

## บทที่ 4

### สภาพการพัฒนาของพื้นที่เขตธนบุรี

บทนี้เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตธนบุรี ทั้งทางด้านกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม ประชากร เพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยพิจารณาที่วางของหน่วยงานรัฐที่มีอยู่ ประกอบกับบริบทบริการสวนสาธารณะในเขต รูปแบบและการกระจายตัวของสวนสาธารณะที่มีในเขต แนวโน้มการพัฒนาที่ส่งผลกระทบต่อการจัดสร้างสวนสาธารณะในเขต

#### สภาพทั่วไปของเขตธนบุรี

ในอดีตสมัยกรุงธนบุรี บริเวณริมคลองบางหลวงและแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นย่านพักอาศัยของจีน หลวงในสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี ต่อมาในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ยังคงเป็นที่พำนักของขุนนางชั้นสูงและบริวาร ในสมัยรัชกาลที่ 5 - 7 จนถึงปัจจุบันได้มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อเชื่อม 2 ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาโดยการสร้างถนน ทางรถไฟ สะพาน จนเกิดความสะดวกในการติดต่อสัญจร ทำให้แหล่งที่พักอาศัยขยายอาณาบริเวณมากขึ้น ประกอบกับทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย ได้นำสินค้ามาสู่ทางที่วงเวียนใหญ่ ทำให้ตลาดวงเวียนใหญ่เป็นศูนย์กลางของสินค้าและบริการ มีการอพยพของแรงงานเข้ามาทำงาน ทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากร และที่พักอาศัยมากขึ้น

เขตธนบุรี จึงเป็นเขตรองรับการอยู่อาศัยทั้งผู้คนที่มียี่สิบฐานดั้งเดิม และแรงงานที่อพยพเข้ามาทำงานในเขต การพัฒนาอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของประชากร และโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่จะเกิดขึ้นใหม่ มีผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่ให้อบแทนทางเศรษฐกิจสูงขึ้น เช่น บริเวณถนนรัชดาภิเษก บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียยถนนเจริญนคร จะมีการเปลี่ยนจาก ที่ว่างที่เคยเป็นเกษตรกรรม โกดังคลังสินค้า เป็นรูปแบบอาคารสูงเพื่อพักอาศัย และพาณิชย์กรรม รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นของพื้นที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นการพัฒนาสวนสาธารณะในเขตธนบุรี จึงเป็นสิ่งจำเป็นยิ่ง

เพื่อความเข้าใจสภาพพื้นฐานของเขตธนบุรีได้ชัดเจนขึ้น จึงศึกษาในรายละเอียดลักษณะทางประชากร ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม และสภาพการพัฒนาทางกายภาพ ซึ่งจะให้เห็นแนวทางการพัฒนา และข้อจำกัดต่างๆของพื้นที่ในการพัฒนาสวนสาธารณะ เพื่อพิจารณาขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นไปได้ และความจำเป็นในการการพัฒนาสวนสาธารณะขึ้นในพื้นที่ ตลอดจนความสามารถเข้ามีส่วนร่วมได้ของประชาชนในพื้นที่

### ลักษณะทางประชากร

ลักษณะทางประชากร จะเป็นการศึกษาจำนวน และความหนาแน่นประชากร และการเปลี่ยนแปลงจำนวน และความหนาแน่นประชากรในช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2536 จากข้อมูลสำงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง เปรียบเทียบกับ ลักษณะโครงสร้างอายุประชากรในปี พ.ศ. 2533 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ การคาดประมาณประชากรในอนาคต

ในปี 2536 เขตธนบุรีมีประชากรจำนวน 220,892 คน มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 25,015 คนต่อตร.กม. จำนวนและความหนาแน่นประชากรลดลงจากเดิมในปี พ.ศ. 2532 คิดเป็นร้อยละ 16.48 โดยแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2536 ได้แก่แขวงบางยี่เรือ มีจำนวนประชากรลดลงร้อยละ 21.94 รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู หิรัญบุรี บุคคโล และวัดกัลยาณ์ มีจำนวนประชากรลดลงร้อยละ 20.82, 17.78, 14.04, และ 6.65 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.1)

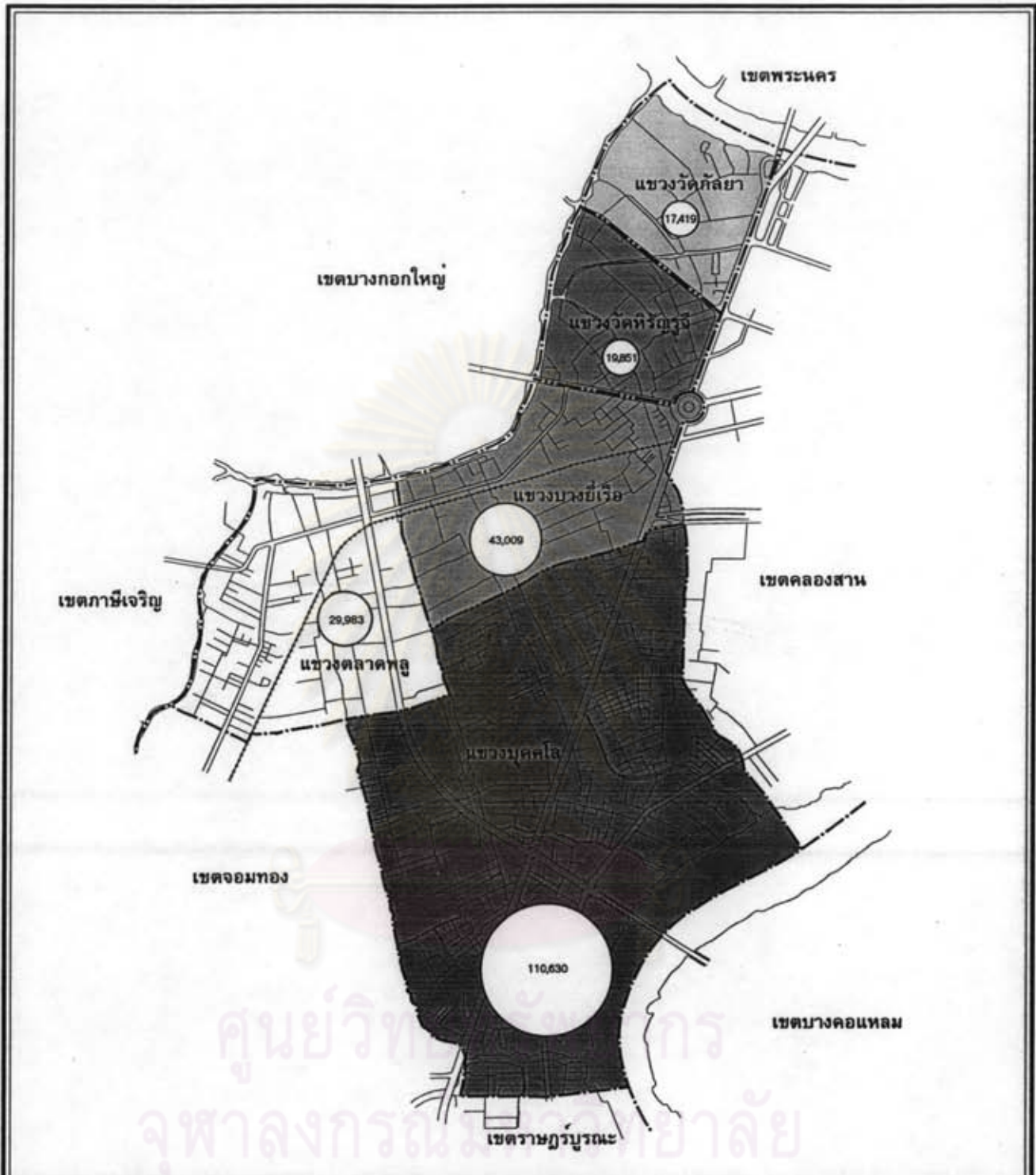
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน และการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตธนบุรี รายแขวง ปี พ.ศ. 2532 - 2536

แขวง	จำนวนประชากร (คน) 2532	จำนวนประชากร (คน) 2536	จำนวน การเปลี่ยนแปลง	ร้อยละของ การเปลี่ยนแปลง
วัดกัลยาณ์	18,660	17,419	- 1241	-6.65
หิรัญบุรี	24,143	19,851	-4292	-17.78
บางยี่เรือ	55,099	43,009	-12090	-21.94
ตลาดพลู	128,703	29,983	-18073	-14.04
บุคคโล	37,866	110,630	-7883	-20.82
เขตธนบุรี	264,471	220,892	-43579	-16.48

ที่มา: สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากตารางแสดงจำนวนและการเปลี่ยนแปลงประชากรพบว่า ความหนาแน่นประชากรโดยรวมลดลง กล่าวคือ ในช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2536 แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือแขวงบางยี่เรือ มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราลดลงร้อยละ 21.94 รองลงมาได้แก่ แขวงตลาดพลู หิรัญบุรี บุคคโล และแขวงวัดกัลยาณ์ โดยเปลี่ยนแปลงในอัตราลดลงร้อยละ 20.82, 17.78, 14.04, 6.65 ตามลำดับ แขวงที่มีจำนวนประชากรลดลง จะเป็นแขวงที่มีการอ้อมตัวของพื้นที่ เนื่องจากมีการตั้งถิ่นฐานมานาน เช่น แขวงวัดกัลยาณ์ แขวงหิรัญบุรี และบางยี่เรือ ขณะเดียวกันแขวงที่มีโครงการเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน จะมีผลต่อการเปิดพื้นที่



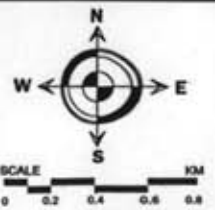


แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง ขนาดและความหนาแน่นประชากรรายแขวงปีพ.ศ. 2536

สัญลักษณ์ :	ขนาดประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
	100,000	16,447
	40,000	22,190
	30,000	28,240
	20,000	28,728
		29,083

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง



แผนที่  
4.1

ใหม่ๆ เช่น แขวงบुकโคล และตลาดพูล จะเป็นแขวงที่มีการเติบโตและความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้น  
ในอนาคต (ตารางที่ 4.2 )

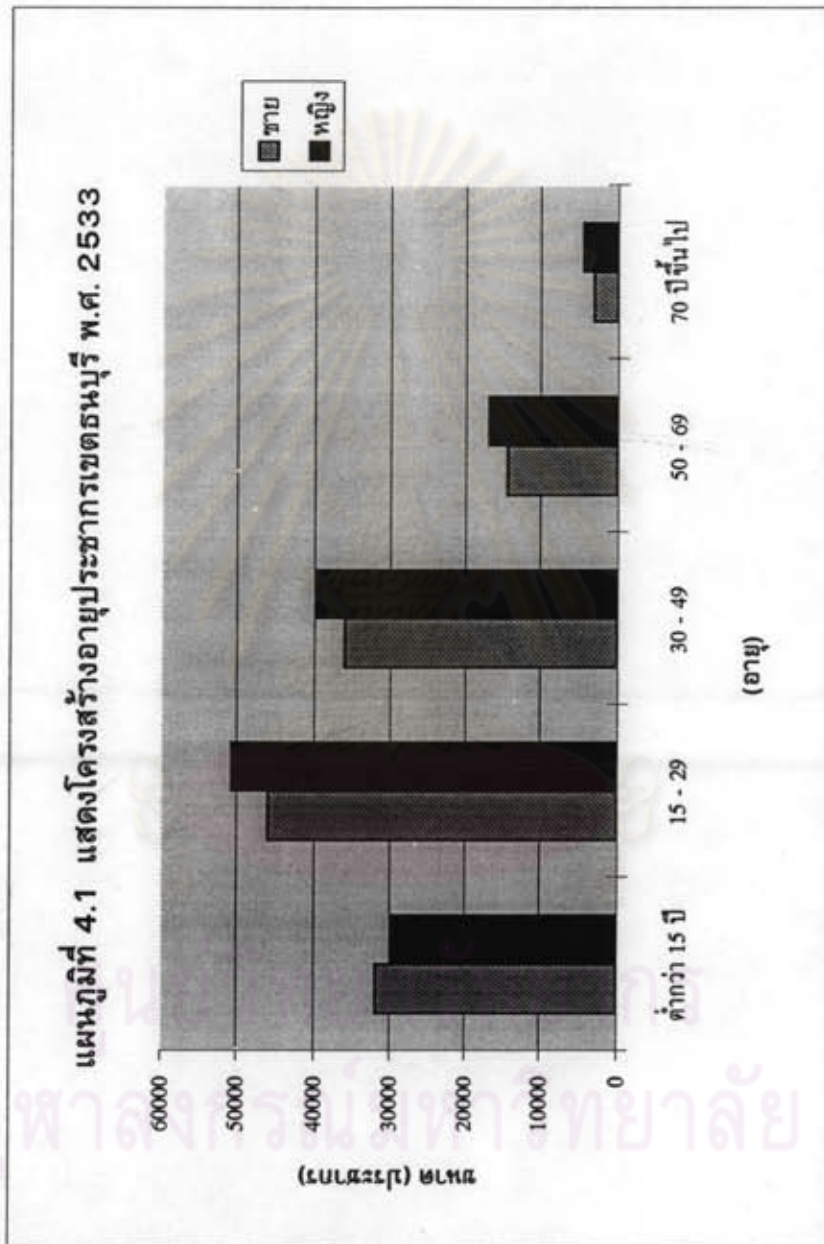
ตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรเขตธนบุรี รายแขวง ปี พ.ศ. 2532 - 2536

แขวง	ความหนาแน่น ประชากร 2532 (คน/ตร.กม.)	ความหนาแน่น ประชากร 2536 (คน/ตร.กม.)	จำนวน การเปลี่ยนแปลง	ร้อยละของ การเปลี่ยนแปลง
วัดกัลยาณ	23,771	22,190	-1581	-6.65
ศิริบุญชัย	34,939	28,728	-6211	-17.78
บางยี่เรือ	36,178	28,240	-7938	-21.94
ตลาดพูล	33,834	16,447	-4751	-14.04
บुकโคล	20,771	29,083	-4324	-20.82
เขตธนบุรี	30,660	25,608	-5052	-16.48

ตารางที่ 4.3 แสดงโครงสร้างอายุประชากรเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2533

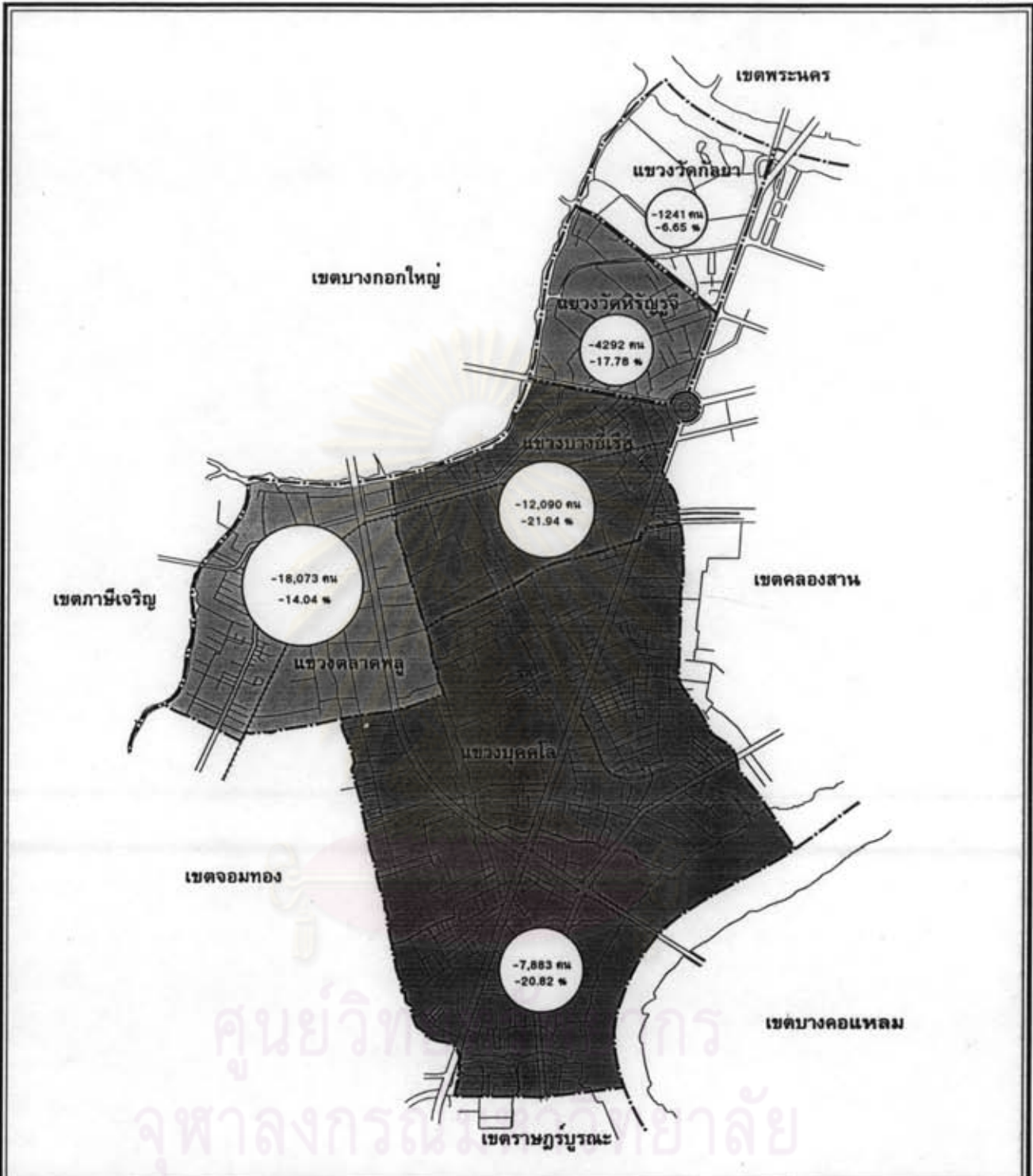
อายุ (ปี)	ชาย	หญิง	รวม	ร้อยละ
ต่ำกว่า 15 ปี	31,817	29,800	61,617	22.62
15 - 29	45,930	50,591	96,521	35.44
30 - 49	35,975	39,696	75,671	27.79
50 - 69	14,269	16,757	31,026	11.39
70 ปีขึ้นไป	3,080	4,429	7,509	2.76
รวม	131,071	141,273	272,344	100

จากสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2533 พบว่าโครงสร้างประชากรเขตธนบุรี ในปี พ.ศ. 2533 มีประชากร รวมทั้งสิ้น 272,344 คน เป็นประชากรชายจำนวน 131,071 คน หญิงจำนวน 141,273 คน เป็นประชากรกลุ่มอายุ 0 - 14 ปี มีร้อยละ 22.62 กลุ่มอายุ 15 - 29 ปี ร้อยละ 35.44



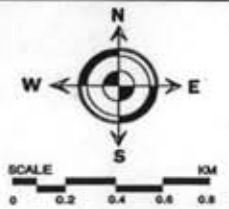
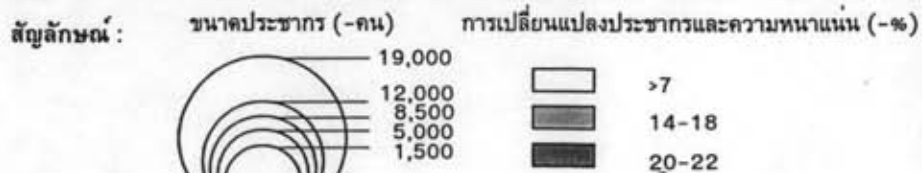
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง การเปลี่ยนแปลงขนาดและความหนาแน่นประชากรปี 2532-2536



ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง

แผนที่  
4.2

กลุ่มอายุ 30 -49 ปี ร้อยละ 27.78 กลุ่มอายุ 50 -69 ปี ร้อยละ 11.39 กลุ่มอายุ 70 ปีขึ้นไป ร้อยละ 2.71 โดยโครงสร้างประชากรส่วนใหญ่ของเขตธนบุรี จะเป็นประชากร ในวัยแรงงาน รองลงมาจะเป็นประชากรในวัยเด็ก และวัยสูงอายุ จะเป็นประชากรกลุ่มที่น้อยที่สุด (ตาราง 4.3 และแผนภูมิ )

จากการคาดการณ์ประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในช่วงปี 2532 - 2544 พบว่าปี พ.ศ. 2544 เขตธนบุรีจะมีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 308,931 คน โดยอัตราการเพิ่มประชากรของเขตธนบุรีนั้นมีแนวโน้มลดลง แต่เมื่อพิจารณาในระดับแขวง แขวงที่มีแนวโน้มการลดลงของประชากรมีอยู่ 3 แขวง ได้แก่ แขวงวัดกัลยาณ์ ทิรัญจูจี บางยี่เรือ เป็นแขวงที่พื้นที่ค่อนข้างอึดตัว คือมีพื้นที่ที่รองรับการเติบโตของเมืองและประชากรได้ไม่มาก อัตราเพิ่มประชากรจึงลดลง ส่วนแขวงที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากร ได้แก่ แขวงบุคคโล รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู จะเป็นแขวงที่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน จึงมีการเปิดพื้นที่ใหม่ๆ ในแขวง (ตาราง 4.4 )

ตารางที่ 4.4 แสดงการคาดประมาณประชากรในอนาคตของเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2532 - 2544

แขวง	2532	2534	2539	2544
วัดกัลยาณ์	19,168	18,519	17,906	17,119
ทิรัญจูจี	24,295	21,659	20,571	20,263
บางยี่เรือ	55,339	54,606	52,970	50,795
ตลาดพลู	128,767	142,501	155,224	167,080
บุคคโล	37,986	49,632	51,733	53,674
<b>เขตธนบุรี</b>	<b>265,555</b>	<b>286,917</b>	<b>298,404</b>	<b>308,931</b>

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กล่าวโดยสรุป การเติบโตของประชากรเขตธนบุรีในอนาคต จะมีแนวโน้มลดลง โดยอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากร โดยเฉลี่ยลดลงร้อยละ 0.22 ต่อปี ซึ่งเมื่อพิจารณาในภาพรวมด้านประชากร จะเห็นได้ว่าเขตธนบุรีเริ่มมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากรในระดับเขต

แต่เมื่อพิจารณาในระดับแขวง จะเห็นว่าพื้นที่ตอนบนของเขตจะมีความอึดตัวในการรองรับจำนวนประชากร เช่น แขวงวัดกัลยาณ์ ทิรัญจูจี และบางยี่เรือ จะมีจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรลดลงในทุกๆ ช่วง 5 ปี และการคาดประมาณประชากรในอนาคตมีแนวโน้มลดลงตลอด ซึ่งแขวงดังกล่าวเป็นแขวงที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานของชุมชนอันยาวนาน รวมทั้งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภทในบริเวณดังกล่าว เนื่องจากมีโบราณสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าแก่การอนุรักษ์



และข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์ ที่ถูกโอบล้อมด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกใหญ่ จึงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองและประชากร การเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรจึงมีจำนวนลดลงอย่างมาก ส่วนแขวงบางยี่เรือ ซึ่งเป็นแขวงที่มีความอึดตัวในการรองรับประชากรเช่นกัน จัดเป็นแขวงที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจดีที่สุดของเขต ทำให้การมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่

การพัฒนาในอนาคตจะมีการเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนาในแนวนอนเป็นการพัฒนาในแนวตั้ง โดยเฉพาะรูปแบบที่อยู่อาศัย แขวงที่มีความสามารถรองรับประชากรเพิ่มขึ้นได้อีก คือ แขวงบुकคโล และตลาดพลู จะเป็นแขวงที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรและความหนาแน่นเพิ่มขึ้นในทุกๆ ช่วง 5 ปี เนื่องจากแขวงบुकคโลเป็นแขวงที่ใหญ่ที่สุดในเขต และการใช้ที่ดินยังไม่เต็มประสิทธิภาพ มีพื้นที่เกษตรกรรมที่แปรเปลี่ยนเป็นที่ว่างรกร้างจำนวนมาก อันเป็นผลจากการตัดถนนรัชดาภิเษก (ท่าพระ- ดากสิน) ทำให้มีการเปิดพื้นที่ใหม่ๆ ที่การคมนาคมเข้าไม่ถึง จึงมีโอกาสเปลี่ยนแปลงและพัฒนาเป็นการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ได้อีกมาก นอกจากนั้นโครงการถนนดากสิน- เพชรเกษม ซึ่งพาดผ่านพื้นที่แขวงตลาดพลู ก็ทำให้มีการเปิดพื้นที่ตามออคในแขวงเพิ่มมากขึ้น การพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคตจึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

### ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม

ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา เป็นการศึกษาแหล่งงาน อันได้แก่ จำนวนโรงงานและประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขต ประเภทของภาษีที่จัดเก็บ ซึ่งแสดงให้เห็นฐานเศรษฐกิจของพื้นที่ และสภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ดังต่อไปนี้

#### 1. จำนวนและประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขต

ในปี พ.ศ. 2536 เขตธนบุรี มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการทั้งสิ้น 956 โรง มีจำนวนคนงานทั้งหมด 13,373 คน เป็นจำนวนเงินทุนทั้งสิ้น 1,330.26 ล้านบาท โดยแขวงที่มีจำนวนโรงงานมากที่สุดคือ แขวงบुकคโล 558 โรง คิดเป็นร้อยละ 58.37 ของจำนวนโรงงานทั้งหมด รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู 187 โรง คิดเป็นร้อยละ 19.56 แขวงบางยี่เรือ 91 โรง คิดเป็นร้อยละ 9.52 แขวงวัดกัลยาณ์ 62 โรง หรือร้อยละ 6.48 และแขวงทิวัญจรี 58 โรง คิดเป็นร้อยละ 6.07 (ตารางที่ ) ซึ่งขนาดของโรงงาน ตามจำนวนคนงาน จะมีมากในช่วง 50 คน จำนวน 873 โรง คนงาน 51 - 200 คน จำนวน 43 โรง คนงานมากกว่า 200 คน จำนวน 2 โรง โดยแขวงที่มีจำนวนคนงานมากที่สุดคือ แขวงบुकคโล มีคนงาน 8,190 คน รองลงมาคือ ตลาดพลู บางยี่เรือ ทิวัญจรี และวัดกัลยาณ์ มีจำนวนคนงาน 2,368 คน 1,037 คน 896 คน และ 882 คน ตามลำดับ(ตารางที่ 4.5 )



ตารางที่ 4.5 จำนวนโรงงาน คณาน เงินทุน เขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2536

แขวง	จำนวนโรงงาน	ร้อยละ	จำนวนคนงาน	จำนวนเงินทุน (ล้านบาท)
วัดกัลยาณ	62	6.48	882	92.087
หิรัญบุรี	58	6.07	896	98.556
บางยี่เรือ	91	9.52	1037	123.013
บุคคโล	558	58.37	8190	774.648
ตลาดพลู	187	19.56	2368	241.961
รวม	956	100	13,373	1,330.265

ตารางที่ 4.6 ขนาดโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ เขตธนบุรี พ.ศ. 2536

แขวง	จำนวนโรงงาน	ขนาดโรงงานตาม จำนวนคนงาน			
		50 คน	51 - 200 คน	> 200 คน	ไม่ระบุ
วัดกัลยาณ	62	54	4	-	4
หิรัญบุรี	58	53	3	1	1
บางยี่เรือ	91	87	1	-	3
บุคคโล	558	506	29	-	23
ตลาดพลู	187	173	6	1	7
รวม	956	873	43	2	38

สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2536 มีทั้งหมด 20 ประเภท โดยอุตสาหกรรมสำคัญมี 5 ประเภท ซึ่งอุตสาหกรรมที่มีจำนวนสูงสุดคือ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ มีจำนวน 227 โรง รองลงมาคือ อุตสาหกรรมสิ่งทอ มีจำนวน 201 โรง อุตสาหกรรมกระดาษ มีจำนวน 90 โรง อุตสาหกรรมเครื่องยนต์ มีจำนวน 84 โรง และอันดับสุดท้ายคือ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์พลาสติก มีจำนวน 82 โรง โดยอุตสาหกรรมสำคัญทั้ง 5 ประเภท จะมีจำนวนมากสุดในแขวง

บุคคล คือ 409 โรง รองลงมาคือแขวงตลาดพลู บางยี่เรือ วัดกัลยาณ์ และหิริญจรี จำนวน 130 โรง 58 โรง 47 โรง และ 40 โรงตามลำดับ (ตารางที่ 4.7)

ตาราง 4.7 แสดงประเภทโรงงานอุตสาหกรรมสำคัญที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ เขตธนบุรี พ.ศ. 2536

ประเภทโรงงาน	วัดกัลยาณ์ จำนวน	หิริญจรี จำนวน	บางยี่เรือ จำนวน	ตลาดพลู จำนวน	บุคคล จำนวน	รวม จำนวน	ร้อยละ
อุตสาหกรรมโลหะ	10	13	15	49	140	227	23.74
อุตสาหกรรมสิ่งทอ	15	10	22	27	127	201	21.02
อุตสาหกรรมกระดาษ	10	11	7	18	44	90	9.41
อุตสาหกรรมเครื่องยนต์	10	6	9	11	48	84	8.79
อุตสาหกรรมพลาสติก	2	-	5	25	50	82	8.58
รวม	47	40	58	130	409	684	71.54

จะเห็นว่าแขวงบุคคล เป็นแขวงที่มีจำนวนโรงงานและคนงานสูงสุดในทุกประเภทของอุตสาหกรรมภายในเขต แสดงให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจสังคมของประชากรในย่านนี้ ที่ส่วนใหญ่เป็นแรงงานในภาคอุตสาหกรรมที่มีรายได้ต่ำ และมีเวลาการทำงานที่แน่นอน จากการสอบถามเจ้าหน้าที่แรงงานพบว่า ในหลายๆ โรงงานมีการทำงานล่วงเวลา แต่วันหยุดประจำของคนงานคือ วันอาทิตย์ โดยโรงงานจำนวนมากที่มีคนงานต่ำกว่า 100 คน คนงานจะได้รับค่าแรงต่ำกว่า 145 บาท ซึ่งเป็นค่าจ้างขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการจ่ายค่าจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก จะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายของนายจ้างด้วย<sup>1</sup>

## 2. ประเภทอาคารที่เข้าพิภักดภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สำหรับประเภทอาคารที่เข้าพิภักดภาษีโรงเรือน และที่ดินสูงสุดของเขตธนบุรี พบว่า เป็นอาคารประเภทให้เช่าอาศัยสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 51.73 รองลงมาคืออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 31.58 อาคารอุตสาหกรรม ร้อยละ 13.55 โกดังคลังสินค้า ร้อยละ 2.33 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ของเขตธนบุรี เป็นเขตพักอาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับความเป็นแหล่งงาน จึงมีแรงงานต่างถิ่นเข้ามาทำงานและอยู่อาศัย

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่แรงงานเขต เขตธนบุรี, 28 มกราคม 2539

อุตสาหกรรม ร้อยละ 13.55 โกดังคลังสินค้า ร้อยละ 2.33 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ของเขตธนบุรี เป็นเขตพักอาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับความเป็นแหล่งงาน จึงมีแรงงานต่างถิ่นเข้ามาทำงานและอยู่อาศัยจำนวนมาก ทำให้มีอาคารที่พักอาศัยให้เช่า โดยมีทั้งห้องแบ่งเช่า บ้านเช่า แฟลต คอนโดมิเนียม โดยสภาพที่อยู่อาศัยให้เช่าหลายแห่ง มีลักษณะคับแคบ ไม่มีบริเวณในการประกอบกิจกรรมอื่น ๆ (ตาราง 4.8)

ตารางที่ 4.8 แสดงพื้นที่อาคารที่เข้าพิศภักฎาภิโรงเรีอนและที่ดิิน

แขวง	ให้เช่าอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	โกดังคลังสินค้า	อื่นๆ	รวม	ร้อยละ	ควา มหนาแน่นต่อพื้นที่
วัดกัลยาณั	39,702	50,331	17,516	1,996	2,227	111,772	5	228
หิรัญรุจี	91,726	85,109	31,644	2,648	1,264	212,391	9	492
บางยี่เรือ	277,265	154,439	26,506	4,305	312	462,827	21	486
ตลาดพลู	240,166	133,340	76,753	8,468	2,719	461,446	21	405
บุคคโล	515,063	287,477	152,551	35,111	11,286	1,001,488	45	421
รวม	1,163,922	710,696	304,970	52,528	17,808	2,249,924	100	417

#### ลักษณะทางกายภาพและการใช้ที่ดิน

ลักษณะทางกายภาพและการใช้ที่ดิน จะเป็นการศึกษาประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานของเขตธนบุรี และการใช้ที่ดินโดยสังเขป และสภาพการพัฒนาของพื้นที่ในแง่การเติบโตของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ชุมชนแออัดที่มีในเขต โครงข่ายเส้นทางคมนาคม ลักษณะและการกระจายตัวของสวนสาธารณะในเขต ความต้องการสวนสาธารณะจากการคาดประมาณประชากร แนวโน้มและการพัฒนาสวนสาธารณะตามข้อเสนอของผังเมืองรวม (2538 - 2548)

#### 1. ลักษณะทางกายภาพและการใช้ที่ดินตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาประวัติศาสตร์ บริเวณที่เป็นจุดเริ่มต้นการตั้งถิ่นฐานประชากรในกรุงเทพฯ คือพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงปากคลองบางกอกน้อยถึงคลองบางกอกใหญ่ John Crawford ได้บรรยายในหนังสือ Journal of an Embassy to the Courts of Siam and CoChin - China ว่า "ประชาชนอาศัยอยู่ฝั่งซ้ายแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นส่วนใหญ่ และทางฝั่งขวานั้นมีผู้คนอาศัยอยู่เฉพาะเป็นแนวแคบๆ ตามลำน้ำ ด้านหลังของที่มีคนอยู่อาศัย เป็นสวนผลไม้ที่อุดมสมบูรณ์ .... บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นแพริมน้ำ การ



คมนาคมเป็นทางน้ำทั้งสิ้น ริมแม่น้ำมีเรือสัญจรไปมาทุกรูปแบบ ถนนหนทางไม่มียกเว้นทางเดินเท้าแคบๆ คลองบางหลวงทางฝั่งธนบุรี เป็นแหล่งสำคัญที่น่าเกลือ ไม้สัก Span Wood มาสู่กรุงเทพฯ

การใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกนั้น ปรากฏว่าที่พักอาศัยจะมีความหนาแน่น บริเวณคลองบางกอกใหญ่ (คลองบางหลวง) ใกล้กับพระบรมมหาราชวังและพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรี ในเขตธนบุรี บริเวณวัดกัลยาณมิตรเป็นย่านชุมชนดั้งเดิมของเขตธนบุรี ลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยว 1-2 ชั้น นอกจากนั้นเป็นศาสนสถานเก่าแก่ เช่น วัดกัลยาณมิตร มีพระอุโบสถวิหารระฆังที่ใหญ่ที่สุด โบสถ์ฝรั่ง กุฏิจีน เป็นต้น

จากแผนที่กรุงเทพฯ พ.ศ.2474 พบว่าลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรจะอยู่บริเวณริมน้ำ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญ และหนาแน่นเป็นบริเวณรอบวัด โดยเฉพาะบริเวณตอนเหนือของเขตธนบุรีถึง คลองบางกอกใหญ่ในบริเวณวัดกัลยาณมิตร ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า เป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนหนาแน่น แต่ดั้งเดิม โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตธนบุรียังคงเป็นเรือกสวนไร่นา โดยตอนล่างของแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวง บุคคโล จะมีโรงสี และโรงเลื่อยตั้งสลับกันเป็นระยะๆ (แผนที่ 4.3)

ในปี พ.ศ. 2475 การพัฒนาพื้นที่ฝั่งธนบุรีขยายตัวมากขึ้น อันเนื่องจากการสร้างสะพานพระ พุทธยอดฟ้า ซึ่งเป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาถือเป็นการเชื่อมการสัญจรทางบกระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่ง ธนบุรีให้ติดต่อกันได้สะดวกแทนการใช้คมนาคมทางน้ำ นับเป็นปัจจัยกระตุ้นการพัฒนาให้เกิดกับเขตธนบุรี เป็นครั้งแรก ดังนั้นความเจริญจึงแผ่ขยายไปทางฝั่งธนบุรีได้รวดเร็วขึ้น ภายหลังมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ถนนประชาธิปไตย ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนอินทพิทักษ์ จึงทำให้มีอาคารร้านค้าและที่พักอาศัย แทรกอยู่ในสวนผลไม้แถบนี้มากขึ้นกว่าแต่ก่อน

หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 กรุงเทพฯ มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว กรุงเทพฯ กลายเป็นศูนย์กลาง ความเจริญและวัฒนธรรม ประชากรจากส่วนต่าง ๆ อพยพเข้ามาศึกษาหางานทำ ซึ่งเป็นระยะของการ เปลี่ยนและการพัฒนากรุงเทพฯ ในระยะนี้การใช้ที่ดินเริ่มขยายตัวมากขึ้นในฝั่งธนบุรี โดยทิศทางการขยาย ตัวจะหนาแน่นมากขึ้นบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และตามแนวถนนประชาธิปไตยที่ตัดตรงจากสะพานพระ พุทธยอดฟ้า

จากการสำรวจการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2529 ของกองผังเมืองและภาพถ่ายทางอากาศ ปีพ.ศ. 2536 จะเห็นว่ามีความหนาแน่นของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารทางตอนเหนือและตอนกลางของเขต โดยเฉพาะ ในแขวงวัดกัลยาณมิตร หิรัญรูจี บางยี่เรือ โดยเกาะตัวตามแนวถนนสำคัญในเขต เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนน ตากสิน ถนนเจริญนคร ถนนอินทพิทักษ์ นอกจากถนนสายสำคัญแล้ว ถนนสายรอง เช่น ถนนเทอดไท

ในแขวงวัดกัลยาณ์ หิริญจรี บางยี่เรือ โดยเกาะตัวตามแนวถนนสำคัญในเขต เช่น ถนนประชาธิปไตย ถนนตากสิน ถนนเจริญนคร ถนนอินทพรพิทักษ์ นอกจากถนนสายสำคัญแล้ว ถนนสายรอง เช่น ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ก็มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นเช่นเดียวกับถนนสายหลัก โดยพื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงเกาะกลุ่มตามแนวถนนสายสำคัญดังกล่าว ส่วนถนนรัชดาภิเษก (ท่าพระ - ตากสิน) ซึ่งเป็นถนนสำคัญอีกสายหนึ่ง ซึ่งเป็นถนนที่เปิดพื้นที่ตอนกลางของเขต มีผลให้พื้นที่สวนดั้งเดิมมีการเปลี่ยนมือและรอการพัฒนา ดังนั้นพื้นที่ตอนกลางของเขต จึงเป็นบริเวณที่สามารถรองรับการเติบโตของประชากร และพื้นที่ปลูกสร้างได้อีกจำนวนมาก (แผนที่ 4.4)

ปัจจุบันเขตธนบุรีมีจำนวนชุมชนแออัด 51 แห่ง มีบ้านรวม 9,741 หลัง และมีประชากรรวม 59,837 คน คิดเป็นร้อยละ 27 ของประชากรทั้งเขต ส่วนหนึ่งที่ทำให้เขตธนบุรีมีชุมชนแออัดจำนวนมากก็เนื่องจากสภาพการตั้งถิ่นฐานที่มีมาแต่เดิม และสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ไม่ทั่วถึง ประกอบกับเป็นเขตที่มีอุตสาหกรรมขนาดย่อมจำนวนมากในเขต ทำให้มีแรงงานอพยพเข้ามาทำงานจำนวนมาก ที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งของเขตจึงพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนแออัด เป็นชุมชนที่มีการจัดตั้งเป็นคณะกรรมการชุมชนเรียบร้อยแล้ว 41 ชุมชน เป็นชุมชนที่ยังไม่มีคณะกรรมการ 6 ชุมชน เป็นชุมชนบุกรุก 4 ชุมชน โดยกระจายตัวอยู่ในแขวงต่างๆ คือ แขวงวัดกัลยาณ์ 6 ชุมชน แขวงบางยี่เรือ 10 ชุมชน แขวงหิรัญจรี 7 ชุมชน แขวงตลาดพลู 9 ชุมชน และแขวงบुकคโล 19 ชุมชน รวมทั้งสิ้น 51 แห่ง ซึ่งชุมชนเหล่านี้มักจะเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในการเช่านี้มีหลากหลายเจ้าของ ตั้งแต่เช่าที่ของวัด กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินฯ และที่ของเอกชน (ตาราง 4.9)

ในปี พ.ศ. 2530 - 2537 เขตธนบุรีมีพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างรวม 3,126 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ 1,263,105.8 ตร.ม. โดยพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พักอาศัยซึ่งมีลักษณะของการจัดสรร โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ สำนักงาน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตจะมีขนาดเล็กเพื่อให้ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันก็มีลักษณะอาคารในแนวตั้งมากขึ้น (ตาราง 4.10)

จากสถิติจำนวน และพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร พ.ศ. 2536 พบว่าเขตธนบุรีมีการขออนุญาตปลูกสร้าง 14 ราย คิดเป็นพื้นที่ 72,247.77 ตร.ม. โดยในแขวงที่มีสัดส่วนพื้นที่มากที่สุดคือแขวงบुकคโล มีพื้นที่ได้รับอนุญาต 46,098.77 ตร.ม. หรือร้อยละ 63.81 รองลงมาคือ แขวงตลาดพลู วัดกัลยาณ์ และบางยี่เรือ มีพื้นที่ได้รับอนุญาตเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.74 ,10.90 ,5.07 ส่วนแขวงหิรัญจรีไม่มีการขออนุญาต สำหรับสัดส่วนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต 1,000 ตร.ม./ตร.กม. สูงสุดคือแขวงบुकคโล 12.12 ตามด้วยแขวงวัดกัลยาณ์ ตลาดพลู และบางยี่เรือ 10.03, 5.44, 2.41 (ตารางที่ 4.11)






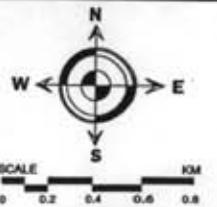
แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง ที่ตั้งชุมชนแออัด

สัญลักษณ์ :

 ที่ตั้งชุมชนแออัด

ที่มา : สำนักงานเขตธนบุรี



แผนที่  
4.5



ตารางที่ 4.9 พื้นที่ ประชากร หลังคาเรือน ชุมชนแออัดเขตธนบุรี จำแนกรายแขวง พ.ศ. 2536

ชุมชน	พื้นที่ (ไร่)	ประชากร(คน)	หลังคาเรือน	ครอบครัว
แขวงหิรัญรูจี	88	8,795	1,488	1,785
1. มัสยิดบ้านสมเด็จ	14	1,500	280	314
2. ชุมชนสี่แยกบ้านแขก	11	1,160	224	264
3. ชุมชนวัดใหญ่ศรีสุพรรณ	20	1,455	280	340
4. ชุมชนวัดประดิษฐาราม	17	1,000	211	255
5. ชุมชนศรีภูมิ	10	1,400	213	228
6. ชุมชนสามัคคีศรีสุพรรณ	5	980	91	136
7. บางไส้ไก่บ้านสมเด็จ	11	1,300	189	248
แขวงวัดกัลยาณ์	127	8,302	1,287	1,472
8. โรงคราม	5	581	98	123
9. วัดกัลยาณ์	22	1,470	280	314
10. วัดประยูรวงศ์	13	1,603	228	261
11. ภูมิขาว	27	1,426	169	171
12. ภูมิจีน	32	1,850	280	346
13. วัดบุปผาราม	28	1,372	232	257
แขวงบางยี่เรือ	203	19,105	3,305	3,865
14. พัฒนาบ้านล่าง	22	2,056	253	353
15. ครอบแหวดา	13	1,200	204	219
16. ช้างสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่	28	2,263	400	477
17. วัดอินทาราม	9	1,526	210	250
18. ดากสินสัมพันธ์	48	4,352	890	987
19. หลังศูนย์จันทรมิไพบูลย์	14	1,400	202	250
20. โรงเจ	32	2,200	366	406
21. สวนพลู	37	4,108	780	923
แขวงตลาดพลู	52	2,882	407	492
22. สามัคคีธรรม	10	644	107	120
23. วัดใหม่ยายนุ้ย	20	875	110	150
24. วัดบางสะแกนอก	15	708	100	120
25. วัดบางสะแกใน	7	655	90	102
26. ปากคลองบางสะแก	-	-	-	-
แขวงบุคคโล	255	20,753	3,254	3,959
27. รวมพลัง	11	800	115	140
28. ไทว้อพัฒนา	25	2,700	430	460
29. สายสัมพันธ์	23	2,400	400	480
30. แซ่ซิมสวนบน	4	1,650	328	350
31. สนามแดง	10	1,020	120	150
32. ครอบสะพานยาว	15	2,000	303	330
33. สองร้อยห้อง	50	3,100	480	530
33. วัดราชวรินทร์	31	1,787	233	300
35. วัดบางน้ำชน	9	280	57	98
36. วัดดาวคะนอง	10	742	141	212
37. มะนาวหวาน	14	709	80	124
38. สุขาราม	21	1,454	239	308
39. เจริญนคร 66	10	574	72	115
40. เกื้อวิทยา	15	1,168	196	287
41. หลังไปรษณีย์สำเภา	7	369	60	75
รวม	724	59,837	9,741	11,573

ที่มา : งานพัฒนาชุมชน สำนักงานเขตธนบุรี

ตารางที่ ๑ จำนวนและพื้นที่อาคารที่ครอบงวนภายใต้กฎกระทรวง พ.ศ. 2530 - 2537

เลข	2530		2531		2532		2533		2534		2535*		2536*		2537*		รวมตามปี 2530-2537	
	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.	หน่วย	พื้นที่ ไร่/ม.ก.
กรุงเทพมหานคร	49,041	8,309,698.8	59,645	12,716,069.6	64,790	18,756,080.9	64,784	22,243,177.5	54,052	27,107,300.5	1,415	16,473,395.7	1,925	17,485,007.4	2,006	14,578,010.90	297,658	138,668,823.3
1.พระนคร	80	50,080.7	43	199,611.0	68	33,733.0	87	54,209.3	67	60,598.2	5	28,234.0	7	19,711.0	4	11,435.00	361	457,612.2
2.เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	58	20,098.0	29	14,477.2	42	20,579.4	64	19,737.8	78	93,313.0	16	115,931.0	5	4,280.0	6	12,253.00	298	300,669.4
3.เขตสัมพันธวงศ์	30	9,228.0	83	71,821.4	66	17,527.3	28	106,190.3	30	24,840.5	2	1,195.0	9	6,023.6	9	16,054.20	257	252,880.3
4.เขตพระนคร	62	88,439.4	135	310,208.0	50	318,113.0	51	233,059.0	85	945,838.2	26	273,026.0	40	864,642.4	36	1,210,215.60	485	4,243,531.6
5.บางรัก	80	99,556.3	117	161,872.4	73	618,202.8	87	669,596.5	104	712,455.6	51	789,029.2	27	328,860.2	27	216,829.35	566	3,996,402.4
6.เขตบางพระ	842	211,094.7	559	185,787.6	568	220,592.4	404	406,909.1	387	479,601.7	40	1,138,737.4	39	794,634.5	39	686,839.17	2,878	4,124,196.6
7.ธนบุรี	431	109,276.2	289	89,101.8	252	371,020.5	227	901,487.6	346	337,564.2	22	317,396.6	20	242,394.9	17	30,593.27	1,604	2,398,834.9
8.บางกอกใหญ่	588	154,440.2	579	166,077.7	619	269,677.7	525	187,703.0	425	436,439.5	16	275,855.2	15	132,200.6	25	347,094.93	2,792	1,969,348.7
9.ดุสิต	269	69,644.9	210	53,060.3	285	86,013.6	188	62,216.2	191	71,792.8	1	6,799.0	4	9,037.0	9	24,825.00	1,157	383,388.8
10.บางซื่อ	1,381	201,040.1	1,256	219,601.8	898	163,010.4	1,388	288,356.1	833	299,165.7	11	180,023.2	23	196,729.0	22	109,630.00	5,812	1,657,566.2
11.จตุจักร	283	103,654.2	336	225,114.8	290	237,230.8	272	313,951.7	303	461,057.3	27	313,081.7	49	248,623.8	46	273,416.00	1,606	2,176,190.3
12.ราชเทวี	129	119,380.1	157	199,382.9	251	208,589.0	149	543,912.9	227	695,954.7	20	229,166.3	22	394,874.3	32	531,474.00	987	2,924,734.1
13.จตุรพักตรพิมาน	2,188	483,514.5	1,585	920,478.5	1,166	846,767.5	1,305	1,819,163.0	1,008	1,696,618.4	87	1,460,313.4	162	1,267,628.7	127	525,922.00	7,628	9,120,696.0
14.บางเขน	2,146	379,814.2	3,654	659,152.1	3,978	837,850.1	2,191	1,175,430.3	1,975	1,781,695.1	54	540,345.2	108	846,259.6	88	503,157.53	14,194	6,723,624.1
15.คลองสาม	624	348,091.9	849	744,867.3	804	3,001,535.3	963	2,326,568.5	784	3,625,681.3	146	2,547,370.2	145	1,976,709.7	186	1,157,919.28	4,501	15,728,343.5
16.ปทุมธานี	2,581	398,335.7	2,850	565,508.3	2,707	609,078.0	2,686	1,333,407.2	2,728	2,162,161.0	106	751,870.2	145	1,319,598.2	154	706,912.87	13,957	7,946,931.3
17.นนทบุรี	1,851	274,468.8	3,473	421,318.5	4,189	606,810.8	4,732	729,176.2	5,143	1,049,278.9	50	216,060.6	57	306,896.6	49	501,351.00	19,644	4,105,339.5
18.นนทบุรี	2,301	267,448.3	3,424	435,184.4	2,562	496,066.2	3,463	795,253.1	3,322	744,047.2	34	211,526.7	87	1,908,490.6	101	2,021,282.00	15,294	6,880,138.5
19.นนทบุรี	2,085	421,480.5	2,099	417,841.8	1,355	757,543.4	1,293	677,610.4	1,193	1,648,465.9	68	1,656,907.5	78	1,700,336.7	113	487,507.85	8,284	7,767,703.1
20.นนทบุรี	4,904	653,388.4	3,096	772,684.2	3,202	959,884.1	3,193	1,488,437.8	3,210	1,502,950.9	131	897,703.2	224	1,669,143.4	202	953,080.50	18,162	8,897,272.5
21.นนทบุรี	1,465	166,954.2	2,958	374,061.6	2,726	447,283.7	2,607	574,992.5	2,064	632,345.6	39	168,443.0	129	435,257.2	66	225,596.61	12,054	3,044,834.2
22.นนทบุรี	4,880	510,518.1	7,497	843,734.7	5,054	637,384.4	7,555	1,372,051.6	1,797	565,069.4	57	250,134.3	68	487,607.5	80	452,131.00	26,988	5,309,421.0
23.นนทบุรี	295	75,935.7	324	53,671.6	461	120,133.0	675	130,290.6	768	90,044.6	27	392,323.0	6	12,402.0	14	58,465.00	2,570	933,265.4
24.นนทบุรี	925	92,372.0	1,406	208,413.6	4,274	608,208.9	2,258	342,351.2	3,220	444,551.6	16	97,041.0	33	119,844.7	41	163,466.00	12,173	2,076,538.9
25.นนทบุรี	850	150,784.3	770	139,361.6	1,120	214,603.3	1,282	184,096.4	1,792	328,882.4	21	51,472.9	12	51,729.0	54	296,344.63	5,901	1,417,274.5
26.นนทบุรี	603	106,361.0	1,279	421,709.2	508	145,359.6	477	233,656.3	211	174,386.1	20	43,864.2	14	72,247.8	24	66,521.60	3,126	1,263,105.8
27.นนทบุรี	379	91,422.2	507	134,346.0	646	339,179.5	341	328,570.4	359	319,781.3	22	356,158.4	17	218,726.6	19	187,456.25	2,290	1,975,840.7
28.นนทบุรี	1,116	136,075.0	788	125,724.9	699	149,322.2	773	159,637.4	589	102,649.5	3	267,933.0	14	54,359.5	47	273,289.00	4,029	1,268,990.5
29.นนทบุรี	1,157	267,868.9	1,590	389,389.2	1,509	488,318.1	849	318,539.4	1,085	665,076.7	35	737,879.3	36	206,244.1	46	625,309.61	6,307	3,698,625.3
30.นนทบุรี	452	83,039.5	717	136,976.4	405	89,417.0	641	128,033.1	472	164,423.7	3	10,371.0	12	46,882.9	8	47,192.00	2,710	796,537.6
31.นนทบุรี	3,756	338,712.6	5,533	713,410.2	5,435	877,283.9	5,350	864,879.6	5,817	1,256,640.1	39	378,556.9	85	414,695.0	93	666,124.92	25,928	5,710,303.2
32.นนทบุรี	2,006	417,322.4	3,580	915,872.5	5,755	1,377,847.4	5,905	1,593,909.4	4,061	1,262,796.8	61	178,759.9	117	307,583.2	64	175,218.80	21,549	6,229,310.4
33.นนทบุรี	1,900	282,440.6	1,416	294,108.2	2,124	484,272.4	2,457	504,370.4	1,097	265,311.3	17	108,209.3	23	92,950.9	29	192,228.00	9,063	2,243,901.1
34.นนทบุรี	1,462	283,070.5	2,460	456,114.0	3,847	618,330.8	3,797	722,990.2	2,784	563,822.1	21	58,699.4	23	60,276.5	41	174,203.00	15,235	2,917,506.5
35.นนทบุรี	1,252	255,515.1	1,699	307,851.8	1,664	413,595.0	2,378	592,370.1	1,801	512,379.4	84	1,202,402.1	37	416,981.2	39	513,436.68	8,754	4,214,691.4
36.นนทบุรี	3,130	408,654.7	2,278	368,072.4	5,138	994,686.5	4,143	858,054.0	3,696	888,907.9	47	220,216.6	33	130,144.4	49	134,915.25	18,514	4,003,021.7

ที่มา : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร  
 พฤษภาคม : ปี 2535-2537 และกระทรวงมหาดไทยผู้ตรวจราชการสำนักการโยธา



ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวน และพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างในเขตธนบุรี ปี พ.ศ. 2536

แขวง	การขออนุญาตปลูกสร้าง จำนวนหน่วย(หลัง, ห้อง)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ	พื้นที่แขวง (ตร.กม.)	สัดส่วนพื้นที่ 1,000 ตร.ม./ตร.กม.
วัดกัลยาณ	2	7876	10.9	0.786	10.03
หิรัญรุจี	-	-	-	0.691	-
บางยี่เรือ	1	3667	5.07	1.523	2.41
บุคคโล	9	46099	63.81	3.804	12.12
ตลาดพลู	1	9926	13.74	1.823	5.44
ไม่ระบุ	1	4680	6.48	-	-
รวม	14	72248	100	8.627	8.38

ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้โครงข่ายถนนสายสำคัญที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะทำให้การพัฒนาของพื้นที่เขตธนบุรี มีมากขึ้น โดยเฉพาะในแขวงที่ยังมีที่ว่าง เช่น แขวงบุคคโล แขวงตลาดพลู ดังจะได้กล่าวต่อไป

## 2. โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค

สำหรับโครงข่ายสาธารณูปโภคหลักที่จะเกิดขึ้นในเขตธนบุรีนั้น มีอยู่ 2 โครงการ ดังนี้

### 1. โครงการตัดถนนสายตากสิน - เพชรเกษม

เป็นถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการ ซึ่งได้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเวนคืนทั้งหมด 4 ท้องที่ คือ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง และภาษีเจริญ จุดเริ่มต้นโครงการจะเริ่มจากซอยบางจาก ตรงข้ามชุมสายโทรศัพท์บางแค ผ่านลงมาทางทิศใต้ พาดผ่านถนนเพชรเกษม คลองภาษีเจริญ ถนนพัฒนาการ จากนั้นจะไปออกแนวทางรถไฟด้านทิศตะวันออก สร้างเป็นทางยกระดับข้ามทางรถไฟสายมหาชัย - วงเวียนใหญ่ วกมาขึ้นด้านตะวันออกเฉียงเหนือคร่อมคลองบางสะแก และยกระดับผ่านถนนรัชดาภิเษกไปสิ้นสุดที่ถนนสามแยกตากสินติดกับถนนกรุงธนบุรี โครงการดังกล่าวนี้จะไปเชื่อมต่อกับโครงการถนนคู่ขนานสะพานพระรามหก ซึ่งเริ่มจากถนนเพชรเกษมขึ้นไปทางทิศเหนือในแนวขนานกับถนนจรัลสนิทวงศ์ แล้ววกไปทางทิศตะวันออก บรรจบกับถนนจรัลสนิทวงศ์ตอนบนช่วงต่อจากสะพานคู่ขนานสะพานพระรามหก



นอกจากนี้โครงการถนนตากสิน - เพชรเกษม จะเชื่อมต่อกับโครงการถนนสามแยกติวานนท์ - สะพานวัดนครอินทร์ ซึ่งโครงการนี้บรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 โดยภาพรวมของโครงข่ายถนนตัดใหม่นี้ จะเป็นแนวเส้นทางเดียวกันตลอด ตั้งแต่ถนนตากสิน - เพชรเกษม เรื่อยมาจนถึงเพชรเกษม - ติวานนท์ - รัตนวิบูลย์ จนถึงทางแยกออกไปสู่สะพานวัดนครอินทร์ ดังนั้นอนาคตย่านฝั่งธนบุรีจะมีเส้นทางคมนาคมต่อไปถึงทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ และแนวโน้มระบบถนนย่านนี้ จะสามารถรองรับการจราจรเพิ่มขึ้นได้อย่างมาก

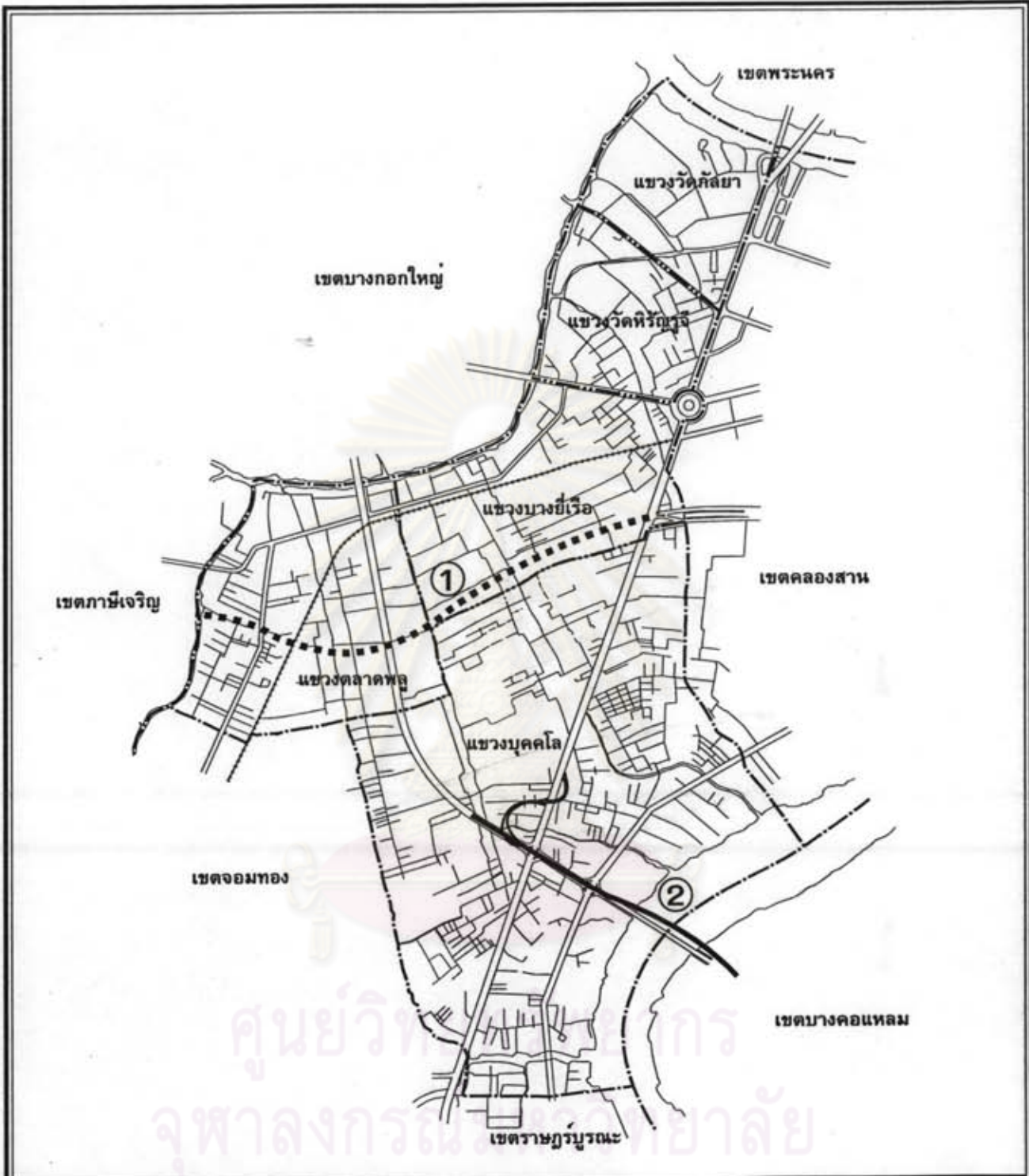
## 2. โครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ

โครงการนี้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการ โดยสะพานคู่ขนานนี้จะสร้างเป็นทางยกระดับข้ามแยกเจริญนคร และแยกมหาสารคามบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก โครงการนี้เป็นการสานต่อระบบถนนฝั่งเจริญกรุง กับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินในอนาคต ซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจร และทำให้การเดินทางระหว่างฝั่งธนบุรี และฝั่งกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างสะดวกขึ้น (แผนที่ 4.12)

โดยสภาพการพัฒนาของเขตธนบุรี พบว่าเป็นเขตพักอาศัยที่มีความหนาแน่นประชากรสูงมาก อันเนื่องจากสภาพการตั้งถิ่นฐานแต่เดิม โดยเฉพาะตอนบนของเขต ซึ่งจัดเป็นพื้นที่อ้อมตัว การเป็นแหล่งงานอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้มีแรงงานต่างถิ่นเข้ามาทำงานและอยู่อาศัยในเขตเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในแขวงบุคคลโล ซึ่งมีที่พักอาศัยประเภทให้เช่า และชุมชนแออัดจำนวนมาก หากพิจารณาถึงโครงการสาธารณูปโภคที่พาดผ่านในพื้นที่ จะเห็นว่ามีส่วนให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเชิงพาณิชย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับยังมีที่ว่างที่รอการพัฒนาอยู่อีกจำนวนมาก ทำให้แขวงบุคคลโล มีศักยภาพในการรองรับการเติบโตของประชากร และมีแนวโน้มของอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น

## 3. ความต้องการสวนสาธารณะจากการคาดประมาณประชากร

จากการศึกษาเกณฑ์การจัดหาพื้นที่สวนสาธารณะในบทที่แล้ว ซึ่งมีทั้งหมด 3 ประเภท คือ 1) สัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากร 2) ร้อยละของที่โล่งว่างต่อพื้นที่เมือง 3) การคาดประมาณความต้องการสวนสาธารณะ จากการกระจายตัวของประชากร สภาพเศรษฐกิจสังคม รายได้ เวลาว่าง ทักษะการสนิม พบว่า กรุงเทพมหานครจะใช้เกณฑ์การจัดหาจากสัดส่วนสวนสาธารณะต่อประชากร ซึ่งสำนักผังเมืองกำหนดให้มี 5 ไร่/1,000 คน โดยคาดประมาณความต้องการสวนสาธารณะจากการคาดการณ์ประชากร จะเห็นว่าเขตธนบุรีนั้นจะมีอัตราการเพิ่มประชากรที่ช้าลง เนื่องจากเป็นเขตที่มีความอ้อมตัวของพื้นที่ และประชากร ดังนั้นหากใช้เกณฑ์ของสำนักผังเมือง ที่กำหนดให้ความต้องการพื้นที่สวนสาธารณะเท่ากับ 5 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน ในปีพ.ศ. 2536 เขตธนบุรีก็ควรมีพื้นที่สวนสาธารณะ 1,105 ไร่ และในปี พ.ศ. 2544 จากการคาดการณ์ประชากรจะเพิ่มขึ้นเป็น 308,931 คน ดังนั้นในปีดังกล่าว เขตธนบุรีควรมีพื้นที่สวนสาธารณะ 1,545 ไร่ ขณะที่ปัจจุบันเขตธนบุรีมีพื้นที่เพื่อกรพักผ่อน 17.62 ไร่ หรือร้อยละ 0.32 ของ



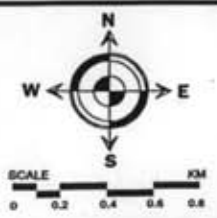
แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง โครงการก่อสร้างถนนและสะพานในพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์ :

- ① - - - - - โครงการถนนสายตากสิน-เพชรเกษม
- ② ————— โครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ

ที่มา : กรมโยธา กระทรวงมหาดไทย



แผนที่  
4.6



พื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่พักผ่อนที่มีอยู่ก็เป็นลักษณะของสวนหย่อมตามเกาะถนน วงเวียน ด้วยข้อจำกัดหลายๆ ประการของพื้นที่ทั้งทางด้านสภาพการพัฒนาของพื้นที่ สภาพทางเศรษฐกิจ กฎหมายที่ยังไม่มีผลในการบังคับใช้ (ตาราง 4.12)

ตารางที่ 4.12 ความต้องการสวนสาธารณะจากการคาดประมาณประชากร

พ.ศ.	จำนวนประชากร	เกณฑ์ของ สำนักผังเมือง ไร่/1000 คน	พื้นที่สวนสาธารณะ ตามเกณฑ์ (ไร่)	พื้นที่สวนสาธารณะ ที่มีปัจจุบัน (ไร่)
2536	220,892	5	1,105	17.62
2544	308,931	5	1,545	-

#### 4. แนวโน้มและการพัฒนาสวนสาธารณะในพื้นที่ศึกษา

แนวโน้มการพัฒนาสวนสาธารณะในพื้นที่ศึกษา จากการศึกษาตามแผนการพัฒนาสวนสาธารณะในผังเมืองรวม (2538 - 2548) ของ MIT สามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะคือ

1. สวนสาธารณะขนาดเล็กตามแนวคลอง โดยเป็นการผสมระบบสวนสาธารณะกับการพัฒนาการท่องเที่ยวไปพร้อมกัน โดยนำเอาคุณลักษณะทางประวัติศาสตร์และธรรมชาติของกรุงธนบุรีเป็นจุดเน้น และใช้แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแกนหลักของการพัฒนาสวนสาธารณะแห่งใหม่ ที่จะเชื่อมสวนสาธารณะริมน้ำตามแนวคลองที่สำคัญในเขต โดยในพื้นที่เขตธนบุรีมีการเสนอแนะสวนสาธารณะริมน้ำ บริเวณแนวคลองสำเหร่ และปากคลองดาวคะนอง ซึ่งสวนสาธารณะริมน้ำนี้จะเชื่อมโยงกับเส้นทางท่องเที่ยว “ย้อนรอยสยาม” ที่เสนอไว้ในบริเวณเขตอนุรักษประวัติศาสตร์ของเมือง นอกจากนี้ระบบสวนสาธารณะนี้จะเสริมยุทธศาสตร์การควบคุมน้ำท่วมอย่างเป็นระบบ โดยคลองซึ่งเป็นทางน้ำเชื่อมโยงระหว่างสวนสาธารณะแต่ละแห่ง จะมีหลายบริเวณที่ออกแบบให้มีขีดความสามารถรับน้ำเพิ่มขึ้นได้เท่าที่ต้องการ (แผนที่ 4.7, 4.8 )

2. การกำหนดข้อบังคับการมีพื้นที่โล่งสำหรับการพัฒนาของภาคเอกชน สำหรับโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่ โดยเฉพาะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามีการเสนอระบบโบนัส FAR สำหรับโครงการที่เปิดที่โล่งให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ หรือเป็นทางเดินเท้าริมน้ำ โดยเสนอให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 3 เท่าของพื้นที่ที่การพัฒนาเอกชนสำรองไว้ (รูปที่ 4.1)

3. โครงการเชื่อมกันแม่น้ำเจ้าพระยา ของสำนักการระบายน้ำ เพื่อป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันตก โดยโครงการนี้ จะสามารถเพิ่มที่โล่งสาธารณะริมน้ำได้

แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนา  
สวนสาธารณะชุมชน  
ในเขตชั้นใหม่ของกรุงเทพมหานคร

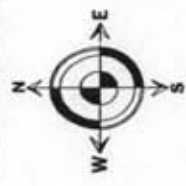
สัญลักษณ์

- ▲ วัดและศาลเจ้า
- สวนสาธารณะที่เสนอแนะ
- จุดดึงดูดความสนใจ
- จุดเปลี่ยนแปลงรูปการเดินทาง
- ..... รางต้นไม้
- ทางเจริญกรุง
- ทางน้ำธนบุรี

ที่มา : จากการศึกษาของ MIT

แสดง : เส้นทางมรดกไทย :

ย่านรอยสยาม



แผนที่

4.7

มาตราส่วน



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



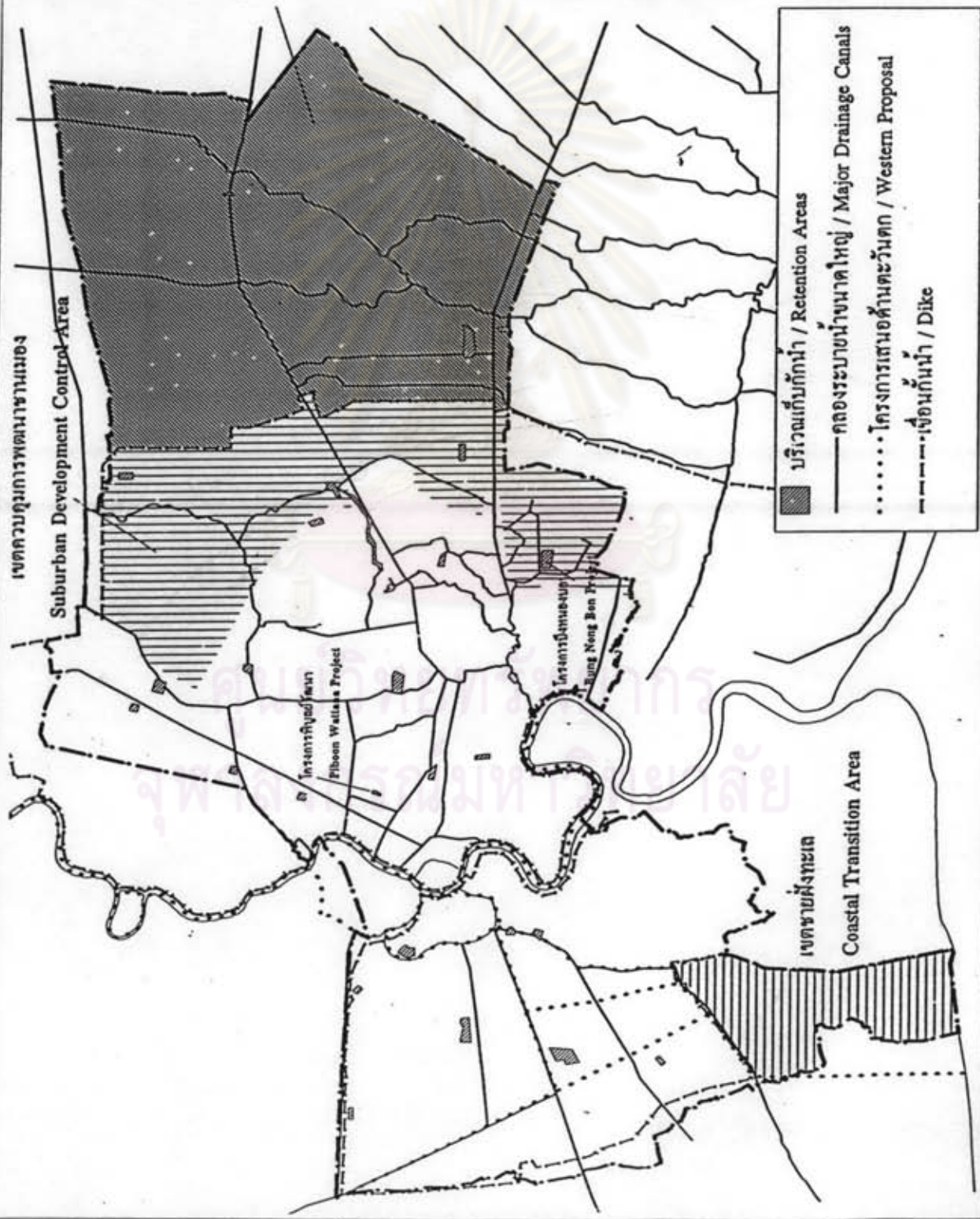
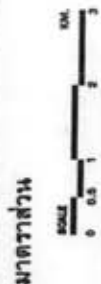
แนวทางวางแผนเพื่อการพัฒนา  
สวนสาธารณะชุมชน  
ในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

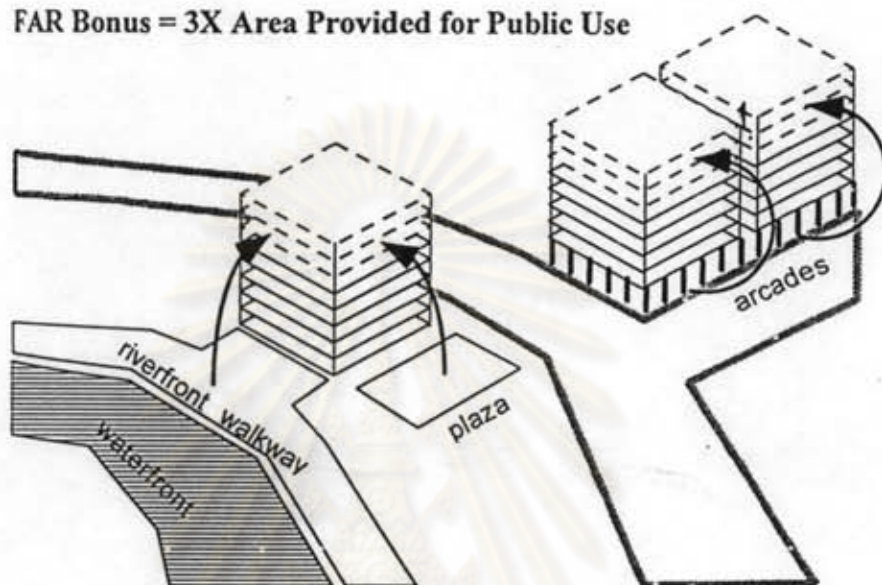
ที่มา : อากาศศึกษาของ MIT

แสดง : ระบบป้องกันน้ำท่วม  
ระบบผสมผสาน

แผนที่  
• 4.8

FAR Bonus = 3X Area Provided for Public Use



รูปที่ 4.1

แสดง : โบนัสเอฟเออาร์ การจัดให้มีพื้นที่โล่ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จากข้อเสนอและโครงการดังกล่าว พื้นที่ในฝั่งธนบุรี โดยเฉพาะบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และ คูคลองที่มีอยู่โดยรอบ ประกอบกับการกำหนดข้อบังคับการมีพื้นที่โล่งสำหรับการพัฒนาของภาคเอกชน จะเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ และทิศทางการพัฒนาสวนสาธารณะริมแม่น้ำอย่างมีระบบและต่อเนื่อง ภายใต้เงื่อนไขของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การให้ความรู้ความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่ถึงผลประโยชน์ระยะยาวที่จะได้รับร่วมกัน เมื่อมีการพัฒนาแหล่งพักผ่อน ที่สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการพักผ่อน

#### 5. ลักษณะและการกระจายตัวของสวนสาธารณะในเขต

ปัจจุบันเขตธนบุรี มีพื้นที่สวนสาธารณะอยู่ 4 แห่ง ได้แก่ สวนหย่อมวงเวียนใหญ่ มีพื้นที่ 14,400 ตร.ม สวนหย่อมใต้สะพานพระพุทธยอดฟ้า มีพื้นที่ 5,792 ตร.ม. สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี 1,600 ตร.ม. และสวนสมเด็จพระเจ้า 6,400 ตร.ม. ในพื้นที่คลองสาน ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับธนบุรี รวมพื้นที่ 28,192 ตร.ม. (17.62 ไร่) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สวนต่อประชากรเท่ากับ 0.07 ไร่/ประชากร 1,000 คน โดยสวนหย่อมดังกล่าว ส่วนมากจะอยู่ทางตอนบนของเขตในแขวงวัดกัลยาณ์ (แผนที่ 4.13)

สำหรับพื้นที่สวนหย่อมใต้สะพานพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้า กำลังมีโครงการปรับปรุงเป็น สวนป่าเฉลิมพระเกียรติ รวมพื้นที่ 15 ไร่ เป็นพื้นที่พักผ่อนแห่งใหม่ที่ประชาชนในย่านใกล้เคียงสามารถเดินทางไปใช้ได้อย่างสะดวก โดยเฉพาะประชาชนในแขวงวัดกัลยาณ์ และทิวบุญจี ส่วนตอนกลางและตอนล่างของเขตธนบุรีจะไม่มีพื้นที่สวนสาธารณะใดๆ โดยลักษณะสำคัญของสวนสาธารณะในเขตธนบุรี จะแบ่งเป็น 2 ลักษณะใหญ่ๆ ดังนี้

1) สวนที่ใช้ที่ว่างจากการพัฒนาเมือง จะเป็นลักษณะของสวนหย่อม ซึ่งจัดทำในที่ว่างเชิงสะพาน ที่ว่างในวงเวียนรอบถนน มีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยชิ้น เช่น ม้านั่ง เครื่องเล่นของเด็ก ได้แก่ สวนหย่อมวงเวียนใหญ่ 14,400 ตร.ม. สวนหย่อมใต้สะพานพุทธยอดฟ้า 5,792 ตร.ม. สวนหย่อมเชิงสะพานตากสิน 59,200 สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี 1,600 ตร.ม.

2) สวนที่จัดสร้างขึ้นเฉพาะ คืออุทยานเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระศรีนครินทร์ราชบรมราชชนนี (สวนสมเด็จพระเจ้า) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 6,400 ตร.ม. เป็นสวนในเขตคลองสานที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตธนบุรี โดยประชาชนจากส่วนบนสามารถเดินเท้าไปใช้บริการได้

#### การแบ่งเขตพื้นที่ศึกษา

การแบ่งเขตพื้นที่ศึกษาครั้งนี้ จะเป็นการจัดแบ่งประเภทที่ดินและกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะที่ดินประเภทต่างๆ ที่มีอยู่ และความเป็นไปได้ของการนำมาใช้เพื่อจัดทำเป็นสวนสาธารณะ จากนั้นจะเป็นการแบ่งพื้นที่เขตธนบุรี ตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อหาที่ว่างที่มีความเป็นไปได้ในการพัฒนาสวนสาธารณะร่วมกับภาคเอกชน

#### ประเภทที่ดิน และกรรมสิทธิ์





แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง ลักษณะและการกระจายตัวของสวนในเขตธนบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง

สัญลักษณ์ :

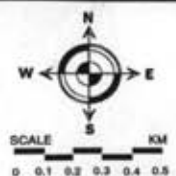
- สวนที่ใช้ที่ว่างจากการพัฒนาเมือง
- สวนหย่อมเชิงสะพานพระพุทธยอดฟ้าฯ
- สวนหย่อมเชิงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินฯ
- สวนหย่อมวงเวียนใหญ่
- สวนหย่อมหน้าโรงเรียนศึกษานารี

สวนที่จัดสร้างขึ้นเฉพาะ

- อุทยานเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี

ที่มา :

กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และการสำรวจ



แผนที่

4.9



### ประเภทที่ดิน และกรรมสิทธิ์

ประเภทที่ดิน จะพิจารณาจากที่ว่างต่างๆ ที่มีอยู่ในเขต ทั้งที่ว่างที่มีการทำประโยชน์อยู่ก่อนแล้ว และที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ประกอบกับกรรมสิทธิ์ และราคาที่ดิน ในเขตธนบุรี มีที่ดินรัฐ ในการครอบครองของหน่วยงานราชการ และหน่วยงานอื่นๆ รวม 5 ประเภท ที่สามารถนำมาพิจารณาได้ดังต่อไปนี้

1) ที่ดินราชพัสดุ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เป็นที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ของกิจการราชการ ซึ่งส่วนมากมีการใช้ประโยชน์อยู่แล้ว เช่น โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ แฟลตเคหะทหารเรือ สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ โดยราคาประเมินของที่ดินบริเวณนี้จะมีตั้งแต่ 20,000 - 130,000 บาทต่อตารางวา

2) ที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยมากจะเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ เช่น ถนน คูคลอง บึง น้ำ นอกจากนี้เป็นที่ดินของโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครในเขตธนบุรี มีทั้งสิ้น 17 แห่ง

3) ที่ดินของกรมโยธาธิการ จะเป็นที่ดินเวนคืน เพื่อก่อสร้างถนน สะพาน โดยปัจจุบันพื้นที่เขตธนบุรีบริเวณบางส่วนของแขวงบุคคโล และตลาดพลู จะอยู่ในแนวเวนคืนของถนนสายตากสิน - เพชรเกษม และบางส่วนของแขวงบุคคโล จะอยู่ในแนวเวนคืนของสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพแห่งใหม่ โดยราคาประเมินของที่ดินบริเวณนี้ จะมีตั้งแต่ 80,000 - 120,000 บาทต่อตารางวา แต่ราคาที่จ่ายจริงในการเวนคืน จากการสอบถามผู้เกี่ยวข้องในกรมโยธาธิการพบว่าที่ดินในแนวเวนคืนนี้ จ่ายตามราคาตลาดที่มีการซื้อขายในเวลานั้น

