

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน

5.1 นโยบายและแผนงานของรัฐ

นโยบายและแผนงานของรัฐจะมีผลโดยตรงต่อการเติบโตของพื้นที่ชุมชน โดยเฉพาะบทบาทในอนาคต การศึกษานี้จะพิจารณาถึงนโยบายต่าง ๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตบางกอกน้อย ซึ่งจะพิจารณาใน 2 ระดับคือ ระดับชาติ-ภาคและระดับท้องถิ่นดังนี้

5.1.1 นโยบายและแผนงานระดับชาติ พิจารณาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปัจจุบันอยู่ในช่วงของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) สรุปได้ดังนี้

1. แนวนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล มุ่งให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคตไปในทิศทางที่มีประสิทธิภาพและสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น โดยมุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน ตลอดจนการจัดให้มีย่านอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อมพร้อมทั้งจัดให้มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมบางส่วนไว้ด้วย

2. กำหนดพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากรที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและปัญหาเฉพาะในพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งพื้นที่เป้าหมายออกเป็น 4 บริเวณคือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือและเขตปริมณฑลรอบนอก

สำหรับเขตบางกอกน้อยนั้น ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ ได้ถูกกำหนดให้อยู่ในกลุ่มของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน มีทั้งหมด 12 เขต ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

ดั้งเดิม 3 เขต ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และพื้นที่ย่านธุรกิจใหม่ 9 เขต ได้แก่เขตปทุมวัน บางรัก ยานนาวา ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย ซึ่งเขตบางกอกน้อย เป็นเขตชั้นกลางฝั่งตะวันตกเพียงเขตเดียว (ตามการแบ่งของกรุงเทพมหานคร) ที่ถูกจัดให้อยู่ในพื้นที่เป้าหมายนี้ พื้นที่กลุ่มนี้จัดเป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดจนเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรสูง คาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คนต่อตารางกิโลเมตรหรือ 37 คนต่อไร่ พื้นที่กลุ่มนี้เป็นพื้นที่ที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะถนนและทางด่วน ขณะเดียวกันก็เป็นบริเวณที่มีปัญหาหลากหลาย เช่น ปัญหาการจราจรติดขัดคับคั่ง ปัญหาระบบขนส่งสาธารณะ ปัญหาน้ำท่วม ปัญหาการใช้ที่ดินบางส่วนยังไม่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ปัญหามลภาวะ ปัญหาชุมชนแออัดที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น เป็นต้น

ดังนั้น ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 จึงได้มีการกำหนดแผนงานโครงการหลัก และมาตรการทางผังเมือง เพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ดังนี้

1. แผนงานด้านการปรับปรุงระบบขนส่งและการจราจร

- ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 และระบบถนนเชื่อมกับทางด่วน
- ปรับปรุงระบบการจราจรและควบคุมสัญญาณไฟจราจร
- ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการขนส่งสาธารณะและจัดทางเฉพาะสำหรับรถโดยสารสาธารณะ
- พิจารณาให้มีการจัดเก็บค่าผ่านทางเข้ามายังเขตชั้นใน เพื่อควบคุมการใช้รถส่วนตัวผ่านเข้าในพื้นที่ที่มีการจราจรคับคั่ง
- ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม

2. การป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในเขตชั้นใน เฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออก

3. การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดในเขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดุสิต

และยานนาวา

- สร้างระบบศูนย์กำจัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลองต่าง ๆ
 - ควบคุมสถานประกอบการค้าที่เป็นอันตรายแก่สุขภาพ
 - ปรับปรุงด้านสุขาภิบาลและความปลอดภัยด้านอาหาร โดยเฉพาะในโรงเรียน
- แผนงานที่ 2
- นโยบายและ เป้าหมาย
- แผนพัฒนาการ ใช้ที่ดิน ระบบจราจรและสาธารณูปโภค
 - ปรับปรุงถนนสายหลักที่ชำรุดทรุดโทรมหรือมีการจราจรคับคั่ง
 - สร้างถนน เชื่อมตรอกซอย เพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัด ในถนนสายหลักให้เกิดประสิทธิภาพความคล่องตัว ในด้านการจราจร
 - จัดตั้งระบบควบคุมสัญญาณไฟจราจร เป็นพื้นที่และทางแยกใหม่
 - แก้ไขชุมชนเดิมในเขตชั้นใน โดยการวางผังและออกแบบอาคารให้เหมาะสม
 - จัดทำระบบข้อมูลพื้นฐาน เกี่ยวกับที่ดิน เพื่อนำไปใช้ในการจัดทำผังเมืองรวม เขตรวม 24 เขต และวางแผนด้านสาธารณูปโภค
- แผนงานที่ 3
- นโยบายและ เป้าหมาย
- คุณภาพชีวิตและบริการทางสังคม
 - ดำเนินการ ให้บริการทางสังคม พัฒนาคุณภาพของคนให้สามารถพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าและ เกิดความเป็นธรรม ตลอดจนยกระดับมาตรฐาน คุณภาพชีวิตตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน โดย
 - การพัฒนาด้านสาธารณสุข โดยเฉพาะงานด้านสาธารณสุขและการบริหารงานสาธารณสุข

- การพัฒนาการศึกษา ให้เด็กในเกณฑ์การศึกษาภาคบังคับได้เข้าเรียนอย่างทั่วถึง ลดอัตราการซ้ำชั้นและการไม่รู้หนังสือ เสริมสร้างความมีระเบียบวินัยแก่เด็กนักเรียน ตลอดจนปรับปรุงคุณภาพของโรงเรียน การบริหารโรงเรียนและบุคลากร
- การพัฒนาสวัสดิการสังคม สงเคราะห์ประชาชนที่เดือดร้อน ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา
- การพัฒนาชุมชน ส่งเสริมให้มีการรวมกลุ่มเพื่อเกิดการพึ่งตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะในกลุ่มชุมชนแออัด

- แผนงานที่ 4

- นโยบายและเป้าหมาย

- แผนพัฒนาฐานะการคลังของกรุงเทพมหานคร
- ด้านรายได้ ให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีสำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 ต่อปี ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีป้ายให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี นำความรู้ทางด้านวิชาการและเทคนิคสมัยใหม่มาใช้ เช่น แผนที่ภาษีและคอมพิวเตอร์ ปรับปรุงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้สูงขึ้นและให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และ เร่งการพัฒนาการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานครให้สามารถเลี้ยงตนเองได้
 - ด้านรายจ่าย ให้ปรับปรุงระบบงานงบประมาณและระบบบัญชีของกรุงเทพมหานคร เน้นให้มีการประหยัดรายจ่ายทุกประเภท

- กำหนดบริเวณอัน เป็นที่ตั้งโบราณสถาน วัฒนธรรมและสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- กำหนดพื้นที่ซึ่งเป็นเกษตรกรรมขึ้นดีเพื่อคงไว้ซึ่งทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่า

2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

1. ย่านอยู่อาศัย กำหนดลักษณะความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย

ในอนาคตเป็นความหนาแน่นในรูปของชุมชน ซึ่งประกอบด้วยที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและบริการสาธารณะต่าง ๆ โดยให้ที่พักอาศัยในเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน/ไร่ และส่วนหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความหนาแน่นเฉลี่ย 20 คนต่อไร่

2. ย่านพาณิชยกรรม กำหนดให้บริเวณถนนพระปิ่นเกล้า ในแขวงยี่ขัน บริเวณสี่แยกสะพานกรุงธน ในแขวงบางพลัดและบริเวณสามแยกไฟฉาย (ขนส่งสายใต้) ในแขวงบ้านช่างหล่อ เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมในลักษณะศูนย์พาณิชยกรรมย่อย (Sub-Center) โดยที่ศูนย์พาณิชยกรรมย่อยที่ฝั่งเมืองรวมกำหนด จะเป็นศูนย์ที่มีบทบาทต่อชุมชนรอบนอก ทั้งเป็นแหล่งงานและศูนย์บริการธุรกิจและกิจกรรมขนาดใหญ่ในอนาคต โดยให้บริเวณปิ่นเกล้า เป็นศูนย์พาณิชยกรรมย่อยที่มีความสำคัญและควรส่งเสริมให้เป็นศูนย์ที่มีกิจกรรมและบริการที่สมบูรณ์มากที่สุด และบริเวณแยกถนนจรัลสนิทวงศ์กับบางกอกน้อย-นครชัยศรี เป็นศูนย์พาณิชยกรรมย่อยที่มีความสำคัญรองลงมา ซึ่งควรจะได้รับส่งเสริมตามความเหมาะสม

3. ย่านอุตสาหกรรม ไม่ได้มีการกำหนดพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมในเขตบางกอกน้อยโดยเฉพาะ แต่ให้แนวทางไว้ว่า ถ้าจะมีการใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ควรจะมีเฉพาะอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมในครอบครัวซึ่งรวมเรียกว่า อุตสาหกรรมเฉพาะกิจเท่านั้น โดยที่อุตสาหกรรมนั้น ๆ จะต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก และจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกรมโรงงานอุตสาหกรรมและภายใต้พระราชบัญญัติโรงงาน

4. ย่านสถาบันราชการและสาธารณูปโภค ได้ให้แนวทางไว้ว่าหน่วยงานราชการและสาธารณูปโภคที่ต้องให้บริการเฉพาะพื้นที่หรือมีความจำเป็นด้านที่ตั้ง การปกครอง ความมั่นคงและมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม ยังคงตั้งอยู่ที่เดิม

ส่วนหน่วยงานอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมานี้ควรกระจายไปยังพื้นที่ใหม่รองรับสถาบันราชการที่กำหนดขึ้นโดยรอบกรุงเทพมหานคร ดังนั้น ในเขตบางกอกน้อยพื้นที่สถาบันราชการและสาธารณูปโภคจึงกำหนดไว้ตามพื้นที่เดิม

5. สถาบันการศึกษา จากการคาดประมาณของสำนักผังเมือง จะมีจำนวนนักเรียนเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะในระดับต่ำกว่าอุดมศึกษา คาดว่าเขตบางกอกน้อยจะมีพื้นที่โรงเรียนเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อย เนื่องจากปัจจุบันมีจำนวนและมาตรฐานเพียงพออยู่แล้ว กำหนดให้ดัชนีการบริการพื้นที่โรงเรียน 80 คนต่อไร่

6. สถานพักผ่อนหย่อนใจ ในเขตบางกอกน้อยควรจัดให้มีสวนสาธารณะขนาดเล็กและสนามเด็กเล่นขนาดประมาณ 1-2.5 ไร่กับให้มีสนามกีฬาและที่เล่นกีฬาประเภทต่าง ๆ อาจจะดำเนินงานโดยเอกชน มีกระจายไปทั่วทุกพื้นที่ จัดให้มีสวนสาธารณะโดยใช้พื้นที่ริมแม่น้ำลำคลองที่ว่างตามสถานที่ราชการ วัด ริมทางรถไฟที่มีการคมนาคมเข้าถึงได้สะดวกมาใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อน

7. ย่านชนบทและเกษตรกรรม เขตบางกอกน้อยไม่ได้มีการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทนี้เอาไว้ในผังเมืองรวม แต่เขตคลองสานและเขตภาษีเจริญซึ่งติดต่อกับเขตบางกอกน้อยทางฝั่งตะวันตกได้มีการกำหนดพื้นที่บางส่วนเพื่อสงวนไว้เป็นพื้นที่เกษตร

8. ย่านอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เขตบางกอกน้อยไม่ได้มีการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทนี้เอาไว้ แต่ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในและชั้นนอก ซึ่งอยู่ห่างจากเขตบางกอกน้อย เพียงแม่น้ำกั้น ได้มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารและกิจกรรมบางประเภทเอาไว้แล้ว

5.1.4 การจัดลำดับความสำคัญ

จากนโยบายและแผนงานของรัฐที่ได้กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปประเด็นและจัดลำดับความสำคัญเพื่อนำไปใช้ประกอบในการกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ดังนี้

1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน

- จัดการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและคุ้มค่า
- ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของประชากรและการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

- ไม่สนับสนุนให้มีการพัฒนาที่หนาแน่นในบริเวณที่มีปัญหาด้านกายภาพ
- ไม่สนับสนุนให้จัดตั้งอุตสาหกรรมการผลิตในเขตกรุงเทพมหานคร
- เร่งจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและจัดทำผังเมืองรายเขต 24 เขต เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน

2. แก้ไขและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง

- ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
- ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน
- ปรับปรุงประสิทธิภาพของการขนส่งสาธารณะ
- ปรับปรุงระบบการจราจรและควบคุมสัญญาณไฟจราจร

3. การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

- ในย่านธุรกิจเดิมที่มีสภาพเสื่อมโทรม
- ย่านชุมชนแออัด

4. การปรับปรุงการบริการทางสังคม

- การพัฒนาด้านสาธารณสุข
- การพัฒนาทางการศึกษา
- การพัฒนาชุมชนและสวัสดิการทางสังคม

5. การพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- จัดระบบป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพ
- จัดสร้างสวนสาธารณะเพิ่มขึ้น ให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่สาธารณะอย่างเต็มที่
- การรักษาความสะอาด

5.2 โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่

เขตบางกอกน้อยมีโครงการขนาดใหญ่ผ่านเข้าสู่พื้นที่อยู่หลายโครงการ โดยเฉพาะโครงการสะพานและถนน โครงการเหล่านี้อาจจะได้รับการปฏิบัติถ้าได้รับการอนุมัติ แต่ระยะเวลาอาจจะไม่แน่นอนว่าเป็น เมื่อใด อย่างไรก็ตามถ้าโครงการทั้งหลายได้รับการปฏิบัติ จะทำให้เขตบางกอกน้อยมีความสะดวกในการเข้าถึงมากยิ่งขึ้น ซึ่งชี้ให้เห็นว่า เขตบางกอกน้อย จะทวีความสำคัญต่อภาคกรุง เทพมหานคร โดยเฉพาะฝั่งตะวันตก โครงการขนาดใหญ่ที่ได้รับการเสนอ เป็นทางการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เขตบางกอกน้อยได้แก่

1. โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 2 แห่ง โดยกรมโยธาธิการ กระทรวงคมนาคม แห่งแรกได้แก่สะพานช่วงระหว่างคลองผดุงกรุงเกษมบริเวณท่าเทเวศน์-แขวงบางยี่ขัน เขตบางกอกน้อย แห่งที่สองได้แก่สะพานคู่ขนานสะพานกรุงธนด้านเหนือ โครงการสะพานนี้จะช่วยบรรเทาปัญหาจราจรให้การเดินทางระหว่างสองฝั่งแม่น้ำเป็นไปได้สะดวกขึ้น แต่ถนนที่จะเชื่อมต่อกับสะพานนี้ใน เขตบางกอกน้อยจะต้องพิจารณาให้เป็นถนนที่มีรูปแบบเหมาะสมกับระดับถนนในปัจจุบัน
2. โครงการถนนคู่ขนาน ถนนจรัลสนิทวงศ์ด้านนอก แนวถนนจะเชื่อมระหว่างถนนจรัลสนิทวงศ์ตอนบนช่วงต่อจากสะพานคู่ขนาน สะพานพระรามหก วกออกไปทางตะวันตกในแนวขนานกับถนนจรัลสนิทวงศ์ระยะห่างประมาณ 1 กิโลเมตร ไปจนพบกับถนนเพชรเกษมและ แนวนี้จะไปเชื่อมต่อกับระบบทางด่วนใน เขตบางขุนเทียน
3. โครงการสถานีขนส่งสายใต้แห่งใหม่ เนื่องจากการเช่าที่ดินบริเวณสถานีขนส่งสายใต้ใกล้จะหมดสัญญา กระทรวงคมนาคมในฐานะผู้รับผิดชอบจึงได้เสนอพื้นที่ก่อสร้างสถานีขนส่งสายใต้แห่งใหม่กำหนดให้อยู่ในบริเวณริมถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรีกิโลเมตรที่ 3 เชิงสะพานข้ามคลองบางกอกน้อย ซึ่งอยู่ในพื้นที่ เขตบางกอกน้อย เช่นกัน กระทรวงคมนาคมได้รับพื้นที่ดังกล่าวจากการบริจาคและจะต้องซื้อที่ดินข้างเคียง เพิ่มขึ้นอีก 3 ไร่ รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 15 ไร่ สภาพพื้นที่เป็นจุดอับ คืออยู่ใกล้คลองกับจุดกลับรถใต้สะพาน อย่างไรก็ตาม คณะรัฐมนตรียินยอมให้ใช้พื้นที่นี้ เป็นสถานีขนส่งแต่ไม่เป็นแหล่งถาวร และจะต้องหาที่สร้างใหม่ในเขตชั้นนอก ให้เป็นสถานีปลายทางที่แท้จริงต่อไป

เห็นได้ว่า โครงการขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่เขตบางกอกน้อยทั้งหลาย เป็นโครงการที่ยังไม่มีความแน่นอน แต่ถ้าโครงการมีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ นอกจากจะทำให้เกิดความสะดวกสบายในการเข้าถึงแล้ว ผลที่จะเกิดขึ้นตามมาก็คือ การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สืบเนื่องต่อกันไปและถ้าไม่มีมาตรการหรือการควบคุมการใช้ที่ดินแล้ว จะก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินรุนแรงมากยิ่งขึ้น ซึ่งได้นำโครงการดังกล่าวมาพิจารณาในฐานะแนวโน้มของการขยายตัวในพื้นที่ มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ได้ต่อไป

5.3 ปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อย

จากการศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตบางกอกน้อย สามารถสรุปปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้

1. ปัญหาการใช้ที่ดิน ประกอบด้วยปัญหา

ศูนย์วิทยพัชรากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ความขัดแย้งในประเภทการใช้ที่ดิน
 - การรุกรานพื้นที่เกษตรกรรม
 - การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า
2. ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง ประกอบด้วยปัญหา
- การจราจรติดขัด
 - การขนส่งสาธารณะไม่สะดวกและไม่เพียงพอ
 - การขาดแคลนถนนสายหลัก สายรอง
3. ปัญหาด้านการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ประกอบด้วยปัญหา
- การขาดแคลนท่อระบายน้ำ
 - การขาดแคลนบริการประปา
 - การขาดแคลนโทรศัพท์
 - การเก็บขยะไม่ทั่วถึง
 - การขาดแคลนการให้บริการด้านสาธารณสุข
4. ปัญหาด้านเคหการ ได้แก่ปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดไม่ได้มาตรฐาน
5. ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยปัญหา
- ปัญหาน้ำท่วม
 - ปัญหาน้ำเสีย
 - การขาดแคลนสวนสาธารณะ

5.4 บทบาทของเขตบางกอกน้อยในอนาคต

1. บทบาทจากสภาพชุมชน จากการศึกษาที่ผ่านมา สามารถพิจารณาบทบาทของเขตบางกอกน้อยได้ดังนี้

ก. บทบาททางด้านที่อยู่อาศัย

เขตบางกอกน้อยเคยเป็นชุมชนพักอาศัยมาตั้งแต่สมัยโบราณในลักษณะของชุมชนริมน้ำและชุมชนชาวสวน เนื่องจากอยู่ต่อเนื่องกับเมืองหน้าด่านสมัยกรุงศรีอยุธยา อยู่ใกล้กับสถาบันราชการ คือพระราชวังธนบุรี และอยู่ตรงข้ามกับย่านพาณิชย์กรรมเพียงแม่น้ำกัน ในสมัยกรุงธนบุรี เรื่อยมาจนถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น เขตบางกอกน้อย

ก็ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินใด ๆ ยังคงมีสภาพเอกลักษณ์ของชาวฝั่งธนบุรี ให้เห็นได้จนถึงปัจจุบัน ถึงแม้จะมีสถาบันราชการมาตั้งอยู่ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมาได้แก่โรงพยาบาลศิริราชและหน่วยงานของทหารเรือ แต่ก็ยังเป็นสถาบันที่มีพื้นที่จำกัดอยู่แต่เฉพาะกรรมสิทธิ์ที่ดินของหน่วยราชการเท่านั้น ที่ดินส่วนใหญ่ในเขตบางกอกน้อยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ซึ่งมีโอกาสเปลี่ยนแปลงการใช้และการครอบครองได้ง่ายกว่า สำหรับที่ดินประเภทศาสนสถาน ซึ่งมีวัดตั้งกระจายอยู่ทั่วไปเป็นวัดที่เอกชนสร้างขึ้นประจำหมู่บ้านและสร้างตามคตินิยมของคนในสมัยก่อนนั้น มีพื้นที่ใช้ประโยชน์ของวัดและสถานศึกษาส่วนหนึ่ง อีกส่วนหนึ่งทางวัดได้จัดหาผลประโยชน์คือให้ประชาชนเช่าที่ในราคาไม่สูงนัก ส่วนใหญ่จะทำเป็นที่พักอาศัย สำหรับพื้นที่สวนในเขตบางกอกน้อยซึ่งเคยทำการเกษตรได้ผลดีจะมีอาคารพักอาศัยในลักษณะบ้านและสวนอยู่บนพื้นที่สวนซึ่งยังมีการทำเกษตรอยู่ส่วนหนึ่ง อีกส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่สวนที่ไม่ได้ผลคุ้มค่าที่ดิน เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินในกิจการอื่น จึงมีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นที่พักอาศัยในรูปของบ้านและที่ดินจัดสรร พบเห็นได้ทั่วไป นอกจากนี้เขตบางกอกน้อยยังมีบรรยากาศที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัย คือ เป็นบริเวณที่ไม่มีปัญหาด้านกายภาพของพื้นที่อย่างรุนแรง เช่นน้ำท่วม แผ่นดินทรุด มีสภาพแวดล้อมที่ดีไม่มีมลภาวะในระดับอันตราย ที่สำคัญที่สุด เขตบางกอกน้อยมีทำเลที่เหมาะสม คืออยู่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่เขตติดต่อกับเขตชั้นใน เช่นเขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ และเป็นเขตเชื่อมต่อกับเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น เมื่อนับจากศูนย์กลางเมือง พื้นที่เขตบางกอกน้อยจึงเป็นส่วนหนึ่งของที่พักอาศัยของประชากรที่ทำงานในเขตใจกลางเมือง ได้รับการพัฒนาและสร้างระบบบริการผ่านเพิ่มขึ้น เช่นสร้างถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี กลายเป็นแนวทางการขยายตัวทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น ผู้ที่มีอาคารพักอาศัยในเขตบางกอกน้อยจึงนับได้ว่าอยู่ใกล้และสะดวกต่อการเดินทางไปยังแหล่งงาน ไม่ว่าจะเป็นแหล่งงานทางฝั่งตะวันออกหรือแหล่งงานในปริมณฑล เหล่านี้เป็นสิ่งสนับสนุนให้เขตบางกอกน้อยปรากฏบทบาททางด้านพักอาศัยอย่างเห็นได้ชัด

ข. บทบาททางด้านการคมนาคมขนส่ง

เขตบางกอกน้อยเป็นจุดรวมของเส้นทางทั้งทางรถยนต์ รถไฟและทางเรือนับ เป็นประตูทางเข้าออกที่จะไปสู่ภาคตะวันตก ภาคใต้ของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้จาก

- เขตบางกอกน้อยอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมทางน้ำสายหลักอยู่ตลอดแนว ที่สำคัญได้แก่แม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางกอกน้อย มีการขนส่งทางน้ำทั้งการขนส่งสาธารณะและเอกชน มีท่าเรือสำคัญซึ่งมีผู้ใช้บริการมากได้แก่ท่าวังหลัง ท่าพรานนก และท่ารถไฟ กับมีเส้นทางเรือทางยาวในคลองบางกอกน้อยไปยังพื้นที่สีเขียวของจังหวัดนนทบุรีฝั่งตะวันตก ซึ่งเส้นทางน้ำนี้จัดเป็นเส้นทางรองช่วยเสริมเส้นทางหลักคือทางถนน นอกจากนั้นยังได้อาศัยเส้นทางน้ำช่วยในการขนส่งสินค้าและพืชผลเกษตร จะเห็นได้จากมีโกดังสินค้าและโรงงานอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาหลายแห่ง

- เขตบางกอกน้อยมีสถานีรถไฟธนบุรีเป็นต้นทางของทางรถไฟสายใต้ ซึ่งเน้นในด้านการขนส่งวัตถุดิบและผลผลิตต่าง ๆ กับขนส่งผู้โดยสาร โดยเฉพาะประชาชนในชุมชนใกล้ทางรถไฟในพื้นที่ใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานครจะใช้บริการเส้นทางนี้ได้สะดวกและประหยัดกว่าเส้นทางอื่น จากจุดนี้สามารถเดินทางต่อไปยังศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งห่างกันเพียงแม่น้ำกั้นได้ทั้งทางรถและทางเรือทุกชนิด อย่างไรก็ตามในคณะรัฐบาลยุคหนึ่งได้มีการเสนอเรื่องย้ายสถานีรถไฟธนบุรีไปอยู่ที่สถานีชุมทางคลังชัน เพื่อลดความคับคั่งของพื้นที่เมืองฝั่งตะวันตก แต่ปัจจุบันยังไม่ได้มีการดำเนินการแต่อย่างใด

- เขตบางกอกน้อยมีสถานีรถประจำทางสายใต้ 2 แห่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันบนถนนจรัลสนิทวงศ์ในแขวงบ้านช่างหล่อ เส้นทางเดินรถออกไปสู่ต่างจังหวัดส่วนใหญ่จะใช้แนวถนนจรัลสนิทวงศ์ลงมาทางใต้ไปยังถนนเพชรเกษมและถนนธนบุรีปากท่อ แนวหนึ่ง อีกแนวหนึ่งใช้ถนนพรานนก ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนพระปิ่นเกล้าไปยังถนนบางกอกน้อยนครชัยศรีซึ่งส่วนใหญ่จะต้องผ่านบริเวณที่มีปัญหาการจราจรคับคั่ง ได้มีโครงการย้ายสถานีเดินรถทั้ง 2 แห่งไปรวมอยู่ในเขตชั้นนอก ซึ่งขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการจัดหาที่ดินที่จะสร้างสถานีแห่งใหม่นี้

ค. บทบาททางด้านศิลปวัฒนธรรม

พื้นที่เขตบางกอกน้อยส่วนหนึ่งจัดเป็นชุมชนโบราณได้แก่พื้นที่ในแขวงศิริราชและแขวงบ้านช่างหล่อ ซึ่งปรากฏสิ่งก่อสร้างและลักษณะดั้งเดิมของชุมชนไว้ได้ บางแห่งคงเหลือแต่ชื่อไว้เท่านั้น แต่ก็นับว่ามีคุณค่าและเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่สมควรได้รับการสืบทอดไว้ให้ชนรุ่นหลังทราบต่อไป ดังนี้ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ค)

- ทางด้านหัตถกรรมได้แก่ การทำเครื่องทองลงหิน การหล่อพระและ
ลงรักปิดทอง จิตรกรรมฝาผนังในวัดสุวรรณาราม เป็นต้น
- ทางด้านอนุสรณ์สถาน ได้แก่พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเรือพระราชพิธี
ศิริราชพยาบาล พระราชวังนันทอุทยาน พระราชนิเวศน์ของรัชกาลที่ 1
(กรมอุทการเรือ) วัดระฆังโฆสิตาราม วัดศรีสุคาราม เจดีย์นอน-
วัดละครท่า และมีสยัคฎฎีหลวง เป็นต้น

2. บทบาทตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6

ตามแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 ได้กำหนดให้เขตบางกอกน้อยเป็นพื้นที่ย่านธุรกิจชั้นใน
จัดเป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดจนเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์
และวัฒนธรรม เช่นเดียวกับเขตอื่น ๆ ในเขตชั้นในอีก 11 เขต แสดงว่าเขตบางกอกน้อย
น่าจะมีบทบาททางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญก็คือ การค้าและบริการ ซึ่งตรงกับสภาพ
ปัจจุบันของเขตที่พบว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของเขตจะเป็นกิจการค้าและบริการ และมี
จำนวนมากที่สุดเมื่อเทียบกับทุกเขตทางฝั่งตะวันตก ร้านค้าและบริการในเขตบางกอกน้อย
จะเป็นร้านค้าปลีกและร้านค้าบริการมากที่สุด เป็นสินค้าประเภทอาหารเครื่องดื่มกับการให้
บริการทางวิชาชีพ เช่นทำผม ตัดเสื้อ ซ่อมรถ เป็นต้น เหล่านี้เป็นกิจกรรมสำคัญที่ให้บริการ
แก่ประชาชนในเขตและพื้นที่ข้างเคียง

3. บทบาทของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน

จากการพิจารณาบทบาทของ เขตบางกอกน้อย จากสภาพชุมชนและการกำหนด
ในแผนชาติ จะเห็นได้ว่าเขตบางกอกน้อยมีบทบาทหลายด้านผสมผสานกันไป บทบาทที่เห็นได้ชัด
และเหมาะสมกับสภาพของพื้นที่มากที่สุดคือ การเป็นแหล่งพักอาศัย ส่วนบทบาทอื่นมีความสำคัญ
ลดน้อยลงไป ทั้งนี้เนื่องจาก

3.1 เขตบางกอกน้อย เป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถแยกเป็น
อิสระออกไปได้ดังเช่นชุมชนในต่างจังหวัด

3.2 กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตจะสัมพันธ์กับ เขตอิทธิพลโดยรอบ
โดยเฉพาะจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจทางฝั่งตะวันออก จะเห็นได้จากประชาชนในเขตบางกอกน้อย
จะต้องเดินทางไปทำกิจกรรมนอกเขตไม่ว่าจะเป็นแหล่งงานแหล่งธุรกิจที่มีอยู่มากทางฝั่งตะวันออก
หรือเขตอื่น ๆ ทางฝั่งเดียวกัน แม้กระทั่งพื้นที่รอบนอกในเขตปริมณฑลและภาคอื่น ๆ

3.3 การเคลื่อนไหวในลักษณะเข้าไปเย็นกลับมีมาก ซึ่งเห็นได้จากปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นบนถนนและสะพานในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนเช้า-เย็น จนกระทั่งเกิดปัญหาการจราจรคับคั่ง โดยเฉพาะตามทางแยกต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ปัญหาการจราจรที่เกิดขึ้นในเขตนั้นไม่ได้เกิดจากการเดินทางของประชาชนในเขตบางกอกน้อยเท่านั้น แต่จากพื้นที่รอบนอกสามารถเข้าสู่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครได้สะดวก โดยผ่านเส้นทางสายประธานที่มีอยู่ในเขตบางกอกน้อย แสดงให้เห็นว่าเขตบางกอกน้อยเป็นทั้งต้นทางและทางผ่านที่จะเข้าออกศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร

3.4 ถึงแม้เขตบางกอกน้อยจะเป็นจุดรวมของการคมนาคมขนส่งทั้งทางรถยนต์และรถไฟ แต่สถานีทั้ง 2 ประเภทมีโอกาสที่จะย้ายออกไปตั้งอยู่นอกเขตในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้เขตบางกอกน้อยมีความเหมาะสมเป็นพื้นที่พักอาศัยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเขตบางกอกน้อยยังปรากฏมีบทบาทในด้านการโดยสารและขนส่งทางรถยนต์และการขนส่งทางรถไฟ

3.5 กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีอยู่ในเขต เป็นกิจการพื้นฐานที่สามารถให้บริการได้เพียงพอสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยทั่วไปในเขต ถึงแม้จะมีย่านธุรกิจ ศูนย์การค้าเกิดขึ้น แต่อิทธิพลของศูนย์กลางธุรกิจฝั่งตะวันตกยังคงมีบทบาทอย่างสูงต่อเขตบางกอกน้อย และพื้นที่โดยรอบในกรุงเทพมหานครทำให้บทบาททางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่น่าจะเกิดมีในเขตนี้น้อยลง

3.6 ในด้านเอกลักษณ์ของชุมชนและศิลปวัฒนธรรม เขตบางกอกน้อยยังคงปรากฏชุมชนริมน้ำและชุมชนชาวสวนได้บางส่วน ซึ่งเมื่อเทียบกับชุมชนดังกล่าวในพื้นที่ใกล้เคียงกันด้านในของฝั่งเดียวกัน จะมีสัดส่วนน้อยกว่ามาก เนื่องจากเขตบางกอกน้อยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว เช่นกันกับทางด้านศิลปวัฒนธรรม เมื่อเทียบกับลำดับความสำคัญของสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าในกรุงเทพมหานครทั้งหมดแล้ว ลำดับสูงส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเขตนครในฝั่งพระนคร (กองฝ่งเมือง, 2525) ซึ่งลักษณะสิ่งก่อสร้างจะพิถีพิถันและได้รับการทำนุบำรุงสมกับตั้งอยู่ในเขตพระราชวัง แต่ทางฝั่งตะวันตกถึงแม้จะเคยเป็นราชธานีมาก่อน แต่สภาพบ้านเมืองขณะนั้นไม่พร้อมต่อการทำนุบำรุงทางด้านศาสนา ศิลปวัฒนธรรมและเอกลักษณ์ของไทย จึงทำให้มีความสำคัญน้อยลง

จากการพิจารณาข้างต้น สามารถกำหนดบทบาทของเขตบางกอกน้อยในปัจจุบันได้ดังนี้

บทบาทหลัก	เป็นแหล่งพักอาศัย
บทบาทรอง	เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและประตูทางออกของ กรุงเทพมหานคร

บทบาทดังกล่าวจะมีความสำคัญเกี่ยวข้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
สามารถใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาพื้นที่ในรายละเอียดต่อไป

4. บทบาทของเขตบางกอกน้อยในอนาคต

เขตบางกอกน้อย (เขตชั้นกลางด้านฝั่งตะวันตก) เป็นเขตที่กำลังเจริญเติบโต
อย่างรวดเร็วเช่นเดียวกับเขตชั้นกลางอื่นๆ มีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรร้อยละ 3.5
ต่อปี ใกล้เคียงกับอัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร (ในช่วงปี พ.ศ. 2516-
2525) ซึ่งมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.6 ความหนาแน่น ประชากรในปี พ.ศ. 2529
ประมาณ 19 คน/ไร่ จากการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตปี พ.ศ. 2544 เขต
บางกอกน้อยจะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 แสนคน และความหนาแน่นประชากร
เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 26 คน/ไร่ ดังนั้น เขตบางกอกน้อยจึงเป็นเขตหนึ่งที่ต้องการขยายตัว
ของประชากรจากเขตชั้นใน เขตชั้นกลางด้วยตนเอง เขตชั้นนอกและจังหวัดในปริมณฑลใกล้เคียง

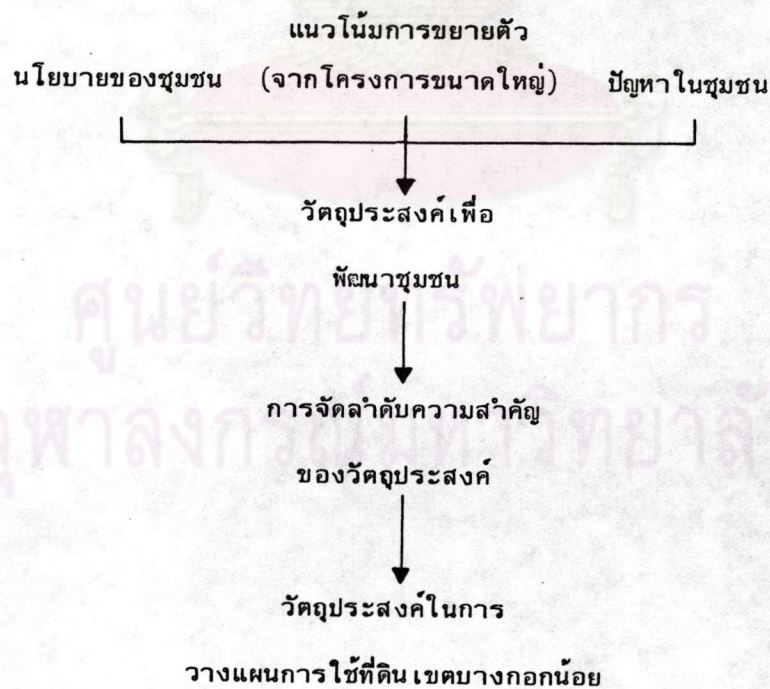
เขตบางกอกน้อยมีบทบาทเป็นแหล่งพักอาศัยมาตั้งแต่แรก เริ่มจนถึงปัจจุบัน
เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งงานมากกว่าเขตอื่น ๆ ในพื้นที่กลุ่มเขตชั้นกลางด้วยกัน และแหล่ง
งานดังกล่าวมีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อมีเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะทางถนนตัดผ่านให้
เชื่อมต่อกับแหล่งงานได้สะดวกมากทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยิ่งทำให้เขตบางกอกน้อย
มีความเหมาะสมที่จะเป็นที่พักอาศัยของแหล่งงานโดยรอบ ขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรและที่ว่าง
ที่ยังเหลืออยู่ส่วนหนึ่งก็จะกลายเป็นที่รองรับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเช่นกัน เนื่องจากไม่สามารถ
ด้านกับแรงผลักดันที่เข้าสู่พื้นที่ได้ ประกอบกับบริเวณเกษตรดังกล่าวมีปัญหาในเรื่องผลผลิต
และไม่ได้รับการสนับสนุนจากทางราชการ ยิ่งทำให้การขยายตัวด้านพักอาศัยเป็นไปอย่าง
รวดเร็วยิ่งขึ้น

จึงอาจกล่าวได้ว่า ในอนาคตเขตบางกอกน้อยจะยังคงมีบทบาทเป็นแหล่ง
พักอาศัยต่อไป โดยที่จะต้องมีการกำหนดหรือหาแนวทางในการวางแผนการใช้ที่ดินให้เป็นไป
ตามบทบาทที่เหมาะสมดังกล่าวแล้ว

5.5 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดิน

การกำหนดวัตถุประสงค์อาจทำได้ 3 วิธีด้วยกันคือ กำหนดตามนโยบายของผู้บริหาร (Top-down Planning) กำหนดตามสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นบนพื้นที่โดยพิจารณาจากความสำคัญและความรุนแรงของปัญหา และกำหนดโดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐาน ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในทางปฏิบัติ หรือโดยกฎหมายหรือโดยหน่วยงานวางแผน แล้วนำมาคำนวณหาความต้องการเพิ่ม (Need Gaps) (วรรณศิลป์ พีรพันธุ์, เอกสารประกอบการบรรยาย โครงการอบรมภาคฤดูร้อน, 2526)

ในการศึกษานี้จะนำเอานโยบายและแผนงานของรัฐในระดับชาติ ระดับท้องถิ่น แนวโน้มการขยายตัวซึ่งเกิดจากโครงการขนาดใหญ่ของรัฐที่ได้กำหนดขึ้น ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่และบทบาทของเขตกำหนดเป็นวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเขตก่อน้อยในภาพรวมจากนั้นจึงมาจัดลำดับความสำคัญของวัตถุประสงค์นั้น ๆ และนำมาใช้เป็นกรอบในการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตก่อน้อยต่อไป โดยมีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้



ทั้งนโยบายและปัญหา ซึ่งได้กล่าวมาแล้วในตอนต้น จะได้นำมาพิจารณาพร้อมเป็นตัวกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาชุมชนได้ตามขั้นตอนดังตารางต่อไปนี้ (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 การกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาพื้นที่ชุมชน เขตบางกอกน้อย

กำหนดจาก		วัตถุประสงค์
นโยบายของชุมชน	ปัญหาในชุมชน	
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	1. การใช้ที่ดินขาดระเบียบแบบแผน 2. การบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม 3. การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า	1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน
2. แก้ไขและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง	4. การจราจรติดขัด 5. การขนส่งสาธารณะไม่สะดวกและไม่เพียงพอ 6. การขาดแคลนถนนสายหลัก	2. ขยายและปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งสาธารณะ
3. จัดระบบป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ	7. น้ำท่วม 8. น้ำเสีย 9. การขาดแคลนท่อระบายน้ำ 10. การขาดแคลนบริการประปา	3. จัดระบบการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและกำจัดน้ำเสีย 4. ขยายเขตการบริการระบบระบายน้ำให้เต็มพื้นที่
4. การรักษาความสะอาด	11. การเก็บขยะไม่ทั่วถึง	5. ปรับปรุงบริการการจัดเก็บขยะ
5. ขยายบริการด้านสาธารณสุขมูลฐาน	12. ขาดแคลนการให้บริการด้านสาธารณสุข	6. ขยายบริการด้านสาธารณสุข
6. เพิ่มจำนวนเลขหมายโทรศัพท์	13. ขาดแคลนโทรศัพท์	7. ขยายเขตการบริการระบบโทรศัพท์
7. พัฒนาชุมชนแออัด	14. ที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐาน	8. ปรับปรุงและพัฒนาชุมชนแออัด
8. ใช้ประโยชน์จากพื้นที่สาธารณะอย่างเต็มที่	15. ขาดแคลนสวนสาธารณะ	9. จัดหาพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย

วัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยนี้ จะเป็นการนำเอา วัตถุประสงค์ที่จัดลำดับความสำคัญมาแล้วมาจัดกลุ่ม โดยพิจารณาเฉพาะวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2 วัตถุประสงค์และการดำเนินการในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย

วัตถุประสงค์	การดำเนินการ
<p>1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดินในเขตบางกอกน้อย</p>	<p>1. แก้ไขสภาพและปัญหาการใช้ที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน</p> <p>2. เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ดิน</p> <p>3. กำหนดพื้นที่รองรับประชากรในอนาคต</p> <p>4. กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับระบบคมนาคมขนส่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</p>
<p>2. การปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม และการขนส่งสาธารณะ</p>	<p>1. แก้ไขปัญหาการจราจรติดขัด</p> <p>2. จัดโครงข่ายของถนนให้เป็นระบบตามประเภทและหน้าที่ของถนน</p> <p>3. เชื่อมโยงถนน ตรอก ซอยต่าง ๆ และเพิ่มถนนสายรอง</p> <p>4. สนับสนุนให้มีการขนส่งสาธารณะในซอยแยกต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน</p>
<p>3. การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ</p>	<p>1. ปรับปรุงโครงข่ายการให้บริการประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำและการกำจัดขยะ</p> <p>2. ขยายศูนย์บริการสาธารณสุขและกำหนดให้มีการกระจายตัวสอดคล้องกับแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน</p>

วัตถุประสงค์	การดำเนินการ
	3. พิจารณาที่ดินสาธารณะที่ว่างเปล่าให้ใช้ประโยชน์เป็นส่วนสาธารณะ 4. ปรับปรุงสร้างเสริมสถานศึกษา สถานีตำรวจและจุดสกัด
4. การปรับปรุงด้านเคหะการ	1. แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดให้มีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น 2. จัดหาพื้นที่สำหรับการพักอาศัยที่เหมาะสมในอนาคต
5. การพัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชน	1. สร้างเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชน 2. ส่งเสริมการสร้างสวนสาธารณะหรือสนามกีฬาทั้งในภาครัฐบาลและเอกชน 3. กำหนดพื้นที่ว่าง (Open Space) และควบคุมการปลูกสร้างอาคารไม่ให้แออัด โดยกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (GAC) ไม่เกินร้อยละ 50* และกำหนดความสูงของอาคารให้สัมพันธ์กับที่ว่างระหว่างอาคาร โดยกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่คลุมดิน (FAR) ไม่เกิน 1**

* สำหรับที่อยู่อาศัยและไม่เกินร้อยละ 75 สำหรับย่านพาณิชย์

** สำหรับที่อยู่อาศัยและไม่เกิน 2 สำหรับย่านพาณิชย์

5.6 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต (Land Use Programming)

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในส่วนนี้ เป็นการคาดประมาณความต้องการพื้นที่การใช้ที่ดิน แต่ละประเภทในปี พ.ศ. 2544 อันเป็นปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินนี้ได้กำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินแต่ละประเภท จากจำนวนประชากรของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2544 คือ 377,507 คน โดยพิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น สำนักผังเมืองและการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น ให้มีพื้นที่การใช้ที่ดินที่เหมาะสมกับค่าเฉลี่ยความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากรของเขตบางกอกน้อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้ (ดูตารางที่ 5.3 ประกอบ)

1. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานดังนี้

หน่วยงาน	เกณฑ์มาตรฐาน ความหนาแน่นเพื่ออยู่อาศัย
1. องค์การสหประชาชาติ	ไม่เกิน 50 คน/ไร่
2. สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์	ประมาณ 55 คน/ไร่
3. การเคหะแห่งชาติ	ประมาณ 50-150 คน/ไร่ สำหรับชุมชนเขตเมือง
4. สำนักผังเมือง	หนาแน่นมาก 50 คน/ไร่ หนาแน่นปานกลาง 20 คน/ไร่ หนาแน่นน้อย 10 คน/ไร่

ปัจจุบันค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัยของเขตบางกอกน้อย ประมาณ 45 คน/ไร่ ในอนาคตถ้าปล่อยให้เมืองเติบโตขึ้น ความหนาแน่นก็จะยิ่งมากขึ้น ดังนั้น พื้นที่อยู่อาศัยจะประกอบด้วยลักษณะของที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง ค่าเฉลี่ยที่เหมาะสมกับเกณฑ์มาตรฐานเพื่ออยู่อาศัยจะใช้เกณฑ์ความหนาแน่นมากของสำนักผังเมือง คือ 50 คนต่อไร่ และความหนาแน่นปานกลาง 20 คนต่อไร่ในการคาดประมาณ โดยคิดสัดส่วนของประชากรจำนวนเท่ากัน คาดว่าพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2544 จะมีประมาณ 9,513.094 ไร่

ตารางที่ 5.3 การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต เขตบางกอกน้อย

ประเภท L/U	การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529			ขนาดพื้นที่คาดประมาณ (ไร่)		
	พื้นที่ (ไร่)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	เกณฑ์มาตรฐาน	พ.ศ.2534	พ.ศ.2539	พ.ศ.2544
จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น	-	-	-	28,491	30,645	31,953
1. อยู่อาศัย	6,325.024	45	* 50,20	พ.ท.เพิ่ม 997.17 พ.ท.รวม 7322.194	พ.ท.เพิ่ม 1072.56 พ.ท.รวม 8394.754	พ.ท.เพิ่ม 1118.34 พ.ท.รวม 9513.094
2. พณิชยกรรม	625.00	458	** 221	พ.ท.เพิ่ม 128,918 พ.ท.รวม 753,918	พ.ท.เพิ่ม 158,665 พ.ท.รวม 892,583	พ.ท.เพิ่ม 144,583 พ.ท.รวม 1,037,166
3. อุตสาหกรรม และคลังสินค้า	203.999	1,404	* 3,270	พ.ท.เพิ่ม 8.71 พ.ท.รวม 212,709	พ.ท.เพิ่ม 9.37 พ.ท.รวม 222,079	พ.ท.เพิ่ม 9.77 พ.ท.รวม 231,849
4. ศาสนสถาน	291.875	981	คงที่	291.875	291.875	291.875
5. สถานศึกษา	228.905	230	* 260	พ.ท.เพิ่ม 10.33 พ.ท.รวม 239,235	พ.ท.เพิ่ม 16.92 พ.ท.รวม 256,155	พ.ท.เพิ่ม 17.61 พ.ท.รวม 273,765
6. สถาบันราชการ และสาธารณูปโภค สาธารณูปโภค	470.687	7.44 ไร่ ต่อที่พักอาศัย	* 1.2 ไร่ ต่อ ที่พักอาศัย	พ.ท.เพิ่ม 6.837 พ.ท.รวม 477,524	พ.ท. 7.354 พ.ท.รวม 484,878	พ.ท.เพิ่ม 7.668 พ.ท.รวม 492,546
7. สวนสาธารณะ และสนามกีฬา	8.51	0.03 ไร่ ต่อ 1,000 คน	* 1.8 ไร่ ต่อ 1,000 คน	พ.ท.เพิ่ม 51.28 พ.ท.รวม 59.79	พ.ท.เพิ่ม 55.161 พ.ท.รวม 144.951	พ.ท.เพิ่ม 57.515 พ.ท.รวม 172.466
8. ถนน - ซอย	872.334	ร้อยละ10ของ พื้นที่เมือง	* ร้อยละ20ของ พื้นที่เมือง	พ.ท.เพิ่ม 160.147 พ.ท. 1,032,481	พ.ท.เพิ่ม 172.256 พ.ท.รวม 1,204,737	พ.ท.เพิ่ม 179.607 พ.ท.รวม 1,384,344
9. พื้นที่ชุมชนเมือง	9,026,334	-	-	พ.ท.เพิ่ม 1,363,392 พ.ท.รวม 10,389,726	พ.ท.เพิ่ม 1,472,286 พ.ท.รวม 11,862,012	พ.ท.เพิ่ม 1,535,093 พ.ท.รวม 13,397,105
10. แม่น้ำ - คลอง	797.896	-	คงที่	797.896	797.896	797.896
11. เกษตรและที่โล่ง	4,740.77	-	-	3,377.378	1,905.092	369.999
12. พื้นที่เขต	14,565.00	-	-	14,565.00	14,565.00	14,565.00

ที่มา จากการคำนวณ

หมายเหตุ * สำนักผังเมือง

** กรุงเทพมหานคร

2. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานดังนี้

- มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติสำหรับเขตเมืองประมาณ 670 คน/ไร่
- ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 ประมาณ 221 คน/ไร่

ปัจจุบันค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พาณิชย์กรรม เขตบางกอกน้อย ประมาณ 458 คน/ไร่ และแนวโน้มการเติบโตของพื้นที่พาณิชย์กรรม จากการศึกษาที่ผ่านมา มีอัตราสูงกว่าประเภทอื่น พื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตบางกอกน้อยน่าจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจนสามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม ลักษณะชุมชนในประเทศไทย นั้นการพักอาศัยหนาแน่นมักจะรวมอยู่กับร้านค้าย่านพาณิชย์กรรมและเขตบางกอกน้อยไม่ได้ถูกปิดล้อม ยังคงอยู่ในอิทธิพลของศูนย์กลาง เมืองฝั่งตะวันออกและศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียง การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในการศึกษานี้ จะใช้ค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร 221 คน/ไร่ ดังนั้น พื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2544 จะมีประมาณ 1,037.166 ไร่

3. การใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า พิจารณาจากค่าประมาณการของสำนักผังเมือง คือ 3270 คน/ไร่ โดยคำนวณจากสัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 1 คนต่อประชากร 86 คนและแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 38 คน/ไร่ ใน พ.ศ. 2544 พื้นที่อุตสาหกรรมจึงเพิ่มขึ้นอีกไม่มากนัก เพียงประมาณ 9 ไร่ คาดว่าพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าเขตบางกอกน้อย ใน พ.ศ. 2544 จะมีประมาณ 231.849 ไร่

4. การใช้ที่ดินสำหรับศาสนสถาน กำหนดให้มีพื้นที่คงเดิม

5. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานดังนี้

หน่วยงาน	เกณฑ์มาตรฐาน ความหนาแน่นของสถาบันศึกษา
1. การเคหะแห่งชาติ	ระดับก่อนประถมศึกษา (อายุ 4-6 ปี) 120 คน/ไร่
	ระดับประถมศึกษา (อายุ 7-12 ปี) 100 คน/ไร่
	ระดับมัธยมศึกษา (อายุ 13-18 ปี) 100 คน/ไร่
2. สำนักผังเมือง	เขตชั้นใน 260 คน/ไร่
	เขตชั้นกลาง 80 คน/ไร่
	เขตชั้นนอก 73 คน/ไร่

ปัจจุบันค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรในวัยเรียนต่อพื้นที่สถาบันการศึกษาของเขตบางกอกน้อยมีประมาณ 230 คน/ไร่ ซึ่งมีความหนาแน่นมากและการพิจารณาการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันศึกษานี้ จะพิจารณาการขยายพื้นที่สำหรับสถาบันระดับก่อนประถมศึกษาถึงมัธยมศึกษาเท่านั้น ดังนั้น ในการคาดประมาณครั้งนี้จะใช้ค่าประมาณของสำนักผังเมือง 260 คนต่อไร่ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยที่กำหนดให้มีความหนาแน่นมาก คาดว่าพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2544 มีประมาณ 273.765 ไร่

6. การใช้ที่ดินสำหรับสถาบันราชการและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ 1.2 ไร่ต่อพื้นที่พักอาศัย 100 ไร่ การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินสำหรับสถานที่ราชการจะพิจารณาเฉพาะสถานที่ราชการที่ให้บริการประชาชนในท้องถิ่นเท่านั้น เช่น สำนักงานเขต ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น

จากสภาพปัจจุบันของเขตบางกอกน้อย มีสถานที่ราชการที่ให้บริการระดับภาค และระดับประเทศเช่น สถานีรถไฟธนบุรี โรงพยาบาลศิริราช เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีเขตทหารระดับกรมรวมกันเป็นพื้นที่มากพอสมควร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำมาใช้รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดินใด ๆ ได้ และเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา จะต้องพิจารณาว่าพื้นที่นั้น ๆ จะสนองนโยบายของรัฐที่พยายามจะย้ายสถานที่ราชการที่ก่อให้เกิดปัญหาออกไปยังพื้นที่รอบนอก

ได้หรือไม่ สำหรับหน่วยราชการที่อาจจะเพิ่ม ควรเป็นหน่วยงานที่ให้บริการแก่ประชาชน โดยตรง โดยใช้พื้นที่สถาบันที่มีอยู่เดิมทำการก่อสร้างอาคารและเพิ่มประสิทธิภาพให้มากขึ้น ในพื้นที่เดิมได้ ส่วนการใช้ที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการก็อาจจะไม่ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น แต่เพิ่มประสิทธิภาพและอาคารในพื้นที่เดิม นอกจากนั้นมีโครงการก่อสร้าง ศูนย์บำบัดน้ำเสียชั้นริมคลองชักพระในแขวงบางขุนศรี แต่ปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ถ้าใช้เกณฑ์ที่กำหนด คาดว่าพื้นที่การใช้ที่ดินของสถาบันราชการและสาธารณูปโภค สาธารณูปการใน พ.ศ. 2544 ประมาณ 492.546 ไร่

7. การใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐาน ค่าสุดของสำนักผังเมืองคือ 1.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน

ปัจจุบันค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อสถานที่พักผ่อนหย่อนใจมีน้อยมาก เพียง 30.03 ไร่ต่อ 1,000 คน (ตาราง 5.3) ประกอบกับเขตบางกอกน้อยอยู่ในเขต อิทธิพลของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและสวนสาธารณะขนาดใหญ่ในพื้นที่ใกล้เคียงและ เขต บางกอกน้อยยังมีที่โล่งว่างริมแม่น้ำลำคลอง กับบริเวณศาสนสถานอยู่อีกจำนวนหนึ่ง นอกจากนั้น เขตบางกอกน้อยจะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ เช่น เขตชั้นในทั้งหลายตามที่กำหนดไว้ในแผน พัฒนา ฉบับที่ 6 (2530-2534) คาดว่าในอนาคตเขตบางกอกน้อยจะมีพื้นที่การใช้ที่ดิน เพื่อ สวนสาธารณะใน พ.ศ. 2544 ประมาณ 172.466 ไร่ การจัดหาพื้นที่เพื่อการนี้อาจจะใช้พื้นที่ว่างตามริมแม่น้ำ ลำคลอง ศาสนสถานและพื้นที่ริมทางรถไฟ เป็นต้น

8. การใช้พื้นที่ถนนและซอย พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานดังนี้

มาตรฐานเมืองหลักกำหนดให้มีพื้นที่ถนนร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง

มาตรฐานการเคหะแห่งชาติกำหนดพื้นที่ถนนร้อยละ 17-22 ของพื้นที่ชุมชน

มาตรฐานของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กำหนดพื้นที่ถนนร้อยละ

21 ของพื้นที่จัดสรร

ค่ามาตรฐานดังกล่าวจะเห็นว่าใกล้เคียงกันมาก ในการศึกษาครั้งนี้จะใช้ค่า มาตรฐานเมืองหลัก ซึ่งคาดว่าใน พ.ศ. 2544 เขตบางกอกน้อยจะมีความต้องการพื้นที่ถนน ประมาณ 1,384.344 ไร่

9. พื้นที่ชุมชนเมือง (Built-up Area) จากเกณฑ์มาตรฐานและการคาดประมาณ ดังตารางที่ 5.3 จะได้ว่า พื้นที่ชุมชนเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกช่วงปี โดยในปีสุดท้ายที่กำหนดมีพื้นที่ ชุมชนรวม 13,357.105 ไร่

จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2534 เขตบางกอกน้อยมีความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2529 ประมาณ 1,363.392 ไร่ เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นประมาณ 28,491 คนต่อมาในปี พ.ศ. 2539 มีความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มจากปี พ.ศ. 2534 ประมาณ 1,472.286 ไร่ เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นประมาณ 30,645 คน และในปี พ.ศ. 2544 มีความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มจากปี พ.ศ. 2539 ประมาณ 1,535.093 ไร่ เพื่อรองรับประชากร ซึ่งเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 31,953 คน สรุปการเปลี่ยนแปลงรวมจาก พ.ศ. 2529-2544 พื้นที่ที่ต้องการเพิ่มทั้งหมด 4,370.771 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 48.42 จากปีฐาน คือ พ.ศ. 2529 เฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.026 ต่อปี มากกว่าประชากรเพียงเล็กน้อย คือประชากรจะเพิ่มขึ้นรวม 91,089 คน หรือร้อยละ 31.80 จากปีฐาน เฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.018 ต่อปี.

5.7 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (PSA.) ซึ่งเป็นเทคนิคสำหรับการประเมินสภาพของพื้นที่ที่จะพัฒนากิจกรรมแต่ละกิจกรรมอย่างมีระบบ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคต สำหรับเขตบางกอกน้อยซึ่งมีพื้นที่ 14,565 ไร่ ได้กำหนดตาราง (grid) ในการวิเคราะห์ครั้งนี้ จำนวน 1,150 ตาราง แต่ละตารางมีพื้นที่ 12.75 ไร่ และการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย และพาณิชยกรรมเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่จะนำมาวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในส่วนนี้ โดยมีขั้นตอนในการวิเคราะห์ดังนี้

1. กำหนดปัจจัย (Factors) ในการวิเคราะห์
2. กำหนดเกณฑ์การวัด ค่าคะแนนของปัจจัยและค่ามาตรฐาน (Normalization)
3. หาค่าน้ำหนัก (Weighting) ของปัจจัยที่พิจารณา
4. ศักยภาพของพื้นที่แต่ละกิจกรรม

การกำหนดปัจจัย (Factors)

พิจารณาจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภท แยกเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพและปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ รวมกันทั้งหมด 15 ปัจจัยดังตารางที่ 5.4 เป็นปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย 14 ปัจจัย และพาณิชยกรรม 11 ปัจจัย ในการกำหนดปัจจัยนี้ ได้คำนึงถึงเขตอิทธิพลของกิจกรรมที่อยู่ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดเกณฑ์การวัด ค่าคะแนนของปัจจัยและค่ามาตรฐาน (Normalization)

การกำหนดค่ามาตรฐาน (Normalization) เนื่องจากเกณฑ์การวัดค่าคะแนนของปัจจัยแต่ละปัจจัยเป็นคนละประเภท ไม่อาจเปรียบเทียบค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ กันได้ จึงต้องปรับค่าคะแนนให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกันโดยใช้สูตร (เลิศวิทย์ รังสิรักษ์, การบรรยายพิเศษ วิชาปฏิบัติการวางแผน 3)

$$P_{ij}^* = \left[\frac{P_{ij} - P_{i \text{ Min}}}{P_{i \text{ Max}} - P_{i \text{ Min}}} \right] \times K.$$

- P_{ij}^* = ค่าคะแนนที่ปรับให้อยู่ในฐาน K
 P_{ij} = ค่าคะแนนดิบแต่ละตัวในปัจจัย j
 $P_{i \text{ Min}}$ = ค่าคะแนนดิบที่น้อยที่สุดในปัจจัย j
 $P_{i \text{ Max}}$ = ค่าคะแนนดิบที่มากที่สุดที่สุดในปัจจัย j
 K = ค่าฐานที่กำหนดใช้ ให้มีค่า = 10

เกณฑ์การวัดและการกำหนดค่าคะแนนของปัจจัยแต่ละตัวพิจารณาได้ดังนี้ (ตารางที่ 5.4)

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1.1 ความสะดวกในการเข้าถึง พิจารณาจากพื้นที่ในระยะห่าง 500 เมตร จากถนนสายหลัก สายรองและถนนซอย จากบทที่ 3 โดยจะให้ความสำคัญของถนนสายหลัก มากกว่าประเภทอื่นและคำนึงถึงความเหมาะสมในแต่ละประเภทกิจกรรม พื้นที่พักอาศัยไม่ต้องการอยู่ใกล้กับบริเวณที่มีความพลุกพล่านและมีความคับคั่งทางด้านจราจร ซึ่งต่างกับพื้นที่พาณิชย์กรรม การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ 7 ระดับดังนี้

ตารางที่ 5.4 ปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ เพื่อพักอาศัยและพาณิชย์กรรม

ปัจจัยที่พิจารณา	การใช้ที่ดินประเภทหลัก	
	อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
ปัจจัยทางด้านกายภาพ		
1. ความสะดวกในการเข้าถึง 1	●	-
2. ความสะดวกในการเข้าถึง 2	-	●
3. ความใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมือง	●	●
4. ราคาที่ดิน 1	●	-
5. ราคาที่ดิน 2	-	●
6. พื้นที่ก่อสร้าง	●	●
7. พื้นที่น้ำท่วม	●	●
ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ		
1. เส้นทางเดินรถประจำทาง	●	●
2. เส้นทางคมนาคมทางน้ำ	●	-
3. การให้บริการด้านโรงเรียนประถมศึกษา	●	-
4. การให้บริการด้านศูนย์การค้า	-	●
5. การให้บริการด้านตลาด	●	●
6. การให้บริการด้านระบายน้ำ	●	●
7. การให้บริการด้านการประปา	●	●
8. การให้บริการด้านโทรศัพท์	●	●
9. การให้บริการด้านสาธารณสุข	●	-
10. การให้บริการด้านสถานีตำรวจและจุดสกัด	●	-
รวมปัจจัยที่พิจารณา	14	11

ประเภทถนน	ค่าคะแนน		ค่า Normalization	
	พักอาศัย	พาณิชย์	พักอาศัย	พาณิชย์
พื้นที่ที่ไม่มีการเข้าถึง	0	0	0	0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนซอย	1	1	1.7	1.7
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายรอง	2	2	3.3	3.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก	3	3	5.0	5.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนซอย	4	4	6.7	6.7
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนสายรอง	6	5	10.0	8.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนสายหลัก	5	6	8.3	10.0

1.2 ความใกล้เคียงจากศูนย์กลางเมือง พิจารณาจากรัศมีที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (Central Business District) กำหนดให้บริเวณสถานีรถไฟหัวลำโพงเป็นจุดศูนย์กลางและใช้ระยะห่างทุก ๆ 1 กิโลเมตร โดยเขตบางกอกน้อยจะเริ่มจากระยะ 5 กิโลเมตรเป็นต้นไปจนครอบคลุมพื้นที่เขต การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ 4 ระดับดังนี้

ระยะห่าง	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 0-5 กิโลเมตร	4	10.0
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 5-6 กิโลเมตร	3	6.7
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 6-7 กิโลเมตร	2	3.3
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 7-8 กิโลเมตร	1	0

1.3 ราคาที่ดิน พิจารณาจากบัญชีกำหนดราคาที่ดินและโรงเรือนตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพักอาศัยต้องการพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำ ค่าคะแนนจึงแตกต่างกัน แบ่งได้เป็น 5 ระดับดังนี้

ราคาที่ดินต่อตารางวา	ค่าคะแนนสำหรับพื้นที่		ค่า Normalization	
	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	พักอาศัย	พาณิชยกรรม
สูงกว่า 30,000 บาท	1	5	0	10
15,001-30,000 บาท	2	4	2.5	7.5
6,501-15,000 บาท	3	3	5.0	5.0
3,001-6,500 บาท	4	2	7.5	2.5
ต่ำกว่า 3,000 บาท	5	1	10.0	0

1.4 พื้นที่ก่อสร้าง พิจารณาจากพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ในแต่ละกริด โดยดูจากแผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน (Existing Landuse) ประกอบกับภาพถ่ายทางอากาศในปีเดียวกัน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ประเภทเมือง ได้แก่พื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม คลังสินค้า สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสถาบันต่าง ๆ บริเวณใดที่มีพื้นที่ก่อสร้างหรือมีอาคารปกคลุมน้อย จะมีศักยภาพในการพัฒนาได้ดีกว่าพื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้างมากหรือเต็มพื้นที่แล้ว การให้ค่าคะแนนแบ่งได้เป็น 4 ระดับดังนี้

การใช้พื้นที่ (%)	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
76 % - 100 %	1	0
51 % - 75 %	2	3.3
26 % - 50 %	3	6.7
0 % - 25 %	4	10

1.5 พื้นที่น้ำท่วม พิจารณาจากบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม และบริเวณที่ไม่มีปัญหาน้ำท่วม แบ่งค่าคะแนนดังนี้

	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
บริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม	0	0
บริเวณที่ไม่มีปัญหาน้ำท่วม	1	10

2. บัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1 เส้นทางเดินรถประจำทาง พิจารณาจากจำนวนเส้นทางเดินรถขององค์การขนส่งมวลชน พื้นที่ที่มีจำนวนเส้นทางเดินรถมากจะมีศักยภาพเหมาะสมมากกว่าพื้นที่ที่มีเส้นทางอยู่น้อยหรือไม่มีเลย การให้ค่าคะแนนแบ่งได้เป็น 5 ระดับดังนี้

	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	0	0
พื้นที่ที่มีรถ เมล์ผ่าน 1-3 สาย	1	2.5
พื้นที่ที่มีรถ เมล์ผ่าน 4-6 สาย	2	5.0
พื้นที่ที่มีรถ เมล์ผ่าน 7-12 สาย	3	7.5
พื้นที่ที่มีรถ เมล์ผ่านมากกว่า 12 สาย	4	10.0

2.2 เส้นทางคมนาคมทางน้ำ เขตบางกอกน้อยยังคงใช้เส้นทางน้ำอันได้แก่แม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางกอกน้อยและคลองอื่น ๆ เป็นเส้นทางรองเสริม เส้นทางหลักคือทางถนน บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีท่าเรือโดยสารอยู่กระจายกันออกไป และบริเวณริมคลองบางกอกน้อยไม่มีท่าเรือสาธารณะ แต่จะมีท่าของหน่วยราชการและแต่ละบ้านที่อยู่ริมน้ำโดยเฉพาะ พื้นที่ที่อยู่ใกล้ทางน้ำย่อมมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณห่างไกลออกไป เกณฑ์การพิจารณาจะใช้ระยะ 500 เมตรจากริมแม่น้ำ-ลำคลองที่มีเรือโดยสารบริการดังนี้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
นอกระยะ 500 เมตรจากแนวเส้นทางน้ำ	0	0
ในระยะ 500 เมตรจากแนวเส้นทางน้ำ	1	10

2.3 การให้บริการด้านโรงเรียนประถมศึกษา ระดับประถมศึกษาเป็น การศึกษาภาคบังคับพื้นฐานในปัจจุบันที่เด็กทุกคนจะต้องได้รับ เพื่อความสะดวกในการเดินทาง ไปยังสถานศึกษา ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนในระยะห่างไม่เกิน 1 กิโลเมตร (มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ)

ในการให้ค่าคะแนนพื้นที่เกี่ยวกับปัจจัยด้านโรงเรียนนี้ มีความซับซ้อน มากเนื่องจากพื้นที่บางแห่งอยู่ในข่ายการให้บริการของโรงเรียนมากกว่า 1 แห่ง จึงใช้ เกณฑ์พิจารณาจากระยะห่างจากที่ตั้งโรงเรียน ดังนี้

ระยะห่างจากโรงเรียนประถม		ค่าคะแนน	ค่า Normalization
มากกว่า 1000	เมตร	0	0
801 - 1000	เมตร	1	2.0
601 - 800	เมตร	2	4.0
401 - 600	เมตร	3	6.0
201 - 400	เมตร	4	8.0
0 - 200	เมตร	5	10.0

2.4 การให้บริการด้านศูนย์การค้า ศูนย์การค้าหรือย่านธุรกิจการค้า เป็นดัชนีตัวหนึ่งที่จะช่วยชี้ความ เหมาะสมของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม เกณฑ์การพิจารณาได้ใช้ รัศมีการให้บริการ 0.8 และ 1.6 กิโลเมตรเป็นตัวกำหนด (De. Chiara Koppelman 1969, 234) โดยแบ่งระดับศูนย์การค้าออกเป็น 2 ระดับคือ

2.4.1 ศูนย์การค้าระดับชุมชน เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีการให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนและนอกชุมชน มี 2 แห่งได้แก่ ศูนย์การค้าพาด้า และศูนย์การค้านครหลวง กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร

2.4.2 ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น เป็นศูนย์การค้าขนาดเล็กที่ให้บริการแก่ชุมชนในท้องถิ่นขนาดย่อม ได้แก่ซูเปอร์มาร์เกต ซึ่งมีอยู่ 1 แห่ง ร้านสหกรณ์กรุงเทพฯ 1 แห่ง และศูนย์การค้าเจ้าพระยา 1 แห่ง กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ดังนี้

	ค่าคะแนนดิบ	ค่าNormalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	0	0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น 1 แห่ง	1	2.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 1 แห่ง	2	4.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 1 แห่ง ระดับท้องถิ่น 1 แห่ง	3	6.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง	4	8.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง ระดับท้องถิ่น 1 แห่ง	5	10.0

2.5 การให้บริการด้านตลาด พิจารณาจากรัศมีการให้บริการของตลาดเป็นตัวกำหนด พื้นที่ที่อยู่ใกล้ตลาดจะมีความสะดวกในการซื้อขายสินค้าทั้งอุปโภคและบริโภค จึงเหมาะสมที่จะได้รับการพัฒนา ก่อน โดยแบ่งระดับตลาดออกเป็น 2 ระดับคือ

2.5.1 ตลาดระดับชุมชน หมายถึงตลาดที่มีสินค้าหลายชนิดให้บริการแก่ประชาชนทั้งวัน ได้แก่ตลาดพรานนกและตลาดกรุงธน กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร

2.5.2 ตลาดระดับท้องถิ่น หมายถึงตลาดที่ให้บริการแก่ประชาชน เฉพาะเวลา ส่วนมากจะเป็นช่วงเวลาเช้าเท่านั้น มีรัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการทางด้านตลาด	0	0
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการของตลาดชุมชน 1 แห่ง	1	1.7
พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการของตลาดชุมชน 2 แห่ง	2	3.3
ระยะ 601-800 เมตรจากตลาดท้องถิ่น	3	5.0
ระยะ 401-600 เมตรจากตลาดท้องถิ่น	4	6.7
ระยะ 201-400 เมตรจากตลาดท้องถิ่น	5	8.3
ระยะ 0-200 เมตรจากตลาดท้องถิ่น	6	10.0

2.6 การให้บริการด้านการระบายน้ำ พิจารณาจากพื้นที่ที่มีระบบระบายน้ำ ทั้งแนวธรรมชาติและแนวท่อที่สร้างขึ้น กำหนดให้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่มีระบบระบายน้ำ	0	0
พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำรอง	1	3.3
พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำหลัก	2	6.7
แนวคลองธรรมชาติ	3	10.0

2.7 การให้บริการด้านการประปา พิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับบริการ น้ำประปาในโครงการแผนหลักของการประปานครหลวง ประกอบด้วยพื้นที่ใกล้แม่น้ำลำคลอง ซึ่งยังคงมีคุณภาพน้ำดีพอที่จะใช้ได้ กำหนดให้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการประปา	0	0
พื้นที่ริมน้ำที่ไม่ได้รับบริการประปา	1	3.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการประปา	2	6.7
พื้นที่ริมน้ำที่ได้รับบริการประปา	3	10.0

2.8 การให้บริการด้านโทรศัพท์ พิจารณาจาก ก พื้นที่ที่ได้รับบริการ
โทรศัพท์ ประกอบกับขีดความสามารถในการให้บริการด้านจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ กำหนดให้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการโทรศัพท์	0	0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมายน้อยกว่า 15,000 เลขหมาย	1	5
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมายมากกว่า 15,000 เลขหมาย	2	10

2.9 การให้บริการด้านสาธารณสุข พิจารณาจากระยะใกล้-ไกล จาก
โรงพยาบาลทั้งภาครัฐบาลและเอกชน รวมทั้งศูนย์บริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานคร
โดยใช้ระยะห่าง 500 เมตรและระยะ 1,500 เมตรจากที่ตั้งสถานพยาบาล เป็นระยะที่
สามารถเดินทางไปใช้บริการได้ การให้ค่าคะแนนแบ่งได้เป็น 8 ระดับดังนี้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล	0	0
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล ในระยะ 1,500 เมตร	1	5
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล ในระยะ 500 เมตร	2	10

2.10 การให้บริการด้านสถานีตำรวจและจุดสกัด พิจารณาจากระยะห่าง
ในการเดินทางเข้ามาใช้บริการ ผู้ที่อยู่ใกล้จะได้รับความสะดวกในการเดินทางมากกว่าผู้ที่
อยู่ไกลออกไป สำหรับสถานีดับเพลิงไม่ได้นำมาประกอบในการพิจารณาในครั้งนี้ เนื่องจาก
การให้บริการดับเพลิงไม่มีขอบเขตบริการที่แน่นอน เพราะเป็นการปฏิบัติงานต่างพื้นที่ที่เป็น
ส่วนใหญ่ กำหนดครุสมิการให้บริการดังนี้

ระยะห่าง 2 กิโลเมตร จากสถานีตำรวจ

ระยะห่าง 1 กิโลเมตร จากจุดสกัด

การให้ค่าคะแนนจึงแบ่งได้ 5 ระดับดังนี้

	ค่าคะแนน	ค่า Normalization
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีของสถานีตำรวจ 1 แห่ง แต่ไม่อยู่ในรัศมีจุดสกัด	1	0
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีของสถานีตำรวจ 1 แห่งและอยู่ในรัศมีจุดสกัด	2	2.5
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีของสถานีตำรวจ 2 แห่ง และอยู่ในรัศมีจุดสกัด	3	5.0
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีของสถานีตำรวจ 3 แห่ง และอยู่ในรัศมีจุดสกัด	4	7.5
พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีของสถานีตำรวจ 4 แห่ง และอยู่ในรัศมีจุดสกัด	5	10.0

การวัดค่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.5 และได้ลงรหัสคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย เนื่องจากการวิเคราะห์ครั้งนี้อาศัยคอมพิวเตอร์ช่วยในการคำนวณค่าคะแนนต่าง ๆ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก ง.

ตารางที่ 5.5 การวัดปัจจัยประเภทต่าง ๆ ในการวิเคราะห์สภาพของพื้นที่และพื้นที่ใช้สอย

ลำดับ	ปัจจัย	รหัส คอมพิวเตอร์	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับ
1.	<u>ปัจจัยทางด้านกายภาพ</u>				
1.1	ความสะดวกในการเข้าถึง	M ₁	ระยะห่างจากถนน สายหลัก สายรอง ถนนย่อย	ระยะทาง 0-500 เมตร, คะแนน 0-1-2-3-4-5-6	7
1.2	ความใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมือง	M ₂	ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง	ดัชนี 1 กิโลเมตร, คะแนน 1-2-3-4	4
1.3	ราคาที่ดิน	M ₃ M ₄ M ₅	ระดับราคาที่ดินต่อตารางวา	ตารางวาละ 3,000-30,000 บาท, คะแนน 1-2-3-4-5	5
1.4	พื้นที่ก่อสร้าง	M ₆	การใช้พื้นที่แต่ละจุด	ภาคอุตสาหกรรมที่คิด 0-100%, คะแนน 1-2-3-4	4
1.5	พื้นที่ที่ท่วม	M ₇	บริเวณที่มีและ ไม่มีอยู่ตามน้ำท่วมรุนแรง	ระดับคะแนน 0-1	2
2	<u>ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ</u>				
2.1	เส้นทางเดินรถประจำทาง	M ₈	ปริมาณรถประจำทางของ ชุมภค.	จำนวนรถคัน 0-12 สาย, คะแนน 0-1-2-3-4	5
2.2	เส้นทางคมนาคมทางน้ำ	M ₉	ระยะห่างจากแม่น้ำและคลองที่มีเรือโดยสาร	ระยะทาง 0-500 เมตร, คะแนน 0-1	2
2.3	การให้บริการด้านโรงเรียนประถมศึกษา	M ₁₀	หัตถ์การให้บริการของโรงเรียนระดับประถมศึกษา	ระยะทาง 0-100 เมตร, คะแนน 0-1-2-3-4-5	6
2.4	การให้บริการด้านศูนย์การค้า	M ₁₁	หัตถ์การให้บริการของศูนย์การค้าระดับชุมชนและท้องถิ่น	ระยะทาง 0-800-3,200 เมตร, คะแนน 0-1-2-3-4-5	6
2.5	การให้บริการด้านตลาด	M ₁₂	หัตถ์การให้บริการของตลาดชุมชนและท้องถิ่น	ระยะทาง 0-800-3,200 เมตร, คะแนน 0-1-2-3-4-5	6
2.6	การให้บริการด้านการระบายน้ำ	M ₁₃	โครงการระบายระบบระบายน้ำ, ท่อระบายน้ำ	ระดับคะแนน 0-1-2-3	4
2.7	การให้บริการ ประปา	M ₁₄	โครงการให้บริการประปา, แหล่งน้ำธรรมชาติ	ระดับคะแนน 0-1-2-3	4
2.8	การให้บริการโทรศัพท์	M ₁₅	โครงการให้บริการ, ปริมาณเลขหมาย	ระดับคะแนน 0-1-2	3
2.9	การให้บริการด้านสาธารณสุข	M ₁₆	หัตถ์การให้บริการของโรงพยาบาล, ศูนย์บริการสาธารณสุข	ระยะทาง 0-1,500 เมตร คะแนน 0-1-2	3
2.10	การให้บริการของสถานีตำรวจและจุดสกัด	M ₁₇	หัตถ์การให้บริการของสถานีตำรวจและจุดสกัด	ระยะทาง 0-2,000 เมตร คะแนน 1-2-3-4-5	5

การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)

การหาค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่การใช้ที่ดิน แต่ละประเภท ได้จากการสอบถามความคิดเห็นของนักวางแผน นักผังเมือง จำนวน 10 ท่าน ทิศารณา ประกอบกับสภาพทั่วไปของเขตบางกอกน้อย โดยแบ่งระดับค่าน้ำหนัก (Value Scale) จาก 1 ถึง 10 ค่าน้ำหนัก 1 หมายถึงปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณาน้อยที่สุด ค่าน้ำหนัก 10 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณามากที่สุด ได้ค่าน้ำหนักตามตารางที่ 5.6

ศักยภาพของพื้นที่

เมื่อได้ค่าน้ำหนักตามตารางที่ 5.6 แล้วนำมาคูณกับค่า Normalization ตามปัจจัยในแต่ละกริด จากนั้นนำค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรมที่อยู่ในกริดเดียวกัน มารวมกันได้เป็นค่าศักยภาพรวมของพื้นที่ในกริดนั้น เนื่องจากค่าศักยภาพมีความแตกต่างกันมาก จึงนำมาจัดแบ่งระดับศักยภาพได้โดยใช้วิธี

1. หาจำนวนชั้น จากสมการ

$$K = 1 + 3.3 \log n$$

โดย K = จำนวนชั้นของศักยภาพ

$$n = \text{จำนวนกริดทั้งหมด} = 1150 \text{ กริด}$$

ผลการคำนวณได้จำนวนชั้น 11 ชั้น ดังนั้น ค่าระดับศักยภาพจะมีทั้งหมด 11 ระดับ

2. หาค่าอันตรภาคชั้น (class interval) โดยคำนวณจากสมการ

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}}$$

2.1 ค่าอันตรภาคชั้นสำหรับศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{595.8 - 0}{11} = 54.2$$

ตารางที่ 5.6 คำน้ําหนักสำหรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัยและ
พาณิชย์กรรม

ลำดับ	ประเภทปัจจัย	ค่าน้ําหนัก (Weight)	
		อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
1	ความสะดวกในการเข้าถึง 1	10	-
2	ความสะดวกในการเข้าถึง 2	-	10
3	ความใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมือง	8	9
4	ราคาที่ดิน 1	7	-
5	ราคาที่ดิน 2	-	3
6	พื้นที่ก่อสร้าง	1.5	2
7	พื้นที่น้ำท่วม	2	5
8	เส้นทางเดินรถประจำทาง	7.5	7.5
9	เส้นทางคมนาคมทางน้ำ	3	-
10	บริการโรงเรียน	4	-
11	บริการศูนย์การค้า	-	7
12	บริการตลาด	6.5	6.5
13	บริการระบายน้ำ	6.0	4.5
14	บริการประปา	6.8	6.8
15	บริการโทรศัพท์	3.5	6
16	บริการสาธารณสุข	2	-
17	บริการสถานีตำรวจและจุดสกัด	2	-

2.2 ค่าอันตรายภาคขึ้น สำหรับศักยภาพการใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรม

$$\text{อันตรายภาคขึ้น} = \frac{597.9-0}{11} = 54.4$$

3. นำค่าอันตรายภาคขึ้นมาจัดลำดับศักยภาพ จากระดับศักยภาพสูงสุด (ระดับที่ 1) ถึงระดับศักยภาพต่ำสุด (ระดับที่ 11) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก จากระดับศักยภาพดังกล่าว สามารถจัดกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 5 กลุ่มดังตารางที่ 5.7 ต่อไปนี้

ตารางที่ 5.7 กลุ่มค่าศักยภาพและช่วงคะแนนสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรม

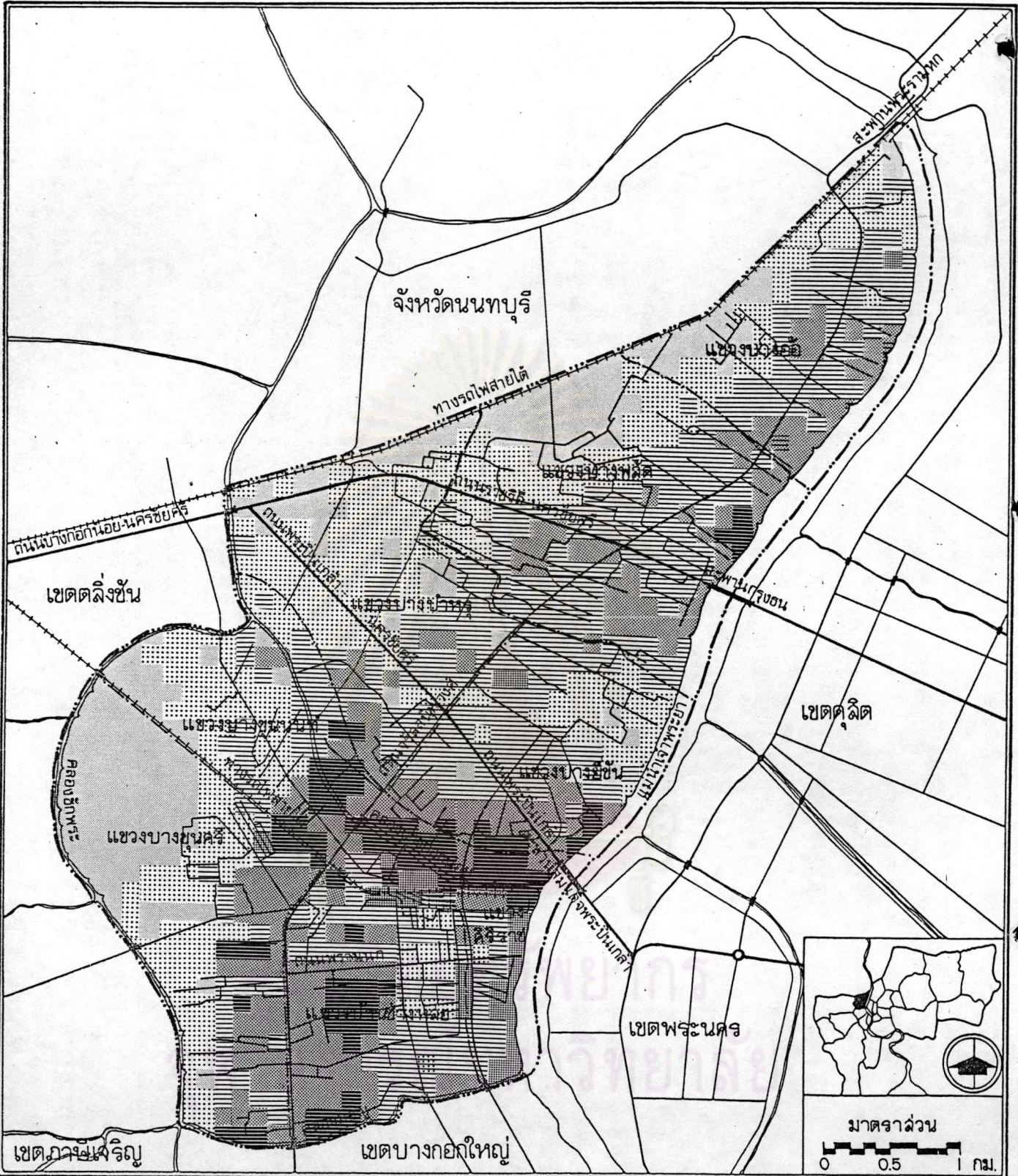
ค่าศักยภาพ		ช่วงคะแนน	
กลุ่มศักยภาพ	ระดับศักยภาพ	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพสูงมาก	1	>541.5	>543.5
ศักยภาพสูง	2,3	433.3-541.5	434.9-543.5
ศักยภาพปานกลาง	4,5,6	270.8-433.2	271.8-434.8
ศักยภาพต่ำ	7,8,9	108.3-270.7	108.7-271.7
ศักยภาพต่ำมาก	10,11	<108.3	<108.7
















ที่มา : ภาคผนวก ง.

จากตารางที่ 5.7 สามารถสรุปศักยภาพของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภท ได้ดังนี้คือ

1. ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย (แผนที่ 5.1)

1.1 บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก มีพื้นที่รวมประมาณ 1,007.25 ไร่
ปรากฏอยู่ 2 บริเวณได้แก่



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง ศักยภาพเพื่อพักอาศัย</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>< 108.3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>108.3 - 270.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>270.8 - 433.2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>433.3 - 541.5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 541.5</td> </tr> </table>		< 108.3		108.3 - 270.7		270.8 - 433.2		433.3 - 541.5		> 541.5	<p>แผนที่ 5.1</p> <p>มาตราส่วน 0 0.5 1 กม.</p> <p>ที่มา: จากการคำนวณ</p>
	< 108.3											
	108.3 - 270.7											
	270.8 - 433.2											
	433.3 - 541.5											
	> 541.5											

1.1.1 บริเวณที่กระจุกตัวเป็นแนวยาวตามริมสองฝั่งคลองบางกอกน้อย ตั้งแต่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึงคลองวัดศิลา ซึ่ง เป็นคลองซอยแยกจากคลองบางกอกน้อย คลองดังกล่าวตั้งอยู่ทั้งสองฟากถนนจรัลสนิทวงศ์ฝั่งนี้ ทางด้านตะวันตกของถนนจรัลสนิทวงศ์ บริเวณซอยจรัลา 37, 39-ถนนบางกอกน้อย-คลังชั้น จนถึงซอยจรัลา 41-45 และทางด้านตะวันออกของถนนจรัลสนิทวงศ์ตั้งแต่ซอยจรัลสนิทวงศ์ที่ 32-34

1.1.2 บริเวณที่กระจายตัวตามคลองขนาดเล็ก และบางตอนริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ทางตอนเหนือของสะพานกรุงธนช่วงซอยจรัลา 68-70 ตอนเหนือของสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า บริเวณคลองบางยี่ขันถึงซอยสุวิธานคำริ บริเวณคลองจักรทอง-คลองกระท้อนแถว ทางด้านตะวันตกของถนนจรัลสนิทวงศ์ บริเวณตอนในของถนนอิสรภาพ และบริเวณคลองมอญในสองฝั่งถนนจรัลสนิทวงศ์

พื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบางขุนนนท์ ศิริราช บางยี่ขันและบ้านช่างหล่อ นอกนั้นกระจายอยู่ตามแขวงอื่น ได้แก่แขวงบางพลัดและแขวงบางขุนศรี

1.2 บริเวณที่มีศักยภาพสูง มีพื้นที่รวมประมาณ 2,886 ไร่ ปรากฏอยู่ 3 บริเวณ ส่วนใหญ่จะอยู่ถัดจากบริเวณศักยภาพสูงมากออกมา ได้แก่

1.2.1 บริเวณที่เกาะตัวริมถนนจรัลสนิทวงศ์ และซอยแยกทั้งสองฝั่ง ส่วนใหญ่อยู่ทางตอนล่างของเขต ตั้งแต่ซอยจรัลสนิทวงศ์ 19 ถึง 45 ทางตะวันตกและซอยจรัลสนิทวงศ์ 18 ถึงคลองตันไทรทางฝั่งตะวันออก

1.2.2 บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่คลองบางอ้อลงมาจนถึงคลองบางจากและบริเวณถนนทางรถไฟถึงคลองมอญ

1.2.3 บริเวณอื่น ๆ อยู่กระจายในพื้นที่ระหว่าง 2 บริเวณข้างต้น ซึ่งมีอยู่ไม่มากนัก

พื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงบางยี่ขัน บ้านช่างหล่อ บางขุนนนท์ ศิริราช แขวงบางขุนศรีและบางส่วนของแขวงบางพลัด บางอ้อ บางขุนนนท์ บางบำหรุ ล้อมรอบบริเวณศักยภาพสูงมาก

1.3 บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง มีพื้นที่รวม 4666.5 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่สองข้างถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนพระปิ่นเกล้า ถนนราชวิถี ในแขวงบางอ้อ บางพลัด บางยี่ขัน

และกระจายอยู่ในแขวงบ้านช่างหล่อ แขวงบางขุนศรี แขวงบางขุนนนท์ และแขวงศิริราช
พื้นที่บริเวณนี้จะอยู่ถัดจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและสูงมากดังกล่าวแล้ว

1.4 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำ มีพื้นที่ประมาณ 3,888.75 ไร่ กระจายตัว
อยู่ถัดจากพื้นที่ศักยภาพปานกลาง ส่วนใหญ่ปรากฏในแขวงบางบำหรุ บางขุนนนท์และ
บางขุนศรี รวมทั้งแขวงบางยี่ขันช่วงคลองบางยี่ขันถึงซอยวิมลสรกิจ

1.5 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำมาก มีพื้นที่ประมาณ 2,295 ไร่ อยู่ถัดจากพื้นที่
ศักยภาพต่ำไปทางตะวันตกของเขต บริเวณริมคลองชักพระ ในแขวงบางขุนศรี ซึ่งอยู่ติดกับ
เขตคลองชั้น อีกบริเวณหนึ่งได้แก่พื้นที่ใกล้กับทางรถไฟสายใต้ที่อยู่ตอนบนของเขต บริเวณ
แขวงบางอ้อ บางพลัดและบางบำหรุซึ่งอยู่ติดกับจังหวัดนนทบุรี

2. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อหาฉัษยกรรม (แผนที่ 5.2)

2.1 บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก มีพื้นที่รวมประมาณ 1,198.5 ไร่ปรากฏ
อยู่ 2 บริเวณได้แก่

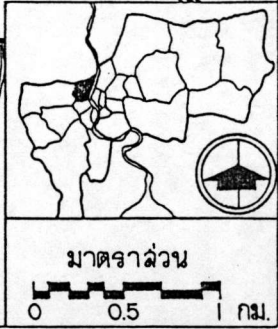
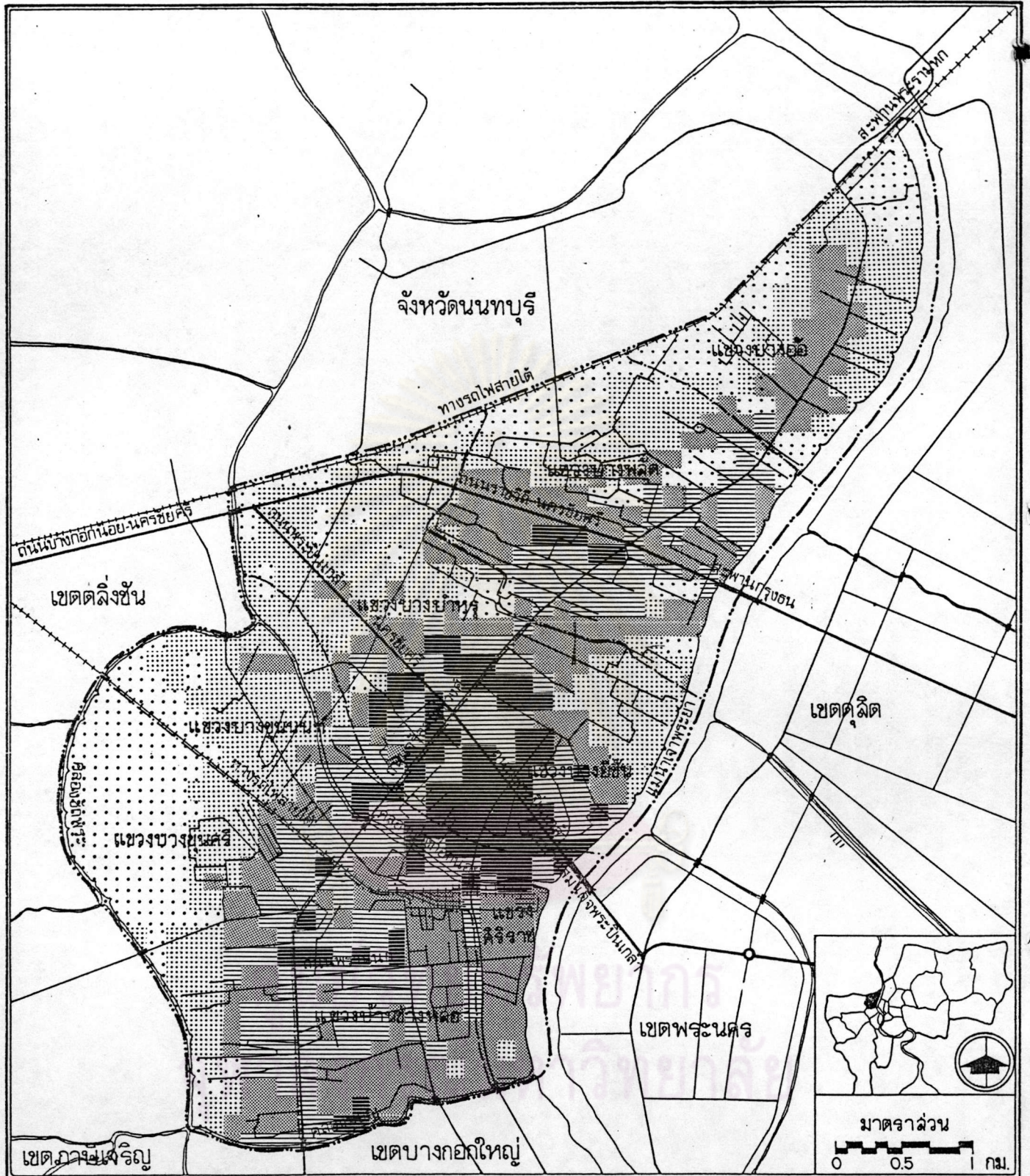
2.1.1 บริเวณถนนพระปิ่นเกล้าตัดกับถนนอรุณอมรินทร์ เป็นบริเวณ
ที่มีการกระจุกตัวก่อให้เกิดพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากผืนใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่จนจดคลองบางกอกน้อย
ส่วนใหญ่อยู่ใน แขวงบางยี่ขัน






2.1.2 บริเวณถนนจรัลสนิทวงศ์ และถนนพรานนก ซึ่งมีการกระจาย
ตัวอยู่ริมสองฝั่งถนน โดยเฉพาะตามจุดตัดของถนนสายหลักต่าง ๆ ตั้งแต่สี่แยกสะพานกรุงธน
ลงมาทางใต้จนถึงตอนในของซอยจรัลสนิทวงศ์ 18

2.2 บริเวณที่มีศักยภาพสูง มีพื้นที่ประมาณ 2,945.25 ไร่ ส่วนใหญ่จะอยู่
ถัดจากพื้นที่ศักยภาพสูงมาก ได้แก่บริเวณพื้นที่ที่มีถนนหรือซอยเชื่อมถึงกันระหว่างถนนอรุณอมรินทร์
ถนนอิสรภาพ ถนนจรัลสนิทวงศ์ทางตอนล่างของเขต และบริเวณถนนราชวิถีตัดกับถนนจรัลา
ในแขวงบางพลัด รวมทั้งทางตอนเหนือของสะพานกรุงธนจนจดคลองบางพลัด

พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากและสูงนี้มีที่ตั้งใกล้เคียงกับพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับพักอาศัย
แต่มีพื้นที่มากกว่า

2.3 บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง มีพื้นที่ประมาณ 4,118.25 ไร่ ส่วนใหญ่
จะอยู่ทางตอนล่างของเขต ในแขวงศิริราช ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงตอนในของแขวงบ้าน
ช่างหล่อ ทางตอนเหนือของแขวงบางอ้อ สองฝั่งถนนจรัลสนิทวงศ์และพื้นที่ที่อยู่ถัดเข้ามาจาก
บริเวณ 2.1, 2.2



การศึกษา	แสดง คักยภาพเพื่อพาณิชย์กรรม	แผนที่ 52
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน	 < 108.7	
เขตบางกอกน้อย	 108.7 - 271.7	
กรุงเทพมหานคร	 271.8 - 434.8	
	 434.9 - 543.5	
	 > 543.5	ที่มา: จากการคำนวณ

2.4 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำ มีพื้นที่ประมาณ 3965.25 ไร่ จะอยู่ถัดเข้ามาจากพื้นที่ 2.1-2.3 ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงบางขุนนท์ บางบำหรุ บางอ้อ บางขุนศรี และกระจายในแขวงบางยี่ขัน แขวงบางพลัด

2.5 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำมาก มีพื้นที่ประมาณ 2435.25 ไร่ ได้แก่พื้นที่ที่เหลือในบริเวณริมคลองด้านทิศตะวันตกของแขวงบางขุนศรีติดกับ เขตคลังชั้นและบริเวณริมทางรถไฟตอนบนของเขตในแขวงบางอ้อและบางพลัด กับมีกระจายอยู่ตามแขวงอื่น ๆ เล็กน้อย

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพระดับสูงทั้ง 2 ประเภทการใช้ที่ดิน มีความแตกต่างกันเล็กน้อย โดยพื้นที่อยู่อาศัยจะอยู่ใกล้ชิดกับเส้นทางน้ำและมีการกระจายตัวมากกว่าพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งจะกระจุกตัวกันเป็นกลุ่มตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยเฉพาะจุดตัดหรือทางแยกต่าง ๆ ถัดออกมาเป็นระดับศักยภาพปานกลาง จะเห็นว่าพื้นที่อยู่อาศัยในระดับนี้จะครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางกว่าพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเกาะตัวใกล้เส้นทางคมนาคมสำคัญทางบก แต่ศักยภาพระดับต่ำของทั้งสองประเภทการใช้ที่ดินจะมีพื้นที่เหมือนๆ กัน คือส่วนใหญ่อยู่ทางตะวันตกของเขต ริมคลองซีกพระและริมทางรถไฟสายใต้ตอนบนตลอดแนว

3. พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนาหรือพื้นที่สงวน

เขตบางกอกน้อยมีพื้นที่ส่วนหนึ่ง เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาตัวอย่าง เช่นพื้นที่ทหาร ซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน ถึงแม้จะเป็นพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพปานกลางถึงสูง เป็นส่วนใหญ่ก็ตาม ในขั้นตอนนี้ได้ใช้แนวความคิดจากเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ Threshold Analysis มาใช้ หลังจากที่ได้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ทั้งหมดจาก PSA. แล้ว โดยจะแสดงถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (Ultimate Threshold) นอกจากจะพัฒนาตามสภาพเดิม และพื้นที่ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ถ้ามีการลงทุน (Intermediate Threshold) คือต้องรื้อถอนของเก่าออกและสร้างทดแทน โดยกำหนดจากสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ. 2529 ดังนี้

Ultimate Threshold ได้แก่ - สถาบันราชการ

- ศาสนสถาน

- สถานศึกษา

- สาธารณูปโภคต่าง ๆ

- ถนน, ทางรถไฟ

- แม่น้ำ, คลอง

Intermediate Threshold ได้แก่พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สำหรับปลูกสร้างอาคารแล้ว (Builtup Area)

ได้แสดงข้อจำกัดของการพัฒนาการใช้ที่ดินดังกล่าวลงในแผนที่ 5.3 พบว่าเขตบางกอกน้อยยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกไม่มากนัก ดังนั้น บริเวณปลูกสร้างอาคารแล้ว อาจจะนำมาพิจารณาเพื่อพัฒนาต่อไปได้อีกตามสมควร และได้ปรับให้เป็นลักษณะกริดช่องละ 12.75 ไร่ เช่นเดียวกับเทคนิค PSA ดังแผนที่ 5.4

4. ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา

การหาศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนาหรือศักยภาพของพื้นที่รวมนั้น หาได้โดยการนำค่าศักยภาพของกิจกรรมทั้งสองประเภทมารวมกัน แบ่งระดับศักยภาพออกเป็น 11 ระดับ เพื่อสะดวกต่อการเลือกใช้พื้นที่ตามความเหมาะสมของกิจกรรมแต่ละประเภท ขณะเดียวกันได้คำนึงถึงพื้นที่สงวนซึ่งเป็นพื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้ในการรองรับในการพัฒนาในครั้งนี้ด้วย (แผนที่ 5.5) บริเวณที่มีศักยภาพสูงส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนจรลสนิทวงศ์ คลองบางกอกน้อย ถนนพระปิ่นเกล้าและบริเวณที่มีศักยภาพค่าส่วนใหญ่จะอยู่ทางตะวันตกของเขต จะเห็นได้ว่าบริเวณที่มีศักยภาพสูงส่วนใหญ่จะมีการพัฒนาขึ้นมาแล้ว

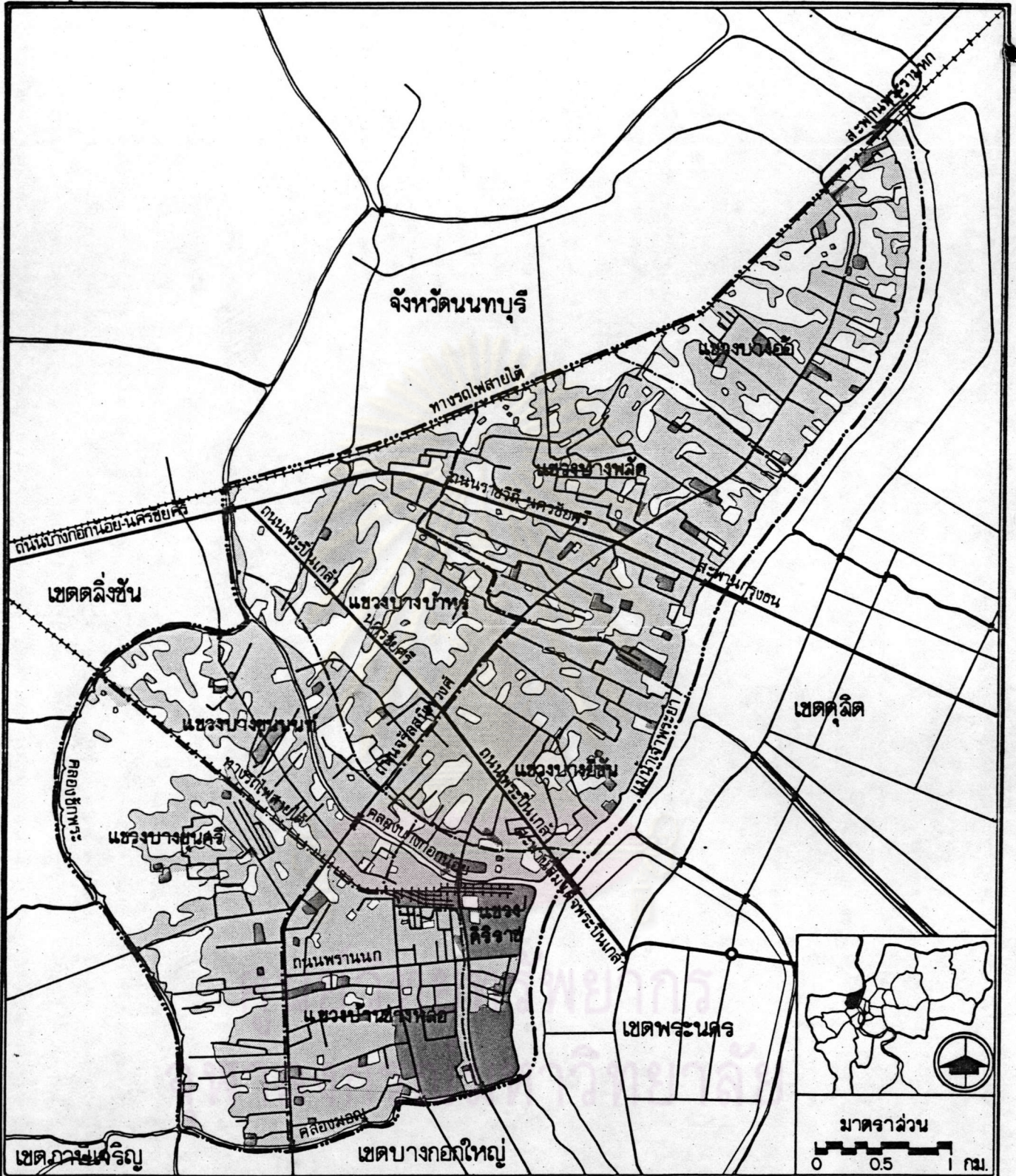
5.8 แนวทางในการกำหนดพื้นที่เพื่อการพัฒนา

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรมในเขตบางกอกน้อย มีเกณฑ์การพิจารณาดังนี้

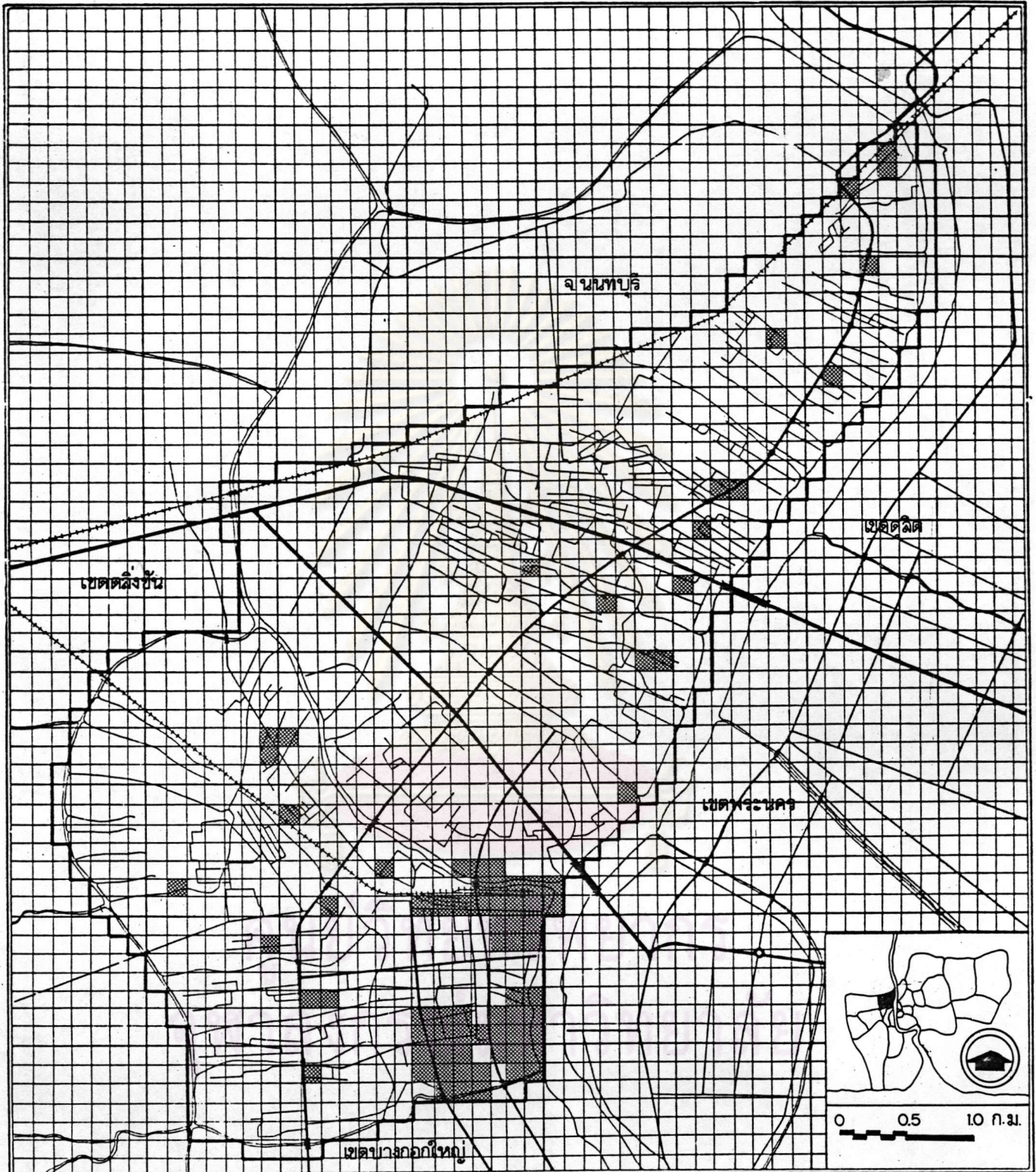
1. ระดับศักยภาพของพื้นที่ บริเวณที่มีศักยภาพสูงเพื่อกิจกรรมใด ย่อมมีความเหมาะสมสำหรับกิจกรรมนั้นได้ดีกว่าบริเวณที่มีศักยภาพต่ำ ดังนั้น ในการกำหนดพื้นที่เพื่อการพัฒนาจะเลือกพื้นที่จากผลการวิเคราะห์ PSA ตามลำดับศักยภาพสูงไปสู่ศักยภาพต่ำ

2. สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2529 พิจารณาจาก

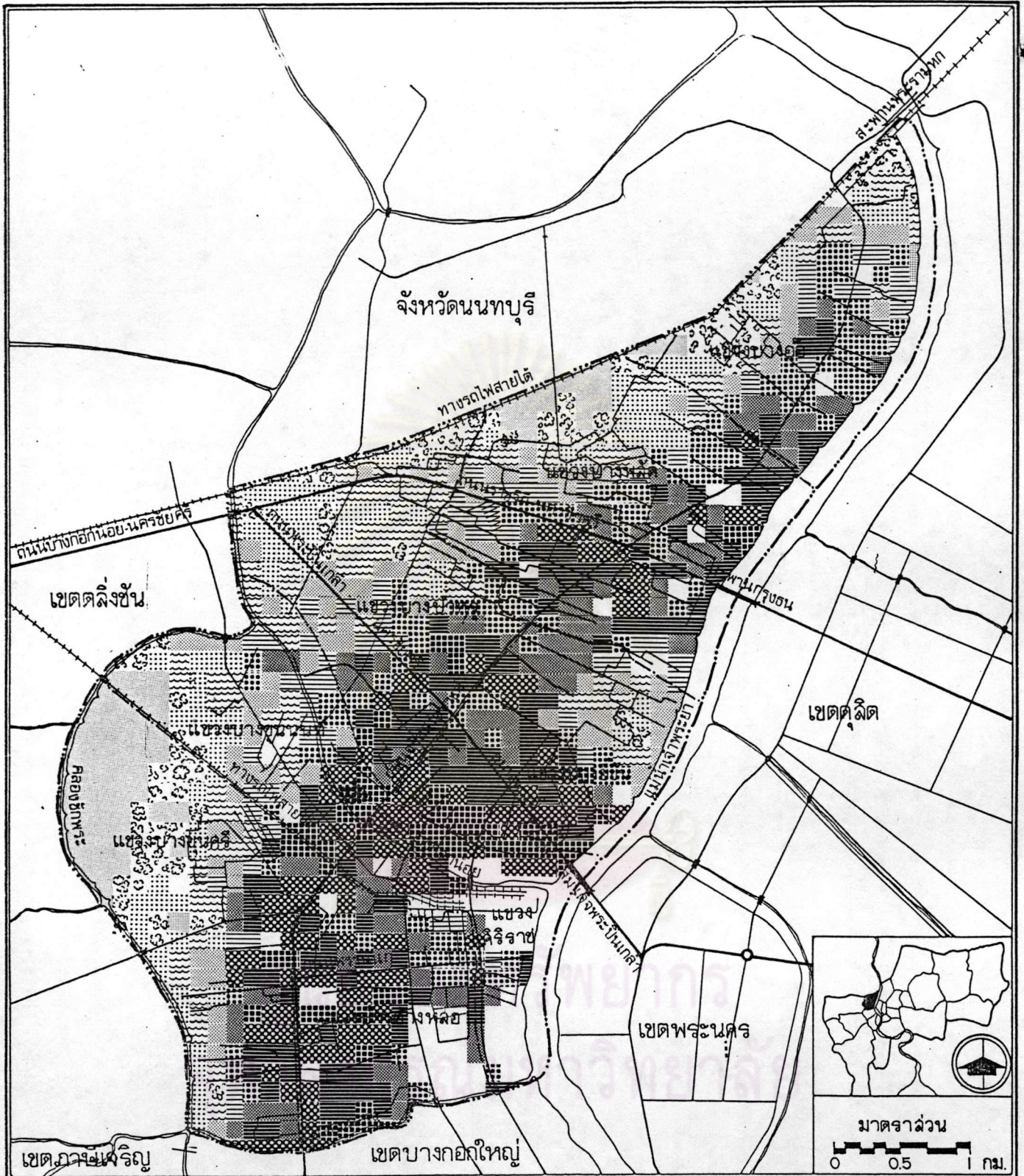
1. พื้นที่บางส่วนที่ไม่สามารถเปลี่ยนการใช้ที่ดินเดิมไปเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมได้ จะสงวนไว้ไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง Ultimate threshold และ Intermediate threshold</p> <p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> Ultimate threshold Intermediate threshold <p>ที่มา:</p>	<p>แผนที่ 5.3</p>
---	--	-------------------



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง : พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา หรือพื้นที่ลวงวน(Ultimate Threshold)</p> <p>■ พื้นที่ลวงวนจำนวน 77 ช่องตาราง(Grid) รวมพื้นที่ประมาณ 982 ไร่</p>	<p>แผนที่ 5.4</p>
---	--	-------------------



การศึกษา	แสดง ลำดับศักยภาพรวม			แผนที่ 5.5
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน	> 53.3	217.0 - 271.2	434.1 - 488.2	
เขตบางกอกน้อย	53.3 - 108.4	271.3 - 325.5	488.3 - 542.6	
กรุงเทพมหานคร	108.5 - 162.7	325.6 - 379.7	> 542.6	
	162.8 - 216.9	379.8 - 434.0		
				ที่มา จากการคำนวณ

2. ความหนาแน่นของอาคารปัจจุบัน บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารมาก หรือปานกลาง จะกำหนดให้เป็นบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมาก บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารน้อยหรือไม่ปรากฏอาคาร จะกำหนดให้เป็นบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ทั้งนี้ จะต้องดูความเหมาะสมของพื้นที่ประกอบด้วย

3. การคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดิน จากการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตปี พ.ศ. 2544 พบว่าเขตบางกอกน้อยมีความต้องการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นทั้งหมด ประมาณ 4370.771 ไร่ เป็นพื้นที่พักอาศัย 3118.07 ไร่ พื้นที่พาณิชย์กรรม 412.166 ไร่ และประเภทอื่น ๆ 840.535 ไร่

4. การกำหนดแนวเขต การกำหนดพื้นที่ลงบนแผนการใช้ที่ดิน นอกจากจะกำหนดพื้นที่ตามลำดับศักยภาพ โดยกันพื้นที่บางประเภทออกไปดังกล่าว การกำหนดแนวเขตจะพยายามยึดแนวธรรมชาติให้มากที่สุด เพื่อสะดวกในการออกกฎหมาย หรือการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามผัง

ในการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยในปี พ.ศ. 2544 จะได้นำแนวทางดังกล่าวมาพิจารณาในบทต่อไป.

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย