



บทที่ ๒

สภาพพื้นฐานทั่วไป

๒.๑ ประวัติความเป็นมา

บริเวณที่เรียกว่า "เขตคลองสาน" ในปัจจุบันหมายถึงพื้นที่เขตชั้นในที่อยู่ติดกับบริเวณเมืองเก่า "กรุงธนบุรี" และอยู่ในทางตอนล่างของพื้นที่เป็นจุดกำเนิดของกรุงเทพมหานคร คือเขตพระนครและเขตสัมพันธวงศ์

คำว่า "คลองสาน" มาจากชื่อคลองสายหนึ่งซึ่งตัดผ่านตอนเหนือของพื้นที่ ไปบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศตะวันออก^{๑/} บริเวณริมคลองสานติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานาน ตั้งแต่สมัยเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะในสมัยรัชกาลที่ ๔ ราวพ.ศ. ๒๓๔๔ ตามประวัติศาสตร์กล่าวว่า^{๒/} บริเวณทำดินแดงที่อยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่นั้น เป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยและประกอบการค้าของชาวอินเดียและชาวจีนมาก่อน มีตลาดขายสินค้าที่ถือเป็นย่านการค้าสำคัญอันดับสอง รองจากบริเวณที่เรียกว่า "สำเพ็ง" ซึ่งเป็นย่านการค้าของชาวจีน พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ตั้งของโกดังข้าว โรงสีข้าว โรงเสื่อยไม้ และโรงเก็บสินค้า ซึ่งดำเนินกิจการโดยชาวจีน เป็นส่วนมาก

เขตคลองสานเดิมมีชื่อเรียกว่า "อำเภอบางลำภูล่าง" มาตั้งแต่สมัยที่เรียกกันว่า "กวัน"^{๓/} ที่ว่าการอำเภอตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินของวัดทองนพคุณ ตำบลคลองสานพื้นที่นำลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ต่อมาทางราชการพิจารณาเห็นว่า ที่ตั้งของอำเภอไม่ตรงกับชื่อตำบล จึงขอ

^{๑/} ตามประวัติคลองสานในภาคผนวก

^{๒/} มุสดี ทิพทัส และ มานพ พงศ์ทัต, บ้านในกรุงเทพฯ : รูปแบบการเปลี่ยนแปลงในรอบ ๒๐๐ ปี (พ.ศ. ๒๔๒๓ - ๒๕๒๔) (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๔), หน้า ๗๔-๗๕.

^{๓/} เขตคลองสาน, "สถิติและผลงานประจำปี ๒๕๒๒" (กรุงเทพมหานคร : เขตคลองสาน, ๒๕๑๗), หน้า ๑.



ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

เขตคลองสาน แผนที่
2.1
เขตคลองสาน 5.ศ 115 (พ.ศ.2440)

พระบรมราชานุญาต เปลี่ยนชื่อใหม่ว่า "อำเภอกลองसान" ในขณะนั้นก็มีอำเภอนิ่งที่ข้างสถานี
 บุปผารามเรียกว่า "อำเภอบุปผาราม" เมื่ออำเภอกลองसानได้ตั้งขึ้นใหม่ เมื่อวันที่ ๑ เมษายน
 ๒๔๕๕ ทางกรจึงได้ยุบอำเภอบุปผารามเป็นกิ่งอำเภอขึ้น ตรงต่ออำเภอกลองसान ต่อมาได้มี
 การริเริ่มสร้างสะพานพุทธยอดฟ้า จึงยุบกิ่งอำเภอบุปผารามทั้งหมด เพื่อเปลี่ยนแปลงเขตท้อง
 ที่กันใหม่

หลังจากมีฐานะเป็นอำเภอมาเป็นเวลาหลายปี ต่อมาจนกระทั่งวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๔๘๑
 ทางราชการได้ตั้งฐานะอำเภอกลองसानลงเป็นกิ่งอำเภอ และลดพลทหาร ๒ ตำบล จากที่มี
 อยู่เดิม ๑๒ ตำบล คือตำบลกลองसानและตำบลบางลำภูล่าง ครั้นปี พ.ศ. ๒๔๘๔ ได้ขอแยก
 เป็น ๔ ตำบล คือ ตำบลสมเด็จเจ้าพระยา ตำบลกลองसान ตำบลกลองคันไทร และตำบล
 บางลำภูล่าง

เนื่องด้วยความไม่สะดวกหลายประการ ข้าราชการและพ่อค้าประชาชน จึงได้ร่วมมือร่วม
 ใจกันขออนุมัติตั้งเป็นอำเภอกลองसानตามเดิม โดยยินดีที่จะสละทรัพย์สินสร้างที่ว่าการเองโดยไม่
 ต้องอาศัยเงินงบประมาณของทางราชการเลย ซึ่งก็ได้รับอนุมัติให้ยกฐานะเป็นอำเภอกลอง
 สาน เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๐๐ ที่ว่าการใหม่สร้างในที่ดินของกรมธนารักษ์
 กระทรวงการคลัง ใกล้กับสำนักงานเทศบาลนครธนบุรี ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ตกลงแบ่งที่ดินให้
 ๒ ไร่เศษ

ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๕^๒ ให้ปรับปรุงระเบียบ
 บริหารราชการ ส่วนราชการ และแบ่งขอบเขตพื้นที่การปกครองของนครหลวงกรุงเทพธนบุรี
 ขึ้นใหม่ เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่มีประสิทธิภาพ และสามารถอำนวยความสะดวกให้ประชาชน
 ได้ทั่วถึง จึงแบ่งหน่วยการปกครองออกเป็น ๓ ระดับด้วยกัน ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เขต
 และแขวง สำหรับอาณาเขตของเขตและแขวง ให้ยึดถือเขตอำเภอและตำบลเดิม

อำเภอกลองसान จึงมีฐานะเป็นเขตตั้งแต่นั้นมา

^๒/ สุจิตรา ธนาคินทร์, "การบริหารนครหลวงส่วนที่ ๒ ว่าด้วยเรื่องของกรุงเทพ
 มหานคร" (กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยรามคำแหง) , หน้า ๔๓.

๒.๒ ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ (แผนที่ ๒.๒)

เขตคลองสานเป็นเขตชั้นใน อยู่ทางตอนกลางของพื้นที่กรุงเทพมหานคร บริเวณตอนใต้ของเกาะรัตนโกสินทร์ ประมาณละติจูดที่ ๑๓° ๕๓' เหนือ และลองจิจูดที่ ๑๐๐° ๓๐' ตะวันออก ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลล้อมอยู่ด้านหนึ่ง ขนาดของพื้นที่ ๖.๐๕๑ ตารางกิโลเมตร^{๑/}

อาณาเขตติดต่อ มีดังนี้




ทิศเหนือ	จด	แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศใต้	จด	แนวคลองบางไม้ไ้
ทิศตะวันออก	จด	แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันตก	จด	ถนนประชาธิปไตย เชื่อม เขตธนบุรี

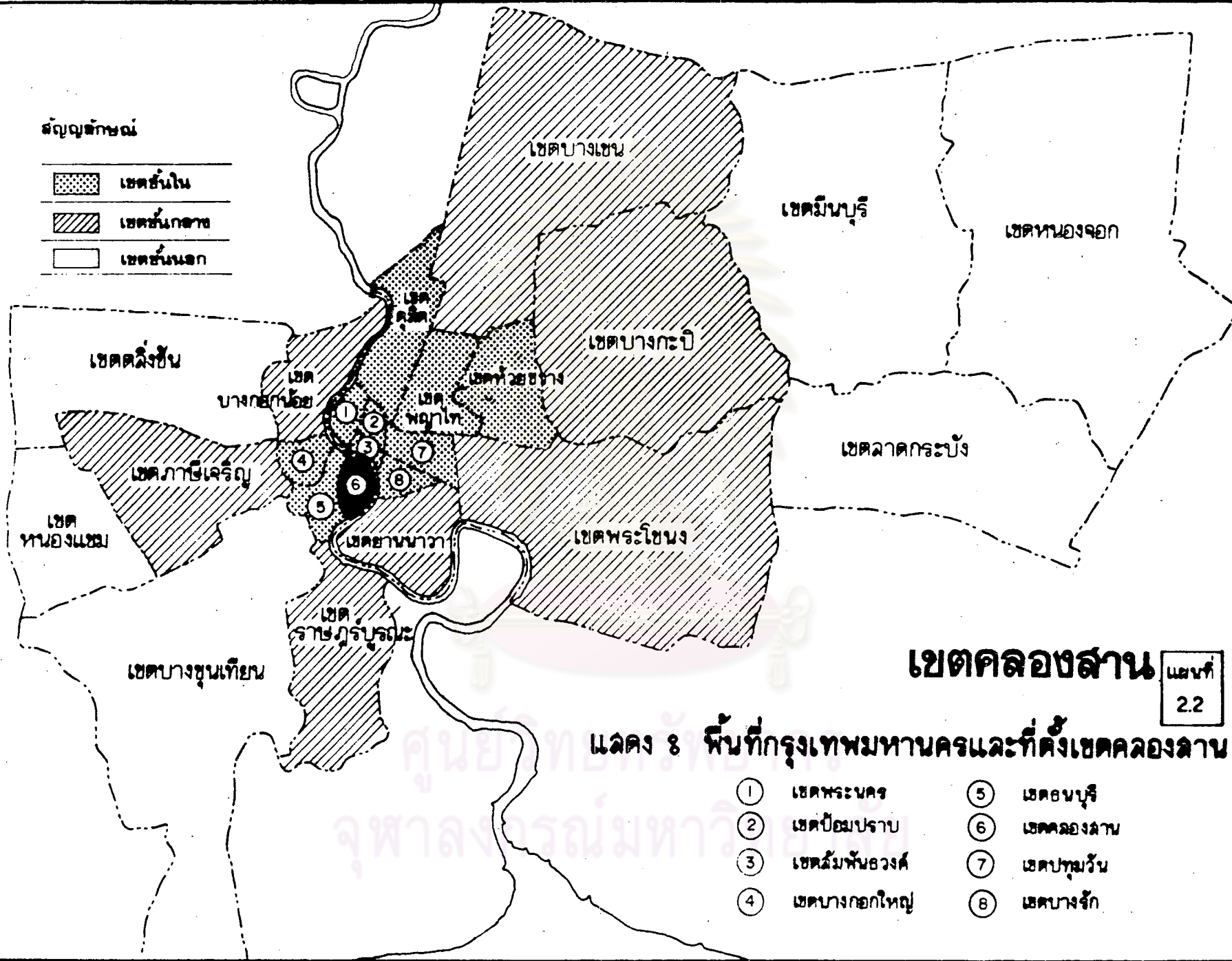
๒.๓ เขตการปกครอง

เขตคลองสานแบ่งเขตการปกครองออกเป็น ๔ แขวง (แผนที่ ๒.๓) โดยแต่ละแขวงมีขนาดของพื้นที่ ดังนี้

	พื้นที่ (ตร.กม.)
แขวงคลองสาน	๑.๐๓๔
แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา	๑.๐๐๕
แขวงคลองตันไ้	๑.๗๗๓
แขวงบางลำภูล่าง	๒.๒๓๔

สัญลักษณ์

	เขตชั้นใน
	เขตชั้นกลาง
	เขตชั้นนอก



เขตคลองสาน

แผนที่

แดง 8 เขตการปกครอง

2.3

เขตพระนคร

เขตบ่อนกบ

เขตสัมพันธวงศ์

เขตบางรัก

เขตธนบุรี

แขวงคลองต้นไทร

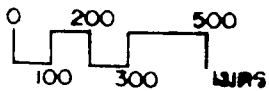
เขตคลองสาน

เขตยานนาวา

แขวงบางลำภูล่าง

สัญลักษณ์

- แนวเส้นแบ่งเขต
- แนวเส้นแบ่งแขวง



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

๒.๔ ลักษณะทางภูมิศาสตร์ (แผนที่ ๒.๔)

ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของเขตคลองสาน มีแม่น้ำเจ้าพระยาโอบล้อมอยู่ทางทิศเหนือ และทิศตะวันออก มีลำคลองหลายสายไหลผ่านพื้นที่นี้ ได้แก่ คลองสมเด็จเจ้าพระยา คลองสาน คลองวัดทองเพ็ญ คลองคันไทร คลองบางลำภูล่าง และคลองบางไส้ไก่ ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตคลองสานกับเขตธนบุรีในจำนวนคลองต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้ คลองสานเป็นคลองที่มีความกว้างมากที่สุดและมีสภาพดีที่สุด ไหลแยกมาจากคลองสมเด็จเจ้าพระยาและคลองบางกอกใหญ่ ไปออกแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณตอนปลายถนนลาดหญ้า ส่วนคลองอื่นมีลักษณะเป็นคลองแคบ ๆ มีสภาพสกปรกและตื้นเขิน ไหลผ่านเข้าไปในบริเวณชุมชนหนาแน่น จึงกลายเป็นที่ทิ้งขยะและระบายสิ่งโสโครก คลองต่าง ๆ ในเขตนี้ทั้งหมด มิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคม

พื้นที่เขตคลองสานอยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลประมาณหนึ่ง เมตรครึ่ง ในช่วงที่มีฝนตกชุกในฤดูฝนและในฤดูที่มีน้ำเหนือหลาก จึงมักประสบกับปัญหาน้ำท่วมบริเวณริมฝั่งแม่น้ำ และน้ำขังในพื้นที่อยู่เสมอ

๒.๕ การใช้ที่ดิน

เนื่องจากเขตคลองสานเป็นเขตชั้นใน และมีตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับบริเวณที่เป็นเมืองหลวงเก่า "กรุงธนบุรี" ตลอดจนบริเวณที่เป็นต้นกำเนิดของกรุงเทพมหานคร หรือพื้นที่ ๓ เขตชั้นใน ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ จึงนับได้ว่าเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานานเช่นกัน

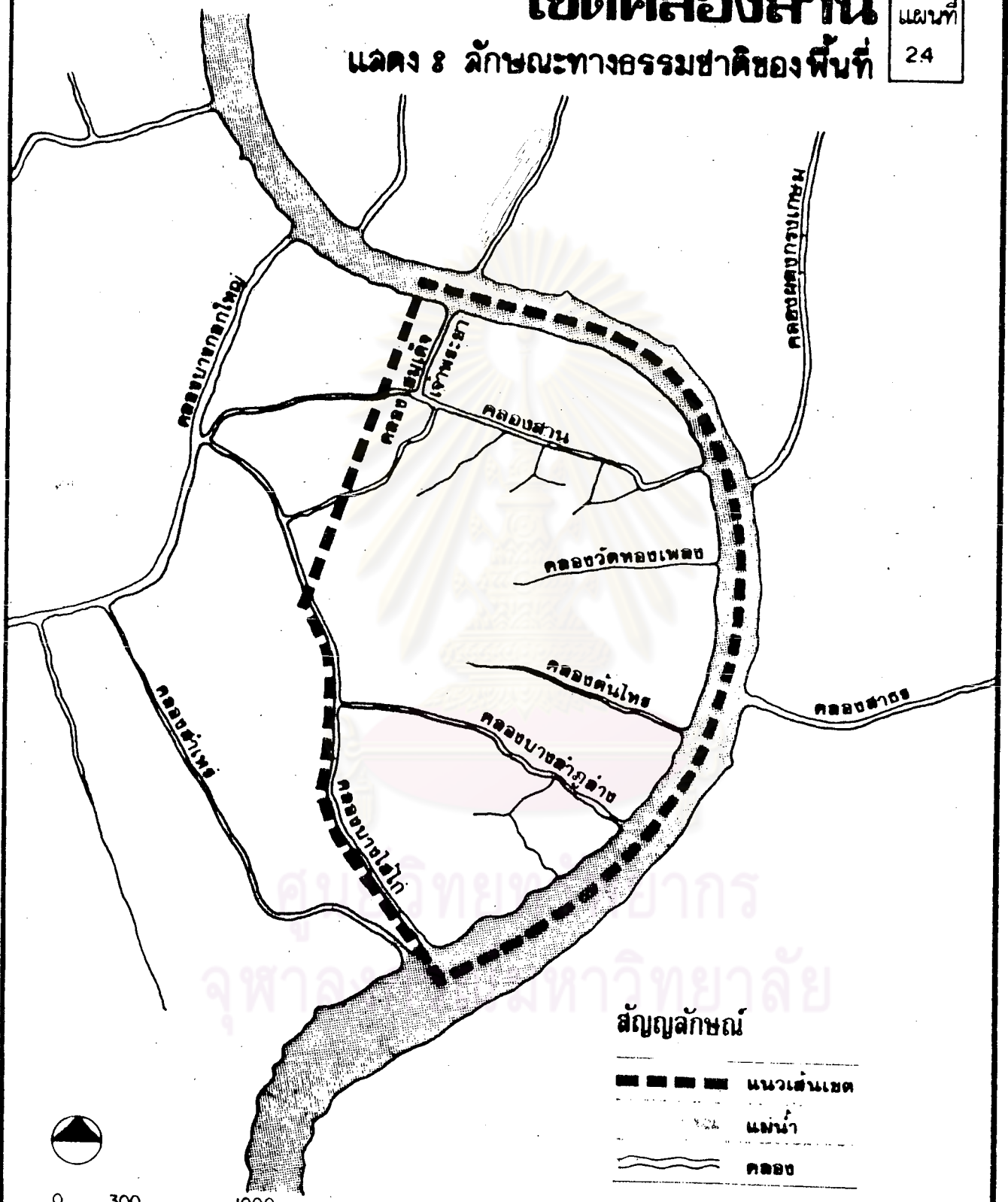
ดังนั้นการศึกษาการใช้ที่ดินของเขตคลองสาน จึงเห็นควรศึกษาใน ๓ ด้านด้วยกัน ดังนี้คือ

- ๒.๕.๑ วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน
- ๒.๕.๒ การใช้ที่ดินในปัจจุบัน
- ๒.๕.๓ ความสัมพันธ์ เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่อื่น

เขตคลองสาน

แผนที่
24

แสดง 8 ลักษณะทางธรรมชาติของพื้นที่



สัญลักษณ์

	แนวเส้นเขต
	แม่น้ำ
	คลอง



0 300 1000
100 500 เมตร

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

๒.๔.๑ วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาในประวัติศาสตร์ บริเวณที่เป็นจุดเริ่มต้นการตั้งถิ่นฐานประชากรในกรุงเทพฯ คือ พื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงปากคลองบางกอกน้อยถึงคลองบางกอกใหญ่ ในระหว่างช่วงรัชสมัยของรัชกาลที่ ๑ แห่งราชวงศ์จักรี เมื่อเริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงสมัยรัชกาลที่ ๔ อาณาเขตของกรุงเทพฯ อยู่ภายในคูเมืองและกำแพงเมืองมีเนื้อที่เพียง ๒,๑๖๓ ไร่ บรรดาเจ้านาย เสนาบดี ข้าราชการชั้นผู้น้อย จะปลูกสร้างวังหรือบ้านเรือนรายล้อมพระราชวังเป็นชั้น ๆ ส่วนประชาชนทั่วไปจะอาศัยอยู่ทาง ฝั่งซ้ายแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ ทางฝั่งขวามีผู้อยู่อาศัยแต่เฉพาะเป็นแนวแคบ ๆ ตามลำน้ำ กับบริเวณสำเพ็งที่เป็นที่อยู่อาศัยและตลาดการค้าของจีน

กรุงเทพฯ เริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นเมืองการค้าในสมัยรัชกาลที่ ๔^{๑/} มีการทำสนธิสัญญาทางการค้ากับอังกฤษและนานาประเทศ เป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้บ้านเมืองพัฒนาขึ้น เริ่มมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินออกไปนอกกำแพงเมือง ดังนั้นจึงได้มีการขุดคลองขึ้นเป็นขอบเขตเมืองใหม่ ในปี พ.ศ. ๒๔๔๔ คือ คลองผดุงกรุงเกษม และมีการตัดถนนเพิ่มขึ้นหลายสายที่สำคัญคือ ถนนเจริญกรุง ที่ตัดจากตัวเมืองออกไปจนถึงถนนตก

การใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกนั้น^{๒/} ปรากฏว่า ที่พักอาศัยจะมีหนาแน่นบริเวณคลองบางกอกใหญ่ (คลองบางหลวง) ใกล้กับพระบรมมหาราชวัง และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรีบริเวณคลองสาน ตรงข้ามกับท่าน้ำสวัสดิ์ของ เขตสัมพันธวงศ์ในสมัยนั้น ถือเป็นย่านขนส่งสินค้าออกต่างประเทศที่สำคัญ ภาษาจีนเรียกว่า "ฮวยจิ้นลิ่ง" หมายถึง

^{๑/} ปุณณาฎ สุวรรณมาศ, "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ : โครงสร้างเมืองทางด้านประโยชน์ใช้สอย ๒๓๒๔-๒๔๒๔," วารสารธรรมศาสตร์ ๑๑ (มีนาคม ๒๕๒๔) : ๒๑-๒๓.

^{๒/} ผุสดี กิพพิส และ มานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ : รูปแบบการเปลี่ยนแปลงในร้อยปี (พ.ศ. ๒๓๒๔-๒๕๒๔) (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๔), หน้า ๗๔-๗๕.

ถึงท่าเรือกลไฟ เป็นที่ซึ่งแต่เดิมมีเรือกลไฟเข้ามาเทียบท่าขนถ่ายสินค้า ลักษณะอาคาร เป็น ตึกแถว ๒ ชั้น แบบจีนตอกันเป็นรูปตัวยู ต่อมากลายเป็นที่ขายสินค้าจีนพวกผ้าแพรพรรณต่าง ๆ ถือได้ว่าอาคารกลุ่มนี้สร้างมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ ๔ หรือก่อนหน้านั้น จึงมีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ไว้ปัจจุบัน เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทห้างหนึ่ง ซึ่งส่งสินค้าออกต่างประเทศซึ่งมีข้าว เป็น สินค้าสำคัญ

นอกจากนั้นบริเวณที่เรียกว่า "ท่าดินแดง" ในเขตคลองสาน เยื้องกับบริเวณ ทรงวาดและท่าวาสุกรี ก็เป็นย่านอยู่อาศัยและประกอบการค้าของชาวจีนและอินเดียมาก่อน พวกเขกรวมกลุ่มกันอยู่ที่ตึกขาวตึกแดง ใกล้กับตลาดสมเด็จเจ้าพระยาองค์น้อย ในบริเวณนี้ เป็นที่ตั้งของโกดังสินค้า โรงน้ำปลา และมีอาคารตึกแถว ๒ ชั้น เหมือนอย่างตึกแถวริมถนน พายุรุติในปัจจุบัน ชั้นล่างเป็นที่ค้าขายผ้าแพรพรรณ ผ้าโปร่งดิน เสื่อมปีกผ้าจากอินเดีย ส่วน ชั้นบนใช้อยู่อาศัย นับว่าบริเวณตึกขาวตึกแดงในสมัยนั้น เป็นย่านค้าขายสินค้ามาจากเมือง แยกเมืองฝรั่ง มีความสำคัญเป็นอันดับรองจากย่านสำเพ็ง ซึ่งเป็นตลาดขายสินค้าที่มาจาก ประเทศจีน นอกจากตึกขาวตึกแดง ยังมีตึกแถวแบบเดียวกันเป็นที่รวมกลุ่มของพ่อค้าจีนและ พวกเจ้าสัวต่าง ๆ

กรุงเทพฯ เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกแผ่ขยาย เข้ามาในสมัยรัชกาลที่ ๔ ในระยะเริ่มแรกรัชกาล ประชาชนยังคงอยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษมเป็นส่วนใหญ่ จะมีอาคาร บ้านเรือนและวังของเจ้านายชั้นสูงปลูกสลับกับตึกแถวเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นภาพพจน์ที่เน้นให้เห็นว่า ประชาชนเริ่มย้ายที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาริมถนน ย่านการค้าสำคัญจะปะปนกับเขต ที่พักอาศัย ได้แก่ บริเวณริมถนนบำรุงเมือง ตลาดเสาชิงช้า ตลาดปากคลองตลาด ตลาด ท่าเตียน ตลาดน้อย สำเพ็ง พายุรุติ เป็นต้น

แผนที่ ๒.๕ เป็นแผนที่กรุงเทพฯ ร.ศ. ๑๑๕ (พ.ศ. ๒๔๓๔) ซึ่งตรงกับ สมัยรัชกาลที่ ๕ นับเป็นแผนที่สำคัญที่ช่วยชี้สภาพของกรุงเทพฯ สมัยนั้น เพื่อศึกษาเปรียบเทียบ การใช้ที่ดินฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี และการใช้ที่ดินของเขตคลองสานในอดีต ซึ่งมองเห็นได้ ชัดว่า การใช้ที่ดินทางฝั่งพระนครมีการขยายตัวออกไปมากกว่าฝั่งธนบุรีหลายเท่าตัว เลยจาก คลองผดุงกรุงเกษมลงมาทางใต้ เป็นเขตตั้งถิ่นฐานของชาวยุโรปบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

เขตคลองสาน

แผนที่

กรุงเทพฯ ร.ศ. 115 (พ.ศ. 2440)

2.5

แผนที่

เขตคลองสาน

กรุงเทพฯ

ร.ศ. 115

(พ.ศ. 2440)

มาตรา 1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

1:10,000

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

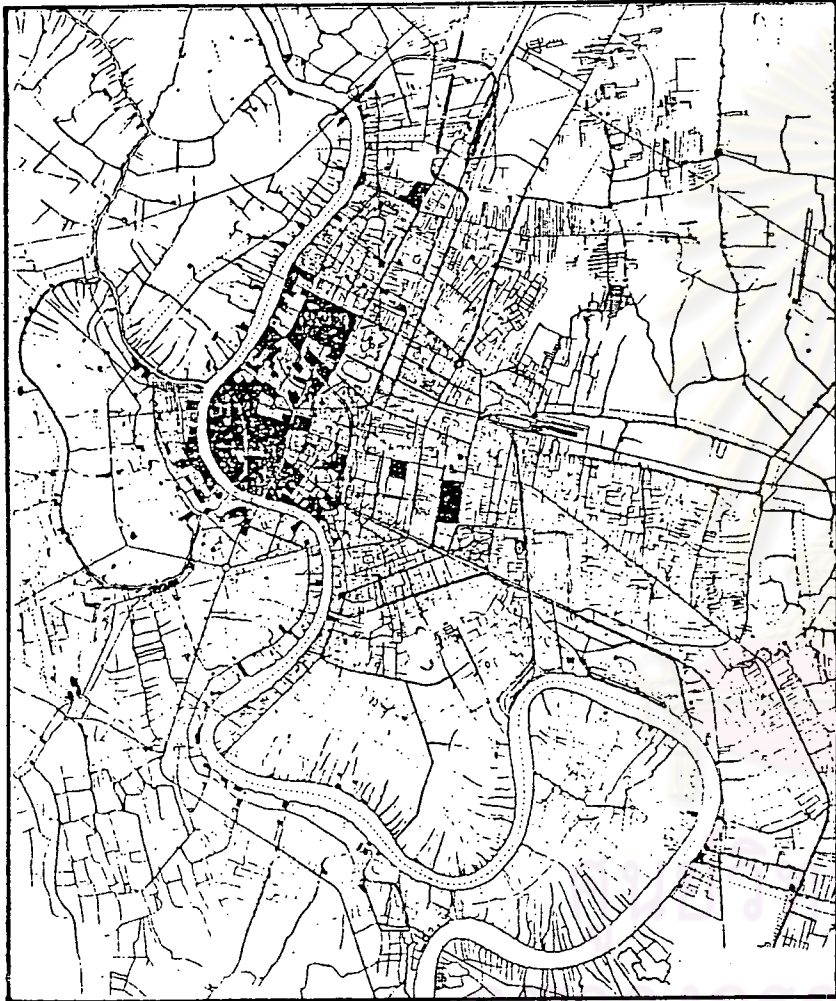
ถนนเจริญกรุงที่ตัดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ ๔ ได้ตัดผ่านด้านหลังของอาคารร้านค้า โกดังเก็บสินค้า โรงสี โรงเลื่อย โรงงานอุตสาหกรรม วัดวาอาราม โบสถ์ ตลอดจนที่ทำงานและที่พักของ กงสุล ชาติต่าง ๆ

ส่วนฝั่งธนบุรี ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากร จะอยู่บริเวณริมน้ำซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ หรือหนาแน่นเป็นหย่อม ๆ ล้อมรอบวัด โดยเฉพาะบริเวณตอนเหนือของเขตธนบุรีริมคลองบางกอกใหญ่ จะเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่น และในเขตคลองสานจะอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งพิจารณาจากการใช้ที่ดินที่ได้ระบุไว้ในแผนที่ ปรากฏว่า เป็นอาคารบ้านเรือนของเจ้าพระยา เสนาบดี วัดวาอาราม โรงสี โรงเลื่อย ถัดจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าไป ยังเป็นพื้นที่สวนผลไม้ทั้งสิ้น

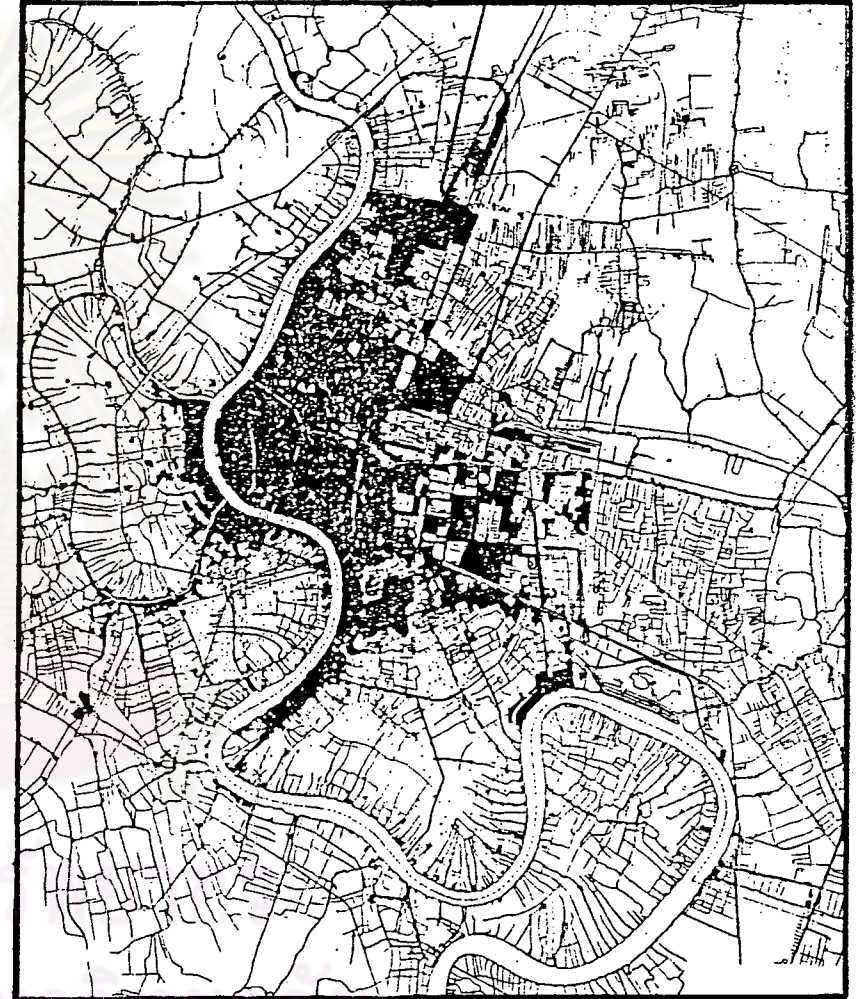
แผนที่ ๒.๖ เป็นแผนที่เปรียบเทียบแสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดิน กรุงเทพมหานคร ช่วง พ.ศ. ๒๔๔๓ และปี พ.ศ. ๒๔๗๔ เขตความเจริญของกรุงเทพฯ แผ่ขยายออกไปอย่างรวดเร็ว ทางทิศเหนือและทางทิศตะวันออก จากการพัฒนาถนนออกไปทุกทิศทาง โดยเฉพาะในระยะนี้เป็นช่วงที่มีโครงการพัฒนาประเทศ (National Planning) จะเห็นได้จากการพัฒนาทางรถไฟ โทรศัพท สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยมีโครงการพัฒนาเมืองหลวง (Capital City Planning) และการวางแผนพัฒนาชนบทได้เริ่มขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ^{๑/} กรุงเทพฯ ในระยะนี้จึงมีการขยายตัวออกไปทุกทิศ เพราะจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างหนึ่ง และระบบการคมนาคมขนส่งที่ก้าวหน้าขึ้นอีกอย่างหนึ่ง ทำให้ประชาชนสามารถที่จะออกไปอยู่อาศัยได้ไกลจากตัวเมือง บริเวณริมถนนเจริญกรุงเรื่อยมาจนถึงถนนสาทร ถนนสีลม เป็นบริเวณตั้งหลักแหล่งทำการค้าขาย ประกอบธุรกิจและตั้งที่ทำการของชาวยุโรป ในขณะที่ฝั่งธนบุรียังมีการขยายตัวของการใช้ดินน้อยมาก

^{๑/} ประทีป จันทร เขตต์, "การแก้ปัญหาบริเวณที่พักอาศัย บริเวณพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม สำหรับนครหลวงกรุงเทพฯ ธนบุรี, "รายงานการสัมมนาปีมหานครหลวง (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ๒๕๑๕) หน้า ๓๖๘.

แผนที่ 26 แสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443 และ พ.ศ. 2479



พ.ศ. 2443



พ.ศ. 2479

สาเหตุที่ผังธนบุรีมีการพัฒนาช้ากว่าฝั่งพระนคร อาจจะเนื่องมาจาก ได้รับการส่งเสริมในด้านการคมนาคมขนส่งและระบบสาธารณูปโภคน้อยกว่า โดยเฉพาะการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เริ่มมีการสร้างสะพาน" ปฐมบรมราชานุสรณ์" (สะพานพระพุทธยอดฟ้า) ขึ้นเป็นแห่งแรกและเปิดให้ใช้การได้เมื่อปีพ.ศ. ๒๔๗๔ ซึ่งเป็นการเชื่อมการสัญจรทางบกระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี ให้ติดต่อกันได้สะดวกแทนการใช้เรือเช่นที่เคยเป็นมา นับเป็นปัจจัยกระตุ้นการพัฒนา

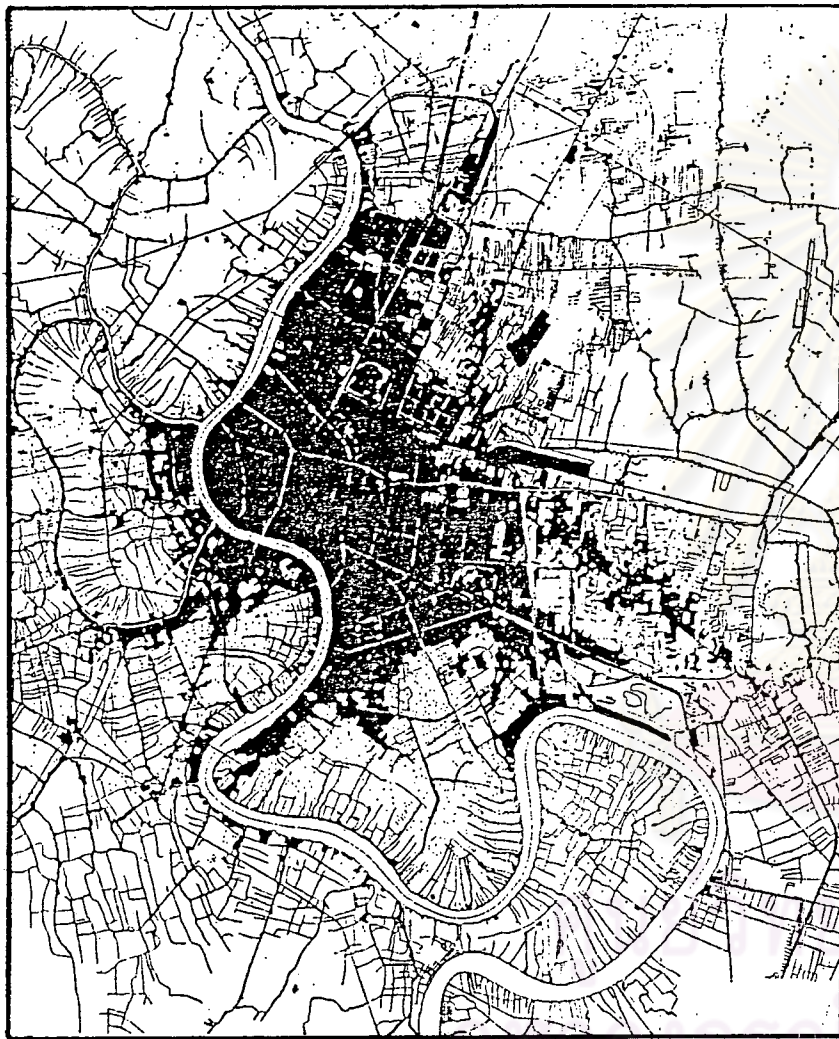
ให้เกิดขึ้นกับเขตคลองสานขึ้นเป็นครั้งแรก ดังนั้นความเจริญจึงแผ่ขยายเข้าไปทางฝั่งธนบุรีได้รวดเร็วขึ้น มีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ถนนประชาธิปไตย ถนนลาดหญ้า ถนนสมเด็จเจ้าพระยา วงเวียนเล็ก วงเวียนใหญ่ ดังที่มีปรากฏในแผนที่ พ.ศ. ๒๔๖๔ - พ.ศ. ๒๔๖๕ (ร.ศ. ๑๔๐ - ร.ศ. ๑๔๕)^{๒/} จึงมีอาคารร้านค้าและที่พักอาศัยแทรกอยู่ในสวนผลไม้ แถบนี้มากขึ้นกว่าแต่ก่อน

แผนที่ ๒.๗ เป็นแผนที่แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพฯ ในระยะแห่งการเปลี่ยนแปลงและระยะพัฒนา ได้แก่ ระยะหลังสงครามโลกครั้งที่ ๒ ซึ่งกรุงเทพฯมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นศูนย์กลางความเจริญและวัฒนธรรม ประชากรจากภาคต่าง ๆ อพยพเข้ามาศึกษาหางานทำ ในระยะนี้การใช้ที่ดินเริ่มขยายไปทางฝั่งธนบุรี โดยทิศทางการขยายตัว จะหนาแน่นมากขึ้นบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และไปตามแนวถนนประชาธิปไตยที่ตัดตรงไปจากสะพานพุทธฯ

ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินฝั่งพระนครและธนบุรี อาจสรุปได้ว่า เขตคลองสานเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินช้ากว่าพื้นที่ฝั่งพระนครที่อยู่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และเขตยานนาวา รูปแบบการใช้ที่ดินในระยะเริ่มแรก เป็นลักษณะของการใช้ทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ ทำให้บริเวณริมน้ำกลายเป็นที่ตั้งของอาคารบ้านเรือน ตลาด วัดวาอาราม โกดังสินค้า โรงสี โรงเลื่อย ต่อมาภายหลัง การสร้างสะพานพุทธฯ ตัดถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จเจ้าพระยา ถนนลาดหญ้า และถนนเจริญนครแล้วนั้น การใช้ที่ดินในเขตนี้จึงเริ่มหนาแน่นขึ้น โดยเฉพาะในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา แขวง คลองสาน และบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวถนน

^{๒/} อนุพรรณ สุวรรณมาศ, การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ : ไคร้สร้าง เมืองด้านประโยชน์ใช้สอย ๒๓๒๔-๒๕๒๕, หน้า ๒๘.

แผนที่ 2.7 แสดงการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 และ พ.ศ. 2510



พ.ศ. 2501



พ.ศ. 2510

เจริญนคร ซึ่งการตัดถนนเจริญนครนั้น น่าจะมีจุดมุ่งหมายเดียวกันกับการตัดถนนริมน้ำ เนื่อง
มาจากการที่แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ กิจกรรมต่างๆ มักเกิดขึ้นริมแม่น้ำ
การตัดถนนขึ้นภายหลังก็เพื่อที่จะยังประโยชน์ให้กับกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้^{๒/}

การขยายตัวของการใช้ที่ดินเขตคลองสานในระยะหลัง จะขยายตัวจาก
ถนนใหญ่เข้าหาที่ว่างตอนกลางของเขตซึ่งเป็นสวนผลไม้ ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบาง
ลำพูล่าง โดยเฉพาะตามตรอกซอยต่างๆ ที่แยกมาจากถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน
(แผนที่ ๒.๔) จะมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่น ดังนั้นบริเวณที่เป็นที่ว่างหรือมีการใช้ที่ดินเบาบาง
จึงได้แก่ พื้นที่บริเวณตอนกลางของเขต ซึ่งถนนยังไม่ถึง เมื่อมีโครงการถนน และ สะพาน
สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ตัดผ่านตอนกลางของเขตนี้ไปบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตาก
สินเดิม จึงเป็นการเปิดโอกาสให้พื้นที่ว่างตอนกลางได้รับการพัฒนา มีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น
กว่าเดิม นับเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเขตคลองสานอีกช่วงหนึ่งในปี พ.ศ.
๒๕๒๕ หลังจากการสร้างสะพานพระพุทธยอดฟ้า ในปี พ.ศ. ๒๕๑๕

การใช้ที่ดินในเขตคลองสาน

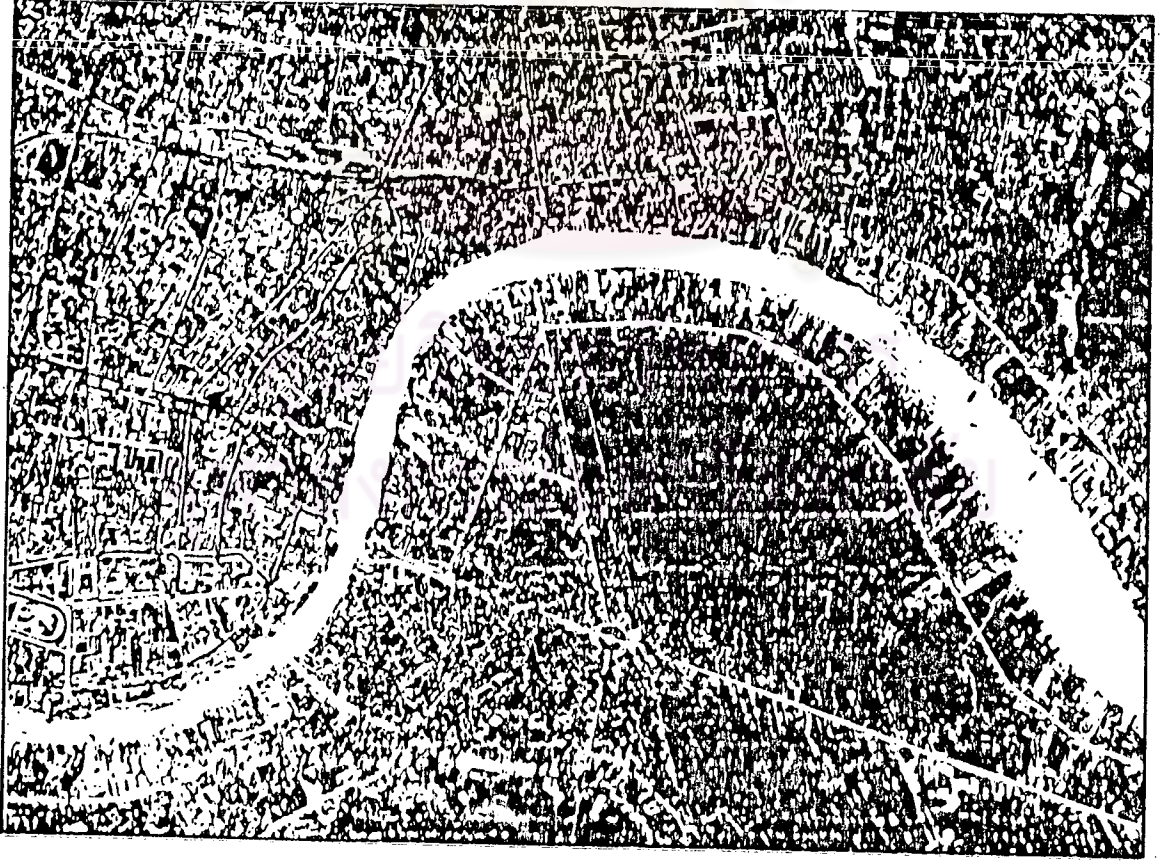
~~๒.๔.๒ การใช้ที่ดินในปัจจุบัน (แผนที่ ๒.๔ ตารางที่ ๒.๑ และตารางที่ ๒.๒)~~

การใช้ที่ดินของเขตคลองสานในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ยังคงเป็นลักษณะของการใช้
ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) โดยไม่มีการแบ่งเป็นย่านชัดเจน ซึ่งเป็นลักษณะที่พบโดย
ทั่วไปในกรุงเทพมหานครที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น มักจะมีอาคารประเภทตึกแถวที่มีกิจกรรม
ทางการค้า อุตสาหกรรม และพักอาศัย รวมอยู่ด้วยกัน

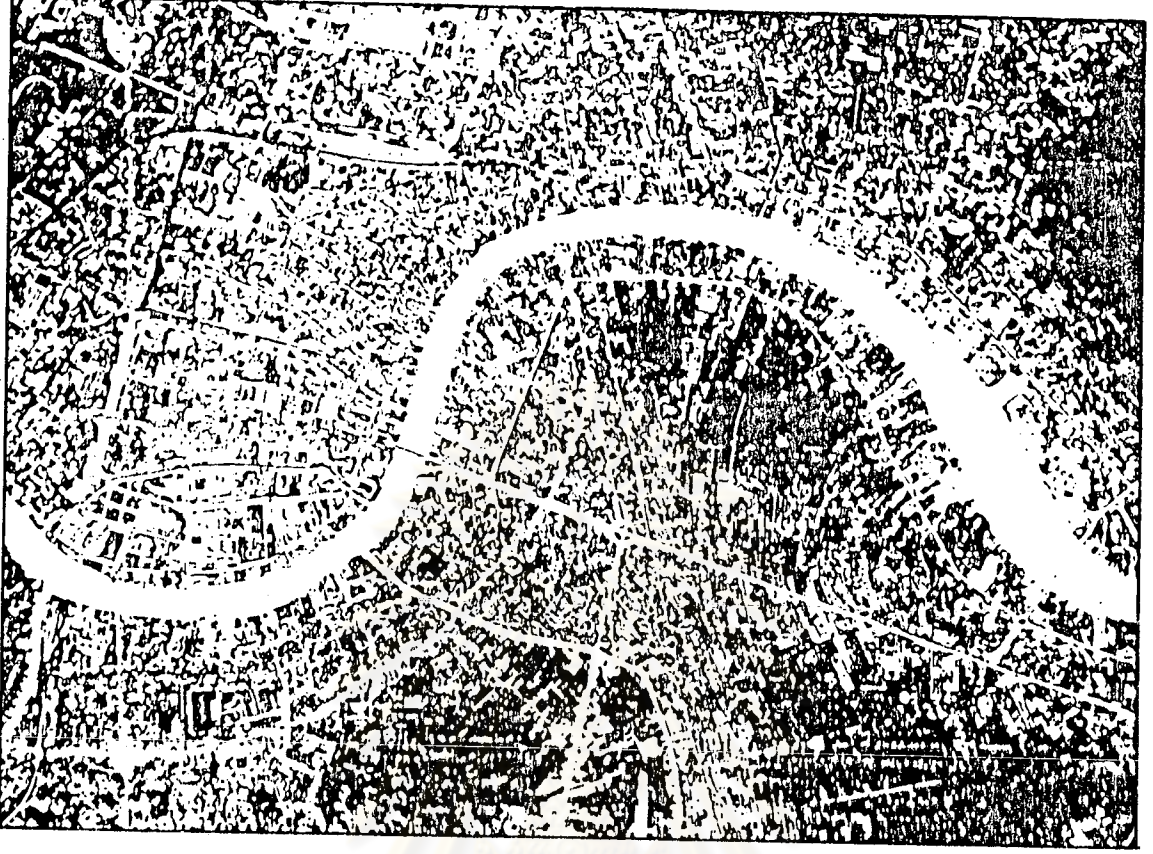
ดังนั้นการพิจารณาสัดส่วนของการใช้ที่ดิน จึงจำเป็นต้องพิจารณาจากลักษณะ
การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ (Major Used) ซึ่งอาจจะได้ค่าที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงไปบ้าง
ทั้งนี้ได้อาศัยข้อมูลของหน่วยราชการคือ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยการนำข้อมูล
ดังกล่าวมาแปลงลงบนแผนที่ ๑ : ๕,๐๐๐ คำนวณหาสัดส่วนการใช้ที่ดินด้วย เครื่องวัดแผนที่
เขตคลองสานมีพื้นที่เขตการปกครองทั้งหมดเท่ากับ ๖.๐๕๑ ตารางกิโลเมตร
หรือ ๓,๓๘๑.๘๘ ไร่ (รวมพื้นที่ส่วนที่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยา) การใช้ที่ดินในปัจจุบัน จำแนก
ออกได้เป็น ๑๐ ประเภทใหญ่ โดยมีสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้คือ

^{๒/} สัมภาษณ์ ณิช ทัญชรนันท์, อดีตผู้อำนวยการสำนักผังเมือง, ๑๔ มกราคม ๒๕๒๕.

แผนที่ 28 ภาพถ่ายทางอากาศเขตคลองสาน พ.ศ. 2495 และ พ.ศ. 2510



พ.ศ. 2495



พ.ศ. 2510

ตารางที่ ๒.๑ แสดงการใช้ที่ดินของเขตคลองสาน ปี พ.ศ.๒๕๒๔

ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่		
	ตร.กม.	ไร่	ร้อยละ
พักอาศัย	๓.๐๓๙	๑๘๙๙.๖๔	๕๐.๒๓
พาณิชยกรรม	๐.๓๒๙	๒๐๕.๓๑	๕.๔๓
สถานที่ราชการ	๐.๑๑๓	๗๐.๖๓	๑.๘๖
สถาบันการศึกษา	๐.๐๗๑	๔๔.๑๗	๑.๑๗
ศาสนสถาน	๐.๑๗๙	๑๑๑.๖๒	๒.๙๕
อุตสาหกรรม	๐.๑๖๖	๑๐๓.๘๕	๒.๗๔
คลังสินค้า	๐.๑๙๘	๑๒๔.๐๐	๓.๒๘
สาธารณูปโภค	๐.๕๐๔	๓๑๕.๓๐	๘.๓๔
ที่โล่ง ที่ว่าง และสวน	๐.๗๖๖	๔๗๙.๐๒	๑๒.๖๗
แม่น้ำ ลำคลอง	๐.๖๘๖	๔๒๘.๖๒	๑๑.๓๓
รวม	๖.๐๕๑	๓๗๘๑.๘๗๕	๑๐๐.๐๐

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และจากการคำนวณด้วยเครื่องวัดแผนที่

ตารางที่ ๒.๒ การใช้ที่ดินเขตคลองสาม ปี พ.ศ.๒๕๒๔ จำแนกเป็นรายแขวง

แขวง	พื้นที่รวม (ไร่)	ประเภทการใช้ที่ดิน									
		พักอาศัย	พาณิชยกรรม	สถานที่ ราชการ	สถาบัน การศึกษา	ศาสนสถาน	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สาธารณูป โภค	ที่โล่ง ที่ว่าง สวน	แม่น้ำ ลำคลอง
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๖๒๘.๑๓	๓๕๑.๘๓	๕๕.๘๓	-	๑๗.๖๖	๓๗.๘๔	๑๐.๖๔	๒๓.๕๒	๖๐.๑๘	๒๐.๑๘	๕๑.๒๕
ร้อยละ	๑๖.๕๕	๕.๓๐	๑.๕๕	-	๐.๕๗	๑.๐๐	๐.๒๘	๐.๖๒	๑.๕๕	๐.๕๕	๑.๓๕
คลองสาม	๖๔๙.๓๘	๒๖๐.๕๖	๕๗.๑๕	๖๐.๕๕	๖.๗๓	๓๐.๖๒	๑๕.๔๓	๓๕.๐๔	๕๙.๒๓	๒๓.๕๔	๑๐๐.๕๕
ร้อยละ	๑๗.๑๗	๖.๘๕	๑.๕๑	๑.๖๐	๐.๑๘	๐.๘๑	๐.๔๐	๐.๙๒	๑.๕๗	๐.๖๒	๒.๖๖
คลองตันไทร	๑๑๐๘.๑๓	๕๖๙.๔๓	๕๕.๖๕	๔.๕๕	๑๔.๕๗	๑๔.๐๑	๒๙.๐๑	๕๖.๐๖	๑๐๓.๑๘	๑๖๔.๕๔	๙๘.๑๓
ร้อยละ	๒๙.๓๑	๑๕.๐๖	๑.๕๕	๐.๑๒	๐.๓๕	๐.๓๗	๐.๗๗	๑.๕๘	๒.๗๓	๔.๓๕	๒.๕๕
คลองบางลำภูลำ้ง	๑๓๙๖.๒๕	๗๑๗.๗๒	๓๘.๕๕	๕.๒๖	๕.๒๑	๒๙.๑๕	๔๘.๗๗	๙.๓๘	๙๒.๗๑	๒๗๐.๗๖	๑๗๘.๗๕
ร้อยละ	๓๖.๙๓	๑๘.๙๘	๑.๐๒	๐.๑๕	๐.๑๓	๐.๓๗	๑.๒๙	๐.๒๕	๒.๕๕	๗.๑๖	๒.๗๓
รวม	๓๗๘๑.๘๘	๑๘๙๙.๖๔	๒๐๕.๓๑	๗๐.๓๖	๔๔.๑๗	๑๑๑.๖๒	๑๐๓.๘๕	๑๒๔.๐๐	๓๑๕.๓๐	๕๗๙.๐๒	๔๒๘.๖๒
ร้อยละ	๑๐๐.๐๐	๕๐.๒๓	๕.๔๓	๑.๘๖	๑.๑๗	๒.๙๕	๒.๗๔	๓.๒๘	๘.๓๕	๑๒.๖๗	๑๑.๓๓

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และจากการคำนวณด้วยเครื่องวัดแผนที่

ก. พักอาศัย เป็นประเภทการใช้ดินที่มีสัดส่วนสูงที่สุด ประมาณ ๑,๘๘๘.๖๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕๐.๒๓ ของพื้นที่เขต

ข. พาณิชยกรรม มีเนื้อที่ ๒๐๕.๓๑ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕.๕๓ ได้แก่ บริเวณที่เป็นย่านการค้า ตลาดสด ดึกแถว อาศัยและประกอบการค้าริมถนน และอาคารพาณิชย์ ประเภทอื่น ๆ

ค. อุตสาหกรรม มีเนื้อที่ ๑๐๓.๘๕ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๘๗ อุตสาหกรรมขนาดใหญ่มักจะกระจายตัวอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนอุตสาหกรรมขนาดเล็กมีเป็นจำนวนมาก ประกอบกิจการในอาคารประเภทดึกแถว ซึ่งมีอยู่ทั่วไปในทุกแขวง

ง. สถานที่ราชการ มีเนื้อที่ ๗๐.๓๖ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๘๗ ได้แก่ บริเวณที่เป็นที่ทำการของรัฐ โรงพยาบาล สถานบริการสาธารณสุข

จ. สถาบันการศึกษา มีพื้นที่รวมกันเพียง ๔๔.๑๗ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๑๗ ได้แก่ โรงเรียนต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

ฉ. ศาสนสถาน มีเนื้อที่ ๑๑๑.๖๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๒.๘๕ ได้แก่ บริเวณที่เป็นที่ตั้งของวัดวาอารามต่าง ๆ ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด ๘ แห่ง มัสยิด ๓ แห่ง และศาลเจ้าอีก ๓ แห่ง

ช. คลังสินค้า มีเนื้อที่ ๑๒๕.๐๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๓.๒๘ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะอาศัยการขนส่งทางเรือมาก่อน

ซ. สาธารณูปโภค มีเนื้อที่ ๓๑๕.๓๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๘.๓๔ ได้แก่พื้นที่ถนน ตรอกซอยทางสาธารณะอื่น ๆ บริเวณที่จอดรถประจำทาง เป็นต้น

ฅ. ที่โล่งที่ว่างและสวน มีพื้นที่รวมกันมากเป็นอันดับสองรองจากพื้นที่เพื่อการพักอาศัย คือ ๔๗๕.๐๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๒.๖๗ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตอนกลางของเขต

ญ. แม่น้ำ ลำคลอง ได้แก่ พื้นที่แม่น้ำเจ้าพระยาในเขตคลองสานและคลองต่าง ๆ ทั้งหมด ๔๒๘.๖๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๑.๓๓

รายละเอียดแต่ละประเภทของการใช้ที่ดิน

ก. พักอาศัย (แผนที่ ๒.๑๐)

การใช้ที่ดินของ เขตคลองสานมีลักษณะเด่น เป็นย่านพักอาศัย โดยจะเห็นได้ว่า มีพื้นที่พักอาศัยอยู่ถึงร้อยละ ๔๐.๒๓ ของพื้นที่เขต นับเป็นพื้นที่หนึ่งของกรุงเทพมหานคร ที่มีประชากรอยู่อาศัยรวมกันหนาแน่น เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ของเขตชั้นใน ๑๑ เขต (ตารางที่ ๒.๓) พบว่า เขตคลองสานมีอัตราส่วนของการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยมากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ เขตบางกอกใหญ่ พญาไท และป้อมปราบ ตามลำดับ

พื้นที่พักอาศัยในเขตคลองสานส่วนใหญ่ จะอยู่ในแขวงบางลำภูล่าง ประมาณ ๗๑๗.๗๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๘.๘๘ ของพื้นที่เขต รองลงมาอยู่ในแขวงคลองตันไทร ๕๖๘.๔๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๔.๐๖ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา ๓๕๑.๘๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๘.๓๐ และแขวงคลองสานมีน้อยที่สุด ๒๔๐.๕๖ ไร่ ประมาณร้อยละ ๖.๘๘

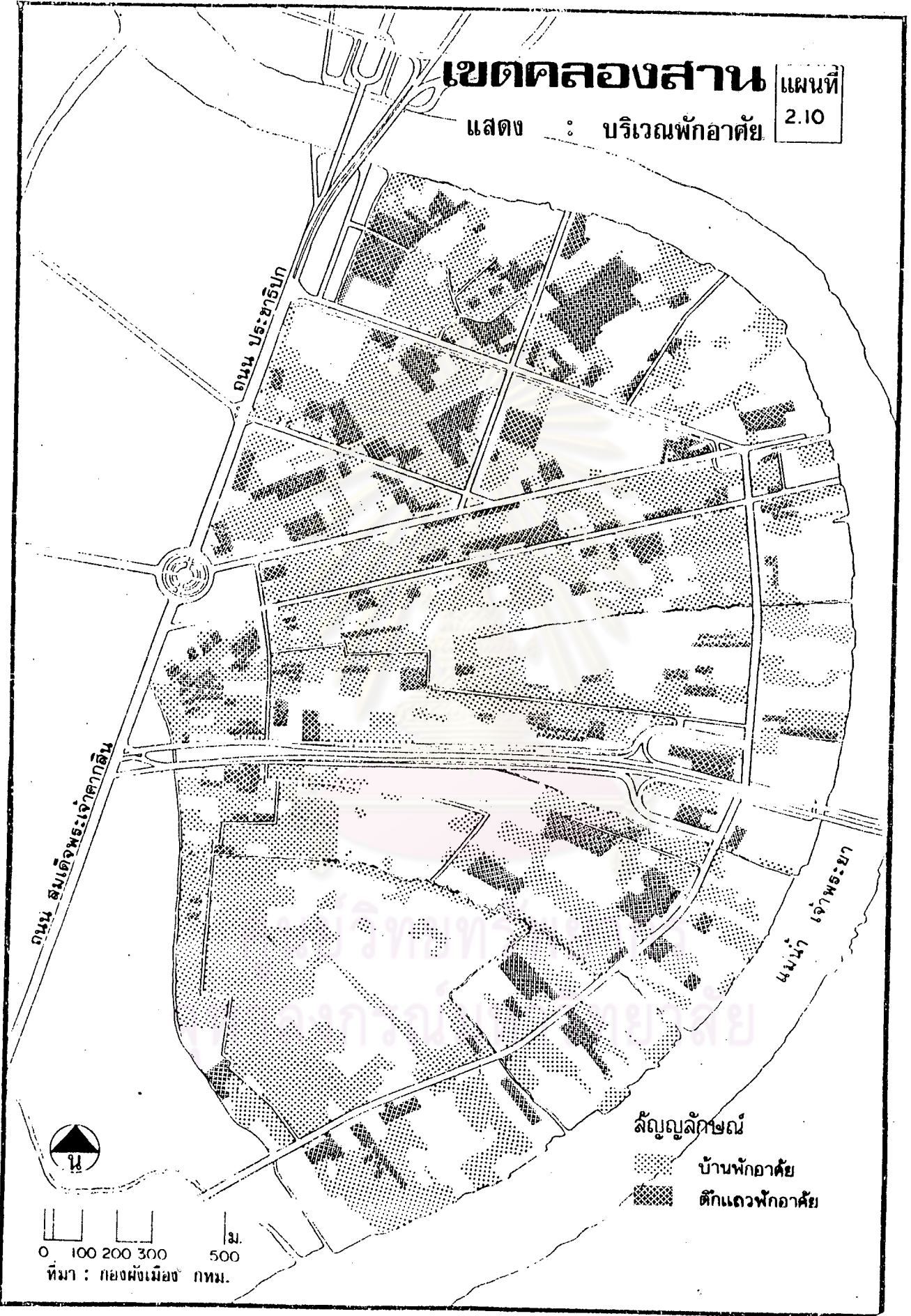
ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตคลองสาน มีลักษณะเช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในโดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งธนบุรี กล่าวคือ จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ประกอบด้วยอาคารบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นอาคารไม้ บจกรวมกันหนาแน่น ปะปนกับอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวและเรือนแถว ซึ่งประกอบ การค้าและอุตสาหกรรมปะปนอยู่ด้วย ตารางที่ ๒.๔ แสดงประเภทและจำนวนหน่วยของอาคารพักอาศัยในเขตคลองสาน จะเห็นได้ว่า อาคารบ้านเดี่ยวมีมากที่สุดคือ ๘,๒๕๔ หน่วยคิดเป็น ร้อยละ ๔๘.๔๗ รองลงมาคืออาคารประเภทตึกแถว ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกันคือ ๗,๒๐๗ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๘.๕๗ อาคารประเภทเรือนแถวมีประมาณ ๑,๔๑๕ หน่วย หรือ ร้อยละ ๗.๕๗ นอกจากนั้นเป็นอาคารประเภทอื่น ได้แก่ อาคารชุด แฟลต อพาร์ทเมนต์ หอพักฯ อีกประมาณ ๘๒๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๔.๓๘ ลักษณะของบริเวณพักอาศัยในแต่ละ แขวงมีดังนี้คือ

แขวงสมเด็จเจ้าพระยา

แขวงสมเด็จเจ้าพระยา ซึ่งอยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ เป็นแขวงที่มีความ

เขตคลองสาน แผนที่

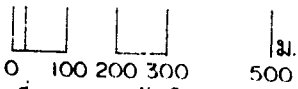
แสดง : บริเวณพักอาศัย 2.10





ถนน สมเด็จพระเจ้าตากสิน

ถนน ประชาธิปไตย

แม่น้ำ เจ้าพระยา



ที่มา : กองผังเมือง กทม.

- สัญลักษณ์
-  บ้านพักอาศัย
 -  ตึกแถวพักอาศัย

ตารางที่ ๒.๓ แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย
ต่อพื้นที่เขตของเขตชั้นใน ๑๑ เขต ในปี พ.ศ.๒๕๒๕

เขต	พื้นที่เขต (ไร่)	พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	อัตราส่วนร้อยละ
พระนคร	๓,๕๖๐	๓๑๒.๕	๙.๐๓
บึงกุ่ม	๑,๒๐๖.๘๗๕	๕๖๘.๗๕	๓๘.๘๕
สัมพันธวงศ์	๘๘๕	๑๗๒.๕	๑๙.๕๙
ปทุมวัน	๕,๒๓๐.๖๒๕	๑๕๖.๒๕	๒.๙๙
บางรัก	๓,๕๖๐	๑,๐๕๖.๘๗๕	๓๐.๕๕
พญาไท	๑๐,๘๙๓.๑๒๕	๕,๕๖๖.๘๗๕	๕๑.๐๑
ห้วยขวาง	๑๕,๑๗๕.๓๗๕	๓,๕๘๖.๒๕	๒๔.๕๘
ดุสิต	๑๓,๘๘๑.๒๕	๕,๑๗๕	๓๐.๐๘
บางกอกใหญ่	๓,๘๖๒.๕	๑,๗๘๖.๘๗๕	๔๖.๕๒
ธนบุรี	๕,๓๙๑.๒๕	๑,๕๘๕.๓๗๕	๒๗.๕๓
คลองสาน	๓,๗๘๑.๘๗๕	๑,๘๙๙.๖๕	๕๐.๒๓

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ ๒.๔ ประเภทและจำนวนหน่วยของอาคารพักอาศัยในเขตคลองสาน ปี พ.ศ.๒๕๒๓ จำแนกเป็นรายแขวง

แขวง	รวม (หน่วย)	ประเภทของอาคารพักอาศัย									
		บ้านเดี่ยว		ตึกแถว		เรือนแถว		แฟลต		อื่น ๆ	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๔,๐๑๑	๑,๔๓๕	๓๕.๗๘	๑,๔๘๘	๔๔.๕๖	๕๓๒	๑๔.๒๖	๑๖	๐.๔๐	-	-
คลองสาน	๓,๑๗๕	๑,๐๕๘	๓๔.๕๘	๑,๐๙๑	๓๔.๓๖	๑๔๙	๖.๒๗	๖๖๗	๒๑.๐๖	๑๒๐	๓.๗๘
คลองตันไทร	๕,๐๗๒	๒,๖๕๗	๕๒.๓๙	๒,๐๖๑	๔๐.๖๓	๓๕๐	๖.๙๐	๑๔	๐.๒๘	-	-
คลองบางลำภูกลาง	๖,๔๒๙	๔,๐๕๕	๖๓.๐๗	๒,๐๖๗	๓๒.๑๕	๓๐๔	๔.๗๓	-	-	๓	๐.๐๕
รวม	๑๘,๖๘๗	๙,๒๔๕	๔๙.๔๗	๗,๒๐๗	๓๘.๕๗	๑,๔๑๕	๗.๕๗	๖๘๗	๓.๗๓	๑๒๓	๐.๖๖

หมายเหตุ ข้อมูลตามตารางนี้มาจากการสำรวจการใช้ที่ดินเขตคลองสานในปี พ.ศ.๒๕๒๓ โดยกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร จำนวนอาคารบ้านเดี่ยวได้มาจากการศึกษาการกระจายตัวของประชากร โดยหน่วยงานเดียวกัน ตึกแถวและเรือนแถวในที่นี้นับเฉพาะการอยู่อาศัยอย่างเดียว ไม่รวมตึกแถวและเรือนแถวที่ประกอบการค้า การบริการ อุตสาหกรรม และเก็บสินค้า

ตารางที่ ๒.๕ ลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัยพิจารณาจากประเภทของอาคารและวัสดุ และการใช้พื้นที่ของอาคาร
พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่นเป็นรายแขวง

แขวง	รวม ทุกประเภท (หน่วย)	ลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัย							การใช้พื้นที่		
		บ้านเดี่ยว				ตึกแถว (ตึก)	เรือนแถว (ไม้)	อื่น ๆ	พ.ท. พักอาศัย รวม (ไร่)	พ.ท. อาคารบ้าน เดี่ยว (ไร่)	พ.ท. อาคาร ประเภทอื่น (ไร่)
		รวม	ไม้	ตึก	ตึก/ไม้						
สมเด็จพระยา รอยละ	๔,๐๑๑	๑,๔๓๕	๑,๑๒๘	๒๒๓	๘๘	๑,๙๘๘	๕๗๒	๑๖	๓๕๑.๘๓	๒๓๘.๗๓	๑๑๒.๒๐
	๑๐๐.๐๐	๓๕.๗๘ (๑๐๐.๐)	๒๘.๑๓ (๗๘.๖๒)	๕.๕๖ (๑๕.๕๑)	๒.๐๘ (๕.๘๗)	๕๘.๕๖	๑๔.๒๖	๐.๕๐	๑๐๐.๐๐	๖๘.๑๒	๓๑.๘๘
คลองสาน รอยละ	๓,๑๗๕	๑,๐๘๘	๘๕๕	๑๑๗	๓๖	๑,๐๘๑	๑๘๘	๗๘๗	๒๖๐.๕๖	๑๘๒.๘๘	๗๗.๖๗
	๑๐๐.๐๐	๓๕.๕๘ (๑๐๐.๐)	๒๘.๗๖ (๘๖.๐๓)	๓.๖๘ (๑๐.๖๘)	๑.๑๓ (๓.๒๘)	๓๕.๓๖	๖.๒๗	๒๕.๗๘	๑๐๐.๐๐	๗๐.๑๘	๒๘.๘๑
คลองตันไทร รอยละ	๕,๐๗๒	๒,๖๕๗	๒,๕๖๘	๑๓๘	๕๐	๒,๐๖๑	๓๕๐	๑๔	๕๖๘.๕๓	๕๖๓.๖๘	๑๐๕.๗๔
	๑๐๐.๐๐	๕๒.๓๘ (๑๐๐.๐)	๕๓.๖๖ (๘๒.๘๑)	๒.๗๕ (๕.๒๒)	๐.๘๘ (๑.๘๗)	๔๐.๖๓	๖.๗๐	๐.๒๘	๑๐๐.๐๐	๘๑.๔๓	๑๘.๕๗
บางลำภูล่าง รอยละ	๖,๔๒๘	๔,๐๕๕	๓,๗๕๒	๑๑๔	๑๘๘	๒,๐๖๗	๓๐๔	๓	๗๑๗.๗๒	๖๗๑.๐๗	๔๖.๖๕
	๑๐๐.๐๐	๖๓.๐๗ (๑๐๐.๐)	๕๘.๓๖ (๘๒.๕๓)	๑.๗๗ (๒.๘๐)	๒.๘๔ (๔.๖๗)	๓๒.๑๕	๔.๗๓	๐.๐๕	๑๐๐.๐๐	๘๓.๕	๖.๕
รวม รอยละ	๑๘,๖๘๗	๘,๒๕๕	๘,๓๑๘	๕๖๕	๓๖๓	๗,๒๐๗	๑,๔๑๕	๘๒๐	๑๘๘๘.๖๔	๑๕๕๗.๓๘	๓๕๒.๒๖
	๑๐๐.๐๐	๕๕.๕๗ (๑๐๐.๐๐)	๕๕.๕๑ (๘๘.๘๗)	๓.๐๒ (๖.๑๐)	๑.๘๔ (๓.๘๓)	๓๘.๕๗	๗.๕๗	๔.๓๘	๑๐๐.๐๐	๘๑.๘๘	๑๘.๐๒

ที่มา : จากข้อมูลสำรวจการใช้ที่ดิน ของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

วัดพื้นที่จากแผนที่ และจากการคำนวณ

หนาแน่นประชากรสูงเป็นอันดับสองของเขตประมาณ ๕๗ คน/ไร่^{๑/} รองจากแขวงคลองसान
 ับเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรมานาน ตั้งแต่สมัยต้นรัตนโกสินทร์ จึงยังคง
 ลักษณะเป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนไทย เชื้อสายจีน และเชื้อสายอื่นแต่ยจำนวนมากและมีความ
 สัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับชุมชนชาวจีนในเขตสัมพันธวงศ์ ดังจะเห็นได้ว่าท่าเรือท่าดินแดง เป็น
 จุดที่มีปริมาณคนใช้เรือข้ามฟากสูง ประมาณ ๒๐,๐๐๐-๒๕,๐๐๐ คนต่อวัน (แผนที่ ๒.๒๗)
 แสดงให้เห็นการติดต่อกันระหว่างย่านการค้าบริเวณลำเพ็ญ เยาวราช ทรงวาดฯ กับย่านที่
 อยู่อาศัยและโกดังเก็บสินค้าในเขตคลองสาน

แขวงสมเด็จเจ้าพระยา เป็นแขวงที่มีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภท
 ตึกแถวและเรือนแถวสูงที่สุด อาจเป็นเพราะบริเวณนี้มีถนนตัดผ่านหลายสาย การคมนาคม
 สะดวก ตามริมถนนสายสำคัญจึงมีการปลูกสร้างอาคารตึกแถวเพื่อใช้ประกอบการค้าและอยู่
 อาศัยไปด้วย โดยเฉพาะเป็นที่นิยมของคนไทยเชื้อสายจีน ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในแขวง
 นี้ สำหรับอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะปลูกอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ตามตรอกซอยขนาด
 เล็กที่เดินติดต่อกันได้ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลังเล็ก ๆ ที่ไม่มีบริเวณ มี
 สภาพเก่าทรุดโทรมขาดความเป็นระเบียบของการใช้ที่ดิน และจะเป็นบ้านไม่ถึงร้อยละ ๗๕.๖๒
 ส่วนอาคารที่เป็นตึกมีเพียงร้อยละ ๑๕.๕๑ บริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยที่ได้มาตรฐานดีกว่าบริเวณ
 อื่น คือ พื้นที่ส่วนหนึ่งระหว่างถนนสมเด็จเจ้าพระยากับถนนสุริยภาพ เป็นบริเวณที่มีโครงข่าย
 ของถนนตรอกซอยเป็นระเบียบ ขนาดแปลงที่ดินใหญ่กว่าทำให้มีพื้นที่ว่างโดยรอบอาคารสูง

แขวงคลองสาน

แขวงคลองสานเป็นแขวงที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นที่สุดความหนาแน่น
 ประชากรสูงกว่าแขวงสมเด็จเจ้าพระยาเล็กน้อยประมาณ ๖๐ คน/ไร่ เป็นบริเวณที่มีการ

^{๑/} คำนวณจากประชากรตามทะเบียนราษฎร ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ โดยพื้นที่แขวงที่นำ
 มาคำนวณไม่นับรวมพื้นที่ส่วนที่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยา.

ตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานานเช่นกัน มีรูปแบบของอาคารพักอาศัยสมัยต้นรัตนโกสินทร์หลงเหลือให้เห็นอยู่หลายหลัง รวมทั้งสถาปัตยกรรมแบบจีน

สภาพทั่วไปของบริเวณพักอาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยหนาแน่นปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและตึกแถวเป็นจำนวนใกล้เคียงกัน และเป็นแขวงที่มีอาคารประเภทอาคารชุด แฟลต อพาร์ทเมนท์ มากที่สุด ซึ่งรวมกลุ่มกันอยู่บริเวณใกล้เคียงที่ว่าการเขตคลองสาน รวมถึงอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) แห่งแรกมีความสูงถึง ๑๖ ชั้น ตั้งอยู่บริเวณปลายคลองสานติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

หลายบริเวณของแขวงนี้ที่เป็นบริเวณพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อยจะพบเห็นอาคารบ้านเดี่ยวที่เป็นบ้านไม้ปลูกอยู่รวมกลุ่มกันหนาแน่น เช่น บริเวณที่ติดกับวัดทองธรรมชาติและวัดทองนพคุณ และพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งบริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดที่ปลูกสร้างบ้านเรือนรูกง่าที่สาธารณะ สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นอยู่ของประชากรจำนวนมากที่มีรายได้น้อย ต้องอยู่รวมกันอย่างแออัด ขาดสุขลักษณะและสาธารณูปโภคที่เพียงพอ และสภาพของอาคารพักอาศัยซึ่งเป็นบ้านไม้เป็นส่วนใหญ่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้โดยง่าย

แขวงคลองตันไทร

พื้นที่พักอาศัยในแขวงคลองตันไทรมีประมาณ ๕๖๔.๔๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕๑.๓๔ ของพื้นที่แขวงหรือร้อยละ ๑๕.๐๖ ของพื้นที่เขต ความหนาแน่นของประชากรในแขวงนี้ต่ำกว่าแขวงคลองสานและแขวงสมเด็จเจ้าพระยามากคือ ๓๔ คน/ไร่

ลักษณะของอาคารพักอาศัยในแขวงนี้ เริ่มมีความแตกต่างไปจากแขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองสาน กล่าวคือ จำนวนอาคารที่เป็นบ้านเดี่ยวมีอัตราส่วนสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่น แต่ยังคงเป็นบ้านไม้ถึงร้อยละ ๘๒.๘๑ ส่วนใหญ่จะปลูกชิดติดกัน ขนาดที่ดินแปลงเล็กและมีที่เว้นว่างรอบอาคารน้อยมาก

การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยจะมีอยู่ทั่วไปทั้งแขวง บริเวณที่หนาแน่นมากได้แก่ พื้นที่ริมถนนเจริญรุดทั้ง ลายซอยสารภี ๓ ที่แยกมาจากถนนเจริญรุด บริเวณใกล้เคียงวังเวียนใหญ่ บริเวณสองข้างข่อยราษฎร์ร่วมเจริญ พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จะมีย่านพักอาศัยหนาแน่นเป็นกลุ่ม ๆ ตามตรอกซอยที่แยกเข้าไปจากถนนเจริญนคร ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภท

อื่น ซึ่งส่วนมากจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า

แขวงบางลำภูล่าง

เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุด แต่ความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุดประมาณ

๓๑ คน/ไร่ เนื่องจากแขวงบางลำภูล่างยังมีพื้นที่ว่างที่ไม่มีการปลูกสร้างอาคารหลงเหลืออยู่มาก

ในจำนวนพื้นที่เพื่อการพักอาศัยทั้งหมดในแขวงนี้ ปรากฏว่า เป็นพื้นที่อาคารบ้านเดี่ยวถึงร้อยละ ๙๓.๕๐ ส่วนพื้นที่อาคารประเภทอื่นมีเพียงร้อยละ ๖.๕๐ การที่แขวงบางลำภูล่าง เป็นแขวงที่มีอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงอาจ เป็น เพราะ แขวงนี้มีถนนสายสำคัญตัดผ่านเพียงสายเดียวคือ ถนนเจริญนคร นอกจากนั้นจะเป็นเพียงตรอกซอยและทางเดินขนาดเล็ก ซึ่งไม่เชื่ออำนวยการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยประเภทตึก

บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ พื้นที่ริมคลองบางไส้ไก่ ตลอดแนวจากทิศเหนือมาจนถึงทิศใต้ ติดกับเขตธนบุรี นับเป็นบริเวณชุมชนแออัดได้บริเวณหนึ่ง โดยเฉพาะซอยวัดสุทธาวาสจะมีตรอกและทางเดินขนาดเล็ก มาเชื่อมโยงเป็นจำนวนมาก เป็นที่ตั้งของอาคารบ้านเรือน หนาแน่นในพื้นที่ตอนกลางของแขวงที่ยังมีถนนเข้าไม่ถึง เป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยเบา บางปะปนกับพื้นที่สวน นับเป็นบริเวณที่เจริญสงบร่มรื่น แต่ชุมชนดังกล่าวมานี้มีปัญหาในด้านการระบายน้ำและน้ำท่วมน้ำขังมาก เนื่องจากขาดระบบระบายน้ำที่ดี และทางระบายน้ำธรรมชาติดินเลน รวมทั้งมีปัญหาอีกคือภัย เกิดขึ้นเสมอ

บริเวณพักอาศัยนอกเหนือจากที่กล่าวมานี้ ได้แก่บริเวณริมถนนเจริญนคร ตลอดแนวที่เป็นอาคารบ้านเดี่ยวสลับกับตึกแถว เช่นเดียวกับบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา จะมีอาคารพักอาศัยรวมกันอยู่เป็นกลุ่ม ๆ ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น และเริ่มมีการก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก เป็นแนวแคบ ๆ ๒ ข้างซอยที่ตั้งฉากกับถนนเจริญนคร อาคารพักอาศัยในเขตนี้ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารไม้ที่มีความสูง ๒ ชั้น

บริเวณชุมชนแออัด (ตารางที่ ๒๖ แผนที่ ๒.๑๑)

นอกเหนือจากบริเวณพักอาศัยทั่วไปดังได้กล่าวมาแล้ว เขตคลองสานยังมี

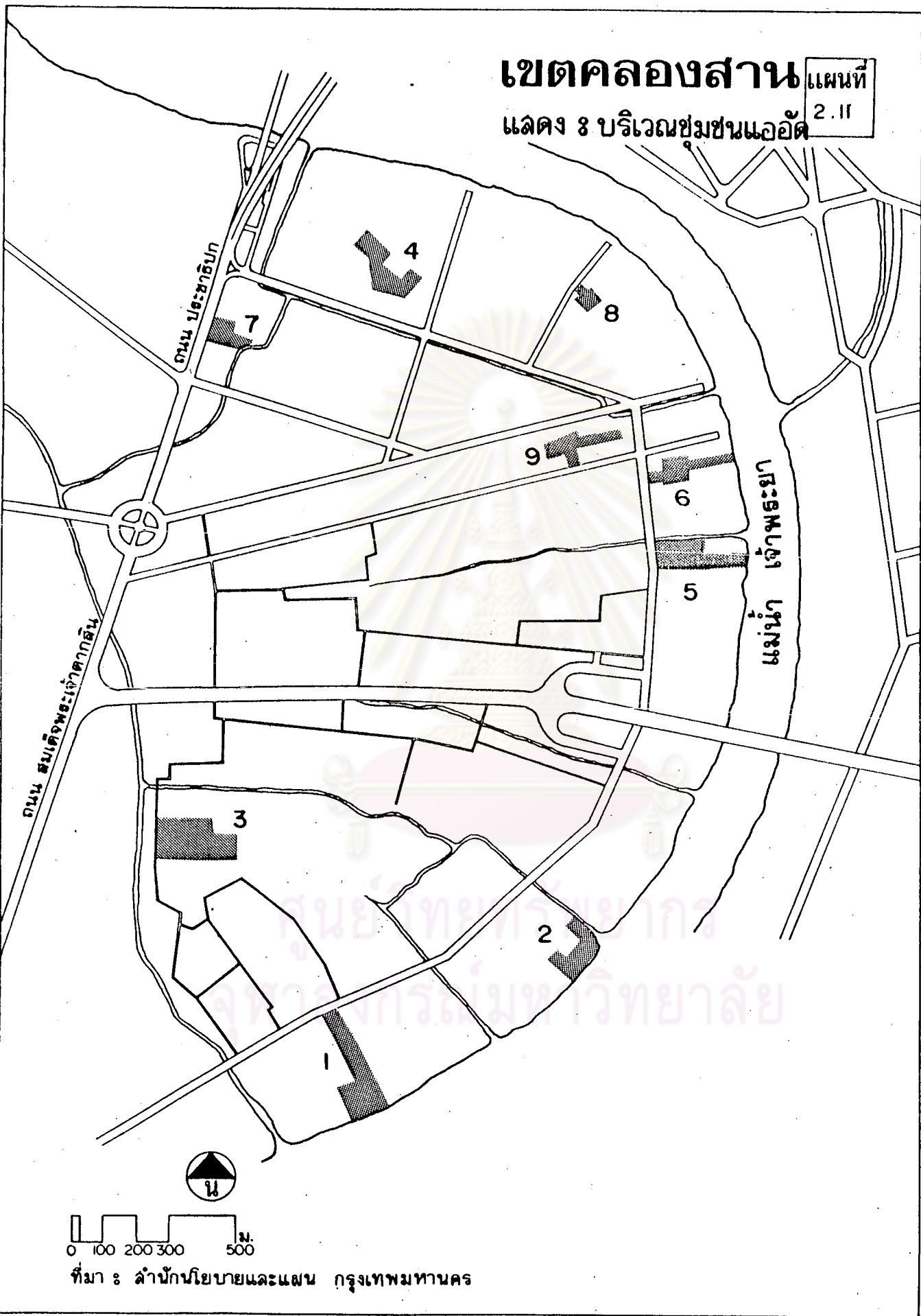
ตารางที่ ๒.๖ รายละเอียดบริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตคลองสาน สํารวจปี พ.ศ.๒๕๒๑

รายชื่อชุมชนแออัด	จำนวนประชากร	จำนวนหลังคาเรือน	จำนวนคน/ครอบครัว	เนื้อที่บริเวณ (ไร่)	ความหนาแน่นคน/ไร่	เจ้าของที่ดิน
๑. หลังตลาดเจริญนคร	๑,๒๖๗	๑๘๑	๗.๐๐	๑๑.๑๔	๑๔๖	ทรัพย์สิน ๓
๒. วัดเศวตฉัตร	๘๘๗	๔๕	๗.๔๗	๖.๗๕	๒๐๗	ศาสนสมบัติ
๓. คลองบางไส้ไก่	๑,๔๕๐	๒๐๗	๖.๒๖	๑๗.๕๕	๑๓๐	เอกชน
๔. ขอยช่างนาคและขอยภักตรา	๑,๕๔๖	๒๗๖	๕.๖๐	๒๒.๖๕	๕๗	ศาสนสมบัติ ๕๕% เอกชน ๔๕%
๕. ขอมมีสยิตสุวรรณภูมิ	๕๓๔	๑๔๐	๖.๖๗	๑๐.๔๗	๑๔๐	เอกชน
๖. หลังห้างขายยาอารยะโอสถ	๓๐๐	๔๘	๕.๑๗	๕.๔๗	๑๑๕	ทรัพย์สิน ๓๔% เอกชน ๖๖%
๗. วัดพิชัยญาติ	๔๒๕	๘๔	๕.๖๕	๕.๘๕	๑๑๔	ศาสนสมบัติ
๘. วัดทองนพคุณ/วัดทองธรรมชาติ	๓๖๕	๗๒	๕.๑๒	๕.๒๗	๑๑๕	ศาสนสมบัติ
๙. บริเวณถนนลาดหญ้า	๖ ๕	๕๗	๖.๐๐	๑๐.๗๐	๑๖๘	เอกชน

ที่มา : ชุมชนหนาแน่นในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๑

กองนโยบายและแผน ๓ สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร

เขตคลองสาน แผนที่ แสดง 8 บริเวณชุมชนแออัด 2.11



0 100 200 300 500 ม.

ที่มา : สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร

ชุมชนพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดอยู่ ๔ แห่ง จากการสำรวจในปี พ.ศ. ๒๕๒๑^{๑/}
 ทั้งนี้พิจารณาจากลักษณะทางกายภาพของชุมชน ดังนี้คือ

ชุมชนแออัด^{๒/} หมายถึง "ชุมชนที่ส่วนใหญ่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบและ
 ขาดทรวดทโรม มีสภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมที่เป็นอันตรายต่อ
 สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และเป็นชุมชนที่มีปัญหาทั้งในด้าน เศรษฐกิจ
 และสังคม ผู้อยู่อาศัยมักจะไม่ไ้เป็นเจ้าของที่ดินเอง"

บริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัดในเขตคลองสาน มีประชากรอยู่อาศัยรวม
 กันแต่ละแห่งตั้งแต่ ๓๐๐ คน จนถึง ๑,๕๐๐ กว่าคน บริเวณที่มีจำนวนหลังคา เรือนและ
 จำนวนประชากรอยู่อาศัยเกินกว่า ๖๐๐ คน มากที่สุดตามลำดับคือ ชุมชนบริเวณซอยข้างนาค
 และซอยภัตรา บริเวณคลองบางลำไ้ไก่ บริเวณหลังตลาดเจริญนคร บริเวณซอยมัสยิดสุวรรณภูมิ
 บริเวณวัดเศวตฉัตร บริเวณถนนลาดหญ้า ที่เหลืออีก ๓ แห่ง มีจำนวนประชากรต่ำกว่า
 ๕๐๐ คน ขนาดพื้นที่ของชุมชนเหล่านี้มีตั้งแต่ ๔ ไร่ขึ้นไปจนถึงขนาดใหญ่ที่สุดคือ ชุมชนซอยข้าง
 นาคและซอยภัตรา มีพื้นที่ ๒๒.๖๕ ไร่ รองลงมาคือชุมชนคลองบางลำไ้ไก่ มีพื้นที่ ๑๗.๘๘ ไร่
 ซึ่งเมื่อคิดความหนาแน่นแล้ว จะเห็นได้ว่า มีความหนาแน่นต่ำสุด ๘๗ คน/ไร่ และสูงสุดถึง
 ๒๐๗ คน/ไร่

ข. พาณิชย์กรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของ เขตคลองสาน มีพื้นที่รวมกัน
 ประมาณ ๒๐๕.๓๑ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕.๔๓ ของพื้นที่เขต เมื่อพิจารณา ลักษณะของกิจกรรม
 พบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมทางการค้าและการบริการระดับชุมชนในพื้นที่นี้ เท่านั้น ยกเว้น
 บริเวณวงเวียนใหญ่เพียงพื้นที่เดียวที่เจริญขึ้น เป็นย่านการค้าสำคัญของฝั่งธนบุรี

^{๑/} กองนโยบายและแผน ๑ สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร

^{๒/} คำจำกัดความที่พิจารณาร่วมกันระหว่าง การเคหะแห่งชาติและกรุงเทพ

พาณิชย์กรรมของ เขตคลองสาน ส่วนมากจะกระจายตัวอยู่ตลอด ๒ ข้าง ถนนสายสำคัญ ในลักษณะของอาคารตึกแถวอยู่อาศัยที่ใช้ประกอบการค้าไปทั่ว (แผนที่ ๒.๑๒) รวมทั้งบริเวณตรอกซอยที่แยกจากถนนเข้าไปมักจะมีเกิดขึ้น เป็นระยะ ๆ เพื่อให้บริการประชาชน ในย่านอยู่อาศัย สำหรับอาคารพาณิชย์ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า และตลาด มักจะเกิดขึ้นใน บริเวณที่เป็นทางผ่านและบริเวณชุมชนหนาแน่น ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองสาน เช่นบริเวณวงเวียนใหญ่บริเวณท่าดินแดง เป็นต้น

ประเภทของกิจกรรมจากการสำรวจการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๒๓

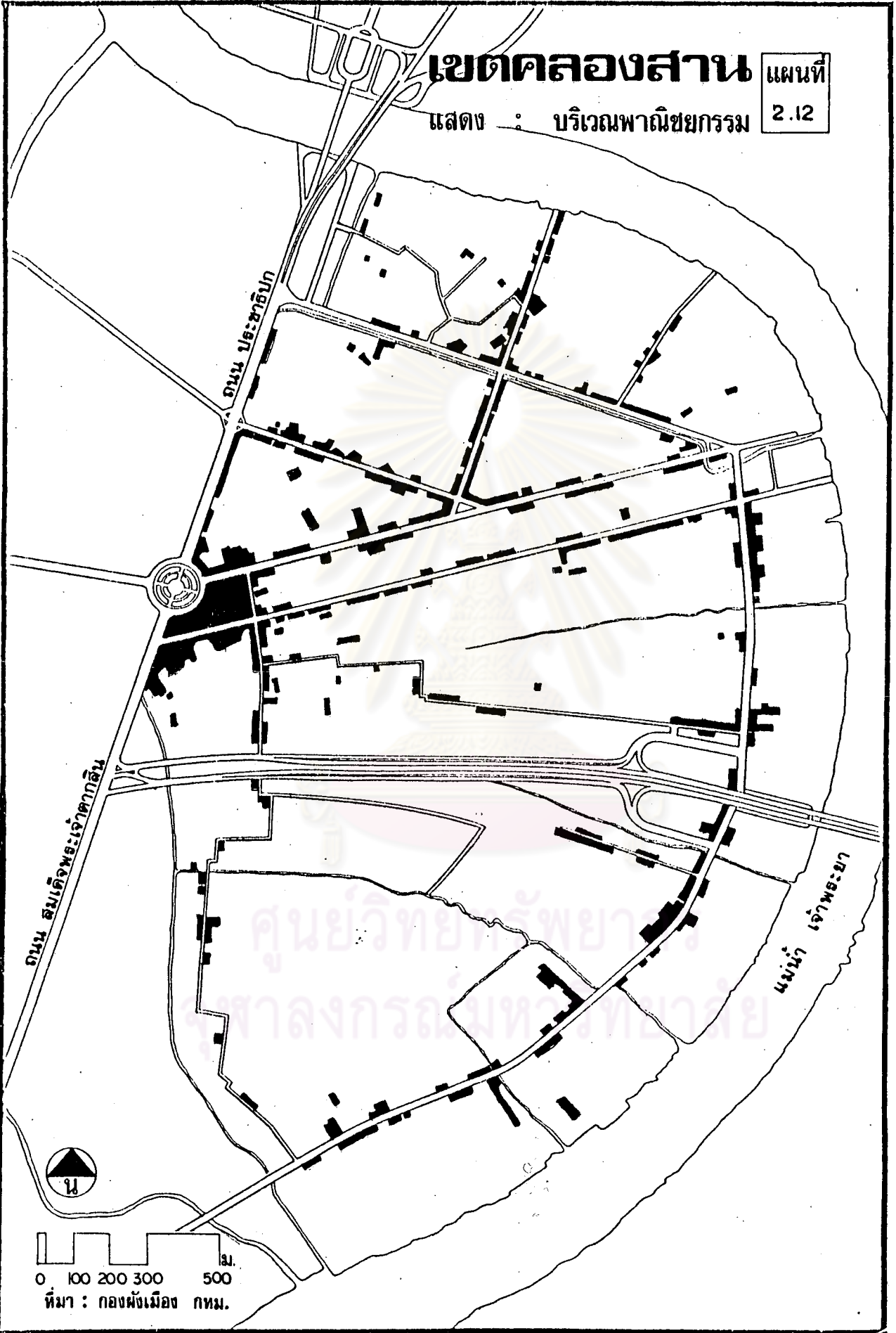
ปรากฏว่า เขตคลองสานมีสถานประกอบการทางพาณิชย์กรรมโดยประมาณไม่ต่ำกว่า ๓,๒๓๖ แห่ง ในจำนวนนี้เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับการค้าส่ง การค้าปลีก และการบริการ โดยมีการค้าปลีกมากที่สุด ๑,๕๖๒ แห่ง คิดเป็นร้อยละ ๔๕.๒๗ ได้แก่ ร้านค้าต่าง ๆ ที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปในบริเวณชุมชน บริเวณตึกแถวริมถนน ขยายสินค้าที่ใช้เพื่อการอุปโภค บริโภคแก่บุคคลทั่วไปและครัวเรือน รองลงมาคือกิจกรรมประเภทการบริการ มีประมาณ ๑,๔๐๕ แห่ง คิดเป็นร้อยละ ๔๓.๕๔ ซึ่งได้แก่ การบริการความรู้ความสามารถและแรงงานให้กับผู้อื่น (เช่น สถานที่ขายอาหาร เครื่องดื่ม ภัตตาคาร บริการทางกฎหมาย การซ่อมสิ่งของ คลินิก ร้านตัดผม แต่งผมสุขภาพบุรุษและสุขภาพสตรี ร้านถ่ายรูป เป็นต้น) ส่วนกิจกรรมประเภทการค้าส่งมีน้อยที่สุดประมาณ ๒๖๙ แห่ง คิดเป็นร้อยละ ๘.๑๙ ได้แก่ การขายสินค้าให้แก่ผู้ค้าขายปลีก ผู้ขายส่งอื่น ๆ หรือสถานประกอบการทางอุตสาหกรรม ซึ่งกิจกรรมการขายส่งที่สำคัญได้แก่ การขายส่งปลาและผลิตภัณฑ์สัตว์น้ำ การขายส่งสินค้าเบ็ดเตล็ด วัสดุดิบทางการเกษตร อาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบ สินค้าประเภทสิ่งทอสิ่งถัก เครื่องแต่งกายและสินค้าหนังสัตว์ เป็นต้น

นอกจากนั้นยังมีพาณิชย์กรรมที่น่าสนใจบางประเภท เช่น การประกอบกิจกรรมในลักษณะของ "คลินิก" หรือสำนักงานแพทย์มีอยู่เป็นจำนวน ๔๔ แห่ง มีธนาคารพาณิชย์ ๑๑ สาขา ตลาดสด ๑๒ แห่ง ส่วนห้างสรรพสินค้าและโรงพยาบาลในเขตนี้มีน้อยมาก ประเภทละ ๒-๓ แห่งเท่านั้น ซึ่งธุรกิจการค้าและการบริการขนาดใหญ่มักจะตั้งอยู่ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน เพราะเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกและมีประชาชนอยู่อาศัยหนาแน่น มีถนนตัดผ่านหลายสายและสามารถติดต่อกับบริเวณวงเวียนใหญ่และถนน

เขตคลองสาน

แผนที่
2.12

แสดง : บริเวณพาณิชยกรรม



ศูนย์วิทยุวิทยุ
ศาลากลางกรุงเทพมหานคร



ที่มา : กองผังเมือง กทม.

ประชาธิปไตย ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญของฝั่งธนบุรีได้โดยง่าย

บริเวณย่านการค้าวงเวียนใหญ่ เป็นจุดที่กิจกรรมทางการค้าและบริการ รวมตัวกันหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่น ทั้งนี้เพราะเป็นบริเวณที่มีความสำคัญหลายประการคือ^{๑/}

๑. เป็นจุดผ่านที่สำคัญระหว่างกรุงเทพฯ กับธนบุรี นับตั้งแต่มีการสร้าง สะพานพุทธยอดฟ้า เป็นต้นมา

๒. เส้นทางถนนตากสินเป็นเส้นทางสำคัญที่นำไปสู่ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ ซึ่งใช้เป็นเส้นทางติดต่อกับภาคใต้ จึงทำให้กิจกรรมทาง เศรษฐกิจตามเส้นทางนี้ เจริญขึ้นกว่า เดิมมาก

๓. ฝั่งธนบุรีเป็นย่านพักอาศัยส่วนใหญ่ ในขณะที่กรุงเทพฯ เป็นแหล่ง งานทำห้างเวียนใหญ่เป็นจุดเปลี่ยน เส้นทาง เติมนรถที่สำคัญ (Interchange) ในการ กระจายผู้คนไปยังส่วนต่าง ๆ ของธนบุรีและกรุงเทพฯ

เนื่องจากทำเลที่ตั้งมีความสำคัญดังกล่าวมาแล้ว ทำให้บริเวณนี้ เจริญขึ้นกว่าพื้นที่อื่น เป็นจุดที่มีกิจกรรมทางการค้าและการบริการ รวมตัวกันอยู่หนาแน่น โดยมีพื้นที่ให้บริการประมาณ ๑๕.๕๔ ไร่ มีกิจกรรมต่าง ๆ ประมาณ ๒๑๔ หน่วย ในจำนวน นี้มีร้านค้าปลีกมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ ๕๒.๕๐ รองลงมาคือบริการ ร้อยละ ๒๔.๗๗ สำนักงานพาณิชย์ร้อยละ ๑๐.๗๕ โรงภาพยนตร์ สถานบันเทิง และกิจกรรมอื่น ๆ รวมกัน ประมาณร้อยละ ๑๑.๖๘ นอกจากนี้ยังมีตลาดสด ๒ แห่งคือ ตลาดวงเวียนใหญ่เหนือ และตลาดวงเวียนใหญ่ใต้

^{๑/} เกียรติ ชีวะกุล และคนอื่น ๆ , "ตลาดในกรุงเทพฯ การขยายตัวและพัฒนา การ" (รายงานผลการวิจัย เนื่องในโอกาสสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๕), หน้า ๑๔๕.

แนวโน้มในอนาคตของการขยายตัว^๑

บริเวณย่านการค้าวงเวียนใหญ่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปในอนาคต เนื่องจากเหตุผลหลายประการ

- ๑. ปัจจุบันมีการสร้างโรงพยาบาล ศูนย์การค้าที่ทันสมัยขึ้นหลายแห่ง
- ๒. มีโครงการของการทางพิเศษที่จะสร้างสถานที่ขนส่งมวลชนโดยใช้รถรางไฟฟ้าขึ้น ในบริเวณวงเวียนใหญ่และศูนย์การค้าใต้ดินในวงเวียน กับโครงการสร้างสะพานเพิ่มเติมบริเวณสะพานพุทธยอดฟ้าและบูรณะสะพานพุทธยอดฟ้าเดิม ซึ่งกำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

๓. จากการขยายตัวของย่านพักอาศัยที่กระจายไปตามเส้นทางคมนาคมในย่านฝั่งธนบุรีมากขึ้นทุกที

๔. เส้นทางถนนตากสินมีความสำคัญเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม เพราะปัจจุบันเส้นทางดังกล่าวถูกใช้เป็นเส้นทางไปยังถนนอนุสรณ์-ปากท่อ ซึ่งเป็นเส้นทางที่สำคัญติดต่อไปยังภาคใต้ ดังนั้นวงเวียนใหญ่จึงเป็น "ชุมทางคมนาคม" ที่สำคัญแห่งหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร

ดังนั้นด้วยเหตุดังกล่าวนี้ จึงสามารถคาดคะเนแนวโน้มของการขยายตัวของพื้นที่ในบริเวณนี้คือ

- ๑. ความสำคัญของย่านนี้ในวันจะมีแต่การเติบโตมากขึ้นเรื่อย ๆ
- มีผลต่อการขยายกิจการค้าและพื้นที่ตลาด ที่จะต้องปรับตัวรองรับการขยายตัวของชุมชน
- ๒. ลักษณะของตลาดวงเวียนใหญ่ได้ มีแนวโน้มที่จะเสื่อมลงจากการเป็นตลาดสด แต่จะกลายเป็นศูนย์การค้าแทนที่ ดังพอที่จะปรากฏให้เห็นชัดในปัจจุบันในบริเวณนอกตลาดวงเวียนใหญ่ได้ในพื้นที่ทางตอนเหนือของตลาด จะพบว่ามีการเปิดตลาดค้าขึ้นใหม่ ซึ่งเพิ่งดำเนินการเมื่อไม่นานมานี้

^๑/ เรื่อง เดียวกัน, หน้า ๖๖๔.

๓. ตลาดวงเวียนใหญ่เหนือมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากที่ตั้งและกิจกรรมที่อยู่โดยรอบ

สภาพปัจจุบัน ของย่านการค้าวงเวียนใหญ่ มีปัญหาหลายประการคือ

๑. พื้นที่ให้บริการไม่เพียงพอกับจำนวนคนที่มาใช้บริการ และในอนาคตจะมีผู้ใช้บริการมากขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของย่านพักอาศัยทางฝั่งธนบุรี
๒. ปัญหาการจราจรคับคั่ง เพราะบริเวณนี้เป็นศูนย์กลางของการคมนาคม ๔ ทิศทาง ซึ่งแยกไปทางฝั่งพระนครและส่วนต่าง ๆ ของฝั่งธนบุรี รวมทั้ง เป็นจุดเปลี่ยน เส้นทางเดินรถที่สำคัญ (Interchange) ทำให้การจราจรคับคั่งตลอดวัน รวมทั้งโครงการรถไฟฟ้าที่จะผ่านเข้ามาและมีสถานีขึ้นลงบริเวณนี้ ย่อมจะทำให้การจราจรทวีความคับคั่งมากยิ่งขึ้น
๓. ปัญหาทาบเร่งและแผงลอย ที่ตั้งขายบนทางเดินเท้าที่เป็นเส้นทางสัญจรของคนทั่วไป นอกจากจะกีดขวางทางจราจรแล้ว ยังทำให้บ้านเมืองขาดความเป็นระเบียบอีกด้วย
๔. ปัญหาการขาดแคลนสิ่งบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่นที่จอดรถแต่ละประเภททางระบายน้ำ ที่ตั้งขยะ เป็นต้น

ดังนั้น จึงควรมีการวางแผนการใช้ที่ดินและระบบคมนาคมขนส่งของบริเวณย่านการค้าวงเวียนใหญ่ ในรูปแบบของการปรับปรุงพื้นที่ (Site Development) ให้เกิดประโยชน์ใช้สอยอย่างมีระบบ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและรองรับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในอนาคต

สำหรับตลาดสด ที่เป็นแหล่งซื้อขายสินค้าทั้งอาหารสดและอาหารแห้ง เครื่องอุปโภคและบริโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน จะกระจายอยู่ทั่วไปตามจุดต่าง ๆ ที่มีชุมชนอยู่หนาแน่น ในแขวงสมเด็จพระยา ๓ แห่ง แขวงคลองตันไทร ๒ แห่ง แขวงคลองสาน ๔ แห่ง และแขวงบางลำภูต่าง ๒ แห่ง โดยตลาดคลองสานเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด (๕๒๒ แผง) รองลงมาตามลำดับคือ ตลาดเงินวีจิตร (๒๕๐ แผง) ตลาดคลองถม (๑๕๗ แผง) ตลาดท่าดินแดง (๑๓๐ แผง) ตลาดวงเวียนใหญ่ใต้ (๑๒๕ แผง) ฯลฯ

สรุปได้ว่า พาณิชยกรรมในเขตคลองสาน มีลักษณะเป็นธุรกิจการค้าและการบริการ ที่เกิดขึ้นเพื่อให้บริการแก่ประชากรในเขตเป็นส่วนใหญ่ ไม่มีบริเวณใดที่เป็นย่านการค้าสำคัญ ระดับเมือง ที่จะดึงดูดให้ผู้คนจากส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร เดินทาง เข้ามาใช้บริการ เหมือนกับพาณิชยกรรมในเขตอื่น ๆ เช่น ย่านบางลำภู พาหุรัด เยาวราช ทรงวาด สยามสแควร์ ราชประสงค์ ประตูน้ํา เป็นต้น นอกจากย่านการค้าวงเวียนใหญ่ที่เจริญขึ้นกว่าพื้นที่อื่น แต่ก็ ยังนับว่าเป็นศูนย์การค้าในระดับชุมชน (Community Center) ของฝั่งธนบุรี

อย่างไรก็ดี พาณิชยกรรมในเขตคลองสานมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเรื่อย ๆ เมื่อพิจารณาจาก ภาษีการค้าที่เก็บได้ (ตารางที่ ๒.๑๑) จะเห็นได้ว่าสูงขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ถึงร้อยละ ๘๐.๘๐ คาดว่าในอนาคตจะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในเขตคลองสานเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณริม ถนนตากสินตัดใหม่ ย่อมจะมีอาคารพาณิชย์ เกิดขึ้น เช่นเดียวกับพื้นที่ริมถนนสายอื่น ๆ

ค. อุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในเขตคลองสาน มีพื้นที่ประมาณ ๑๐๓.๘๕ ไร่^{๑/} คิดเป็นร้อยละ ๒.๗๔ ของการใช้ที่ดินทุกประเภท โดยอยู่ในแขวงบางลำภูล่างมากที่สุด ๔๘.๗๗ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๒๔ ของพื้นที่เขต รองลงมาคือแขวงคลองตันไทร ๒๔.๐๑ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๗๗ แขวงคลองสาน ๑๕.๔๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๔๐ ส่วนแขวงสมเด็จเจ้าพระยามีน้อยที่สุดเพียง ๑๐.๖๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๒๔

ในเขตคลองสานมีจำนวนโรงงานที่จดทะเบียนกับกระทรวงอุตสาหกรรม อยู่ประมาณ ๕๕๖ โรงงาน แต่เมื่อพิจารณาจากข้อมูลการจ้างงานที่เกี่ยวกับขบวนการผลิต^{๒/} จากสถานประกอบการที่มีขนาดการจ้างงานตั้งแต่ ๑ คนขึ้นไป ปรากฏว่า มีสถานประกอบการ ทั้งสิ้น ๕๕๑ แห่ง แสดงให้เห็นว่า ยังมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากที่ประกอบกิจการโดยไม่

^{๑/} จำนวนจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ (Major Use) ในแผนที่

^{๒/} กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย

ชอบด้วยกฎหมาย

โรงงานอุตสาหกรรมในเขตนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งประกอบกิจการในอาคารประเภทกึ่งแถวปะปนกับการค้าบริการและอยู่อาศัย มีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้งเขต ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยมากจะตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ริมถนนสายสำคัญและตรอกซอยที่รถเข้าถึง (แผนที่ ๒.๑๓)

ตารางที่ ๒.๗ แสดงการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมแยกตามประเภทกิจกรรมเป็นรายแขวง จะเห็นได้ว่า แขวงคลองตันไทร เป็นแขวงที่มีโรงงานตั้งอยู่มากที่สุด ๑๙๖ แห่ง รองลงมาคือแขวงคลองสาน ๑๔๐ แห่ง แขวงสมเด็จเจ้าพระยา ๑๓๑ แห่ง และแขวงบางลำภูล่างมีน้อยที่สุด ๘๔ แห่ง แต่เมื่อเปรียบเทียบในด้านการใช้พื้นที่ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว แขวงบางลำภูล่างกลับมีพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมมากที่สุด ทั้งนี้เพราะโรงงานอุตสาหกรรมในแขวงบางลำภูล่าง เป็นโรงงานขนาดใหญ่

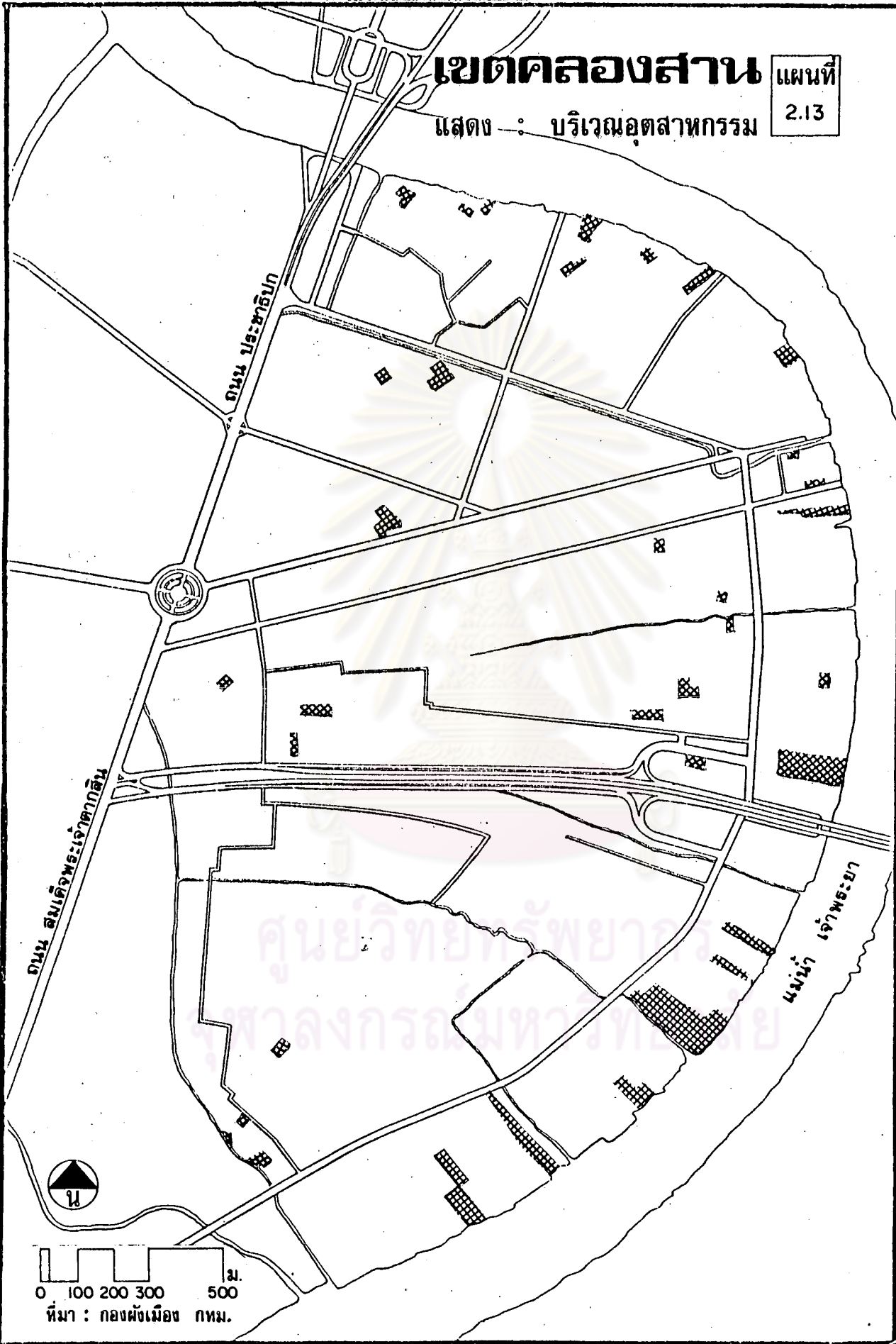
สำหรับประเภทอุตสาหกรรมในเขตคลองสาน จากการพิจารณาลักษณะการประกอบกิจการที่แบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ๗ ประเภท (ตารางที่ ๒.๗) ปรากฏว่าอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมประเภทเครื่องจักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์โลหะ มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น ๑๙๖ แห่ง ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงคลองตันไทร รองลงมาคืออุตสาหกรรมประเภทการผลิตสิ่งทอ สิ่งถักและเครื่องตกแต่ง มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น ๑๐๕ แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลองตันไทรเช่นเดียวกัน อุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์ มีจำนวนโรงงาน ๘๔ แห่ง กระจายตัวอยู่ทั่วไปในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา แขวงคลองสาน และแขวงคลองตันไทรในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน อุตสาหกรรมเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้าง มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น ๖๑ แห่ง ส่วนมากอยู่ในแขวงคลองตันไทรอีกเช่นกัน ส่วนอุตสาหกรรมเหลืออีก ๓ ประเภทคือการผลิตอาหารและเครื่องดื่ม ไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับไฟฟ้าและอื่น ๆ มีจำนวนรวมกัน ๑๑๕ แห่ง

สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่กระจายตัวอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่สะพานพุทธฯ มาจนถึงแนวคลองบางลำไใกล้ ซึ่งเป็นเขตคลองสานนั้น ได้แก่ โรงงานทำน้ำปลา โรงงานนึ่งปลาหู โรงงานทำน้ำแข็ง โรงเลื่อย โรงงานทำอาหาร

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : บริเวณอุตสาหกรรม

2.13



ตารางที่ ๒.๗ การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมของเขตคลองสาน และจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม
แยกตามประเภทกิจการ จำแนกเป็นรายแขวง ปี พ.ศ.๒๕๒๔

แขวง	การใช้พื้นที่		ประเภทของกิจการ							
	พื้นที่รวม (ไร่)	ร้อยละ ของ พ.ท.เขต	การผลิตอาหาร และเครื่องดื่ม	การผลิตสิ่งทอ สิ่งย้อม และ เครื่องตกแต่ง	วัสดุก่อสร้าง	ผลิตภัณฑ์ กระดาษและ เคมีภัณฑ์	เครื่องจักร อุปกรณ์และ ผลิตภัณฑ์โลหะ	ไฟฟ้าและ ผลิตภัณฑ์ เกี่ยวกับไฟฟ้า	ประเภทอื่น ๆ	รวม
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๑๐.๖๔	๐.๒๔	๑๒	๕๔	๑๔	๒๐	๔๔	๔	๔	๑๓๑
คลองสาน	๑๔.๔๓	๐.๔๐	๑๔	๒๕	๑๔	๒๕	๓๖	๓	๑๒	๑๕๐
คลองตันไทร	๒๘.๐๑	๐.๗๗	๑๕	๓๗	๑๕	๒๗	๗๓	๔	๒๐	๑๕๖
บางลำภูล่าง	๔๘.๗๗	๑.๒๕	๘๕	๓	๑๑	๑๔	๑๓	๓๓	๑๑	๑๓
รวม	๑๐๓.๘๕	๒.๗๔	๔๘	๑๐๕	๖๑	๘๕	๑๔๖	๑๓	๕๔	๕๕๖

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

"โครงการศึกษาภาวะแนวโน้มการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรม ที่มีต่อพื้นที่กรุงเทพมหานคร"

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กระป๋อง โรงงานทำปลากระป๋อง อู่ต่อเรือ โรงงานขนส่งสินค้าสดวันน้ำ จะ เห็นได้ว่า กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ มีความผูกพันกับการคมนาคมขนส่งทางน้ำมาก่อน วัตถุประสงค์ที่เข้า โรงงานจะมาจากภาคต่าง ๆ ภายในประเทศไทย ทางเรือล่องมาตามลำน้ำเจ้าพระยา หรือจากต่างประเทศโดยการขนถ่ายจากเรือใหญ่มาลงเรือเล็กที่ทำเรือคลองเตย แต่ปัจจุบัน การคมนาคมทางบกมีความสะดวกคล่องตัว มีถนนเข้าถึงโรงงานทุกแห่ง ดังนั้นโรงงาน อุตสาหกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จึงหันมาใช้วิธีการขนส่งด้วยรถบรรทุกกันเป็นส่วนใหญ่ ไม่ว่าจะ เป็นวัตถุประสงค์ที่มาจากท่าเรือคลองเตย ไม่ว่ามาจากภาคเหนือของประเทศหรือภาคอื่น ๆ อาหาร ทะเลที่มาจากภาคใต้ก็เช่นเดียวกัน เป็นที่น่าสังเกตว่า มีโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่งบริเวณริมแม่น้ำได้เลิกกิจการไปหรือกิจการซบเซาลง ปล่อยพื้นที่ไว้รกร้างว่างเปล่า เช่นโรง เลื่อยบางแห่ง โรงงานทำน้ำแข็งขนาดใหญ่ ซึ่งในอดีตผลิตน้ำแข็งสำหรับเรือประมง แต่ใน ปัจจุบันเมื่อไม่มีกิจการประมง ก็เพียงแต่ขายให้กับร้านอาหารและร้านเครื่องดื่มภายในชุมชน เท่านั้น ทำให้รายได้ตกต่ำลงจนต้องเลิกกิจการไป โดยเปลี่ยนเป็นโกดังเก็บสินค้าให้เข้า หรือรื้อถอนไปเพื่อสร้างอาหารพาณิชย์-อยู่อาศัย นอกจากนั้นก็เป็นบริษัทท่องเที่ยวขนส่งสดวันน้ำ ที่ต้องเลิกกิจการไปเช่นกัน สำหรับกิจกรรมที่ถาวร ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทใหญ่ที่มีการร่วมทุน กันหรืออยู่ในความควบคุมดูแลของรัฐ เช่น โรงเลื่อยและบริษัทขนส่งสดวันน้ำบางแห่ง เป็นต้น

โรงงานอุตสาหกรรมในเขตนี้ ปัจจุบันมีการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป โดยอาศัยการคมนาคมทางบกทั้งสิ้น ซึ่งวัตถุประสงค์ที่เข้าโรงงานมาจากเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครต่างจังหวัดและต่างประเทศโดยทางท่าเรือคลองเตย เหตุผลที่เลือกตั้งโรงงานใน เขตคลองสาน เนื่องจากเจ้าของกิจการส่วนใหญ่เล็งเห็นว่า เป็นเขตที่มีการคมนาคมขนส่ง สะดวก^{๒/} และศึกษาพบว่า โรงงานอุตสาหกรรมในเขตนี้ มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี (ตารางที่ ๒.๑๘)

^{๒/}จากการออกแบบสอบถามโดยวิธีกลุ่มตัวอย่าง โรงงานอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ในเขตคลองสาน, "โครงการศึกษาแนวโน้มการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมที่มีต่อพื้นที่ กรุงเทพมหานคร" โดยกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จึง เป็นปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งสำหรับเขตคลองสานซึ่งเป็นเขตชั้นใน และมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น เพราะอุตสาหกรรมถือเป็นกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดปัญหาแก่ชุมชนพักอาศัยได้หลายประการ เป็นต้นว่า

- ความเดือดร้อนรำคาญจากกรรมวิธีการผลิต การระบายของเสีย เขม่าควัน ฝุ่นละออง และเสียงรบกวน เช่น กิจการประเภทโรงเลื่อยในเขตคลองสานมักจะได้รับการร้องเรียนว่า ก่อให้เกิดฝุ่นละอองในอากาศรบกวนที่อยู่อาศัย เสมอ
- อันตรายจากอัคคีภัยอันเนื่องมาจากกรรมวิธีการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท
- ปัญหาการจราจรอันเนื่องมาจากการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ
- ความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภค
- ปัญหาความแออัดจากการปลูกสร้างโรงงานและสภาพแวดล้อม
- ปัญหาทางสังคม เช่น จำนวนคนงานมากก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่พื้นที่ข้างเคียง

๓๓

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีมาตรการการควบคุมการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ในการวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการตั้งโรงงานให้มีความสอดคล้องกับแผนการจัดตั้งชุมชนใน เขตกรุงเทพมหานคร จากสภาพที่เป็นอยู่ปรากฏว่า ในเขตคลองสานมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่เป็นอุตสาหกรรมบริการ กิจบริการ และอุตสาหกรรมทั่วไปตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งสำรวจพบว่า มีโรงงานขนาดเล็กหลายแห่งที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากมีสถานที่ตั้งไม่เหมาะสมผิดประเภทที่ระบุไว้ หรือก่อสร้างตัวโรงงานมีองค์ประกอบไม่ครบถ้วนตามที่กฎหมายหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดไว้

เป็นดังนี้คือ^{๑/}

โรงงานที่ไม่มีใบอนุญาตใน เขตคลองสาน

ที่จะต้องหาที่อยู่ให้ เป็นสัดส่วน

โรงงานอุตสาหกรรมบริการ	๓๓	โรงงาน
โรงงานกิ่งบริการ	๔๗	โรงงาน
โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป	๒๔	โรงงาน
รวมทั้งสิ้น	๑๐๔	โรงงาน

โรงงานเหล่านี้เป็นโรงงานที่ได้รับการผ่อนผันให้ตั้งอยู่ แต่กรมโรงงานอุตสาหกรรมก็เล็งเห็นปัญหาที่จะต้องดำเนินการแก้ไข เพราะการส่งเสริมอุตสาหกรรมยังเป็นนโยบายที่จำเป็นสำหรับประเทศที่กำลังพัฒนา โดยเฉพาะอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีผู้ประกอบการจำนวนมาก และส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมบริการที่เกี่ยวข้องใกล้ชิดกับประชาชน ซึ่งผู้ประกอบการขนาดเล็กเหล่านี้มีทุนรอนจำกัด จำเป็นต้องประกอบอาชีพเพื่อหาเลี้ยงตนเอง ดังนั้นจึงต้องแก้ไขปัญหานี้ให้เป็นไปตามกฎหมายและควรได้รับการส่งเสริมให้ถูกต้อง เพื่อจะได้เป็นผู้ลงทุนสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ต่อไปในอนาคต ดังจะกล่าวในบทต่อไป

ง. สถานที่ราชการ (แผนที่ ๒.๑๔)

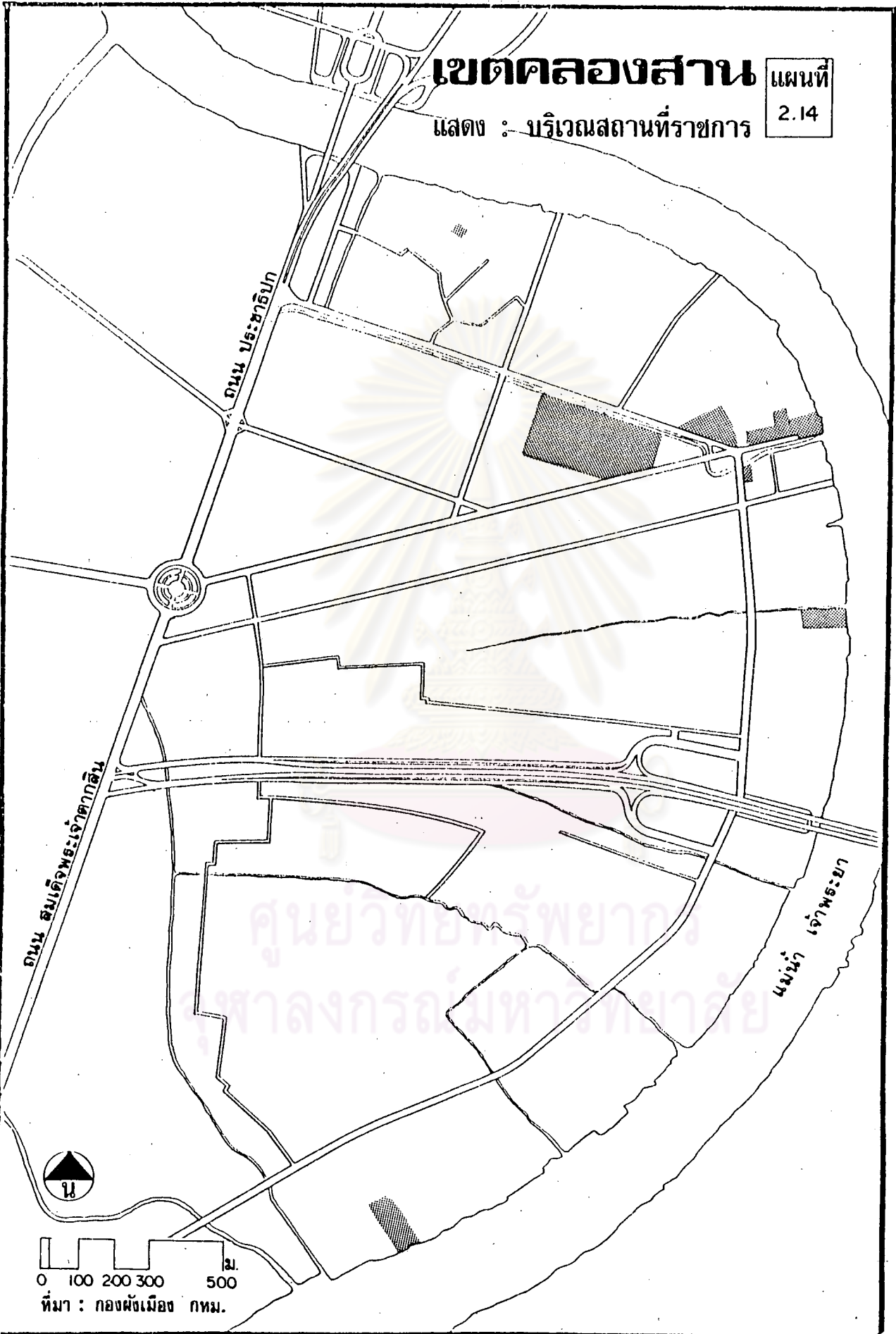
สถานที่ราชการในเขตคลองสานมีเพียงไม่กี่แห่ง และมีพื้นที่รวมกันน้อยมากประมาณ ๓๐.๓๖ ไร่ หรือเพียงร้อยละ ๑.๘๖ ของพื้นที่เขตเท่านั้น ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงคลองสานเป็นพื้นที่ประมาณ ๖๐.๔๕ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๖๐ และมีการรวมกลุ่มกันอยู่บริเวณริมถนนสมเด็จพระยา ได้แก่ ที่ว่าการเขตคลองสาน สำนักการศึกษาของกรุงเทพมหานคร ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีตำรวจนครบาลคลองสาน สถานีตำรวจดับเพลิง โรงพยาบาลตากสินและโรงพยาบาลสมเด็จพระยา ซึ่งเป็นสถานที่ราชการ

^{๑/}โครงการศูนย์อุตสาหกรรมบริการ กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวง

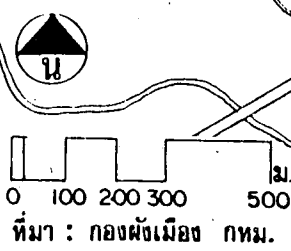
เขตคลองสาน

แผนที่
2.14

แสดง : บริเวณสถานที่ราชการ



ศูนย์วิทยุตำรวจ
ศาลากลางกรุงเทพมหานคร



ที่มีพื้นที่มากที่สุดในเขตนี้

นอกจากนั้นอยู่ในแขวงอื่นเพียงเล็กน้อย คือ แขวงบางลำภูล่าง ๕.๒๖ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๑๔ ใต้แก่ง ที่ทำการตำรวจน้ำ และในแขวงคลองตันไทร มีพื้นที่ใกล้เคียงกันคือ ๔.๔๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๑๒ ใต้แก่งที่ทำการตำรวจน้ำเช่นเดียวกัน ส่วนในแขวงสมเด็จพระยา ปรากฏว่าไม่มีสถานที่ราชการตั้งอยู่เลย

ดังนั้น การที่เขตคลองสานมีสถานที่ราชการเพียงไม่กี่แห่ง ทำให้อัตราการจ้างงานในสถานที่ราชการของเขตนี้มีน้อยมากเพียง ๑,๑๔๓ คน หรือคิดเป็นร้อยละ ๐.๗๔ ของจำนวนแรงงานในสถานที่ราชการทั้งกรุงเทพมหานครและอยู่ในอันดับที่ ๑๑ ของ ๒๔ เขต (ตารางที่ ๒.๑๔)

จ. สถาบันการศึกษา (แผนที่ ๒.๓๓)

การใช้ที่ดินของเขตคลองสาน เพื่อเป็นสถาบันการศึกษา ปรากฏว่ามีพื้นที่น้อยที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินทุกประเภท โดยเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาระดับต่าง ๆ รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๔๔.๑๗ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๑๗ ของพื้นที่เขตสถาบันการศึกษาเหล่านี้ จะกระจายตัวอยู่ในแต่ละแขวง โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นที่ตั้งของวัด จะมีโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครอยู่ด้วยเสมอ

พื้นที่สถาบันการศึกษา แยกเป็นรายแขวงมีดังนี้

แขวงสมเด็จพระยา	มีพื้นที่ ๑๗.๖๖ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๔๕ มีจำนวนโรงเรียนในแขวงนี้ทั้งหมด ๑๓ แห่ง สถาบันการศึกษาในระดับอุดมศึกษา ๑ แห่ง
แขวงคลองสาน	มีพื้นที่ ๖.๗๓ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๑๘ มีจำนวนโรงเรียนทั้งหมด ๘ แห่ง
แขวงคลองตันไทร	มีพื้นที่ ๑๔.๕๗ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๓๘ มีจำนวนโรงเรียนทั้งหมด ๘ แห่ง
แขวงบางลำภูล่าง	มีพื้นที่ ๕.๒๑ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๑๔ มีจำนวนโรงเรียนทั้งหมด ๑๐ แห่ง

๑.๖ ศาสนสถาน (แผนที่ ๒.๑๕ และตารางที่ ๒.๘)

บริเวณที่เป็นที่ตั้งของสถาบันทางศาสนา มีพื้นที่รวมทั้งหมด ๑๑๑.๖๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๒.๕๕ ของพื้นที่เขต โดยอยู่ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยามากที่สุด ๓๗.๕๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑.๐๐ รองลงมาคือ แขวงคลองสาน ๓๐.๖๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๘๑ แขวงบางลำภูล่าง ๒๕.๑๕ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๗๗ ได้แก่ พื้นที่วัดวาอารามต่าง ๆ มีสภียคอิสลามและศาลเจ้าจีน โดยเฉพาะวัดในพระพุทธศาสนาจะมีพื้นที่มากกว่าศาสนสถานอื่น ๆ โดยแต่ละแห่งจะมีพื้นที่ตั้งแต่ ๗ ไร่ขึ้นไป การกระจายตัวของวัดในเขตคลองสาน ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณริมคลองที่แยกมาจากแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งในอดีต เป็นลำคลองที่ใสสะอาดกว้างขวางและร่มรื่นด้วยต้นไม้ใหญ่ ปัจจุบันมีสภาพดิน เขิน สกปรกและแคบ เล็กลง ซึ่งเป็นผลจากการที่ชุมชนแผ่ขยายตัวเข้าไป บริเวณที่ตั้งของวัดมักจะมีที่อยู่อาศัยหนาแน่นล้อมรอบ แสดงถึงการ เป็นศูนย์กลางของชุมชน วัดที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำจึงมักถูกบดบัง เอกลักษณ์ไทยด้วย บ้านพักอาศัยหนาแน่น

ศาสนสถานเหล่านี้สร้างมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาจนถึงสมัยรัตนโกสินทร์ตาม ตารางที่ ๒.๘ ถือเป็นอาคารที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์ ประกอบด้วย วัดในพระพุทธศาสนา ๘ แห่ง มีสภียค ๓ แห่ง รวมทั้งบริเวณวางเวียนใหญ่ และพระบรมราชานุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช

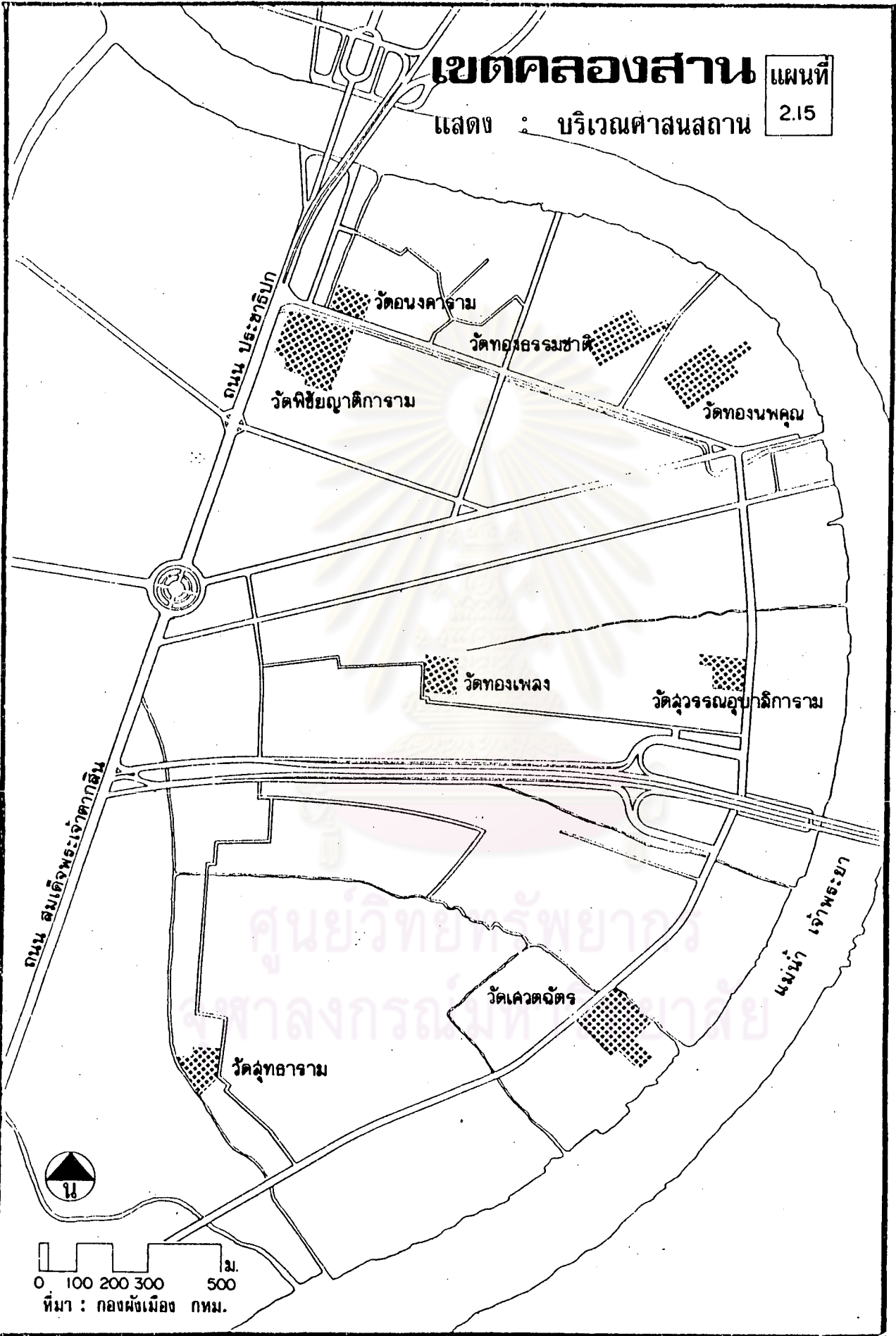
ฉ. คลังสินค้า (แผนที่ ๒.๑๖)

เขตคลองสานเป็นเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ที่มีคลังสินค้าตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก มีพื้นที่รวมกันประมาณ ๑๒๔.๐๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๓.๒๕ ของพื้นที่เขต โดยแยกออกเป็นรายแขวงดังนี้

	พื้นที่ (ไร่)	จำนวน (แห่ง)
แขวงสมเด็จเจ้าพระยา	๒๓.๕๒	๖๖
แขวงคลองสาน	๓๔.๐๔	๑๑๑
แขวงคลองตันไทร	๕๖.๐๖	๔๕
แขวงบางลำภูล่าง	๘.๓๘	๖๔
รวม	๑๒๔.๐๐	๒๘๖

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : บริเวณศาสนสถาน 2.15



ตารางที่ ๒.๘ รายชื่อศาสนสถานในเขตคลองสาน ที่มีค่าควรแก่การอนุรักษ์

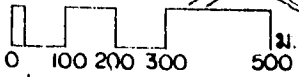
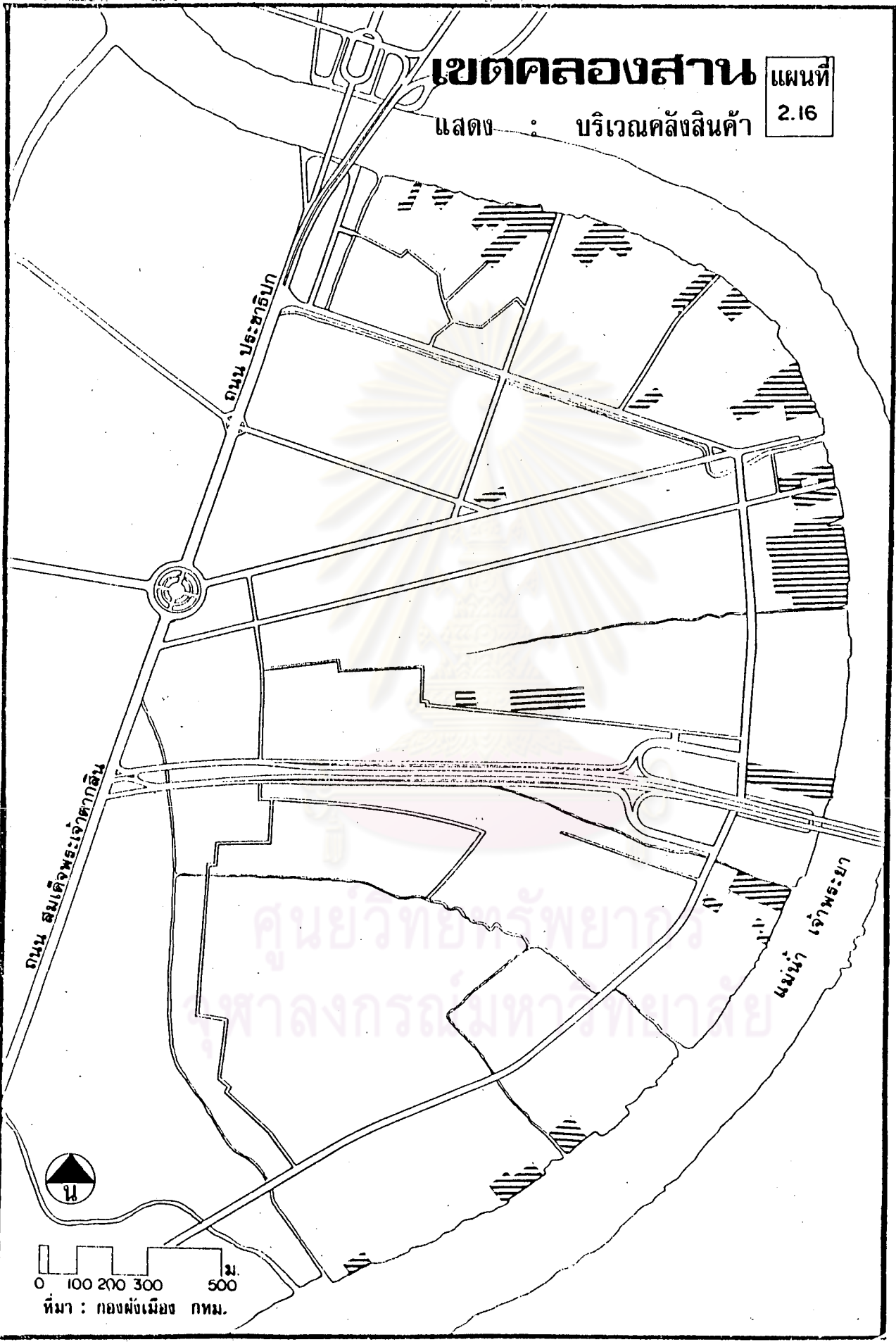
แขวง	พื้นที่รวม		รายชื่อศาสนสถาน	สมัยที่สร้าง
	ไร่	ร้อยละ ของ พื้นที่เขต		
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๓๗.๘๔	๑.๐๐	วัดพิชัยญาติการาม วัดอนงคาราม มัสยิดกุลดีลอิสลาม	กรุงศรีอยุธยา รัชกาลที่ ๓ ราว พ.ศ.๒๔๐๐
คลองสาน	๓๐.๖๒	๐.๘๑	วัดทองธรรมชาติราช- ปฏิบัติธรรม วัดทองนพคุณ มัสยิดเซฟี	สมัยอยุธยาบูรณะใหม่ ทั้งวัด ในสมัยรัชกาลที่ ๓ รัชกาลที่ ๒ ราว พ.ศ.๒๔๕๐
สมเด็จพระเจ้าพระยา คลองสาน			วงเวียนใหญ่ พระบรมราชานุเสารีย์ สมเด็จพระเจ้าตากสิน มหาราช	พ.ศ.๒๔๙๓ รัชกาลที่ ๙ พ.ศ.๒๔๗๘
คลองตันไทร	๑๔.๐๑	๐.๓๗	วัดสุวรรณอุบาสีการาม วัดทองเพลง มัสยิดสุวรรณภูมิ	ต้นรัตนโกสินทร์ ปลายสมัยอยุธยา พ.ศ.๒๔๕๐
บางลำภูล่าง	๒๔.๑๕	๐.๗๗	วัดเศวตฉัตร วัดสุทธาราม	สมัยอยุธยา สมัยรัชกาลที่ ๒

ที่มา : งานอนุรักษ์ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เขตคลองสาน

แผนที่
2.16

แสดง : บริเวณคลังสินค้า



ที่มา : กองผังเมือง กทม.

บริเวณที่มีคลังสินค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก คือพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งนี้เพราะแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแกนกลางในด้านการคมนาคมขนส่งที่มีความสำคัญต่อกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน ในแต่ละปีจะมีเรือขนส่งสินค้าที่มีปลายทางในกรุงเทพมหานคร เข้ามาประมาณ ๒๔,๑๒๕ ลำ เฉลี่ยประมาณวันละ ๗๔ ลำ^{๑/} สินค้าส่วนใหญ่ ได้แก่ สินค้าทางการเกษตร เช่น ข้าว ข้าวโพด ถั่ว มะขามเปียก ชัน น้ำมันยาง นอกจากนี้ก็มี น้ำปลา ไขมันสัตว์ หนังสัตว์ ปู และสารเคมี ฯลฯ ที่มาจากจังหวัดในภาคต่าง ๆ หรือจากต่างประเทศ ส่วนมากจะมาขึ้นบกตามโกดังและไซโล เหล่านี้ ซึ่งมีอยู่มาก บริเวณ ๒ ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่สะพานพุทธฯ ถึงท่าเรือคลองเตย ก่อนที่จะกระจายไปยังผู้ซื้อโดยการขนส่งทางน้ำ หรือทางบกอีกทอดหนึ่ง หรือส่งออกต่างประเทศ โดยใช้เรือเดินทะเลที่ทำเรือคลองเตย

แขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสานบริเวณถนนท่าดินแดง เป็นบริเวณที่มีคลังสินค้านานาชาติรวมตัวกันอยู่มาก รวมทั้งบริษัทของตระกูลหรั่งหลี ซึ่งดำเนินกิจการเกี่ยวกับการค้าข้าวและข้าวโพดส่งออกต่างประเทศ ต่อเนื่องกันมานานกว่าร้อยปี เช่นเดียวกับพื้นที่ริมน้ำในแขวงคลองตันไทรที่มีคลังสินค้าเก่าแก่ทรุดโทรม และคลังสินค้าขนาดใหญ่ที่สุดตั้งอยู่คือบริษัทอินเตอร์เนชั่นแนล แวร์เฮาส์ซิง ๒ ซึ่งเปลี่ยนกิจการมาจากโรงสีข้าวกลายเป็นคลังเก็บสินค้าและซื้อขายสินค้าประเภทไม้ เคมีภัณฑ์และปู ระหว่างในประเทศและนอกประเทศ ส่วนในแขวงบางลำภูล่างมีไม่มากนัก เพราะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม เป็นส่วนใหญ่

การที่เขตคลองสาน เป็นท่าเลที่ตั้งที่เหมาะสมของกิจกรรมประเภทคลังสินค้า ซึ่งเป็นที่ให้เข้าเก็บสินค้าก่อนที่จะกระจายไปยังที่ต่าง ๆ ก็เพราะเขตคลองสานมีการคมนาคมสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ สามารถติดต่อกับท่าเรือคลองเตยซึ่งเป็นย่านรับส่งสินค้าเข้าและสินค้าออกได้โดยง่าย ในปัจจุบันรูปแบบการขนส่งได้เปลี่ยนแปลงไป มีถนนเข้าถึงโกดังทุกแห่ง ได้หันมาใช้การขนส่งด้วยรถยนต์บรรทุกกันมากขึ้น มีเพียงไม่กี่แห่งที่อาศัยการขนส่ง

^{๑/} สถิติกรมเจ้าท่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๓.

ทางนำอยู่ด้วย

อย่างไรก็ตาม บริเวณศูนย์กลางเมืองโดยทั่วไป กลายเป็นย่านที่มีประชากรอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมต่าง ๆ หนาแน่น จึงเป็นบริเวณที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง กิจกรรมประเภทโกดังหรือคลังสินค้า เป็นกิจกรรมที่ต้องมีการขนส่ง เคลื่อนย้ายสินค้าอยู่เสมอ คลังสินค้าแต่ละแห่งจึงเท่ากับ เป็นตัวนำรถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่ให้ผ่าน เข้ามายังพื้นที่ที่คลังสินค้านั้น ๆ ตั้งอยู่ จึงเป็นการเพิ่มปัญหาการจราจรให้กับบริเวณที่มีการจราจรคับคั่งอยู่แล้ว หรืออาจก่อให้เกิดปัญหาการจราจรพลุกพล่าน ความเดือดร้อนรำคาญจาก เสียงรบกวนต่าง ๆ สำหรับบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัย โดยเฉพาะการจอดรถขนถ่ายสินค้ากีดขวางการจราจร เป็นต้นว่า ในพื้นที่แขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน ซึ่งเป็นบริเวณอยู่อาศัยเก่าแก่ดั้งเดิม ที่มีระบบถนนและทางสาธารณะอื่น ๆ ไม่เลื้อยอำนวยความสะดวกการขนส่งสินค้าด้วยรถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่

ปัญหาในเรื่องที่ตั้งของคลังสินค้าและการขนส่งสินค้าด้วยรถยนต์บรรทุก เป็นนโยบายที่รัฐจะดำเนินการแก้ไข โดยวิธีการจัดตั้งสถานีขนส่งรถบรรทุกสินค้าและตลาดกลางในบริเวณชานเมือง เพื่อมิให้รถบรรทุกสินค้า เข้าสู่เขตจราจรคับคั่ง ภายในบริเวณศูนย์กลางชุมชนกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคต

ข. สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคของเขตคลองสานส่วนใหญ่จะได้แก่ พื้นที่ถนนตรอกซอยทางเดินเท้า รวมทั้งบริเวณที่จอดรถประจำทาง มีพื้นที่รวมกัน ๓๑๔.๓๐ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๘.๓๔ ของพื้นที่เขต ประกอบด้วยถนนสายประธาน ๑ สาย ถนนสายเอก ๒ สายและถนนสายรอง ๗ สาย นอกจากนั้นเป็นพื้นที่ถนนตรอกซอยสาธารณะที่รถ เข้าถึงและบริเวณจอดรถประจำทาง

พื้นที่ถนนจำแนกเป็นรายแขวงมีดังต่อไปนี้

	พื้นที่แขวง ^{๑/} (ไร่)	พื้นที่ถนน (ไร่)	อัตราส่วนพื้นที่ถนนกับพื้นที่แขวง (ร้อยละ)
แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา	๕๗๖.๘๘	๖๐.๑๘	๑๐.๔๓
แขวงคลองสาน	๕๕๘.๘๘	๕๙.๒๓	๑๐.๗๔
แขวงคลองตันไทร	๑,๐๑๐.๐๐	๑๐๓.๑๘	๑๐.๒๑
แขวงบางลำภูล่าง	๑,๒๑๗.๕๐	๙๒.๗๑	๗.๖๑

การที่เขตคลองสานมีอัตราส่วนของพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เขตสูง เนื่องจากถนนต่อเชื่อมสะพานตากสินซึ่งเป็นถนนสายประธานที่ตัดขึ้นใหม่ มีความกว้างของเขตทางถึง ๘๐ เมตร อยู่บริเวณกึ่งกลางระหว่างแขวงคลองตันไทรกับแขวงบางลำภูล่าง จะเห็นได้ว่า แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน และแขวงคลองตันไทร เป็นแขวงที่มีถนนตรอกซอยตัดผ่านเข้าไปในพื้นที่ถึงร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่แขวง ส่วนแขวงบางลำภูล่างมีน้อย ทำแขวงอื่น เพราะแขวงนี้มีถนนสายสำคัญตัดผ่านเพียง ๒ สาย ได้แก่ ถนนต่อเชื่อมสะพานตากสินและถนนเจริญนคร นอกจากนั้นก็เป็นตรอกซอยขนาดเล็ก ตอนกลางของพื้นที่ยังมีลักษณะเป็นที่ว่างที่ไม่มีการปลูกสร้างอาคาร เนื่องจากถนนเข้าไปถึงอีกเป็นจำนวนมาก

๓. ที่โล่ง ที่ว่าง และที่สวน

เขตคลองสานเป็นเขตที่ยังมีพื้นที่ว่างที่ว่างหลงเหลืออยู่มาก เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นในด้วยกัน กล่าวคือมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการปลูกสร้างอาคารอยู่ประมาณ ๕๗๙.๐๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๒.๖๗ ของพื้นที่เขต กระจายอยู่ตามแขวงต่าง ๆ ดังนี้ แขวงสมเด็จพระ

^{๑/}พื้นที่แขวงที่นำมาคำนวณ ไม่นับรวมพื้นที่ส่วนที่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยา

เจ้าพระยา ๒๐.๑๘ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๐.๔๔ ของพื้นที่เขต แขวงคลองสาน ๒๓.๕๔ ไร่ คิดเป็น ร้อยละ ๐.๖๒ แขวงคลองตันไทร ๑๖๔.๕๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๔.๓๕ และอยู่ในแขวง บางลำภูล่างมากที่สุด ๒๗๐.๗๖ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๗.๑๖

พื้นที่ว่างในแขวงต่าง ๆ เหล่านี้ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ไม่มีการปลูกสร้างอาคาร บริเวณรือดอนและพื้นที่สวน ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตอนกลางของ เขตในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง มีลักษณะ เป็นสวนผลไม้ซึ่งในอดีต เคยอุดม สมบูรณ์ เพราะมีลำคลองหลายสายไหลเข้ามาหล่อเลี้ยง ปัจจุบันพื้นที่เมืองแผ่ขยายเข้ามา มาก ลำคลองต่าง ๆ มีสภาพสกปรกและตื้นเขิน สวนผลไม้จึงไม่ให้ผลผลิตที่ดีเท่า เต็ม ต้อง ถูกทิ้งไว้กร้างว่างเปล่าและเก็บผลผลิตเท่าที่จะได้ ไม่มีการทำ เป็นอาชีพต่อไปอีก นอกจากนี้ นั้นยังเป็นบริเวณที่ถนนเข้าไม่ถึง การตัดถนนต่อเชื่อมสะพานตากสินผ่าน เข้าไป เท่ากับ เป็น การเปิดโอกาสให้พื้นที่นี้เกิดการพัฒนา จะมีการขยายตัวของชุมชน เข้าไปอย่างรวดเร็ว บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาก็มีพื้นที่ว่างหลงเหลืออยู่ โดยเฉพาะในแขวงบางลำภูล่าง ปรากฏว่า มีบริเวณที่มีการรือดอนหรือที่ดินที่ถูกทิ้งไว้กร้างว่างเปล่า เนื่องจากการ เปลี่ยน แปลงกิจกรรมอยู่หลายแห่ง

อย่างไรก็ดี ไม่ปรากฏว่ามีที่ว่างที่เป็นสวนสาธารณะ ที่พักผ่อนหย่อนใจหรือ สนามเด็กเล่นในเขตนี้เลย ทั้ง ๆ ที่เป็นบริเวณหนึ่งที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น

ญ. แม่น้ำลำคลอง

พื้นที่แม่น้ำเจ้าพระยาในเขตคลองสานและพื้นที่คลองต่าง ๆ รวมกันประมาณ ๔๒๔.๖๒ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๑๑.๓๓ ของพื้นที่เขต

ลักษณะทางกายภาพของอาคารบนพื้นที่ (แผนที่ ๒.๑๗)

๑. สภาพทั่วไป

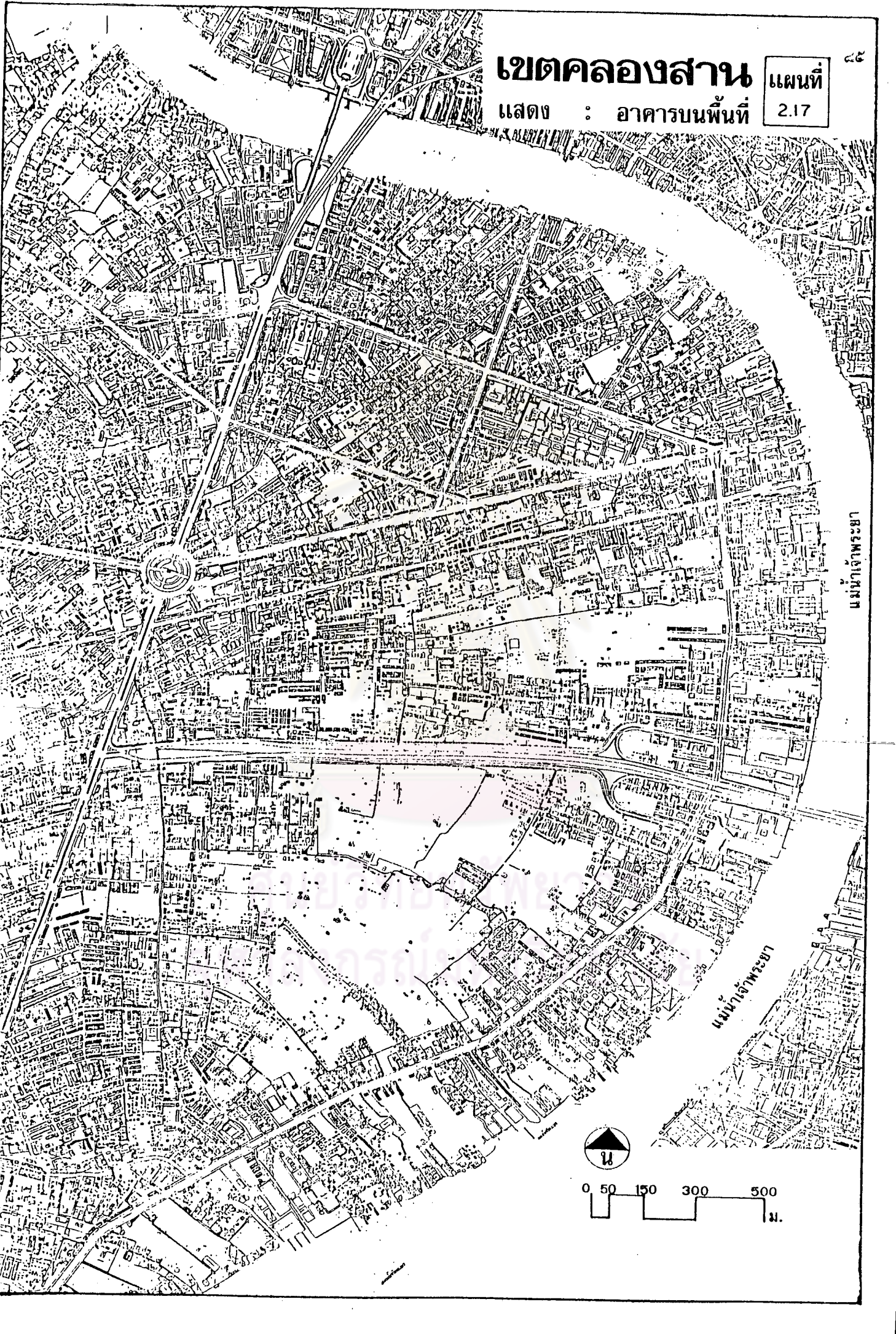
ลักษณะทางกายภาพของอาคารในแต่ละพื้นที่ มีความแตกต่างกันด้วย เหตุ ผลหลายประการ เป็นต้นว่า ช่วงระยะเวลาของวิวัฒนาการ โครงสร้างทาง เศรษฐกิจและ สังคมของแต่ละชุมชน โครงสร้างสาธารณูปโภค ตลอดจนงานการส่งเสริมพัฒนาท้องถิ่นของรัฐ ซึ่งปรากฏว่า พื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครยังมีความเจริญไม่เท่าเทียมกัน ในด้านการ

เขตคลองสาน

แผนที่

แสดง : อาคารบนพื้นที่

2.17



แม่น้ำเจ้าพระยา

คลองบางลำพู



0 50 150 300 500
ม.

คมนาคม มาตรฐานของถนน ความเป็นระเบียบของอาคารบ้านเรือน ความสูงของอาคาร และรูปร่างทางสถาปัตยกรรม ดังจะเห็นได้ว่า พื้นที่ทางฝั่งพระนครมีความแตกต่างจากฝั่งธนบุรีอย่างเห็นได้ชัด เป็นต้นว่า การเกิดขึ้นของอาคารที่มีความสูงหลายชั้น (Highrise Building) ซึ่งเป็นอาคารทางธุรกิจขนาดใหญ่ โรงแรม อาคารชุด ศูนย์การค้าฯ ในขณะที่ฝั่งธนบุรี จะหนาแน่นไปด้วยบ้านพักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ เป็นส่วนใหญ่อาคารสูงเกิน ๔ ชั้นมีไม่มากนัก

เขตคลองสานก็เช่นเดียวกัน ที่มีอาคารพักอาศัยอยู่หนาแน่นหรือมีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยประมาณครึ่งหนึ่งของการใช้ที่ดินทั้งหมด จากอดีตที่ผ่านมา เขตนี้มีการใช้ที่ดินแบบค่อยเป็นค่อยไป การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคารบนพื้นที่มีน้อยมาก ทั้งนี้เพราะสภาพของที่ตั้งและโครงข่ายการคมนาคมขนส่งในอดีต ไม่เชื่ออำนาจให้เขตนี้มีการติดต่อกับพื้นที่อื่นสะดวกเท่าที่ควร จึงขาดแรงจูงใจต่อการลงทุนก่อสร้างอาคารทางธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งต้องการปัจจัยในด้านการเข้าถึง (accessibility) และความสะดวกในทางสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นสำคัญ โดยเฉพาะในช่วงก่อนที่จะมีการก่อสร้างสะพานตากสินฯ การติดต่อระหว่าง เขตคลองสานกับ เขตธุรกิจการค้าทางฝั่งพระนคร เช่น เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางรัก หรือ ยานนาวา ต้องอาศัยสะพานพุทธฯ และสะพานกรุงเทพฯ เท่านั้น

สภาพทั่วไปของอาคารบนพื้นที่ริมถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนอิสรภาพตัดใหม่ ถนนท่าดินแดง ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรัถ ไม่แตกต่างกันมากนัก กล่าวคือ จะประกอบด้วยอาคารตึกแถวที่ปลูกสร้างมานาน เรียงรายตลอด ๒ ข้างถนน สลับกับบ้านพักอาศัย สถานที่ราชการและอื่น ๆ ยกเว้นถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและบริเวณวงเวียนใหญ่เท่านั้น ที่มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัยประเภทตึกแถวความสูง ๓ ชั้นหรือ ๔ ชั้นขึ้นไปและห้างสรรพสินค้าที่เกิดขึ้นใหม่ สำหรับบริเวณริมถนนเจริญนครเริ่มมีลักษณะแตกต่างออกไป เพราะเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมหลายประเภท มีอาคารพาณิชย์-พักอาศัย เกิดขึ้นมากในระยะหลัง ซึ่งส่วนใหญ่มีสภาพใหม่และมีความสูง ๔ ชั้น สลับกับอาคารตึกแถวที่สร้างมานานและบ้านพักอาศัยที่มักจะเป็นบ้านไม้ เก้าทนต์ ไทรม วัฒนาอารามและ

โรงงานอุตสาหกรรมที่เป็นอาคารชั้นเดียว เป็นส่วนมาก

บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลักมักจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยวและตึกแถว โดยที่อาคารประเภทตึกแถวจะมีกิจกรรมอื่นอยู่ร่วมด้วย เช่น การค้า การบริการ หรืออุตสาหกรรม เป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ในเขตนี้จะเป็นอาคารไม้เสีย เป็นส่วนมาก ประมาณร้อยละ ๘๔.๘๗ (ตารางที่ ๒.๔) โดยมากจะปลูกชิดติดกันและมีที่เว้นว่างแต่จะอาคารไม้มากนัก หลายบริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรม ถนนตรอกซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนใหญ่เข้าไป มักจะเป็นถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น เป็นถนนขอยหรือทางเดินแคบ ๆ ผิวจราจรชำรุดและไม่มีท่อระบายน้ำ เป็นต้น

พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท ตั้งแต่สะพานพุทธฯ เรื่อยมา จะเห็นโกดังสินค้าเรียงรายอยู่เป็นระยะ ๆ มีทั้งที่สร้างขึ้นในระยะหลัง เป็นอาคารถาวรและโกดังไม้เก่า ๆ ที่อยู่ในสภาพทรุดโทรม อาคารที่อยู่ริมน้ำในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา มักจะเป็นอาคารเก่า เพราะเป็นย่านที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนมานาน และอาคารหลายแห่งไม่ได้รับการทำนุบำรุง เป็นพื้นที่น้ำท่วมเมื่อระดับน้ำขึ้นสูง นอกจากอาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าแล้ว ก็มีอาคารพักอาศัยที่เป็นบ้านไม้ปลูกรวมกลุ่มกันเป็นระยะ ๆ อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ที่มีความสูงหลายชั้น เริ่มมีการก่อสร้างขึ้นบริเวณริมน้ำ รวมทั้งอาคารภัตตาคารซึ่งเป็นกิจกรรมต่อเนื่องกับโรงแรมริมน้ำในเขตบางรัก นอกจากนั้นยังมีที่ว่างรือดอน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมปะปนอยู่ด้วย

สภาพทั่วไปที่ได้พบจากการสังเกตการณ์ (Observation) เป็นต้นว่า ความแออัดและความเสื่อมโทรมของอาคารพักอาศัย ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่ได้มาตรฐาน ความไม่เป็นระเบียบของการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร สภาพอาคาร ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคาร ที่ว่างรกร้างและบริเวณรือดอน ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม สะท้อนให้เห็นถึง

- ระดับการพัฒนาพื้นที่ซึ่งมีความแตกต่างกันระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี

- เขตชั้นในยังมีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเต็มที่ และมีบริเวณเสื่อมโทรมเกิดขึ้นทั่วไป ในขณะที่ความต้องการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีมากขึ้น จนขยายออกไปในบริเวณชานเมืองมากขึ้นทุกที

- หน่วยงานของรัฐยังขาดประสิทธิภาพในการดำเนินการพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ใน พ.ร.บ. ผังเมือง ๒๕๑๔ ว่าด้วยเรื่องของการผังเมือง"

๒. อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage) และสัดส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio)

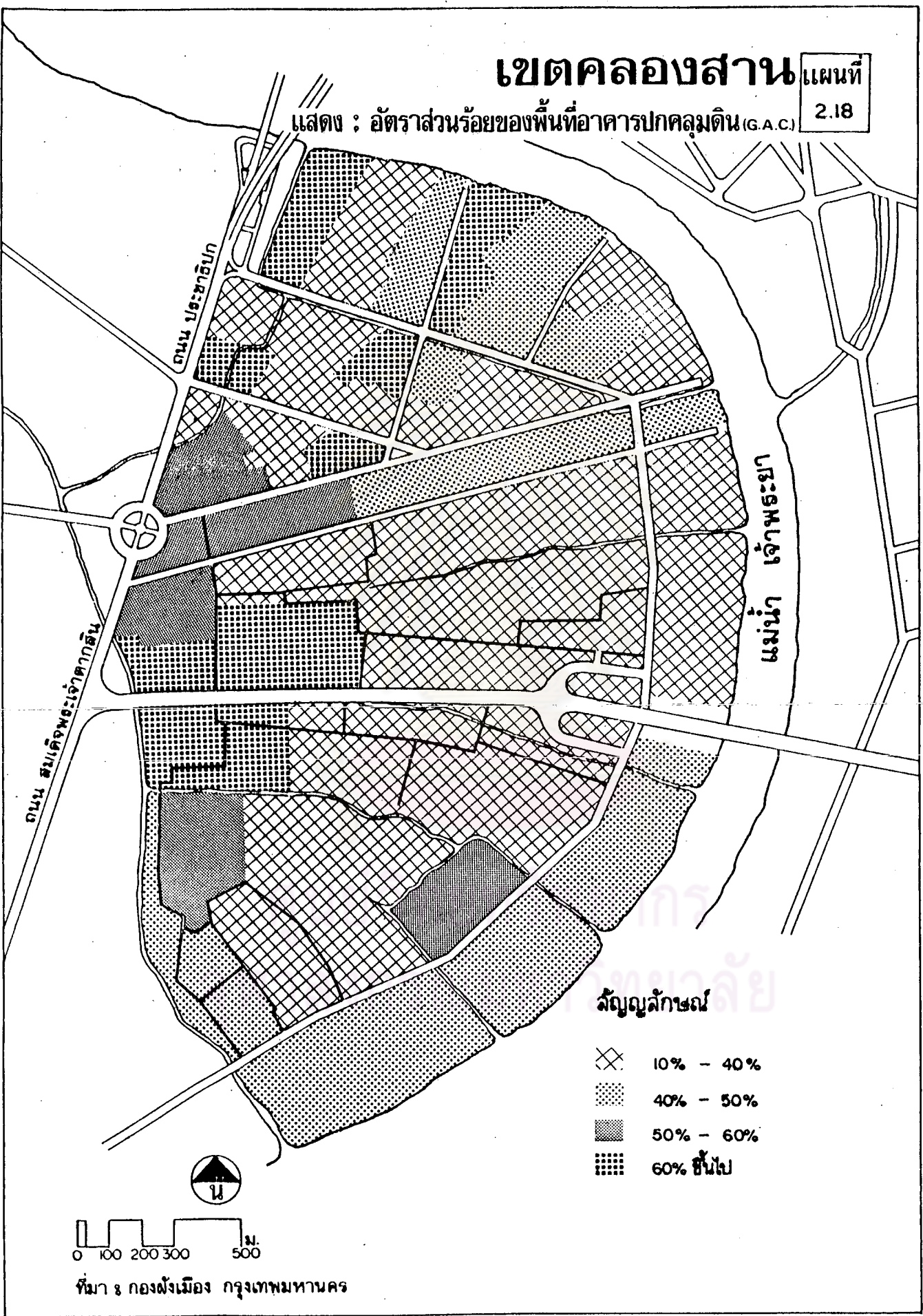
การพิจารณาลักษณะทางกายภาพของอาคาร โดยพิจารณาความสูงของอาคาร พื้นที่อาคารปกคลุมดินและความหนาแน่นของอาคาร กระทำได้โดยการแบ่งพื้นที่ที่ศึกษาออกเป็นส่วนย่อย ๆ (blocks) ปรากฏผลดังนี้คือ

๒.๑ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C) เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ดินนั้น ๆ ในแต่ละบริเวณ (แผนที่ ๒.๑๘) จะเห็นได้ว่า บริเวณที่มีค่าร้อยละของอาคารปกคลุมดินสูง ได้แก่ พื้นที่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยาหลายบริเวณ เช่น บริเวณริมถนนท่าดินแดงและริมคลองสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสานบริเวณริมถนนท่าดินแดงและบริเวณที่ติดกับวงเวียนใหญ่ พื้นที่ทางทิศตะวันตกของแขวงคลองตันไทรบริเวณซอยสารภี ๓ บริเวณดังกล่าวมานี้มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน เท่ากับร้อยละ ๖๐ ขึ้นไป หรือในทางกลับกันจะมีพื้นที่ว่างไม่เกินร้อยละ ๔๐ ส่วนบริเวณที่มีค่าร้อยละของอาคารปกคลุมดินต่ำ ส่วนใหญ่ได้แก่พื้นที่ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน ประมาณร้อยละ ๑๐.๐๐ ถึงร้อยละ ๔๕.๐๐ เท่ากับพื้นที่ว่างมากกว่าร้อยละ ๕๕.๐๐





๒.๒ สัดส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) คือค่าของพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันหารด้วยพื้นที่ดิน (แผนที่ ๒.๑๙) จะเห็นว่า บริเวณที่มีค่า F.A.R. สูงมีอยู่ ๒ บริเวณคือ บริเวณที่ติดกับวงเวียนใหญ่ในแขวงคลองสาน ซึ่งเป็นศูนย์การค้ามีค่าเท่ากับ ๑.๖๑ และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ปลายถนนลาดหญ้าและถนนเจริญธรรมมีค่ามากกว่า ๓.๐ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัย "River House" ซึ่งเป็นอาคารที่มีความสูงที่สุดในเขตนี้เท่ากับ ๑๖ ชั้น บริเวณอื่นที่มีค่า F.A.R. เกิน ๑.๐๐

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) 2.18



สัญลักษณ์

-  10% - 40%
-  40% - 50%
-  50% - 60%
-  60% ขึ้นไป

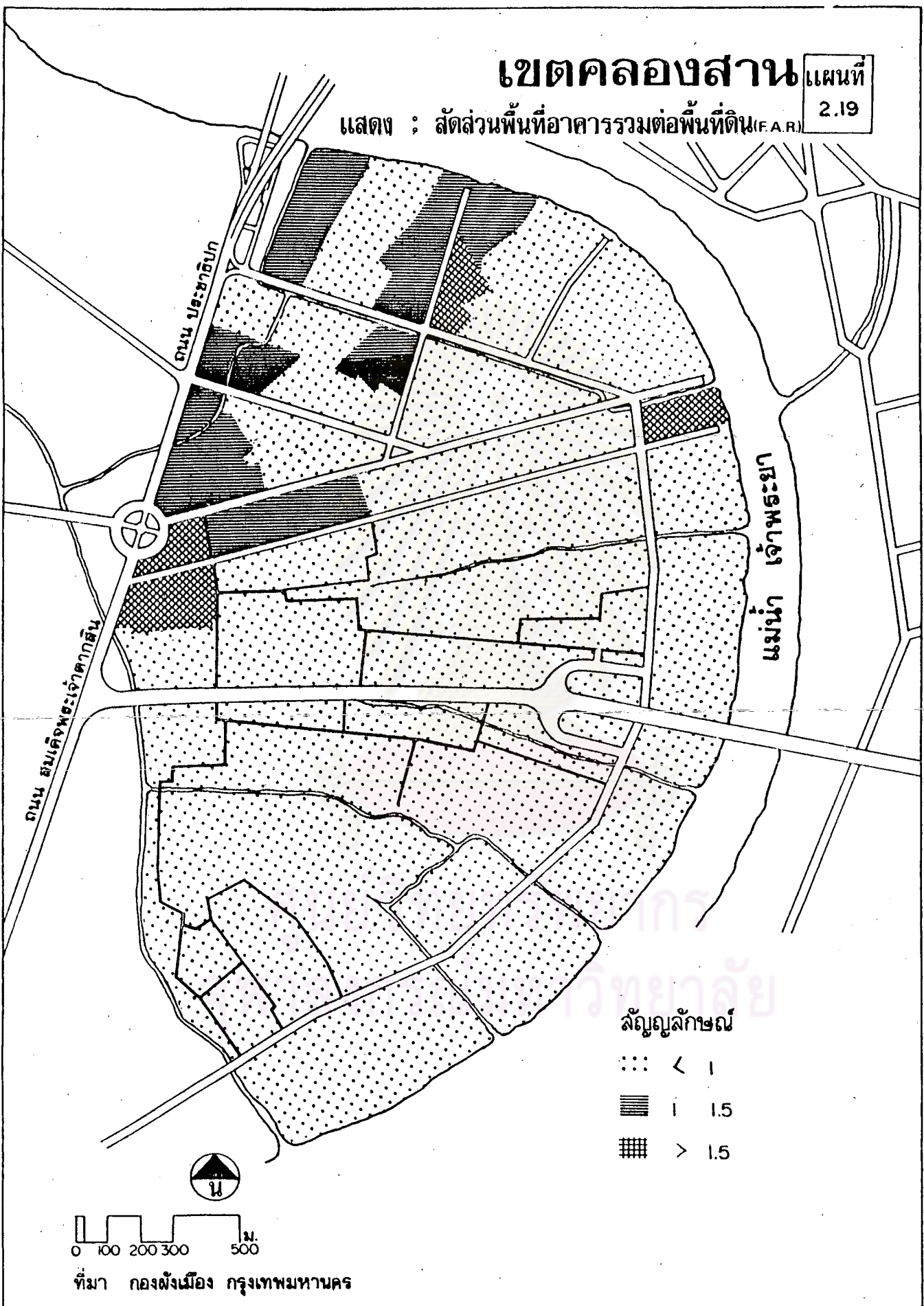
0 100 200 300 500 ม.

ที่มา 8 กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เขตคลองสาน แผนที่

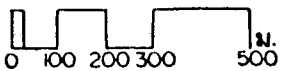
2.19

แสดง : สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)



สัญลักษณ์

- ∴ < 1
- ▬ 1.5
- ▣ > 1.5



ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ขึ้นไป จะได้แก่พื้นที่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะบริเวณริมถนน ประชาธิปกและถนนท่าดินแดง แขวงคลองสานริมถนนท่าดินแดงและพื้นที่ระหว่างถนนลาด หน้กากบถนนเจริญรัตนโกสินทร์บริเวณเรียนใหญ่ สำหรับพื้นที่ในแขวงคลองตันไทรจะมีค่า F.A.R. อยู่ระหว่าง ๐.๔๐ ถึง ๑.๐๐ ส่วนในแขวงบางลำภูล่าง จะมีค่า F.A.R. ต่ำกว่าแขวงอื่น ๆ ไม่เกิน ๐.๔๐ มีเพียงบริเวณเดียวที่มีค่าเท่ากับ ๐.๔๕ ทั้งนี้เพราะแขวงบางลำภูล่างยังมี ที่ว่างหลงเหลืออยู่มากและอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูง ๑-๒ ชั้น

สรุปได้ว่า เขตคลองสานยังมีการใช้ที่ดินไม่หนาแน่นทั่วทั้งพื้นที่ เมื่อ พิจารณาจากอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินและอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยพื้นที่ที่มีความหนาแน่นอาคารสูงมักจะได้แก่ พื้นที่บริเวณที่เป็นย่านการค้าหรือพื้นที่ ริมถนนสายสำคัญ รวมทั้งบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยเก่าแก่ เช่น ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา และแขวงคลองสาน ส่วนในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ยังไม่หนาแน่นเท่าใด นัก อย่างไรก็ตามที่นับว่าเขตคลองสานยังเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นในแนวราบ อาคารที่มี ความสูงเกินกว่า ๔ ชั้นขึ้นไปมีจำนวนน้อยมาก

ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน

๑. ความแออัดและความเสื่อมโทรม

เขตคลองสานเป็นเขตที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น โดยมีความหนาแน่น ประชากรสูงเป็นอันดับ ๒ ของฝั่งธนบุรี (รองจากเขตธนบุรี) ซึ่งเมื่อศึกษาความหนาแน่น สุธิของบริเวณพักอาศัยจะพบว่า มีหลายบริเวณในเขตคลองสานที่มีความหนาแน่นสุทธิ เกิน กว่า ๓๕-๔๐ ครอบครัว/ไร่ขึ้นไป และมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระหว่าง ๒๐-๓๐ ครอบครัวต่อไร่ การรวมกลุ่มของอาคารพักอาศัยจะอยู่ถัดไปจากถนนสายสำคัญหรืออยู่หลังอาคารพาณิชย์ริมถนน

สภาพทั่วไปของบริเวณพักอาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะ เป็นย่านพักอาศัยของ ประชากร รายได้ปานกลาง (Medium Residential Area) มีการรวมกลุ่มของอาคาร พักอาศัยประเภทตึกแถวและบ้านเดี่ยวที่เป็นบ้านไม้หลังเล็ก ปลูกชิดติดกัน (Condensed dwelling) อยู่สองข้างถนน ตรอกซอยและทางเดินแคบ ๆ ซึ่งสภาพที่พบเห็นทั่วไปมีความ แออัดหนาแน่น ชาติที่โล่งที่ว่างและระบบสาธารณูปโภคที่ด้อย สภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม เสื่อมโทรมอาจ เป็นบ่อเกิดแห่งอัคคีภัยได้โดยง่าย นอกจากนี้ยังมีบริเวณที่ถูกกำหนด เป็น

ชุมชนแออัดอยู่ถึง ๔ แห่ง

๒. การใช้ที่ดินยังไม่เต็มประสิทธิภาพ

พื้นที่กรุง เทพมหานครได้ขยายออกไปบริเวณชาน เมืองมากขึ้นทุกที ซึ่งเป็น การรุกล้ำพื้นที่เกษตรที่อยู่รอบนอก ทั้งนี้เนื่องมาจากการเพิ่มจำนวนประชากร การขยายตัว ทาง เศรษฐกิจและความต้องการใช้ที่ดิน แต่ปรากฏว่าในเขตชั้นในยังมีการใช้ที่ดินไม่เต็ม ประสิทธิภาพเท่าที่ควร เมื่อศึกษาเฉพาะพื้นที่เขตคลองสานปรากฏว่า

๑. ยังมีที่ดินที่ไม่ได้รับการพัฒนา เป็นที่สวนรกร้างและบริเวณริ่อถอนหลง เหลืออยู่อีกประมาณร้อยละ ๑๒.๖๗ ของการใช้ที่ดินทุกประเภท

๒. เป็นเขตที่มีความหนาแน่นสุทธิ (net-residential) สูง แต่มี ความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross Community) ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดหลายบริเวณ (ตาม ที่ศึกษาในเรื่องการกระจายตัวของประชากร)

๓. อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) และร้อยละของ พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C) ยังมีค่าต่ำอยู่หลายบริเวณ เพราะ เขตคลองสาน เป็น เขต พักอาศัย อาคารส่วนใหญ่มีความสูงไม่เกิน ๓ ชั้น และยังมีพื้นที่ว่างหลงเหลืออยู่มาก

๔. สภาพทั่วไปของพื้นที่ หลายบริเวณมีลักษณะ เสื่อมโทรม อาคารพัก อาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคารไม้ และระบบสาธารณูปโภคยังไม่ได้รับการส่งเสริมให้ได้มาตรฐาน รูปแบบของสถาปัตยกรรมแสดงให้เห็นระดับการพัฒนาที่ต่ำกว่า เมื่อ เปรียบ เทียบกับ เขตอื่น ทางฝั่งพระนคร

๓. โครงข่ายของถนนภายในยังไม่ได้มาตรฐาน

โครงข่ายการคมนาคมติดต่อระหว่าง เขตคลองสานและเขตที่อยู่โดยรอบ มีความสะดวกคล่องตัวในปัจจุบัน สามารถติดต่อกับพื้นที่อื่นได้หลายทางทั้งทางบกและทางน้ำ ประกอบกับเป็นพื้นที่พักอาศัย ปริมาณการจราจรจึงไม่หนาแน่นและไม่มีการจราจรติดขัดในถนน สายต่าง ๆ ยกเว้นถนนประชาธิปไตยและถนนตากสิน ซึ่งมีการจราจรพลุกพล่าน เนื่องจาก เป็นเส้นทางคมนาคม (Traffic Corridor) ที่สำคัญของฝั่งธนบุรี

โครงข่ายของถนนในบริเวณแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน ค่อนข้างสมบูรณ์ มีการเชื่อมโยงกันเป็นระบบตาตาราง (Grid) แต่ในแขวงคลองตันไทร และแขวงบางลำภูล่างมีถนนเจริญนคร เป็นถนนสายหลักและได้มีการตัดถนนโครงการสะพาน

ตากสินขึ้นในปี พ.ศ. ๒๔๒๔ เป็นถนนที่มีความกว้างของเขตทางสูงที่สุดในเขตนี้ จึงน่าจะ
มีการพัฒนาระบบถนนในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูบ้างให้มีความสัมพันธ์ เชื่อมโยงกัน

นอกจากนั้น เส้นทางคมนาคมที่สำคัญของชุมชนส่วนใหญ่ยังประกอบด้วยตรอก
ซอย และทางเดินแคบ ๆ ที่ไม่ได้มาตรฐาน เชื่อมโยงกันเป็นโครงข่ายในพื้นที่นอกเหนือจาก
ถนนสายสำคัญ ๆ ควรได้รับการขยายปรับปรุงให้ได้มาตรฐานกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

๔. การขาดแคลนพื้นที่การพักผ่อนหย่อนใจ

เขตคลองสานเป็นเขตที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น แต่ไม่มีการใช้ที่ดิน
เป็นส่วนสาธารณะ สันทนาการ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนจากการสัมภาษณ์
ผู้อยู่อาศัยในเขตคลองสาน^{๒/} กล่าวว่า " ในเวลาที่กำลังมีการก่อสร้างถนนโครงการสะพาน
ตากสินอยู่นั้น ในช่วงเวลาเย็นจะมีผู้คนมาจากที่ต่าง ๆ เป็นจำนวนมากมายืนนับไม่ถ้วน มาใช้ถนน
สายนี้ เป็นที่เล่นกีฬา นานาชนิด ทั้งเด็กและผู้ใหญ่ นำเสียดายที่ไม่ได้มีการบันทึกภาพไว้
เพื่อยืนยันถึงความขาดแคลนและความต้องการที่พักผ่อนหย่อนใจในกรุงเทพมหานคร "

จึงควรมีการพิจารณาพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อกำหนดเป็นส่วนสาธารณะ
ระดับต่าง ๆ เช่นสวนสาธารณะระดับเขต สวนสาธารณะระดับชุมชนขนาดเล็กหรือบริเวณ
ชุมชนหนาแน่น สวนสาธารณะริมน้ำ เป็นต้น

๕. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและโกดังสินค้า

ในเขตคลองสานมีโรงงานอุตสาหกรรมประมาณ ๔๕๖ โรงงาน ซึ่งมีทั้ง
โรงงานขนาดใหญ่และโรงงานขนาดเล็กในลักษณะของตึกแถว (ตามรายละเอียดที่ได้กล่าว
ไว้ในเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและเรื่องเศรษฐกิจของอุตสาหกรรม) และจำนวน
ของโรงงานอุตสาหกรรมยังมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ตามตารางที่ ๒.๑๔ ดังนั้น เมื่อสภาพ
ปัจจุบันของเขตคลองสานเป็นเขตพักอาศัยและยังมีแนวโน้มที่เหมาะสมจะ เป็นย่านพักอาศัย
หนาแน่นเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร เมืองในอนาคต จึงควรมีมาตรการควบคุมการ
ใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่ไม่เหมาะสมจะตั้งอยู่ในบริเวณเขตชั้น

^{๒/} สัมภาษณ์ วิชัย บุญวาต, หัวหน้างานวางผังเมือง ๓ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร,

ในและประเภทกิจกรรม ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ในพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งในแผนพัฒนาฉบับที่ ๕ ได้มีโครงการกำหนดพื้นที่เพื่อจัดตั้งศูนย์อุตสาหกรรมบริการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมอยู่ด้วย

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้าก็เช่นเดียวกัน เขตคลองสานมีจำนวนคลังสินค้าประมาณ ๒๙๖๐ แห่ง คลังสินค้าขนาดใหญ่มักจะต้องอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากใช้การขนส่งทางน้ำมาก่อน ปัจจุบันหันมาใช้การขนส่งทางบกและยังมีถนนเข้าถึงคลังสินค้าทุกแห่ง ซึ่งแต่ละแห่งจะมีความผูกพันกับท่าเรือคลองเตย เพราะเป็นสถานที่ขนส่งสินค้านานาชาติ ในฝั่งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้บริเวณที่เป็นย่านอุตสาหกรรมหรือคลังสินค้า อยู่ในบริเวณเขตรัฐบุรณะใกล้ทางด่วน สายดาวคะนอง-ท่าเรือ และมีโครงการสร้างระบบขนส่งสินค้า ๔ มุมเมือง เป็นจุดขนถ่ายสินค้าเพื่อมิให้รถบรรทุกสินค้าเข้ามาสู่บริเวณที่มีการจราจรคับคั่งภายในเขตเมือง

ดังนั้น ถ้ามีนโยบายเคลื่อนย้ายโรงงานอุตสาหกรรมและโกดังสินค้าขนาดใหญ่ออกไปอยู่ในเขตที่เหมาะสมจะสามารถพัฒนาพื้นที่ริมน้ำซึ่งมีคุณค่าทางทัศนภาพ (Visual Quality) ให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น ในด้านการพักผ่อนและการพักผ่อนหย่อนใจได้เป็นอย่างดี

๖. ผลกระทบของโครงการสร้างถนนและสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินและการขนส่งมวลชนระบบรางไฟฟ้า

๑. ด้านการจราจร

การสร้างถนนและสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตลอดจนการที่รัฐจะได้จัดให้มีการขนส่งมวลชนระบบรางนับว่าเป็นการปรับปรุงโครงสร้างสาธารณูปโภคที่สำคัญ ซึ่งช่วยให้เขตคลองสานมีทางเข้าออก (Accessibility) ติดต่อกับพื้นที่ทางฝั่งพระนครได้สะดวกอีกทางหนึ่ง ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการดึงดูดการจราจรจำนวนมากให้ผ่านเข้ามาในบริเวณที่เคยเงียบสงบ โดยเฉพาะถนนสายนี้มีเขตทางกว้างถึง ๔๐ เมตร เป็นเส้นทางระบายการจราจรที่จะไปยังภาคใต้และการที่ถนนสายนี้เชื่อมต่อกับ เขตบางรักและเขตนานาวาซึ่งเป็นย่านธุรกิจ การค้า และแหล่งงาน จึงทำให้มีผู้นิยมใช้เส้นทางนี้มาก ใน

ขณะเดียวกันก็เป็นการเพิ่มปริมาณการจราจรในถนนสายต่าง ๆ ของ เขตคลองสานด้วย

๒. ด้านราคาที่ดิน

เมื่อการสร้างถนนและสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมีผลทำให้ เขตคลองสาน มีการคมนาคมสะดวก โดยเฉพาะทำให้เข้าถึงบริเวณศูนย์กลางเมืองได้โดยง่าย ย่อมทำให้ที่ดินมีคุณค่าเพิ่มมากขึ้น และเป็นผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นด้วย

๓. ด้านการใช้ที่ดิน

เมื่อเขตคลองสาน เป็น เขตชั้นในที่มีการเข้าถึง (Accessibility) สะดวกและยังมีที่ว่างหลงเหลืออยู่มาก ย่อมจะก่อให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดิน เพราะ เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นพักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า หรือสถาบันต่าง ๆ โดยเฉพาะการเชื่อมต่อ เขตคลองสานกับเขต บางรัก และเขตยานนาวา เข้าเป็นพื้นที่เดียวกัน มีแนวโน้มที่จะทำให้บริเวณพาณิชยกรรม ขยายตัวเข้ามาใน เขตคลองสาน เพราะ เป็นเขตที่มีราคาที่ดินถูกกว่า ในขณะที่เขตบางรักและ เขตยานนาวาที่ดินริมถนนมีราคาแพงและที่ว่างหาได้ยากประกอบกับบริเวณที่ถนนโครงการ สะพานตากสินตัดผ่านเข้าไปนั้น เดิมเป็นบริเวณที่สวนกร้าง ดังนั้นจึงเท่ากับเป็นการเปิด โอกาสให้ที่ว่างนี้เกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็ว

๔. ด้านสภาวะแวดล้อม

เมื่อมีปริมาณการจราจรจำนวนมากผ่านเข้ามา ย่อมจะก่อให้เกิดผลกระทบ ทางด้าน มลภาวะ (Pollution) เกิดขึ้นตามมาด้วย เช่นในด้าน เสียงรบกวน ครันพิษจาก ท่อไอเสีย ตลอดจนฝุ่นละอองจากยานที่ผ่านไปมาแตกต่างจากสภาพเดิมที่เป็นบริเวณ พักอาศัย มีการจราจรไม่พลุกพล่าน

โครงการถนนและสะพานตากสินฯ ตลอดจนระบบขนส่งมวลชน รถราง ไฟฟ้า จะมีผลทำให้เขตคลองสานเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินและ เป็นปัจจัยสำคัญ ประการหนึ่งที่จะช่วยในการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้นจึงควรมีมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและการ ปลูกสร้างอาคาร ๒ ชั้นถนนอย่างเหมาะสม เพื่อมิให้ความสง่างามของถนนสายนี้ต้องสูญเสียไป

๒.๕.๓ ความสัมพันธ์ เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่อื่น

การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินในพื้นที่ส่วนหนึ่งของ เมือง ควรมีการศึกษาความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องระหว่างพื้นที่นั้น ๆ กับพื้นที่เมืองทั้งหมด ทั้งนี้เพราะการวางแผนพัฒนาพื้นที่จะต้องมีความสอดคล้องกับการพัฒนาในระดับ เมืองและพื้นที่แวดล้อม เพื่อให้ทราบถึงสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร ปัญหาที่กำลังประสบอยู่ แนวโน้มที่ควรจะเป็นไปในอนาคต ตลอดจนความเหมาะสมของพื้นที่เฉพาะที่กำลังศึกษา

ดังนั้น จึง เห็นควรศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร รวมถึงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่แวดล้อมอันได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา และธนบุรี ซึ่งจะเป็นการช่วยให้การวางแผนพัฒนา เขตคลองสานมีแนวทางที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ศึกษาจากข้อมูลตัวเลขและแผนที่การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ประกอบการวางแผนผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการนำตัวเลขที่ได้มารวบรวมเป็นหมวดหมู่ขึ้นใหม่ แยกพื้นที่ศึกษาออกเป็น ๓ กลุ่มพื้นที่เขต ที่มีลักษณะทางกายภาพของกรใช้ที่ดิน-ความหนาแน่นประชากร โครงสร้างทางเศรษฐกิจสังคมที่แตกต่างกันคือ เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก และได้เปรียบเทียบการใช้ที่ดินฝั่งตะวันออก (พระนคร) กับฝั่งตะวันตก (ธนบุรี)(ตามตารางที่ ๒.๕ และแผนที่ ๒.๒๐)

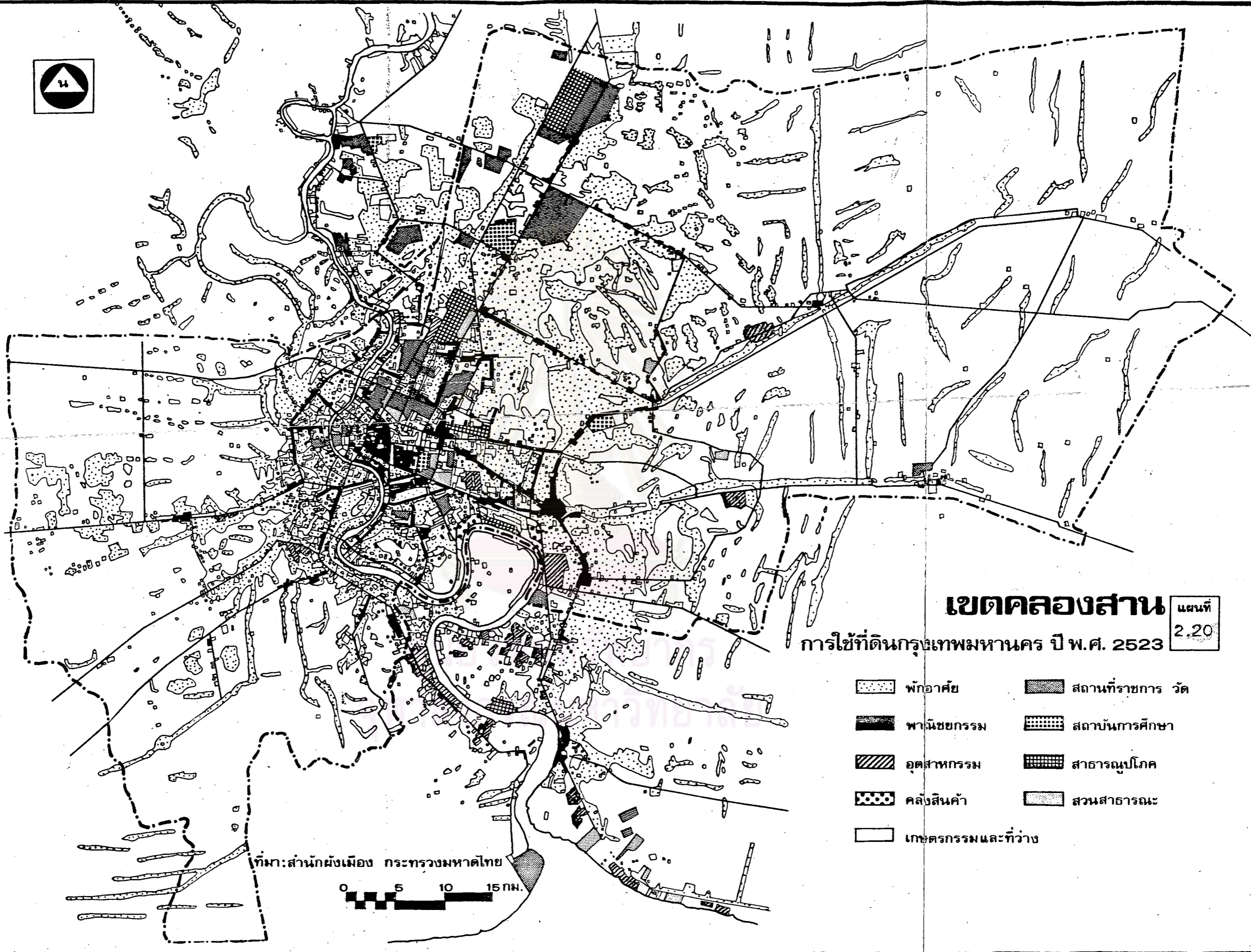
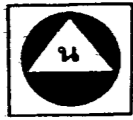
กรุงเทพมหานครมีวิวัฒนาการต่อเนื่องกันมานานกว่า ๒๐๐ ปี การใช้ที่ดินจึงมีการเปลี่ยนแปลงและขยายพื้นที่ออกไปเป็นอันมาก โดยมีขนาดพื้นที่การปกครองในปัจจุบันรวม ๒๔ เขต เท่ากับ ๑,๕๖๘.๖๕๗ ตารางกิโลเมตร และมีจำนวนประชากรเมื่อสิ้นปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ประมาณ ๕,๓๓๑,๕๐๒ คน หรือประมาณร้อยละ ๑๑ ของประชากรทั้งประเทศ หรือประมาณร้อยละ ๕๖ ของประชากรภาคกลาง มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางแบ่งพื้นที่ออกเป็น ๒ ฝั่งคือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก โดยที่ฝั่งตะวันออก (พระนคร) มีประชากรอาศัยอยู่ ๓.๖ ล้านคน และฝั่งตะวันตก (ธนบุรี) มีประชากรอาศัยอยู่ ๑.๗ ล้านคน

ตารางที่ ๒.๕ แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จำนวนประชากรและอัตราการจ้างงานในปี พ.ศ.๒๕๒๒

จำแนกตามกลุ่มพื้นที่ เขตและพื้นที่ฝั่งตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา










กลุ่มพื้นที่ เขต	พ.ท. รวม (ไร่)	ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่)										ประชากร พ.ศ.๒๕๒๒ (คน)	การจ้างงาน พ.ศ.๒๕๒๑ (คน)
		พักอาศัย	พาณิชยกรรม	สถานที่ราชการ สถาบัน	ศาสนสถาน	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สาธารณูปโภค	สวนสาธารณะ	ที่ว่าง แมนา	ที่นา สวน ลำคลอง		
เขตชั้นใน (เขตเมือง)	ฝั่งพระนคร	๕๓,๑๕๑.๒๕ ๕.๕๓	๑๕,๗๘๕.๕๒ ๑๑.๓๑	๗,๗๖๖.๖๔ ๕๖.๐๕	๘,๓๕๙.๗๘ ๓๓.๕๑	๖๘๙.๘๘ ๒๓.๓๐	๑,๕๕๕.๓๓ ๑๔.๓๑	๑๗๑.๘๘ ๘.๓๔	๓,๕๕๕.๗๓ ๑๖.๒๗	๑,๐๖๒.๕๖ ๑๑.๕๒	๑๕,๓๗๕.๕๓ ๑.๕๑	๑๕๒๘,๓๕๐ ๓๘.๕๗	๕๐๔,๒๖๓ ๖๒.๕๑
	ฝั่งธนบุรี	๑๗,๐๓๕.๖๓ ๑.๓๓	๘,๑๘๒.๘๗ ๕.๘๖	๑,๓๓๑.๒๖ ๗.๘๘	๖๕๘.๓๔ ๒.๖๓	๕๖๘.๕๓ ๑๙.๒๒๒	๓๑๕.๖๗ ๓.๐๑	๑๕๐.๖๒ ๑.๒๕	๕๕๐.๓๕ ๒.๕๕	- -	๑,๒๕๘.๕๕ ๐.๑๖	๕๕๗,๗๓๕ ๕.๘๖	๓๕,๐๕๐ ๕.๓๗
	รวม	๖๖,๒๒๖.๘๘ ๖.๗๖	๒๓,๙๖๘.๓๙ ๑๗.๑๗	๙,๐๙๗.๙๐ ๕๓.๙๔	๙,๐๑๘.๑๒ ๓๖.๑๔	๑๒๕๘.๓๑ ๔๒.๕๒	๑,๘๗๐.๐๐ ๑๗.๓๒	๓๒๒.๕๐ ๑๗.๕๙	๓,๙๘๕.๑๒ ๑๘.๘๒	๑,๐๖๒.๕๖ ๑๑.๕๒	๑๕,๖๓๓.๐๘ ๒๐.๐๗	๒๐๘๖,๐๗๕ ๕๘.๕๓	๕๓๙,๓๑๓ ๖๗.๒๘
เขตชั้นกลาง (เขตต่อเมือง)	ฝั่งพระนคร	๓๑๑,๘๖๓.๑๓ ๓๑.๘๑	๗๘,๕๕๕.๒๕ ๕๖.๑๕	๕,๒๗๕.๐๘ ๓๑.๒๗	๑๒,๗๗๙.๘๙ ๕๐.๙๙	๗๕๓.๗๘ ๒๕.๑๒	๕,๐๕๘.๒๕ ๓๘.๘๓	๑๑๕๐.๗๒ ๕๕.๘๕	๙,๓๖๕.๙๓ ๔๔.๒๒๒	๖,๕๖๗.๙๙ ๗๓.๖๘	๑๕๓,๕๗๒.๒๕ ๒๕.๖๘	๑๕๖๓,๖๐๕ ๒๙.๒๗	๑๘๓,๕๕๖ ๒๒.๕
	ฝั่งธนบุรี	๗๕,๐๗๘.๑๒ ๗.๖๖	๑๗,๓๕๑.๖๕ ๑๒.๕๓	๑,๘๓๒.๓๗ ๑๐.๘๖	๑,๑๕๗.๖๗ ๕.๗๘	๕๕๘ ๑๘.๘๕	๒,๐๒๕.๕๙ ๑๙.๓๘	๓๘๘.๒๕ ๑๘.๘๙	๑,๘๑๓.๓๘ ๘.๕๖	๑๒๖.๕๖ ๑.๕๒	๕๙,๗๘๓.๖๕ ๖.๖๑	๖๖๓,๕๕๖ ๑๓.๒๗	๕๕,๑๑๓ ๖.๗๖
	รวม	๓๘๖,๙๔๑.๒๕ ๓๙.๕๗	๙๕,๙๐๖.๙๐ ๖๘.๖๒	๗,๑๐๗.๔๕ ๕๒.๑๔	๑๓,๙๓๗.๕๖ ๕๕.๗๗	๑๓๐๑.๗๘ ๕๓.๙๗	๖,๐๘๓.๘๓ ๕๘.๒๑	๑๕๓๙.๙๗ ๗๕.๗๕	๑๑,๑๗๘.๓๑ ๕๒.๗๘	๖,๖๙๔.๕๕ ๗๕.๑๐	๒๑๓,๒๕๕.๙ ๒๖.๒๙	๒๑๖๗,๑๕๑ ๕๒.๕๕	๒๓๗,๖๖๙ ๒๙.๖๖
เขตชั้นนอก (เขตชานเมือง)	ฝั่งพระนคร	๓๓๕,๐๓๑.๘๗ ๓๕.๐๗	๑๑,๖๗๕.๖๓ ๘.๓๖	๑๓๐.๓๒ ๑.๐๑	๑,๑๐๗.๘๓ ๕.๕๒	๑๖๕.๐๘ ๕.๕๕	๑,๓๗๖.๕๘ ๑๓.๑๗	๑๓๙.๐๕ ๖.๗๕	๒,๒๗๕.๑ ๑๐.๗๕	๑,๑๕๖.๒๕ ๑๒.๙๗	๓๑๕,๙๖๘.๐๓ ๕๑.๙๕	๑๕๓,๗๑๑ ๒.๘๗	๒๑,๗๕๓ ๒.๗๑
	ฝั่งธนบุรี	๑๕๓,๒๑๐.๖๓ ๑๕.๗๑	๘,๑๗๓.๐๙ ๕.๘๕	๕๙๑.๕๓ ๒.๙๑	๙๒๑.๑๕ ๓.๖๗	๒๓๕.๙๓ ๗.๙๗	๑,๑๘๑.๖๓ ๑๑.๓๑	๑๘.๗๕ ๐.๙๑	๓,๗๓๙.๘๕ ๑๗.๖๖	๐.๖๓ ๐.๐๑	๑๗๘,๕๕๘.๑๗ ๒๓.๖๙	๓๐๒,๕๘๙ ๖.๐๖	๒,๘๐๐ ๐.๓๕
	รวม	๕๒๗,๒๔๒.๕๐ ๕๓.๗๘	๑๙,๘๔๘.๗๒ ๑๕.๒๑	๖๖๑.๘๕ ๓.๙๒	๒,๐๒๘.๙๘ ๘.๐๙	๔๐๐.๐๑ ๑๓.๕๑	๒,๕๕๘.๒๑ ๒๕.๕๘	๑๕๗.๘๐ ๗.๖๖	๖,๐๑๓.๙๕ ๒๘.๕๐	๑,๑๕๖.๘๘ ๑๒.๙๘	๕๙๔,๕๒๖.๒๐ ๖๕.๖๓	๔๕๖,๓๐๐ ๘.๙๓	๒๕,๕๕๓ ๓.๐๖
กรุงเทพมหานคร	๙๘๐,๕๑๐.๖๓ ๑๐๐.๐๐	๑๓๖,๑๘๘.๕๑ ๑๐๐.๐๐	๑๖,๘๖๗.๑ ๑๐๐.๐๐	๒๕,๐๖๕.๖๖ ๑๐๐.๐๐	๒๙๖๐.๖ ๑๐๐.๐๐	๑๐,๕๕๕.๐๕ ๑๐๐.๐๐	๒๐๖๖.๒๗ ๑๐๐.๐๐	๒๑,๑๗๘.๓๘ ๑๐๐.๐๐	๘,๙๑๓.๙๙ ๑๐๐.๐๐	๗๕๓,๑๙๕.๑๘ ๑๐๐.๐๐	๕,๙๙๙,๕๑๕ ๑๐๐.๐๐	๘๐๑,๕๒๕ ๑๐๐.๐๐	
สัดส่วนการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)	๑๐๐.๐๐	๑๕.๒๕	๑.๗๒	๒.๕๖	๐.๓๐	๑.๐๗	๐.๒๑	๒.๑๖	๐.๙๑	๗๖.๘			

ที่มา : ข้อมูลการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.๒๕๒๒ ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 : จำนวนประชากร ปี พ.ศ.๒๕๒๒ จาก กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร
 : อัตราการจ้างงานปี พ.ศ.๒๕๒๑ จาก กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย

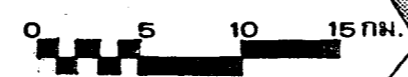


เขตคลองสาน แผนที่ 2.20

การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2523

- | | |
|---|---|
|  พักอาศัย |  สถานที่ราชการ วัด |
|  พาณิชยกรรม |  สถาบันการศึกษา |
|  อุตสาหกรรม |  สาธารณูปโภค |
|  คลังสินค้า |  สวนสาธารณะ |
|  เกษตรกรรมและที่ว่าง | |

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



เนื่องมาจากความเหลื่อมล้ำในการพัฒนาประเทศ ที่มุ่งให้ความสำคัญกับเมืองหลวงมากกว่าพื้นที่อื่น กรุงเทพฯ จึงกลายเป็นศูนย์กลางของทุกสิ่งทุกอย่างทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองอย่างแท้จริง จึงมีลักษณะเป็น เอกนคร (Primate City) มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วและจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ซึ่ง เป็นการเพิ่มตามธรรมชาติ และการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทที่เข้ามาหางานทำและหาความก้าวหน้าในเมืองหลวง นอกจากนี้การขยายตัวทาง เศรษฐกิจและการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง ก็มีผลต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินที่เป็นไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบันตามกลไกของตลาดที่ดินและ เป็นการขยายตัวอย่างไม่มีการระเบียบแบบแผน เนื่องจากไม่มีการกำหนดนโยบายหรือวางแผนควบคุม การเติบโตของชุมชนต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ให้เป็นไปตามทิศทางที่เหมาะสม จนก่อให้เกิดปัญหาการแออัดการติดตามแก้ไข

ตารางที่ ๒๔ และแผนที่ ๒.๒ แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ จากการจำแนกลักษณะการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ๔ ประเภท จะเห็นได้ว่าส่วนที่เป็นพื้นที่เมือง (Built up Area) มีประมาณร้อยละ ๒๓.๒๐ ของพื้นที่ทั้งหมด แยกออกเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากที่สุด ร้อยละ ๑๔.๒๔ รองลงมาคือ สถานที่ราชการและสถาบันร้อยละ ๒.๕๖ สาธารณูปโภคร้อยละ ๒.๑๖ พาณิชยกรรมร้อยละ ๑.๗๒ อุตสาหกรรมร้อยละ ๑.๐๗ สวนสาธารณะร้อยละ ๐.๔๑ ศาสนสถานร้อยละ ๐.๓๐ น้อยที่สุดคือ หลังสินค้าร้อยละ ๐.๒๑ อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครยังมีพื้นที่ที่เป็นที่ว่าง ที่นา สวน และแม่น้ำลำคลอง สูงกว่าการใช้ที่ดิน ประเภทอื่นคือ ร้อยละ ๗๖.๘๐ ได้แก่ พื้นที่เกษตรที่อยู่รอบนอก ซึ่งมีบทบาทหน้าที่สำคัญเป็นแหล่งอาหารเลี้ยงประชากรในเมือง

จากการพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานคร ยังมีโครงสร้างการใช้ที่ดินที่มองเห็นเด่นชัดในลักษณะของ Concentric หรือ Mono-Centric ทั้งนี้พิจารณาจากโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ลักษณะการเดินทางของประชากร เข้าหาแหล่งงาน ที่ตั้งของสถานประกอบการย่านการค้าและสถาบันที่สำคัญ ซึ่ง ลักษณะการเติบโตเปลี่ยนแปลงมาจาก Poly-Centric ในระยะเริ่มแรก บริเวณที่เจริญขึ้นเป็นศูนย์กลางชุมชนตามจุดต่าง ๆ ในเขตชั้นกลางและชั้นนอก เริ่มถูกดูดกลืนเป็นพื้นที่

เดียวกัน ทั้งนี้เพราะพื้นที่เมือง (built up Area) มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมักจะเชื่อมโยงถึงกันด้วยการพัฒนาตามแนวยาวหรือตามแนวดถนน (Ribbon Development)

การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร อาจสรุปได้เป็น ๓ กลุ่มพื้นที่ที่มีลักษณะทางกายภาพของการใช้สอยที่ดิน ความหนาแน่นประชากร โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาจากลักษณะการใช้ที่ดินที่เป็นพื้นที่เมืองและ เขตกรรม เป็นสำคัญ และเพื่อให้ง่ายแก่การอธิบายหรือมองเห็นภาพได้ชัดเจน จำเป็นต้องอาศัยการแบ่งพื้นที่เขตการปกครองเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ถึงแม้บางเขตในปัจจุบันอาจจะมีพื้นที่เมืองแผ่ขยายเข้าไปหนาแน่นบางส่วน แต่การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงลักษณะให้เห็นความแตกต่างเป็น ๓ กลุ่มพื้นที่ดังนี้คือ

๑. เขตชั้นใน เป็นบริเวณที่มีความเป็นเมืองมาตั้งแต่สมัยสถาปนากรุงรัตนโกสินทร์ และมีวิวัฒนาการของการใช้ที่ดินต่อเนื่องกันมานาน ในปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเข้มข้นหนาแน่น มีการปลูกสร้างอาคาร เกือบเต็มพื้นที่ มีพื้นที่เกษตรหลงเหลืออยู่น้อยมาก มีจำนวนทั้งสิ้น ๑๑ เขต ดังนี้คือ

ฝั่งพระนคร ได้แก่เขต พระนคร บ่อมปราบ สัมพันธวงศ์ ดุสิต
ห้วยขวาง พญาไท ปทุมวัน บางรัก

ฝั่งธนบุรี ได้แก่เขต บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน

๒. เขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตการปกครองที่อยู่ถัดมาจากเขตชั้นในเป็นบริเวณที่รองรับการกระจายความหนาแน่นของประชากรจากเขตชั้นในและมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินในระยะไม่กี่ปีที่ผ่านมาของรัชกาลปัจจุบัน เป็นเขตที่มีการผสมผสานระหว่างพื้นที่เมืองกับพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังหลงเหลืออยู่ประมาณครึ่งหนึ่ง

ฝั่งพระนคร ได้แก่เขต ยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ

ฝั่งธนบุรี ได้แก่เขต บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ

๓. เขตชั้นนอก ได้แก่ เขตที่มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการเกษตร ยังมีสภาพความเป็นเมืองน้อยมาก

ฝั่งพระนคร ได้แก่เขต มีนบุรี ทนองจอก ลาดกระบัง

ฝั่งธนบุรี ได้แก่เขต ดลสังขันธ์ ทนองแขม บางขุนเทียน

เขตชั้นใน

เขตชั้นใน ๑๑ เขต มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดเพียงร้อยละ ๖.๗๖ ของพื้นที่ กรุงเทพมหานคร แต่กลับเป็นบริเวณที่มีจำนวนประชากรสูงที่สุดเกือบ ๕ แสนคนในปีพ.ศ.๒๕๒๔ หรือคิดเป็นร้อยละ ๔๘.๕๓ ของจำนวนประชากรทั้งหมด ทำให้ความหนาแน่นของประชากรในแต่ละเขตสูงมาก สะท้อนให้เห็นสภาพการใช้สอยที่ดินและการปลูกสร้างอาคารที่เป็นไปอย่างแออัดหนาแน่นทั้งในแนวนราบ (Horizontal) และแนวตั้ง (Vertical) มีที่ว่างหลงเหลืออยู่เพียงเล็กน้อย

เขตชั้นในมีการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed used) ที่หนาแน่นและซับซ้อนในพื้นที่เพียงร้อยละตารางกิโลเมตรนี้ เป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่สำคัญเกือบทั้งหมด ได้แก่ สถานข้าราชการ สถาบันต่าง ๆ ย่านการค้าสำคัญ ๆ ระดับเมือง ที่พักอาศัยหนาแน่นและที่ทำการของชาวต่างชาติ เป็นต้น ซึ่งมักจะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณเขตชั้นในทางฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน ดุสิต ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจเกือบทั้งสิ้น ส่วนพื้นที่ทางฝั่งธนบุรีจะเป็นย่านพักอาศัยและคลังสินค้า เป็นส่วนใหญ่

โครงข่ายของถนนมีลักษณะเป็นตาตาราง (Grid) แบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนย่อย ๆ (blocks) จำนวนมาก จึงเอื้ออำนวยให้มีการใช้ที่ดินหนาแน่น โดยเฉพาะพื้นที่ริมถนน มักจะเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์โดยตลอด บริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนนจะเป็นที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมบริการ ถนนในเขตชั้นในมีขนาดไม่กว้างนัก เพราะส่วนใหญ่เป็นถนนที่สร้างในระยะแรกของกรุงเทพมหานคร มิได้คาดการณ์ถึงการเปลี่ยนแปลงของเมืองในอนาคต โครงข่ายของถนน ขนาดของผิวจราจรรวมถึงการใช้ที่ดิน มีส่วนสัมพันธ์อย่างมากกับปัญหาการจราจรที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นความสำคัญของเขตชั้นในที่มีต่อชุมชนกรุงเทพมหานครก็คือ อัตราการจ้างงาน ซึ่งปรากฏว่า จำนวนงานรวมตัวกันอยู่ในเขตชั้นในสูงถึงร้อยละ ๖๗.๒๘ ในขณะที่เขตชั้นกลางมีร้อยละ ๒๕.๖๖ ส่วนเขตชั้นนอกมีน้อยมากเพียงร้อยละ ๓.๐๖ เท่านั้น

เขตชั้นกลาง

เขตชั้นกลาง ได้แก่ พื้นที่ต่อเนื่องที่อยู่รายล้อมเขตชั้นใน ๑๑ เขต ดังได้กล่าวมาแล้ว เป็นบริเวณที่มีการผสมผสานกันระหว่างพื้นที่เมือง (Built up Area) บางส่วนกับพื้นที่เกษตรที่ยังหลงเหลืออยู่ประมาณร้อยละ ๔๒.๐๖ ปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่มีประชากรเข้าไปตั้งถิ่นฐานเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยสูงกว่าเขตชั้นในหลายเท่า อยู่ห่างฝั่งพระนครร้อยละ ๔๖.๑๔ และฝั่งธนบุรีร้อยละ ๑๒.๔๓ เนื่องจากเขตชั้นกลางยังมีราคาที่ดินไม่สูงมาก เท่ากับเขตชั้นใน จึงมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากสภาพการณในปัจจุบันก็คือ พื้นที่เมืองจุกจิก พื้นที่เกษตรเข้าไปทุกที โดยมีแนวโน้มของการขยายตัว เป็นไปอย่างรวดเร็วทางทิศเหนือและทิศตะวันออกตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ เช่นเดียวกับพาณิชยกรรมที่ขยายตัวตามย่านพักอาศัย ส่วนทางฝั่งธนบุรีมีการขยายตัวช้ากว่า เพราะ เป็นพื้นที่สวนและมีถนนสายสำคัญเพียงไม่กี่สาย

การใช้ที่ดินในเขตชั้นกลางจะหนาแน่นตามแนวเส้นทางคมนาคม และมีศูนย์กลางชุมชนเกิดขึ้นเป็นจุด ๆ เนื่องจากโครงข่ายของถนนมิได้มีลักษณะเป็นตาตารางเหมือนเขตชั้นใน จึงทำให้การใช้ที่ดินโดยทั่วไปเป็นไปอย่างกระจัดกระจายและหนาแน่นเป็นแห่ง ๆ มีที่ดินที่ไม่ได้พัฒนาแทรกอยู่เป็นจำนวนมาก

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเขตชั้นกลางจะเป็นบริเวณที่เหมาะสมต่อการพักอาศัย แต่ระบบขนส่งมวลชนยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ การเชื่อมโยงระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน จึงมีปัญหาในเรื่องการเดินทาง รูปแบบของอาคารพักอาศัย เริ่มมีการเปลี่ยนแปลง จะเห็นได้ว่าการพัฒนาที่พักอาศัยในลักษณะของอาคารชุด (Condominium) เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ที่เป็นย่านชุมชนใกล้แหล่งงาน ในปีพ.ศ. ๒๕๒๕ ได้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยประมาณ ๓๓ โครงการ อยู่ในเขตชั้นใน ๑๕ โครงการ เขตชั้นกลาง ๑๘ โครงการ ซึ่งปรากฏว่าอยู่ในเขตพระโขนงมากที่สุด ๑๓ โครงการ

เขตชั้นนอก

เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ประกอบด้วยเขตการปกครอง ๖ เขต ได้แก่ เขตบางขุนเทียน ดลิ่งชัน หนองแขม มีนบุรี ลาดกระบัง และหนองจอก ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่

เกษตรเสียเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร (Built up Area) น้อยมาก เพราะเป็นบริเวณที่อยู่ไกลจากแหล่งงาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่ไปถึง ประชากรอาศัยอยู่รวมกันเพียงร้อยละ ๘.๕๓ ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร ทำให้ความหนาแน่นของประชากรเบาบาง การตั้งถิ่นฐานของชุมชนจะหนาแน่นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก และริมคลองสายต่าง ๆ

ในเขตชานเมืองเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมการผลิตมากกว่าอุตสาหกรรมบริการ มีการกระจุกตัวกันหลายบริเวณ เช่นในเขตบางขุนเทียน เรียงรายตามถนนเอกชัยและถนนธนบุรี-ปากท่อ หรือนิคมอุตสาหกรรมที่เกิดจากการกำหนดบริเวณขึ้นมาโดยรัฐบาล เช่นนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เขตมีนบุรี และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ในเขตลาดกระบัง เป็นต้น ซึ่งเขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากเป็นอันดับที่ ๓ ของกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ ๒.๑๖)

จากการที่เขตชานเมืองยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางเมืองสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่ทั่วถึง จึงมีการตั้งถิ่นฐานของประชากรเบาบางและมีอัตราการจ้างงานน้อยมาก เพียงร้อยละ ๓.๐๖ กระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ และสูงที่สุดในเขตบางขุนเทียน เท่ากับร้อยละ ๒.๔๐

จากลักษณะการใช้ที่ดินที่กล่าวมาโดยย่อ ทำให้มองเห็นภาพรวมของกรุงเทพมหานคร ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีปัญหาทางผังเมืองหลายประการ รูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง สามารถสรุปสภาพพื้นที่ที่มีปัญหา ๒ ลักษณะคือ

๑. พื้นที่ที่มีความแออัดคับคั่ง คือบริเวณเขตชั้นในเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตดุสิต เขตพญาไท เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ และเขตยานนาวา พระโขนงบางส่วน ประมาณ ๑๐๖ ตารางกิโลเมตร

บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น เป็นศูนย์กลางของสถาบันราชการ ธุรกิจการค้า แหล่งงาน มีการใช้พื้นที่และก่อสร้างอาคารหนาแน่นสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดัง

ได้กล่าวมาแล้ว ปัญหาที่เห็นเด่นชัดคือ การคับคั่งของการจราจร ปัญหาที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้น้อยในเขตเมือง ขาดพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและเพื่อภูมิทัศน์ของเมือง และ ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ เนื่องจากการล้นเอ่อของแม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูน้ำหลาก ตลอดจนปัญหาน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากการรुक้าของอาหาร เข้าไปในลำรางสาธารณะของเมือง

๒. พื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตอย่างไม่เป็นระเบียบ คือ พื้นที่ต่อเนื่องจากเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตชั้นกลางและชั้นนอก รวมไปถึงจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนหนาแน่นขึ้น มีการกระจัดกระจายกันอยู่เป็นหย่อม ๆ และเกาะตามแนวเส้นทางคมนาคม พื้นที่ส่วนใหญ่มีการจัดสรรที่ดินและเป็นที่ตั้งโรงงาน

ปัญหาที่สำคัญคือ ปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ โดยมีการใช้ที่ดินก่อสร้างอาคารร้านค้าและที่พักอาศัยเป็นไปอย่างกระจัดกระจาย ตามแนวเส้นทางคมนาคมและรูก้าพื้นที่เกษตร ก่อให้เกิดความยุ่งยากในการจัดสรรบริการสาธารณูปโภค เช่น ปัญหาการให้บริการประปาของรัฐที่ยังเข้าไปไม่ถึง จึงมีการขุดเจาะบ่อบาดาลเพื่อนำน้ำขึ้นมาใช้จนเกิดการทรุดตัวของแผ่นดินและเกิดปัญหาน้ำท่วมตามมา

ปัญหาการระบายน้ำและน้ำท่วมอันเนื่องมาจากขาดการวางแผนรองรับการตัวของชุมชนอย่างเป็นระเบียบ จึงไม่สามารถจัดระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมได้ดี มีประสิทธิภาพสัมพันธ์กับการปลูกสร้างอาคาร

ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ปัญหาในเรื่องการเดินทางของประชากรเข้าหาแหล่งงาน เมื่อพื้นที่เมืองขยายออกไปมาก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยกระจายออกไปรอบนอก แต่ยังคงขาดระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

จากสถานการณ์ด้านการขยายตัวของพื้นที่ รูปแบบการใช้ที่ดินและปัญหาดังกล่าว เป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญต่อการกำหนดนโยบายทางผังเมืองของกรุงเทพมหานครในอนาคต ซึ่งแต่ละเขตการปกครองย่อมจะมีสภาพพื้นฐานของปัญหา และศักยภาพในการพัฒนาแตกต่างกัน แต่เมื่ออยู่ภายใต้แผนพัฒนาแผนเดียวกันแล้ว จำเป็นจะต้องมีความสัมพันธ์กัน

ทั้งระบบและเกิดประสิทธิภาพในการพัฒนาอย่างเหมาะสมทุกพื้นที่

ในด้านความสัมพันธ์ของ เขตคลองสานกับกรุง เทพมหานครนั้น สรุปได้ว่า เขตคลองสาน เป็น เขตที่อยู่ในกลุ่มพื้นที่ เขต เมืองหรือ เขตชั้นในที่มีประชากรหนาแน่น และมีการใช้ที่ดินที่เด่นชัดเป็นย่านพักอาศัย เช่นเดียวกับพื้นที่อื่น ๆ ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือฝั่งธนบุรีเดิม ที่มีบทบาทหน้าที่หลักเป็นย่านพักอาศัย มากกว่าที่จะเป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่มีความหลากหลายเหมือนฝั่งพระนคร ทั้งนี้จากการศึกษา เปรียบ เทียบพื้นที่การใช้ที่ดินแต่ละประเภทของฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี (ตารางที่ ๒.๔) ซึ่งจะเห็นได้ว่า ฝั่งพระนครมีส่วนการใช้พื้นที่สูงกว่าฝั่งธนบุรีเกือบทุกประเภทของกิจกรรมและกิจกรรมต่าง ๆ ทางฝั่งพระนครนั้น ยังมีความสำคัญต่อประชากรทั้งกรุง เทพมหานคร ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการศึกษา สถานข้าราชการ สถานประกอบการ ย่านธุรกิจการค้าและสาธารณูปการต่าง ๆ ดังที่ทราบกันดีอยู่แล้ว

สำหรับ เขตคลองสานนับว่า เป็นบริเวณหนึ่งของกรุง เทพมหานคร ที่ยังมีลักษณะของชุมชนพักอาศัยอย่างแท้จริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงก่อนที่จะมีการก่อสร้างสะพานตากสินฯ เชื่อมโยงพื้นที่ ๒ ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าด้วยกัน จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินในเขตนี้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ พื้นที่พักอาศัยในแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมาก่อนแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูบ้าง พบว่ามีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับชุมชนในเขตสัมพันธวงศ์ซึ่งเป็นย่านการค้าของชาวจีน แต่กิจกรรมทางการค้าในเขตคลองสานส่วนใหญ่เกิดขึ้นเพื่อรองรับชุมชนที่อาศัยในพื้นที่นี้ เท่านั้นแม้มีใช้ย่านการค้าของ เมืองยกเว้นบริเวณวงเวียนใหญ่เท่านั้นที่เจริญขึ้น เป็นศูนย์กลางชุมชนฝั่งธนบุรี เนื่องจากเป็นชุมทางของเส้นทางคมนาคม และจุดเปลี่ยนเส้นทางเดินรถที่สำคัญ (Inter - change)

การที่เขตคลองสานมีพื้นที่ทางทิศเหนือและทิศตะวันออกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ลักษณะการใช้ที่ดินริมน้ำจึง เป็นบริเวณพักอาศัย คลังสินค้าและอุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาศัยการคมนาคมขนส่งทางน้ำมาก่อน เช่นเดียวกับการใช้ที่ดินริมน้ำของ เขตอื่น ๆ คลังสินค้าในเขตคลองสานปรากฏว่ามีความสัมพันธ์กับท่าเรือคลองเตยในเขตพระโขนง ซึ่งเป็นสถานที่ขนส่งสินค้าเข้า-ออกต่างประเทศ นอกจากนั้นตำแหน่งที่ตั้งของ เขตยังมีความ

เหมาะสมต่อการขนส่งมวลชนทางน้ำ มีท่าเรือผู้รับน้ำหลายจุดซึ่งใช้เป็นจุดเชื่อมต่อการคมนาคมทางบกของฝั่งธนบุรีกับฝั่งพระนคร ช่วยกระจายประชากรที่พักอาศัยทางฝั่งธนบุรีไปยังแหล่งงานทางฝั่งพระนคร หรือไปยังสถานศึกษาที่อยู่ห่างไกลออกไป ซึ่งปริมาณคนใช้เรือข้ามฟากหนาแน่น เป็นอันดับสองรองจากช่วงสะพานพุทธ-สะพานปิ่นเกล้า

สภาพปัจจุบันของ เขตคลองสานจึงมีความสัมพันธ์กับพื้นที่อื่นดังกล่าวมานี้ แต่ศักยภาพในการพัฒนาและความเหมาะสมของการใช้ที่ดินในอนาคต เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมใกล้เคียงด้วย จะเห็นได้ว่า เขตคลองสานมีพื้นที่แวดล้อมดังนี้คือ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตพระนครและ เขตสัมพันธวงศ์
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตบางรักและ เขตยานนาวา
ทิศตะวันตกและทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตธนบุรี

ปัจจุบันมีโครงข่ายการคมนาคมติดต่อกับพื้นที่เหล่านี้ได้สะดวก ซึ่งการใช้ที่ดินหลักของพื้นที่แวดล้อมมีดังต่อไปนี้ (แผนที่ ๒.๒๑)

เขตพระนคร

เป็นบริเวณแรกเริ่มของการตั้งถิ่นฐานประชากรในกรุงเทพมหานคร พื้นที่นี้จึงเป็นที่รวมของสถาบันทางศาสนา สถานการศึกษา สถานที่ราชการที่สำคัญ ๆ ของประเทศ รวมทั้งย่านการค้าเก่าแก่หลายแห่ง มีโบราณสถานที่มีคุณค่าควรแก่การอนุรักษ์เป็นจำนวนมาก และเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในด้านการท่องเที่ยว โดยเฉพาะบริเวณที่เรียกว่า "เกาะรัตนโกสินทร์"

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่คือ พาณิชยกรรม มีประมาณร้อยละ ๓๑.๐๑ รองลงมาคือสถาบันและสถานที่ราชการ ร้อยละ ๑๔.๖๖ พักอาศัยร้อยละ ๖.๔๔ ศาสนสถานร้อยละ ๖.๔๑ ส่วนอุตสาหกรรมและคลังสินค้ามีเพียงเล็กน้อย






เขตพระนคร เป็นเขตที่มีอัตราการจ้างงานในสถานที่ราชการสูงที่สุดเป็นอันดับ ๑ ใน ๒๔ เขต เท่ากับร้อยละ ๔๘.๑๔ และการจ้างงานในรัฐวิสาหกิจ เอกชน และอื่น ๆ สูงเป็นอันดับที่ ๔ เท่ากับร้อยละ ๘.๘๗ (ตารางที่ ๒.๑๔) และมีจำนวนสถานประกอบการสูงเป็นอันดับที่ ๑ ของกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกัน ประมาณ ๓,๑๕๓ แห่ง

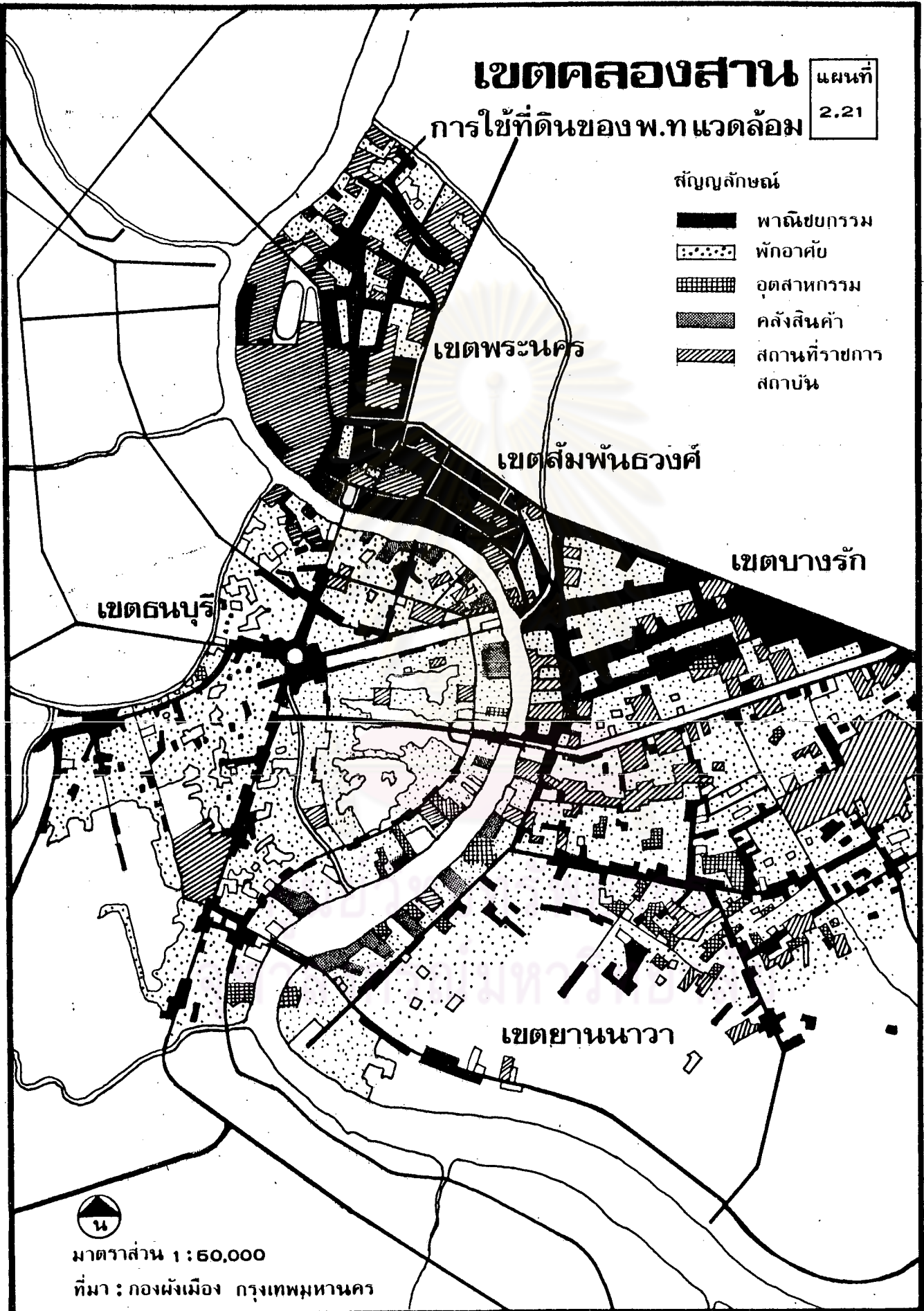
เขตคลองสาน

แผนที่
2.21

การใช้ที่ดินของพ.ท.แควดล้อม

สัญลักษณ์

-  พาณิชยกรรม
-  พักอาศัย
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  สถานที่ราชการ
สถาบัน



เขตธนบุรี

เขตพระนคร

เขตสัมพันธวงศ์

เขตบางรัก

เขตยานนาวา



มาตราส่วน 1 : 50,000

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(ตารางที่ ๒.๒๐)

ดังนั้น เขตพระนครจึงมีบทบาทที่สำคัญ เป็นศูนย์กลางของหน่วยงานบริหารประเทศ เป็นที่รวมของวัฒนธรรมและแหล่งงานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร

เขตสัมพันธวงศ์

เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีวิวัฒนาการมานาน เช่นเดียวกับ โดยเฉพาะการเป็นย่านที่อยู่อาศัยและประกอบการค้าของชาวจีน ที่มีความสำคัญตั้งแต่ครั้งสร้างกรุงเทพฯ มาจนถึงปัจจุบัน และกลายเป็นศูนย์กลางในด้านการค้าส่งค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร ในย่านที่รู้จักกันดี ได้แก่ สำเพ็ง พากุรต์ เยาวราช ทรงวาฬ ราชวงศ์ เป็นต้น

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยและประกอบการค้าประมาณร้อยละ ๕๐.๕๖ พักอาศัยร้อยละ ๑๔.๔๔ สถานที่ราชการร้อยละ ๔.๔๔ นอกจากนั้นเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น

สำหรับอัตราการจ้างงานในเขตนี้มีเพียงเล็กน้อย ประมาณร้อยละ ๓.๔๐ ของกรุงเทพมหานคร อยู่ในสถาบันราชการร้อยละ ๐.๕๐ เอกชนและรัฐวิสาหกิจร้อยละ ๔.๗๒

เขตสัมพันธวงศ์นับว่ามีความสัมพันธ์กับเขตคลองสานมาตั้งแต่อดีต ในด้านการอยู่อาศัย ซื้อขายสินค้าและเก็บสินค้า ทำให้มีการติดต่อกันอยู่เสมอระหว่างพื้นที่ ๒ฝั่งแม่น้ำ

เขตบางรัก

เขตบางรักเป็นเขตหนึ่งที่มีความสำคัญในด้านธุรกิจการค้าสืบเนื่องมาตั้งแต่การตั้งถิ่นฐานของชาวต่างประเทศในอดีต โดยเฉพาะบริเวณถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนพระราม ๔ ถนนเจริญกรุง ถนนสุริวงค์ ถนนสีลม และถนนสาทร จะเป็นที่ตั้งของอาคารทางธุรกิจ และสำนักงานใหญ่ของธนาคาร โรงแรม รวมถึงร้านค้าที่เกิดขึ้นรองรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตบางรัก^{๑/} ประกอบด้วย พักอาศัยประมาณ

^{๑/} จิระ จิตรกร, "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ เขตบางรักกรุงเทพมหานคร"

ร้อยละ ๔๐.๘๐ รองลงมาคือ พาณิชยกรรม ร้อยละ ๑๘.๔๐๖ สถาบันสถานที่ราชการ
ร้อยละ ๑๒.๘๗๒ อุตสาหกรรม ร้อยละ ๔.๘๑๑

เขตบางรักเป็น เขตที่มีอัตราการจ้างงานในด้านธุรกิจ เอกชนสูงที่สุด
เป็นอันดับ ๑ ประมาณ ๘๕,๓๙๒ คน หรือคิดเป็นร้อยละ ๑๓.๒๔ ส่วนการจ้างงานในสถาบัน
ราชการมีเพียง ๔,๙๖๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๓.๑๗ เป็นอันดับ ๗ ของ ๒๔ เขต

เขตบางรักเป็น เขตที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมทาง เศรษฐกิจสูง
เพราะความเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้งและความนิยมในการตั้งถิ่นฐาน มีการพัฒนาในด้านการ
ก่อสร้างอาคารสูงหลายชั้นเกิดขึ้นมากกว่าพื้นที่อื่น

My ไร่ ไร่ ไร่ เขตยานนาวา

เขตยานนาวาเป็น เขตที่อยู่ในกลุ่มพื้นที่เขตชั้นกลาง ปัจจุบันมีการใช้ที่
ดินผสมผสานกันระหว่างพื้นที่เมืองกับพื้นที่เกษตร ซึ่งยังหลงเหลืออยู่ประมาณร้อยละ ๑๓.๒๒^{๑/}
ทางตอนใต้ของพื้นที่ เขตยานนาวา เป็นเขตหนึ่งที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น มีพื้นที่ติดแม่น้ำ
เจ้าพระยาเป็นแนวยาว ๑๕ กิโลเมตร พื้นที่ริมน้ำจึงมีความเหมาะสมต่อการเป็นที่ตั้งของ
โกดังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมเช่นเดียวกับเขตคลองสาน

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่คือที่พักอาศัย ร้อยละ ๒๙.๕๘ รองลงมาคือ เกษตร
กรรมร้อยละ ๑๓.๒๒ สถาบันและสถานที่ราชการร้อยละ ๕.๗๖ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ ๑๔.๔๔ และร้อยละ ๑๑.๒๑ ตามลำดับ

เขตยานนาวาเป็น เขตที่มีอัตราการจ้างงานสูง เป็นอันดับ ๘ ของ ๒๔
เขต เท่ากับ ๓๙,๕๑๗ คน ส่วนใหญ่จะเป็นงานในธุรกิจเอกชน ประมาณ ๓๘๕,๙๕๙ คน
ส่วนสถาบันราชการมีเพียง ๙๑๘ คน เป็นเขตที่มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมสูงที่สุดเป็นอันดับ
๑ ของ ๒๔ เขต (ตารางที่ ๒.๑๖) ประมาณ ๑,๘๔๕ โรงงานคิดเป็นร้อยละ ๑๒.๗๘

^{๑/} กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

ม.โสรค์ ๓๕ เขตธนบุรี

เขตธนบุรี เป็น เขตที่มีรูปแบบการใช้ที่ดินใกล้เคียงกับเขตคลองสาน คือมีบทบาทหน้าที่หลักเป็นย่านพักอาศัย ของประชากรที่มีรายได้ปานกลางถึงรายได้ต่ำ เป็นเขตที่มีความหนาแน่นประชากรสูง เป็นอันดับ ๓ ของกรุงเทพมหานคร รองจากเขตป้อมปราบและเขตสัมพันธวงศ์คือประมาณ ๓๐,๘๘๘ คน ต่อตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ นับเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีวิวัฒนาการของชุมชนมานาน โดยเฉพาะพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

สัดส่วนของการใช้ที่ดินในเขตธนบุรี ประกอบด้วยพื้นที่พักอาศัยมากที่สุด ร้อยละ ๒๗.๕๓ รองลงมาคือพาณิชยกรรม ร้อยละ ๑๘.๕๕ สถานที่ราชการและสถาบัน ร้อยละ ๕.๘๐ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีเพียง เล็กน้อย

อัตราการจ้างงานในเขตธนบุรีมีน้อยมาก ประมาณ ๑๕,๔๙๓ คน โดยอยู่ในธุรกิจเอกชนมากกว่าสถาบันราชการ และเขตธนบุรี เป็นเขตที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่มากที่สุดเป็นอันดับ ๑ ของเขตชั้นใน ประมาณ ๘๘๒ โรงงาน หรือเป็นอันดับ ๖ ของกรุงเทพมหานคร

สรุปได้ว่า เขตคลองสานมีความสัมพันธ์กับพื้นที่แวดล้อม ในลักษณะของย่านพักอาศัยที่มีพื้นที่แวดล้อมเป็นแหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ สถาบันการศึกษาและสถาบันทางศาสนา ในเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก นอกจากนั้นยังมีแหล่งงานทางด้านอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ เขตยานนาวา ธนบุรี บางขุนเทียน ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ

ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่เขตคลองสาน จึงควรกำหนดแนวทางให้เหมาะสมตามศักยภาพ คำนึงถึงความสัมพันธ์กับพื้นที่แวดล้อม โดยให้มีส่วนช่วยในการแก้ปัญหาของกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับความแออัดคับคั่งในเขต เมืองชั้นใน และการขยายตัวของการใช้ที่ดินอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ยื่นนอก

๒.๖ การคมนาคมขนส่ง

ท่าแห่งหนึ่งของ เขตคลองสานอยู่บุรี เวลตอนกลางของกรุงเทพมหานคร โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาโอบล้อมอยู่ด้านหนึ่ง การติดต่อกับพื้นที่อื่นจึงสามารถทำได้ทั้งทางถนนและทางน้ำ

นอกจากนี้ บริเวณเวียงเวียง เป็นจุดรวมของ เส้นทางคมนาคม จุดเปลี่ยนเส้นทาง เดินทาง
ประจำทาง และเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟสายมหาชัย - แม่กลอง อีกด้วย

๒.๖.๑ การคมนาคมทางถนน (แผนที่ ๒.๒๒)

การติดต่อระหว่าง เขตคลองสานกับพื้นที่อื่น โดยระบบถนนมีหลายทางดังนี้
ทิศเหนือ ติดต่อกับพื้นที่ ๓ เขตชั้นใน คือ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ
เขตสัมพันธวงศ์ โดยทางสะพานพระพุทธยอดฟ้า ๒ สะพาน
ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตบางรักและ เขตยานนาวา โดยทางสะพาน
สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ซึ่งสามารถที่จะผ่านไปยัง เขตปทุมวัน เขตพระโขนง และ
พื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้องได้สะดวกรวดเร็ว

ทิศใต้ ติดต่อกับพื้นที่ตอนล่างของกรุง เทพมหานคร โดยข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา
ทางสะพานกรุงเทพ และถนน เจริญนครซึ่ง เลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาติดต่อกับถนนราชบุรณะ
สามารถใช้เป็น เส้นทางไปยังจังหวัดสมุทรปราการ เช่นเดียวกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน
ซึ่งติดต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ ผ่าน เขตราชบุรีบูรณะ ก็ใช้ เป็นเส้นทางไปยังจังหวัดสมุทรปราการ
ได้เช่นกัน

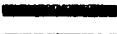





ทิศตะวันตก ติดต่อกับพื้นที่เขตธนบุรี ผ่านไปยัง เขตบางกอกใหญ่ เขต
บางกอกน้อยและ เขตภาษีเจริญได้โดยทางถนนอินทรพิทักษ์ ซึ่ง เชื่อมโยงระหว่างวง เวียงใหญ่
กับสามแยกท่าพระ แยก เข้าสู่ถนนจรัลสนิทวงศ์และถนน เพชรเกษม

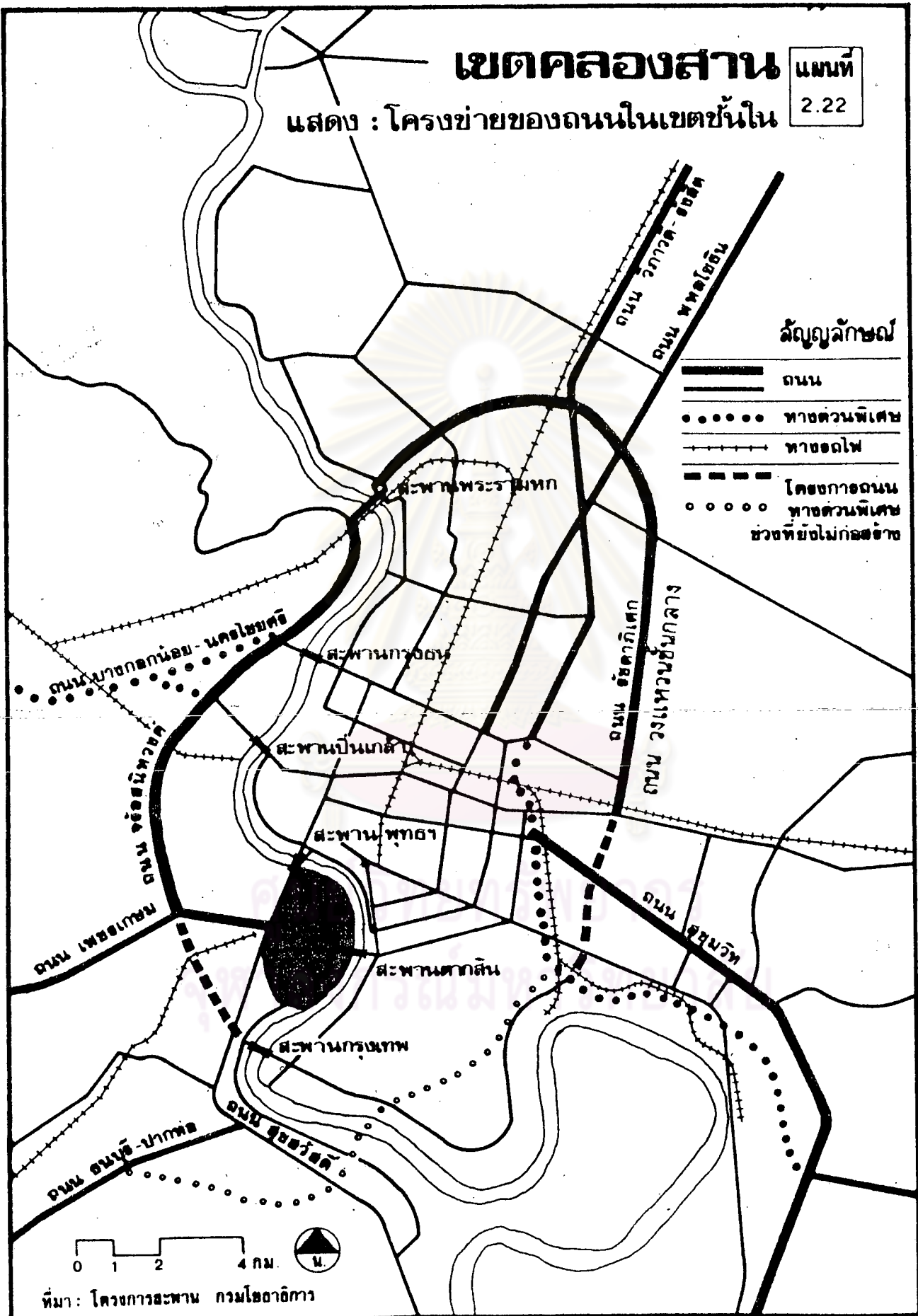
นอกจากนั้น เขตคลองสานยังอยู่ใกล้กับโครงข่ายของถนนวงแหวนชั้นกลาง
(Middle Ring) ซึ่ง เชื่อมโยงพื้นที่เขตชั้นในทั้งสองฝั่ง เข้าด้วยกัน คือ ถนนรัชดาภิเษก
ที่บางช่วงใช้เส้นทางเดิมคือ ถนนจรัลสนิทวงศ์ ปัจจุบันดำเนินการเกือบจะครบวงแล้ว ทำ
ให้การคมนาคมจากเขตคลองสานไปยัง เขตรอบนอกมีความสะดวกคล่องตัว โดยอาศัยถนนวง
แหวนได้อีกทางหนึ่ง ไม่จำเป็นต้องผ่านบริเวณศูนย์กลาง เมืองซึ่งมีการจราจรติดขัด

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : โครงข่ายของถนนในเขตชั้นใน 2.22

สัญลักษณ์

-  ถนน
-  ทางด่วนพิเศษ
-  ทางรถไฟ
-  โครงข่ายถนน
-  ทางด่วนพิเศษ
-  ซอยที่ยังไม่ก่อสร้าง



ที่มา : โครงการสะพาน กรมโยธาธิการ

ก. โครงข่ายถนนภายในพื้นที่

เขตคลองสานประกอบด้วยถนนสายสำคัญ ๔ สาย มีความยาวรวมกัน ๑๗,๔๒๐ เมตร พื้นที่ถนนสายสำคัญและตรอกซอยต่าง ๆ ทั้งหมดรวมทั้งทางเดินเท้า คิดเป็นร้อยละ ๘.๓๔ ของการใช้ที่ดินทุกประเภท

ระบบถนนในเขตคลองสาน พิจารณาจากมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ตามระบบคมนาคมของผังนครหลวง ซึ่งสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้วางโครงข่ายไว้ มี ๓ ประเภทดังนี้คือ (แผนที่ ๒.๒๓)

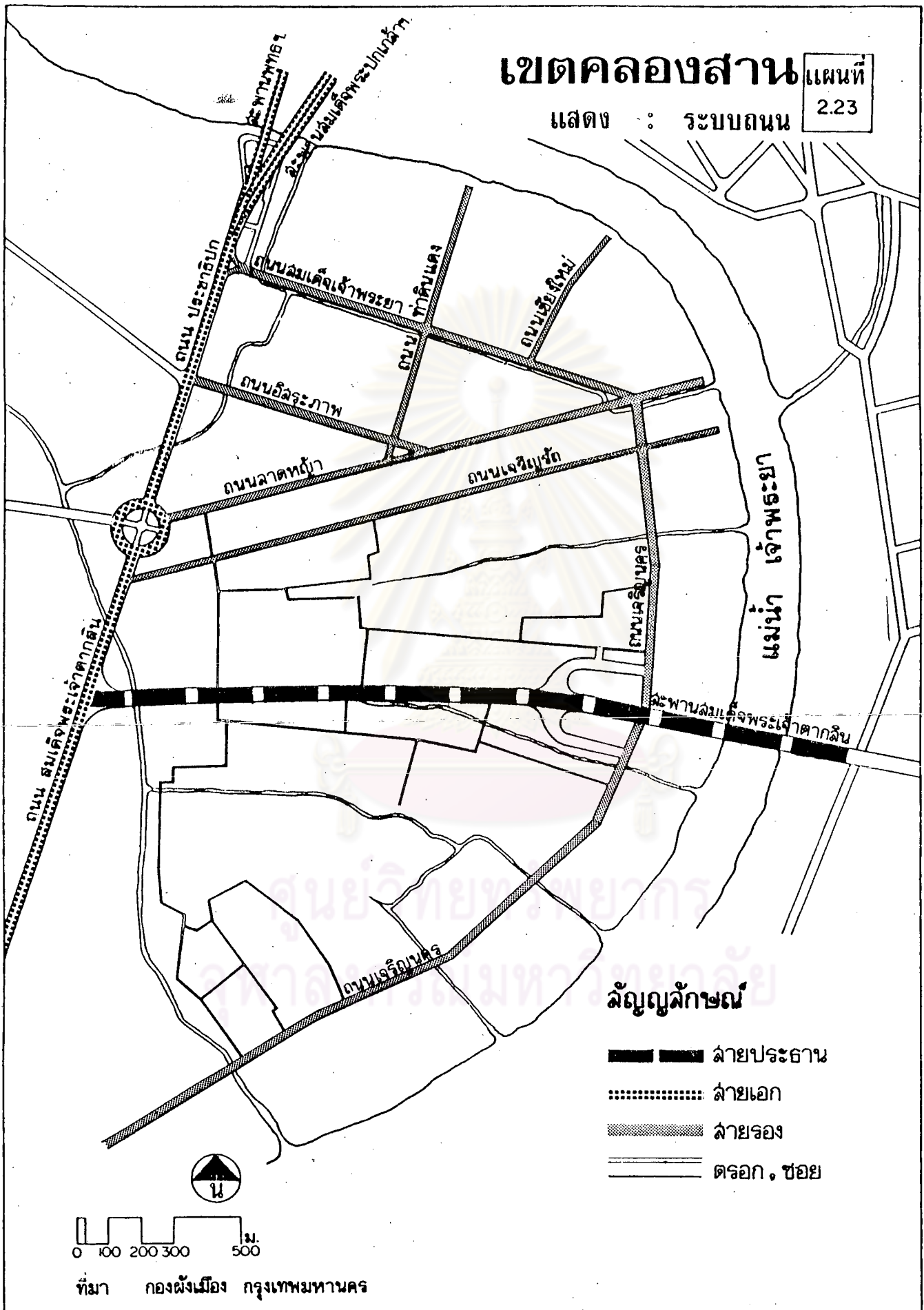
ถนนสายประธาน ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่ ซึ่งตั้งต้นจากเชิงสะพานตากสินฯ ไปบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเดิม ซึ่งในอนาคตมีโครงการจะเชื่อมถนนสายนี้ต่อไปยังถนนเพชรเกษม เพื่อเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระการจราจรที่จะไปยังภาคใต้ โดยมีให้รถวิ่งเข้ามาใจกลางเมือง ดังนั้นถนนสายนี้จึงนับเป็นถนนสายประธาน เพราะสร้างขึ้นเพื่อรับการจราจรผ่านเมืองและเชื่อมกับถนนทางหลวง ถนนสายนี้มีความยาว ๑,๔๐๐ เมตร มีเขตทางกว้าง ๘๐ เมตร ประกอบด้วยถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก ตัดตรงมาจากสะพานตากสินฯ กว้างข้างละ ๑๓.๓๐ เมตร แบ่งเป็น ๓ ช่องจราจร ๆ ละ ๓.๕๐ เมตร กับช่องทางฉุกเฉิน (Emergency Lane) อีก ๑ ช่องกว้าง ๒.๒๐ เมตร และมีเกาะกลาง สำหรับปลูกต้นไม้และท่อระบายน้ำกว้างข้างละ ๗.๐๐ เมตร ถัดไปมีถนนสายรอง (Service Lane) กว้างข้างละ ๖.๕๐ เมตร แบ่งเป็น ๒ ช่องจราจร ซึ่งกำหนดให้รถวิ่งทางเดียวริมเขตทางเป็นทางเท้ากว้างข้างละ ๕.๓๐ เมตร บริเวณตรงกลางระหว่างถนน ๒ ข้างนี้ เว้นที่ไว้กว้าง ๑๕.๘๐ เมตร สำหรับการขนส่งมวลชนที่จะก่อสร้างตามโครงการของการทางพิเศษฯ ในอนาคต ตลอดแนวถนนได้สร้างท่อระบายน้ำและมีไฟฟ้าแสงสว่าง เครื่องหมายและสัญญาณจราจรและมีที่สำหรับปลูกต้นไม้ริมทางด้วย

ถนนสายนี้มีจุดมุ่งหมายอีกประการหนึ่งคือ ช่วยแบ่งเบาภาระการจราจรระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีของสะพานพุทธฯ และสะพานกรุงเทพฯ และเพื่อให้การจราจรคล่องตัวจึงต้องควบคุมถนนตรอกซอยต่าง ๆ ที่จะมาเชื่อมกับถนนสายนี้ ให้มีทางเข้าออกหลายจุดในระยะที่กระชั้นชิดกัน

เขตคลองสาน แผนที่

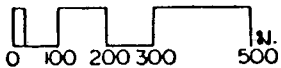
แสดง : ระบบถนน

223



สัญลักษณ์

- สายประธาน
- สายเอก
- สายรอง
- ตรอก, ซอย



ทิวมา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ถนนสายเอก (Major Road) ได้แก่

ถนนประชาธิปไตย และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายรอง คือ ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนอิสรภาพ ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรถ และถนนสายอื่นของเขตธนบุรี แล้วไปเชื่อมกับถนนสายประธานคือถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่ และถนนวงแหวนชั้นกลาง ขนาดของถนนทั้ง ๒ สายมีดังนี้

- ถนนประชาธิปไตย มีเขตทางกว้าง ๔๑.๒๐ เมตร ประกอบด้วยช่องทางจราจร สายกลางกว้าง ๑๔ เมตร มีเกาะสำหรับปลูกต้นไม้ ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๒.๕ เมตร ตัดไปเป็นถนนสายรอง กว้างข้างละ ๗.๕๐ เมตร ริมเขตทางเป็นทางเท้ากว้างข้างละ ๔ เมตร

- ถนนพระเจ้าตากสิน มีเขตทางกว้าง ๔๐ เมตร ประกอบด้วยเกาะกลางถนนกว้าง ๓.๐๐ เมตร ช่องทางจราจร ๒ ข้าง มีผิวจราจรกว้างข้างละ ๑๓.๐๐ เมตร ริมเขตทางเป็นทางเท้ากว้างข้างละ ๔.๕ เมตร

ถนนสายรอง (Minor Road) ได้แก่

ถนนสายอื่น ๆ ภายในเขตคลองสาน ซึ่งตัดผ่านบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแล้วไปเชื่อมโยงกับถนนสายเอกหรือถนนสายประธานอีกทีหนึ่ง ได้แก่ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนอิสรภาพ ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรถ ถนนท่าดินแดง ถนนเชียงใหม่ และถนนเจริญนคร ถนนสายรองเหล่านี้มีขนาดตั้งแต่ ๑๔ เมตรถึง ๓๕ เมตร

ถนนสายสำคัญที่กล่าวมาแล้วนี้ ถูกเชื่อมโยงด้วยถนนซอยขนาดเล็กจำนวนมากเป็นโครงข่ายทั่วทั้งพื้นที่ อย่างไม่เป็นระเบียบ

เมื่อพิจารณาาระบบถนนในเขตคลองสานจะเห็นได้ว่า ถนนในแขวงสมเด็จพระเจ้าอยุธยาและแขวงคลองสานมีลักษณะเป็นตาราง (Grid) แบ่งพื้นที่ออกเป็นบล็อก (Block) อย่างมีระเบียบ แต่แขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง มีถนนตัดผ่านพื้นที่เพียงไม่กี่สายคือถนนเจริญนครซึ่งขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่ ที่เชื่อมโยงระหว่างถนนเจริญนครกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเดิม

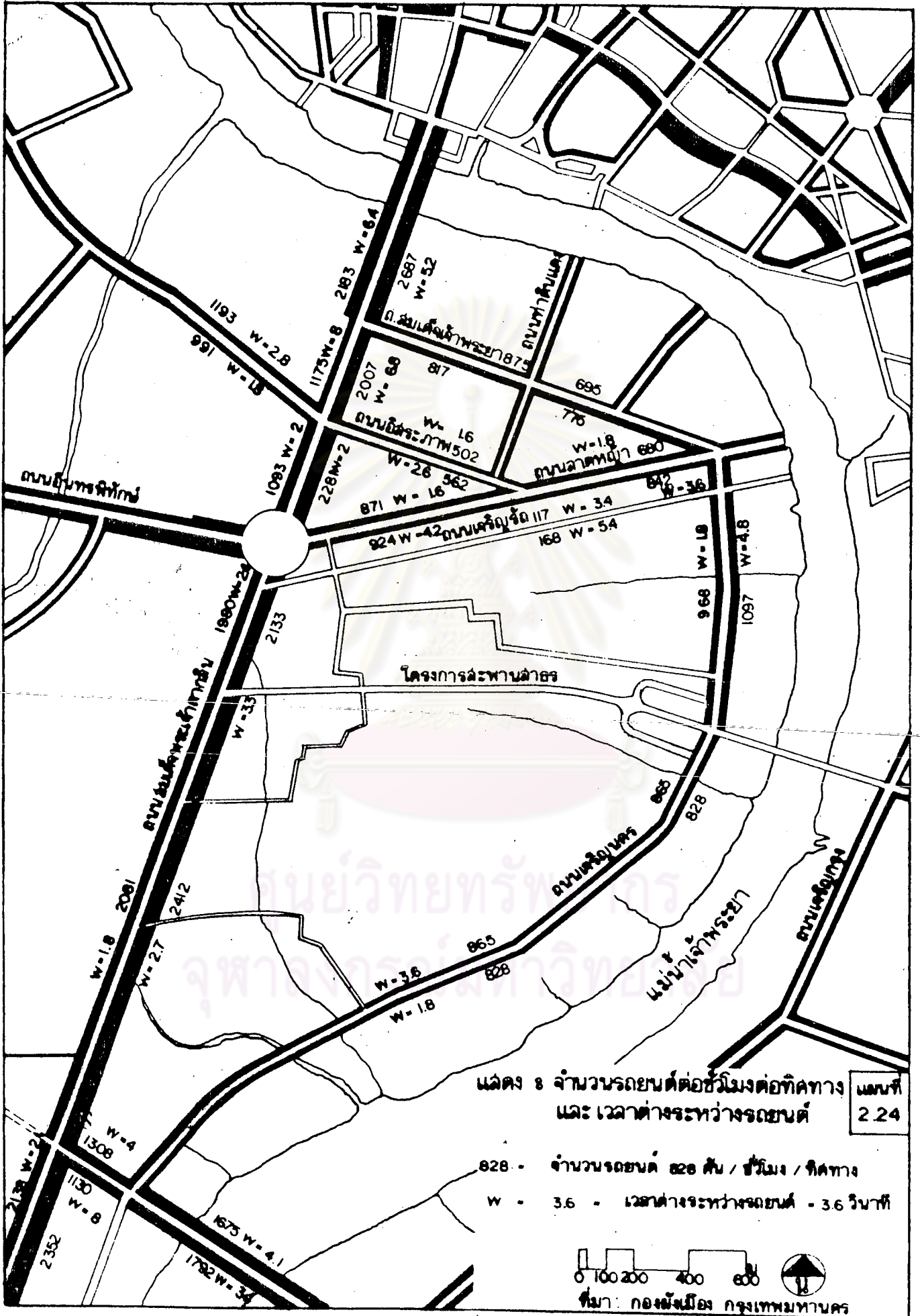
ถนนในเขตคลองสานทั้งหมด เป็นถนนที่สร้างมานานกว่า ๓๐ ปี โดยในระยะ ๓๐ ปีที่ผ่านมา ไม่มีการพัฒนาเส้นทางถนนในเขตนี้เพิ่มขึ้นเลย นอกจากถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่ที่เพิ่งสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๒๔

ข. ปริมาณการจราจร

ปริมาณการจราจรในถนนแต่ละสายจะมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบหลายประการ เป็นต้นว่า ระบบโครงข่ายของถนน สภาพถนน ความกว้างของผิวจราจร ความเร็วของยานพาหนะ การบริหารการจราจร รวมทั้งรูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณที่ถนนตัดผ่าน

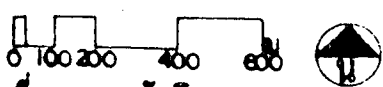
แผนที่ ๒.๒๔ เป็นแผนที่แสดงปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งรถของถนนสายต่าง ๆ ของเขตคลองสาน ก่อนหน้าที่จะมีการสร้างสะพานตากสินฯ สํารวจโดยงานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร เมื่อเดือนเมษายน ๒๕๒๔ จะเห็นได้ชัดว่าถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน-วงเวียนใหญ่-ถนนประชาธิปไตย เป็นเส้นทางที่มีปริมาณการจราจรผ่านสูงสุด เพราะ เป็นถนนสายเอก (Major-Road) รองรับยานพาหนะระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรีที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาโดยทางสะพานพุทธฯ และสะพานกรุงเทพฯ โดยเฉพาะสะพานพุทธฯ จะมียานพาหนะผ่านโดยประมาณ ๓,๐๐๐ คัน/ชั่วโมง/ทิศทาง ถนนที่มีปริมาณการจราจรมากรองลงมาในเขตคลองสาน ได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญนคร (ช่วงระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยาถึงสะพานตากสินฯ จะมีปริมาณการจราจรสูงกว่าช่วงระหว่างสะพานตากสินฯ ถึงสะพานกรุงเทพฯ) ปริมาณการจราจรในถนนดังกล่าวมานี้จะอยู่ในระหว่าง ๕๐๐ กว่าคัน/ชั่วโมง/ทิศทาง ส่วนถนนเจริญบุรีมีปริมาณการจราจรเบาบางที่สุดเพียง ๑๐๐ กว่าคัน/ชั่วโมง/ทิศทาง

การวัดปริมาณรถยนต์ต่อชั่วโมงและ เวลาต่างระหว่างรถยนต์ในถนนสายต่าง ๆ นั้น เพื่อเป็นการศึกษาสภาพการจราจร โดยกำหนดการวัดค่า เวลาต่างระหว่างรถยนต์ไว้ว่า ถ้าต่ำกว่า ๒.๔ วินาที สภาพการจราจรคล่องตัว ระหว่าง ๒.๔ - ๔.๒ วินาที สภาพการจราจรเริ่มติดขัด และถ้ามากกว่า ๔.๒ วินาที สภาพการจราจรติดขัดมาก ผลของการสำรวจพบว่า ถนนสายต่าง ๆ ในเขตคลองสานเกือบทั้งหมดจะมีสภาพการจราจรไม่ติดขัด นอกจากถนนประชาธิปไตย ช่วงต่อจากสะพานพุทธฯ ที่มีการจราจรติดขัด



แผนที่ ๘ จำนวนรถยนต์ต่อชั่วโมงต่อทิศทาง และ เวลาต่างระหว่างรถยนต์ แผนที่ 2.24

๘๒๘ - จำนวนรถยนต์ ๘๒๘ คัน / ชั่วโมง / ทิศทาง
 W - 3.6 - เวลาต่างระหว่างรถยนต์ - 3.6 วินาที



ที่มา: กองบังคับการ กรุงเทพมหานคร

มาก และถนนเจริญนครในบางช่วง

สำหรับปริมาณรถยนต์ที่ผ่านสะพานตากสินฯ ได้มีการสำรวจโดย กองวางแผนจราจรนครหลวง กระทรวงมหาดไทย ปรากฏว่าในช่วงโมงเร่งรัดตอนช่วงเช้าจะมี ยวดยานผ่านไปทางฝั่งธนบุรีประมาณ ๑,๒๐๐ คัน/ชั่วโมง และข้ามไปยังฝั่งพระนครประมาณ ๑,๗๐๐ - ๓,๒๐๐ คัน/ชั่วโมง ซึ่งจะต่างกับช่วงเวลาเย็น จะมีรถข้ามไปยังฝั่งธนบุรีเป็น ปริมาณที่สูงกว่า แสดงให้เห็นการเคลื่อนไหวของประชากรจากย่านพักอาศัยทางฝั่งธนบุรีไป ยังแหล่งงานทางฝั่งพระนคร

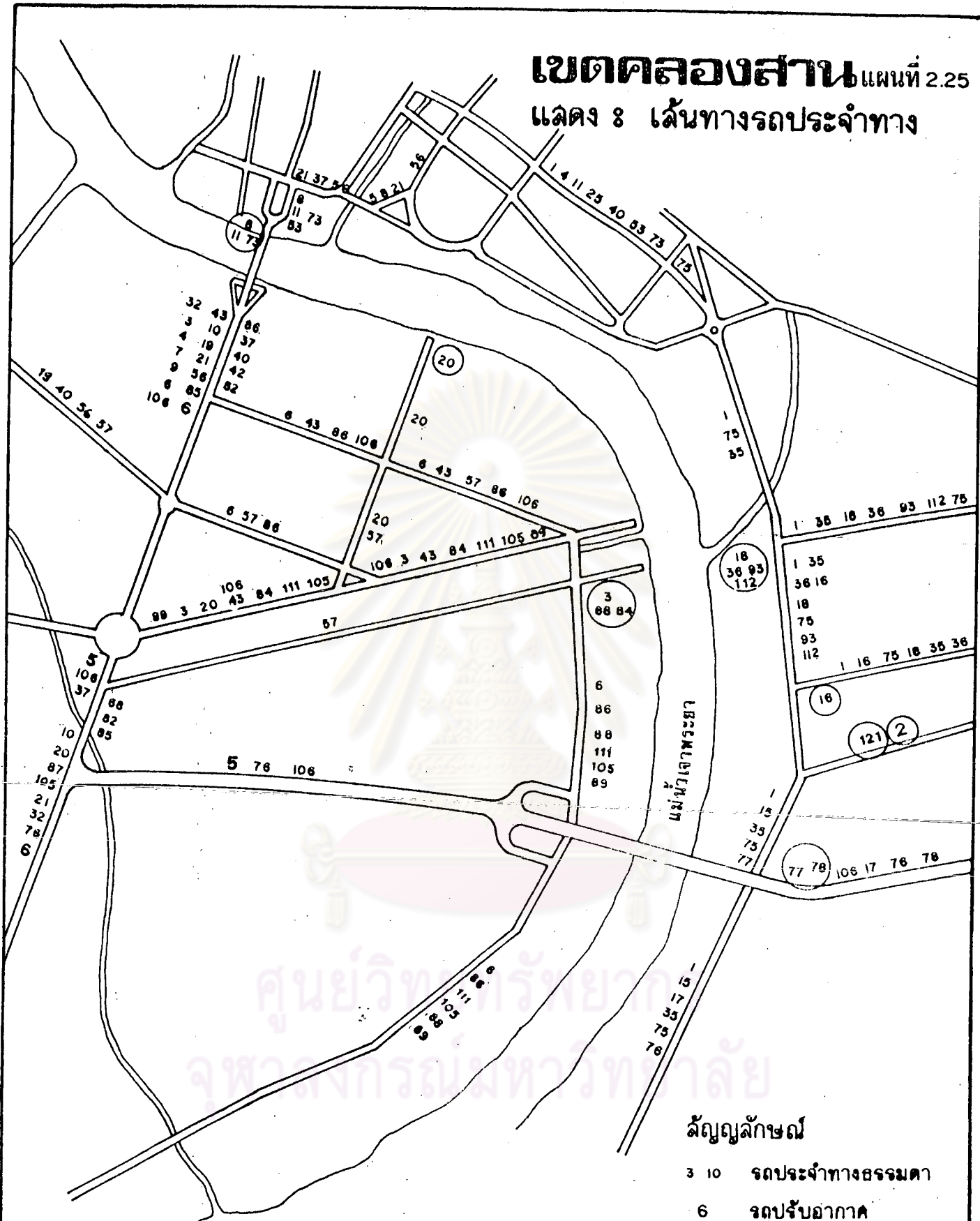
ค. รถประจำทาง (แผนที่ ๒.๒๕)

การคมนาคมขนส่งโดยระบบรถโดยสารประจำทาง จากเขตคลองสาน ไปยังพื้นที่ส่วนอื่นของกรุงเทพมหานครนับว่าสะดวกพอสมควร มีรถประจำทางธรรมดาผ่าน เขตนี้ทั้งหมด ๓๐ สาย คิดเป็นร้อยละ ๒๕ ของรถประจำทางทั้งหมด ๑๒๐ สาย ในกรุงเทพ มหานคร และมีรถโดยสารปรับอากาศผ่าน ๒ สาย ถนนที่มีรถประจำทางผ่านมากที่สุดคือ ถนนประชาธิปไตยและถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีรถประจำทางผ่านประมาณ ๑๕ สาย เพราะ เป็นเส้นทางสำคัญที่เชื่อมคั่นระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี จุดที่มีการจราจรคับคั่งและเป็น ชุมทางรถประจำทางคือ วงเวียนใหญ่ เนื่องจากเป็นจุดบรรจบของถนน ๔ สาย ได้แก่ ถนนอินทพิทักษ์ ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนลาดหญ้า นอกจากนั้น บริเวณนี้ยังเป็นย่านการค้า ทำให้ประชาชนนิยมมาต่อรถที่วงเวียนใหญ่มาก

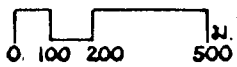
ถนนสายรองภายในเขตคลองสานที่มีรถประจำทางผ่านมากตามลำดับ ได้แก่ ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญนครและถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา จากสายรถประจำทางที่ผ่าน ถนนดังกล่าวมานี้ สามารถเดินทางข้ามสะพานพุทธฯ ไปยังฝั่งพระนคร หรือเดินทางไปยัง พื้นที่ตอนล่างของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตราชบุรีณะ เขตบางขุนเทียน หรือไปต่อรถ ประจำทางสายอื่นที่วงเวียนใหญ่ได้โดยสะดวก ส่วนถนนที่มีความสำคัญรองลงมา ได้แก่ ถนนอิสรภาพ ถนนท่าดินแดง และถนนเจริญรัช มีรถประจำทางวิ่งผ่านแต่ละถนนเพียง สายเดียว แต่ก็ยังเป็นถนนช่วงสั้น ๆ ที่ต่อเชื่อมอยู่กับถนนสายสำคัญอื่น ๆ

เขตคลองสาน แผนที่ 2.25

แสดง 8 เส้นทางรถประจำทาง



- สัญลักษณ์**
- 3 10 รถประจำทางธรรมดา
 - 6 รถปรับอากาศ
 - 20 ต้นสายรถประจำทาง



ที่มา: องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ

สำหรับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตัดใหม่ ซึ่งต่อเชื่อมระหว่างสะพาน
สมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินนั้น มีรถประจำทางธรรมดาผ่าน ๒ สาย
และรถปรับอากาศผ่าน ๑ สาย จะเห็นได้ว่าถนนสายนี้ไม่เอื้ออำนวยต่อการโดยสารรถประจำ
ทางของประชาชนในเขตคลองสานด้วยเหตุ ๒ ประการ ประการแรกก็คือ ไม่มีรถประจำทาง
สายใดตามถนนสายต่าง ๆ ภายในเขตคลองสานวิ่งต่อเนื่อง เข้ามายังถนนสายนี้เลย ดูเหมือน
ว่าถนนสายนี้จะ เป็น เส้นทางคมนาคมตัดต่อโดยตรงระหว่างถนนสาทรฝั่งพระนครกับถนนสมเด็จ
พระเจ้าตากสินฝั่งธนบุรี ประชาชนในเขตคลองสานที่จะโดยสารรถประจำทางข้ามไปฝั่ง
พระนคร ต้องมาต่อรถที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน นอกจากประชาชนที่อยู่ตามตรอกซอย
ใกล้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินตัดใหม่ ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูบ้าง เท่านั้น ที่
สามารถโดยสารรถประจำทางในถนนสายนี้ได้โดยสะดวก อีกประการหนึ่งก็คือ ถนนสายนี้
ต้องการความคล่องตัวของการจราจร จึงไม่อนุญาตให้มีการจอดรถประจำทางในช่วงใกล้
เชิงสะพาน จึงทำให้ไม่สะดวกแก่การขึ้นรถประจำทางของผู้ที่มาจากถนนเจริญนคร

จุดที่เป็นต้นสายรถประจำทางใน เขตคลองสานมี ๒ แห่งด้วยกันคือ
บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาปลายถนนท่าดินแดง เป็นต้นสายรถประจำทางสาย ๒๐ บ่อมพระจุล
จอมเกล้าฯ - ท่าหน้าดินแดง และปลายถนนเจริญรัตนไถ่ทำ เรือรถไฟคลองสาน เป็นต้นทาง
รถประจำทาง ๓ สาย ได้แก่ สาย ๓ บ้านพิณนิคมรถไฟ กม. ๑๑ - คลองสาน สาย ๔๔
อ้อมใหญ่ - คลองสาน และสาย ๔๔ วัดทุ่งครุ - สนามหลวง

สรุปได้ว่า การเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทางจากพื้นที่เขตคลองสาน
ไปยังพื้นที่เขตอื่น ๆ มีความสะดวกพอสมควร ทั้งยังอาจใช้เรือข้ามฟากเป็นตัวเชื่อมต่อระหว่าง
ระบบรถประจำทางของเขตคลองสานกับเขตใกล้เคียงได้อีกด้วย โดยเฉพาะเขตบางรักมีจุด
ต้นสายรถประจำทางหลายจุด ที่อยู่ใกล้บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในระยะที่สามารถเดิน
ถึงได้โดยง่าย

ง. โครงการคมนาคมขนส่งที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

๑. โครงการสร้างสะพานเพิ่มเติมบริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้า และบูรณะ

สะพานพระพุทธยอดฟ้า เดิม

โครงการนี้เป็นโครงการในแผนพัฒนาเมืองหลวง เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรให้ประชาชนได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น เนื่องจากเล็งเห็นว่า สะพานปฐมบรมราชานุสรณ์หรือสะพานพระพุทธยอดฟ้า เป็นสะพานประวัติศาสตร์สร้างเมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๕ ได้ออกแบบในครั้งนั้นให้มีเพียง ๒ ช่องทางจราจร ปัจจุบันการจราจรได้ทวีจำนวนมากขึ้น รวมทั้งได้มีการพัฒนาน้ำหนักพิกัดของยานพาหนะเพิ่มขึ้นกว่าเดิม ทำให้สะพานประวัติศาสตร์เก่าแก่นี้ไม่สามารถรับปริมาณการจราจรที่สัญจรข้ามได้เพียงพอ จึงเป็นเหตุให้การจราจรติดขัดและคับคั่งตลอดเวลา และตัวสะพานได้รับความเสียหายอย่างหนัก กรมโยธาธิการ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ จึงได้จัดทำโครงการบูรณะซ่อมแซมสะพานพุทธ เดิมและจัดสร้างสะพานเพิ่มเติมขึ้นใหม่อีกสะพานหนึ่งในบริเวณใกล้เคียง เพื่อแบ่งเบาภาระการจราจรของสะพานพุทธเดิม และให้สามารถรับยานพาหนะที่มีน้ำหนักสูงผ่านได้ โดยได้เริ่มโครงการตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๒๖

๒. โครงการขนส่งมวลชนระบบรางไฟฟ้า (แผนที่ ๒.๒๖)

ในอนาคตเขตคลองสาน จะมีบริการขนส่งสาธารณะระบบหนึ่งผ่านพื้นที่คือ ระบบรถรางไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งจะสามารถขนส่งผู้โดยสารได้ครั้งละประมาณ ๑,๑๕๐ คนต่อหนึ่งขบวน และมีความเร็วสูงสุด ๔๐ กม./ชม. โดยจะสามารถขนส่งผู้โดยสารได้ประมาณ ๔๐,๐๐๐ คน ต่อชั่วโมงต่อทิศทาง

ระบบรถรางไฟฟ้าขนส่งมวลชนนี้ ได้กำหนดไว้ ๓ เส้นทาง โดยผ่านไปในแนวถนนสาธารณะ ทางรถไฟหรือคลอง ในบริเวณย่านชุมชนหนาแน่น ย่านธุรกิจการค้า และหน่วยราชการที่สำคัญ เส้นทาง ๓ สายนี้ ได้แก่

๑. สายพระโขนง-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ
๒. สายวงเวียนใหญ่-สาธร-ลาดพร้าว
๓. สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน

สายที่ ๒ และสายที่ ๓ จะผ่านเข้ามาในพื้นที่เขตคลองสาน บริเวณ ถนนประชาตักและถนนโครงการสะพานตากสิน โดยมีสถานีร่วมอยู่บริเวณจุดตัดระหว่างถนน สมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนโครงการสะพานตากสิน

๒.๖.๒ การคมนาคมทางน้ำ

แม่น้ำเจ้าพระยาถือเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำสายหลักของกรุงเทพมหานคร ที่ช่วยลดความแออัดของการจราจรทางบกได้เป็นอย่างดี ประชาชนจำนวนมากที่นิยมเดินทาง จากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยอาศัยท่าเรือที่อยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำ เป็นการประหยัดเวลาเดินทาง ช่วยย่นระยะทาง และหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดอีกด้วย

ระบบคมนาคมขนส่งทางน้ำที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ จำแนกเฉพาะลักษณะที่สำคัญมี ดังนี้คือ

- ก. ระบบเรือข้ามฟาก
- ข. ระบบเรือด่วนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- ค. การขนส่งสินค้าทางน้ำ

สำหรับระบบเรือทางยาวปรากฏว่า ท่าเรือในเขตคลองสานและท่าเรือในพื้นที่ฝั่งตรงข้ามไม่มีท่าเรือทางยาว นอกจากท่าเรือสะพานพุทธ เนื่องจากในบริเวณนี้ ไม่มีลำคลองที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคม เหมือนกับเขตอื่น ๆ ที่อยู่ทางตอนเหนือของสะพานพระพุทธยอดฟ้าขึ้นไป การศึกษาเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ศึกษาจากข้อมูลของกรมเจ้าท่า ซึ่งสำรวจในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๒๔ และจากข้อมูลของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร "โครงการศึกษาบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานคร" พ.ศ. ๒๕๒๒

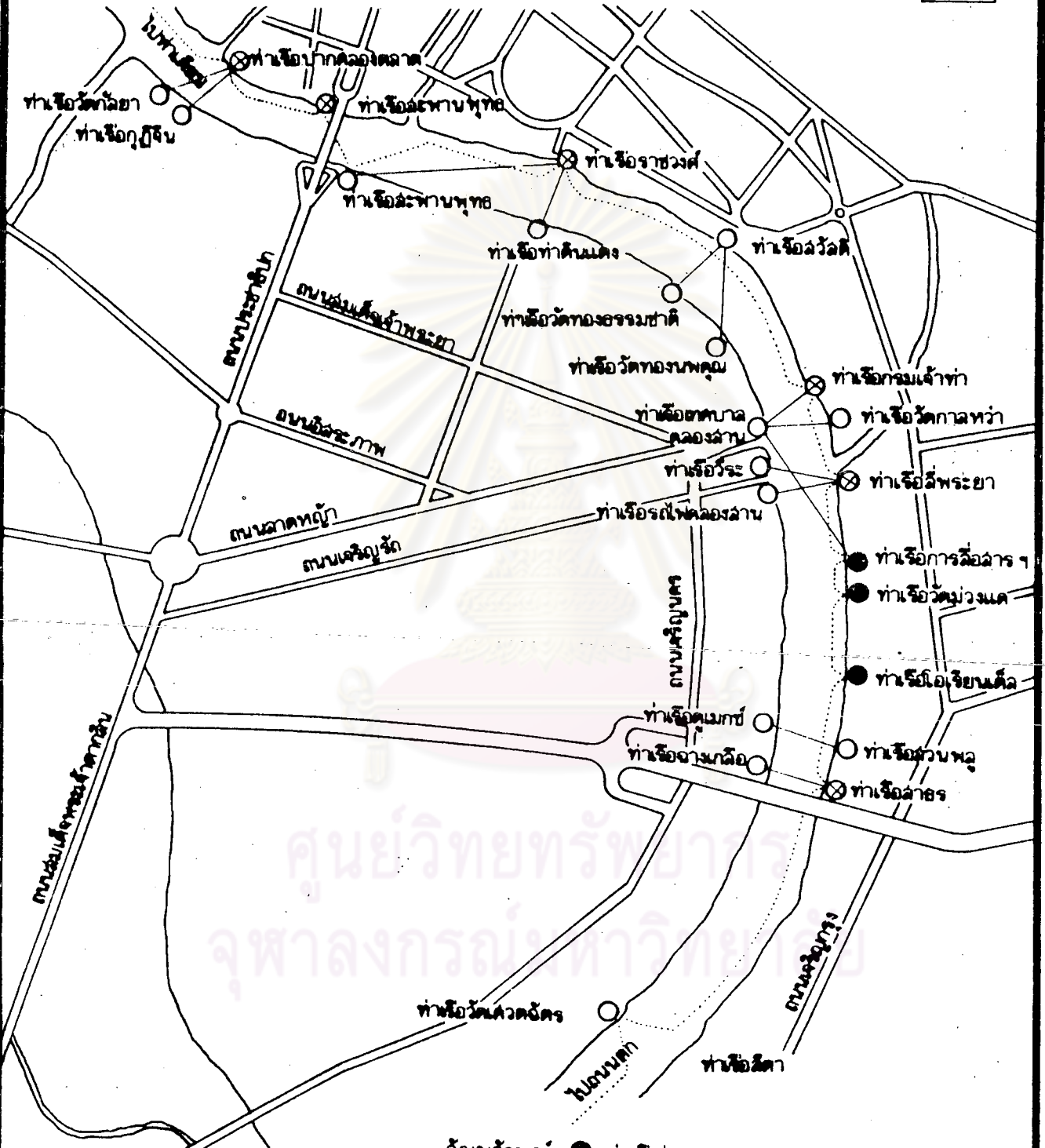
- ก. ระบบเรือข้ามฟาก (แผนที่ ๒.๒๗ และ แผนที่ ๒.๒๘)

พื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจากเขตคลองสาน ตั้งแต่สะพานพระพุทธยอดฟ้า ลงมาจนถึงแนวคลองบางลำไใกล้ มีตำแหน่งที่ตั้งท่าเรือ ๑๐ แห่ง เชื่อมโยงกับท่าเรือในเขต สัมพันธวงศ์ ๔ ท่า และท่าเรือในเขตบางรัก ๔ ท่า เป็นเส้นทางเรือข้ามฟาก ๑๑ สาย จุดที่มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากมาก ได้แก่

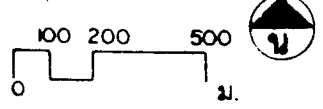
เขตคลองสาน

แผนที่
แสดง ๘ ตำแหน่งที่ตั้งท่าเรือ 2.27

แสดง ๘ ตำแหน่งที่ตั้งท่าเรือ



ศูนย์วิทยุตำรวจภูธร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



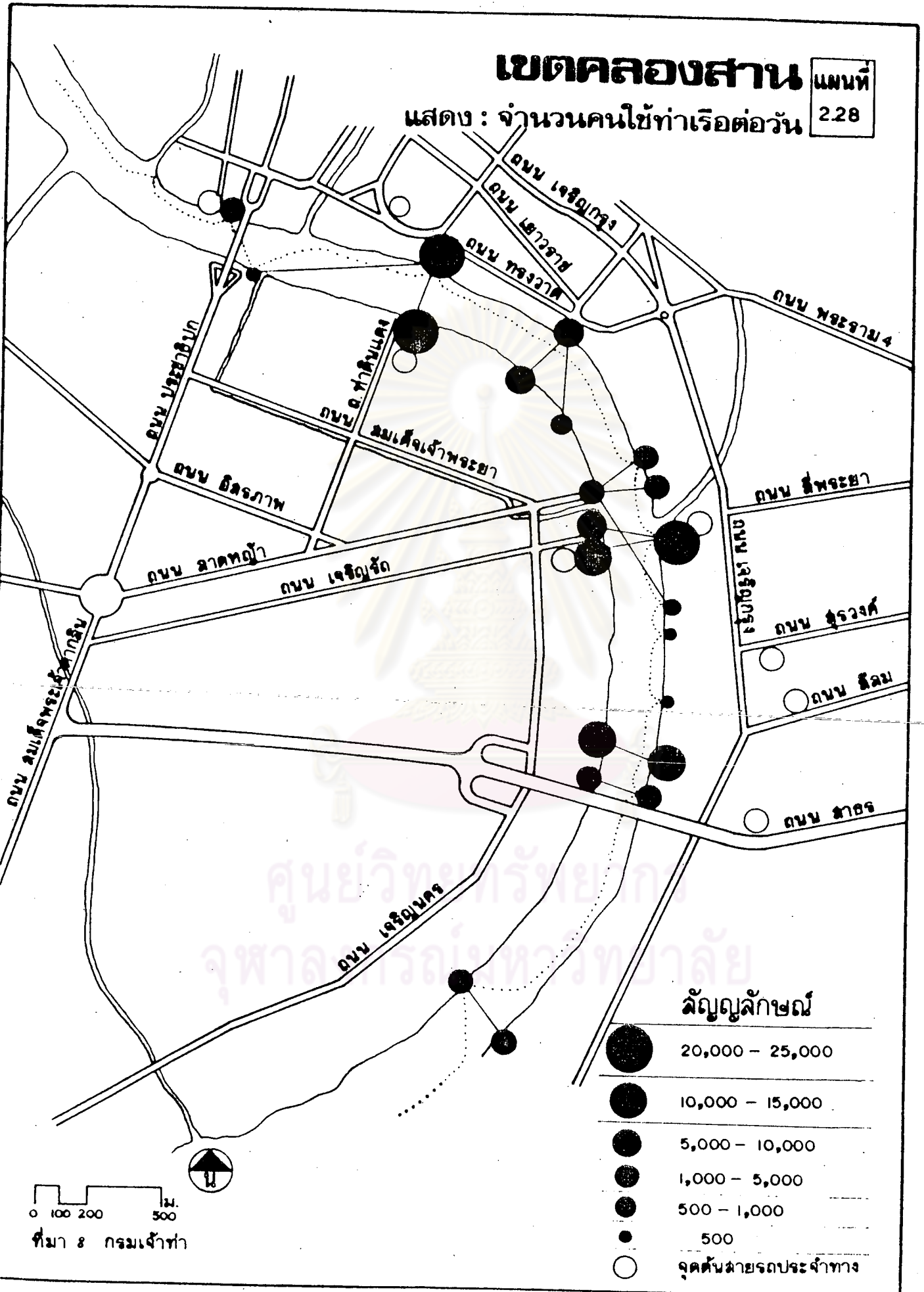
- สัญลักษณ์**
- ท่าเรือส่วน
 - ท่าเรือยนต์โดยสารข้ามฟาก
 - ⊗ ท่าเรือยนต์โดยสารข้ามฟากและท่าเรือส่วน
 - เส้นทางเรือข้ามฟาก - - - - เส้นทางเรือส่วน

ที่มา ๘ กรมเจ้าท่า

เขตคลองสาน

แผนที่
2.28

แสดง : จำนวนคนใช้ทำเรือต่อวัน



๑. ทำเรือราชวงศ์และทำเรือทำดินแดง เป็นทำเรือที่มีผู้โดยสารมาก ประมาณ ๒๓,๐๐๑ คน/วัน เนื่องจากทำเรือราชวงศ์เป็นทำเรือที่มีถนนเข้าถึงสะดวก และติดต่อกับบริเวณที่เป็นย่านการค้าสำคัญได้ง่าย เช่น ถนนทรงวาด และพาหุรัด ส่วนทำเรือทำดินแดงเป็นจุดต้นสายรถประจำทางและรถเมล์เล็กที่มาจากเขตธนบุรีและเขตบางขุนเทียน มีเรือบบริการระหว่าง ๒ ท่านี้ ๔ ลำ (ในช่วงเวลาเร่งด่วน) จำนวนเที่ยวโดยประมาณเท่ากับ ๖๐๔ เที่ยวต่อวันตั้งแต่เวลา ๖.๐๐ น. - ๑๘.๐๐ น.

๒. ทำเรือสี่พระยาและทำเรือรถไฟคลองสาน เป็นจุดที่มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากมากเช่นกันโดยเฉพาะทำเรือสี่พระยา ปริมาณคนใช้ทำเรือต่อวันเท่ากับ ๒๐,๗๒๖ คน เนื่องจากทำเรือสี่พระยาอยู่ใกล้กับบริเวณที่เป็นต้นทางรถประจำทางหลายสาย และยังเป็นจุดที่อยู่ใกล้กับบริเวณที่เป็นแหล่งงานคือ ถนนเจริญกรุง ถนนสุริวงค์ ที่สามารถเดินติดต่อกันได้ในระยะไม่ไกลนัก ส่วนทำเรือรถไฟคลองสานก็เป็นจุดต้นทางรถประจำทางที่มาจากเขตบางเขน เขตราชบุรีบูรณะ และเขตภาษีเจริญ ทำเรือสี่พระยาและทำเรือรถไฟคลองสานจึงเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างแหล่งงานกับย่านพักอาศัย มีเรือบบริการระหว่าง ๒ ท่านี้ เป็นจำนวน ๗ ลำ (ในช่วงเวลาเร่งด่วน) จำนวนเที่ยวโดยประมาณเท่ากับ ๗๐๗ เที่ยว/วัน ตั้งแต่เวลา ๖.๐๐ น. - ๑๘.๐๐ น.

๓. ทำเรืออุเม็กซ์และทำเรือสวนพลู เป็นจุดที่มีผู้โดยสารใช้ทำเรือโดยประมาณ ๑๓,๘๗๕ คน/วัน เป็นจุดที่มีการเชื่อมต่อระหว่างการคมนาคมทางน้ำกับการคมนาคมทางบกที่สะดวกเช่นกัน โดยเฉพาะทำเรือสวนพลูอยู่ในบริเวณที่เป็นย่านการค้าคือตลาดบางรัก ใกล้กับถนนเจริญกรุง และสามารถเดินติดต่อกับถนนสีลม ถนนสุริวงค์ ซึ่งเป็นแหล่งงาน และเป็นจุดต้นทางรถประจำทางสายต่าง ๆ ได้สะดวก มีเรือบบริการระหว่าง ๒ ท่านี้ ๔ ลำ จำนวนเที่ยวโดยประมาณเท่ากับ ๓๔๔ เที่ยว/วัน ตั้งแต่เวลา ๖.๐๐ - ๒๑.๐๐ น.

จุดที่มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากนอกเหนือจาก ๓ จุดที่กล่าวมานี้ ได้แก่ ทำเรือ สวัสดิ์ - ทำเรือวัดทองธรรมชาติ และทำเรือฉางเกลือ - ทำเรือสาทร มีจำนวนผู้โดยสารต่อวันเท่ากับ ๕,๘๑๔ คน และ ๔,๖๘๒ คน ตามลำดับ

ลักษณะการประกอบกิจการท่าเรือ ท่าเรือส่วนใหญ่ดำเนินการ โดยเอกชนคือเป็นท่าเรือของเอกชน ท่าเรือที่เอกชนเช่าจากรัฐหรือเช่าจากหน่วยราชการ นอกจากท่าเรือคลองสานที่เป็นของกรุงเทพมหานคร และท่าเรือของการสื่อสารแห่งประเทศไทย

ข. ระบบเรือข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (แผนที่ ๒.๒๗)

ท่าจอดเรือด่วนในเขตคลองสานมีเพียง ๒ ท่า คือ ท่าเรือสะพานพุทธ และท่าเรือวัดเศวตฉัตร ดังนั้นผู้ที่ต้องการจะโดยสารเรือด่วน จำเป็นต้องอาศัยท่าเรือในพื้นที่ฝั่งตรงข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา คือท่าเรือในเขตสัมพันธวงศ์และเขตบางรัก ซึ่งมีทั้งหมด ๗ ท่า ได้แก่ ท่าเรือราชวงศ์ ท่าเรือกรมเจ้าท่า ท่าเรือสี่พระยา ท่าเรือการสื่อสารฯ ท่าเรือวัดม่วงแค ท่าเรือโอเรียนเต็ล ท่าเรือสาทร

จะเห็นได้ว่า ท่าเรือที่ตั้งของเขตคลองสาน สะดวกต่อการเชื่อมโยงระหว่างการคมนาคมทางบกกับทางน้ำ และแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงนี้มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากมากในแต่ละวัน โดยท่าเรือที่มีผู้นิยมใช้มากนั้น จะเป็นท่าเรือที่สามารถเชื่อมต่อการคมนาคมทางบกได้ง่าย ใกล้กับจุดต้นสายรถประจำทาง กล่าวคือขึ้นจากเรือก็สามารถเดินมาขึ้นรถประจำทางได้เลยหรือเดินไปในระยะใกล้ ๆ ตลอดจนท่าเรื่อนั้นติดต่อกับย่านพาณิชย์-กรรมที่สำคัญหรือแหล่งงานได้โดยง่าย จึงเป็นข้อสนับสนุนว่า พื้นที่เขตคลองสานมีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เพราะเป็นเขตชั้นใน ใกล้แหล่งงาน มีการคมนาคมสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ

ค. การขนส่งสินค้าทางน้ำ

แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำที่มีความสำคัญ ตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน มีความยาวติดต่อตั้งแต่ปากอ่าวไทยและเชื่อมโยงเมืองต่าง ๆ ภายในแผ่นดินใหญ่ ตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการจนถึง เชียงใหม่ เป็นเส้นทางลำเลียงผลผลิตจากภาคต่าง ๆ เข้ามายังกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลผลิตที่เป็นสินค้าส่งออกต่างประเทศ มีการท่าเรือแห่งประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณคลองเตยห่างจากปากแม่น้ำประมาณ ๒๗ กิโลเมตร เป็นสถานีขนส่งสินค้าหลักทางน้ำของกรุงเทพฯ และประเทศ นับเป็นท่าเรือที่สำคัญสำหรับด้านการพาณิชย์

สินค้าที่ขนส่งทางน้ำและมีปลายทางในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ ได้แก่ ทราย ข้าวโพด ข้าว ถั่วเหลือง มะขามเปียก ซึ่งจะมีการขนถ่ายขึ้นบกตามโกดังและไซโลที่เรียงรายอยู่ ๒ ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา แล้วจะใช้การขนส่งทางน้ำหรือทางบกต่ออีกทอดจากโกดังและไซโลเหล่านี้ไปยังท่าเรือคลองเตย สาธุประดิษฐ์หรือพระประแดง เพื่อส่งออกต่าง ประเทศโดยใช้เรือเดินทะเล

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า บริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาใน เขตคลองสาน เป็นที่ตั้งของโกดังเก็บสินค้าจำนวนมาก แต่ก่อนสินค้าเข้าและสินค้าออกตามโกดัง เหล่านี้ใช้การขนส่งทางน้ำทั้งสิ้น ปัจจุบันการคมนาคมทางบกมีความสะดวกคล่องตัวกว่า จึงหันมาใช้วิธีการขนส่งด้วยรถบรรทุก มีอยู่เพียงไม่กี่แห่ง เท่านั้นที่อาศัยการขนส่งทางน้ำรวมอยู่ด้วย ส่วนมากจะเป็นการขนส่งสินค้าที่มาจากจังหวัดใกล้เคียง เช่น น้ำปลาจากจังหวัดสมุทรสาคร ข้าวจากอยุธยา เป็นต้น หรือเป็นการขนถ่ายจากโกดังลง เรือลลอมไปขึ้นเรือเดินสมุทรที่ท่าเรือคลองเตย เท่าที่พบคือ การขนส่งเกลือและมะขามเปียกไปยังประเทศในตะวันออกกลาง

๒.๗ สาธารณูปโภค

ก. ไฟฟ้า

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการให้บริการไฟฟ้า โดยการไฟฟ้านครหลวงรับซื้อพลังงานไฟฟ้าจากฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่สถานีต้นทางต่าง ๆ รวม ๘ แห่ง ซึ่งอยู่รอบ ๆ กรุงเทพมหานคร แล้วส่งต่อมายังสถานีย่อยเพื่อลดแรงดันให้น้อยลง ดังนั้นลักษณะการจ่ายกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง จะเชื่อมถึงกันหมดระหว่างสถานีต้นทางและระหว่างสถานีย่อย สำหรับเขตคลองสานรับกระแส ไฟฟ้าจากสถานีต้นทางบางกอกน้อย ด้วยระบบแรงดัน ๖๙ กิโลโวลต์ จ่ายมายังสถานีย่อยบางกอกน้อย หลังจากนั้นจะจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังผู้ใช้ด้วยระบบแรงดัน ๑๒ กิโลโวลต์ และแรงต่ำ ๓๘๐/๒๒๐ โวลต์ มีผู้ใช้ไฟในเขตนี้ทั้งสิ้น ๖๑,๗๖๔ ราย (ปี ๒๕๒๖)^{๑/} เป็นบ้านพักอาศัยร้อยละ ๘๓.๐๖

^{๑/} แผนกริยการไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวง

ธุรกิจต่าง ๆ ร้อยละ ๑๖.๕๓ อุตสาหกรรมร้อยละ ๐.๒๙ นอกจากนี้เป็นสถาบันสถานที่ราชการร้อยละ ๐.๑๒ ในปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงสามารถจ่ายไฟได้ครบตามความต้องการของทุกเขตจำหน่าย

ข. ประปา (แผนที่ ๒.๒๔)

เขตคลองสานได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยระบบประปาส่วนกลาง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครเขตชั้นใน ผ่านมาทางโรงสูบน้ำท่าพระ โดยน้ำจากโรงสูบน้ำจะถูกสูบเข้าท่อประปานครหลวง แล้วส่งต่อไปยังผู้ใช้น้ำทางท่อจ่ายน้ำและท่อบริการ ซึ่งอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญนคร เส้นผ่าศูนย์กลางท่อจ่ายน้ำมีขนาดตั้งแต่ ๓๐๐ มม. - ๗๐๐ มม. ในปัจจุบันโรงสูบน้ำสามารถจ่ายน้ำให้ผู้รับบริการได้เพียงพอทั้งพื้นที่

ค. โทรศัพท์

โทรศัพท์เป็นสาธารณูปโภคที่มีความจำเป็นสำหรับการติดต่อสื่อสารระหว่างกัน ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว ไม่เสียเวลาเดินทาง โดยเฉพาะการประกอบธุรกิจ นับว่ามีความจำเป็นมาก

เขตคลองสานใช้บริการโทรศัพท์ผ่านชุมสายโทรศัพท์ธนบุรี^๑ ซึ่งมีจำนวนเลขหมายที่ให้บริการอยู่ ๒๑,๐๐๐ เลขหมาย นับว่าสูงที่สุดในจำนวนชุมสายทั้งหมด ๑๑ ชุมสาย ของฝั่งธนบุรี แต่ก็ยังน้อยกว่ามากเมื่อเปรียบเทียบกับชุมสายสุริวงค์ เขตบางรัก ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด ๓๐,๐๐๐ เลขหมาย การให้บริการโทรศัพท์จะเป็นไปได้เพียงใดขึ้นอยู่กับคู่สายในบริเวณนั้น ๆ ด้วย ซึ่งปรากฏว่า ชุมสายธนบุรียังมีคู่สาย เหลือและคู่สายสำรองอีกเป็นจำนวนมาก

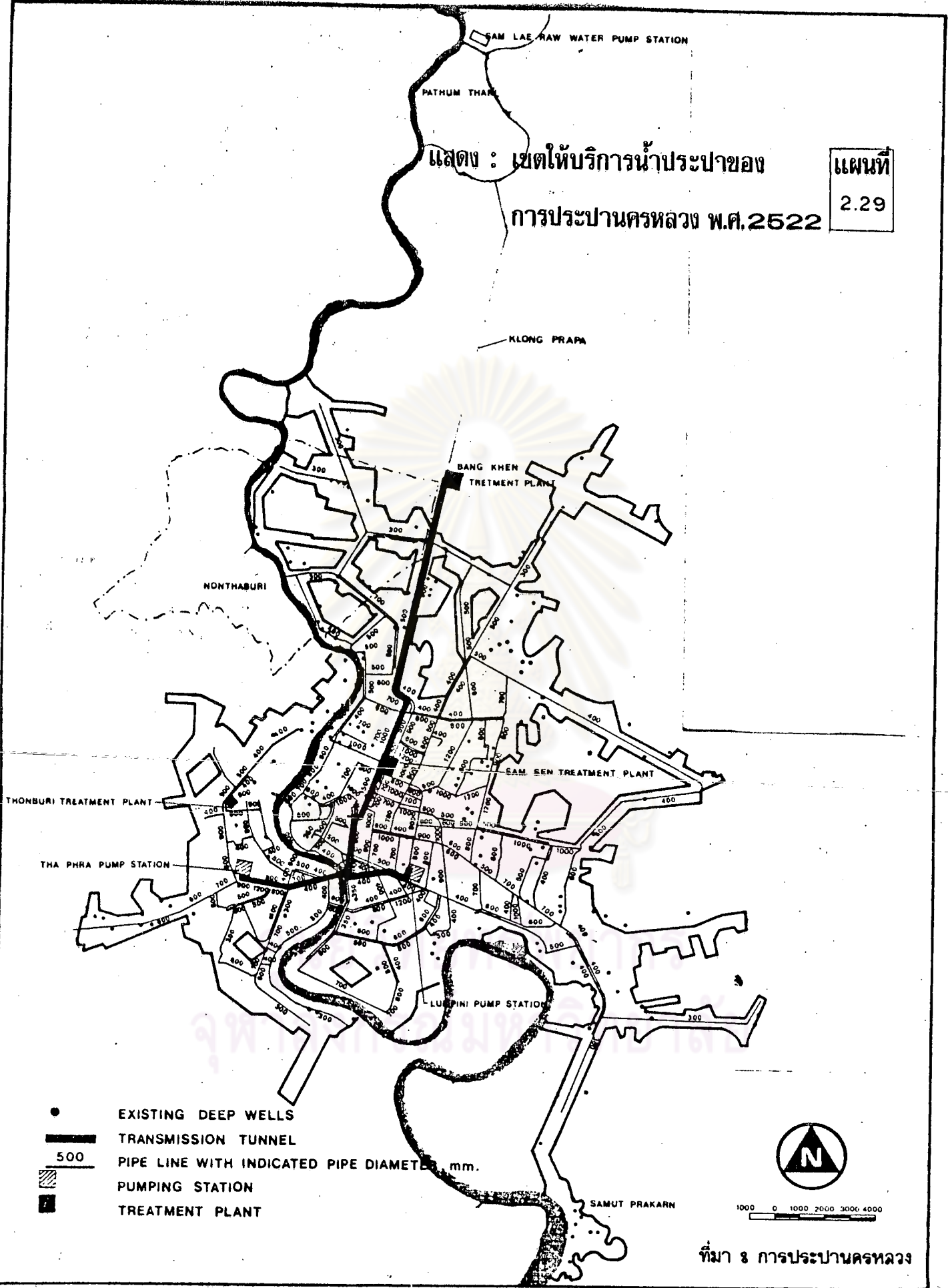
ง. การระบายน้ำ

เขตคลองสานในอดีตไม่มีปัญหาน้ำท่วม เพราะ เป็นพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา อาคารบ้านเรือนยังไม่หนาแน่น พื้นที่ว่างมีเป็นจำนวนมาก ประกอบกับมีคูคลองหลายสาย เมื่อฝนตกหนัก น้ำฝนจะไหลจากถนนลงสู่ที่ลุ่มต่ำและไหลลงคูคลอง ซึ่งขุดไว้เพื่อการระบายน้ำและเพื่อการคมนาคม ต่อมาความเจริญเติบโตของเมืองหลวง ทั้งในด้านประชากร

แสดง : เขตให้บริการน้ำประปาของ

การประปานครหลวง พ.ศ. 2522

แผนที่
2.29



- EXISTING DEEP WELLS
- TRANSMISSION TUNNEL
- 500 PIPE LINE WITH INDICATED PIPE DIAMETER mm.
- ▨ PUMPING STATION
- TREATMENT PLANT



1000 0 1000 2000 3000 4000

ที่มา 8 การประปานครหลวง

และสิ่งก่อสร้างได้วิวัฒนาการขึ้นเป็นอันมาก มีการถมคูคลอง สร้างถนน การปลูกบ้านเรือน
คูคลอง การทิ้งขยะลงคูคลองทำให้ดินเขิน เมื่อฝนตกหนักทำให้การระบายน้ำด้วยท่อระบาย
น้ำเท่าที่มีอยู่ตามซอยต่าง ๆ ซึ่งเป็นท่อขนาดเล็กอุดตันง่าย ไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน
ประกอบด้วยคูคลองที่มีอยู่ดินเขิน ไม่สามารถระบายลงสู่แม่น้ำได้สะดวก จึงมักเกิดน้ำท่วมขึ้น
ในพื้นที่ต่าง ๆ

ระบบระบายน้ำในปัจจุบัน น้ำทิ้งและน้ำฝนจะไหลจากอาคารบ้านเรือน
และพื้นที่ต่าง ๆ ไปยังถนนตรอกซอยและท่อระบายน้ำริมถนนซึ่งมีระดับต่ำกว่า แล้วไหลไปยัง
คูคลองท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ เพื่อออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงข่ายของท่อระบายน้ำจะอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญ (แผนที่ ๒.๓๐)
ขนาดของท่อระบายน้ำใหญ่ที่สุดมีเส้นผ่าศูนย์กลาง ๑.๐๐ เมตร คือ ท่อระบายน้ำตามแนว
ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญนคร ถนนต่อเชื่อมสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน รองลงมามีขนาด
เส้นผ่าศูนย์กลาง ๐.๘๐ เมตร ได้แก่ ท่อระบายน้ำริมถนนท่าดินแดง ช่วงที่แยกจากถนน
สมเด็จพระเจ้าพระยาถึงแม่น้ำเจ้าพระยา และท่อระบายน้ำริมถนนประชาธิปไตยจากวงเวียนเล็ก
ถึงเชิงสะพานพุทธ ท่อระบายน้ำริมถนนสายอื่นนอกจากที่กล่าวมานี้ จะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง
๐.๖๐ เมตร เป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นท่อระบายน้ำริมถนนอิสรภาพที่ใหม่ ที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง
กลางเพียง ๐.๔๐ เมตร

เขตคลองสานมีพื้นที่ถนนตรอกซอยน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ปลูก
สร้างอาคารท่อระบายน้ำริมถนนสายต่าง ๆ มีขนาดเล็กและบางซอยยังไม่มีท่อระบายน้ำ
ทำให้ระบบการระบายน้ำไม่ มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ถึงแม้จะเป็นพื้นที่ที่ได้เปรียบอยู่ใกล้
แม่น้ำเจ้าพระยา การแก้ไขปัญหาคือ การทำความสะอาดถนน ล้างท่อระบายน้ำ
ไม่ให้มีขยะอุดตัน และขุดลอกคูคลองให้สามารถระบายน้ำได้สะดวก

จ. การเก็บขยะ

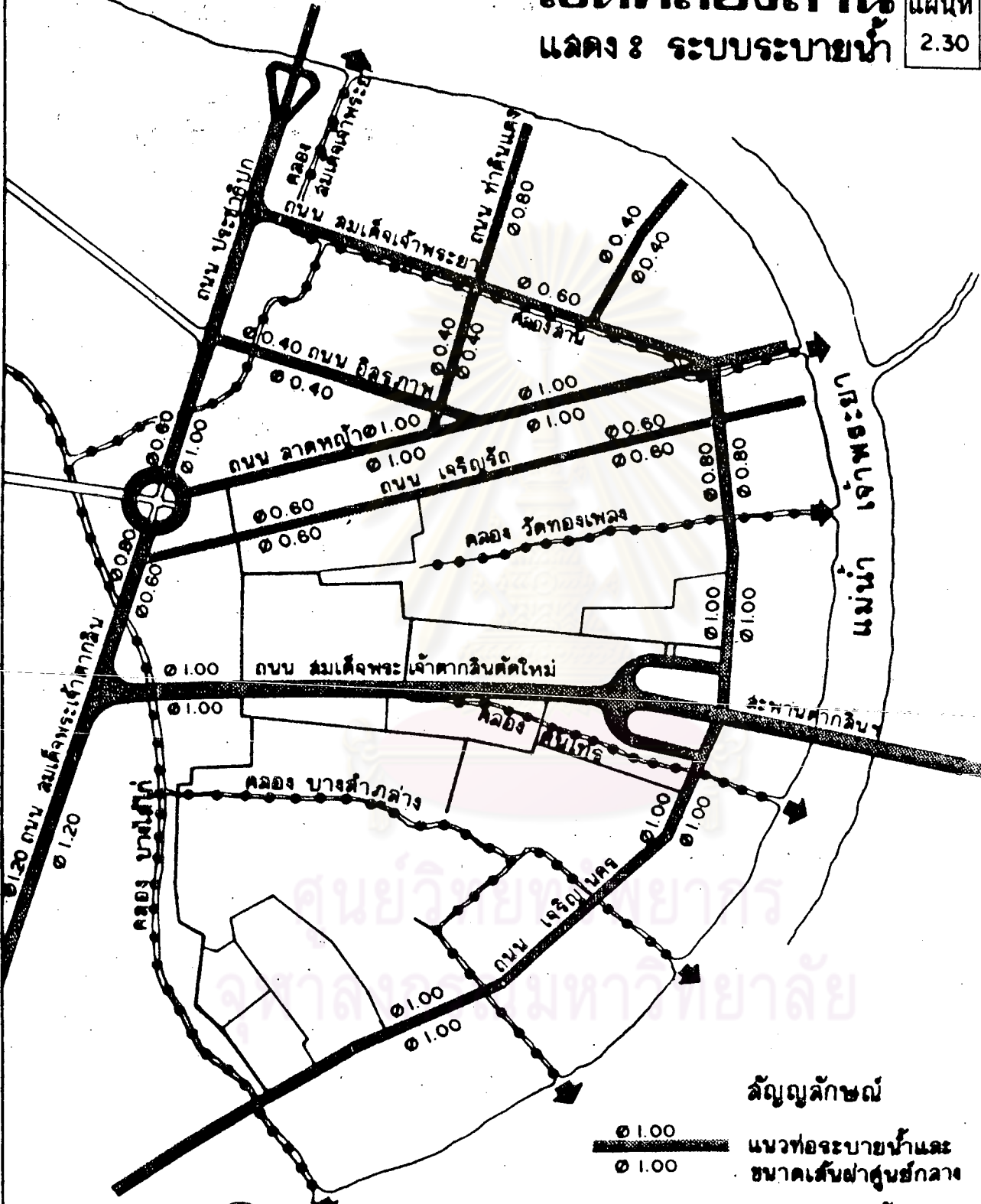
การเก็บขนขยะภายในเขต เป็นหน้าที่รับผิดชอบของงานรักษาความสะอาด
เขตคลองสาน ประกอบด้วยรถเก็บขยะจำนวนทั้งสิ้น ๑๔ คัน (สำรอง ๒ คัน) เป็นรถเก็บ




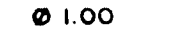

เขตคลองสาน

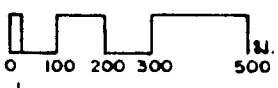
แฉ่ง ๘ ระบบระบายน้ำ

แผนที่
2.30



สัญลักษณ์

-  ๑.๐๐ แนวท่อระบายน้ำและขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง
-  ๑.๐๐ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง
-  คลองระบายน้ำธรรมชาติ



ขยะขนาด ๖ ลบ.ม. ๔ คัน ขนาด ๘ ลบ.ม. ๓ คัน และรถอัดขยะ ๒๐ ลบ.ม. ๗ คัน พนักงานเก็บขนขยะมีจำนวนทั้งสิ้น ๗๐ คน แบ่งเขตรับผิดชอบออกเป็น ๑๒ เขต จัดเก็บประมาณวันละ ๒ เที่ยวต่อคัน คิดรวมเป็น ๒๔ เที่ยวต่อวัน และมีการเก็บขนขยะในช่วงเวลา กลางคืนด้วย ขยะที่เก็บแล้วจะนำไปทิ้งบริเวณถนนเพชรเกษมกิโลเมตรที่ ๒๘

ปริมาณขยะประมาณ ๓๕๐ - ๔๕๐ ลบ.ม. ต่อวัน หรือ ๑๓,๕๐๐๐ ลบ.ม. ต่อเดือน จากจำนวนประชากร ๑๓๙,๖๒๕ คน คิดเป็นปริมาณขยะโดยเฉลี่ยเท่ากับ ๐.๐๙ ลบ.บ./คน/เดือน

การเก็บขนขยะในเขตนี้มีปัญหามากในบริเวณที่มีตรอกซอยขนาดเล็ก ซึ่งรถเก็บขยะเข้าไม่ถึง เช่น บริเวณชุมชนหนาแน่นซอยสารภี ๓ และพื้นที่ตอนกลางในแขวง บางลำภูล่าง ทำให้มีขยะตกค้างมาก และมีการทิ้งขยะในพื้นที่ว่างเปล่าและคลองต่าง ๆ ก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อม เป็นพิษและการตื่นเขินของคลองซึ่ง เป็นทางระบายน้ำ

๒.๘ สภาพทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของเขตคลองสาน จะพิจารณาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายได้ จากการจัดเก็บภาษี ราคาที่ดิน การค้าและการบริการ การอุตสาหกรรม จำนวนแรงงาน และสถานประกอบการ

๒.๘.๑ รายได้จากการจัดเก็บภาษี

ภาษีรายได้เป็นตัว เลขแสดงเศรษฐกิจของพื้นที่ได้ลักษณะหนึ่ง กล่าวคือ รายได้ จากภาษีในแต่ละประเภทจะเป็นเครื่องบ่งชี้โครงสร้างทาง เศรษฐกิจที่สามารถนำรายได้ มาสู่รัฐและยังแสดงความแตกต่างของความเจริญในแต่ละพื้นที่ การขึ้นลงของจำนวนเงินที่ เก็บได้แสดงให้เห็นถึง การเปลี่ยนแปลงทางรายได้ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของประชากรและ ความสามารถในการจัดเก็บภาษีของ เขต

ตารางที่ ๒.๑๐ แสดงสถิติจำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตกรุงเทพมหานคร และในเขตคลองสาน ตั้งแต่ปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๔ จะเห็นได้ว่า ภาษีที่จัดเก็บได้ทั้งกรุงเทพมหานครและที่เก็บได้ในเขตคลองสาน มีแนวโน้มที่สูงขึ้นทุกปี ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ภาษีที่เก็บ

ตารางที่ ๒.๑๐ แสดงจำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ในกรุงเทพมหานคร
และเขตคลองสาน ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๒๐-๒๕๒๔

ปี	จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้		ร้อยละภาษี ของเขตคลอง- สาน ต่อ กทม.	อันดับภาษี ของเขตคลองสาน ต่อ ๒๔ เขต
	กรุงเทพมหานคร	เขตคลองสาน		
๒๕๒๐	๘,๑๒๔,๖๐๐,๕๕๒.๑๓	๓๕,๕๑๘,๑๘๗.๓๖	๐.๔๓๗	๑๖
๒๕๒๑	๑๐,๖๑๖,๐๕๑,๘๘๕.๔๙	๔๙,๗๙๒,๘๖๗.๑๖	๐.๔๖๙	๑๖
๒๕๒๒	๑๒,๓๐๐,๕๑๘,๑๘๘.๖๙	๖๖,๓๘๒,๗๒๖.๓๖	๐.๕๔๐	๑๖
๒๕๒๓	๑๔,๘๖๐,๕๓๐,๗๙๘.๘๗	๘๑,๓๔๘,๘๓๖.๕๗	๐.๕๔๗	๑๖
๒๕๒๔	๒๐,๐๐๔,๐๓๔,๓๓๑.๙๗	๑๐๗,๗๘๐,๘๕๔.๙๑	๐.๕๓๙	๑๖
อัตราเพิ่ม เฉลี่ย	+ ๒๙.๒๔	+ ๔๐.๖๙		

ที่มา : สำนักงานสรรพากร กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ได้ในเขตคลองสานเท่ากับ ๓๕.๕ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑.๕๓ ของภาษีที่เก็บได้ทั้งหมด ในกรุงเทพมหานครหรือเป็นอันดับที่ ๑๖ ในจำนวน ๒๔ เขต ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ สามารถจัดเก็บภาษีในเขตคลองสานได้สูงถึง ๑๐๗.๗ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑.๕๔ ของภาษีที่เก็บได้ในกรุงเทพมหานคร และยังคงเป็นอันดับที่ ๑๖ ใน ๒๔ เขต สัดส่วนของภาษีที่เก็บได้ในเขตคลองสานต่อภาษีที่เก็บได้ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีอัตราสูงขึ้นทุกปี นอกจากปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่ลดลงจากปี พ.ศ. ๒๕๒๓ เล็กน้อย มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ ๔๐.๖๕ ต่อปี ในขณะที่ภาษีรวมของกรุงเทพมหานครที่เก็บได้ทั้งหมดระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ถึง พ.ศ. ๒๕๒๕ มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีคิดเป็นร้อยละ ๒๙.๒๔ แสดงให้เห็นว่า ฐานะทางเศรษฐกิจของเขตคลองสานที่มาจากภาษีรายได้ อยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้นทุกปี และอยู่ในลำดับที่คงที่เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ถึงแม้จำนวนประชากรในเขตนี้จะลดลง เนื่องจากการอพยพย้ายออกมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ก็ตาม

ภาษีที่สรรพากรจัดเก็บแบ่งออกเป็น ๗ ประเภท แต่ประเภทที่แสดงให้เห็นภาวะทางเศรษฐกิจเด่นชัด มี ๓ ประเภทคือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีการค้า

ตารางที่ ๒.๑๑ เป็นบัญชีแสดง เงินภาษีที่เก็บได้ของเขตคลองสานจาก ภาษี ๒๕๒๑ ถึง ปี ๒๕๒๔ จะเห็นว่าภาษีที่เก็บได้ในแต่ละประเภทมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นทุกปี ภาษีประเภทที่จัดเก็บได้มากที่สุดคือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเก็บได้ทั้งสิ้น ๑๐,๒๐๘ ราย หรือประมาณ ๑๕.๙ ล้านบาทในปี ๒๕๒๑ และเพิ่มขึ้นเป็น ๑๘,๗๖๕ รายหรือประมาณ ๓๘.๖ ล้านบาทในปี ๒๕๒๔ เท่ากับปริมาณเงินที่เก็บได้เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว ภาษีประเภทที่จัดเก็บได้มากเป็นอันดับรองลงมาคือ ภาษีการค้า (พิจารณาจากค่าเฉลี่ยใน ๔ ปี) ซึ่งเป็นภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของสถานประกอบการทางการค้า จัดเก็บได้ ๒๒,๘๓๗ ราย หรือประมาณ ๑๗.๒ ล้านบาท ในปี ๒๕๒๑ และเพิ่มขึ้นเป็น ๒๔,๘๑๘ ราย หรือประมาณ ๓๑.๑ ล้านบาท ในปี ๒๕๒๔ จำนวนเงินเก็บได้เพิ่มขึ้นร้อยละ ๘๐.๘๐ ส่วนภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งเก็บจากกำไรของการประกอบธุรกิจในรูปบริษัท จัดเก็บได้ ๖๗๐ ราย หรือประมาณ ๑๓.๕ ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น ๑,๑๖๗ ราย หรือประมาณ ๓๔.๔ ล้านบาท ในปี ๒๕๒๔ โดยจำนวนเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๔๖.๗๖

ตารางที่ ๒.๑๑ บัญชีแสดงเงินภาษีที่เก็บได้ของเขตคลองสาน

ประเภทภาษี	๒๕๒๑		๒๕๒๒		๒๕๒๓		๒๕๒๔	
	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน
๑.ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	๑๐,๒๐๘	๑๕,๘๘๘,๓๖๗.๕๘	๑๕,๖๙๑	๒๔,๙๒๐,๔๔๐.๘๓	๑๙,๓๓๘	๓๐,๔๓๖,๑๒๕.๒๖	๑๘,๗๖๔	๓๘,๖๓๙,๐๖๐.๐๑
๒.ภาษีเงินได้นิติบุคคล	๖๗๐	๑๓,๙๑๘,๗๑๕.๓๙	๙๘๙	๑๗,๐๘๘,๘๗๖.๒๗	๑,๒๒๔	๒๑,๗๒๘,๘๐๘.๐๗	๑,๑๖๗	๓๔,๒๗๘,๘๒๘.๙๑
๓.ภาษีการค้า	๒๒,๘๓๗	๑๗,๑๗๓,๓๕๖.๘๒	๒๓,๕๕๕	๒๑,๘๕๔,๙๖๑.๑๕	๒๒,๙๕๔	๒๖,๐๕๑,๖๕๒.๓๑	๒๔,๘๑๘	๓๑,๑๒๙,๔๗๐.๖๕
๔.อากรแสตมป์	๑๙๔	๗๘๖,๓๐๑.๕๐	๒๖๔	๓๕๓,๙๐๙.๘๐	๑๙๑	๕๒๗,๐๓๓.๑๐	๑๗๓	๕๑๐,๑๙๕.๙๐
๕.อากรมหรสพ	-	-	-	-	-	-	-	-
๖.รายได้เบ็ดเตล็ด	๒๐	๑๐	๗๖	๓๘	๑๒๒	๖๑	๑๐๘	๕๔
รวมฝ่ายสรรพากร	๓๘,๙๒๙	๔๗,๗๖๘,๗๕๐.๐๕	๔๐,๕๖๕	๖๔,๑๙๘,๒๒๖.๐๕	๔๓,๘๒๕	๗๘,๗๕๓,๖๖๙.๓๕	๔๕,๐๓๑	๑๐๔,๕๕๗,๖๐๙.๕๗
๗.ภาษีบำรุงท้องที่	-	๕๕๑,๖๓๑.๙๕	-	๕๘๙,๘๘๕.๘๗	-	๕๙๙,๑๒๕.๘๗	-	๕๘๗,๙๗๘.๓๖
รวม		๔๘,๓๒๐,๓๘๒	-	๖๔,๖๘๘,๑๑๑.๙๒	-	๘๔,๓๕๒,๗๙๕.๖๑		๑๐๕,๐๔๕,๕๘๗.๙๓

ที่มา : สรรพากรเขตคลองสาน

แสดงให้เห็นว่า รายได้ที่สรรพากรจัดเก็บได้ในเขตคลองสาน ส่วนใหญ่มาจากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งจำนวนรายได้ที่เก็บได้มีแนวโน้มสูงขึ้นระหว่างปี ๒๕๒๑ ถึงปี ๒๕๒๓ และลดลงในปี ๒๕๒๔ แต่จำนวนเงินที่เก็บได้สูงขึ้นทุกปี เศรษฐกิจของประชากรในเขตนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ขึ้นถึงแม้จำนวนประชากรจะลดลง ภาษีที่จัดเก็บได้เป็นจำนวนรายมากที่สุดในแต่ละปีคือ ภาษีการค้า ส่วนภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือภาษีที่จัดเก็บตามกำไรบริษัทเป็นภาษีที่มีอัตราเพิ่มในระหว่างปี ๒๕๒๑ ถึงปี ๒๕๒๔ มากที่สุดคือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๔๖.๗๖

อย่างไรก็ดี แม้ว่ารายได้จากภาษีของ เขตคลองสานจะมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี แต่เมื่อเปรียบเทียบกับเขตใกล้เคียงทางฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน ยานนาวา จะเห็นได้ว่า ภาษีที่เก็บได้ในเขตคลองสานอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าเขตต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว เป็นอันมาก (ตารางที่ ๒.๑๒) แต่จัดอยู่ในลำดับที่ ๔ สำหรับเขตทางฝั่งธนบุรีด้วยกัน และเปรียบเทียบภาษีการค้าที่เก็บได้ในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ (ตารางที่ ๒.๑๓) ปรากฏว่า เขตบางรักเก็บได้สูงถึง ๑,๒๕๔ ล้านบาท เขตปทุมวันรองลงมาเท่ากับ ๑,๒๒๐ ล้านบาท ส่วนเขตสัมพันธวงศ์และเขตยานนาวาเก็บได้เท่ากับ ๒๘๒ ล้านบาทและ ๒๗๔ ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่เขตคลองสานเก็บได้เพียง ๓๑ ล้านบาท ซึ่งอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่ามาก โดยเฉพาะภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งจัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ ๒.๑๑) ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับเขตคลองสานก็ยังจัดเก็บได้น้อยประมาณ ๔ แสนบาท-๕ แสนบาทต่อปี ในขณะที่เขตบางรักเก็บได้สูงถึง ๓๘ ล้านบาทเศษ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๓^{๑/}

อัตราภาษีที่สูงต่ำกว่ากันในแต่ละพื้นที่นี้ ใช้ให้เห็นถึงความแตกต่างของโครงสร้างทางเศรษฐกิจและความเจริญของพื้นที่ โดยเฉพาะหมวดภาษีบำรุงท้องที่ที่สามารถที่จะนำมาใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการใช้ที่ดินให้รัฐได้รับผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้นต่อไป

อนึ่ง การที่เขตคลองสานมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจจากภาษีรายได้ไม่สูงนักจากอดีตที่ผ่านมา อาจเกี่ยวเนื่องกับสภาพพื้นฐานของพื้นที่ไม่เหมาะสมหรือไม่เอื้อ

^{๑/} จิระ. จิตรกร, "แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร,"

ตารางที่ ๒.๑๒ ภาษีสรรพากรเขตคลองสานและเขตใกล้เคียง

ปี พ.ศ.	ภาษีสรรพากรเก็บได้แยกรายเขต				
	เขตบางรัก	เขตสัมพันธวงศ์	เขตปทุมวัน	เขตยานนาวา	เขตคลองสาน
๒๕๑๘	๑,๘๒๘,๗๓๘,๘๘๓	๔๕๑,๘๘๘,๒๓๓	๗๔๐,๘๘๖,๘๘๘	-	-
๒๕๒๐	๒,๔๒๓,๖๑๘,๓๓๒	๔๓๘,๕๕๓,๖๐๒	๑,๐๕๓,๔๗๘,๒๐๔	๒๔๘,๕๓๒,๘๘๒	๘๕,๔๔๘,๑๐๐
๒๕๒๑	๓,๐๘๐,๕๘๖,๑๓๘	๕๘๔,๔๘๘,๘๒๔	๑,๔๑๗,๒๓๐,๗๒๒	๓๐๓,๖๔๔,๘๒๒	๔๘,๗๐๕,๖๒๕
๒๕๒๒	๓,๓๑๗,๔๔๘,๔๕๘	๖๘๑,๘๘๓,๘๕๗	๑,๗๘๓,๖๔๔,๕๘๗	๓๑๓,๒๘๖,๕๓๔	๖๖,๒๗๓,๕๐๕
๒๕๒๓	๓,๖๓๒,๐๐๘,๐๘๒	๗๘๓,๐๔๒,๒๑๓	๒,๒๒๒,๑๗๐,๒๘๐	๔๐๖,๖๑๖,๘๓๘	๘๑,๒๑๘,๕๗๘
๒๕๒๔	๕,๐๗๒,๕๒๐,๒๘๗	๘๓๐,๖๘๘,๐๗๔	๒,๘๗๔,๘๘๗,๓๕๒	๕๑๗,๒๖๖,๘๘๓	-

ที่มา : สรรพากรเขต

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๒.๑๓ ภาษีการค้าเขตคลองสาน และเขตใกล้เคียง

ปี พ.ศ.	เขตบางรัก		เขตสัมพันธวงศ์		เขตปทุมวัน		เขตยานนาวา		เขตคลองสาน	
	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)	จำนวนราย ผู้เสียภาษี	ภาษีการค้า (บาท)
๒๔๑๙	๔๓, ๙๙๙	๗๘๘, ๕๒๒, ๙๙๕	-	๑๔๑, ๕๕๙, ๓๔๐	-	๓๔๒, ๙๑๔, ๐๙๐	-	-	-	-
๒๔๒๐	๕๕, ๘๔๐	๘๙๘, ๘๙๖, ๐๓๔	๗๒, ๒๔๕	๑๔๑, ๕๓๒, ๙๕๐	-	๔๗๒, ๔๑๑, ๗๕๔	-	๑๕๗, ๗๑๒, ๙๒๐	-	๑๓, ๘๒๐, ๓๔๗
๒๔๒๑	๕๘, ๑๕๕	๑, ๑๕๙, ๘๙๙, ๒๒๙	๒๗, ๕๒๐	๑๗๑, ๙๙๐, ๗๓๐	-	๖๒๙, ๑๕๑, ๑๖๖	-	๑๘๒, ๕๖๖, ๕๕๓	-	๑๗, ๑๗๓, ๓๔๖
๒๔๒๒	๖๑, ๗๖๗	๑, ๐๕๙, ๕๘๕, ๗๓๐	๒๘, ๔๔๐	๒๒๕, ๖๗๐, ๙๑๘	-	๘๖๒, ๘๖๖, ๒๗๐	-	๑๗๕, ๙๘๗, ๐๓๓	๒๓, ๕๕๕	๒๑, ๘๔๔, ๘๖๑
๒๔๒๓	-	๑, ๐๕๗, ๓๑๔, ๐๙๐	๓๐, ๑๒๔	๒๔๖, ๕๕๘, ๑๑๒	-	๑, ๐๑๑, ๑๕๓, ๖๒๔	-	๒๒๑, ๔๑๔, ๗๑๘	๒๒, ๙๕๕	๒๖, ๐๕๑, ๖๕๕
๒๔๒๔	-	๑, ๒๕๕, ๔๑๑, ๘๘๘	-	๒๘๒, ๕๗๘, ๐๙๑	-	๑, ๒๒๐, ๙๙๐, ๕๓๙	-	๒๗๔, ๑๗๘, ๓๓๘	๒๔, ๘๑๘	๓๑, ๑๒๙, ๕๗๐

ที่มา : สรรพากรเขต

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๒.๑๔ เปรียบเทียบการประกอบกิจการค้าและการบริการ

ปี พ.ศ.๒๕๒๑ ของกรุงเทพมหานครและของเขตคลองสาน

ประเภทกิจการ	กรุงเทพมหานคร	เขตคลองสาน	อัตราส่วนร้อยละ
การขายส่ง	๕,๓๗๕	๗๗	๑.๗๖
การขายปลีก	๙,๕๔๕	๒๖๕	๒.๘๑
การบริการ	๘,๘๑๙	๓๓๖	๓.๘๑
รวม	๒๒,๖๓๙	๖๗๘	๒.๙๘

ที่มา : จากข้อมูลสถิติอุตสาหกรรมและคนทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร
สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ปี พ.ศ.๒๕๒๑
รวบรวมโดย ฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน

หมายเหตุ: นับจดทุกประเภทอุตสาหกรรมที่มีคนทำงานตั้งแต่ ๑ คนขึ้นไป การรวบรวม
สถิติแบ่งออกเป็น ๙ หมวดใหญ่ ข้อมูลตามตารางนี้มาจากหมวดที่ ๖,๘,๙
โดยการจัดกลุ่มใหม่แยกออกเป็นการขายส่ง การขายปลีก และการบริการ
และได้รวบรวมเฉพาะหมวดที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์กรรมอย่างแท้จริง
จึงไม่นับรวมหมวดย่อยหมวดที่ ๘๓๑, ๘๓๒, ๘๓๔, ๘๓๕, ๘๓๙ และ ๘๔๒

อำนวยความสะดวกประกอบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ นอกจากนี้ความเหมาะสมสำหรับการพักอาศัย การเปลี่ยนแปลงระบบคมนาคมขนส่งโดยการสร้างสะพานตากสิน เชื่อมโยงระหว่าง เขตคลองสานกับพื้นที่ฝั่งพระนครทางทิศตะวันออก ทำให้เขตคลองสานกลายเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตที่มีโครงสร้างทาง เศรษฐกิจสูง ได้แก่ เขตบางรัก ยานนาวาและปทุมวัน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมานี้ เริ่มมีปัญหาเรื่องที่ดินหายากและมีราคาแพง เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะผลักดันให้เกิด การขยายตัวของการใช้ที่ดิน เพื่อกิจกรรมทาง เศรษฐกิจหรือการอยู่อาศัยในเขตใกล้เคียงก็ คือ เขตคลองสาน ดังนั้นแนวโน้มทาง เศรษฐกิจของ เขตคลองสาวย่อมจะมีการ เปลี่ยนแปลง ในเกณฑ์ที่สูงขึ้น และคาดว่ารัฐจะสามารถ เก็บภาษีได้เพิ่มมากขึ้นในแต่ละประ เภทของภาษี โดยเฉพาะภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีโรง เรือนและที่ตนที่จะ เก็บได้มากขึ้น เมื่อพื้นที่มีการพัฒนา มากขึ้น

อย่างไรก็ดี การใช้ข้อมูลทางด้านภาษีมาแสดงโครงสร้างทาง เศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดบางประการในเรื่องความไม่แน่นอนของข้อมูล ซึ่งอาจจะคลาดเคลื่อนได้ด้วยเหตุ ๓ ประการคือ ค่าของเงินบาทในแต่ละปีมีความแตกต่างกัน โดยเฉพาะ ในช่วงปีหลัง ๆ ที่มีอัตราเงินเฟ้อสูง ค่าของเงินต่ำ ทำให้ภาษีที่จัดเก็บได้เป็นตัว เลขที่สูง ประการที่สองคือ การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ที่จัดเก็บตามรายได้ของบุคคลมิได้ มีการเก็บตามท้องที่ที่อยู่อาศัยของผู้เสียภาษีเสมอไป ดัง เช่น: ผู้เสียภาษีที่สรรพากรเขตคลองสาน อาจจะมาจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่อื่น หรือผู้อยู่อาศัยในเขตคลองสานก็อาจจะไปเสีย ภาษีในท้องที่เขตอื่น ๆ ได้ ประการสุดท้ายคือ การหลีกเลี่ยงและการผิดผ่อนภาษี ก็มีส่วนทำ ให้ข้อมูลภาษีที่จัดเก็บได้คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง

๒.๘.๒ ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินแต่ละแห่งจะแตกต่างกันตามความได้เปรียบเสียเปรียบของพื้นที่ โดยมีปัจจัยต่าง ๆ เป็นตัวกำหนด เป็นต้นว่า การเข้าถึง (Accessibility) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม และที่สำคัญก็คือ ประสิทธิภาพในการผลิตหรือการให้ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจได้สูง เมื่อเลือกประกอบกิจกรรมหนึ่งกิจกรรมใดลงบนพื้นที่นั้น ราคาที่ดินก็จะสูงตามไปด้วย โดยทั่วไปที่ดินบริเวณใจกลาง เมืองจะมีราคาสูงกว่าที่ดินในบริเวณ

ชานเมือง เฉพาะอย่างผู้ในทำเลธุรกิจการค้า ทั้งนี้ เพราะ เป็นบริเวณที่มีระบบถนนและสาธารณูปโภคพร้อมบริบูรณ์ ประกอบกับเป็นย่านที่มีประชาชนอยู่อาศัยหนาแน่น และมีการกระจุยตัวของกิจกรรมหลายประเภท ที่อำนวยความสะดวกให้แก่กันและกัน ความต้องการ (Demand) ที่จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ต่าง ๆ มิได้สิ้นสุด ในขณะที่ Supply ของที่ดินหายากและมีอยู่จำกัด เจ้าของที่ดินจะพยายามแสวงหาผลตอบแทนให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ดังนั้นราคาซื้อขายที่ดิน (Commercial Rent) จึงประกอบด้วย ๒ ปัจจัยคือ^{๑/} ผลตอบแทนน้อยที่สุดที่เจ้าของที่ดินควรจะได้รับจากการนำที่ดินไปให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ (Transfer Earning) และผลตอบแทนพิเศษที่ได้รับจากการที่หน่วยธุรกิจมีการแข่งขันกันเข้าครอบครองที่ดินที่หาได้ยาก (Economic Rent) ซึ่งหน่วยธุรกิจใดเสนอให้ผลประโยชน์ (Opportunity Cost) สูงสุดจนเจ้าของที่ดินพอใจก็จะได้ครอบครองที่ดินนั้น การแข่งขันกันเพื่อครอบครองที่ดินจึง เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนกำหนดราคาที่ดินให้สูงขึ้น ที่ดินแต่ละแปลงในเมืองมิได้มีราคาและค่าเช่าเท่ากันหมด ทั้งนี้ เพราะประสิทธิภาพในการผลิตและผลตอบแทนต่อกิจกรรมที่เลือกสถานที่ตั้งในที่ดินแปลงหนึ่งอาจจะแตกต่างกันอย่างมากกับที่ดินแปลงอื่นในเขตเมืองเดียวกันก็ได้

การทราบถึงความแตกต่างของราคาที่ดินในแต่ละพื้นที่ มีส่วนช่วยในการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน เพื่อขจัดผลกระทบของกิจกรรมที่ไม่พึงปรารถนาจากการใช้ที่ดินข้างเคียงไปในทางที่จะลดมูลค่าของที่ดินนั้น ๆ^{๒/} นอกจากนี้ยังมีความสำคัญต่อการตัด

^{๑/}Edwin S.Mills, Urban Economics (Glenview, Ill : Scott, Foresman and Company, 1972), p.34.

^{๒/}Robert L.Bish and Hugh O, Nourse, "Urban Economics and Policy Analysis" (New York :Mc Graw-Hill Book Company, 1975), p. 257.

ลวจางแผนพัฒนาเมือง ให้เหมาะสมกับคุณค่าของพื้นที่หรือพัฒนาพื้นที่ให้มีราคาที่ดินสูงขึ้น
 ราคาที่ดินที่นำมาพิจารณา เป็นราคาปานกลางที่ดินตามพระราชบัญญัติ
 ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งกำหนดราคาที่ดินทุกช่วง ๔ ปี ปัจจุบันอยู่ในช่วงที่ ๔
 พ.ศ. ๒๕๒๕ - ๒๕๒๘ แต่ด้วยเหตุผลทางการเมืองบางประการ รัฐบาลได้ยกเลิกราคา
 ที่ดินปานกลางที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในช่วงที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๘ และให้ใช้เกณฑ์ราคาที่ดิน
 ปานกลางช่วงที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ มาเป็น เกณฑ์ราคาที่ดินในช่วงที่ ๔ ซึ่งประกาศ
 ออกมาใช้บังคับแล้ว แต่ในที่นี้จะขอนำราคาที่ดินปานกลางช่วงที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๘ ที่จัดทำขึ้น
 แล้วยกเลิกนั้นมาพิจารณา เพราะเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง คือ ใกล้เคียงกับ
 ราคาซื้อขายในตลาดมากกว่าฉบับปัจจุบัน^{๑/}

แผนที่ ๒.๓๑ แสดงราคาที่ดินในบริเวณต่าง ๆ ของเขตคลองสาน
 ซึ่งแบ่งออกเป็น ๕ กลุ่มใหญ่ (เรียงลำดับจากราคาสูงไปหาราคาต่ำ) ดังนี้คือ

๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่ เป็นที่ดินที่มีราคาสูงสุด ได้แก่ที่ดินบริเวณเชิง
 สะพานพุทธฯ ที่ดินบริเวณวงเวียนใหญ่ และที่ดินริมถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตาก
 สิ้นลึกลงจากแนวถนนเข้าไป ๔๐ เมตร

๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่ เป็นที่ดินที่มีราคาแพงลงมา ได้แก่ที่ดินติด
 ถนนสายสำคัญ ๆ ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยาและแขวงคลองสาน ได้แก่ ถนนท่าดินแดง ถนน
 สมเด็จเจ้าพระยา ถนนลาดหญ้า ถนนเจริญนคร ถนนอิสรภาพตัดใหม่ ถนนเจริญรุด ขอย
 สาราภิ ๓ ลึกลงจากแนวถนนหรือขอยเข้าไปข้างละ ๓๐ เมตร หรือ ๔๐ เมตร และที่ดินที่ติด
 แม่น้ำเจ้าพระยาลึกลงจากแนวฝั่งแม่น้ำเข้าไป ๖๐ เมตร

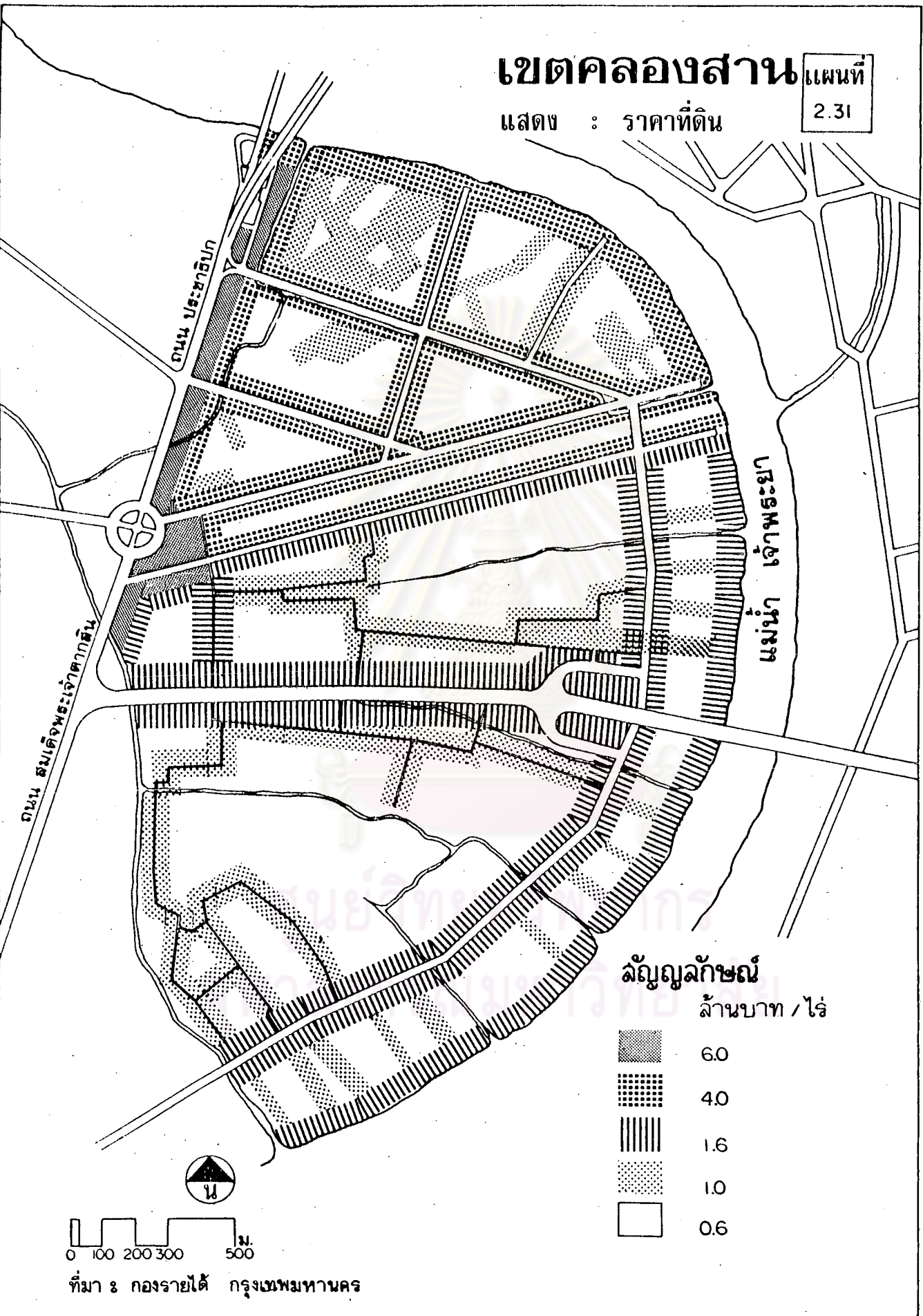
๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่ เป็นที่ดินที่มีราคาสูงเป็นอันดับ ๓ ได้แก่ ที่ดินในแขวง
 บางลำภูและแขวงคลองตันไทร บริเวณริมถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จเจ้าตากสิ้นสุดใหม่
 ถนนเจริญรุด และที่ดินติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาลึกลงจากแนวฝั่งแม่น้ำเข้าไป ๖๐ เมตร

^{๑/} กองรายได้ กรุงเทพมหานคร.

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : ราคาที่ดิน

2.31



๑,๑๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่ เป็นที่ดินที่มีราคาสูง เป็นอันดับ ๔ ได้แก่ ที่ดินติดถนนเชียงใหม่ ที่ดินที่ลึกเข้าไปจากถนนสายสำคัญซึ่งได้กล่าวไว้แล้วอีก ๓๐-๔๐ เมตร หรือที่ดินที่ติดถนนหรือซอยต่าง ๆ ลึกจากแนวถนนหรือซอยเข้าไป ๓๐ เมตร

๖๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่ เป็นราคาที่ดินต่ำสุดของเขตนี้ ได้แก่ ที่ดินที่อยู่นอกเหนือจากที่กล่าวไว้แล้ว ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนตรอกซอยต่าง ๆ

เมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินในเขตคลองสานกับราคาที่ดินในเขตใกล้เคียง คือ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก ยานนาวา และธนบุรี ปรากฏว่า

ราคาที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์ มีราคาสูงสุดถึง ๓๐ ล้านบาท ในบริเวณที่ดินติดถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเยาวราช ถนนราชวงศ์ ถนนเลื่อนฤทธิ์ ถนนวาณิช ๑ ถนนเสริมสินค้า-แพะพาดิชย์-ไพบุลย์สมบัติ เป็นต้น สำหรับที่ดินริมถนนที่มีความสำคัญรองลงมา มีราคาประมาณ ๑๕ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวงจักรวรรดิมีราคาสูงถึง ๓๐ ล้านบาท/ไร่ ราคาที่ดินต่ำสุดของเขตนี้เท่ากับ ๔.๕ ล้านบาท/ไร่

ราคาที่ดินในเขตบางรัก ที่มีราคาสูงที่สุดคือ ที่ดินติดถนนสีลมราคา ๒๐ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดถนนเจริญกรุงมีราคาตั้งแต่ ๑๔ ล้านบาท/ไร่ - ๑๖ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดถนนสาทรเหนือลึกจากแนวถนนเข้าไป ๒๐ เมตรมีราคา ๑๖ ล้านบาท/ไร่ สำหรับที่ดินที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวงบางรัก มีราคา ๑๐ ล้านบาท/ไร่ ราคาที่ดินต่ำสุดของเขตนี้เท่ากับ ๔.๕ ล้านบาท/ไร่

ราคาที่ดินในเขตยานนาวา มีราคาสูงที่สุดเท่ากับ ๑๖ ล้านบาท/ไร่ ได้แก่ที่ดินติดถนนสาทรใต้ ในแขวงทุ่งมหาเมฆลึกจากแนวถนนเข้าไป ๒๐ เมตร ที่ดินติดถนนสาทรใต้ ในแขวงอื่นมีราคา ๑๔ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดถนนเจริญกรุงมีราคา ๑๐ ล้านบาท/ไร่ สำหรับที่ดินที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวงยานนาวามีราคา ๑๐ ล้านบาท/ไร่ ในแขวงวัดพระยาไกรมีราคา ๖ ล้านบาท/ไร่ ราคาที่ดินต่ำสุดของเขตนี้เท่ากับ ๖ แสนบาท/ไร่

สำหรับราคาที่ดินในเขตธนบุรี ซึ่งอยู่ติดกับเขตคลองสานทางฝั่งตะวันตกนั้นจะมีราคาที่ดินใกล้เคียงกับเขตคลองสานกล่าวคือ ราคาที่ดินสูงสุดของเขตธนบุรีเท่ากับ ๖ ล้านบาท/ไร่ ได้แก่ ที่ดินบริเวณริมถนนสายสำคัญคือ ถนนประชาธิปไตย ถนนอิสรภาพ

ถนนอินทรพิทักษ์ ถนนตากสิน สำหรับที่ดินริมถนนสายสำคัญรองลงมา มีราคาตั้งแต่ ๓ ล้านบาท/ไร่ - ๕ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยาลึกจากแนวฝั่ง เข้าไป ๖๐ เมตร มีราคาตั้งแต่ ๑.๖ ล้านบาท/ไร่ - ๒ ล้านบาท/ไร่ ที่ดินติดถนนหรือซอยที่รถ เข้าถึงจะมีราคาสูงกว่าเขตคลองสานคือ มีราคาตั้งแต่ ๑ ล้านบาท/ไร่ - ๓.๕ ล้านบาท/ไร่ แล้วแต่ความได้เปรียบของพื้นที่ในแต่ละแขวง ราคาที่ดินต่ำสุดของเขตธนบุรีเท่ากับ ๕ แสนบาท/ไร่ เป็นที่ดินที่อยู่ลึกจากแนวถนน เข้าไปในแขวงบุคคโล

จากการเปรียบเทียบบรราคาที่ดินของ เขตคลองสาน กับ เขตใกล้เคียงอีก ๔ เขต ดังกล่าวมาแล้ว สรุปได้ว่า เขตสัมพันธวงศ์เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงสุด เนื่องจากเขตนี้เป็นย่านการค้าเก่าแก่สืบเนื่องมาตั้งแต่สมัยสร้างกรุง เป็นที่อยู่อาศัยของชาวจีนที่ประกอบอาชีพด้านการค้าส่งและค้าปลีก การใช้ที่ดินหนาแน่นมากในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ - พักอาศัยในลักษณะของตึกแถว เศรษฐกิจของเขตนี้ขึ้นอยู่กับธุรกิจการค้า เป็นส่วนใหญ่ ที่ดินจึงมีค่าทุกตารางวา ราคาที่ดินต่ำสุดของเขตนี้ยังสูงมาก เกือบเท่าราคาที่ดินสูงสุดของ เขตคลองสาน

เขตบางรัก เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูงรองลงมา บริเวณนี้ก็มี ความเจริญมาก่อนตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ ๕ เรียกกันว่า "บริเวณเมืองเก่าเขตใหม่" เป็นย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง และเป็นที่ตั้งหลักแหล่งทำการค้าขาย ประกอบธุรกิจ และเป็นที่ตั้งสถานกงสุลของชาวยุโรป มีการพัฒนาต่อมากลายเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะบริเวณริมถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ เป็นทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ สำนักงาน โรงแรม ธนาคาร รวมทั้งบ้านพักอาศัยชั้นดีที่กระจายตัวอยู่ทั่วไป ราคาที่ดินในเขตนี้มีมูลค่าสูง เนื่องจากเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองและมีสภาพแวดล้อมที่ดีด้วย

ที่ดินในเขตยานนาวาจะมีราคาสูงในบริเวณริมถนนสายสำคัญได้แก่ ถนนสาทรที่ติดต่อกับเขตบางรัก และที่ดินริมถนนเจริญกรุงขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานมานาน เช่นกัน สมัยก่อนเป็นบริเวณตั้งห้างค้าขายของชาวต่างชาติ ปัจจุบัน เป็นทำเลการค้าของเขตนี้ พื้นที่บริเวณอื่นของเขตยานนาวาส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น ที่สวนและที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ราคาที่ดินต่ำสุดจึงใกล้เคียงกับ เขตคลองสาน

สำหรับ เขตคลองสานและเขตธนบุรี การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัย การค้าและการบริการตามจุดต่าง ๆ มีความสำคัญเพียงระดับชุมชนใกล้เคียง มิใช่ย่านการค้าหรือย่านธุรกิจของเมือง ดังเช่น เขตสัมพันธวงศ์หรือเขตบางรัก ราคาที่ดินในปัจจุบันของสองเขตนี้จึงต่ำกว่ามาก

สรุปแล้วราคาที่ดินในเขตคลองสาน มีราคาต่ำกว่า เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และบางบริเวณของ เขตยานนาวา ไม่ว่าจะเป็นที่ดินริมถนนสายสำคัญหรือที่ดินติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะราคาที่ดินริมถนนตากสินตัดใหม่ฝั่งธนบุรีนั้น ราคาปานกลาง ที่ดินที่ตั้งไว้ ยังต่ำกว่าราคาที่ดินริมถนนสาทรเชิงสะพานตากสินฯ ฝั่งพระนครถึง ๑๓ ล้านบาทต่อไร่ ถึงแม้จะเป็นที่ดินริมถนนที่ต่อเนื่อง เป็นเส้นทางเดียวกันก็ตาม

อย่างไรก็ดี การสร้างสะพานตากสินฯ เชื่อมเขตคลองสานกับเขตบางรักและยานนาวา ช่วยให้เขตคลองสานมีการคมนาคมสะดวกขึ้นมาก สามารถเดินทางติดต่อกับฝั่งพระนครได้ง่าย กิจกรรมทาง เศรษฐกิจต่าง ๆ เช่นการค้าบริการหรืออุตสาหกรรม มีแนวโน้มที่จะขยายตัว เข้าแทนที่อาคารพักอาศัย เพราะเขตนี้อยู่ใจกลางเมืองและมีราคาที่ดินต่ำกว่าเขต เศรษฐกิจ เดิมคือ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก และยานนาวา เขตคลองสานจะมีศักยภาพในการพัฒนาที่มีผลต่อราคาที่ดินในอนาคต

๒.๘.๓ การค้าและการบริการ

ดังได้กล่าวมาแล้วในเรื่องของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งสรุปถึงลักษณะของการค้าและการบริการในเขตนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมขนาดเล็กที่ให้บริการในระดับชุมชน ประเภทของกิจกรรมทั้งหมดแยกออกเป็นการค้าปลีกร้อยละ ๔๘.๒๗ การค้าบริการร้อยละ ๔๓.๕๔ ส่วนการค้าส่งมีเพียงร้อยละ ๘.๑๙

โครงสร้างทางธุรกิจการค้าในเขตคลองสาน ยังไม่สูงนักและมีอัตราส่วนที่น้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับภาคกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้พิจารณาจากการประกอบธุรกิจการค้าและการบริการที่มีขนาดการจ้างงานตั้งแต่ ๑ คนขึ้นไป (ตารางที่ ๒.๑๕) ซึ่งเป็นการสำรวจของกรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย ในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ โดยการจำแนกประเภท

ตารางที่ ๒.๑๕ การประกอบกิจการค้าและการบริการในเขตคลองสาน ปี พ.ศ.๒๕๒๑ จำแนกตามขนาดการจ้างงาน

ประเภทกิจการ	รวม				จำนวนสถานประกอบการ จำแนกตามขนาดการจ้างงาน (คน)													
					๑ - ๔		๕ - ๙		๑๐ - ๑๙		๒๐ - ๔๙		๕๐ - ๙๙		๑๐๐			
	๑	%	๒	%	๑	๒	๑	๒	๑	๒	๑	๒	๑	๒	๑	๒		
การขายส่ง	๗๗	๑๑.๓๖	๑,๗๑๑	๓๔.๗๑	๔๘	๒๑๙	๑๖	๑๓๓	๙	๑๓๒	๓	๑๐๖	-	-	๑	๑,๑๒๑		
การขายปลีก	๒๖๕	๓๙.๐๘	๑,๓๗๐	๒๗.๘๐	๒๑๕	๗๕๕	๓๔	๒๖๓	๑๓	๑๙๘	๒	๕๓	-	-	๑	๑๒๑		
การบริการ	๓๓๖	๔๙.๕๖	๑,๘๔๘	๓๗.๕๙	๒๗๑	๙๗๑	๔๕	๓๗๕	๑๒	๑๗๑	๕	๑๕๘	๓	๑๗๓	-	-		
รวม	๖๗๘	๑๐๐.๐	๔,๙๒๙	๑๐๐.๐	๕๓๔	๑,๙๓๕	๙๕	๗๗๑	๓๔	๕๐๑	๑๐	๓๐๗	๓	๑๗๓	๒	๑,๒๔๒		
ร้อยละ	๑๐๐.๐๐				๗๘.๗๖		๑๕.๐๑		๕.๐๒		๑.๔๘		๐.๔๔		๐.๒๙			
			๑๐๐.๐๐		๓๙.๒๖		๑๕.๖๔		๑๐.๑๖		๖.๒๓		๓.๕๑		๒๕.๒๐			

หมายเหตุ : ๑ = จำนวนสถานประกอบการ ๒ = จำนวนคนทำงาน
 จำนวนสถานประกอบการและจำนวนคนทำงาน นับจกที่มีลูกจ้างตั้งแต่ ๑ คนขึ้นไป

ที่มา : ฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน



กิจกรรมออกเป็น ๓ ประเภทคือ การขายส่ง การขายปลีก และการบริการ ปรากฏว่า สถานประกอบการทั้งกรุงเทพมหานคร รวม ๒๔ เขต มีอยู่ประมาณ ๒๒,๖๓๔ แห่ง อยู่ใน เขตคลองสานเพียง ๖๗๔ แห่งคิดเป็นร้อยละ ๒.๙๔ ซึ่งอัตราส่วนของการค้าและการบริการ แต่ละประเภทดังกล่าวมาแล้ว แยกอยู่ในเขตคลองสานดังนี้คือ การขายส่งร้อยละ ๒.๘๑ การขายปลีกร้อยละ ๓.๘๑ และการบริการร้อยละ ๑.๗๖ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาขนาดของธุรกิจการค้าและการบริการ โดยการจำแนกตาม ขนาดการจ้างงานและสถานประกอบการ (ตารางที่ ๒.๑๕ จะเห็นว่า ส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก กล่าวคือ มีขนาดการจ้างงานอยู่ในระหว่าง ๑ - ๔ คน มากที่สุด รวม ๕๓๔ แห่ง คิดเป็น ร้อยละ ๗๔.๗๖ รองลงมาคือสถานประกอบการที่มีขนาดการจ้างงาน ๕-๙ มีจำนวน ๘๕ แห่ง คิดเป็นร้อยละ ๑๔.๐๑ ส่วนสถานประกอบการที่มีขนาดการจ้างงานเกินกว่า ๑๐ คนขึ้นไป มีน้อยรวมกันเพียงร้อยละ ๗.๒๓

สำหรับจำนวนคนทำงานในสถานประกอบการแต่ละประเภทปรากฏว่า มีการจ้างงานในสาขาบริการมากที่สุดเท่ากับร้อยละ ๓๗.๔๔ รองลงมาคือการขายส่งร้อยละ ๓๔.๗๑ ส่วนการขายปลีกมีการจ้างงานน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ ๒๗.๘๐ และแรงงานส่วนใหญ่จะรวมกันอยู่ในสถานประกอบการที่มีขนาดเล็กในขนาดการจ้างงาน ๑ - ๔ คน ในเขตนี้มีสถานประกอบการขนาดใหญ่ที่มีคนทำงาน เกินกว่า ๑๐๐ คนขึ้นไปอยู่เพียง ๒ แห่ง ขนาดใหญ่ที่สุดมีคนทำงาน ๑,๑๒๑ คน เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวกับการขายส่งปลาและผลิตภัณฑ์ สัตว์น้ำที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร จำนวนคนทำงานในสถานที่นี่คิดเป็นร้อยละ

๒๒.๗๔ ของจำนวนคนทำงานในสถานประกอบการทางธุรกิจการค้าทั้งหมดในเขตคลองสาน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า โครงสร้างทางธุรกิจการค้าในเขตคลองสาน อยู่ใน ระดับที่ไม่สูงนักเมื่อเปรียบเทียบกับภาคกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเขตนี้เป็นย่านพักอาศัย มิใช่ย่านการค้าสำคัญ กิจกรรมแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นการขายส่ง การขายปลีกหรือ การบริการก็ดี เป็นโครงสร้างของกิจกรรมขนาดเล็กที่มีขนาดการจ้างงานไม่เกิน ๔ คน แต่แนวโน้มทางเศรษฐกิจที่มาจากการประกอบธุรกิจการค้าในเขตนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้น เรื่อย ๆ และสามารถทำรายได้ให้แก่รัฐได้เป็นจำนวนไม่น้อย เมื่อพิจารณาจากภาษีการค้า

ที่เก็บได้ซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี และจำนวนรายได้ก็เพิ่มขึ้นด้วย เป็นการแสดงให้เห็นการขยายตัวของเศรษฐกิจในสาขานี้ และคาดคะเนว่า ในอนาคตน่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าเดิม จากผลของการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งให้มีการเข้าถึงสะดวกและ เป็นการเปิดพื้นที่ โดยเฉพาะริมถนนตากสินตัดใหม่จะมีการขยายตัวของพาณิชยกรรมในลักษณะของการพัฒนาตามแนวถนน (Ribbon Development) เกิดขึ้น เช่น เดียวกันกับพื้นที่ริมถนนทุกสายในเขตกรุงเทพมหานคร

๒.๘.๔ การอุตสาหกรรม

การอุตสาหกรรมก็เป็นเครื่องชี้เศรษฐกิจของพื้นที่อีกรูปแบบหนึ่ง เขตคลองสาน ถึงแม้จะเป็น เขตชั้นใน แต่ก็มี การประกอบกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนไม่น้อย ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และจากการเปรียบเทียบจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ ๒.๑๖) จะเห็นว่า เขตคลองสานมีโรงงานอุตสาหกรรมมาเป็นลำดับที่ ๑๑ ของ ๒๔ เขต คิดเป็นร้อยละ ๓.๘๕ ของจำนวนโรงงานทั้งหมด

โครงสร้างของการอุตสาหกรรมในเขตคลองสาน ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมขนาดเล็ก เนื่องจากมีกฎหมายควบคุมโรงงานบางประเภท มีให้อยู่ใน เมืองหรือย่านชุมชน ดังนั้นอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จึงมักเป็นอุตสาหกรรมบริการ ที่มีการประกอบกิจการในอาคารประเภทตึกแถวกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ปะปนกับกิจกรรมประเภทอื่น รวมทั้งสิ้นประมาณ ๕๕๖ แห่ง ที่มีมากที่สุดคือ กิจกรรมประเภทเครื่องจักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์โลหะ รองลงมาคือ การผลิตสิ่งทอ สิ่งถักและเครื่องตกแต่ง ผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์ตามลำดับ (ตารางที่ ๒.๑๗)

สถานประกอบการทางอุตสาหกรรมมีจำนวนน้อยกว่าธุรกิจการค้าและการบริการ แต่มีการจ้างงานมากกว่าประมาณ ๑,๐๐๐ กว่าคน ทั้งนี้เพราะสถานประกอบการทางอุตสาหกรรมมีขนาดการจ้างงานสูงกว่า เป็นต้นว่า อุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการผลิตสิ่งทอ สิ่งถักและเครื่องตกแต่ง มักจะมีคนทำงานเกินกว่า ๑๐ คนขึ้นไปในแต่ละแห่ง สำหรับโรงงานขนาดใหญ่ที่มีคนทำงาน เกินกว่า ๕๐ คนขึ้นไปในเขตนี้มีอยู่เพียง ๔ แห่ง

ตารางที่ ๒.๑๖ แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต ปี พ.ศ.๒๕๑๔

เขตชั้นใน				เขตชั้นกลาง				เขตชั้นนอก			
เขต	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับที่	เขต	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับที่	เขต	จำนวน	ร้อยละ	ลำดับที่
พระนคร	๓๔๖	๒.๔๐	๑๗	พระโขนง	๑,๔๗๗	๑๐.๙๓	๒	หนองจอก	๓๔	๐.๒๗	๒๔
ป้อมปราบ	๖๕๑	๕.๕๑	๘	บางเขน	๔๗๔	๓.๓๒	๑๕	มีนบุรี	๗๗	๐.๕๓	๒๑
ปทุมวัน	๖๖๕	๕.๖๑	๗	บางกะปิ	๕๑๗	๒.๘๔	๑๖	ลาดกระบัง	๖๖	๐.๕๖	๒๒
สัมพันธวงศ์	๒๑๓	๑.๕๘	๑๘	บางกอกน้อย	๕๓๘	๓.๗๓	๑๒	บางขุนเทียน	๑,๓๑๘	๙.๑๓	๓
บางรัก	๕๑๒	๓.๕๕	๑๓	ภาษีเจริญ	๑,๐๓๖	๗.๑๘	๕	ตลิ่งชัน	๔๗	๐.๓๒	๒๓
ยานนาวา	๑,๘๕๕	๑๒.๗๘	๑	ราษฎร์บูรณะ	๑,๑๑๖	๗.๗๓	๔	หนองแขม	๑๗๐	๑.๑๘	๑๙
ดุสิต	๕๐๙	๓.๕๓	๑๔								
พญาไท	๕๖๐	๓.๘๘	๑๐								
ธนบุรี	๙๘๒	๖.๘๐	๖								
คลองสาน	๕๕๖	๓.๘๕	๑๑								
บางกอกใหญ่	๕๖๗	๓.๙๓	๙								
ห้วยขวาง	๑๔๖	๑.๐๑	๒๐								
รวม	๗,๕๕๒	๕๒.๕๓			๕,๑๖๓	๓๕.๗๘			๑,๗๑๗	๑๑.๖๘	
	จำนวนโรงงานทั้งกรุงเทพมหานคร ๑๔,๔๓๒ โรงงาน										

ที่มา : โครงการศึกษาสภาวะแนวโน้มการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรม ที่มีต่อพื้นที่กรุงเทพมหานคร กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ ๒.๑๗ จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนงาน แยกตามประเภท

กิจกรรม จำแนกเป็นรายแขวง ของเขตคลองสาน ปี ๒๕๒๔

ประเภทกิจกรรม	สมเด็จพระยา	คลองสาน	คลองตันไทร	บางลำภูล่าง	รวมทั้งเขต		
					จำนวน โรงงาน	ร้อยละ	จำนวน คนงาน แต่ละประเภท
การผลิตอาหารและเครื่องดื่ม	๑๒	๑๘	๑๕	๓	๔๘	๘.๖๓	๒๔๕
การผลิตสิ่งทอ สิ่งถัก และ เครื่องตกแต่ง	๒๘	๒๕	๓๗	๑๑	๑๐๕	๑๘.๘๘	๑,๗๒๑
วัสดุก่อสร้าง	๑๔	๑๔	๑๙	๑๔	๖๑	๑๐.๙๗	๖๕๒
ผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์	๒๐	๒๙	๒๗	๑๓	๘๙	๑๖.๐๒	๕๙๘
เครื่องจักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ โลหะ	๔๔	๓๖	๗๓	๓๓	๑๘๖	๓๓.๔๕	๑,๓๐๘
ไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับไฟฟ้า	๔	๒	๕	๑๑	๑๓	๒.๓๔	๒๓๓
ประเภทอื่น ๆ	๙	๑๒	๒๐	๑๓	๕๔	๙.๗๑	๑,๓๐๐
รวม	๑๓๑	๑๕๐	๑๙๖	๘๙	๕๕๖	๑๐๐	๖,๐๕๗

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

โครงการศึกษาสภาวะแนวโน้มการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมที่มีต่อพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จำนวนโรงงานในเขตคลองสานมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี (ตารางที่ ๒.๑๔) เป็นเครื่องชี้ให้เห็นความเหมาะสมของพื้นที่ต่อการประกอบอาชีพอุตสาหกรรม ซึ่งอาจ เกี่ยวข้องกับการกระจุกตัวของกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมใน เขต เมืองชั้นใน ความสะดวกของระบบคมนาคมที่มีต่อ การขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ประกอบกับราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก ทำให้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการ เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม จึงควรมีมาตรการควบคุมการขยายตัวของโรงงานที่มีขบวนการผลิตก่อให้เกิดสภาพแวดล้อม เสียหาย ส่ง เสี่ยงตังก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชนพักอาศัย หรือการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบก่อให้เกิดปัญหาการจราจร เป็นต้น

ดังนั้นอุตสาหกรรมที่จะให้ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจแก่เขตคลองสาน จึง เหมาะจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมบริการ เพราะ เขตนี้ เป็นเขตพักอาศัยในชุมชนเมืองชั้นใน

๒.๘.๔ การจ้างงาน

จากสถิติของกรมแรงงานในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ กรุงเทพมหานครมีอัตราการจ้างงานในสถานประกอบการประมาณ ๘๐๑,๕๗๐ คน ลักษณะการกระจายของแรงงาน (ตารางที่ ๒.๑๕) และจำนวนสถานประกอบการ (ตารางที่ ๒.๒๐) แสดงให้เห็นชัดเจนว่า บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครจะเป็นแหล่งงาน กล่าวคือ อัตราการจ้างงานประมาณร้อยละ ๖๐.๕๖ อยู่ใน เขตพระนคร บางรัก พญาไท ป้อมปราบ ปทุมวัน ดุสิต สัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นบริเวณสถาบันราชการและศูนย์กลางธุรกิจการค้า ที่ตั้งของสถานประกอบการมีถึงร้อยละ ๘๐ ของสถานประกอบการทั้งหมด โดยเฉพาะ เขตพระนครมีอัตราการจ้างงานในสถาบันราชการสูงที่สุดถึงร้อยละ ๔๘.๑๕ รองลงมาตามลำดับคือเขตพญาไท ดุสิต ส่วนอัตราการจ้างงานในสถานประกอบการที่เป็นรัฐวิสาหกิจ เอกชนและอื่น ๆ ปรากฏว่าสูงที่สุดในเขตบางรัก รองลงมาตามลำดับ คือ เขตป้อมปราบ พระนคร พญาไทและปทุมวัน สำหรับ เขตสัมพันธวงศ์ เป็น เขตที่มีสถานประกอบการตั้งอยู่มากที่สุด

อัตราการจ้างงานที่เฉลี่ยอยู่ในเขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตพระโขนง บางเขน ยานนาวา บางกะปิ ราษฎร์บูรณะ เป็นส่วนใหญ่ มีจำนวนเพียง เล็กน้อยที่กระจาย

ตารางที่ ๒.๑๘ แสดงยอดรวมจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๑๒ - ๒๕๒๔

เขต	ยอดรวมจำนวนโรงงานในแต่ละปี												
	๒๕๑๒	๒๕๑๓	๒๕๑๔	๒๕๑๕	๒๕๑๖	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒	๒๕๒๓	๒๕๒๔
คลองสาน	๑๘	๔๑	๖๗	๒๑๘	๒๓๖	๓๐๖	๓๒๓	๓๙๖	๓๙๔	๔๒๐	๔๖๗	๕๔๑	๕๕๖

หมายเหตุ การจดทะเบียนโรงงานอุตสาหกรรมที่กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ได้เริ่มจดทะเบียนครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ.๒๕๑๒ และต้องจดทะเบียนใหม่ทุก ๆ ๓ ปี ในปีแรกของการจดทะเบียนมีโรงงานมาจดทะเบียนน้อย แต่กรมโรงงานก็ได้มีการสำรวจควบคุมโรงงานซึ่งไม่มีการจดทะเบียนและมีความผิดทางกฎหมายอยู่ด้วย ตลอดเวลาในช่วงปีแรก ๆ จึงคาดว่า การเพิ่มของโรงงานที่จดทะเบียน จึงยังมีการเพิ่มขึ้นอย่างแปรปรวน ดังปรากฏในปี พ.ศ.๒๕๑๕

ที่มา : โครงการศึกษาภาวะแนวโน้มการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ที่มีต่อพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ ๒.๑๘ การจ้างงานของสถานประกอบการ ราชการ รัฐวิสาหกิจ

เอกชน และอื่น ๆ จำแนกเป็นรายเขตของกรุงเทพมหานคร

เขตการปกครอง		การจ้างงาน พ.ศ.๒๕๒๑					
		รวม		ราชการ		รัฐวิสาหกิจ เอกชน อื่น ๆ	
		คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
เขตชั้นใน	พระนคร	๑๓๒,๕๔๕	๑๖.๕๔	๗๕,๓๒๒	๕๗.๑๕	๕๗,๒๒๓	๗.๗๗
	บางรัก	๕๐,๓๕๓	๑๑.๒๗	๕,๕๖๑	๓.๑๗	๔๕,๗๙๒	๑๓.๒๔
	พญาไท	๖๕,๐๐๓	๘.๖๑	๑๖,๕๗๔	๑๐.๕๓	๔๘,๔๒๙	๗.๑๕
	ป้อมปราบ	๖๕,๗๓๑	๘.๒๐	๗,๒๖๘	๕.๖๑	๕๘,๔๖๓	๙.๐๗
	ปทุมวัน	๕๘,๕๔๒	๗.๓๕	๘,๕๒๙	๕.๖๕	๕๐,๐๑๓	๗.๗๑
	ดุสิต	๓๗,๖๑๖	๕.๖๙	๑๕,๗๕๕	๙.๕๕	๒๒,๘๖๑	๓.๕๕
	สัมพันธวงศ์	๓๑,๒๕๗	๓.๙๐	๘๐๖	๐.๕๒	๓๐,๔๕๑	๕.๗๒
	ห้วยขวาง	๑๘,๘๑๖	๒.๓๕	๒๗๑	๐.๑๗	๑๘,๕๔๕	๒.๗๘
	ธนบุรี	๑๕,๕๙๓	๑.๙๓	๒๗๑	๐.๑๗	๑๕,๓๒๒	๒.๓๖
	คลองสาน	๑๒,๗๙๙	๑.๖๐	๑,๑๕๓	๐.๗๕	๑๑,๖๔๖	๑.๘๑
บางกอกใหญ่	๖,๗๘๘	๐.๘๕	๒๗๑	๐.๑๗	๖,๕๑๗	๑.๐๐	
เขตชั้นกลาง	พระโขนง	๗๕,๕๓๒	๙.๒๙	๕,๓๕๑	๐.๕๓	๖๙,๑๘๑	๑๐.๗๑
	บางเขน	๕๖,๕๒๒	๕.๗๙	๑๒,๒๓๑	๗.๘๓	๔๔,๒๙๑	๕.๓๐
	ยานนาวา	๓๙,๕๑๗	๕.๙๓	๙๑๘	๐.๕๙	๓๘,๕๙๙	๕.๙๘
	บางกะปิ	๒๓,๑๘๕	๒.๘๙	๒,๓๒๖	๑.๕๒	๒๐,๘๕๙	๓.๒๕
	ราชบุรีบูรณะ	๑๘,๑๒๕	๒.๒๖	๒๗๐	๐.๑๗	๑๗,๘๕๕	๐.๑๗
	บางกอกน้อย	๑๘,๐๗๕	๒.๒๖	๒,๙๗๑	๑.๙๐	๑๕,๑๐๔	๒.๓๕
ภาษีเจริญ	๑๗,๙๑๓	๒.๒๓	๒๗๑	๐.๑๗	๑๗,๖๔๒	๒.๗๕	
เขตชั้นนอก	บางขุนเทียน	๑๕,๐๓๑	๑.๗๕	๕๗๐	๐.๓๐	๑๓,๕๖๑	๒.๑๐
	หนองแขม	๓,๙๕๒	๐.๕๙	๒๗๐	๐.๑๗	๓,๖๘๒	๐.๕๗
	ลาดกระบัง	๓,๗๘๐	๐.๕๗	๖๐๓	๐.๓๙	๓,๑๗๗	๐.๕๙
	มีนบุรี	๑,๕๒๕	๐.๑๙	๒๗๐	๐.๑๗	๑,๒๕๕	๐.๑๙
	ตลิ่งชัน	๗๑๐	๐.๐๙	๒๗๐	๐.๑๗	๔๔๐	๐.๐๗
	หนองจอก	๕๖๕	๐.๐๗	๒๗๐	๐.๑๗	๒๙๕	๐.๐๕
รวม	๘๐๑,๕๗๐	๑๐๐.๐๐	๑๕๖,๕๒๒	๑๐๐.๐๐	๖๔๕,๑๔๘	๑๐๐.๐๐	

ที่มา : ช่องที่ ๑ จากช่องที่ ๒ ÷ ช่องที่ ๓ = ช่องที่ ๑

ช่องที่ ๒ จากกองรายได้ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน สำนักงานนายกรัฐมนตรี

ช่องที่ ๓ ฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน อุตสาหกรรมและคนทำงานปี ๒๕๒๑ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี

กรุงเทพฯ : ๒๕๒๓.

ตารางที่ ๒.๒๐ จำนวนสถานประกอบการ จำนวนแรงงาน และอัตราส่วน
ร้อยละของแรงงานต่อประชากร ในเขตกรุงเทพมหานคร
ปี พ.ศ.๒๕๒๑ จำแนกเป็นรายเขต

เขตการปกครอง	จำนวนสถานประกอบการ		จำนวนแรงงาน รวม คน	แรงงานต่อ ประชากร ร้อยละ
	แห่ง	ร้อยละ		
เขตชั้นใน				
สัมพันธวงศ์	๓,๑๕๓	๙.๓๒	๓๐,๔๕๑	๓๘.๒๙
ป้อมปราบ	๓,๑๓๖	๙.๒๗	๕๘,๕๑๓	๒๙.๗๘
พระนคร	๓,๐๐๑	๘.๘๘	๕๗,๒๒๓	๔๕.๑๖
บางรัก	๒,๗๔๑	๘.๑๑	๘๕,๓๙๒	๖๙.๘๙
ปทุมวัน	๒,๖๖๖	๗.๘๘	๕๐,๔๑๓	๒๑.๕๒
ธนบุรี	๒,๑๖๘	๖.๕๑	๑๕,๒๒๒	๖.๐๖
พญาไท	๒,๐๑๕	๕.๙๖	๕๒,๕๒๙	๙.๓๒
ดุสิต	๑,๔๒๔	๔.๒๑	๒๒,๘๖๑	๕.๑๒
คลองสาน	๑,๓๕๒	๔.๐๐	๑๑,๖๕๖	๘.๑๕
ห้วยขวาง	๘๐๕	๒.๓๘	๑๘,๕๙๐	๑๕.๘๕
บางกอกใหญ่	๖๑๔	๑.๘๒	๖,๕๗๗	๖.๕๗
รวม	๒๓,๐๗๕	๖๘.๒๔	๔๐๙,๓๑๗	๑๗.๑๗
เขตชั้นกลาง				
ยานนาวา	๒,๓๗๕	๗.๐๒	๓๘,๕๙๙	๑๐.๓๙
พระโขนง	๑,๘๖๓	๕.๕๑	๖๙,๐๘๑	๑๕.๒๐
บางกอกน้อย	๑,๓๙๔	๔.๑๓	๑๕,๑๐๔	๔.๐๑
ภาษีเจริญ	๑,๒๓๙	๓.๖๖	๑๗,๖๔๒	๑๐.๓๗

ตารางที่ ๒.๒๐ (ต่อ)

เขตการปกครอง	จำนวนสถานประกอบการ		จำนวนแรงงาน รวม คน	แรงงานต่อ ประชากร ร้อยละ
	แห่ง	ร้อยละ		
บางกะปิ	๔๘๗	๒.๔๒	๒๐,๔๕๔	๑๐.๔๒
บางเขน	๔๐๑	๒.๖๖	๓๔,๑๔๑	๔.๕๗
ราชบุรีบูรณะ	๖๗๒	๑.๕๕	๑๗,๘๕๕	๑๗.๑๗
รวม	๔,๔๓๒	๒๗.๘๗	๒๑๓,๔๓๑	๑๐.๓๗
เขตชั้นนอก				
บางขุนเทียน	๔๐๔	๒.๖๕	๑๓,๕๖๑	๗.๑๖
หนองแขม	๑๒๒	๐.๓๖	๓,๖๗๒	๕.๖๗
ลาดกระบัง	๘๗	๐.๒๖	๓,๑๗๗	๘.๐๕
หนองจอก	๖๖	๐.๒๐	๒๔๕	๐.๖๐
ตลิ่งชัน	๖๒	๐.๑๘	๔๔๐	๐.๗๐
มีนบุรี	๖๐	๐.๑๘	๑,๒๕๕	๒.๕๑
รวม	๑,๓๐๖	๓.๘๗	๒๒,๔๐๐	๕.๒๒
กรุงเทพมหานคร	๓๓,๘๑๓	๑๐๐.๐๐	๖๔๕,๑๔๘	๑๓.๒๕

- ที่มาของข้อมูล : จากฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน
- ขอบเขตการสำรวจ : นับจดทุกประเภทอุตสาหกรรมที่มีลูกจ้างตั้งแต่ ๑ คนขึ้นไป ยกเว้นหน่วยงานของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การระหว่างประเทศ สถาบันทางศาสนา เรือเร็ว รถเข็น แผงลอย
- สถานประกอบการ : หมายถึงหน่วยเศรษฐกิจที่ประกอบธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ในสถานที่หรือส่วนของสถานที่ซึ่งมีที่ตั้งแน่นอนภายใต้การดำเนินงานหรือควบคุมโดยบุคคลที่เป็นเจ้าของหรือนิติบุคคล

อยู่ในเขตชั้นนอก

สำหรับเขตคลองสานมีการจ้างงานในสถานประกอบการน้อยมาก เพียงร้อยละ ๑.๖๐ ของอัตราการจ้างงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร จำนวนสถานประกอบการที่ตั้งอยู่ในเขตนี้ประมาณร้อยละ ๔.๐๐ ตารางที่ ๒.๒๑ แสดงอัตราการจ้างงานในเขตคลองสานแยกตามประเภทของกิจการ จะเห็นว่า แรงงานส่วนใหญ่อยู่ในสาขาการผลิต ซึ่งได้แก่ อุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ ๔๘.๖๓ รองลงมาคือ กิจการประเภทการขายส่ง การขายปลีก หัตถการและโรงแรม ร้อยละ ๓๒.๔๓ การบริการชุมชน บริการสังคมและบริการส่วนบุคคล ร้อยละ ๑๒.๕๐ นอกจากนั้นอยู่ในสาขาอื่น ๆ เพียงเล็กน้อย

ดังนั้นจากการเปรียบเทียบอัตราการจ้างงานของสถานประกอบการในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร พอสรุปได้ว่า เขตชั้นในทางฝั่งพระนครส่วนใหญ่จะเป็นแหล่งงาน ส่วนเขตชั้นในทางฝั่งธนบุรีจะเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น ได้แก่ เขตคลองสาน บางกอกใหญ่ ธนบุรี รวมถึงเขตบางกอกน้อย ส่วนย่านพักอาศัยทางฝั่งพระนคร จะอยู่รอบ ๆ บริเวณธุรกิจได้แก่ เขตห้วยขวาง บางกะปิ บางเขน พระโขนง เป็นต้น ส่วนในเขตชั้นนอกได้แก่ เขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง เป็นเขตเกษตรกรรม

อย่างไรก็ดี แม้ว่าเขตคลองสานจะเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น มิได้เป็นแหล่งงานหรือย่านธุรกิจการค้าของเมือง แต่ที่ตั้งของเขตคลองสานก็อยู่ใกล้กับบริเวณที่เป็นแหล่งงานทางด้านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรมหน่วยงานราชการ และสถาบันการศึกษาในพื้นที่เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน ยานนาวา ซึ่งประชาชนที่อยู่อาศัยในเขตคลองสานสามารถที่จะเดินทางไปยัง เขตต่าง ๆ ดังกล่าวมานี้ได้โดยสะดวก

๒.๔ สภาพทางสังคม

สภาพทางสังคมของเขตคลองสาน จะพิจารณาจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประชากรและคุณภาพชีวิตของประชากร อันได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างประชากร การเคลื่อนไหวของประชากรและการกระจายตัว ตลอดจนการให้บริการทางการศึกษา การสาธารณสุข และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ตารางที่ ๒.๒๑ การจ้างงานในเขตคลองสาน ปี พ.ศ.๒๕๖๑ จำแนกตามประเภทกิจการ

ประเภทกิจการ	จำนวน สถานประกอบการ		จำนวนแรงงาน นายจ้าง ลูกจ้าง		จำนวนแรงงานแยกตามเพศ			
	แห่ง	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	ชาย		หญิง	
					คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ
การผลิต	๕๕๑	๔๓.๗๑	๕,๖๖๔	๔๘.๖๓	๓,๑๐๘	๒๖.๗๑	๒,๕๕๕	๒๑.๘๓
การก่อสร้าง	๔	๐.๓๐	๑๗	๐.๑๔	๑๖	๐.๑๔	๑	๐.๐๑
การขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคาร และ โรงแรม	๔๔๑	๓๒.๖๒	๓,๘๒๔	๓๒.๘๓	๑,๗๗๔	๑๕.๒๓	๒,๐๕๐	๑๗.๖๐
การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	๔๘	๓.๕๕	๔๒๐	๓.๖๑	๒๙๒	๒.๕๑	๑๒๘	๑.๑๐
บริการทางการเงิน การประกันภัย อสังหา- ริมทรัพย์ และธุรกิจ	๓๕	๒.๘๘	๒๖๕	๒.๒๘	๑๘๘	๑.๖๒	๗๗	๐.๖๖
บริการชุมชน บริการสังคมและบริการส่วนบุคคล	๒๒๕	๑๖.๕๔	๑,๔๕๖	๑๒.๕๐	๘๒๖	๗.๐๔	๖๓๐	๕.๔๑
รวม	๑,๓๔๒	๑๐๐.๐๐	๑๑,๖๕๖	๑๐๐.๐๐	๖,๒๐๕	๕๓.๒๘	๕,๔๕๑	๔๖.๗๒

ที่มา : งานประมวลผลด้วยเครื่องจักร ฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน

๒.๕.๑ จำนวนและโครงสร้างประชากร

เขตคลองสานมีจำนวนประชากรปัจจุบัน ตามสถิติทะเบียนราษฎรเมื่อสิ้นปี พ.ศ. ๒๕๒๕/๑ เท่ากับ ๑๓๙,๓๑๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๒.๕๕ ของประชากรกรุงเทพมหานคร ในเขตการปกครองทั้ง ๔ แขวง แขวงที่มีประชากรมากที่สุดคือ แขวงบางลำภูล่าง ๓๘,๑๕๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๗.๓๙ ของประชากรทั้งเขต รองลงมาคือแขวงคลองตันไทร ๓๔,๒๒๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๔.๒๘ แขวงสมเด็จเจ้าพระยามีจำนวนประชากร ๓๓,๑๕๕ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๓.๗๙ แขวงที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุด คือแขวงคลองสาน ๓๒,๗๘๙ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๓.๕๔ อย่างไรก็ตาม จำนวนประชากรในแต่ละแขวงไม่แตกต่างกันมากนัก จำนวนบ้าน จำนวนครัวเรือน และจำนวนคนต่อครอบครัวในแต่ละแขวง มีดังต่อไปนี้

	จำนวนบ้าน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนคนต่อครอบครัว
แขวงสมเด็จเจ้าพระยา	๕,๖๙๑	๖,๕๕๘	๕
แขวงคลองสาน	๕,๗๑๖	๕,๐๑๙	๕
แขวงคลองตันไทร	๗,๔๕๖	๘,๘๓๙	๕
แขวงบางลำภูล่าง	๗,๒๒๙	๘,๗๕๕	๕
เขตคลองสาน	๒๕,๐๘๒	๓๓,๑๖๑	๕

สัดส่วนระหว่างเพศของประชากรในระยะที่ผ่านมา มีประชากรเพศชาย มากกว่าเพศหญิงเล็กน้อย กล่าวคือ สถิติเมื่อปลายปี พ.ศ. ๒๕๒๕ มีประชากรเพศชาย ๗๐,๒๑๙ คน ประชากรเพศหญิง ๖๙,๐๑๙ คน คิดเป็นร้อยละ ๕๐.๕๐ และ ๔๙.๖๐ ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

เมื่อพิจารณาโครงสร้างตามหมวดอายุและเพศ แต่ละช่วงอายุในปี พ.ศ. ๒๕๒๓ จากสำมะโนประชากรและเคหะ^{๑/} ของเขตคลองสาน ปรากฏว่า มีจำนวนประชากรที่เป็นเด็ก และวัยรุ่น ในช่วงอายุ ๕-๔ ปี ประมาณร้อยละ ๔๒.๖ ของประชากรทั้งหมดในเขต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเด็กและนักเรียนนักศึกษา ส่วนประชากรวัยทำงานในช่วงอายุ ๒๐-๖๐ ปี มีประมาณร้อยละ ๔๑.๗ นอกจากนั้นเป็นประชากรที่มีอายุเกินกว่า ๖๐ ปีขึ้นไป ประมาณร้อยละ ๕.๗ (แผนภูมิที่ ๒.๑)

สำหรับจำนวนประชากรจำแนกตามเชื้อชาติ เมื่อปลายปี พ.ศ. ๒๕๒๓^{๒/} ของเขตคลองสาน มีดังต่อไปนี้

เชื้อชาติ	จำนวนประชากร	อัตราส่วนร้อย
ไทย	๑๒๘,๗๓๓	๔๑.๗๓
จีน	๑๐,๔๐๓	๗.๔๒
อื่น ๆ	๑,๑๑๓	๐.๗๔
รวม	๑๔๐,๒๔๙	๑๐๐.๐๐

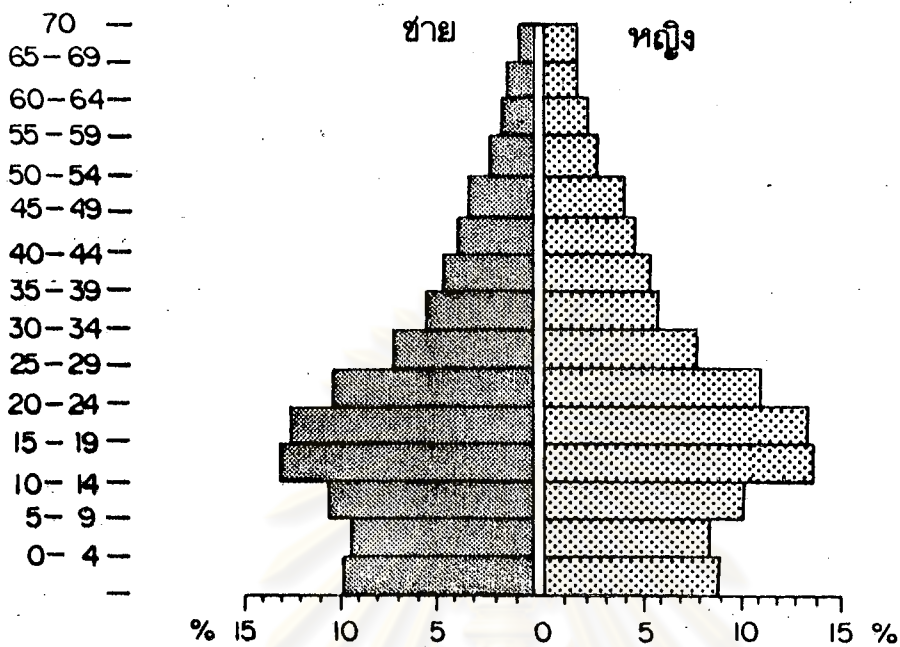
๒.๔.๒ ความเคลื่อนไหวของประชากร

ความเคลื่อนไหวของประชากร (ตารางที่ ๒.๒๒) แสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลงประชากรของเขตคลองสานในช่วงระยะเวลา ๑๐ ปี จากปี ๒๕๒๐ ถึงปี ๒๕๒๒ จะเห็น

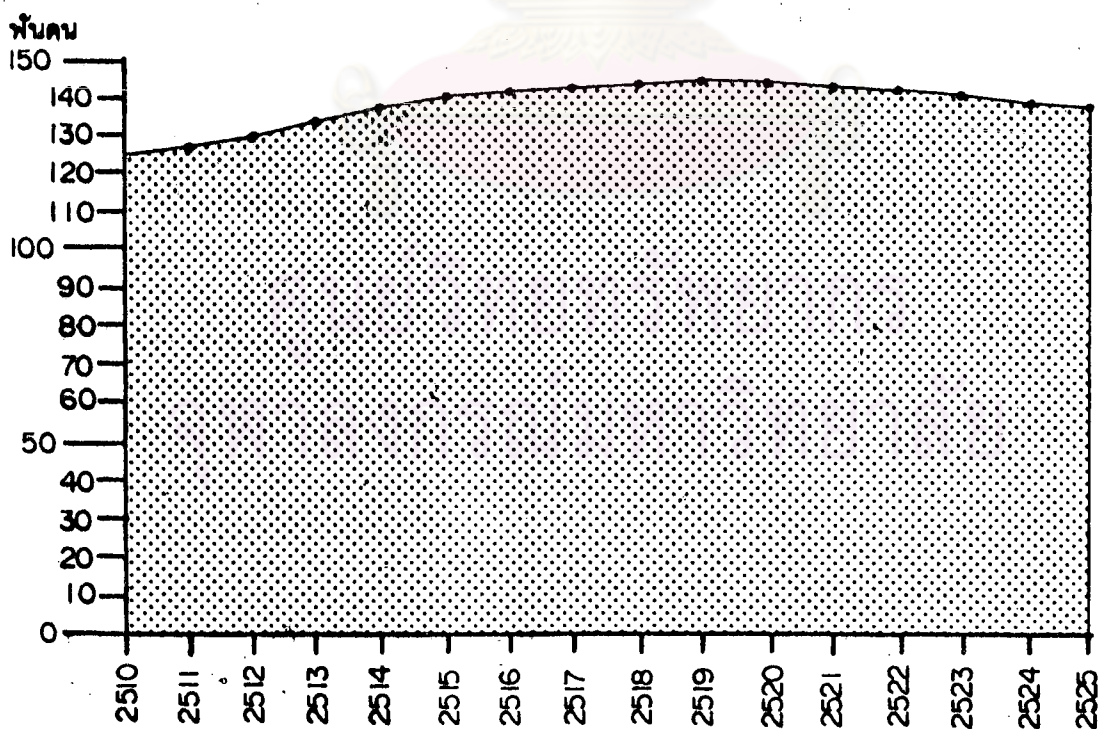
^{๑/} สำนักงานสถิติแห่งชาติ.

^{๒/} กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร.

แผนภูมิ 2.1 โครงสร้างประชากรเขตคลองฉาน
ตามหมวดอายุและเพศ ปี 2523



แผนภูมิ 2.2 จำนวนประชากรระหว่างปี 2510 - 2524



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ ๒.๒๒ ความเคลื่อนไหวของประชากรเขตคลองสาน

ระหว่างปี พ.ศ.๒๕๑๒ - พ.ศ.๒๕๒๕

พ.ศ.	จำนวนประชากร	การเพิ่มตามธรรมชาติ		การอพยพ		การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี	การเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน(ร้อยละ)
		เกิด	ตาย	ย้ายเข้า	ย้ายออก		
๒๕๑๖	๑๔๑,๕๕๕	-	-	-	-	๑,๕๒๑	๑.๐๘
๒๕๑๗	๑๔๓,๐๘๕	-	-	-	-	๑,๕๓๐	๑.๐๕
๒๕๑๘	๑๔๔,๑๐๑	-	-	-	-	๑,๐๑๖	๐.๗๑
๒๕๑๙	๑๔๔,๖๖๔	๒,๖๗๔	๖๕๑	๙,๓๙๐	๑๐,๘๑๐	๕๖๓	๐.๓๙
๒๕๒๐	๑๔๔,๐๑๖	๓,๒๘๗	๓๑๐	๑๐,๓๔๘	๑๓,๙๗๓	- ๖๔๘	-๐.๔๕
๒๕๒๑	๑๔๒,๙๓๔	๓,๖๗๖	๑๘๙	๑๐,๔๔๑	๑๕,๐๑๐	-๑๐๘๒	-๐.๗๕
๒๕๒๒	๑๔๐,๙๔๓	๓,๙๑๐	๔๖๑	๑๒,๕๕๒	๑๗,๙๙๒	-๑๙๙๑	-๑.๓๙
๒๕๒๓	๑๔๐,๒๔๙	๔,๘๐๔	๖๕๑	๑๔,๖๘๕	๑๙,๕๓๒	- ๖๙๔	-๐.๕๙
๒๕๒๔	๑๓๙,๖๒๕	๕,๐๕๒	๖๓๔	๑๓,๕๑๗	๑๘,๕๕๙	- ๖๒๔	-๐.๔๕
๒๕๒๕	๑๓๙,๓๑๐	๕,๑๗๗	๖๔๘	๑๓,๒๓๙	๑๗,๙๘๓	- ๓๑๕	-๐.๒๓

ที่มา : งานเลือกตั้งและสถิติ กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : ข้อมูลการเกิด การตาย ย้ายเข้า ย้ายออก ของประชากร

เริ่มมีตั้งแต่ปี ๒๕๑๙

ว่า จำนวนประชากรในเขตคลองสานในช่วงก่อนปี ๒๕๑๙ จะมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง และเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนไม่มากนักเพียง ๖,๗๐๘ คน ในเวลา ๔ ปี และในปี ๒๕๑๙ เป็นปีที่เขตคลองสานมีประชากรสูงสุดเท่ากับ ๑๔๔,๖๖๔ คน จากนั้นในปี ๒๕๒๐ เป็นต้นมา จำนวนประชากรในเขต เริ่มลดลงทุกปี โดยอัตราการลดของประชากรจากปี ๒๕๒๐ เป็นต้นมา จำนวนประชากรในเขต เริ่มลดลงทุกปี โดยอัตราการลดของประชากรจากปี ๒๕๒๐ ถึงปี ๒๕๒๒ จะลดลงในอัตราที่เพิ่มขึ้นทุกปี กล่าวคือ ประชากรในปี ๒๕๒๐ ลดลงจากปี ๒๕๑๙ ร้อยละ ๐.๔๕ ปี ๒๕๒๑ ลดลงจากปี ๒๕๒๐ ร้อยละ ๐.๗๕ ปี ๒๕๒๒ ลดลงจากปี ๒๕๒๑ ถึงร้อยละ ๑.๓๙ แต่เมื่อถึงปี ๒๕๒๓ เป็นต้นมา อัตราการลดลงของประชากร เริ่มเปลี่ยนแปลงไป ดังจะเห็นว่า จำนวนประชากรปี ๒๕๒๓ ลดลงจากปี ๒๕๒๒ เพียงร้อยละ ๐.๔๙ และในปีต่อมาคือปี ๒๕๒๔ และปี ๒๕๒๕ ลดลงเท่ากับร้อยละ ๐.๔๕ และร้อยละ ๐.๒๓ เท่านั้น

สาเหตุของการเพิ่มลดประชากรพิจารณาจากอัตราการเกิด การตาย อัตราการย้ายเข้าและย้ายออกของประชากรในช่วง ๕ ปี จากปี ๒๕๒๑ - ๒๕๒๕ (ตารางที่ ๒.๒๔) ปรากฏว่า เขตคลองสานมีอัตราการเกิดสูงขึ้นทุกปี โดยในช่วง ๕ ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเกิดเท่ากับ ๒๒,๖๑๙ คน อัตราการตายเพียง ๒,๕๘๓ คน (ต่างกัน ๒๐,๐๓๖ คน) ดังนั้นถ้าพิจารณาจากอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติ เขตคลองสานน่าจะมีประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี แต่การที่จำนวนประชากรลดลงนั้น มีสาเหตุมาจากอัตราการย้ายถิ่น เพราะ อัตราการย้ายออกมีมากกว่าอัตราการย้ายเข้าในแต่ละปี จำนวนประชากรจึงลดลง โดยในปี ๒๕๒๒ เป็นปีที่ประชากรลดลงมากที่สุดเกือบ ๒,๐๐๐ คน และน้อยที่สุดในปี ๒๕๒๕ เพียง ๓๑๕ คน ซึ่งสาเหตุที่ประชากรในเขตคลองสานลดลงนั้น มีข้อสันนิษฐานหลายประการดังจะกล่าวต่อไป

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากรในระดับแขวง จากสถิติประชากรในช่วง ๕ ปี ระหว่างปี ๒๕๒๑ - ปี ๒๕๒๕ (ตารางที่ ๒.๒๓ และตารางที่ ๒.๒๔) ปรากฏว่า แขวงที่มีประชากรลดลงทุกปีมี ๒ แขวง คือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองตันเหนือ โดยที่แขวงสมเด็จเจ้าพระยาลดลงเฉลี่ยต่อปีถึงร้อยละ ๒.๒๕ แขวงคลองตันเหนือลดลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ ๐.๗๕ ส่วนแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรในทางเพิ่มขึ้นมี ๒ แขวง คือ แขวงคลองสาน และแขวงบางลำภูล่าง แต่ก็เป็นการเพิ่มที่น้อยมากเพียงร้อยละ

ตารางที่ ๒.๒๓ จำนวนประชากรรายแขวง เขตคลองสาน

ปี ๒๕๒๐ - ปี ๒๕๒๕

แขวง	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒	๒๕๒๓	๒๕๒๔	๒๕๒๕
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๓๗,๒๔๗	๓๖,๑๙๘	๓๕,๓๘๘	๓๕,๕๕๕	๓๓,๘๙๓	๓๓,๑๕๕
คลองสาน	๓๒,๖๙๑	๓๒,๖๙๐	๓๒,๕๐๓	๓๒,๕๘๑	๓๒,๕๓๐	๓๒,๗๙๙
บางลำภูล่าง	๓๗,๕๘๑	๓๗,๕๑๘	๓๗,๕๑๘	๓๗,๘๙๙	๓๗,๙๙๙	๓๘,๑๕๑
คลองตันไทร	๓๖,๖๗๑	๓๖,๕๖๕	๓๕,๗๓๕	๓๕,๕๒๕	๓๕,๓๐๓	๓๕,๒๒๕
รวมทั้งเขต	๑๔๔,๐๑๖	๑๔๒,๙๓๔	๑๔๐,๐๔๓	๑๔๐,๒๕๙	๑๓๙,๖๒๕	๑๓๙,๓๑๐

ที่มา : กองทะเบียนและปกครอง กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๒.๒๔ แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตคลองสาน
เป็นรายแขวงในช่วงปี ๒๕๒๐ - ปี ๒๕๒๕

แขวง	จำนวนประชากร		การเปลี่ยนแปลงในช่วงปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๕					
	๒๕๒๐	๒๕๒๕	เกิด	ตาย	ย้ายเข้า	ย้ายออก	รวม	เฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
สมเด็จพระเจ้าพระยา	๓๗,๒๕๗	๓๓,๑๔๕	๕,๐๑๕	๖๓๓	๑๒,๘๘๐	๒๐,๓๖๘	-๕,๑๐๖	-๒.๒๐
คลองสาน	๓๒,๕๖๐	๓๒,๗๘๕	๑๖,๗๗๗	๕๙๖	๑๒,๗๕๑	๒๘,๓๖๘	๓๒๙	๐.๒๐
บางลำภูล่าง	๓๗,๖๓๘	๓๘,๑๕๑	๕๐๘	๗๐๖	๑๙,๘๘๑	๑๙,๖๖๕	๕๑๓	๐.๒๗
คลองตันไทร	๓๖,๖๗๑	๓๕,๒๒๕	๘๑๕	๖๕๘	๑๘,๘๓๓	๒๐,๕๕๖	-๑,๕๕๖	-๐.๗๕
รวมทั้งเขต	๑๔๔,๐๑๖	๑๓๙,๓๑๐	๒๒,๕๑๕	๒,๕๘๓	๖๕,๕๓๕	๘๙,๐๗๖	-๕,๗๐๖	-๐.๖๕

ที่มา : จำนวนจากสถิติของกองทะเบียนและปกครอง กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๐.๒๐ และร้อยละ ๐.๒๗ เท่านั้น โดยที่แขวงคลองสานมีจำนวนประชากรเพิ่ม - ลด สลับกันไปในแต่ละปี แขวงบางลำภูล่าง เพียงแขวงเดียวที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นโดยตลอด จากปี ๒๕๒๒ - ปี ๒๕๒๔

สำหรับอัตราการเกิดตายในแต่ละแขวง จากปี ๒๕๒๐ - ปี ๒๕๒๕ (ตารางที่ ๒.๒๔) ปรากฏว่า แขวงคลองสานมีอัตราการเกิดมากที่สุดในช่วง ๕ ปี เท่ากับ ๑๖,๗๗๗ คน ซึ่งจะเห็นได้ว่า มีอัตราสูงกว่าแขวงอื่นหลายเท่า การที่อัตราเกิดในแขวงนี้ สูงผิดปกติอาจเป็นเพราะแขวงนี้มีโรงพยาบาลของรัฐตั้งอยู่คือ โรงพยาบาลตากสิน ทำให้เกิดสถิติแจ้งเกิดสูง สำหรับแขวงที่มีอัตราการเกิดสูงรองลงมาคือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา เท่ากับ ๔,๐๑๔ คน ซึ่งแขวงนี้ก็ เป็นแขวงที่มีโรงพยาบาลเอกชนและสถานผดุงครรภ์ทั้งอยู่ เช่นกัน ส่วนแขวงบางลำภูล่างและแขวงคลองตันไทร มีอัตราการเกิดใกล้เคียงกันและ ต่ำกว่าสองแขวงที่กล่าวมาแล้วมาก คือ ๔๐๔ คน และ ๔๑๕ คน ตามลำดับ ส่วนอัตราการ ตายในแต่ละแขวงไม่ต่างกันมากนัก อยู่ในระหว่าง ๕๕๐ คน - ๗๐๐ กว่าคน

สำหรับอัตราการย้ายเข้า - ย้ายออกในระดับแขวง (ตารางที่ ๒.๒๕) ปรากฏว่าแขวงสมเด็จเจ้าพระยามีอัตราการย้ายเข้าใกล้เคียงกับแขวงคลองสาน เท่ากับ ๑๒,๕๔๐ คน และ ๑๒,๗๔๑ คน ตามลำดับ แต่แขวงที่มีประชากรย้ายเข้ามากที่สุดคือ แขวง บางลำภูล่าง เท่ากับ ๑๙,๕๕๐ คน รองลงมาคือ แขวงคลองตันไทร เท่ากับ ๑๕,๕๓๓ คน ส่วนอัตราการย้ายออกนั้น แขวงที่มีอัตราการย้ายออกสูงที่สุดคือ แขวงคลองสาน เท่ากับ ๒๔, ๕๙๓ คน ในขณะที่แขวงอื่นมีอัตราการย้ายออกไล่เลี่ยกัน คือ อยู่ในระหว่าง ๑๙,๖๐๐- ๒๐,๕๐๐ คน การที่แขวงคลองสานมีสถิติการย้ายออกสูงผิดไปจากแขวงอื่น อาจเป็นเพราะ เหตุที่มีโรงพยาบาลตั้งอยู่ตั้งได้กล่าวมาแล้ว ทำให้เกิดการผันแปรของสถิติประชากรเกี่ยวกับการแจ้งเกิดและการย้ายออกของเด็กที่บิดา มารดาไม่ได้มีภูมิลำเนาในเขตนี้

ดังนั้น จึงสรุปการเคลื่อนไหวของประชากรในเขตคลองสานได้ว่า จำนวน ประชากรในเขตนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปในลักษณะที่ลดลงทุกปี โดยเริ่มจากปี ๒๕๒๐ เป็นต้น มาจนถึงปัจจุบัน แต่อัตราการลดลงของประชากรในช่วงปีหลัง ๆ คือ จากปี ๒๕๒๓ - ปี ๒๕๒๕ มีอัตราการลดที่น้อยลง โดยสาเหตุที่ประชากรลดลงนั้น เนื่องมาจากอัตราการ

อพยพย้ายออกสูงกว่าอัตราการเกิดและอัตราการตายเข้า สำหรับพื้นที่ที่มีจำนวนประชากรลดลงทุกปีในเขตคลองสานคือ บริเวณแขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองตันไทร

ส่วนสาเหตุที่ประชากรในเขตคลองสานมีการอพยพย้ายออกสูง มีข้อสันนิษฐาน ๓ ประการคือ

๑. การเคลื่อนย้ายประชากรจากเขตนี้ไปในพื้นที่อื่น อันมีสาเหตุมาจากการถูกเวนคืนที่ดินโดยรัฐบาลเพื่อก่อสร้างทางสาธารณะ ซึ่งมีอยู่ ๒ โครงการคือ โครงการก่อสร้างถนนและสะพานตากสิน ซึ่งมีเขตทางกว้างถึง ๘๐ เมตร ในบริเวณแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง กับโครงการสร้างสะพานพุทธฯ แห่งที่ ๒ บริเวณสะพานพุทธฯ เดิม ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา โดยโครงการแรกได้มีการออกพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินเมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๒๐ เป็นต้นมา จึงคาดว่าประชากรที่ลดลงในแขวงคลองตันไทร เป็นเพราะการอพยพย้ายออกเนื่องจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งจากการสอบถามกรมโยธาธิการ ปรากฏว่า มีจำนวนบ้านที่ถูกเวนคืนและรื้อถอนออกไปประมาณ ๒๔๐ หลังคาเรือน (ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลองตันไทรมากกว่าแขวงบางลำภูล่าง) หรืออาจคิดเป็นจำนวนประชากรที่อพยพย้ายออกประมาณ ๑,๐๘๐ คน สำหรับโครงการหลัง เริ่มดำเนินการระหว่างปี ๒๔๒๐ ถึงปี ๒๔๒๔ พื้นที่ที่ถูกโครงสร้างสะพานตัดผ่านได้แก่ พื้นที่ทางตอนเหนือของแขวงสมเด็จเจ้าพระยา บริเวณริมถนนประชาธิปไตย

๒. สภาพปัจจุบันของบริเวณศูนย์กลางเมืองหรือเขตชั้นในโดยทั่วไป เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินปลูกสร้างอาคารหนาแน่น มีพื้นที่ว่างเปล่าหลงเหลืออยู่เพียงเล็กน้อย เพราะเป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมาก่อนตั้งแต่สมัยเริ่มแรก นอกจากนั้นยังเป็นจุดรวมของกิจกรรมที่สำคัญ ๆ ทั้งปวงของกรุงเทพมหานครอีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา ย่านการค้าและธุรกิจ สาธารณูปการต่าง ๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นของประชากรต่างระดับรายได้ ดังนั้นการขยายตัวของการใช้ที่ดินในบริเวณนี้จึงเป็นไปได้น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับเขตต่อเมืองและเขตชานเมือง ประกอบกับบริเวณศูนย์กลางเมืองมีราคาที่ดินสูง ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ มีราคาสูงตามไปด้วย อีกประการหนึ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่มีไม่มากนัก และยังไม่มีความหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองโดยตรง

เช่น พ.ร.บ. ผังเมือง หรือกฎหมายปรับปรุงพื้นที่ (Redevelopment Law) ออกประกาศใช้บังคับเพื่อรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา (Land Readjustment) ซึ่งจะทำได้สามารถรวมที่ดินแปลงเล็ก ๆ มาเป็นที่ดินผืนเดียว เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่รองรับการขยายตัวของประชากรได้มากขึ้น นอกจากนี้ในเมืองยังมีปัญหาในด้านความแออัดของอาคาร ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม การจราจรติดขัด ความขาดแคลนที่โล่งกว้างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ รวมอยู่ด้วย ดังนั้นเมื่อ ประชากรในเขต เมืองมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้ จึงมีผลทำให้ประชากรบางส่วนหรืออาจจะเป็นผู้ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ อพยพย้ายออกไปอยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองซึ่งกำลังมีการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาก จำนวนประชากรในบริเวณศูนย์กลางเมืองจึงเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับ เขตต่อเมืองและ เขตชานเมือง รวมทั้งมีการลดลงในบางพื้นที่

โดยเฉพาะการศึกษาการเคลื่อนไหวของประชากรกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี ๒๕๒๖ เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบันพบว่า มีเขตเมืองชั้นในหลายเขตที่มีจำนวนประชากรลดลงได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่มีประชากรลดลงเกือบตลอดช่วงปี ๒๕๑๖ - ปี ๒๕๑๕ และปรากฏว่า เขตคลองสานเป็นเขตเดียวทางฝั่งธนบุรี ที่มีจำนวนประชากรลดลงเช่นกัน โดยเริ่มตั้งแต่ปี ๒๕๑๕ เป็นต้นมา ซึ่งลักษณะการลดตัวของประชากรในเขตศูนย์กลางเมือง ปรากฏว่า "เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปใน เมืองใหญ่ทั่วโลก ทั้งนี้ เพราะบริเวณศูนย์กลางเมืองมีการใช้ที่ดินแออัดหนาแน่น หรือมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการพักอาศัยไปประกอบพาณิชยกรรมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น"^{๒/} ประชากรจึงมีการย้ายออกไปอยู่อาศัยในบริเวณรอบนอกเมือง ดังจะเห็นได้ว่า เขตต่อเมืองมีอัตราการเพิ่มของ

^{๒/} มาลีณี เศรษฐนันท์, "ประชากรในกรุงเทพมหานคร." ข่าวสารสำนักผังเมือง (เมษายน ๒๕๑๔), หน้า ๒๘.

ประชากรสูงและจะถึงจุดหนึ่งที่ตัวเมืองขยายออกไปมาก ระบบคมนาคมขนส่งยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ การเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองประสบปัญหาการจราจรติดขัด เสียเวลาเดินทางมาก และค่าน้ำมันเชื้อเพลิงสูงแล้ว จะเป็นแรงผลักดันให้ประชากรกลับเข้ามาอยู่อาศัยในศูนย์กลางเมืองอีก ดังจะเห็นว่า โครงการที่พักอาศัยในบริเวณ เขตเมืองกำลังเป็นที่สนใจ มีการลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัยในรูปแบบของอาคารชุด (Condominium) เกิดขึ้นหลายแห่ง แต่อย่างไรก็ดี อาคารพักอาศัยประเภทนี้ก็ยังมีราคาสูงเกินไป สำหรับประชากรส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครที่มีรายได้ปานกลางถึงรายได้ต่ำ

สำหรับในกรณีของเขตคลองสาน การที่มีประชากรอพยพย้ายออกสูง คาดว่าจะมีผลมาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาในเบื้องต้นด้วยเช่นกัน เพราะเขตคลองสานก็เป็นเขตที่มีปัญหาของความแออัดหนาแน่นในบางพื้นที่ จะสังเกตเห็นว่า แขวงที่มีการอพยพย้ายออกมากตามลำดับ จะได้แก่ แขวงที่มีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่นสูง คือ แขวงสมเด็จเจ้าพระยาแขวงคลองสาน และแขวงคลองตันไทร มีหลายบริเวณของแขวงต่าง ๆ เหล่านี้มีความหนาแน่นของประชากรสูงมาก ดังจะกล่าวต่อไปในเรื่องของการกระจายตัวประชากร

แต่ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินในเขตคลองสาน ยังมีข้อแตกต่างจากเขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นเขตชั้นในทางฝั่งพระนคร กล่าวคือ อาคารต่าง ๆ ในเขตนี้แม้จะมีการปลูกสร้างอย่างแออัดหนาแน่น แต่ก็ยังเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก เป็นบ้านพักอาศัย เสียเป็นส่วนใหญ่ อาคารประเภทตึกแถวยังมีการขยายตัวไม่มาก เพราะมีข้อจำกัดด้านราคา นอกจากนั้นบริเวณตอนกลางของพื้นที่ยังมีการใช้ที่ดินเบาบาง มีพื้นที่ส่วนว่างเปล่าสลับอยู่ แต่การที่พื้นที่เหล่านี้ไม่มีโอกาสที่จะพัฒนาให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเป็นเพราะรัฐยังมิได้ส่งเสริมระบบสาธารณูปโภค เข้าไปอย่างทั่วถึง ซึ่งถ้าได้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมแล้ว เขตคลองสานจะรองรับการขยายตัวของประชากรได้เพิ่มขึ้นเป็นอันมาก ซึ่งถ้าพิจารณาจากสถิติการย้ายเข้าประชากรจะเห็นว่า มีจำนวนไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นคนต่อปีมาโดยตลอด ในช่วงปี ๒๕๑๑ - ปี ๒๕๒๕ และอัตราการลดลงของประชากรเริ่มน้อยลงทุกปีในช่วงปีหลัง ๆ โดยเฉพาะปี ๒๕๒๕ ลดลงจากปี ๒๕๒๔ เพียงร้อยละ ๐.๒๓ เท่านั้น และจากสถิติล่าสุดในปีพ.ศ. ๒๕๒๖ เขตคลองสานมีจำนวนประชากร

เพิ่มจากปี ๒๕๒๕ ประมาณ ๕๗๓ คน^{๑/} ดังนั้นแนวโน้มทางด้านประชากรของ เขตคลองสาน ในอนาคตอาจจะเป็นไปในทางเพิ่มก็ได้ โดยคาดว่า การสร้างสะพานและถนนตากสินตัดใหม่ เชื่อมโยงกับพื้นที่ฝั่งพระนคร จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ประชากรย้ายกลับ เข้ามาใน เขตนี้มากขึ้น ดังจะเห็นได้ว่า มีการลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุด (Condominium) เกิดขึ้นแล้วในเขตนี้ ๒ - ๓ แห่ง

๓. สถิติการเกิดและการย้ายออกอาจจะสูงผิดปกติ เพราะเหตุที่มีโรงพยาบาลตั้งอยู่ในเขตนี้ ทำให้ข้อมูลเกี่ยวกับประชากรบางส่วนมีความผันแปรไป ดัง เช่น แขวงศิริราช ในเขตบางกอกน้อย ซึ่งมีโรงพยาบาลศิริราชตั้งอยู่ก็มีสถิติการ เกิดสูงกว่า แขวงอื่นๆ ในเขตเดียวกันถึง ๒ เท่ากว่าคน^{๒/} และสถิติการย้ายออกก็สูงผิดปกติ เช่นเดียวกัน

๒.๔.๓ การกระจายตัวของประชากร

เขตคลองสาน เป็น เขตที่มีความหนาแน่นประชากรสูง เป็นอันดับ ๔ ใน ๒๔ เขต ประมาณ ๒๓,๐๒๒ คนต่อตารางกิโลเมตร เท่ากับ ๓๗/คน/ไร่ หรือประมาณได้ว่า ในพื้นที่ ๑ ไร่ จะมีประชากรอยู่อาศัยประมาณ ๔ ครอบครัว เป็นอย่างน้อย^{๓/} และเป็น เขตที่มีความหนาแน่นประชากรลดลงทุกปี ตั้งแต่ปี ๒๕๒๐ ถึงปัจจุบัน เนื่องจากจำนวน ประชากรลดลง เช่นเดียวกับเขต เมืองชั้นในบางเขต ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์

^{๑/} กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร.

^{๒/} สถิติการเคลื่อนไหวของประชากรในเขตบางกอกน้อย ปี ๒๕๒๔ กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร

^{๓/} คำนวณจากจำนวนประชากรต่อพื้นที่เขต เฉลี่ยรวมทั้งพื้นที่ถนนและที่ว่าง และเขตคลองสานมีจำนวนประชากรเฉลี่ยเท่ากับ ๔ คนต่อครอบครัว

การกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ ที่พิจารณาจากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของการรวมตัวประชากร การใช้พื้นที่ ความหนาแน่นของอาคารหรือจำนวนประชากรที่กระจายอยู่ในแต่ละส่วนย่อยของพื้นที่ (Blocks) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึง ความแตกต่างของแต่ละบริเวณในพื้นที่นี้ว่า มีการใช้ที่ดินหนาแน่นกว่ากันเพียงไร รวมทั้งสามารถ เปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของประชากรได้ โดยอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับ ความหนาแน่นสุทธิ (Net Residential)^{๑/} และความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross Community) ของประชากรต่อพื้นที่ ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินในอนาคต หรือเพื่อการพัฒนาพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของเมืองขึ้นใหม่ (Redevelopment) ให้มีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิม มีความหนาแน่นประชากรอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมไม่แออัดจนเกินไป มีการให้บริการทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอรวมถึง เป็นที่โล่งที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้าน เมือง

จากการศึกษาการกระจายตัวของประชากรใน เขตคลองสาน^{๒/} โดยพิจารณาความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ (คนต่อไร่) ซึ่งเป็นความหนาแน่นสุทธิ ปรากฏว่า ในปัจจุบัน เขตคลองสาน มีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยในแต่ละแขวงดังนี้ แขวงสมเด็จเจ้าพระยา ๑๓๙ คนต่อไร่ แขวงคลองสาน ๑๒๙ คนต่อไร่ แขวงคลองตันไทร ๑๓๙ คนต่อไร่ และแขวงบางลำภูล่าง ๑๖๖ คนต่อไร่ จึงนับได้ว่าเป็นย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง

^{๑/} ความหนาแน่นสุทธิ (Net Residential) = จำนวนประชากรต่อไร่เฉพาะพื้นที่อยู่อาศัย ไม่นับรวมพื้นที่บริการสาธารณะและการใช้ที่ดินประเภทอื่น

^{๒/} ความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross Community) = จำนวนประชากรต่อไร่ของพื้นที่อยู่อาศัยทั้งหมดรวมถึงพื้นที่บริการสาธารณะต่าง ๆ

^{๓/} จากการศึกษาของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยวิธีการจัดกลุ่มความหนาแน่นประชากรระดับแขวงทั้ง ๑๕๐ แขวง ในเขตกรุงเทพมหานคร.

ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับความหนาแน่นตามที่ผังลิทซ์ฟิลด์ได้กำหนดไว้^{๑/} (ตารางที่ ๒.๒๔)

กล่าวคือ ความหนาแน่นน้อยเฉลี่ย ๑๖ คนต่อไร่ สูงสุด ๒๐ คนต่อไร่ หนาแน่นปานกลางเฉลี่ย ๔๔ คนต่อไร่ สูงสุด ๕๖ คนต่อไร่ และความหนาแน่นสูงเฉลี่ย ๑๔๔ คนต่อไร่ สูงสุด ๒๕๖ คนต่อไร่ จะเห็นว่าจัดอยู่ในย่านที่มีความหนาแน่นปานกลางค่อนข้างสูงและความหนาแน่นสูง เช่นเดียวกัน

แผนที่ ๒.๓๒ เป็นแผนที่แสดงการกระจายตัวประชากร จากการศึกษา โดยการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนย่อย ๆ (Blocks) จะเห็นว่า ประชากรในเขตคลองสานมีการกระจายตัวค่อนข้างสม่ำเสมอ เพราะ เป็นเขตชั้นในจึงมีประชากรอยู่หนาแน่นพอ ๆ กันในทุก ๆ พื้นที่ของแต่ละแขวง บริเวณที่มีประชากรอยู่รวมกันหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่นคือ บริเวณซอยสารภี ๓ ใกล้กับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ซึ่งเป็นเส้นทางติดต่อกับบริเวณเวียงใหญ่โต้ง่าย และเป็นบริเวณพักอาศัยที่มีการตั้งถิ่นฐานมานานต่อเนื่องกับเขตธนบุรี ในบริเวณนี้ประกอบด้วยอาคารประเภทตึกแถว เรือนแถวและบ้านเดี่ยวหลังเล็ก ๆ หนาแน่น รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยา และแขวงคลองสานบริเวณถนนท่าดินแดง มีการกระจายตัวของประชากรสม่ำเสมอใกล้เคียงกันมาก รวมทั้งพื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนลาดหญ้าและถนนเจริญรถ ส่วนพื้นที่ที่มีการกระจายตัวของประชากรเบาบาง ได้แก่ พื้นที่อยู่ตอนกลางของแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง เนื่องจากยังเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สวน และคาดว่าในอนาคต เขตคลองสาน จะ

^{๑/} คณะผู้เชี่ยวชาญในนามของ "คณะลิทซ์ฟิลด์" ได้รับมอบหมายให้จัดทำผังนครหลวง พ.ศ. ๒๔๖๓ หรือที่เรียกกันภายหลังว่า "ผังลิทซ์ฟิลด์ฟิลด์" เสนอต่องระทรวงมหาดไทย เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๐๓ ได้กำหนดมาตรฐานของย่านพักอาศัยระดับต่าง ๆ ไว้ ซึ่งสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาเปรียบเทียบกับมาตรฐานความหนาแน่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แล้วเห็นว่า มีภาวะใกล้เคียงกับความเป็นจริง จึงได้รับเอามาตรฐานดังกล่าวไว้ในผังนครหลวง ฉบับปรับปรุงครั้งที่ ๑. การว่าจ้างคณะผู้เชี่ยวชาญลิทซ์ฟิลส์ มาวางผังเมืองกรุงเทพฯ เป็นความช่วยเหลือของสหรัฐอเมริกาต่อประเทศไทยโดยผ่านทางองค์การ "USOM"



ตารางที่ ๒.๒๔ ความหนาแน่นเฉลี่ยและสูงสุดของบริเวณย่านพักอาศัย
ที่มีความหนาแน่นน้อย ปานกลาง และสูง พ.ศ.๒๕๓๓

ชนิดความหนาแน่น ของย่านพักอาศัย	ย่านหนาแน่นน้อย		ย่านหนาแน่นปานกลาง		ย่านหนาแน่นสูง	
	เฉลี่ย คน/ไร่	สูงสุด คน/ไร่	เฉลี่ย คน/ไร่	สูงสุด คน/ไร่	เฉลี่ย คน/ไร่	สูงสุด คน/ไร่
ความหนาแน่นสุทธิ ^๑	๑๖	๒๐	๔๙	๙๖	๑๔๔	๒๕๖
ความหนาแน่นรวม ^๒	๑๔	๑๗	๓๙	๗๔	๑๒๕	๒๑๖
ความหนาแน่นชุมชน ^๓ (รอบนอก)	๑๒	๑๔	๒๔	๓๖	๔๒	๕๒
ความหนาแน่นชุมชน ^๓ (รอบใน)	-	-	๒๔	๔๑	๕๐	๕๖

^๑Net Residential Density : Persons per rai of residential Property

^๒Gross Residential Density: Persons Per rai residential property plus frontage street to centerline

^๓Gross Community Density: Persons per rai of gross residential area plus community service area

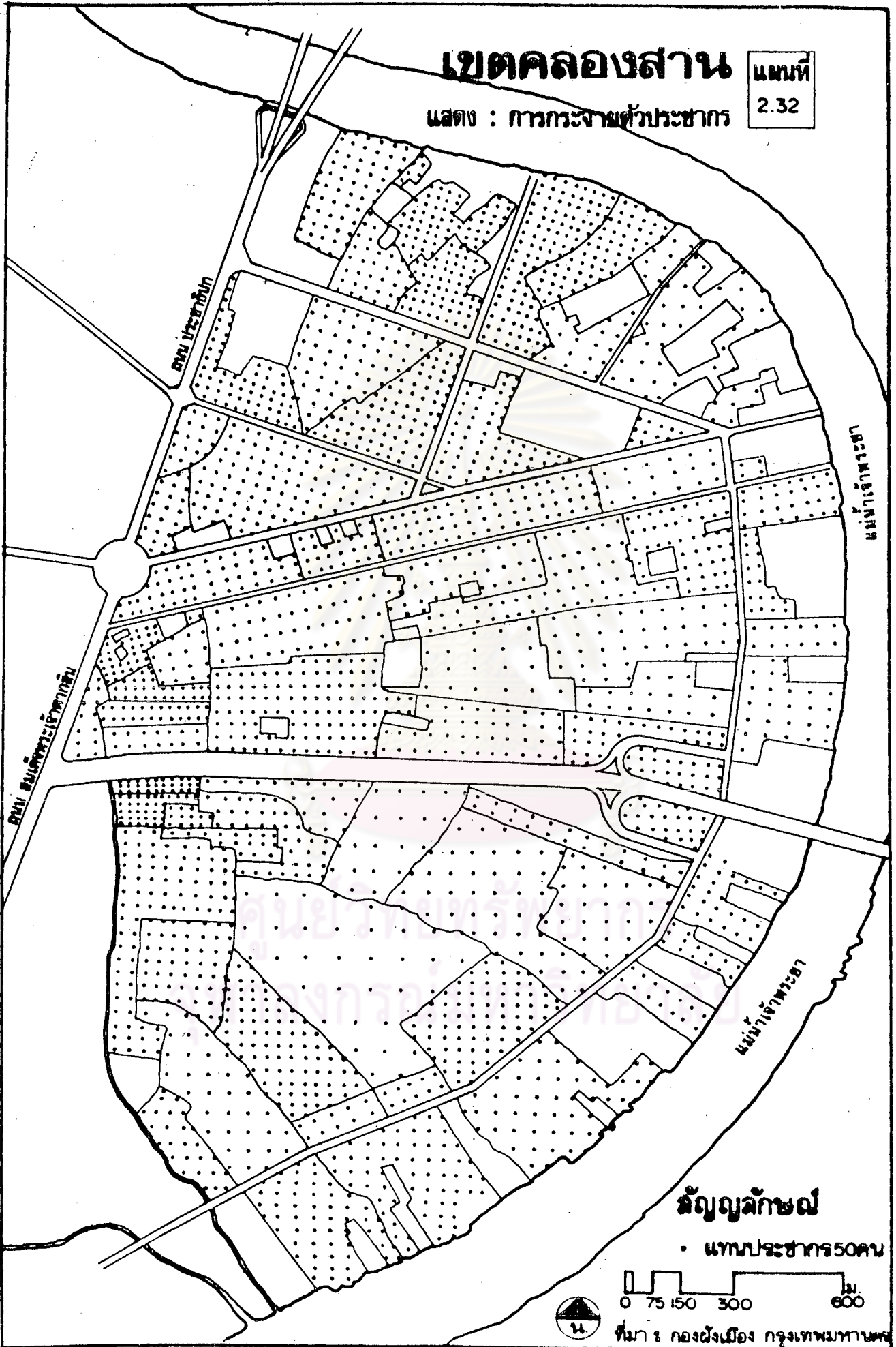
ที่มา : ผังนครหลวงฉบับปรับปรุงครั้งที่ ๑ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เขตคลองสาน

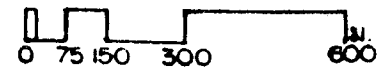
แผนที่
2.32

แสดง : การกระจายตัวประชากร



สัญลักษณ์

• แทนประชากร 50 คน



มีการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ลุ่มน้ำเสมอยิ่งขึ้นกว่าเดิม

สภาพการอยู่อาศัยของประชากรใน เขตคลองสาน จึงมีลักษณะ เช่นเดียวกับ เขตชั้นในโดยทั่วไป โดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งธนบุรี กล่าวคือ เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่น สูงหรือประชากรอยู่รวมกันอย่างแออัด ทั้งนี้จากการสำรวจของกองผัง เมือง กรุงเทพมหานคร พบว่า บริเวณที่มีความหนาแน่นสุทธิสูงสุดนั้น มีประชากรอยู่อาศัยเกินกว่า ๒๔๐ คนต่อไร่ ขึ้นไป หรือประมาณ ๔๐ ครอบครัวต่อไร่ เช่น พื้นที่บริเวณซอยสารภี ๓ ใกล้กับวงเวียนใหญ่ และบริเวณริมถนนท่าดินแดง รองลงมาจะมีความหนาแน่นประมาณ ๒๑๐ - ๒๔๐ คนต่อไร่ หรือประมาณ ๓๕ - ๔๐ ครอบครัวต่อไร่ ได้แก่ พื้นที่ทางทิศตะวันตกตลอดแนวคลองบาง ใต้ไถ่ที่ติดต่อกับเขตธนบุรี แต่ค่าเฉลี่ยส่วนใหญ่จะอยู่ในระหว่าง ๑๒๐ - ๑๕๐ คนต่อไร่ คือ ๒๐ - ๓๐ ครอบครัวต่อไร่ และบริเวณที่มีประชากรเบา บางที่สุด ก็ยังมีความหนาแน่น ประชากรถึง ๔ ครอบครัวต่อไร่

จากข้อมูลดังกล่าวมานี้ สะท้อนให้เห็นถึงสภาพความเป็นอยู่ของประชากร จำนวนมากในเขตศูนย์กลางเมือง ที่จำเป็นต้องอยู่รวมกันในพื้นที่แคบ ๆ ในลักษณะของบ้าน พักอาศัยที่เป็นตึกแถว เรือนแถว หรือบ้านไม้หลังเล็ก ๆ เป็นส่วนมาก ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับความหนาแน่นสุทธิของย่านพักอาศัยในเขต เมืองบางเขต เขตต่อเมือง หรือ เขตชานเมือง ที่กำลังมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร หรือบ้านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ถึงค่อนข้างสูงนั้น จะเห็นว่า มีความหนาแน่นต่างกันดังนี้ (จากการสุ่มตัวอย่างชุมชนพัก อาศัยจำนวน ๗๔ ชุมชน)^{๑/}

^{๑/} วิชัย บุญวาศ, "การศึกษา เพื่อจำแนกบริเวณพักอาศัยโดยลักษณะทางกายภาพ ของอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบ ชุมชนและผัง เมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, ๒๕๑๔) หน้า ๙๒-๑๐๐.

ชุมชนพักอาศัย^{๒/}

ความหนาแน่นสุทธิพักอาศัย

ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย

(ครอบครัว/ไร่)

(ประเภท)

บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด	๓ - ๔
บ้านเดี่ยว - แฝดแถว	๔ - ๑๐
พักอาศัย - อาคารแถว	๑๐ - ๒๐
พักอาศัย - อาคารชุด	๒๐ - ๕๐

นอกจากนี้ย่านพักอาศัยในเขตต่อเมืองบาง เขต ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง เช่น บริเวณเขตพระโขนงแถวถนนสุขุมวิทนั้น บางพื้นที่อาจมีความหนาแน่นประชากรเพียง ๑ ครอบครัวต่อไร่ สิ่งเหล่านี้เป็นการเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างในมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากร สภาพการใช้พื้นที่เมือง ซึ่งมีพื้นฐานมาจากสภาพทาง เศรษฐกิจและสังคมไม่เท่าเทียมกันนั่นเอง

การศึกษาการกระจายตัวของประชากรโดยใช้ความหนาแน่นสุทธิ (Net Residential) เป็นการแสดงให้เห็นสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของการรวมตัวประชากรในพื้นที่อยู่อาศัย ช่วยในการคาดคะเนว่า แต่ละบริเวณย่อย (Blocks) ของพื้นที่ที่กำลังศึกษามีความแตกต่างในด้านความหนาแน่นของประชากร ความหนาแน่นของอาคาร ประเภทของอาคารอยู่อาศัย ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย พื้นที่ว่างของอาคารพักอาศัยแต่ละหลัง รวมถึงพื้นที่ว่างในบริเวณพักอาศัยรวม เป็นต้น ซึ่งสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเหล่านี้ จะเป็นพื้นฐานที่เป็นประโยชน์อย่างมากต่อการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคต นั่นคือ การควบคุมหรือเปลี่ยนแปลง

^{๒/}ชุมชนพักอาศัยที่นำมา เสนอข้อมูล เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ เป็นที่พักอาศัยมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น.

ให้มีการเพิ่ม - ลด ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ที่อยู่ใน เขตที่เหมาะสมตามต้องการ
 สภาพปัจจุบันของ เขตคลองสานในแต่ละบริเวณ จะมีความหนาแน่นสุทธิสูงมาก
 หรือค่อนข้างสูง เมื่อพิจารณาเฉพาะพื้นที่อยู่อาศัย แต่การใช้ที่ดินโดยทั่วไปมีการใช้หลาย
 ประเภทปะปนกัน (Mixed Used) มิใช่แต่การอยู่อาศัยอย่างเดียว รวมถึงพื้นที่ว่างที่ว่าง
 หลงเหลืออยู่ หรือพื้นที่ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนน ตรอกซอย ต่าง ๆ อีกด้วย
 ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาทั้งความหนาแน่นสุทธิ (Net Residential) และความหนาแน่น
 ชุมชนรวม (Gross Community) เพื่อเปรียบเทียบว่า จำนวนประชากรที่อยู่รวมกันอย่างไร
 แออัดในพื้นที่อยู่อาศัยนั้น จะมีรูปแบบการกระจายตัวในพื้นที่ชุมชนรวมแตกต่างกันอย่างไร
 อาจจะทำให้มองเห็นแนวทาง ในการพัฒนาพื้นที่ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

แผนที่ ๒.๓๓ เป็นแผนที่แสดงความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross Community)
 ของบริเวณต่าง ๆ ในเขตคลองสาน จากการศึกษาโดยการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนย่อย ๆ
 (Blocks) ตามลักษณะทางกายภาพที่มีแนวชัดเจนคือ ถนนสายสำคัญ ตรอกซอย หรือแนว
 คลองที่ตัดผ่านเข้าไปในพื้นที่ทั้งหมดจำนวน ๓๔ บริเวณด้วยกัน และจำแนกความหนาแน่น
 ออกเป็น ๔ ระดับ ตามมาตรฐานที่คณะผู้ เชี่ยวชาญอุทิศพิลด์ได้ศึกษาและกำหนดไว้ (ตารางที่
 ๒.๒๔) คือ ความหนาแน่นน้อยละความหนาแน่นปานกลางค่อนข้างน้อย เท่ากับ ๐ - ๒๖
 คนต่อไร่ ความหนาแน่นปานกลางและความหนาแน่นปานกลางค่อนข้างสูง เท่ากับ ๒๗ - ๔๑
 คนต่อไร่ ความหนาแน่นสูง เท่ากับ ๔๒ - ๕๖ คนต่อไร่ และเกินกว่า ๕๖ คนต่อไร่ขึ้นไป
 ถือว่ามีความหนาแน่นสูง เกินกว่า เกณฑ์ที่กำหนดไว้

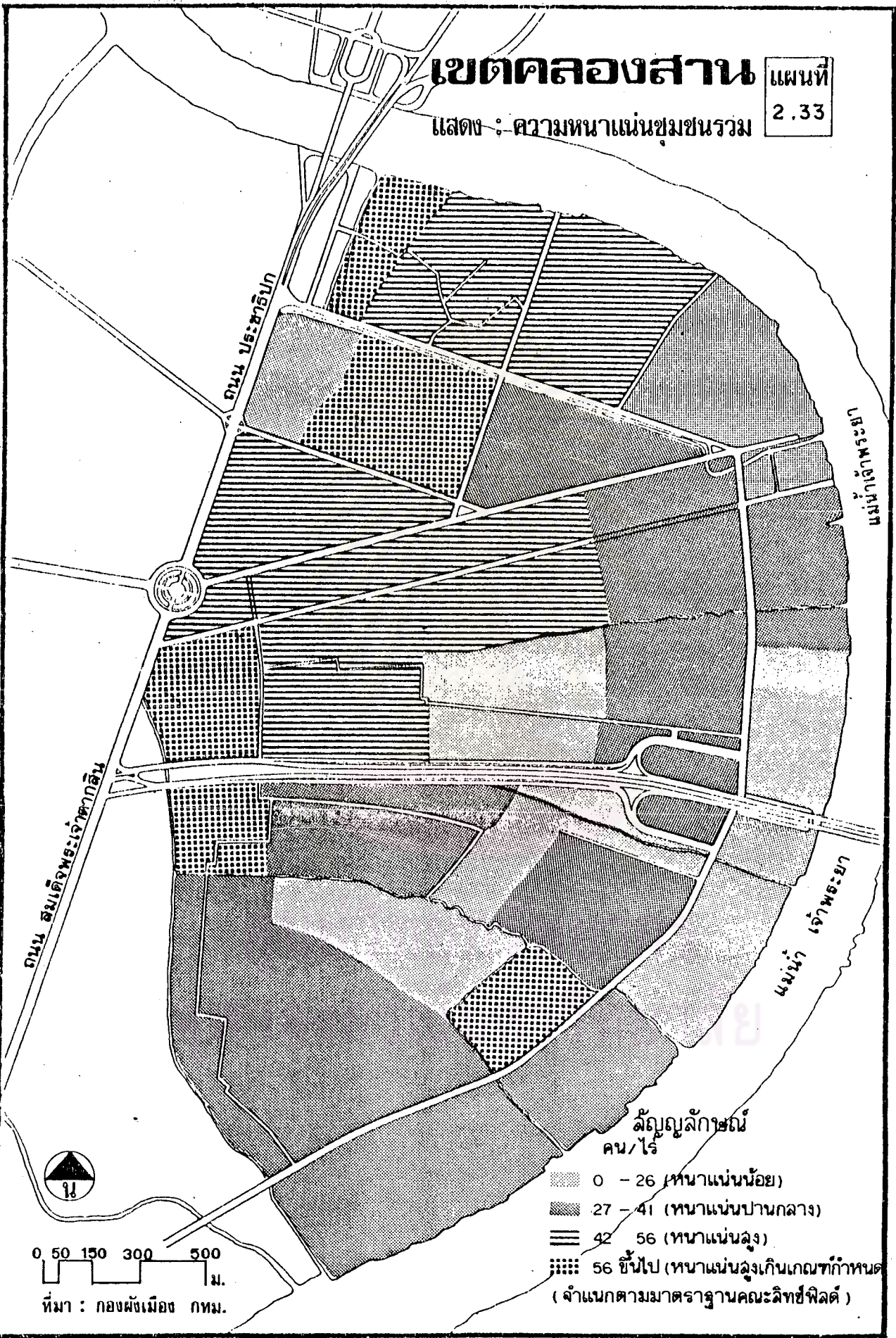
ผลของการศึกษาทำให้มองเห็นสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันได้ชัดเจนคือ บริเวณ
 ต่าง ๆ ของเขตคลองสานโดยส่วนรวมจะ เป็นย่านที่มีความหนาแน่นปานกลางถึงความหนาแน่น
 สูง และมีบริเวณที่มีความหนาแน่นเกินกว่า เกณฑ์กำหนดอยู่หลายแห่ง ดังนี้คือ

ย่านที่มีความหนาแน่นสูง เกินกว่า เกณฑ์กำหนดคือ มีจำนวนประชากรในพื้นที่
 เกินกว่า ๕๗ คนต่อไร่ขึ้นไป ได้แก่ พื้นที่ในแขวงสมเด็จเจ้าพระยาบริเวณใกล้สะพานพุทธ
 ยอตทำ ซึ่งบางส่วนของพื้นที่ได้ถูกเวนคืนที่ดินไป เพื่อก่อสร้างสะพานพุทธฯ แห่งที่ ๒ และ
 พื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนสมเด็จเจ้าพระยาและถนนอิสรภาพตัดใหม่ค่อนมาทางถนนท่าดินแดง

เขตคลองสาน แผนที่

แสดง : ความหนาแน่นชุมชนรวม

2.33



๒ บริเวณที่กล่าวมานี้ มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น เพราะเป็นย่านที่มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมานาน พื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง เกินกว่าเกณฑ์กำหนดอีก ๒ บริเวณคือ พื้นที่บริเวณซอยสารภี ๓ ที่ติดกับแนวคลองบางลำไ้ใกล้กับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและบริเวณวงเวียนใหญ่ กับพื้นที่ที่อยู่ตอนกลางถนนเจริญนครในแขวงบางลำภูล่าง

ย่านที่มีความหนาแน่นสูง คือ มีความหนาแน่นประชากรอยู่ในระหว่าง ๔๒ - ๕๖ คนต่อไร่ ได้แก่ พื้นที่บริเวณ ๒ ข้างถนนท่าดินแดง กับพื้นที่ริมถนนลาดหญ้า ถนนเจริญรถที่ติดกับบริเวณวงเวียนใหญ่ ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสานและแขวงคลองตันไทร จะเห็นได้ว่า แต่ละบริเวณดังกล่าวมานี้ เป็นย่านที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนมานานเช่นกัน และยังเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก บริเวณพื้นที่ใกล้วงเวียนใหญ่เป็นบริเวณที่มีธุรกิจการค้าเจริญกว่าพื้นที่อื่น

ย่านความหนาแน่นปานกลาง คือ มีความหนาแน่นประชากรอยู่ระหว่าง ๒๕ - ๔๑ คนต่อไร่ ได้แก่พื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงบางลำภูล่าง พื้นที่ในแขวงคลองสานและแขวงคลองตันไทรบริเวณริมถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา และถนนเจริญนครริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ย่านความหนาแน่นน้อย คือ มีความหนาแน่นประชากรอยู่ระหว่าง ๐ - ๒๕ คนต่อไร่ ส่วนใหญ่จะได้แก่พื้นที่ที่มีสถานราชการ ศาสนสถาน ที่โล่งที่ว่าง โกดังหรือโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ ได้แก่ พื้นที่ในแขวงสมเด็จพระเจ้าพระยาบริเวณวัดพิชัยญาติการาม พื้นที่ในแขวงคลองสานบริเวณที่เป็นที่ตั้งของที่ว่าการ เขตคลองสานและโรงพยาบาลตากสิน พื้นที่บริเวณตอนกลางของเขตและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ๒ ข้างสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน

จากการศึกษา เปรียบเทียบการกระจายตัวของประชากร โดยการศึกษาจากความหนาแน่นสุทธิ (Net Residential) และความหนาแน่นชุมชนรวม (Gross Community) พอจะสรุปได้ว่า สภาพปัจจุบันของเขตคลองสานเป็นเขตที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรแออัดหนาแน่น เมื่อพิจารณาจากความหนาแน่นสุทธิ เพราะบริเวณพื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีอาคารปลูกชิดติดกันโดยมีที่เว้นว่างน้อย ซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยในเขตชั้นใน โดยเฉพาะพื้นที่ทางฝั่งธนบุรีโดยทั่วไปที่ประชากรส่วนใหญ่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนจนความเชื่ออำนาจในด้านสาธารณูปโภคของรัฐ

ยังมีความเหลื่อมล้ำไม่เท่าเทียมกันในแต่ละพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร จึงสะท้อนให้เห็นความแตกต่างในมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากร

สภาพที่มองเห็นใน เขตคลองสานนั้น เป็นที่น่าวิตกและควร ได้รับการแก้ไขปรับปรุง ทั้งนี้เพราะ เขตคลองสานเป็น เขตชั้นในที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่หลายประการ เป็นต้นว่า อยู่ใกล้บริเวณศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นศูนย์รวมของความเจริญนานาประการ เป็นทั้งแหล่งงานทางสถาบันราชการและธุรกิจ เอกชน ได้แก่ บริเวณเขตพระนคร บางรัก ยานนาวา ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ระบบคมนาคมขนส่งมายัง เขตคลองสานในปัจจุบัน และอนาคต ยังมีความสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ สามารถที่จะติดต่อกับพื้นที่โดยรอบได้โดยง่าย แต่สภาพทั่วไปของ เขตคลองสานหลายบริเวณ กลับมีลักษณะการ เป็นแหล่งเสื่อมโทรมหรือใกล้จะเสื่อมโทรม นอกจากนั้นยังมีการใช้ที่ดินที่ไม่ประสิทธิภาพเท่าที่ควร

จากการวิเคราะห์ที่ผ่านมา แม้ว่า เขตนี้จะมีความหนาแน่นสุทธิสูงมากจนน่าวิตก เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใน เขตเมืองบาง เขตหรือ เขตต่อเมือง แต่เมื่อพิจารณาในด้านความหนาแน่นชุมชนรวม จะเห็นว่า บริเวณต่าง ๆ ในเขตคลองสานมิได้มีความหนาแน่นสูงทั้งหมด มีเพียงไม่กี่บริเวณที่มีความหนาแน่นสูงเกินกว่าเกณฑ์กำหนด โดยเฉพาะพื้นที่ในแขวงคลองตันไทรและแขวงบางลำภูล่าง ยังมีความหนาแน่นปานกลางและความหนาแน่นต่ำ การใช้ที่ดินโดยทั่วไปในเขตยังมีพื้นที่ว่างหลงเหลืออยู่อย่างกระจัดกระจาย มีโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ถ้ามีนโยบายการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จะสามารถทำให้เขตคลองสานเป็นพื้นที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของประชากรได้อีกเป็นจำนวนมาก อาจช่วยลดความแออัดหนาแน่นที่เป็นอยู่จากการใช้ที่ดินในแนวราบ (Horizontal). มาเป็นการใช้ที่ดินในแนวตั้ง (Vertical) เป็นการเพิ่มเนื้อที่ใช้สอย เพิ่มที่ว่างและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งคาดคะเนได้ว่าแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตคลองสานจะ เป็นย่านที่มีความหนาแน่นสูง ตามนโยบายของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องการเพิ่มความหนาแน่นในเขตชั้นในและยับยั้งการขยายตัวของชุมชนออกไปในเขตชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่เกษตร

๒.๔.๑.๔ การบริการทางสังคม

ก. การศึกษา

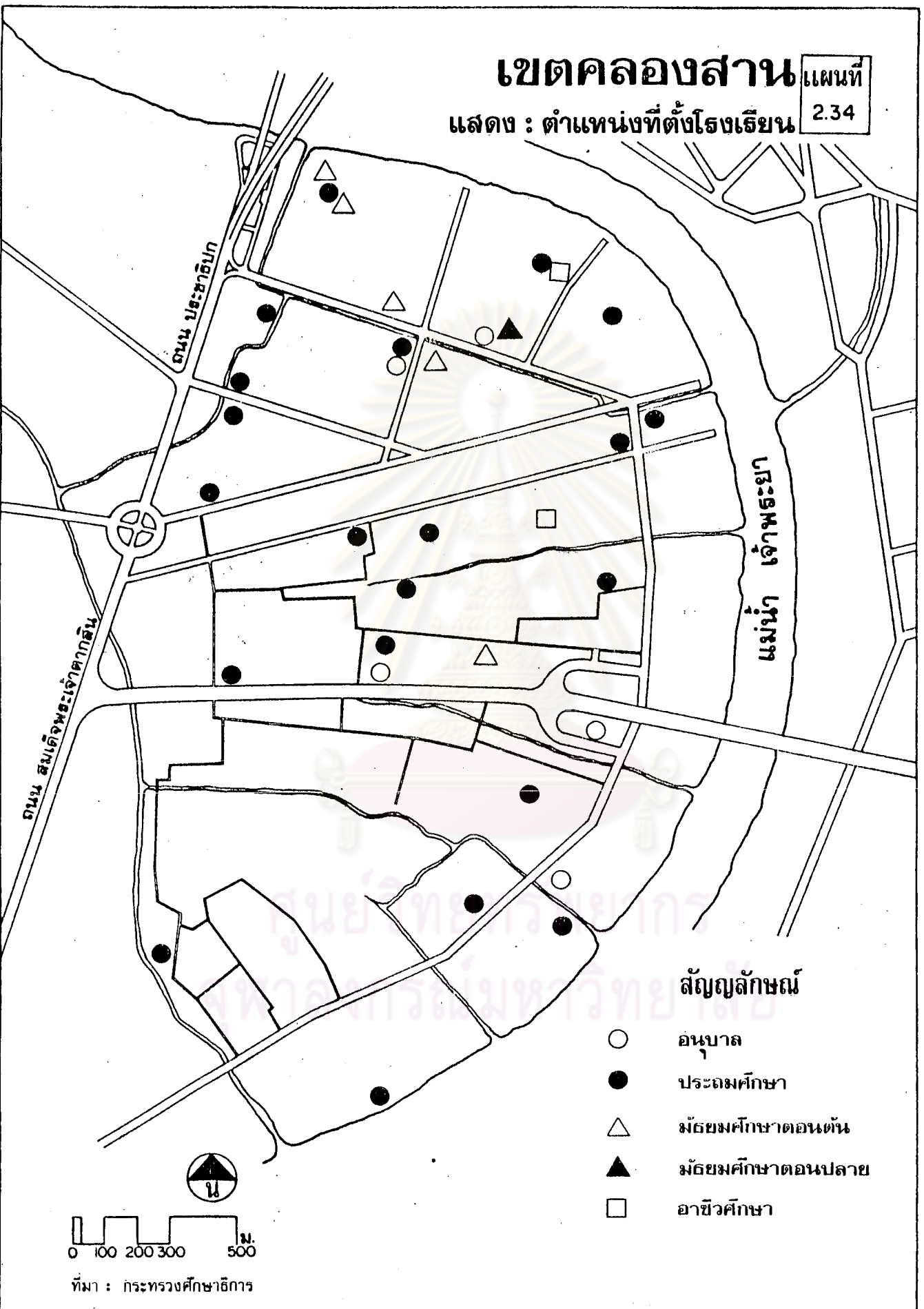
การให้บริการทางการศึกษาในเขตคลองสาน ปรากฏว่า เขตนี้มีสถาน การศึกษาอยู่เกือบทุกระดับรวมทั้งหมดประมาณ ๔๐ แห่งด้วยกัน โดยมีจำนวนโรงเรียนแยก เป็นรายแขวงตามระดับของการศึกษา สังกัด จำนวนนักเรียน จำนวนครู และจำนวน/นักเรียน ตามตารางที่

การกระจายตัวของสถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน (แผนที่ ๒.๓๔) ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนหนาแน่น ใกล้เส้นทางคมนาคมและบริเวณของสถาบันทาง ศาสนา ซึ่งจะเป็นโรงเรียนในสังกัดของกรุงเทพมหานคร แขวงสมเด็จเจ้าพระยามีจำนวน โรงเรียนตั้งอยู่มากที่สุดคือ ๑๓ แห่ง รองลงมาคือแขวงคลองตันไทร ๑๐ แห่ง ส่วนแขวง คลองสานและแขวงบางลำภูล่าง มีจำนวนโรงเรียน เท่ากันคือแขวงละ ๘ แห่ง เมื่อพิจารณา การกระจายตัวของโรงเรียนระดับประถมศึกษา ซึ่งเป็นการศึกษาภาคบังคับนั้น จะเห็นได้ว่า แขวงสมเด็จเจ้าพระยามีการกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่ แขวงคลองสานมีอยู่เพียง ๔ แห่ง ส่วน ใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ชุมชนด้านริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงคลองตันไทรมีการกระจายตัวอยู่ บริเวณตอนกลางของพื้นที่ ซึ่งเป็นบริเวณพักอาศัยหนาแน่น ยกเว้นพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่มีโรงเรียนตั้งอยู่เลย ส่วนในแขวงบางลำภูล่างซึ่งเป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุดปรากฏว่า การกระจายตัวของโรงเรียนประถมศึกษายังไม่ทั่วถึงทั้งพื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณตอน กลางของแขวง อาจเป็นเพราะบริเวณนี้การคมนาคมยังไม่สะดวก พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็น ที่ว่างที่สวน แม้ว่าบริเวณที่ติดกับคลองบางลำภูจะ เป็นบริเวณที่มีประชากรตั้งบ้านเรือนอยู่ หนาแน่น

อย่างไรก็ตาม เมื่อศึกษาถึงจำนวนประชากรในวัยเรียน ซึ่งอยู่ใน ระหว่างช่วงอายุ ๕ - ๑๔ ปี ปรากฏว่ามีประมาณร้อยละ ๓๒.๖๐ ของจำนวนประชากร ทั้งหมดในเขต คิดเป็นจำนวนประชากรในวัยเรียนเท่ากับ ๔๕,๔๑๔ คน แต่โรงเรียนทั้งหมด ในเขตนี้สามารถรับนักเรียนได้เพียง ๑๕,๔๕๗ คน แสดงว่ามีนักเรียนไม่น้อยกว่า ๒๙,๙๖๔ คน หรือร้อยละ ๕๖.๐๘ ของประชากรในวัยเรียนทั้งหมด ต้องเดินทางไปศึกษา นอกเขต โดยเฉพาะโรงเรียนในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายในเขตคลองสานมี ๑ แห่ง

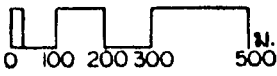
เขตคลองสาน แผนที่ 2.34

แสดง : ตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียน



สัญลักษณ์

- อนุบาล
- ประถมศึกษา
- △ มัธยมศึกษาตอนต้น
- ▲ มัธยมศึกษาตอนปลาย
- อาชีวศึกษา



ที่มา : กระทรวงศึกษาธิการ

ตารางที่ ๒.๒๖ การให้บริการทางการศึกษาของเขตคลองสาน

ระดับการศึกษา	จำนวน ร.ร.แยกเป็นแขวง				จำนวน ร.ร.แยกตามสังกัด				จำนวน นักเรียน	จำนวน ครู	จำนวน ครู/น.ร.
	สมเด็จพระ เจ้าพระยา	คลอง สาน	คลอง คนโทร	คลอง บางลำภูกลาง	รวม	กทม.	สช.	อาชีวฯ			
อนุบาล	๔	๑	๓	๒	๑๐	-	๑๐	-	๔๕๔	๕๗	๑/๑๖
ประถมศึกษา	๖	๔	๔	๖	๕๑	๖	๑๕	-	๑๒,๕๐๒	๕๘๘	๑/๒๑
มัธยมศึกษาตอนต้น	๓	๑	-	๑	๕	-	๕	-	๔,๒๘๗	๑๘๓	๑/๒๔
มัธยมศึกษาตอน- ปลาย	-	๑	-	-	๑	-	๑	-	๑,๕๓๕	๕๘	๑/๒๖
อาชีวศึกษา	-	๑	-	๑	๒	-	-	๒	๖๖๔	๒๔	๑/๒๘
รวม	๑๓	๘	๘	๑๐	๗๙	๖	๓๑	๒	๑๘,๕๔๗	๘๑๑	๑/๒๒

ที่มา : สำนักการศึกษา กรุงเทพมหานคร

: สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน กระทรวงศึกษาธิการ

และมีมัธยมศึกษาตอนต้นมี ๔ แห่ง เท่านั้นปัญหาหนักเรียนมากเกินไปจนโรงเรียน เป็นเหตุ ให้มีการ เดินทางไปศึกษานอก เขตจึงไม่สอดคล้องกับระบบโรงเรียนที่ว่า โรงเรียนควรจะอยู่ ใกล้บ้าน

ข. การสาธารณสุข (แผนที่ ๒.๓๕)

ในการสาธารณสุข เขตคลองสานมีโรงพยาบาลและสถานพยาบาลที่มี เพียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนอยู่เพียง ๔ แห่ง เป็นโรงพยาบาลของรัฐ ๒ แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยา สังกัดกรมการแพทย์ และโรงพยาบาลตากสิน สังกัดกรุงเทพมหานคร อีก ๒ แห่ง เป็นโรงพยาบาล และสถานพยาบาลของ เอกชนคือโรงพยาบาลมิตรภาพ และสถานพยาบาลนันทา นอกจากนี้ยังมีศูนย์บริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานครอีก ๑ แห่ง

โรงพยาบาลและสถานพยาบาลที่กล่าวมาแล้ว รับผิดชอบโรคทั่วไปนอกจากโรงพยาบาลสมเด็จพระเจ้าพระยาที่รับรักษาผู้ป่วยเฉพาะโรคจิตและโรคประสาท

ในสภาพปัจจุบันประชาชนใน เขตคลองสานจำนวนมาก ที่เดินทางไป บริการรักษาพยาบาลนอกเขต เพราะโรงพยาบาลใน เขตที่รับการรักษาโรคทั่วไปมีอยู่เพียง แห่งเดียวที่เป็นโรงพยาบาลของรัฐ แต่จะเห็นได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งของ เขตคลองสานอยู่ใจกลาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีโรงพยาบาลจำนวนมากทั้งภาครัฐและ เอกชนตั้งอยู่ จึงไม่ประสบ ปัญหาการเดินทางไปรับการรักษาพยาบาลมาก เหมือนกับ เขตชั้นนอก โดยเฉพาะการสร้าง สะพานตากสินฯ มีผลทำให้ประชาชนใน เขตคลองสาน สามารถเดินทางไปรับบริการยังโรงพยาบาลของรัฐที่ตั้งอยู่ใน เขตบางรักและยานนาวา บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร หรือโรงพยาบาลในเขตปทุมวันได้โดยสะดวก

ค. การรักษาความปลอดภัย (แผนที่ ๒.๓๖)

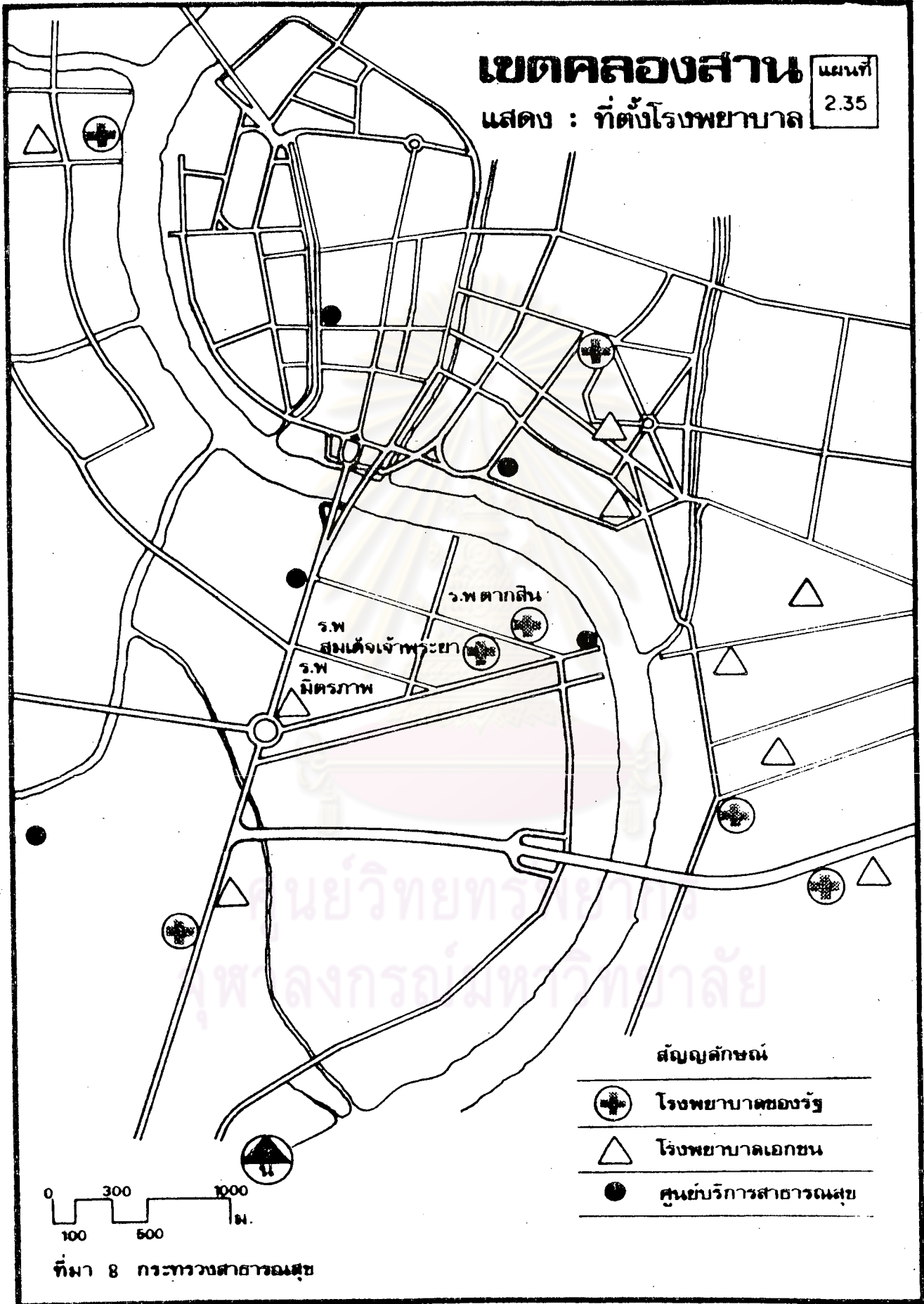
เขตคลองสาน เป็นพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาล ๔ แห่งด้วยกันคือ

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------|
| ๑. สน.บุปผาราม | พื้นที่รับผิดชอบ | ๑.๔๖๒ ตร.กม. |
| ๒. สน.สำเภา | พื้นที่รับผิดชอบ | ๒.๔๗๗ ตร.กม. |
| ๓. สน.สมเด็จพระเจ้าพระยา | พื้นที่รับผิดชอบ | ๑.๕๔๕ ตร.กม. |
| ๔. สน.คลองสาน | รับผิดชอบส่วนที่เป็นแม่น้ำเจ้าพระยา | |




เขตคลองสาน

แผนที่
2.35

แสดง : ที่ตั้งโรงพยาบาล



สัญลักษณ์

-  โรงพยาบาลของรัฐ
-  โรงพยาบาลเอกชน
-  ศูนย์บริการสาธารณสุข

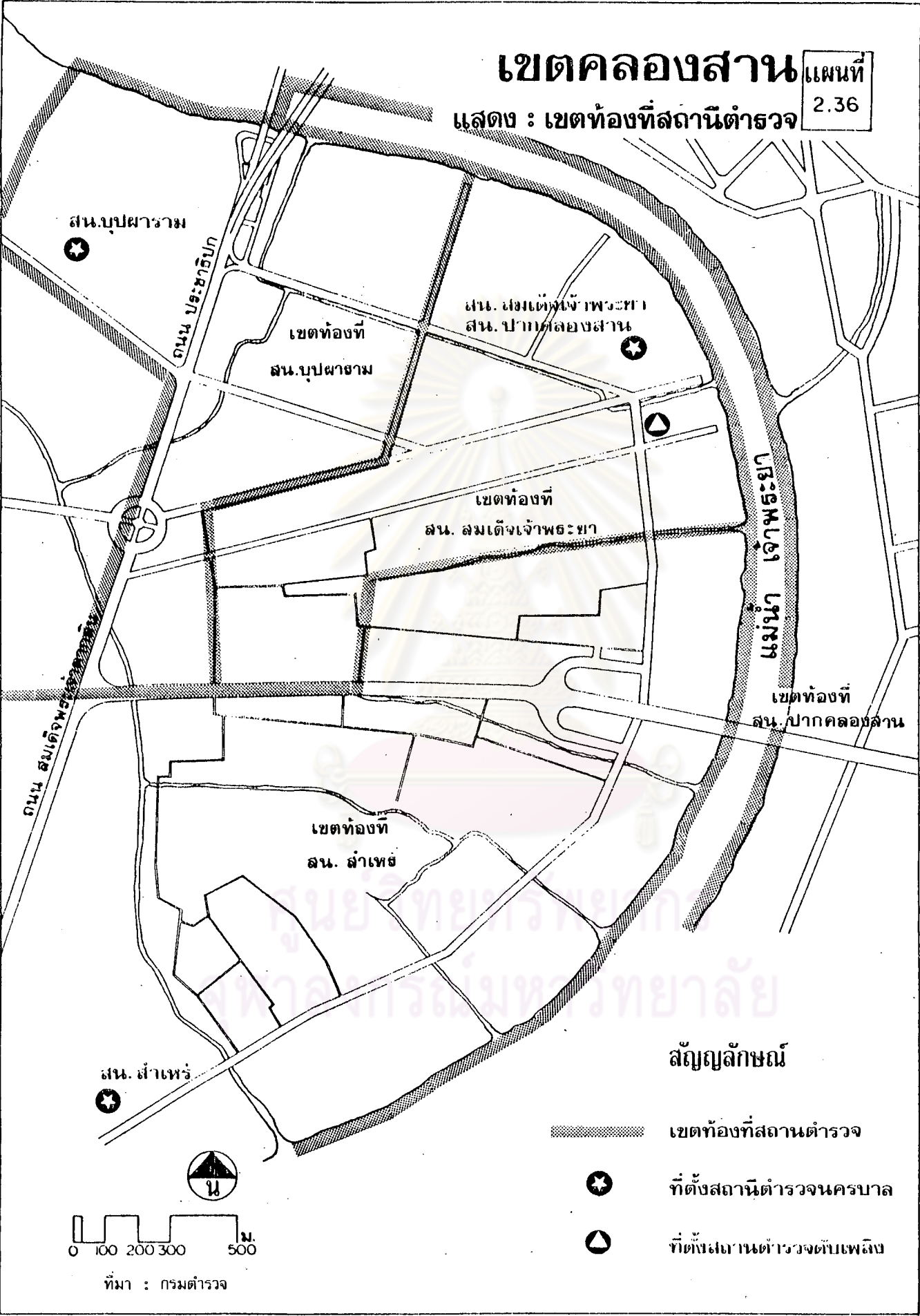
0 100 300 500 1000 ม.

ที่มา 8 กระทรวงสาธารณสุข




เขตคลองสาน

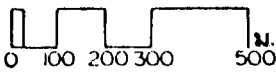
แผนที่
2.36

แสดง : เขตท้องที่สถานีตำรวจ



สัญลักษณ์

-  เขตท้องที่สถานีตำรวจ
-  ที่ตั้งสถานีตำรวจนครบาล
-  ที่ตั้งสถานีตำรวจดับเพลิง



ที่มา : กรมตำรวจ

จากการศึกษาทางด้านอาชญากรรมที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยการ
พิจารณาความหนาแน่นของคดีกับพื้นที่ กล่าวคือ ทาจำนวนคดีในพื้นที่ ๑ ตารางกิโลเมตร
ปรากฏว่า เขตคลองสานเป็นเขตที่มีอาชญากรรมเกิดขึ้นสูง เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับ
พื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของเขตธนบุรี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มความหนาแน่นคดีจาก ๑๕๐-๓๐๐
คดี/ตร.กม. ในปี ๒๕๑๗ เป็นมากกว่า ๓๐๐ คดี/ตร.กม. ในปี ๒๕๒๒ โดยมีสน.สมเด็จ
เจ้าพระยา เป็นสน.ที่มีความหนาแน่นของคดีสูงสุด กล่าวคือ มี ๔๑๔.๔๒๐ คดี/ตร.กม.
นับเป็นปัญหาทางสังคมประการหนึ่ง ซึ่งมีการศึกษาพบว่า^{๑/} เขตที่มีความหนาแน่นประชากร
สูง อาชญากรรมก็จะเกิดมากขึ้นตามไปด้วย และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน โดย
เฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนไปเป็นย่านพาณิชยกรรมนั้น มีความสัมพันธ์อย่างสูงกับการเกิด
อาชญากรรมรูปแบบต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะย่านพาณิชยกรรมก่อให้เกิดกิจกรรมที่ต่อเนื่องกับ
พื้นที่อย่างมากมาย โอกาสที่จะละเมิดสิทธิส่วนบุคคลจึงมีมากขึ้นตามไปด้วย

สำหรับสถานีตำรวจดับเพลิง มีอยู่ ๑ แห่ง คือสถานีตำรวจดับเพลิง
คลองสาน ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนเจริญนคร ใกล้กับที่ว่าการ เขตคลองสาน

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

^{๑/}วชิระ ชอบแต่ง, "การศึกษาทางด้านนิเวศวิทยา เพื่อวางแผนป้องกัน
อาชญากรรมในเขตกรุงเทพมหานคร (ฝั่งธนบุรี)" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชา
สังคม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๓), บทคัดย่อ.