องนำมาพิจารณาด้วย

โครงการสะพานสี่พระยา มีจุดเริ่มต้นที่ถนนเจริญกรุง ตรงช่วงที่อยู่ระหว่าง
ถนนสี่พระยาและถนนสุริวงศ์ และข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาในลักษณะเป็นแนวที่ขนานกับสะพานตากสิน
มาลงที่พื้นที่เขตคลองสาน ผ่านถนนเจริญนคร ผ่านหน้าสำนักงานเขตคลองสาน โรงพยาบาล
ตากสิน สถานีตำรวจดับเพลิงคลองสาน สถานีตำรวจเจ้าพระยา และผ่านเข้ามาในถนน
ลาดหญ้าตรงช่วงสามแยก ซึ่งทำให้ผู้เดินทางสามารถเลือกใช้ทางระหว่างทางที่จะไปวงเวียนใหญ่
กับทางที่จะไปวงเวียนเล็กเดิมหรือตรงบริเวณโรงเรียนศึกษานารีในปัจจุบัน ทางเลือกทั้ง 2
ทางนี้จะต้องผ่านเข้ามาในพื้นที่เขตธนบุรี ทำให้โครงการดังกล่าวมีผลกระทบต่อพื้นที่เขตธนบุรี



แสดง : โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่เขตชลบุรี

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตชลบุรี
กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- 1 - 5 โครงการที่จะดำเนินการในอนาคต
- 6 - 7 โครงการที่เป็นแนวความคิด



ข. โครงการที่เป็นแนวความคิด

เป็นโครงการที่จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ เพื่อจะดำเนินการต่อไป
ได้แก่

1. โครงการระบบรถไฟฟ้ายกระดับ (รถด่วนไฟฟ้ายกระดับ)

มติของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2532 ให้การรถไฟ
แห่งประเทศไทยเป็นผู้รับผิดชอบโครงการก่อสร้างทางรถไฟยกระดับเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร
ติดขัดในกรุงเทพมหานคร การก่อสร้างเส้นทางรถไฟยกระดับสำหรับขบวนรถไฟชুমชนนั้น
ให้แบ่งระยะเวลาการก่อสร้างออกเป็น 5 ระยะ โครงการก่อสร้างรถไฟยกระดับในเขตธนบุรี
อยู่ในระยะที่ 4 และระยะที่ 5 โดยในระยะที่ 4 เป็นทางรถไฟยกระดับทางรถไฟชুমชน และ
ทางด่วนยกระดับสำหรับรถยนต์ 6.7 กิโลเมตร เส้นทางจากหัวลำโพงถึงวงเวียนใหญ่ โดยมีจุด
เริ่มต้นที่สถานีหัวลำโพง ผ่านสถานีตลาดน้อย แล้วข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามายังเขตคลองสานใน
สถานีคลองสาน และผ่านสถานีลาดหญ้า เข้ามาสิ้นสุดที่เขตธนบุรีที่สถานีวงเวียนใหญ่ ใช้เวลา
ในการก่อสร้าง 4 ปี (ระยะเวลาในการก่อสร้างได้รวมเส้นทางธนบุรี (บางกอกน้อย) ถึงยมราช
ซึ่งอยู่ในระยะที่ 4 ด้วย) ส่วนระยะที่ 5 เป็นทางรถไฟยกระดับ ทางรถไฟชুমชน และทางด่วน
ยกระดับสำหรับรถยนต์ 9.1 กิโลเมตร เส้นทางจากวงเวียนใหญ่ถึงโพธิ์นิมิตรใช้เวลาในการ
ก่อสร้าง 4 ปีเช่นเดียวกัน (ระยะเวลาในการก่อสร้างได้รวมเส้นทางตั้งชั้นถึงธนบุรี
(บางกอกน้อย) ซึ่งอยู่ในระยะที่ 5 ด้วย) เส้นทางในระยะที่ 5 จากสถานีโพธิ์นิมิตรจะมีโครงการ
ในอนาคตนอกเหนือจากระยะที่กล่าวมาไปเชื่อมต่อกับสถานีธนบุรี (บางกอกน้อย) โดยผ่านสถานี
ท่าพระ และสถานีวัดศัตตวคในเขตบางกอกใหญ่ และเข้าไปในเขตบางกอกน้อยผ่านสถานีพรานนก
และไปสิ้นสุดที่สถานีธนบุรี ซึ่งจะทำให้โครงข่ายของระบบรถไฟฟ้ายกระดับเป็นแนวเส้นทางเดียวกัน
ตลอด

2. โครงการถนน 2 ชั้น สายจรัญสนิทวงศ์-วงเวียนใหญ่

กรุงเทพมหานครและใจก้าได้ทำการศึกษาปรับปรุงถนนและจัดการขนส่งใน
กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2532 โดยจะทำการก่อสร้างถนน 2 ชั้น จำนวน 24 สาย ซึ่งจะ
เริ่มดำเนินการก่อสร้างในช่วงแรก 5 สาย คือ สายถนนแจ้งวัฒนะ สายถนนสุขุมวิท สาย
ทองหล่อ-คลองตัน-บางกะปิ สายสุขุมวิท และสายจรัญสนิทวงศ์

สายจรัญสนิทวงศ์นั้นจะเริ่มต้นจากบริเวณการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
บางกรวย ลงมาทางใต้ตามแนวถนนจรัญสนิทวงศ์ในเขตบางกอกน้อย และเข้ามาในเขตบางกอก-
ใหญ่ จนถึงสี่แยกท่าพระแล้วเลี้ยวซ้ายไปตามแนวถนนเพชรเกษม จนเข้าเขตธนบุรีไปตามแนว
ถนนอินทรพิทักษ์แล้วไปสิ้นสุดบริเวณวงเวียนใหญ่ เป็นระยะทาง 12.5 กิโลเมตร

นอกจากนั้นโครงการถนน 2 ชั้น ในอนาคตของเขตธนบุรี ยังมีอีก 2 สาย
คือ สายถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และสายถนนเจริญนคร ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างในลำดับ
ต่อไป

จะเห็นได้ว่าโครงการถนน 2 ชั้น จะช่วยแก้ปัญหาการจราจร โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นถนนสำหรับการขนส่งสาธารณะโดยรถประจำทาง ถนนสำหรับการ
จราจรของรถทั่วไปโดยอาจพิจารณาให้เป็นช่องจราจรด่วนสำหรับรถยนต์หนึ่ง หรือในช่วงการ
จราจรไม่คับคั่งอาจจะพิจารณาให้รถยนต์ทุกประเภท ยกเว้นรถบรรทุกเกิน 6 ล้อ ใช้รถ
ชั้นที่ 2 ได้

สรุปได้ว่า โครงการขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ เขตธนบุรีส่วนใหญ่เป็นโครงการ
ที่มีความแน่นอน และมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ โครงการเหล่านี้ทำให้เกิดการเปิดพื้นที่
และมีการเข้าถึงสูง (Accessibility) ผลที่จะเกิดตามมาคือ การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่และ
ถ้าไม่มีมาตรการหรือการควบคุมการใช้ที่ดินแล้ว จะก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินรุนแรงและ
ล้นสมมากยิ่งขึ้น ฉะนั้นจึงได้นำโครงการเหล่านี้มาพิจารณาเพื่อหาแนวโน้มการขยายตัวในพื้นที่
มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

ปัญหาของเขตธนบุรี

จากการศึกษาความสำคัญและความสัมพันธ์ของปัญหาต่าง ๆ ซึ่งมีต่อกัน สามารถจัด
ลำดับความสำคัญของปัญหา ได้ดังต่อไปนี้

ก. ปัญหาการใช้ที่ดิน

1. การขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
2. การขัดแย้งระหว่างอาคารต่าง ๆ เช่น อาคารสูงขนาดใหญ่กับที่อยู่อาศัย

3. การขัดแย้งด้านกิจกรรมการใช้ที่ดิน เช่น อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย
4. ความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่ที่ปกออาศัยกับพาณิชยกรรม
5. การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า อาคารเก่าล้ำสมัยมี F.A.R. ต่ำเกินไป
6. เกิดแหล่งเสื่อมโทรม ทั้งย่านธุรกิจเดิมและชุมชนแออัด

ข. ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง

1. โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยงซึ่งกันและกัน
2. การใช้ถนนผิดหน้าที่ (Function)
3. ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ

ค. ปัญหาสิ่งแวดล้อม

1. น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบการระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ และบริเวณนอกแนวระบบป้องกันน้ำท่วม
2. น้ำเน่าเสียในบริเวณแม่น้ำ คู คลอง เนื่องจากไม่มีระบบการกำจัดน้ำเสีย
3. อากาศเสียและเสียงดังเกินมาตรฐานบริเวณที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง
4. การทำลายทัศนียภาพ บริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน
5. การขาดแคลนที่โล่งและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแนวทางพัฒนาพื้นที่

จากการพิจารณาบทบาทหน้าที่ของเขตธนบุรี (บทที่ 3) และนโยบายในการพัฒนาระดับชาติและกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และ 7 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 และ 4 วัตถุประสงค์ของร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โครงการของรัฐที่ได้กำหนดขึ้น ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตามลำดับความสำคัญ สามารถนำมากำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรีได้ดังต่อไปนี้

ก. จัดระเบียบการใช้ที่ดินเขตธนบุรี

1. ให้สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นระเบียบเรียบร้อย
2. แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินที่สับสน และมีการรบกวนซึ่งกันและกันทั้งด้านประเภทอาคารและกิจกรรม
3. กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
4. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า โดยจะพิจารณาเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ให้สูงขึ้นในบริเวณที่เหมาะสม
5. ปรับปรุงฟื้นฟู บริเวณย่านธุรกิจเสื่อมโทรมและชุมชนแออัด

ข. บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด

1. ควบคุมการใช้ที่ดินสองข้างถนนสายหลัก เพื่อให้ถนนสายหลักสามารถทำหน้าที่ด้านการสัญจรไปมา (Movement) ได้เต็มที่
2. ปรับปรุงโครงข่ายถนน ให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบมากขึ้น ทั้งถนนต่าง ๆ ระบบทางเดิน และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
3. เพิ่มพื้นที่การจราจรให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเมือง

ค. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

ปรับปรุงระบบระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วมให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ง. พัฒนาสภาวะแวดล้อม

1. กำหนดพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น ให้สอดคล้องกับความหนาแน่นของประชากร
2. กำหนดพื้นที่ว่างและระยะร่นของอาคารขนาดใหญ่ เพื่อให้อากาศมีการถ่ายเทได้สะดวก และช่วยลดการสะท้อนของเสียงจากการจราจร

3. รักษาทัศนียภาพในบริเวณโบราณสถาน สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า วัด และ
ภูมิทัศน์ของชุมชนที่สวยงาม

การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี ได้ใช้ปี พ.ศ.2544 อันเป็นปีสิ้นสุด
แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 เป็นปีเป้าหมายในการคาดประมาณ โดยการ
คาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตนี้ ได้พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภท
ต่าง ๆ ของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น สำนักผังเมือง และการเคหะ
แห่งชาติ เป็นต้น ที่เหมาะสมกับค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่การใช้ที่ดินประเภท
ต่าง ๆ ของเขตธนบุรี และแนวโน้มในอนาคตเป็นเกณฑ์มาตรฐานในการคาดประมาณความ
ต้องการพื้นที่ที่จะรองรับประชากร จำนวน 308,931 คน ในปีพ.ศ.2544

ก. ย่านพักอาศัย

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสถาบันต่าง ๆ มี ดังนี้

สหประชาชาติ	50	คน/ไร่
สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์	55	คน/ไร่
การเคหะแห่งชาติ	50-150	คน/ไร่

สำนักผังเมือง แบ่งเป็น 3 ประเภท

หนาแน่นมาก	50	คน/ไร่
หนาแน่นปานกลาง	20	คน/ไร่
หนาแน่นน้อย	10	คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัยในเขตธนบุรีในปี พ.ศ.2529
ประมาณ 90 คน/ไร่ ในอนาคตความหนาแน่นก็จะยิ่งมากขึ้น แต่เพื่อให้เหมาะสมกับเกณฑ์
มาตรฐานของสถาบันต่าง ๆ จึงจะใช้เกณฑ์ 50 คน/ไร่ ในการคาดประมาณ ทั้งนี้เพื่อมิให้มี

ประชากรหนาแน่นต่อพื้นที่มากเกินไป ฉะนั้นพื้นที่พักอาศัยของเขตธนบุรีในปี พ.ศ. 2544 จึงมี
ประมาณ 6,179 ไร่

ข. ย่านพาณิชย์กรรม

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทนี้ ของสถาบันต่าง ๆ มีดังนี้
การเคหะแห่งชาติ กำหนดเกณฑ์มาตรฐานในเขตเมืองเท่ากับ 670 คน/ไร่
ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 เท่ากับ
491 คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมของเขตธนบุรี
ปี พ.ศ. 2529 เท่ากับ 992 คน/ไร่ แต่เนื่องจากนโยบายและแผนงานของรัฐที่กำหนดให้
เขตธนบุรีเป็นศูนย์กลางการค้าของฝั่งธนบุรี ฉะนั้นพื้นที่พาณิชย์กรรม จึงขอใช้เกณฑ์มาตรฐาน
ค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่ 491 คน/ไร่ พื้นที่ที่ต้องการในอนาคตสำหรับการ
พาณิชย์กรรมของเขตธนบุรี ในปี พ.ศ. 2544 จึงมีประมาณ 629 ไร่

ค. ย่านอุตสาหกรรม

ใช้เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ 3,270 คน/ไร่ โดยคำนวณจาก
สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 1 คน/ประชากร 86 คน และแรงงานอุตสาหกรรมบริการ
38 คน/ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 มีความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 94 ไร่ เมื่อพิจารณา
พื้นที่อุตสาหกรรมในเขตธนบุรีจะเห็นได้ว่ามีอยู่เป็นจำนวนมากเกินความจำเป็นที่ต้องการในอนาคต
ซึ่งตามนโยบายของรัฐพยายามที่จะย้ายพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตชั้นในไปยังพื้นที่รอบนอก

ง. สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ใช้เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ เท่ากับ 1.2 ไร่/ที่อยู่อาศัย 100 ไร่
โดยคำนวณจากพื้นที่พักอาศัยและสถาบันราชการทั้งหมดในเขตชั้นใน ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวนี้จะเป็น
เกณฑ์ที่กำหนดพื้นที่สถานที่ราชการ เพื่อมุ่งให้บริการประชาชนเท่าที่จำเป็นเท่านั้น การคาด
ประมาณความต้องการพื้นที่ในปี พ.ศ. 2544 ได้ประมาณ 74 ไร่ ฉะนั้นเมื่อพิจารณาพื้นที่
สถานที่ราชการในเขตธนบุรี จะเห็นได้ว่ามีอยู่เป็นจำนวนมากเกินกว่าความจำเป็นที่ต้องการใน

อนาคต โดยตามนโยบายของรัฐพยายามที่จะย้ายสถานที่ราชการที่ก่อให้เกิดปัญหาการเดินทาง และการจราจรออกไปยังพื้นที่รอบนอก

จ. สถาบันการศึกษา

เกณฑ์มาตรฐานสำหรับการใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่

การเคหะแห่งชาติ กำหนดไว้ตามระดับการศึกษา 3 ระดับ

ก่อนประถมศึกษา	120 คน/ไร่
ประถมศึกษา	100 คน/ไร่
มัธยมศึกษา	100 คน/ไร่

สำนักผังเมือง ใช้เกณฑ์การศึกษาระดับต่าง ๆ เท่ากัน แต่แตกต่างกันตามเขต

คือ

เขตชั้นใน	160 คน/ไร่
เขตชั้นกลาง	80 คน/ไร่
เขตชั้นนอก	73 คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยของเขตธนบุรี สำหรับสถาบันการศึกษาเท่ากับ 1,838 คน/ไร่ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความหนาแน่นเกินไปไม่เหมาะสม ทั้งอาจจะเนื่องมาจากเขตในบริเวณใกล้เคียงมีสถาบันการศึกษายู่มาก การคาดประมาณสำหรับพื้นที่ประเภทนี้จะใช้เกณฑ์ของสำนักผังเมืองคือ 160 คน/ไร่ ฉะนั้นคิดเป็นพื้นที่ได้ประมาณ 1,931 ไร่

ฉ. สถานพักผ่อนหย่อนใจ

ใช้เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน 2.5 ไร่/ประชากร 1,000 คน (อมรรัตน์ กฤตยานวัช : 150) คิดเป็นพื้นที่ที่ต้องการในปี พ.ศ.2544 ได้ประมาณ 772 ไร่ ซึ่งในจำนวนพื้นที่ทั้งหมดนี้ ควรจะเป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก และสนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนสาธารณะขนาดกลาง และที่โล่ง เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และรักษาคุณภาพของอากาศ เพื่อให้อากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวกให้เหมาะสมกับความหนาแน่นของประชากร อาคารที่นักอาศัยขนาดใหญ่ที่จะมีเพิ่มมากขึ้น โดยการจัดหาพื้นที่เพื่อการนี้ อาจจะใช้พื้นที่ว่างตามสถานที่ราชการ วัด ที่ว่างริมทางรถไฟ ริมแม่น้ำลำคลอง และที่รกร้างว่างเปล่า เป็นต้น

ตารางที่ 4.3 แสดงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่

พ.ศ. 2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	ค่าเฉลี่ยเขตชนบท พ.ศ. 2529	เกณฑ์มาตรฐาน	ที่มาของเกณฑ์มาตรฐาน
1. พักอาศัย	90 คน/ไร่	50 คน/ไร่	สำนักผังเมือง
2. พาณิชยกรรม	992 คน/ไร่	491 คน/ไร่	กองผังเมือง
3. อุตสาหกรรม	2,094 คน/ไร่	3,270 คน/ไร่	สำนักผังเมือง
4. สถาบันการศึกษา	1,838 คน/ไร่	160 คน/ไร่	สำนักผังเมือง
5. สวนสาธารณะ	0.3 ไร่/1000 คน	2.5 ไร่/1000 คน	อมรรัตน์ กฤตยานวัช 2526
6. สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	5.91 ไร่/ ที่อยู่อาศัย 100 ไร่	1.2 ไร่/ ที่อยู่อาศัย 100 ไร่	สำนักผังเมือง
7. พื้นที่ถนน	ร้อยละ 9.77 ของพื้นที่เมือง	ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง	มาตรฐานเมืองหลัก

ตารางที่ 4.4 แสดงพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มขึ้นในอนาคต

หน่วย : ไร่

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2529	พ.ศ.2544	พื้นที่เพิ่ม 2529-2544
1. อุตสาหกรรม	3,038.60	6,179	3,140.40
2. พาณิชยกรรม	276.48	629	352.52
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	216.06	94	-122.06
4. สถานที่ราชการ	27.26	27.26	-
5. สถาบันการศึกษา	149.19	1,931	1,781.81
6. ศาสนสถาน	205.28	205.28	-
7. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	772	763.91
8. สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	152.33	74	-78.33
9. ถนนซอยทางรถไฟ	526.90	1,078	551.10
10. แม่น้ำ คู คลอง	292.99	292.99	-
11. พื้นที่เกษตรกรรม	236.99	-	-236.99
12. ที่ว่าง	127.95	-	-127.95
13. อื่น ๆ	133.13	-	-133.13
รวม	5,391.25	11,282.53	5,891.28
ลักษณะรูปแบบการพัฒนา	การพัฒนาใน แนวราบ		การพัฒนาในแนวตั้ง

ข. พื้นที่ถนน

เกณฑ์มาตรฐานของพื้นที่ถนน มีดังนี้

มาตรฐานเมืองหลัก กำหนดให้พื้นที่ถนนร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง

มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ กำหนดพื้นที่ถนนร้อยละ 17-22 ของพื้นที่ชุมชน

มาตรฐานของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กำหนดพื้นที่ถนนร้อยละ 21 ของพื้นที่จัดสรร

ในการศึกษาครั้งนี้ใช้เกณฑ์มาตรฐานของเมืองหลัก กำหนดว่าพื้นที่ถนนจะต้องมีพื้นที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง ในปี พ.ศ. 2544 จึงมีความต้องการพื้นที่ถนนประมาณ 1,078 ไร่

ส่วนการใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถานนั้นกำหนดให้พื้นที่คงเดิม

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่

ก. การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง ใช้เทคนิค Threshold Analysis ทำการศึกษาเพื่อหาพื้นที่ส่วนที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา เพื่อมาวิเคราะห์หาพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนา นอกจากนั้นได้ใช้เทคนิควิธีการสร้างแบบสอบถามสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการและนักพัฒนาที่ดิน (Delphi Technics) จำนวน 30 ท่าน ในเรื่องการวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรี และความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนั้นเมื่อทราบข้อสรุปของพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรี จากการสัมภาษณ์แล้วก็นำมาวิเคราะห์ร่วมกับเทคนิควิธีการ Threshold Analysis ที่ได้ศึกษาไว้แล้ว ฉะนั้นก็จะได้ภาพรวมของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตธนบุรี

1. เทคนิค Threshold Analysis

วิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่ส่วนที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโดยมีขั้นตอน ดังนี้

ก) พื้นที่ที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Threshold) ในการเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ จำเป็นต้องคำนึงถึงพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคหรือ

ข้อจำกัดต่อการขยายตัวของชุมชน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีผลตอบแทนทางสังคมต่อชุมชน ดังจะเห็นได้จากกิจกรรมบางชนิด เช่น สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ ศาสนสถานและสาธารณูปโภค เป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ นอกจากจะคงไว้อย่างเดิมหรือพัฒนาตามสภาพเดิม ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนส่วนรวม การพัฒนาพื้นที่หรือการใช้ที่ดินที่จะขยายตัวไปนั้นเมื่อพบกับพื้นที่ดังกล่าวจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางอื่น หรืออาจจะก้าวข้ามพื้นที่ดังกล่าวไป ดังนั้นพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวและพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรี พิจารณาจาก

- 1) พื้นที่สงวนอันดับ 1 ได้แก่ โบราณสถาน สถานที่ราชการสถาบันการศึกษา ศาสนสถาน และที่ทำการสาธารณูปโภค ในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ได้กำหนดพื้นที่เหล่านี้แยกออกจากพื้นที่ที่จะได้รับการพัฒนาและกำหนดกิจกรรมในอนาคต
- 2) พื้นที่สงวนอันดับ 2 ได้แก่ คลองสายต่าง ๆ เนื่องจากสภาพภูมิศาสตร์ของเขตธนบุรีมีความผูกพันกับคลองมาตั้งแต่วิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐาน คลองจึงมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีประโยชน์ในด้านการคมนาคมขนส่ง การค้าขายติดต่อแลกเปลี่ยน การเปิดพื้นที่เพื่อการเพาะปลูก การท่องเที่ยว และการระบายน้ำ ซึ่งจะเห็นได้จากคลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองต๋าน คลองศาลตันโพธิ์ คลองบางสะแก คลองบางน้ำชน คลองลำเหร์ คลองบางไส้ไก่ คลองสมเด็จและคลองดาวคะนอง เป็นต้น ดังนั้นจึงควรบูรณะและอนุรักษ์คลองสายต่าง ๆ ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี
- 3) พื้นที่สงวนอันดับ 3 ได้แก่ ระบบถนนสายต่าง ๆ เช่น ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอย รวมทั้งสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา และทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย
- 4) พื้นที่สงวนอันดับ 4 ได้แก่ บริเวณแนวเวนคืนที่ดินของทางราชการในแนวโครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม และโครงการถนนอรุณอมรินทร์-ประชาธิปไตย
- 5) พื้นที่สงวนอันดับ 5 ได้แก่ บริเวณริมแนวถนนรัชดาภิเษก ซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2529 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดริมถนนรัชดาภิเษกทั้ง 2 ฟาก ภายในระยะเวลา 15 เมตร

เมื่อทราบพื้นที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของการใช้ที่ดินแล้ว นำพื้นที่สงวน 1 - 5 นั้นมาซ้อนกัน (Overly) จะได้ภาพรวมของพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดิน (แผนที่ 4.4)

ข) พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อมีการลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold) ในที่นี้พิจารณาจาก

1) พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สำหรับการปลูกสร้างอาคารในปัจจุบันแล้ว (Built-up Area) จัดเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว แต่อาจเป็นการพัฒนาที่ผิดประเภท ดังนั้น การที่จะนำพื้นที่ดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ จึงอาจจะต้องมีการลงทุนเพิ่มบ้าง เช่น การรื้อถอนอาคารเก่าทรุดโทรม การปรับสภาพพื้นที่ และการปรับสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ให้ดีขึ้น การปรับปรุงดังกล่าวสามารถพัฒนาพื้นที่และการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2) พื้นที่ที่ยอยู่นอกแนวระบบการป้องกันน้ำท่วม จะเป็นพื้นที่ที่มีปัญหา น้ำท่วมในเวลามีน้ำขึ้นสูง ได้แก่พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

(ก) พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านเหนือของธนบุรี

(ข) พื้นที่บริเวณแนวคลองบางกอกใหญ่ ซึ่งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์แขวงศิริบุรีจิ แขวงบางยี่เรือและแขวงตลาดพลู

(ค) พื้นที่บริเวณแนวคลองด้าน คลองสนามชัย และคลองศาลตันโพธิ์ในแขวงตลาดพลู

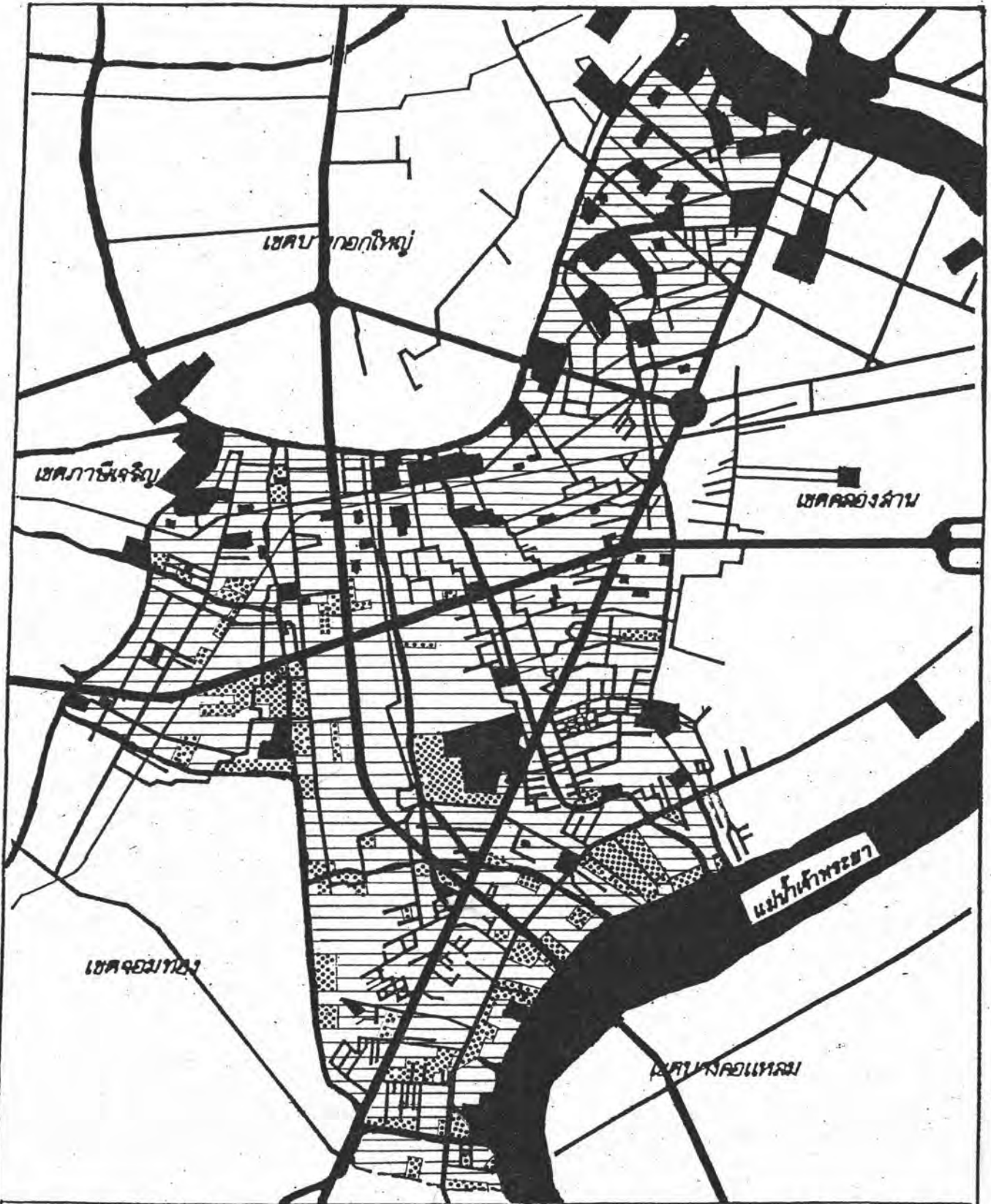
(ง) พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านใต้ของเขตธนบุรี จากแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึงถนนเจริญนครในแขวงบุคคลโล

(จ) พื้นที่บริเวณแนวคลองดาวคะนอง จากริมคลองจนถึงซอย

ตากสิน 39

พื้นที่ดังกล่าวนี้ ถ้ามีการลงทุนเพิ่มโดยจัดระบบการป้องกันน้ำท่วม และระบบสาธารณสุขเพิ่มขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว ก็จะทำให้ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน

เมื่อได้ข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่ทั้ง Ultimate Threshold และ Intermediate Threshold แล้ว (แผนที่ 4.4) พบว่า เขตธนบุรีมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ไม่มากนัก ดังนั้นควรจะนำ Intermediate Threshold เข้ามาพิจารณาในการพัฒนาด้วย



	<p>แสดง : Ultimate Threshold-Intermediate Threshold</p>
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>แผนที่ 4.4</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> Ultimate Threshold Intermediate Threshold พื้นที่ว่าง

จากการใช้เทคนิค Threshold Analysis สรุปได้ว่าบริเวณที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาและการขยายตัวของเมือง ได้แก่

1. บริเวณวัดกัลยาณ เนื่องจากเป็นบริเวณที่ตั้งของศาสนสถาน สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษาจำนวนมาก รวมทั้งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในขอบเขตการควบคุมการก่อสร้างอาคารภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ (ตามร่างมาตรการควบคุมความสูงในพื้นที่ 5 บริเวณ) และบริเวณดังกล่าวยังถูกปิดกั้นการขยายตัวของเมืองด้วยสภาพทางภูมิศาสตร์ ดังจะเห็นได้จากการถูกปิดล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองบางกอกใหญ่ ถึงแม้ว่าจะมีถนนประชาธิปไตยและถนนอิสราภาพขนาบข้างพื้นที่ก็ตาม แต่การพัฒนาและความเจริญก็จะมีเฉพาะตามแนวถนนดังกล่าวเท่านั้น ส่วนพื้นที่ด้านใน การเข้าถึงไม่สะดวกแม้จะมีถนนเทศบาลสาย 1 - 3 ก็ตาม แต่ก็ยังเป็นถนนเล็กและไม่มีรถประจำทางผ่านภายในพื้นที่ แม้ว่าในอนาคตจะมีโครงการถนนอรุณอมรินทร์-ประชาธิปไตยตัดผ่านภายในพื้นที่ก็ตาม แต่โครงการดังกล่าวมีผลต่อพื้นที่ในด้านการเป็นเส้นทางลัดเพื่อเชื่อมต่อระหว่างเขตมายังสะพานพุทธยอดฟ้า จึงเป็นไปได้ในลักษณะเส้นทางสัญจรผ่านในพื้นที่เท่านั้น คาดว่าจะเกิดการเปิดพื้นที่ภายในแขวงขึ้นโดยความเจริญส่วนใหญ่ก็คงเป็นไปตามแนว 2 ข้างทางของถนนโครงการดังกล่าว ส่วนพื้นที่ภายในก็ยังคงมีรูปแบบชุมชนเดิม หรือมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีพื้นที่เป็นแปลงเล็ก ๆ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการพัฒนา ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่าข้อจำกัดที่กล่าวมานี้เป็นสาเหตุทำให้พื้นที่ในบริเวณแขวงวัดกัลยาณมีอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมือง จึงเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถพัฒนาเมืองให้เจริญยิ่งขึ้นไปกว่าเดิมได้มากนัก

