



## บทที่ 4

### พัฒนาการและสภาพของสวนสาธารณะในเขตรชนบุรี

การศึกษาในบทนี้จะกล่าวถึงสภาพการปัจจุบันของสวนสาธารณะในพื้นที่ศึกษา โดยในช่วงเริ่มต้นจะกล่าวถึงการพัฒนาของพื้นที่เขตรชนบุรี เพื่อให้เห็นถึงสภาพของปัญหา และนโยบายการพัฒนาสวนสาธารณะในภาพรวม เพื่อแสดงถึงปัญหาของสวนสาธารณะ ทิศทางการพัฒนาของสวนสาธารณะและความจำเป็นของการวางแผนจัดสร้างสวนสาธารณะในเขตพื้นที่ศึกษา

#### 4.1 พัฒนาการและสภาพทางกายภาพของเขตรชนบุรี

##### 4.1.1 พัฒนาการของเขตรชนบุรี

จากประวัติศาสตร์ได้กล่าวไว้ว่า“เมืองรชนบุรีเดิมตั้งอยู่ในคลองบางกอกใหญ่ ตรงวัดคูหาสวรรค์ ปัจจุบันอยู่ในเขตภาษีเจริญ หรือศาลาสีหะเนา” (ศิลปวัฒนธรรม, 2540 : 89) ได้ปรากฏชื่อเมืองเป็นทางการครั้งแรกว่า “เมืองรชนบุรีศรีมหาสมุทร” โดยเป็นจุดบังคับให้เรือสำเภาทุกลำ หยุดจอดทอดสมอเพื่อแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการเดินทาง สินค้าที่บรรทุกและผู้โดยสาร รวมทั้งการเก็บภาษีอากรทั้งขาขึ้นและขาล่องเป็นเวลากว่า 300 ปี ตลอดสมัยกรุงศรีอยุธยา

จากการศึกษาความเป็นมาของเขตรชนบุรี ทำให้ทราบวิวัฒนาการของเขตมาโดยลำดับ คือ การตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมของชุมชนในเขตจะอยู่ตามสองฝั่งแม่น้ำลำคลอง (River Linear Settlement) ทั้งนี้เนื่องจากสภาพของพื้นที่ที่อยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวทางด้านเหนือและทางด้านใต้ และมีลำคลองอยู่มาก ได้แก่ คลองบางกอกใหญ่ คลองสนามชัย คลองบางไส้ไก่ โดยเฉพาะคลองบางกอกใหญ่ จะมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น นอกจากนั้นจะเป็นบริเวณทางแยกแม่น้ำหรือบริเวณวัดสำคัญที่ตั้งอยู่ริมคลอง ซึ่งรูปแบบนี้ยังคงปรากฏอยู่ในปัจจุบันถึงแม้จำนวนประชากรและสิ่งปลูกสร้างจะเพิ่มมากขึ้นก็ตาม ซึ่งในอดีตนั้นเขตรชนบุรีเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมด้านการทำการเกษตรด้านพืชสวนเนื่องจากสภาพของพื้นที่ที่มีน้ำจากคลองที่เข้าถึงเป็นบริเวณกว้าง และได้รับการพัฒนาร่องสวนเพื่อรับน้ำจากคลองจึงทำให้พื้นที่เขตรชนบุรีเป็นแหล่งผลิตทางการเกษตรชั้นดีแห่งหนึ่ง แต่ในบางส่วนของคลองสายย่อยมีสภาพสกปรกและตื้นเขิน เนื่องจากไหลผ่านเข้าไปในบริเวณชุมชนหนาแน่น จึงกลายเป็นที่ทิ้งขยะและระบายสิ่งโสโครก

#### 4.1.2 ที่ตั้งและอาณาเขตการติดต่อ

เขตรชนบุรีเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก โดยอยู่ในกลุ่มกลุ่มที่ 5 หรือกลุ่มกรุงธนบุรี (เขตบางพลัด บางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตคลองสาน และเขตรชนบุรี) มีพื้นที่ 8.551 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 5,334.37 ไร่ สภาพพื้นที่ทั่วไปแต่เดิมเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองตัดผ่านทั่วถึงตลอดทั้งพื้นที่ โดยคลองเหล่านี้ในอดีตมีบทบาทเป็นเส้นทางคมนาคมหลักและแหล่งน้ำทางการเกษตรที่สำคัญของพื้นที่ โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

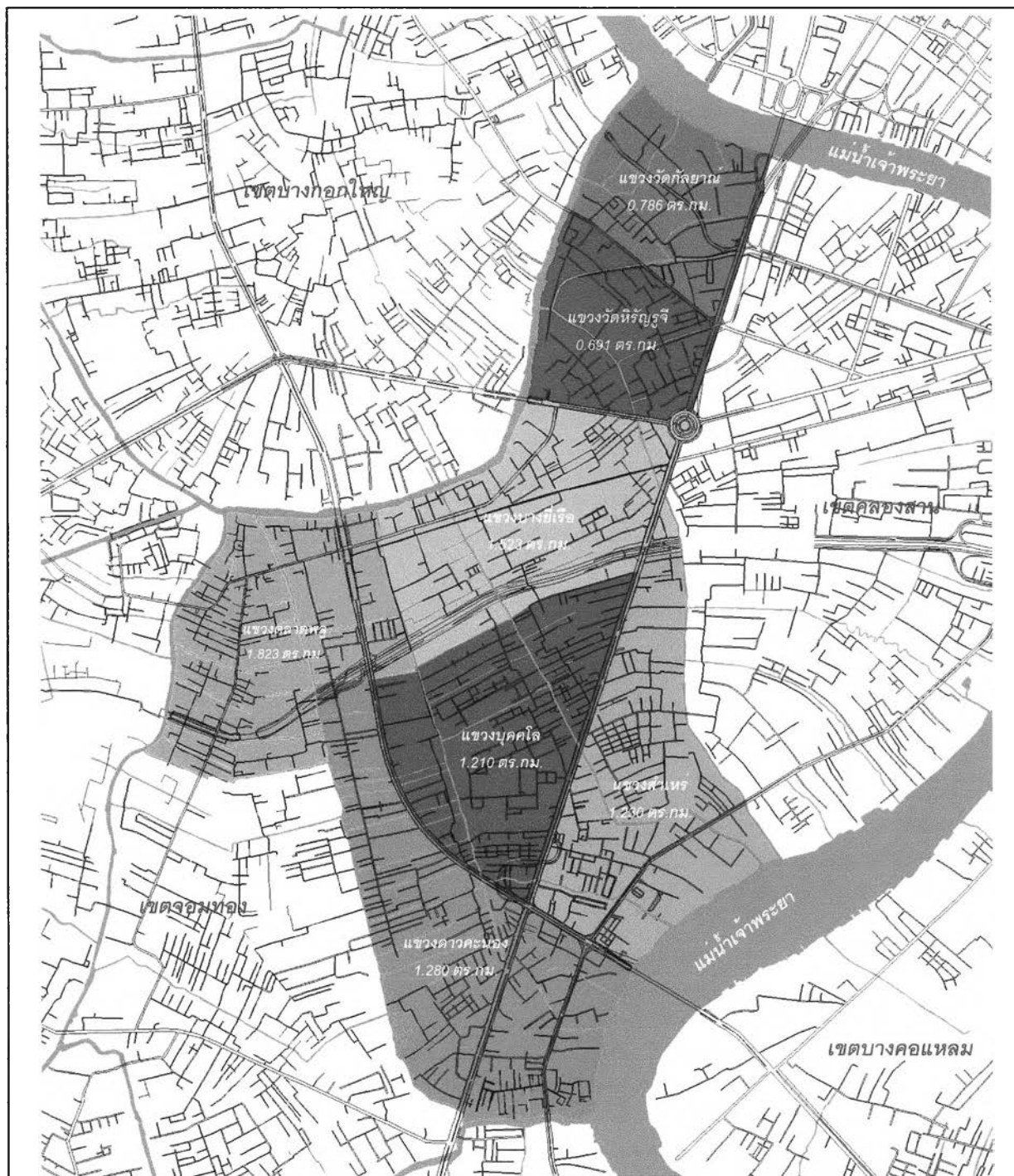
- ทิศเหนือ                      ติดต่อกับเขตบางกอกใหญ่
- ทิศใต้                         ติดต่อกับเขตจอมทอง เขตราชบุรีบูรณะ และเขตบางคอแหลม
- ทิศตะวันออก                ติดต่อกับเขตคลองสาน
- ทิศตะวันตก                ติดต่อกับเขตภาษีเจริญ และเขตจอมทอง

ในส่วนของกาแบ่งเขตการปกครองนั้น เขตรชนบุรีเดิมมีการแบ่งการปกครองออกเป็น 5 แขวง คือ แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู และแขวงบุคคโล ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2546 ได้มีประกาศกรุงเทพมหานครในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่แขวงบุคคโลเพื่อตั้งแขวงสำเหร่ และแขวงดาวคะนองในเขตรชนบุรี ทำให้มีการแบ่งแขวงการปกครองเพิ่มขึ้นใหม่ในเขตรชนบุรีเป็น 7 แขวง ดังรายละเอียดต่อไปนี้











ตารางที่ 4.1 พื้นที่ปกครองของเขตรชนบุรี

แขวง	ขนาดพื้นที่	พื้นที่ (ไร่)
	(ตารางกิโลเมตร)	
วัดกัลยาณ์	0.785	409.625
วัดหิรัญรูจี	0.691	431.875
บางยี่เรือ	1.523	951.875
ตลาดพลู	1.823	1,139.38
บุคคโล	1.210	756.250
สำเหร่	1.230	768.750
ดาวคะนอง	1.280	800.000
<b>รวม</b>	<b>8.542</b>	<b>5338.75</b>

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



แนวทางการวางแผนจัดสร้างสวนสาธารณะในเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1 : เขตธนบุรีและแขวงในเขต		 <p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>พิมพ์ : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> แขวงดาวคะนอง</li> <li> แขวงตลาดพร</li> <li> แขวงบางยี่เรือ</li> <li> แขวงบุคคโล</li> <li> แขวงวัดกัลยาณ</li> <li> แขวงวัดหิรัญบุรี</li> <li> แขวงลำแหร</li> </ul> <p>ถนน แม่น้ำ คลอง</p>			

## 4.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตนบุรี

เขตนบุรี มีความสำคัญในด้านการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมระหว่างฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก และมีการพัฒนาความเป็นเมืองมาอย่างยาวนาน รูปแบบการใช้ที่ดินในระยะเริ่มแรกของเขตนบุรีเป็นลักษณะการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ ซึ่งส่งผลให้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำกลายเป็นที่ตั้งของอาคารบ้านเรือน ตลาด วัด และ โกดังสินค้าในเวลาต่อมา และเมื่อมีการสร้างสะพาน และการตัดถนน รูปแบบการใช้ที่ดินจึงเปลี่ยนมาเป็นการใช้ที่ดินบริเวณริมถนน และเริ่มมีการใช้ที่ดินที่หนาแน่นขึ้น โดยเฉพาะทางตอนบนของเขตที่มีความเชื่อมต่อกับพื้นที่ฝั่งตะวันออก ในแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี และแขวงบางยี่เรือ เป็นต้น

