

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

THE PLANNING FOR LANDUSE OF DHONBURI DISTRICT,
BANGKOK METROPOLIS



นายสุธรรม ภัทรทิวาล

MR. SUTHAM PHATTARATWEWUT

เลขหมู่ _____
เลขทะเบียน _____
วัน, เดือน, ปี _____ ๙ ก.พ. 253๕

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2535

ISBN 974-8158-18-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

THE PLANNING FOR LANDUSE OF DHONBURI DISTRICT,

BANGKOK METROPOLIS

MR. SUTHAM PHATTARATWEWUT

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT

OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE

MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN URBAN AND

ENVIRONMENTAL PLANNING

GRADUATE SCHOOL

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

1992

ISBN 974-8158-18-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตชนบุรี กรุงเทพมหานคร
โดย	นายสุธรรม ภัทรทิวาติ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์นิติชาฎก ปลื้มอารมย์
ระดับการศึกษา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชา	สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา	2535

บทคัดย่อ

การศึกษาดังนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อทราบถึงสภาพทั่วไปทั้งด้านสภาพเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตชนบุรี วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ใน การรองรับ การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2544

วิธีการศึกษา ใช้วิธีทางสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม การวิเคราะห์หาศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาใช้เทคนิค Potential Surface Analysis และเสนอรูปแบบทางเลือกการใช้ที่ดินออกเป็น 3 รูปแบบคือ

1. รูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono-Centric Development)
2. รูปแบบการขยายตัวตามแนวแกน (Ribbon Development)
3. รูปแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric Development)

ผลจากการศึกษาปรากฏว่า การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตชนบุรี พ.ศ. 2544 แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (High Density Residential) มีความหนาแน่นประมาณ 192 คน/ไร่ มีพื้นที่ประมาณ 1,106 ไร่ และการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปานกลาง (Middle Density Residential) มีความหนาแน่นประมาณ 84 คน/ไร่ มีพื้นที่ประมาณ 1,147.3 ไร่ โดยมีรูปแบบการใช้ที่ดินเป็นแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric Development)

Thesis Title THE PLANNING FOR LANDUSE OF
DHONBURI DISTRICT, BANGKOK
METROPOLIS

Name Mr.SUTHAM PHATTARATWEWUT

Thesis Adviser Mr.NITICHAN PLAMAROM

Level of Study Master of Urban and Regional
Planning in Urban and
Environmental Planning

Department Architecture

Academic Year 1992



Abstract

Objectives of the This study are aimed to be aware of condition of economy, society and population including change of utilization of land for residential in Dhonburi district and analyze the potential feasibility of such area in response to develop for residential area in a.d. 2๐01.

Statistic method is adopted to analyze both the primary data and secondary data collecting from field. In an attempt to analyze potential feasibility of area for development, technique of potential analysis is used for this study. then, we what three alternatives for utilization of land.

1. Mono-centric development
2. Ribbon development
3. Poly-centric development

This study results that utilization of land for residential in Dhonburi district can be assorted into two groups, namely,

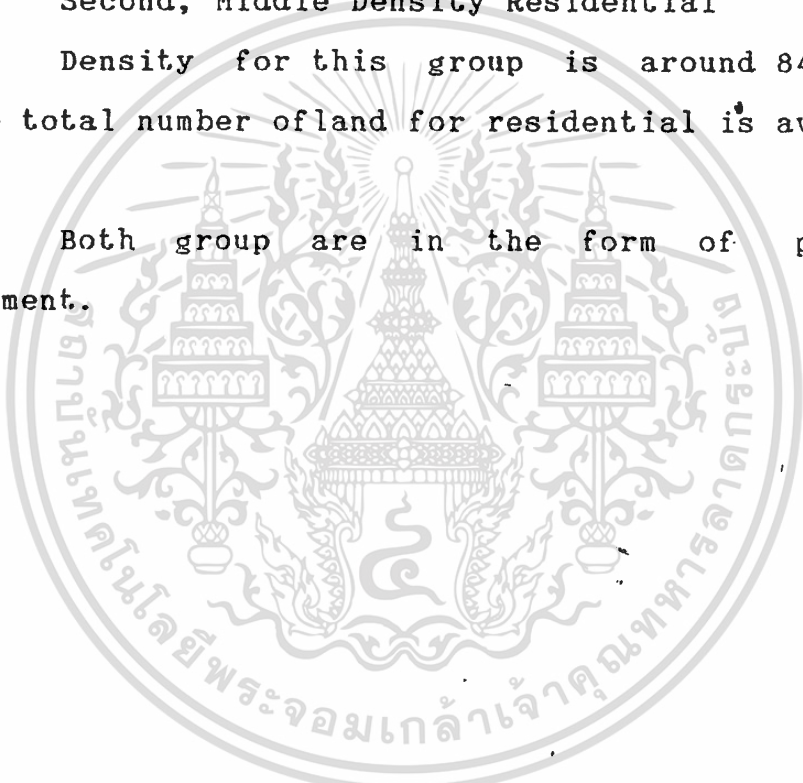
First, High Density Residential

Density for this group is around 192 people/rai and the total number of land for residential is average about rai.

Second, Middle Density Residential

Density for this group is around 84 people/rai and the total number of land for residential is average about rai.

Both group are in the form of poly-centric development.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตชนบุรี กรุงเทพมหานคร" ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือและความร่วมมือจากบุคคลหลายท่าน

กราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อ อาจารย์ ดร. นิธิชาญ ปลื้มอารมย์ อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้ให้คำแนะนำ และแนวทางด้วยความเอาใจใส่ตลอดมา

ขอขอบพระคุณคณะอาจารย์ในสาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม ที่กรุณาสั่งสอนให้ความรู้ตลอดมาจนสำเร็จการศึกษา

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณ คุณวาสนา งามพิกตร์ เจ้าหน้าที่กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ที่ช่วยเหลือในด้านแผนที่และข้อมูล คุณประเสริฐ เต็มมาศ ที่ได้คำแนะนำ และเจ้าหน้าที่บัณฑิตศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่คอยช่วยประสานงานให้เป็นอย่างดี

นายสุธรรม ภัทรทวีวุฒิ

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	IV
สารบัญเรื่อง.....	V
สารบัญตาราง.....	XI
สารบัญแผนที่.....	XII
สารบัญรูปภาพ.....	XVI
บทที่	
1. บทนำ.....	1
✓ 1.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	1
✓ 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
✓ 1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
✓ 1.4 วิธีการศึกษา.....	3
✓ 1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	3
1.6 แหล่งข้อมูล.....	3
✓ 2. ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 ความหมายของการวางแผน.....	5
2.2 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง.....	8
2.3 โครงสร้างของเมืองที่ไม่ใช่ตะวันตก.....	11
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน.....	13
2.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน.....	14
2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	16

2.7	แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่ตั้งย่านพาณิชย์กรรม	20
2.8	เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่.....	21
3.	สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	23
3.1	ที่ตั้ง.....	23
3.2	การแบ่งเขตการปกครอง.....	23
3.3	ลักษณะภูมิศาสตร์ของกรุงเทพมหานคร.....	27
3.3.1	ภูมิประเทศ.....	27
3.3.2	ภูมิอากาศ.....	27
3.4	การคมนาคมขนส่ง.....	28
3.4.1	การคมนาคมทางบก.....	29
3.4.2	การคมนาคมทางน้ำ.....	39
3.5	สภาพทางเศรษฐกิจ.....	41
3.5.1	โครงสร้างทางเศรษฐกิจ.....	41
3.6	การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	48
3.6.1	โครงสร้างการใช้ที่ดินและ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	48
3.7	ประเภทและสภาพการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบัน.....	51
3.8	ประชากร.....	52
3.8.1	จำนวนประชากร.....	52
3.8.2	ความหนาแน่นของประชากร.....	55
3.8.3	การเปลี่ยนแปลงประชากร.....	55
3.8.4	การคาดประมาณจำนวนประชากรของ กรุงเทพมหานครในอนาคต.....	55

4.	สภาพทั่วไปของเขตชนบุรี.....	65
4.1	ประวัติความเป็นมา.....	65
4.2	สภาพทางกายภาพ.....	66
4.2.1	ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ.....	66
4.2.2	การแบ่งเขตการปกครอง.....	67
4.2.3	ลักษณะภูมิประเทศ.....	67
4.3	โครงข่ายคมนาคม.....	67
4.3.1	การคมนาคมทางบก.....	67
4.3.2	การคมนาคมทางน้ำ.....	70
4.4	สภาพการใช้ที่ดิน.....	73
4.4.1	การใช้ที่ดินของเขตชนบุรี ปีพ.ศ. 2528.....	74
4.4.2	การใช้ที่ดินของเขตชนบุรี ปีพ.ศ. 2533.....	75
4.4.3	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	80
4.5	ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	84
4.5.1	การคลังส่วนท้องถิ่น.....	84
4.5.2	การค้าและอุตสาหกรรม.....	86
4.5.3	ราคาที่ดิน.....	86
4.6	ประชากร.....	88
4.6.1	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร.....	89
4.6.2	การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต.....	90
4.7	สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	90
4.7.1	ไฟฟ้า.....	90
4.7.2	ประปา.....	91
4.7.3	โทรศัพท์.....	93
4.7.4	การเก็บขยะมูลฝอย.....	93
4.7.5	การระบายน้ำ.....	94

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.7.6	ไปรษณีย์โทรเลข.....	94
4.7.7	สถานีตำรวจ.....	94
4.7.8	สถานีตำรวจดับเพลิง.....	97
4.7.9	สถานรักษาพยาบาล.....	97
4.7.10	การบริการด้านศาสนสถาน.....	100
4.7.11	ธนาคาร.....	102
4.7.12	ตลาดสด.....	102
4.7.13	ศูนย์การค้า.....	103
4.7.14	สถานศึกษา.....	103
4.7.15	การบริการขนส่งมวลชน.....	107
4.7.16	สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น.....	107
4.8	บริเวณสิ่งก่อสร้างและโบราณสถานที่มีคุณค่าทาง ประวัติศาสตร์ในเขตธนบุรี (ปีพ.ศ. 2533).....	111
4.9	สภาพแวดล้อม.....	113
4.10	บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง อาคารบางชนิดหรือบางประเภท.....	114
4.11	โครงการระบบคมนาคมและสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับเขตธนบุรี.....	118
4.11.1	โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้า ขนส่งมวลชนขั้นที่ 1.....	118
4.11.2	โครงการก่อสร้างถนนสายใหม่ (สาทร-เพชรเกษม).....	118
4.11.3	โครงการขยายเลขหมายโทรศัพท์ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ล้านเลขหมาย.....	118

4.12	ปัญหาในเขตชนบุรี.....	118
4.12.1	ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร.....	118
4.12.2	ปัญหาการจราจร.....	121
4.12.3	ปัญหาหอบเร่-แผงลอย.....	121
4.12.4	ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน.....	122
4.12.5	ปัญหาชุมชนแออัด.....	122
4.12.6	ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะและ ที่พักผ่อนหย่อนใจ.....	122
5.	การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ปีพ.ศ. 2544.....	123
5.1	การวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา เพื่ออยู่อาศัย.....	123
5.1.1	การกำหนดตารางกริด (GRID) บนพื้นที่ศึกษา.....	123
5.1.2	การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA).....	123
5.1.3	การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์ (FACTORS)	
5.1.4	การให้ค่าคะแนนปัจจัย.....	127
5.1.5	การปรับค่าคะแนนของปัจจัย (NORMALIZATION)	142
5.1.6	การกำหนดค่าถ่วงน้ำหนัก.....	144
5.1.7	ศักยภาพของพื้นที่และการแบ่งศักยภาพ.....	168
5.1.8	การคำนวณประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต..	170
5.1.9	การกำหนดพื้นที่สำหรับการพัฒนาในอนาคต....	175
5.2	การกำหนดผังทางเลือก (ALTERNATIVE PLAN)....	179

5.3	การกำหนดหลักเกณฑ์ (CRITERIA) ในการตัดสินใจเลือกผังทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดเพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ. 2544.....	180
5.3.1	การตัดสินใจเลือกผังทางเลือก.....	181
5.4	แนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคต.....	186
6.	บทสรุปและเสนอแนะ.....	188
บรรณานุกรม.....		196
ภาคผนวก.....		199
ภาคผนวก ก.	ประกาศกระทรวงมหาดไทย.....	200
1.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางเขนและตั้งเขตดอนเมืองและเขตจตุจักร.....	200
2.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิและตั้งเขตลาดพร้าวและเขตบึงกุ่ม.....	201
3.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตยานนาวาและตั้งเขตสาทรและเขตบางคอแหลม.....	202
4.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไทและตั้งเขตราชเทวี.....	203
5.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางขุนเทียนและตั้งเขตจอมทอง.....	204
6.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตดุสิตและตั้งเขตบางซื่อ.....	205
7.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกอกน้อยและตั้งเขตบางพลัด.....	206
8.	เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพระโขนงและตั้งเขตคลองเตยและเขตประเวศ.....	207

<p>ภาคผนวก ข. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณ ห้ามก่อสร้างตัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนรัชดา- ภิเชกทั้งสองฟากในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขต บางกอกใหญ่และแขวงตลาดพลู แขวงบุคคโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร.....</p>	<p>208</p>
<p>ภาคผนวก ค. แบบสอบถาม.....</p>	<p>212</p>
<p>ประวัติผู้เขียน.....</p>	<p>224</p>



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2527 - 2532.....	43
2	แสดงสถิติการจัดเก็บรายได้ของกรมสรรพากร พ.ศ. 2532	45
3	แสดงสถิติการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร* พ.ศ. 2528 - 2531.....	47
4	แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 - 2511 - 2528.....	50
5	แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2528.....	53
6	แสดงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายเขต.....	56
7	แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร จำแนกเป็นรายเขต พ.ศ. 2532.....	58
8	แสดงการเปลี่ยนแปลงของประชากร จำแนกตามรายเขต พ.ศ. 2527 - 2532.....	60
9	การคาดประมาณประชากรกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544 จำแนกเป็นรายเขต.....	62
10	แสดงการให้ประโยชน์ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2528.....	76
11	แสดงการให้ประโยชน์ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2533.....	81
12	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2528 - 2533.....	83

13	แสดงรายได้จากภาษีอากรของเขตชนบุรี พ.ศ. 2528 - 2532.....	85
14	แสดงรายจ่ายของเขตชนบุรี พ.ศ. 2528 - 2533.....	86
15	แสดงจำนวนประชากร แยกชาย-หญิง รายแขวงในเขตชนบุรี พ.ศ. 2533.....	88
16	แสดงจำนวนประชากร เกิด ตาย ย้ายถิ่น ระหว่างพ.ศ. 2528 - 2533.....	89
17	แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรเขตชนบุรี พ.ศ. 2539 - 2544.....	90
18	แสดงที่ตั้งตลาดสดและจำนวนแผงในเขตชนบุรี พ.ศ. 2533.	102
19	แสดงที่ตั้งและจำนวนพื้นที่ สวนหย่อมและสนามเด็กเล่นเขตชนบุรี พ.ศ. 2533.....	109
20	แสดงชุมชนแออัดในเขตชนบุรี พ.ศ. 2533.....	113
21	แสดงปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์เพื่อหาที่ตั้งของแต่ละกิจกรรม...	126
22	แสดงค่าถ่วงน้ำหนักของปัจจัย (ชุดที่ 1 ด้านอยู่อาศัย).....	166
23	แสดงค่าถ่วงน้ำหนักของปัจจัย (ชุดที่ 2 ด้านพาณิชย์กรรม)..	167
24	แสดงพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้นในอนาคต พ.ศ. 2544.....	174
25	แสดงพื้นที่ที่เหลือรองรับสำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2544.....	177
26	แสดงเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกผังทางเลือกที่เหมาะสม สำหรับการอยู่อาศัยในเขตชนบุรี พ.ศ. 2544.....	185

สารบัญแนบที่

แผนที่		หน้า
1	แสดงการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร 24 เขต	24
2	แสดงการแบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร 36 เขต	26
3	แสดงเส้นทางคมนาคม.....	30
4	แสดงทางหลวงวงแหวนรอบนอก.....	32
5	แสดงเส้นทางระบบทางด่วน.....	37
6	แสดงระบบเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน.....	38
7	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528...	54
8	แสดงการแบ่งเขตการปกครองเขตชนบท.....	68
9	แสดงประเภทถนนของเขตชนบท.....	71
10	แสดงเส้นทาง-สถานีรถไฟในเขตชนบท.....	72
11	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2528.....	77
12	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2533.....	82
13	แสดงราคาที่ดิน.....	87
14	แสดงแนวท่อระบายน้ำ.....	95
15	แสดงที่ตั้งที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขและชุมสายโทรศัพท์.....	96
16	แสดงที่ตั้งสถานีตำรวจ-สถานีตำรวจดับเพลิง.....	98
17	แสดงที่ตั้งสถานพยาบาล.....	99
18	แสดงที่ตั้ง-ศาสนสถาน.....	101
19	แสดงที่ตั้ง ธนาคาร ตลาดสด ศูนย์การค้า.....	104
20	แสดงที่ตั้ง สถานศึกษา.....	106
21	แสดงจำนวนเส้นทางประจำทางผ่าน.....	108
22	แสดงที่ตั้งสวนหย่อมและสนามเด็กเล่น.....	110

23	แสดงบริเวณสิ่งก่อสร้างและโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์.....	115
24	แสดงที่ตั้งชุมชนแออัด.....	116
25	แสดงบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท.....	117
26	แสดงโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้ามวลชนชั้นที่ 1.....	119
27	แสดงโครงการก่อสร้างถนนสายใหม่ (สาทร-เพชรเกษม).....	120
28	แสดงการแบ่งตารางกริด.....	125
29	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานีรถไฟ".....	146
30	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ตลาดสด".....	147
31	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ศูนย์การค้า".....	148
32	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานศึกษา" (ที่อยู่อาศัย).....	149
33	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานศึกษา" (พาณิชย์กรรม).....	150
34	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "วัด".....	151
35	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานีตำรวจ".....	152
36	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข".....	153
37	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานีรถไฟฟ้่า" (โครงการอนาคต).....	154
38	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานรักษาพยาบาล" (โรงพยาบาล).....	155
39	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สถานรักษาพยาบาล" (ศูนย์บริการสาธารณสุข).....	156
40	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น".....	157

41	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ความสะดวกในการเข้าถึงถนน" (ที่อยู่อาศัย).....	158
42	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ความสะดวกในการเข้าถึงถนน" (พาณิชย์กรรม).....	159
43	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "เส้นทางเดินรถประจำทาง" ..	160
44	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ความสะดวกในการเข้าถึง ถนนสาทร - เพชรเกษม" (โครงการอนาคต).....	161
45	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (ที่อยู่อาศัย)....	162
46	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ราคาที่ดิน" (พาณิชย์กรรม) ..	163
47	แสดงค่าคะแนนสำหรับปัจจัย "ชุมชนแออัด".....	164
48	แสดงการแบ่งเขตสัมภาระแบบสอบถาม.....	165
49	แสดงค่าศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่อาศัย.....	169
50	แสดงค่าศักยภาพของพื้นที่พาณิชย์กรรม.....	171
51	แสดงพื้นที่สงวนไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา.....	176
52	แสดงพื้นที่รองรับสำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย.....	178
53	แสดงผังทางเลือกที่ 1 รูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว.....	182
54	แสดงผังทางเลือกที่ 2 รูปแบบการขยายตัวตามแนวแกน....	183
55	แสดงผังทางเลือกที่ 3 รูปแบบหลายศูนย์กลาง.....	184
56	แสดงแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคต.....	187

รูปที่

- 1 เปรียบเทียบทฤษฎีวงกลม, ทฤษฎีรูปพายและทฤษฎีหลายศูนย์กลาง 12



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย และเป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยมีลักษณะเป็นเมืองโตเดี่ยว (PRIMATE CITY) และโตกว่าเมืองรองคือเมืองเชียงใหม่ถึง 50 เท่า (สศช., 2524:195) ที่เป็นเช่นนั้นเพราะกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญของทุก ๆ ด้านทั้งเศรษฐกิจ สังคม การเมือง การปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง ลักษณะเช่นนี้จึงทำให้เกิดแรงดึงดูดประชากร (PULL FACTOR) จากชนบทจำนวนมากมายอพยพเข้ามาทำงานในเมืองและกระจุกตัวอย่างหนาแน่น ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างรวดเร็วทำให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยปราศจากการวางแผนทำให้เกิดปัญหาอย่างมากมาย เช่น ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เหมาะสม ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ปัญหาการจราจร และปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งที่กรุงเทพมหานครกำลังประสบอยู่คือ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย

เขตธนบุรีเป็นเขตหนึ่งที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วมากเขตหนึ่ง กล่าวคือ ในปีพ.ศ. 2523 มีประชากร 248,577 คน ปีพ.ศ. 2529 มีประชากร 272,516 คน ปีพ.ศ. 2533 มีประชากร 262,384 คน และจากการคาดการณ์ประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ประมาณว่าในปีพ.ศ. 2534 พ.ศ. 2539 และพ.ศ. 2544 เขตธนบุรีจะมีประชากรจำนวน 286,916 คน 298,405 คน และ 308,931 คน ตามลำดับ โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยปีละ 1.01% ซึ่งจะทำให้มีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แม้ว่าเขตธนบุรีจะถูกกำหนดให้อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นในเป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมและย่านธุรกิจใหม่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการก็ตาม (สศช., 2529:299) หากปล่อยให้การขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปตามยถากรรม ใช้ที่ดินอย่างสิ้นเปลืองไปกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น ย่านพักอาศัยไปอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในย่านธุรกิจหรือย่านอุตสาหกรรม อันจะทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาการให้บริการสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ ปัญหาสภาพแวดล้อมและอื่น ๆ

ดังนั้นจึงเห็นสมควรทำการศึกษาเพื่อทราบถึงวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตชนบุรี ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ตลอดจนความต้องการในอนาคต เพื่อสามารถเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในเขตชนบุรี เพื่อเกิดประโยชน์ในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อทราบสภาพทั่วไป ทั้งทางด้านสภาพกายภาพ สภาพเศรษฐกิจ และสภาพสังคมของเขตชนบุรี
2. ศึกษาถึงวิวัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
3. ศึกษาแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในเขตชนบุรี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่
4. เพื่อเป็นแนวทางในการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตการศึกษาด้านพื้นที่ ศึกษาเฉพาะเขตชนบุรี พื้นที่ประมาณ 8.62 ตารางกิโลเมตร

2. ขอบเขตของเนื้อหา ศึกษาองค์ประกอบของชุมชน ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร และโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชนบุรี เพื่อสามารถนำมาคาดการณ์และเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไป

1.4 วิธีการศึกษา

1. ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษารวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ หน่วยราชการ เอกชน เก็บข้อมูลจากการสำรวจ สัมภาษณ์ และออกแบบสอบถาม
3. รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ ตามหลักวิชาผังเมืองและสถิติ
4. เสนอผลการศึกษาในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิและแผนที่

1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา

1. ความคลาดเคลื่อนของข้อมูล กล่าวคือ ค่าสถิติตัวเลขของหน่วยราชการแต่ละแห่งมักไม่ตรงกัน เมื่อเวลานำมาใช้จำเป็นต้องปรับตัวเลขหรือยึดถือเอาหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งเป็นหลัก ซึ่งอาจทำให้มีการคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงไปบ้าง
2. ข้อมูลต่าง ๆ ในอดีตเป็นข้อมูลไม่สมบูรณ์นักและไม่ครบถ้วน ทำให้ไม่สามารถวิเคราะห์และคาดการณ์ต่าง ๆ ได้สมบูรณ์นัก
3. การออกแบบสอบถาม ซึ่งสอบถามโดยวิธีการส่วนตัวอย่างการตอบแบบสอบถามย่อมขึ้นอยู่กับความจริงใจของผู้ตอบ คำตอบที่ได้อาจไม่ตรงกับความเป็นจริง ซึ่งมีผลทำให้การวิเคราะห์คลาดเคลื่อนได้

1.6 แหล่งข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสำรวจภาคสนาม
2. ข้อมูลทุติยภูมิ จากหน่วยงานราชการ และเอกสาร เช่น
 - สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี้
 - สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 - ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สำนักงานเขตธนบุรี
- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กระทรวงมหาดไทย
- หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายของการวางแผน

คำว่า "การวางแผน" (PLANNING) มาจากภาษาลาติน "PLANUM" ซึ่งหมายถึงพื้นราบ (PLAT SURFACE) และได้นำมาใช้ในภาษาอังกฤษเมื่อศตวรรษที่ 17 โดย OXFORD DICTIONARY ให้ความหมายไว้ว่า การกำหนดแบบฟอร์มในทางราบเช่น แบบพิมพ์ของสิ่งก่อสร้างและแผนที่

ในปัจจุบันได้มีผู้ให้ความหมายของการวางแผนไว้หลายท่านด้วยกัน เช่น "การวางแผน" คือ การเลือกวิถีทางในอนาคตจากหลาย ๆ ทางสำหรับที่จะให้กิจการทั้งหมดหรือเฉพาะบางแผนงานดำเนินไปตามวิถีทางนั้น การวางแผนเป็นการตัดสินใจล่วงหน้าว่าจะทำอะไร จะทำอย่างไร จะทำเมื่อไหร่ จะทำให้ใครจะมีวิธีการอย่างไร การวางแผนจึงเป็นการทำกิจการ เพื่อไปสู่วัตถุประสงค์ที่เลือกไว้ โดยวิถีทางที่ถูกหลักที่สุด (เสถียร 2517:294)

"การวางแผน" คือ การกำหนดความต้องการ การกระทำ วิธีปฏิบัติ และผลของการกระทำในอนาคต โดยใช้หลักวิชาการ เหตุผล ข้อมูล และปัญหาประกอบด้วย (อนันต์ 2502:3)

"การวางแผน" คือ การเลือกวิถีทางที่ดีที่สุดเพียงวิถีทางเดียวในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับปัญหาแต่ละอย่างตามที่คาดคะเนเอาไว้ (GOETZ, 1949:2)

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าการวางแผน (PLANNING) เป็นเทคนิคหรือการปฏิบัติงานอย่างมีแบบแผน มีการศึกษาข้อมูล ตั้งเป้าหมาย สมมุติฐานและกำหนดวิธีการปฏิบัติงานเป็นขั้น ๆ

การวางแผนอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. การวางแผนโดยทั่วไป (PLANNING) หมายถึง การวางแผนโครงการของสิ่งที่ไม่มีความแน่นอน รูปร่าง หรืออาจกล่าวได้ว่ามีลักษณะเป็นนามธรรม เช่น การวางแผนโครงการการศึกษา "การวางแผนป้องกันประเทศ"

2. การวางแผนกายภาพ (PHYSICAL PLANNING) เป็นการวางโครงการหรือแผนงานที่มีตัวตน มีรูปร่างเป็นสามมิติ อยู่บนพื้นที่ที่กำหนด สามารถมองเห็น มีลักษณะเป็นรูปธรรม เช่น การวางผังนิคมเกษตร โครงการชลประทาน การจัดรูปที่ดิน การวางผังเมือง (อัน 2527:1)

ดร.อภิชาติ วงศ์แก้ว กล่าวว่า การวางแผนกายภาพของเมือง เป็นส่วนหนึ่งของการจัดทำแผนพัฒนารวมของเทศบาล และการจัดทำแผนผังเมือง โดยมองแต่ทางด้านกายภาพและเน้นสาธารณูปโภคเป็นหลักใหญ่ การวางแผนพัฒนาเทศบาลควรจะเป็นการจัดทำแผนพัฒนาแบบ "สมบูรณ์แบบ" (COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PLAN) โดยจัดทำแผนพัฒนาเทศบาล ระยะปานกลางหรือระยะยาว (3 ปีหรือ 5 ปี) โดยกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายรวมของการพัฒนาเทศบาลเสียก่อน แล้วจึงจัดทำแผนพัฒนาแต่ละสาขา ได้แก่ สาขาเศรษฐกิจ สังคม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม กายภาพ ฯลฯ แต่ในการวางแผนการพัฒนาเทศบาลจะมีผู้ที่มีความชำนาญทางด้านเศรษฐกิจ และสังคมอยู่ในกลุ่มของการวางแผนพัฒนา ซึ่งส่วนมากนักเศรษฐศาสตร์และนักสังคมศาสตร์อาจจะไม่ทราบว่าการพัฒนานั้นมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างไร ทั้งการวางแผนด้านกายภาพเป็นเครื่องมือสำคัญให้กว้างแถมมองเห็น และคาดการณ์ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อมได้ ซึ่งจะสามารถเตรียมโครงการก่อสร้างและความต้องการทางด้านการใช้ที่ดิน สาธารณูปโภคและมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทางบวกมากกว่า ซึ่งจะสามารถแก้ปัญหาที่จะเป็นภาระต่อเศรษฐกิจและสังคมในอนาคตได้

วัตถุประสงค์ของการวางแผนทางด้านกายภาพ และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อที่จะให้การพัฒนาของสาขาต่าง ๆ เช่น การพัฒนาอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การบริการสังคม ฯลฯ ในพื้นที่อันเดียวกันสามารถประสานกันได้ในพื้นที่และประหยัดการลงทุนและการจัดทำ ทำให้เกิดการกระจายการพัฒนาตามบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ อย่างสมดุลย์ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าผลลัพธ์ของการวางแผนด้านกายภาพ เพื่อให้ได้มาซึ่งเป้าหมายและการคาดคะเนของแต่ละสาขาตามนโยบายและแนวทางในการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาของเทศบาลหรือพื้นที่ ตลอดจนแนวทางและการเลือก การตั้งข้อกำหนดในการพัฒนาพื้นที่การจัดการชุมชน การวางแผนโครงสร้างพื้นฐาน พร้อมทั้งราคาการลงทุนในการพัฒนาที่ประหยัดและถูกต้องที่สุด

ความสำคัญของการวางแผนกายภาพ คือ กระบวนการของการวางแผนที่ได้คำนึงถึงปัญหาของสาขาต่าง ๆ (เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม การบริหารทรัพยากรธรรมชาติ การใช้ทรัพยากรธรรมชาติ) เป็นอย่างดี และถ่ายทอดแนวความคิดและแผนของสาขาต่าง ๆ ออกมาเพื่อจัดทำโครงการทางด้านกายภาพ เช่น ถนน การใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของอาคาร ความหนาแน่นประชากร ฯลฯ ต่อไปขั้นตอนการวางแผนกายภาพ มีดังนี้

1. การรวบรวมข้อมูล ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ ด้านกายภาพ, ด้านประชากร, ด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม
2. การวิเคราะห์ข้อมูลในข้อ 1
3. การกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของการวางแผนพัฒนาด้านกายภาพ
4. การกำหนดองค์ประกอบของการใช้ที่ดิน ได้แก่ การกำหนดมาตรฐานและความสัมพันธ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท
5. การคาดประมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ

2.2 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง (THEORIES OF URBAN GROWTH)

1. ทฤษฎีรูปดาว (STAR THEORY) ในปี 1903 R.M. HURD ได้ศึกษาพบว่าเมืองจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางไปตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง ซึ่งทำให้เกิดเป็นรูปคล้ายดาวหรือแมงกะพรุน ทฤษฎีนี้นับเป็นทฤษฎีที่เก่าแก่ที่สุด (THOM-LINSON อ้างถึงใน กรรณิการ์ 2525:19)

ทฤษฎีนี้เป็นจริงและนิยมกันก่อนที่จะมีรถยนต์ใช้ คือ สมัยที่การเดินทางกันโดยรถไฟ บ้านเรือนของประชาชนมักจะปลูกสร้างในเขตที่สามารถไปถึงสถานีรถไฟได้อย่างสะดวก ประชาชนมักจะตั้งถิ่นฐานตามริมทางรถไฟมากกว่าที่จะอยู่จุดศูนย์กลางของเมือง

2. ทฤษฎีรูปวงกลม (THE CONCENTRIC THEORY) ในปี 1923 ERNEST W. BURGESS ได้ทำการศึกษาโครงสร้างของเมืองชิคาโกในด้านการขยายตัวและการพัฒนา โดยสมมติฐานว่าสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินในเมืองมีเท่ากันทุกทิศทุกทางของเมืองเหมือนกัน ค่าขนส่งในเมืองเท่ากัน โดยแบ่งเมืองออกเป็นรูปวงกลมที่กระจายออกไปจากศูนย์กลาง มีทั้งหมด 5 เขต แต่ละเขตก็จะแตกต่างกันในเรื่องของการใช้ที่ดิน โดยในบริเวณศูนย์กลางของเมืองซึ่งถือว่าเป็นหัวใจของเมืองเพราะเป็นย่านธุรกิจการค้า การบริหารและการขนส่ง จึงเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นมีการคมนาคมสะดวก เพราะมีถนนจำนวนมากเชื่อมโยงถึงกัน และที่ดินมีราคาสูงซึ่งนับเป็นเขตที่ 1 ถัดจากเขตนี้ไปเป็นเขตที่ 2 ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ล้อมรอบศูนย์กลางเมือง เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินปะปนกัน คือ มีทั้งเป็นที่อยู่อาศัยของกรรมกรที่มีรายได้น้อยและผู้ที่ยอพยพมาจากที่อื่น เพื่อเข้ามาทำงานในเขตศูนย์กลางเมือง แต่ไม่สามารถอยู่อาศัยในเขตภายในซึ่งมีราคาที่ดินสูงกว่า จึงมาอาศัยอยู่ในเขตนี้ซึ่งมีราคาถูกกว่า จึงทำให้บางบริเวณกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม เป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วสภาพแวดล้อมไม่ค่อยดี ส่วนเขตที่ถัดมาเป็นเขตที่ 3 จะเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยของพวกกรรมกร ซึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น ซึ่งย้ายมาจากเขตที่ 2 หรืออาจเป็นชั้นชั้นกลางที่มีรายได้น้อย ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เพื่อให้ได้อยู่ใกล้ที่ทำงานมากที่สุด บริเวณนี้มักจะเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ประชาชนที่อยู่อาศัยในเขตนี้มักจะเป็นผู้ที่ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ในบริเวณนี้ซึ่งเป็นย่านการค้าขนาดเล็ก เพื่อขายสินค้าที่จำเป็นแก่ผู้อยู่อาศัยในเขตนี้ ส่วนเขตที่ 5 เป็นเขตสุดท้ายเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยไกลจากตัวเมือง ซึ่งเป็นส่วนขยายตัวของเมืองที่เข้าไปในเขตชนบทเป็นเขตที่อยู่อาศัยของคนที่มีฐานะ ซึ่งต้องการหลีกเลี่ยงจากความแออัดภายในเมือง เนื่องจากราคาที่ดินในเขตนี้ยังมีราคาต่ำ จึงทำให้สามารถปลูกบ้านบนเนื้อที่กว้างขวางได้ โดยลักษณะที่อยู่อาศัยมักเป็นบ้านเดี่ยวโดด ๆ ประกอบกับมีการคมนาคมสะดวกต่อการเดินทางเข้าไปสู่ศูนย์กลางเมืองด้วย (JOHNSON 1975:170)

นอกจากนี้ JAME H. JOHNSON ได้วิจารณ์ทฤษฎีวงกลม (THE CONCENTRIC THEORY) ของ ERNEST W. BURGESS ว่าทฤษฎีนี้ไม่ตรงกับความเป็นจริง กล่าวคือในด้านรูปร่างลักษณะกายภาพของภูมิประเทศนั้นมีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมาก และเขามีความเห็นว่าเป็นเมืองจะไม่ขยายตัวเป็นรูปร่างกลม (CONCENTRIC FORM) แต่จะกระจายตัวเป็นรูปดาว (STAR-SHAPED) มากกว่า โดยการวิวัฒนาการของเมืองจะกระจายไปตามแนวถนน ที่ออกจากศูนย์กลางออกไป ซึ่งมักพบในบริเวณที่เป็นแนวตัดของถนนใหญ่ ๆ โดยขยายออกไปจากศูนย์กลางสู่ชานเมืองมากกว่าที่จะเป็นวงแหวนต่อเนื่องกันไป (CONTINUOUS RING)

3. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ่ม (THE SECTOR THEORY) ในปี 1939 HOMER HOYT นักสังคมวิทยาผู้เป็นเจ้าของทฤษฎีนี้ได้กล่าวถึง การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเมือง โดยเฉพาะที่ดินบริเวณที่พักอาศัยว่ามีลักษณะแยกออกเป็น ส่วน ๆ (SECTOR) และกระจายออกจากศูนย์กลางเมืองไปตามเส้นทางคมนาคม โดยทฤษฎีนี้ให้ความสำคัญของระบบคมนาคมในเมืองกับการใช้ที่ดิน โดยได้แนวความคิดนี้มาจากเรื่องอัตราค่าเช่าที่ดิน เขาเห็นว่าค่าเช่าจะสูงสุดในบริเวณใจกลางเมืองและจะลดลงในบริเวณที่อยู่รอบนอกห่างออกไป ซึ่งแต่ละส่วนของเมืองประกอบด้วยกิจกรรมและประชากร ซึ่งไม่จำเป็นต้องแบ่งเขตเป็นรูปร่างกลมซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ บริเวณอุตสาหกรรมไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นโดยรอบอาณาบริเวณของศูนย์กลางเมือง แต่อาจเจริญหรือขยายตัวตามริมทางรถไฟเป็นแนวตรงหรือส่วนต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาจจะมีจุดเริ่มต้นจากศูนย์กลางเมือง แล้วขยายไปตามแนวยาวออกไปสู่ชานเมือง ทำให้ส่วนต่าง ๆ อันประกอบเข้าเป็นเมืองมีลักษณะคล้ายใบพัดหรือรูปลิ้ม (MURPHY 1966:298)

4. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (THE MULTIPLE THEORY) ในปี 1945 HARRIS AND ULLMAN ได้เสนอทฤษฎีนี้ซึ่งเป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง ที่มีจุดศูนย์กลางหลายแห่ง โดยเมืองมิได้เติบโตขึ้นตามจุดศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว และการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ ก็มีได้เป็นลักษณะวงกลมซ้อนกันรอบศูนย์กลาง (CONCENTRIC) หรือเป็นส่วน ๆ (SECTOR) แต่จะมีลักษณะหลายศูนย์กลาง (NUCLEI) และมีการใช้ที่ดินหลายรูปแบบรอบศูนย์กลางนั้น โดยมีสมมติฐานการเกิดศูนย์กลางดังนี้ 4 ประการคือ

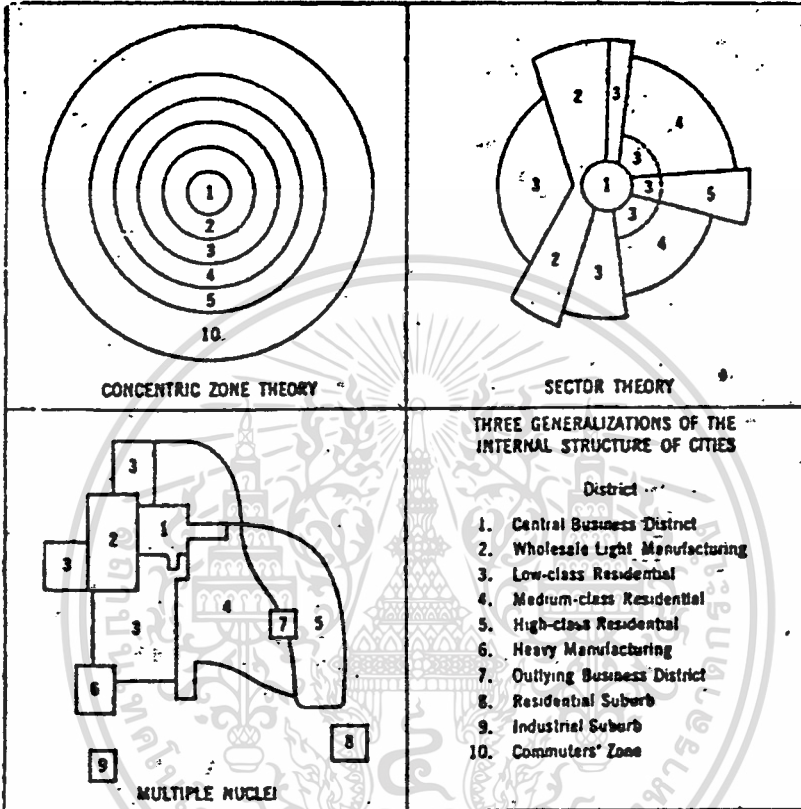
1. กิจกรรมแต่ละประเภทต้องการความสะดวกและสาธารณูปโภค เฉพาะอย่างและที่ตั้งที่เหมาะสม โดยในเขตกลางใจเมือง (CBD) เป็นจุดที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากที่สุด จึงเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การเป็นที่ตั้งของการพาณิชย์กรรม
2. กิจกรรมบางประเภทที่ไม่เหมือนกัน จะไม่ตั้งอยู่ใกล้กัน เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยของชนชั้นสูงกับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ จะไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน
3. ที่ตั้งเฉพาะของกิจกรรมแต่ละประเภท จะเป็นไปตามภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนลักษณะทางกายภาพของเมืองด้วย ทำให้กิจกรรมบางประเภทไม่อาจตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมได้ เพราะค่าเช่าหรือราคาที่สูงเกินไป เช่น โรงงานอุตสาหกรรมมักตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของเมือง (URBAN FRINGE) เพราะค่าเช่าที่ดินถูกกว่าในเมือง ทำให้โรงงานประเภทเดียวกันตั้งอยู่ใกล้กันเป็นการรวมกลุ่มของโรงงาน ซึ่งก่อให้เกิดความประหยัดทั้งในการขนส่งและแรงงาน

4. กิจกรรมบางประเภทที่คล้ายกัน มักจะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับจากกิจกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ข้างเคียง เช่น ที่อยู่อาศัยมักจะอยู่ใกล้เคียงกับเขตพาณิชย์กรรม (Johnson 1975:302 รูปที่ 1)

2.3 โครงสร้างของเมืองที่ไม่ใช่ตะวันตก

1. T.G. Mc GEE (1967) (อ้างถึงในซีซีวี วายลี 2528:263) กล่าวถึงโครงสร้างของเมืองที่มีใช่ตะวันตกว่าลักษณะดั้งเดิมของเมือง ในกลุ่มนี้จะไม่มีโครงสร้างของย่านการใช้ที่ดินที่เด่นชัด จนกระทั่งเมื่อเริ่มมีการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศ ท่าเรือและบริการใกล้เคียงจึงกลายเป็นแหล่งกิจกรรมที่สำคัญของเมือง ถัดออกไปบริเวณที่อยู่รอบ ๆ เมือง คือ แหล่งเกษตรกรรมแบบเข้ม สวนผักผลไม้ สำหรับเลี้ยงชาวเมือง ต่อมามีการย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่เมือง ทำให้เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว เขตชานเมืองจึงกลายเป็นเขตที่อยู่อาศัยขึ้นมาในระยะเวลาอันสั้น โดยที่ยังไม่มีการสาขารูปโภคบริการ ส่วนเขตที่อยู่ระหว่างท่าเรือกับแหล่งเกษตร จะมีการใช้ที่ดินที่สับสน คือ เป็นทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์กลางการค้า และแหล่งอุตสาหกรรม เป็นต้น

นอกจากนี้ เขามีความเห็นว่าการใช้ที่ดินในบริเวณเมืองในประเทศแถบตะวันออกนั้นจะไม่เป็นรูปวงแหวนดังที่ปรากฏในเมืองแถบตะวันตก แต่ลักษณะดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ถ้าหากกระบบการขนส่งและโครงสร้างทางเศรษฐกิจของเมืองมีลักษณะที่มีความเท่าเทียมกัน ดังนั้นลักษณะการใช้ที่ดินภายในเมืองจึงต่างไปจากทฤษฎีวงกลม ซึ่งชั้นทางสังคมจะสัมพันธ์กับระยะทางจากศูนย์กลางเมือง เช่น พวกคนงานจะอยู่ติดกับบริเวณใจกลางเมือง แต่ในแถบตะวันออกคนรวยจะอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง อย่างไรก็ตามการพัฒนาเส้นทางคมนาคมเป็นผลทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองเช่นกัน และเขายังเห็นอีกว่า บริเวณพื้นที่เกษตรในชนบทนั้นควรมีคูกันกับตัวเมือง โดยอาจใช้เป็นแหล่งรองรับประชากรในเขตเมืองที่เพิ่มขึ้น



- รูปที่ 1 เปรียบเทียบ ทฤษฎีวงกลม, ทฤษฎี รูปพวย และทฤษฎีหลายศูนย์กลาง
- เขตที่ 1 บริเวณเขตศูนย์กลางของเมือง
- เขตที่ 2 บริเวณเขตที่ตั้งของอุตสาหกรรมขนาดเบาและการขายส่ง
- เขตที่ 3 บริเวณเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกรรมาชีพ
- เขตที่ 4 บริเวณเขตที่พักอาศัยของชนชั้นกลาง
- เขตที่ 5 บริเวณเขตที่พักอาศัยของชนชั้นสูง
- เขตที่ 6 บริเวณเขตอันเป็นที่ตั้งของการผลิตอุตสาหกรรมหนัก
- เขตที่ 7 บริเวณแหล่งธุรกิจการค้านอกเมือง
- เขตที่ 8 บริเวณเขตชานเมืองอันเป็นที่อยู่อาศัย
- เขตที่ 9 บริเวณเขตชานเมืองอันเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม
- เขตที่ 10 บริเวณเขตที่อยู่อาศัยรอบนอกของคนที่เดินทางเข้าไปทำงานในเมือง

สำหรับกรณีของกรุงเทพมหานคร ลักษณะของเขตที่อยู่อาศัยจะอยู่ปะปนกันระหว่างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ปานกลาง และต่ำ กระจายปะปนกันอยู่ทั่วเมือง รูปแบบโดยทั่วไปของการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยที่ปรากฏอยู่จะสัมพันธ์กับรูปแบบของการพัฒนาที่ดินกับความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ มีการขยายตัวออกไปตามถนนที่กระจายออกไปจากศูนย์กลางเมือง หลังจากมีการสร้างถนนแล้วก็จะมียึดแถวเกิดขึ้นบริเวณสองฟากถนน และในบริเวณใกล้เคียงกันนั้นก็จะเป็นบริเวณของบ้านเดี่ยว ที่อยู่อาศัยราคาแพง ส่วนพวกที่มีรายได้น้อยจะเข้าไปอยู่ในพื้นที่ที่เหลือจากกระบวนการนี้ ซึ่งมักเป็นพื้นที่ที่ยากแก่การเข้าถึง โดยเฉพาะบริเวณที่ใกล้กับแหล่งงาน บางครั้งผู้มีรายได้น้อยจะเข้าไปอยู่โดยไม่เสียค่าเช่าหรือบุกรุกเข้าไปอยู่ในที่ว่าง ซึ่งบริเวณดังกล่าวในที่สุดก็จะเป็นสลัม ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางจะขยายออกจากศูนย์กลางเมืองไปสู่รอบนอก อย่างไรก็ตามเมืองก็ยังมีย่านเช่าราคาถูกระบายอยู่ทั่วไป

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

สุวิวัฒนา ชาดานิติ (2529:5) ได้ให้ความหมายของการใช้ที่ดินว่า หมายถึง ลักษณะกายภาพ บนพื้นดินอันเป็นผลมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์ซึ่งกระทำบนพื้นดินนั้น การใช้ที่ดินเกิดขึ้นเพราะมนุษย์มีความต้องการในด้านอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรคและที่อยู่อาศัย และการพักผ่อนหย่อนใจและอื่น ๆ และเพื่อสนองความต้องการดังกล่าว จึงต้องมีการจัดการกับพื้นที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ เช่น เป็นเขตเกษตรกรรม บ้านเรือน วัด โรงเรียน

2.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

Chapin (1965) (อ้างถึงในฉัตรชัย 2527:84) ได้สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเมืองว่า ประกอบด้วยปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง รวมถึงพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินซึ่งจะมีผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเมือง ดังนี้

ก. การหวังเก็งกำไร โดยเจ้าของที่ดินหรือนายทุนอาจเก็งกำไรราคาที่ดินไว้สูงสุด - ราคาที่ดินจึงเป็นเครื่องมือชี้บอกว่าที่ดินแปลงใดจะใช้ไปในลักษณะใด โดยที่ผู้เสนอราคาสูงสุดอาจจะได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น

ข. มูลเหตุทางการเมืองต่าง ๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก

ค. ลักษณะทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลงในด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน การระบายน้ำ

ง. ปัจจัยด้านเวลาเมื่อเจ้าของที่ดินได้พัฒนาปรับปรุงที่ดินไปแล้ว

จ. ลักษณะการเข้าถึง ซึ่งขึ้นอยู่กับการคมนาคมและการให้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลง

ฉ. ขนาดของแปลงที่ดิน มีอิทธิพลโดยตรงต่อการใช้แต่ละประเภท

ช. ฐานะของเจ้าของที่ดิน

ซ. ระดับความหรูหราของสังคมและการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

ฌ. การควบคุมการใช้ที่ดิน โดยที่แบ่งเขตการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความเหมาะสมของเมือง

สุวิธนา ชาดานิติ (2529:8) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน เมืองมีดังต่อไปนี้

ก. ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชัน แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะกายภาพเหล่านี้แตกต่างกันไปตามส่วนต่าง ๆ ในเมือง ซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่ เช่น โรงงาน อุตสาหกรรม ซึ่งใช้เครื่องจักรขนาดใหญ่ก็ต้องเลือกพื้นที่ซึ่งเป็นระดับราบ สามารถรองรับตัวอาคารและเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก ที่ตามเนินเขาถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่น่าอยู่ แต่จะต้องมีดินแน่นพอที่จะไม่เกิดการสั่นไหว ที่ลุ่มน้ำท่วมขังก็เป็นเรื่องที่ต้องพิจารณา เพราะทำให้การลงทุนก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมที่เพิ่มขึ้น

ข. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่งเจ้าของคิดว่าการทิ้งที่ว่างไว้เป็นสนามเด็กเล่นในย่านนี้จะได้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า ถ้าเป็นการก่อสร้างบ้านเดี่ยวให้เช่าก็จะได้ผลตอบแทนน้อย ดังนั้น เจ้าของที่ดินอาจตกลงใจสร้างแฟลตหรือตึกแถวเพราะได้เงินมากกว่า ปัจจัยทางเศรษฐกิจนับว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในการตัดสินใจของการใช้ที่ดินในเมืองในปัจจุบัน

ค. ปัจจัยทางสังคม การใช้ที่ดินบางประเภทไม่สามารถอธิบายได้โดยลักษณะกายภาพ หรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากแต่เป็นเรื่องของความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อถือ เช่น บางพื้นที่น่าจะมีการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้าเพราะมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญตัดผ่าน มีย่านพักอาศัยใกล้เคียงซึ่งสามารถเป็นลูกค้าได้ อย่างเพียงพอ แต่การใช้ที่ดินบริเวณนั้นยังปรากฏเป็นที่ว่างเพราะความเชื่อว่าเป็นบริเวณนั้นทำมาค้าขายไม่ขึ้นเพราะเจ้าที่แรง บางบริเวณมีการใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัยต่อเนื่องกัน มีลักษณะเหมือน ๆ กัน เพราะผู้พักอาศัยเป็นกลุ่มเชื้อชาติเดียวกัน หรือเครือญาติกัน จึงต้องการพักอาศัยอยู่ในย่านเดียวกัน แม้ว่าบริเวณนี้จะมีลักษณะกายภาพไม่เหมาะสมจะเป็นย่านที่พักอาศัยก็ตาม

ง. ปัจจัยทางด้านการเมือง การใช้ที่ดินบางอย่างอาจจะมีกฎหมายกำหนดการใช้แน่นอนลงไปเพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง เช่น บริเวณเขตทหารหรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม เช่น การกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

จ. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี การใช้ที่ดินบางอย่างมีลักษณะกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมบางประเภท เช่น การสร้างที่พักอาศัยในบริเวณน้ำท่วมถึงหรือมีน้ำท่วมทุกปี แต่เนื่องจากเมืองนั้นมีเทคโนโลยีในด้านการป้องกันน้ำท่วมดีมาก ประกอบกับพื้นฐานทางเศรษฐกิจเอื้ออำนวย ก็สามารถใช้เป็นย่านพักอาศัยของประชากรเมืองได้

การใช้ที่ดินอย่างหนึ่งอย่างใดอาจมีปัจจัยเด่นชัดแจ้ง เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครและในเทศบาลเมืองใหญ่ ๆ มักจะเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การใช้ที่ดินบางประเภทบางแห่งเป็นปัจจัยทางด้านสังคม เช่น การสร้างสวนสาธารณะในเมือง แต่โดยทั่วไปแล้วการใช้ที่ดินมาจากปัจจัยหลาย ๆ ประการรวมกัน

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาแนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัย มีนักทฤษฎีและแนวความคิดที่จะนำเสนอ ดังนี้

1. R.E. PARK, EW. BURGESS และ KENZIE เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะ ซึ่งศึกษาพบว่าระดับของรายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมือง ทั้งนี้เพื่อสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่ต้องอยู่ในที่อยู่อาศัยที่คับแคบและแออัด สภาพแวดล้อมที่ไม่ค่อยดีนัก เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีราคาสูง ส่วนผู้มีรายได้สูงมีโอกาสเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองที่ห่างออกไป เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาถูกกว่าภายในเมือง

ตัวชี้วัดของสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ในเมือง แต่ต้องเดินทางไปยังแหล่งงานในระยะทางที่ไกลกว่า ใช้จ่ายในการเดินทางสูงกว่า แต่มีสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยดีกว่า (HIRSCH 1976:53)

2. JAY SIEGEL ได้ให้ความเห็นว่าผู้อยู่อาศัยจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาถึงปัจจัย 3 ประการดังนี้ (Hirsch 1976:56)

- ก. ความสะดวกสบายในการเข้าถึง (ACCESSIBILITY)
- ข. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น สภาพธรรมชาติ การบริการ สาธารณะและความพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น
- ค. ท่าเลที่ตั้ง และคุณสมบัติของดินที่ใช้ในการก่อสร้างที่พักอาศัย แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับงบประมาณที่จะต้องใช้จ่าย

3. BRAIN J.L.BERRY AND FRANK E.HORTON ได้กล่าวว่าปัจจัยที่กำหนดการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ (MURPHY, 1966:436)

- ก. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
- ข. ชนิดของที่พักอาศัย
- ค. ที่ตั้งของที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมของชุมชน และที่ตั้งของแหล่งงาน

ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์กับเหตุผลส่วนตัวของแต่ละบุคคล ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ สถานภาพสมรส ขนาดครอบครัวและวิถีประจำ

4. WILLIAM H. CLAIR (1973:62) ได้กล่าวถึงหลักทั่วไปที่ใช้พิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

- ก. มีพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่พอสำหรับจัดเป็นบริเวณที่พักอาศัย (RESIDENTIAL NEIGHBORHOOD) อย่างน้อยหนึ่ง ซึ่งสามารถกำหนดรูปร่างของบริเวณที่พักอาศัยนั้นได้
- ข. มีระยะห่างจากโรงเรียน สวนสาธารณะ บริเวณค้าขายสินค้าประจำวัน เส้นทางขนส่ง โดยอยู่ในระยะการเดินเท้า (WALKING DISTANCE)

ค. อาคารบ้านเรือนจะต้องไม่หนาแน่นเกินไป คือ มีบริเวณให้
อากาศถ่ายเท มีแสงสว่าง ความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ และสามารถมองเห็น
ทิวทัศน์ได้

ง. มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้โดยสะดวก และไม่ไกลจาก
แหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้า แต่จะต้องอยู่ห่างจากบริเวณดังกล่าวเพียงพอที่จะไม่
ได้รับผลกระทบจากฝุ่น ควัน เสียงและสิ่งไม่พึงปรารถนาอื่น ๆ

จ. มีที่ตั้ง อยู่ห่างจากสถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยหรือโรงงานที่อาจก่อ
ให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น โรงงานเคมี

ฉ. มีที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยที่สุดในชุมชน และอยู่ในบริเวณ
ที่ง่าย และมีประสิทธิภาพในการให้บริการสาธารณะ เช่น การป้องกันอัคคีภัย เก็บ
ขยะ การไปรษณีย์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ

5. HAROLD CATER (1972:271) ในการตัดสินใจว่าจะเลือกอยู่
บริเวณของเมือง ขึ้นอยู่กับปัจจัยดังนี้คือ

ก. ฐานะทางสังคม (SOCIO-ECONOMIC STATUS) หมายถึง
บุคลิกลักษณะของบุคคลและชนิดของกลุ่มสังคมที่เขาต้องการจะอยู่ ตลอดจนระดับ
รายได้และความสามารถในการเงินเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย

ข. การดำเนินชีวิต ได้แก่ ความแตกต่างของช่วงอายุของบุคคล
ทำให้ความต้องการของครอบครัวที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญต่อการ
เลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ย่อม
ต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ มีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นต้น

6. JAMES H. JOHNSON (1975:119) กล่าวว่าเหตุผลประการสำคัญ
ที่ประชากรในบริเวณศูนย์กลางเมืองได้อพยพออกไปยังชานเมืองนั้น สืบเนื่องมา
จากการปรับปรุงวิธีการขนส่งภายในเมืองให้มีความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น แต่การ
อพยพเคลื่อนย้ายออกไปของประชากรนั้นเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่อง
จากย่านการค้าและอาคารธุรกิจต่าง ๆ ต้องการเข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลาง
เมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. BARRIE NEEDHAM (1977:96) กล่าวว่า ที่อยู่อาศัยในแนวโน้มรวมกันเป็นกลุ่มตั้งอยู่โดยรอบ แหล่งงานและสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ร้านค้า เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง (ACCESSIBILITY) เพื่อเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ นอกจากนี้การรวมกลุ่มกันของที่พักอาศัยยังทำให้เกิดการประหยัดจากภายนอก (EXTERNAL ECONOMICS) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ โรงพยาบาลและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ สำหรับชุมชน สามารถจัดหาได้ในราคาที่ถูกลงกว่าเมื่อเทียบกับบริเวณที่มีที่อยู่อาศัยที่อยู่กันอย่างกระจัดกระจาย

8. WILLIAM ALONSO (1966:436) กล่าวว่าในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองนั้นจำเป็นต้องพิจารณาถึงเรื่องราคาและรูปแบบที่อยู่อาศัย และยังคงคำนึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและอยู่ใกล้กับแหล่งงานอีกด้วย

จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่กล่าวมาข้างต้น พอสรุปแนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งต่าง ๆ ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงงาน แหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้า สวนสาธารณะ ฯลฯ

2. ความพร้อมในการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (FACILITIES AND UTILITIES SERVICE) เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีความจำเป็นต้องให้บริการ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

3. ราคาที่ดิน (LAND PRICE) กล่าวคือ ราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นในการลงทุนเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีราคาสูง สำหรับราคาที่ดินที่มีระยะห่างออกไปจากศูนย์กลางเมืองจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างออกจากตัวเมืองไป ซึ่งมีผลทำให้ราคาที่อยู่อาศัยต่ำลงไปด้วย ราคาที่ดินจึงมีความสำคัญต่อการกำหนดบริเวณที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก

4. สภาพแวดล้อม (ENVIRONMENT) ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีมีสภาพเป็นธรรมชาติ ไม่ได้ได้รับความเดือดร้อนรำคาญจากโรงงานต่าง ๆ ฝุ่น เสียง กลิ่นและควัน

5. การดำเนินชีวิต ในการดำเนินชีวิตของคนแต่ละวัย แต่ละอาชีพย่อมมีการดำเนินชีวิตที่ต่างกัน เช่น ในวัยสูงอายุมักจะต้องการอยู่ในที่ซึ่งต้องการความสงบเงียบ ต้องการพักผ่อน เป็นต้น

2.7 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่ตั้งย่านพาณิชยกรรม

1. F. STUART CHAPIN, JR. AND EDWARD J. KAISER (1972: 375) ได้กล่าวถึงการกำหนดบริเวณที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรมว่าที่ตั้งต้องอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่น โดยจำแนกระดับการบริการของศูนย์การธุรกิจประจำเขตว่าควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่นสูงสุด ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาคต้องตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายประธานสำหรับศูนย์ธุรกิจรอบนอกนั้นควรตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวนกับถนนสายประธาน

2. ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527:108) กล่าวว่า ที่ตั้งของย่านการค้ามักจะตั้งอยู่บริเวณที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เพื่อสะดวกในการเดินทางของผู้ใช้บริการและการขนส่งมวลชนในระบบต่าง ๆ

2.8 เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่

การศึกษาในครั้งนี้ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (PSA) ในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ เพื่อประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตชนบุรี ซึ่ง PSA นี้ได้มีการพัฒนาด้านเทคนิคมาจากวิธีการวิเคราะห์แบบชั้นภาพ (Sive Map) และมีการพัฒนาและนำมาใช้กันอย่างแพร่หลายมากขึ้น เช่น J.A. ZETTER ในปี 1974 P.M.J JOHNSTON ในปี 1975 C.A.TAYLOR ในปี 1976 และ PN.SONITH ในปี 1977 ซึ่งจะเป็นเทคนิคที่มีการประเมินค่าหาศักยภาพของพื้นที่ด้วยวิธีที่แน่นอน มีการกำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้เป็นตัวชี้ศักยภาพของพื้นที่และมีระบบการให้น้ำหนักแก่ปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งเป็นกาป้องกันความลำเอียง จึงเป็นเทคนิคที่เชื่อถือได้

Potential Surface Analysis (PSA) เป็นวิธีการหนึ่งที่ใช้คำนวณพื้นที่ เพื่อทราบว่าบริเวณใดของเมืองสมควรจะได้รับการพัฒนาเป็นอันดับแรกและรอง ๆ ลงไป โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (สำนักผังเมือง; 2524:7) โดยมีหลักการเบื้องต้นดังนี้

- กำหนดพื้นที่ศึกษาโดยตาราง (Grid) ให้ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ศึกษาทั้งหมด
- กำหนดค่าปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้งของกิจกรรม
- วัดค่าปัจจัยเหล่านี้เป็นตัวเลข
- ปรับค่าเพื่อให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน (Normalization)
- ให้น้ำหนักปัจจัยแต่ละตัว (Weighting)
- แสดงค่าของปัจจัยต่าง ๆ ลงบนแผนที่
- นำค่าปัจจัยต่าง ๆ แต่ละกิจกรรมมารวมกัน

ตัวเลขที่แสดงออกมาบนแผนที่ในแต่ละตาราง (Grid) จะมีค่าสูง ๆ ต่ำ ๆ ตามที่วัดได้ทำให้ทราบว่าบริเวณใดบนพื้นที่มีศักยภาพสูงต่ำอย่างไรบ้าง เมื่อทราบถึงระดับศักยภาพตามบริเวณต่าง ๆ แล้วทำให้สามารถมุ่งความสนใจและศึกษาในรายละเอียด เพื่อพัฒนาตามจุดประสงค์ที่วางไว้ โดย PSA จะแสดงศักยภาพแห่งการพัฒนาทุก ๆ บริเวณบนแผนที่เป็นลำดับจากต่ำสุดไปถึงสูงสุด

ข้อดี

กรณีที่มีตัวแปร จำนวนมาก การคำนวณอาจซับซ้อนแต่ก็สามารถใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เข้าช่วยได้

ข้อเสีย

สิ้นเปลืองเวลาในการจัดทำแผนที่



สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

3.1 ที่ตั้ง

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่มภาคกลางของประเทศไทย ตั้งอยู่ระหว่างเส้นละติจูดที่ 13 องศา 37 ลิปดาเหนือ ลองติจูด 100 องศา 29 ลิปดา 57 นิลิปดา ตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดปทุมธานี
ทิศใต้	ติดต่อกับ	จังหวัดสมุทรปราการและอ่าวไทย
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดนครปฐม

3.2 การแบ่งเขตการปกครอง

ตามพระราชกฤษฎีกา ลงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2516 ได้แบ่งเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครออกเป็น 24 เขต มีพื้นที่ 1568.74 ตารางกิโลเมตร (980,462.5 ไร่) การใช้พื้นที่ของกรุงเทพมหานครอาจแบ่งเป็น 3 กลุ่ม โดยพิจารณาจากลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากรและโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างกันดังนี้ (แผนที่ 1)

กลุ่มเขตชั้นใน เป็นบริเวณเริ่มแรกของการตั้งถิ่นฐานของประชากร คือมีความเป็นเมืองมาตั้งแต่สมัยตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ จึงเป็นที่ตั้งของที่สำคัญ ๆ เช่น สถาบันทางศาสนา พระราชวัง สถานศึกษา โบราณสถานที่มีคุณค่า สถานที่ราชการ รวมทั้งเป็นย่านการค้าเก่าแก่ ได้แก่ สำเพ็ง เขาวราช พาหุรัด ฯลฯ ปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นมาก มีการปลูกสร้างอาคารเกือบเต็มพื้นที่ มีพื้นที่ว่างเปล่าอยู่เหลือน้อยมาก มีทั้งหมด 11 เขต ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ดุสิต ห้วยขวาง พญาไท บางรัก ปทุมวัน บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน

กลุ่มเขตชั้นกลาง เป็นบริเวณที่อยู่ถัดมาจากเขตชั้นใน มีลักษณะการใช้ที่ดินผสมผสานกันระหว่างเมืองกับเกษตรกรรม เป็นที่รองรับการกระจายความหนาแน่นของประชากรจากเขตชั้นใน เขตนี้ยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่มาก มีทั้งหมด 7 เขต ได้แก่ เขตยานนาวา พระโขนง บางเขน บางกะปิ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ

กลุ่มเขตชั้นนอก เป็นบริเวณที่อยู่ถัดมาจากเขตชั้นกลาง มีสภาพความเป็นเมืองน้อยมาก ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร มีทั้งหมด 6 เขต ได้แก่ เขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ดลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน

ต่อมาได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2532 จัดตั้งเขตดอนเมือง จตุจักร ลาดพร้าว บึงกุ่ม และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 จัดตั้งเขตบางพลัด จอมทอง ราชเทวี สาทร บางคอแหลม บางซื่อ คลองเตย ประเวศ มีผลทำให้กรุงเทพมหานครมีเขตการปกครองเป็น 36 เขต และมีพื้นที่คงเดิมคือ 1568.74 ตารางกิโลเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 2)

กลุ่มเขตชั้นใน มีทั้งหมด 13 เขต ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ดุสิต หัวยขวาง พญาไท บางรัก ปทุมวัน บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน บางซื่อ หัวยขวาง ราชเทวี

กลุ่มเขตชั้นกลาง มีทั้งหมด 16 เขต ได้แก่ เขตยานนาวา สาทร บางคอแหลม พระโขนง คลองเตย ประเวศ บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางเขน ดอนเมือง จตุจักร บางกอกน้อย บางพลัด ภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ

กลุ่มเขตชั้นนอก มีทั้งหมด 7 เขต ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน จอมทอง ดลิ่งชัน หนองแขม

3.3 ลักษณะภูมิศาสตร์ของกรุงเทพมหานคร

3.3.1 ภูมิประเทศ

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 1.50 เมตร บริเวณดังกล่าวในทางภูมิศาสตร์เรียกว่า บริเวณราบลุ่มแม่น้ำตอนล่างหรือบริเวณดินดอน สามเหลี่ยมปากแม่น้ำ เกิดจากการทับถมของตะกอนที่หนา การทับถมของตะกอนจะเห็นได้จากการที่ต้องขุดลอกเส้นดอนปากแม่น้ำกันอ่าวไทยเป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้กรุงเทพมหานครยังมีแม่น้ำลำคลองมากมาย แม่น้ำสายสำคัญคือ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแม่น้ำที่แบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็น 2 ฝั่ง คือ ฝั่งธนบุรี และฝั่งพระนคร ส่วนลำคลองที่สำคัญ ได้แก่ คลองบางกอกน้อย คลองบางกอกใหญ่ คลองมะเหล่ววัด คลองแสนแสบ คลองบางขุนศรี เป็นต้น

3.3.2 ภูมิอากาศ

กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ทางภาคกลางของประเทศใกล้อ่าวไทย อากาศโดยทั่วไปมีลักษณะร้อนชื้นแบบมรสุม เช่นเดียวกับภูมิอากาศภาคกลาง แบ่งออกเป็น 3 ฤดู คือ

1. ฤดูฝน ฝนจะเริ่มตกตั้งแต่เดือนพฤษภาคม โดยลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้และจะตกชุกในเดือนสิงหาคม-ตุลาคม โดยเฉพาะเดือนกันยายน เป็นเดือนที่มีปริมาณฝนตกเฉลี่ยมากที่สุดถึง 21.6 วัน

2. ฤดูหนาว เริ่มต้นประมาณเดือนพฤศจิกายน จนถึงประมาณกลางเดือนกุมภาพันธ์ ความหนาวเกิดจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือที่พัดมาจากประเทศจีน อุณหภูมิจะต่ำที่สุดในเดือนธันวาคม และเดือนมกราคมอุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 25.8 องศาเซลเซียสในเดือนธันวาคม

3. ฤดูร้อน เมื่อลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนืออ่อนกำลังลงในเดือนกุมภาพันธ์ กระแสลมจากทะเลจีนใต้ก็เริ่มพัดเข้าสู่ประเทศไทย ในทางทิศใต้หรือทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ และระยะนี้เป็นระยะเวลาที่ดวงอาทิตย์เคลื่อนเข้ามาใกล้ประเทศไทย จึงเป็นระยะเวลาที่ประเทศไทยมีอากาศร้อนมาก ซึ่งเริ่มตั้งแต่ประมาณกลางเดือนกุมภาพันธ์ถึงกลางเดือนพฤษภาคม

อุณหภูมิจึงทำให้มีช่วงฤดูร้อนอยู่นาน อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 27.6 องศาเซลเซียส 34.8 องศาเซลเซียสในเดือนเมษายน โดยเฉพาะในช่วงบ่ายจะมีอากาศร้อนที่สุด

ความชื้นสัมพัทธ์ เดือนธันวาคมและเดือนมกราคม เป็นเดือนที่มีอากาศแห้งที่สุด โดยความชื้นสัมพัทธ์จะลดลงอยู่ประมาณ 50% พอเข้าสู่ฤดูร้อนในเดือนมีนาคมและเดือนเมษายน ความชื้นจะเริ่มสูงขึ้น โดยมีความชื้นสัมพัทธ์อยู่ระหว่าง 70 - 80% เดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคม ความชื้นสัมพัทธ์อยู่ในระดับสูงสุดตั้งแต่ 80% ขึ้นไป

3.4 การคมนาคมขนส่ง

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคมทางบก ทางน้ำและทางอากาศ ที่สำคัญที่สุดของประเทศและเป็นประตูสำคัญที่เปิดไปสู่การค้าระหว่างประเทศ

การขนส่งทางถนนมีความสำคัญมากที่สุด ในประเภทการขนส่งทุกประเภท โดยให้บริการขนส่งผู้โดยสารและสินค้ามากกว่าครึ่งหนึ่งของปริมาณขนส่งทั้งหมด การขนส่งทางน้ำเป็นการขนส่งสินค้า และให้บริการการขนส่งผู้โดยสารข้ามฟากในบางพื้นที่ ส่วนการขนส่งทางรถไฟเป็นการให้บริการทั้งผู้โดยสารและบรรทุกสินค้าในระยะทางที่ค่อนข้างไกลและทางไกลเป็นหลัก

โดยเหตุที่รูปแบบโครงข่ายถนนสายหลักในกรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นรัศมี และแยกออกจากศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและมีทางหลวงจังหวัดซึ่งเป็นเหมือนรัศมีย่อยมาเชื่อมกับทางหลวงหลัก และกระจายไปสู่อำเภอต่าง ๆ ในต่างจังหวัด รูปแบบดังกล่าวชี้ให้เห็นถึงสภาพการสัญจรของยานพาหนะจะแออัดคับคั่งในกรุงเทพมหานครและบริเวณรอบ ๆ เป็นส่วนใหญ่ ทั้งสะท้อนให้เห็นถึงบทบาทเด่นของกรุงเทพมหานคร ที่มีต่อการจราจรและขนส่ง (สศช., 2529:29)

3.4.1 การคมนาคมทางบก สามารถติดต่อได้ทั้งทางรถยนต์และรถไฟ
ทางรถยนต์ มีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญสามารถติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง
และภูมิภาคได้แก่ (แผนที่ 3)

1. ทางด้านเหนือ

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตั้งต้นจาก
กรุงเทพมหานคร ไปสิ้นสุดที่อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย โดยผ่านอำเภอลำ
ลูกกา อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีและผ่านจังหวัดต่าง ๆ ในภาคกลางและ
ภาคเหนือ มีระยะทางประมาณ 1,117 กิโลเมตร

- ทางหลวงหมายเลข 31 (ถนนวิภาวดี-รังสิต) ออกจาก
เขตพญาไท เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ที่รังสิต จังหวัดปทุมธานี

2. ทางด้านใต้

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตั้งต้นจาก
กรุงเทพมหานครไปสิ้นสุดที่จังหวัดตราด โดยผ่านจังหวัดต่าง ๆ ในภาคตะวันออก
มีระยะทางยาวประมาณ 400 กิโลเมตร

- ทางหลวงหมายเลข 303 (ถนนสุขสวัสดิ์) ผ่านเขต
ราษฎร์บูรณะ เข้าเขตอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

- ทางหลวงหมายเลข 34 (ถนนบางนา-บางปะกง) ผ่าน
เขตพระโขนงเข้าจังหวัดสมุทรปราการ ไปจังหวัดต่าง ๆ ในภาคตะวันออก โดยไป
เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3 ในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา

3. ทางด้านตะวันออก

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 5 (ถนนเพชรเกษม) ตั้งต้นจาก
กรุงเทพมหานคร ผ่านเขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม บางส่วน
ของจังหวัดนครปฐม ไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ทางภาคใต้และภาคตะวันตก ระยะทาง
ยาวประมาณ 1,260 กิโลเมตร

การวางแผนที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
เขตธนบุรี

แสดง: โครงการพัฒนาที่ดิน

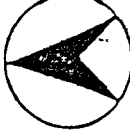
สัญลักษณ์

- มณฑลจังหวัด
- ศาลากลางจังหวัด
- ที่ว่าการอำเภอ
- ~ แม่น้ำ
- ถนนเชื่อมต่อกัน
- โครงการถนนวงแหวน (RING ROAD)
- ถนนสายหลัก (MAJOR ROAD)
- ถนนขนานยาว
- ทางด่วน (EXPRESS WAY)
- โครงการรถไฟฟ้า
- ทางรถไฟ
- ทางหลวงแผ่นดิน
- ทางหลวงจังหวัด

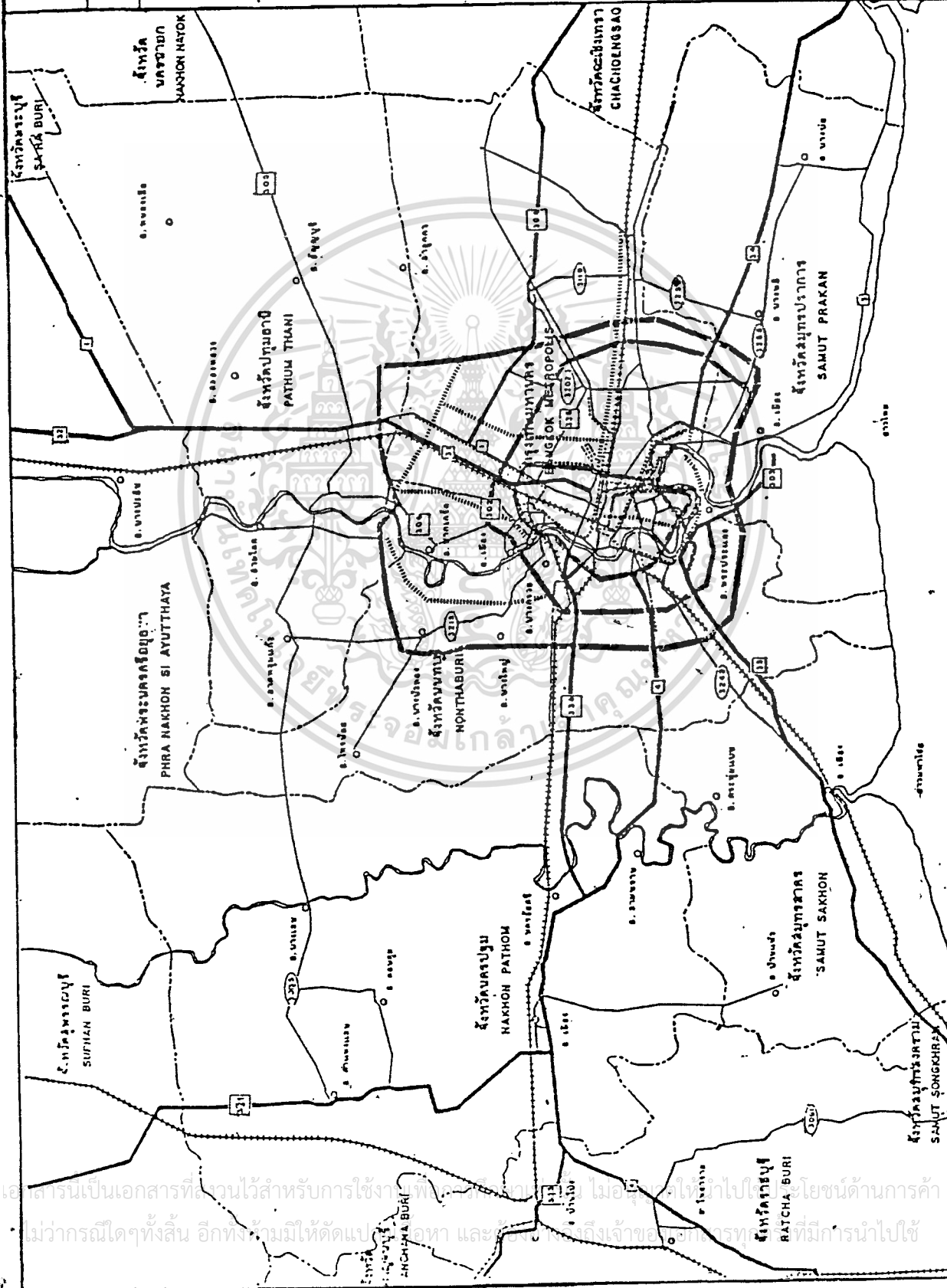
ที่มา :-

- กรุงเทพมหานคร
- ราชบุรี
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- กรมทางหลวง

แผนที่ 3



ก.ม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่วนไว้สำหรับการใช้งานภายในเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่ให้ภายนอกไปโดยไม่ขออนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และข้อมูลอื่นใดซึ่งเจ้าของเอกสารหรือผู้จัดทำมีการนำไปใช้

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35* (ถนนธนบุรี-ปากท่อ) ผ่าน
เขตบางขุนเทียนเข้าสู่จังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดต่าง ๆ ในภาคใต้

4. ถนนวงแหวน (Ring Road) เป็นถนนที่เป็นวงรอบพื้นที่เขต
กรุงเทพมหานครเป็นชั้น ๆ ตั้งแต่ศูนย์กลางเมืองออกมาถึงชานเมือง ซึ่งปัจจุบัน
อยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างบางส่วน บางส่วนแล้วเสร็จโดยแบ่งออกได้
เป็นดังนี้

ถนนวงแหวนรอบใน (Inter Ring) เป็นถนนซึ่งล้อมรอบเกาะมี 3
เขต, คือ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่ายและสัมพันธวงศ์ ถนนสายนี้ ได้แก่ ถนน
เลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา คลองผดุงกรุงเกษม และคลองบางลำภู คือ ถนนพระสุเมรุ
ถนนมหาราช ฯลฯ

ถนนวงแหวนชั้นกลาง (Middle Ring) ถนนวงรอบชั้นกลาง ผ่านพื้นที่
ทั้งฝั่งธนบุรี คือ ถนนรัชดาภิเษก ถนนสายนี้บางเส้นใช้เส้นทางเดิม เช่น ถนน
จรัสสินทวงศ์

ถนนวงแหวนรอบนอก (Outer Ring) เป็นถนนวงรอบชั้นนอกของ
กรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง และถนนดังกล่าวแบ่งออกเป็น 4 ตอน คือ
(แผนที่ 4)

ตอนที่ 1 เริ่ม กม. 0 ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีผ่านอำเภอ
บางใหญ่ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
ซึ่งจะมาตัดกับถนนสายบางกอกน้อย-นครชัยศรี ถนนเพชรเกษมที่ใต้บางแค และมา
ตัดกับถนนสายธนบุรี-ปากท่อ ความยาวรวมทั้งสิ้นประมาณ 33 กิโลเมตร

* ได้เปลี่ยนชื่อเป็นถนนพระรามที่ 2 ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 10
มีนาคม พ.ศ. 2530 เนื่องจากผ่านใกล้อำเภอมัฒนา จังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่ง
เป็นบริเวณที่ประสูติของพระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย รัชกาลที่ 2

ตอนที่ 2 เริ่มจากจุดตัดที่ถนนสายชนบุรี-ปากท่อ ไปตัดถนนสายดาวคะนอง-ป้อมพระจุล จากนั้นก็ทางหลวงสายบางนา-ตราด ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ ตัดกับถนนสายสำโรง สายบางนา-ตราด รวมระยะทางยาวประมาณ 23 กิโลเมตร

ตอนที่ 3 เริ่มจากปลายทางตอนที่ 4 ขึ้นไปทางเหนือไปตัดกับถนนสุขาภิบาล 2 ถนนรามอินทรา ไปตัดกับถนนพหลโยธินพบทางหลวงสายเอเชีย ตอนเหนือ ด้านเก็บค่าธรรมเนียนผ่านทางบางปะอิน ระยะทางยาวประมาณ 53 กิโลเมตร

ตอนที่ 4 เริ่มจากจุดที่ตัดถนนเทพารักษ์ขึ้นไปทางเหนือผ่านทางสายบางนา-ตราด ประมาณกิโลเมตรที่ 9 แล้วไปตัดทางหลวงสายใหม่ ซึ่งจะเริ่มจากปลายซอยอโศกขนานกับทางรถไฟไปยังลาดกระบัง และไปตัดทางสายบางกะปิ-มีนบุรี ระยะทางยาวประมาณ 26 กิโลเมตร

5. ทางพิเศษ

ทางพิเศษ หมายถึง ทางหรือถนนซึ่งจัดสร้างขึ้นใหม่ทั้งระดับพื้นดิน ใต้พื้นดิน เหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกในการจราจร เป็นพิเศษ และยังรวมถึงทางสำหรับระบบขนส่งมวลชน (การทางพิเศษแห่งประเทศไทย; 2521:7)

ในปัจจุบันการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับผิดชอบโครงการใหญ่อยู่ 2 โครงการ คือ โครงการทางพิเศษระบบทางด่วนและโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ดังรายละเอียดของแต่ละโครงการดังนี้ (แผนที่ 5 และแผนที่ 6)

ระบบทางด่วนขั้นที่ 1

วัตถุประสงค์ของการก่อสร้างทางด่วน เพื่อช่วยให้การจราจรของยวดยานเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็ว โดยเฉพาะรถยนต์ที่จะเข้าและออกจากกรุงเทพมหานครไปต่างจังหวัด ซึ่งเป็นส่วนที่จะทำให้การจราจรติดขัดเพราะต้องวิ่งผ่านเข้ามาในเมือง โครงการทางด่วนนี้จะเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินที่สำคัญ 3 สาย คือ สายธนบุรี-ปากท่อ สายบางนา-ตราด สายวิภาวดี-รังสิต ยวดยานที่ใช้ทางเดินสามารถที่จะวิ่งไปจังหวัดต่าง ๆ ได้โดยไม่ต้องผ่านเข้ามาแออัดในเมือง ช่วยย่นระยะเวลาในการเดินทางและยังช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดในเมืองได้อีกด้วย

ปัจจุบันระยะทางด่วนขั้นที่ 1 เปิดบริการแล้ว 3 สาย คือ

- สายดินแดง-ท่าเรือ ระยะทางยาว 8.9 กิโลเมตร โดยเริ่มต้นจากถนนวิภาวดี-รังสิตไปถึงบริเวณคลองเตยนิเวศน์ ซึ่งบริเวณนี้จะมีทางแยกยกระดับเชื่อมต่อไปบางนาและไปดาวคนอง

- สายบางนา-ท่าเรือ ระยะทางยาวประมาณ 7.9 กิโลเมตร เริ่มต้นต่อเชื่อมกับทางแยกต่างระดับของทางด่วนสายดินแดง - ท่าเรือ ที่ถนนเกษมราชนครินทร์ บริเวณด้านหลังกรมศุลกากรถึงบริเวณบางนาที่เป็นทางแยกต่างระดับ เชื่อมถนนสุขุมวิทและถนนบางนา-ตราด

- สายดาวคนอง-ท่าเรือ ระยะทางยาวประมาณ 10.3 กิโลเมตร เริ่มต้นต่อเชื่อมกับทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ ที่บริเวณถนนนางลิ้นจี่ตัดผ่านถนนสาธุประดิษฐ์ เลี้ยวไปตามแม่น้ำใกล้วัดไทร แล้วข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาข้ามถนนราชบุรีบูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ และไปสิ้นสุดที่ถนนธนบุรี-ปากท่อ ประมาณกิโลเมตรที่ 1

ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 (ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2525 เป็นต้นมา และขณะนี้ยังอยู่ระหว่าง การดำเนินการ) ประกอบด้วย 2 สายคือ

สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อกับทางด่วนสายดาวคนอง-ท่าเรือ ของระบบทางด่วนขั้นที่ 1 บริเวณบางโคล่ขึ้นไป ทางเหนือตัดข้ามถนนจันทน์ ถนนสาทร ถนนสีลม ถนนสุขุมวิท ถนนสีพระยา และถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 แล้วเลี้ยวไปตามถนนพระรามที่ 6 เลียบคลองประปาไปจนถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ย่านการค้าพลโยธิน เลี้ยวไปตัดกับถนนประชาชื่น บริเวณใกล้กับถนนรัชดาภิเษก
ข้ามถนนงามวงศ์วานไปสิ้นสุดที่ถนนแจ้งวัฒนะ รวมความยาวทั้งหมดประมาณ 24.8
กิโลเมตร

สายพญาไท-แจ้งวัฒนะ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อกับแนวใต้ที่บริเวณโรงกรอง
น้ำสามเสน เลียบตามแนวคลองสามเสนไปทางทิศตะวันออก ตัดผ่านถนนพลโยธิน
ใกล้กับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ แล้วไปต่อเชื่อมกับระบบทางด่วนชั้นที่ 1 (ดินแดง-
ท่าเรือ) ที่บริเวณบึงมักกะสัน หน้าถนนอโศก-ดินแดง ซ้อนทับไปตามแนวถนน
พระรามที่ 9 ไปตัดกับถนนรามคำแหงแล้วซ้อนทับไปตามแนวถนนตัดใหม่ของกรม
ทางหลวง และสิ้นสุดที่ถนนศรีนครินทร์ ความยาวทั้งสิ้นประมาณ 12 กิโลเมตร

ส่วนระบบทางด่วนชั้นที่ 3 และ 4 นั้น อยู่ในระหว่างทำการศึกษาความ
เหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจและวิศวกรรม

6. ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชน หมายถึง ระบบการขนส่งสาธารณะในบริเวณ
พื้นที่ที่มีคนอาศัยอยู่หนาแน่น บริการคนที่ไม่มีรถยนต์ส่วนตัวหรือมีแต่ไม่ประสงค์จะใช้
ให้เดินทางไปสู่จุดหมายแน่นอน สะดวกสบาย รวดเร็วและปลอดภัย (กทพ.:2523:
26)

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้กำหนดไว้ 3 สายคือ

สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว ความยาวประมาณ 20 กิโล
เมตร

สายพระโขนง-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ ความยาวประมาณ 23
กิโลเมตร

สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ความยาวประมาณ 16 กิโล
เมตร

ทั้ง 3 เส้นทางกำหนดให้มีจุดรับส่งประมาณ 56 แห่ง โดยอยู่ในเขต
 ขึ้นใน 39 สถานี เขตกึ่งกลาง 17 สถานี เขตที่มีจุดรับส่งมากที่สุด คือ เขตดุสิต
 รองลงมาคือ เขตพระโขนงและเขตห้วยขวาง และรถไฟฟ้า 1 ขบวน จะสามารถ
 ขนส่งผู้โดยสารได้ครั้งละประมาณ 1,150 คน

7. ทางรถไฟ

ปัจจุบันมีเส้นทางรถไฟที่สำคัญที่สามารถติดต่อกับภูมิภาคต่าง ๆ ของ
 ประเทศดังนี้คือ

สายเหนือ

เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพ (หัวลำโพง) สิ้นสุดปลายทางที่สถานี
 จังหวัดเชียงใหม่ มีระยะทางรวมทั้งสิ้น 751 กิโลเมตร โดยผ่านเขตปทุมวัน
 ดุสิต บางเขน ในกรุงเทพมหานคร มีจุดรับส่งและสถานีในเขตกรุงเทพมหานคร 18
 แห่ง

สายใต้

ทางรถไฟสายใต้ออกจากสถานีต้นทางใต้ 2 แห่ง คือ สถานีกรุง-
 เทพฯ (หัวลำโพง) และสถานีบางกอกน้อย ไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ในภาคใต้และเชื่อม
 ต่อกับสายของประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย ลงสู่ปีนัง กัวลาลัมเปอร์และประเทศ
 สิงคโปร์ มีระยะทางรวมทั้งสิ้น 1,144 กิโลเมตร โดยมีสถานีรับส่งในเขตกรุงเทพ
 มหานคร 14 แห่ง

สายตะวันออกเฉียงเหนือ

เริ่มต้นจากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) ไปสถานีชุมทางจิระ
 ในจังหวัดนครราชสีมา แล้วแยกออกเป็น 2 สาย คือ ไปจังหวัดอุบลราชธานี
 1 สาย มีระยะทางยาว 575 กิโลเมตร ไปจังหวัดหนองคาย 1 สาย มีระยะทาง
 ยาว 624 กิโลเมตร

แผนที่ 5 แสดงเส้นทางระบบทางด่วน

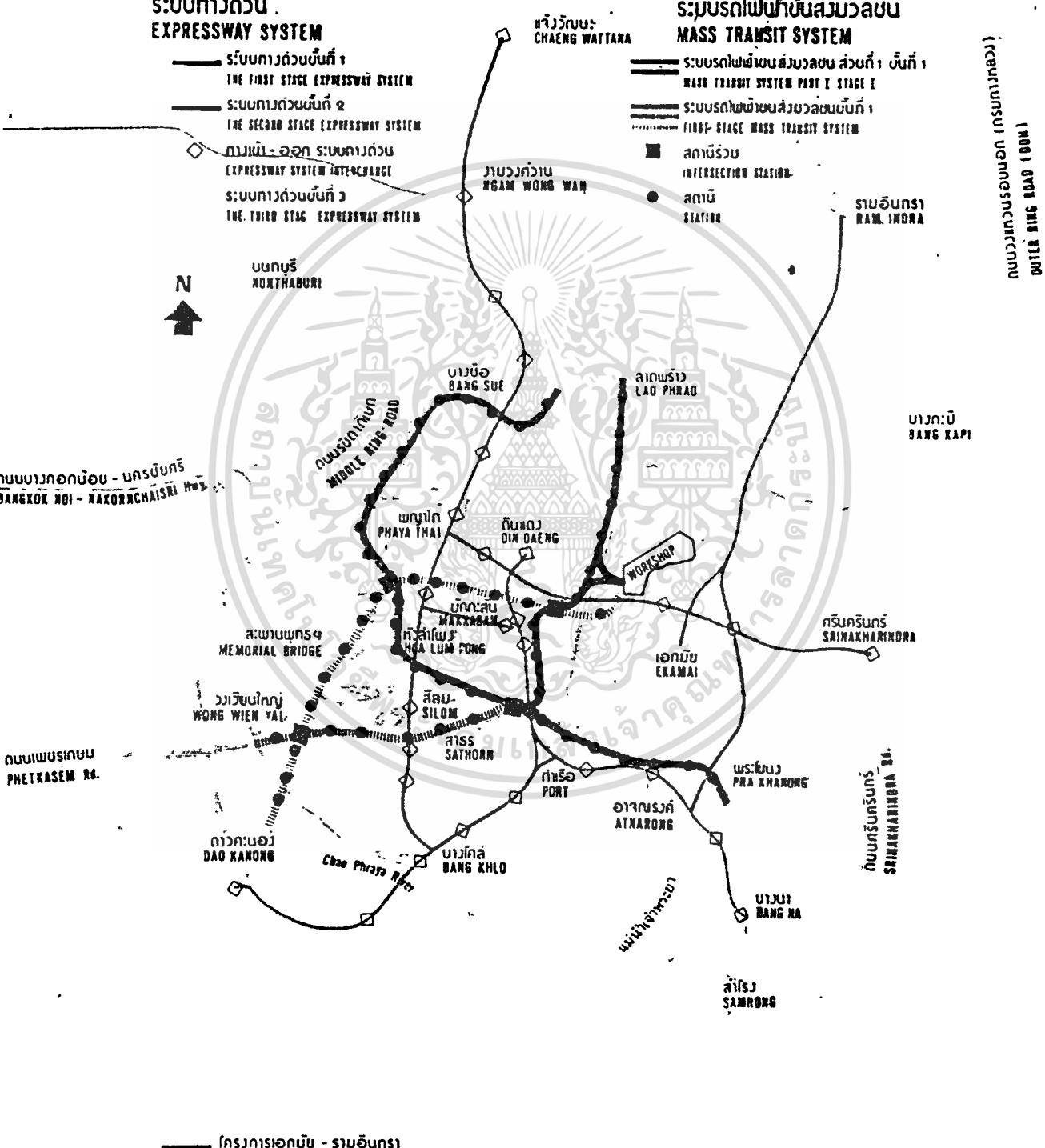
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
EXPRESSWAY AND RAPID TRANSIT AUTHORITY OF THAILAND

ระบบทางด่วน
EXPRESSWAY SYSTEM

- ระบบทางด่วนขั้นที่ 1
THE FIRST STAGE EXPRESSWAY SYSTEM
- ระบบทางด่วนขั้นที่ 2
THE SECOND STAGE EXPRESSWAY SYSTEM
- ◇ ถนนเข้า-ออก ระบบทางด่วน
EXPRESSWAY SYSTEM INTERCHANGE
- ระบบทางด่วนขั้นที่ 3
THE THIRD STAGE EXPRESSWAY SYSTEM

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
MASS TRANSIT SYSTEM

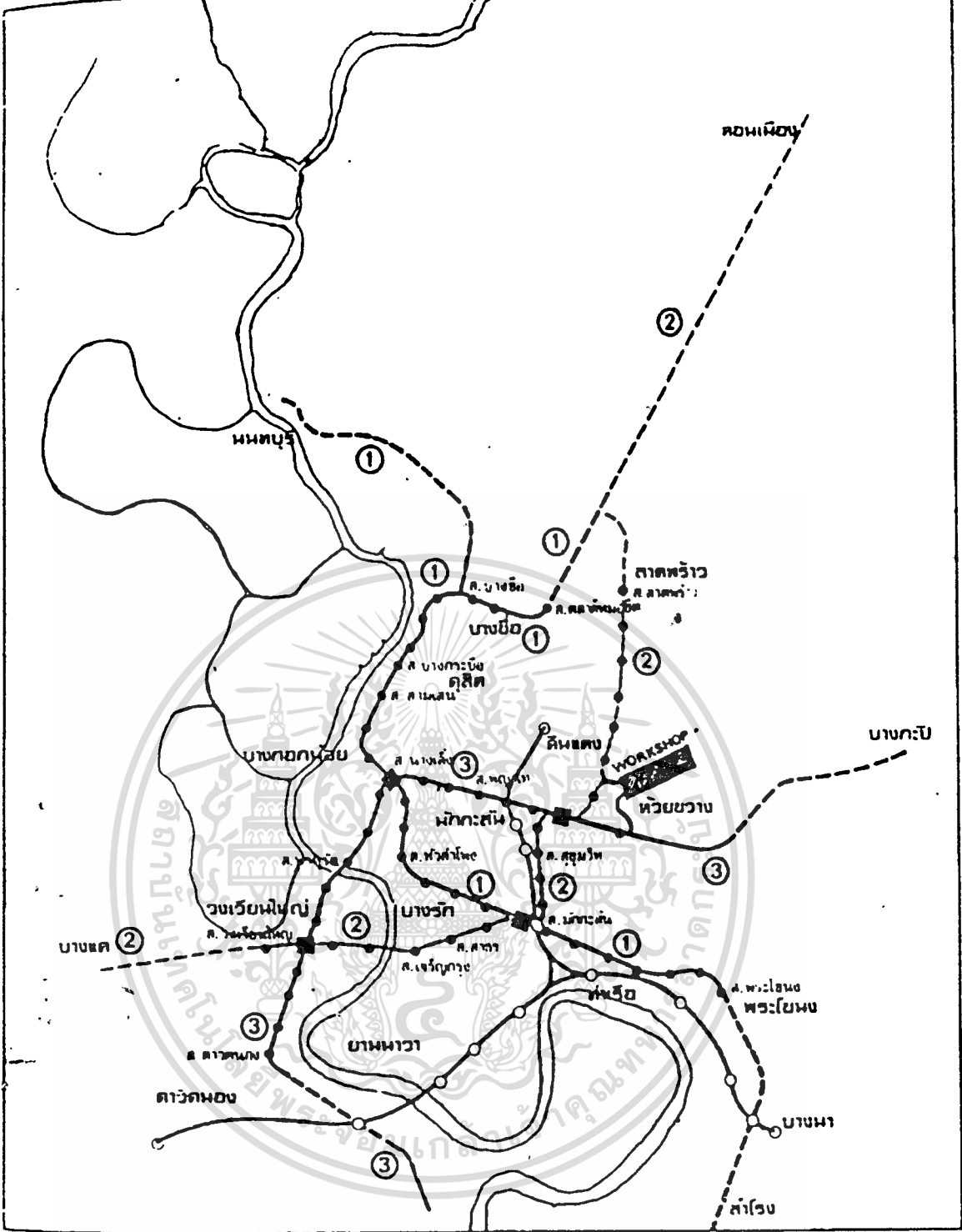
- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่วนที่ 1 ขั้นที่ 1
MASS TRANSIT SYSTEM PART I STAGE I
- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขั้นที่ 1
FIRST-STAGE MASS TRANSIT SYSTEM
- สถานีร่วม
INTERSECTION STATION
- สถานี
STATION



— โครงการเอกมัย - รามอินทรา

1001 0001 0001 0001
OUTER RING ROAD
(ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น
SAMUT PRAKAN อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เส้นทางระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- ① เส้นทางสายพระโขนง-ห้วยขวาง-สามเสน-บางซื่อ
- ② เส้นทางสายฝั่งเวียงใหญ่-สาธิต-ลาดพร้าว
- ③ เส้นทางสายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน



แนวแนวที่อาจขยายเส้นทางระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคต



สถานีรวมรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน



สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน



เส้นทางระบบทางด่วน



จุดเข้า-ออกระบบทางด่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มากรุณาไปใช้

สายตะวันออก

เริ่มต้นสถานีรถไฟกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) ผ่านเขตปทุมวัน เขต พญาไท เขตพระโขนงและเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ไปจังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดปราจีนบุรี มีสถานีและสถานที่หยุดรับส่งในกรุงเทพฯ 9 แห่ง

สายแม่กลอง

เริ่มต้นจากสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ ไปสิ้นสุดที่สถานีรถไฟจังหวัด สมุทรสงคราม มีระยะทางยาว 60 กิโลเมตร โดยมีสถานีรับ-ส่งในเขตกรุงเทพฯ มหานคร 7 แห่ง

การศึกษาของคณะผู้เชี่ยวชาญจากประเทศญี่ปุ่น พบว่าในปี พ.ศ. 2525 การเดินทางในกรุงเทพมหานครโดยใช้รถไฟมีน้อยมาก คือ เพียงร้อยละ 0.3 ของการเดินทางทั้งหมด โดยส่วนใหญ่จะเดินทางโดยรถประจำทางมากที่สุด ถึงร้อยละ 43

ปัญหาสำคัญของเส้นทางรถไฟในกรุงเทพมหานคร คือ การสร้าง ความติดขัดทางจราจรให้กับรถยนต์ ในบริเวณจุดข้ามทางรถไฟของถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในมีถึง 15 จุด ที่ติดกับถนนสายหลัก โดยเฉลี่ยแล้ว แต่ละจุดจะห่างกันประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งนับว่ามีระยะถี่มาก โดยมีจุดข้ามที่สำคัญ และมีปริมาณการจราจรหนาแน่น เช่น ถนนพระราม 4 เพชรบุรี และพญาไท ถนนศรีอยุธยา ถนนราชปรารภ ถนนราชวิถี เป็นต้น

3.4.2 การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำที่สำคัญ ได้แก่ เรือข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา เรือด่วนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา เรือหางยาว

เรือข้ามฟากแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นการให้บริการเฉพาะจุดสำหรับ ประชาชนที่ต้องการเดินทางระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี จากการสำรวจของ กรมเจ้าท่าในปี 2525 มีจำนวน 31 ท่า โดยจุดที่มีผู้นิยมใช้เรือข้ามฟากมากที่สุดคือ ท่าเรือดินแดง-ราชวงศ์ รองลงมาคือ ท่าช้าง-วังหลัง ท่าพรานนก-ท่าพระจันทร์ เหนือ ท่ารถไฟ-ท่าสี่พระยา ซึ่งส่วนใหญ่ท่าเรือจะตั้งอยู่ในเขตชั้นใน มีการใช้ที่ดิน

หนาแน่นทั้ง 2 ผังแม่น้ำเจ้าพระยา และยังเป็นบริเวณที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบคมนาคมขนส่งทางบกได้สะดวก และความหนาแน่นของผู้โดยสารเฉลี่ยมีปริมาณสูงสุดในบริเวณที่เป็นย่านชุมชนในกลางเมือง และจะลดน้อยลงตามระยะทางซึ่งห่างจากเมือง (มานพ, 2527:72)

เรือด่วนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา เรือด่วนจะให้บริการตั้งแต่ 6.00 -19.00 น. ทุกวัน มีเส้นทางวิ่งจากจังหวัดนนทบุรีถึงวัดพระยาไกร มีจำนวนท่าเรือรับ-ส่ง 34 ท่า มีที่ตั้งท่าอยู่ห่างจากฝั่งธนบุรี 10 ท่า และฝั่งพระนคร 24 ท่า โดยที่ 11 ท่า อยู่ทางฝั่งพระนครและกระจุกตัวอยู่ในเกาะรัตนโกสินทร์ ท่าเรือที่มีผู้โดยสารใช้มากที่สุดคือ ท่านนทบุรีและท่าพรานนก และท่าวัดพระยาไกร ซึ่งเป็นท่าต้นทาง ปลายทางของเรือด่วน เป็นจุดรวมของรถยนต์โดยสารหลายสาย ทำให้ผู้โดยสารสะดวกในการเดินทางต่อไป ประชาชนนิยมใช้เรือด่วนในช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัดทางบก แต่เนื่องจากมีราคาแพง จึงทำให้นอกเวลาเร่งด่วนมีจำนวนผู้โดยสารน้อย หากรัฐบาลผนวกระบบเรือด่วนไว้ในระบบขนส่งมวลชน เช่นเดียวกับรถประจำทางแล้ว เชื่อว่าประชาชนจะใช้เรือด่วนมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรทางบกได้อีกทางหนึ่ง (มานพ, 2527:93)

เรือหางยาว เรือหางยาวเป็นระบบขนส่งทางน้ำที่สำคัญอย่างหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีเส้นทางทั้งหมด 14 เส้นทาง และมีเพียง 3 เส้นทางที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ฝั่งพระนคร ท่าเรือที่มีคนโดยสารมากที่สุด คือ ท่าช้าง-บางใหญ่ รองลงมาคือ สายปากคลองตลาด-บางแวก สายสะพานพุทธ-บางแวก และสายคุนโกย-ประตูน้ำจิมพลี

จากการศึกษาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะทางบกและทางน้ำ พอจะสรุปได้ว่า โครงข่ายถนนมีบทบาทที่สำคัญกว่าโครงข่ายทางน้ำมาก เป็นเพราะความสะดวก รวดเร็ว และการเข้าถึงได้ง่ายกว่า เมื่อพิจารณาฝยรายละเอียดของโครงข่ายถนน พบว่า ถนนในกรุงเทพมหานครเป็นระบบसानไปมา มีลักษณะคล้ายใยแมงมุม และมีระยะห่างไม่สม่ำเสมอ แต่ก็พอสรุปได้ว่าโครงข่ายถนนใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมีความสมบูรณ์มาก คือ มีทั้งการคมนาคมทางบก-ทางน้ำและระบบทางด่วน ส่วนเขตชั้นกลางนั้น เขตพระโขนง บางเขน และยานนาวา ค่อนข้างจะได้เปรียบกว่าเขตอื่นในเขตชั้นกลางด้วยกัน สำหรับเขตชั้นนอกนั้น เป็นเขตที่มีความเสียเปรียบในด้านการคมนาคมขนส่งมากที่สุด เพราะมีโครงข่ายถนนที่มีจำนวนน้อยแล้วยังขาดระบบการคมนาคมอย่างอื่นอีก

3.5 สภาพทางเศรษฐกิจ

3.5.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

3.5.1.1 ผลิตภัณฑ์มวลรวม ในปีพ.ศ. 2532 กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประมาณ 620,033.464 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.9 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศประมาณ 1,775,978.057 ล้านบาท) สาขาการผลิตที่สำคัญได้แก่สาขาอุตสาหกรรม มีมูลค่าสูงถึง 197,675.967 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.88 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัด ส่วนสาขาการผลิตที่สำคัญรองลงมาได้แก่ สาขาการบริการ มีมูลค่า 108,670.405 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.52 การค้าส่ง-ค้าปลีกมีมูลค่า 86,027.419 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.87 นอกนั้นเป็นการผลิตสาขาการคมนาคมขนส่ง ธนาคาร-ประกันภัยและสาขาการผลิตอื่น ๆ รวมกันอีกประมาณ 227,659.69 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 36.73 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดกรุงเทพมหานคร

สำหรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจ ของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ในช่วงปีพ.ศ. 2527-2532 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 14.07 ต่อปี โดยสาขาการผลิตที่มีอัตราการขยายตัวสูงสุดคือ สาขาธนาคาร-ประกันภัย อัตราเพิ่มสูงที่สุดถึงร้อยละ 21.55 ต่อปี รองลงมาคือ สาขาก่อสร้าง ร้อยละ 18.91 ต่อปี การแปรรูปสินค้าเกษตร ร้อยละ 17.78 ต่อปี ตามลำดับ สำหรับสาขาการผลิตที่มีอัตราขยายตัวลดลง คือ สาขาการบริการทางเกษตรลดลงร้อยละ -1.32 ต่อปี (ตารางที่ 1)

3.5.1.2 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล ระดับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลนี้ หมายถึง มูลค่า ผลิตภัณฑ์รวมของพื้นที่นั้น ๆ เฉลี่ยด้วยจำนวนประชากรในพื้นที่นั้น ๆ เป็นมูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อบุคคลต่อปี (บาท/ปี)

รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลนี้ เป็นดัชนีทางเศรษฐกิจที่สำคัญตัวหนึ่ง ที่สามารถจะใช้เป็นตัววัดลำดับความเจริญ หรือการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจของแต่ละพื้นที่ได้หรืออาจจะใช้เป็นตัวเปรียบเทียบ เพื่อหาลำดับความสำคัญทางเศรษฐกิจของแต่ละพื้นที่อย่างหยาบ ๆ ได้ (สำนักผังเมือง: 2527:9)

รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของกรุงเทพมหานคร ตามมูลค่าปัจจุบันในปี พ.ศ. 2532 ประมาณ 1,105.357 บาทต่อปี ซึ่งสูงกว่าภาคอื่น ๆ ทุกภาค และสูงกว่า รายได้เฉลี่ยของประเทศถึง 3.29 เท่า (รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของประเทศเท่ากับ 33,028 บาทต่อปี)

3.5.1.3 ภาษีที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากร จากสถิติการจัดเก็บภาษีของกรมสรรพากร ในปีพ.ศ. 2532 พบว่าสามารถจัดเก็บภาษีการค้าได้สูงถึงจำนวนถึง 23,429.25 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ ภาษียุทธภัณฑ์และภาษียุทธภัณฑ์รายได้บุคคลธรรมดา คือ 25,078.19 ล้านบาทและ 9,317.14 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีโครงสร้างเศรษฐกิจในด้านธุรกิจการค้ามากที่สุด

เขตที่จัดเก็บรายได้ ได้สูงที่สุดถึง 3 ประเภทคือ เขตบางรัก แสดงให้เห็นว่า เขตบางรักเป็นบริเวณที่เป็นเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน ซึ่งเก็บภาษียุทธภัณฑ์เป็นอันดับ 2 ถึง 2 ประเภท ยกเว้นภาษียุทธภัณฑ์บุคคลธรรมดา สำหรับเขตอื่น ๆ ได้แก่ เขตปทุมวัน เขตพระโขนง และเขตพญาไท ซึ่งเป็นเขตที่สามารถจัดเก็บภาษีได้รองลงมา (ตารางที่ 2)

3.5.1.4 ภาษีที่จัดเก็บโดยกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2531 กรุงเทพมหานคร จัดเก็บภาษีท้องถิ่นได้สูงที่สุดคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บได้ถึง 1,193.77 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีป้าย ซึ่งจัดเก็บได้ 111.46 ล้านบาทและ 66.94 ล้านบาท ตามลำดับ

ตารางที่ 1 แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2527-2532

หน่วย : ล้านบาท

สาขาการผลิต	พ.ศ. 2527		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2532		อัตราภาษีมูลค่า ตัวเฉลี่ย พ.ศ. 2527-2532
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	
สาขาเกษตร	6,039.741	1.87	7,091.614	2.09	7,042.047	1.91	8,174.980	1.87	9,635.666	1.82	12,137.003	1.96	15.32
-กสิกรรม	680.802	0.21	551.217	0.16	458.450	0.12	515.903	0.12	595.860	0.11	670.016	0.11	8.53
-ปศุสัตว์	573.191	0.18	398.141	0.12	640.968	0.17	706.478	0.16	673.143	0.13	859.225	0.14	12.73
-ประมง	97.267	0.03	135.328	0.04	139.009	0.04	200.210	0.04	233.447	0.04	264.599	0.04	23.16
-ป่าไม้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-บริการทางเกษตร	16.508	0.01	19.365	0.01	16,239	0.01	17,474	0.01	16,384	0.01	13,860	0.01	-1.32
-การแปรรูปสินค้า เกษตร	4,671.973	1.44	5,987.563	1.76	5,767.381	1.57	6,732.915	1.54	8,116.764	1.53	10,329.303	1.66	17.78
สาขาอสังหาริมทรัพย์	317,410.245	98.13	332,517.060	97.91	362,151.778	98.09	428,145.468	98.13	520,971.836	98.18	607,896.967	98.04	14.05
สาขาการบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-เหมืองแร่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-อุตสาหกรรม	101,288.765	31.31	98,631.153	29.04	115,924.675	31.41	143,328.421	32.85	173,072.746	32.62	197,675.967	31.88	15.75

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

สาขาการผลิต	พ.ศ. 2527		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2529		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2532		อัตราภาษีขา ค้าเฉลี่ย พ.ศ. 2527-2532
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	
- ก่อสร้าง	21,690.651	6.71	20,707.042	6.10	21,950.756	5.94	25,250.566	5.78	34,390.837	6.48	49,223.017	7.94	18.91
- ฟ้าดินและประปา	5,907.669	1.83	7,812.889	2.30	9,182.027	2.49	10,582.566	2.42	11,154.954	2.10	13,136.670	2.12	17.57
- การคมนาคมขนส่ง	35,172.956	10.87	42,884.632	12.63	43,999.293	11.92	47,622.863	10.91	61,013.395	11.50	68,164.354	10.99	14.51
- การค้าส่ง-ค้าปลีก	45,715.954	14.13	47,175.276	13.89	51,455.139	13.94	59,233.107	13.58	75,552.491	14.24	86,027.419	13.87	8.59
- ธนาคาร-ประกันภัย	20,971.795	6.48	21,620.088	6.37	21,591.280	5.85	30,554.495	7.00	39,410.889	7.42	52,938.229	8.54	21.55
- ก่อสร้าง	9,924.199	3.07	10,913.769	3.21	11,735.151	3.18	12,854.447	2.95	13,780.266	2.60	15,215.172	2.45	8.92
- การบริการและ ป้องกันประเทศ	13,219.319	4.09	14,031.016	4.13	14,110.411	3.82	14,515.263	3.33	14,971.465	2.82	16,845.118	2.72	5.04
- การบริการ	63,518.937	19.64	68,741.195	20.24	72,203.046	19.55	84,203.741	19.30	97,624.793	18.40	108,670.405	17.53	11.42
- ผลิตรถยนต์	323,449.986	100	339,608.674	100	369,193.825	100	436,320.448	100	530,607.442	100	620,033.464	100	14.07
เฉลี่ยตัวหัว(บาท)	58.564	-	59.822	-	63.370	-	73,061	-	90,889	-	105,357	-	-

ที่มา : กองราชได้ประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีโทษตามกฎหมายในการนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

การเปลี่ยนแปลงของรายได้จากภาษีทั้ง 3 ประเภท ในระหว่างปี 2528-2531 นั้นสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้นทุกประเภท โดยภาษีโรงเรือนและที่ดินมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยมากที่สุดคือ ร้อยละ 15.51 รองลงมาคือ ภาษีป้ายและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 11.27 และ 2.81 ตามลำดับ (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 2 แสดงสถิติการจัดเก็บรายได้อิงกรมสรรพากร ปีพ.ศ. 2532

หน่วย: ล้านบาท

เขต	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ภาษีการค้า
พระนครฯ	206.04	310.81	1,404.06
ป้อมปราบฯ	298.12	825.59	1,195.81
ปทุมวัน	1,331.50	2,919.27	3,087.13
สัมพันธวงศ์	364.97	467.77	233.98
บางรัก	2,279.96	7,061.87	4,556.32
ดุสิต	411.03	2,173.96	472.88
พญาไท	768.95	1,715.37	1,615.22
ห้วยขวาง	344.98	689.51	527.21
ธนบุรี	79.58	23.13	87.53
คลองสาน	91.57	76.08	96.55
บางกอกใหญ่	33.09	29.98	85.85
รวมเขตทั้งใน	6,209.79	16,293.34	13,372.54

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขต	ภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา	ภาษีเงินได้ นิติบุคคล	ภาษีการค้า
ยานนาวา	410.61	882.98	849.92
พระโขนง	1,267.18	3,108.67	2,498.15
บางกะปิ	315.33	609.33	2,190.06
บางเขน	647.88	3,679.35	3,151.10
บางกอกน้อย	129.15	60.82	221.40
ภาษีเจริญ	85.01	33.82	170.20
ราชบุรีบูรณะ	74.06	151.45	254.73
รวมเขตชั้นกลาง	2,929.22	8,526.42	9,335.56
หนองจอก	5.20	2.87	6.10
มีนบุรี	54.31	53.13	119.20
ลาดกระบัง	54.12	106.09	266.86
บางขุนเทียน	38.14	80.39	223.32
ตลิ่งชัน	10.05	2.91	23.06
หนองแขม	16.31	13.04	82.61
รวมเขตชั้นนอก	178.13	258.43	721.15
รวมกรุงเทพฯ	9,317.14	25,078.19	23,429.25

ที่มา : กรมสรรพากร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3 แสดงสถิติการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2528-2531

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทภาษี	ปีพ.ศ. 2528	ปีพ.ศ. 2529	ปีพ.ศ. 2530	ปีพ.ศ. 2531	อัตราขยายตัวเฉลี่ย ปีพ.ศ. 2528 - 2531
ภาษีป้าย	48.99	52.47	64.59	66.94	11.27
ภาษีบำรุงท้องที่	102.84	105.36	107.26	111.46	2.81
ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	779.64	839.80	1,059.90	1,193.77	15.51

ที่มา : งานรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร

3.6 การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

3.6.1 โครงสร้างการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

3.6.1.1 โครงสร้างการใช้ที่ดิน กรุงเทพมหานครประกอบไปด้วย การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามตารางที่ 4 จะเห็นว่าการใช้ที่ดินระหว่างช่วงปีพ.ศ. 2501, 2511 และพ.ศ. 2528 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด คือ ในปีพ.ศ. 2501 มีพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยประมาณ 2,650 ไร่ หรือร้อยละ 55.71 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ในปีพ.ศ. 2511 มีพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 56,816 ไร่ หรือร้อยละ 50.94 และในปีพ.ศ. 2528 มีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 113,118 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 57.19 สำหรับประเภทการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนรองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทการศึกษา สถาบันศาสนาและสถานที่ราชการ มีสัดส่วน 23.90, 25.23 และ 3.19 ในปีพ.ศ. 2501, 2511 และพ.ศ. 2528 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้ในปีพ.ศ. 2528 มีสัดส่วนลดลงมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น แต่การใช้ที่ดินประเภทนี้ก็ยังมีสัดส่วนมาเป็นอันดับที่ 3 รองจากการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและถนน (อันดับ 2) ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนรองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประเภทพาณิชยกรรม และที่ดินประเภทที่มีสัดส่วนต่ำที่สุด คือ การใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ

3.6.1.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เนื่องจากความเจริญและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น มีผลทำให้การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และเมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2501-2511 แล้วพบว่ามีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 63,944 ไร่ และในช่วงปีพ.ศ. 2511-2528 มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 86,220 ไร่ ประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดทั้ง 2 ช่วงคือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยในช่วงปีพ.ศ. 2501-2511 เพิ่มขึ้นประมาณ 30,308 ไร่ หรือร้อยละ 47.40 ของพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ส่วนในช่วงปีพ.ศ. 2511-2528 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 56,302 ไร่ หรือร้อยละ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

65.33 ของพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 2 ในช่วงปีพ.ศ. 2501-2511 คือ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ราชการ รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค และถนน อุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะมีการขยายตัวของพื้นที่น้อยที่สุด สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2511-2528 การใช้ที่ดินประเภทที่เพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับที่ 2 คือ การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและถนน รองลงมาคือ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า พาณิชยกรรมและการใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ ยังคงมีพื้นที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด ในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ราชการกลับมีพื้นที่ลดลง

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยมีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุด โดยในช่วงปีพ.ศ. 2501-2511 มีพื้นที่เพิ่มมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา สถานศึกษาและสถานที่ราชการ ซึ่งเพิ่มมากขึ้นเป็นอันดับที่ 2 ถึง ประมาณ 1.8 เท่า และในช่วงปีพ.ศ. 2511-2528 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและถนน ซึ่งเพิ่มมากขึ้นเป็นอันดับที่ 2 ถึง 2.8 เท่า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินดังกล่าวแสดงถึงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีบทบาทสำคัญและมีพื้นที่มากที่สุด คือ มีมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทเมืองทั้งหมด และเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

ตารางที่ 4 แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2501, 2511, 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2501		พ.ศ. 2511		พ.ศ. 2528	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
อยู่อาศัย	26,508	55.71	56,816	50.94	113,118	67.20
พาณิชย์กรรม	2,743	5.77	10,159	9.11	11,147	5.64
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	3,746	7.87	7,088	6.36	18,191	9.20
สาธารณูปโภคและถนน	1,714	3.60	6,874	6.16	26,712	13.51
สถาบันศาสนา	11,374	23.90	28,137	25.23	26,082	13.19
สถานศึกษาและ สวนสาธารณะ	1,501	3.15	2,451	2.20	2,498	1.26
รวม	47,586	100	111,525	100	197,748	100

ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

3.7 ประเภทและสภาพการให้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

จากข้อมูลและแผนที่การใช้ที่ดินของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ. 2528 จำแนกประเภทการใช้ที่ดินออกเป็นดังนี้ คือ (ตารางที่ 5 และแผนที่ 7)

1. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 113,118.934 ไร่หรือร้อยละ 11.54 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลาง คือ ประมาณ 54,499.058 ไร่ เขตที่มีพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน ตามลำดับ

2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 11,147.045 ไร่ หรือร้อยละ 1.14 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลาง โดยในเขตชั้นในมีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุด ประมาณ 4,775.957 ไร่ หรือร้อยละ 42.84 รองลงมาคือ เขตชั้นกลางมีพื้นที่ประมาณ 4,554.554 ไร่หรือร้อยละ 40.85 เขตที่มีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุด คือ เขตพระโขนง ยานนาวาและบางรัก ตามลำดับ

3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 13,903.316 ไร่ หรือร้อยละ 1.42 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลาง คือ ประมาณ 6,440.762 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมมากที่สุดคือ เขตพระโขนง ภาษีเจริญ และยานนาวาตามลำดับ

4. การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 4,288.150 ไร่ หรือร้อยละ 0.44 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลางคือ ประมาณ 2,619.505 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทคลังสินค้ามากที่สุด คือ เขตยานนาวา พระโขนง และราชบุรีบูรณะ ตามลำดับ

5. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 26,082.144 ไร่หรือร้อยละ 2.66 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุด ในเขตชั้นกลาง คือ ประมาณ 19,229.468 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทสถาบันราชการมากที่สุด คือ เขตบางเขน ดุสิต และพระโขนง

6. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 8,188.085 หรือร้อยละ 0.84 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุดในพื้นที่ชั้นกลาง คือ ประมาณ 3,495.643 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทสถาบันการศึกษามากที่สุด คือ เขตพระโขนง ลาดกระบัง และบางเขน ตามลำดับ

7. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 4,426.957 ไร่ หรือร้อยละ 0.45 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุดในพื้นที่ชั้นใน คือ ประมาณ 1,786.137 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทศาสนสถานมากที่สุด คือ เขตบางขุนเทียน ยานนาวาและเขตภาษีเจริญ ตามลำดับ

8. การใช้ที่ดินประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ (สวนสาธารณะ) การใช้ที่ดินประเภทนี้มีพื้นที่ประมาณ 2,498.438 ไร่ หรือร้อยละ 0.26 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุดในพื้นที่ชั้นกลาง รองลงมาคือ เขตชั้นกลางและชั้นนอกตามลำดับ เขตที่มีพื้นที่สวนสาธารณะมากที่สุดคือ เขตปทุมวัน บางกะปิ และเขตบางเขน ตามลำดับ

9. การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 2,682.333 ไร่ หรือร้อยละ 0.27 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร โดยมีมากที่สุดในพื้นที่ชั้นกลางคือ ประมาณ 1,179.618 ไร่ เขตที่มีพื้นที่ประเภทนี้มากที่สุดคือ เขตบางเขน พญาไท และเขตดุสิต ตามลำดับ

3.8 ประชากร

3.8.1 จำนวนประชากร ในปีพ.ศ. 2532 จากสถิติของกองปกครองและทะเบียนกรุงเทพมหานคร พบว่า กรุงเทพมหานครมีประชากรรวมทั้งสิ้น 5,832,843 คน เป็นชาย 12,917,416 คน หญิง 2,915,427 คน กระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ เขตพระโขนงมีประมาณ 671,225 คน รองลงมาคือเขตบางเขน 626,439 คนและเขตบางกะปิ 508,807 คน เขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดคือ เขตสัมพันธวงศ์มีประชากรประมาณ 47,480 คน รองลงมาคือเขตหนองจอก 62,232 คน และเขตลาดกระบัง 66,684 คน จะเห็นว่า