2. บริเวณแขวงหิรัญรุจี มีข้อจำกัดคล้ายแขวงวัดกัลยาณในด้านการเป็นที่ตั้งของศาสนสถาน สถาบันการศึกษาจำนวนมาก ในด้านลักษณะทางภูมิศาสตร์ในด้านการมีพื้นที่จำกัด การเป็นชุมชนดั้งเดิม ถึงแม้จะเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางวงเวียนใหญ่ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางเศรษฐกิจของเขตก็ตาม แต่ความเจริญทางเศรษฐกิจและการพัฒนาพื้นที่จะมีตามแนวถนนรอบวงเวียนใหญ่ ถนนประชาธิปไตย และถนนอินทรีพิทักษ์เท่านั้น ส่วนพื้นที่ภายในไม่มีถนนตัดผ่านเลยมีเพียงซอยเล็กเท่านั้น อีกทั้งการเข้าถึงชุมชนด้านในเป็นไปได้ลำบากเพราะมีความซับซ้อนในระบบชุมชนดั้งเดิม ความเจริญจึงแพร่กระจายเข้าไปไม่ถึง จึงเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเมือง ถึงแม้จะมีการลงทุนเพิ่มในด้านต่าง ๆ เพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวก็ตาม แต่ผลที่ได้จากการลงทุนเพิ่มนั้นจะไม่คุ้มค่าหรือมีประสิทธิภาพไปกว่าลักษณะเดิมมากนัก

3. บริเวณแนวถนนเทอดไท ในแขวงบางยี่เรือและแขวงตลาดพลู ถนนเทอดไท เป็นถนนสายรองที่มีความสำคัญต่อแขวงบางยี่เรือ และแขวงตลาดพลูในด้านการสัญจรและด้านการขยายตัวของเมือง แต่จากการศึกษาในบทที่ 3 ในด้านการใช้ที่ดินและการจราจรจะเห็นได้ว่าตามแนวถนนดังกล่าวถูกบล็อกด้วยคลองบางกอกใหญ่ และเส้นทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย นอกจากนี้มีสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถานหลายแห่ง ตั้งเรียงรายตามแนวถนน และบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ที่อยู่นอกแนวระบบป้องกันน้ำท่วมจะมีปัญหาน้ำท่วมในเวลาน้ำขึ้น ข้อจำกัดดังกล่าวนี้จะเป็อุปสรรคต่อการขยายตัวของแขวงบางยี่เรือ เพราะไม่สามารถขยายตัวหรือพัฒนาไปตามแนวถนนเทอดไทได้มากนัก การพัฒนาจึงเป็นเพียงตามแนวถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและถนนอินทรพิทักษ์เท่านั้น ถึงแม้ว่าจะเป็นแขวงที่มีสภาพเศรษฐกิจที่ดีที่สุดของเขตก็ตาม แต่การพัฒนาเมืองเป็นไปในแนวราบเท่านั้น (Horizontal Development) แต่ในอนาคตมีโครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม จะตัดผ่านด้านข้างทางทิศใต้ของแขวงจะก่อให้เกิดการเปิดพื้นที่ ซึ่งอาจจะมีรูปแบบการพัฒนาความเจริญและขยายตัวคล้ายกับแนวถนนรัชดาภิเษก จึงเป็นไปได้ว่าอาจมีการพัฒนาในแนวตั้ง (Vertical Development) ตามแนวถนนในอนาคตดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ด้านหลังภายในแขวงก็ยังคงได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาดังกล่าวอยู่บ้าง ซึ่งก็คงจะมีเฉพาะตามแนวสองข้างทางที่ถนนตัดผ่านเท่านั้น เพราะถนนโครงการดังกล่าวคงเป็นถนนที่มีหน้าที่ Movement มากกว่า Accesibility และโครงข่ายถนนซอยเดิมบางแห่งรถไม่สามารถผ่านได้ ส่วนแขวงตลาดพลูแม้จะได้รับอิทธิพลจากการมีถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านก็ตาม แต่ช่วงของแนวถนนเทอดไทที่ถนนรัชดาภิเษกตัดข้ามผ่านนั้น ไม่มีทางลงมายังถนนเทอดไท การเดินทางเพื่อไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยไม่ผ่านศูนย์กลางของเขตจึงต้องอาศัยซอยบางสะพานเป็นจุดเชื่อมต่อกับถนนสายประธาน (รัชดาภิเษก) ซึ่งเป็นเหตุให้เกิดปัญหาการใช้เส้นทางซอยบางสะพานเป็นเส้นทางลัด ซึ่งนับวันจะทวีปัญหาการจราจรติดขัดในบริเวณนี้มากขึ้น และก่อให้เกิดความสับสนในหน้าที่ของถนน ฉะนั้นถ้ามีการตัดทางลงจากถนนรัชดาภิเษกสู่ถนนเทอดไทในช่วงตลาดพลูอีกทางหนึ่งจะทำให้เกิดการพัฒนาและขยายตัวในแนวถนนเทอดไทช่วงแขวงตลาดพลูมากขึ้น

4. บริเวณนอกแนวระบบป้องกันน้ำท่วม ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเลียยถนนเจริญนคร ก็นับว่าเป็นบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมอันเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่ง แต่เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ที่มีทัศนียภาพอันสวยงาม อากาศบริสุทธิ์ และ

เป็นบริเวณที่สามารถเดินทางติดต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ได้หลายทาง ฉะนั้นข้อจำกัดดังกล่าวสามารถที่จะพัฒนาและรองรับการขยายตัวในอนาคตได้ ถ้ามีการลงทุนเพิ่มในด้านการวางระบบป้องกันน้ำท่วม แนวโน้มในอนาคตคงเป็นรูปแบบการพัฒนาในแนวตั้งมากขึ้น ซึ่งได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของอาคารสูงริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตข้างเคียง

จึงสรุปได้ว่า จากการใช้เทคนิค Threshold Analysis วิเคราะห์พื้นที่ ทำให้ทราบว่า บริเวณที่มีอุปสรรคต่อการพัฒนาและการขยายตัวของเมืองนั้น บางบริเวณก็ไม่สามารถเอาชนะอุปสรรคเหล่านั้นได้ ถึงแม้ว่าจะมีการลงทุนเพิ่มในด้านต่าง ๆ ก็ตาม เช่น บริเวณแขวงวัดกัลยาณ์ บริเวณแขวงหิรัญรุจี ดังที่กล่าวมาแล้ว แต่บางบริเวณก็สามารถเอาชนะอุปสรรคเหล่านั้นได้เมื่อมีการลงทุนเพิ่ม เช่น บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนคร เป็นต้น

2. Delphi Technics

จากการสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญทางผังเมืองและนักพัฒนาที่ดินในเรื่องการวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรี และความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า เขตธนบุรีมีความสำคัญหรือมีศักยภาพสูงในด้านการเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของฝั่งธนบุรี เป็นชุมทางการคมนาคมที่มีเส้นทางหลายสายตัดผ่านและเชื่อมต่อไปยังเขตต่าง ๆ อีกทั้งทำเลที่ตั้งสามารถติดต่อไปยังเขตต่าง ๆ ทั้งทางฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีได้สะดวก และมีบางส่วนให้ความคิดเห็นว่าเป็นเขตที่รองรับความเจริญจากศูนย์กลางธุรกิจย่านใจกลางเมืองฝั่งพระนคร แล้วกระจายสู่เขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี รวมทั้งเป็นเขตที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ส่วนการพัฒนาพื้นที่เขตธนบุรีในอนาคตนั้น ส่วนใหญ่ให้คิดเห็นว่าจะมีทั้งการรื้อร้างอาคารเก่าสภาพเสื่อมโทรมเพื่อปรับปรุงให้เป็นอาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี และให้มีการพัฒนาเป็นไปในแนวตั้งในพื้นที่ที่เหมาะสม แต่การพัฒนาในรูปแบบดังกล่าวนี้ต้องพิจารณาองค์ประกอบในด้านต่าง ๆ เช่น ระบบชุมชน อาคารและการใช้ที่ดิน เข้าร่วมในการวางแผนและพัฒนารูปแบบให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพัฒนาและรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตนั้น ส่วนใหญ่ให้ข้อคิดเห็นว่าจะเป็นบริเวณถนนรัชดาภิเษก และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนคร ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสม

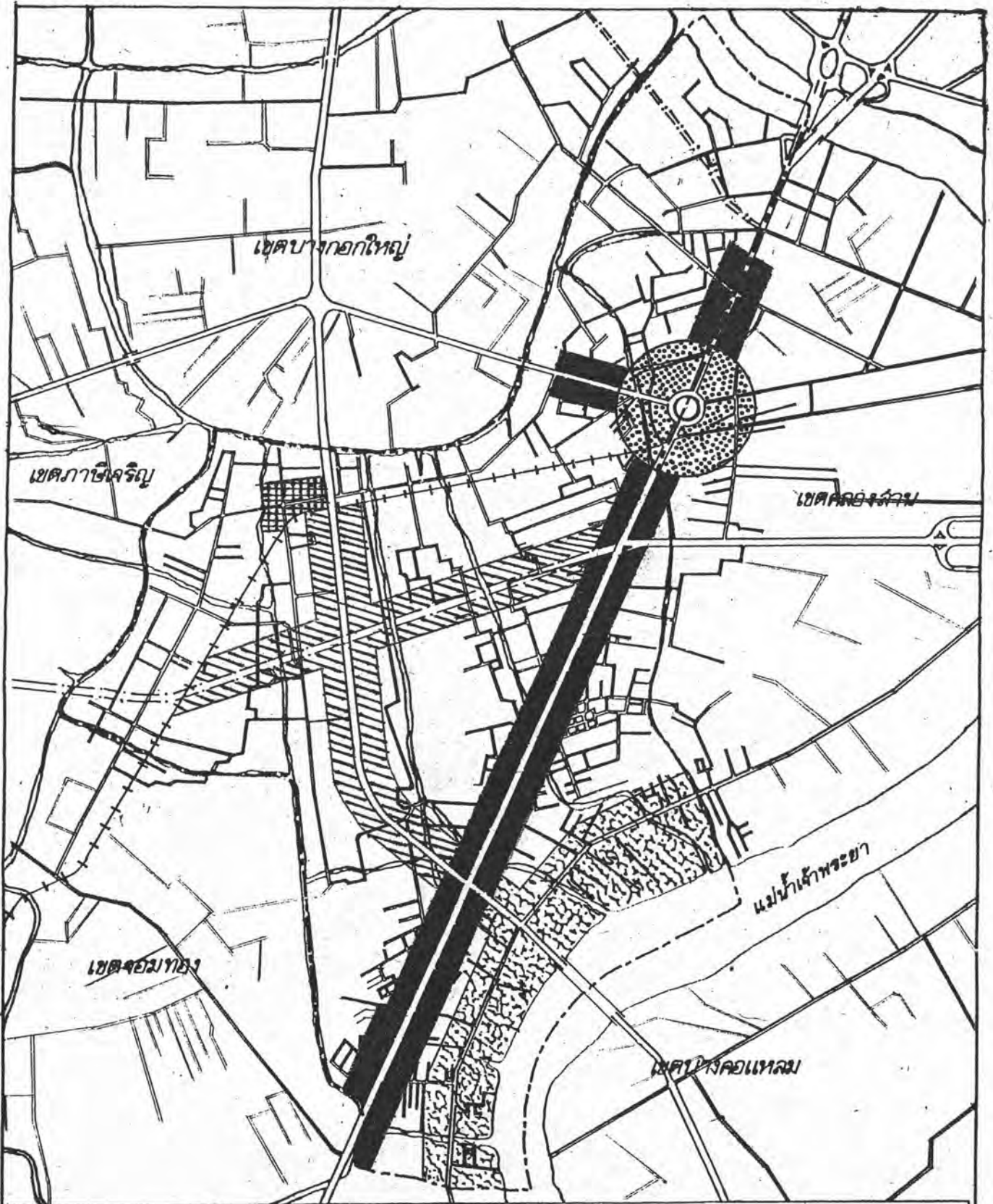
กับการพัฒนา และรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตมากที่สุด รองลงมาคือบริเวณถนนพระเจ้าตากสิน บริเวณรอบวงเวียนใหญ่ และบางส่วนเสนอแนะว่า บริเวณปากซอยบางสะแกในแขวงตลาดพลู เพราะมีความเชื่อมโยงกับถนนรัชดาภิเษกและย่านตลาดพลู รวมทั้งบริเวณโครงการถนนตากสิน-เพชรเกษมที่จะตัดผ่านในพื้นที่แขวงบางยี่เรือ แขวงบुकคโกล และแขวงตลาดพลู ซึ่งจะก่อให้เกิดการเปิดพื้นที่ว่างในการพัฒนาเมืองในอนาคต ส่วนการเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาในบริเวณดังกล่าวนี้ ส่วนใหญ่สรุปว่า (แผนที่ 4.5)







1. บริเวณถนนรัชดาภิเษก และบริเวณโครงการถนนตากสิน-เพชรเกษม ควรมึรูปแบบการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปสำนักงาน (Office) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงประเภทคอนโดมิเนียม เพราะเป็นถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก มีความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางธุรกิจ และมีพื้นที่ว่างมากซึ่งเป็นพื้นที่แปลงใหญ่สามารถพัฒนาเป็นย่านธุรกิจการค้าแบบสมัยใหม่ได้มาก

2. บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียยถนนเจริญนคร ควรมึรูปแบบการพัฒนาเป็นที่พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปของโรงแรม ศูนย์การธุรกิจการท่องเที่ยว รวมทั้งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทคอนโดมิเนียมชั้นดี เพราะบริเวณนี้มีความได้เปรียบด้านสิ่งแวดล้อม อากาศดี ทัศนียภาพสวยงาม และได้รับอิทธิพลการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจโรงแรม คอนโดมิเนียมชั้นดีจากฝั่งพระนคร

3. บริเวณถนนพระเจ้าตากสิน เป็นบริเวณที่มีเชื่อมโยงกับศูนย์กลางธุรกิจย่านวงเวียนใหญ่ อีกทั้งเป็นถนนสายหลักในการคมนาคม มีประชาชนจากเขตด้านนอกออกไปอันได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตราชวัตรบุรณะ รวมทั้งอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการที่จะสามารถเข้ามาใช้บริการได้อย่างสะดวก ประกอบกับมีประชาชนอาศัยอยู่บริเวณนี้เป็นจำนวนมากจึงควรมึรูปแบบการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นสูงปะปนกัน

4. บริเวณย่านวงเวียนใหญ่ เนื่องจากเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญของฝั่งธนบุรี และเป็นศูนย์รวมของการคมนาคม มีประชาชนสัญจรผ่านไปมาจากทุกทาง ฉะนั้นควรจะ Redevelopment อาคารตึกแถวเก่าที่มีสภาพเสื่อมโทรม แล้วพัฒนาให้เป็นที่พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปของ Complex Center (มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารเดียวกัน) ที่ทันสมัยในฝั่งธนบุรี



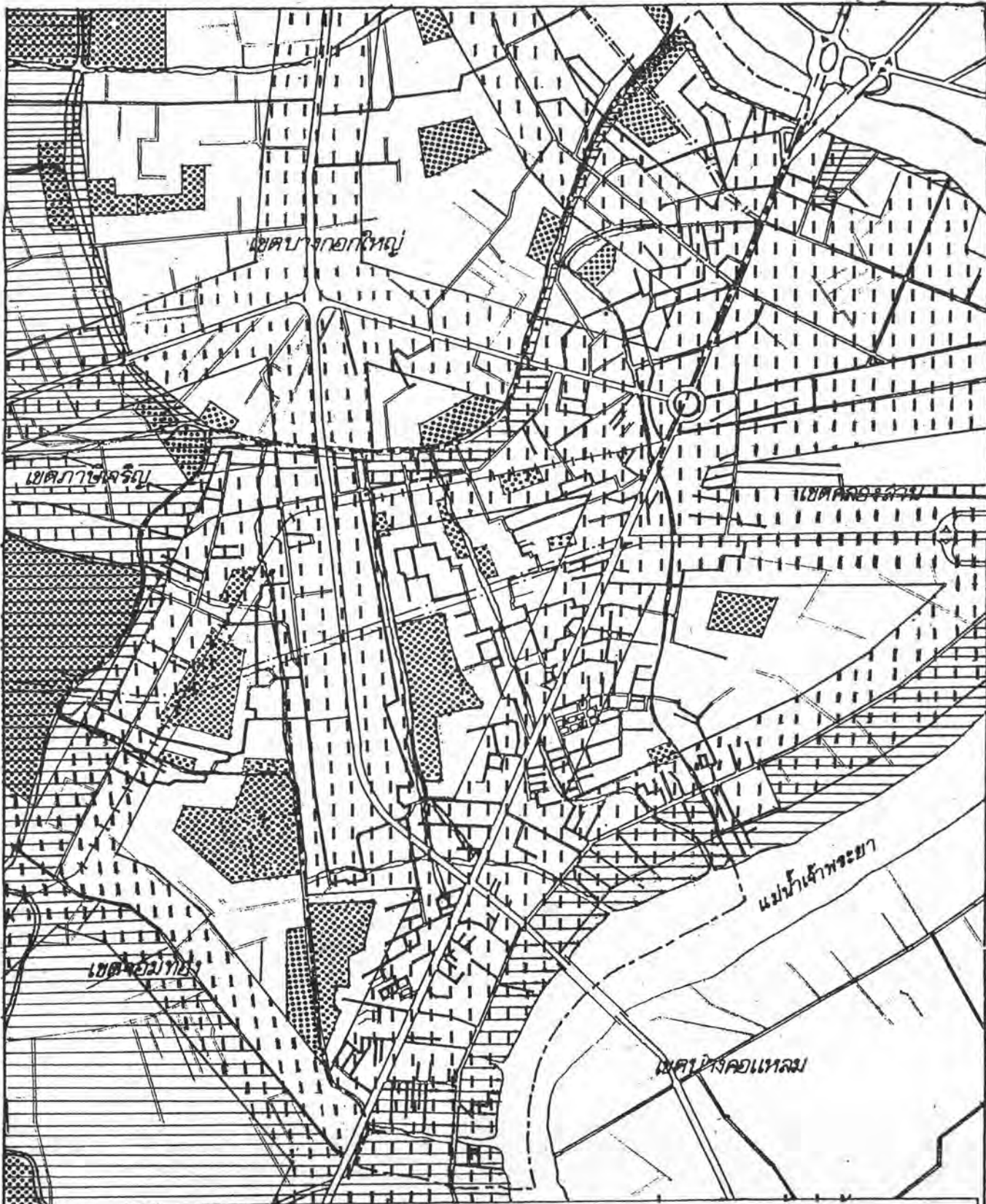
<p>๐ 100 200 300 ๕๐๐ เมตร</p>	<p>แสดง : รูปแบบการพัฒนาในบริเวณที่มีศักยภาพ (Delphi Technics)</p>	
<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> 	<p>สัญลักษณ์</p>	<ul style="list-style-type: none">  พานิชยกรรมแบบอาคารสูงรูป Complex Center  พานิชยกรรมแบบอาคารสูงรูปสำนักงานและอยู่อาศัยหนาแน่นสูงรูปคอนโดมิเนียม  พานิชยกรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นสูง  พานิชยกรรมรูปกึ่งแถวประกอบการค้า  พานิชยกรรมแบบอาคารสูงรูปโรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจท่องเที่ยวและอยู่อาศัยหนาแน่นสูงรูปคอนโดมิเนียมชั้นดี
<p>แผนที่ 4.5</p>		

5. บริเวณตลาดพลู ริมถนนเทอดไทตั้งแต่สถานีรถไฟตลาดพลูถึงปากซอยบางสะแก ควรเป็นพาณิชย์กรรมลักษณะตึกแถวที่ประกอบการค้า ส่วนในบริเวณที่ใกล้กับถนนรัชดาภิเษกก็ควรจะให้ เป็นพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง


นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว ส่วนหนึ่งก็เสนอแนะว่า เขตธนบุรีควรมีรูปแบบการพัฒนาแบบผสมผสาน คือ ศูนย์การค้าและอาคารสูงจะอยู่ตามถนนสายหลัก โดยมีการควบคุมอาคารให้เหมาะสมและมีที่อยู่อาศัยลึกเข้าไปในพื้นที่ด้านหลัง โดยกำหนดบริเวณแต่ละรูปแบบให้เหมาะสม

เมื่อได้เสนอแนะในศักยภาพของพื้นที่และรูปแบบการพัฒนา เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตในบริเวณต่าง ๆ แล้ว ในลำดับต่อไปนี้จะสรุปปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา โดยมีปัจจัยที่สามารถเอาชนะอุปสรรคนั้นได้ และปัจจัยที่ไม่สามารถเอาชนะอุปสรรคนั้นได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะสรุปว่า ปัจจัยที่สามารถเอาชนะอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ได้นั้น (แผนที่ 4.6) ได้แก่