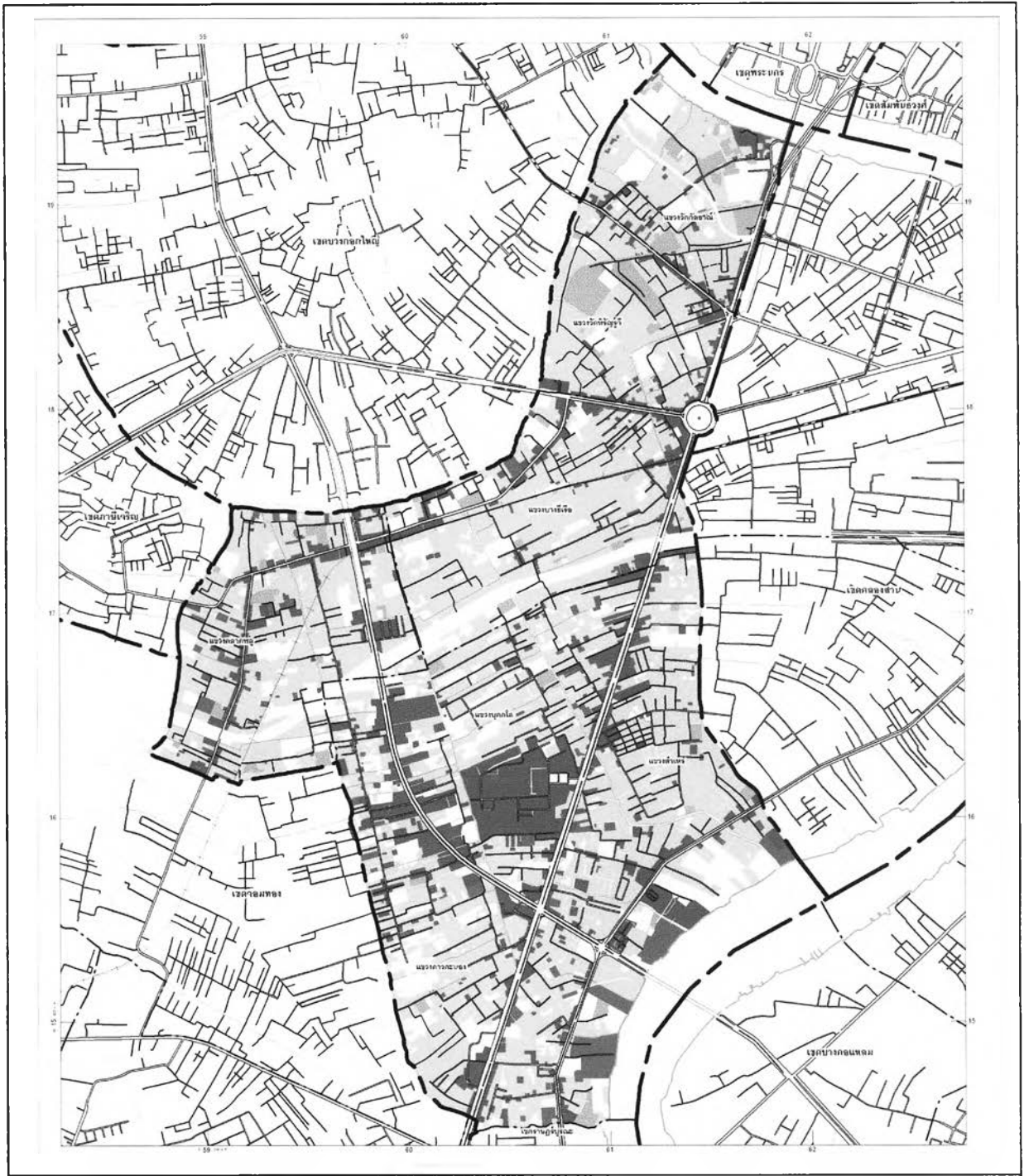
### 4.2.1 การใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตนบุรีและการเปลี่ยนแปลง

1. สภาพของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน จากการสำรวจข้อมูลการใช้ที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ จะเห็นได้ว่ามีความหนาแน่นของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารทางตอนเหนือและตอนกลางเขต โดยเฉพาะในแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี และแขวงบางยี่เรือ โดยจะเกาะตัวตามแนวถนนสำคัญในเขต เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทรพิทักษ์ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน นอกจากถนนสายหลักแล้ว ถนนสายรอง เช่น ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ก็มีการตั้งถิ่นฐานอย่างหนาแน่นเช่นเดียวกันกับถนนสายหลัก โดยพื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงเกาะกลุ่มตามแนวถนนสายสำคัญดังกล่าว

ตารางที่ 4.2 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตนบุรี ปีพ.ศ.2546

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. พาณิชยกรรม	330.76	6.19
2. พักอาศัย	3,123.36	58.44
3. อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	195.46	3.66
4. สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	203.68	3.81
5. สถาบันการศึกษา	149.19	2.79
6. ศาสนสถาน	205.28	3.84
7. ที่โล่ง สวนหย่อม	27.44	0.52
8. แม่น้ำ/ลำคลอง	292.99	5.48
9. ถนน ครอบ ซอย	586.47	10.97
10. เกษตรกรรม และที่ว่าง	229.75	4.30
<b>รวม</b>	<b>5,344.38</b>	<b>100</b>

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



แนวทางการวางแผนจัดสร้างสวนสาธารณะในเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.2 : การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2546

สัญลักษณ์

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| ■ ที่อยู่อาศัย   | ■ เขตสงฆ์      |
| ■ พณิชยกรรม      | ■ ที่ว่าง      |
| ■ อุตสาหกรรม     | ■ ถนน          |
| ■ คลังสินค้า     | ■ แนวรั้ว คสล. |
| ■ สถาบันราชการ   | ■ ระบบระบายน้ำ |
| ■ สถาบันการศึกษา |                |
| ■ สถาบันศาสนา    |                |
| ■ หน่วยงาน       |                |
| ■ พื้นที่เกษตร   |                |



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พินิจ : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ส่วนถนนรัชดาภิเษก (ท่าพระ – ดากสิน) และ ถนนดากสิน เพชรเกษม ซึ่งเป็นถนนสำคัญ ทำหน้าที่เป็นถนนที่เปิดพื้นที่ตอนกลางของเขต ได้ส่งผลให้พื้นที่สวนดั้งเดิม ได้เปลี่ยนแปลง และมีสภาพกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่จะรองรับการเติบโตของประชากรและสิ่งปลูกสร้างที่อาจจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

จากการพบว่าใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตธนบุรีในปัจจุบัน ปีพ.ศ.2546 ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในรูปแบบของการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) โดยไม่มีการแบ่งแยกย่านที่ชัดเจน ซึ่งลักษณะของการใช้ที่ดินในรูปแบบดังกล่าวนี้ จะเป็นลักษณะที่พบโดยทั่วไปในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น มักจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรมทางการค้า อุตสาหกรรม และที่พักอาศัย รวมอยู่ด้วยกัน

2. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกประเภทสำคัญต่างๆ ได้ได้มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ตารางที่ 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตธนบุรี เปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ. 2529 กับ 2544

รายละเอียด	พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2544		การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1. พาณิชยกรรม	276.48	5.17	330.76	6.19	54.28	19.63
2. พักอาศัย	3,038.60	56.86	3,123.36	58.44	84.76	2.79
3. อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	216.06	4.04	195.46	3.66	-20.6	-9.53
4. Infrastructure	179.59	3.36	203.68	3.81	24.09	13.41
5. สถาบันการศึกษา	149.19	2.79	149.19	2.79	-	-
6. ศาสนสถาน	205.28	3.84	205.28	3.84	-	-
7. ที่โล่ง สวนหย่อม	8.90	0.15	27.44	0.52	19.35	239.18
8. แม่น้ำ/ลำคลอง	292.99	5.48	292.99	5.48	-	-
9. ถนน ตรอก ซอย	529.90	9.92	586.47	10.97	56.57	10.68
10. เกษตรกรรม และที่ว่าง	448.20	8.39	229.75	4.30	-212.45	-48.74
รวม	5,344.38	100	5,344.38	100	-	-

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Built Up) ต่างๆ เป็นพื้นที่ 4,794 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 90 ของพื้นที่ทั้งหมด เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2529 หรือเมื่อ 15 ปีก่อน เป็นร้อยละ 3.72 ทำให้เขตธนบุรีมีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์น้อยลง

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการธุรกิจและพาณิชยกรรม 330.76 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.19 ของพื้นที่เขตทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2529 ร้อยละ 19.63 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก เนื่องจาก

เป็นช่วงของระยะเวลาที่มีสภาพทางเศรษฐกิจดีในระยะไม่ยาวนานมากนัก แล้วเกิดการทรุดตัวทางเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมา โครงการอาคารพาณิชย์และธุรกิจจึงขาดช่วงการพัฒนาเปลี่ยนมาเป็นโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย ได้แก่บ้านพักอาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารแถว อาคารชุด หรืออาคารอื่นที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ในพื้นที่เขตธนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 3,126.36 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 58.44 ของพื้นที่เขตทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลา 15 ปีที่ผ่านมา โดยมีการขยายตัวสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2534 – 2538 ซึ่งเป็นสัดส่วนความเปลี่ยนแปลงจากเดิมร้อยละ 2.79 ทั้งนี้เนื่องจากเป็นเพราะอยู่ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวสูง และกำลังสนับสนุนของสถาบันการเงินเพื่อพัฒนามีความคล่องตัวอยู่ในช่วงสูงสุดของการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และคลังสินค้า มีการใช้ประโยชน์ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากพื้นที่คลังสินค้าและอุตสาหกรรมบางแห่งเลิกกิจการและเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ริมแม่น้ำ ร้านอาหาร โรงแรม เป็นต้น

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการมีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิมเพียงเล็กน้อย โดยเป็นการขยายตัวของสาธารณูปการที่เพิ่มขึ้นในเขต เช่น โรงพยาบาล โรงเรียนเอกชน

- พื้นที่เพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่โล่ง มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกับพื้นที่ถนนตรอกซอยต่างๆ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่จากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างสะพานและถนน ซึ่งมีแปลงที่ดินเหลือจากการก่อสร้างมาพัฒนาเป็นที่โล่งว่าง และสวนหย่อมเพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษา ศาสนสถาน แม่น้ำ ลำคลอง มีสัดส่วนเท่าเดิม