4) ที่ดินสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตธนบุรี จะมีอยู่บ้างเล็กน้อย โดยเป็นโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร โดยราคาประเมินของที่ดินบริเวณนี้ จะมีตั้งแต่ 15,000 - 25,000 บาทต่อตารางวา

5) ที่ธรณีสงฆ์ เขตธนบุรี ถือได้ว่าเป็นเขตที่มีวัดมากที่สุดเขตหนึ่งคือ มีจำนวน 25 วัด กระจายอยู่ในแขวงต่างๆ คือ แขวงวัดกัลยาณ์ 3 วัด หิรัญบุจี 4 วัด บางยี่เรือ 4 วัด บุคคโล 9 วัด แขวงตลาดพลู 5 วัด โดยราคาประเมินของที่ธรณีสงฆ์ จะมีตั้งแต่ 15,000 - 90,000 บาทต่อตารางวา

6) ที่เอกชน จะมีกระจายในทุกแขวง โดยแขวงที่ยังมีที่ว่างเหลืออยู่มากคือ แขวงบุคคโล และตลาดพลู ซึ่งเป็นที่ดินสวนเดิมที่ทำการผลิตไม่ได้ เมื่อมีเส้นทางคมนาคมตัดผ่านจึงมีการเก็งกำไรซื้อขายกันมาก (แผนที่ 4.16)

จากที่ดินประเภทต่างๆ ที่อยู่ในข่ายการพิจารณาข้างต้นนั้น จะมุ่งเน้นที่ดินรัฐเป็นอันดับแรก เนื่องจากมีแนวโน้มความเป็นไปได้ในการพัฒนาสูงกว่าที่ดินประเภทอื่นๆ ที่ติดปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ และราคาที่ดิน แต่เนื่องจากการศึกษานี้ต้องการศึกษาการมีส่วนร่วมจากเอกชนในพื้นที่ ที่ดินรัฐดังกล่าวจึงต้อง





แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง ประเภทที่ดินและกรรมสิทธิ์

สัญลักษณ์ :

- |   |                 |   |                  |
|---|-----------------|---|------------------|
|  | ที่ราชพัสดุ     |  | ที่กรุงเทพมหานคร |
|  | ที่กรมโยธาธิการ |  | ที่ธรณีสงฆ์      |
|  | ที่ทรัพย์สินฯ   |  | ที่เอกชน         |

ที่มา : การสำรวจ



แผนที่  
4.10



เป็นพื้นที่ที่มีเงื่อนไขต่อการเข้าร่วมของเอกชน ซึ่งเอกชนในการศึกษานี้ จะมีทั้งกลุ่มประชาชนทั่วไป และกลุ่มองค์กรธุรกิจในพื้นที่

การศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งพื้นที่เขตรอบริเวณออกเป็น 5 โซน ตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ โดยยึดแนวถนนสายหลัก เส้นทางรถไฟ และคลองสายสำคัญ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โซน A ประกอบด้วยแขวงวัดกัลยาณ์ และหิรัญรูจี จะมีที่ว่างในสถาบันการศึกษา คือ วิทยาลัยครูบ้านสมเด็จเจ้าพระยา และที่ว่างในศาสนสถาน คือ วัดบุปผาราม ซึ่งเป็นที่ดินของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และที่ธรณีสงฆ์ของวัดบุปผาราม

โซน B ประกอบด้วยแขวงบางยี่เรือบางส่วน ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ ขนานไป ตามแนวถนนเทอดไท ไปจรดซอยทำน้ำตลาดพูล โซนนี้จะมีศาสนสถานตั้งเรียงรายตามแนวคลองบางกอกใหญ่ แต่ที่ว่างที่มีมีการใช้ประโยชน์ค่อนข้างหนาแน่น โดยวัดที่ยังมีที่ว่างและใกล้เคียงชุมชนมาก คือ วัดราชคฤห์

โซน C ประกอบด้วยแขวงตลาดพูล และบุคคโลบางส่วน ตั้งแต่บริเวณถนนเทอดไทช่วงตัดกับถนนรัชดาภิเษกจรดแนวคลองบางหลวงน้อยทางตอนเหนือ และซอยตากสิน 44 ทางตอนใต้ โซนนี้จะมีที่ว่างบริเวณศาสนสถาน คือวัดบางสะแกใน

โซน D ประกอบด้วยแขวงบุคคโลบางส่วน ตั้งแต่บริเวณถนนรัชดาภิเษก (ท่าพระ - ตากสิน) ด้านหลังทางรถไฟ ไปจรดแนวคลองบางไส้ไก่ทางตอนเหนือ และจรดแม่น้ำเจ้าพระยาทางตอนใต้บริเวณสะพานกรุงเทพ โซนนี้จะมีที่ว่างทั้งในสถาบันราชการ ศาสนสถาน คือบริเวณโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้าฯ และที่ว่างในวัดบางน้ำชัน บนถนนเจริญนคร และมีพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนเพื่อสร้างสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ

โซน E ประกอบด้วยแขวงบุคคโลทางตอนใต้ บริเวณแยกมไหสวรรย์ จรดแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองดาวคะนองทางตอนใต้ โซนนี้ จะมีที่ว่างขนาดใหญ่ขององค์การคลังสินค้า ใช้เป็นโกดังเก็บขนและเก็บสินค้า ที่ดินส่วนมากจึงติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา (แผนที่ 4.17)

จากการศึกษาสภาพทางกายภาพในการศึกษาตอนต้น พบว่าโซน A B C เป็นโซนที่มีการตั้งถิ่นฐานมายาวนาน โซนนี้จึงแออัดอย่างมาก การพัฒนาสวนสาธารณะอาจทำได้โดยการพัฒนาพื้นที่ขึ้นใหม่ (Redevelopment) เนื่องจากไม่มีมีที่ว่างที่เหลือเพื่อการพัฒนาแล้ว นอกจากที่ว่างในศาสนสถาน และสถาบันการศึกษา ซึ่งอาจจะพัฒนาเป็นการใช้ประโยชน์ร่วม ซึ่งคล้ายคลึงกับโซน E ที่มีโอกาสจะพัฒนาที่ว่างได้จากโกดังคลังสินค้า ของกระทรวงพาณิชย์ หากมีการรื้อย้ายออกไปในอนาคต

ในโซน D จะพบว่าเป็นโซนที่มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่อย่างมาก จากอิทธิพลของการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้พื้นที่สวนดั้งเดิมในบริเวณนี้เปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และมีพื้นที่ว่างเปล่า

ประเภทที่ดิน	กรรมสิทธิ์	Zone/Block	ขนาด			ราคาประเมิน	การใช้ประโยชน์
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
1. ที่ดินรัฐ							
1.1 ที่ราชพัสดุ	กรมธนารักษ์ ก.การคลัง	05A/068	1	24	35,000		
		05F/040 - 048	8	10	504	30,000	โรงพยาบาล
		05G/075 - 080	9	2	199	20,000	โรงพยาบาล
		05J/001 - 005	27	15	103	20,000 - 60,000	โรงพยาบาล
		05K/001 - 013	58	21	748	25,000 - 30,000	โรงพยาบาล
		05H/008,027	9	3	104	30,000	บ้านพัก รท.
		05G/001 - 005	10	4	227	30,000	แฟลตเคหะทหาร
		05G/028 - 029					?
		05H/001 - 006	14	10	352	15,000 - 35,000	แฟลตเคหะทหาร
		06J/008	7	-	15	130,000	ธนาคาร
		05M/034	-	-	86	90,000	ตึกแถว 2 ชั้น
		07I/261	1	1	20	70,000	สน.
		รวม	121	55	1885		
1.2 ที่สาธารณะ	กทม.						
1.3 สถาบันการศึกษา		05E/076	1	2	-	30,000	ร.ร.วัดกระจับพิณัง
		04B/121,158	1	5	140	15,000	ร.ร.วัดบางสะแกใน
		04D/074	1	3	69	20,000	ร.ร.กันตาทหาราม
		06A/136	1	-	-		ร.ร.วัดใหม่โพธิ์
2. ที่ตั้งรัฐ							
2.1 ที่ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน	08D/205,206	4	3	92		ร.ร.วัดกลางสวนคระนอง
2.2 ที่อสังหาริมทรัพย์		05E/074,075	3	2	72	30,000	วัดกระจับพิณัง
		06A/181 - 184			164	15,000	ที่ดินวัดใหม่โพธิ์นิมิต
		04B/118,120	3	-	28	15,000	วัดบางสะแกใน
		04D/062	-	-	-	20,000	วัดใหม่จันทน์
		04E/010	-	-	-	50,000	วัดบางสะแกใน
		04E/011	1	3	84	50,000	วัดบางสะแกนอก
		04L/052	-	-	-	40,000	วัดใหม่ประสิทธิ์
		08A/114	5	-	-	90,000	วัดบุคคโล
		08D/008	-	-	-	70,000	วัดกลาง
		08D/007		1	20	70,000	วัดสวนคระนอง
		07I/226				40,000	วัดโคกวัง
		07K/002	-	-	-	30,000	วัดบางคูขัน
2.3 กรรมโยธาธิการ		7 05B/05C				๒๑๐๐๐ - ๓๐๑,๐๐๐	แนวเวนคืน
3. ที่เอกชน		11 05G/028,029					
		8 05E/058/059/60/61					
		4 06A/188/189					
		3 06E/001/092					
		5 /028/029/067/068/069/033					
		6 06F/010/011/012/027					
		17 04E/013/040/043/044					
		16 07C/062/63/64					
	A	08A/104					
	B	08A/079-083					
	C	08A/095/066					

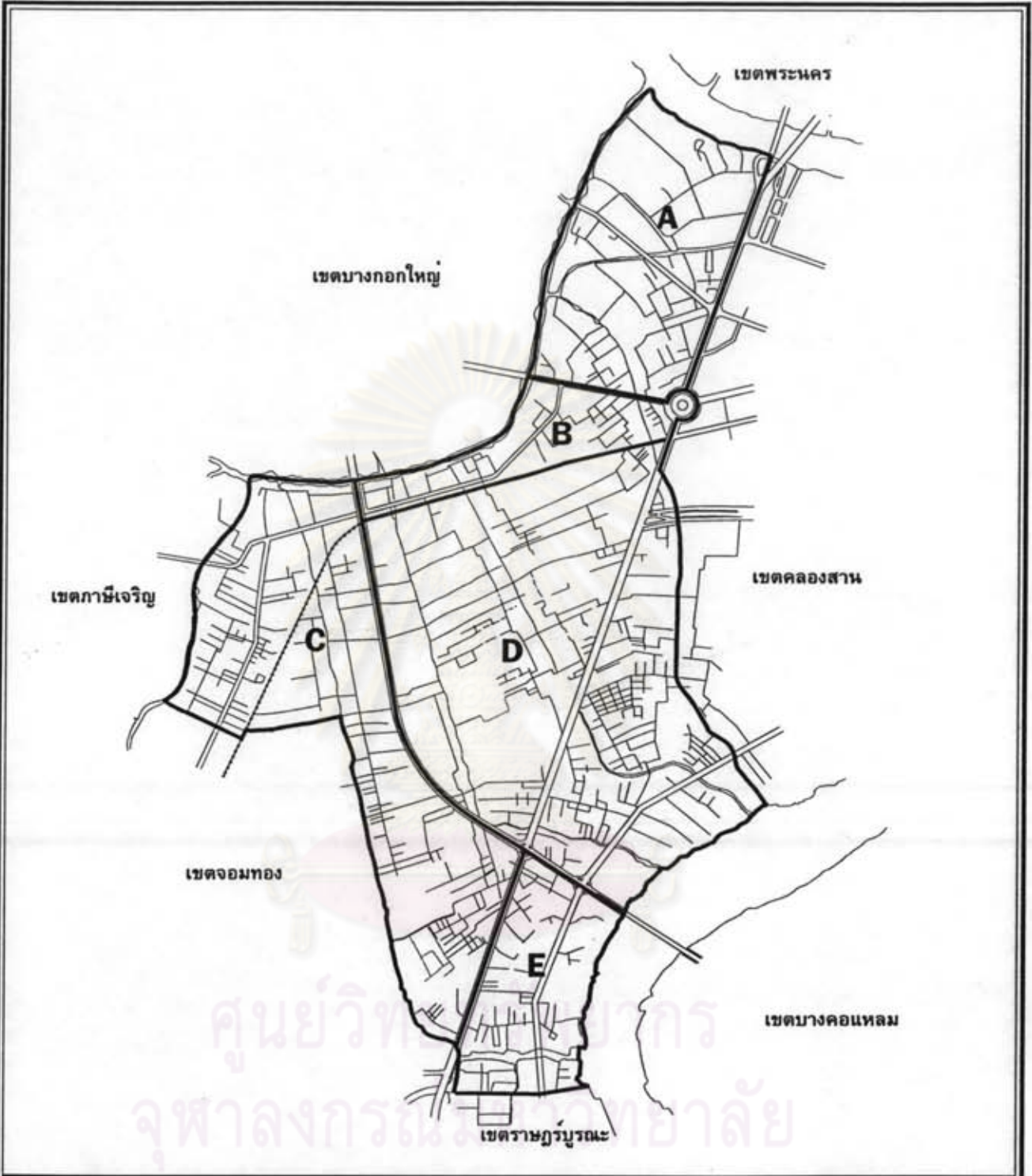


รอกการพัฒนา และเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงที่มีจำนวนและความหนาแน่นประชากรมากที่สุด ประกอบด้วย เป็นแขวงที่ไม่มีพื้นที่สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนเลย จึงได้ลุ่มกลุ่มพื้นที่ตัวอย่างจาก โซน D หรือแขวง บุคคโลเป็นพื้นที่ทำการศึกษา (แผนที่ 4.18)

### **สภาพการพัฒนาของแขวงบุคคโล**

แขวงบุคคโล เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุดคือ 3.804 ตร.กม. จากพื้นที่เขตธนบุรีทั้งหมด 8.626 ตร.กม. ในปี พ.ศ. 2536 แขวงบุคคโล มีจำนวนประชากร 110,630 คน มีความหนาแน่นประชากร 29,083 คน เปลี่ยนแปลงจาก พ.ศ. 2532 ร้อยละ (20.82) โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงเป็นพื้นที่ พักอาศัย ร้อยละ 56.85 สภาพทั่วไปของบริเวณพักอาศัย จะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยหนาแน่นปะปน กับการค้า และอุตสาหกรรม โดยมีอัตราส่วนของอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวมากที่สุด เนื่องจากมีถนน สายสำคัญหลายสาย ซึ่งเป็นทางคมนาคมหลักของเขต เช่น ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนมไหสวรรค์ ถนนเจริญนคร และถนนรัชดาภิเษก บริเวณริมถนนจึงมีการปลูกสร้างอาคารตึกแถวเพื่อใช้ประโยชน์ในทาง การค้าและพักอาศัยร่วมด้วย ส่วนอาคารตึกแถวในซอย จะมีลักษณะของการใช้เป็นอุตสาหกรรมการผลิต ขนาดย่อม หากพิจารณาจากตาราง 4.5, 4.6 จะพบว่าแขวงบุคคโลเป็นแขวงที่มีจำนวนโรงงาน และคนงาน สูงสุดในทุกประเภทอุตสาหกรรม คือมีจำนวนโรงงาน 558 โรง คิดเป็นร้อยละ 58.37 จากจำนวนโรงงาน ทั้งหมด มีจำนวนคนงานมากที่สุดคือ 8,190 คน คิดเป็นร้อยละ 61.24 ของจำนวนคนงานทั้งหมด หรือ ร้อยละ 7.40 ของประชากรแขวง ประกอบกับในเขตใกล้เคียงก็เป็นแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม และ ย่านการค้า เช่น เขตบางขุนเทียน ราษฎร์บูรณะ ยานนาวา และบางรัก เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้แขวงบุคคโล มีอาคารพักอาศัยจำนวนมาก ทั้งประเภทของแฟลต อพาร์ทเมนท์ อาคารชุด เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยที่ ต้องการอยู่ใกล้กับแหล่งงาน โดยเฉพาะบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ส่วนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะ เป็นอาคารชุดพักอาศัยชั้นดี สำหรับผู้มีรายได้สูง ขณะเดียวกันในแขวงบุคคโลก็มีจำนวนชุมชนแออัดมากที่สุด ในเขต โดยมีทั้งสิ้น 15 ชุมชน คิดเป็นประชากร 20,753 คน คิดเป็นร้อยละ 18.75 ของประชากรทั้งหมด โดยชุมชนแออัดเหล่านี้ จะอยู่ตามตรอกซอยขนาดเล็ก และริมคลองสายต่างๆในแขวง เช่น คลองบาง ลำไ้ไก่ คลองสำเหร่ คลองบางน้ำจัน และริมแม่น้ำเจ้าพระยาบางช่วง