1. พื้นที่ตาบอด (Blind Area) ได้แก่บริเวณที่อยู่ด้านหลังของถนนสายหลักเข้าไปประมาณ 200 เมตร หรือห่างจากถนนซอยประมาณ 100 เมตร โดยส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่การคมนาคมเข้าไปไม่ถึง หรือรถไม่สามารถผ่านเข้าไปได้ การเข้าถึงจึงเป็นไปได้ลำบาก ซึ่งลักษณะของพื้นที่ตาบอดมีกระจายอยู่ทั่วไปในเขตธนบุรี เช่น บริเวณชุมชนแออัด บริเวณพื้นที่ด้านหลังทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย และบริเวณริมคลองสายต่าง ๆ เป็นต้น โดยจะกระจายตัวอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ในบริเวณริมคลองบางกอกใหญ่ในละแวกชุมชนแออัด และมัสยิดกุฎีขาว ส่วนแขวงหิรัญรูจีพบว่ากระจุกตัวอยู่บริเวณริมคลองบางลำไ้ในบริเวณหลังวิทยาลัยครูบ้านสมเด็จ แขวงบางยี่เรือมีการกระจายตัวอยู่หลายแห่งแต่เป็นพื้นที่แปลงเล็ก ๆ ได้แก่บริเวณด้านหลังริมทางรถไฟ บริเวณใกล้มัสยิดสวนพลู บริเวณแนวคลองลำเหร่ และคลองบางน้ำชน ส่วนแขวงตลาดพลูจะอยู่บริเวณด้านหลังถนนวุฒากาศจนแนวทางรถไฟรวมทั้งถัดจากแนวทางรถไฟออกไป และบริเวณริมคลองศาลตันโพธิ์ และคลองบางสะแก และแขวงบุคคโล เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด จากการตัดถนนรัชดาภิเษกทำให้เกิดการเปิดพื้นที่มากขึ้น Blind Area บางแห่งจึงได้รับความเจริญแพร่กระจายเข้าไป แต่บางแห่งก็ยังมี การเข้าถึงไม่สะดวก เช่น บริเวณริมคลองบางน้ำชน (ด้านหลังของโรงพยาบาลทหารเรือ) และบริเวณริมคลองบางสะแกซึ่ง Blind



แสดง : ปัจจัยที่สามารถเอาชนะอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ใด

<p>การศึกษา เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> 	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none">  พื้นที่คาบอศ  พื้นที่ที่มีมลภาวะทาง เลียง-อากาศ  พื้นที่นอกแนวป้องกันน้ำท่วม
<p>แผนที่ 4.6</p>	

Area ในบริเวณนี้เป็นพื้นที่แปลงขนาดใหญ่ เหมาะสมกับการรองรับการขยายตัวของเมืองต่อไป รวมทั้งบริเวณริมคลองบางลำไล้ใกล้ด้านหลังของถนนเจริญนคร

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่ติดขอบในเขตธนบุรีนี้มีอยู่หลายบริเวณ และบางแห่งมีพื้นที่แปลงขนาดใหญ่ซึ่งเหมาะสมกับการพัฒนาต่อไป และจากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ข้อคิดเห็นว่าเป็นปัจจัยที่สามารถเอาชนะอุปสรรคได้ โดยได้เสนอแนะวิธีการดังนี้ คือ ให้มีการลงทุนเพิ่มในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าไป เช่น ให้มีการตัดถนนซอยเข้าไปเพื่อเปิดพื้นที่ให้มีการเข้าถึงสะดวก หรือช่องทางเข้า-ออกในบริเวณดังกล่าวของเอกชนและตัดทางขยายต่อไปเพื่อเปิดพื้นที่ จากนั้นก็ให้มีการจัดรูปแบบและวางผังการใช้ที่ดินในบริเวณให้เหมาะสม จึงเป็นไปได้ว่าข้อเสนอแนะวิธีการนี้สามารถที่จะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้มีความเหมาะสมและสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองต่อไปได้

2. พื้นที่ที่อยู่นอกแนวระบบการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งได้มีการอธิบายอยู่ในเทคนิค Threshold Analysis ในหัวข้อของพื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ เมื่อมีการลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold) ซึ่งได้อธิบายบริเวณดังกล่าวไว้แล้ว

ดังนั้นในเทคนิคเคลฟาย จะขอเสนอแนะวิธีการที่สามารถจะนำพื้นที่นี้มาใช้ประโยชน์ ซึ่งจากการสอบถามส่วนใหญ่เสนอแนะว่า ควรลงทุนเพิ่มโดยใช้วิธีการถมที่ดินเพื่อยกพื้นที่ให้สูงขึ้น หรือสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมเสริมเข้าไปอีกด้านหนึ่ง โดยใช้เทคโนโลยีในการจัดทำระบบป้องกันน้ำท่วม ซึ่งวิธีการนี้สามารถนำมาพัฒนาพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า ซึ่งพื้นที่ที่น่าสนใจเพื่อจะใช้วิธีการพัฒนาดังกล่าวได้แก่ บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนคร อันจะทำให้บริเวณดังกล่าวมีศักยภาพในการรองรับการพัฒนามากขึ้น

3. พื้นที่ที่มีมลภาวะด้านเสียงและอากาศ จากการศึกษาผลกระทบของทางด่วนขั้นที่ 1 พบว่า เสียงในบริเวณย่านที่อยู่อาศัยไม่ควรเกิน 70 เดซิเบลเอ ซึ่งตามถนนสายต่าง ๆ ในเขตธนบุรีส่วนใหญ่จะมีเสียงเกินกว่าที่มาตรฐานกำหนดไว้ และมาตรฐานคุณภาพอากาศให้มีความเข้มข้นนอกไซต์ใน 1 ชั่วโมง ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร และใน 24 ชั่วโมง ให้มีฝุ่นได้ไม่เกิน 0.3 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ปัจจุบันบริเวณริมถนนที่มีการจราจรแออัดคับคั่งมักมีปริมาณคาร์บอนมอนนอกไซด์สูง และฝุ่นเกินมาตรฐานซึ่งไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ฉะนั้นเกณฑ์ที่ใช้วัดพื้นที่ที่มีมลภาวะด้านเสียงและอากาศให้ระยะ 200 เมตร จากถนน (กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร 2525) จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีมลภาวะด้านเสียงและ

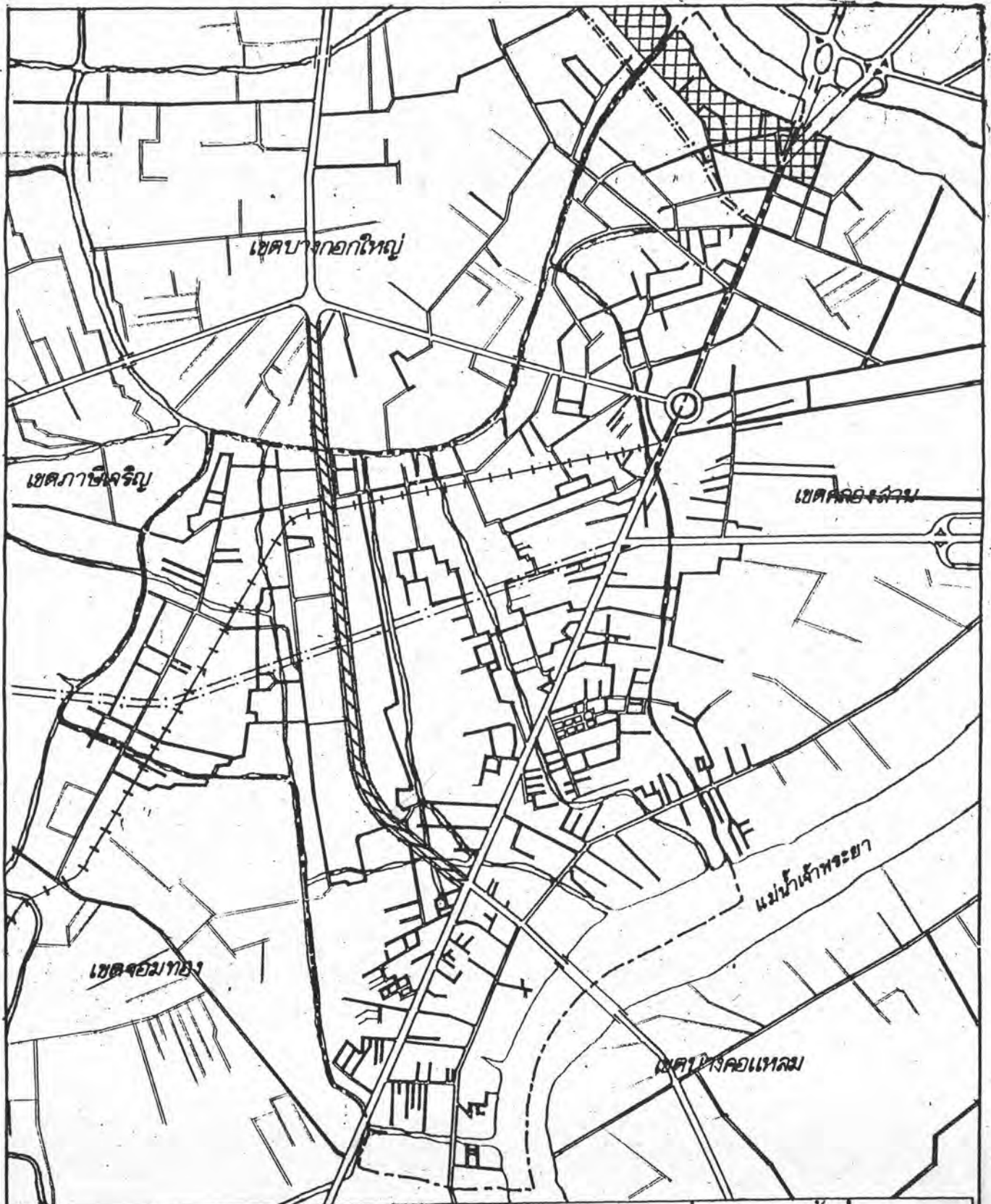
อากาศของเขตชนบทส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคารแล้ว ดังนั้นการจะพัฒนาบริเวณดังกล่าวให้มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัยต่อไป โดยได้เสนอแนะวิธีที่จะเอาชนะปัจจัยที่เป็นอุปสรรคนี้ โดยวิธีการดังนี้คือ

- ก) ให้มีการปลูกต้นไม้ตามริมถนนหนทางเพื่อป้องกันการสะท้อนเสียง และดูดอากาศคาร์บอนมอนนอกไซด์ที่มาจากท่อไอเสียรถยนต์บนถนน
- ข) ให้มีการควบคุมอาคารโดยใช้กฎหมายควบคุมอาคารเข้าควบคุมการปลูกสร้างอาคารสูงในบางบริเวณ เพราะอาคารสูงจะบดบังทิศทางลมเพื่อการถ่ายเทอากาศ
- ค) ให้มีช่องเว้าว่างระหว่างอาคาร เพื่อความเป็นระเบียบและเป็นช่องทางของการพัดผ่านของลมที่จะไหลเวียนเพื่อเกิดความสมดุลย์ของอากาศ