สำหรับในส่วนของการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้าง พบว่าระหว่างปีพ.ศ.2540 – 2546 พบว่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ โดยมีการจดทะเบียนมากที่สุดใน ปีพ.ศ.2546 โดยมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว สามารถกล่าวได้ว่าบ้านแถวและอาคารพาณิชย์เหล่านี้ ได้ถูกจัดสร้างขึ้นเพื่อให้เช่าสำหรับเป็นที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน โดยแขวงที่ขออนุญาตปลูกสร้างสูงสุด คือ สูงสุดคือแขวงบुकคโลร้อยละ 12.12 แขวงวัดกัลยาณ์ร้อยละ 10.03 แขวงตลาดพลูร้อยละ 5.44 และแขวงบางยี่เรือร้อยละ 2.41

หากพิจารณาถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียน โดยการเปรียบเทียบแล้ว เขตธนบุรียังคงมีจำนวนบ้านเดี่ยวอยู่เป็นจำนวนมากกว่า โดยมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 58.74 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยจำนวนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์จะอยู่ในอัตราร้อยละ 34.10 ซึ่งมีมากเป็นอันดับสอง ส่วนอันดับที่ 3 และอันดับที่ 4 นั้น ได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต และบ้านแฝด โดยจะมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 7.18 ถึง ร้อยละ 0.11 ตามลำดับ

#### 4.2.2 แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

เขตธนบุรีมีพื้นที่ซึ่งเป็นที่ปัจจัยดึงดูดการพัฒนาอยู่บริเวณ 2 ฝั่งถนนตัดใหม่ คือ ริมถนนรัชดาภิเษก ซึ่งในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่อื่นๆ ตามแนวถนนสายหลัก ส่วนใหญ่ได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ไปแล้วและยังเหลือที่ว่างอีกไม่มาก ในเขตธนบุรียังมีพื้นที่ที่มีศักยภาพของการพัฒนาเพื่อรองรับ โครงการศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพมหานครด้านใต้ ได้แก่พื้นที่ในแขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู แขวงบุคคโล แขวงดาวคะนอง และแขวงสำเหร่ รวมทั้งพื้นที่บางส่วนทางด้านทิศใต้ของเขตบางกอกใหญ่ที่อยู่สองฝั่งถนนรัชดาภิเษกบริเวณใกล้เคียงท่าพระ ก็เป็นพื้นที่บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตเช่นกัน โดยมีแนวโน้มที่จะมีความเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำและพื้นที่ริมถนนรัชดาภิเษกก็มีศักยภาพที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อสภาพทางเศรษฐกิจดีขึ้นในอนาคต

#### 4.3 สภาพทางเศรษฐกิจของเขตธนบุรี

##### 4.3.1 สภาพทางด้านเศรษฐกิจของเขตธนบุรี

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของเขตธนบุรีนั้น จากการศึกษาข้อมูลพบว่าลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจของเขตธนบุรี ในด้านการแสดงให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจนั้น ทางเขตธนบุรีได้จัดทำผลิตภัณฑ์เขต (Gross Khet Product – GKP) โดยใช้ข้อมูลทางการผลิต แรงงาน การซื้อขาย ฯลฯ จากหน่วยงานต่างๆ

ผลิตภัณฑ์เขต (GKP) คือมูลค่าของสินค้าและบริการทั้งหมดที่ประชากรในเขตผลิตได้ใน 1 ปี โดยข้อมูลที่นำมาทำการวิจัยในครั้งนี้ แสดงผลิตภัณฑ์ของเขตธนบุรีอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2540 – 2544 ตามราคาตลาด (Current Market Prices) และตามราคาคงที่ปีพ.ศ.2540 (Constant 1997 Prices) ตามลำดับ

ผลิตภัณฑ์เขตธนบุรีนี้ เป็นผลิตภัณฑ์เขตที่คำนวณทางด้านผลผลิต (Product Approach) โดยจำแนกสาขาเศรษฐกิจออกเป็น 11 สาขา จากการศึกษาข้อมูลโดยสรุปพบว่า ในช่วงปี พ.ศ.2540 – 2544 ผลิตภัณฑ์ของเขตธนบุรีได้ลดลงจากเดิมใน ปีพ.ศ.2539 คือ 48,333 ล้านบาท (ราคาตลาด) เหลือ 47,096 ล้านบาท ในปี 2540 และ 41,728 ล้านบาท ในปีพ.ศ.2544 (ราคาตลาด) ตามลำดับ จึงกล่าวได้ว่าสภาพเศรษฐกิจของเขตธนบุรีได้ตกต่ำลง ซึ่งเป็นผลให้ผลิตภัณฑ์เขตต่อคนของประชากรในเขตธนบุรี ซึ่งเคยเพิ่มจาก 166,212 บาท ในปี พ.ศ.2535 เป็น 327,662 บาท ในปี พ.ศ.2539 ได้ลดลงมาเป็น 237,406 บาท ในปี พ.ศ.2540 และ 215,334 บาท ในปี พ.ศ.2544 (โดยทั้งหมดเป็นราคาตลาด)

เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าของผลผลิตสินค้าและบริการของแต่ละสาขาเศรษฐกิจการผลิต จะพบว่าสาขาเศรษฐกิจการผลิต ของเขตธนบุรีที่มีมูลค่าเพิ่ม (Value Added) มากที่สุด และรองลงไปจะมีดังนี้



- สาขาอุตสาหกรรม (Manufacturing) ซึ่งในปี พ.ศ.2545 มีมูลค่าเพิ่ม 18,247 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.73 ของผลิตภัณฑ์เขต โดยสาขาอุตสาหกรรมที่ทำการผลิตในเขตธนบุรีนี้เป็นอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม ได้แก่ การตัดเย็บเสื้อผ้าสำเร็จรูป ถักผ้ายัด เสื้อไหมพรม ร้องเท้าและเครื่องหนัง รองเท้าผ้าใบ สิ่งตีพิมพ์ต่างๆ ผลิตภัณฑ์พลาสติก ของเล่นเด็ก ผลิตภัณฑ์ไม้ เครื่องเรือน ผลิตภัณฑ์รักษาโรคแผนปัจจุบันและแผนโบราณ ผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมเสร็จ อุปกรณ์ก่อสร้าง เครื่องยนต์ เครื่องประดับ และผลิตภัณฑ์อาหารสำเร็จรูป เป็นต้น

- สาขาการค้าส่ง ค้าปลีก (Wholesale and Retail Trade) ซึ่งในปี พ.ศ.2545 มีมูลค่าเพิ่ม 11,628 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28 ของผลิตภัณฑ์เขต

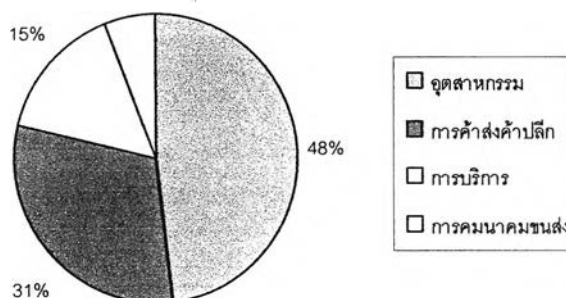
- สาขาการบริการ (Services) ซึ่งในปี พ.ศ.2545 มีมูลค่าเพิ่ม 5,840 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ของผลิตภัณฑ์เขต

- สาขาการคมนาคมขนส่ง (Transportation and Communication) ซึ่งในปี พ.ศ.2545 มีมูลค่าเพิ่ม 2,243 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.38 ของผลิตภัณฑ์เขต

จากข้อสรุปจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า เศรษฐกิจของเขตธนบุรีนั้นขึ้นอยู่กับสาขาอุตสาหกรรมเป็นหลัก ซึ่งส่งผลในด้านพื้นที่เมืองคือการเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการขนาดเล็กและแรงงานที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่ซึ่งส่งผลให้สภาพพื้นที่ของเมืองเปลี่ยนไปในอนาคต

#### แผนภูมิที่ 4.1 เปรียบเทียบสาขาเศรษฐกิจการผลิตของเขตธนบุรี

แผนภูมิ เปรียบเทียบสาขาเศรษฐกิจการผลิตของเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2545



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

#### 4.3.2 แนวโน้มการขยายตัวด้านเศรษฐกิจของเขตธนบุรี

ในส่วนของแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจพบว่า สถานประกอบการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตที่เป็นโรงงานขนาดเล็ก พบว่า มีการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 38.70 ระหว่างปี พ.ศ.

2536-2546 โดยช่วงที่มีการลดลงมากที่สุดคือ ปี พ.ศ.2539-2541 มีอัตราการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 5.03 เนื่องจากผลกระทบทางวิกฤตเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4.4 เปรียบเทียบจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตธนบุรีระหว่างปี พ.ศ.2536 – 2546

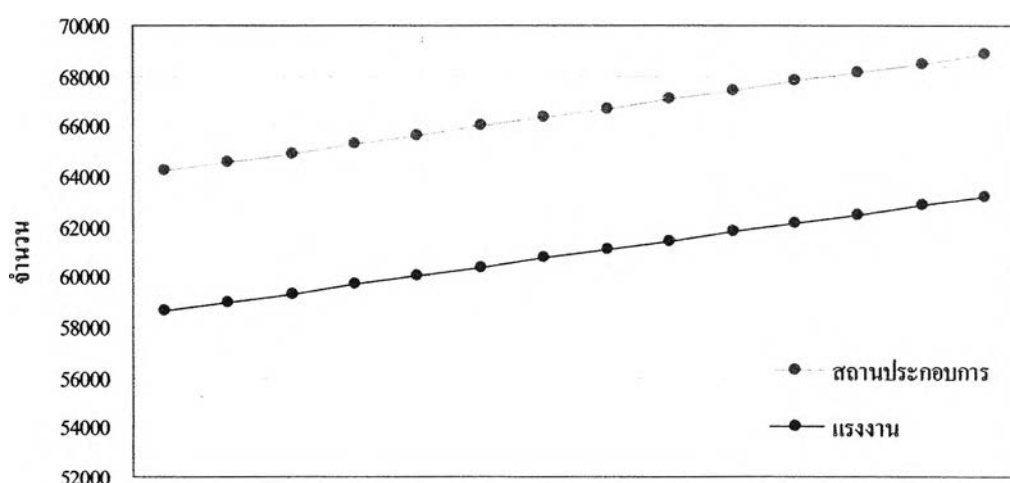
แขวง	จำนวนโรงงานปี 2536	จำนวนโรงงานปี 2546	จำนวนการ เปลี่ยนแปลง	ร้อยละของการ เปลี่ยนแปลง
วัดกัลยาณ์	62	50	-12	-19.35
หิรัญบุรี	58	35	-23	-34.00
บางยี่เรือ	91	49	-42	-46.15
ตลาดพลู	187	93	-94	-50.26
บุคคโล	558	359	-199	-35.66
รวม	956	586	-370	-38.7

