



บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 แนวทางการวางแผนเพื่อเสนอแนะผังการใช้ที่ดิน ได้พิจารณาเป็นขั้นตอนดังนี้

1. การคาดประมาณความต้องการพื้นที่เมืองในเขตภาษีเจริญในอนาคต
2. การวิเคราะห์ศักยภาพของเขตภาษีเจริญ ในการรองรับพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตร
 - 2.1 การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง
 - 2.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยพาณิชยกรรมและเกษตรกรรม
3. การกำหนดผังการใช้ที่ดิน (การกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน)

1. การคาดประมาณความต้องการพื้นที่เมืองในเขตภาษีเจริญในอนาคต

ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต ได้พิจารณาถึงจำนวนประชากร เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีผลโดยตรง และเด่นชัดที่สุดต่อการใช้ที่ดินและการขยายตัวในอนาคต ดังนั้น ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินชุมชนเมือง จึงต้องทำการคาดประมาณประชากรในอนาคต

การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต

การคาดประมาณประชากรใช้ข้อมูลจากการศึกษาสถิติจำนวนประชากร ช่วงปี 2517 - 2527 แสดงให้เห็นว่าอัตราการเพิ่มประชากรโดยเฉลี่ยมีอัตราการเพิ่มอย่างสม่ำเสมอ ในการศึกษาคาดประมาณจำนวนประชากร จึงใช้วิธี Linear Growth หรือ Arithmetic Regression เป็นแบบจำลองในการคาดประมาณ และเปรียบเทียบกับผลการคาดประมาณโดยวิธีของ ดร. สรชัย พิศาลบุตร¹ และคณะ

¹ สัมมาคมสถิติแห่งประเทศไทย "วารสารสถิติ" ปีที่ 10 พฤศจิกายน 2526 โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์ หน้า 52-56

$$\text{สูตร คือ } Px = Pn(1 + r)^{n'}$$

$$\text{Growth rate (r)} = \frac{Pn - Po}{n} \div \frac{Po + Pn}{2}$$

$$Px = \text{ประชากรในอนาคต (2534 , 2539 , 2544)}$$

$$Pn = \text{ประชากร พ.ศ. 2527 (211,125 คน)}$$

$$Po = \text{ประชากร พ.ศ. 2517 (142,821 คน)}$$

$$n = \text{ช่วงเวลาของข้อมูล (ปี)}$$

$$n' = \text{ช่วงเวลาที่ไม่ทราบข้อมูล}$$

จากสูตรการคาดประมาณจำนวนประชากรนี้ ก็สามารถคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต ช่วง พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 6.1 พร้อมกับเปรียบเทียบจำนวนประชากรตามผลการคาดประมาณของ ดร.สรชัย พิศาลบุตร

ตารางที่ 6.1 จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นตามช่วงเวลาของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

พ.ศ.	จำนวนประชากรรวม	จำนวนประชากรเพิ่ม	หมายเหตุ
2527	211,125	จาก พ.ศ. 2527	ปีฐานของการคาดประมาณ
2534	(1) 275,219	64,094	ช่วงเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5
	(2) 256,952	45,827*	
2539	(1) 331,080	119,955	ช่วงเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6
	(2) 291,936	80,811*	
2544	(1) 396,746	185,621	ช่วงเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7
	(2) 323,731	112,606*	

หมายเหตุ (1) คำนวณโดยใช้สูตร $Px = Pn(1 + r)^n$

(2) คำนวณโดย ดร.สรชัย พิศาลบุตร และคณะ

* จำนวนประชากรเพิ่ม จะนำไปใช้คำนวณหาการโยกย้ายถิ่นที่เพิ่มขึ้น



ผลของการคำนวณ ปรากฏว่าจำนวนประชากรที่คำนวณได้เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรที่คาดการณ์ไว้โดย ดร.สรชัย พิศาลบุตร ปรากฏว่ามีค่าตัวเลขสูงไป จึงใช้จำนวนประชากรของ ดร.สรชัย พิศาลบุตร มาใช้ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตภาษีเจริญ เพราะการใช้ค่าที่ต่ำจะช่วยป้องกันการผิดพลาดไม่ให้มากเกินไป

แต่อย่างไรก็ตามจากผลการคาดประมาณการแสดงให้เห็นว่า มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ย่อมก่อให้เกิดความต้องการ การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้น เพื่อเป็นการเตรียมการหรือวางแผนรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง ผู้ศึกษาจึงได้ทำการคาดประมาณการใช้ที่ดินแต่ละประเภทกิจกรรมตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ส่วนการพิจารณาตัดสินใจใช้จำนวนการคาดประมาณจากเกณฑ์ใดนั้นได้พิจารณาจากเกณฑ์ที่มีจำนวนการใช้ที่ดินสูงสุด (Maximum) ทั้งนี้เพราะจำนวนที่ดินมากย่อมทำให้เกิดความแน่ใจว่าจะเพียงพอสำหรับใช้รองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ตามจำนวนการคาดประมาณ) มากกว่าจำนวนที่ดินน้อย

การคาดประมาณการใช้ที่ดินชุมชนเมืองในอนาคต

ในการคาดประมาณการใช้ที่ดิน ทำการคาดประมาณโดยใช้เกณฑ์มาตรฐานความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่กิจกรรมดังนี้

1. ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยได้พิจารณาจาก

1.1 เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสำนักงานผังเมือง กำหนดความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 10 คน/ไร่
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 20 คน/ไร่
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 50 คน/ไร่

- 1.2 เกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ สำหรับเขตเมือง 50-150 คน/ไร่
- 1.3 เกณฑ์มาตรฐานของสหประชาชาติ ไม่เกิน 50 คน/ไร่
- 1.4 เกณฑ์มาตรฐานของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์ 55 คน/ไร่
- 1.5 เกณฑ์การใช้ที่ดินตามทฤษฎี Neighborhood 15 คน/ไร่

จากเกณฑ์การใช้ที่ดินข้างต้น ได้เลือกใช้ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย
เท่ากับ 10 คน/ไร่ ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นต่ำสุดเพื่อคาดประมาณพื้นที่มากที่สุด และผลการคาด
ประมาณ ปรากฏในตารางที่ 6.2

ตารางที่ 6.2 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเพื่อการอยู่อาศัย จำแนกตามระดับความหนาแน่นมาตรฐาน
สำนักผังเมือง (พื้นที่เป็นไร่)

(1)

เกณฑ์การวัด	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2544
1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 10 คน/ไร่*	4,582.7	8,081.1	11,260.6
2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 20 คน/ไร่	2,291.35	4,040.5	5,630.3
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 50 คน/ไร่	916.54	1,616.22	2,252.12

* เกณฑ์ที่ตัดสิ้นใจใช้

(1) เพิ่มจาก พ.ศ. 2527

2. ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมได้
เอาสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2527 มาพิจารณาร่วมกับเกณฑ์
มาตรฐานอื่น ๆ ด้วยคือ

2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2527 ความหนาแน่น
ของการใช้ที่ดินเท่ากับ 239 คน/ไร่

2.2 ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526
เท่ากับ 204 คน/ไร่

2.3 เกณฑ์มาตรฐานการคาดประมาณการใช้ที่ดินของสำนักผังเมืองตามผังเมืองรวม
พ.ศ. 2544 เท่ากับ 157 คน/ไร่

จากเกณฑ์การใช้ที่ดินข้างต้นนี้ ได้เลือกใช้ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่อการ
พาณิชย์กรรมเท่ากับ 157 คน/ไร่ ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นต่ำสุดเพื่อคาดประมาณพื้นที่มากที่สุด และ
ผลของการคาดประมาณปรากฏในตารางที่ 6.3

ตารางที่ 6.3 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเพื่อพาณิชย์กรรม จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 (พื้นที่ : ไร่)

เกณฑ์การวัด	2534	2539	2544
1. เฉลี่ย 24 เขตของ กทม. 204 คน/ไร่	224.64	396.13	551.99
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 186 คน/ไร่	246.38	434.47	605.41
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี 224 คน/ไร่	204.58	360.76	502.7
4. เกณฑ์มาตรฐานของ ส.น.พ. 157 คน/ไร่*	292.0	514.72	717.24

* เกณฑ์ที่ตัดสินใจใช้

3. ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้พิจารณาจากเกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า เฉลี่ยตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของ กรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526 ของสำนักผังเมือง (ดูตารางที่ 3.4) และนำค่าเฉลี่ยดังกล่าวไปคาดประมาณการใช้ที่ดิน จะได้ผลตามตารางที่ 6.4

ตารางที่ 6.4 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 (พื้นที่ : ไร่)

เกณฑ์การวัด	พ.ศ. 2535	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2544
1. เฉลี่ย 24 ของของ กทม. 246.8 คน/ไร่	185.68	327.43	456.26
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 187.28 คน/ไร่*	244.7	431.5	601.27
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี 212.79 คน/ไร่	216.10	381.1	531.01

* เกณฑ์ที่ตัดสินใจใช้

4. ที่ดินเพื่อการศึกษา การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาได้ใช้เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดขนาดการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาไว้ดังนี้

4.1 โรงเรียนอนุบาลมีนักเรียนร้อยละ 6 ของประชากรทั้งหมดใช้เนื้อที่ 1 ไร่ต่อ
นักเรียนอนุบาล 120 คน

4.2 โรงเรียนประถมมีนักเรียนร้อยละ 14 ของประชากรทั้งหมดใช้เนื้อที่ไม่น่า
กว่า 2.5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ต่อนักเรียนทุก 100 คน

4.3 โรงเรียนมัธยมต้น มีนักเรียนร้อยละ 7.5 ของประชากรทั้งหมดใช้เนื้อที่ไม
ต่ำกว่า 5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ต่อนักเรียนทุก 100 คน

4.4 โรงเรียนมัธยมปลายมีนักเรียนร้อยละ 2.5 ของประชากรทั้งหมด ใช้เนื้อที่
ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ และเพิ่ม 0.5 ไร่ต่อนักเรียนทุก 100 คน

จากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติดังกล่าวข้างต้น สามารถนำไปคาดประมาณจำนวน
นักเรียนตามระดับการศึกษาต่าง ๆ ได้ตามตารางที่ 6.5 และคาดประมาณการใช้ที่ดินเพิ่ม เพื่อ
สถาบันการศึกษาได้ดังปรากฏในตารางที่ 6.6

ตารางที่ 6.5 จำนวนนักเรียนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต จำแนกตามระดับการศึกษา

โรงเรียน	จำนวนนักเรียนที่เพิ่มขึ้น (คน)		
	2534	2539	2544
1) อนุบาล	2,749.62	4,848.7	6,756.36
2) ประถม	6,415.78	11,313.5	15,764.8
3) มัธยมต้น	3,437.05	6,060.8	8,445.45
4) มัธยมปลาย	1,145.67	2,020.3	2,815.15
รวม	13,748.12	24,243.3	33,781.76

ตารางที่ 6.6 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อสถาบันการศึกษา จำแนกตามระดับการศึกษา

โรงเรียน	ดัชนีการบริการพื้นที่ โรงเรียน	จำนวนพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้น (ไร่)		
		2534	2539	2544
1) อนุบาล	120 คน/ไร่	22.91	40.40	56.30
2) ประถม	80 คน/ไร่	80.2	141.42	197.06
3) มัธยมต้น	80 คน/ไร่	42.96	75.76	105.57
4) มัธยมปลาย	80 คน/ไร่	14.32	25.25	35.19
รวม		160.39	282.83	394.12

หมายเหตุ ดัชนีการบริการพื้นที่โรงเรียน 80 คน/ไร่ เป็นค่าเฉลี่ยมาตรฐานของ
กรมสามัญศึกษา

สำหรับการใช้ที่ดินของสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษา ไม่คาดการณ์เกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะ
นโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร ไม่ส่งเสริมให้ก่อตั้งหรือขยายกิจกรรมด้านนี้

การคาดประมาณสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาต่อประชากรนักเรียน พบว่าใน
พ.ศ. 2526 เขตภาษีเจริญมีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินสถาบันการศึกษา 202.9 คน/ไร่ ประชากร
นักเรียนเท่ากับร้อยละ 25.36 ของประชากรทั้งหมด (จากตารางที่ 3.61) ซึ่งจากเกณฑ์นี้สามารถ
คำนวณพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาได้ดังนี้

ตารางที่ 6.7 แสดงการคาดประมาณพื้นที่สถานศึกษาโดยการใช้เกณฑ์การใช้ที่ดินปัจจุบัน (ไร่)

พ.ศ.	จำนวนนักเรียนทั้งหมด	จำนวนพื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่เพิ่ม
2534	65,163	321.2	62.07
2539	74,035	364.9	105.77
2544	82,098	404.6	149.47

จากการเปรียบเทียบระหว่างเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาของการเคหะแห่งชาติกับการคาดประมาณโดยใช้เกณฑ์การใช้ที่ดินปัจจุบัน จะเห็นได้ว่า ค่าขนาดพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติจะสูงกว่า ดังนั้นจึงใช้เกณฑ์การคาดประมาณตามเกณฑ์การใช้ที่ดินของการเคหะแห่งชาติมาใช้ในการวางแผน

5. ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ ใน พ.ศ. 2527 เขตภาษีเจริญมีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการประมาณ 72.71 ไร่ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ทำงานของหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น สำนักงานเขตภาษีเจริญ สำนักงานก่อสร้างและบูรณะถนน กรุงเทพมหานคร หน่วยสร้างทางทหารช่าง สหกรณ์การเกษตร สถานีอากาศที่ 2 บ้านพักคนชรา บางแค เป็นต้น การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตสำหรับกิจกรรมประเภทนี้ให้คงเดิมไม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากพิจารณาเห็นว่า หน่วยงานราชการที่มีอยู่ในพื้นที่เขตภาษีเจริญมีพื้นที่ทำการเพียงพอแล้ว นอกจากนี้สำนักงานผังเมืองได้กำหนดพื้นที่แห่งใหม่ที่รองรับสถาบันราชการ² โดยการใช้ที่ดินของทางราชการ ได้แก่ ที่ดินราชพัสดุ โดยพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่หลาย ๆ ปัจจัย เช่น ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่แปลงขนาดใหญ่ ปัญหาแผ่นดินทรุด น้ำท่วม ความใกล้เคียงศูนย์กลางอื่น ๆ เป็นต้น และได้กำหนดพื้นที่รองรับ ตามลำดับความเหมาะสมคือ

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 5.1 | พื้นที่ในเขต อ.เมือง และ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี | เนื้อที่ 734 ไร่' |
| 5.2 | พื้นที่ในเขต จ.นครชัยศรี จ.นครปฐม | เนื้อที่ 623 ไร่' |
| 5.3 | พื้นที่ในเขต อ.รัษฎบุรี จ.ปทุมธานี | เนื้อที่ 3,369 ไร่' |
| 5.4 | พื้นที่ในเขตหนองแขมและบางขุนเทียน กทม. | เนื้อที่ 1,818 ไร่' |
| | รวม | เนื้อที่ 6,544 ไร่' |

ดังนั้นพื้นที่สถาบันราชการอาจจะไปรวมอยู่ที่เขตหนองแขมและบางขุนเทียนในอนาคต พื้นที่สถาบันราชการ อาจจะลดลงกว่าปัจจุบันก็เป็นได้ เพราะอาจมีบางหน่วยงานจะต้องย้ายที่ทำการออกไป เมื่อโครงการศูนย์ราชการเสรีสัมพันธ์ หน่วยงานราชการส่วนใหญ่จะไปรวมกันอยู่ที่ศูนย์ราชการ ในการศึกษาครั้งนี้จึงไม่เพิ่มพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทนี้

² รายงานผลการวิจัยระยะที่ 1 การใช้ที่ดินของสถาบันราชการในกรุงเทพมหานคร

6. ที่ดินเพื่อการค้าส่ง ภายในเขตภาษีเจริญมีพื้นที่ เพื่อเป็นค้าส่งสถานอยู่เป็นจำนวนมากแล้ว (พื้นที่ 320.44 ไร่ จำนวนวัด 30 แห่ง) ซึ่งไม่จำเป็นที่จะต้องมีการสร้างวัดเพิ่มขึ้นอีก ในระยะเวลา 20 ปีข้างหน้า การไ้ที่ดินเพื่อกิจกรรมนี้จึงให้คงจำนวนเดิมไว้ จนถึงปี พ.ศ. 2544

7. ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค ปัญหาสำคัญประการหนึ่งภายในเขตภาษีเจริญ ที่พบจากการศึกษา คือ การขาดขยายการให้บริการสาธารณูปโภค ดังนั้น จึงเป็นที่แน่นอนว่าในอนาคต จำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้ การคาดประมาณการไ้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคได้พิจารณาจากเกณฑ์การไ้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคเฉลี่ยตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกรุงเทพฯ โดยใช้ข้อมูลการไ้ที่ดิน พ.ศ. 2526 ของสำนักผังเมือง และนำเกณฑ์เฉลี่ยดังกล่าวไปคาดประมาณการไ้ที่ดินจะได้ผลตามตารางที่ 6.8

ตารางที่ 6.8 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการไ้เพิ่มเพื่อสาธารณูปโภค จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526 (ไร่)

เกณฑ์การวัด	2535	2539	2544
1. เฉลี่ย 24 เขต กทม. 511 คน/ไร่'	90	158	220
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 323 คน/ไร่*	142	250	349
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี 333.8 คน/ไร่'	14	24	34

* เกณฑ์ที่ไ้วัด

8. ถนน การคาดประมาณพื้นที่ถนน ได้พิจารณาจากเกณฑ์ค่าเฉลี่ยการไ้ที่ดินเพื่อเป็นถนนตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลการไ้ที่ดิน พ.ศ. 2526 ของสำนักผังเมือง และนำค่าเฉลี่ยดังกล่าวไปคาดประมาณการไ้ที่ดินจะได้ผลตามตารางที่ 6.9

ตารางที่ 6.9 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อเป็นถนน จำแนกตามเกณฑ์เฉลี่ยของ กทม. : ไร่

เกณฑ์การวัด	2535	2539	2544
1. เฉลี่ย 24 เขต กทม. 272 คน/ไร่*	168	441	297
2. เฉลี่ยเขตชั้นกลางของ กทม. 274 คน/ไร่	167	438	295
3. เฉลี่ยเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี 435 คน/ไร่	105	276	186

* เกณฑ์ที่ใช้วัด

9. ส่วนสาธารณะ การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อส่วนสาธารณะได้นำมาตามฐานพื้นที่ส่วนสาธารณะ นำมาพิจารณา 2 เกณฑ์ คือ

9.1 มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ เท่ากับ 10 ตารางเมตรต่อครอบครัวหรือเท่ากับ 800 คน/ไร่

9.2 มาตรฐานของสำนักผังเมือง เกณฑ์ขั้นต่ำเท่ากับ 1.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน

จากเกณฑ์มาตรฐานข้างต้นนี้ได้นำเอา เกณฑ์คาดประมาณของสำนักผังเมืองมาใช้ในการคาดประมาณการใช้ที่ดิน

ตารางที่ 6.10 จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มเติมเพื่อส่วนสาธารณะจำแนกตามมาตรฐานต่าง ๆ

เกณฑ์การวัด	2535	2539	2544
1. มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ 1 ไร่/800 คน	57	150	101
2. มาตรฐานขั้นต่ำสุดของ ส.ผ. 1.8 ไร่/1,000 คน*	82	216	583