ส่วนปัจจัยที่ไม่สามารถเอาชนะอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ได้ส่วนใหญ่ให้ข้อคิดเห็นว่าเป็นกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งมีการควบคุมความสูงของพื้นที่ 2 บริเวณ (แผนที่ 4.7) คือ บริเวณแขวงวัดกัลยาณได้มีการกำหนดขอบเขตการควบคุมการก่อสร้างอาคารตามร่างมาตรการดังกล่าวจะเป็นเพียงแค่ร่างของกฎหมายควบคุมความสูงก็ตาม แต่ในอนาคตก็จะมีการประกาศบังคับใช้เป็นมาตรการที่ต้องพึงปฏิบัติและดำเนินการควบคุมต่อไป ส่วนบริเวณที่สองคือ ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2529 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟากในท้องที่ แขวงตลาดพลู แขวงบुकคิโลเขตธนบุรี และแขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร และห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า หรือโรงงานอุตสาหกรรม ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินไปทางทิศเหนือจนถึงถนนเพชรเกษม

จะเห็นได้ว่าปัจจัยดังกล่าวในพื้นที่ 2 บริเวณนี้ เป็นปัจจัยที่ไม่สามารถเอาชนะอุปสรรคได้ เพราะเป็นกฎหมายควบคุมอาคารที่ทุกคนจะต้องพึงปฏิบัติเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ดังนั้นจึงควรเก็บรักษาบริเวณดังกล่าวต่อไป

ฉะนั้นเมื่อได้ข้อสรุปในด้านศักยภาพของพื้นที่ รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาแล้ว ควรพิจารณาถึงปัญหาและแนวทางแก้ไขในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป และ



	<p>แสดง : บั้จจยัที่ไมสามารถเอาชนะอุปสรรคตอการพัชฒนาพื้นที่</p>
<p>การศึกษา เพื่อเล่นอเนมทาง การพัฒนาเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ควบคุมความสูง พื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดแนวถนน รัชกาลีเชก
<p>แผนที่ 4-7</p>	

จากการใช้ Delphi Technics สอบถามผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ นักพัฒนาที่ดินนั้น ส่วนใหญ่สรุปลำดับปัญหาที่สำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ เขตธนบุรีไว้ดังนี้คือ

1. การขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
2. การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า อาคารเก่าล้าสมัย มี F.A.R ต่ำเกินไป
3. ความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับพาณิชยกรรม
4. ความขัดแย้งระหว่างอาคารต่าง ๆ เช่น อาคารสูงขนาดใหญ่กับที่อยู่อาศัย
5. เกิดแหล่งเสื่อมโทรมทั้งย่านธุรกิจเดิม และชุมชนแออัด
6. โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยงกันและกัน
7. การใช้ถนนผิดหน้าที่
8. ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ
9. อากาศเสียและเสียงดังเกินมาตรฐานในบริเวณที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง
10. การทำลายทัศนียภาพบริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน
11. น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพและบริเวณนอกแนว

ระบบการป้องกันน้ำท่วม

ส่วนแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว สรุปได้ ดังนี้

1. วางผังการใช้ที่ดิน โดยอาศัยมาตรการทางผังเมืองรวมที่จะประกาศใช้
2. วางโครงข่ายการคมนาคมและการจราจร โดยตัดถนนสายหลัก ถนน

สายรองให้สอดคล้องกัน

3. Redevelopment ในบริเวณที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ
4. Renewal บริเวณเสื่อมโทรม
5. ออกกฎหมายควบคุมอาคารสูงและอาคารต่าง ๆ ให้เหมาะสม
6. ปรับปรุงบริเวณที่มีทัศนียภาพอันสวยงาม โดยออกข้อบังคับการใช้ที่ดินและ

กฎหมายทางผังเมือง

7. จัดระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ โดยจัดรถให้บริการเพิ่มในจุดที่

สำคัญ ๆ และส่งเสริมระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

8. ปรับปรุงระบบป้องกันน้ำท่วม และวางโครงข่ายระบบการระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพ

ข. ศักยภาพการใช้ที่ดินที่ได้รับอิทธิพลจากเขตข้างเคียง

จากการนำเทคนิค Threshold Analysis และ Delphi Technics

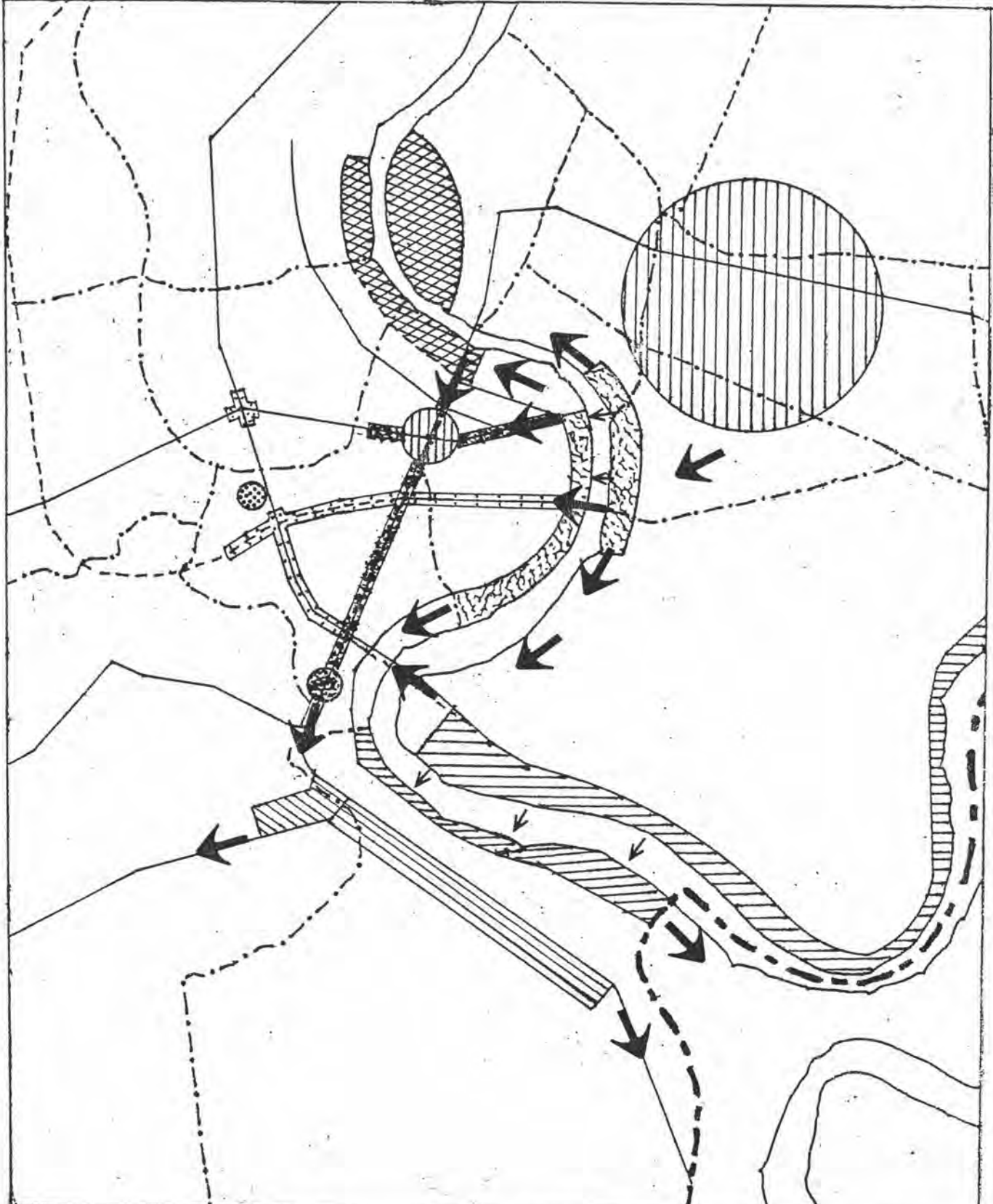
ทำให้ทราบถึงพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตธนบุรี ซึ่งบริเวณที่มีศักยภาพดังกล่าวนั้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการได้รับอิทธิพลจากเขตข้างเคียง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร โดยใช้การวิเคราะห์จากอิทธิพลของการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร เช่น อิทธิพลของพื้นที่อนุรักษ์ การขยายตัวของอาคารสูง ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง และโครงการของรัฐบาลต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งพอจะสรุปศักยภาพการใช้ที่ดินเขตธนบุรีที่ได้รับอิทธิพลจากเขตข้างเคียง ได้ดังนี้ (แผนที่ 4.8)

1. บริเวณศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่

ศักยภาพบริเวณนี้ควรมีรูปแบบเป็นพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปของ Complex Center ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น และรูปแบบดังกล่าวได้ขยายตัวมีการคมนาคมสะดวก นอกจากนั้นในอนาคตอิทธิพลจากโครงการสะพานสีพระยาจะเสริมบทบาทของศูนย์กลางวงเวียนใหญ่ และแนวถนนลาดหญ้าให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้น จึงเหมาะสมกับการรองรับการขยายตัวให้เป็น Complex Center ที่ทันสมัยของฝั่งธนบุรีในอนาคต

2. บริเวณถนนตากสิน (ต่อจากศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่-ย่านดาวคะนอง)

ศักยภาพบริเวณนี้ควรมีรูปแบบพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ทั้งนี้เป็นเพราะความมีศักยภาพในด้านใกล้ศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่ และศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองฝั่งพระนคร เช่น ย่านบางรัก ย่านสัมพันธวงศ์และย่านปทุมวัน เป็นต้น ซึ่งเป็นทั้งแหล่งงาน การค้าและที่อยู่อาศัย แต่ในปัจจุบันศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองมีความหนาแน่นและแออัดทวีมากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินก็ขยับตัวสูงมากขึ้นตามไปด้วย แต่ประชาชนยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน ความต้องการดังกล่าวทำให้เขตธนบุรีในบริเวณถนนตากสิน ซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และมีความสะดวกในด้านการคมนาคมที่จะเดินทางไปทำงานในแหล่งงานทั้งในฝั่งพระนครและเขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี เช่น เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางขุนเทียน รวมทั้งราคาที่ดินก็ไม่สูงนัก จึงเป็นบริเวณที่เหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และพาณิชย์กรรมต่อไป



แสดง : ศักยภาพการไหลที่คืนที่ไกรบอิทธิพลจาก เขตชาง.เคียง








การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตอานบุรี
กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 4.8

สัญลักษณ์

Complex Center

-  อู่อาศัยหนาแน่นสูง (คอนโดฯ ชั้นดี) และโรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจท่องเที่ยว
-  พาณิชยกรรมและอู่อาศัยหนาแน่นสูง
-  พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและอู่อาศัยหนาแน่นสูง (คอนโดมิเนียม)
-  พาณิชยกรรม
-  คลังสินค้า
-  อุตสาหกรรม
-  พื้นที่ควบคุมความสูงภายในกรุงเทพมหานคร

