

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เขตพระโขนง

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่โดยเทคนิค Potential Surface Analysis ก็เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดิน ซึ่งในการศึกษาได้พิจารณาการใช้ที่ดิน 3 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ คือ

1. การกำหนดปัจจัย (Factors)
2. การกำหนดเกณฑ์การวัด และการวัดค่าปัจจัย
3. การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)
4. ศักยภาพของพื้นที่

การกำหนดปัจจัย (Factors)

การกำหนดปัจจัยพิจารณาจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินดังกล่าว ตามตาราง 4.1 โดยแยกพิจารณาออกเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพ และปัจจัยด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เป็นปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินอยู่อาศัย 16 ปัจจัย พาณิชยกรรม 12 ปัจจัย และอุตสาหกรรม 11 ปัจจัย ซึ่งปัจจัยที่นำมาพิจารณาทั้ง 16 ปัจจัย ได้แก่ การเข้าถึง ราคาที่ดิน สมรรถนะดิน พื้นที่น้ำท่วม โครงการป้องกันน้ำท่วม เส้นทางเดินรถ การให้บริการทางรถไฟ ศูนย์การค้า เขตการให้บริการประปา จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ เขตการให้บริการทางด้านโรงเรียน ประถมศึกษา การให้บริการทางด้านโรงพยาบาล การให้บริการทางด้านสถานีตำรวจ บัณฑิตยาลัย และสถานีตำรวจดับเพลิง (ตามตาราง 4.1) ซึ่งในการกำหนดปัจจัยนี้ ได้คำนึงถึงเขตอิทธิพลของกิจกรรมที่อยู่ในพื้นที่เกี่ยวเนื่องด้วย

ตาราง 4.1 ปัจจัย (Factors) ที่นำมาพิจารณาหาศักยภาพของพื้นที่เขตพระโขนง

ปัจจัย	ประเภทการใช้ที่ดิน		
	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม
1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ			
1.1 การเข้าถึง	/	/	/
1.2 ราคาที่ดิน	/	/	/
1.3 สมรรถนะดิน	/	/	/
1.4 พื้นที่น้ำท่วม	/	/	/
1.5 โครงการป้องกันน้ำท่วม	/	/	/
2. ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ			
2.1 เส้นทางเดินรถ	/	/	/
2.2 การให้บริการทางรถไฟ	/	/	/
2.3 ศูนย์การค้า	/	/	/
2.4 เขตการให้บริการประปา	/	/	/
2.5 จำนวนเลขหมายโทรศัพท์	/	/	/
2.6 เขตการให้บริการทางด้านเก็บขยะ	/	/	/
2.7 การให้บริการทางด้านไปรษณีย์โทรเลข	/	/	/
2.8 การให้บริการทางด้านตลาด	/	/	/
2.9 การให้บริการทางด้านโรงเรียนประถมศึกษา	/	/	/
2.10 การให้บริการทางด้านโรงพยาบาล	/	/	/
2.11 การให้บริการทางด้านสถานีตำรวจ บัณฑิต สถานีตำรวจดับเพลิง	/	/	/
รวม	16	12	11

การกำหนดเกณฑ์การวัด และการวัดค่าปัจจัย

ในการวัดค่าปัจจัยทั้ง 16 ปัจจัย มีดัชนีและเกณฑ์การวัดแตกต่างกันตามลักษณะของแต่ละปัจจัย ทั้งนี้ ดัชนีในการวัดปัจจัยต่าง ๆ ได้แสดงในตาราง 4.2 โดยมีรายละเอียด คือ

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ

1.1 การเข้าถึง การพิจารณาปัจจัยด้านนี้ใช้เกณฑ์การพิจารณาระยะห่างจากถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอย จากบทที่ 3 โดยจะให้ความสำคัญแก่ถนนสายหลักมากกว่าถนนสายรองและถนนซอย และใช้ระยะบริการของถนนดังกล่าวในระยะ 500 เมตร การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization*
พื้นที่ที่ไม่มีการเข้าถึง	0	0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนซอย	1	1.7
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายรอง	2	3.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก	3	5.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนซอย	4	6.7
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนสายรอง	5	8.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากถนนสายหลักและถนนสายหลัก	6	10.0

หมายเหตุ * จากเกณฑ์การวัดแต่ละปัจจัยก่อให้เกิดความได้เปรียบในพื้นที่ไม่เท่ากัน จึงต้องปรับค่าคะแนนความได้เปรียบให้อยู่ในระดับเดียวกัน โดยใช้ค่าปรับคะแนนปกติ (Normalization) ตามสมการ (เลิศวิทย์ รังสิริรักษ์ : เอกสารประกอบการบรรยายวิชา Planning Workshop 2)

$$P_{ij}^* = \frac{P_{ij} - P_i^{\text{Min}}}{P_i^{\text{Max}} - P_i^{\text{Min}}} \times K$$

โดย P_{ij}^* = ค่าปรับคะแนนปกติ (Normalization) ของปัจจัย i ในเขต j

P_{ij} = ค่าคะแนนดิบของปัจจัย i ในเขต j

P_i^{Max} = ค่าคะแนนมากที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

P_i^{Min} = ค่าคะแนนน้อยที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

K = ค่าฐานคะแนนที่กำหนดให้ ในพื้นที่กำหนดให้ $K = 10$



ตาราง 4.2 สหนิพจน์วัดปัจจัยในการวิเคราะห์ การใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

ลำดับที่	ปัจจัย	สหนิพ	เกณฑ์การวัด	จำนวนระดับ
1	<u>ปัจจัยทางด้านกายภาพ</u>			
1.1	การเข้าถึง	ระยะห่างจากถนน (สายหลัก, สายรอง และถนนย่อย) ในรัศมี 500 เมตร	0-1-2-3-4-5-6	7
1.2	ราคาที่ดิน	กำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นอนุกรมพีพสำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม	0-1-2-3-4-5-6-7	7
1.3	สมรรถนะดิน	ความเหมาะสมของดินที่ใช้ในการปลูกข้าว และไม่เหมาะสมในการทำกาเกษตร	2 - 1 - 0	3
1.4	พื้นที่น้ำท่วม	พื้นที่ที่น้ำท่วมและพื้นที่น้ำท่วมถึง	1 - 2	2
1.5	โครงการป้องกันน้ำท่วม	พื้นที่ต่าง ๆ ที่ถูกกำหนดขึ้นตามโครงการป้องกันน้ำท่วม	0-1-2-3-4	5
2	<u>ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค</u>			
2.1	เส้นทางเดินรถ	ปริมาณรถประจำทางโดยสารของ ชมมก.	0-1-2-3-4-5-6-7	8
2.2	การให้บริการทางรถไฟ	รัศมีการให้บริการของรถไฟ	0 - 1 - 2	3
2.3	ศูนย์การค้า	รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับสูง และท้องถิ่น	0-1-2-3-4-5-6	7
2.4	เขตกារให้บริการประปา	เขตการให้บริการหลักของการประปานครหลวงที่กำหนดไว้	0 - 1 - 2 - 3	4
2.5	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์	ปริมาณเลขหมายในพื้นที่เขตละแวก	0-1-2-3-4-5	6
2.6	เขตการให้บริการทางค่านเก็บขยะ	พื้นที่ที่ได้รับบริการและพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการและกองขยะ	0 - 1 - 2	3
2.7	การให้บริการทางค่านไมวนยนต์โทรเลข	รัศมีการให้บริการของ ปทจ., ปทผ. และ ปทข.	0-1-2-3-4-5-6-7	8
2.8	การให้บริการทางค่านตลาด	รัศมีการให้บริการของตลาดชุมชนและตลาดท้องถิ่น	0-1-2-3-4-5-6-7-8	9
2.9	การให้บริการทางค่านโรงเรียนประถมศึกษา	รัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา	0-1-2-3-4	5
2.10	การให้บริการทางค่านโรงพยาบาล	รัศมีการให้บริการของโรงพยาบาล และศูนย์บริการสาธารณสุข	0-1-2-3-4-5	6
2.11	การให้บริการทางค่านสถานีตำรวจ, ป้อมยาม และสถานีตำรวจลับหญิง	รัศมีการให้บริการของสถานีตำรวจ, ป้อมยาม และสถานีตำรวจลับหญิง	0-1-2-3-4-5-6-7-8	9