หากพิจารณาการเติบโตของเขตธนบุรี จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขต และ โครงข่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่อีกหลายโครงการ จะเห็นว่าแขวงบุคคโลยังเป็นแขวงที่มีศักยภาพ ในการเติบโตของประชากร และสิ่งปลูกสร้างอีกมาก โดยบริเวณที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพัฒนา และรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตนั้น คือบริเวณถนนรัชดาภิเษก และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา เลียบถนนเจริญนคร ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสมกับการพัฒนา และรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต มากที่สุด โดยบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียบถนนเจริญนคร ควรมีรูปแบบการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรม แบบอาคารสูงในรูปโรงแรม ศูนย์การธุรกิจท่องเที่ยว รวมทั้งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทคอนโดมิ



**แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร**

แสดง การแบ่งเขตเพื่อกำหนดพื้นที่ศึกษา											
สัญลักษณ์ :	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> A</td><td>พื้นที่โซน A</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> B</td><td>พื้นที่โซน B</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> C</td><td>พื้นที่โซน C</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> D</td><td>พื้นที่โซน D</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> E</td><td>พื้นที่โซน E</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> A	พื้นที่โซน A	<input type="checkbox"/> B	พื้นที่โซน B	<input type="checkbox"/> C	พื้นที่โซน C	<input type="checkbox"/> D	พื้นที่โซน D	<input type="checkbox"/> E	พื้นที่โซน E
<input type="checkbox"/> A	พื้นที่โซน A										
<input type="checkbox"/> B	พื้นที่โซน B										
<input type="checkbox"/> C	พื้นที่โซน C										
<input type="checkbox"/> D	พื้นที่โซน D										
<input type="checkbox"/> E	พื้นที่โซน E										
ที่มา :	จากการศึกษา										

SCALE  
0 0.2 0.4 0.6 0.8 KM

**แผนที่**  
**4.11**



ในรูปโรงแรม ศูนย์การธุรกิจท่องเที่ยว รวมทั้งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทคอนโดมิเนียมชั้นดี เพราะเป็นบริเวณที่มีความได้เปรียบด้านที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ติดริมแม่น้ำที่มีสภาพแวดล้อม และทัศนียภาพที่ดี ประกอบกับใกล้แหล่งงานย่านใจกลางเมือง และได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจจากฝั่งกรุงเทพฯ<sup>3</sup>

### **การกำหนดพื้นที่ศึกษา**

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาของแขวงบुकโคล จึงกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเพื่อทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างความต้องการ และการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชน โดยพิจารณาจากเหตุผล 2 ประการคือ

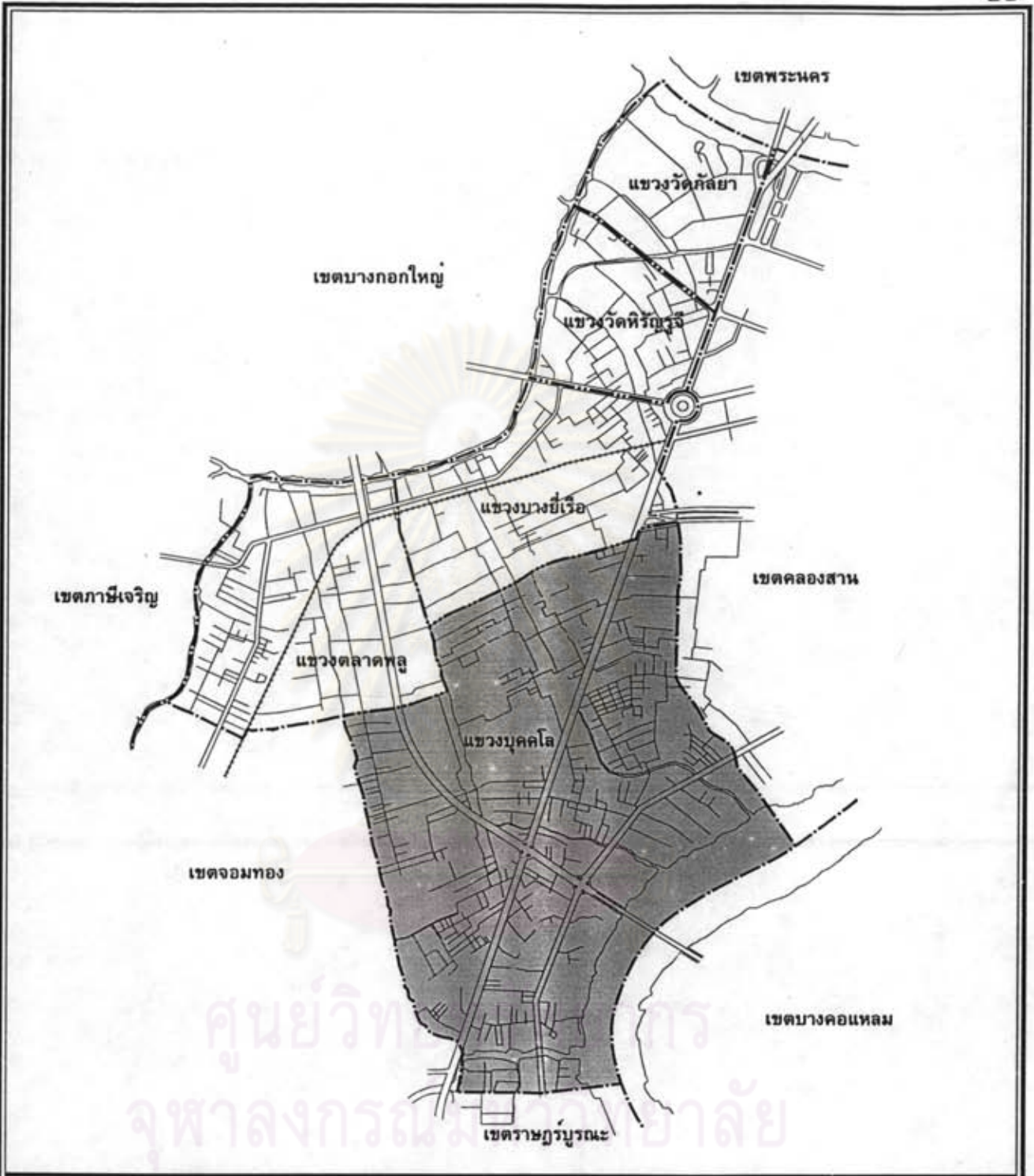
1. เป็นบริเวณที่รัฐมีบริการสวนสาธารณะที่มีอยู่ในเขต และเขตใกล้เคียงครอบคลุมไม่ถึง
2. เป็นที่ดินรัฐที่มีโครงการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และมีที่ว่างสำหรับจัดทำสวนสาธารณะที่ชัดเจนแน่นอน ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขที่ส่งผลต่อการเข้ามามีส่วนร่วมของเอกชน โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในด้านที่ตั้ง การเข้าถึง ของผู้มาใช้บริการเป็นหลัก โดยเอกชนที่จะทำการร่วมตัวอย่างความคิดเห็นในการศึกษานี้ จะเป็นประชากรในพื้นที่ และกลุ่มเอกชนที่มีพื้นที่ต่อเนื่อง

จากเหตุผลการพิจารณาขอบเขตพื้นที่ศึกษาดังกล่าวพบว่า มีพื้นที่ที่มีการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนเจริญนคร โดยจะมีที่ว่างส่วนหนึ่งสำหรับการจัดทำสวนสาธารณะขนาดเล็ก ขนาด 2.75 ไร่ ซึ่งที่ดินบริเวณนี้ จะต่อเนื่องกับพื้นที่ของกลุ่มองค์กรธุรกิจ คือพื้นที่โรงสีของตระกูลหวังหลี ซึ่งในอนาคตมีแนวโน้มเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นอาคารทางธุรกิจ เช่นเดียวกับโรงแรมมารีออท ซึ่งเป็นพื้นที่โรงสีเดิม ที่ว่างสำหรับการจัดทำสวนสาธารณะ 2.75 ไร่ นี้ จึงเป็นที่ดินที่มีแนวโน้มของการสร้างการมีส่วนร่วมของภาคเอกชน ทั้งในส่วนของประชาชนทั่วไป และกลุ่มองค์กรธุรกิจ และอยู่ในตำแหน่งที่มีประชากรโดยรอบจำนวนมาก (แผนที่ 4.12)

### **รูปแบบของสวนสาธารณะบริเวณสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพฯ**

สวนบริเวณสะพานกรุงเทพ เป็นที่ดินในแนวเวนคืน ของกรมโยธาธิการ เพื่อทำการก่อสร้างสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพฯ ระยะทาง 3,372 เมตร เป็นที่ดินในเขตธนบุรี 43 แปลง ที่ดินในเขตบางคอแหลม 38 แปลง รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 19 ไร่ 1 งาน 80 วา โดยโครงการสะพานแห่งนี้จะมีพื้นที่สวนบริเวณได้

<sup>3</sup> ลัดดา พุทธรักษ์ "การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี." (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535 )



**แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร**

แสดง การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์ :

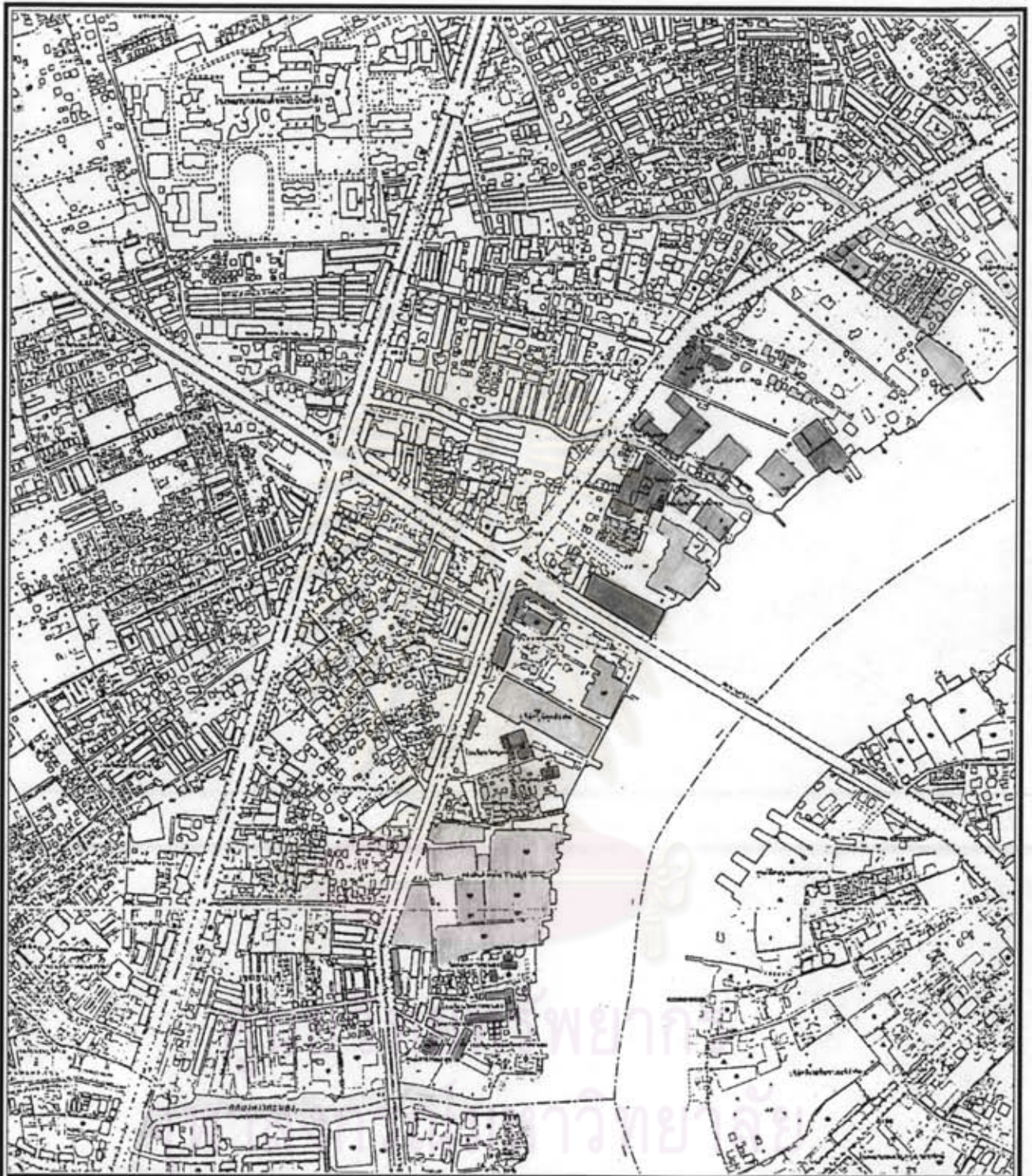
■ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

SCALE 0 0.2 0.4 0.6 0.8 KM

แผนที่ 4.12







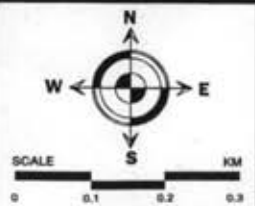
แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

แสดง การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สัญลักษณ์ :

- |   |                         |   |                  |
|---|-------------------------|---|------------------|
|  | สวนสาธารณะที่ทำการศึกษา |  | อุตสาหกรรม       |
|  | พักอาศัย                |  | โกดัง คลังสินค้า |
|  | พาณิชยกรรม              |  | สถานที่ราชการ    |
|  | โรงแรม                  |  | ศาสนสถาน         |

ที่มา : การสำรวจ



แผนที่  
4.13



คอแหลม 38 แปลง รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 19 ไร่ 1 งาน 80 วา โดยโครงการสะพานแห่งนี้จะมีพื้นที่สวนบริเวณใต้สะพาน ทั้งหมด 4 จุด เป็นสวนที่มีอยู่ในเขตธนบุรี 2 จุด คือบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านถนนเจริญนคร และบริเวณถนนรัชดาภิเษกริมคลองบางน้ำจืด โดยพื้นที่ศึกษา เป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก มีพื้นที่ทั้งสิ้น 2.76 ไร่ แนวที่ดินด้านหนึ่งของสวนจะติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา อีกด้านหนึ่งจะติดกับพื้นที่โรงสีของหวังหลี โดยสวนแต่ละแห่งมีการกันแนวเขตที่ดินที่แน่นอน และมีการออกแบบภูมิทัศน์เรียบร้อย (แผนที่ 4.20)

#### ราคาการพัฒนาสวนสาธารณะบริเวณสะพานกรุงเทพ

จากข้อมูลราคาการพัฒนาสวนสาธารณะบริเวณสะพานกรุงเทพ โดยการคำนวณจากการวางผังภูมิทัศน์ของพื้นที่สวนขนาด 2.75 ไร่ มีราคาการพัฒนา รวม 198,293,837 บาท ซึ่งเป็นงบประมาณรายการหนึ่งที่อยู่รวมอยู่ในราคาก่อสร้างโครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ ของกรมโยธาธิการ (ตารางที่ 4.13 )

ตารางที่ 4.13 ราคาการพัฒนาสวนบริเวณสะพานกรุงเทพ

รายการ	ราคา/หน่วย	รวมหน่วย	ราคารวม
ค่าที่ดิน	180,000/ตร.วา	1,100 ตร.วา	198,000,000
สนามหญ้า	23/ตร.ม.	2,800 ตร.ม.	64,400
ต้นไม้	353/ต้น	96 ต้น	33,920
ค่าตกแต่งสวน	18,539	-	55,079
สนามคอนกรีต	89/ตร.ม.	1,620	144,180
ม้านั่ง	1,572/ชุด	8 ชุด	12,578
รวม			198,310,157

จากราคาการพัฒนาข้างต้น จะเห็นว่าเป็นราคาที่ดินกว่าร้อยละ 99 เป็นค่าก่อสร้างร้อยละ 0.16 ซึ่งในสภาพความเป็นจริงรัฐคงไม่สามารถทุ่มงบประมาณเพื่อการจัดซื้อที่ดินในราคาที่สูงเยี่ยงนี้ เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะให้แก่ละชุมชน หากไม่ใช่โครงการสาธารณูปโภคหลักๆ เช่น ถนน หรือสะพาน

