

## บทที่ 5

### การกำหนดวัตถุประสงค์และการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่

#### นโยบายและแผนงานของรัฐ

##### ก. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6

ได้กำหนดแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล อันที่จะส่งผลกระทบต่อเขต  
พญาไท ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1. แนวนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

มุ่งให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคตไปในทิศทางที่มี  
ประสิทธิภาพและสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น โดยมุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลาง  
ธุรกิจชั้นใน และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน ตลอดจน  
การจัดให้มีย่านอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อความสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อม  
พร้อมทั้งจัดให้มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรบางส่วนไว้ด้วย

##### 2. การกำหนดพื้นที่เป้าหมาย

ในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมือง และการวางแผนบริการขั้น  
พื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทาง  
เศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยให้อาณาบริเวณแบ่งออกเป็น  
พื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณด้วยกัน ซึ่งในที่นี้จะขอกล่าวถึงเฉพาะพื้นที่ที่เกี่ยวข้องและมีอิทธิพล  
โดยตรงต่อการใช้ที่ดินเขตพญาไทเท่านั้น คือ

ก) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ประกอบด้วย 12 เขต ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มแรกคือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ มีพื้นที่รวม 9 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความเชื่อมโยงของอาคารสิ่งก่อสร้างอยู่มาก กลุ่มสองเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตดุสิต เขตยานนาวา เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ และเขตบางกอกน้อย พื้นที่รวม 138 ตารางกิโลเมตร คาดว่าเมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ประชากรของพื้นที่ทั้ง 2 กลุ่ม จะมีประมาณ 3.3 ล้านคน ความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 37 คน/ไร่ ปัจจุบันพื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางธุรกิจ บริการและการบริหารของหน่วยงานรัฐบาล ซึ่งเป็นแหล่งงานที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพมหานคร และยังเป็นบริเวณที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ทั้งถนน น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ เป็นต้น ขณะเดียวกันก็เป็นเขตที่มีปัญหาต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ ปัญหาการจราจรติดขัด คับคั่ง ปัญหาน้ำท่วม การใช้ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพไม่คุ้มค่า และปัญหาชุมชนแออัดมีจำนวนมากขึ้น

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 นี้ จึงมีการกำหนดแผนงานหลัก ในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ดังต่อไปนี้

- 1) โครงการจราจรและขนส่ง
  - ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 และโครงข่ายถนนเชื่อมกับระบบทางด่วน
  - ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการขนส่งสาธารณะและการจัดสร้างช่องทางเดินรถประจำทางแยกเฉพาะ
  - พิจารณาจัดเก็บค่าผ่านทางเขตชั้นใน เพื่อควบคุมการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลผ่านเข้าไปในพื้นที่จราจรคับคั่งโดยไม่จำเป็น
  - ปรับปรุงโครงข่ายถนนท้องถิ่น ให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม
- 2) โครงการป้องกันน้ำท่วมเขตชั้นใน
- 3) การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดในเขตที่มีปัญหา

- 4) การจัดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ สำหรับผู้มีรายได้นับกลาง เพื่อลดการเดินทางประจำวันจากพื้นที่รอบนอกเข้าเขตชั้นใน
- 5) การปรับปรุงฟื้นฟูศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ที่มีสภาพเสื่อมโทรม โดยสนับสนุนให้มีการทบทวนกฎหมายและข้อบังคับที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา
- 6) จัดสร้างสวนสาธารณะขนาดกลางเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาที่ดินสาธารณะที่ยังว่างเปล่า หรือที่มีการใช้ประโยชน์ยังไม่เต็มที่

ข. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2530) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 กำลังอยู่ในระหว่างการพิจารณาอยู่ แต่ก็สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ที่ดินของเขตพัฒนาไทได้ โดยพิจารณาจากสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

- ก) การจัดระเบียบการใช้ที่ดินไม่ให้เกิดความขัดแย้งกัน
- ข) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นสอดคล้องกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- ค) กำหนดระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีความสะดวก ปลอดภัย และประหยัด โดยมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน
- ง) กำหนดบริเวณอันเป็นที่ตั้งโบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เพื่อการอนุรักษ์

2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

- ก) ที่อยู่อาศัย กำหนดที่อยู่อาศัยในเขตพัฒนาไทให้เป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นมาก โดยมีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน/ไร่
- ข) ย่านพาณิชย์กรรม กำหนดให้แขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท และบางส่วนของแขวงทุ่งพญาไท แขวงมักกะสัน เป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมเพื่อรองรับการ

ขยายตัวของศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.) โดยบริเวณนี้ ครอบคลุมย่านการค้าที่สำคัญคือ ย่านการค้าประตูน้ำ และย่านการค้าโรงพยาบาลพระโสมง์ เติร์กเซียม ตลอดจนย่านการค้าตามแนวถนนเพชรบุรี และบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สิ่งเสริมศูนย์พาณิชยกรรมย่อย (Sub-Center) ย่านสะพานควาย ให้เป็นศูนย์กลางรูปแบบที่กลไกการพัฒนาพื้นที่รอบนอกอย่างมีประสิทธิภาพ

ค) อุตสาหกรรม ไม่ได้กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตพญาไทโดยเฉพาะ แต่ได้ให้แนวทางไว้ว่า ถ้าจะมีการใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ควรจะเป็นอุตสาหกรรมบริการ

ง) ย่านสถาบันราชการและสาธารณูปโภค ควรจะมีการลดการกระจุกตัวของสถานที่ราชการในเขตชั้นในลง โดยการย้ายสถานที่ราชการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการใช้บริการประชาชนออกไปตามพื้นที่รอบนอก การเพิ่มสถานที่ราชการให้ทำได้เฉพาะที่จำเป็นแก่การให้บริการประชาชนเท่านั้น ในเขตพญาไทจึงกำหนดไว้ตามพื้นที่เดิม

จ) สถาบันการศึกษา ในเขตชั้นในมีจำนวนโรงเรียนมากเพียงพออยู่แล้ว และแนวโน้มการเพิ่มประชากรต่ำลง การเพิ่มพื้นที่สถาบันการศึกษาควรมีการเพิ่มเพียงเล็กน้อย

ฉ) สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในเขตพญาไทควรจัดให้มีสวนสาธารณะขนาดเล็กและสวนขนาดใหญ่ เช่น สวน 1-2.5 ไร่ สวนนกน้ำประเวศต่าง ๆ กระจายไปทั่วทุกพื้นที่และสวนสาธารณะขนาดกลาง ตลอดจนที่โล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยใช้พื้นที่ตามริมถนนที่ราชการ ใด ที่ว่างใต้ทางด่วน ซึงทหารรถไฟ ถนนฯ ถึง ต่าง ๆ และ ภายใต้อาคารพาณิชย์






ช) ย่านอนุรักษณ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ให้สวนวัฒนธรรมไทย โดยการกำหนดการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกิจกรรมบางประเภทในบริเวณรอบ ๆ โบราณสถาน ศาลากลาง และสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า (แผนที่ 5.1)

#### ค. การจัดลำดับความสำคัญ

จากนโยบายและแผนแม่บทพัฒนากรุงเทพมหานครแล้ว การจัดการสภาพแวดล้อมตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน 1:5000</p> <p>250 0 250 500</p>	<p>แหล่ง การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544</p>	<p>แผนที่ 5.1</p>
<p>ที่มา</p>	<p>  พาณิชยกรรม   สถานศึกษา   ที่อยู่อาศัยหนาแน่น 50 คน/ไร่   สถาบันราชการ                 </p>	<p>ทิศเหนือ</p> 

1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน
  - ก) จัดการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและคุ้มค่า
  - ข) ให้สอดคล้องกับการขยายตัวของประชากรและการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
  - ค) ลดความแออัดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ
  - ง) ไม่สนับสนุนการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมผลิตในเขตกรุงเทพมหานคร
  
2. แก้ไขและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง
  - ก) ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
  - ข) ปรับปรุงโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอยให้เป็นระบบเชื่อมโยงกันและสอดคล้องกับระบบทางด่วน
  - ค) ปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบขนส่งมวลชน
  
3. ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง
  - ก) ย่านธุรกิจการค้าที่มีสภาพเสื่อมโทรม
  - ข) ชุมชนแออัด
  
4. พัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
  - ก) จัดระบบป้องกันน้ำท่วมให้มีประสิทธิภาพ
  - ข) จัดสร้างสวนสาธารณะเพิ่มขึ้น

### ปัญหาของเขตพัฒนาไท

จากการศึกษาความสำคัญและความสัมพันธ์ของปัญหาต่าง ๆ ซึ่งมีต่อกัน สามารถจัดลำดับความสำคัญของปัญหา ได้ดังต่อไปนี้

ก. ปัญหาการใช้ที่ดิน

1. การขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
2. การขัดแย้งระหว่างอาคารต่าง ๆ เช่น อาคารสูงขนาดใหญ่กับที่อยู่อาศัย
3. การขัดแย้งด้านกิจกรรมการใช้ที่ดิน เช่น อุตสาหกรรม กับที่อยู่อาศัย
4. ความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่อยู่อาศัยกับพาณิชยกรรม
5. การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า อาคารเก่าล้าสมัย มี F.A.R. ต่ำเกินไป
6. เกิดแหล่งเสื่อมโทรม ทั้งย่านธุรกิจเดิมและชุมชนแออัด

ข. ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง

1. โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยงซึ่งกันและกัน
2. การใช้ถนนผิดหน้าที่ (Function)
3. ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ

ค. ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

1. น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบการระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพและบริเวณที่พื้นดินมีการทรุดตัว
2. อากาศเสียและเสียงดังเกินมาตรฐานบริเวณที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง
3. การทำลายทัศนียภาพ บริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน

การกำหนดวัตถุประสงค์

จากการพิจารณานโยบายในการพัฒนาระดับชาติและกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และ 6 วัตถุประสงค์ของร่างผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร และปัญหาต่าง ๆ ตามลำดับความสำคัญ สามารถนำมากำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาไทยได้ดังต่อไปนี้

- ก. จัดระเบียบการใช้ที่ดินเขตพัฒนาไท
1. ให้สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระเบียบเรียบร้อย
  2. แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินที่สับสน และมีการรบกวนซึ่งกันและกันทั้งด้านประเภทอาคารและกิจกรรม
  3. กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
  4. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า โดยจะพิจารณาเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR.) ให้สูงขึ้นในบริเวณที่เหมาะสม
  5. ปรับปรุงฟื้นฟู บริเวณย่านธุรกิจเลื่อมโทรมและชุมชนแออัด
- ข. บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด
1. ควบคุมการใช้ที่ดินสองข้างถนนสายหลัก เพื่อให้ถนนสายหลักสามารถทำหน้าที่ด้านการ (Movement) ได้เต็มที่
  2. ปรับปรุงโครงข่ายถนน ให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบมากขึ้น ทั้งถนนต่าง ๆ ระบบทางด่วนชั้นที่สอง และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
  3. เพิ่มพื้นที่ผิวการจราจรให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเขตเมือง
- ค. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค
- ปรับปรุงระบบระบายน้ำ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ง. พัฒนาสภาวะแวดล้อม
1. กำหนดพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น ให้สอดคล้องกับความหนาแน่นของประชากร
  2. กำหนดพื้นที่ว่าง และระยะร่นของอาคารขนาดใหญ่ เพื่อให้อากาศมีการถ่ายเทได้สะดวก และช่วยลดการสะท้อนของเสียงจากการจราจร



3. รักษาทัศนียภาพในบริเวณโบราณสถาน สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า วัด และ  
ภูมิทัศน์ของชุมชนที่สวยงาม

#### การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตพญาไทน์ ได้ใช้ปี พ.ศ.2544 อันเป็นปี  
สิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 เป็นปีเป้าหมายในการคาดประมาณ โดย  
การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตนี้ ได้พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน  
ประเภทต่าง ๆ ของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น สำนักผังเมือง และ  
การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น ที่เหมาะสมกับค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่การใช้  
ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตพญาไทและแนวโน้มในอนาคตเป็นเกณฑ์มาตรฐานในการคาด  
ประมาณความต้องการพื้นที่ที่จะรองรับประชากรจำนวน 396,935 คน ในปี พ.ศ. 2544

#### ก. ย่านพักอาศัย

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสถาบันต่าง ๆ มีดังนี้

สหประชาชาติ	50 คน/ไร่
การเคหะแห่งชาติ	50-150 คน/ไร่
สำนักผังเมือง แบ่งเป็น 3 ประเภท	
หนาแน่นมาก	50 คน/ไร่
หนาแน่นปานกลาง	20 คน/ไร่
หนาแน่นน้อย	10 คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัยของเขตพญาไท ในปี  
พ.ศ.2526 ประมาณ 48 คน/ไร่ และจากการศึกษาแนวโน้มนความหนาแน่นในอนาคต อาจจะ  
ถึง 66 คน/ไร่ ในปี พ.ศ.2544 แต่เพื่อให้เหมาะสมกับเกณฑ์มาตรฐานของสถาบันต่าง ๆ  
จึงจะให้เกณฑ์ 50 คน/ไร่ ในการคาดประมาณ ทั้งนี้เพื่อมิให้มีประชากรหนาแน่นต่อพื้นที่มาก  
เกินไป ฉะนั้นพื้นที่พักอาศัยของเขตพญาไทในปี พ.ศ.2544 จึงเท่ากับ 7,979 ไร่

ข. ย่านพาณิชย์กรรม

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทนี้ ของสถาบันต่าง ๆ มีดังนี้

การเคหะแห่งชาติ กำหนดเกณฑ์มาตรฐานในเขตเมืองเท่ากับ 670 คน/ไร่

ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2526

เท่ากับ 221 คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมของเขตพญาไท ปี พ.ศ. 2526 เท่ากับ 551 คน/ไร่ และมีแนวโน้มในปี พ.ศ. 2544 จะเท่ากับประมาณ 398 คน/ไร่ แต่เนื่องจากนโยบายและแผนงานของรัฐที่กำหนดให้ เขตพญาไทเป็นเขตที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ฉะนั้นพื้นที่พาณิชย์กรรมจึงขอใช้เกณฑ์มาตรฐานที่มีค่าต่ำสุด ซึ่งได้แก่ 221 คน/ไร่ พื้นที่ที่ต้องการในอนาคตสำหรับการพาณิชย์กรรมในเขตพญาไทจึงมีประมาณ 1,805 ไร่

ค. ย่านอุตสาหกรรม

ใช้เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ 3,270 คน/ไร่ โดยคำนวณจาก สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 1 คน/ประชากร 86 คน และแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 38 คน/1 ไร่ ในปี พ.ศ.2544 มีความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 122 ไร่ ซึ่งจะให้เพิ่มเฉพาะอุตสาหกรรมบริการเท่านั้น เพื่อสนองความต้องการของประชากรที่มีเพิ่มขึ้น และเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อมลภาวะ

ง. สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ใช้เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง คือ เท่ากับ 1.2 ไร่/ที่อยู่อาศัย 100 ไร่ โดยคำนวณจากพื้นที่พักอาศัย และสถาบันราชการทั้งหมดในเขตชั้นใน ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวนี้ จะเป็นเกณฑ์ที่กำหนดพื้นที่สถานที่ราชการ เพื่อมุ่งให้บริการประชาชนเท่าที่จำเป็นเท่านั้น คาดประมาณความต้องการพื้นที่ในปี พ.ศ.2544 ได้ประมาณ 96 ไร่ เมื่อพิจารณาพื้นที่สถานที่ราชการในเขตพญาไทจะเห็นได้ว่ามีอยู่เป็นจำนวนมากเกินกว่าความจำเป็นที่ต้องการในอนาคต ซึ่งตามนโยบายของรัฐพยายามที่จะย้ายสถานที่ราชการที่ก่อให้เกิดปัญหาการเดินทางและการจราจรออกไปยังพื้นที่รอบนอก

จ. สถาบันการศึกษา

เกณฑ์มาตรฐานสำหรับการใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่

การเคหะแห่งชาติ กำหนดไว้ตามระดับการศึกษา 3 ระดับ

ก่อนประถมศึกษา	120 คน/ไร่
ประถมศึกษา	100 คน/ไร่
มัธยมศึกษา	100 คน/ไร่

สำนักผังเมือง ใช้เกณฑ์การศึกษาระดับต่าง ๆ เท่ากัน แต่แตกต่างกันตามเขต คือ

เขตชั้นใน	160 คน/ไร่
เขตชั้นกลาง	80 คน/ไร่
เขตชั้นนอก	73 คน/ไร่

ส่วนค่าเฉลี่ยของเขตพัฒนาไทย สำหรับสถาบันการศึกษาเท่ากับ 1,500 คน/ไร่ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความหนาแน่นเกินไปไม่เหมาะสม ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากเขตในบริเวณใกล้เคียงมีสถาบันการศึกษาอยู่มาก การคาดประมาณสำหรับพื้นที่ประเภทนี้ จะใช้เกณฑ์ของสำนักผังเมืองคือ 160 คน/ไร่ ฉะนั้นคิดเป็นพื้นที่ได้ประมาณ 2,493 ไร่

ฉ. สถานพักผ่อนหย่อนใจ

ใช้เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน 2.5 ไร่/ประชากร 1,000 คน (อมรรัตน์ กฤตยานวิษ 2526 : 150) คิดเป็นพื้นที่ที่ต้องการในปี พ.ศ.2544 ได้ประมาณ 987 ไร่ ซึ่งในจำนวนพื้นที่ทั้งหมดนี้ ควรจะเป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก และสนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนสาธารณะขนาดกลาง และที่โล่ง เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และรักษาคุณภาพของอากาศ เพื่อให้อากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวกให้เหมาะสมกับความหนาแน่นของประชากร อาคารที่พักอาศัยขนาดใหญ่ที่จะมีเพิ่มมากขึ้น โดยการจัดหาพื้นที่เพื่อการนี้ อาจจะใช้พื้นที่ว่างตามสถานที่ราชการ วัด ที่ว่างใต้ทางด่วน ริมทางรถไฟ บึงหรือหนองน้ำ และที่รกร้างว่างเปล่า เป็นต้น

ตารางที่ 5.1 แสดงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน ในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ พ.ศ.2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	ค่าเฉลี่ย เขตพัฒนา พ.ศ.2526	เกณฑ์มาตรฐาน	ที่มาของเกณฑ์ มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ยที่ คาดประมาณได้ พ.ศ.2544
1. ที่พักอาศัย	48 คน/ไร่	50 คน/ไร่	สำนักผังเมือง	66 คน/ไร่
2. พาณิชยกรรม	558 คน/ไร่	221 คน/ไร่	จินตนา นพพันธ์ 2528	398 คน/ไร่
3. อุตสาหกรรม	9,387 คน/ไร่	3,270 คน/ไร่	สำนักผังเมือง	-
4. สถาบันการศึกษา	1,546 คน/ไร่	160 คน/ไร่	สำนักผังเมือง	-
5. สวนสาธารณะ	.03 ไร่/ 1,000 คน	2.5 ไร่/ 1,000 คน	อมรรัตน์ กฤตยานวิษ 2526	-
6. สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	117.32 ไร่/ ที่อยู่อาศัย 100 ไร่	1.2 ไร่/ ที่อยู่อาศัย 100 ไร่	สำนักผังเมือง	-
7. พื้นที่ถนน	ร้อยละ 9.68 ของพื้นที่เมือง	ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง	มาตรฐานเมืองหลัก	-

ตารางที่ 5.2 แสดงพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มขึ้นในอนาคต

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2526	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2544	พื้นที่เพิ่ม 2526-2544
1. ที่อยู่อาศัย	6,745.70	7,325	7,684	7,979	1,233.3
2. พาณิชยกรรม	579.53	1,657	1,738	1,805	1,225.47
3. อุตสาหกรรม & คลังสินค้า	48.72	112	117	122	73.28
4. สถานที่ราชการ	874.05	874.05	874.05	874.05	-
5. สถาบันการศึกษา	209.21	2,289	2,401	2,493	1,325
6. ศาสนสถาน	60.45	60.45	60.45	60.45	-
7. สถานที่พักผ่อน หย่อนใจ	9.81	916	960	997	987
8. สาธารณูปโภค & สาธารณูปการ	791.43	88	92	96	-695
9. ถนน, ทางรถไฟ	1,053.13	2,179	2,179	2,179	1,140
10. ที่ริมทางรถไฟ	46.59	46.59	46.59	46.59	-
11. คู, คลอง	186.39	186.39	186.39	186.39	-
12. ใช้สอยไม่แน่นอน	130.82	130.82	130.82	130.82	-
13. ที่ว่างที่ยังไม่ได้ พัฒนา	157.46	-	-	-	-
รวม	10,893.29	14,935.28	15,492.28	15,951.28	5,057.99

หน่วย : ไร่

### ซ. พื้นที่ถนน

ใช้เกณฑ์มาตรฐานของเมืองหลัก กำหนดว่าพื้นที่ถนนจะต้องมีพื้นที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง ในปี พ.ศ.2544 จึงมีความต้องการพื้นที่ถนนประมาณ 2,179 ไร่

สำหรับการใช้ที่ดินปลิกย่อยอื่น ๆ เช่น สถาบันศาสนา ห้องสมุด ไปรษณีย์ ไม่ได้กำหนดพื้นที่เพิ่มขึ้นไว้ เนื่องจากมีพื้นที่จำนวนเล็กน้อยเท่านั้น

### การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่

#### ก. ประเภทการใช้ที่ดิน

การวิเคราะห์เพื่อหาศักยภาพของพื้นที่ในเขตต.พญาไท สำหรับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้

##### 1. ที่อยู่อาศัย

การศึกษาครั้งนี้ได้จำแนกการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่น โดยแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) คือ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากร 200 คน/ไร่ อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 70 และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยมีความสูงของอาคารไม่จำกัด ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ แฟลต คอร์ท แมนชั่น หอพัก คอนโดมิเนียม เป็นต้น

ข) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) คือ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากร 50 คน/ไร่ อัตราร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดิน ประมาณ 70 และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2 ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น

## 2. พาณิชย์กรรม

การศึกษาครั้งนี้ได้จำแนกการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง หรือพาณิชย์กรรมแนวตั้งและพาณิชย์กรรมแนวราบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) คือ ย่านพาณิชย์กรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 โดยอาคารพาณิชย์กรรมเหล่านี้ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ สำนักงาน โรงแรม และศูนย์การค้า เป็นต้น

ข) พาณิชยกรรมแนวราบ (พ.2) คือ ย่านพาณิชย์กรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยพาณิชย์กรรมประเภทนี้ ได้แก่ ร้านค้าปลีก-ส่ง ตลาดสด ร้านค้าอื่น ๆ ที่อยู่ในรูปของตึกแถว เป็นต้น

### ข. การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์

ปัจจัยทั้งหมดที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ มีทั้งหมด 22 ปัจจัย ดังนี้

#### 1. ปัจจัยในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่

ก) การเข้าถึง (Accessibility) ได้แก่

1) ถนน มี 3 ปัจจัย

ประเภทถนน

ปริมาณการจราจร

ทางขึ้นลงทางด่วน (โครงการในอนาคต)

2) การขนส่งมวลชน มี 4 ปัจจัย

จำนวนเส้นทางรถประจำทาง

จุดต่อรถประจำทาง

สถานีรถไฟ

สถานีรถรางไฟฟ้า (โครงการในอนาคต)

ข) สภาวะแวดล้อม (Environment) ได้แก่

1) ด้านกายภาพ มี 6 ปัจจัย

เสียง

อากาศ

ภูมิทัศน์ชุมชน

สภาพอาคาร

การระบายน้ำ

แผ่นดินทรุด

2) ด้านเศรษฐกิจ มี 2 ปัจจัย

ราคาที่ดิน

รายได้จากภาษีโรงเรือน

3) ด้านประชากร มี 2 ปัจจัย

ความหนาแน่นของประชากร

การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่

ค) ศูนย์ชุมชน (Node)

ด้านกายภาพ มี 3 ปัจจัย

ย่านการค้า

โรงพยาบาล

โรงเรียน

ง) พื้นที่ที่มีการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร

1) พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์

2) พื้นที่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เป็นต้น



## 2. การกำหนดค่ามาตรฐาน (Normalization)

การกำหนดค่ามาตรฐาน เนื่องจากการวัดค่าคะแนนของปัจจัยในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่นั้น ปัจจัยแต่ละปัจจัยเป็นคนละประเภทกัน ทำให้ค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ ไม่อาจเปรียบเทียบกันได้ จึงต้องปรับค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ ให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้สูตร ดังนี้

$$P_{ij}^* = \left[ \frac{P_{ij} - P_{i^{\min}}}{P_{i^{\max}} - P_{i^{\min}}} \right] K$$

$P_{ij}^*$  = ค่าปรับในช่วงคะแนนฐาน K

$P_{ij}$  = ค่าคะแนนดิบในแต่ละตัวในปัจจัย j

$P_{i^{\min}}$  = ค่าคะแนนดิบที่น้อยที่สุดในปัจจัย j

$P_{i^{\max}}$  = ค่าคะแนนดิบที่มากที่สุดใปัจจัย j

K = ค่าฐานที่กำหนด โดยให้ = 10

## 3. การกำหนดค่าคะแนนของปัจจัย

ก) ประเภทถนน ในเขตพญาไทมี 3 ประเภท คือ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก ถนนสายรองและถนนซอย โดยถนนแต่ละประเภทมีความสะดวกในการเข้าถึงต่างกัน คือ ถนนสายประธานมีหน้าที่ในการสัญจร (Movement) สูง การเข้าถึงจึงควรมีค่าต่ำกว่าถนนสายหลักและสายรอง ซึ่งเหมาะสมกับพาณิชยกรรมแบบอาคารสูงกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง การให้ค่าคะแนนของปัจจัยนี้ ต่อการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จึงต่างกัน เกณฑ์การวัดใช้ระยะห่างจากถนน 300 เมตร ถือว่าอยู่ในเขตบริการ (Walking Distance)

ประเภทถนน	ระยะห่างถนน 0-150 เมตร	151-300 เมตร
สายประธาน		
พ.1, ย.4	5	3
พ.2, ย.3	3	1
สายหลัก		
	5	2
สายรอง		
	4	1
ถนนซอย		
พ.1, ย.4	0	0
พ.2, ย.3	1	0

ข) ปริมาณการจราจร บริเวณถนนสายที่มีปริมาณการจราจรสูง จะมีความเหมาะสมกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ทั้ง พ.1 และ พ.2 แต่จะไม่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพราะเนื่องจากทำให้ขาดความเป็นส่วนตัว (Privacy) การให้ค่าคะแนนจำแนกปริมาณการจราจรออกเป็น 5 ระดับ เกณฑ์การวัดใช้ระยะห่างจากถนน คือ ใกล้เคียงมีค่าสูงสุด ตามที่กำหนดไว้ในแต่ละระดับ ปริมาณการจราจร และลดลงตามระยะที่ห่างจากถนนออกไป

ปริมาณการจราจร (คัน/ชั่วโมง)	พาณิชย์กรรม (พ.1, พ.2)	ที่อยู่อาศัย (ย.3, ย.4)
5,001 ขึ้นไป	5	1
4,001-5,000	4	2
3,001-4,000	3	3
2,001-3,000	2	4
1,001-2,000	1	5

ค) ทางขึ้นลงทางด่วน ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึง และการเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว เกณฑ์การวัดใช้ระยะห่างจากทางขึ้น-ลง 3 ระยะ คือ 0.5 กิโลเมตร 1 กิโลเมตร และ 1.5 กิโลเมตร โดยให้ระยะใกล้มีค่าสูง

ระยะห่าง	0-0.5 กม.	0.5-1 กม.	1-1.5 กม.
ค่าคะแนน	3	2	1

ง) เส้นทางรถประจำทาง เกณฑ์วัดใช้วัดจากจำนวนเส้นทางรถประจำทางที่แล่นผ่าน โดยให้ค่าคะแนนสูงสำหรับถนนที่จำนวนเส้นทางรถประจำทางผ่านมาก ใช้ระยะเดินเท้า 0.5 กิโลเมตร

จำนวนเส้นทาง	0-.25 กม.	.25-.5 กม.
20 ขึ้นไป	5	2
16-20	4	2
11-15	3	1
6-10	2	1
1-5	1	0

จ) จุดต่อรถประจำทาง จะเป็นบริเวณที่มีประชาชนสัญจรผ่านมาก บริเวณนี้จึงมีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินทั้งด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เกณฑ์การวัดใช้ระยะเดินเท้า 0.5 กิโลเมตร และจำนวนเส้นทางเดินรถประจำทาง

ขนาด	ค่าคะแนน
ใหญ่	5
กลาง	3
เล็ก	1

ฉ) สถานีรถไฟ เป็นปัจจัยที่มีผลเอื้ออำนวยต่อการใช้ที่ดิน ทั้งพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เกณฑ์การวัดใช้ระยะเดินเท้า 0.5 กิโลเมตร และ 1 กิโลเมตร

ระยะเดินเท้า	ค่าคะแนน
0-0.5 กม.	3
0.5-1 กม.	1

ข) สถานีรับ-ส่งผู้โดยสารของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เป็น บริเวณที่มีประชาชนสัญจรผ่านสูง มีความเหมาะสมกับการใช้ที่ดินทั้งพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เกณฑ์วัดใช้ระยะเดินเท้า 0.5 กิโลเมตร และ 1 กิโลเมตร

ระยะเดินเท้า	ค่าคะแนน
0-0.5 กม.	3
0.5-1 กม.	1

ข) ราคาที่ดิน บริเวณที่มีราคาที่ดินสูง จะมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม รองลงมา ได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่น มักจะตั้งอยู่บริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ ค่าคะแนนจึงแตกต่างกัน

ราคาที่ดิน (บาท)	พ.1,พ.2	ย.4	ย.3
40,001 ขึ้นไป	5	2	1
30,001-40,000	4	3	2
20,001-30,000	3	3	3
10,001-20,000	2	2	4
4,001-10,000	1	1	5

ฅ) รายได้จากภาษีโรงเรือน เป็นตัวดัชนีที่แสดงว่า พื้นที่ที่มีรายได้จากภาษีโรงเรือนสูง เป็นบริเวณที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบบ พ.1,พ.2 และที่อยู่อาศัย แบบ ย.4 แต่ไม่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัย แบบ ย.3 เกณฑ์การวัดใช้จำนวนพื้นที่ที่เข้าพิกัดภาษีต่อไร่ ในแขวงต่าง ๆ ปี พ.ศ. 2528

พื้นที่เข้าพิกัดภาษี	พาณิชย์ & ที่อยู่อาศัย ย.4	ที่อยู่อาศัย ย.3
แขวงถนนพญาไท (1,073/ไร่)	5	1
แขวงถนนเพชรบุรี (797/ไร่)	4	2
แขวงมักกะสัน (622/ไร่)	3	3
แขวงสามเสนใน (298/ไร่)	2	4
แขวงทุ่งพญาไท (201/ไร่)	1	5

ญ) ความหนาแน่นของประชากร บริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงจะมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมากกว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เกณฑ์การวัดใช้ระดับความหนาแน่นของประชากร โดยแบ่งเป็น 5 ระดับ

ความหนาแน่นของประชากร (คน/ตารางกิโลเมตร)	พาณิชย์ & ที่อยู่อาศัย ย.4	ที่อยู่อาศัย ย.3
163,126 ขึ้นไป	5	1
125,626-163,125	4	2
88,126-125,625	3	3
50,626-88,125	2	4
14,375-50,625	1	5

ฎ) เสียง จากการศึกษาผลกระทบของทางด่วนขั้นที่ 1 พบว่า เสียงในบริเวณย่านที่อยู่อาศัยไม่ควรเกิน 70 เดซิเบลเอ ซึ่งตามถนนสายต่าง ๆ ในเขตพญาไทส่วนใหญ่จะมีเสียงเกินกว่าที่มาตรฐานกำหนดไว้ (กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร 2525) เกณฑ์การวัดใช้ระยะที่นั้นเสียงรบกวน 300 เมตรจากถนน ที่มีรถแล่นผ่านเกินกว่า 50 คัน/ชั่วโมง และจากทางรถไฟ 900 เมตร (Joseph De Chiara 1984: 99)

ระยะห่าง (เมตร)	ค่าคะแนน
0-150	1
151-300	2
301-600	3
601-900	4
มากกว่า 900	5

ฏ) อากาศ จากการศึกษาผลกระทบของทางด่วนขั้นที่ 1 มาตรฐานคุณภาพอากาศให้มีคาร์บอนมอนนอกไซด์ใน 1 ชั่วโมง ไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร และใน 24 ชั่วโมง ให้มีฝุ่นได้ไม่เกิน 0.3 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ในปัจจุบันบริเวณริมถนน

ที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง มักจะมีปริมาณคาร์บอนมอนนอกไซด์สูงและฝุ่นเกินกว่ามาตรฐาน ซึ่งไม่เหมาะกับที่อยู่อาศัย

เกณฑ์การวัดใช้ระยะห่างจากถนน 3 ระยะ

ระยะห่าง ( เมตร )	ค่าคะแนน
0-150	0
151-300	1
เกินกว่า 300	2

ฐ) ภูมิทัศน์ชุมชน จากการศึกษาผลกระทบของทางด่วนในด้านการบดบังมุมมองและทัศนียภาพ ระยะที่ได้รับผลกระทบคือระยะห่างจากทางด่วนสองข้างไม่เกิน 70 เมตร

ระยะห่าง ( เมตร )	พ.1, ย.4	พ.2, ย.3
0-70	1	2
70 ขึ้นไป	3	3

ท) สภาพอาคาร ในเขตพัฒนาโทมีสภาพอาคารที่เก่าเสื่อมโทรมอยู่หลายแห่ง การรื้อถอนเพื่อการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินแบบอาคารสูงมากกว่าตึกแถวหรือบ้านอยู่อาศัย ค่าคะแนนจะกำหนดตามสภาพอาคารเก่า กลาง และใหม่

สภาพอาคาร	พ.1, ย.4	พ.2, ย.3
เก่า	3	2
กลาง	2	1
ใหม่	1	0

ฅ) การระบายน้ำ เกณฑ์การวัดค่าคะแนน พิจารณารูปร่างของท่อระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งจะแสดงประสิทธิภาพการระบายน้ำ และทางระบายน้ำตามธรรมชาติ โดยมีระยะให้บริการ 200 เมตร

ขนาดท่อระบายน้ำ (เมตร)	พ.1, ย.4	พ.2, ย.3
1.5-2.0	5	5
1.0-1.4	4	4
0.5-0.8	1	3
0.3-0.4	1	2
ทางระบายน้ำธรรมชาติ	4	4

(คู, คลอง)

ณ) การทรุดตัวของพื้นดิน บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินไม่เหมาะสมที่จะพัฒนาเมือง เนื่องจากจะทำให้เกิดน้ำท่วมได้ง่าย เขตพัฒนาให้มีการทรุดตัวของพื้นดิน 2 ระดับ คือ มากกว่า 10 เซนติเมตร/ปี กับ 5-10 เซนติเมตร/ปี เกณฑ์การให้ค่าคะแนนจึงให้ตามระดับการทรุดตัวของพื้นดิน

ระดับการทรุดตัวของพื้นดิน	ค่าคะแนน
มากกว่า 10 เซนติเมตร/ปี	1
5-10 เซนติเมตร/ปี	2

ด) การเปลี่ยนแปลงประชากร บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรไปในทางที่เพิ่มสูงขึ้น แสดงว่าบริเวณนั้นมีศักยภาพสูงที่พัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เกณฑ์การให้ค่าคะแนน ให้ตามลำดับสัดส่วนร้อยละของการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรในแต่ละแขวง (Relative Change)

ลำดับการเปลี่ยนแปลง (แขวง)	ร้อยละ	พ.1, พ.2, ย.4	ย.3
ถนนพญาไท	57.87	5	1
ทุ่งพญาไท	55.10	4	2
มักกะสัน	44.87	3	3
สามเสนใน	22.97	2	4
ถนนเพชรบุรี	8.41	1	5



ต) ย่านการค้า บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของย่านการค้า เป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินทั้งประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากย่านการค้าที่มีรัศมีการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ของเขตพัฒนาโทมีหลายระดับด้วยกัน และแต่ละระดับมีระยะการให้บริการไม่เท่ากัน เกณฑ์การให้ค่าคะแนนจึงต้องแยกกัน ดังนี้

1) ศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง (Central Business District) เป็นทั้งศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่สำคัญ รวมทั้งแหล่งงานจำนวนมาก บริเวณนี้ได้แก่บริเวณเขตบางรัก รัศมีการให้บริการกว้างไกลมาก การให้ค่าคะแนนจึงกำหนดตามระยะห่างไกล-ใกล้

ระยะห่าง (กิโลเมตร)	ค่าคะแนน
0-5	5
>5-7.5	4
>7.5-10	3

2) ย่านการค้าระดับภาค มีรัศมีการให้บริการถึง 6 กิโลเมตร (วิรัช ศิลป์เสรีกุล 2528, 195) การให้ค่าคะแนนกำหนดเป็น 7 ระยะ

รัศมีการให้บริการ (กิโลเมตร)	ค่าคะแนน
0-1	5
1-2	4
2-3	3
3-4	2
4-5	1
5-6	1
6 ขึ้นไป	0

3) ย่านการค้าระดับชุมชน รัศมีการให้บริการ 4 กิโลเมตร (วิรัช ศิลป์เสรีกุล 2528: 195) การให้ค่าคะแนนกำหนดเป็น 5 ระยะ



รัศมีให้บริการ (กิโลเมตร)	ค่าคะแนน
0-1	4
>1-2	3
>2-3	2
>3-4	1
>4	0

4) ย่านการค้าระดับท้องถิ่น รัศมีให้บริการ 1 กิโลเมตร

(วิธีฯ ศิลป์เสรีกุล 2528: 195) การให้ค่าคะแนนไม่มีความแตกต่างกันระหว่างประเภทการใช้ที่ดิน และเกณฑ์การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น 3 ระยะ

รัศมีให้บริการ (กิโลเมตร)	ค่าคะแนน
0-0.5	2
>0.5-1	1
>1	0

ก) โรงพยาบาล ในเขตกรุงเทพฯ แบ่งกลุ่มโรงพยาบาลออก 3 กลุ่ม ตามขนาดของจำนวนเตียง และมีรัศมีบริการให้บริการที่แตกต่างกัน เกณฑ์การให้ค่าคะแนนมีดังนี้

ขนาดโรงพยาบาล (เตียง)	รัศมีให้บริการ (กิโลเมตร)		
	1.6	3.2	6.4
500 ขึ้นไป	5	3	1
>100-500	3	1	-
1-100	1	-	-

ท) โรงเรียน การให้ค่าคะแนนแตกต่างกันตามรัศมีให้บริการของโรงเรียนแต่ละระดับ

ระดับการศึกษา	รัศมีให้บริการ (กิโลเมตร)		
	.5	1	2
มัธยมศึกษา	3	2	1
ประถมศึกษา	1	-	-

จ) พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ ได้แก่ บริเวณที่เป็นสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า เช่น ศาสนสถาน โบราณสถาน โดยกำหนดพื้นที่ควบคุมความสูงของอาคาร ใช้ระยะ 8 เท่า ของความสูงของสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า ซึ่งความเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินแตกต่างกัน

ระยะพื้นที่	พ.1, ย.4	พ.2, ย.2
พื้นที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์	0	0
พื้นที่ควบคุมความสูงอาคาร	2	4
พื้นที่อื่น ๆ นอกเหนือจากนี้	5	5

ข) กฎหมายควบคุมอาคาร ที่ใช้บังคับในพื้นที่เขตพัฒนาโทมีหลายบริเวณ ได้แก่

1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมอาคารบริเวณรอบวังสวนจิตรลดาโรฐาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริเวณที่ 1 ให้ปลูกสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารที่ทำการของราชการ สูงไม่เกิน 12 เมตร

บริเวณที่ 2 ให้ปลูกสร้างได้นอกที่ให้ในบริเวณที่ 1 มีอาคารชุด อาคารพาณิชย์ที่ไม่ใช่ตึกแถว ห้องแถว และอาคารสาธารณะ สูงไม่เกิน 20 เมตร

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522 ควบคุมความสูงของอาคารรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ โดยแบ่งออกเป็น 2 ระยะ

ระยะรัศมี 200 เมตร ห้ามปลูกสร้างอาคารสูงกว่า 16 เมตร  
ระยะรัศมีเกินกว่า 200 เมตร แต่ไม่เกิน 300 เมตร ห้าม  
ปลูกสร้างอาคารสูงกว่า 24 เมตร

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามใช้ หรือ  
เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ.2525 และประกาศกรุงเทพมหานคร  
เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การผ่อนผันการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร พ.ศ.2524 และ พ.ศ.  
2529 โดยมีบริเวณภายในเขตพญาไท ดังนี้

บริเวณที่ 3 ได้แก่ บริเวณแขวงสามเสนในทางทิศตะวันตก  
ของถนนพหลโยธิน โดยห่างจากถนน 100 เมตร

บริเวณที่ 4 ได้แก่ บริเวณแขวงสามเสนในทางทิศตะวันออก  
ของถนนพหลโยธิน โดยห่างจากถนน 100 เมตร

ทั้ง 2 บริเวณดังกล่าวนี้ การปลูกสร้างอาคารต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนด  
โดยมีหลักเกณฑ์ที่เป็นอุปสรรคต่อการปลูกสร้างอาคารสูงดังนี้คือ

ต้องรื้อที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 % ใน 100 ส่วนของพื้นที่

อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ให้มีระยาระันโดยรอบอาคาร

ตามสูตร

$$ร. = 2 + ส/5$$

อัตราส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันต่อพื้นที่ดินต้องไม่เกิน 4 : 1

ตารางที่ 5.3 แสดงเกณฑ์ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เขตพัฒนาฯ

ลำดับ	ประเภทปัจจัย	เกณฑ์ที่ใช้วัด	ระดับคะแนน
1.	ประเภทถนน	ระยะห่างจากถนน 300 เมตร	5
2.	ปริมาณการจราจร	ระดับปริมาณการจราจร	5
3.	ทางขึ้น-ลงทางด่วน	ระยะห่างจากจุดขึ้น-ลง 1.5 กม.	3
4.	เส้นทางรถประจำทาง	จำนวนเส้นทางรถประจำทาง	5
5.	จุดต่อรถประจำทาง	ระยะเดินเท้า 0.5 กิโลเมตร	5
6.	สถานีรถไฟ	ระยะเดินเท้า 1 กิโลเมตร	3
7.	สถานีรถรางไฟฟ้า	ระยะเดินเท้า 1 กิโลเมตร	3
8.	ราคาที่ดิน	ระดับราคาที่ดิน	5
9.	รายได้จากภาษีโรงเรือน	จำนวนพื้นที่เข้าพิกัดภาษี/1 ไร่	5
10.	ความหนาแน่นประชากร	จำนวนประชากร/1 ตารางกิโลเมตร	5
11.	เสียง	ระยะพื่นเสียงรบกวน 300,900 เมตร	5
12.	อากาศ	ระยะพื่นอากาศเสีย	2
13.	ภูมิทัศน์ชุมชน	ระยะพื่นผลกระทบทางด่วน 70 เมตร	3
14.	สภาพอาคาร	สภาพอาคาร เก่า-ใหม่	3
15.	การระบายน้ำ	ขนาดของท่อระบายน้ำสาธารณะ	5
16.	การทรุดตัวของพื้นดิน	ระดับการทรุดตัวของพื้นดิน	2
17.	การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร	ลำดับของการเปลี่ยนแปลง	5
18.	ย่านการค้า	รัศมีการให้บริการ (แล้วแต่ระดับ)	5
19.	โรงพยาบาล	รัศมีการให้บริการ 6.4 กิโลเมตร	5
20.	โรงเรียน	รัศมีการให้บริการ 2 กิโลเมตร	3
21.	พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์	พื้นที่ราบสิ่งก่อสร้างที่อนุรักษ์	
		ระยะ 8 เท่าของความสูง	5
22.	กฎหมายควบคุมอาคาร	พื้นที่ที่อยู่ในเขตกฎหมายควบคุม	5

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	พ.1	พ.2	ย.4	ย.3
รอบวงสวนจิตรลดาารใหญ่				
บริเวณที่ 1	0	-	-	2
บริเวณที่ 2	2	1	2	3
รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ				
ระยะ 200 เมตร	1	3	2	5
ระยะ >200-300 เมตร	2	4	3	5
บริเวณแขวงสามเสนใน	2	4	4	5
พื้นที่อื่นที่ไม่อยู่ในบริเวณควบคุม	5	5	5	5

ค. การหาค่าความสำคัญหรือค่าน้ำหนัก (Weight) ของปัจจัย

การหาค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่การใช้ที่ดินแต่ละประเภท ใช้วิธีสอบถามนักผังเมืองจากหน่วยราชการ นักลงทุน นักพัฒนา (Developer) และนักวิชาการทางด้านผังเมืองรวม จำนวน 10 ท่าน พิจารณาประกอบกับสมาชิกทั่วไปของเขตพัฒนาฯ การให้ค่าน้ำหนัก ให้ค่าระหว่าง 0-10 คือ 0 หมายถึง ปัจจัยนั้นจะไม่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินประเภทนั้น ส่วน 10 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณา (ตารางที่ 5.4)

ง. ศักยภาพพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม

เมื่อนำค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ ที่ปรับเป็นค่ามาตรฐาน (Normalized Score) คูณด้วยค่าความสำคัญ (Weight) และนำค่าคะแนนปัจจัยต่างของกิจกรรมแต่ละประเภทมารวมกันแล้ว ขั้นตอนต่อไปก็คือ การแบ่งระดับศักยภาพ โดยการนำค่าคะแนนรวมของปัจจัยต่าง ๆ ในแต่ละตารางกริดมาจัดแบ่งระดับศักยภาพตามประเภทกิจกรรมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่

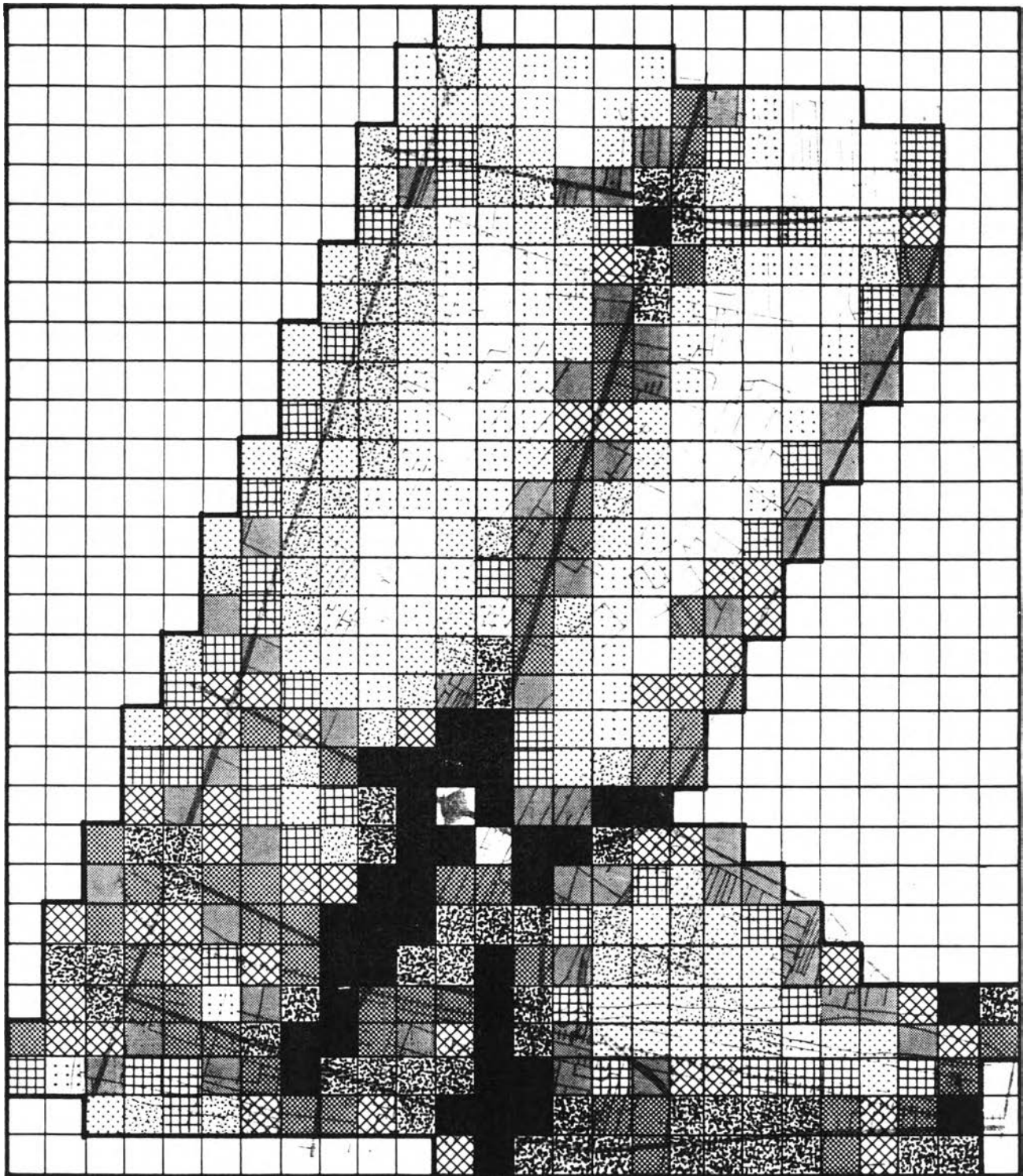
ลำดับ	ประเภทปัจจัย	ค่าน้ำหนัก (Weight)			
		พ.1	พ.2	ย.4	ย.3
1.	ประเภทถนน	10	8	9	8
2.	ปริมาณการจราจร	9	7	6	7
3.	ทางขึ้นลงทางด่วน	7	-	-	-
4.	เส้นทางรถประจำทาง	8	8	9	9
5.	จุดต่อรถประจำทาง	8	10	10	8
6.	สถานีรถไฟ	-	6	-	-
7.	สถานีรถรางไฟฟ้า	7	9	10	7
8.	ราคาที่ดิน	4	8	6	10
9.	รายได้จากภาษีโรงเรือน	4	8	-	-
10.	ความหนาแน่นประชากร	-	6	-	4
11.	เสียง	-	-	8	9
12.	อากาศ	-	-	8	9
13.	ภูมิทัศน์ชุมชน	8	-	5	2
14.	สภาพอาคาร	1	-	4	-
15.	การระบายน้ำ	6	5	6	4
16.	การทรุดตัวของพื้นดิน	-	2	2	3
17.	การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากร	2	5	-	-
18.	ย่านการค้า	10	10	9	6
19.	โรงพยาบาล	-	4	-	5
20.	โรงเรียน	-	-	-	5
21.	พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์	2	-	3	-
22.	กฎหมายควบคุมอาคาร	5	2	4	-

1. พหุשיขกรรมแบบอาคารสูง(พ.1) มีจำนวนชั้นของคักยภาพ 10 ชั้น  
 อันตรภาคชั้น (Class Interval) หรือช่วงคะแนนเท่ากับ 35.2 โดยกลุ่มที่มีช่วงคะแนนสูง  
 จะเป็นกลุ่มที่มีคักยภาพพื้นที่สูง (แผนที่ 5.2)

ระดับคักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
1	317 - 352	39
2	281 - 317	45
3	246 - 281	50
4	211 - 246	43
5	176 - 211	52
6	140 - 176	46
7	105 - 140	51
8	70 - 105	57
9	35 - 70	52
10	0 - 35	49
รวม	-	484

2. พหุשיขกรรมแนวราบ (พ.2) มีจำนวนชั้นของคักยภาพ 10 ชั้น  
 อันตรภาคชั้นหรือช่วงคะแนน เท่ากับ 36.1 กลุ่มที่มีช่วงคะแนนสูงจะเป็นกลุ่มที่มีคักยภาพพื้นที่สูง  
 (แผนที่ 5.3)

ระดับคักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
1	324 - 360	41
2	288 - 324	40
3	252 - 288	44
4	216 - 252	48
5	180 - 216	55
6	144 - 180	55
7	108 - 144	52













การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง ลักษณะพื้นที่ที่เหมาะสมกับทางเดินระบบแบบอาคารสูง (ท. 1)

แผนที่ 5.2

ที่มา

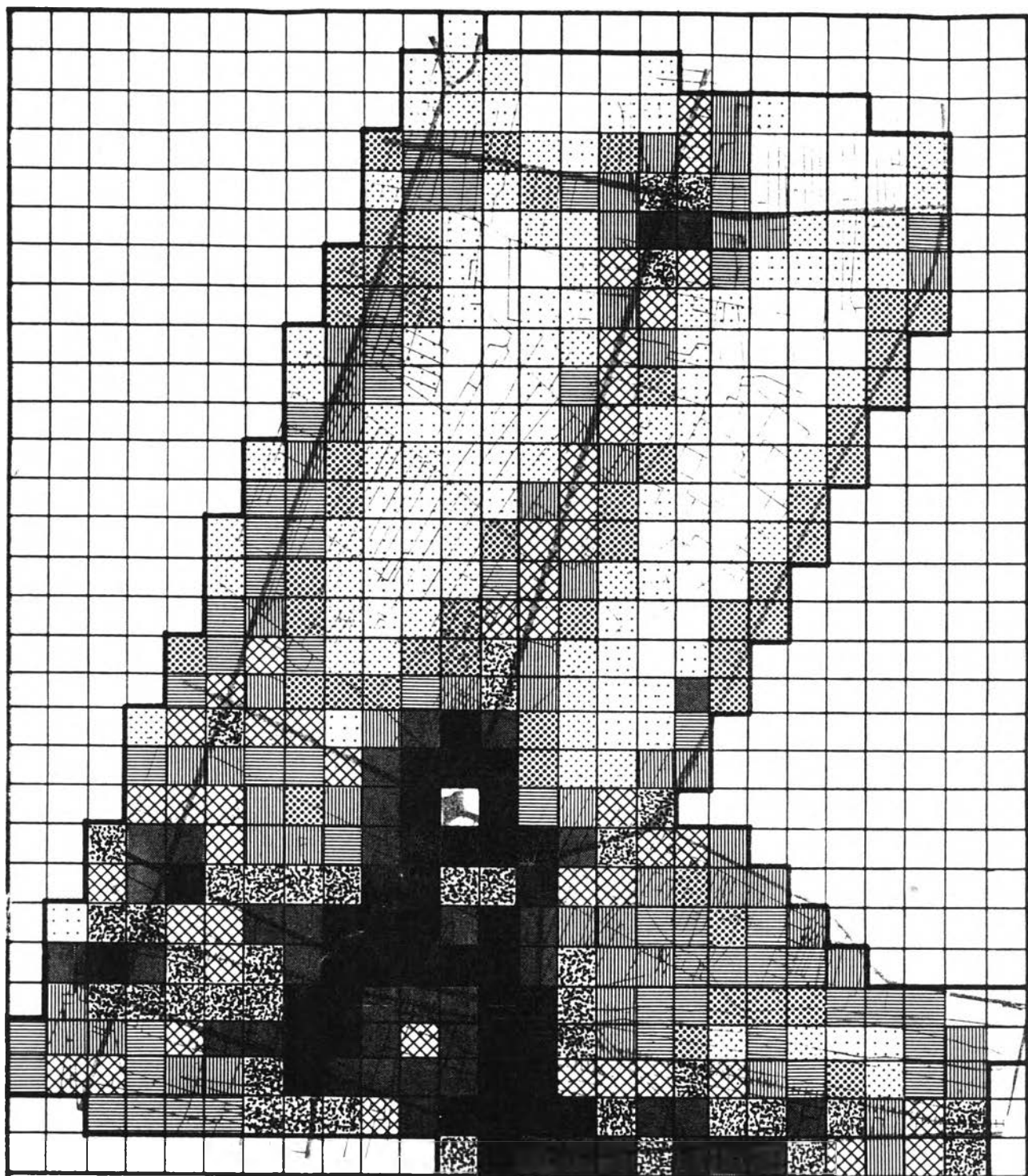
- |   |   |   |   |   |    |
|---|---|---|---|---|----|
|  | 1 |  | 5 |  | 9  |
|  | 2 |  | 6 |  | 10 |
|  | 3 |  | 7 |   |    |
|  | 4 |  | 8 |   |    |

ทิศเหนือ





















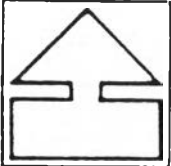












หน่วย : สี่เหลี่ยม





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

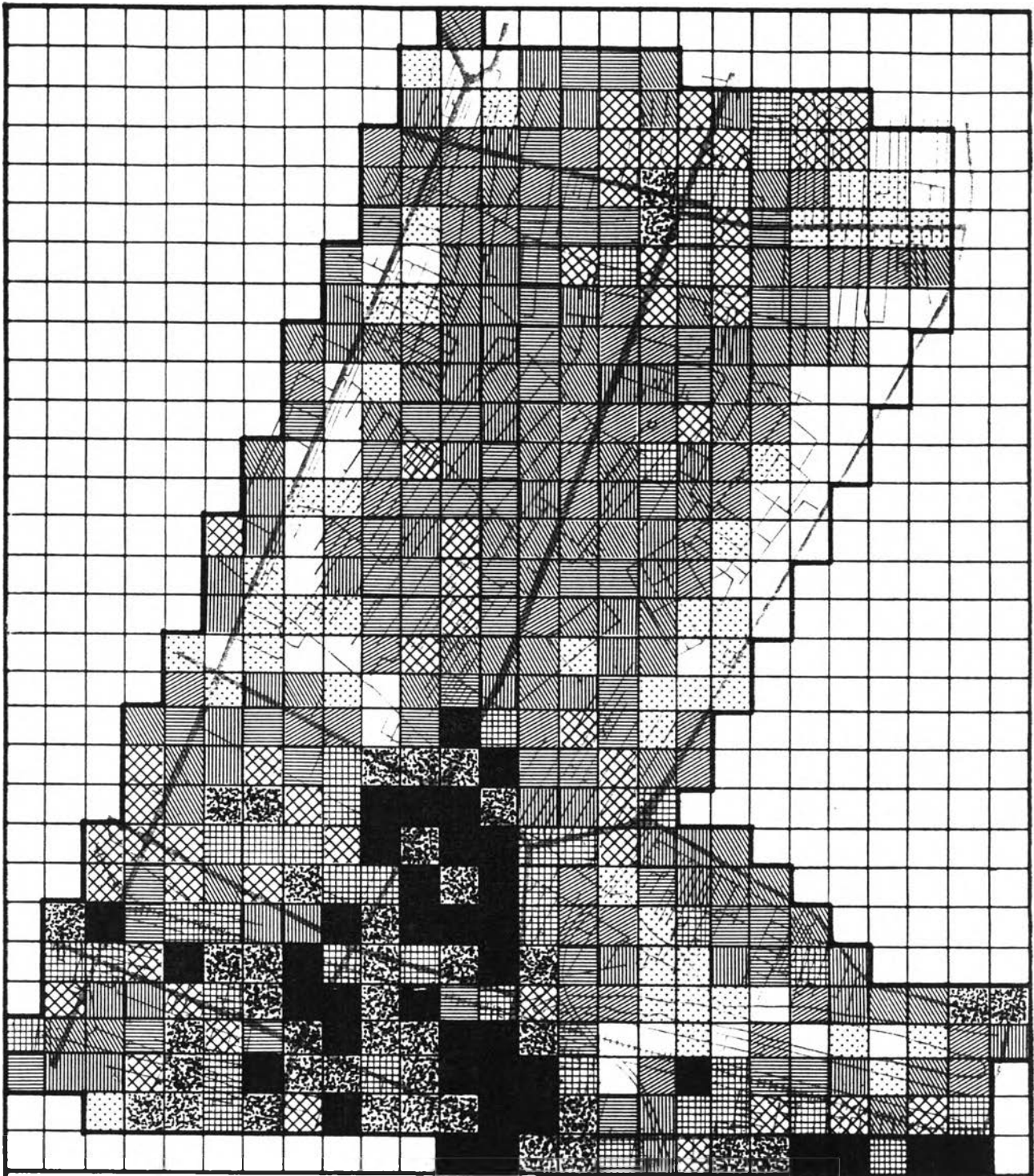
	<p><b>แสดง</b>      ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับพาณิชยกรรม (พ. 2)</p>	<p>แผนที่      5.3</p>																								
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td>5</td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td>6</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">หน่วย : ส่วัดบ่บ่</p>		1		5		9		2		6		10		3		7				4		8			<p>ทิศเหนือ</p> 
	1		5		9																					
	2		6		10																					
	3		7																							
	4		8																							

ระดับศักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
8	72 - 108	48
9	36 - 72	51
10	0 - 36	50
รวม	-	484

3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) มีจำนวนชั้นของศักยภาพ 10 ชั้น  
 อันตรภาคชั้น หรือช่วงคะแนน เท่ากับ 32 (แผนที่ 5.4)

ระดับศักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
1	288 - 320	28
2	256 - 288	42
3	224 - 256	43
4	192 - 224	50
5	160 - 192	61
6	128 - 160	54
7	96 - 128	54
8	64 - 96	49
9	32 - 64	48
10	0 - 32	45
รวม	-	484

4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) มีจำนวนชั้นของศักยภาพ 10 ชั้น  
 อันตรภาคชั้นหรือช่วงคะแนน เท่ากับ 34 (แผนที่ 5.5)













การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (บ.4)

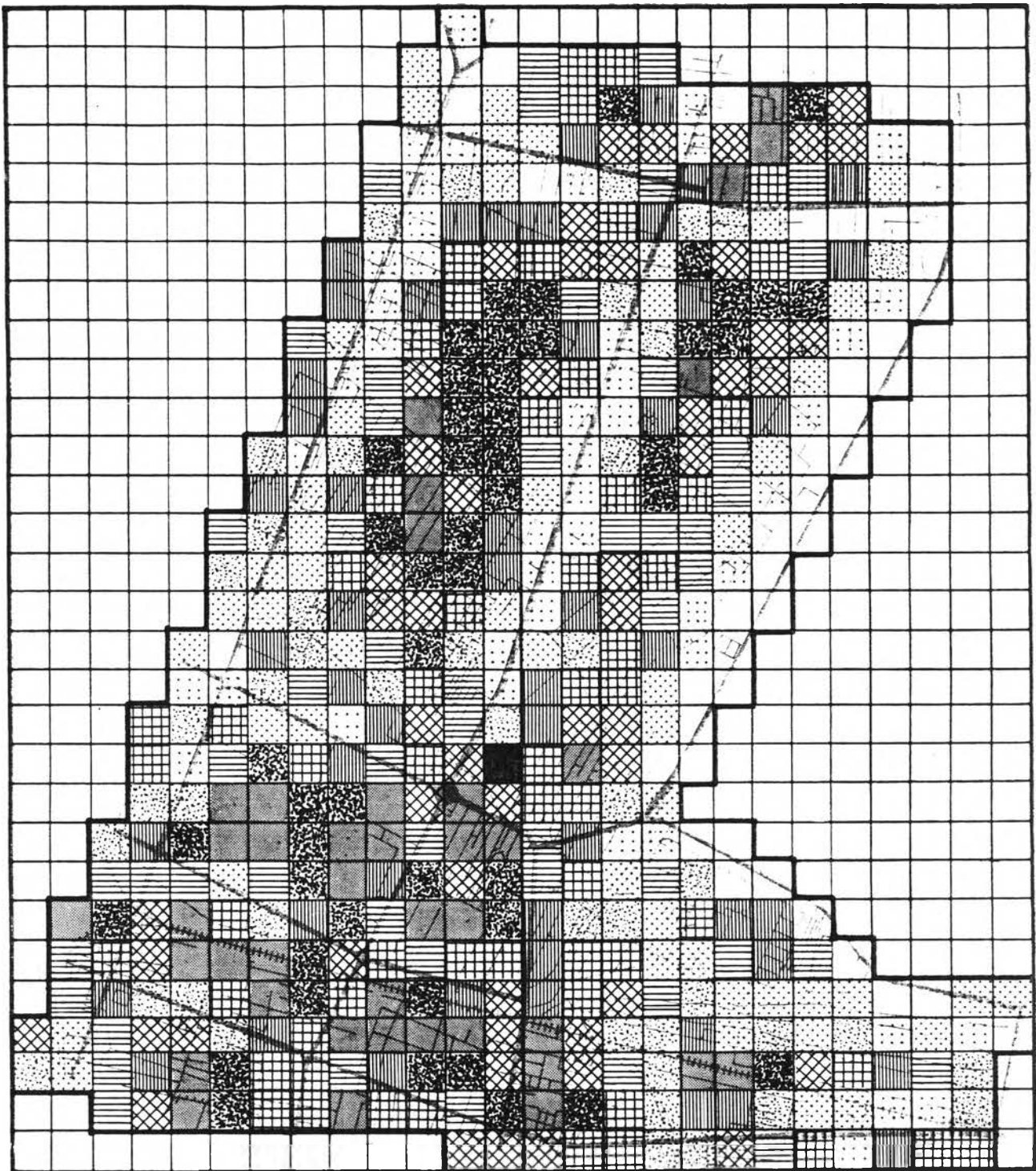
แผนที่ 5.4

ที่มา





























- |   |   |   |   |   |    |
|---|---|---|---|---|----|
|  | 1 |  | 5 |  | 9  |
|  | 2 |  | 6 |  | 10 |
|  | 3 |  | 7 |   |    |
|  | 4 |  | 8 |   |    |

ทิศเหนือ





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p><b>แสดง</b> ค่ายภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ข.3)</p>	<p>แผนที่ 5.5</p>																								
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td>4</td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td>5</td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td>6</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>หน่วย : ส่วัดบั้ง</p>		1		4		8		2		5		9		3		6		10				7			<p>ทิศเหนือ</p> 
	1		4		8																					
	2		5		9																					
	3		6		10																					
			7																							

ระดับศักยภาพ	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
1	305 - 339	41
2	271 - 305	49
3	237 - 271	52
4	203 - 237	60
5	169 - 203	51
6	135 - 169	51
7	101 - 135	44
8	67 - 101	50
9	34 - 67	44
10	0 - 34	42
รวม	-	484

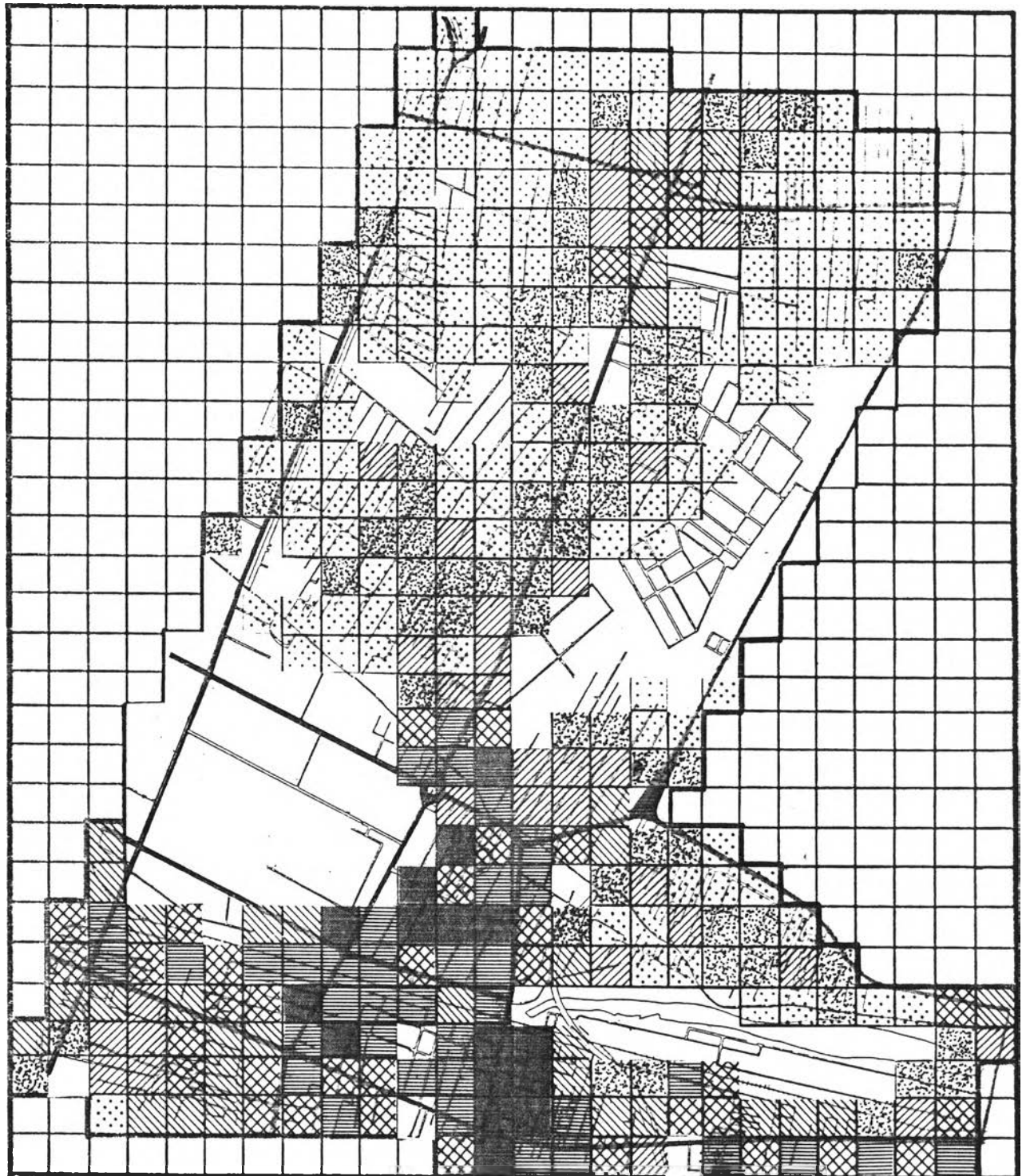
#### จ. ศักยภาพพื้นที่รวม

การหาค่าศักยภาพของพื้นที่รวม หาได้โดยการนำค่าศักยภาพของกิจกรรมทั้ง 4 ประเภทมารวมกัน และปรับเป็นค่ามาตรฐาน (Normalized Score) ระดับ 10 บริเวณที่มีค่าศักยภาพพื้นที่รวมสูง ได้แก่ บริเวณที่ถูกล้อมรอบด้วยทางด่วน ทั้งสายดินแดง-ท่าเรือ และระบบทางด่วนชั้นที่ 2 สายเหนือ สายตะวันออก โดยเฉพาะบริเวณแขวงถนนพญาไทเป็นบริเวณที่มีค่าศักยภาพสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ แนวถนนเพชรบุรี ส่วนบริเวณอื่น ๆ มีค่าศักยภาพไม่สูงนัก อยู่ในระดับ 3-6 โดยจะมีสูงก็เฉพาะบริเวณย่านการค้าสะพานควาย และตามแนวถนนพหลโยธินรองลงมา (แผนที่ 5.6)


#### ฉ. ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม

การหาค่าศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมในแต่ละประเภทได้ โดยการนำค่าศักยภาพพื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ มาเปรียบเทียบในตารางช่องเดียวกัน โดยกิจกรรม





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	แสดง ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา	แผนที่ 5.6																				
ที่มา	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="451 1846 492 1882">■</td> <td data-bbox="555 1855 649 1891">ลำดับ 1</td> <td data-bbox="859 1846 900 1882">■</td> <td data-bbox="947 1855 1041 1891">ลำดับ 6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1900 492 1936">▨</td> <td data-bbox="555 1909 649 1945">ลำดับ 2</td> <td data-bbox="859 1900 900 1936">▨</td> <td data-bbox="947 1909 1041 1945">ลำดับ 7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1945 492 1982">▩</td> <td data-bbox="555 1955 649 1991">ลำดับ 3</td> <td data-bbox="859 1945 900 1982">▩</td> <td data-bbox="947 1955 1041 1991">ลำดับ 8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 1991 492 2027">▧</td> <td data-bbox="555 2000 649 2036">ลำดับ 4</td> <td data-bbox="859 1991 900 2027">▧</td> <td data-bbox="947 2000 1041 2036">ลำดับ 9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 2036 492 2072">▦</td> <td data-bbox="555 2045 649 2082">ลำดับ 5</td> <td data-bbox="859 2036 900 2072">□</td> <td data-bbox="947 2045 1041 2082">ลำดับ 10</td> </tr> </table>	■	ลำดับ 1	■	ลำดับ 6	▨	ลำดับ 2	▨	ลำดับ 7	▩	ลำดับ 3	▩	ลำดับ 8	▧	ลำดับ 4	▧	ลำดับ 9	▦	ลำดับ 5	□	ลำดับ 10	<p>ทิศเหนือ</p> 
■	ลำดับ 1	■	ลำดับ 6																			
▨	ลำดับ 2	▨	ลำดับ 7																			
▩	ลำดับ 3	▩	ลำดับ 8																			
▧	ลำดับ 4	▧	ลำดับ 9																			
▦	ลำดับ 5	□	ลำดับ 10																			

ใดมีค่าศักยภาพพื้นที่สูงกว่า จะเลือกพื้นที่ไว้เพื่อรองรับกิจกรรมนั้น ส่วนในกรณีที่ทุกกิจกรรมมีค่าศักยภาพพื้นที่เท่ากัน จะเลือกพื้นที่สำหรับกิจกรรมเรียงลำดับการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าดังนี้ คือ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง(พ.1) พาณิชยกรรม(พ.2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง(ย.4) และที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ย.3) ดังนั้น ค่าศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมต่าง ๆ จึงปรากฏออกมาดังในแผนที่ 5.7

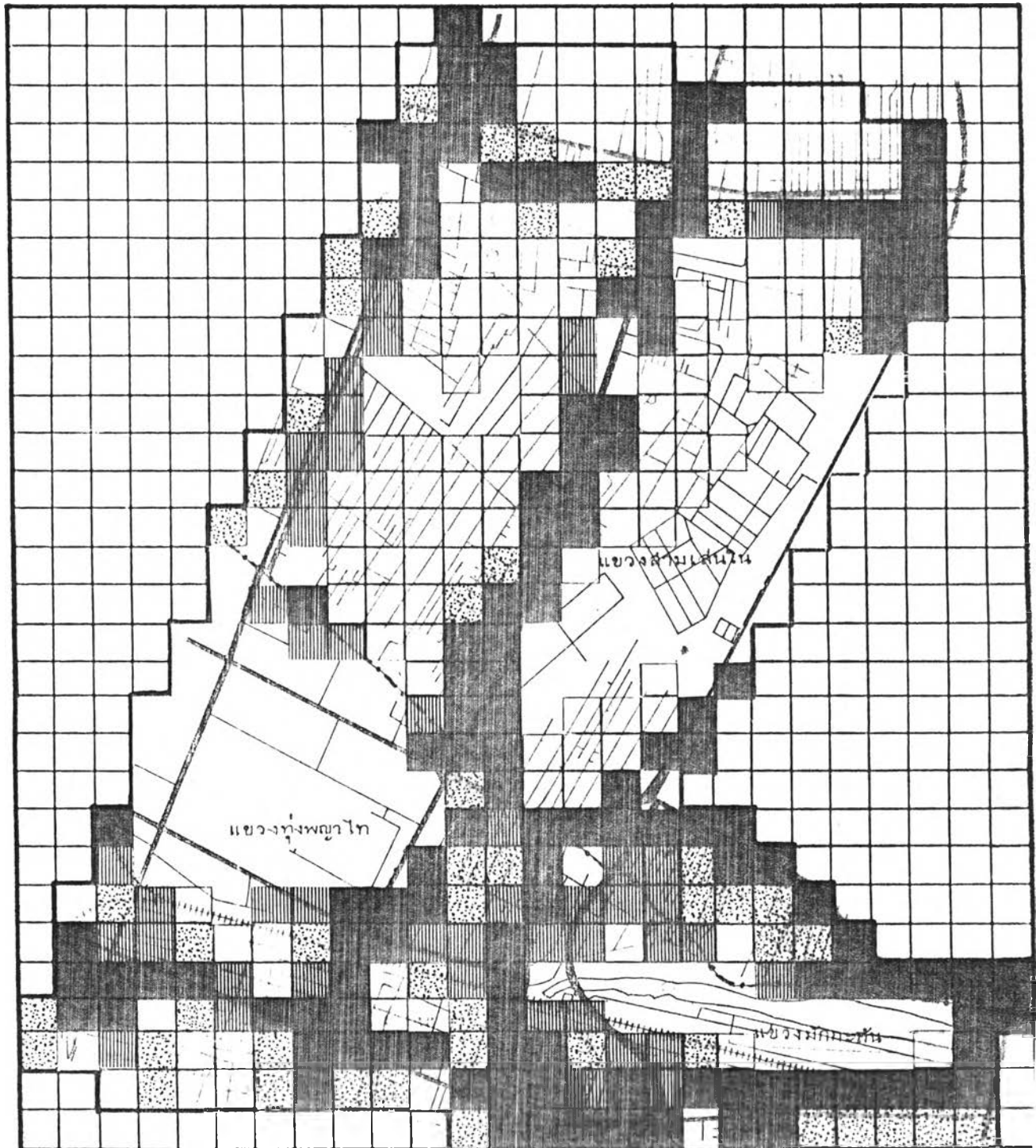
เมื่อได้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับกิจกรรมแล้ว นำพื้นที่เหล่านั้นมาแบ่งระดับตามศักยภาพ เพื่อช่วยในการคัดเลือกพื้นที่รองรับการพัฒนาตามความต้องการในปีเป้าหมายต่อไป

1. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) พื้นที่ที่มีความเหมาะสม ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนสายหลัก โดยบริเวณที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ บริเวณแนวถนนพญาไท ถนนราชวิถี ถนนราชปรารภ และถนนเพชรบุรี ซึ่งเป็นย่านการค้าประตูน้ำ และย่านการค้าอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รองลงมาได้แก่ บริเวณแนวถนนพหลโยธิน โดยเฉพาะย่านการค้าสะพานควาย มีศักยภาพค่อนข้างสูง ถนนอโศก-ดินแดง เฉพาะบริเวณแยกถนนรัชดาภิเษก และถนนวิภาวดีรังสิต (แผนที่ 5.8)





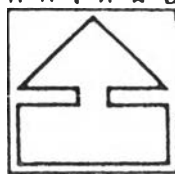
2. พาณิชยกรรม (พ.2) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและมีศักยภาพสูง ได้แก่ บริเวณย่านการค้าประตูน้ำ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถนนรางน้ำ และโคสิเซียม โดยแทรกอยู่กับพื้นที่พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง รองลงมาได้แก่ ย่านผลตดินแดง ย่านสะพานควายและแนวถนนพระราม 6 ใกล้กับซอยอารีย์สัมพันธ์ (แผนที่ 5.9)

3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและมีระดับศักยภาพพื้นที่สูง ได้แก่ บริเวณพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยทางด่วน โดยจะอยู่ถัดจากถนนสายหลักเข้ามา กระจายอยู่ทั่วไป รองลงมาได้แก่ ตามแนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพหลโยธิน ถนนอโศก-ดินแดงและถนนพระราม 6 (แผนที่ 5.10)

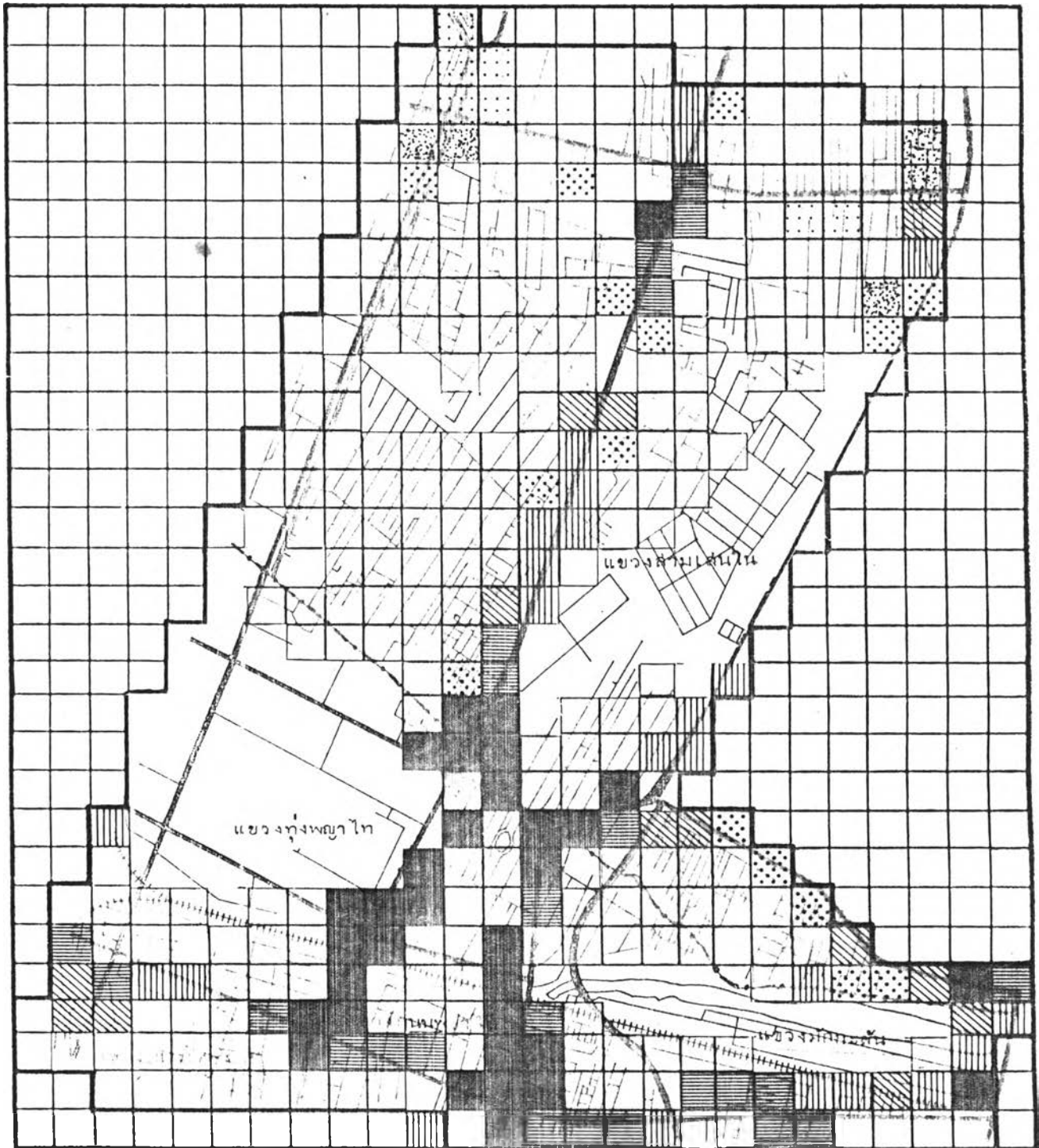
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มกันเป็นพื้นที่ใหญ่ บริเวณถัดจากแนวถนนพหลโยธินเข้าไปแขวงสามเสนใน ส่วนบริเวณแขวงถนนเพชรบุรีและแขวงทุ่งพญาไท แม้จะมีระดับศักยภาพสูง แต่ก็มีเพียงเล็กน้อยและกระจัดกระจาย (แผนที่ 5.11)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม</p>	<p>แผนที่ 5.7</p>
<p>ที่มา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1)</li> <li> พาณิชยกรรม (พ.2)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)</li> <li> ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)</li> </ul>	<p>ทิศเหนือ</p> 



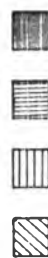


การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง สัดส่วนศักยภาพที่ดินที่เหมาะสมกับพาณิชยกรรมแบบอาคารสูง

แผนที่ 5.8

ที่มา



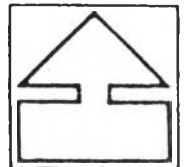
1  
2  
3  
4

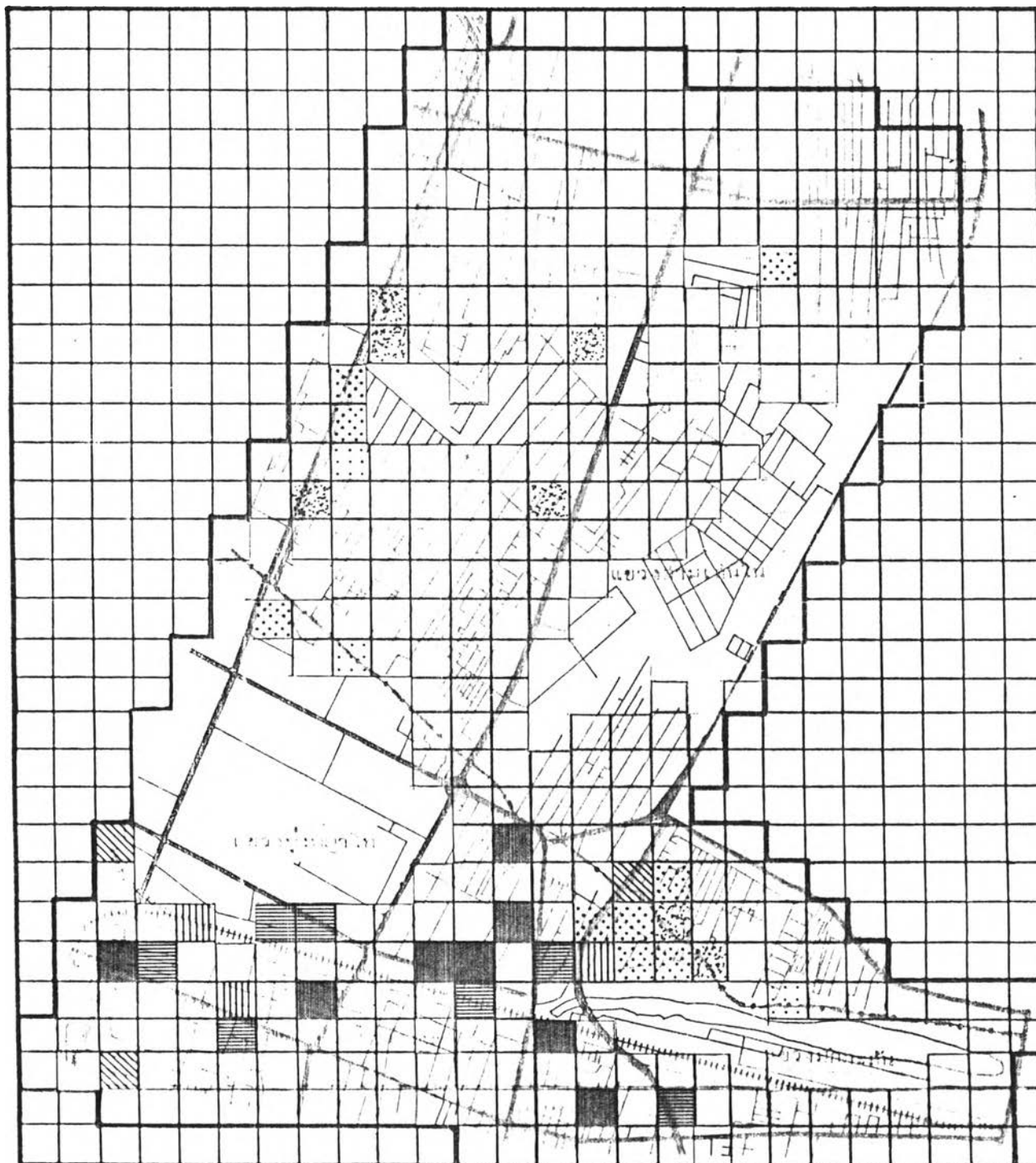


5  
6  
7

หน่วย : สัดส่วนที่

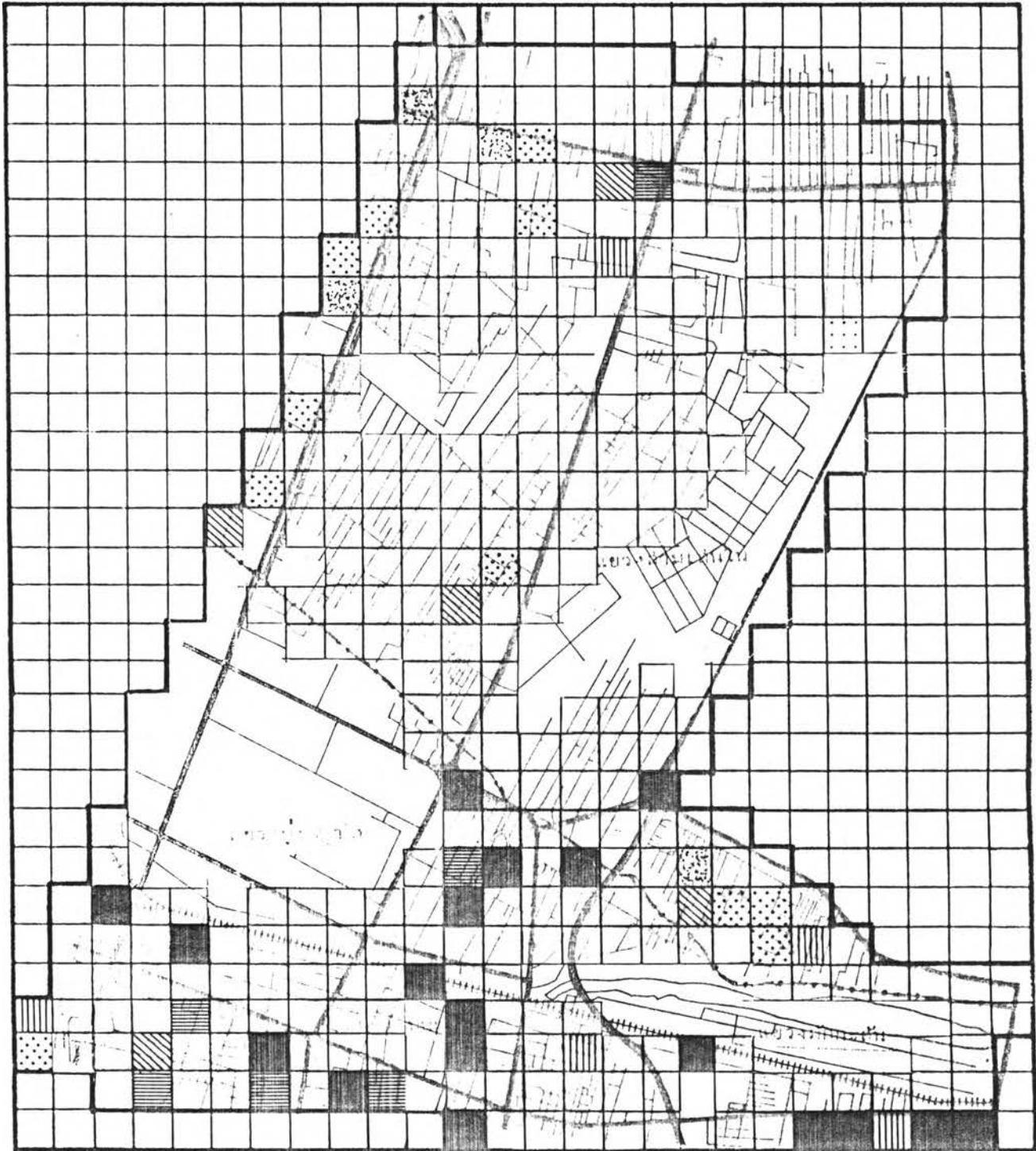
ทิศเหนือ





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p><b>แสดง</b> ลำดับศักยภาพที่ดินที่เอื้อที่เหมาะสมกับพาณิชยกรรม (พ.2)</p>	<p><b>แผนที่</b> 5.9</p>																
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td>7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> <td colspan="2">หน่วย : ลำดับที่</td> </tr> </table>		1		5		2		6		3		7		4	หน่วย : ลำดับที่		<p><b>ทิศเหนือ</b></p> 
	1		5															
	2		6															
	3		7															
	4	หน่วย : ลำดับที่																



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง ลำดับศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)

แผนที่ 5.10

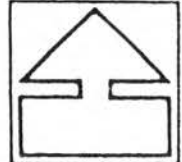
ที่มา

-  1
-  2
-  3
-  4

-  5
-  6
-  7

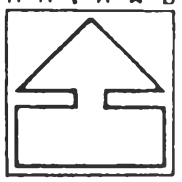
หน่วย : ไร่

ทิศเหนือ





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง    ส่วนระดับศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ข. 31)</p>	<p>แผนที่    5.11</p>																
<p>ที่มา</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="658 1825 705 1871">■</td> <td data-bbox="736 1825 760 1859">1</td> <td data-bbox="1034 1825 1081 1871">■</td> <td data-bbox="1113 1825 1136 1859">5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="658 1893 705 1939">▨</td> <td data-bbox="736 1893 760 1927">2</td> <td data-bbox="1034 1893 1081 1939">▨</td> <td data-bbox="1113 1893 1136 1927">6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="658 1961 705 2007">▧</td> <td data-bbox="736 1961 760 1995">3</td> <td data-bbox="1034 1961 1081 2007">▧</td> <td data-bbox="1113 1961 1136 1995">7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="658 2029 705 2075">▩</td> <td data-bbox="736 2029 760 2063">4</td> <td colspan="2" data-bbox="972 2041 1207 2086">หน่วย : ส่วนที่</td> </tr> </table>	■	1	■	5	▨	2	▨	6	▧	3	▧	7	▩	4	หน่วย : ส่วนที่		<p>ทิศเหนือ</p> 
■	1	■	5															
▨	2	▨	6															
▧	3	▧	7															
▩	4	หน่วย : ส่วนที่																