1.2 ราคาที่ดิน การพิจารณาปัจจัยด้านนี้ ได้อาศัยเกณฑ์ตามราคาตลาดที่กำหนดขึ้น เพื่อใช้เป็นพจนตรรกสำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ราคาที่ดินดังกล่าวจะมีราคาสูงเมื่อตั้งอยู่ใจกลางเมืองและตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก และราคาจะลดลงเมื่อที่ดินตั้งอยู่ห่างออกไปและตั้งอยู่ริมสองฟากถนนสายรองและถนนซอย จะเห็นได้ว่าบริเวณที่ราคาที่ดินสูงสุดได้แก่ริมถนนสุขุมวิท ตั้งแต่จุดเริ่มต้นเขตพระโขนงถึงเส้นแบ่งแขวงบางจาก ในรัศมี 40 เมตร จาก 2 ฟังถนน และถนนสุขุมวิท 71 ตั้งแต่เส้นแบ่งเขตแขวงพระโขนง/คลองตัน ไปจนจรดถนนรามคำแหง ส่วนบริเวณพื้นที่ที่ราคาที่ดินต่ำสุด ได้แก่ พื้นที่ทั่วไปในเขตพระโขนง ที่มีการเข้าถึงต่ำ เป็นต้น การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ ดังนี้

	ดัชนี		ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
ราคาที่ดิน	30,001 - 40,000	บาท/ตารางวา	1	1.4
ราคาที่ดิน	20,001 - 30,000	บาท/ตารางวา	2	2.9
ราคาที่ดิน	10,000 - 20,000	บาท/ตารางวา	3	4.3
ราคาที่ดิน	7,000 - 8,000	บาท/ตารางวา	4	5.7
ราคาที่ดิน	4,001 - 6,000	บาท/ตารางวา	5	7.1
ราคาที่ดิน	2,001 - 4,000	บาท/ตารางวา	6	8.6
ราคาที่ดิน	500 - 2,000	บาท/ตารางวา	7	10.0

1.3 สมรรถนะดิน เกณฑ์การพิจารณาสมรรถนะดิน ได้คำนึงถึงคุณสมบัติของดินที่เอื้ออำนวยในการเพาะปลูกข้าว โดยแบ่งค่าคะแนนดังนี้

	ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
ดินที่มีสมรรถนะอย่างดียิ่ง สำหรับปลูกข้าว		0	0
ดินที่มีสมรรถนะอย่างดี สำหรับปลูกข้าว		1	5.0
ดินไม่เหมาะสมสำหรับทำการ เกษตร		2	10.0

1.4 พื้นที่น้ำท่วม เกณฑ์การพิจารณาพื้นที่น้ำท่วมในเขตพระโขนง ได้คำนึงถึงพื้นที่น้ำท่วม และพื้นที่น้ำไม่ท่วม โดยให้ค่าคะแนน ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
บริ เวณพื้นที่น้ำท่วม	1	0
บริ เวณพื้นที่น้ำไม่ท่วม	2	10

1.5 โครงการป้องกันน้ำท่วม เกณฑ์การพิจารณาได้ยึดโครงการของกรุงเทพมหานครที่กำหนดพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตพระโขนง ให้เป็นพื้นที่ป้องกันน้ำท่วม โดยแบ่งค่าคะแนนของโครงการได้ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
บริ เวณพื้นที่น้ำท่วม	0	0
บริ เวณพื้นที่หนองน้ำ	1	2.5
บริ เวณพื้นที่รับน้ำ	2	5.0
บริ เวณพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมชาน เมืองตะวันออก	3	7.5
บริ เวณพื้นที่ป้องกันน้ำท่วม เขตชั้น ใน	4	10.0

2. ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

2.1 เส้นทางเดินรถ เส้นทางเดินรถของ ขสมก. มีผลดีต่อเวลาและทรัพย์สิน เพราะทำให้สะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ทุกพื้นที่ได้รับบริการไม่เท่าเทียมกัน บางพื้นที่มีจำนวนเส้นทาง ขสมก. มาก ทำให้พื้นที่มีศักยภาพเหมาะสมมากกว่าพื้นที่ที่มีจำนวนเส้นทาง ขสมก. น้อย หรือไม่มีเลย เกณฑ์การพิจารณาคำนึงถึงจำนวนเส้นทางเดินรถของ ขสมก. ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	0	0
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 1 - 2 สาย	1	1.3
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 3 - 4 สาย	2	2.5
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 5 - 6 สาย	3	3.8
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 7 - 8 สาย	4	5.0
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 9 - 11 สาย	5	6.3
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 12 สาย	6	7.5
พื้นที่ที่มีเส้นทางเดินรถ 16 สาย	7	10.0

2.2 การให้บริการทางรถไฟ เนื่องจากการเดินทางของคนเมืองหลวง โดยเฉพาะพื้นที่เขตพระโขนง มีรูปแบบการเดินทางเพิ่มขึ้น (Mode of Transportation) คือ การเดินทางโดยรถไฟ นอกเหนือจากการโดยสารรถประจำทาง รถยนต์ และรถรับจ้าง ดังนั้น เกณฑ์การพิจารณาพื้นที่ที่มีศักยภาพจึงคำนึงถึงระยะห่างจากสถานีรถไฟ ในรัศมี 1-1.5 กม. โดยแบ่งค่าคะแนนดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	0	0
พื้นที่ที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟ 1.5 กม.	1	5.0
พื้นที่ที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟ 1.0 กม.	2	10.0

2.3 ศูนย์การค้า เกณฑ์การพิจารณามีปัจจัยทางด้านศูนย์การค้า ได้ใช้รัศมีการให้บริการเป็นตัวกำหนด โดยแบ่งระดับศูนย์การค้าออกเป็น 2 ระดับ คือ

2.3.1 ศูนย์การค้าระดับชุมชน เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีสินค้าจำหน่ายจำนวนมากให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนและนอกชุมชน ได้แก่ ห้างโลมาวู สาขาพระโขนง ห้างอาเซีย และ เอส.ซี.ดีทาร์ทเมนต์สโตร์ โดยมีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร

2.3.2 ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น เป็นศูนย์การค้าระดับเล็กที่ให้บริการแก่ชุมชนในท้องถิ่นขนาดย่อย ศูนย์การค้าดังกล่าว ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าขนาดเล็ก ยกเว้นห้างดังกล่าวใน 2.3.1 โดยมีรัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการ	0	0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 1 แห่ง	1	1.7
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง	2	3.3
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง และระดับท้องถิ่น 1 แห่ง	3	5.0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง และระดับท้องถิ่น 2 แห่ง	4	6.7
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง และระดับท้องถิ่น 3 แห่ง	5	8.3
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากศูนย์การค้าระดับชุมชน 2 แห่ง และระดับท้องถิ่น 4 แห่ง	6	10.0

2.4 เขตการให้บริการประปา น้ำประปาเป็นน้ำที่มีคุณภาพดี เหมาะสำหรับใช้อุปโภคและบริโภค นอกจากนี้ยังสะดวกในการใช้ กิจกรรมทุกประเภทย่อมต้องการใช้น้ำประปา แต่ในเขตพระโขนง การให้บริการน้ำประปายังไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ จึงพิจารณาโครงการของเขตบริการน้ำประปาดำเนินการ ดังนี้คือ เขตบริการหลังแผนหลัก ระยะ 1 (พ.ศ. 2528) เขตบริการหลังแผนหลัก ระยะที่ 2 ช่วง 1 a (พ.ศ. 2531) และเขตบริการหลังแผนหลัก ระยะที่ 2 ช่วง 1 b (พ.ศ. 2534) โดยที่พื้นที่ที่ได้รับการก่อนย่อมมีศักยภาพสูงกว่าพื้นที่ที่ได้รับการภายหลัง เกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการ	0	0
เขตให้บริการหลังแผนหลัก ระยะ 2 ช่วง 1 b (2534)	1	3.3
เขตให้บริการหลังแผนหลัก ระยะ 2 ช่วง 1 a (2531)	2	6.7
เขตให้บริการหลังแผนหลัก ระยะ 1 (2528)	3	10.0

2.5 จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาคุณภาพของพื้นที่ พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมายโทรศัพท์มาก ย่อมเป็นพื้นที่ที่มีความเจริญ สามารถติดต่อสื่อสารได้สะดวกรวดเร็ว เกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการโทรศัพท์	0	0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมาย 1,000 - 5,000 เลขหมาย	1	2.0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมาย 5,001 - 10,000 เลขหมาย	2	4.0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมาย 10,001 - 15,000 เลขหมาย	3	6.0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมาย 15,001 - 20,000 เลขหมาย	4	8.0
พื้นที่ที่มีจำนวนเลขหมาย 20,001 - 25,000 เลขหมาย	5	10.0

2.6 เขตการให้บริการทางด้านเก็บขยะ หมายถึง การให้บริการแก่ชุมชนทางด้านเก็บขยะ รวมถึงระยะห่างของโรงงานกำจัดขยะ และกองขยะอ่อนนุช เป็นเกณฑ์ในการวัดค่า โดยใช้รัศมีจากที่ตั้งโรงงานและกองขยะ 1-2 กิโลเมตร เนื่องจากปัจจัยในส่วนนี้ ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านมลภาวะที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาในทางลบ ดังนั้น จึงกำหนดเกณฑ์การแบ่งค่าคะแนนเป็นดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้โรงงานและกองขยะ 1 กม. หรือพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการในการจัดเก็บขยะ	0	0
พื้นที่ที่ตั้งอยู่ห่างจากโรงงานและกองขยะมากกว่า 1 กม. แต่ไม่เกิน 2 กม.	1	5.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการในการจัดเก็บขยะ	2	10.0

2.7 การให้บริการทางด้านไปรษณีย์โทรเลข เป็นปัจจัยที่สำคัญในการติดต่อสื่อสาร โดยที่เขตพระโขนงมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแขวงกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ การให้ค่าคะแนนพิจารณาจากรัศมีการให้บริการ คือ ที่ตั้งไปรษณีย์รับจ่าย (ปทจ.) มีรัศมีการให้บริการ 3.2 กม. และไปรษณีย์โทรเลขรับฝาก (ปทฝ.) รวมทั้งไปรษณีย์โทรเลขเอกชน (ปทช.) มีรัศมีการให้บริการ 1.6 กม. การให้ค่าคะแนน มีดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการไปรษณีย์โทรเลข	0	0
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทฝ. หรือ ปทช. 1 แห่ง	1	1.4
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทฝ. 2 แห่ง	2	2.8
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทจ. 1 แห่ง	3	4.3
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทจ. 2 แห่ง	4	5.7
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทจ. และ ปทฝ. หรือ ปทช. อย่างละ 1 แห่ง	5	7.1
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทจ. 1 แห่ง และ ปทฝ.หรือ ปทช. 2 แห่ง	6	8.6
พื้นที่ที่ได้รับบริการ ปทจ. 1 แห่ง และ ปทฝ.หรือ ปทช. 3 แห่ง	7	10.0

2.8 การให้บริการทางด้านตลาด สำหรับการศึกษาศักยภาพของพื้นที่ได้ทำการศึกษาดังรัศมีการให้บริการของตลาดเป็นตัวกำหนด เพื่อความสะดวกในการซื้อ-ขายสินค้าทั้งอุปโภคและบริโภค พื้นที่ใกล้ตลาดจึงเหมาะสมที่จะได้รับการพัฒนา ก่อน โดยแบ่งระดับตลาดเป็น 2 ระดับ คือ

2.8.1. ตลาดชุมชน เป็นบริเวณตลาดที่มีสินค้าจำนวนหลายชนิดให้บริการแก่ประชาชนทั้งวัน ตลาดประเภทนี้มีรัศมีการให้บริการ 3.2 กม. ได้แก่ ตลาดคลองเตย

2.8.2 ตลาดท้องถิ่น เป็นตลาดระดับเล็กที่ให้บริการประชาชนในชุมชน โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้าประเภท อาหารสด ผลไม้ เท่าที่จำเป็นแก่ผู้ใช้บริการในชุมชนโดยรวม ระยะเวลาในการให้บริการโดยมากจะเป็นช่วงเวลาเช้าเท่านั้น รัศมีการให้บริการ 0.8 กม. ได้แก่ ตลาดในเขตพระโขนงทั้งหมด ยกเว้นตลาดคลองเตย การแบ่งค่าคะแนนมีดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการทางด้านตลาด	0	0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดชุมชน 1 แห่ง	1	1.3
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดท้องถิ่น 1 แห่ง	2	2.5
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดท้องถิ่น 2 แห่ง	3	3.8
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดท้องถิ่น 3 แห่ง	4	5.0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดท้องถิ่น 4 แห่ง	5	6.3
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดชุมชน 1 แห่ง และตลาดท้องถิ่น 1 แห่ง	6	7.5
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดชุมชน 1 แห่ง และตลาดท้องถิ่น 2 แห่ง	7	8.8
พื้นที่ที่ได้รับการบริการจากตลาดชุมชน 1 แห่ง และตลาดท้องถิ่น 3 แห่ง	8	10.0

2.9 การให้บริการทางด้านโรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนในระดับประถมศึกษา จัดเป็นระดับการศึกษาภาคบังคับพื้นฐานที่เด็กอายุ 6-13 ปี ควรได้รับ ดังนั้น เพื่อความสะดวกของเด็กนักเรียนและผู้ปกครองในการเดินทางไปยังสถานศึกษา ที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน โดยมีระยะห่างจากโรงเรียนไม่เกิน 1 กม. (มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ) ค่าคะแนนแบ่งได้ดังนี้ คือ

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการทางด้านโรงเรียนประถมศึกษา	0	0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการโรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง	1	2.5
พื้นที่ที่ได้รับการบริการโรงเรียนประถมศึกษา 2 แห่ง	2	5.0
พื้นที่ที่ได้รับการบริการโรงเรียนประถมศึกษา 3 แห่ง	3	7.5
พื้นที่ที่ได้รับการบริการโรงเรียนประถมศึกษา 4 แห่ง	4	10.0

2.10 การให้บริการทางด้านโรงพยาบาล เกณฑ์การพิจารณาปัจจัยนี้ ใช้ ระยะใกล้-ไกลจากโรงพยาบาลทั้งภาครัฐและเอกชน ในรัศมี 1.6 กม. รวมทั้งศูนย์บริการ สาธารณสุขของกรุงเทพมหานครด้วย โดยใช้รัศมี 0.8 กม. โดยแบ่งค่าคะแนนดังนี้ คือ

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการด้านโรงพยาบาล	0	0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากศูนย์ฯ 1 แห่ง	1	2.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากโรงพยาบาล 1 แห่ง	2	4.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากโรงพยาบาล 2 แห่ง	3	6.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากโรงพยาบาล 3 แห่ง	4	8.0
พื้นที่ที่ได้รับบริการจากโรงพยาบาล 4 แห่ง	5	10.0

2.11 การให้บริการทางด้านสถานีตำรวจ บัอมยาม และสถานีดับเพลิง เกณฑ์ สำหรับการให้บริการทางด้านสถานีตำรวจ บัอมยาม และสถานีดับเพลิง ใช้ระยะห่างในการเดินทาง เข้ามาให้บริการ ผู้ที่อยู่ใกล้จะได้รับความสะดวกในการเดินทางมากกว่าผู้ที่อยู่ไกลออกไป

รัศมีการให้บริการของสถานีตำรวจ	ระยะห่าง	2 กม.
รัศมีการให้บริการของบัอมตำรวจ	ระยะห่าง	1 กม.
รัศมีการให้บริการของสถานีดับเพลิง	ระยะห่าง	3.2 กม.

การให้ค่าคะแนนจึงแบ่งระดับออกเป็น 9 ระดับ ดังนี้

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ	0	0
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีดับเพลิง 1 แห่ง	1	1.3
พื้นที่ที่รับบริการจากบัอมตำรวจ 1 แห่ง	2	2.5
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 1 แห่ง	3	3.8
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 1 แห่ง และบัอมยาม 1 แห่ง	4	5.0
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 2 แห่ง	5	6.3
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 1 แห่ง และสถานีดับเพลิง 1 แห่ง	6	7.5

ดัชนี	ค่าคะแนนดิบ	ค่า Normalization
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 1 แห่ง และสถานีดับเพลิง 2 แห่ง	7	8.8
พื้นที่ที่รับบริการจากสถานีตำรวจ 2 แห่ง และสถานีดับเพลิง 1 แห่ง	8	10.0

เมื่อกำหนดเกณฑ์การวัดได้แล้ว จึงนำปัจจัยแต่ละปัจจัยมาพิจารณาลงค่าคะแนนดิบในแต่ละกริด ซึ่งมีทั้งสิ้น 1,868 กริด หลังจากนั้น นำค่าคะแนนดิบมาปรับเป็นค่าคะแนนปกติ (Normalization) (แผนที่แสดงค่าคะแนนดิบ และค่าคะแนน Normalization ในแต่ละปัจจัยได้แสดงไว้ในภาคผนวก) ขึ้นต่อไป เป็นการกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting) ของปัจจัย

การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)

เนื่องจากแต่ละปัจจัยมีความสำคัญต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภทไม่เท่ากัน จึงจำเป็นต้องกำหนดค่าน้ำหนักให้แก่ปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งในการกำหนดค่าน้ำหนักให้แก่ปัจจัยต่าง ๆ นี้ ได้จากการสอบถามความคิดเห็นของนักวางแผน จำนวน 5 ท่าน ให้พิจารณาจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ได้ผลสรุปตามตารางที่ 4.3 จากนั้น ผู้ศึกษาได้นำผลสรุปดังกล่าวมาหาค่าน้ำหนัก (Weighting) โดยแบ่งระดับค่าน้ำหนัก (Value Scale) จาก 1 ถึง 10 ค่าน้ำหนัก 10 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และค่าน้ำหนัก 1 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุด ได้ค่าน้ำหนักตามตาราง 4.4

ตาราง 4.3 ลำดับความสำคัญของปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

ปัจจัย	การใช้ที่ดิน		
	อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม
1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ			
1.1 การเข้าถึง	2	1	1
1.2 ราคาที่ดิน	1	9	2
1.3 สมรรถนะดิน	15	11	10
1.4 พื้นที่น้ำท่วม	5	7	5
1.5 โครงการป้องกันน้ำท่วม	6	8	6
2. ปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ			
2.1 เส้นทางเดินรถ	3	4	7
2.2 การให้บริการทางรถไฟ	3	4	
2.3 ศูนย์การค้า	14	2	
2.4 เขตการให้บริการประปา	4	6	3
2.5 จำนวนเลขหมายโทรศัพท์	11	5	4
2.6 เขตการให้บริการทางด้านการศึกษา	12	10	9
2.7 การให้บริการทางด้านไปรษณีย์โทรเลข	13		8
2.8 การให้บริการทางด้านตลาด	7	3	
2.9 การให้บริการทางด้านโรงเรียนประถมศึกษา	8		
2.10 การให้บริการทางด้านโรงพยาบาล	9		
2.11 การให้บริการทางด้านสถานีตำรวจ, บ่อน้ำ, สถานีตำรวจดับเพลิง	10		

หมายเหตุ : เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย (1 - 15)

ตาราง 4.4 คำนี้น้ำหนักสำหรับปัจจัยในการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินอยู่อาศัย		การใช้ที่ดินพาณิชยกรรม		การใช้ที่ดินอุตสาหกรรม	
ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก
1. ราคาที่ดิน	8.0	1. การเข้าถึง	9.0	1. การเข้าถึง	9.0
2. การเข้าถึง	7.5	2. บริการศูนย์การค้า	8.0	2. ราคาที่ดิน	8.5
3. เส้นทางเดินรถ	7.0	3. บริการตลาด	7.8	3. บริการประปา	8.0
3. บริการรถไฟ	7.0	4. เส้นทางเดินรถ	7.5	4. บริการโทรศัพท์	7.5
4. บริการประปา	6.8	4. บริการรถไฟ	7.5	5. พื้นที่น้ำท่วม	7.2
5. พื้นที่น้ำท่วม	6.5	5. บริการโทรศัพท์	7.2	6. บึงก้นน้ำท่วม	7.0
6. การบึงก้นน้ำท่วม	6.3	6. บริการประปา	7.0	7. เส้นทางเดินรถ	6.8
7. บริการตลาด	6.0	7. พื้นที่น้ำท่วม	6.8	7. บริการรถไฟ	6.8
8. บริการโรงเรียน	5.8	8. การบึงก้นน้ำท่วม	6.5	8. บริการไปรษณีย์	6.5
9. บริการโรงพยาบาล	5.7	9. ราคาที่ดิน	6.0	9. บริการเก็บขยะ	6.0
10. บริการสถานีตำรวจ	5.5	10. บริการเก็บขยะ	5.8	10. สมรรถนะดิน	4.0
11. บริการโทรศัพท์	5.3	11. สมรรถนะดิน	4.0		
12. บริการเก็บขยะ	5.0				
13. บริการไปรษณีย์	4.8				
14. บริการศูนย์การค้า	4.5				
15. สมรรถนะดิน	4.0				

ที่มา : จากตาราง 4.3

ศักยภาพของพื้นที่

เมื่อได้ค่าน้ำหนักตามตาราง 4.4 แล้ว นำมาคูณกับค่า Normalization ตามปัจจัยในแต่ละกริด จากนั้น นำค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัยสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ที่อยู่ในกริดเดียวกันมารวมกันได้เป็นค่าศักยภาพรวมของพื้นที่ในกริดนั้น เนื่องจากค่าศักยภาพมีความแตกต่างกันมาก จึงจำเป็นต้องนำมาจัดแบ่งระดับศักยภาพ โดยใช้วิธี

1. หาจำนวนชั้น จากสมการ

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

โดย $k =$ จำนวนชั้นของศักยภาพ

$$n = \text{จำนวนกริดทั้งหมด} = 1,868 \text{ กริด}$$

ผลการคำนวณได้จำนวนชั้น 12 ชั้น ดังนั้น ค่าระดับศักยภาพจะมีทั้งหมด 12 ระดับ

2. เมื่อได้จำนวนชั้น สามารถนำมาหาค่าอันตรภาคชั้น (Class interval) โดยคำนวณจากสมการ

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

2.1 ค่าอันตรภาคชั้นสำหรับศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{859.5 - 0}{12} = 71.6$$

2.2 ค่าอันตรภาคชั้นสำหรับศักยภาพการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{755.6 - 0}{12} = 63.0$$

2.3 ค่าอันตรภาคชั้นสำหรับศักยภาพการใช้ที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{729.6 - 0}{12} = 60.8$$

3. นำค่าอันตรภาคชั้นมาจัดลำดับศักยภาพ จากระดับศักยภาพสูงสุด (ระดับที่ 1) มาถึงระดับศักยภาพต่ำสุด (ระดับที่ 12) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก จากระดับศักยภาพดังกล่าว มาจัดกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 5 กลุ่ม คือ

ค่าศักยภาพ		ช่วงคะแนน		
กลุ่มศักยภาพ	ระดับศักยภาพ	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม
ศักยภาพสูงมาก	1	มากกว่า 787.9	มากกว่า 692.6	มากกว่า 668.8
ศักยภาพสูง	2,3,4	573.1-787.9	503.8-692.6	486.5-668.8
ศักยภาพปานกลาง	5,6,7	358.2-573.0	314.9-503.7	304.1-486.4
ศักยภาพต่ำ	8,9,10	143.3-358.1	125.9-314.8	121.6-304.0
ศักยภาพต่ำสุด	11,12	ต่ำกว่า 143.3	ต่ำกว่า 125.9	ต่ำกว่า 121.6

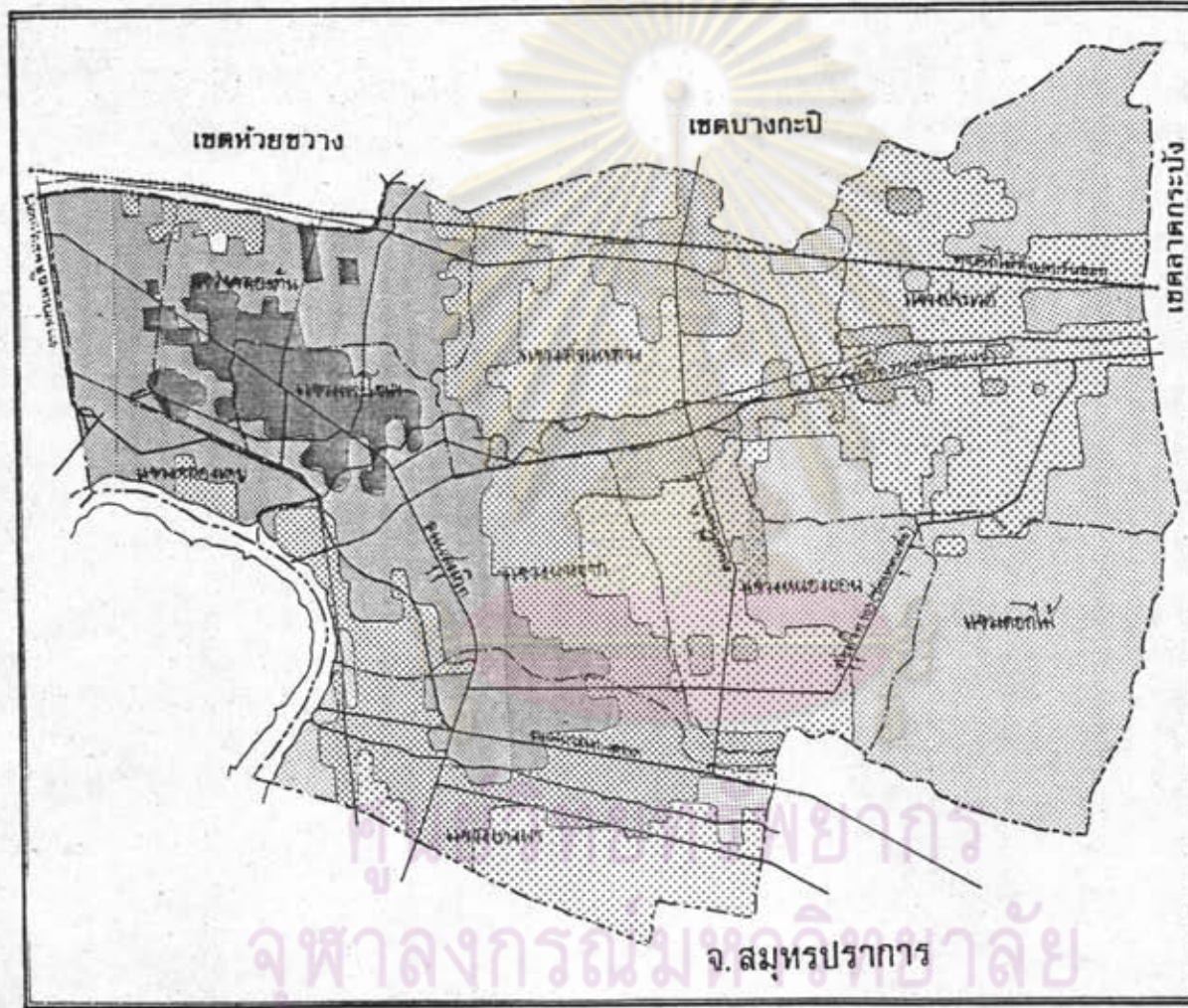
ที่มา : ภาคผนวกตาราง

จากตารางข้างต้น สามารถสรุปศักยภาพของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้ง 3 ประเภท ได้ดังนี้คือ

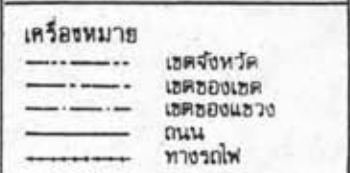
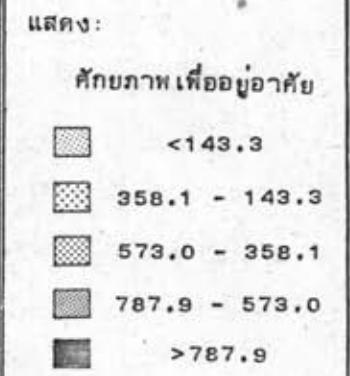
1. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย (แผนที่ 4.1)

1.1 บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก ได้แก่ บริเวณสองฟากถนนสุขุมวิท เริ่มจากบริเวณสุขุมวิท 21 (ชอยอโศก) ถึงบริเวณถนนสุขุมวิท 71 (พระโขนง-คลองตัน)

1.2 บริเวณที่มีศักยภาพสูง เริ่มต้นจากแนวเขตพระโขนงด้านตะวันตก ทอดตัวตามแนวถนนสุขุมวิท, ถนนพระราม 4 และถนนทางรถไฟสายปากน้ำ โดยจะอยู่รอบ ๆ บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก และอยู่บริเวณสองฟากถนนสุขุมวิท มาจนจดถนนบางนา-ตราด



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน
เขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539





จากแผนที่ 4.1 จะเห็นว่าบริเวณที่มีศักยภาพสูง-สูงมาก จะอยู่ในพื้นที่แขวงชั้นใน ได้แก่ แขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง และพื้นที่บางส่วนของแขวงชั้นกลาง ได้แก่ แขวงบางนา และบางจาก

1.3 บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง อยู่ถัดจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และตามแนวถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช), ถนนพัฒนาการ, ถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) และถนนบางนา-ตราด

1.4 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำ กระจายตัวอยู่ถัดจากบริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง ตามแนวถนนตามข้อ 1.3

บริเวณที่มีศักยภาพปานกลางและต่ำ กระจายตัวอยู่ในบริเวณแขวงชั้นกลางของเขตพระโขนง ได้แก่ แขวงบางนา, บางจาก, สวนหลวง และบางส่วนของแขวงชั้นนอก คือ แขวงประเวศ และแขวงหนองบอน

1.5 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด ได้แก่ บริเวณแขวงชั้นนอกสุดของพระโขนง ได้แก่ แขวงดอกไม้, ประเวศ และหนองบอน

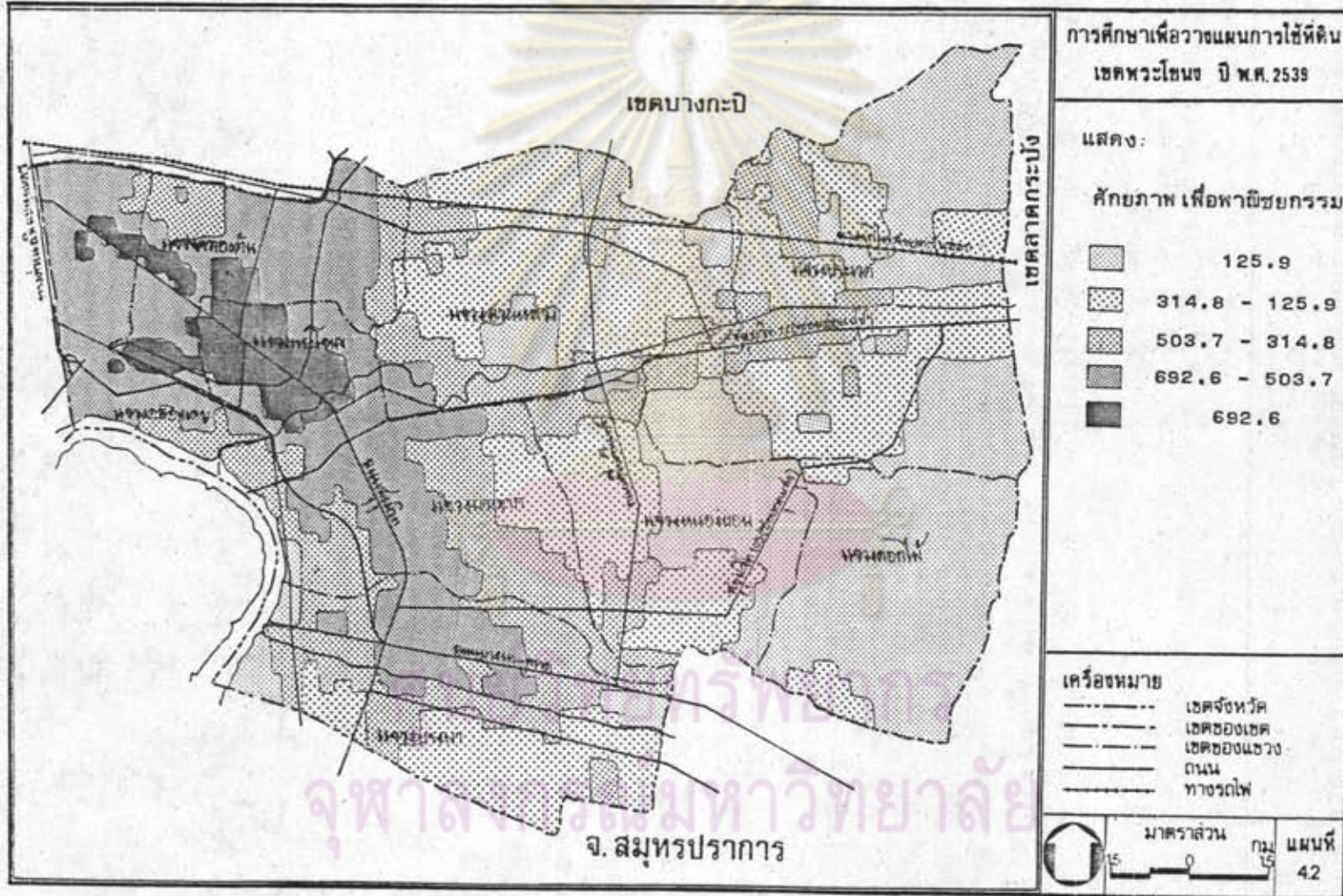
2. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม (แผนที่ 4.2)

2.1 บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก เป็นบริเวณพื้นที่เดียวกับพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก สำหรับที่อยู่อาศัย แต่มีพื้นที่น้อยกว่า

2.2 บริเวณที่มีศักยภาพสูง กระจายตัวอยู่รอบบริเวณที่มีศักยภาพสูงมากในแขวงคลองเตย คลองตัน พระโขนง และบางส่วนของแขวงบางจากและบางนา

2.3 บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง กระจายตัวถัดจากบริเวณที่ 2.2 ตามแนวถนนสุขุมวิท ถนนบางนา-ตราด และถนนสุขุมวิท 77

2.4 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำ กระจายตัวบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่รอบ ๆ บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง ในพื้นที่บางส่วนของแขวงชั้นกลาง ได้แก่ แขวงบางนา, บางจาก และสวนหลวง และพื้นที่บางส่วนของแขวงชั้นนอก ได้แก่ แขวงหนองบอน, ประเวศ และดอกไม้



2.5 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด กระจายตัวในพื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงหนองบอน, ดอกไม้ และประเวศ

3. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม (แผนที่ 4.3)

3.1 บริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก เป็นบริเวณพื้นที่เดียวกับพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก สำหรับที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

3.2 บริเวณที่มีศักยภาพสูง อยู่ในพื้นที่บางส่วนของแขวงชั้นในและชั้นกลาง ได้แก่ แขวงคลองตัน พระโขนง บางจาก และสวนหลวง

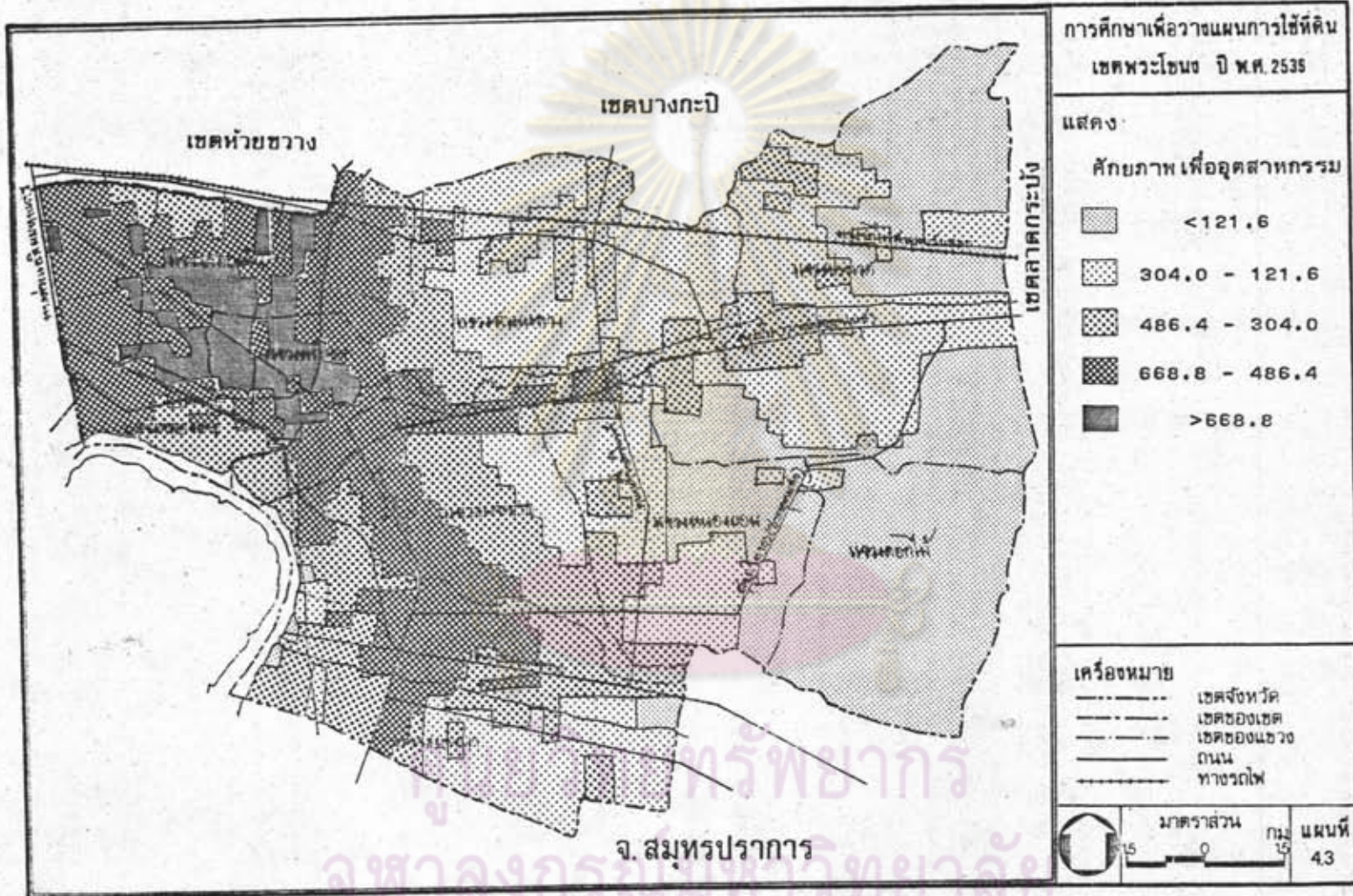
3.3 บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง กระจายตัวถัดจากพื้นที่ในข้อ 3.2 ในแขวง คลองเตย บางจาก สวนหลวง และบางนา

