การวางแผนการใช้ที่ดิน เขตคลองสาน เพื่อรองรับโครงการสะพานตากสินฯ

ม.ร.ว. เปรมศิริ เกษมสันต์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการผัง เมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชาผัง เมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. ๒๕๒๗

ISBN 974-563-721-1

014758 I19111845

LAND USE PLANNING OF KLONGSAN DISTRICT IN RESPONSE TO TAKSIN BRIDGE PROJECT

M.R. Premsiri Kasemsunta

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the degree of Master of Urban Planning

Department of Urban Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1984

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การวางแผนการใช้ที่ดินเขตคลองสาน เพื่อรองรับโครงการสะพานตากสินฯ
โดย	ม.ร.ว. เปรมศิริ เกษมสันต์
ภาควิชา	ผังเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาญ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุประดิษฐ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการ
(นาย นิจ หิญชีรนันท์)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาดานิติ)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาญ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การวางแผนการใช้ที่ดินเขตคลองสาน เพื่อรองรับโครงการสะพานตากสินฯ

ชื่อ ม.ร.ว เปรมศิริ เกษมสันต์

อาจารย์ที่ปรึกษา ผศ. ศักดิ์ชัย ศิรินทร์ภาญ

ภาควิชา ผังเมือง

ปีการศึกษา 2526

บทคัดย่อ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ได้กำหนดนโยบายชลอการเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมิให้พื้นที่เมืองมีการขยายตัวออกไปอย่างไม่มีขอบเขตจำกัด ซึ่งจะเป็นปัญหาในด้านการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมถึงเป็นการรุกล้ำพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์ทางการเกษตรที่อยู่บริเวณชานเมือง จึงมีนโยบายควบคุมการใช้พื้นที่มิให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ด้วยการกำหนดพื้นที่สีเขียวล้อมรอบกรุงเทพมหานครและเน้นการปรับปรุงชุมชนภายในบริเวณชุมชนเดิมให้มีประสิทธิภาพในการรองรับการขยายตัวของประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

เขตคลองสานเป็นเขตหนึ่งในเขตเมืองชั้นใน ที่มีความเหมาะสมต่อการปรับปรุงพื้นฟูเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว เพราะตำแหน่งที่ตั้งของเขตอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง ใกล้แหล่งงานและย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ สภาพปัจจุบันเป็นย่านพักอาศัยที่มีปัญหาในด้านการใช้ที่ดินขาดประสิทธิภาพ มีความแออัดหนาแน่นในแนวราบและสภาพของอาคารเสื่อมโทรมในหลายพื้นที่ ประกอบกับไม่ได้รับการส่งเสริมในด้านสาธารณูปโภคอย่างทั่วถึง บริเวณตอนกลางของพื้นที่จึงเป็นที่อยู่อาศัยเบาบางและมีที่ว่างที่ไม่ได้รับการพัฒนาแทรกอยู่เป็นจำนวนมาก

การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางกายภาพของเขตคลองสาน ด้วยการสร้าง "สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช" เชื่อมโยงพื้นที่สองฝั่งแม่น้ำเข้าด้วยกัน ทำให้ลักษณะดั้งเดิมของชุมชนพักอาศัยถูกทำลายลง กลายเป็นทางผ่านของเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ซึ่งคาดว่าจะมีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่นี้เป็นอย่างมาก เพราะการเชื่อมต่อเขตคลองสานกับเขตบางรักและ

และเขตยานนาวาเข้าด้วยกัน ทำให้เขตคลองสานมีการเข้าถึง (accessibility) สะดวกขึ้นมาก โดยเฉพาะการติดต่อกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สภาพปัจจุบันของเขตคลองสานจึงมีศักยภาพในการพัฒนาหลายประการดังนี้

1. ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมือง ใกล้แหล่งงานในสถาบันราชการและธุรกิจเอกชน สถาบันการศึกษา ย่านการค้าสำคัญ ในเขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน และแหล่งงานทางด้านอุตสาหกรรมในเขตยานนาวา ธนบุรี ราษฎร์บูรณะ ภาษีเจริญ

2. พื้นที่เขตติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาด้านหนึ่ง สามารถที่จะใช้ประโยชน์จากแม่น้ำในด้านการอุปโภค คมนาคมขนส่ง ระบายน้ำ และพักผ่อนหย่อนใจ

3. การคมนาคมขนส่งในปัจจุบันมีความสะดวกคล่องตัว และในอนาคตจะมีการขนส่งมวลชนระบบรถรางไฟฟ้าตัดผ่านเขตนี้ 2 สาย

4. พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนายังคงหลงเหลืออยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่ ซึ่งถนนตากสินตัดใหม่ตัดผ่าน ประกอบกับราคาที่ดินในเขตนี้เมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นในทางฝั่งพระนครยังต่ำกว่ามาก

เขตคลองสานจึงเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า ฯลฯ แต่การอนุรักษ์พื้นที่พักอาศัยในเขตเมืองที่ใกล้แหล่งงานและสะดวกต่อการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค เป็นหลักการที่ควรคำนึงถึงเป็นอย่างมาก เพราะการอยู่อาศัยไกลจากศูนย์กลางเมือง โดยไม่มีระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพมารองรับย่อมทำให้ประสบความยากลำบากในการเดินทางเข้าหาแหล่งงาน เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง

ดังนั้นเพื่อมิให้คุณค่าของพื้นที่พักอาศัยในเขตเมืองชั้นในต้องสูญเสียไป อันเนื่องมาจากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างไม่มีระเบียบแบบแผน และเพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายยับยั้งการขยายตัวของย่านพักอาศัยในเขตชานเมืองซึ่งเป็นเขตเกษตรกรรม จึงเห็นควรกำหนดนโยบายในการพัฒนาเขตคลองสาน ให้มีการใช้ที่ดินเป็นย่านพักอาศัยความหนาแน่นสูงเป็นส่วนใหญ่ โดยอาศัยการปรับปรุงฟื้นฟูให้มีสภาพของเมืองใหม่เกิดขึ้นในเมืองเดิม (New Town - In Town) มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างเพียงพอ ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

ต่อการอยู่อาศัยและพักผ่อนหย่อนใจ และเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามสมควร

การวางแผนได้เลือกพื้นที่บริเวณริมถนนตากสินตัดใหม่มาดำเนินการ เพราะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณนี้จะเป็นไปอย่างรวดเร็ว ในลักษณะของการพัฒนาตามแนวเส้นทาง คมนาคม (Ribbon Development) การปลูกสร้างอาคารในบริเวณนี้ยังไม่หนาแน่น โอกาสที่จะควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารมีความเป็นไปได้มาก รวมทั้งปัญหาความยาดแคลนโครงข่ายถนนและสาธารณูปโภคที่จำเป็นจะต้องปรับปรุงแก้ไข

แนวทางในการพัฒนาได้มุ่งไปยังการวางผังระบบถนนและสาธารณูปโภคเป็นลำดับแรก โดยคำนึงถึงระบบถนนที่เป็นตาตาราง (grid system) สัมพันธ์กับถนนที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ จึงประกอบด้วยการตัดถนนใหม่และปรับปรุงถนนเดิม สำหรับการใช้ที่ดินในแต่ละบริเวณได้พิจารณาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทฤษฎีที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาและสภาพแวดล้อม โดยยึดถือนโยบายหลักของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่จึงกำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีการใช้ที่ดินแบบผสมระหว่างพาณิชยกรรมและพักอาศัยตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนสายประธาน และศูนย์กลางพาณิชยกรรมบริเวณวงเวียนใหญ่ จัดให้มีการกระจายตัวของสถาบันการศึกษาและบริเวณพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีการใช้ที่ดินเป็นที่โล่งที่ว่างมากเป็นพิเศษ รวมทั้งส่วนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและภูมิทัศน์ของเมือง

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปฏิบัติตามผัง มีทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ซึ่งยุทธวิธีในการพัฒนาให้เป็นไปตามผังจะประกอบด้วยการก่อสร้างใหม่ (Reconstruction) การปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) และการอนุรักษ์ (Conservation) ดังนั้นจึงต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายฝ่ายคือ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานเอกชน และประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ สำหรับการดำเนินการให้เป็นไปตามแผน (Implementation) ต้องอาศัยประสิทธิภาพในด้านการบริหารหน่วยงาน การบริหารงบประมาณ และมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง

Thesis Title Land Use Planning of Klongsan District in Response to Taksin Bridge Project

Name M.R Premsiri Kasemsunta

Thesis Adviser Assistant Professer Sakchai Kirinpanu

Department Urban Planning

Acadamic Year 1983

ABSTRACT

The policy of restraining the physical expansion of the city of Bangkok in the Fifth National Economic and Social Development Plan arises out of two main problems; firstly, the unlimited growth of Bangkok has direct caused the shortages in the provision of urban public utilities and facilities; secondly, the uncontrolled expansion of the city area also means the invasion in to furtile agricultural land around Bangkok. The according strategies designated in the policy are to control the extent of land use, by using the green area to stop the continuous expansion of the city area, and emphasis the improvment in existing settlement, in order to increase the capacity of existing built-up areas for greater number of population in future.

Klongsan District, one of inner district areas of the city is highly considered to be suitable area for redevelopment in according to sush improvement policy. At present, it is located in central business district near major commercial area and job opportunity location the residential zone in central area of the district can generally be described as condened settlement and in efficient with

the intervention of many undeveloped pieces of land. Many building in the area can be seen in deterioration conditions. The distribution of public utilities and facilities is also unbalance and insuffi insufficient in same areas of the district.

The construction of Somdej Prachao Taksin Maharaj Bridge and the new major road network joining both side river area have immense impact on the physical structure in the district and created the deterioration of old residential settlement, then turn into by pass area. The bridge and the new major road link this district with the main central buiness districts of Bangrak and Yannava. Consequently, Klongsan District has had greater accesibity and more potential for development. These potentialities can be spelled out as followed.

1. Its central location closes to many governmental and private offices, educational institutions and trading centers of Samphantawong Bangrak and Pratoomwun Districts, and industrial zone of Yannava, Rajaburand and Pasrichareon Districts.

2. The water front area of the district can be used for transportation, drainage system and recreational facility.

3. Transportation with in the district is reasonably convenient at present. There will be two electric railway lines pass t through the area for mass transportation.

4. There still many undeveloped areas in this district along the new major road and the lower prices of land compare to the other side of the city.

Therefore, it is quite suitable that many patterns of land

use: such as commercial area, industrial area and warehaouses, can be well developed in the district. Novertheless, special interest should be paid on the conservation of residential areas from being intruded by the unorganized expansions of economic activities. Living in this district has many advantages especially the shorter time and the lower cost of travelling to and from the city. Furthermore, if the policy of restricting the invasion of residential areas of the outer suburbs into the agricultural areas around Bangkok is to be fully realised, the best alternative for residential growth should be in the inner areas of the city such as the ones in Klongs Klongsan District.

High density residential areas are proposed as the type of development. The concept of New Town - In Town will be used to ensure the sufficient distribution of public utilities and facilities along with the suitable surrounding for living, recreation and economic activities. The selected areas for such develpment is the areas along Taksin Road. These areas have high potential for development. The existing low desity of buildings will make it easy to control and guide for the rapid changes including the provision the public utilities andfacilities that will be induced in the near future.

The development strategy give the first priority to infra - structure planning. The grid system will be use for street planning. In addition to economic, locational and environmental factors, each fype of land use will be planned in accordance with the Bangkok Master Plan. The details include the mixture of trading areas with residential area along the main mass transportation lines. There

will be more educational institutes and recreational centers distributed in the area. Especially, the water front area will be kept as open space which will be used as recreational facility.

