

ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม  
บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้



นางสาวปิยภัทร จันกลิ่น

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2548  
ISBN 974-14-2357-8  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SOCIAL IMPACTS OF REDEVELOPMENT FOR THE COMMERCIAL DISTRICTS  
IN BANGKOK SOUTHWESTERN INTERMODAL STATION AREAS

Miss Piyapat Chanklin

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Program in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-14-2357-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม  
บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพด้านตะวันตกเฉียงใต้  
โดย นางสาวปิยภัทร จันกลิ่น  
สาขาวิชา การวางผังเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์  
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(อาจารย์ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.ระหัตร์ โรจนประดิษฐ์)

..... กรรมการ  
(นางสาวปัญญาภัสสร นพพันธ์)

นางสาวปิยภัทร จันทลิ้น : ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมบริเวณ ศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้. (SOCIAL IMPACTS OF REDEVELOPMENT FOR THE COMMERCIAL DISTRICTS IN BANGKOK SOUTHWESTERN INTERMODAL STATION AREAS) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.นพรัตน์ ดาปานานนท์, 194 หน้า. ISBN 974-14-2357-8.

สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่ง (สนข.) ได้ศึกษาความเป็นไปได้โครงการพัฒนาศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้และโครงการรถไฟสายแม่กลองและส่วนต่อเนื่อง โดยต้องการพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมขนาดใหญ่ ใช้รูปแบบการพัฒนาแบบผสม (mix-used development) จึงมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมและบริเวณโดยรอบ โดยพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมที่ดำเนินการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เมือง (Redevelopment) จากสภาพทั่วไปที่มีประชาชนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก การพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวในอนาคตมีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่ โดยประเมินผลกระทบ และวิเคราะห์ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่ผู้อยู่อาศัย เพื่อหาแนวทางลดผลกระทบทางสังคมได้อย่างเหมาะสม

ผลการศึกษา พบว่าลักษณะทางสังคมภายในพื้นที่ศึกษามีทั้งเด็กและคนชรา ระยะเวลาอยู่อาศัยยาวนาน (มากกว่า 51 ปีขึ้นไป) มีความผูกพันในพื้นที่ การปรับปรุงพื้นที่ซึ่งส่งผลกระทบทางสังคมอย่างมากและจาก แผนการพัฒนาพื้นที่ที่ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์คมนาคมและโครงข่ายคมนาคมในอนาคตกับพื้นที่บริเวณรอบศูนย์คมนาคม ทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมที่แตกต่างกันเพื่อลดผลกระทบทางสังคมของ 2 บริเวณ มีดังนี้

บริเวณที่ 1 บริเวณที่พัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมและโครงข่ายถนน แนวทางการพัฒนาพื้นที่จะใช้อำนาจในการเวนคืน (eminent domain) ทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมต่อผู้อยู่อาศัยอย่างมาก เพื่อลดผลกระทบทางสังคมของพื้นที่บริเวณนี้จึงมีการจัดทำแผนการโยกย้าย (relocation) แยกตามความเหมาะสมของครัวเรือน

บริเวณที่ 2 บริเวณรอบศูนย์คมนาคม ซึ่งภายในบริเวณที่ 2 มีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกันบ่งบอกถึงผลกระทบทางสังคมที่แตกต่างกัน จึงใช้แนวทางการปรับปรุงพื้นที่โดยใช้วิธีการทางผังเมืองมาปรับใช้ตามความเหมาะสมทางกายภาพและพิจารณาร่วมกับความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่ผู้อยู่อาศัย โดยจะใช้วิธีรื้อสร้างใหม่ (redevelopment) การปรับปรุงโดยการบูรณะฟื้นฟู (rehabilitation) การปรับปรุงพื้นที่แบบรื้อและสร้างใหม่ในที่ดินเดิม (reconstruction) แต่ยังคงผลให้มีประชาชนบางส่วนจำเป็นต้องโยกย้าย จึงควรจัดทำแผนโยกย้ายตามความเหมาะสมของครัวเรือนซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่สามารถช่วยลดผลกระทบทางสังคมได้ นอกจากนี้ ควรมีการกำหนดองค์การบริหารให้ชัดเจนเพื่อการบริหารด้านการเงิน มีการให้ความช่วยเหลือผู้อยู่อาศัย กำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ละเอียดขึ้นหรือครอบคลุมมากขึ้นพร้อมทั้งมีการประชาสัมพันธ์และเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมเพื่อช่วยลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงพื้นที่

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง .....ลายมือชื่อนิสิต..... **ปิยภัทร จันทลิ้น**  
 สาขาวิชา การวางผังเมือง .....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... **นพรัตน์ ดาปานานนท์**  
 ปีการศึกษา 2548

# # 4674144625 : MAJOR URBAN PLANING

KEY WORD: SOCIAL IMPACTS / REDEVELOPMENT / BANGKOK SOUTHWESTERN INTERMODAL STATION

PIYAPAT CHANKLIN : SOCIAL IMPACTS OF REDEVELOPMENT FOR THE COMMERCIAL DISTRICTS IN BANGKOK SOUTHWESTERN INTERMODAL STATION AREAS. THESIS ADVISOR : ASST.PROF.NOPANANT TAPANANONT, Ph.D., 194 pp. ISBN 974-14-2355-1.

The Office of Transport and Traffic Policy and Planning has studied the project proposal of Bangkok Southwestern Intermodal Station and SRT's Maeklong Line with the requirement of mix-used development approach. The development guidelines for the Intermodal Station and surrounding areas have been considered by studying the application of urban redevelopment in the commercial areas. The development will affect to the residents living in the area. Therefore, the study of the social impacts from the redevelopment had been proposed by focusing the assessment and the analysis of housing relocation capacity for finding appropriate guidelines for the mitigation of the social impacts.

The study found that there are many children and elder persons living in the area. Hence, redevelopment will directly affect to the people who live there. The guidelines to mitigate social impact mentioned of the area are divided into 2 approaches :

1) For intermodal station and road network development area, the development will be using eminent domain which creates more social impacts to people who lives in that area. Therefore, to mitigate this problem the relocation plan should be set up accordingly to the condition of households.

2) For the surrounding area of the intermodal station, development guidelines by using urban planning method has been adopted with considering the changes of housing capacity by redevelopment, rehabilitation and conservation. However, the three types of development are still affected to the people. Therefore, the relocation plan relating to the appropriate condition of the households can be a guideline for mitigating the social impact. Furthermore, the organizations or agencies should be setting up for the responsibility in managing financial support to residents, issuing laws and regulations, providing information, and public participation to mitigate social impacts from the redevelopment.

Department Urban and Regional Planning Student's signature Piyapat Chanklin  
Field of study Urban Planning Advisor's signature Nopanut Tapananont  
Academic year 2005

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีนั้น เนื่องจากได้รับความช่วยเหลืออย่างดีจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร. นพพันธ์ ตาปานานนท์ซึ่งได้กรุณาเป็นที่ปรึกษาและให้ข้อแนะนำแนวทางอันเป็นประโยชน์อย่างมาก อาจารย์ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ ที่กรุณาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร. ระหัดร โรจนประดิษฐ์และนางสาว ปัญญาภัสสร นพพันธ์ ที่กรุณาเป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนคณาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ อันมีคุณค่าแก่ผู้วิจัย

พร้อมกันนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณหน่วยงานทุกแห่งที่ได้ให้ความร่วมมือในการเอื้อเพื่อข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ส.ข.บุญไชย สิริศรีสัมพันธ์ ที่ช่วยเหลือในเรื่องการเก็บรวบรวมข้อมูล และประชาชนกลุ่มตัวอย่างที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามในเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยครั้งนี้

ท้ายที่สุด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา พี่น้อง ผู้ซึ่งเป็นกำลังใจและคอยให้ความช่วยเหลือ สนับสนุน และส่งเสริมในทุก ๆ ด้าน ตลอดจนเพื่อน ๆ ทุกคนที่มีส่วนช่วยให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 กรอบแนวความคิด.....	5
1.5 วิธีการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล .....	6
1.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	9
2.1 ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	9
2.2 แนวทางการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	14
2.3 ปัจจัยในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	17
2.4 เงื่อนไข อุปสรรคในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	19
2.5 ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	22
2.6 แนวความคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน.....	27
2.7 รูปแบบการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่.....	29
2.8 ตัวอย่างโครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง(redevelopment)ในต่างประเทศ.....	30
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36
2.10 สรุปแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	39

	หน้า
บทที่ 3 ศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	42
3.1 การขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร.....	42
3.2 แผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร (URMAP) .....	42
3.3 แผนการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้ .....	52
3.4 แผนงานพัฒนาการขนส่งมวลชนระบบราง บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	68
3.5 แนวทางดำเนินการพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	71
บทที่ 4 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	75
4.1 ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา.....	75
4.2 ลักษณะทางกายภาพ.....	77
4.3 ลักษณะสังคม.....	79
4.4 สภาวะทางเศรษฐกิจ.....	84
4.5 การคมนาคมขนส่ง.....	84
4.6 ระบบสาธารณูปการ.....	88
4.7 การใช้ที่ดินและอาคาร.....	91
บทที่ 5 ผลการวิจัย.....	106
ตอนที่ 1 ผลจากการสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง.....	107
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	107
ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย.....	114
ส่วนที่ 3 การรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโครงการฯ.....	122
ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต.....	122
ส่วนที่ 5 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ.....	127
ตอนที่ 2 ผลจากการสอบถามแยกเป็นประเด็นต่างๆที่มีผลเกี่ยวเนื่องกัน กับการปรับปรุงพื้นที่และคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง.....	129



บทที่ 6 ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม	
บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	138
6.1 ผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟู (urban redevelopment)	
ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	138
6.2 สรุปผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟู (urban redevelopment)	
ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	144
6.3 ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษา.....	144
6.4 สรุปเงื่อนไข ข้อจำกัดของการปรับปรุงฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม	
บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	149
6.4 แนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมจากการปรับปรุงฟื้นฟู	
ย่านพาณิชยกรรมบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	151
 บทที่ 7 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	181
7.1 สรุปผลการศึกษา.....	181
7.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	186
 รายการอ้างอิง.....	187
ภาคผนวก.....	190
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	194

## สารบัญญัตราสาร

	หน้า
ตารางที่ 2.1 การเปรียบเทียบแนวทางการวางแผนในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	16
ตารางที่ 3.1 ผลการคาดการณ์ปริมาณผู้โดยสารระบบรางปี พ.ศ.2553.....	47
ตารางที่ 3.2 ผลการคาดการณ์ปริมาณผู้โดยสารระบบรางปี พ.ศ.2564.....	48
ตารางที่ 3.3 การใช้พื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	64
ตารางที่ 3.4 ข้อเสนอความหนาแน่นประชากรในอนาคต.....	68
ตารางที่ 4.1 จำนวนประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคโไล ในเขตธนบุรี และแขวงบางค้อ เขตจอมทอง ปี พ.ศ.2536-2546.....	81
ตารางที่ 4.2 ความหนาแน่นของประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคโไล ในเขตธนบุรี และแขวงบางค้อ เขตจอมทอง ปี พ.ศ.2536-2546.....	81
ตารางที่ 4.3 จำนวนประชากรและอัตราเพิ่มประชากรในแขวงตลาดพลู แขวงบुकคโไล เขตธนบุรี และแขวงบางค้อ เขตจอมทอง ปี พ.ศ.2536-2546.....	83
ตารางที่ 4.4 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2546.....	91
ตารางที่ 4.5 พิสัยขนาดแปลงที่ดิน.....	96
ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน เพศ.....	107
ตารางที่ 5.2 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือน (คนที่ 1) ของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับอายุ.....	108
ตารางที่ 5.3 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือน (คนที่ 1) ของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับการประกอบอาชีพและที่ตั้งของสถานที่ประกอบอาชีพ.....	109
ตารางที่ 5.4 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับอายุ.....	110
ตารางที่ 5.5 ข้อมูลทั่วไปของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับ การประกอบอาชีพและที่ตั้งของสถานที่ประกอบอาชีพ.....	111
ตารางที่ 5.6 รายได้โดยเฉลี่ยของครัวเรือน.....	112
ตารางที่ 5.7 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	113
ตารางที่ 5.8 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับอายุอาคาร.....	114
ตารางที่ 5.9 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับรูปแบบอาคาร.....	115
ตารางที่ 5.10 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับชนิดวัสดุก่อสร้าง.....	117
ตารางที่ 5.11 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับความสูงอาคาร.....	117

## สารบัญแนบที่

	หน้า
แผนที่ 3.1 แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการศูนย์คมนาคมกรุงเทพ.....	54
แผนที่ 3.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการศูนย์.....	65
แผนที่ 3.3 แสดงแนวคิดการพัฒนาเมืองบริเวณศูนย์.....	73
แผนที่ 4.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	76
แผนที่ 4.2 แสดงโครงข่ายคมนาคมบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	87
แผนที่ 4.3 แสดงที่ตั้งสาธารณูปการต่างๆ บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	90
แผนที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ศึกษา.....	94
แผนที่ 4.5 แสดงพิสัยขนาดแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	97
แผนที่ 4.6 แสดงราคาประเมินแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	98
แผนที่ 4.7 แสดงความสูงอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	102
แผนที่ 4.8 แสดงการประเมินวิเคราะห์สภาพอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	103
แผนที่ 4.9 แสดงความหนาแน่นอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	104
แผนที่ 5.1 แสดงข้อมูลที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับรูปแบบอาคาร.....	116
แผนที่ 5.2 แสดงความสูงอาคารจากผลสำรวจ.....	118
แผนที่ 6.1 แสดงการแบ่งพื้นที่ย่อยจากแผนพัฒนาเมือง.....	143
แผนที่ 6.2 แสดงแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่อย บริเวณที่ 1.....	153
แผนที่ 6.3 แสดงแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่อย บริเวณที่ 2 .....	155
แผนที่ 6.4 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 1 .....	158
แผนที่ 6.5 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 2 .....	160
แผนที่ 6.6 แสดงแนวทางเพื่อลดผลกระทบทางสังคมภายในพื้นที่ย่อยที่ 3 .....	162
แผนที่ 6.7 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 1 .....	165
แผนที่ 6.8 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 2 .....	168
แผนที่ 6.9 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 3 .....	170
แผนที่ 6.10 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 4 .....	172
แผนที่ 6.11 แสดงแนวทางโยกย้ายที่อยู่อาศัยแนวทางที่ 5 .....	174

ตารางที่ 5.12	ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับขนาดที่ดิน.....	119
ตารางที่ 5.13	ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับลักษณะการถือครอง ที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	120
ตารางที่ 5.14	ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับกิจกรรมภายในอาคาร.....	121
ตารางที่ 5.15	การรับรู้ข่าวสารในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง.....	122
ตารางที่ 5.16	ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับการให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วม.....	122
ตารางที่ 5.17	ความคิดเห็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตของกลุ่มตัวอย่าง เกี่ยวกับความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่.....	123
ตารางที่ 5.18	ร้อยละของผลดีที่กลุ่มตัวอย่างคาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนิน การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านพาณิชยกรรม เพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ จำแนกตามลำดับสำคัญ.....	124
ตารางที่ 5.19	ร้อยละของผลเสียที่กลุ่มตัวอย่างคาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนิน การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้เป็นย่านพาณิชยกรรม เพื่อรองรับศูนย์คมนาคมฯ จำแนกตามลำดับสำคัญ.....	125
ตารางที่ 5.20	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตาม ความต้องการกลับเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่เดิม.....	126
ตารางที่ 5.21	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของที่ดินจำแนกตาม ความลักษณะการใช้ที่ดิน.....	127
ตารางที่ 5.22	จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตาม อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	130
ตารางที่ 5.23	จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตาม ระยะเวลาที่อยู่อาศัย.....	132
ตารางที่ 5.24	จำนวนและร้อยละเรื่องลักษณะการจัดการที่ดินจำแนกตามรูปแบบอาคาร....	134

## สารบัญภาพประกอบ

	หน้า
รูปที่ 3.1 สรุปรูปโครงข่ายระบบรางระยะเร่งด่วน 6 ปี.....	44
รูปที่ 3.2 แนวความคิดโครงข่ายระบบรางที่จะเปิดให้บริการภายในปี 2564.....	45
รูปที่ 3.3 แสดงแนวคิดโครงข่ายการขนส่งระบบรางตาม URMAR.....	50
รูปที่ 3.4 แสดงแนวคิดโครงข่ายถนนในอนาคตภายในผังเมืองเฉพาะบริเวณ ศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ฯ ด้านตะวันตกเฉียงใต้.....	70
รูปที่ 4.1 แสดงโครงข่ายลำคลองภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ.....	77
รูปที่ 4.2 แสดงโครงข่ายถนนภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ.....	78
รูปที่ 4.3 แสดงแนวโครงข่ายระบบรางภายในพื้นที่ศึกษาและโดยรอบ.....	79