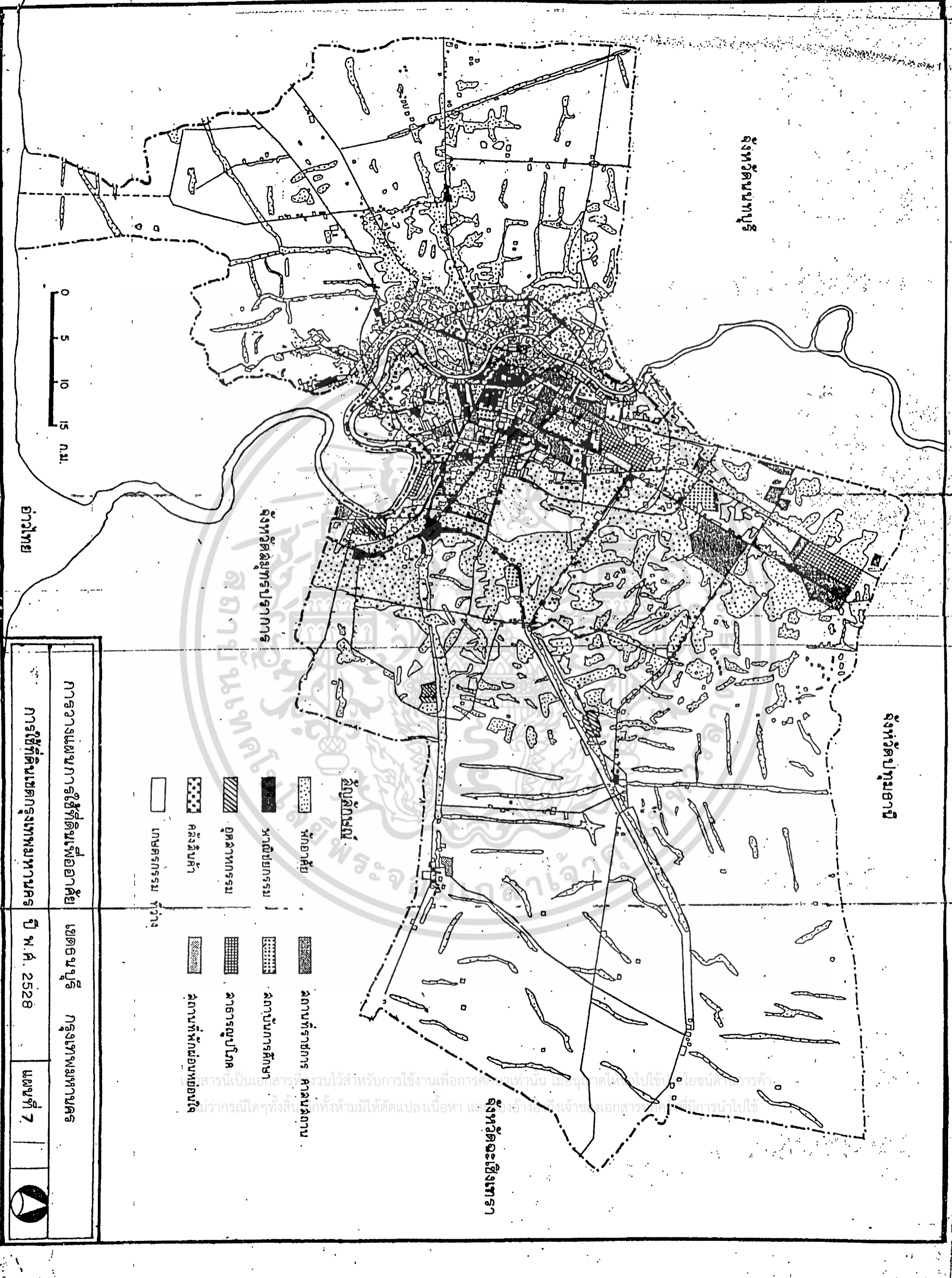
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5 แผนการใช้จ่ายเงินอุดหนุนการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ตามงบประมาณประจำปี พ.ศ. 2528

ประเภทการใช้จ่ายเงิน

เขต	พื้นที่เขต		พื้นที่ชาย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรม		คลังสินค้า		สถานที่ราชการ		สถานที่การศึกษา		ศาลากลาง		ที่ท่าอากาศยาน		สาธารณูปโภค		ถนนคอนกรีต		ที่ว่าง		เกษตรกรรม		แม่ข่าย		อื่นๆ			
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%		
พระนครศรีอยุธยา	3,460,000	100.00	732,744	21.18	428,406	12.38	37,837	1.09	14,979	0.43	688,432	19.89	186,912	5.46	300,126	8.67	136,018	3.93	21,545	0.62	494,938	14.30	1,020	0.03	—	—	372,537	10.78	42,608	1.24		
ขอนแก่น	1,206,875	100.00	350,220	29.02	229,580	19.02	31,520	2.61	14,530	1.20	67,740	5.61	39,080	3.24	107,320	8.89	—	—	28,120	2.33	235,090	19.49	71,845	5.93	—	—	32,130	2.66	—	—		
กาญจนบุรี	5,230,623	100.00	1,026,633	19.63	719,800	13.76	34,410	0.66	32,450	0.62	672,210	12.85	786,440	15.03	58,090	1.11	687,300	13.14	173,090	3.31	740,450	14.18	68,730	1.31	—	—	59,230	1.13	171,830	3.29		
สุพรรณบุรี	885,000	100.00	162,574	18.37	277,358	31.34	7,611	0.86	65,047	7.35	12,213	1.38	16,107	1.82	76,484	8.64	—	—	0,177	0.02	80,183	9.06	17,189	1.94	—	—	51,418	5.81	118,678	13.41		
ราชบุรี	3,460,000	100.00	1,123,858	32.49	873,967	25.26	50,975	1.47	43,174	1.24	172,238	4.98	148,181	4.29	101,469	2.92	—	—	2,242	0.07	560,233	16.17	12,900	0.38	—	—	121,627	3.52	249,118	7.21		
ชัยภูมิ	23,066,125	100.00	7,128,050	30.90	904,270	3.92	899,680	3.90	1,093,430	4.74	908,880	3.94	588,240	2.55	401,390	1.74	13,840	0.06	138,410	0.60	943,490	4.09	3,237,220	14.12	2,996,540	12.99	2,461,370	10.67	1,333,333	5.78		
อุดรธานี	13,881,250	100.00	5,431,000	39.13	630,121	4.54	511,814	3.68	119,608	0.86	3,083,430	22.21	644,566	4.64	219,876	1.58	219,876	1.58	103,386	0.75	292,143	2.10	806,686	5.81	588,748	4.10	881,393	6.35	413,828	3.00	172,661	1.24
หนองบัวลำภู	10,893,125	100.00	6,741,791	61.89	583,744	5.38	34,393	0.32	14,200	0.13	1,202,715	11.04	208,629	1.92	60,438	0.55	103,386	0.95	9,790	0.09	482,237	4.24	1,037,890	9.53	218,247	2.00	—	—	186,385	1.71	130,668	1.20
ขอนแก่น	14,174,375	100.00	4,890,120	34.49	465,690	3.28	211,990	1.50	60,210	0.42	310,140	2.19	220,330	1.56	43,280	0.31	110,780	0.78	37,840	0.28	871,750	6.15	6,375,535	44.98	76,020	0.54	287,780	2.03	212,740	1.50		
บุรีรัมย์	89,724,375	100.00	11,076,667	12.35	1,107,276	1.23	2,447,837	2.73	839,886	0.71	2881,747	2.85	942,488	1.05	259,930	0.29	69,203	0.08	123,646	0.14	2,431,020	2.71	33,185,734	39.28	10,758,221	11.99	1,437,249	1.60	2,681,561	2.99		
หนองบัว	103,818,750	100.00	10,251,021	9.69	844,798	0.80	517,985	0.49	229,909	0.22	15,468,748	14.62	751,715	0.71	180,509	0.17	287,247	0.28	799,822	0.67	3,442,838	3.23	41,452,402	39.17	29,052,071	27.45	1,354,633	1.28	1,263,031	1.20		
กาฬสินธุ์	93,301,875	100.00	13,453,600	14.43	631,140	0.68	333,530	0.36	183,630	0.20	106,010	0.11	438,390	0.49	137,370	0.15	10,780	0.01	4,376,310	4.68	86,664,630	71.45	4,868,725	5.22	1,142,350	1.22	103,350	0.11				
หนองบัว	147,663,125	100.00	4,172,890	2.83	78,125	0.05	119,375	0.08	64,281	0.04	59,375	0.04	208,750	0.14	170,625	0.12	—	—	134,375	0.09	1,336,290	0.92	23,384,837	17.19	114,728,597	77.70	1,185,625	0.80	—	—		
สุรินทร์	108,996,875	100.00	6,703,125	6.15	370,500	0.34	781,250	0.72	90,350	0.08	107,500	0.10	240,250	0.22	169,375	0.16	48,250	0.04	48,250	0.04	70,000	0.06	94,801,523	87.01	4,652,375	4.27	924,375	0.85	—	—		
กาฬสินธุ์	77,411,875	100.00	5,404,375	6.98	218,750	0.28	2,718,750	3.51	15,625	0.02	121,875	0.16	928,750	1.20	136,875	0.18	152,500	0.20	45,825	0.06	761,250	0.98	80,553,760	76.22	5,967,500	7.71	386,250	0.50	—	—		
บุรีรัมย์	5,391,250	100.00	3,038,600	56.36	276,480	5.13	130,950	2.43	83,110	1.58	27,260	0.51	149,190	2.77	203,280	3.81	8,090	0.15	192,330	2.82	526,900	9.77	127,950	2.37	236,990	4.40	292,990	5.43	133,130	2.47		
ขอนแก่น	3,781,875	100.00	1,723,700	45.58	198,550	5.25	83,430	2.21	120,710	3.19	66,890	1.77	32,980	1.40	87,490	2.31	21,650	0.57	2,720	0.07	320,680	8.48	537,100	14.20	60,850	1.60	417,390	11.03	87,730	2.31		
หนองบัว	14,363,000	100.00	3,575,620	24.85	357,340	2.45	409,410	2.81	34,850	0.24	112,760	0.77	227,630	1.58	230,010	1.58	—	—	40,330	0.28	560,430	3.85	5,186,270	35.81	2,312,500	15.98	1,517,830	10.42	—	—		
กาฬสินธุ์	3,862,500	100.00	1,797,600	46.34	90,280	2.34	81,170	2.10	14,330	0.39	98,890	2.56	53,730	1.39	123,810	3.21	—	—	0,390	0.01	98,920	2.56	693,230	18.00	489,000	12.65	318,570	8.25	—	—		
บุรีรัมย์	33,716,875	100.00	6,507,730	19.30	488,100	1.45	890,040	2.64	71,950	0.21	72,710	0.22	259,130	0.77	320,400	0.95	—	—	15,140	0.04	573,570	1.70	3,013,670	8.94	21,227,645	62.96	276,790	0.82	—	—		
หนองบัว	113,222,500	100.00	8,389,430	7.41	859,380	0.76	1,823,690	1.61	640,570	0.57	41,370	0.04	457,410	0.40	633,010	0.56	1,010	0.00	83,000	0.07	1,679,260	1.48	7,180,710	6.34	73,224,000	64.67	18,203,460	16.08	—	—		
สุรินทร์	49,811,250	100.00	5,985,890	12.02	140,620	0.28	42,550	0.09	45,020	0.09	26,230	0.05	181,580	0.36	272,360	0.55	99,300	0.20	20,330	0.04	1,077,450	2.16	6,302,680	12.65	34,181,640	68.63	1,433,600	2.88	—	—		
ราชบุรี	26,796,250	100.00	2,494,370	9.31	221,630	0.83	740,500	2.76	263,770	0.99	8,610	0.03	268,040	1.00	59,790	0.22	147,830	0.55	139,490	0.52	363,260	1.36	4,304,120	16.06	17,123,580	63.92	657,260	2.45	—	—		
หนองบัว	30,176,875	100.00	543,404	1.80	149,159	0.49	614,923	2.04	46,737	0.15	519,000	1.72	169,387	0.56	69,700	0.23	20,624	0.07	0,301	0.00	521,170	2.08	9,834,099	32.92	16,616,077	55.06	432,034	1.43	—	—		
กรุงเทพมหานคร	980,460,623	100.00	113,118,934	11.54	11,147,043	1.14	13,903,318	1.42	4,288,130	0.44	26,082,144	2.68	9,188,083	0.94	4,426,957	0.45	2,498,438	0.26	2,682,333	0.27	24,030,064	2.45	389,915,821	39.77	339,453,724	34.62	33,872,731	3.45	8,750,903	0.89		

ที่มา: กองคลังของ สำนักปลัดกระทรวงพาณิชย์



จังหวัดชลบุรี

จังหวัดปทุมธานี

จังหวัดฉะเชิงเทรา

จังหวัดสมุทรปราการ

อ่าวไทย

0 5 10 15
ก.ม.

การวางผังการใช้ที่ดินเพื่ออาศัย	เขตธนบุรี	กรุงเทพมหานคร
การใช้ที่ดินเขตกรุงเทพมหานคร	ปี พ.ศ. 2528	แผนที่ 7

- สัญลักษณ์**
- พักอาศัย
 - พาณิชยกรรม
 - อุตสาหกรรม
 - คลังสินค้า
 - เกษตรกรรม ทิวา
 - สถานที่ราชการ ศาลากลาง
 - สถาบันการศึกษา
 - อาคารศูนย์โรค
 - สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่วางไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำไปใช้โดยไม่ขออนุญาต
 หมายเหตุ: แผนที่ฉบับนี้จัดทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2528 และอาจมีข้อมูลที่ไม่ทันสมัยหรือมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และอาจมีข้อผิดพลาดในการนำข้อมูลไปใช้

เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด มีจำนวนประชากรมากกว่าเขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดประมาณ 14 เท่า (ตารางที่ 6)

3.8.2 ความหนาแน่นประชากร เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตพระโขนง บางเขน และบางกะปิ ตามลำดับ แต่ถ้าศึกษาถึงจำนวนประชากรต่อพื้นที่ เขตแล้วพบว่าเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงที่สุดคือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีความหนาแน่นประมาณ 39,844 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตธนบุรี ตามลำดับ ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรต่ำที่สุดคือ เขตหนองจอก ประมาณ 263 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง ตามลำดับ ส่วนความหนาแน่นของกรุงเทพมหานครประมาณ 3,718 คนต่อตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 7)

3.8.3 การเปลี่ยนแปลงประชากร การเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครในช่วงปีพ.ศ. 2527-2532 มีอัตราการเพิ่มประชากรเฉลี่ยร้อยละ 2.38 โดยในปีพ.ศ. 2532 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 5,832,843 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2527 จำนวน 658,161 คน และเขตที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรสูงที่สุดคือ เขตหนองแขม คือ ร้อยละ 7.95 รองลงมาคือ เขตบางกะปิ ร้อยละ 7.40 และเขตตลิ่งชัน ร้อยละ 6.82 ตามลำดับ ส่วนเขตที่มีอัตราการเพิ่มน้อยที่สุดคือ เขตดุสิต โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 0.11 สำหรับเขตที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรลดลงสูงที่สุดคือ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เฉลี่ยลดลงร้อยละ -2.98 รองลงมาคือ เขตพระนคร ร้อยละ -2.57 และเขตปทุมวัน ร้อยละ -2.47 ตามลำดับ (ตารางที่ 8)

3.8.4 การคาดประมาณจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครในอนาคต

แนวโน้มของประชากรกรุงเทพมหานครในอนาคต กรุงเทพมหานครได้คาดประมาณจำนวนประชากรแยกเป็นรายเขตและช่วงปี ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดังนี้ คือ แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 16 (พ.ศ. 2529-2534) แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2534-2539) และแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2539-

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร จำนวนเป็นรายเขต พ.ศ. 2527-2532

เขต	พ.ศ. 2527	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531	พ.ศ. 2532
พระนคร	112,372	114,124	111,875	104,791	102,382	98,487
ป้อมปราบฯ	89,644	89,539	87,955	83,412	81,440	76,940
ปทุมวัน	157,330	155,868	143,199	145,110	146,499	137,710
สัมพันธวงศ์	52,816	52,397	51,121	50,189	48,377	47,480
บางรัก	88,197	91,088	90,672	88,554	287,675	81,518
ดุสิต	558,832	565,339	562,990	561,979	572,455	561,757
พญาไท	357,326	360,603	359,604	350,780	340,473	335,810
หัวขบวน	239,742	247,274	255,774	262,262	265,164	272,072
ถนนบุรี	227,616	273,542	274,176	274,949	269,975	264,471
คลองสาน	139,444	142,590	143,719	146,781	145,901	147,407
บางกอกใหญ่	104,716	107,486	106,732	108,171	107,548	109,036
ยานนาวา	396,420	410,288	415,703	414,235	412,311	413,740
พระโขนง	594,902	614,854	629,386	650,572	664,248	671,225
บางกะปิ	356,033	386,005	409,785	442,420	478,748	508,807

เขต	พ.ศ. 2527	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531	พ.ศ. 2532
บางเขน	483,717	520,861	548,078	581,508	606,201	626,439
บางกอกน้อย	285,265	291,035	294,938	297,324	298,390	326,782
ภาษีเจริญ	211,125	219,606	228,202	236,572	243,195	257,120
ราชบุรีบูรณะ	131,550	140,245	148,166	154,177	157,124	164,324
หนองจอก	54,952	56,863	57,704	60,142	61,417	62,232
มีนบุรี	66,966	70,289	74,052	81,110	86,558	92,741
ลาดกระบัง	50,541	56,023	59,070	63,875	65,311	66,684
บางขุนเทียน	240,835	254,597	265,453	286,165	300,858	318,873
ตลิ่งชัน	81,349	85,559	90,135	98,552	104,538	113,131
หนองแขม	52,946	57,303	60,426	65,822	70,491	77,618
รวม	5,174,682	5,363,378	5,468,915	5,609,352	5,716,779	5,832,843

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร

จำแนกตามรายเขต ปีพ.ศ. 2532

เขต	จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่ (ตร.กม)	ความหนาแน่นประชากร (คน/กม ²)
พระนคร	98,487	5.536	17,790
ป้อมปราบ	76,940	1.931	39,844
ปทุมวัน	137,710	8.369	16,454
สัมพันธวงศ์	47,480	1.416	3,353
บางรัก	81,518	5.536	14,670
ดุสิต	257,654	22.106	11,655
พญาไท	639,913	21.110	30,313
ห้วยขวาง	232,071	9.500	24,428
ธนบุรี	264,471	8.626	30,659
คลองสาน	147,407	6.051	24,360
บางกอกใหญ่	109,036	6.180	17,643
ยานนาวา	413,740	36.909	11,209
พระโขนง	617,225	143.448	4,679
บางกะปิ	508,807	158.781	3,204
บางเขน	626,439	169.310	3,699
บางกอกน้อย	326,782	23.304	14,022
ภาษีเจริญ	257,120	53.943	4,766
ราชบุรีบูรณะ	164,324	42.874	3,832
หนองจอก	62,232	236.261	263
มีนบุรี	92,741	174.331	531
ลาดกระบัง	66,684	123.859	538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการเรียนการสอนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขต	จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่ (ตร.กม)	ความหนาแน่นประชากร (คน/กม ²)
บางขุนเทียน	318,873	181.156	1,760
คลองตัน	113,131	74.698	1,514
หนองแขม	77,618	48.283	1,607
รวม	5,832,843	1,568.737	3,718

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 8 แสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร จำแนกตามรายละเอียด พ.ศ. 2527-2532

พ.ศ.	2527 - 2528		2528 - 2529		2529 - 2530		2530 - 2531		2531 - 2532		อัตราเพิ่มเฉลี่ย
	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	
พระนคร	1,752	1.55	-2,249	-1.97	-7,084	-6.32	-2,409	-2.29	-3,895	-3.84	-2.57
ป้อมปราบฯ	-105	-0.11	-1,584	-1.76	-4,543	-5.16	-1,972	-2.36	-4,500	-5.52	-2.98
ปทุมวัน	-1,462	-0.92	-12,669	-8.12	1,911	1.33	1,389	0.95	-8,789	-5.59	-2.47
สัมพันธวงศ์	-419	-0.79	1,276	-2.43	-1,032	-2.01	-1,712	-3.14	-897	-1.85	-2.04
บางรัก	2,891	3.27	-416	-0.45	-2,118	-2.33	-1,379	-1.55	-5,657	-6.48	-1.50
ดุสิต	6,507	1.16	-2,349	-0.41	-1,011	-0.17	10,466	1.86	-10,698	-1.86	0.11
พญาไท	3,277	0.91	-999	-0.27	-8,824	-2.45	-10,307	-2.93	-4,663	-1.36	-1.22
ห้วยขวาง	7,532	3.14	8,500	3.43	6,488	2.54	2,902	1.10	6,907	2.64	2.52
ธนบุรี	45,926	20.17	634	0.23	773	0.28	-4,974	-1.80	-5,504	-2.03	3.37
คลองสาน	3,146	2.25	1,129	0.79	3,062	2.13	-880	-0.59	1,506	1.03	1.12
บางกอกใหญ่	2,770	2.64	-754	-0.70	1,439	1.34	-623	-0.57	1,488	1.38	0.81
ยานนาวา	13,868	3.49	5,415	1.31	-1,468	-0.35	-1,924	-0.46	1,429	0.34	0.86

พ.ศ.	2527 - 2528		2528 - 2529		2529 - 2530		2530 - 2531		2531 - 2532		อัตราเพิ่มขึ้น
	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	เพิ่ม	ร้อยละ	
พระโขนง	18,952	3.35	14,532	2.36	21,186	3.36	18,676	2.10	6,977	1.05	2.44
บางกะปิ	29,972	8.41	23,760	6.16	32,635	7.96	36,328	8.21	30,059	6.27	7.40
บางเขน	37,144	7.67	27,217	5.22	33,430	6.09	24,699	4.24	20,238	3.33	5.31
บางกอกน้อย	5,770	2.02	3,903	1.34	2,386	0.80	1,060	0.35	28,392	9.51	2.80
ภาษีเจริญ	8,481	4.01	8,596	3.91	8,370	3.66	6,623	2.79	13,925	5.72	4.01
ราษฎร์บูรณะ	8,695	6.60	7,921	5.64	6,011	4.05	2,947	1916	7,200	4.58	4.55
หนองจอก	1,911	3.47	841	1.47	2,438	4.22	1,275	2.11	815	1.32	2.51
มีนบุรี	3,323	4.96	3,763	5.35	7,058	9.53	5,548	6.71	6,183	7.14	6.73
ลาดกระบัง	5,482	10.84	3,047	5.43	4,805	8.13	1,436	2.24	1,373	2.10	5.74
บางขุนเทียน	13,762	5.71	10,856	4.26	20,712	7.80	14,693	1.53	18,015	5.97	5.05
ตลิ่งชัน	4,210	5.17	4,576	5.34	8,417	9.33	5,986	6.07	8,593	8.21	6.62
หนองแขม	4,357	8.22	3,123	5.44	5,390	8.92	4,009	7.08	7,127	10.11	7.66
รวม	228,742	4.47	108,089	1.69	140,437	2.60	101,713	1.39	111,624	1.75	2.38

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 9 การคาดประมาณประชากร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2534, 2539

และ 2544 จำแนกเป็นรายเขต

เขตการปกครอง	แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2529-2534)		แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2534-2539)		แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (2539-2544)	
	2534	คน/ไร่	2539	คน/ไร่	2544	คน/ไร่
เขตชั้นใน	2,695,317	45	2,873,086	48	3,041,432	50
1. พระนคร	107,717	31	109,837	32	110,115	32
2. ป้อมปราบฯ	175,328	145	182,342	151	186,199	154
3. สัมพันธวงศ์	70,989	80	73,557	83	74,720	84
4. ปทุมวัน	215,572	41	230,080	44	240,392	46
5. บางรัก	155,545	45	166,819	48	177,185	51
6. คลุมเต	572,947	41	630,725	45	691,835	50
7. พญาไท	570,123	43	598,183	45	611,976	46
8. ห้วยขวาง	282,882	48	322,113	54	366,301	62
9. ธนบุรี	286,916	53	298,405	55	308,391	57
10. คลองสาน	144,885	38	147,749	39	149,785	40
11. บางกอกใหญ่	112,413	29	118,276	31	123,993	32
เขตชั้นกลาง	3,137,880	8	3,529,127	9	3,936,175	10
12. ชานนาวา	500,632	22	580,437	24	625,908	27
13. พระโขนง	690,946	8	772,786	9	853,814	10
14. บางกะปิ	506,269	5	591,578	6	689,657	7
15. บางเขน	612,957	6	703,063	7	792,238	7
16. บางกอกน้อย	424,547	29	455,191	31	483,745	7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตการปกครอง	แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2529-2534)		แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2534-2539)		แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (2539-2544)	
	2534	คน/ไร่	2539	คน/ไร่	2544	คน/ไร่
17. ภาษีเจริญ	245,518	7	271,229	8	297,777	9
18. ราชบุรีบูรณะ	157,011	6	174,843	7	193,038	7
เขตชั้นนอก	644,054	1.2	751,327	1.4	872,553	1.6
19. หนองจอก	56,878	0.4	60,885	0.4	65,472	0.4
20. มีนบุรี	73,108	0.7	83,772	0.8	96,141	0.9
21. ลาดกระบัง	56,688	0.7	64,980	0.8	74,952	1.0
22. บางขุนเทียน	289,340	2.5	337,464	3.0	389,504	3.4
23. คลิ่งชัน	97,477	2.0	116,721	2.3	139,964	2.8
24. หนองแขม	70,563	2.3	87,535	2.9	106,520	3.5
กรุงเทพมหานคร	6,477,251	6.6	7,153,540	7.3	7,850,160	8.0

ที่มา : สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร 2529

สำหรับประชากรกรุงเทพมหานครในขนาดพบว่า เขตชั้นกลางมี สัดส่วนประชากรมากที่สุด รองลงมาคือ เขตชั้นในและเขตชั้นนอกตามลำดับ โดย เขตชั้นกลางมีอัตราเพิ่มประชากรเฉลี่ยประมาณ 79,829 คนต่อปี เขตชั้นใน ประมาณ 34,611 คนต่อปี และเขตชั้นนอกประมาณ 22,849 คนต่อปี และจาก การคาดประมาณประชากรดังกล่าวพบว่า ในปีพ.ศ. 2544. เขตที่มีประชากรมากที่สุดคือ เขตพระโขนง ประมาณ 853,814 คน รองลงมาคือ เขตบางเขน เขตดุสิต และเขตบางกะปิ ตามลำดับ ส่วนความหนาแน่นของประชากรพบว่า เขต ที่มีประชากรหนาแน่นสูงสุด คือ เขตป้อมปราบฯ ประมาณ 154 คนต่อไร่ รอง ลงมาคือ เขตสัมพันธวงศ์ เขตห้วยขวาง และเขตธนบุรี ตามลำดับ

สภาพทั่วไปของเขตธนบุรี

4.1 ประวัติความเป็นมา

เขตธนบุรี เดิมชื่อว่า อำเภอราชคฤห์ มีฐานะเป็นอำเภอชั้นใน ขึ้นตรงกับกรมนครบาลโดยตรง ซึ่งในระยะแรกไม่มีสถานที่ทำการของตนเองต้องอาศัยที่ว่าการอำเภอบางกอกใหญ่ไปพลางก่อน ตั้งอยู่ในพื้นที่ราชคฤห์ จึงเรียกว่า อำเภอราชคฤห์ ต่อมาได้มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าให้เปลี่ยนชื่ออำเภอราชคฤห์ เป็นอำเภอบางยี่เรือ เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2459 และวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2459 ได้เปิดที่ว่าการเป็นเอกเทศของตัวเอง สาเหตุที่เปลี่ยนชื่ออำเภอราชคฤห์เป็นอำเภอบางยี่เรือ เพราะว่าในสมัยกรุงธนบุรีเป็นราชธานี ประเทศไทยมีการติดต่อค้าขายกับประเทศจีน ใช้เรือสำเภาลำเลียงรับส่งสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับวัดราชคฤห์ มีพระญาติของสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี 2 คน นำเรือสำเภามาจอดอยู่เป็นประจำจึงเรียกตำบลนี้ว่า "บางยี่เรือ" คำว่า "ยี่" แปลว่า สอง ในสมัยนั้นโบราณมักนิยมเรียกท้องถิ่นหนึ่ง ๆ ว่า "บาง" จึงนิยมเรียกบริเวณแถบนั้นว่า "บางยี่เรือ" และอำเภอราชคฤห์ตั้งอยู่ในพื้นที่บางยี่เรือ จึงเปลี่ยนชื่อเป็นอำเภอบางยี่เรือ

ต่อมาได้มีการปรับปรุงระเบียบบริหารราชการ จัดการปกครองท้องที่ใหม่ โดยอำเภอบางยี่เรือ มีเขตติดต่อกับจังหวัดพระนคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าขาย ใกล้เคียงกับจังหวัดพระนคร ตามความนิยมที่เรียกอำเภอเป็นที่ตั้งจังหวัดว่า อำเภอเมือง จึงเรียกว่าอำเภอบางยี่เรือว่า อำเภอเมืองธนบุรี จังหวัดธนบุรี เพื่อรักษา คำว่า "ธนบุรี" ซึ่งเคยเป็นเมืองหลวงและเพื่อเฉลิมพระเกียรติของสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี จึงได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนชื่ออำเภอบางยี่เรือ เป็นอำเภอธนบุรี เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2482 และเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2510 ได้ย้ายที่ว่าการอำเภอมาอยู่ ณ สถานที่แห่งใหม่ภายในวัดเวฬุราชิน เขตบางยี่เรือ トラบเท่าทุกวันนี้

ครั้นเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 24-25 ให้รวมจังหวัดพระนครและธนบุรี เป็นนครหลวงกรุงเทพธนบุรีและรวมเทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลธนบุรีเป็นเทศบาลนครหลวง โดยมีการจัดรูปการปกครองเป็นพิเศษ เพื่อให้สามารถบริหารท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับนโยบายของราชการบริหารส่วนกลางมากยิ่งขึ้น และเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 335 ให้รวมกิจการของนครหลวงกรุงเทพธนบุรี องค์การบริหารนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เทศบาลนครหลวงและสุขาภิบาลในเขตนครหลวงเป็นกรุงเทพมหานคร และให้จัดระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานครเสียใหม่ เป็นลักษณะผสมระหว่างราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น แต่ให้มีฐานะเทียบเท่าทรวง และเปลี่ยนฐานะจากอำเภอเป็น "เขต" และในวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2520 ใช้คำว่า "ที่ว่าการเขตธนบุรี" ต่อมาในปีพ.ศ. 2528 ได้เปลี่ยนชื่อสถานที่ทำการเป็น "สำนักงานเขตธนบุรี" ตาม พรบ. ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

4.2 สภาพทางกายภาพ

4.2.1 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ

เขตธนบุรีจัดเป็นเขตหนึ่งของเขตชั้นใน ซึ่งมีจำนวน 11 เขตของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา มีพื้นที่ 8.626 ตารางกิโลเมตร หรือ 5,391.25 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 0.54 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 17 ใน 24 เขต และอันดับที่ 7 (คิดเฉพาะเขตฝั่งธนบุรี) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อ เขตบางกอกใหญ่

ทิศใต้ ติดต่อ เขตคลองสาน และเขตยานนาวา

ทิศตะวันออกติดต่อ เขตพระนคร และเขตคลองสาน

ทิศตะวันตก ติดต่อ เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน และ

เขตราชบุรีบูรณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 การแบ่งเขตการปกครอง (แผนที่ 8)

เขตธนบุรี แบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 5 แขวง คือ

1. แขวงวัดกัลยาณ์
2. แขวงหิรัญรูจี
3. แขวงบางยี่เรือ
4. แขวงตลาดพลู
5. แขวงบุดโคล

4.2.3 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่โดยทั่วไปของเขตธนบุรี เป็นที่ราบลุ่มมีลักษณะเช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร คือ เป็นที่ราบประกอบด้วยแม่น้ำ ลำคลอง ไหลผ่านหลายสาย เช่น แม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางกอกใหญ่ คลองสาเหร์ คลองบางไส้ไก่ ฯลฯ ระดับพื้นดินจากการสำรวจของกรมแผนที่ทหารปีพ.ศ. 2521 ปรากฏว่ามีพื้นดินโดยเฉลี่ยสูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางเพียง 1.50 เมตร เท่านั้น

4.3 โครงข่ายคมนาคม

การคมนาคมของเขตธนบุรี สามารถติดต่อได้ 2 ทาง คือ ทางบก และทางน้ำ

4.3.1 การคมนาคมทางบก เขตธนบุรีมีเส้นทางคมนาคมทางบก 2 ประเภท คือ ทางถนนและทางรถไฟ

ก. ทางถนน เขตธนบุรี เป็นเขตที่มีพื้นที่ถนน (รวมทางเท้า) ประมาณ 84,276 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.77 ของพื้นที่เขต ซึ่งมีถนนสายสำคัญ 9 สาย โดยถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นถนนที่มีความยาวที่สุดในเขต คือ ยาวประมาณ 3,502 เมตร (กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร)

ระบบถนนภายในเขตชนบุรี สามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท คือ**
(แผนที่ 9)

ถนนสายประธาน ในเขตชนบุรี มีถนนที่ทำหน้าที่เป็นถนนสายประธาน 2 สาย คือ

ถนนรัชดาภิเษกมีเขตทางกว้าง 40.00 เมตร เริ่มจากสี่แยกท่าพระและเข้าสู่เขตชนบุรีที่บริเวณสะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ จนบรรจบกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินระยะทางยาวประมาณ 2,350 เมตร

ถนนมหาสวรรค์ มีเขตทางกว้าง 40.00 เมตร เริ่มจากจุดบรรจบระหว่าง ถนนรัชดาภิเษกกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินจนถึงสะพานกรุงเทพฯ ระยะทางยาวประมาณ 325 เมตร

ถนนสายหลัก ในเขตชนบุรี มีถนนที่ทำหน้าที่เป็นถนนสายหลัก 2 สาย คือ
- ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีเขตทางกว้าง 40.00 เมตร โดยเริ่มจากวงเวียนใหญ่ถึงสะพานข้ามคลองดาวคนอง ระยะทางยาวประมาณ 3,502 เมตร

** ถนนสายประธาน (Principal Arterial) จะมีความคล่องตัวในการจราจรสูง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่น้อยมากหรือไม่มีเลย ถนนลักษณะนี้มีหน้าที่สำหรับการจราจรผ่านเมือง การจราจรระหว่างศูนย์กลางเมืองกับศูนย์กลางชุมชนชานเมือง

ถนนสายหลัก (Artirial or Distributor) มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง และมีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ไม่มากนัก ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสายประธานเพื่อเข้าสู่ชุมชนต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ในเมือง

ถนนสายรอง (Collector or Main Road) มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ค่อนข้างมาก ทำหน้าที่รวบรวมการจราจรจากถนนสายย่อยหรือถนนซอย เพื่อเชื่อมต่อเข้ากับถนนสายหลัก ส่วนใหญ่เป็นถนนที่อยู่ในย่านพักอาศัย ย่านการค้าหรือย่านอุตสาหกรรม (พิษณุโรจน์

- ถนนประชาธิปไตย มีเขตทางกว้าง 40.00 เมตร เริ่มจากวงเวียนใหญ่ จนถึงสะพานพุทธ ระยะทางยาวประมาณ 1,206 เมตร

ถนนสายรอง ในเขตธนบุรี มีถนนที่ทำหน้าที่เป็นถนนสายรอง 5 สาย คือ ถนนเจริญนคร มีเขตทางกว้าง 30.00 เมตร เริ่มจากสะพานข้ามคลองวัดดาวดอง ถึงสะพานข้ามคลองบางไส้ไก่ ระยะทางยาวประมาณ 1,942 เมตร

ถนนอินทพิทักษ์ มีเขตทางกว้าง 30.00 เมตร เริ่มจากวงเวียนใหญ่ จนถึงสะพานนางจำเนียร ระยะทางยาวประมาณ 720 เมตร

ถนนอิสรภาพ มีเขตทางกว้าง 25.50 เมตร เริ่มจากสี่แยกบ้านแขก ถึงสะพานเจริญทัศน์ ระยะทางยาวประมาณ 904 เมตร

ถนนวุฒากาศ มีเขตทางกว้าง 20.00 เมตร เริ่มจากทางแยกถนนเทอดไท จนถึงสะพานข้ามคลองวัดใหม่ยายน้อย ระยะทางยาวประมาณ 88 เมตร

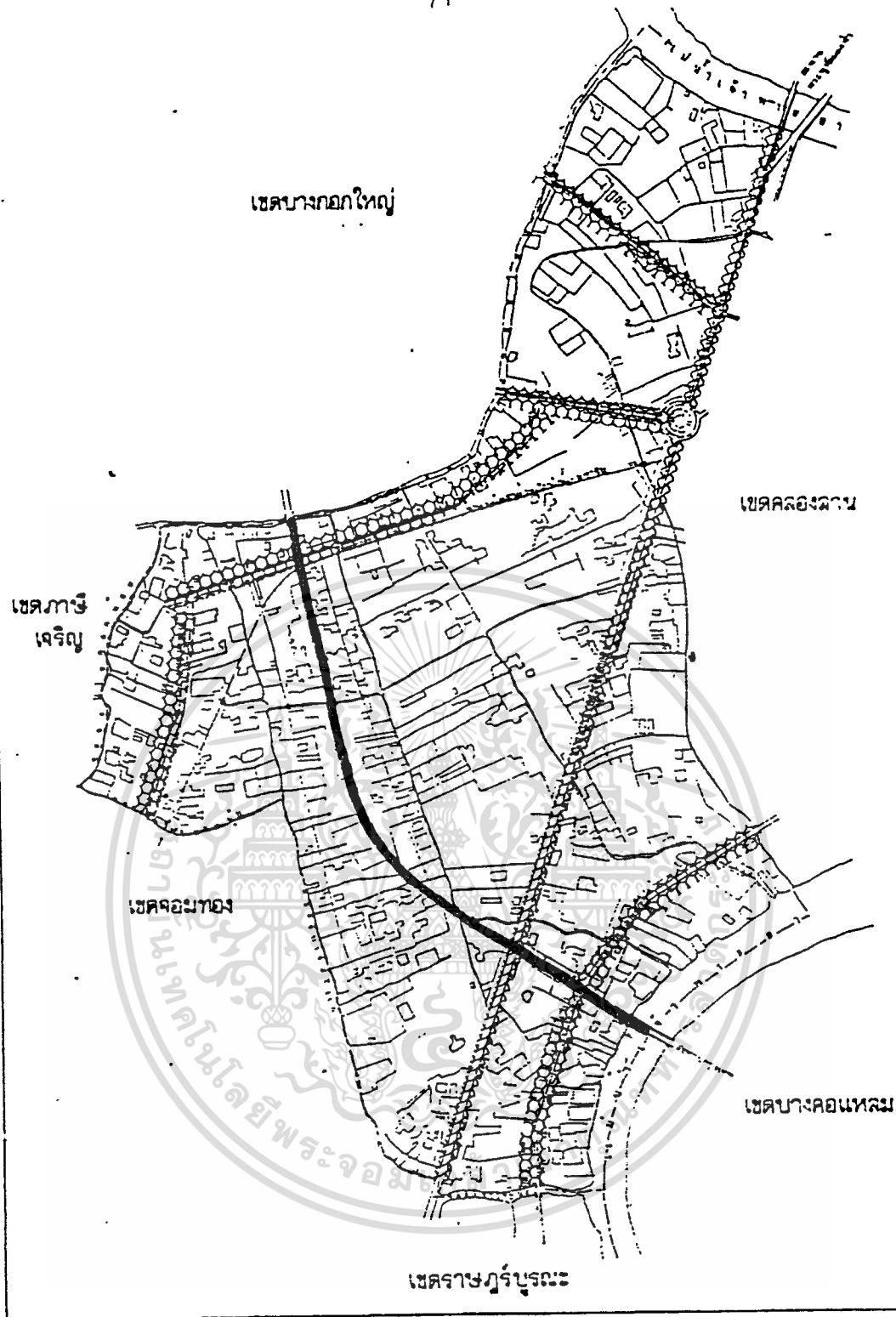
ถนนซอย เป็นถนนที่ใช้ติดต่อเฉพาะในท้องถิ่น มีลักษณะทางแคบ ไม่มีทางเท้า

- ถนนซอยวัดกัลยาณ์
- ถนนเทศบาลสาย 1, 2, 3
- ถนนซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน ซอยต่าง ๆ

ข. ทางรถไฟ เขตธนบุรีมีทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่มหาชัย ที่ผ่านเขตทำให้สามารถติดต่อกับเขตอื่น ๆ และจังหวัดสมุทรสงครามได้สะดวก โดยมีรถวิ่งวันละ 17 ขบวน มีสถานีจอดรับ-ส่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร 12 สถานี (เป็นสถานีในเขตธนบุรี 2 สถานี คือ สถานีวงเวียนใหญ่และสถานีตลาดพลู) การเดินทางโดยรถไฟนั้น ปัจจุบันมีผู้นิยมมากพอสมควร เนื่องจากสะดวกรวดเร็วและตรงต่อเวลา นับเป็นการแบ่งเบาภาระการติดต่อทางด้านรถยนต์ลงไปด้วยส่วนหนึ่ง (แผ่นที่ 10)

4.3.2 การคมนาคมทางน้ำ การคมนาคมทางน้ำที่ประชาชนส่วนหนึ่งยังใช้เป็นเส้นทางสัญจรประจำวัน คือ โดยสารเรือหางยาว โดยมีเส้นทางบริการประจำในคลองบางกอกใหญ่เพียง 2 เส้นทาง โดยวิ่งรับส่งระหว่างท่าเรือบาง

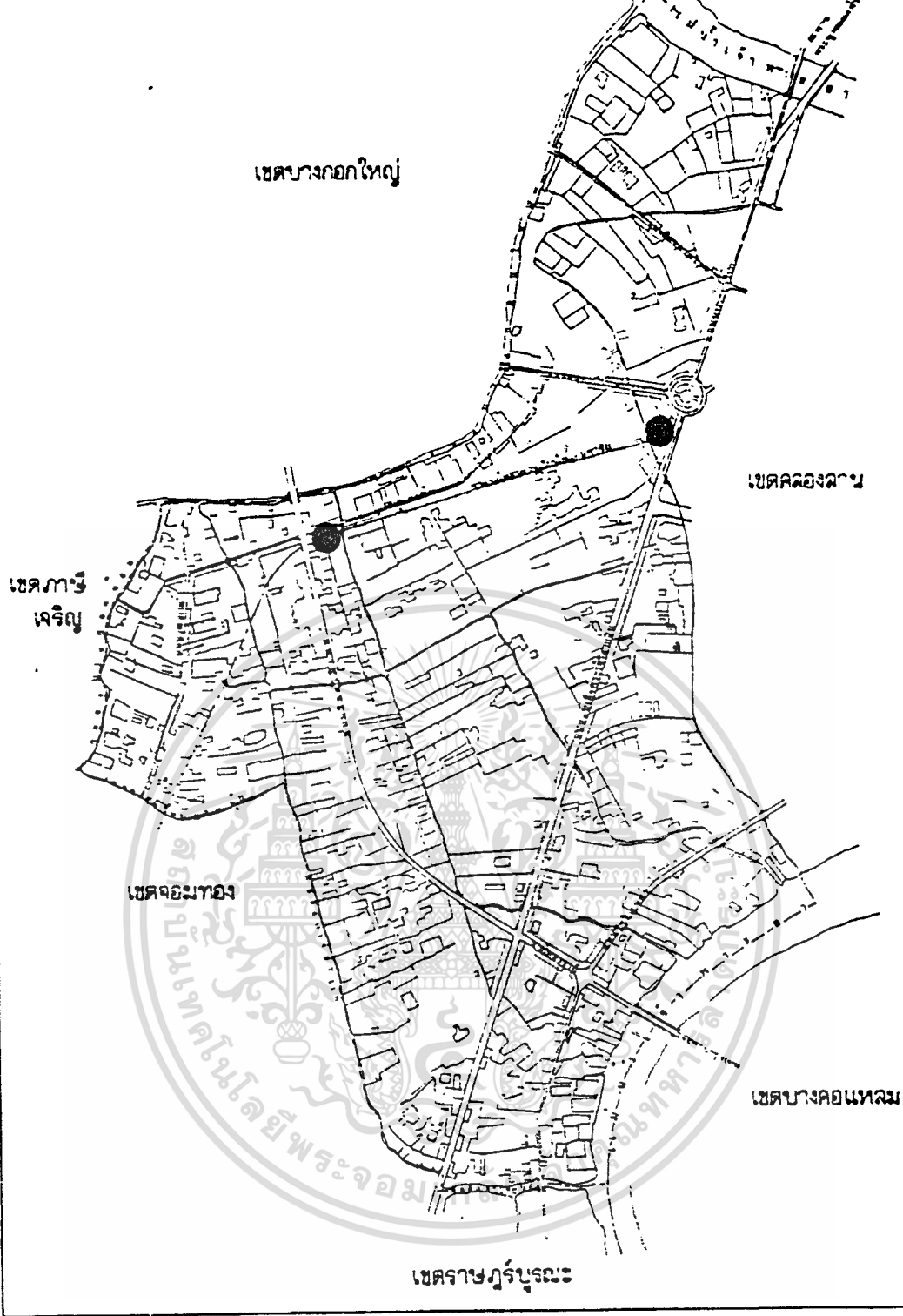
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
แวก-ปากคลองตลาด มีรายละเอียดดังนี้
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- | | | | |
|-----------|--------------|---------|-----------|
| — — — — — | เส้นแบ่งเขต | ————— | ลายประธาน |
| - - - - - | เส้นแบ่งแขวง | ▨ ▨ ▨ ▨ | ลายหลัก |
| ===== | ถนน | ⊘ ⊘ ⊘ ⊘ | ลายรอง |
| ===== | สะพานคอนกรีต | | |
| +++++ | ทางรถไฟ | | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุ่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- - - - - เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ===== ระบายคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ

● สถานีรถไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ที่มา: กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ต้องอ้างอิงถึงที่มาของเอกสารทุกครั้งเพื่อประโยชน์

แสดง: เส้นทาง สถานีรถไฟในเขตธนบุรี



0 100 200 300 400
เมตร

แผ่นที่
10

ท่าเรือทางยาว	ปริมาณผู้โดยสารเฉลี่ยตลอดปี		การเปลี่ยนแปลง/ปี
	พ.ศ. 2528	พ.ศ. 2529	
1. ท่าเรือบางแวก-ปากคลองตลาด	502,590	470,581	-1.27
2. ท่าเรือภาษีเจริญ-ท่าราชินี	461,347	453,249	-0.35
รวม	963,937	923,830	-0.82

ที่มา : กรมเจ้าท่า

จะเห็นได้ว่าการคมนาคมทางน้ำ โดยเรือทางยาวมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากจุดรับส่งย่อยของเส้นทางไปเชื่อมโยงกับเส้นทางรถประจำทางกล่าวคือ ขึ้นจากเรือก็ไม่สามารถขึ้นรถประจำทางได้เลยและไม่สามารถใช้เส้นทางรถประจำทางติดต่อกับแหล่งงานและย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญได้โดยสะดวก

4.4 สภาพการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินของเขตธนบุรี จะศึกษาใน 2 ช่วงเวลา คือ ปีพ.ศ. 2528 และพ.ศ. 2533 โดยข้อมูลในปีพ.ศ. 2528 เป็นข้อมูลจากการสำรวจของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานครและข้อมูลปีพ.ศ. 2533 เป็นข้อมูลจากการสำรวจของผู้จัดทำวิจัยเอง สำรวจเสร็จสิ้นเมื่อ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2533 โดยอาศัยแผนที่จากกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2528

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.1 การใช้ที่ดินของเขตชนบุรี ปีพ.ศ. 2528 จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2528 และตารางที่ 10 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพการใช้ที่ดินดังนี้ (แผนที่ 11)

1. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ประมาณ 3038.60 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 56.36 ของพื้นที่เขต ซึ่งกระจายตัวกันอยู่เป็นกลุ่มโดยรวมตัวกันในเกือบทุกบริเวณของเขต ได้แก่บริเวณสองฟากถนนสายต่าง ๆ คือ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนเทอดไท ถนนวุฒากาศ ฯลฯ และในบริเวณตรอก ซอยต่าง ๆ บริเวณริมคลอง ซึ่งเป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานแบบสมัยก่อน
2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทนี้ ส่วนใหญ่เป็นย่านการค้าและตลาดที่สำคัญได้แก่ บริเวณวงเวียนใหญ่ ศูนย์การค้าดาวคนอง และมีย่านการค้าเล็ก ๆ เป็นตึกแถว 2 ฟาก ถนนสายสำคัญได้แก่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนเทอดไท ถนนประชาธิปไตย ถนนรัชดาภิเษก การใช้ที่ดินประเภทนี้ มีประมาณ 276.48 ไร่หรือประมาณร้อยละ 5.13 ของพื้นที่เขต
3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ประมาณ 130.95 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 5.13 ของพื้นที่เขต ส่วนใหญ่ มีลักษณะการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรมพักอาศัย เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับรถยนต์ เครื่องจักรและอุปกรณ์อาหฺลี่ยต่าง ๆ อยู่กระจัดกระจายปะปนอยู่ทั่วไปกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการรวมตัวที่ไม่เด่นชัด
4. การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ประมาณ 85.11 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 1.58 ของพื้นที่เขต ส่วนใหญ่จะเป็นโกดัง-คลังสินค้าทางด้านเกษตร เช่น โกดังข้าว ถั่วเขียวและแป้งมัน

5. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เขตชนบุรี มีพื้นที่ประเภทนี้ประมาณ 179.59 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 3.33 ของพื้นที่เขต สถานที่ราชการส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น เช่น สำนักงานเขต สถานีตำรวจ สถานีอนามัย ที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข

6. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ประมาณ 149.19 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 2.77 ของพื้นที่เขต มีระดับการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษา และอุดมศึกษา

7. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน เขตชนบุรีมีพื้นที่ศาสนสถาน ประมาณ 205.28 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 3.81 ของพื้นที่เขต โดยมีวัดพุทธอยู่ 25 แห่ง กระจายอยู่โดยทั่วไปทุกบริเวณของเขต

8. การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนหย่อนใจ เขตชนบุรีมีพื้นที่ประเภทนี้ ประมาณ 8.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของพื้นที่เขต โดยมีรวมทั้งสิ้น 4 แห่ง คือ สวนหย่อม บริเวณลานพระบรมรูปทรงม้าสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช สนามเด็กเล่นวัดกัลยาณมิตร สนามเด็กเล่นศูนย์เยาวชนเวฬุราชิน สนามเด็กเล่นหน้าโรงเรียนศึกษานารี

9. การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบุคคลโลและแขวงตลาดพลู มีพื้นที่ประมาณ 236.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.40 ส่วนใหญ่เป็นการทำสวน และปลูกผัก

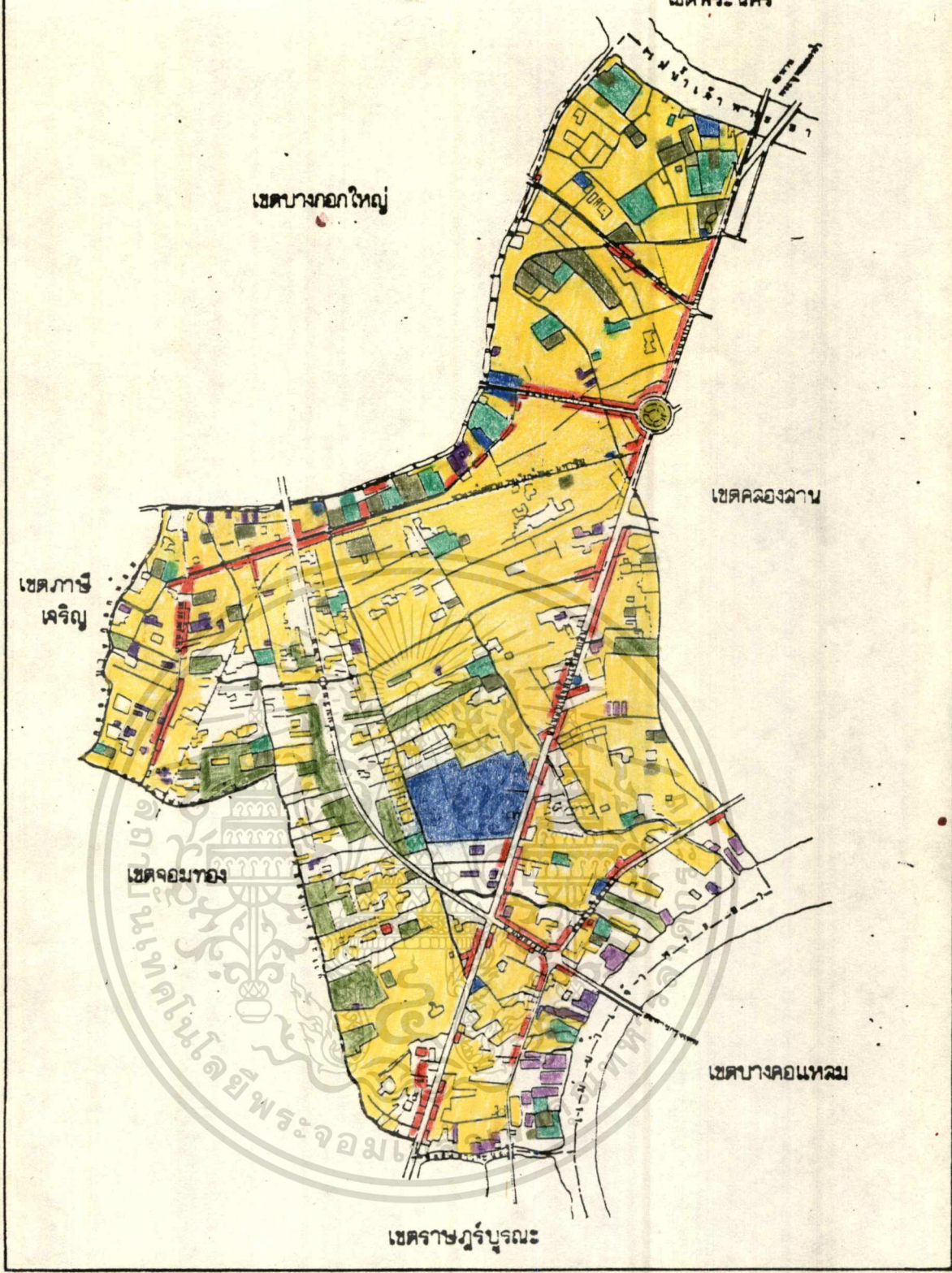
10. การใช้ที่ดินประเภทที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา เป็นเขตที่ดินที่ปล่อยว่างยังไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ มีพื้นที่ประมาณ 261.08 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.48 ของพื้นที่เขต

4.4.2 การใช้ที่ดินของเขตชนบุรี ปีพ.ศ. 2533 จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 และตารางที่ 11 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพการใช้ที่ดินดังนี้ (แผนที่ 12)

ตารางที่ 10 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	3038.60	56.36
พาณิชยกรรม	276.48	5.13
อุตสาหกรรม	130.95	2.43
คลังสินค้า	85.11	1.58
สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค	179.59	3.33
สาธารณูปการ	.	.
สถานศึกษา	149.19	2.77
ศาสนสถาน	205.28	3.81
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	0.15
เกษตรกรรม	236.99	4.40
ที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา	261.08	4.48
ถนน ตรอก ซอย	526.90	9.77
แม่น้ำ ลำคลอง	292.99	5.43
รวม	5,391.25	100

ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- === ถนน
- ==== รางรถไฟ
- ++++ ทางรถไฟ

- ที่ดินประเภทที่พักอาศัย
- ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ที่ดินประเภทศาลาฉนวน
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ที่ดินประเภทเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทที่ยังไม่พัฒนา

เอกสารนี้เป็นที่ดินประเภทสถานที่ราชการและการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเขตติดต่อกับเขตอื่น และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารที่ดินซึ่งมีการนำไปใช้

ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



1. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ จะเป็นลักษณะของอาคารไม้สองชั้น และอาคารตึก 2-4 ชั้น เช่นเดียวกับสภาพการใช้ที่ดินปีพ.ศ. 2528 แต่จะเป็นการรื้ออาคารเก่าที่หมดสภาพหรือสร้างเพิ่มขึ้นในส่วนที่ยังเป็นที่ว่างอยู่ ในปีพ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 3122.28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 57.91 ของพื้นที่เขต

2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พื้นที่พาณิชยกรรมส่วนใหญ่เป็นย่านการค้าและตลาดสด เช่นเดียวกับในปีพ.ศ. 2528 แต่จะเพิ่มจำนวนขึ้นและมีห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ศูนย์สรรพสินค้า และโรงแรมโรยัลการ์เดน โดยในปีพ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 418.61 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.77 ของพื้นที่เขต

3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม สำหรับการที่ใช้ที่ดินประเภทนี้ในปีพ.ศ. 2533 มีพื้นที่ประมาณ 130.95 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของพื้นที่เขต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก มีลักษณะการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรมพักอาศัย เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการซ่อมเครื่องยนต์ อุปกรณ์และอไหล่ต่าง ๆ อยู่กระจายปะปนอยู่ทั่วไปกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

4. การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ในปี พ.ศ. 2533 ประมาณ 71.89 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.33 ของพื้นที่เขต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโกดังคลังสินค้าทางด้านเกษตร เช่น โกดังข้าว ถั่ว ข้าวและแป้งมัน โดยจะตั้งอยู่ในถนนเจริญนคร บริเวณเชิงสะพานกรุงเทพ แขวงบุคคล และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้กับถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู

5. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถานที่ราชการส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ทั่วไปภายในเขต ได้แก่ สำนักงานเขตชนบุรีตั้งอยู่ริมถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ สำนักงานการไฟฟ้าชนบุรี ตั้งอยู่เชิงสะพานเนาวจำเนียร ถนนอินทรพิทักษ์ แขวงบางยี่เรือ โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ตั้งอยู่ริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช แขวงบุคคล โดยในปีพ.ศ. 2533 มีพื้นที่ประมาณ 179.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.33 ของพื้นที่เขต

6. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา ในปีพ.ศ. 2533 เขตชนบุรีมีการใช้พื้นที่ประเภทนี้ประมาณ 149.19 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.77 ของพื้นที่เขต มีระดับการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา บริเวณที่มีโรงเรียนอยู่มาก ได้แก่ บริเวณถนนเทศบาลสาย 1-2 แขวงวัดกัลยาณ์และถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ สถานศึกษาที่สำคัญ ได้แก่ วิทยาลัยครูบ้านสมเด็จ และวิทยาลัยครูชนบุรี ซึ่งเป็นสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา ตั้งอยู่บริเวณริมถนนอิสรภาพ แขวงวัดหิรัญรูจี และแขวงวัดกัลยาณ์ ตามลำดับ

7. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน ในเขตชนบุรีมีศาสนสถานกระจายตั้งอยู่ทั่วไปโดยมีวัดพุทธอยู่ 25 แห่ง มีสยิด 9 แห่ง และศาลเจ้า 9 แห่ง ในปีพ.ศ. 2533 มีพื้นที่ประมาณ 205.28 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.81 ของพื้นที่เขต

8. การใช้ที่ดินประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ เขตชนบุรีมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งสิ้น 4 แห่ง คือ สวนหย่อมบริเวณลานพระบรมรูปทรงม้า สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช สนามเด็กเล่น วัดกัลยาณมิตร สนามเด็กเล่นศูนย์เยาวชนเวฬุราชิน และสนามเด็กเล่นหน้าโรงเรียนศึกษานารี โดยในปีพ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 8.09 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของพื้นที่เขต

9. การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรมของเขตชนบทส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบুদ্ধโคล และแขวงตลาดพลู ส่วนใหญ่เป็นการทำสวนและปลูกผัก โดยในปีพ.ศ. 2533 มีพื้นที่ประมาณ 127.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.37 ของพื้นที่เขต

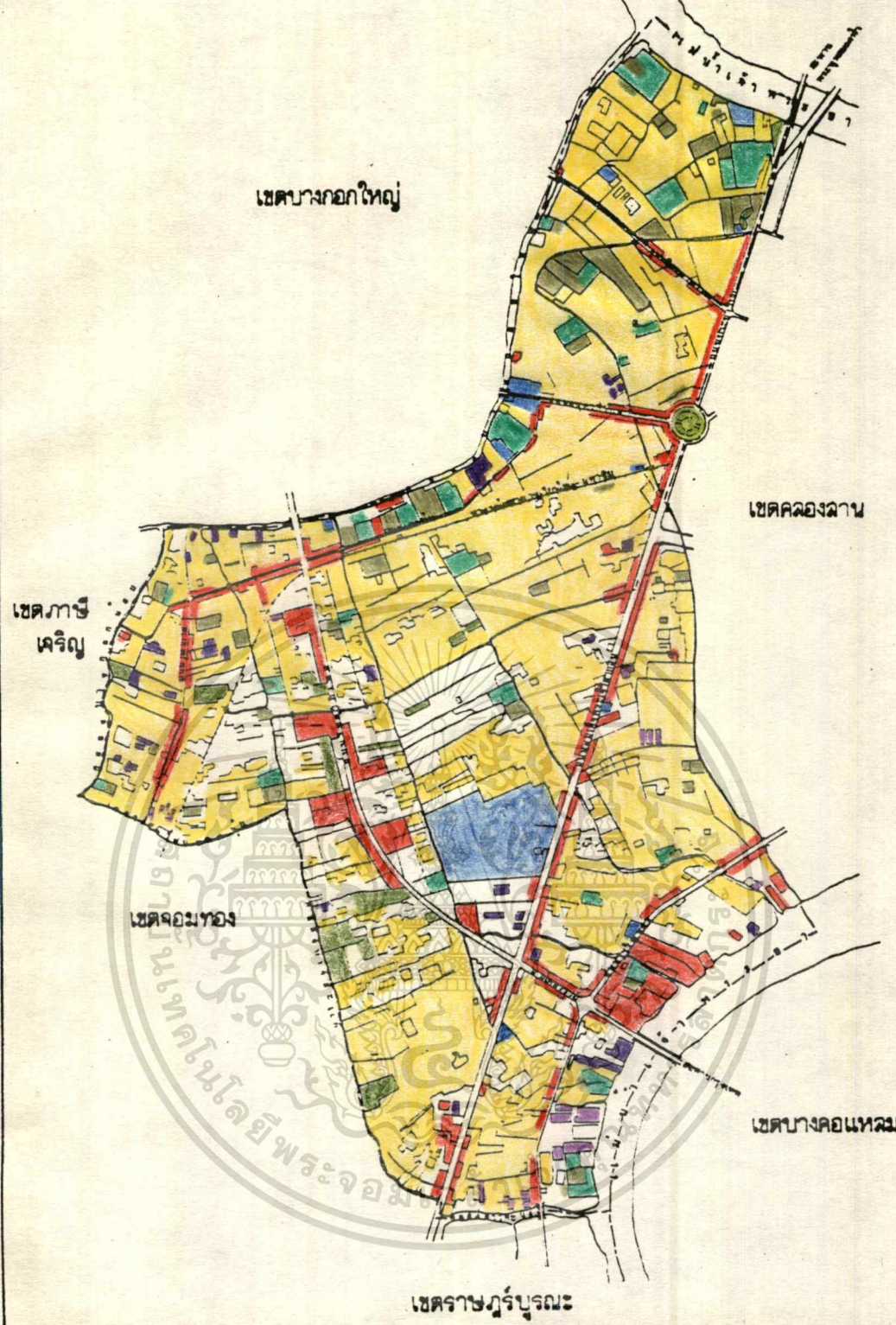
10. การใช้ที่ดินประเภทที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา พื้นที่ประเภทนี้ในปีพ.ศ. 2533 มีประมาณ 157.94 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.93 ของพื้นที่เขต

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากตารางที่ 12 พบว่าในช่วง 5 ปี (พ.ศ.2528-2533) การใช้ที่ดินแบบเมือง (URBAN AREA) ของเขตชนบทมีปริมาณเพิ่มขึ้น 218.59 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.10 โดยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดมีประมาณ 418.61 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2528 192.13 ไร่ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.40 โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 10.28 ต่อปี การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย มีพื้นที่ 3122.28 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2528 83.68 ไร่ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.55 ต่อปีสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ สถานศึกษา ศาสนสถาน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ถนน ตรอก ซอย แม่น้ำ ลำคลอง มีการใช้พื้นที่คงเดิมไม่เปลี่ยนแปลงสำหรับการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า เกษตรกรรม และที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงบทบาทของเขตชนบทว่าเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม โดยพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทหลัก ๆ ซึ่งพบว่ามีเพียงการใช้ที่ดินเพียง 2 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมเท่านั้นที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 11 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตฯบุรี พ.ศ. 2533

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	3122.28	57.91
พาณิชย์กรรม	418.61	7.77
อุตสาหกรรม	130.95	2.43
คลังสินค้า	71.89	1.33
สถานที่ราชการ และสาธารณูปโภค	179.59	3.33
สาธารณูปการ		
สถานศึกษา	149.19	2.77
ศาสนสถาน	205.28	3.81
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	0.15
เกษตรกรรม	127.54	2.37
ที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา	157.94	2.93
ถนน ตรอก ซอย	526.90	9.77
แม่น้ำ ลำคลอง	292.99	5.43
รวม	5,391.25	100

ที่มา : สำรวจปี พ.ศ. 2533



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์		ที่ดินประเภท...	
--- (dashed line)	เส้นแบ่งเขต	[Green box]	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
--- (dotted line)	เส้นแบ่งแขวง	[Dark Green box]	ที่ดินประเภทศาลากลาง
==== (solid line)	ถนน	[Purple box]	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
==== (double line)	สะพานคอนกรีต	[Light Purple box]	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
++++ (dashed line)	ทางรถไฟ	[Yellow-Green box]	ที่ดินประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ
[Yellow box]	ที่ดินประเภทที่พักอาศัย	[Light Green box]	ที่ดินประเภทเกษตรกรรม
[Red box]	ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม	[White box]	ที่ดินประเภทที่ว่างที่ยังไม่พัฒนา
[Blue box]	ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและ		
[Dark Blue box]	ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและ		

เอกสารนี้เป็นที่... การศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรรมใดๆทั้งสิ้น... และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของ...
 ที่มา: จากการสำรวจ ปี พ.ศ. 2533
 ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 12 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตธนบุรี พ.ศ. 2528-2533

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2528 พื้นที่ (ไร่)	พ.ศ. 2533 พื้นที่ (ไร่)	เพิ่ม/ลด (ไร่)	เพิ่มร้อยละ 2528-2533	อัตรา เติบโต/ปี
ที่อยู่อาศัย	3038.60	3122.28	83.68	2.75	0.5
พาณิชยกรรม	276.48	418.61	142.13	51.40	10.2
อุตสาหกรรม	130.95	130.95	-	-	-
คลังสินค้า	85.11	71.89	-13.32	-15.53	-3.1
สถานที่ราชการและสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-
สาธารณูปการ	179.59	179.59	-	-	-
สถานศึกษา	149.19	149.19	-	-	-
ศาสนสถาน	205.28	205.28	-	-	-
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	8.09	-	-	-
เกษตรกรรม	236.99	127.54	-109.45	-46.18	-9.2
ที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา	261.08	157.31	-103.77	-39.74	-7.9
ถนน ตรอก ซอย	526.90	526.90	-	-	-
แม่น้ำ ลำคลอง	292.99	292.99	-	-	-

ที่มา : ปีพ.ศ. 2528 กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
ปีพ.ศ. 2533 จากการสำรวจ

4.5 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของเขตชนบุรี อาจพิจารณาได้จากข้อมูลที่เกี่ยวกับรายรับรายจ่ายของเขต การค้าและบริการ ราคาที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.5.1 การคลังส่วนท้องถิ่น การคลังของเขตชนบุรี ประกอบไปด้วยรายรับและรายจ่ายประจำปี รายรับของเขตประกอบด้วยรายได้ที่เขตเป็นผู้จัดเก็บและงบประมาณจากส่วนกลาง ซึ่งได้แก่รายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้ายและอื่น ๆ (ตารางที่ 13) จากตารางดังกล่าวจะพบว่าภาษีต่าง ๆ ที่จัดเก็บได้ในปีพ.ศ. 2528 ประมาณ 24.067 เพิ่มขึ้นเป็น 34.610 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.77 ในปีพ.ศ. 2528 และเพิ่มขึ้นเป็น 28.630 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.72 ในปีพ.ศ. 2533 รองลงมาคือภาษีป้าย เก็บได้ประมาณ 1.258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.23 ในปีพ.ศ. 2528 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.07 ในปีพ.ศ. 2533 โดยภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นสูงสุดในระยะ 5 ปี คือ เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 40.80 สำหรับอัตราการเปลี่ยนแปลงรายได้เขตของภาษีอากรแต่ละประเภท จะเห็นว่าเพิ่มขึ้นในทุกปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเขตอย่างต่อเนื่อง

ส่วนรายจ่ายของเขต (ตารางที่ 14) ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2528-2533 มีรายจ่ายเพิ่มขึ้นทุกปี และเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ของเขตพบว่า เขตชนบุรีมีจ่ายมากกว่ารายได้ทุกปี ลักษณะเช่นนี้แสดงว่าเขตชนบุรีเป็นเขตที่มีการพัฒนาสูง

ตารางที่ 13 รายได้จากภาษีอากรของเขตชนบท พ.ศ. 2528-2533

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทภาษี	พ.ศ. 2523	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531	พ.ศ. 2532	พ.ศ. 2533						
	จำนวนเงิน		จำนวนเงิน		จำนวนเงิน							
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ						
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	19.921	82.77	23.814	83.10	25.482	82.78	26.541	82.85	28.630	82.72		
ภาษีบำรุงท้องที่	1.299	5.39	1.313	5.18	1.312	4.58	1.325	4.30	1.346	4.20	1.453	4.20
ภาษีป้าย	1.258	5.23	1.381	5.45	1.658	5.79	1.880	6.11	1.964	6.13	2.101	6.07
ค่าธรรมเนียมทะเบียน	0.406	1.69	0.478	1.89	0.562	1.96	0.674	2.19	0.683	2.13	0.751	2.17
อื่น ๆ	1.183	4.91	1.241	4.90	1.311	4.57	1.421	4.62	1.502	4.69	1.675	4.84
รวม	24.067	100	25.325	100	28.657	100	30.782	100	32.036	100	34.610	100

ที่มา : กองรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 14 รายจ่ายของเขตธนบุรี ปีพ.ศ. 2528-2533

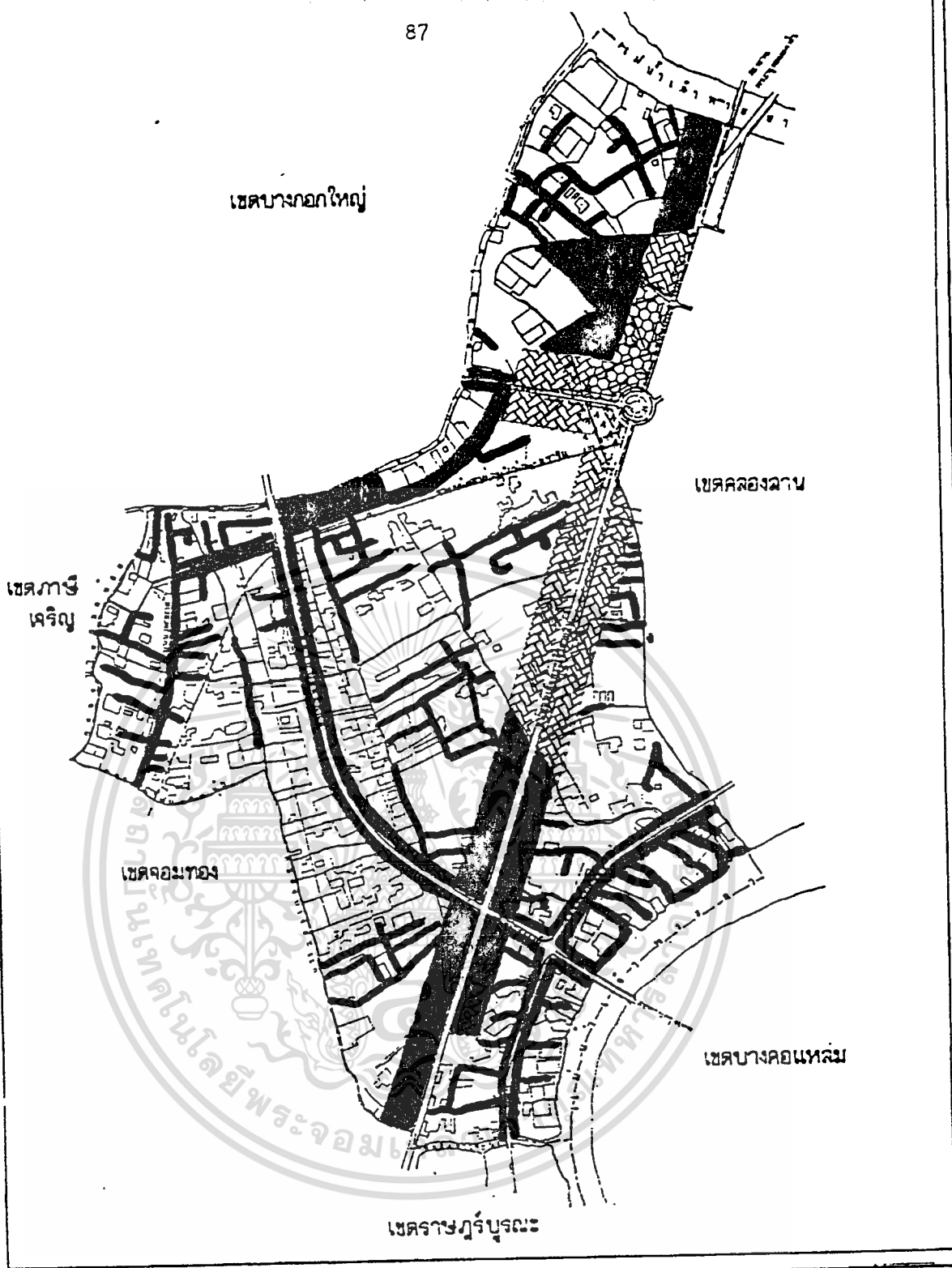
พ.ศ.	รายจ่าย
2528	35.111
2529	32.181
2530	42.869
2531	40.431
2532	68.922
2533	71.542

4.5.2 การค้าและการอุตสาหกรรม เขตธนบุรีมีการประกอบการค้าและอุตสาหกรรม มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และร้านค้าเป็นจำนวนมากดังนี้

ประเภทกิจการค้า	120	ประเภท	จำนวน	2,154	ราย
ประเภทสะสมอาหาร			จำนวน	1,654	ราย
ประเภทสถานที่ตั้งผม			จำนวน	350	ราย
ประเภทโรงน้ำแข็ง			จำนวน	1	ราย
ประเภทอื่น ๆ			จำนวน	138	ราย

4.5.3 ราคาที่ดิน ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดความเหมาะสมของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สำหรับราคาที่ดินของเขตธนบุรีได้อาศัยราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยปีพ.ศ. 2531-2534 ซึ่งพบว่าราคาประเมินที่ดินที่สูงสุดในเขตได้แก่ ในบริเวณที่ดินที่ติดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ในแขวงหิรัญบุรี และแขวงบางยี่เรือ คือ ตารางวาละ 100,000 บาท และราคาที่ดินต่ำสุดราคาตารางวาละ 2,500 บาท (แผนที่ 13)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ==== สะพานคอนกรีต
- ++++ ทางรถไฟ

- [Solid Line] น้อยกว่า 5,000 บาท / ตารางวา
- [Thick Solid Line] 5,001-35,000 บาท / ตารางวา
- [Cross-hatch] 35,001-65,000 บาท / ตารางวา
- [Dotted] 65,001-95,000 บาท / ตารางวา
- [Wavy] มากกว่า 95,001 บาท / ตารางวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดูแปลงที่ดิน และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา: ราคาที่ดิน



0 100 200 300 400
เมตร

แผ่นที่

13

4.6 ประชากร

ในปีพ.ศ. 2533 เขตชนบุรีมีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 262,384 คน มี 48,629ครัวเรือนและ 42,115 หลังคาเรือน ความหนาแน่นเท่ากับ 30,417 คนต่อตารางกิโลเมตร หรือ 9 คนต่อไร่ โดยแขวงที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ แขวงบุคคลโลมีประชากร 127,785 คน คิดเป็นร้อยละ 47.70 ของประชากรเขต รองลงมาได้แก่ แขวงบางยี่เรือ มีประชากร 54,705 คน คิดเป็นร้อยละ 20.84 ของประชากรเขต ส่วนแขวงที่มีประชากรน้อยที่สุดคือ แขวงวัดกัลยาณ์ มีประชากร 18,461 คน คิดเป็นร้อยละ 7.03 ของประชากรเขต

สำหรับสัดส่วนระหว่างเพศของประชากรในเขตชนบุรี มีประชากรชาย 134,202 คน และประชากรหญิง 128,182 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.15 และ 48.85 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 15)

ตารางที่ 15 จำนวนประชากรแยกชาย-หญิง รายแขวงในเขตชนบุรี
ปีพ.ศ. 2533

แขวง	ชาย	หญิง	รวม	ร้อยละของเขต
วัดกัลยาณ์	9,680	8,781	18,461	7.03
หิรัญรุจี	12,322	11,678	24,000	9.15
บางยี่เรือ	27,578	27,127	54,705	20.85
บุคคลโล	65,348	62,437	127,785	48.70
ตลาดพลู	19,274	18,159	37,433	14.27
รวม	134,202	128,182	262,384	100

ที่มา : สำนักงานเขตชนบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของเขตชนบุรีในช่วงปีพ.ศ. 2528-2533 จากตารางที่ 16 จะพบว่าจำนวนประชากรมีทั้งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง โดยในช่วงปีพ.ศ. 2528-2530 มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น โดยในปีพ.ศ. 2528 มีอัตราเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือร้อยละ 2.21 ต่อปี และเริ่มมีอัตราเพิ่มของประชากรลดลงในช่วงปีพ.ศ. 2531-2533 คือ ร้อยละ -1.80, -2.03 และ -2.01 ตามลำดับ

สาเหตุการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เมื่อพิจารณาจากอัตราการเกิด การตาย การย้ายเข้าและออกของประชากรในช่วงระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2528-2533) พบว่าการเพิ่มตามธรรมชาติ เป็นอัตราการเพิ่มที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ไม่มีความแตกต่างกันมากนัก แต่อัตราเพิ่มที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร คือ การย้ายถิ่นเข้าและออก โดยเห็นได้ว่าประชากรจะย้ายถิ่นออกจากเขตชนบุรีมากกว่าการย้ายเข้า ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2529 และมีจำนวนย้ายออกมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2532 ทั้งนี้เนื่องมาจากการใช้พื้นที่ของเขตชนบุรีมีการใช้ประโยชน์เกือบเต็มพื้นที่แล้ว และที่ดินมีราคาแพงประชากรจึงอพยพย้ายออกไป ตารางที่ 16 จำนวนประชากร เกิด ตาย ย้ายถิ่น ระหว่างปีพ.ศ. 2528-2533

พ.ศ.	จำนวนประชากร	การเพิ่มตามธรรมชาติ		การย้ายถิ่น		การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี	เปลี่ยนแปลงร้อยละ
		เกิด	ตาย	ย้ายเข้า	ย้ายออก		
2528	273,542	6,399	843	13,954	13,584	5,925	2.21
2529	274,176	6,487	1,205	15,063	19,711	634	0.23
2530	274,979	6,684	921	17,036	22,026	773	0.28
2531	269,975	6,799	1,043	18,989	29,719	-4,974	-1.80
2532	264,471	7,919	767	19,970	32,626	-5,504	-2.03
2533	262,384	6,757	823	16,248	27,518	-5,336	-2.01

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นใด

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มา : สำนักทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

4.6.2 การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต

แนวโน้มของประชากรกรุงเทพมหานครรายเขตในอนาคต สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้คาดประมาณจำนวนประชากรในเขตธนบุรีไว้ดังนี้ คือ ประชากรจะเพิ่มขึ้นเป็น 298,405 คน ในปีพ.ศ. 2539 และเป็น 308,391 คน ในปีพ.ศ. 2544 จะเห็นได้ว่าปีพ.ศ. 2544 เขตธนบุรีจะมีประชากรเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2533 อีก 46,007 คน (ประชากร พ.ศ. 2533 เท่ากับ 262,384 คน) (ตารางที่ 17)

ตารางที่ 17 การคาดประมาณประชากร เขตธนบุรีปีพ.ศ. 2539 และพ.ศ. 2544

เขตการปกครอง	แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2534 - 2539)	แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2539 - 2544)
ธนบุรี	298,405	308,391

ที่มา : สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2529

4.7 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.7.1 ไฟฟ้า การดำเนินงานบริการกระแสไฟฟ้า เป็นหน้าที่ของการไฟฟ้านครหลวง ปัจจุบันสามารถให้บริการครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด โดยแบ่งเขตย่อยรับผิดชอบพื้นที่ออกเป็น 12 เขตจำหน่าย คือ เขตจำหน่ายวัดเลียบ คลองเตย ยานนาวา สามเสน บางกะปิ ธนบุรี ราชดำริบวรณะ มีนบุรี บางใหญ่ นนทบุรี สมุทรปราการและบางพลี

การไฟฟ้านครหลวง รับซื้อพลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มาจัดจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร โดยในปีพ.ศ. 2531 มีจำนวนจำหน่ายถึง 24,259.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ถึงร้อยละ 10.10 (ปีพ.ศ. 2530 จำหน่ายได้ 22,033.78 ล้านบาท) ในอนาคตแม้ว่าความต้องการกระแสไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น แต่การไฟฟ้านครหลวงก็สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ โดยพิกัดความสามารถของสถานีย่อยในงบประมาณปีพ.ศ. 2531 เป็น 4,184.80 เอ็ม วี เอ ในขณะที่ภาระไฟฟ้าทั้งหมดที่สถานีย่อยของปีพ.ศ. 2531 เป็น 2,632.30 เอ็ม วี เอ คิดเป็นร้อยละ 62.90 ของพิกัดความสามารถจ่ายไฟฟ้า ดังนั้นในด้านความสามารถของการจ่ายไฟฟ้าปัจจุบันยังเพียงพอต่อความต้องการ (กฟน:2531:29)

สำหรับ เขตธนบุรีอยู่ในเขตจำหน่ายไฟฟ้าธนบุรี และปัจจุบันว่าสามารถให้บริการไฟฟ้าตามความต้องการของผู้ขอใช้ไฟฟ้า โดยไม่จำกัดปริมาณและเพียงพอทั้งในปัจจุบันและอนาคต

4.7.2 ประปา การประปานครหลวง เป็นผู้รับผิดชอบการให้บริการจัดหา น้ำอุปโภคและบริโภคแก่ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง คือ นนทบุรีและสมุทรปราการ ซึ่งรวมพื้นที่ที่รับผิดชอบทั้งหมด 3,100 ตารางกิโลเมตร แต่ปัจจุบันการประปานครหลวงสามารถให้บริการน้ำประปาได้เพียง 580 ตารางกิโลเมตร โดยมีแหล่งผลิตน้ำประปา 5 แห่ง คือ โรงกรองน้ำบางเขน, โรงกรองน้ำสามเสน, โรงกรองน้ำธนบุรี น้ำบาดาลและระบบประปาอิสระ**

** ระบบประปาอิสระ เป็นระบบประปาสำหรับชุมชนขนาดเล็กที่กระจายอยู่บริเวณรอบนอกได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง และเขตหนองจอก อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่และอำเภอไทรน้อย จ.นนทบุรี โดยแยกจัดทำระบบประปา แยกออกเฉพาะชุมชน ปัจจุบันมีระบบประปาอิสระ 7 แห่ง ดังที่กล่าวมาข้างต้น

จากแหล่งผลิตทั้ง 5 แหล่ง สามารถผลิตน้ำประปาได้รวมทั้งสิ้น 2.33 ล้านลูกบาศก์เมตร/วัน แต่จ่ายให้กับผู้บริโภคเพียงวันละ 1.56 ล้านลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งขณะนี้การประสานครหลวงกำลังดำเนินการขยายพื้นที่จ่ายน้ำเพิ่ม โดยช่วงนี้อยู่ในระหว่างโครงการปรับปรุงดังนี้ คือ โครงการปรับปรุงการประปาระยะที่ 2 ช่วงที่ 2 (พ.ศ. 2531-2534) โดยให้มีกำลังผลิตและส่งน้ำเพิ่มขึ้นวันละ 400,000 ลูกบาศก์เมตร เพิ่มพื้นที่บริการน้ำประปาไปยังบริเวณที่กำลังมีการขยายตัวทางฝั่งกรุงเทพมหานคร ได้แก่ บริเวณถนนรามอินทรา กม.ที่ 7 และถนนกรุงเทพกรีฑา ส่วนหลวง รัชกาลที่ 9 ซอยอุดมสุข ถนนสายบางนา-ตราด ฝั่งธนบุรี ได้แก่ บริเวณบางกรวยดอนเหนือ ถนนวงแหวนรอบ-นอกซึ่งแยกจากเขตบางกอกน้อย-นครไชยศรี ถนนพุทธบูชา ซึ่งเชื่อมระหว่างถนนธนบุรี-ปากท่อกับถนนประชาอุทิศ ถนนครุฑ ซึ่งเชื่อมระหว่างถนนสุขสวัสดิ์กับถนนประชาอุทิศและถนนในหมู่บ้านเศรษฐกิจ เมื่อสิ้นสุดโครงการแล้ว ในปีพ.ศ. 2534 จะสามารถบริการประปาครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 710 ตารางกิโลเมตร (กปน:2530:3)

เขตธนบุรี ได้รับบริการน้ำประปา จากสำนักงานการประปาดอกสιν โดยได้รับน้ำจากโรงสูบน้ำจ่ายน้ำท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ จากนั้นสำนักงานการประปาดอกสिनจะส่งต่อไปยังผู้ใช้น้ำทางท่อจ่ายน้ำและท่อบริการ เขตธนบุรีมีท่อประปานขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 500 ม.ม. 600 ม.ม. และ 700 ม.ม. วางอยู่ตามแนวถนนเทอดไท ถนนตากสิน จากท่อประปาน้ำประปาจะไหลไปตามท่อจ่ายน้ำซึ่งวางอยู่ตามซอยต่าง ๆ มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100-300 มม. จากท่อจ่ายน้ำจะมีท่อขนาดเล็กเรียกว่า ท่อบริการ ซึ่งจะสามารถจ่ายน้ำไปสู่ผู้ใช้น้ำได้แต่ละรายและกล่าวได้ว่า การบริการน้ำประปาสามารถบริการได้ทั่วถึงภายในเขตธนบุรี (สัมภาษณ์นายอำพล คงทอง ตำแหน่งวิศวกร สำนักงานการประปาดอกสिन วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2533)

4.7.3 โทรศัพท โทรศัพทเป็นบริการสาธารณูปโภคที่มีความสำคัญประการหนึ่งของชุมชน เป็นเครื่องมือใช้ในการติดต่อสื่อสารกัน ช่วยอำนวยความสะดวกรวดเร็วและช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง การให้บริการโทรศัพทในเขตชนบรูอยูในความรับผิดชอบของเขตบริการโทรศัพทชุมสายชนบรู และชุมสายดาวคนอง จากรายงานประจำเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2533 ขององค์การโทรศัพทแห่งประเทศไทย พบว่า ชุมสายโทรศัพทชนบรู มีเลขหมายทั้งหมด 20,000 เลขหมาย แต่เปิดใช้เพียง 16,876 เลขหมาย ยังคงเหลือพร้อมบริการอีก 3,124 เลขหมาย ชุมสายดาวคนอง 25,360 เลขหมาย แต่เปิดใช้เพียง 23,293 เลขหมายและยังคงเหลือพร้อมบริการอีก 2,067 เลขหมาย กล่าวได้ว่า การให้บริการโทรศัพทในเขตชนบรูในอนาคต ยังมีเพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น (แผนที่ 15)

4.7.4 การเก็บขยะมูลฝอย การเก็บขยะมูลฝอยในเขตชนบรู เป็นหน้าที่ของหน่วยงานรักษาความสะอาด สำนักงานเขตชนบรู ซึ่งมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบ 204 คน แบ่งเป็นพนักงานขับรถยนต์ 23 คน พนักงานเก็บขนขยะ 92 คน และพนักงานกวาด 160 คน รถเก็บขยะ 21 คัน (เป็นรถธรรมดา 9 คัน รถอัด 12 คัน) มีปริมาณขยะมูลฝอย 175.70 ตัน/วัน ซึ่งจำนวนขยะดังกล่าวทางหน่วยงานรักษาความสะอาด สำนักงานเขตชนบรู สามารถเก็บขนได้หมดไม่มีเหลือตกค้าง โดยนำไปกำจัดที่โรงกำจัดขยะหนองแขม เขตหนองแขม

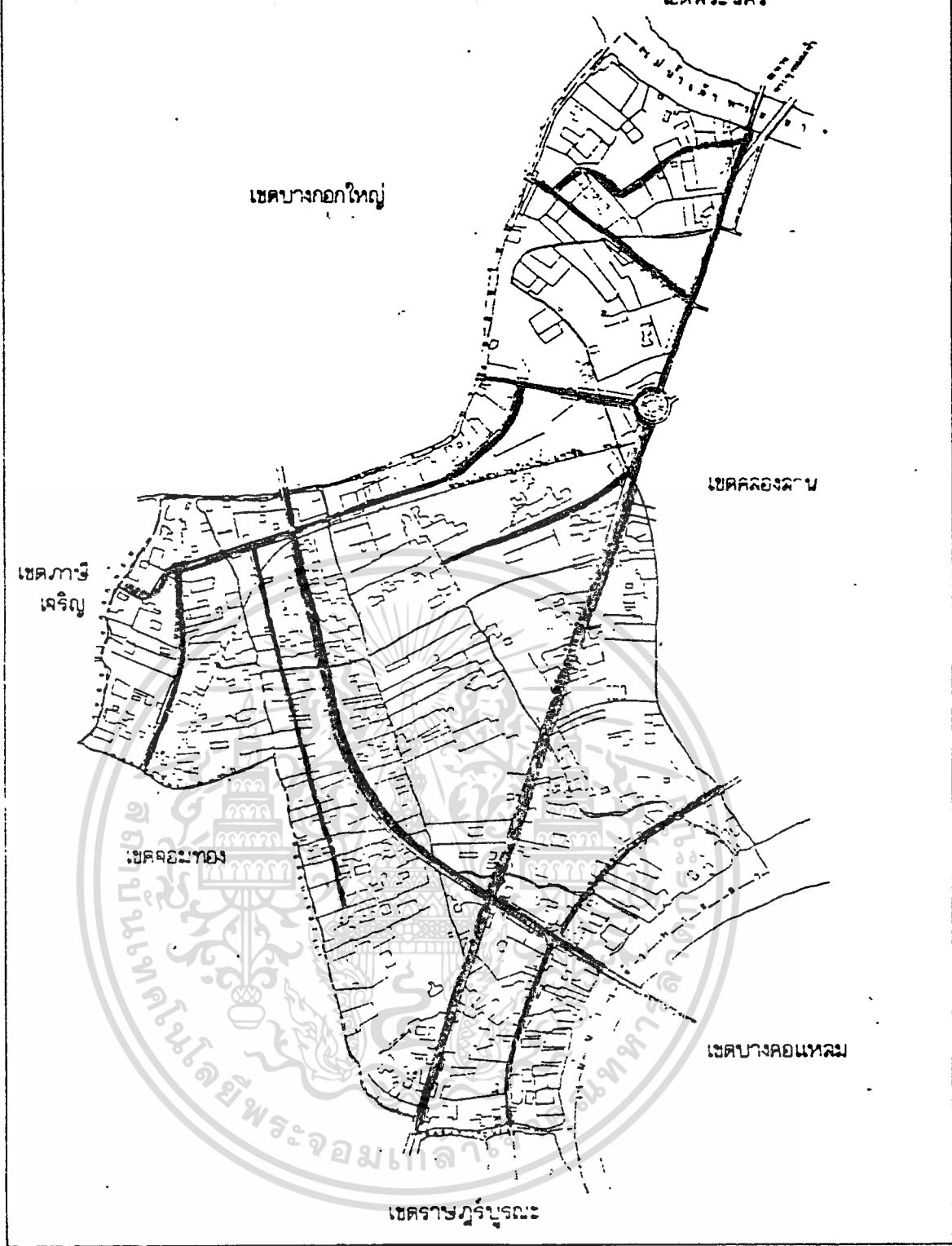
นอกจากจะดำเนินการเกี่ยวกับการเก็บขยะมูลฝอยแล้ว ยังรวมถึงการรักษาความสะอาด ถนน ตรอก ซอย และที่สาธารณะ การปลูก รักษาต้นไม้ในถนนและที่สาธารณะ (สัมภาษณ์:ภิรมย์ นาคอุดม:หัวหน้างานรักษาความสะอาด 5 มิถุนายน พ.ศ. 2533)

4.7.5 การระบายน้ำ การระบายน้ำในเขตธนบุรี มีทั้งระบบท่อระบายน้ำ และคูคลองสาธารณะสำหรับท่อระบายน้ำประกอบด้วยท่อระบายน้ำขนาดต่าง ๆ กัน ขนาดท่อเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 0.30-1.00 เมตร โดยมีความยาวทั้งหมดประมาณ 17,705 เมตร ซึ่งวางไปตามแนวถนนสายหลัก สายรองและซอยต่าง ๆ มีระบบเชื่อมต่อเนื่องเพื่อระบายน้ำลงสู่คูคลอง และแม่น้ำเจ้าพระยา (แผนที่ 14)






4.7.6 ไปรษณีย์โทรเลข การให้บริการไปรษณีย์โทรเลข อยู่ในความรับผิดชอบของการสื่อสารแห่งประเทศไทยในเขตกรุงเทพมหานครได้แบ่งเป็น 29 เขต คือ กรุงเทพฯ 1-29 และมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรวม 107 ที่ทำการ สำหรับการให้บริการไปรษณีย์โทรเลขในเขตธนบุรี อยู่ในความรับผิดชอบของที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขสาขาหระ มีรหัสไปรษณีย์ 10600 (ซึ่งให้บริการครอบคลุมถึง 3 เขต คือ เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ และเขตคลองสาน) และยังแบ่งสาขาออกเป็น

- ไปรษณีย์โทรเลขรับฝาก ให้บริการรับฝากของไปรษณีย์โทรเลข และบริการเงิน มี 2 สาขา คือ สาขาตลาดพลูและสาขาวงเวียนใหญ่ (แผนที่ 15)

4.7.7* สถานีตำรวจ เขตธนบุรี มีสถานีตำรวจนครบาลตั้งอยู่ในพื้นที่ 4 สถานี คือ สถานีตำรวจ นครบาลบุคคโล ตั้งอยู่ในแขวงบุคคโล โดยมีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 178 นาย สถานีตำรวจนครบาลตลาดพลู ตั้งอยู่ที่แขวงบางยี่เรือ มีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 122 นาย สถานีตำรวจมีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 117 นาย และสถานีตำรวจนครบาลบุพผาราม ตั้งอยู่ในแขวงวัดกัลยาณ์ มีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 194 คน เมื่อพิจารณาแล้วพบว่ากำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจทั้ง 4 สถานี ที่รับผิดชอบต่อประชากรในเขตธนบุรีเท่ากับตำรวจ 1 นาย ต่อประชากร 432 คน ซึ่งมีอัตราสูงกว่ามาตรฐานที่กรมตำรวจได้กำหนดให้ชุมชนหนาแน่น ต้องมีอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 1 นายต่อประชากร 500 คน (รายงานสถิติผลการปราบปรามอาชญากรรมปีพ.ศ. 2532 ของแต่ละสถานี) (แผนที่ 16)

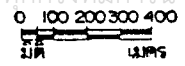


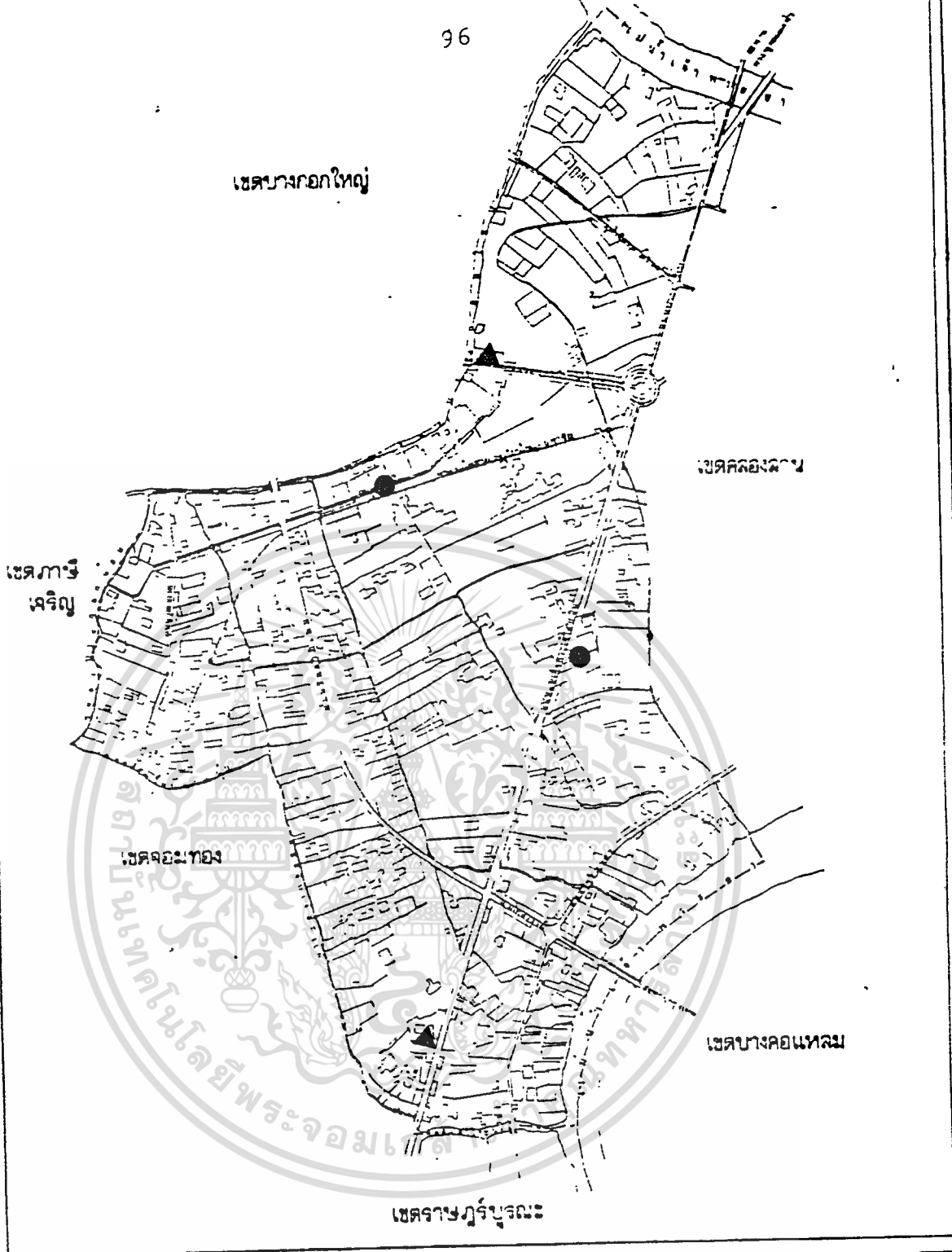
การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	
— — — — —	เส้นแบ่งเขต
— — — — —	เส้นแบ่งแขวง
=====	ถนน
=====	สะพานคอนกรีต
=====	ทางรถไฟ
	ขนาดท่อ ๑ 0.30 เมตร
	ขนาดท่อ ๑ 0.40 เมตร
	ขนาดท่อ ๑ 0.60 เมตร
	ขนาดท่อ ๑ 1.00 เมตร
	ทางระบายน้ำธรรมชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

แสดง: ขนาด - แนวท่อระบายน้ำ





การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- === ถนน
- ==== สะพานคอนกรีต
- ++++ ทางรถไฟ

- ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข
- ▲ ชุมสายโทรค้ำฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังขอให้ผู้รับเอกสารนี้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่: ที่ตั้งที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขและชุมสายโทรค้ำฟ้า



0 100 200 300 400
เมตร

แผนที่
15

4.7.8 สถานีตำรวจดับเพลิง เขตธนบุรีมีสถานีตำรวจดับเพลิงตั้งอยู่ในพื้นที่ 2 สถานี คือ สถานีตำรวจดับเพลิงตั้งอยู่ในพื้นที่ 2 สถานี คือ สถานีตำรวจดับเพลิงบางยี่เรือ และสถานีตำรวจดับเพลิงตลาดพลูสถานีตำรวจดับเพลิงบางยี่เรือ ตั้งอยู่ในแขวงบางยี่เรือ มีกำลังพล 26 นาย รถดับเพลิง 6 คัน เขตรับผิดชอบได้แก่แขวงบางยี่เรือ แขวงวัดกัลยาณ์ สถานีตำรวจดับเพลิงตลาดพลูตั้งอยู่ในแขวงตลาดพลู มีกำลังพล 21 นาย มีรถดับเพลิง 3 คัน และเรือดับเพลิง 2 ลำ เขตรับผิดชอบได้แก่ แขวงตลาดพลู แขวงบุคคลโล (แผนที่ 16)

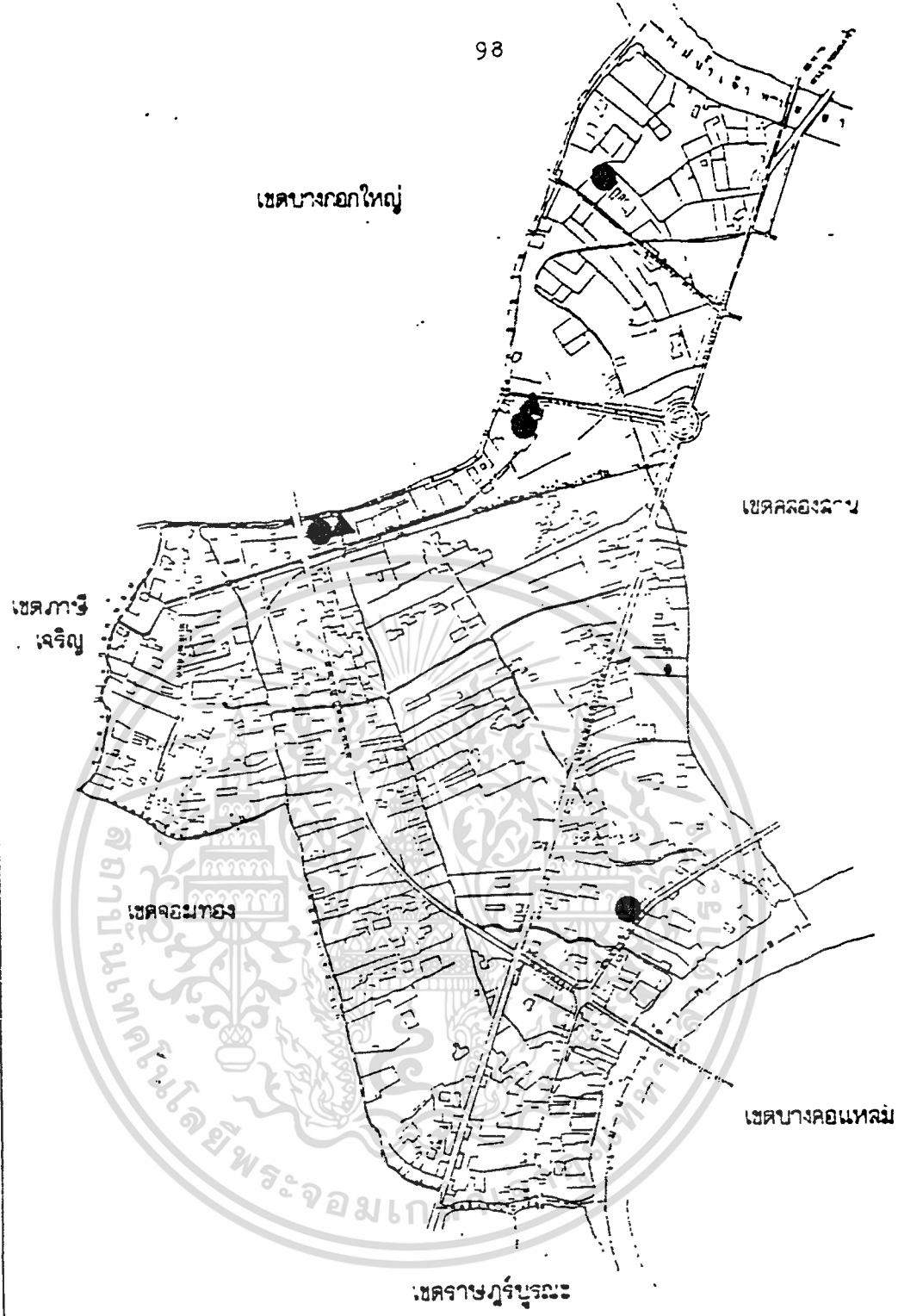
4.7.9 สถานรักษาพยาบาล สถานรักษาพยาบาลในเขตธนบุรี แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ สถานพยาบาลของทางราชการ และสถานพยาบาลของเอกชน มีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 17)

1. สถานพยาบาลระดับชุมชน

ก. สถานพยาบาลระดับชุมชน คือ ศูนย์บริการสาธารณสุขสังกัดสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร โดยให้บริการในด้านการส่งเสริมสุขภาพอนามัยแม่และเด็ก การป้องกันและควบคุมโรคติดต่อ การรักษาพยาบาลและตรวจโรคทั่วไป มีอยู่ 3 แห่ง คือ

- ศูนย์บริการสาธารณสุขเจ้าคุณพระประยูรวงศ์ ตั้งอยู่ที่ถนนประชาธิปไตย แขวงวัดกัลยาณ์
- ศูนย์บริการสาธารณสุขจันทน์จิมไพบูลย์ ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไทย แขวงตลาดพลู
- ศูนย์บริการสาธารณสุขบุคคลโล ตั้งอยู่ที่ถนนตากสิน แขวงบุคคลโล

ข. โรงพยาบาล มีอยู่ 1 แห่ง คือ โรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ตั้งอยู่ที่ถนนตากสิน แขวงบุคคลโล มีนายแพทย์ประจำ 131 นาย จำนวน 896 เตียง เป็นโรงพยาบาลที่มีเครื่องมือทันสมัย โรงพยาบาลหนึ่งของกรุงเทพมหานคร



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

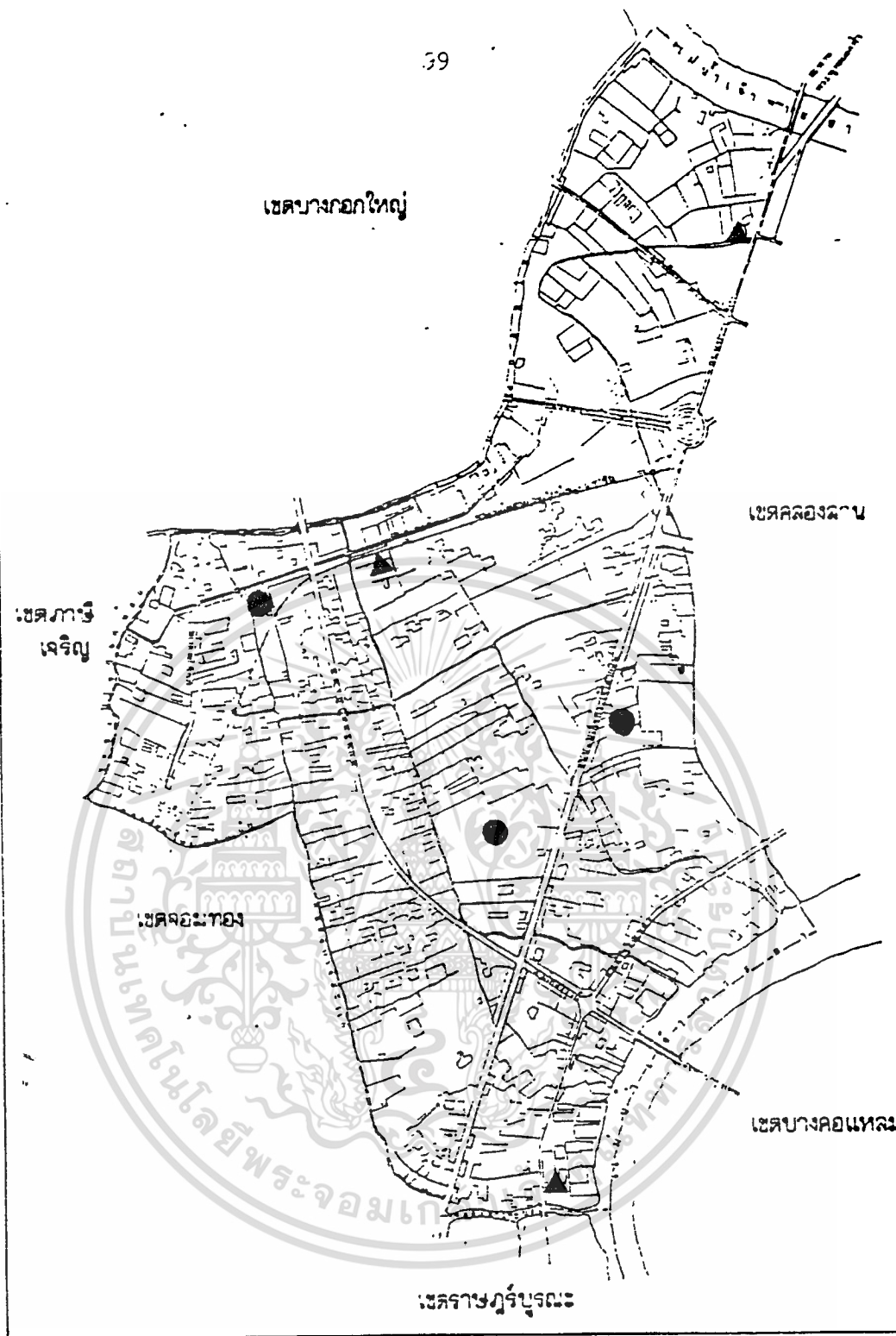
สัญลักษณ์

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแขวง
- === วนชน
- ==== สะพานคอนกรีต
- ++++ ทางรถไฟ

- สถานีตำรวจ
- ▲ สถานีตำรวจดับเพลิง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร





การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- — — — — เส้นแบ่งเขต
 - - - - - เส้นแบ่งแขวง
 - ==== ถนน
 - ===== ระบายคอนกรีต
 - +++++ ทางรถไฟ
 - โรงพยาบาล
 - ▲ ศูนย์ราชการณุลช

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

2. สถานพยาบาลของเอกชน นอกจากนั้นสถานพยาบาลรัฐและยังมีสถานพยาบาลของเอกชนที่เปิดให้บริการในพื้นที่ดังนี้

ก. โรงพยาบาล โรงพยาบาลเอกชนที่เปิดให้บริการ มี 2 แห่ง คือ โรงพยาบาลกรุงธน ตั้งอยู่ที่ถนนตากสิน แขวงบุดคโล มีนายแพทย์ประจำ 9 คน มีเตียงคนไข้ 106 เตียง และโรงพยาบาลเขาวรภัค ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู มีนายแพทย์ประจำ 8 คน เตียงคนไข้ 94 เตียง

นอกจากนี้ยังมีคลินิกเอกชน ซึ่งเป็นสถานพยาบาลที่ไม่มีผู้ป่วยค้างคืน กระจายอยู่ทั่วไปในเขต

4.7.10 การบริการด้านศาสนสถาน ศาสนสถานนับเป็นการให้บริการสังคมในด้านการปฏิบัติจริยธรรม การรักษาศีลธรรม และประเพณีของประชากร ในเขตธนบุรีมีศาสนสถานดังนี้ (แผนที่ 18)

ก. วัด ในเขตธนบุรี มีวัดทั้งหมด 20 วัด แขวงที่มีวัดมากที่สุดคือ แขวงบุดคโล รองลงมาคือ แขวงบางยี่เรือ และแขวงตลาดพลู โดยจำแนกได้เป็นรายเขตดังนี้

แขวงบุดคโล มี 7 วัด คือวัดสะแกใน วัดดาวคนอง วัดบางน้ำชัน วัดราชวรินทร์ วัดกระเจบพิณิจ วัดบุดคโล วัดสุทธาราม

แขวงบางยี่เรือ มี 4 วัด คือ วัดเวฬุราชิน วัดอินทาราม วัดโพธินิมิตร วัดราชคฤห์

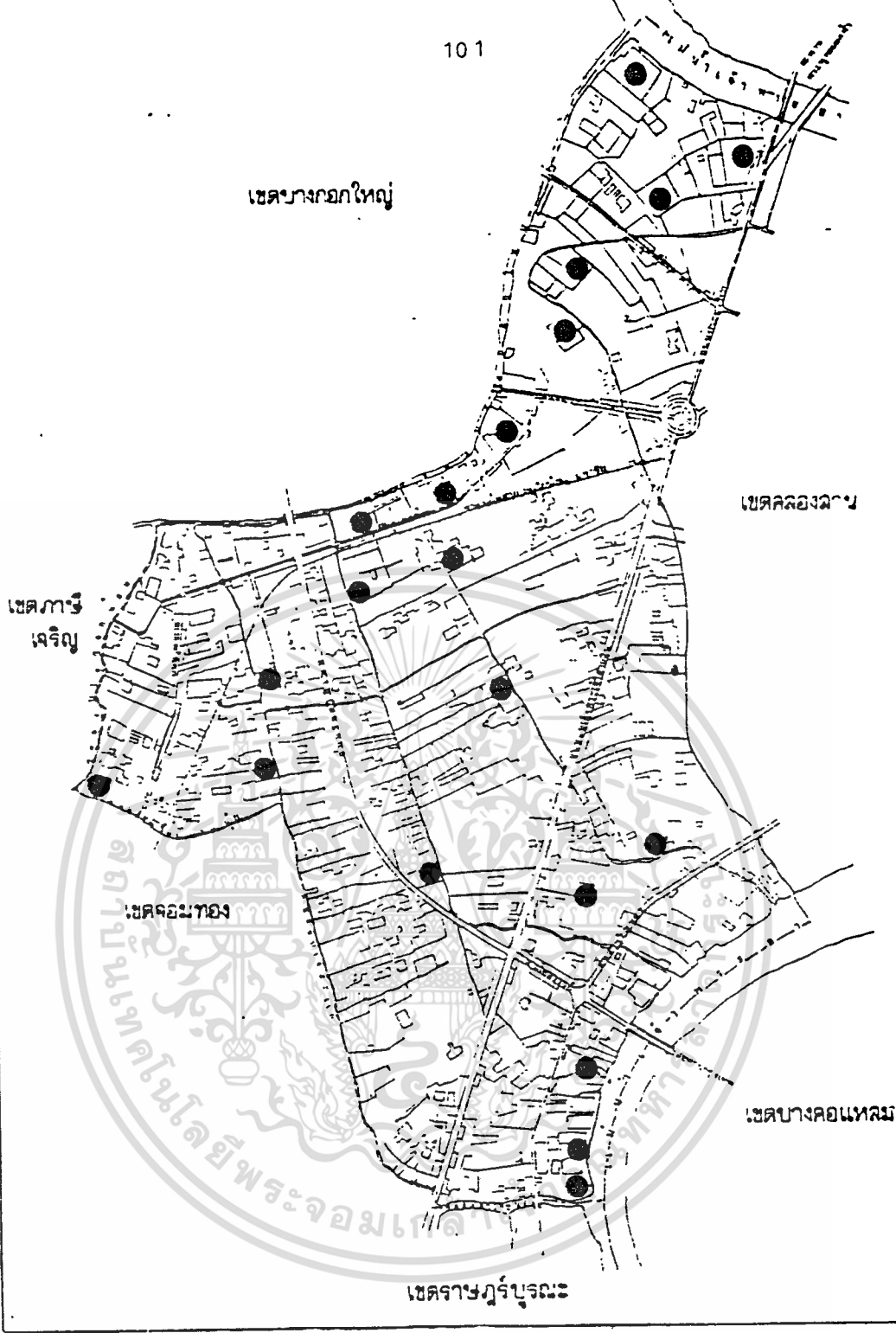
แขวงตลาดพลู มี 3 วัด คือ วัดบางสะแกนอก วัดใหม่ยายนุ้ย วัดขุนจันทร์

แขวงวัดกัลยาณ์ มี 3 วัด คือ วัดกัลยาณ์ วัดประยูรวงศาวาส วัดบุบผาราม

แขวงหิรัญรุจี มี 3 วัด คือ วัดใหญ่ศรีสุพรรณ วัดประดิษฐาราม วัดบางไส้ไก่

ข. มัสยิด มี 3 แห่ง คือ มัสยิดสวนพลู มัสยิดกุฎีขาว และมัสยิดนุรุุลมุบีน (บ้านสมเด็จฯ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- — — — — เส้นแบ่งเขต
 - — — — — เส้นแบ่งแขวง
 - ==== ถนน
 - ==== ระบายคอนกรีต
 - ==== ทางรถไฟ
 - ศาลากลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. ศาลเจ้ามี 9 แห่ง คือ ศาลเจ้าตึกดิน ศาลเจ้ากวอนอินกิ่ง ศาลเจ้าปูนเก้ากึ่ง (ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน) ศาลเจ้าปูนเก้ากึ่ง (ถนนเทอดไท) ศาลเจ้าสูง ศาลเจ้าอาเนี้ยเก็ง ศาลเจ้ากวอนอู (แขวงตลาดพลู) ศาลเจ้ากวอนอู (แขวงหิรัญรูจี)

4.7.11 ธนาคาร ในปีพ.ศ. 2533 เขตธนบุรีมีธนาคารสาขาทั้งสิ้น 22 แห่ง และพบว่ามีจำนวนมากที่สุดในบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนเทอดไท ในแขวงบุคคลโล บางยี่เรือ และตลาดพลู ตามลำดับ (บรรยายสรุปสำนักงานเขตธนบุรี กทม: 2533:6) (แผนที่ 19)

4.7.12 ตลาดสด ในเขตธนบุรี มีตลาดสด 10 แห่ง จำนวนทั้งสิ้น 399 แผง ตลาดส่วนใหญ่เป็นแหล่งบริการสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 18 และตารางที่ 19)

ตารางที่ 18 แสดงที่ตั้งตลาดสดและจำนวนแผงในเขตธนบุรี

ปีพ.ศ. 2533

ตลาดสด	ที่ตั้ง	จำนวนแผง
1. ตลาดนกกกระจอก	แขวงวัดกัลยาณ์	19
2. ตลาดบางยี่เรือ	แขวงบางยี่เรือ	25
3. ตลาดเส้สะเวช	แขวงบางยี่เรือ	32
4. ตลาดศรีชน	แขวงบางยี่เรือ	40
5. ตลาดสี่แยกบ้านแขก	แขวงหิรัญรูจี	34
6. ตลาดพลู	แขวงตลาดพลู	50
7. ตลาดมะลิทอง	แขวงตลาดพลู	22
8. ตลาดบุคคลโล	แขวงบุคคลโล	30
9. ตลาดดาวคนอง	แขวงบุคคลโล	122
10. ตลาดสำเหร่	แขวงบุคคลโล	35
รวม	-	399

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.7.13 ศูนย์การค้า ในปีพ.ศ. 2533 เขตชนบุรีมีห้างสรรพสินค้าจำนวน 4 แห่ง ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแขวงบุคคลโล และแขวงบางยี่เรือ ได้แก่ ดาวคนองสรรพสินค้า ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบุคคลโล เดอะมอลล์ชนบุรี ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบุคคลโล ศูนย์สรรพสินค้าโรยัลการ์เดิน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงบุคคลโล และห้างคาเซย์ ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบางยี่เรือ โดยห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่ จำหน่ายสินค้าอุปโภคที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวัน (แผนที่ 19)

4.7.14 สถานศึกษา เขตชนบุรีมีสถานศึกษาระดับการศึกษา โดยจำแนกออกเป็น (บรรยายสรุป สำนักงานเขตชนบุรี: 2533:18) (แผนที่ 20)

1. ระดับอุดมศึกษา มี 2 แห่งคือ

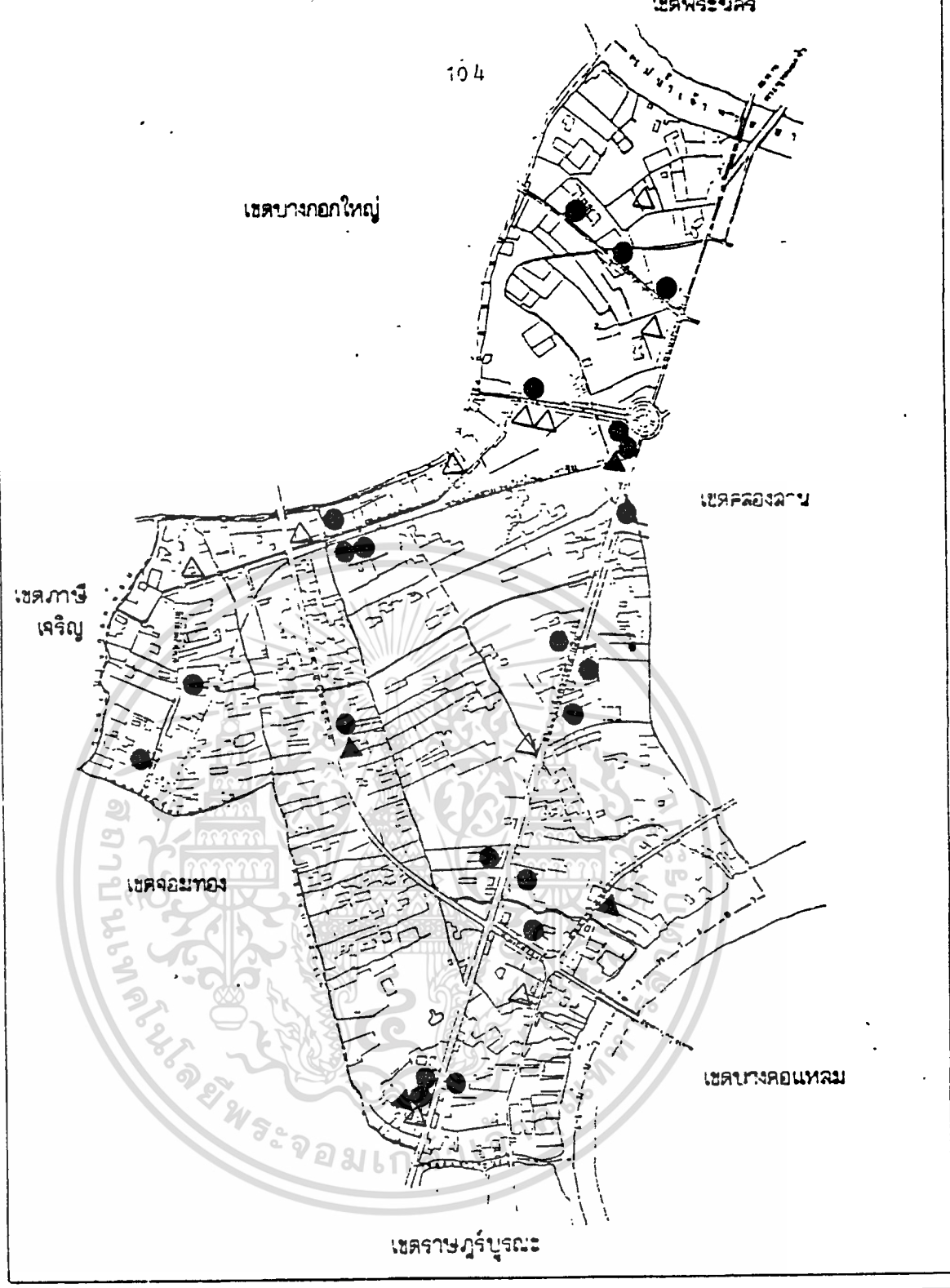
- วิทยาลัยครูชนบุรี ตั้งอยู่ที่ถนนอิสรภาพ แขวงวัดกัลยาณ์
- วิทยาลัยครูบ้านสมเด็จเจ้าพระยา ตั้งอยู่ที่ถนนอิสรภาพ แขวงหิรัญบุรี

2. โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา สังกัดกรมสามัญศึกษา มี 5 แห่งคือ

- โรงเรียนวัดอินทาราม ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ
- โรงเรียนวัดดาวคนอง ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงบุคคลโล
- โรงเรียนศึกษานารี ตั้งอยู่ที่ถนนประชาธิปไตย แขวงวัดกัลยาณ์
- โรงเรียนชนบุรีเทพพลารักษ์ ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
- โรงเรียนวัดประยูรวงศาวาส ตั้งอยู่ที่ถนนประชาธิปไตย แขวงวัดกัลยาณ์

3. โรงเรียนระดับประถมศึกษา สังกัดกรุงเทพมหานครมี 17 แห่งคือ

- โรงเรียนวัดปาเยอรวงค์ ตั้งอยู่ที่ถนนประชาธิปไตย แขวงวัดกัลยาณ์

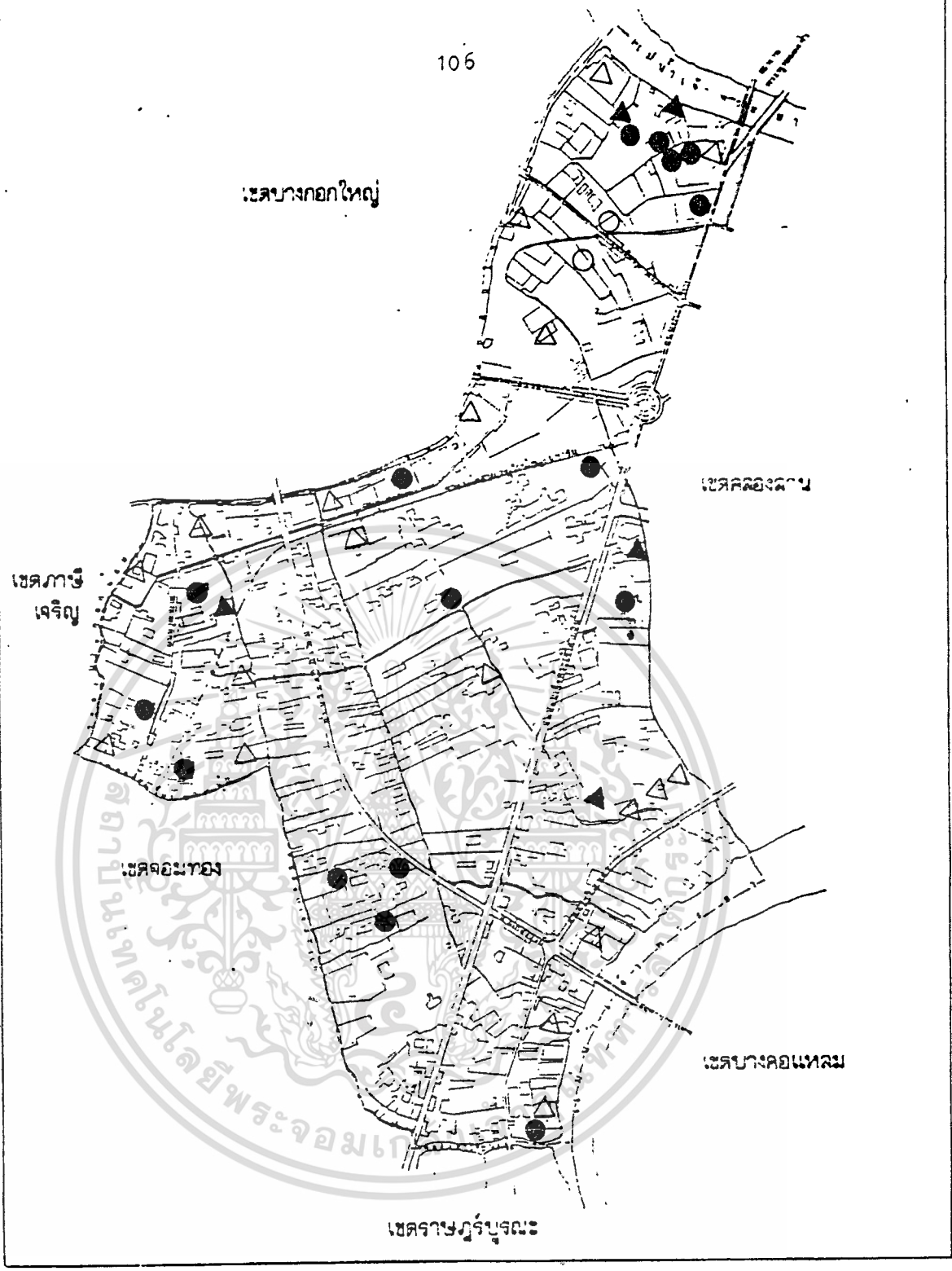


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- | | |
|--------------|---------------|
| สัญลักษณ์ | |
| เส้นแบ่งเขต | ● ธนาคาร |
| เส้นแบ่งแขวง | △ ตลาดสด |
| ถนน | ▲ ศูนย์การค้า |
| สะพานคอนกรีต | |
| ทางรถไฟ | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

- โรงเรียนวัดกัลยาณ์ ตั้งอยู่ที่ถนนเทศบาลสาย 1 แขวงวัดกัลยาณ์
 - โรงเรียนวัดบุคคโล ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงบุคคโล
 - โรงเรียนวัดราชวรินทร์ ตั้งอยู่ที่ถนนตากสิน แขวงบุคคโล
 - โรงเรียนวัดดาวคนอง ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงบุคคโล
 - โรงเรียนวัดกระเจ้าปนิจ ตั้งอยู่ที่ถนนตากสิน แขวงบุคคโล
 - โรงเรียนวัดบางน้ำชัน ตั้งอยู่ที่ถนนอินทรพิทักษ์ แขวงบุคคโล
 - โรงเรียนวัดประดิษฐาราม ตั้งอยู่ที่ถนนอิสรภาพ แขวงหิรัญรูจี
 - โรงเรียนวัดใหญ่ศรีสุพรรณ ตั้งอยู่ที่ถนนอินทรพิทักษ์ แขวงหิรัญรูจี
 - โรงเรียนวัดขุนจันทน์ ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดราชคฤห์ ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดวัดบางสะแกใน ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดกัณฑ์การาม ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดใหม่ยายนุ้ย ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดบางสะแกนอก ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู
 - โรงเรียนวัดเวฬุราชิน ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ
 - โรงเรียนวัดโพธิ์นิมิตร ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ
4. โรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน จำแนกเป็น
- | | | |
|------------------------|----|------|
| ก. ระดับก่อนประถมศึกษา | 5 | แห่ง |
| ข. ระดับประถมศึกษา | 4 | แห่ง |
| ค. ระดับมัธยมศึกษา | 11 | แห่ง |



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

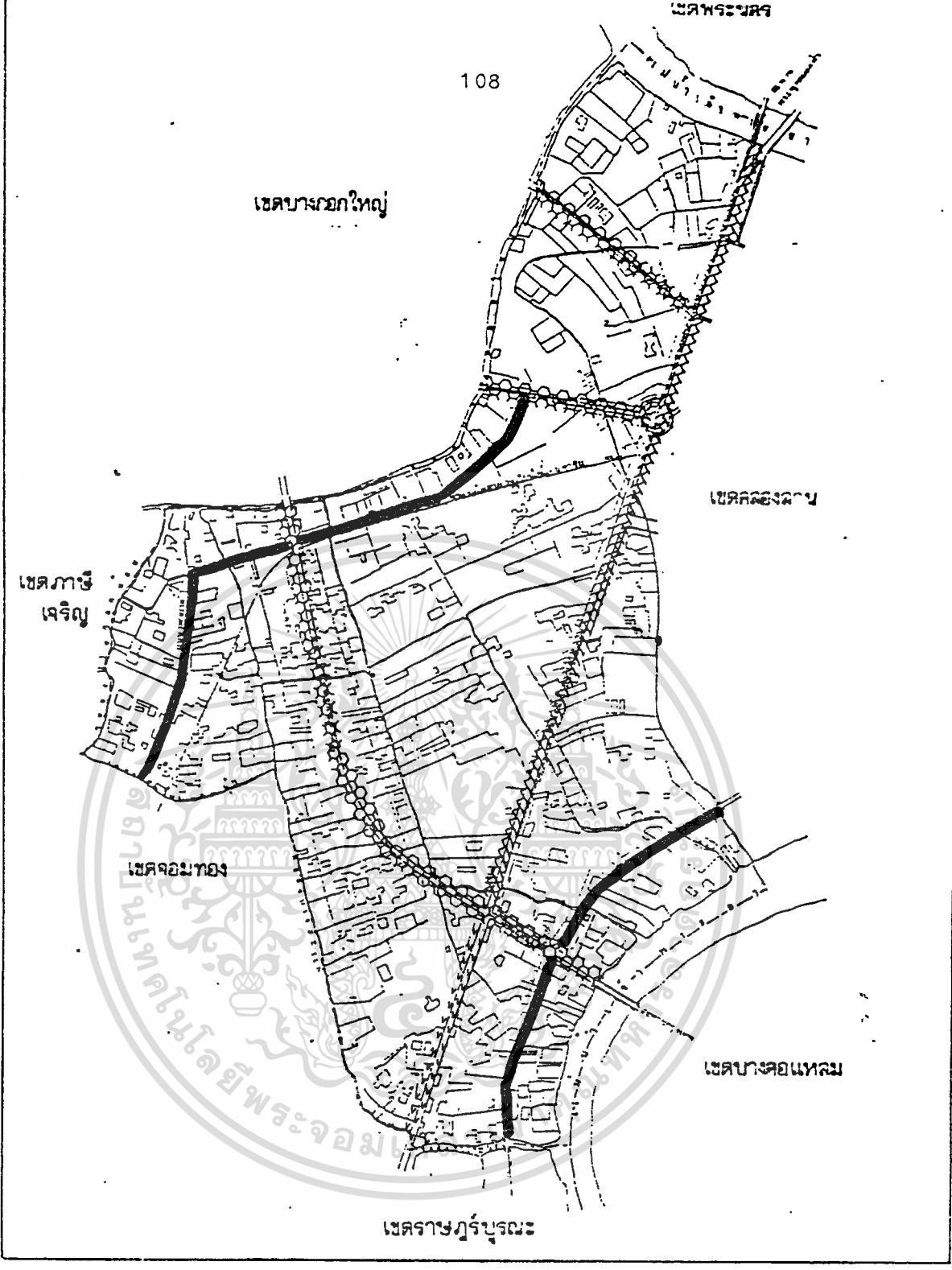
- | | |
|--|--|
| <p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- เส้นแบ่งเขต ----- เส้นแบ่งแขวง ===== ถนน ===== ระบายคอนกรีต ----- ทางรถไฟ | <ul style="list-style-type: none"> ○ ระดับประถมศึกษา ● ระดับมัธยมศึกษา △ ระดับประถมศึกษา ▲ ระดับก่อนประถมศึกษา |
|--|--|

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา อ่างผิงเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

4.7.15 การบริการขนส่งมวลชน ในปัจจุบันการบริการขนส่งมวลชนใน กรุงเทพมหานคร อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ (ขสมก) สำหรับในเขตธนบุรี มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่านในพื้นที่ เพื่อรับส่งผู้โดยสาร มีจำนวนทั้งหมด 32 สาย คิดเป็นร้อยละ 19.63 ของรถโดยสารประจำทางทั้งหมด 163 สาย และมีรถโดยสารประจำทางปรับอากาศผ่าน 3 สาย

ถนนที่มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่านมากที่สุด คือ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่าน 17 สาย รองลงมาคือถนน ประชาธิปก มีรถประจำทางวิ่งผ่าน 14 สาย เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณย่าน การค้าสำคัญของเขต และเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างเขตธุรกิจชั้นในของกรุง- เทพมหานคร และเป็นย่านที่มีการจราจรคับคั่งบริเวณหนึ่งของเขตธนบุรี (คู่มือเส้น ทางเดินรถโดยสารประจำทาง องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ 2533:25) (แผน ที่ 21)

4.7.16 สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น เขตธนบุรีไปไม่มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ มีแต่เพียงสนามเด็กเล่นขนาดเล็กเพียง 3 แห่ง และสวนหย่อมบริเวณลาน พระบรมรูปสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 19 และแผนที่ 22)



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	
— — — — —	เส้นแบ่งเขต
— — — — —	เส้นแบ่งแขวง
=====	ถนน
	สะพานคอนกรีต
	ทางรถไฟ
■	น้อยกว่า 5 ไร่
□	5 - 10 ไร่
□	11 - 15 ไร่
□	มากกว่า 15 ไร่

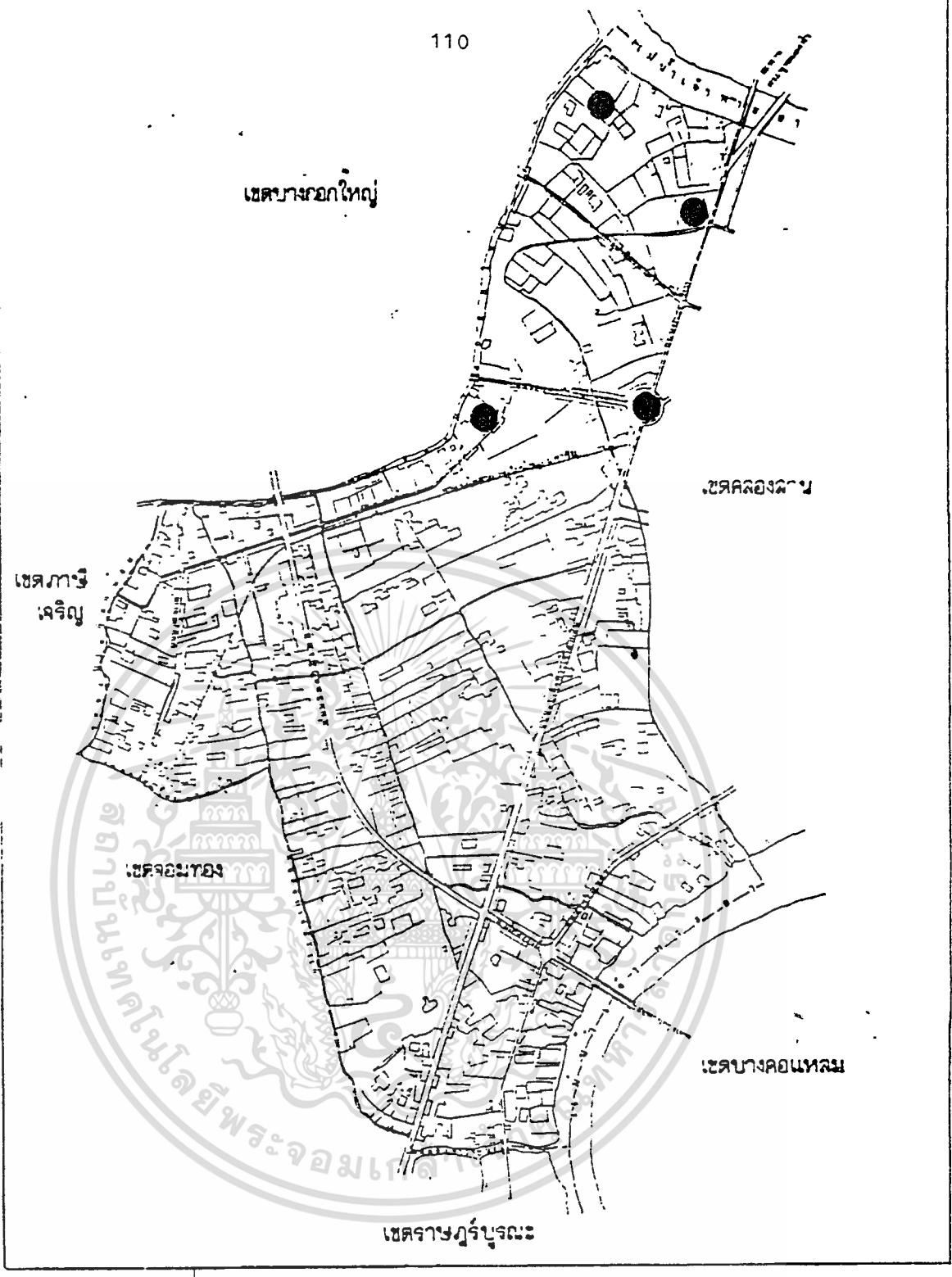
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 19 แสดงที่ตั้งและจำนวนพื้นที่ สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น
เขตธนบุรี พ.ศ. 2533

สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)
สนามเด็กเล่นหน้าโรงเรียนศึกษานารี	ถนนประชาธิปไตย แขวงวัดกัลยาณ์	0.07
สนามเด็กเล่นวัดกัลยาณ์	แขวงวัดกัลยาณ์	0.50
สนามเด็กเล่นศูนย์เยาวชนเวฬุราชินี	ถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ	0.10
สวนหย่อมบริเวณลานพระบรมรูปทรงม้า สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช	ถนนสมเด็จพระเจ้า- ตากสินมหาราช แขวงบางยี่เรือ	7.42

ที่มา : สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาถึงมาตรฐานที่สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ 1.8 ไร่ ต่อ 1,000 คน เขตธนบุรีมีจำนวนพื้นที่สวนสาธารณะ 1 ไร่ ต่อ 46,907 คน (ในปีพ.ศ. 2533) ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ยังต่ำกว่ามาตรฐานมาก



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- — — — — เส้นแบ่งแสง
- ==== ถนน
- ==== สะพานคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ



สวนหย่อม สนามเด็กเล่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่มานี้ อีก กังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ที่ตั้งสวนหย่อมและสนามเด็กเล่น



0 100 200 300 400
เมตร

แผ่นที่
22

4.8 บริเวณสิ่งก่อสร้างและโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ในเขตธนบุรี (ปีพ.ศ. 2533)

เขตธนบุรีมีสิ่งก่อสร้าง และโบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์มาตั้งแต่สมัยอยุธยาตอนปลายหลายแห่ง ได้แก่ วัด โบสถ์ มัสยิด เจดีย์ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเจริญทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรมและโบราณคดี ที่จะต้องดำรงรักษาหรือบูรณะให้เป็นอนุสรณ์ และคงอยู่ต่อไปเพื่อเป็นหลักฐานทางประวัติศาสตร์ ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 บริเวณใหญ่ คือ (งานอนุรักษ์ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร 2530:8) (แผนที่ 23)

1. พื้นที่บริเวณที่ 1 ของเขตธนบุรี มีบริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม ศิลปกรรม และโบราณคดี ดังนี้คือ บริเวณโดยรอบวัดกัลยาณมิตร มัสยิดบางหลวง โบสถ์ข้างตาคูรุส วัดประยูรวงศาวาส และวัดบุปผาราม มีพื้นที่ 248,600 ตารางเมตร หรือ 155.37 ไร่ โดยมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จด	แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศใต้	จด	ถนนเทศบาลสาย 2
ทิศตะวันออก	จด	คลองกุฎีจีนและถนนประชาธิปไตย
ทิศตะวันตก	จด	คลองบางกอกใหญ่

2. พื้นที่บริเวณที่ 2 ของเขตธนบุรี มีบริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม ศิลปกรรม และโบราณคดีดังนี้ คือ บริเวณโดยรอบวัดเวฬุราชินี วัดอินทาราม วัดจันทาราม และวัดราชคฤห์ มีพื้นที่ 104,800 ตารางเมตร หรือ 65.5 ไร่ โดยมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จด	ถนนอินทรพิทักษ์และคลองบางกอกใหญ่
ทิศใต้	จด	ถนนเทอดไท
ทิศตะวันออก	จด	ถนนเทอดไท
ทิศตะวันตก	จด	คลองบางกอกใหญ่และคลองบางน้ำชัน

นอกเหนือจากบริเวณอนุรักษ์ทั้ง 2 บริเวณ ที่กล่าวมาแล้วในเขตชนบุรี
ยังมีวัดที่มีลักษณะสถาปัตยกรรมและความสำคัญทางประวัติศาสตร์อีก คือ

วัดใหญ่ศรีสุพรรณ

ที่ตั้ง ถนนอินทรพิทักษ์ แขวงหิรัญรูจี

พื้นที่วัด ประมาณ 4.06 ไร่

อาณาเขต	ทิศเหนือ	จด	ที่ดิน เอกชน
	ทิศใต้	จด	ที่ดิน เอกชน
	ทิศตะวันออก	จด	คลองบางไส้ไก่
	ทิศตะวันตก	จด	ซอยวัดใหญ่ศรีสุพรรณ

วัดหิรัญรูจี

ที่ตั้ง ซอยวัดหิรัญรูจี แขวงหิรัญรูจี

พื้นที่วัด ประมาณ 1 ไร่

อาณาเขต	ทิศเหนือ	จด	ลำคลองสาธารณะ
	ทิศใต้	จด	ที่ดิน เอกชน
	ทิศตะวันออก	จด	ที่ดิน เอกชน
	ทิศตะวันตก	จด	คลองบางไส้ไก่

วัดบางสะแกนอก

ที่ตั้ง ซอยบางสะแก ถนนเทอดไท แขวงตลาดพลู

พื้นที่วัด ประมาณ 2.12 ไร่

อาณาเขต	ทิศเหนือ	จด	ที่ดิน เอกชน
	ทิศใต้	จด	คลองบางสะแก
	ทิศตะวันออก	จด	ลำรางสาธารณประโยชน์
	ทิศตะวันตก	จด	ถนนเทอดไท

วัดโพธิ์นิมิต

ที่ตั้ง ถนนเทอดไท แขวงบางยี่เรือ

พื้นที่วัด ประมาณ 9.84 ไร่

อาณาเขต	ทิศเหนือ	จด	ถนนเทอดไท
	ทิศใต้	จด	คูอุปจารวัดและที่อยู่อาศัย
	ทิศตะวันออก	จด	ที่ดินเอกชน
	ทิศตะวันตก	จด	ที่ดินเอกชน

4.9 สภาพแวดล้อม

ชุมชนแออัด เขตธนบุรีมีชุมชนแออัดทั้งหมด 13 แห่ง จำนวน 5,779 ครอบครัว โดยที่อยู่ในที่ดินของทางราชการและเอกชน โดยชุมชนแออัดที่ใหญ่ที่สุด คือ ชุมชนแออัดโกบ๊อ รองลงมาคือชุมชนแออัดริมคลองบางกอกใหญ่ บริเวณมีสยิดบางหลวงและชุมชนแออัดซอยโรงเรียนสหนิยมวิทยา

ตารางที่ 20 ชุมชนแออัดในเขตธนบุรี ปี.ศ. 2533

ชื่อชุมชนแออัด	ที่ตั้ง	จำนวนครอบครัว	เนื้อที่/ไร่	เจ้าของที่ดิน
1. ริมคลองบางกอกใหญ่ บริเวณมีสยิดบางหลวง	ถนนอิสรภาพ	480	21.34	ศาสนสมบัติ
2. วัดประยูรวงศาวาส	แขวงวัดกัลยาณ์	69	0.99	ศาสนสมบัติ
3. วัดบุปผาราม	แขวงวัดกัลยาณ์	190	8.81	เอกชน
4. ริมคลองไส้ไก่ วัดใหญ่ศรีสุพรรณ	แขวงศิริบุญศรี	1,709	17.93	เอกชน
5. วัดประดิษฐาราม	แขวงศิริบุญศรี	191	9.32	ทรัพย์สิน
6. ซอยโรงเรียน สหนิยมวิทยา	แขวงบางยี่เรือ	1,086	20.15	เอกชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อชุมชนแออัด	ที่ตั้ง	จำนวนครอบครัว	เนื้อที่/ไร่	เจ้าของที่ดิน
7. ช้างสถานีรถไฟ วงเวียนใหญ่	แขวงบางยี่เรือ	424	12.38	เอกชน
8. ตรอกเทวดา	แขวงบางยี่เรือ	165	4.06	เอกชน
9. ซอยวัดโพธิ์นิมิต	แขวงบางยี่เรือ	325	6.54	เอกชน
10. ตรอกโรงเจเซ่งเซ่งคว่า	แขวงบางยี่เรือ	1,037	15.10	เอกชน
11. ซอยโกบือ	แขวงบุคคล	390	90.90	เอกชน
12. ซอยวัดสุทธาวาส	แขวงบุคคล	83	3.18	เอกชน
13. ซ้างวัดบางสะแกนอก	แขวงตลาดพลู	117	8.06	เอกชน
รวม		5,779	218.70	-

ที่มา : งานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม สำนักงานเขตธนบุรี

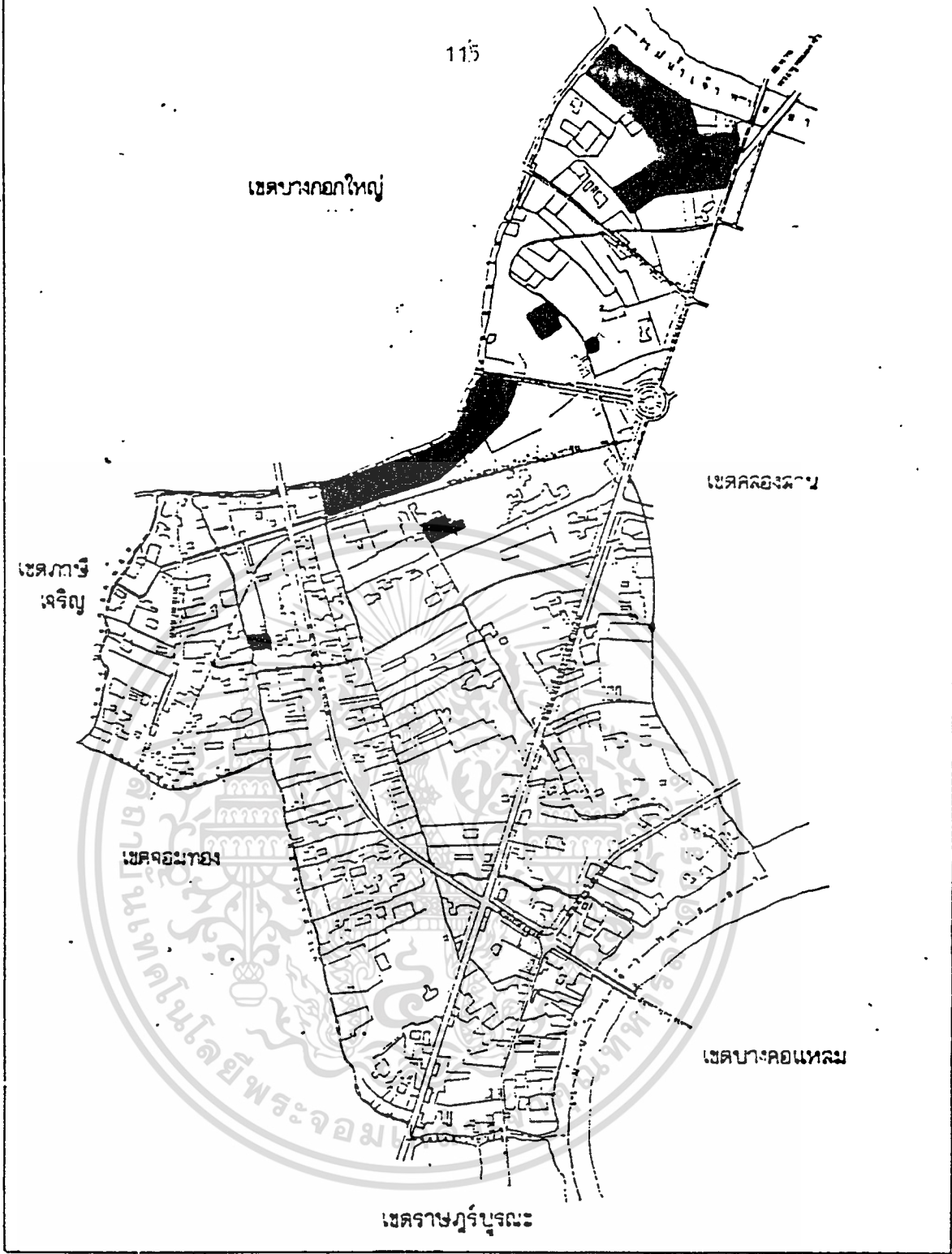
4.10 บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

ตามบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตธนบุรี ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 103 ตอนที่ 40 วันที่ 12 มีนาคม 2529 โดยกำหนดให้อาคารในบริเวณต่อไปนี้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อาคาร ซึ่งห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรม ภายในระยะ 15 เมตร จากถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

ไปทางทิศเหนือจนถึงถนนเพชรเกษม (แผนที่ 25)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

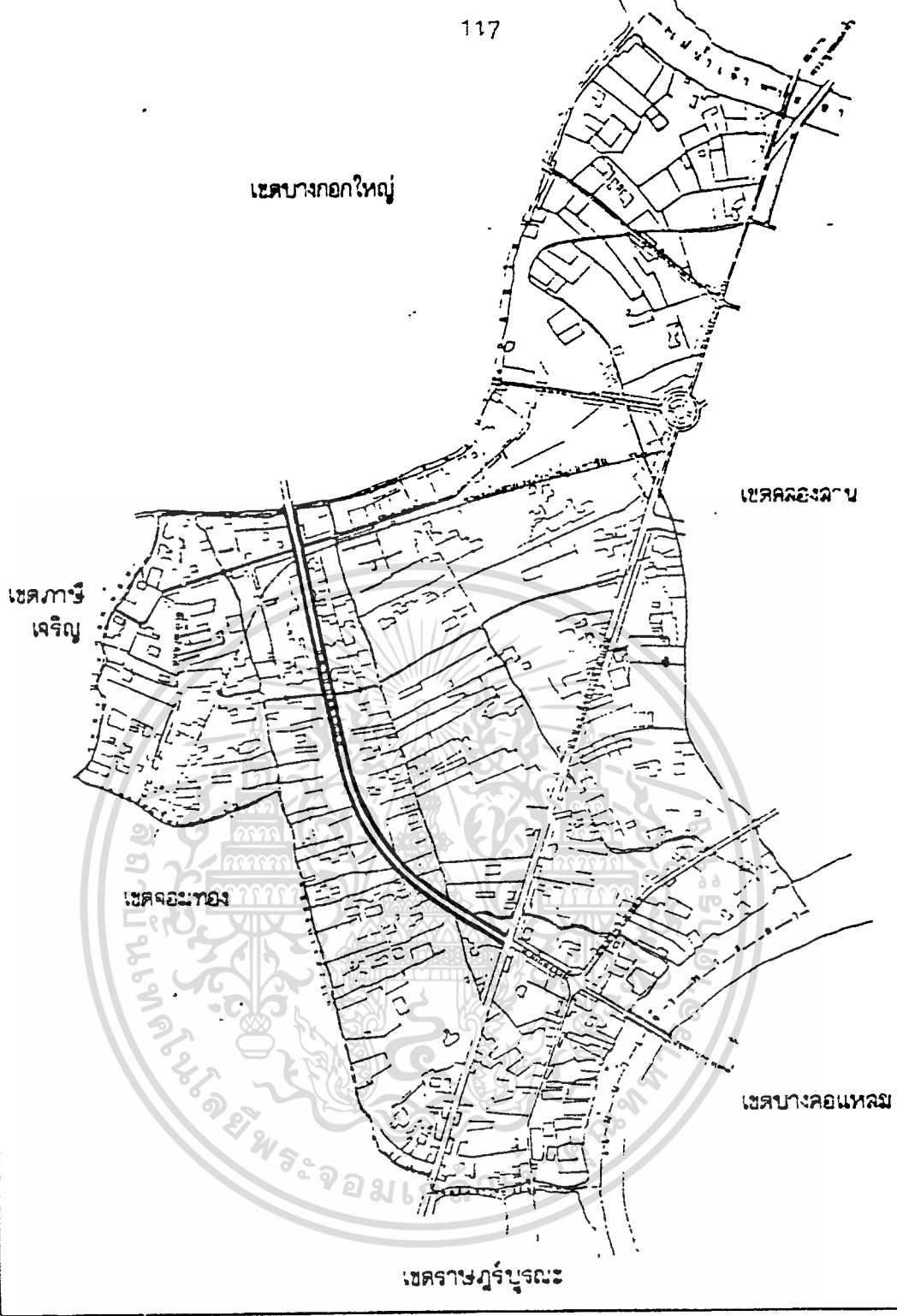
สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- — — — — เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ===== ระบายคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ
- บริเวณสิ่งก่อสร้างและโบราณสถาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกข้างหนึ่งมีใช้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร





การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- — — — — เส้นแบ่งเขต
 - - - - - เส้นแบ่งแขวง
 - ==== ถนน
 - ==== ระบายคอนกรีต
 - +++++ ทางรถไฟ
 - ▬▬▬▬ บริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะโดยสิ้นเชิงหรือบางส่วน และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.11 โครงการระบบคมนาคม และสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในอนาคต ที่เกี่ยวข้องกับเขตชนบุรี มีดังต่อไปนี้

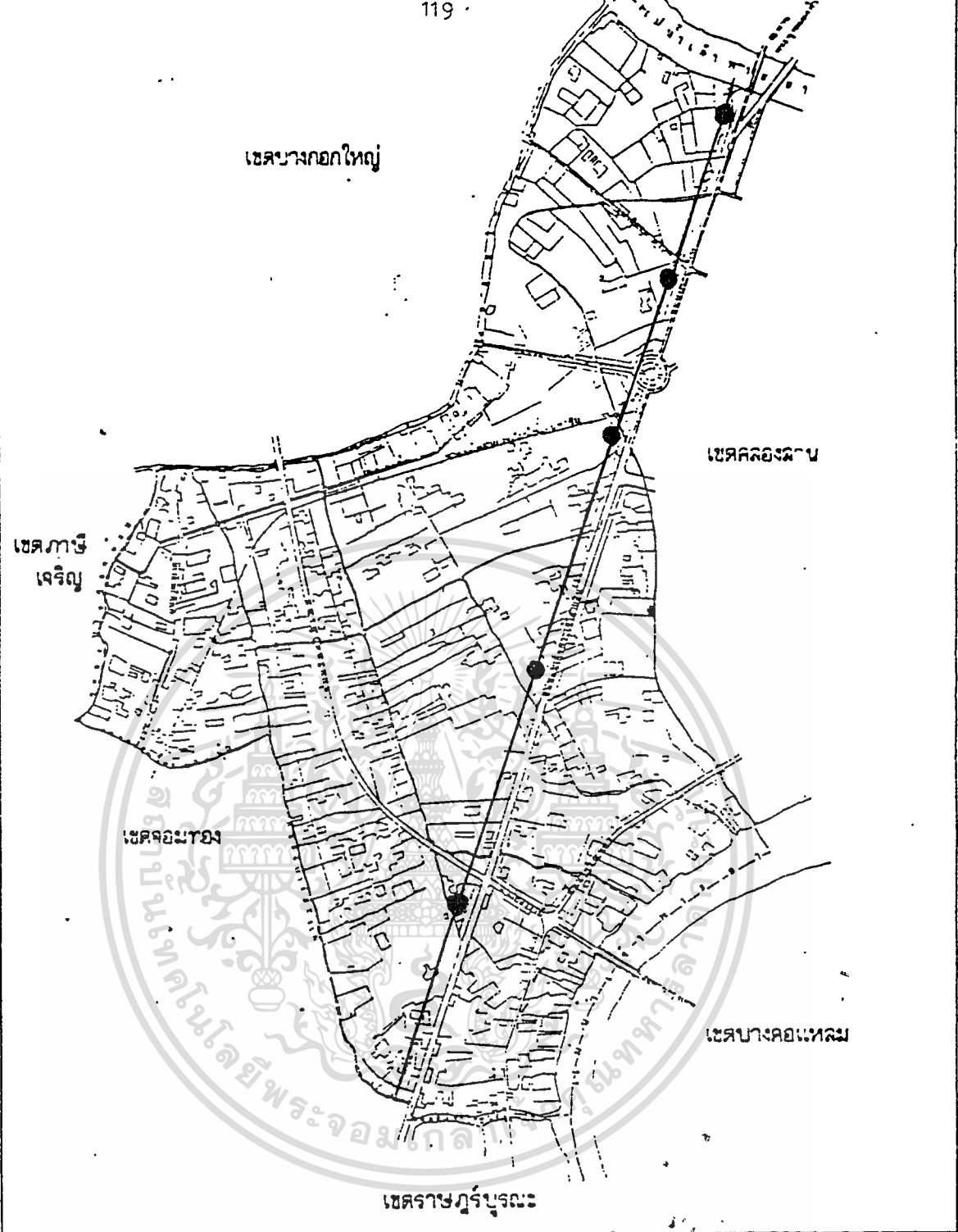
- 4.11.1 โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ชั้นที่ 1 สาย
วงเวียนใหญ่ - สาทร ลาดพร้าวและสายดาวคนอง-สะพาน
พุทธฯ-มักกะสัน โดยกำหนดให้มีทางวิ่งอยู่เหนือระดับพื้นดิน
มีสถานีรับ-ส่งที่สำคัญคือ สถานีวงเวียนใหญ่-ดาวคนอง และ
สะพานพุทธ (แผนที่ 26)
- 4.11.2 โครงการก่อสร้างถนนสายใหม่ (สาทร-เพชรเกษม) บริเวณ
จุดตัดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนกรุงธนบุรี มาเชื่อมกับ
ถนนเพชรเกษม โดยมีความยาวรวมทั้งสิ้น 8 กิโลเมตร ซึ่ง
เป็นถนนขนาด 8-10 ช่องทาง กำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.
2537 (แผนที่ 27)
- 4.11.3 โครงการขยายเลขหมายโทรศัพท์ ในเขตกรุงเทพมหานคร
จำนวน 2 ล้านเลขหมาย ภายในปีพ.ศ. 2539
(มติกรม.....มิถุนายน 2534)

4.12 ปัญหาในเขตชนบุรี

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตชนบุรี ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ
และสังคม พบว่าเขตชนบุรีมีปัญหาหลายประการ พอจำแนกได้ดังนี้

- 4.12.1 ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร เขตชนบุรีมีการใช้ที่ดินอย่างหนา
แน่นเกือบเต็มพื้นที่คือ มีพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมเพียง 285.48 ไร่ คิดเป็น
ร้อยละ 5.30 ของพื้นที่เขตชนบุรี (ตารางที่ 11) และมีการใช้ที่ดินหลาย
ประเภทอยู่ปะปนกันอย่างไม่เป็นระเบียบ โดยเฉพาะอาคารที่อยู่อาศัยและอาคาร
อุตสาหกรรม ถึงแม้ว่าเขตชนบุรีจะมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไม่มากนัก
แต่ที่ตั้งของอุตสาหกรรมแต่ละแห่งกระจายอยู่ทั่วไปในเขต รวมทั้งบริเวณที่อยู่อาศัย

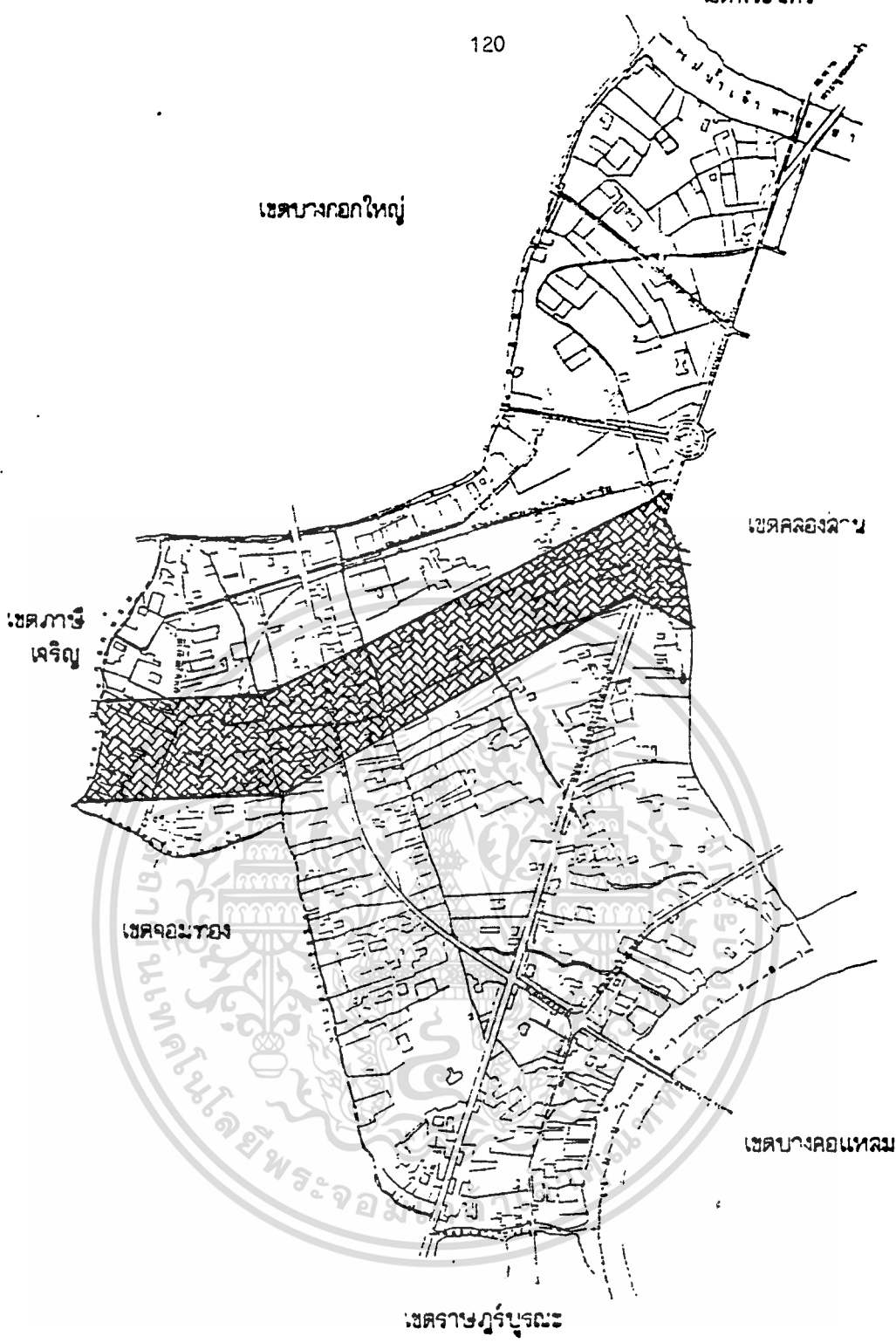
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- — — — — เส้นแบ่งเขต
 - — — — — เส้นแบ่งแขวง
 - ===== ถนน
 - ====+==== สะพานคอนกรีต
 - +++++ ทางรถไฟ
- — — — — — สถานี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- - - - - เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ===== สะพานคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ

 บริเวณก่อสร้างถนนสายใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



(ดูแผนที่ 12) ซึ่งทำให้สภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเสียไป และมีการขยายตัวของชุมชนเป็นแบบเกาะตัวไปตามถนนสายหลักและสายรอง (RIBBON DEVELOPMENT) ทำให้พื้นที่ด้านหลังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า สำหรับย่านการค้าเกิดขึ้นอย่างกระจัดกระจาย ขาดการรวมตัวบนพื้นที่เพื่อเกิดความต่อเนื่องและคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

4.12.2 ปัญหาการจราจร การจราจรบนถนนสายต่าง ๆ ในเขตชนบุรี และบริเวณใกล้เคียงมีปัญหาการจราจรติดขัด โดยจะมีขบวนผ่านมากในช่วงเวลาเร่งด่วน คือ ในช่วงเวลา 6.30-9.00 น. และเวลา 16.30-19.00 น. บริเวณที่รถติดขัดมากได้แก่ บริเวณสี่แยกถนนรัชดาภิเษก - ถนนมไหสวรรค์ - ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ซึ่งเป็นถนนสายประธานและสายหลักของชุมชน รองรับและระบายการจราจรจากเขตชนบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง อีกแห่งหนึ่งที่มีปัญหาการจราจรคือ บริเวณวงเวียนใหญ่ เนื่องจากเป็นจุดบรรจบระหว่างถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ถนนอินทราพิทักษ์ และถนนประชาธิปไตย ซึ่งเป็นถนนสายหลักของชุมชนสำหรับในถนนเทอดไท และถนนวุฒากาศ ซึ่งเป็นถนนสายรอง ก็มีการจราจรติดขัดมาก โดยมีสาเหตุสำคัญ คือ ปริมาณรถยนต์มีจำนวนมาก และในถนนแต่ละสายที่กล่าวมามีทางแยกจากถนนซอยมาก ทำให้มีรถเข้าออกจากถนนซอยอยู่ตลอดเวลา โดยเฉพาะในถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ซึ่งเป็นถนนสายหลัก มีถนนซอยถึง 44 ซอย (ซอยตากสิน 1-44) จากระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร

4.12.3 ปัญหาหาบเร่-แผงลอย เนื่องจากมีการใช้บาทวิถีและผิวจราจรเป็นที่ประกอบการค้าโดยใช้รถเข็น แผงลอยเคลื่อนที่หรือแผงลอยที่ยื่นออกมาจากร้านค้า ประกอบการค้าตามสองฝั่งถนนสายสำคัญต่าง ๆ บริเวณที่ประสบปัญหามากที่สุดเกือบตลอดทั้งวันคือ บริเวณหน้าศูนย์การค้าดาวทองถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช บริเวณหน้าโรงพยาบาล สूरียาถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทั้งสองฟากถนน บริเวณตลาดสี่แยกบ้านแขก ถนนประชาธิปไตย ส่วนบริเวณที่ประสบปัญหาเป็นบางเวลาคือ บริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์สรรพสินค้าชนบุรี ถนนรัชดาภิเษก (เวลาประมาณ 12.00-21.00 น.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.12.4 ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน มีสาเหตุมาจากการปลูกสร้างอาคารตึกแถวพาณิชย์ อาคารพักอาศัยตั้งอยู่ทั้งสองฟากถนนปราศจากที่โล่งว่างโดยรอบอาคาร ตลอดจนการติดตั้งป้ายโฆษณากันอย่างไม่มีระเบียบแบบแผน ทำให้แลดูไม่สวยงาม

4.12.5 ปัญหาชุมชนแออัด เนื่องจากเขตชนบุรี มีชุมชนแออัดอยู่เป็นจำนวนมาก คือ มีจำนวนทั้งสิ้น 13 แห่ง บริเวณพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่ถูกสุขลักษณะ วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นไม้ สภาพเก่าปลูกสร้างอยู่กันอย่างแออัด ทางเข้า-ออกคับแคบไม่สะดวกในการเข้าถึง หรือไม่สามารถเข้าถึงได้ทางรถยนต์ ขาดการปรับปรุงพัฒนา และก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

4.12.6 ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะ และที่พักผ่อนหย่อนใจ ปัจจุบันเขตชนบุรียังไม่มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ มีเพียงสวนหย่อมขนาดเล็ก มีพื้นที่ทั้งหมดเพียง 8.09 ไร่ ขณะที่ประชากร 262, 384 คน (พ.ศ. 2533) เฉลี่ยประมาณ 32,433 คน ต่อไร่ ขณะที่มาตรฐานต่ำสุดของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เท่ากับ 555 คน ต่อไร่ ซึ่งนับว่ายิ่งน้อยมาก

การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ปีพ.ศ. 2544

5.1 การวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัย

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตชนบุรี ผู้ศึกษาได้นำเทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis) มาใช้เพื่อจัดลำดับความสำคัญ โดยพิจารณาจากปัจจัยในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจสังคม โดยทำการวิเคราะห์พื้นที่ทั้งหมด 8.626 ตารางกิโลเมตร หรือเท่ากับ 5391.25 ไร่

5.1.1 การกำหนดตารางกริด (Grid) บนพื้นที่ศึกษา

การกำหนดโดยทำการแบ่งพื้นที่เขตชนบุรีเป็นตารางกริด (Grid) ในขนาด 200 x 200 เมตร เท่ากับ 40,000 ตารางเมตร หรือตารางกริดละ 25 ไร่ มีจำนวน 215 ตารางกริด (แผนที่ 28)

5.1.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA)

ในการศึกษาค้างนี้มีเป้าหมายในการวิเคราะห์พื้นที่ เพื่อจัดหาพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสำหรับการใช้ที่ดิน 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับอยู่อาศัยในเขตชนบุรีต่อไป

5.1.3 การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์ (Factors)

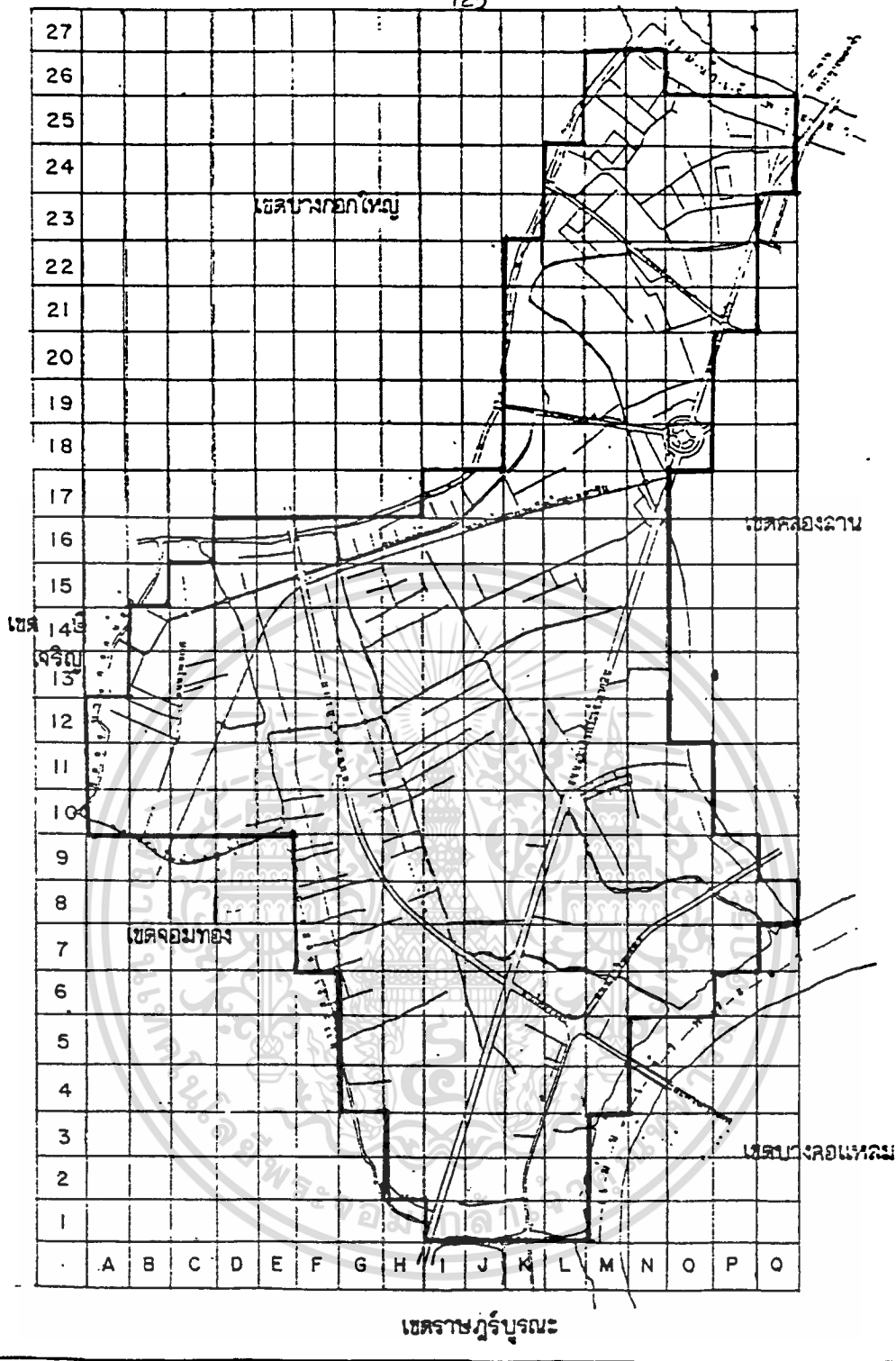
ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์พื้นที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้ง ที่อยู่อาศัย โดยอาศัยหลักการจากทฤษฎีและแนวความคิดจากเลือกที่ตั้งในบทที่ 2 และพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ดังนี้

1. ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยมี 15 ปัจจัย ได้แก่ สถานีรถไฟ ตลาดสด ศูนย์การค้า สถานศึกษา วัด สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลข สถานีรถไฟฟ้ (โครงการอนาคต) สถานรักษาพยาบาล สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น ความสะดวกในการเข้าถึงถนน เส้นทางเดินรถประจำทาง ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร-เพชรเกษม (โครงการอนาคต) ราคาที่ดินชุมชนแออัด (ตารางที่ 21)

2. ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์หาที่ตั้งเพื่อพาณิชย์กรรมมี 9 ปัจจัย ได้แก่ สถานีรถไฟ ตลาดสด สถานศึกษา ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีรถไฟฟ้้า(โครงการอนาคต) ความสะดวกในการเข้าถึงถนนเส้นทางเดินรถประจำทาง ความสะดวกในการเข้าถึง ถนนสาทร-เพชรเกษม (โครงการอนาคต) ราคาที่ดิน (ตารางที่ 21)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- — — — — เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ==== ละพานคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 21 แสดงปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์เพื่อหาที่ตั้งของแต่ละกิจกรรม

ปัจจัย	ประเภทกิจกรรม	
	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
สถานีรถไฟ	/	/
ตลาดสด	/	/
ศูนย์การค้า	/	-
สถานศึกษา	/	/
วัด	/	-
สถานีตำรวจ	/	-
ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข	/	/
สถานีรถไฟฟ้	/	/
สถานรักษาพยาบาล	/	-
สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น	/	-
ความสะดวกในการเข้าถึงถนน	/	/
เส้นทางเดินรถประจำทาง	/	/
ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร-	/	/
เพชรเกษม		
ราคาที่ดิน	/	/
ชุมชนแออัด	/	-

หมายเหตุ / ปัจจัยที่นำมาประกอบการศึกษา

- ปัจจัยที่ไม่นำมาประกอบการศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.4 การให้ค่าคะแนนปัจจัย (แผนกที่ 29-47)

ในการเดินทางเพื่อเข้าถึงปัจจัยดังกล่าว อาจเป็นการเดินทางด้วยเท้า (Walking Distance) คือ 800 เมตร/10 นาที และถ้าไกลกว่านั้นขึ้นไป อาจจะต้องใช้พาหนะอย่างอื่น เช่น จักรยาน หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องยนต์ (Chapin 1964:59) และ 20 กิโลเมตร/ชม (กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง 2527:45) ตามลำดับ นอกจากนี้การเลือกใช้ยานพาหนะยังขึ้นอยู่กับระยะทาง คือ ระยะทางน้อยกว่า 800 เมตร จะนิยมใช้เดินเท้าระยะทางระหว่าง 800 - 600 เมตร จะนิยมใช้ทั้งการเดินเท้าและโดยจักรยาน และหากระยะทางมากกว่า 1,600 เมตร จะใช้พาหนะที่ใช้เครื่องยนต์ (Golony 1976 : 167) สำหรับในประเทศไทยเท่าที่ทราบยังไม่ได้ทำการ ศึกษาเกี่ยวกับระยะเวลาและระยะทางที่ใช้ในการเดิน ดังในต่างประเทศที่กล่าวมา แต่จากการทดลองและสังเกตของผู้ศึกษาจำนวน 100 ตัวอย่าง (บริเวณต่าง ๆ ใน เขต กทม.) พบว่า ความเร็วที่ใช้ในการเดินระยะทางประมาณ 800 เมตร ใน ที่ต่าง ๆ กันพบว่าใช้เวลาประมาณ 13 นาทีและนิยมเดินเท้าในกรณีที่เป็นเท่านั้น เช่น เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในช่วง เวลาที่วโมงเร่งด่วน

เมื่อพิจารณาระยะทางไกลที่สุดในเขตธนบุรี ปรากฏว่ามีระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร จึงนำระยะทางไกลสุดและวิธีการเดินทางเพื่อเข้าถึงปัจจัยมา ประกอบการให้ค่าคะแนนดังนี้

1. ปัจจัยที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งเป็นบริการระดับ District ได้แก่ สถานีรถไฟ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีรถไฟฟ้า (โครงการอนาคต) มีค่าคะแนนดังนี้

เดินทางโดย	ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนน
การเดินเท้า	0 - 400	7
(Walking Distance)	401 - 800	6
จักรยาน	801 - 1,200	5
	1,201 - 1,600	4
จักรยาน และพาหนะที่ใช้ เครื่องยนต์	1,601 - 2,000	3
	2,001 - 2,400	2
พาหนะที่ใช้เครื่องยนต์	2,401 - 5,000	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ตลาดสด ถือเป็นปัจจัยสำคัญในด้านบริการสำหรับท้องถิ่น และจำเป็นต้องมีตลาดสดเพื่อใช้จับจ่ายซื้อสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพ ซึ่งจำเป็นสำหรับย่านพักอาศัย และยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา โดยเฉพาะด้านพาณิชย์กรรมอีกด้วย เกณฑ์การให้ค่าคะแนนจะพิจารณาจากระยะทางเดินเท้า (Walking Distance) เท่ากับ 0-1,600 เมตร (De Chiara/koppelman1975:56) โดยบริเวณที่อยู่อาศัยใกล้ตลาดสด จะมีค่าคะแนนสูง และค่าคะแนนจะน้อยลงเมื่ออยู่ห่างออกไป

ระยะห่างจากตลาดสด (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	8
201 - 400	7
401 - 600	6
601 - 800	5
801 - 1,000	4
1,001 - 1,200	3
1,201 - 1,400	2
1,401 - 1,600	1
> 1,601	0

3. ศูนย์การค้า นับเป็นปัจจัยประกอบที่สำคัญอีกประการหนึ่งของกาเลือกทำเลที่ตั้ง ที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นแหล่งรวมของสินค้าทั้งอุปโภคและบริโภค สามารถให้บริการด้วยความสะดวกรวดเร็วแก่ผู้ใช้บริการ สำหรับระยะทางไกลสุด (Maximum Distance) ระหว่างที่อยู่อาศัยกับศูนย์การค้าที่คนจะมาใช้บริการเท่ากับ 3,200 เมตร (De Chiara/Koppelman 1969:234) แต่เมื่อพิจารณา ระยะทางไกลสุดของที่อยู่อาศัยกับที่ตั้งศูนย์การค้าในเขตชั้นบุรี ประมาณ 1,800 เมตร เท่านั้น จึงกำหนดการให้ค่าคะแนนมีระยะทางเท่ากับ 1,600 เมตร

ระยะห่างจากศูนย์การค้า (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	9
201 - 400	8
401 - 600	7
601 - 800	6
801 - 1,000	5
1,001 - 1,200	4
1,201 - 1,400	3
1,401 - 1,600	2
> 1,601	1

4. สถานศึกษา จะแยกพิจารณาใช้เป็นปัจจัยของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังนี้

ค. ปัจจัยประกอบสำหรับที่อยู่อาศัย สถานศึกษาถือเป็นปัจจัยประกอบที่สำคัญอีกตัวหนึ่ง ซึ่งหากสถานศึกษาอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยจะสะดวกสบายในการเดินทาง โดยพิจารณาเฉพาะสถานศึกษาระดับประถมศึกษาเท่านั้น เนื่องจากเป็นการศึกษาระดับบังคับ ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาในระยะไม่เกิน 1 กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินไปยังสถานศึกษาไม่เกิน 20 นาที (กระทรวงศึกษาธิการ)

ระยะห่างจากสถานศึกษา (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	5
201 - 400	4
401 - 600	3
601 - 800	2
801 - 1,000	1
> 1,001	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข: ปัจจัยประกอบสำหรับพาณิชย์กรรม สถานศึกษาถือเป็นปัจจัยประกอบที่สำคัญอีกตัวหนึ่ง นับเป็นแหล่งชุมชนของนักศึกษา ซึ่งทำให้เกิดกำลังซื้อ โดยพิจารณาเฉพาะสถานศึกษาขนาดใหญ่สำหรับในเขตธนบุรี ได้แก่ วิทยาลัยครูธนบุรี และวิทยาลัยครูบ้านสมเด็จฯ พิจารณาจากระยะทางจากสถานศึกษากับระยะทางไกลที่สุดของเขตธนบุรีประมาณ 3,400 เมตร

เดินทางโดย	ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนน
การเดินเท้า	0 - 400	7
(WALKING DISTANCE)	401 - 800	6
	801 - 1,200	5
	1,201 - 1,600	4
จักรยานและพาหนะ	1,601 - 2,000	3
ที่ใช้เครื่องยนต์	2,001 - 2,400	2
พาหนะที่ใช้เครื่องยนต์	2,401 - 5,000	1

5. ศาสนสถาน ศาสนสถานเป็นสถานที่ประชาชนไปประกอบพิธีกิจกรรมทางศาสนา รวมถึงคือธรรม และประเพณี ดังนั้นที่อยู่อาศัยกับศาสนาจึงไม่ควรอยู่ห่างกันมากนัก โดยมีระยะทางไม่เกิน 1,600 เมตร (De Chiara/Koppelman 1975:56) แต่เมื่อพิจารณาระยะทางระหว่างศาสนสถานแต่ละแห่งจะมีระยะทางห่างจากที่อยู่อาศัยมากที่สุดประมาณ 1,000 เมตร จึงกำหนดระยะทางเท่ากับ 0 - 1,000 เมตร

ระยะห่างจากศาสนสถาน (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	5
201 - 400	4
401 - 600	3
601 - 800	2
801 - 1,001	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. สถานรักษาพยาบาล การให้บริการด้านรักษาพยาบาลเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เมื่อผู้อยู่อาศัยมีปัญหาด้านสุขภาพจะสามารถเดินทาง หรือรับบริการจากสถานพยาบาลได้อย่างสะดวกรวดเร็ว โดยพิจารณาระยะทางจากโรงพยาบาลและศูนย์สาธารณสุขกับที่อยู่อาศัย ในเขตธนบุรีที่มีระยะทางห่างกันมากที่สุดประมาณ 5 กิโลเมตร

นอกจากนี้ยังพิจารณาความแตกต่างของการให้บริการ ระหว่างโรงพยาบาลกับศูนย์สาธารณสุขด้วย โดยโรงพยาบาลจะมีระดับความสำคัญกว่าศูนย์สาธารณสุข มีค่าคะแนนเท่ากับ 2,1 ตามลำดับดังนี้

เดินทางโดย	ระยะทาง (เมตร)	ค่าคะแนนดิบ		
		ค่าคะแนน		
		ศูนย์	น=1	ร.พ. น=2
การเดินเท้า	0 - 400	7	7	14
(Walking Distance)	401 - 800	6	6	12
	801 - 1,200	5	5	10
	1,201 - 1,600	4	4	8
จักรยานและพาหนะที่	1,601 - 2,000	3	3	6
ใช้เครื่องยนต์				
	2,001 - 2,400	2	2	4
พาหนะที่ใช้เครื่องยนต์	2,401 - 5,000	1	1	2

หมายเหตุ น หมายถึง ค่าถ่วงน้ำหนัก

7. ส่วนหย่อมและสนามเด็กเล่น เนื่องจากในเขตชนบุรีไม่มีสวน-
สาธารณะขนาดใหญ่ มีเพียงส่วนหย่อมและสนามเด็กเล่น ได้แก่ สนามเด็กเล่นหน้า
โรงเรียนศึกษานารี, สนามเด็กเล่นหน้าวัดกัลยาณ์ แขวงวัดกัลยาณ์ สนามเด็กเล่น
ศูนย์เยาวชนเวฬุราชิน และส่วนหย่อมบริเวณลานพระบรมรูปทรงม้าสมเด็จพระเจ้า
ตากสินมหาราช แขวงบางยี่เรือ ซึ่งสามารถให้บริการได้เพียงในระดับชุมชนเท่านั้น
มีรัศมีการให้บริการที่มีประสิทธิภาพสูงสุดไม่เกิน 1,600 เมตร (Walking
Distance) ซึ่งหากไกลกว่านี้จะต้องเดินทางโดยรถยนต์หรือการขนส่งสาธารณะ
(De Chiara/Koppelman:1975:56)

ระยะห่างจากส่วนหย่อมและสนามเด็กเล่น (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	8
201 - 400	7
401 - 600	6
601 - 800	5
801 - 1,000	4
1,001 - 1,200	3
1,201 - 1,400	2
1,401 - 1,600	1
> 1,601	0

8. ความสะดวกในการเข้าถึงถนน จะแยกพิจารณาใช้เป็นปัจจัยของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ดังนี้

ก. ปัจจัยประกอบสำหรับที่อยู่อาศัย พิจารณาจากระยะห่างระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนน โดยการเดินเท้า (Walking Distance) เท่ากับ 0-1600 เมตร (De Chiara/koppelman 1975:56) บริเวณที่อยู่ใกล้ถนนจะมีค่าคะแนนสูง และค่าคะแนนจะน้อยลงเมื่ออยู่ห่างออกไป

นอกจากนี้ ยังพิจารณาประเภทของถนนได้แก่ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก และถนนสายรอง (บทที่ 4 หน้า 69) ซึ่งถนนสายรองจะให้บริการแก่พื้นที่อยู่อาศัยได้สะดวกปลอดภัยกว่าถนนสายหลักและถนนสายประธาน จึงกำหนดให้ค่าถ่วงน้ำหนักของถนนสายรองสูงกว่า ถนนสายหลักและถนนสายประธาน คือ 3, 2.1 และเมื่อพิจารณาถึงระยะห่างของบริเวณต่าง ๆ กับถนนแต่ละสายจะมีระยะทางประมาณ 600 เมตร จึงกำหนดเกณฑ์วัดระยะทางเท่ากับ 0-600 เมตร

ระยะห่างจากถนน ประเภทต่าง ๆ (เมตร)	ค่าน้ำหนัก	ค่าคะแนนดิบ		
	ของระยะทาง	ถนนสายประธาน (น = 1)	ถนนสายหลัก (น = 2)	ถนนสายรอง (น = 3)
0 - 200	3	3	6	9
201 - 400	2	2	4	6
401 - 600	1	1	2	3

หมายเหตุ น หมายถึงค่าถ่วงน้ำหนัก

ข. ปัจจัยประกอบสำหรับพาณิชย์กรรม ความสะดวกในการเข้าถึงถนนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการเข้าสู่พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยบริเวณที่อยู่ใกล้ถนนจะมีค่าคะแนนสูงและค่าคะแนนจะน้อยลงเมื่ออยู่ห่างออกไป และพิจารณาประเภทของถนน ได้แก่ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซึ่งถนนสายประธานจะให้บริการแก่พื้นที่พาณิชย์กรรมได้สะดวกรวดเร็วกว่าถนนสายหลักและถนนสายรอง จึงกำหนดให้ค่าถ่วงน้ำหนักของถนนสายประธานสูงกว่าถนนสายหลัก และถนนสายรอง คือ 3, 2, 1 ตามลำดับ สำหรับการวัดระยะทางใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้กับที่อยู่อาศัย คือ 0 - 600 เมตร

ระยะห่างจากถนน ประเภทต่าง ๆ (เมตร)	ค่าน้ำหนัก ของระยะทาง			
	ถนนสายประธาน (น = 3)	ถนนสายหลัก (น = 2)	ถนนสายรอง (น = 1)	
0 - 200	3	9	6	3
201 - 400	2	6	4	2
401 - 600	1	3	2	1

หมายเหตุ น หมายถึงค่าถ่วงน้ำหนัก

9. เส้นทางรถโดยสารประจำทางผ่าน เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง โดยพิจารณาเฉพาะรถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ เท่านั้นเกณฑ์การให้ค่าคะแนนจะพิจารณาจากระยะห่างจากเส้นทางที่มีรถโดยสารประจำทางผ่าน โดยการเดินเท้า (Walking Distance) เท่ากับ 0 - 1,600 เมตร (De chiara/koppelman 1975:56) บริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางรถโดยสารประจำทางผ่านจะมีค่าสูง และค่าคะแนนจะน้อยลงเมื่ออยู่ห่างออกไป นอกจากนี้ยังนำค่าถ่วงน้ำหนักมาประกอบการพิจารณา โดยให้ค่าถ่วงน้ำหนักของเส้นทางที่มีจำนวนรถประจำทาง (สาย) ผ่านมากกว่าจะมีค่าถ่วงน้ำหนักมากกว่า ส่วนเส้นทางที่มีจำนวนรถประจำทาง (สาย) ผ่านน้อยกว่าจะมีค่าถ่วงน้ำหนักมากกว่าคือ 4, 3, 2, 1 และเมื่อพิจารณาดังระยะห่างของบริเวณต่าง ๆ กันแต่ละเส้นทาง จะมีระยะทางเพียง 600 เมตร จึงกำหนดเกณฑ์การวัดระยะทางเท่ากับ 0 - 600 เมตร

ระยะห่างจากถนน ที่มีรถประจำทาง ผ่าน (สาย)	ค่าน้ำหนัก		ค่าคะแนนดิบ			
	< 5 สาย	5-10 สาย	11-15 สาย	16-20 สาย	> 20 สาย	
	น = 1	น = 2	น = 3	น = 4	น = 5	
0 - 200	3	3	6	9	12	
201 - 400	2	2	4	6	8	
401 - 600	1	1	2	3	4	

หมายเหตุ น หมายถึงค่าถ่วงน้ำหนัก

10. ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร-เพชรเกษม (ถนนโครงการอนาคต) พื้นที่ที่จะมีเส้นทางคมนาคมผ่านในอนาคต จะเป็นประโยชน์มากต่อการพัฒนา และความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการเข้าสู่พื้นที่ที่พักอาศัย และพาณิชย์กรรมบริเวณที่อยู่ใกล้ถนนจะมีค่าคะแนนสูงกว่า และค่าคะแนนจะน้อยลงเมื่ออยู่ห่างออกไป การเข้าถึงโดยการเดินทางเท้าเท่ากับ 0 - 1,600 เมตร (De chiara/koppelman 1975:56)

ระยะห่างจากถนนโครงการ

ค่าคะแนน

0 - 200	8
201 - 400	7
401 - 600	6
601 - 800	5
801 - 1,000	4
1,001 - 1,200	3
1,201 - 1,400	2
1,401 - 1,600	1
> 1,601	0

11. ราคาที่ดิน ราคาที่ดินเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญอย่างหนึ่ง ในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดยมีสมมุติฐานว่าพื้นที่ที่มีราคาสูงจำเป็นต้องให้ค่าตอบแทนสูง ซึ่งเหมาะกับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ส่วนที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยมักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีราคาต่ำ การให้คะแนนระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมจึงแตกต่างกัน ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2531-2534 มีราคาที่ดินต่ำสุดตารางวาละ 2,500 บาท และราคาที่ดินสูงสุดราคาตารางวาละ 100,000 บาท

บริเวณที่มีราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)	ค่าคะแนน	
	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม
< 5,000	5	1
5,001 - 35,000	4	2
35,001 - 65,000	3	3
65,001 - 95,000	2	4
> 95,001	1	5

12. ชุมชนแออัด นับเป็นปัจจัยหนึ่งที่ควรนำมาพิจารณาประกอบสำหรับพื้นที่อยู่อาศัย เนื่องจากชุมชนแออัดมักจะมีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี มีการอยู่กันอย่างหนาแน่น แออัด ขาดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ไม่มีระบบระบายน้ำ เกิดน้ำขัง ทำให้เกิดน้ำเน่าเสียและสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ รวมทั้งอาชญากรรม

เกณฑ์การให้คะแนนจะพิจารณาจากระยะทางเดินเท้า (WALKING DISTANCE) เท่ากับ 0 - 1,600 เมตร โดยบริเวณที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนแออัดจะมีค่าคะแนนน้อย และค่าคะแนนจะสูงขึ้นเมื่ออยู่ห่างออกไป แต่เมื่อพิจารณาระยะห่างระหว่างชุมชนแออัดแต่ละแห่ง มีระยะทางห่างกันมากที่สุดเพียง 1,200 เมตร จึงกำหนดเกณฑ์วัดระยะทางเท่ากับ 0 -1,200 เมตร

ระยะห่างจากชุมชนแออัด (เมตร)	ค่าคะแนน
0 - 200	0
201 - 400	1
401 - 600	2
601 - 800	3
801 - 1,000	4
1,001 - 1,200	5

5.1.5 การปรับค่าคะแนนของปัจจัย (Normalization)

เนื่องมาจากการกำหนดค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย อาจมีหน่วยที่ต่างกันไม่อาจเปรียบเทียบค่าคะแนนของปัจจัยต่าง ๆ กันได้ จึงต้องปรับค่าคะแนนให้อยู่ในช่วงคะแนนมาตรฐานเดียวกัน (Normalization) ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ช่วงคะแนนเท่ากับ 0 - 10 (เลิศวิทย์ รังสิริรักษ์, การบรรยายวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม 3)

สูตร

$$P_{ijx} = \left[\frac{P_{ij} - P_{ijmin}}{P_{imax} - P_{imin}} \right] k$$

P_{ijx} = ค่าคะแนนมาตรฐาน

P_{ij} = คะแนนดิบแต่ละตัวในแต่ละปัจจัย

P_{imin} = คะแนนดิบที่มีค่าน้อยที่สุดของแต่ละปัจจัย

P_{imax} = คะแนนดิบที่มีค่ามากที่สุดของแต่ละปัจจัย

k = ค่ามาตรฐานที่กำหนดใช้ในที่นี้กำหนดให้

$$k = 10$$

เมื่อนำค่าคะแนนก่อนปรับค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยมาปรับ เป็นฐานเดียวกัน (Normalization) โดยใช้สูตรข้างต้นแล้ว จะได้ค่าที่เป็นค่าคะแนนอยู่ในช่วงเดียวกันดังนี้

1. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัยที่เป็นสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งเป็นบริการระดับ District ทั้ง 4 ปัจจัย ได้แก่ สถานีรถไฟ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานีรถไฟฟ้ (โครงการอนาคต) มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8.56, 7.10, 5.79, 4.26, 2.84 1.42

2. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัยตลาดสด มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8.75, 7.5, 6.25, 5, 3.75, 2.5, 1.25, 0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ค่าคะแนนปรับฐานของศูนย์การค้า มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8.88, 7.77, 6.66, 5.55, 4.44, 3.33, 2.22, 1.11

4. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัยสถานศึกษา มีค่าคะแนนปรับฐาน 2 ประเภทดังนี้

ก. ปัจจัยประกอบที่อยู่อาศัย มีค่าคะแนน 10, 8, 6, 4, 2, 0

ข. ปัจจัยประกอบพาณิชยกรรม มีค่าคะแนน 10, 8.52, 7.10, 5.68, 4.26, 2.84, 1.42

5. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัย ศาสนสถาน มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8, 6, 4, 2, 0

6. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัย สถานรักษาพยาบาล มีค่าคะแนนปรับฐานเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 (ศูนย์สาธารณสุข) มีค่าคะแนน 5, 4.26, 3.55, 2.84, 2.13, 1.42, 0.71

กลุ่มที่ 2 (โรงพยาบาล) มีค่าคะแนน 10, 8.52, 7.1, 5.68, 4.26, 2.84, 1.42

7. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัย สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8.75, 6.25, 5, 3.75, 2.5, 1.25, 0

8. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงถนน มีค่าคะแนนปรับฐาน มี 2 ดังนี้

ก. ปัจจัยประกอบที่อยู่อาศัย มี 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 (ถนนสายประธาน) มีค่าคะแนน 3.33, 2.22, 1.11

กลุ่มที่ 2 (ถนนสายหลัก) มีค่าคะแนน 6.66, 4.44, 2.22

กลุ่มที่ 3 (ถนนสายรอง) มีค่าคะแนน 10, 6.66, 3.33

ข. ปัจจัยประกอบพาณิชยกรรม มี 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 (ถนนสายประธาน) มีค่าคะแนน 10, 6.66, 3.33

กลุ่มที่ 2 (ถนนสายหลัก) มีค่าคะแนน 6.66, 4.44, 2.22

กลุ่มที่ 3 (ถนนสายรอง) มีค่าคะแนน 3.33, 2.22, 1.11

9. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัย เส้นทางรถโดยสารประจำทางผ่านมี
ค่าคะแนนปรับฐาน 4 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 (< 5 สาย) มีค่าคะแนน 2.49, 1.66, 0.83

กลุ่มที่ 2 (5-10 สาย) มีค่าคะแนน 4.98, 3.32, 2.83

กลุ่มที่ 3 (11-15 สาย) มีค่าคะแนน 7.47, 4.98, 2.49

กลุ่มที่ 4 (> 15 สาย) มีค่าคะแนน 10, 6.64, 3.32

10. ค่าคะแนนปรับฐานของปัจจัยถนนสาทร - เพชรเกษม (โครงการ
อนาคต) มีค่าคะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8.75, 7.5, 6.25, 5, 3.75, 2.5,
1.25, 0

11. ค่าคะแนนปรับฐานปัจจัย ราคาที่ดิน มีค่าคะแนนปรับฐาน 2 ชุด
ชุดที่ 1 เป็นปัจจัยที่ใช้ประกอบการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย มีค่า
คะแนนปรับฐานดังนี้ 10, 8, 6, 4, 2
ชุดที่ 2 เป็นปัจจัยที่ใช้ประกอบการเลือกที่ตั้งพาณิชย์กรรม มีค่าคะแนน
ปรับฐานดังนี้ 2, 4, 6, 8, 10

12. ค่าคะแนนปรับฐานปัจจัย ชุมชนแออัด มีค่าคะแนนปรับฐาน ดังนี้
10, 8.75, 6.25, 5, 3.75, 2.5, 1.25, 0

5.1.6 การกำหนดค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

ในการกำหนดค่าถ่วงน้ำหนักนั้น เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วมีความสำคัญแตกต่างกัน จึงต้องมีการให้ค่าน้ำหนักตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย โดยผู้ศึกษาได้ออกแบบสอบถามความคิดเห็น (Questionnaire) ออกเป็น 2 ชุด ชุดละ 2 กลุ่ม คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชุดที่ 1 (ด้านที่อยู่อาศัย) แบ่งเป็น 2 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 เป็นการสอบถามความคิดเห็นของนักวิชาการด้านผังเมือง
จำนวน 50 ฉบับ

กลุ่มที่ 2 เป็นการสอบถามความคิดเห็นของประชากร ตัวอย่างใน
เขตพื้นที่ จำนวน 100 ฉบับ

ชุดที่ 2 (ด้านพาณิชยกรรม)

กลุ่มที่ 1 เป็นการสอบถามความคิดเห็นของนักวิชาการด้านผังเมือง
จำนวน 50 ชุด

กลุ่มที่ 2 เป็นการสอบถามความคิดเห็นของผู้ประกอบกิจการค้า ใน
เขตพื้นที่ศึกษา จำนวน 100 ฉบับ

การส่งแบบสอบถาม

ชุดที่ 1 กลุ่มที่ 1 เป็นการสอบถามความคิดเห็นของนักวิชาการด้านผังเมือง จำนวน 50 ฉบับ

ชุดที่ 1 กลุ่มที่ 2 สอบถามจากกลุ่มประชากรตัวอย่าง (Sampling) ในเขตพื้นที่ศึกษาจำนวน 100 ชุด โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (Cluster Sampling) ออกเป็น 5 กลุ่ม (แผนที่ 48) จากนั้นจึงทำการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) ในกลุ่มนั้น ๆ โดยทำการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่าง กลุ่มละ 20 ตัวอย่าง

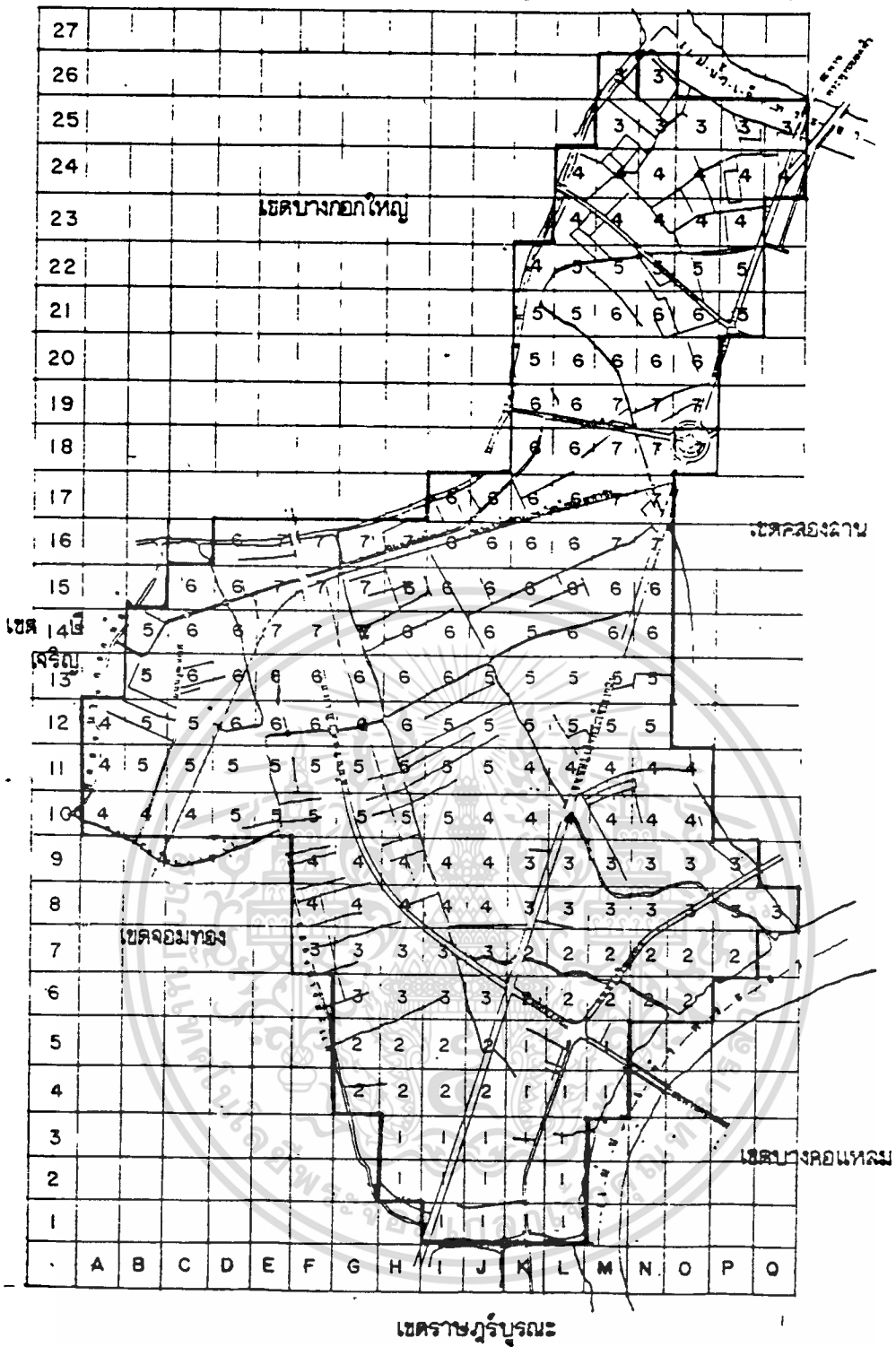
ชุดที่ 2 สอบถามความคิดเห็นของนักวิชาการด้านผังเมือง จำนวน 50 ชุด

กลุ่มที่ 2 สอบถามความคิดเห็นของผู้ประกอบกิจการค้า ในเขตพื้นที่ศึกษาจำนวน 100 ชุด โดยใช้วิธีการเช่นเดียวกันกับแบบสอบถามในชุดที่ 1 กลุ่มที่ 2

คำตอบที่ได้จากแบบสอบถามของประชากรตัวอย่างทั้ง 2 ชุด นำมา กำหนดเป็นค่าน้ำหนักของปัจจัยในแต่ละชุด กำหนดให้มีค่าคะแนนเป็น 5 ระดับ คือ 1-5 คะแนน ค่าน้ำหนัก 1 คะแนนหมายถึงปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณาน้อยที่สุด ค่าน้ำหนัก 5 คะแนน หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณามากที่สุด โดยนำฐานนิยม (Mode) มาใช้พิจารณาเป็นค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับครูใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ตารางที่ 22 และ ตารางที่ 23

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

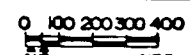


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

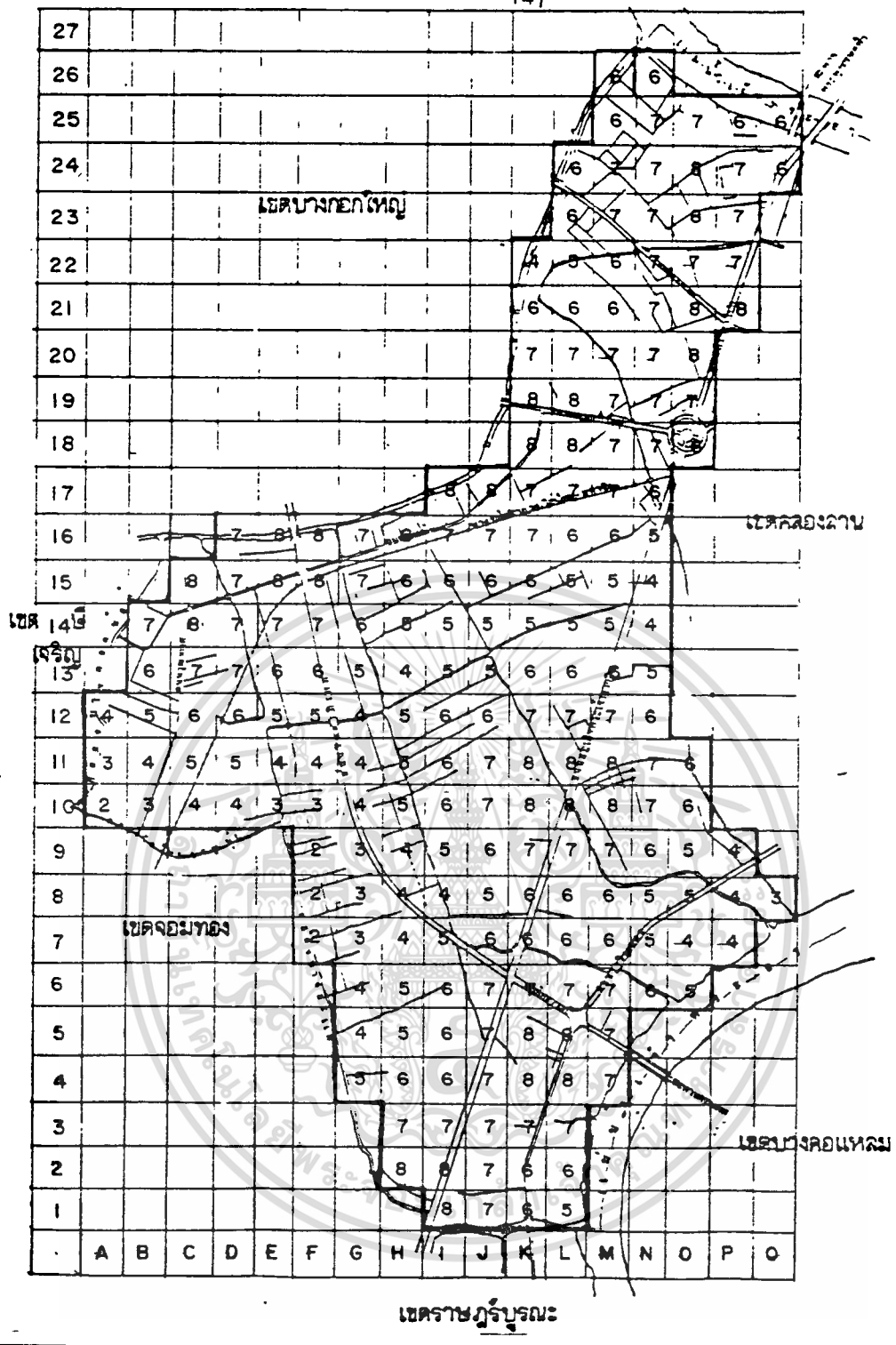
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----		10
-----	5	8.52
=====	4	7.10
=====	3	5.68
+++++	2	4.26
	1	2.84
		1.42

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่จำกัดสิทธิ์ในสิ่งอื่น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน "ฉาบสีรถไฟ"



แผนที่ 29.

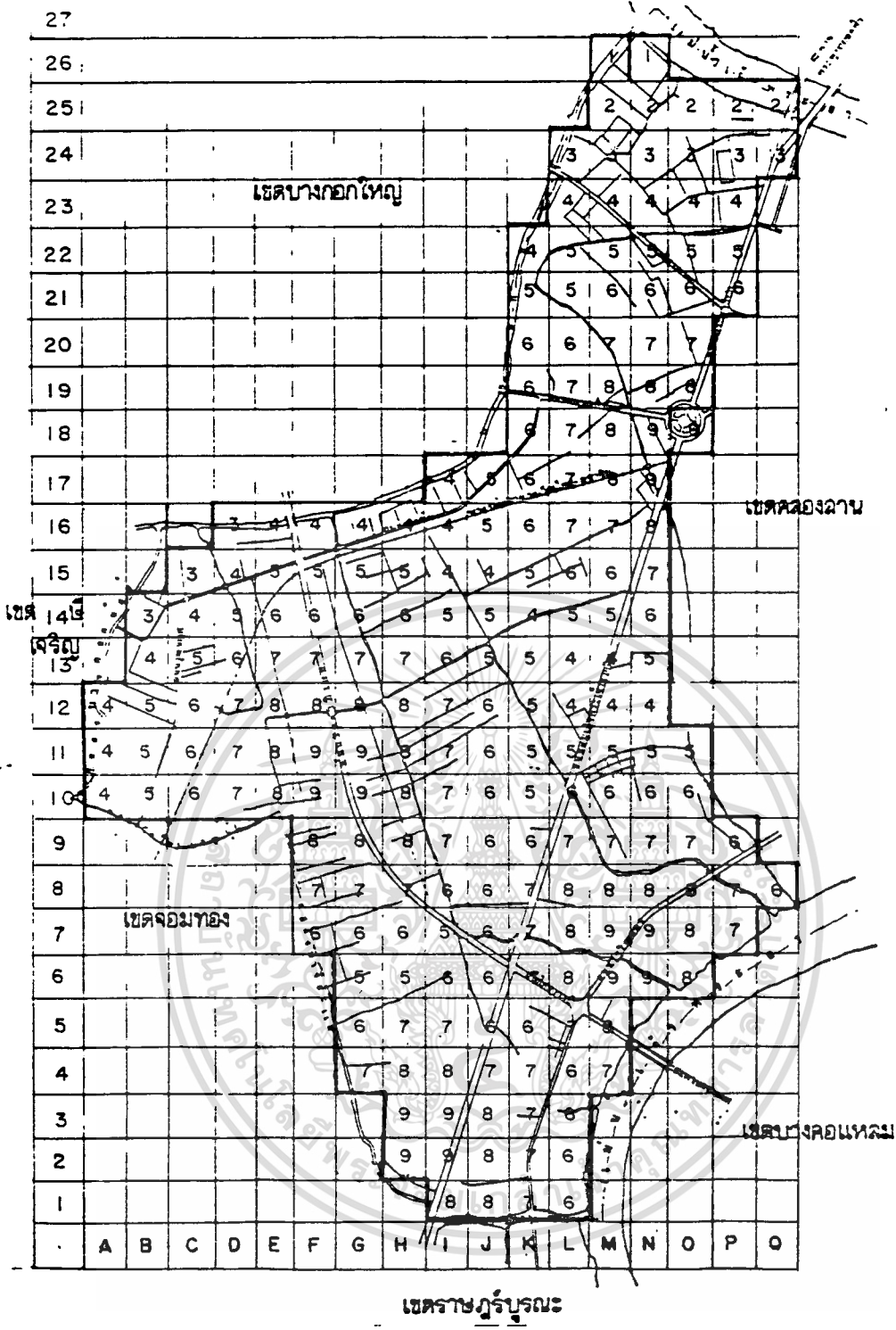


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
----- เส้นแบ่งเขต	8	10
----- เส้นแบ่งแขวง	7	8.75
===== ถนน	6	7.5
===== สะพานคอนกรีต	5	6.25
+++++++ ทางรถไฟ	4	5
	3	3.75
	2	2.5
	1	1.25
	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ทำกรรมใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

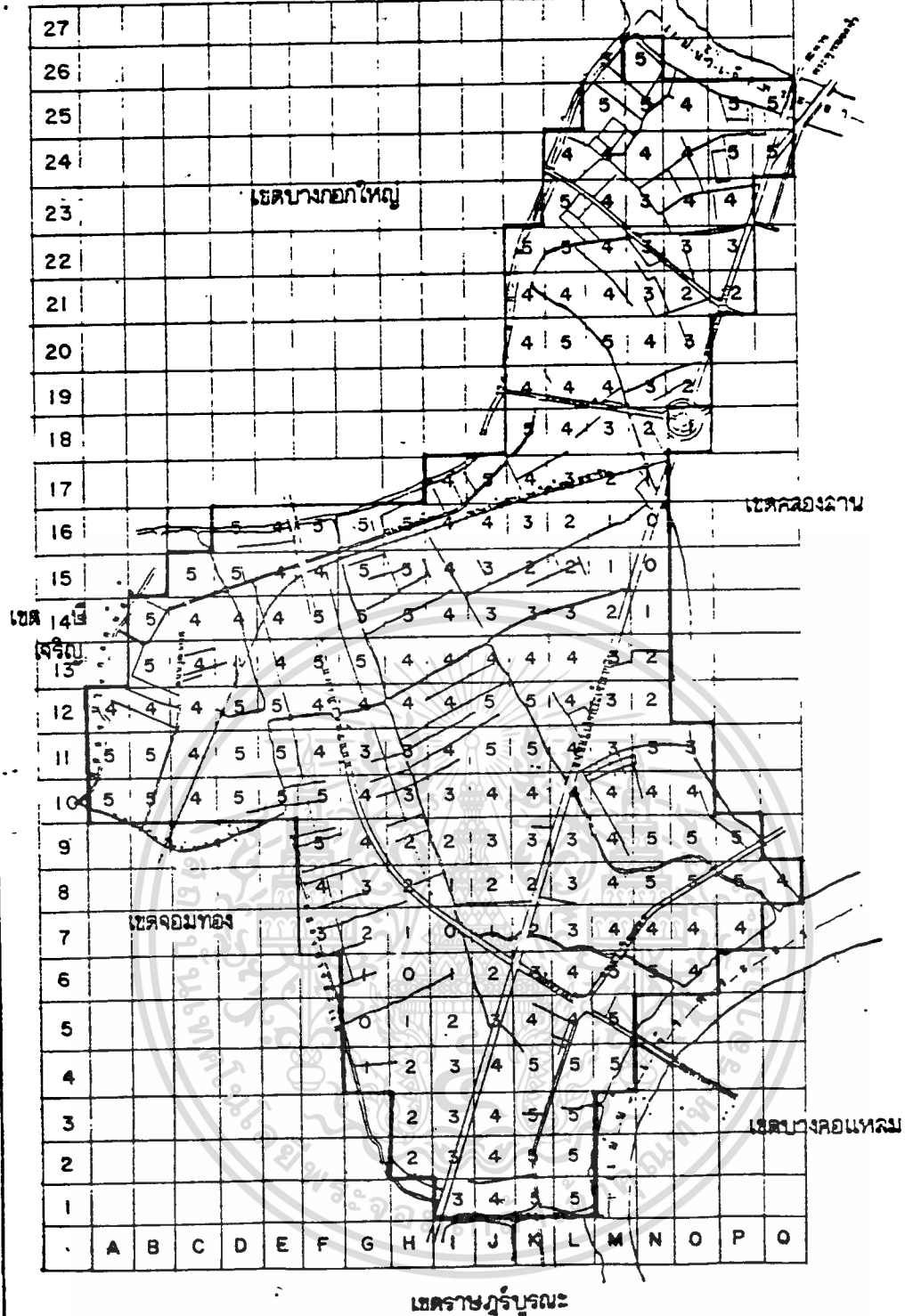




การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	9	10
-----	8	8.88
-----	7	7.77
=====	6	6.66
=====	5	5.55
=====	4	4.44
=====	3	3.33
=====	2	2.22
=====	1	1.11

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

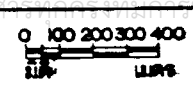


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

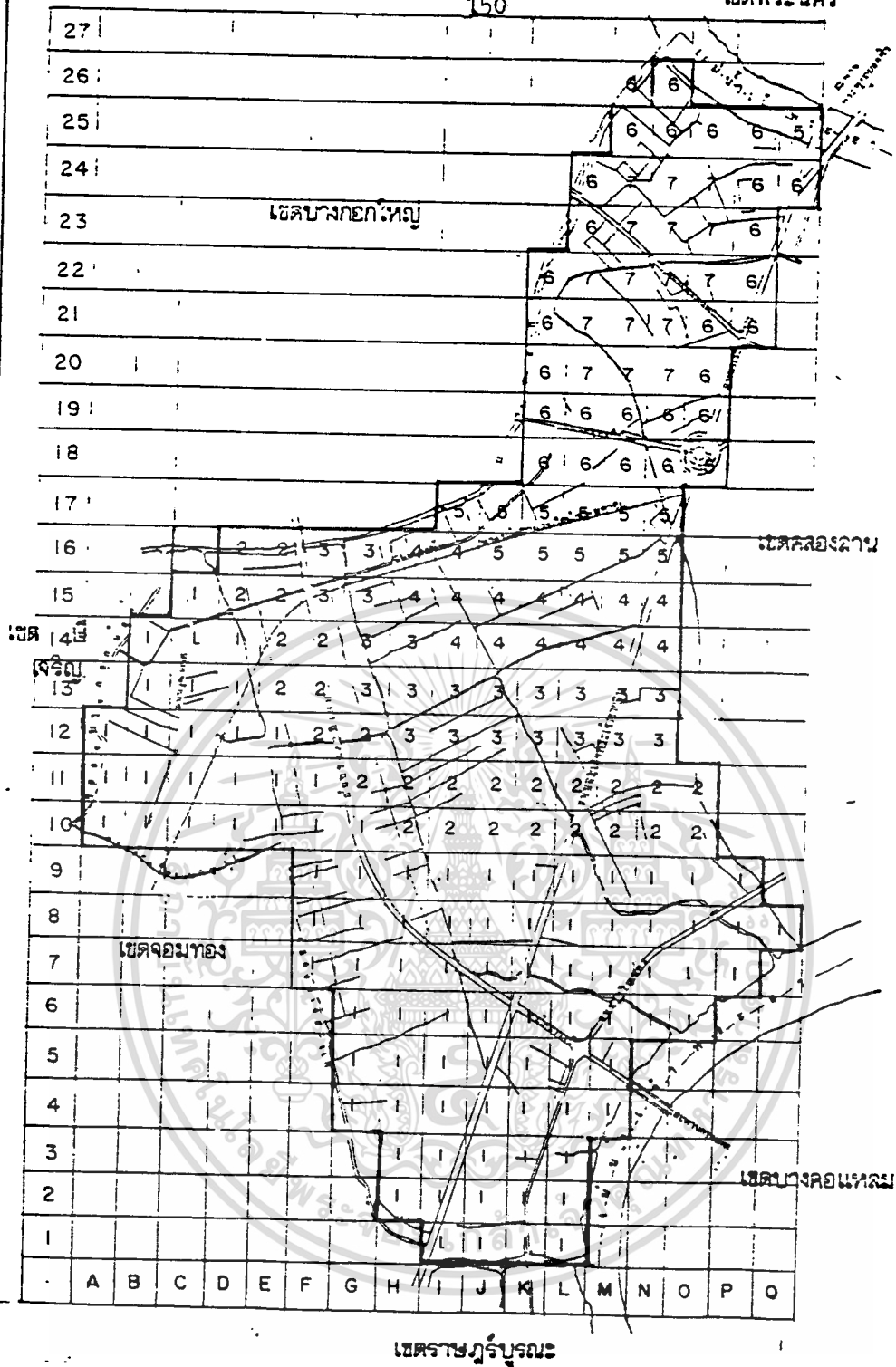
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	5	10
เส้นแบ่งแขวง	4	8
ถนน	3	6
สะพานคอนกรีต	2	4
ทางรถไฟ	1	2
	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม้
 กรณียึดหนังสือพิมพ์ให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างถึงที่มาของเอกสารนี้

และ: ค่าคะแนน "สถานศึกษา" (ที่อยู่อาศัย)



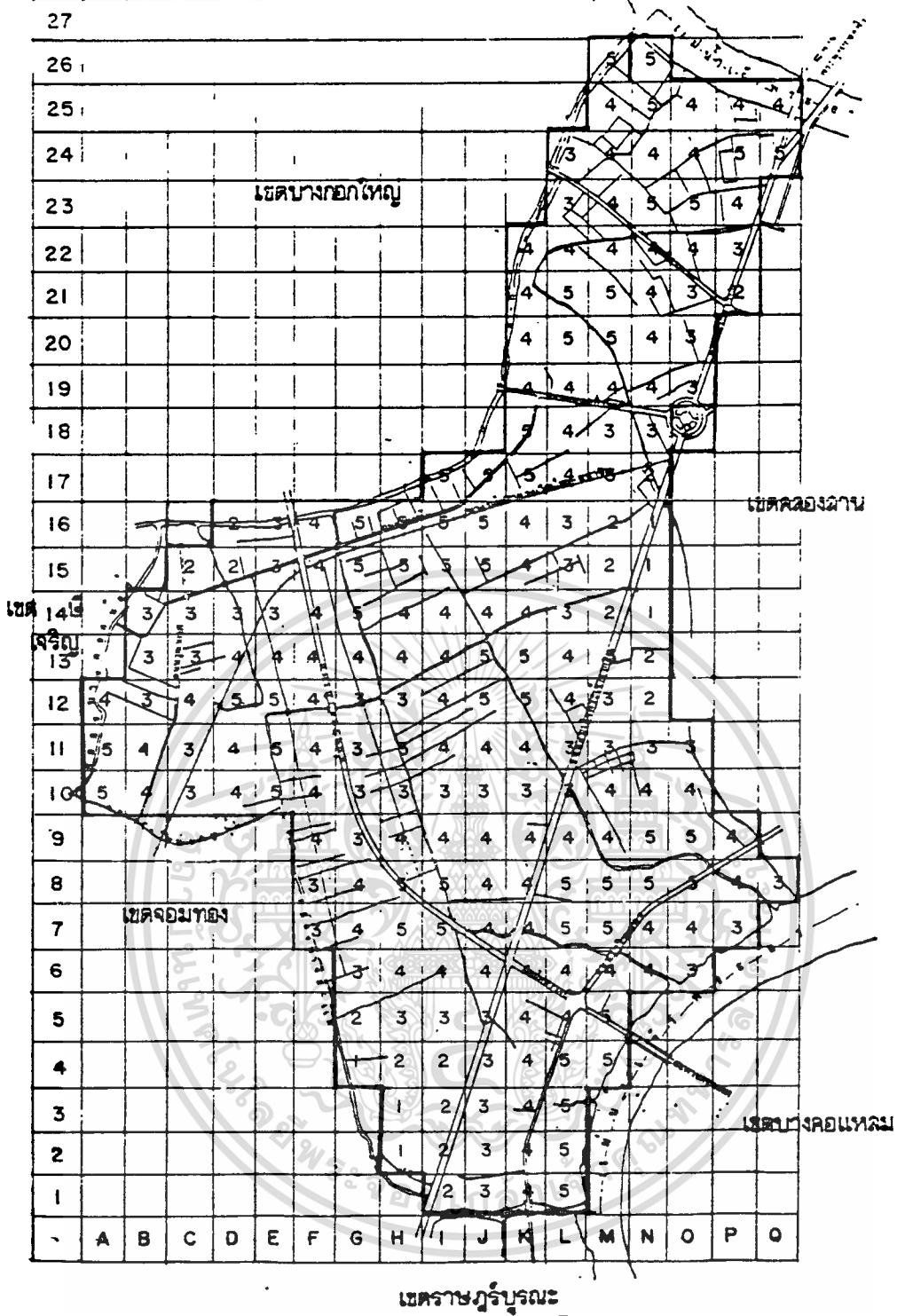
แผนที่
32



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าปรับฐาน
-----	7	10
-----	6	8.52
=====	5	7.10
=====	4	5.68
+++++	3	4.26
	2	2.84
	1	1.42

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ใดๆ ทั้งสิ้น กรุงเทพมหานคร และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

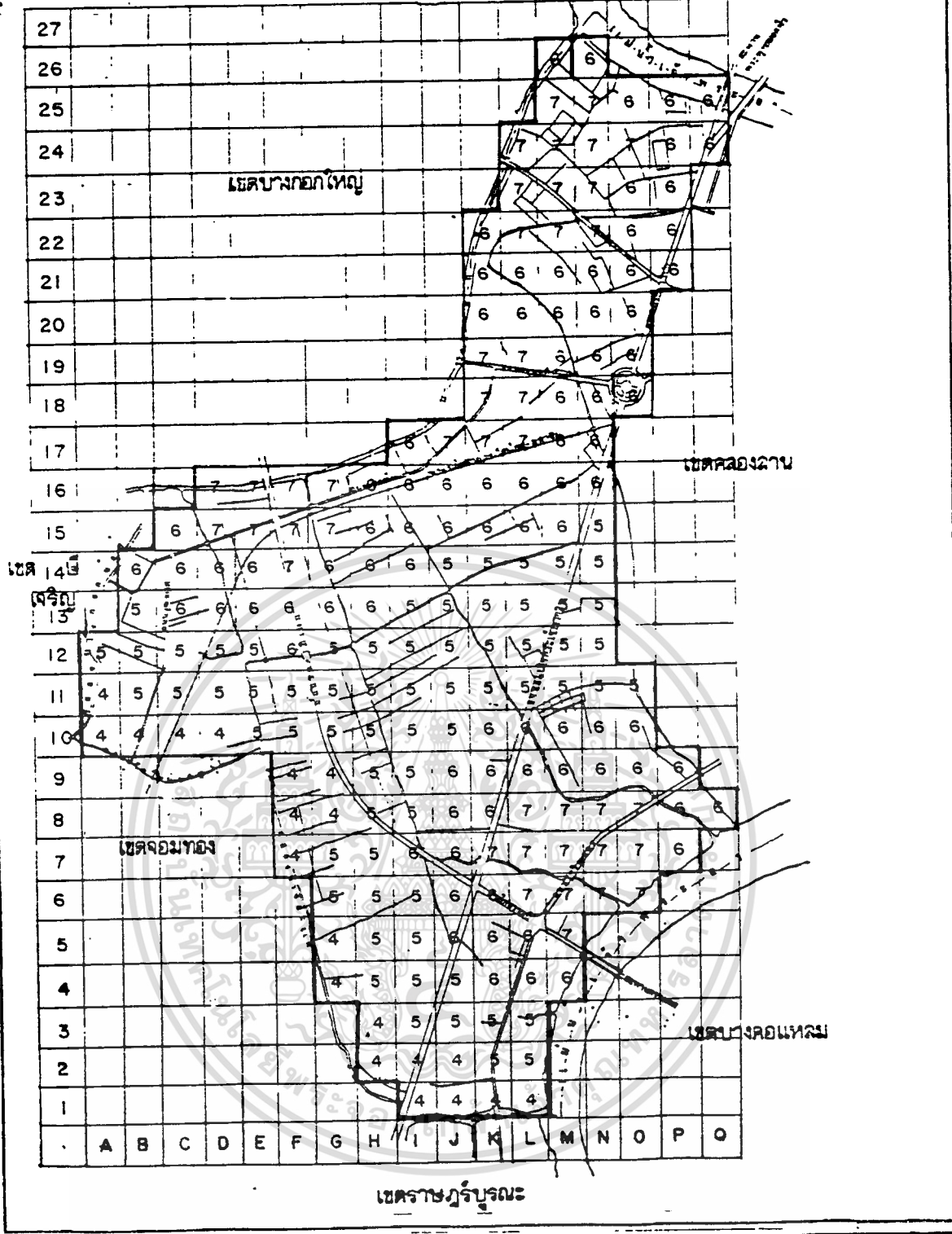


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	5	10
-----	4	8
=====	3	6
=====	2	4
-----	1	2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่มีการตีพิมพ์ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





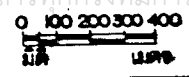
การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	7	10
-----	6	8.25
=====	5	7.10
=====	4	5.68
=====	3	4.28
=====	2	2.84
=====	1	1.42

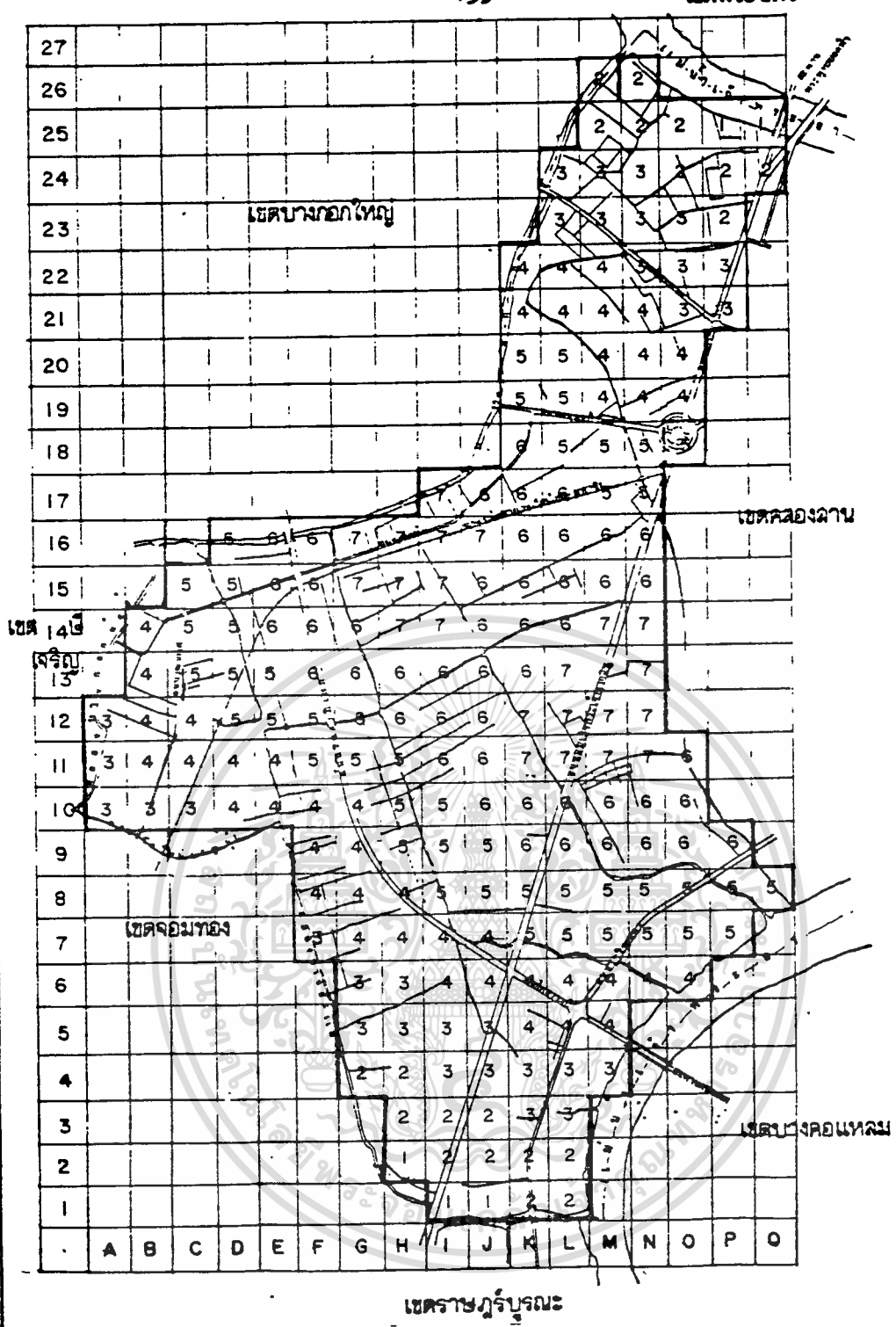
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่มีการมิได้ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและข้อมูลเชิงสถิติและข้อมูลอื่นใดที่ปรากฏในเอกสารนี้

แสดง: ค่าคะแนน "ฉานิตำรวจ"



แผ่นที่ 35

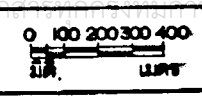


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

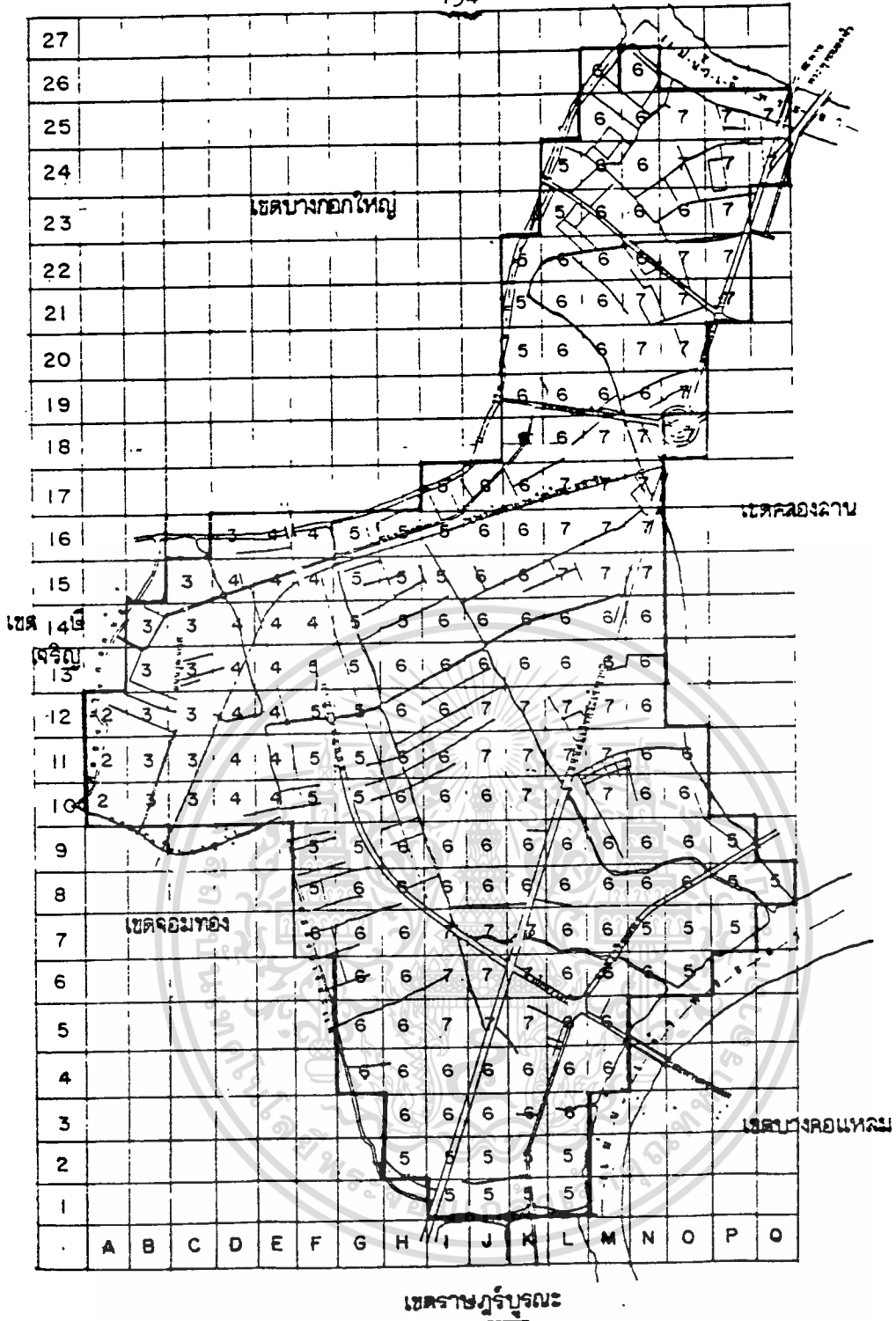
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
— (เส้นแบ่งเขต)	7	10
- - - (เส้นแบ่งแขวง)	6	8.52
==== (ถนน)	5	7.10
==== (สะพานคอนกรีต)	4	5.68
++++ (ทางรถไฟ)	3	4.26
	2	2.84
	1	1.42

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ควรทำโดยหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์อื่นใด และต้องอ้างถึงที่มาของเอกสารนี้ทุกครั้ง

และ:- ค่าคะแนน "ไปรษณีย์โทรเลข"



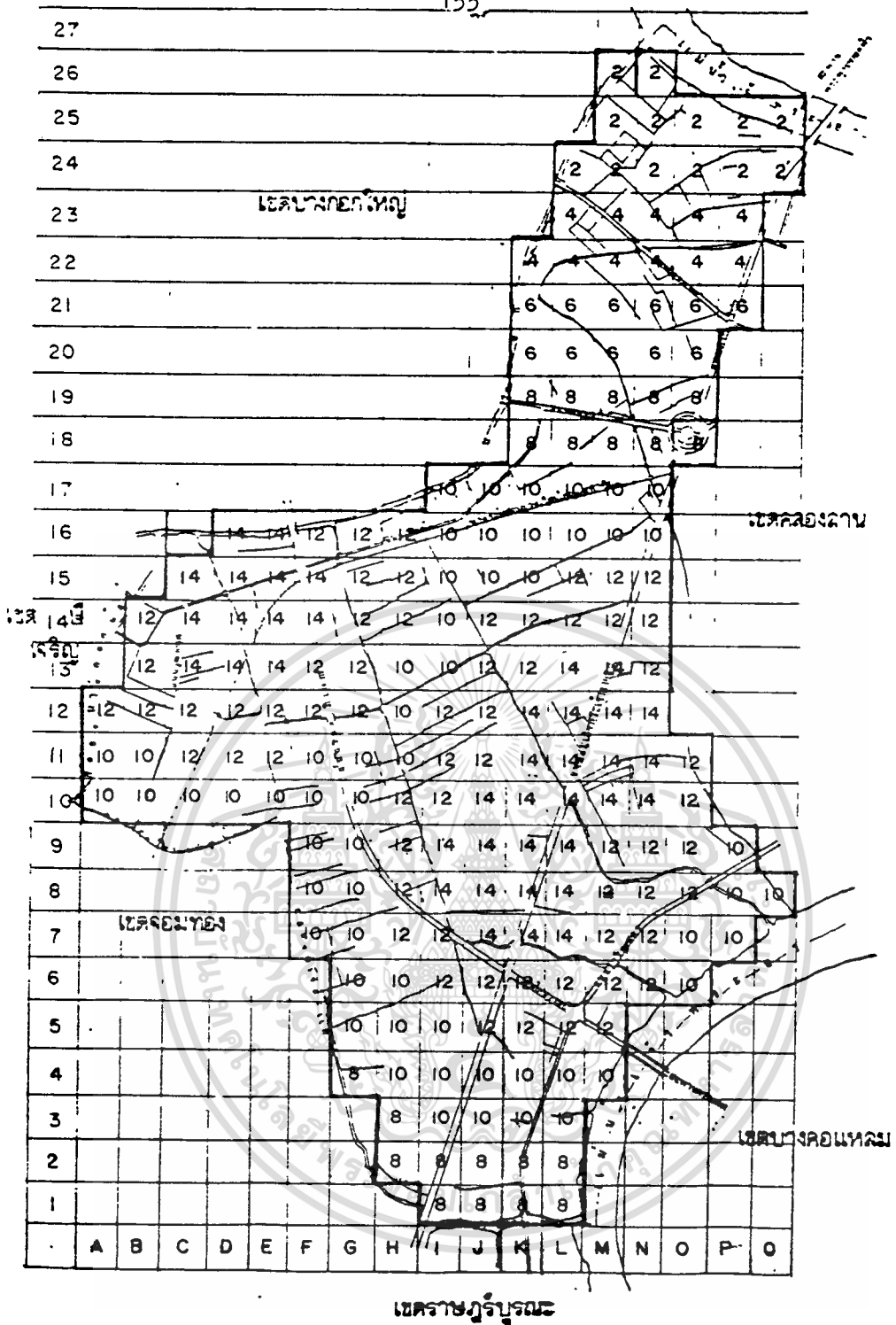
แผนที่
36



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
----- เส้นแบ่งเขต	7	10
----- เส้นแบ่งแนว	6	8.52
==== ถนน	5	7.10
==== ระบายคอนกรีต	4	5.68
+++++ ทางรถไฟ	3	4.26
	2	2.84
	1	1.42

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างถึงถึงเจ้าของเอกสารฉบับนี้ทุกครั้งไป

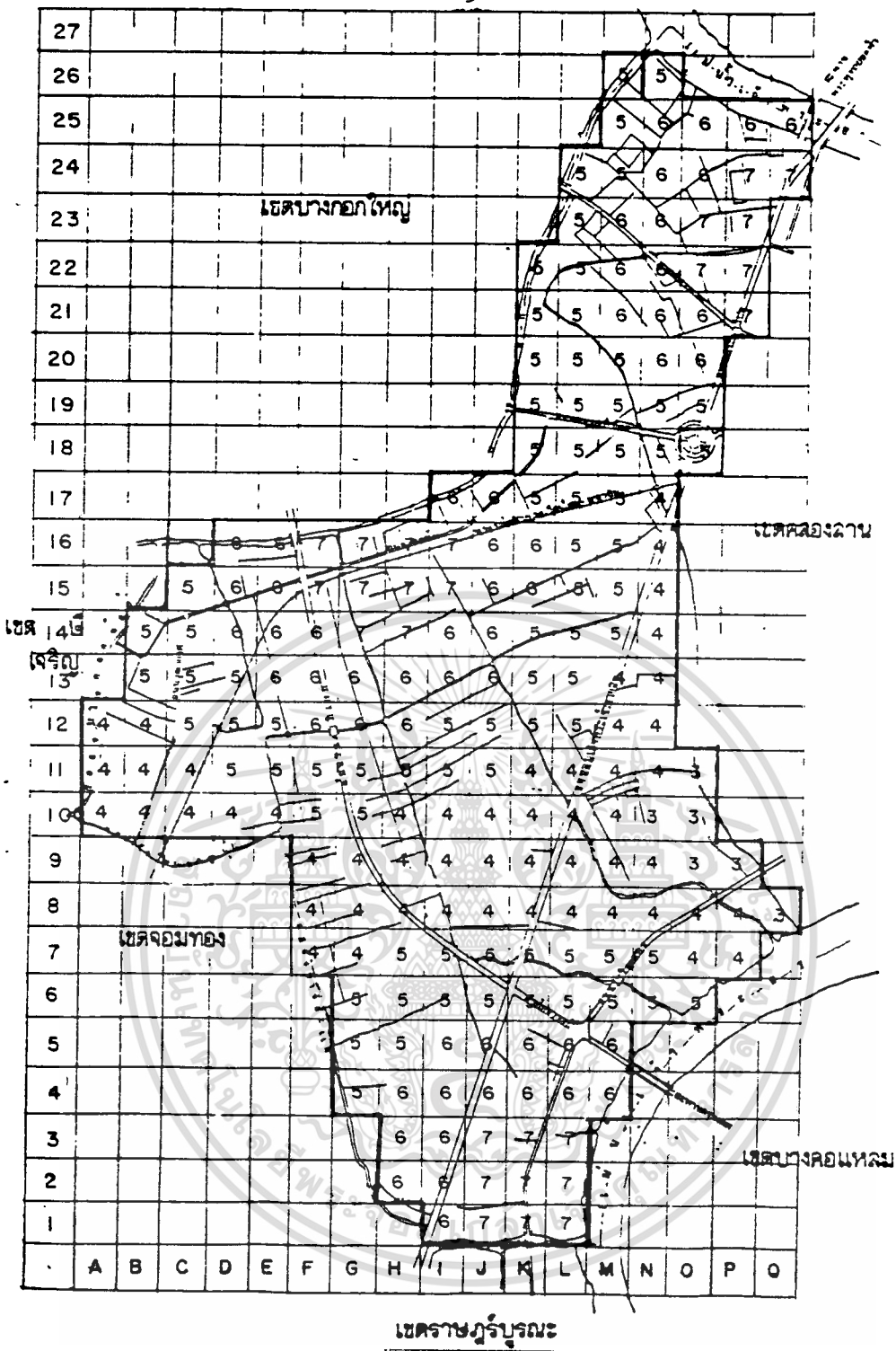


เขตราษฎร์บูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	14	10
เส้นแบ่งแขวง	12	8.52
ถนน	10	7.1
สะพานคอนกรีต	8	5.68
ทางรถไฟ	6	4.26
	4	2.84
	2	1.42

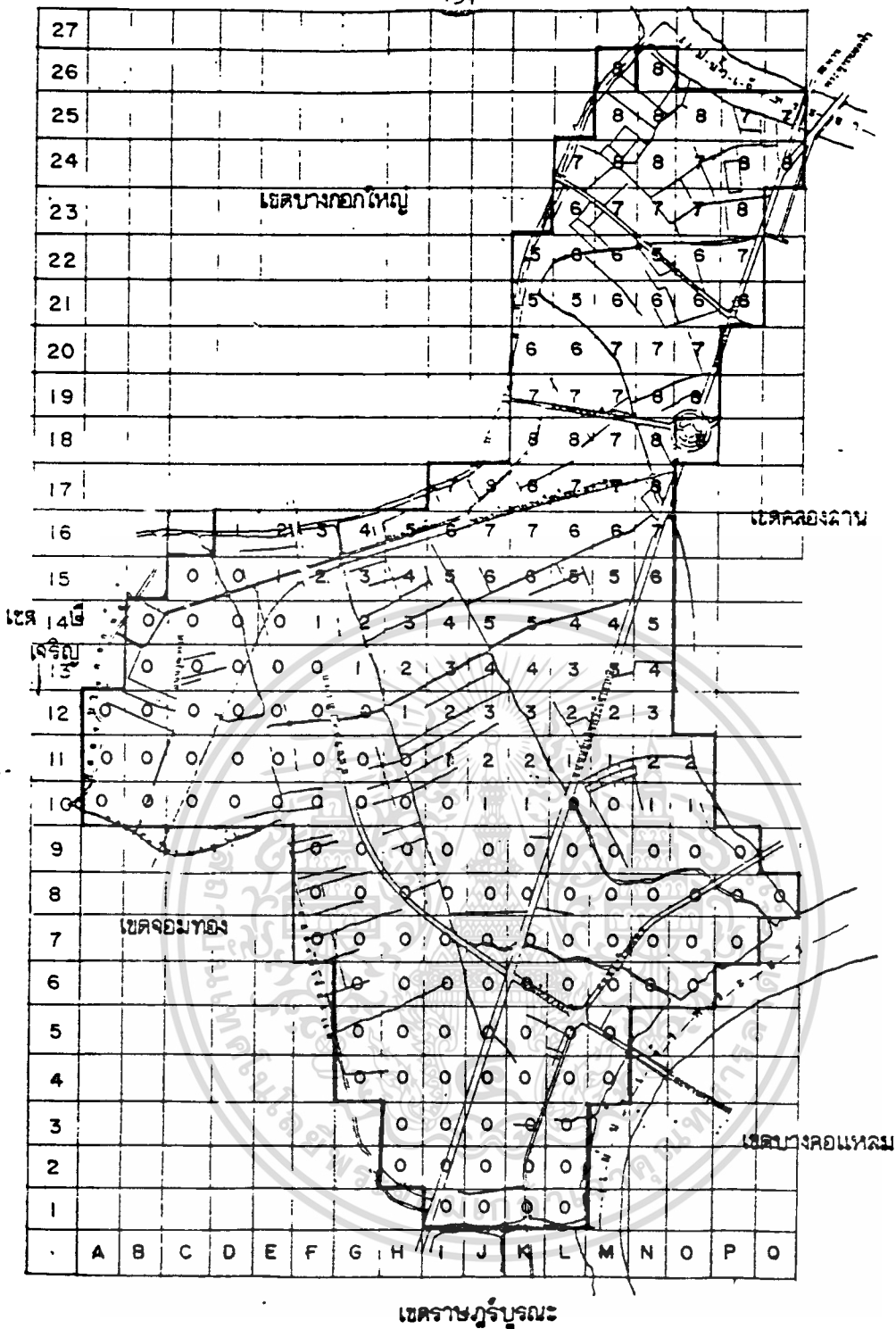
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
แม้ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	7	5
เส้นแบ่งแขวง	6	4.26
ถนน	5	3.55
สะพานคอนกรีต	4	2.84
ทางรถไฟ	3	2.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ใดๆทั้งที่ผิดกฎหมาย อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เขตราษฎร์บูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
----- เส้นแบ่งเขต	8	10
----- เส้นแบ่งแขวง	7	8.75
===== ถนน	6	7.5
===== สะพานคอนกรีต	5	6.25
+++++ ทางรถไฟ	4	5
	3	3.75
	2	2.5
	1	1.25
	0	0

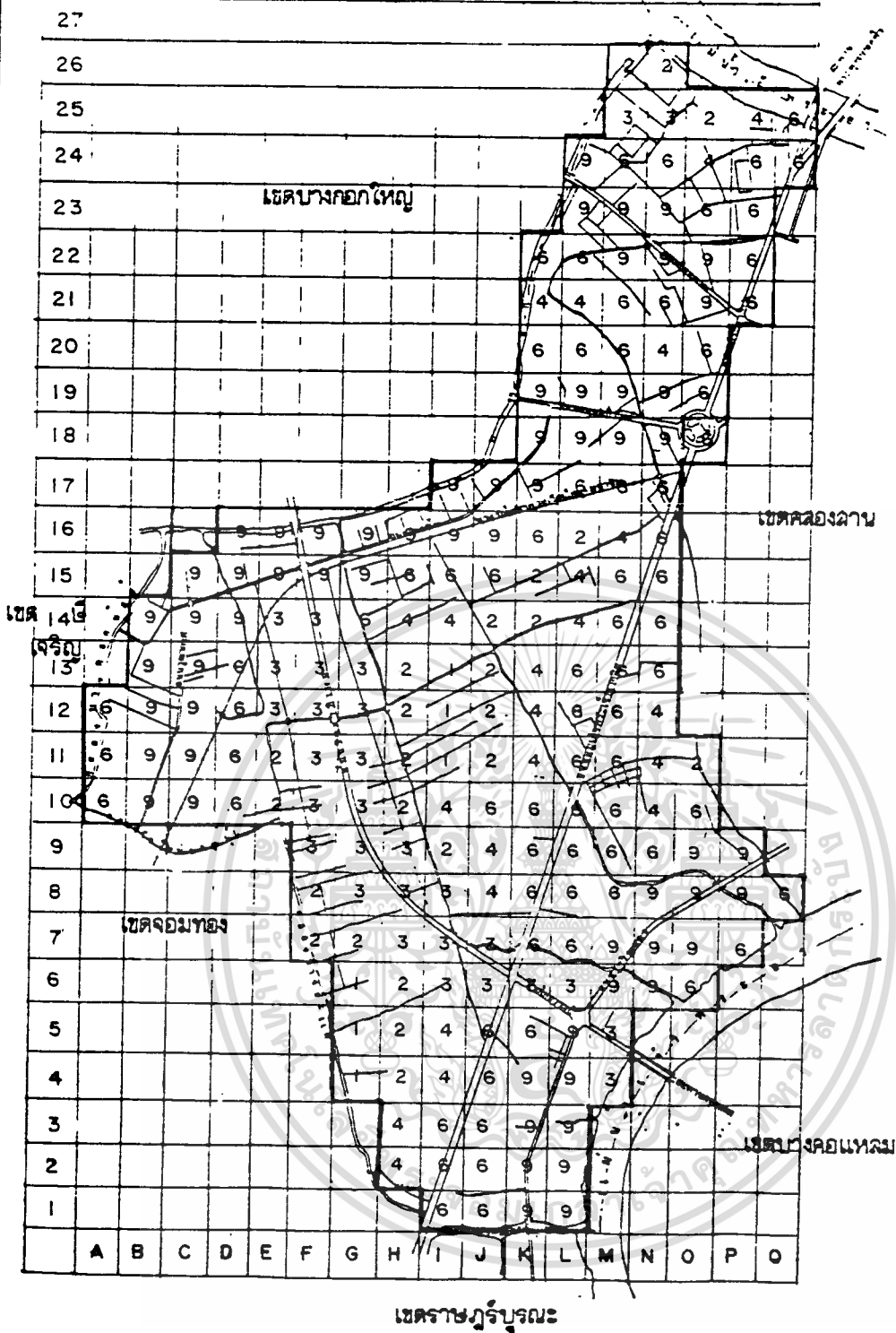
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน "สวนหย่อมและลานเด็กเล่น"



0 100 200 300 400
เมตร

แผนที่
40



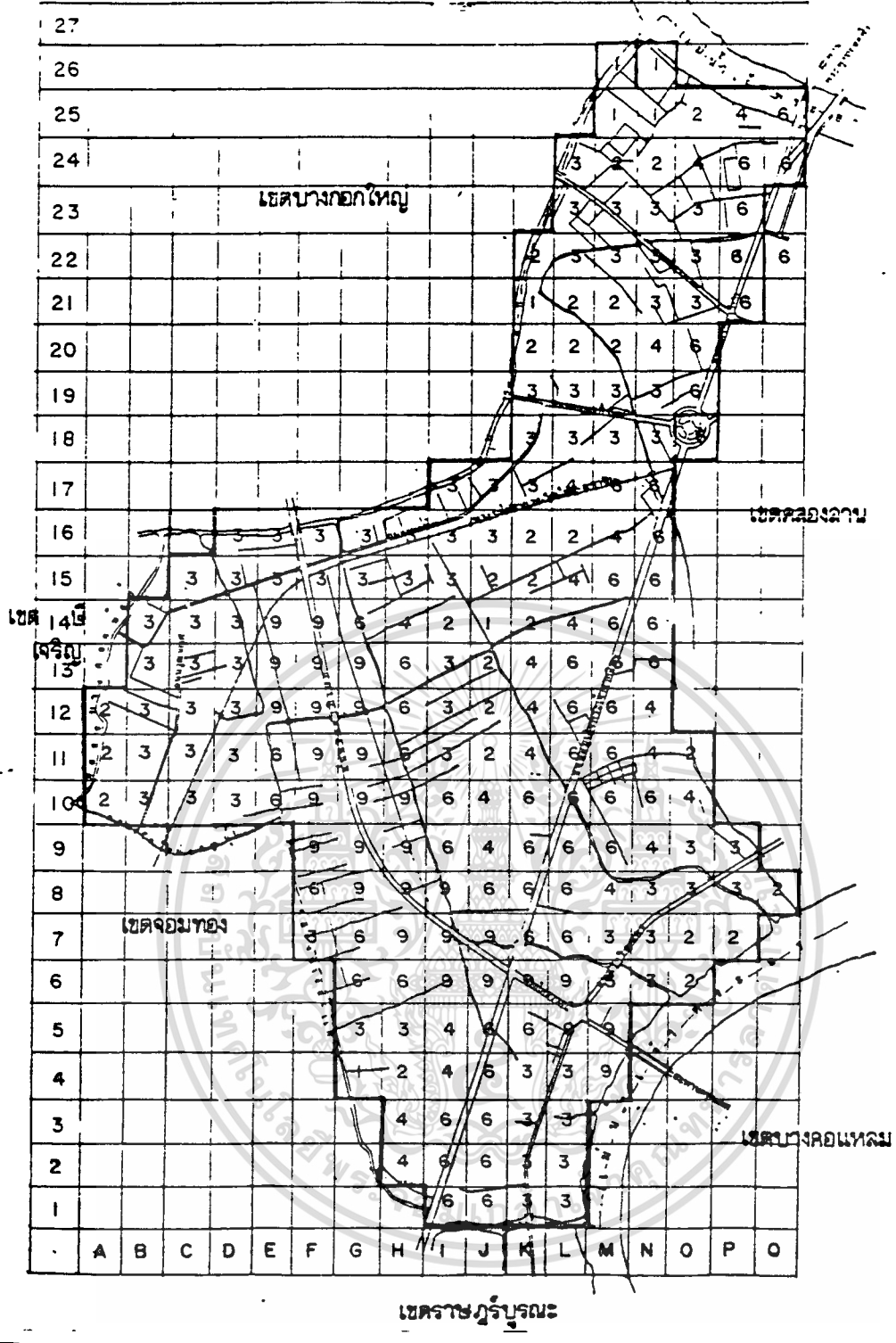
เขตราชบุรีบูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
----- เส้นแบ่งเขต	9	10
----- เส้นแบ่งแขวง	6	6.66
===== ถนน	4	4.44
===== ละพานคอนกรีต	3	3.33
+++++ ทางรถไฟ	2	2.22
	1	1.11

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





เขตราษฎร์บูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

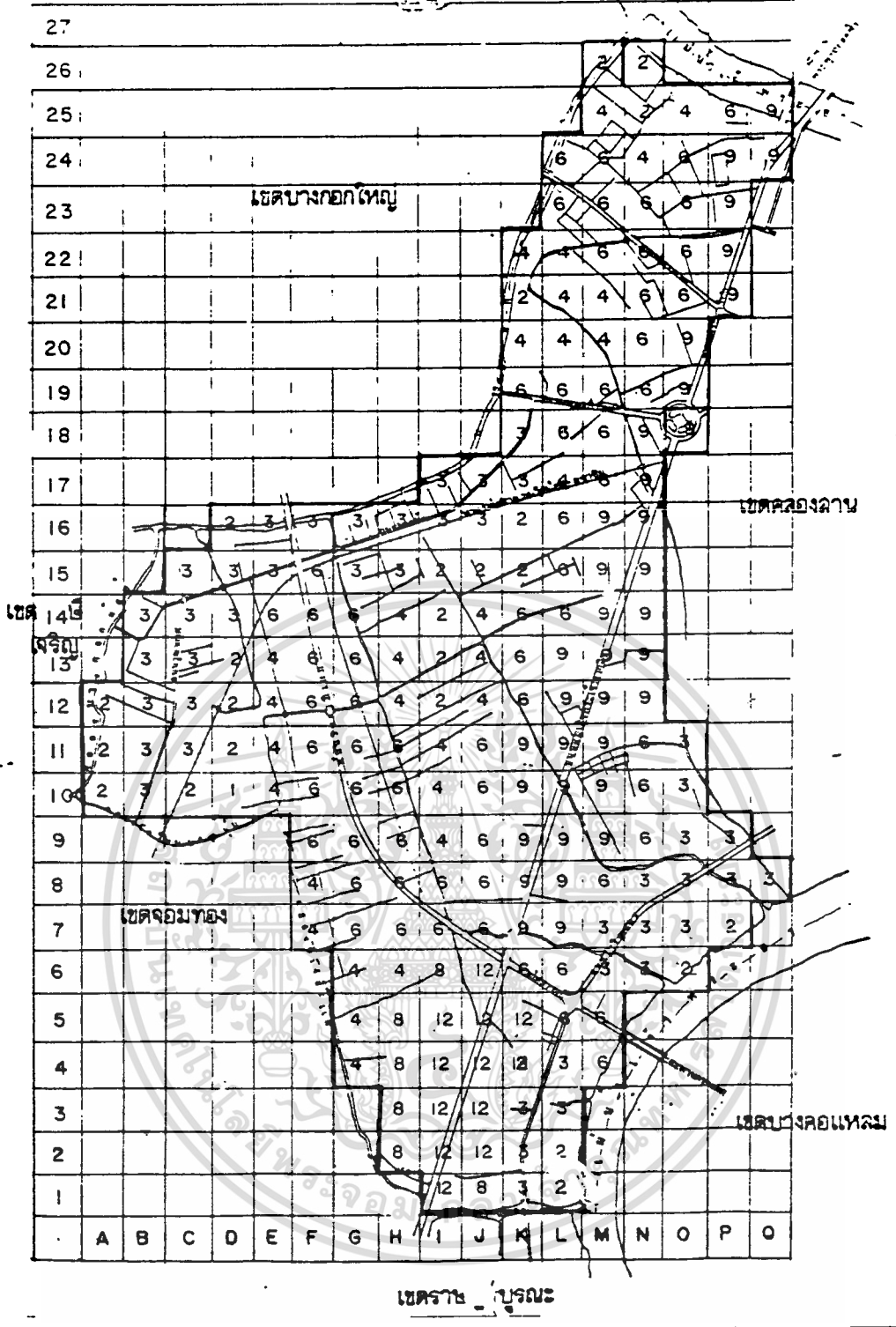
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	9	10
เส้นแบ่งแขวง	6	6.66
ถนน	4	4.44
สะพานคอนกรีต	3	3.33
ทางรถไฟ	2	2.22
	1	1.11

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน " ความสะดวกในการเข้าถึงถนน (พาณิชย์กรรม)



แผนที่ 42

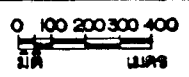


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

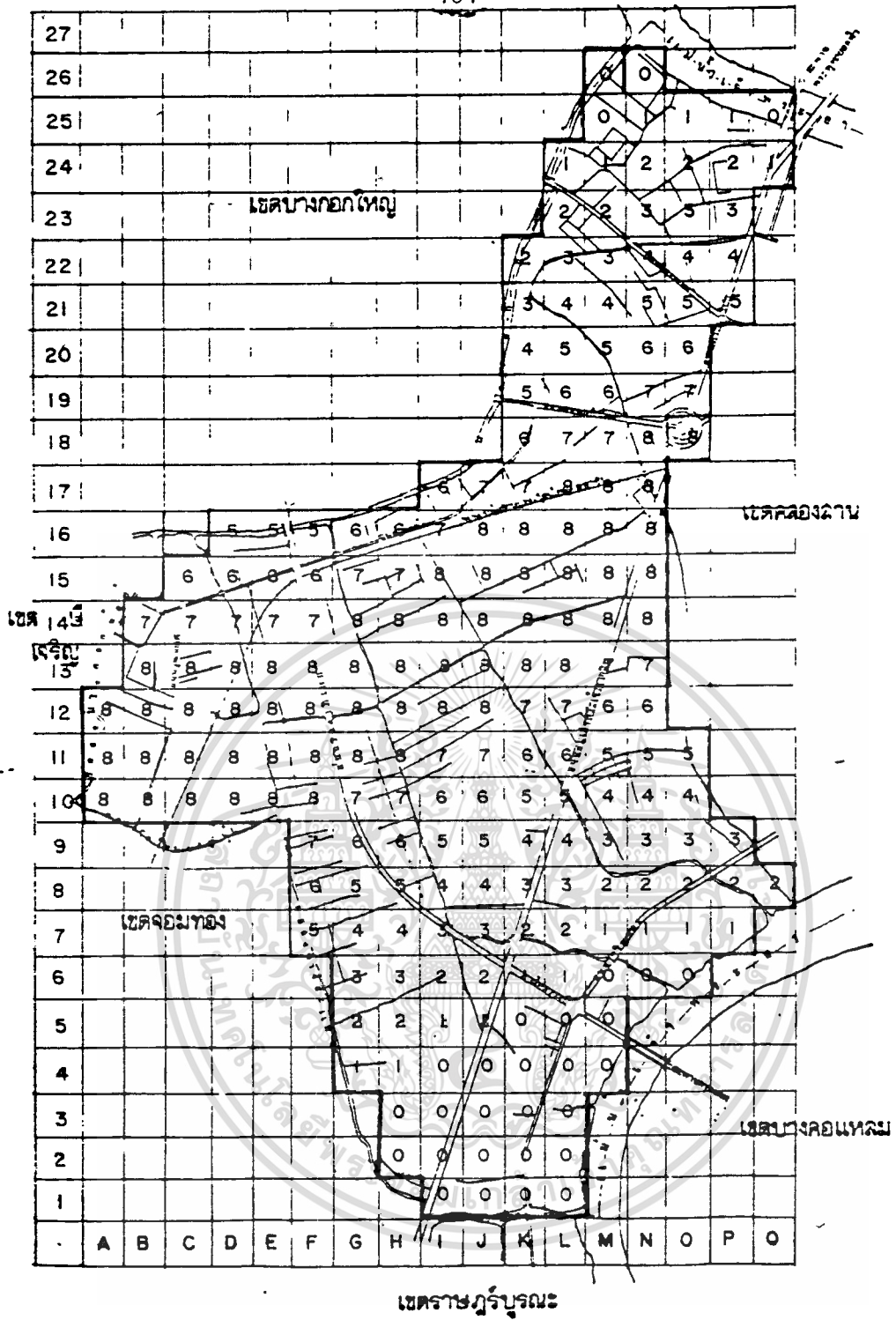
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	12	10
เส้นแบ่งแนว	9	7.47
ถนน	8	6.64
สะพานคอนกรีต	6	4.98
ทางรถไฟ	3	2.49
	2	1.66
	1	0.83

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน "เส้นทางรถประจำทาง"



แผนที่
43

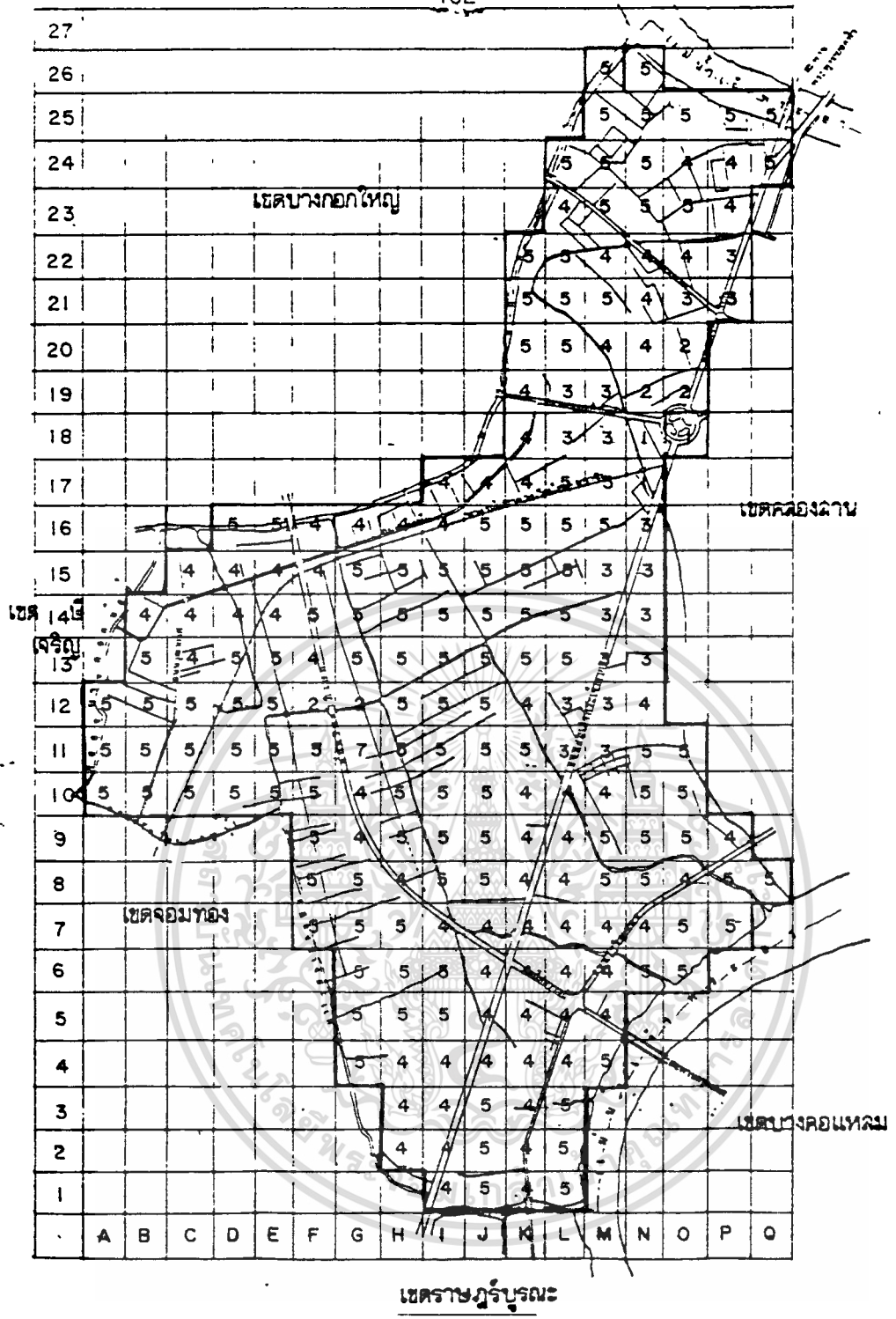


เขตราษฎร์บูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
เส้นแบ่งเขต	8	10
เส้นแบ่งแขวง	7	8.75
ถนน	6	7.5
สะพานคอนกรีต	5	6.25
ทางรถไฟ	4	5
แนวเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนน	3	3.75
ถนนสายลาร-เพชรเกษม	2	2.5
	1	1.25
	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



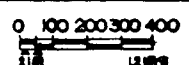
เขตราษฎร์บูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

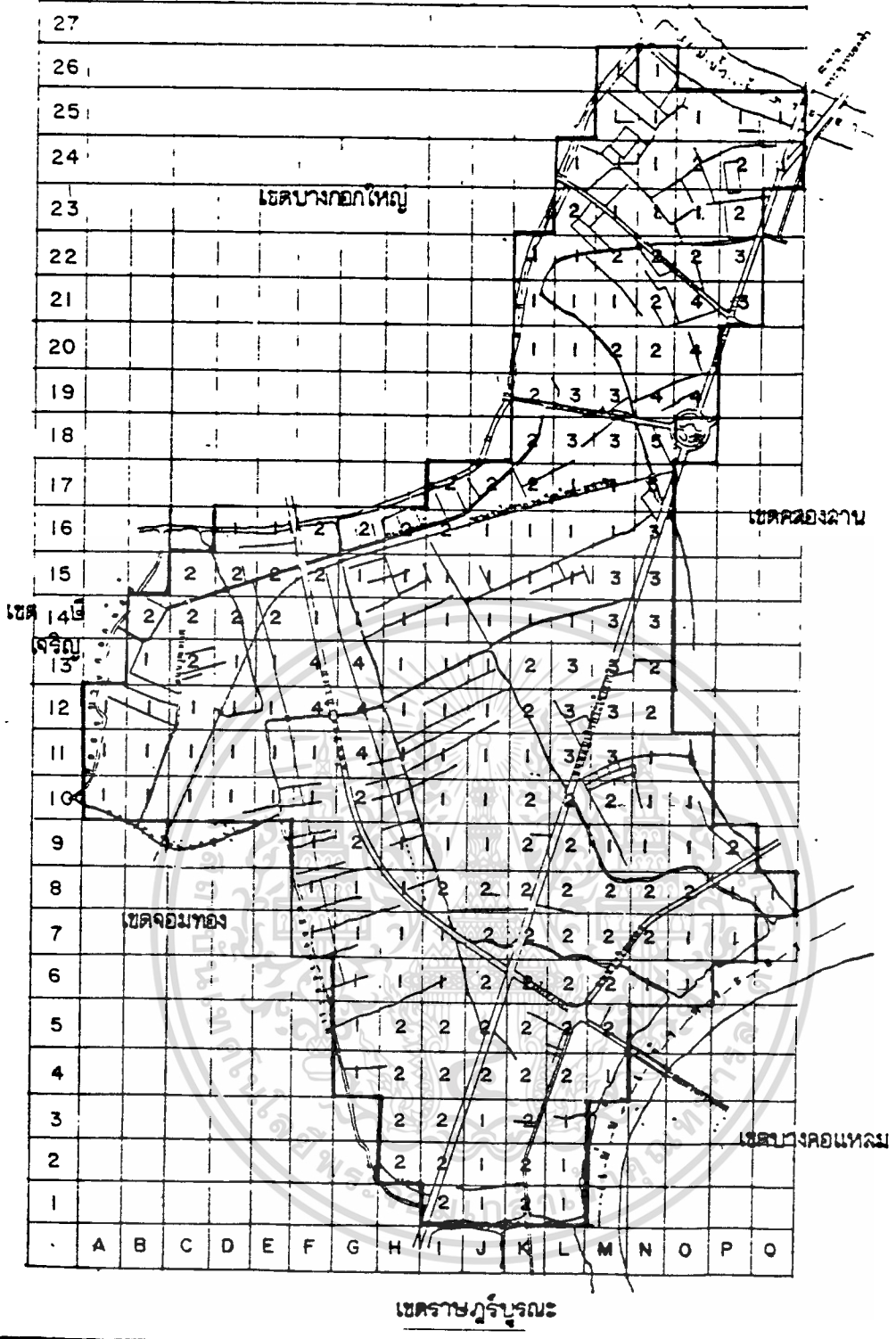
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	5	10
-----	4	8
====	3	6
=====	2	4
+++++	1	2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน "ราคาที่ดิน" (ที่อยู่อาศัย)



แผนที่ 45

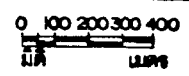


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

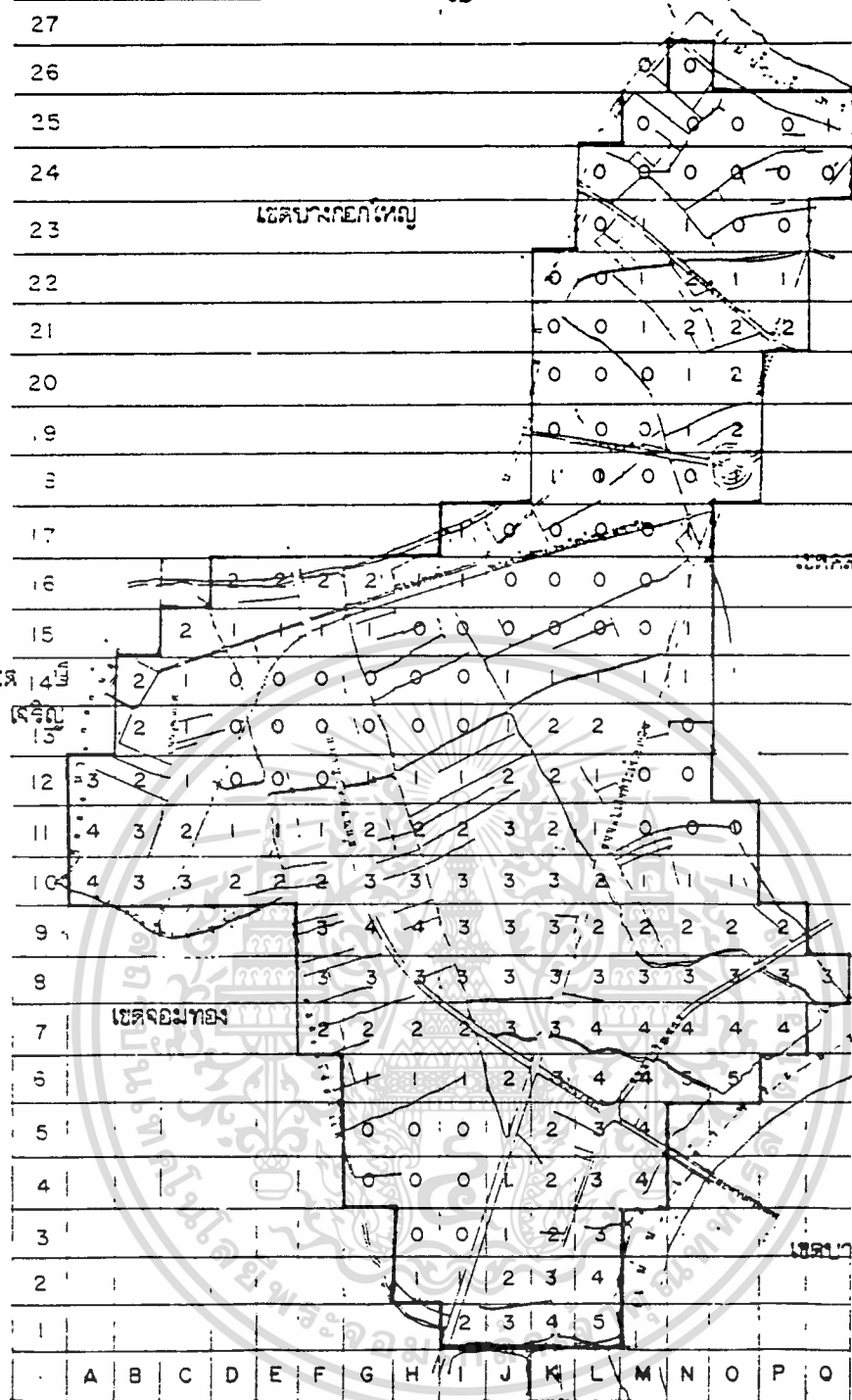
สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	5	10
-----	4	8
=====	3	6
=====	2	4
+++++	1	2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 หมายความว่าทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดง: ค่าคะแนน "ราคาที่ดิน" (พาณิชย์กรรม)



แผนที่ 46

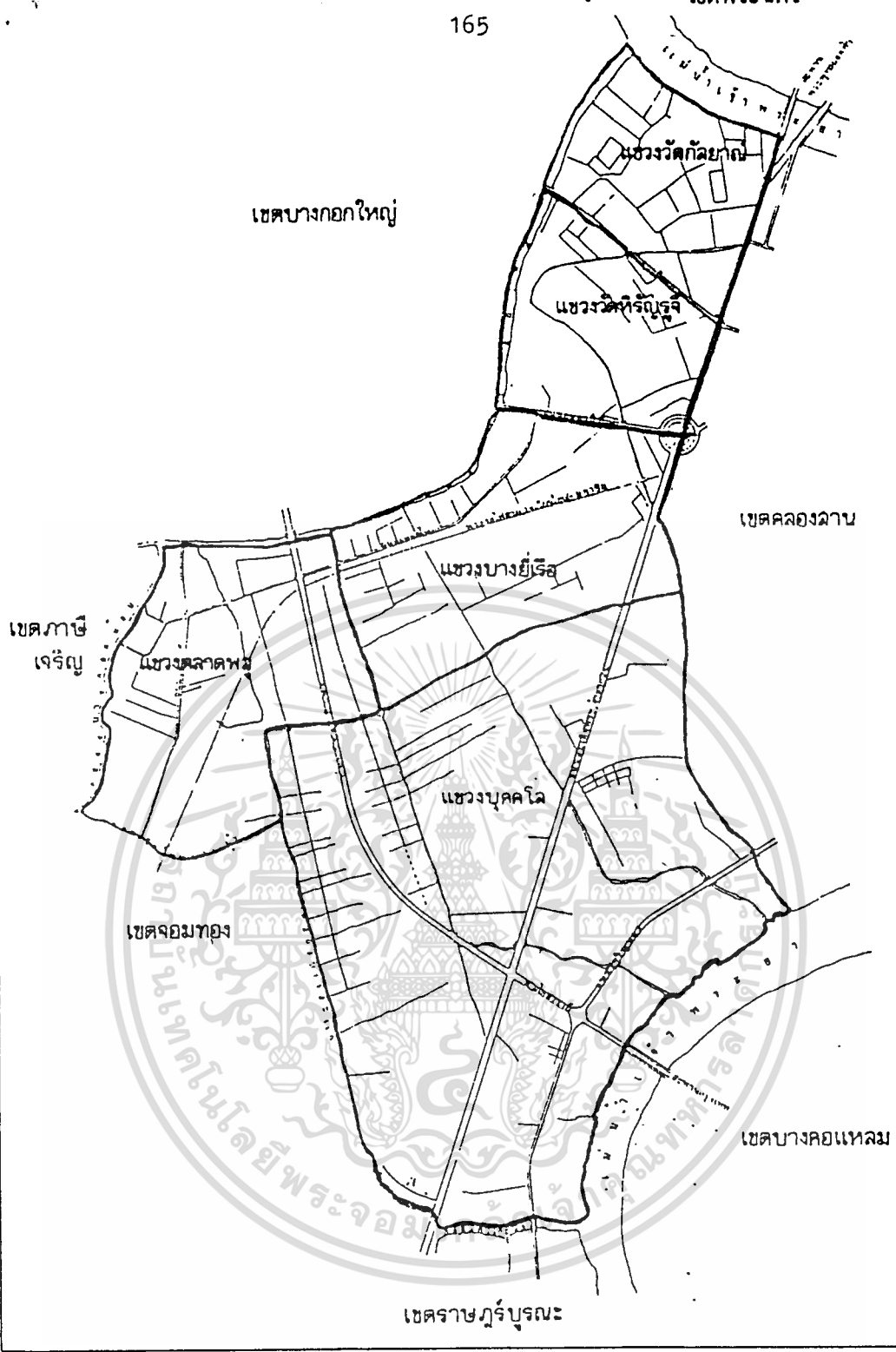


เขตราชบุรีบูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์	ค่าคะแนนดิบ	ค่าคะแนนปรับฐาน
-----	0	0
-----	1	2
=====	2	4
=====	3	6
=====	4	8
=====	5	10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

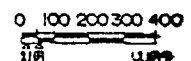


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- — — — — เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ==== สะพานคอนกรีต
- ==== ทางรถไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ควรตีพิมพ์ทั้งสิ้น กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ตารางที่ 22 แสดงค่าถ่วงน้ำหนักของปัจจัย (ชุดที่ 1 ด้านที่อยู่อาศัย)

ปัจจัย	ความถี่ของค่าถ่วงน้ำหนัก					ค่าถ่วงน้ำหนัก ของแต่ละปัจจัย
	1	2	3	4	5	
1. สถานีรถไฟ	70	33	29	12	6	1
2. ตลาดสด	7	10	24	79	30	4
3. ศูนย์การค้า	8	19	72	34	17	3
4. สถานศึกษา	-	13	47	68	22	4
5. วัด	12	69	42	21	6	2
6. สถานีตำรวจ	20	33	68	25	4	3
7. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข	11	65	44	20	10	2
8. สถานีรถไฟฟ้า (โครงการอนาคต)	1	10	30	70	39	4
9. สถานรักษาพยาบาล	5	30	64	42	9	3
10. สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น	7	9	77	46	11	3
11. ความสะดวกในการเข้าถึงถนน	-	11	14	82	43	3
12. เส้นทางโดยสารรถประจำทาง	0	15	22	38	75	5
13. ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร- เพชรเกษม (โครงการอนาคต)	3	10	29	68	40	4
14. ราคาที่ดิน	2	11	24	33	5	5
15. ชุมชนแออัด	15	70	39	20	7	2

ตารางที่ 23 แสดงค่าถ่วงน้ำหนักของปัจจัย (ชุดที่ 2 ด้านพาณิชย์กรรม)

ปัจจัย	ความถี่ของค่าถ่วงน้ำหนัก					ค่าถ่วงน้ำหนัก ของแต่ละปัจจัย
	1	2	3	4	5	
1. สถานีรถไฟ	-	22	68	44	16	3
2. ตลาดสด	10	37	61	29	13	3
3. สถานศึกษา	12	76	21	34	7	2
4. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข	47	69	25	8	1	2
5. สถานีรถไฟฟ้า (โครงการอนาคต)	3	6	24	75	42	4
6. ความสะดวกในการเข้าถึงถนน	4	9	22	43	81	5
7. เส้นทางรถโดยสารประจำทางผ่าน	4	11	24	43	68	5
8. ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร- เพชรเกษม (โครงการอนาคต)	6	10	40	60	34	4
9. ราคาที่ดิน	9	19	62	41	19	3

5.1.7 ศักยภาพของพื้นที่ และการแบ่งศักยภาพ

ก. ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย

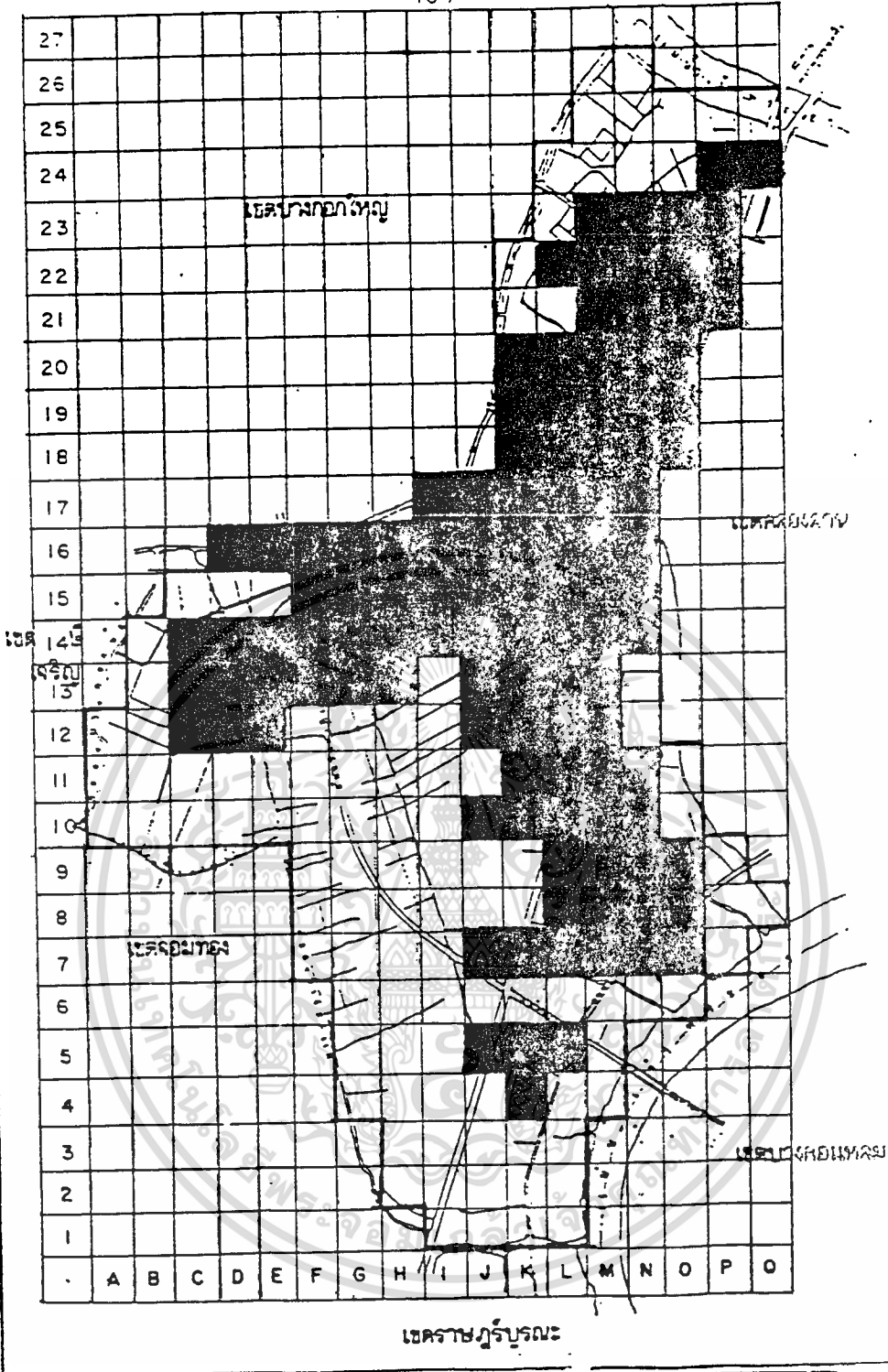
เมื่อได้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) ของปัจจัยทั้ง 14 ปัจจัยแล้ว (ตารางที่ 22) นำค่าที่ได้ไปคูณกับค่าคะแนนปรับฐาน (Normalization) ของปัจจัยนั้นในทุก ๆ ตารางกริด (Grid) แล้วจึงนำค่าคะแนนที่ได้ของปัจจัยทั้ง 15 ปัจจัย ที่อยู่ในตารางกริดเดียวกันมาบวกกันผลบวกที่ได้จะแสดงศักยภาพของเขตธนบุรี สำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โดยตารางกริดที่มีค่าคะแนนสูงจะมีระดับในการพัฒนาสูง และตารางกริดที่มีค่าคะแนนต่ำจะมีศักยภาพสำหรับการพัฒนาต่ำ โดยที่มีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 260.18 - 403.03 คะแนน

ข. การแบ่งระดับค่าศักยภาพ

เมื่อนำค่าคะแนนซึ่งมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง 260.18 - 403.03 มาทำการแบ่งค่าคะแนนออกเป็น 2 ช่วง โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงเป็นพื้นที่ที่มีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 329.61 - 403.03 คะแนน พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนารองลงมา ได้แก่พื้นที่ที่มีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 260.18 - 335.60 คะแนน (แผนที่ 49) ในการพิจารณาแบ่งศักยภาพของพื้นที่ออกเป็น 2 ช่วง นั้น เพื่อให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2544 ซึ่งกำหนดให้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตธนบุรี แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และที่อยู่อาศัยหนาแน่น

ค. ศักยภาพของพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม

เมื่อได้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) ของปัจจัยทั้ง 9 ปัจจัยแล้ว (ตารางที่ 23) นำค่าที่ได้ไปคูณกับค่าคะแนนปรับฐาน (Normalization) ของปัจจัยนั้น ในทุกตารางกริด แล้วจึงเอาค่าคะแนนที่ได้ของปัจจัยทั้ง 9 ปัจจัยที่อยู่ในตารางกริดเดียวกันมาบวกกัน ผลบวกที่ได้จะแสดงศักยภาพของเขตธนบุรี สำหรับการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรม โดยตารางกริดที่มีค่าคะแนนสูงจะมีระดับในการพัฒนาสูงและตารางกริดที่มีค่าคะแนนต่ำ จะมีศักยภาพสำหรับการพัฒนาต่ำ โดยที่มีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 148.96 - 173.34 คะแนน



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- เส้นแบ่งเขต
- เส้นแบ่งแนว
- ถนน
- ระบายคอนกรีต
- ทางรถไฟ
- ลักษณะต่ำ 260.18-335.60 คะแนบ
- ลักษณะสูง 335.61-403.03 คะแนบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามแก้ไขข้อมูลแปลงโฉม และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ง. การแบ่งค่าศักยภาพ

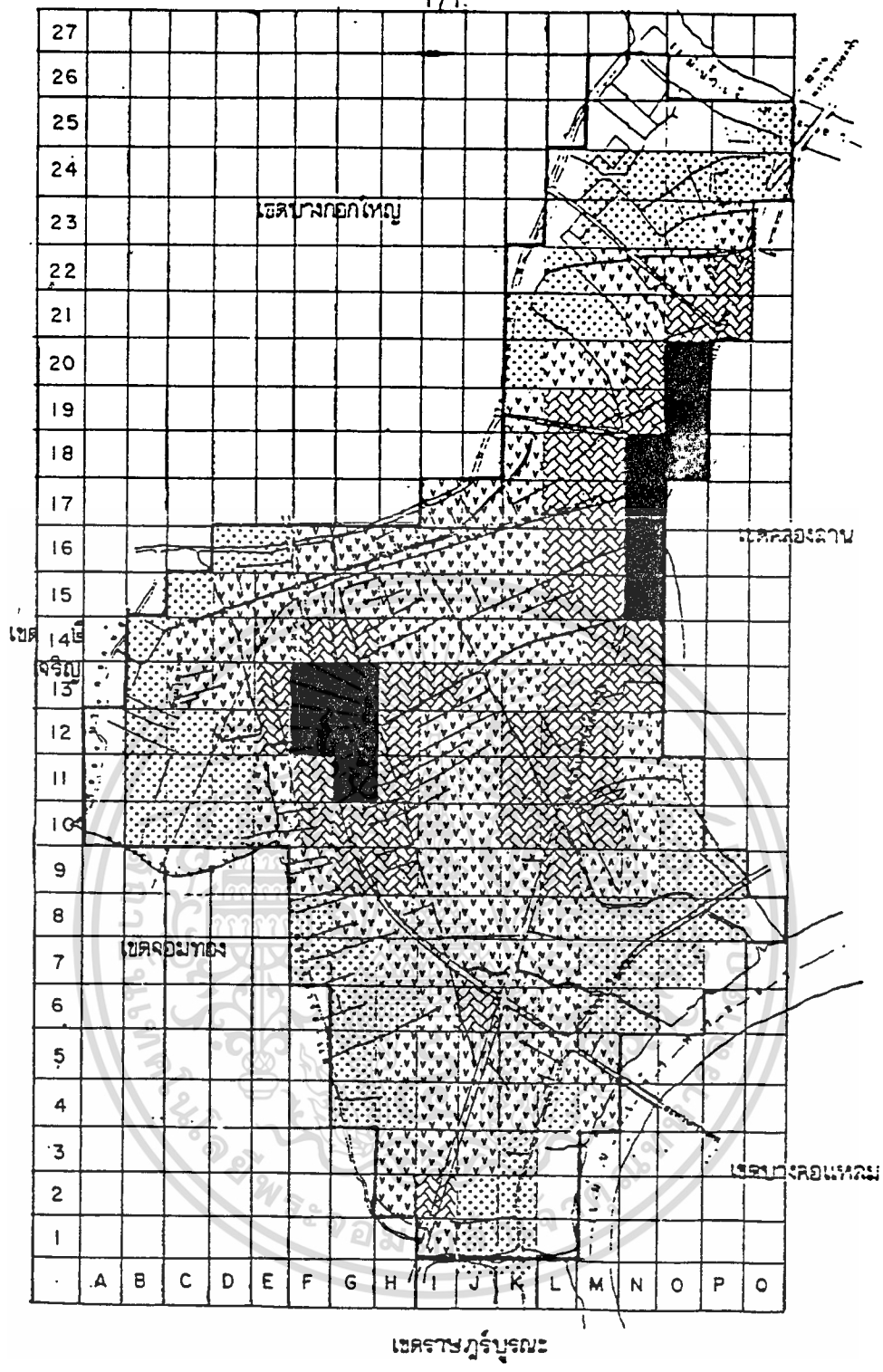
เมื่อนำค่าคะแนนซึ่งมีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 148.96 - 270.89 คะแนน มาทำการแบ่งค่าคะแนนออกเป็น 5 ช่วงโดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดจะเป็นตารางกริดที่มีค่าคะแนนอยู่ในช่วงระหว่าง 246.52 - 270.89 คะแนน พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ในตารางกริดที่มีค่าคะแนนระหว่าง 222.13 - 246.51 คะแนน พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ในตารางกริดที่มีค่าคะแนนระหว่าง 197.74 - 222.12 คะแนน และพื้นที่ที่มีศักยภาพน้อยที่สุดจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ในตารางกริดที่มีค่าคะแนนระหว่าง 148.96 - 173.34 คะแนน (แผนที่ 50)

5.1.8 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การคาดประมาณความต้องการพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2544 (สิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8) เพื่อรองรับจำนวนประชากรทั้งหมด 308,391 คน สำหรับเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่นำมาใช้กำหนดเพื่อการคาดประมาณพื้นที่ในอนาคตนั้น เลือกใช้เกณฑ์ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นหน่วยงานของรัฐบาลที่มีหน้าที่โดยตรงในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินทั่วประเทศ ดังนี้

ก. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กำหนดความหนาแน่นที่อยู่อาศัยสำหรับกรุงเทพมหานคร เป็นระดับ 3 ดังนี้ (สำนักผังเมือง: 2528:7)

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน/ไร่
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความหนาแน่นเฉลี่ย 20 คน/ไร่
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีความหนาแน่นเฉลี่ย 10 คน/ไร่



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

— — — —	เส้นแบ่งเขต		148.96 - 173.34 คะแนบ
— — — —	เส้นแบ่งแขวง		173.35 - 197.73 คะแนบ
=====	ถนน		197.74 - 222.12 คะแนบ
=====	สะพานคอนกรีต		222.13 - 246.51 คะแนบ
-----	ทางรถไฟ		246.52 - 270.89 คะแนบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะโดยปริยายก็ตาม กิ่งผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ดังนั้นจึงกำหนดให้การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคต ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เพื่อให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ที่กำหนดให้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี มี 2 ลักษณะดังกล่าว) มีเกณฑ์ความหนาแน่นเฉลี่ย 50 คน/ไร่ และ 20 คน/ไร่ ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนของประชากรจำนวนเท่ากัน คาดว่าพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรีในปีพ.ศ. 2544 จะมีประมาณ 10,793.66 ไร่

ข. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พิจารณาจากเกณฑ์ดังนี้

- ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานครปีพ.ศ. 2528 ประมาณ 481 คน/ไร่ (ประชากร 5,363,378 คน, พื้นที่พาณิชย์กรรม 11,147 ไร่)
- ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของเขตธนบุรี ปีพ.ศ. 2528 ประมาณ 989 คน/ไร่ (ประชากร 273,542 คน, พื้นที่พาณิชย์กรรม 276.48 ไร่)
- ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของเขตธนบุรี ปีพ.ศ. 2533 ประมาณ 626 คน/ไร่ (ประชากร 262,384 คน, พื้นที่พาณิชย์กรรม 418.61 ไร่)

เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 ซึ่งกำหนดให้ เขตธนบุรีเป็นย่านธุรกิจใหม่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจบริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่น (สศช. 2529:29) ซึ่งจะทำให้เขตธนบุรีมีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้น แต่เพื่อมิให้เขตธนบุรีมีการใช้ที่ดินหนาแน่นแออัดเกินไป ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาการจราจร และอื่น ๆ ตามมา จึงกำหนดให้ใช้ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2528 ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำสุด และสอดคล้องกับค่าความหนาแน่นเฉลี่ยของเขตธนบุรีที่มีแนวโน้มลดลงคือ พ.ศ. 2533 มีค่าความหนาแน่นลดลงจากปีพ.ศ. 2528 เท่ากับร้อยละ 36.83 คิดเป็นร้อยละ 7.36 ต่อปี ดังนั้นในปีพ.ศ. 2544 พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมในเขตธนบุรี จะมีประมาณ 641.14 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จากนโยบายของรัฐไม่ส่งเสริมให้มีการสร้าง และขยายโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร จึงยังคงให้มีพื้นที่ประเภทนี้คงเดิมคือ 202.84 ไร่

ง. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จากนโยบายของรัฐไม่ส่งเสริมให้ตั้งสถาบันราชการในพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร จะมีเพียงแต่การก่อสร้างเพิ่มเติมในพื้นที่เดิมเท่านั้น ฉะนั้นการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคตจะไม่มีมีการขยายพื้นที่ประเภทนี้ คือ มี 179.59 ไร่

จ. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กำหนดเกณฑ์มาตรฐานในการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ทั้งในการศึกษาระดับคอนกรีตมัธยมศึกษาจนถึงมัธยมศึกษา ดังนี้

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

ปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาของเขตชนบุรีปีพ.ศ. 2533 มีความหนาแน่นเฉลี่ยประมาณ 1,758 คน/ไร่ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความหนาแน่นมากทั้งนี้อาจมาจากพื้นที่เขตบริเวณใกล้เคียง มีสถาบันการศึกษาอยู่มากประกอบด้วยเขตชนบุรีถูกกำหนดให้เป็นย่านธุรกิจใหม่ และมีการกระจุกตัวของสถานศึกษาหนาแน่นพอสมควร คาดว่าในอนาคตจะไม่มีมีการขยายพื้นที่สถานศึกษา จะมีเพียงก่อสร้างเพิ่มเติมในแนวตั้งเท่านั้น จึงกำหนดให้การใช้ที่ดินประเภทนี้ในปีพ.ศ. 2544 คงเดิมคือ 149.19 ไร่

ฉ. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา การใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถาน คาดว่าในอนาคตคงจะไม่มีมีการสร้างเสริมขึ้นในช่วงการศึกษานี้ (พ.ศ. 2533-2544) จึงกำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิม คือ 205.28 ไร่

ช. การใช้ที่ดินประเภทพักผ่อนหย่อนใจ การคาดประมาณการใช้ที่ดินสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจใช้เกณฑ์ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยเท่ากับ 1.8 ไร่/1,000 คน ดังนั้นในปีพ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่ 555.10 ไร่

แม้ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช. พื้นที่ถนน สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดว่า พื้นที่ถนนควรจะต้องมีพื้นที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง ดังนั้นในปีพ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่ถนนประมาณ 1078.25 ไร่

สำหรับพื้นที่ที่ต้องการ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรใน ปีพ.ศ. 2544 มีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 24

ตารางที่ 24 แสดงพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้นในอนาคต ปีพ.ศ. 2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2533	พ.ศ. 2544	พื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 2533-2544
- ที่อยู่อาศัย	3,122.28	10,793.66	7,671.38
- พาณิชยกรรม	418.61	641.14	222.53
- อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	202.84	202.84	-
- สถาบันราชการและสาธารณูปโภค สาธารณูป การ	179.56	179.59	-
- สถาบันการศึกษา	149.19	149.19	-
- สถาบันศาสนา	205.28	205.28	-
- พักผ่อนหย่อนใจ	8.09	555.10	547.01
- เกษตรกรรม	127.54	-	-
- ที่ว่าง	157.94	-	-
- ถนน ตรอก ซอย	526.90	1,078.25	551.35
- แม่น้ำ	292.99	-	-
รวม	5,391.25	13,805.05	8,992.27

5.1.9 การกำหนดพื้นที่สำหรับการพัฒนาในอนาคต

เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตชนบุรีส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เมือง (Built up area) โดยเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ อาคารพาณิชย์ กรรม และอาคารที่พักอาศัย ดังนั้นในการกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ จึงต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดในการพิจารณาว่าพื้นที่ใดสามารถหรือเหมาะสมสำหรับการพัฒนาหรือไม่นั้น อาจพิจารณาได้ดังนี้

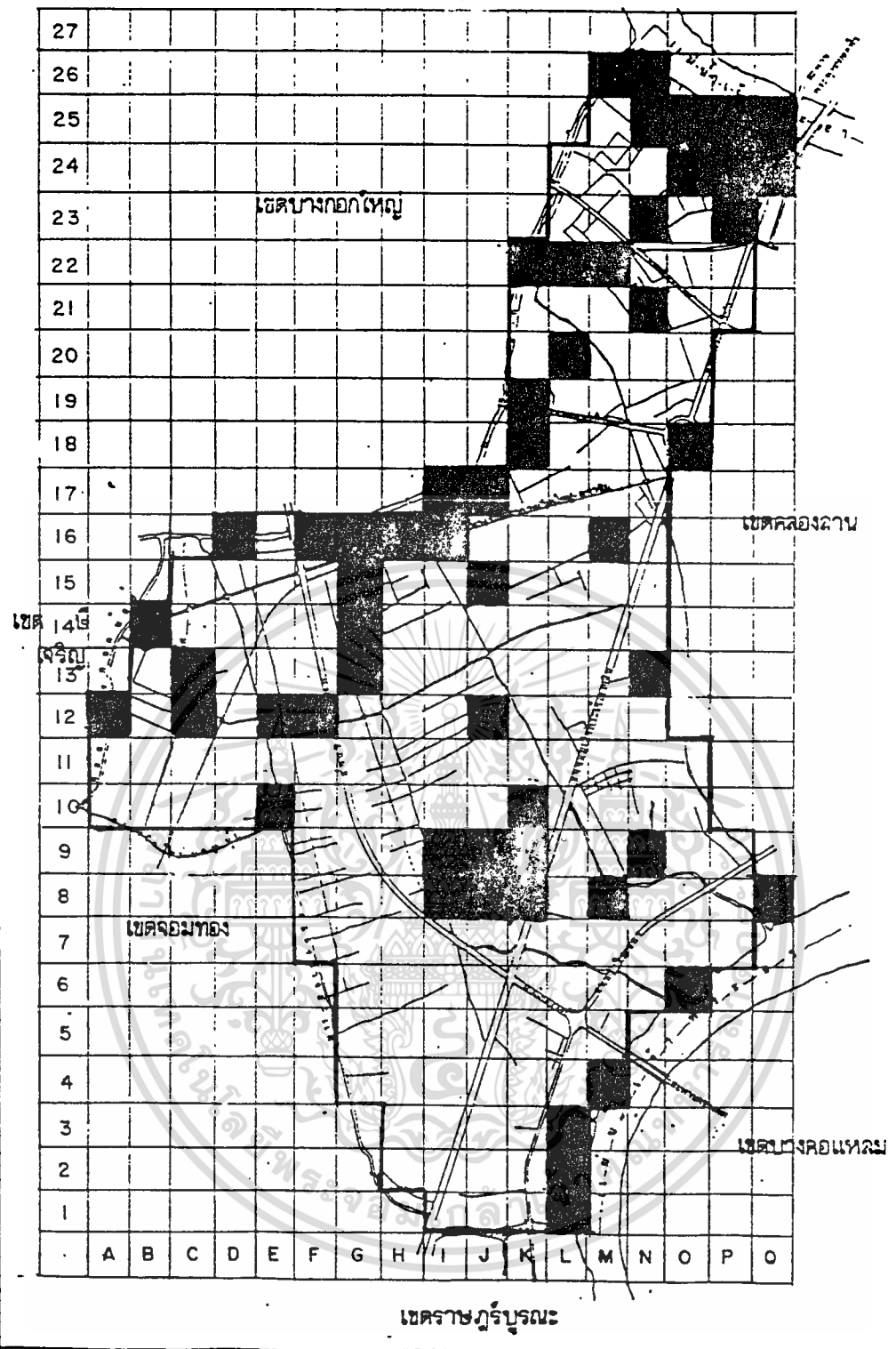
1. พื้นที่สงวนไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา ได้แก่ พื้นที่บางส่วนที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหรือสมควรคงสภาพการใช้ที่ดินเดิมไว้ ไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนาโดยกำหนดจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2533 คือ (แผนที่ 51)

พื้นที่สถานราชการและสาธารณูปโภค	สาธารณูปการ	179.59 ไร่
พื้นที่สถาบันการศึกษา		149.19 ไร่
พื้นที่ศาสนสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า		241.61 ไร่
พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ		8.09 ไร่
พื้นที่ถนน	ตรอก ซอย	526.90 ไร่
แม่น้ำ	ลำคลอง	292.99 ไร่
รวมเป็นพื้นที่สงวนทั้งสิ้น		1,398.37 ไร่

ดังนั้นในปีพ.ศ. 2544 เขตชนบุรีจะเหลือพื้นที่สำหรับการพัฒนาประมาณ 3,992.88 ไร่ โดยหักพื้นที่สงวนออกจากพื้นที่เขต

สำหรับความต้องการพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในปีพ.ศ. 2544 ต้องการทั้งสิ้น 10,793.66 ไร่ (จากการคาดประมาณ) แต่จากการคำนวณจะเหลือพื้นที่รองรับเพียง 2,253.38 ไร่ (ตารางที่ 25) โดยมีเหลือน้อยกว่าความต้องการถึง 8,540.28 ไร่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไปว่ากรณิดงทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เขตราชบุรีบูรณะ

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

สัญลักษณ์

- — — — — เส้นแบ่งเขต
- — — — — เส้นแบ่งแขวง
- ==== ถนน
- ==== ระบายคอนกรีต
- +++++ ทางรถไฟ

■ พื้นที่ลุ่มน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น กิ่งผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และ: พื้นที่ลุ่มน้ำไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนา



0 100 200 300 400

แผนที่ 51

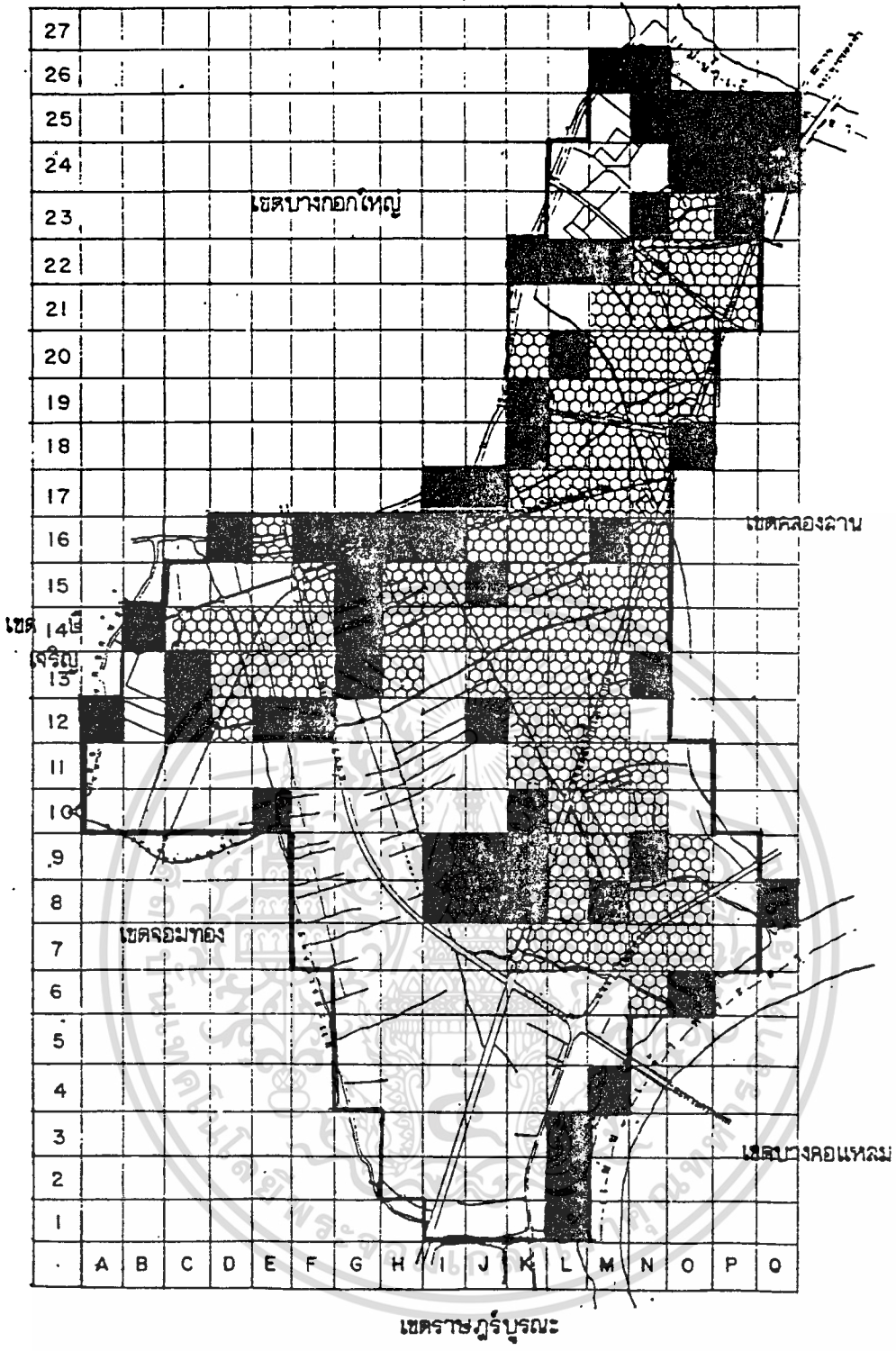
ตารางที่ 25 แสดงพื้นที่ที่เหลือรองรับสำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
ปี พ.ศ. 2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ เขตธนบุรี 5,391.25 ไร่ ลบด้วย
พื้นที่สงวนฯ	1,398.37
พื้นที่พาณิชย์กรรม	641.14
พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจเพิ่ม	547.01
พื้นที่ถนนเพิ่ม	551.35
พื้นที่คงเหลือ	2,253.38

เมื่อพิจารณาจากความเหมาะสมในการใช้พื้นที่ เพื่ออยู่อาศัยที่ได้จากการวิเคราะห์โดยวิธี PSA ซึ่งได้กำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคตเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งมีประมาณ 1,106 ไร่ และการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ประมาณ 1,147.38 ไร่ (แผนที่ 52)

ดังนั้นเพื่อให้เพียงพอกับจำนวนพื้นที่ที่คงเหลือสำหรับที่อยู่อาศัยประมาณ 2,253.38 ไร่ และประชากรที่เพิ่มเป็น 308,391 คน จึงกำหนดการใช้ที่ดินดังนี้ พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีความหนาแน่น 192 คน/ไร่ (รองรับประชากรประมาณ 212,352 คน)

พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีความหนาแน่น 84 คน/ไร่ (รองรับประชากรประมาณ 96,380 คน) พิจารณาให้เท่ากับความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรต่อพื้นที่อยู่อาศัยปีพ.ศ. 2533 (กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น จัดเป็นเมืองหนึ่งที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงมากแห่งหนึ่งของเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

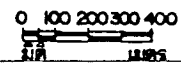


การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- | | | |
|--------------|--|----------------------------|
| สัญลักษณ์ | | |
| เส้นแบ่งเขต | | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |
| เส้นแบ่งแขวง | | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| ถนน | | พื้นที่ว่างงาน |
| สะพานคอนกรีต | | |
| ทางรถไฟ | | |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
 ไม่สามารถอ้างถึงส่วนอื่นที่นอกเหนือจากนี้ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่: พื้นที่รองรับสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัย



แผ่นที่ 52

3. การคาดประมาณความต้องการ การใช้ที่ดินในอนาคตปีพ.ศ.2544 นอกจากพิจารณาจากปัจจัยทั้ง 3 ประการ ดังกล่าวแล้ว การกำหนดทางเลือก (Alternative Plan) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชนบุรีในปีพ.ศ. 2544 ได้กำหนดจากทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของเมือง ที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 กำหนดได้ 3 ผังทางเลือก คือ

ผังทางเลือกที่ 1 รูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono-Contric Development) (แผนที่ที่ 53)

ผังทางเลือกที่ 2 รูปแบบขยายตัวตามแนวแกน (Ribbon Development) (แผนที่ที่ 54)

ผังทางเลือกที่ 3 รูปแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric Development) (แผนที่ที่ 55)

5.3 การกำหนดหลักเกณฑ์ (CRITERIA) ในการตัดสินใจเลือกผังทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดเพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2544

ในการวางผังการใช้ที่ดินเมือง (Urban land use Planning) จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(Chapin 1979:92-98, 109-115, 488-492)

1. นโยบายของรัฐ และท้องถิ่น
2. ปัญหา และความต้องการของท้องถิ่น
3. สภาพเศรษฐกิจ-สังคม
4. การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
5. สภาพแวดล้อม

จากการศึกษาและปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้อาจนำมากำหนดเป็นหลักเกณฑ์ (Criteria) ในการตัดสินใจเลือกผังทางเลือกได้ดังนี้

1. ด้านกายภาพ (การใช้ที่ดิน)

1.1 แก่ไขสภาพการใช้ที่ดินสืบสน

1.2 เพิ่มความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 กำหนดย่านการใช้ที่ดินในชุมชนให้มีความสัมพันธ์กัน

1.4 การขยายตัวของเมืองในอนาคต

2. ระบบการคมนาคมขนส่ง

2.1 บรรเทาปัญหาการจราจร

2.2 เพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งมวลชน

3. การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3.1 การลงทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และ
สาธารณูปการในอนาคต

3.2 ความสะดวกในการให้บริการในกิจกรรมแต่ละประเภท

4. สภาพแวดล้อม

4.1 ภูมิทัศน์ของชุมชน

4.2 สภาพแวดล้อม - มลภาวะในชุมชน

5.3.1 การตัดสินใจเลือกผังทางเลือก

การตัดสินใจเลือกผังทางเลือกของการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยเขตชนบท
พ.ศ. 2544 พิจารณาจากการตอบสนองหลักเกณฑ์ (Criteria) ของแต่ละผังทาง
เลือก โดยกำหนดค่าตอบสนองของแต่ละผังทางเลือกที่มีต่อหลักเกณฑ์ (Criteria)
ที่กำหนดไว้เป็น 3 ระดับ คือ

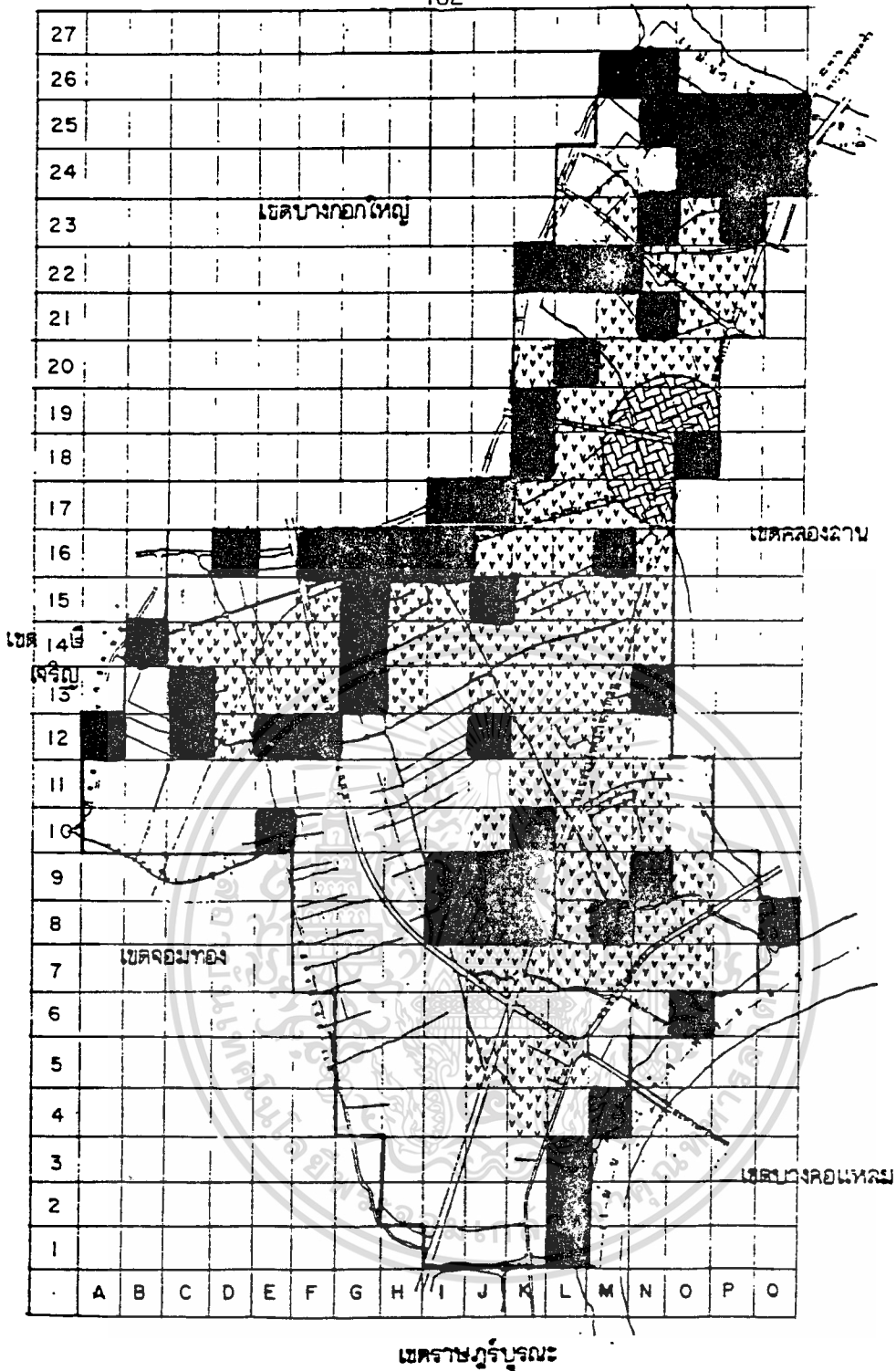
ค่า 1 คะแนน หมายถึง ผังทางเลือกนั้น ๆ ตอบสนองต่อแต่ละหลัก
เกณฑ์ (Criteria) ได้น้อย

ค่า 2 คะแนน หมายถึง ผังทางเลือกนั้น ๆ ตอบสนองต่อแต่ละหลัก
เกณฑ์ (Criteria) ปานกลาง

ค่า 3 คะแนน หมายถึง ผังทางเลือกนั้น ๆ ตอบสนองต่อแต่ละหลัก
เกณฑ์ (Criteria) ได้มาก

ผลจากการพิจารณาเลือกผังทางเลือกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้ปรากฏ
ว่าผังทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด เพื่อนำมาพิจารณาเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่
อาศัยเขตชนบท พ.ศ. 2544 คือ ผังทางเลือกที่ 3 (ตารางที่ 26) (แผนที่ที่ 55)

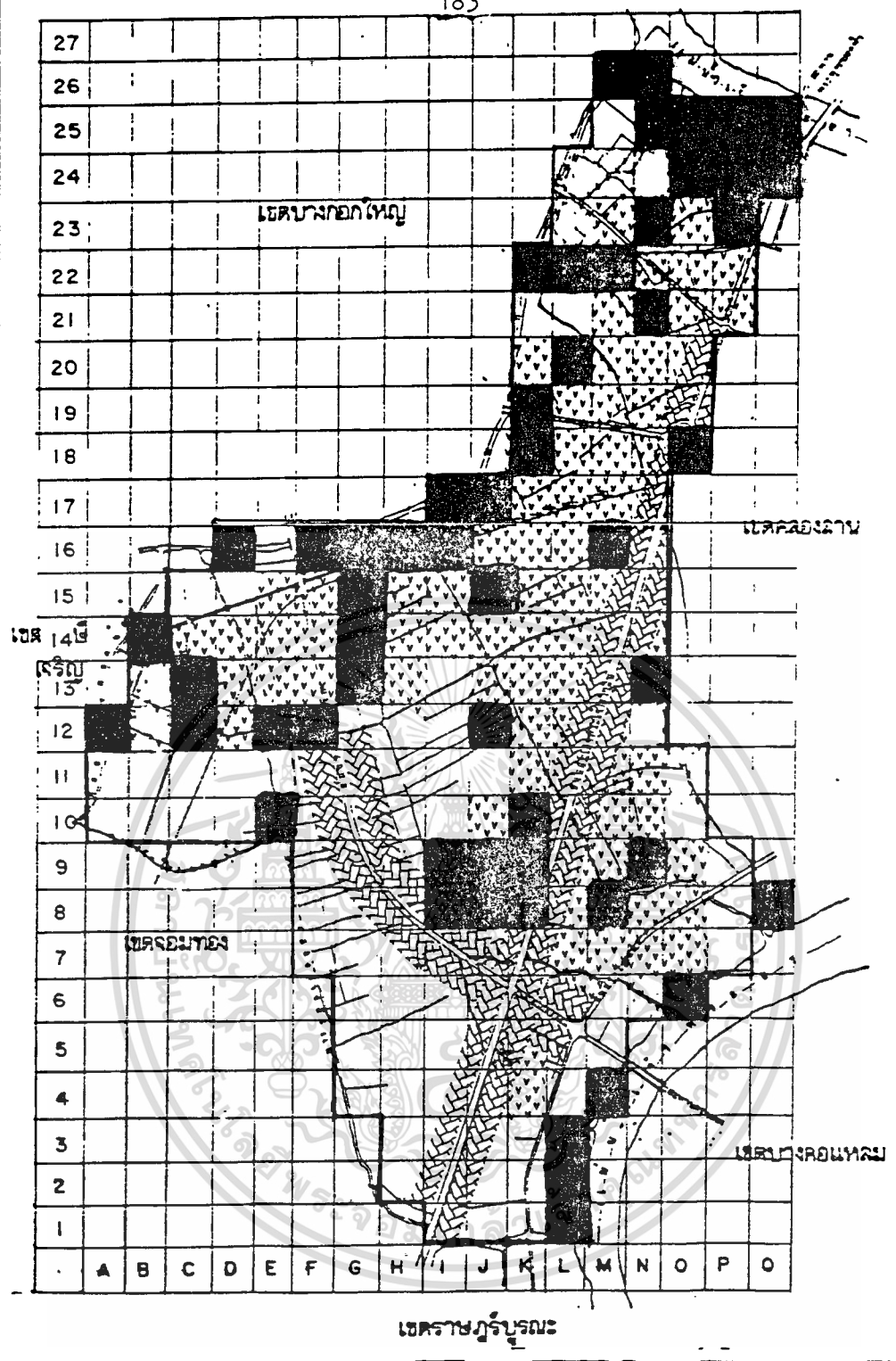
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุอาคัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- | | | | |
|------------------|--------------|--|----------------------------|
| สัญลักษณ์ | | | |
| — | เส้นแบ่งเขต | | ย่านพาณิชย์กรรม |
| --- | เส้นแบ่งแขวง | | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |
| == | ถนน | | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| ≡≡ | สะพานคอนกรีต | | พื้นที่ว่าง ๆ |
| ~~~~ | ทาง เอลไฟ | | |

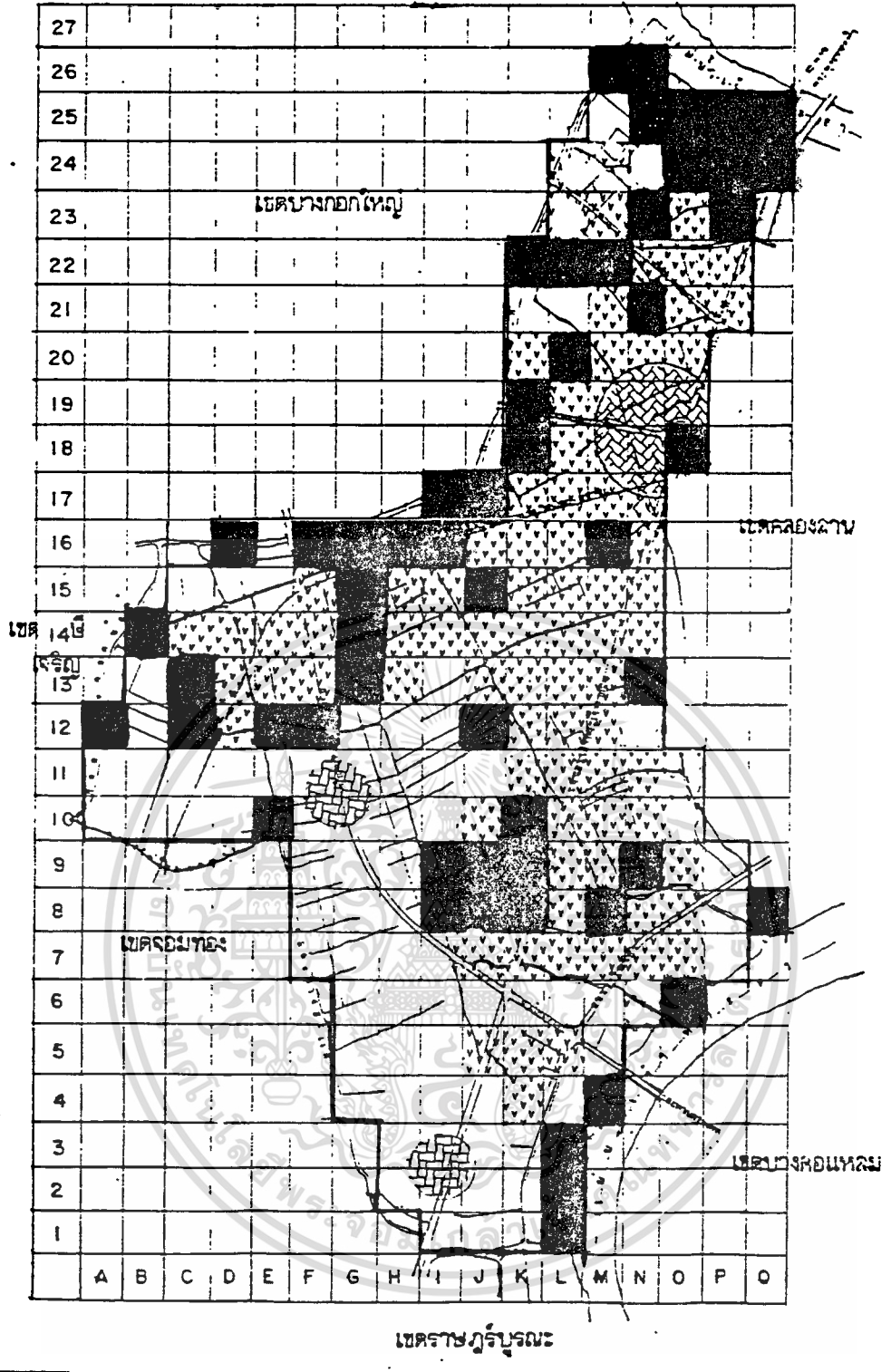
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าที่มาใดๆ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้








การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- เส้นแบ่งเขต --- เส้นแบ่งแขวง ==== ถนน ==== อู่ยานยนต์ ++++ พารคนไฟ | <ul style="list-style-type: none"> ภาณียกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่ลุ่ม |
|--|--|

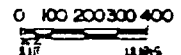
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น กรุงเทพมหานคร ขอสงวนสิทธิ์ในเอกสารนี้ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์**
- — — — — เส้นแบ่งเขต
 - — — — — เส้นแบ่งแขวง
 - ==== ถนน
 - ==== ระบายคอนกรีต
 - ==== ทางรถไฟ
 -  ศูนย์กลางหลัก
 -  ศูนย์กลางย่อย
 -  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
 -  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
 -  พาณิชยกรรม
 -  พื้นที่สวน ฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น กองผังเมือง สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ตารางที่ 26 แสดงหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกผังทางเลือกที่เหมาะสม
สำหรับการอยู่อาศัยในเขตชนบุรี พ.ศ. 2544

หลักเกณฑ์ (Criteria)	ผังที่ 1	ผังที่ 2	ผังที่ 3
1. ด้านกายภาพ (การใช้ที่ดิน)			
1.1 แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินสับสน	2	1	3
1.2 เพิ่มความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดิน	2	1	3
1.3 กำหนดย่านการใช้ที่ดินในชุมชนให้มีความสัมพันธ์กัน	2	1	3
1.4 การขยายตัวของเมืองในอนาคต	2	1	3
2. ระบบการคมนาคมขนส่ง			
2.1 บรรเทาปัญหาการจราจร	2	1	3
2.2 เพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งมวลชน	2	1	3
3. การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ			
3.1 การลงทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ	3	1	2
3.2 ความสะดวกในการให้บริการในกิจกรรมแต่ละประเภท	2	1	3
4. สภาพแวดล้อม			
4.1 ภูมิทัศน์ชุมชน	2	1	3
4.2 สภาพแวดล้อม-มลภาวะในชุมชน	2	1	3
รวม	22	10	29
อันดับ	2	3	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำไปใช้ประโยชน์ด้วยประการ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 แนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในอนาคต

จากการวิเคราะห์หาพื้นที่ที่เหมาะสม และการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต ตลอดจนกำหนดผังทางเลือก เพื่อเป็นแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเขตชนบุรีได้ดังนี้ (แผนที่ 56)

1. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

1.1 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ 1,106 ไร่ มีความหนาแน่นประมาณ 192 คน/ไร่ กระจายตัวอยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรมครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลูและ แขวงบุคคลโล ได้แก่ บริเวณสองฟากถนนอิสรภาพ ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทรพิทักษ์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและถนนเจริญนคร โดยพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณตอนกลางของเขต

1.2 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ประมาณ 1,147.38 ไร่ มีความหนาแน่น 84 คน/ไร่ ส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงบุคคลโล ได้แก่ สองฟากถนนรัชดาภิเษก ถนนมหิสวรรคร์และถนนเจริญนคร โดยเป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ทางตอนใต้ของเขต

2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดให้มีอยู่ 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบางยี่เรือ จัดเป็นย่านการค้าหลัก (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) มีพื้นที่ประมาณ 320.4 ไร่ และบริเวณริมถนนรัชดาภิเษก แขวงบุคคลโล (ศูนย์การค้าเดอะมอลล์) และบริเวณริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบุคคลโล (ศูนย์การค้าดาวคนอง) จัดเป็นย่านการค้ารอง (SUB CENTER) มีพื้นที่แห่งละประมาณ 160.2 ไร่ ซึ่งสามารถให้บริการแก่ชุมชนเขตชนบุรี และบริเวณใกล้เคียง

สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จะกล่าวถึงในบทต่อไป

บทสรุปและเสนอแนะ

สรุป

เขตชนบุรีจัดอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 8.626 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ของเขตทางทิศตะวันออกติดอยู่กับอาณาเขตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญและสามารถติดต่อคมนาคมเชื่อมโยงกัน ได้สะดวกโดยเฉพาะทางรถยนต์ ลักษณะดังกล่าวนี้เองทำให้เขตชนบุรีมีการพัฒนาพื้นที่เป็นอย่างมาก คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร (Built-up area) จนเกือบเต็มพื้นที่ ในปีพ.ศ. 2528 พบว่ามีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุดประมาณ 3038.60 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 56.36 ของพื้นที่เขตและปีพ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประมาณ 3,122.28 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2528 เท่ากับ 83.18 ไร่ คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.55 ต่อปี โดยมีอัตราเพิ่มรองจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยมากที่สุดคือ 10.28 ต่อปี และการใช้ที่ดินที่มีอัตราเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุดคือ การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม โดยในระหว่างปีพ.ศ. 2528-2533 มีอัตราเพิ่มลดลงเฉลี่ย 9.23 ต่อปี การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมอย่างรวดเร็วนี้อาจเป็นเพราะการเพิ่มขึ้นของประชากรและการตัดถนนรัชดาภิเษกจากสามแยกท่าพระ (ในเขตภาษีเจริญ) มาบรรจบตรงสามแยกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนมไหสวรรค์ ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ซึ่งแต่เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและเป็นสาเหตุสำคัญทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสองข้างทาง และบริเวณชอยต่าง ๆ ได้แก่ การขยายตัวของอาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย รุกกล้าบริเวณเกษตรกรรมและที่ว่างที่มีอยู่อย่างรวดเร็วโดยปราศจากการวางแผนและควบคุม

ปัญหาในเขตชนบุรีและแนวทางแก้ไข

1 ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร เกิดจากการใช้ที่ดินหลายประเภทปะปนกันอย่างไม่มีการระเบียบและไร้ทิศทาง เช่น อาคารที่พักอาศัยอยู่ปะปนกับอาคารพาณิชย์ อาคารอุตสาหกรรม และมีการขยายตัวของชุมชนเป็นแบบเกาะตัวไปตามถนนสายหลักและสายรอง (Ribbon Development) ทำให้พื้นที่ด้านหลังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ย่านการค้าเกิดขึ้นอย่างกระจัดกระจาย ขาดการรวมตัวของพื้นที่ เพื่อเกิดความต่อเนื่องและคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

แนวทางแก้ไข

- สนับสนุนการกำหนดและออกมาตรการทางผังเมือง เพื่อเป็นการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยการแบ่งเป็นย่านการใช้ที่ดินและอาคารเป็นกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น พื้นที่พักอาศัยการพาณิชย์ สถานที่ราชการ ที่ว่าง สวนสาธารณะ เป็นต้น

2 ปัญหาการจราจร ทั้งนี้ส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจาก

- โครงข่ายของระบบถนนระดับต่าง ๆ ไม่สมบูรณ์ ขาดความต่อเนื่องและขาดความเชื่อมโยงกัน

- การขาดแคลนโครงข่ายในการขนส่งคนอย่างมีระบบ และการขนส่งสาธารณะไม่มีประสิทธิภาพ

- การควบคุมปริมาณรถยนต์ส่วนบุคคลมิได้ดำเนินการอย่างจริงจัง จึงเกิดปัญหาปริมาณรถยนต์มีมากกว่าพื้นที่ถนน

- บริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ซึ่งมีระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร แต่มีซอยถึง 44 ซอย (ซอยตากสิน 1-44) ซึ่งทำให้เกิดการจราจรติดขัดบริเวณปากซอยต่าง ๆ เวลารถยนต์เข้า-ออก นอกจากนี้ยังขาดการเชื่อมโยงระหว่างกัน คือ มักจะเป็นซอยตัน

แนวทางแก้ไข

- ศึกษาโครงข่ายระบบถนนในปัจจุบัน เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงข่ายระบบถนนต่าง ๆ ให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น
- ปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ ได้แก่ ขสมก. ก่อสร้างรถไฟฟ้า เป็นต้น
- ควรมีการควบคุมปริมาณรถยนต์ส่วนบุคคลอย่างจริงจัง
- กำหนดและออกมาตรการทางผังเมือง เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเจริญเติบโตของเมืองอย่างเป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพ

3 ปัญหาหอบเร่-แฝงลอย เนื่องจากมีการใช้บาทวิถีและผิวจราจรเป็นที่ประกอบการค้าโดยใช้รถเข็น แฝงลอย ประกอบการค้าอย่างไว้ระเบียบตามสองฝั่งถนนสายสำคัญ ได้แก่ บริเวณหน้าศูนย์การค้าดาวคนอง ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณหน้าโรงพยาบาลสุริยา ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณตลาดสี่แยกบ้านแขก ถนนประชาธิปก และบริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์ ถนนรัชดาภิเษก

แนวทางแก้ไข

- ขอความร่วมมือจากผู้ขายสินค้า และประชาชนผู้ซื้อให้ขายหรือซื้อสินค้าในบริเวณดังกล่าว
- ให้เจ้าหน้าที่กวดขัน จับกุม ผู้กระทำความผิด ซื้อ-ขายในบริเวณทางเท้าและผิวจราจร
- สร้างความสำนึกให้ประชาชน และเจ้าของกิจการในการรักษาระเบียบและกฎหมาย
- ให้ทางเขตชนบุรี เร่งรัดจัดระเบียบหอบเร่ แฝงลอย ตลอดจนจัดหาพื้นที่ค้าขายให้แก่ ผู้ค้าขาย เป็นการทดแทน

4. ปัญหาภูมิทัศน์ชุมชน มีสาเหตุมาจากการปลูกสร้างอาคารตึกแถวพาณิชย์และอาคารพักอาศัย ตั้งอยู่สองฟากถนนโดยปราศจากที่โล่งว่างโดยรอบอาคาร ตลอดจนการติดตั้งป้ายโฆษณากันอย่างไม่มีระเบียบแบบแผนทำให้แลดูไม่สวยงาม

แนวทางแก้ไข

- กำหนดมาตรการทางผังเมือง เพื่อควบคุมการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับการรักษาสภาพคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- กำหนดมาตรการทั้งในด้านกฎหมายและวิธีอื่น ๆ เพื่อควบคุมการติดตั้งป้ายโฆษณา

5. ปัญหาชุมชนแออัด เนื่องจาก เขตธนบุรี มีชุมชนแออัดอยู่ประมาณ 13 แห่ง ซึ่งสภาพความเป็นอยู่ของประชาชนที่อยู่ในชุมชนแออัดในด้านกายภาพและเศรษฐกิจสังคมอยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดการปรับปรุงพัฒนาทางเข้า-ออก คับแคบไม่สะดวกในการเข้าถึง

แนวทางแก้ไข

- บูรณะปรับปรุงและฟื้นฟูชุมชนแออัดที่มีสภาพเสื่อมโทรมให้มีความเป็นระเบียบ มีบริการสาธารณสุขโรค-สาธารณสุขการ และบริการทางสังคมต่าง ๆ ให้เพียงพอและเหมาะสม

6. ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยที่เขตธนบุรียังไม่มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ มีเพียงสวนหย่อมขนาดเล็กมีพื้นที่ทั้งหมดเพียง 8.09 ไร่ มีค่าเฉลี่ยประมาณ 32,433 คนต่อไร่ ขณะที่มาตรฐานต่ำสุดของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เท่ากับ 555 คนต่อไร่ ซึ่งนับว่ายังน้อยมาก

แนวทางแก้ไข

- เร่งรัดจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการจัดสร้างสวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจให้เหมาะสม และเพียงพอกับความต้องการของประชาชน

จากการศึกษาสภาพโดยทั่วไปของเขตชนบุรี การศึกษาการใช้โครงสร้างการใช้ที่ดินปัจจุบัน และวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและการใช้เทคนิค PSA ในการวางแผนพบว่าการใช้ที่ดินเพื่ออาศัยเขตชนบุรีปีพ.ศ. 2544 ได้ใช้แนวความคิดในการหาพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาตามผังทางเลือกที่ 3 คือ ชุมชนมีหลายศูนย์กลาง (Poly Centric) โดยมีบริเวณวงเวียนใหญ่เป็นย่านการค้าหลัก (CENTRAL BUSINESS DICRICT) และบริเวณศูนย์กลางเดอะมอลล์ ถนนรัชดาภิเษก บริเวณศูนย์กลางดาวคนอง ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเป็นย่านการค้ารอง (SUBCENTER) ซึ่งจากรูปแบบดังกล่าวจะสามารถบรรเทาหรือแก้ไขปัญหาของเขตชนบุรีได้ดีที่สุดรูปแบบหนึ่ง ซึ่งจะเห็นได้ค่าคะแนนที่ปรากฏในตารางที่ 26 ซึ่งรูปแบบชุมชนหลายศูนย์กลาง POLY CENTRIC มีข้อดี-ข้อเสียดังนี้

ข้อดี

- ลดปัญหาความแออัดคับคั่งของประชากรและการจราจร
- ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดีและช่วยให้สภาพแวดล้อมดีขึ้น เนื่องจากมีการกระจายความหนาแน่นของที่พักอาศัยและย่านพาณิชย์กรรม

ข้อเสีย

- รูปแบบการขยายตัวแบบหลายศูนย์กลาง ทำให้ยากต่อการควบคุม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

- การเพิ่มประสิทธิภาพการลงทุนด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูป-
การจะต้องลงทุนสูงขึ้น

สำหรับรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีพ.ศ. 2544 มีดังนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

1.1 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 1,106 ไร่ กระจายตัวอยู่โดยรอบย่านพาณิชย์กรรม ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงบางยี่เรือ แขวงตลาดพลูและแขวงบุคคลโล ได้แก่ บริเวณสองฟากถนนอิสรภาพ ถนนประชาธิปไตย ถนนอินทพิทักษ์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและ ถนนเจริญนคร พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากนี้ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตอนกลางของเขต

1.2 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ประมาณ 1,147.38 ไร่ จะอยู่ทางตอนใต้ของเขต โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบุคคลโล ได้แก่ สองฟากถนน รัชดาภิเษก ถนนมไหสวรรค์ และถนนเจริญนคร

2. ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม กำหนดให้มีอยู่ 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณวงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบางยี่เรือ จัดเป็นย่านการค้า กลาง (CENTRAL BUSINESS DISTRICT) และบริเวณริมถนนรัชดาภิเษกในแขวง บุคคลโล (ศูนย์การค้าเดอะมอลล์) และบริเวณริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินในแขวง บุคคลโล (ศูนย์การค้าดาวทอง) ทั้ง 2 แห่งนี้จะเป็นย่านการค้ารอง (SUB CENTER) ซึ่งสามารถให้บริการแก่ชุมชนทั้งในและนอกเขตธนบุรี

3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า กำหนดให้เป็น อุตสาหกรรมขนาดเล็กและเป็นอุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และความ เดือดร้อนรำคาญ โดยในปีพ.ศ. 2544 ให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้คงเดิมเท่ากับปี พ.ศ. 2533

4. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการและสาธารณูปโภค สาธาร-
ณูปการ กำหนดให้มีพื้นที่คงเดิมเท่ากับปี พ.ศ. 2533

5. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา กำหนดให้มีพื้นที่คงเดิมเท่ากับ

ปีพ.ศ. 2533

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. การใช้ที่ดินประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ เนื่องจากเขตธนบุรีเป็นเขตที่มีความขาดแคลนพื้นที่ที่เป็นสวนสาธารณะ สวนหย่อม สำหรับพักผ่อนหย่อนใจอย่างมาก โดยในปีพ.ศ. 2544 มีความต้องการพื้นที่ถึง 555.10 ไร่ ซึ่งจะต้องจัดหาพื้นที่ไว้รองรับ แต่ในการศึกษาคั้งนี้เสนอเพียงความต้องการของพื้นที่ที่ต้องการในอนาคต แต่ไม่ได้ทำการศึกษาหาตำแหน่งที่ตั้งไว้

7. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา กำหนดให้มีพื้นที่คงเดิมเท่ากับปีพ.ศ. 2533

8. การใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และสิ่งก่อสร้าง กำหนดให้มีพื้นที่คงเดิมเท่ากับปีพ.ศ. 2533

สำหรับโครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับเขตธนบุรี ซึ่งสอดคล้องกับความเจริญเติบโตและความต้องการของประชากร ได้แก่

1. โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ชั้นที่ 1 สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว และสายดาวคนอง-สะพานพุทธฯ-มักกะสัน เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว จะทำให้เกิดความสะดวก รวดเร็วในการเดินทาง บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด

2. โครงการก่อสร้างถนนสาทร-เพชรเกษม บริเวณจุดตัดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินกับถนนกรุงธนบุรีมาเชื่อมกับถนนเพชรเกษม เมื่อก่อสร้างถนนเสร็จแล้วเท่ากับเป็นการเพิ่มพื้นที่ถนนและการเชื่อมโยงของระบบถนน ซึ่งจะช่วยให้การจราจรบรรเทาการติดขัดลงได้บ้าง

3. โครงการขยายเลขหมายโทรศัพท์ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ล้านเลขหมาย ภายในปีพ.ศ. 2539 เมื่อบรรลุตามเป้าหมายจะทำให้สามารถตอบสนองความต้องการใช้โทรศัพท์ของประชากรในเขตธนบุรีได้ ทั้งนี้ในปัจจุบันการให้บริการโทรศัพท์ในเขตธนบุรีสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ (หัวข้อ 4.7.3 หน้า 93)

ข้อเสนอแนะ

จากผลสรุปผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยปี พ.ศ. 2544 ของ
 วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นเพียงแนวทาง (GUIDE LINE) สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 เพื่ออยู่อาศัยในเขตธนบุรี พ.ศ. 2544 เท่านั้น เนื่องจากวิธีการศึกษาค้างนี้เป็น
 การศึกษาที่เน้นทางด้านกายภาพเป็นหลัก แต่จากการศึกษาพบว่านักวิจัยส่วนใหญ่จะ
 ใช้แนวทางและวิธีการหลายวิธี ดังนั้นเพื่อให้ผู้ที่สนใจจะทำการศึกษาในลักษณะนี้ได้
 ศึกษาให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น จึงควรศึกษาถึงตัวแปรอื่น ๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐกิจ สังคม
 สภาพแวดล้อม และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยให้ผลของการ
 ศึกษาสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น



บรรณานุกรม

- กรรณิการ์ อักษรกุล สุขเกษม. สังคมวิทยานคร. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2525.
- กรุงเทพมหานคร, กองผังเมือง. รายงานการวางแผนบูรณะปรับปรุงบริเวณ และสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า เขตชนบุรี. กรุงเทพมหานคร: 2530
- กรุงเทพมหานคร, สำนักนโยบายและแผน. สถิติรายปี 2532
- ขนส่งมวลชนกรุงเทพ, องค์การ แผนกประชาสัมพันธ์. คู่มือโดยสารรถเมล์, 2533
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 พ.ศ. 2520-2524. พระนคร: บริษัทตะวันตก จำกัด, 2520
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525-2529. กรุงเทพฯ-มหานคร: โรงพิมพ์ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527
- ชัยนี วายลี. ภูมิศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1 ยานนาวา: โรงพิมพ์แสงจันทร์, 2528
- ผังเมือง, สำนัก. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544. กรุงเทพมหานคร: กองผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร, 2530
- มหาดไทย, กระทรวง กรมที่ดิน. "บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนและนิติกรรม กรุงเทพมหานคร, 2531-2534" กรุงเทพมหานคร, 2530
- มานพ พงศ์กิตและกึ่งเพชร สี่หาชีวะ. "การขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร" รายงานวิจัย สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์, 2526

- สุนันทา สุวรรณโณคม และคณะ. การวิจัยเบื้องต้นเกี่ยวกับการใช้พื้นที่รอบเขต นครหลวงและการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดิน รวมถึงผลของการเปลี่ยนแปลงที่มีต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคม จิตวิทยาของผู้ซึ่งใช้พื้นที่ เหล่านั้นในปัจจุบัน และการย้ายถิ่นในเขต. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520
- สุวัฒนา ธาดานิติ. "แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเมือง". เทคนิคและยุทธวิธีในการวิเคราะห์เพื่อการวางผังเมือง. กรุงเทพมหานคร: กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2529
- เสถียร เหลืองอร่าม. การจัดองค์การและวิธีปฏิบัติงาน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แพร่พิทยา, 2527
- ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ และคณะ. "การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอยู่อาศัย" เอกสารการประชุมวิชาการประชุมวิชาการเรื่องกรุงเทพฯ 2545. สถาบันวิจัยสภาพแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526
- อัน นิมมานเทมินทร์. "การวางแผนกายภาพกับการวางผังเมืองและเมืองชนบท" การวางแผนและผังกายภาพสำหรับพนักงานวางแผนระดับท้องถิ่น. ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527
- อนันต์ เกตุวงศ์. หลักและเทคนิคของการวางแผน. พระนคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2520

สัมภาษณ์

- ภิรมย์ นาคอุดม. หัวหน้างานรักษาความสะอาด สำนักงานเขตธนบุรี. สัมภาษณ์ 5 มิถุนายน 2533
- อำพล คงทอง. ตำแหน่งวิศวกร สำนักงานการประปาตากลิน. สัมภาษณ์ 15 สิงหาคม 2533
- อีเดกิ ชูกุริ. ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมืองของ JICA. 18 พฤศจิกายน 2535.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Carter, Harold. The Study of Urban Ceography. 2d ed. London: Edward Arnold, 1975.
- Clarie, William H. Handbook of Urban Planning. Canada:Von Nostrand. Reinhold, 1973.
- De chiera, Joseph, and Koppelman, Lee. Urban Planning and Design Criteria, 1975.
- Golany, Gideon. New Town Planning Priciple and Practice. New York:John Wiley & Sons Inc., 1976.
- Goodball, Brian. The Economic of Urban Area. Great Britain: Biddles, 1974,
- Hirsch, Werner Z. Urban Economic Analysis. New York:Mccraw-Hill Book Co., 1975.
- Jonnson, James H. Urban Geography:An Introductory Analysis, 2d ed. Oxford:Pergamon Press, 1975.
- Murphy, Ramond E. The American City:An Urban Geography. 2nd ed. New York:McGraw-Hill Book Co, 1966
- McGee, T.G. The Southeast Asian City. London:G.Bell, 1967.
- Needham, Barrie. How cities work:an introduction. oxfor pergamon Press, 1977
- Northam, Ray M. Urban Geography. 2nd ed. New York:John Wiley & Sons Inc., 1979.
- Stuart, Chapin F. Urban Land use Planning. 2nd ed. London: university of Illinois Press. 1979
- Unterman. Richard and Small, Robert. Site Planning for Cluster Housing. New York:van nortrand Reinhold. 1977



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางเขนและที่ตั้งเขตดอนเมืองและเขตจตุจักร

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึง และเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 3 เขต คือ เขตบางเขน เขตดอนเมืองและเขตจตุจักร โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตบางเขน มีพื้นที่การบริหาร รวม 5 แขวง คือ แขวงสายไหม แขวงออเงิน แขวงท่าแร้ง แขวงอนุสาวรีย์ และแขวงคลองถนน
2. เขตดอนเมือง มีพื้นที่การบริหาร รวม 3 แขวง คือ แขวงตลาดบางเขน แขวงสีกัน และแขวงทุ่งสองห้อง
3. เขตจตุจักร มีพื้นที่การบริหาร รวม 1 แขวง คือ แขวงลาดยาว

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิและตั้งเขตลาดพร้าวและเขตบึงกุ่ม

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 3 เขต คือ เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตบางกะปิ มีพื้นที่การบริหาร รวม 3 แขวง คือ แขวงหัวหมาก แขวงคลองจั่น และแขวงวังทองหลาง
2. เขตลาดพร้าว มีพื้นที่การบริหาร รวม 2 แขวง คือ แขวงลาดพร้าวและแขวงจรัญเขี้ยว
3. เขตบึงกุ่ม มีพื้นที่การบริหาร รวม 3 แขวง คือ แขวงคลองกุ่ม แขวงสะพานสูง และแขวงคันนายาว

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตยานนาวาและตั้งเขตสาทรและเขตบางคอแหลม

เนื่องด้วยท้องที่เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 3 เขต คือ เขตยานนาวา เขตสาทร และเขตบางคอแหลม โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตยานนาวา มีพื้นที่การบริหาร รวม 2 แขวง คือ แขวงช่องนนทรี และแขวงบางโพงพาง
2. เขตสาทร มีพื้นที่การบริหารรวม 3 แขวง คือ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงทุ่งมหาเมฆ
3. เขตบางคอแหลม มีพื้นที่การบริหาร รวม 3 แขวง คือ แขวงบางคอแหลม แขวงวัดพระยาไกร และแขวงบางโคล่

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา **รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย** การค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกไปจำหน่าย และต้องอ้างถึงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไทและตั้งแขตราชเทวี

เนื่องด้วยท้องที่เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 2 เขต คือ เขตพญาไท เขตราชเทวี โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตพญาไท มีพื้นที่การบริหาร รวม 1 แขวง คือ แขวงสามเสนใน
2. เขตราชเทวี มีพื้นที่การบริหาร รวม 4 แขวงคือ แขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท และแขวงมักกะสัน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางขุนเทียนและที่ตั้งเขตจอมทอง

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 2 เขต คือ เขตบางขุนเทียน และเขตจอมทอง โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตบางขุนเทียน มีพื้นที่การบริหารรวม 3 แขวง คือ แขวงบางบอน แขวงสามเต่า และแขวงท่าข้าม
2. เขตจอมทอง มีพื้นที่การบริหารรวม 4 แขวง คือ แขวงบางขุนเทียน แขวงบางค้อ แขวงบางมด และแขวงจอมทอง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตตุลิตและที่ตั้งเขตบางซื่อ

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางซื่อเกี่ยวเนื่อง กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตตุลิต กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 2 เขต คือ เขตตุลิต และเขตบางซื่อ โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตตุลิต มีพื้นที่การบริหารรวม 5 แขวง คือ แขวงตุลิต แขวงวชิรพยาบาล แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานาค และแขวงถนนนครไชยศรี
2. เขตบางซื่อ มีพื้นที่การบริหารรวม 1 แขวง คือ แขวงบางซื่อ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกอกน้อยและตั้งเขตบางพลัด

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 2 เขต คือ เขตบางกอกน้อย และเขตบางพลัด โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตบางกอกน้อย มีพื้นที่การบริหารรวม 4 แขวง คือ แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ แขวงบางขุนนนท์
2. เขตบางพลัด มีพื้นที่การบริหารรวม 4 แขวง คือ แขวงบางพลัด แขวงบางอ้อ แขวงบางบำหรุ และแขวงบางยี่ขัน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพระโขนงและตั้งเขตคลองเตยและเขตประเวศ

เนื่องด้วยท้องที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตกว้างขวางและมีพลเมืองอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ท้องที่บางแขวงอยู่ห่างไกลจากสำนักงานเขต เจ้าหน้าที่ออกตรวจตราดูแลความทุกข์สุขของราษฎรไม่ทั่วถึงและเพื่อประโยชน์ในด้านการบริหาร การปกครองและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในท้องที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 จึงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร และตั้งเป็นเขต 2 เขต คือ เขตพระโขนง เขตคลองเตยและเขตประเวศ โดยมีพื้นที่การบริหารดังนี้

1. เขตพระโขนง มีพื้นที่การบริหารรวม 2 แขวง คือ แขวงบางนา และแขวงบางจาก
2. เขตคลองเตย มีพื้นที่การบริหารรวม 3 แขวง คือ แขวงคลองเตย แขวงคลองตัน แขวงพระโขนง
3. เขตประเวศ มีพื้นที่การบริหาร รวม 4 แขวง คือ แขวงประเวศ แขวงหนองบอน แขวงดอกไม้ แขวงสวนหลวง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532

พลตำรวจเอก

(ประมาณ อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก
ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงตลาดพลู
แขวงบุคคลโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2529

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประ
เภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวง
ตลาดพลู แขวงบุคคลโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 13 แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหาร
ราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของ
สภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบาง
กอกใหญ่ และแขวงตลาดพลู แขวงบุคคลโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2529

ข้อ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประ
กาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคาร
ขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรม
กรรม ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่

เอกสภางค์แยกตัดกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินไปทางทิศเหนือจนถึงถนนเพชรเกษม

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ลึกทั้งห้ามิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้งนี้ ตามที่แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ 4 อาคารที่ก่อสร้างหรือที่มีการใช้มาก่อนแล้ว และขัดกับข้อ 3 และเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้ามดัดแปลงและห้ามเปลี่ยนการใช้อาคาร เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ 3

ข้อ 5 อาคารที่ได้รับใบอนุญาต ให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ใช้บังคับให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้

ข้อ 6 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร รักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2529

(พล.ต.จำลอง ศรีเมือง)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ

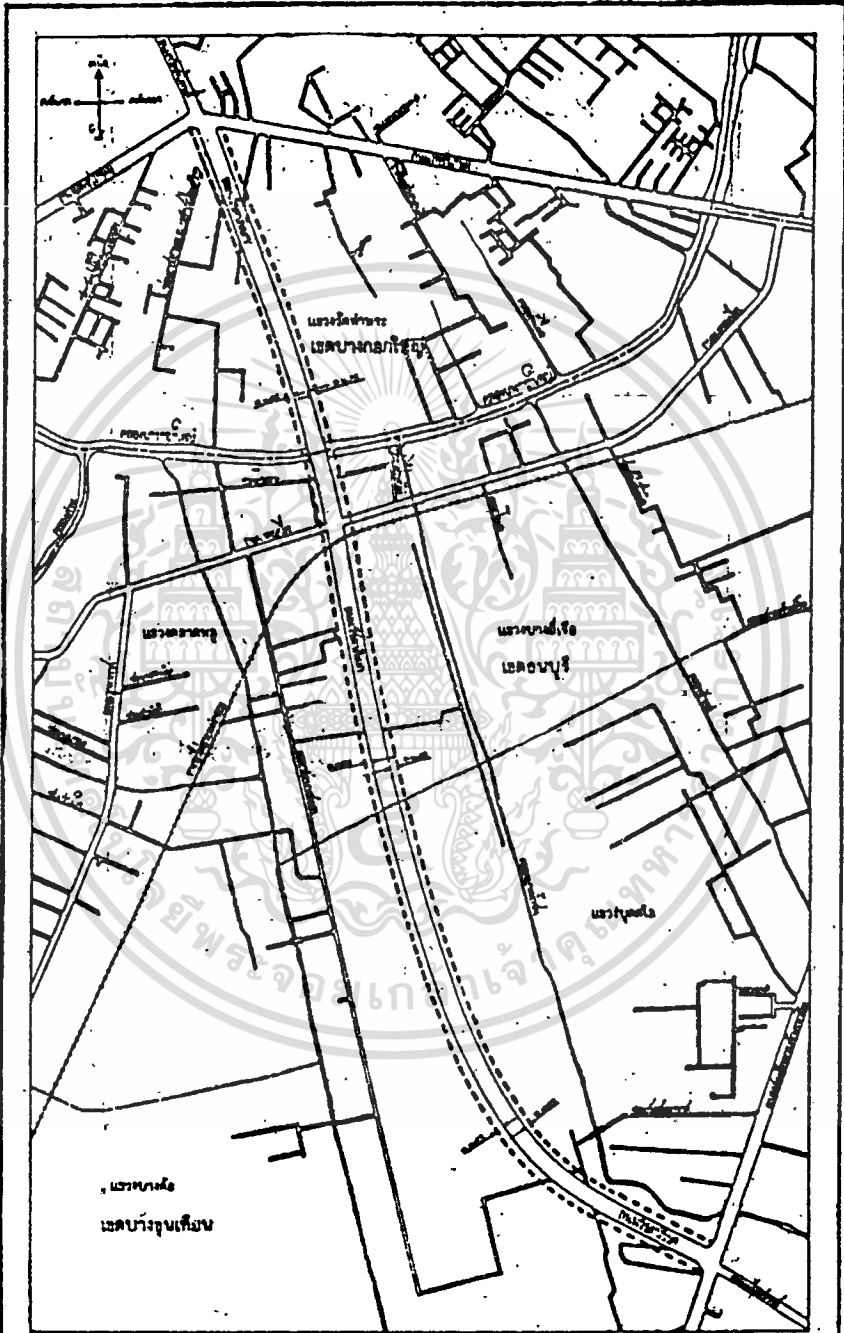
เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ คือ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงตลาดพลู แขวงบุคคลโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2528 ซึ่งมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้น มีผลใช้บังคับให้ประกาศฯ ดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่กรุงเทพมหานครเห็นสมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณดังกล่าวต่อไป จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 103 ตอนที่ 40 วันที่

12 มีนาคม 2529

แผนที่ที่ราชบัณฑิตยสถานจัดทำ
 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง หักแปลง ให้ใช้ประโยชน์ราชการไว้สำหรับราชการในเขตเมือง
 ในถนนวิภาวดีรังสิตบริเวณปาก ในท้องที่แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงตลาด
 แร่ยุคโคโล แร่ดอนบุรี กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน



เครื่องหมาย

- เขตห้ามก่อสร้างและห้ามตัดแปลง ให้ใช้ประโยชน์ราชการไว้สำหรับราชการในเขตเมือง
- แขวง
- เขตแขวง
- ทางหลวง ๑๖๖ ๑๖๗ ๑๖๘ ๑๖๙
- ถนน
- แม่น้ำ
- ทางรถไฟ

กองบัญชาการ

สำนักงานปดัดกรุงเทพมหานคร

นาย สวัสดิ์

(ในตำแหน่ง)

ผู้อำนวยการกองบัญชาการ

(ในตำแหน่ง)

ปดัดกรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ค.

หมายเลขแบบสอบถาม.....

แบบสอบถาม (ชุดที่ 1/1)

แบบสอบถามเพื่อใช้ในงานวิทยานิพนธ์ เรื่องการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
เขตชนบุรี กรุงเทพมหานคร โดย นายสุธรรม ภัทรทวิวุฒิ นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมือง-
และสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า-
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

ตำแหน่ง ที่ทำงาน

จากประสบการณ์และความรู้ของท่านในด้านการผังเมือง ท่านคิดว่า
ปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้มีระดับความสำคัญต่อการกำหนดทะเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ในเขต
ชนบุรี กรุงเทพมหานคร มากน้อยต่างกันเพียงใด ท่านได้โปรดให้ระดับความ
สำคัญแก่ปัจจัยเหล่านี้เป็นค่าคะแนนดังนี้

โดยกำหนดค่าปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการกำหนดทำเลที่ตั้ง ที่อยู่อาศัย

เป็น ระดับ คือ 1 - 5 คะแนน

- | | | |
|-------|-------|--------------------------------------|
| ค่า 1 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด |
| ค่า 2 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญน้อย |
| ค่า 3 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญปานกลาง |
| ค่า 4 | คะแนน | เป็นค่าที่มีความสำคัญมาก |
| ค่า 5 | คะแนน | เป็นค่าที่มีความสำคัญมากที่สุด |



ปัจจัย	ค่าคะแนน
1. สถานีรถไฟ
2. ตลาดสด
3. ศูนย์การค้า
4. สถานศึกษา
5. วัด
6. สถานีตำรวจ
7. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข
8. สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (โครงการอนาคต)
9. สถานรักษาพยาบาล
10. สวนหย่อมและสนามเด็กเล่น
11. ความสะดวกในการเข้าถึงถนน
12. เส้นทางเดินรถประจำทาง
13. ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร-เพชรเกษม (โครงการอนาคต)
14. ราคาที่ดิน
15. ชุมชนแออัด
วันที่สัมภาษณ์	

แบบสอบถาม (ชุดที่ 1/2)

แบบสอบถามเพื่อใช้ในงานวิทยานิพนธ์ เรื่องการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โดย นายสุธรรม ภัทรทวีวุฒิ นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมือง-
และสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า-
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ตอนที่ 1

สถานภาพของผู้ให้สัมภาษณ์

1. เพศ
 - ก. ชาย
 - ข. หญิง
2. อายุ
 - ก. ต่ำกว่า 20 ปี
 - ข. 21 - 30 ปี
 - ค. 31 - 40 ปี
 - ง. 41 - 50 ปี
 - จ. 51 - 60 ปี
 - ฉ. 60 ปีขึ้นไป
3. ที่อยู่ปัจจุบัน
4. ภูมิลำเนาเดิม

ตอนที่ 2

ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน (ในเขตธนบุรี) อยู่ไกล-ใกล้ จาก
สถานที่ดังต่อไปนี้เพียงใด โดยกาเครื่องหมาย X ลงบนคำตอบที่ท่าน
ต้องการ

1. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล-ใกล้ จากสถานีรถไฟ
มากน้อยเพียงใด
 - ก. ไกลมาก
 - ข. ไกล
 - ค. ปานกลาง
 - ง. ใกล้
 - จ. ใกล้มาก

2. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล - ใกล้ จากตลาดสด
มากน้อยเพียงใด
ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
3. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล-ใกล้ จากศูนย์การค้า
มากน้อยเพียงใด
ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
4. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล - ใกล้ จากสถาน
ศึกษามากน้อยเพียงใด
ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
5. ท่านไปใช้บริการจากศาสนสถาน บ่อยครั้งเพียงใด
ก. ไม่เคยไป ข. ไม่บ่อย ค. บ่อย
ง. บ่อยมาก จ. บ่อยมากที่สุด
6. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล - ใกล้ จากสถานี
ตำรวจมากน้อยเพียงใด
ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
7. ท่านไปใช้บริการจากที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข บ่อยครั้งเพียงใด
ก. ไม่เคยไป ข. ไม่บ่อย ค. บ่อย
ง. บ่อยมาก จ. บ่อยมากที่สุด
8. ในอนาคตเมื่อมีระบบขนส่งมวลชนด้วยไฟฟ้า ท่านต้องการให้ที่อยู่
อาศัยของท่านอยู่ไกลใกล้ จากสถานีรถไฟมากน้อยเพียงใด
ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง

9. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล-ใกล้ จากสวนหย่อม และสนามเด็กเล่นมากน้อยเพียงใด
- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
10. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล-ใกล้ จากสถานพยาบาลมากน้อยเพียงใด.
- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
11. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่าน อยู่ไกล-อยู่ใกล้ จากถนนมากน้อยเพียงใด
- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
12. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่านมีจำนวนเส้นทางรถประจำทางผ่านมาก-น้อยเพียงใด
- ก. น้อยมาก ข. น้อย ค. ปานกลาง
ง. มาก จ. มากที่สุด
13. หากมีการก่อสร้างถนนสายใหม่ ท่านต้องการให้ถนนสายใหม่นี้ อยู่ไกล-ใกล้ จากที่อยู่อาศัยของท่านมากน้อยเพียงใด
- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
14. ท่านให้ความสำคัญต่อระดับราคาที่ดินที่ใช้ เป็นที่อยู่อาศัย มากน้อยเพียงใด
- ก. ไม่สำคัญ ข. สำคัญ ค. ปานกลาง
ง. สำคัญมาก จ. สำคัญมากที่สุด

15. ท่านต้องการให้ที่อยู่อาศัยของท่านอยู่ไกล-ใกล้ จากชุมชนแออัด
มากน้อยเพียงใด

- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก

วันที่สัมภาษณ์



แบบสอบถาม (ชุดที่ 2/1)

แบบสอบถามเพื่อใช้ในงานวิทยานิพนธ์ เรื่อง การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
เขตชนบุรี กรุงเทพมหานคร โดย นายสุธรรม ภัทรทวิวุฒิ นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาดบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและ
สภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณ-
ทหารลาดกระบัง

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง..... ที่ทำงาน.....

จากประสบการณ์และความรู้ของท่านในด้านการผังเมือง ท่านคิดว่า
ปัจจัยต่าง ๆ ต่อไปนี้มีระดับความสำคัญต่อการกำหนดทำเลที่ตั้งย่านพาณิชย์กรรมใน
เขตชนบุรี กรุงเทพมหานคร มาน้อยต่างกันเพียงใด ท่านได้โปรดให้ระดับความ
สำคัญแก่ปัจจัยเหล่านี้ เป็นค่าคะแนนดังนี้

- | | | |
|-------|-------|--------------------------------------|
| ค่า 1 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด |
| ค่า 2 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญน้อย |
| ค่า 3 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญปานกลาง |
| ค่า 4 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญมาก |
| ค่า 5 | คะแนน | เป็นค่าที่มีระดับความสำคัญมากที่สุด |

ปัจจัย (FACTORS)	ค่าคะแนน
1. สถานีรถไฟ.....
2. ตลาดสด.....
3. สถานศึกษา.....
4. ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข.....
5. สถานีรถไฟฟ้า (โครงการอนาคต).....
6. ความสะดวกในการเข้าถึงถนน.....
7. เส้นทางเดินรถประจำทาง.....
8. ความสะดวกในการเข้าถึงถนนสาทร-เพชรเกษม..... (โครงการอนาคต)
9. ราคาที่ดิน.....
วันที่สัมภาษณ์.....	

หมายเลขแบบสอบถาม.....

แบบสอบถาม (ชุดที่ 2/2)

แบบสอบถามเพื่อใช้ในงานวิทยานิพนธ์ เรื่อง การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โดย นายสุธรรม ภัทรทวิวุฒิ นักศึกษาปริญญาโท
หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัยศิลปากร สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและ
สภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณ-
ทหารลาดกระบัง

ตอนที่ 1

สถานภาพของผู้ให้สัมภาษณ์

1. เพศ

ก. ชาย

ข. หญิง

2. อายุ

ก. ต่ำกว่า 20 ปี

ข. 21-30 ปี

ค. 31-40 ปี

ง. 41-50 ปี

จ. 51-60 ปี

ฉ. 60 ปีขึ้นไป

3. ที่อยู่ปัจจุบัน.....

4. ภูมิลำเนาเดิม.....

ตอนที่ 2

ในฐานะที่ท่านเป็นผู้ประกอบการค้า ท่านต้องการให้สถานที่ประกอบ
กิจการของท่าน (ในเขตธนบุรี) อยู่ใกล้-ไกล จากสถานที่ดังต่อไปนี้
เพียงใด โดยกาเครื่องหมายลงบนคำตอบที่ท่านต้องการ

1. ท่านต้องการให้สถานที่ประกอบกิจการของท่านอยู่ใกล้-ไกลจากสถานี
รถไฟมากน้อยเพียงใด

ก. ไกลมาก

ข. ไกล

ค. ปานกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไปว่ากรณินี้โดยนึ่งสืบ ลึกทั้งห้าเบบให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างถึงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการบอไปใช้

8. หากมีการก่อสร้างถนนสายใหม่ ท่านต้องการให้ถนนสายใหม่นี้อยู่ไกล
ไกลจากสถานที่ประกอบกิจการของท่านมากน้อยเพียงใด
- ก. ไกลมาก ข. ไกล ค. ปานกลาง
ง. ใกล้ จ. ใกล้มาก
9. ท่านให้ความสำคัญต่อระดับราคาที่ดิน ที่ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการ
ของท่านมาก-น้อยเพียงใด
- ก. ไม่สำคัญ ข. สำคัญ ค. ปานกลาง
ง. สำคัญมาก จ. สำคัญมากที่สุด

วันที่สัมภาษณ์.....

ประวัติผู้เขียน

ชื่อผู้เขียน นายสุธรรม ภัทรทวัญญู
วัน เดือน ปีเกิด 15 สิงหาคม 2499
สถานที่เกิด จังหวัดกรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์)
สถานที่สำเร็จการศึกษา มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ปีที่สำเร็จการศึกษา ปีการศึกษา 2528
ประสบการณ์การทำงาน พนักงานบริษัท กรุงเทพมหานคร เอ็นจีเนียร์ จำกัด
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
อาชีพปัจจุบัน รับราชการ
ตำแหน่ง นายช่างโยธา 4
กองผังเมืองเฉพาะ สำนักผังเมือง