In conclusion, the planning strategies consist of reconstruction, redevelopment and conservation. This will give the best result in physical, socio-economic aspact if can follow this plan. However, these strategies will not be fully implemented without the cooperations from different governmental agencies and private sectors, together with the efficiency of the administrative system in budgetting and law regulations related to City Planning Act.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การวางแผนการใช้ที่ดิน เขตคลองสาน เพื่อรองรับโครงการสะพานตากสินฯ" สำเร็จลงได้ด้วยคำแนะนำและความร่วมมือช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย ทั้งทางราชการและเอกชน ซึ่งข้าพเจ้าขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้ คือ

- เจ้าหน้าที่กองผังเมือง สำนักงานปลัดจังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่กรุณาให้ความสะดวกในด้านข้อมูลต่าง ๆ ตลอดจนแผนที่
- เจ้าหน้าที่เขตคลองสานมีงานโยธา งานรายได้ และสรรพากร ที่กรุณาให้คัดลอกข้อมูล
- ศาสตราจารย์ อัน นิมานเหมินทร์ ที่กรุณาให้คำอธิบายอันประโยชน์เกี่ยวกับการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี
- นายนิจ หิญชีรนันทน์ อดีตผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ได้กรุณาให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ในทางประวัติศาสตร์เกี่ยวกับวิวัฒนาการของกรุงเทพฯ
- ดร.สุเมธ ชุมสาย และนายอภัย เผดิมชิต ที่สละเวลาให้สัมภาษณ์แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ภายหลังจากการสร้างสะพานตากสินฯ
- คุณพงศ์สีห์ ชุมสาย อดีตหัวหน้าฝ่ายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ได้ให้คำอธิบายเกี่ยวกับเค้าโครงผังเมืองรวมในอนาคต
- นายจิระ จิตรกร หัวหน้าฝ่าย ๒ กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร ที่ได้ให้ความสนใจติดตามผลงานและให้คำแนะที่เป็นประโยชน์ รวมถึงการให้ยืมหนังสือต่าง ๆ เพื่อประกอบการศึกษา
- คณาจารย์ ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทรภาญ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณาติดตามเอาใจใส่และตรวจตราแก้ไขผลงานด้วยดีตลอดมา ซึ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย
- บัณฑิตวิทยาลัย ที่ให้เงินอุดหนุนในการทำวิทยานิพนธ์
- บุคคลอื่น ๆ ที่ข้าพเจ้ามิอาจกล่าวนามไว้ในที่นี้ได้ทั้งหมด

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ก

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... ง

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญแผนที่ ..... ฌ

สารบัญแผนผัง ..... ฏ

สารบัญแผนภูมิ ..... ฐ

สารบัญตาราง ..... ฑ

บทที่

๑. บทนำ ๑

๑.๑ ความเป็นมาของการศึกษา ๑

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา ๓

๑.๓ ขอบเขตของพื้นที่ที่ศึกษา ๓

๑.๔ วิธีดำเนินการศึกษา ๓

๑.๕ สมมุติฐานของการศึกษา ๔

๑.๖ การรวบรวมข้อมูล ๔

๑.๗ การวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอข้อมูล ๔

๑.๘ สรุปผลของการวิเคราะห์ ๕

๑.๙ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา ๖

๑.๑๐ ทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐาน ๖

๒. สภาพพื้นฐานทั่วไป ๓๑

๒.๑ ประวัติความเป็นมา ๓๑

๒.๒ ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ ๓๔

๒.๓ เขตการปกครอง ๓๔

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ หน้า

๒.๔ ลักษณะทางภูมิศาสตร์ ๓๗

๒.๕ การใช้ที่ดิน ๓๗

๒.๕.๑ วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน ๓๙

๒.๕.๒ การใช้ที่ดินในปัจจุบัน ๔๖

๒.๕.๓ ความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่อื่น ๙๖

๒.๖ การคมนาคม ๑๑๐

๒.๖.๑ การคมนาคมทางถนน ๑๑๑

๒.๖.๒ การคมนาคมทางน้ำ ๑๒๓

๒.๗ สาธารณูปโภค ๑๒๘

๒.๘ สภาพทางเศรษฐกิจ ๑๓๓

๒.๘.๑ รายได้จากการเก็บภาษี ๑๓๓

๒.๘.๒ ราคาที่ดิน ๑๔๑

๒.๘.๓ การค้าและการบริการ ๑๔๗

๒.๘.๔ การอุตสาหกรรม ๑๕๐

๒.๘.๕ การจ้างงาน ๑๕๓

๒.๙ สภาพทางสังคม ๑๕๘

๒.๙.๑ จำนวนและโครงสร้างประชากร ๑๖๐

๒.๙.๒ ความเคลื่อนไหวของประชากร ๑๖๑

๒.๙.๓ การกระจายตัวของประชากร ๑๗๑

๒.๙.๔ การบริการทางสังคม ๑๘๒

๓. แนวความคิดในการพัฒนา ๑๙๐

๓.๑ นโยบายของรัฐ ๑๙๑

๓.๑.๑ แนวนโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5. ๑๙๑

๓.๑.๒ เค้าโครงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2543 ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย..... ๑๙๔

บทที่ หน้า

๓.๒ ศักยภาพในการพัฒนาของเขตคลองสาน ๒๐๓

๓.๓ สภาพพื้นฐานของชุมชน ๒๐๙

๓.๓.๑ ประชากร ๒๑๓

๓.๓.๒ เศรษฐกิจ ๒๒๕

๓.๓.๓ รูปแบบการใช้ที่ดิน โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภค สรุปนโยบายหลักในการพัฒนาเขตคลองสาน. ๒๒๔

๔. แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่ ๒๗๑

๔.๑ การวิเคราะห์หาข้อสรุปเสนอแนะจากปัจจัยทางกายภาพ ๒๗๒

๔.๑.๑ ลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคาร ๒๗๒

๔.๑.๒ โครงข่ายการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ๒๘๔

๔.๑.๓ สภาพแวดล้อม ๒๘๙

๔.๒ การกำหนดวัตถุประสงค์หลักของการวางแผนพัฒนา ๒๙๒

๔.๓ การกำหนดนโยบายหลักในการพัฒนา ๒๙๓

๔.๓.๑ นโยบายในด้านการใช้ที่ดิน ๒๙๔

๔.๓.๒ นโยบายในด้านการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค..... ๒๙๙

๔.๓.๓ นโยบายในด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติ และสภาพแวดล้อม ๓๐๐

๔.๔ รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่ ๓๐๒

๔.๔.๑ ระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ๓๐๒

๔.๔.๒ การใช้ที่ดิน ๓๑๐

๔.๕ ผลที่คาดว่าจะได้รับจากการปฏิบัติตามผัง ๓๓๓

๔.๕.๑ กายภาพ ๓๓๓

๔.๕.๒ เศรษฐกิจ ๓๓๗

๔.๕.๓ สังคม ๓๓๗

บทที่		หน้า
๕	การดำเนินการตามแผน	
	๕.๑ ขั้นตอนการดำเนินงาน	๓๓๘
	๕.๒ มาตรการสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาเมือง	๓๓๙
	๕.๓ มาตรการในด้านการบริหารหน่วยงาน	๓๔๑
	๕.๔ มาตรการในด้านการเงินและงบประมาณ	๓๔๒
	๕.๕ อุปสรรคและปัญหาที่คาดเกิดขึ้น	๓๔๓
๖	บทสรุป	๓๔๔
	๖.๑ สภาพทั่วไปของเขตคลองสาน	๓๔๔
	๖.๒ การใช้ที่ดิน	๓๔๔
	๖.๓ การคมนาคมขนส่ง	๓๔๔
	๖.๔ สาธารณูปโภค	๓๔๕
	๖.๕ เศรษฐกิจ	๓๔๖
	๖.๖ ประชากร	๓๔๖
	๖.๗ ศักยภาพในการพัฒนาของเขตคลองสาน	๓๔๗
	๖.๘ ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ริมถนนตากสินตัดใหม่	๓๔๘
	๖.๙ แนวทางในการพัฒนา	๓๔๙
	๖.๑๐ ประโยชน์ที่คาดได้รับจากการปฏิบัติตามผัง	๓๕๑
	บรรณานุกรม	๓๕๓
	ภาคผนวก	๓๕๖
	ประวัติ	๓๕๗

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

แผนที่	เรื่อง	หน้า
๑.๑	ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า พ.ศ. ๒๕๑๐	๒๖
๑.๒	ภาพถ่ายทางอากาศบริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า พ.ศ. ๒๕๑๗	๒๗
๑.๓	การใช้ที่ดินบริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า พ.ศ. ๒๕๒๐	๒๙
๒.๑	เขตคลองสาน ร.ศ. ๑๑๕ (พ.ศ. ๒๔๔๐)	๓๒
๒.๒	กรุงเทพมหานครและที่ตั้งเขตคลองสาน	๓๕
๒.๓	แสดงเขตการปกครอง	๓๖
๒.๔	แสดงลักษณะทางธรรมชาติของพื้นที่	๓๘
๒.๕	กรุงเทพฯ ร.ศ. ๑๑๕ (พ.ศ. ๒๔๔๐)	๔๑
๒.๖	เปรียบเทียบการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๔๗๓ และ พ.ศ. ๒๔๗๙	๔๓
๒.๗	เปรียบเทียบการขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๑ และ พ.ศ. ๒๕๑๐	๔๕
๒.๘	ภาพถ่ายทางอากาศเขตคลองสาน พ.ศ. ๒๔๙๕ และ พ.ศ. ๒๕๑๐	๔๗
๒.๙	แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ. ๒๕๒๕	๔๘
๒.๑๐	แสดงบริเวณพักอาศัย	๕๓
๒.๑๑	แสดงบริเวณชุมชนแออัด	๖๑
๒.๑๒	แสดงบริเวณพาณิชยกรรม	๖๔
๒.๑๓	แสดงบริเวณอุตสาหกรรม	๗๐
๒.๑๔	แสดงบริเวณสถานที่ราชการ	๗๕
๒.๑๕	แสดงบริเวณศาสนสถาน	๗๘

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	เรื่อง	หน้า
๒.๑๖	แสดงบริเวณคลังสินค้า	๘๐
๒.๑๗	แสดงอาคารบนพื้นที่	๘๕
๒.๑๘	แสดงอัตราส่วนร้อยของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.)	๘๙
๒.๑๙	แสดงอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)	๙๐
๒.๒๐	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๒๒	๙๘
๒.๒๑	การใช้ที่ดินของพื้นที่แวดล้อมเขตคลองสาน	๑๐๓
๒.๒๒	โครงข่ายถนนในเขตชั้นใน	๑๑๒
๒.๒๓	แสดงระบบถนน	๑๑๔
๒.๒๔	แสดงปริมาณการจราจร	๑๑๗
๒.๒๕	แสดงเส้นทางรถประจำทาง	๑๑๙
๒.๒๖	โครงการขนส่งมวลชนระบบรถรางไฟฟ้า	๑๒๒
๒.๒๗	ตำแหน่งที่ตั้งท่าเรือ	๑๒๔
๒.๒๘	จำนวนคนใช้ท่าเรือต่อวัน	๑๒๕
๒.๒๙	ระบบน้ำประปา	๑๓๐
๒.๓๐	ระบบระบายน้ำ	๑๓๒
๒.๓๑	แสดงราคาที่ดิน	๑๔๔
๒.๓๒	แสดงการกระจายตัวของประชากร	๑๗๕
๒.๓๓	แสดงความหนาแน่นชุมชนรวม	๑๗๙
๒.๓๔	แสดงตำแหน่งที่ตั้งโรงเรียน	๑๘๓
๒.๓๕	แสดงที่ตั้งโรงพยาบาล	๑๘๖

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	เรื่อง	หน้า
๒.๓๖	เขตท้องที่สถานีตำรวจ	๑๘๗
๓.๑	ผังเค้าโครงเมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร	๑๙๓
๓.๒	ลักษณะการเติบโตของพื้นที่ตามผังเค้าโครงกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. ๒๕๔๓	๑๙๖
๓.๓	ผังเค้าโครงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. ๒๕๔๓	๑๙๘
๓.๔	แสดงความแตกต่างของรูปแบบการใช้ที่ดิน ๔ บริเวณ	๒๒๗
๓.๕	แสดงขอบเขตพื้นที่วางผังเสนอแนะ	๒๖๙
๔.๑	การใช้ที่ดินริมถนนตากสินตัดใหม่	๒๗๓
๔.๒	แสดงรูปแบบของอาคารพักอาศัย	๒๗๖
๔.๓	แสดงขนาดแปลงที่ดิน	๒๗๘
๔.๔	แสดงความสูงของอาคาร	๒๗๙
๔.๕	แสดงวัสดุโครงสร้างอาคารและสภาพอาคาร	๒๘๑
๔.๖	แสดงโครงข่ายของถนนในพื้นที่	๒๘๕
๔.๗	แสดงโครงการถนนในพื้นที่	๓๐๔
๔.๘	แสดงการใช้ที่ดินที่จะอนุรักษ์และเสนอแนะ	๓๑๑
๔.๙	แสดงผลของการวิเคราะห์ความเหมาะสมของกิจกรรมในพื้นที่	๓๒๒

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผัง

แผนผัง	เรื่อง	หน้า
๑.๑	ผังบริเวณทั่วไปของชุมชนหมู่บ้าน "Radbum"	๒๑
๓.๑	แผนผังแสดงการวิเคราะห์เพื่อการวางผังเมือง	๑๙๐
๔.๑	ผังแสดงโครงข่ายถนนและสาธารณูปโภคที่เสนอแนะ	๓๐๖
๔.๒	ผังแสดงการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ	๓๒๔

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	เรื่อง	หน้า
๒.๑	โครงสร้างประชากร เขตคลองสานตามหมวดอายุและ เพศ ปี ๒๕๒๓	๑๖๒
๒.๒	จำนวนประชากรระหว่างปี ๒๕๑๐-๒๕๒๔	๑๖๒

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง	เรื่อง	หน้า
๑.๑	การใช้ที่ดินและประเภทของกิจกรรมบริเวณเชิงสะพานปิ่นเกล้า จากการสำรวจในปี พ.ศ. ๒๕๒๖	๓๐
๒.๑	การใช้ที่ดินเขตคลองสาน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕	๔๙
๒.๒	การใช้ที่ดินเขตคลองสาน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ จำแนกเป็นรายแขวง	๕๐
๒.๓	การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อพื้นที่เขตของเขตชั้นใน ๑๑ เขต ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕	๕๔
๒.๔	ประเภทและจำนวนหน่วยของอาคารพักอาศัยในเขตคลองสาน ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ จำแนกเป็นรายแขวง	๕๕
๒.๕	ลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัยพิจารณาจากประเภทของอาคารและวัสดุ และการใช้พื้นที่ของอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่นเป็นรายแขวง	๕๖
๒.๖	รายละเอียดบริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมแออัดในเขตคลองสานสำรวจ ปี พ.ศ. ๒๕๒๑	๖๐
๒.๗	การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมของเขตคลองสาน และจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมแยกตามประเภทกิจการ จำแนกเป็นรายแขวงปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ..	๗๑
๒.๘	รายชื่อศาสนสถานในเขตคลองสาน ที่มีค่าควรแก่การอนุรักษ์ไว้	๗๙
๒.๙	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำนวนประชากรและอัตราการจ้างงานในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ จำแนกตามกลุ่มพื้นที่เขตและพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกและตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา	๙๓
๒.๑๐	จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ในกรุงเทพมหานครและเขตคลองสานตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๔	๑๓๔
๒.๑๑	บัญชีแสดงเงินภาษีที่เก็บได้ของเขตคลองสาน	๑๓๖

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	เรื่อง	หน้า
๒.๑๒	ภาษีสรรพากร เขตคลองสานและ เขตใกล้เคียง	๑๓๘
๒.๑๓	ภาษีการค้า เขตคลองสานและ เขตใกล้เคียง	๑๓๙
๒.๑๔	เปรียบ เทียบการประกอบกิจการค้าและการบริการปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ของกรุง เทพมหานคร และของ เขตคลองสาน	๑๔๐
๒.๑๕	การประกอบกิจการค้าและการบริการใน เขตคลองสานปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จำแนกตามขนาดการจ้างงาน	๑๔๘
๒.๑๖	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมใน เขตกรุง เทพมหานครจำแนก เป็นราย เขตปี พ.ศ. ๒๕๒๔	๑๕๑
๒.๑๗	จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมและคนงาน แยกตามประ เภทกิจกรรม จำแนก เป็นรายแขวงของ เขตคลองสาน ปี ๒๕๒๔	๑๕๒
๒.๑๘	แสดงยอดรวมจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่ปี ๒๕๑๒-๒๕๒๔	๑๕๔
๒.๑๙	การจ้างงานของสถานประกอบการ ราชการ รัฐวิสาหกิจ เอกชน และอื่น ๆ จำแนก เป็นราย เขตของกรุง เทพมหานคร	๑๕๕
๒.๒๐	จำนวนสถานประกอบการ จำนวนแรงงาน และอัตราส่วนร้อยของแรงงานต่อประชากรใน เขตกรุง เทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จำแนก เป็นราย เขต	๑๕๖
๒.๒๑	การจ้างงานใน เขตคลองสาน ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ จำแนกตามประ เภทกิจการ ..	๑๕๙
๒.๒๒	ความ เคลื่อนไหวของประชากร เขตคลองสานระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๒-พ.ศ. ๒๕๒๕	๑๖๓
๒.๒๓	จำนวนประชากรรายแขวง เขตคลองสาน ปี ๒๕๒๐-ปี ๒๕๒๕	๑๖๕
๒.๒๔	การ เปลี่ยนแปลงประชากร เขตคลองสาน เป็นรายแขวงในช่วงปี ๒๕๒๐-ปี ๒๕๒๕	๑๖๖

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	เรื่อง	หน้า
๒.๒๕	ความหนาแน่นเฉลี่ยและสูงสุดของบริเวณย่านพักอาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย ปานกลางและสูง พ.ศ. ๒๕๓๓	๑๗๔
๒.๒๖	การให้บริการทางการศึกษาของเขตคลองสาน	๑๘๔
๓.๑	เป้าหมายด้านประชากรกรุงเทพมหานคร ในช่วงมีแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๕	๒๒๑
๓.๒	จำนวนประชากรโดยประมาณจำแนกตามเขต พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๙	๒๒๒
๓.๓	จำนวนประชากรเขตคลองสาน ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ และเดือน มกราคม ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ จำแนกเป็นรายแขวง	๒๒๔
๓.๔	สถิติแสดงเงินเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ ๒๕๑๙-๒๕๒๓	๒๒๗
๔.๑	สรุปลักษณะทางกายภาพของการใช้ที่ดินและอาคารในบริเวณพื้นที่ริมถนน ตากสินตัดใหม่	๒๗๔
๔.๒	แสดงการกำหนดปัจจัยหลักเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาประเภทการใช้ ที่ดินและการให้ค่าพื้นที่	๓๑๔
๔.๓	แสดงการให้ค่า (คะแนน) ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่กำหนดกับประเภทการ ใช้ที่ดิน	๓๑๘
๔.๔	แสดงการให้ค่าของพื้นที่ตามปัจจัยหลักที่กำหนดและสรุปผลความเหมาะสมของ ประเภทการใช้ที่ดินในแต่ละพื้นที่	๓๑๙
๔.๕	ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพ มหานคร	๓๒๕