* เกณฑ์ที่ใช้วัด

ตารางที่ 6.11สรุปการคาดประมาณการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น พ.ศ. 2535, 2539 และ 2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน ปัจจุบัน 2527 (ไร่)	การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากปี 2527 (ไร่)			เกณฑ์ที่ใช้ในการคาดประมาณการ
		2535	2539	2544	
1. ที่อยู่อาศัย	7,065.62	4,582.7	8,081.1	11,260.6	10 คน/ไร่ (จากเกณฑ์ของ ส.น.ผ.)
2. พาณิชยกรรม	882.52	292.0	514.72	717.24	157 คน/ไร่ (เกณฑ์มาตรฐานของ สำนักผังเมือง)
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	993.75	244.7	431.5	601.27	187 คน/ไร่ (เกณฑ์ค่าเฉลี่ยของ เขตชั้นกลางของ กทม.ปี 2526)
4. การศึกษา	259.13	160.39	282.83	394.12	เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัย และ สิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ
5. สถาบันราชการ	72.71	-	-	-	คงที่
6. คำสาบลาน	189.10	-	-	-	คงที่
7. สาธารณูปโภค	72.17	142.0	250.0	349.0	323 คน/ไร่ (ค่าเฉลี่ยของเขตชั้น กลางของกรุงเทพฯ ปี 2526)
8. ถนน	630.37	168.0	441.0	297.0	272 คน/ไร่ (ค่าเฉลี่ยของ 24 เขตของ กทม.ปี 2526)
9. สวนสาธารณะ	-	82.0	216.0	583.0	1.8 ไร่ต่อ 1,000 คน มาตรฐาน ขั้นต่ำสุดของ ส.น.ผ.
รวมพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	-	5,671.79	10,217.15	14,202.23	
รวมพื้นที่ชุมชนเมือง	10,165.37	15,837.16	20,382.52	24,367.6	(1)
อัตราการขยายตัวต่อปี	-	6.97 %	8.38 %	8.22 %	
พื้นที่เขต	33,716.13	33,716.13	33,716.13	33,716.13	(2)
พื้นที่เกษตร + ที่ว่างเปล่า	23,550.76	17,878.97	13,333.61	9,348.53	(2) - (1)
อัตราการลดลงต่อปี	-	3.01 %	3.61 %	3.55 %	
ประชากร	211,125	256,952	291,936	323,731	คาดประมาณโดย ดร.สรชัย พิศาลบุตร (3)
อัตราการเพิ่มประชากร	-	2.71 %	3.19 %	3.14 %	
NET DENSITY	21	16	14	13	(หน่วย : คน/ไร่) ที่มา (3) ÷ (1)
CROSS DENSITY	7	8	9	10	(หน่วย : คน/ไร่) ที่มา (3) ÷ (2)

สรุปผลการคาดประมาณความต้องการพื้นที่เมืองในเขตภาษีเจริญ

จากการตัดสินใจเลือกจำนวนการใช้ที่ดินชุมชนเมืองที่เหมาะสมในอนาคต โดยยึดถือจำนวนประชากรในอนาคต ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร หรือ เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี และมาตรฐานอื่น ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) ได้ดังนี้

- พ.ศ. 2522 มีพื้นที่ชุมชนเมือง 8,374.0 ไร่
- พ.ศ. 2527 มีพื้นที่ชุมชนเมือง 10,165.37 ไร่ เพิ่มขึ้น 1,791.4 ไร่ (4.28%)
- พ.ศ. 2535 มีพื้นที่ชุมชนเมือง 15,837.16 ไร่ เพิ่มขึ้น 5,671.8 ไร่ (6.97%)
- พ.ศ. 2539 มีพื้นที่ชุมชนเมือง 20,382.52 ไร่ เพิ่มขึ้น 4,545.4 ไร่ (7.2%)
- พ.ศ. 2544 มีพื้นที่ชุมชนเมือง 24,367.60 ไร่ เพิ่มขึ้น 3,985.1 ไร่ (3.9%)

รวมในระยะเวลาดังตั้ง ปี 2526-2544 พื้นที่ชุมชนเมืองเพิ่มขึ้น 15,993.7 ไร่ หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 8.68 ต่อปีในขณะที่ประชากรเพิ่มขึ้น 147,449 คนหรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.8 ต่อปี

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในอนาคตตามตารางที่ 6.11 จะเห็นว่า ความหนาแน่นประชากร (Cross Density) และความหนาแน่นชุมชน (Net Density) ของเขตภาษีเจริญในปี พ.ศ. 2535, 2539 และ 2544 มีค่าต่ำกว่าค่าเกณฑ์ความหนาแน่นประชากรที่กำหนดไว้ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ดังนี้

- บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีความหนาแน่นประชากร 10 คน/ไร่
- บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความหนาแน่นประชากร 20 คน/ไร่
- บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีความหนาแน่นประชากร 50 คน/ไร่

ดังนั้น ในประเด็นนี้ แสดงให้เห็นว่า เขตภาษีเจริญสามารถรองรับจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นได้อีกเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกันการกำหนดมาตรฐานการการพัฒนาเมืองให้มีการใช้ที่ดินกระชับตัว เข้มขันขึ้น ไม่ให้ชุมชนเมืองขยายตัว ในลักษณะ Urban Sprawl ก็จะสามารถลดการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมอย่างดี ซึ่งอยู่รอบ ๆ ชุมชนเมืองให้ดำรงอยู่ต่อไป

ในการศึกษาต่อไปจึงจำเป็นต้องพิจารณาสัดลำดับพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเมือง เพื่อจะได้นำมาใช้เป็นพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) ก่อนจึงจะได้วิเคราะห์ถึงพื้นที่เขตภาษีเจริญ เป็นประการสำคัญ

2. การวิเคราะห์ศักยภาพของเขตภาษีเจริญในการรับรองพื้นที่เมืองและชนบท

2.1 การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองใช้เทคนิค Threshold Analysis ทำการวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง โดยมีขั้นตอนดังนี้

ก. พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Threshold)

ในการเสนอแนะวางผังการใช้ที่ดินจำเป็นต้องคำนึงถึงพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน เนื่องจากพื้นที่นั้นแสดงผลตอบแทนทางสังคมต่อชุมชนด้วยกิจกรรมบางชนิดเช่น คำสนาสำถาน ส่ถานศึทษา ส่ถานที่ราชการ เป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ได้ นอกจากจะคงไว้อย่างเดิมทั้งนี้เพืออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนส่วนรวม การใช้ที่ดินที่จะขยายไปนั้นเมื่อพบกับพื้นที่ที่จะต้องหันเหไปในทิศทางอื่น ๆ หรืออาจจะก้าวข้ามพื้นที่นี้ไป พื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินเขตภาษีเจริญ พิจาณาจาก

1) พื้นที่สงวนอันดับที่ 1 ได้แก่ ส่ถานที่ราชการต่าง ๆ ที่ทำการ

สำธารอุปโภค ส่ถานบันการศึทษาของรัลล คำสนาสำถาน ในการเสนอแนะผังสงก้าหนดพื้นที่เหล่านี้แยกออกจากพื้นที่ที่จะได้รับการพัฒนาและก้าหนดกิจกรรมในอนาคต รวมมีเนื้อที่ 593.11 ไร่ หรือร้อยละ 1.76 ของพื้นที่เขต

2) พื้นที่สงวนอันดับที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับกระเกษตร

อันได้แก่ พื้นที่บริเวณ ต่อไปนี้

2.1 พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครคุ้มครองพื้นที่เกษตร ในแขวงบางไผ่

คลองขวาง และบางส่วนของบางแคเหนือ รวมมีเนื้อที่ 17,100 ไร่

2.2 พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรแปลงขนาดใหญ่ติดต่อกัน อยู่ใน

ในท่าเล นอกเหนือจากบริเวณที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครคุ้มครองพื้นที่เกษตร ได้แก่ พื้นที่บริเวณต่อไปนี้

- เป็นพื้นที่เกษตรที่ทำาเลต่อเนื่องกับพื้นที่เกษตรในเขตชั้นนอก
- ไม่เป็นพื้นที่เกษตรที่มีการใช้ที่ดินชุมชน เมือง โอบล้อมโดยรอบ โดยพื้นที่เกษตรเหล่านี้จะเป็นพื้นที่พัฒนา เป็นเมืองบางส่วน
- ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ มีระบบคลองมากช่วยส่งเสริมการประกอบอาชีพเกษตรกรรมได้ตลอดปี
- เป็นพื้นที่ที่นโยบายการพัฒนาเมืองตามแผนชาติฯ ฉบับที่ 5 และผังเมืองรวม กำหนดให้เป็นพื้นที่สำหรับแยกเขตเมืองออกจากเขตชนบทและควบคุมการขยายตัวของเมืองมิให้รุกล้ำพื้นที่เกษตร และกำหนดให้พื้นที่ชุมชนเมืองอยู่ในกรอบของถนนวงแหวนรอบนอก ดังนั้นพื้นที่ด้านตะวันตกของถนนวงแหวนรอบนอก จะเป็นพื้นที่ที่ปลอดจากอาคาร หรือเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

จากข้อพิจารณาดังกล่าวจะได้พื้นที่เหมาะสมสำหรับการเกษตรรวม

มีเนื้อที่ 2,609.5 ไร่ ดังนั้นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเกษตร รวมมีเนื้อที่ทั้งหมด 15,709.5 ไร่

3) พื้นที่ลุ่มวนอัน ดับที่ 3 เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของเขต

ภาษีเจริญ มีคลองขุดเป็นจำนวนมาก ซึ่งขุดมาตั้งแต่ในสมัยรัชกาลที่ 4 - 5 วัตถุประสงค์เพื่อความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ค้าขาย และการเปิดพื้นที่เพื่อการเพาะปลูก คลองจึงมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ควรบูรณะและอนุรักษ์ให้ดำรงสภาพแวดล้อมของคลองที่ดี จึงควรกำหนดพื้นที่ลุ่มปากคลองให้เป็นพื้นที่สีเขียวริมคลอง เป็นแนวกันการขยายตัวของชุมชนเพื่อให้ได้พื้นที่สีเขียวลุ่มปากคลอง ข้างละ 5 - 10 เมตร

เมื่อทราบพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของการใช้ที่ดิน แล้วนำพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อการอนุรักษ์ต่าง ๆ นั้นมาซ้อนกัน (Overlay) จะได้ภาพรวมของพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดิน (แผนที่ 6.1)

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



การศึกษาเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือ
เป็นอุปสรรคต่อการ
ขยายตัวของชุมชน
(Ultimate Threshold)

- สัญลักษณ์
- พื้นที่อนุรักษ์อันดับ 1
 - ▨ พื้นที่อนุรักษ์อันดับ 2
 - ▩ พื้นที่อนุรักษ์อันดับ 3

ที่มา แผนที่การใช้ที่ดิน
แผนที่ 6.1

ข. พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold)

พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม ในที่นี้จะพิจารณาจากพื้นที่ที่ได้ถูกใช้เพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) ในปัจจุบัน (แผนที่ 4.8) กล่าวคือ พื้นที่ที่ได้ถูกใช้เพื่อการก่อสร้างแล้วนั้น จัดเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว แต่อาจเป็นการพัฒนาที่ผิดประเภท ดังนั้นการที่จะนำพื้นที่เหล่านี้มาใช้ อาจต้องลงทุนบ้าง เช่น การรื้อถอนอาคารเก่าทรุดโทรม การปรับสภาพพื้นที่ การปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ให้ดีขึ้น การปรับปรุงดังกล่าวนี้ จะประหยัดมากกว่าการนำพื้นที่โล่งว่าง ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเลยมาใช้

หลังจากที่ได้พื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อการอนุรักษ์ และพื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่มแล้ว นำพื้นที่ทั้งสองมาซ้อนกัน (Overlay) ก็จะได้พื้นที่ที่แสดงพื้นที่โล่งว่าง ที่สามารถนำมาพัฒนาใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองในอนาคต (แผนที่ 6.2)

2.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน ที่อยู่อาศัยพาณิชยกรรม และเกษตรกรรม

การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินเขตภาคีเจริญ จะเป็นการพิจารณาหาแนวโน้มของพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อคัดเลือกพื้นที่เตรียมไว้เพื่อการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรมและเกษตรกรรม เทคนิคในการวิเคราะห์ได้ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (P.S.A) ซึ่งเป็นเทคนิคที่มีประสิทธิภาพในการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อการวางผังเมือง เนื่องจากเป็นวิธีการที่สามารถแปรข้อมูลหรือปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ข้อมูลทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยแสดงผลกระทบต่อพื้นที่ออกมาเป็นค่าคะแนนทางคณิตศาสตร์ ความสำคัญของเทคนิค P.S.A. อยู่ที่การให้ค่าน้ำหนักแก่ปัจจัยต่าง ๆ ตามเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยพาณิชยกรรมและเกษตรกรรม จากค่าต่ำสุดถึงสูงสุด ซึ่งผลที่ได้จะเป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจในการวางผังการใช้ที่ดิน และเพื่อประโยชน์ต่อการกำหนดขั้นตอน (Phrasing) ในการพัฒนาต่อไปอีกด้วย

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



การศึกษาเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง พื้นที่โล่งว่างที่สามารถ
นำมาใช้เพื่อรองรับการ
ขยายตัวของประชากร
และชุมชนเมือง

สัญลักษณ์

- Ultimate Threshold
- ▨ Intermediate Threshold
- พื้นที่โล่งว่างที่ว่างที่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับการขยายตัว

ที่มา แผนที่การใช้ที่ดิน 2527
แผนที่ 6.2

เนื่องจากเขตภาษีเจริญเป็นเขตใหญ่มีเนื้อที่ 53.95 ตร.กม. หรือ 33,716.89 ไร่
 ขั้นตอนลำดับแรกของ P.S.A. ต้องกำหนดจำนวนและขนาดของ Grid ให้ครอบคลุมพื้นที่เขต
 ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่แต่ละ Grid มีขนาด 400 x 400 เมตร ขนาดพื้นที่ grid ละ 100 ไร่
 จำนวน 337 กริด ขนาดพื้นที่ Grid พิจารณาจากระยะทางเดินเท้าจากบ้านระยะต่ำสุด ไปยัง
 สถานที่ต่าง ๆ (Neighborhood Concept)

การกำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับแต่ละ
 ประเภท 3 ประเภทหลัก มีรายละเอียดดังนี้

ก. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย

การพิจารณาหาแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่เพื่อกำหนดเตรียมไว้เพื่อการพักอาศัย
 ได้ตั้งเป้าหมายของการจัดหาพื้นที่พักอาศัยดังนี้

- เพื่อส่งเสริมให้เกิดชุมชนสมบูรณ์แบบ (Self-Contained Communities)
 ได้พื้นที่พักอาศัยสามารถรองรับจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 การใช้ที่ดินเหมาะสมได้ประโยชน์คุ้มค่าและสนองความต้องการของชุมชน และ
 แก้ปัญหาที่เกิดขึ้นอันจะยังผลให้ประชาชนได้ที่อยู่อาศัยที่ดี
- เพื่อควบคุมพื้นที่พักอาศัยไม่ให้ขยายตัวออกไป โดยให้หยุดเพียงขอบเขตแนว
 ถนนวงแหวนลำนอก เพื่อลดขนาดชุมชนเมืองไม่ให้แผ่ขยายรุกล้ำพื้นที่สีเขียว
 วัตถุประสงค์ของการพิจารณาสืบหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อการพักอาศัย ได้แก่
- เพื่อหาพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก รวมทั้งมีบริการสาธารณูปโภค และ
 สาธารณูปการอย่างพร้อมมูล
- เพื่อหาพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงแหล่งงานและศูนย์ชุมชนได้สะดวก
- เพื่อหาพื้นที่ที่ปลอดภัยจากปัญหาน้ำท่วม และบริเวณที่มีท่อระบายน้ำ
- เพื่อหาพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ ได้โดยง่าย เช่น
 โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า ตลาดสด เป็นต้น
- เพื่อหาพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย ที่มีราคาปานกลางไม่สูงจนเกินไป

ปัจจัยเป็นตัวแปรสำคัญในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ได้พิจารณาคัดเลือก ปัจจัยที่ดีที่สุด เท่าที่จำเป็นและมีผลดีต่อการใช้พื้นที่พักอาศัย ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น ปัจจัยดังกล่าว ได้แก่

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึง (ถนน) พื้นที่พักอาศัยควรตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก คือ อยู่ใกล้ถนน โดยเฉพาะถนนสายหลัก สายรอง และโครงข่ายถนนในอนาคต ทั้งนี้เพราะผู้อยู่อาศัยจะได้รับความสะดวกในการเดินทาง อีกทั้งยังได้รับบริการด้านการขนส่งมวลชน และรถยนต์โดยสารประจำทางอีกด้วย
- 2) มีรถโดยสารประจำทางผ่าน พื้นที่พักอาศัยควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนหรือใกล้เส้นทางรถยนต์โดยสารประจำทาง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
- 3) มีบริการประปาผ่าน พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีบริการด้านน้ำประปาใช้
- 4) มีที่ระบายน้ำผ่าน พื้นที่พักอาศัยควรมีการระบายน้ำดี ไม่มีปัญหาน้ำขัง ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำเสีย น้ำขัง ซึ่งจะสร้างความเดือดร้อนให้แก่ผู้อยู่อาศัย
- 5) พื้นที่น้ำท่วม บริเวณที่ถูกน้ำท่วม โดยเฉพาะบริเวณที่ถูกน้ำท่วมเป็นเวลานาน ไม่เหมาะสมสำหรับการจัดตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะจะทำให้ทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเสียหาย รวมทั้งยังก่อให้เกิดความยากลำบากในการเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ และอาจเกิดโรคบางชนิดได้เช่น อหิวาตกโรค ไข้เป็อย ฯลฯ ดังนั้นพื้นที่พักอาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีการป้องกันน้ำท่วม
- 6) การเข้าถึงโรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนประถมศึกษาเป็นระดับการศึกษาภาคบังคับ ที่เด็กอายุประมาณ 6-13 ปี ต้องรับการศึกษา พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้โรงเรียน เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปศึกษาของเด็กนักเรียนและผู้ปกครอง ในกรณีที่ต้องเดินทางไปรับส่งเด็กนักเรียน ที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน โดยมีระยะห่างจากโรงเรียนไม่เกิน 1 กม. (ระยะทางเดินเท้าถึงสุดตามมาตรฐานของการ เคหะแห่งชาติ)
- 7) การเข้าถึงศูนย์การค้าและตลาดสด เขตพาณิชย์เจริญมีศูนย์การค้าและตลาดสดอยู่ในบริเวณเดียวกัน พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้ศูนย์การค้าและตลาดสด เพื่อความสะดวกในการซื้อสินค้าที่จำเป็น เพื่อใช้ในการอุปโภคและบริโภคในชีวิตประจำวัน
- 8) การเข้าถึงโรงพยาบาลหรือศูนย์บริการสาธารณสุข พื้นที่ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ใกล้โรงพยาบาล ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปตรวจรักษาโรค และจะยิ่งจำเป็นมากขึ้นเมื่อเกิดการเจ็บป่วยอย่างกะทันหัน

9) การเข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้แหล่งงาน เพื่อการทำงานทำสะดวกและประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

10) ราคาที่ดิน พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินไม่สูงเกินไปนัก พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินราคาปานกลาง จะได้จำนวนพื้นที่ที่เหมาะสม และไม่ควรมีอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินถูกที่สุด ทั้งนี้เพราะจะเป็นบริเวณที่มีการเข้าถึงไม่สะดวกและเป็นพื้นที่เกษตรมีความยากลำบากในการเดินทางไปติดต่อพื้นที่อื่น ๆ

11) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารชนิด พื้นที่ดังกล่าวมีผลทำให้สามารถปลูกสร้างอาคารพักอาศัยได้ในเนื้อที่จำกัดและอาคารประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น

รายละเอียดในการกำหนดค่าปัจจัยเพื่อหาค่าคุณภาพพื้นที่พักอาศัย มีดังนี้

1) การเข้าถึงทางถนน ลักษณะการเข้าถึงทางถนนเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย หลักเกณฑ์การพิจารณาระยะห่างจากถนน 1,600 เมตร เป็นระยะทางไกลสุดที่คนจะเดินทางจากที่อยู่อาศัยมาสู่ถนนโดยไม่ลำบากนัก นอกจากนี้ให้ความสำคัญของระดับถนนด้วย ถนนสายหลัก ซึ่งเป็นถนนขนาดใหญ่มีผิวจราจรกว้างจะให้คะแนนมากกว่าถนนสายรอง เป็น 2 เท่า การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น 4 ระดับ ดังนี้

	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง	ถนนซอย	ระยะทางเดินจากบ้านมายังถนน
ก) ค่าคะแนน	6	3	2	0-400
ข) ค่าคะแนน	4	2	1	401-800
ค) ค่าคะแนน	2	1	0	801-1,000
ง) ค่าคะแนน	0	0	0	> 1,600

2) มีรถประจำทางผ่าน พื้นที่พักอาศัยควรมีบริการรถประจำทางผ่าน หรือให้บริการในรัศมี 800 เมตร จากเส้นทางรถประจำทางผ่าน หลักเกณฑ์การให้ค่าคะแนนดังนี้

ก) บริเวณที่มีรถโดยสารประจำทางผ่านมากกว่า 10 สายขึ้นไปภายในรัศมี 800 ม. มีค่า = 10

ข) บริเวณที่มีรถโดยสารประจำทางผ่านระหว่าง 5-10 สาย ภายในรัศมี 800 ม. มีค่า = 8

- ค) บริเวณที่มีรถโดยสารประจำทางผ่านระหว่าง 1-5 ลาย ภายในรัศมี 800 ม. มีค่า = 6
- ง) บริเวณที่มีรถโดยสารขนาดเล็กผ่านระหว่าง 4 ลาย ภายในรัศมี 800 ม. มีค่า = 4
- จ) บริเวณที่มีรถโดยสารขนาดเล็กผ่านระหว่าง 1-3 ลาย ภายในรัศมี 800 ม. มีค่า = 2
- ฉ) บริเวณที่มีรถโดยสารผ่านและอยู่ห่างระหว่าง 800-1600 ม. และบริเวณที่มีเส้นทางเดินเรือทางยาวผ่านระยะ 500 ม. มีค่า = 1
- ช) บริเวณที่ไม่มีรถประจำทางผ่านและอยู่ห่าง >1600 ม. มีค่า = 0

3) มีบริการน้ำประปาผ่าน พื้นที่ที่กักตักควรจะมีน้ำประปาผ่านบริเวณนั้น และอยู่ในโครงการแผนหลักของการประปานครหลวง การให้ค่าคะแนนพิจารณาตามเกณฑ์ดังนี้

- ก) บริเวณที่มีบริการประปาปัจจุบันเป็นพื้นที่ได้รับปริมาณน้ำมากและความดันน้ำสูง มีค่า = 3
- ข) บริเวณที่มีโครงการขยายพื้นที่บริการปี พ.ศ. 2530 มีค่า = 2
- ค) บริเวณที่มีโครงการขยายพื้นที่บริการปี พ.ศ. 2543 มีค่า = 1
- ง) พื้นที่ที่ไม่มีโครงการขยายพื้นที่บริการ มีค่า = 0

4) มีท่อระบายน้ำผ่าน หลักเกณฑ์พิจารณาจากประเภทของท่อระบายน้ำ และระยะห่างจากทางระบายน้ำตามธรรมชาติ เช่น คลอง การให้ค่าคะแนนดังนี้

- ก) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำสายประธาน (Ø1.20-2.00) ผ่านในระยะ 800 ม. มีค่า = 3
- ข) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำสายย่อย (Ø0.40-0.60) ผ่านในระยะ 800 ม. มีค่า = 2
- ค) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำธรรมชาติได้แก่ คลองผ่านในระยะ 800 ม. มีค่า = 1
- ง) บริเวณที่ไม่มีท่อระบายน้ำผ่าน (> 800 ม.) และอยู่ห่างคลองระบายน้ำ (> 800 ม.) มีค่า = 0

5) พื้นที่น้ำท่วม พื้นที่พักอาศัยไม่ควรอยู่ในบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม หลักเกณฑ์พิจารณาวัดจากบริเวณที่มีโครงการป้องกันน้ำท่วมแบบปิดล้อม มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในเขตปิดล้อมป้องกันน้ำท่วม มีค่า = 2
 ข) บริเวณนอกเขตปิดล้อมป้องกันน้ำท่วม มีค่า = 1
 ค) บริเวณที่มีระดับต่ำ มีปัญหาน้ำท่วมก่อนบริเวณอื่น (ระยะห่าง 400 ม.) มีค่า = 0

6) การเข้าถึงโรงเรียนประถมศึกษา หลักเกณฑ์การพิจารณาพื้นที่พักอาศัยควรอยู่ห่างจากโรงเรียนในระยะทางเดินเท้าไม่เกิน 800 เมตร มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนประถมศึกษามากกว่า 2 แห่ง ระยะ 400 ม. มีค่า = 5
 ข) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนประถมศึกษามากกว่า 2 แห่ง ระยะ 800 ม. มีค่า = 4
 ค) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง ระยะ 800 ม. มีค่า = 3
 ง) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนมัธยมศึกษามากกว่า 2 แห่ง ระยะ 1,600 ม. มีค่า = 2
 จ) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนมัธยมศึกษา 1 แห่ง ระยะ 1,600 ม. มีค่า = 1
 ฉ) บริเวณที่ไม่อยู่ในรัศมีการบริการของโรงเรียนประถมและมัธยมศึกษา ระยะมากกว่า 1,600 ม. มีค่า = 0

7) การเข้าถึงศูนย์การค้าประจำเขต ในที่นี้หมายถึง ตลาดสดย่านการค้า ห้างสรรพสินค้า ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเกื้อหนุนศักยภาพของพื้นที่พักอาศัย ในเขตภาษีเจริญตลาดสด ย่านการค้าและห้างสรรพสินค้าอยู่ในบริเวณเดียวกัน เกณฑ์ในการพิจารณาถือเกณฑ์ 1,600 ม. เป็นระยะทางไกลสุด (Maximum Distance) ที่คนจะมาใช้บริการ มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์การค้า 0-400 ม. มีค่า = 6
 ข) บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์การค้า 401-800 ม. มีค่า = 4

- ค) บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์การค้า 801-1,200 ม. มีค่า = 2
 ง) บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์การค้า 1,200-1,600 ม. มีค่า = 1
 จ) บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์การค้า 71,600 ม. มีค่า = 0

8) การเข้าถึงโรงพยาบาลหรือศูนย์บริการสาธารณสุข พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใน
 ใกล้สถานพยาบาลโดยวัดระยะทางเดินไม่เกิน 1-6 กม. มีหลักเกณฑ์การให้ค่าคะแนนดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทาง 1.6 กม. จากโรงพยาบาล 2 แห่ง
 ขึ้นไป มีค่า = 4
 ข) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทาง 1.6 กม. จากโรงพยาบาล 1 แห่ง
 ขึ้นไป มีค่า = 3
 ค) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทาง 1.6 กม. จากศูนย์บริการสาธารณสุข
 มีค่า = 2
 ง) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทาง 1.6 กม. จากสถานอนามัย
 มีค่า = 1
 จ) บริเวณอยู่นอกรัศมีการเดินทาง 1.6 กม. จากโรงพยาบาล
 ศูนย์บริการสาธารณสุขและสถานอนามัย มีค่า = 0

9) การเข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ในรัศมีการเดินทาง
 ใกล้แหล่งงานในเขตชั้นใน (C.B.D.) ด้วย เกณฑ์การพิจารณาใช้ระยะทางเดิน 20 กม. เป็น
 ระยะไกลสุด เกณฑ์การให้ค่าคะแนนดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทางน้อยกว่า 10 กม. จากเขตชั้นใน
 มีค่า = 6
 ข) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทางระหว่าง 10-15 กม. จากเขตชั้นใน
 มีค่า = 4
 ค) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการเดินทางระหว่าง 15-70 กม. จากเขตชั้นใน
 มีค่า = 2
 ง) บริเวณอยู่นอกรัศมีการเดินทางมากกว่า 20 กม. จากเขตชั้นใน
 มีค่า = 0

10) ราคาที่ดิน (Land Price) เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการพิจารณาค่าสภาพของพื้นที่ โดยราคาที่ดินที่แพงที่สุดเป็นอุปสรรคต่อการใช้ที่ดินพักอาศัย และราคาที่ดินต่ำสุดก็มักเป็นบริเวณที่อยู่นอกชุมชนออกไปมากและมีบริการสาธารณูปโภคต่ำ หรือเป็นพื้นที่เกษตรเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นเกณฑ์การพิจารณาจะเลือกราคาที่ดินปานกลาง คิดจากค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินปานกลางสูงสุดและต่ำสุด เท่ากับ 3,999 บาทต่อตารางวา เป็นเกณฑ์การให้ค่าคะแนน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในระยะ 400 ม. ของที่ดินที่มีราคาระหว่าง 1,000 - 3,999 บาท ต่อตารางวา มีค่า = 6
- ข) บริเวณที่อยู่ในระยะ 400 ม. ของที่ดินที่มีราคาต่ำกว่า 999 บาท ต่อตารางวา มีค่า = 4
- ค) บริเวณที่อยู่ในระยะ 400 ม. ของที่ดินที่มีราคาระหว่าง 4,000 - 7,999 บาทต่อตารางวา มีค่า = 2
- ง) บริเวณที่อยู่ในระยะ 400 ม. ของที่ดินที่มีราคาระหว่าง 8,000 - 15,000 บาทต่อตารางวา มีค่า = 1

11) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภท ยกเว้นบ้านพักอาศัย ปลูกสร้างได้สูงไม่เกิน 2 ชั้น (8.00 ม.) และไม่ใช่อาคารแถว หลักเกณฑ์การพิจารณาเพื่อให้สอดคล้องนโยบายการพัฒนาเมือง และการคุ้มครองพื้นที่เกษตรที่มีสมรรถนะดินดีเหมาะสมต่อการปลูกผลไม้ จึงมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่นอกเขตห้ามปลูกสร้างอาคาร ระยะห่างมากกว่า 1.6 กม. มีค่า = 3
- ข) บริเวณที่อยู่ในระยะ 800 - 1,600 ม. จากเขตห้ามก่อสร้างอาคาร มีค่า = 2
- ค) บริเวณที่อยู่ในระยะห่างน้อยกว่า 800 ม. จากเขตห้ามก่อสร้างอาคาร มีค่า = 1
- ง) บริเวณที่มีข้อบัญญัติควบคุมการปลูกสร้างอาคาร มีค่า = 0

ตารางที่ 6.12 แสดงดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับคะแนน	แผนที่ที่ใช้วัด
1. การเข้าถึงทางถนน	ระยะทางเดินจากบ้านมายังถนนสายหลัก สายรอง	0 - 6	4	โครงข่ายถนน
2. มีรถประจำทางผ่าน	ระยะห่างจากรัศมีบริการให้บริการ	0 -10	7	เส้นทางที่มีบริการรถประจำทางผ่าน
3. มีบริการประปาผ่าน	โครงการแผนหลักของการประปา	0 - 3	4	ขอบเขตการให้บริการประปา
4. มีท่อระบายน้ำผ่าน	บริเวณที่มีท่อระบายน้ำ	0 - 3	4	โครงข่ายท่อระบายน้ำ
5. พื้นที่ทำ่วม	บริเวณน้ำท่วม	0 - 2	3	บริเวณน้ำท่วม
6. การเข้าถึงโรงเรียน	ระยะทางระหว่างที่พักอาศัยถึงโรงเรียน	0 - 5	6	ที่ตั้งโรงเรียน
7. การเข้าถึงศูนย์การค้าประจำเขต	ระยะรัศมีบริการ	0 - 6	5	การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม
8. การเข้าถึงโรงพยาบาล	ระยะรัศมีบริการ	0 - 4	5	ที่ตั้งโรงพยาบาล
9. การเข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต	ระยะห่างจากที่พักกับแหล่งงานในเขตอื่นใน	0 - 6	4	แผนผังการปกครอง
10. ราคาที่ดิน	ระยะห่างจากราคาที่ดิน	1 - 6	4	ราคาที่ดินปานกลาง
11. พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพฯ	บริเวณที่มีข้อบัญญัติควบคุมการปลูกสร้างอาคารบางประเภท	0 - 3	4	แผนที่ทำขออนุญาตกรุงเทพฯ

ค่าของพื้นที่ต่าง ๆ จากปัจจัยเหล่านี้ จะมีค่าแตกต่างกันมาก ตามลักษณะเฉพาะของปัจจัยต่าง ๆ ดังนั้นจะนำค่าคะแนนที่กำหนดให้นั้นมาปรับให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาเปรียบเทียบศักยภาพได้ โดยการปรับค่าให้เป็นฐาน 10. ทั้งหมดจะทำให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่พักอาศัย

ปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นมีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญแตกต่างกันตามความเหมาะสมของประเภทการใช้ที่ดิน ในการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพพื้นที่พักอาศัย ผู้ศึกษาจึงได้ส่งแบบสอบถามความคิดเห็นไปยังผู้มีความเชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ด้านผังเมือง เป็นอย่างดี จำนวน 10 ท่าน โดยในการให้ค่าน้ำหนักจะกำหนดค่าน้ำหนักเป็นช่วงคะแนน 1 - 10 โดยคะแนน 10 จะเป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญสูงสุด คะแนน 1จะเป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญต่ำสุดหรือไม่มีความสำคัญเลย

เมื่อได้ผลการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ของผู้เชี่ยวชาญทั้ง 10 ท่านแล้วจะนำคะแนนแต่ละปัจจัยของแต่ละท่านมารวมกัน แล้วหารด้วย 10 ก็จะได้คะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัย ดังนี้

1) การเข้าถึงทางถนน	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	8
2) มีรถประจำทางผ่าน	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	8
3) มีบริการประปาผ่าน	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	9
4) มีท่อระบายน้ำผ่าน	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	6
5) พื้นที่ป้องกันน้ำท่วม	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	7
6) การเข้าถึงโรงเรียนประถมศึกษา	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	8
7) การเข้าถึงศูนย์การค้าตลาดสด	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	8
8) การเข้าถึงโรงพยาบาล	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	6
9) การเข้าถึงแหล่งงาน ภายนอกเขต	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	9
10) ราคาที่ดิน	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	6
11) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพฯ	ค่าน้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	7

นำค่าเฉลี่ยน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ไปคูณกับค่าคะแนนปรับมาตรฐานของแต่ละปัจจัยสำคัญ ในขั้นสุดท้ายนำค่าคะแนนแต่ละ Grid จากปัจจัยต่าง ๆ มารวมกัน Grids ใดที่มีค่าของพื้นที่สูง หมายความว่า grid นั้น มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นที่พักอาศัยสูง และควรจะเป็นพื้นที่ที่นำมาพัฒนา ก่อน Grid ใดที่มีค่าต่ำก็หมายความว่า Grids นั้นมีค่าศักยภาพในการพัฒนาที่พักอาศัยต่ำและควรจะเป็นพื้นที่ที่นำมาพัฒนาหลังสุด

ระดับศักยภาพของพื้นที่พักอาศัย

ค่าศักยภาพรวมของพื้นที่ที่ได้นำมาแบ่งระดับศักยภาพ โดยใช้แนวทางของ

$$\text{Dr. Huntsberger จากสูตร } K = 1 + 3.3 \text{ Log } N.$$

$$K = \text{ระดับชั้นของศักยภาพ}$$

$$N = \text{จำนวนช่องที่ศึกษาเท่ากับ 337}$$

จะได้ระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย 9 ระดับ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 6.13 และแผนที่ 6.3

ตารางที่ 6.13 รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย

ระดับศักยภาพ	ค่าคะแนน	จำนวนระดับ	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 1	595.8 - <665.0	25	2,500	4.0	7.42
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 2	526.7 - <595.8	38	3,800	6.08	11.27
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 3	457.5 - <526.7	23	2,300	3.68	6.82
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 4	388.3 - <457.5	47	4,700	7.52	13.95
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 5	319.2 - <388.3	49	4,900	7.84	14.54
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 6	250.0 - <319.2	78	7,800	12.48	23.14
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 7	180.8 - <250.0	46	4,600	7.36	13.65
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 8	111.7 - <180.8	29	2,900	4.64	8.60
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 9	42.5 - <11.7	2	200	0.32	0.59
รวม		337	33,700	53.92	100.0

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
1	8	8	8	8	8																									การศึกษเพื่อวางแนวทาง	
2	8	8	8	8	8	8	7	6	6	7	6	6	5																	การวางแผนการใช้ที่ดิน	
3	8	8	9	9	8	8	7	7	6	6	6	6	5	7	6															เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี	
4		7	7	7	6	7	8	8	7	6	7	6	6	5	6	6	5	6	5							5	4	4		กรุงเทพมหานคร	
5		6	6	6	6	6	7	7	7	6	6	6	6	5	7	6	6	6	6	5	4	5	4	4	3	4	3	3		กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ	
6			6	6	6	6	7	7	6	6	6	6	7	7	8	8	8	8	7	5	4	5	4	6	4	3	4	2			
7			6	6	6	6	6	7	6	6	7	7	8	6	7	7	7	7	6	5	4	5	4	5	4	3	2	1			
8						7	7	8	6	6	7	7	7	6	6	6	7	6	5	4	4	4	4	3	2	3	2	1	1		แผนที่ 6.3
9						6	6	8	7	6	6	6	6	5	6	5	5	5	4	4	4	4	2	3	2	1	2	1	1	2	แสดง ระดับศักยภาพของ
10						6	6	6	6	6	5	5	4	3	4	5	4	3	3	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	2	พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย
11							5	5	5	5	4	5	4	4	3	2	2	2	1	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1		สัญลักษณ์
12							5	5	4	4	4	4	3	2	2	2	1	1	2	2	1	2	2	3	2	2	2			ระดับชั้น	
13							3	4	5	5	4	5	4	3	3	2	1	1	1	2	2	2								ค่าศักยภาพ	
14							3	4	4	4	4	4	3	3	3	2	2	2	2	3	5									1	
15											7	6	6	5	5	4	3	4	5	5										2	
16											7	7	6	6	5	4	4	4	5	5											3
17											8	7	6	5	6	5	4	4	5	6											4
18											8	7	7	5	5	5	4	4	5												5
19											8	7	7	6	6	5	5														6
20												7	7	6	6																7
21												7	7	6																	8
																															9

การศึกษเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.3
แสดง ระดับศักยภาพของ
พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

สัญลักษณ์
ระดับชั้น ค่าศักยภาพ

1	595.8 -> 665.0
2	526.7 -< 595.8
3	457.5 -< 526.7
4	383.3 -< 457.5
5	319.2 -< 383.3
6	250.0 -< 319.2
7	180.8 -< 250.0
8	117.7 -< 180.8
9	42.5 -< 117.7

ผลการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ปรากฏผลดังนี้ (แผนที่ 6.4)

- 1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสูง อันดับ 1, 2 และ 3 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ติดต่อกัน อยู่ในบริเวณแขวงปากคลองภาษีเจริญทั้งแขวง ร่องลงมาได้แก่ พื้นที่บางส่วนของแขวงบางแค บางตัวน บางหว้า และคูหาสวรรค์ โดยอยู่ห่างจากถนนเพชรเกษมในระยะลึกประมาณ 400 - 1,200 เมตร เนื่องจากเป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก สามารถติดต่อกับเขตชั้นในและศูนย์ชุมชนได้โดยตรง ตลอดจนเป็นพื้นที่ที่ได้รับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึง มีพื้นที่รวมกัน 8,600 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 25.5 ของพื้นที่เขต
- 2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสูง อันดับ 4 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่ในแขวงบางแวก บริเวณสองฟากถนนชอยจรัลสนิทวงศ์ 13 และพื้นที่กระจายอยู่ถัดจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 1, 2 และ 3 ออกมา ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของแขวงบางตัวน บางแคเหนือ บางแค เป็นพื้นที่มีบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการค่อนข้างทั่วถึง มีความสะดวกในการเดินทางพอสมควร อยู่ห่างจากศูนย์ชุมชนออกไป แต่ยังคงติดต่อกับศูนย์ชุมชนได้ รวมมีพื้นที่ 4,700 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 13.95 ของพื้นที่เขต
- 3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสูง อันดับ 5 และ 6 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ในแขวงบางหว้า บางแค บางแคเหนือ และบางส่วนของแขวง บางแวก และคลองขวาง พื้นที่เหล่านี้กระจายอยู่ถัดจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 4 ออกมา ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายรอง บางแห่งเป็นพื้นที่เพิ่งได้รับการพัฒนาบริการด้านสาธารณูปโภค โดยภาคเอกชน พื้นที่กลุ่มนี้ มีโอกาสพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ ถ้าความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากอย่างรวดเร็วในอนาคต รวมมีพื้นที่ 12,700 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 37.68 ของพื้นที่เขต
- 4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสูง อันดับ 7, 8 และ 9 ได้แก่ กลุ่มพื้นที่ในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ บางแค และคลองขวาง ส่วนใหญ่เกือบทั้งหมด อยู่ห่างไกลจากเส้นทางคมนาคมขนส่ง มีบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่ทั่วถึง อยู่ห่างไกลจากศูนย์ชุมชนและเขตชั้นในมากที่สุด การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องลงทุนสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ รวมมีพื้นที่ 7,700 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 22.84 ของพื้นที่เขต

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



การศึกษาเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.4
แสดง กลุ่มศักยภาพของพื้นที่
สำหรับที่อยู่อาศัย

- สัญลักษณ์
- ศักยภาพสูงอันดับ 1
 - ศักยภาพสูงอันดับ 2
 - ศักยภาพสูงอันดับ 3
 - ศักยภาพสูงอันดับ 4
 - ศักยภาพสูงอันดับ 5
 - ศักยภาพสูงอันดับ 6
 - ศักยภาพสูงอันดับ 7
 - ศักยภาพสูงอันดับ 8
 - ศักยภาพสูงอันดับ 9



ข. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม

การพิจารณาแนว โนม์การพัฒนาพื้นที่เพื่อกำหนดเตรียมไว้ เพื่อการพัฒนาพาณิชยกรรม
ได้ตั้งเป้าหมายของการจัดหาพื้นที่ ดังนี้

- เพื่อส่งเสริมให้เกิดศูนย์การค้าหนาแน่น และเป็นศูนย์การค้าระดับเมืองที่อำนวยความสะดวกในการสับจ่ายซื้อสินค้าประจำวันให้แก่ประชาชนในเขตและผู้เดินทางผ่านเมือง โดยไม่จำเป็นต้องไปใช้บริการศูนย์การค้าในเขตอื่นใน

- เพื่อสนับสนุนการใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาพาณิชยกรรมทุกประเภท ที่จะไม่ก่อปัญหา เสริมสร้างศูนย์การค้าสมบูรณ์แบบ เพิ่มความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และเป็นการพัฒนาแหล่งงานประเภทการค้าปลีก การบริการ และการขนส่ง

วัตถุประสงค์ของการจัดหาพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

- เพื่อหาพื้นที่ที่จะพัฒนาเพื่อการพัฒนาพาณิชยกรรมในราคาที่เหมาะสม
- เพื่อหาพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายสะดวกและต่อเนื่องการย่านการค้าเดิม
- เพื่อหาพื้นที่ที่เป็นทางผ่านของลูกค้า หรือเป็น Node ของการเดินทาง
- เพื่อหาพื้นที่ไม่มีปัญหาด้านภัยธรรมชาติ

ปัจจัยที่เป็นตัวแปรสำคัญในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาเป็นพาณิชยกรรม
ได้พิจารณาคัดเลือก ปัจจัยที่ดีที่สุด และมีผลดีต่อการใช้พื้นที่พาณิชยกรรม ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น
ปัจจัยดังกล่าวได้แก่

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึงทางถนน พื้นที่พาณิชยกรรมควรจะสามารถเข้าถึงได้สะดวก โดยเฉพาะอยู่ใกล้ถนนสายหลัก ทั้งนี้เพื่อลูกค้าจะได้รับความสะดวกในการเดินทาง
- 2) มีรถโดยสารประจำทางผ่าน พื้นที่พาณิชยกรรมควรมีบริการรถประจำทางผ่านหลายสายและอยู่ใกล้สถานีจอดรถโดยสารโดยสายของท้องถิ่น
- 3) มีบริการประปาผ่าน พื้นที่พาณิชยกรรมควรอยู่ในบริเวณที่มีปริมาณน้ำประปาและแรงดันน้ำสูง
- 4) มีท่อระบายน้ำผ่าน พื้นที่พาณิชยกรรมควรมีการระบายน้ำดี ไม่มีน้ำขัง
- 5) พื้นที่มีน้ำท่วม พื้นที่พาณิชยกรรมไม่ควรอยู่ในบริเวณน้ำท่วม
- 6) ราคาที่ดิน พื้นที่พาณิชยกรรมส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนที่มีราคาที่ดินแพง เพราะ

มีกำลังซื้อสูงกว่าประเภทอื่น ๆ

- 7) อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง พื้นที่พาณิชย์กรรมควรอยู่ใกล้ชุมชนหนาแน่น ซึ่งมีลูกค้าน่าจะจำนวนมากที่สำคัญ
- 8) มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม พื้นที่พาณิชย์กรรมควรอยู่ใกล้ศูนย์การค้าเดิมในระยะการเดินทาง เพราะเป็นจุดรวมของลูกค้าอยู่แล้ว ลูกค้าจะได้เลือกใช้บริการได้สะดวก
- 9) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภทของกรุงเทพมหานคร เพราะพื้นที่พาณิชย์กรรมสามารถปลูกสร้างได้ขนาดจำกัด เช่น ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตร.ม. ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น (12 ม.)

รายละเอียดในการกำหนดค่าปัจจัยเพื่อหาคักยภาพพื้นที่พาณิชย์กรรม มีดังนี้

- 1) การเข้าถึงทางถนน ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่พักอาศัย
- 2) มีรถประจำทางผ่าน ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่พักอาศัย
- 3) มีบริการประปาผ่าน ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่พักอาศัย
- 4) มีท่อระบายน้ำผ่าน ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่พักอาศัย
- 5) พื้นที่น้ำท่วม ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่พักอาศัย
- 6) ราคาที่ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ริมถนนที่มีราคาที่ดินแพง เพราะมีกำลังซื้อสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เกณฑ์การให้ค่าคะแนนได้กำหนดไว้ดังนี้

- ก) บริเวณใดที่อยู่ในระยะ 400 ม. จากที่ดินราคาตารางวา ตั้งแต่ 8,000 - 15,000 บาท มีค่า = 6
- ข) บริเวณใดที่อยู่ในระยะ 400 ม. จากที่ดินราคาตารางวา ตั้งแต่ 4,000 - 7,999 บาท มีค่า = 4
- ค) บริเวณใดที่อยู่ในระยะ 400 ม. จากที่ดินราคาตารางวาตั้งแต่ 1,000 - 3,999 บาท มีค่า = 2
- ง) บริเวณใดที่อยู่ในระยะ 400 ม. จากที่ดินราคาตารางวา ตั้งแต่ 999 บาท มีค่า = 0

- 7) อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง พื้นที่พาณิชย์กรรมควรอยู่ใกล้ชุมชนหนาแน่น ซึ่งมีลูกค้าน่าจะมากอาศัยอยู่ มีหลักเกณฑ์ดังนี้ (จากตารางที่ 3.8 และแผนที่ 3.16)

- ก) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร > 499 คน/กม² มีค่า = 5
- ข) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 400 - 498 คน/กม² มีค่า = 4
- ค) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 300 - 399 คน/กม² มีค่า = 3
- ง) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 200 - 299 คน/กม² มีค่า = 2
- จ) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 100 - 199 คน/กม² มีค่า = 1
- ฉ) บริเวณแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 0 - 99 คน/กม² มีค่า = 0

8) มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม พื้นที่พาณิชย์กรรมควรอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเดิม ได้แก่ ศูนย์การค้าบางแค ในระยะการเดินถึง เพราะเป็นจุดรวมของลูกค้าอยู่แล้ว ลูกค้าจะได้เลือกใช้บริการได้สะดวก มีหลักเกณฑ์ให้ค่าคะแนนดังนี้

- ก) บริเวณที่อยู่ในรัศมีบริการศูนย์การค้าบางแคระยะ < 400 มีค่า = 6
- ข) บริเวณที่อยู่ในรัศมีบริการศูนย์การค้าบางแคระยะ 400 - 800 ม.
มีค่า = 4
- ค) บริเวณที่อยู่ในรัศมีบริการศูนย์การค้าบางแคระยะ 801 - 1,200 ม.
มีค่า = 2
- ง) บริเวณที่อยู่ในรัศมีบริการศูนย์การค้าบางแคระยะ 1,200 - 1,600 ม. มีค่า = 1
- จ) บริเวณที่อยู่ในรัศมีบริการศูนย์การค้าบางแค ระยะ > 1,600 ม.
มีค่า = 0

9) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภท : ใช้วิธีเดียวกับพื้นที่

พักอาศัย

ค่าของพื้นที่ต่าง ๆ จากปัจจัยเหล่านี้จะมีค่าแตกต่างกันมาก ตามลักษณะเฉพาะของปัจจัยต่าง ๆ ดังนั้นจะนำค่าคะแนนที่กำหนดให้นั้นมาปรับให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาเปรียบเทียบศักยภาพได้ โดยการปรับค่าให้เป็นฐาน 10 ทั้งหมดจะทำให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่พาณิชยกรรม

เช่นเดียวกับการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่พักอาศัย ผู้ศึกษาได้สังเกตสอบถามความเห็นจากผู้มีความรู้ด้านผังเมือง 10 ท่าน เมื่อได้ผลการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ของผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองแล้วจะนำคะแนนแต่ละปัจจัยของแต่ละท่านมารวมกัน แล้วหารด้วย 10 ก็จะได้คะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยดังนี้

- 1) การเข้าถึงทางถนน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 9
- 2) มีบริการรถประจำทางผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 7
- 3) มีบริการน้ำประปาผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 8
- 4) มีที่ระบายน้ำผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 6
- 5) พื้นที่น้ำท่วม น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 7
- 6) ราคาที่ดิน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 7
- 7) อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย = 9
- 8) มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าบางแค น้ำหนักสำคัญเฉลี่ย = 9
- 9) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพฯ ห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภท น้ำหนักความ

สำคัญเฉลี่ย 8

นำค่าเฉลี่ยน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ไปคูณกับค่าคะแนนปรับมาตรฐานของแต่ละปัจจัย ในขั้นสุดท้าย นำค่าคะแนนแต่ละ Grids จากปัจจัยต่าง ๆ มารวมกัน Grids ใด ที่มีค่าของพื้นที่สูง หมายความว่า Grids นั้น มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นพาณิชยกรรมสูง และควรจะเป็นพื้นที่นำมาพัฒนา ก่อน Grids ใด ที่มีค่าต่ำก็หมายความว่า Grids นั้น มีศักยภาพในการพัฒนาพาณิชยกรรมต่ำ และควรจะเป็นพื้นที่นำมาพัฒนาหลังสุด

ตารางที่ 6.14 แสดงดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

ปัจจัยที่	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับค่าคะแนน	แผนที่ที่ใช้วัด
1. การเข้าถึงทางถนน	ระยะห่างจากถนนสายหลักสายรอง	0 - 6	4	โครงข่ายถนน
2. มีรถประจำทางผ่าน	ระยะห่างจากจุดให้บริการให้บริการ	0 -10	7	เส้นทางที่มีบริการ
3. มีบริการประปาผ่าน	โครงการแผนหลักของการประปาฯ	0 - 3	4	ขอบเขตการให้บริการประปา
4. มีท่อระบายน้ำผ่าน	บริเวณที่มีท่อระบายน้ำ	0 - 3	4	โครงข่ายท่อระบายน้ำ
5. พื้นที่น้ำท่วม	บริเวณน้ำท่วม	0 - 2	3	บริเวณน้ำท่วม
6. ราคาที่ดิน	ระดับราคาที่ดินปานกลาง	0 - 6	4	ราคาที่ดิน
7. อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง	อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร	0 - 5	6	ตารางที่ 3.8 แผนที่ 3.16
8. มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม	รัศมีบริการของศูนย์การค้าระดับเขต	0 - 6	5	การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม
9. พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภท	บริเวณที่มีข้อบัญญัติควบคุมอยู่	0 - 3	4	แผนที่ท้ายข้อบัญญัติฯ

ระดับศักยภาพของพื้นที่พาณิชย์กรรม

ค่าศักยภาพรวมของพื้นที่ที่ได้นำมาแบ่งระดับศักยภาพ โดยใช้แนวทางของ Dr. Huntsberger จากสูตร $K = 1 + 3.3 \log N$ จะได้ระดับศักยภาพสำหรับพาณิชย์กรรม 9 ระดับ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 6.15 และแผนที่ 6.5

ตารางที่ 6.15 รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับพาณิชย์กรรม

ระดับศักยภาพ	ค่าคะแนน	จำนวนกริด	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 1	554.7 - < 616.5	10	1,000	1.60	2.97
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 2	492.9 - < 554.7	21	2,100	3.36	6.23
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 3	431.1 - < 492.9	39	3,900	6.24	11.57
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 4	369.3 - < 431.1	39	3,900	6.24	11.57
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 5	307.6 - < 369.3	54	5,400	8.64	16.02
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 6	245.8 - < 307.6	62	6,200	9.92	18.40
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 7	184.0 - < 245.8	63	6,300	10.08	18.70
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 8	122.2 - < 184.0	43	4,300	6.88	12.76
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 9	60.4 - < 122.2	6	600	0.96	1.78
รวม		337	33,700	53.90	100.0

ผลการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ปรากฏผลดังนี้

(แผนที่ 6.6)

- 1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรมสูงอันดับที่ 1 และ 2 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ติดต่อกันตามบริเวณล่องฟากถนนเพชรเกษม ในแขวงปากคลองภาษีเจริญ บางตัว บางหัว และบางแวก มีลักษณะพื้นที่เป็นแถบริ้วยาวไปตามล่องฟากถนน การพัฒนาในรูปแบบนี้เหมาะสำหรับเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมขนาดย่อม ซึ่งจะเป็นบริวารของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง เพราะสามารถติดต่อกับศูนย์กลางค้าและธุรกิจขนาดใหญ่ของเมือง (C.B.D.) ได้โดย

ตรงและรวดเร็ว ตลอดจนสามารถบริการย่านพักอาศัยโดยรอบและประชาชนที่เดินทางผ่านไปมา พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับ 1 มีพื้นที่ 1,000 ไร่' หรือคิดเป็นร้อยละ 2.97 พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับ 2 มีพื้นที่ 2,100 ไร่' หรือคิดเป็นร้อยละ 6.23 ของพื้นที่เขต

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นพาณิชย์ยกรรมสูงอันดับที่ 3 และ 4 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่กระจายถัดจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับที่ 1 และ 2 ออกมาจากแนวถนนเพชรเกษม ในแขวงปากคลองฯ บางจาก และบางแวก เป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลออกจากเขตชั้นในมากขึ้น และอยู่ในบริเวณจุดตัดของถนนวงแหวนรอบนอก และถนนเพชรเกษมในแขวงบางแคเหนือ ยังคงเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับย่านการค้า เดิม หรือศูนย์ชุมชนเก่า รวมมีพื้นที่ 7,800 ไร่' หรือคิดเป็นร้อยละ 23.14 ของพื้นที่เขต

3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นพาณิชย์ยกรรมสูงอันดับที่ 5, 6 และ 7 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่กระจายถัดออกจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับที่ 3 และ 4 อยู่ในแขวงบางแค บางแคเหนือและบางแวก เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นร้านค้าขายปลีก บริการระดับเพื่อนบ้าน (Neighborhood)

4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นพาณิชย์ยกรรมสูงอันดับที่ 8 และ 9 ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ตอนลึกสุดของพื้นที่เขตในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ และบางแค

ค. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการใช้ที่ดินเกษตรกรรม

การพิจารณานโยบายแนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ เพื่อดำรงรักษาไว้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ได้ตั้งเป้าหมายของการดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมดังนี้

- เพื่อดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีลักษณะพิเศษ คือ Horticultural Specialities คือ การเพาะปลูกผลไม้ ดอกไม้ ผักประเภทต่าง ๆ จะมีการปรับตัวตามความต้องการของตลาดได้โดยตรง ลักษณะการทำเกษตรกรรมมีการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่น เพื่อให้คุ้มกับราคาที่ดิน และสามารถแข่งขันกับการใช้ที่ดินพักอาศัยได้

- เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ (Conservation of Nature Resource) อันได้แก่ ที่ดินที่มีสมรรถนะดินดียิ่งแก่การเพาะปลูกผลไม้ และสภาพภูมิประเทศที่มีคลองเป็นจำนวนมาก ให้คงความอุดมสมบูรณ์และมีความสมดุลธรรมชาติ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความเจริญเติบโตของการพัฒนาเมืองและคุณภาพชีวิตของประชากร (Quality of life) ในเขตเมืองใหญ่ (Metropolitan Area)

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

การศึกษาเพื่อวางแผนทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.5
แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่
สำหรับพาณิชย์กรรม

สัญลักษณ์

ระดับชั้น	ค่าศักยภาพ
1	554.7 -> 616.5
2	492.9 - < 554.7
3	431.1 - < 492.9
4	369.3 - < 431.1
5	307.6 - < 369.3
6	245.8 - < 307.6
7	184.0 - < 245.8
8	122.2 - < 184.0
9	60.4 - < 122.2

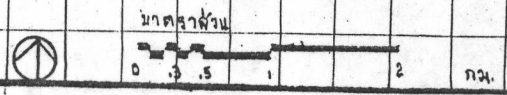
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



การศึกษาวางแผน
 การวางแผนการใช้ที่ดิน
 เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
 กรุงเทพมหานคร
 กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.6
 แสดง กลุ่มศักยภาพของพื้นที่
 สำหรับพาณิชย์กรรม

- สัญลักษณ์
- ศักยภาพสูงอันดับ 1
 - ศักยภาพสูงอันดับ 2
 - ศักยภาพสูงอันดับ 3
 - ศักยภาพสูงอันดับ 4
 - ศักยภาพสูงอันดับ 5
 - ศักยภาพสูงอันดับ 6
 - ศักยภาพสูงอันดับ 7
 - ศักยภาพสูงอันดับ 8
 - ศักยภาพสูงอันดับ 9



วัตถุประสงค์ของการพิจารณาจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อการเกษตร มีดังนี้

- เพื่อหาพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ของดินเหมาะสมต่อการปลูกผลไม้ ดอกไม้
ส่วนผัก
- เพื่อหาพื้นที่ที่มีสภาพภูมิประเทศเหมาะสม ได้แก่ พื้นที่ที่มีโครงข่ายระบบ
คลองชลประทาน หนาแน่น และทั่วถึงพื้นที่
- เพื่อหาพื้นที่ที่ยังคงมีประชากรอาศัยอยู่เบาบาง สภาพความเป็นเมืองหรือ
พื้นที่ก่อสร้าง (Built up Area) มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่น้อย
- เพื่อหาพื้นที่ที่สอดคล้องกับนโยบายคุ้มครองพื้นที่เกษตร และนโยบายกำหนด
ขอบเขตสิ้นสุดการขยายตัวเมือง ให้อยู่ภายในถนนวงแหวนรอบนอก

ปัจจัยที่เป็นตัวแปรสำคัญในการหาคัดเลือกของพื้นที่เพื่อการพัฒนาเป็นพื้นที่
เกษตรกรรม ได้พิจารณาคัดเลือกปัจจัยที่ดีที่สุด และมีผลต่อการใช้พื้นที่เกษตรกรรม ตามวัตถุประสงค์
ข้างต้น ปัจจัยดังกล่าวได้แก่

- 1) ความอุดมสมบูรณ์ของดินเหมาะสมต่อการเพาะปลูกส่วนผลไม้ ส่วนผัก
พื้นที่เกษตรกรรม ควรอยู่ในบริเวณที่มีสมรรถนะดินเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการเพาะปลูกส่วน
ผลไม้และส่วนผัก
- 2) โครงข่ายคลอง พื้นที่เกษตรกรรมควรมีแหล่งน้ำสะอาดและอุดมสมบูรณ์
ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
- 3) อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่ำ พื้นที่เกษตรกรรมควรมี
ประชากรอาศัยอยู่เบาบาง และมีแนวโน้มอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่ำ พื้นที่
ที่มีประชากรอาศัยอยู่เบาบาง ย่อมสะท้อนให้เห็นพื้นที่ก่อสร้าง (Built up Area) หรือสภาพ
ความเป็นเมืองยังมีน้อย
- 4) นโยบายคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมและนโยบายกำหนดขอบเขตสิ้นสุดของ
ความเป็นเมือง พื้นที่เกษตรกรรมควรอยู่ในท่ามกลางที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองและแผนพัฒนา
สิ่งแวดล้อม

รายละเอียดในการกำหนดค่าปัจจัยเพื่อหาค่าคุณภาพพื้นที่เกษตร มีดังนี้

1) ความอุดมสมบูรณ์ของดิน เนื่องจากเขตภาคีเจริญมีการทำเกษตรกรรม ประเภทสวนผัก สวนผลไม้ และไม้ดอกไม้ประดับ ซึ่งให้มูลค่าผลผลิตสูงตามลำดับ ดังนั้นเกณฑ์การพิจารณา จึงจัดความอุดมสมบูรณ์ของดิน สำหรับการปลูกสวนผัก ผลไม้ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการเกษตรกรรมสูง การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น 4 ระดับดังนี้

- ก) บริเวณที่ดินเหมาะสมสำหรับการปลูกสวนผัก ผลไม้ และใช้พื้นที่ปลูกผัก สวนผลไม้ มีค่า = 10
- ข) บริเวณที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการปลูกผลไม้อย่างดี มีค่า = 8
- ค) บริเวณที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว มีค่า = 6
- ง) บริเวณพื้นที่ชุมชน (Built up Area) มีค่า = 0

2) โครงข่ายคลอง เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการเกษตรกรรม ใช้เกณฑ์การพิจารณาค่าคุณภาพของพื้นที่ โดยให้ค่าคะแนนตามระยะที่ห่างจากคลองสายหลักและสายรอง แบ่งออกเป็น 4 ระดับ ดังนี้

	คลองสายหลัก	คลองสายรอง	ระยะที่ห่างจากคลอง
ก) ค่าคะแนน	10	7	0 - 400 ม.
ข) ค่าคะแนน	7	5	401 - 800 ม.
ค) ค่าคะแนน	4	2	801 - 1,200 ม.
ง) ค่าคะแนน	0	0	> 1,200 ม.

3) อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่ำ เกณฑ์การพิจารณาค่าปัจจัยด้านนี้ ได้กำหนดความสำคัญหรือศักยภาพของพื้นที่ตามระดับอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร ในช่วงปี 2518 - 2526 โดยพื้นที่แขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่ำเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยในการหาค่าคุณภาพของพื้นที่สำหรับเกษตรกรรม โดยมีเกณฑ์การให้ค่าคะแนนดังนี้

- ก) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 0 - 99 คน/ตร.กม. มีค่า = 5

- ข) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 100 - 199
คน/ตร.กม. มีค่า = 4
- ค) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 200 - 299
คน/ตร.กม. มีค่า = 3
- ง) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 300 - 399
คน/ตร.กม. มีค่า = 2
- จ) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 400 - 499
คน/ตร.กม. มีค่า = 1
- ฉ) แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ > 499
คน/ตร.กม. มีค่า = 0

4). นโยบายคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมและนโยบายกำหนดขอบเขตการขยายตัวของเมืองให้หยุดภายในกรอบของถนนวงแหวนรอบนอก การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น 3 ระดับ ดังนี้

- ก) พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการปลูกสร้างอาคารบางประเภท พ.ศ. 2525 ในแขวงบางไผ่ คลองขวางและบางแคเหนือ มีค่า = 4
- ข) พื้นที่ที่เป็นจุดเปลี่ยนความเป็นเมืองและชนบท ได้แก่ พื้นที่นอกเขตถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันตกของถนน) มีค่า = 2
- ค) พื้นที่ที่อยู่ภายในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก (ด้านตะวันออก) มีค่า = 0

ค่าของพื้นที่ต่าง ๆ จากปัจจัยเหล่านี้ จะมีค่าแตกต่างกันมากตามลักษณะเฉพาะของแต่ละปัจจัย ดังนั้นจะนำค่าคะแนนที่กำหนดให้นั้นมาปรับให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาเปรียบเทียบศักยภาพได้ โดยการปรับค่าให้เป็นฐาน 10 ทั้งหมด จะทำให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่เกษตรกรรมเช่นเดียวกับ การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ผู้ศึกษาได้ลงแบบสอบถามความเห็นจากผู้มีความรู้ด้านผังเมือง 10 ท่าน เมื่อได้ผลการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ แล้วจะนำค่าคะแนน แต่ละปัจจัยมาหาค่าเฉลี่ย ก็จะได้ค่าคะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยดังนี้

- 1) ความอุดมสมบูรณ์ของดิน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย 9
- 2) โครงข่ายคลอง น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย 8
- 3) การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย 6
- 4) นโยบายคุ้มครองพื้นที่เกษตร น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย 7

น้ำหนักเฉลี่ยน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ไปดูตามค่าคะแนนปรับมาตรฐานของแต่ละปัจจัย ในขั้นสุดท้ายนำค่าคะแนนแต่ละ Grids จากปัจจัยต่าง ๆ มารวมกัน Grids ใดที่มีค่าคะแนนของพื้นที่สูง หมายความว่า Grids นั้น มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นเกษตรกรรมสูงและควรจะเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อการเกษตรก่อน Grids ใดที่มีค่าต่ำก็หมายความว่า Grids นั้นมีศักยภาพในการพัฒนาเกษตรกรรมต่ำ และควรจะเป็นพื้นที่นำมาพัฒนาเป็นเมืองก่อนพื้นที่อื่นๆ

ตารางที่ 6.16 แสดงดัชนีตัวชี้วัดค่าปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ค่าการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

ปัจจัยที่	ดัชนี	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับคะแนน	แผนที่ที่ใช้วัด
1. ความอุดมสมบูรณ์ของดิน	บริเวณที่มีลุ่มรณะดินเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับปลูกผลไม้	0-10	4	ลุ่มรณะดินและการใช้ที่ดินเกษตรกรรม
2. โครงข่ายคลอง	ระยะห่างจากแนวคลอง	0-10	4	โครงข่ายคลอง
3. การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร	อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร รายแขวง ปี 2518 - 2526	0-5	6	การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร
4. นโยบายคุ้มครองพื้นที่เกษตรและกำหนดขอบเขตการขยายตัว	พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติควบคุมการปลูกสร้างอาคาร	0-4	3	แผนที่นายข้อบัญญัติและโครงข่ายถนน

ระดับศักยภาพของพื้นที่

ค่าศักยภาพของพื้นที่ที่ได้นำมาแบ่งระดับศักยภาพจากสูตร $K = 1 + 3.3$

$\log N$. จะได้ระดับศักยภาพสำหรับเกษตรกรรม 9 ระดับ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 6.17 และแผนที่ 6.7

ตารางที่ 6.17 รายละเอียดตามระดับศักยภาพสำหรับเกษตรกรรม

ระดับศักยภาพ	ค่าคะแนน	จำนวนกริด	ไร่	ตร.กม.	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 1	266.6 - < 300.0	17	1,700	2.72	5.04
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 2	233.3 - < 266.6	90	9,000	14.40	26.70
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 3	199.9 - < 233.3	84	8,400	13.44	24.92
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 4	166.6 - < 199.9	17	1,700	2.72	5.04
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 5	133.3 - < 166.6	14	1,400	2.24	4.15
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 6	99.9 - < 133.3	29	2,900	4.64	8.60
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 7	66.6 - < 99.9	48	4,800	7.68	14.24
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 8	33.3 - < 66.6	28	2,800	4.48	8.31
พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 9	0.0 - < 33.3	10	1,000	1.60	2.97
รวม		337	33,700	53.9	100.0

ผลการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปรากฏผลดังนี้

(แผนที่ 6.8)

1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นเกษตรกรรมสูงอันดับ 1 และ 2 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่ในแขวงคลองขวาง บางแคเหนือ มีลักษณะเป็นกลุ่มใหญ่ติดต่อกัน และในแขวงบางแค ทางด้านทิศตะวันตกของถนนวงแหวนรอบนอก การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นส่วนผลไม้ ส่วนผักและไม้ดอก ซึ่งสอดคล้องกับสมรรถนะดินที่มีความเหมาะสมเป็นอย่างดีสำหรับปลูกส่วนผลไม้ นอกจากนี้ยังอยู่ในบริเวณที่มีโครงข่ายคลองหนาแน่นและสภาพความเป็นเมืองยังขยายตัวไปไม่ถึง รวมมีพื้นที่ 10,700 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.74 ของพื้นที่เขต

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

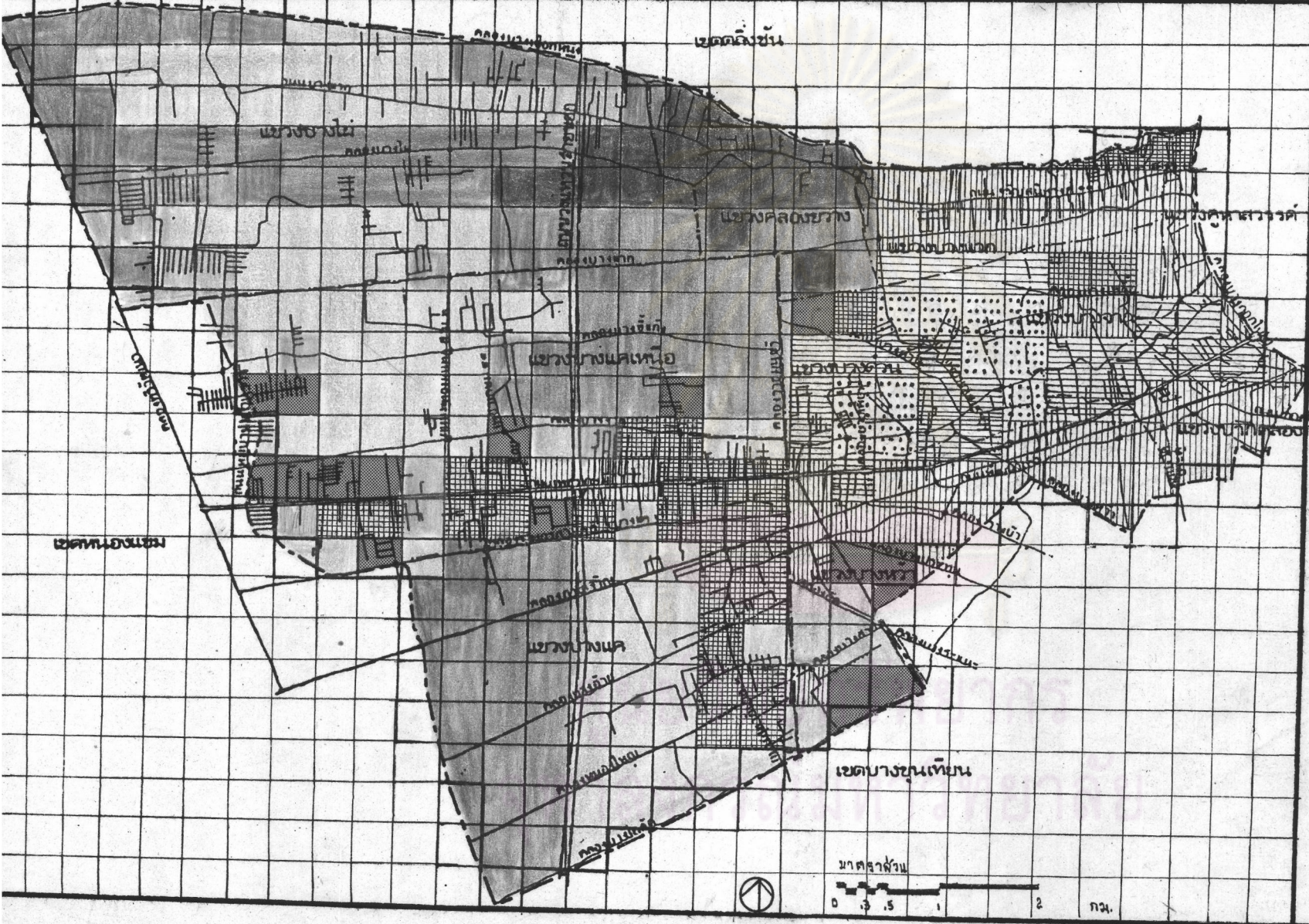
การศึกษาเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตนึ่งกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.7
แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่
สำหรับเกษตรกรรม

สัญลักษณ์
ระดับชั้น ค่าศักยภาพ

1	266.6	<300.0
2	233.3	<266.6
3	199.9	<233.3
4	166.6	<199.9
5	133.3	<166.6
6	99.9	<133.3
7	66.7	<99.9
8	33.3	<66.7
9	0.0	<33.3

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



การศึกษาเพื่อวางแผน
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.8
แสดง กลุ่มศักยภาพของพื้นที่
สำหรับเกษตรกรรม

- สัญลักษณ์
- ศักยภาพสูงอันดับ 1
 - ศักยภาพสูงอันดับ 2
 - ศักยภาพสูงอันดับ 3
 - ศักยภาพสูงอันดับ 4
 - ศักยภาพสูงอันดับ 5
 - ▒ ศักยภาพสูงอันดับ 6
 - ▒ ศักยภาพสูงอันดับ 7
 - ▒ ศักยภาพสูงอันดับ 8
 - ▒ ศักยภาพสูงอันดับ 9

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นเกษตรกรรมสูง อันดับที่ 3 และ 4 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่ในแขวงบางไม้ บางแคเหนือ มีลักษณะเป็นแปลงใหญ่ติดต่อกัน และอยู่ในบางส่วนของแขวงบางหว้า บริเวณที่อยู่ติดต่อกับเขตบางขุนเทียน รวมมีพื้นที่ 10,100 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.96 ของพื้นที่เขต

3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นเกษตรกรรม อันดับที่ 5, 6 และ 7 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่ในแขวงบางแคเหนือ บางแค แต่อยู่ใกล้ถนนเพชรเกษม ในระยะห่าง ตั้งแต่ 400 - 1,200 เมตร นอกจากนี้ยังกระจายอยู่ในแขวงคลองขวาง บางหว้า และบางแวก รวมมีพื้นที่ 9,100 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 25.99 ของพื้นที่เขต

4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพพัฒนาเป็นเกษตรกรรม อันดับที่ 8 และ 9 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่ในแขวงบางด้วน บางจาก และบางส่วนของแขวงคูหาสวรรค์ และปากคลองฯ รวมมีพื้นที่ 3,800 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.28 ของพื้นที่เขต

3. การกำหนดผังการใช้ที่ดิน (การกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน)

แนวทางการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ลงในผังการใช้ที่ดินเสนอแนะพิจารณาจาก

ก. แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร และบทบาทของชุมชนเขตภาษีเจริญ

ข. ศักยภาพของพื้นที่ พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน และความต้องการพื้นที่ของแต่ละกิจกรรมในอนาคต

ก. แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและบทบาทของชุมชนเขตภาษีเจริญ

ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 และตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534) กำหนดให้การพัฒนากทม.มีรูปแบบหลายศูนย์กลาง โดยเป็นศูนย์กลางขนาดรอง เกิดขึ้นบริเวณโดยรอบศูนย์กลางใหญ่ในเขตชั้นใน นั่นคือ เขตชั้นในยังคงเป็นศูนย์กลางรวมของธุรกิจการค้า การบริการ การเงิน ขนาดใหญ่ และการบริหารราชการที่มีประสิทธิภาพ เขตชั้นกลางจะเป็นชุมชนพักอาศัยที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง มีแหล่งการค้า อุตสาหกรรมบริการและกิจกรรมเกษตร เขตชั้นนอกจะเป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง

และเป็นแหล่งเกษตรที่สำคัญ ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครจะมีรูปแบบหลาย
ศูนย์กลาง (Poly Centric)

รูปแบบการใช้ที่ดินแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) เป็นรูปแบบการ
ใช้ที่ดินที่ปรับมาจาก Multi-Nuclei Theory ของ Harris & Ullman โดยจะมุ่งกระจาย
ความหนาแน่นของแหล่งพาณิชยกรรมออกไปจากใจกลางเมืองไปในตำแหน่งที่มีศักยภาพ และ
มีความพร้อมสูง ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินมีลักษณะดังนี้

- 1) เมืองจะมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมขนาดใหญ่แห่งเดียว อยู่ในบริเวณใจกลางเมือง และมีย่านพาณิชยกรรมขนาดรองเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมขนาดกลางและขนาดเล็กอยู่ในรอบนอก เป็นจุด ๆ ไป
 - 2) ศูนย์กลางระดับรองจะขึ้นอยู่กับบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสายหลักตัดผ่าน
 - 3) ศูนย์กลางระดับรองจะแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางภายใน ในด้านการค้า การบริการ ที่พักอาศัยและการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งเป็นแหล่งงานด้วย ที่พอเหมาะกับขยายบริการของแต่ละระดับ
 - 4) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินจะมีความเข้มข้นของการพักอาศัยจะลดหลั่นกันไปจากศูนย์กลางภายใน โดยขึ้นอยู่กับระยะทาง ราคาที่ดินสูงเป็นสำคัญ ราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดประเภทกิจกรรมด้วย นอกจากนี้ ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไปตามศูนย์ชุมชนระดับรองอีกด้วย แต่ยังคงหนาแน่นมากอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง
 - 5) เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมุ่งเข้าหาศูนย์กลางภายในเมือง
 - 6) การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของเมืองขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน รวมทั้งการขยายตัวของศูนย์ชุมชนระดับรองด้วย
- สำหรับเขตภาษีเจริญ เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเป็นตัวชี้ที่เด่นชัด
ในรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังนั้นเขตภาษีเจริญจะมีรูปแบบการใช้ที่ดินผสมผสานระหว่างรูปแบบ Poly-
Centric (ของกรุงเทพฯ) และรูปแบบแนวแกน (Axial or Ribbon Development)
เนื่องจากย่านพาณิชยกรรมมีศักยภาพอยู่ในย่านการค้า เดิมและขยายตัวออกไปในลักษณะสองฟาก
ถนนเพชรเกษม อีกทั้งบทบาทพาณิชยกรรมบางแห่งเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมระดับรองรองจากศูนย์กลาง
ธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ในเขตชั้นใน นอกจากนี้จะมีศูนย์กลางพาณิชยกรรมระดับละแวกบ้าน ปรากฏขึ้น
ตามบริเวณชอยแยกต่าง ๆ ที่เข้าสู่ชุมชนที่อยู่ลึกเข้าไปหรือตามริมถนนสายรองต่าง ๆ

รูปแบบการใช้ที่ดินแนวแกน (Axial or Ribbon Development) เป็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่พิจารณาจากแนวโน้มการเจริญเติบโตของย่านพาณิชยกรรมและชุมชนพักอาศัยที่ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก และสภาพทางกายภาพที่เอื้ออำนวย เช่น มีลำคลองขนานไปตามเส้นทางถนนสายประธาน ซึ่งเป็นอุปสรรคทำให้ชุมชนต้องขยายไปตามแนวถนนมากกว่าที่จะขยายในตอนลึกเข้าไป เนื่องจากคลองเป็นอุปสรรคประการหนึ่ง ในการติดต่อระหว่างชุมชนหรือการใช้ที่ดินแบบเป็นย่าน (Zone)

รูปแบบการใช้ที่ดินแนวแกน (Axial or Ribbon Development) มีดังนี้

- 1) ย่านพาณิชยกรรมจะยังคงอยู่ในบริเวณเดิม มีการใช้ที่ดินหนาแน่นขึ้น ในบางบริเวณจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าระดับรอง ใช้พื้นที่เพื่อการค้าหนาแน่นมากกว่าบริเวณอื่น ๆ
- 2) การขยายตัวของการค้าและธุรกิจจะขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคมสายหลัก
- 3) การขยายตัวของบริเวณพักอาศัย จะขึ้นอยู่กับประเภทของการค้าเช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ รวมทั้งสถาบันราชการและสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- 4) ระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะเป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก
- 5) ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะมากบริเวณสองข้างของเส้นทางคมนาคม และมีความแตกต่างของการใช้ที่ดินระหว่างพื้นที่ที่อยู่สองข้างเส้นทาง และพื้นที่ด้านหลัง
- 6) ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับโครงข่ายของเส้นทางคมนาคม และการให้บริการสาธารณูปโภค
- 7) การกำหนดขอบเขตของชุมชนขึ้นอยู่กับข้อกำหนดแนวของเส้นทางคมนาคม และสภาพทางกายภาพ เช่น ลำคลองต่าง ๆ

ข. ศักยภาพของพื้นที่ พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน และความต้องการของพื้นที่ แต่ละกิจกรรมในอนาคต

แนวทางการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ลงในผังเสนอแนะได้พิจารณาจากศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน และความต้องการของพื้นที่แต่ละกิจกรรมในอนาคต สรุปผลได้ดังนี้

1) ย่านพาณิชย์กรรมระดับรอง (Sub Center) การกำหนดย่านพาณิชย์กรรมจะเป็นย่านที่สำคัญที่สุด เพราะย่านพาณิชย์กรรมมีกำลังซื้อสูงกว่า ย่านการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และเป็นตัวชี้แนวรูปแบบการใช้ที่ดินด้วย การกำหนดย่านพาณิชย์กรรมได้พิจารณาเลือก พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรมสูงอันดับที่ 1, 2 และ 3 ค่าถึงถึงราคาที่ดิน และความต่อเนื่องกับย่านการค้าเดิม รวมมีพื้นที่ 800 ไร่ ในขณะที่การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตเพิ่ม 717.24 ไร่ ประกอบกับการใช้เทคนิควิธีการ Seive พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง และพื้นที่ที่เป็น Threshold ของการใช้ที่ดินออกแล้ว (ได้แก่ สถานีราชการ ศาลากลาง โรงเรียน เป็นต้น) และสอดคล้องกับพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน จะได้ย่านพาณิชย์กรรมมีรูปแบบเป็นศูนย์ระดับรองอยู่ในบริเวณย่านการค้าบางแคเดิม และมีการขยายตัวในแนวสองฟากถนนเพชรเกษม

นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีย่านพาณิชย์กรรมระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Shopping Center) ขึ้นในบริเวณชุมชนพักอาศัยหนาแน่น ในบริเวณที่เหมาะสม

2) ย่านพักอาศัย ได้พิจารณาคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านพักอาศัยสูงอันดับที่ 1-6 ซึ่งมีพื้นที่รวมกัน 12,000 ไร่ ในขณะที่การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตต้องการเพิ่ม 11,260.6 ไร่ และโดยใช้เทคนิควิธีการ Seive พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับที่ 1-6 และพื้นที่ที่เป็น Threshold ของการใช้ที่ดินออกแล้ว (สถานีราชการ ศาลากลาง โรงเรียนและพื้นที่ Built up Area) และสอดคล้องกับพื้นที่โล่งว่าง ที่สามารถนำมาพัฒนาใช้เพื่อรองรับการขยายพื้นที่พักอาศัย ผลจะได้ย่านพักอาศัยอยู่ใกล้เคียงกับย่านพาณิชย์กรรมระดับรอง (Sub Center) บางแค แต่จะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนเพชรเกษมมากกว่า ย่านพาณิชย์กรรม จะอยู่ใกล้แหล่งงานภายในเขตและเขตชั้นใน มีสิ่งแวดล้อมที่ดี และไม่มียุทธศาสตร์บริเวณ

การกำหนดประเภทย่านพักอาศัย ได้ใช้หลักเกณฑ์ดังนี้

- ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงอันดับที่ 1-6
- อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร ช่วงปี 2518 - 2525
- ระยะทางห่างจากศูนย์กลางธุรกิจการค้า (C.B.D.) ในเขตชั้นในและระยะทางห่างจากศูนย์พาณิชย์กรรมระดับรอง บางแค (Sub Center)
- ราคาที่ดิน

โดยจะได้ย่านพักอาศัยแต่ละประเภทดังนี้

2.1 ย่านพักอาศัยหนาแน่นมากได้แก่ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับที่ 1, 2 และ 3 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรสูง ตั้งแต่ 271 - 563 คน ต่อตร.กม. อยู่ใกล้เขต ขึ้นในและศูนย์พาณิชย์กรรมระดับรองบางแค ได้แก่ พื้นที่ในแขวงปากคลองภาษีเจริญทั้งหมด และ กระจายอยู่ในแนวสองฟากถนนเพชรเกษม อยู่ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมระดับรอง มีสัดส่วนพื้นที่ 3³ % ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด ซึ่งเท่ากับ 4,800 ไร่

2.2 ย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง อันดับ 3 และ 4 อยู่ห่างจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบางแวก บางจาก บางส่วน ของแขวงบางตัวน บางแคเหนือ บางแค และบางหว้า มีสัดส่วนพื้นที่ 4⁴ % ของพื้นที่พักอาศัย เท่ากับ 3,600 ไร่

2.3 ย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงอันดับที่ 5 และ 6 อัตราการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่ำ อยู่ห่างจากเขตขึ้นในและศูนย์พาณิชย์กรรม ระดับรอง (บางแค) ออกมามาก หรืออยู่ถัดจากย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ ส่วนใหญ่ ของพื้นที่แขวงบางแค และบางแคเหนือบางส่วน มีสัดส่วนพื้นที่ 30 % ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด เท่ากับ 3,600 ไร่

3) ย่านเกษตรกรรม ได้พิจารณาคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา เพื่อ เป็นย่านเกษตรกรรมสูงอันดับที่ 1-2 ซึ่งมีพื้นที่รวมกัน 10,700 ไร่ ในขณะที่การคาดประมาณ พื้นที่เกษตรจะลดลงเหลือ 9,348.13 ไร่ ย่านเกษตรกรรม ได้แก่พื้นที่ในแขวงคลองขวาง บางไผ่ บางแคเหนือ และบางแค ทางด้านทิศตะวันตกติดต่อกับเขตหนองแขม การใช้ที่ดิน เกษตรกรรม ในที่นี้รวมถึงพื้นที่พักอาศัยสำหรับเกษตรกรและคนท้องถิ่น เป็นบริเวณที่มีสมรรถนะดิน เหมาะสมอย่างยิ่งต่อการปลูกส่วนผลไม้ ส่วนผัก มีโครงข่ายคลองหนาแน่น เป็นพื้นที่สีเขียว มีอากาศบริสุทธิ์ สามารถใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของเกษตรกรและชาวเมืองผู้สัญจรผ่านไปมา ได้ นอกจากนี้พื้นที่เกษตรจะเป็นแนวหยุดหรือขอบเขตสิ้นสุดของความ เป็นเมืองที่ค่อย ๆ ลดลง

4) ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากแนวนโยบายของรัฐไม่ต้องการให้มีอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และอุตสาหกรรมการผลิตตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรม ในครัวเรือนที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน โดยอนุญาตให้คงอยู่ได้ทั่วไปในลักษณะแนวความคิดการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed used) เฉพาะในย่านพักอาศัยหนาแน่นและศูนย์พาณิชยกรรมบางแค สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตที่ยังคงมีอยู่ในปัจจุบันจะเป็นอาคารประเภท Non-Conforming Used ห้ามก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงขยายหรือเคลื่อนย้ายใด ๆ ทั้งสิ้น นอกจากนี้เป็นการป้องกันมิให้เกิดอันตรายใด ๆ ต่อทรัพย์สินหรือบุคคลอื่น ๆ เท่านั้น อาคารประเภทนี้จะให้คงอยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามสภาพอาคาร แล้วก็จะต้องย้ายออกไปตามผังเมือง เมื่อถึงกำหนดเวลาที่ได้กำหนดไว้ จากการคาดการณ์การพื้นที่อุตสาหกรรมบริการและครัวเรือนจะเพิ่มขึ้น 601.72 ไร่ ซึ่งกำหนดให้มีการใช้ที่ดินปะปนอยู่ในย่านพาณิชยกรรมและพักอาศัยหนาแน่นในแขวงบางแค ถนนสุขาภิบาล 1

5) สถาบันราชการและศาลาสำนักเรียน การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและศาลาสำนักเรียน ไม่ได้คาดประมาณให้เพิ่มขึ้น สำหรับสถาบันราชการนั้น เนื่องจากสำนักผังเมืองได้กำหนดพื้นที่แห่งใหม่เป็นที่รองรับการขยายตัวของสถาบันราชการโดยในเขตกรุงเทพฯ กำหนดให้อยู่ในเขตหนองแขมและบางขุนเทียน รวมมีพื้นที่ 1,818 ไร่ ดังนั้นสถาบันราชการอาจจะไปรวมอยู่ที่เขตหนองแขมและบางขุนเทียนในอนาคต พื้นที่สถาบันราชการอาจจะลดลงกว่าปัจจุบันก็เป็นไปได้ เพราะอาจมีบางหน่วยที่ต้องย้ายที่ทำการออกไปเมื่อโครงการศูนย์ราชการเสร็จสมบูรณ์แล้ว ในการศึกษาในช่วงเวลานี้ จึงไม่เพิ่มพื้นที่สถาบันราชการ นอกจากการบริการรักษาความปลอดภัย ควรมีการตั้งป้อมตำรวจ ตูยามทวงถิ่นและสายตรวจเพิ่มขึ้น และควรจัดให้บริการโดยกระจายอยู่อย่างทั่วถึง

เช่นเดียวกับศาลาสำนักเรียน กำหนดให้ตั้งอยู่ในตำแหน่ง เดิมทั้งหมดมีพื้นที่ 189.1 ไร่ จำนวนวัด 30 แห่ง การใช้ประโยชน์สำหรับศาลาสำนักเรียนใช้เพื่อเป็นที่ประกอบศาสนกิจ เป็นที่พบปะสังสรรค์สำหรับการประชุม (ศาลาประชาคม) เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับทัศนศึกษาทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และสถาปัตยกรรม

6) สถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาจากการคาดการณ์มีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น 394.12 ไร่ (ในปี 2544) โดยสถานศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งเดิม และมีการเพิ่มพื้นที่สำหรับสถานศึกษาบางแห่งที่จำเป็นต้องขยายอาคารเรียนตำแหน่งที่ตั้งของสถาบันการศึกษา จะมีดังนี้

6.1 ให้อยู่ในตำแหน่งเดิมและอาจขยายเนื้อที่สำหรับบางแห่ง ได้แก่ โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร และกรมสามัญศึกษา เช่น โรงเรียนวัดนิมมานรดี โรงเรียนวัดรางบัว โรงเรียนวัดนวลนรดิสี โรงเรียนวัดไผ่ฉิมพลี

6.2 เพิ่มตำแหน่งใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต สถานที่ตั้ง สถานศึกษาแต่ละระดับ จะคำนึงถึงปัจจัยที่แตกต่างกันดังนี้

โรงเรียนระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา กำหนดให้อยู่ใกล้ย่านพักอาศัยหนาแน่น โดยคำนึงถึงระยะทางเดินจากบ้านพักมายังโรงเรียน 300 - 500 เมตร สำหรับโรงเรียนประถมศึกษา และ 1,200 เมตร สำหรับโรงเรียนมัธยมศึกษา ควรอยู่ใกล้ย่านการค้าระดับละแวกบ้าน แต่ต้องปลอดภัยจากเสียงรบกวนใด ๆ ทั้งจากการประกอบกิจกรรมและอันตรายจากการจราจร รวมทั้งระบบทางเท้าที่จะไปโรงเรียนควรเชื่อมโยงกับส่วนสาธารณะด้วย ดังนั้นโรงเรียนระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษาจึงกำหนดที่ตั้งใหม่คือ บริเวณริมถนนโครงการรถไฟฟ้าใหม่ ได้แก่ ถนนพุทธมณฑลสาย 1 เพชรเกษม ถนนจรัลสนิทวงศ์ 13 เพชรเกษม ถนนเพชรเกษม-ดาวคะนอง ที่อยู่ในย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก และหนาแน่นปานกลาง โดยกำหนดให้มีพื้นที่อย่างน้อยประมาณ 25 ไร่ต่อ 1 โรงเรียน

7) บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ และนันทนาการ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ ได้คาดประมาณความต้องการในอนาคตประมาณ 583 ไร่ โดยจะเป็นส่วนสาธารณะที่ช่วยลดความตึงเครียด จากการดำเนินชีวิตประจำวัน ส่วนสาธารณะจะแบ่งประเภทได้ดังนี้

7.1 ส่วนสาธารณะระดับท้องถิ่นหรือส่วนละแวกบ้าน (Neighborhood park) เสนอแนะให้ตั้งอยู่ริมถนนพุทธมณฑลสาย 1-เพชรเกษม มีพื้นที่ 1-5 ไร่ องค์กรประกอบภายในส่วนประกอบด้วยส่วนพักผ่อนหย่อนใจพร้อมที่นั่งเล่นและสนามเด็กเล่น อีกบริเวณคือส่วนสาธารณะตั้งอยู่ริมถนนดาวคะนอง-เพชรเกษม ใกล้ย่านการค้าบางแค และริมถนนตัดใหม่ ถนนจรัลสนิทวงศ์ 13 เพชรเกษม

7.2 ส่วนสาธารณะระดับชุมชน (Community Park) กำหนดให้อยู่ระหว่างแนวถนนโครงการวงแหวนรอบกลางตัดกับถนนพัฒนาการ ใกล้แนวคลองภาษีเจริญ มีพื้นที่ประมาณ 50 - 100 ไร่ กำหนดให้เป็นส่วนสาธารณะระดับชุมชนบางแค องค์กรประกอบภายในส่วนมีมากกว่าส่วนสาธารณะท้องถิ่น กล่าวคืออาจจัดให้มีแปลงไม้ดอก และบริเวณสำหรับเล่นกีฬา ได้แก่ การขี่จักรยาน เต๊ะตะกร้อ เป็นต้น และจัดบริเวณสำหรับ Passive Recreation ด้วย



7.3 พื้นที่พิเศษที่สามารถนำมาจัดทำบริเวณสำหรับนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ พื้นที่ริมคลองต่าง ๆ ที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ภายในเขตชุมชน โดยเฉพาะคลองภาษีเจริญ คลองบางจาก คลองบางกอกใหญ่ คลองบางบัว คลองราชมนตรี เป็นต้น พื้นที่ริมคลองดังกล่าวจัดบริเวณสำหรับเป็นทางเดินริมคลอง และจัดเป็นส่วนสาธารณะพักผ่อนขนาดย่อม มีแนวต้นไม้เลียบตลิ่ง และควรพิจารณาทั้งระบบให้ต่อเนื่อง และเชื่อมโยงเป็นระบบ การจัดบริเวณพักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะส่วนสาธารณะควรเลือกพื้นที่ที่เป็นที่ร่มและที่ไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นอย่างอื่น ๆ ได้ และคำนึงถึงความปลอดภัย ความสะดวกในการเข้าถึง

8) ระบบถนนโครงการใหม่ ได้แก่

8.1 ถนนโครงการวงแหวนสายกลาง ซึ่งจะเชื่อมโยงพื้นที่ทางด้านทิศเหนือ ได้แก่ เขตตลิ่งชัน และนนทบุรี กับพื้นที่ทางด้านทิศใต้ ได้แก่ เขตราชบุรีและสมุทรปราการ ถนนสายนี้จะช่วยบรรเทาความแออัด บนถนนจรลลนีทวงศ์ (ถนนวงแหวนชั้นใน) ได้มาก

8.2 ถนนโครงการของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนพุทธมณฑลสาย 1 - เพชรเกษม ถนนจรลลนีทวงศ์ 13 - เพชรเกษม และถนนดาวคะนอง - เพชรเกษม ซึ่งเป็นถนนท้องถิ่น ทำหน้าที่เป็นถนนขึ้นสู่การพัฒนา

8.3 ถนนโครงการของกรมโยธาธิการ ได้แก่ ถนนปลายสะพานสารณะที่ 2 เชื่อมถนนจรลลนีทวงศ์ และถนนวงแหวนรอบนอก และถนนเพชรเกษมบริเวณบางแค

8.4 ปรับปรุงถนนขอยให้เชื่อมโยงติดต่อกันเป็นระบบในแนวขนานกับแนวคลอง ซึ่งทำให้ไม่จำเป็นต้องก่อสร้างสะพานเพิ่ม

นอกจากนี้ควรปรับปรุงจัดระเบียบการบริการขนส่งผู้โดยสาร รถสองแถวขนาดเล็ก บริเวณตลาดสดบางแค ได้แก่ การกำหนด ท่าจอดรถ บริเวณหยุดรับส่งผู้โดยสาร และปรับปรุงบริการขนส่งสาธารณะอื่น ๆ