สำหรับแนวที่ดินเพื่อก่อสร้างสะพานตัวใหม่ เริ่มจากโครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนพระรามที่ 3 ในเขตบางคอแหลม ข้ามแยกเจริญกรุง โดยแนวสะพานใหม่จะอ้อมแนวสะพานเดิมไปทางทิศเหนือ และขนานกับแนวสะพานเดิมเข้าสู่ฝั่งธนบุรี บริเวณหลังศาลเจ้าพ่อเสือ แล้ววกเข้ากลางถนนมไหสวรรค์ ข้ามแยกบุคคโล แยกมไหสวรรค์ ไปตัดถนนรัชดาภิเษก บริเวณสะพานข้ามคลองบางน้ำจืด โดยฝั่งธนบุรีจะมี

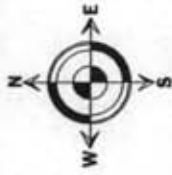


แนวทางวางแผนเพื่อการพัฒนา  
สวนสาธารณะชุมชน  
ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

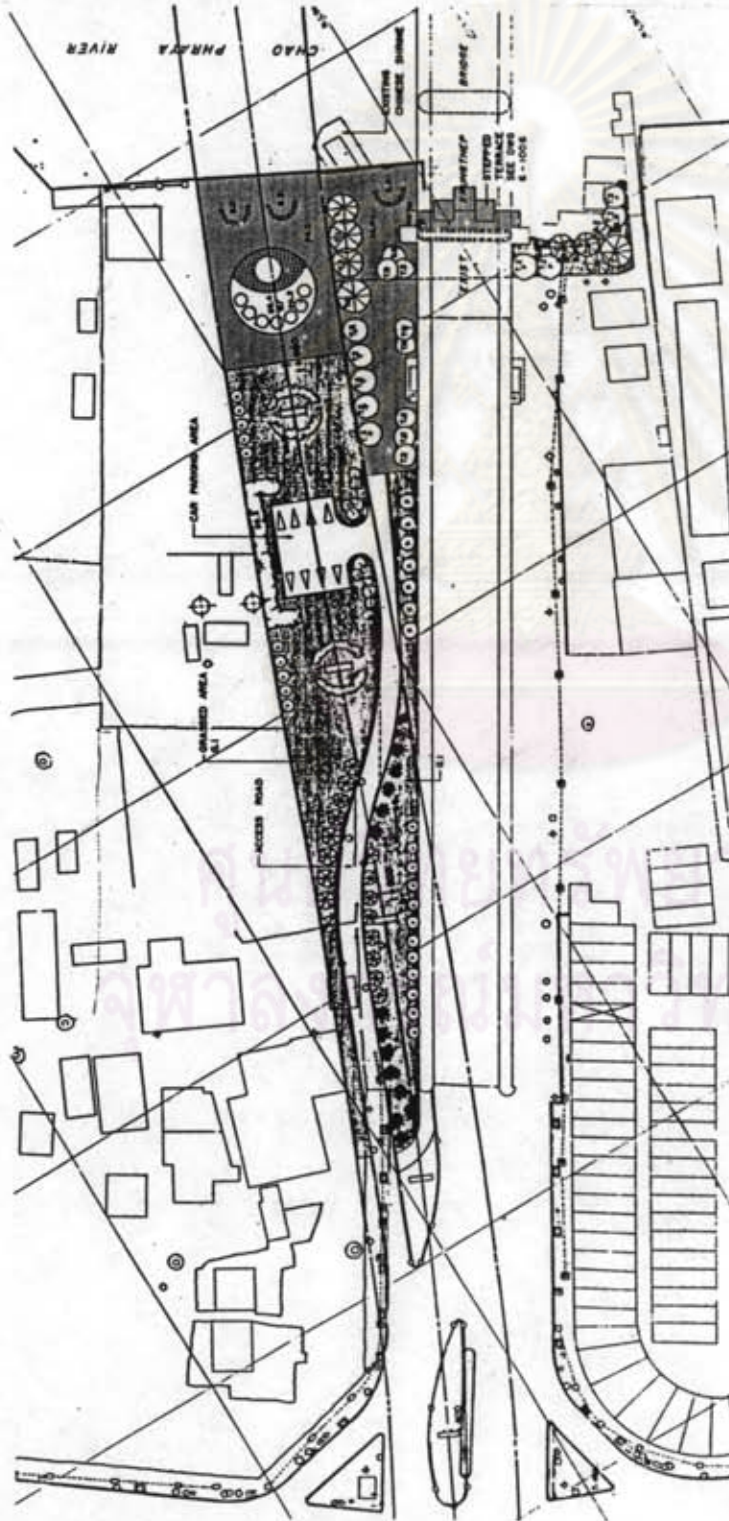
ที่มา : กรมโยธาธิการ  
กระทรวงมหาดไทย

แสดง : ผังภูมิทัศน์สวนสาธารณะ  
บริเวณพื้นที่ศึกษา



แผนที่  
4.15

มาตราส่วน



- SMALL GARDEN TYPE "S1.1"
  - SMALL GARDEN W/PAVED AREA "PA.2", TYPE "S1.4"
  - BENCH TYPE "B1"
  - BENCH TYPE "B1"
  - SMALL GARDEN TYPE "S1.1"
- TREE PLANT NAMED "COMPOD KAMATH" (ปลูกในพื้นที่ที่มีแสงแดด)
  - TREE PLANT NAMED "FRAXINO" (ปลูกในพื้นที่ที่มีแสงแดด - 50x70)
  - TREE PLANT NAMED "SIMP" (ปลูก - 50 - 60cm (ใช้เฉพาะ))
  - TREE PLANT NAMED "PALM" (ปลูก - 50x - 60x - 70cm (ใช้เฉพาะ))
  - TREE PLANT NAMED "SOME" (ปลูกในพื้นที่ที่มีแสงแดด)
  - TREE PLANT NAMED "RACEM" (ปลูกในพื้นที่ที่มีแสงแดด)
  - GRASSED AREA "MUL. 100" (ใช้เฉพาะ - 5:1)
  - PAVED AREA (PA.1, PA.4)

ทางขึ้นลง 2 ทางคือ บริเวณปากซอยตากสิน 25 หลังอาคารศรีนคร สาขาสำเหร่ ข้ามถนนตากสินเชื่อมต่อกับทางขึ้นที่มาจากควคระนองบริเวณปากซอยตากสิน 30 จากนั้นจะอ้อมบรรจบกับสะพานกรุงเทพใหม่ บริเวณถนนรัชดาภิเษก ส่วนทางขึ้นฝั่งกรุงเทพฯ อยู่บริเวณถนนตก อ้อมเป็นรูปครึ่งวงกลมเชื่อมต่อกับสะพานกรุงเทพใหม่ โดยมีทางลงบริเวณซอยเจริญกรุง 82 (แผนที่ 4.21)

### สรุป

โดยรวมเขตธนบุรี จะเป็นเขตที่มีการตั้งถิ่นฐานมานานโดยเฉพาะตอนบนของเขต ประกอบกับสภาพพื้นฐานของเขต ที่เป็นพื้นที่สวนดั้งเดิมมาก่อน ที่ดินจึงแบ่งเป็นแปลงย่อยมีเอกชนหลายรายเป็นเจ้าของ เมื่อมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งการให้เช่าที่ดินปลูกบ้าน เป็นการปลูกบ้านให้เช่าบ้าง จึงมีประชาชนเข้ามาตั้งถิ่นฐานจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงาน ธุรกิจการค้า และสถานศึกษา ลักษณะบ้านเรือนจึงปลูกติดต่อกันยาวเป็นแนวโดยตลอด และค่อนข้างมีพื้นที่ดินขนาดเล็ก จนบางแห่งกลายเป็นชุมชนแออัด เพราะอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมืองและแหล่งงานสำคัญต่างๆ ที่วางต่างๆ จึงแทบไม่มีเหลืออยู่ ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ที่ตั้งผู้คนจำนวนมากเข้ามาทำงาน

สภาพการณดังกล่าวทำให้เขตธนบุรี มีสัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากรต่ำมากคือ 0.07 ไร่/1,000 คน ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานสากล และข้อกำหนดผังเมืองรวมอย่างมาก เนื่องจากข้อจำกัดด้านที่ดินและสภาพการพัฒนาของพื้นที่ จึงเป็นเขตที่มีความขาดแคลนสวนสาธารณะระดับรุนแรง โดยสาธารณะที่มีในเขต เป็นเพียงสวนหย่อมที่ใช้ที่ว่างที่เหลือจากการพัฒนาเมือง

จากลักษณะประชากรและการคาดการณ์ พบว่าเขตธนบุรีนั้นจะมีอัตราการเพิ่มประชากรที่ช้าลง เนื่องจากเป็นเขตที่มีความอึดตัวของพื้นที่ แต่เมื่อพิจารณาในรายแขวงพบว่า แขวงบุคคโล เป็นแขวงที่มีการเติบโตและการเพิ่มของประชากร จากผลของการตัดถนนรัชดาภิเษก และโครงข่ายคมนาคมที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ศูนย์กลางเมือง โดยการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย ซึ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนจากแนวราบเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ริมแม่น้ำและถนนสายหลักต่างๆ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมนอกจากจะเกาะตามถนนสายหลัก ในบริเวณชุมชนที่หนาแน่นมาก จะมีพื้นที่พาณิชย์กรรมแทรกตัวอยู่เป็นระยะๆ

การศึกษาครั้งนี้ จึงกำหนดให้แขวงบุคคโล เป็นพื้นที่ทำการศึกษา เนื่องจากเป็นแขวงที่มีการเติบโตของจำนวนประชากร และการพัฒนาของพื้นที่โดยรอบ ประกอบกับโครงข่ายคมนาคมที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ศูนย์กลางเมือง มีผลให้ราคาที่ดินโดยรอบสูงขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้น โดยขอบเขตพื้นที่ศึกษา จะเป็นบริเวณที่รัศมีบริการสวนสาธารณะที่มีอยู่ครอบคลุมไม่ถึง และเป็นบริเวณที่มีโครงการในการจัดทำสวนสาธารณะชัดเจน ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญที่ส่งผลต่อการมีส่วนร่วมของเอกชน นอกจากนี้การศึกษาของ MIT ยังแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการพัฒนาสวนสาธารณะขนาดเล็ก



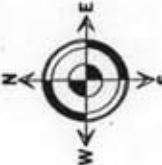
แนวทางการวางแผนเพื่อการพัฒนา  
 ส่วนสาธารณะชุมชน  
 ในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์


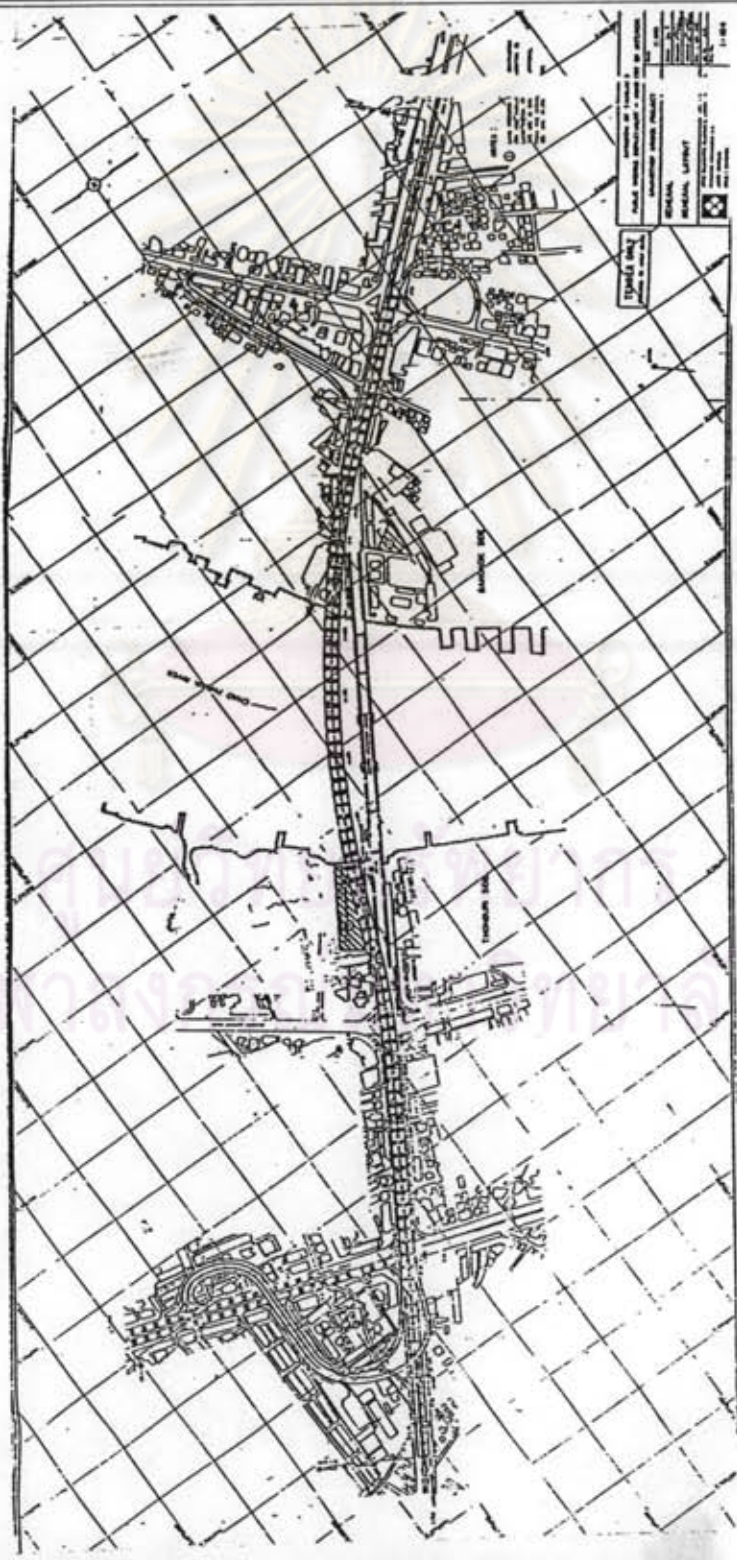
ที่มา : กรมโยธาธิการ  
 กระทรวงมหาดไทย

แสดง : แนวโครงการสะพาน  
 คูขวนสะพานกรุงเทพ

แผนที่  
 4.14



มาตราส่วน

ตามแนวคลอง หรือที่โล่งว่างริมแม่น้ำ ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งข้อเสนอของการพัฒนาดังกล่าว ถ้ามีผลในทางปฏิบัติ ก็จะเป็นบริเวณพักผ่อนที่รองรับความต้องการผู้ใช้ได้จำนวนมาก อีกทั้งสามารถพัฒนาให้เชื่อมต่อเป็นทางเดินริมแม่น้ำ หากมีการประสานกับโครงการสาธารณูปโภคที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ คือโครงการเชื่อมกันแม่น้ำเจ้าพระยา และการพัฒนาของภาคเอกชนในอนาคต ที่ต้องเว้นที่โล่งว่างสาธารณะบริเวณหน้าอาคารหรือริมแม่น้ำ ตามมาตรการที่สร้างแรงจูงใจในการพัฒนาเมืองของรัฐ

แนวทางการพัฒนาสวนสาธารณะชุมชนในการศึกษานี้ เป็นการใช้ที่ว่างที่เหลือจากการพัฒนาเมือง และศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างแรงจูงใจต่อภาคเอกชนในการพัฒนาที่ว่างหน้าอาคาร ที่ว่างริมแม่น้ำ ให้เป็นที่โล่งสาธารณะเพื่อการพักผ่อน ซึ่งการพัฒนาทั้ง 2 ลักษณะ มีความจำเป็นต้องอาศัยการมีส่วนร่วมของประชาชนในระดับต่างๆ ซึ่งพื้นที่ทำการศึกษา จะเป็นที่ว่างที่เหลือจากการพัฒนาสาธารณูปโภค คือโครงการสะพานคู่ขนานสะพานกรุงเทพ เป็นพื้นที่ทำการศึกษาที่สอดคล้องความคิดเห็นในการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยรอบ และกลุ่มองค์กรธุรกิจที่มีเขตที่ดินข้างเคียง หรือมีโครงการพัฒนาที่ดินในบริเวณนั้นๆ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาสวนสาธารณะ และที่เปิดโล่งเพื่อสาธารณะในเมืองให้มากขึ้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย