

บทที่ 3

การศึกษาเขตัญญาไทระดับภาคกรุงเทพมหานคร

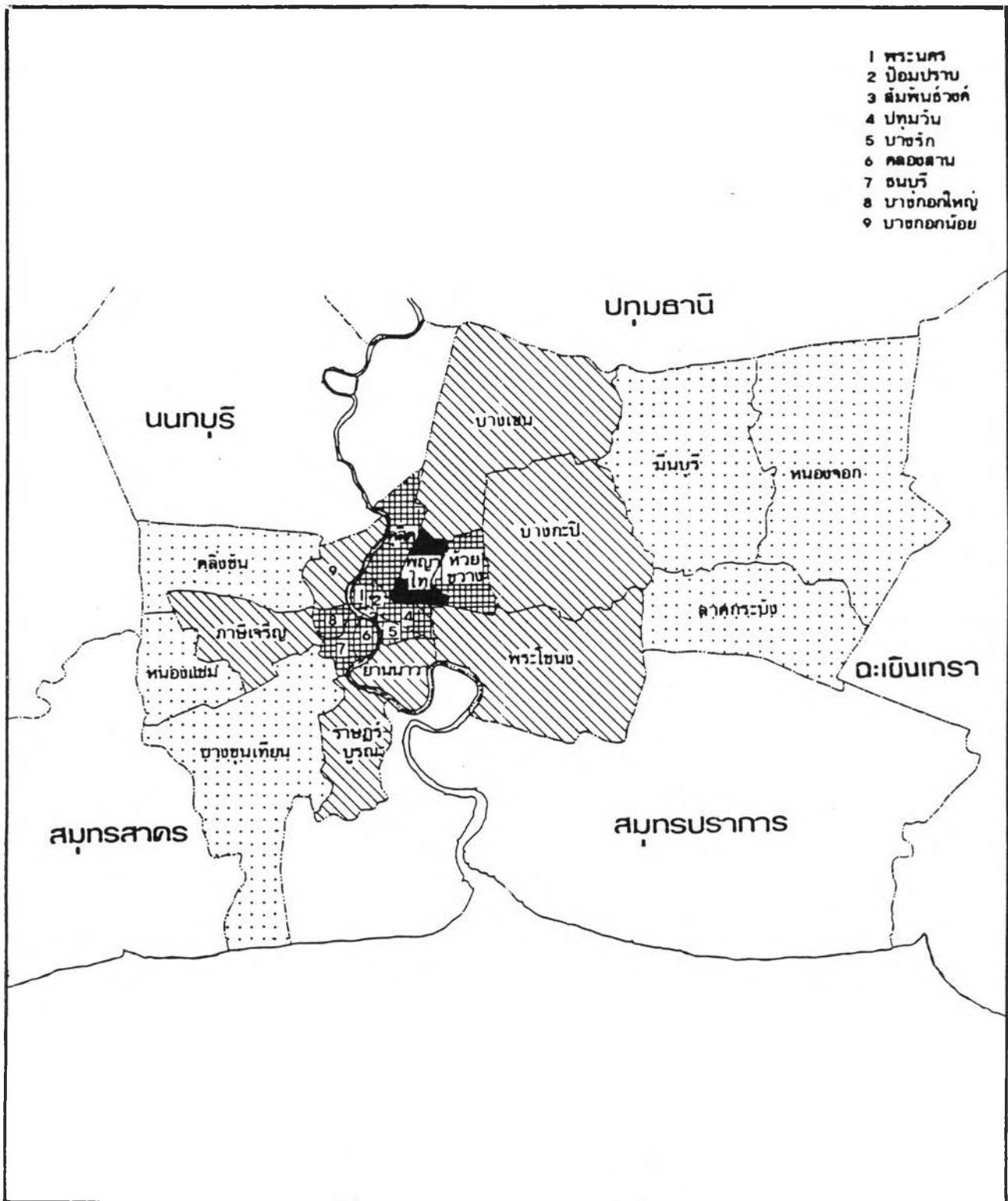
ที่ตั้ง

เขตัญญาไทเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งเ็นจำนวน 11 เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่เกือบนอกสุดของบริเวณเขตชั้นในทั้งหมด อาณาเขตจึงล้อมรอบไปด้วยเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง ดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตบางเขน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตห้วยขวาง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตดุสิต
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตปทุมวันและเขตพระโขนง




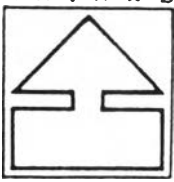
จากการที่เป็นเขตเชื่อมต่อระหว่างเขตชั้นในและเขตชั้นกลางนี้ ทำให้เขตัญญาไทมีความสัมพันธ์ในด้านต่าง ๆ กับทั้งเขตชั้นใน เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้วย

ในปี พ.ศ. 2529 จำนวนพื้นที่ของเขตัญญาไทมีจำนวน 17.429 ตารางกิโลเมตร หรือ 10,893.125 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ร้อยละ 1.10 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครและร้อยละ 20.48 ของพื้นที่เขตชั้นในทั้งหมด จะเห็นได้ว่าแม้พื้นที่เขตัญญาไทจะมีจำนวนน้อย เมื่อเทียบสัดส่วนกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร แต่ถ้าเทียบกับพื้นที่เขตชั้นในด้วยกันแล้ว เขตัญญาไทมีจำนวนพื้นที่มากเป็นอันดับ 3 รองจากเขตห้วยขวางและเขตดุสิต ซึ่งจะมีพื้นที่รองรับกิจกรรมต่าง ๆ ของเขตชั้นในได้มาก โดยกิจกรรมต่าง ๆ ก็จะมีผลกระทบต่อพื้นที่เขตอื่น ๆ ด้วย เนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ของเขตชั้นใน มีเพียง 6.75 เขตชั้นกลาง 39.47 และเขตชั้นนอกมีถึง 53.78 กิจกรรมต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะมากกระจุกตัวในบริเวณเขตชั้นใน



- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบ
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 ปทุมวัน
- 5 บางรัก
- 6 คลองสาน
- 7 ธนบุรี
- 8 บางกอกใหญ่
- 9 บางกอกน้อย

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

1:500,000	แสดง	ที่ตั้ง เขตพญาไท	แผนที่ 3.1
ที่มา		 เขตชั้นใน  เขตชั้นกลาง  เขตชั้นนอก	<p>ที ศ เท นี อ</p> 

สภาพภูมิศาสตร์

ก. คุณภาพของดิน

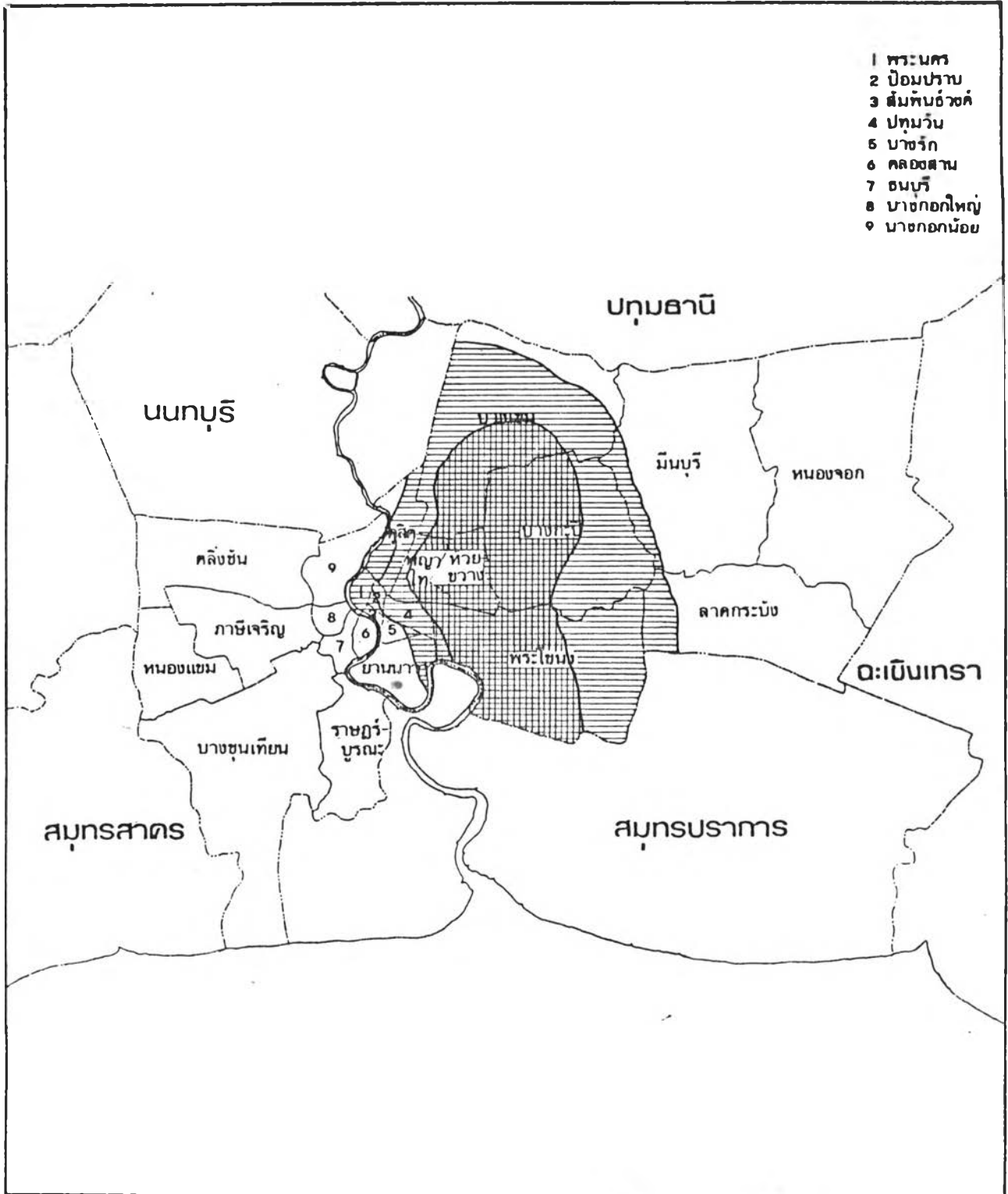
กรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2527) เหลือที่ดินที่อุดมสมบูรณ์เหมาะสำหรับปลูกข้าว ทางด้านตะวันออก อันได้แก่เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตหนองจอกและเหมาะสำหรับทำสวนผลไม้ สวนผักและนาทุ่ง ทางด้านตะวันตกบริเวณเขตตลิ่งชัน เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน ซึ่งสมควรที่จะอนุรักษ์ไว้เป็นแหล่งผลิตอาหารของเมือง ส่วนเขตธนญาไทไม่มีพื้นที่สำหรับการเกษตรเลย (กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร 2527)

ข. การทรุดตัวของพื้นดิน

แอ่งการทรุดตัวของพื้นดิน อยู่บริเวณเขตห้วยขวาง เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตพระโขนง ซึ่งมีการทรุดตัวของพื้นดินมากกว่า 10 เซนติเมตรต่อปี และ 5-10 เซนติเมตรต่อปี ส่วนเขตธนญาไทมีการทรุดตัวของพื้นดินมากกว่า 10 เซนติเมตรต่อปีทางด้านตะวันออก บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต และแขวงมักกะสัน ส่วนบริเวณอื่นของเขตมีการทรุดตัว 5-10 เซนติเมตรต่อปี (จินตนา นพพันธ์ 2528)

ค. พื้นที่น้ำท่วม

จากข้อมูลพื้นที่น้ำท่วมปี พ.ศ.2526 ซึ่งเป็นปีที่มีน้ำท่วมใหญ่ของกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นว่า มีน้ำท่วมทั้งบริเวณด้านตะวันตกและด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยด้านตะวันตก ได้แก่ เขตบางกอกน้อย เขตตลิ่งชัน เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม จะมีน้ำท่วมในลักษณะน้ำขึ้น น้ำลง โดยมีอิทธิพลจากแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนด้านตะวันออกน้ำท่วมจะมีความสัมพันธ์กับการทรุดตัวของพื้นดิน น้ำท่วมจะเป็นในลักษณะท่วมขัง โดยเฉพาะเขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งท่วมมากและเป็นเวลานาน ส่วนเขตธนญาไอน้ำท่วมบางส่วนคือ ทางด้านตะวันออกของเขต



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง บริเวณใช้การเกษตรตัวของพื้นดิน</p>	<p>แผนที่ 3.2</p>
<p>ที่มา จินตนา นพพันธ์ 2528</p>	<p> มากกว่า 10 5 - 10 น้อยกว่า 5 </p> <p>หน่วย : ซม./ปี</p>	<p>ทิศเหนือ</p>

การคมนาคมขนส่ง

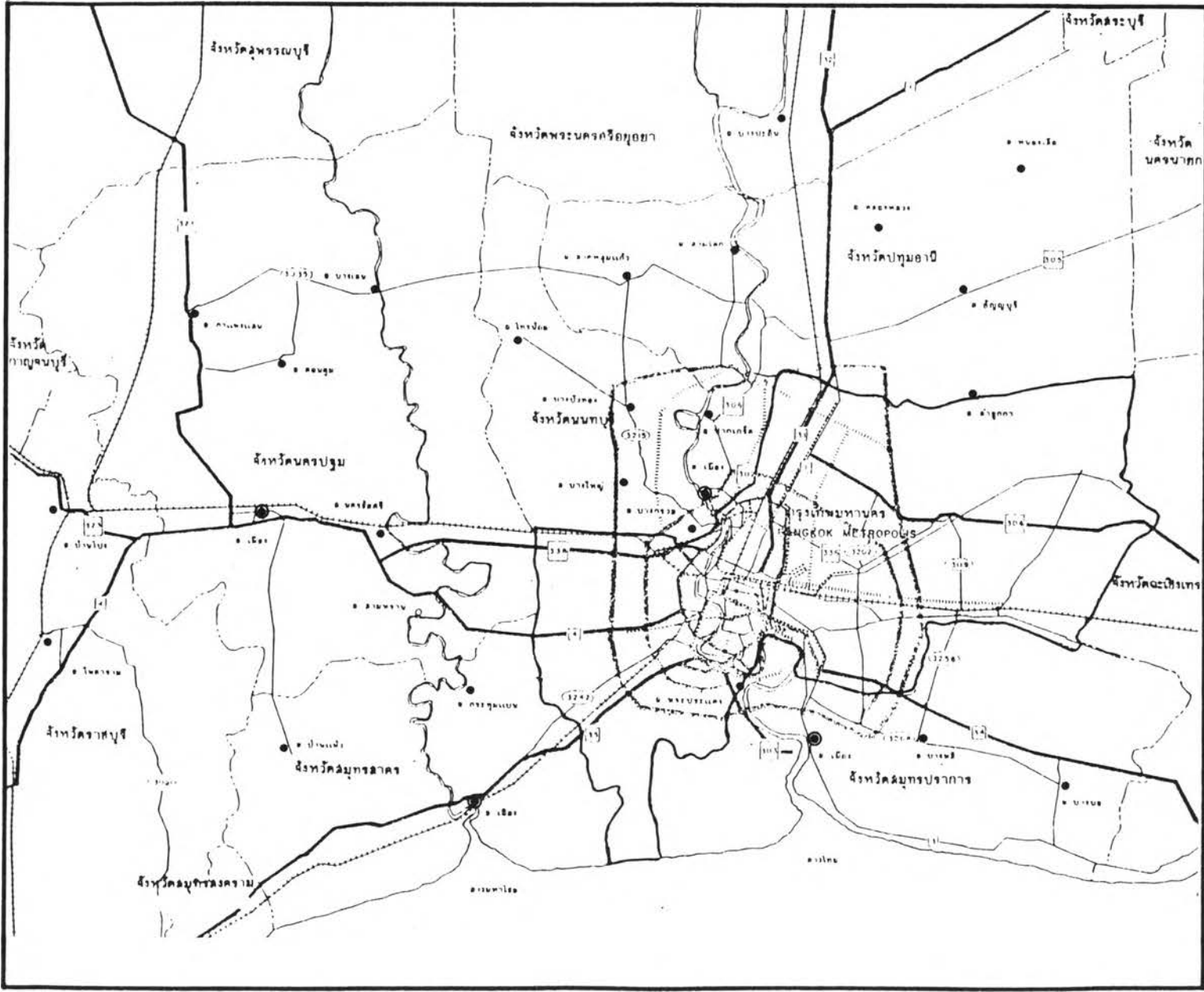
ก. ถนน

เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนของถนนต่อพื้นที่แล้ว (โดยไม่นับรวมถนนซอย) ปรากฏว่า พื้นที่ถนนในเขตชั้นในมีเพียง 1.65 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตร เขตชั้นกลาง 0.43 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตรและเขตชั้นนอกน้อยที่สุดมีเพียง 0.16 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตร ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานของเมืองในประเทศตะวันตก (12.5 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง โดยเฉพาะเขตชั้นใน ซึ่งเป็นใจกลางเมืองที่มีการจราจรคับคั่ง ถ้าพิจารณาเขตชั้นในเป็นขอบเขต เขตป้อมปราบฯ จะมีอัตราส่วนของถนนต่อพื้นที่สูงสุด คือ 4.17 ส่วนเขตธนญาไทมีเพียง 1.84 เท่านั้น ซึ่งไม่เพียงพอกับปริมาณการจราจรที่เข้าสู่เขตชั้นใน (สำนักผังเมือง 2526: 19-20)

1. โครงข่ายของถนน สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนตามรูปแบบของถนนได้ ดังนี้

ก) บริเวณที่ล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยา คลองผดุงกรุงเกษม ทางรถไฟสายเหนือและถนนทหาร โครงข่ายของถนนจะเป็นแบบตารางสี่เหลี่ยม (Grid Network) ช่วยให้การเข้าถึง (Accessibility) ได้ง่ายในพื้นที่บริเวณนี้

ข) เขตรอบนอกบริเวณ ก.) ลักษณะถนนไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ประกอบด้วยถนนหลักเพียงไม่กี่สาย อยู่ในแนวรัศมีพุ่งออกจากใจกลางเมือง และขาดถนนเชื่อมต่อ โดยเฉพาะฝั่งพระนคร ซึ่งมีถนนลักษณะนี้หลายสายที่อยู่ในเขตธนญาไท อันได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนสุทธิสาร ถนนอโศก-ดินแดง ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม 6 ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรี ฯลฯ ถนนสายหลักเหล่านี้แบ่งพื้นที่ออกเป็นพื้นที่ใหญ่ ๆ ทำให้เกิดการพัฒนายังไม่เป็นระเบียบ ขาดการเข้าถึง ไม่สามารถเข้าออกในทิศทางอื่นได้ จึงต้องมีการตัดถนนซอยกันมาก ทำให้ถนนสายหลัก ต้องเปลี่ยนหน้าที่ (Function) มาเป็นถนนสายรอง อีกทั้งยังไม่สามารถที่จะระบายการจราจรที่คับคั่ง ในถนนสายหลักสายหนึ่งไปยังถนนสายหลักอีกสายหนึ่งที่อยู่ใกล้เคียงได้

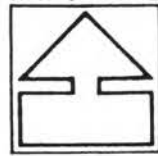


การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง ระบบโครงข่ายถนน กทม. และปริมณฑล
สัญลักษณ์

- เขตจังหวัด
- ศาลากลางจังหวัด
- ที่ว่าการอำเภอ
- แม่น้ำ
- ถนนเมืองคดเคี้ยว
- โครงการถนนวงแหวน
- ถนนสายหลัก
- แนวถนนอนาคต
- ทางคั่น
- โครงการรถไฟ
- ทางรถไฟ
- ทางหลวงแผ่นดิน
- ทางหลวงจังหวัด

ทิศเหนือ



แผนที่ 3.3



ที่มา: กองผังเมือง กทม.

2. ปริมาณการจราจร

จากแผนที่แสดงปริมาณการจราจร ปี พ.ศ.2526 แสดงให้เห็นว่าทิศทางที่มีปริมาณการจราจรสูงสุดคือ ทิศทางในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนสุขุมวิท โดยถนนแต่ละสายเหล่านี้มีปริมาณการจราจรผ่านเข้า-ออก ถึงกว่า 50,000 คันต่อวัน รองลงไป คือ แนวตะวันออก-ตะวันตก ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ถนนเพชรเกษม ถนนสุขาภิบาล มีปริมาณการจราจร ประมาณ 10,000-50,000 คันต่อวัน นอกจากนี้ในถนนสายหลักอื่น ๆ ก็มีปริมาณการจราจรลดหลั่นกันไป จากปริมาณการจราจรดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มีปริมาณการจราจรเป็นจำนวนมากที่ เข้า-ออก ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นสาเหตุให้การจราจรในใจกลางเมืองต้องแออัดคับคั่งและติดขัด โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการ (จินตนา นพนันธุ์: 2528)

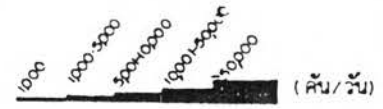
จากการสำรวจของสำนักผังเมือง ในปี พ.ศ. 2527 พบว่า ปริมาณการจราจรภายในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยา คลองสามเสน และทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ มีปริมาณการจราจร เข้า-ออก ผ่านพื้นที่นี้สูงถึง 1,387,000 คันต่อวัน ทั้งนี้ยังไม่รวมการจราจรภายในพื้นที่นี้ด้วย ในจำนวนนี้เป็นการเดินทางข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 514,000 คันต่อวัน (37%) เป็นการเดินทาง เข้า-ออก ทางด้านเหนือ 411,647 คันต่อวัน (30%) โดยมีถนนสายหลักที่มีปริมาณการจราจร เข้า-ออก สูง ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนพระราม 6 ส่วนการเดินทาง เข้า-ออก ด้านตะวันออก 461,353 คันต่อวัน (33%) โดยมีถนนสายหลักที่มีปริมาณการจราจร เข้า-ออก สูงคือ ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้วยสาเหตุดังกล่าว ทำให้พื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานครนี้ มีการจราจรติดขัดมาก โดยเฉพาะชั่วโมงเร่งด่วน เช้าระหว่าง 7.00-9.00 นาฬิกา และเย็นระหว่าง 16.00-18.00 นาฬิกา พื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานครที่กล่าวมานี้ ได้รวมถึงพื้นที่บางส่วนของเขตธนญาไทด้วย คือ บริเวณแขวงถนนเพชรบุรี ถนนพญาไททุ่งพญาไท และแขวงมักกะสัน

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง ปริมาณการจราจร

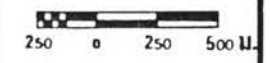
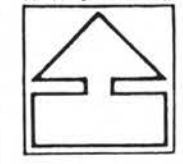
ปี 2526

สัญลักษณ์

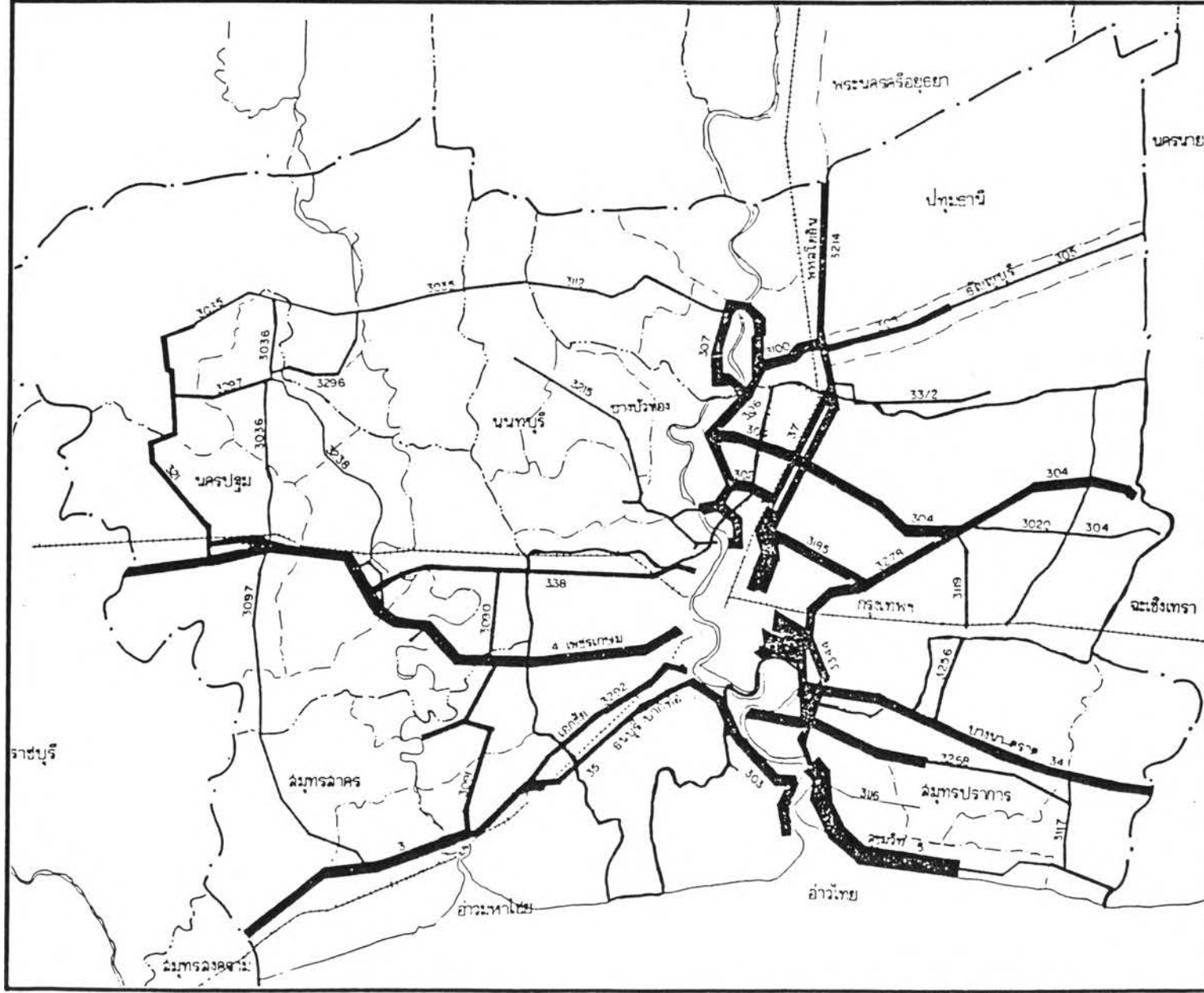


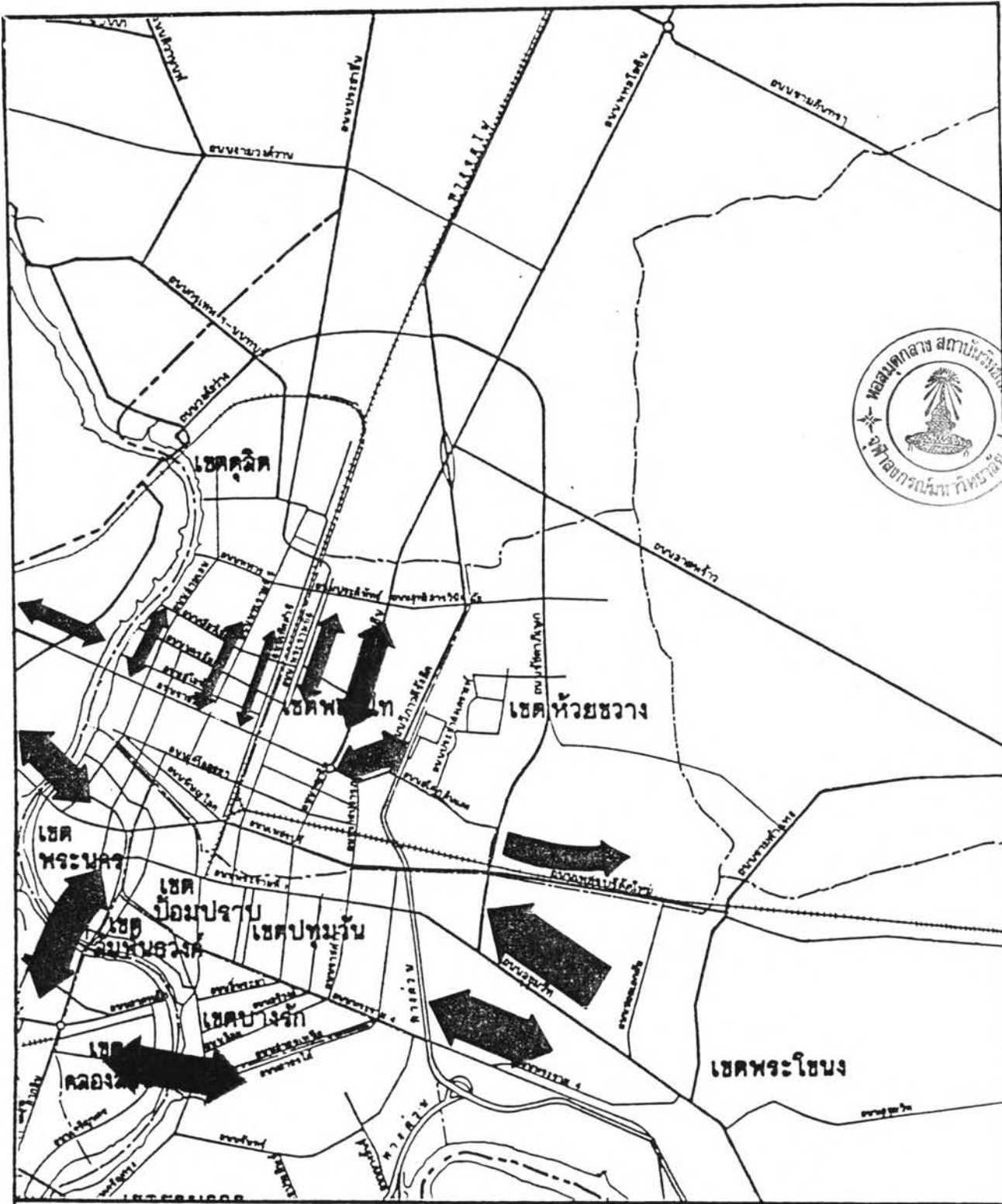
- เขตจังหวัด
- เขตอำเภอ
- ทางรถไฟ
- แม่น้ำ

ทิศเหนือ แผนที่ 3.4



ที่มา: จันทนา นพพันธ์ 2528





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง ปริมาณการจราจรเข้า-ออก ย่านใจกลางเมือง พ.ศ.2527</p>	<p>แผนที่ 3.5</p>
<p>ที่มา สำนักผังเมือง 2527</p>	<p>150,000 100,000 50,000 คัน/วัน</p>	<p>ทิศเหนือ</p>

3. เวลาและความเร็วในการเดินทาง

จากการสำรวจของสำนักผังเมือง ความเร็วรถยนต์บนถนนสายหลัก พ.ศ.2527 เมื่อเปรียบเทียบผลการสำรวจนี้กับการสำรวจโดย SES ใน พ.ศ. 2525 แล้ว พบว่า ในทุกพื้นที่จะมีเวลาการเดินทางเพิ่มขึ้น ประมาณ 5-10 นาที ซึ่งบ่งชี้ได้ว่า สภาพการจราจรเลวลงอย่างน่าวิตก อีกประการหนึ่ง ปัจจุบันความแตกต่างของการจราจร ในช่วงเวลาติดขัด เช้า-เย็น กับช่วงเวลาอื่นในตอนกลางวัน มีน้อยลง ซึ่งก็หมายความว่า สภาพการติดขัดได้กระจายเพิ่มขึ้นตลอดวัน แต่ถ้าจะพิจารณาเฉพาะช่วงเย็น (16.00-18.00 นาฬิกา) ความเร็วของรถยนต์ด้านออกจากเมืองบนถนนสายหลักต่าง ๆ ต่ำลงจากเดิมมาก ส่วนใหญ่ต่ำกว่า 20 กิโลเมตร/ชั่วโมง และครึ่งหนึ่งของถนนเหล่านี้มีความเร็วต่ำกว่า 10 กิโลเมตร/ชั่วโมง ถนนที่มีความเร็วต่ำสุด คือ ถนนราชดำริ รองลงไปได้แก่ ถนนนครสวรรค์ ถนนราชปรารภ เป็นต้น ซึ่งตามลักษณะของถนนสายหลักดังกล่าวนี้ ควรจะมีความเร็วมากกว่า 30 กิโลเมตร/ชั่วโมงขึ้นไป

ข. รถไฟ

การรถไฟแห่งประเทศไทย (พ.ศ.2528) จัดให้มีการเดินรถวันละประมาณ 350 ขบวนทั่วประเทศ โดยขบวนรถที่ดัดแปลงและสิ้นสุดที่สถานีกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) มีประมาณ 110 ขบวน คิดเป็นร้อยละ 32 ของขบวนรถทั้งหมด ซึ่งสถานีนี้เป็นต้นทางของรถไฟสายต่าง ๆ มีเส้นทางและสถานี รวมทั้งจุดรับ-ส่ง ผู้โดยสารภายในเขตพญาไทหลายจุด

จากการศึกษาความเหมาะสมของทางด่วนขั้นที่สอง โดยคณะผู้เชี่ยวชาญจากประเทศ ญี่ปุ่น พบว่า ใน พ.ศ.2525 มีการเดินทางในกรุงเทพมหานครโดยใช้รถไฟน้อยมาก คือเพียง ร้อยละ 0.3 ของการเดินทางทั้งหมด โดยผู้ใช้ส่วนมากจะใช้เพื่อเดินทางไปทำงาน สูงสุดถึง ร้อยละ 42 ของผู้ใช้บริการทั้งหมด และส่วนใหญ่จะเดินทางต่อโดยใช้รถประจำทางมากที่สุด ถึงร้อยละ 43

ปัญหาสำคัญของเส้นทางรถไฟในกรุงเทพมหานคร คือ การสร้างความติดขัดทางจราจรให้กับรถยนต์ ในบริเวณจุดข้ามทางรถไฟ ของถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในมีถึง 15 จุด ที่ตัดกับถนนสายหลัก เฉลี่ยแต่ละจุดห่างกันประมาณ 1 กิโลเมตรซึ่งนับว่าถี่มาก โดยจุดข้ามที่สำคัญและมีปริมาณการจราจรหนาแน่น จะอยู่ในพื้นที่เขตพญาไทเป็นส่วนใหญ่ เช่น ถนนเพชรบุรี (โดยเฉพาะบริเวณสะพานยมราช) ถนนพญาไท ถนนศรีอยุธยา ถนนราชปรารภ ถนนราชวิถี เป็นต้น รวมทั้งยังมีอุบัติเหตุเกิดขึ้นเฉลี่ย 7 รายต่อปี ซึ่งนับว่าสูงมาก เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ นอกจากนี้จุดข้ามทางรถไฟเหล่านี้ ยังเป็นข้อจำกัดในการเพิ่มประสิทธิภาพของรถไฟในการใช้เพื่อการคมนาคมขนส่งภายในกรุงเทพมหานคร และการเพิ่มขบวนรถโดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งรีบเช้าและเย็น

ค. ทางด่วน

โครงข่ายของทางด่วน ชั้นที่ 1 มี 3 สาย คือ สายบางนา-ท่าเรือ-ดินแดง และท่าเรือ-ดาวคะนอง ซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง และในอนาคตจะดำเนินการสร้างทางด่วน ชั้นที่ 2 โดยขยายโครงข่ายจากสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ในบริเวณเขตยานนาวาไปยังถนนงามวงศ์วาน โดยผ่านเขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพญาไท (เลียบคลองประปา) และสิ้นสุดที่เขตบางเขน อีกสายแยกจากทางด่วนชั้นที่ 2 สายแรกตรงบริเวณคลองสามเสนเขตพญาไทผ่านเขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งผลของโครงข่ายทางด่วนดังกล่าวมานี้ ทำให้การเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองของผู้อยู่อาศัย ในบริเวณเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ส่งเสริมให้การใช้ที่ดินในย่านใจกลางเมืองมีความเข้มข้นสูงมากยิ่งขึ้น เนื่องจากแหล่งงานและบริการยังอยู่ในเขตชั้นใน ซึ่งมีผลให้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดิน (ด้านพาณิชยกรรม แหล่งงานและบริการ) ในเขตชั้นในมากขึ้นกว่าที่ควรจะเป็น และการขยายตัวของการใช้ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น

ง. ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ปัจจุบันยังคงเป็นเพียงโครงการ มี 3 สาย คือ สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว สายดาวคนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน โดยถ้ามีการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว จะทำให้การเดินทางภายในเมืองมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น โดยประสานกับเส้นทางของรถประจำทาง สามารถลดการติดขัดของการจราจรตามถนนและมลภาวะด้านอากาศเป็นพิษ อันเนื่องมาจากไอเสียของรถยนต์ จะยังผลให้เขตที่มีโครงข่ายของรถไฟฟ้าผ่านจะเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูง (Accessibility) ซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นพื้นที่ภายในเขตชั้นใน ทำให้เขตชั้นในมีศักยภาพสูงในการใช้ที่ดินหนาแน่นสูงขึ้น ทั้งพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

กล่าวโดยสรุป การคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานคร ปัญหาการจราจรติดขัดยังคงเป็นปัญหาใหญ่ โดยเฉพาะภายในเขตชั้นใน สาเหตุของปัญหาได้แก่ โครงข่ายถนนที่ยังไม่เป็นระบบ ขาดการเชื่อมโยงถนนสายหลัก การใช้ถนนประเภทต่าง ๆ ผิดหน้าที่ เช่น ใช้ถนนสายหลักที่ต้องใช้ความเร็วสูงมาเป็นถนนสายรองที่มีซอยเชื่อมมาก ทำให้รถยนต์ไม่สามารถแล่นด้วยความเร็วสูงได้ อีกทั้งโครงข่ายดังกล่าวจะต้องรองรับปริมาณการจราจรอย่างมหาศาลที่จะมุ่งจากชานเมืองสู่ใจกลางเมือง โดยเฉพาะชั่วโมงเร่งด่วน เช้า-เย็น เนื่องจากแหล่งงาน การค้า บริการ และสถานการศึกษาที่สำคัญยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นใน แม้ว่าในอนาคตจะมีการสร้างทางด่วนชั้นที่ 2 และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนก็ตาม ก็คงเพียงพอบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดได้บ้างเท่านั้น トラบไคที่ยังไม่มีมาตรการที่จะลดการกระจุกตัวของกิจกรรมดังกล่าวได้ トラบนั้นปัญหาการจราจรติดขัดก็ยังคงอยู่ต่อไป และการสร้างทางด่วนระบบรถไฟฟ้า กลับจะทำให้การกระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งแหล่งงาน การค้า บริการ ตลอดจนที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงเหล่านี้จะทวีความเข้มข้นมากขึ้นอีก

การใช้ที่ดิน

ก. การขยายตัวของเมือง

กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมือง อย่างรวดเร็วมาก นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501 มีพื้นที่เมืองประมาณ 47,584 ไร่ มาเป็น 108,255 ไร่ ในปี พ.ศ. 2511 และมีถึง 279,769.82 ไร่ หรือ 448 ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2526 โดยเพิ่มเฉลี่ย ประมาณ 10,719 ไร่ต่อปี การขยายตัวของพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ฝั่งพระนคร โดยในปี พ.ศ. 2526 มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 78.53 เนื่องจากฝั่งพระนครเป็นศูนย์กลางที่รวมกิจกรรมต่าง ๆ ไว้ และมีปัจจัยในการพัฒนา เช่น โครงข่ายระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการอย่างเพียงพอ การขยายตัวจึงเป็นไปได้โดยง่าย และยังไม่มียุทธศาสตร์ในการพัฒนาอย่างผังธนบุรีที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นอุปสรรค

จากข้อมูลพื้นที่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2521, 2526 ในกรุงเทพมหานครมีการปลูกสร้างอาคารเพิ่มสูงสุดในเขตชั้นกลาง เขตชั้นในและเขตชั้นนอก รองลงมาตามลำดับ โดยมีสัดส่วนดังนี้




	พ.ศ. 2521		พ.ศ. 2526	
	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน
เขตชั้นใน	2,758,249	34.19	3,040,159	40.22
เขตชั้นกลาง	4,707,857	58.36	3,777,310	49.97
เขตชั้นนอก	601,329	7.45	741,732	9.81
รวมกรุงเทพมหานคร	8,067,435	100.00	7,559,201	100.00

