

บทที่ 5

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ผลการศึกษาที่ผ่านมาทำให้ทราบถึงสภาพปัจจุบัน บทบาท แนวโน้มการขยายตัวของ ศูนย์กลางชุมชนบางแค และเขตภาษีเจริญ เพื่อให้ทราบความเหมาะสมของพื้นที่ในการเสนอแนะ แนวทางการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนบางแค ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ศูนย์กลางชุมชน บางแคและเขตภาษีเจริญด้วยวิธี Potential Surface Analysis โดยจะต้องพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

กฎหมาย ข้อกำหนด นโยบายหลัก และแผนงานของรัฐ.

1. นโยบายหลักและแผนงานของรัฐ

นโยบายการพัฒนาการใช้ที่ดินของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศูนย์กลางชุมชน บางแค ประกอบด้วยนโยบายและแผนงานของรัฐ นั้น ทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 แผน พัฒนารุงเทพมหานครฉบับที่ 4 ซึ่งจะส่งผลช่วยสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ และจากความสัมพันธ์ สอดคล้องของนโยบายการพัฒนาดังกล่าว และสภาพปัญหา จะได้นำมาศึกษาวิเคราะห์เพื่อกำหนด แนวทางในการวางแผนการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนบางแคดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.1 ด้านกายภาพ

1.1.1 การจัดระเบียบการใช้ที่ดินและควบคุมการใช้ที่ดิน โดยการวางผังเมือง รวมและ วางผังท้องถิ่นให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม

1.1.2 การพัฒนาเมืองแบบรูปแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.1.3 กำหนดพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองเป็นกรอบการพัฒนาเมือง

1.1.4 พัฒนาเมืองให้อยู่ในถนนวงแหวนรอบนอก

1.1.5 ควบคุมอาคารและสิ่งก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนด ของท้องถิ่น

1.1.6 การแก้ไขและป้องกันน้ำท่วม

1.1.7 การแก้ไขปัญหาการจราจร

1.1.8 การปรับปรุง ถนน ตรอก ซอย

1.1.9 การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชน

1.2 ด้านเศรษฐกิจ

1.2.1 ชลอการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรม แหล่งงาน ในเขตชุมชนเมือง

1.2.2 จัดระเบียบหาบเร่และแผงลอย

1.3 ด้านสังคม-ประชากร

1.3.1 การพัฒนาด้านสาธารณสุข-ด้านอนามัย

1.3.2 การพัฒนาด้านการศึกษา

1.3.3 การพัฒนาด้านสวัสดิการสังคม

1.3.4 การปรับปรุงชุมชนแออัด

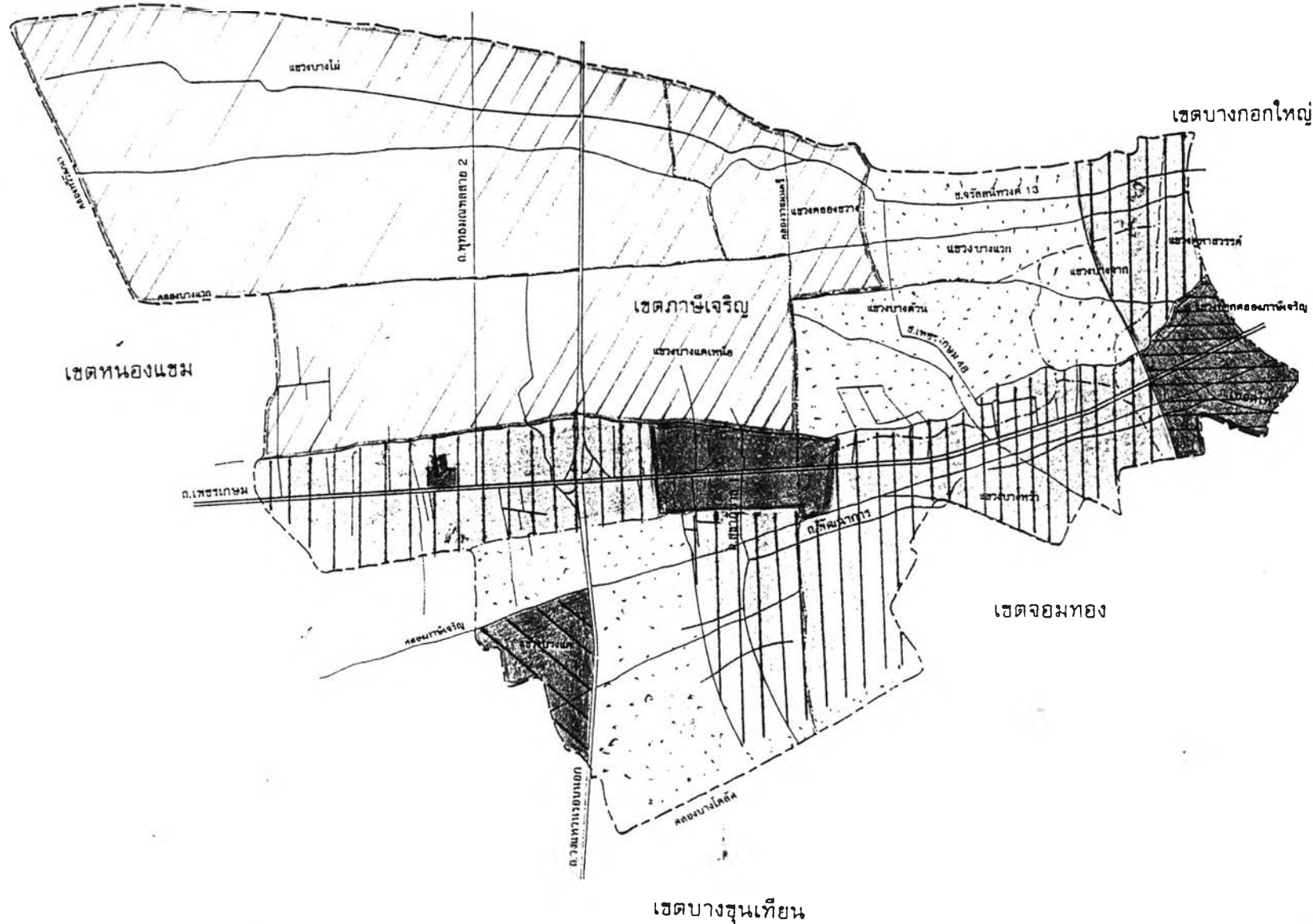
2. กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ ที่มีผลต่อรูปแบบและแนวทางการพัฒนา ศูนย์กลางชุมชนบางแคและพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตภาษีเจริญดังนี้

2.1 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กระทรวงมหาดไทย โดยสำนักผังเมืองได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตภาษีเจริญและศูนย์ชุมชนบางแคดังนี้(แผนที่ 5.1)








2.1.1 การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ส่วนใหญ่ตั้งแต่แนวคลองบางจากครอบคลุมพื้นที่ของแขวงบางด้วน จนถึงแขวงบางแวก และบางจาก จนจรดสุดเขตด้านเหนือที่คลองบางเสาธง และอีกกลุ่มหนึ่งบริเวณด้านทิศใต้ของเขตบริเวณแขวงบางแค ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงสภาพปัจจุบันบริเวณดังกล่าว เป็นชุมชนเดิมและชุมชนใหม่ที่เกิดขึ้นแทนพื้นที่เกษตรกรรมเดิม ซึ่งเป็นลักษณะชุมชนแออัด เนื่องจากสภาพพื้นที่เดิมเป็นสวนที่เสื่อมสภาพประกอบกับการคมนาคมที่ไม่สมบูรณ์ เป็นที่ตาบอด (Blind Area) ทำให้เจ้าของพื้นที่เปิดพื้นที่ให้เช่าในราคาถูกรวมการเช่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมิให้สร้างโรงงานทุกประเภท ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการและห้ามกิจกรรมอันก่อให้เกิดอันตราย และก่อความรำคาญ

เขตตลิ่งชัน





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมือง
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง : ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม
พ.ร.บ. ผังเมืองปี พ.ศ.2535

-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  พาณิชยกรรม
-  อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
-  สถาบันราชการ
-  ชนบทและเกษตรกรรม

ที่มา : สำนักผังเมือง

มาตราส่วน   แผนที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงกิจการที่อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวม
สำหรับประเภทการใช้ที่ดินหลักในเขตพาณิชย์เจริญ

กิจการ/การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ประเภทการใช้ที่ดินหลัก					
	พาณิชยกรรม	พักอาศัย หนาแน่นมาก	พักอาศัย หนาแน่นปานกลาง	พักอาศัย หนาแน่นน้อย	เกษตรกรรม	อนุรักษ์ชนบท เกษตรกรรม
บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด	10%	X	X	X	5%	10%
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่	10%	X				
ห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก	10%	X	X	X		
ห้องแถวหรือตึกแถว	X	X	X	X		
อาคารพาณิชย์ที่มีใช้อาคารขนาดใหญ่	X	10%	10%	10%	5%	10%
อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	10%	10%			
โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่						
โรงงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน	10%	10%	10%	10%	5%	10%
โรงงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม					5%	10%
โรงงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ	10%	10%	10%	10%	5%	10%
โรงงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการเกษตร					5%	10%
โรงงานที่ไม่ก่อเหตุรำคาญหรือมลพิษต่อชุมชน					5%	10%
โรงงานอุตสาหกรรมที่ต่อเติมหรือขยายในพื้นที่เดิม				10%		
อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าที่ไม่มีการผลิต						
อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประกอบชิ้นส่วนที่ไม่มีการผลิต						
คลังสินค้า					5%	10%
คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง					5%	10%
สถานบรรจุก๊าซหรือจัดเก็บก๊าซ					5%	10%
คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุพิษ					5%	10%
สถาบันราชการ	X	X	X	X	X	X
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	X	X	X	X	X	X
ปศุสัตว์					X	X
การกำจัดมูลฝอย				10%	5%	10%
สุสานหรือฌาปนสถาน				10%	5%	10%
ไซโลเก็บผลผลิตผลการเกษตร	10%			10%	5%	10%
สวนสนุก	10%			10%	5%	10%
ซื้อขายเศษวัสดุ	10%			10%	5%	10%
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา	10%	10%	10%	10%	5%	10%
สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก	10%	10%	10%	10%	5%	10%
จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย	10%	X	X	X	5%	10%
จัดสรรที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม	10%	10%	10%	10%		
เกษตรกรรม	10%	10%	10%	10%	X	X

หมายเหตุ : X = ใช้ประโยชน์ได้ไม่จำกัด; 5, 10% = ใช้ประโยชน์เพิ่มได้ในพื้นที่ 5,10% ของบล็อกลูก

2.1.2 การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนใหญ่อยู่ริมฝั่ง ถนนเพชรเกษมต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชนบางแคไปถึงแขวงบางหว้า บางแคเหนือ และอีกส่วนหนึ่งจะอยู่ที่แขวงคูหาสวรรค์ ตั้งแต่ริมคลองบางกอกใหญ่ถัดเข้ามาตามถนนจรัญสนิทวงศ์ 13 ถึงแนวถนนโครงการของฝั่งเมือง สภาพปัจจุบันในบริเวณดังกล่าวอยู่ในย่านที่มีความแออัดของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม สองฝั่งถนนเพชรเกษม การควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวมิให้สร้างโรงงานทุกประเภท ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการ และห้ามกิจกรรมที่จะก่ออันตราย และก่อความรำคาญ

2.1.3 การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีอยู่เพียงกลุ่มเดียวในแขวงปากคลองฯ การควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวมิให้สร้างโรงงานทุกประเภท ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการ และห้ามกิจกรรมอันก่อให้เกิดอันตราย และก่อความรำคาญ

2.1.4 การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม กำหนดไว้ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางแค ครอบคลุมย่านพาณิชยกรรมหนาแน่นของเขตภาษีเจริญ การควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณดังกล่าวมิให้สร้างโรงงานทุกประเภท ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการ และห้ามกิจกรรมอันก่อให้เกิดอันตราย และก่อความรำคาญ

2.1.5 การใช้ที่ดินอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม กำหนดบริเวณแขวงบางไผ่ คลองขวาง ทั้งแขวงบางแคเหนือช่วงที่อยู่เหนือคลองบางจากขึ้นไป ซึ่งบริเวณดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงเหลืออยู่ในเขตภาษีเจริญเกือบทั้งหมด และยังคงถึงชุมชนที่เป็นชุมชนหนาแน่นดั้งเดิมคือ หมู่บ้านเศรษฐกิจด้วย ซึ่งการครอบคลุมการใช้ที่ดินบริเวณนี้นอกจากห้ามสร้างโรงงานทุกประเภทแล้ว ยังห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม รวมถึงห้ามสร้าง ห้องแถว ตึกแถว อาคารชุด หรือหอพักอีกด้วย

2.1.6 การใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม กำหนดบริเวณด้านซ้ายของถนนวงแหวนฝั่งใต้ในแขวงบางแคตั้งแต่ใต้คลองภาษีเจริญลงไปซึ่งการควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณนี้ นอกจากห้ามสร้างโรงงานทุกประเภทแล้ว ยังห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม รวมถึงห้ามสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารชุด หรือหอพักอีกด้วย

2.1.7 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยในเขตภาษีเจริญกำหนดไว้บริเวณสถานีไฟฟ้าอโยชนบุรี

ฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดการใช้ที่ดินดังกล่าวนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 และจะมีการปรับปรุงใหม่ในปี พ.ศ. 2540 โดยอนุญาตให้กิจการประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ตรงกับการใช้ที่ดินที่กำหนดไว้ ใช้ที่ดินได้อีกไม่เกิน ร้อยละ 10 ของจำนวนพื้นที่ในบล็อกนั้น แต่กิจกรรมประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวต้องไม่ขัดกับข้อห้ามข้อกำหนดข้างต้นดังรายละเอียดตามตารางที่

การกำหนดการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ภายในเขตภาษีเจริญอย่างยิ่ง เนื่องจากกำหนดการใช้ที่เป็นพื้นที่เกษตรกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เขต และมีพื้นที่พักอาศัยล้อมรอบบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมที่อยู่ตรงกลาง การควบคุมการใช้ที่ดินดังกล่าวขัดแย้งกับสภาพความเป็นจริง เนื่องจากปัจจุบันสภาพพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณดังกล่าวทรุดโทรมอันเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมที่เสื่อมลงไม่สามารถทำการเกษตรได้ เกษตรกรปล่อยพื้นที่ให้กร้าง การพัฒนาที่ดินเพื่อทำกิจกรรมอื่น ๆ เป็นไปได้ยากเนื่องจากขัดกับข้อบังคับของกฎหมาย ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับศักยภาพและสภาพความเป็นจริงเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดได้ จึงได้เกิดการคัดค้านจากประชาชนในพื้นที่อย่างมาก จนเกิดหลีกเลี่ยงข้อบังคับของกฎหมายด้วยวิธีต่างเช่น สร้างอาคารพาณิชย์เป็นแถวยาวแต่แบ่งช่องว่างระหว่างห้องไว้ประมาณ 10 - 20 เซนติเมตร และจากข้อกำหนดดังกล่าวอุตสาหกรรมเกือบทุกประเภทอื่นจะมีส่วนการเป็นแหล่งงานให้กับผู้พักอาศัยในเขต นอกเหนือจากอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมครอบครัวแล้ว จะถูกควบคุมไม่ให้เกิดขึ้นเลย ส่วนในเรื่องการกำหนดบทบาทและรูปการพัฒนาของเขตให้มีหน้าที่เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมย่อย รองรับพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบเพื่อสอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) นั้นยังขาดการส่งเสริมในเรื่องโครงสร้างการคมนาคมที่เหมาะสมทั้งระบบถนนและการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ตลอดจนขาดรูปแบบแนวทางในการพัฒนาที่จะทำให้ศูนย์กลางพาณิชยกรรมย่อยที่สมบูรณ์

2.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตภาษีเจริญ มีข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร ในการควบคุมอาคาร โดยห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทดังมีรายละเอียดข้อบังคับและผลกระทบดังนี้

2.2.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดและบางประเภทในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2525)

ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารโดยมีผลบังคับห้ามก่อสร้างอาคารใด ๆ ในระยะ 70 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนบางแวก ภายในระยะ 100 เมตรจากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนพุทธมณฑลสายสอง และถนนวงแหวนรอบนอก โดยยกเว้นอาคารบางประเภทที่เกี่ยวกับกิจกรรมการเกษตร สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ(ดูรายละเอียดภาคผนวก)ซึ่งมีผลให้การพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบต่าง ๆ เกิดขึ้นในลักษณะเป็นกลุ่มใหญ่โดยมีการสร้างถนนขนานไปตามแนวถนนดังกล่าวแล้วจึงมาเชื่อมกับถนนหลักอีกทีหนึ่ง ซึ่งมีผลให้ที่ดินในรัศมีที่ควบคุมนั้นยังคงเป็นพื้นที่เกษตรที่ทิ้งร้าง หรือที่ว่างไม่ได้พัฒนา

2.2.2 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครทั้งสองฝั่ง ในท้องที่แขวงบางแคเหนือ แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ แขวงหลักสอง เขตหนองแขม และแขวงบางบอน แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2535) ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ และตึกแถว ห้างแถว ภายในระยะ 50 เมตร ของ 2 ฝั่งถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งใต้ ตั้งแต่ด้านใต้คลองบางจากไปจนถึงสุดเขตภาษีเจริญ โดยยกเว้นอาคารบางประเภทที่เกี่ยวกับกิจกรรมการเกษตร สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ(ดูรายละเอียดภาคผนวก)ซึ่งมีผลให้การพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบต่างๆเกิดขึ้นในลักษณะเป็นกลุ่มใหญ่โดยมีการสร้างถนนขนานไปตามแนวถนนดังกล่าวแล้วจึงมาเชื่อมกับถนนหลักอีกทีหนึ่ง ซึ่งมีผลให้ที่ดินในรัศมีที่ควบคุมนั้นยังคงเป็นพื้นที่เกษตรที่ทิ้งร้าง หรือที่ว่างไม่ได้พัฒนา

การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนบางแค กำหนดเป้าหมายการเสนอแนะแนวทางรองรับถึงปี พ.ศ. 2556 โดยจะพิจารณาจำนวนประชากรเป็นช่วงสั้น ๆ ช่วงละ 5 ปี โดยจะคาดประมาณความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับจำนวนประชากรทั้งหมด สำหรับเกณฑ์มาตรฐาน การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่จะนำมาใช้ประกอบการคาดประมาณพื้นที่ในอนาคตนั้น จะได้อ้างอิงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น สำนักผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

1. การคาดประมาณจำนวนประชากร

การคาดการณ์ประชากรในเขตภาษีเจริญ จากการศึกษาพบว่ามีผู้ทำการคาดการณ์ จำนวนประชากรในเขตภาษีเจริญเอาไว้ 3 รายด้วยกันคือ

1.1. สรชัย พิศาลบุตร และคณะ (ปี 2526) ได้ทำการศึกษาไว้ในเอกสารประกอบการประชุมเชิงวิชาการ เรื่อง กรุงเทพมหานคร 2545 ซึ่งคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2543 เขตภาษีเจริญจะมีประชากรประมาณ 327,888 คน

1.2. Japan International Cooperation Agency (JICA) ได้ศึกษาไว้ในรายการการจัดการมูลฝอยในกรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ. 2533 ซึ่งคาดการณ์ว่าปี พ.ศ. 2543 เขตภาษีเจริญจะมีประชากรประมาณ 290,500 คน

1.3. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI) ได้ทำการศึกษาไว้ใน รายงานผลการศึกษาดัชนีสมบูรณัโครงการการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนา กรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2534 ซึ่งคาดการณ์ว่าปี พ.ศ. 2553 เขต ภาษีเจริญจะมีประชากรประมาณ 342,557 คน

ผู้ศึกษาได้ศึกษาการเติบโตของประชากรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 จนถึงปี พ.ศ. 2536 ใน เขตภาษีเจริญพบว่า การเปลี่ยนแปลงประชากรมีลักษณะเป็นเส้นตรง ผู้ศึกษาจึงได้ใช้แบบจำลอง เชิงเส้นตรง (Linear Model) ซึ่งจะให้ความถูกต้องในการคาดการณ์ใกล้เคียงที่สุดโดยสมการในการ ในการคำนวณดังนี้(ตารางที่ 5.2 และแผนภูมิ 5. 1)

สมการของแบบจำลองเชิงเส้นตรง $Y = a + bX$

Y = จำนวนประชากรปีที่คาดการณ์

a = จำนวนประชากรปีเริ่มต้น

b = ประชากรที่เพิ่มขึ้นต่อปี

x = ช่วงเวลา (ปี)จากปีเริ่มต้น

จึงได้เลือกแบบจำลองนี้มาคาดการณ์ ซึ่งคาดการณ์ว่าปี พ.ศ. 2543 เขตภาษีเจริญจะมีประชากร ประมาณ 324,573 คน และปี พ.ศ. 2553 จะมีประชากร โดยประมาณ 393,493 คน

2. เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

2.1 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม จะพิจารณาจากเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1.1 ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมของเขตภาษีเจริญใน ปี พ.ศ. 2526 ประมาณ 522 คนต่อไร่

2.1.2 ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมของฝั่งธนบุรี ปี พ.ศ. 2535 ประมาณ 499 คนต่อไร่

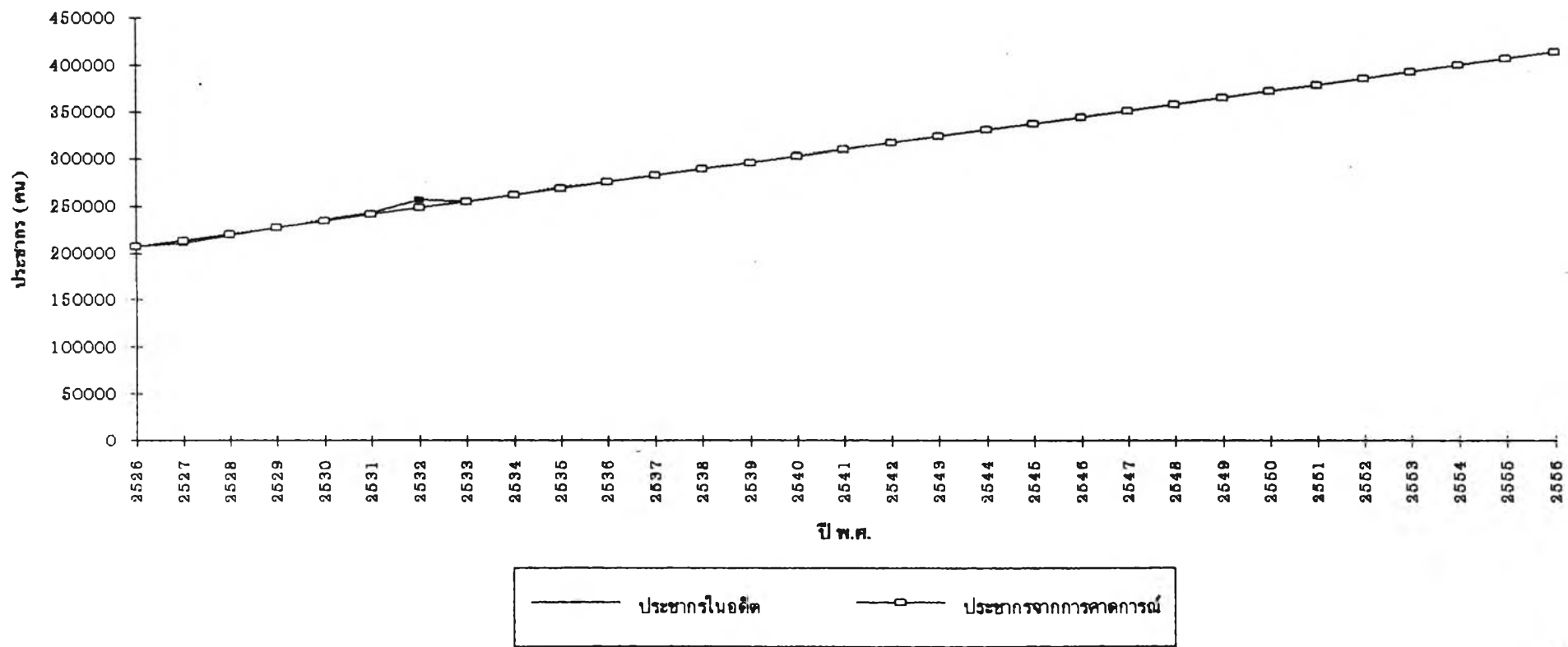
2.1.3 ค่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ สำหรับเขตเมือง ประมาณ 670 คนต่อไร่

ตารางที่ 5.2 แสดงการคาดประมาณประชากรเขตภาคใต้ด้วยวิธี Linear Model

ปี พ.ศ.	ประชากรในอดีต	ประชากรจากการคาดการณ์
2526	207409	207409
2527	211125	214301
2528	219606	221193
2529	228202	228085
2530	236572	234977
2531	243195	241869
2532	257120	248761
2533	255345	255653
2534	262491	262545
2535	271058	269437
2536	276329	276329
2537		283221
2538		290113
2539		297005
2540		303897
2541		310789
2542		317681
2543		324573
2544		331465
2545		338357
2546		345249
2547		352141
2548		359033
2549		365925
2550		372817
2551		379709
2552		386601
2553		393493
2554		400385
2555		407277
2556		414169

ที่มา : จากการคำนวณ

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงการคาดการณ์ประชากรของเขตกาฬสินธุ์



ความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในอนาคตของศูนย์กลางชุมชน บางแควจะมีมากขึ้นตามบทบาทของศูนย์กลางชุมชน ผู้ศึกษาจึงเลือกเกณฑ์มาตรฐานที่มีความหนาแน่นน้อยที่สุดน้อยที่สุด เพื่อให้ได้จำนวนพื้นที่สำหรับกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมมากที่สุดเพื่อจะเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนในอนาคต และเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่บริเวณศูนย์กลางชุมชนที่มีอยู่จำกัดให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดโดยกำหนดเกณฑ์มาตรฐานไว้ดังนี้

การใช้ที่ดินพาณิชยกรรมเฉลี่ย 499 คนต่อไร่

2.2 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การเพิ่มพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่ราชการในเขตภาษีเจริญ มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นน้อย จะมีเพียงการก่อสร้างเพิ่มเติมในพื้นที่เดิมเท่านั้น และนโยบายของรัฐจะไม่ส่งเสริมให้ตั้งสถานที่ราชการในพื้นที่ชั้นใน ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคต จะไม่มีการเพิ่มขยายพื้นที่สถานที่ราชการ

2.3 การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศึกษา

2.3.1 มาตรฐานการศึกษาระดับต่าง ๆ ที่กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติ มีดังนี้

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ	เนื้อที่ต่ำสุด	หมายเหตุ
โรงเรียน	นร./ประชากร		(ไร่)	
	(คน)			
อนุบาล	60/1,000	6	0.5	ต่อนักเรียน120คน
ประถมศึกษา	140/1,00	14	2.5	เพิ่ม0.5ไร่ทุก100คน
มัธยมต้น	75/1,000	75	5.0	เพิ่ม0.5ไร่ทุก100คน
มัธยมปลาย	25/1,000	25	5.0	เพิ่ม0.5ไร่ทุก100คน
อาชีวศึกษา	25/1,000	25	5.0	เพิ่ม0.5ไร่ทุก100คน

ดัชนีการบริการพื้นที่โรงเรียนตามมาตรฐานของกระทรวงศึกษาธิการ โรงเรียนอนุบาล 120 คนต่อไร่ โรงเรียนประถมศึกษา 80 คนต่อไร่ โรงเรียนมัธยมศึกษา 80 คนต่อไร่ โรงเรียนมัธยมปลาย 80 คนต่อไร่ และโรงเรียนอาชีวศึกษา 80 คนต่อไร่

2.3.2 เกณฑ์มาตรฐาน ของสำนักผังเมืองในการกำหนดการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันการศึกษาในการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดตามสภาพของพื้นที่โดยใช้มาตรฐานเดียวกัน ทั้งการศึกษาระดับก่อนประถมศึกษาจนถึงมัธยมศึกษา ดังนี้

เขตชั้นใน 260 คน/ไร่

เขตชั้นกลาง 80 คน/ไร่

เขตชั้นนอก 73 คน/ไร่

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

2.5 การใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะและที่พักผ่อน คาคประมาณการใช้ที่ดินเพื่อป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนโดยพิจารณาจาก

2.5.1 มาตรฐานการเคหะแห่งชาติกำหนด 10 ตารางเมตร ต่อ 1 ครอบครัว (1 ครอบครัวมี 5 คน) หรือ 800 คน/ไร่

2.5.2 มาตรฐานขั้นต่ำสุดของผังเมือง 1,000 คน ต่อพื้นที่ 1.8 ไร่ เกณฑ์ที่พิจารณาใช้ คือมาตรฐานขั้นต่ำการเคหะแห่งชาติ

จากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินทุกประเภท ที่ได้กล่าวมาข้างต้นผู้ศึกษาได้พิจารณาเลือกเกณฑ์มาตรฐานที่มีความเหมาะสม และจะได้นำไปใช้ในการคาคประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตภาษีเจริญ ซึ่งอาจสรุปเป็นมาตรฐานที่ใช้เพื่อทำการคาคประมาณความต้องการพื้นที่ ดังนี้

ประเภทการใช้ที่ดิน	เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้
พาณิชยกรรม	499 คน/ไร่
คลังสินค้า	คงที่
สถาบันราชการ	คงที่
สถาบันการศึกษา	192 คนไร่
ศาสนสถาน	คงที่
สวนสาธารณะ	800 คน/ไร่

จากการคาคประมาณจำนวนประชากรในขั้นต้นผู้ศึกษาได้นำจำนวนประชากรที่ได้จากการคาคประมาณด้วยวิธี Linear Model ในปี พ.ศ. 2541 , พ.ศ. 2546 และ พ.ศ. 2556 มาใช้ประกอบเกณฑ์มาตรฐานที่ได้เลือกไว้ในการศึกษาข้างต้น ซึ่งได้คาคประมาณความต้องการการใช้พื้นที่ของกิจกรรมการใช้ที่ดินด้านต่างๆ เพื่อใช้ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพที่เหมาะสมของพื้นที่ของกิจกรรมด้านต่าง ๆ ในเขตเขตภาษีเจริญดังมีรายละเอียดดังนี้ใน(ตารางที่ 5.2)

ความต้องการพื้นที่ด้านพาณิชยกรรม จากคาคประมาณจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2556 เมื่อนำมาวิเคราะห์กับค่าเกณฑ์มาตรฐานของพื้นที่พาณิชยกรรมที่ได้กำหนดไว้พบว่ามีความต้องการพื้นที่ประมาณ 830 ไร่ (คิดจากค่า 499 คน/ไร่) ซึ่งจำนวนพื้นที่ที่ได้จะไม่สูงนัก อันเนื่องมาจากค่าเกณฑ์มาตรฐานที่เลือกต้องการให้มีการใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดในบริเวณศูนย์กลางชุมชนให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถรองรับประชากรได้เพียงพอในอนาคต

ความต้องการพื้นที่ด้านสถานศึกษา จากการคาคประมาณจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2556 เมื่อนำมาวิเคราะห์กับค่าเกณฑ์มาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ พบว่ามีความต้องการพื้นที่ประมาณ 366ไร่

ตารางที่ 5.3 แสดงปริมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต

ปี พ.ศ.	2541	2546	2556
จำนวนประชากรที่คาดการณ์	310789	345249	414169
พื้นที่พาณิชยกรรม	622.82	691.88	830.00
สวนสาธารณะ	388.49	431.56	517.71

ที่มา : จากการคาดการณ์ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในการศึกษา

ตารางที่ 5.4 แสดงการคาดประมาณจำนวนนักเรียนในแต่ละระดับ

ปี พ.ศ.	2541	2546	2556
จำนวนนักเรียน(27%)*	86710.131	96324.471	115553.151
อนุบาล (6%)	5202.60786	5779.46826	6933.18906
ประถมศึกษา (14%)	12139.41834	13485.42594	16177.44114
มัธยมศึกษา (10%)	8671.0131	9632.4471	11555.3151
รวม	112723.1703	125221.8123	150219.0963

ที่มา : จากการคาดการณ์ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 5.4.1 แสดงการคาดประมาณพื้นที่เพื่อการศึกษา

	ดัชนีการบริการ พื้นที่โรงเรียน (คน/ไร่)	ความต้องการพื้นที่ในปี พ.ศ.		
		2541 (ไร่)	2546 (ไร่)	2556 (ไร่)
อนุบาล	120	43.36	48.16	57.78
ประถมศึกษา	80	151.74	168.57	202.22
มัธยมศึกษา	80	108.39	120.41	144.44
รวม		303.49	337.14	404.44

ที่มา : จากการคาดประมาณตามมาตรฐานดัชนีการให้บริการพื้นที่โรงเรียน

ตารางที่ 5.4.2 แสดงการคาดประมาณพื้นที่ศึกษาโดยใช้เกณฑ์การใช้ที่ดินปัจจุบัน

พ.ศ.	จำนวนนักเรียนทั้งหมด	จำนวนพื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่เพิ่ม
2536(ปัจจุบัน)	49731(17%)	259.13	-
2541	52834.13	275.18	16.05
2546	58692.33	305.69	46.56
2556	70408.73	366.71	107.58

ที่มา : การใช้ที่ดินปัจจุบัน(ความหนาแน่นการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษา 192 คน/ไร่

จำนวนนักเรียนเท่ากับ17%ของประชากรทั้งหมด)

ความต้องการพื้นที่ด้านสวนสาธารณะและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ จากการคาดประมาณจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2556 เมื่อนำมาวิเคราะห์กับค่าเกณฑ์มาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ พบว่ามีความต้องการพื้นที่ประมาณ 517.71 ไร่ ซึ่งในปัจจุบันศูนย์กลางชุมชนบางแคและเขตภาษีเจริญยังไม่มีกิจกรรมประเภทนี้เลย

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA)

1. ขอบเขตของการศึกษาในการศึกษาคั้งนี้จะตั้งเป้าหมายในการวิเคราะห์พื้นที่โดยจะพิจารณาจัดหาพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับศักยภาพและบทบาทของชุมชน และนำศักยภาพของพื้นที่ได้นำมาประกอบการพัฒนาในด้านการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม และการบริการสังคมต่าง ๆ เพื่อที่จะเป็นแนวทางการวางแผนพัฒนาศูนย์กลาง ชุมชน บางแคและพื้นที่ ที่เกี่ยวข้องโดยรอบ

2. การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์ (Factors) ที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้ง (Location) ของกิจกรรม โดยจะได้พิจารณาจากแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาในบทที่ 2 มาเป็นตัวกำหนดปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่เขตภาษีเจริญ ซึ่งได้กำหนดปัจจัยสำหรับกิจกรรมแต่ละด้านดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 5.5)

ปัจจัยในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

ปัจจัยสำคัญที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดที่ตั้งการใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม มีปัจจัยประกอบ 8 ปัจจัย ดังนี้

ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ส่งเสริมต่อกิจกรรมพาณิชยกรรมมาก เนื่องจากกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมต้องการความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูง จึงเป็นที่ต้องการอย่างยิ่งในการประกอบกิจกรรมพาณิชยกรรม

ราคาที่ดิน บริเวณที่อยู่ในย่านใจกลางหรือย่านชุมชน จะมีราคาที่ดินแพง แต่จะมีความเหมาะสมในการส่งเสริมให้เป็นที่ตั้งกิจกรรมพาณิชยกรรมเพราะสามารถที่จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากว่านำไปใช้เพื่อกิจกรรมประเภทอื่น และผู้ประกอบการเองก็มีความสามารถในการลงทุนในพื้นที่ระดับดังกล่าว

พื้นที่ก่อสร้าง (Built Up Area) บริเวณที่มีการใช้พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้างจะเป็น แหล่งชุมชนหนาแน่น ซึ่งเหมาะสมที่จะเป็นย่านพาณิชยกรรมที่จะให้บริการแก่ชุมชน

เส้นทางรถประจำทาง เป็นปัจจัยที่ช่วยให้เกิดความสะดวก ในการเดินทางเข้าไปใช้บริการในย่านพาณิชย์ ดังนั้นจำนวนรถประจำทางที่ผ่านพื้นที่มาก จะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่นั้น ๆ เจริญสมควรที่จะพัฒนานำมาใช้ประโยชน์ ตลาดสดเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดย่านพาณิชย์กรรม เป็นแหล่งบริการในระดับท้องถิ่นเพื่อซื้ออาหารและของใช้ที่จำเป็นประจำวัน

สถาบันการเงิน กิจกรรมพาณิชย์กรรมต้องเกี่ยวข้องกับ ด้านการเงินอยู่ตลอดเวลาทั้งธนาคารและเครื่องบริการเงินด่วนอัตโนมัติ การมีพื้นที่อยู่ใกล้สถาบันการเงินดังกล่าวจะเป็นการสะดวกและปลอดภัยในการติดต่อ

ตลาดสด เป็นแหล่งบริการที่มีผู้คนมาใช้บริการเป็นจำนวนมาก จึงเป็นปัจจัยที่เพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่และบริเวณโดยรอบ

ศูนย์การค้า เป็นแหล่งบริการในระดับชุมชนที่อำนวยความสะดวก ในการซื้อ เครื่องอุปโภคและบริโภค จะมีศักยภาพในการดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งจะส่งเสริมให้พื้นที่เกิดศักยภาพและการพัฒนาของพื้นที่และพื้นที่รอบด้านเกิดการพัฒนาคงต่อเนื่อง

แผนงานและโครงการคมนาคมในอนาคต พื้นที่ที่จะมีเส้นทางคมนาคม ผ่านก็จะถูกพิจารณา ใช้เพื่อด้านการพาณิชย์กรรมเป็นอันดับแรก เนื่องจากให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจคุ้มค่า

ตารางที่ 5.5 แสดงปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์ศักยภาพ
ของพื้นที่เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรม

ปัจจัย	พาณิชยกรรม
ราคาที่ดิน	#
การเข้าถึง	#
เส้นทางเดินรถประจำทาง	#
พื้นที่ก่อสร้าง	#
สถาบันการเงิน	#
ตลาดสด	#
ศูนย์การค้า	#
โครงการในอนาคต	#

ตารางที่ 5.6 แสดงการให้ค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัย

ปัจจัย	พาณิชยกรรม
ราคาที่ดิน	8
การเข้าถึง	10
เส้นทางเดินรถประจำทาง	8
พื้นที่ก่อสร้าง	8
สถาบันการเงิน	6
ตลาดสด	7
ศูนย์การค้า	6
โครงการในอนาคต	5

ที่มา : แบบสอบถามนักผังเมืองจำนวน 10 ท่าน

การวัดค่าคะแนนปัจจัย

ในการวัดค่าปัจจัยทั้ง 8 อย่าง สำหรับการใช้จ่ายที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม นั้น ได้กำหนดดัชนีและเกณฑ์ในการวัดและการให้ค่าถ่วงน้ำหนักซึ่งได้จากการ พิจารณา คะแนนของนักวิชาการ ผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์จำนวนจากหน่วยงานด้านการวางแผนและผังเมือง ได้แก่ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร รวบรวมจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

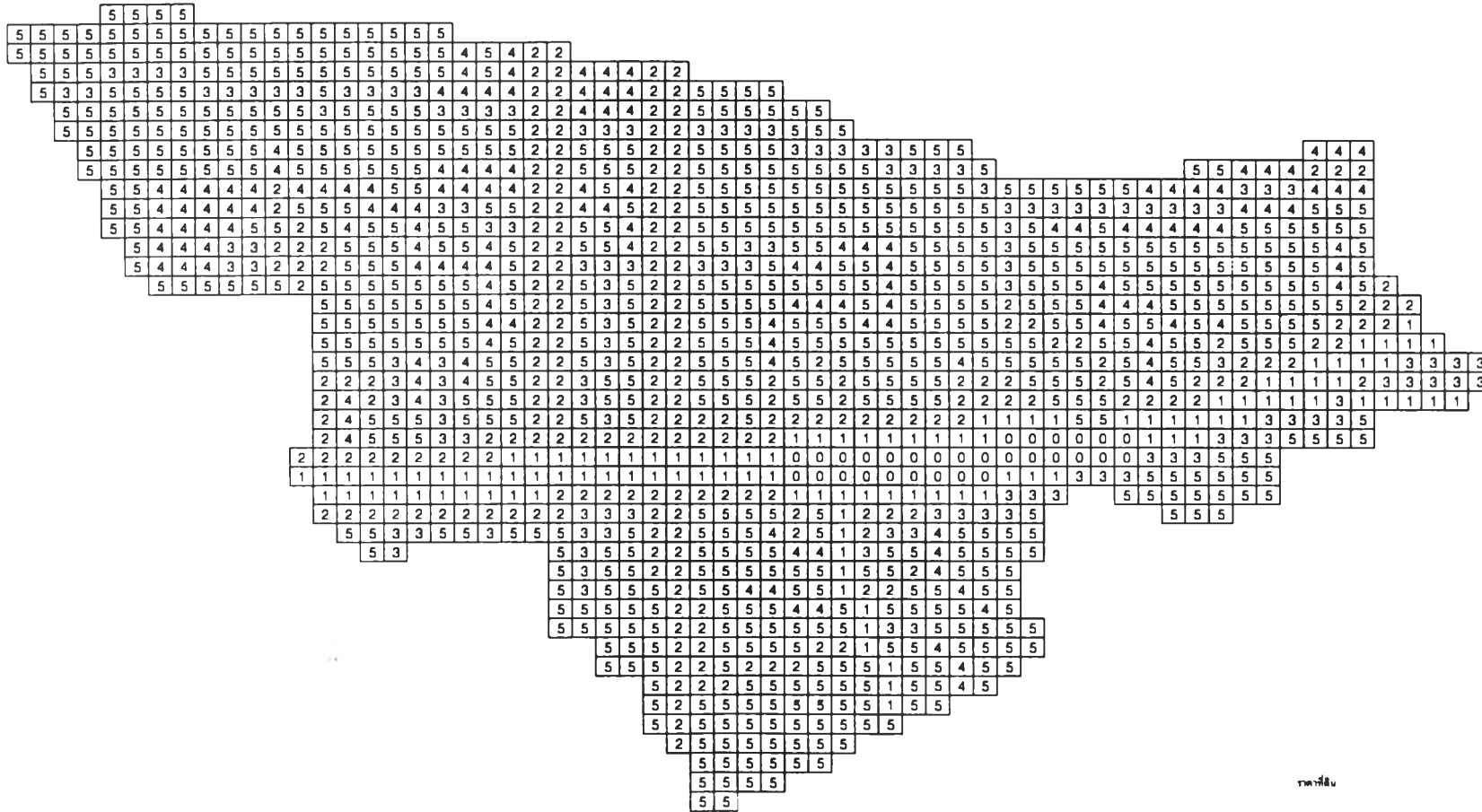
1. ราคาที่ดินราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่จะเป็นตัวบ่งชี้ หรือกำหนดให้เกิดการใช้ที่ดิน หรือการพัฒนา ในรูปต่าง ๆ และส่งผลให้เกิดความเข้มข้นในการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจสูง สำหรับเขตภาษีเจริญนั้น กรมที่ดินได้กำหนดราคาประเมินไว้ตามสภาพการเข้าถึง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแบ่งเป็นรายแขวงเพื่อให้สะดวกในการพิจารณาประกอบการศึกษาจึงได้จัดเป็นช่วงของราคาประเมินไว้ และได้จัดระดับคะแนนแยกตามกิจกรรมการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เนื่องจากการใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม เป็นกิจกรรมที่ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ต่ำกว่าการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม ประกอบกับไม่มีความจำเป็นที่จะต้องตั้งในที่ดินที่มีราคาสูงนัก แต่กิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมจะต้องตั้งอยู่ในจุดที่มีการเข้าถึงได้สะดวกแม้จะมีราคาที่ดินสูงก็จะได้รับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจคุ้มค่า การที่จะกำหนดระดับคะแนนจึงจัดแตกต่างกันดังนี้(แผนที่ 5.1)

ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)	พาณิชย์กรรม
30,001-40,000	0
20,001-30,000	1
10,001-20,000	2
5,001-10,000	3
2,501-5,000	4
ต่ำกว่า 2,5400	5

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: การวัดค่าปัจจัยราคาที่ดิน

สัญลักษณ์:



เครื่องหมาย:

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- ถนน , ซอย
- คลอง

มาตราส่วน



แผนที่
5.2

2. ความสะดวกในการเข้าถึง Accessibility เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการเข้าสู่พื้นที่และจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับโครงข่ายถนน ซึ่งทั้งพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมนั้น มีแนวโน้มเข้าไปตั้งในทำเลที่มีความสะดวกในการเข้าออก และการขนส่งสินค้า และวัตถุประสงค์ในการพิจารณานั้น จะพิจารณาจากรัศมี ระยะทางเดินด้วยเท้า (Working Distance) จากถนนสายหลัก 500 เมตร สายรอง 250 เมตร และถนนซอย 200 เมตร จะได้คะแนนสูงสุด ทั้งนี้จะให้ความสำคัญของถนนสายหลักมากที่สุด รองลงมาได้แก่ถนนสายรอง ส่วนถนนซอยน้อยที่สุด ค่าคะแนนกำหนดตามระยะทางดังนี้(แผนที่ 5.2)

	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง	ถนนซอย
ระยะห่างจากถนนน้อยกว่า 200 เมตร	5	3	2
ระยะห่างจากถนนน้อยกว่า 200-400 เมตร	4	2	1
ระยะห่างจากถนนเกินกว่า 400 เมตร	0	0	0

3 พื้นที่ก่อสร้าง พิจารณาจากพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ในแต่ละกริดโดยดูจากแผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน (Existing Landuse) ประกอบกับภาพถ่ายทางอากาศในปีเดียวกัน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ประเภทเมือง ได้แก่ พื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม คลังสินค้า สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสถาบันต่าง ๆ บริเวณใดที่มีพื้นที่ก่อสร้างหรือมีอาคาร ปกคลุมน้อย จะมีศักยภาพในการพัฒนาได้ดีกว่าพื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้างมากหรือเต็มที่แล้ว การให้ค่าคะแนนแบ่งได้เป็น 4 ระดับ ดังนี้(แผนที่ 5.3)

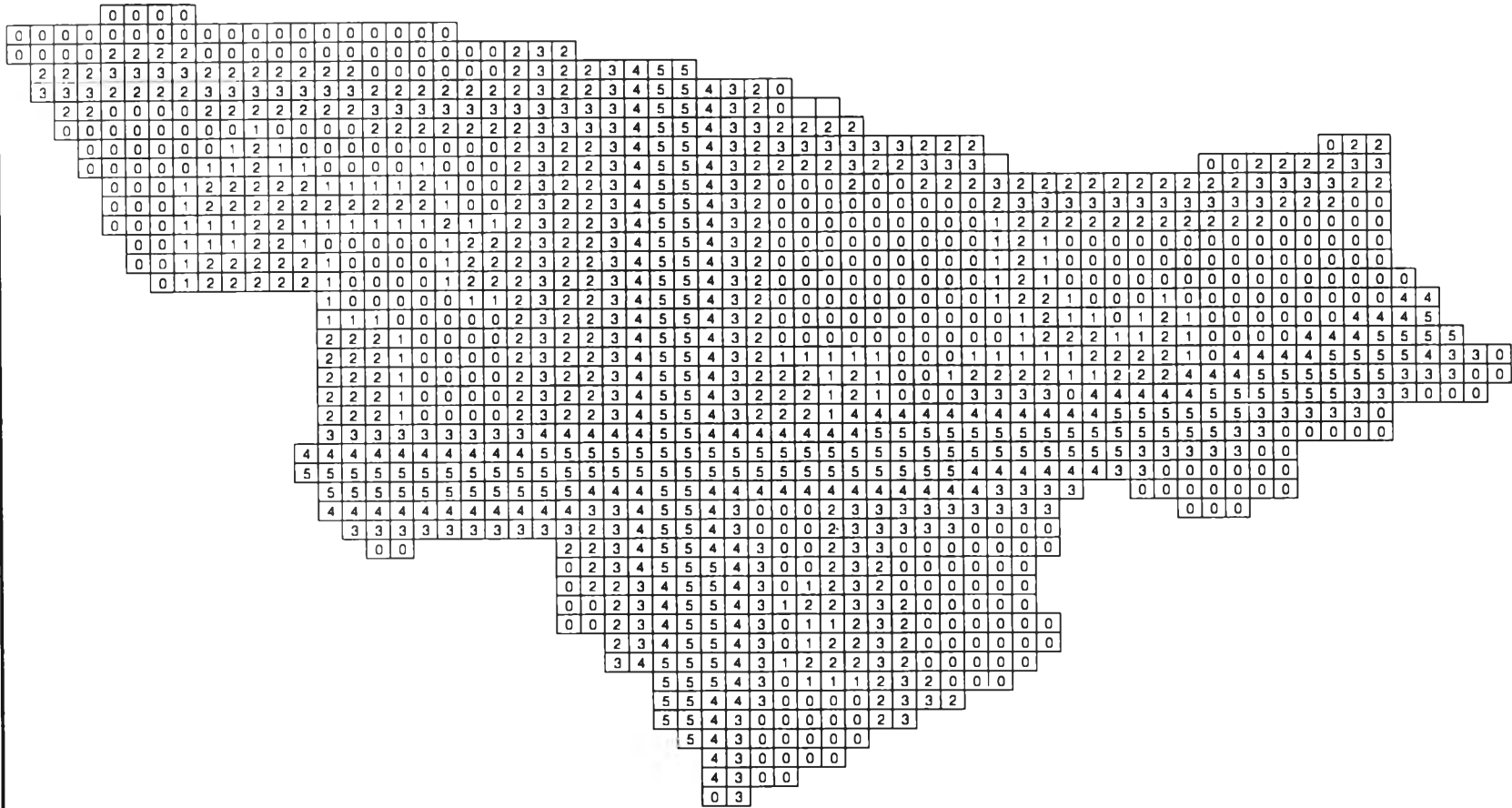
การใช้พื้นที่ (%)	ค่าคะแนน
71% - 100%	0
51% - 75%	2
26% - 50%	3
0% - 25%	5

4. เส้นทางเดินรถประจำทาง ถือเป็นบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวก ในการเข้าถึงสำหรับผู้ที่ไม่มียานยนต์ส่วนตัว โดยพิจารณาจาก รถโดยสารประจำทาง (ขสมก.), รถสองแถวท้องถิ่น (แผนที่ 5.4)

	รถเมล์ 3 สายขึ้นไป	รถเมล้น้อยกว่า 3 สาย	รถสองแถวท้องถิ่น
ระยะ 200 ม. จากแนวถนน	5	4	2
ระยะ 200-600 ม. จากแนวถนน	4	3	1
ระยะมากกว่า 400 ม. จากแนวถนน	0	0	0

5. การบริการด้านการเงิน เป็นปัจจัยในการอำนวยความสะดวก ให้กับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม การค้าและบริการ โดยจะพิจารณาจาก ระยะห่างจากธนาคารที่มีเครื่องบริการเงินค้วน ,ธนาคาร และ เครื่องบริการเงินค้วน โดยถือเกณฑ์การให้บริการในรัศมี 1500 เมตร โดยแบ่งค่า คะแนนออกตามประเภทของกิจกรรมดังนี้(แผนที่ 5.5)

	ธนาคารที่มีเครื่องบริการเงินค้วน	ธนาคาร	เครื่องบริการเงินค้วน
ระยะห่าง 500 เมตร	5	5	4
ระยะห่าง 500 - 1000 เมตร	4	4	3
ระยะห่าง 1000 - 1500 เมตร	3	3	2
ระยะห่าง 1500 - 2000 เมตร	2	2	1
ระยะห่าง 2000 เมตร ขึ้นไป	0	0	0




การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดงการวัดค่าปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึง

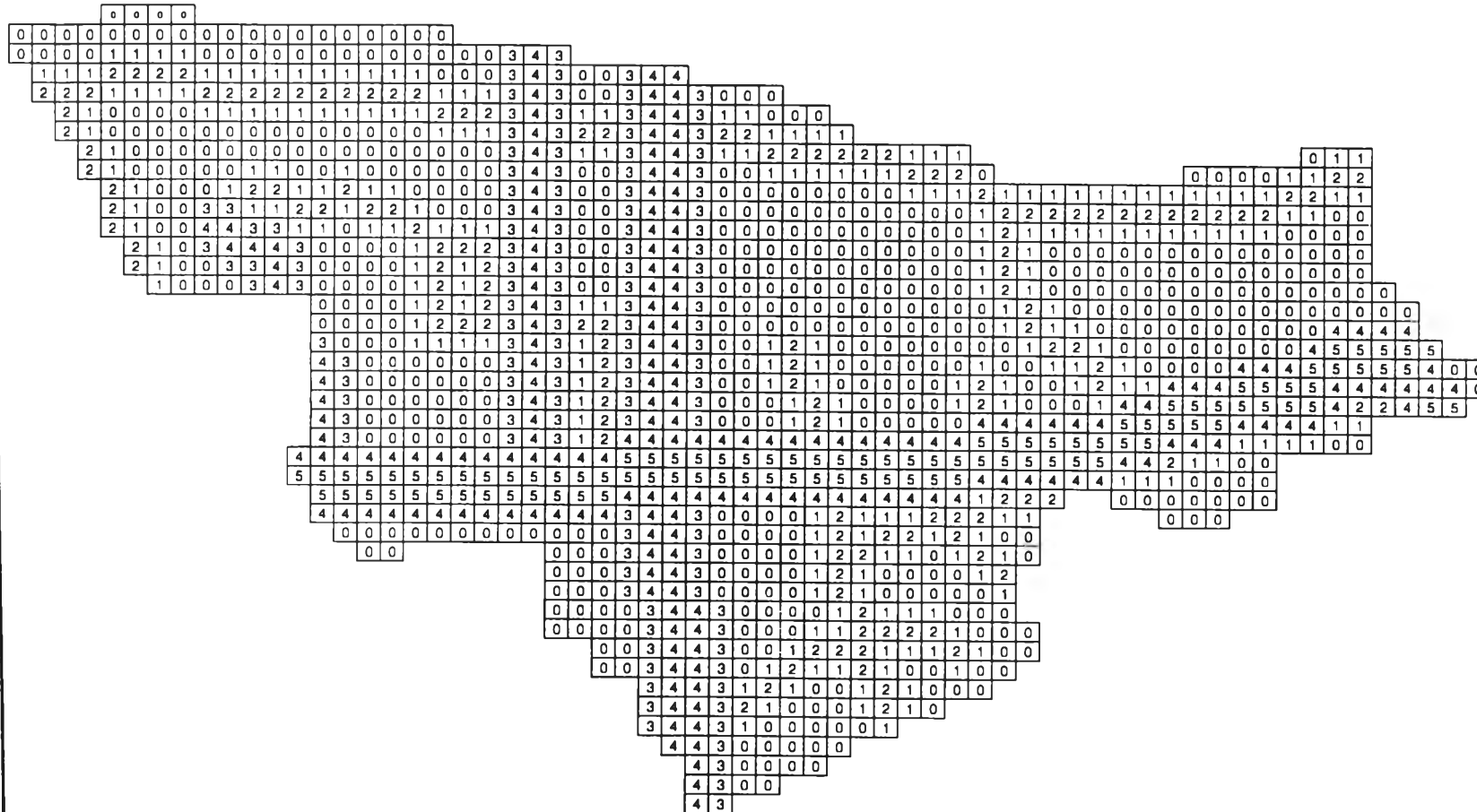
สัญลักษณ์:

เครื่องหมาย:
เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ขอย
คลอง

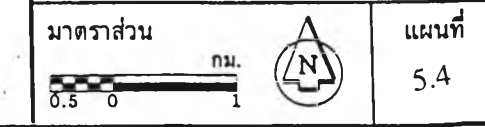
มาตราส่วน 0.5 0 1 กม.  แผนที่ 5.3

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: การวัดค่าปัจจัยเส้นทางเดินรถประจำทาง
สัญลักษณ์:



เครื่องหมาย:
เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ซอย
คลอง



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชนเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: การวัดค่าปัจจัยพื้นที่ก่อสร้าง

สัญลักษณ์:

เครื่องหมาย:

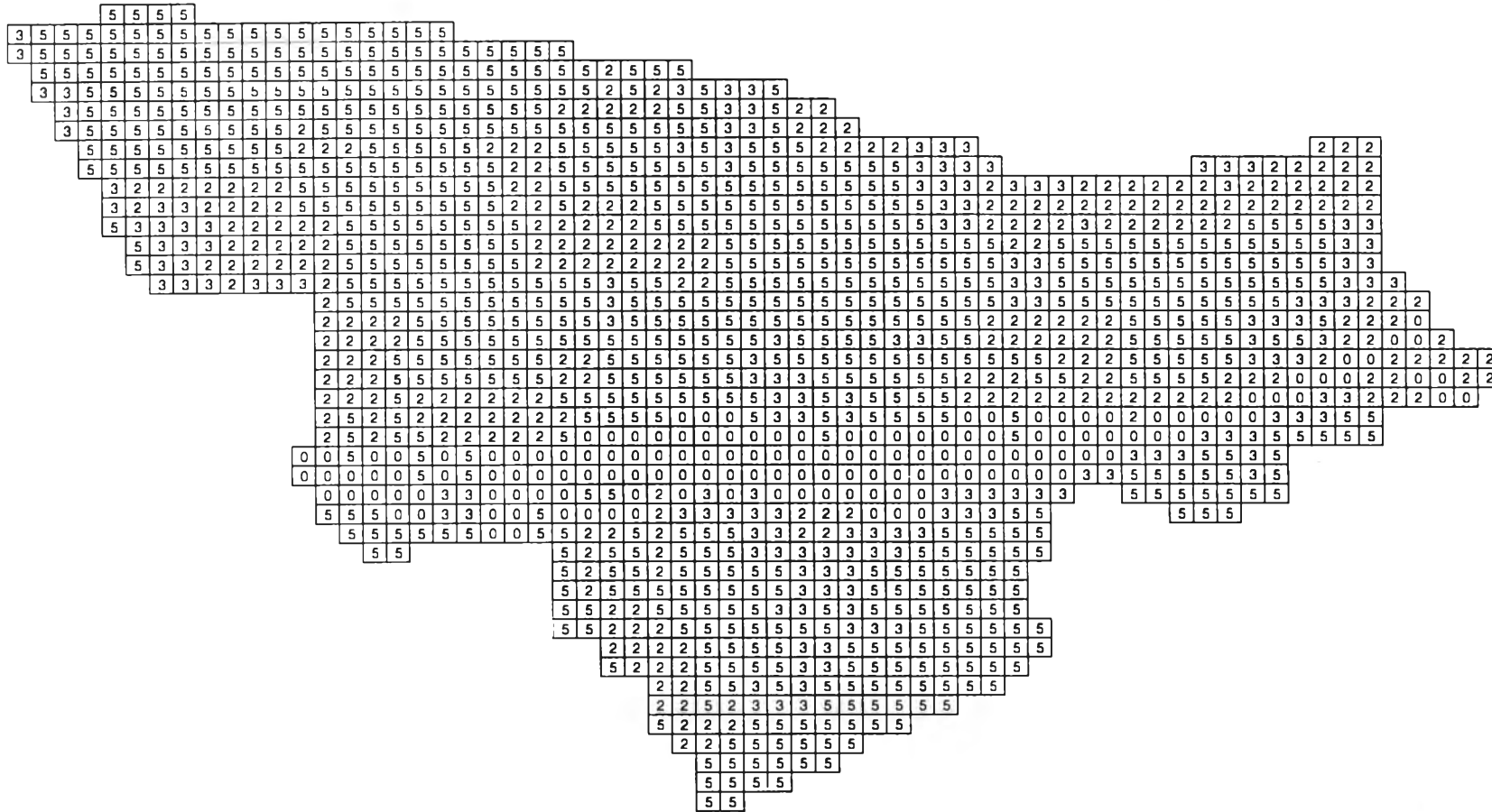
- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- ถนน , ซอย
- คลอง

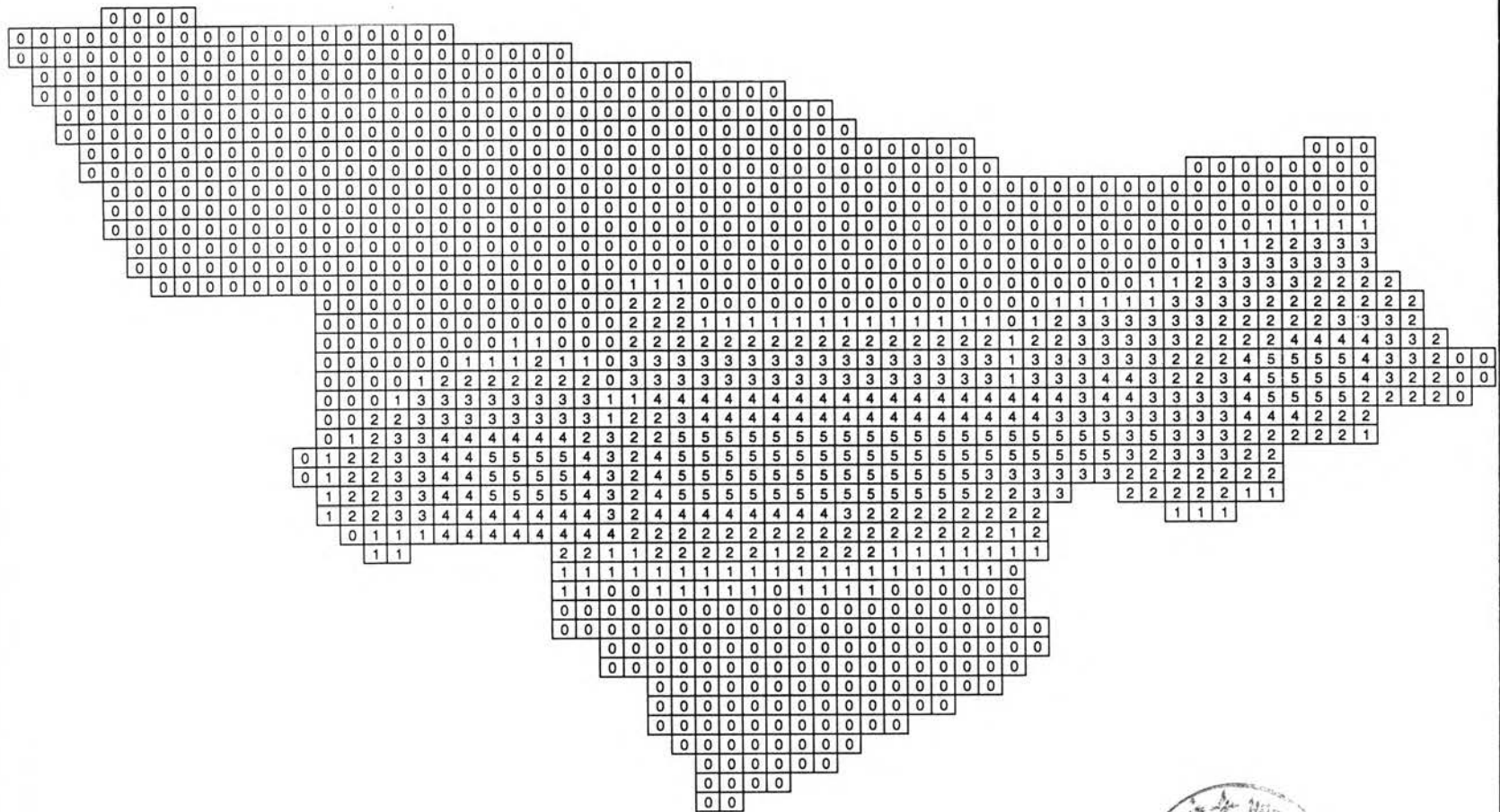
มาตราส่วน



แผนที่

5.5





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชนเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: การวัดค่าปัจจัยการบริการด้านการเงิน

สัญลักษณ์:

เครื่องหมาย:
เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ซอย
คลอง

มาตราส่วน กม.
แผนที่ 5.6

6. การบริการด้านตลาดสด ถือเป็นปัจจัยสำคัญในด้านบริการสำหรับท้องถิ่น ซึ่งจะมีโอกาสทำให้พื้นที่ มีศักยภาพในการพัฒนาโดยเฉพาะด้านพาณิชย์กรรม เกณฑ์การให้ค่าคะแนน จะพิจารณาพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการจากตลาดสด โดยแบ่งเป็นตลาดสดที่มีจำนวนแผงค้ารวมแล้วมีจำนวนมากกว่า 200 แผง และตลาดสดที่มีจำนวนแผงค้ารวมกันน้อยกว่า 200 แผง ในรัศมีมีระยะการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร (2 ไมล์) (De Chira Koppelman 1969 : 234) และจำนวนตลาดที่ให้บริการต่อพื้นที่ ซึ่งกำหนดค่าคะแนนออกเป็น 6 ระดับ ดังนี้ (3.2 กิโลเมตรเท่ากับ 3,200 เมตร)(แผนที่ 5.6)

	ตลาดสดมีแผงค้ามากกว่า 200 แผง	ตลาดสดมีแผงค้าน้อยกว่า 200 แผง
ระยะทางจากตลาด น้อยกว่า 400 เมตร	5	4
ระยะทางจากตลาด 400-800 เมตร	4	3
ระยะทางจากตลาด 800-1600 เมตร	3	2
ระยะทางจากตลาด 1600-3200 เมตร	2	1
ระยะทางจากตลาด 3200-4800 เมตร	0	0

7. การให้บริการด้านศูนย์การค้า ศูนย์การค้าเป็นแหล่งรวมของสินค้าานาชนิดทั้งอุปโภคบริโภค นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้บริการในด้านต่าง ๆ การให้บริการของศูนย์การค้าจะเป็นการให้บริการในระดับชุมชน สามารถให้บริการครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าว จึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ และเป็นดัชนีตัวหนึ่งที่จะชี้ความเหมาะสมของพื้นที่สำหรับพาณิชย์กรรม เกณฑ์การพิจารณาได้ใช้รัศมีการให้บริการ 0.8 และ 1.6 กิโลเมตร เป็นตัวกำหนด (De. Chiara Koppelman 1969) 234) โดยแบ่งระดับศูนย์การค้าออกเป็น 2 ระดับ คือ

ศูนย์การค้าระดับชุมชน เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ที่มีการให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนและนอกชุมชน มี 3 แห่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์คบางแค ห้างสรรพสินค้า เดอะมอลล์ ห้างสรรพสินค้าเซฟโก้

ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น เป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก ที่ให้บริการแก่ชุมชนในท้องถิ่น ขนาดย่อม ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าคาเธ่ย์ ห้างสรรพสินค้าวันเดอร์ ห้างสรรพสินค้าแซนต้า และบางแคชุปเปอร์มาร์เก็ต กำหนดให้มีรัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ดังนี้(แผนที่ 5.7)

ศูนย์การค้าระดับชุมชน	คะแนน	ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น	คะแนน
ระยะทางน้อยกว่า 400 เมตร	5	ระยะทางน้อยกว่า 200 เมตร	4
ระยะทาง 400 800 เมตร	4	ระยะทาง 200 400 เมตร	3
ระยะทาง 800 1600 เมตร	3	ระยะทาง 400 600 เมตร	2
ระยะทาง 1600 3200 เมตร	2	ระยะทาง 600 800 เมตร	1
ระยะทาง มากกว่า 3200 เมตร	0	ระยะทาง มากกว่า 800 เมตร	0

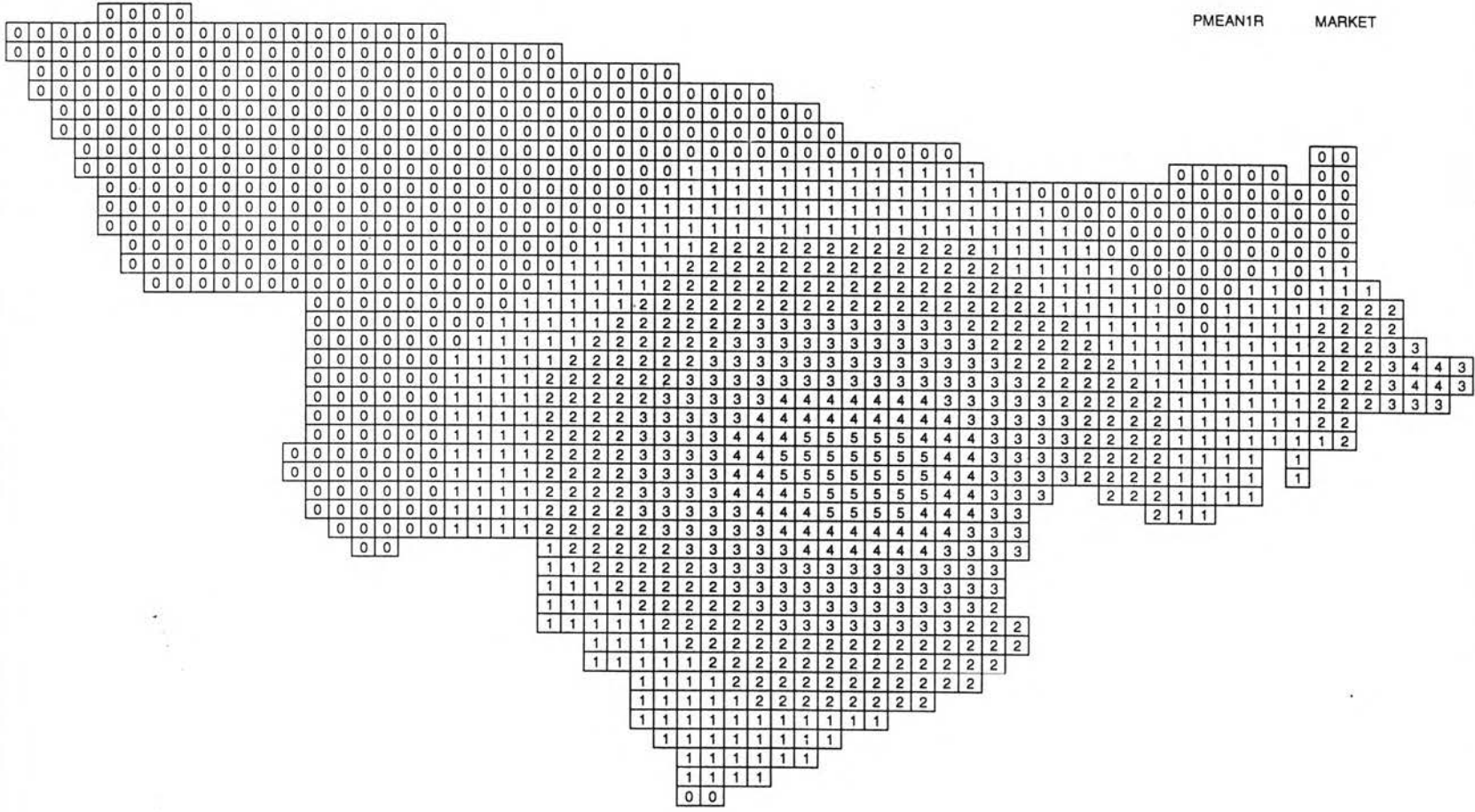
8. โครงการถนนในอนาคต เป็นปัจจัยที่จะส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ ในการเข้าถึง โดยพื้นที่ที่จะมีโครงการถนนผ่าน จะมีศักยภาพสูงตามประเภทของถนน และลดหลั่นกันไป ตามเกณฑ์กำหนดค่า ดังนี้(แผนที่ 5.8)

	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง
ระยะห่าง 0-200 เมตร จากแนวถนน	5	3
ระยะห่าง 200-400 เมตร จากแนวถนน	3	1
ระยะห่างเกินกว่า 400 เมตร	0	0

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค


แสดง: การวัดค่าปัจจัยบริการด้านตลาดสด

สัญลักษณ์:



เครื่องหมาย:

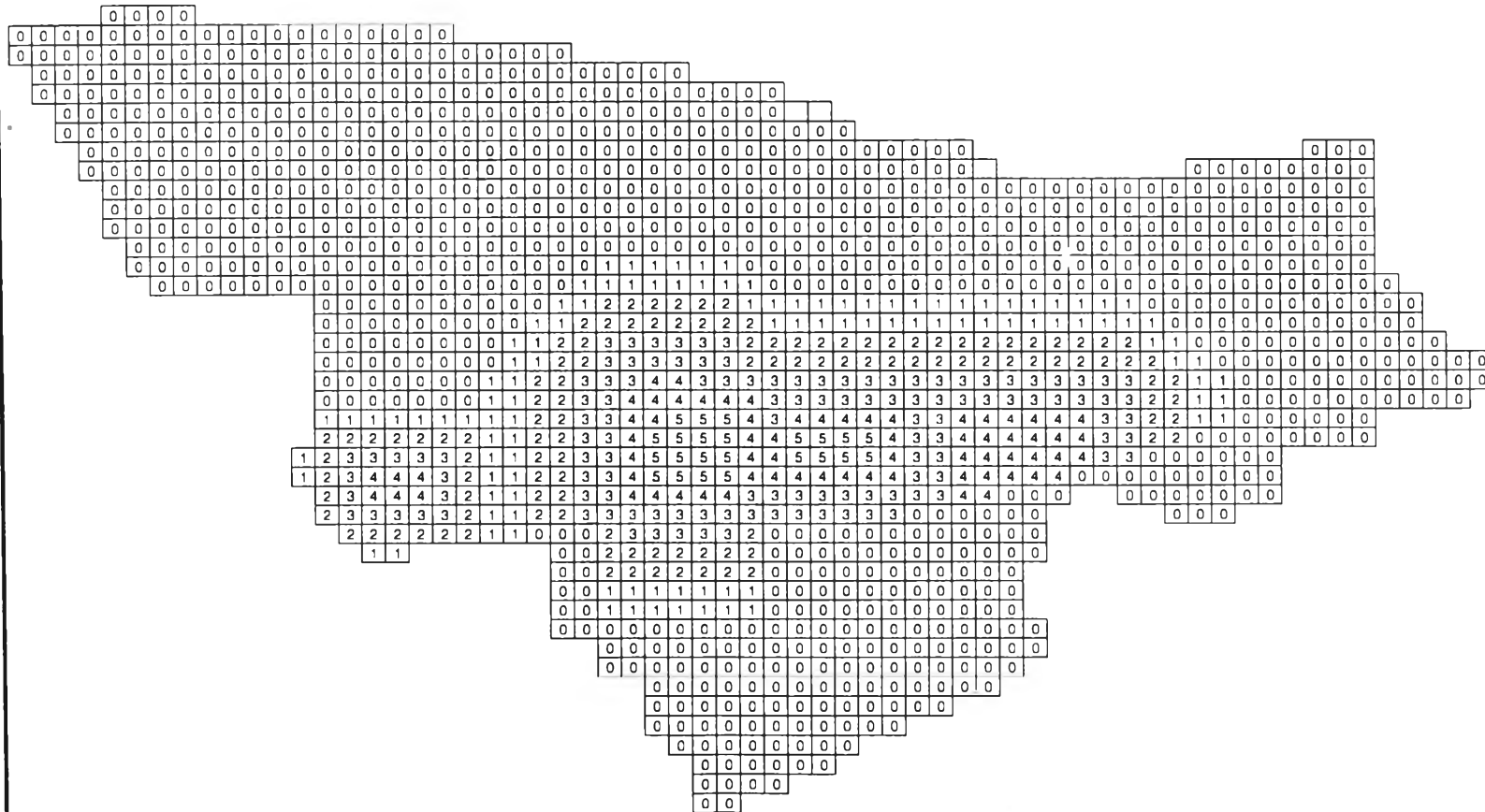
เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ซอย
คลอง

มาตราส่วน 0.5 0 1 กม.  แผนที่ 5.7

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: การวัดค่าปัจจัยบริการด้านศูนย์การค้า

สัญลักษณ์:



เครื่องหมาย:

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- ==/== ถนน , ซอย
- ~~~~~ คลอง

มาตราส่วน

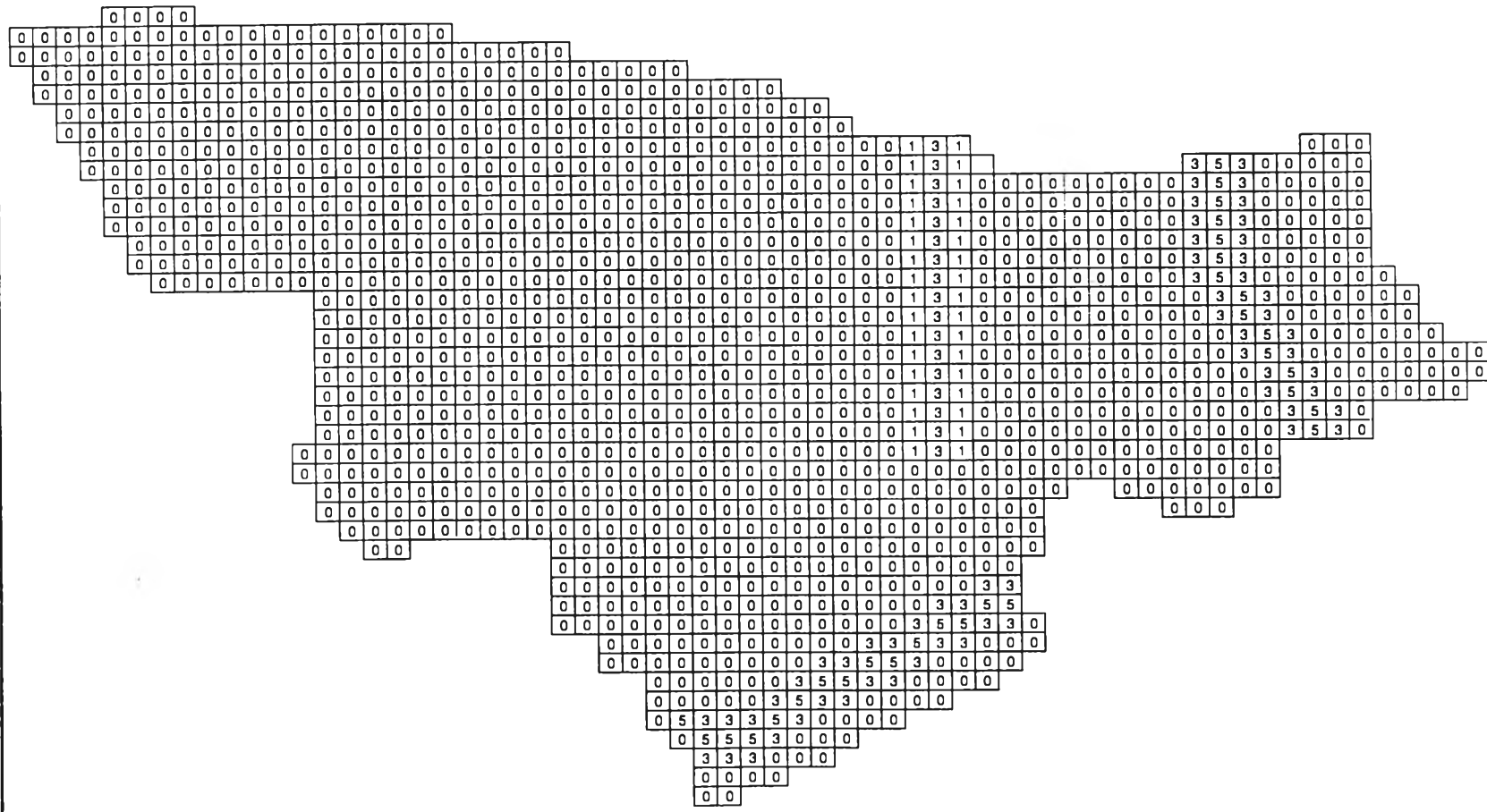


แผนที่
5.8

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

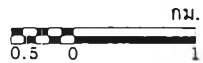
แสดง: การวัดค่าปัจจัยโครงการถนนในอนาคต


สัญลักษณ์:

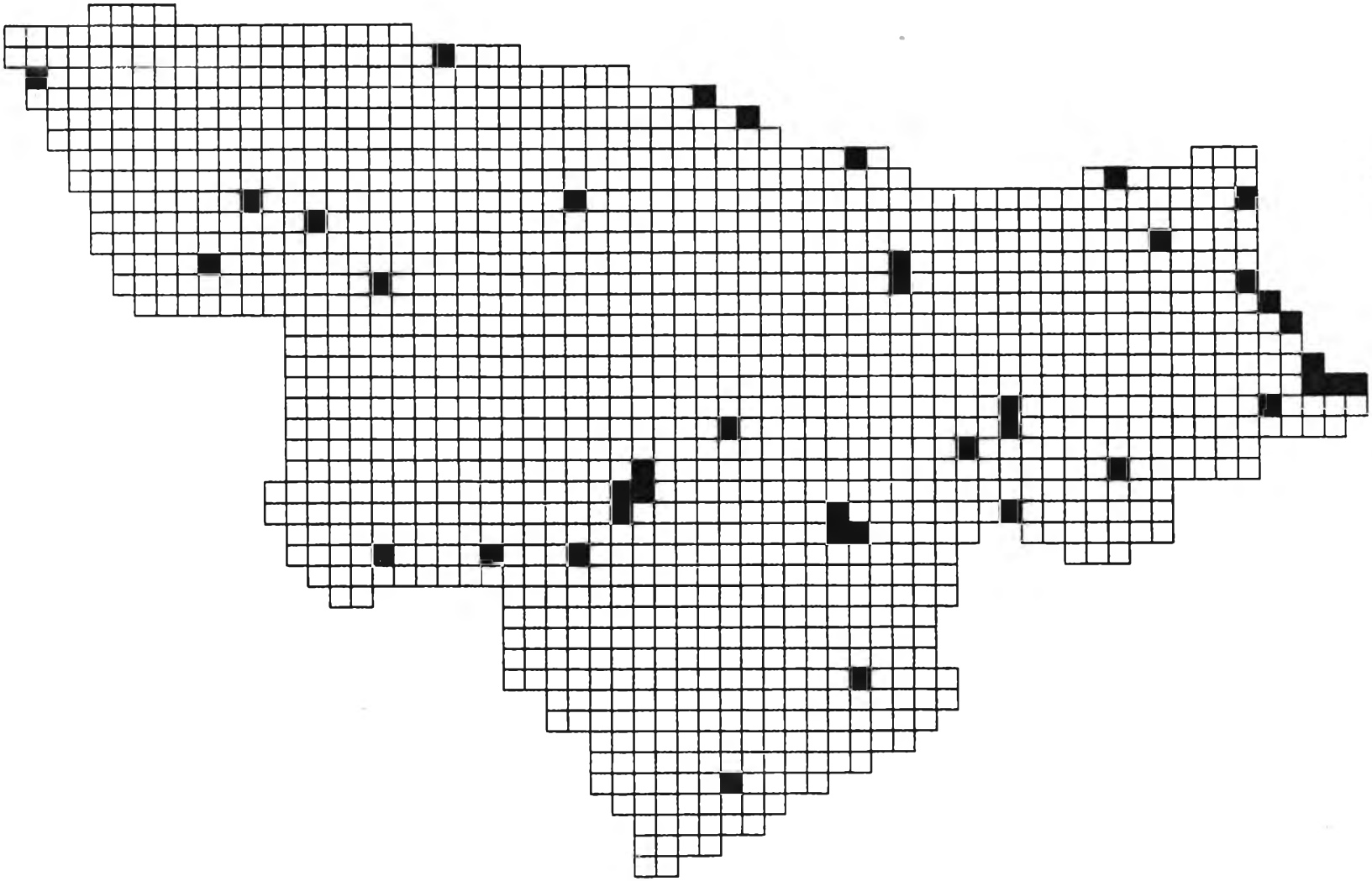


เครื่องหมาย:

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- ถนน , ซอย
- คลอง

มาตราส่วน  กม. 0.5 0 1

 แผนที่ 5.9



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง:
พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา
หรือพื้นที่สงวน

เครื่องหมาย:
เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ซอย
คลอง

มาตราส่วน 0.5 0 1 กม.  แผนที่ 5.10

การกำหนดค่ามาตรฐาน

การกำหนดค่ามาตรฐาน (Normalization) เนื่องจากเกณฑ์การวัดค่าคะแนนของปัจจัยแต่ละปัจจัยเป็นคนละประเภท ไม่อาจเปรียบเทียบค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ กันได้ จึงต้องปรับค่าคะแนนให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกันโดยใช้สูตร

$$P^*_{ij} = \frac{P_{ij} - p_{i.min.}}{p_{i.max.} - p_{i.min.}} \times K$$

เมื่อ P^*_{ij} = ค่าปรับคะแนนของปัจจัย i ในเขต j

P_{ij} = ค่าคะแนนดิบของปัจจัย i ใน j

$p_{i.min.}$ = ค่าคะแนนน้อยที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

$p_{i.max.}$ = ค่าคะแนนมากที่สุดของปัจจัย i ตลอดทั้งเขต j

K = ค่ามาตรฐานคะแนนกำหนดให้มีค่าเป็น 10

การกำหนดค่าน้ำหนัก

การหาค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่การใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้จาก การสอบถามความคิดเห็นของนักวางแผน นักผังเมืองที่มีความรู้ความชำนาญจากกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร จำนวน 8 ท่าน และจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมจำนวน 2 ท่าน รวม 10 ท่านพิจารณากำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัยในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ โดยแบ่งระดับค่าน้ำหนัก (Value Scale) จาก 1 ถึง 10 โดยค่าน้ำหนัก 1 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณาน้อยที่สุด และค่าน้ำหนัก 10 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณามากที่สุด ได้ค่าน้ำหนักตามตารางที่ 5.5

ศัทธิภาพของพื้นที่

เมื่อได้ล่านำหน้าคามาตารางที่ล่านำมาคูณกับค่ามาตรฐาน Normalization ตามปัจจัยในแต่ละกริด จากนั้น นำค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัย สำหรับการลใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรมที่ อยู่ในกริดเดียวกัน มารวมกันได้เป็นค่าศัทธิภาพรวมของพื้นที่ในกริดนั้นดงแผนทที่ 5.9 เนื่องจากค่าศัทธิภาพมีความแตกต่างกันมาก จึงนำมาจัดแบ่งระดับศัทธิภาพได้โดยลใช้วิธี

1. หาจำนวนชั้น จากสมการ

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

โดย $K =$ จำนวนชั้นของศัทธิภาพ

$$n = \text{จำนวนกริดทั้งหมด} = 1351 \text{ กริด}$$

ผลการคำนวณได้จำนวนชั้น 11 ชั้น ดงนั้น ค่าระดับศัทธิภาพจะมีทั้งหมด 11

ระดับ

2. หาค่าอันตรภาคชั้น (class interval) โดยคำนวณจากสมการ

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

ค่าอันตรภาคชั้น สำหรับศัทธิภาพการลใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม

$$\text{อันตรภาคชั้น} = \frac{239 - 65}{11} = 15.81$$

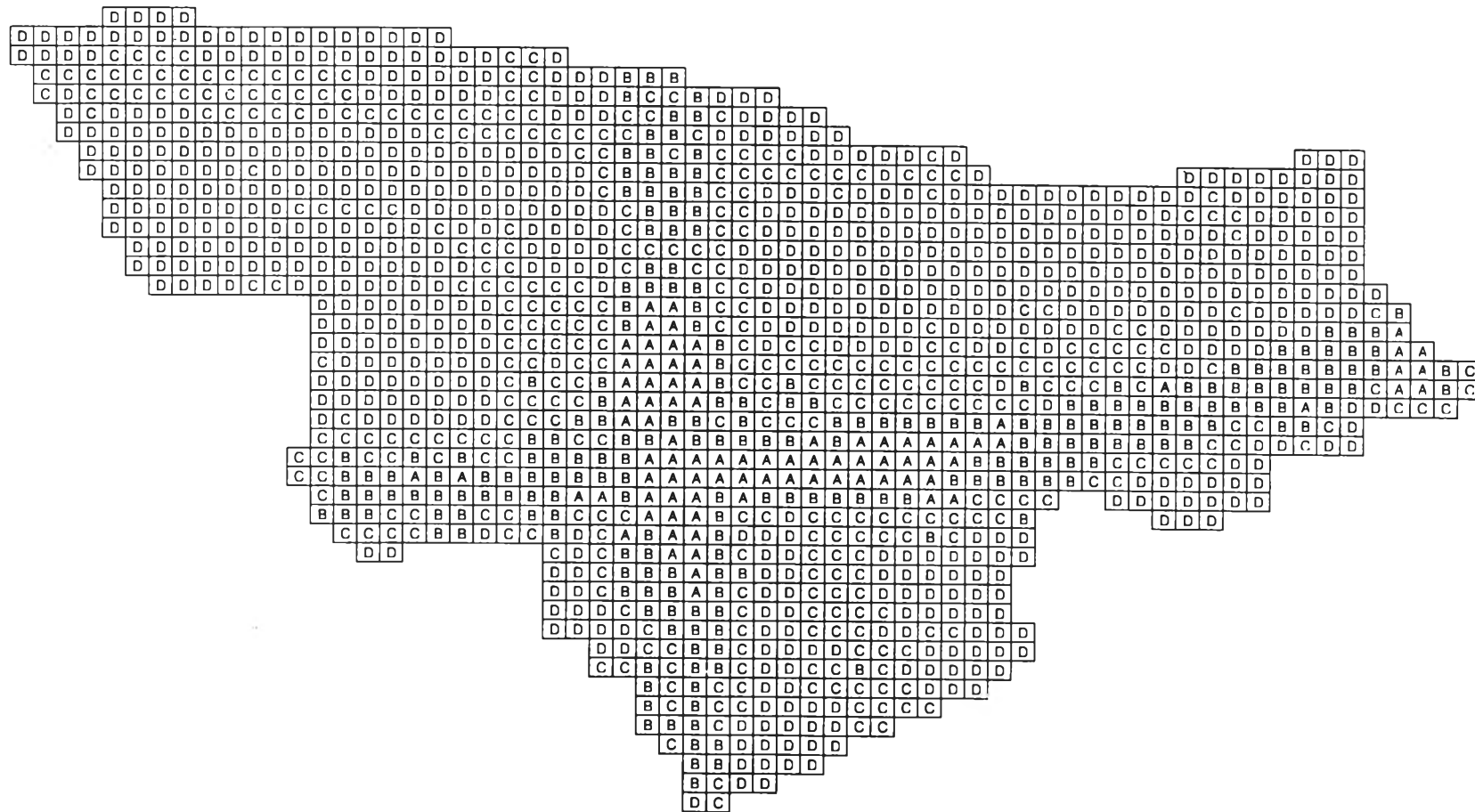
11

3. นำค่าอันตรภาคชั้นมาจัดลำดับศัทธิภาพจากระดับศัทธิภาพสูงสุด(ระดับที่ 1)ถึงระดับศัทธิภาพต่ำสุด(ระดับที่ 11) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก จากระดับศัทธิภาพดงกล่าว สามารถจัดกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 4 กลุ่ม ดงตารางที่ 5.7 และจัดแสดงค่าช่วงคะแนนดงแผนทที่ 5.10

ตารางที่ 5.7 แสดงกลุ่มค่าศักยภาพและช่วงคะแนน
การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ค่าศักยภาพ		พาณิชยกรรม
กลุ่มศักยภาพ	ระดับศักยภาพ	คะแนน
ศักยภาพสูงมาก	1	>223
ศักยภาพสูง	2,3,4	176-222
ศักยภาพปานกลาง	5,6,7	128-175
ศักยภาพต่ำ	8,9,10,11	<128

ที่มา : การคำนวณ




การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน
พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง:
กรณีศึกษาชุมชนบางแค

แสดง: กลุ่มค่าศักยภาพของพื้นที่
สัญลักษณ์:

เครื่องหมาย:

เส้นแบ่งเขต
เส้นแบ่งแขวง
ถนน , ซอย
คลอง

มาตราส่วน 0.5 0 1 กม.

 แผนที่ 5.12

ผลการศึกษาศักยภาพพื้นที่เพื่อการพัฒนา

ผลจากการศึกษาศักยภาพพื้นที่เพื่อการพัฒนาของชุมชนบางแค โดยวิธี PSA ได้ผลดังนี้ ศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม(ตารางที่ .5.7)

1. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม มีทั้งหมด 73 ซ่องกริดคิดเป็นพื้นที่ 1,825 ไร่ โดยจะเป็นพื้นที่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนบางแคบริเวณกลุ่มตลาดบางแค ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณริมสองถนนเพชรเกษม และบริเวณสองฟากถนนวงแหวนรอบช่อง ตั้งแต่คลองบางแวกมาจนถึงคลองภาษีเจริญอยู่ในพื้นที่แขวงบางแค บางแคเหนือ บางด้วน และ บางหว้า (แผนที่ .5.2)

2. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรม มีทั้งหมด 103 ซ่องกริดคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2,575 ไร่ โดยจะเป็นพื้นที่ที่อยู่บริเวณริมถนนเพชรเกษมที่ถัดจากบริเวณกลุ่มตลาดบางแค และบริเวณถนนวงแหวนตัดกับถนนจรัลสนิทวงศ์ 13 อยู่ในพื้นที่แขวงบางแค บางแคเหนือ บางด้วน บางหว้า บางจาก และปากคลองภาษีเจริญ

3. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางในการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรม มีทั้งหมด 233 ซ่องกริด คิดเป็นพื้นที่ 5,823 ไร่ โดยเป็นพื้นที่ที่อยู่รอบ ๆ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและสูงมาก ซึ่ง จะอยู่โดยรอบ ศูนย์กลางชุมชนบางแคออกไปในทุก ๆ ด้าน ในบริเวณที่ไม่ห่างจากถนนเพชรเกษมมากนัก และในบริเวณถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งเป็นถนนสายหลัก รวมทั้งบริเวณบางส่วนริมถนนพุทธมณฑลสายสอง ถนนพัฒนาการ และถนนสุขาภิบาล 1 ซึ่งเป็นถนนสายรอง รวมถึงในบริเวณแขวง ปากคลองภาษีเจริญ ที่มีถนนเทอดไท ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมไปสู่ภายนอกเขตได้ง่ายด้วย

4 กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาเป็นพาณิชย์กรรม มีทั้งหมด 942 ซ่องกริดคิดเป็นพื้นที่ 23,550 ไร่ เป็นส่วนที่ไม่ได้อยู่ในบริเวณถนนสายหลักและถนนสายรอง เป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคม ในระดับตรอกซอย โดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในศูนย์กลางชุมชนบางแค มีอยู่ในแขวงบางไผ่ เกือบทั้งแขวง แขวงบางแคด้านใต้ที่ไม่ติดกับถนนวงแหวนข้ามคลองภาษีเจริญไปแล้ว แขวงบางแคเหนือช่วงเลขคลองบางจากขึ้นไป แขวงบางหว้าบริเวณที่อยู่ใต้ถนนพัฒนาการ ลงมาจนถึงสุดเขตภาษีเจริญ บางด้วน คลองขวาง บางแวก บางจาก ปากคลองภาษีเจริญ และคูหาสวรรค์

5. พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนาหรือพื้นที่สงวน

ก่อนที่จะคัดเลือกพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง เนื่องจากในเขตภาษีเจริญ และศูนย์กลางชุมชนบางแค ยังมีพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วและไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้นอกจากคงไว้อย่างเดิม พื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา ได้แก่ พื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 5.1 สถานที่ราชการ
- 5.2 ที่ทำการสาธารณูปโภค
- 5.3 สถาบันการศึกษา
- 5.4 ศาสนสถานหรือวัด
- 5.5 ข้อกำหนดหรือกฎหมายต่าง ๆ

ดังนั้นในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ เพื่อใช้วางแผนการพัฒนาต่อไปจะก้าวข้ามพื้นที่ดังกล่าว โดยไม่นำมาใช้ในพิจารณาเสนอแนะแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินต่อไปนี้

สรุปศักยภาพของพื้นที่เขตภาษีเจริญ

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เขตภาษีเจริญ

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่สามารถเสนอราคาเช่าที่ดิน ในอัตราที่สูง โดยสามารถแข่งขันเพื่อเลือกกับความเหมาะสมทางด้านที่ตั้ง พื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับกิจกรรมพาณิชย์กรรมซึ่งจะอยู่บริเวณศูนย์กลางชุมชน ในเขตการค้า ครอบคลุมบริเวณกลุ่มตลาดบางแค และพื้นที่โดยรอบ ตั้งแต่ซอยเพชรเกษม 54 ไปจนถึงซอยเพชรเกษม 76 และบริเวณศูนย์กลางการค้าฟิวเจอร์พาร์ค ไปจนถึงซอยเพชรเกษม 45 ครอบคลุมพื้นที่ห่างจาก 2 ฟากถนนเพชรเกษมไปประมาณข้างละ 200 เมตร ยกเว้นในกลุ่มตลาดบางแค จะครอบคลุมลึกไปถึงประมาณ 400 เมตร ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 800 ไร่เศษ โดยจะเพียงพอสำหรับความต้องการการใช้ที่ดินตามที่ได้คาดประมาณไว้ตามจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2556 ที่ได้กล่าวมาข้างต้น