3. บริเวณถนนรัชดาภิเษก

ศักยภาพบริเวณนี้ควรมีรูปแบบเป็นพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปสำนักงาน และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงประเภทคอนโดมิเนียม เนื่องจาก การคมนาคมมีความสะดวกสูง มีความเชื่อมโยงติดต่อกับฝั่งพระนครได้ง่าย และเชื่อมโยงติดต่อกับเขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี เช่น เขต บางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ รวมทั้งมีความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางย่านวงเวียนใหญ่ ประกอบด้วย เป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่เปิดใหม่จึงมีพื้นที่ว่างจำนวนมากที่เหมาะสมกับการรองรับการขยายตัวของ เมือง ศักยภาพบริเวณนี้จึงมีรูปแบบการพัฒนาที่คล้ายคลึงกับบริเวณถนนรัชดาภิเษกในเขตห้วยขวาง ทั้งนี้มีลักษณะเป็นบริเวณที่มีการเปิดพื้นที่ใหม่ และอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเช่นกัน

4. บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนคร

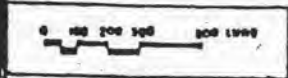
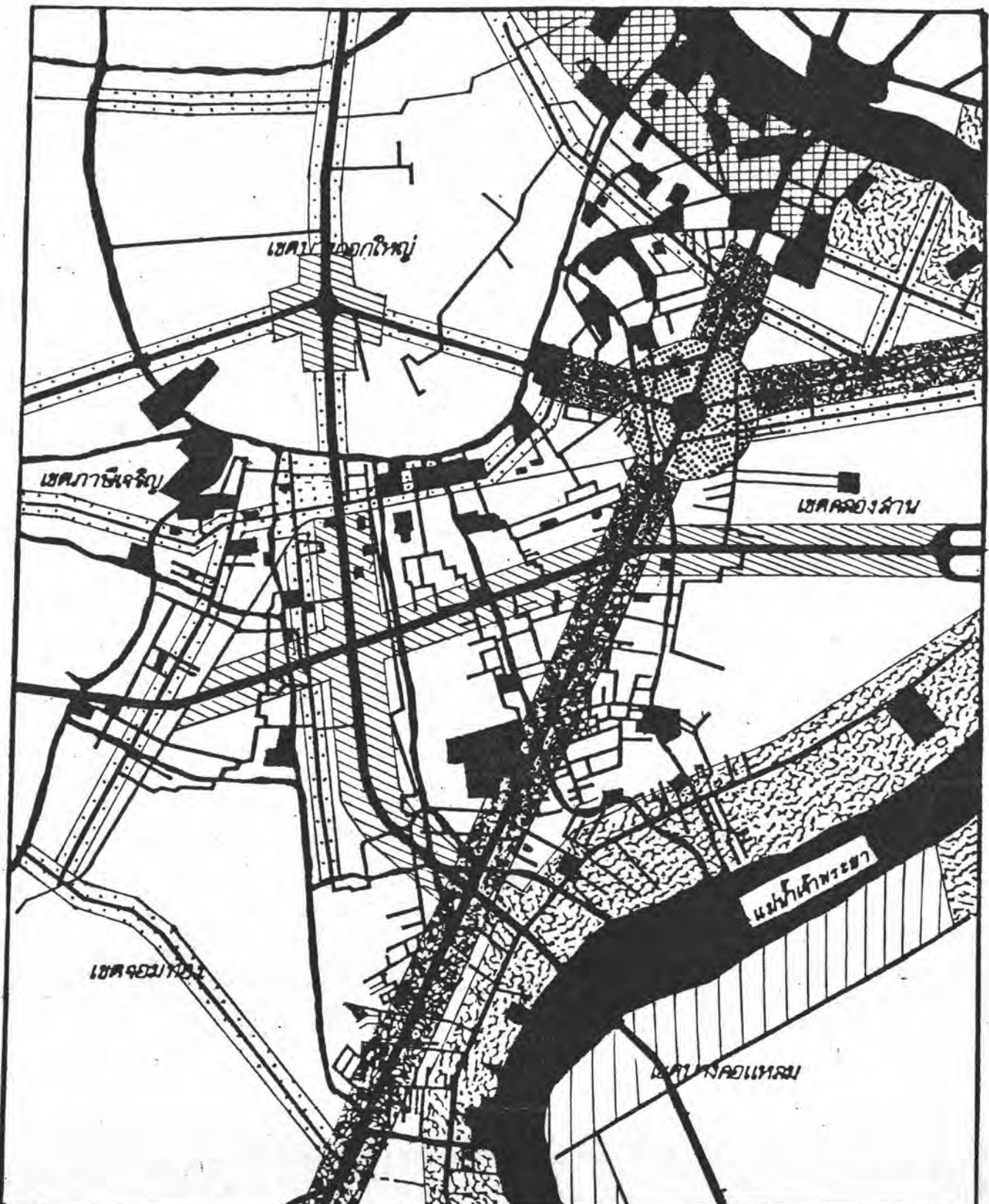
ศักยภาพบริเวณนี้ควรมีรูปแบบเป็นพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงในรูปของ โรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจการท่องเที่ยว และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงประเภทคอนโดมิเนียมชั้นดี ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก และมีความได้เปรียบในด้านต่าง ๆ เช่น ท่าเรือที่ตั้ง สภาวแวดล้อมและทัศนียภาพอันงดงาม ใกล้แหล่งงานด้านใจกลางเมือง อีกทั้งมีระบบ สาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยและราคาที่ดินถูกกว่าฝั่งพระนคร จากศักยภาพที่เอื้ออำนวยเหล่านี้ ทำให้เป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมมากที่สุด ที่จะรองรับกิจกรรมประเภทโรงแรม ศูนย์กลาง ธุรกิจการท่องเที่ยว และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทคอนโดมิเนียมชั้นดี จากฝั่งพระนครสู่ฝั่ง ธนบุรี

นอกจากนั้นบริเวณแนวถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม ก็มีแนวทางการพัฒนาศักยภาพในอนาคตคล้ายคลึงกับถนนรัชดาภิเษก โดยมีรูปแบบการคมนาคมที่สะดวก เชื่อมโยงติดต่อกับฝั่งพระนครได้ง่าย ประกอบด้วยเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่ว่าง พื้นที่ ตาบอด ให้มีการเข้าถึงสูงและสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองคล้ายคลึงกับบริเวณถนน รัชดาภิเษก ส่วนบริเวณย่านตลาดพลูจนถึงแนวคลองบางสะแก ศักยภาพบริเวณนี้ควรมีรูปแบบ เป็นพาณิชย์กรรมติดแถวที่ประกอบการค้า คล้ายกับการพัฒนาตามแนวถนนสายรอง เช่น แนว ถนนอิสรภาพ ถนนเทอดไท และถนนวุฒากาศ ซึ่งเป็นติดแถวประกอบการค้า โดยได้รับผล กระทบจากอิทธิพลของศูนย์กลางธุรกิจเดิม (ย่านวงเวียนใหญ่) ได้ขยายตัวออกมาเพื่อให้ย่านนี้ กระจายการให้บริการแก่ประชาชนในบริเวณใกล้เคียง และไกลออกไป เพื่อให้เป็นศูนย์กลาง (Node) ที่เชื่อมโยงและให้บริการแก่ศูนย์กลาง (Node) อื่น ๆ ในเขตต่าง ๆ ต่อไป

ค. ศักยภาพพื้นที่รวม

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่รวม ได้พิจารณาจากเทคนิค Threshold Analysis และ Delphi Technics รวมทั้งพิจารณาจากอิทธิพลของการขยายตัวของกรุงเทพมหานครนำมาประกอบการวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อให้เกิดภาพรวมของศักยภาพการใช้ที่ดินรวมในแต่ละประเภทของเขตธนบุรี อันเป็นการกำหนดแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรีในอนาคต ซึ่งสามารถสรุปศักยภาพการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้ดังนี้ (แผนที่ 4.9)

1. พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง (มีกิจกรรมหลายประเภทในอาคารเดียวกัน)
ได้แก่ บริเวณรอบแนวศูนย์กลางวงเวียนใหญ่
2. พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนตากสินช่วงต่อจากศูนย์กลางวงเวียนใหญ่จนถึงเขตธนบุรี ถนนประชาอุทิศ ถนนอินทรมพิทักษ์ และถนนลาดหญ้า
3. พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (คอนโดมิเนียม)
ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนรัชดาภิเษกช่วงจากแนวทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย แขวงตลาดพลูจนถึงสี่แยกมไหสวรรค์ บริเวณตามแนวถนนโครงการตากสิน-เพชรเกษม ช่วงจากแยกถนนพระเจ้าตากสินตัดกับถนนกรุงธนบุรีจนถึงแนวทางรถไฟในแขวงตลาดพลู บริเวณตามแนวถนนกรุงธนบุรีจนถึงสะพานสาธรและบริเวณสี่แยกท่าพระ
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (คอนโดมิเนียมชั้นดี) และ พาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง (โรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจการท่องเที่ยว)
ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญนครในเขตธนบุรีจนถึงเขตคลองสาน บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนเจริญกรุง เขตบางคอแหลม เขตสาทร เขตบางรัก และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบบถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินจนถึงวัดอนงค์าราม
5. พาณิชย์กรรม (ตึกแถวประกอบการค้า)
ได้แก่ บริเวณย่านตลาดพลูจากแนวถนนรัชดาภิเษกจนถึงคลองบางสะแก ย่านตลาดวัดจันทาราม (วัดกลาง) แนวถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ปากซอยบางสะแกจนถึงคลองบางน้ำจืด และถนนอิสรภาพ



แผนที่ : ศักยภาพพื้นที่รวม

การศึกษา
เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4-9

สัญลักษณ์

- พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง
- อพาร์ทเมนท์หนาแน่นสูง (คอนโดฯ ชั้นดี) และพาณิชยกรรมอาคารสูง (โรงแรม ศูนย์กลางธุรกิจของ เทียว)
- พาณิชยกรรม-อพาร์ทเมนท์หนาแน่นสูง
- พาณิชยกรรมอาคารสูง-อพาร์ทเมนท์หนาแน่นสูง (คอนโดฯ เนียม)
- พาณิชยกรรม
- เจกอพาร์ทเมนท์ที่ควบคุมความสูงภายใน กรุงเทพมหานคร
- พื้นที่สวน
- คลังสินค้า
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (เฉพาะในเขตธนบุรี)

6. พื้นที่ควบคุมความสูงเพื่อการอนุรักษ์บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์

ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงวัดกัลยาณ์จนถึงถนนโครงการ
ประชาธิปไตย-อรุณอมรินทร์

7. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (แนวราบ)

ได้แก่ บริเวณที่ตัดเข้าไปจากบริเวณที่ได้กล่าวมาแล้วทั้ง 6 ประเภท
เฉพาะในเขตธนบุรี