

## บทที่ 4

### ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่ย่านพระราม 3

บทที่ 3 ได้อธิบายให้เห็นถึงภาพของการพัฒนาเมืองที่เกี่ยวข้องกับชุมชนแออัดไว้อย่างกว้าง ๆ ดังนั้นในบทนี้จึงเป็นการนำเสนอภาพและปรากฏการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดความเข้าใจในลักษณะของความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงอันเป็นพลวัตของชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองของพื้นที่ศึกษา โดยได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนแรก จะได้กล่าวถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาซึ่งในที่นี้จะเรียกว่าย่านพระราม 3 เพื่อเป็นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับพัฒนาการ และสภาพปัจจุบันของพื้นที่ ส่วนที่ 2 เป็นการกล่าวถึงสภาพและลักษณะทั่วไปของชุมชนแออัดประเภทต่าง ๆ และส่วนที่ 3 จะเป็นการสรุปความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่ย่านพระราม 3

#### 4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ย่านพระราม 3

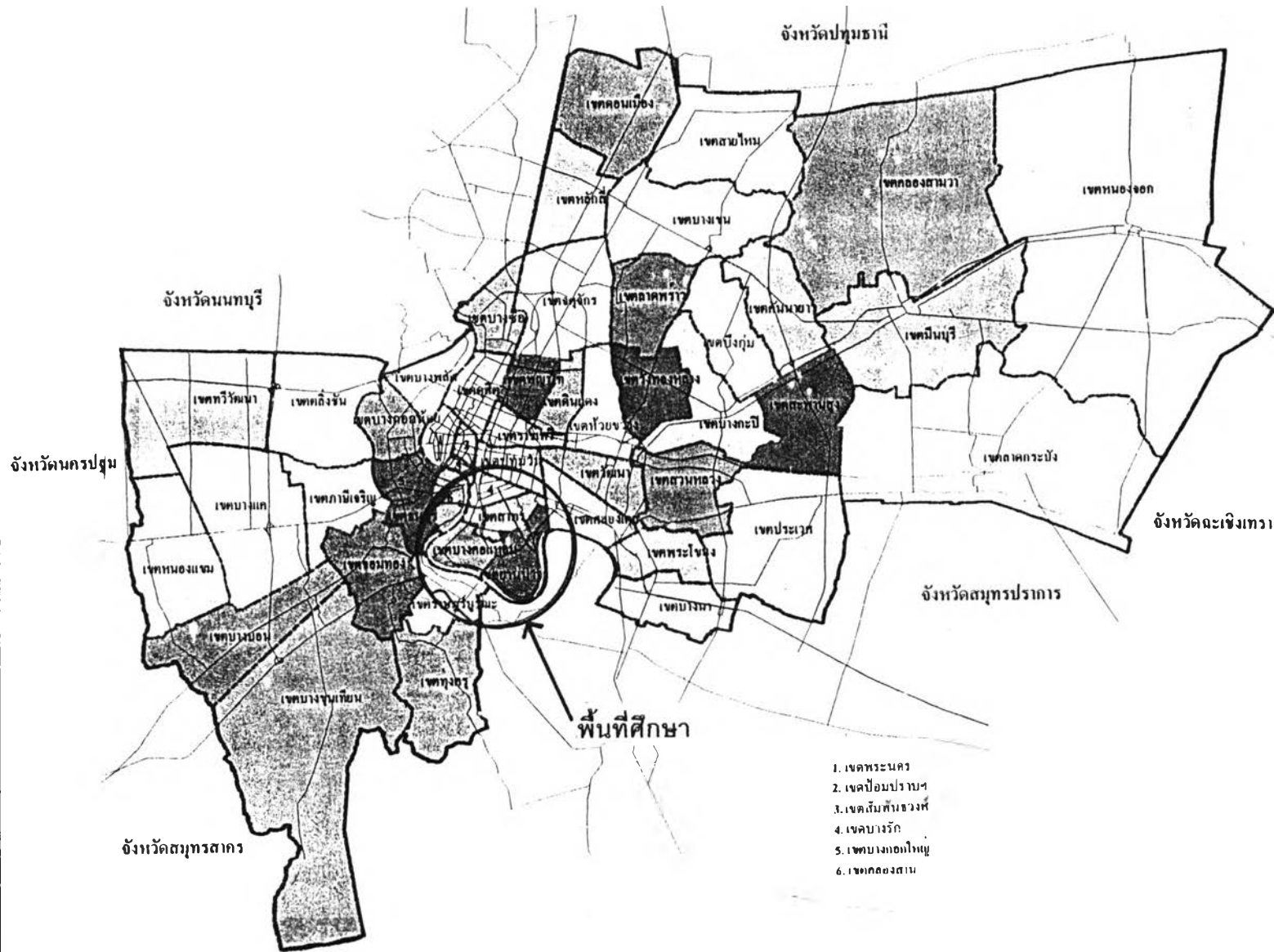
##### 4.1.1 ขอบเขตของพื้นที่

การศึกษาครั้งนี้ครอบคลุมพื้นที่รวม 36.909 ตารางกิโลเมตร ใน 3 เขตการปกครอง คือ เขตยานนาวา 16.662 ตารางกิโลเมตร เขตสาทร 9.326 ตารางกิโลเมตร และเขตบางคอแหลม 10.921 ตารางกิโลเมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (ดูแผนที่ 4-1)

ทิศเหนือ	ติดกับถนนสาทร และถนนพระราม 4
ทิศใต้	ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันออก	ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา และเขตคลองเตย
ทิศตะวันตก	ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

##### 4.1.2 ความเป็นมาของพื้นที่โดยสังเขป

ในสมัยอยุธยาบริเวณแถบวัดยานนาวาเรียกกันว่า "บ้านคอกควาย" เนื่องจากเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชาวบ้านซึ่งมีการเลี้ยงควาย และซื้อขายแลกเปลี่ยนกันเป็นจำนวนมาก โดยได้มีการสร้างวัดประจำหมู่บ้านขึ้นชื่อว่า วัดคอกควาย ต่อมาในสมัยธนบุรีได้ถูกสถาปนาเป็นอารามหลวงให้ชื่อใหม่ว่า "วัดคอกกระบือ" ครั้นพอถึงสมัยรัชกาลที่ 1 ได้พระราชทานที่ดินในบริเวณดังกล่าวให้เป็นที่อยู่อาศัยของชาวทวาย จึงได้มีการเรียกชานย่านนี้ใหม่ว่า "บ้านทวาย" ในสมัยรัชกาลที่ 4 ทรงยกฐานะตำบลคอกควายเป็นอำเภอขึ้นกับเขตการปกครองนครเขื่อนขันธ์ และเปลี่ยนเป็นอำเภอยานนาวาในสมัยรัชกาลที่ 5 ตามชื่ออารามหลวงที่ได้มีการปฏิสังขรณ์ใหม่สมัยรัชกาลที่ 3 จนกระทั่งเปลี่ยนเป็นเขตยานนาวา ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 335 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2515



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-1  
แสดง  
เขตการปกครองกรุงเทพมหานคร ปี 2542

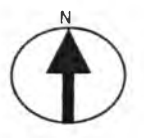
มาตราส่วน

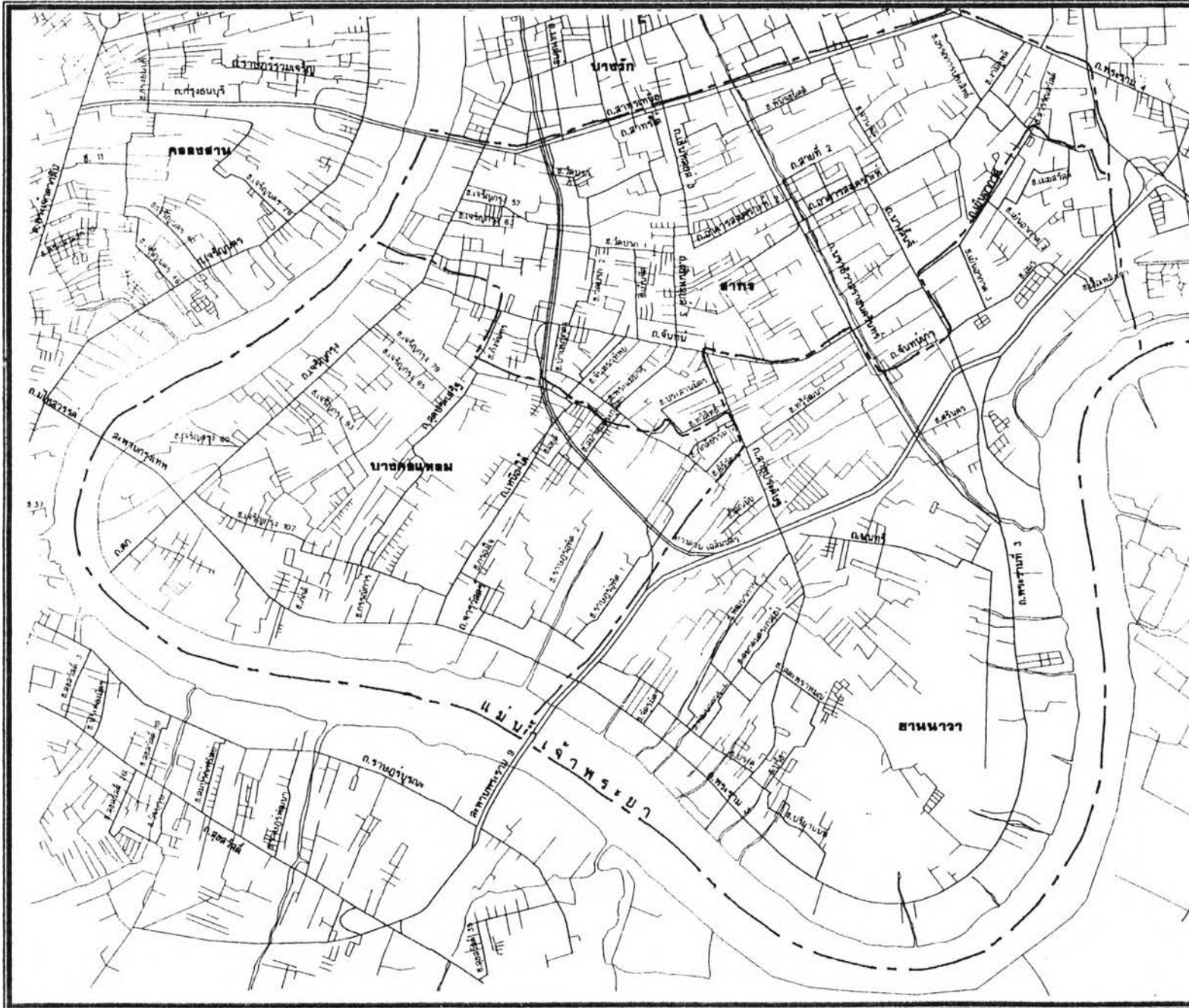
สัญลักษณ์

- ถนน
- ~ แม่น้ำเจ้าพระยา
- - - - เขตเทศบาลนคร
- เขตกรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

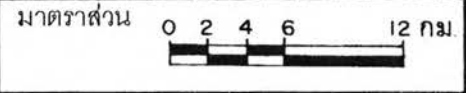
ที่มา : สำนักผังเมือง กทม.






ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-2  
แสดง ขอบเขตของพื้นที่ย่านพระราม 3



- สัญลักษณ์
-  เขตอำเภอ
  -  เขตแขวง
  -  แม่น้ำ
  -  ทางแยกต่างระดับ
  -  ถนนหลัก
  -  ถนนรอง

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สถาบันวิจัยสังคม  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เนื่องจากพื้นที่มีอาณาเขตกว้างขวาง ประกอบกับประชากรมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทำให้การให้บริการของสำนักงานเขตเป็นไปด้วยความลำบากและไม่ทั่วถึง จึงได้มีประกาศกรุงเทพมหานครโดยกระทรวงมหาดไทย ให้เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตยานนาวา ตั้งเป็นเขตยานนาวา เขตสาทร และเขตบางคอแหลม เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2532 ปัจจุบันมีพื้นที่รวม 36.906 ตารางกิโลเมตร แบ่งพื้นที่ปกครองออกเป็น 8 แขวง (ตารางที่ 4-1)

ตารางที่ 4-1 ตารางแสดงจำนวนและขนาดของแขวงปกครองในพื้นที่ศึกษา

เขต	แขวง	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)
ยานนาวา	ช่องนนทรี	9.984
	บางโพธิ์พาง	6.678
สาทร	ทุ่งวัดดอน	3.195
	ยานนาวา	2.090
	ทุ่งมหาเมฆ	4.041
บางคอแหลม	บางคอแหลม	2.749
	วัดพระยาไกร	2.300
	บางโคล่	5.872
รวม		36.909

ที่มา: สำนักงานโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

#### 4.1.3 พัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของพื้นที่ย่านพระราม 3 และกิจกรรมการใช้ที่ดิน

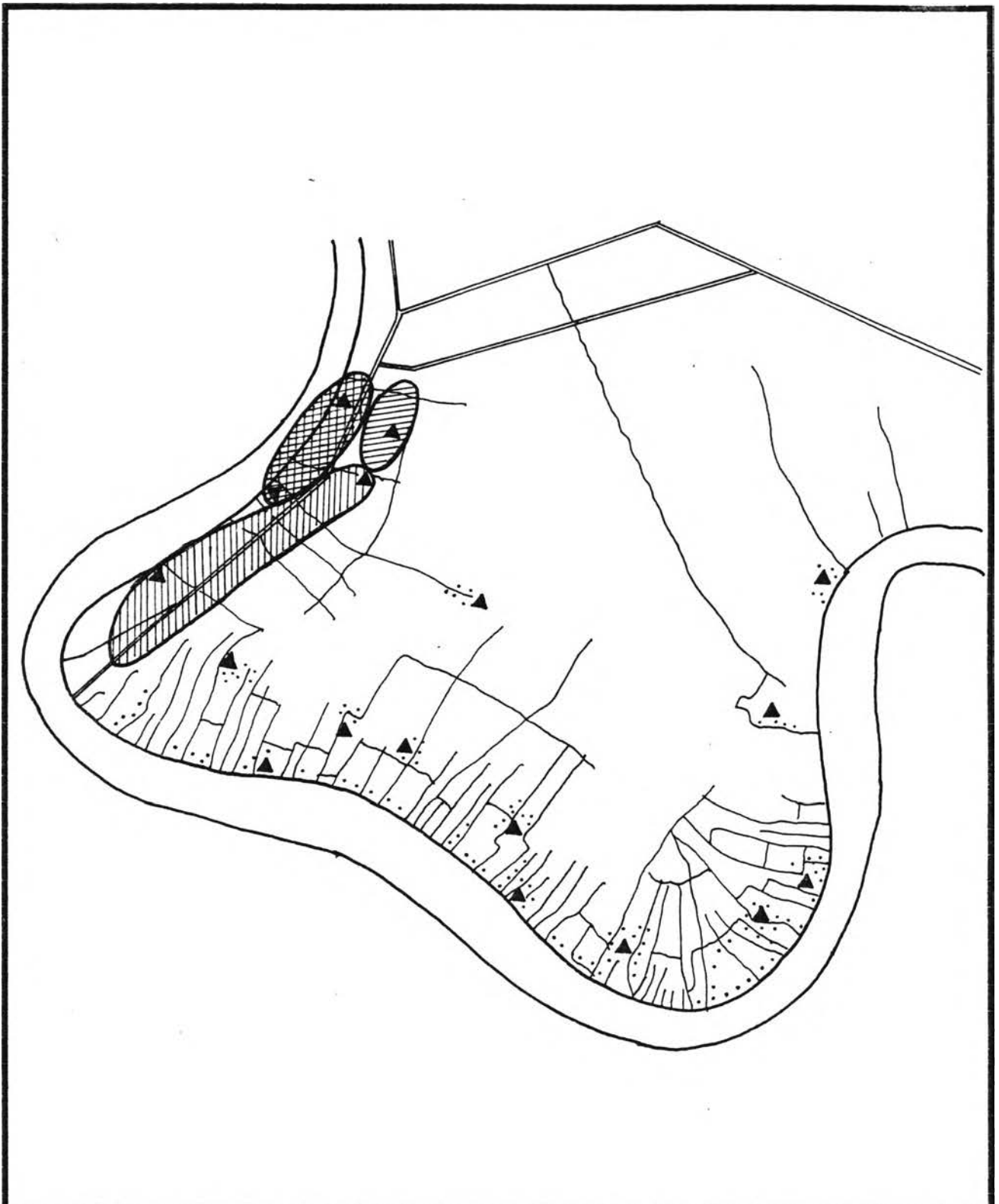
ลักษณะการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ย่านพระราม 3 นั้น เป็นการตั้งถิ่นฐานแบบกลุ่ม กระจายไปตามเส้นทางคมนาคม ซึ่งมีส่วนอย่างมากในการขยายตัวและกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของพื้นที่ในปัจจุบัน จากการศึกษาสามารถแบ่งพัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของพื้นที่ย่านพระราม 3 ออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่

1. พัฒนาการและการขยายตัวของพื้นที่ในยุคสมัยการสร้างเมืองหลวงใหม่และยุคสมัยการปรับปรุงประเทศ (พ.ศ.2325 – 2475) เป็นการขยายตัวในระยะแรกของพื้นที่ ดังได้กล่าวมาแล้วว่าในตอนปลายของรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 3 กรุงเทพฯ มีประชากรประมาณ 77,300 คน โดยเป็นชาวสยามเพียง 8,000 คนเท่านั้น อีกทั้งผู้คนส่วนใหญ่ยังอาศัยอยู่ในบริเวณกำแพงเมือง ส่วนที่ไกลกำแพงพระนครออกไปมีสภาพเป็นป่ายังมีช้าง เสือ หมี หมูป่าและลิงอยู่เป็นฝูง ตลอดจนจะเข้และงูมากมาย (เทพชู ทับทอง, 2539:6) ดังนั้นเมื่อเทียบจำนวนของผู้คนและบริเวณเนื้อเมืองแล้ว ผู้คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ย่านพระราม 3 เวลานั้นคงมีจำนวนไม่มากนัก จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์ที่ปรากฏให้เห็นในรูปของสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่การใช้ที่ดิน ทำให้สันนิษฐานได้ว่ากลุ่มคนดั้งเดิมในพื้นที่มีการตั้งชุมชนกระจายอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในรูปของชุมชนวัด ซึ่งตั้งอยู่ตลอดแนวตามริมแม่น้ำ เช่น วัดช่องนนทรี วัดคลองภูมิ วัดด่าน วัดปริวาส วัดพระยาไกร และวัดคอกกระบือ หรือวัดยานนาวาในปัจจุบัน โดยที่วัดส่วนใหญ่สร้างขึ้นตั้งแต่สมัยอยุธยา กลุ่มคนดั้งเดิมบางส่วนตั้งบ้านเรือนอยู่ตามที่นาและเรือสวน จากแผนที่ที่ถูกจัดทำขึ้นในสมัยก่อนโดยชาวตะวันตกทำให้เห็นว่าพื้นที่โดยทั่วไปมีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้ มีคลองจำนวนมากปรากฏเป็นโครงข่ายเชื่อมโยงกันอยู่ในพื้นที่



นอกจากกลุ่มคนไทยพื้นถิ่นแล้ว ยังมีกลุ่มคนที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ในตอนต้นของยุคสมัยนี้อีก 2 กลุ่มด้วยกัน คือ กลุ่มชาวทวายที่เข้ามาสวามิภักดิ์ในช่วงต้นรัชกาลที่ 1 ซึ่งโปรดฯ ให้ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ทางตอนใต้ของพระนคร บริเวณตำบลคอกควาย (คันสนีย์ วีระศิลป์ชัย, 2540:87) กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มชาวมุสลิมที่ถูกกวาดต้อนมาครั้งที่กองทัพไทยยกกำลังลงไปตีเมืองปัตตานี ชาวมุสลิมที่ถูกกวาดต้อนมานั้นบางส่วนถูกปล่อยให้ตั้งถิ่นฐานทำมาหากินอยู่แถบบางคอแหลม เรื่อยมาจนถึงบ้านทวาย (จรัญ มะลูลีม, 2541: ) (ดูแผนที่ 4-3)

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่มีขึ้นอย่างชัดเจนภายหลังจากได้มีการลงนามในสนธิสัญญาทางไมตรีและการค้ากับประเทศอังกฤษ ในปี 2398 และชาติตะวันตกอีกหลายประเทศในปีต่อมา ซึ่งประเทศเหล่านั้นจำเป็นต้องมีสถานกงสุลเพื่อเป็นที่พักของเจ้าหน้าที่ของตนที่เข้ามาทำหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของประเทศ และคนในบังคับของพวกเขา พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงจัดให้กงสุลต่างประเทศไปอยู่ทางตอนใต้ของพระนคร ทำให้พื้นที่ย่านพระราม 3 มีกลุ่มชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานเพิ่มขึ้นอีกกลุ่มหนึ่ง ชาวตะวันตกมักจะตั้งบ้านเรือนอยู่ใกล้กับสถานกงสุลของตน ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทางบริเวณตอนใต้ของพระนครถัดจากชุมชนชาวจีนเรื่อยลงไป จากความลำบากในการเดินทางติดต่อค้าขายเป็นเหตุให้พ่อค้าชาวตะวันตกร้องขอไปยังรัฐบาลของพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 ให้มีการขุดคลองลัดจากเขตพระนครตรงไปยังพระโขนงเพื่อย่นระยะเวลาในการเดินทางเข้าสู่พระนคร ผลจากการร้องขอดังกล่าวทำให้มีการขุดคลองถนนตรงตั้งแต่คลองผดุงกรุงเกษมไปจนถึงคลองพระโขนงในปี พ.ศ. 2404 และอีกด้านหนึ่งก็ได้มีการตัดถนนเจริญกรุงตามคำร้องขอของเจ้าหน้าที่กงสุลต่างประเทศที่ต้องการมีที่ขี้ออกกำลังกาย โดยตัดจากกำแพงพระนครตรงออกไปจนถึงแม่น้ำเจ้าพระยาที่ถนนตกในเวลาเดียวกัน ถนนสายเจริญกรุงนอกจากจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการตั้งถิ่นฐานของพื้นที่จากริมแม่น้ำขยับมาอยู่ริมถนนแล้ว การเปิดเดินรถรางสายหลักเมืองเจริญกรุง ถนนตก ในปี พ.ศ. 2431 ก็สร้างความคึกคักให้เกิดขึ้นกับพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจึงเกิดตลอดความยาวของถนน สมบัติ จำปาเงิน กล่าวอ้างถึงคำบอกเล่าของคนเก่าแก่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการตั้งถิ่นฐานบริเวณย่านถนนตกหลังจากการตัดถนนเจริญกรุงเอาไว้ว่า “...แต่เดิมยังไม่มีผู้คนหนาแน่นมากนัก ลักษณะส่วนใหญ่เป็นเรือกสวน ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตรงข้ามตามแนวที่อ้อมโค้งหัวแหลม มีโรงสี โรงเลื่อย โกดังขนถ่ายสินค้า มีแพชุงจอด มีบ้านข้าราชการชาวต่างประเทศที่ทำงานเกี่ยวกับกรมท่า เกี่ยวกับการตรวจสินค้าต่าง ๆ ทางฝั่งบางคอแหลม มีบ้านเรือน มีแพ มีเรือกลไฟ เรือพายค้าขายกัน บริเวณหัวแหลมยังคงมีดงลำพูอยู่เป็นสวนมาก เมื่อมีถนนเจริญกรุงเกิดขึ้น มีพาหนะที่ใช้ทางบกสะดวกขึ้น ตำบลบางคอแหลมก็เริ่มมีความคึกคักด้วยผู้คน โดยเฉพาะที่ท่าเรือถนนตก เป็นจุดผ่านที่ราษฎรทางตอนใต้ของพระนคร ทั้งจากพระประแดง บางปะแก้ว ดาวคะนอง จะมาใช้เส้นทางถนนเจริญกรุงจากต้นทางที่ถนนตกทั้งสิ้น...” (สมบัติ จำปาเงิน, 2539:203)



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร

กรณีศึกษาเขตนานาสาทร และบางคอแหลม

แผนที่ 4-3 แสดง กลุ่มการตั้งถิ่นฐานของพื้นที่ย่านพระราม 3 ในระยะแรก

มาตราส่วน NOT TO SCALE

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์



ย่านพักอาศัยของชาวมุสลิม



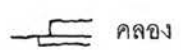
ย่านที่อยู่อาศัยของชาวจีน



ย่านที่อยู่อาศัยของชาวเวียดนาม



ย่านที่อยู่อาศัยของคนพื้นที่



คลอง



ถนน



วัด

ที่มา: จากการค้นคว้า

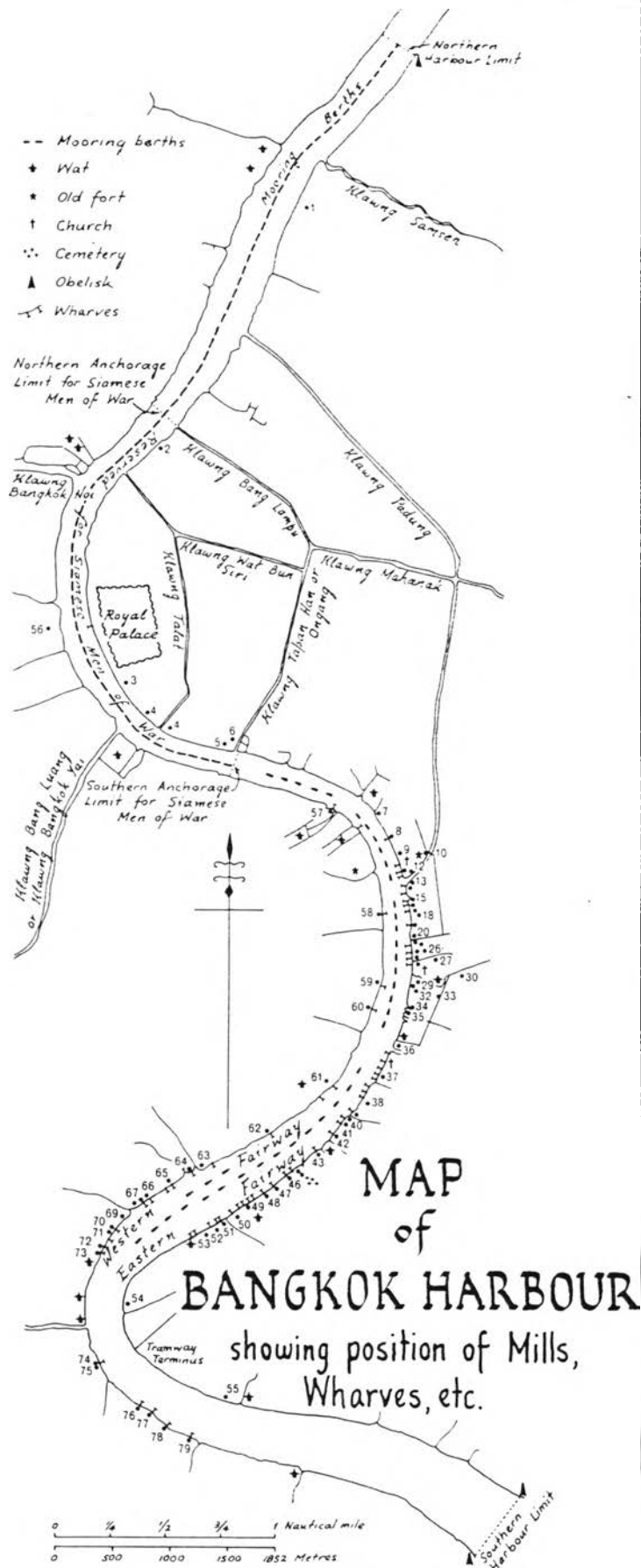
การค้าขายกับต่างประเทศเป็นไปด้วยความคึกคัก ริมแม่น้ำเจ้าพระยาถูกสร้างเป็นโกดังคลังสินค้า โรงสี โรงเลื่อยจำนวนมาก จากแผนที่กรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2448 (ดูแผนที่ 4-4) แสดงให้เห็นการใช้ที่ดินบริเวณถนนเจริญกรุงตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยามุ่งตะวันออกตั้งแต่คลองคลองผดุงกรุงเกษมเรื่อยไปจนถึงถนนตกประกอบไปด้วยสถานกงสุล อาคารห้างร้านของชาวตะวันตก ท่าเรือโกดังสินค้า โรงสีและโรงเลื่อยอยู่เป็นจำนวนมาก ต่อมาใน พ.ศ. 2431 ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งเป็นยุคสมัยที่กิจการค้าข้าวรุ่งเรือง มีการสนับสนุนให้ประชาชนขยายพื้นที่ปลูกข้าวโดยการขุดคลอง รัฐบาลเองได้สนับสนุนให้เอกชนลงทุนในการดำเนินการขุดคลองด้วยการยกสิทธิ์ในที่ดินสองฝากคลองเป็นการตอบแทน เจ้าสัวยม ซึ่งต่อมาได้รับพระราชทานบรรดาศักดิ์เป็น “หลวงสาทรราชายุคต์” ได้กว้านซื้อที่ดินที่เป็นปารภระหว่างถนนสีลมกับบ้านทวาย พร้อมทั้งจ้างกรรมกรเงินขุดคลอง นำดินจากการขุดคลองชั้นถมเป็นถนนขนานตามความยาวของคลองขุดใหม่ ซึ่งปรากฏเป็นถนนและคลองสาทรในปัจจุบัน พร้อมทั้งแบ่งแปลงที่ดินสองฝั่งคลองขายแก่ชาวยุโรปและพ่อค้าจีนที่มีฐานะร่ำรวย (คันสนีย์ วีระศิลป์ชัย, 2540: 41) บริเวณดังกล่าวจึงกลายเป็นย่านที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยในยุคแรกๆของพื้นที่ย่านพระราม 3

แผนที่การใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2433 แสดงให้เห็นว่าการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่เกาะตัวอยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวถนนเจริญกรุง ในขณะที่พื้นที่ตอนในทั้งหมดเป็นที่นาและสวนผลไม้ โดยมีการตั้งถิ่นฐานเป็นกลุ่ม ๆ รอบบริเวณวัดที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา (ดูแผนที่ 4-5)

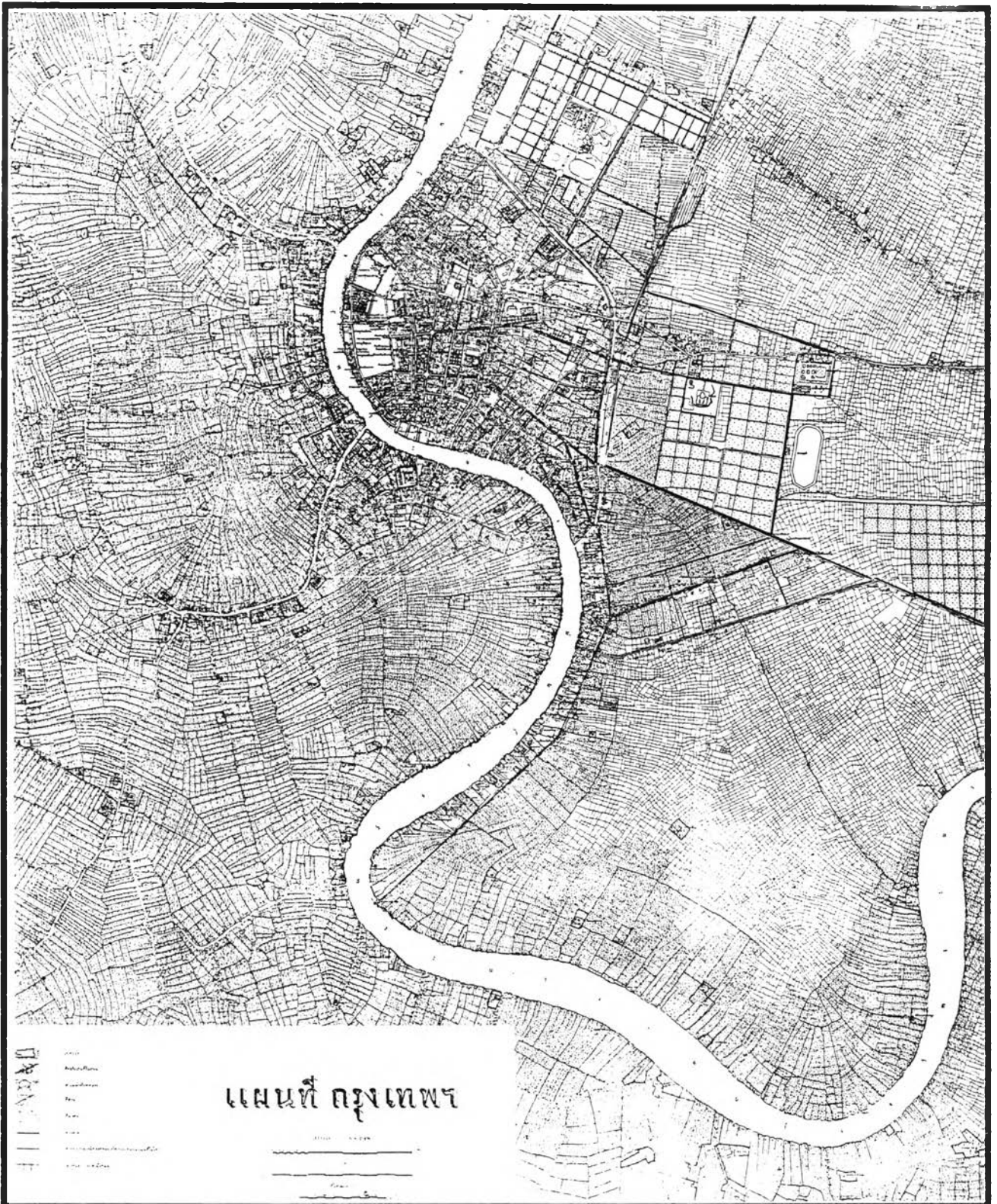
ถัด พรหมมาณพ ได้บรรยายถึงสภาพพื้นที่ย่านพระราม 3 เมื่อครั้งที่ยังเป็นอำเภอบ้านทวายไว้ในหนังสือภูมิศาสตร์มณฑลกรุงเทพฯ ซึ่งตีพิมพ์ในปี พ.ศ.2474 ไว้ว่า “อำเภอบ้านทวาย ที่ว่าการอำเภอตั้งอยู่ที่เชิงสะพานสาทร ถนนเจริญกรุง แบ่งท้องที่เป็นตำบล 20 ตำบล มีพลเมืองราว 45,388 คน มีอาณาเขตติดต่อ คือ ทิศเหนือติดต่อกับคลองสาทร ทิศใต้ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อจากทุ่งมหาเมฆตามทางรถไฟสายแม่น้ำ ทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันออกติดกับคลองหัวลำโพง(คลองเตย) อำเภอนี้มีพลเมืองน้อย ตอนที่นับว่าสำคัญที่สุดคือ ตอนถนนสาทรระหว่างถนนเจริญกรุงกับแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะตอนนี้เป็นท่าเรือที่สำคัญหลายแห่ง ทั้งเป็นท่าเรือติดต่อกับต่างประเทศทั้งสิ้น และมีเรือที่สำคัญด้วย นอกจากนี้มีโรงเลื่อยจักร และโรงสีไฟใหญ่ ๆ ที่เป็นท่าเรือด้วย คือ ท่าเรือบอเนียวเอเชีย ดิก อู่บางกอกด็อก เป็นต้น ท้องที่นอกจากนี้เป็นสวนผลไม้ต่าง ๆ และที่นา อำเภอนี้ตั้งอยู่ในแขวงจังหวัดพระนครได้ ” ทำให้เห็นว่าพื้นที่ย่านพระราม 3 ในช่วงปลายของทศวรรษที่ 2470 ไม่ได้มีการขยายตัวมากไปกว่าที่ปรากฏในแผนที่การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2433 แต่อย่างใด (ดูแผนที่ 4-6)

This map of the Port of Bangkok was re-drafted from the outsized (*circa* 900 x 2700 centimetres) and unphotographable original chart which was unattributed and undated save that it was 'Photo-Heliographed at the Royal Survey Department., Bangkok' in 1905. An effort has been made to retain the 'flavour' of the magnificent chart from which this map was derived, but certain changes had to be made in order to reproduce it here. The main alteration was the substitution of symbols and numbers for named places. Numbered places are identified in the list which follows. All the numbers do not appear on the redrafted map in order to maintain clarity in several areas; but the numbers omitted may be readily inferred since these were assigned from north to south: first, east of the river; then, west of the river. All place names are spelled as they appeared on the original chart.

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Prince Mahit                      | 44. Bangkok Rice Mills or Tit Lee Chan      |
| 2. Prince Naret                      | 45. Kim Ching & Co.                         |
| 3. Tatién Market                     | 46. Howarth Erskine's Shipway               |
| 4. Survey Office                     | 47. Wang Lee or Leeang Ha Chan              |
| 5. Post Office No. 1                 | 48. Guan Joo Tye (or Phra Bak Dee)          |
| 6. Russian Legation                  | 49. East Asiatic Co. Ltd.                   |
| 7. Water Works                       | 50. Borneo Co.'s Saw Mill                   |
| 8. Harbour Department                | 51. Borneo Co.'s Rice Mill                  |
| 9. Buan Hoa Seng                     | 52. Sieng Kee Chan                          |
| 10. Bangkok Manufacturing Co. Ltd.   | 53. Clarke & Co.                            |
| 11. Kiam Hoa Heng & Co.              | 54. Bangkokem Printing Office S.J. Smith    |
| 12. Markwald & Co. (Austrian consul) | 55. Bangkokem Police Station                |
| 13. Hong Kong & Shanghai Bank        | 56. Naval Department                        |
| 14. Messagies Fluviales              | 57. Ban Hong Long                           |
| 15. Diana & Co.                      | 58. Mah Wah's Rice Mill or Guan Chiang Seng |
| 16. Schmidt Fertsch & Co.            | 59. Seng Huat Chan                          |
| 17. Portugese Consul                 | 60. Lee Tit Guan                            |
| 18. British Legation                 | 61. Denny Mott & Dickson                    |
| 19. American Legation                | 62. Phya Samudh                             |
| 20. Custom House                     | 63. Bombay Burmah Trading Co. Ltd.          |
| 21. Post Office No. 2                | 64. Rice Mill                               |
| 22. French Legation                  | 65. American Mission Samray                 |
| 23. Falck & Berdek                   | 66. Mah Wah                                 |
| 24. Chartered Bank                   | 67. Guan Hong Seng                          |
| 25. Oriental Hotel                   | 68. Guan Hoa Seng                           |
| 26. Siam Observer                    | 69. Arracan Co. Ltd.                        |
| 27. Assumption College               | 70. Wang Lee                                |
| 28. East Asiatic Co.                 | 71. Wan Heng                                |
| 29. Khwee Yuan Long                  | 72. Yeah Heng Chan                          |
| 30. Bangrak Hospital                 | 73. Kwang Hap Seng                          |
| 31. Howarth Erskine Ltd.             | 74. Ma Hia Rice Mill                        |
| 32. Joo Seng                         | 75. Barthing Officer's Station              |
| 33. Bangrak Markets                  | 76. Windsor & Co's Oil Godown               |
| 34. Nguan Hing                       | 77. Hap Heng Rice Mill                      |
| 35. Ah Fock's Dock                   | 78. Phya Pakdi Rice Mill                    |
| 36. Bangkok Dock Co. Ltd.            | 79. Borneo Co.'s Oil Godown                 |
| 37. Borneo Co.                       |   |
| 38. Windsor & Co.                    |   |
| 39. Rice Mill                        |   |
| 40. Markwald & Co.                   |   |
| 41. Lee Huat                         |   |
| 42. Hong Lee or Poh Chin Soo         |   |
| 43. Lo Bang Seng or Buan Seng Chan   |   |



Source: Original held at the National Library of Thailand.



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาเขตยานนาวา สาทร และบางคอแหลม

แผนที่ 4-5 แสดง การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ปี 2433

มาตราส่วน

สัญลักษณ์

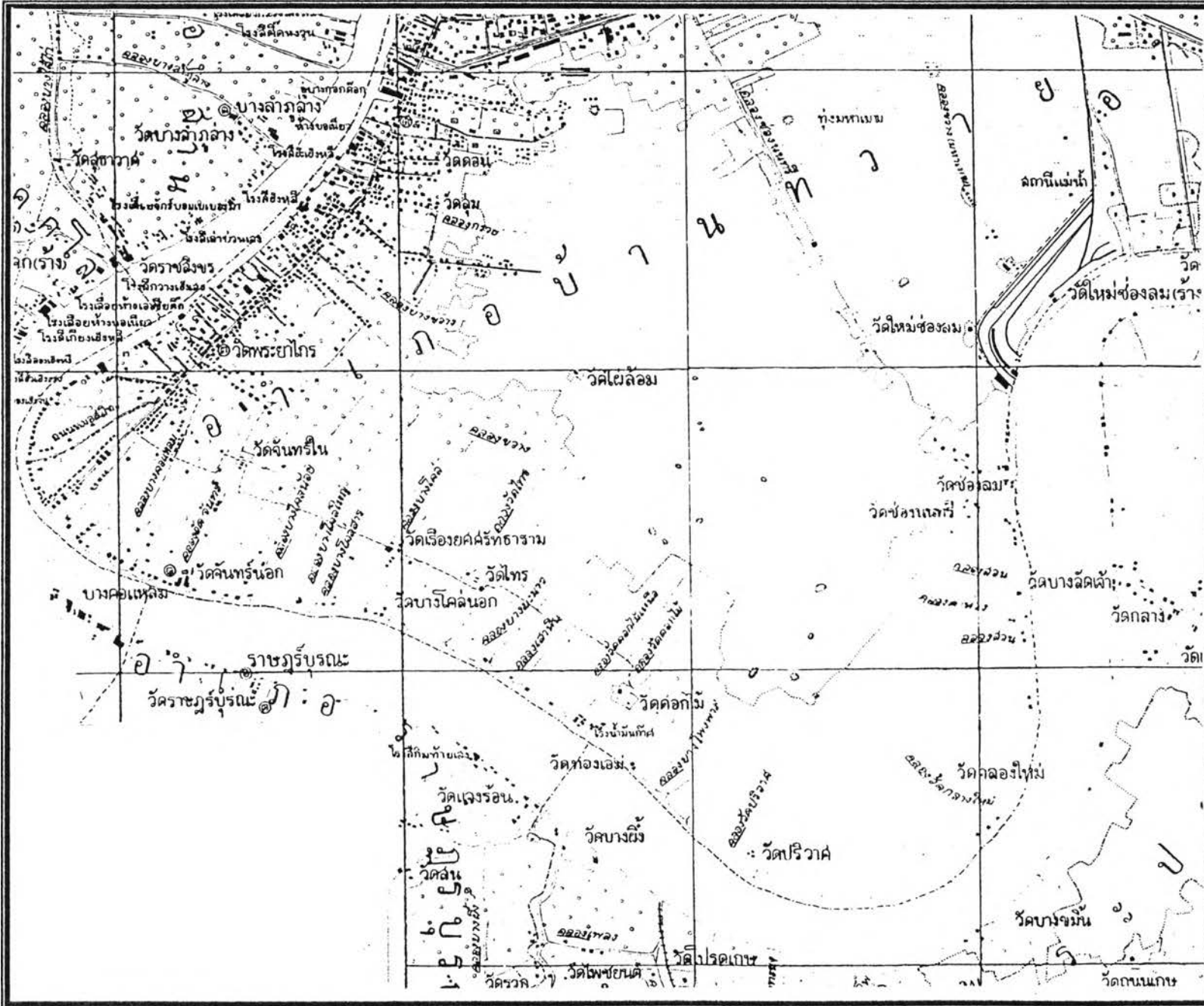
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เหนือ



ที่มา: PORTRAIT OF BANGKOK





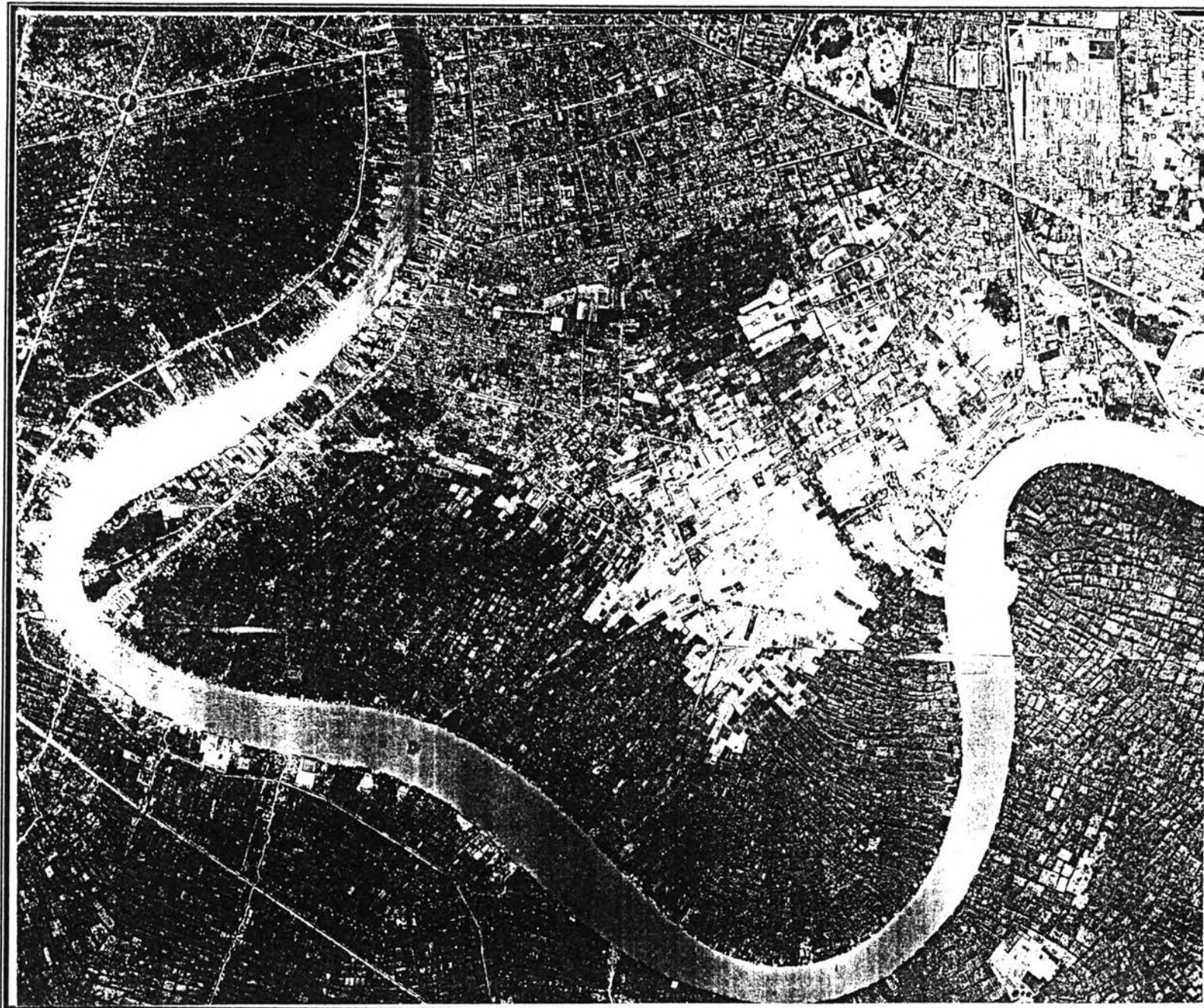
<p>ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ย่านนาวา สาทร์ และเขตบางคอแหลม</p>	
แผนที่ 4-6	แสดง การใช้ที่ดินของพื้นที่
<p>ย่านพระราม 3 ปี 2474</p>	
มาตราส่วน	NOT TO SCALE
<p>สัญลักษณ์</p>	
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	
ที่มา: กรมแผนที่ทหาร	

2. พัฒนาการและการขยายตัวของพื้นที่ในยุคก่อนการพัฒนาอุตสาหกรรมถึงตอนต้นของยุคสมัยเมืองเอก (พ.ศ.2475 – 2522) เป็นการขยายตัวของพื้นที่ในระยะที่ 2 การตั้งถิ่นฐานในตอนต้นของยุคสมัยนี้ยังคงกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนเจริญกรุง และถนนสาทร ความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณถนนสาทรตัดกับถนนเจริญกรุง เพราะเป็นที่ตั้งของสถานกงสุล ห้างร้านและที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามีท่าเทียบเรือต่างประเทศ รวมทั้งย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง เรียงรายตามถนนสาทรลงไปทางใต้ ความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานในบริเวณนี้ทำให้เกิดย่านการแลกเปลี่ยนสินค้าขนาดใหญ่ขึ้น คือ ตลาดบางรัก ซึ่งเป็นตลาดที่เปิดบริการตลอดทั้งวัน เป็นแหล่งระบายสินค้าของชาวสวนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ในขณะที่พื้นที่ใกล้เคียงสวนใหญ่ นอกเหนือนั้นเป็นนาข้าว ที่รกร้าง การตั้งถิ่นฐานของประชาชนเบาบาง

พื้นที่ด้านในก่อนที่จะมีการตัดถนนนั้นถูกเชื่อมด้วยคลองสายต่าง ๆ เช่น คลองช่องนนทรีซึ่งเป็นคลองที่ขุดจากแม่น้ำเจ้าพระยาผ่ากลางพื้นที่ในแนวเหนือ-ใต้ คลองตรอกจันทรีขุดขวางพื้นที่ในแนวตะวันออก-ตะวันตกจากแม่น้ำเจ้าพระยาบรรจบกับคลองช่องนนทรี คลองสาธุประดิษฐ์ขุดจากแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมกับคลองตรอกจันทรี คลองจึงเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางติดต่อค้าขาย ไปมาหาสู่กันของผู้คนในพื้นที่ พื้นที่ตอนกลางที่มีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงหลังจากที่มีการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่ ถนนสายสำคัญที่ได้ตัดขึ้นระหว่าง พ.ศ.2475 – 2500 ได้แก่ ถนนจันทรี ถนนนางลิ้นจี่ ถนนพระราม 4 ถนนเชื้อเพลิง และถนนสาธุประดิษฐ์ โดยเฉพาะถนนสาธุประดิษฐ์นั้นเป็นการลงทุนของเอกชน ด้วยการซื้อที่ดินจากชาวบ้านบริเวณริมคลองสาธุแล้วตัดถนนเลียบบคลองสาธุจากปากแม่น้ำถึงถนนจันทรีบริเวณสะพาน 4 ถนนในขณะนั้นเป็นเพียงถนนดินขรุขระ การตัดถนนสาธุฯ ของเอกชนในเวลานั้นมีเป้าหมายที่ชัดเจนในการพัฒนาที่ดินสองข้างทางให้มีราคาสูงขึ้น เห็นได้จากภายหลังการตัดถนนถนนได้มีการแบ่งแปลงที่ดินด้านที่ติดกับถนนเป็นแปลงย่อยขายให้กับผู้คนทั่วไป (สมพร อิศรางกูร ณ อยุธยา, สัมภาษณ์, 8 ตุลาคม 2541)

การเข้ามามีบทบาทของรัฐในการจัดตั้งและดำเนินกิจการรัฐวิสาหกิจขึ้นมา เป็นแรงเสริมให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินมากขึ้น กิจกรรมสำคัญและส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการเพิ่มของจำนวนประชากรในพื้นที่ได้แก่ องค์การสะพานปลา องค์การเชื้อเพลิง โรงงานยาสูบ สถานีรถไฟ(สถานีแม่น้ำ) และการทำเรือแห่งประเทศไทย การเกิดของแหล่งงานจำนวนมากทั้งในพื้นที่ย่านพระราม 3 และพื้นที่ข้างเคียง ประกอบกับการกีดกันแรงงานจากต่างประเทศทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของผู้คนเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2495 พบว่ามีกลุ่มอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝักตะวันตกของพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงาน โกดังคลังสินค้า สองฝักถนนเจริญกรุงปรากฏอาคารแถวปลูกสร้างอยู่ตลอดแนว ความหนาแน่นของอาคารจะอยู่บริเวณที่เป็นแขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร และริมถนนเจริญกรุงในพื้นที่แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม ซึ่งเป็นบริเวณที่มีอาคารขนาดเล็กกระจัดอยู่ทั่วไป ในขณะที่ริมถนนสาทรใต้และด้านตะวันออกเฉียงเหนือของพื้นที่เป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัยที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ พื้นที่ส่วนอื่นนอกจากที่กล่าวมา แล้วยังคงมีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้ มีกลุ่มบ้านพักอาศัยรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็ก ๆ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และรอบ ๆ บริเวณวัด (ดูแผนที่ 4-7)





ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-7  
แสดง ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดิน  
พื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2496

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

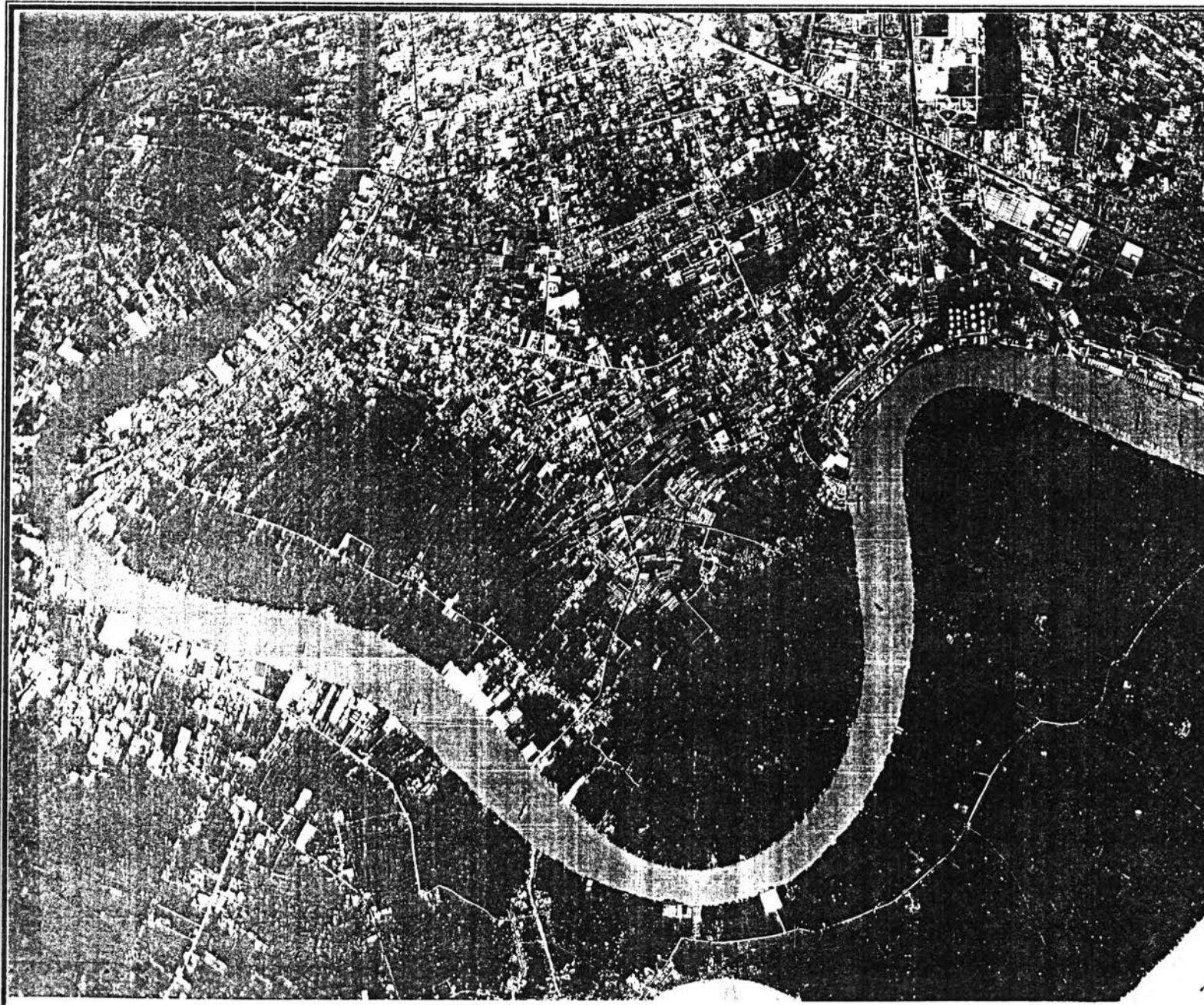
ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



การเกิดแหล่งงานที่ต้องการแรงงานคนจำนวนมาก ทำให้การประกอบอาชีพของผู้คนในยุคสมัยนี้มีความหลากหลายกว่าสมัยก่อน โดยที่ชาวไทยพื้นถิ่นยังคงทำนาและสวนผลไม้เป็นหลัก มีเพียงบางส่วนของประกอบอาชีพรับจ้าง ซึ่งกลุ่มหลังนี้ส่วนใหญ่จะปลูกบ้านพักอาศัยอยู่ใกล้กับโรงงาน เช่น บริเวณวัดลาดบัวขาว และกลุ่มชุมชนที่อยู่ข้างวัดสุทธิและบริเวณศาลแขวงในปัจจุบัน ส่วนชาวจีนที่เข้ามาตั้งรกรากในพื้นที่นั้นมีการประกอบอาชีพใน 3 ลักษณะ คือ เซาอาคารแถว หรือชื่อที่ปลูกอาคารแถวตามริมถนนที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น ประกอบการค้าขาย อีกกลุ่มทำสวนผักและเลี้ยงสัตว์โดยกลุ่มนี้จะเช่าที่ปลูกบ้านไม้ไผ่ขัดแตะชั้นเดียว พื้นดินอัดแห้งคาเป็นหลังคาจาก และคนจีนอีกกลุ่มมีอาชีพรับจ้างทั่วไป ไม่ว่าจะเป็กรรกรรมตามโรงสี โรงเลื่อยซึ่งส่วนใหญ่เป็นของคนจีนเช่นเดียวกัน ส่วนชาวมุสลิมนั้นจากการสัมภาษณ์พบว่านอกจากมีอาชีพรับจ้างทั่วไปแล้วการค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ ในชุมชนพักอาศัยก็เป็นอีกอาชีพหนึ่งของชาวมุสลิม

ย่านการค้าหลักของพื้นที่ในสมัยนี้ประกอบไปด้วย ตลาดน้ำแพตาท่อมซึ่งอยู่บริเวณตลาดรุ่งเจริญในปัจจุบัน ตลาดสะพาน 2 ตลาดแสงจันทร์ และตลาดบางรัก โดยชาวสวนจะที่อยู่ทางแขวงบางโพรงพาง ซ่องนนทรี จะนำสินค้าซึ่งเป็นผัก ผลไม้ใส่เรือพายออกจากสวนเลียบฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาแล้วเลี้ยวเข้าคลองสาธุมาจอดขายกันที่แพตาท่อม ซึ่งเป็นตลาดเช้าจะมีชาวบ้านทั่วไปมาจับจ่ายซื้อหากัน รวมไปถึงพ่อค้าแม่ค้าที่มารับซื้อไปขายต่อที่อื่น เช่น ตลาดสะพาน 2 ตลาดแสงจันทร์ และตลาดบางรัก หากตลาดวายก่อนที่จะขายหมดชาวสวนก็จะพายเรือมาจอดไว้ที่สะพาน 4 เพื่อนำของขึ้นรถยนต์โดยสารไปขายต่อที่ตลาดสะพาน 2 บางส่วนอาจจะหาบเดินลัดเข้าชอ่ยวัดไผ่เงิน โดยบริเวณตลาดสะพาน 2 และตลาดแสงจันทร์นั้นจะเป็นย่านชุมชนหนาแน่นกว่าบริเวณแพตาท่อม ตลาดน้ำแพตาท่อมเลิกกิจการก่อนปี พ.ศ.2490 โดยไม่ทราบสาเหตุ อาจจะเป็นด้วยลำคลองที่ใช้เป็นเส้นทางเดินเรือตันเขิน แต่ได้เกิดตลาดน้ำแห่งใหม่เกิดขึ้นบริเวณท่าน้ำวัดปริวาส คาดว่าเริ่มมีประมาณปี พ.ศ.2494 - 2495 มีการค้าขายกันอย่างคึกคัก (อนุชา โพธิ์เนียม,สัมภาษณ์,12 กันยายน 2541)

ระหว่างปี พ.ศ.2500 จนถึงประมาณปี พ.ศ.2517 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการตัดถนนพระราม 3 นั้นความหนาแน่นของอาคารบ้านเรือนเริ่มมีมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานมาแต่เดิมมีการขยายตัวและเริ่มมีความแออัด ส่วนบริเวณตอนกลางของพื้นที่หลังจากมีการปรับปรุงถนนสาธุประดิษฐ์ให้มีสภาพดีขึ้นแล้ว ปรากฏว่ามีอาคารบริเวณสองฟากของถนนเพิ่มขึ้น เมื่อความสะดวกในการเดินทางในพื้นที่มีมากขึ้นทำให้โรงงาน โกดัง โรงสีย้ายสถานที่มาตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนปลายของถนนสาธุประดิษฐ์ บริเวณดังกล่าวจึงกลายเป็นแหล่งงานแหล่งใหม่ในพื้นที่ เช่น โกดังและโรงสีกิตติค้าข้าว บริษัทไลอ้อนและบริษัทในเครือสหพัฒน์ฯ โรงเหล็ก โรงพิมพ์ เป็นต้น ทำให้เกิดกลุ่มการค้าตั้งถิ่นฐานหนาแน่นขึ้นบริเวณจุดตัดของถนนสาธุกับชอ่ยประตูซึ่งตัดในช่วงเดียวกัน บริเวณตลาดรุ่งเจริญในปัจจุบัน และตอนปลายสุดของถนนนนทรีเริ่มมีกลุ่มบ้านเรือนปรากฏให้เห็น ในขณะที่สถานีรถไฟสายแม่น้ำซึ่งเป็นบริเวณขึ้นลงสินค้า และคลังน้ำมันที่อยู่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของพื้นที่ก็เป็นอีกแหล่งงานที่ก่อให้เกิดการค้าตั้งถิ่นฐานเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียง บริเวณสองฟากของถนนเจริญกรุงจากแยกถนนจันทร์เรื่อยลงไปจนถึงถนนตก ซึ่งเป็นที่ตั้งของโกดังคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม มีความหนาแน่นของอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด (ดูแผนที่ 4-8)



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-8  
แสดง ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดิน  
พื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2510

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร







แผนที่ 4-9 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดินในพื้นที่ย่านพระราม 3 ปี พ.ศ. 2517

แม้ว่าจะมีการตัดถนนเพิ่มขึ้น แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ก็ยังไม่สามารถเข้าถึงได้โดยถนนสายหลัก การขยายตัวของพื้นที่เมืองจึงกระจุกตัวอยู่เฉพาะบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง โดยเฉพาะพื้นที่เขตสาทรซึ่งมีการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างจนเกือบเต็มพื้นที่ รวมไปถึงสองข้างของถนนสายหลัก ดังนั้นจึงทำให้พื้นที่ที่การเข้าถึงลำบากยังคงสภาพเป็นสวนและทุ่งนา การเดินทางในพื้นที่เหล่านั้นยังคงใช้ล้าคลองที่เชื่อมต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา และการเดินตามคันนา เดินผ่านร่องสวนโดยใช้ดินหมากและต้นมะพร้าววางพาดเป็นสะพานทางเดินข้ามท้องร่อง

การสัญจรที่หันมาพึ่งระบบถนนเป็นหลัก แต่ถนนที่ถูกตัดขึ้นในพื้นที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงมีการตัดตรอกซอยจำนวนมากขึ้นเพื่อเป็นเส้นทางเชื่อมพื้นที่ด้านในเข้ากับถนนสายหลัก ซอยที่สำคัญได้แก่

- ซอยประตูซึ่งตัดเชื่อมถนนสาธุประดิษฐ์ในพื้นที่เขตยานนาวากับถนนเจริญกรุงในพื้นที่เขตบางคอแหลม เป็นซอยที่ตัดผ่านสวนผลไม้ทางตอนใต้ของพื้นที่ขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยา
- ซอยวัดไผ่เงินตัดจากถนนจันทร์เข้าไปในพื้นที่ผ่านวัดไผ่เงินแล้วไปทะลุออกถนนสาธุประดิษฐ์
- ซอยแฉล้มนิมิตรตัดเชื่อมพื้นที่เขตบางคอแหลมในแนวเหนือ-ใต้จากซอยประตูไปจนถึงซอยวัดไผ่เงินก่อนออกสูถนนจันทร์

ตรอกซอยเหล่านี้มีผลต่อการขยายตัวของเมืองในเวลาต่อมา นอกจากการตัดซอยเชื่อมกับถนนสายหลักแล้วประชาชนในพื้นที่ยังได้ร้องขอให้มีการตัดถนนจากคลองเตยถึงถนนตกเพื่อเปิดพื้นที่ทางตอนใต้ โดยอ้างถึงความสะดวกในการดำเนินการเพราะเป็นพื้นที่สวนไม่มีอาคารกีดขวาง

รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างในช่วงนี้ประกอบไปด้วย อาคารโรงงาน โกดัง คลังสินค้าส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้านตะวันตกของพื้นที่ มีโรงงานบางส่วนที่ตั้งอยู่บริเวณที่เรียกกันว่าย่านสะพาน 4 ริมแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณปลายสุดของถนนสาธุประดิษฐ์ ส่วนคลังน้ำมันและคลังสินค้าที่ล้าสมัยโดยรถไฟตั้งอยู่ด้านตะวันออกของพื้นที่ กลุ่มบ้านเดี่ยวปรากฏอยู่บริเวณตอนเหนือของพื้นที่บริเวณถนนสาทรใต้ ซอยสวนพลู ซอยเย็นอากาศ ซอยงามดูพลี ในขณะที่ตอนกลางของพื้นที่เริ่มมีการจัดแปลงที่ดินแบ่งขายและก่อสร้างบ้านจัดสรร ส่วนบ้านพักอาศัยขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะบริเวณฝั่งตะวันออกของถนนเจริญกรุงในเขตสาทรและเขตบางคอแหลม ซึ่งตลอดแนวถนนเป็นที่ตั้งของแหล่งงานจำนวนมาก อาคารแถวมีปรากฏให้เห็นอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะริมถนนและบริเวณย่านการค้า เช่น ตลาดสะพาน 2 โดยอาคารแถวขยายครอบคลุมพื้นที่จนถึงซอยวัดไผ่เงิน ย่านสะพาน 4 และย่านตลาดรุ่งเจริญ (ดูแผนที่ 4-9)

3. การขยายตัวของพื้นที่ในยุคสมัยเมืองเอก (พ.ศ.2522 – ปัจจุบัน) การขยายตัวของพื้นที่ระยะที่ 3 นี้เป็นช่วงที่พื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด การขยายตัวของพื้นที่เมืองเกิดขึ้นหลังจากการตัดถนนเลียบริมแม่น้ำ หรือถนนพระราม 3 เป็นการเปิดพื้นที่ทางตอนใต้ซึ่งมีสภาพเป็นสวนผลไม้ไม่สามารถเข้าถึงด้วยระบบถนนมาก่อน หลังจากที่มีเปิดใช้ถนนพระราม 3 ในปี พ.ศ.2522 แล้ว ได้มีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เช่น ระบบทางด่วนขั้นที่ 1 และขั้นที่ 2 ซึ่งสามารถเชื่อมพื้นที่เข้ากับสวนต่าง ๆ ของเมืองรวมถึงจังหวัดในเขตปริมณฑลได้อย่างรวดเร็ว การก่อสร้างถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยตัดจากถนนพระราม 3 เลียบคลองช่องนนทรีบรรจบกับถนนสุวิวงศ์ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนเหนือ-ใต้จากถนนพระราม 3 บริเวณคลองบางโคล่ในพื้นที่เขตบางคอแหลมขึ้นไปทางเหนือผ่านถนนจันทร์





ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-10  
แสดง ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดิน  
พื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2530

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร





ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

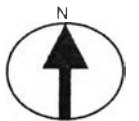
แผนที่ 4-11  
แสดง ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดิน  
พื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2534

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

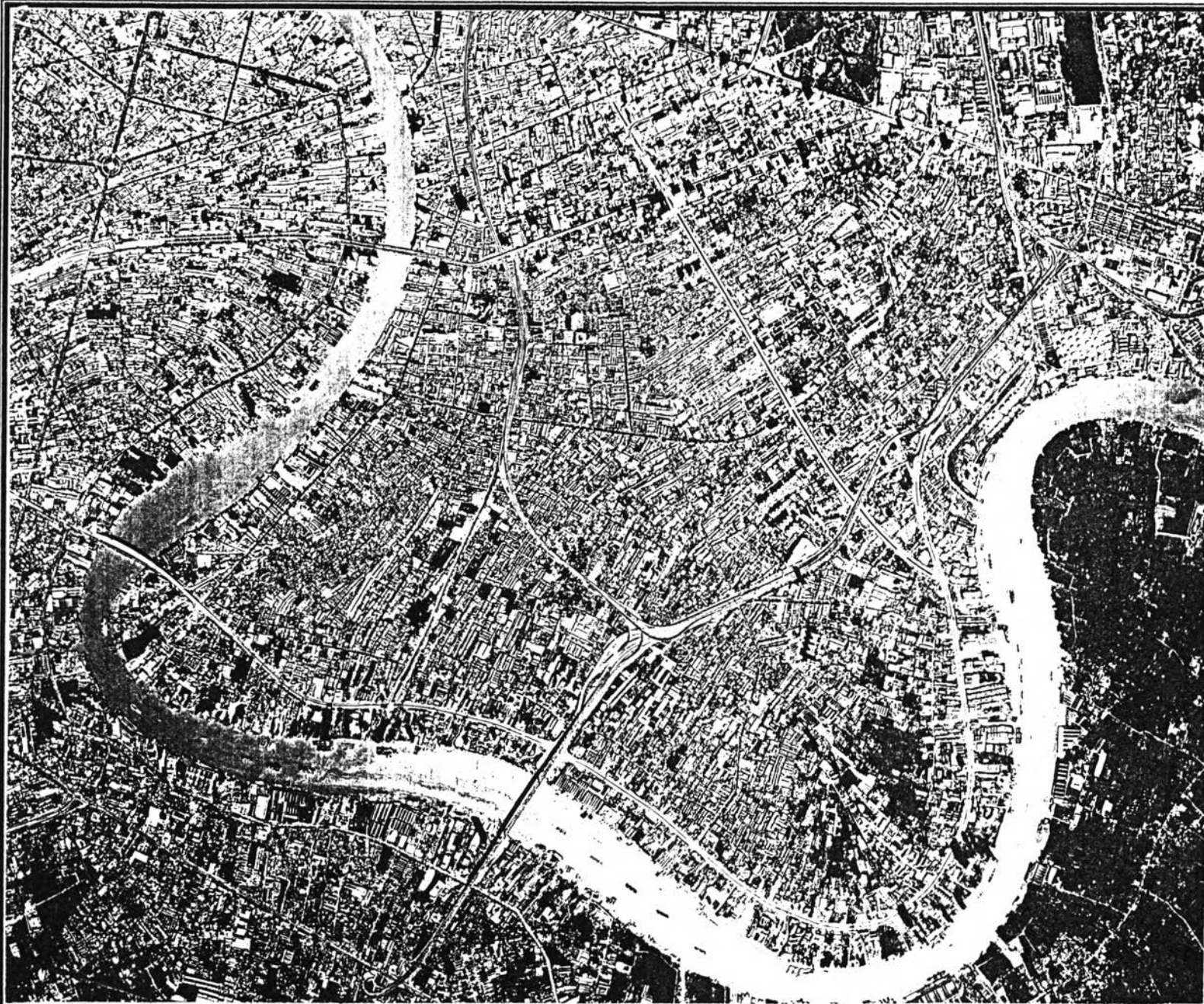
สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร







ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

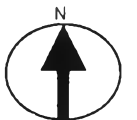
แผนที่ 4-12  
แสดง ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดิน  
พื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2542

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



บรรจบกับถนนสาทรใต้ใกล้กับย่านการค้าบางรัก การพัฒนาโครงข่ายถนนซึ่งตัดผ่านสวนผลไม้ และย่านชุมชนเพิ่มความเข้มข้นของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากขึ้น

การสนับสนุนการประกอบการผลิตด้านอุตสาหกรรมทำให้เกิดโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ขึ้นในพื้นที่ เป็นทั้งการก่อตั้งกิจการใหม่ และย้ายมาจากที่เดิมที่เริ่มมีความแออัด การเข้ามาของโรงงาน และคลังสินค้าทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านการประกอบอาชีพ พื้นที่สวนและที่นาถูกขายหรือให้เช่าสำหรับประกอบกิจการโรงงาน บางส่วนเลิกการทำสวนหันมาเปิดพื้นที่ให้เช่าปลูกบ้าน ทั้งนี้เพราะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ การส่งเสริมการลงทุนนั้นย่อมดำเนินการควบคู่ไปกับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ดังนั้นในระแวกดังกล่าวจึงมีความต้องการแรงงานจำนวนมาก ทั้งในการเป็นแรงงานในการผลิต แรงงานในการก่อสร้างโรงงานรวมถึงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ การเข้ามาของคนทำให้จำนวนมากเกิดมีกิจกรรมบริการขึ้นทั้งภายในกลุ่มชุมชนกันเอง และสนองตอบความต้องการของเมือง

ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างประกอบไปด้วยอาคารแถวซึ่งกระจายครอบคลุมทั่วพื้นที่ ทั้งในรูปของอาคารพาณิชย์และบ้านพักอาศัย บ้านพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวยังคงอยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่ แถบทุ่งมหาเมฆ ส่วนอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่กระจายตามริมถนนสายหลัก เช่น ถนนสาทร ถนนเจริญกรุง และถนนพระราม 3 พื้นที่ที่เคยเป็นสวนผลไม้ถูกเปลี่ยนเป็นอาคารห้างร้านเกือบทั้งสิ้น ที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยปรากฏอยู่ด้านหลังตึกแถว ตามที่โล่งว่างริมถนนพระราม 3 ทั้งของรัฐและเอกชน รวมไปถึงบริเวณริมแม่น้ำและคลองสาธรรณะ (ดูแผนที่ 4-10, 4-11, 4-12)

#### 4.1.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

เขตยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมาโดยตลอด โดยที่ในระยะแรกเป็นการเปลี่ยนแปลงอย่างช้า ๆ แต่หลังจากปี พ.ศ.2522 เป็นต้นมา การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ก็เป็นที่ไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งการขยายตัวดังกล่าวก่อให้เกิดการลงทุนและการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับความแออัดของพื้นที่เขตชั้นใน ทำให้ต้องมีการขยายเมืองออกมาสู่พื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ในบริเวณใกล้เคียง

จากข้อมูลการใช้ที่ดินของพื้นที่ระหว่างปี พ.ศ.2529 กับปี พ.ศ.2539 (ดูตารางที่ 4-2-4-11) พบว่ามีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ปลูกสร้างถึง 11.74 ตารางกิโลเมตร โดยร้อยละ 87.56 เป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมแม้จะมีการเพิ่มขึ้นบ้าง แต่ก็ไม่มากนักโดยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียง 0.50 ตารางกิโลเมตร ขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมมีการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนที่ลดลง โดยลดลง 0.04 ตารางกิโลเมตร จากเดิมที่มีอยู่ 1.11 ตารางกิโลเมตร ซึ่งจากการเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละเขตระหว่างปี พ.ศ.2529 – 2539 พบว่า เขตยานนาวาเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากที่สุด รองลงมาคือเขตบางคอแหลม และเขตสาทรมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินน้อยที่สุด ซึ่งเป็นไปตามขนาดที่ว่างที่เหลืออยู่ในแต่ละพื้นที่ และเมื่อพิจารณาเกี่ยวกับสัดส่วนรวมไปถึงจำนวนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงของประเภทการใช้ที่ดินหลัก ๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่โล่งว่าง พบว่ามีลักษณะการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ตารางที่ 4-2 แสดงการใช้ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2529

ประเภทการใช้ที่ดิน	ยานนาวา						รวม		
	ชองนนทรี			บางโพธิ์ทอง			ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ			
ที่อยู่อาศัย	1702.41	2.72	27.28	934.95	1.50	22.40	2637.36	4.22	25.33
พาณิชย์กรรม	144.06	0.23	2.31	152.49	0.24	3.65	296.55	0.47	2.85
สถาบันราชการ	103.22	0.17	1.65	32.48	0.05	0.78	135.69	0.22	1.30
สถาบันการศึกษา	115.39	0.18	1.85	67.68	0.11	1.62	183.07	0.29	1.76
สถาบันศาสนา	59.58	0.10	0.95	33.03	0.05	0.79	92.61	0.15	0.89
อุตสาหกรรม	223.98	0.36	3.59	192.86	0.31	4.62	416.85	0.67	4.00
คลังสินค้า	542.93	0.87	8.70	160.68	0.26	3.85	703.61	1.13	6.76
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่โล่งว่าง	3348.43	5.36	53.66	2599.57	4.16	62.28	5948.00	9.52	57.12
พื้นที่รวม	6240.00	9.98	100.00	4173.75	6.68	100.00	10413.75	16.66	100.00

ตารางที่ 4-3 แสดงการใช้ที่ดินเขตยานนาวา ปี 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	ยานนาวา						รวม		
	ชองนนทรี			บางโพธิ์ทอง			ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ			
ที่อยู่อาศัย	3284.66	5.26	52.64	2183.60	3.49	52.32	5468.26	8.75	52.51
พาณิชย์กรรม	233.75	0.37	3.75	211.66	0.34	5.07	445.40	0.71	4.28
สถาบันราชการ	55.53	0.09	0.89	11.43	0.02	0.27	66.96	0.11	0.64
สถาบันการศึกษา	179.62	0.29	2.88	106.37	0.17	2.55	285.99	0.46	2.75
สถาบันศาสนา	93.53	0.15	1.50	52.76	0.08	1.26	146.29	0.23	1.40
อุตสาหกรรม	306.64	0.49	4.91	253.63	0.41	6.08	560.27	0.90	5.38
คลังสินค้า	865.79	1.39	13.87	346.48	0.55	8.30	1212.27	1.94	11.64
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	50.40	0.08	1.21	50.40	0.08	0.48
ที่โล่งว่าง	1220.48	1.95	19.56	957.42	1.53	22.94	2177.90	3.48	20.91
พื้นที่รวม	6240.00	9.98	100.00	4173.75	6.68	100.00	10413.75	16.66	100.00

ตารางที่ 4-4 แสดงการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตยานนาวาระหว่างปี พ.ศ.2529 - 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	ยานนาวา						รวม		
	ชองนนทรี			บางโพธิ์ทอง			ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ			
ที่อยู่อาศัย	1582.25	2.53	25.36	1248.65	2.00	29.92	2830.90	4.53	27.18
พาณิชย์กรรม	89.69	0.14	1.44	59.16	0.09	1.42	148.85	0.24	1.43
สถาบันราชการ	-47.69	-0.08	-0.76	-21.05	-0.03	-0.50	-68.74	-0.11	-0.66
สถาบันการศึกษา	64.23	0.10	1.03	38.69	0.06	0.93	102.92	0.16	0.99
สถาบันศาสนา	33.95	0.05	0.54	19.73	0.03	0.47	53.68	0.09	0.52
อุตสาหกรรม	82.66	0.13	1.32	60.77	0.10	1.46	143.42	0.23	1.38
คลังสินค้า	322.86	0.52	5.17	185.80	0.30	4.45	508.66	0.81	4.88
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	50.40	0.08	1.21	50.40	0.08	0.48
ที่โล่งว่าง	-2127.95	-3.40	-34.10	-1642.15	-2.63	-39.34	-3770.10	-6.03	-36.20

ตารางที่ 4-5 แสดงการใช้ที่ดินเขตสาหรืปี 2529

ประเภทการใช้ที่ดิน	สาหรื									รวม		
	ทุ่งนหมเม			ทุ่งวัดดอน			ยานนาวา					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	825.72	1.32	32.69	960.72	1.54	48.11	480.70	0.77	36.80	2267.14	3.63	38.90
พาณิชย์กรรม	132.73	0.21	5.26	98.02	0.16	4.91	114.97	0.18	8.80	345.72	0.55	5.93
สถาบันราชการ	505.89	0.81	20.03	14.04	0.02	0.70	204.78	0.33	15.68	724.71	1.16	12.43
สถาบันการศึกษา	157.75	0.25	6.25	56.40	0.09	2.82	98.82	0.16	7.57	312.97	0.50	5.37
สถาบันศาสนา	0.00	0.00	0.00	63.92	0.10	3.20	161.85	0.26	12.39	225.77	0.36	3.87
อุตสาหกรรม	39.53	0.06	1.57	119.68	0.19	5.99	90.96	0.15	6.96	250.18	0.40	4.29
คลังสินค้า	29.81	0.05	1.18	24.03	0.04	1.20	23.14	0.04	1.77	76.97	0.12	1.32
สวนสาธารณะ			0.00			0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
ที่โล่งว่าง	834.20	1.33	33.03	660.07	1.06	33.06	131.03	0.21	10.03	1625.29	2.60	27.88
พื้นที่รวม	2525.63	4.04	100.00	1996.88	3.20	100.00	1306.25	2.09	100.00	5828.76	9.33	100.00

ตารางที่ 4-6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตสาหรืปี 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	สาหรื									รวม		
	ทุ่งนหมเม			ทุ่งวัดดอน			ยานนาวา					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	1415.64	2.27	56.05	1495.90	2.39	74.91	674.85	1.08	51.66	3586.39	5.74	61.53
พาณิชย์กรรม	225.10	0.36	8.91	99.02	0.16	4.96	113.76	0.18	8.71	437.87	0.70	7.51
สถาบันราชการ	377.97	0.60	14.97	3.70	0.01	0.19	49.73	0.08	3.81	431.39	0.69	7.40
สถาบันการศึกษา	252.39	0.40	9.99	79.47	0.13	3.98	128.24	0.21	9.82	460.10	0.74	7.89
สถาบันศาสนา	0.00	0.00	0.00	84.59	0.14	4.24	197.24	0.32	15.10	281.84	0.45	4.84
อุตสาหกรรม	25.21	0.04	1.00	80.71	0.13	4.04	56.40	0.09	4.32	162.32	0.26	2.78
คลังสินค้า	40.08	0.06	1.59	32.54	0.05	1.63	26.04	0.04	1.99	98.66	0.16	1.69
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่โล่งว่าง	189.33	0.30	7.50	120.95	0.19	6.06	60.00	0.10	4.59	370.27	0.59	6.35
พื้นที่รวม	2525.63	4.04	100.00	1996.88	3.20	100.00	1306.25	2.09	100.00	5828.76	9.33	100.00

ตารางที่ 4-7 แสดงการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตสาหรืระหว่างปี พ.ศ.2529 - 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	สาหรื									รวม		
	ทุ่งนหมเม			ทุ่งวัดดอน			ยานนาวา					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	589.92	0.94	23.36	535.18	0.86	26.80	194.15	0.31	14.86	1319.25	2.11	22.63
พาณิชย์กรรม	92.37	0.15	3.66	1.00	0.00	0.05	-1.21	0.00	-0.09	92.16	0.15	1.58
สถาบันราชการ	-127.93	-0.20	-5.07	-10.34	-0.02	-0.52	-155.05	-0.25	-11.87	-293.31	-0.47	-5.03
สถาบันการศึกษา	94.64	0.15	3.75	23.07	0.04	1.16	29.42	0.05	2.25	147.14	0.24	2.52
สถาบันศาสนา	0.00	0.00	0.00	20.67	0.03	1.04	35.39	0.06	2.71	56.06	0.09	0.96
อุตสาหกรรม	-14.32	-0.02	-0.57	-38.97	-0.06	-1.95	-34.57	-0.06	-2.65	-87.86	-0.14	-1.51
คลังสินค้า	10.27	0.02	0.41	8.52	0.01	0.43	2.90	0.00	0.22	21.69	0.03	0.37
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
พื้นที่ก่อสร้าง	644.96	1.03	25.54	539.12	0.86	27.00	71.03	0.11	5.44	1255.11	2.01	21.53

ตารางที่ 4-8 แสดงการใช้ที่ดินเขตบางคอแหลมปี 2529

ประเภทการใช้ที่ดิน	บางคอแหลม									รวม		
	บางคอแหลม			วัดพระยาไกร			บางโคล่					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	479.86	0.77	27.93	529.77	0.85	36.85	1213.93	1.94	33.08	2223.56	3.56	32.58
พาณิชย์กรรม	63.71	0.10	3.71	100.67	0.16	6.96	97.62	0.16	2.66	262.00	0.42	3.84
สถาบันราชการ	86.70	0.14	5.05	50.09	0.08	3.48	50.09	0.08	1.36	186.89	0.30	2.74
สถาบันการศึกษา	18.30	0.03	1.07	28.72	0.05	2.00	45.18	0.07	1.23	92.20	0.15	1.35
สถาบันศาสนา	23.37	0.04	1.36	16.88	0.03	1.17	42.76	0.07	1.17	83.01	0.13	1.22
อุตสาหกรรม	73.42	0.12	4.27	2.04	0.00	0.14	157.17	0.25	4.28	232.64	0.37	3.41
คลังสินค้า	106.85	0.17	6.22	130.49	0.21	9.08	75.51	0.12	2.06	312.84	0.50	4.58
สวนสาธารณะ			0.00			0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
ที่โล่งว่าง	865.92	1.39	50.40	578.83	0.93	40.27	1987.74	3.18	54.16	3432.50	5.49	50.29
พื้นที่รวม	1718.13	2.75	100.00	1437.50	2.30	100.00	3670.00	5.87	100.00	6825.63	10.92	100.00

ตารางที่ 4-9 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตบางคอแหลมปี 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	บางคอแหลม									รวม		
	บางคอแหลม			วัดพระยาไกร			บางโคล่					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	1021.30	1.63	59.44	944.37	1.51	65.70	2534.11	4.05	69.05	4499.78	7.20	65.92
พาณิชย์กรรม	99.05	0.16	5.77	114.56	0.18	7.97	120.44	0.19	3.28	334.06	0.53	4.89
สถาบันราชการ	33.17	0.05	1.93	17.34	0.03	1.21	15.70	0.03	0.43	66.21	0.11	0.97
สถาบันการศึกษา	33.30	0.05	1.94	46.34	0.07	3.22	71.72	0.11	1.95	151.35	0.24	2.22
สถาบันศาสนา	40.52	0.06	2.36	31.55	0.05	2.20	100.03	0.16	2.73	172.10	0.28	2.52
อุตสาหกรรม	64.01	0.10	3.73	9.85	0.02	0.69	80.04	0.13	2.18	153.90	0.25	2.25
คลังสินค้า	138.21	0.22	8.04	95.90	0.15	6.67	91.10	0.15	2.48	325.21	0.52	4.76
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	20.85	0.03	0.57	20.85	0.03	0.31
ที่โล่งว่าง	288.56	0.46	16.80	177.58	0.28	12.35	636.02	1.02	17.33	1102.16	1.76	16.15
พื้นที่รวม	1718.13	2.75	100.00	1437.50	2.30	100.00	3670.00	5.87	100.00	6825.63	10.92	100.00

ตารางที่ 4-10 แสดงการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตบางคอแหลมระหว่างปี พ.ศ.2529 - 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	บางคอแหลม									รวม		
	บางคอแหลม			วัดพระยาไกร			บางโคล่					
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	541.44	0.87	31.51	414.60	0.66	28.84	1320.18	2.11	35.97	2276.23	3.64	33.35
พาณิชย์กรรม	35.34	0.06	2.06	13.89	0.02	0.97	22.83	0.04	0.62	72.06	0.12	1.06
สถาบันราชการ	-53.53	-0.09	-3.12	-32.75	-0.05	-2.28	-34.40	-0.06	-0.94	-120.68	-0.19	-1.77
สถาบันการศึกษา	15.00	0.02	0.87	17.62	0.03	1.23	26.54	0.04	0.72	59.15	0.09	0.87
สถาบันศาสนา	17.15	0.03	1.00	14.67	0.02	1.02	57.27	0.09	1.56	89.10	0.14	1.31
อุตสาหกรรม	-9.41	-0.02	-0.55	7.81	0.01	0.54	-77.13	-0.12	-2.10	-78.74	-0.13	-1.15
คลังสินค้า	31.37	0.05	1.83	-34.59	-0.06	-2.41	15.59	0.02	0.42	12.37	0.02	0.18
สวนสาธารณะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.85	0.03	0.57	20.85	0.03	0.31
ที่โล่งว่าง	-577.36	-0.92	-33.60	-401.25	-0.64	-27.91	-1351.72	-2.16	-36.83	-2330.34	-3.73	-34.14

ตารางที่ 4-11 แสดงการใช้ที่ดินเขตยานนาวา สาทร และบางคอแหลม เปรียบเทียบระหว่างปี 2529 -2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	2529			2539			การเปลี่ยนแปลง		
	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	7,128.05	11.40	30.90	13,554.43	21.69	58.76	6,426.37	10.28	27.86
พาณิชยกรรม	904.27	1.45	3.92	1,217.34	1.95	5.28	313.07	0.50	1.36
สถาบันราชการ	1,047.29	1.68	4.54	564.56	0.90	2.45	482.73	-0.77	-2.09
สถาบันการศึกษา	588.24	0.94	2.55	897.45	1.44	3.89	309.21	0.49	1.34
สถาบันศาสนา	401.39	0.64	1.74	600.23	0.96	2.60	198.84	0.32	0.86
อุตสาหกรรม	899.66	1.44	3.90	876.49	1.40	3.80	23.17	-0.04	-0.10
คลังสินค้า	1,093.43	1.75	4.74	1,636.14	2.62	7.09	542.71	0.87	2.35
สวนสาธารณะ	-	0.00	0.00	71.25	0.11	0.31	71.25	0.11	0.31
ที่โล่งว่าง	11,005.79	17.61	47.71	3,650.32	5.84	15.82	7,355.47	-11.77	-31.88
พื้นที่รวม	23,068.14	36.91	100.00	23,068.14	36.91	100.00	23,068.14	36.91	100.00

1. การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย เขตบางคอแหลมมีอัตราการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ ร้อยละ 33.35 ส่วนเขตสาทรมีอัตราการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นน้อยที่สุด คือ ร้อยละ 22.63 ในขณะที่เขตยานนาวามีจำนวนการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในกลุ่ม คือมีจำนวนถึง 4.53 ตารางกิโลเมตร เขตบางคอแหลมเพิ่มขึ้น 3.63 ตารางกิโลเมตร และเขตสาทรเพิ่มขึ้นจำนวน 2.11 ตารางกิโลเมตร

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงพบว่าเขตสาทรยังคงมีอัตราการเพิ่มของพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงสุด คือ ร้อยละ 1.58 เขตยานนาวา ร้อยละ 1.43 และเขตบางคอแหลม ร้อยละ 1.06 ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาจากจำนวนพื้นที่พบว่า เขตยานนาวามีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พาณิชย์กรรมสูงสุด คือจำนวน 0.24 ตารางกิโลเมตรรองลงมาคือเขตสาทร 0.15 ตารางกิโลเมตร และเขตบางคอแหลมเพิ่มขึ้นเพียง 0.12 ตารางกิโลเมตร

3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จากข้อมูลพบว่ามีเขตยานนาวาเพียงเขตเดียวที่มีการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อการนี้ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.26 เป็นพื้นที่ 1.04 ตารางกิโลเมตร ขณะที่เขตสาทรและเขตบางคอแหลมมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง

4. พื้นที่โล่งว่าง การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่โล่งว่างเป็นไปตามสัดส่วนของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ประเภทอื่น ๆ โดยที่ เขตยานนาวาเป็นเขตที่มีการลดลงของพื้นที่โล่งว่างมากที่สุด โดยมีการลดลงของพื้นที่โล่งว่างจำนวน 6.03 ตารางกิโลเมตร ขณะที่เขตบางคอแหลมและเขตสาทรมีการลดลงของพื้นที่ประเภทเดียวกันจำนวน 3.37 และ 2.01 ตารางกิโลเมตรตามลำดับ

#### 4.1.5 ประเภทและลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

ประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันการศึกษาและศาสนสถาน สถานที่ราชการ และที่โล่งว่าง โดยมีลักษณะและการกระจายตัว ดังนี้ (ดูแผนที่ 4-13)

1. การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย สัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยในพื้นที่ศึกษามีจำนวนถึงร้อยละ 58.76 ของพื้นที่ทั้งหมด เป็นจำนวนถึง 21.7 ตารางกิโลเมตร โดยที่สามารถแบ่งประเภทของที่พักอาศัยออกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้แก่

- ที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยชนิดใหม่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ โดยส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่เขตยานนาวา
- ที่พักอาศัยที่อยู่ในลักษณะอาคารแถว พบว่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นอาคารแถวรูปแบบบ้านพักอาศัยแบบอาคารแถวปรากฏและขยายตัวเข้ามาในพื้นที่หลังจากมีการปรับปรุงถนนหนทางภายในพื้นที่ (หลังปี พ.ศ.2500 เป็นต้นมา) แม้แต่บ้านจัดสรรในพื้นที่ส่วนใหญ่ก็เป็นลักษณะของอาคารแถว
- บ้านเดี่ยว บ้านพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณนั้น ส่วนใหญ่พบอยู่บริเวณทุ่งมหาเมฆ และตอนเหนือของแขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา
- ชุมชนแออัด บริเวณพักอาศัยที่เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็กปลูกกันอยู่อย่างแออัดสามารถพบเห็นอยู่ทั่วไป โดยกลุ่มใหญ่ปรากฏอยู่ทางด้านตะวันตกของพื้นที่บริเวณเขตบางคอ



แหลม ชุมชนพักอาศัยลักษณะนี้มักจะอยู่ด้านหลังตึกแถว และที่ดินที่เป็นของราชการ เสียเป็นส่วนใหญ่

2. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมที่สำคัญในพื้นที่ คือ การที่อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาอย่างรวดเร็ว โดยที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่กระจายอยู่ริมถนนสาทรใต้พื้นที่เขตสาทร และบริเวณริมถนนพระราม 3 ในพื้นที่เขตยานนาวา

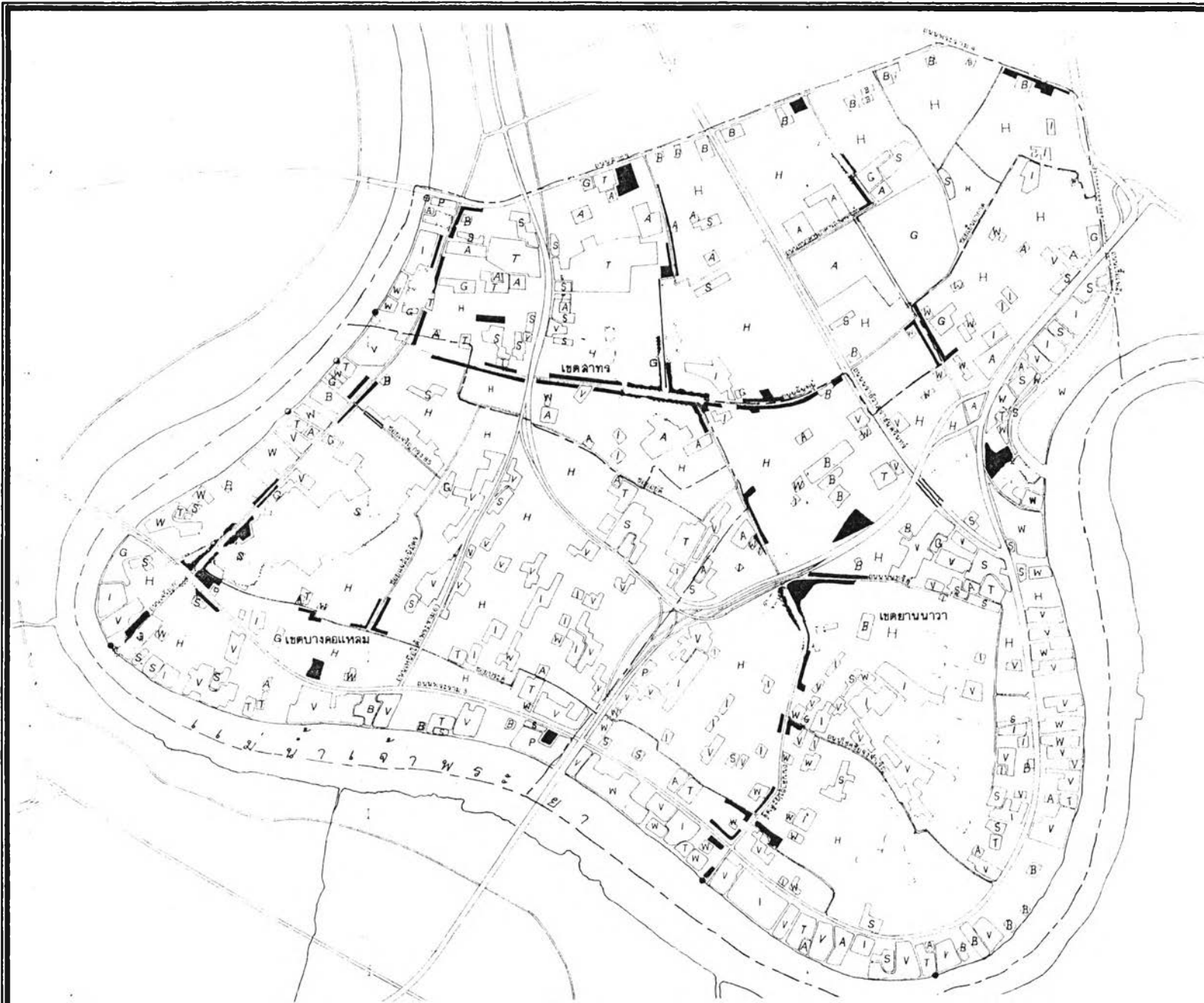
นอกจากอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ปรากฏอยู่ในพื้นที่แล้ว ตลาดสด และย่านการค้าปลีกในรูปของอาคารแถวก็กระจายอยู่ตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ เช่น บริเวณย่านการค้าสะพาน 4 ย่านการค้าซอยสวนพลู ย่านการค้าซอยเซนหลุยส์ ย่านการค้าวัดยานนาวา ตลาดแสงจันทร์ ตลาดสะพาน 2 ศูนย์การค้าวรัทนี ตลาดรุ่งเจริญ ตลาดบางคอแหลม ตลาดสวนหลวง ย่านการค้าซอยเจริญกรุง 85 ตลาดนางลิ้นจี่ ตลาดช่องนนทรี ตลาดบางโพธิ์พวง ส่วนร้านค้าปลีกกระจายอยู่ทั่วไปตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ ทั่วพื้นที่

3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้ประกอบด้วย โรงงานอุตสาหกรรม และโกดังคลังสินค้า ซึ่งเป็นกิจกรรมประเภทแรก ๆ ที่เข้ามาตั้งในพื้นที่ จากข้อมูลการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2539 ระบุว่าในพื้นที่ศึกษามีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเป็นจำนวนรวม 4 ตารางกิโลเมตร โดยเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีแรงงานไม่เกิน 10 คน ร้อยละ 57.2 อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานระหว่าง 11 - 50 คน ร้อยละ 30.6 ส่วนที่เหลือเป็นอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ปัจจุบันในพื้นที่ย่านพระราม 3 มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการรวมทั้งสิ้น 1,777 แห่ง มีคนงานรวม 56,542 (สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2541) สามารถแบ่งประเภทของอุตสาหกรรมได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

- ประเภทคลังสินค้า ห้องเย็น สะพานปลาและบริษัทเดินเรือขนส่งสินค้า ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีความหนาแน่นบริเวณฝั่งตะวันตกของพื้นที่ตลอดแนวถนนเจริญกรุง
- ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมจะกระจายอยู่ทั่วไป โดยโรงงานขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา และแขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม ส่วนโรงงานขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมในครัวเรือนพบว่ากระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ เช่น บริเวณถนนจันทร์ ถนนสาทรประดิษฐ์ เป็นต้น
- ประเภทพลังงาน ได้แก่ โกดังคลังน้ำมันตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา บริเวณถนนเชื้อเพลิง และถนนพระราม 3

4. การใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาและศาสนสถาน เนื่องจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามีด้วยกันหลายกลุ่ม จึงมีความแตกต่างของลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรม ในพื้นที่จึงมีศาสนสถานจำนวนมาก โดยเป็นวัดพุทธจำนวน 24 แห่ง คริสต์ศาสนา 3 แห่ง และมัสยิดจำนวน 10 แห่ง ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแขวงยานนาวา และแขวงทุ่งวัดดอนเขตสาทร ส่วนสถานศึกษาจำนวน 80 แห่ง กระจายอยู่ทั่วพื้นที่

5. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการ หน่วยงานราชการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านพระราม 3 มีทั้งหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานส่วนท้องถิ่น โดยเขตสาทรเป็นพื้นที่ที่ตั้งของสถานที่ราชการจำนวนมาก เช่น สถานีตำรวจนครบาลบางโพธิ์พวงและทุ่งมหาเมฆ กองตรวจคนเข้าเมือง กรมการbinพาณิชย์ ศูนย์การbinพลเรือน สถานีวิทยุทหารเรือ บ้านพักทหารเรือ เป็นต้น ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณแขวงทุ่งมหาเมฆ



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

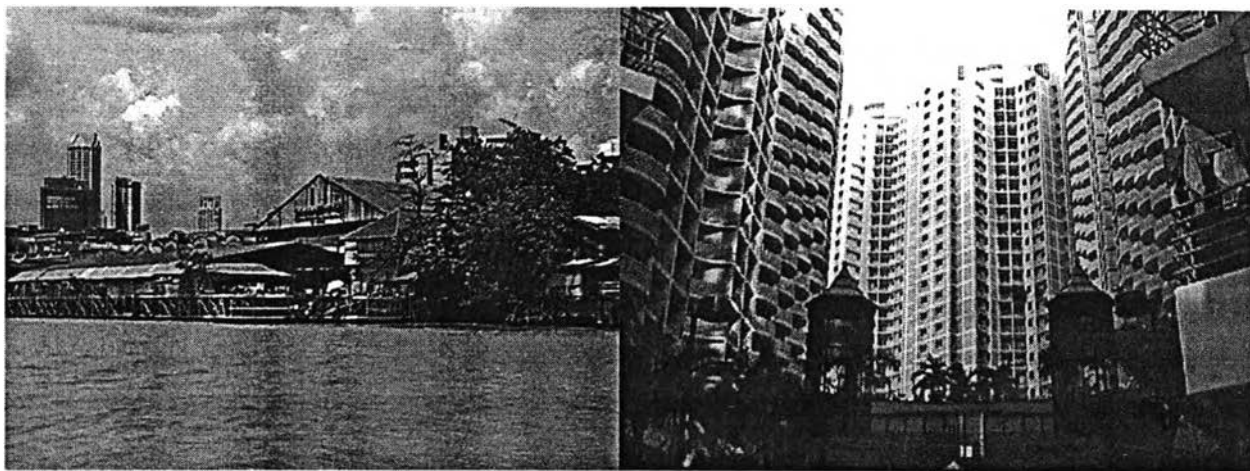
แผนที่ 4-13  
แสดง  
การใช้ที่ดินพื้นที่ย่านพระราม 3 ปี 2542



- สัญลักษณ์**
- S ชุมชนแออัด      - - - เส้นเขต
  - I อุตสาหกรรม      ● ทำเรือข้ามฟาก
  - H ที่พักอาศัย      ○ ทำเรือต่วน
  - G สถานที่ราชการ      ⊗ ทำเรือต่วน-ข้ามฟาก
  - A สถานศึกษา      ■■■■■ พื้นที่พาณิชย์กรรม
  - W โกดัง-คลังสินค้า      === { ถนนคอนกรีต
  - B อาคารสูง                         { ถนนลาดยาง
  - V ที่โล่งว่าง
  - T ศาลินสถาน
  - P สวนสาธารณะ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สถาบันวิจัยสังคม  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



โรงงาน โกดัง คลังสินค้า ยังคงเกาะตัวอยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตลอดแนวแม่น้ำ ในขณะที่อาคารสูงทั้งในรูปแบบของอาคารสำนักงาน และอาคารชุดเพื่อพักอาศัยเข้าจับของพื้นที่ริมถนนเป็นที่ตั้งของโครงการ

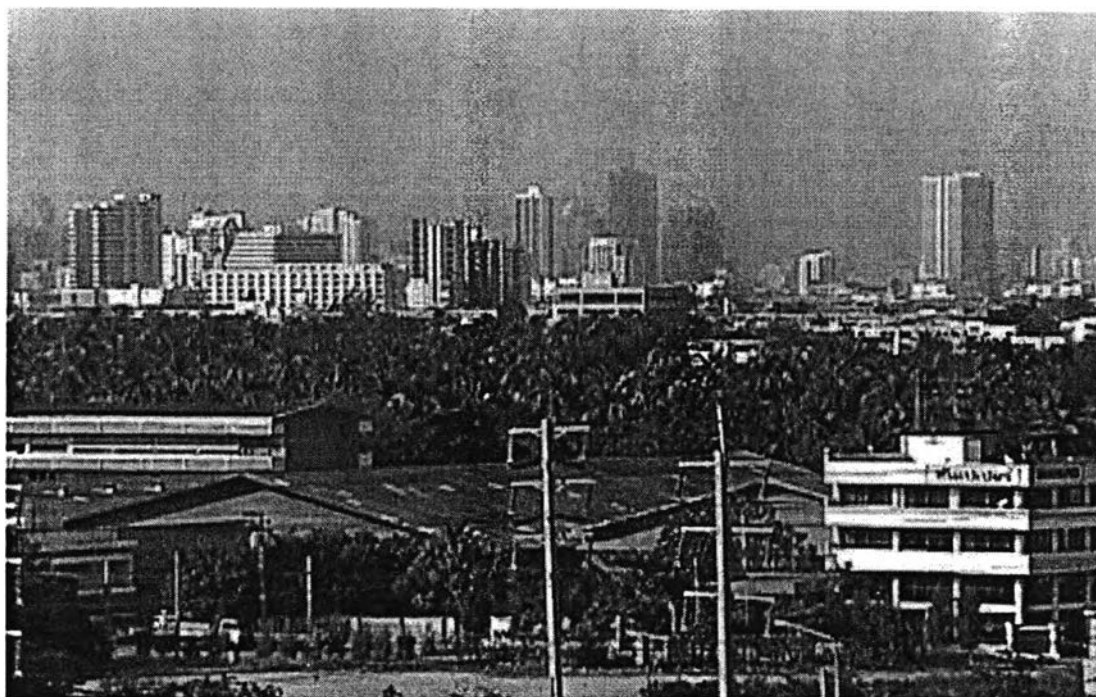


ตึกแถวที่ตั้งอยู่สองข้างถนน ตรอก ซอยทำหน้าที่ยังเป็นที่พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ หรือแม้กระทั่งเป็นโรงงานขนาดย่อม ซึ่งมีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ขณะที่โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายโครงการได้มาเปิดบริการในพื้นที่ ซึ่งก่อนหน้านี้ พื้นที่ย่านพระราม ไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ รวมทั้งโรงแรม โรงภาพยนตร์เลย

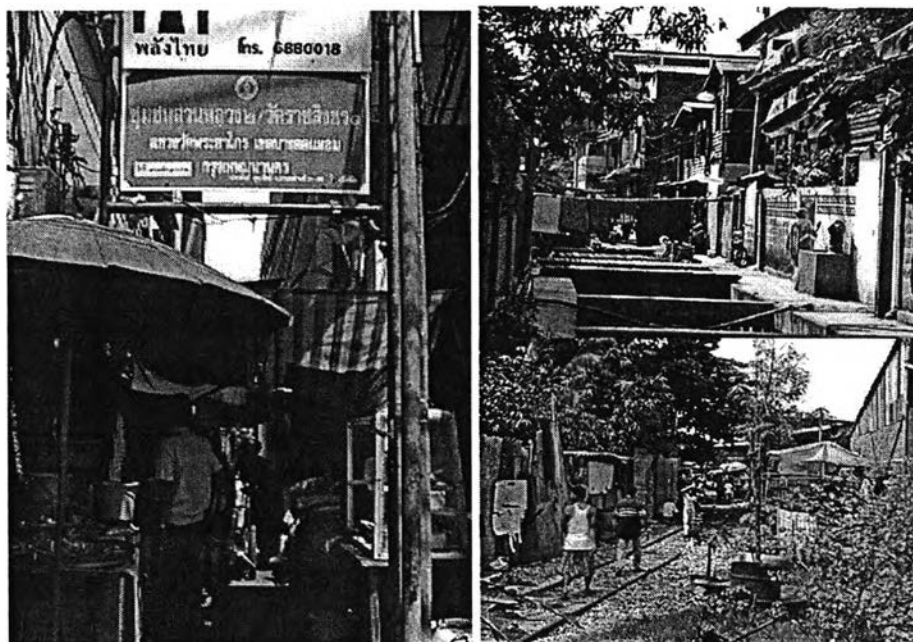


ศาสนสถานซึ่งมีอยู่จำนวนมากกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ตามย่านของผู้ศรัทธา เช่น วัดพุทธกระจายอยู่ทั่วไป ขณะที่มัสยิดสวนใหญ่จะอยู่ทางด้านเขตบางคอแหลม

รูปที่ 4-1 แสดงกิจกรรมการใช้ที่ดินในย่านพระราม 3



พื้นที่โล่งว่างของย่านพระราม 3 ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณที่ถูกปิดล้อมด้วยอาคาร ไม่มีความสะดวกในการเข้าถึง อีกทั้งยังเป็นที่ดินของเอกชน สวนสาธารณะในพื้นที่จึงมีอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะเขตยานนาวา ไม่มีที่สาธารณะที่ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจเลย ในขณะที่เขตสาทรปรับปรุงสุสานมาเป็นสวนสาธารณะ เพื่อให้บริการประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ ที่พักอาศัยในรูปของชุมชนแออัดพบเห็นอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ทั้งริมคลอง หลังตึก ข้างทางรถไฟ



รูปที่ 4-2 แสดงกิจกรรมการใช้ที่ดินในย่านพระราม 3

6. พื้นที่โล่งว่าง ในอดีตพื้นที่ทั้งหมดมีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้ การเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นหลังจากที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานโดยเฉพาะระบบถนน ทำให้การใช้ที่ดินแบบเมืองขยายตัวออกมาครอบคลุมพื้นที่เกษตร ในปัจจุบันยังคงมีพื้นที่โล่งว่างอยู่ตอนในของพื้นที่บริเวณแขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม และแขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากนัก ลักษณะของพื้นที่โล่งว่างที่พบทั่วไปคือ เป็นบริเวณที่ถูกปิดล้อมด้วยอาคาร หรือที่ตาบอดเสียส่วนใหญ่

#### 4.1.6 การคมนาคมขนส่ง

##### 4.1.6.1 ระบบการคมนาคมในอดีต

1. การคมนาคมทางน้ำ จากการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่ พบว่าการคมนาคมติดต่อกันในอดีตนั้น อาศัยทางน้ำเป็นหลัก โดยในพื้นที่มีคลองอยู่เป็นจำนวนมาก เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายทั่วพื้นที่ทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เช่น คลองช่องนนทรี คลองข้างป่าช้าจีน คลองวัดยานนาวา คลองวัว คลองบางคอแหลม คลองบางโคล่ คลองบ้านใหม่ คลองวัดไม้เงิน คลองวัดจันทร์ คลองสวนหลวง คลองวัดดอกไม้ คลองภูมิ เป็นต้น ความสำคัญของคลองในด้านของการเป็นเส้นทางคมนาคมเริ่มคลายความนิยมและหมดไปในช่วงหลังปี พ.ศ.2500 เนื่องจากการเข้ามาแทนที่ของระบบถนนและรถยนต์ (นงโฆช วงศ์ตระกูล, สัมภาษณ์, 8 มีนาคม 2541)

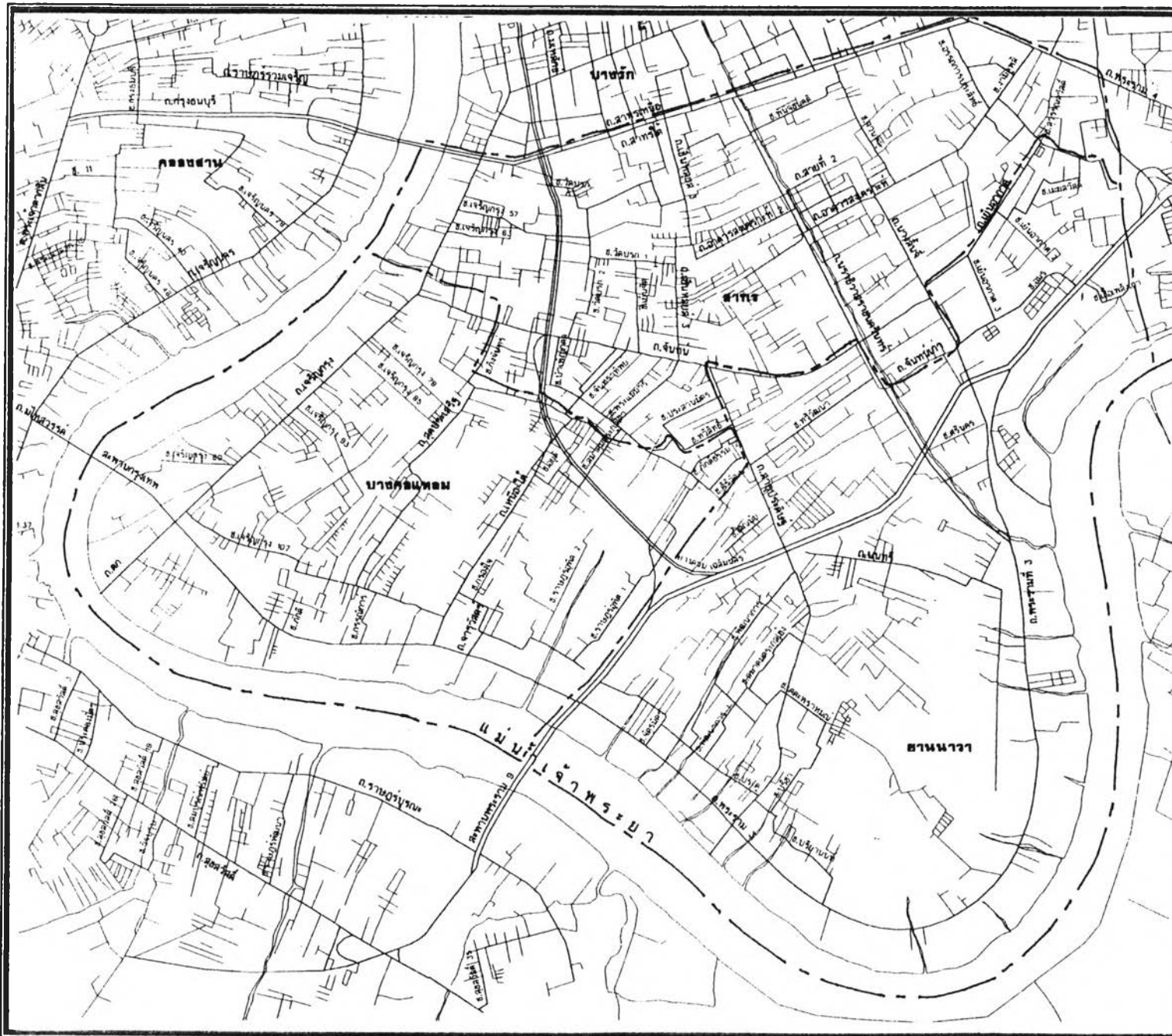
การติดต่อภายในพื้นที่ใช้คลองเป็นเส้นทางในการสัญจร ในขณะที่การติดต่อกับพื้นที่ภายนอกนั้นมีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางหลัก โดยพบว่าในปี 2432 บริษัทแม่น้ำสตรีมพลอทิลลาทูน จำกัด ได้จัดเดินเรือกลไฟรับส่งคนโดยสาร 9 สาย มีสายหนึ่งที่เปิดบริการในเส้นทางระหว่างบางคอแหลม-ท่าเตียน (ชัย เรื่อง ศิลป์, 2522: 294)

2. การคมนาคมทางบก ระบบการคมนาคมทางบกในพื้นที่นั้น เริ่มมีขึ้นในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระองค์ได้พระราชทานที่ดินทางตอนใต้ของกรุงเทพฯ ให้เป็นที่ตั้งของกงสุลต่าง ๆ ทำให้ชาวต่างประเทศนิยมไปสร้างบ้านพักหรือบริษัท ห้างร้านในบริเวณใกล้เคียงกับสถานกงสุลของตนมากกว่าที่อื่น ด้วยความลำบากในการเดินทาง และเหตุผลในด้านของสุขภาพอนามัยชาวตะวันตกจึงร้องขอให้มีการสร้างถนนขึ้น ถนนที่สำคัญสายแรกในพื้นที่คือถนนเจริญกรุง ซึ่งสร้างขึ้นในปี พ.ศ.2404 ระบบถนนเริ่มเข้ามามีบทบาทในพื้นที่มากขึ้น หลังปี พ.ศ.2475 มีการตัดถนนขึ้นหลายสาย เช่น ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ และถนนสาธุประดิษฐ์ ในขั้นต้นนั้นเป็นการสร้างถนนขนานกับแนวคลองที่ใช้เป็นเส้นทางสัญจร ภายหลังจึงได้มีการถมคลองขยายพื้นที่ถนนจนเป็นดังที่เห็นในปัจจุบัน

##### 4.1.6.2 ระบบการคมนาคมในปัจจุบัน

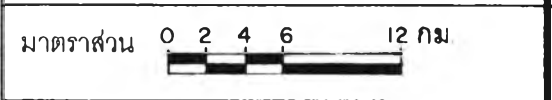
ปัจจุบันพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างมาก โดยเฉพาะเส้นทางการคมนาคมทางบก เป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง เนื่องมาจากกรุงเทพฯ ได้มีการผลักดันให้พื้นที่ย่านพระราม 3 เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่แทนย่านสุริวงศ์ สีลม บางรัก ซึ่งประสบปัญหาในด้านของความแออัดไม่สามารถขยายตัวได้อีก ในที่นี้ได้แบ่งโครงข่ายการคมนาคมออกเป็น 2 โครงข่ายตามลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ โครงข่ายการสัญจรภายในพื้นที่ และโครงข่ายการสัญจรในระดับเมือง (ดูแผนที่ 4-14)











ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ย่านนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

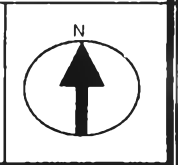
แผนที่ 4-14  
แสดง โครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ย่านพระราม 3



- สัญลักษณ์
-  เขตอำเภอ
  -  เขตแขวง
  -  แม่น้ำ
  -  ทางแยกต่างระดับ
  -  ถนนหลัก
  -  ถนนรอง

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา: สถาบันวิจัยสังคม  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การสัญจรภายในพื้นที่นั้นอาศัยถนนสายรอง และตรอกซอยจำนวนมากที่มีอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ ถนนจันทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนเย็นอากาศ ถนนนนทบุรี ซอยประจักษ์ ซอยแจ่มนิมิตร ซอยเซ็นหลุยส์ ซอยพัฒนาการ ซอยอยู่ดี ซอยปรียานนท์ ซอยเศตะพราหมณ์ ซอยงามดูพลี เป็นต้น

การสัญจรในระดับเมือง ประกอบไปด้วยถนนสายหลัก และระบบทางด่วน ได้แก่ ถนนสาทร ถนนเจริญกรุง ถนนพระราม 3 ถนนเหนือ -ใต้ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทางด่วนเฉลิมมหานครชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2

แม้ว่าเกือบทั้งหมดของการสัญจรในพื้นที่จะเป็นการสัญจรทางบก แต่การสัญจรทางน้ำเองก็ไม่ได้หมดความสำคัญไปเสียทีเดียว ดังจะเห็นได้จากประชาชนที่พักอาศัยอยู่สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยาบางส่วนยังมีการติดต่อไปมาระหว่างพื้นที่โดยอาศัยเรือข้ามฟาก ทั้งที่เป็นเรือข้ามฟากโดยเฉพาะ และเรือโดยสารรับจ้างทั่วไป ทำเรือข้ามฟากที่สำคัญ ได้แก่

- ท่าสาทร อยู่บริเวณสะพานสาทร ข้ามไปยังเขตคลองสาน เป็นท่าข้ามฟากที่มีผู้ใช้บริการอย่างหนาแน่นตลอดวัน
- ท่าวัดเศวตฉัตร ข้ามฝั่งสาทรบริเวณคลองกรวยไปยังวัดเศวตฉัตรเขตคลองสาน
- ท่าถนนตก ซึ่งอยู่ปลายสุดของถนนเจริญกรุงฝั่งพระนคร ข้ามไปยังฝั่งดาวคะนอง
- ท่าสาธุประดิษฐ์ อยู่สุดถนนสาธุประดิษฐ์ในพื้นที่เขตยานนาวา ข้ามไปยังอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- ท่าวัดคลองภูมิ ตั้งอยู่ในบริเวณวัดคลองภูมิ เขตยานนาวา ข้ามไปยังฝั่งพระประแดง

นอกจากเรือข้ามฟากแล้ว บริษัทเรือด่วนเจ้าพระยา ยังเปิดบริการเรือด่วนเจ้าพระยาในเส้นทางระหว่างท่าเรือราษฎร์บูรณะและจังหวัดนนทบุรี ซึ่งในพื้นที่ที่มีท่าเรือที่จอดรับส่งผู้โดยสาร 3 แห่ง คือ ท่าเรือวัดราชสิงขร ท่าเรือวัดวรจรยาวาส และท่าเรือสาทร

#### 4.1.7 โครงสร้างของประชากร

จากข้อมูลของสำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2541 พบว่าในพื้นที่ศึกษามีประชากรรวม 328,099 คน เป็นเพศชายจำนวน 161,055 คน และเพศหญิงจำนวน 167,044 โดยที่เขตบางคอแหลมมีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ 121,853 คน รองลงมาเป็นเขตสาทร และเขตยานนาวา ซึ่งมีประชากรจำนวน 112,227 คนและ 94,019 คนตามลำดับ โดยมีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 8,889 คน/ตารางกิโลเมตร เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เป็นรายเขตพบว่า เขตสาทรมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงสุด คือ 12,034 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือเขตบางคอแหลมมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เท่ากับ 11,158 คน/ตารางกิโลเมตร ขณะที่เขตยานนาวามีความหนาแน่นของประชากรต่ำสุด คือ มีเพียง 5,643 คน/ตารางกิโลเมตร

ในด้านการกระจายตัวของประชากรรายแขวงพบว่า แขวงช่องนนทรีมีจำนวนประชากรสูงสุดจำนวน 54,820 คน รองลงมาได้แก่แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร และแขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม ซึ่งมีจำนวนประชากรรวม 52,321 คน และ 47,465 คนตามลำดับ ส่วนแขวงที่มีความหนาแน่นของจำนวนประชากรต่อพื้นที่สูงสุดคือ แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม มีความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับ 16,650 คน/ตร.กม รองลง



มาได้แก่ แขวงทุ่งวัดดอนและแขวงยานนาวา เขตสาทร โดยมีความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับ 16,370 และ 16,135 คน/ตร.กม. ตามลำดับ

ตารางที่ 4-12 ตารางแสดงจำนวนและความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ปกครอง		จำนวนประชากร(คน)		พื้นที่ (ตร.กม)	ความหนาแน่น(คน/ ตร.กม.)	จำนวนบ้าน
เขต	แขวง	ชาย	หญิง			
ยานนาวา	ทองนพคุณ	26,901	27,919	9.984	5,491	22,926
	บางโพธิ์พอแก้ว	19,136	20,063	6.678	5,870	15,810
<b>รวม</b>		<b>46,037</b>	<b>47,982</b>	<b>16.662</b>	<b>5643</b>	<b>38,736</b>
สาทร	ทุ่งวัดดอน	25,418	26,903	3.195	16,376	14,154
	ยานนาวา	16,479	17,244	2.090	16,135	7,937
	ทุ่งมหาเมฆ	13,162	13,021	4.041	6,479	9,706
<b>รวม</b>		<b>55,059</b>	<b>57,168</b>	<b>9.326</b>	<b>12,034</b>	<b>23,860</b>
บาง คอแหลม	บางคอแหลม	17,834	18,259	2.749	13,130	7,988
	วัดพระยาไกร	18,910	19,385	2.300	16,650	9,785
	บางโคล่	23,215	24,250	5.872	8,083	15,409
<b>รวม</b>		<b>59,959</b>	<b>61,894</b>	<b>10.921</b>	<b>11,158</b>	<b>33,182</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>161,055</b>	<b>167,044</b>	<b>36.909</b>	<b>8,889</b>	<b>103,715</b>

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย

#### 4.2 ชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3

จากการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่ที่ผ่านมาสามารถแบ่งระยะของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้เป็น 3 ระยะ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลานั้นมีผลต่อรูปแบบชุมชนพักอาศัย ทั้งประเภท ขนาด รูปทรงของอาคารและลักษณะการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันออกไป รูปแบบหนึ่งของชุมชนพักอาศัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่และมีความเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดิน คือ ชุมชนแออัด ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้ลักษณะของชุมชนแออัดที่กำหนดขึ้นโดยกรุงเทพมหานครเป็นเกณฑ์ในการแบ่งแยกชุมชนแออัดออกจากชุมชนพักอาศัยทั่วไป และเพื่อให้เห็นถึงความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาของพื้นที่ การศึกษาครั้งนี้จึงได้ใช้เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่เป็นกรอบในการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัด โดยได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 2 ส่วน

ส่วนแรก เป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไปของชุมชนแออัดซึ่งได้แก่ จำนวน ที่ตั้ง การกระจายตัว และลักษณะทางกายภาพโดยรวมของชุมชนแออัด ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงของชุมชนแออัดที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน ผู้ศึกษาได้ใช้ข้อมูลประกอบการวิเคราะห์จาก 2 แหล่ง คือ ข้อมูลทุติยภูมิซึ่งได้จากการรวบรวมของสำนักงานเขตพื้นที่ และสำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารในช่วงปีต่าง ๆ และข้อมูลปฐมภูมิที่ได้

จากการสำรวจภาคสนาม ซึ่งเป็นการนำผลที่ได้จากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิไปตรวจสอบความถูกต้องในพื้นที่อีกครั้งหนึ่ง

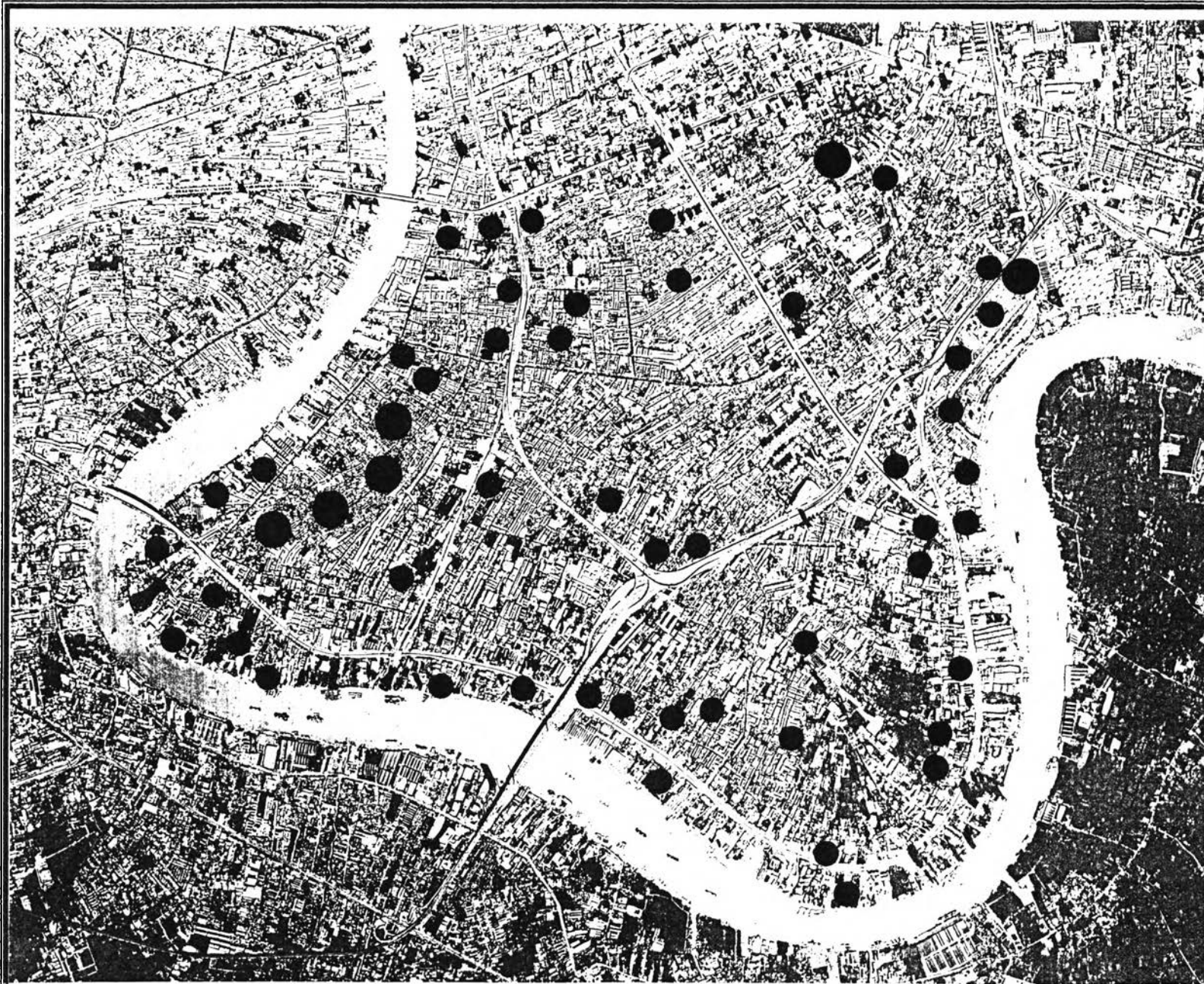
ส่วนที่ 2 เป็นการศึกษาถึงพัฒนาการของชุมชนแออัด ลักษณะทางกายภาพ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน โดยได้แบ่งชุมชนแออัดออกเป็น 3 ประเภท เพื่อศึกษาเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของพัฒนาการ และลักษณะทางกายภาพ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนแออัด รวมไปถึงมูลเหตุและปัจจัยที่ก่อให้เกิดความแตกต่าง ซึ่งเป็นการนำเสนอภาพรวมของชุมชนแออัดในพื้นที่ และผู้ศึกษาได้ทำการคัดเลือกชุมชนแออัดที่เป็นตัวแทนของชุมชนในแต่ละประเภทเพื่อนำเสนอเป็น "กรณีตัวอย่าง" ทั้งในด้านของพัฒนาการ ลักษณะทางกายภาพ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนแออัดต่าง ๆ ในพื้นที่ย่านพระราม 3

#### 4.2.1 จำนวน ที่ตั้ง และการกระจายตัวของชุมชนแออัด

จากสำรวจภาคสนามของผู้ศึกษา พบว่าในพื้นที่ย่านพระราม 3 นั้นมีชุมชนพักอาศัยที่จัดว่าเป็นชุมชนแออัดตามนิยามของการศึกษาทั้งสิ้น 76 ชุมชน โดยกระจายอยู่ในพื้นที่เขตยานนาวาจำนวน 30 ชุมชน เขตบางคอแหลมจำนวน 28 ชุมชน และเขตสาทร 18 ชุมชน (ดูแผนที่ 4-15) ชุมชนแออัดทั้งหมดที่พบจากการสำรวจมีที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของชุมชนแตกต่างกัน ซึ่งสามารถกล่าวถึงลักษณะทั่วไปของชุมชนแออัดต่าง ๆ ในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้ดังนี้

1. ในด้านของที่ตั้งชุมชน จากการศึกษาพบว่าสามารถพบเห็นชุมชนแออัดได้ในหลายบริเวณ เช่น ด้านหลังตึกแถวริมถนนสายสำคัญ ๆ บริเวณตอนในของพื้นที่ซึ่งไม่สามารถเข้าถึงโดยถนนสายหลัก และตามริมถนน รวมไปถึงบริเวณสาธารณะต่าง ๆ เช่น ริมแม่น้ำ คูคลองระบายน้ำ โดยที่ชุมชนแออัดในพื้นที่เขตสาทร และเขตบางคอแหลมส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ด้านหลังตึกแถว ซึ่งแม้ว่าจะอยู่ใกล้กับถนนสายหลัก แต่ส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าถึงชุมชนจากถนนสายหลักได้โดยตรง ขณะที่สามารถพบเห็นชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวาได้ในหลายบริเวณ เช่น ตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก ริมคลองสาธารณะ ส่วนหนึ่งของชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวาจะตั้งอยู่ลึกเข้าไปในพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงมีสภาพเป็นร่องสวน และจากการศึกษาอาจกล่าวได้ว่าที่ตั้งของชุมชนแออัดในปัจจุบันไม่มีความสัมพันธ์กับที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม โดยสามารถพบเห็นชุมชนแออัดได้ในบริเวณที่เป็นที่ว่างยังไม่ได้พัฒนา และพื้นที่ที่ไม่สามารถปรับปรุงพัฒนาเป็นอย่างอื่นได้

2. ในด้านของขนาดและการกระจายตัวของชุมชน จากการศึกษาพบว่าชุมชนแออัดมีการแยกตัวก่อตั้งเป็นชุมชนใหม่อยู่เสมอ เหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกิดการแบ่งแยกชุมชนมาจากความขัดแย้งภายในชุมชน การแตกตัวของชุมชนแออัดดังกล่าวทำให้จำนวนของชุมชนแออัดเพิ่มมากขึ้น แต่ขนาดของประชากรต่อชุมชนลดลง นั่นอาจจะทำให้มีการสรุปว่าชุมชนแออัดมีการเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนขนาดเล็กมากขึ้น ในขณะที่ข้อเท็จจริงคือจำนวนประชากรของชุมชนแออัดต่อพื้นที่รวมยังมีจำนวนเท่าเดิม และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น การพิจารณาถึงขนาดของชุมชนแออัดในการศึกษานี้จึงให้ความสำคัญกับขนาดของกลุ่มชุมชนแออัดที่อยู่ในบริเวณหรือพื้นที่เดียวกันมากกว่าจำนวนหลังคาเรือนในแต่ละชุมชน โดยจะพบว่าพื้นที่เขตบางคอแหลมจะเป็นพื้นที่ที่มีกลุ่มของชุมชนแออัดกระจุกตัวเป็นกลุ่มชุมชนขนาดใหญ่ในพื้นที่ เขตสาทรมีการกระจายตัวของชุมชนมากขึ้น อีกทั้งขนาดของกลุ่มชุมชนมีขนาดเล็กกว่าเขตบางคอแหลม ขณะที่ชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวานั้นมีลักษณะเป็นกลุ่มชุมชนขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เป็นชุมชนเดี่ยว ซึ่งต่างกับเขตบางคอแหลมและเขตสาทรที่อยู่ในบริเวณ



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-15  
แสดง ที่ตั้งของชุมชนแออัด  
ในพื้นที่ย่านพระราม 3

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร  
และการสำรวจภาคสนาม



เดียวกันประกอบด้วยชุมชนแออัดหลายชุมชน เช่น บริเวณที่เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในพื้นที่เขตบางคอแหลมประกอบด้วยชุมชนแออัดทั้งหมด 13 ชุมชน

3. ในด้านลักษณะทางกายภาพของชุมชน จากการศึกษาสามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพของชุมชนได้เป็น 2 ประเภท คือ กลุ่มที่มีความเชื่อมโยงของอาคารที่พึก และมีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมในการเป็นที่พึกอาศัยเท่าใดนัก กับกลุ่มชุมชนที่มีลักษณะของสิ่งปลูกสร้างมั่นคง แข็งแรง มีสภาพแวดล้อมของชุมชนโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี โดยพบว่าชุมชนแออัดในพื้นที่เขตยานนาวาจะมีลักษณะทางกายภาพของชุมชนไม่ค่อยดีนัก ทั้งในด้านของที่ตั้ง ซึ่งมักเป็นที่ลุ่มมีน้ำท่วมขัง และสภาพวัสดุที่ใช้ในการปลูกสร้างอาคารที่ไม่ค่อยมั่นคง อีกทั้งยังมีความหนาแน่นของอาคารพึกอาศัยมากกว่าเขตบางคอแหลม และเขตสาทร

ซึ่งจากลักษณะของชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 ที่กล่าวมาข้างต้นนั้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของ โสภณ พรโชคชัย (2528:26) ซึ่งพบว่าบริเวณที่มีการพัฒนาเต็มพื้นที่จะมีการลดลงของชุมชนแออัด ในขณะที่เขตที่กิจกรรมทางธุรกิจยังไม่เจริญถึงขีดสุดและเป็นเขตที่มีการดำรงอยู่ของกิจกรรมทางอุตสาหกรรมจะเป็นบริเวณที่มีความเป็นไปได้สูงในการเกิดชุมชนแออัด ซึ่งหากพิจารณาจากจำนวนของชุมชนแออัดในแต่ละพื้นที่เขตแล้วจะพบว่า เขตสาทรซึ่งมีพื้นที่ว่างยังไม่พัฒนาน้อยที่สุดในระหว่าง 3 เขตของพื้นที่ย่านพระราม 3 นั้น มีจำนวนของชุมชนแออัดน้อยที่สุด และส่วนใหญ่ของชุมชนแออัดในพื้นที่เขตสาทรจะมีที่ตั้งอยู่ลึกเข้าไปในพื้นที่ห่างจากถนนสายหลัก ในขณะที่เขตยานนาวาซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่โล่งว่างมากที่สุดนั้นมีจำนวนชุมชนแออัดมากที่สุด โดยมีอยู่ถึงร้อยละ 47.36 ของจำนวนชุมชนทั้งหมดในพื้นที่ย่านพระราม 3 แม้การศึกษาครั้งนี้จะไม่ได้ทำการศึกษาถึงการเคลื่อนย้ายของผู้คนในชุมชนแออัดต่าง ๆ ที่มีอยู่ในพื้นที่ แต่สิ่งที่พบจากการศึกษา คือ กลุ่มการพึกอาศัยในรูปแบบของชุมชนแออัดเกิดขึ้นในพื้นที่เขตสาทรก่อน โดยเฉพาะบริเวณที่มีแหล่งงานที่ต้องใช้แรงงานก่อนที่จะมีการกระจายตัวออกสู่เขตบางคอแหลม และเขตยานนาวาในเวลาต่อมา ปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการกระจายตัวของชุมชนแออัดในระยะแรก คือ การย้ายที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่เคยอยู่ในเขตชั้นในออกมาสู่เขตรอบนอก อันเป็นผลจากการปรับปรุงระบบการคมนาคมในพื้นที่ ทำให้เกิดกิจกรรมที่ต่อเนื่องดึงดูดผู้คนเข้ามาอยู่ในพื้นที่ ในขณะที่แรงดึงดูดให้มีการเกิดชุมชนแออัดในระยะหลัง คือ แรงบีบของการใช้ที่ดินแบบเมืองในเขตชั้นใน ซึ่งผลักดันให้ชุมชนแออัดในเขตเมืองย้ายออกสู่พื้นที่รอบนอก และการมีพื้นที่โล่งว่างจำนวนมากอยู่ในพื้นที่ทั้งของรัฐและเอกชน ปัจจุบันชุมชนแออัดจึงพบว่าชุมชนแออัดในพื้นที่เขตสาทรมีการลดลงทั้งในด้านของจำนวนและขนาดของชุมชน ขณะที่พื้นที่บางคอแหลมซึ่งที่ตั้งของชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นที่เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และพื้นที่เขตยานนาวาซึ่งมีพื้นที่โล่งว่างรอการพัฒนาอยู่มากมีการเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัด และมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชน โดยเฉพาะในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

#### 4.2.2 ประเภทและพัฒนาการของชุมชนแออัด

ในการแบ่งประเภทของชุมชนแออัด ผู้ศึกษาได้อาศัยข้อมูลทั่วไปของชุมชนแออัดที่ได้มีการตรวจสอบความถูกต้องในพื้นที่มาพิจารณาประกอบในการจัดแบ่งประเภทชุมชน ซึ่งจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับชุมชนแออัดในพื้นที่ พบว่าในความแตกต่างของแต่ละชุมชนนั้นมีลักษณะที่เหมือน ๆ กันในหลาย ๆ ด้าน ดังนั้นในขั้นต้นผู้ศึกษาได้ทดลองแบ่งชุมชนแออัดออกเป็นกลุ่มตามลักษณะร่วมที่มีอยู่ โดยพิจารณาจากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

1. แบ่งตามอายุและช่วงเวลาในการตั้งถิ่นฐาน ซึ่งพบว่าสามารถจัดกลุ่มอายุของชุมชนแออัดในพื้นที่ ย่านพระราม 3 ได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

- 1.1 ชุมชนที่มีอายุของการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิม โดยคนในชุมชนมีฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตสาทรและบางคอแหลม
- 1.2 ชุมชนที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานระหว่าง 20 – 40 ปี ชุมชนกลุ่มนี้เกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากชุมชนเกษตรเป็นที่ตั้งของแหล่งงานอุตสาหกรรม เป็นการเข้ามาเช่าที่ปลูกบ้านเพื่อทำงานในแหล่งงานที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ และพื้นที่ใกล้เคียง
- 1.3 ชุมชนที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานไม่เกิน 20 ปี ชุมชนประเภทนี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตยานนาวา เป็นชุมชนที่เกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการขยายตัวของระบบคมนาคมในพื้นที่ และเป็นช่วงที่มีการผลักดันชุมชนแออัดออกจากพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ส่วนหนึ่งของชุมชนประเภทนี้เข้าจับจองพื้นที่โล่งว่างยังไม่มีการพัฒนาปลูกที่พักอาศัย และบางส่วนเข้าจับจองพื้นที่สาธารณะเป็นที่อยู่

2. แบ่งตามลักษณะทางกายภาพของชุมชน จากการศึกษาสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีลักษณะทางกายภาพเสื่อมโทรม และกลุ่มที่มีลักษณะทางกายภาพไม่เสื่อมโทรม ซึ่งลักษณะทางกายภาพในที่นี้พิจารณาจากสภาพที่ตั้ง วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและความหนาแน่นของอาคาร โดยที่ชุมชนที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลานานและมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยจะเป็นกลุ่มชุมชนที่มีสภาพทางกายภาพไม่เสื่อมโทรม ขณะที่ชุมชนซึ่งมีอายุการตั้งถิ่นฐานไม่เกิน 20 ปี ซึ่งมักจะเป็นกลุ่มที่ไม่มี ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยเท่าใดนัก จะมีสภาพแวดล้อม และลักษณะทางกายภาพของชุมชนไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยเท่าที่ควร

3. แบ่งตามสภาพทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพและรายได้ จากการศึกษาข้อมูลเพื่อการพัฒนา กรุงเทพมหานคร และการสัมภาษณ์ประชาชนในชุมชน พบว่าหากพิจารณาในด้านของการประกอบอาชีพและรายได้ของชุมชนแล้ว จะสามารถแบ่งกลุ่มชุมชนได้เป็น 2 กลุ่ม คือ ชุมชนที่คนส่วนใหญ่มีอาชีพและรายได้ที่มั่นคง แน่นนอน ซึ่งกลุ่มนี้จะมีรายได้เฉลี่ยอยู่ระหว่าง 5,000 – 20,000 บาทต่อเดือน กับกลุ่มชุมชนที่คนส่วนใหญ่มีอาชีพนอกระบบ มีรายได้ที่ไม่แน่นอน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 5,000 – 10,000 บาท และมักจะเป็นชุมชนที่มีความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย

4. แบ่งตามลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคม จากการศึกษาพบว่าชุมชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจมั่นคง มีสภาพแวดล้อมของชุมชนอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งหมายถึงชุมชนแออัดที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลานาน มักจะมีกรอบวงความสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้นในกลุ่มพวกพ้องของตนเอง ความสัมพันธ์ทางสังคมอื่น ๆ นอกจากวงเครือข่ายแล้วจะเป็นความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบเป็นทางการมากกว่าชุมชนที่มีปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งมักจะมีการรวมกลุ่มช่วยเหลือกันทางสังคม มีกิจกรรมต่าง ๆ ที่หลากหลายและไม่เป็นทางการ

5. แบ่งตามลักษณะการครอบครองที่ดิน ชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 มีลักษณะการครอบครองที่ดินที่แตกต่างกันไปเป็น 3 ลักษณะ คือ เป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคารที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของอาคารพักอาศัยแต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ปลูกบ้านพักอาศัย โดยอยู่ในลักษณะของการเช่าที่ปลูกบ้าน และอีกลักษณะหนึ่ง คือ การเป็นเจ้าของอาคารพักอาศัย ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้เช่าอยู่อาศัย หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า ชุมชนบุกรุก



เมื่อพิจารณาผลการจัดแบ่งชุมชนแออัดตามลักษณะดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะเห็นได้ว่าในแต่ละประเภทจะมีลักษณะที่สอดคล้องและเป็นเหตุเป็นผลเชื่อมโยงกันอยู่ โดยผู้ศึกษาได้เปรียบเทียบผลที่ได้จากการจัดกลุ่มประเภทชุมชน ทำให้เห็นว่าการจัดแบ่งชุมชนแออัดออกเป็นประเภทตามลักษณะของการครอบครองที่อยู่อาศัยนั้นสามารถอธิบายลักษณะต่าง ๆ ของชุมชนได้ครอบคลุมทุกด้าน อีกทั้งยังชี้ให้เห็นการเชื่อมโยงอย่างมีพัฒนาการกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้อีกด้วย ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงได้ถือเอาชุมชนแออัดใน 3 ประเภท คือ ชุมชนแออัดที่อยู่ในที่ดินของตนเอง ชุมชนแออัดที่เช่าที่ดินปลูกบ้าน และชุมชนแออัดที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นหลักในการค้นหาคำตอบของการศึกษา (ดูตารางที่ 4-13) และโดยวิธีการเดียวกันผู้ศึกษาได้ทำการคัดเลือกชุมชนแออัดเพื่อนำเสนอเป็นกรณีตัวอย่างของชุมชนแออัดในแต่ละประเภท ชุมชนแออัดที่ได้ทำการคัดเลือกมาเป็นชุมชนตัวอย่างนั้น จะเป็นชุมชนที่มีอายุการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่มาเป็นเวลานาน ซึ่งนอกจากจะสามารถอธิบายปรากฏการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับชุมชนแออัดในช่วงเวลาต่าง ๆ แล้ว ยังนำไปสู่การคาดการณ์ถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัดที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้อีกทางหนึ่ง วิธีการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก การประชุมกลุ่มย่อย และการสังเกตการณ์แบบมีส่วนร่วม

ตารางที่ 4-13 แสดงประเภทและจำนวนของชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3

พื้นที่เขต	จำนวนชุมชนแยกตามประเภทของชุมชน			รวม
	ที่ของตนเอง	เช่าที่ปลูกบ้าน	บุกรุกที่ผู้อื่น	
ยานนาวา	6	12	12	30
สาทร	9	7	2	18
บางคอแหลม	6	19	3	28
รวม	21	38	17	76

ที่มา : จากการสำรวจ

#### 1. ชุมชนแออัดที่มีที่ดินเป็นของตนเอง

ชุมชนแออัดประเภทนี้หมายถึงชุมชนแออัดที่อยู่อาศัยในชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินในบริเวณนั้น ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนรวม 21 ชุมชน โดยกระจายอยู่ในเขตสาทรจำนวน 9 ชุมชน เขตยานนาวาและเขตบางคอแหลมเขตละ 6 ชุมชน ชุมชนแออัดประเภทนี้ส่วนใหญ่มีอายุการตั้งถิ่นฐานมากกว่า 40 ปี โดยอาจกล่าวได้ว่าเป็นชุมชนกลุ่มแรกที่เกิดขึ้นในพื้นที่

##### พัฒนาการการเป็นชุมชนแออัด

หากย้อนกลับไปพิจารณาถึงความเป็นมาของพื้นที่ย่านพระราม 3 จะพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้ ผู้คนประกอบอาชีพทางการเกษตรเป็นหลัก มีการตั้งบ้านเรือนอยู่ตามเรือกสวน ไร่นา หรือรอบ ๆ บริเวณวัด การสัญจรไปมาอาศัยคู คลอง ร่องสวน และแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเส้นทางในการติดต่อซึ่งกันและกัน สภาพชีวิตโดยทั่วไปของผู้คนจึงไม่มีความแตกต่างกันดังเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน จวบจนกระทั่งได้เกิด

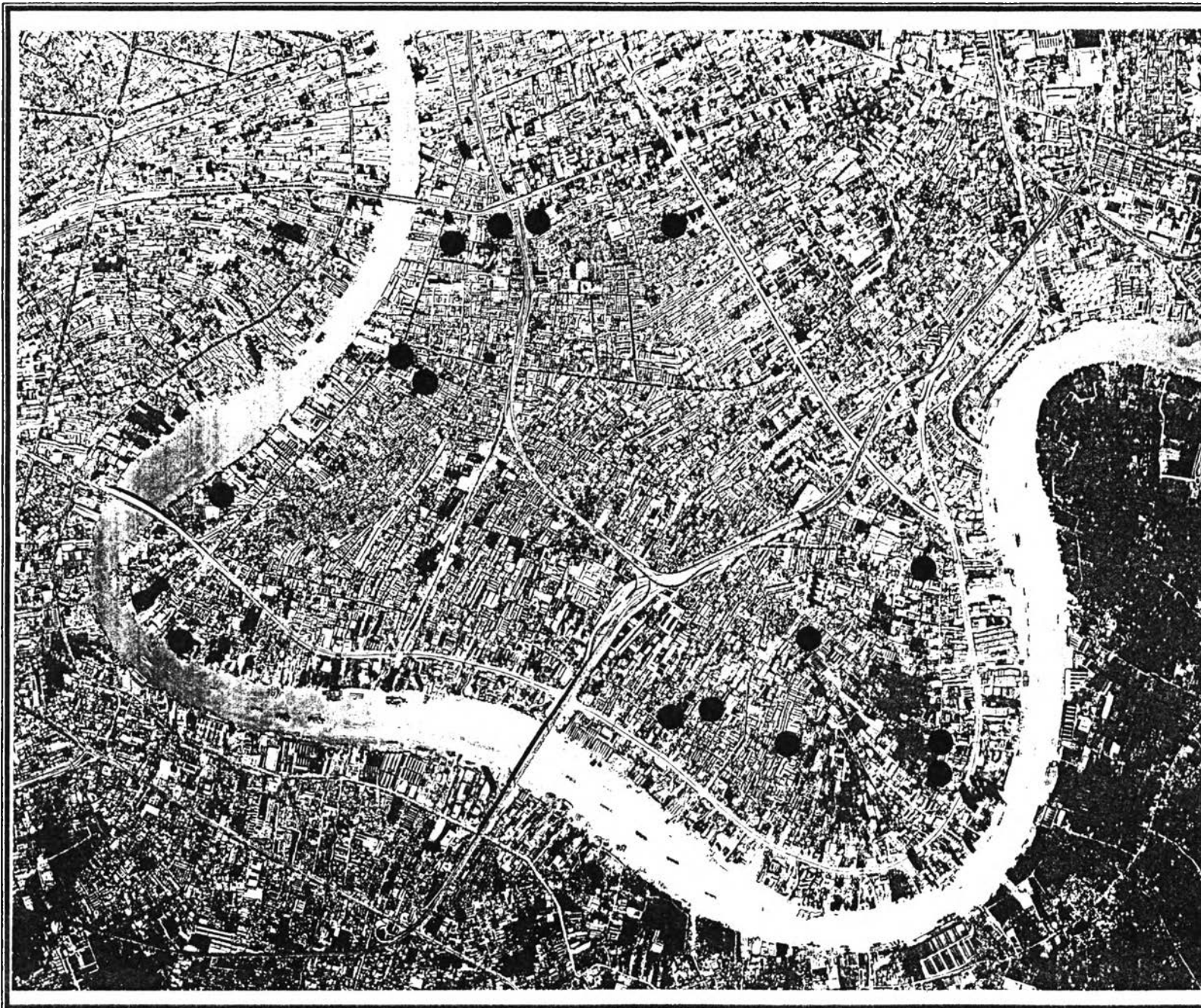
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้นหลังจากที่มีการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่ ก่อผลให้การใช้ที่ดินสองฟากของถนนซึ่งเคยเป็นสวนผลไม้ กลายสภาพเป็นตึกแถว โกดัง คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม และมีผู้คนเข้ามาอาศัยอยู่หนาแน่นมากขึ้น

หลังจากปี พ.ศ.2475 เป็นต้นมา ได้มีการตัดถนนหลายสายเข้าไปในพื้นที่ตอนในซึ่งยังคงมีสภาพเป็นที่นาและสวนผลไม้ เช่น ถนนจันทร์ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ เป็นต้น คลองซึ่งครั้งหนึ่งเคยเป็นเส้นทางการสัญจรภายในพื้นที่ถูกลดทอนความสำคัญลง สิ่งก็ตามมาหลังจากมีระบบถนนคือ รูปแบบของการเดินทางและการคมนาคมขนส่ง การเดินทางที่เปลี่ยนมาอาศัยถนนและระบบการขนส่งทางบกทำให้พื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนไม่ได้รับความสะดวกในการเดินทาง ติดต่อกับซื้อหาและแลกเปลี่ยนสินค้า จึงเกิดความพยายามที่จะเชื่อมพื้นที่ตอนในเข้ากับถนนด้วยการตัดตรอก ขอยจำนวนมากขึ้น เช่น ขอยวัดไผ่เงิน ขอยเย็นอากาศ ขอยแจล้มนิมิตร ขอยประตู ถนนเชื้อเพลิง เป็นต้น ซึ่งถนนและขอยเหล่านี้มีผลต่อรูปแบบและทิศทางในการขยายตัวของพื้นที่เมืองย่านพระราม 3 ในเวลาต่อมา

วิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงจากชุมชนเกษตรกรรมสู่การผลิตในภาคอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและการบริการของเมือง ทำให้ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง รวมไปถึงเป้าหมายและความต้องการการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป พื้นที่สองฟากของถนนทั้งสายหลัก สายรองในพื้นที่มีราคาเพิ่มสูงขึ้นจากความต้องการการใช้ที่ดินแบบเมือง ราคาที่ดินที่สูงขึ้นทำให้มีการขายที่ดินโดยเฉพาะในสวนที่อยู่ติดกับถนน รวมทั้งเกิดการพัฒนาที่ดินโดยการลงทุนปลูกสร้างอาคารแถวเพื่อขายและให้เช่าแก่ผู้ที่สนใจ ในขณะที่ยังคงมีผู้คนบางส่วนพักอาศัยอยู่ด้านหลังอาคารเหล่านั้นภายใต้รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างและวิถีชีวิตดั้งเดิม การขยายตัวเข้าครอบคลุมพื้นที่ของอาคารแถว โดยเฉพาะตามสองฟากถนนสายต่าง ๆ หรือแม้กระทั่งตามตรอกขอยที่คับแคบทำให้เกิดบริเวณปิดล้อมจำนวนมากขึ้นในพื้นที่ ทั้งที่อยู่ด้านหลังตึกแถวริมถนนสายหลัก และที่อยู่ลึกเข้าไปตอนในของพื้นที่ซึ่งถูกปิดล้อมด้วยแปลงที่ดินที่มีก้วานซื้อเอาไว้เพื่อรอการพัฒนา

การกลายสภาพเป็นชุมชนแออัดของชุมชนประเภทนี้จึงเป็นผลมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองขยายตัวปิดล้อมการใช้ที่ดินแบบดั้งเดิม โดยมีปัจจัยสนับสนุนให้เกิดความหนาแน่นของชุมชนมีอยู่ 2 ประการคือ

1. การขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว ทั้งนี้เนื่องมาจากพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด อีกทั้งยังถูกปิดล้อมไม่สามารถขยับขยายออกไปได้ ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างและวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม ซึ่งไม่ได้มีการจัดวางผัง ควบคุมการก่อสร้างอย่างเหมาะสม การจัดวางสิ่งปลูกสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างจึงเป็นไปตามความต้องการของเจ้าของ ขนาดพื้นที่และฐานะทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดสภาพที่แออัดและไม่เป็นระเบียบขึ้นในเวลาต่อมา
3. การแบ่งพื้นที่หรือบริเวณอาคารพักอาศัยของตนเองให้เป็นบ้านเช่า ห้องเช่าเพื่อหารายได้ให้กับครอบครัวก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้เกิดความแออัดขึ้น



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-16  
แสดงที่ตั้งของชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร  
และการสำรวจภาคสนาม

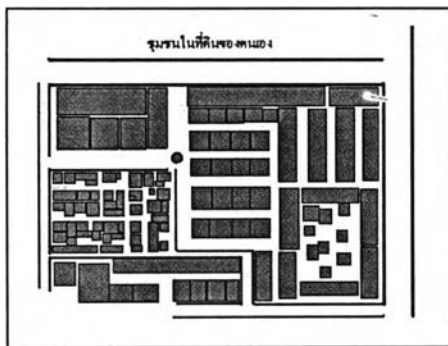


การปลูกบ้านเช่าหรือการแบ่งห้องให้เช่า นับเป็นเรื่องปกติที่เกิดขึ้นในชุมชนแออัดทั่วไป โดยเฉพาะชุมชนที่มีที่ดินเป็นของตนเอง ซึ่งจากการศึกษาพบว่าชุมชนแออัดประเภทนี้มีแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงมาเป็นบ้านเช่าหรือจัดแบ่งห้องให้เช่ามากขึ้น โดยพบว่าชุมชนแออัดบางแห่งกลายเป็นชุมชนบ้านเช่าอย่างชัดเจน เช่น ชุมชนข้างซอยพัฒนาการ ชุมชนซอยสวรรค์สุข ชุมชนวัดดอกไม้ ชุมชนเรนต์ห้วยซอย 3 เป็นต้น

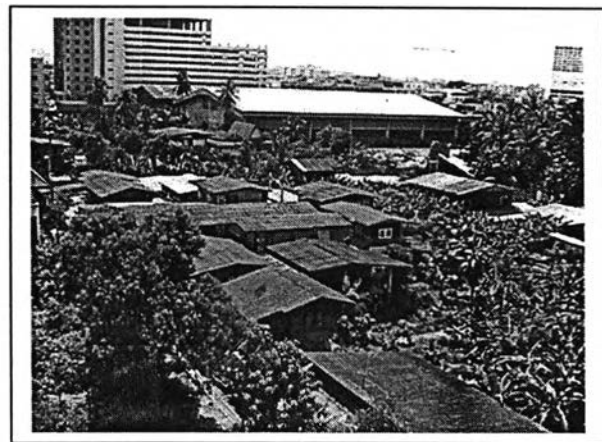
#### ที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของชุมชน

ชุมชนแออัดประเภทนี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ด้านหลังตึกแถว มีบางส่วนอยู่ลึกเข้าไปในพื้นที่ ดังได้กล่าวแล้วว่าพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งชุมชนมักเป็นบริเวณปิดล้อม ทำให้การเดินทางเข้าออกไม่มีความสะดวกเนื่องจากมีเพียงทางเดินแคบ ๆ เป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอก จึงพบว่าหลายชุมชนเกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับทางเดินเข้าออกของชุมชน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณที่เคยใช้เป็นเส้นทางเข้าออกชุมชน ทำให้เจ้าของที่ดินต้องปิดเส้นทาง และบางส่วนเกรงว่าหากปล่อยให้มีการใช้สอยต่อไปอาจกลายเป็นที่สาธารณะ ชุมชนที่ประสบปัญหาในลักษณะนี้ ได้แก่ ชุมชนเศตะพรหมณ์ ชุมชนทศสิน ชุมชนมิตรสัมพันธ์

ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ใช้วัสดุที่มีคุณภาพ จึงอยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง รูปแบบของอาคารและการจัดวางผังของชุมชนถูกกำหนดโดยขนาดของแปลงที่ดินและลักษณะการใช้สอยพื้นที่ของสมาชิกในครอบครัว จะเห็นได้ว่าแม้โดยภาพรวมชุมชนจะถูกจัดว่าเป็นชุมชนแออัด แต่ก็ยังเป็นชุมชนแออัดที่มีความเป็นระเบียบของอาคารบ้านเรือน ขนาดของบ้านเรือนและประเภทของอาคารมีหลายลักษณะแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจ และขนาดของแปลงที่ดิน เนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงมีความชัดเจนทั้งในด้านของขอบเขตพื้นที่ และการเป็นเจ้าของซึ่งหมายถึงการมีผู้ดูแลรักษาพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างไม่ให้ความเสื่อมโทรมรวมไปถึงการป้องกันไม่ให้ผู้อื่นมาทำความสกปรกกรงรังในพื้นที่ของตนเอง ชุมชนประเภทนี้จึงมีสภาพแวดล้อมโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าชุมชนประเภทอื่นที่จะได้กล่าวถึงต่อไป



รูปที่ 4-2 แสดงลักษณะของผังชุมชน  
แออัดในที่ดินของตนเอง



รูปที่ 4-3 แสดงสภาพพื้นที่ที่อยู่อาศัยก่อนที่จะกลายเป็น  
สภาพเป็นชุมชนแออัด

### สภาพทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ

เมื่อพิจารณาจากสภาพของสิ่งปลูกสร้างทำให้เห็นว่าผู้คนที่อยู่ในชุมชนแออัดประเภทนี้ค่อนข้างที่จะมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจมากกว่าผู้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดประเภทอื่น ซึ่งจากข้อมูลการสำรวจของกรุงเทพมหานครพบว่ารายได้เฉลี่ยของครอบครัวในชุมชนประเภทนี้อยู่ระหว่าง 5,000-20,000 บาทต่อเดือน โดยที่รายได้ดังกล่าวมาจากการประกอบอาชีพที่หลากหลาย จากการศึกษาลักษณะการประกอบอาชีพของผู้คนในชุมชนสามารถแบ่งกลุ่มของการประกอบอาชีพออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ ตามประเภทของผู้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชน คือ กลุ่มคนที่เป็นเจ้าของบ้านส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจส่วนตัว ทำงานบริษัทเอกชน รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ทำการค้าขาย ในขณะที่กลุ่มผู้เช่าบ้าน จะเป็นแรงงานรับจ้างในงานในโรงงาน หรือสถานประกอบการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง และทำการค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ ประเภทหาบเร่ รถเข็น โดยมักจะอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่มมีรูปแบบของการพึ่งพิงกันอย่างชัดเจน เช่น กลุ่มสะพานปลาในชุมชนมิตรสัมพันธ์ กลุ่มหาบขนมชุมชนวัดไผ่เงิน เป็นต้น ขณะที่การค้าขายของกลุ่มคนที่เป็นเจ้าของบ้านนั้นมักจะเป็นค้าขายที่มีสถานที่แน่นอน เช่น ตลาด หรือบริเวณหน้าบ้านของตนเอง โดยเฉพาะการขายอาหารซึ่งเป็นธุรกิจที่มีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก เนื่องจากผู้คนในชุมชนไม่มีเวลาในการจัดการในเรื่องดังกล่าว ดังจะเห็นได้ว่าในช่วงเวลาเย็นหลังจากเลิกงาน บริเวณที่เป็นย่านการค้าของชุมชนจะมีความคึกคัก พลุกพล่านไปด้วยผู้คนที่เข้าไปจับจ่ายซื้อหาสินค้าทั้งของกินและของใช้

### ลักษณะและความสัมพันธ์ทางสังคม

แม้ว่าจะจะเป็นชุมชนที่มีระยะเวลาในการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลานาน และผู้คนมีพื้นฐานที่มาที่ใกล้เคียงกัน แต่จากการศึกษาพบว่า ความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในชุมชนเป็นลักษณะต่างคนต่างอยู่ ลักษณะของความสัมพันธ์ทางสังคมแบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ ความสัมพันธ์อย่างไม่เป็นทางการ ซึ่งมีขอบเขตจำกัดอยู่ในวงของเครือญาติและมิตรสหายเท่านั้น ส่วนในระดับที่เห็นออกไปจากกลุ่มเครือญาติและมิตรสหายแล้วลักษณะความสัมพันธ์จะมีความเป็นทางการ และมักเป็นการรวมกลุ่มที่มีการกำหนดเป้าหมายอย่างชัดเจน ผู้คนในชุมชนมีความสนใจในเรื่องที่ใกล้ตัวและชุมชนของตนเองออกไป เช่น การเมืองและระบบเศรษฐกิจของบ้านเมืองในระดับประเทศ มีการสมัครเป็นสมาชิกและเข้าร่วมกิจกรรมกับกลุ่มองค์กรภายนอกชุมชนมากขึ้น เช่น กลุ่มองค์กรทางการเมือง กลุ่มบรรเทาสาธารณภัย กลุ่มการกุศลต่าง ๆ เป็นต้น จากความสนใจเฉพาะเรื่องที่แตกต่างกันไป และการเข้าไปสังกัดกลุ่มองค์กรที่มีแนวคิดในการดำเนินงานไม่สอดคล้องกันก่อให้เกิดความขัดแย้งทางความคิดของผู้คนในชุมชนจึงทำให้เกิดความแตกแยกขึ้นในชุมชน จากการศึกษาพบว่ากลุ่มองค์กรที่ก่อให้เกิดความแบ่งแยกที่ชัดเจนขึ้นในชุมชนแออัดคือ กลุ่มทางการเมือง อาจกล่าวได้ว่าความเข้มข้นของระดับความสัมพันธ์ทางสังคมของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดประเภทนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนหรือขนาดของกลุ่มคนที่เป็นพวกเดียวกัน และความเข้มแข็งจริงจังของประธานชุมชนซึ่งทำหน้าที่ในการประสานกลุ่มต่าง ๆ ในชุมชนเข้าด้วยกัน



## กรณีตัวอย่าง “ชุมชนมิตรสัมพันธ์”

### ความเป็นมาของชุมชน

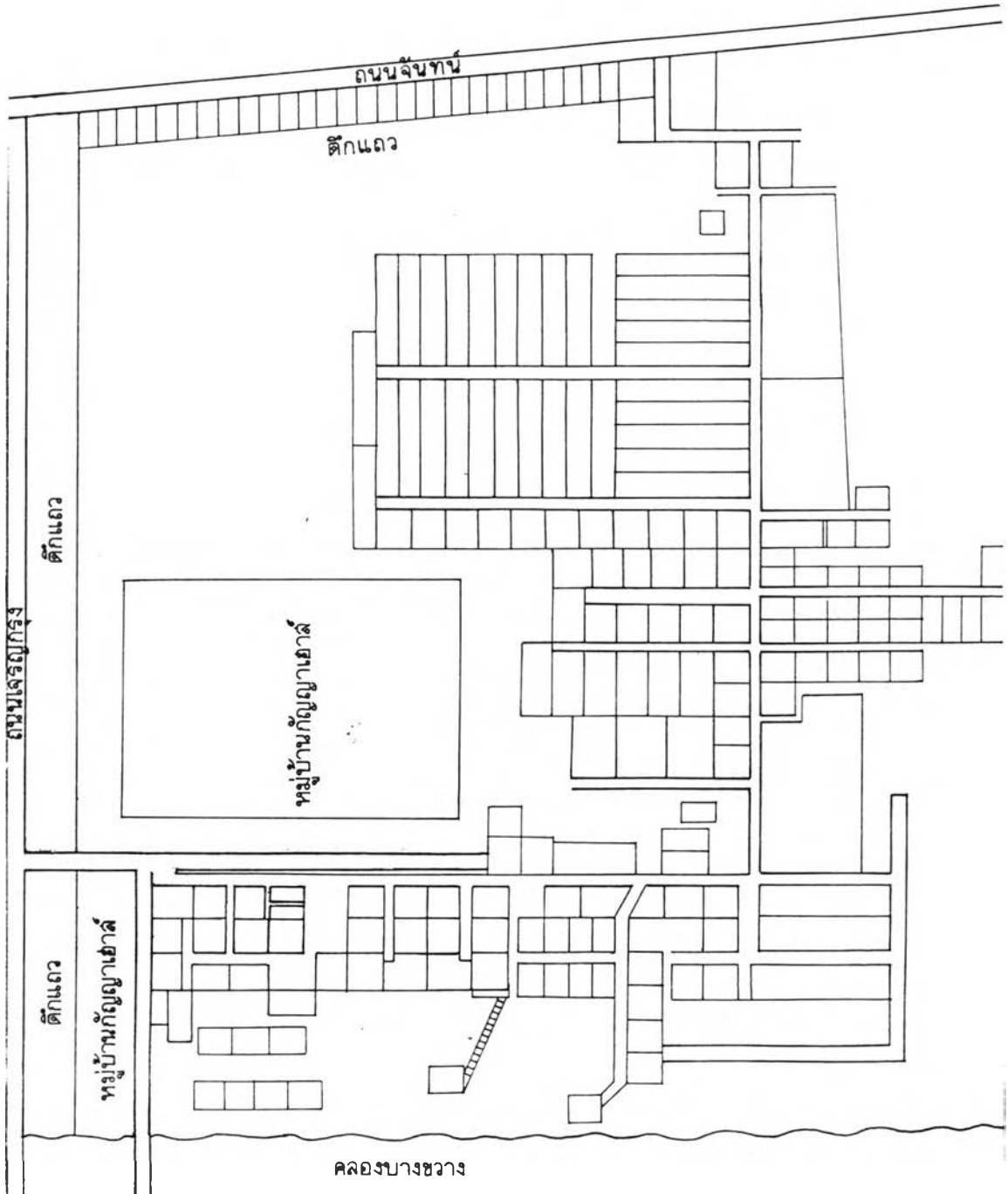
ชุมชนมิตรสัมพันธ์ ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางคอแหลม เดิมบริเวณที่เป็นที่ตั้งของชุมชนนั้น มีสภาพเป็นสวนผักและสวนผลไม้ ชาวสวนในพื้นที่จึงประกอบไปด้วยเจ้าของที่ดิน และบางส่วนที่เข้ามาขอเช่าที่ปลูกผัก ทำสวน ส่วนผู้ทำงานตามโกดัง คลังสินค้า และท่าเรือที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนเจริญกรุงก็ได้เข้ามาขอเช่าพื้นที่ปลูกบ้านพักอาศัย เพื่อจะได้อยู่ใกล้แหล่งงาน สิ่งปลูกสร้างในบริเวณโดยรอบของชุมชนในตอนแรกจึงเป็นบ้านไม้ชั้นเดียว กระจายอยู่ตามพื้นที่สวน ส่วนตึกแถวมีอยู่บ้างตามแนวถนนโดยเป็นตึกแถวไม้สองชั้น ด้วยเหตุที่ชุมชนมีทางเข้าออกสองทาง คือ ซอยมิตรสัมพันธ์ และซอยบาหยัน จึงถูกเรียกรวมกันว่าชุมชนมิตรสัมพันธ์บาหยัน ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาระบบถนนหนทางทำให้พื้นที่มีความสะดวกในการเข้าถึง มีการขยายตัวของจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม และการประกอบการในเชิงพาณิชย์มากขึ้น การใช้ที่ดินสองฟากถนนและซอยมีการเปลี่ยนแปลงไปจากบ้านไม้พักอาศัยมาเป็นตึกแถวที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ พื้นที่บางส่วนถูกขายต่อให้กับนักพัฒนาที่ดิน ชุมชนมิตรสัมพันธ์บาหยันถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ชุมชนมิตรสัมพันธ์ และชุมชนบาหยันด้วยโครงการบ้านจัดสรร (หมู่บ้านกัญญาเฮ้าส์) พร้อม ๆ กับบริเวณที่เป็นชุมชนในปัจจุบันนั้น มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ทั้งจากการขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว และการปลูกบ้านให้เช่าของเจ้าของที่ดิน โดยที่ผู้เช่าส่วนใหญ่มีอาชีพที่เกี่ยวข้องกับองค์การสะพานปลา ผู้เช่าที่ปลูกบ้านและผู้เช่าบ้านบางส่วนเปลี่ยนสถานะมาเป็นเจ้าของที่ดินเนื่องจากมีการแบ่งแปลงที่ดินขายให้กับผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในชุมชนมาเป็นเวลานาน และมีความสนิทสนมคุ้นเคยกันมากก่อน

### ลักษณะทางกายภาพและการใช้พื้นที่ของชุมชน

ชุมชนมิตรสัมพันธ์ ตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงบางคอแหลม เขตบางคอแหลม มีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ โดยมีพื้นที่ติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับซอยมิตรสัมพันธ์ และที่ดินเอกชนซึ่งให้บริการที่จอดรถกับผู้คนในชุมชน
ทิศใต้	ติดกับคลองบางขวาง และอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันออก	ติดกับซอยกิ่งจันทร์ และอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันตก	ติดกับหมู่บ้านกัญญาเฮ้าส์ ซึ่งใช้เป็นเส้นทางออกสู่ถนนเจริญกรุง

ในด้านของการเข้าออกชุมชนนั้น สามารถเข้าออกได้หลายทาง เช่น ด้านถนนเจริญกรุง ใช้เส้นทางซอยเจริญกรุง 77 ผ่านหมู่บ้านกัญญาเฮ้าส์ เดิมเส้นทางนี้ถูกปิดล้อมด้วยกำแพงหมู่บ้าน ชาวชุมชนได้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้หมู่บ้านฯ เปิดเส้นทางให้ชุมชนเหมือนเดิม แม้ว่าปัจจุบันได้มีการทบกำแพงเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของชุมชน แต่ขณะนี้ทางหมู่บ้านฯ กำลังดำเนินการเพื่อขอเปิดเส้นทางอีกครั้ง



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาเขตยานนาวา สาทร และบางคอแหลม

แผนที่ 4-17 แสดง มังชุมชนมิตรสัมพันธ์

มาตราส่วน NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวาง.แผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เหนือ



||||| ทางเดินไม้

ที่มา: สำนักงานเขตบางคอแหลม

อีกเส้นทางหนึ่งที่ใช้เข้าออกชุมชนคือ ด้านซอยมิตรสัมพันธ์ ซึ่งเชื่อมกับถนนจันทร์ แม้ว่าจะสามารถเข้าออกได้หลายทาง แต่เนื่องจากเส้นทางภายในชุมชนเป็นเพียงทางเดินแคบ ๆ การเข้าออกจึงใช้การเดินเท้า รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน เท่านั้น

ชุมชนมิตรสัมพันธ์ ประกอบด้วยบ้านพักอาศัยจำนวน 124 หลังคาเรือน ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีขนาดแปลงต่าง ๆ กัน โดยเฉลี่ยประมาณ 30 ตารางวาต่อบ้าน ทางเดินเท้าในชุมชนเป็นทางคอนกรีต มีขนาดต่าง ๆ กัน โดยทางเดินหลักในชุมชนจะมีความกว้างประมาณ 1.20 เมตร ขณะที่ทางเดินย่อยมีความกว้างประมาณ .80 เมตร

เนื่องจากชุมชนประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยใน 3 ลักษณะ คือ เจ้าของที่ดิน ผู้ที่เช่าที่ปลูกบ้าน และผู้เช่าบ้าน ดังนั้นบ้านพักอาศัยจึงมีลักษณะแตกต่างกัน โดยที่ที่อยู่อาศัยของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ปลูกบ้านจะมีลักษณะคล้ายกัน คือเป็นบ้าน 2 ชั้น ครึ่งตึกครึ่งไม้ ส่วนกลุ่มบ้านเช่านั้นจะถูกสร้างเป็นบ้านแถว 2 ชั้น มีทั้งที่เป็นไม้และครึ่งตึกครึ่งไม้ ปลูกสร้างเต็มแปลงที่ดิน ลักษณะดังกล่าวจึงทำให้ในชุมชนขาดพื้นที่ว่าง กิจกรรมต่าง ๆ ในชีวิตประจำวันจึงเกิดขึ้นในบริเวณบ้าน บริเวณที่ว่างที่มีเหลืออยู่บ้างจากการยกเลิกสัญญาเช่าปลูกบ้านถูกใช้ประกอบกิจกรรมในหลายลักษณะ เช่น ใช้เป็นสถานที่จัดกิจกรรมงานประเพณีต่าง ๆ เป็นสนามเด็กเล่น เป็นที่ประชุมกรรมการชุมชน

นอกจากการใช้พื้นที่บ้านเพื่อเป็นที่พักอาศัยแล้ว ยังพบว่ามีการใช้อาคารพักอาศัย รวมไปถึงบริเวณด้านหน้าของบ้านพักเป็นที่ประกอบการค้า โดยเฉพาะตามเส้นทางหลักที่ใช้ในการเข้าออกชุมชน ซึ่งมักจะพบร้านขายของชำ ร้ายขายข้าวแกง รถเข็นขายผัก ผลไม้ เป็นตลาดย่อย ๆ ในชุมชน

### สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

#### ด้านประชากร

ชุมชนมิตรสัมพันธ์ ประกอบด้วยบ้านพักอาศัย จำนวน 124 หลังคาเรือน 399 ครอบครัว มีประชากรรวม 1,514 คน การขยายตัวของประชากรมีสาเหตุจากการเพิ่มของจำนวนสมาชิกในครอบครัว และผู้ที่เข้ามาเช่าบ้านในชุมชน ส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในชุมชนเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 10 ปี ประมาณ 60 % ของประชากรในชุมชนมีอายุระหว่าง 25 – 60 ปี จากการศึกษาสามารถแบ่งกลุ่มประชากรในชุมชนออกเป็น 3 กลุ่มคือ

- ประชากรที่เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนดั้งเดิม มีอาชีพทำสวนผัก ผลไม้มาก่อน ส่วนใหญ่พบว่าประชากรกลุ่มนี้อาศัยอยู่ในพื้นที่เป็นเวลานานกว่า 50 ปี แต่ก็มีบ้างบางส่วนที่เข้ามาอาศัยอยู่ในระยะหลังโดยการเช่าที่ปลูกบ้าน ภายหลังได้ขอซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ และเปลี่ยนสถานะจากผู้เช่ามาเป็นเจ้าของที่แทน ปัจจุบันมีอยู่จำนวน 193 ครอบครัว
- ประชากรที่เข้ามาเช่าที่ปลูกบ้าน ส่วนใหญ่มักเป็นประชากรจากจังหวัดในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร และมีความสนิทสนมคุ้นเคยกับเจ้าของที่ดิน หรือผู้คนในชุมชนมาก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่เข้ามาทำงานรับจ้างในบริเวณใกล้เคียงชุมชน ปัจจุบันมีอยู่ 64 ครอบครัว

- กลุ่มสุดท้ายเป็นกลุ่มที่เข้ามาเช่าบ้าน จากการศึกษาพบว่าเกือบทั้งหมดของผู้เช่าบ้านในชุมชนมิตรสัมพันธ์มาจากหมู่บ้านเดียวกันในจังหวัดนครราชสีมา โดยเช่าบ้านในชุมชนติดต่อกันมานานกว่า 20 ปี ค่าเช่าในปัจจุบันมีตั้งแต่ 800 บาทถึง 3,000 บาทต่อเดือน การเช่าบ้านของผู้เช่าบ้านในชุมชนจะเป็นการเช่าแบบผูกขาดทั้งปี แต่มาอยู่จริงประมาณคนละ 3-6 เดือน หลังฤดูกาลทำนาเท่านั้น ประชากรในกลุ่มนี้มีอยู่จำนวน 142 ครอบครัว

#### *ลักษณะทางสังคม*

แม้ว่าผู้คนในชุมชนส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในชุมชนร่วมกันมาเป็นเวลานาน และรู้จักกันเกือบทั้งหมด แต่ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนกลับไม่มีความแน่นแฟ้นเท่าใดนัก ซึ่งจากการสอบถามพบว่ามีสาเหตุมาจากการที่ต่างคนต่างต้องทำมาหากินจึงไม่ได้มีเวลาที่จะมาพูดคุยปรึกษาหารือกันเท่าใด นอกจากจะเป็นการนัดกันโดยเฉพาะ เช่น การประชุมกรรมการชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการนัดหมายจากหน่วยงานของราชการ กิจกรรมประเพณีที่ทำร่วมกันของชุมชนมีเพียงปีละ 2 ครั้ง คือ การจัดงานวันสงกรานต์ และงานปีใหม่ ส่วนกิจกรรมสาธารณะประโยชน์อื่น ๆ มักจะช่วยให้การจ้างโดยการเก็บเงินจากสมาชิกในชุมชนมาเป็นค่าจ้าง เช่น การจัดเก็บขยะ การขุดลอกท่อ ทางระบายน้ำ เป็นต้น และการดำเนินกิจกรรมโครงการต่าง ๆ ในชุมชนมักเกิดจากการริเริ่มของประธานชุมชน ชาวบ้านส่วนใหญ่ไม่ได้เข้ามามีบทบาทในการดำเนินการ และตัดสินใจเท่าใดนัก

ในขณะที่กลุ่มเจ้าของที่มีความสัมพันธ์ต่อกันในลักษณะที่ไม่แนบแน่นนัก กลุ่มผู้เช่าบ้านที่มีอาชีพเดียวกัน คือ รับปลาและของทะเลจากองค์การสะพานปลาไปเร่ขายตามที่ต่าง ๆ กลับมีความสัมพันธ์กันอย่างเหนียวแน่น เห็นได้จากการช่วยเหลือกันในการไปรับสินค้า คัดเลือก และนำออกขาย จนกระทั่งขายเสร็จกลับมามีการจับกลุ่มพูดคุย กินข้าวร่วมกันทุกวัน

ข้อสังเกตที่ได้จากการสอบถามกรรมการชุมชน และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตที่ทำหน้าที่ดูแลเป็นที่ปรึกษาชุมชน คือ ชาวชุมชนมิตรสัมพันธ์มีลักษณะต่างคนต่างอยู่ ความสัมพันธ์ที่เหนียวแน่นจะจำกัดอยู่ในกลุ่มเครือญาติและพรรคพวกของตนเอง การพัฒนาที่เกิดขึ้นในชุมชนจึงมีผลมาจากความเข้มแข็งของประธานชุมชนและประธานฯ ยังเป็นเจ้าของที่ดินรายใหญ่ของชุมชน จึงทำให้สามารถดำเนินการต่าง ๆ ได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในด้านของการปรับปรุงชุมชน เพราะเป็นทั้งผู้ตัดสินใจให้ดำเนินการในฐานะเจ้าของที่ดิน และอยู่ในบทบาทของผู้ดำเนินการในฐานะที่เป็นคนในชุมชน

#### *ลักษณะทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ*

จากข้อมูลการสำรวจเพื่อการพัฒนากรุงเทพมหานครระบุว่า ชาวชุมชนมิตรสัมพันธ์ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวอยู่ระหว่าง 15,000 - 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นระดับรายได้ที่จัดว่าสูงมากสำหรับชุมชนแออัด ซึ่งจากการสอบถามพบว่าในชุมชนมีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าที่ปลูกบ้าน และกลุ่มผู้เช่าบ้าน โดยที่ทั้งหมดกลุ่มผู้เช่าบ้านมีอาชีพค้าขาย ส่วนใหญ่จะเป็นการรับสินค้าจากองค์การสะพานปลาไปขายตามพื้นที่ต่าง ๆ ทั้งกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง ทั้งในตลาดสด และตามย่านพักอาศัยต่าง ๆ มีรายได้เฉลี่ยมากกว่า 1,000 บาทต่อวันต่อราย รายได้ที่อยู่ในระดับสูงของการค้าขายเห็นได้จากการยอมจ่ายค่าเช่าแบบเหมาจ่ายทั้งปี ทั้งที่อาศัยอยู่จริงเพียง 3-6 เดือนเท่านั้น

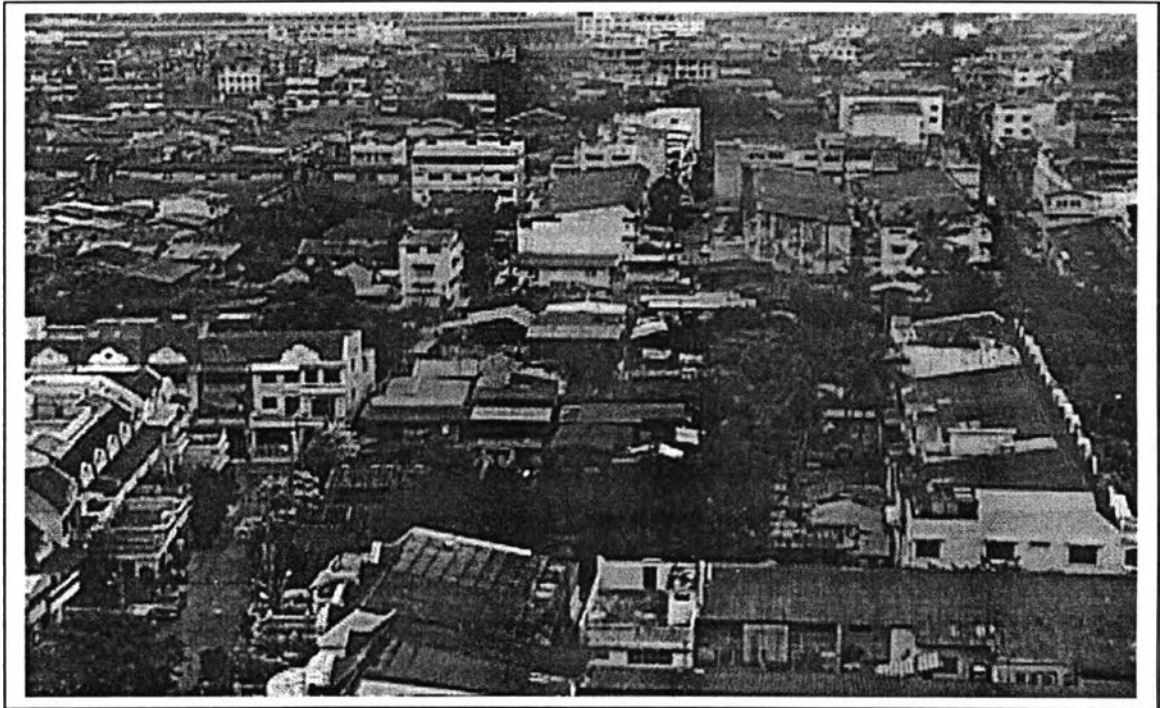
ในส่วนของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ปลูกบ้านนั้น ประกอบอาชีพทั่วไป เช่นรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย และรับจ้างบริษัทเอกชน โดยพบว่าส่วนใหญ่ของประชากรกลุ่มนี้มีอาชีพเช่นเดียวกับคนเมือง โดยทั่วไป มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่เป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม การค้าขายของเจ้าของที่มักเป็นการค้าขายอยู่กับที่ บริเวณหน้าบ้าน ลูกค้าที่สำคัญคือกลุ่มบ้านเช่า มีการตั้งของกลุ่มผู้เช่าบ้านข้อสังเกตว่าร้านขายของชำ แผงขายอาหารต่าง ๆ เจียบเหงาไม่มีคนซื้อเมื่อถึงหน้าเทศกาลที่กลุ่มของพวกตนเดินทางกลับไปต่างจังหวัด

### สภาพปัญหาของชุมชน

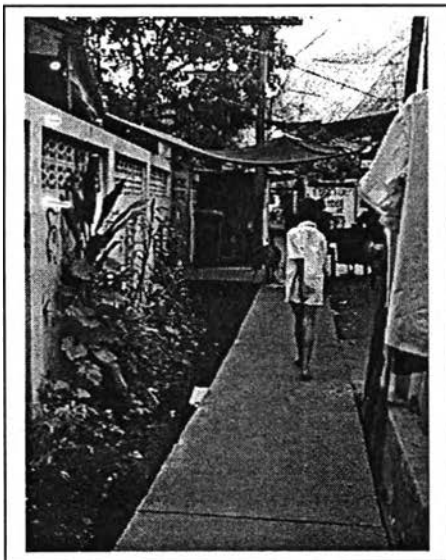
ปัญหาหลัก ๆ ที่พบในชุมชนมิตรสัมพันธ์ คือ

1. การระบายน้ำ เพราะสภาพเดิมของชุมชนเป็นร่องสวนผลไม้ ระดับดินต่ำ มีคลองผ่านด้านข้างของชุมชนจึงทำให้การระบายน้ำเป็นไปด้วยความสะดวก แต่เมื่อมีการปลูกสร้างอาคารขึ้นโดยรอบพื้นที่ มีการปิดทางน้ำไหล ขณะเดียวกันการปลูกบ้านพักอาศัยของคนในชุมชนก็ไม่ได้คำนึงถึงแนวคลอง และทางระบายน้ำ จึงเกิดปัญหาน้ำท่วมขังในบางบริเวณ
2. ความขัดแย้งระหว่างชุมชนกับพื้นที่รอบ ๆ ชุมชนในกรณีของเส้นทางเข้าออกชุมชน ได้มีความพยายามของชาวชุมชนในการคลี่คลายปัญหาโดยการยื่นคำร้องต่อศาลขอเปิดทางเดินดังกล่าว ในขณะที่คูกรณีเองก็ได้ยื่นขอคัดค้านการเปิดทางเดินโดยอ้างถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร
3. ความขัดแย้งของคนในชุมชนเอง จากการสอบถามพบว่าคนในชุมชนบางส่วนมีความต้องการขายที่ดินของตนเองให้กับนายทุนจากภายนอก แต่ที่ดินของตนอยู่ติดกับอีกเจ้าที่ไม่ต้องการจะขาย แม้จะมีการเจรจาเพื่อแลกเปลี่ยน หรือยื่นข้อเสนอให้ประโยชน์ทดแทน จึงเกิดความบาดหมางขึ้นในชุมชน

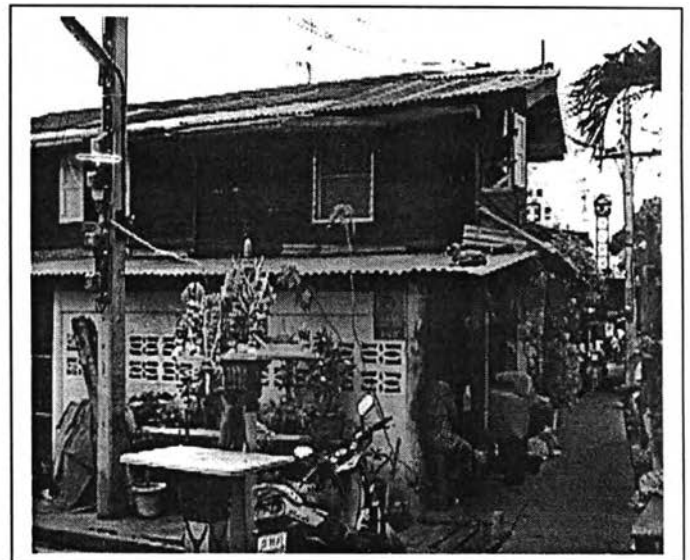




รูปที่ 4-4 ภาพมุมสูงของชุมชนมิตรสัมพันธ์ แสดงให้เห็นว่าที่ตั้งของชุมชนล้อมรอบด้วยตึกแถว และหมู่บ้านจัดสรร ความขัดแย้งระหว่างชุมชนกับเจ้าของอาคารที่อยู่ในบริเวณโดยรอบชุมชนที่ชัดเจนเป็นเรื่องของทางเดินเข้าออกชุมชน



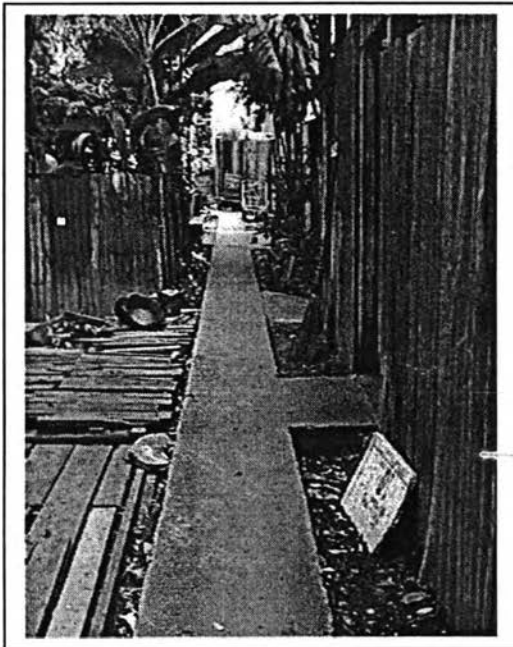
รูปที่ 4-5 ทางเดินเท้าในชุมชน ซึ่งได้รับการปรับปรุงให้เป็นคอนกรีตอย่างดี



รูปที่ 4-6 สภาพอาคารบ้านเรือนของคนในชุมชน ส่วนใหญ่มีสภาพดี ปลูกสร้างด้วยวัสดุที่มีคุณภาพ

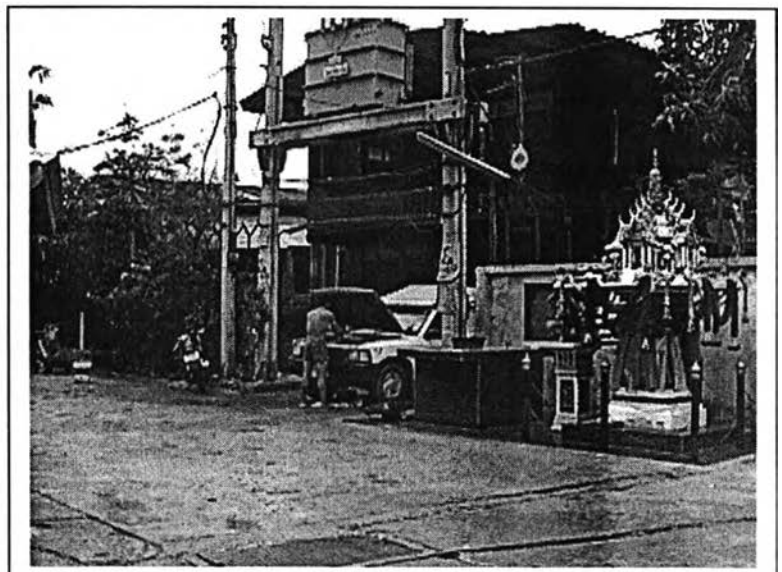


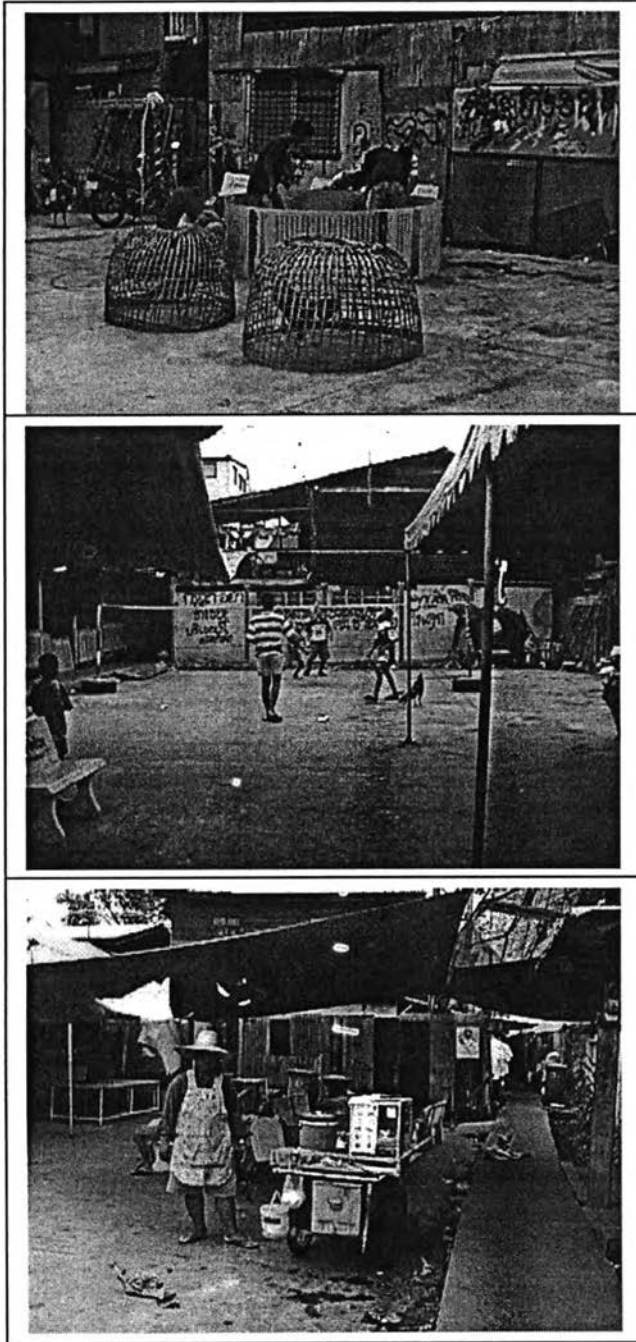
รูปที่ 4-7 พื้นที่ว่างด้านในของชุมชนซึ่งยังไม่สามารถขายออกไปได้เนื่องจากการเข้าออกไม่สะดวก



รูปที่ 4-8 ทางเดินแคบ ๆ ที่ใช้เป็นเส้นทางจากพื้นที่ด้านในของชุมชนสู่พื้นที่ภายนอก ซึ่งเป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่

รูปที่ 4-9 ทางเข้าออกชุมชนอีกทางหนึ่ง ต้อง ผ่าน หมู่บ้านกัญญาเฮาส์ ซึ่งกำลังมีการฟ้องร้องเพื่อขอปิดเส้นทางเข้าออกของชุมชน





รูปที่ 4-10 พื้นที่สาธารณะ ที่ว่างที่เจ้าของได้ ทำการรื้อถอนอาคารออกกลายเป็นลานสาธารณะของชุมชน ทั้งประชุมชนกรรมการจัดงานประจำปี เล่นกีฬา ขนไก่ จนถึงเป็นที่รอลูกค้าขาประจำของพ่อค้าไก่ปิ้งจากต่างชุมชน



รูปที่ 4-11 การค้าขายในชุมชน เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นสำหรับชุมชนที่มีประชากรอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในชุมชนมิตรสัมพันธ์มีทั้งการค้าขายในบริเวณบ้าน และการตั้งแผงค้าคนอยู่ด้านหน้าชุมชน มีสินค้า อาหารทุกชนิดให้เลือก

รูปที่ 4-12 กลุ่มผู้เช่าบ้าน ชาวชุมชนกลุ่มนี้มีอาชีพรับปลาอาหารทะเลจากองค์การสะพานไปรษณีย์ที่ต่าง ๆ ในตอนเย็นจะเป็นเวลาดังวางชุดคุกกี้รักษาหรือ จบลงด้วยการร่วมทานข้าวด้วย

## 2. ชุมชนแออัดที่เช่าที่ดินปลูกบ้าน

ชุมชนแออัดประเภทนี้หมายถึง ชุมชนแออัดที่ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในที่ดินของผู้อื่นที่ได้มาโดยการเช่าไม่ว่าจะเป็นที่ดินของหน่วยงานราชการ สถาบันทางศาสนา หรือของเอกชน ชุมชนแออัดประเภทนี้มีจำนวนมากที่สุดโดยมีอยู่ถึง 38 ชุมชน กระจายอยู่ในพื้นที่เขตบางคอแหลมจำนวน 19 ชุมชน เขตยานนาวา 12 ชุมชน และเขตสาทรมีชุมชนแออัดประเภทนี้อยู่จำนวน 7 ชุมชน อายุการตั้งถิ่นฐานของชุมชนประเภทนี้อยู่ระหว่าง 20 - 40 ปี

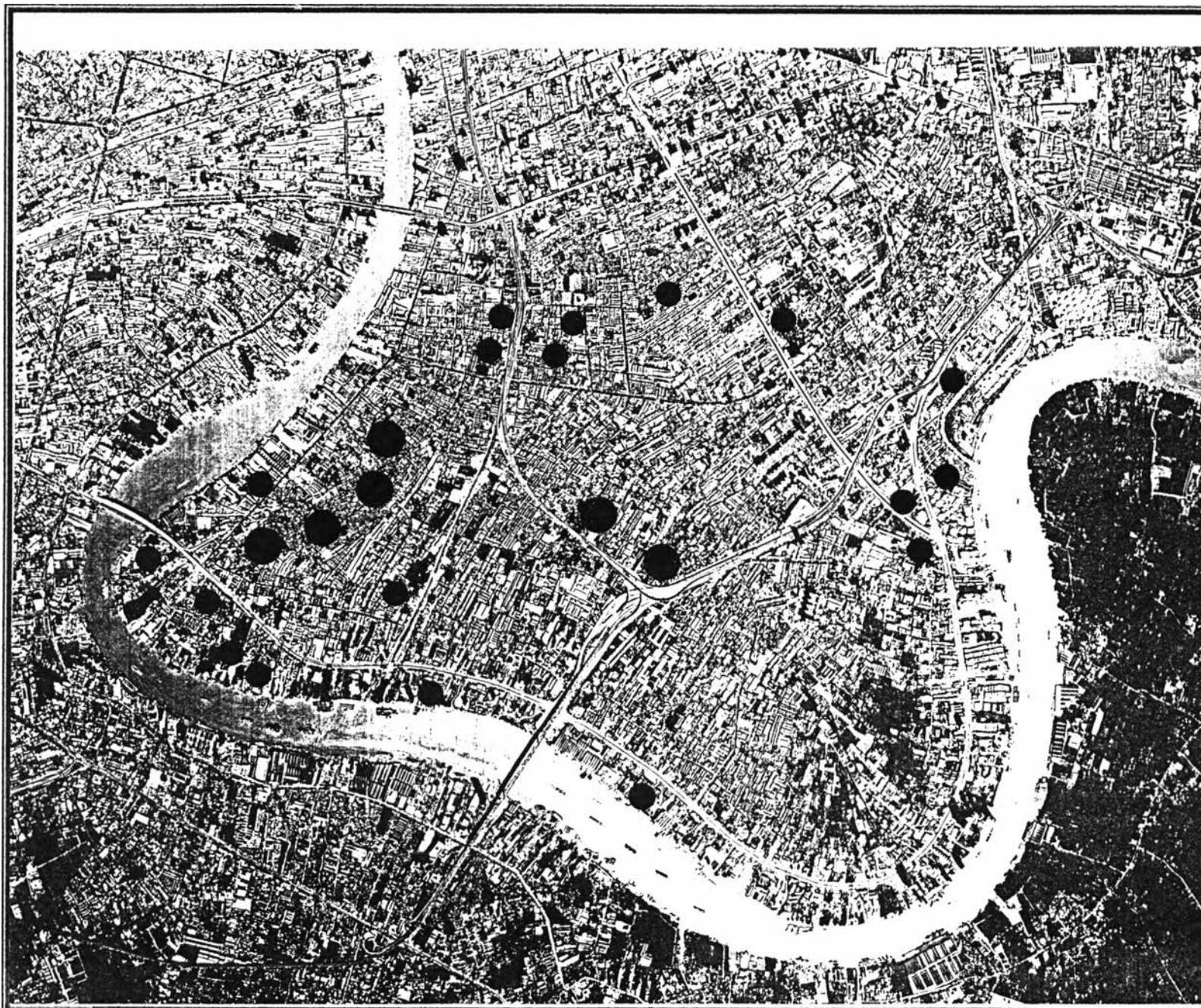
### พัฒนาการการเป็นชุมชนแออัด

การเช่าที่ดินทำมาหากินนั้นมีมาตั้งแต่ในครั้งอดีตแล้ว เป็นต้นว่าชาวจีนเช่าที่ดินเอกชนปลูกผักและเลี้ยงสัตว์บริเวณแขวงทุ่งวัดดอนเขตสาทร หรือเช่าที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ปลูกผัก ทำสวนผลไม้บริเวณคลองสวนหลวงเขตบางคอแหลม โดยในการเช่าที่ปลูกบ้านนั้นพบในที่ดิน 4 ประเภท คือ ที่ดินของหน่วยงานราชการ ที่ดินของสถาบันทางศาสนา ที่ดินของเอกชน และที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในการให้เช่าที่ปลูกบ้านนั้น เจ้าของที่ดินมีวิธีการคิดค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันอยู่ 2 ลักษณะ คือ คิดค่าเช่าที่ตามจำนวนหรือขนาดแปลงที่ดินที่เช่า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของหน่วยงานราชการ ที่วัด และที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ อีกวิธีหนึ่งคือคิดค่าเช่าเป็นรายหลังโดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้กำหนดขนาดของบ้านที่จะปลูกและเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน วิธีนี้มักพบในที่ดินของเอกชน

การเช่าที่ดินในช่วงแรกเป็นการเช่าเพื่อประกอบกิจกรรมทางการเกษตร เช่น ปลูกผัก ผลไม้ และเลี้ยงสัตว์ ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นชาวจีน ส่วนการเช่าที่เพื่อปลูกบ้านพักอาศัยนั้น มีปรากฏอย่างชัดเจนภายหลังปี พ.ศ.2500 ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้คนที่มิภูมิลำเนาในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ สมุทรปราการ ปทุมธานี นครนายก เป็นต้น (สังเวียน ปุ่มช่อง, สัมภาษณ์, 29 เมษายน 2542) เนื่องจากในช่วงเวลานั้นได้มีการปรับปรุงและพัฒนาโครงข่ายถนนในพื้นที่ เช่น การปรับปรุงถนนจันทร์และถนนสาธุประดิษฐ์ ประกอบกับรัฐบาลในยุคสมัยนั้นได้สนับสนุนให้มีการลงทุนทางอุตสาหกรรม พื้นที่ย่านพระราม 3 ซึ่งมีความได้เปรียบในการขนส่งเพราะอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาและไม่ไกลจากศูนย์กลางทางการค้าของเมืองนักจึงถูกเลือกให้เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า แรงงานที่เข้ามาทำงานในแหล่งงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่นอกจากจะต้องการที่พักอาศัยแล้วกิจกรรมด้านการค้าและบริการก็เป็นความต้องการอีกประการหนึ่งที่เกิดขึ้น การเช่าที่ดินซึ่งเดิมเคยเป็นการเช่าเป็นแปลงขนาดใหญ่เพื่อทำสวนผักผลไม้ ถูกแบ่งย่อยเป็นผืนเล็ก ๆ สำหรับปลูกเป็นที่พักอาศัยและประกอบการค้าขาย ความแออัดของชุมชนประเภทนี้เกิดขึ้นใน 2 ลักษณะ คือ

1. การขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว โดยที่ชุมชนประเภทนี้มีระยะเวลาของการตั้งชุมชนตั้งแต่ 20 - 40 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่าอย่างต่อเนื่อง เช่น ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สิน เมื่อสมาชิกในครอบครัวเพิ่มก็มีการปลูกสร้างที่พักอาศัยเพิ่มเติมในพื้นที่ที่ตนเองเช่าอยู่ ทำให้เกิดความแออัด
2. ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น การเป็นแหล่งงานเป็นแรงจูงใจให้ผู้คนจากพื้นที่อื่นเดินทางเข้ามาทำมาหากินในพื้นที่ ขณะเดียวกันการไล่ที่ชุมชนเพื่อพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ





ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

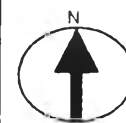
แผนที่ 4-18  
แสดง ที่ตั้งของชุมชนแออัดเข้าที่ปลูกบ้าน

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร  
และการสำรวจภาคสนาม



ของส่วนราชการ รวมไปถึงการพัฒนาที่ดินเพื่อการค้าพาณิชย์ของเอกชน ทำให้กลุ่มคนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการต่าง ๆ ต้องหาที่อยู่ใหม่ แรงงานที่เพิ่งย้ายเข้ามาในพื้นที่และผู้ถูกไล่ที่จึงแสวงหาที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมกับสถานะทางเศรษฐกิจของตนเองโดยการเช่าที่ดินปลูกบ้านในบริเวณใกล้เคียงที่ทำงาน ซึ่งการรองรับผู้มาอยู่ใหม่นั้นนอกจากจะดำเนินการโดยเจ้าของที่ดินเองแล้ว ยังพบว่าผู้ที่เช่าที่ดินปลูกบ้านเองก็มีการแบ่งขายพื้นที่ของตนให้เช่าอีกต่อหนึ่ง

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของที่ดินบางรายเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเป็นต้นว่าจากการให้เช่าเป็นระยะยาวมาเป็นการต่อสัญญาปีต่อปี ซึ่งพบทั้งในรายที่เจ้าของที่ดินเป็นหน่วยงานทางราชการและสถาบันทางศาสนา หรือการบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อนำที่ดินของตนเองมาสร้างเป็นบ้านเช่า หรือห้องเช่าเติมรูปแบบซึ่งทำรายได้ให้กับเจ้าของที่ดินมากกว่าการปล่อยให้เช่าปลูกบ้าน เช่นเดียวกับการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ที่เกิดขึ้นมีผลให้หลาย ๆ บริเวณที่เคยเป็นพื้นที่ปิดล้อมกลายเป็นพื้นที่ที่มีทำเลดี ชุมชนที่เคยเช่าที่บริเวณดังกล่าวถูกเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขรวมไปถึงบอกเลิกสัญญาเช่า เช่น ชุมชนอยู่ดี ชุมชนร่วมพัฒนาวรพจน์ ชุมชนดอนฤศพัฒนา เป็นต้น

#### ที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของชุมชน

ที่ตั้งของชุมชนประเภทนี้ไม่ต่างกับชุมชนประเภทแรกมากนัก โดยส่วนใหญ่จะพบที่ตั้งอยู่ด้านหลังตึกแถว และมักจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งงาน จากการศึกษาพบว่าชุมชนแออัดประเภทนี้ตั้งอยู่ในที่ดินของหน่วยงานราชการและสถาบันทางศาสนาจำนวน 20 ชุมชน อยู่ในที่ดินของเอกชนจำนวน 18 ชุมชน จะเห็นได้ว่าแม้จำนวนของชุมชนในที่ดินแต่ละประเภทมีความใกล้เคียงกัน แต่ขนาดของพื้นที่ที่เป็นของหน่วยราชการและสถาบันทางศาสนามีมากกว่า และส่วนใหญ่จะอยู่ติดกับถนนในขณะที่ที่เช่าของเอกชนส่วนใหญ่จะอยู่ลึกจากถนนเข้าไปในพื้นที่ ดังนั้นชุมชนแออัดประเภทนี้จึงมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าชุมชนประเภทแรก ข้อแตกต่างจึงเป็นเรื่องของความมั่นคงในการอยู่อาศัย

แม้ว่าในปัจจุบันเจ้าของที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน ทำให้เกิดความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย แต่จากการสำรวจพบว่ากว่าร้อยละ 80 ของประชากรอาศัยอยู่ในชุมชนเป็นระยะเวลา 10 ปี ขึ้นไป ทำให้เห็นว่าสภาพของสิ่งปลูกสร้างได้รับการปรับปรุง ดูแลให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีการลงทุนในที่อยู่อาศัยโดยใช้วัสดุที่มีคุณภาพ รูปแบบของอาคารและการจัดวางผังของชุมชนถูกกำหนดโดยขนาดของแปลงที่ดิน และลักษณะของการให้เช่า โดยพบว่าชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นที่ดินแปลงย่อยหลายเจ้าของ สภาพของอาคารจะเป็นระเบียบมากกว่าชุมชนที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่เจ้าของน้อยราย อีกทั้งลักษณะของการเช่าก็มีผลต่อรูปแบบและผังของชุมชน การให้เช่าที่ปลูกบ้านโดยแบ่งแปลงที่ดินเป็นขนาดต่าง ๆ ให้สิทธิในการก่อสร้างอาคารพักอาศัยแก่ผู้เช่าจะมีความเป็นระเบียบมากกว่าชุมชนแออัดที่ให้เช่าปลูกบ้านโดยคิดค่าเช่าเป็นรายหลังที่ปลูก

ลักษณะสิ่งปลูกสร้างของชุมชนแออัดประเภทนี้โดยรวมมีความมั่นคงแข็งแรง ไม่อยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรม แต่เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ตั้งชุมชนเป็นที่เช่า การปรับปรุงสภาพแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นการทำทางเท้า ปรับพื้นที่หรือทำทางระบายน้ำต้องได้รับได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน จึงทำให้ชุมชนแออัดในที่ดินเช่าโดย

เฉพาะที่ดินของเอกชนมีสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยเท่าใดนัก เช่น มีน้ำท่วมขัง ทางเดินในชุมชนชำรุด ไม่มีทางระบายน้ำ เป็นต้น

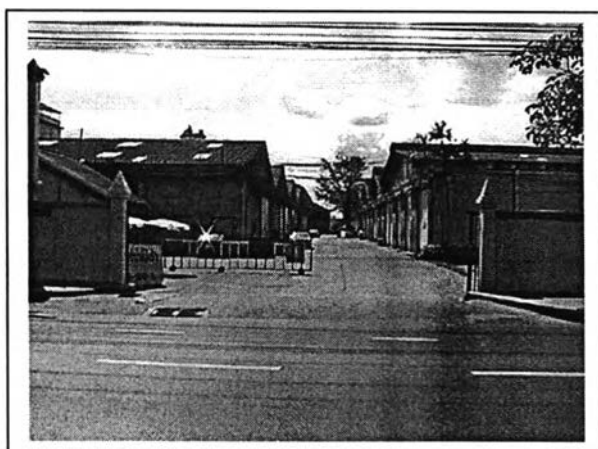
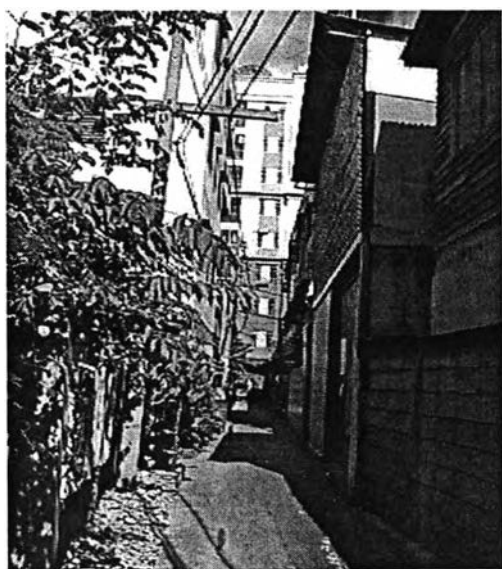
#### สภาพทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ

สภาพทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพของผู้คนในชุมชนแออัดประเภทนี้ไม่แตกต่างจากจากชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง รายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวอยู่ระหว่าง 5,000 - 15,000 บาทต่อเดือน การประกอบอาชีพของผู้คนในชุมชนมีความหลากหลาย เช่น รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ประกอบกิจการส่วนตัว ค้าขาย และรับจ้างทั่วไป

ผู้คนในชุมชนแออัดประเภทนี้มาจากหลายภูมิภาค และมีความหนาแน่นของประชากรมากกว่าชุมชนประเภทแรก อีกทั้งยังต้องเร่งรีบในการประกอบอาชีพ กิจการที่สำคัญที่เกิดขึ้นในชุมชนเพื่อรองรับความต้องการของผู้คนคือ กิจกรรมการบริการทั้งในรูปของร้านขายของชำ ร้านขายอาหาร บริการซักรีด ร้านตัดผม รวมไปถึงการเกิดของย่านการค้าของชุมชน ซึ่งบางแห่งขยายตัวกลายเป็นย่านการค้าที่สำคัญของพื้นที่ เช่น ตลาดบ้านใหม่ ตลาดแสงจันทร์ และตลาดสวนหลวง ซึ่งเป็นที่จับจ่าย ซื้อหาสินค้าสำหรับผู้คนทั่วไปในพื้นที่

#### ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคม

จากการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของชุมชน การประกอบอาชีพและรายได้ของคนในชุมชนแล้ว อาจกล่าวได้ว่าประชาชนในชุมชนแออัดประเภทนี้มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจพอสมควร ความสนใจต่อปัญหาเรื่องปากท้องของครอบครัวมีไม่มากนัก กลุ่มองค์กรที่เกิดขึ้นในชุมชนส่วนใหญ่เป็นกลุ่มการกุศล กลุ่มทางการเมือง กลุ่มการจัดตั้งของทางราชการ ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มและมีรูปแบบการบริหารจัดการอย่างเป็นทางการ จากการศึกษาพบว่าชุมชนแออัดประเภทนี้แม้จะมีการพึ่งพาอาศัยกันอยู่บ้าง แต่ก็ไม่มีความเห็นิยมแน่นมากนัก กลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ แบ่งแยกผู้สนใจและสถานะทางสังคมของผู้คนในชุมชนออกจากกันได้อย่างชัดเจน ลักษณะและความเข้มข้นของความสัมพันธ์ทางสังคมขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขเดียวกันกับชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง



รูปที่ 4-13 ที่ตั้งของชุมชนแออัดเซาที่มักจะอยู่หลังตึกแถว และอยู่ใกล้แหล่งงาน

## กรณีตัวอย่าง “ ชุมชนสวนหลวง 1 ”

### ความเป็นมาของชุมชน

ชุมชนสวนหลวง 1 เป็นหนึ่งในกลุ่มชุมชนใหญ่ที่เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งประกอบไปด้วย ชุมชนสวนหลวง 1 ชุมชนสวนหลวง 2/ราชสิงขร 1 ชุมชนบางคูทิศ ชุมชนวัดพระยาไกรระยะ 3 ชุมชนรวมใจสามัคคี ชุมชนหลัง 300 ห้อง ชุมชนศาลเจ้าแดง ชุมชนโรงเจ ชุมชนบางคอแหลม ชุมชนวัดจันทรีใน ชุมชนเจริญกรุง 85 ชุมชนเจริญกรุง 89 บริเวณที่เป็นที่ตั้งของชุมชนทั้งหมดนี้มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 317 ไร่ 1 งาน 49 ตารางวา พื้นที่ดังกล่าวเดิมเป็นพระมรดกของกรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์ ที่ได้รับจากเจ้าพระยาสุรวงศ์ไวยวัฒน์ การใช้ที่ดินนั้นแบ่งเป็นที่สวนที่ชาวจีนเช่าปลูกผักอยู่ประมาณ 3 ส่วน เป็นสวนผลไม้ 1 ส่วน ด้านหน้าที่ติดกับถนนเจริญกรุงมีห้องแถว 2 ชั้นหลังคาสังกะสี 20 ห้อง ห้องแถวชั้นเดียวหลังคามุงกระเบื้องไทย จำนวน 11 ห้อง มุงสังกะสี 8 ห้อง สุหร่าแขก 1 หลัง ป่าช้าแขก 1 แห่ง โดยในสวนที่เป็นป่าช้าและสุหร่าแขกนั้นกรมหลวงชุมพรฯ ไม่ได้เก็บค่าเช่าแต่อย่างใด ต่อมาในปี พ.ศ.2453 กรมหลวงชุมพรฯ ได้ทรงขายที่ดินในบริเวณดังกล่าวให้กับกรมพระคลังข้างที่ทั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และพระคลังข้างที่ได้ดำเนินการให้เช่าต่อเนื่องมาจนกระทั่งถึงปัจจุบัน

ชาวชุมชนสวนหลวง 1 ส่วนใหญ่เป็นชาวมุสลิม จากการสอบถามทราบว่าเป็นชาวมุสลิมเชื้อสายปัตตานีที่ถูกกวาดต้อนมากรุงเทพฯ ตั้งแต่ตอนต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งรัฐบาลในยุคสมัยนั้นให้ตั้งรกรากทำมาหากินในพื้นที่แถบบางคอแหลม แต่เนื่องจากคนในรุ่นปู่ย่านั้นไม่มีความคิดที่จะตั้งหลักแหล่งอยู่ในกรุงเทพฯ ยังหวังที่จะกลับไปยังบ้านเกิดเมืองนอนของตนอยู่ จึงไม่ได้มีการบุกเบิกจับจองเป็นเจ้าของพื้นที่ทำมาหากินแต่อย่างใด เพียงแต่ปลูกผัก ทำสวนไม้ผลตามแต่กำลังมี จนกระทั่งเมื่อรัฐบาลมีประกาศให้ไปแจ้งสิทธิในการครอบครองที่ดินเพื่อออกโฉนดในจอมในสมัยรัชกาลที่ 5 ชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ก็ไม่ได้สนใจในการไปแจ้งสิทธิจึงทำให้ที่ดินทั้งหมดตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และเป็นของพระคลังข้างที่หรือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในที่สุด

การเช่าที่ดินในสมัยเริ่มแรกนั้น เช่าเป็นแปลงใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับสภาพการประกอบอาชีพ คือ ทำสวนผัก และปลูกไม้ผล โดยที่พระคลังข้างที่หรือสำนักงานทรัพย์สินฯ เองก็ไม่ได้มีการจำกัดขอบเขตเพียงแต่กำหนดว่าต้องมีการทำประโยชน์ในแปลงที่ดินนั้น หากพบว่ามีการจับจองโดยไม่ได้มีการทำประโยชน์ก็จะทำการยึดยกเลิกสิทธิในการเช่า หลังสงครามโลกครั้งที่สองการอพยพของผู้คนจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพฯ มีมากขึ้น ประกอบกับตลอดแนวของถนนเจริญกรุง ตั้งแต่คลองสาทรเรื่อยไปจนถึงถนนตกเป็นที่ตั้งของแหล่งงานจำนวนมาก ผู้คนที่มาใหม่เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่มากขึ้นเพราะราคาเช่าที่ถูก ประกอบกับสำนักงานทรัพย์สินได้มีการประกาศในการกำหนดขนาดและจัดแบ่งแปลงที่ดินใหม่ โดยพยายามลดขนาดพื้นที่ลง การกำหนดขนาดพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินทำให้ชาวชุมชนที่เคยครอบครองที่ดินผืนใหญ่แบ่งแยกพื้นที่เช่าของตนให้ลูกหลาน ญาติพี่น้องปลูกบ้านพักอาศัย ทำให้อาคารเริ่มมีความหนาแน่นมากขึ้น

ในปี พ.ศ. 2522 การเคหะแห่งชาติได้เข้าไปทำการปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น ปรับปรุงทางเดินเท้าจากไม้เป็นคอนกรีต ติดตั้งเครื่องดับเพลิง ไฟฟ้า น้ำ เมื่อชุมชนได้รับการพัฒนาทางกายภาพที่ดีขึ้น มีความสะดวกในการเดินทาง ใกล้แหล่งงาน อีกทั้งราคาค่าเช่าไม่แพงนัก (ปัจจุบันร้อยละ 38.54 ของผู้เช่าจ่ายค่าเช่าเพียงเดือนละ 51-100 บาท) ทำให้มีผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น บ้านสวนที่อยู่ลึกเข้าไปเริ่มมี

การขายสิทธิ์ที่ดิน ประกอบมีการขยายครอบครัว การปลูกบ้านให้เขาเพิ่มขึ้นตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวอยู่ตลอดทำให้ชุมชนสวนหลวง 1 มีสภาพอย่างที่เป็นอย่างนี้เป็นอยู่ในปัจจุบัน

### ลักษณะทางกายภาพและการใช้พื้นที่ของชุมชน

ชุมชนสวนหลวง 1 ตั้งอยู่ในซอยเจริญกรุง 103 พื้นที่แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม มีเนื้อที่ประมาณ 22 ไร่ โดยอยู่ลึกจากถนนเจริญกรุงเข้าไปประมาณ 10 เมตร ชุมชนตั้งอยู่สองฝากของคลองสวนหลวง มีพื้นที่ติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับชุมชนบางอุทิศและอาคารพาณิชย์
ทิศใต้	ติดกับชุมชนบางคอแหลม
ทิศตะวันออก	ติดกับชุมชนบางอุทิศ และชุมชนวัดจันทรีใน
ทิศตะวันตก	ติดกับตึกแถวซึ่งตั้งอยู่ริมถนนเจริญกรุง และสถานีตำรวจนครบาลวัดพระยาไกร

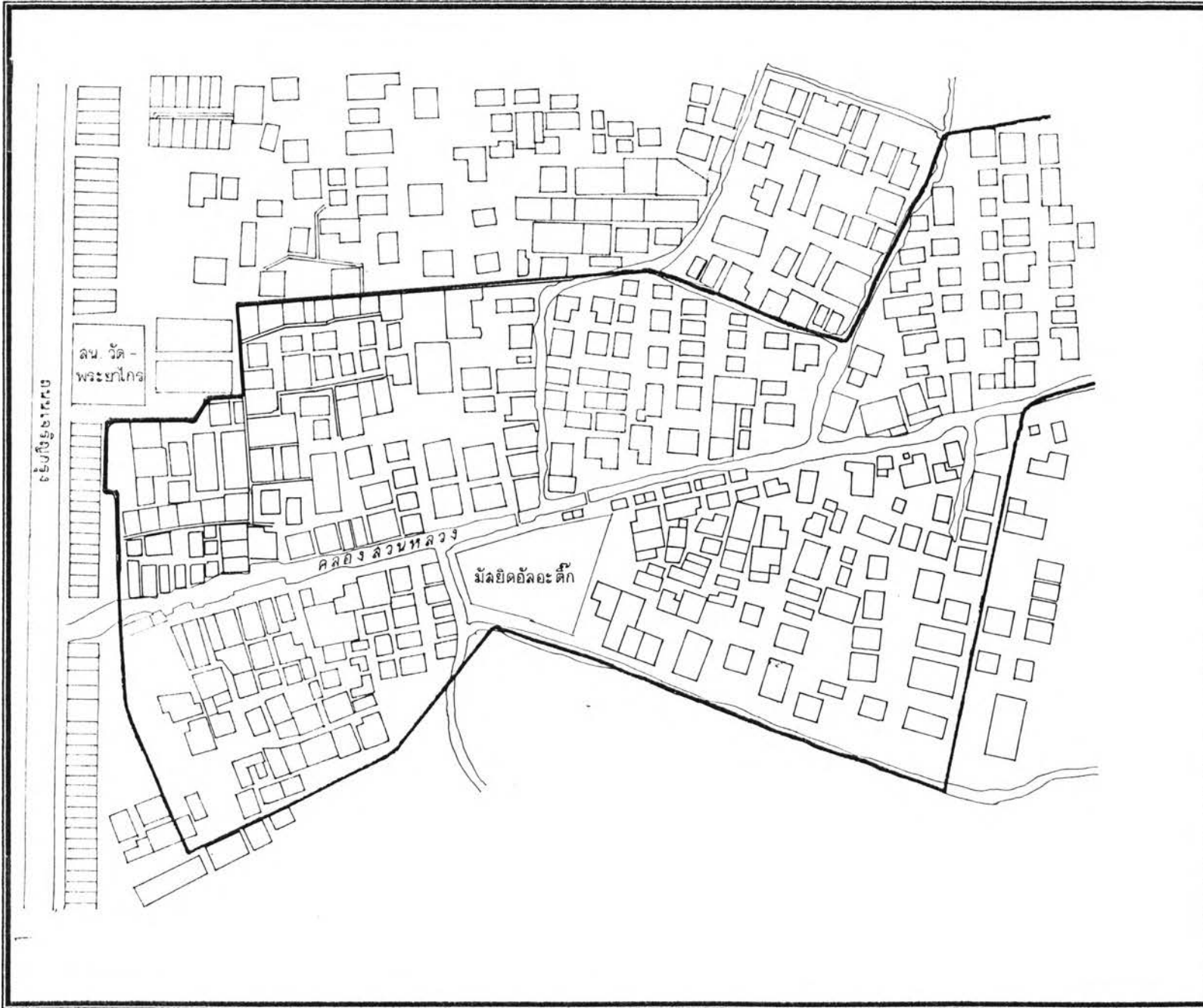
เนื่องจากชุมชนในย่านนี้เป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อถึงกันหมด ทำให้มีเส้นทางในการเดินทางเข้าออกพื้นที่ได้หลายเส้นทาง แต่ทั้งหมดเป็นเพียงทางเดินแคบ ๆ ที่ลัดเลาะผ่านชุมชนต่าง ๆ ในย่านนั้น ไม่สามารถเข้าถึงโดยรถยนต์ขนาดใหญ่ได้ แม้แต่ซอยเจริญกรุง 103 ที่ผู้คนในชุมชนย่านนี้ใช้เป็นเส้นทางหลักในการเข้าออกก็เป็นเพียงทางเดินแคบ ๆ มีความกว้างประมาณ 1.20 เมตรเท่านั้น

ชุมชนสวนหลวง 1 ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยจำนวน 524 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้าน 2 ชั้นครึ่งตึกครึ่งไม้ มีสภาพดี ปลูกสร้างอย่างถาวรอยู่เต็มพื้นที่ ด้วยการจัดแบ่งขอบเขตพื้นที่อย่างชัดเจนทำให้สภาพโดยทั่วไปของชุมชนมีความเป็นระเบียบ บ้านเรือนมีรั้วรอบขอบชิด อีกทั้งยังได้รับการปรับปรุงสภาพทางกายภาพเป็นอย่างดี ทางเดินเท้าในชุมชนได้รับการปรับปรุงเป็นทางคอนกรีตพร้อมกับเป็นทางระบายน้ำไปในตัว

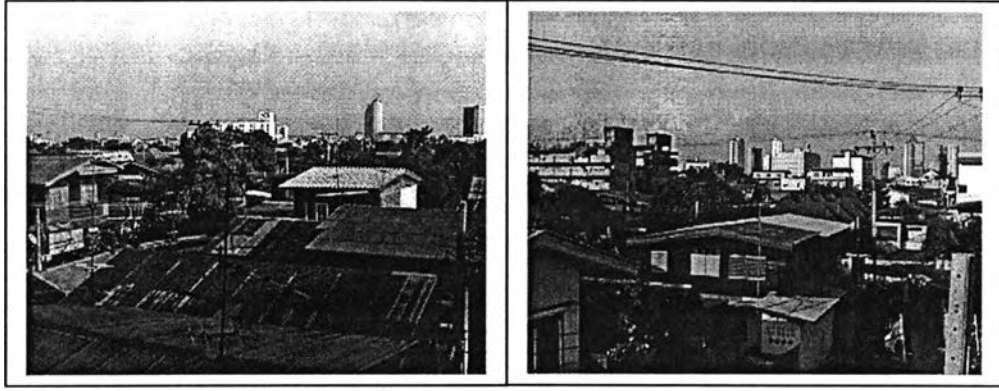
การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัย แต่เนื่องจากชุมชนมีผู้อยู่อาศัยอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก จึงมีบ้านพักอาศัยบางส่วนจัดสรรพื้นที่ในบริเวณบ้านของตนเองเป็นร้านค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามเส้นทางหลักที่ใช้เดินทางเข้าออกชุมชน โดยตลอดแนวคลองสวนหลวงได้มีการปลูกเพิงเพื่อใช้สำหรับทำการค้าขายโดยเฉพาะ อาจกล่าวได้ว่าบริเวณดังกล่าวเป็นย่านการค้าของชุมชน

นอกจากการใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัย และการค้าขายแล้ว ในชุมชนยังมีการใช้พื้นที่เพื่อสาธารณะประโยชน์ในรูปของพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศูนย์เด็กเล็ก 1 แห่ง ศูนย์สุขภาพชุมชน 1 แห่ง มัสยิด 1 แห่ง เนื่องจากการปลูกสร้างอาคารสวนใหญ่ปลูกสร้างเต็มแปลงที่ดิน จึงทำให้ชุมชนสวนหลวงไม่มีพื้นที่ว่าง ดังนั้นการใช้พื้นที่ของชุมชนจึงเป็นไปในลักษณะของการประกอบกิจกรรมหลายประเภทในพื้นที่เดียวกัน โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง เช่น มัสยิด ซึ่งนอกจากจะใช้เป็นที่ประกอบกิจกรรมทางศาสนาแล้ว ยังใช้เป็นสนามเด็กเล่น เป็นที่ประชุมกรรมการชุมชน รวมไปถึงการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชน

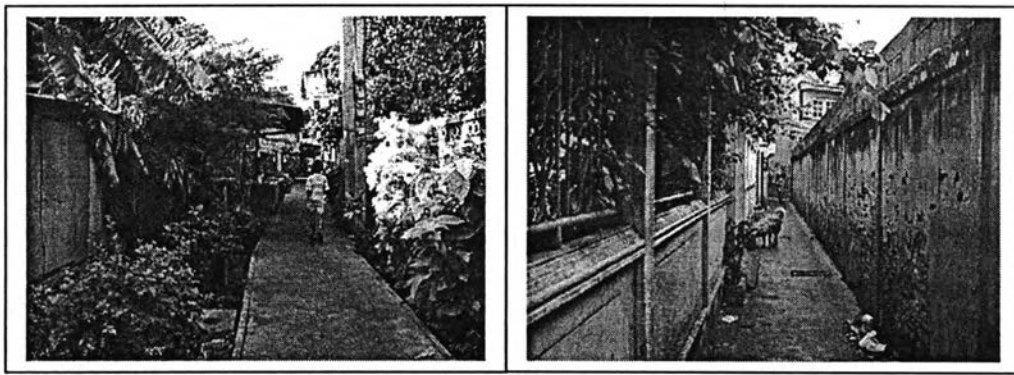




<p>ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ย่านนาวา สาทร์ และเขตบางคอแหลม</p>	
<p>แผนที่ 4-19 แสดง ผังชุมชนสวนหลวง 1</p>	
<p>มาตราส่วน NOT TO SCALE</p>	
<p>สัญลักษณ์</p>	
<p>ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	
<p>ที่มา: สำนักงานเขตบางคอแหลม</p>	



รูปที่ 4-14 สภาพที่พักอาศัยโดยรวมของชาวชุมชนสวนหลวง 1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ 2 ชั้น



รูปที่ 4-15 ทางเดินเท้าในชุมชนได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดี อาคารบ้านเรือนมีรั้วรอบขอบชิด



รูปที่ 4-16 บ้านพักอาศัยของชาวชุมชนสวนหลวง 1 ส่วนใหญ่มีสภาพมั่นคง



รูปที่ 4-17 คลองสวนหลวง 1 ซึ่งเมื่อ 10 กว่าปีที่ผ่านมามีเรือแจวรับจ้างทั่วไปลอยลำรอคอยให้บริการ

## สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

### ด้านประชากร

ชุมชนสวนหลวง 1 ประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัยจำนวน 524 หลังคาเรือน ประชากรชายหญิงจำนวน 2,640 คน จาก 880 ครอบครัว ร้อยละ 40.34 ของประชากรทั้งหมดมีอายุระหว่าง 25-40 ปี จากการศึกษาสามารถแบ่งผู้คนในชุมชนออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

- กลุ่มคนดั้งเดิมซึ่งส่วนใหญ่ของประชากรในชุมชนนับถือศาสนาอิสลาม ซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาเกินกว่า 50 แล้ว เป็นกลุ่มที่เช่าที่ปลูกบ้าน มีจำนวน 592 ครอบครัว
- กลุ่มผู้เช่าบ้าน ส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่อพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนภายหลังปี พ.ศ. 2522 ในขณะนั้นชุมชนได้มีการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของชุมชนให้อยู่ในสภาพที่ดีขึ้น ผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ส่วนใหญ่มาจากต่างจังหวัด โดยได้รับการชักชวนจากผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเอง ซึ่งจากการสำรวจพบว่ามีอยู่จำนวน 231 ครอบครัว

### ลักษณะทางสังคม

ชุมชนสวนหลวง 1 ส่วนใหญ่เป็นชาวมุสลิม มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันทางเครือญาติ ด้วยข้อผูกมัดทางศาสนาและขนบประเพณีของชาวมุสลิม ทำให้ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนเป็นไปด้วยความแน่นแฟ้น แม้ว่าลักษณะของสิ่งปลูกสร้างโดยเฉพาะบ้านพักอาศัยจะแสดงความเป็นส่วนตัวค่อนข้างชัดเจนก็ตาม แต่ด้วยความเข้มแข็งขององค์กรชุมชนที่ผูกโยงด้วยความเชื่อทางศาสนาชุมชนสวนหลวง 1 จึงเป็นชุมชนที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างคนในชุมชนในลักษณะของครอบครัวใหญ่ มีการช่วยเหลือ พึ่งพาอาศัยกันและกันอย่างชัดเจน กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชนได้รับการขานรับและสานต่อโดยองค์กรชุมชน ซึ่งมีอยู่ด้วยกันหลายกลุ่ม เช่น กรรมการมัสยิด กรรมการชุมชน กลุ่ม อสส. โดยที่กลุ่มองค์กรในชุมชนนั้นมีทั้งที่ได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานของรัฐ และเป็นการรวมกลุ่มกันเองในชุมชน

นอกจากการช่วยเหลือกันภายในชุมชนแล้ว สิ่งที่พบจากการศึกษาคือมีความร่วมมือในลักษณะของการเป็นเครือข่ายชุมชนมุสลิม ซึ่งมีการให้การสนับสนุนและช่วยเหลือการดำเนินกิจกรรมของสมาชิกในกลุ่มชุมชนมุสลิมด้วยกันเป็นอย่างดี ความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในชุมชนในฐานะของชาวมุสลิมเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้องค์กรชุมชนในชุมชนสวนหลวง 1 เข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ ลักษณะดังกล่าวนอกจากจะเป็นผลดีในการสร้างพลังในการขับเคลื่อนและแก้ไขปัญหาชุมชน ขณะเดียวกันก็กลายมาเป็นข้อจำกัดในการเข้ามามีส่วนร่วมดำเนินกิจกรรมของคนในชุมชนกลุ่มอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ชาวมุสลิม

### ลักษณะทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ

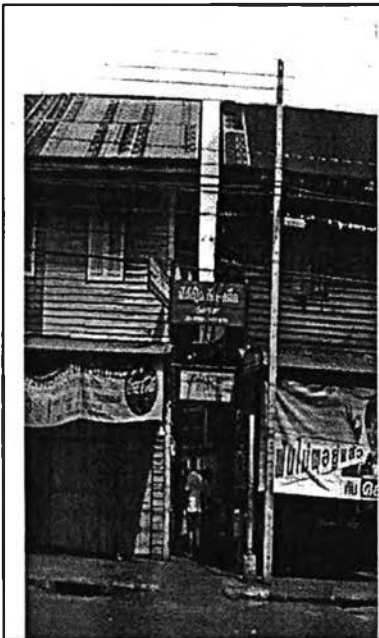
ส่วนใหญ่ของประชากรในชุมชนสวนหลวง 1 มีฐานะค่อนข้างดี โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000 – 20,000 บาท จากการสอบถามพบว่าส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง ซึ่งมีทั้งที่เป็นลูกจ้างบริษัทเอกชน เป็นลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ รองลงมาคืออาชีพค้าขาย ซึ่งส่วนใหญ่จะค้าขายในชุมชน โดยเฉพาะบริเวณริมคลองสวนหลวง ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าออกชุมชน มีร้านค้าของคนในชุมชนตั้ง

อยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งอาหารสด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป ร้านขายของชำ เสื้อผ้า รวมไปถึงร้านหนังสือ นอกจากนี้ยังพบว่ายังมีผู้ที่รับราชการและเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจมีสัดส่วนถึง 23.7% ของประชากรที่มีงานทำ

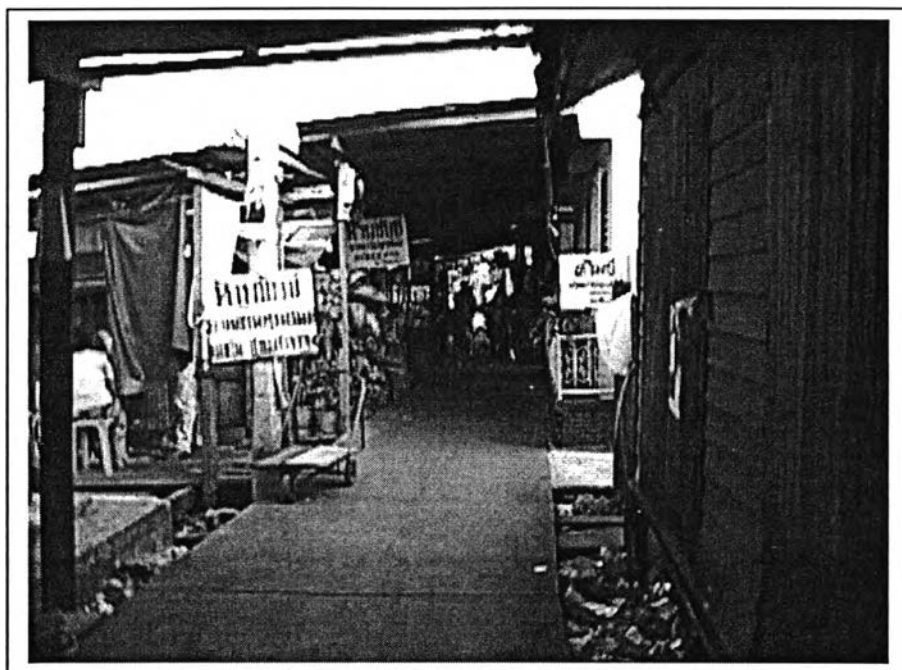
สิ่งที่พบจากการสอบถามเกี่ยวกับการประกอบอาชีพก็คือ นอกจากการค้าขายในชุมชนแล้ว ส่วนใหญ่ที่ทำงานมักจะตั้งอยู่ไกลจากชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากว่าแหล่งงานที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนเป็นแหล่งงานที่ต้องใช้แรง เช่น โกดัง คลังสินค้า อีกทั้งที่ตั้งของชุมชนยังอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเดินทาง ทำให้แหล่งงานของคนในชุมชนอยู่ห่างจากชุมชนมากขึ้น

### สภาพปัญหาของชุมชน

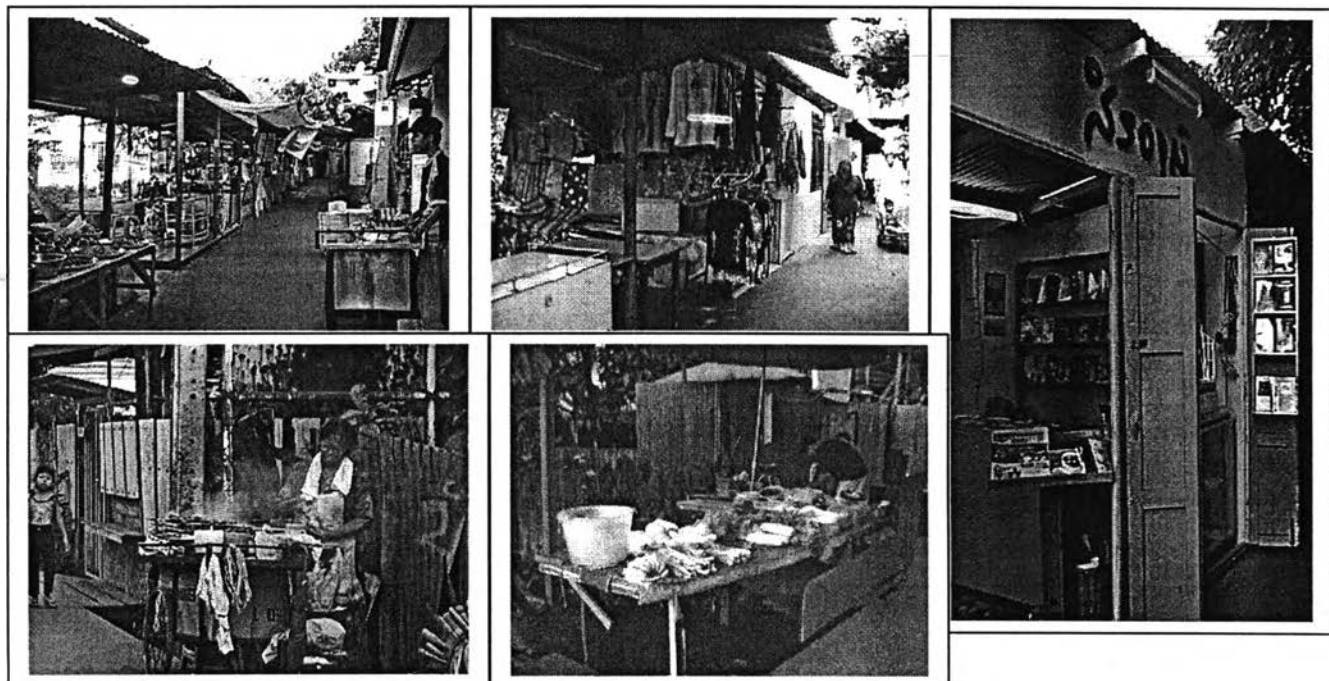
จากการสอบถามคณะกรรมการชุมชนถึงปัญหาของชุมชน พบว่าปัญหาของชุมชนนั้นมักจะเป็นปัญหาที่เกิดร่วมกันกับชุมชนข้างเคียง จากที่ได้กล่าวแล้วว่าชุมชนสวนหลวง 1 นั้น เป็น 1 ในกลุ่มชุมชนใหญ่ที่เขาที่ของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ซึ่งทั้งหมดของชุมชนมีพื้นที่ติดต่อกัน ดังนั้นปัญหาที่เกิดกับชุมชนหนึ่งจึงมีผลกระทบต่ออีกชุมชนหนึ่งที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เช่น ปัญหาน้ำในคลองเน่าเสีย ปัญหายาเสพติด เป็นต้น ซึ่งจากการศึกษาพบว่าปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นนั้นสามารถแก้ไขได้ในระดับชุมชน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน และความเป็นพวกเดียวกันของคนในชุมชน



รูปที่ 4-18 เป็นการเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างมัสยิดของชุมชนสวนหลวง 1 ซึ่งมีอายุยาวนานกว่า 100 ปี เป็นศูนย์รวมจิตใจของชาวมุสลิมในชุมชนและละแวกใกล้เคียง ขณะที่ภาพทางซ้ายมือคือ ทางเข้าชุมชนสวนหลวง 1 อันเป็นที่ตั้งของมัสยิด



รูปที่ 4-19 ซอยเจริญกรุง 103 เป็นซอยที่ตัดผ่านชุมชนสวนหลวง 1 ขนานไปกับคลองสวนหลวง เป็นเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อกับชุมชนต่าง ๆ ในละแวกนี้ได้ทุกชุมชน จึงเป็นทางหลักในการเดินทางเข้าออกพื้นที่ของประชาชนทั้งที่อยู่ในชุมชนสวนหลวง และชุมชนใกล้เคียง เช่น ชุมชนบางอุทิศ ชุมชนบางคอแหลม วัดจันทร์ พระบาทไกรกระยะ 3 เป็นต้น



รูปที่ 4-20 ร้านค้าริมคลองสวนหลวง เมื่อเป็นเส้นทางที่มีผู้สัญจรไปมาตลอดวัน อาชีพที่ค้าขายจึงเป็นอาชีพที่ชาวชุมชนสวนหลวงทำมากที่สุดโดยเฉพาะการค้าขายในพื้นที่ ตลอดคลองสวนหลวงจึงมีร้านรวงเกิดขึ้นมากมายทั้งขายอาหาร เสื้อผ้า จนกระทั่งหนังสือ



### 3. ชุมชนบุกรุก

การบุกรุกในที่นี้หมายถึงการเข้าครอบครอง ยึดถือเอาในทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของตนเอง ดังนั้นชุมชนบุกรุกตามความหมายดังกล่าวจึงหมายถึง ชุมชนแออัดที่เข้าไปจับจองพื้นที่ปลูกบ้านพักอาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน ในพื้นที่ย่านพระราม 3 มีชุมชนในลักษณะนี้อยู่เป็นจำนวน 17 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 22.37 ของชุมชนแออัดทั้งหมด ในจำนวนนี้เป็นกรบุกรุกที่ดินของหน่วยงานราชการและที่สาธารณะจำนวน 9 ชุมชน บุกรุกที่ดินเอกชนจำนวน 8 ชุมชน โดยกระจายอยู่ในพื้นที่เขตยานนาวามากที่สุด คือ 12 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 70.58 ของชุมชนบุกรุกทั้งหมด ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาของการเป็นชุมชนแออัดไม่เกิน 20 ปี

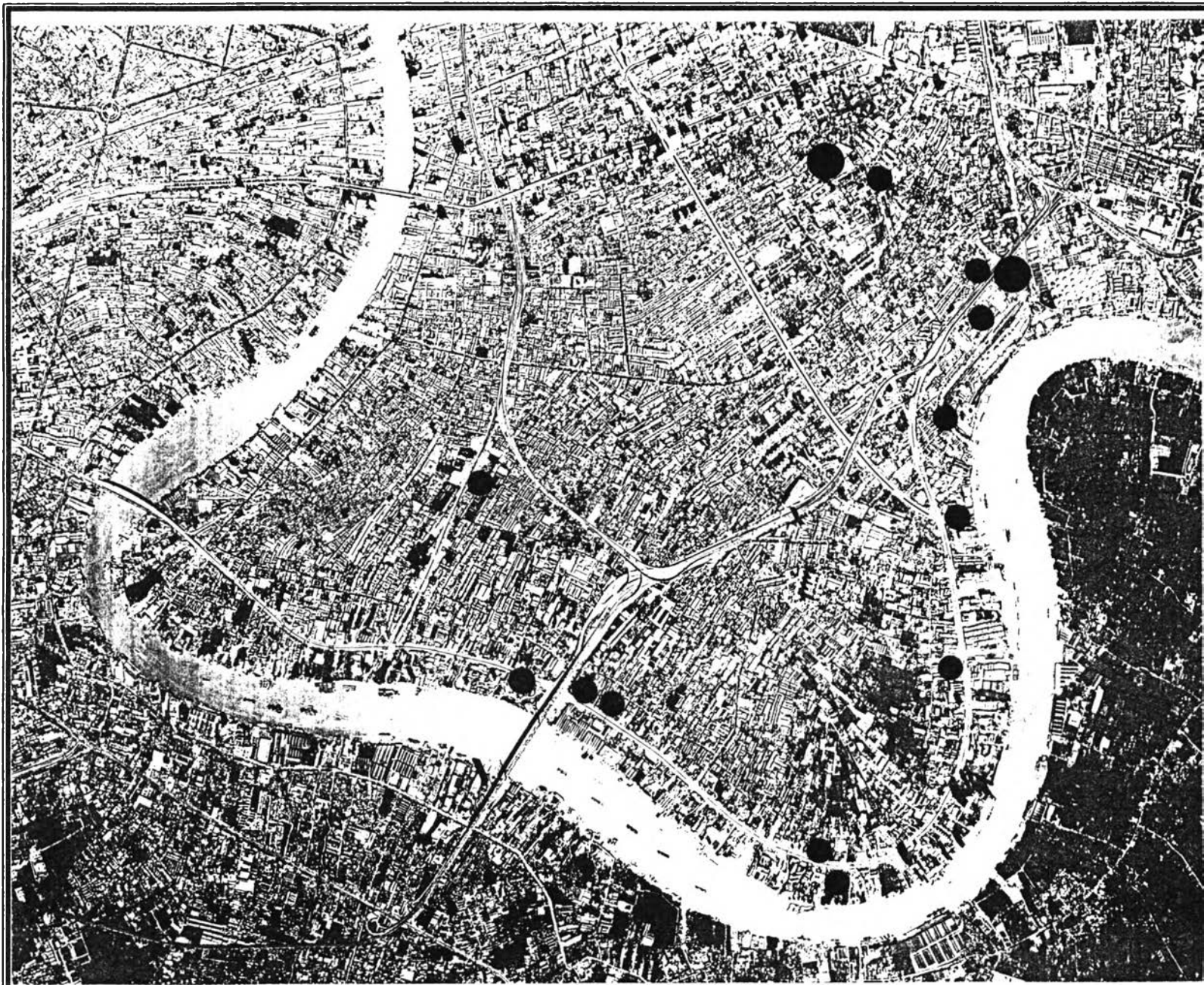
#### พัฒนาการการเป็นชุมชนแออัด

แม้ว่าส่วนใหญ่ของชุมชนบุกรุกจะมีอายุของชุมชนไม่เกิน 20 ปี แต่จากการศึกษาพบว่าชุมชนบุกรุกกลุ่มแรกเกิดขึ้นในพื้นที่ตั้งแต่ต้นทศวรรษ 2500 โดยเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยของแรงงานรับจ้างในหน่วยงานของภาครัฐ ได้แก่ องค์การสะพานปลา องค์การเชื้อเพลิง การรถไฟฯ และการท่าเรือแห่งประเทศไทย รวมไปถึงแรงงานก่อสร้างซึ่งเป็นแรงงานที่เมืองมีความต้องการสูง

การก่อตัวของชุมชนบุกรุกในระยะแรกจะตั้งอยู่ที่ดินของทางราชการ และสถาบันทางศาสนาซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับแหล่งงาน เช่น บริเวณด้านข้างและด้านหลังของวัดสุทธิ โดยที่ชาวชุมชนจะทำงานในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับองค์การสะพานปลาโดยตรง อีกบริเวณหนึ่งที่พบว่ามีชุมชนบุกรุกในยุคแรก คือ บริเวณแขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร และแขวงชองนทรี เขตยานนาวา ที่ตั้งของชุมชนเป็นที่ราชพัสดุ บริเวณดังกล่าวใกล้เคียงกับแหล่งงานที่สำคัญ คือ การท่าเรือแห่งประเทศไทย สถานีขนถ่ายสินค้าของการรถไฟฯ(สถานีแม่น้ำ) องค์การเชื้อเพลิง บริษัทขนส่ง คลังสินค้า และคลังน้ำมันเชื้อเพลิง

ในระยะต่อมาเมื่อที่ดินของหน่วยงานราชการมีความแออัดมากขึ้น ประกอบกับได้มีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทาง มีการกระจายของแหล่งงานออกสู่พื้นที่ใหม่ การเข้าปลูกบ้านพักอาศัยในบริเวณรกร้างว่างเปล่าของเอกชนเริ่มมีปรากฏให้เห็น โดยเฉพาะตามแนวถนนพระราม ๖ และนับจากปี พ.ศ.2525 เป็นต้นมา โครงการพัฒนาพื้นที่ของทั้งภาครัฐและเอกชนเกิดขึ้นในพื้นที่อย่างมากมาย ซึ่งนอกจากจะดึงดูดให้แรงงานอพยพเข้ามาอยู่เพิ่มเติมแล้ว ผลของการดำเนินโครงการส่วนหนึ่งกระทบต่อที่อยู่อาศัยของแรงงานเหล่านั้น ผู้คนที่ได้รับผลกระทบและแรงงานอพยพจึงเข้าไปอาศัยอยู่รวมกันชุมชนที่ไม่มีปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัย เพิ่มความแออัดขึ้นในชุมชนอื่น ๆ ขณะที่บางส่วนเข้าจับจองพื้นที่สาธารณะปลูกสร้างที่อยู่อาศัย เช่น คลอง และพื้นที่ริมน้ำ ความแออัดของชุมชนบุกรุกนี้มีสาเหตุมาจาก

1. การเข้าปลูกสร้างที่พักอาศัยของผู้คนจำนวนมากในพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยไม่ได้มีการควบคุมรูปทรงของอาคารและขนาดพื้นที่ อีกทั้งส่วนใหญ่ของชาวชุมชนเป็นแรงงานรับจ้างที่ไม่มีความแน่นอนของรายได้ จึงไม่สามารถจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพ
2. การจัดทำห้องเช่า เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนที่ถูกไล่ที่ และแรงงานอพยพที่มาจากต่างจังหวัด ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก ใกล้แหล่งงาน ทำให้มีการจัดแบ่งพื้นที่ของตนเองเพื่อเป็นห้องเช่า
3. การขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว



ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด  
กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา  
ยานนาวา สาทร และเขตบางคอแหลม

แผนที่ 4-20  
แสดง ที่ตั้งของชุมชนแออัดบุกรุก

มาตราส่วน  
NOT TO SCALE

สัญลักษณ์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร  
และการสำรวจภาคสนาม



จากการศึกษาพบว่า มีความพยายามของเจ้าของที่ดินที่จะเปลี่ยนสถานภาพของชุมชนที่บุกรุกเข้าอยู่อาศัยในที่ดินของตนเองมาเป็นการเช่าที่โดยมีการกำหนดเงื่อนไขที่ชัดเจน เช่น กำหนดระยะเวลาในการเช่า และชาวชุมชนจะต้องคืนที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเมื่อเจ้าของที่ดินต้องการใช้พื้นที่ โดยที่ในเงื่อนไขนั้นไม่ได้ให้ความสำคัญกับรายได้ที่เจ้าของที่ดินจะได้จากการให้เช่าที่ปลูกบ้านมากนัก แต่ชาวชุมชนส่วนใหญ่ไม่ยอมทำสัญญาเช่าเพราะเกรงว่าจะถูกนำมาใช้เป็นข้ออ้างในการไล่รื้อโดยไม่จ่ายค่าชดเชยของเจ้าของที่ดิน

#### ที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพของชุมชน

ชุมชนแออัดบุกรุกสามารถจัดแบ่งกลุ่มตามอายุของการตั้งชุมชนได้เป็น 2 กลุ่ม คือ ชุมชนบุกรุกกลุ่มแรกที่เกิดขึ้นในช่วงต้นทศวรรษ 2500 ซึ่งเป็นชุมชนบุกรุกที่ดินของหน่วยงานราชการ ชุมชนบุกรุกที่เกิดภายหลังการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในที่ดินของเอกชน และบริเวณสาธารณะ แต่จากการศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนบุกรุก ทำให้เห็นวาระระยะเวลาของการตั้งถิ่นฐานของชุมชนไม่มีผลต่อรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง และสภาพแวดล้อมของชุมชน โดยชุมชนบุกรุกโดยทั่วไปถูกปลูกสร้างด้วยวัสดุใช้แล้ว มีความไม่มั่นคงในด้านของโครงสร้าง อาคารมีขนาดเล็กกระจุกตัวกันอยู่อย่างแออัด ไม่เป็นระเบียบ

ชุมชนบุกรุกส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีปัญหาในการเข้าถึง เพราะอยู่ในที่ดินของหน่วยงานราชการซึ่งมักจะอยู่ติดกับถนนสายหลัก ส่วนบริเวณที่เป็นที่ดินของเอกชนก็เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมสูงในการพัฒนา แต่เจ้าของที่ดินยังไม่ได้ดำเนินการ จึงทำให้ชุมชนบุกรุกสามารถเข้าออกได้หลายทาง แต่เนื่องมาจากลักษณะของพื้นที่ที่ไม่มีการปรับปรุง มีสภาพเป็นที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และการเข้าจับจองพื้นที่เพื่อปลูกบ้านพักอาศัยที่เป็นแบบใครมาก่อนเลือกก่อน ไม่มีการควบคุมจัดการอย่างเป็นระบบ จึงทำให้ขนาดอาคาร รวมไปถึงผังของชุมชนมีความบิดเบี้ยว ซับซ้อน ไม่เป็นระเบียบ อีกทั้งกลุ่มคนในชุมชนบุกรุกยังมีฐานะทางเศรษฐกิจในระดับต่ำจึงทำให้ไม่สามารถจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเพื่อใช้ในการก่อสร้างที่พักอาศัย ในการปรับปรุงทางกายภาพของหน่วยงานท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ชุมชนลักษณะนี้จึงอยู่ในสภาพเสื่อมโทรมมากกว่าชุมชนแออัด 2 ประเภทที่ได้กล่าวถึงมาแล้ว

#### สภาพทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ

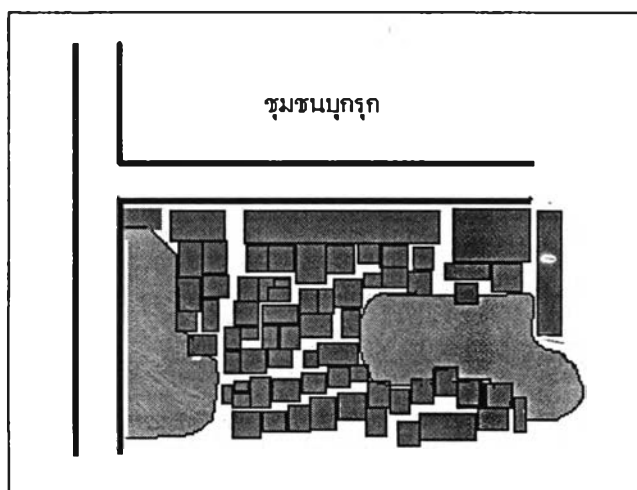
สภาพทางเศรษฐกิจและลักษณะการประกอบอาชีพของชุมชนบุกรุกมีความแตกต่างกับชุมชนใน 2 ประเภทแรกพอสมควร ซึ่งจากการศึกษาพบว่าผู้คนในชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ จำพวกหาบเร่ รถเข็น เก็บของเก่าขาย ซึ่งถูกเรียกรวมว่าเป็นการประกอบอาชีพในระบบเศรษฐกิจที่ไม่เป็นทางการ หรือภาคเศรษฐกิจแบบแอบแฝง (Informal Sector) สถานที่ประกอบอาชีพมีทั้งในและนอกชุมชน โดยอาชีพที่ทำในชุมชนมักจะร่วมกันทำในรูปแบบของการรวมกลุ่ม ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มแบบไม่เป็นทางการ มีตัวแทนรับงานจากโรงงาน เช่น เย็บเสื้อผ้า ทำที่คาดผม เย็บผ้าเช็ดหน้า ตัดด้าย พับถุงกระดาษ เป็นต้น ส่วนการทำงานนอกชุมชนมักจะอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่มากนัก เช่น กรณีชุมชนสะพานแขวน ซึ่งส่วนใหญ่ขายไก่ปิ้ง ถั่วต้มตามหน้าโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในซอยประตู ขณะที่กลุ่มเก็บของเก่าของชุมชนเจ้าพระยา ก็มีขอบเขตในการทำมาหากินของตนเองเช่นกัน โดยจะอยู่ในพื้นที่เขตนานนาวา สาทร บางคอแหลม บางรัก คลองเตย ด้วยเหตุผลของความคุ้นเคยสภาพพื้นที่ รายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวของประชากรในชุมชนประเภทนี้อยู่ระหว่าง 5,000 – 10,000 บาทต่อเดือน อาจกล่าวได้ว่ากลุ่มชุมชนแออัดประเภทบุกรุกเป็นการรวมกลุ่มกันของผู้ที่มีอาชีพคล้าย ๆ กัน เช่น

- ชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาเป็นการรวมกลุ่มกันของแรงงานที่ทำงานในโกดังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมใกล้กับชุมชน
- ชุมชนเจ้าพระยาเป็นการรวมกลุ่มกันของผู้ที่เก็บของเก่าขาย
- ชุมชนสะพานแขวนเป็นกลุ่มของชาวรถเข็นขายไข่ปิ้ง ถั่วต้ม
- ชุมชนคลองเสาดินเป็นการรวมกลุ่มกันของแรงงานโกดังข้าวสาร
- ชุมชนริมทางรถไฟหลังวัดช่องลม เป็นกลุ่มของคนงานโกดังสินค้าที่อยู่ริมทางรถไฟ

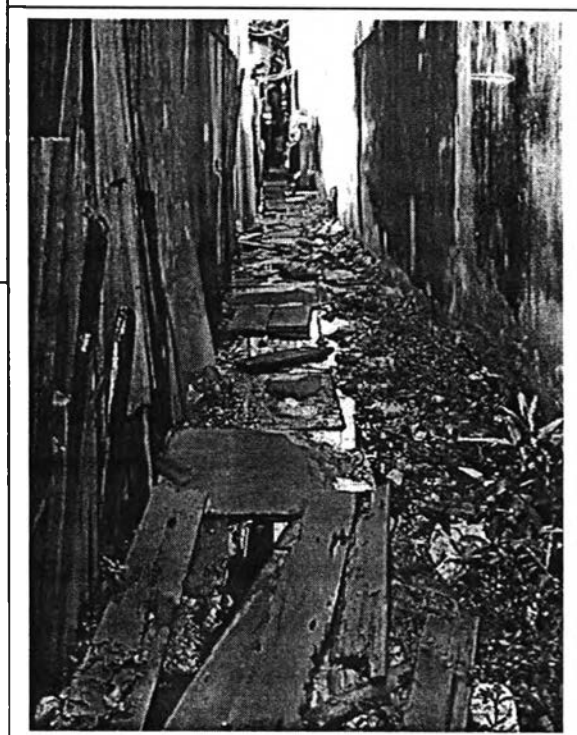
#### ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคม

เนื่องจากชุมชนแออัดประเภทนี้ มักจะเป็นชุมชนที่ประสบปัญหาในหลาย ๆ ด้าน ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และการยอมรับทางสังคม จึงทำให้มีการรวมกลุ่มช่วยเหลือกันค่อนข้างชัดเจนมากกว่าชุมชนใน 2 ประเภทที่กล่าวมาแล้ว อีกทั้งชุมชนแออัดประเภทนี้เกิดจากการรวมกลุ่มกันของคนที่อยู่จึกกัน และมีอาชีพเดียวกัน ความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชนจึงเป็นแบบไม่เป็นทางการ มีการช่วยเหลือพึ่งพากันมากกว่าชุมชนในที่เช่า และชุมชนในที่ตนเอง

ปัญหาที่ถูกละเลยมากที่สุดของชุมชนมักจะเป็นปัญหาเฉพาะหน้าเกี่ยวกับสภาพการประกอบอาชีพ และการแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และจากการศึกษาพบว่าชุมชนแออัดบุกรุกเป็นกลุ่มชุมชนที่มีการตื่นตัวอย่างมากในการปรับปรุงและจัดการปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมากกว่าชุมชนประเภทอื่น



รูปที่ 4-21 ผังชุมชนแออัดประเภทบุกรุก



รูปที่ 4-22 ความแตกต่างของชุมชนประเภทนี้กับประเภทอื่น คือ สภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่พักอาศัย

## กรณีตัวอย่าง “ชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนา”

### ความเป็นมาของชุมชน

ชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนาเป็นชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานติดต่อกันมาเป็นเวลานานกว่า 40 ปี มาแล้ว โดยบริเวณที่เป็นที่ตั้งของชุมชนนั้น เดิมทีมีสภาพเป็นหนองน้ำขนาดใหญ่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟสายแม่น้ำ ซึ่งสร้างขึ้นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เพื่อเป็นสถานีขึ้นลง ขนถ่ายสินค้า ทำให้บริเวณใกล้เคียงกับสถานีรถไฟสายแม่น้ำเป็นที่ตั้งของโกดัง คลังสินค้า ต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก บริเวณที่เป็นที่ตั้งชุมชนในปัจจุบันนั้น องค์การเชื่อเพลิงได้เข้ามาจากกรมธนารักษ์ โดยปลูกสร้างบ้านพักให้กับคนงานในด้านที่ติดถนน ส่วนบริเวณที่มีสภาพเป็นหนองน้ำขนาดใหญ่ถูกปล่อยทิ้งไม่ได้ใช้ประโยชน์แต่อย่างใด มีเพียงด้านที่ติดทางรถไฟที่มีผู้เช่าตั้งเป็นโรงเผาถ่าน คนงานที่ทำงานในโรงถ่านส่วนหนึ่งจึงปลูกเพิงพักอาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง ในขณะที่คนงานที่ทำงานในโกดังสินค้าที่ตั้งอยู่ในเขตคลองเตยก็ข้ามทางรถไฟเข้ามาจับจองพื้นที่ปลูกบ้านบ้าง เนื่องจากเห็นว่าเป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีผู้ดูแลส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนที่รู้จักบอกต่อ ๆ กันไป ผู้อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้นหลังจากเกิดไฟไหม้ชุมชนบ่อนไก่เขตคลองเตย

ต่อมาเมื่อองค์การเชื่อเพลิงหมดสัญญาเช่า ได้คืนพื้นที่ให้กับกรมธนารักษ์ โดยมีบริษัทเอสโซ่ประเทศไทยเข้ารับช่วงเช่าทำคลังน้ำมันต่อ แต่สัญญาเช่าไม่ได้ครอบคลุมบริเวณที่เป็นที่ตั้งของชุมชน จึงมีผู้คนเข้ามาอาศัยอยู่เพิ่มขึ้น ในระยะแรกนั้นกรมธนารักษ์ได้แจ้งตำรวจให้เข้ามาดำเนินคดีกับชาวบ้านในข้อหาบุกรุก โดยตำรวจได้ทำการเปรียบเทียบปรับเจ้าของบ้านอยู่ระยะหนึ่ง เนื่องจากบริเวณใกล้เคียงชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนาเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าเป็นจำนวนมาก ทำให้มีผู้คนเข้ามาอาศัยเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ นอกจากจะเป็นแรงงานในโรงงาน และโกดังคลังสินค้าแล้ว ส่วนหนึ่งของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนเป็นช่างก่อสร้าง แม้ว่าไม่ได้ทำงานในบริเวณใกล้เคียง แต่ก็ได้รับความสะดวกเพราะผู้รับเหมาจะจัดรถรับ-ส่ง

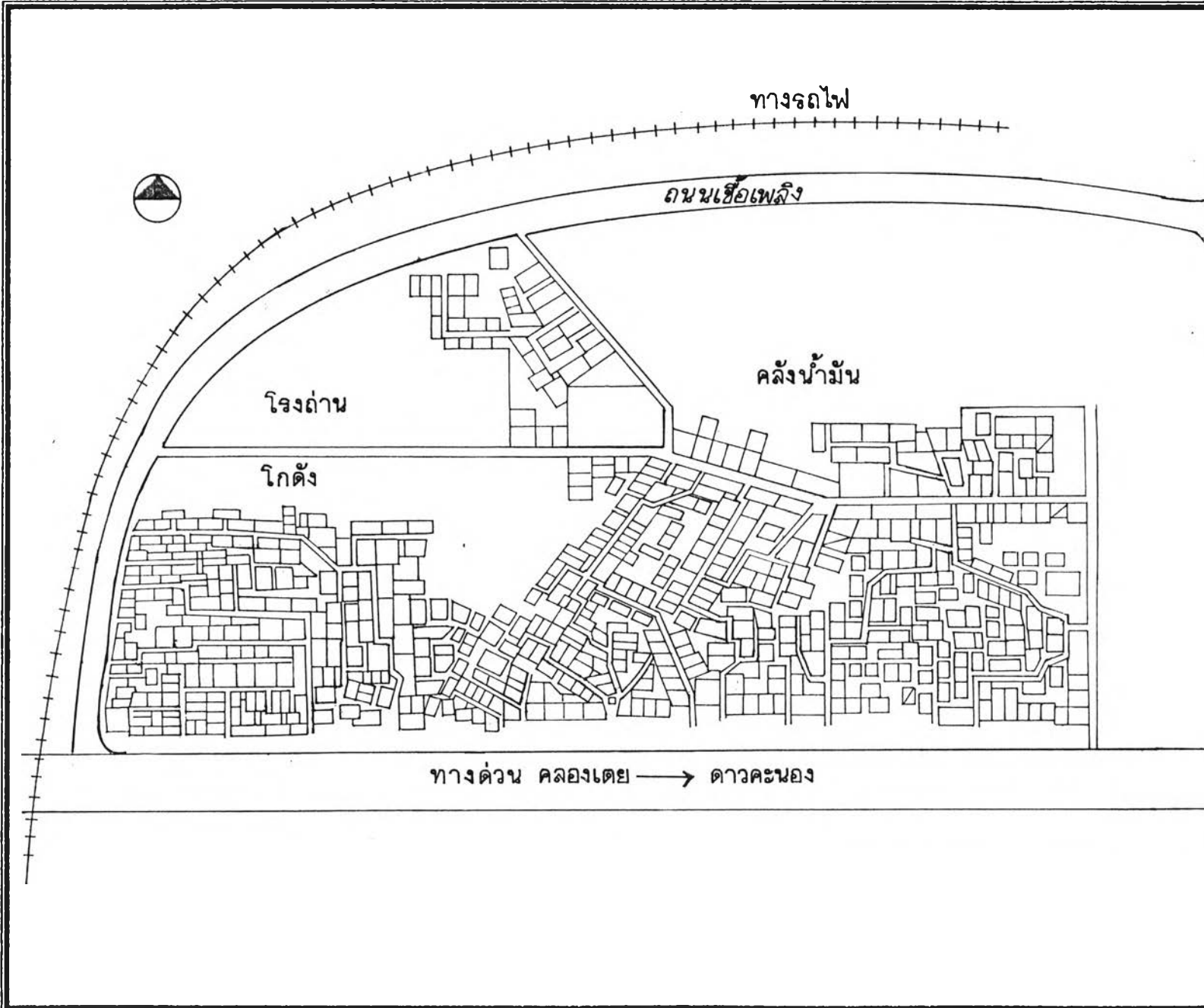
การตัดถนนพระราม 3 ทำให้ชุมชนถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ชุมชนเย็นอากาศส่วนหนึ่ง และชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนาอีกส่วนหนึ่ง ภายหลังเปิดใช้ถนนในปี พ.ศ. 2522 จำนวนบ้านเรือนในชุมชนก็มีความหนาแน่นมากขึ้น ทั้งผู้ที่ได้รับผลจากการตัดถนนและผู้ที่อยู่อาศัยย้ายมาจากต่างจังหวัด ส่วนใหญ่ของผู้ที่อยู่อาศัยเข้ามาจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยการชักนำของผู้ที่มาอยู่ก่อน จนกระทั่งในปัจจุบันชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนาจัดได้ว่าเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในพื้นที่เขตยานนาวา

### ลักษณะทางกายภาพและการใช้พื้นที่ของชุมชน

ชุมชนเชื่อเพลิงพัฒนา ตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา มีเนื้อที่ประมาณ 22 ไร่ โดยมีพื้นที่ติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับถนนเชื่อเพลิง
ทิศใต้	ติดกับบริษัทเอสโซ่
ทิศตะวันออก	ถนนเชื่อเพลิงและบริษัทเอสโซ่
ทิศตะวันตก	ติดกับถนนพระราม 3





ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัด กับการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตชั้นกลาง กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ย่านนาวา สาทร์ และเขตบางคอแหลม	
แผนที่ 4-21 แสดงผังชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนา	
มาตรฐาน NOT TO SCALE	
สัญลักษณ์	
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ที่มา: สำนักงานเขตยานนาวา	

เมื่อพิจารณาจากสภาพที่ตั้งของชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาจะเห็นว่า เป็นบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงอย่างมาก เพราะตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก คือ ถนนพระราม 3 อีกทั้งยังใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน ที่สำคัญคือในบริเวณดังกล่าวยังล้อมรอบไปด้วยแหล่งงานเป็นจำนวนมาก จึงกล่าวได้ว่าชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนามีความพร้อมในทุก ๆ ด้าน ทั้งด้านการคมนาคม และการอยู่ใกล้แหล่งงาน

ชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาประกอบด้วยบ้านพักอาศัยจำนวน 625 หลังคาเรือน จากการเข้าจับจองพื้นที่โดยไม่มีการจำกัดขนาด และการปลูกสร้างที่ไม่มีการกำหนดรูปทรงทำให้ชุมชนประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัยที่มีรูปร่างแตกต่างกันไป ทั้งที่เป็นบ้านไม้ชั้นเดียว บ้านไม้ 2 ชั้น บ้าน 2 ชั้นครึ่งตึกครึ่งไม้ ปลูกสร้างอยู่เต็มพื้นที่โดยไม่มีที่ว่าง ลักษณะดังกล่าวจึงทำให้ชุมชนมีความแออัดและความสับสนไม่เป็นระเบียบ ทางเดินเท้าในชุมชนแม้ว่าจะได้รับการปรับปรุงเป็นทางเดินคอนกรีต แต่ส่วนใหญ่เป็นเพียงทางเดินแคบ ๆ มีความกว้างประมาณ 0.50 เมตร อีกทั้งยังมีลักษณะคดเคี้ยว สลับซับซ้อนเป็นอย่างมาก

กิจกรรมการใช้พื้นที่ของชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน พื้นที่ที่เป็นบริเวณบ้านพักอาศัย และพื้นที่บริเวณสาธารณะ การใช้พื้นที่นั้นมีลักษณะการซ้อนทับของกิจกรรม โดยบริเวณบ้านพักของชาวชุมชนเป็นทั้งที่ทำงาน ที่กิน ที่นอน รวมไปถึงเป็นบริเวณพักผ่อน พุดคุยของคนในครอบครัวด้วย ขณะที่พื้นที่สาธารณะของชุมชนซึ่งส่วนใหญ่คือทางเดินเท้าที่คับแคบก็ถูกเบียดบังเข้าใช้ประโยชน์ส่วนตัวด้วยเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นการวางของขาย ซักล้าง ทำกับข้าว การใช้พื้นที่ของชุมชนจึงไม่สามารถแบ่งแยกความเป็นส่วนตัว และความเป็นสาธารณะออกจากกันได้อย่างชัดเจน ซึ่งการใช้พื้นที่ในลักษณะนี้จำเป็นที่คนในชุมชนจะต้องมีการรุ่มอล่วยกันเป็นอย่างมาก อาจกล่าวได้ว่าชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนามีสภาพการใช้พื้นที่เหมือนบ้านหลังใหญ่ที่แบ่งห้องเล็ก ๆ ให้แต่ละครอบครัวอาศัยอยู่ร่วมกัน จึงเกิดลักษณะการใช้พื้นที่แบบสวนครอบครัว และส่วนชุมชนขึ้น โดยไม่มีความเป็นส่วนตัวที่แท้จริง

## สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

### ด้านประชากร

ประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนามีจำนวน 4,155 คน มาจาก 958 ครอบครัว ใน 625 หลังคาเรือน โดยร้อยละ 51.19 มีอายุระหว่าง 14-45 ปี และร้อยละ 71.59 มีระยะการอาศัยอยู่ในชุมชนมานานกว่า 10 ปี ในการศึกษาสามารถแบ่งกลุ่มคนในชุมชนออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

- กลุ่มดั้งเดิม ซึ่งหมายถึงกลุ่มผู้ที่เข้ามาจับจองปลูกบ้านพักอาศัยในพื้นที่ชุมชนตั้งแต่เริ่มแรก ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของบ้านมีอยู่เป็นจำนวนร้อยละ 73.13 ของจำนวนครอบครัวทั้งหมด
- กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่เข้ามาอาศัยอยู่ในระยะหลัง ส่วนใหญ่จะมาอยู่หลังการตัดถนนพระราม 3 ซึ่งต้องซื้อที่ต่อจากผู้ที่มาอยู่ก่อน และบางส่วนต้องเช่าบ้านอยู่ ประชากรกลุ่มนี้มีอยู่ร้อยละ 17.18 ของจำนวนครอบครัวทั้งหมด

### ลักษณะทางสังคม

ประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนานั้น มีความเป็นพวกเดียวกันมาก่อน โดยเริ่มตั้งแต่กลุ่มคนงานโรงถ่าน กลุ่มกรรมกรในโกดังบุญมา กลุ่มคนงานคลังน้ำมันเอสโซ่ กลุ่มคนงานบริษัทถังไทย ที่กล่าวว่า เป็นพวกเดียวกันนั้น เห็นได้จากการเข้าทำงานในบริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นคนงานโรงถ่าน หรือแม้แต่เป็นกรรมกรแบกหามในโกดังจำเป็นที่จะต้องมีคนแนะนำ หรือรับรองเพื่อเข้าทำงาน ลักษณะการพึ่งพากันของคนในชุมชนเริ่มมาตั้งแต่การเข้าทำงาน จนกระทั่งชักนำกันมาปลูกบ้านพักอาศัยในบริเวณเดียวกัน การพึ่งพาเกิดขึ้นในกลุ่มที่ทำงานแห่งเดียวกันก่อนแล้วค่อย ๆ ขยายตัวออกไปนอกกลุ่มของตนเอง

ความชัดเจนในการร่วมมือกันของชาวชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาเกิดขึ้นหลังจากที่องค์กรพัฒนาเอกชนองค์กรหนึ่งเข้าไปทำงานในชุมชน ได้ริเริ่มให้มีการรวมกลุ่ม มีการจัดตั้งกรรมการชุมชนเพื่อเป็นองค์กรประสานงานของชุมชนกับหน่วยงานภายนอก ความสำเร็จจากการรวมกลุ่มของคนในชุมชนเห็นได้จากการมีไฟฟ้า และน้ำประปาใช้ การดำเนินกิจกรรมของชุมชนอาศัยกระบวนการกลุ่มมาโดยตลอด ในปัจจุบันชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนามีกลุ่มองค์กรต่าง ๆ เกิดขึ้นในชุมชนหลายกลุ่มเป็นต้นว่า คณะกรรมการชุมชน กลุ่มน้ำประปา กลุ่มไฟฟ้า กลุ่มสหกรณ์ออมทรัพย์ กลุ่มต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมีฐานที่มาจากกลุ่มบ้านเลขที่ ซึ่งแบ่งแยกออกเป็น 12 กลุ่ม

แม้จะมีการรวมกลุ่ม และมีภาพของความเข้มแข็งขององค์กรชุมชนจากอุปลักษณะภายนอก แต่ภายในชุมชนได้มีการแบ่งแยกออกเป็น 2 กลุ่มอย่างชัดเจน การแบ่งแยกดังกล่าวเกิดจากการเข้ามาแทรกแซงของนักการเมืองทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น ความขัดแย้งดังกล่าวยังคงดำรงอยู่ เห็นได้อย่างชัดเจนจากการแข่งขันกันอย่างรุนแรงในการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน แต่ถึงอย่างไรก็ตามความขัดแย้งของชุมชนอันเนื่องมาจากความนิยมในพรรคการเมืองที่แตกต่างไม่ได้ทำให้กิจกรรมของชุมชนที่เคยมี หรือเคยจัดขึ้นลดน้อยลงไป ชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนายังคงมีการจัดกิจกรรมตามวันสำคัญ ๆ หรืองานประเพณีต่าง ๆ เป็นประจำทุกปี

### ลักษณะทางเศรษฐกิจและการประกอบอาชีพ

จากข้อมูลเพื่อการพัฒนาชุมชนกรุงเทพมหานครระบุว่า กลุ่มประชากรร้อยละ 35.42 ของประชากรในชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนามีรายได้เฉลี่ยอยู่ระหว่าง 5,000 – 10,000 บาทต่อเดือน โดยร้อยละ 24.06 ของประชากรมีอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 10.7 มีอาชีพค้าขาย ซึ่งจากการสอบถามพบว่าชาวชุมชนมีการประกอบอาชีพในบริเวณใกล้เคียงกับชุมชน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม

- กลุ่มใหญ่ที่สุด มีอยู่เป็นจำนวนถึงร้อยละ 80 ของผู้มีงานทำทั้งหมด เป็นกลุ่มผู้ที่ทำงานเป็นลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม คือ บริษัทถังไทย และบริษัทเอสโซ่ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับชุมชน
- กลุ่มที่ 2 ซึ่งมีจำนวนรองลงมา เป็นกลุ่มที่ประกอบอาชีพค้าขาย โดยส่วนใหญ่ของผู้ที่มีอาชีพค้าขายนั้น ค้าขายในบริเวณชุมชน โดยเฉพาะด้านหน้าของชุมชนซึ่งติดกับถนนพระราม 3 จะมีการตั้งโต๊ะ หรือรถเข็นขายกันในช่วงเย็นหลังจากเลิกงาน
- กลุ่มแม่บ้านที่รับสินค้ามาทำที่บ้านของตนเอง ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนน้อย เช่น การพับถุงกระดาษ การทำดอกไม้ประดิษฐ์ เย็บเสื้อผ้า ซึ่งการทำงานลักษณะนี้มักจะทำกันเป็นกลุ่ม แม้จะไม่ได้มีการรวมกลุ่มอย่างเป็นทางการ แต่การดำเนินงานก็มีการจัดรูปแบบตามวิธีการของชาวชุมชนเอง

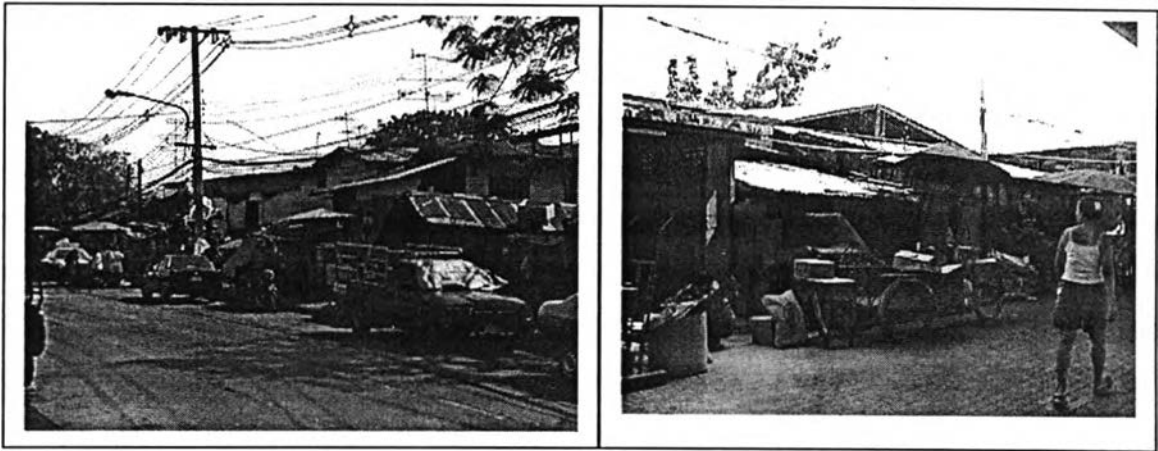
## ปัญหาของชุมชน

ปัญหาหลัก ๆ ที่พบจากการศึกษาชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาเรียงตามความรุนแรงของปัญหา ได้แก่

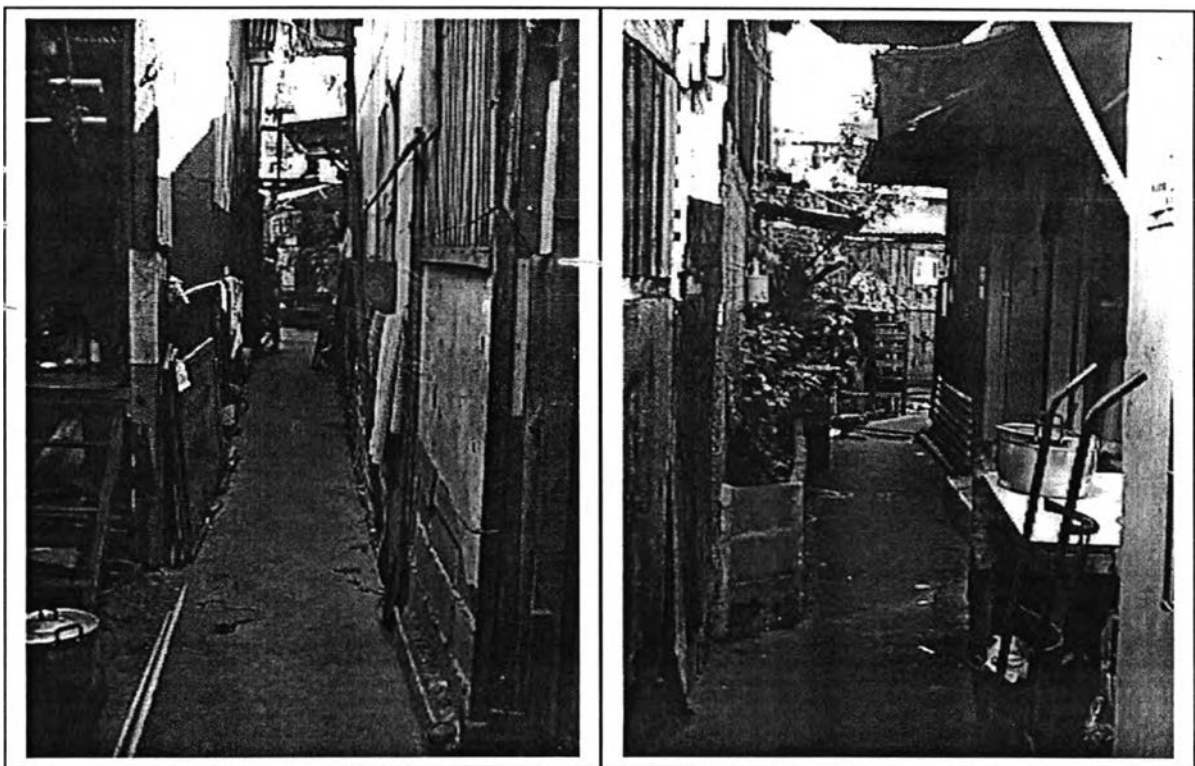
1. ปัญหายาเสพติด ซึ่งกำลังเป็นปัญหาใหญ่ของชุมชน ในปัจจุบันพบว่าวัยรุ่นในชุมชนอายุระหว่าง 14 - 20 ปี ติดยาเสพติดเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะยาบ้า นอกจากนี้เสเพลแล้วยังทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่าย สถานที่จำหน่ายอยู่ด้านหน้าชุมชน ซึ่งเป็นบริเวณที่รถยนต์ผ่านไปมา ผู้เสเพลสามารถซื้อหาเสพติดประเภทนี้ได้โดยสะดวก ไม่ต้องหลบซ่อน
2. ปัญหาการไม่มีงานทำ ผลพวงจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศทำให้ผู้คนจำนวนหนึ่งในชุมชนถูกเลิกจ้างจากงานที่ทำอยู่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนที่มียายุ่มากแล้ว จึงไม่เป็นที่ต้องการของสถานประกอบการต่าง ๆ ทางออกของผู้ถูกเลิกจ้าง คือการผันตัวเองมาเป็นแม่ค้า จึงพบว่าในช่วงนี้มีผู้ประกอบการรายย่อยเกิดขึ้นมากมายในชุมชน ทำให้มีปัญหาการแย่งที่ค้าขาย
3. ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมของชุมชน เนื่องจากชุมชนมีการอยู่กันอย่างหนาแน่น ปัญหาที่เกิดขึ้นจึงเป็นปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ โดยพบว่าชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนานั้น จะถูกน้ำท่วมทุกปี เพราะพื้นที่อยู่ต่ำกว่าแม่น้ำเจ้าพระยา และถูกปิดล้อมด้วยถนนทำให้ชุมชนมีสภาพเป็นเหมือนแอ่งรองรับน้ำขนาดใหญ่ นอกจากนี้แล้วการอยู่ติดกับถนนทำให้ประชาชนในชุมชนต้องประสบกับปัญหาด้านมลพิษทางเสียงและมลพิษทางอากาศ
4. ปัญหาความขัดแย้งในชุมชน แม้จะไม่ไ้ประเด็นปัญหาที่รุนแรงมากนักในความรู้สึกของชาวชุมชน แต่ก็มีการยอมรับว่าเป็นอุปสรรคในการสร้างสรรค์และพัฒนาชุมชนอยู่เช่นกัน



รูปที่ 4-23 ชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนาเป็นชุมชนขนาดใหญ่ และมีความหนาแน่นมาก ซึ่งบุกรุกที่ดินของกรมธนารักษ์

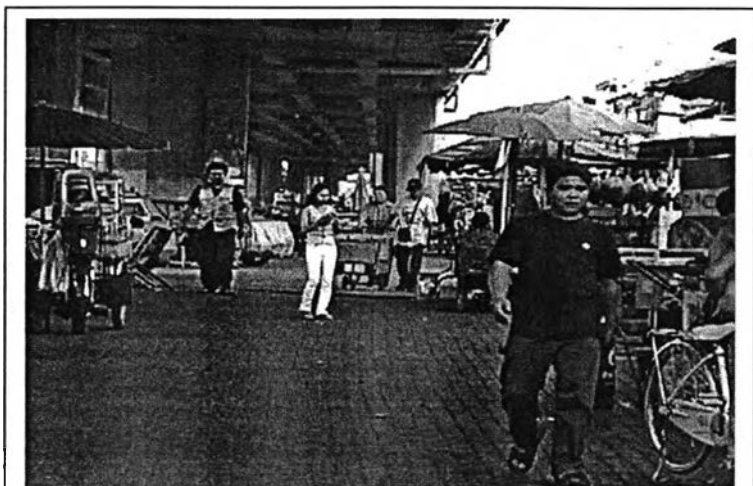


รูปที่ 4-24 สภาพสิ่งปลูกสร้างของชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ ขนาดเล็กปลูกอยู่กันอย่างหนาแน่น ในพื้นที่ประมาณ 22 ไร่



รูปที่ 4-25 ทางเดินเท้าภายในชุมชนเป็นทางเดินแคบ ๆ ซึ่งได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นจากเดิมที่เคยเป็นทางดิน มีสภาพน้ำท่วมขัง เนื่องจากพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งชุมชนเป็นหนองน้ำขนาดใหญ่





รูปที่ 4-26 พื้นที่ใต้ทางด่วนด้านหน้าชุมชนถูกใช้สำหรับประกอบทุกกิจกรรมของชุมชน



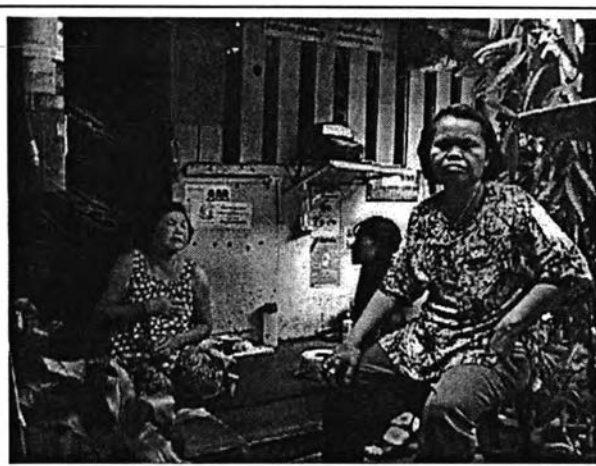
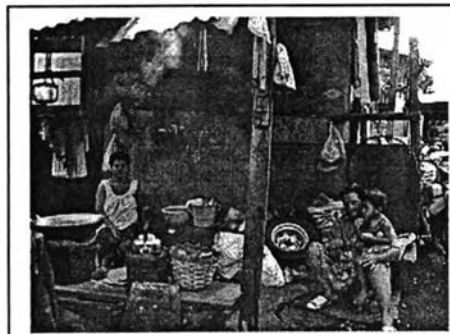
ใช้เป็นที่พักผ่อน



ทำการค้าขาย



ออกกำลังกาย



รูปที่ 4-27 วิถีชีวิตของคนในชุมชนเรียบง่าย และมีความใกล้ชิดกัน

#### 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดต่าง ๆ กับสภาพการพัฒนาเมืองในย่านพระราม 3

การศึกษาครั้งนี้ ได้มุ่งเน้นที่จะค้นหา ทำความเข้าใจ และสร้างองค์ความรู้ถึงความสัมพันธ์ของสภาพชีวิต และการตั้งถิ่นฐานระหว่างชุมชนแออัดกับพื้นที่เมืองโดยรอบ ดังนั้นในการศึกษาจึงใช้วิธีการค้นหาสภาพการเปลี่ยนแปลงในอดีตที่ผ่านมา ทั้งจากหลักฐานที่มีปรากฏให้เห็นอยู่ในปัจจุบัน เช่น แผนที่การใช้ที่ดิน รูปภาพภาพถ่ายทางอากาศ เอกสารงานเขียนที่กล่าวถึงเรื่องราว ความเป็นไปของพื้นที่ รวมไปถึงคำบอกเล่าของผู้คนที่อยู่ในช่วงวัยและสถานที่ที่แตกต่าง เพื่อปะติดปะต่อภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ทั้งในแง่วิถีชีวิตของผู้คน และสภาพทางกายภาพของเมือง ซึ่งนอกจากจะเป็นการค้นหาเพื่ออธิบายหรือทำความเข้าใจปรากฏการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของพื้นที่เมืองในย่านพระราม 3 แล้ว การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังสามารถนำมาประกอบการพยากรณ์ถึงทิศทางการเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัดในอนาคตได้อีกทางหนึ่ง

จากการศึกษาพัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของพื้นที่เมืองย่านพระราม 3 ทำให้กล่าวได้ว่าการขยายตัวหรือการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินของพื้นที่นั้น มีความสัมพันธ์ในระดับที่แน่นอกับพัฒนาการของชุมชนแออัด ทั้งในด้านรูปแบบของชุมชน และการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของผู้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชน ในขณะที่เดียวกันการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ก็เป็นผลมาจากความเคลื่อนไหวของเมืองกรุงเทพมหานครด้วยเช่นกัน ซึ่งสามารถสรุปให้เห็นระดับและลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าวได้ดังตารางที่ 4-14

ตารางที่ 4-14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมือง

ช่วงเวลา	2325	2398	2475	2500	2540
ประเทศ/กทม.	ยุคสร้างเมืองหลวง	ยุคปรับปรุงประเทศ	ยุคก่อนพัฒนาอุตสาหกรรม	ยุคเมืองเอก	
พื้นที่ย่านพระราม 3	ขยายตัวระยะที่ 1		ขยายตัวระยะที่ 2		ขยายตัวระยะที่ 3
ชุมชนในพื้นที่ ย่านพระราม 3	ชุมชนแออัดในตนเอง		ชุมชนเกษตร หมู่บ้าน	ชุมชนแออัดเช่าที่	ชุมชนแออัดบุกรุก

ตารางที่ 4-15 แสดงรูปแบบและลักษณะของชุมชนแออัดแต่ละประเภท

ประเภทชุมชน	สภาพที่ตั้ง	อายุการตั้งถิ่นฐาน	มูลเหตุของการเป็นชุมชนแออัด	ลักษณะทางกายภาพของชุมชน	สภาพทางเศรษฐกิจการประกอบอาชีพ	ลักษณะความสัมพันธ์ทางสังคม
ชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง	- ด้านหลังตึกแถว - พื้นที่ปิดล้อม	มากกว่า 40 ปี	- การขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว - การแบ่งพื้นที่ทำบ้านเช่า ห้องเช่า - เป็นพื้นที่ที่ถูกปิดล้อมไม่สามารถขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างได้	- สิ่งปลูกสร้างค่อนข้างมั่นคงถาวร - มังชุมชนถูกกำหนดโดยขนาดของแปลงที่ดิน และขนาดของครอบครัว - สภาพแวดล้อมของชุมชนโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าชุมชนแออัดประเภทอื่น	- มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย เช่น ประกอบธุรกิจส่วนตัว ลูกจ้างบริษัทเอกชน รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย รวมถึงรับจ้างรายวันทั่วไป - เกิดกิจกรรมการบริการขึ้นภายในชุมชน	- มีการรวมกลุ่มทางสังคมแบบเป็นทางการ - สนใจในเรื่องที่อยู่ใกล้ตัวมากขึ้น เช่น การเมือง ระบบเศรษฐกิจระดับประเทศ
ชุมชนแออัดเช่าที่ดินปลูกบ้าน	- ด้านหลังตึกแถว - พื้นที่ปิดล้อม - ที่ว่างเปล่ารอการพัฒนาของเอกชน - ที่ดินของหน่วยงานรัฐ และสถาบันทางศาสนา	20 - 40 ปี	- ลักษณะการให้เช่าที่ขาดการจัดการที่ดี - การขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว - การย้ายเข้ามาอยู่เพิ่มเติม - การแบ่งพื้นที่ทำบ้านเช่า ห้องเช่า(กรณีเช่าที่รัฐและสถาบันศาสนา)	- สิ่งปลูกสร้างค่อนข้างมั่นคงถาวร - มังชุมชนถูกกำหนดโดยขนาดของแปลงที่ดิน และลักษณะของการให้เช่า (กรณีเช่าเป็นแปลง และเฉพาะบริเวณปลูกบ้าน) - สภาพแวดล้อมของชุมชนโดยทั่วไปอยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้นอยู่กับการจัดการ และกรณีการให้เช่า	- มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย เช่น ประกอบธุรกิจส่วนตัว ลูกจ้างบริษัทเอกชน รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย รวมถึงรับจ้างรายวันทั่วไป - เกิดกิจกรรมการบริการขึ้นภายในชุมชน	- มีการรวมกลุ่มทางสังคมแบบเป็นทางการ - สนใจในเรื่องที่อยู่ใกล้ตัวมากขึ้น เช่น การเมือง ระบบเศรษฐกิจระดับประเทศ
ชุมชนแออัดบุกรุก	- ปรากฏอยู่ทั่วไปในพื้นที่ของรัฐ - ที่ว่างรอการพัฒนาของเอกชน - พื้นที่สาธารณะ เช่น คลอง ริมแม่น้ำ	ต่ำกว่า 20 ปี	- การเข้าปลูกสร้างที่หักอาศัยของผู้คนจำนวนมากในพื้นที่ที่จำกัด - ไม่สามารถจัดหาจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพในการปลูกสร้าง - การขยายตัวของครอบครัว - การปรับปรุงบ้านเป็นห้องเช่า	- สิ่งปลูกสร้างไม่มีความมั่นคงถาวร - มังชุมชนถูกกำหนดโดยลำดับของการจับจองก่อน หลัง และลำดับผิดชอบ เมื่อแผ่หรือ ผลประโยชน์ - สภาพแวดล้อมของชุมชนไม่เหมาะในการอยู่อาศัยมากนัก	- ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ค้าขาย ประเภทหาบเร่ และเก็บของเก่าขาย - การประกอบอาชีพมักจะมีลักษณะเดียวกันทั้งชุมชน เช่น ชุมชนขายถั่วต้ม ชุมชนขายไก่ปิ้ง ชุมชนชาเล้ง เป็นต้น	- มีการรวมกลุ่มแบบไม่เป็นทางการ ใกล้ชิดกันกว่ากลุ่มชุมชนในที่ตนเอง และชุมชนเช่าที่ - สนใจเรื่องใกล้ตัวมากกว่าเรื่องไกลตัว

จากตารางที่ 4-14 จะทำให้เห็นว่าขณะที่กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนผ่านจากยุคของการสร้างเมืองหลวงใหม่ ในตอนต้นราชวงศ์จักรีจนกลายเป็นมหานครของประเทศไทยในปัจจุบัน ได้ผลักดันให้พื้นที่ย่านพระราม 3 มีการเปลี่ยนแปลงตามแรงผลักดันของเมืองด้วยเช่นกัน กิจกรรมการใช้ที่ดินในพื้นที่กำหนดจากการเป็นย่านเกษตรกรรมไปสู่ย่านท่าเรือ โกดัง คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม และปัจจุบันย่านพระราม 3 กำลังก้าวไปสู่การเป็นศูนย์กลางการค้าพาณิชย์แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ส่วนในระดับชุมชนนั้น ก็วิ่งไล่ตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของเมืองมาอย่างกระชั้นชิด จากชุมชนเกษตรที่มีวิถีชีวิตผูกติดกับแม่น้ำลำคลอง แปลงนา ป่าไม้ผล กลายมาเป็นแรงงานรับจ้างในโรงงาน พร้อมกับกรားมาของแรงงานต่างถิ่นที่เข้ามาจับจองเช่าที่สวนปลูกบ้านพักอาศัยใกล้แหล่งงาน เมื่อความต้องการที่ดินเพิ่มสูงขึ้นที่สวนซึ่งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมก็มีค่าเกินกว่าที่จะปล่อยให้เช่าปลูกบ้านอีกต่อไป ที่ดินรกร้างซึ่งขาดการดูแลของเจ้าของที่จึงเป็นที่กลายเป็นที่ปลูกบ้านของแรงงานผู้มาใหม่ จากการศึกษาสามารถสรุปความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมืองในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 4-15)

#### 4.3.1 พัฒนาการของชุมชนกับการพัฒนาเมือง

ความหนาแน่นของสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ย่านพระราม 3 นั้น มีมาพร้อม ๆ กับการพัฒนาระบบและโครงข่ายการคมนาคมในพื้นที่ โดยพื้นที่ย่านพระราม 3 มีพัฒนาการมาจากพื้นที่เกษตรกรรม มีการกล่าวกันว่าในอดีตนั้นพื้นที่เต็มไปด้วยไม้ผลแทบทุกชนิดไม่ว่าจะเป็น มะม่วง มังคุด ทุเรียน ลิ้นจี่ ลำไย หรือฝรั่ง แต่ด้วยความที่พื้นที่ถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลักของเมือง และเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางการค้าของพระนคร ทำให้อาคารพระราม 3 โดยเฉพาะด้านตะวันตกของพื้นที่กลายเป็นที่ตั้งของโกดังคลังสินค้า ท่าเรือ รวมไปถึงโรงสี โรงเลื่อย หลังจากประเทศไทยได้ยกเลิกระบบการผูกขาดทางการค้าในปี พ.ศ.2398

ภายหลังปี พ.ศ.2475 ได้มีการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่พร้อม ๆ กับการส่งเสริมการลงทุนการผลิตในด้านอุตสาหกรรมของประเทศ ทำให้โรงงานต่าง ๆ หยกยเข้ามาตั้งในพื้นที่มากขึ้น โดยส่วนใหญ่เข้ามาดำเนินกิจการก่อนปี พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนที่จะมีการตัดถนนพระราม 3 ผู้ประกอบการจึงเช่าหรือซื้อพื้นที่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงและห่างจากย่านชุมชนพักอาศัยในขณะนั้นเป็นสถานที่ประกอบการ เช่น บริเวณซอยประตู ซอยปริยานนท์ ซอยนาครสุวรรณ ซอยวัดไผ่เงิน เป็นต้น จึงทำให้พบว่าปัจจุบันโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ โดยเฉพาะโรงงานขนาดใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านชุมชนพักอาศัย เช่น โรงงานเหล็กของบริษัท L.P.N โรงงานในเครือสหพัฒน์พิบูลย์ ขณะที่โกดัง คลังสินค้ายังคงเกาะตัวอยู่ตามริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ในการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในยุคแรกนั้น ผู้ประกอบการไม่ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยด้านแรงงานแต่อย่างใด จะเห็นได้จากจำนวนประชากรในพื้นที่ในเวลานั้นไม่ได้มีมากมายอย่างที่เห็นอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้นการอพยพของแรงงานจากพื้นที่ต่าง ๆ จึงเกิดขึ้น โดยในระยะแรกเป็นการอพยพของแรงงานจากจังหวัดใกล้เคียงในเขตปริมณฑล เช่น สมุทรปราการ ปทุมธานี นครนายก นนทบุรี นครปฐม ในขณะที่โรงงานอุตสาหกรรมเองไม่ได้มีการจัดเตรียมที่พักอาศัยให้กับแรงงาน จึงเกิดธุรกิจรูปแบบใหม่ขึ้นในพื้นที่ คือ การให้เช่าที่ดินปลูกบ้าน ซึ่งสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับเจ้าของที่มากกว่าการปลูกไม้ผล หรือทำการผลิตทางการเกษตรอื่น ๆ ที่เช่าส่วนใหญ่มักจะอยู่ใกล้กับโรงงาน

เมื่อเมืองมีการขยายตัวมากขึ้น พร้อม ๆ กับการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมของประเทศ ภูมิลำเนาของแรงงานอพยพก็ขยายวงไกลออกไปจากเขตปริมณฑลสู่ชนบทที่ห่างไกล โดยเฉพาะจากภาคอีสาน ขณะที่ที่ดินสำหรับเช่าปลูกบ้านเริ่มหมดไปจากพื้นที่ แรงงานผู้มาใหม่จึงการเข้าจับจองพื้นที่ว่างเปล่าที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ทั้งของรัฐและเอกชนในบริเวณใกล้แหล่งงานปลูกบ้านพักอาศัย ขณะที่เมืองมีการพัฒนากิจกรรมเชิงพาณิชย์และการบริการรองรับการขยายตัวของประชากรเมือง ผู้คนในชุมชนแออัดก็มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำมาหากินเช่นกัน การรับจ้างในโรงงานเริ่มมีข้อจำกัดทั้งในด้านของอายุ และวุฒิการศึกษา การค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ โดยใช้รถเข็น หาบเร่ ทั้งภายในชุมชนเอง และตามย่านชุมชนต่าง ๆ รวมไปถึงการเก็บ แลกซื้อของเก่า เพิ่มความหลากหลายในทางเลือกสำหรับผู้คนในชุมชนที่ไม่สามารถเข้าสู่การจ้างงานในระบบได้

#### 4.3.2 รูปแบบของชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมือง

โดยภาพรวมของชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 สามารถแบ่งประเภทของชุมชนตามลักษณะทางกายภาพของชุมชนได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ ชุมชนแออัดที่มีสภาพเสื่อมโทรม และชุมชนแออัดที่ไม่เสื่อมโทรม ซึ่งชุมชนแออัดประเภทที่อยู่ในที่ดินของตนเอง และชุมชนแออัดที่เช่าที่ปลูกบ้านพักมักจะเป็นชุมชนแออัดที่มีสภาพไม่เสื่อมโทรม เนื่องจากมีการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดีอยู่ตลอด อีกทั้งหน่วยงานของรัฐยังสามารถเข้าดำเนินการช่วยเหลืองบประมาณในการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของชุมชนได้อีก จึงช่วยให้ชุมชนแออัดประเภทนี้มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ค่อนข้างดี แม้ว่าโดยรวมจะมีสิ่งปลูกสร้างที่หนาแน่น แต่ก็ยังมีที่ว่างระหว่างอาคาร มีความเป็นสัดส่วนของการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน ชุมชนแออัดลักษณะนี้จึงเป็นเหมือนบ้านพักอาศัยขนาดต่าง ๆ จำนวนมากปลูกอยู่ในแปลงที่ดินแปลงใหญ่

ในขณะที่ชุมชนแออัดประเภทบุกรุกส่วนใหญ่จะมีสภาพเสื่อมโทรม ไม่ว่าจะมียาของของการตั้งถิ่นฐานมานานเพียงใดก็ตาม จากการศึกษาพบว่าชุมชนประเภทนี้ประกอบด้วยบ้านพักอาศัยขนาดเล็ก ปลูกสร้างด้วยวัสดุที่ไม่มีคุณภาพนัก มีความแออัด คับสน ไม่เป็นระเบียบ จึงทำให้ชุมชนแออัดเสื่อมโทรมมีสภาพเหมือนบ้านหลังใหญ่ที่ถูกแบ่งออกเป็นห้องเล็ก ๆ จำนวนมาก ดังนั้นพื้นที่นอกบริเวณบ้านของชุมชนประเภทนี้จึงเป็นเหมือนพื้นที่สาธารณะที่ใช้ประกอบกิจกรรมร่วมกันของคนในชุมชน

ความแตกต่างของชุมชนแออัดในลักษณะดังกล่าวมีสาเหตุมาจากการรูปแบบการจัดการพื้นที่ที่แตกต่างกันไป โดยที่ชุมชนแออัดไม่เสื่อมโทรม ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ในที่ดินของตนเอง และเช่าที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินมีบทบาทในการร่วมกำหนดรูปทรงของชุมชน ลักษณะของชุมชนประเภทนี้จึงขึ้นอยู่กับขนาดของแปลงที่ดิน และจำนวนอาคารในแปลงที่ดิน ขณะที่ชุมชนแออัดเสื่อมโทรมนั้นเป็นการอยู่อาศัยในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ถึงแม้ว่าบางพื้นที่จะมีผู้อ้างสิทธิ์ในการเป็นผู้ดูแลทรัพย์สิน แต่การดูแลดังกล่าวก็ไม่ได้ช่วยให้มีการจัดระเบียบของสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด ในทางตรงกันข้ามผู้ดูแล กลับหาทางที่จะเพิ่มความแออัดของสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ตนเองได้ประโยชน์มากที่สุด



#### 4.3.3 การเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมือง

ดังได้กล่าวไปแล้วว่า ในการศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 นั้น สามารถจัดแบ่งประเภทของชุมชนแออัดตามลักษณะการถือครองที่ดินได้เป็น 3 ประเภทคือ ชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง ชุมชนแออัดที่เช่าที่ดินปลูกบ้าน และชุมชนแออัดที่บุกรุกที่ดินของผู้อื่น โดยที่ชุมชนแออัดในที่ดินของตนเองและที่เช่านั้น มีความหนาแน่นแบบค่อยเป็นค่อยไป ในขณะที่ชุมชนแออัดบุกรุกมีลักษณะของความแออัดตั้งแต่เริ่มมีการก่อตั้งเป็นชุมชนพักอาศัย จากการศึกษาพัฒนาการของชุมชนพบว่า ชุมชนในแต่ละประเภทมีการเปลี่ยนแปลงสถานะจากประเภทหนึ่ง ไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง เช่น จากชุมชนเช่าที่ปลูกบ้าน กลายมาเป็นชุมชนเช่าบ้านหรือบุกรุก ในขณะที่ชุมชนที่เคยถูกจัดอยู่ในประเภทชุมชนบุกรุก กลายมาเป็นชุมชนที่เช่าที่ปลูกบ้านอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลงสถานะของชุมชนดังกล่าว มีมูลเหตุมาจากความต้องการการใช้ที่ดินของเมือง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่โดยตลอด รวมไปถึงความพยายามในการหลีกเลี่ยงความรับผิดชอบของเจ้าของที่ดิน พื้นที่ย่านพระราม 3 นั้นมีพัฒนาการมาจากการเป็นพื้นที่เกษตรในตอนต้น แล้วค่อย ๆ เปลี่ยนมาเป็นย่านอุตสาหกรรม โกดัง คลังสินค้าในยุคต่อมา ขณะที่ปัจจุบันได้มีความพยายามในการเสริมศักยภาพการเข้าถึงของพื้นที่เพื่อผลักดันให้ย่านพระราม 3 กลายเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ การเปลี่ยนแปลงทิศทางการพัฒนาเมืองย่อมมีผลต่อกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดยจะเห็นได้ว่าหลังจากที่กิจกรรมการเกษตรในพื้นที่ซบเซาลง การให้เช่าปลูกบ้านสำหรับแรงงานในโรงงานได้เข้ามาแทนที่การใช้ที่ดินแบบเดิม ต่อมาเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น เจ้าของที่ดินได้บอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อนำพื้นที่นั้นมาสร้างเป็นบ้านเช่า หรือหอพัก ซึ่งสามารถรองรับผู้คนได้มากกว่าเดิม นั้นหมายถึงรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น

นับจากปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา ชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นอย่างมาก การไล่ที่เกิดขึ้นกับชุมชนแออัดทั้งในที่ดินของรัฐและเอกชน ส่วนหนึ่งของการไล่ที่เป็นผลมาจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ ซึ่งเป็นการดำเนินการโดยภาครัฐ และพื้นที่ดำเนินการส่วนใหญ่ได้มีการเวนคืนมาเป็นเวลานานแล้วแต่ไม่ได้มีการป้องกันการบุกรุกเข้าใช้พื้นที่ จึงทำให้พื้นที่ดำเนินการเต็มไปด้วยบ้านพักอาศัย โครงการที่สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานี้ ได้แก่ โครงการถนนเลียบบคลองช่องนนทรี โครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียยานนาวา โครงการก่อสร้างทางด่วนชั้นที่ 2 โครงการก่อสร้างถนนเหนือ-ใต้ ผลจากการดำเนินโครงการทำให้แปลงที่ดินของเอกชนบางส่วนที่เคยเป็นพื้นที่ปิดล้อมมีการเข้าถึงที่สะดวกมากขึ้น ราคาที่ดินที่อยู่ในแนวโครงการเพิ่มสูงขึ้น จึงพบว่ามีการบอกเลิกสัญญาเช่า และการไล่ที่ชุมชนหลายแห่งในระยะนี้

#### 4.3.4 แนวโน้มของชุมชนแออัดกับการพัฒนาเมือง

สิ่งที่พบจากการศึกษาพัฒนาการของชุมชนแออัดในย่านพระราม 3 คือ รูปแบบการก่อตัวของชุมชนแออัดที่มีลักษณะเฉพาะในแต่ละประเภทของชุมชน ซึ่งจะมีขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลง หรือความเป็นไปของชุมชนในทิศทางเดียวกัน เช่น

ชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง มีพัฒนาการจากชุมชนเกษตรซึ่งมีสมาชิกในครอบครัวเป็นคนพื้นถิ่น ประกอบกิจกรรมการผลิตทางการเกษตรอย่างต่อเนื่อง เมื่อเมืองขยายตัวมาถึงการใช้ที่ดินโดยรอบชุมชนมีการเปลี่ยนแปลง เกิดตึกแถว อาคารสูงปิดล้อมพื้นที่ บางส่วนขายที่ดินจากไปอยู่ที่อื่น บางส่วนปรับเปลี่ยนตัวเองเข้าสู่วิถีชุมชนหลังตึกแถว เวลาผ่านไปครอบครัวขยายใหญ่ขึ้น แปลงที่ดินอยู่อาศัยเริ่มแออัดมากขึ้น

ชุมชนแออัดในที่เช่า มีความเป็นมาใน 3 ลักษณะ ได้แก่

- เป็นกลุ่มคนที่ตั้งรกรากในพื้นที่มาตั้งแต่ปู่ ย่า ตา ยาย สนใจเพียงการทำมาหากินไม่ใส่ใจกับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผืนดินที่ตนเองพักอาศัย ทำมาหากินจึงตกเป็นของผู้อื่น ลูกหลานต่อมาจึงต้องเช่าที่ดินปลูกบ้านพักอาศัย
- เป็นกลุ่มคนดั้งเดิมเช่นกัน แต่ปู่ ย่า ตา ยาย ขายผืนดินที่อยู่อาศัย ด้วยเหตุผลที่แตกต่าง แล้วฝากฝังลูกหลานกับเจ้าของใหม่ให้ทำมาหากินในผืนดินเดิมไปก่อนจนกว่าจะต้องการใช้ที่ดิน
- เป็นกลุ่มแรงงานที่มาพร้อมกับการขยายตัวของการลงทุนทางอุตสาหกรรม เข้าเช่าที่จากเจ้าของที่ดินที่อยู่ใกล้เคียงกับแหล่งงานปลูกบ้านพักอาศัย

ชุมชนแออัดบุกรุก เกิดจากการรวมกลุ่มสร้างบ้านพักอาศัยกันของแรงงานรับจ้างทั่วไปที่ไม่มีรายได้ที่แน่นอน ประกอบกับในบริเวณใกล้ที่ทำงานของตนเองนั้นไม่มีที่ดินให้เขาอยู่อย่างถูกต้องกฎหมาย จึงทำการเข้าบุกรุกอยู่อาศัยในที่ไม่มีเจ้าของ

แม้ว่าความแตกต่างระหว่างชุมชนแต่ละประเภทจะเป็นขนาด สภาพของสิ่งปลูกสร้าง และสภาพแวดล้อมโดยรวมของชุมชน แต่สิ่งที่เหมือนกันก็คือ ความหนาแน่นของอาคารพักอาศัยที่มีอยู่จำนวนมากในพื้นที่จำกัด เป็นความหนาแน่นที่เกิดจากการขยายตัวของสมาชิกในครอบครัว และความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นของผู้คนระดับล่างของเมือง ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในพื้นที่ย่านพระราม 3 สิ่งที่ชาวชุมชนแออัดกำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน คือ พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยในรูปของชุมชนแออัดกำลังถูกรุกไล่จากการใช้ที่ดินแบบเมือง ทั้งที่เช่าและที่บุกรุก หากพิจารณาจากอายุการตั้งถิ่นฐานของชุมชนจะเห็นว่าชุมชนแต่ละประเภทจะมีอายุของชุมชนแตกต่างกัน ชุมชนแออัดในที่ของตนเองจะมีอายุของการตั้งถิ่นฐานยาวนานที่สุด โดยพบว่าส่วนใหญ่ของชุมชนแออัดประเภทนี้จะมียู่มากกว่า 40 ปี ขณะที่ชุมชนในที่เช่าจะมีอายุของชุมชนระหว่าง 20-40 ปี ส่วนชุมชนแออัดประเภทบุกรุกที่ดินผู้อื่นนั้นส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20 ปี ซึ่งอายุของชุมชนมีความเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่ ชุมชนเช่าที่เกิดขึ้นในช่วงที่การใช้ที่ดินยังไม่มีความเข้มข้นมากนัก ในขณะที่หลังปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา ที่ดินให้เช่าเริ่มหมดไป ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ได้ลดลงแต่อย่างใด ทั้งจากการถูกไล่ที่ และการเพิ่มขึ้นของประชากรเอง การเข้าปลูกบ้านพักอาศัยในที่ดินที่ยังไม่เข้าทำประโยชน์ของเอกชนจึงเกิดขึ้น ซึ่งพัฒนาการต่อมาของชุมชนแออัดบุกรุก คือ การบุกรุกที่สาธารณะ เช่น คลอง ริมแม่น้ำ ช้างทางรถไฟ

จากที่กล่าวมารวมทั้งภาพของการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและจำนวนของชุมชนแออัดในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้สามารถกล่าวถึงแนวโน้มของชุมชนแออัดในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้ดังนี้

1. ชุมชนแออัดมีแนวโน้มที่จะกลายเป็นชุมชนขนาดเล็กแทรกตัวอยู่ตามพื้นที่ว่างที่มีอยู่เพียงเล็กน้อย โดยเฉพาะพื้นที่สาธารณะ เช่น คู คลอง ริมแม่น้ำ

2. พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของชุมชนแออัดโดยรวมจะลดลง จากการยกเลิกสัญญาเช่าของเจ้าของที่ดิน ในขณะที่ความหนาแน่นของชุมชนแออัดที่ไม่มีปัญหาเรื่องที่ดินจะมีความหนาแน่นมากขึ้น โดยเฉพาะชุมชนแออัดที่เช่าที่ดินของทางราชการ
3. รูปแบบของชุมชนแออัดที่มีอยู่จะเปลี่ยนมาเป็นชุมชนบ้านเช่า และมีพื้นที่ต่อหน่วยลดลง เพื่อให้สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้น

แนวโน้มของชุมชนแออัดในลักษณะดังกล่าวเกี่ยวข้องกับระดับความมั่นคงในที่อยู่อาศัยและสถานะทางเศรษฐกิจของคนในชุมชน ซึ่งมีความแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่เขตในย่านพระราม 3 จากการศึกษาสามารถแบ่งระดับความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดต่าง ๆ ในพื้นที่ย่านพระราม 3 ได้ดังนี้

**พื้นที่เขตบางคอแหลม** เป็นพื้นที่ที่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดมากที่สุด เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของชุมชนส่วนใหญ่เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งยังไม่มีแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่อย่างใด ในขณะที่อีกจำนวนหนึ่งเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ในที่ดินของตนเอง

**พื้นที่เขตสาทร** เป็นพื้นที่ที่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยในลำดับรองลงมา ซึ่งแม้ว่าชุมชนแออัดที่อยู่ในที่ดินของตนเองและที่ดินเช่ามีสัดส่วนใกล้เคียงกัน แต่จากการสอบถามผู้นำชุมชนพบว่าได้มีความพยายามของเจ้าของที่ดินในการยกเลิกสัญญาเช่า และบางส่วนมีการเพิ่มค่าเช่าที่ดิน

**พื้นที่เขตยานนาวา** เป็นเขตที่ชุมชนแออัดมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยต่ำที่สุด ชุมชนแออัดในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นชุมชนบุกรุก นอกจากจะไม่มี ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การที่พื้นที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ทำให้เห็นถึงแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่จะต้องมีการตื่นตัวมากกว่าพื้นที่ข้างเคียงมาก