รูปแบบการใช้ที่ดินเขตภาษีเจริญเสนอแนะ ปี พ.ศ. 2544 ได้นำแนวความคิดแบบผสมผสานระหว่างรูปแบบความเป็นศูนย์กลางเดี่ยว (Mono Centric) ของกรุงเทพมหานคร และรูปแบบการพัฒนาเมืองแบบหลายศูนย์กลาง (Poly - Centric) มาเป็นกรอบและหลักการเบื้องต้น ผสมผสานกับรูปแบบการขยายตัวตามแนวแกน (Axial or Ribbon Development) ของย่านการค้าทำให้สามารถเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดินเขตภาษีเจริญในอนาคตได้ตามแผนที่ 6.9

สรุปผลการเสนอแนะรูปแบบการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญในอนาคต (พ.ศ. 2544)

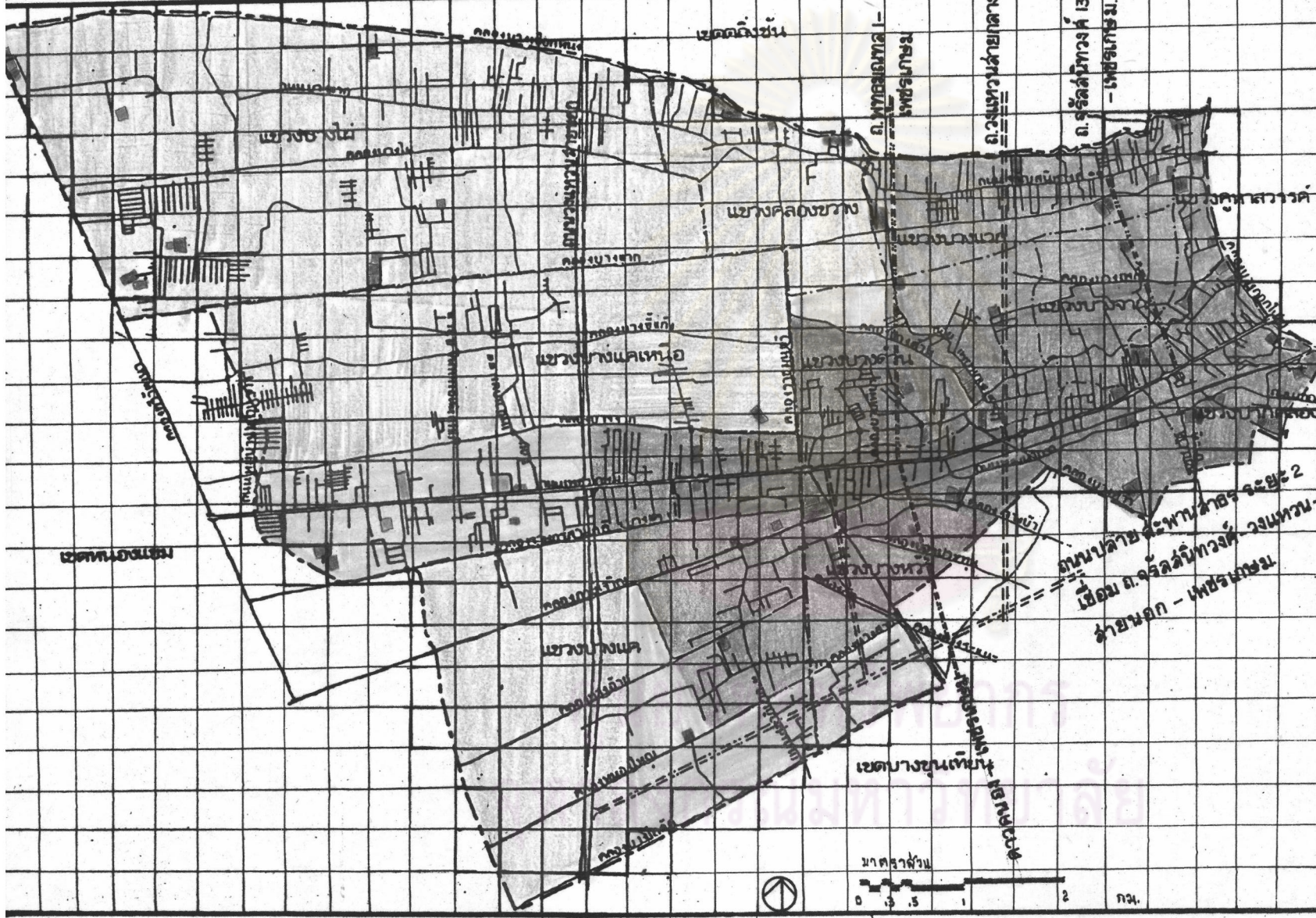
การวางผังโดยใช้เทคนิค Potential Surface Analysis ปรากฏผลว่าศักยภาพการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรม มีค่าศักยภาพสูงที่สุด-ปานกลาง-ต่ำสุด อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน จึงมีรูปแบบศักยภาพการพัฒนาบนพื้นที่คล้ายกัน ทั้งนี้เป็นเพราะกิจกรรมทั้งสองประเภทต่างก็มีความต้องการพื้นที่ในบริเวณเดียวกัน จึงต้องแข่งขันกัน และในการตัดสินใจกำหนดให้เป็นการใช้ที่ดินประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับว่ากิจกรรมนั้นสามารถให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับราคาที่ดิน และอิทธิพลของย่านการค้าบางแคเดิม

ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินเสนอแนะจะเห็นได้ว่ามีรูปแบบการใช้ที่ดินแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono Centric) โดยการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมเป็นตัวชี้นำ และมีย่านการใช้ที่ดินพักอาศัยประเภทต่าง ๆ 3 ประเภท และที่ดินเกษตรกรรม มีขอบเขตที่ชัดเจน ผังการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นรูปแบบที่เหมาะสมที่สุดสำหรับเขตภาษีเจริญ รูปแบบการใช้ที่ดินแบบอื่น ๆ เช่น รูปแบบหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei or Poly-Centric) จะทำให้การใช้ที่ดินชุมชนเมืองกระจายตัวและรुकล้ำพื้นที่เกษตรมากยิ่งขึ้นหรือรูปแบบการขยายตัวตามแนวแกนหรือตามแนวเส้นทาง (Axial Development) โดยอิทธิพลของถนนวงแหวนรอบนอกหรือสายกลาง ถ้าไม่มีการควบคุมการเข้า-ออกพื้นที่ภายใน ก็จะก่อให้เกิดปัญหาชุมชนเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับรูปแบบการใช้ที่ดินแบบ Sector ก็เป็นรูปแบบที่ไม่เหมาะสมเช่นกัน เพราะจะสร้างปัญหาเหมือนที่เคยประสบมา

อย่างไรก็ตามถ้าพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินภาพรวมของกรุงเทพมหานคร เห็นได้ว่ารูปแบบการใช้ที่ดินของเขตภาษีเจริญมีการเจริญเติบโตในรูปแบบเป็น Poly-Centric ของกรุงเทพฯ ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ และปัญหาของเขตภาษีเจริญหรือเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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



การศึกษาเพื่อวางแนวทาง
การวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ 6.9
แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ปี 2544

สัญลักษณ์

- ย่านพาณิชย์กรรม
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น -
ปานกลาง
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย่านเกษตรกรรม
- สถาบันราชการ
- อาคารอนุภูมิภาค
- ศาลากลาง
- สถาบันศึกษา
- สวนพักผ่อนและนันทนาการ
- ถนนโครงการ

6.2 การกำหนดกลวิธีในการปฏิบัติตามผัง (Strategy)

การกำหนดกลวิธีหรือมาตรการที่จะใช้ดำเนินการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ กลวิธีที่กำหนดจะมีทางเลือกหลายทางและส่วนใหญ่นำมาใช้ร่วมกัน ในการวางแผนการใช้ที่ดิน มีดังนี้

1. การพัฒนาแบบปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment)

ในย่านพักอาศัยและย่านการค้าเก่าแก่ของเขตภาคีเจริญ มีรายละเอียดดังนี้

1.1 บริเวณย่านพักอาศัยริมคลองราชมนตรี ในแขวงบางหว้า บางแค บริเวณย่านพักอาศัยในแขวงปากคลองภาคีเจริญและแขวงคูหาสวรรค์ เป็นบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยระยะเวลานานเป็นชุมชนเก่าแก่ จนกระทั่งเกิดความหนาแน่นของอาคารสูง การก่อสร้างอาคารพักอาศัยหนาแน่นแออัด ผิดสัญลักษณ์และขาดองค์ประกอบของบริเวณที่อยู่อาศัยที่ดี อันได้แก่ บริการสังคม สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ การระบายน้ำ และการเก็บขยะเป็นต้น การปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณพักอาศัยแออัดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดชุมชนเพื่อนบ้าน (Neighborhood) มีบริการสังคมสวนสาธารณะและแหล่งงานเพิ่มขึ้น ภายในบริเวณพักอาศัย

1.2 บริเวณย่านการค้าตลาดสดบางแค เป็นตลาดสดเก่าแก่ เป็นที่รู้จักกันดี ปัจจุบันมีสภาพทรุดโทรมมาก พื้นที่ค้าขายในตลาดสดไม่เพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาหาบเร่แผงลอยเกิดขึ้นบริเวณหน้าตลาดสดและขยายตัวออกไปตามทางเท้าสองฟากถนนเพชรเกษม นอกจากนี้บริเวณหลังตลาดสดเป็นท่าจอดรถโดยสารบริการชุมชนต่าง ๆ เช่น บางแค-วัดสิงห์ บางแค-หนองใหญ่ บางแค-วัดสิงห์ บางแค-ศาลาแดง บางแค-วัดบุญประดิษฐ์ บางแค-วัดจันทร์ประดิษฐาราม บางแค-บางบอน และบางแค-แล้งเพชร โดยทางออกของรถโดยสารออกจากท่าจอดรถปะปนกับทางเข้าออกของประชาชนไม่มีการแยกทางทำออกจากทางรถยนต์ ทำให้ประชาชนผู้เดินทางต้องหลบหลีกยานต่าง ๆ โดยเฉพาะรถโดยสารประจำทาง ที่บริการชุมชนต่าง ๆ (รถโดยสารขนาดเล็กและรถสองแถว) การปรับปรุงฟื้นฟูตลาดสดและย่านการค้าบางแค มีแนวทางดังนี้

- ขยายพื้นที่ตลาดสด โดยรื้อถอนอาคารพาณิชย์ อาคารตลาดสดเก่า ก่อสร้างอาคารตลาดสดใหม่เพิ่มขึ้น ในรูปแบบของอาคารตลาดสด สูง 2 - 3 ชั้น เพื่อให้มีพื้นที่ค้าขายและทางเดินสัญจรเพิ่มขึ้น

- การจัดระเบียบการสัญจรเข้า-ออกให้แยกทางเดินเท้าออกจากถนนเข้าตลาดสดในลักษณะ Shopping Mall เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้มาใช้บริการ โดยให้มีทางเดินเท้าที่เหมาะสม สอดคล้องกับจำนวนผู้มาใช้บริการ

- เปลี่ยนแปลงกิจกรรมบางประเภท เช่น โรงงาน และที่ดินว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ ที่อยู่ด้านหลังตลาดสดและศูนย์การค้า โดยปรับปรุงให้เป็นบริเวณตลาดแผงลอยแยกต่างหากออกจากตลาดสดและทางเท้า โดยกำหนดให้เป็นลานโล่งไม่มีอาคารปกคลุมดิน และยังเป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ ด้วย (Multi-Purpose Area)

- จัดระบบการจราจรภายในท่าจอดรถโดยสารประจำทางและรถสองแถวไม่ให้ออกสู่ถนนเพชรเกษม โดยให้ออกทางเดียวกับขาเข้าท่าจอดรถ อาจจำเป็นต้องขยายทางเข้า-ออก รื้อถอนอาคารแถวพาณิชย์-พักอาศัยบริเวณด้านหลังตลาดสดบางแค

2. การพัฒนาแบบเสริมสร้างชุมชนใหม่ (New Town-In Town)

2.1 จะนำมาใช้ในการวางแผนพัฒนาบริเวณพื้นที่พักอาศัยในแขวงบางแคเหนือ บางหว้า และบางด้วน ทั้งนี้เพื่อป้องกันพื้นที่ที่ยังอยู่ในสภาพดีอยู่ไม่ให้เสียไป และแก้ไขพื้นที่อยู่ในสภาพแวดล้อมไม่ดี ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยการส่งเสริมย่านพักอาศัยที่เป็นชุมชนใหม่ต่าง ๆ ให้เกิดระบบชุมชนสมบูรณ์แบบ โดยเสริมองค์ประกอบของย่านพักอาศัย ด้วยสถานที่บริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น สถานเลี้ยงเด็ก โรงเรียนอนุบาล สถานเอนามัย อาคารร้านค้า สำนักงานวิชาชีพ ส่วนสาธารณะขนาดย่อม การพัฒนาชุมชนแบบสมบูรณ์แบบจะช่วยลดการเดินทางเข้ามาใช้บริการหรือทำงานในใจกลางเมืองลงได้บ้างซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาการจราจรในเขตชั้นใน หรือในย่านศูนย์การค้าประจำเขตลงไปได้บ้าง

2.2 อนึ่งในกรณีที่เกิดโครงการเจ้าพระยา 2 ผ่านเขตภาษีเจริญจำเป็นต้องมีมาตรการกำหนดบริเวณเมืองใหม่ (New Town) โดยกำหนดให้เมืองใหม่มีบทบาทเป็นบริเวณรองรับการขยายตัวของชุมชนใหม่ (Expanding Town) หรือเป็นการขยายตัวของชุมชนระดับอำเภอ หรือเป็นเมืองใหม่ที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองหลวง (Over Spill Town) เนื่องจากโครงการเจ้าพระยา 2 เป็นโครงการขนาดใหญ่ ทำให้เกิดแหล่งการจ้างงานจำนวนมาก การดำเนินโครงการและการบำรุงรักษาต้องใช้เวลาอันต่อเนื่องกันไป เป็นสาเหตุทำให้เกิดการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็ว ความต้องการบริเวณที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นในลักษณะ

ประตู่เชื่อมระบายน้ำต่าง ๆ และบริเวณที่มีการเข้าถึงพื้นที่ละตัวกโดยถนนและสาธารณูปโภคที่มีอยู่
เดิม หรือถนนตัดใหม่เลียบแนวเจ้าพระยา 2 พร้อมบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น
ตามมา

นอกจากนี้การลงทุนโครงการเจ้าพระยา 2 จำเป็นต้องมีรายได้มาเป็นผล
ตอบแทนการลงทุน ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาจากการกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินทาง
สาธารณะเพื่อการค้า หรือขายให้กับนักลงทุนเอกชนที่จะเข้ามาพัฒนาต่อไป จึงเป็นปัจจัยนำที่จะก่อ
ให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ ตามมา นอกเหนือจากย่านพักอาศัยที่จะเกิดขึ้นอย่างแน่นอน

ความเป็นไปได้หรือความเป็นไปไม่ได้ของโครงการเจ้าพระยา 2 ขึ้นอยู่กับ
ปัจจัย 2 ประการคือ

- ปัญหาการทำความเข้าใจกับประชาชน และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจ
ผลดีผลเสีย และความจำเป็นของโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่ได้รับความเสียหายจะได้รับ
การชดเชยอย่างไร? ปัญหาของหน่วยงานต่าง ๆ เช่น การท่าเรือฯ จะแก้ไขอย่างไร? ถ้า
สามารถสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องได้ปัญหาขัดแย้งก็จะหมดไป

- ปัญหาการตัดสินใจของผู้มีอำนาจและหน้าที่รับผิดชอบในการแก้ปัญหาใน
ระดับต่าง ๆ การตัดสินใจดำเนินการ จะต้องมีความกล้ารับผิดชอบต่อตัดสินใจของผู้ที่มีอำนาจอีกด้วย
ที่เฝ้ามองเห็นการณ์ไกลในการแก้ปัญหาของกรุงเทพมหานคร

3. การคุ้มครองอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม

ดำเนินการให้พื้นที่เกษตรกรรมก่อให้เกิดผลประโยชน์ และมีประสิทธิภาพสูงสุด
ตามลุ่มระณะดิน โดยมีแนวทางที่ควรพิจารณา ดังนี้

3.1 การกำหนดเขต Zone ของการเพาะปลูกพืชผัก ล้วนผลไม้ และสวนไม้
ดอกไม้ประดับ เพื่อให้เกษตรกรดำเนินการเพาะปลูกเป็นกลุ่มเป็นย่านตามที่ได้กำหนดไว้

3.2 ส่งเสริมการรวมตัวของเกษตรกร เป็นกลุ่มในแต่ละเขตการเพาะปลูก เพื่อ
ให้เกิดการช่วยเหลือ ร่วมแรงร่วมใจกันและการพึ่งพิงกันได้

3.3 ในพื้นที่เขตเกษตรกรรมที่ปล่อยพื้นที่ทิ้งว่างเปล่า ไม่ทำการเพาะปลูกจะ
ต้องควบคุมมิให้มีการปลูกพืชที่ทำลายดิน บังคับหรือส่งเสริมให้มีการปลูกพืชบำรุงดิน และพืชคลุมดิน

3.4 กระตุ้นให้มีการปลูกพืชหมุนเวียน นอกฤดูการเพาะปลูก

3.5 การเพิ่มพูนความรู้และสนับสนุนการใช้เทคโนโลยีทางการเกษตร การแนะนำพันธุ์พืชผัก พันธุ์ดอกไม้ ผลไม้พันธุ์ใหม่ ๆ แนะนำการใช้ยาฆ่าแมลง ยาปราบโรคพืช และการบำรุงดินด้วยปุ๋ย เป็นต้น เป็นการปรับปรุงการเพาะปลูก เพื่อให้ได้ผลผลิตสูง คุณภาพดี โดยไม่จำเป็นต้องขยายพื้นที่เพาะปลูกแต่เป็นการเพิ่มผลผลิตต่อพื้นที่

3.6 การริเริ่มโครงการของรัฐในพื้นที่เกษตร เช่นการปฏิรูปที่ดิน การจัดตั้งนิคมเกษตรกรรม เพื่อให้เกิดความมั่นคงในการประกอบอาชีพ การรวมตัวกันและการประกอบอาชีพเกษตรอย่างมีประสิทธิภาพ

3.7 การแนะนำจัดแผนงานและดำเนินงานการเพาะปลูกพืชผลรวมทั้งการหาสิ่งทดแทนการใช้แรงงานอุปกรณ์ในการเกษตรให้คุ้มค่ายิ่งขึ้น โดยอาศัยหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ สำนักงานเกษตรกรุงเทพมหานคร เป็นต้น

4. การพัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชน

ปัญหาเนื่องจาก มลภาวะของโรงงานต่าง ๆ เช่น เสียงรบกวน กลิ่นควันไฟ น้ำทิ้งและขยะ ซึ่งมีความสกปรกรกรุงรัง ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เป็นปัญหาที่มีการร้องเรียนเสมอ ๆ การกำหนดมาตรการเกี่ยวกับย่านอุตสาหกรรมบริการอุตสาหกรรมในครัวเรือน และอุตสาหกรรมการผลิตให้ชัดเจน ดังเช่น การกำหนดให้อุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมครัวเรือน มีที่ตั้งที่เหมาะสม อยู่ร่วมกัน ละดวงต่อการจัดบริการสาธารณสุขและมาตรการควบคุมมลพิษให้รัดกุม ก็จะช่วยบรรเทาปัญหาสภาพแวดล้อมในชุมชนให้ลดลงได้

การเลือกทำเลที่ตั้ง การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอุตสาหกรรมบริการ และอุตสาหกรรมครัวเรือน ในระดับแขวงภายในเขตภาษีเจริญ ซึ่งมีความสำคัญในด้านการวางแผนพัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชนและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การพัฒนาชุมชนลุ่มภูริชัยแบบในเมืองและชานเมือง จำเป็นต้องมีแหล่งงานหลายประเภทในพื้นที่อุตสาหกรรมบริการ และอุตสาหกรรมครัวเรือน ซึ่งนับเป็นองค์ประกอบสำคัญในการวางแผนปรับปรุงการใช้ที่ดินภายในชุมชนเมือง ให้มีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์ในการควบคุมและวางมาตรการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริการในอนาคตให้สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

อนึ่ง เนื่องจากนโยบายของรัฐไม่ต้องการให้มีอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมในครัวเรือนที่ไม่ก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชนให้คงอยู่ ใต้ทั่วไปในลักษณะแนวความคิดการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Used) สำหรับอาคารโรงงาน อุตสาหกรรมการผลิตที่ยังคงมีอยู่ในปัจจุบัน จะเป็นอาคารประเภท Non-Conforming Used ห้ามก่อสร้างต่อเติม ดัดแปลง ขยายหรือเคลื่อนย้ายใด ๆ ทั้งสิ้น นอกจากนี้เป็นการป้องกันมิให้เกิด อันตรายใด ๆ ต่อทรัพย์สินหรือบุคคลอื่น ๆ เท่านั้น อาคารประเภทนี้จะให้คงอยู่ในช่วงระยะเวลา หนึ่งตามสภาพอาคารแล้วก็ต้องย้ายออกไปตามผังเมือง เมื่อถึงกำหนดเวลาที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งโดย วิธีนี้เป็นวิธีการที่ไม่ค่อยรุนแรงมากเหมือนกฎหมายอื่น ๆ จึงจำเป็นต้องใช้เวลาดังหนึ่งที่จะทำให้การ ใช้ที่ดินเป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินที่ได้วางไว้ จึงจำเป็นต้องจัดทำแผนและดำเนินการให้มีการ กระจายโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตและอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งสร้างความเดือดร้อนรำคาญให้ ชุมชน ออกจากเขตภาษีเจริญไปยังนิคมอุตสาหกรรมหรือในบริเวณที่เหมาะสมที่สุดไว้ เพื่อประโยชน์ ในการควบคุมและลดต้นทุนในการกำจัดของเสีย

จากแนวความคิดการพัฒนาปรับปรุงอุตสาหกรรมบริการและอุตสาหกรรมครัวเรือนที่มีอยู่ แล้ว ให้สามารถเติบโตเป็นแหล่งจ้างงานภายในเขต เพื่อลดปัญหาการเดินทางและการเสริมสร้าง แหล่งงานภายในชุมชน จึงเห็นควรมีมาตรการกำหนดย่านทำเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมบริการ ดังนี้

1. รวบรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีลักษณะการบริการในลักษณะเกี่ยวเนื่องกันให้อยู่ ด้วยกันเป็นหลักแหล่ง ไม่ปะปนและก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญหรือสร้างอันตรายให้แก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง
2. ช่วยเหลือโรงงานที่ตั้งอยู่กระจัดกระจายโดยทั่วไปในแหล่งชุมชนอย่างไม่ต้องตาม กฎหมายและก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญต่าง ๆ ให้ได้มีทำเลที่ตั้งโรงงานที่เหมาะสม ทั้งจะเป็นการ ช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งชาติตามแนวนโยบายของรัฐบาล
3. บรรเทาปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ทั้งด้านสังคม และ เศรษฐกิจ และบริการประชาชนให้ได้รับการบริการที่สะดวกยิ่งขึ้น

6.3 มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดิน

เมื่อได้ผังการใช้ที่ดินเขตภาษีเจริญ ปี พ.ศ. 2544 แล้ว การที่จะให้ผังนี้สามารถนำไปปฏิบัติได้ จะต้องใช้มาตรการต่าง ๆ ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดิน ได้แก่

1. มาตรการทางกฎหมาย ได้แก่

1.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมือง ซึ่งประกาศใช้แล้ว แต่ใน ส่วนที่ เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ที่ดิน พ.ร.บ. ฉบับนี้มีอยู่ทั้งหมด 14 มาตรา แบ่งเป็น 11 หมวด กล่าวถึง คณะกรรมการผังเมือง การสำรวจและจัดทำผังเมืองรวมและผัง เฉพาะการ รื้อย้ายหรือตัดแปลงอาคารที่ไม่เป็นไปตามแผน การอุทธรณ์และบทกำหนดโทษ โดยสรุปแล้ว เป็น กฎหมายที่วางหลักเกณฑ์และวิธีการวางผังเมือง เท่านั้น บัลจุบันการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการประกาศบังคับใช้ ซึ่งเมื่อประกาศบังคับใช้ แล้ว จะสามารถควบคุมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้ โดยการออกข้อกำหนดรายละเอียดการใช้ ที่ดินของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินก่อน เพื่อควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ การใช้ที่ดิน จำนวนประชากร และที่ว่างต่าง ๆ ให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม ในขั้นตอนต่อมาคือการออกพระราชบัญญัติผังเมือง เฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 ซึ่งจะต้องออกโดยสภาพบัญญัติ วิธีนี้จะต้องใช้ เวลานานและยากมาก เพราะผู้ที่จะลงคะแนนเสียงสนับสนุน พ.ร.บ. นี้ ส่วนใหญ่จะไม่รู้ปัญหา ของกรุงเทพมหานครพอเพียง เมื่อถึงเวลาลงคะแนนก็จะไม่สามารถวิเคราะห์ความจำเป็นหรือไม่ อย่างเป็นไรของแต่ละเขตได้

1.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร ในด้าน ความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่างได้แก่ การถอยร่นอาคาร จากแนวเขตที่ดิน การกำหนดความสูงเป็นต้น เพื่อความถูกต้องตามหลักการก่อสร้าง และความ เป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน โดยการออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย ตามที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 และ 13 กำหนดไว้ ซึ่งวิธีนี้จะเป็นอำนาจของรัฐมนตรี ว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่จะลงนามในร่างประกาศเพื่อใช้บังคับได้ ในช่วงเวลา 1 ปี เท่านั้น ซึ่งวิธีนี้ขั้นตอนต่าง ๆ จะลดลง และในระยะเวลาที่สั้น หลังจากนั้นจะต้องออกเป็นกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงจะมีผลใช้บังคับต่อไปได้

การออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จะออกโดยสมาชิกสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนสมาชิกน้อยกว่าสภานิติบัญญัติ และเป็นสมาชิกสภาท้องถิ่น ซึ่งจะรู้ปัญหาต่าง ๆ ดี ทำให้ออกกฎหมายต่าง ๆ มีประโยชน์และออกได้รวดเร็ว

1.3 พ.ร.บ. สำราญลู่ช พ.ศ. 2505

สำราญลู่ชเป็นการกำหนดกิจการบางประเภทซึ่งถ้าทำเพื่อการค้า ให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดเขตห้ามประกอบการค้า นอกจากนี้ ท้องถิ่นยังมีอำนาจระงับเหตุรำคาญในที่สำราญหรือเอกชน ซึ่งก่อให้เกิดความเสื่อม หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ความปลอดภัยหรือสิทธิเสรีภาพของประชาชนได้

1.4 พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2518

มีสำราญลู่ชเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดเขตอุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานประเภทใดหรือชนิดใด ภายในเขตอุตสาหกรรมนั้นได้ และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม มีอำนาจให้โรงงานใดที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรง แก่สำราญลู่ชหยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานนั้นเสียใหม่ภายในเวลาที่กำหนด ปัจจุบัน พ.ร.บ. โรงงาน 2518 ยังขาดการควบคุมบังคับ (Law Enforcement) ที่ดีพอ และมีบทลงโทษที่ไม่สามารถ ทำให้เกรงกลัว และปฏิบัติตามได้ รวมทั้งไม่ได้รับความร่วมมือจากประชาชนในกรุงเทพฯเท่าที่ควร

1.5 นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497
- พ.ร.บ. โบราณสถาน โบราณวัตถุและพิพิธภัณฑ์แห่งชาติ พ.ศ. 2504
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง
- พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522

2. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ ได้แก่

2.1 พัฒนาการเก็บภาษี โดยปรับปรุงโครงสร้างภาษีของท้องถิ่น เพื่อให้กรุงเทพมหานคร มีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับนำมาใช้พัฒนาแต่ละเขตได้

2.2 การเก็บภาษีที่ดินควรสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินที่เล่นอเนกในปจจุบัน กรุงเทพมหานครได้จัดทำโครงการแผนที่ภาษีขึ้น ซึ่งควรเก็บภาษีที่ดินให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตด้วย

2.3 กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตต่าง ๆ อาจใช้มาตรการด้านภาษี ในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน คือ

- มาตรการส่งเสริม (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำ ในบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามรูปแบบการใช้ที่ดิน
- มาตรการไม่ส่งเสริม (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีสูง ในบริเวณที่ไม่ต้องการให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ นอกจากกิจกรรมที่กำหนดให้

มาตรการเหล่านี้จะทำให้สามารถพัฒนาการใช้ที่ดินได้ตามรูปแบบและรัฐสามารถซื้อพื้นที่ที่ไม่สามารถทำกิจกรรมให้คุ้มแก่การลงทุนได้ในราคาที่ถูก เพื่อนำมาใช้สำหรับการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป นอกจากนี้กรุงเทพมหานคร ควรให้ความสนับสนุนด้านงบประมาณ ในการส่งเสริม (Incentive) ย่านการใช้ที่ดินต่าง ๆ โดยเฉพาะย่านเกษตรกรรม ย่านการค้า โดยจัดสรรงบประมาณเงินกู้และเงินช่วยเหลือ ในการพัฒนาพื้นที่

3. มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน ได้แก่

3.1 ให้กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานในการควบคุมรูปแบบการใช้ที่ดินโดยตรง ให้มีอำนาจในการกำหนดขอบเขตและบทลงโทษ เนื่องจากเป็นหน่วยงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร โดยตรง ซึ่งมีผู้เชี่ยวชาญในเรื่องผังเมือง เป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามผัง โดยกำหนดให้การพิจารณาอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารภายในแต่ละเขต เพื่อกิจการของรัฐและเอกชน ต้องผ่านการพิจารณาของกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

3.2 จัดทำแผนพัฒนาแต่ละเขต โดยวางแผนปฏิบัติการในรายละเอียดเฉพาะโครงการในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน การกำหนดแผนและผังปฏิบัติการระยะสั้นโดยถือแนวทางของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เล่นอเนกเป็นหลัก โดยมีข้อบัญญัติฯ เป็นเครื่องมือในการควบคุม

3.3 เน้นให้ประชาชนมีบทบาทต่อการวางผังรูปแบบการใช้ที่ดิน และกำหนดโครงการในชุมชน โดยผ่านผู้แทนสมาชิกสภาเขตเป็นกรรมการในการพิจารณาผังเมืองร่วมกับนักผังเมืองและประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบในขั้นตอนต่าง ๆ อย่างทั่วถึง

3.4 สัตว์วางระบบของหน่วยงานในการพัฒนาชุมชน โดยมีลักษณะดังนี้

- หน่วยงานเอกชน โดยการให้สัมประทานในการพัฒนาพื้นที่
- หน่วยงานร่วมระหว่างกรุงเทพมหานครและเอกชน ในรูปของคณะกรรมการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน โดยการกำหนดเป็นบริษัทพัฒนาชุมชนเขต (Urban Development Cooperation)
- หน่วยงานของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีการประสานงานระหว่างหน่วยงานในกรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตต่าง ๆ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



6.4 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาสภาพพื้นฐานทั่วไปทางด้านลักษณะกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม และการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจน การใช้ประโยชน์ที่ดินและผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในกลุ่มเขตชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอก และเขตภาษีเจริญ ทำให้ผู้ศึกษาเข้าใจถึงสภาวะการณ์ของชุมชน ภาษีเจริญในปัจจุบันอันประกอบด้วย ชุมชนบ้านสวนริมคลอง ชุมชนล่องฟากถนนการขยายตัวของอาคารตึกแถวพาณิชย์พักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ และบทบาทแนวโน้มในอนาคตของเขตภาษีเจริญในฐานะเป็นตัวแทนของเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี มีบทบาทสำคัญในด้านเป็นย่านพักอาศัยของประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ย่านศูนย์การค้าบริการระดับรองและย่านอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม เพื่อป้องกันมิให้เมืองขยายตัวอย่างไม่มีที่สิ้นสุด

ปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นได้แก่ ปัญหาการใช้ที่ดิน นับว่าเป็นปัญหาซึ่งมีผลกระทบก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องหลายประการ โดยเฉพาะปัญหาการใช้ที่ดินพักอาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว เพราะการปรับปรุงโครงสร้างการคมนาคม ราคาที่ดินถูก ทำเลที่ตั้งเข้าถึงเขตศูนย์กลางการปกครอง และศูนย์กลางธุรกิจ บริการ ขนาดใหญ่ ใจกลางเมือง (C.B.D.) สะดวกรวดเร็วขึ้น รวมทั้งมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดีขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้เหมาะแก่การพักอาศัยมาก แต่การขยายตัวของชุมชนมีลักษณะกระจายเป็นหย่อม ๆ และขยายตัวล่องฟากถนนสายหลัก สายรอง (Ribbon Development) เป็นเหตุให้เกิดลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินตามแนวยาว (Axial or linear Pattern) มากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ถัดจากถนนและพื้นที่ตอนในถูกละเลย และไม่ได้รับการพัฒนา นอกจากนี้ชุมชนพักอาศัยขยายตัวรุกพื้นที่เกษตรที่อยู่ใกล้กับเขตชั้นนอก เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย ปัญหาอื่น ๆ ได้แก่ ปัญหาการจราจร น้ำท่วม น้ำเน่าเสีย และปัญหาของเกษตรกร

ในการศึกษาผู้ศึกษาได้วางแนวนโยบายการพัฒนาเขตภาษีเจริญ ให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาเมือง ตามแผนพัฒนาเมืองของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 - และปัญหาและความต้องการของท้องถิ่น เป้าหมายหลักได้แก่ การพัฒนาบริเวณที่อยู่อาศัยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระดับบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่พร้อมเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น เป้าหมายรองได้แก่ การพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมบางแคให้เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย (Sub Center) ส่งเสริมให้เป็นศูนย์ที่มีกิจกรรม

และบริการที่สมบูรณ์มากที่สุด เป้าหมายรองต่อมาได้แก่ การพัฒนาธุรกิจพื้นที่เกษตรกรรม เน้นในด้านการเพิ่มผลผลิต คุณภาพผลผลิตและการตลาด โดยเฉพาะส่วนผลไม้ ส่วนผัก และส่วนไม้ดอกไม้ประดับ เพื่อดำรงรักษาการใช้ที่ดินเกษตรกรรมให้เป็นแนวสกัดกั้นการขยายตัวของเมือง ที่ไม่มีขอบเขตสิ้นสุด

วัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดิน ได้แก่ การจัดรูปแบบการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบพัฒนาด้านเคหะชุมชนส่งเสริมย่านพักอาศัย และฟื้นฟูย่านพักอาศัยให้เกิดลักษณะชุมชนเพื่อนบ้าน (Neighborhood) การพัฒนาแบบเสริมสร้างชุมชนเมืองใหม่ โดยเสริมองค์ประกอบของย่านพักอาศัยให้สมบูรณ์ขึ้น ในด้านการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย มีมาตรการพัฒนาบริการพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคและการปรับปรุงพื้นที่อุตสาหกรรมย่อย ในด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ กำหนดเขตการเพาะปลูกส่วนผัก ส่วนผลไม้ และส่วนไม้ดอกไม้ประดับ ส่งเสริมให้มีการใช้พื้นที่เกษตรก่อให้เกิดผลประโยชน์ และเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตสูงสุด ตามสมรรถนะดิน และโครงสร้างคลอง การพัฒนาสิ่งแวดล้อมใช้มาตรการกำหนดให้อุตสาหกรรมการผลิตโยกย้ายไปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม การปรับปรุงโครงสร้างการคมนาคม มีวัตถุประสงค์ในการตัดถนนในลักษณะถนนที่ขึ้นาการพัฒนาและถนนเชื่อมโยงในพื้นที่พักอาศัยที่ขาดช่วงตอน

การเล่นนอร์มรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตได้ใช้เทคนิคการวางผังกายภาพ ได้แก่ Threshold Analysis และ Potential Surface Analysis ปรากฏผลว่า ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ได้แก่บริเวณริมถนนเพชรเกษม ย่านการค้า บางแค พื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงปากคลองฯ และพื้นที่ริมถนนสายหลักจนถึงบางแค จะมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและบริเวณที่ถัดเข้ามาตอนกลางของพื้นที่ ศักยภาพเพื่อการพัฒนาพื้นที่เกษตร ได้แก่ พื้นที่เกษตรในแขวงคลองขวาง บางแคเหนือ บางแคด้านทิศตะวันตกติดต่อกับเขตหนองแขม และบางไผ่ ตามลำดับ

รูปแบบการใช้ที่ดินเขตภาคีเจริญ ได้นำแนวความคิดการพัฒนาแบบหลายศูนย์กลาง (Poly - Centric) ของกรุงเทพมหานครมาเป็นกรอบและหลักเบื้องต้น ผสมผสานกับลักษณะการดำรงเป็น Mono-Centric ของกรุงเทพฯ สามารถกำหนดโครงสร้างการใช้ที่ดินหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร

ความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของผังการใช้ที่ดินเสนอแนะจะขึ้นอยู่กับมาตรการทางด้านกฎหมาย มาตรการทางด้านการเงินและงบประมาณ มาตรการทางด้านหน่วยงานและประชาชน ในชั้นที่จะสนับสนุนหรือเป็นอุปสรรค ทำให้บรรลุเป้าหมายของการวางผัง ได้หรือไม่ ในทางปฏิบัติ

จากรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะจะเป็นประโยชน์ในการจัดระเบียบการใช้ที่ดินของเขตภาษีเจริญ ให้มีประสิทธิภาพสอดคล้อง และรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งข้อเสนอแนะให้มีการศึกษาเพื่อการจัดวางผังเมืองเฉพาะทั่วไป ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้การพัฒนาการใช้ที่ดินมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเขตภาษีเจริญ และเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรีต่อไป

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การศึกษาเพื่อวางแผนทางการวางแผนการใช้ที่ดิน งานศึกษาขั้นนี้ไม่สามารถได้ข้อมูลทางด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงควรมีการวิจัยเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตชานเมือง และเป็นระบบอย่างชัดเจน
2. ควรมีการวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกษตรกรรม จากประเภทสวนผลไม้เป็นส่วนดอกไม้หรือประเภทอื่น ๆ และพื้นที่เกษตรประเภทใดที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่โล่งว่าง ควรมีการศึกษาขั้นตอนตลอดจนแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นต่อไป
3. บทบาทของนักเก็งกำไรที่ดินที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตชานเมือง
4. ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน การใช้ที่ดิน และสภาพสังคมในพื้นที่เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง
5. มาตรการที่เสนอแนะควรจะมีการวิเคราะห์ว่ามาตรการใดมีความเหมาะสมที่สุด