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ส่วนการขยายตัวด้านสถานประกอบการพาณิชยกรรม ด้านการบริการ การค้าส่งค้าปลีก และด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเศรษฐกิจอันดับรองของเขตธนบุรี พบว่าสถานประกอบการเหล่านั้นมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านการค้าส่งค้าปลีก และด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราเพิ่มอยู่ที่ร้อยละ 1.07 ต่อปี และจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการก็เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 1.14 ต่อปี

แผนภูมิที่ 4.2 การคาดการณ์การขยายตัวของสถานประกอบการด้านพาณิชยกรรมและแรงงาน

คาดการณ์แรงงานและสถานประกอบการเขตธนบุรี ปีพ.ศ.2547-2560



2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560

ที่มา : บริษัทกรุงเทพมหานคร จำกัด (พ.ศ.2546)

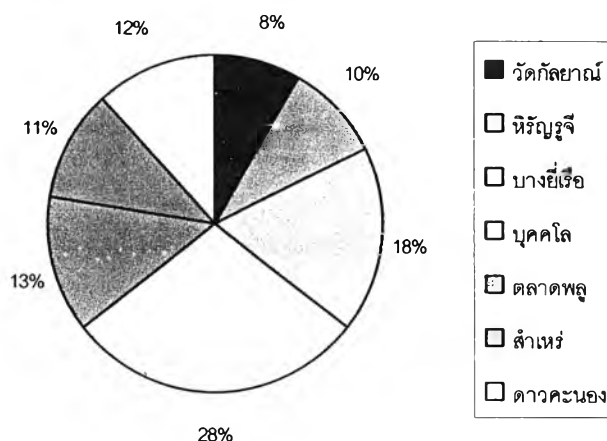
#### 4.4 ลักษณะทางประชากรของเขตธนบุรี

##### 4.4.1 จำนวนประชากรและความหนาแน่น

ในปี 2547 โดยในปี พ.ศ. 2547 เขตธนบุรีมีประชากรจำนวน 174,194 คน มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 20,372 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยแขวงที่มีประชากรมากที่สุดคือแขวงบุคคลโล มีจำนวนประชากร 50,058 คน คิดเป็นร้อยละ 29 และแขวงที่มีประชากรน้อยที่สุดคือ แขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวนประชากร 14,283 คน คิดเป็นร้อยละ 8 และเมื่อตรวจสอบจำนวนประชากรจากทะเบียนราษฎรและจากสำมะโนประชากรในเขตธนบุรี พบว่ามีจำนวนประชากรในทะเบียนราษฎร 174,194 คน และมีประชากรจากข้อมูลสำมะโนประชากร 210,653 คน ซึ่งเปรียบเทียบผลต่างด้านจำนวนได้ 36,459 คน คิดเป็นร้อยละ 21

แผนภูมิที่ 4.3 จำนวนประชากรรายแขวงของเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2547

แผนภูมิแสดงจำนวนประชากรรายแขวง ปี พ.ศ.2547



ที่มา : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร

โดยเมื่อเปรียบเทียบขนาดของพื้นที่รายแขวงต่อจำนวนประชากรในปี พ.ศ.2547 พบว่าแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดคือแขวงบุคคลโล มีจำนวนประชากร 27,459 คน/ตร.กม. ส่วนแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรน้อยที่สุดคือแขวงตลาดพลู มีจำนวนประชากร 15,356 คน/ตร.กม. (คั่งตาราง)

ตารางที่ 4.5 ความหนาแน่นของประชากรรายแขวงเขตนครบุรี ปีพ.ศ.2547

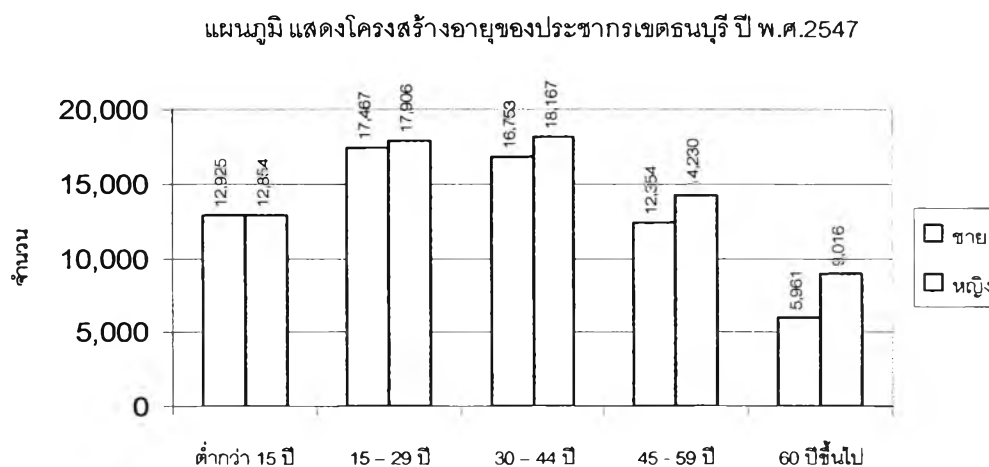
แขวง	พื้นที่	ประชากร	ความหนาแน่นประชากร
	(ตร.กม.)		(คน/ตร.กม.)
วัดกัลยาณ์	0.785	14,283	18,194
หิรัญบุรี	0.691	16,574	23,985
บางยี่เรือ	1.523	31,295	20,548
บุคคโล	1.823	50,058	27,459
ตลาดพลู	1.21	22,822	18,861
สำเหร่	1.23	18,889	15,356
ดาวคะนอง	1.28	20,273	15,838
<b>รวม</b>	<b>8.542</b>	<b>174,194</b>	<b>20,397</b>

ที่มา : สำนักงานเขตนครบุรี พ.ศ.2547

#### 4.4.2 โครงสร้างประชากร

โดยโครงสร้างของประชากรในด้านอายุ ปี พ.ศ.2546 มีสัดส่วนของอายุที่อยู่ในวัยเด็กคือ 0 – 14 ปี จำนวน 25,779 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ประชากรช่วงอายุ 15 – 29 ปี จำนวน 35,373 คน คิดเป็นร้อยละ 20.3 ช่วงอายุ 30 – 44 ปี จำนวน 34,920 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ช่วงอายุ 45 – 59 ปี จำนวน 26,584 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ส่วนประชากรที่ช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไป จำนวน 14,977 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 9

แผนภูมิที่ 4.4 โครงสร้างอายุของประชากรเขตนครบุรี ปีพ.ศ.2546



ที่มา : สำนักงานเขตนครบุรี ปี พ.ศ.2546

จากลักษณะ โครงสร้างประชากรแสดงให้เห็นถึงประชากรส่วนใหญ่ของเขตธนบุรีอยู่ในวัยแรงงาน ในขณะที่ประชากรที่อยู่ในช่วงวัยของการศึกษาอยู่ในลำดับที่รองลงมา ส่วนผู้สูงอายุซึ่งเป็นวัยพึ่งพามีอยู่ค่อนข้างน้อย จึงคาดว่าในอนาคต โครงสร้างประชากรของเขตธนบุรี จะยังคงมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

#### 4.4.3 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร

ในปี พ.ศ.2546 เขตธนบุรีมีประชากร 175,768 คนมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 20,555 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ลดลงจากเดิมในปี พ.ศ.2541 ร้อยละ 9.29 โดยแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงของประชากรมากที่สุดคือ แขวงวัดกัลยาณ์ มีจำนวนประชากรลดลงร้อยละ 10.29 รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลู แขวงบุคคโล และแขวงหิรัญรูจี โดยมีประชากรลดลงร้อยละ 9.95, 9.27, 9.08 และ 8.23 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 การเปลี่ยนแปลงประชากรเขตธนบุรีรายแขวง ระหว่างปี พ.ศ.2541 – 2546

แขวง	จำนวนประชากร พ.ศ. 2541	จำนวนประชากร พ.ศ. 2546	จำนวนการ เปลี่ยนแปลง	ร้อยละของ การเปลี่ยนแปลง
วัดกัลยาณ์	16,079	14,423	-1,656	-10.29
หิรัญรูจี	18,161	16,665	-1,496	-8.23
บางยี่เรือ	36,586	32,945	-3,641	-9.95
บุคคโล	97,397	88,546	-8,851	-9.08
ตลาดพลู	25,560	23,189	-2,371	-9.27
รวมเขตธนบุรี	193,783	175,768	-18,015	-9.29

ที่มา : สำนักงานเขตธนบุรี (ช่วงปี พ.ศ.2541-46 ยังไม่มีการตั้งแขวงดาวคะนองและแขวงสำเหร่)

กล่าวได้ว่า แขวงที่มีประชากรลดลง จะเป็นแขวงที่มีการอึดตัวของพื้นที่ เนื่องจากการตั้งถิ่นฐานมาอย่างยาวนาน และเมื่อได้มีการแบ่งแขวงการปกครองใหม่ได้แก่ แขวงสำเหร่ และแขวงดาวคะนองแขวงแขวงที่มีการแบ่งพื้นที่ใหม่นี้ ได้มีการจัดเส้นทางคมนาคมตัดผ่านเพื่อเปิดพื้นที่รวมไปถึงมีโครงการการจัดสาธารณูปการจากทางส่วนกลางและทางเขต และยังเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่อประชากรต่ำ โดยเฉพาะในแขวงดาวคะนอง จะเป็นแขวงที่มีอัตราการเจริญเติบโตและความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้นในอนาคต

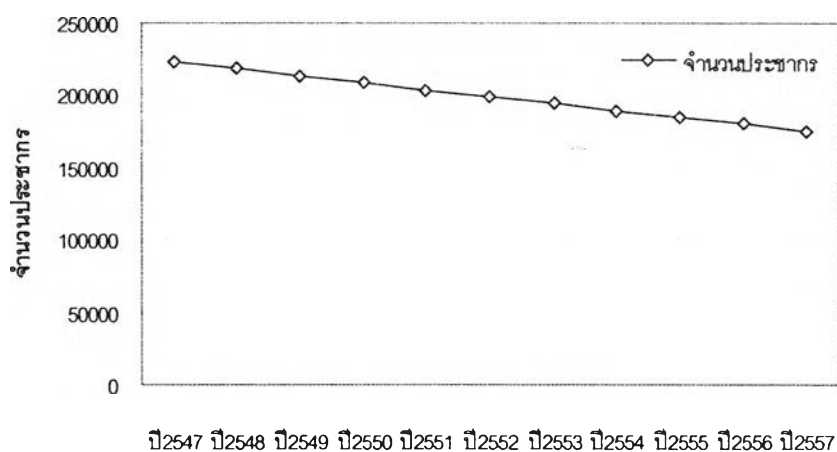
#### 4.4.4 การคาดการณ์จำนวนประชากร

จากการคาดการณ์ประชากรในระหว่างช่วงปี 2547 – 2557 เขตธนบุรีจะมีอัตราการเพิ่มของประชากรลดลง เมื่อพิจารณาถึงในระดับแขวง แขวงที่มีแนวโน้มการลดลงมากมีอยู่ 3 แขวงคือ แขวง

วัดกัลยาณ์ แขวงบางยี่เรือ และแขวงตลาดพลู เนื่องจากเป็นแขวงที่มีการตั้งถิ่นฐานมาช้านานและมีความอึดตัวด้านพื้นที่ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น อันส่งผลให้มีพื้นที่รองรับการเจริญเติบโตได้ไม่มาก ส่วนแขวงที่คาดว่าจะมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากร ได้แก่แขวงดาวคะนอง ที่แยกตัวมาจากแขวงบุคคโล เนื่องจากอัตราความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่มีน้อย (ข้อมูลปี พ.ศ.2547) และสภาพพื้นที่ยังคงมีที่ว่างที่จะสามารถรองรับการขยายตัวได้อีก รวมไปถึงอิทธิพลของโครงการจัดสร้างสาธารณูปการของรัฐในพื้นที่ใกล้เคียงที่จะเป็นแหล่งที่พักอาศัยรองรับการทำงานของคนในพื้นที่ในอนาคต

#### แผนภูมิที่ 4.5 การคาดการณ์ประชากรของเขตธนบุรีระหว่างปี พ.ศ.2547-2557

คาดการณ์จำนวนประชากรระหว่าง ปีพ.ศ.2547 - 2557



ช่วง ปี พ.ศ.2547 - 2557

ที่มา : บริษัทกรุงเทพมหานครจำกัด (พ.ศ.2546)

### 4.5 สภาพปัจจุบันและปัญหาของสวนสาธารณะในเขตธนบุรี

#### 4.5.1 ลักษณะและประเภทของสวนสาธารณะในเขตธนบุรี

ในปัจจุบัน เขตธนบุรีมีสวนสาธารณะอยู่จำนวน 15 แห่ง มีจำนวนพื้นที่รวม 30 ไร่โดยเมื่อคิดเป็นอัตราส่วนสวนสาธารณะต่อประชากรแล้ว จะมีสัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากรเท่ากับ 0.27 ตร.ม./คน หรือเท่ากับ 0.26 ไร่/ประชากร 1,000 โดยเมื่อจำแนกประเภทของสวนสาธารณะตามลักษณะของการให้บริการของประเภทของสวนสาธารณะในเขตธนบุรีส่วนใหญ่จะมีอยู่เพียงชนิดเดียวคือสวนหย่อมขนาดเล็กย่านชุมชน (Pocket Park) ที่มีพื้นที่อยู่ประมาณ 1 – 5 ไร่ หรือมีขนาดเล็กกว่านั้น โดยมีรัศมีการให้บริการอยู่ที่ 100 - 300 เมตร (สุรเชษฐ์ เศรษฐมาต, 2537 : 10) โดยจัดสร้างจาก

ที่ว่างขนาดเล็กที่ทิ้งร้าง โครงการพัฒนาสาธารณูปการต่างๆ จากการพัฒนาเมือง โดยบางแห่งอาจตั้งอยู่ระหว่างอาคาร ได้ทางยกระดับ สะพานข้ามแม่น้ำ หรือกลุ่มอาคาร ดังนี้

1. สวนหย่อมอนุทินสวัสดิ์ เป็นสวนสาธารณะที่จัดทาโดยกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ บริเวณถนนอรุณอมรินทร์ตัดใหม่ช่วงเชิงสะพานบางกอกใหญ่โดยใช้พื้นที่ว่างจากการปรับปรุงสภาพพื้นที่มาจัดสร้าง ตามโครงการพัฒนาพื้นที่ของสำนักงานเขตธนบุรี มีพื้นที่ 1 งาน 50 ตารางวา มีรัศมีการให้บริการ 100 เมตร รองรับจำนวนผู้ใช้บริการได้ประมาณ 50 คนต่อวัน มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ม้านั่งและเครื่องเล่นของเด็ก มีผู้มาใช้บริการบ้างเล็กน้อยในช่วงเวลาเย็น โดยส่วนใหญ่เป็นเด็กที่อยู่อาศัยในชุมชน ปัจจุบันอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม และมีสภาพกร้างเนื่องจากขาดการดูแล

2. สวนหย่อมเทศบาลสาย 2 ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์บริเวณช่วงถนนเทศบาลสาย 2 บริเวณชุมชนแออัดริมคลอง ใช้พื้นที่ริมคลองมาพัฒนาเป็นสวนหย่อมในชุมชน มีพื้นที่ 1 งาน 50 ตารางวา มีรัศมีการให้บริการ 100 เมตร รองรับจำนวนผู้มาใช้บริการได้ประมาณ 50 คนต่อวัน โดยเป็นกลุ่มของคนในชุมชนริมคลอง และนักศึกษาจากสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียง มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นม้านั่งและเครื่องเล่นของเด็ก ปัจจุบันอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม และถูกบุกรุกใช้พื้นที่เป็นร้านจำหน่ายอาหารของคนในชุมชน และเกิดปัญหาด้านความสกปรก

3. สวนป่าเฉลิมพระเกียรติเชิงสะพานพุทธยอดฟ้า อยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์บริเวณถนนประชาธิปไตย เป็นสวนสาธารณะที่จัดสร้างขึ้นในโอกาสพิเศษตามโครงการจัดสร้างสวนสาธารณะของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน 23 ตารางวา และรองรับผู้มาใช้บริการได้ประมาณ 100 คนต่อวัน มีรัศมีการให้บริการ 200 เมตร ผู้ใช้บริการได้แก่คนภายในชุมชนวัดกัลยาณ์ และผู้ทำงานใช้แรงงานหรือรับจ้างที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับสวนสาธารณะ มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่สนามกีฬา และม้านั่ง เปิดให้บริการในช่วงเวลา 6.00 – 18.00 น. สภาพปัญหาที่พบคือ พื้นที่บางส่วนของสวนสาธารณะได้ถูกใช้เป็นที่วางกองวัสดุเหลือใช้ ของฝ่ายรักษาความสะอาดของสำนักงานเขตธนบุรี และเป็นสวนขนาดใหญ่อาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ใช้บริการได้ นอกจากนั้นยังขาดการดูแลทำให้มีสภาพเสื่อมโทรมและไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่ จำนวนม้านั่งยังมีน้อย เส้นทางเดินวิ่งชำรุดเสียหาย

4. สวนหย่อมหน้าวัดประยูรวงศาวาส อยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์บริเวณถนนประชาธิปไตย ช่วงถนนลอดใต้สะพานพุทธ เป็นสวนที่จัดสร้างขึ้นตามโครงการพัฒนาพื้นที่ว่างของสำนักงานเขตธนบุรี มีพื้นที่ 3 งาน 75 ตารางวา รองรับจำนวนผู้ใช้บริการได้ประมาณ 50 คนต่อวัน และมีรัศมีการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นม้านั่ง เปิดให้บริการในช่วงเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยสภาพของสวนสาธารณะได้รับการดูแลรักษาอย่างดี เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีผู้มาใช้บริการค่อนข้างมาก โดยเฉพาะคนในชุมชนบริเวณใกล้เคียง และผู้ทำงานอยู่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย

5. สวนหย่อมเทิดพระเกียรติ 12 สิงหาคมหาราชินี 2544 ตั้งอยู่ในแขวงบุคคลโล บริเวณช่วงทางแยกบุคคลโล – มไหสวรรค์ เป็นสวนที่ปรับปรุงจากพื้นที่โล่งใต้ทางยกระดับ ในโครงการจัดสร้างสวนในโอกาสพิเศษของสำนักงานเขตธนบุรีและองค์กรเอกชนในเขตธนบุรี มีพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน มีรัศมีบริการ 200 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่งและลานกีฬา สภาพของสวนสาธารณะแห่งนี้ อยู่ในสภาพทรุดโทรมบ้างในส่วนของม้านั่ง และลานกีฬา และมีผู้มาใช้บริการค่อนข้างน้อย และได้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของคนจรจัด คนเร่ร่อน และผู้รับซื้อของเก่า

6. สวนหย่อมใต้สะพานพระราม 3 หน้าศูนย์จำหน่ายรถ BENZ ตั้งอยู่ในแขวงดาวคะนอง บริเวณใต้สะพานลอดใต้ทางแยกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน โดยมีสภาพเป็นป่ารกโดยสารประจำทางด้วย เป็นสวนที่ปรับปรุงมาจากการพัฒนาพื้นที่ว่าง และนโยบายการจัดสวนริมถนน มีพื้นที่ 1 งาน 42.5 ตารางวา และมีรัศมีบริการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่ง

7. สวนหย่อมใต้สะพานพระราม 3 ริมน้ำ ตั้งอยู่ในแขวงสำหรับ บริเวณถนนมไหสวรรค์ช่วงใต้สะพานพระราม 3 บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นสวนสาธารณะที่จัดสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยใช้พื้นที่ว่างบริเวณใต้ทางยกระดับมาจัดสร้าง มีพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา มีรัศมีบริการให้บริการ 200 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่ง และลานกีฬา โดยจุดประสงค์ของสวนสาธารณะแห่งนี้มีจุดประสงค์มุ่งเน้นจะให้เป็นลานกิจกรรมนันทนาการของเมือง เช่น ใช้ประโยชน์ในการหาเสียง หรือมีกิจกรรมนันทนาการต่างๆ เช่น การเดินแอโรบิค โดยทำการเปิดให้บริการในช่วงเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยมีลานกีฬา และลานโล่งอเนกประสงค์ไว้ให้บริการ รวมไปถึงม้านั่ง โดยเป็นสวนหย่อมอีกแห่งหนึ่งที่มีผู้มาใช้บริการค่อนข้างมาก

8. สวนหย่อมเฉลิมพระเกียรติใต้สะพานข้ามแยกถนนตากสิน ช่วงแยกสาทร ตั้งอยู่ในแขวงบุคคลโลและแขวงบางยี่เรือ เป็นสวนสาธารณะจากนโยบายการปรับปรุงพื้นที่ใต้ทางยกระดับ มีพื้นที่ 1 ไร่ และมีรัศมีบริการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่ง โดยปัจจุบันอยู่ในสภาพที่ปล่อยให้ทิ้งร้าง และไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร โดยสภาพของสวนได้กลายเป็นที่พักอาศัยของคนจรจัด และคนเร่ร่อน

9. สวนหย่อมหัวโค้งถนนตากสิน – เพชรเกษม ช่วงแยกถนนรัชดาภิเษก ตั้งอยู่ในแขวงบางยี่เรือ บริเวณทางแยกถนนรัชดาภิเษกใต้สะพานลอยข้ามแยก เป็นสวนที่ใช้พื้นที่ว่างที่เหลือจากการพัฒนาเมืองด้านสาธารณูปการ มาจัดสร้างเป็นสวนหย่อม มีพื้นที่ 17.5 ตารางวา และมีรัศมีบริการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่ง สภาพของสวนอยู่ในสภาพทรุดโทรม และถูกปล่อยให้ทิ้งร้าง

10. สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ บริเวณหน้าโรงเรียนศึกษานารี ริมถนนประชาธิปไตย มีพื้นที่ 1 ไร่ รองรับจำนวนผู้ให้บริการได้วันละ 150 คน มีรัศมีบริการให้บริการ 200 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ม้านั่ง เปิดให้บริการในเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยด้านนอกของสวนบริเวณริมทางเท้ายังมีการตกแต่งสภาพให้สวยงามสามารถนั่งพักผ่อนได้ โดยมีผู้มาใช้บริการ



ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะนักศึกษา คนในชุมชน และผู้ที่ทำงานอยู่ใกล้เคียง โดยในปัจจุบันสภาพของสวนสาธารณะแห่งนี้ได้รับการดูแลเป็นอย่างดี นับได้ว่าเป็นสวนหย่อมที่อยู่ในสภาพดีอีกแห่งหนึ่ง รองจากสวนหย่อมหน้าวัดประยุรฯ

11. สวนหย่อมหน้าสำนักเทศกิจ ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ ในพื้นที่ของสำนักงานเทศกิจ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน และมีรัศมีการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ม้านั่ง เปิดให้บริการในช่วงเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยสวนสาธารณะแห่งนี้มีผู้มาใช้บริการน้อยเนื่องจากตั้งอยู่ภายในสถานที่ราชการ ทำให้ไม่มีความสะดวกหรือความเป็นส่วนตัว ดังนั้นผู้ให้บริการคือเจ้าหน้าที่ในสถานที่ราชการแห่งนั้น หรือผู้มาติดต่อราชการเท่านั้น และสภาพของสวนสาธารณะอยู่ในสภาพเสื่อมโทรมพอสมควร

12. สวนหย่อมในวัดประยุรวงศาวาส ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ ในบริเวณของวัดประยุรวงศาวาส เป็นสวนหย่อมที่ทางวัดประยุรวงศาวาสและองค์กรเอกชนในเขตธนบุรีร่วมกันจัดสร้างขึ้น โดยการบริจาค และมีจุดมุ่งหมายให้เป็นเขตอภัยทาน มีพื้นที่ 3 งาน สามารถรองรับจำนวนผู้มาใช้บริการได้ประมาณ 100 คนต่อวัน และมีรัศมีการให้บริการ 100 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นม้านั่ง เปิดให้บริการในเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยผู้ที่มาใช้บริการจะเป็นชาวบ้านในชุมชนใกล้เคียงกับวัด และผู้มาทำบุญ

13. สวนหย่อมสถาบันราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา ตั้งอยู่ในแขวงวัดหิรัญรูจี บริเวณถนนอิสรภาพ มีพื้นที่ 4 ไร่ รองรับจำนวนผู้มาใช้บริการได้ประมาณ 500 คนต่อวัน และมีรัศมีการให้บริการ 200 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ม้านั่ง และสถานีออกกำลังกาย เปิดให้บริการในช่วงเวลา 6.00 – 18.00 น. โดยกลุ่มผู้มาใช้บริการคือ ชาวบ้านในชุมชนใกล้เคียง และนักศึกษา โดยจะมีผู้มาใช้บริการมากในช่วงเช้า และช่วงเย็น เนื่องจาก มีพื้นที่กว้างและมีความเป็นส่วนตัว

14. สวนโรงพยาบาลทหารเรือ ตั้งอยู่ในแขวงบुकคโล ในบริเวณพื้นที่ของโรงพยาบาลทหารเรือริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นพื้นที่ของกองทัพเรือที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการได้ มีพื้นที่ 5 ไร่ 2 งาน และมีรัศมีการให้บริการ 800 เมตร รองรับจำนวนผู้มาใช้บริการได้ประมาณวันละ 200 คน มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ม้านั่ง สถานีออกกำลังกาย เครื่องเล่นของเด็ก และลานกีฬา เปิดให้บริการเวลา 6.00 – 18.00 น. มีผู้มาใช้บริการมาก เนื่องจากมีสถานที่กว้างขวาง และมีความเป็นส่วนตัวเช่นเดียวกัน รวมไปถึงมีกิจกรรมนันทนาการที่จัดขึ้นโดยองค์กรเอกชน เช่น สาธิตการออกกำลังกาย

15. สวนรอบวงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ในแขวงบางยี่เรือบริเวณอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีพื้นที่ 9 ไร่ และมีรัศมีการให้บริการ 800 เมตร รองรับจำนวนผู้มาใช้บริการได้วันละประมาณ 200 คน มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ม้านั่ง แต่สวนสาธารณะแห่งนี้มีผู้มาใช้บริการน้อย เนื่องจากอยู่ในบริเวณย่านที่มีความจอแจเนื่องจากเป็นบริเวณใจกลางเมือง และมี



1. สวนหย่อมอนุหินส์วัดดี



2. สวนหย่อมเทศบาลสาย 3



3. สวนป่าเฉลิมพระเกียรติฯ



4. สวนหย่อมหน้าวัดประยุรวงศาวาส



5. สวนหย่อมเจ็ดพระเกียรติ 12 สิงหา



6. สวนหย่อมใต้สะพานพระราม 3 หน้า BENZ



7. สวนหย่อมใต้สะพานพระราม 3 ริมน้ำ



8. สวนหย่อมใต้สถานีแยกตากสิน



9. สวนหย่อมถนนตากสิน-เพชรเกษม



10. สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี



11. สวนหย่อมหน้าสำนักเทศกิจ



12. สวนหย่อมในวัดประยุรวงศาวาส



13. สวนหย่อม ส.ร. บ้านสมเด็จฯ



14. สวนหย่อมโรงพยาบาลทหารเรือ



15. สวนหย่อมรขบวงเวียนใหญ่

ภาพที่ 4.1 สวนสาธารณะในเขตธนบุรี

ความลำบากในการเข้ามาใช้เนื่องจากถูกล้อมรอบด้วยถนนที่มีปริมาณการจราจรสูง และไม่มีทางข้ามที่สะดวก

โดยจากข้อมูลด้านขนาดของพื้นที่พบว่า สวนสาธารณะในเขตธนบุรี มีสวนที่มีรั้วล้อมรอบให้บริการตามมาตรฐานในอยู่ระดับของสวนละแวกบ้านเพียงสองแห่งเท่านั้น คือ สวนโรงพยาบาลทหารเรือและสวนรอบวงเวียนใหญ่ เนื่องจากมีขนาดพื้นที่ที่เพียงพอกับมาตรฐานที่ได้กล่าวเอาไว้แล้วในข้างต้น

นอกจากนั้นในเขตธนบุรียังมีสวนขนาดเล็กเพื่อการประดับ เป็นพื้นที่ว่างเล็กๆ แทรกอยู่ระหว่างอาคาร พื้นที่เปิดโล่งของเมือง ซึ่งวัตถุประสงค์ของสวนนี้มีเพื่อตกแต่งพื้นที่เพื่อให้เกิดความสวยงามเท่านั้น ไม่ให้ความร่มรื่น ไม้ที่ปลูกเป็นไม้พุ่ม ไม้ประดับ และให้ประชาชนที่เดินผ่านไปมา พักสายตา ผ่อนคลายกับความจำเจกับสภาพอาคาร ตึกแถว บ้านเรือน จะพบบริเวณ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนรัชดาภิเษก ถนนตากสิน – เพชรเกษม ซึ่งเป็นถนนสายหลักของเขตธนบุรี

จากขนาดของสวนหย่อม สภาพการให้บริการ กิจกรรม และที่ตั้งของสวนหย่อมในเขตธนบุรี สามารถสรุปประเภทของสวนหย่อมตามลักษณะการใช้ประโยชน์ได้ดังนี้ (นิลอุบล คล่องเวสสะ, 2544 : 37)

1. สวนที่ให้บริการด้านพักผ่อนแบบร่มรื่น (Passive) สวนลักษณะนี้เป็นสวนที่เน้นให้ประชาชนเข้ามาพักผ่อนโดยการนั่งเล่น ชื่นชมธรรมชาติและบรรยากาศภายในสวน ซึ่งสวนสาธารณะประเภทนี้ ได้แก่ สวนหย่อมหน้าวัดประยูรวงศาวาส สวนหย่อมเทิดพระเกียรติ สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี และสวนหย่อมหน้าสำนักเทศกิจ เป็นต้น

2. สวนประเภทที่ให้ประชาชนได้ออกกำลังกาย (Active) สวนลักษณะนี้จะมุ่งเน้นให้ประชาชนผู้มาใช้สวนสาธารณะได้ออกกำลังกายเคลื่อนไหวร่างกาย โดยจะมีการจัดเตรียม ทางเดิน ลู่วิ่ง ลานอเนกประสงค์ ฯ ไว้ให้ โดยสวนประเภทนี้ได้แก่ สวนหย่อมสถาบันราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา สวนหย่อมโรงพยาบาลทหารเรือ และสวนหย่อมริมน้ำได้สะพานพระราม 3 เป็นต้น

#### 4.5.2 วิเคราะห์สภาพความเหมาะสมของสวนสาธารณะในเขตธนบุรี

##### 1. การกระจายตัวของสวนสาธารณะในเขตธนบุรี

การกระจายตัวของสวนในพื้นที่เขตก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่มีความสำคัญเช่นเดียวกัน โดยสวนหย่อมส่วนใหญ่ที่ใช้ประโยชน์ได้มาก จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ทางตอนบนของเขตมากกว่า โดยเริ่มตั้งแต่แขวงวัดกัลยาณ์เรื่อยลงมาจนถึงแขวงบางยี่เรือ ซึ่งในแขวงต่างๆ ที่อยู่ทางตอนล่างของเขตธนบุรี อันได้แก่แขวงบุคคโล แขวงลำแหร แขวงดาวคะนอง และแขวงตลาดพลู ต่างก็มีสวนที่อยู่ในความรับผิดชอบของเขตน้อยมาก ถึงสภาพของสวนมีขนาดที่ใหญ่กว่า แต่ก็อยู่ในสภาพที่ทรุด

โทรม และขาดความสะดวกในการเข้าใช้บริการ โดยสวนสาธารณะขนาดใหญ่ 3 แห่งคือ สวนหย่อมสถาบันราชภัฏฯ และสวนโรงพยาบาลทหารเรือ และสวนรอบวงเวียนใหญ่

ตารางที่ 4.7 สวนสาธารณะและขนาดพื้นที่ต่อประชากรในเขตธนบุรี

แขวง	จำนวนประชากร	สวนสาธารณะ	ขนาดพื้นที่รวม	สัดส่วน
วัดกัลยาณ์	14,283	- อนุทินสวัสดิ์ - เทศบาลสาย 3 - สวนป่าเชิงสะพานพุทธ - หน้าวัดประยูรฯ - หน้าศึกษานารี - หน้าสำนักเทศกิจ - ในวัดประยูรฯ	7 ไร่ 98 ตารางวา (2,898 ตารางวา)	0.5 ไร่ / 1,000 คน 0.90 ตร.ม./1คน
วัดหิรัญรูจี	16,754	- สถาบันราชภัฏบ้าน สมเด็จพระเจ้าพระยา	4 ไร่ (1600 ตารางวา)	0.24 ไร่ / 1,000 คน 0.34 ตร.ม./1 คน
บางยี่เรือ	31,295	- ได้สะพานข้ามแยกตาก สิน (ช่วงแยกสาทร) - หัวโค้งถนนตากสิน (ช่วงแยกถนนรัชดาฯ) - รอบอนุสาวรีย์ฯ	10 ไร่ 17.5 ตรว. (4,017 ตารางวา)	0.33 ไร่ / 1,000 คน 0.57 ตร.ม./ 1 คน
บุคคโล	50,058	- เทิดพระเกียรติ 12 ฯ - โรงพยาบาลทหารเรือ	7 ไร่ (2,800 ตารางวา)	0.13 ไร่ / 1,000 คน 0.22 ตร.ม./ 1 คน
<b>ตลาดพลู</b>	<b>22,822</b>	-	-	-
ดาวคะนอง	18,889	- ได้สะพานพระราม 3 (หน้าเบนซ์)	1 งาน 42.5 ตรว. (142.5 ตารางวา)	0.02 ไร่ / 1,000 คน 0.03 ตร.ม./ 1 คน
ลำเหร่	20,273	- ได้สะพานพระราม 3 (ริมน้ำ)	1 ไร่ 2 งาน 23 ตรว. (623 ตารางวา)	0.065 ไร่ / 1,000 คน 0.16 ตร.ม./ 1 คน
<b>รวม</b>	<b>174,194</b>	<b>15 แห่ง</b>	<b>29 ไร่ 3 งาน 63 ตรว</b>	<b>0.17 ไร่ / 1,000 คน</b> <b>0.27 ตร.ม./ 1 คน</b>

ที่มา : สำนักงานเขตธนบุรี พ.ศ.2547

ซึ่งจากการวิเคราะห์จะพบว่า ที่ตั้งของสวนหย่อมทั้งหมด กระจายตัวอยู่ทางของตอนบนของเขต จนมาถึงตอนกลางของเขตคือแขวงบุคคโลเท่านั้น ส่วนทางทิศตะวันตกของเขต โดยเฉพาะแขวงตลาดพลู และทางตอนล่างของเขตทางด้านทิศใต้ โดยเฉพาะแขวงดาวคะนอง ไม่มีสวนสาธารณะ



ให้บริการส่งผลให้ประชาชนของเมืองไม่ได้รับบริการของสวนอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะประชาชนที่อยู่อาศัยทางฝั่งตะวันตกและทางใต้ซึ่ง เป็นที่ตั้งของย่านชุมชนที่มีประชากรอาศัยค่อนข้างหนาแน่นหลายชุมชน ทำให้ประชาชนที่มีความต้องการใช้บริการของสวนไม่ได้รับบริการและต้องเดินทางเพื่อที่จะพักผ่อนในระยะทางที่ไกลกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งไม่เป็นไปตามระบบของสวนสาธารณะ โดยขาดการเชื่อมโยงกันระหว่างสวนสาธารณะขนาดเล็กและสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ที่รัศมีบริการควร จะครอบคลุมถึงกัน (Chadwick, 1966 : 110)

## 2. รัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะ

จากรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะที่มีอยู่ พบว่ารัศมีการให้บริการนั้นไม่สามารถครอบคลุมไปได้ทั่วทั้งเขต โดยบริเวณที่รัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะในเขตที่ไม่สามารถไปถึงได้ คือ บริเวณด้านทิศตะวันตกและทิศใต้ของเขต ซึ่งได้แก่ แขวงตลาดพลู และแขวงดาวคะนอง โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากไม่มีสวนสาธารณะชนิดใดเลยตั้งอยู่ในบริเวณ และเมื่อดูจากรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะที่มีอยู่นอกเขต พบว่าสวนสาธารณะที่มีรัศมีบริการที่ครอบคลุมมาถึงเขตธนบุรี ได้แก่ สวนลุมพินี ที่มีรัศมีการให้บริการที่ครอบคลุมมาถึงทางตอนบนในแขวงวัดกัลยาณ์ และแขวงวัดหิรัญรุจี กับสวนสมเด็จพระเจ้าในเขตคลองสาน เท่านั้น ซึ่งเมื่อรวมกันกับรัศมีการให้บริการของสวนในเขต พบว่าพื้นที่ที่ยังคงขาดแคลนสวนสาธารณะอยู่ ก็ยังคงเป็นบริเวณเดิมคือ แขวงตลาดพลู และแขวงดาวคะนอง เช่นเดียวกัน ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้ประชากรในแขวงดังกล่าว ต้องออกไปใช้บริการสวนสาธารณะในรัศมีที่ไกลเกินความจำเป็น และทำให้สวนสาธารณะในเขตธนบุรีต้องให้บริการแก่ประชากรเกินกว่าความเป็นจริงที่จะสามารถรองรับได้

## 3. สัดส่วนต่อประชากรและการคาดประมาณความต้องการสวนสาธารณะ

ตามเกณฑ์ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนดพื้นที่สวนสาธารณะคือ 0.8 - 2.88 ตร.ม./ประชากร 1 คน หรือ 1.8 ไร่ / ประชากร 1,000 คน ดังนั้นหากดูตามตารางจะเห็นว่าเขตธนบุรี มีพื้นที่สวนสาธารณะรวมอยู่เพียงแค่ 0.27 ตร.ม./ 1 คน หรือ 0.17 ไร่ / ประชากร 1,000 คนเท่านั้น มีสัดส่วนสวนสาธารณะที่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน และสวนสาธารณะที่มีอยู่ในเขตเป็นเพียงสวนหย่อมเท่านั้น มีสวนสาธารณะที่สร้างขึ้นเพื่อการพักผ่อนน้อยมาก จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลนสวนสาธารณะอย่างรุนแรง

ในส่วนของการคาดประมาณความต้องการสวนสาธารณะในเขตธนบุรี ซึ่งหากวิเคราะห์กับจำนวนประชากรที่มีอยู่ในปัจจุบันจำนวน 174,194 คน โดยใช้มาตรฐานด้านสวนสาธารณะต่อประชากรดังที่กำหนดเอาไว้ จะพบว่าต้องใช้พื้นที่จำนวน 87.097 ไร่ จึงจะเพียงพอตามมาตรฐานขั้นต่ำ ที่กำหนดไว้ที่ 0.80 ตร.ม./คน ซึ่งเมื่อเทียบกับพื้นที่เดิมที่มีอยู่แล้ว 30 ไร่ ดังนั้น จะต้องการพื้นที่สำหรับการจัดสร้างสวนสาธารณะอีก 67 ไร่ และหากใช้มาตรฐานสูงสุดคือ 2.80 ตร.

ม./คน ก็จะต้องใช้พื้นที่ว่าง 304.83 ไร่ ซึ่งการจัดสร้างสวนสาธารณะในเขตธนบุรีจากจำนวนประชากรให้ตรงกับมาตรฐานจึงมีโอกาที่จะเป็นไปได้มาก เนื่องจากเพียงพอกับที่ว่างที่มีอยู่ในปัจจุบัน ที่มีอยู่ 371.642 ไร่

ตารางที่ 4.8 การคาดประมาณสัดส่วนสวนสาธารณะต่อประชากร

สัดส่วนพื้นที่ต่อประชากร หน่วย : ตร.ม./คน	ประชากรปี 2547	เนื้อที่สวนสาธารณะที่ต้องการ หน่วย : ไร่	พื้นที่ว่างในเขตธนบุรี หน่วย : ไร่
0.8		87.097	
1		108.87	371.642
1.5	174,194	163.3	578,532 ตร.ม.
1.8		195.96	
2		217.74	
2.8		304.83	

ที่มา : จากการวิเคราะห์

ส่วนปัญหาอีกด้านที่พบเห็นได้อย่างชัดเจนของสวนสาธารณะในเขตธนบุรีที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตนั่นคือ การขาดการดูแลรักษาปล่อยให้อยู่ในสภาพทรุดโทรม โดยปัญหาที่เกิดขึ้นนี้ จะเกิดกับสวนสาธารณะที่จัดสร้างขึ้นภายในชุมชนต่างๆ ที่มีอยู่ในเขตธนบุรี แต่สำหรับสวนสาธารณะที่กระจายอยู่ภายนอกในพื้นที่เปิด เช่น บริเวณเชิงสะพาน หรือที่อยู่บริเวณริมถนน จะได้รับการดูแลรักษาที่ดีกว่า และนอกจากนั้นยังมีปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ยังขาดแคลนและไม่เพียงพอที่จะให้บริการ

#### 4.6 สรุปสภาพการพัฒนาของเขตธนบุรีและสวนสาธารณะในพื้นที่

ภาพรวมของเขตธนบุรี เป็นเขตที่มีการตั้งถิ่นฐานมานาน โดยเฉพาะตอนบนของเขต ประกอบกับสภาพพื้นฐานของเขต ที่เป็นพื้นที่สวนดั้งเดิมมาก่อน ลักษณะที่ดินในพื้นที่จึงแบ่งเป็นแปลงย่อยมีเอกชนหลายรายเป็นเจ้าของ เมื่อมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จึงมีประชาชนเข้ามาตั้งถิ่นฐานเป็นจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงาน ธุรกิจการค้า และสถานศึกษา ลักษณะของที่อยู่อาศัยจึงเป็นในลักษณะที่ปลูกติดกันยาวเป็นแนวไปตลอดตามริมถนน และค่อนข้างมีพื้นที่ดินขนาดเล็ก และมีบางแห่งกลายเป็นชุมชนแออัด เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมืองและแหล่งงานสำคัญ โดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรม ทำให้ในบางพื้นที่จึงมีความหนาแน่นสูง ที่ว่างต่างๆ ในบางพื้นที่จึงมีเหลืออยู่น้อยมาก โดยประกอบกับสภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ที่ดึงดูดคนจำนวนมากเข้ามาทำงาน ทำให้เกิดความหนาแน่นประชากรและที่พักอาศัยมากขึ้น โดยมีการพัฒนาจากรูปแบบบ้านเดี่ยวที่พักอาศัย มาเป็น

ตึกแถว เพื่อกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมและการพักอาศัย จนกระทั่งในปัจจุบันที่รูปแบบได้แปรเปลี่ยนไปเป็นอาคารสูงในรูปของแฟลต คอนโดมิเนียม สำนักงาน และศูนย์การค้า และเป็นตัวชี้นำรูปแบบของการขยายตัวของเขตธนบุรีในอนาคตข้างหน้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ยังคงมีการใช้ที่ดินปะปนกันเองระหว่างที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และสถาบันราชการต่างๆ โดยจะรวมตัวกันหนาแน่นมากในทางตอนบนของเขต และตอนกลางของเขต โดยเฉพาะในย่านวงเวียนใหญ่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของพาณิชยกรรมฝั่งธนบุรี

และนอกจากนี้เขตธนบุรีมีความสำคัญในด้านโครงข่ายถนนรองรับการเดินทางระหว่างแหล่งงาน ย่านการค้า และย่านการบริการใจกลางเมือง กับพื้นที่ที่อยู่อาศัยชานเมือง เช่น เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม และเขตบางขุนเทียน เป็นต้น ซึ่งได้ส่งผลให้ปริมาณการจราจรในเขตธนบุรีมีปริมาณสูง ก่อให้เกิดความแออัดคับคั่งในการจราจรเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน (Rush Hour) นอกจากนี้เขตธนบุรียังเป็นชุมทางการคมนาคมขนส่ง คือ บริเวณย่านวงเวียนใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการเดินทาง จึงทำให้เป็นบริเวณที่มีประชาชนเดินทางผ่านมากที่สุด และในอนาคตจะมีการสร้างศูนย์กลางคมนาคมตากสินในตอนล่างของพื้นที่เขต รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเป็นต้น ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ภายในบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพในการเข้าถึงสูง

สภาพเศรษฐกิจในเขตธนบุรี ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับกิจการต่างๆ ทางด้านอุตสาหกรรม การผลิต (โดยส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก) และอุตสาหกรรมบริการ รองลงมาคือพาณิชยกรรม อันได้แก่ ย่านการค้า ศูนย์การค้า ตลาด โรงภาพยนตร์ สถาบันการเงิน สำนักงานต่างๆ ดังนั้นการจ้างงานส่วนใหญ่จึงมาจากด้านพาณิชยกรรม ส่วนอีกกิจการที่ทำรายได้ให้กับเขตธนบุรีอีกประเภทหนึ่งก็คือ การให้เช่าที่อยู่อาศัย ถ้าพิจารณาพื้นที่ที่เข้าพิศภคภายีจะเห็นได้ว่า มีจำนวนสูงเป็นอันดับ 1 ของพื้นที่พิศภคทั้งหมด ฉะนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นหลักๆ ของเขตธนบุรี จึงเป็นกิจกรรมทั้ง 3 ประเภท

สำหรับด้านความสัมพันธ์ระหว่างเขตธนบุรีและพื้นที่ข้างเคียงนั้น กล่าวได้ว่า เขตธนบุรีมีบทบาทเป็นเขตพักอาศัยของแรงงาน ที่มีทั้งแรงงานที่มีการศึกษาและแรงงานที่ใช้แรงงาน โดยแรงงานที่มีระดับการศึกษาจะเดินทางไปทำงานในแหล่งงานย่านใจกลางเมือง เช่น เขตพระนคร เขตบางรัก และเขตสัมพันธวงศ์ เป็นต้น ส่วนผู้ที่ใช้แรงงานจะเดินทางไปทำงานในแหล่งงานย่านอุตสาหกรรม เช่นเขตยานนาวา เขตราชฎร์บูรณะ และเขตบางขุนเทียน เป็นต้น ดังนั้นเขตธนบุรีจึงเป็นแหล่งพักอาศัยของแรงงานที่จะทำงานในเขตธนบุรีและแรงงานที่จะเคลื่อนย้ายไปทำงานยังแหล่งงานในเขตอื่นๆ นอกจากนั้นเขตธนบุรียังมีบทบาทเป็นชุมทางการคมนาคมที่มีโครงข่ายการคมนาคมเชื่อมโยงกับพื้นที่เขตต่างๆ

จึงกล่าวได้ว่า พื้นที่เขตธนบุรีนี้เป็นพื้นที่ที่รองรับการอยู่อาศัยของแรงงาน ที่อพยพมาทำงานในเขตเมืองหลวง ซึ่งได้ส่งผลให้ ตลาดและศูนย์การค้า เติบโตตามขึ้นมาเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่



อาศัยเหล่านั้นที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และได้มีการเปลี่ยนแปลงกลายเป็นแหล่งงาน และย่านการค้าที่มีทั้งภาคบริการและอุตสาหกรรมขนาดเล็กภายในเขต และเป็นแหล่งดึงดูดที่ทำให้เกิดเป็นจุดแวะพักของการขนส่งผู้โดยสารผ่าน (Passenger Transport) เป็นจำนวนมาก จนกลายมาเป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญระหว่างฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาในเวลาต่อมา จากการที่กลายเป็นแหล่งศูนย์กลางการค้า การบริการ และจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สำคัญในฝั่งตะวันตกของเขตนบุรี จากการที่พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย และพื้นที่สวน ได้ถูกถนนสายประธานตัดผ่านจนมีราคาสูงขึ้น ได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนสูง เช่นบริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนตากสิน - เพชรเกษม ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงมาเป็นรูปแบบอาคารสูงในด้านพักอาศัยและพาณิชยกรรม หรือสำนักงาน ส่วนพื้นที่บริเวณที่อยู่อาศัยดั้งเดิมจะมีความแออัดมากขึ้น หากมีการเปลี่ยนมือให้เช่าแล้วเจ้าของที่ดินย้ายออกไปอยู่ชานเมือง แต่หากบริเวณนั้นมีศักยภาพค่าจะมีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย จนทำให้เกิดโอกาสกลายเป็นชุมชนแออัดมากยิ่งขึ้น แต่ถ้าหากเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงก็จะเกิดการเปลี่ยนมือซื้อขาย เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงในลักษณะที่เข้มข้นขึ้น

จากสภาพการณ์ดังกล่าวทำให้เขตนบุรี มีสัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่ามาตรฐาน 0.27 ตร.ม. / คน (ตามมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมืองตั้งไว้ที่ หรือ 0.8 - 2.88 ตร.ม. / คน) ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐาน โดยสาเหตุสำคัญมาจากการขาดการวางแผนด้านการจัดสร้างสวนเพื่อรองรับประชากรมาตั้งแต่อดีตของกรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดด้านที่ดินและสภาพการพัฒนาของพื้นที่โดยสวนสาธารณะที่มีอยู่ในพื้นที่เป็นเพียงสวนหย่อมที่ใช้ที่ว่างที่เหลือจากการพัฒนาเมืองสวนสาธารณะในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ ก็มีจำนวนที่น้อย โดยจากจำนวนประชากรในปัจจุบัน โดยหากต้องการให้มีสวนสาธารณะเพียงพอต่อประชากรให้ตรงกับเกณฑ์มาตรฐาน เขตนบุรีจะต้องมีพื้นที่สวนสาธารณะรวม 304.83 ไร่ ถึงจะตรงกับมาตรฐานสวนสาธารณะต่อประชากร ที่กำหนดโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองที่กำหนดไว้สูงสุดที่ 2.88 ตร.ม. / คน

จากความเหมาะสมของสวนสาธารณะที่ควรจะมีในเขต กล่าวได้ว่า สวนสาธารณะระดับชุมชนนั้นมีความเหมาะสมต่อการที่จะจัดสร้างขึ้นภายในบริเวณที่มีสวนสาธารณะในระดับสวนละแวกบ้าน ซึ่งสวนสาธารณะที่มีรัศมีการให้บริการในระดับนี้จะเป็นสวนสาธารณะที่เชื่อมโยงชุมชนเมืองระดับหมู่บ้านให้เป็นระบบที่สมบูรณ์ขึ้นได้ แต่จากการตรวจสอบสภาพพื้นที่ว่างที่มีอยู่ในเขตที่เป็นพื้นที่สาธารณะ พบว่ามีขนาดเล็กเกินกว่าที่จะเป็นสวนสาธารณะที่จะให้บริการในระดับนี้ได้ หากจะต้องการจัดสร้างสวนสาธารณะในระดับนี้ จำเป็นต้องจัดหาจากที่ดินของภาคเอกชน โดยการเจรจาขอเช่า ขอซื้อ หรือการเวนคืนที่ดิน ซึ่งมีราคาที่สูงมาก

ดังนั้นแนวโน้มในการจัดสร้างสวนสาธารณะในเขตนบุรีที่เหมาะสมคือ การดำเนินการจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก ในบริเวณที่ยังขาดแคลนสวนสาธารณะและ บริเวณที่รัศมีการให้บริการครอบคลุมไปไม่ถึง หรือจะเป็นบริเวณใดก็ได้ที่สามารถจัดหาพื้นที่ได้ ซึ่งในตามความเป็น

จริงแล้ว ส่วนใหญ่ที่ว่างสาธารณะและที่ดินของรัฐที่มีอยู่ในเขตธนบุรีเป็นที่ดินขนาดเล็ก สามารถนำมาจัดสร้างเป็นสวนระดับนี้ได้ นอกจากนั้นอาจเป็นที่ดินในหมู่บ้านจัดสรร และเคหชุมชน ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนที่อยู่อาศัยโดยรอบ และการจัดสร้าง สวนสาธารณะนั้นควรจะอยู่บนสมมติฐานที่ว่าหากสวนสาธารณะสามารถตอบสนองความต้องการ พักผ่อนของคนในชุมชนได้ จะก่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ เกิดความต้องการมีส่วนร่วมในการ ดูแล และจัดการในสวนสาธารณะเพื่อลดปัญหาการทรุดโทรมของพื้นที่ซึ่งเป็นการแบ่งเบาภาระของ รัฐ และก่อให้เกิดการใช้สวนสาธารณะอย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากประชาชนในพื้นที่เป็นผู้เลือก ตำแหน่งที่ตั้งและความเหมาะสมของสวนสาธารณะตามความต้องการของประชาชนเอง โดยจัดหา พื้นที่ว่างที่มีความเหมาะสมมาจัดสร้างให้เป็นสวนสาธารณะ และศึกษาถึงขนาดของสวนสาธารณะที่ เหมาะสมกับเขต และขนาดของสวนสาธารณะต่อประชากรที่เหมาะสม โดยดูจากความต้องการของ ประชาชน และวิเคราะห์ว่าพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้หรือไม่ รวมไปถึงระดับของ สวนสาธารณะและการให้บริการว่าสามารถครอบคลุมไปทั่วทั้งพื้นที่ศึกษาได้หรือไม่เพื่อหาแนว ทิศทางการวางแผนจัดสร้างสวนสาธารณะต่อไป