



บทที่ 4

## การใช้ที่ดิน

### การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและเขตห้วยขวาง

#### ก. โครงสร้างการใช้ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

1. โครงสร้างการใช้ที่ดิน กรุงเทพมหานครมีโครงสร้างการใช้ที่ดินประกอบด้วยการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ จากตาราง 4.1 แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าการใช้ที่ดินใน 3 ช่วงปีคือ พ.ศ. 2501 , 2511 และ พ.ศ. 2528 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด โดยมีสัดส่วนที่มากกว่าร้อยละ 50 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดโดยในปี พ.ศ. 2501 มีพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยประมาณ 26,508 ไร่ หรือ ร้อยละ 55.71 ของการใช้ทั้งหมด ในปี พ.ศ. 2511 มีพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 56,816 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 50.94 และในปี พ.ศ. 2528 มีพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 113,118 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 57.19 โดยมีประเภทการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีสัดส่วนรองลงมา คือ การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ราชการ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.90 , 25.23 และ 13.18 ในปี พ.ศ. 2501 , 2511 และ 2528 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าการใช้ที่ดินด้านนี้ ในปี 2528 มีสัดส่วนลดลงมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ซึ่งอาจเป็นผลมาจากนโยบายการขยายสถาบันการศึกษา ระดับอุดมศึกษากระจายตั้งอยู่ในภูมิภาคและการใช้ที่ดินสำหรับศาสนาและราชการก็ไม่มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นมากนักแต่การใช้ที่ดินประเภทนี้ก็ยังมีสัดส่วนมากเป็นอันดับ 2 ประเภทการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนรองลงมา ได้แก่การใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค และ ถนน การใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ด้านพาณิชย์กรรมและมีการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะมีสัดส่วนต่ำที่สุด

ก) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เนื่องจากความเจริญและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จากตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ.2501 2511 และ 2528 พบว่าอัตราการขยายตัวของการใช้ที่ดินในช่วงแรกคือ พ.ศ. 2501 - 2511 มีอัตราสูงกว่าในระยะหลัง คือช่วง พ.ศ. 2511 - 2528 โดยในระยะแรกมีอัตราการเติบโต (growth rate) เฉลี่ยประมาณ 8.89 ต่อปี แต่ในระยะหลังกลับมีอัตราการเติบโตลดลงเหลือเฉลี่ยประมาณ 3.43 ต่อปี ประเภทการใช้ที่ดินที่มีอัตราการเพิ่มสูงสุดในระยะเวลา คือการใช้ที่ดินสำหรับสาธารณูปโภคและถนน มีอัตราการเติบโตประมาณ 14.90 ต่อปี ส่วนในระยะหลังการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค และ

ตารางที่ 4.1 แสดงการใช้ที่ดินประเภทเมืองของกรุงเทพมหานคร

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2501		พ.ศ. 2511		พ.ศ. 2528	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
อยู่อาศัย	26,508	55.71	56,816.3	50.94	113,118.93	57.20
พาณิชยกรรม	2,743	5.77	10,159.8	9.11	11,147.04	5.64
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	3,746	7.87	7,088.2	6.36	18,191.46	9.20
สาธารณูปโภคและถนน	1,714	3.60	6,874.7	6.16	26,712.37	13.51
สถาบันศาสนา						
สถานศึกษาและ						
สถานที่ราชการ	11,374	23.90	28,137.1	25.23	26,082.14	13.19
สวนสาธารณะ	1,501	3.15	2,454.1	2.20	2,498.43	1.26
รวม	47,586	100	111,530.2	100	197,750.37	100

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 2511 และ 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2501 - 2511			พ.ศ. 2511 - 2528		
	ไร่	ร้อยละ	R	ไร่	ร้อยละ	R
พักอาศัย	30,308.3	47.40	7.92	56,302.63	65.33	4.13
พาณิชย์กรรม	7,416.8	11.60	13.99	987.24	1.15	0.55
อุตสาหกรรม / คลังสินค้า	3,342.2	5.23	6.59	11,103.26	12.88	5.70
สาธารณูปโภคและถนน	5,160.7	8.07	14.90	19,837.67	23.02	8.31
สถานศึกษา ศาสนา และสถานที่ราชการ	16,703.1	26.21	9.48	-2,054.96	-2.39	-0.45
สวนสาธารณะ	953.1	1.49	5.04	44.33	0.05	0.11
รวม	63,944.2	100	8.89	86,220.17	100	3.43



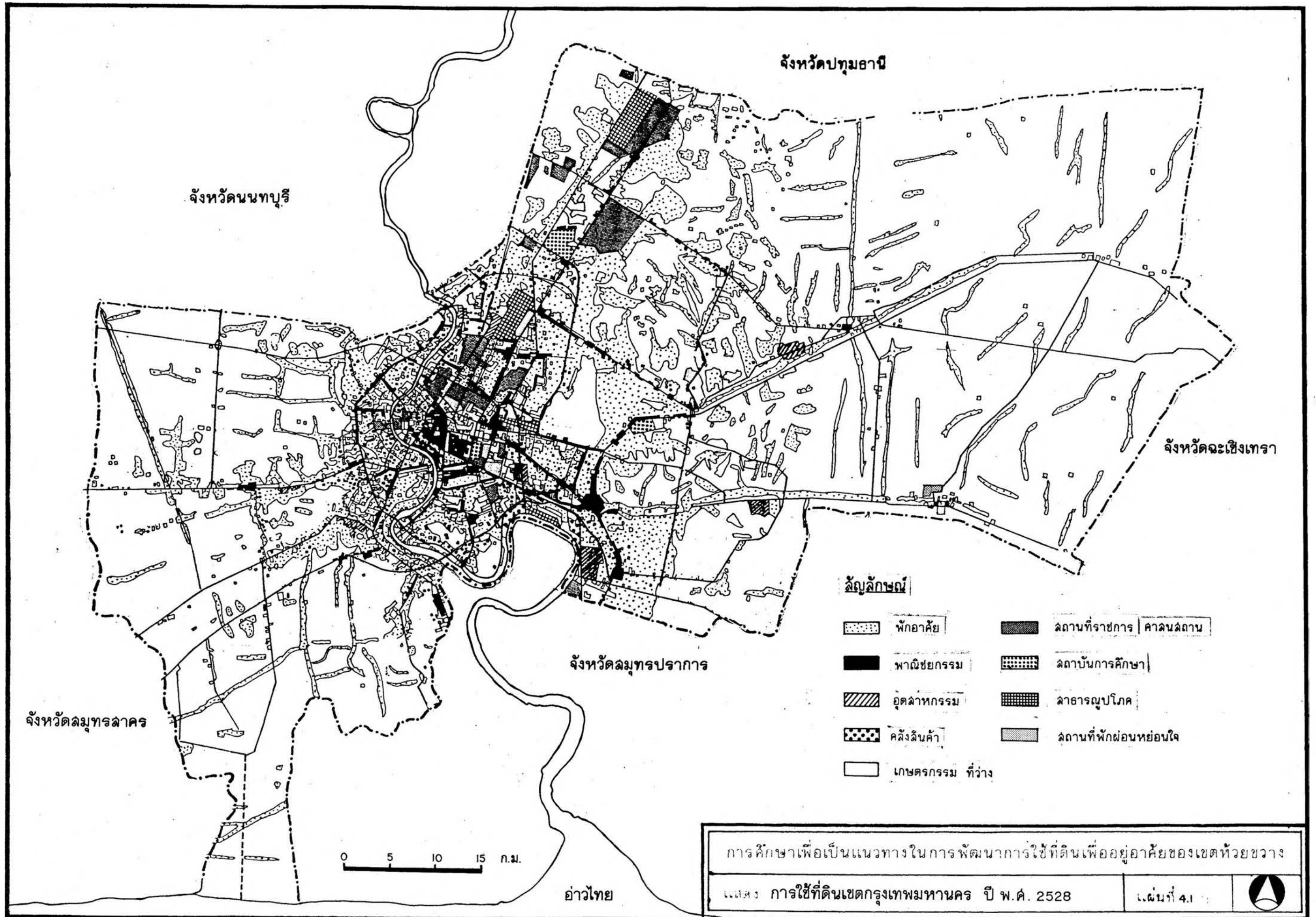
สาธารณูปการก็ยังคงเพิ่มขึ้นมากที่สุดประมาณ 8.31 รองลงมา คือการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรม และคลังสินค้า

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนี้ เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นพบว่า ในระยะ 10 ปีแรก คือช่วง พ.ศ. 2501 - 2511 มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 63,944.8 ไร่ และในระยะ 17 ปีหลัง คือช่วง พ.ศ. 2511 - 2528 มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 86,220.17 ไร่ ประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้ง 2 ช่วง คือ การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย โดยในช่วงแรกเพิ่มขึ้นประมาณ 30,308.3 ไร่ หรือร้อยละ 47.40 ของพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ส่วนในช่วงหลังมีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 56,302.63 ไร่ หรือร้อยละ 65.33 ของพื้นที่ประเภทเมืองที่เพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นมากเป็นลำดับที่ 2 ในช่วงแรกคือ การใช้ที่ดินด้านสถานศึกษา ศาสนา และสถานที่ราชการ รองลงมาคือ การใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถนน อุตสาหกรรมคลังสินค้า โดยการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะ มีการขยายตัวของพื้นที่น้อยที่สุดในช่วงแรก สำหรับในช่วงหลังนั้น ประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากเป็นลำดับที่ 2 คือพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รองลงมาคือ อุตสาหกรรม - คลังสินค้า พาณิชยกรรม โดยการใช้ที่ดินเป็นสวนสาธารณะก็ยังคงมีพื้นที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุดในขณะที่สถานศึกษา ศาสนสถาน และสถานที่ราชการกลับมีพื้นที่ลดลงจากเดิม

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย มีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุด โดยในระยะแรกมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา ซึ่งเพิ่มมากเป็นลำดับที่ 2 ประมาณ 1.8 เท่า และในระยะที่ 2 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เพิ่มมาเป็นลำดับที่ 2 ถึง 2.8 เท่า

จากการศึกษาโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว จะเห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีบทบาทสำคัญ และมีพื้นที่มากที่สุดด้วย โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองทั้งหมด และเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

ข) สภาพการใช้ที่ดินและบทบาทการใช้ที่ดินปัจจุบัน จากตารางที่ 4.3 และ แผนที่ 4.1 แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ. 2528 ซึ่งทำการศึกษาโดยกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่ากรุงเทพมหานครมีพื้นที่เมือง (Built-up area) ประมาณ 210,765.48 ไร่ หรือร้อยละ 21.50 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยนอกนั้นเป็นพื้นที่เกษตร ที่ว่าง และ คูคลอง ประมาณ 769,695.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 78.50 โดยเขตชั้นในเป็นเขตที่มีสัดส่วน



จังหวัดสมุทรสาคร

จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดปทุมธานี

จังหวัดฉะเชิงเทรา

จังหวัดสมุทรปราการ

0 5 10 15 กม.

อ่าวไทย

สัญลักษณ์

- พักอาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- เกษตรกรรม ที่ว่าง
- สถานที่ราชการ | ศาลากลาง
- สถาบันการศึกษา
- สาธารณูปโภค
- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง การใช้ที่ดินเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2528

แผ่นที่ 4.1

การใช้ที่ดินประเภทเมืองสูงสุด มีพื้นที่ประมาณ 52,265.94 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 78.92 ของพื้นที่ชั้นในเขตกลางมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณ 107,444.94 ไร่ หรือร้อยละ 27.76 และเขตชั้นนอกมีพื้นที่เมืองประมาณ 51,054.60 ไร่ หรือร้อยละ 9.68 ของพื้นที่ชั้นนอก จากสภาพการใช้ที่ดินดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินเข้มข้นและหนาแน่น จึงทำให้มีพื้นที่ว่างที่จะนำมาพัฒนาเหลือน้อยมาก ส่วนเขตชั้นนอกและเขตชั้นกลางยังมีพื้นที่ว่างประมาณ 204,157.59 ไร่ และ 177,054.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.35 และ 45.40 ตามลำดับ ซึ่งสามารถที่จะพัฒนารองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองได้อีกจำนวนมาก

สำหรับสภาพการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน (พ.ศ. 2528) จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน ดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2528 มีพื้นที่ประมาณ 113,118.93 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.54 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลาง คือ ประมาณ 54,499.06 ไร่ โดยเฉพาะในเขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน เป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดตามลำดับ จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2528 จะเห็นว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยส่วนใหญ่รวมตัวกันอยู่บริเวณสองฟากถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท เป็นต้น พื้นที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นไม่มากนัก รวมตัวกันเป็นกลุ่ม ๆ ในลักษณะของบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ โดยแทรกตัวปะปนกับพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตร ส่วนในเขตชั้นในการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น และมีสัดส่วนของตึกแถวพาณิชย์ - นักอาศัย ค่อนข้างสูง โดยแทรกตัวปะปนอยู่กับกิจการค้าด้านพาณิชย์กรรม และสถาบันต่าง ๆ ขณะที่เขตชั้นนอกการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะกระจายตัวปะปนกับพื้นที่เกษตรและที่ว่าง

2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ 11,147.05 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.14 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่พบว่าอยู่ในเขตชั้นกลาง คือในเขตชั้นในมีพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมมากที่สุดประมาณ 4,775.96 ไร่ หรือ 42.84 ส่วนในเขตชั้นกลางมีประมาณ 4,554.50 ไร่ หรือร้อยละ 40.85 สำหรับเขตชั้นนอกมีพื้นที่พาณิชย์กรรมเพียง 1,816.53 ไร่ หรือร้อยละ 16.29 เขตที่มีพื้นที่พาณิชย์กรรมมาก คือเขตพระโขนง ยานนาวา และบางรักตามลำดับ จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าพื้นที่พาณิชย์กรรมจะรวมตัวกระจุกอยู่เป็นกลุ่มใหญ่ในเขตพระนคร เขตบางรัก เขตปทุมวัน และแผ่ขยายไปตามสองฟากถนนสายหลักสำคัญ ๆ เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัย แต่พื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ติดถนนเป็นส่วนใหญ่ ขณะที่พื้นที่อยู่อาศัยจะอยู่ลึกถัดเข้าไปจากแนวเขตถนน

3) การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าและอุตสาหกรรม พื้นที่อุตสาหกรรม และคลังสินค้ามีประมาณ 18,191.50 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก โดยในเขตชั้นกลางมีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้ามากที่สุด คือประมาณ 9,060.27 ไร่ ในเขตชั้นนอก มีพื้นที่อุตสาหกรรม - คลังสินค้าประมาณ 7,280.19 ไร่ และมีอยู่ในเขตชั้นในประมาณ 1,851.05 ไร่ เขตที่มีพื้นที่อุตสาหกรรม - คลังสินค้ามากที่สุด คือ เขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน และเขตยานนาวา ตามลำดับ พื้นที่อุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานครนอกจากที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นและนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังแล้ว ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะช่วงที่อยู่ในเขตพระโขนงและเขตยานนาวา ส่วนบริเวณอื่น ๆ มักจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่ว ๆ ไป

4) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินสำหรับสถาบันการศึกษามีประมาณ 8,188.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.84 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลาง คือประมาณ 3,495.64 ไร่ ในเขตชั้นในประมาณ 2,508.31 ไร่ รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง และเขตปทุมวันตามลำดับ จะเห็นว่าในเขตดังกล่าวจะเป็นที่ตั้งของสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษาหลายแห่ง ได้แก่ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาลัยครูพระนคร วิทยาลัยศรีปทุม เป็นต้น

5) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 26,082.14 ไร่ หรือ ร้อยละ 2.66 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกลาง คือมีพื้นที่ประมาณ 19,229.47 ไร่ ร้อยละ 72.96 ส่วนในเขตชั้นในมีประมาณ 6,302.04 ไร่ หรือร้อยละ 24.16 และเขตชั้นนอกมีเพียง 750.62 ไร่ หรือร้อยละ 2.88 เท่านั้น เขตที่มีการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันราชการมากที่สุดคือ เขตบางเขน ซึ่งมีพื้นที่ถึง 15,468.75 ไร่ รองลงมาคือ เขตดุสิตและเขตพระโขนง พื้นที่สถาบันราชการส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ทหาร ซึ่งแต่ละแห่งมีบริเวณกว้างขวาง โดยเฉพาะใน 13 เขตดังกล่าว สำหรับสถาบันราชการอื่น ๆ จะกระจายอยู่ทั่วไป โดยแต่ละแห่งมีพื้นที่ไม่มากนัก

6) สาธารณูปโภค การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค ได้แก่ ที่ตั้งของสถานีไฟฟ้า ประปา โทรเลข - โทรศัพท์ เป็นต้น กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 2,682.33 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลางรองลงมา จะอยู่ในเขตชั้นใน และชั้นนอก ตามลำดับ เขตที่มีพื้นที่ด้านสาธารณูปโภคมากที่สุด คือเขตบางเขน รองลงมาได้แก่เขตพญาไท



7) การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน มีพื้นที่ประมาณ 4,426.96 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.45 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร การใช้ที่ดินด้านศาสนสถานมีมากที่สุด ในเขตชั้นใน รองลงมาในเขตชั้นกลาง และชั้นนอก โดเมนที่มีพื้นที่มากที่สุด คือ เขตบางขุนเทียน รองลงมา คือ เขตยานนาวา และเขตภาษีเจริญ ตามลำดับ

8) การใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 2,498.44 ไร่ ร้อยละ 0.26 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่มากที่สุดในเขตชั้นกลาง รองลงมาในเขตชั้นใน และชั้นนอก ตามลำดับ เขตที่มีพื้นที่สวนสาธารณะมากที่สุด คือ เขตปทุมวัน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสนามกีฬาขนาดใหญ่ รองลงมา คือ เขตบางกะปิ

จากสภาพการใช้ที่ดินข้างต้นจะเห็นได้ว่าในเขตชั้นกลางมีการใช้ที่ดินเกือบทุกประเภท และมีพื้นที่มากที่สุด ซึ่งเนื่องจากเป็นเขตที่มีพื้นที่มาก โดยเฉพาะในเขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง จะมีพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันราชการ อุตสาหกรรม สวนสาธารณะ - ที่พักผ่อนหย่อนใจมากกว่าเขตอื่น ๆ ถึงแม้ว่าในเขตชั้นกลางจะมีการใช้ที่ดินแต่ละประเภทค่อนข้างสูง แต่ก็ยังมีพื้นที่ว่างอีกมากสำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองส่วนเขตชั้นนอก เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร และที่ว่างการใช้ที่ดินจึงเป็นประเภทด้านที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม - คลังสินค้า สำหรับเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินค่อนข้างหนาแน่น จึงไม่ค่อยมีที่ว่างเหลือมากนัก แต่เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายเขตจะเห็นว่าเขตห้วยขวาง เป็นเขตที่ยังมีที่ว่างเหลืออยู่มากกว่าทุกเขต ซึ่งคาดว่าจะสามารถพัฒนามาใช้ประโยชน์ได้ โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย

ค) บทบาทการใช้ที่ดิน จากตารางที่ 4.3 จะเห็นได้ว่าบทบาทการใช้ที่ดินในปี พ.ศ.2522 ของเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร เขตชั้นในจะมีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย การค้าบริการและสถาบัน โดยเขตปทุมวันจะเป็นเขตที่มีบทบาทด้านการค้า และสถาบัน ส่วนเขตอื่น ๆ ได้แก่ เขตป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางรัก ญาไท คลองสานและเขตบางกอกใหญ่ จะเป็นเขตที่มีบทบาทเด่นเฉพาะเรื่องการค้าและบริการ เท่านั้น โดยที่เขตชั้นในที่เป็นเขตต่อเนื่องกับเขตชั้นกลางจะมีบทบาทสำคัญทางด้านที่อยู่อาศัย และการค้าบริการ สำหรับเขตชั้นกลางส่วนใหญ่จะมีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย การค้าบริการและอุตสาหกรรม จะมีเขตพระโขนง ราษฎร์บูรณะ และเขตยานนาวาที่เป็นเขตที่มีบทบาทเด่นด้านอุตสาหกรรม ส่วนเขตบางเขนและเขตบางกอกน้อย มีบทบาทด้านสถาบัน โดยสรุปเขตชั้นกลางจะมีบทบาทการใช้ที่ดินค่อนข้างหลากหลายมากกว่าเขตชั้นใน และแต่ละเขตก็มีหลายบทบาทเช่นกัน ส่วนเขตชั้นนอกทุกเขตจะมีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย และ

เกษตรกรรม โดยมีในเขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียนและเขตหนองแขม จะมีบทบาทด้านอุตสาหกรรมด้วย

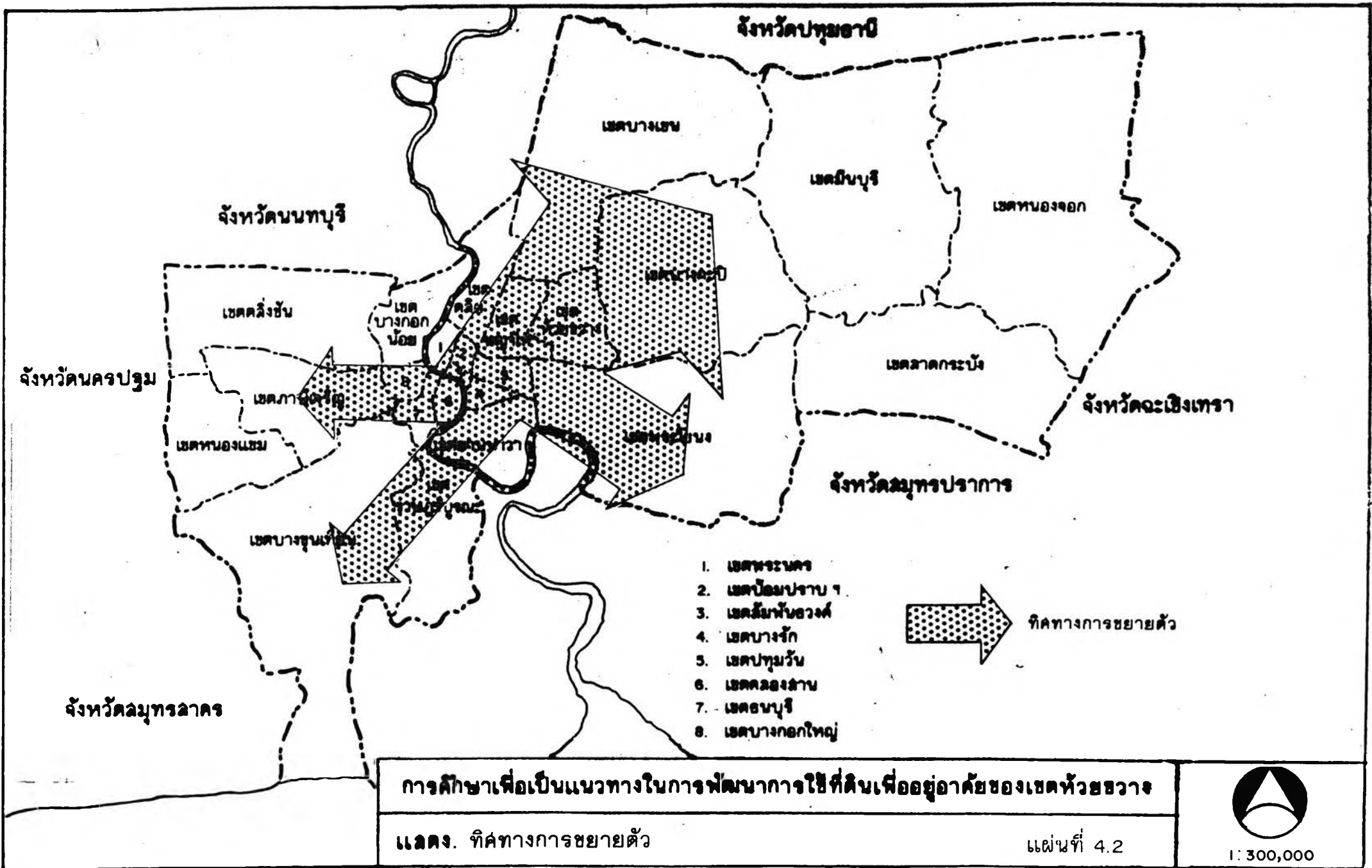
## 2. สภาพการใช้ที่ดิน

(ก) แนวโน้มการขยายตัว และทิศทาง จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2528 (ดูแผนที่ 4.2 ประกอบ) จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองจากเขตชั้นในไปยังเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก เนื่องจากมีปัจจัยเอื้ออำนวยหลายประการ ได้แก่ พื้นที่ว่างในเขตต่าง ๆ บริเวณโดยรอบซึ่งมีอยู่จำนวนมาก และราคาที่ดินก็ยังมีราคาไม่สูงนัก นอกจากนี้ยังมีโครงข่ายด้านคมนาคม และมีบริการด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการที่สำคัญเข้าไปในบริเวณดังกล่าว และพบว่า การขยายตัวของ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

สำหรับทิศทางการขยายตัวมีทิศทางไปทางด้านเหนือ - ใต้ สูงกว่าตามแนวตะวันออก - ตะวันตก ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากในแนวเหนือ - ใต้ มีปัญหาพื้นที่ทรุดตัว และปัญหาพื้นที่น้ำท่วมบ่อย และมีเส้นทางคมนาคมสำคัญ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนสุขุมวิท ถนนบางนา - ตราด ทำให้การขยายตัวต่อเนื่องกับจังหวัดข้างเคียง ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนในแนวตะวันออก - ตะวันตก นั้น การขยายตัวจะมีอุปสรรคมากเนื่องจากพื้นที่มีปัญหาแผ่นดินทรุด ปัญหาน้ำท่วม มีพื้นที่อุดมสมบูรณ์ใช้ในการทำเกษตร และมีกฎหมายควบคุมบางบริเวณห้ามปลูกสร้างอาคาร เพื่อรักษาสภาพพื้นที่ และ เพื่อเป็นพื้นที่รับน้ำท่วมทำให้ทิศทางการขยายตัวตามแนวนั้นถูกจำกัดลง

ข) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

1) การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยจากการศึกษาลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2521 - 2526 (ตามตารางที่ 4.4) พบว่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นในที่เป็นเขตต่อเขตชั้นกลางบางเขต โดยในปี พ.ศ. 2521 เขตชั้นกลางมีจำนวนที่อยู่อาศัย 345,994 หลัง และเพิ่มขึ้นเป็น 467,071 หลัง ในปี พ.ศ. 2526 โดยในปี พ.ศ. 2521 เขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือเขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตยานนาวา เขตบางเขน เขตพญาไท เขตบางกะปิ และเขตตลิ่งชัน และพอถึง พ.ศ. 2526 เขตพระโขนงยังคงมีจำนวนอาคารที่มีจำนวนอาคารที่อยู่อาศัยมากที่สุด แต่เขตที่มีจำนวนอาคารที่อยู่อาศัยในลำดับรองลงมาเปลี่ยนไปบ้าง โดยเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยในลำดับรองลงมา ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตยานนาวา เขตบางกอกน้อยและเขตตลิ่งชัน ตามลำดับ



ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร 2521 - 2526 (หน่วย : หลัง)

	2521		2522		2523		2524		2525		2526	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เขตพระนคร	21,988	3.02	22,049	2.86	22,241	2.71	22,338	2.62	22,407	2.56	22,469	2.55
ป้อมปราบฯ	15,573	2.14	16,008	2.08	18,911	2.30	19,013	2.23	16,314	1.86	16,368	1.86
สัมพันธวงศ์	21,357	2.93	21,481	2.78	23,563	2.87	23,546	2.77	23,521	2.69	14,489	1.64
ปทุมวัน	25,487	3.50	25,720	3.34	25,861	3.15	25,972	3.05	26,400	3.01	25,529	2.90
บางรัก	22,877	3.15	20,226	2.62	23,500	2.86	23,535	2.76	23,622	2.70	23,610	2.68
ดุสิต	47,016	6.47	48,055	6.23	48,758	5.94	49,365	5.80	50,374	5.75	51,323	5.83
พญาไท	51,271	7.05	54,336	7.05	55,484	6.76	55,977	6.58	56,594	6.46	39,590	4.49
ห้วยขวาง	31,263	4.30	34,001	4.14	34,866	4.25	36,546	4.29	37,807	4.32	39,169	4.46
ธนบุรี	36,579	5.03	37,384	4.85	38,013	4.63	38,705	4.55	38,836	4.43	39,187	4.45
คลองสาน	23,097	3.18	24,097	3.13	24,267	2.95	24,724	2.90	25,082	2.86	30,414	3.45
บางกอกใหญ่	17,942	2.47	18,701	2.43	19,283	2.35	19,669	2.31	20,018	2.29	20,291	2.30
รวมเขตชั้นใน	315,449	43.24	322,058	41.51	334,747	40.77	339,390	39.86	340,948	38.93	322,439	36.61
ชานนาฯ	59,534	8.19	32,223	8.07	64,582	7.86	65,371	7.68	66,153	7.55	67,132	7.62
พระโขนง	89,046	12.26	99,581	12.91	108,513	13.21	116,162	13.26	116,162	13.26	121,826	13.83

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

	2521		2522		2523		2524		2525		2526	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บางกะปิ	47,520	6.53	56,906	7.38	66,412	8.09	71,962	8.45	76,322	8.71	80,868	9.18
บางเขน	55,008	7.57	60,615	7.86	66,291	8.07	71,083	8.35	76,196	8.70	79,011	8.97
บางกอกน้อย	46,164	6.36	48,566	6.30	50,347	6.13	51,571	6.06	53,154	6.07	54,466	6.18
ภาษีเจริญ	31,192	4.29	32,770	4.25	34,724	4.23	36,116	4.24	37,365	4.27	40,226	4.57
ราชบุรี	17,530	2.43	18,684	2.41	20,461	2.49	21,596	2.54	22,489	2.58	23,542	2.67
รวมเขตชั้นกลาง	345,994	47.36	379,345	49.18	411,330	50.08	430,818	50.61	447,841	51.14	467,071	53.02
หนองจอก	6,477	0.89	6,765	0.88	6,908	0.82	7,604	0.89	7,462	0.85	7,140	0.81
มีนบุรี	7,422	1.04	6,882	0.89	8,192	1.00	8,263	0.97	9,874	1.14	10,339	1.17
ลาดกระบัง	6,194	0.85	6,572	0.85	6,972	0.85	6,267	0.74	6,685	0.76	7,842	0.89
บางขุนเทียน	28,221	3.88	30,776	3.99	32,920	4.00	37,418	4.40	40,524	4.64	42,833	4.86
คลองสาม	10,690	1.47	11,380	1.48	12,183	1.48	12,872	1.53	13,425	1.49	13,850	1.57
หนองแขม	6,458	0.89	7,298	0.95	8,047	0.98	8,518	1.00	9,002	0.99	9,474	1.08
รวมเขตชั้นนอก	65,460	9.13	69,673	9.31	75,222	9.15	81,005	9.53	86,972	9.87	91,478	10.38
กรุงเทพมหานคร	726,903	100.00	771,076	100.00	821,299	100.00	851,213	100.00	875,761	100.00	880,988	100.00

2) ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย จากตารางที่ 4.5 แสดงความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2518 และปี พ.ศ. 2526 โดยอาคารอยู่อาศัยจะหนาแน่นมากในกลุ่มเขตชั้นใน โดยเขตที่มีความหนาแน่นมากที่สุด คือเขตสัมพันธวงศ์ คิดเป็น 11,325 หลังต่อตารางกิโลเมตร ทั้งในปี พ.ศ. 2518 และ 2526 และเขตที่มีความหนาแน่นรองมา คือ เขตป้อมปราบฯ เขตคลองสาน เขตธนบุรี และเขตบางรัก ตามลำดับ ทั้งในปี พ.ศ. 2518 และ 2526 สำหรับเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกเบาบาง และเบาบางมากโดยมีความหนาแน่นเฉลี่ยทั้งปี พ.ศ. 2518 และ 2526 ต่ำกว่า 1,000 หลังต่อตารางกิโลเมตรทั้งสิ้น ยกเว้นเขตยานนาวา และเขตบางกอกน้อย

3) การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 - 2525 กรุงเทพมหานครมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งหมดประมาณ 149,889 หน่วยโดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในเขตชั้นกลางประมาณ 101,826 หน่วย หรือร้อยละ 67.93 ของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลงมา คือ เขตชั้นในประมาณ 26,552 หน่วยหรือร้อยละ 17.71 และในเขตชั้นนอกเพิ่มขึ้นประมาณ 21,511 หน่วยหรือร้อยละ 14.35 โดยช่วงปี พ.ศ. 2521 - 2522 เป็นช่วงที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ ประมาณ 48,164 หน่วย รองลงมาคือช่วง พ.ศ. 2522 - 2523 เพิ่มขึ้นประมาณ 47,217 หน่วย ส่วนช่วงที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด คือในช่วง พ.ศ. 2524 - 2525 เพิ่มขึ้นประมาณ 24,525 หน่วย (ตารางที่ 4.6)

และจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากจะเป็นเขตในเขตชั้นกลาง โดยมีจำนวนเพิ่มมากที่สุดที่เขตบางกะปิ เขตพระโขนง และเขตบางเขน รองลงมาคือ เขตชั้นใน โดยเขตที่ติดต่อกับเขตชั้นกลางมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในเขตห้วยขวาง รองลงไปได้แก่เขตคลองสาน และเขตบางกอกใหญ่ สำหรับเขตชั้นนอกซึ่งเป็นเขตที่ส่วนใหญ่ยังทำการเกษตรอยู่ จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในปริมาณต่ำ ยกเว้นเขตบางขุนเทียน ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน

สำหรับอัตราการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.7) จะพบว่าเขตชั้นกลางจะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ ประมาณร้อยละ 60.52 และเขตบางเขนเป็นเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงรองลงมา ส่วนเขตชั้นนอกจะมีการอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างสูงเช่นกัน โดยพบว่าเขตบางขุนเทียนเป็นเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงสุด ร้อยละ 4.59 ที่เป็นเช่นนี้เพราะมีโครงการการเคหะแห่งชาติ และหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก รองลงมาได้แก่ เขตหนองแขม และเขตมีนบุรี สำหรับเขตชั้นในจะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างน้อยมาก เพราะมีการใช้ที่ดินหนาแน่น โดยมีเขตธนบุรีเป็นเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงสุด

ตารางที่ 4.5 ความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 - 2526

หลัง : ตารางกิโลเมตร

เขตการปกครอง	พ.ศ. 2518	พ.ศ. 2526
เขตพระนคร	3,854	5,026
ป้อมปราบฯ	7,886	7,886
สัมพันธวงศ์	11,325	11,325
ปทุมวัน	3,015	3,015
บางรัก	3,998	3,998
ดุสิต	2,009	4,265
พญาไท	2,863	2,863
ห้วยขวาง	924	1,816
ธนบุรี	4,188	4,188
คลองสาน	4,440	2,310
บางกอกใหญ่	5,535	2,337
ยานนาวา	1,445	3,283
พระโขนง	498	1,727
บางกะปิ	170	542
บางเขน	244	549
บางกอกน้อย	1,659	4,059
ภาษีเจริญ	495	849
ราษฎร์บูรณะ	313	746
หนองจอก	26	30
มีนบุรี	32	59
ลาดกระบัง	42	63
บางขุนเทียน	112	236
ตลิ่งชัน	114	174
หนองแขม	110	196
กรุงเทพมหานคร	52,297	61,542

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

เขต	ปี				
	2521-22	2522-23	2523-24	2524-25	2521-25
พระนคร	61	192	97	69	419
ป้อมปราบฯ	435	2,903	102	-2,672	768
สัมพันธวงศ์	124	2,081	-17	-25	2,164
ปทุมวัน	233	141	111	428	913
บางรัก	349	274	35	87	745
ดุสิต	1,039	703	607	1,009	3,358
พญาไท	3,065	1,148	493	617	5,323
ห้วยขวาง	2,738	865	1,680	1,261	6,544
ธนบุรี	805	629	692	131	2,257
คลองสาน	1,000	170	457	358	1,985
บางกอกใหญ่	759	582	368	349	2,076
รวมเขตชั้นใน	10,608	9,688	4,643	1,612	26,552
ยานนาวา	2,689	2,359	789	782	6,619
พระโขนง	10,535	8,932	4,686	2,963	27,116
บางกะปิ	9,380	9,506	5,550	4,360	28,796
บางเขน	5,607	5,676	4,792	5,113	21,188
บางกอกน้อย	2,402	1,781	1,224	1,583	6,990
ภาษีเจริญ	1,578	1,954	1,392	1,249	6,164
ราษฎร์บูรณะ	1,148	1,777	1,135	893	4,953
รวมเขตชั้นกลาง	33,339	31,986	19,568	16,943	101,826
หนองจอก	288	143	156	398	985
มีนบุรี	-534	1,304	671	1,011	2,452
ลาดกระบัง	378	400	-750	418	492
บางขุนเทียน	2,555	2,144	4,498	3,106	12,303
ตลิ่งชัน	690	803	680	553	2,735
หนองแขม	840	749	471	484	2,544
รวมเขตชั้นนอก	4,217	5,543	5,780	5,070	21,511
กรุงเทพมหานคร	48,164	47,217	29,991	24,525	149,889



ตารางที่ 4.7 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2521 - 2525 จำแนกเป็นรายเขต

เขตการปกครอง	พ.ศ.				
	2521-22	2522-23	2523-24	2524-25	2525-21
เขตพระนคร	.28	.87	.44	.31	1.90
ป้อมปราบ	2.79	18.13	.54	-14.05	4.93
สัมพันธวงศ์	.58	9.69	-.07	-.11	
ปทุมวัน	.91	.55	.43	1.65	10.13
บางรัก	1.53	1.18	.15	.37	3.58
ดุสิต	2.21	1.46	1.21	2.04	3.25
พญาไท	5.98	2.11	.89	1.10	7.14
ห้วยขวาง	8.76	2.54	4.82	3.45	10.38
ธนบุรี	2.20	1.68	1.82	.34	17.89
คลองสาน	4.33	.71	1.88	1.45	8.64
บางกอกใหญ่	4.23	3.11	2.00	1.77	11.57
					8.41
ยานนาวา	4.52	3.79	1.22	1.20	11.11
พระโขนง	11.83	8.97	4.32	2.62	30.45
บางกะปิ	19.74	16.70	8.36	6.06	60.52
บางเขน	10.19	3.36	7.23	7.19	38.51
บางกอกน้อย	5.20	3.67	2.43	3.07	15.14
ภาษีเจริญ	5.06	5.96	4.01	3.46	15.87
ราษฎร์บูรณะ	6.55	9.51	5.55	4.14	28.25
หนองจอก	4.45	2.11	2.26	5.63	15.20
มีนบุรี	-7.20	18.93	8.19	11.41	33.03
ลาดกระบัง	6.10	6.07	-10.11	6.67	7.94
บางขุนเทียน	9.05	6.97	13.66	8.30	43.59
ตลิ่งชัน	6.45	7.06	5.66	4.30	25.58
หนองแขม	13.01	10.26	5.85	5.68	33.37
รวมกรุงเทพมหานคร	6.63	6.10	3.65	2.88	20.62

ร้อยละ 17.89 รองลงมาได้แก่ เขตบางกอกใหญ่ สำหรับพื้นที่ทางด้านตะวันออกพบว่าเขต ห้วยขวางเป็นเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงมากกว่าทุกเขตที่อยู่ในเขตชั้นใน ร้อยละ 10.38

ค) รูปแบบของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร มีหลายรูปแบบ ซึ่งดำเนินการโดยภาครัฐและเอกชน โดยสร้างขึ้นมาเพื่อสนองตอบความต้องการ ตามฐานะทางเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยของผู้อยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงผันแปรไปตาม ลักษณะการขยายตัวของเมือง และโครงสร้างการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จากการสำรวจ จำนวนบ้านที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพมหานครของการเคหะแห่งชาติ พบว่าในปี พ.ศ. 2517 มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม 410,330 หน่วย แยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวนมากที่สุดถึง 165,337 หน่วยคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 37.47 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ประเภท ตึกแถวมีจำนวนรองลงมามีจำนวน 134,436 หน่วย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 30.47 อันดับ 3 ได้แก่ชุมชนแออัด (slum) ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยวที่สร้างด้วยไม้เป็นส่วนใหญ่คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 23.64 และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมีจำนวนเพียง 6,250 หน่วย คิดเป็นอัตรา ส่วนร้อยละ 1.43 ซึ่งมีจำนวนน้อยที่สุดส่วนในปี พ.ศ. 2527 โครงสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ได้มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 731,645 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2517 จำนวน 321,307 หน่วย คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.92 แยกเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวยังมีจำนวนมากที่สุดมีจำนวน 263,626 หน่วย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 32.02 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี พ.ศ. 2527 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน ใน พ.ศ. 2517 จะมีสัดส่วนที่ลดลง รองลงมาได้แก่ ตึกแถว มีจำนวน 244,945 หน่วย คิด เป็นร้อยละ 29.76 อันดับ 3 ก็ยังคงเป็นชุมชนแออัด มีจำนวน 152,211 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 18.49 ซึ่งมีสัดส่วนที่ลดลง ส่วนที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงมีจำนวน 70,863 หน่วย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 8.61 ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น

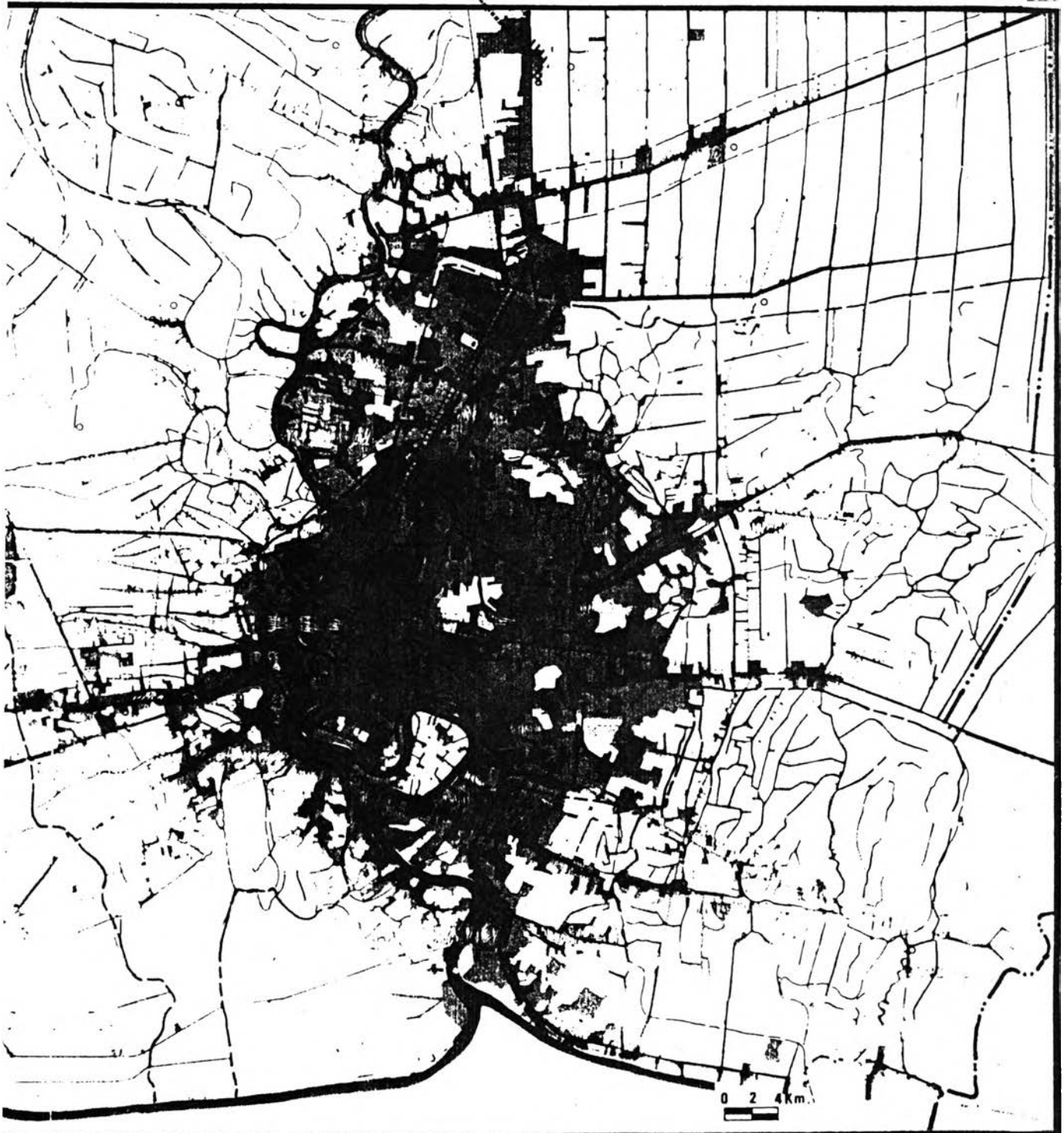
จากข้อมูลข้างต้นดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัย แบบบ้านเดี่ยว ตึกแถว ชุมชนแออัด มีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง คือมีสัดส่วนที่ลดลงจาก เดิม ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2517 มาก โครงสร้าง ของที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะได้ทำการศึกษาในระยะละเอียด ของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) ประเภทบ้านจัดสรร บ้านจัดสรรเป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านตึกแถวและทาวเฮาส์ผสมปะปน ลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะเป็นการใช้ที่ดินริมถนนมีการจัดวางแผนผังถนนเข้าสู่ที่ บ้าน บ้านที่สร้างจะมีความสูง 1 - 2 ชั้น เป็น

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนบ้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2517 และ 2527

ประเภทที่อยู่อาศัย	พ.ศ. 2517		พ.ศ. 2527	
	จำนวน / หน่วย	ร้อยละ	จำนวน / หน่วย	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	165,327	37.47	263,626	32.02
ตึกแถว	134,436	30.47	244,945	29.76
ชุมชนแออัด	104,325	23.64	152,211	18.49
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง	6,250	1.43	70,863	8.61
รวม	410,338	100	731,645	100

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยของเขตห้วยขวาง

แสดง พื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร

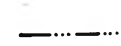
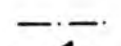
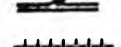



แผนที่ 4.3



สัญลักษณ์

-  ปี พ.ศ. 2517
-  ปี พ.ศ. 2527

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ขอบ
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  คลอง

ที่มา: แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ส่วนใหญ่ แต่จะมีการใช้พื้นที่ในการพัฒนามากเพื่อให้คุ้มกับการลงทุน มีอัตราความหนาแน่นทั้งผู้อยู่อาศัยและพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินต่ำ

จากข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2524 - 2526 มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรวม 15,723 ไร่ โดยมีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุดในเขตชั้นกลาง จำนวน 11,785 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 74.95 ของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด และจะเป็นการจัดสรรที่ดินในทางฝั่งพระนครมีจำนวน 10,542 ไร่ โดยเฉพาะในบริเวณเขตที่ต่อเนื่องกับเขตชั้นใน ได้แก่ เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง สำหรับเขตชั้นนอกเป็นเขตที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรองลงมามีจำนวน 3,017 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.19 ได้แก่ เขตบางขุนเทียนส่วนเขตชั้นในมีการขออนุญาตน้อยที่สุด เพียง 921 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.86 เท่านั้น

สาเหตุที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปในลักษณะเช่นนี้ เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร จำเป็นที่จะต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก เพื่อให้ได้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนและเพื่อเป็นโครงการขนาดใหญ่สามารถดึงดูดให้เข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้นักลงทุนจึงต้องหาบริเวณที่ดินที่มีราคาไม่สูง และเป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน มีการคมนาคมสะดวก มีถนนหนทาง และสาธารณูปโภคที่จำเป็น ซึ่งบริเวณที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ บริเวณเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะในเขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ไม่ห่างไกลจากใจกลางเมืองและเป็นเขตที่กำลังมีการขยายระบบถนน และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค และมีพื้นที่ที่จะนำมาพัฒนาจำนวนมากจึงทำให้มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินกันมาก ส่วนเขตชั้นในปัจจุบันที่ดินมีการใช้ที่ดินค่อนข้างอึดตัว และราคาที่ดินก็มีราคาสูงมาก ไม่คุ้มกับการลงทุนการลงทุน สำหรับเขตชั้นนอกแม้ว่าราคาที่ดินจะมีราคาถูกและมีที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดต่อกันมากก็ตาม แต่ก็มีทำเลที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากตัวเมืองมากเกินไป และระบบสาธารณูปโภคบางประเภทยังให้บริการไม่ทั่วถึง

2) ชุมชนแออัด จากการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527 จำนวนชุมชนแออัด และประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดแยกตามพื้นที่เขตชั้นในชั้นกลาง และชั้นนอก ได้ดังนี้

	จำนวนชุมชน	ร้อยละ	ประชากร	ร้อยละ
เขตชั้นใน	241	47.82	257,986	40.39
เขตชั้นกลาง	238	47.22	358,958	56.19
เขตชั้นนอก	25	4.96	21,830	3.42
รวม	504	100	638,774	100

จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า จำนวนชุมชนที่กระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ในเขตชั้นในมากที่สุด จำนวน 241 แห่ง รองลงมาได้แก่เขตชั้นกลาง มีจำนวน 238 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 47.82 ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกันที่เป็นเช่นนี้เพราะในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางเป็นแหล่งงานที่สำคัญ สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ใช้แรงงาน และมีฐานะรายได้ค่อนข้างต่ำ จึงต้องมีที่อยู่ใกล้แหล่งงาน สำหรับเขตชั้นนอกนั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรเป็นส่วนใหญ่และมีแหล่งงานน้อย ทำให้มีชุมชนแออัดกระจายอยู่น้อยเพียง 25 แห่ง ร้อยละ 4.90 เท่านั้น

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในชุมชนแออัดพบว่า จำนวนประชากรมากกว่าครึ่งหนึ่งร้อยละ 56 กระจายตัวอาศัยอยู่ในเขตชั้นกลางและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพบว่าในเขตชั้นในมีการรื้อร้างชุมชนมากที่สุดในขณะที่เขตชั้นกลางมีการรื้อร้างเพียงเล็กน้อยสาเหตุที่เป็นเช่นนี้ อาจเนื่องมาจากการพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัดเพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่คุ้มกับราคาที่ดิน และอาจสาเหตุให้จำนวนผู้ที่เคยอยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ถูกรื้อร้างย้ายเข้าไปอยู่ในเขตชั้นกลางซึ่งเป็นผลในอนาคตเขตชั้นในจะมีแนวโน้มของชุมชนแออัดลดลง แต่จะไปขยายเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลาง

3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เป็นประเภทที่อยู่อาศัยได้แก่ หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนต์ คอร์ต แมนชั่น และคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด ในปี พ.ศ. 2526 พบว่าการกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งหมด 1,949 แห่ง โดยมีอาคารประเภทนี้สูงสุดในเขตชั้นกลางจำนวน 1,133 แห่ง คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 58.13 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านฝั่งพระนคร มีจำนวน 1,043 แห่ง คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 92.06 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นกลาง รองลงมาได้แก่เขตชั้นในมีจำนวน 784 แห่ง คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 40.23 ของจำนวนทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร และส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านฝั่งพระนครเช่นกัน มีจำนวน 712 แห่ง

คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 90.28 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นใน ส่วนเขตชั้นนอกมีจำนวนน้อยมากคือมีเพียง 32 แห่ง หรือร้อยละ 1.64 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร

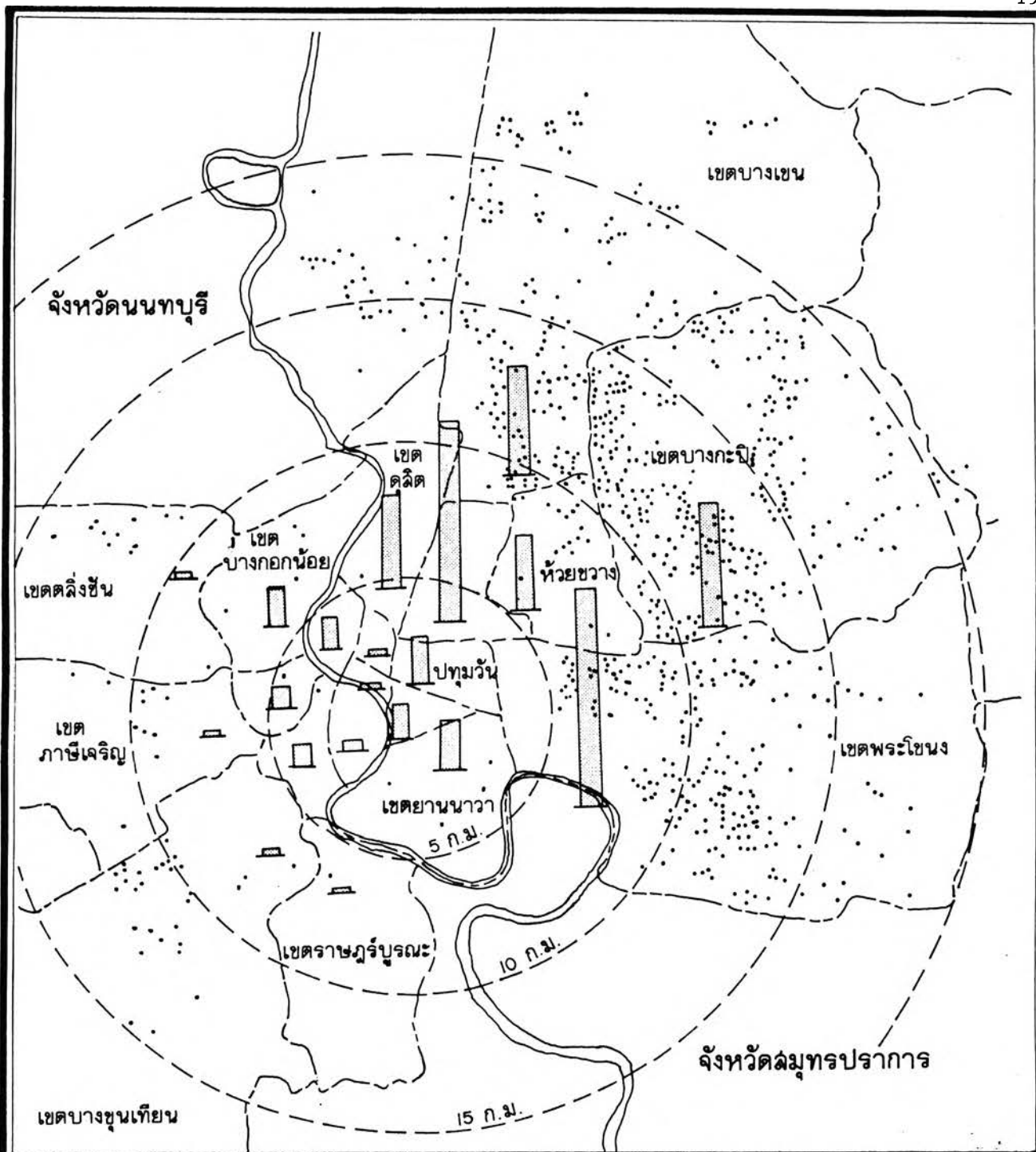
จากข้อมูลดังกล่าว จะเห็นว่าอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงนี้จะอยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นในเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 98.36 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยพบว่าอยู่ทางด้านฝั่งพระนครคิดเป็นร้อยละ 91.55 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นในและชั้นกลางรวมกัน

#### จำนวนประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในเขตชั้นใน และในเขตชั้นกลาง

	หอพัก	แฟลต อพาร์ทเมนท์	อาคารชุด	รวม
เขตชั้นใน	199(25.35 %)	554 (70.66 %)	31 (3.95 %)	784 (100 %)
เขตชั้นกลาง	578(51.02 %)	523 (46.16 %)	32 (2.82 %)	1,133(100 %)

เมื่อพิจารณาแยกประเภทอาคารที่อยู่อาศัย ในเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง พบว่าเขตชั้นกลางจะมีจำนวนและสัดส่วนของหอพักสูงจำนวน 578 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.02 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตชั้นกลาง โดยมีอาคารแฟลต อพาร์ทเมนท์ และอาคารชุดมีจำนวนที่อยู่อาศัยจำนวน 523 และ 32 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46.16 และ 2.82 ตามลำดับ ส่วนในเขตชั้นในมีอาคารที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต อพาร์ทเมนท์ สูงสุดจำนวน 554 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.66 โดยมีที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก และอาคารชุดจำนวน 199 และ 31 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 25.39 และ 3.95 ตามลำดับ

สำหรับเขตที่มีจำนวนอาคารประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมากที่สุด คือ เขตบางกระบือมีจำนวนถึง 550 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 28.22ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยมีจำนวนหอพักมากถึง 477 แห่ง คิดเป็นอัตราร้อยละ 86.73 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดของเขตบางกระบือ หอพักที่เกิดขึ้นจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะเป็นหอพักนักศึกษา และจะเกิดขึ้นในพื้นที่บริเวณรอบ ๆ มหาวิทยาลัยรามคำแหง จากแผนที่ 4.4 ถ้าพิจารณาในภาพรวมแล้ว จะพบว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในกรุงเทพมหานครจะกระจุกตัวอยู่ในและรอบใจกลางเมืองถัดออกไปส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

แผ่นที่ 4.4

สัญลักษณ์

- หมู่บ้านจัดสรร
- ที่อยู่อาศัยอาคารสูง

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ



(ก) บริเวณที่ใกล้แหล่งงาน โดยจะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีมากในเขตต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณเขตชั้นใน และเขตชั้นกลางที่อยู่ติดกับเขตชั้นใน ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตบางเขน

(ข) บริเวณที่เป็นย่านศูนย์กลางมีการคมนาคมสะดวก ได้แก่ เขตพญาไท และเขตห้วยขวาง

(ค) บริเวณที่ใกล้กับสถานศึกษาที่สำคัญ เช่น บริเวณรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เป็นต้น

ง) บทบาทของการเคหะแห่งชาติที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในการสร้างที่อยู่อาศัย เมื่อประมาณ พ.ศ. 2516 โดยมีอำนาจหน้าที่ทั้งการสร้าง จำหน่ายและการหาแหล่งเงินกู้สำหรับประชาชนทั่วไปทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ในระยะตั้งแต่ พ.ศ. 2519 - 2525 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครประมาณ 34,215 หน่วย โดยแยกเป็นส่วนที่ให้บริการประชาชนทั่วไป 27,243 หน่วย เป็นสวัสดิการข้าราชการ 6,972 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของบ้านอยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้นระหว่าง พ.ศ. 2519 - 2525 เป็นบ้านที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติประมาณร้อยละ 13.17 ซึ่งถือว่ามีส่วนมากพอสมควร โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเขตชั้นกลางและชั้นนอก ส่วนในเขตชั้นในก็มีบ้างแต่ส่วนใหญ่เป็นการสร้างเพื่อทดแทนอาคารเก่าในบริเวณเสื่อมโทรม เช่นบริเวณดินแดง เขตพญาไทและเขตห้วยขวาง เป็นต้น

ในปี พ.ศ. 2526 โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่ได้ก่อสร้างแล้วในกรุงเทพมหานครมีจำนวนรวม 39,554 หลัง ซึ่งสร้างกระจายตัวอยู่ในเขตชั้นในรวม 5 เขต จำนวน 13,621 หลัง คิดเป็นร้อยละ 34.43 และเขตชั้นกลางในเขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตพระโขนง จำนวน 20,336 หลัง ร้อยละ 51.41 ในเขตมีนบุรี และบางขุนเทียนซึ่งเป็นเขตชั้นนอกรวม 5,601 หลัง ร้อยละ 14.15 ซึ่งพบว่าจำนวนบ้านที่ก่อสร้างมากที่สุดในเขตบางกะปิจำนวน 7,584 หลัง ร้อยละ 19.17 รองลงมาได้แก่ เขตพระโขนง และบางเขน สำหรับในเขตชั้นในก่อสร้างมากที่สุดในเขตพญาไทจำนวน 7,135 หลัง ร้อยละ 18.04 รองลงมาได้แก่ เขตห้วยขวาง จำนวน 3,360 หลัง ร้อยละ 8.49

### 3. การใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง

ในการศึกษาการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางจะใช้ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร มาตรฐาน 1 : 5,000 ซึ่งจัดทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2517 , 2523 และ 2528 และแผนที่ตัวเมืองกรุงเทพมหานครชุด L.9013 มาตรฐาน 1:20,000 พ.ศ.2517 และ พ.ศ. 2523 ประกอบกับข้อมูลการใช้ที่ดินของสำนักผังเมือง ปี พ.ศ. 2511

การศึกษาจะมุ่งเน้นถึงการใช้ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง รวมถึงปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายของที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง

ก) การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2517 เขตห้วยขวาง มีพื้นที่ปกครองประมาณ 9,213.75 ไร่ หรือ 14.742 ตร.กม. ประกอบด้วย 2 แขวง คือแขวงห้วยขวางและแขวงบางกะปิ ในขณะนั้นแขวงดินแดงและแขวงสามเสนนอกยังอยู่ในความปกครองของเขตพญาไท และเขตบางกะปิ (คูตารางที่ 4.9 และ แผนที่ 4.5)

การใช้ที่ดินลักษณะพื้นที่ชุมชนเมืองยังไม่ปรากฏมากนัก พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่งว่างคือประมาณ 9,250.15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 65.26 ของพื้นที่เขต พื้นที่โล่งว่างนี้ปรากฏในแขวงห้วยขวางมากที่สุด ในขณะเดียวกันพื้นที่ชุมชนเมือง (Built - up Area) ของเขตนี้มีประมาณ 4,924.22 ไร่ หรือร้อยละ 34.74 ของพื้นที่รวมโดยมีแขวงดินแดงมีการใช้ที่ดินชุมชนเมืองมากที่สุดคือ 718.16 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.06 ของพื้นที่เขต รองลงไปคือแขวงห้วยขวาง และแขวงสามเสนนอก ตามลำดับ ในขณะที่แขวงบางกะปิมียพื้นที่ชุมชนเมืองน้อยที่สุด การใช้ที่ดินส่วนใหญ่อยู่ตามริมถนนสายหลัก ๆ และบริเวณใกล้เคียงที่มีการเข้าถึงถนนได้แก่ ริมฝั่งถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนลาดพร้าว ถนนประชาสงเคราะห์ และถนนสุทธิสารวินิจฉัย โดยพื้นที่ชุมชนเมืองจะปรากฏหนาแน่นทางฝั่งตะวันตกของพื้นที่เขต บริเวณอื่น ๆ ยังไม่มีถนนเข้าถึง และยังมีแนวคลองธรรมชาติเป็นอุปสรรค เช่นคลองห้วยขวาง คลองลาดพร้าว นอกจากนั้นอุปสรรคการขยายตัวของการใช้ที่ดินจากเส้นทางรถไฟสายตะวันออกด้วย ทำให้พื้นที่อีกด้านหนึ่งยังไม่ปรากฏการใช้ที่ดิน ทำให้ปรากฏพื้นที่โล่งว่างมากจนเห็นเด่นชัด

ข) การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2523 นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 เป็นต้นมา เขตห้วยขวางมีพื้นที่ปกครองเพิ่มขึ้นเป็น 22.679 ตารางกิโลเมตร ตามพระราชกฤษฎีกาแบ่งเขตการปกครองประกอบด้วย 4 แขวง ได้แก่ แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เพิ่มขึ้นมาอีก 2 แขวง คือ แขวงสามเสนนอก และแขวงดินแดง

การใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง จากการศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่ทหาร (ปี พ.ศ. 2517 - 2528) พบว่าเขตห้วยขวางเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง และมีการพัฒนาการใช้ที่ดินขึ้นอย่างรวดเร็วมีการขยายการใช้พื้นที่รกร้างเข้าไปในที่ว่าง โดยเฉพาะในที่ว่างของแขวงบางกะปิ แขวงสามเสนนอก และแขวงห้วยขวาง ทั้งนี้เพราะว่าได้มีการก่อสร้างตัดถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่เขตโดยที่มีบางส่วนได้ดำเนินการแล้ว และมีบางส่วนกำลังก่อสร้าง ผลจากการมีเส้นทางใหม่ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ที่มีความสะดวก และสามารถติดต่อกับเขตข้างเคียงได้รวดเร็ว ทำให้พื้นที่บริเวณโดยรอบของถนนตัดใหม่มีการพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการจัดสร้างถนนแยกต่อจากถนนรัชดาภิเษก เข้าสู่พื้นที่ด้านในมากขึ้นทำให้เกิดอาคารตึกแถวและอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในรูปของหมู่บ้านจัดสรรเกิดเป็นชุมชนใหม่

สภาพการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางในปี พ.ศ. 2523 จากตารางที่ 4.10 และ แผนที่ 4.5 พบว่า พื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองมี 4233.55 ไร่ เท่านั้นและเป็นพื้นที่ว่างประมาณ 8,347.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 58.89 ของพื้นที่เขตซึ่งแสดงให้เห็นว่าสามารถรองรับการพัฒนาได้อีกมาก สำหรับพื้นที่ว่างมีมากที่สุดในแขวงห้วยขวาง ประมาณ 3,421.92 ไร่ ร้อยละ 24.14 ของพื้นที่เขต รองลงมาในแขวงบางกะปิ แขวงสามเสนนอก ประมาณ 2,523.76 ไร่ และ 1,550.06 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 17.81 และ 10.94 ของพื้นที่เขต ตามลำดับ โดยมีอยู่น้อยที่สุดในแขวงดินแดง 851.51 ไร่ ร้อยละ 6.00 ของพื้นที่เขต นอกจากนี้ มีการใช้ที่ดินที่ยังคงเบาบางซึ่งไม่มีบทบาท และแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นมากนัก

การใช้ที่ดินโดยทั่วไป พบว่ายังคงเกาะอยู่ตามริมถนนสายสำคัญ ๆ ได้แก่ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนลาดพร้าว ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ ถนนประชากรราษฎร์อุทิศ และถนนรัชดาภิเษก โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอยู่บริเวณสองข้างถนน และกระจายอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย

ค) การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2528 จากการศึกษาการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง ใน 2 ช่วงปี (พ.ศ. 2517 และ 2523) ที่ผ่านมาทำให้สามารถทราบถึงสภาพการใช้ที่ดินและบทบาทของเขตห้วยขวาง พอเป็นแนวทางในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจวางแผนการใช้ที่ดินต่อไป เนื่องจากในปี พ.ศ. 2528 กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้ศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 24 เขต ดังนั้นผู้ศึกษาเห็นว่าข้อมูลการใช้ที่ดินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง และเป็นข้อมูลใหม่ถ้าได้นำมาประกอบการพิจารณาแล้วคงจะช่วยชี้แนะทางการพัฒนาการใช้ที่ดินได้ดียิ่งขึ้น จึงได้นำมาพิจารณาซึ่งมีละเอียดการใช้ที่ดิน ดังนี้

จากข้อมูลการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2528 พบว่าพื้นที่เขตห้วยขวางมีการพัฒนาการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการพัฒนาขยายการใช้ที่ดินเข้าไปในพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะพื้นที่ทางด้านตะวันออกจะเห็นได้อย่างชัดเจน ทำให้ที่ว่างซึ่งมีอยู่ 8,347.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 58.89 ในปี พ.ศ. 2523 ยังคงเหลือเพียง 6,375.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.99 ของพื้นที่เขต ซึ่งในช่วงระยะเวลา 5 ปี พื้นที่ว่างลดลง ประมาณ 1971.71 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 23.62 หรือลดลงเฉลี่ยร้อยละ 4.72 ต่อปี ที่เป็นเช่นนี้เพราะได้มีการตัดถนนใหม่จำนวนหลายสายแยกจากถนนสายหลักซึ่งมีอยู่เพียงไม่กี่สายเข้าสู่พื้นที่ โดยส่วนมากจะจัดตั้งโครงการบ้านจัดสรร และอาคารประเภทตึกแถว นอกจากนี้ยังมีการต่อเชื่อมและขยายถนนภายในเขตห้วยขวาง และเชื่อมต่อกับถนนทำให้สามารถออกไปสู่พื้นที่เขตข้างเคียง ได้แก่ เขตบางกะปิ เพิ่มขึ้นอีก 2 สาย จึงทำให้พื้นที่ต่าง ๆ ที่ถนนผ่านเกิดการเคลื่อนไหวถูกนำมาใช้ประโยชน์มากขึ้นและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ (ดูตารางที่ 4.10 และ แผนที่ 4.7)

รายละเอียดการใช้ที่ดินจำแนกรายประเภทของเขตห้วยขวางมีดังนี้ ในปี พ.ศ. 2528 มีการใช้ที่ดินเพื่อชุมชนเมืองประมาณ 6350.55 ไร่ ร้อยละ 44.80 และเป็นพื้นที่ถนนคลอง และอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียด สรุปได้ดังนี้

1) การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย พื้นที่อยู่อาศัย มีขนาดพื้นที่รวมกันแล้วมากที่สุดกว่าการใช้ที่ดินอื่น ๆ คือมีพื้นที่ประมาณ 4,890.12 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.49 ของพื้นที่เขต ซึ่งกระจายตัวอยู่ในแขวงต่าง ๆ ดังนี้ แขวงห้วยขวางซึ่งมีพื้นที่มากที่สุด และเป็นพื้นที่ที่เป็นชุมชนเก่า มีพื้นที่อยู่อาศัย 1,816.23 ไร่ หรือร้อยละ 12.8 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ แขวงดินแดง 1,387.16 ไร่ ร้อยละ 9.78 และมีอยู่ในแขวงสามเสนนอก 1,089.04 ไร่ ร้อยละ 7.68 ส่วนในพื้นที่แขวงบางกะปิมีพื้นที่ประเภทอยู่อาศัยน้อยที่สุดกว่าแขวงอื่น ๆ คือมี 597.09 ไร่ หรือร้อยละ 4.21 ของพื้นที่เขต โดยการใช้ที่ดินยังคงมีความหนาแน่นกระจุกตัวอยู่ในบริเวณย่านที่เป็นชุมชนเดิม บริเวณเคหะชุมชนห้วยขวางซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยและกระจายตัวอยู่ถัดไปโดยรอบ บริเวณย่านนี้จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมาก ส่วนในบริเวณถนนสุทธิสาร ทั้งตอนบนและตอนล่าง จะเป็นที่อยู่อาศัยค่อนข้างดีประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นบ้านที่เพิ่งเกิดขึ้นใหม่จะเป็นบ้านประเภท จัดสรร คือทาวเฮาส์ เป็นส่วนใหญ่สำหรับรายละเอียดจะกล่าวถึงต่อไป

2) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีพื้นที่รวม 465.69 ไร่ ร้อยละ 3.28 ของพื้นที่เขต การใช้ที่ดินประเภทนี้จะพบว่าส่วนใหญ่เกาะอยู่ตามริมถนนสายสำคัญเช่นเดิม เหมือนกับในอดีตที่ผ่านมา แต่สำหรับในปีนี้นั้นจำนวนพื้นที่ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งก็เป็นไปตามธรรมชาติที่จะต้องมีการพัฒนาขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น พาณิชยกรรมในเขตห้วยขวาง

จะเป็นประเภทบริการ และการค้า โดยการค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ สำนักงานห้องโชว์สินค้า สถานที่ให้บริการเรียงร่มจะพบว่าเกาะตัวอยู่ในริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลาดพร้าว ส่วนการค้าย่อย หรือธุรกิจทั่วไปจะอยู่ในบริเวณริมถนน ได้แก่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนอโศก-ดินแดง เป็นต้น ในรายละเอียดจะได้กล่าวถึงในลำดับต่อไป และเมื่อมาพิจารณาถึงการกระจายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรม ในเขตต่าง ๆ ทั้ง 4 เขต ดังนี้ พื้นที่พาณิชย์กรรมปรากฏอยู่ในเขตบางกะปิมากที่สุด ประมาณ 192.87 ไร่ ร้อยละ 1.36 ของพื้นที่เขต รองลงมาคือเขตห้วยขวาง มีพื้นที่ 125.32 ไร่ ร้อยละ 0.88 และเขตดินแดง 109.73 ไร่ ร้อยละ 0.77 ส่วนเขตสามเสนนอกจะมีน้อยที่สุดคือ มีพื้นที่พาณิชย์กรรม ประมาณ 37.77 ไร่ หรือมีร้อยละ 0.27 เท่านั้น

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม พื้นที่อุตสาหกรรมในเขตนี้มีประมาณ 211.99 ไร่ หรือร้อยละ 1.50 ของพื้นที่เขต เขตบางกะปิมีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดประมาณ 80.56 ไร่ ร้อยละ 0.57 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ เขตดินแดง 74.38 ไร่ ร้อยละ 0.52 และเขตสามเสนนอก 33.80 ไร่ หรือมีร้อยละ 0.24 ของพื้นที่เขต โดยมีเขตห้วยขวางมีพื้นที่น้อยที่สุดเพียง 23.25 ไร่ หรือร้อยละ 0.16 ของพื้นที่เขต

กิจการอุตสาหกรรมในเขตห้วยขวาง ส่วนมากจะเป็นกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก มีโรงงานขนาดใหญ่ได้แก่ โรงงานทำเฟอร์นิเจอร์เครื่องหวาย โรงงานอุตสาหกรรมแปง บี - อาร์ โรงงานอุตสาหกรรม เอส - เอ็นไทยแลนด์ โรงงานอุตสาหกรรม B.M ฟาร์ม่าซี นอน นั้นจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งกระจายตัวประกอบการอยู่ตามอาคารตึกแถวโดยดัดแปลงเป็นสถานประกอบการอุตสาหกรรมภายในครอบครัว จึงปรากฏให้เห็นปะปนอยู่กับย่านพักอาศัย และริมถนน ซอย ที่แยกจากถนนสายหลักเข้าสู่ชุมชน

4) การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า การใช้ที่ดินประเภทนี้พบว่า มีจำนวนน้อยมาก เนื่องจากจำนวนอุตสาหกรรมมีค่อนข้างน้อย และส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมครัวเรือนในปี พ.ศ. 2528 มีการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้านรวม 60.21 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.42 ของพื้นที่เขต คลังสินค้าที่ปรากฏในเขตนี้จะกระจายอยู่ทั่วไป และตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวเป็นส่วนใหญ่โดยใช้เพื่อเก็บสินค้าที่เป็นปัจจัยด้านบริโภคพบมากในบริเวณย่านชุมชน ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นต้น

เขตที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุด ได้แก่ เขตดินแดง มีพื้นที่ 36.79 ไร่ ร้อยละ 0.26 ของพื้นที่เขตรองลงมาได้แก่ เขตบางกะปิ เขตสามเสนนอก มีพื้นที่ประมาณ

11.05 ไร่และ 10.07 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.08 และ 0.07 ของพื้นที่เขต โดยพบว่ามีอยู่ในแขวงห้วยขวางน้อยที่สุดเพียง 2.3 ไร่ เท่านั้น

5) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีที่ว่างมากและมีที่ดินซึ่งเป็นของส่วนราชการยังไม่ได้ประโยชน์ หลังจากที่มีการสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่เขต ได้มีหน่วยราชการหลายหน่วยได้เข้ามาตั้งอยู่ในเขตห้วยขวางและบางหน่วยได้มีการปรับปรุงขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการมีพื้นที่รวม 310.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.19 ของพื้นที่เขตบริเวณที่มีสถานที่ราชการตั้งอยู่มาก ได้แก่บริเวณถนนวิภาวดี - รังสิต ถนนมิตรไมตรี สถานที่ราชการที่สำคัญ เช่น ศูนย์ฝึกรักษาดินแดง กรมประชาสัมพันธ์ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร และสถานที่ราชการที่ทำงานแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำลังก่อสร้างในบริเวณโรงพยาบาล

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการมากที่สุดคือ แขวงดินแดง ซึ่งมีการใช้พื้นที่รวม 233.64 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของพื้นที่แขวง และ ร้อยละ 1.66 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่แขวงบางกะปิและแขวงห้วยขวาง ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม 40.78 ไร่ และ 32.62 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.29 และ 0.23 ของพื้นที่เขต ตามลำดับ แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการน้อยที่สุด คือ แขวงสามเสนนอก ซึ่งมีการใช้ที่ดิน 1.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของพื้นที่

6) การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา สถาบันการศึกษาในเขตห้วยขวางมีโรงเรียนทั้งของรัฐและเอกชนซึ่งมีโรงเรียนทุกระดับ ตั้งแต่โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถม โรงเรียนมัธยม โรงเรียนระดับอาชีวศึกษาและระดับมหาวิทยาลัยมีพื้นที่รวม 220.53 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.56 ของพื้นที่เขต ในปี 2528 การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษามีจำนวนเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นโรงเรียนในระดับอนุบาลและระดับประถมศึกษาเอกชน จะเพิ่มขึ้นในย่านหมู่บ้านจัดสรร

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษามากที่สุดได้แก่ แขวงดินแดง ซึ่งมีการใช้พื้นที่รวม 128.41 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.66 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ แขวงบางกะปิ และแขวงห้วยขวาง ซึ่งมีการใช้พื้นที่รวม 35.44 ไร่ และ 35.32 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.25 และ 0.25 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินน้อยที่สุดได้แก่ แขวงสามเสนนอก ซึ่งมีการใช้พื้นที่รวม 21.36 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของพื้นที่เขต

7) การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน ศาสนสถานในเขตห้วยขวางมีพื้นที่ 43.25 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.33 ของพื้นที่เขต การใช้ที่ดินไม่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากไม่มีศาสนสถานเพิ่มขึ้น

8) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อน การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ 110.78 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.78 ของพื้นที่เขต ในปี 2528 พื้นที่เพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นในเขวงดินแดงซึ่งเป็นสนามกีฬา และลานพักผ่อนที่สำคัญ คือ ศูนย์เยาวชนไทย - ญี่ปุ่น และสวนป่าวิภาวดีรังสิตของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ ที่พักผ่อน พบว่า จะอยู่ในรูปสวนหย่อมริมทางเท้า และที่ว่างในระหว่างแพลตฟอร์มอาศัยของการเคหะแห่งชาติ เมื่อพิจารณาจากสัดส่วนมาตรฐานประชากร 1,000 คน ต่อพื้นที่พักผ่อน 1 ไร่ เขตห้วยขวางมีประชากรกว่า 200,000 คน ซึ่งพบว่าในพื้นที่เขตนี้ยังมีค่าต่ำกว่ามาตรฐานอยู่มาก

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเป็นสวนสาธารณะ และที่พักผ่อนมากที่สุดได้แก่ แขวงดินแดง ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม 79.15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.56 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่แขวงบางกะปิ และแขวงห้วยขวาง ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม 15.17 ไร่ และ 14.69 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.11 และ 0.11 และ 0.10 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนน้อยที่สุด ได้แก่แขวงสามเสนนอก ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม 1.77 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของพื้นที่เขต

#### 9) การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

เขตห้วยขวางมีพื้นที่เป็นหน่วยงานสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรวม 37.84 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของพื้นที่เขต สาธารณูปโภคที่สำคัญได้แก่ สถานีไฟฟ้าย่อย หมอชิต ชุมสายโทรศัพท์อโศก-ดินแดง ชุมสายโทรศัพท์อินทามระ และศูนย์บริการสาธารณสุข นอกจากนี้ด้านสาธารณูปการที่สำคัญได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพ เป็นต้น

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากที่สุดได้แก่แขวงบางกะปิซึ่งมีพื้นที่รวม 23.85 ไร่คิดเป็นร้อยละ 0.17 ของพื้นที่เขต ซึ่งมีการใช้ที่ดินรวม 7.06 ไร่ และ 4.97 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.05 และ 0.03 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการน้อยที่สุดได้แก่ แขวงดินแดง มีการใช้ที่ดินเพียง 1.96 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของพื้นที่เขต

10) การใช้ที่ดินเป็นถนน - ซอย เขตห้วยขวางมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในพื้นที่ว่าง ช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา ได้มีจำนวนถนนใหม่เกิดขึ้น ถนนที่เกิดขึ้นใหม่จะเป็นถนนที่ต่อเชื่อมแยกไปจากถนนใหญ่รุกเปิดพื้นที่ว่าง

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเป็นถนน - ซอยมากที่สุดได้แก่ แขวงห้วยขวางมีการใช้ที่ดินเป็นถนนรวม 303.53 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.14 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ แขวงดินแดง และแขวงสามเสนนอกซึ่งมีการใช้ที่ดินเป็นถนน - ซอย จำนวนพื้นที่ 290.80 ไร่ และ 151.48 ไร่คิดเป็นร้อยละ 2.05 และ 1.07 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่เพื่อถนน - ซอยน้อยที่สุดคือ แขวงบางกะปิ ซึ่งมีพื้นที่รวม ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.89 ของพื้นที่เขต

11) ที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ที่ว่างในปี พ.ศ. 2528 มีจำนวนพื้นที่ลดลงมาก ซึ่งก็เป็นเรื่องที่เป็นปกติเมื่อเมืองมีการพัฒนาเจริญเติบโตที่ว่างก็จะต้องลดลง ที่ว่างส่วนใหญ่จะพัฒนาสร้างเป็นหมู่บ้านต่าง ๆ ซึ่งที่ว่างรวมในเขตห้วยขวางมีจำนวนประมาณ 6,375.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.99 ของพื้นที่เขต ซึ่งยังคงมีพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินทุกประเภท แขวงที่มีพื้นที่ว่างมากที่สุดได้แก่ แขวงห้วยขวางซึ่งมีพื้นที่ว่างประมาณ 2,066.43 ไร่ และ 1,345.49 ไร่คิดเป็นร้อยละ 14.58 และ 9.49 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีพื้นที่ว่างมากที่สุดได้แก่ แขวงดินแดงซึ่งมีพื้นที่ว่าง 262.24 ไร่คิดเป็นร้อยละ 1.80 ของพื้นที่เขต

12) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นแม่น้ำ - คลอง การใช้ที่ดินประเภทนี้ยังคงมีอยู่เท่าเดิมเหมือนปี พ.ศ. 2523 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ แต่ได้มีการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพช่วยในการระบายน้ำตามแผนป้องกันน้ำท่วม

13) การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีการใช้พื้นที่น้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ว่างจำนวนมาก ทั้งนี้อาจจะมีสาเหตุจากผลผลิตไม่สูง ต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามาก มีปัจจัยด้านน้ำไม่พอเพียงและจำนวนแรงงานด้านเกษตรกรรมมีน้อยส่วนใหญ่จะเข้ามาในเมืองหางานทำ พื้นที่เกษตรกรรมยังคงมีพื้นที่ 76.02 ไร่เท่านั้น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.54 ของพื้นที่เขต

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากที่สุดได้แก่ แขวงบางกะปิ บริเวณที่อยู่ใกล้คลองบางกะปิ คลองลาดพร้าว มีพื้นที่ 49.35 ไร่คิดเป็นร้อยละ 0.35 ของพื้นที่เขต รองลงมาในพื้นที่แขวงสามเสนนอก ส่วนแขวงห้วยขวางและแขวงดินแดงซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชนทำให้มีพื้นที่เกษตรน้อย 9.65 และ 2.28 ไร่เท่านั้น

















การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2517

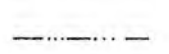
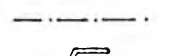
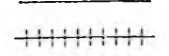


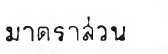
แผ่นที่ 4.5


สัญลักษณ์

-  พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  ศาลากลาง
-  สถาบันการศึกษา
-  สถานที่ราชการ องค์การอิสระ

-  สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
-  เกษตรกรรม
-  ลานารูปโภค
-  คลังสินค้า
-  แม่น้ำ ลำคลอง
-  ที่ว่างที่ไม่ได้รับการพัฒนา

เครื่องหมาย

-  เขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน ขยาย
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  คลอง

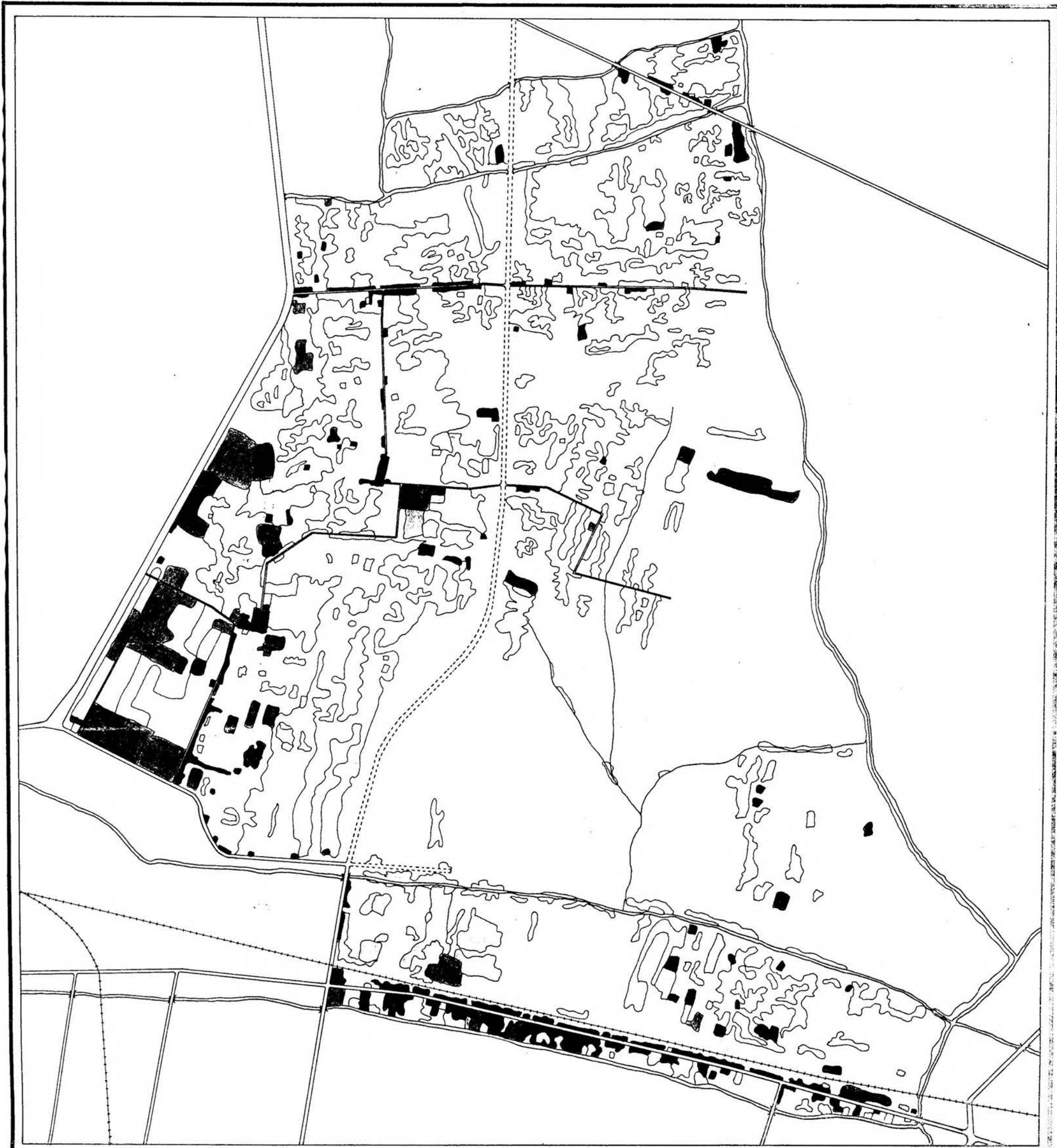
มาตราส่วน  กิโลเมตร

0.2 0 0.2 0.4 0.6 0.8 1

ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร

ตารางที่ 4.9 แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517.

เขต	หน่วย	พื้นที่ ตาราง/เขต	ประเภทการใช้ที่ดิน													อื่น ๆ
			พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณูปโภค	ถนน/ซอย	ที่ว่าง	แม่น้ำ/ลำคลอง	เกษตร	
เขตห้วยขวาง	ไร่	5,199.37	612.14	70.14	7.55	4.92	14.18	21.56	0.90	8.36	4.1	190.32	3,869.13	78.15	177.80	140.12
	ตาราง	100.00	11.77	1.35	0.15	0.09	0.27	0.41	0.02	0.16	0.08	3.66	74.42	1.50	3.42	2.69
	เขต	-	4.32	0.49	0.05	0.03	0.10	0.15	0.01	0.06	0.03	1.34	27.30	0.55	1.25	0.99
เขตคันแดง	ไร่	2,696.87	718.16	61.15	11.02	10.12	163.78	97.92	18.77	34.39	1.68	170.16	1,252.65	20.93	-	136.14
	ตาราง	100.00	26.63	2.27	0.41	0.38	6.07	3.63	0.70	1.28	0.06	6.31	46.45	0.78	-	5.05
	เขต	-	5.07	0.43	0.08	0.07	1.16	0.69	0.13	0.24	0.01	1.20	8.84	0.15	-	0.96
เขตบางกะปิ	ไร่	3,380.00	145.41	160.36	13.42	5.14	20.14	24.78	23.31	5.34	12.16	50.48	2,435.11	108.21	278.12	98.02
	ตาราง	100.00	4.30	4.74	0.40	0.15	0.60	0.73	0.69	0.16	0.36	1.49	72.04	3.20	8.23	2.90
	เขต	-	1.03	1.13	0.09	0.36	0.14	0.17	0.16	0.04	0.09	0.36	17.18	0.76	1.96	0.69
เขตสามเสนนอก	ไร่	2,898.12	636.42	18.50	8.25	6.18	-	16.14	0.27	1.12	0.63	71.14	1,693.23	95.51	182.20	162.86
	ตาราง	100.00	21.96	0.64	0.28	0.21	-	0.56	0.01	0.04	0.22	2.45	58.43	3.30	6.29	5.62
	เขต	-	4.49	0.01	0.06	0.04	-	0.11	0.001	0.01	0.04	0.50	11.95	0.67	1.29	1.15
เขตห้วยขวาง	ไร่	14,174.37	2,112.13	310.05	40.24	26.35	198.10	160.40	43.25	49.21	24.24	482.10	9,250.15	302.80	638.12	537.14
	เขต	100.00	14.90	2.19	0.28	0.19	1.40	1.13	0.31	0.35	0.17	3.40	65.26	2.14	4.50	3.79















การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

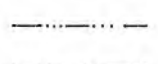
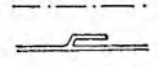
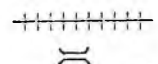


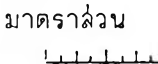
แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2523

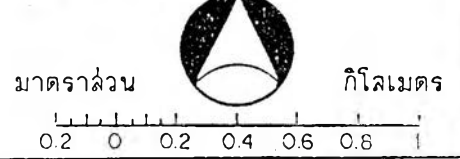
แผ่นที่ 4.6

สัญลักษณ์

- |   |                            |   |                             |
|---|----------------------------|---|-----------------------------|
|  | พักอาศัย                   |  | สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ       |
|  | พาณิชยกรรม                 |  | เกษตรกรรม                   |
|  | อุตสาหกรรม                 |  | สาธารณูปโภค                 |
|  | ศาลากลาง                   |  | คลังสินค้า                  |
|  | สถาบันการศึกษา             |  | แม่น้ำ ลำคลอง               |
|  | สถานที่ราชการ องค์การอิสระ |  | ที่ว่างที่ไม่ได้รับการพัฒนา |

เครื่องหมาย

- |   |                 |
|---|-----------------|
|  | เขตพื้นที่ศึกษา |
|  | เขตของแขวง      |
|  | ถนน ขยาย        |
|  | ทางรถไฟ         |
|  | สะพาน           |
|  | คลอง            |



ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร

ตารางที่ 4.10 แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2523

เขต	หน่วย	พื้นที่	ประเภทการใช้ที่ดิน													
			พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณะูปโภค	ถนน/ซอย	ที่ว่าง	แม่น้ำ/ลำคลอง	เกษตร	อื่น ๆ
แขวง	ไร่	5,199.37	1,086.15	101.18	16.18	2.00	15.20	24.18	0.90	10.10	4.30	257.84	3,421.92	80.11	71.210	108.10
ห้วยขวาง	แขวง	100.00	20.89	1.95	0.31	0.04	0.29	0.47	0.02	0.19	0.08	4.96	65.81	1.54	1.37	2.08
	เขต	-	7.66	0.71	0.11	0.01	0.11	0.17	0.01	0.07	0.03	1.82	24.14	0.57	0.50	0.76
แขวง	ไร่	2,696.87	998.12	100.21	46.66	19.16	170.11	116.99	18.77	51.75	1.75	185.12	851.51	21.30	-	115.42
ดินแดง	แขวง	100.00	37.01	3.72	1.73	0.71	6.31	4.34	0.70	1.92	0.06	6.86	31.57	0.79	-	4.28
	เขต	-	7.04	0.71	0.33	0.14	1.20	0.83	0.13	0.37	0.01	1.31	6.01	0.15	-	-
แขวง	ไร่	3,380.00	230.11	167.55	28.17	8.98	27.81	26.78	23.31	5.34	17.57	72.12	2,523.76	102.52	79.95	66.03
บางกะปิ	แขวง	100.00	6.81	4.96	0.83	0.27	0.82	0.79	0.69	0.16	0.52	2.13	74.68	3.03	2.37	1.95
	เขต	-	1.62	1.18	0.20	0.06	0.20	0.19	0.16	0.04	0.12	0.51	17.81	0.72	0.56	0.47
แขวง	ไร่	2,898.12	899.91	29.16	19.20	8.12	1.10	17.15	0.27	1.12	6.50	120.32	1,550.06	92.17	62.32	90.72
สามเสนนอก	แขวง	100.00	31.05	1.01	0.66	0.28	0.04	0.59	0.01	0.04	0.22	4.15	53.49	3.18	2.15	3.13
	เขต	-	6.35	0.21	0.14	0.06	0.01	0.12	0.001	0.007	0.05	0.85	10.94	0.65	0.44	0.64
เขต	ไร่	14,174.37	3,214.29	398.10	110.21	38.26	214.22	185.10	43.25	68.31	30.12	635.40	8,347.25	296.10	213.48	380.27
ห้วยขวาง	เขต	100.00	22.67	2.81	0.78	0.27	1.51	1.31	0.31	0.48	0.212	4.48	58.89	2.09	1.50	2.68
















การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2528

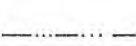
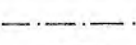
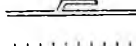
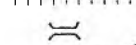


แผ่นที่ 4.7

**สัญลักษณ์**

-  พักอาศัย
-  พานิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  ศาลากลาง
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันราชการ องค์การอิสระ

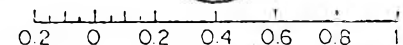
-  ลานที่พักผ่อนหย่อนใจ
-  เกษตรกรรม
-  ลานารูปโภค
-  คลังสินค้า
-  แม่น้ำ ลำคลอง
-  ที่ว่างที่ไม่ได้รับการพัฒนา
-  อื่น ๆ

**เครื่องหมาย**

-  เขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน ขอบ
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  คลอง

มาตราส่วน

กิโลเมตร



ที่มา: กองผังเมือง

ตารางที่ 4.11 แสดงการใช้จ่ายเงินประเภทต่าง ๆ ในเขตท้ายขวาง พ.ศ. 2528

เขต	หน่วย	พื้นที่	ประเภทการใช้จ่ายเงิน													
			แขวง/เขต	พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันเทิง	ศาสนา	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณูปโภค	ถนน	ไฟฟ้า	น้ำประปา/ตลาด	เกษตร
แขวง	ไร่	5,199.37	1,816.23	125.32	23.25	2.30	32.62	35.32	0.90	14.69	4.97	303.53	2,701.39	73.21	9.65	55.40
ท้ายขวาง	แขวง	100.00	34.93	2.41	0.44	0.04	0.62	0.67	0.02	0.28	0.09	5.83	51.95	1.41	0.18	1.06
	เขต	-	12.80	0.88	0.16	0.01	0.23	0.25	0.01	0.10	0.03	2.14	19.06	0.51	0.07	0.39
แขวง	ไร่	2,696.87	1,387.16	109.73	74.38	36.79	235.64	128.41	18.77	579.15	1.96	290.80	262.24	17.89	2.28	51.65
คันทอง	แขวง	100.00	51.44	4.07	2.76	1.36	8.74	4.36	0.70	2.93	0.07	10.78	9.72	0.66	0.08	1.92
	เขต	-	9.79	0.77	0.52	0.26	1.66	0.91	0.13	0.56	0.013	2.05	1.85	0.13	0.02	0.36
แขวง	ไร่	3,380.00	597.09	192.87	80.56	11.05	40.78	35.44	23.31	15.17	23.85	125.93	2,066.43	105.45	49.35	12.73
บางกะปิ	แขวง	100.00	17.67	5.71	2.38	0.33	1.20	1.05	0.69	0.45	0.70	3.72	61.13	3.12	1.46	0.38
	เขต	-	4.21	1.36	0.57	0.08	0.29	0.25	0.16	0.11	0.17	0.89	14.58	0.74	0.35	0.09
แขวง	ไร่	2,898.12	1,089.04	37.77	33.80	10.07	1.10	21.36	0.27	1.77	7.06	151.48	1,345.49	91.25	14.74	92.93
สามเสนนอก	แขวง	100.00	37.58	1.30	1.16	0.35	0.04	0.74	0.01	0.06	0.24	5.23	46.42	3.15	0.51	3.21
	เขต	-	7.68	0.27	0.24	0.07	0.01	0.15	0.001	0.01	0.05	1.07	9.49	0.64	0.10	0.66
เขต	ไร่	14,174.37	4,890.12	465.69	211.99	60.21	310.14	220.53	43.25	110.78	37.84	871.75	6,375.54	289.79	76.02	212.74
ท้ายขวาง	เขต	100.00	34.49	3.28	1.50	0.42	2.19	1.56	0.31	0.78	0.26	6.15	44.99	2.03	0.54	1.50

4. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง จะเป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ในช่วงปี พ.ศ. 2517 - 2523 ปี พ.ศ. 2523 - 2528 และ ปี พ.ศ. 2517 - 2528 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517 - 2523

การใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง ปีพ.ศ. 2517 มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบเขตชานเมือง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างยังไม่ได้พัฒนาใช้ประโยชน์ เนื่องจากพื้นที่ที่จัดตั้งเขตเป็นพื้นที่รอบนอกของเขตพญาไท และเขตบางกะปิ จึงยังไม่ได้มีการพัฒนาเพราะเป็นพื้นที่ที่ห่างไกลจากแหล่งชุมชนของเขตทั้งสอง เมื่อโอนพื้นที่จัดตั้งเป็นเขตห้วยขวาง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ยังไม่ได้พัฒนาโดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออก ตะวันออกเฉียงเหนือ พื้นที่ตอนบนของแขวงบางกะปิ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างคลองบางซื่อและคลองบางน้ำแก้ว พื้นที่เขตที่พัฒนาและจะเจริญเป็นพื้นที่มีเส้นทางคมนาคมมาเข้าถึงที่สำคัญได้แก่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนลาดพร้าว และพื้นที่ด้านตะวันตกที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตพญาไท เขตห้วยขวางมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก เมื่อมีการสร้างถนนสายใหม่คือ ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวนชั้นกลาง ถนนดังกล่าวได้สร้างตัดผ่านกลางพื้นที่เขต ทำให้การคมนาคมติดต่อระหว่างพื้นที่เขตบางเขนกับเขตพระโขนงมีความสะดวกรวดเร็ว เป็นการเชื่อมพื้นที่ด้านเหนือกับพื้นที่ด้านใต้ของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 เป็นต้นมา ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่บริเวณรอบถนนรัชดาภิเษกโดยเฉพาะพื้นที่ว่างทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก ได้มีการพัฒนาที่ดินจัดทำเป็นโครงการหมู่บ้านจำนวนมาก สำหรับถนนรัชดาภิเษกได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ มีร้านอาหารภัตตาคาร สำนักงานขนาดใหญ่ ศูนย์บริการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ห้าง โชว์สินค้า เป็นต้น

เมื่อพิจารณาจากตารางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517 - 2523 ซึ่งเป็นช่วงเวลา 6 ปี พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังนี้

1) ประเภทการใช้ที่เพื่ออยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 1,102.16 ไร่ คือเพิ่มจาก 2,112.3 ไร่เป็น 3,214.29 ไร่คิดเป็นร้อยละ 52.18 ของพื้นที่เขต หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 8.7 ต่อปี ซึ่งเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากที่สุด ซึ่งชี้ให้เห็นว่า ได้มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นนี้เป็นเพราะว่าเขตห้วยขวางมีสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็นเส้นทางคมนาคม การติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ และมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นใจกลางเมือง จึงทำให้มีผู้นิยมเลือกที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวางมากขึ้น

2) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 87.95 ไร่ คือเพิ่มจาก 310.05 ไร่ มาเป็น 398.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 28.36 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.73 ต่อปี ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะเพิ่มขึ้นในบริเวณย่านชุมชน ซึ่งจะเป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์ หรือบริเวณตึกแถวริมถนนเข้าสู่หมู่บ้าน จะพบว่าอยู่กระจัดกระจายอยู่ทั่วไป บริเวณย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญ จะพบได้บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนลาดพร้าว ลักษณะการใช้ที่ดินจะปรากฏในรูปการเจริญเติบโตตามเส้นทางถนน (Ribbon Development)

3) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 69.97 ไร่ คือเพิ่มจาก 40.24 ไร่ มาเป็น 110.21 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 173.88 หรือเฉลี่ยร้อยละ 28.98 ต่อปี การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเนื่องจากเขตห้วยขวางเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตพญาไท ที่เป็นเขตชุมชนเมือง ที่มีการใช้ที่ดินค่อนข้างหนาแน่น และมีอุตสาหกรรมบริการบางประเภท ก่อให้เกิดความรำคาญต่อชุมชน จึงได้เลือกเข้ามาตั้งอยู่ในเขตห้วยขวางเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ห่างไกลกัน

4) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียง 12.00 ไร่ คือเพิ่มจาก 26.34 ไร่ มาเป็น 38.26 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.52 คือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.59 ต่อปี การใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลังสินค้ามีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มน้อยที่สุด ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะที่เป็นคลังสินค้าขนาดเล็ก ซึ่งใช้อาคารพาณิชย์ตึกแถว หรือบ้านพักอาศัยเก็บสินค้า

5) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 16.12 ไร่ เพิ่มขึ้นจาก 198.10 ไร่ มาเป็น 214.22 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.14 หรือเพิ่มเฉลี่ย 1.36 ต่อปี การเปลี่ยนแปลงมีไม่มากส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มการใช้อาคารและต่อเติมในพื้นที่เดิม

6) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 24.7 ไร่ คือเพิ่มจาก 198.10 ไร่ มาเป็น 214.22 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 15.40 หรือ เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.57 ต่อปี สถานศึกษาจะเพิ่มในระดับอนุบาลศึกษา และระดับประถมศึกษาของภาคเอกชน

7) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน การใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากไม่มีการสร้างวัดเพิ่มขึ้นมาใหม่



8) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นส่วนสาธารณะและที่พักผ่อน การใช้ที่ดินประเภทนี้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 19.1 ไร่ คือเพิ่มจาก 49.21 ไร่ มาเป็น 68.31 ไร่ คิดเป็น ร้อยละ 3.88 หรือเฉลี่ย ร้อยละ 0.65 ต่อปี ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนสาธารณะ ส่วนหย่อมขนาดเล็ก และสนามกีฬาขนาดเล็ก

9) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นบ้างไม่มาก ประมาณ 5.88 ไร่ คือเพิ่มจาก 24.24 ไร่ มาเป็น 30.12 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 24.26 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.04 ต่อปี การเพิ่มการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มในส่วนของภาคเอกชน

10) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและซอย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 153.3 ไร่ คือเพิ่มจาก 482.10 ไร่ มาเป็น 635.40 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 31.80 หรือ เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5.30 ต่อปี การเปลี่ยนแปลงจะเป็นการเพิ่มตามปกติ มีการตัดถนนต่อเชื่อมกับถนนสายหลัก และตัดถนนเข้าสู่พื้นที่ของโครงการหมู่บ้าน

11) พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ มีการเปลี่ยนแปลงลดลงมาก เนื่องจากถูกใช้พัฒนาเป็นชุมชนพื้นที่ว่างลดลง 902.9 ไร่ลดลงจาก 9,250.15 ไร่มาเป็น 8,347.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.76 หรือ เฉลี่ยร้อยละ 1.63 ต่อปี

12) ประเภทการใช้ที่ดินเป็นแม่น้ำ - คลอง พื้นที่คลองในเขตห้วยขวางลดลง เนื่องจากถูกรุกล้ำและตื้นเขิน จากการสำรวจพบว่า พื้นที่ลดลง 6.7 ไร่ ลดลงจาก 302.80 ไร่ มาเป็น 296.10 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.21 หรือ เฉลี่ยร้อยละ 0.37 ต่อปี

#### ข) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2523 - 2528

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 ถึง พ.ศ. 2528 การใช้ที่ดินในเขตห้วยขวางมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว จากลักษณะการใช้ที่ดินแบบเบาบางเปลี่ยนมาเป็นการใช้ที่ดินแบบหนาแน่น พื้นที่ว่างซึ่งมีอยู่จำนวนมากได้ถูกรุกล้ำเอามาพัฒนาเป็นชุมชนเมือง เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523 - 2528 ในช่วงเวลา 5 ปี พบว่าการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดิน ดังนี้

1) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1,675.83 ไร่ เพิ่มจาก 3,214.29 ไร่ มาเป็น 4,890.12 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 52.14

หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 10.43 ต่อปี ในช่วงนี้ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยยังคงมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุดอีกเช่นเคย และมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงกว่าช่วงระยะที่ได้กล่าวมา แสดงให้เห็นว่าเขตห้วยขวางมีความสำคัญและเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทในการใช้เป็นที่อยู่อาศัยเด่นชัด

2) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นน้อยกว่าในช่วงแรก เพิ่มประมาณ 67.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.98 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.40 การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในบริเวณย่านพาณิชย์กรรม และเพิ่มขึ้นในย่านหมู่บ้านเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งก็มีการเพิ่มเพื่อบริการเฉพาะหมู่บ้านเท่านั้น

3) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 101.70 ไร่คิดเป็นร้อยละ 92.28 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 18.46 ต่อปี การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นจะเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากอุตสาหกรรมเดิม กล่าวคือมีการขยายกิจการใหญ่ขึ้น แต่ก็ยังคงใช้สถานประกอบการในอาคารตึกแถว อุตสาหกรรมบริการที่เกิดขึ้นจะทำให้เกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญสำหรับบ้านเรือนข้างเคียงเพิ่มขึ้น

4) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงประมาณ 21.96 ไร่ เพิ่มขึ้นกว่าช่วงปีแรก ร้อยละ 57.40 หรืออัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 11.48 ต่อปี การใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงใช้อาคารตึกแถวพาณิชย์เป็นคลังสินค้าและกระจายอยู่ทั่วไป

5) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการที่เปลี่ยนแปลงมากจะเป็นสถานที่ราชการที่ย้ายเข้ามาตั้งใหม่ซึ่งมีจำนวนหลายหน่วยงาน เนื่องจากสถานที่ตั้งเดิมคับแคบไม่สามารถขยายได้ การเปลี่ยนแปลงมีจำนวน 95.02 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 44.78 ไร่ คือเพิ่มจากเดิม 214.22 ไร่ มาเป็น 310.14 ไร่

6) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 35.43 ไร่ เพิ่มจากเดิม 185.10 ไร่ มาเป็น 220.53 ไร่คิดเป็นร้อยละ 19.14 หรืออัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.83 ต่อปี ในช่วงปีนี้สถานศึกษาที่เพิ่มขึ้นมากได้แก่ ระดับอนุบาล ซึ่งจะกระจายอยู่ในบริเวณย่านหมู่บ้าน

7) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน การใช้ที่ดินไม่มีการเปลี่ยนแปลงศาสนสถานยังคงไม่มีเกิดขึ้นใหม่

8) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อน มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 42.47 ไร่ คือเพิ่มขึ้นจาก 68.31 ไร่ มาเป็น 110.78 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 62.17 หรืออัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 12.43 ต่อปี พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นสนามกีฬากรุงเทพมหานคร สวนป่าวิภาวดีรังสิต และสนามกีฬาในบริเวณการเคหะชุมชนห้วยขวาง

9) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคสาธารณูปการ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียง 7.72 ไร่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.63 หรือ อัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5.13 ต่อปี ส่วนใหญ่แล้วเป็นการเพิ่มของที่ทำกรของสำนักงานในพื้นที่

10) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและซอย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 236.35 ไร่เพิ่มขึ้นจากเดิม 635.40 ไร่ มาเป็น 871.75 ไร่คิดเป็นร้อยละ 37.20 หรืออัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.44 ต่อปี ในช่วงปีนี้ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและซอยเพิ่มมากขึ้นกว่าช่วงแรกซึ่งได้กล่าวมาแล้ว มีการขยายถนนเพิ่มขึ้นเชื่อมต่อกับถนนในเขตบางกะปิ

11) พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ พื้นที่ว่างลดลงเป็นจำนวนมากประมาณ 1,971.71 ไร่ ลดลงจากเดิม 8,347.25 ไร่คงเหลือ 6,375.54 ไร่คิดเป็นร้อยละ 23.62 หรือคิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.72 ต่อปี ช่วงปีที่ว่างถูกพัฒนาใช้ประโยชน์มาก ซึ่งมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ชุมชนเพิ่มขึ้น

12) พื้นที่เป็นคลอง คลองในเขตห้วยขวางได้ถูกพัฒนามาเป็นทางระบายน้ำธรรมชาติ มีการสร้างเขื่อนตลอดแนวคลอง และขุดลอกคลองเพื่อให้สามารถระบายได้รวดเร็ว พื้นที่คลองลดลง 8.31 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วน 2.81 หรือคิดเป็นอัตราส่วนลดเฉลี่ยร้อยละ 0.56 ต่อปี

13) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แม้ว่าเขตห้วยขวางยังมีพื้นที่ซึ่งเป็นที่ยังสามารถนำมาใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ แต่การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังคงมีน้อยและลดลงเรื่อย ๆ ซึ่งในช่วงปี พ.ศ. 2523 - 2528 พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมลดลง 137.46 ไร่ คือลดลงจาก 213.48 ไร่มาคงเหลือเพียง 76.02 ไร่เท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 64.39 หรืออัตราส่วนลดลงเฉลี่ยร้อยละ 12.88 ต่อปี

จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 - 2528 ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีจำนวนการเพิ่มขึ้นมากที่สุด ซึ่งแสดงให้เห็น

ถึงการเป็นพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง จากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน อันจะเป็นแนวโน้มเพื่อพิจารณาการพัฒนาเพื่อรองรับการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

ค) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517 - 2528

เป็นการสรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงเวลา 11 ปี ระหว่าง ปี พ.ศ. 2517 - 2528 โดยการใช้ที่ดินพื้นที่ชุมชนเมืองมีจำนวนและร้อยละการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงที่สุด โดยพื้นที่ชุมชนเมืองที่เพิ่มขึ้นนี้เมื่อพิจารณาประเภทการใช้ที่ดินต่าง ๆ พบว่าจำนวนการเปลี่ยนแปลง ดังนี้ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีจำนวนเพิ่มมากที่สุด รองลงมาคือ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม สถาบันราชการ สวนสาธารณะ สถาบันการศึกษา และเมื่อพิจารณาถึงร้อยละของการเปลี่ยนแปลงแล้ว การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมจะมีร้อยละของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงที่สุดคือ ร้อยละ 426.81 หรือมีอัตราส่วนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 38.50 ต่อปี ทั้งนี้เพราะในช่วงเวลาดังกล่าว ได้มีการประกอบอาชีพด้านอุตสาหกรรมขนาดครอบครัวเพิ่มขึ้นอย่างมากซึ่งได้แก่ การเย็บเสื้อผ้า การทำเฟอร์นิเจอร์ อู่ซ่อมรถยนต์ โดยจะกระจายอยู่ทั่วไปตามอาคารตึกแถวและปะปนในย่านที่อยู่อาศัยด้วย สำหรับการใช้อื่น ๆ ที่รองลงมา ก็มีดังนี้

1) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีร้อยละของการเปลี่ยนแปลงสูงรองลงมาจากอุตสาหกรรม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2,777.99 ไร่ มีร้อยละของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเฉลี่ย 131.53 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 11.96 ต่อปี จะเห็นได้ว่ามีการใช้พื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

2) ประเภทการใช้ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 155.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 50.15 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.56 ต่อปี จำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะอยู่ในบริเวณย่านการค้าเดิม และเพิ่มขึ้นในย่านหมู่บ้าน โดยเฉพาะบริเวณมณเฑียรหรือริมถนนเป็นต้น

3) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการเปลี่ยนแปลง 33.85 ไร่คิดเป็นร้อยละ 128.41 หรือเฉลี่ยร้อยละ 11.67 ต่อปี จะเห็นว่ามีจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก โดยจะใช้อาคารตึกแถว หรือบ้านพักดัดแปลงเป็นที่เก็บสินค้า

4) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ มีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2523 จำนวน 11.04 ไร่ ร้อยละ 56.56 หรือ ร้อยละ 5.14 ต่อปี การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้มีหน่วยงานราชการเกิดเพิ่มขึ้นใหม่ได้แก่ อ.ส.ม.ท. เป็นต้น

5) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 60.13 ไร่ ร้อยละ 37.49 หรือเฉลี่ยร้อยละ 3.41 ต่อปี สถานศึกษาที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็น การศึกษาระดับอนุบาล และประถมศึกษา ซึ่งอยู่ในย่านหมู่บ้านจัดสรร

6) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีการใช้ที่ดินเท่าเดิมไม่มีศาสน สถานเกิดขึ้นใหม่

7) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ เขต ห้วยขวางมีสถานกีฬาซึ่งสามารถให้บริการในระดับกรุงเทพมหานคร โดยได้รับความช่วยเหลือจาก ประเทศญี่ปุ่นจัดสร้างสนามกีฬาขนาดใหญ่ โดยปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณที่ทิ้งขยะดินแดงทั้งหมด จัด สร้างสนามกีฬาซึ่งสามารถใช้เป็นสนามกีฬาและที่พักผ่อนหย่อนใจด้วย นอกจากนี้ยังมีสวนสาธารณะ เกิดขึ้นใหม่ริมถนนวิภาวดีรังสิตด้วย มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 61.57 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 125.12 หรือร้อย ละ 11.37 ต่อปี ซึ่งนับว่ามีพื้นที่เพิ่มมากที่สุด ในเขตชั้นใน

8) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 13.6 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 56.11 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5.10 ต่อปี

9) ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนนและซอย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 80.82 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.82 หรือเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.35 ต่อปี พื้นที่ถนนและซอย ส่วน ใหญ่จะเป็นการเพิ่มขึ้นในพื้นที่ว่างที่เกิดจากการพัฒนาพื้นที่เพื่อสร้างหมู่บ้าน และการขยายเชื่อมต่อ ถนนโดยเฉพาะการเชื่อมต่อถนนกับเขตบางกะปิได้แก่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยจันทิมาและถนน เทียมร่วมมิตร

10) พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ มีพื้นที่ลดลงมากกว่าในช่วงแรก จะ เห็นได้ว่ามีจำนวนลดลง 2,874.61 ไร่ ร้อยละ 31.08 หรือลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2.83 ต่อปี เนื่องจากเขตห้วยขวางมีการพัฒนามากขึ้น เกิดหมู่บ้านจัดสรรขึ้นจำนวนมาก

11) พื้นที่ที่เป็นคลองมีจำนวนพื้นที่ลดลงจากเดิม ปี พ.ศ. 2523, 296.10 ไร่ เหลือ 289.79 ไร่ ลดลง 15.01 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.96 หรือลดลงเฉลี่ย 0.45 ต่อปี เนื่องจากพื้นที่คลองถูกรุกล้ำและได้มีการสร้างเขื่อนตลอดแนวคลอง ยก วันคลองลาดพร้าว จึงทำให้คลองมีความกว้างลดลง

ตารางที่ 4.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายเงินประเภทต่าง ๆ รายช่วงของเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517 - 2523

เขต	หน่วย	รวม	ประเภทการใช้จ่ายเงิน													
			พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณสุข	ถนน/ซอย	ที่ว่าง	แม่น้ำ/ลำคลอง	เกษตร	อื่น ๆ
เขต	ไร่		474.01	31.04	8.63	-2.92	2.98	2.62	-	1.74	0.20	67.52	-447.21	1.96	106.59	-
ห้วยขวาง	ร้อยละ		77.43	44.25	114.30	-59.35	21.02	12.15	-	20.81	4.88	35.48	-11.56	2.51	59.95	-
	ร้อยละ/ปี		12.90	7.38	19.05	-9.89	3.50	2.03	-	3.47	0.81	5.91	-1.93	0.42	9.99	-
เขต	ไร่		279.96	39.06	35.64	9.04	6.39	19.07	-	17.36	0.07	14.96	-401.14	0.37	-	-20.72
ดินแดง	ร้อยละ		38.98	63.88	323.41	89.33	3.90	19.48	-	50.48	4.17	8.79	-32.02	1.77	-	15.22
	ร้อยละ/ปี		6.50	10.65	53.90	14.89	0.65	3.25	-	8.41	0.69	1.47	-5.34	0.29	-	2.54
เขต	ไร่		84.74	7.19	14.72	3.84	7.67	2.00	-	-	5.41	21.64	88.65	-5.69	-198.17	-31.99
บางกะปิ	ร้อยละ		58.25	4.48	109.69	74.71	38.08	8.07	-	-	44.49	42.87	3.64	-5.26	-71.25	-32.64
	ร้อยละ/ปี		9.71	0.75	18.28	12.45	6.35	1.35	-	-	7.42	7.14	0.61	-0.88	-11.88	-5.44
เขต	ไร่		263.49	10.66	10.95	1.94	-	1.01	-	-	0.20	49.18	-143.17	-3.34	-119.88	-72.14
สามเสนนอก	ร้อยละ		41.40	57.62	132.73	31.39	-	6.26	-	-	3.17	69.13	-8.46	-3.50	-65.80	-44.30
	ร้อยละ/ปี		6.90	9.60	22.12	5.23	-	1.04	-	-	0.53	11.52	-1.41	-0.58	-10.97	-7.38
เขต	ไร่		1,102.16	87.95	69.97	12.00	16.12	24.70	-	19.10	5.88	153.30	-902.90	-6.7	-424.64	-156.87
ห้วยขวาง	ร้อยละ		52.18	28.36	173.88	45.52	8.14	15.40	-	3.88	24.26	31.80	-9.76	-2.21	-66.55	-29.20
	ร้อยละ/ปี		8.70	4.73	28.98	7.59	1.36	2.57	-	0.65	4.04	5.30	-1.63	-0.37	-11.09	-4.87

ตารางที่ 4.13 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รายแขวงของเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2523 - 2528

เขต	หน่วย	รวม	ประเภทการใช้ที่ดิน													
			พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณะประโยชน์	ถนน/ซอย	ที่ว่าง	แม่น้ำ/ลำคลอง	เกษตร	อื่น ๆ
แขวง	ไร่		730.00	24.14	7.07	0.30	17.42	11.14	-	4.59	0.67	45.69	-720.53	-6.96	61.56	-52.70
ห้วยขวาง	ร้อยละ		67.21	23.86	43.70	15.00	114.61	46.07	-	45.45	15.58	17.72	-21.06	-8.61	86.45	-48.75
	ร้อยละ/ปี		13.44	4.77	8.74	3.00	22.92	9.21	-	9.09	3.12	3.54	-4.21	-1.72	17.29	-9.75
แขวง	ไร่		389.04	9.52	27.72	17.63	65.53	11.42	-	27.40	0.21	105.68	-589.21	-3.41	-	-63.79
คืนแดง	ร้อยละ		38.98	9.50	59.41	92.01	38.52	9.76	-	52.95	12.00	57.09	-69.20	-16.01	-	-55.27
	ร้อยละ/ปี		7.80	1.90	11.88	18.40	7.70	1.95	-	10.59	2.40	11.42	-13.84	-3.20	-	-11.05
แขวง	ไร่		366.98	25.32	52.39	2.07	12.97	8.66	-	9.83	6.28	53.81	-457.33	-2.93	-30.60	53.30
บางกะปิ	ร้อยละ		159.48	15.11	185.98	23.05	46.64	23.34	-	184.08	35.74	74.61	-18.12	-2.86	-38.27	80.72
	ร้อยละ/ปี		31.90	3.02	37.20	4.61	9.33	6.47	-	36.82	7.15	14.92	-3.62	-0.57	-7.65	16.14
แขวง	ไร่		189.13	8.61	14.60	1.95	-	4.21	-	0.65	0.56	31.16	204.57	-0.92	-47.58	-2.21
สามเสนนอก	ร้อยละ		21.02	29.53	76.04	24.01	-	24.55	-	58.04	8.62	25.90	13.20	-1.00	-76.35	-2.44
	ร้อยละ/ปี		4.20	5.91	15.21	4.80	-	4.91	-	11.61	1.72	5.18	2.64	-0.20	-15.27	-0.49
เขต	ไร่		1,675.83	67.59	101.70	21.96	95.92	35.43	-	42.47	7.72	236.35	1,971.71	-8.31	-137.46	-167.53
ห้วยขวาง	ร้อยละ		52.14	16.98	92.29	57.40	44.78	19.14	-	62.17	25.63	37.20	23.62	-2.81	-64.39	-44.06
	ร้อยละ/ปี		10.43	3.40	18.46	11.48	8.96	3.83	-	12.43	5.13	7.44	4.72	-0.56	-12.88	-8.81

ตารางที่ 4.14 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รายแขวงของเขตห้วยขวาง พ.ศ. 2517 - 2528

เขต	หน่วย	รวม	ประเภทการใช้ที่ดิน												
			หัตถอาชีพ	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	สถานบันการศึกษา	ศาสนสถาน	ที่พักผ่อนหย่อนใจ	สาธารณะูปโภค	ถนน/ซอย	ที่ว่าง	แม่น้ำ/ลำคลอง	เกษตร
แขวง	ไร่	1,204.09	55.18	15.70	-2.62	18.44	13.76	-	6.33	0.87	113.21	-1,167.74	-4.94	168.15	84.72
ห้วยขวาง	ร้อยละ	196.70	78.67	207.94	-53.25	130.04	63.82	-	75.72	21.22	59.48	- 30.18	-6.32	94.57	60.46
	ร้อยละ/ปี	17.88	7.15	18.90	-4.84	11.82	5.80	-	6.88	1.93	5.41	- 2.74	-0.57	8.60	5.50
แขวง	ไร่	1,387.16	48.58	63.36	26.67	71.92	30.49	-	34.39	0.28	120.64	-990.41	-3.04	-	84.46
ดินแดง	ร้อยละ	193.15	79.44	574.95	263.54	43.91	31.14	-	100.00	16.67	70.90	-79.07	-14.52	-	62.04
	ร้อยละ/ปี	17.56	7.22	52.27	23.96	3.99	2.83	-	9.09	1.52	6.45	-7.19	-1.32	-	5.64
แขวง	ไร่	451.68	32.51	67.14	5.91	20.64	10.66	-	-0.17	11.69	75.45	-368.68	-2.76	228.77	85.29
บางกะปิ	ร้อยละ	310.63	20.27	500.30	114.98	102.48	43.02	-	3.18	96.13	149.47	-15.14	-2.55	82.26	87.01
	ร้อยละ/ปี	28.24	1.84	45.48	10.45	9.32	3.91	-	0.29	8.74	13.59	-1.38	-0.23	7.48	7.91
แขวง	ไร่	452.62	19.27	25.55	3.89	-	5.22	-	0.65	0.76	80.34	-347.74	-426.00	167.46	69.93
สามเสนนอก	ร้อยละ	71.12	104.16	309.70	62.94	-	32.34	-	58.04	12.06	112.93	-20.54	-4.46	91.91	42.94
	ร้อยละ/ปี	6.47	9.47	28.15	5.72	-	2.94	-	5.28	1.10	10.27	-1.87	-0.41	8.36	3.90
เขต	ไร่	2,777.99	155.54	171.75	33.85	112.04	60.13	-	61.57	13.60	389.65	-2,874.61	-15.01	562.10	324.40
ห้วยขวาง	ร้อยละ	131.53	50.15	426.81	128.41	56.56	37.49	-	125.12	56.11	80.82	31.08	4.96	88.09	60.39
	ร้อยละ/ปี	11.96	4.56	38.80	11.67	5.14	3.41	-	11.37	5.10	7.35	2.83	0.45	8.01	5.49

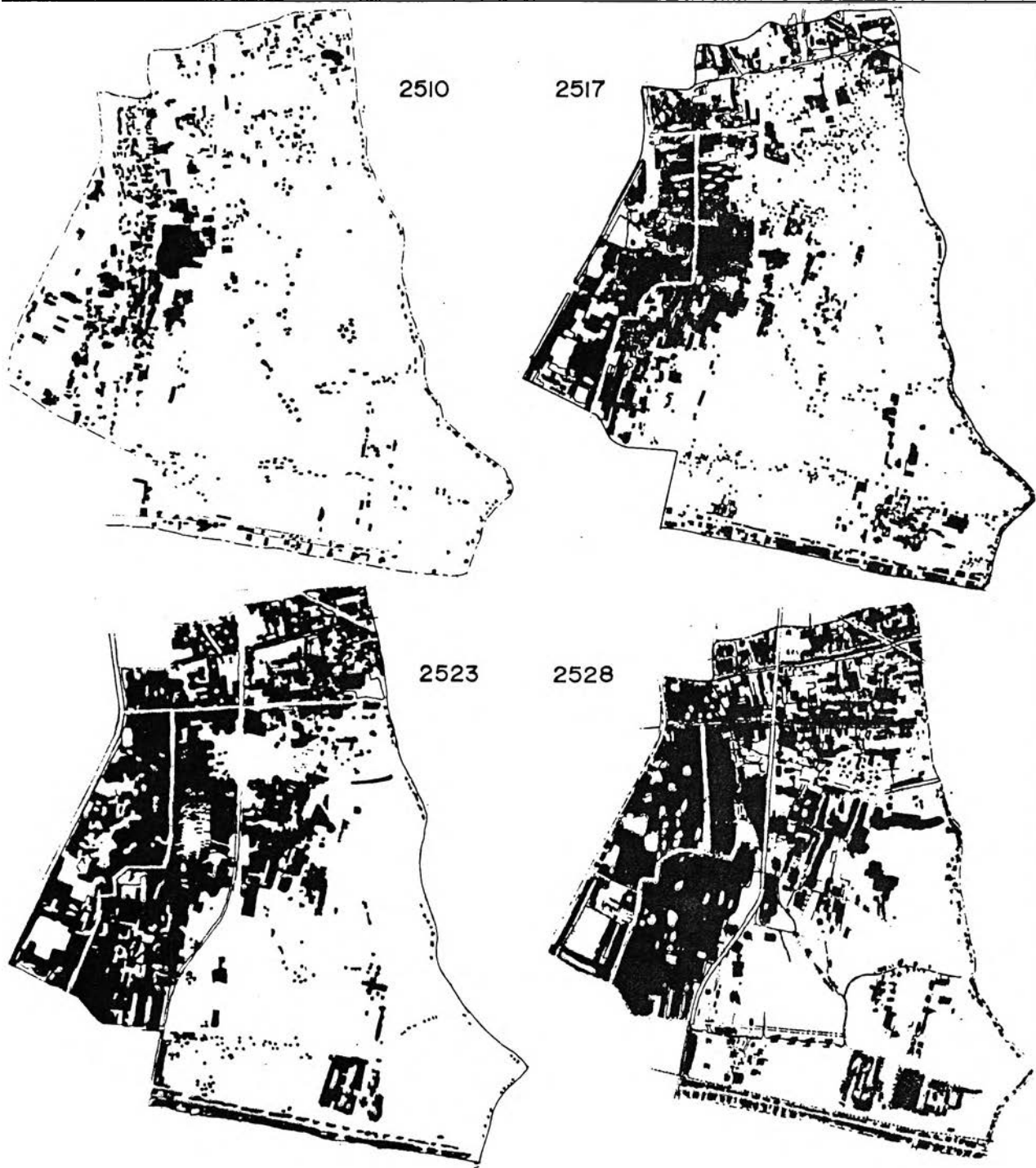


12) พื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีการใช้ที่ดินลดลง 562.1 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 88.09 หรือร้อยละ 8.04 การใช้ที่ดินด้านนี้จะมีในบริเวณที่อยู่ติดกับแนวคลองเก่า นั้นได้แก่ ริมคลองลาดพร้าว เป็นส่วนใหญ่ และบริเวณที่อยู่ห่างจากแนวคลองพื้นที่ขาดแคลนน้ำ จะถูกทิ้งไว้เป็นที่ว่าง

การใช้ที่ดินในช่วงหลัง จากปี พ.ศ. 2523 - 2528 เขตห้วยขวาง มีการพัฒนาใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างมากขึ้น โดยเฉพาะเกิดหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้น และมีการตัดถนนและซอยเพิ่มขึ้นในพื้นที่ว่าง ที่แต่เดิมถูกปล่อยทิ้งว่างไว้ เมื่อพิจารณาพื้นที่การเปลี่ยนแปลง จะเห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีจำนวนมากและเด่นที่สุด และมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูงกว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2517 - 2526 แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้มีแนวโน้มสูงได้อีกในอนาคต

5. การขยายตัวของการใช้ที่ดินในห้วยขวาง การขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นการพิจารณาถึงการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง (Built-up area) จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน (พ.ศ 2510 - 2528) จะพบว่าการใช้ในห้วยขวางจะอยู่กันหนาแน่นมากในบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตก ซึ่งได้รับอิทธิพลต่อเนื่องมาจากเขตพญาไท ส่วนพื้นที่ด้านตะวันออกจะมีการใช้ที่ดินกันอย่างเบาบางไม่หนาแน่น ทั้งนี้เพราะยังขาดปัจจัยถนนที่จะเข้าถึง และมีแนวคลองขวางกั้นซึ่งไม่คุ้มกับการลงทุน เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นบริเวณที่อาศัยอยู่เดิมมีความแออัดหนาแน่นมากขึ้น ทำให้การใช้ที่ดินขยายตัวโดยมีทิศทางไปทางด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ หลังจากที่มีการสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่ เขตทำให้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินมากขึ้น เพราะมีความสะดวกในการเดินทางติดต่อกันระหว่างพื้นที่เขตกับบริเวณอื่นในกรุงเทพมหานคร สำหรับทางด้านตะวันตกไม่สามารถขยายตัวออกไปได้ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ได้ถูกพัฒนาใช้ประโยชน์และเป็นพื้นที่ทางราชการเป็นส่วนมาก สำหรับทางด้านใต้ในพื้นที่ของแขวงบางกะปิ การพัฒนาพื้นที่ว่างเพื่อใช้ประโยชน์ค่อนข้างจะทำได้ยาก เนื่องจากมีอุปสรรคจากเส้นทางรถไฟและจากแนวคลองธรรมชาติล้อมรอบพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ถนนตัดผ่านเท่านั้นที่มีการใช้ประโยชน์ (ดูแผนที่ 4.8 ประกอบ)

สรุปได้ว่าพื้นที่ที่เหมาะสมที่สามารถขยายได้เป็นบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกและด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งยังมีที่ว่างอีกมากและในระยะหลัง ได้มีการต่อเชื่อมถนนจากเขตห้วยขวางออกไปสู่ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าว ซึ่งเป็นแรงสำคัญที่มีอิทธิพลดึงให้ความเจริญเข้าสู่พื้นที่ โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง. การขยายตัวของ Built-up area ในเขตห้วยขวาง

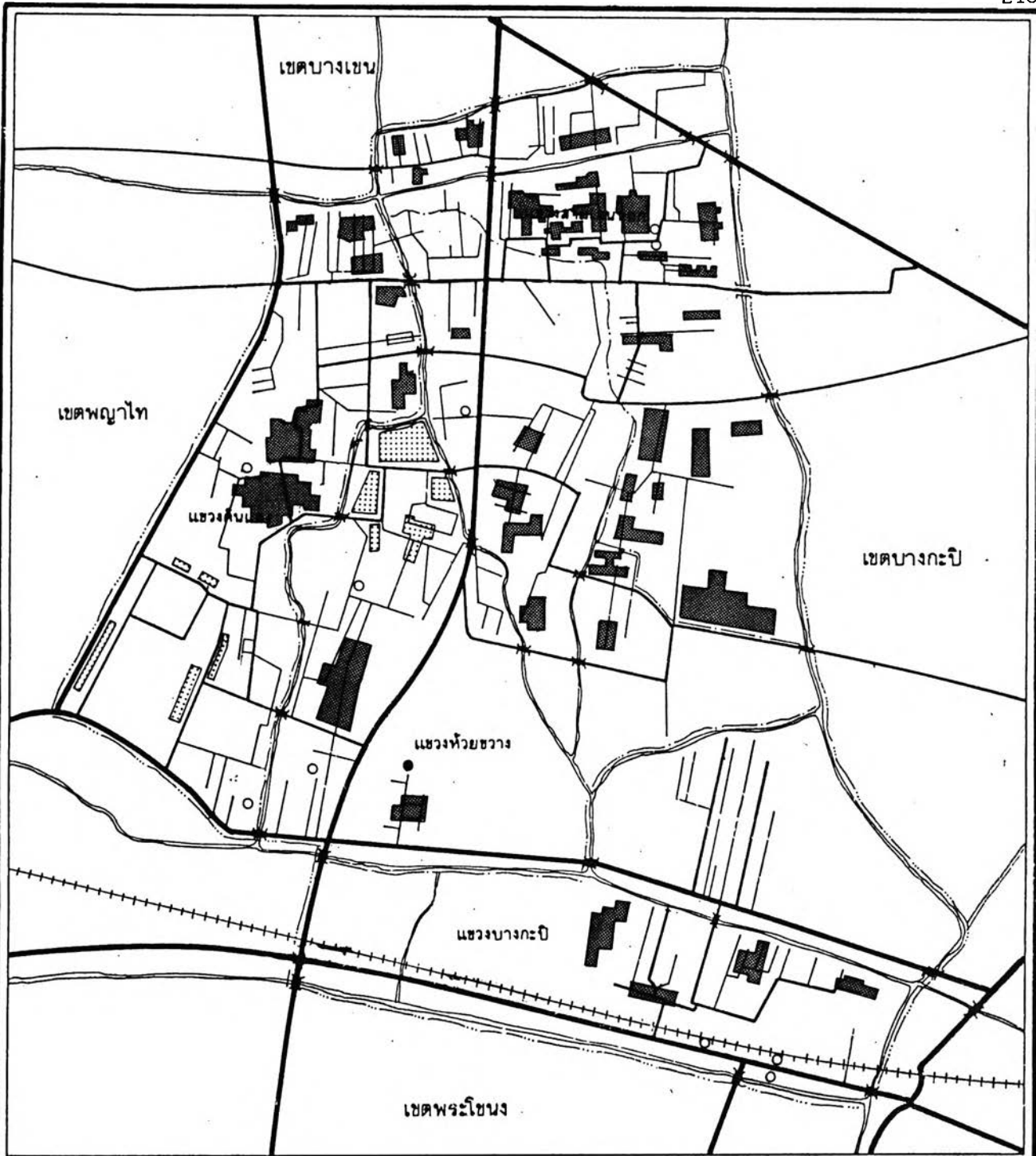
แผนที่ 4.8

สัญลักษณ์

■ พื้นที่ชุมชน

□ พื้นที่ว่าง

ที่มา: จากภาพถ่ายทางอากาศ







การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

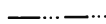


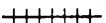


แผ่นที่ 4.9



สัญลักษณ์

-  หมู่บ้านจัดสรร
-  เคหะชุมชนลงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ
-  อพาร์ทเมนท์
-  คอนโดมิเนียม

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  คลอง



ที่มา จากการสำรวจ

ข) อาคารและรูปแบบของที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง

1) ประเภทอาคารในเขตห้วยขวาง จากการศึกษาของผังเมืองใน ปี พ.ศ. 2527 พบว่าในเขตห้วยขวางมีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 35,160 หน่วย ซึ่งแยกประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

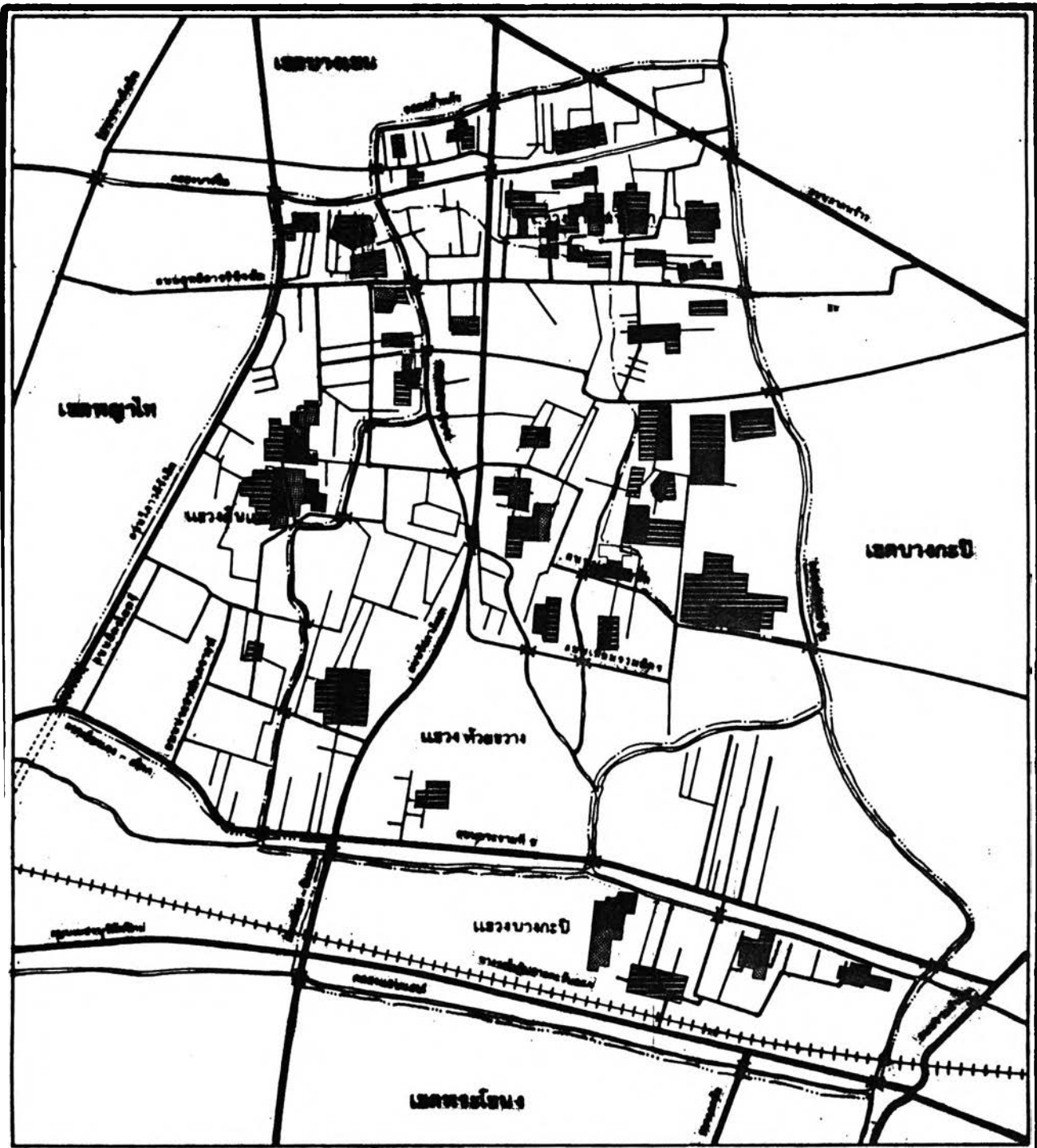
ก) ประเภทเพื่ออยู่อาศัยจำนวนอาคารเพื่ออยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง มีจำนวน 28,467 หลัง ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 80.96 ของจำนวนอาคารทั้งหมด ประกอบด้วย

1) บ้านเดี่ยว เป็นอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่มีจำนวนมากที่สุด ประมาณ 16,576 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 58.22 ของจำนวนอาคารอยู่อาศัยทั้งหมด เมื่อพิจารณาการกระจายตัว พบว่าในพื้นที่แขวงดินแดง และแขวงห้วยขวาง โดยเฉพาะในพื้นที่ด้านตะวันตก มีจำนวนมากที่สุดประมาณ 8,427 หน่วย ร้อยละ 50.82 บริเวณที่มีบ้านเดี่ยวหนาแน่นมากได้แก่ บริเวณโดยรอบย่านที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนห้วยขวาง และบริเวณโดยรอบตลาดญาไท พื้นที่ด้านตะวันออกของถนนประชาสงเคราะห์ สำหรับในแขวงสามเสนนอกได้แก่ บริเวณพื้นที่เหนือถนนสุทธิสารวินิจฉัยซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านหลังเดี่ยว กระจายอยู่ทั่วไป ส่วนในแขวงบางกะปินั้น พบว่ามีจำนวนน้อยมาก

2) ตึกแถว เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนรองลงมา มีประมาณ 10,994 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 38.62 พบว่ามีจำนวนมากที่สุดอยู่ในแขวงห้วยขวางบริเวณถนนดินแดง-อโศก และถนนประชาสงเคราะห์ รองลงมาได้แก่ ตึกแถวริมถนนสุทธิสารวินิจฉัย ส่วนในแขวงดินแดงและแขวงสามเสนนอกมีจำนวนไม่มาก ส่วนในแขวงบางกะปินั้น จะมีตึกแถวตลอดริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นย่านธุรกิจของเขตห้วยขวาง

3) บ้านแฝดหรือเรือนแถวเป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่พบว่ากระจายอยู่ทั่วไปมีจำนวนเพียง 524 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 1.84 เท่านั้นที่มีจำนวนมากที่สุด ในแขวงสามเสน นอกจากนี้พบว่าอยู่ในพื้นที่ด้านตะวันออกของเขต และแขวงอื่น ๆ มีจำนวนไม่หนาแน่นเมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณข้างต้น

4) อาคารที่อยู่ประเภทอาคารสูง ได้แก่ อาคารชุด แพลต อพาร์เมนท์และหอพัก พบว่ามีจำนวนรวมทั้งหมด 573 หน่วย ร้อยละ 2.01 ซึ่งนับว่ามีจำนวนน้อยมาก อาคารที่อยู่อาศัยประเภทนี้ พบว่าอยู่ในแขวงห้วยขวางเป็นส่วนใหญ่มีจำนวน 132






การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตหัวขวาง

แสดง: พื้นที่หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในเขตหัวขวาง




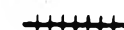


แผนที่ 4.10

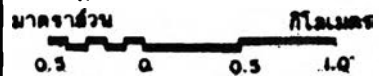


สัญลักษณ์

-  ปี พ.ศ. 2517
-  ปี พ.ศ. 2523
-  ปี พ.ศ. 2528

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ทั่วไป
-  ทางรถไฟ
-  ระบาย
-  คลอง



ที่มา : จากการสำรวจและภาพถ่ายทางอากาศ

หน่วยของจำนวนทั้งหมดได้แก่ อาคารแฟลตการเคหะแห่งชาติย่านห้วยขวาง และ อพาร์เมนต์ บริเวณถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ

ข) ประเภทพาณิชย์กรรม แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) ประเภทพาณิชย์กรรม - อยู่อาศัย ซึ่งเป็นอาคารที่มีการใช้สอยแบบผสม ซึ่งพบว่ามีจำนวน 4,810 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.89 โดยมีอาคารที่เป็นร้านค้าปลีกมากที่สุด 3,573 หน่วย ร้อยละ 12.55 รองลงมาได้แก่ บริการมีจำนวน 689 หน่วยร้อยละ 2.42 นอกนั้นได้แก่ ร้านค้าส่ง บริษัท - สำนักงาน คลินิก มีจำนวนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

2) ประเภทพาณิชย์ อาคารที่ประกอบกิจการด้านพาณิชย์อย่างเดี่ยวได้แก่ อาคารสำนักงาน ธนาคาร ตลาดสด ห้างสรรพสินค้าและโรงแรมนั้น พบว่ามีจำนวนทั้งหมด 18 แห่งเท่านั้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนย้ายธุรกิจ หรือชุมชนหนาแน่นและอยู่กระจายทั่วไป

2) รูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง รูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง ประกอบด้วยหลายรูปแบบทั้งประเภทอยู่อาศัยและประเภทพาณิชย์ - อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้ดังนี้

ก) บ้านจัดสรร บ้านจัดสรรในเขตห้วยขวางเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดมากที่สุด บางครั้งก็มีตึกแถวและทาวน์เฮาส์ปะปนด้วย ซึ่งเป็นบ้านที่มีความสูง 1 - 2 ชั้นเท่านั้น เป็นอาคารที่มีรูปแบบค่อนข้างเหมือนกัน มีอัตราความหนาแน่นทั้งผู้อยู่อาศัยและพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินต่ำ จากการศึกษาพบว่า บ้านจัดสรรมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยในปี พ.ศ. 2517 มีจำนวนบ้านจัดสรร รวม 924 หน่วย อยู่ในแขวงดินแดงมากที่สุด 592 หน่วย ร้อยละ 64.06 รองลงมาในแขวงสามเสนนอก 180 หน่วยร้อยละ 19.48 และแขวงห้วยขวางจำนวน 115 หน่วยร้อยละ 12.44 และในปี พ.ศ. 2523 ได้มีการตัดถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่ ทำให้พื้นที่ในเขตห้วยขวางมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 3,017 หน่วย โดยมีจำนวนมากที่สุดอยู่ในแขวงสามเสนนอกจำนวน 1,454 หน่วย ร้อยละ 48.19 ที่เป็นเช่นนี้เพราะแขวงสามเสนนอกมีพื้นที่ว่าง และอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักคือ ถนนลาดพร้าว ถนนสุทธิสารวินิจฉัยมีจำนวนเพิ่มขึ้นและในปี พ.ศ. 2528 บ้านจัดสรรมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเพราะบ้านมีราคาแพงขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินและสภาพทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งพบว่ามีจำนวน 50 โครงการและมีจำนวนบ้าน 4,421 หลัง เพิ่มขึ้นจำนวน 2,531 หลัง โดยมีจำนวนมากที่สุด ในแขวงสามเสนนอกเช่นกัน

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนบ้านในหมู่บ้านจัดสรร เขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2517 - 2528

ปี พ.ศ.	2517		2523		2528		การเปลี่ยนแปลง (หน่วย : หลัง)								
	จำนวน		จำนวน		จำนวน		2517-2523		2523-2528		2517-2528				
	โครงการ	บ้าน	ร้อยละ	โครงการ	บ้าน	ร้อยละ	โครงการ	บ้าน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ห้วยขวาง	4	115	12.44	8	662	21.94	11	769	17.39	547	26.31	107	7.92	654	18.84
ดินแดง	8	592	64.06	12	689	22.83	12	1,354	30.62	97	4.63	665	49.22	762	21.95
บางกะปิ	2	37	4.00	4	212	7.02	4	234	5.29	175	8.36	22	1.62	197	5.67
สามเสนนอก	3	180	19.48	22	1,454	48.19	23	2,007	46.07	1,274	60.86	553	4,093	1,857	53.51
รวม	17	924	100.00	46	3,017	100.00	50	4,421	100.00	2,093	100.00	1,351	100.00	3,470	100.00

ที่มา : จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1:5,000

จำนวนถึง 2,007 หลังร้อยละ 46.07 ของจำนวนบ้านจัดสรร ในเขตห้วยขวาง (ตารางที่ 4.15)

ข) อาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง พบว่า ในเขตห้วยขวางมีอาคารที่อยู่ประเภทอาคารสูง สำหรับอาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้น ขึ้นไปได้แก่

1. อาคารสูงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ เป็นแฟลตที่สร้างชั้น เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่อาศัยรวมทั้งหมด 11 โครงการ เป็นอาคารคอนกรีตมีความสูง 5 ชั้น จำนวน 10 โครงการ และอาคารคอนกรีตสูง 12 ชั้น 1 โครงการ จากข้อมูลของการเคหะแห่งชาติแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเขตห้วยขวาง (ดูตารางที่ 4.16) พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม 9,648 หน่วย ในจำนวนนี้กระจายตัวตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงดินแดงจำนวน 6,288 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65.17 และในแขวงห้วยขวางจำนวน 3,360 หน่วยร้อยละ 34.82

(ตารางที่ 4.16)	จำนวนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในเขตห้วยขวาง		
	พื้นที่	หลัง	ร้อยละ
	แขวงดินแดง	6,288	65.17
	แขวงห้วยขวาง	3,360	34.82
	รวม	9,648	100.00

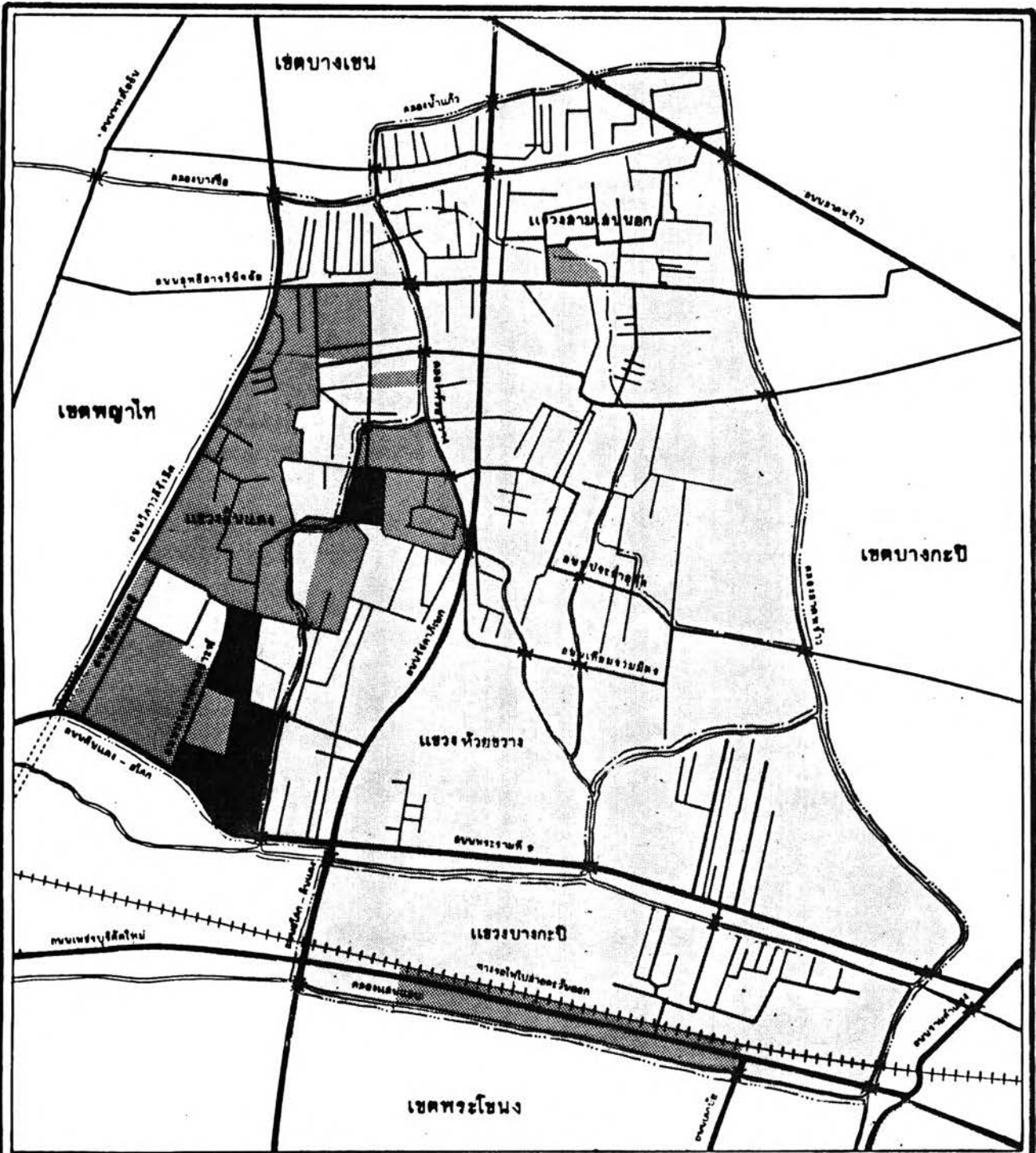
2. อพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่เป็นประเภทให้เช่าพบว่ากระจายตัวอยู่ในบริเวณที่เป็นย่านชุมชนหนาแน่น หรือบริเวณที่ใกล้แหล่งงานและมีความสะดวกในการเข้าถึง

3. อาคารชุดและหอพัก พบว่า ในเขตห้วยขวางมีเพียงแห่งเดียวเท่านั้นได้แก่ สยามคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ใกล้ถนนรัชดาภิเษกในแขวงห้วยขวาง สำหรับหรือหอพักพบว่า จะอยู่ในบริเวณย่านชุมชนโดยมากจะเป็นอาคารตึกแถวที่กันห้องแบ่งเช่า

ค) ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคารและที่ดิน

1. ความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio = FAR) และ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage = GAC) ของเขตห้วยขวาง จะเป็นการศึกษาในเรื่องความสูงของอาคาร และพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน ดังนี้





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

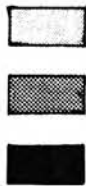
แสดง: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

แผ่นที่ 4.11



สัญลักษณ์

ร้อยละ



$< 0.50$

0.51-1.00

$> 1.00$

เครื่องหมาย

เขตของเขต

เขตของเขต

เขตของแขวง

เขตของแขวง

ถนน ขด

ถนน ขด

ทางรถไฟ

ทางรถไฟ

สะพาน

สะพาน

คลอง

คลอง

มาตราส่วน

กิโลเมตร



ที่มา : กองผังเมือง

ก) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เขตห้วยขวางมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จากการศึกษาของกองผังเมือง ซึ่งพิจารณาเป็นรายบล็อก (ดูแผนที่ 4.11 ประกอบ) จะเห็นได้ว่าสามารถแบ่งออกเป็นกลุ่ม ๆ ได้ดังนี้

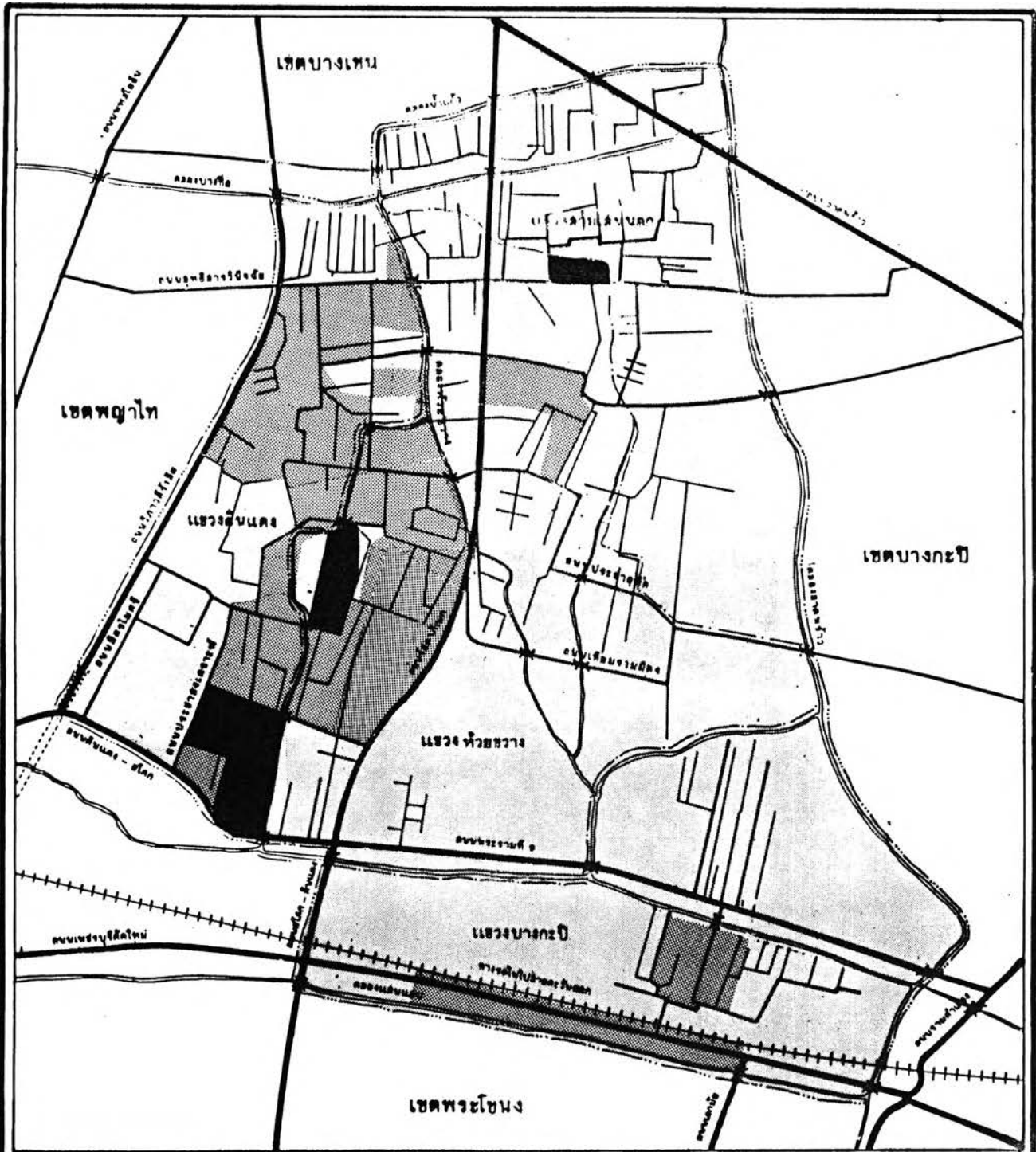
1. กลุ่มที่มี FAR สูงมากกว่าตั้งแต่ 1.00 ขึ้นไป บล็อกเหล่านี้ได้แก่บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ซึ่งเป็นที่ตั้งของแพลตฟอร์มการเคหะแห่งชาติ ชุมชนเคหะห้วยขวาง แขวงห้วยขวาง บริเวณแพลตฟอร์มแดง และบริเวณที่เป็นย่านการค้า เป็นอาคารประเภทตึกแถว ซึ่งอยู่ริมถนนประชาสงเคราะห์กับถนนดินแดง-อโศก แขวงดินแดง

2. กลุ่มที่มีค่ารองลงมา มีค่าตั้งแต่ 0.51 - 1.00 พบว่าบริเวณส่วนใหญ่อยู่เป็นกลุ่มติดกับถนนวิภาวดีรังสิต กับถนนประชาสงเคราะห์ และอีกส่วนหนึ่งติดกับชุมชนเคหะห้วยขวาง แขวงดินแดงกับแขวงห้วยขวาง นอกจากนี้จะเป็นกลุ่มบล็อกที่อยู่ทางด้านใต้ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทสำนักงานและสถานบริการเรียงรายต่าง ๆ

3. กลุ่มที่มีค่าตั้งแต่ 0.0 - 0.50 ซึ่งเป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีค่า FAR ต่ำที่สุดและเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่มากที่สุด เนื่องจากบริเวณนี้เป็นพื้นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ มีพื้นที่พัฒนาแล้วเฉพาะในบริเวณที่มีถนนเข้าถึงจะมีค่า FAR ค่อนข้างสูงกว่าบริเวณที่อยู่ห่างจากถนนออกไป พื้นที่ที่มีค่า FAR ต่ำส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันออกของเขต ในเขวงสามเสนนอกและแขวงบางกะปิ ซึ่งยังมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางด้านตะวันตกของแขวง

ข) อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C) เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกลุ่มของอาคารต่าง ๆ กับพื้นที่ดินนั้น ๆ ในแต่ละบริเวณ (แผนที่ 4.12) จะเห็นได้ว่า G.A.C ในเขตห้วยขวางมีค่าร้อยละ ระหว่าง 1.16 - 52.70 เมื่อพิจารณารายบล็อกจะแบ่งออกได้เป็นกลุ่มดังนี้

1. กลุ่มบล็อกที่มี G.A.C สูงมีค่าร้อยละระหว่าง 40 - 60 ในเขวงสามเสนนอกมีอยู่ 1 บริเวณคือ บริเวณริมถนนสุทธิสารวินิจฉัยซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่อยู่บริเวณถนนที่แยกไปสู่ถนนลาดพร้าว ในแขวงห้วยขวางอยู่ที่บริเวณพื้นที่ระหว่างถนนเปรมสมมติ กับถนนผาสุก ส่วนในแขวงดินแดงจะมีอยู่เป็นบริเวณใหญ่และมีค่าสูงกว่าทั้ง 2 บริเวณที่กล่าวมาอยู่ติดถนนประชาสงเคราะห์กับถนนดินแดง-อโศก



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมพื้นดิน(GAC)

แผนที่ 4.12



สัญลักษณ์

ร้อยละ



20



20-40



40-60

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- ระบายน้ำ
- คลอง



ที่มา : กองผังเมือง

2. กลุ่มบล็อควัฒนธรรมที่มีค่าร้อยละของอาคารปกคลุมดินระหว่าง 20 - 40 จะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มพื้นที่หรือบล็อควัฒนธรรมที่อยู่ในเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันตกของเขตและบริเวณพื้นที่ที่อยู่ติดกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นประเภทอาคารพาณิชย์ โดยกลุ่มบล็อควัฒนธรรมที่อยู่ติดถนนสายหลัก จะมีค่า G.A.C สูงกว่าบล็อควัฒนธรรมที่ลึกจากถนนเข้าไป

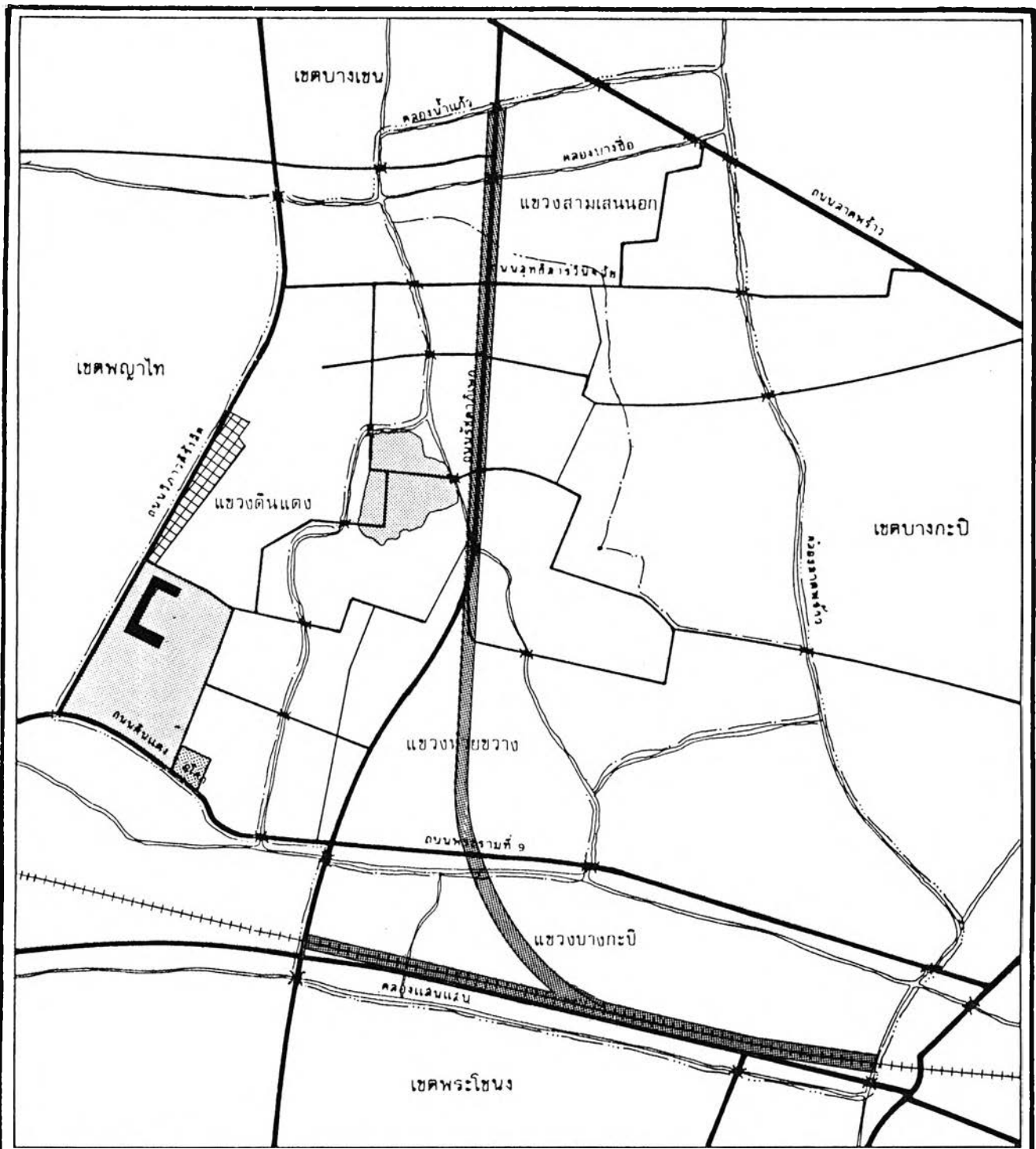
3. กลุ่มบล็อควัฒนธรรมที่มีอัตราส่วนร้อยละพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 20 เป็นบริเวณที่มีค่า G.A.C ต่ำ ส่วนใหญ่จะได้แก่ บริเวณทางด้านตะวันออกของเขตในพื้นที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวางและแขวงบางกะปิ ยกเว้นบริเวณที่อยู่ติดกับถนนสายหลัก

สรุปได้ว่าเขตห้วยขวางยังมีการใช้ที่ดินไม่หนาแน่นทั่วทั้งพื้นที่ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) และจากอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมพื้นที่ดิน (G.A.C) โดยพบว่า พื้นที่ที่มีความหนาแน่นอาคารสูงมักจะได้อยู่ในพื้นที่บริเวณที่เป็นย่านการค้า กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนประชาสงเคราะห์และถนนดินแดง-อโศก ซึ่งจะมีค่า F.A.R และ G.A.C สูง สำหรับย่านบริเวณที่เป็นชุมชนอยู่อาศัย พบว่ามีค่าทั้งสองอยู่ในระดับสูงรองลงมา สรุปโดยทั่วไปพบว่ากลุ่มบล็อควัฒนธรรมที่มีค่าทั้งสองสูงจะอยู่ในเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง เป็นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันตกระหว่างถนนวิภาวดีรังสิตกับถนนรัชดาภิเษก ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันออกของเขตซึ่งเป็นพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ จะมีความหนาแน่นอาคารเบาบางและเป็นอาคารที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความสูง 1 - 2 ชั้น จะมีค่าทั้งสองค่อนข้างต่ำ

ค) การถือครองที่ดิน กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในเขตห้วยขวางสามารถจำแนกกลุ่มเจ้าของที่ดินออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ (ดูแผนที่ 4.13)

1. กลุ่มที่ดินราชการ ประกอบด้วยที่ดินราชพัสดุ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และที่ดินของหน่วยราชการการรถไฟแห่งประเทศไทย ทหาร สถานศึกษาและศาสนสถาน ที่ดินส่วนใหญ่จะใช้ประโยชน์เป็นสถานที่ราชการ และเป็นแฟลตที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ที่ดินในกลุ่มนี้จะมีจำนวนน้อยและอยู่กระจัดกระจาย

2. ที่ดินของเอกชน จะเป็นที่ดินที่ถูกใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอื่น ๆ การใช้ที่ดินของเอกชนจะใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่ามีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจได้มากกว่าที่ดินกลุ่มแรก ที่ดินของเอกชนจะมีโอกาสเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ขึ้นอยู่กับความต้องการ โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ในย่านธุรกิจ








การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง ที่ดินราชพัสดุ


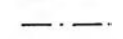
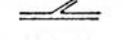
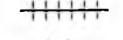

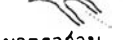
แผ่นที่ 4-13

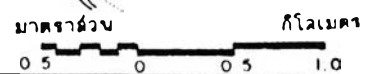


สัญลักษณ์

-  ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
-  ที่ดินกรุงเทพมหานคร
-  ที่ดินที่กรมธนารักษ์
-  ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย
-  ที่ดินของทหาร

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  คลอง



ที่มา: กองผังเมือง

กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน จะเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการใช้ที่ดิน สำหรับที่ดินส่วนราชการมีความเป็นไปได้ในการนำมาใช้พัฒนาตามวัตถุประสงค์ แต่ที่ดินของเอกชนจะเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีผู้ถือครองเป็นจำนวนหลายราย และต้องใช้เวลาในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ ซึ่งโอกาสในการนำมาใช้เป็นไปได้ยาก นอกจากต้องใช้มาตรการ ตามกฎหมายเท่านั้น

2) ลักษณะสิ่งก่อสร้างในเขตห้วยขวาง จากการสำรวจของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่าในเขตห้วยขวางมีอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 35,160 หน่วย โดยมีอาคารมากที่สุดในแขวงห้วยขวางประมาณ 13,559 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 37.94 จำนวนอาคารรองลงมาอยู่ในแขวงดินแดง และแขวงสามเสนนอก มีจำนวน 12,036 และ 6,093 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 34.18 และ 17.30 ตามลำดับ โดยมีจำนวนน้อยที่สุดในแขวงบางกะปิมีจำนวน 3,672 หลัง หรือมีร้อยละ 10.43 ของจำนวนทั้งหมด

จากจำนวนอาคารทั้งหมด พิจารณาแยกตามลักษณะสิ่งก่อสร้างได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 4.17 ประกอบ)

ก) สภาพอาคาร อาคารส่วนใหญ่ในเขตห้วยขวางจะเป็นอาคารที่มีสภาพปานกลางเป็นส่วนใหญ่จำนวน 25,529 หน่วยร้อยละ 72.61 โดยอาคารสภาพใหม่มีจำนวน 5,882 หน่วย หรือร้อยละ 16.70 และอาคารสภาพเก่าจำนวน 3,749 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 10.66 ของจำนวนอาคารทั้งหมด (35,160 หน่วย) โดยอาคารที่มีสภาพใหม่จะได้แก่ อาคารพาณิชย์ทั้งขนาดใหญ่และขนาดปานกลาง และบ้านอยู่อาศัยของหมู่บ้านจัดสรร โดยจะอยู่ในบริเวณตามถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนประชาชื่นราษฎร์อุทิศ ส่วนอาคารที่มีสภาพเก่าได้แก่ บริเวณชุมชนแออัด บริเวณชอยพร้อมพรรณ ซึ่งจะพบว่าเกาะอยู่เป็นกลุ่มตามริมคลองลาดพร้าว คลองบางซื่อ คลองสามเสน สำหรับจำนวนอาคารที่กระจายอยู่ทั่วไปมีดังนี้ อาคารสภาพใหม่พบว่ามีความสูงที่สุดในแขวงดินแดง รองลงมาอยู่ในแขวงห้วยขวาง ส่วนอาคารสภาพปานกลางพบว่าจะมีอยู่ในแขวงห้วยขวางมากที่สุด และมีอยู่ในแขวงดินแดงรองลงมา โดยมีน้อยมากในแขวงบางกะปิ สำหรับอาคารสภาพเก่าพบมีมากในแขวงดินแดง ซึ่งเป็นแขวงที่มีการพัฒนาต่อเนื่องจากเขตพญาไท และมีจำนวนน้อยที่สุดในแขวงบางกะปิเช่นกัน

ข) ความสูงอาคาร ความสูงอาคารในเขตห้วยขวาง พบว่าอาคารส่วนใหญ่จะมีความสูง 2 ชั้นมากที่สุดจำนวน 22,774 หน่วย ร้อยละ 64.77 โดยมีอาคารสูง 1 ชั้น และ 3 ชั้นมีจำนวน 5,555 หน่วยและ 5,119 หน่วย ตามลำดับ สำหรับอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปจะมีน้อย โดยมากจะเป็นอาคารพาณิชย์และตึกแถวในบริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรี

ตารางที่ 4.17 แสดงลักษณะสิ่งก่อสร้างอาคารในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2528

ลักษณะสิ่งก่อสร้าง	เขตห้วยขวาง				รวม
	เขตห้วยขวาง	เขตดินแดง	เขตบางกะปิ	เขตสามเสนนอก	
จำนวนอาคาร (หน่วย)	13,359 (37.94%)	12,036 (34.18%)	3,672 (10.43%)	6,093 (17.30%)	35,160 (100%)
<u>วัสดุโครงสร้าง</u>	%	%	%	%	%
ไม้	4,563 (34.16) (45.21)	2,996 (24.89) (29.69)	1,166 (31.75) (11.55)	1,358 (22.29) (13.45)	10,083 (28.68) (100%)
ตึก	8,207 (61.43) (35.05)	8,388 (69.89) (35.82)	2,389 (65.00) (10.20)	4,430 (72.71) (18.92)	23,414 (66.50) (100%)
ตึกไม้	561 (4.20) (35.39)	629 (5.23) (39.68)	98 (2.60) (6.18)	297 (4.87) (18.73)	1,585 (4.51) (100)
อื่น ๆ	28 (0.21) (35.89)	23 (0.19) (29.48)	19 (0.52) (24.35)	8 (0.13) (10.25)	78 (0.21) (100)
<u>สภาพอาคาร</u>					
ใหม่	1,848 (13.83) (31.41)	2,520 (20.93) (42.84)	618 (16.83) (10.50)	896 (14.70) (15.23)	5,882 (16.70) (100)
ปานกลาง	10,546 (78.94) (41.30)	8,366 (69.51) (32.77)	2,502 (68.14) (9.80)	4,115 (25.52) (16.11)	25,529 (72.61) (100)
เก่า	965 (7.22) (25.74)	1,150 (9.55) (30.67)	552 (15.03) (14.72)	1,082 (17.54) (28.86)	3,749 (10.66) (100)

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

ลักษณะสิ่งก่อสร้าง	เขตพวยขวาง				รวม
	แขวงพวยขวาง	แขวงดັນแดง	แขวงบางกระเป๋	แขวงสามเหลี่ยมทอง	
ความสูงอาคาร	%	%	%	%	%
1 ชั้น	1,961 (14.67) (35.30)	1,381 (11.47) (24.86)	962 (26.19) (17.31)	1,251 (20.53) (22.52)	5,555 (15.80) (100%)
2 ชั้น	9,582 (71.72) (42.07)	7,344 (61.01) (32.24)	1,732 (47.16) (7.73)	4,116 (67.55) (18.07)	22,774 (64.77) (100%)
3 ชั้น	1,402 (10.49) (27.38)	2,569 (21.34) (50.18)	558 (15.19) (10.90)	590 (9.68) (11.52)	5,119 (10.45) (100%)
4 ชั้น	306 (2.29) (25.08)	404 (3.35) (33.11)	381 (10.37) (31.22)	129 (2.11) (10.57)	1,220 (3.47) (100%)
5 ชั้น	97 (0.72) (22.14)	321 (2.66) (73.28)	16 (0.43) (3.6)	4 (0.06) (0.91)	438 (1.25) (100%)
6 ชั้น	11 (0.08) (22.44)	12 (0.09) (24.48)	23 (0.62) (46.93)	3 (0.04) (3.12)	49 (0.14) (100%)

ที่มา : กองผังเมือง



ตัดใหม่ ถนนอโศก-ดินแดง นอกจากนี้ยังกระจายอยู่ทั่วไปตามริมถนนสายสำคัญที่เป็นชุมชน อาคารทุกประเภทจะมีมากที่สุดพบว่ามีอยู่ในแขวงห้วยขวางมากที่สุด รองลงมาในแขวงดินแดง ส่วนแขวงสามเสนนอกก็จะมีจำนวนรองลงไป สำหรับแขวงบางกะปินั้นจะมีจำนวนน้อยที่สุด

3) วัสดุโครงสร้างอาคาร วัสดุที่ใช้ก่อสร้างอาคารในเขตห้วยขวาง พบว่าอาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต หรืออาคารตึกจะมีมากที่สุด 23,414 หน่วย หรือร้อยละ 66.50 โดยมีมากที่สุด 2 แขวงคือ แขวงดินแดงและแขวงห้วยขวาง จำนวน 8,388 และ 8,207 หน่วย ส่วนอาคารประเภทไม้มีจำนวนรองลง 10,083 หน่วยร้อยละ 28.68 โดยมีมากที่สุด 2 แขวงห้วยขวาง พบว่ามีน้อยที่สุดในแขวงบางกะปิส่วนอาคารตึกไม้มีจำนวน 1,584 หน่วยเท่านั้น มีจำนวนมากที่สุดเพียง 629 หน่วยในแขวงดินแดง และมีเพียง 98 หน่วยในแขวงบางกะปิ

ง) ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาลักษณะสภาพทั่ว ๆ ไปของเขตห้วยขวางในบทที่ 3 และการใช้ที่ดินในอดีตและปัจจุบัน สภาพการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดิน ทำให้สามารถพิจารณาปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

1) ที่ตั้งของเขตห้วยขวาง นิยามจากที่ตั้งพื้นที่เขตห้วยขวางอยู่ในพื้นที่เขตชั้นในเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้แหล่งงานและย่านการค้า ทำให้มีความสะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย

2) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชน ปัจจัยต่าง ๆ ทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการชุมชน เป็นสิ่งที่อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ที่อยู่อาศัย ดังนั้นถ้าพื้นที่ใดมีการจัดบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการชุมชน ก็จะเป็นปัจจัยสำคัญดึงดูดให้ประชากรเข้าไปตั้งถิ่นฐาน

เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีการจัดการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการชุมชนอย่างค่อนข้างพร้อมเพียงพอต่อการดำรงชีวิตพื้นฐานของชุมชน ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างกว้างขวาง

ก) สาธารณูปโภคซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีความพร้อมในการรองรับการพัฒนาต่อไปดังนี้

1) ถนน พิจารณาจากเส้นทางคมนาคมสายหลักหรือสายสำคัญที่ตัดผ่านพื้นที่เขตห้วยขวาง มีถนนหลักได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนลาดพร้าว ถนนดังกล่าวนี้เปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ที่เป็นเส้นทางสำคัญ ที่ทำให้การเดินทางติดต่อกับพื้นที่เขตอื่น ๆ ได้สะดวกรวดเร็ว นอกจากนี้ยังมีถนนระดับท้องถิ่นซึ่งเป็นถนนสายรองที่สำคัญหลายสายคือ ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาอุทิศ ถนนเทียมร่วมมิตร ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกันและกระจายอยู่ทั่วพื้นที่เขต ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวางมีความสะดวกในการเดินทางติดต่อกันในเขต และยังมีถนนซอยซึ่งมีอยู่กระจายระเจ็ดอยู่ทั่วไป และจากการสำรวจของงานระบบคมนาคมและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ กองผังเมืองกรุงเทพมหานคร เขตห้วยขวางมีจำนวนถนนและซอยในพื้นที่จำนวน 352 สาย

2) ไฟฟ้า พื้นที่เขตห้วยขวางเป็นพื้นที่เขตชั้นใน ปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2528 เรื่องของไฟฟ้าไม่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน เพราะการไฟฟ้านครหลวงมีขีดความสามารถที่จะให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งเขต ผู้มีความต้องการใช้ไฟฟ้าก็สามารถติดต่อและขอไฟฟ้าใช้ได้ทุกครัวเรือน

3) น้ำประปา ในปัจจุบันนี้ปี พ.ศ. 2528 พื้นที่เขตห้วยขวางได้รับบริการด้านประปาเกือบทั่วทั้งเขต ยกเว้นบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกที่ติดต่อกับเขตบางกะปิที่ล้อมรอบคลองลาดพร้าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งและยังเป็นที่ว่างยังไม่ได้ประโยชน์ แต่ในอนาคตตามแผนโครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลัก ของการประปานครหลวง

4) โทรศัพท์ ปัจจุบันปี พ.ศ. 2528 เขตห้วยขวางได้มีบริการด้านโทรศัพท์ไม่เต็มพื้นที่ บริเวณที่เป็นย่านชุมชนและย่านการค้าจะรับบริการ ส่วนบริเวณพื้นที่ว่างและพื้นที่เพิ่งได้รับการพัฒนาขึ้นมาใหม่ยังไม่มืบริการเข้าถึง อย่างไรก็ตามองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยได้จัดทำแผนเพิ่มจำนวนเลขหมาย และเพิ่มจำนวนคู่สายในพื้นที่ที่ยังขาดแคลน

5) การระบายน้ำ การระบายน้ำโดยระบบท่อระบายน้ำในเขตห้วยขวางท่อระบายน้ำจะมีการวางแนวท่อตามถนนสายหลักและถนนทั่วไปตามย่านชุมชนเมือง สำหรับบริเวณที่ยังเป็นที่ว่างก็จะไม่มีท่อระบายน้ำ แต่เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ว่างการระบายน้ำจะเป็นวิธีปล่อยให้น้ำที่ขังตามผิวพื้นดิน ซึ่งเป็นน้ำฝนซึมลงสู่ใต้ดินโดยวิธีธรรมชาติ และในเขตห้วยขวางมีคลองหลายสาย และปัจจุบันได้พัฒนาให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ และในพื้นที่เขตห้วยขวางก็อยู่ในแผนปฏิบัติการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมของกรุงเทพมหานคร

6) การเก็บขยะ การเก็บขยะมูลฝอยของเขตห้วยขวางยังไม่สามารถจัด

เก็บได้หมดในแต่ละวัน ทั้งนี้มีอุปสรรคในด้านเจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ที่ใช้ปฏิบัติงาน นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยกระจัดกระจาย ทำให้มีระยะตกค้างในแต่ละวัน อย่างไรก็ตามโชคดีที่เขตบางเขนได้แก้ไขโดยจัดทำถังขยะขนาดใหญ่วางตามจุดที่ไม่สามารถเข้าเก็บขนได้ทุกเพื่อรวมกองขยะและมีสภาพแวดล้อมที่ดี

7) การบริการขนส่งมวลชน การบริการขนส่งสาธารณะในเขตห้วยขวาง ปัจจุบันนี้มีรถประจำทางวิ่งผ่านเข้า - ออกพื้นที่ของเขตห้วยขวาง ในถนนสายสำคัญ ๆ จำนวนรวม 23 สาย ซึ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้ที่อยู่อาศัยรวมทั้งผู้มีธุรกิจหรือภารกิจในเขต และในอนาคตเขตห้วยขวางจะมีบทบาทสำคัญเนื่องจากมีรถไฟฟ้าผ่านพื้นที่ และเป็นที่ตั้งของสถานีซ่อมบำรุง (Workshop)

ข) สาธารณูปการ สาธารณูปการก็จัดเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประเภทหนึ่งที่สนับสนุนให้เขตห้วยขวางสามารถพัฒนาได้รวดเร็ว ได้แก่

1) การไปรษณีย์ การให้บริการด้านการไปรษณีย์ในเขตห้วยขวางมีเขตไปรษณีย์รับผิดชอบอยู่ 2 แห่งคือ ปท. ลาดพร้าว และ ปท. สามเสนในและมีตู้ไปรษณีย์รวมตู้ ตั้งอยู่กระจายอยู่ตามแขวงต่าง ๆ และจะมีจำนวนมากในย่านชุมชน

2) การรักษาความปลอดภัย พื้นที่เขตห้วยขวางอยู่ในความดูแลของสถานีตำรวจนครบาล 4 สถานีได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลห้วยขวาง ดินแดง มกกะสันและสุทธิสาร โดยแต่ละสถานีตำรวจได้จัดตั้งยามพร้อมอุปกรณ์ติดต่อสื่อสาร เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัยให้แก่ประชาชนที่อยู่ห่างไกลจากสถานีตำรวจ ซึ่งมีทั้งหมดรวม 8 จุด

สำหรับคดีที่เกิดขึ้นในเขตห้วยขวาง ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นคดีที่ประชาชนร้องต่อทรัพย์สิน ซึ่งเกิดขึ้นมากในย่านชุมชนหนาแน่นในพื้นที่สถานีตำรวจห้วยขวาง ส่วนในพื้นที่สถานีอื่นมีจำนวนคดีเกิดขึ้นน้อย และคดีการเกิดเพลิงไหม้ซึ่งมีความสำคัญที่สร้างความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน สำหรับสถิติคดีเพลิงไหม้ในปี พ.ศ. 2528 มีจำนวน 99 ราย ซึ่งเป็นคดีเพลิงไหม้ขนาดเล็ก

ในเขตห้วยขวางมีเจ้าหน้าที่ตำรวจที่ต้องดูแลพื้นที่รวมทุกสถานีและทุกระดับรวม 476 คน ซึ่งเฉลี่ยความรับผิดชอบดูแลให้ความปลอดภัยแก่ประชาชน เจ้าหน้าที่ตำรวจ 1 นายต่อประชากร 570 คน ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีกว่ามาตรฐานของกรมตำรวจที่กำหนด

มาตรฐานอย่างต่ำสำรวจ 1 นายต่อประชากร 800 คน ในพื้นที่ชุมชนหนาแน่นพอควร และ 1 : 600 คนสำหรับชุมชนหนาแน่นมาก

3) สวนสาธารณะและที่พักผ่อน เขตห้วยขวางมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนได้แก่ ศูนย์เยาวชนไทย-ญี่ปุ่น ซึ่งเป็นสนามกีฬาขนาดใหญ่และมีพื้นที่บริเวณรอบสนามอีกจำนวนมาก ซึ่งกรุงเทพมหานครได้จัดไว้เพื่อให้ประชาชนทั่ว ๆ ไปและเยาวชนเข้าใช้บริการ นอกจากนี้ยังมีสวนสาธารณะ สวนป่าวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นสวนสาธารณะและสวนหย่อมขนาดเล็กในบริเวณแฟลตการเคหะแห่งชาติ

4) สถานรักษาพยาบาล เขตห้วยขวางมีสถานรักษาพยาบาลของรัฐ คือ ศูนย์บริการสาธารณสุขจำนวน 3 ศูนย์ และโรงพยาบาลห้วยขวาง โรงพยาบาลกรุงเทพและโรงพยาบาลเพชรเวช นอกจากนี้ยังมีสถานพยาบาลประเภทโสตศอนิคมอีก 3 แห่ง

5) สถานศึกษา เขตห้วยขวางมีสถานการศึกษา ตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับอุดมศึกษาที่สำคัญได้แก่ โรงเรียนระดับประถมศึกษา ซึ่งเป็นระดับการศึกษาภาคบังคับแยกเป็นโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร และโรงเรียนเอกชน สังกัดกรมสามัญศึกษา รวมทั้งสิ้น 69 โรงเรียน

6) ลักษณะประชากร พิจารณาจากการเคลื่อนไหวของประชากร จะเห็นว่าเขตห้วยขวางมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนและขนาดของประชากร จำนวนครัวเรือน โดยจะเห็นว่าม้อตราเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทุกปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 ซึ่งจัดตั้งเขตเป็นต้นมา และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นทั้งขนาดและความหนาแน่นในอนาคต ซึ่งจะมีส่วนผลักดันให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

จ) ปัญหาเกี่ยวเนื่องกับการใช้ที่ดิน

1) ความแออัด และความเสื่อมโทรม เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีประชากรอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น โดยเฉพาะทางด้านตะวันตกของเขตระหว่างถนนวิภาวดีรังสิตกับถนนรัชดาภิเษก ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของแขวงดินแดงและแขวงห้วยขวาง เมื่อศึกษาความหนาแน่นสุทธิของบริเวณพักอาศัยจะพบว่า ในพื้นที่ดังกล่าวมีความหนาแน่นสุทธิเกินกว่า 30 - 50 คนต่อไร่ขึ้นไป จะมีเพียงบริเวณทางด้านเหนือที่ติดคลองบางซื่อ และคลองบางแก้วที่มีความหนาแน่นต่ำ โดยการรวมกลุ่มของอาคารพักอาศัยจะอยู่กันหนาแน่นเบียดเสียด

สภาพทั่วไปของบริเวณที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นย่านพักอาศัยของประชากร รายได้ปานกลางและรายได้ต่ำในพื้นที่ด้านตะวันตก ส่วนทางด้านตะวันออกของเขตประชากรที่อยู่อาศัยจะมีรายได้สูงและรายได้ปานกลาง โดยที่มีการรวมกลุ่มของอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถว และบ้านเดี่ยวที่เป็นบ้านไม้มีขนาดหลังเล็ก ปลูกชิดติดกัน (Condensed dwelling) ในบริเวณชุมชนเดิมรอบแพลตเคาะห์ชุมชนห้วยขวาง โดยที่อาคารตึกแถวจะอยู่ตลอดสองข้างถนน กลุ่มอาคารอยู่อาศัยจะอยู่ถัดไปจากถนนหรืออยู่หลังตึกแถว สภาพที่พบเห็นทั่วไปไม่มีความแออัดหนาแน่น ชาติที่โล่งที่ว่าง สภาพอาคารและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมอาจเป็นบ่อเกิดแห่งอัคคีภัยได้โดยง่าย ส่วนในบริเวณอื่นจะเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์บริเวณถนนประชาสงเคราะห์กับถนนดินแดง-อโศก ส่วนบริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัย และถนนสุทธิสาร-ห้วยขวาง จะเป็นกลุ่มบ้านอยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นอาคารบ้านหลังเดี่ยว ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันออกจะเป็นกลุ่มอาคารอยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร เป็นส่วนใหญ่ โดยจะมีอาคารตึกแถวพาณิชย์อยู่ริมถนน นอกนั้นยังมีบริเวณพื้นที่ที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมชุมชนแออัดกระจายตัวอยู่ 35 แห่ง เป็นพื้นที่ 321.46 ไร่

2) การใช้ที่ดินยังไม่เต็มประสิทธิภาพ ในขณะที่พื้นที่กรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกไปบริเวณชานเมืองมากขึ้นทุกที ซึ่งเป็นการรุกล้ำพื้นที่เกษตรที่อยู่รอบนอก ทั้งนี้เนื่องมาจากการเพิ่มจำนวนประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจและความต้องการใช้ที่ดิน แต่ปรากฏว่าในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครยังมีการใช้ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพเท่าที่ควร เมื่อศึกษาเฉพาะพื้นที่เขตห้วยขวางปรากฏว่า

ก) ยังมีที่ดินที่ไม่ได้รับการพัฒนา เป็นที่ว่างเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่และมีบริเวณกระจัดกระจายอยู่ทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 44.97 ของการใช้ที่ดินทุกประเภท

ข) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R) และร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C) ยังมีค่าต่ำอยู่หลายบริเวณ เขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีที่อยู่อาศัยอาคารส่วนใหญ่มีความสูงเฉลี่ยไม่เกิน 3 ชั้น

ค) สภาพทั่วไปของพื้นที่ หลายบริเวณมีลักษณะเสื่อมโทรม อาคารอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีสภาพเก่าก่อสร้างด้วยวัสดุไม่อยู่กันหนาแน่น มีสภาพแวดล้อมไม่ดี

3) โครงข่ายของถนนภายในยังไม่ได้มาตรฐาน โครงข่ายการคมนาคมติดต่อกันระหว่างภายในเขตห้วยขวาง และเขตที่อยู่โดยรอบ ยังไม่มีความสะดวกคล่องตัวสามารถติดต่อกันได้โดยใช้เส้นทางบกเท่านั้น ระบบการจราจรจะเป็นถนนที่สวนทางกันได้ทุกสาย การเชื่อมโยงกันของถนนไม่เป็นระบบตาราง (Grid) ถนนส่วนใหญ่จะเป็นถนนสายสั้น คดโค้ง มีทาง

แยกเชื่อมต่อกันจำนวนมาก และมีเขตทางแคบ ถนนบางสายยังไม่มีทางเดินเท้า ทั้งนี้เนื่องจากเกิดจากการปรับปรุงพัฒนาจากถนนสายเดิมที่เกิดขึ้นเองตามแบบยถากรรม

ปริมาณการจราจรจะมีจำนวนปริมาณหนาแน่น และมีการจราจรติดขัดในถนนสายหลักได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์ ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญในช่วงเช้า-เย็นมากที่สุด เนื่องจากจำนวนรถยนต์และผู้ใช้บริการมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่ไม่สามารถขยายปรับปรุงถนนให้มีประสิทธิภาพในการรองรับปริมาณการจราจร

นอกจากนั้น เส้นทางคมนาคมที่สำคัญ ๆ ยังมีทางแยกเข้าตรอก ซอย และทางเดินแคบ ๆ ที่ไม่ได้มาตรฐานเชื่อมโยงกันเป็นระบบถนนของเขต มีการเข้า-ออกของรถยนต์ตลอดเวลาจึงทำให้รถยนต์ติดขัดเพื่อให้อัตราการเข้า - ออก ควรที่ได้รับการขยายปรับปรุงให้ได้มาตรฐานกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4) ข้อจำกัดต่อการพัฒนา และการขยายตัวของชุมชน ในการพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้ประโยชน์สำหรับ เขตห้วยขวาง มีอุปสรรคที่ทำให้ขัดขวางการพัฒนา ได้แก่

ก) เส้นทางรถไฟสายตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟที่วิ่งระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งตัดผ่านพื้นที่แขวงบางกะปิบริเวณตอนล่างของเขต เป็นอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่ด้านใน เนื่องจากการรถไฟแห่งประเทศไทยไม่อนุญาตให้ทำถนนตัดผ่านเส้นทางรถไฟ ในปัจจุบันมีเพียงถนนเส้นเดียวที่ตัดผ่านได้ คือ ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งแยกจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แต่ก็ยังเป็นถนนที่มีขนาดไม่กว้าง จึงทำให้มีการจราจรติดขัดเกือบทั้งวัน

ข) แนวคลองธรรมชาติ ซึ่งเป็นอุปสรรคในการขยายตัวของพื้นที่ ในเขตห้วยขวางก็มีหลายสายได้แก่ คลองสามเสน คลองยม คลองบางแก้ว คลองบางซื่อ ทำให้พื้นที่ด้านในมีคลองกั้นไม่สามารถขยายและพัฒนาได้เต็มที่ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายสร้างสะพานทางข้ามเพื่อเชื่อมพื้นที่ทั้งสองฝั่งให้สามารถติดต่อกันได้ นอกจากนี้บริเวณพื้นที่รอบคลองจะมีปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำเกิดขึ้นอีก

#### 5) ผลกระทบของถนนรัชดาภิเษก

ก) ด้านการจราจร การสร้างถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านพื้นที่เขตห้วยขวางตั้งแต่เดิมเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ทำให้เขตห้วยขวางมีทางเข้า - ออก (Accessibility) เพิ่มขึ้น และสามารถติดต่อกับพื้นที่เขตข้างเคียงได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น

เนื่องจากเป็นถนนที่มีเขตทางกว้างถึง 80 เมตร และยังเป็นเส้นทางระบายการจราจรบนถนนวิภาวดีรังสิต เชื่อมเขตทางด้านเหนือกับเขตชั้นใน ทำให้มีผู้นิยมใช้เส้นทางเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลเกิดเป็นย่านการค้าเกิดขึ้นตลอดแนวริมถนน ก่อให้เกิดแหล่งงานด้วย

ข) ด้านราคาที่ดิน เมื่อมีการสร้างถนนรัชดาภิเษก มีผลทำให้เขตห้วยขวางมีการคมนาคมสะดวก โดยเฉพาะการเข้าสู่บริเวณย่านใจกลางเมืองได้โดยง่ายของเขตและเขตข้างเคียง ย่อมทำให้ที่ดินมีคุณค่าเพิ่มมากขึ้นและเป็นผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

ค) ด้านการใช้ที่ดิน จากการที่เขตห้วยขวางเป็นเขตชั้นในที่มีการเข้าถึง (Accessibility) สะดวก และยังมีที่ว่างหลงเหลืออยู่มาก ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งเป็นรูปหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากกระจัดกระจาย มีการตัดถนนเข้าสู่หมู่บ้านอย่างไม่มีแบบแผน ทำให้เกิดปัญหาการระบบถนนและการเดินทาง และจะเป็นปัญหาต่อเนื่องในการจัดบริการด้านสาธารณูปโภค ประปา โทรศัพท์ การรักษาความสะอาด รวมทั้งระบบการระบายน้ำ เป็นต้น

ส่วนในพื้นที่ที่เป็นชุมชนเดิม มีการใช้ที่ดินสลับสับเปลี่ยนไปเรื่อย มีความขัดแย้งกันได้แก่ กิจการจำพวกโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กบางชนิดตั้งอยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัย ก่อให้เกิดมลภาวะก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากการร้องเรียนให้เขตห้วยขวางช่วยควบคุม และห้ามปรามเหตุเดือดร้อน

#### จ) นโยบาย และแผนงานของรัฐ

ในการวางแผนการพัฒนาพื้นที่ จะต้องดำเนินการให้สอดคล้องและอยู่ภายใต้ขอบเขตของแผนพัฒนาต่าง ๆ ทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น เพื่อให้การวางแผนการใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีความสัมพันธ์ที่เหมาะสมต่อไป แผนพัฒนาต่าง ๆ ที่สำคัญในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเขตห้วยขวาง มีดังนี้

1) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร ในด้านการพัฒนาเมืองนั้น รัฐบาลได้ให้ความสนใจในการที่จะวางแผนแนวทางในการพัฒนาแก้ไขการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในทุก ๆ ด้าน ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาเรื้อรังต่อเนื่อง โดยได้กำหนดรูปแบบการพัฒนาในอนาคต จะเห็นได้จากการที่ได้บรรจุแนวนโยบายการพัฒนามาไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (2520 - 2524) โดยให้เน้นนโยบายหลักในการชลอการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้เน้นบทบาทของเมืองหลักในส่วนภูมิภาคต่าง ๆ เพื่อให้

ทำหน้าที่รองรับการกระจายความเจริญจากกรุงเทพมหานคร และเป็นแหล่งงานสำหรับประชากรภูมิภาคแทนที่จะเข้าสู่กรุงเทพมหานคร ขณะเดียวกันก็เป็นศูนย์กลางการกระจายความเจริญไปสู่ส่วนชนบทอีกต่อหนึ่ง และในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (2525 - 2529) ก็ได้กำหนดรูปแบบการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นรูปแบบเดี่ยว คือ การพัฒนาภายใต้ผังเค้าโครงกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสนับสนุนให้เมืองในเขตปริมณฑลมีส่วนแบ่งเบาภาระของกรุงเทพมหานครและกระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค โดยเพิ่มบทบาทเมืองรองให้มีส่วนช่วยเมืองหลักรองรับและกระจายความเจริญได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ได้กำหนดพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมแหล่งใหม่ในอนาคต อันจะเป็นผลให้การพัฒนาเมืองมีความสมดุลยิ่งขึ้น

พื้นที่เป้าหมายได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐมและสมุทรสาคร โดยเน้นการควบคุมกิจการและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนการพัฒนาพื้นที่ 5 จังหวัด ให้มีบทบาทในการรองรับการกระจายผลผลิตและที่พักอาศัยที่กระจายออกมาจากกรุงเทพมหานครได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยสะกัดกั้นการอพยพของประชากรที่มุ่งเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้อีกทางหนึ่ง

ขอบเขตของการวางแผนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ได้แบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ออกเป็น 3 พื้นที่

ก) พื้นที่ชั้นใน (Inner Area) คือพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต ในรัศมีประมาณ 20 - 25 กิโลเมตรจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร กำหนดให้การพัฒนาดังกรุงเทพมหานครภายในขอบเขตของถนนวงแหวนชั้นนอก

ข) พื้นที่ริ้วสีเขียว (Green Belt) หรือ (Protection zone) พื้นที่ล้อมรอบเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อควบคุมการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่อง เป็นเมืองใหญ่ พื้นที่สีเขียวนี้จะ เป็นพื้นที่สำหรับเกษตรกรรมบริเวณนันทนาการ (Recreation) และเพื่อภูมิสถาปัตยกรรม (landscape) และเป็นพื้นที่พักน้ำชั่วคราว โดยมีขอบเขตในรัศมีประมาณ 30 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง

ค) พื้นที่ชั้นนอก (Outer Area) คือพื้นที่ต่อจากริ้วสีเขียวออกไปจนจดจังหวัด จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ และที่ตั้งของเมืองข้างเคียง เมืองใหม่สมบูรณ์แบบหรือเมืองที่พักอาศัย



เป้าหมายประชากร ในอนาคตของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2543 ตามที่กำหนดในแผนพัฒนาฯ ประมาณ 7.5 ล้านคน จะเป็นผู้อยู่ในเขตเมืองชั้นในประมาณ 5 ล้านคน และนอกนั้นจะอยู่ในเขตชั้นนอกประมาณ 2.5 ล้านคน

มาตรการในการพัฒนาตามแผน สรุปลได้คือ ในระยะของแผนฯ จะจัดให้มีการวางผังเมืองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีผลทางกฎหมายบังคับใช้ เน้นการพัฒนาปรับปรุงชุมชนภายในบริเวณชุมชนเดิม ในปัจจุบันนี้ ให้มีประสิทธิภาพในการรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต เพื่อยับยั้งการขยายพื้นที่เมือง โดยให้มีการขยายออกไปสู่พื้นที่รอบนอกให้น้อยที่สุด รวมทั้งการจัดโครงการคมนาคมและสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ จัดตั้งสถานีขนส่งสินค้าและตลาดกลางในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อลดความคับคั่งของการจราจรที่เกิดจากรถบรรทุกวิ่งผ่านตัวเมือง รวมถึงการจำกัดการขยายตัวของกิจกรรมบางประเภท เช่น อุตสาหกรรม โกดังสินค้า ฯลฯ ในบางพื้นที่ และกำหนดให้โยกย้ายออกไปสู่พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้ในภูมิภาคพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก

เมื่อระยะของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 สิ้นสุดลง ก็ได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534) ซึ่งในส่วนพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ก็ได้มีการกำหนดแนวทางและนโยบายเพื่อให้สอดคล้องและต่อเนื่องกัน แนวทางการพัฒนายังคงเน้นแนวการพัฒนาเมืองเช่นเดียวกับแผนฯ ฉบับที่ 5 ที่ให้กระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาคต่อไป เสริมสร้างฐานเศรษฐกิจและการจ้างงานในเขตเมือง สนับสนุนให้มีการปรับตัวโครงสร้างทางเศรษฐกิจให้เข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการได้อย่างเป็นระบบ เสริมสร้างและปรับปรุงบริการพื้นฐานในเขตเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ ให้มีประสิทธิภาพและมีบริการพอที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถ ลดบทบาทการลงทุนของรัฐให้สมดุลกับงบประมาณ โดยนำวิธีการระบบแผนที่กำลังจะระดมทุน แบ่งเบาภาระการลงทุนขยายบริการขั้นพื้นฐานเขตเมืองให้ส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชนในสัดส่วนที่เหมาะสม โดยให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นเขตมหานครที่เชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพ และมีระเบียบ มีระบบชุมชนหลายศูนย์กลางที่มีความสมบูรณ์ภายใต้แนวทางการพัฒนา ได้กำหนดบริเวณพัฒนาเป็น 4 บริเวณคือ

1) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ที่เป็นบริเวณย่านธุรกิจที่มีอยู่เดิม และบริเวณที่จะขยายตัวขึ้นใหม่ได้แก่ เขตปทุมวัน บางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และเขตยานนาวา โดยมีเป้าหมายประชากรประมาณ 3.3 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2534 กำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจบริการ และการบริหาร รวมทั้งสถานที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

2) พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นบริเวณที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางชั้นในได้แก่ เขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ดลิ่งชันและเขตราชบุรีบูรณะ และอำเภอในจังหวัดนนทบุรี คือ อำเภอเมืองนนทบุรี

ปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย โดยมีเป้าหมายประชากรประมาณ 3.3 ล้านคน ใน พ.ศ.2534 2534 และเป็นบริเวณที่กำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นชุมชนที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีแหล่งจ้างงาน ที่อยู่อาศัย และบริการพื้นฐานที่จำเป็น

3) พื้นที่อุตสาหกรรม ประกอบด้วยพื้นที่อุตสาหกรรมในปัจจุบัน และพื้นที่ที่จะกำหนดให้เป็นเขตอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม ได้แก่ ย่านอุตสาหกรรมให้อยู่ในจังหวัดปริมณฑล ซึ่งจะมีประชากรประมาณ 1.3 ล้านคน โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นแหล่งการขยายตัวของอุตสาหกรรม ที่คำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของชุมชนเมือง

4) พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือและเขตปริมณฑลรอบนอกได้แก่ พื้นที่เขตชั้นนอกกรุงเทพมหานคร คือ เขตลาดกระบัง มีนบุรี และเขตหนองจอก กับพื้นที่เขตเมืองของอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดปริมณฑลและพื้นที่เกษตรกรรม ประชากรประมาณ 1.4 ล้านคน โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาให้ชุมชนเทศบาลและสุขาภิบาลเป็นชุมชนที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง และเป็นแหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ และเป็นพื้นที่ที่จะควบคุมด้านการก่อสร้างเพื่อป้องกันน้ำท่วม

จากสาระสำคัญของแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 เมื่อมองในภาพรวมแล้ว จะเห็นว่า กรุงเทพมหานครยังคงมีบทบาทที่สำคัญที่เป็นศูนย์กลางของภาคและยังเป็นเขตพื้นที่ชั้นในได้กำหนดให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจหลักของภาค ส่วนพื้นที่เขตชั้นกลาง และบางส่วนของพื้นที่ชั้นนอกจะเป็นเขตการขยายตัวของเมือง ที่จะเป็นตัวกลางเชื่อมโยงการพัฒนาไปสู่ชุมชนเมืองต่าง ๆ ในภาคปริมณฑล แต่อย่างไรก็ตาม แนวนโยบายการพัฒนาก็ได้เน้นถึงการกระจายเขตอุตสาหกรรม และความเจริญในด้านต่าง ๆ ออกไปจากกรุงเทพมหานคร เช่น นโยบายเมืองหลักและโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อ การเคลื่อนย้ายแรงงาน และขนาดประชากร ที่มีส่วนลดขนาดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ในอนาคต ถ้าแนวนโยบายนโยบายดังกล่าวได้นำไปปฏิบัติได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์

สำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฯ ฉบับที่ 6 ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาที่มีผลกระทบต่อโดยตรง และเกี่ยวข้องเฉพาะกับพื้นที่ของเขตห้วยขวาง ซึ่งจะขอกล่าวสรุปสาระที่สำคัญ ดังนี้

ก) กำหนดให้พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบด้วย 8 เขต ซึ่งรวมทั้งเขตห้วยขวาง โดยกำหนดเป็นพื้นที่เป้าหมายที่จะใช้มาตรการทางผังเมือง และการวางแผนบริการขั้นพื้นฐาน ให้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งทางเศรษฐกิจและปัญหาเฉพาะ ซึ่งคาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน ในขณะที่ประมาณ 1,065 ตารางกิโลเมตรมีความหนาแน่นเฉลี่ย 3,100 คน/ตร.กม. โดยกำหนดให้เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง เป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า และที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมการเกษตร

ข) กำหนดแนวนโยบายการพัฒนากลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่ในชานเมือง และชุมชนแออัด โดยกำหนดการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและปรับปรุงชุมชนแออัด ให้สามารถรับบริการขั้นพื้นฐาน ซึ่งในเขตห้วยขวางก็มีชุมชนแออัดอยู่ถึง 38 แห่ง

ค) โครงข่ายการคมนาคม เนื่องจากระบบการคมนาคมในเขต กรุงเทพมหานคร เป็นระบบที่ต่อเนื่องกัน ดังนั้นในการพัฒนาการคมนาคมจึงต้องวางแผนทั้งในพื้นที่เขตและพื้นที่กรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตห้วยขวางได้มีการกำหนดแนวทางไว้ ดังนี้

#### 1) ด้านการจราจรและขนส่ง

ปรับปรุงด้านการบริการขนส่งสาธารณะ ให้มีประสิทธิภาพและ กำหนดเส้นทางการเดินรถประจำทางให้เหมาะสม

จัดเก็บค่าผ่านทางเข้า - ออก พื้นที่ในเขตชั้นใน เพื่อควบคุม จำนวนรถยนต์ส่วนบุคคล เป็นการลดปัญหาการจราจร โดยเฉพาะในเวลาเช้าและเย็น

#### 2) โครงข่ายถนน

ปรับปรุงโครงข่ายถนนท้องถิ่นให้สามารถเชื่อมโยงต่อกัน เพื่อ ลดปัญหาความแออัดบนเส้นทางหลัก

เร่งจัดทำระบบถนนทางด่วนชั้นที่ 2 และโครงข่ายถนนเชื่อมต่อบริเวณทางด่วน

จัดระบบและกำหนดความสำคัญของถนน เพื่อให้ถนนสามารถรองรับการจราจรอย่างมีประสิทธิภาพ ตามข้อเสนอของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาการจราจร สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในแผนการลงทุนแก้ไขปัญหาจราจร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร การพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครได้มีการจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางและนโยบายในการพัฒนา โดยในปี พ.ศ. 2520 ได้เริ่มจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานครขึ้น เป็นครั้งแรกจนถึงปัจจุบันอยู่ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 ในการดำเนินการจัดทำแผน ได้ยึดแนวทาง และนโยบายที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับแผนระดับชาติ นอกจากนี้ยังมีนโยบายของผู้บริหารราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะได้กล่าวถึงในรายละเอียดต่อไป

ก) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530 - 2534)

โดยมีวัตถุประสงค์มุ่ง เพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานครมีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยอย่างน้อยที่สุดให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นขั้นพื้นฐาน ซึ่งได้กำหนดแผนสาขาที่สำคัญ ดังนี้

1. แผนพัฒนาสิ่งแวดล้อม
2. แผนพัฒนาการใช้ที่ดิน ระบบจราจร และสาธารณูปโภค
3. แผนพัฒนาคุณภาพชีวิต และบริการสังคม
4. แผนพัฒนาฐานะการคลังของกรุงเทพมหานคร
5. แผนพัฒนาการบริหาร และปกครอง

นโยบายที่สำคัญในการพัฒนาเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อเขตห้วยขวาง โดยมีแผนพัฒนา ซึ่งกำหนดขึ้นภายใต้แผนสาขาทั้ง 5 ดังนี้

1. ให้ความสำคัญคุ้มครองดูแลในสภาพแวดล้อมของประชาชน ในด้านการรักษาความสะอาด การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย และด้านอนามัยสิ่งแวดล้อม
2. กำหนดวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
3. กำหนดมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมาย
4. ดำเนินการปรับปรุง ถนนสายหลัก - รอง และถนนตัดใหม่

5. เชื่อมต่อถนน ตรอก ซอย เพื่อเป็นเส้นทางระบายรถยนต์สู่ถนนสายอื่น เป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรคับคั่งแออัด

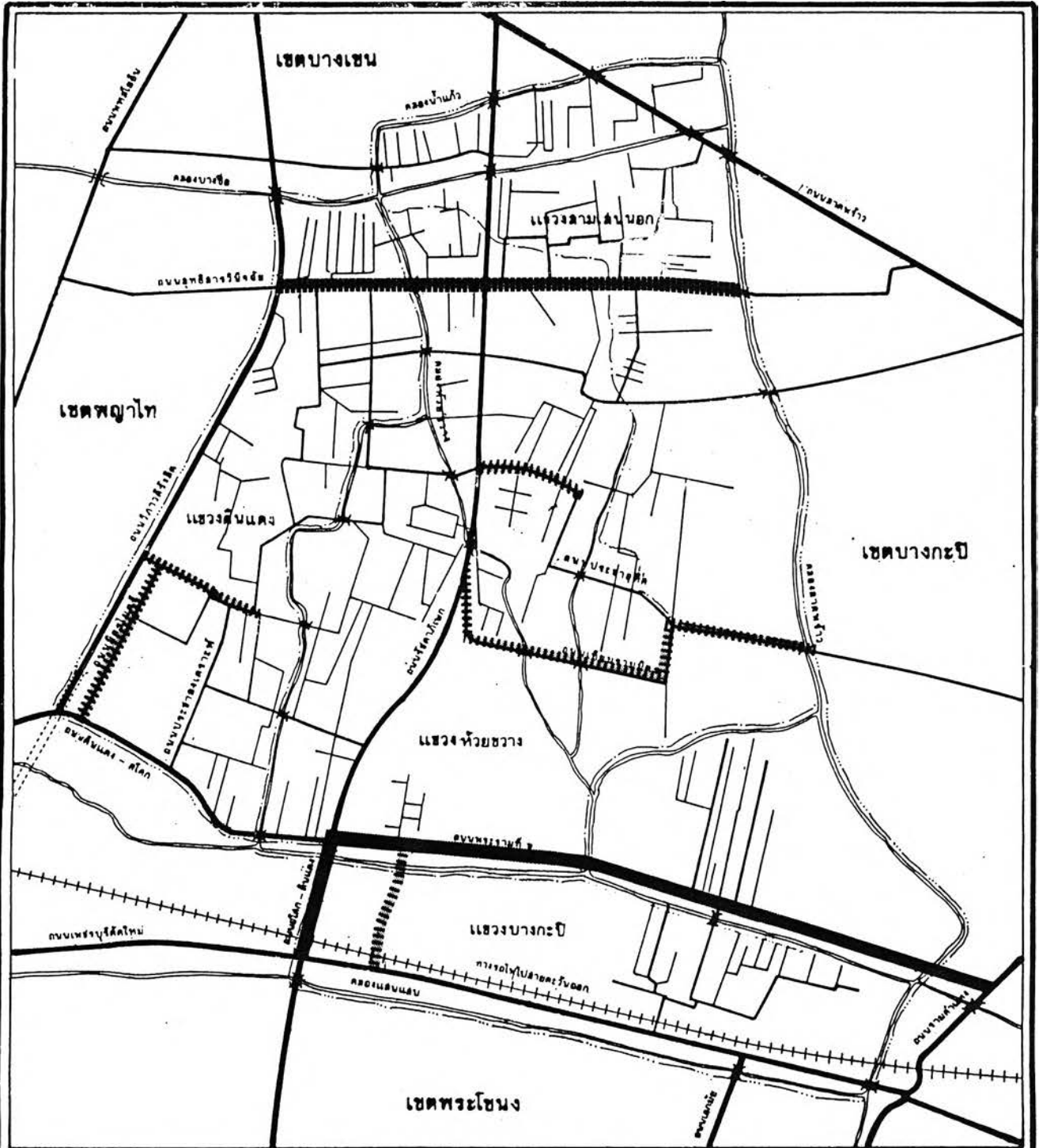
6. แก้ไขปัญหาการจราจรคับคั่ง

ข) นโยบายหลักของผู้บริหารราชการกรุงเทพมหานคร โดยที่กรุงเทพฯ เป็นจังหวัดที่มีระบบการบริหารราชการท้องถิ่นแบบพิเศษ กำหนดให้มีผู้บริหารราชการกรุงเทพฯ มาจากการเลือกตั้งของประชาชนกรุงเทพมหานคร ดังนั้นผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะหัวหน้าคณะผู้บริหาร จึงได้แถลงกำหนดนโยบายและแผนงานในการบริหารราชการ ซึ่งจะเป็นเป้าหมายในการบริหารกรุงเทพมหานคร มีดังนี้

1. การแก้ไขและป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานคร
2. การรักษาความสะอาด
3. การให้บริการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่มาติดต่อราชการ
4. การพัฒนารายได้ของกรุงเทพมหานคร
5. การปรับปรุงถนน ตรอก และซอยในกรุงเทพมหานคร

ค) แผนพัฒนาเขตห้วยขวาง เป็นแผนพัฒนาพื้นที่ของเขตห้วยขวาง ที่มุ่งแก้ไขปัญห และเสริมสร้างความสำเร็จพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ของเขต ซึ่งจะเป็นแผนพัฒนาที่มีความสัมพันธ์กับแผนพัฒนากรุงเทพมหานครด้วยเช่นกัน แผนพัฒนาที่สำคัญ ได้แก่

1. สร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็กตลอดแนวคลองนาช่อง และคลองห้วยขวาง เพื่อให้ระบายน้ำเสียได้รวดเร็วขึ้น และเพื่อป้องกันการรุกรานแนวคลอง
2. สร้างระบบท่อระบายน้ำแยกจากถนนซอย ต่อเชื่อมกับท่อระบายน้ำสายหลัก
3. ปรับปรุงถนนสายย่อยที่แยกจากถนนสายหลัก



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: แผนการลงทุนแก้ไขปัญหายาเสพติด ใน ก.ท.ม. และปริมณฑล

แผนที่ 4.14

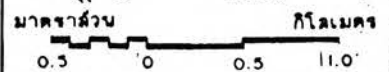


สัญลักษณ์

- ถนนสายหลัก (พระราชดำริ 9) ปี พ.ศ. 2530 - 2534
- ถนนสายหลัก (ถนนสุทธิสารวินิจฉัย) หลังปี พ.ศ. 2534
- ถนนสายรอง ปี พ.ศ. 2530 - 2534

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- ระบาย
- คลอง



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4. ปรับปรุงถนนตามแผนการลงทุน และแก้ไขปัญหาจราจร ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (ดูแผนที่ 4.14)

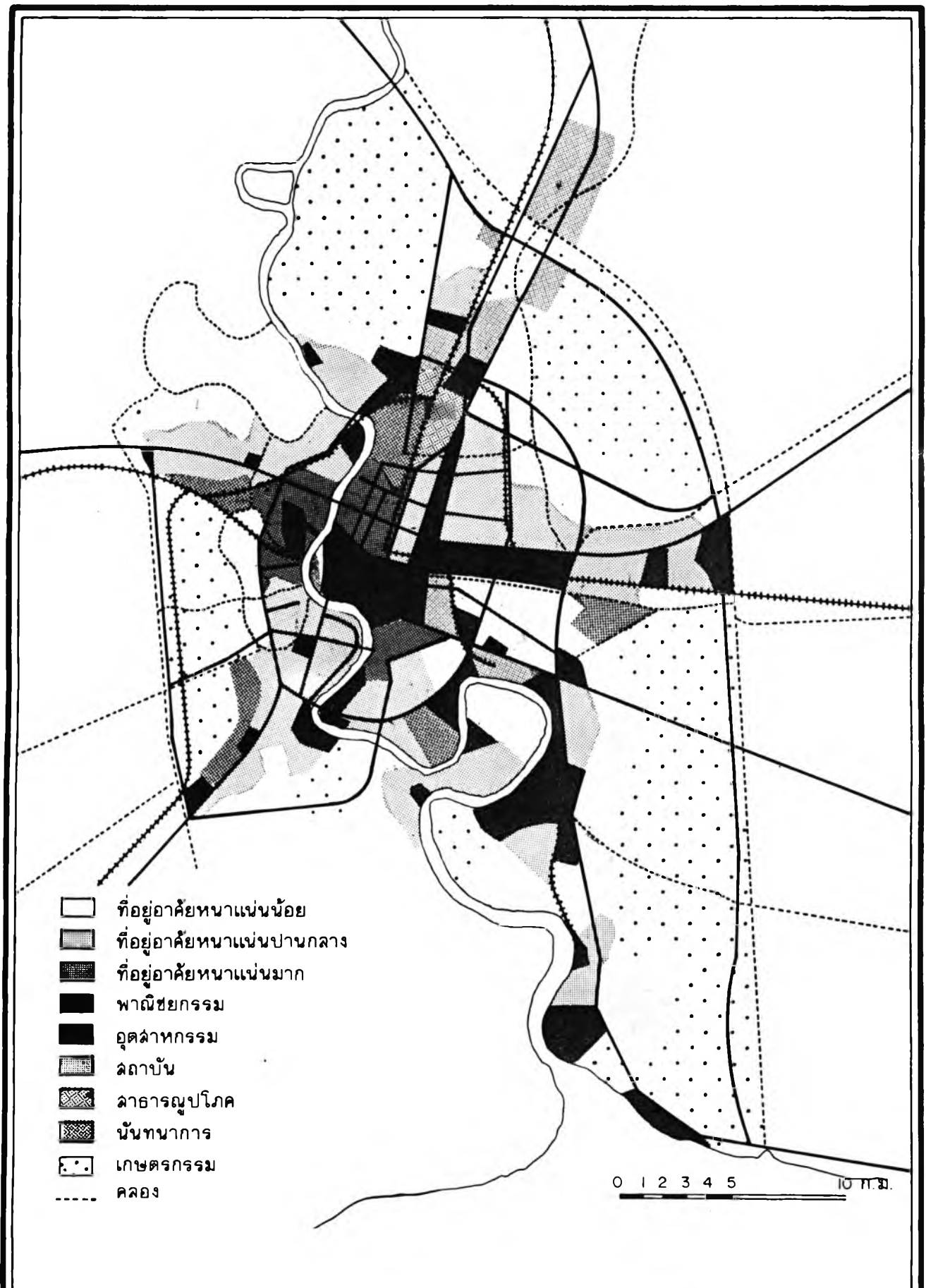
3) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้จัดทำขึ้นขึ้นตามแนวนโยบายที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฯ ฉบับที่ 5 โดยเน้นให้จัดวางผังเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย ดังนั้นสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จึงได้กำหนดระดับพื้นที่การพัฒนาในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อเป็นเค้าโครงสำหรับการวางผังการใช้ที่ดิน ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาอยู่ แต่ก็สามารถที่นำมาใช้เป็นแนวทางการกำหนดแผนการใช้ที่ดินได้

ก่อนที่จะได้กล่าวถึงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2544 ต่อไปนั้น จะขอกล่าวถึงผังเมืองรวมซึ่งเป็นผังนครหลวง ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งได้มีการจัดทำขึ้นมาหลายครั้งแล้ว แต่ก็ยังไม่สามารถที่จะนำมาใช้ถือเป็นแม่บทแนวทางในการปฏิบัติได้ อย่างไรก็ตาม ผังนครหลวงเหล่านั้นก็ได้มีการจัดทำและเป็นต้นร่าง เป็นเค้าโครงใช้ในการพิจารณา จัดวางแนวทางกำหนดการใช้ที่ดิน ในผังเมืองรวมปัจจุบัน ดังนั้นจึงขอแนะนำแนวนโยบายที่กำหนดไว้ในแต่ละผังนครหลวง เฉพาะในส่วนพื้นที่เขตห้วยขวาง เพื่อเป็นแนวทางการศึกษาการวางแผนการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางต่อไป

ก) ผังนครหลวง 2533 หรือ ผังลิทซ์ฟิลด์ (Greater Bangkok Plan 2533) ผังลิทซ์ฟิลด์ ได้จัดทำขึ้นโดยคณะผู้เชี่ยวชาญ (Litchfield Whiting Bowne and Associates) เป็นผังการใช้ที่ดินระยะ 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2504 - 2533

ตามผังนี้ ได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตห้วยขวางเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กล่าวคือ กำหนดให้การใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ส่วนบริเวณด้านตะวันตกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยกำหนดให้พื้นที่ริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ส่วนในด้านสาธารณูปการได้เน้นให้มีถนนขนานกับเส้นทางรถไฟที่เชื่อมต่อระหว่างเส้นทางรถไฟสายเหนือกับเส้นทางรถไฟสายตะวันออก ผ่านพื้นที่เขตห้วยขวาง

ข) ผังนครหลวง 2533 ปรับปรุงครั้งที่ 1 เป็นผังเค้าโครงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2543 ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ในผังนครหลวงฉบับนี้ ได้กำหนดระดับการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อเป็นเค้า



- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ▒ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ▓ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พานิชยกรรม
- อดุล้ากรรม
- ▒ ลถาบัน
- ▒ ลารูปโภค
- ▒ นันทานการ
- ▒ เกษตรกรรม
- - - - คลอง

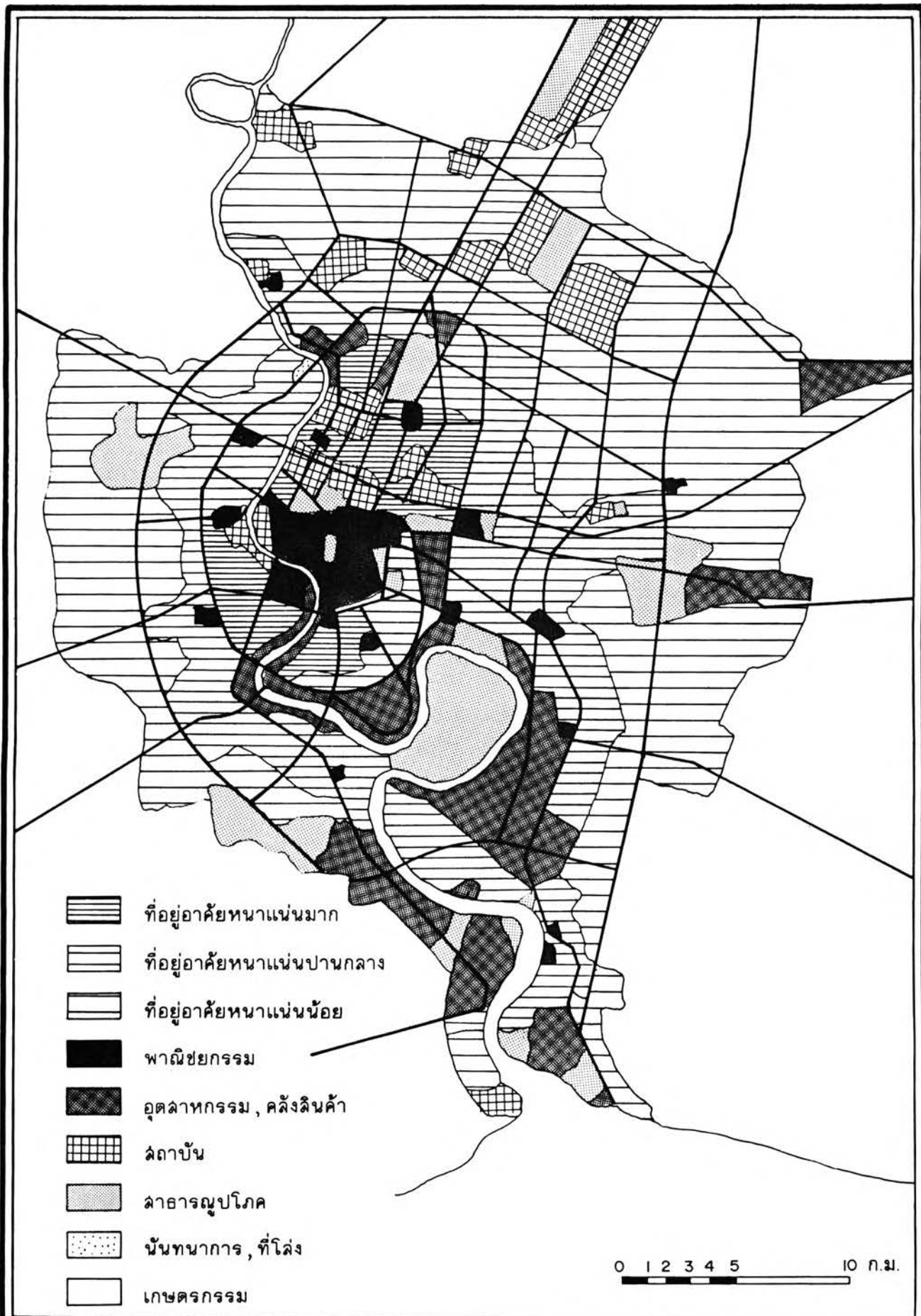
0 1 2 3 4 5 10 กม.

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

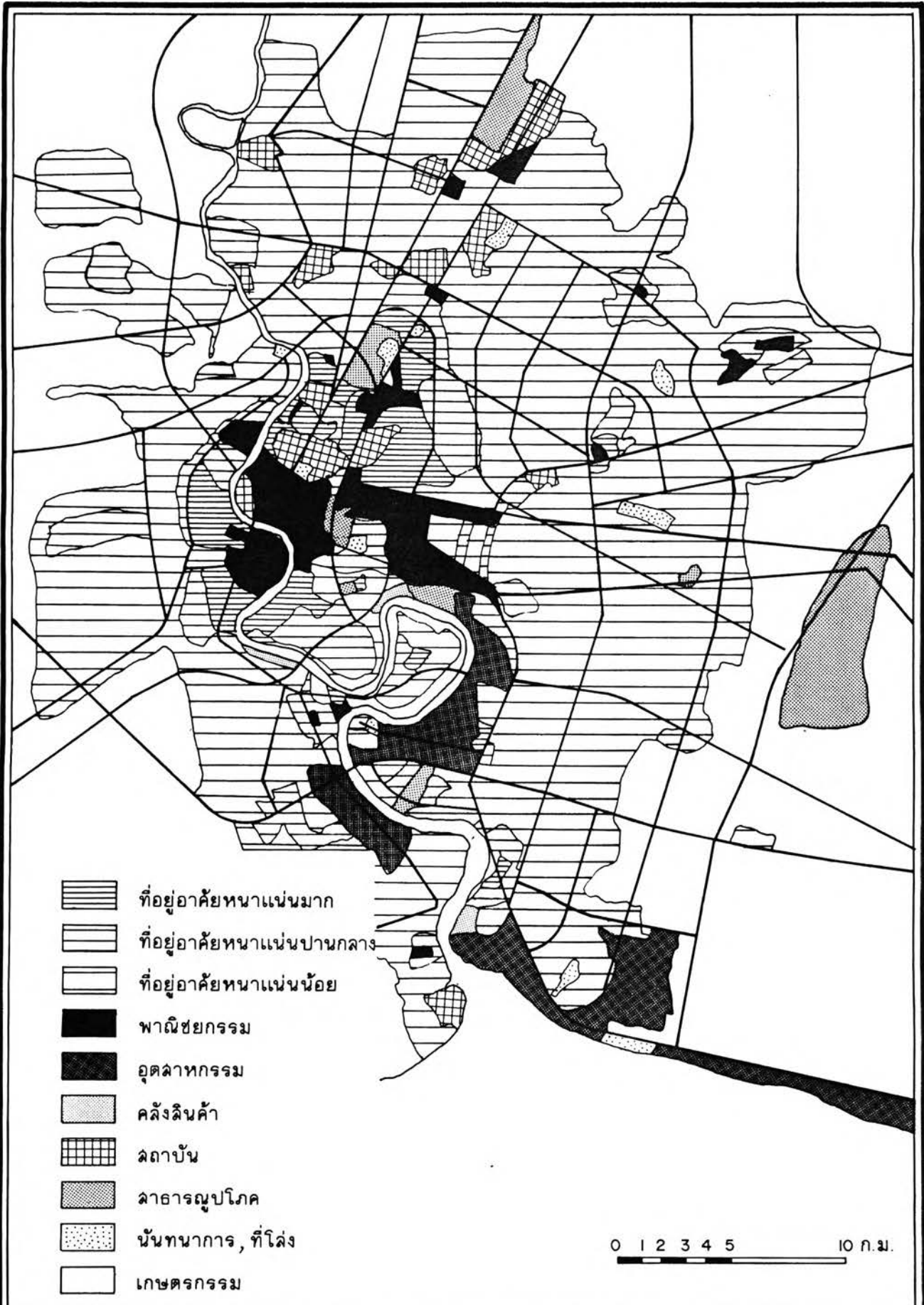
แสดง : ผังนครหลวง 2533 (ผังลิข้พิลด์)

แผนที่ 4.15





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง  
 แฉดง : พังนศรทลวง 2533 ปรึบปรุรงครึ้งที่ 1  
 แผ่นที่ 4.16



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : ฝั่งนครหลวง 2543

แผนที่ 4.17

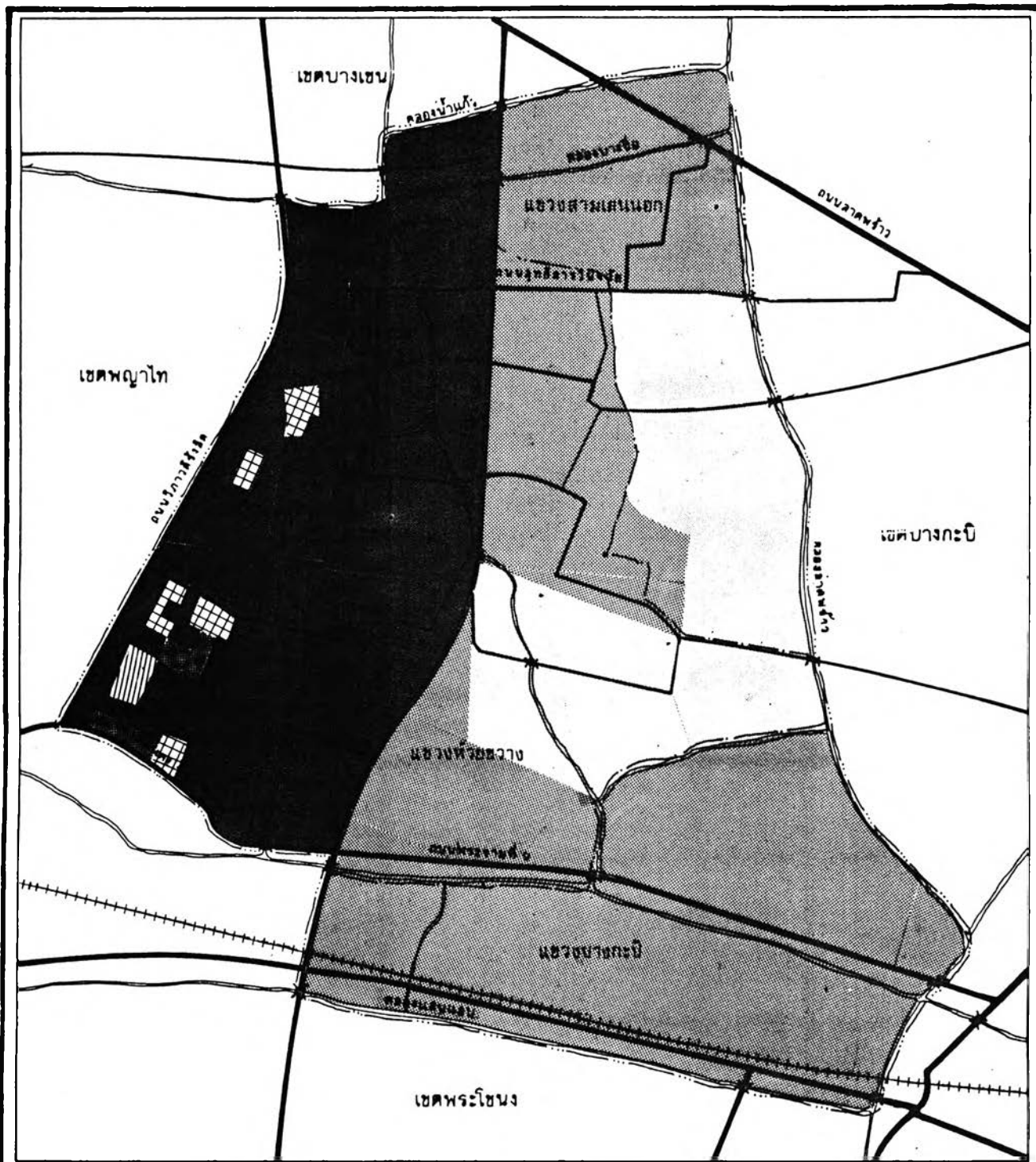
โครงการสำหรับการวางผังเมืองการใช้ที่ดินที่ชัดเจนกว่าผังลิทซ์ฟีลด์ โดยได้แบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็นย่านระดับต่าง ๆ

สำหรับในเขตห้วยขวางตามผังฉบับนี้ ได้กำหนดความสำคัญของพื้นที่ โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย และสถาบันต่าง ๆ ซึ่งกำหนดให้การใช้ที่ดินด้านตะวันออกของถนนวงแหวนชั้นกลางเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และทางด้านตะวันตกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและย่านอุตสาหกรรมคลังสินค้า ตั้งอยู่ในบริเวณตอนล่างพื้นที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่กับถนนอโศก สำหรับพื้นที่ที่อยู่ในความครอบครองของรัฐ ก็ได้กำหนดให้เป็นที่ตั้งของสถาบันต่าง ๆ

ค) ผังนครหลวง 2543 ได้ขยายพื้นที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง เพิ่มขึ้นจากผังนครหลวง 2533 ปรับปรุงครั้งที่ 1 โดยกำหนดประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณด้านใต้ของเขต ส่วนทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวนชั้นกลาง ยังคงให้เป็นประเภทการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยกำหนดให้สถาบันอยู่ในพื้นที่ที่ครอบครองโดยรัฐ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ได้กำหนดให้อยู่ในบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ตลอดสาย และบริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัย ช่วงติดกับถนนวิภาวดีรังสิต

เมื่อพิจารณาจากผังนครหลวงทั้ง 3 ฉบับดังกล่าว จะเห็นว่าการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในพื้นที่โดยเฉพาะในเขตห้วยขวาง จะยังคงยึดถือเค้าโครงที่ได้เคยกำหนดมาทั้งสิ้น และเป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ทางด้านตะวันออกและด้านเหนือของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะส่งเสริมให้เป็นพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย สำหรับเขตห้วยขวางเอง ได้กำหนดพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยไปจนถึงที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่กำหนดรองลงมา ได้แก่ ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และสถาบัน ซึ่งเป็นส่วนที่มีกิจกรรมต่อเนื่องและสัมพันธ์กันเป็นสำคัญเท่านั้น ดังนั้นจากผังที่กล่าวมาแสดงให้เห็นบทบาทของเขตห้วยขวางที่จะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง และจัดเป็นพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ด้วยความเหมาะสมขององค์ประกอบที่ส่งเสริมให้พัฒนาเขตห้วยขวางเป็นที่อยู่อาศัย

ง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 การใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง เป็นผังแม่บทที่กำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในอนาคต พ.ศ. 2544 โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งโดยหลักการยังคงดำเนินการตามแนวนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 อยู่ในระหว่าง









การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : การใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง ตามผังเมืองรวม ปี พ.ศ. 2544




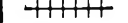


แผ่นที่ 4.10



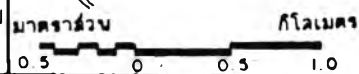
สัญลักษณ์

-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  ที่ดินประเภทสถานประกอบการศึกษา
-  ที่ดินประเภทราชการ การสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
-  ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  ระบาย
-  คลอง

ที่มา : สำนักผังเมือง



การพิจารณา แต่ก็สามารถที่จะนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดิน โดยมีแนวความคิดในการวางผัง ซึ่งเป็นแนวทางการพัฒนาเมือง ดังนี้

- กำหนดพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง
- กำหนดพื้นที่การพัฒนาเมืองให้อยู่ในกรอบแนวถนนวงแหวนรอบนอก
- กำหนดการพัฒนาเมืองให้มีหลายศูนย์กลาง
- กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอุตสาหกรรมให้เหมาะสม
- ไม่สนับสนุนการพัฒนาที่หนาแน่นในบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม และแผ่นดินทรุด

เป้าหมายและวัตถุประสงค์ของผัง

- เพื่อชะลอการขยายตัว และกำหนดการกระจายตัวของประชากรให้มีความสมดุลย์ตามความเหมาะสม
- เพื่อส่งเสริมให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางธุรกิจ และ ศูนย์กลางการปกครองที่มีประสิทธิภาพ
- เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและสอดคล้องกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- เพื่อกำหนดระบบโครงข่ายคมนาคม และขนส่งให้มีความสะดวกปลอดภัยและประหยัด โดยมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพื่อส่งเสริมและรักษาโบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าของประวัติศาสตร์ รวมทั้งทรัพยากรทางธรรมชาติที่มีคุณค่าต่อความเป็นอยู่ สภาวะแวดล้อม และเอกลักษณ์ของกรุงเทพฯ

### ผังจำลองรูปแบบของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

เป็นรูปแบบที่พยายามจะแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานคร ที่มีการกระจุกตัวอยู่บริเวณพื้นที่ย่านใจกลางเมือง โดยได้กำหนดให้ศูนย์กลางย่านธุรกิจกระจายตัวในบริเวณย่านชุมชนต่าง ๆ ที่มีประชากรหนาแน่นและพื้นที่ที่ได้รับบริการค่อนข้างสมบูรณ์ และเพิ่มบทบาทย่านศูนย์การค้า และบริหารที่มีอยู่ให้มากขึ้น ขณะเดียวกันก็กำหนดแนวทางขยายตัวของเมืองให้ออกไปจากศูนย์กลาง ซึ่งเป็นได้ดังนี้

1. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณพื้นที่เขตชั้นใน ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ พุทธรักษา สัมพันธวงศ์ บางรัก คลองสาน ธนบุรี บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย ดุสิต ญาไท บางส่วนของเขตยานนาวาและห้วยขวาง ซึ่งบริเวณนี้กำหนดให้เป็นเขตศูนย์กลางหลักของกรุงเทพมหานคร ในด้านเศรษฐกิจและด้านประชากร
2. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นเขตการขยายตัวที่ต่อเนื่องจากย่านหนาแน่นมาก จะเป็นเขตที่พัฒนาเมืองในด้านต่าง ๆ ที่จะเพิ่มขึ้น ได้แก่ บริเวณบางส่วนของเขตบางกะปิ ห้วยขวาง พระโขนง ยานนาวา ราษฎร์บูรณะ บางขุนเทียนและภาษีเจริญ
3. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่พื้นที่รอบนอก เป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ บริเวณบางส่วนของเขตบางเขน บางกะปิ มีนบุรี พระโขนง หนองแขม ภาษีเจริญ บางขุนเทียน ราษฎร์บูรณะ เป็นเขตที่จะชลอการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน
4. ย่านพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ พื้นที่ในเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ดลิ่งชันและบางขุนเทียน บางส่วนของราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นเขตที่มีการควบคุมการใช้ที่ดิน เป็นพื้นที่สีเขียว ซึ่งเป็นมาตรการอนุรักษ์พื้นที่เกษตร ขณะเดียวกันก็ควบคุมการขยายตัวของเมืองด้วย

เมื่อพิจารณาจากผังจำลองรูปแบบของผังเมืองรวม จะเห็นว่าสำนักผังเมืองได้เปิดพื้นที่การพัฒนา โดยพิจารณาจากสภาพข้อเท็จจริงที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และลักษณะการเจริญเติบโตนั้นพิจารณาจากการพัฒนาทิศทางการขยายตัวที่จะเกิดขึ้นจริง ซึ่งมีแนวโน้มไปสู่อนาคต ซึ่งนับว่ายังเป็นผังที่มีแนวยึดหยุ่นที่พยายามจะพัฒนาและแก้ไขปัญหากรุงเทพมหานครอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะเดียวกันก็พยายามที่จะควบคุมการพัฒนา โดยจะกระจายการพัฒนาไปสู่ชุมชน

โดยรอบ และจากผังดังกล่าว บริเวณพื้นที่เขตชั้นในที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และเป็นศูนย์กลางทุกด้านที่ใหญ่ที่สุด ดังนั้นเขตชั้นในยังคงมีบทบาทเหมือนเดิมและจะเพิ่มทวียิ่งขึ้น ดังนั้นขอบเขตการขยายตัวด้านกิจกรรม และขนาดประชากรก็จะมีแนวโน้มที่จะส่งผลไปยังเขตที่ต่อเนื่องมากขึ้น

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง โดยได้เน้นความสำคัญและบทบาทให้มีการใช้ที่ดินทั้งหมด 6 ประเภท (ตารางที่ 4.18 และแผนที่ 4.19) โดยได้กำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 98.10 ของพื้นที่เขต แสดงให้เห็นว่าเขตห้วยขวางเป็นเขตที่มีความเหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นจากสภาพที่เป็นอยู่ประกอบกับได้มีการลงทุนพัฒนาในด้านต่าง ๆ อาทิเช่น ถนนและสิ่งอำนวยความสะดวก จะส่งผลให้มีการขยายตัวพัฒนามากขึ้น เนื่องจากเป็นเขตชั้นในเพียงเขตเดียวที่อยู่ใกล้แหล่งงาน และมีพื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาเป็นจำนวนมาก

4. โครงข่ายการคมนาคม โครงข่ายการคมนาคม และขนส่ง ในผังเมืองรวม 2544 ได้วางแผนในด้านการคมนาคมและขนส่ง ได้กำหนดผังระบบถนนเพิ่มขึ้นจากถนนที่มีอยู่เดิม ถนนที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมจะเป็นถนนสายหลัก เชื่อมต่อกับสายหลักเดิมและสายใหม่ ซึ่งจะช่วยให้ระบบการคมนาคมสามารถติดต่อกันได้อย่างทั่วถึง สำหรับในเขตห้วยขวางผังเมืองรวมได้กำหนดให้มีถนน และระบบขนส่งมวลชนไฟฟ้า (ดูแผนที่ 4.20)

















#### ก) ระบบถนนในเขตห้วยขวาง ที่สำคัญ

1) สายเอกมัย - รามอินทรา เป็นถนนที่ตัดผ่านพื้นที่เขตห้วยขวางในบริเวณแขวงบางกะปิ ถนนสายนี้จะเชื่อมระหว่างเขตพระโขนงกับเขตบางกะปิ และเป็นถนนที่ได้วางแผนให้สามารถรับรถไฟฟ้าได้ด้วย

2) สายรัชดาภิเษก - ลาดกระบัง ถนนนี้จะเป็นการเชื่อมโยงพื้นที่เขตห้วยขวางกับเขตลาดกระบัง ที่สำคัญถนนสายนี้จะผ่านพื้นที่การเคหะแห่งชาติลาดกระบังและนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ลาดกระบัง

# ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2544

## สัญลักษณ์ :

-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเกษตร
-  ที่ดินประเภทคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม
-  ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์-ศิลปวัฒนธรรมไทย
-  ที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อการันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
-  ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
-  ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
-  แนวป้องกันท่วม
-  ถนนสายปัจจุบัน
-  ถนนโครงการ



แผ่นที่ 4.19



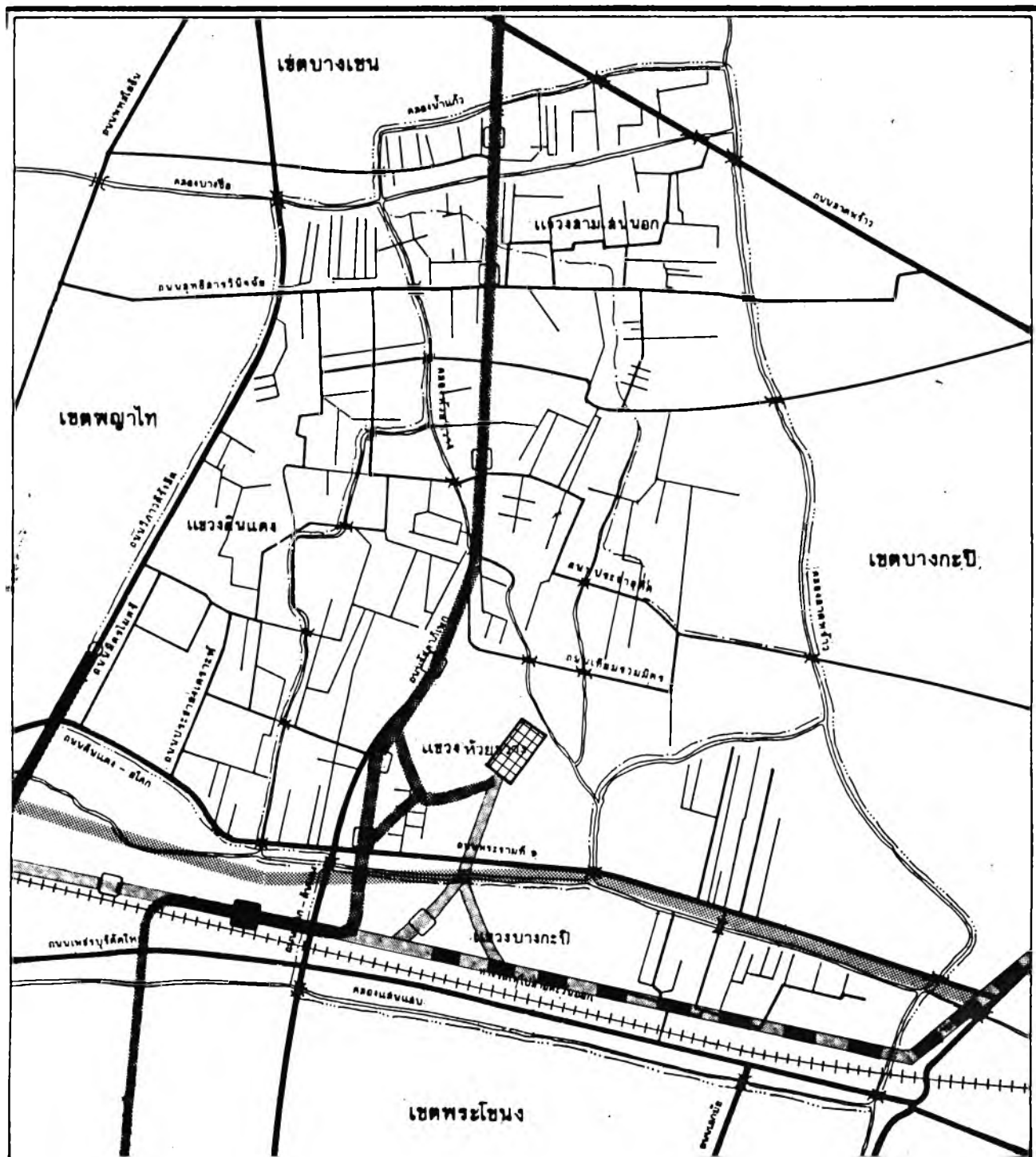
ที่มา สำนักผังเมือง



ตารางที่ 4.18 แสดงพื้นที่จำแนกประเภทการใช้จ่ายเงินเขตท้ายชาว ตามผังเมืองรวม 2544

พื้นที่	ที่ดินประเภทอยู่อาศัย			ที่ตั้งเพื่อ การนันทนาการ	สถาบัน การศึกษา	สถาบันราชการ	
	หนาแน่นมาก	หนาแน่นปานกลาง	หนาแน่นน้อย			สาธารณูปโภค	รวม
เขตท้ายชาว	6.32	11.37	4.28	0.80	0.08	0.20	22.67
ร้อยละของเขต	29.20	50.10	18.80	0.35	10.04	0.89	100.00
ร้อยละเขตชั้นใน	12.14	62.20	100.00	5.72	3.81	3.56	26.20
ร้อยละ กทม.	0.74	7.70	0.26	1.91	1.16	0.93	3.57
เขตชั้นใน	54.59	18.32	4.28	1.39	2.27	5.65	86.53
ร้อยละ กทม.	61.59	12.42	1.15	33.40	30.59	26.25	13.49
กรุงเทพมหานคร	88.64	147.59	371.59	4.18	7.44	21.55	641.01

ที่มา : จากการจัดพื้นที่ชั้นหนาแน่นที่ผังเมืองรวม 2544



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: ระบบทางด่วนและรถไฟฟ้าฯ ในเขตห้วยขวาง

แผ่นที่ 4.20



**สัญลักษณ์**

ระบบทางด่วน

- ชั้นที่ 1
- ชั้นที่ 2

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- ลายวงเวียนใหญ่ - ลาดพร้าว
- ลายดาวคะนอง - ลาดพร้าว - มีกะดั้น
- ล้วนขยายเพิ่มเติม
- สถานี
- สถานีซ่อม - บำรุง

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- คลอง

ที่มา: การทางพิเศษแห่งประเทศไทย



3) ตามผังได้กำหนดให้ปรับปรุงถนนอโคก (สุขุมวิท 21) และถนนพระรามที่ 9 ให้ขยายใหญ่รองรับการจราจรที่คาดว่าจะเกิดเพิ่มขึ้นในอนาคต

#### ข) ระบบทางด่วน และรถไฟฟ้า

1) ถนนทางด่วน (Expressway System) ที่จะสร้างผ่านพื้นที่เขตห้วยขวาง ตามโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ซึ่งจะผ่านพื้นที่ทางด้านใต้ขนานกับถนนพระรามที่ 9 เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหง

2) รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Mass Transit System) เป็นระบบขนส่งมวลชนซึ่งการทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะพิจารณานำมาใช้ในเขตกรุงเทพมหานคร ตามโครงการจะจัดตั้งสถานีซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Workshop) ในพื้นที่แขวงห้วยขวาง และจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านพื้นที่เขตห้วยขวาง และสถานีขึ้น - ลง จำนวน 6 สถานี (ดูแผนที่ 4.21)

### 5. การควบคุมการใช้ที่ดิน

ก) มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารริมถนนสืบเนื่องมาจากการสร้างถนนเพิ่มขึ้นหลายสายเพื่อเพิ่มเส้นทางคมนาคมและแก้ไขปัญหาจราจรที่เกิดขึ้นแล้ว และจะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต แต่เมื่อการก่อสร้างถนนสายใหม่เสร็จสิ้นการใช้ประโยชน์ของถนนก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว จากสภาพที่อยู่อาศัย ที่ว่าง และพื้นที่เกษตรกรรม เปลี่ยนมาเป็นการปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ริมถนน เช่น อาคารตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรมและอาคารอื่น ๆ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรแทบทั้งสิ้น และยังมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินที่อยู่ลึกลงจากถนนเข้าไป ซึ่งมักจะกลายเป็นที่ดินตามอดไม่ได้รับการพัฒนาที่เหมาะสม ดังเช่นที่เกิดขึ้นบนถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนลาดพร้าว เป็นต้น ดังนั้นจึงได้มีการกำหนดมาตรการเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินริมถนนสายใหม่

สำหรับในเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นเขตที่กำลังพัฒนาและเป็นที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินอย่างมาก และมีการตัดถนนสายใหม่เกิดขึ้นหลายสาย ซึ่งมีถนนสายที่สำคัญที่จะขอกว่าถึง และมีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินริมถนน จำนวน 2 สาย ดังนี้

1) ถนนรัชดาภิเษก ถนนสายนี้สร้างขึ้นตามโครงการถนนวงแหวน เพื่อใช้เป็นเส้นทางคมนาคมและขนส่งที่มีความคล่องตัวสูง เชื่อมส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร และเป็นการลดปริมาณการจราจรที่ไม่จำเป็นจะต้องเข้าไปในย่านกลางเมือง ถนนสายนี้ตัดผ่านพื้นที่เขตห้วยขวาง ตั้งแต่สี่แยก อ.ส.ม.ท. ไปทางด้านเหนือจนสุดเขตบริเวณคลองบางน้ำแก้ว ถนนรัชดาภิเษกได้มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวางเขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาวเขตบางเขน พ.ศ. 2528 และรายละเอียดภาคผนวก

2) ถนนเลียบคลองสามเสนฝั่งเหนือ (ถนนพระรามที่ 9) ถนนสายนี้มีความสำคัญใช้เป็นเส้นทางเชื่อมพื้นที่เขตชั้นใน กับเขตชานเมือง ถนนสายนี้ ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ถนนพระรามที่ 9 มีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณ 2 ซ้างทาง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทางของรถยนต์ โดยได้ออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย

ข) มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารบริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตามมติคณะรัฐมนตรี ได้มอบหมายรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยควบคุมดูแลมิให้มีการก่อสร้างอาคารใดใดในลักษณะที่บดบัง และทำลายทัศนียภาพของศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของเขตห้วยขวาง บริเวณริมถนนเทียมร่วมมิตร

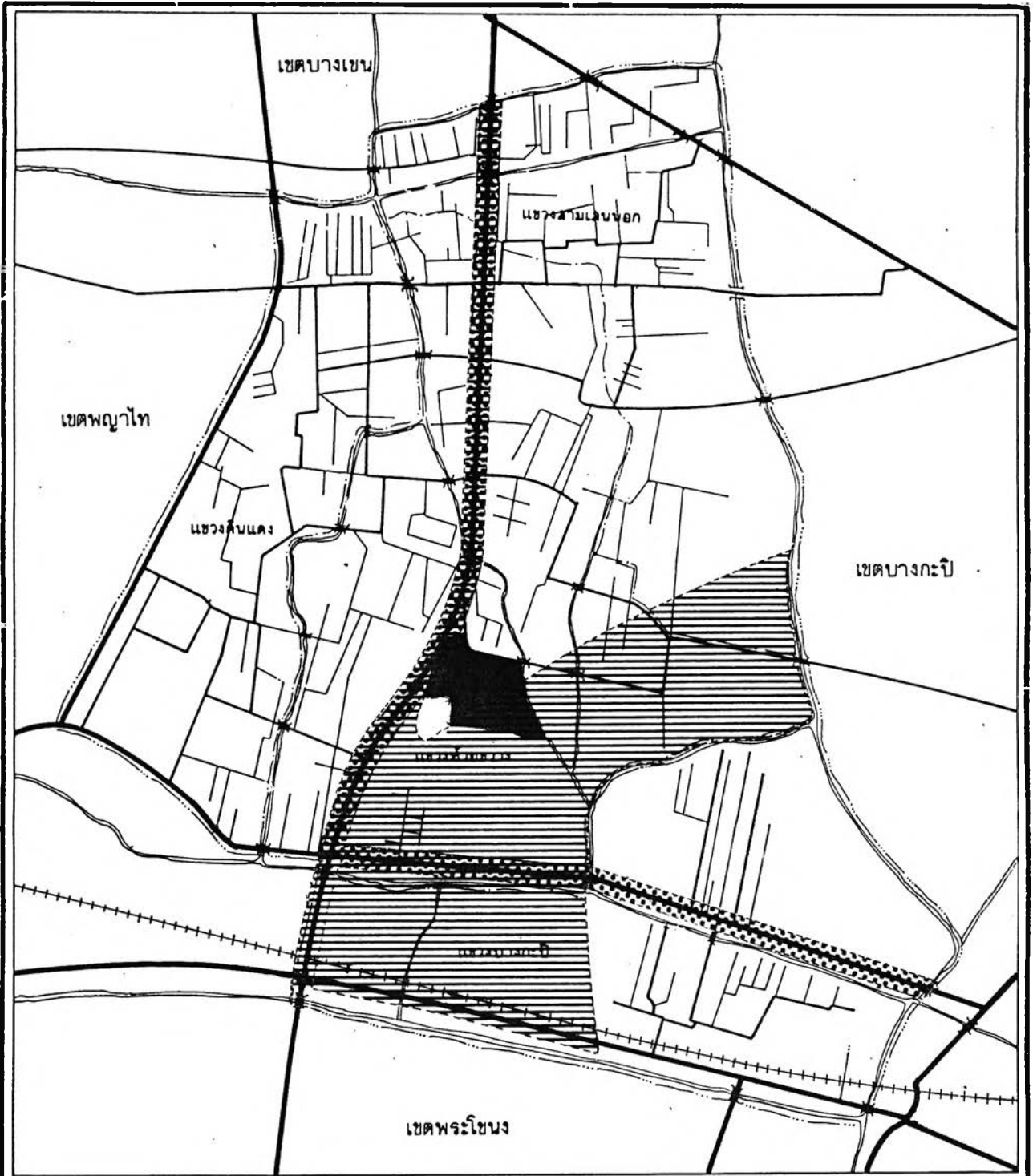
#### หลักการและแนวความคิดในการควบคุม

ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เป็นสถานที่ที่มีความสำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ซึ่งจะเป็นสิ่งที่เชิดหน้าชูตาแก่ชาวต่างประเทศ ในโอกาสที่ผ่านเข้ามาชมกิจกรรมเกี่ยวกับวัฒนธรรมต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยที่สภาพปัจจุบันบริเวณโดยรอบยังเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้มีการพัฒนาใช้ประโยชน์ ดังนั้นจึงเห็นควรให้มีการควบคุม ซึ่งประกอบด้วยหลักการ ดังนี้

ควบคุมความสูง และอาคารบางประเภท และการใช้อาคารที่ไม่สามารถจะเข้ากันได้ (Non - Conform) กับศูนย์วัฒนธรรมแห่งนี้ รวมทั้งแนวความคิดที่จะส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนี้ให้เป็นไปอย่างมีคุณค่า ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่สวยงามแก่กรุงเทพฯ และเขตห้วยขวาง

### แนวความคิดในการควบคุม

- 1) เน้นในเรื่องที่เกี่ยวกับมุมมอง ระยะของการมอง ที่สามารถส่งเสริมความโดดเด่นของอาคารศูนย์วัฒนธรรม ซึ่งทฤษฎีเกี่ยวกับมุมมอง
- 2) เน้นในเรื่องที่โล่งว่างในบริเวณที่เปิดมุมมอง เป็นตัวสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่สวยงามแก่ศูนย์วัฒนธรรม
- 3) ควบคุมความสูงของอาคาร กำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น เน้นในด้านการพัฒนารูปแบบอาคารประเภทอาคารเดี่ยว เพื่อให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารแต่ละหลัง เป็นภูมิทัศน์ (Landscape) ของบริเวณ
- 4) ควบคุมในเรื่องพื้นที่อาคาร เพื่อป้องกันการก่อสร้างอาคารใหม่
- 5) ควบคุมการใช้อาคาร และการปลูกสร้างอาคารบางประเภทให้เป็นไปตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2544






การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อยุ่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : พื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้







แผนที่ 4.21



สัญลักษณ์

-  พื้นที่รอบศูนย์วัฒนธรรมไทย
-  ระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด
-  พื้นที่เขตสำรวจเพื่อเวนคืนการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ขยาย
-  ทางรถไฟ
-  ละพาน
-  คลอง

มาตราส่วน

กิโลเมตร



ที่มา.