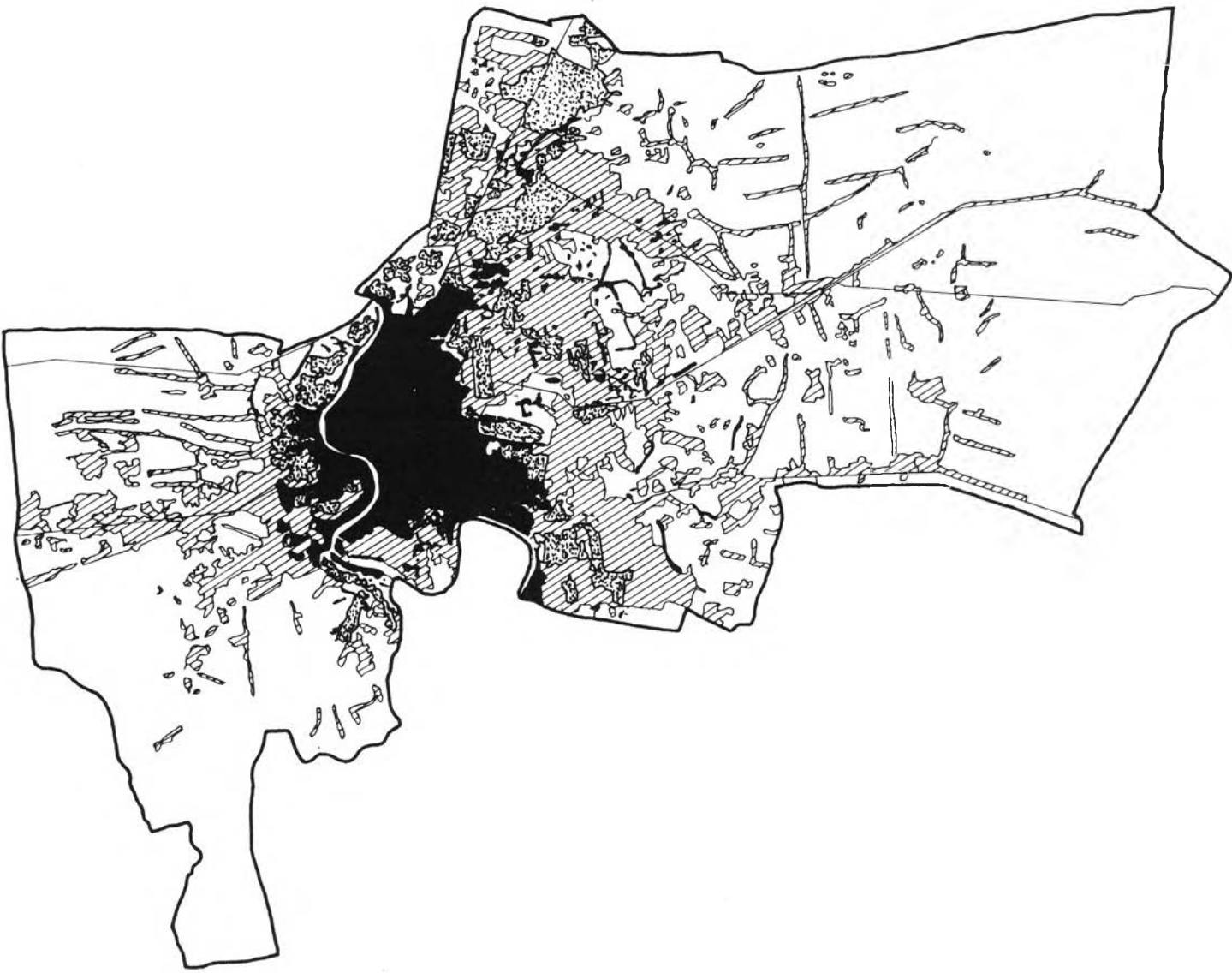
ที่มา : งานโยธา สำนักงานเขตต่าง ๆ 24 เขต และกองควบคุมอาคารกรุงเทพมหานคร

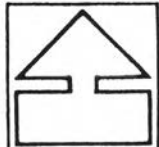
จากสัดส่วนดังกล่าว จะเห็นได้ว่า เขตชั้นในมีพื้นที่การปลูกสร้างอาคารในปี พ.ศ. 2526 เพิ่มขึ้น ในสัดส่วนและจำนวนที่สูงขึ้นอย่างมาก เขตชั้นนอกก็เช่นกันมีแนวโน้มที่สูงขึ้นบ้าง

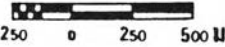
การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง การใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง การขยายตัวของกรุงเทพฯ
พ.ศ. 2501-2526
สัญลักษณ์

-  พื้นที่ชุมชน พ.ศ. 2501
-  พื้นที่ชุมชน พ.ศ. 2511
-  พื้นที่ชุมชน พ.ศ. 2526



ทิศเหนือ  แผนที่ 3.6

 250 0 250 500 ม.

ที่มา: สำนักผังเมือง 2527

ส่วนเขตชั้นกลางมีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง และถ้าพิจารณาตามประเภทการใช้สอยอาคารจะพบว่า เขตชั้นในมีการใช้อาคารเพื่อการพาณิชย์และบริการที่ได้แก่ อาคารพาณิชย์ สำนักงาน สถานบันเทิง และบริการด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้นถึง 803,070 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 29.12 ของพื้นที่การปลูกสร้างอาคารทั้งหมดของเขตชั้นใน ในปี พ.ศ. 2521 และเพิ่มมากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,451,804 ตารางเมตร หรือร้อยละ 47.75 ในปี พ.ศ. 2526 ในขณะที่การเพิ่มของพื้นที่อาคารประเภทนี้ในเขตชั้นกลาง เขตชั้นนอก มีจำนวนและสัดส่วนต่ำ เมื่อเทียบกับการปลูกสร้างอาคารประเภทอื่น ๆ ในเขตนั้น ๆ และที่น่าสังเกตอีกประเภทหนึ่งคือ การปลูกสร้างอาคารประเภทอยู่อาศัยในเขตชั้นในมีแนวโน้มเพิ่มในสัดส่วนที่สูงขึ้น คือ จาก 616,383 ตารางเมตรหรือ ร้อยละ 22.35 ในปี พ.ศ. 2521 เป็น 958,710 ตารางเมตร หรือ ร้อยละ 31.53 ในปี พ.ศ. 2526 ทั้ง ๆ ที่ในเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินค่อนข้างจะอิ่มตัวแล้ว จึงอาจจะสรุปได้ว่า การใช้อาคารในเขตชั้นในเพื่อการอยู่อาศัยจะมีความเข้มข้น (Intensive) สูงขึ้น ส่วนเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก แม้ว่าการเพิ่มของอาคาร ประเภทอยู่อาศัยจะมีจำนวนและมีสัดส่วนสูงที่สุด แต่เนื่องจากมีพื้นที่รองรับการขยายตัวได้อีกมากและราคาที่ดินไม่แพง ลักษณะของที่อยู่อาศัย จึงไม่เป็นไปในลักษณะเดียวกับเขตชั้นใน

จากการวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินในเขตชั้นใน โดยเฉพาะฝั่งพระนคร มีแนวโน้มที่หนาแน่นสูงมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2521 สูงถึง 27,914 ตารางเมตร/ตารางกิโลเมตร และเป็น 31,442 ตารางเมตร/ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2526 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่สูงมาก เมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ โดยเฉพาะพื้นที่อาคาร ประเภทพาณิชย์บริการและพักอาศัย มีจำนวนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าพื้นที่อาคารอื่น ๆ คือ พาณิชยกรรม-พักอาศัย ซึ่งได้แก่ อาคารประเภทตึกแถวและอุตสาหกรรม และถ้าพิจารณาเฉพาะเขตพระนครแล้ว จะเห็นได้ว่า พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ปี พ.ศ. 2521 และ 2526 มีการเพิ่มขึ้นน้อยลง และสัดส่วนของอาคารแต่ละประเภทเปลี่ยนแปลงไปโดยมีสัดส่วนของพื้นที่อาคารพักอาศัยจากร้อยละ 9.46 ของพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมดในปี พ.ศ. 2521 เป็นร้อยละ 54.66 ของพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมดในปี พ.ศ. 2526 ส่วนประเภทพาณิชย์-พักอาศัย มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นน้อยลงคือ ร้อยละ 46.9

เป็นร้อยละ 10.13 และที่มีสัดส่วนใกล้เคียงกันระหว่าง ปี พ.ศ.2521 และ 2526 คือ ประเภทพาณิชย์และบริการ มีสัดส่วนร้อยละ 42.96, 35.19 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินในเขตพัฒนาไท มีแนวโน้มหนาแน่นสูงมากขึ้นทั้งประเภทที่นักอาศัยและพาณิชย์-บริการ

ส่วนเขตอื่น ๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่น่าสังเกต ได้แก่ เขตบางรัก และเขตปทุมวัน คือ มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นพื้นที่มากขึ้น คือจาก 211,689 ตารางเมตร และ 298,107 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2521 เป็น 851,973 ตารางเมตร และ 670,774 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2526 ตามลำดับ โดยเฉพาะประเภทพาณิชย์-บริการ เพิ่มสูงขึ้นมากที่สุด รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยทั้งที่เขตดังกล่าวเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินค่อนข้างเต็มพื้นที่แล้วก็ตาม

ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร จากข้อมูลของสำนักผังเมืองปี พ.ศ.2521 กับ พ.ศ.2526 จะเห็นได้ว่า ในเขตชั้นในสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงมาก คือ จากร้อยละ 50 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในปี พ.ศ. 2521 เป็นร้อยละ 38 ในปี พ.ศ. 2526 ส่วนการใช้ที่ดินที่สัดส่วนมีแนวโน้มสูงขึ้นได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการ เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในนี้ค่อนข้างจะอิ่มตัวแล้วในแนวราบ และพื้นที่บางส่วนก็ถูกทดแทนโดยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการ

เขตชั้นกลาง สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มลดลงบ้าง คือจากร้อยละ 73 ในปี พ.ศ.2521 มาเป็นร้อยละ 62 ในปี พ.ศ.2526 แม้ว่าจะมีแนวโน้มลดลงแต่การใช้ที่ดินประเภทนี้ ก็ยังเป็นการใช้ที่ดินที่เป็นส่วนใหญ่ของเขตชั้นกลางอยู่ โดยจำนวนการใช้ที่ดินดังกล่าว ยังคงเพิ่มขึ้นต่อไป แต่เพิ่มในอัตราที่ลดลง ส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งสัดส่วนต่อการใช้ที่ดินทั้งหมด และจำนวนในอัตราที่สูงขึ้น คือ จากร้อยละ 5.4 และ 5.8 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในปี พ.ศ. 2521 เป็นร้อยละ 7 และ 6.9 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในปี พ.ศ. 2526 ตามลำดับ

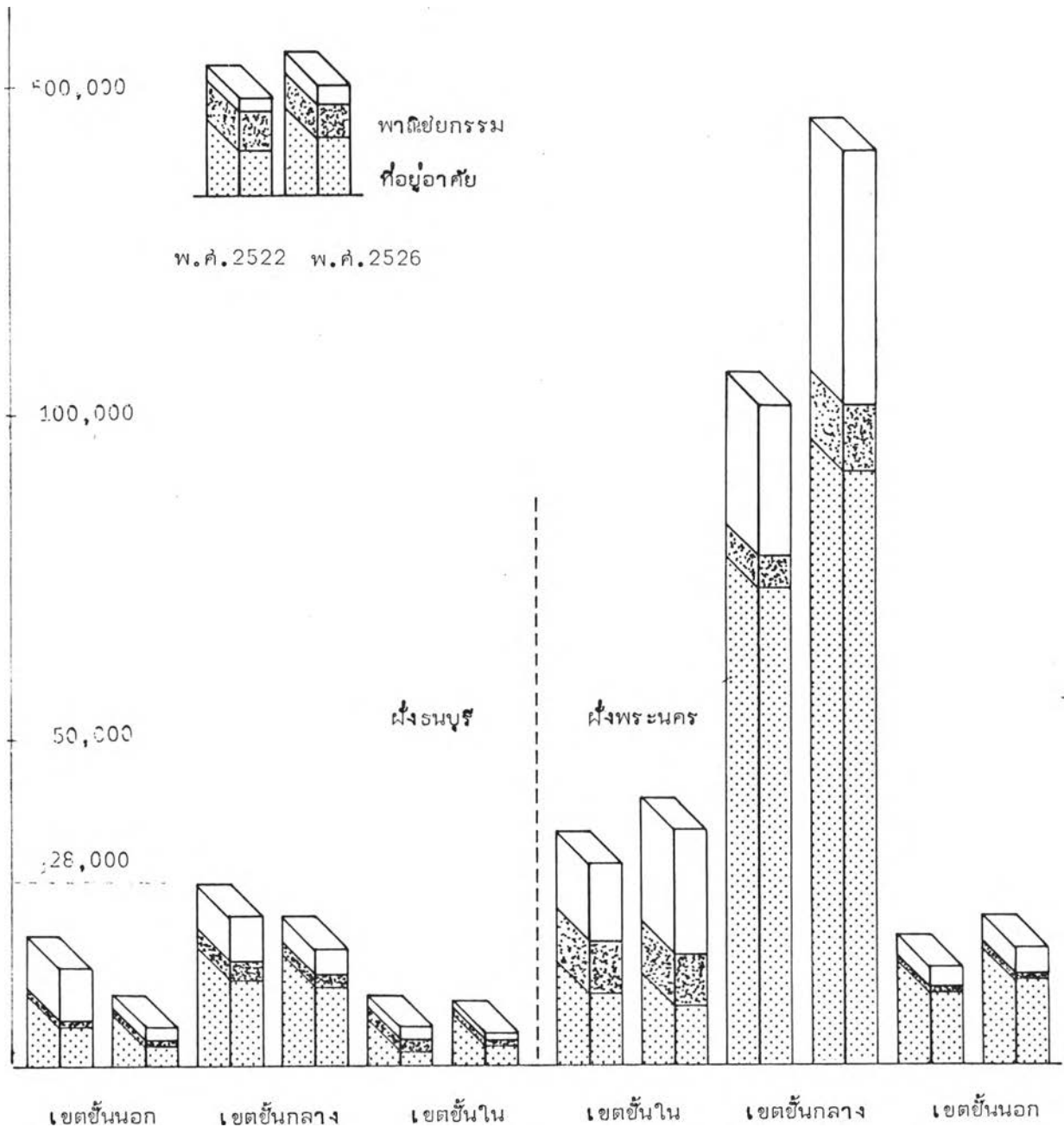
เขตชั้นนอก การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ยังคงมีสัดส่วนสูงมาก คือ ในปี พ.ศ. 2522 มีถึงร้อยละ 85 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด แต่มาในปี พ.ศ. 2526 มีสัดส่วนลดลงเป็นร้อยละ 59 ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนสูงรองลงมาได้แก่ อุตสาหกรรม และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและสัดส่วน คือ จากร้อยละ 11 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในปี พ.ศ. 2521 เป็นร้อยละ 13 ในปี พ.ศ. 2526

สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นกลาง เนื่องมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างมากในปีที่ผ่านมา ทำให้มีการขยายตัวของการค้าและบริการตามมา ส่วนการขยายตัวด้านอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากเขตนี้มีทำเลที่เหมาะสมทางด้านเขตพระโขนง เขตยานนาวา เป็นต้น เขตชั้นนอก การขยายตัวของที่อยู่อาศัยไม่สูงมากนัก เนื่องจากห่างไกลจากใจกลางเมืองมาก การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่ทั่วถึง พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาถูก ดังจะเห็นได้จากเขตบางขุนเทียน เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เป็นต้น

จากการวิเคราะห์สัดส่วนการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าในเขตชั้นในนั้น สัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการ มีแนวโน้มสูงขึ้น จนทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทใกล้เคียงกัน จึงทำให้เกิดภาวะไม่สมดุลย์ ที่เรียกว่า Over Supply ระหว่างการใช้ที่ดินทั้งสอง เพราะการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการนี้ มิได้มุ่งให้บริการประชาชนที่อยู่ในเขตชั้นในเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ประชากรในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้วย ในขณะที่เขตชั้นกลางมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมาก ทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการมาก เกิดภาวะไม่สมดุลย์แบบ Over demand แต่ในอนาคตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการ ในเขตชั้นกลางก็มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรในเขตนี้ ทำให้ความต้องการของประชากรในเขตชั้นกลางนี้ ต่อแหล่งการค้าและบริการในเขตชั้นในลดน้อยลง เขตชั้นในซึ่งเคยมีการค้าและบริการในภาวะไม่สมดุลย์แบบ Over supply อยู่แล้ว จึงเป็นมากยิ่งขึ้น พื้นที่เขตชั้นในจึงมีศักยภาพในการให้บริการด้านพาณิชย์กรรมและบริการต่าง ๆ สูงมาก แต่อย่างไรก็ตาม แม้

ว่า ในเขตชั้นกลางจะมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและบริการขยายตัวออกไปมากขึ้นก็ตาม รูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ก็ยังคงไม่เปลี่ยนไปจากเดิมมากนัก ทั้งนี้เนื่องมาจาก กิจกรรมต่าง ๆ ทั้งหลายยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นใน โดยเฉพาะแหล่งงานประเภทการค้า บริการและสถานที่ราชการ แม้จะมีการกระจายกระจายไปตามเขตชั้นกลางบ้างไม่มากนัก เช่น แหล่งงานประเภทอุตสาหกรรม เมื่อเทียบกับแหล่งงานประเภทแรกและการตั้งอยู่ของแหล่งงาน ก็ไม่อยู่ในลักษณะกระจุกตัวเหมือนแหล่งงานในเขตชั้นใน ไม่ว่าจะกรุงเทพมหานครจะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยออกไปตามชานเมืองมากเพียงไร ประชากรก็ยังคงจำเป็นต้องเดินทางเข้ามาสู่เขตใจกลางเมือง เพื่อมาทำงานและใช้บริการด้านต่าง ๆ ตามเส้นทางคมนาคม ตามโครงข่ายถนนและเส้นทางอื่น ๆ เช่น ทางรถไฟ ทางด่วน ซึ่งเป็นไปอย่างไม่มีระบบขาดการต่อเนื่องและไม่เพียงพอต่อการสัญจร โดยเฉพาะชั่วโมงเร่งรีบทั้งเช้าและเย็น ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ตลอดจนเสียสุขภาพจิตอีกด้วย ปัญหาดังกล่าวนี้มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น ถ้าหากการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ยังคงมีรูปแบบเช่นนี้ต่อไป นอกจากนี้ การขยายที่อยู่อาศัยตามแนวราบไปบริเวณชานเมืองอย่างไร้ขอบเขตจำกัด ยังประสบปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ทั่วถึง การรुक้ำพื้นที่เกษตรและการป้องกันน้ำท่วม จากสภาพปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ จึงเกิดแนวความคิดที่ว่า ควรจะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อขจัดปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น แนวโน้มในอนาคตจึงควรมีการสร้างที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางบริเวณที่ติดกับเขตชั้นในเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นบริเวณที่ใกล้แหล่งงาน ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งย่านการค้า แหล่งบันเทิง เรืองรมย์ สาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งอื่น ๆ อย่างเกินความต้องการ ดังจะเห็นได้จากสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตชั้นใน แต่เนื่องจากราคาที่ดินในเขตชั้นในส่วนใหญ่มีราคาสูง การปลูกสร้างอาคารจึงต้องมีลักษณะต่างจากอาคารพักอาศัยแถบชานเมือง คือ จะต้องมีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยและพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินสูงขึ้นเพื่อให้คุ้มค่างับราคาที่ดินและค่าลงทุนดำเนินการ ที่อยู่อาศัยในเขตชั้นในย่านใจกลางเมือง จึงออกมาในรูปของอาคารสูง (High Rise Building) ซึ่งแบ่งออกเป็นหลายประเภท เช่น แฟลต คอร์ต อพาร์ทเมนท์ หอพักและล่าสุดคือ อาคารชุด (Condominium) ซึ่งแต่ละประเภทเหล่านี้ ล้วนแต่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงมาก ในการศึกษาครั้งนี้จึงเรียกอาคารเหล่านี้รวม ๆ ว่า "ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง"

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขนาดและสัดส่วนการใช้จ่ายที่ดินในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 และ 2526



ที่มา : สำนักผังเมือง 2527

หน่วย : ไร่

รูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีอัตราเฉลี่ยตั้งแต่ พ.ศ. 2616 - 2528 ถึงร้อยละ 2.29 ต่อปี มีทั้งการเพิ่มตามธรรมชาติและการเพิ่มโดยการย้ายถิ่นจากต่างจังหวัด ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีสูงขึ้นตามไปด้วย แต่เนื่องจากประชากรที่เพิ่มขึ้นเหล่านี้ มีความหลากหลายแตกต่างกัน ทั้งอาชีพ รายได้ ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรเหล่านี้ ก็จะมาแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจที่จะเอื้ออำนวย รูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีหลายรูปแบบ ทั้งในระบบและนอกระบบ ที่สร้างขึ้นโดยรัฐและเอกชน โดยรูปแบบของที่อยู่อาศัย จะเปลี่ยนแปลงผันแปรไปตามลักษณะการขยายตัวของเมือง และโครงสร้างการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงไป โดยเมื่อพิจารณาจำนวนบ้านที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร (การเคหะแห่งชาติ: 2528) ในปี พ.ศ.2517 บ้านเดี่ยว มีจำนวนมากที่สุดถึง 165,327 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.47 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ ตึกแถว มีจำนวน 134,436 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.47 อันดับ 3 ได้แก่ ชุมชนแออัด (Slum) ซึ่งได้แก่บ้านเดี่ยวไม่เป็นส่วนใหญ่ มีถึง 104,325 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.64 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมีจำนวนเพียง 6,250 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.43 ส่วนในปี พ.ศ.2527 โครงสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลงไปคือ บ้านเดี่ยวยังมีจำนวนมากที่สุด คือมีถึง 263,626 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 32.02 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี พ.ศ. 2527 ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนที่ลดลง รองลงมาได้แก่ ตึกแถว มีจำนวน 244,945 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.76 อันดับ 3 ก็ยังคงเป็นชุมชนแออัด มีจำนวน 152,211 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.49 ส่วนที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 70,863 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.61 จากข้อมูลดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ตึกแถว สลัม มีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราลดลง คือ มีสัดส่วนลดลงจากเดิม ซึ่งตรงกันข้ามกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่สูงขึ้นจากในปี พ.ศ. 2517 มาก โครงสร้างของที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงไปโดยการศึกษานี้ได้ศึกษาในรายละเอียดของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ได้แก่ ชุมชนแออัด (Slum) บ้านจัดสรร และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงอันได้แก่ หอพัก แพลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม



ก. ชุมชนแออัด (Slum)

จากการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2527 พบว่า ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนทั้งสิ้น 504 ชุมชน มีประชากรอาศัยอยู่ถึง 638,774 คน ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นในถึงจำนวน 241 ชุมชน (47.82%) ประชากร 257,986 คน (40.39%) โดยส่วนมากอยู่ฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตดุสิต เขตธนญาไท เขตห้วยขวาง และ เขตชั้นกลาง มีจำนวนถึง 238 ชุมชน (47.22%) ประชากรถึง 358,958 คน (56.19%) ซึ่งมีจำนวนมากกว่าในเขตชั้นใน โดยเฉพาะเขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกอกน้อย มีชุมชนแออัดและประชากรอาศัยอยู่มาก ส่วนเขตชั้นนอกมีจำนวนน้อยเพียง 25 ชุมชน (4.96%) ประชากร 21,830 คน (3.42%) เท่านั้น

แม้ว่าจำนวนชุมชนแออัดในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางจะใกล้เคียงกัน แต่ถ้าพิจารณาจำนวนประชากรที่อาศัยในชุมชนแออัดแล้ว เขตชั้นกลางจะมีสูงกว่า และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงก็แตกต่างกัน โดยที่เขตชั้นในมีการรื้อร้างทั้งชุมชน 26 ชุมชน รื้อร้างบางส่วน 31 ชุมชน ในขณะที่เขตชั้นกลางมีการรื้อร้างทั้งชุมชนเพียง 13 ชุมชน รื้อร้างบางส่วน 27 ชุมชน สาเหตุที่เป็นเช่นนี้ อาจจะเป็นเนื่องจาก ในเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินเข้มข้นมากขึ้น ทั้งด้านที่อยู่อาศัย ธุรกิจการค้า-บริการ และที่ดินราคาสูงมาก ทำให้เจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปพัฒนาเพื่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงคุ้มกับราคาที่ดิน การรื้อร้างชุมชนแออัดในเขตนี้จึงมีจำนวนมาก และการรื้อร้างชุมชนแออัดในเขตชั้นในนี้ อาจส่งผลให้ชุมชนแออัดกระจัดกระจายมากขึ้น โดยผู้ที่เคยอยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ถูกรื้อร้างไป ย้ายเข้าไปอยู่ในชุมชนแออัดอื่น ๆ ไกลตัวออกไปจากใจกลางเมือง เช่น ชุมชนแออัดในเขตชั้นกลาง ที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้ จึงมีแนวโน้มที่จะถูกผลักดันออกไปจากเขตชั้นในย่านใจกลางเมืองมากขึ้น

ข. บ้านจัดสรร

บ้านจัดสรรเป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บางครั้งอาจจะติดกัน และทาว์นเฮาส์ปะปนอยู่ด้วย ลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ เป็นการใช้ที่ดินในแนว

ราบเป็นส่วนใหญ่ ต้องใช้พื้นที่ในการพัฒนาเป็นจำนวนมาก มีอัตราความหนาแน่น ทั้งผู้อยู่อาศัย และพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินต่ำ จากการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2526 เขตชั้นกลางมีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุดถึง 11,785 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 74.95 ของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งพระนครถึง 10,542 ไร่ โดยเฉพาะในบริเวณเขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางเขน เป็นเขตที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุดตามลำดับ ส่วนเขตชั้นนอกมีจำนวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรองลงมามีจำนวน 3,017 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.19 ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางขุนเทียน สำหรับเขตชั้นในมีการจัดสรรน้อยมาก คือเพียง 921 ไร่ โดยเขตที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุดของเขตนี้ ได้แก่ เขตดุสิต ซึ่งขอเพียง 285 ไร่เท่านั้น

เหตุที่การขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปในลักษณะเช่นนี้ เนื่องมาจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก ฉะนั้นการลงทุนของผู้ประกอบการ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนและสามารถขายบ้านได้หมดโครงการ จะต้องหาบริเวณที่ดินที่ราคาไม่สูง และเป็นผืนใหญ่ติดต่อกัน มีการคมนาคมสะดวก มีถนนหนทาง และสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา หรือน้ำบาดาล ซึ่งบริเวณที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้ คือ บริเวณเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะบริเวณเขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตบางเขน ซึ่งเขตดังกล่าวมีการขยายระบบถนน ไฟฟ้า ประปาไปก่อนเขตชั้นกลางอื่น ๆ ประกอบกับทำเลที่ตั้งไม่ไกลจากตัวใจกลางเมืองมากนัก จึงทำให้มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินกันมาก ส่วนเขตชั้นในนั้นปัจจุบันมีการใช้ที่ดินค่อนข้างอึดตัวแล้วในแนวราบและราคาที่ดินสูงมาก ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน สำหรับเขตชั้นนอก แม้ว่าจะมีราคาที่ดินถูก และมีที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดต่อกันมากก็ตาม แต่ทำเลที่ตั้งนั้นไกลจากใจกลางเมืองมากเกินไปและสาธารณูปโภคบางประเภทที่จำเป็นยังให้บริการไม่ทั่วถึง จะมีบางบริเวณเท่านั้นที่เหมาะสม ได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตมีนบุรี เขตตลิ่งชัน เขตหนองแขม ซึ่งก็เฉพาะบริเวณตอนในของเขตเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเช่นนี้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมามากมาย เช่น การขาดแคลนสาธารณูปโภค การรुकล้ำพื้นที่เกษตรที่มีคุณค่า การใช้น้ำบาดาล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาแผ่นดินทรุด ปัญหาน้ำท่วม และทำเลที่ตั้งซึ่งนับวันหมู่บ้านจัดสรรจะยิ่งไกลจากใจกลางเมืองออกไปยิ่งขึ้น ทำให้หมู่บ้านจัดสรรเปลี่ยนทิศทางในการขยายตัวไปในพื้นที่ที่มีปัญหา

น้อยกว่า ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่ไม่มากนัก และราคาสูงกว่าบริเวณอื่น

ค. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงนั้น ได้แก่ อาคารอยู่อาศัยประเภทหอพัก แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอร์ต แมนชั่น และคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด โดยแต่ละประเภทจะมีความแตกต่าง ๆ กันในลักษณะการอยู่อาศัย และการถือกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ประเภท	ลักษณะการอยู่อาศัย	การถือกรรมสิทธิ์
หอพัก	ชั่วคราว	ไม่มี
แฟลต, อพาร์ทเมนท์ ฯลฯ	ชั่วคราว	ไม่มี
อาคารชุด	ถาวร	มี

ทั้งนี้การเรียกชื่อประเภทที่อยู่อาศัยดังกล่าว ในเมืองไทยอาจจะมีการเรียกสับสนกันได้ เช่น ในกรณี แฟลตของการเคหะแห่งชาติ ที่ขายให้ผู้อยู่อาศัยโดยผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ได้ แฟลตนั้นจะต้องเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

การกระจายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง ในปี พ.ศ.2526 มีอาคารที่อยู่อาศัยประเภทนี้ในกรุงเทพมหานคร เป็นจำนวนทั้งหมด 1,949 แห่ง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 226,606 คน (ไม่ทราบจำนวนผู้อยู่อาศัย 146 แห่ง) โดยเขตที่มีอาคารประเภทนี้สูงสุด ได้แก่ เขตชั้นกลาง คือ มีจำนวนถึง 1,133 แห่ง คือ เป็นร้อยละ 58.13 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งพระนครเป็นจำนวน 1,043 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 92.06 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นกลาง เขตชั้นในมีจำนวนรองลงมา คือ มีจำนวน 784 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 40.23 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยสัดส่วนระหว่างเขตชั้นในฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี เป็นไปในลักษณะเช่นเดียวกับเขตชั้นกลาง คือ อยู่ในฝั่งพระนครเป็นส่วนใหญ่ เป็นจำนวน 712 แห่ง หรือร้อยละ 90.82 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นใน ส่วนเขตชั้นนอกมีอาคารประเภทนี้น้อยมากคือมีเพียง 32 แห่ง หรือร้อยละ 1.64 ของ

จำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร จากข้อมูลดังกล่าว จะเห็นได้ว่า อาคารที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงนี้ อยู่ในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 98.36 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยจะอยู่ทางฝั่งพระนคร ถึงร้อยละ 91.55 ของจำนวนทั้งหมดในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลางรวมกัน แต่เมื่อพิจารณาถึงประเภทอาคาร จะเห็นได้ว่า สัดส่วนของทั้งเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง จะมีจำนวนและสัดส่วนแตกต่างกันไป ดังนี้

	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%)

เขตชั้นกลางจะมีจำนวนและสัดส่วนของหอพักสูง ส่วนแฟลต, อพาร์ทเมนท์และอาคารชุดมีจำนวนใกล้เคียงกัน และเมื่อพิจารณาเป็นรายเขต จะเห็นได้ว่า เขตที่มีจำนวนอาคารที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ มีจำนวนถึง 550 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 28.22 ของจำนวนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร รองลงมา ได้แก่ เขตพระโขนง มีจำนวน 291 แห่ง คิดเป็น ร้อยละ 14.93 เขตพญาไทมีจำนวน 276 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 14.16 นอกจากนี้ก็กระจายตัวตามเขตชั้นในและเขตชั้นกลางฝั่งพระนคร แต่ถ้าพิจารณาถึงสัดส่วนของที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เขตบางกะปิแม้จะมีจำนวนมากที่สุดก็ตาม แต่ในเขตนี้มีหอพักถึง 477 แห่ง เป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 86.73 ของจำนวนทั้งหมดของเขตบางกะปิ ซึ่งจำนวนหอพักส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในเขตนี้เนื่องจากได้รับเป็นอิทธิพล อันสืบเนื่องมาจากที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งทำให้หอพักมีจำนวนมากขึ้นเป็นกรณีพิเศษ ฉะนั้นถ้าพิจารณาการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้

1. บริเวณที่ใกล้แหล่งงาน โดยจะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีมากในบริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลางในส่วนที่ติดกับเขตชั้นใน เช่น เขตพระโขนง บริเวณเพลินจิต สุขุมวิท และเขตพญาไททั้งบริเวณ

2. บริเวณที่เป็นย่านที่ศูนย์กลางมีการคมนาคม เช่น เขตพญาไทบริเวณถนนเพชรบุรี อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และย่านสะพานควาย



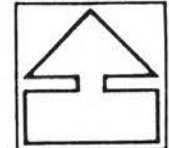
การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง
การใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง รูปแบบที่อยู่อาศัยใน กทม.
๗ 2527


สัญลักษณ์

- หมู่บ้านจัดสรร
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

ทิศเหนือ

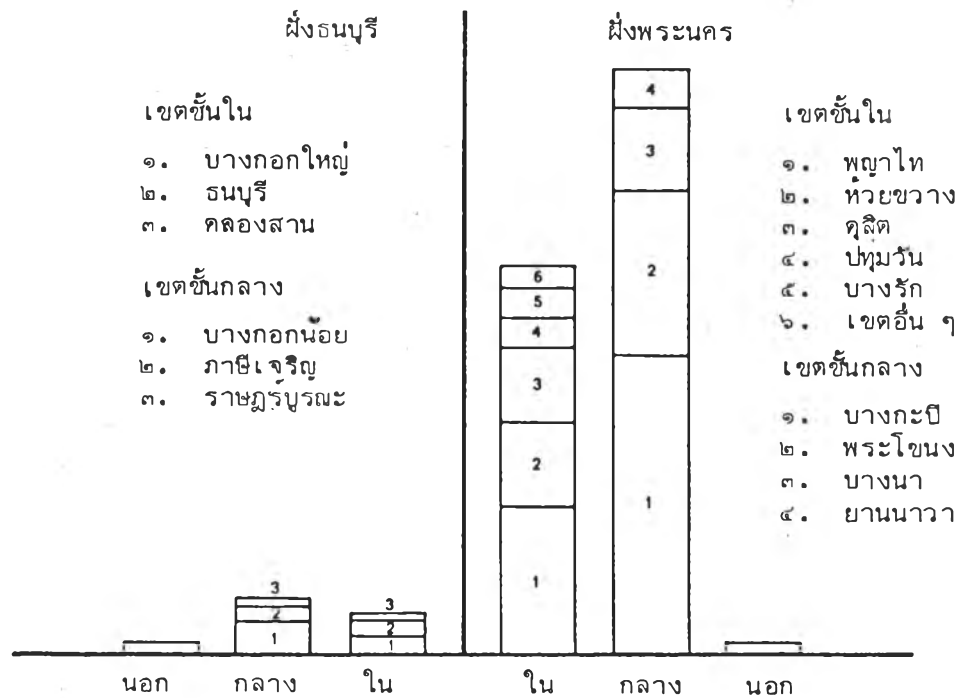
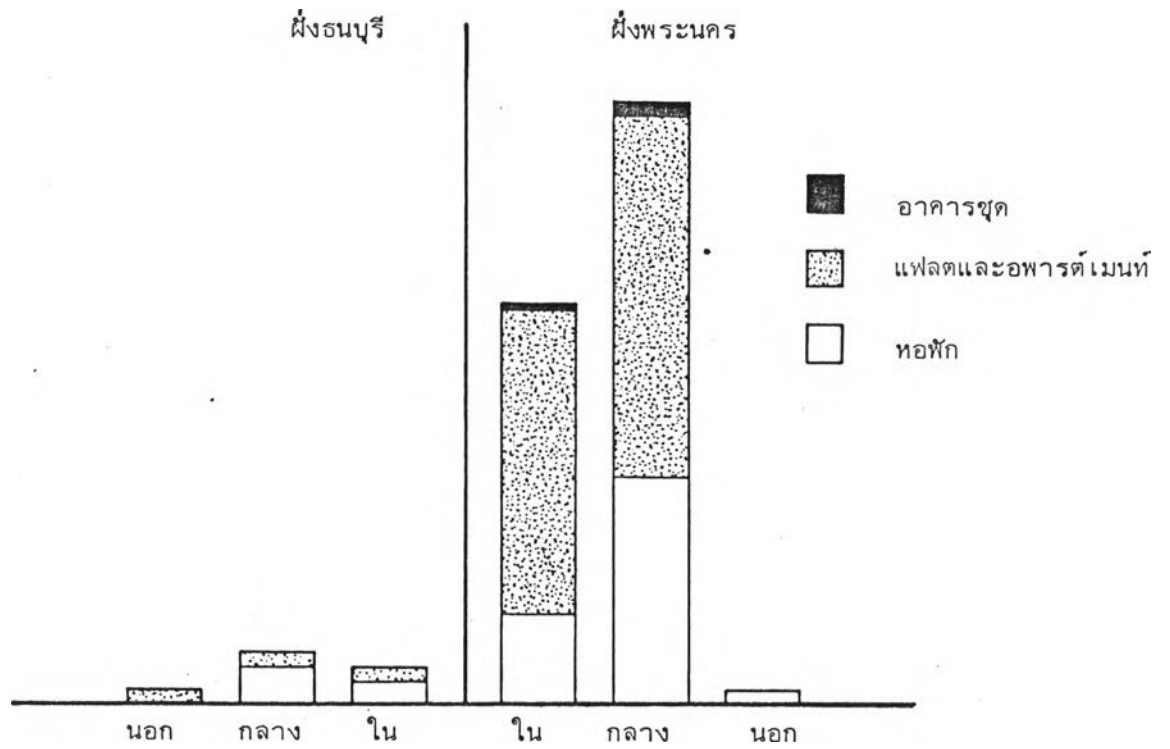


แผนที่ 3.7



250 0 250 500 ม.

ที่มา: การเคหะแห่งชาติ

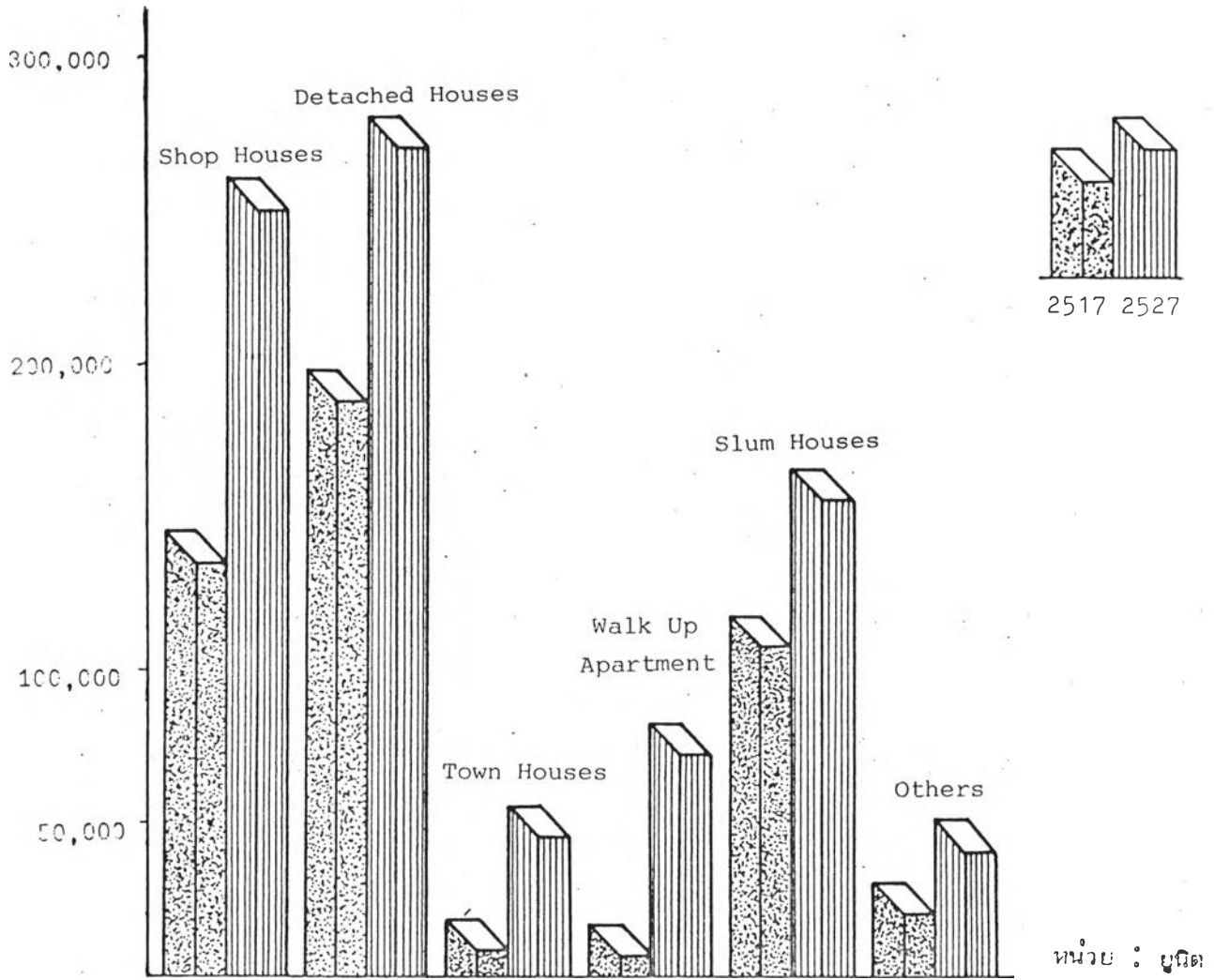


แผนภูมิที่ ๓.๓ แสดงจำนวนอาคารอยู่อาศัยหนาแน่นสูงในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗

3. บริเวณที่ใกล้กับสถานศึกษาที่สำคัญเช่นในกรณีของมหาวิทยาลัยรามคำแหง ในเขตบางกะปิ

โดยถ้าพิจารณาในภาพรวมแล้ว ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในและรอบบริเวณใจกลางเมืองถัดออกไป ทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น และการใช้ที่ดินมีลักษณะเข้มข้นมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูง และเขตธนบุรีก็เป็นเขตหนึ่งที่มีจำนวนอาคารประเภทนี้ค่อนข้างสูง ซึ่งเป็นตัวชี้ (Indicator) ศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่ออาคารประเภทนี้

เมื่อพิจารณาถึงจำนวน สัดส่วน ทำเลที่ตั้งและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ คือ ชุมชนแออัด บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่า รูปแบบของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวทั้งแนวราบและแนวตั้ง คือ มีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรตามชานเมือง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่อพื้นที่ต่ำ แต่เนื่องจากแหล่งงานและแหล่งบริการต่าง ๆ ยังคงกระจุกตัวอยู่ในบริเวณย่านใจกลางเมือง ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่อพื้นที่ต่ำ ซึ่งต้องขยายตัวในแนวราบ ไกลจากใจกลางเมืองมากขึ้น จนประสบกับปัญหาต่าง ๆ มากมาย เช่น น้ำท่วม แผ่นดินทรุด การรुकล้ำพื้นที่เกษตร และที่สำคัญก็คือ การเดินทางในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองที่ต้องเดินทางมาทำงานในย่านใจกลางเมือง ต้องใช้เวลาในการเดินทางมากขึ้น และการจราจรก็มีแนวโน้มจะติดขัดมากขึ้นเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบก็ยังคงดำเนินต่อไป เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีสูงมากในกรุงเทพมหานคร ส่วนการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามแนวตั้ง เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง อันได้แก่ หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอร์ต และอาคารชุด มีแนวโน้มที่จะมีมากขึ้นในเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณใกล้ใจกลางเมือง และที่เป็นย่านชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวก เนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแนวราบบริเวณชานเมืองประสบปัญหาดังที่ได้กล่าวไปแล้ว ซึ่งตรงกันข้ามกับชุมชนแออัดมีแนวโน้มที่จะถูกรื้อร้างมากขึ้นในเขตชั้นใน เนื่องมาจากราคาที่ดินสูงมากและขยายตัวไปในบริเวณเขตชั้นกลางที่ไกลถัดออกไป นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมือง ยังมีทาว์นเฮาส์เพิ่มมากขึ้น



แผนภูมิ 3.2

แสดงจำนวนบ้านประเภทต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ พ.ศ. 2517 และ 2527

คือ เพิ่มขึ้นจาก 8,208 หน่วย ในปี พ.ศ.2517 เป็น 44,896 หน่วย ในปี พ.ศ.2527 (การเคหะแห่งชาติ: 2528) เนื่องมาจากการอยู่อาศัยในแบบที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงนี้ ยังไม่เป็นที่คุ้นเคยกับลักษณะนิสัยของคนไทย ซึ่งนิยมที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินผูกพันกับพื้นที่ในแนวราบมากกว่า และมีนิสัยชอบความอิสระและความเป็นเอกเทศ การอยู่รวมกันกับผู้ที่ไม่คุ้นเคยย่อมสร้างความอึดอัดได้ แต่การขยายตัวของทาว์นเฮาส์นี้ เมื่อพิจารณาการใช้พื้นที่ต่ออาคารและราคาที่ดินแล้วที่อยู่อาศัยประเภทนี้นับว่ายังมีราคาสูงมาก คืออยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งตอบสนองได้เฉพาะผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูงเท่านั้น อีกทั้งพื้นที่ในเขตย่านใจกลางเมืองไม่มีที่ว่างพอที่จะให้ทาว์นเฮาส์ขยายตัวเพิ่มขึ้นไปได้มากเท่าใดนัก เพราะฉะนั้นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านใจกลางเมืองและย่านชุมชนต่าง ๆ คือ การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงเท่านั้น แต่การขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ในอดีตที่ผ่านมา มีการปลูกสร้างเพิ่มขึ้นยังไม่มากเท่าที่ควร โดยเฉพาะประเภทอาคารชุด ซึ่งเป็นการอยู่อาศัยในลักษณะการเป็นครอบครัว มีลักษณะเป็นชุมชน ส่วนใหญ่ยังมุ่งที่จะตอบสนองความเป็นอยู่ของผู้มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งตลาดหรือความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนดังกล่าวมีไม่มากนัก ตรงกันข้ามกับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง และเป็นความต้องการประเภทจำเป็น (Housing Need) ฉะนั้นแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในอนาคต ควรจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในระดับที่สามารถสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางซึ่งมีอยู่จำนวนมาก

สภาพเศรษฐกิจ

การศึกษาสภาพเศรษฐกิจทั้งกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล เพื่อให้เห็นสภาพความเป็นไปและบทบาททางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อกัน โดยจะศึกษาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

ก. รายได้

การศึกษานี้จะพิจารณาภาษีที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากร อันได้แก่ ภาษีเงินได้นิติ

บุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีการค้า กับภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ โดยภาษีต่าง ๆ ทั้งกรมสรรพากรและกรุงเทพมหานครจัดเก็บ จะแสดงให้เห็นถึงสภาพเศรษฐกิจตามประเภทภาษีต่าง ๆ ดังนี้

1. ภาษีที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากร

จากรายงานผลการจัดเก็บภาษีอากรฝ่ายสรรพากร ปีงบประมาณ 2525-2527 ในปี พ.ศ.2527 กรมสรรพากรจัดเก็บภาษีอากรในกรุงเทพมหานคร เขตที่จัดเก็บได้สูงสุด ได้แก่ เขตบางรัก 6,846 ล้านบาท และที่รองลงมาส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง เรียงตามลำดับดังนี้ เขตปทุมวัน เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตธนญาไท เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิตและเขตพระนครเป็นกลุ่มที่จัดเก็บภาษีได้สูงสุด ส่วนเขตอื่น ๆ นอกจากนี้เก็บได้น้อยกว่ารองลงมา และแนวโน้มที่ผ่านมาในปี พ.ศ.2525, 2526 ก็เป็นไปตามทำนองเดียวกัน ถ้าพิจารณาประเภทภาษีอากร 3 ประเภท โดยจะพิจารณาเขตที่มีรายได้สูงสุด 5 เขตแรก ตามประเภทภาษีอากร ดังนี้

ภาษีเงินได้บุคคล (หน่วย : ล้านบาท)

<u>อันดับ</u>	<u>เขต</u>	<u>2525</u>	<u>2526</u>	<u>2527</u>
1	บางรัก	2,469	3,175	3,983
2	ปทุมวัน	868	960	1,062
3	พระโขนง	754	937	1,164
4	ธนญาไท	738	693	730
5	ป้อมปราบฯ	289	322	359

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (หน่วย : ล้านบาท)

<u>อันดับ</u>	<u>เขต</u>	<u>2525</u>	<u>2526</u>	<u>2527</u>
1	พระโขนง	1,805	1,818	1,831
2	บางเขน	559	693	859
3	บางรัก	568	604	642
4	บางกะปิ	402	462	531
5	พญาไท	378	404	432

ภาษีการค้า (หน่วย : ล้านบาท)

<u>อันดับ</u>	<u>เขต</u>	<u>2525</u>	<u>2526</u>	<u>2527</u>
1	บางรัก	1,583	1,837	2,091
2	ปทุมวัน	1,242	1,628	2,014
3	พระโขนง	820	1,055	1,289
4	พญาไท	680	750	819
5	บางเขน	573	820	1,066

จากการแสดงเขตที่มีการจัดเก็บภาษีได้สูงสุด 5 อันดับแรกของภาษีทั้ง 3 ประเภท จะเห็นได้ว่า เขตบางรักครองอันดับ 1 ถึง 2 ประเภทมีเพียงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเท่านั้น ที่อยู่อันดับ 3 และเขตปทุมวันอยู่ในอันดับ 2 ทั้ง 2 ประเภทเช่นเดียวกัน จากนี้ก็มีคละกัน ระหว่างเขตป้อมปราบฯ เขตพระโขนง เขตพญาไท และเขตบางเขน ลักษณะเช่นนี้สามารถ บ่งชี้สภาพเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครได้ว่า เขตบางรักมีพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ สูงสุด ทำให้ที่ดินมีราคาสูงสุด ฉะนั้นการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมประเภทต่าง ๆ จึงต้องทำให้ คุ่มค่ากับราคาที่ดิน ซึ่งการใช้ที่ดินได้แสดงออกมา 2 ลักษณะ คือ มีการใช้ที่ดินเข้มข้นมากขึ้น ภายในเขตกับการขยายทางแนวราบในเขตข้างเคียงที่มีศักยภาพสูงรองลงมา ซึ่งได้แก่ เขต

ปทุมวัน เขตพระโขนง เขตพญาไท และเขตบางเขน (ส่วนเขตป้อมปราบฯ นั้นเป็นบริเวณที่มีการค้าและธุรกิจอยู่ตั้งเดิมแล้ว) ลักษณะสภาพเศรษฐกิจ จึงเป็นแบบขยายตัวจากย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีศูนย์กลางใหญ่อยู่ในบริเวณเขตบางรัก เขตปทุมวัน ขยายตัวไปในเขตพระโขนง ตามแนวถนนสุขุมวิท และเขตพญาไทตามแนวถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี ถนนพหลโยธิน ซึ่งมีแนวโน้มไปถึงเขตบางเขนด้วย ฉะนั้นสภาพเศรษฐกิจของเขตพญาไทส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร จากย่านใจกลางเมือง มีเพียงส่วนน้อยที่เศรษฐกิจขยายตัวอันเนื่องจากสภาพภายในเขตพญาไทเอง

2. ภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร

ภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร อันเป็นหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งภาษีดังกล่าวเป็นภาษีทางตรง โดยเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย สามารถชี้ให้เห็นสภาพการใช้ที่ดินที่ส่งผลทางเศรษฐกิจได้ดังนี้

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หน่วย : ล้านบาท)

อันดับ	เขต	2526		2527		2528	
		จำนวน	/1 ตร.กม.	จำนวน	/1 ตร.กม.	จำนวน	/1 ตร.กม.
1	พระโขนง	85.3	0.59	96.7	0.67	112.2	0.79
2	บางรัก	56.7	10.24	78.4	14.16	101.4	18.32
3	ปทุมวัน	59.4	7.10	63.6	7.60	78.2	9.34
4	พญาไท	62.6	3.59	59.5	3.41	75.7	4.34
5	ยานนาวา	45.4	1.23	52.7	1.43	55.0	1.49

เขตที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี พ.ศ.2529 สูงสุด 5 อันดับ ได้แก่ เขต พระโขนง บางรัก ปทุมวัน และยานนาวา แต่ถ้านพิจารณาจำนวนเงินภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตรแล้ว เขตบางรักมาอันดับ 1 รองลงมาได้แก่เขตปทุมวัน ญาไท ยาน- นาวา และพระโขนง จากสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นทราบว่า พื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง ยังคงได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวันและญาไท ส่วนเขตพระโขนงและยานนาวาเป็นเขตที่มีการ ขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง และยังมีโอกาสที่จะจัดเก็บภาษีได้มากขึ้นอีก เนื่องจากเขตทั้งสอง ดังกล่าวมีพื้นที่ว่างที่สามารถรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อีกมาก

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บใน พ.ศ.2526, 2527 และ 2528 จะเห็นได้ว่า เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นมาก ได้แก่ เขตบางรัก พระโขนง ปทุมวัน ส่วนเขตยานนาวา และญาไท มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นไม่มากนัก

ภาษีป้าย (หน่วย : ล้านบาท)

อันดับ	เขต	2526		2527		2528	
		จำนวน	/1 ตร.กม.	จำนวน	/1 ตร.กม.	จำนวน	/1 ตร.กม.
1	ญาไท	5.49	0.31	5.49	0.31	6.08	0.35
2	พระโขนง	5.20	0.04	5.25	0.04	5.88	0.04
3	ปทุมวัน	4.98	0.60	4.98	0.60	5.26	0.63
4	บางรัก	4.22	0.76	4.27	0.77	4.15	0.75
5	บางเขน	3.37	0.02	3.37	0.02	3.75	0.02

ภาษีป้ายเป็นดัชนีตัวหนึ่งที่จะชี้ให้เห็นถึงสภาพการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม เขตที่ มีการจัดเก็บภาษีป้ายได้สูงสุด 5 อันดับแรก ในปี พ.ศ.2528 ได้แก่ เขตญาไท พระโขนง

ปทุมวัน บางรัก และบางเขน แต่พิจารณาจำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร แล้ว อันดับแรกได้แก่ เขตบางรัก รองลงมาได้แก่ เขตปทุมวัน หนองจอก พระโขนงและบางเขน จากสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า เขตบางรัก และปทุมวันมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมค่อนข้างอึดตัวแล้ว เนื่องจากจัดเก็บเพิ่มขึ้นได้ไม่มากนัก ส่วนเขตหนองจอก พระโขนง และบางเขน มีการจัดเก็บภาษีป้ายได้เป็นจำนวนมาก แต่อัตราสวนต่อพื้นที่ยังต่ำ ซึ่งแสดงว่า การใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรมยังสามารถขยายตัวได้อีกมาก

การเปลี่ยนแปลงทั้ง 5 เขต มีการเพิ่มในอัตราที่ไม่สูงนักใกล้เคียงกัน

จากจำนวนภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานครดังกล่าว ก็พอจะแสดงได้ว่า ย่านเศรษฐกิจที่มีการปลูกสร้างอาคารและการใช้ที่ดินให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ โดยแสดงออกมาในรูปของค่าเช่าสูงที่สุด อยู่ในบริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลางฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี บางส่วน ย่านเศรษฐกิจที่สำคัญจึงได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพระโขนง เขตหนองจอก และที่มีแนวโน้มสูง ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตยานนาวา เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตบางกอกน้อย เขตธนบุรี ส่วนเขตอื่น ๆ ยังมีรายได้จากภาษีไม่มากนัก

จากการวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ โดยพิจารณาภาษีที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากรและกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่มีความสอดคล้องกันมาก โดยเฉพาะย่านเศรษฐกิจที่สามารถจัดเก็บภาษีได้สูงสุดของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถที่จะกล่าวได้ว่า ย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานครมีลักษณะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองแล้วกระจายออกไปตามย่านต่างๆ โดยรอบในลักษณะเป็นวงรอบ ซึ่งจะแตกต่างกันไปบ้างตามถนนสายหลัก ย่านเศรษฐกิจที่สำคัญดังกล่าว ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน ขยายตัวเข้าไปในเขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตหนองจอก เขตบางเขน ย่านเศรษฐกิจที่ขยายตัวนี้จะมีผลต่อการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม ทำให้เขตเหล่านี้ มีสัดส่วนการใช้ที่ดินระหว่างพาณิชย์กรรมกับพักอาศัยสูงขึ้นมากกว่าระดับมาตรฐาน ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ ก็เกิดขึ้นในเขตหนองจอกด้วยเช่นกัน

ข. แหล่งงาน

การศึกษาแหล่งงานนี้ จะศึกษาจากจำนวนการจ้างงานทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2526 โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนี้

<u>เขตการปกครอง</u>	<u>จำนวนการจ้างงาน (คน)</u>	<u>ร้อยละ</u>
เขตชั้นใน	1,344,320	61.92
เขตชั้นกลาง	696,259	32.01
เขตชั้นนอก	130,481	6.01
กรุงเทพมหานคร (รวม)	2,171,060	100.00

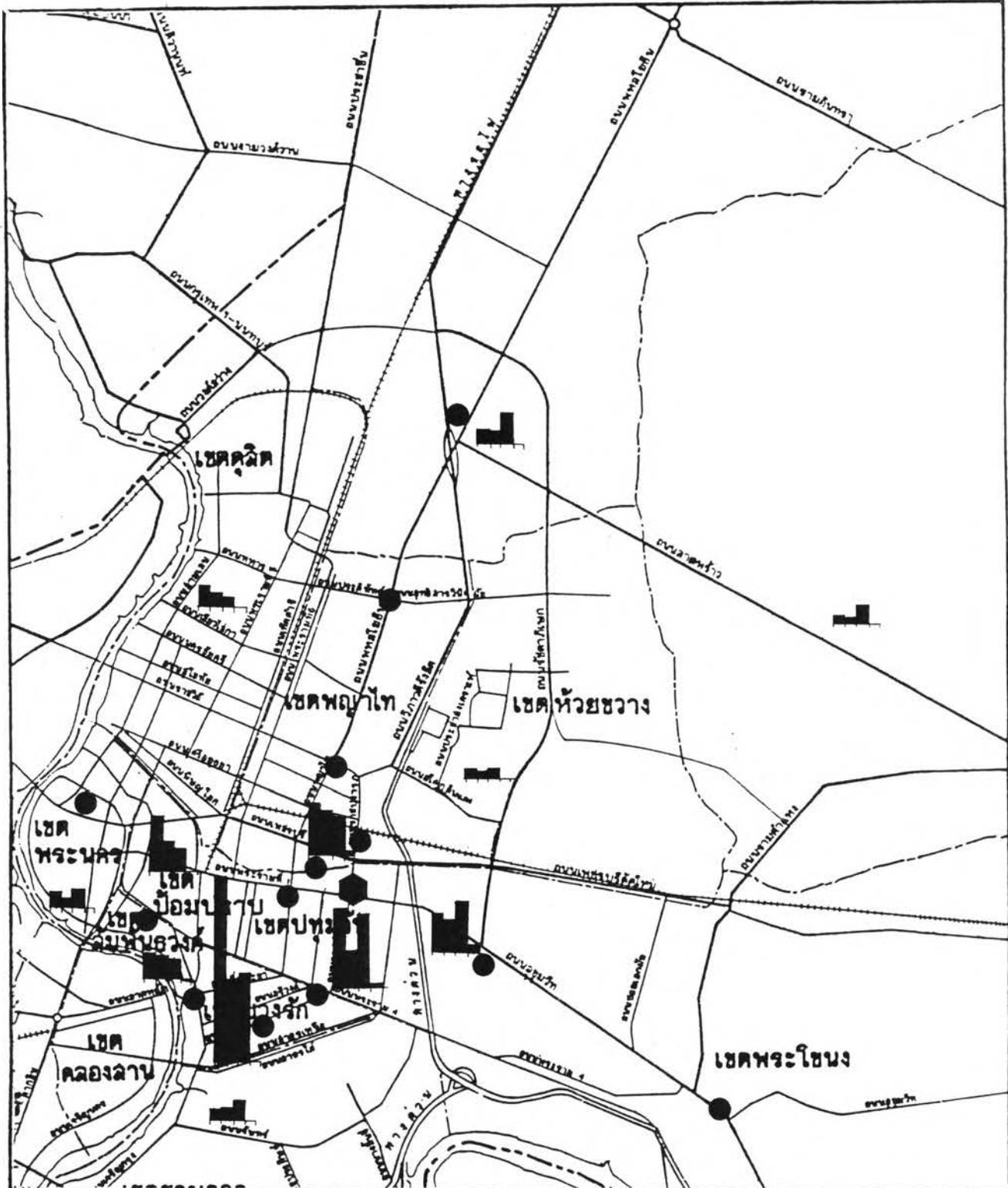
จะเห็นได้ว่า เขตชั้นใน มีจำนวนและความหนาแน่นของแหล่งงานสูงมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร รองลงไป ได้แก่ เขตชั้นกลาง ส่วนเขตชั้นนอกมีอยู่เป็นจำนวนน้อย ฉะนั้นผลกระทบต่อการใช้แหล่งงานกระจุกตัวในเขตชั้นในมาก ทำให้มีการเดินทางเข้าสู่บริเวณที่เป็นแหล่งงานเป็นจำนวนมาก ยังผลให้เกิดการจราจรติดขัด นอกจากนี้ยังทำให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ตามมา เช่น ย่านการค้า ร้านอาหาร เป็นต้น เพื่อบริการให้แก่คนทำงาน และถ้าพิจารณาเป็นรายเขต เขตที่มีจำนวนการจ้างงานสูง คือ เขตชั้นในและเขตชั้นกลางฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระโขนง เขตพระนคร มีจำนวนการจ้างงานตั้งแต่ 2 แสนคนขึ้นไป รองลงมา ได้แก่ เขตพญาไท เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบฯ มีจำนวนการจ้างงานตั้งแต่ 1.5 แสนคนขึ้นไป และเขตบางเขน เขตยานนาวา มีจำนวนการจ้างงานตั้งแต่ 1 แสนคนขึ้นไป ส่วนเขตอื่นนอกจากนี้ มีจำนวนการจ้างงานต่ำกว่า 1 แสนคนลงมา

ดังนั้น เมื่อพิจารณาการเกาะกลุ่มของการจ้างงานหรือแหล่งงานในกรุงเทพมหานคร แล้ว จะเห็นได้ว่า กลุ่มที่มีการจ้างงานมากที่สุด ได้แก่ บริเวณเขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตพระโขนง ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจการค้าหลักที่สำคัญ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่การเดินทางเข้า-ออกในเวลาเช้า-เย็นสูงมาก การจราจรคับคั่งและติดขัดเกือบตลอดทั้งวัน ส่วนกลุ่มที่มีการจ้างงานรองลงมา ได้แก่ บริเวณเขตพระนคร




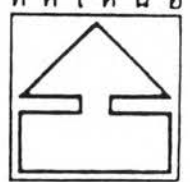
เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่น้อย และมีการใช้ที่ดินค่อนข้างอึดตัวแล้ว การขยายจำนวนการจ้างงานมีจำนวนไม่มากนัก ซึ่งตรงกันข้ามกับกลุ่มแรกที่สามารถขยายตัวอย่างต่อเนื่องไปในเขตพระโขนง เขตพญาไท เขตบางเขน ตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก จากลักษณะดังกล่าว ทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและพักอาศัย เนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น การใช้ที่ดินจึงต้องใช้ในลักษณะที่เข้มข้นมากขึ้น และการจรรยาบรรณตลอดจนมลภาวะ เช่น เสียง ความร้อน อากาศเสีย

ค. ศูนย์การค้า (Shopping Center)

ศูนย์การค้าที่นำมาพิจารณานี้เป็นศูนย์การค้าแบบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ซึ่งศูนย์การค้าแบบนี้จะเป็นตัวชี้ (Indicator) สถานทางเศรษฐกิจและการใช้ชีวิต (Life Style) แบบเมืองสมัยใหม่ทางตะวันตกที่แพร่หลายสู่กรุงเทพมหานคร และศูนย์การค้าเป็นการประกอบธุรกิจการค้าในรูปแบบรวมทุกสิ่งทุกอย่างที่ผู้บริโภคต้องการมาไว้ในที่เดียวกัน ทำให้ผู้บริโภคสามารถจับจ่ายใช้สอยสิ่งที่ตนต้องการได้อย่างรวดเร็ว ประหยัดทั้งเวลา การเดินทาง แสวงหาและราคาสินค้าถูกกว่าตามร้านค้าปลีกทั่วไป นอกจากนี้ศูนย์การค้ายังสามารถให้บริการอื่น ๆ อีกด้วยเช่น สวนสนุก จัดคอนเสิร์ตและอื่น ๆ ฉะนั้นศูนย์การค้าต่าง ๆ เหล่านี้จึงเป็นที่นิยมและมีอิทธิพลต่อผู้บริโภคสูงขึ้นทดแทนร้านค้าย่อยซึ่งกำลังซบเซาลง โดยเฉพาะในบริเวณเขตอิทธิพล (Influence Area) หรือเขตให้บริการของศูนย์การค้า ด้วยเหตุดังกล่าว จึงทำให้ศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปีที่ผ่านมา ในปี พ.ศ.2527 กรุงเทพมหานครมีศูนย์การค้าทั้งหมดเป็นจำนวนถึง 55 แห่ง โดยมีจำนวน ขนาด และเขตอิทธิพลแตกต่างกันไปตามเขตต่าง ๆ เขตที่มีศูนย์การค้ามากที่สุด คือ เขตชั้นใน มีจำนวนถึง 37 แห่ง เขตชั้นกลางมี 18 แห่ง ส่วนเขตชั้นนอกไม่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่เลย ในจำนวนศูนย์การค้าดังกล่าวทั้งเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่อยู่ฝั่งพระนครถึง 50 แห่ง ฝั่งธนบุรีมีเพียง 5 แห่ง ที่เป็นเช่นนี้เพราะการลงทุนตั้งศูนย์การค้า ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่มีการเดินทางสะดวก มีผู้สัญจรผ่านเป็นจำนวนมากและจำนวนผู้บริโภคต้องมีมากเพียงพอต่อการให้บริการของศูนย์การค้า (Population Threshold) ศูนย์การค้าส่วนใหญ่จึงกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในฝั่งพระนคร เพราะสามารถให้บริการผู้บริโภคทั้งในเขตชั้นใน เขตชั้นกลาง



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง ลัทธิภาพเศรษฐกิจและที่ตั้งศูนย์การค้า</p>	<p>แผนที่ 3.8</p>
<p>ที่มา กรมสรรพากร สำนักงานโยธา และแผน กทม. พ.ศ. 2527</p>	<p>   ศูนย์การค้า  1234 </p> <p> 1. ภาษีเงินได้นิติบุคคล 2. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3. ภาษีการค้า 4. ภาษีที่สัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร </p>	<p>ทิศเหนือ</p> 

ตลอดจนเขตชั้นนอกและกระจายไปตามเขตชั้นกลางฝั่งพระนครและเขตต่าง ๆ ในย่านฝั่งธนบุรี ในบริ เวณที่มีการขยายตัวของ เมืองและจำนวนประชากรค่อนข้างหนาแน่น ผลกระทบจากการ กระจายตัวของศูนย์การค้านี้ ทำให้สัดส่วนของการใช้พื้นที่ด้านพาณิชยกรรมและบริการในเขตชั้น ในมีสูงมาก ในลักษณะของอุปทานเกินความต้องการ (Over Supply) และเขตอิทธิพลของ เขตชั้นในมีบริเวณกว้าง ทำให้เกิดปัญหาจราจรคับคั่ง และติดขัดในบริเวณที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่

ถ้าพิจารณาจำนวนของศูนย์การค้าเป็นรายเขต จะเห็นได้ว่า เขตที่มีจำนวนศูนย์ การค้ามากที่สุด ได้แก่ เขตปทุมวัน มีถึง 10 แห่ง รองลงมา ได้แก่ เขตพญาไท 9 แห่ง เขตพระโขนง 9 แห่ง เขตพระนคร 7 แห่ง เขตบางรัก 6 แห่ง เป็นต้น ลักษณะการเกาะ กลุ่มและการกระจายตัว ส่วนใหญ่จะเกาะกลุ่มกันในบริเวณเขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตบางรัก เขตพระโขนง อีกกลุ่มหนึ่งได้แก่ บริเวณเขตพระนคร แต่เป็นกลุ่มเล็กกว่าบริเวณย่านการค้า เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตทางฝั่งธนบุรีได้แก่ เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกน้อย โดยจะ เกาะอยู่ตามถนนสายหลักต่าง ๆ จากการกระจายตัวของศูนย์การค้าดังกล่าว จะเห็นได้ ว่า ศูนย์กลางของย่านศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานคร จะอยู่บริเวณเขตปทุมวันและเขตบางรัก ขยายตัวเข้าไปในเขตพญาไท เขตพระโขนง ในลักษณะที่ต่อเนื่องกันไปตามถนนสายหลัก คือ ถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี ถนนพหลโยธินและถนนสุขุมวิท ผลกระทบจากลักษณะดังกล่าว ทำให้ เขตพญาไทมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ด้านพาณิชยกรรมและบริการต่อที่อยู่อาศัยสูงชันกว่าสัดส่วนตามปกติ และหนาแน่นมากขึ้น ทำให้รูปแบบการค้าและการดำเนินชีวิต (Life Style) ของประชากร ในเขตพญาไท เปลี่ยนแปลงไปในลักษณะที่ทันสมัย สะดวก รวดเร็ว นอกจากนี้ยังทำให้การ จราจรในเขตนี้คับคั่งมากขึ้นในบริเวณที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่และ เส้นทางที่ผ่านหรือเข้าสู่ศูนย์การค้า ต่าง ๆ ในเขตปทุมวันและเขตบางรัก

ง. ราคาที่ดิน (Land Value)

ศึกษาจาก ราคาประเมินที่ดินกลาง ของทางราชการปี พ.ศ. 2529 โดยแบ่ง ที่ดินออกเป็น 4 กลุ่ม ตามราคาที่ดินดังนี้ คือ



1. กลุ่มที่ดินริมถนนใหญ่ ลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร
2. กลุ่มที่ดินที่ถัดจากกลุ่มที่ 1 เข้าไป 40 เมตร
3. กลุ่มที่ดินติดถนนซอย
4. กลุ่มที่ดินนอกเหนือจากกลุ่มที่ 1, 2, 3

กลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินสูงสุด ได้แก่ เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นใน รวมทั้งเขตยานนาวา ด้วย ซึ่งมีราคาที่ดินในกลุ่มที่ดินต่าง ๆ ไม่แตกต่างกันมากนัก คือ ราคาสูงสุดกับราคาต่ำสุด มีความใกล้เคียงกันมากกว่าในเขตอื่น ๆ โดยเขตต่าง ๆ เหล่านี้สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกมีราคาที่ดินอยู่ระหว่างตารางวาละ 8,000 - 100,000 บาท ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ และเขตปทุมวัน กลุ่มที่สองมีราคาที่ดินรองลงมา อยู่ระหว่างตารางวาละ 1,200 - 40,000 บาท ได้แก่ เขตดุสิต เขตธนญาไท เขตห้วยขวาง เขตยานนาวา เขตคลองสาน เขตธนบุรี และเขตบางกอกใหญ่ ตามลำดับ กลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินรองลงมา ได้แก่ เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นกลาง (ยกเว้นเขตยานนาวา) มีราคาที่ดินระหว่าง ราคาสูงสุดและต่ำสุดแตกต่างกันมาก คือ มีตั้งแต่ตารางวาละ 300 บาท ถึง 40,000 บาท โดยราคาที่ดินสูงสุดจะติดถนนใหญ่สายสำคัญที่เป็นย่านธุรกิจการค้า เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นต้น ส่วนที่ดินที่มีราคาต่ำ คือ ที่ดินในกลุ่มที่ 4 ได้แก่ พื้นที่เกษตร เป็นต้น เขตต่าง ๆ ในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตบางกอกน้อย เขตราชบุรีบูรณะ และเขตภาษีเจริญ ตามลำดับ ส่วนกลุ่มเขตที่มีราคาที่ดินต่ำสุด คือ เขตชั้นนอก ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีราคาอยู่ระหว่าง 100 - 2,000 บาท/ตารางวา โดยจะมีราคาสูงเฉพาะในบริเวณที่เป็นย่านการค้าหรือย่านชุมชนเท่านั้น ซึ่งราคาที่ดินสูงสุด ตารางวาละ 10,000 บาท อยู่ในย่านการค้าเขตมีนบุรี รองลงมา ได้แก่ เขตตลิ่งชัน เขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน เขตหนองแขม และเขตหนองจอก ตามลำดับ

กล่าวโดยสรุปแล้ว ราคาที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะมีลักษณะเป็นรูปร่างกลม โดยมีที่ดินราคาสูงสุด อยู่ในเขตชั้นใน ได้แก่ เขตบางรัก เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน และค่อม ๆ ลดหลั่นกันลงไปตามราคาของที่ดินที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาราคาที่ดินเฉลี่ยทั้งเขต ถ้าจะพิจารณาเป็นแบบกลุ่ม 4 กลุ่ม เป็นแต่ละ

กลุ่ม จะเห็นได้ว่า ก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน แต่ถ้าพิจารณาพร้อมกันทั้ง 4 กลุ่มรายเขต ราคาที่ดินกลุ่มที่ 1 ในเขตชั้นในจะสูงสุด แต่ราคาที่ดินในกลุ่มที่ 2 เขตชั้นในบางแห่งอาจมีราคาต่ำกว่าราคาที่ดินกลุ่มที่ 1 บางแห่งในเขตชั้นกลาง ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านการเข้าถึง คือ ติดถนนใหญ่หรือถนนซอย ฉะนั้นราคาที่ดินซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ด้าน คือ ด้านทำเลที่ตั้งใกล้ไกลจากศูนย์กลางกับด้านการเข้าถึง ซึ่งราคาที่ดินดังที่ได้กล่าวมานี้ จะเป็นปัจจัยตัวหนึ่งในการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ และความเข้มข้นของการใช้ที่ดินนั้นด้วย คือ บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงการใช้ที่ดินก็ต้องเป็นประเภทที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงซึ่งได้แก่ พาณิชยกรรม แต่ถ้าจะเป็นที่พักอาศัยก็ต้องเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูง จึงจะคุ้มกับราคาที่ดิน

ประชากร

ก. จำนวนประชากร

ในปี พ.ศ. 2528 จากสถิติจำนวนประชากร ของกองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร พบว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,363,378 คน โดยส่วนใหญ่อยู่ฝั่งพระนคร ถึงร้อยละ 70.69 และฝั่งธนบุรี ร้อยละ 29.31 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และกระจายไปตามเขตต่าง ๆ ดังนี้

1. เขตชั้นใน

มีจำนวนประชากรทั้งหมด 2,199,850 คน คิดเป็นร้อยละ 41.02 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยเขตที่มีจำนวนประชากรสูงสุด ได้แก่ เขตดุสิต เขตพญาไท เขตธนบุรี เขตห้วยขวาง ตามลำดับ และน้อยที่สุด ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์

2. เขตชั้นกลาง

มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ มีจำนวนถึง 2,582,894 คน คิดเป็นร้อยละ 48.16 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ประชากรส่วนใหญ่อยู่ฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตพระโขนง มีจำนวนประชากรสูงสุดถึง 614,854 คน รองลงมา ได้แก่ เขตบางเขน เขตยานนาวา เขตบางกะปิ ตามลำดับ

3. เขตชั้นนอก

มีจำนวนประชากรอยู่เบาบางเพียง 580,634 คน คิดเป็นร้อยละ 10.83 ของประชากรในกรุงเทพมหานคร ซึ่งนับว่ามีสัดส่วนน้อยที่สุดและแตกต่างจากเขตที่กล่าวมาแล้วมาก จำนวนประชากรส่วนใหญ่อยู่ฝั่งธนบุรี โดยเขตที่มีจำนวนประชากรสูงสุด ได้แก่ เขตบางขุนเทียน คือ มีถึง 254,597 คน รองลงไป ได้แก่ เขตตลิ่งชัน เขตมีนบุรี

จากจำนวนประชากรดังกล่าว จะเห็นได้ว่า บริเวณที่มีจำนวนประชากรสูงสุดได้แก่ บริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลางฝั่งพระนคร ซึ่งมีจำนวนรวมกันถึง 3,608,240 คน คิดเป็นร้อยละ 67 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนฝั่งธนบุรีจำนวนประชากรทั้ง 3 เขตในฝั่งนี้ มีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก ซึ่งตรงกันข้ามกับเขตชั้นนอกฝั่งพระนครที่มีจำนวนประชากรเบาบางต่าง ๆ จากเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของฝั่งเดียวกันมาก

ข. ความหนาแน่นของประชากร

แม้ว่าจำนวนประชากรในเขตชั้นกลางจะมีสูงสุด ตามด้วยเขตชั้นในและเขตชั้นนอกก็ตาม แต่ถ้าพิจารณาความหนาแน่นของประชากรแล้ว (พ.ศ.2528) จะมีลักษณะดังนี้

1. เขตชั้นใน

มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงที่สุด คือ มีถึง 20,761 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 33.22 คน/ไร่ เนื่องจากมีพื้นที่เพียง 105.961 ตารางกิโลเมตร หรือ 66,226.875 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.75 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมดเท่านั้น โดยเขตในฝั่งธนบุรีมีความหนาแน่นรวมมากกว่าฝั่งพระนคร แต่ถ้าพิจารณารายเขตแล้ว เขตที่มีความหนาแน่นสูงสุด ได้แก่ เขตป้อมปราบฯ รองลงมา ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตพญาไท เขตพระนคร เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตห้วยขวางในฝั่งพระนคร และเขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่ในฝั่งธนบุรี

2. เขตชั้นกลาง

ความหนาแน่นของประชากรปานกลาง คือ เท่ากับ 4,171 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 6.67 คน/ไร่ เนื่องจากมีพื้นที่เป็นจำนวนมาก คือ มีถึง 619.186 ตารางกิโลเมตร หรือ 386,991.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 39.47 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด เขตในฝั่งธนบุรีมีความหนาแน่นรวมมากกว่าฝั่งพระนคร โดยเขตที่มีความหนาแน่นสูงสุด ได้แก่ เขตบางกอกน้อย เขตยานนาวา และรองลงมา ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตพระโขนง เขตราษฎร์บูรณะ เขตบางเขน และเขตบางกะปิ ตามลำดับ

3. เขตชั้นนอก

มีความหนาแน่นของประชากรค่อนข้างเบาบาง คือ มีเพียง 688 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 1.10 คน/ไร่ เขตในฝั่งธนบุรีมีความหนาแน่นรวมสูงกว่าฝั่งพระนคร โดยมีเขตบางขุนเทียนมีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เป็น 1,405 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 2.25 คน/ไร่ รองลงมา ได้แก่ เขตหนองแขม และเขตตลิ่งชัน ส่วนฝั่งพระนครมีความหนาแน่นในเขตชั้นนอก รวม 342 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 0.55 คน/ไร่ เท่านั้น

จากความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ในเขตดังกล่าว สามารถนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ "มาตรฐานความหนาแน่น" (มานพ พงศทัต 2527: 2-11) เป็น 3 ระดับ ดังนี้

- 1) เขตที่มีความหนาแน่นสูง ประชากรอยู่ในระหว่าง 40-60 คน/ไร่ ได้แก่ เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ เขตธนบุรี และเขตดุสิต ตามลำดับ
- 2) เขตที่มีความหนาแน่นปานกลาง ประชากรอยู่ในระหว่าง 15-40 คน/ไร่ ได้แก่ เขตคลองสาน เขตธนญาไท เขตพระนคร เขตปทุมวัน เขตบางกอกใหญ่ เขตบางรัก เขตบางกอกน้อย และเขตยานนาวา ตามลำดับ
- 3) เขตที่มีความหนาแน่นต่ำ ประชากรอยู่ในระหว่าง 0-15 คน/ไร่ ได้แก่ เขตพระโขนง เขตภาษีเจริญ เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตรื่นนอกทั้งหมด ตามลำดับ

จากข้อมูลดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ย่านใจกลางกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นสูง ทั้งฝั่งพระนคร และฝั่งธนบุรี และความหนาแน่นกระจายออกตามเขตชั้นในต่าง ๆ โดยรอบลดหลั่นกันตามเขตชั้นกลางและเบาบางในเขตชั้นนอก ส่วนเขตธนญาไทมีความหนาแน่นระดับปานกลาง คือ 20,690 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 33.10 คน/ไร่

ค. อัตราการเจริญเติบโตของประชากร

จากการศึกษาประชากรจากทะเบียนราษฎร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2528 จำนวน 13 ปีต่อเนื่องกัน โดยคิดอัตราเพิ่มของประชากรในแต่ละเขตรายปี แล้วจึงนำมาเฉลี่ยเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ทั้งนี้ได้ตัดอัตราเพิ่มในปีที่มีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นหรือลดลงอย่างผิดปกติออกไป เช่น ในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการแจกบัตรใหม่โดยตัดจำนวนประชากรที่ซ้ำกัน เนื่องจากการเกิดตามโรงพยาบาลและไม่มีการย้ายออก ทำให้จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครตามเขตต่าง ๆ ลดลง จึงจำเป็นต้องตัดอัตราเพิ่มปี พ.ศ. 2525-2526 ซึ่งมีลักษณะเบี่ยงเบนผิดปกติออกไป ผลการศึกษาอัตราเพิ่มในเขตต่าง ๆ มีดังนี้

1. เขตชั้นใน

อัตราเพิ่มค่อนข้างคงที่ คือ มีการเพิ่มในอัตราที่ลดลง อัตราเพิ่มเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.96 ต่อปี

ก) เขตชั้นในฝั่งพระนคร อัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลง มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 1.96 ต่อปี โดยสามารถแบ่งกลุ่มการพิจารณาได้เป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ประชากรมีแนวโน้มลดลง และอัตราเพิ่มเฉลี่ยเป็นลบได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ ตามลำดับ กลุ่มที่ 2 ได้แก่ กลุ่มที่มีประชากรที่อัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลงได้แก่ เขตปทุมวัน เขตดุสิต เขตพญาไท ส่วนกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีอัตราเพิ่มมีแนวโน้มสูงขึ้น ได้แก่ เขตบางรัก เขตห้วยขวาง โดยอัตราเฉลี่ยถึง 3.27 และ 5.01 ตามลำดับ

ข) เขตชั้นในฝั่งธนบุรี อัตราเพิ่มค่อนข้างคงที่ มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.19 ต่อปี โดยอัตราเพิ่มในปี พ.ศ. 2527-2528 มีแนวโน้มสูงขึ้น

2. เขตชั้นกลาง

อัตราเพิ่มมีอย่างค่อนข้างสม่ำเสมอ มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.92 ต่อปี นับว่าสูงสุดในกรุงเทพมหานคร

ก) เขตชั้นกลางฝั่งพระนคร มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 4.48 ต่อปี โดยเขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตพระโขนง มีอัตราเพิ่มสูงและสม่ำเสมอ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 เรื่อยมา ส่วนเขตยานนาวาในปี พ.ศ. 2516-2527 มีอัตรากลับลดลง แต่ในปี พ.ศ. 2527 เป็นต้นมา อัตราเพิ่มกลับมีสูงขึ้น

ข) เขตชั้นกลางฝั่งธนบุรี ในช่วงปี พ.ศ. 2517-2520 มีอัตราเพิ่มสูงมาก แต่หลังจากนั้นก็มิแนวโน้มลดลง จะมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอีกในปี พ.ศ. 2527 จนถึงปัจจุบัน อัตราการเพิ่มเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.17 ต่อปี

3. เขตชั้นนอก

มีอัตราเพิ่มสูงอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.87 ต่อปี

ก) เขตชั้นนอกฝั่งพระนคร มีอัตราเพิ่มไม่สูงนัก เฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.96 ต่อปี และอัตราเพิ่มมีแนวโน้มสูงขึ้นไม่มากนัก

ข) เขตชั้นนอกฝั่งธนบุรี มีอัตราเพิ่มสูงมากถึงร้อยละ 4.47 ต่อปี และมีแนวโน้มสูงขึ้นมากในอนาคตทั้ง 3 เขต คือ เขตหนองแขม เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน

ง. การคาดประมาณประชากร

จากการศึกษาภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้านประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (พ.ศ. 2529) ได้จัดกลุ่มเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร ตามลักษณะจำนวนความหนาแน่นและแนวโน้มทางประชากร ประกอบด้วย สัดส่วนของพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนากับพื้นที่เขตในแต่ละเขต การลงทุนด้านสาธารณูปโภคและโครงการต่าง ๆ ในอนาคต เพื่อให้สะดวกและมีความถูกต้องในการคาดประมาณ ดังนี้

1. กลุ่มพื้นที่เมืองอิ่มตัวแล้ว (Saturated Urban Area)

เขตที่อยู่ในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากร และพื้นที่ที่พัฒนาเป็นเมืองแล้วสูงประมาณร้อยละ 90.63 ของพื้นที่ อัตราการเพิ่มของประชากรต่ำ เพิ่มอย่างช้ามาก และบางพื้นที่มีจำนวนประชากรลดลง ในปี พ.ศ. 2544 จะมีจำนวนประชากรประมาณ 611,426 คน ความหนาแน่น 35,441 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 56.71 คน/ไร่ มีอัตราเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยร้อยละ 0.28 ต่อปี และส่วนแบ่ง (Share) ประชากรร้อยละ 7.79 ของประชากรกรุงเทพมหานครทั้งหมดในปี พ.ศ. 2544 ซึ่งมีแนวโน้มลดลงจากเดิม

2. กลุ่มพื้นที่เมืองค่อนข้างอืดัว (Slow Growing Urban Area)

เขตต่าง ๆ ในกลุ่มนี้ มีการเจริญเติบโตของประชากรช้าลง ได้แก่ เขตบางรัก เขตดุสิต เขตพญาไท เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตบางกอกใหญ่และเขตบางกอกน้อย เนื่องจากในเขตดังกล่าวมีความหนาแน่นของประชากรและพื้นที่พัฒนาเป็นเมืองในสัดส่วนที่สูง รองลงมาจากกลุ่มแรกประมาณร้อยละ 76.95 ของพื้นที่ แต่ยังมีพื้นที่ที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองและประชากรได้อีกบ้างไม่มากนัก อัตราการเพิ่มของประชากรในเขตเหล่านี้จึงไม่สูงนัก ในปี พ.ศ.2544 ได้คาดประมาณประชากรไว้ว่าจะมีประมาณ 2,547,450 คน คิดเป็นร้อยละ 32.45 ของจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งหมดในปีดังกล่าว ซึ่งมีแนวโน้มลดลงบ้างเล็กน้อย ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ 28,758 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 46.01 คน/ไร่ อัตราเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ย 1.43 ต่อปี โดยเขตพญาไทเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุดในกลุ่มนี้ คือ 36,698 คน/ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 58.72 คน/ไร่

3. กลุ่มพื้นที่เมืองที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว (Fast Growing Urban Area)

เขตในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตยานนาวา เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตภาษีเจริญและเขตราษฎร์บูรณะ ในพื้นที่เหล่านี้มีการเจริญเติบโตของทั้งประชากร และพื้นที่เมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็วคือมีพื้นที่เมืองประมาณร้อยละ 46.81 ของพื้นที่ และยังมีพื้นที่ว่างอีกมากที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองและประชากรได้อีกเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีศักยภาพด้านสาธารณูปโภคที่รัฐขยายโครงข่ายให้บริการไปถึง การคาดประมาณประชากรใน ปี พ.ศ.2544 จึงมีจำนวนสูงขึ้น ในสัดส่วนที่สูงขึ้นด้วย คือ ในเขตนี้จะมีจำนวนประชากรประมาณ 3,818,731 คน คิดเป็นร้อยละ 48.65 ของประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งหมด ซึ่งนับว่ามีสัดส่วนสูงที่สุดและมีแนวโน้มสูงกว่าจากเดิม ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เท่ากับ 6,174 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 9.88 คน/ไร่ อัตราการเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.19 ต่อปี

4. กลุ่มพื้นที่ที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลง (Transitional Area)

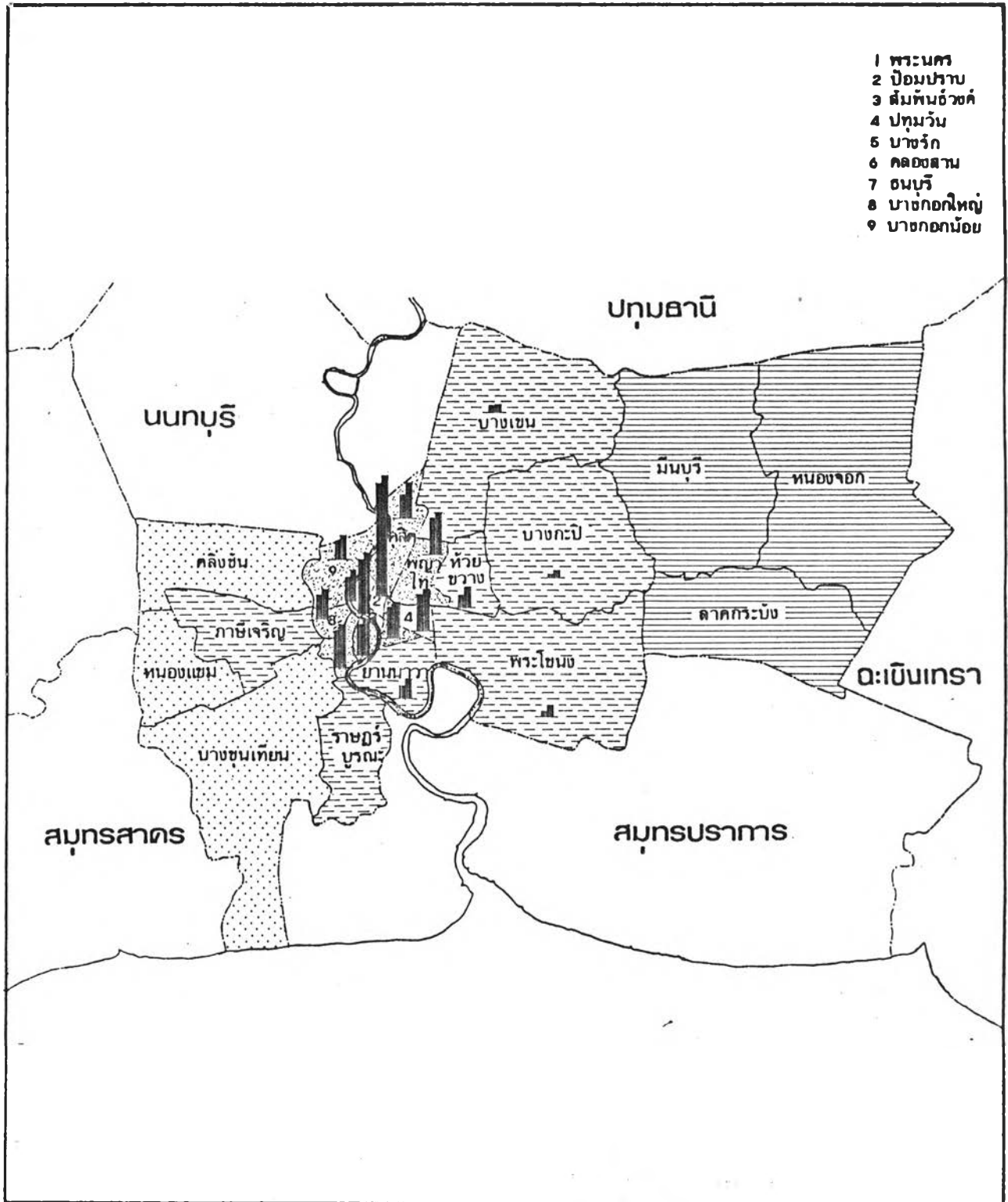
เขตในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน เขตหนองแขม คือพื้นที่เหล่านี้กำลังจะมีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรมาเป็นพื้นที่เมืองมากขึ้น โดยมีพื้นที่เมืองประมาณร้อยละ 11.04 ของพื้นที่ เนื่องจากเริ่มมีการขยายโครงข่ายให้บริการของสาธารณูปโภคเข้าไป เช่น ถนนสายหลัก ประปา ไฟฟ้า เป็นต้น แนวโน้มการขยายตัวของตัวเมือง และประชากรจึงมีอัตราสูง แต่จำนวนยังไม่มากนัก ในปี พ.ศ.2544 มีการคาดประมาณประชากรไว้เป็นจำนวน 635,988 คน อัตราเพิ่มของประชากรสูงโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.65 ต่อปี ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เท่ากับ 2,057 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 3.29 คน/ไร่ และมีส่วนแบ่ง (Share) ของประชากร ร้อยละ 8.10 ของประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งหมด ในปี พ.ศ.2544 โดยส่วนแบ่งดังกล่าวมีแนวโน้มสูงขึ้นจากเดิม

5. กลุ่มพื้นที่ชนบท (Rural Area)

เขตในกลุ่มนี้ ได้แก่ เขตหนองจอก เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรและพื้นที่เมืองเป็นสัดส่วนต่ำที่สุด คือ มีประมาณร้อยละ 6.89 ของพื้นที่ และมีการเพิ่มของประชากรในปีที่ผ่านมาต่ำมาก การคาดประมาณประชากรในปี พ.ศ. 2544 กลุ่มนี้จะมีจำนวน 236,565 คน คิดเป็นร้อยละ 3.01 ของประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งหมด ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่เท่ากับ 443 คน/ตารางกิโลเมตร และมีอัตราเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.47 ต่อปี

รวมทั้งกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2544 มีประชากรจำนวน 7,850,160 คน ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ 5,007 คน/ตารางกิโลเมตร อัตราเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.29 ต่อปี

จากการศึกษาด้านประชากรของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่า แม้ประชากรในกลุ่มพื้นที่เมืองอิ่มตัวแล้ว Saturated Urban Area และกลุ่มพื้นที่เมืองค่อนข้างอิ่มตัว Slow



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ พ.ศ. 2529, 2544</p>	<p>แผนที่ 3.9</p>
<p>ที่มา สศช.</p>	<p> <input type="checkbox"/> พื้นที่เมืองอิมตัวแล้ว <input type="checkbox"/> กำลังเปลี่ยนแปลง <input type="checkbox"/> คอนชางอิมตัว <input type="checkbox"/> ชนบท <input type="checkbox"/> เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว <input type="checkbox"/> 35,000 คน/ตร.กม. </p>	<p>ทิศเหนือ</p>

Growing Urban Area ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีเขตต่าง ๆ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน จะมีการเพิ่มของประชากรอย่างช้า แต่บริเวณดังกล่าวก็ยังคงเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงมาก ในปี พ.ศ. 2544 คือ ประมาณ 32,100 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 51 คน/ไร่ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ของเขตที่มีความหนาแน่นสูงของเมือง โดยความหนาแน่นนี้ แต่เดิมจะมีสูงเฉพาะในกลุ่มแรกเท่านั้น แต่ในปี พ.ศ.2544 เขตชั้นในอื่น ๆ จะมีความหนาแน่นเพิ่มสูงขึ้นตามมา โดยเฉพาะเขตหน้าไทยจะมีความหนาแน่นตามมาเป็นอันดับ 4 รองลงมา ได้แก่ เขตธนบุรี เขตบางรัก เขตดุสิต ดังนั้นเพื่อที่จะรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นเหล่านี้ จึงต้องมีการพัฒนาในแนวตั้ง (Vertical Development) การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ก็จะต้องเข้มข้น (Intensive) ขึ้นด้วย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย ก็จะต้องมีรูปแบบเปลี่ยนไปจากเดิม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง

อิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครต่อเขตหน้าไทย

ก. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

จากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร มีทิศทางไปในเขตบางเขน และเขตบางกะปิเป็นจำนวนมากและส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อันได้แก่ หมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ทำให้เขตหน้าไทย ซึ่งเป็นเขตเชื่อมโยงระหว่างเขตชั้นในที่เป็นแหล่งงานกับเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกที่เป็นที่อยู่อาศัย มีปริมาณการจราจรผ่านเข้า-ออก สูงมากขึ้นในเส้นทางถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ก่อให้เกิดผลกระทบด้านการจราจรติดขัดมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อการใช้ที่ดินภายในเขตหน้าไทย

ข. การขยายตัวของการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม

การขยายตัวของการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม ของกรุงเทพมหานครจากย่านใจกลางเมือง โดยจากทิศทางด้านเขตปทุมวันไปตามถนนหน้าผากและถนนราชปรารภ ทำให้เขตหน้าไทยมีสัดส่วนการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมสูงขึ้นกว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินตามปกติ

ค. การขยายตัวตามแนวตั้ง

จากการขยายตัวตามแนวตั้งของกรุงเทพมหานคร ทำให้เขตพัฒนาโทมีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในลักษณะที่เข้มข้นต่อพื้นที่สูงขึ้น สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินจะต้องสูงขึ้นจากเดิม เนื่องจากเขตพัฒนาโทเป็นเขตที่อยู่ใกล้แหล่งงาน ย่านศูนย์กลางการคมนาคมที่สะดวก และราคาที่ดินแล้วแต่ใหญ่ยังไม่สูงมากและราคาต่ำกว่าในเขตย่านใจกลางเมือง สิ่งเหล่านี้ทำให้เขตพัฒนาโทมีศักยภาพสูงในการพัฒนาการใช้ที่ดิน ทั้งประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ซึ่งได้แก่ แฟลต คอร์ด อพาร์ทเมนท์ และอาคารชุดของผู้มีรายได้ปานกลาง

บทบาทของเขตพัฒนาโท ในระดับภาคกรุงเทพมหานคร

ก. ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

รูปแบบการใช้ที่ดินยังคงมีจุดศูนย์กลางอยู่ หรือ Central Business District อยู่บริเวณเขตชั้นในฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตบางรักและเขตปทุมวันเป็นย่านการค้าและบริการหลักที่สำคัญ และขยายตัวออกไปตามเขตต่าง ๆ โดยรอบ คือ เขตพัฒนาโทและเขตพระโขนง เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

ก) สถานที่ตั้ง บริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณใจกลางเมือง ที่สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกจากทุกทิศทุกทาง

ข) การคมนาคม มีโครงข่ายถนน รถไฟ พุ่งตรงเข้าสู่ย่านใจกลางเมือง และยังเป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรสูง

ค) สภาพเศรษฐกิจ มีรายได้จากภาษีอากรสูงสุดในกรุงเทพมหานคร มีแหล่งงานและศูนย์การค้ากระจุกตัวบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก และราคาที่ดินมีราคาสูงที่สุด

ง) ประชากร ในบริเวณย่านใจกลางเมือง มีความหนาแน่นของประชากรสูงและกระจายตัวลดหลั่นกันไปตามระยะทางที่ห่างไกลจากย่านใจกลางเมือง

จ) การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม สำนักงานและบริการที่สำคัญ ตลอดจนสาธารณูปการที่สำคัญต่าง ๆ ของภาครัฐและเอกชน เช่น สถาบันการศึกษา สถานวิสาหกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยดังกล่าว ยังแสดงให้เห็นว่า แนวโน้มรูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะคงยังดำเนินอยู่เช่นนี้ต่อไปอีก

2. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

การขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นไปทั้งในแนวนราบ (Horizontal) และแนวตั้ง (Vertical) ดังต่อไปนี้

ก) การพัฒนาตามแนวนราบ (Horizontal Development)

1) ปัจจัยเอื้ออำนวย ได้แก่ พื้นที่ว่างในเขตต่าง ๆ โดยรอบซึ่งมีราคาที่ดินไม่สูงนัก มีอยู่จำนวนมาก มีการขยายโครงข่ายของสาธารณูปโภคที่สำคัญไปในบริเวณดังกล่าว เช่น ถนนไฟฟ้า ประปา และระบบทางด่วน

2) ปัจจัยอุปสรรค ได้แก่ พื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ คือ บริเวณเขตนานาชาติและเขตนอกฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตตลิ่งชัน เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางขุนเทียน เขตหนองแขมและเขตนอกฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก

- พื้นที่ดินที่มีการทรุดตัวสูงอยู่ตรงบริเวณเขตห้วยขวาง เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง

- พื้นที่น้ำท่วม ในปี พ.ศ.2526 ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก

และผังธนบุรี ได้แก่ เขตบางกอกน้อย เขตตลิ่งชัน เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม

- พื้นที่สีเขียว ที่ห้ามปลูกสร้างอาคารบางประเภท บริเวณเขต
มีนบุรี เขตลาดกระบัง เป็นแนวเหนือใต้ และบริเวณเขตภาษีเจริญ เขตตลิ่งชัน
- ระยะที่ห่างไกลจากใจกลางเมือง อันเป็นแหล่งงาน แหล่ง
การค้า และบริการที่สำคัญ ทำให้เสียค่าใช้จ่ายและเวลาเดินทางมากขึ้น

เมื่อพิจารณาปัจจัยเอื้ออำนวยและปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัวของกรุงเทพมหานครตามแนวราบแล้ว จะเห็นได้ว่าจะมีการขยายตัวของเมืองจากเขตชั้นในไปยังเขตชั้น
กลางและเขตชั้นนอก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยการขยายตัวตามแนว
ราบนี้ จะถูกแรงต้านจากปัจจัยอุปสรรคต่าง ๆ ทำให้พื้นที่ในการขยายตัวของเมืองถูกจำกัดลง
ในขณะที่ประชากรในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยในปี พ.ศ. 2544 มีถึง
7.8 ล้านคน การพัฒนาตามแนวตั้งจึงเป็นสิ่งจำเป็นในอนาคต

ข) การพัฒนาตามแนวตั้ง (Vertical Development)

1) ปัจจัยเอื้ออำนวย สามารถพัฒนาในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการ
พัฒนาเมืองได้เช่น บริเวณที่ใกล้แหล่งงาน การคมนาคมสะดวก มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
มากมาย

- ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจคุ้มค่างับราคาที่ดินและการลงทุน
ด้านสาธารณูปโภค
- สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิต (Life Style) ในเมือง
หลวงขนาดใหญ่

2) ปัจจัยอุปสรรค ความแออัดของอาคารต่าง ๆ และจำนวน
ประชากรที่มีอยู่อย่างหนาแน่น ซึ่งผู้ซื้อ เศรษฐกิจที่เริ่มทางเข้ามาในขณะนี้

- ปัญหาการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นเกินไป
ถ้าปราศจากการควบคุม

- ปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากโครงข่ายของถนนและระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร ยังไม่เป็นระบบเท่าที่ควร รวมทั้งปริมาณการจราจรที่สูงมากในบริเวณที่ได้รับการพัฒนาตามแนวตั้ง
- ปัญหามลภาวะ ด้านเสียง อากาศ และแสงสะท้อน

จากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น จะเห็นได้ว่า แนวโน้มการพัฒนาของกรุงเทพมหานครก็ยังคงเป็นไปได้ทั้งในแนวราบและแนวตั้ง โดยการพัฒนาตามแนวตั้งนี้มีเพิ่มมากขึ้นในอนาคต บริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลางบางบริเวณที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินสูง ใกล้เคียงงาน ย่านการค้า-บริการ การคมนาคมสะดวก การให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีอย่างครบครัน อย่างไรก็ตาม แม้ว่า การพัฒนาตามแนวตั้งนี้จะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าและเหมาะสมยิ่งขึ้น แต่ถ้าหากไม่มีการควบคุมทิศทางการพัฒนาให้เหมาะสมแล้ว ปัญหาต่าง ๆ ก็จะตามมา จึงควรที่จะมีการวางแผนเพื่อรองรับการขยายตัวประเภทนี้ให้ เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องและเหมาะสมต่อไป

3. ทิศทางการขยายตัว

ก) ทิศทางการขยายตัวตามแนวราบ ในอนาคตจะมีการขยายตัวไปตามแนวเหนือ-ใต้ ในสัดส่วนที่สูงกว่าแนวตะวันออก-ตะวันตก เนื่องจากแนวเหนือ-ใต้ มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีปริมาณการจราจรผ่านสูง พื้นที่มีการทรุดตัวและประสบปัญหาน้ำท่วมน้อยกว่าแนวตะวันออก-ตะวันตก โดยแนวเหนือ-ใต้ส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งพระนครได้แก่ เขตบางเขน ขยายตัวไปติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และเขตพระโขนง ขยายตัวไปติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ ตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนสุขุมวิท ถนนสายบางนา-ตราด เป็นต้น ส่วนทางด้านตะวันออกจะมีการขยายตัวส่วนใหญ่ไปทางเขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี เขตลาดกระบังบ้างเล็กน้อย เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินและมีน้ำท่วมในพื้นที่ยี่เป็นบริเวณกว้างใน ปี พ.ศ.2526 ประกอบกับมีคันกันน้ำท่วมและพื้นที่สีเขียวห้ามปลูกสร้างอาคาร บริเวณเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง เพื่อเป็นพื้นที่รับน้ำท่วม ระบายสู่

จังหวัดสมุทรปราการตอนใต้ ทำให้ทิศทางการขยายตัวทางแนวราบด้านนี้ ถูกจำกัดลง โดยอุปสรรคดังกล่าว ส่วนทางด้านตะวันตก ได้แก่ ผังธนบุรี มีทิศทางการขยายตัวไปทางเขตบางกอกน้อย ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี เขตตลิ่งชัน ตามถนนสายปิ่นเกล้า-นครไชยศรี เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม ตามถนนเพชรเกษม และถนนสายบางแวก เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางขุนเทียน ตามถนนสายธนบุรี-ปากท่อและถนนสุขสวัสดิ์ เชื่อมตัดกับอำเภอนครปฐมและจังหวัดสมุทรปราการ แต่การขยายตัวทางผังธนบุรีคงไม่สูงมากเท่ากับผังพระนคร ทั้งนี้เนื่องจากโครงข่ายสาธารณูปโภค ด้านถนน น้ำประปา ยังขยายไม่ทั่วถึง ประกอบกับแรงต้านของพื้นที่เกษตรกรรม อันได้แก่ สวนผัก-ผลไม้ และนาทุ่ง ที่ยังให้ผลผลิตค่อนข้างสูงอยู่

ข) ทิศทางการขยายตัวตามแนวตั้ง ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณเขตต่าง ๆ ในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลางบางเขต เช่น เขตบางกอกน้อย บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า และเขตพระโขนง บริเวณเพลินจิต จนถึงเอกมัย การขยายตัวมีทั้งการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม แหล่งงาน บริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยทิศทางหลักจะอยู่บริเวณเขตบางรัก เขตปทุมวัน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมประเภทการค้า แหล่งงานที่สำคัญ ศูนย์การค้าระดับภาค ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงของผู้มีรายได้สูง เช่น อาคารชุดราคาแพง มีสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวอาคารอย่างครบครัน จากเขตบางรักและเขตปทุมวัน ทิศทางการขยายตัวตามแนวตั้งจะมีทิศทางไปตามถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนพหลโยธิน ถนนอโศกดินแดง ถนนวิภาวดีรังสิต ในเขตพระโขนง เขตพญาไทและเขตห้วยขวาง โดย 2 เขตแรกมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูงในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน แต่แตกต่างกันที่ที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูงของเขตพระโขนงและเขตพญาไทจะตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้สูง และผู้มีรายได้ปานกลาง ส่วนเขตห้วยขวางมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูง ส่วนใหญ่จะตอบสนองผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้ปานกลางระดับต่ำ

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทาง การใช้ที่ดิน เขตพญาไท

แสดง พื้นที่ไม่มีอุปสรรคใน

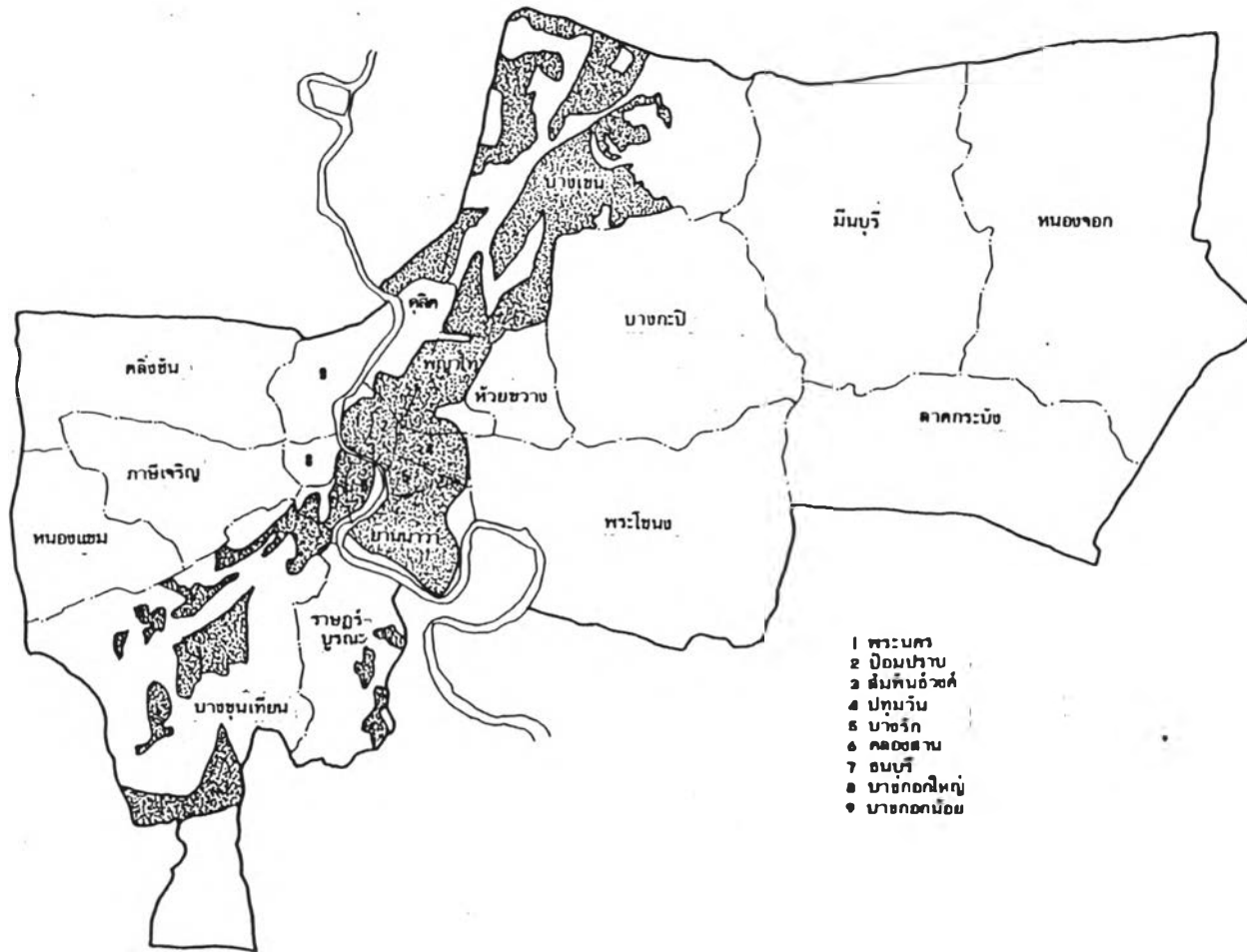
สัญลักษณ์ การพัฒนา

พื้นที่ไม่มีอุปสรรคในการพัฒนา

อุปสรรคในการพัฒนา

1. พื้นที่น้ำท่วม
2. พื้นที่เกษตรกรรม
3. พื้นที่สีเขียว

(Green Belt)



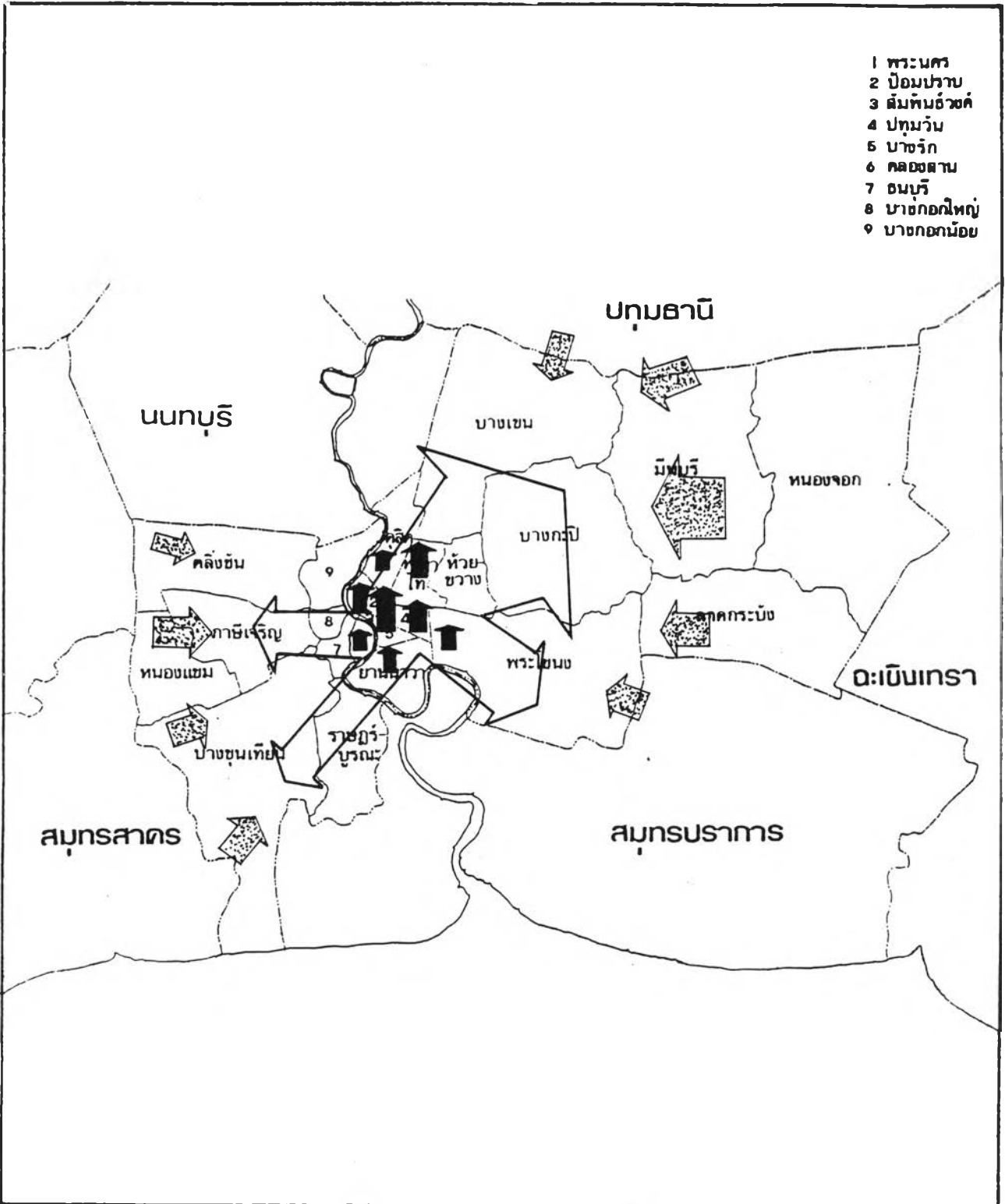
- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบ
- 3 สี่มต้นอ่าวค้
- 4 ปทุมวัน
- 5 บางรัก
- 6 คลองสาน
- 7 ธนบุรี
- 8 บางกอกใหญ่
- 9 บางกอกน้อย



แผนที่ 3.10



ที่มา:



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	<p>แสดง คัดทางการขยายตัวของการใช้ที่ดิน</p>	<p>แผนที่ 3.11</p>
<p>ที่มา กรุงเทพฯ 2545 (ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาน)</p>	<ul style="list-style-type: none"> การขยายตัวของเมืองแนวตั้ง การขยายตัวของเมืองแนวราบ จุดลัรรคการขยายตัวของเมือง 	<p>ทิศเหนือ</p>

ข. บทบาทของเขตพัฒนาไทรระดับภาคกรุงเทพมหานคร

1. ทำเลที่ตั้ง

เขตพัฒนาไท เป็นเขตพื้นที่ในที่มีทำเลที่ตั้ง (Location) คั่นกลางระหว่าง เขตชั้นในย่านใจกลางเมือง ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน พระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ กับ เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกย่านชานเมืองด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก ซึ่งได้แก่ เขตบางเขน บางกะปิ มีนบุรี เป็นต้น เขตพัฒนาไทจึงเปรียบเสมือนเป็น "buffer zone" ระหว่างเขตเหล่านี้ นอกจากนี้เขตพัฒนาไทยังมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งงาน ย่านการค้าและบริการใจกลางเมือง โดยสามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวกและศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง เข้า-ออก ระหว่าง เขตชั้นในกับเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกอีกด้วย เนื่องจากมีถนนสายหลักผ่านหลายสาย เช่น ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพระราม 6 เป็นต้น

2. สภาพเศรษฐกิจ

เขตพัฒนาไทมีสภาพเศรษฐกิจดี เนื่องจากได้รับอิทธิพลการขยายตัวทางเศรษฐกิจของศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ (CBD) และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นในอนาคต โดยพิจารณาได้จากรายได้ที่จัดเก็บจากภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีการค้า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้ายของเขตที่จัดเก็บได้สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ เขตย่านใจกลางเมือง ดังนี้ เขตบางรัก ปทุมวัน พระโขนง พญาไท ซึ่งเขตต่าง ๆ ทั้ง 4 เขตนี้ติดอันดับทุกประเภทและมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ยังพิจารณาสภาพเศรษฐกิจได้จากจำนวนที่ตั้งแหล่งงาน ศูนย์การค้า ซึ่งส่วนใหญ่ก็ยังคงกระจุกตัวอยู่ในย่านใจกลางเมืองเช่นกัน

3. ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินในเขตพญาไท แม้ว่าจะค่อนข้างสูงก็ตาม แต่เมื่อเปรียบเทียบกับเขตบางรักและปทุมวัน ยังคงมีราคาต่ำกว่า จึงเป็นไปได้ที่จะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน เป็นต้น ของเขตทั้งสองดังกล่าวเข้ามาในเขตพญาไทเพิ่มมากขึ้น

4. จำนวนประชากร

เขตพญาไทมีแนวโน้มที่จำนวนประชากรจะเพิ่มมากขึ้น ทั้งด้านจำนวนและความหนาแน่นของประชากร โดยเฉพาะความหนาแน่น ในปี พ.ศ. 2544 จะมีจำนวนกว่า 50 คน/ไร่ โดยเฉลี่ย

5. การใช้ที่ดิน

เขตพญาไท ในปี พ.ศ. 2526 มีการใช้ที่ดินประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งบ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ ชุมชนแออัด และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง พาณิชยกรรม และสถานที่ราชการ เมื่อพิจารณาแนวโน้มในอนาคตแล้ว เขตพญาไทจะเป็นเขตที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลง (transition zone) การใช้ที่ดินจากแนวราบไปสู่แนวตั้ง ดังนี้

ก) ที่อยู่อาศัย นอกจากอาคารที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิมแล้ว จะมีแนวโน้มเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากยิ่งขึ้น ซึ่งได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนท์ หอพัก และอาคารชุด

ข) พาณิชยกรรม จะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเนื่องมาจากการขยายตัวทางด้านการค้า จากย่านใจกลางเมือง ซึ่งจะได้แก่ อาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ สำนักงาน ศูนย์การค้า และการขยายตัวของประชากรในเขต และเขตใกล้เคียงที่เข้ามาใช้บริการในเขตพญาไท