

ข้อเสนอแนะและแนวทางในการพัฒนา

จากผลสรุปการวิเคราะห์ โดยวิธีการวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่แบบ PSA ทำให้สามารถหาพื้นที่ในการพัฒนาได้ตามลำดับความสำคัญของปัญหา ซึ่งเขตสัมพันธวงศ์มีพื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มในการพัฒนาสูง และสูงมากถึงร้อยละ 64.63 ของพื้นที่

การปรับปรุงฟื้นฟูหรือพัฒนาพื้นที่ที่สามารถดำเนินการได้ 3 ลักษณะ คือ การอนุรักษ์ (Preservation) การบูรณะปรับปรุง (Rehabilitation) และการรื้อสร้างขึ้นใหม่ (Redevelopment) ซึ่งในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูนั้น อาจใช้อย่างหนึ่งอย่างใด หรือกระทำไปพร้อมกันทั้ง 3 ลักษณะ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัญหาของแต่ละชุมชนซึ่งแตกต่างกันออกไป

สำหรับเขตสัมพันธวงศ์จำเป็นต้องดำเนินการไปพร้อมกันทั้ง 3 ลักษณะ กล่าวคือ มีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ควรแก่การอนุรักษ์เป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นศาสนสถาน ซึ่งสร้างขึ้นหลายยุคหลายสมัย แสดงถึงศิลปวัฒนธรรมของชุมชนในอดีต อันเป็นสมบัติล้ำค่าควรแก่การอนุรักษ์และทำนุบำรุงรักษาไว้เป็นอย่างดีถูกต้องและเหมาะสม ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ใด ๆ ก็ตาม งานด้านอนุรักษ์จะเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญ หากพื้นที่นั้น ๆ มีอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ซึ่งนักวางแผนจะต้องนำมาผสมผสานในผังอย่างเหมาะสมเพื่อรักษาไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของชุมชนนั้น ๆ อาคารบางประเภทบางพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง จากผลของการวิเคราะห์ที่ได้มาจากองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น สภาพอาคาร การเข้าถึงพื้นที่ หรือ ความหนาแน่นอาคารซึ่งมีแนวโน้มในการพัฒนาต่ำและปานกลาง สามารถดำเนินการได้ด้วยการบูรณะปรับปรุง โดยมีขอบเขตจำกัดซึ่งมีอยู่ทั่วไปทุกแขวงในเขตสัมพันธวงศ์ ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำมีแนวโน้มในการพัฒนาสูง สามารถดำเนินการได้ด้วยการกำหนดมาตรการการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า บางบริเวณอาจมีการรื้อสร้างใหม่ ทั้งนี้ต้องกำหนดนโยบายในการพัฒนาโดยการวางแผนผังพัฒนาไว้ล่วงหน้า

การจัดทำข้อเสนอแนะและแนวทางในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์ ได้กำหนดนโยบายและเป้าหมายในการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2525 - 2529) และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ซึ่งแผนพัฒนานี้จะเป็นกรอบหรือแนวทางในการพัฒนาพื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 2 ได้กำหนดแผนพัฒนาการใช้ที่ดินและการจราจร และแผนพัฒนาบูรณะปรับปรุงเมือง โดยมีนโยบายว่าจะพัฒนาชุมชนให้สมบูรณ์แบบในเมืองและชานเมือง คำเนินการบูรณะปรับปรุงย่านการค้าและที่พักอาศัยในเขตชั้นใน และบูรณะปรับปรุงอาคารสถานที่หรือบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และบริเวณใกล้เคียง

8.1 นโยบายในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

จากการศึกษาวิเคราะห์ทางศักยภาพซึ่งดำเนินการมาแล้วข้างต้น เพื่อนำมากำหนดนโยบายในการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ดังนี้

- 8.1.1 การใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์เป็นลักษณะผสมของกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย
- 8.1.2 ส่งเสริมให้มีการบูรณะปรับปรุงศูนย์กลางพาณิชยกรรม ให้เป็นลักษณะสมบูรณ์แบบ
- 8.1.3 ลดความหนาแน่นของอาคาร ส่งเสริมให้มีที่ว่างมากขึ้น
- 8.1.4 อนุรักษ์บูรณะปรับปรุงอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

8.2 เป้าหมายในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

จากนโยบายดังกล่าวที่ถูกกำหนดขึ้นอย่างมีเหตุผล ได้นำมากำหนดเป็นเป้าหมายในการพัฒนา ได้ดังนี้

- 8.2.1 วางแนวทางการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ มีความสอดคล้องและสนองความต้องการของชุมชน
- 8.2.2 สนับสนุนให้มีการรวมกลุ่มกิจการค้าธุรกิจที่สำคัญ
- 8.2.3 จัดระบบการจราจรให้มีความเหมาะสมและมีความคล่องตัวขึ้น



เขตพระนคร

เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย

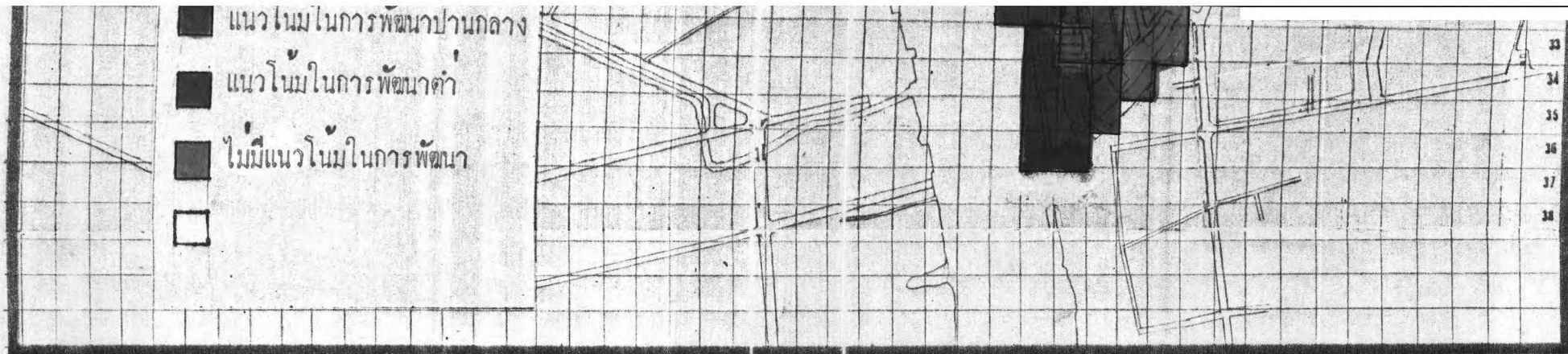
เขตคลองสาน

แม่น้ำเจ้าพระยา

สัญลักษณ์

■ แนวโน้มในการพัฒนาสูงมาก

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



วิทยานิพนธ์

“การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาวางแผนพัฒนาเขตลุ่มพันชองค์”

N



ข้อมูล:

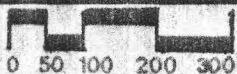
ที่มาจากกรวิเคราะห์

แผนที่แสดง

แนวใหม่ในการพัฒนา พ.ศ. ๒๕๓๖

แผนที่ ๙.๑

มาตราส่วน



เมตร

- 8.2.4 เสริมสร้างสภาพแวดล้อมในพื้นที่ให้ดีขึ้นและมีที่ว่างในชุมชนให้มากขึ้น
- 8.2.5 ส่งเสริมให้มีการบูรณะปรับปรุงและอนุรักษ์
- 8.2.5.1 อาคารและพื้นที่ที่มีความเป็นมาทางประวัติศาสตร์อันเป็นลักษณะ เดิมเฉพาะของเขตสัมพันธวงศ์
- 8.2.5.2 อาคารและโบราณสถานที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม

8.3 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์

- 8.3.1 ด้านการใช้ที่ดิน เพื่อพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินของเขตสัมพันธวงศ์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงบริเวณพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นตลอดในขณะที่บริเวณพักอาศัยลดน้อยลงทุกปี จะเห็นได้จากตารางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปี 2521 กับปี 2526 บริเวณพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น 49.97 ไร่ ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยลดลงถึง 95.51 ไร่ แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นย่านพาณิชยกรรมสูงมาก การส่งเสริมที่ดินในลักษณะดังกล่าวจะให้ประโยชน์ผลตอบแทนสูงกว่าประเภทอื่น ๆ เป็นการใช่ประโยชน์อาคารในที่ดินตลอด 24 ชั่วโมง มูลค่าต่อการลงทุน ร่องลงมาคือการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า บริเวณที่ควรมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมีดังนี้

บริเวณย่านการค้าส่ง ย่านสำเพ็ง - เขาวราช ในแขวงจักรวรรดิ

บริเวณนี้ในปัจจุบันเป็นบริเวณที่ดำเนินกิจกรรมการค้าส่ง เลือผ้า และของใช้ต่าง ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจที่เป็นหัวใจสำคัญ ๆ ของเขตนี้ บริเวณนี้จึงเป็นบริเวณแรกที่มีแนวโน้มการพัฒนาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ การพัฒนาจะเป็นการพัฒนาในรูปแบบบูรณะปรับปรุง คือมีการรื้อถอนอาคารบางแห่งที่มีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าและมีสภาพชำรุดทรุดโทรม ส่วนอาคารที่มีสภาพดี มีมั่นคงแข็งแรงก็ยังคงอยู่ ในการพัฒนาการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ จะเป็นรูปแบบการพัฒนาขึ้นในทางสูง เป็นลักษณะ PUD (Plan Unit Development)

คือเป็นอาคาร COMPLEX มีการใช้สอยหลาย ๆ ประเภทปนกันอยู่ในอาคารหลังเดียวกันโดยพื้นที่ชั้นล่าง ๆ อาจจะเป็นธุรกิจและการพาณิชย์ต่าง ๆ ส่วนชั้นบน ๆ อาจจะเป็นที่พักอาศัย ซึ่งตามร่างข้อกำหนดผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในบริเวณนี้ = 6.5 ส่วนที่ว่างโดยรอบอาคารนั้น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ อาคารที่พักอาศัยจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม 30 ใน 100 ของพื้นที่ดิน (GAC = 70) ซึ่งตามกฎหมายนี้ อาคารที่จะพัฒนาขึ้นในบริเวณนี้ จะมีลักษณะเป็นอาคารสูง โดยมีที่ว่างถึงร้อยละ 30 ซึ่งจะทำให้เกิดที่ว่างเพิ่มขึ้นรอบ ๆ อาคาร เป็นสวนพักผ่อนหย่อนใจ และที่นั่งเล่นสำหรับประชาชนทั่วไป ทางอ้อม เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีของเมืองในอนาคต

บริเวณย่านการค้า ย่านเยาวราช - เจริญกรุง ในบริเวณนี้มีการดำเนินการค้าของรูปพรรณ เครื่องใช้ไฟฟ้า นาฬิกา และตลาด ซึ่งอาคารส่วนใหญ่ค่อนข้างชำรุดทรุดโทรมมาก แต่เป็นธุรกิจที่ขึ้นชื่ออีกอันหนึ่งของเขตสัมพันธวงศ์ การพัฒนาในบริเวณนี้จะมีลักษณะเป็นการรื้อสร้างใหม่ทั้งหมด เป็นอาคาร COMPLEX ที่มีการใช้สอยหลาย ๆ ประเภทปนกันอยู่ในหลังเดียวกัน ซึ่งตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และร่างข้อกำหนดผังเมืองรวม พ.ศ. 2543 จะทำให้มีการพัฒนาอาคารในแนวตั้ง จะทำให้เกิดมีที่ว่างเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถวสูงเพียง 2 - 4 ชั้นเท่านั้น อันจะทำให้สภาพแวดล้อมในบริเวณนี้ดีขึ้น

บริเวณย่านธุรกิจการเงิน ย่านราชวงศ์ บริเวณนี้เป็นบริเวณที่เป็นที่ตั้งของอาคารธุรกิจการเงินเป็นอันมาก ประกอบกับที่ปลายถนนราชวงศ์เป็นท่าเรือข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งในแต่ละวันจะมีคนมาใช้บริการเรือข้ามฝากเป็นจำนวนมาก ทำให้บริเวณนี้จะยังคงเจริญเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งทางด้านธุรกิจการเงินและกิจการค้าต่อเนื่อง ดังนั้นในย่านนี้ จึงเป็นย่านพาณิชย์กรรมอีกบริเวณหนึ่งซึ่งจะเกิดการรวมตัวกันพัฒนาการใช้ที่ดินในลักษณะเป็นอาคาร COMPLEX อีกเช่นเดียวกัน ย่านการค้าอื่น ๆ ธุรกิจที่เป็นกิจกรรมหลักในย่านนี้ คือ ธุรกิจการเงินและการค้าและที่พักอาศัยบางส่วน

บริเวณย่านการค้าหลัก และเครื่องอาหลัยรถยนต์ ย่านเชียงใหม่

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ขายเครื่องหลักและอาหลัยรถยนต์ เครื่องยนต์ต่าง ๆ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่มีน้ำหนักมาก สกปรก และต้องการการขนส่งที่สะดวก ดังนั้นกิจกรรมนี้ส่วนใหญ่จะต้องอยู่ในระดับพื้นดิน และมีการคมนาคมขนส่งสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ การพัฒนาอาคารในบริเวณนี้ อาคารส่วนใหญ่ชั้นล่างก็จะเป็นอาคารเพื่อกิจการค้าหลักและอาหลัย ส่วนชั้นบน ๆ ก็จะเป็นสำนักงานติดต่อก หรือค้าส่ง ส่วนชั้นสูง ๆ ก็อาจจะเป็นที่พักอาศัยของผู้ประกอบกิจการค้าเหล่านี้ โดยจะมีพื้นที่บางส่วนที่จัดทำเป็นโกดังเก็บสินค้าด้วย

บริเวณคลังสินค้า และอุตสาหกรรม บริเวณนี้ก็เป็นย่านที่สำคัญอันหนึ่ง ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงสำหรับผู้ลงทุน ค.นั้นผู้ประกอบการประเภทนี้จึงสามารถที่จะเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมและมีศักยภาพในการพัฒนาสูงได้ เช่นเดียวกับกิจกรรมการพาณิชย์ แต่กิจกรรมประเภทนี้มีข้อจำกัดที่สำคัญบางประการที่ต่างกับกิจกรรมพาณิชย์ คือ การขนส่งทางน้ำ กิจกรรมอุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้ ส่วนใหญ่จะเป็นพวกพืชไร่และผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร ซึ่งจะขนส่งจากส่วนภูมิภาคเข้าสู่กรุงเทพฯ โดยทางน้ำ และขนส่งออกสู่ตลาดโลก โดยทางน้ำ ไปสู่ท่าเรือกรุงเทพฯ เช่นกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า บริเวณย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ย่อมจะกระจุกตัวกันอยู่บริเวณริมน้ำ ที่มีการคมนาคมขนส่งทางบกเข้าถึงได้สะดวก การพัฒนาที่ดินในบริเวณนี้ ก็ จะพัฒนาอาคารในลักษณะที่เป็นอาคารซึ่งไม่สูง แต่เน้นที่วางเพื่อกองพัสดุ และเป็นที่พักอาศัยสินค้า และระยะถอยร่นจากแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะ และแม่น้ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง

บริเวณย่านพักอาศัย บริเวณตลาดน้อย ย่านตลาดน้อยจะเป็นย่านที่เหมาะสมต่อการจัดทำที่พักอาศัยของผู้ที่ทำงานในใจกลางเมืองมากที่สุด ทั้งนี้เพราะ สภาพของถนนที่มีขนาดเล็ก มีวัดทางศาสนาพุทธ ศาสนาคริสต์ และศาลเจ้าในลัทธิขงจื้อ รวมทั้งมีโรงเรียนทุกระดับอยู่ในแขวงนี้และบริเวณใกล้เคียงด้วย และบริเวณรอบ ๆ ก็มีถนนขนาดใหญ่ ที่มีการคมนาคมสะดวกสามารถเดินทางไปยังแหล่งงานในเขตอื่น ๆ ได้สะดวก ดังนั้นย่านนี้จึงเหมาะที่จะพัฒนาให้เป็นบริเวณที่พักอาศัยที่เป็นอาคารสูง เพื่อรองรับกับจำนวนประชากร หรือผู้ใช้แรงงาน ที่ทำงานในย่านกลางเมืองและเขตข้างเคียง

บริเวณที่เป็นศาสนสถานและอาคารอนุรักษ์ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

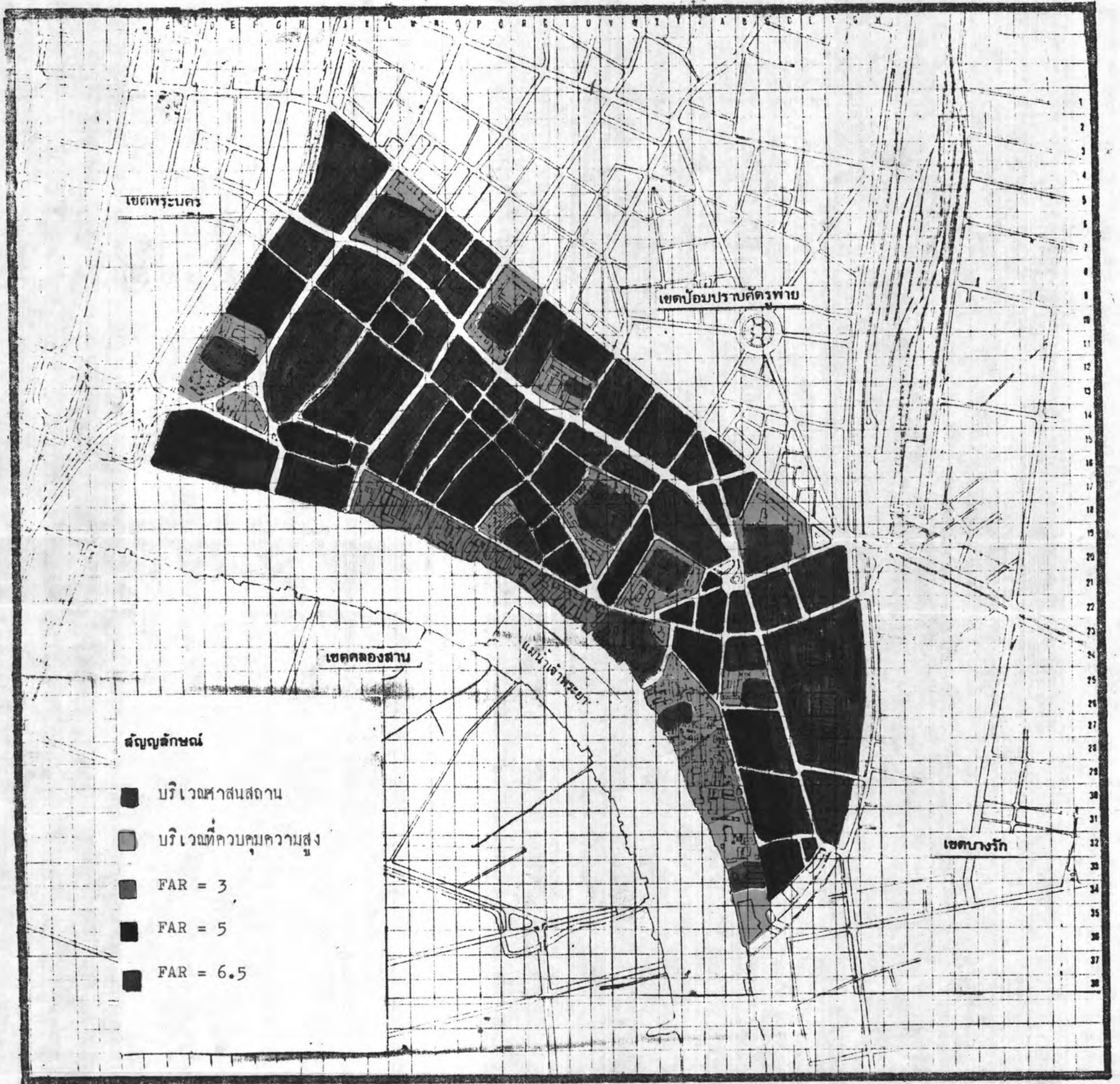
อาคารศาสนสถานและอาคารอนุรักษ์ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของเขตสัมพันธวงศ์นี้มีเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการอนุรักษ์และส่งเสริมในคุณค่า ทางกรุงเทพมหานครมหานครขณะนี้ได้ศึกษาเพื่อออกข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยรอบมิให้สูงมากที่จะไปบดบัง หรือทำลายทัศนียภาพของอาคารอนุรักษ์เหล่านี้ ซึ่งในอนาคตเมื่อข้อกำหนดเหล่านี้มีผลทางกฎหมายแล้ว ก็จะสามารถควบคุมให้อาคารต่าง ๆ ที่จะพัฒนาขึ้นใหม่รอบ ๆ มีความสูงเป็นชั้น ๆ ขึ้นไป ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้อาคารอนุรักษ์นั้น ๆ สง่างามขึ้นด้วย เป็นการช่วยเน้นให้เห็นความสำคัญของอาคารที่มีคุณค่าอีกทางหนึ่งด้วย

8.3.2 คานการจราจร

เนื่องจากเขตสัมพันธวงศ์ เป็นศูนย์รวมแห่งธุรกิจการค้าที่สำคัญอันเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร ทั้งการค้าปลีกและค้าส่ง อีกทั้งยังมีคลังสินค้าอุตสาหกรรมและที่ขนถ่ายสินค้าทั้งในและนอกประเทศอีกด้วย ซึ่งทำให้การจราจรในพื้นที่มีความคับคั่งเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในถนนเยาวราช มีปริมาณรถยนต์เฉลี่ย 3,000 คัน/ชั่วโมง ประกอบกับการขาดแคลนที่จอดรถ หรือมีที่จอดรถไม่อยู่ในตำแหน่งพื้นที่ที่เหมาะสม ทำให้ไม่สามารถสนองประโยชน์ได้เต็มที่ ดังนั้นในอนาคตหากมีการพัฒนาเขตนี้อขึ้นมาแล้วถ้าไม่มีการวางแผนรองรับปัญหาการจราจรแล้ว การจราจรในขณะนี้จะต้องถึงขั้นวิกฤตจนไม่สามารถที่จะแก้ไขให้บรรลุดัตุประสงค์ในการพัฒนาได้

8.3.2.1 การจัดระบบขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้า

ในอนาคตโครงการขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้า จะเป็นการขนส่งหลักของระบบการคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการจราจรบนถนนได้อย่างดีเยี่ยมที่สุด ประชาชนจะหันมาใช้บริการรถไฟฟ้าแทนการขนส่งประเภทอื่น เพราะสามารถที่จะเดินทางไปยังจุดหมายต่าง ๆ ได้ตามกำหนด เขตสัมพันธวงศ์มีแนวเส้นทางขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าผ่าน 2 สาย คือ สายพระราม 4 ซึ่งจะผ่านบริเวณ หัวลำโพง และสายวงเวียนใหญ่ จะผ่านบริเวณย่านสะพานหิน ซึ่งจะทำให้ประชาชนจากทั่วทุกภาคของประเทศไทยสามารถที่จะเดินทางมาซื้อสินค้าหรือติดต่อธุรกิจภายในเขตสัมพันธวงศ์ได้สะดวกมากซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรบนถนนเพิ่มขึ้นเลย



วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

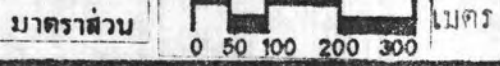


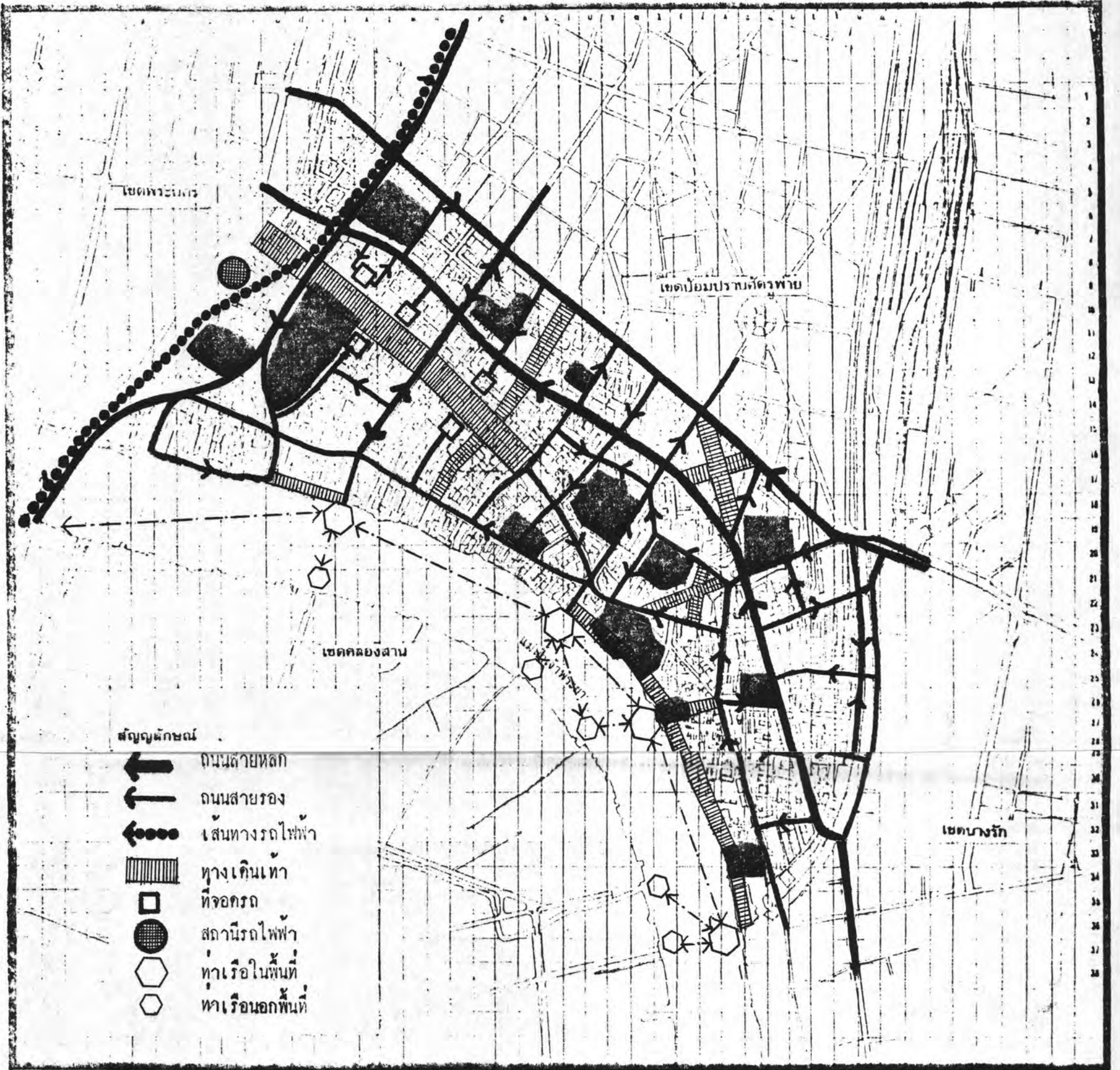
ข้อมูล: จากการคำนวณ

แผนที่แสดง

ข้อเสนอแนะ FAR ตามเกณฑ์ผังนครหลวงปี ๒๕๓๖

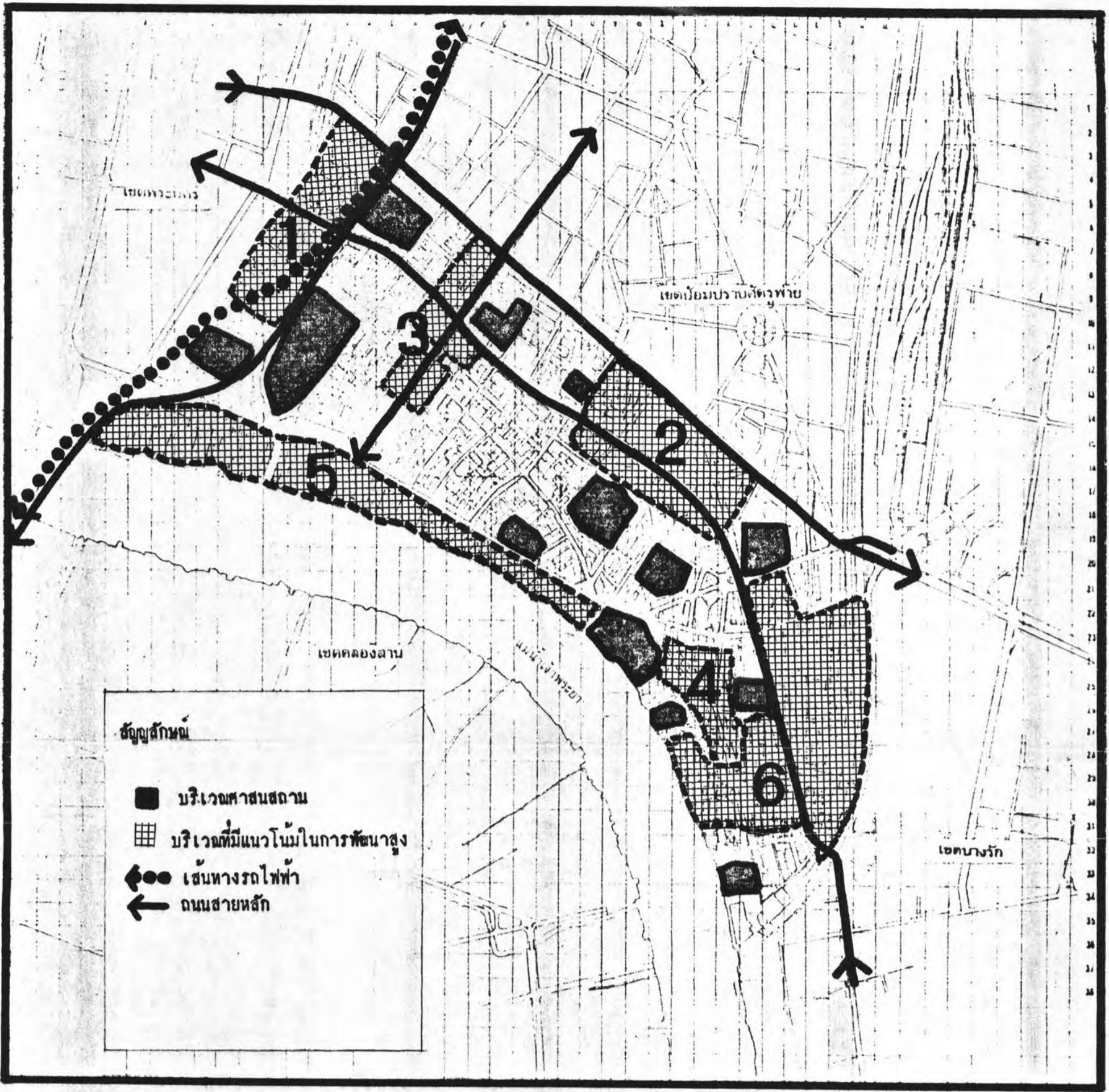
แผนที่ ๒๒





วิทยานิพนธ์ "การศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในกาอวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"

N ↑	ข้อมูล: จากการวิเคราะห์	แผนที่แสดง: ข้อเสนอแนะระบบคมนาคมขนส่ง
แผนที่ ๘.๓	มาตราส่วน 0 50 100 200 ๓00 เมตร	



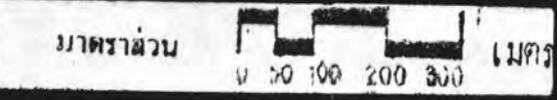
วัตถุประสงค์ "กาชศึกษาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาเขตสัมพันธวงศ์"



ข้อมูล: จากการสำรวจ

แผนที่แสดง บริเวณที่มีแนวโน้มในการพัฒนาสูง

แผนที่ 8.4



8.3.2.2 การจัดระบบการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ในบริเวณปลายถนนราชวงศ์ จะต้องจัดระบบการขนส่งข้ามฝากให้เหมาะสมและสะดวกเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับกับจำนวนผู้ที่จะมาใช้บริการในย่านการค้าที่จะพัฒนาขึ้นใหม่ เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งจะทำให้ช่วยลดปัญหาการจราจรบนถนนได้อีกทางหนึ่ง

8.3.2.3 การจัดระบบทางเดินเท้า จะต้องจัดระบบถนนภายในปลัดอกต่าง ๆ ใหม่ ให้เป็นระบบทางเดินเท้าที่สามารถเชื่อมต่อถึงกันได้โดยเปิดให้รถยนต์เข้าได้เป็นบางเวลา เช่นในเวลากลางคืน เพื่อการขนส่งเท่านั้น ส่วนในเวลากลางวันก็ให้ประชาชนใช้เดิน ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้ประชาชนได้อาศัยเดินดูและซื้อสินค้าได้สะดวกและปลอดภัยยิ่งขึ้น จะช่วยลดจำนวนยานพาหนะที่จะเข้ามาในบริเวณนี้ลงเป็นจำนวนมากด้วย

สรุป จากการศึกษาที่จะเห็นได้ว่า เขตสัมพันธวงศ์มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นจากปี 2521 ถึงปี 2526 เพิ่ม 49.97 ไร่ และในขณะเดียวกัน พื้นที่เพื่อการพักอาศัยก็มีจำนวนน้อยลงในช่วงปีดังกล่าว โดยลดลง 95.51 ไร่

1. ประชาชนที่มีรายได้สูงขึ้น ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น จึงย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ บริเวณชานเมือง

2. ประชาชนมีการเปลี่ยนแปลง เอาบริเวณที่อยู่อาศัยมาทำการพาณิชย์เพิ่มขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการทางด้านการค้าและธุรกิจต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น

แต่สภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน อันเนื่องมาจากน้ำมัน มีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น ประกอบกับการคมนาคมขนส่งไม่สะดวกทำให้ประชาชนต้องเสียเวลาในการเดินทางมากขึ้น จะทำให้ประชาชนหันเข้ามาหาที่อยู่อาศัยภายในเมืองที่มีเครื่องอำนวยความสะดวกพร้อม และมีสภาพแวดล้อมดี ซึ่งจากลักษณะนี้ เมื่อมีการพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตสัมพันธวงศ์เรียบร้อยแล้วก็จะมีประชากรเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมากด้วย เพราะจะมีการพัฒนาแหล่งงานเพิ่มขึ้นอีกมาก สภาพการพัฒนาอาคารปัจจุบันเป็นการเจริญเติบโตแบบไร้จุดหมาย ในแนวราบ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ปราศจากที่ว่างและที่พักผ่อนหย่อนใจ เมื่อมีการพัฒนาแล้ว จะมีการพัฒนาอาคารในแบบ Plan Unit Development เป็นอาคาร COMPLEX พัฒนาในทางตั้ง ซึ่งจะทำให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า มีที่ว่างและสวนหย่อมเกิดขึ้นทั่วไป อาคารต่าง ๆ จะก่อตัวสูงมาก

ในบริเวณถนนเจริญกรุง ถนนเยาวราช ถนนสำเพ็ง และถนนราชวงศ์ และจะมีอาคาร
ที่ต่ำกว่าในบริเวณริมน้ำ ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรม และโกดังสินค้า จะทำให้สามารถ
มองเห็นทิวทัศน์ของริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาได้จากกลุ่มอาคารสูง ๆ เหล่านั้น และใน
ขณะเดียวกันย่านพักอาศัยบริเวณตลาดน้อยก็สามารถที่จะมองเห็นทิวทัศน์อันสวยงาม
ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้จากบริเวณที่พักอาศัยเช่นกัน ทำให้ทุกคนสามารถได้รับประโยชน์
จากทรัพยากรธรรมชาติได้อย่างทั่วถึง