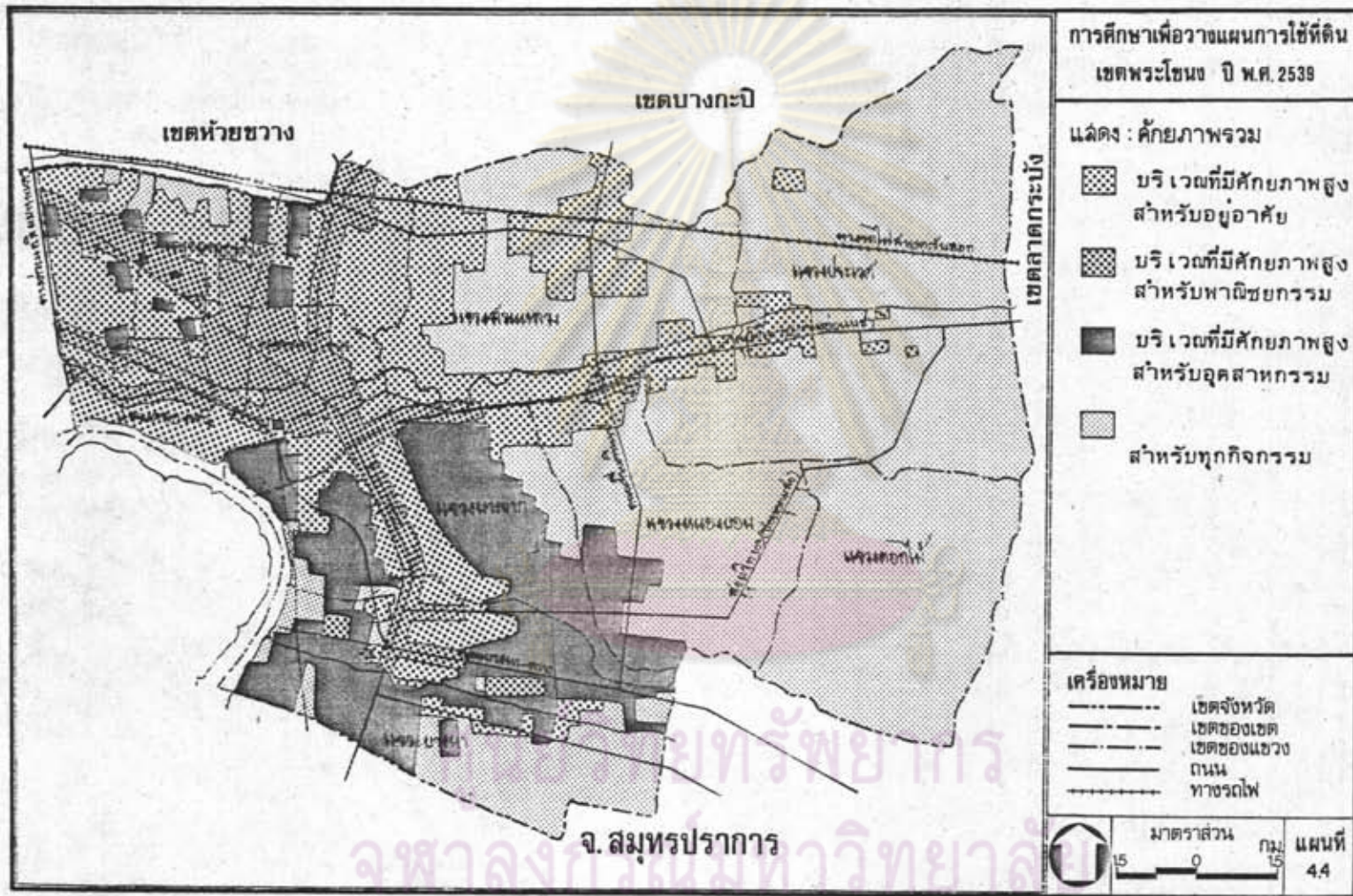
3.4 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำ ได้แก่ บริเวณบางส่วนของพื้นที่ แขวงสวนหลวง ประเวศ หนองบอน และบางนา

3.5 บริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด ได้แก่ พื้นที่ในแขวงดอกไม้ และพื้นที่บางส่วนของแขวงหนองบอน และประเวศ

จากการศึกษาพื้นที่ศักยภาพรวมของกิจการทั้ง 3 ประเภท จะเห็นว่าค่าศักยภาพของทุกระดับจะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันมาก โดยบริเวณที่มีค่าศักยภาพสูง-สูงมากของทั้ง 3 กิจกรรม จะอยู่บริเวณแขวงชั้นในของเขตพระโขนง ได้แก่ แขวงคลองเตย คลองตัน พระโขนง และลงมาทางใต้ตามถนนสุขุมวิทในแขวงบางจากและบางนา บริเวณที่มีศักยภาพปานกลาง-ต่ำ ได้แก่ บางส่วนของแขวงบางนา บางจาก และสวนหลวง โดยจะอยู่ลึกเข้ามาจากถนน ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด ได้แก่ พื้นที่ในแขวงดอกไม้ และพื้นที่บางส่วนของแขวงหนองบอนและประเวศ ถึงแม้ว่าค่าศักยภาพของกิจการทั้ง 3 ประเภทจะอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกันมากก็ตาม ก็สามารถจะพิจารณาค่าศักยภาพรวมของกิจการทั้ง 3 ประเภทได้ ตามแผนที่ 4.4 โดยมีเกณฑ์การพิจารณาดังนี้

1. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2528 (Existing land use)
2. สภาพทั่วไปของพื้นที่จากการศึกษาในบทที่ 3
3. แนวโน้มการขยายตัวของกิจการทั้ง 3 ประเภท





จากแผนที่ 4.4 จะเห็นได้ว่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ตลอดแนวถนน สุขุมวิท โดยจะขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญที่เชื่อมโยงกับถนนสุขุมวิท ได้แก่ ถนนพระราม 4 ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) สุขุมวิท 71 (พระโขนง-คลองตัน) สุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) สุขุมวิท 103 (อุดมสุข) และถนนบางนา-ตราด ซึ่งมีลักษณะการเติบโตแบบ Ribbon Development

สำหรับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยได้แก่บริเวณรอบ ๆ พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยอยู่ในแขวงคลองเตย คลองตัน พระโขนง สวนหลวง บางนา บางจาก และบางส่วนของแขวงหนองบอนและประเวศ

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและต่อเนื่องมาทางตอนใต้ของเขตพระโขนงในแขวงคลองเตยและบางนา นอกจากนี้ จะอยู่ในบริเวณทางตะวันออกของพื้นที่เขตในแขวงหนองบอนและประเวศ

พื้นที่ที่เหลือ เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำสุดของทั้ง 3 กิจกรรม ได้แก่ พื้นที่ในแขวงดอกไม้ และบางส่วนของแขวงประเวศ

ในการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539 จะได้นำศักยภาพของพื้นที่ทั้ง 3 กิจกรรม มาพิจารณาในบทต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย