

การศึกษาหาคัดยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟูในเขตชั้นใน
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตราชเทวี
STUDY ON POTENTIAL AREAS FOR URBAN INNER CITY RENEWAL
IN BANGKOK : A CASE OF KHET RAJDHEVI



นางสาว วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ
MISS WANPEN CHAROENTRAKULPEETI

วิทยานิพนธ์เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2540
ISBN 974 - 622 - 049 - 7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เลขที่.....
เลขทะเบียน.....29085.....
วัน, เดือน, ปี 18 พ.ย. 2540

ไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
หากมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**STUDY ON POTENTIAL AREAS FOR URBAN INNER CITY RENEWAL
IN BANGKOK : A CASE OF KHET RAJDHEVI**



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENT PLANNING
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

1997

ISBN 974 - 622 - 049 - 7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาหาดัศยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ในเขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตราชเทวี
นักศึกษา	นางสาว วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร
ระดับการศึกษา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.	2540

บทคัดย่อ

การศึกษครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาของเมืองชั้นใน ที่เกิดขึ้นจนกลายเป็นปัญหาอันวิกฤต โดยใช้หลักการของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามยุทธกรรม มีประชากรเพิ่มขึ้นจากการย้ายถิ่นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาของเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตเมืองชั้นใน ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานมาก่อนพื้นที่อื่นๆ เขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งที่มีความสำคัญในด้านเป็นสถานที่ราชการ เป็นศูนย์ธุรกิจการค้าดั้งเดิม แต่ในปัจจุบันเกิดปัญหาในด้านต่างๆ อย่างมากมาย ผลการศึกษาพบว่าเขตราชเทวีมีปัญหที่สำคัญสมควรที่จะได้รับการแก้ไขปรับปรุง ปัญหาดังกล่าวคือ 1. ปัญหาการจราจร เนื่องจากในบริเวณเขตราชเทวีมีถนนสายรองไม่เพียงพอ ขาดการเชื่อมต่อที่ดีกับถนนสายหลัก ประกอบกับพื้นที่นี้เป็นเส้นทางจราจรที่สำคัญ จึงมีปริมาณยานพาหนะมากตลอดทั้งวัน 2. ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร เนื่องจากขาดการวางแผนการใช้ที่ดินไว้ล่วงหน้า ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่เป็นที่พึงปรารถนา ก่อให้เกิดการใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่า และสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม 3. ปัญหาความหนาแน่นของประชากรภาคกลางวัน ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันประชากรภาคกลางคืนกลับลดลง ประกอบกับสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เก่าแก่และล้าสมัย และไม่เพียงพอกับความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น 4. ปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมที่มีผลต่อสุขภาพอนามัยและคุณภาพชีวิตของประชากรเป็นอย่างมาก

ปัญหาต่างๆ ที่ได้จากการศึกษาเบื้องต้น ได้นำมาเป็นปัจจัยในการหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู โดยประยุกต์ใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (SPANS-GIS) เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ข้อมูลหลายชุดแบบการซ้อนทับเชิงกลุ่ม (Multiple Layer Overlay Analysis) และใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ Potential Surface Analysis (PSA) มาช่วยในการหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับความรุนแรงของแต่ละพื้นที่

ผลจากการศึกษา พบว่าพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟูอันดับแรกอยู่บริเวณริมฝั่งมักกะสัน ซึ่งเป็นชุมชนแออัดและตึกร้างมีพื้นที่น้อย ควรทำการปรับปรุงแบบการรื้อล้าง (Clearance) พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับ 2 จะกระจายอยู่ทั่วทั้งเขต ซึ่งส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเป็นชุมชนแออัด, ตึกร้าง และที่โล่ง ชุมชนแออัดจะอยู่ในซอยที่แคบและลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก ส่วนพื้นที่อื่นๆ เช่น สถานีรถไฟมักกะสันบางส่วน ควรปรับปรุงแบบการสร้างใหม่ (Redevelopment) และการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ส่วนอันดับ 3 เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต และเป็นพื้นที่ของทางราชการควรปรับปรุงแบบการฟื้นฟูบูรณะซ่อมแซม (Rehabilitation)

สำหรับทางด้านผังเมือง การปรับปรุงฟื้นฟู ต้องสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองรวม และต้องมีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยลดความหนาแน่นของอาคารลงให้เหมาะสม และจัดให้มีที่ว่างไว้สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้นเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิต และจากการศึกษาพบว่า แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูเขตราชเทวีนั้นไม่ขัดแย้งกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม และเมื่อพิจารณาถึงทัศนคติของประชาชนเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู พบว่า ประชากรส่วนใหญ่มากกว่าครึ่งอยากให้มีการปรับปรุงฟื้นฟู โดยอยากให้มีการปรับปรุงทางด้านการจราจรและทางด้านสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ เช่น น้ำเสีย ฝุ่นละออง และควันไอเสีย เป็นต้น และโดยส่วนใหญ่อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงฟื้นฟู

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงฟื้นฟู คือ เป็นการใช้พื้นที่ให้คุ้มค่ามากขึ้นกว่าเดิม พร้อมทั้งมีสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจดีขึ้น เนื่องจากเพิ่มภาษีรายได้ในด้านต่างๆ ให้กับรัฐบาล อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงฟื้นฟูให้บรรลุเป้าหมายจะต้องได้รับความร่วมมือทั้งจากภาครัฐและเอกชน และต้องดำเนินการโดยนำบทบัญญัติซึ่งว่าด้วยการวางผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติผังเมือง 2518 มาใช้ร่วมกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย โดยเฉพาะกฎหมายการจัดรูปที่ดิน ที่จะมีการดำเนินการในอนาคต

II

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis Title	Study on Potential Areas for Urban Renewal in Bangkok Inner City : A Case of Khet Rajdhevi
Student	Miss Wanpen Charoentrakulpeeti
Thesis Adviser	Dr. Yongtanit Pimonsatean
Level of Study	Master of Urban and Regional Planning In Urban and Environmental Planning Faculty of Architecture, King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
Year	1997

Abstract

The study have objects to find out solved trend of inner city that is critical problem by theory uses.

The rapid growth of Bangkok Metropolis leave to population rapid growth that have occurred the problem especially in the inner city, which settlement have occurred before other area. Rajdhevi is the inner city that have important Government, old central business district. But now have the many problems and the output of the study evaluates in Rajdhevi district have important problems deserved to renewal because of survey conclusion and to interview sampling population 162 samples. The Problems is 1) Traffic Jam because this district is sufficient collector road and unlinkage with arterial road and this area is important travel way so have many vehicles all day 2) Landuse Problem that hasn't beyond to Landuse Planning to derive unwish planning, unworthy area and dilapidated building condition 3) Day-Time Population Density increase but Night-Time Population Density decrease. 4) The deteriorate environment is effected to much health sanitation and life qualitation.

III

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The output of study evaluates many problems that refer above already so some problems had take to factors in this study, as Geographic Information Systems (GIS) and Potential Surface Analysis Technique (PSA) analyses and find out priority the renewal area and the first renewal area is closed by Makkasan swamp and the renewal form is clearance. In the second renewal area is scattered almost district that is block unforeseen building and nominate near patchburi road and phyatai road so renewal form is redevelopment because of worthy land values. And squatter landuse nominate on narrow and deep local road, so the renewal form is redeveolpment and rehabilitation and other area is government example some Makkasan transport train area because it is old, low and dilapidate, the renewal form is redevelopment. The third renewal area is almost area of district and government landuse example Mahidol University, the renewal form is rehabilitation and land readjustment.

In urban planning the renewal should consist with Comprehensive Plan and should have efficiency landuse, so decrease appropriate density building and to arrange not applicable for more recreation and study evaluated renewal trend must not contrast with Comprehensive Plan. And to consider with vision of renewal see almost population would like to have renewal and to have participation in renewal.

The advantage to receive from renewal is more worthy landuse conclude upgrade environmental effect to more good economic because increase tax. However the renewal to attain goal to must corporate with government and private individual and operate by act that is zoning to use with other act to involve especially land readjustment act.

IV

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ในเขตชั้น ใน กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตราษฎร์เทพ" สำเร็จได้ โดยได้รับคำชี้แนะ อุปกรณ์ เครื่องมือ และตรวจแก้ไข จากดร.ยงธนิศร์ พิมลเสถียร ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ดร. นพดล สหชัยเสรี อาจารย์ชาญวิทย์ พงษ์ขวัญ ที่ให้คำแนะนำทางการวิเคราะห์และเป็นกรรมการวิทยานิพนธ์และ อาจารย์จารุณี เจริญเศรษฐศิลป์ ที่ให้คำชี้แนะในด้านต่างๆ ซึ่งผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ พี่และน้อง ที่ให้กำลังใจและสนับสนุนด้านเงินทุนการศึกษาตลอดมา และขอขอบพระคุณคณาจารย์จากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ให้ความรู้ในด้านต่างๆ รวมทั้งขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่างๆ เช่น สำนักงานเขตราษฎร์เทพ สำนักงานผังเมือง ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร กรมการผังเมือง และสภาพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติ ที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านข้อมูลกับผู้ศึกษาครั้งนี้เป็นอย่างดียิ่ง

ท้ายสุดนี้ ผู้ศึกษาขอขอบคุณเพื่อนๆ ผังเมืองทุกคน ที่ได้ร่วมกันทำงานในงานวางแผนพัฒนาเขตมาโดยตลอด และมีส่วนช่วยเหลือให้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จด้วยดี

วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	X
สารบัญภาพ.....	XIV

บทที่

1. บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
สมมติฐานของการศึกษา.....	3
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
การรวบรวมข้อมูล.....	3
วิธีดำเนินการศึกษา.....	8
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	12
ข้อจำกัดของการศึกษา.....	13
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13

2. ทบทวนวรรณกรรม

ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู.....	14
ประเภทการปรับปรุงฟื้นฟู.....	14
แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู.....	15

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2. ตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู.....	17
แนวความคิดเกี่ยวกับเทคนิคในการวิเคราะห์พื้นที่.....	19
การให้ค่าน้ำหนักโดยวิธีเดลฟาย.....	22
ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS).....	23
3. สภาพทั่วไปของพื้นที่ที่ศึกษา	
เขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร.....	28
สภาพทางภูมิศาสตร์.....	34
ประชากร.....	35
1. จำนวนประชากร.....	35
2. ความหนาแน่นของประชากร.....	37
3. จำนวนการย้ายเข้า การย้ายออก.....	39
4. จำนวนสถานประกอบการและจำนวนลูกจ้าง.....	40
ลักษณะอาคารและการจัดกลุ่มอาคาร.....	41
1. สภาพอาคาร.....	41
2. ความสูงอาคาร.....	43
3. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร.....	49
การใช้ที่ดิน.....	54
1. การใช้ที่ดินในอดีต ปีพ.ศ. 2529.....	54
2. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปีพ.ศ. 2539.....	56
ชุมชนแออัด.....	60
โครงข่ายทางคมนาคม.....	64

VII

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่

4. บทวิเคราะห์

การหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟู โดยจัดลำดับก่อนหลัง.....	67
1. หลักเกณฑ์การให้ค่าคะแนน.....	67
2. การให้ค่าน้ำหนักปัจจัย.....	84
3. สรุปการให้ค่าคะแนนและค่าน้ำหนัก.....	86
4. การวิเคราะห์หาพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู	87
รูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟู.....	91
ความเป็นไปได้ของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู พิจารณาร่วมกับ ปัจจัยอื่นเพิ่มเติม.....	95
1. ปัจจัยกฎหมายผังเมืองรวม.....	95
2. ปัจจัยปริมาณการจราจรที่คับคั่ง.....	101
3. ปัจจัยลักษณะการถือครองที่ดิน.....	108
4. ทศนคติของประชาชนในการปรับปรุงชุมชน และสภาพแวดล้อม.....	111
4.1 ข้อมูลประชากรตัวอย่าง.....	111
4.2 ข้อมูลทางด้านกายภาพ.....	114
4.3 ทศนคติเกี่ยวกับการเกิดอาคารสูงรอบที่อยู่อาศัย ในเขตราชเทวี.....	118
4.4 ทศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ.....	119
4.5 ทศนคติเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่อยู่อาศัย.....	122
4.6 การหาความสัมพันธ์ระหว่างทศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟู ทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสภาพแวดล้อม กับปัจจัยทางด้านกายภาพ.....	123
5. สรุปและเสนอแนะ.....	139

VIII

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บรรณานุกรม.....	145
ภาคผนวก.....	147
ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพรบ. ผังเมือง ‘ พ.ศ. 2518.....	147
ภาคผนวก ข. ตัวอย่างแบบสอบถามการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย รอบแรก เขตราชเทวี.....	155
ภาคผนวก ค. ตัวอย่างแบบสอบถามการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย รอบสอง เขตราชเทวี.....	156
ภาคผนวก ง. ตัวอย่างแบบสอบถามครัวเรือน.....	157
ประวัติผู้เขียน.....	161

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1. แสดงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	4
2. แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการแบ่งแขวง, พื้นที่, จำนวนประชากร และจำนวนบ้าน เขตราชเทวี ปี 2539.....	34
3. แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จำแนกรายแขวง เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร ระหว่างปีพ.ศ. 2531-2539.....	35
4. แสดงความหนาแน่นของประชากร จำแนกรายแขวง เขตราชเทวี และ กรุงเทพมหานคร ระหว่างปีพ.ศ. 2531-2539.....	37
5. แสดงจำนวนประชากรการย้ายเข้า ย้ายออก เขตราชเทวี ระหว่างปี 2532-2538.....	39
6. แสดงจำนวนสถานประกอบการและจำนวนลูกจ้าง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2536-2538.....	40
7. แสดงสภาพอาคาร จำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	41
8. แสดงความสูงอาคาร จำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	45
9. แสดงสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรุงเทพมหานคร ช่วงปีพ.ศ. 2532-2536...	46
10. แสดงสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2532-2536.....	47
11. แสดงสถิติเปรียบเทียบการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2537.....	51
12. แสดงจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูงอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2533-2537.....	52
13. แสดงพื้นที่ จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2529.....	54
14. แสดงพื้นที่ จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539...	56
15. แสดงรายละเอียดชุมชนแออัด ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	61

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

16. แสดงจำนวนชุมชนแออัด จำแนกตามจำนวนประชากรและรายแขวง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	63
17. แสดงจำนวนชุมชนแออัด จำแนกตามจำนวนหลังคาเรือนและรายแขวง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	63
18. แสดงความยาวถนน จำแนกตามประเภทถนน เขตราชเทวี.....	64
19. แสดงพื้นที่ของปัจจัยการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี.....	69
20. แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่า.....	71
21. แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ขาดการระบายน้ำ เขตราชเทวี.....	74
22. แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล เขตราชเทวี.....	75
23. แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา ในระดับประถมศึกษา และมัธยมศึกษา เขตราชเทวี.....	78
24. แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันทางศาสนา เขตราชเทวี.....	80
25. แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เขตราชเทวี.....	82
26. แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยเป็นอันดับ รอบแรก เขตราชเทวี..	84
27. แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย รอบสอง เขตราชเทวี.....	85
28. แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักภายในปัจจัยและค่าน้ำหนัก ระหว่างปัจจัย เขตราชเทวี.....	86
29. แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับก่อนหลัง เขตราชเทวี ปีพ.ศ.2539.....	89
30. แสดงพื้นที่ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2535.....	95
31. แสดงปริมาณการจราจรตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี.....	98

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

32. แสดงอัตราเฉลี่ยของการเดินทางภายในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2537 จำแนกตาม ช่วงเวลาและถนน เรียงตามความเร็วเฉลี่ยจากน้อยไปมาก.....	101
33. แสดงทัศนคติของประชาชนเกี่ยวกับการจราจร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	102
34. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับปัญหการจราจรกับ ทัศนคติในการปรับปรุง เขตราชเทวี.....	103
35. แสดงความต้องการใช้บริการรถไฟฟ้า กรุงเทพมหานคร เขตราชเทวี.....	106
36. แสดงวิธีเดินทางของประชากรตัวอย่างไปใช้บริการรถไฟฟ้า เขตราชเทวี.....	107
37. แสดงลักษณะการครอบครอง เขตราชเทวี.....	109
38. แสดงความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน จำแนกตามลักษณะ การครอบครอง เขตราชเทวี.....	110
39. แสดงรายละเอียดข้อมูลประชากรตัวอย่าง เขตราชเทวี.....	111
40. แสดงประเภทอาคาร เขตราชเทวี.....	114
41. แสดงกิจกรรมการอยู่อาศัย เขตราชเทวี.....	115
42. แสดงประเภทวัสดุอาคาร เขตราชเทวี.....	115
43. แสดงความสูงอาคาร เขตราชเทวี.....	116
44. แสดงอายุอาคาร ในเขตราชเทวี.....	117
45. แสดงสภาพอาคาร ในเขตราชเทวี.....	117
46. แสดงทัศนคติเกี่ยวกับการเกิดอาคารสูงรอบที่อยู่อาศัย ในเขตราชเทวี.....	118
47. แสดงทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในเขตราชเทวี.....	119
48. แสดงทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาสภาพมลพิษในเขตราชเทวี.....	122
49. แสดงทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน เขตราชเทวี.....	123
50. แสดงข้อควรปรับปรุงในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมโดยรวม ในเขตราชเทวี.....	124

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

51. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับประเภทอาคาร.....	126
52. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับวัสดุอาคาร.....	127
53. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับอายุอาคาร.....	128
54. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียกับวัสดุอาคาร.....	129
55. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียกับ กิจกรรมอาคาร.....	130
56. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียกับ ความสูงอาคาร.....	131
57. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับน้ำเสียกับสภาพอาคาร.....	133
58. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับเสียงรบกวนกับสภาพอาคาร.....	135
59. แสดงทัศนคติการมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุงพื้นที่ เขตราชเทวี.....	136
60. แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการปรับปรุงพื้นที่กับศักยภาพ (Potential) และความจำเป็น (Needs).....	140

XIII

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

หน้า

1. แสดงขั้นตอนของการศึกษา.....	11
2. แสดงพื้นที่บริเวณเขตราชเทวี และบริเวณใกล้เคียง เมื่อปีพ.ศ. 2475.....	30
3. แสดงการแบ่งแขวง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	32
4. แสดงอาณาเขตติดต่อของเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	33
5. แสดงจำนวนประชากร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2531-2539.....	35
6. แสดงความหนาแน่นของประชากร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2531-2539.....	37
7. แสดงจำนวนประชากรย้ายเข้า การย้ายออก เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2532-2538.....	39
8. แสดงสภาพอาคารและกลุ่มอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	42
9. แสดงความสูงอาคารและกลุ่มอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	44
10. แสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2532-2536.....	48
11. แสดงการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูง เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2533-2537.....	53
12. แสดงการใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2529.....	55
13. แสดงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	57
14. แสดงตำแหน่งชุมชนแออัด เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	59
15. แสดงโครงข่ายถนนในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	65
16. แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันปะปนกัน และไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	68
17. แสดงพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	70
18. แสดงรัศมีการให้บริการของท่อระบายน้ำ จำแนกตามขนาดท่อระบายน้ำ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	73
19. แสดงรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	76
20. แสดงรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	77

XIV

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ (ต่อ)

หน้า

21. แสดงรัศมีการให้บริการของสถาบันทางศาสนา เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	79
22. แสดงรัศมีการให้บริการของโครงข่ายถนน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	81
23. แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับก่อนหลัง โดยพิจารณา ทางด้านกายภาพ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	88
24. แสดงรูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟู เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	90
25. แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับก่อนหลัง โดยพิจารณา ร่วมกับกฎหมายผังเมืองรวม.....	96
26. แสดงปริมาณการจราจร ตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี.....	99
27. แสดงบริเวณตามปริมาณการจราจร ตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี.....	100
28. แสดงเส้นทางรถไฟฟ้า และสถานีรถไฟฟ้า ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539.....	104
29. แสดงบริเวณที่มีน้ำเสีย พิจารณาจากแบบสอบถาม ในเขตราชเทวี.....	133

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครได้รับการสถาปนาเป็นเมืองหลวง เมื่อปี พ.ศ. 2325 จนถึงปัจจุบัน นับเป็นเวลากว่า 200 ปี มาแล้ว กรุงเทพมหานครได้เจริญเติบโตขึ้นตามลำดับ เป็นศูนย์กลางของการบริหารประเทศและเป็นศูนย์รวมของความเจริญทุกด้าน เช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การคมนาคมขนส่ง อารยธรรมและวัฒนธรรมต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ประชากรเมืองของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจาก 6.7 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2524 เป็น 7.7 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2534 และคาดว่าจะเพิ่มเป็น 9.9 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2544 (การเคหะแห่งชาติ 2535 : 41-42) และจากการศึกษาเปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของประชากรในแต่ละพื้นที่ จะเห็นว่าพื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรค่อนข้างน้อย คือ บริเวณพื้นที่อิ่มตัว (Saturated Area) และพื้นที่ชนบท (Rural Fringes) ส่วนพื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้น คือ พื้นที่ที่มีการขยายตัวทางกายภาพอย่างรวดเร็ว จะเห็นว่าความหนาแน่นของประชากรของพื้นที่รอบนอกจะมีอัตราเพิ่มขึ้น ในขณะที่พื้นที่ใจกลางเมืองค่อนข้างคงที่ซึ่งรูปแบบการขยายตัวของเมืองดังกล่าวเกิดขึ้นในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา เมื่อประชากรเพิ่มอย่างรวดเร็ว ความต้องการด้านต่างๆ ก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นกัน เช่น ที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน ที่พักผ่อนหย่อนใจ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น เป็นเหตุให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง สืบเนื่องมาจากชุมชนเมืองทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองหลักในภูมิภาค มีการก่อสร้างพัฒนา เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามยถากรรม

เนื่องจากกรุงเทพมหานครในเขตชั้นในมีการตั้งถิ่นฐานมาก่อนพื้นที่อื่นๆ ทำให้ประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในขณะที่พื้นที่มีจำกัด การพยายามพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มค่างับราคาที่ดินให้ได้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงสุด ก่อให้เกิดปัญหาความแออัดของประชากร ปัญหาสภาพอาคารชำรุดทรุดโทรมหรือก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน และประกอบกับบริเวณเขตชั้นในเป็นบริเวณที่ขาดการวางแผนการใช้ที่ดินมาตั้งแต่ต้น ทำให้มีการใช้ที่ดินปะปนกัน มีประโยชน์ใช้สอยไม่เต็มที่ เกิดปัญหาการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอกับความต้องการ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรโดยมีปริมาณลดลงตามลำดับ ซึ่งเป็นผลเสียต่อเขต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกษตรกรรมชานเมือง เมื่อเป็นเช่นนี้จึงสมควรที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการขยายตัวของเมืองออกไปยังเขตรอบนอก โดยพยายามออกข้อกำหนดการใช้ที่ดินของเขตรอบนอกให้เหมาะสมพร้อมกับพยายามปรับปรุงฟื้นฟูเขตชั้นในที่สามารถใช้พื้นที่ให้คุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจและจัดให้มีเขตทัศนียภาพที่สวยงามและเป็นเขตที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และมีความเจริญมานาน

เขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่ง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการที่ให้บริการสังคมและที่พักอาศัยมาแต่เดิม ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเป็นย่านการค้าและสถานที่ทำงานสมัยใหม่ที่ขยายตัวจากบริเวณย่านธุรกิจ คือสีลม-ราชดำริ-เพลินจิต ลักษณะที่สำคัญของพื้นที่ในปัจจุบัน ได้แก่ เป็นสถานที่ราชการ และเป็นย่านธุรกิจการค้า สำนักงาน และที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารสูงสมัยใหม่ ซึ่งเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยมีได้มีการควบคุมการพัฒนาอย่างเข้มงวดในขณะเดียวกันก็มีแหล่งเสื่อมโทรมชุมชนแออัดภายในพื้นที่เดียวกันเป็นจำนวนมาก ประกอบกับประชากรที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่เป็นคนที่ทำงานซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของจำนวนประชากรในภาคกลางวันแล้ว ยังมีนักเรียนนักศึกษากระจายอยู่ตามสถานศึกษาในเขต ตั้งแต่ระดับมหาวิทยาลัยจนถึงระดับประถมศึกษา และนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศตามโรงแรมต่างๆ ในพื้นที่ที่ศึกษา ทำให้ประชากรในภาคกลางวันของเขตมีจำนวนสูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกันจำนวนประชากรในภาคกลางคืน คือประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษามีจำนวนลดลง นอกจากนี้มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้าบริการและการอยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอกับความต้องการ, ปัญหาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง และในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (Mass Transit) ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ที่ศึกษาซึ่งจะทำให้พื้นที่เขตราชเทวีมีการเข้าถึงได้สะดวกมากยิ่งขึ้น เป็นสาเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงมากขึ้น จึงทำให้ความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมต่างๆ สูงขึ้นตาม ส่งผลให้เกิดสภาวะแวดล้อมเป็นพิษมากขึ้นทวีคูณ สาเหตุต่างๆ เหล่านี้ทำให้เขตราชเทวีมีการพัฒนาที่จำเป็นต้องมีการควบคุมและปรับปรุงให้เหมาะสมกับกิจกรรมการใช้ที่ดิน ดังนั้นการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ปัญหาจึงเป็นเรื่องจำเป็นที่ควรศึกษา และในการทำการปรับปรุงฟื้นฟูในเขตชั้นในทั้งหมดเป็นไปได้ยาก ดังนั้นจึงควรหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรจะได้รับ การปรับปรุงฟื้นฟูตามความรุนแรงของแต่ละพื้นที่

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตพื้นที่การศึกษา
2. เพื่อกำหนดหาพื้นที่ที่มีศักยภาพที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู โดยจัดลำดับความสำคัญ ก่อนหลัง ในเขตราชเทวี
3. เพื่อศึกษาทัศนคติของประชาชนที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนและสภาพแวดล้อม ในเขตราชเทวี
4. เพื่อเสนอแนะรูปแบบสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟู ในเขตราชเทวี

สมมติฐานของการศึกษา

1. บริเวณเขตชั้นในการถือครองที่ดินเป็นแบบเช่า มากกว่าเป็นแบบเจ้าของเอง
2. ลักษณะการถือครองที่ดินไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟู
3. แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตชั้นในจะเป็นพาณิชย์กรรมและเป็นแนวตั้ง

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะเน้นการปรับปรุงฟื้นฟูของเขตชั้นในโดยหาศักยภาพของพื้นที่ที่จะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูตามความรุนแรงของปัญหาในแต่ละพื้นที่ ของเขตราชเทวี โดยใช้โปรแกรมสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) และเทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ (PSA) แล้วจึงทำการศึกษาร่วมกับปัจจัยอื่น ซึ่งได้จากหน่วยงานต่างๆ และจากแบบสอบถาม

การรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ประกอบในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ อาทิเช่น ข้อมูลจากหน่วยงานราชการต่างๆ แนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่ ข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถาม การสำรวจและการสังเกต เป็นต้น

ตารางที่ 1
แสดงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล					
	ข้อมูลปฐมภูมิ			ข้อมูลทุติยภูมิ		
	แบบสอบถาม	สังเกต	สัมภาษณ์	ภาพถ่ายทางอากาศ	แผนที่	เอกสาร
ทางกายภาพ						
1. สิ่งก่อสร้าง						
1.1 อายุ	•					
1.2 สภาพอาคาร	•		•			
1.3 ความสูง	•		•	•		•
1.4 จำนวนและการกระจายตัวของชุมชนแออัด			•		•	•
2. การจราจร						
2.1 โครงข่ายทางคมนาคม			•		•	•
2.2 ปริมาณการจราจร	•	•			•	•
3. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	•				•	•
4. การขยายตัวของเมือง						
4.1 การใช้ที่ดินในอดีต					•	•
4.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน		•	•	•		•
5. พื้นที่ที่ไม่คุ้มค่า			•		•	•
ทางประชากร						
6. ประชากร						
6.1 จำนวนประชากร						•
6.2 ความหนาแน่นของประชากร						•
6.3 การย้ายเข้า-ย้ายออก						•
6.4 จำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง						•
ทางสังคมและเศรษฐกิจ						
7. ทักษะคนเกี่ยวกับ						
7.1 ด้านสิ่งแวดล้อม	•					
7.2 การปรับปรุงชุมชน	•					
7.3 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	•					•
8. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร						•
9. ลักษณะการถือครองที่ดิน	•					
ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง						
10.ผังเมืองรวม					•	•
11. ห้ามก่อสร้างอาคารสูง					•	•

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 1 แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ มีรายละเอียดในการเก็บรวบรวมดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ใช้วิธีการสำรวจพื้นที่ และการออกแบบสอบถาม เพื่อรวบรวมข้อมูลดังนี้

1.1 โดยการออกสำรวจบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา คือ เขตราชเทวี โดยใช้แผนที่พื้นฐานมาตราส่วน 1:4,000 ซึ่งมีแผนที่ JICA ปี 2533 (มาตรฐาน 1:4,000) เป็นฐานแรก แล้วใช้การปรับด้วยมือให้ทันสมัย ด้วยการตรวจเช็คและแก้ไขจากภาพถ่ายทางอากาศ (ปี 2539) มาตราส่วน 1:6,000 จากกรมแผนที่ทหาร จากนั้นจึงนำเข้าระบบ SPANS-GIS โดยการ Digitizing ทั้งหมด โดยในการสำรวจทางกายภาพใช้รถยนต์ (Windshield Survey) และเดินสำรวจ โดยใช้แผนที่ดังกล่าวมาแล้ว ซึ่งสำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

1.1.1 สำรวจเกี่ยวกับความสูงของอาคาร เนื่องจากว่า ถ้าบริเวณใดมีอาคารสูงมาก ๆ แสดงถึงว่าแนวโน้มในการปรับปรุงเป็นไปได้ยาก ส่วนบริเวณใดที่เป็นอาคารเดี่ยวๆ แนวโน้มในการปรับปรุงจะเป็นไปได้ง่ายกว่า ทั้งนี้ต้องดูประกอบกับปัจจัยตัวอื่นด้วย เช่น สภาพอาคาร ประเภทการใช้ที่ดิน เป็นต้น โดยแบ่งประเภทความสูงในการออกสำรวจเป็น 5 ประเภท คือ 1) ความสูง 1-2 ชั้น 2) ความสูง 3-4 ชั้น 3) ความสูง 5-8 ชั้น 4) ความสูง 9-15 ชั้น และ 5) ความสูงตั้งแต่ 16 ชั้นขึ้นไป

1.1.2 สำรวจเกี่ยวกับประเภทการใช้ที่ดินของอาคารต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษาว่ามีการใช้ที่ดินประเภทใด เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่จะต้องพิจารณาถึงประเภทการใช้ที่ดินเป็นหลัก เช่น ในเขตชั้นในจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะเปลี่ยนจากที่อยู่อาศัย เป็นพาณิชยกรรม หรือ เป็นที่อยู่อาศัยผสมกับพาณิชยกรรม แสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มในการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ได้มากกว่าบริเวณที่เป็นพาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม หรือ สาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น ในการสำรวจได้แบ่งประเภทการใช้ที่ดิน เป็น 1) แบบผสม (Mix Uses) เช่น อยู่อาศัยและทำการค้า 2) พาณิชยกรรม 3) ที่อยู่อาศัย 4) อุตสาหกรรม 5) สาธารณูปการ 6) สถาบันราชการ 7) ที่โล่ง 8) พื้นที่ถนน 9) คลอง น้ำ 10) อาคารร้าง 11) ชุมชนแออัด 12) อาคารกำลังก่อสร้าง 13) สวนสาธารณะ 14) ถนนในสวนสาธารณะ 15) ถนนส่วนบุคคล 16) ทางรถไฟ และ 17) อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

1.1.3 สำรวจเกี่ยวกับสภาพอาคาร ในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา โดยแบ่งการสำรวจสภาพอาคารออกเป็น 4 แบบ คือ 1) สภาพดี 2) สภาพปานกลาง 3) สภาพทรุดโทรม และ 4) ที่ว่าง เนื่องจากบริเวณเขตชั้นในเป็นบริเวณที่มีความเข้มของการใช้ที่ดินสูง และส่วนใหญ่บริเวณที่อาคารที่มีความทรุดโทรม เนื่องจากสร้างมานาน และไม่ได้มีการปรับปรุง เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปรับปรุงแซม อาคารเหล่านี้ก็สมควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูซึ่งจะต้องพิจารณาปัจจัยอื่นประกอบด้วยเช่นกัน

1.1.4 สํารวจเกี่ยวกับโครงข่ายทางคมนาคมในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา

โดยสำรวจเกี่ยวกับ ประเภทถนน โดยแบ่งออกเป็น 1) ถนนสายหลัก 2) ถนนสายรอง 3) ถนนซอย และ 4) ถนนส่วนบุคคล นอกจากนี้ได้สำรวจเส้นทางรถไฟ ทางด่วน และทางรถไฟฟ้า การที่ต้องทำการสำรวจ โครงข่ายทางคมนาคม เนื่องจากว่า ปัญหาการจราจรติดขัดเป็นสาเหตุหนึ่งที่เป็นจะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู และปัญหาการจราจรก็เนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่งไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินและปัญหาความทึบโตรมของอาคาร

1.2 โดยการออกแบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามคร้วเรือน ในการสุ่มตัวอย่าง ใช้วิธี Systematic Random Sampling คือ การสุ่มอย่างเป็นระบบ โดยทำ Grid Sampling คือ การตีตารางในเขตพักอาศัยในแผนที่แล้วใช้จุดตัดของเส้นตารางมาเป็นตัวแทน แล้วใช้วิธีสัมภาษณ์ที่หน้า (Face-to-Face Interview) โดยแบบสอบถามชุดนี้มีลักษณะประชากรตัวอย่างดังนี้ คือ

1.2.1 หลักเกณฑ์ในการเลือกประชากรตัวอย่าง ในการเลือกประชากรตัวอย่างในการตอบแบบสอบถามคร้วเรือน เพื่อให้ประชากรตัวอย่างแสดงทัศนคติของประชาชนเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและสาธารณูปการต่างๆ ในพื้นที่ว่ามีปัญหาอย่างไร และอยากจะให้มีการปรับปรุงอะไรเป็นการเร่งด่วน นอกจากนี้ยังถามถึงอายุอาคาร, ลักษณะการครอบครองอาคาร เพื่อทราบถึงปัญหาและสภาพปัจจุบันของพื้นที่ที่ศึกษา คือ เขตราชเทวี

1.2.2 ขนาดตัวอย่าง ในการออกแบบสอบถาม โดยใช้วิธี Grid Sampling มีตัวอย่างทั้งหมด 162 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับงบประมาณและระยะเวลาของผู้ศึกษา

1.2.3 ลักษณะประชากรตัวอย่าง จะเป็นหญิงหรือชายก็ได้ แต่จะต้องเป็นประชากรตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ศึกษา และจะเน้นสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือน

1.2.4 หน่วยที่ใช้ในการศึกษา จากแบบสอบถาม 162 ชุด นำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ SPSS (Statistical Package for Serial Sceiences) โดยใช้สถิติความถี่ Chi-square แบบ Pearson และ Crosstab เป็นต้น

2. ข้อมูลพหุติยภูมิ โดยการศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานและทฤษฎีแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง เอกสาร หนังสือ สิ่งพิมพ์ วิทยานิพนธ์ ตำราในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนและการกระจายตัวของชุมชนแออัด ในพื้นที่ที่ศึกษา
- 2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปการ เช่น วัด โรงเรียน โรงพยาบาล ท่อระบายน้ำ
- 2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในอดีต ปี พ.ศ. 2529
- 2.4 ข้อมูลทางด้านประชากร แยกตามรายปี รายแขวง
- 2.5 ข้อมูลปริมาณการจราจร โครงข่ายคมนาคม
- 2.6 ข้อมูลการใช้ที่ดินในปัจจุบันจากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2539
- 2.7 ข้อมูลเกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารสูง
- 2.8 ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง
- 2.9 ข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูง จำนวนชั้น และจำนวนราย

โดยมีแหล่งข้อมูลจาก

- สำนักงานเขตราชเทวี
- สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร
- หอสมุด สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หอสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
- สำนักงานส่งเสริมการจราจรทางบก
- กรมแผนที่ทหาร
- กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
- กองสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

นอกจากนี้ยังสังเกตสภาพพื้นที่ที่ศึกษาจริง แล้วนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ, แบบสอบถาม, การสังเกต และข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ มาวิเคราะห์ร่วมกันหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับก่อนหลัง ในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา

วิธีดำเนินการศึกษา

การกำหนดปัจจัยต่างๆ ในการหาคักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่นั้น พิจารณาจากทบทวนวรรณกรรมจากบทที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยต่างๆ ได้ดังนี้ คือ

1. การใช้ที่ดินในปัจจุบันมีความปะปนกัน เป็นไปตามยถากรรม และเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่พึงปรารถนา โดย Wilfred Burns (1963 : 14) ได้กล่าวไว้ว่า การปรับปรุงพื้นที่เมือง คือ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบันที่ไม่เป็นที่ปรารถนา จึงควรมีการรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่ต่างจากเดิม

2. สภาพอาคาร จากคำกล่าวของ Chapin (1979 : 270) และ Doxiadis (1966 : 9) ว่าการปรับปรุงพื้นที่นั้นเป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นไปตามหลักธรรมชาติ คือ เมื่อเมืองมีความเจริญขึ้นย่อมมีสวนที่รุดโทรมตามมา อันสมควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างชุมชนเสียใหม่ให้ดีกว่าเดิมโดยไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพเลวร้ายเสียก่อน จึงค่อยทำการปรับปรุง ประกอบกับ Burns (1963 : 194) มีความเห็นตรงกันว่าสาเหตุที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการฟื้นฟูเมืองใหญ่ คือ ปัญหาความทรุดโทรมของอาคารบ้านเรือนอันเนื่องมาจากการขาดการดูแลเอาใจใส่จากภาครัฐและเอกชน ดังนั้นแล้วปัญหาสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมหรือก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานเป็นปัจจัยหนึ่งในการปรับปรุงพื้นที่เมือง

3. พื้นที่ที่ไม่คุ้มค่า Doxiadis (1966 : 9) กล่าวว่า การปรับปรุงชุมชนโดยมีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยมีการผังเมืองเป็นแนวทางพัฒนาจะทำให้ผู้อยู่อาศัยและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีและประการสำคัญทำให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจของประเทศด้วย ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเมืองให้มีความเหมาะสมใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้คุ้มค่ามากขึ้น

พื้นที่ที่ขาดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Chapin (1979 : 270) กล่าวว่า โครงสร้างทางสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เก่าแก่และล้าสมัยแล้ว และในเวลาเดียวกันพื้นที่ทั้งหมดถูกดัดแปลงแก้ไขหรือถูกแทนที่เนื่องมาจากแรงกดดันของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ควรทำการฟื้นฟูเมือง ประกอบกับ Doxiadis (1966 : 9) กล่าวว่า ในเมืองมีผู้อยู่อาศัยบริการเป็นจำนวนมากแต่ขาดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นอย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงบริเวณดังกล่าวเพื่อให้มีรูปแบบที่เหมาะสม ดังนั้นการขาดโครงสร้างถนน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่ไม่ได้มาตรฐานเพียงพอ จำเป็นต้องมีการปรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปรุงฟื้นฟู แต่เนื่องจากพื้นที่ที่ศึกษา คือ เขตราชเทวีซึ่งเป็นเขตชั้นใน ซึ่งส่วนใหญ่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแล้ว อาทิเช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การเก็บขยะ เป็นต้น จึงมิได้นำปัจจัยต่างๆ เหล่านี้มาพิจารณา แต่ได้ทำการสำรวจความมีประสิทธิภาพของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยใช้การตอบแบบสอบถามจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตราชเทวี แต่อย่างไรก็ตามการศึกษาคครั้งนี้ได้นำเอาปัจจัยสาธารณูปการบางประการที่มีความจำเป็นและยังมีปัญหาอยู่ในเขตราชเทวีมาพิจารณา ดังนี้คือ (ตั้งแต่ข้อ 4 - 8)

4. พื้นที่ที่ขาดการระบายน้ำ โดยการศึกษาการระบายน้ำของท่อระบายน้ำ โดยพิจารณาจากขนาดท่อและรัศมีการให้บริการ

5. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล พิจารณาจากคลินิก โรงพยาบาล และศูนย์บริการสาธารณสุข โดยใช้รัศมีการบริการจากระยะการเดินทาง เนื่องจากเป็นการรักษาพยาบาลขั้นมูลฐานซึ่งประชาชนสามารถเดินทางเข้าไปใช้บริการได้

6. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถาบันการศึกษา สถาบันการศึกษาที่นำมาพิจารณา ได้แก่ โรงเรียนประถมศึกษาและมัธยมศึกษาทั้งภาครัฐและเอกชน โดยพิจารณาจากรัศมีการบริการโดยใช้ระยะการเดินทาง เนื่องจากนักเรียนสามารถเดินทางเข้าไปใช้บริการได้

7. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากศาสนสถาน โดยพิจารณาทั้งวัด มัสยิด และโบสถ์ โดยพิจารณารัศมีการให้บริการที่สามารถเดินทางเข้าไปใช้บริการได้

8. พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน เป็นสาธารณูปการที่ต้องคำนึงถึงเช่นกัน เนื่องจากเขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในมีการคมนาคมที่เข้าถึงง่ายและยังมีปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากโครงข่ายการคมนาคมในกรุงเทพมหานครยังไม่เป็นระบบที่ดี ดังนั้นปัจจัยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวกจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องนำมาศึกษา

9. กฎหมายผังเมืองรวม แสดงถึงว่าพื้นที่บริเวณใดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทใดได้บ้าง และไม่ให้อำนาจใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทใด จึงได้นำมาพิจารณาเช่นเดียวกัน โดยพิจารณาจากแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

10. ปริมาณการจราจรที่คับคั่ง Burns (1963 : 194) กล่าวว่าปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องมาจากระบบการคมนาคมขนส่งที่ไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และปัญหาการจราจรเพียงปัญหาเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู เพราะปัญหาการจราจรจะเป็นเรื่องให้เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่วไป ดังนั้นปัจจัยปริมาณการจราจร

ที่คับคั่งจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการทำการปรับปรุงพื้นที่ โดยทำการพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานจราจร กรุงเทพมหานคร

11. ลักษณะการถือครองที่ดิน เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญเช่นกัน โดย Ratcliff (1949 : 403) ได้เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่เกิดขึ้นจากแรงผลักดันของตลาด เมื่อเจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของคนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้นการปรับปรุงพื้นที่จึงจำเป็นต้องพิจารณาว่าพื้นที่นั้นมีลักษณะการถือครองที่ดินแบบใด ซึ่งหมายถึงโอกาสในการปรับปรุงพื้นที่มีมากน้อยเพียงใด เช่น ที่ดินของเอกชน, ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นต้น โดยปัจจัยนี้พิจารณาจากแบบสอบถามครัวเรือน

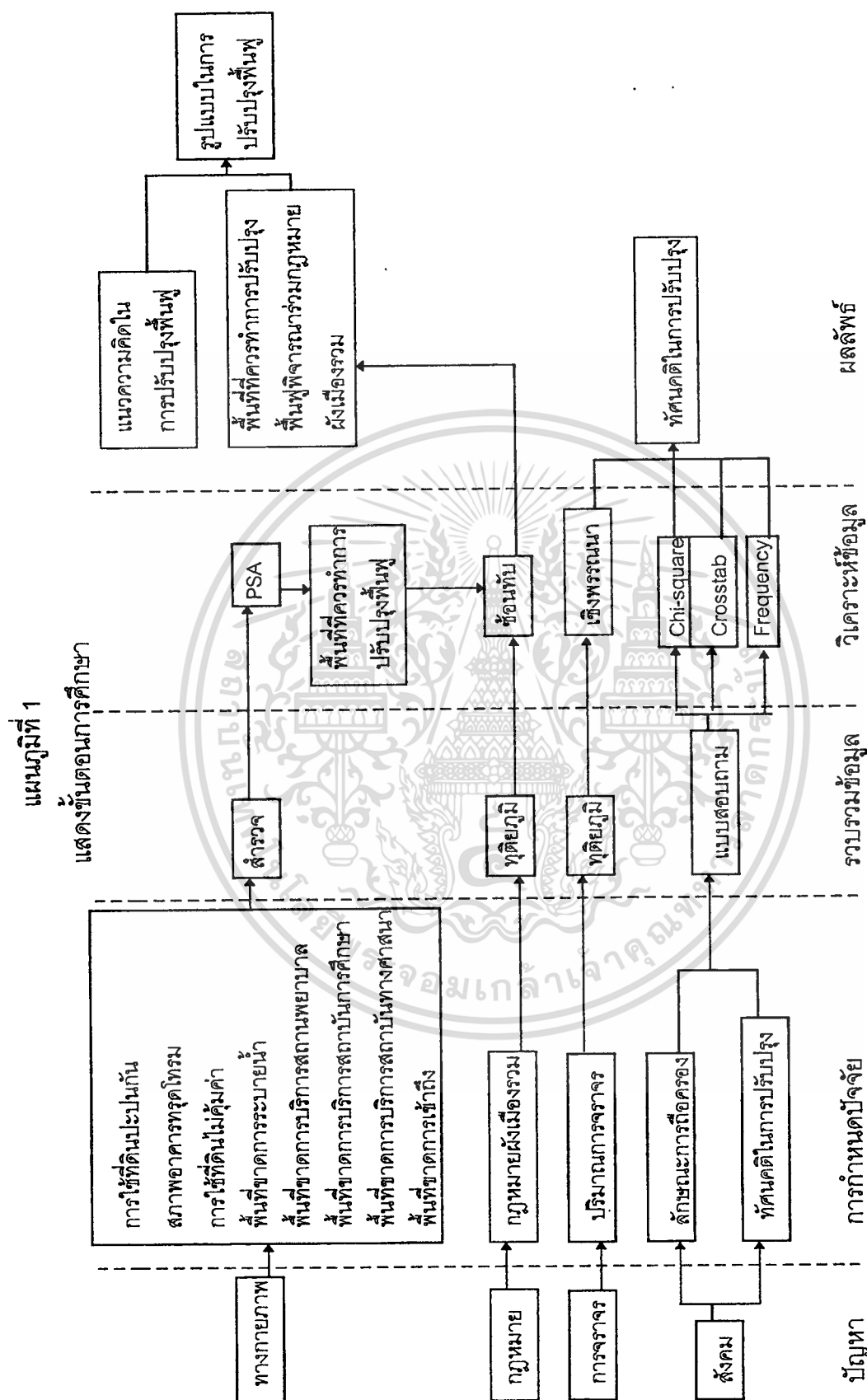
12. ทศนคติของประชาชนในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนและสภาพแวดล้อม เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่เมือง โดย Burns (1963 : P194) กล่าวว่าสาเหตุที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่เมืองใหญ่มีหลายสาเหตุด้วยกัน และทัศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมก็เป็นสาเหตุที่สำคัญสาเหตุหนึ่ง เนื่องจากความคิดเห็นของประชาชนถือเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะประชาชนจะได้มีส่วนร่วมในการออกความเห็นว่าจะสมควรได้รับการปรับปรุงหรือไม่ และอยากปรับปรุงไปในทิศทางใด จึงทำการออกแบบสอบถามประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ศึกษา คือ เขตราชเทวี เกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนและสภาพแวดล้อม และออกแบบสอบถามประชาชนที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ที่ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาต่างๆ ที่พบในพื้นที่ที่ศึกษา

ปัจจัยข้อ 1-8 นำปัจจัยมาพิจารณาโดยการนำข้อมูลเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information Systems) และใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ Potential Surface Analysis (PSA) ในการหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามความรุนแรงของแต่ละพื้นที่และนำเสนอเป็นรูปแบบที่เพื่อให้เข้าใจมากยิ่งขึ้น โดยการทำการซ้อนทับวิธี PSA นั้นต้องให้ค่าคะแนนภายในปัจจัยและค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย ในการให้ค่าคะแนนภายในปัจจัยได้ใช้เกณฑ์มาตรฐานจากตำราที่สามารถอ้างอิงได้ ส่วนการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยได้ใช้เทคนิคเดลฟายในการให้ค่าคะแนน ซึ่งเป็นเทคนิคของกระบวนการสุ่ม ใช้เพื่อหาคำตอบ ตรวจสอบและดำเนินการให้การตัดสินใจของผู้เชี่ยวชาญมุ่งไปสู่ความเห็นพ้องต้องกัน ในหัวข้อการศึกษาที่กำหนด จากผลการวิจัยเกี่ยวกับจำนวนผู้เชี่ยวชาญพบว่ามีจำนวนตั้งแต่ 17 คนขึ้นไป อัตราการลดลงของความคลาดเคลื่อนจะมีย่อยมาก (เกษม บุญอ่อน 2522 : 27-28) แล้วนำค่าน้ำหนักที่ได้มาคำนวณพร้อมกับค่าคะแนน โดยใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศ

ภูมิศาสตร์ (GIS) เนื่องจาก GIS สามารถใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ที่มีข้อมูลหลายชุดรวมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยอาศัยเทคนิคการซ้อนทับเชิงกลุ่ม (Multiple Layer Overlay Analysis) ซึ่งสามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้สูงสุดถึง 20 ชุด พร้อมกัน นอกจากนี้ยังช่วยลดการทำงานซ้ำซ้อนจากการทำงานด้วยมือแบบเดิมและแก้ปัญหาความล่าช้าของข้อมูล เนื่องจากสามารถแก้ไขข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอและสามารถเรียกข้อมูลกลับมาใช้ใหม่ได้ในเวลาที่ต่างกันและจากสภาพที่ผันแปรไป

และเมื่อได้พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง โดยพิจารณาปัจจัยทางกายภาพ (ข้อ 1-8) แล้ว จึงทำการหารูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ ต่อจากนั้นนำเอาปัจจัยในข้อ 9-12 มาร่วมพิจารณาด้วย โดยศึกษาจากข้อมูลสถิติจากหน่วยงานต่างๆ และจากแบบสอบถาม ซึ่งใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ (Statistical Package Serial Systems : SPSS) มาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อความสะดวกรวดเร็ว โดยมีขั้นตอนในการศึกษาดังแผนภูมิที่ 1 ดังนั้นจะได้ผลเป็นพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่โดยพิจารณาทั้งทางด้านกายภาพ, สังคม, กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และทัศนคติของประชาชนในการปรับปรุงพื้นที่และสภาพแวดล้อม

ข้อตกลงเบื้องต้น

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ใช้ปัจจัยทั้งหมด 12 ปัจจัยมาใช้ในการพิจารณา โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเด็นใหญ่ๆ คือ

1. ปัจจัยที่นำมาซ้อนทับกัน (Overlay) โดยมี 8 ปัจจัยที่นำมาซ้อนทับกัน (ดังที่ได้กล่าวมาแล้วหัวข้อวิธีดำเนินการศึกษา) เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง

2. ปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์เพิ่มเติม มี 4 ปัจจัย ที่นำมาพิจารณาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงพื้นที่พร้อมกับผลของปัจจัยที่นำมาซ้อนทับกัน

แต่ในความเป็นจริงแล้วปัจจัยในการหาคัดศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ อาจมีมากกว่าในปัจจัยในการศึกษาค้นครั้งนี้ แต่เนื่องจากในการศึกษาค้นครั้งนี้มีข้อจำกัดทางด้านเวลาและงบประมาณจึงได้นำมาพิจารณาเฉพาะปัจจัยที่ผู้ศึกษาได้ศึกษามาเป็นบางส่วนเท่านั้น

ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาเฉพาะเขตราชเทวี ซึ่งปัญหาที่พบเป็นปัญหาเฉพาะในเขตราชเทวี แต่ในความเป็นจริงปัญหาต่างๆ เหล่านี้เป็นปัญหาที่ต่อเนื่องออกไปนอกเขตด้วย แต่ในการศึกษานี้มีความจำเป็นจึงใช้เขตปกครอง คือ แนวคลอง ถนน และทางรถไฟ ซึ่งเป็นสิ่งกีดขวางเป็นตัวกำหนดขอบเขตปัญหาของพื้นที่ศึกษา

2. ในการเสนอรูปแบบในการปรับปรุงฟื้นฟู เช่น การรื้อล้าง (Clearance) การปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) หรือการสร้างใหม่ (Redevelopment) เป็นต้น ในการศึกษาครั้งนี้ได้สมมติเหตุการณ์ว่ายังไม่มีโครงการใดๆ เกิดขึ้นหรือผ่านเข้ามาในพื้นที่ศึกษา และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่ายังไม่มีเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษาดังกล่าวที่ได้เสนอรูปแบบไปและการศึกษานี้ไม่เกี่ยวข้องกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

3. การศึกษานี้ไม่ได้นำปัจจัยทุกตัวที่เป็นสาเหตุให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูมาพิจารณาทั้งหมด เนื่องจากในการศึกษานี้มีข้อจำกัดในด้านเวลาและงบประมาณจึงได้นำปัจจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและที่สามารถศึกษาได้ในระยะเวลาที่พอเหมาะ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพการใช้ที่ดินในอดีต ถึงปัจจุบันของเขตชั้นใน
2. สามารถหาลำดับก่อนหลังของการพัฒนาพื้นที่ที่ควรจะมีการปรับปรุงฟื้นฟู ในเขตราชเทวี โดยใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
3. เพื่อทราบรูปแบบในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตชั้นในในอนาคต
4. เพื่อเป็นแนวทางในการหาศักยภาพของพื้นที่ที่จะปรับปรุงฟื้นฟูในเขตชั้นในอื่นๆ ต่อไป

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู

C.A. Doxiadis (1966 : 9) กล่าวว่า การปรับปรุงฟื้นฟูในเขตเมืองเดิม เป็นแนวทางการพัฒนาเมืองในอีกลักษณะหนึ่งนอกเหนือไปจากการสร้างเมืองใหม่ หรือชุมชนใหม่ในพื้นที่ชานเมือง หรือการสร้างเมืองใหม่ซึ่งสมบูรณ์แบบในตัวเอง

Wilfred Burns (1963 : 14) ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมืองไว้ ดังนี้ คือ การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง คือ การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองขั้นสมบูรณ์ (Comprehensive Plan)

ส่วนกองผังเมืองและโครงการ การเคหะแห่งชาติ (2535 : 23-24) ได้ให้คำจำกัดความของการฟื้นฟูชุมชนเมืองว่า คือ การพัฒนาพื้นที่ในเมืองที่สภาพทางกายภาพ และกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงควรมีการฟื้นฟูให้เหมาะสมกับความเจริญของเมือง เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ และคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสได้ประโยชน์จากการฟื้นฟูนั้นมากที่สุด

ประเภทการปรับปรุงฟื้นฟู

ขบวนการในการปรับปรุงชุมชน Chapin (1979 : 271-273), Woodary (1962 : 6) และ Burns (1963 : 17-18) มีความเห็นในเรื่องขบวนการในการปรับปรุงชุมชนตรงกันคือ มี 3 กระบวนการ ดังนี้

1. Preservation / Conservation คือการอนุรักษ์หรือการทำนุบำรุงอาคารสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ให้คงสภาพเดิมโดยไม่มีการดัดแปลงเพิ่มเติม
2. Rehabilitation คือ การบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรมมีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. Redevelopment คือ การปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด มีการจัดที่เว้นว่าง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียงพอ อันจะทำให้ชุมชนนั้นมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น

แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู

Chapin F. Steward และ Kaiser E. J. (1979 : 270) กล่าวเกี่ยวกับการฟื้นฟูชุมชนเมืองว่าเป็นรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการพื้นตัวทางกายภาพของเมืองซึ่งมีโครงสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เก่าแก่และล้าสมัยไปแล้ว และในเวลาเดียวกัน พื้นที่ทั้งหมด ถูกดัดแปลงแก้ไขหรือถูกแทนที่เนื่องมาจากแรงกดดันของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้น Urban Renewal เป็นการวางแผนให้พื้นที่เมืองมีชีวิตขึ้นมาใหม่ ให้สภาพแวดล้อม มีคุณภาพที่ดีตลอดจนรวมเอาโปรแกรมทางด้านการพัฒนา การบำรุงรักษา และการอนุรักษ์ มาวางแผนออกแบบการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพซึ่งเป็นการป้องกันและการจัดการทำลายเมือง

ตามแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองของ Imre Perenyi (1973 : 57-58) กล่าวว่า การก่อสร้างและการฟื้นฟูศูนย์กลางของเมืองเป็นปัญหานาวิกฤติของการวางแผนเมืองในปัจจุบัน อัตราการเจริญเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคม, การปฏิวัติทางเทคโนโลยีและทางวิทยาศาสตร์ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มขึ้นของประชากร หลักการวางแผนและผังของเมืองต้องพิจารณาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของเมือง, ความต้องการในปัจจุบันและในอนาคตซึ่งต้องมั่นใจว่าจะประสบผลสำเร็จแน่นอน เนื่องจากในความเป็นจริงตึกเก่าแก่และอนุสรณ์สถานต่างๆ ในประวัติศาสตร์ส่วนใหญ่จะอยู่ในศูนย์กลางของเมืองเก่าซึ่งมีค่าควรแก่การอนุรักษ์ไว้

จุดประสงค์หลักของการฟื้นฟูเมือง เกิดขึ้นเนื่องมาจาก การเปลี่ยนแปลงลักษณะการผลิตในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรวมตัวและการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีก เช่น การใช้ที่ดินปะปนกัน โรงงาน และการขนส่งซึ่งทำลายสภาพแวดล้อม, จำนวนบ้านที่ผลิตไม่เพียงพอและไม่ได้มาตรฐานมีโครงข่ายการกระจายการบริการไม่เท่าเทียมกัน, รูปแบบของพื้นที่ที่อยู่อาศัยเป็นแบบกะทัดรัดและมีความหนาแน่น ทำให้ไม่มีพื้นที่สีเขียวแบ่งกันไว้ เนื่องจากไม่มีการแบ่งโซนไว้ก่อนและถูกทำลายโดยโรงงานอุตสาหกรรมโครงข่ายการคมนาคมขนส่งสาธารณะ และยานพาหนะไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการที่เพิ่ม

ขึ้นได้อย่างเพียงพอ การก่อสร้างที่เป็นไปตามยถากรรม ทำให้เกิดเป็นบล็อกที่ไม่ได้สัดส่วน ทำให้คุณค่าทางภูมิทัศน์, ประวัติศาสตร์และทางศิลปะของเมืองสูญหายไป

ส่วน C.A. Doxiadis (1966 : 9) และ Chapin (1979 : 270) นั้นมีความคิดเช่นเดียวกับ Perenyi กล่าวว่า การปรับปรุงพื้นที่นั้นเป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นไปตามหลักธรรมชาติ คือ เมื่อชุมชนแห่งใดเจริญจนกลายเป็นเมืองและเมื่อเจริญจนถึงที่สุดก็ย่อมจะมีส่วนที่ทรุดโทรมตามมา อันสมควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของชุมชนเสียใหม่ให้ดีกว่าเดิมโดยไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพที่เลวร้ายหรือใช้การไม่ได้เสียก่อนจึงค่อยทำการปรับปรุงความแออัดของประชากร และการจราจรอันเนื่องมาจากการเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทุกประเภท ทำให้มีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก แต่ขาดสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นอย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงบริเวณดังกล่าวเพื่อให้มีรูปแบบที่เหมาะสม มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจโดยมีการผังเมืองเป็นแนวทางพัฒนา อันจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีและประการสำคัญทำให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

นอกจากนี้ Wilfred Burns (1963 : 194) มีความเห็นที่เหมือนกับ Perenyi, Doxiadis และ Chapin คือ สาเหตุที่ก่อให้เกิดความจำเป็นในการฟื้นฟูเมืองใหญ่ คือ สิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม ปัญหาการจราจรติดขัด นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเพิ่มเติมอีกคือ การขยายตัวของเมือง ค่านิยมใหม่ๆ ในการอยู่อาศัยและจับจ่ายซื้อของ ทิศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ Burns ยังกล่าวว่าโดยเฉพาะปัญหาในเรื่องการจราจรติดขัดอันเนื่องมาจากระบบการคมนาคมขนส่งไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินและปัญหาความทรุดโทรมของอาคารบ้านเรือนอันเนื่องมาจากการขาดความดูแลเอาใจใส่จากภาครัฐบาลและเอกชน ซึ่งวิลเฟรดได้กล่าวว่า “ปัญหาการจราจรเป็นเรื่องสำคัญที่มองข้ามไปไม่ได้ และที่จริงแล้วเพียงปัญหาการจราจรอย่างเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู เพราะปัญหาการจราจรเป็นเรื่องที่เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่วไป ในขณะที่ความเก๋าล้าสมัยบางอย่างเกือบจะไม่ใช่สิ่งที่สังเกตก็ได้” ชุมชนที่เป็นอยู่ทุกวันนี้มักจะมีอาคารทั้งใหม่และเก่าปนกันอยู่ การปรับปรุงฟื้นฟูจึงไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อทิ้งแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด ปัญหาที่ต้องปรับปรุงฟื้นฟูคือ การรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรม ปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ทรุดโทรมไม่ได้มาตรฐานและอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลไม่เต็มที่ในสังคมปัจจุบัน และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่นได้สูงขึ้นตามความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณนั้น

Alfred Marshall (1961 : 135) กล่าวว่าราคาและขนาดของที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าราคาที่ดินสูงผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็กและสร้างสิ่งก่อสร้างสูงๆ ขึ้นแทน และ Richard U. Ratcliff (1949 : 403) ศึกษาในเรื่องของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงฟื้นฟูจะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด คือเจ้าของที่ดินมีโอกาที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของคนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

การมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุงฟื้นฟูก็เป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน โดย Wilson (1966 : 405-413) กล่าวว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการฟื้นฟูเมือง เช่นให้ประชาชนบางส่วนมีส่วนร่วมและค้นหาสิ่งที่ดีร่วมกัน แต่ประชาชนจะไม่มีส่วนร่วมในการกำหนดบทลงโทษของที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัดในการปรับปรุงฟื้นฟู นอกจากนี้ยังกล่าวว่าโครงการปรับปรุงฟื้นฟูจะประสบผลสำเร็จ คือ การมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชนที่มีประสิทธิภาพมีผลต่อการกำหนดเป้าหมายในการปรับปรุงฟื้นฟูและกระบวนการยอมรับการปรับปรุงฟื้นฟู

สรุปจะพบว่าสาเหตุที่ต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟู คือ สภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม การขาดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การจราจรติดขัด การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ความแออัดของประชากร เป็นต้น

ตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู

1. ปักกิ่ง (Michael L. Leaf 1993 : 1-19) เขตเมืองชั้นในของปักกิ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศจีนมาหลายร้อยปีแล้ว และปัจจุบันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรมและการเมือง ปักกิ่งประสบกับปัญหา 2 ปัญหามาช้านานแล้ว คือ ปัญหาที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงแรงกดดันทางการพัฒนาได้ และปัญหาความต้องการที่จะฟื้นฟูและอนุรักษ์

ส่วนใหญ่เขตเมืองชั้นในมีสภาพบ้านที่เสื่อมโทรม เนื่องจากสถานะทางครอบครัวและทางเศรษฐกิจต่ำคุณภาพบ้านต่ำและกระจายกระจาย สาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่ในระดับต่ำ การสุขาภิบาลและถนนไม่ดี ขาดพื้นที่โล่งและมีประชากรหนาแน่นมากในเขตที่จะทำการฟื้นฟู รัฐบาลท้องถิ่นได้ตัดสินใจจะสร้างโครงการทดลองการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน โดยมีจุดประสงค์คือ สร้างขึ้นใหม่หรือปรับปรุงบางส่วนหรือทั้งหมดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในชุมชนเก่าและพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม หลังจากที่ได้มีการพัฒนาพื้นที่ใหม่ๆ แล้ว มีสิ่งก่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

สร้างใหม่เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองซึ่งเป็นการช่วยลดแรงกดดันทางด้านประชากรในส่วนแกน
 ชันในของเมือง ซึ่งมีผลทำให้ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในพื้นที่เขตเมืองชันในลดลงจาก 4 เป็น 3.4
 คน/ครัวเรือน และความหนาแน่นของประชากรเริ่มลดลง นอกจากนี้ได้มีการพิจารณาการสร้าง
 การพัฒนาของเมืองใหม่ ซึ่งเป็นโซนที่มีอาคารสูงซึ่งอยู่ติดกับศูนย์กลางทางประวัติศาสตร์มาก
 เกินไป การปรับปรุงฟื้นฟูจึงมีการกำหนดความสูงของอาคารและมีการควบคุม F.A.R.

2. เบอริงแฮม (Wilfred Burns 1963 : 52-57) มีการปรับปรุงฟื้นฟูในพื้นที่ ทำให้มี
 โรงเรียน สนามเด็กเล่น พื้นที่โล่งและสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นโดยแผนของการฟื้นฟูจะมี
 การจัดกลุ่มการใช้ที่ดิน เช่นการจัดกลุ่มโครงสร้างพื้นฐานของชุมชน การกระจายการขนส่งเท่าที่
 จะเป็นไปได้ และมีข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะอย่างน้อยที่สุด 4 เอเคอร์/ประชากร 1,000
 คน การจัดการเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูในเบอริงแฮมมีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่
 มีความหนาแน่นสูงของเมือง พบว่าแบบแผนการปรับปรุงฟื้นฟูจะช่วยผลักดันให้พื้นที่ที่มีความน่า
 อยู่ขึ้น และจะสำเร็จได้ต้องมีความร่วมมือกัน

3. โอมาฮา (Sylvia Paine 1983) เหมือนเมืองอื่นๆ ในสหรัฐอเมริกาคือ บริเวณที่เป็น
 ศูนย์กลางของเมืองเริ่มเสื่อมลง ธุรกิจการค้าปลีกเริ่มหายไป ศูนย์กลางการซื้อขายในรอบนอก
 ถูกหรือทำลายและมีการละทิ้งอาคารที่มีราคาแพง เริ่มมีการตระหนักถึงการฟื้นฟู โดยการย้ายโรง
 งาน อุตสาหกรรมออกไปอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมที่มีความสะดวกสบายมากกว่า และดึงดูดให้
 ประชาชนกลับไปอยู่ที่ downtown โครงการการฟื้นฟูทำให้พื้นที่เต็มไปด้วยหญ้าสีเขียวและมีทาง
 น้ำตัดผ่านซึ่งเป็นหัวใจของโอมาฮา ทำให้มีคนหนาแน่นในเวลากลางวันและกลางคืน มีการ
 กระตุ้นให้มีการลงทุนใน downtown โดยให้มีการดัดแปลงพื้นที่ตามความต้องการของแต่ละ
 บุคคล เช่น ในตลาดจัตุรัส มีอาคารที่ขายส่งผักและผลไม้ แต่ปัจจุบันอาคารเหล่านี้ได้เปลี่ยนเป็น
 ร้านค้า ภัตตาคาร ที่อยู่อาศัย และเกลอรี เป็นต้น และชั้นบนแปลงเป็นที่อยู่อาศัย จึงทำให้
 ประชาชนย้ายกลับไปอยู่ที่ downtown อีกครั้งหนึ่ง

4. แบลคเบิร์น (Trevor Robert 1980 : 84-86) เนื่องจากมีคนอพยพเข้ามาเป็นจำนวน
 มากทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงทำการรื้อล้างโดยมีการสำรวจข้อมูลทางสังคม
 และทางกายภาพ

สรุปจากการศึกษาจากทฤษฎี แนวความคิด และตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง
 ฟื้นฟู พบว่าสาเหตุของการปรับปรุงฟื้นฟูมาจากสภาพอาคารที่เสื่อมโทรมซึ่งไม่คุ้มค่าทาง
 เศรษฐกิจ และมีปัจจัยอื่นที่สำคัญรองลงมาคือ ประชากรหนาแน่นในเวลากลางวัน
 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ไม่เพียงพอ เป็นต้น และในการศึกษครั้งนี้ได้ใช้กระบวนการ
 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการปรับปรุงพื้นที่ที่น่าจะแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ในเขตราชเทวี คือ การบูรณะซ่อมแซม (Rehabilitation) และ การปรับปรุงโดยการรื้อสร้าง (Redevelopment)

แนวความคิดเกี่ยวกับเทคนิคในการวิเคราะห์พื้นที่

สำหรับเทคนิคในการวิเคราะห์พื้นที่นั้นได้มีการประยุกต์เอาเทคนิคการวิเคราะห์เชิงปริมาณ เข้ามาช่วยในหลายรูปแบบ เช่น

1. Sieve Analysis หรือ Sieve Mapping (McCloughlin, J.B. 1969) เป็นเทคนิคที่ค่อนข้างง่ายและนำมาใช้ประโยชน์กันอย่างแพร่หลายในการเลือกหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนา โดยมีหลักการ คือ ศึกษาตัวแปรต่างๆ ที่เป็นตัวกำหนดการพัฒนา ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นทางกายภาพ เช่น แนวภูเขา แม่น้ำ เขตป่าสงวน เป็นต้น โดยกลั่นกรองบริเวณที่มีปัญหา ข้อขัดขวาง หรือข้อจำกัดในการพัฒนาออก การวิเคราะห์พื้นที่แบบ Sieve Analysis นี้สามารถทำได้โดยการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่มีปัญหาหรือข้อจำกัดของพื้นที่แต่ละด้านลงบนแผนที่แต่ละแผ่นมาวางซ้อนทับกัน ผลจากการซ้อนข้อมูลจะปรากฏพื้นที่ที่มีข้อจำกัดและพื้นที่ว่างที่นอกเหนือจากข้อกำหนด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนา เทคนิคการวิเคราะห์ พื้นที่โดยวิธีดังกล่าวอาจเรียกอีกอย่างหนึ่งได้ว่าเทคนิคการซ้อนข้อมูล (Overlay Techniques) และเป็นเทคนิคที่ง่ายต่อการใช้และการตีความเนื่องจากข้อมูลต่างๆ ถูกแสดงเป็นภาพ

นอกจากนี้ McCloughlin กล่าวว่า Keeble ได้นำเอาเทคนิคนี้ไปใช้ในการสำรวจระดับภาคในประเทศอังกฤษเพื่อจำแนกพื้นที่ที่มีลักษณะเด่นชัดและหาความเหมาะสมในการพัฒนาเฉพาะอย่างในแต่ละบริเวณ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ที่ดินที่มีปัญหาหรือข้อจำกัดทางกายภาพ ที่ดินที่มีคุณค่าทางภูมิสถาปัตยกรรม ที่ดินที่มีคุณค่าทางการเกษตร พื้นที่เก็บน้ำ และพื้นที่ที่ไม่สามารถจัดวางระบบระบายน้ำได้อย่างประหยัด ผลจากการซ้อนทับแสดงข้อจำกัดต่างๆ ดังกล่าวทำให้สามารถจำแนกลักษณะของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์แตกต่างกันไปในแต่ละบริเวณ

2. McHarg's Technique (McHarg, Ian I. 1969) เป็นเทคนิคการวิเคราะห์เพื่อหาความเหมาะสมของพื้นที่ในแต่ละกิจกรรมโดยการซ้อนข้อมูลเช่นเดียวกับ Sieve Analysis แต่แตกต่างกันตรงที่ McHarg's Technique นั้นข้อมูลแต่ละประเภทจะถูกแสดงด้วยการใช้สีที่แตกต่างกันและมีการจัดลำดับความเหมาะสมของพื้นที่ด้วยความเข้ม-จางของสี (tone) การจัดลำดับความเหมาะสมของพื้นที่จะทำให้ผลลัพธ์ที่ได้จากการวิเคราะห์มีลำดับทางเลือกในหลายๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทาง แต่เทคนิคดังกล่าวก็ยังมีข้อเสีย คือ หากข้อมูลมีปริมาณมากๆ การใช้ความเข้มของสีแสดงผลข้อมูลจะทำให้ดูยากและเกิดความสับสน ทั้งนี้โดยสายตาของมนุษย์โดยปกติจะสามารถจำแนกความเข้มของสีที่แตกต่างกันได้ดีที่สุดประมาณ 7-8 สีเท่านั้น

McHarg ได้นำเทคนิคนี้ไปใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ที่เกาะ Staten ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อหาความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในแต่ละบริเวณพร้อมทั้งแบ่งระดับความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยทางกายภาพและการประเมินคุณค่าสิ่งแวดล้อมต่างๆ เช่น ลักษณะทางธรณีวิทยา ลักษณะดิน พืชพรรณธรรมชาติ สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ พื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติ และพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่า เป็นต้น

3. Threshold Analysis (United Nations 1977 : 9-11)) เป็นเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาระดับต่ำสุดในการลงทุนพัฒนา แนวคิดหลักของวิธีการวิเคราะห์พื้นที่ดังกล่าวคือ ในการพัฒนาพื้นที่หรือการขยายตัวของเมืองต่างๆ ไม่สามารถที่จะกระทำไปได้อย่างราบรื่นตลอดไป แต่จะสามารถกระทำได้ถึงระดับหนึ่งหรือที่เรียกว่า ขีดจำกัดตัวในการพัฒนาเท่านั้น และเราสามารถที่จะก้าวข้ามขีดจำกัดดังกล่าวได้ด้วยการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือที่เรียกว่า Threshold Costs เช่น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทางด้านการคมนาคม โดยมีสูตรในการคำนวณการลงทุนต่างๆ ดังนี้คือ

$$C_t = C_n + C_a$$

เมื่อ C_t = ค่าการพัฒนา รวม

C_n = ค่าการพัฒนาปกติ (ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค วัสดุ แรงงาน ฯลฯ)

C_a = ค่าเพิ่มในการพัฒนา (ได้แก่ ค่าก่อสร้างเพิ่มอันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้ง เป็นต้น)

สำหรับวิธีการวิเคราะห์พื้นที่แบบ Threshold Analysis นี้สามารถทำได้โดยจัดทำแผนที่แผ่นใสแสดงข้อจำกัดทางพื้นที่ต่างๆ สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน และการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค จากนั้นทำเครื่องหมายแสดงพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาใดๆ พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาโดยไม่ต้องลงทุนเพิ่ม และพื้นที่ที่ต้องการค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มในระดับต่างๆ กัน ซึ่งจะได้จากการคำนวณ ผลจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีดังกล่าวจะทำให้ทราบว่าพื้นที่ต่างๆ มีระดับ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนพัฒนาเป็นอย่างไร ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างมากใน

การตัดสินใจว่าควรพัฒนาพื้นที่ใดจึงจะประหยัด หรือลงทุนน้อยที่สุด เทคนิคนี้ใช้มากในงานด้านการวางผังเมือง

4. Potential Surface Analysis (PSA) เป็นเทคนิควิธีการวิเคราะห์เพื่อหาศักยภาพของพื้นที่สำหรับกิจกรรมแต่ละกิจกรรมอย่างเป็นระบบ และสามารถบอกได้ว่าพื้นที่หนึ่งๆ มีศักยภาพในการใช้ประโยชน์หรือการพัฒนามากน้อยเพียงใด

เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่แบบ Potential Surface Analysis หรือ PSA นี้จะเป็นการรวบรวมเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ในหลายๆ รูปแบบเข้าด้วยกัน เช่น Potential Model, Linear Equation, Sieve map และ Design Method (เลิศวิทย์ รังสิรักษ์ 2537) โดยมีหลักการคือ

- กำหนดปัจจัยต่างๆ ที่จะใช้พิจารณาร่วมกัน เพื่อหาที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมหนึ่งๆ ที่สามารถตอบสนองเป้าหมาย และนโยบายใดนโยบายหนึ่งได้
- วัดค่าปัจจัยต่างๆ เหล่านั้น
- กำหนดค่าปัจจัยต่างๆ ลงในแผนที่

สำหรับวิธีการวิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis นี้ สามารถทำได้โดยการ จัดทำแผนที่แสดงลักษณะต่างๆ ที่ได้แบ่งระดับของข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากระดับต่ำสุดถึงระดับสูงสุด จากนั้นจึงให้ค่าน้ำหนัก (Weighting) แก่พื้นที่ตามระดับข้อจำกัด กล่าวคือ ถ้ามีข้อจำกัดมากก็ให้ค่าน้ำหนักต่ำ ถ้ามีข้อจำกัดน้อยก็ให้ค่าน้ำหนักสูง ผลรวมของค่าน้ำหนักทั้งหมดของแต่ละปัจจัยในพื้นที่หนึ่งๆ จะบ่งบอกถึงศักยภาพการใช้พื้นที่นั้นๆ โดยหากพื้นที่มีค่าน้ำหนักสูงก็แสดงให้เห็นว่าพื้นที่นั้นมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์สูง ควรจะนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ก่อนพื้นที่ที่มีค่าน้ำหนักรองๆ ลงไปตามลำดับ

กองวางแผนภาค ได้ใช้เทคนิคดังกล่าวในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อนำผลมาใช้ในการประกอบนโยบายการใช้ที่ดินของภาค และการเลือกที่ตั้งของโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยแบ่งการวิเคราะห์พื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) วิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร 2) วิเคราะห์ลักษณะความสำคัญของแหล่งชุมชนและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และ 3) กำหนดพื้นที่ดีเด่นเพื่อการพัฒนาต่างๆ ส่วน Kulpradit ก็ได้ใช้เทคนิคเดียวกันนี้ในการวิเคราะห์พื้นที่และจัดลำดับความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์เพื่อการเพาะปลูกพืชแต่ละชนิด

การให้ค่าน้ำหนักโดยวิธีเดลฟาย เป็นเทคนิคที่เกิดขึ้นในปี 1953 (อุทมพร ม.ป.ป. : 131-135) โดย Olaf Helmer และ Norman Dalhey เพื่อแก้ปัญหาการตัดสินใจเกี่ยวกับการทหาร โดยตั้งชื่อว่าเป็นโครงการเดลฟาย (Project Delphi) ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทแรนด์ (Rand Cooperation) โครงการนี้ใช้เทคนิคที่เรียกว่า เดลฟาย โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อรวบรวมความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญให้ลงมติ เป็นเอกฉันท์ กระบวนการนี้ใช้แบบสอบถามหลายรอบ แต่ในรอบได้มีการพิจารณาคำตอบเพื่อเป็นข้อมูลย้อนกลับให้กับผู้ตอบ

เทคนิคเดลฟาย คือเทคนิคที่สกัดความคิดเห็นจากกลุ่มผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้ได้คำตอบที่เป็นเอกฉันท์เพื่อการตัดสินใจ เทคนิคเดลฟายเป็นการจัดกระทำเป็นกลุ่ม โดยให้ข้อมูลย้อนกลับหลังจากการพิจารณาคำตอบเป็นข้อๆ เทคนิคเดลฟายช่วยให้ผู้ตอบได้ทบทวนคำตอบของตน และอาจแก้ไขคำตอบของตนหลังจากที่ได้ข้อมูลย้อนกลับ

ประเภทของเทคนิคเดลฟาย เทคนิคเดลฟายแบ่งได้ 2 ประเภท

1. เทคนิคที่ใช้กระดาษ-ดินสอ ซึ่งเรียกว่า แบบฝึกหัดเดลฟาย(Delphi Exercise) ลักษณะของเทคนิคประเภทนี้ได้แก่ การสร้างแบบสอบถามแล้วส่งไปยังกลุ่มผู้ให้ข้อมูลกลุ่มใหญ่ เพื่อได้แบบสอบถามกลับ กลุ่มผู้สร้างแบบสอบถามนำคำตอบมาพิจารณา สรุปย่อพัฒนาเป็นแบบสอบถามฉบับใหม่ กลุ่มผู้ให้ข้อมูลมีโอกาสทบทวนคำตอบของตนโดยผ่านแบบสอบถามรอบที่สอง ซึ่งเทคนิคเดลฟายแบบนี้เป็นการผสมผสานระหว่างคำตอบของกลุ่ม และกระบวนการปรึกษาหารือด้วยแบบสอบถาม บางทีเรียกว่า เทคนิคเดลฟายแบบเก่า (Conventional Delphi)

2. เทคนิคเดลฟายแบบใหม่ที่เรียกว่า เดลฟายเข้าประชุม (Delphi Conference) แทนการมีกลุ่มผู้สร้างและปรับปรุงแบบสอบถามให้ใช้คอมพิวเตอร์ซึ่งมีโปรแกรมสรุปคำตอบ วิธีนี้ลดความล่าช้าเนื่องจากการปรับปรุงคำตอบของแต่ละรอบ โดยผู้ตอบนั่งอยู่หน้าจอคอมพิวเตอร์ เมื่อได้รับคำตอบคอมพิวเตอร์จะประมวลผลรวมกับของคนอื่น และสรุปผลให้เขารู้ได้ทันทีซึ่งเขาก็จะได้ตอบกลับ ทำเช่นนี้เรื่อยๆ กับทุกๆ คนที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ จนในที่สุดทุกคนให้คำตอบ ในทางเดียวกัน วิธีนี้บางทีเรียกว่า เดลฟายเชิงเวลาจริง (Real-Time Delphi)

ข้อดีของเทคนิคเดลฟาย จากการใช้แบบสอบถามซ้ำๆ กันหลายรอบ ผลการตอบจะเริ่มมีความชัดเจนขึ้นจากการได้คำตอบที่ร่วมกันของกลุ่ม เทคนิคนี้เป็นเทคนิคที่กล่าวกันว่ามีประสิทธิภาพ เหมาะสำหรับการเก็บข้อมูล จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยตรง โดยเฉพาะในเรื่องที่เกี่ยวกับการวางแผนและการตัดสินใจ

การเก็บข้อมูลหลายๆ รอบที่ไม่ได้ข้อสรุปร่วมกันเป็นปัญหาในการใช้เทคนิคเดลฟาย นั่นคือยังไม่ได้คำตอบที่เห็นตรงกันแม้ว่าจะมีการถามหลายๆ รอบก็ตาม การวิเคราะห์เนื้อหา มีปัญหาและอาจเปลี่ยนลำดับความสำคัญแตกต่างไปจากที่ผู้ตอบต้องการ โดยเฉพาะคำตอบที่มีหลายความหมายสุดท้าย จำนวนรอบที่ใช้ในเทคนิคเดลฟายมักทำได้ไม่เกิน 4 รอบ เนื่องจากปัญหาการตอบและค่าใช้จ่าย ซึ่งเมื่อเป็นเช่นนี้การได้คำตอบร่วมกันอย่างแท้จริงอาจไม่เกิดในรอบที่ 4 ก็ได้

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

1. ความหมายของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information Systems : GIS) โดยทั่วไประบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ หมายถึง ระบบที่ส่วนหนึ่งประกอบด้วยฐานข้อมูลทางพื้นที่และที่ไม่ใช่พื้นที่ ซึ่งใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล เรียกใช้ แก้ไข วิเคราะห์ผล และเสนอผลของการวิเคราะห์ โดยใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการทำงาน อย่างไรก็ตามนักวิชาการแต่ละคนก็ได้ให้ความหมายของคำว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์แตกต่างกันออกไป เช่น Burrough (1966) กล่าวว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ คือ ชุดของเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล เก็บข้อมูล และเรียกค้นออกมาใช้ มีการแปลงข้อมูลและแสดงข้อมูลเชิงพื้นที่จากโลกของความจริงให้ตรงกับวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ส่วนธรรณีและคณะ (2533) อธิบายความหมายของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ว่า เป็นเครื่องมือที่ทำให้เราสามารถใช้งานคอมพิวเตอร์เพื่อการจัดการด้านฐานข้อมูลที่มีลักษณะเชิงพื้นที่ที่มีปริมาณมากๆ สามารถที่จะทำการนำข้อมูลเข้าจัดเก็บและเรียกค้นข้อมูลทำการวิเคราะห์และแสดงผลการวิเคราะห์ ทั้งในลักษณะของข้อมูลกราฟฟิก เช่น ในรูปของแผนที่ และที่ไม่ใช่เชิงพื้นที่ เช่น ในรูปของข้อมูลตารางได้ เป็นต้น

2. องค์ประกอบและหน้าที่ของระบบ ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นเทคนิคที่ได้รับการพัฒนาอย่างรวดเร็ว โดยการผนวกเอาระบบการจัดการฐานข้อมูล เข้ากับความสามารถในการทำแผนที่ด้วยคอมพิวเตอร์ นอกจากนี้ยังมีความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น สามารถทำการซ้อนแผนที่ (Map Overlaying) การจัดรวมกลุ่มแผนที่ (Aggregate) การปรับแก้ (Updating) และการวิเคราะห์เชิงคุณลักษณะ (Attribute Analysis) เป็นต้น (สุมิตรา 2538 : 14-22)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ยงนินศรี (2539) ได้แบ่งองค์ประกอบของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ออกเป็น 5 ระบบย่อย คือ

2.1 ระบบป้อนและตรวจสอบข้อมูล (Data Input Verification)

2.2 ระบบจัดเก็บและจัดการทางข้อมูล (Data Storage & Database Management)

2.3 ระบบแสดงผลและพิมพ์ข้อมูล (Data Output and Presentation)

2.4 ระบบปรับเปลี่ยนและเตรียมข้อมูล (Data Transformation)

2.5 ระบบเชื่อมต่อระหว่างเครื่องมือกับผู้ใช้ (Interaction with User)

3. ประเภทข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ข้อมูลกราฟิกที่สามารถจัดเก็บในระบบสารสนเทศโดยทั่วไปจะปรากฏใน 3 ลักษณะ คือ จุด (Points), เส้น (Lines) และรูปปิด (Polygons) ซึ่งสามารถจัดเก็บและบันทึกได้ 3 แบบ คือ

3.1 Raster or Grid Storage คือข้อมูลเชิงพื้นที่ ซึ่งได้มาจากการแบ่งซอยข้อมูลให้เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสเล็กๆ (grid) ต่อๆ กัน ในแต่ละ grid จะมีข้อมูลคุณลักษณะประจำอยู่ วิธีนี้เป็นวิธีที่ง่ายต่อการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากแผนที่ที่มีมาตราส่วนแตกต่างกันหรือข้อมูลที่ได้จากแหล่งต่างกัน ตัวอย่างข้อมูลเชิงพื้นที่ เช่น ข้อมูลที่ได้จากการกวาดภาพ (Scanned) หรือข้อมูลภาพถ่ายดาวเทียม

3.2 Vector Storage หรือเรียกว่าข้อมูลเชิงเส้น ซึ่งจะมีความแม่นยำมากกว่าข้อมูลเชิงพื้นที่เพราะว่าตำแหน่งต่างๆ จะถูกเก็บไว้ในลักษณะของพิกัดตามแนวแกน x และ y (Cartesian Coordinates) ในเครื่องคอมพิวเตอร์ หากเป็นข้อมูลเชิงพื้นที่ตำแหน่งของเส้นหนึ่งๆ จะประกอบไปด้วย grid หรือ pixel ที่เรียงต่อกันมากมาย แต่ก็ยังไม่มี ความแม่นยำ เพราะขนาดของ pixel ยังให้ความคลาดเคลื่อนได้ แต่ถ้าเป็นพิกัดแล้วตำแหน่งของเส้นๆ นั้นจะไม่คลาดเคลื่อนเพราะถูกกำหนดด้วยระยะห่างตามแนวแกนอ้างอิง x และ y อยู่ตลอดเวลา

3.3 Quadtree Storage บางแห่งเรียก ข้อมูลจัดสุรสี เป็นการเก็บข้อมูล ที่พยายามแก้ปัญหาข้อด้อยของข้อมูลเชิงพื้นที่ และข้อมูลเชิงเส้น โดยการแบ่งภาพข้อมูลทั้งแนวตั้งและแนวนอนออกทีละครึ่ง แต่ละครึ่งข้อมูลเดิมจะถูกแบ่งออกเป็น 4 ส่วน เรียก Quadrant หากข้อมูลยังไม่ละเอียดพอ ก็จะทำ การแบ่งต่อไปอีกจนได้ข้อมูลที่มีความละเอียดตามต้องการ วิธีการนี้สามารถทำการประมวลผลได้เร็วกว่าข้อมูลเชิงเส้น และข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ซับซ้อน และยังเปลืองพื้นที่น้อยกว่าด้วย

4. การวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น เป็นการวิเคราะห์ที่ใช้ข้อมูลพื้นที่ในฐานข้อมูลเบื้องต้น โดยในการวิเคราะห์ข้อมูลมีดังนี้คือ

4.1 การทำ Buffer คือการสร้างพื้นที่ให้กับข้อมูลประเภทจุดและข้อมูลประเภทเส้น ซึ่งสามารถกำหนดขนาดของพื้นที่ได้โดยการระบุรัศมีหรือระยะห่างออกไปจากจุดและเส้น ตัวอย่างของการวิเคราะห์ด้วยการทำ Buffer เช่น ขอบเขตการให้บริการด้านสาธารณสุขขั้นมูลฐาน โดยให้รัศมีห่างออกจากจุดที่ตั้งของคลินิกหรือโรงพยาบาลออกไป 500 เมตร หรือการทำ Buffer หลายวง เช่น ขอบเขตการให้บริการการศึกษาเบื้องต้นโดยให้รัศมีห่างจากที่ตั้งของโรงเรียนในระดับต่างๆ กัน โรงเรียนประถมศึกษารัศมี = 400 เมตร โรงเรียนมัธยมศึกษาตอนต้นรัศมี = 800 เมตร และโรงเรียนมัธยมศึกษาตอนปลายรัศมี = 1,200 เมตร เป็นต้น

4.2 การวิเคราะห์โดยการซ้อนทับแบบ Matrix Overlay คือการวิเคราะห์ที่ดูการเปลี่ยนแปลงของสิ่งต่างๆ ในช่วงเวลาที่ต่างกัน การซ้อนทับในลักษณะนี้จะสามารถทำได้ทีละคู่เท่านั้น ตัวอย่างการวิเคราะห์แบบ Matrix Overlay เช่น การแยกพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณการให้บริการในด้านต่างๆ กับบริเวณที่อยู่นอกเขตการให้บริการ

4.3 การวิเคราะห์โดยการซ้อนทับแบบ Multi-Criteria Overlay หรือ Index Overlay เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาค่าศักยภาพของพื้นที่ตามความต้องการของผู้วิเคราะห์ซึ่งสามารถซ้อนทับข้อมูลได้ถึง 20 ปัจจัย มีขั้นตอนการวิเคราะห์ 2 ขั้นตอน ขั้นตอนแรก คือการกำหนดค่าคะแนนภายในปัจจัยเอง ขั้นตอนที่ 2 คือการกำหนดค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย จากนั้นนำค่าคะแนนและค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยมาคูณกันและทำการซ้อนทับปัจจัยทั้งหมด ถ้าปัจจัยตัวใดมีค่าคะแนนและค่าน้ำหนักมากก็จะมีโอกาสในการปรับปรุงสูง ตัวอย่างการวิเคราะห์ข้อมูลแบบ Index Overlay คือ การหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน, การหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงพื้นที่ เป็นต้น

5. ประโยชน์ของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ คุณลักษณะและความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จึงพอจะสรุปถึงประโยชน์ของระบบดังกล่าวได้ ดังนี้

5.1 ช่วยลดการทำงานซ้ำซ้อนจากการทำงานด้วยมือแบบเดิม

5.2 แก้ปัญหาความล่าช้าของข้อมูล โดยสามารถแก้ไขข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ และสามารถเรียกข้อมูลกลับมาใช้ใหม่ได้ในเวลาที่ต่างกันและจากสภาพที่ผันแปรไป

5.3 การจัดทำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ระยะยาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการมีข้อมูลสนับสนุนเพื่อการพัฒนาประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากคอมพิวเตอร์ในปัจจุบันมีแนวโน้มถูกลงทำให้หน่วยงานต่างๆ สามารถหันมาใช้มากขึ้น ส่งผลถึงการสร้าง หรือการริเริ่มจัดทำข้อมูลในรูปของโครงการเครือข่ายขึ้น

6. การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ระบบสารสนเทศเป็นระบบที่กำลังได้รับความสนใจอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน จะเห็นได้จากการพัฒนาโปรแกรมอยู่ตลอดเวลา ทำให้ค่าใช้จ่ายถูกลง หน่วยงานต่างๆ มีการใช้มากขึ้น ทำให้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ได้รับการยอมรับจากศาสตร์สาขาอื่น เช่น วิศวกรรมสำรวจ การส่งข้อมูลระยะไกล (Remote Sensing) และงานวางผังต่างๆ เป็นต้น และมีการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เข้าไปประยุกต์ใช้กับงานในหลายสาขา เช่น

Curtis and Taket (1989) ได้ทำการศึกษาการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในงานวางแผนการให้บริการทางสาธารณสุขในระดับท้องถิ่น ที่เมือง Tower Hamlet ประเทศอังกฤษ โดยพยายามที่จะวางรูปแบบของการจัดการข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการวางแผน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับประชากร โรคระบาด ที่ตั้งของบ้านผู้ป่วย งบประมาณของท้องถิ่นและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการให้บริการ เป็นต้น เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และประเมินศักยภาพของพื้นที่ในการให้บริการสาธารณสุขที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน และวางแผนการให้บริการให้สอดคล้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่

วิมุติ (2532) ทำการศึกษาการประยุกต์ใช้เทคนิคของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการบ่งชี้และวัดในเชิงปริมาณถึงอิทธิพลของการลงทุนต่างๆ ของรัฐบาล เช่น โครงการการคมนาคม การประปา และมาตรการป้องกันน้ำท่วมที่มีต่อรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล และสร้างแบบจำลองความสามารถในการรองรับต่อการเพิ่มขึ้นของประชากรในแต่ละอำเภอของกรุงเทพมหานคร

สำหรับหน่วยงานต่างๆ ในประเทศไทยได้มีการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ไปใช้ เช่น กรมพัฒนาที่ดิน กรมที่ดิน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรมการผังเมือง กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กรมป่าไม้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เป็นต้น

สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ด้วยเทคนิควิธีต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถกระทำได้ทั้งด้วยมือ และใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากความสามารถของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์โดยทั่วไปนั้น จะทำให้สามารถใช้เทคนิคการซ้อนข้อมูล (Overlay Technique) ได้สะดวกรวดเร็ว แสดงผลชัดเจน และประหยัดเวลาการทำงานมากขึ้น

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ที่ได้ทำการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ในข้อมูลปฐมภูมิได้มาจากการสำรวจพื้นที่ทางกายภาพ เช่น ความสูงอาคาร, สภาพอาคาร, การใช้ที่ดิน เป็นต้น โดยใช้แผนที่ JICA 1:4,000 ปี 2533 มาปรับแก้ให้ทันสมัยโดยศึกษาจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศปี 2539 มาตราส่วน 1:6,000 จากนั้นจึงนำข้อมูลเข้าระบบ SPANS-GIS โดยการ digitizing ทั้งหมด แล้วนำมาวิเคราะห์พื้นที่โดยการ Overlay Mapping ซึ่งใช้วิธี PSA (Potential Surface Analysis) คือ มีการให้ค่าคะแนนในปัจจุบันและให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย ในการให้ค่าคะแนนในปัจจุบันนั้นใช้มาตรฐานจากข้อมูลของหน่วยงานราชการ และตำราที่สามารถเชื่อถือได้ ส่วนในการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยใช้เทคนิควิธีเดลฟาย (Delphi) คือ การออกแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ จากผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หลังจากนั้นนำค่าคะแนนและค่าน้ำหนักมาคำนวณโดยใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ GIS เนื่องจาก GIS สามารถวิเคราะห์ข้อมูลหลายชุดแบบการซ้อนทับเชิงกลุ่ม (Multiple Layer Overlay Analysis) ได้สูงสุดถึง 20 ชุดพร้อมกัน ซึ่งในการคำนวณหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับความรุนแรงของพื้นที่ โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ จะช่วยลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน และยังสามารถแก้ไขข้อมูลได้อย่างรวดเร็วด้วย นอกจากนี้ใช้การออกแบบสอบถามครัวเรือนจำนวน 162 ชุด โดยวิธีสุ่มอย่างมีระบบ (System Sampling Random) โดยใช้การตีตารางกริด และใช้การสัมภาษณ์แบบซึ่งหน้า เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน ในเขตราชเทวี และนำมาวิเคราะห์โดยโปรแกรม SPSS (Statistical Package for Serial Sceiences) โดยใช้สถิติความถี่ และ Crosstab ส่วนในข้อมูลทุติยภูมินั้นได้มาจากหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงสิ่งพิมพ์ตำราต่างๆ ด้วย

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร

การพัฒนากรุงเทพมหานคร เริ่มขึ้นในสมัย ร.1-ร.3 ระหว่างปี 2325-2394 โดยการขุดคูเมืองและสร้างกำแพงเมืองล้อมรอบเมืองหลวง ระบบการขนส่งหลัก คือทางน้ำ โดยคลองจะทำหน้าที่เป็นการป้องกันการรุกรานจากศัตรูและเป็นทางสัญจรในเมือง เช่น คลองคูเมืองเดิม, คลองรอบกรุง เป็นต้น ในสมัย ร.4 ได้เริ่มมีการสร้างถนนขึ้น เช่น ถนนตรง (ถนนพระรามที่ 4), ถนนเจริญกรุง, ถนนบำรุงเมือง เป็นต้น และในสมัย ร.5 มีการสร้างถนน, ทางรถไฟ เพิ่มขึ้น โดยเชื่อมกรุงเทพมหานครกับจังหวัดอื่นๆ ทางเดินรถถูกสร้างขึ้นแทนทางรถม้า ทำให้ชุมชนเริ่มขยายตัวออกนอกเขตกำแพงเมืองชั้นใน เมืองขยายตัวตามถนนแต่ยังไม่มากนักต่อมาในสมัย ร.6 ไม่มีการขุดคลองขึ้นอีก การเดินทางทางน้ำเริ่มลดลง การเดินทางโดยรถยนต์มีความสำคัญมากขึ้น และคลองต่างๆ บางสายถูกถมเพื่อขยายถนนและสร้างเป็นถนน เช่น คลองจักรวดี, คลองศาลเจ้าใหม่ เป็นต้น

หลังสงครามโลกครั้งที่สอง กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากกว่ายุคใดๆ ในอดีต การพัฒนาประเทศหลังสงครามทำให้มีการรวมตัวสร้างความเป็นเมือง คนอพยพจากต่างจังหวัดเข้ามาหางานทำในกรุงเทพมหานคร การทำงานประเภทการค้าและอุตสาหกรรมเป็นอาชีพที่เกิดขึ้นภายในเมือง นอกเหนืออาชีพเกษตรกรรมที่เป็นอาชีพส่วนใหญ่และอย่างเดียวของประชากรในอดีต

ในปัจจุบันไม่มีการขยายตัวของชุมชนทางน้ำในกรุงเทพมหานคร น้ำในคลองเริ่มเป็นพิษ การเดินทางทางน้ำเริ่มลดลง การเดินทางทางบกมีความสำคัญมากขึ้นและเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และกระจายการพัฒนาของเมืองด้วย การขยายตัวจะเป็นไปตามเส้นทางถนนสายหลัก การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาและมีการคมนาคมที่อาศัยถนนสายหลัก ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการจราจร ส่งผลให้เศรษฐกิจสูญเสีย, สภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตลดลง ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน เช่น การขยายตัวทาง

พาณิชยกรรมจากศูนย์กลางไปในเขตชานเมืองและพื้นที่รอบนอกโดยไม่มีการวางแผนไว้ก่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

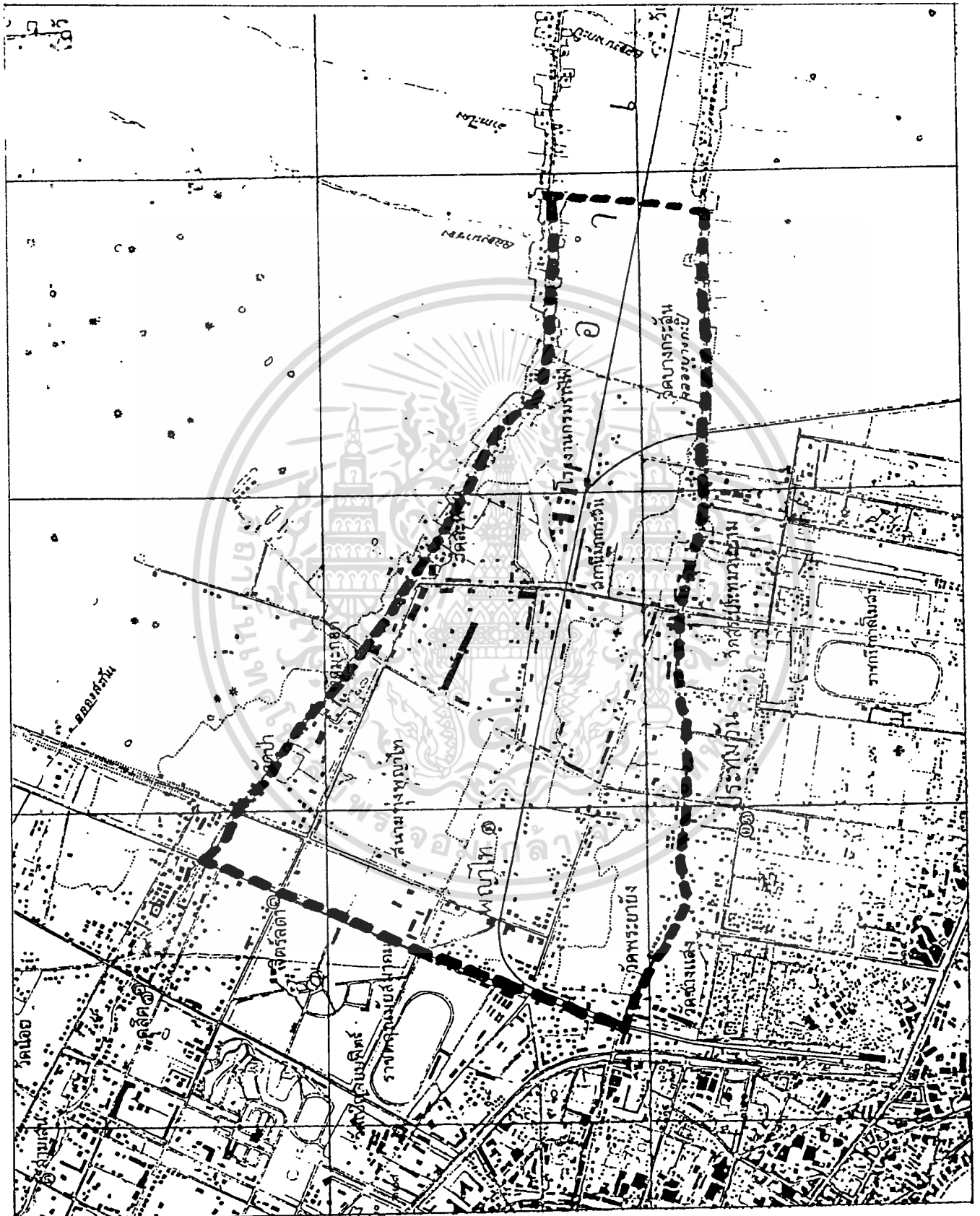
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาที่ตั้ง ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมระหว่างศูนย์กลางและชานเมืองของเมืองหลักๆ ที่มีปัญหาทางกายภาพ, สังคมและเศรษฐกิจเป็นแนวแบ่งเขตชั้นใน โดยเฉพาะต้องเป็นพื้นที่ของเมืองใหญ่ เนื่องมาจากขนาดและความหนาแน่นของปัญหาทั้งหลายและการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรและการจ้างงาน กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,568.75 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนประชากร 5.70 ล้านคน แบ่งการปกครองออกเป็น 38 เขต บริเวณที่มีประชากรอยู่กันอย่างหนาแน่น คือ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน ราชเทวี พญาไท เป็นต้น อาจจำแนกเขตต่างๆ ตามความหนาแน่น และการขยายตัวของเมืองออกเป็นกลุ่มใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม คือ เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง เขตชั้นนอก (ประชากรศาสตร์ 2526 : 134-134)

เขตชั้นใน ได้แก่ เขตที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวตั้งแต่เริ่มแรก มีการใช้พื้นที่เต็มเกือบทั้งบริเวณ มีที่ว่างน้อย และอาคารมีแนวโน้มหนาแน่นและสูงขึ้น การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ผสมผสานกันหลายประเภท ส่วนใหญ่เป็นย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางธุรกิจและย่านการค้าขนาดใหญ่ มีลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์-พักอาศัย รวมไปถึงอาคารพักอาศัย สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และอื่นๆ ไปจนถึงอาคารพาณิชยกรรมประเภทตึกแถว ย่านพาณิชยกรรมที่เป็นย่านธุรกิจใจกลางเมือง ได้แก่ บริเวณเขตบางรัก ปทุมวัน เช่น ถนนสุรวงศ์ สีลม เพลินจิต ความต้องการพื้นที่ใช้สอยอาคารแนวโน้มจึงถูกสร้างขึ้นเป็นหลายชั้น มีความแออัดประกอบกับการขยายอาคารหลายแห่งสร้างขึ้นมานาน ขาดการบำรุงรักษาทำให้เกิดความเสื่อมโทรม เขตนี้มีความหนาแน่นของอาคารสูง อาคารถูกสร้างขึ้นชิดติดกันและสร้างขึ้นเป็นหลายชั้นทำให้มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของบริเวณ เขตชั้นใน ดังกล่าว ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก พญาไท ราชเทวี ดุสิต ห้วยขวาง ปทุมวัน พระนคร เป็นต้น

เขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตรอยต่อระหว่างเขตชั้นในและเขตชั้นนอก เป็นเขตที่เริ่มมีการขยายตัวของเมืองมากที่สุด โดยเฉพาะการขยายตัวในเชิงพื้นที่เป็นเขตที่มีการจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การก่อสร้าง การจัดสรรที่ดินออกไปมาก ลักษณะของอาคารพาณิชย์จะอยู่ริมถนนสายใหญ่และลักษณะของศูนย์การค้าของชุมชนนั้นๆ ได้แก่ ตลาดบางแค ตลาดสะพานใหม่ ตลาดพระโขนง เป็นต้น ถนนสายหลักและการให้บริการของรัฐ แก่ชุมชนไปตามถนนจะเป็นสิ่งกำหนดทิศทางการขยายตัวของเมือง เขตชั้นกลางเหล่านี้ได้แก่ เขตบางเขน บางกะปิ พระโขนง เป็นต้น

แสดงพื้นที่บริเวณเขตรราชเทวี และบริเวณใกล้เคียง เมื่อปีพ.ศ. 2475

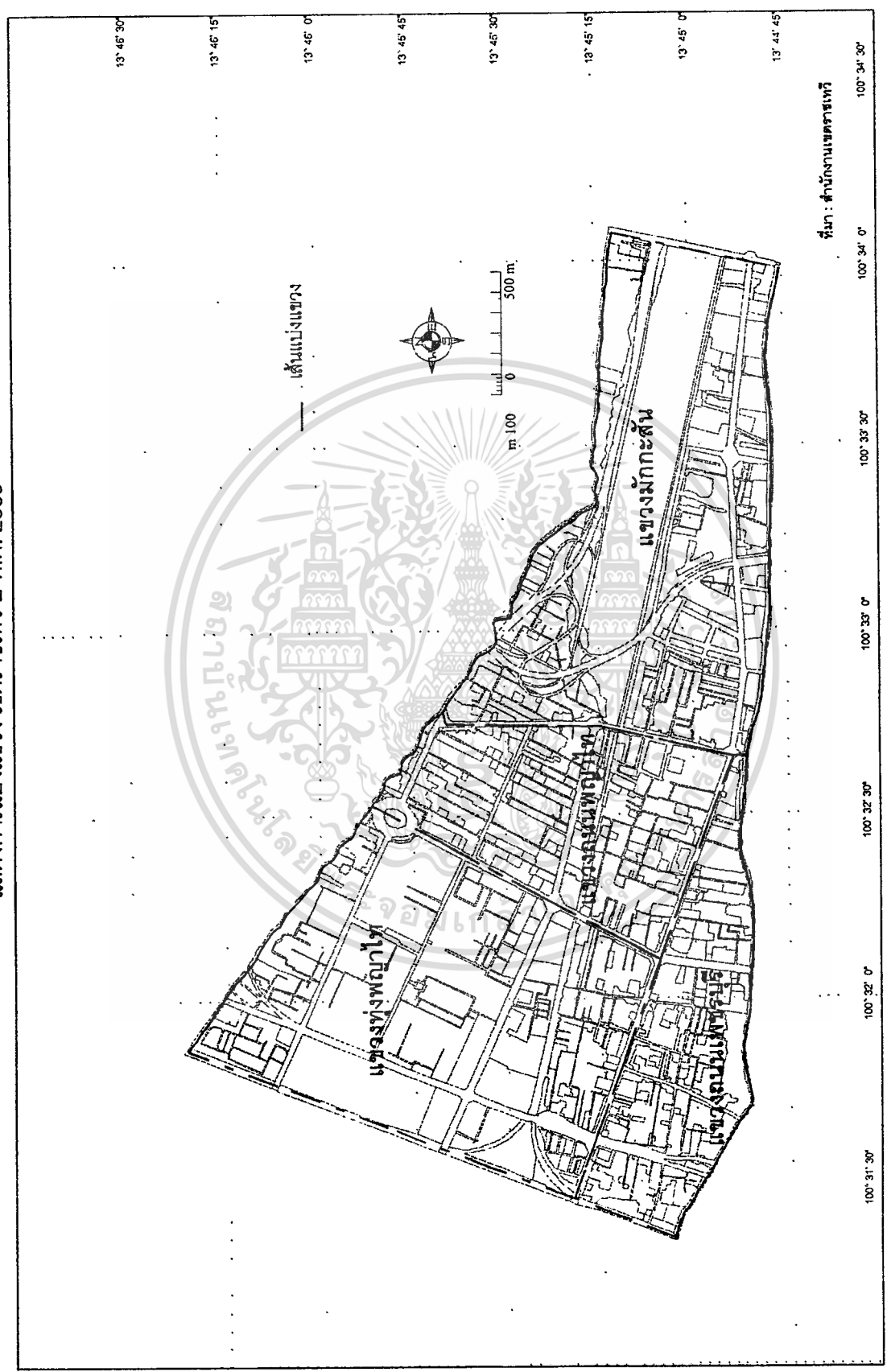


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ที่มา: แผนที่ต้นฉบับจากกรมแผนที่ทหาร
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตชั้นนอก ได้แก่ เขตชานเมืองรอบนอกออกไป การใช้ที่ดินและลักษณะชุมชนในเขตเหล่านี้มักจะเป็นศูนย์กลางการให้บริการของเขตโดยมีพื้นที่เกษตรกรรม หรือการใช้ที่ดินส่วนใหญ่อยู่โดยรอบและพื้นที่เกษตรกรรมเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงโดยอาคาร ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ ที่ดินเพื่อการเกษตรเริ่มเสื่อมโทรมและได้ผลผลิตไม่เต็มที่ มีแนวโน้มจะเป็นชุมชนต่อไปตามการขยายตัวของเมือง เขตเหล่านี้ได้แก่ เขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง คลองสามวา เป็นต้น

การแบ่งเขตกรุงเทพมหานครในปัจจุบันจึงแบ่งออกเป็น 3 ประเภทดังกล่าว เขตที่เป็นปัญหากับผู้อาศัยและผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด คือเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากเขตเมืองชั้นในจะมีพื้นที่บางส่วนที่มีความเจริญมาแต่อดีต แต่ในปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสูง, มีโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่เหมาะสม, ปริมาณการจราจรที่คับคั่ง, ภาวฉวยกรรม และอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นในเขตเมืองชั้นใน ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู

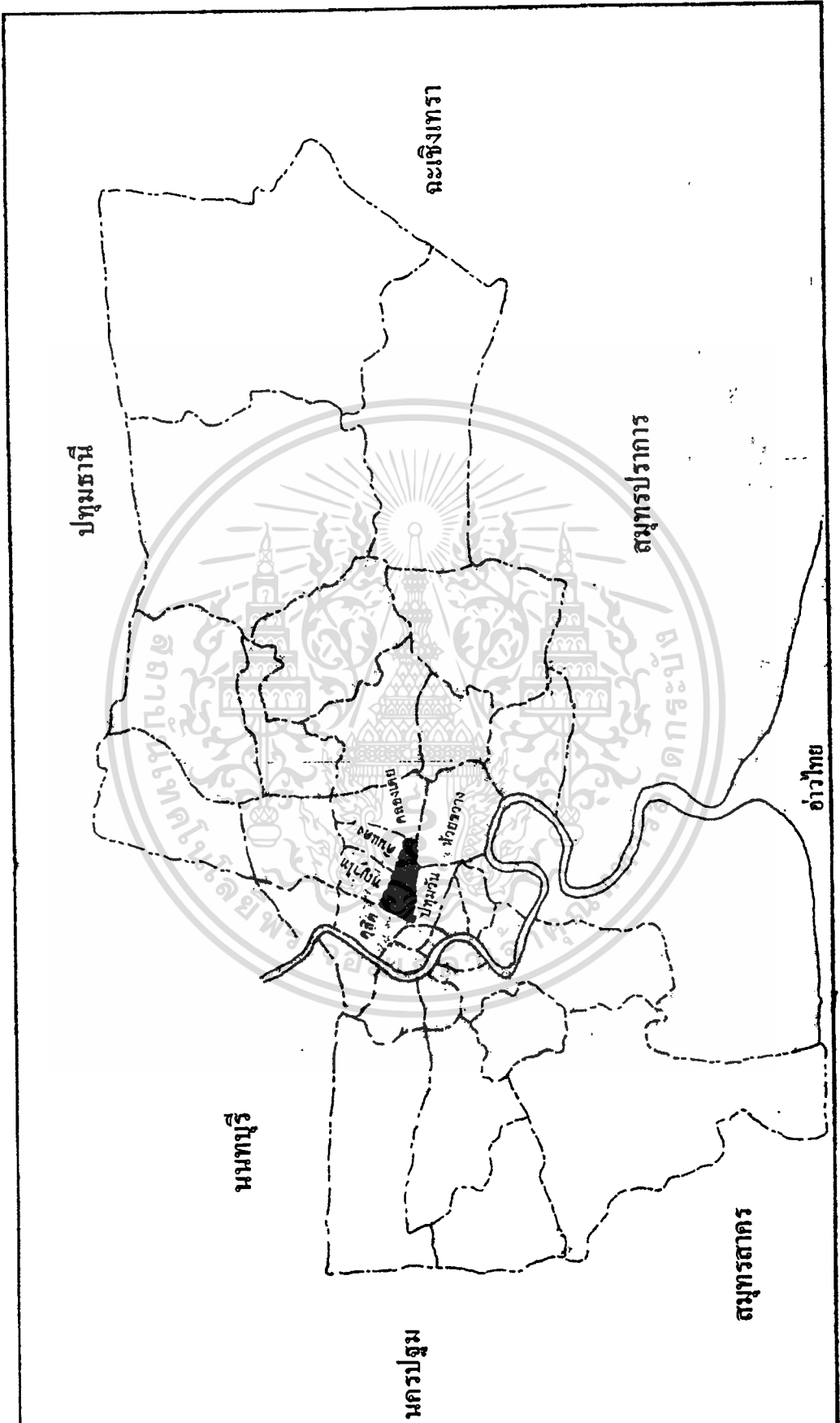
จากภาพที่ 2 แสดงพื้นที่บริเวณเขตราษฎร์เทพราชและบริเวณใกล้เคียงเมื่อปี พ.ศ. 2475 ซึ่งแสดงถึงการใช้ที่ดินในอดีต พบว่าในเขตราษฎร์เทพราชส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ เช่น สถานีรถไฟ มักกะสัน วัดพระยาหยั่ง สนามทุ่งพญาไท เป็นต้น และเป็นพื้นที่โล่งส่วนใหญ่ยังไม่มีอาคารปรากฏ มากเท่ากับปัจจุบันเขตราษฎร์เทพราชเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นเขตซึ่ง ถูกจัดขึ้นใหม่เมื่อกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองจากเดิม 24 เขต เป็น 36 เขต ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 โดยเขตราษฎร์เทพราชแยกเป็นเขตใหม่ออกจากเขตพญาไท โดยคำว่า "เขตราษฎร์เทพราช" หมายถึง พระนามของ สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดาฯ พระบรมราชินีนาถ ซึ่งพระนามของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4

แสดงอาณาเขตติดต่อของเขตรักษาพันธุ์ ปีพ.ศ. 2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับครูใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพทางภูมิศาสตร์

ตารางที่ 2

แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการแบ่งแขวง, พื้นที่, จำนวนประชากร และจำนวนบ้าน
เขตราชเทวี พ.ศ. 2539

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนบ้าน (หลังคาเรือน)
แขวงถนนพญาไท	1.136	11,231	4,006
แขวงถนนเพชรบุรี	1.148	20,311	4,545
แขวงทุ่งพญาไท	2.539	30,376	5,457
แขวงมักกะสัน	2.882	22,719	5,754
รวม	7.725	84,637	19,762

ที่มา : สำนักงานเขตราชเทวี, พฤษภาคม 2539

จากตารางที่ 2 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการแบ่งแขวง พื้นที่ จำนวนประชากร และจำนวนบ้าน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 และแผนที่ 3 แสดงการแบ่งแขวง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าสภาพพื้นที่เขตราชเทวี มีพื้นที่รวม 7.725 ตร.กม. มีประชากรทั้งสิ้น 84,637 คน จำนวนบ้าน 19,762 หลังคาเรือน โดยแบ่งออกเป็น 4 แขวง คือ แขวงถนนพญาไท, แขวงถนนเพชรบุรี, แขวงทุ่งพญาไท และแขวงมักกะสัน

จากภาพที่ 4 แสดงแสดงอาณาเขตติดต่อของเขตราชเทวี ปีพ.ศ.2539 โดยมีอาณาเขตดังนี้คือ

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท, แขวงดินแดง เขตดินแดง โดยมีคลองสามเสนและคลองสามเสนในเป็นแนวเขต
- ทิศใต้ ติดต่อกับ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย แขวงลุมพินี แขวงปทุมวัน แขวงวังใหม่ และ แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน โดยมีคลองมหานาคและคลองแสนแสบเป็นแนวเขต
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง โดยมีถนนอโศก-ดินแดงเป็นแนวเขต
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ แขวงสี่แยกมหานาค และแขวงสวนจิตรดา เขตดุสิต โดยมีทางรถไฟสายเหนือ และถนนสวรรคโลกเป็นแนวเขต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวชนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประชากร

1. จำนวนประชากร การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเป็นสาเหตุหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงในการปรับปรุงพื้นที่ เนื่องจากถ้าจำนวนประชากรมีแนวโน้มลดลงนั้นหมายถึงความจำเป็นที่ต้องทำการปรับปรุงพื้นที่

ตารางที่ 3

แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรจำแนกรายแขวง เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร
ระหว่างปีพ.ศ. 2531-2539

ปีพ.ศ.	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
เขตราชเทวี	112,239	107,401	97,380	95,175	112,203	111,037	109,303	163,210	84,637
แขวงทุ่งพญาไท	34,614	32,744	28,082	28,780	46,530	48,821	49,107	105,513	30,376
แขวงมักกะสัน	33,641	31,933	29,969	29,350	26,855	25,640	24,783	23,748	22,719
แขวงถนนเพชรบุรี	30,485	28,034	27,387	27,115	24,341	23,184	22,535	21,726	20,311
แขวงถนนพญาไท	13,499	14,690	11,942	9,930	14,477	13,392	12,878	12,223	11,231
กรุงเทพมหานคร	-	5,852,843	5,439,081	5,620,591	5,423,653	5,572,712	5,584,226	5,570,743	-

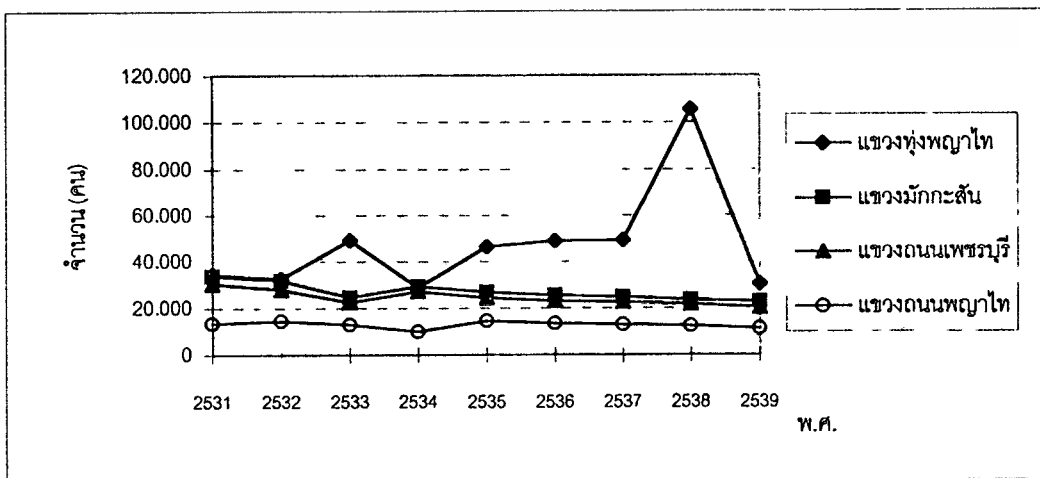
ที่มา: 1 สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

3 สำนักงานเขตราชเทวี

กราฟที่ 5

แสดงจำนวนประชากร เขตราชเทวี จำแนกรายแขวง ช่วงปีพ.ศ. 2531-2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 3 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จำแนกรายแขวง เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ช่วงปีพ.ศ. 2531-2539 และกราฟที่ 5 แสดงจำนวนประชากร เขตราชเทวี จำแนกรายแขวง ช่วงปีพ.ศ. 2531-2539 เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร พบว่าประชากรมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ไม่คงที่ แต่ไม่มากนัก และเขตราชเทวีซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษามีจำนวนประชากรคิดเป็น 0.029 ของจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร และการเปลี่ยนแปลงประชากรของเขตราชเทวีก็เช่นเดียวกันมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรแบบไม่คงที่ โดยช่วงปีที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ช่วงปีพ.ศ. 2537-2539 และเมื่อพิจารณาเป็นรายแขวงจะพบว่ามีเพียงแขวงเดียวที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบไม่คงที่คือ แขวงทุ่งพญาไท จึงส่งผลให้เขตราชเทวีมีจำนวนประชากรผิดปกติ โดยเฉพาะในปีพ.ศ. 2537 มีการเปลี่ยนแปลงประชากรมากคือมีจำนวนประชากร 49,107 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 105,513 คน ในปีพ.ศ. 2538 และลดลงอีกในปีพ.ศ. 2539 เป็น 30,376 คน ทั้งนี้คงเนื่องจากแขวงทุ่งพญาไทเป็นแขวงที่เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ โรงพยาบาล เขตทหาร เช่น กรมการแพทย์ทหารบก โรงเรียนเสนาณรงค์ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้มีทหารที่ต้องย้ายเข้ามาประจำกองอยู่ในเขตราชเทวี ทำให้แขวงทุ่งพญาไทมีจำนวนประชากรขึ้นๆ ลงๆ ประกอบกับในปีพ.ศ. 2538 มีการเลือกตั้งผู้ว่าราชการจังหวัดกรุงเทพมหานคร และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร โดยทหารที่ประจำกองอยู่ ณ พื้นที่ใดก็โอนล่ำมะโนครวมาพื้นที่นั้นชั่วคราวเพื่อใช้สิทธิ์ของตนเองโดยไม่ต้องเดินทางกลับไปเลือกที่ภูมิลำเนา จึงทำให้ปีพ.ศ. 2538 มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นสูง และกลับลดลงเป็นจำนวนมากในปีพ.ศ. 2539 คือลดลงถึง 78,573 คน แต่อย่างไรก็ตามแขวงทุ่งพญาไทก็มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงคือ 471 คน/ปี ส่วนในแขวงอื่นๆ ของเขตราชเทวี คือ แขวงมักกะสัน แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงถนนพญาไท มีการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงเช่นเดียวกัน คือ ลดลงในอัตราเฉลี่ย 1,214, 1,130 และ 252 คน/ปี ตามลำดับ สรุปโดยรวมเขตราชเทวีมีจำนวนประชากรลดลงในอัตราเฉลี่ย 3,067 คน/ปี แสดงให้เห็นว่าจำนวนประชากรภาคกลางคืนลดลง จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการเสื่อมโทรมทางพื้นที่เกิดขึ้น หรืออาจกล่าวในทางกลับกันคือ มีประชากรย้ายออกมากขึ้น เนื่องจากเขตราชเทวีมีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง และในเวลากลางวันมีคนเข้ามาใช้พื้นที่จำนวนมาก เนื่องมาจากเขตราชเทวีเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยเป็นพาณิชยกรรม จึงทำให้ประชากรย้ายออกจากเขตส่งผลให้จำนวนประชากรลดลงตามลำดับ

2. ความหนาแน่นของประชากร เช่นเดียวกับจำนวนประชากร คือ พื้นที่บริเวณใดมีความหนาแน่นของประชากรลดลง นั่นคือจำนวนประชากรต่อพื้นที่ลดลง หรือถ้าความหนาแน่นของประชากรเพิ่มมากขึ้นแสดงให้เห็นถึงความแออัดของประชาชน ซึ่งเป็นสาเหตุให้ประชาชนย้ายออกไป แสดงให้เห็นว่าเมืองเริ่มพบกับปัญหา

ตารางที่ 4

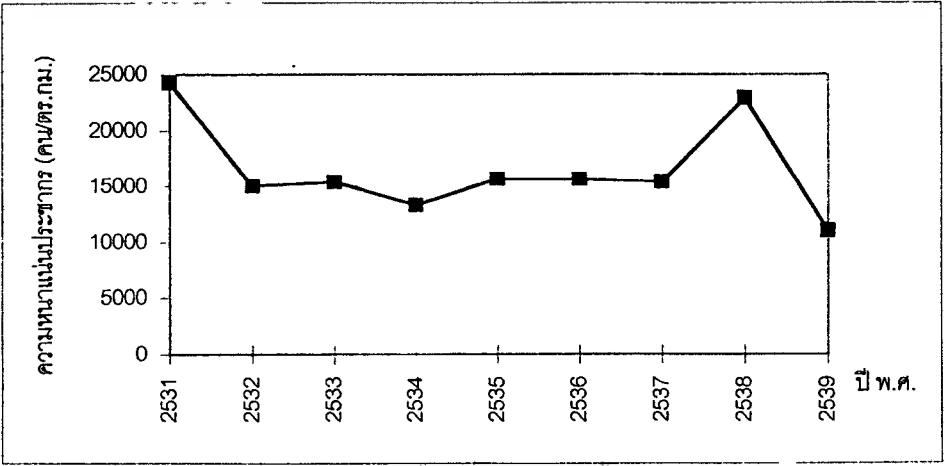
แสดงความหนาแน่นของประชากร จำแนกรายแขวง เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร
ระหว่างปี 2531-2539

ปีพ.ศ.									
ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
เขตราชเทวี	24,233	14,992	13,593	13,285	15,662	15,582	15,339	22,903	10.956
แขวงทุ่งพญาไท	-	-	-	-	-	19,078	19,190	41,232	11,694
แขวงมักกะสัน	-	-	-	-	-	11,231	10,855	10,402	7,883
แขวงถนนเพชรบุรี	-	-	-	-	-	20,195	19,630	18,925	17,693
แขวงถนนพญาไท	-	-	-	-	-	11,789	11,336	10,760	9,886
กรุงเทพมหานคร	-	-	-	3,583	3,546	3,552	3,560	3,551	-

- ที่มา : 1 สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
2 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
3 สำนักงานเขตราชเทวี

กราฟที่ 6

แสดงความหนาแน่นของประชากร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2531-2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4 แสดงความหนาแน่นของประชากร จำแนกรายแขวง เขตราชเทวี และ กรุงเทพมหานคร และกราฟที่ 6 แสดงความหนาแน่นของประชากร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2531-2539 พบว่ากรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นของประชากรไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก คือ ประมาณ 3,550-3,585 คน/ตร.กม. ส่วนเขตราชเทวีมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 110,287 คน/ตร.กม. ซึ่งเขตราชเทวีมีความหนาแน่นประชากรมากกว่าความหนาแน่นประชากรของกรุงเทพมหานครประมาณ 3 เท่าตัว แสดงว่าเขตราชเทวีมีความแออัดของประชากรมาก ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งให้ประชากรย้ายออกจากเขต ส่งผลให้ประชากรตามทะเบียนราษฎรลดลง โดยเฉลี่ยแล้วลดลงประมาณ 1,475 คน/ตร.กม./ปี นอกจากนี้ยังพบว่าความหนาแน่นประชากรของเขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงแบบไม่คงที่

เมื่อพิจารณาเป็นรายแขวง ปีพ.ศ. 2536-2539 จะพบว่าทุกแขวงมีความหนาแน่นประชากรลดลงโดยแขวงมักกะสันลดลงในอัตราเฉลี่ย 747 คน/ตร.กม./ปี แขวงถนนเพชรบุรีลดลงในอัตราส่วนเฉลี่ย 626 คน/ตร.กม./ปี และแขวงถนนพญาไทลดลงในอัตราเฉลี่ย 476 คน/ตร.กม./ปี เนื่องจากแนวโน้มในการเจริญเติบโตของทั้ง 3 แขวงเป็นไปในทางพาณิชยกรรมมากขึ้น ทำให้ประชากรมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากที่อยู่อาศัยเป็นแบบผสม, พาณิชยกรรม, ศูนย์การค้า, โรงแรม เป็นต้น ราคาที่ดินที่สูงขึ้นจึงส่งผลให้ประชาชนมีการย้ายถิ่นออกจากเขต ทำให้ความหนาแน่นของประชากรลดลง

ส่วนแขวงทุ่งพญาไท ก็มีความหนาแน่นประชากรลดลงเช่นกัน แต่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นแบบไม่คงที่ และโดยเฉพาะในปีพ.ศ. 2536 2537 และ 2538 ความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้นคือ 19,078, 19,190 และ 41,232 คน/ตร.กม. และลดลงในปีพ.ศ. 2539 เป็น 11,694 คน/ตร.กม. โดยลดลงในอัตราเฉลี่ย 1,846 คน/ตร.กม./ปี เนื่องจากแขวงทุ่งพญาไท ที่มีหน่วยงานราชการและเป็นเขตทหาร เช่น กรมการแพทย์ทหารบก โรงเรียนเสนาณรงค์ เป็นต้น ซึ่งทำให้แขวงทุ่งพญาไทมีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรสูง ประกอบกับในปีพ.ศ. 2538 มีการเลือกตั้งดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่อย่างไรก็ตามโดยรวมแล้วตั้งแต่ปีพ.ศ. 2531-2539 เขตราชเทวีมีแนวโน้มความหนาแน่นประชากรลดลง ซึ่งเนื่องจากจำนวนประชากรลดลง 'แต่ในขณะเดียวกันมีพื้นที่เท่าเดิม ซึ่งพิจารณาจากความหนาแน่นของประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเท่านั้น แต่ในความเป็นจริงประชากรภาคกลางวันมิใช่ประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเท่านั้น เป็นประชากรที่เดินทางเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นเขตชั้นในที่มีอาคารพาณิชย์, สำนักงาน, โรงแรมต่างๆ มากมาย จึงทำให้ความหนาแน่น

ของประชากรในภาคกลางวันมีสูง ซึ่งสังเกตได้จากจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างที่จะกล่าวต่อไป

3. จำนวนการย้ายเข้า การย้ายออก เป็นปัจจัยหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเช่นกัน

ตารางที่ 5

แสดงจำนวนประชากรย้ายเข้า - ย้ายออก เขตราชเทวี ระหว่างปี 2532-2538

ปีพ.ศ.	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538
การย้ายเข้า (คน)	435	7717	7999	8817	7279	6301	5522
การย้ายออก	3366	25368	37841	*	34825	29107	32170

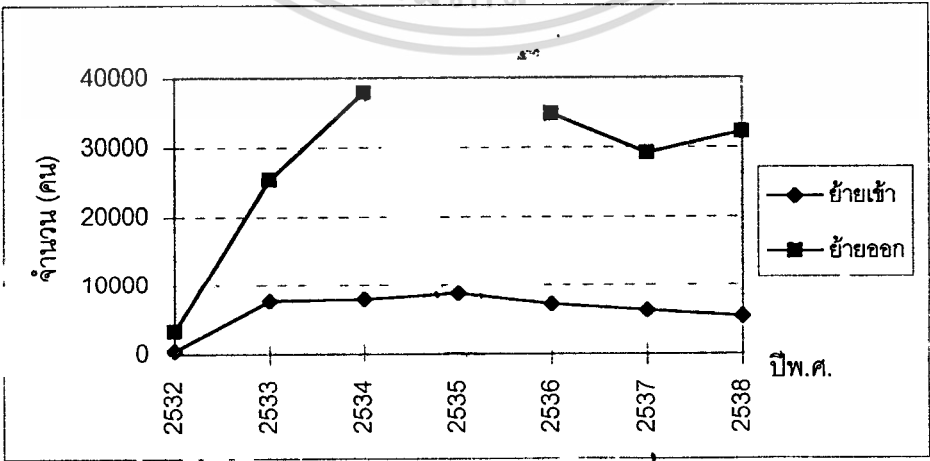
ที่มา : 1 สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

* ในปีพ.ศ. 2535 ไม่มีข้อมูลประชากรย้ายออกจากเขตราชเทวี

กราฟที่ 7

แสดงจำนวนการย้ายเข้า-ย้ายออก เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2532-2538



จากตารางที่ 5 แสดงจำนวนประชากรย้ายเข้าและย้ายออก เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร ระหว่างปีพ.ศ. 2532-2538 พบว่ามีประชากรย้ายเข้าเขตราชเทวี โดยเฉลี่ย 6,219 คน/ปี และเมื่อพิจารณาจากกราฟที่ 7 แสดงจำนวนการย้ายเข้า-ย้ายออก เขตราชเทวี ช่วงปี พ.ศ. 2532-2538 พบว่าแนวโน้มของจำนวนประชากรที่ย้ายเข้าเขตราชเทวีมีแนวโน้มลดลงคือ ตั้งแต่ปี 2535-2538 ส่วนจำนวนประชากรย้ายออกจากเขตราชเทวี โดยเฉลี่ยมี 27,113 คน/ปี ซึ่งจะสังเกตเห็นว่าจำนวนประชากรย้ายออกขึ้นๆ ลงๆ ไม่แน่นอน

ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าอัตราการย้ายออกสูงกว่าการย้ายเข้าแสดงให้เห็นว่าจำนวนประชากรย้ายออกจากเขตราชเทวีมากกว่าจำนวนประชากรย้ายเข้าเขตราชเทวี แสดงว่าเขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรลดลง ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนประชากรของเขตราชเทวี เนื่องจากเขตราชเทวีมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ, สังคมและทางกายภาพ ที่มีความเจริญมากขึ้นทำให้จำนวนประชากรลดลง มีการย้ายออกจากเขตเนื่องจากหน้าที่ของเขตเปลี่ยนไปเป็นทางด้านพาณิชยกรรมแทน ซึ่งเป็นแรงผลักดัน ในขณะเดียวกันก็มีแรงดึงดูดเช่นกัน คือ เขตรอบนอกมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า, ราคาที่ดินในเขตรอบนอกถูกกว่า และพฤติกรรมของคนเปลี่ยนไป เช่น อาจชอบพื้นที่กว้าง, หลีกหนีความแออัดและมลพิษต่างๆ เป็นต้น

4. จำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เห็นว่าจำนวนประชากรภาคกลางวันเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ที่มีจำนวนมาก

ตารางที่ 6

แสดงจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง เขตราชเทวี ตั้งแต่ปี 2536-2538

ปี เขต	2536		2537		2538	
	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง
ราชเทวี	4,688	104,163	5,137	130,817	5,478	136,161

ที่มา : กองสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

จากตารางที่ 6 จะพบว่าในช่วง 3 ปี มีสถานประกอบการเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2536-2538 คือจาก 4,688 แห่ง, 5,137 แห่ง และ 5,478 แห่ง ตามลำดับ โดยในช่วง 3 ปีเพิ่มขึ้น 790 แห่งด้วยกัน คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8.26/ปี และจำนวนลูกจ้างเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันคือในปี 2536

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็น 104,163 คน ในปี 2537 เพิ่มขึ้นเป็น 130,817 คน และในปี 2538 เพิ่มขึ้นเป็น 136,161 คน โดยในระยะเวลา 3 ปีจำนวนลูกจ้างเพิ่มขึ้น 31,988 คน คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 29.68/ปี ดังนั้นสามารถวิเคราะห์ได้ว่า เขตราชเทวีเป็นเขตที่มีความเจริญเติบโตมากขึ้น เป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะเปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยเป็นพาณิชยกรรม ส่งผลให้เขตราคาที่ดินสูงขึ้น นั่นคือมีความเป็นเมืองมากขึ้น โดยสังเกตจากจำนวนสถานประกอบการเพิ่มขึ้น และเป็นเขตที่มีคนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีสถานประกอบการมากขึ้น ดังนั้นจำนวนลูกจ้างจึงต้องเพิ่มมากขึ้นตามด้วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจำนวนประชากรภาคกลางวันมีสูงมาก ส่งผลให้โครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากมีคนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่มากขึ้น สาเหตุต่างๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุที่ควรจะทำให้การศึกษาในการวางแผนพัฒนาเขตและเขตราชเทวีเป็นเขตที่มีความเจริญมานานแล้ว สิ่งต่างๆ ที่เกิดขึ้นก็มีความล้าสมัยตามไปด้วย จึงสมควรได้รับการศึกษาว่าพื้นที่บริเวณใดควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู มิใช่ว่าจะสามารถสร้างสถานประกอบการในบริเวณใดก็ได้ในเขต ซึ่งจะทำให้เกิดผลเสียต่างๆ ตามมาดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

ลักษณะอาคารและการจัดกลุ่มอาคาร

1. สภาพอาคาร จากการสำรวจพื้นที่เขตราชเทวี และเก็บข้อมูล โดยแบ่งสภาพอาคารเป็น 3 ประเภท คือ สภาพอาคารดี, สภาพอาคารปานกลาง และสภาพอาคารทรุดโทรม

ตารางที่ 7

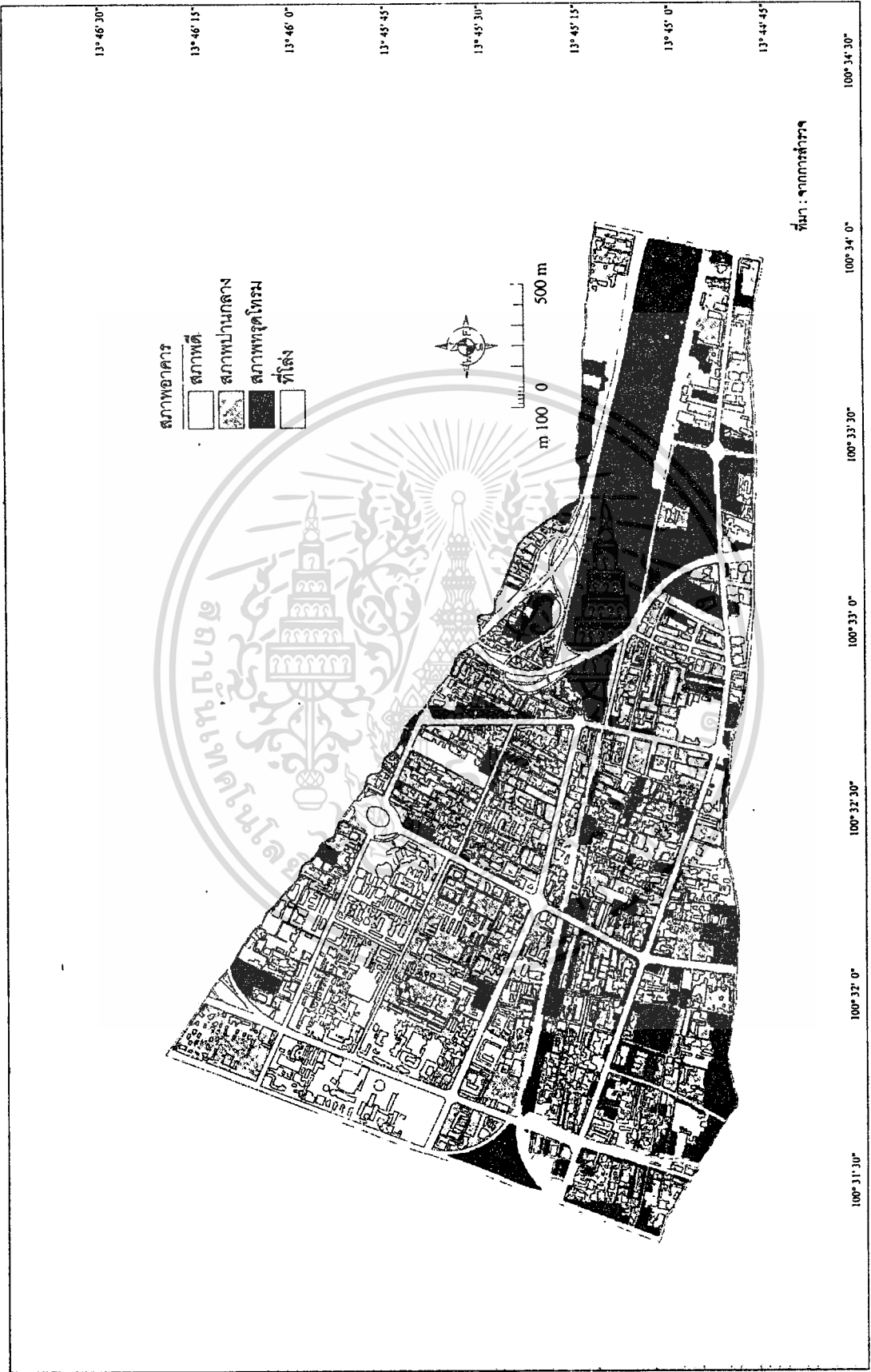
แสดงสภาพอาคาร จำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

สภาพอาคาร	พื้นที่ (%)	พื้นที่ (ตรกม.)
สภาพอาคารดี	18.66	1.348
สภาพอาคารปานกลาง	35.38	2.555
สภาพอาคารทรุดโทรม	21.21	1.532
ที่โล่ง	24.75	1.787
รวม	100.00	7.222

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม และคำนวณพื้นที่โดย SPANS-GIS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงสภาพอาคารและกลุ่มอาคาร เขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539

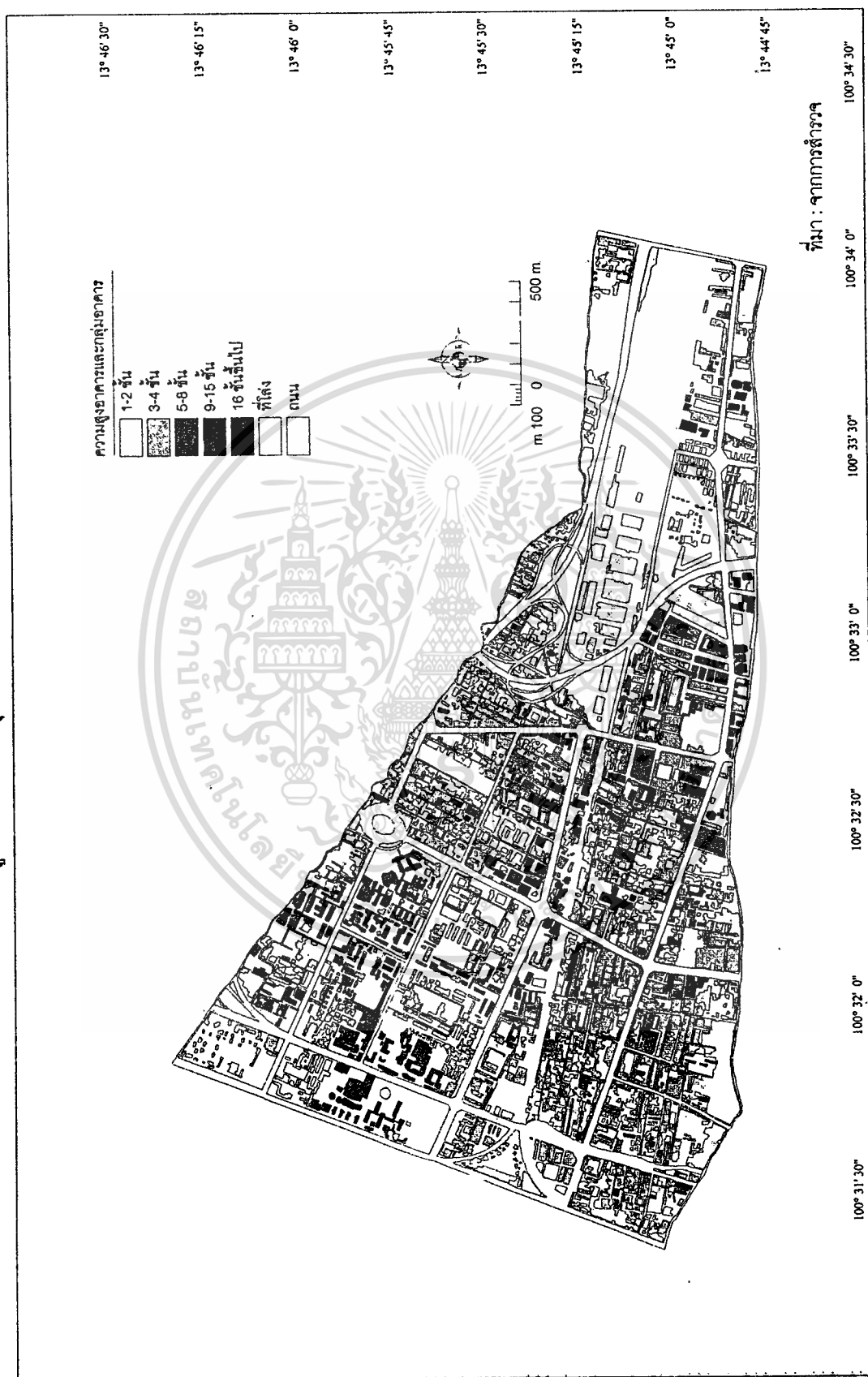


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 7 แสดงสภาพอาคารจำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 และแผนที่ 8 แสดงสภาพอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าพื้นที่เขตราชเทวีส่วนใหญ่มีสภาพปานกลางคือ ร้อยละ 35.38 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 2.555 ตร.กม. ซึ่งจะกระจายอยู่ทั่วทั้งเขต บริเวณบ้านราชวิถี กรมทางหลวง, กองบัญชาการแพทย์ทหารบก, โรงเรียนเสนาธิการ และอาคารริมถนนศรีอยุธยา เป็นต้น รองลงมาคือสภาพอาคารทรุดโทรม ร้อยละ 21.21 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 1.532 ตร.กม. จะอยู่บริเวณชุมชนแออัดในเขต เช่น บริเวณโรงงานรถไฟมักกะสัน, บ้านพักรถไฟ, บริเวณริมทางรถไฟ เป็นต้น และสภาพดี ร้อยละ 18.66 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 1.348 ตร.กม. พบว่าอยู่บริเวณโรงพยาบาลพระมงกุฎ, มหาวิทยาลัยมหิดล, กระทรวงการต่างประเทศ, โรงพยาบาลรามา, กรมทรัพยากรธรณี, กระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อม, โรงพยาบาลราชวิถีเป็นส่วนใหญ่ และอาคารที่มีสภาพดีส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จไม่นานและเป็นอาคารสูงมาก โดยมากอยู่บริเวณริมถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา และถนนพญาไท นอกจากนี้ยังมีอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ริมถนนสายหลักทั้งหมด ที่เหลือเป็นที่โล่ง ร้อยละ 24.75 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 1.787 ตร.กม. เนื่องจาก ที่โล่งรวมถนน, ทางรถไฟ, ทางด่วน และพื้นที่โล่ง จึงทำให้ที่โล่งมีพื้นที่สูง แต่ความเป็นจริงบริเวณพื้นที่ที่เป็นที่ว่างไม่ได้มีการปลูกสร้างอาคารพบว่าอยู่บริเวณริมฝั่งมักกะสัน, พื้นที่ใต้ทางด่วน, บริเวณแยกถนนราชปรารภ ตัดถนนเพชรบุรีตั้งแต่ซอยสำราญ ถึงซอยเพชรบุรี 23 เป็นต้น ดังนั้นจากข้อมูลจะพบว่าพื้นที่เขตราชเทวี มีสภาพอาคารปานกลางเป็นส่วนใหญ่ และอาคารที่มีสภาพดีส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จไม่นานและเป็นอาคารสูงมาก โดยมากอยู่บริเวณถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา และถนนพญาไท ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพักอาศัยขนาดใหญ่ริมถนนสายหลักทั้งหมด

2. ความสูงอาคาร จากการสำรวจภาคสนามพื้นที่เขตราชเทวี ได้แบ่งประเภทความสูงอาคารเป็น 5 ประเภท

แสดงความสูงอาคารและกลุ่มอาคาร ปี พ.ศ. 2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 8
แสดงความสูงอาคาร จำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

จำนวนชั้น	พื้นที่ (%)	พื้นที่ (ตร.กม.)
1-2 ชั้น	15.01	1.084
3-4 ชั้น	10.35	0.748
5-8 ชั้น	5.43	0.392
9-15 ชั้น	0.78	0.056
16 ชั้นขึ้นไป	1.03	0.074
ที่โล่ง	49.8	3.597
ถนน	17.6	1.271
รวม	100.0	7.222

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม และคำนวณพื้นที่โดย SPANS-GIS

จากตารางที่ 8 แสดงความสูงอาคาร จำแนกตามพื้นที่ เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 และแผนที่ 9 แสดงความสูงอาคารและกลุ่มอาคาร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าอาคารที่สูง 1-2 ชั้น ในเขตราชเทวีมีมากที่สุด คือร้อยละ 15.01 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 1.084 ตร. กม. ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พบว่าเป็นบริเวณชุมชนแออัด, โรงงานรถไฟ มักกะสัน เป็นต้น, รองลงมาเป็นอาคารสูง 3-4 ชั้น มีร้อยละ 10.35 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 0.748 ตร.กม. จะเป็นอาคารพาณิชย์ที่อยู่อาศัยและค้าขายด้วยในอาคารเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ กระจายอยู่ทั่วทั้งเขต, อาคารสูง 5-8 ชั้น มีร้อยละ 5.43 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 0.392 ตร.กม. จะเป็นอาคารในโรงพยาบาล, มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นส่วนใหญ่, อาคารสูง 9-15 ชั้น มีร้อยละ 0.78 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 0.056 ตร.กม. ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่สร้างใหม่หรือสร้างมานาน บริเวณริมถนนเพชรบุรี ส่วนอาคารที่สูงเกิน 16 ชั้นขึ้นไป มีร้อยละ 1.03 ของพื้นที่เขต คิดเป็นพื้นที่ 0.074 ตร.กม. ส่วนใหญ่เป็นบริเวณอาคารริมถนนศรีอยุธยา ตั้งแต่แยกพญาไท ถึงแยกราชปรารภ, บริเวณอินทราประตุน้ำ เช่น อาคารไบฮก 1 และ 2 และบริเวณริมถนนเพชรบุรี ได้แก่ โรงแรม อมารีอาคารที่สูงเกิน 16 ชั้นจะเป็นอาคารประเภทพาณิชย์กรรม, โรงแรม, ศูนย์การค้า หรือเป็นคอนโดมิเนียม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 9
แสดงสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรุงเทพมหานคร ช่วงปีพ.ศ. 2532-2536

ปี	2532		2533		2534		2535		2536		รวม	
	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)
พาณิชย์	108	2,178,869.93	110	3,338,342.36	139	6,519,497.36	126	6,836,817.59	117	5,497,497.78	600	24,371,025.02
พักอาศัย	343	3,290,074.27	370	3,644,390.91	389	4,530,367.18	497	4,817,566.51	854	7,444,502.55	2453	23,726,901.42
สำนักงาน	131	1,668,307.44	162	3,187,237.57	197	3,519,134.56	204	3,361,420.67	175	3,480,578.50	869	15,216,678.74
สาธารณะ	74	192,895.81	54	263,291.04	56	411,871.97	69	573,731.41	74	689,223.89	327	2,131,014.12
อุปโภค/บริโภค	22	239,125.24	29	350,533.95	16	593,182.94	17	165,226.70	17	110,868.00	101	1,458,936.83
อุตสาหกรรม	142	418,226.13	64	211,851.78	64	234,757.43	52	680,734.07	36	127,951.00	358	1,673,520.41
สถานเฝ้าสนับ	47	45,495.62	14	6,863.49	27	12,525.63	33	29,454.49	58	44,217.45	179	138,556.68
อื่นๆ	88	22,840.37	55	20,217.95	65	49,113.18	85	56,693.23	128	107,621.81	421	256,486.54
รวม	955	8,055,834.81	858	11,022,729.05	953	15,870,450.25	1083	16,521,644.67	1459	17,502,460.98	5308	68,973,119.76

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

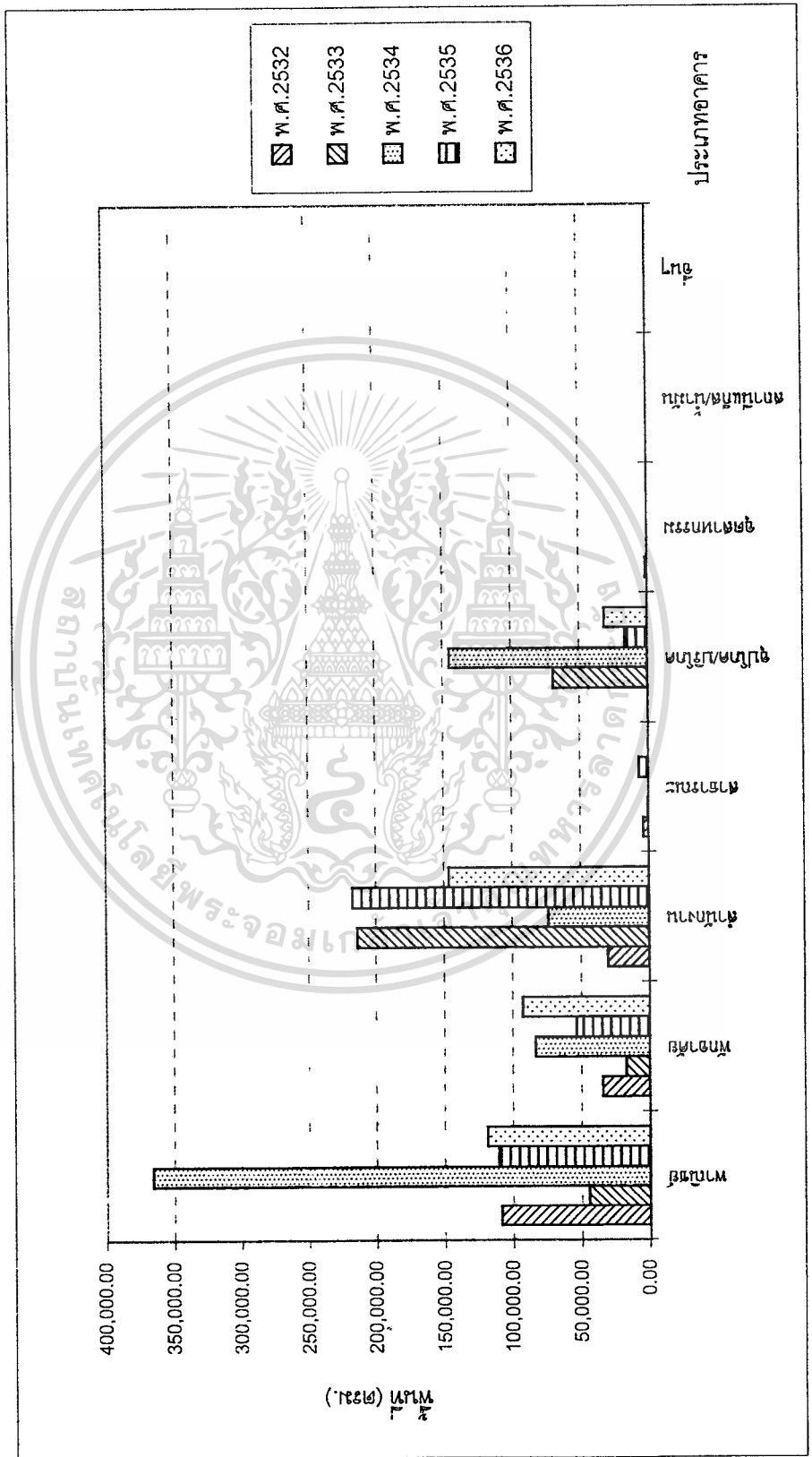
ตารางที่ 10

แสดงสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2532-2536

ปี	2532		2533		2534		2535		2536		รวม	
	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)	ราย	พื้นที่ (ตรม.)
พาณิชย์	8	109,049.88	3	44,766.70	8	365,885.00	6	110,745.82	1	119,053.00	26	749,500.40
พักอาศัย	15	34,785.55	5	17,126.34	9	83,425.31	10	53,554.18	13	92,834.00	52	281,725.38
สำนักงาน	2	30,342.00	4	214,011.44	7	74,047.26	9	217,486.13	4	146,573.25	26	682,460.08
สาธารณะ	2	3,916.00	1	305.40	0	0.00	1	6,879.00	0	0.00	4	11,100.40
อุปโภค/บริโภค	0	0.00	6	69,221.72	3	144,942.14	2	16,271.14	2	31,597.00	13	262,032.00
อุตสาหกรรม	1	1,070.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1,070.00
สถานีก๊าซ/น้ำมัน	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	28	179,163.43	19	345,431.60	27	668,299.71	28	404,936.27	20	390,057.25	122	1,987,888.26

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

กราฟที่ 10
แสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2532-2536



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

3.1 พื้นที่และจำนวนราย ของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารซึ่งรวบรวมโดย กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

จากตารางที่ 9 แสดงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวบรวมโดยสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าจำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตลอดปี 2532-2536 มีจำนวนทั้งสิ้น 68.973 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 51.4 /ปี แต่หากพิจารณาแล้ว จะเห็นได้ว่า อัตราการขยายตัวจะสูงมากในช่วงปี 2532-2534 ซึ่งเป็นช่วงปีที่ทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผลจากระบบเศรษฐกิจของไทยขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง และปัจจัยทางการเงินเอื้ออำนวยอย่างมาก โดยสถาบันการเงินต่างๆ ให้การสนับสนุนด้วยการอนุมัติเงินกู้แก่โครงการต่างๆ เป็นจำนวนมากในช่วงเวลาดังกล่าว การขยายตัวของจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตนั้นมีอัตราสูงกว่า 2.5 เท่า/ปีเมื่อจำแนกประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาต จะเห็นได้ว่าตลอดช่วงปี 2532-2536 จำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเท่ากับ 68.973 ล้านตารางเมตร อาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ซึ่งเท่ากับร้อยละ 35.33 และ 34.40 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างทั้งหมด นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์อัตราการขยายตัวของจำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว จะเห็นได้ว่าอาคารพาณิชย์มีอัตราการขยายตัวสูงสุด โดยเฉลี่ยปีละ 1.523 เท่าตัว ส่วนอาคารพักอาศัยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 1.263 เท่าตัว รองลงมาได้แก่อาคารสำนักงานมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 1.086 เท่าตัว ฉะนั้นจะเห็นได้ว่าอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารมีความสอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม โดยแสดงถึงแนวโน้มของการพัฒนาของภาคตติยภูมิโดยเฉพาะอย่างยิ่งสาขาการค้าและการบริการ

จากตารางที่ 10 แสดงสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ช่วงปี 2532-2536

ในเขตราชเทวี และกราฟที่ 10 แสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เขตราชเทวี ช่วงปี 2532-2536 จะเห็นได้ว่า พื้นที่อาคารที่ขออนุญาตมีจำนวนเท่ากับ 179,163.43 ตารางเมตร ในปี 2532 เพิ่มขึ้นเป็น 390,057.25 ตารางเมตร ในปี 2536 หรือเพิ่มขึ้น 1.18 เท่าตัว และมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัยมีจำนวน 52 ราย คิดเป็นพื้นที่ 281,725.38 ตารางเมตร โดยปี 2536 มีพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงสุด คือ 92,834 ตารางเมตร เฉลี่ยแล้ว 1 ราย คิดเป็นพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประมาณ 5,417.80 ตารางเมตร แต่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์ มี 26 ราย คิดเป็นพื้นที่รวม 749,500.40 ตารางเมตร เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมตร เหลือแล้ว 1 ราย ใช้พื้นที่ประมาณ 28,826 ตารางเมตร โดยปีที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์สูงสุด คือปี 2534 มี 8 ราย คิดเป็นพื้นที่ 365,885 ตารางเมตร เนื่องจากเป็นยุคที่เศรษฐกิจกำลังเฟื่องฟู โดยเฉพาะทางด้านการค้าทางอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบจำนวนรายระหว่างการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยและพาณิชย์จะเห็นว่าจำนวนรายของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย มีจำนวนรายมากกว่าการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์ แต่เมื่อพิจารณาจากพื้นที่ที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์จะมากกว่าพื้นที่การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย ส่วนการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทสำนักงานมีการขออนุญาตทั้งสิ้น 26 ราย เท่ากับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์ มีพื้นที่ 682,460.08 ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์ ส่วนทางด้านของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทอุปโภคบริโภค มี 13 ราย คิดเป็นพื้นที่ 262,032 ตารางเมตร การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสาธารณะมี 4 ราย คิดเป็นพื้นที่ 11,100.40 ตารางเมตร อาจเนื่องมาจากเขตราชเทวีเป็นเขตชั้นใน ส่วนใหญ่แล้วบริการสาธารณะค่อนข้างครบครัน ประกอบกับพื้นที่ส่วนใหญ่มีการปลูกสร้างอยู่แล้ว ไม่คุ้มกับการลงทุนมากเท่าใดนัก, การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรม มีเพียง 1 ราย คิดเป็นพื้นที่ 1,070 ตารางเมตร เนื่องจากเขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในตามกฎหมายผังเมืองรวมแล้วไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารโดยเฉพาะเป็นอุตสาหกรรม (ภาคผนวก ก)

ส่วนในปี 2537 นั้น ไม่ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับปี 2532-2536 เนื่องจากข้อมูลที่ได้มาจากหน่วยงานต่างกัน ทำให้การแบ่งประเภทอาคารต่างกัน จึงนำสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารปี 2537 มาวิเคราะห์ร่วมกับกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 11

แสดงสถิติเปรียบเทียบการอนุญาตสร้างอาคาร เขตราชเทวีและกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2537

ประเภทอาคาร	เขตราชเทวี		กรุงเทพมหานคร		สัดส่วนพื้นที่ (%)
	ราย	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราย	พื้นที่ (ตร.ม.)	
พักอาศัย	21	160,730.00	1,415	9,505,122.45	0.0169
พาณิชย์	4	63,101.00	224	2,333,301.15	0.0270
พาณิชย์-พักอาศัย	5	212,746.00	240	2,011,189.06	0.1058
อุตสาหกรรม	0	0.00	23	28,987.00	0.0000
คลังสินค้า	0	0.00	26	57,271.24	0.0000
สถาบันการศึกษา	0	0.00	29	135,577.16	0.0000
องค์การอิสระ	0	0.00	1	1,841.00	0.0000
สถานพยาบาล	0	0.00	12	13,806.00	0.0000
อาคารจอดรถ	1	52,772.00	16	271,170.65	0.1946
อื่นๆ	1	42,125.00	13	97,546.69	0.4318
สถานที่ราชการ	0	0.00	4	244.50	0.0000
ไม่ระบุ	0	0.00	1	1,700.00	0.0000
รวม	31	531,474.00	1,988	14,559,956.90	0.0365

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากตารางที่ 11 แสดงสถิติเปรียบเทียบการอนุญาตสร้างอาคาร เขตราชเทวี และกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2537 จะเห็นว่าการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย มีจำนวน 21 ราย คิดเป็นพื้นที่ 160,730 ตารางเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นที่ที่มีการขออนุญาตปลูกสร้าง อาคารมากที่สุดในปี 2537 เป็นการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์-พักอาศัยคือ 212,746 ตารางเมตร แต่มีเพียง 5 รายเท่านั้น จะสังเกตเห็นว่ามี การขออนุญาตปลูกสร้าง อาคารประเภทอาคารจอดรถ ในปี 2537 มี 1 ราย คิดเป็นพื้นที่ 52,772 ตารางเมตร รวมแล้วใน ปี 2537 เขตราชเทวีมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร 31 ราย คิดเป็นพื้นที่ 531,474 ตาราง เมตร เมื่อนำข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารปี 2537 เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร จะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่าสัดส่วนพื้นที่ที่สูงที่สุดคือ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ ร้อยละ 0.4318, อาคารจอดรถ ร้อยละ 0.1946, พาณิชยกรรมอาศัย ร้อยละ 0.1058, พาณิชยกรรม ร้อยละ 0.0270 และพาณิชยกรรมอาศัย ร้อยละ 0.0169

3.2 ความสูงของอาคาร ที่ได้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ที่เก็บรวบรวมโดยสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 12

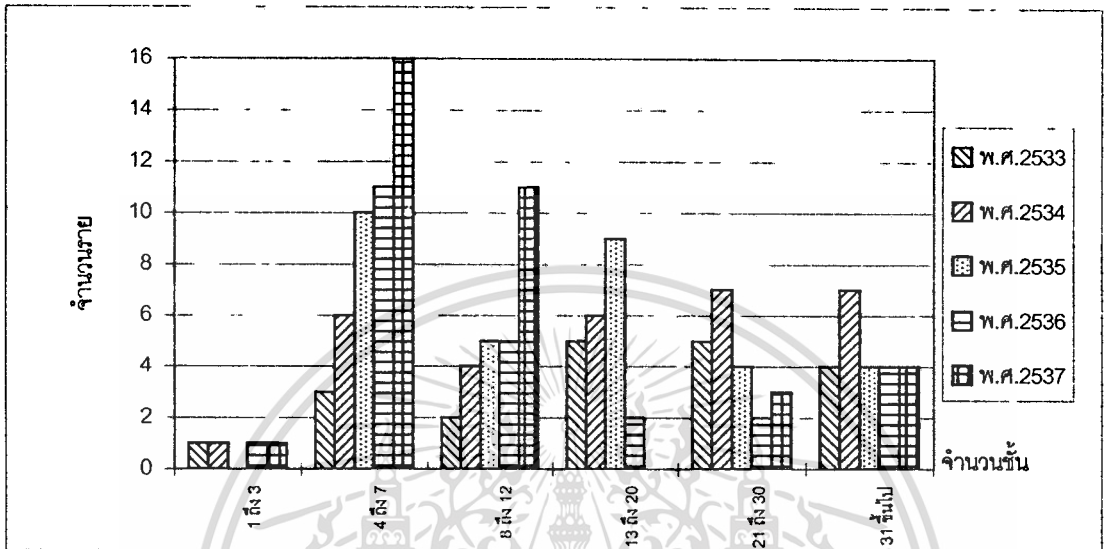
แสดงจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูงของอาคาร เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2533-2537

ปีพ.ศ.	2533	2534	2535	2536	2537	รวม
จำนวนชั้น						
1 ถึง 3	1	1	0	1	1	4
4 ถึง 7	3	6	10	11	16	46
8 ถึง 12	2	4	5	5	11	27
13 ถึง 20	5	6	9	2	0	22
21 ถึง 30	5	7	4	2	3	21
31 ขึ้นไป	4	7	4	4	4	23
อื่นๆ	0	0	0	0	2	2
รวม	20	31	32	25	37	145

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

กราฟที่ 11

แสดงการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูง เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2533-2537



จากตารางที่ 12 แสดงจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูง เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2533-2537 และกราฟที่ 11 แสดงการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำแนกตามความสูง เขตราชเทวี ช่วงปีพ.ศ. 2533-2537 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารที่สูง 1-3 ชั้น มีการปลูกสร้างน้อยมากคือ 4 ราย เนื่องจากเขตชั้นในมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เช่น จากพักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม เพราะเป็นแหล่งงานและราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้ไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดิน ส่วนใหญ่แล้วถ้าเป็นอาคารพักอาศัยจะเปลี่ยนเป็นคอนโดมิเนียมแทน, จำนวนอาคารที่ได้รับปลูกสร้างอาคารสูง 4-7 ชั้น และ 8-12 ชั้น มีมากขึ้นทุกปี จากปี 2533-2537 แสดงให้เห็นว่าอาคารที่สูง 4-7 ชั้น น่าจะเป็นอาคารประเภทอาคารพาณิชย์, สำนักงาน หรือ อพาร์ทเมนต์ แสดงว่าการใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง ส่วนอาคารที่สูง 13-20, 21-30 และ 31 ชั้นขึ้นไป เป็น Highrise building มีการขออนุญาตปลูกสร้างเช่นกันในทุกๆ ปี แต่ยังมีในปริมาณไม่มากนัก เนื่องจากการปลูกสร้างอาคารสูงต้องใช้เงินลงทุนมาก โดยรวมแล้วการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูง 4-7 ชั้น มีมากที่สุดคือ 46 ราย ส่วนน้อยที่สุดคือ อาคารประเภทอื่นๆ และพักอาศัย

สรุปได้ว่าแนวโน้มในอนาคตของเขตราชเทวี จะมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นพาณิชย์-พักอาศัย และพาณิชย์ และการปลูกสร้างจะเป็นไปในแนวตั้งมากขึ้น อาคารมีความสูงมากขึ้น ส่วนอาคารประเภทพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวจะลดน้อยลง แต่จะมีคอนโดมิเนียมปลูกสร้างขึ้นมาแทนทำให้มีความหนาแน่นมากขึ้นทั้งนี้สอดคล้องกับสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้ คือ การพัฒนาของเขตราชเทวีจะเป็นไปในแนวตั้งมากขึ้น

การใช้ที่ดิน

1. การใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวีมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ. 2529 ซึ่งสำรวจโดยสำนักผังเมืองในการจัดทำผังปีพ.ศ. 2529

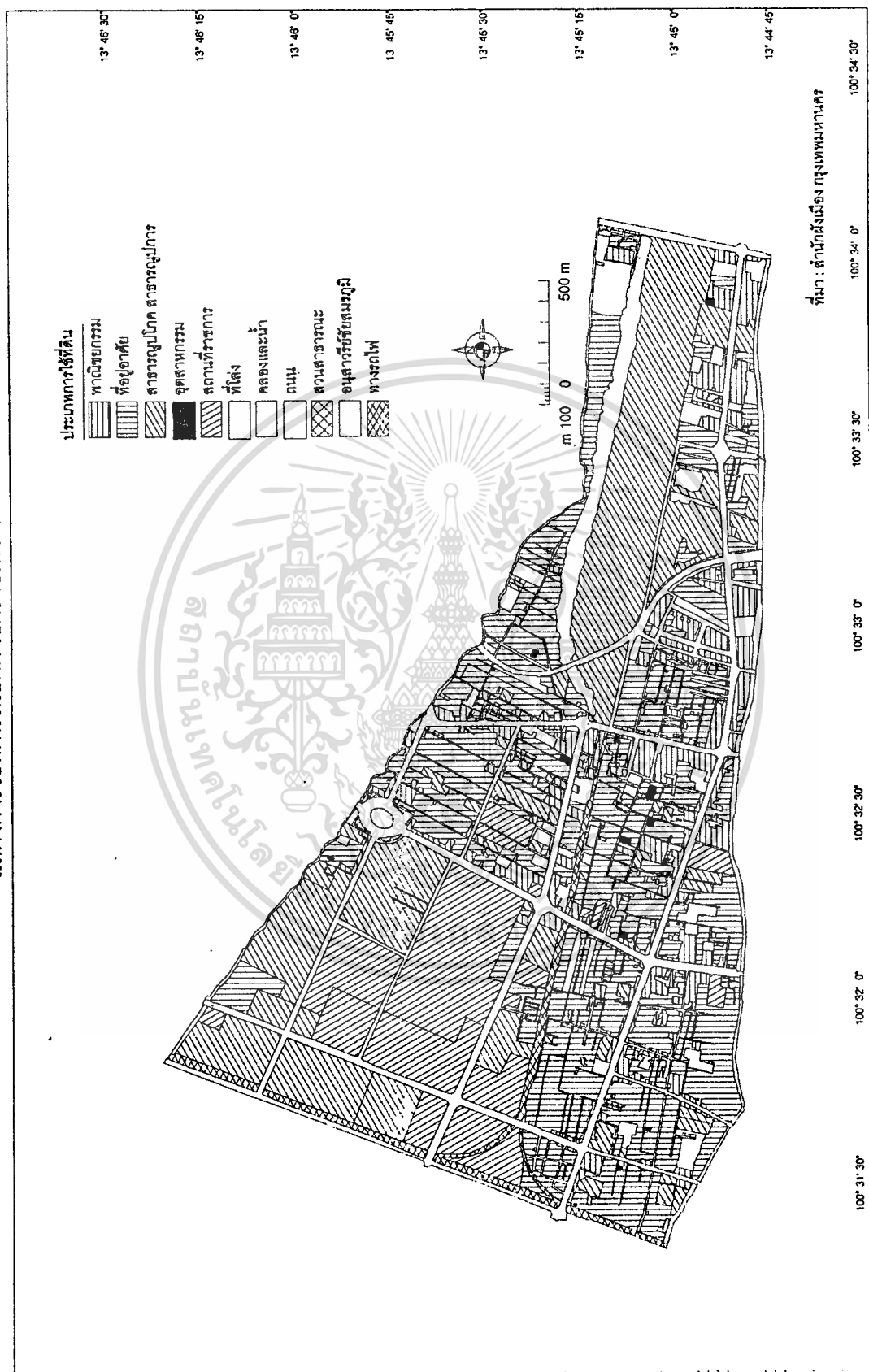
ตารางที่ 13
แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2529

การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (%)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พาณิชยกรรม	9.92	0.716
ที่อยู่อาศัย	29.51	2.131
สาธารณูปโภค	24.32	1.756
อุตสาหกรรม	0.2	0.014
สถานที่ราชการ	13.47	0.973
ที่โล่ง	4.58	0.331
คลองและแม่น้ำ	3.52	0.254
ถนน	12.43	0.898
สวนสาธารณะ	0.1	0.007
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	0.12	0.008
ทางรถไฟ	1.83	0.132
รวม	100.00	7.222

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงการใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

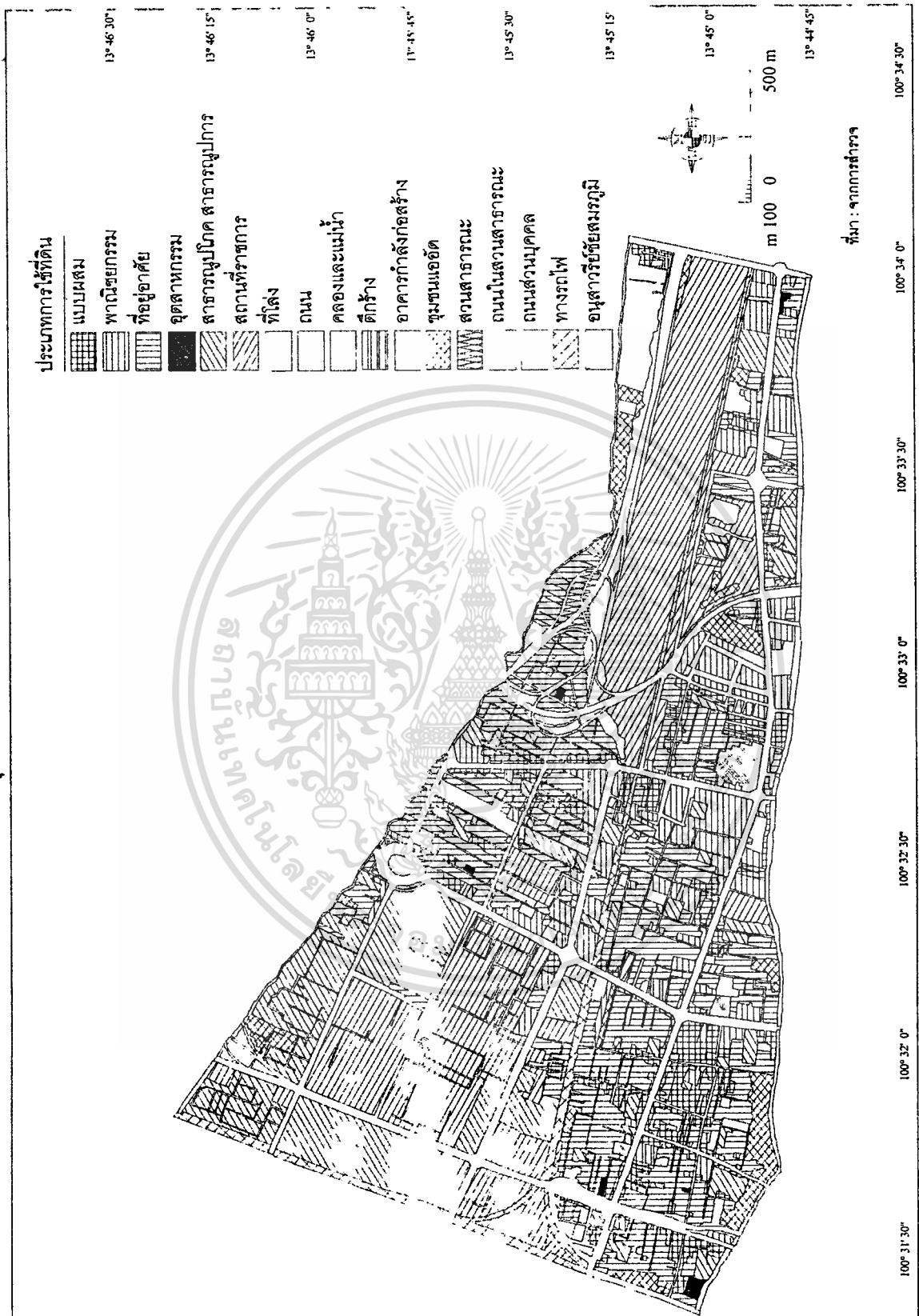
จากตารางที่ 13 แสดงการใช้ที่ดิน เขตราชเทวี จำแนกตามพื้นที่ ปีพ.ศ. 2539 และแผนที่ 12 แสดงการใช้ที่ดินในอดีต เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 แสดงให้เห็นว่าเขตราชเทวีมีความเจริญแล้วแต่ยังไม่มากนัก พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่คือ 29.51%, 24.32% ตามลำดับ เหตุที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากในพื้นที่เนื่องจากเขตราชเทวีประกอบไปด้วยโรงพยาบาลและมหาวิทยาลัย เช่น โรงพยาบาลพระมงกุฎ, โรงพยาบาลรามา, โรงพยาบาลราชวิถี, องค์การเภสัชกรรม, มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นต้น ส่วนที่มีพื้นที่ปานกลางคือ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, พาณิชยกรรม และพื้นที่มีปริมาณน้อยคือ พื้นที่ว่าง, คลองแม่น้ำ, โรงงานอุตสาหกรรม, สวนสาธารณะ เป็นต้น แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตราชเทวีเมื่อ 10 ปีที่แล้วยังมีความเจริญไม่มากนัก ขาดพื้นที่ถนนและขาดสวนสาธารณะหรือที่พักผ่อนหย่อนใจ และยังคงมีที่อยู่อาศัยบ้างพอสมควร

2. การใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปีพ.ศ. 2539 เขตราชเทวี พบว่าเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นแต่ยังไม่มากนัก

ตารางที่ 14
แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (%)	พื้นที่ (ตรกม.)
แบบผสมผสาน	5.88	0.425
พาณิชยกรรม	7.96	0.575
ที่อยู่อาศัย	18.46	1.333
อุตสาหกรรม	0.22	0.016
สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	13.73	0.992
สถานที่ราชการ	22.75	1.643
ที่โล่ง	4.05	0.293
ถนน	15.32	1.106
คลองและแม่น้ำ	2.65	0.191

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 (ต่อ)

แสดงพื้นที่ จำแนกตามการใช้ที่ดิน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (%)	พื้นที่ (ตรกม.)
ตึกร้าง	0.53	0.038
อาคารที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	1.25	0.090
ชุมชนแออัด	3.59	0.259
สวนสาธารณะและที่พักผ่อน	0.39	0.028
ถนนส่วนบุคคล	0.76	0.055
ทางรถไฟ	2.34	0.169
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	0.12	0.009
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการสำรวจ และคำนวณพื้นที่โดย SPANS-GIS

จากตารางที่ 14 แสดงประเภทการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ปีพ.ศ. 2539 เขตราชเทวี และแผนที่ 13 แสดงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 จะพบว่าพื้นที่อุตสาหกรรมมีพื้นที่เท่าเดิม ที่อยู่อาศัยลดลงจาก 29.51% เป็น 18.46% แต่เนื่องจากในปี 2539 ที่ทำการสำรวจได้แยกที่อยู่อาศัยและอยู่อาศัยแบบผสมออกจากกันในเวลาสำรวจ (อยู่อาศัยแบบผสม หมายถึง อยู่อาศัยและประกอบการค้าไปด้วย) ซึ่งจากการสำรวจพบว่าอยู่อาศัยมี 18.46% ,แบบผสมมี 5.88% แต่เมื่อรวมกันก็จะพบว่ามีเท่ากับ 24.34% ก็คือมีปริมาณลดลงกว่า ปี 2529 แต่ไม่มากนัก นอกจากนี้พยานิชยกรรมปี 2539 มีปริมาณน้อยกว่า ปี 2529 อาจเนื่องมาจากปี 2539 ได้แยกอยู่อาศัย แบบผสม ซึ่งเป็นพยานิชยกรรม แต่ปี 2529 รวมเป็นพยานิชยกรรม ซึ่งทำให้พื้นที่ปี 2539 น้อยกว่า ปี 2529 พื้นที่ชุมชนแออัดมี 3.59 % คิดเป็นพื้นที่ในเขตราชเทวี 0.278 ตร.กม.

และจากตารางที่ 13 และตารางที่ 14 ซึ่งแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2529 และ 2539 พบว่าในช่วงระยะเวลา 10 ปี เขตราชเทวีมีการใช้ที่ดินเป็นไปในทางพยานิชยกรรมและเป็นแบบผสมผสานเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันหน่วยงานราชการซึ่งแต่เดิมในเขตนี้มีมากอยู่แล้ว พื้นที่ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนพื้นที่ที่ควรทำการเพิ่มมากขึ้นตาม เช่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงตำแหน่งชุมชนแออัด เขตราชเทวี ปี พ.ศ. 2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สาธารณูปโภค สาธารณูปการกลับลดลง และสวนสาธารณะ, ถนน ซึ่งเพิ่มขึ้นแต่เมื่อพิจารณา
ดูแล้วไม่เป็นสัดส่วนที่เท่ากัน เนื่องจากการใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงโดยมีการขยายตัวทาง
เศรษฐกิจสูงขึ้น ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ควรที่จะเพิ่มในอัตราส่วนที่เท่ากัน แต่ถนนและ
สวนสาธารณะกลับเพิ่มในอัตราส่วนที่น้อย อาจเนื่องมาจากเขตราชเทวีมีการใช้ที่ดินหนาแน่น
และราคาที่ดินแพงจึงเป็นเป็นความยากลำบากในการขยายถนนหรือสร้างสวนสาธารณะ แต่
อย่างไรก็ตามเขตนี้นี้ก็ยังมีกรเจริญเติบโต สังเกตจากพื้นที่พาณิชยกรรมและแบบผสมมีพื้นที่
มากขึ้น ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัย, ที่โล่ง มีพื้นที่ลดลง และพื้นที่คลองก็มีจำนวนลดลงเช่นกัน
คือมีการถมคลองเพื่อสร้างเป็นถนนแทน

และจะสังเกตเห็นจากแผนที่ 12 และแผนที่ 13 แผนที่แสดงพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง
การใช้ที่ดินปีพ.ศ. 2529 และปีพ.ศ. 2539 จะพบว่าเป็นบริเวณริมถนนเพชรบุรี, ย่านประตูน้ำ,
ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมาก แต่จากข้อมูลการใช้ที่ดิน
จะพบว่า เขตราชเทวีมีปัญหาในเรื่องสวนสาธารณะที่ไม่เพียงพอ, ขาดพื้นที่ถนน เป็นต้น ซึ่ง
สมควรทำการศึกษาค้นคว้าควรปรับปรุงอย่างไร

ชุมชนแออัด

ชุมชนแออัดเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งที่มีความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมต่ำกว่า
มาตรฐาน และมีความแออัดของประชากรมาก จึงทำให้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรมได้ จากการ
สำรวจพบว่าเขตราชเทวีมีจำนวนชุมชนแออัดมาก ซึ่งควรได้รับการปรับปรุง (พิจารณาข้อมูล
ทางด้านกายภาพเท่านั้น)

จากแผนที่ 14 แสดงตำแหน่งชุมชนแออัด ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าตำแหน่ง
ที่ตั้งของชุมชนในเขตราชเทวี มีการกระจายตัวที่เด่นชัด 2 ลักษณะ คือ ชุมชนที่มีการกระจายตัว
ตามแนวคลอง และตามทางรถไฟ สภาพปัญหาที่สำคัญของเขตราชเทวี ได้แก่ ปัญหาการขาด
แคลนสาธารณูปโภค ปัญหาขาดการระบายน้ำ และปัญหาการก่อกำจัดขยะ เป็นต้น

แสดงรายละเอียดชุมชนแออัด เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

แขวง	ชื่อชุมชน	ประชากร	หลังคาเรือน	ครอบครัว	เจ้าของที่ดิน	ที่ตั้งชุมชน
มักกะสัน	ริมคลองสามเสน	1074	203	283	เอกชน/บุกรุกริมฝั่ง	ริมคลองสามเสน-บึงมักกะสัน
มักกะสัน	จตุรตัน	2026	285	482	มูลนิธิเทียนฟ้า	ข้างเมโทรโพลิตร คอนโดมิเนียม ถ.เพชรบุรี
มักกะสัน	ริมทางรถไฟมักกะสัน	714	167	197	การทางรถไฟ	ติดทางรถไฟใกล้ที่จอดรถใต้ทางด่วน รร. เมอร์เคียว
มักกะสัน	หลังวัดมักกะสัน	257	54	65	การทางรถไฟ	ริมทางรถไฟ ใกล้ทางขึ้นทางด่วน ถ.เพชรบุรี
มักกะสัน	นิคมมักกะสัน	318	47	74	การทางรถไฟ	ติดคลองสามเสนข้างบ้านพักรถไฟ ถ. นานาเหนือ
มักกะสัน	โรงเรียนมักกะสัน	291	56	73	การทางรถไฟ	ติดคลองสามเสน ใกล้บ้านพักรถไฟ ถ. นานาเหนือ
มักกะสัน	ทับแก้ว	677	117	192	การทางรถไฟ	ติดบึงมักกะสัน ติดทางขึ้นทางด่วน ถ. โอโศก-ดินแดง
มักกะสัน	รัฐวิวัฒน์	160	40	70	เอกชน	สุดซอยรัชฎาภิเษก
มักกะสัน	ข้าง ร.ร. มักกะสันพิทยาก	84	14	22	การทางรถไฟ	ระหว่าง ร.ร. มักกะสันพิทยากับวัดติสสงสาราม
ถนนเพชรบุรี	บ้านครัวเหนือ	2969	425	706	กรมธนารักษ์	ติดคลองสามเสน ถนนบรรทัดทอง (สะพานเจริญผล)
ถนนเพชรบุรี	บ้านครัวตะวันตก	1253	180	299	กรมธนารักษ์	ถ. บรรทัดทอง (สะพานเจริญผล) ถึงถนนพระรามหก
ถนนเพชรบุรี	คลองส้มป่อย	816	92	206	ทรัพย์สินฯ/เอกชน	สุดซอยพญานาค ริมทางรถไฟ ถ. เพชรบุรี

ตารางที่ 15 (ต่อ)
 แสดงรายละเอียดชุมชนแออัด เขตราชเทวี ปี 2539

แขวง	ชื่อชุมชน	ประชากร	หลังคาเรือน	ครอบครัว	เจ้าของที่ดิน	ที่ตั้งชุมชน
ถนนเพชรบุรี	ซอยสมประสงค์ 5	273	40	59	เอกชน	สุดซอยเพชรบุรี 20 ถ. เพชรบุรี
ถนนเพชรบุรี	ลาดราวีรัตน์	240	19	77	เอกชน	ซอยเมตตราวีรัตน์ ถ. เพชรบุรี
ถนนเพชรบุรี	ซอยแดงบุหงา	428	45	86	เอกชนกรมพระวงจักรดลิ่ง	เพชรบุรี 7 ถ. เพชรบุรี ซ้างพญาไทพลาซ่า
ทุ่งพญาไท	ซอยสวนเงิน	840	121	198	เอกชน	หลังวิทยาลัยแพทยพระมงกุฎเกล้าฯ ถ. พระรามหก
ทุ่งพญาไท	โค้งรถไฟยมราช	507	74	110	ทรัพย์สินฯ/การทางรถไฟ	ใกล้สะพานลอยยมราช ถ. สวรรค์โคโค ถ. เพชรบุรี
ทุ่งพญาไท	หน้าวัดมะกอก	219	37	55	วัด/ทรัพย์สินฯ/เอกชน	ถนนราชวิถี
ทุ่งพญาไท	ซอยสุเหร่า (เพชรบุรี 7)	323	42	79	เอกชน	เพชรบุรี 7 ถ. เพชรบุรี
ทุ่งพญาไท	สระแก้ว	377	82	82	การทางรถไฟ	บ้านพักรถไฟจิตรลดา ถ. พระรามหก
ทุ่งพญาไท	หลังกรมทางหลวง	354	45	90	ทรัพย์สินฯ/การทางรถไฟ	ตรงข้ามชุมชนสระแก้ว ริมทางรถไฟ ถนนพระรามหก
ทุ่งพญาไท	ริมทางรถไฟสุดซอยเพชรบุรี 5	280	70	90	เอกชน	เพชรบุรี 5 ริมทางรถไฟ ถ. เพชรบุรี
ถนนพญาไท	ริมทางรถไฟหลัง ร.พ. เดชา	431	85	121	นุการิมทางรถไฟ	ริมทางรถไฟ ถ. ราชปรารภ ถ. พญาไท

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชน เขตราชเทวี

จากตารางที่ 15 แสดงรายละเอียดชุมชนแออัดในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าชุมชนแออัดในความรับผิดชอบเขตราชเทวีมี 23 ชุมชน มีจำนวนบ้าน 2,353 หลังคาเรือน ประชากรในชุมชน 14,976 คน อาชีพของชุมชนส่วนใหญ่คือ อาชีพรับจ้าง รวมทั้งหาบเร่แผงลอย ลักษณะการครอบครองที่ดินส่วนมากเป็นที่ดินของส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจ

ตารางที่ 16

แสดงจำนวนชุมชนแออัด เขตราชเทวี จำแนกตามจำนวนประชากรและรายได้ ปีพ.ศ. 2539

จำนวนประชากร	มักกะสัน	ถนนเพชรบุรี	ทุ่งพญาไท	ถนนพญาไท	รวม
<500 คน	5	2	6	1	14
501-1000	2	1	2	-	5
1001-1500	1	1	-	-	2
1501-2000	-	-	-	-	-
2001-2500	1	-	-	-	1
2501-3000	-	1	-	-	1
รวม	9	5	8	1	23

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชน เขตราชเทวี

ตารางที่ 17

แสดงจำนวนชุมชนแออัด เขตราชเทวี จำแนกตามจำนวนหลังคาเรือนและรายได้ ปี 2539

จำนวนหลังคาเรือน	มักกะสัน	ถนนเพชรบุรี	ทุ่งพญาไท	ถนนพญาไท	รวม
<50	3	2	4	1	12
51-100	2	1	3	-	6
101-200	2	1	1	-	4
201-300	2	-	-	-	2
301-400	-	-	-	-	-
>400	-	1	-	-	1
รวม	9	5	8	1	23

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชน เขตราชเทวี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 16 แสดงจำนวนชุมชนแออัด เขตราชเทวี จำแนกตามจำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2539 และตารางที่ 17 แสดงจำนวนชุมชนแออัด เขตราชเทวี จำแนกตามจำนวนหลังคา เรือน ปีพ.ศ. 2539 ทำให้ทราบว่าชุมชนส่วนใหญ่ในเขตราชเทวีส่วนใหญ่มีขนาดน้อยกว่า 500 คน หรือน้อยกว่า 50 หลังคาเรือน ชุมชนเหล่านี้จะกระจายตัวอยู่ในแขวงทุ่งพญาไท, แขวง มักกะสันและแขวงถนนเพชรบุรี และที่น่าสังเกตคือแขวงถนนเพชรบุรีจะมีเฉพาะชุมชนที่มี ขนาดเกินกว่า 400 หลังคาเรือนขึ้นไป และมีประชากรอยู่ระหว่าง 2,501-3,000 คน นอกจากนี้ยัง พบว่าชุมชนกระจายตัวอยู่ในแขวงถนนพญาไทเพียงเล็กน้อย และเป็นชุมชนขนาดเล็กมี ประชากรต่ำกว่า 500 คน และมีขนาดชุมชนน้อยกว่า 50 หลังคาเรือน

แต่อย่างไรก็ตามชุมชนแออัดบางชุมชนจะถูกเวนคืนที่ดิน เนื่องจากต้องใช้พื้นที่เพื่อสร้าง รถไฟฟ้าไฮปเวลล์ ชุมชนที่ต้องเวนคืนที่ดินอยู่ 6 ชุมชน คือ ชุมชนซอยแดงบุหงา, ชุมชนโค้ง รถไฟยมราช, ชุมชนหลังกรมทางหลวง, ชุมชนริมทางรถไฟหลังโรงพยาบาลเดชา, ชุมชนซอย เพชรบุรี 5, ชุมชนหลังอาชีวะดอนบอสโก โดยแนวเวนคืนประมาณ 20 เมตรทั้งซ้ายและขวา ซึ่ง ในขณะนี้ได้ทำการรื้อถอนไปบางชุมชนแล้ว เช่น ชุมชนริมทางรถไฟหลังโรงพยาบาลเดชา

โครงข่ายทางคมนาคม

การคมนาคมของเขตราชเทวี มีทั้งทางบกและทางน้ำ คลองที่ให้บริการ คือ คลองมหา นาค และคลองสามเสน ส่วนทางบกมีทั้งทางรถไฟโดยเขตราชเทวีมี เส้นทางรถไฟสายตะวันออก มีสถานีมักกะสันที่ตั้งอยู่ในเขตราชเทวี ส่วนทางรถยนต์มีโครงข่ายทางคมนาคมมีทั้งถนน สายหลัก ถนนสายรอง และถนนสายย่อย

ตารางที่ 18

แสดงความยาวถนน จำแนกตามประเภทถนน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

ประเภทถนน	ความยาว (กิโลเมตร)
ถนนสายหลัก	16.70
ถนนสายรอง	5.713
ถนนสายย่อย	37.575

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม และการคำนวณโดย SPANS-GIS
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 18 แสดงความยาวถนน จำแนกตามประเภทถนน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 และแผนที่ 15 แสดงโครงข่ายถนน ในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 จะเห็นว่า เขตราชเทวีมี ถนนสายหลัก 6 สาย คือ ถนนพญาไท, ถนนราชวิถี, ถนนเพชรบุรี, ถนนพระรามที่ 6, ถนนอโศก-ดินแดง, ถนนราชปรารภ และถนนศรีอยุธยา ลักษณะโครงข่ายถนนสายหลักในเขตราชเทวีจะเป็นถนนในแนวเหนือ-ใต้ อยู่ 4 สาย และแนวตะวันออก-ตะวันตก อยู่ 3 สาย ความยาวรวมทั้งสิ้น 16.70 กิโลเมตร โดยมีลักษณะเป็นบล็อคคลุมเกือบทั้งเขต

ถนนสายรองในเขตราชเทวีมี 8 สาย คือ ถนนโยธี, ซอยเสนาณรงค์, ถนนรางน้ำ, ถนนนิคมมักกะสัน, ถนนบรรทัดทอง, ซอยนานาเหนือ, ซอยเพชรบุรี 31 และเพชรบุรี 33 จะพบว่า ถนนสายรองมีจำนวนน้อยมาก โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาความยาวของถนนจะพบว่ามีเพียง 5.713 กิโลเมตรเท่านั้น และขนานกับถนนสายหลัก โดยมีถนนสายรองเชื่อมถึงกันเพียง 1 เส้นเท่านั้น และบางเส้นไม่มีถนนสายรองเชื่อมถึงกัน แต่ใช้ถนนซอยในการเชื่อมถนนสายหลัก ซึ่งพบว่าถนนสายรองมีไม่เพียงพอและยังไม่เป็นระบบมากนัก

สำหรับถนนซอยในเขตราชเทวีมีจำนวนมาก (ซอยสาธารณะและซอยส่วนบุคคล) มีความยาวทั้งสิ้น 37.575 กิโลเมตร ถนนซอยมีทั้งที่เป็นซอยตัน, เชื่อมถนนสายหลักกับถนนสายรอง, สายรองกับสายรอง, สายหลักกับสายหลัก แต่มีความแคบซึ่งนิยมใช้เป็นทางลัด

ระบบโครงข่ายถนนในเขตราชเทวียังเป็นโครงข่ายที่ไม่เป็นระบบ, ไม่ได้มาตรฐาน และยังมีไม่เพียงพอ จึงก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ขาดการเชื่อมต่อระหว่างถนนสายต่างๆ ที่เป็นระบบ ดังนั้นควรตัดถนนสายรองเพิ่มมากขึ้นเพื่อเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก เป็นการระบายรถจากถนนสายหลัก ในส่วนของถนนซอยนั้นมีมากอยู่แล้ว ควรปรับปรุงให้มีการเชื่อมต่อกับถนนสายรองให้เป็นระบบมากขึ้น

จากปัญหาต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นของเขตราชเทวี จึงสมควรที่จะทำการศึกษาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู เนื่องจากถ้าปล่อยให้เป็นไปตามมยถากรรม ปัญหาต่างๆ เหล่านี้ก็จะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เพราะไม่มีแผนหรือผังมาพัฒนา

บทที่ 4

บทวิเคราะห์

เขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู เนื่องจากเป็นเขตที่ประสบกับปัญหาต่างๆ อาทิเช่น แนวโน้มจำนวนประชากรสูงขึ้น เนื่องจากมีแรงดึงดูดต่างๆ เช่น สถานประกอบการที่เติบโตขึ้นเป็นจำนวนมากในแนวตั้ง โครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก เป็นต้น ทำให้โครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับความต้องการ นอกจากนี้ในเขตราชเทวียังมีชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่างบราคาที่ดินในเมือง สิ่งต่างๆ เหล่านี้ทำให้เขตราชเทวีมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู

การหาพื้นที่มีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟู โดยจัดลำดับก่อนหลัง

ปัจจัยที่นำมาหาพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูได้มาจากการศึกษาจากทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนำเทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ PSA มาศึกษา โดยมีการให้ค่าคะแนน และค่าน้ำหนัก ดังนี้ คือ

1. หลักเกณฑ์การให้ค่าคะแนน

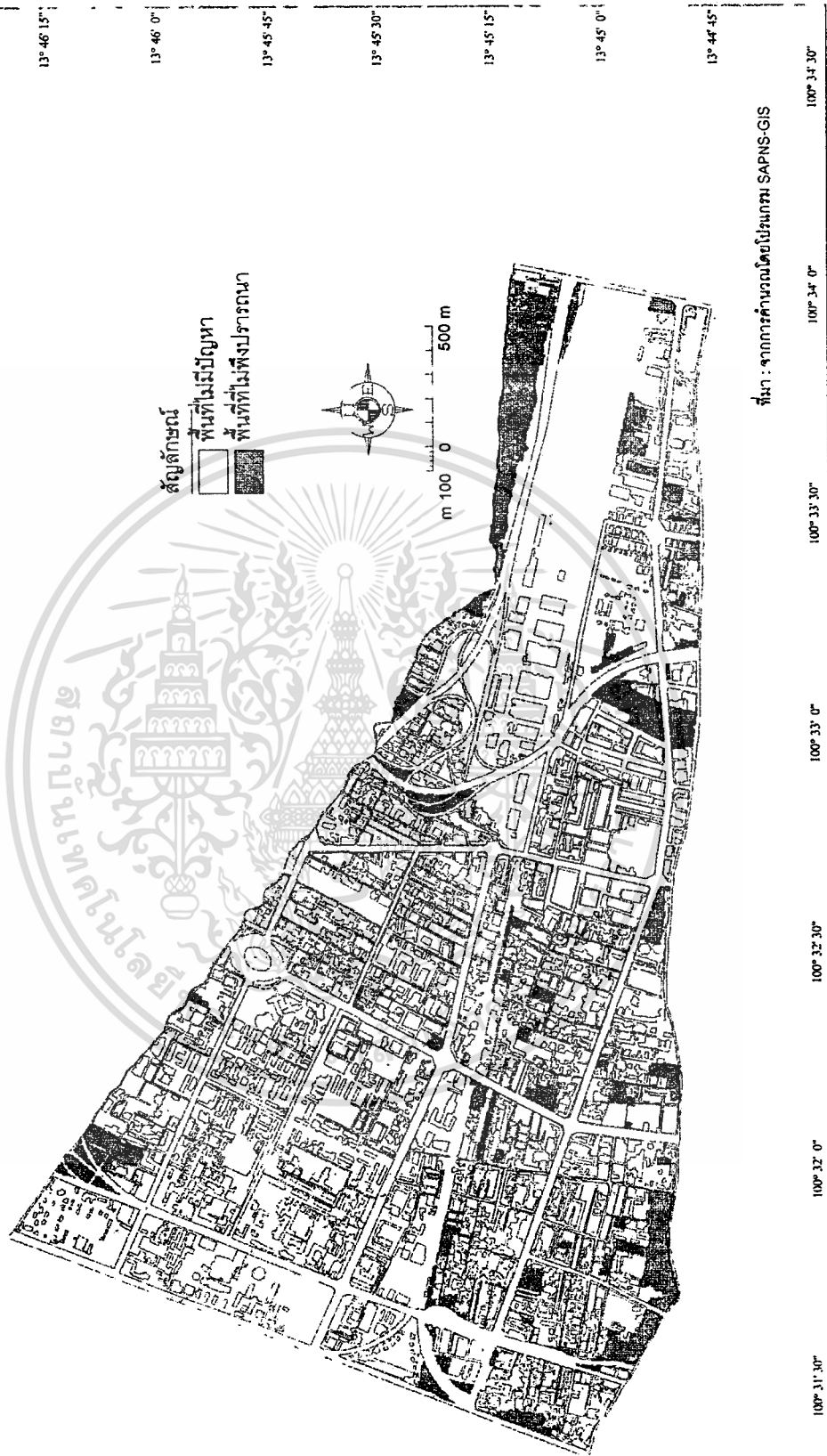
การให้ค่าคะแนน (Scoring) หมายถึงการแบ่งลำดับภายในปัจจัย ตามเกณฑ์ของปัจจัยนั้นๆ โดยให้ค่าคะแนนตามระยะห่างออกไปตามลำดับ ซึ่งเป็นค่าคะแนนดิบของแต่ละปัจจัย (सानต์ 2540 : 82)

การให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัยเป็นการให้ค่าคะแนนภายในปัจจัย โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้ คือ

1.1 ปัจจัยการใช้ที่ดินปัจจุบันปะปนกันและไม่พึงปรารถนา ได้แบ่งออกเป็น 2

กลุ่ม คือ

แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันปนกันและไม่เพียงปรมาณ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 19

แสดงพื้นที่ของปัจจัยการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี

ปัจจัยการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ไม่มีปัญหา	92.27	6.664
พื้นที่ไม่พึงปรารถนา	7.73	0.558
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

1.1.1 พื้นที่ไม่มีปัญหา ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, สถานที่ราชการ, สวนสาธารณะ เป็นต้น จากตารางที่ 19 แสดงพื้นที่ของปัจจัยการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี และแผนที่ 16 แสดงการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี พบว่าการใช้ที่ดินที่ไม่มีปัญหามีการกระจายตัวอยู่เกือบทั่วทั้งเขต โดยคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 92.27 โดยให้ค่าคะแนนเป็น 0

1.1.2 พื้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่ ชุมชนแออัด, ตึกร้าง และที่โล่ง เนื่องจากชุมชนแออัดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความแออัดของประชากรมาก มีสภาพแวดล้อมที่ต่ำกว่ามาตรฐาน (ทั้งนี้โดยไม่คำนึงถึงประเด็นอื่นนอกจากทางด้านกายภาพเท่านั้น) สวนตึกร้างและที่โล่ง เป็นที่รกร้างว่างเปล่าไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองที่มีราคาที่ดินสูง จากตารางที่ 19 และแผนที่ 16 แสดงการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา เขตราชเทวี พบว่าการใช้ที่ดินในกลุ่มนี้มีพื้นที่ร้อยละ 7.73 พบในบริเวณพื้นที่ริมฝั่งมักกะสันเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ค่าคะแนนเป็น 4 เนื่องจากมีโอกาสในการปรับปรุงมาก

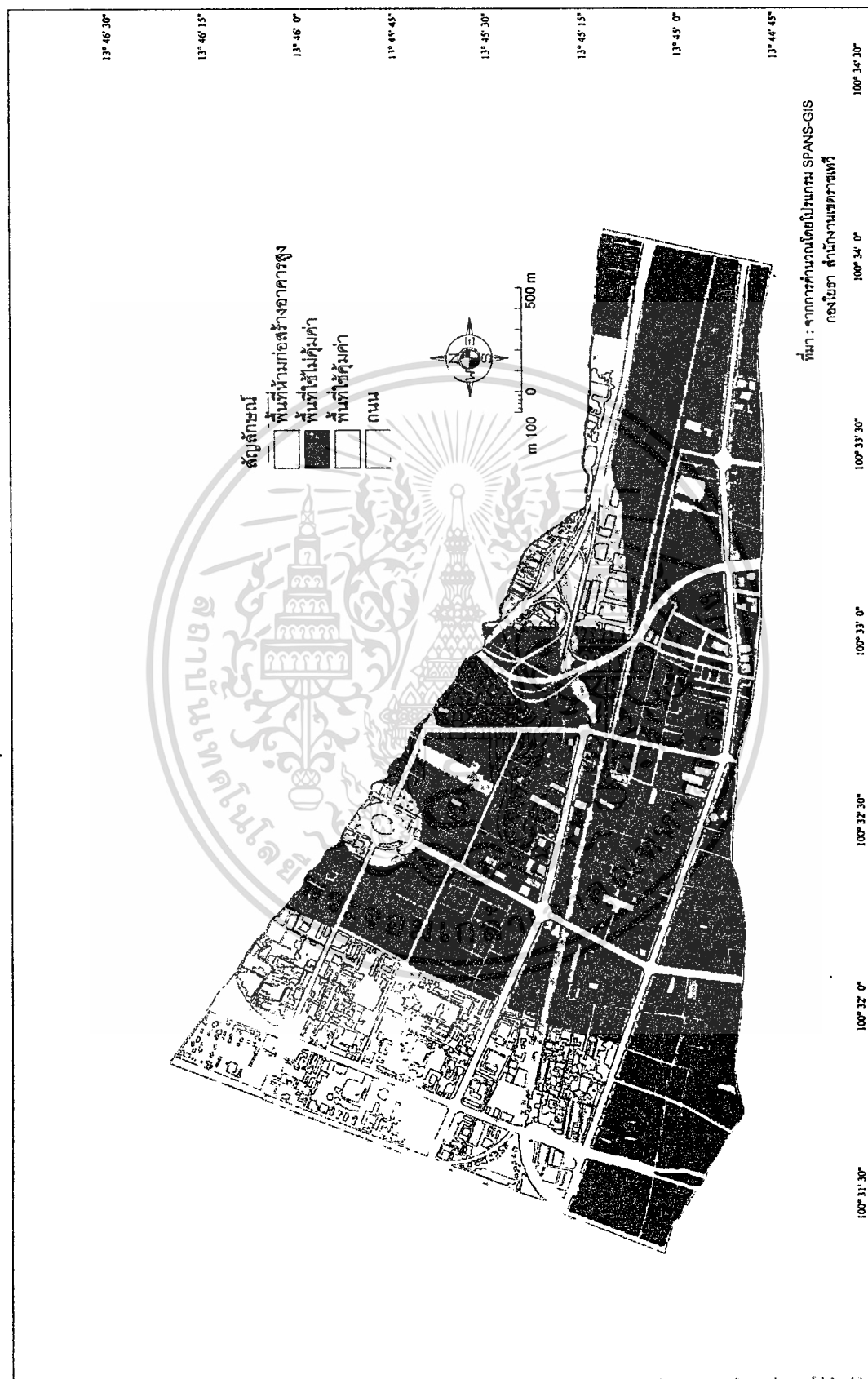
1.2 สภาพอาคาร ในการสำรวจภาคสนามได้แบ่งสภาพอาคาร โดยให้ค่าคะแนนดังนี้ (รายละเอียดเกี่ยวกับการคำนวณพื้นที่และบริเวณที่พบได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 ตารางที่ 7)

1.2.1 สภาพอาคารทรุดโทรม ซึ่งควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูมากที่สุด จึงให้ค่าคะแนนสูงสุด คือ 4

1.2.2 สภาพอาคารพอใช้ ซึ่งมีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟูบ้าง จึงให้ค่าคะแนนปานกลาง คือ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงพื้นที่ที่ไม่คุ้มค่า เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539



ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS
กองโยธา สำนักงานเขตราชเทวี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.3 สภาพอาคารดี และที่ว่างซึ่งรวมถึงสวนสาธารณะและถนน ให้ค่าคะแนน คือ 0

1.3 พื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า สิ่งที่เป็นตัวกำหนดความคุ้มค่าของที่ดิน คือโครงสร้างพื้นฐาน บริเวณที่มีโครงสร้างพื้นฐานครบครันจะเป็นบริเวณที่มีมูลค่าที่ดินสูง และบริเวณที่มีมูลค่าที่ดินสูงจะมีการใช้ที่ดินที่หนาแน่นซึ่งจะแสดงถึงความเข้มของอาคาร นั่นคืออาคารมีความสูงมากนั่นเอง ดังนั้นในปัจจุบันจึงใช้ความสูงของอาคารที่เก็บข้อมูลได้จากการสำรวจในการหาพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า โดยใช้ความสูงของอาคาร 8 ชั้น (Highrise) ในการแบ่งพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่าและพื้นที่ใช้คุ้มค่า เนื่องจากอาคารที่สูง 8 ชั้น สามารถเป็นตัวชี้วัดได้ว่าเป็นอาคารที่ใช้คุ้มค่า เพราะสามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ได้มาก และนำมาพิจารณาร่วมกับโครงข่ายถนนสายหลักในรัศมีบริการระยะ 500 เมตร (Walking Distance) (กรมการผังเมือง 2539) เนื่องจากพื้นที่ที่ติดถนนสายหลักจะมีราคาที่ดินสูง ดังนั้นการสร้างอาคารในแนวตั้งเพื่อที่สามารถทำกิจกรรมต่างๆ ได้คุ้มค่า นอกจากนี้ยังได้ตัดพื้นที่ที่ไม่ได้นำมาพิจารณาคือ พื้นที่บริเวณที่มีกฎหมายห้ามก่อสร้างอาคารสูง และสวนสาธารณะ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ คือ

ตารางที่ 20

แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า เขตราชเทวี

ปัจจัยพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูง	21.20	1.521
พื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า	52.40	3.775
พื้นที่ใช้คุ้มค่า	9.29	0.683
ถนน	17.11	1.243
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

1.3.1 พื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารสูง (ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตราชเทวี 2540) จากตารางที่ 20 แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า เขตราชเทวี และแผนที่ 17 แสดงปัจจัยพื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า เขตราชเทวี พบว่ามีพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูงดังนี้ คือ รัศมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 200 เมตร ความสูงไม่เกิน 16 เมตร บริเวณทางรถไฟถึงซอยเสนารักษ์ สร้างอาคารสูงไม่เกิน 20 เมตร บริเวณถนนศรีอยุธยา ระยะถอยร่น (Set Back) 14 เมตร และบริเวณถนนเพชรบุรี ระยะถอยร่น 15 เมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 21.20 และนอกจากนี้ไม่ได้ นำพื้นที่สวนสาธารณะมาคิด เนื่องจากภายในเขตราชเทวียังขาดแคลนสวนสาธารณะเพราะ เป็นปอดของเมือง โดยให้ค่าคะแนนเป็น 0

1.3.2 พื้นที่ใช้ไม่คุ้มค่า เป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 8 ชั้น และติดกับถนนสายหลักในระยะ 500 เมตร พบอยู่บริเวณบลิ๊อคอาคารริมถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ และบริเวณการรถไฟมักกะสันคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 52.40 โดยให้ค่าคะแนน เป็น 4

1.3.3 พื้นที่ใช้คุ้มค่า ได้แก่ อาคารที่สูงน้อยกว่า 8 ชั้น แต่ติดกับถนนสายหลักในระยะมากกว่า 500 เมตร พบอยู่บริเวณบึงมักกะสัน และอาคารที่สูงมากกว่า 8 ชั้น จะติดหรือไม่ติดกับถนนสายหลักก็ตาม เนื่องจากอาคารที่สูงมากกว่า 8 ชั้น ณ บริเวณใดแสดงว่ามีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่า พบเป็นตึกอาคารกระจายอยู่บริเวณอินทพรประตุน้ำ ริมถนนศรีอยุธยา และถนนเพชรบุรี คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 9.29 โดยให้ค่าคะแนนเป็น 1

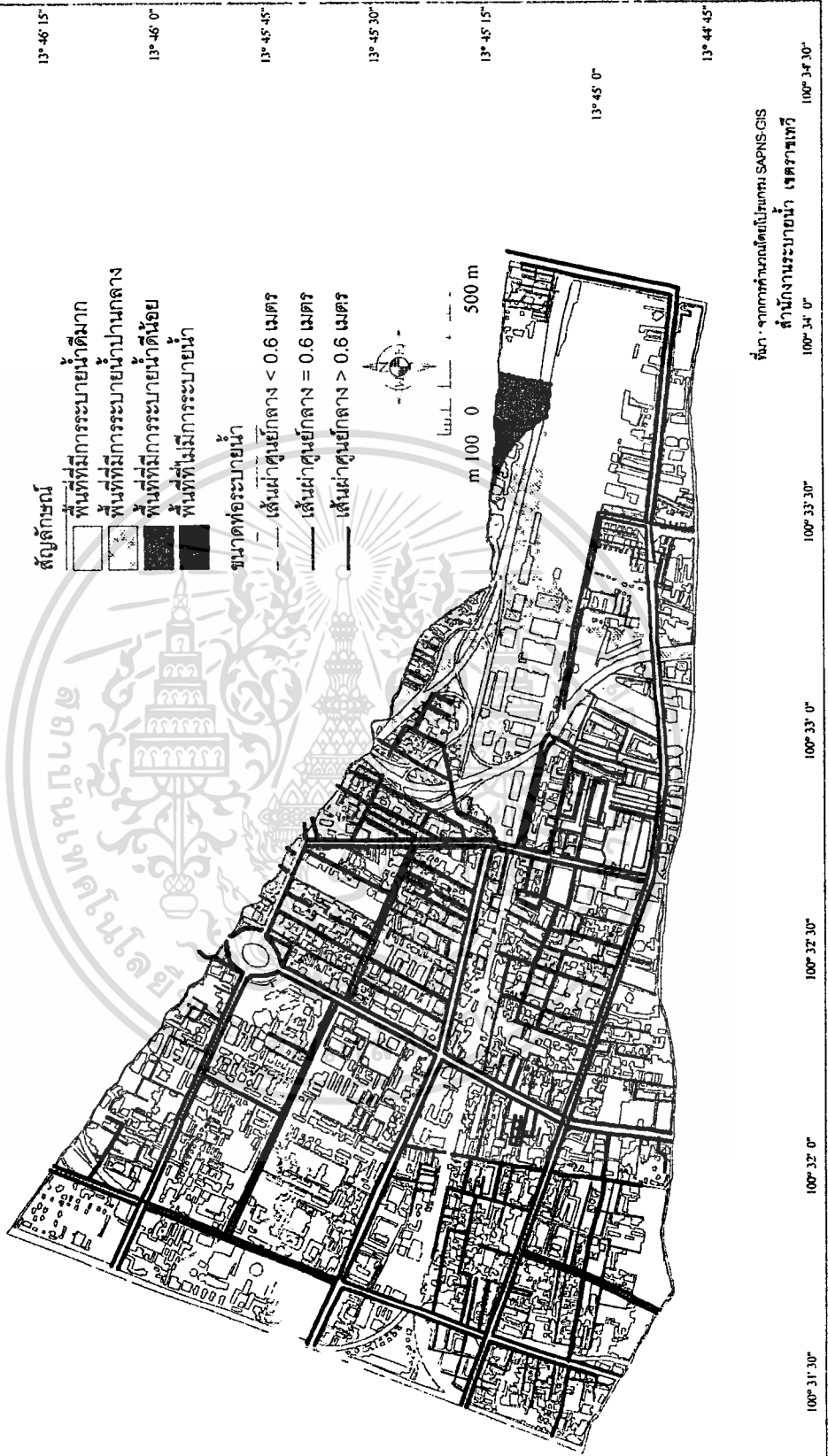
1.3.4 พื้นที่ถนน มีพื้นที่ร้อยละ 17.1 ให้ค่าคะแนนเป็น 0 เนื่องจากในเขตราชเทวีมีพื้นที่ถนนยังไม่เพียงพอ

1.4 พื้นที่ขาดการระบายน้ำ

การระบายน้ำโดยท่อระบายน้ำ พบว่าท่อระบายน้ำจะวางไปตามถนนสายต่างๆ โดยท่อขนาดใหญ่จะวางตามถนนสายหลัก เช่น ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 6 ถนนราชปรารภ และถนนพญาไท เป็นต้น ส่วนท่อระบายน้ำขนาดเล็กลงมาจะวางไปตามถนนสายรองและถนนสายย่อย ในการแบ่งเกณฑ์การให้ค่าคะแนน โดยให้ระยะทางที่น้ำจากจุดไกลสุดของพื้นที่รับน้ำมายังช่องรับน้ำของท่อที่อยู่ใกล้ที่สุด ซึ่งมีวิธีการคำนวณดังนี้คือ

ท่อระบายน้ำทุกตอนจะต้องระบายน้ำให้ไหลไปด้วยความเร็วไม่ต่ำกว่า 0.6 เมตร / วินาที (จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน, 2517)

และระยะเวลาที่น้ำฝนไหลจากจุดไกลสุดของพื้นที่รับน้ำมายังช่องรับน้ำของท่อที่อยู่ใกล้ที่สุด คือ ประมาณ 10 - 15 นาที (จากมาตรฐานของกรมการผังเมือง, 2539) แต่ในการศึกษารั้วนี้ใช้ระยะเวลาเฉลี่ยคือ 12.5 นาที แปลงเป็นวินาทีจะได้ 750 วินาที



ดังนั้นระยะทางที่น้ำจากจุดไกลสุดของพื้นที่รับน้ำมายังช่องรับน้ำของท่อที่อยู่ไกลที่สุดจะเท่ากับ $750 \times 0.6 = 450$ เมตร ดังนั้นจึงสรุปว่าใช้เกณฑ์ 450 เมตร และขนาดของท่อระบายน้ำเป็นเกณฑ์ในการแบ่งพื้นที่ระบายน้ำ

ตารางที่ 21
แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ขาดการระบายน้ำ เขตราชเทวี

ปัจจัยพื้นที่ขาดการระบายน้ำ	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีมาก	93.85	6.778
พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีปานกลาง	5.31	0.384
พื้นที่ที่มีการระบายน้ำไม่ดี	0.63	0.045
พื้นที่ขาดการระบายน้ำ	0.21	0.015
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

จากตารางที่ 21 แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ขาดการระบายน้ำ เขตราชเทวี และแผนที่ 18 แสดงพื้นที่ขาดการระบายน้ำ เขตราชเทวี สามารถสรุปเกณฑ์ในการแบ่งพื้นที่ระบายน้ำได้ดังนี้คือ

- 1.4.1 พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีมาก หมายถึง พื้นที่ที่มีขนาดท่อระบายน้ำมากกว่า 0.6 เมตร ในระยะบริการ 450 เมตร พบว่าเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 93.85 ให้ค่าคะแนนเท่ากับ 0
- 1.4.2 พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีปานกลาง หมายถึง พื้นที่ที่มีขนาดท่อระบายน้ำเท่ากับ 0.6 เมตร ในระยะบริการ 450 เมตร พบว่าเป็นบริเวณตั้งแต่ทางด่วนชั้นที่ 1 ติดคลองมหานาค ผ่านพื้นที่การรถไฟมักกะสันไปสุดที่ริมคลองสามเสน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 5.31 ให้ค่าคะแนนเท่ากับ 1
- 1.4.3 พื้นที่ที่มีการระบายน้ำไม่ดี หมายถึง พื้นที่ที่มีขนาดท่อระบายน้ำน้อยกว่า 0.6 เมตร ในระยะบริการ 450 เมตร พบอยู่บริเวณริมบึงมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 0.63 ให้ค่าคะแนนเท่ากับ 2

1.4.4 พื้นที่ที่ขาดการระบายน้ำ หมายถึงพื้นที่ที่ไม่มีท่อระบายน้ำ และอยู่ในระยะบริการมากกว่า 450 เมตร พบอยู่บริเวณริมฝั่งมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 0.21 ให้ค่าคะแนนเท่ากับ 4 เพราะควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุด

อย่างไรก็ตามการพิจารณาเกณฑ์ดังกล่าวอาจไม่เหมาะสมในความเป็นจริงมากนัก เพราะการไหลของน้ำฝนในเมืองไปยังท่อจะมีอุปสรรคมากมาย เช่น รั้วบ้าน อาคาร ถนน ซึ่งเป็นสิ่งกีดขวาง หากจะให้สมจริงจะต้องมีการใช้ข้อมูลสนับสนุนจำนวนมาก ซึ่งไม่อาจทำได้ในการศึกษาครั้งนี้ จึงพิจารณาแต่เพียงโอกาสของการได้รับการระบายน้ำที่เป็นไปได้เท่านั้น

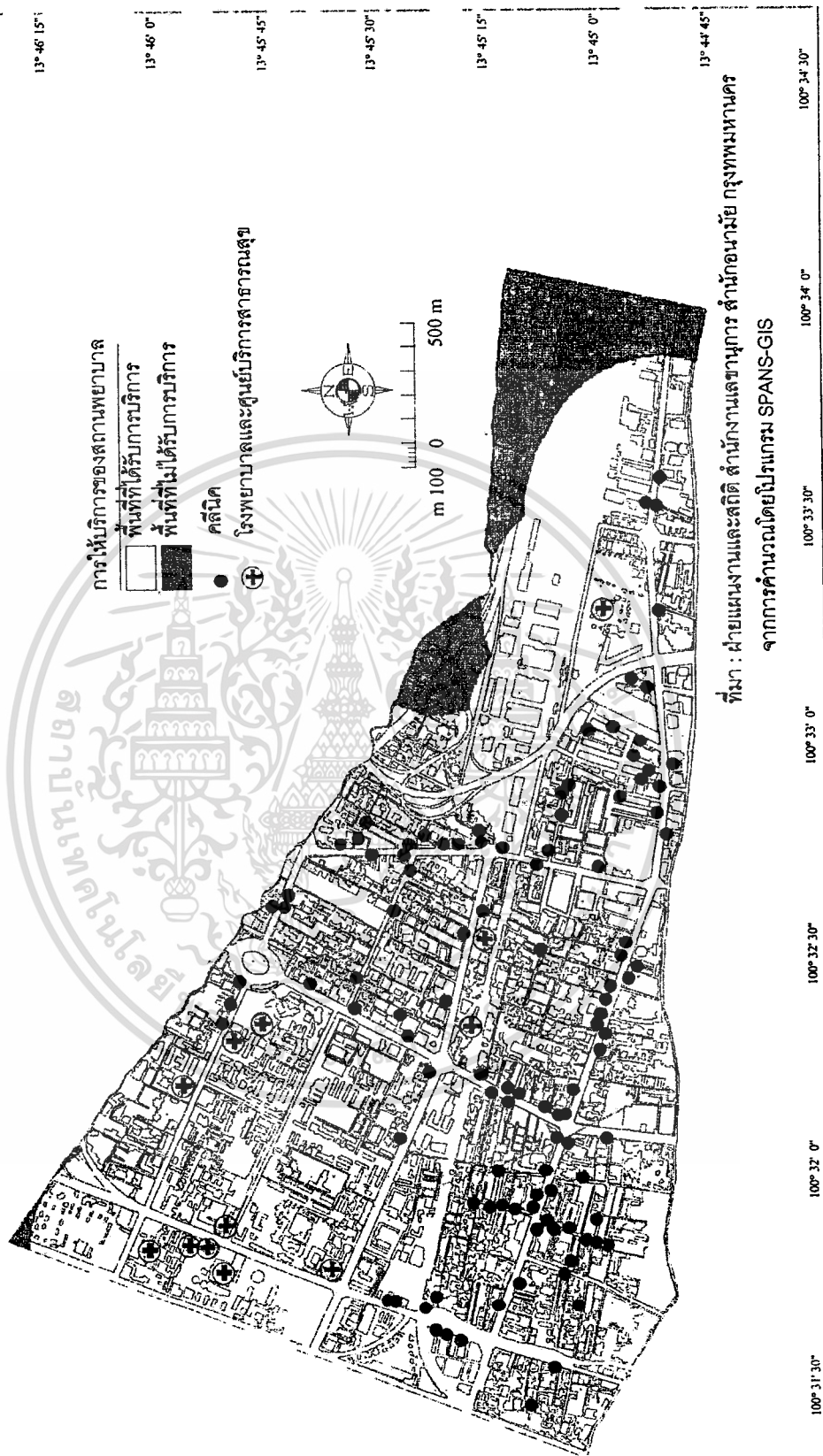
1.5 พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล สถานพยาบาลที่นำมาพิจารณา คือ คลินิก โรงพยาบาล และศูนย์บริการสาธารณสุข โดยในเขตราชเทวีมีคลินิก 108 แห่ง โรงพยาบาล 12 แห่ง และศูนย์บริการสาธารณสุข 2 แห่ง ซึ่งโรงพยาบาลภายในเขตราชเทวีมีความสามารถในการให้บริการได้ทั้งภายในเขตและนอกเขตรวมถึงทั่วประเทศด้วย เช่น โรงพยาบาลรามา โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า โรงพยาบาลราชวิถี เป็นต้น ดังนั้นขอบเขตการให้บริการจึงกว้างมาก แต่ในขณะเดียวกันโรงพยาบาลเหล่านี้ก็ให้บริการการรักษาพยาบาลขั้นมูลฐานด้วยเช่นกัน ในการหารัศมีการให้บริการได้ใช้เกณฑ์การเดินเท้ามาพิจารณาในการแบ่งเขตการบริการ คือ 500 เมตร (กรมการผังเมือง, 2539) เนื่องจากการรักษาพยาบาลขั้นมูลฐานที่ประชาชนสามารถเดินเท้าเข้าไปใช้บริการได้

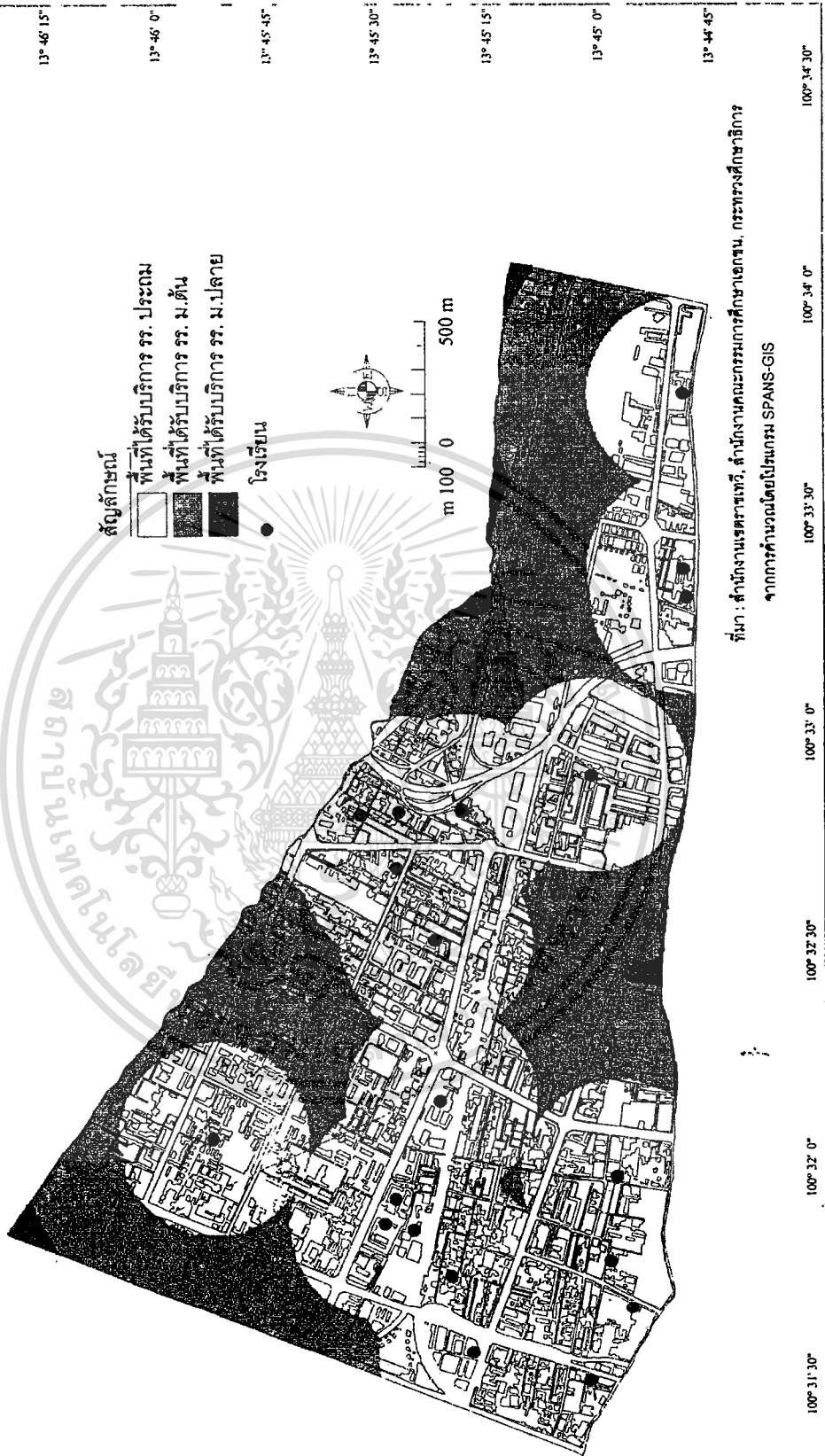
ตารางที่ 22

แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล เขตราชเทวี

ปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ได้รับบริการจากสถานพยาบาล	92.46	6.667
พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถานพยาบาล	7.54	0.545
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS





จากตารางที่ 22 แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล เขตราชเทวี และแผนที่ 19 แสดงรัศมีการให้บริการของสถานพยาบาล เขตราชเทวี พบว่า

1.5.1 พื้นที่ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล คืออยู่ในระยะบริการ 500 เมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 92.46 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต ให้ค่าคะแนนเป็น 0

1.5.2 พื้นที่ไม่ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล คืออยู่ในระยะบริการมากกว่า 500 เมตร พบอยู่บริเวณริมฝั่งมักกะสัน และพื้นที่ติดกับถนนอโศกดินแดง คิดเป็นพื้นที่ ร้อยละ 7.54 ให้ค่าคะแนนเป็น 4

1.6 พื้นที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถาบันทางการศึกษา โดยใช้รัศมีการบริการในระดับของโรงเรียนประถมศึกษา มัธยมศึกษาและมัธยมปลาย โดยใช้ระยะการเดินทาง เท่า คือ 400 800 และ 1,200 เมตร ตามลำดับ (Joseph & Koppelman 1975 : 330-332) มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

ตารางที่ 23

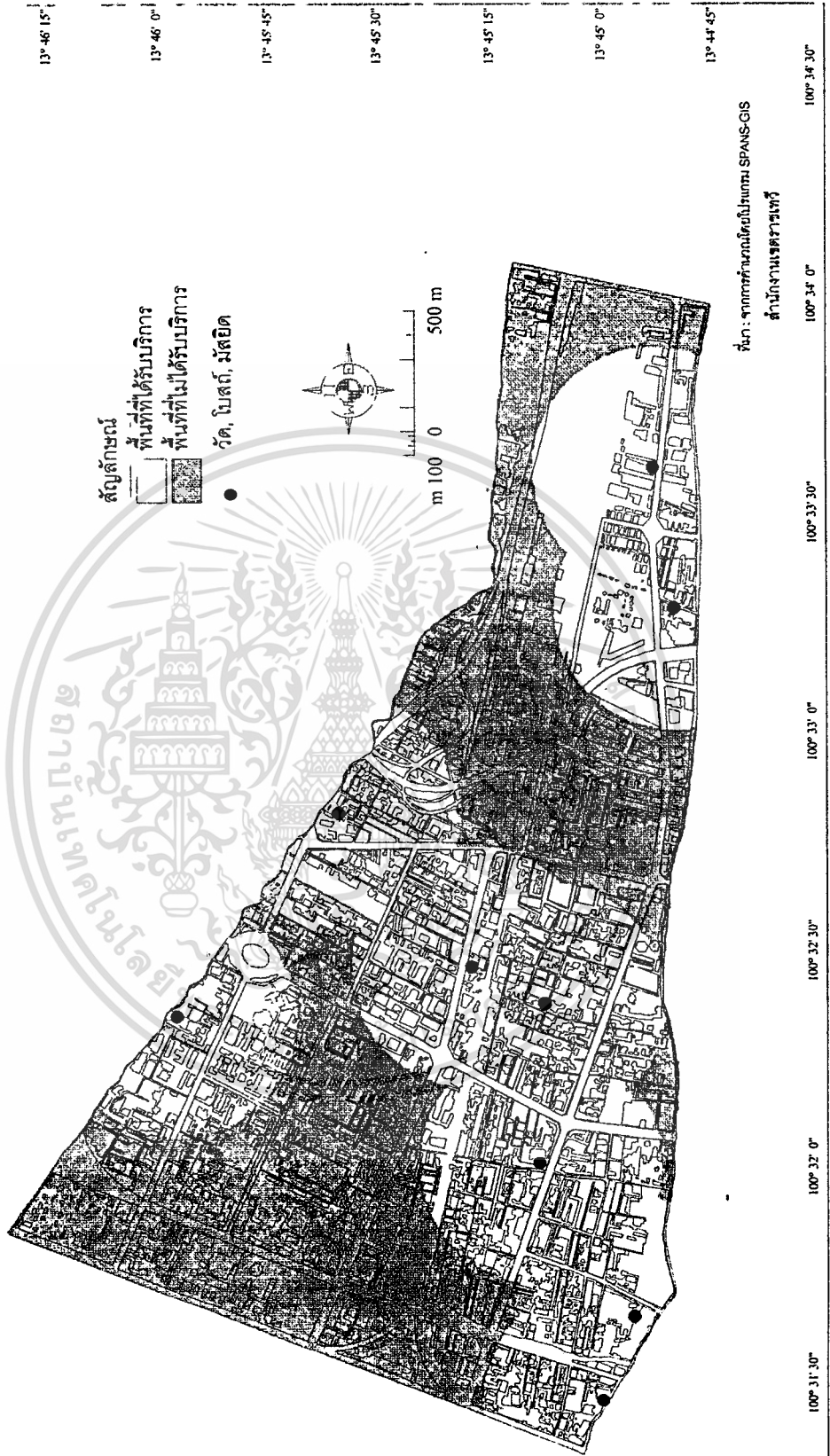
แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา เขตราชเทวี

ปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ได้รับบริการระดับประถมศึกษา	63.90	4.615
พื้นที่ได้รับบริการระดับมัธยมต้น	98.98	7.148
พื้นที่ได้รับบริการระดับมัธยมปลาย	100	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

จากตารางที่ 23 แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา เขตราชเทวี และแผนที่ 20 แสดงรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา เขตราชเทวี สามารถสรุปได้ดังนี้ คือ

1.6.1 พื้นที่ได้รับบริการระดับประถมมี 9 แห่ง คืออยู่ในรัศมีการบริการ 400 เมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 63.90 จะอยู่ในบริเวณที่เป็นชุมชนโดยให้ค่าคะแนนเป็น 1



1.6.2 พื้นที่ให้บริการระดับมัธยมต้น มี 5 แห่ง คืออยู่ในรัศมีการบริการระยะ 800 เมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 98.98 พบอยู่บริเวณการรถไฟมักกะสันและบริเวณอินทราประตุน้ำ โดยให้ค่าคะแนนเป็น 2

1.6.3 พื้นที่ให้บริการระดับมัธยมปลาย มี 6 แห่ง คืออยู่ในรัศมีการบริการระยะ 1,200 เมตร ซึ่งได้รับการทั้งหมด พบอยู่บริเวณริมบึงมักกะสัน โดยให้ค่าคะแนนเป็น 3

และจากการทำ Buffer ในระยะ 400, 800 และ 1,200 เมตร พบว่าภายในเขตราชเทวีไม่มีพื้นที่ส่วนใดที่ไม่ได้รับการจากสถาบันการศึกษา

1.7 พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการสถาบันทางศาสนา. โดยในเขตพื้นที่ที่ศึกษาประกอบด้วยวัด 4 แห่ง คือ วัดดิสนงสาราม วัดอภัยทาราม วัดพระยาหยั่ง และวัดทัศนารุณสุนทริการาม มีโบสถ์ 2 แห่ง และมีสถิต 3 แห่งด้วยกัน โดยใช้เกณฑ์การเดินเท้า 500 เมตร (กรมการผังเมือง, 2539) มาใช้ในการพิจารณา

ตารางที่ 24

แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันทางศาสนา เขตราชเทวี

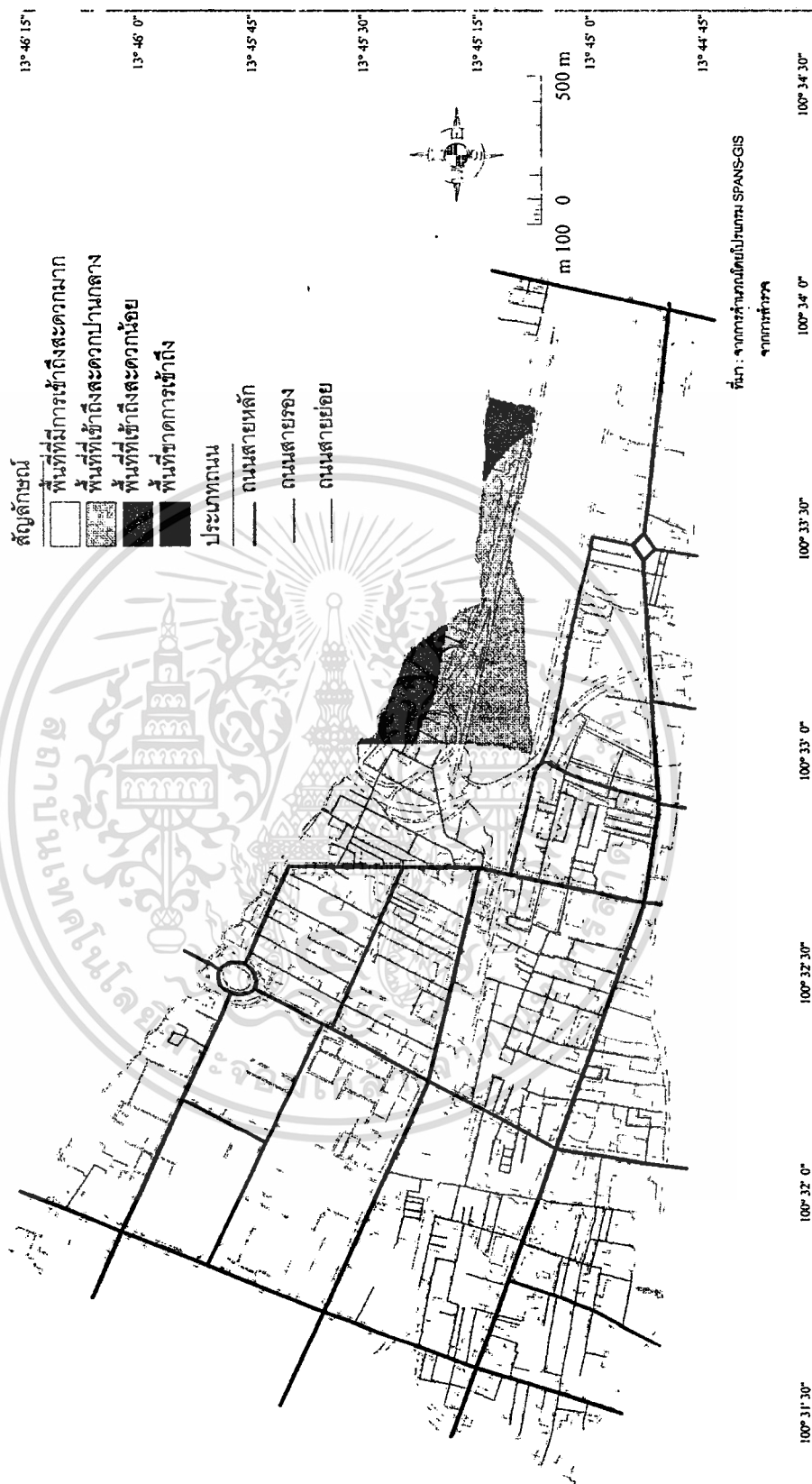
ปัจจัยรัศมีการให้บริการของสถาบันทางศาสนา	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ที่ได้รับการสถาบันทางศาสนา	53.63	3.874
พื้นที่ที่ไม่ได้รับการสถาบันทางศาสนา	46.37	3.348
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

จากตารางที่ 24 แสดงพื้นที่ของปัจจัยรัศมีการให้บริการจากสถาบันทางศาสนา เขตราชเทวี และแผนที่ 21 แสดงรัศมีการให้บริการจากสถาบันทางศาสนสถาน เขตราชเทวี สามารถหาพื้นที่และตำแหน่งการให้บริการได้ดังนี้คือ

1.7.1 พื้นที่ที่ได้รับการสถาบันทางศาสนา คืออยู่ในระยะบริการ 500 เมตร ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณชุมชน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 53.63 ให้ค่าคะแนนเป็น 0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



1.7.2 พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการสถาบันทางศาสนา คืออยู่ในระยะบริการมากกว่า 500 เมตร ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ เช่น มหาวิทยาลัยมหิดล และบริเวณการรถไฟมักกะสัน เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 46.37 ให้ค่าคะแนนเป็น 4

1.8 พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน โดยใช้ระยะการเข้าถึงคือการเดินเท้า (Walking Distance) 500 เมตร (กรมการผังเมือง, 2539)

ตารางที่ 25

แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เขตราชเทวี

ปัจจัยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกมากที่สุด	94.22	6.805
พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกปานกลาง	4.26	0.308
พื้นที่ที่มีการเข้าสะดวกน้อยที่สุด	1.46	0.105
พื้นที่ที่ไม่สามารถเข้าถึงได้	0.06	0.004
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

จากตารางที่ 25 แสดงพื้นที่ของปัจจัยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก เขตราชเทวี และแผนที่ 22 รัศมีการให้บริการของโครงข่ายถนน เขตราชเทวี สามารถหาการเข้าถึงพื้นที่ที่ศึกษาได้ดังนี้ คือ

1.8.1 พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกมากที่สุด คือ พื้นที่ที่ติดถนนสายหลักในระยะ 500 เมตร เป็นพื้นที่เกือบจะทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 94.22 จึงให้ค่าคะแนนเท่ากับ 0 เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวกที่สุดเพราะถนนสายหลักจะเชื่อมต่อถนนสายรอง และถนนสายรองเชื่อมต่อกับถนนสายย่อย

1.8.2 พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกปานกลาง คือพื้นที่ที่ติดถนนสายรองในระยะ 500 เมตร พบอยู่บริเวณทางรถไฟมักกะสันและริมบีงมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ 4.26 จึงให้ค่าคะแนนปานกลาง คือ 1

1.8.3 พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก คือ พื้นที่ที่ติดถนนสายย่อยในระยะ

500 เมตร พบอยู่บริเวณริมบึงมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 1.46 ให้ค่าคะแนนเป็น 2

1.8.4 พื้นที่ไม่สามารถเข้าถึงได้ คือ พื้นที่ไม่สามารถเข้าถึงได้ในระยะ 500 เมตร ของถนนทุกระดับ พบอยู่บริเวณริมบึงมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 0.05 มีโอกาสในการปรับปรุงมากที่สุด เพราะการเข้าถึงเป็นไปได้ยาก จึงให้ค่าคะแนนมากที่สุดคือ 4

1.2 การให้ค่าน้ำหนัก

ค่าน้ำหนัก (Weight) หมายถึง การให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยซึ่งในปัจจุบันแต่ละตัวจะมีระดับความสำคัญที่แตกต่างกัน นำมาถ่วงค่าน้ำหนัก (सानต์ กมลวาทกุล 2540 : 82) โดยได้จากการออกแบบสอบถาม ในการให้ค่าน้ำหนักได้ใช้วิธี Delphi (ปาริชาติ และ สุรพล ม.ป.ป. : 331-332) เป็นเทคนิคของกระบวนการสุ่ม ใช้เพื่อหาคำตอบ ตรวจสอบและดำเนินการในการตัดสินใจคุณค่าของผู้เชี่ยวชาญมุ่งไปสู่ความเห็นพ้องต้องกันในหัวข้อการศึกษาที่กำหนด โดยการศึกษาหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการปรับปรุงพื้นที่ให้ผู้เชี่ยวชาญที่ทำการตอบแบบสอบถามการให้ค่าน้ำหนักทั้งหมดคือ 31 คน เนื่องจากผลการวิจัยเกี่ยวกับจำนวนผู้เชี่ยวชาญพบว่าถ้ามีจำนวนผู้เชี่ยวชาญจำนวนตั้งแต่ 17 คน ขึ้นไปแล้ว อัตราการลดลงของความคลาดเคลื่อนจะมีน้อยมาก (เกษม บุญอ่อน 2522 : 27-28) และได้ทำการออกแบบสอบถาม 2 รอบด้วยกันเพื่อหาข้อสรุปเกี่ยวกับการให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ

1.2.1 การแบ่งกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ ผู้เชี่ยวชาญที่ทำการตอบแบบสอบถามในการให้ค่าน้ำหนักทั้งหมด 31 ท่าน จากหน่วยงานต่างๆ ดังนี้คือ

- อาจารย์จากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 2 ท่าน
- อาจารย์จากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง จำนวน 2 ท่าน
- ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองส่วนที่ 1 และเจ้าหน้าที่ในกรมการผังเมืองระดับ 4 ขึ้นไป จำนวน 7 ท่าน
- ผู้อำนวยการเขตราชเทวี, หัวหน้าฝ่ายพัฒนาชุมชน, หัวหน้ากองควบคุมอาคาร ฝ่ายโยธา และเจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาชุมชนและฝ่ายโยธา จำนวน 6 ท่าน
- เจ้าหน้าที่กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงพื้นที่เมือง สำนักผังเมืองศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 ท่าน
- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน สำนักงานคณะ

กรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จำนวน 8 ท่าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การให้ค่าน้ำหนักปัจจัย ปัจจัยที่ทำการศึกษาในการปรับปรุงฟื้นฟูโดยวิธี Potential Surface Analysis มี 8 ปัจจัย ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว การให้ค่าน้ำหนักใช้วิธี Delphi โดยการให้ผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู

ตารางที่ 26

แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยเป็นอันดับ ในรอบแรก เขตราชเทวี

ปัจจัย	ค่าอันดับเฉลี่ย
การใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา	1
สภาพอาคารทรุดโทรม	2
พื้นที่ใช้ไม่คุ้มค่า	4
พื้นที่ขาดการระบายน้ำ	3
พื้นที่ไม่ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล	6
พื้นที่ไม่ได้รับการบริการจากสถาบันการศึกษา	5
พื้นที่ไม่ได้รับการบริการจากสถาบันศาสนา	7

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 26 แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัยเป็นอันดับ ในรอบแรก เขตราชเทวี (ตัวอย่างแบบสอบถามรอบที่ 1 ดูในภาคผนวก ก) เป็นการให้ผู้เชี่ยวชาญให้ค่าอันดับของปัจจัย จากนั้นนำมาหาค่าอันดับเฉลี่ยของปัจจัยต่างๆ โดยค่าอันดับ 1 แสดงว่ามีความสำคัญมาก คือ ปัจจัยการใช้ที่ดินปัจจุบันปะปนกันและไม่พึงปรารถนา อันดับรองลงมาคือสภาพอาคารที่ทรุดโทรม, พื้นที่ขาดการระบายน้ำ, พื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า, พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการจากสถาบันการศึกษา และพื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล และปัจจัยอันดับสุดท้ายคือ พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการจากสถาบันทางศาสนา ซึ่งหมายความว่าปัจจัยการใช้ที่ดินปัจจุบันปะปนกันและไม่พึงปรารถนามีผลต่อการหาพื้นที่ที่มีความจำเป็นในการปรับปรุงฟื้นฟูมากที่สุด ส่วนปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุด คือ ปัจจัยพื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการจากสถาบันทางศาสนา

จากนั้นได้ออกแบบสอบถามรอบที่ 2 แล้วให้ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาจากผลแบบสอบถามรอบแรก (ตัวอย่างแบบสอบถามรอบที่ 2 คู่มือผนวก ข) ในการออกแบบสอบถามในรอบที่ 2 นั้นได้เพิ่มปัจจัยบางข้อเนื่องจากการออกแบบสอบถามในรอบแรกมีผู้เชี่ยวชาญบางท่านได้เสนอแนะปัจจัยเพิ่มเติม นอกจากนี้ได้เปลี่ยนแปลงการให้ค่าอันดับปัจจัยเป็นการให้ค่าคะแนนปัจจัยแทน จากนั้นจึงหาค่าคะแนนเฉลี่ยในแต่ละปัจจัย แล้วทำการแปลงเป็นสัดส่วนร้อยละ ดังนั้นค่าคะแนนเฉลี่ยร้อยละ หมายถึง ค่าน้ำหนักของปัจจัยนั่นเอง และสามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักเฉลี่ยร้อยละสูงแสดงว่าปัจจัยนั้นมีความสำคัญมาก ส่วนปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักเฉลี่ยร้อยละต่ำแสดงว่าปัจจัยนั้นมีความสำคัญน้อย

ตารางที่ 27

แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย รอบที่สอง เขตราชเทวี

ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก (ร้อยละ)
การใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา	16.604
สภาพอาคารทรุดโทรม	15.547
พื้นที่ใช้ไม่คุ้มค่า	15.019
พื้นที่ขาดการระบายน้ำ	14.264
พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถานพยาบาล	8.755
พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถาบันการศึกษา	8.302
พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถาบันศาสนา	5.811
พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก	15.698
รวม	100.000

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 27 แสดงการสรุปผลการให้ค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย รอบที่สอง เขตราชเทวี จะพบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ การใช้ที่ดินในปัจจุบันมีความปะปนกันและไม่พึงปรารถนา คือ มีค่าน้ำหนักสูงที่สุดคือ ร้อยละ 16.604 และปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุดคือพื้นที่ไม่อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถาบันการศึกษา โดยมีค่าน้ำหนักร้อยละ 5.811 และใน

การศึกษานาศึกษภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู กรณีศึกษาเขตราชเทวีนั้น ได้ใช้ค่าน้ำหนักจากการออกแบบสอบถามในรอบ 2 มาคำนวณหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับความสำคัญก่อนหลัง โดยใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ และวิธีการวิเคราะห์พื้นที่แบบ PSA

3. สรุปการให้ค่าคะแนนและค่าน้ำหนัก จากการให้ค่าคะแนนและการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่มีผลต่อการปรับปรุงฟื้นฟู ในพื้นที่เขตราชเทวี สรุปการให้ค่าคะแนนและค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ดังตารางที่ 28

ตารางที่ 28

แสดงสรุปการให้ค่าคะแนนภายในปัจจัยและค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย เขตราชเทวี

ปัจจัย	ค่าคะแนน	ค่าน้ำหนัก (ร้อยละ)
1. การใช้ที่ดินปะปนกันและไม่พึงปรารถนา		
- พื้นที่ไม่มีปัญหา	0	16.604
- พื้นที่ไม่พึงปรารถนา	4	16.604
2. สภาพอาคารทรุดโทรม		
- สภาพอาคารทรุดโทรมมาก	4	15.547
- สภาพอาคารปานกลาง	1	15.547
- สภาพอาคารดี และที่ว่าง	0	15.547
3. พื้นที่ใช้ไม่คุ้มค่า		
- พื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูง	0	15.019
- พื้นที่ใช้ไม่คุ้มค่า	4	15.019
- พื้นที่ใช้คุ้มค่า	1	15.019
- พื้นที่ถนน	0	15.019

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

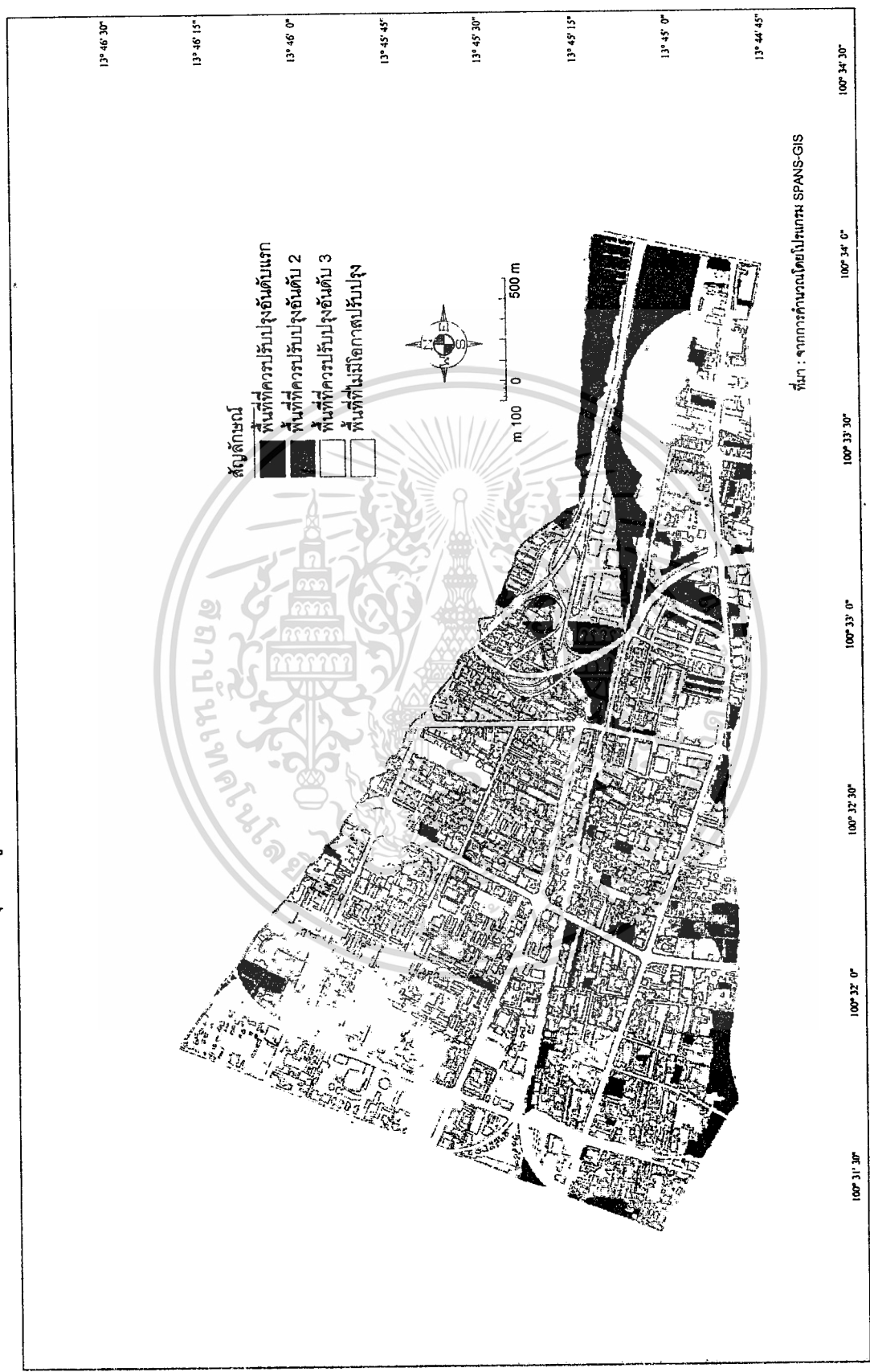
ตารางที่ 28 (ต่อ)

แสดงสรุปการให้ค่าคะแนนภายในปัจจัยและค่าน้ำหนักระหว่างปัจจัย เขตราชเทวี

ปัจจัย	ค่าคะแนน	ค่าน้ำหนัก (ร้อยละ)
4. พื้นที่ขาดการระบายน้ำ		
- พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีมาก	0	14.264
- พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีปานกลาง	1	14.264
- พื้นที่ที่มีการระบายน้ำไม่ดี	2	14.264
- พื้นที่ขาดการระบายน้ำ	4	14.264
5. พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถานพยาบาล		
- พื้นที่ได้รับบริการ	0	8.755
- พื้นที่ไม่ได้รับบริการ	4	8.755
6. พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถานการศึกษา		
- พื้นที่ได้รับการบริการระดับประถม	1	8.302
- พื้นที่ได้รับการบริการระดับมัธยมต้น	2	8.302
- พื้นที่ได้รับการบริการระดับมัธยมปลาย	3	8.302
7. พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากสถานทางศาสนา		
- พื้นที่ได้รับบริการ	0	5.811
- พื้นที่ไม่ได้รับบริการ	4	5.811
8. พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก		
- พื้นที่เข้าถึงสะดวกมากที่สุด	0	15.698
- พื้นที่เข้าถึงสะดวกปานกลาง	1	15.698
- พื้นที่เข้าถึงไม่สะดวก	2	15.698
- พื้นที่ขาดการเข้าถึง	4	15.698

4. การวิเคราะห์หาพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู ทางด้านกายภาพได้ใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) และการหาคัดกยภาพของพื้นที่โดยใช้วิธี Potential Surface Analysis (PSA) และจากปัจจัยต่างๆ ที่แสดงในภาพที่ 8, 15 ถึง 21 ซึ่งเป็นปัจจัยที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การทำ Quadtree เรียบร้อยแล้ว นำมาทำการซ้อนทับ (Overlay) โดยใช้ Index ซึ่งสามารถซ้อนทับปัจจัยได้ถึง 20 ปัจจัย แต่ในการศึกษาครั้งนี้ปัจจัยมีเพียง 8 ปัจจัยที่นำซ้อนทับกันเท่านั้นเพื่อหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง

ตารางที่ 29

แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539

อันดับของการปรับปรุง	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับแรก	0.023	0.32
พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับสอง	0.794	11.0
พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับสาม	4.461	61.76
พื้นที่ที่ไม่มีโอกาสในการปรับปรุง	1.944	26.92
รวม	7.222	100.00

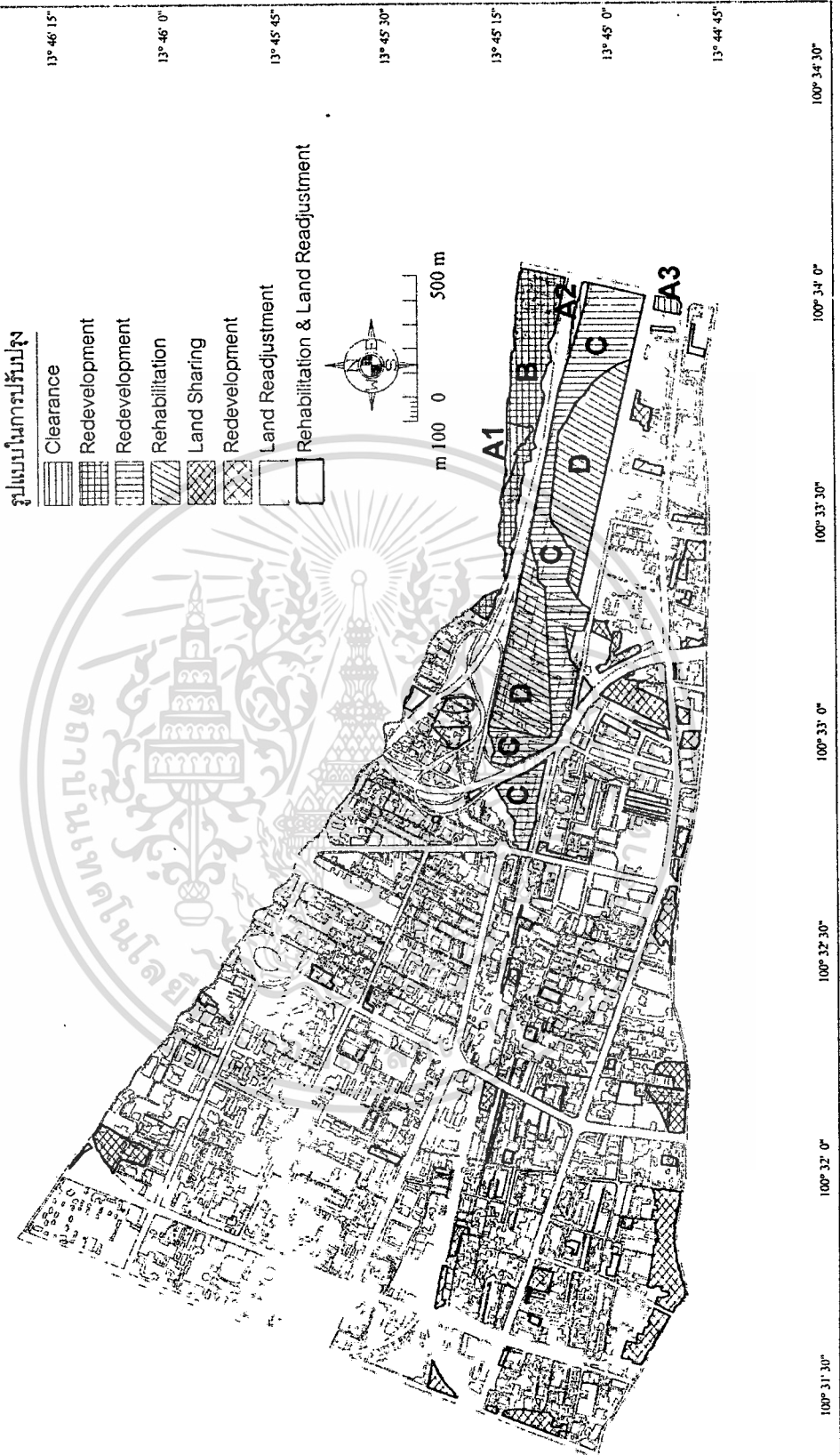
ที่มา : จากการคำนวณโดย SPANS-GIS

จากตารางที่ 29 แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง เขตราชเทวี และแผนที่ 23 แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับก่อนหลัง โดยพิจารณาทางด้านกายภาพ เขตราชเทวี สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้ คือ

พื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงอันดับแรก จะอยู่บริเวณริมฝั่งมักกะสันติดคลองสามเสนใน ซึ่งเป็นที่ของการทางรถไฟ และบล็อกอาคารที่ติดกับแยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่กับถนนอโศกดินแดงซึ่งเป็นชุมชนแออัดและที่โล่ง คิดเป็นพื้นที่ 0.023 ตร.กม. หรือ ร้อยละ 0.32

พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับสอง ได้แก่ บริเวณโรงงานรถไฟมักกะสันบางส่วน ชุมชนแออัดต่างๆ เช่น ชุมชนบ้านครัว ชุมชนจากรัตน์ ชุมชนทับแก้ว ชุมชนซอยสวนเงินติดทางด่วนและถนนพระราม 6 เป็นต้น และอาคารที่เป็นตึกร้างไม่มีคนอาศัยกระจายอยู่ตามถนนสายหลักต่างๆ ของเขต เช่น ถนนพญาไท และถนนเพชรบุรี เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ 0.794 ตร.กม. หรือ ร้อยละ 11

พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับ 3 เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต คือ 4.461 ตร.กม. หรือ ร้อยละ 61.76 พบว่าส่วนใหญ่เป็นสถาบันราชการ, สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น



มหาวิทยาลัยมหิดล, โรงพยาบาลรามา, กระทรวงการต่างประเทศ, บริเวณสถานีรถไฟมักกะสัน บางส่วน เป็นต้น

และพื้นที่ที่ไม่มีโอกาสในการปรับปรุง ได้แก่ บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารสูงบางส่วน เช่น ซอยเสนารักษ์ รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ นอกจากนี้เป็นอาคารสูงบริเวณอินทราประตุน้ำ ริมถนนเพชรบุรี สวนสาธารณะบริเวณซอยรางน้ำ คิดเป็นพื้นที่ 1.944 หรือร้อยละ 26.92 ได้แก่บริเวณที่เป็นถนนและอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

รูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่

ในการศึกษารูปแบบการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่เขตชั้นใน ในเขตราชเทวีได้ศึกษาโดยยึดหลักดังนี้ จากสภาพปัจจุบันของเขต คือ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตราชเทวีในอนาคตจะเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น และทำให้มีจำนวนประชากรภาคกลางวันสูงขึ้น ส่วนประชากรภาคกลางคืนลดต่ำลง ดังนั้นรูปแบบการปรับปรุงพื้นที่จะเป็นแบบการพัฒนาเขตให้ เป็นไปตามหน้าที่ของเขตในอนาคต และในการพิจารณารูปแบบการปรับปรุงพื้นที่จะพบว่าสิ่งที่ ก่อให้เกิดการปรับปรุงมี 2 แบบด้วยกัน คือ ศักยภาพ (Potential) หมายถึงการพัฒนาของพื้นที่ ซึ่งเป็นไปในแง่บวก เช่น มีการเข้าถึงที่สะดวก มีการระบายน้ำดี และความจำเป็น (Needs) หมายถึง บริเวณที่มีความเสื่อมโทรม จะเป็นไปในแง่ลบ เช่น ขาดการเข้าถึง ขาดการระบาย น้ำ ซึ่งการปรับปรุงอาจพิจารณาสาเหตุใดสาเหตุหนึ่ง หรือพิจารณาทั้งสองสาเหตุเลยก็ได้

จากแผนที่ 24 แสดงรูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ เขตราชเทวี ในลำดับต่างๆ สามารถ หารูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับของพื้นที่ในอันดับต่างๆ ได้ดังนี้คือ

พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 1 พบว่ามีพื้นที่อยู่ 0.023 ตร.กม. เนื่องจากมีการใช้ที่ดินที่ไม่ พึงปรารถนา ระบบการระบายน้ำไม่ดี การเข้าถึงไม่สะดวก สภาพอาคารทรุดโทรม ไม่ได้รับ การให้บริการจากสถานพยาบาล สถาบันทางศาสนา ดังนั้นพื้นที่นี้จึงมีความจำเป็น (Need) ในการปรับปรุงพื้นที่ โดยในพื้นที่ A1 และ A2 เป็นชุมชนแออัดเป็นส่วนใหญ่ และพื้นที่ A3 เป็น ตึกร้าง รูปแบบในการปรับปรุงควรเป็นไปในลักษณะรื้อล้าง (Slum Clearance) เพราะมีพื้นที่ น้อย ประกอบกับมีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า สภาพอาคารเตี้ยมากและทรุดโทรม และในกฎหมาย ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ แบบรื้อล้าง

ส่วนพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ปูอันดับ 2 มีพื้นที่อยู่ 0.79 ตร.กม. เนื่องจากในพื้นที่นี้มีศักยภาพ (Potential) คือ มีการเข้าถึงที่สะดวกมากถึงปานกลาง มีการระบายน้ำดีถึงปานกลาง ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล เป็นต้น และมีความจำเป็น (Need) ในการปรับปรุง คือ สภาพอาคารทรุดโทรม การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่าและไม่พึงปรารถนา ดังนั้นพื้นที่บริเวณดังกล่าวควรได้รับการปรับปรุงพื้นที่ปูเช่นกัน โดยในพื้นที่ B คือบริเวณริมฝั่งมักกะสัน เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ มีการใช้ที่ดินเป็นชุมชนแออัด ที่โล่ง ดึกร้าง และแบบผสมเพียงเล็กน้อยควรทำการปรับปรุงแบบ Redevelopment เนื่องจากมีสภาพอาคารทรุดโทรม การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่ากับราคาที่ดิน โดยอาจสร้างเป็นสวนสาธารณะบริเวณริมฝั่งมักกะสัน ส่วนพื้นที่ที่ติดถนนอโศกดินแดงสร้างเป็นอาคารในแนวตั้ง เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวก ส่วนในพื้นที่บริเวณ C และ D เป็นพื้นที่ของการทางรถไฟมักกะสันซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 2 และ 3 เนื่องจากบริเวณนี้ในอนาคตจะทำการก่อสร้างศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนร่วม (Intermodal Centers) ซึ่งเป็นการพัฒนาที่มีศักยภาพสูง โดยเป็นการพัฒนาเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ โดยในบริเวณ C มีสภาพอาคารที่ทรุดโทรมมากควรได้รับการปรับปรุงแบบ Redevelopment และในพื้นที่ D อาจทำการปรับปรุงเพียงการบูรณะซ่อมแซมเท่านั้น นอกจากนี้บริเวณอื่นที่มีการใช้ที่ดินเป็นชุมชนแออัดกระจายอยู่ทั่วเขต เช่น บริเวณริมทางรถไฟ คลองสามเสน เป็นต้น ซึ่งมีสภาพทรุดโทรมและมีความสูงเพียง 1-2 ชั้นเท่านั้น และอยู่ด้านหลังถนนซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่มีทางออก (พื้นที่ตาบอด) พื้นที่เหล่านี้ถูกปล่อยทิ้งไว้ในลักษณะของที่ดินที่ไม่ได้พัฒนา เพราะไม่สะดวกในการเข้าถึง ดังนั้นควรทำการปรับปรุงแบบระบบการใช้ที่ดินร่วมกัน (Land Sharing) คือเป็นการใช้ที่ดินร่วมกันโดยการแบ่งแปลงที่ดิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกใช้เป็นที่อยู่ของชาวชุมชนแออัด ส่วนที่สองเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้พัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเป็นการแก้ไขปัญหาในลักษณะประนีประนอม โดยเจรจาต่อรองทำการตกลงกัน แต่ละฝ่ายจะเสียสละที่ดินบางส่วนเพื่อแลกเปลี่ยนกับข้อตกลงในที่ดินส่วนที่เหลือที่สามารถยอมรับได้ ในแง่ของชาวชุมชนแออัดการตกลงดังกล่าวหมายถึงการขจัดโอกาสที่จะถูกขับไล่ และได้มีสัญญาเช่าที่ดินอย่างเป็นทางการทำให้สามารถปรับปรุงสภาพบ้านที่อยู่อาศัยให้อยู่ในรูปของการลงทุนที่มั่นคง ในแง่ของเจ้าของที่ดิน ข้อตกลงหมายถึง การได้มาซึ่งส่วนหนึ่งของที่ดินซึ่งสามารถที่จะทำการพัฒนาได้ทันที แทนที่จะมีเรื่องขัดแย้งกับผู้อยู่อาศัยบนที่ดินแปลงนั้น และยังเป็นการลดภาวะความกดดันทั้งจากชาวชุมชนแออัดและบุคคลภายนอก และพื้นที่ที่ควรปรับปรุงที่อยู่ติดกับถนนต่างๆ เช่น ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ เป็น

ต้น ควรทำการปรับปรุงโดยการพัฒนาพื้นที่เป็นอาคารสูง เพราะจะทำให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้คุ้มค่ามากขึ้น เนื่องจากการเข้าถึงที่สะดวก

ส่วนบริเวณอื่นที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนน มีการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ที่โล่ง แบบผสม และพาณิชยกรรมเพียงเล็กน้อย มีความสูง 1-2 ชั้น และมีสภาพที่ทรุดโทรมซึ่งตั้งอยู่กระจัดกระจายในพื้นที่และมีขนาดพื้นที่น้อย ควรจะทำการปรับปรุงฟื้นฟูโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) ซึ่งจะพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนนและสวนสาธารณะ และจัดที่ตั้งของแปลงที่ดินแต่ละแปลงใหม่ เพื่อส่งเสริมสาธารณูปโภคของที่ดินแต่ละแปลงในเวลาเดียวกัน โดยแปลงที่ดินใหม่จะอยู่บริเวณเดิมหรืออยู่ใกล้พื้นที่เดิมให้มากที่สุด สิทธิทั้งหมดบนที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าและจำนอง จะโอนจากแปลงที่ดินเดิมไปยังแปลงที่ดินที่จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เสมือนหนึ่งว่าเป็นแปลงที่ดินเดิม โครงการจัดรูปที่ดินในเมืองมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาและปรับปรุงให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดี ที่ดินมีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ การจัดรูปที่ดินในเมืองนี้ แปลงและขนาดของที่ดินใหม่จะมีขนาดเล็กลง เนื่องจากต้องนำพื้นที่จำนวนหนึ่งของทุกแปลงมาใช้ประโยชน์เพื่อการสาธารณูปโภค โดยแปลงและขนาดของที่ดินใหม่นี้จะสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่และได้บริการสาธารณูปโภคพร้อม ขั้นตอนการปฏิบัติมี 2 ประการ คือ 1) การคำนวณหาสัดส่วนพื้นที่ปันส่วน (Contribution Ratio) สัดส่วนของพื้นที่นี้จะต้องมีความพอเหมาะ เพราะถ้าสัดส่วนสูงเกินไป โครงการฯ จะไม่ได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินเนื่องจากจะต้องสละที่ดินจำนวนมากให้แก่โครงการฯ ในขณะที่เดียวกัน ถ้าสัดส่วนต่ำเกินไป พื้นที่ปันส่วนที่ได้จะไม่เพียงพอต่อการนำมาใช้เพื่อการสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายของโครงการ อย่างไรก็ตามโดยปกติแล้ว ค่าสัดส่วนนี้จะอยู่ระหว่างร้อยละ 15 ถึง 30 ขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่และการดำเนินการของโครงการฯ 2) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Replotting) คือ การนำที่ดินทุกแปลงในบริเวณโครงการ ยกเว้นพื้นที่ส่วนที่ใช้เพื่อการสาธารณูปโภค และพื้นที่สงวนมาจัดรูปแปลงที่ดินใหม่โดยให้สอดคล้องกับระบบถนนแปลงที่ดิน มีขนาดและรูปร่างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ การจัดรูปแปลงที่ดินจะยึดหลักความยุติธรรมในเรื่องมูลค่าที่ดิน ที่ตั้ง ขนาดและสภาพของที่ดิน ตลอดจนสภาพแวดล้อม โดยจะต้องพิจารณาถึงสภาพเดิม อย่างไรก็ตามในการจัดรูปที่ดินต้องใช้พื้นที่ที่มีขนาดพอสมควรแต่จากพื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 2 พื้นที่เป็นแปลงที่ดินเล็ก การจัดรูปที่ดินทำไม่ได้ ดังนั้นในทางปฏิบัติจึงอาจต้องใช้พื้นที่บริเวณรอบข้างของพื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 2 เพิ่มเติมด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบการปรับปรุงของพื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 3 มีพื้นที่ 4.46 ตร.กม. เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวสวนใหญ่มีการระบายน้ำดี เข้าถึงสะดวก สภาพอาคารดีถึงปานกลาง ได้รับการบริการจากสถานพยาบาล สถาบันทางศาสนา สถาบันการศึกษา ซึ่งเป็นศักยภาพ (Potential) แต่มีความจำเป็นในการปรับปรุงพื้นที่น้อย คือความสูงอาคาร 1-2 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารเตี้ยใช้ไม่คุ้มค่าเท่านั้น และประกอบกับสวนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ และเป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ดังนั้นรูปแบบการปรับปรุงควรเป็นแบบการบูรณะซ่อมแซม (Rehabilitation) เพื่อให้อาคารมีสภาพอาคารที่ดีและให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น แต่ในบริเวณที่ติดกับถนนสายหลักควรทำการปรับปรุงในแง่ของการพัฒนาแบบอาคารสูงในพื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลักให้มีความเข้มข้นตามแนวยืน ซึ่งมีผลต่อเศรษฐกิจเมืองอย่างมาก และทำให้เมืองมีชีวิตชีวาทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน และสามารถลดปัญหาการแผ่ขยายเมืองไปในทางราบ ลดปัญหาการจราจร, ลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้ยังสามารถรองรับคนได้เป็นจำนวนมาก และยังมีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานในอาคารสูงๆ ที่อยู่ใกล้กัน เช่น เดินท่อประปา, สายไฟ, โทรศัพท์, ท่อระบายน้ำ ทำให้ค่าใช้จ่ายถูกลง

พื้นที่ที่ไม่มีโอกาสในการปรับปรุงพื้นที่ บริเวณซอยเสนารักษ์ รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ควรทำการบูรณะซ่อมแซม การก่อสร้างอาคารไม่ควรขัดแย้งกับข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงและกฎหมายผังเมืองรวม

อย่างไรก็ตามรูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ของแต่ละแห่งจะต้องมีการศึกษารายละเอียดมากกว่านี้ว่าสามารถทำได้หรือไม่ และควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรูปแบบที่จะทำการปรับปรุงพื้นที่มีความเหมาะสมหรือไม่กับพื้นที่ในปัจจุบันด้านอื่นๆ หรือไม่

ความเป็นไปได้ของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู พิจารณาร่วมกับปัจจัยอื่นเพิ่มเติม

1. ปัจจัยกฎหมายผังเมืองรวม เป็นปัจจัยหนึ่งที่น่ามาพิจารณา เนื่องจากเป็นแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) (ดูภาคผนวก ค)

ตารางที่ 30

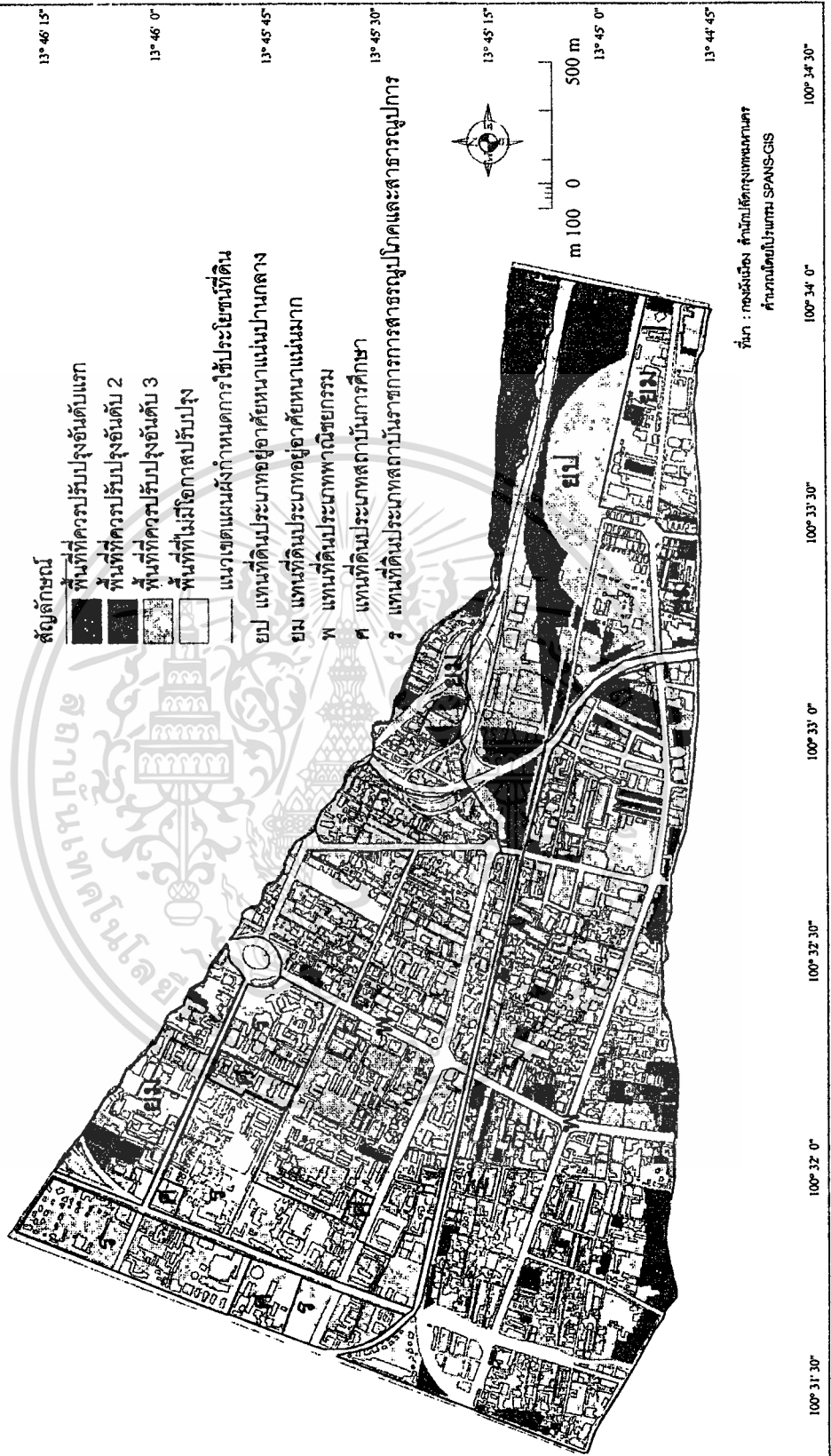
แสดงพื้นที่ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2535

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่ (ตร.กม.)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	14.43	1.042
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	12.50	0.903
พาณิชยกรรม	48.51	3.503
สถาบันการศึกษา	1.77	0.128
สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	11.32	0.818
ถนนและแม่น้ำ	11.47	0.828
รวม	100.00	7.222

ที่มา : จากการคำนวณโดยโปรแกรม SPANS-GIS

จากตารางที่ 30 แสดงพื้นที่ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2535 พบว่ามีที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 1.042 ตร.กม. ของพื้นที่เขต ซึ่งเป็นบริเวณบ้านพักรถไฟ, บึงมักกะสัน, สถานีรถไฟมักกะสัน ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีพื้นที่ 0.903 ตร.กม. ของพื้นที่เขต ได้แก่ บริเวณริมคลองสามเสนใน บริเวณแยกมิตรสัมพันธ์ถึงแยกอโศกดินแดง และบริเวณถนนราชวิถี การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีพื้นที่ 3.503 ตร.กม. ของพื้นที่เขต ได้แก่ บริเวณย่านอินทราประตุน้ำ, ถนนเพชรบุรี, บล๊อคถนนศรีอยุธยา เป็นต้น, สถาบันการศึกษามีพื้นที่ 0.128 ตร.กม. ของพื้นที่เขต ได้แก่ โรงเรียนและมหาวิทยาลัยต่างๆ ในพื้นที่, การใช้ประโยชน์ที่ดินสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการมีพื้นที่ 0.818 ตร.กม. ของพื้นที่เขต ได้แก่ บริเวณโรงพยาบาลและสถานที่ราชการต่างๆ ในพื้นที่ และ

แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ตามลำดับก่อนหลัง โดยพิจารณาเรียงเมืองรวม เขตราชูเทวี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ถนนและคลองมี 11.46 ตร.กม. ของพื้นที่เขต จากข้อกำหนดตามผังเมืองรวมพบว่า ส่วนใหญ่กำหนดให้เขตราชเทวีมีการพัฒนาเป็นไปในทางพาณิชยกรรม เพื่อให้มีการใช้ที่ดินที่คุ้มค่า เนื่องจากเขตราชเทวีเป็นเขตชั้นใน ซึ่งสอดคล้องกับหลักการที่ให้ไว้และสภาพปัจจุบันของเขต

และจากแผนที่ 25 แสดงพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ตามลำดับก่อนหลัง เมื่อพิจารณาร่วมกับกฎหมายผังเมืองรวม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้คือ

พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงมากที่สุดคือ บริเวณริมฝั่งมักกะสันติดคลองสามเสนใน และ บล๊อคอาคารติดถนนอโศกดินแดงพบว่าในผังเมืองรวมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชยกรรม และบริเวณริมฝั่งมักกะสันติดทางรถไฟ ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งในการปรับปรุงฟื้นฟูสามารถกระทำได้เพราะสอดคล้องกับผังเมืองรวม

พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับ 2 ได้แก่ บริเวณริมฝั่งมักกะสัน, บริเวณแยกมิตรภาพ ถึงแยกอโศกดินแดง 2 ฝั่ง, บริเวณชุมชนซอยสวนเงิน ถนนราชวิถี ในผังเมืองรวมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนบริเวณการรถไฟมักกะสันบางส่วน ในผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง อาคารริมถนนเพชรบุรีถึงแยกมิตรภาพ และชุมชนแออัดริมทางรถไฟ ในผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพาณิชยกรรม ดังนั้นในการปรับปรุงพื้นที่อันดับ 2 เมื่อพิจารณากับข้อกำหนดในผังเมืองรวมแล้วสามารถทำการปรับปรุงได้

ส่วนพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับ 3 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต อาทิเช่น บล๊อคอาคารบริเวณถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนศรีอยุธยา ถนนเพชรบุรี มหาวิทยาลัยมหิดล การทางรถไฟมักกะสัน เป็นต้น ในผังเมืองรวมกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในพื้นที่นี้ก็สามารถทำการปรับปรุงได้เช่นกัน แต่ไม่ควรเป็นในแนวตั้งในบริเวณที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูง

ส่วนพื้นที่ไม่มีโอกาสในการปรับปรุงฟื้นฟู ได้แก่ บริเวณซอยเสนารักษ์ รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ในผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นสถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ พื้นที่บริเวณนี้ไม่ควรพัฒนาเป็นอาคารสูง เนื่องจากขัดกับผังเมืองรวมและข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูง นอกจากนี้อาคารสูงที่เพิ่งสร้างขึ้นใหม่ที่กระจายอยู่ทั่วเขต ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งก็ได้รับการพัฒนาแล้วในปัจจุบันเป็นไปตามผังเมืองรวมกำหนด

สรุปแนวโน้มในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตราชเทวินั้นมีโอกาสเป็นไปได้สูง เมื่อ

พิจารณาตามกฎหมายผังเมืองรวมเขตราชเทวี ปีพ.ศ.2535 แล้ว เนื่องจากพื้นที่ที่มีโอกาสในเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงปริมาณการจราจร ตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี

หมายเลขแยก	ปริมาณการจราจรแต่ละช่วงเวลา (คัน) (ไม่รวมจักรยานยนต์)***												รวม 12 ชม.	Traffic Volume** (PCU/hour)
	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19		
อุรุพงษ์ (39)	5,794	5,572	5,372	5,611	5,595	5,839	6,315	6,514	7,035	6,568	4,958	4,800	69,973	5,831
ราชเทวี (38)	9,660	9,713	9,453	8,526	8,857	9,274	9,638	10,011	10,733	9,956	8,921	8,062	112,804	9,400
สามเหลี่ยมดินแดง (37)	6,744	5,690	6,437	6,459	5,962	6,080	6,751	6,963	5,304	6,127	6,833	5,599	74,949	6,246
ประตูนํ้า	2,964	3,423	4,158	4,541	4,467	4,567	4,405	4,383	4,747	4,308	4,470	4,055	50,488	4,207
ติ๊กชัย (37)	6,363	5,908	5,689	5,215	5,518	6,007	6,145	6,079	6,005	5,994	6,588	6,850	72,361	6,030
เพชรพระราม (39)	5,662	5,320	5,963	6,445	6,666	6,768	6,015	5,763	6,144	6,101	5,669	5,280	71,796	5,983
ทางด่วน-เพชร (37)	7,298	7,215	5,658	5,255	4,352	5,395	6,099	5,220	6,113	5,556	4,320	5,259	67,740	5,645
มิตรสัมพันธ์ (37)	6,272	5,838	5,390	4,993	5,207	5,516	6,393	7,602	6,598	6,821	5,987	5,379	71,996	6,000
โรงพยาบาลสงฆ์ (39)	5,803	5,465	5,809	6,318	6,199	6,292	6,140	6,136	6,175	6,746	6,527	5,719	73,329	6,111
สะพานลอยรถไฟ (39)	8,354	8,312	8,216	7,520	7,367	7,327	7,504	7,733	8,211	8,694	7,722	7,368	94,328	7,861
ราชปรารภ-ศรีอยุธยา-รัชฎาภิเศก (37)	4,583	4,226	3,947	4,410	4,247	4,427	4,946	4,594	5,272	5,619	5,274	5,070	56,615	4,718
ราชปรารภ-นิคมมักกะสัน (37)	1,558	1,238	1,158	4,559	1,478	1,829	1,590	4,505	4,758	4,405	4,542	3,912	35,532	2,961
เพชรบุรี-ชิดลม (37)	5,832	6,457	5,693	5,757	5,482	5,583	6,246	6,203	4,922	5,277	4,912	4,638	67,002	5,584
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (37)	10,921	10,034	9,736	8,714	8,191	8,149	8,206	8,471	8,436	8,355	8,189	7,627	105,029	8,752

ที่มา: กองวิชาการ, สำนักการจราจร กรุงเทพมหานคร

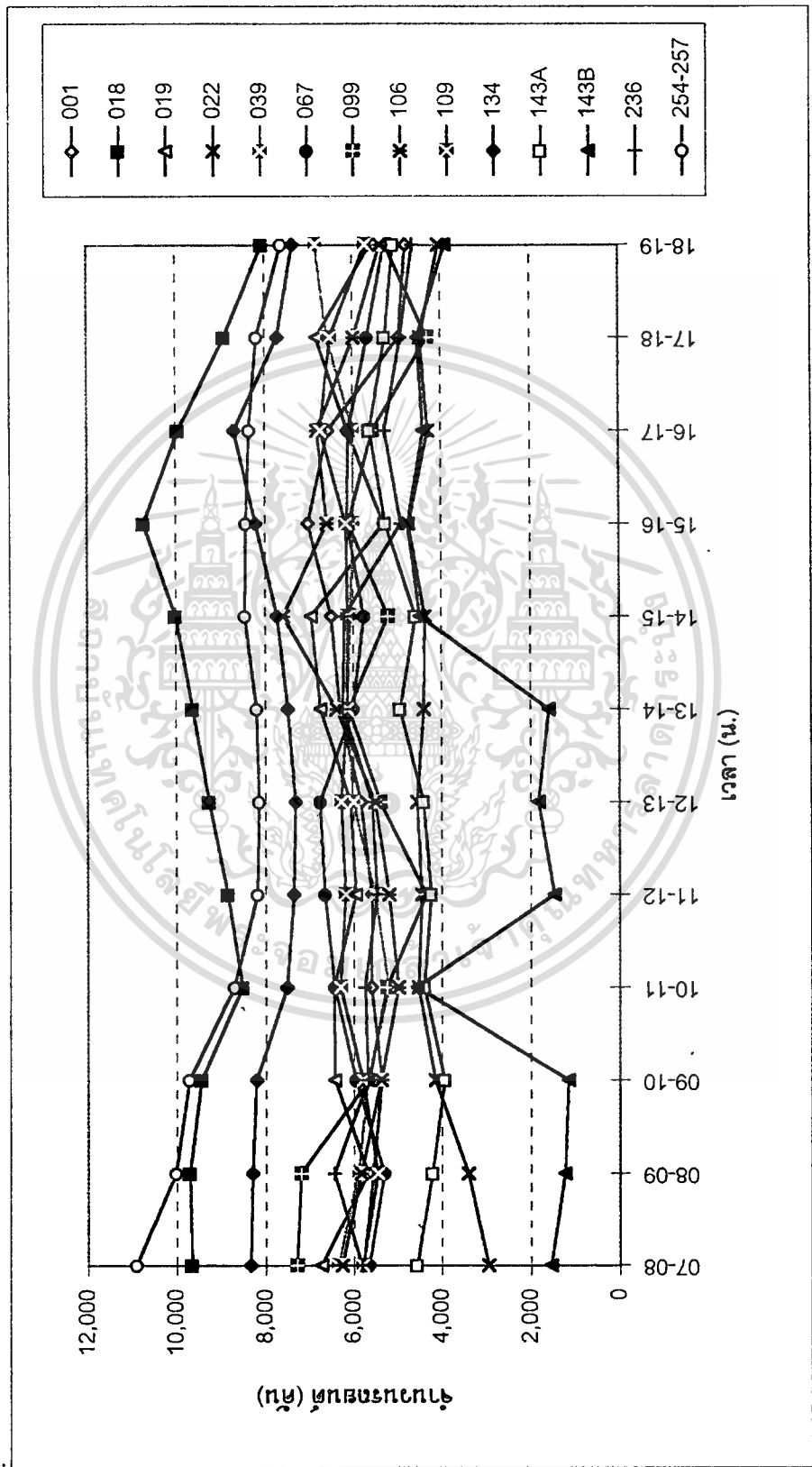
หมายเหตุ:

* ตัวเลขในวงเล็บหมายถึงปริมาณการจราจรตามข้อมูลที่ได้มาล่าสุด

** Traffic Volume ช่องซ้ายหมายถึงค่าเฉลี่ยจากตาราง ส่วนช่องขวามายถึงค่าที่ปรับแล้วทางสถิติของสำนักการจราจร

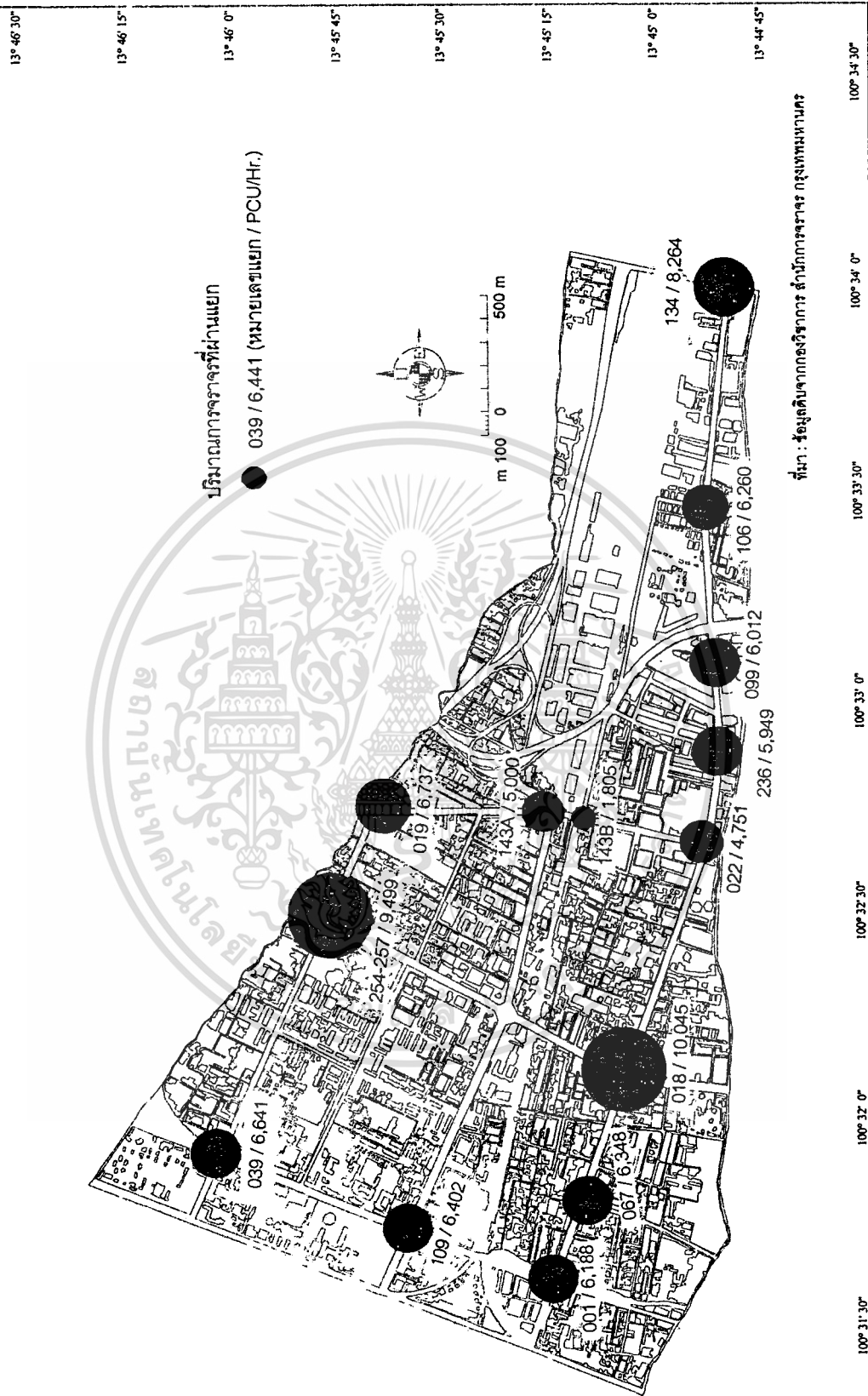
กราฟที่ 26

แสดงปริมาณการจราจร ตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงปริมาณการจราจรตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปรับปรุงพื้นปูอันดับแรกและอันดับสอง ปัจจุบันยังเป็นพื้นที่ชุมชนแออัด, ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางในบริเวณลึกเข้าไปจากถนน และตามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม พื้นที่บริเวณดังกล่าวกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและพาณิชยกรรม ดังนั้นในการปรับปรุงพื้นปูพื้นที่ดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูง เมื่อพิจารณาปัจจัยกฎหมายผังเมืองรวม

2. ปัจจัยปริมาณการจราจรที่คับคั่ง เนื่องจากโครงข่ายถนนที่ไม่เป็นระเบียบ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งควรได้รับการปรับปรุงพื้นปู เขตราชเทวีก็เป็นเขตหนึ่งที่ประสบกับปัญหานี้อยู่

จากตารางที่ 31 กราฟที่ 26 และ แผนที่ 27 แสดงปริมาณการจราจรตามแยกต่างๆ เขตราชเทวี จะพบว่าช่วงเวลาที่มีปริมาณแยกถนนต่างๆ ในเขตราชเทวีมีปริมาณจราจรสูงสุด คือ 15.00-16.00 น. โดยปริมาณการจราจรแยกถนนราชเทวีมีจำนวนสูงสุดคือ 10,733 คัน/ชั่วโมง ส่วนแยกถนนที่มีปริมาณการจราจรน้อย คือ แยกถนนราชปรารภ-นิคมมักกะสัน โดยเฉลี่ยแล้วมีปริมาณจราจร 1,805 คัน/ชั่วโมง และโดยเฉลี่ยแล้วแยกถนนที่มีปริมาณการจราจรสูงสุดคือแยกถนนราชเทวี คือมีปริมาณการจราจร 10,045 คัน/ชั่วโมง รองลงมาคือแยกถนนอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิคือมีปริมาณจราจร 9,499 คัน/ชั่วโมง

ตารางที่ 32

แสดงอัตราความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางภายในเขตราชเทวี ปี 2537 จำแนกตามช่วงเวลาและถนนเรียงตามความเร็วเฉลี่ยรวมจากน้อยไปมาก

ชื่อถนน	เช้า			บ่าย			เฉลี่ยรวม กม./ชม.
	เข้า	ออก	เฉลี่ย (กม./ชม.)	เข้า	ออก	เฉลี่ย (กม./ชม.)	
1. ถนนศรีอยุธยา	7.15	9.36	8.26	7.36	8.62	7.99	8.12
2. ถนนอโศก-ดินแดง	6.75	8.53	7.64	7.43	9.80	8.62	8.13
3. ถนนราชวิถี	8.44	7.09	7.77	8.31	9.47	8.89	8.33
4. ถนนพญาไท	8.28	11.32	9.8	7.19	7.28	7.24	8.52
5. ถนนพระรามที่ 6	7.43	12.75	10.09	8.74	9.82	9.28	9.69
6. ถนนเพชรบุรี	8.02	15.79	11.91	20.29	10.78	15.54	13.72

(1-5 = ถนนที่มีการจราจรคับคั่งมาก ไม่เกิน 12 กม./ชม., 6 = ถนนที่มีการจราจรคับคั่งปานกลาง

13-20 กม./ชม.)

ที่มา : สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 32 แสดงอัตราความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางภายในเขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2537 จำแนกตามเวลาและถนนเรียงตามความเร็วเฉลี่ยรวมจากน้อยไปมาก พบว่าในเขตราชเทวีมีปัญหาการจราจรบนถนนสายหลัก เช่น ถนนศรีอยุธยา, ถนนอโศก-ดินแดง, ถนนราชวิถี, ถนนพญาไท และถนนพระรามที่ 6 เป็นถนนที่มีการจราจรคับคั่งมาก โดยรถวิ่งด้วยอัตราความเร็วเฉลี่ยไม่เกิน 12 กม/ชม. ส่วนถนนเพชรบุรีเป็นถนนที่มีการจราจรคับคั่งปานกลางโดยอัตราความเร็วเฉลี่ยของรถประมาณ 13-20 กม/ชม.

ตารางที่ 33

แสดงทัศนคติประชากรเกี่ยวกับการจราจร เขตราชเทวี ปี 2539

การจราจร							
ติดขัด		ไม่ติดขัด		ไม่มีความเห็น		รวม	
จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
108	66.7	41	25.3	13	8	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

และจากตารางที่ 33 แสดงทัศนคติประชากรเกี่ยวกับการจราจร เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 เป็นข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามที่ได้คือ ประชากรตัวอย่าง ร้อยละ 66.7 มีความเห็นว่า การจราจรติดขัด ส่วนประชากรตัวอย่างที่ตอบว่าการจราจรไม่ติดขัดมี ร้อยละ 25.3 ที่เหลือคือ ประชากรตัวอย่างไม่มีความเห็นในเรื่องนี้มี ร้อยละ 8 ดังนั้นประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า การจราจรในเขตราชเทวีติดขัด

และแผนที่ 22 แสดงรัศมีการให้บริการของโครงข่ายถนน เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 พบว่าโดยรวมแล้วพื้นที่ส่วนใหญ่จะได้รับบริการของถนนสายหลัก 94.22% ถนนสายรอง 4.26% และถนนสายย่อย 1.46% ส่วนพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการจากถนนมีเพียง 0.05% ซึ่งจะพบว่าส่วนใหญ่แล้วถนนให้บริการครอบคลุมพื้นที่เขตราชเทวี แต่ในความเป็นจริงแล้ว จากตารางที่ 31 แสดงปริมาณการจราจรตามแยกต่างๆ ในเขตราชเทวี, ตารางที่ 32 แสดงอัตราความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางภายในเขตราชเทวี, ตารางที่ 33 แสดงทัศนคติประชากรเกี่ยวกับการจราจร และ

แผนที่ 22 แสดงวัดมีการให้บริการของโครงข่ายของถนน จะพบว่าถนนยังให้บริการได้ไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน เนื่องมาจากระบบถนนยังไม่มีประสิทธิภาพ และหน้าที่ของถนนยังไม่มีประสิทธิภาพ คือ ถนนสายรอง, ถนนสายย่อยทำหน้าที่เป็นถนนสายหลัก เป็นต้น และจากแบบสอบถามพบว่าถนนซอยใช้เป็นทางเชื่อมระหว่างถนนสายหลักกับถนนสายหลัก ซึ่งถนนซอยมีความกว้างเพียง 5-8 เมตร ดังนั้นหน้าที่ของถนนจึงยังไม่มีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 34

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาการจราจรกับความความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่ เขตราชเทวี

ทัศนคติ	ดีดัด		ไม่ดัดดัด		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความคิดเห็น						
ปรับปรุง	117	72.2	20	12.3	137	84.6
ไม่ปรับปรุง	15	9.3	1	0.6	16	9.9
เฉยๆ	9	5.6	-	-	9	5.6
รวม	141	87	21	13	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 34 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาการจราจรกับความความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่ เขตราชเทวี พบว่า ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่คือ ร้อยละ 72.2 ตอบว่ามีการจราจรติดขัดและควรได้รับการปรับปรุงพื้นที่ และตอบว่าไม่ติดแต่ควรปรับปรุงร้อยละ 12.3 ดังนั้นประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่อยากให้มีการปรับปรุงพื้นที่ทางการจราจรติดขัด ดังนั้นเมื่อพิจารณาปัจจัยร่วมปริมาณการจราจรพบว่าเขตราชเทวีมีความความจำเป็นที่จะต้องทำการปรับปรุงพื้นที่

ในการแก้ไขให้ปัญหาเบาบางลงไป ควรยกระดับถนนซอยบางสายให้เป็นถนนสายรอง เนื่องจากพื้นที่เขตราชเทวียังขาดถนนสายรองอยู่ เพราะมีเพียง 8 สายเท่านั้น และเชื่อมถนน

แสดงเส้นทางรอดไฟฟ้าและสถานีรอดไฟฟ้า ในเขตรักษาพื้นที่ ปี พ.ศ. 2539



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สายรองกับถนนสายหลัก และถนนซอยบางซอยในพื้นที่ที่ศึกษาจะเป็นซอยตัน ซึ่งสมควรเชื่อมต่อถนนซอยเพื่อให้เดินทางติดต่อภายในชุมชนได้สะดวกโดยไม่ต้องใช้ถนนสายรอง

แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตปัญหาการจราจรติดขัดอาจทุเลาลงไปได้บ้าง เนื่องจากมีโครงการรถไฟฟ้า จากแผนที่ 28 แสดงเส้นทางรถไฟฟ้าและสถานีรถไฟฟ้า เขตราชเทวี ปีพ.ศ. 2539 จะพบว่าในเขตพื้นที่ศึกษามีเส้นทางระบบการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ 3 โครงการ คือ โครงการรถไฟฟ้าธนาฯ, โครงการรถไฟฟ้ามหานคร และโครงการรถไฟฟ้าไฮปาร์ค มีรายละเอียดดังนี้คือ

2.1 โครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Transit System Corporation หรือ BTSC) หรือที่เรียกกันทั่วไปว่า โครงการรถไฟฟ้าธนาฯ ได้รับสัมปทานจากกรุงเทพมหานคร เงินลงทุน 18,000 ล้านบาท มีเส้นทางแยกเป็น 2 สาย ได้แก่ สายสุขุมวิท เริ่มจากบริเวณถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) ผ่านถนนสุขุมวิท-ถนนเพลินจิต-ถนนพระรามที่ 1-ถนนพญาไท-อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-สนามเป้า-สะพานควาย-จตุจักรไปสิ้นสุดบริเวณสถานีขนส่งสายเหนือ และสายตะวันออกเฉียงเหนือ (ตลาดหมอชิต) รวมระยะทางประมาณ 16.8 กิโลเมตร โดยมีสถานีทั้งสิ้น 17 สถานี รวมสถานีร่วมคือ สถานีบนถนนพระรามที่ 1 ภายในพื้นที่เขตราชเทวีมี 3 สถานี คือ บริเวณถนนพญาไทใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, บริเวณถนนพญาไทแย่งกรมปศุสัตว์ และหน้าโรงแรมเอเชีย ส่วนอีกสายคือสายสีลม เริ่มจากเชิงสะพานสารสินกรุงเทพมหานคร-ผ่านถนนสารสิน-ถนนเลียบคลองช่องนนทรี-ถนนราชดำริ-ถนนพระรามที่ 1 ไปสิ้นสุดบริเวณสนามกีฬาแห่งชาติ รวมระยะทางประมาณ 6.9 กิโลเมตร มีสถานีจำนวน 7 สถานี รวมสถานีร่วม สำหรับรถไฟฟ้าสายสีลมไม่ผ่านพื้นที่ที่ศึกษา โครงการรถไฟฟ้าธนาฯ สามารถขนส่งผู้โดยสารประมาณ 25,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง และในขณะนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่

2.2 โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) เป็นโครงการที่ได้พัฒนามาจากโครงการรถไฟฟ้าลาวาลิน ซึ่งได้ล้มเลิกไปในปี 2535 ได้ปรับปรุงเส้นทางใหม่มีลักษณะเป็นกึ่งวงแหวนเริ่มที่สถานีรถไฟฟ้าบางซื่อ มาตามถนนพหลโยธิน-รัชดาภิเษก-พระรามที่ 4 และสิ้นสุดลงบริเวณสถานีรถไฟฟ้าหัวลำโพง ในส่วนพื้นที่ศึกษาเขตราชเทวี คือตามแนวเส้นทางถนนอโศก-ดินแดง มีสถานี 1 แห่ง คือ บริเวณถนนเพชรบุรีตัดกับถนนอโศก-ดินแดง ระบบรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้ามหานครสามารถขนส่งผู้โดยสารได้สูงสุด 40,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง งบประมาณลงทุนทั้งหมด 46,000 ล้านบาท และมีจุดตัดกับรถไฟฟ้าธนาฯ 2 แห่ง คือ จุดตัดพระรามที่ 4-ราชดำริ และ จุดตัดสุขุมวิท-อโศก และมีจุดตัดกับรถไฟฟ้าไฮปาร์ค เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เวลล์บริเวณถนนเพชรบุรีตัดกับถนนอโศก-ดินแดง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสะดวกแก่ผู้โดยสารที่จะมาใช้บริการของทั้ง 3 ระบบ ขณะนี้องค์การรถไฟฟ้ามหานครอยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและจัดพิมพ์เอกสารประกวดราคา

2.3 โครงการรถไฟฟ้ายกระดับและทางด่วนไฮปเวลล์ เป็นโครงการที่บริษัท

ไฮปเวลล์ได้รับสัมปทานเส้นทางจากการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปลายปี 2534 มีเส้นทางรถไฟในปัจจุบัน คือ สายเหนือ สายตะวันออก และสายใต้ งบประมาณในการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 80,000 ล้านบาท สามารถขนส่งผู้โดยสารประมาณ 20,000-60,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง ทั้งระบบรถไฟที่มีอยู่ในปัจจุบัน และระบบรถไฟทรมชนที่จะสร้างขึ้นใหม่ เส้นทางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตรราชเทวี คือ ในพื้นที่เขตรราชเทวีมีเส้นทางรถไฟสายเหนือ และสายตะวันออก มีสถานีรถไฟ 1 แห่ง คือสถานีรถไฟมักกะสัน และมีสถานีรถไฟ 6 สถานีคือ สถานีบ้านราชวิถี, สถานีบริเวณโรงเรียนสตรีประเทืองวิทย, สถานีหลังโรงพยาบาลเดชา, สถานีรถไฟมักกะสัน, สถานีบริเวณหลังดอนบอสโก และสถานีอโศก-ดินแดง โดยมีจุดตัดกับรถไฟฟ้ามหานครที่จุดตัดพญาไทและเพลินจิต โครงการนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่

นอกจากนี้ได้ทำการสอบถามเกี่ยวกับทัศนคติเกี่ยวกับการใช้บริการรถไฟฟ้าและวิธีการเดินทางไปใช้รถไฟฟ้า ที่เกิดขึ้นในอนาคต ดังนี้คือ

ตารางที่ 35

แสดงความต้องการใช้บริการรถไฟฟ้า ของกรุงเทพมหานคร เขตราชเทวี

ความต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ใช่	115	70.99
ไม่ใช่	32	19.76
ไม่แน่ใจ	15	9.25

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 35 แสดงความต้องการใช้บริการรถไฟฟ้าของกรุงเทพมหานคร เขตราชเทวี พบว่า ประชากรตัวอย่างตอบว่าใช้ร้อยละ 70.99, ไม่ใช้บริการรถไฟฟ้าร้อยละ 19.76 และ ไม่แน่ใจร้อยละ 9.25 ซึ่งจากแบบสอบถามประชากรตัวอย่างมากกว่าครึ่งหนึ่งจะใช้บริการรถไฟฟ้า ทำให้ประชากรมีทางเลือกในการเดินทางมากขึ้นและมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 36

แสดงวิถีเดินทางของประชากรตัวอย่างไปใช้บริการรถไฟฟ้า เขตราชเทวี

วิถีเดินทางไปใช้รถไฟฟ้า	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เดิน	39	24.1
รถยนต์ส่วนตัว	9	5.6
รถจักรยานยนต์รับจ้าง	11	6.8
รถจักรยานยนต์	4	2.5
รถโดยสารประจำทาง	43	26.5
รถแท็กซี่	5	3.1
อื่นๆ	5	3.1
ไม่ใช้	2	1.2

ที่มา : จากแบบสอบถาม

และจากตารางที่ 36 แสดงวิถีเดินทางไปใช้บริการรถไฟฟ้า เขตราชเทวี พบว่าประชากรตัวอย่างนั่งรถประจำทางร้อยละ 26.5, เดินเท้าไปยังสถานีร้อยละ 24.1, นั่งรถจักรยานยนต์รับจ้างร้อยละ 6.8 , รถยนต์ส่วนตัวร้อยละ 5.6, รถแท็กซี่และอื่นๆ มีจำนวนเท่ากันคือร้อยละ 3.1 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ยังคงเดินทางโดยรถขนส่งมวลชนเช่นเดิม เพื่อไปต่อรถขนส่งมวลชนขนาดใหญ่และรองลงมาคือ การเดินเท้า เนื่องจากให้เหตุผลว่าสถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้บ้าน เป็นต้น ส่วนประชากรตัวอย่างที่ไม่ใช้บริการรถไฟฟ้ามีร้อยละ 27.2

เป็นที่น่าสังเกตว่าโครงการทั้งถนน, สะพาน, ทางด่วน, รถไฟ และรถไฟฟ้า ที่ผ่านพื้นที่เขตราชเทวียังมิได้มีการพิจารณาถึงการประสานกับสภาพแวดล้อมของการตั้งถิ่นฐานที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงปัญหาที่จะเกิดในการก่อสร้าง ซึ่งต้องแก้ไขด้วยการออกแบบก่อสร้างร่วมกัน

เช่นจุดตัดของรถไฟฟ้ามหานคร กับทางรถไฟยกระดับของไฮโปเวลล์ ณ จุดตัดที่บริเวณถนนเพชรบุรีตัดกับถนนอโศก-ดินแดง นอกจากนี้จุดตัดรถไฟฟ้ามหานครกับทางรถไฟยกระดับของไฮโปเวลล์ ณ จุดตัดที่บริเวณถนนพญาไทตัดกับถนนศรีอยุธยาที่สถานีร่วมไม่ใช่จุดเดียวกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกกับประชาชนที่ต้องเปลี่ยนเส้นทางในการเดินทาง นอกจากนี้ปัญหาที่แนวเส้นทางที่จะต้องปาดมุมเมื่อเลี้ยวเปลี่ยนทิศทาง และปัญหาการจัดการเชื่อมโยงระหว่างโครงข่ายถนนปัจจุบัน, ทางเดินเท้าที่จอดรถประจำทาง, ที่จอดรถรับจ้าง และที่จอดรถยนต์สาธารณะ ตลอดจนการจัดสวนหย่อมกับสถานีเล็ก-ใหญ่ของรถไฟฟ้ามหานคร นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่เกิดจากจุดตัดรถไฟฟ้ามหานครกับทางขึ้นลงทางด่วนต่างๆ ในพื้นที่ศึกษาอีกด้วย และควรคำนึงถึงทางเท้าที่จะรองรับประชาชนที่จะเดินทางเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมากด้วย

นอกจากนี้ยังมีโครงการตัดถนนเพิ่มเติมของเขตอีกคือ โครงการถนนจตุรทิศ จะเชื่อมต่อกับถนนศรีอยุธยาผ่านสถานีรถไฟมักกะสันไปออกถนนอโศก-ดินแดง และปัญหาที่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดอีกปัญหานึงคือ ในเขตราชเทวีเป็นเส้นทางของรถไฟสายเหนือ และสายตะวันออกซึ่งผ่านบริเวณถนนสายหลักที่สำคัญของพื้นที่หลายสาย เช่น ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ เป็นต้น ดังนั้นจึงควรทำการก่อสร้างทางรถไฟยกระดับ และทางด่วนยกระดับในพื้นที่เขตทางรถไฟในพื้นที่ที่ศึกษา นอกจากนี้ในเขตราชเทวี บริเวณสถานีรถไฟมักกะสันกำลังมีโครงการก่อสร้างศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนร่วม (Intermodal Centers) ซึ่งเป็นการพัฒนาที่มีศักยภาพสูงโดยการพัฒนาเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ ที่มีลักษณะเป็นจุดรวม และต่อเชื่อมโครงข่ายระบบบริการขนส่งผู้โดยสารที่เดินทางด้วยรถไฟฟ้ามหานครขนส่งมวลชน รถเมล์ประจำทาง และรถโดยสาร บขส. เพื่ออำนวยความสะดวกในการประสานต่อระหว่างระบบ ซึ่งในอนาคตโครงการต่างๆ เหล่านี้เสร็จสิ้นอาจจะทำให้ปัญหาการจราจรติดขัดภายในเขตเบาบางลงได้

3. ปัจจัยลักษณะการถือครองที่ดิน ในการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่เขตราชเทวี ลักษณะการถือครองที่ดิน นับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญมาก เพราะโครงการปรับปรุงพื้นที่จะมีโอกาสเป็นไปได้มากขึ้น ดังนั้นในปัจจัยนี้จึงได้ข้อมูลจากการออกแบบสอบถาม (ดูภาคผนวก ง)

ตารางที่ 37

แสดงลักษณะการครอบครอง เขตราชเทวี

ลักษณะการครอบครอง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เจ้าของที่ดินและอาคาร	62	38.3
เจ้าของอาคารอย่างเดียว	28	17.3
เช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง	39	24.1
เช่า	16	9.9
เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์	3	1.9
อื่นๆ	14	8.6

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 36 แสดงลักษณะการครอบครอง เขตราชเทวี พบว่า ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ครอบครองอาคารในลักษณะเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารมากที่สุด คือ ร้อยละ 38.3, รองลงมาคือ เช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง ร้อยละ 24.1, เป็นเจ้าของอาคารเพียงอย่างเดียว ร้อยละ 17.3, เช่า ร้อยละ 9.9, เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์ร้อยละ 1.9 ของจำนวนประชากรตัวอย่าง และอื่นๆ เป็นบ้านพักพนักงานของหน่วยงานต่างๆ เช่น ชุมชนแออัด และเอกชน ร้อยละ 8.6

และเมื่อพิจารณาแต่เพียงการครอบครองแบบเจ้าของ และแบบเช่า ได้มาจากการรวมร้อยละของเจ้าของที่ดินและอาคาร เจ้าของอาคารเพียงอย่างเดียว และแบบเช่า ได้จากการรวมเช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง เช่า เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์ และอื่นๆ และทดสอบสมมติฐานแบบ Chi-square แบบทางเดียว พบว่าการถือครองที่ดินแบบเจ้าของมีร้อยละ 55.56 และการถือครองที่ดินแบบเช่ามีร้อยละ 44.44 และค่า $\chi^2 = 2$ ค่า ความเชื่อมั่น = 0.1573 ดังนั้นสามารถวิเคราะห์ได้ว่าในเขตชั้นในสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบเช่าแตกต่างกับสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบเจ้าของ อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 นั่นคือในเขตชั้นในการถือครองที่ดินเป็นแบบเจ้าของมากกว่าแบบเช่า ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่ตั้งไว้คือ ในเขตชั้นในการถือครองที่ดินเป็นแบบเช่ามากกว่าเป็นแบบเจ้าของเอง อาจเนื่องมาจากแบบสอบถามชุดนี้เป็นแบบสอบถามครัวเรือน ซึ่งสัมภาษณ์บ้านที่มีการอยู่อาศัยเท่านั้น มิได้สอบถามอาคารประเภทคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น แต่อย่างไรก็

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามในเขตราชเทวีก็พบบ้านอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในบริเวณซอยลึกเข้าไปจากถนนและ
บริเวณริมถนนที่ทำการอยู่อาศัยและทำการค้าไปด้วย ดังนั้นการวิเคราะห์จึงมีความลำเอียง
เล็กน้อย

ตารางที่ 38

แสดงความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่และสภาพแวดล้อม จำแนกตามลักษณะการถือครอง
เขตราชเทวี

ความคิดเห็น	ปรับปรุง		ไม่ปรับปรุง		เฉยๆ		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
การถือครอง								
เจ้าของที่ดินและอาคาร	53	32.7	8	4.9	1	0.6	62	38.3
เจ้าของอาคารอย่างเดียว	26	16.0	1	0.6	1	0.6	28	17.3
เช่า ช่าง จากเจ้าของ อาคารโดยตรง	32	19.8	2	1.2	5	3.1	39	24.1
เช่า	12	7.4	2	1.2	2	1.2	16	9.9
เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์	3	1.9	-	-	-	-	3	1.9
อื่นๆ	11	6.8	3	1.9	-	-	14	8.6
รวม	137	89.6	16	9.9	9	5.6	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 38 แสดงความคิดเห็นในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนและสภาพแวดล้อม
จำแนกตามลักษณะการถือครอง เขตราชเทวี พบว่าไม่ว่าจะเป็นลักษณะการถือครองประเภท
ใดก็ตามจะให้ความเห็นว่าอยากให้ทำการปรับปรุงพื้นที่มากกว่าไม่อย่าให้มีการปรับปรุงพื้นที่
คือ เจ้าของที่ดินและอาคารอยากให้ทำการปรับปรุงพื้นที่สูงสุดคือ ร้อยละ 32.7 รองลงมาคือ
เช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรงร้อยละ 19.8 เจ้าของอาคารอย่างเดียว ร้อยละ 16.0 เป็นต้น
นอกจากนี้ยังได้ทำการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการถือครองที่ดินกับความคิด
เห็นในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนและสภาพแวดล้อม ผลจากการศึกษาจากการทดสอบความ
สัมพันธ์ไคส์แควร์ พบว่า ลักษณะการถือครองที่ดินไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการในการ
ปรับปรุงพื้นที่ชุมชนและสภาพแวดล้อม ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 39 (ต่อ)

แสดงตารางรายละเอียดข้อมูลประชากรตัวอย่าง เขตราชเทวี

รายละเอียดข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
การศึกษา		
ต่ำกว่าประถมศึกษา	61	37.7
มัธยมต้น	18	11.1
มัธยมปลาย/ปวช.	22	13.6
ปวส./อนุปริญญา	7	4.3
ปริญญาตรี	36	22.2
สูงกว่าปริญญาตรี	9	5.6
ไม่ตอบ	9	5.6
รวม	162	100.0
สถานะในครัวเรือน		
หัวหน้าครัวเรือน	102	63.0
บุตรหลาน	28	17.3
ผู้อาศัยและญาติ	16	9.9
บิดามารดา	6	3.7
ไม่ตอบ	10	6.1
รวม	162	100.0
รายได้		
ต่ำกว่า 7,000	30	18.5
7,001-15,000	40	24.7
15,001-30,000	41	25.3
มากกว่า 30,001	46	28.4
ไม่ตอบ	5	3.1
รวม	162	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 39 (ต่อ)

แสดงตารางรายละเอียดข้อมูลประชากรตัวอย่าง เขตราชเทวี

รายละเอียดข้อมูล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อาชีพ		
ธุรกิจส่วนตัวและค้าขาย	65	40.1
รับราชการและรัฐวิสาหกิจ	13	8.0
รับจ้าง	51	31.5
ไม่ได้ทำงาน	33	20.4
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 39 แสดงรายละเอียดข้อมูลประชากรตัวอย่าง เขตราชเทวี พบว่า กลุ่มตัวอย่าง มีอายุตั้งแต่ 16 ถึง 85 โดยส่วนใหญ่ประชากรตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามจะมีอายุเฉลี่ย 44 ปี โดยเป็น เพศชาย ร้อยละ 57.4 เพศหญิง ร้อยละ 42.6 ส่วนใหญ่จะมีสถานะในครัวเรือนเป็น หัวหน้าครัวเรือน ร้อยละ 63 รองลงมาคือ คู่สมรส, บุตรหลาน, ญาติ, พ่อแม่ และส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายและธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 40.1 รองลงมาคือ อาชีพรับจ้าง ร้อยละ 31.5 นอกจากนี้มีอาชีพเป็นรับราชการและรัฐวิสาหกิจ และไม่ได้ทำงาน หมายถึง กำลังศึกษาอยู่ เกษียณอายุ และแม่บ้าน จากการสุ่มตัวอย่างตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ในเขตราชเทวีมีการศึกษาระดับต่ำกว่าประถมศึกษา ร้อยละ 37.7 รองลงมาคือ ปริญญาตรี ร้อยละ 22.2 , มัธยมปลาย/ปวช. ร้อยละ 13.6 ของจำนวนประชากรตัวอย่าง ที่เหลือเป็นมัธยมต้น, ปวส., สูงกว่าปริญญาตรี ตามลำดับ รายได้ครัวเรือน พบว่าประชากรตัวอย่างมีรายได้ในกลุ่มที่มากกว่า 30,001 บาทมากที่สุด คือ ร้อยละ 28.4 รองลงมาคือ 15,001-30,000 บาท, 7,001-15,000 บาท และ ต่ำกว่า 7,000 บาท คือ ร้อยละ 25.3, 24.7 และ 18.5 ตามลำดับ จะสังเกตว่ามีอัตราร้อยละใกล้เคียงกัน และจากแบบสอบถามพบว่าประชากรตัวอย่างมีรายได้ต่ำสุดคือ 2,000 บาท/เดือน/ครัวเรือน และสูงสุดถึง 500,000 บาท/เดือน/ครัวเรือน และประชากรส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 20,000 บาท/เดือน/ครัวเรือน พบว่ามีร้อยละ 12.3

4.2 ข้อมูลทางด้านกายภาพ เป็นข้อมูลเกี่ยวกับอาคารในเขตราชเทวี

4.2.1 ประเภทอาคาร หมายถึง ลักษณะของอาคารและรูปแบบของอาคาร

ตารางที่ 40

แสดงประเภทอาคาร เขตราชเทวี

ประเภทอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ตึกแถว	59	36.4
ทาวน์เฮาส์	5	3.1
บ้านแฝด	2	1.2
บ้านเดี่ยว	51	31.5
บ้านแถว	10	6.2
บ้านแบ่งห้องให้เช่า	21	13
อื่นๆ	14	8.6
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 40 แสดงประเภทอาคาร ในเขตราชเทวี พบว่าอาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทตึกแถวมากที่สุดคือร้อยละ 36.4, รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 31.5, บ้านเช่า ร้อยละ 13, บ้านแถว และอื่นๆ คือ ชุมชนแออัด ส่วนอาคารที่มีน้อยที่สุด คือ บ้านแฝด จากการสุ่มตัวอย่าง 162 ตัวอย่าง แสดงว่าเขตราชเทวีมีอาคารประเภทตึกแถวมากที่สุด เนื่องจากแบบสอบถามชุดนี้เป็นแบบสอบถามครัวเรือนจึงไม่ได้ทำการสอบถามอาคารขนาดใหญ่

4.2.2 กิจกรรมของการอยู่อาศัย ในการตอบแบบสอบถามครัวเรือน ประชากรตัวอย่างต้องอาศัยอยู่ในเขตเท่านั้น กิจกรรม หมายถึง ประชากรตัวอย่างใช้อาคารอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว หรือประกอบการค้าด้วยในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 41

แสดงกิจกรรมการอยู่อาศัย เขตราชเทวี

กิจกรรมการอยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อยู่อาศัยอย่างเดียว	105	64.8
อยู่อาศัย และประกอบการค้า	45	27.8
อยู่อาศัย และอื่นๆ	12	7.4
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 41 แสดงกิจกรรมการอยู่อาศัย เขตราชเทวี พบว่าประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดคือ ร้อยละ 64.8 รองลงมา คือ อยู่อาศัย และประกอบธุรกิจการค้า ร้อยละ 27.8 และอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมอื่นๆ เช่น อุตสาหกรรม ร้อยละ 7.4 ของจำนวนประชากรตัวอย่าง

4.2.3 วัสดุอาคาร ในการสังเกตประชากรตัวอย่าง พบว่าอาคารในเขตราชเทวีเป็นตึกมากที่สุด คือ ร้อยละ 54.9, รองลงมาคือ เป็นไม้ ร้อยละ 31.5, ไม้ปนตึก ร้อยละ 13.6 ดังตารางที่ 42 แสดงประเภทวัสดุอาคาร

ตารางที่ 42

แสดงประเภทวัสดุอาคาร เขตราชเทวี

วัสดุอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม้	51	31.5
ตึก	89	54.9
ไม้ปนตึก	22	13.6
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.4 ความสูงอาคาร จากแบบสอบถามได้นำจำนวนชั้นของอาคารมาจัดกลุ่มใหม่เป็น 3 กลุ่ม คือ 1-2 ชั้น, 3-4 ชั้น และ 4 ชั้นขึ้นไป

ตารางที่ 43
แสดงความสูงอาคาร เขตราชเทวี

ความสูงอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-2 ชั้น	97	59.9
3-4 ชั้น	55	34
4 ชั้นขึ้นไป	10	6.1
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 43 แสดงความสูงอาคาร ในเขตราชเทวี พบว่าอาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น มากที่สุด ร้อยละ 59.9, รองลงมาคือ 3-4 ชั้น ร้อยละ 34 และสูง 4 ชั้นขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของจำนวนประชากรตัวอย่าง

4.2.5 อายุอาคาร อาคารส่วนใหญ่มีอายุอาคารประมาณ มากกว่า 31 ปี ขึ้นไป มีร้อยละ 40.7, รองลงมาคือ 21-30 ปี มีร้อยละ 29, 11-20 ปี ร้อยละ 19.1 และ 1-10 ปี มีร้อยละ 11.1 ของจำนวนประชากรตัวอย่าง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในเขตราชเทวี อาคารส่วนใหญ่จะมีอายุ มากกว่า 31 ปี ซึ่งเป็นอาคารที่สร้างมานานแล้วและมีอายุค่อนข้างมาก (ดังตารางที่ 44)

ตารางที่ 44
แสดงอายุอาคาร ในเขตราชเทวี

อายุอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-10 ปี	18	11.1
11-20 ปี	31	19.1
21-30 ปี	47	29.0
31 ปีขึ้นไป	66	40.7
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

4.2.6 สภาพอาคารความทรุดโทรมของอาคาร

ตารางที่ 45
แสดงทัศนคติเกี่ยวกับสภาพอาคาร ในเขตราชเทวี

สภาพอาคาร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทรุดโทรมมาก	24	14.8
ค่อนข้างทรุดโทรม	76	46.9
ไม่ทรุดโทรม	62	38.3
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 45 ประชากรตัวอย่างมีความเห็นว่าสภาพแวดล้อมใกล้บ้านมีอาคารทรุดโทรมมากร้อยละ 14.8 , ค่อนข้างทรุดโทรมร้อยละ 46.9 และไม่ทรุดโทรมร้อยละ 38.3 แสดงว่าประชากรส่วนใหญ่มีความเห็นว่าอาคารบริเวณใกล้เคียงค่อนข้างทรุดโทรมและทรุดโทรมมากถึง 100 ตัวอย่าง หรือร้อยละ 61.7 จึงสมควรได้รับการปรับปรุง เนื่องจากเขตราชเทวีเป็นเขตที่มีความเจริญมานานแล้วอาคารต่างๆ จึงมีความทรุดโทรม

4.3 ทศนคติเกี่ยวกับกรณีถ้าเกิดอาคารสูงโดยรอบอาคารที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 46

แสดงทัศนคติเกี่ยวกับการเกิดอาคารสูงรอบที่อยู่อาศัย ในเขตราชเทวี

ทัศนคติในการเปลี่ยนแปลง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่เปลี่ยน	91	56.2
ย้ายไปอยู่ที่อื่น	14	8.6
ขายที่ให้กับบริษัท	3	1.9
เปลี่ยนเป็นบ้านเช่า/อพาร์ทเมนต์	2	1.2
ให้เช่าบ้าน	-	-
สร้างอาคารจอดรถ	-	-
ไม่ทราบ	52	32.1
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จกตารางที่ 46 แสดงทัศนคติประชากรตัวอย่างเกี่ยวกับการเกิดอาคารสูงรอบที่อยู่อาศัย ในเขตราชเทวี พบว่าประชากรส่วนใหญ่มีความคิดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงอาคารของตนเอง ถ้าหากมีอาคารสูงมาสร้างรอบๆ ที่อยู่อาศัยของตนเองถึงร้อยละ 56.2 ซึ่งแสดงว่าถ้าในเขตมีการปรับปรุงอาคารสูง ประชากรในเขตก็ยังสามารถอยู่อาศัยต่อไปได้ ส่วนประชากรตัวอย่างที่ให้ความคิดเห็นว่าจะเปลี่ยนแปลงอาคารของตนเองร้อยละ 11.7 ประชากรตัวอย่างที่มีความคิดว่าจะย้ายไปอยู่ที่อื่นมี ร้อยละ 8.6, ขายที่ให้กับบริษัทที่สร้างอาคารสูง ร้อยละ 1.9 และเปลี่ยนเป็นบ้านเช่า ร้อยละ 1.2 ถ้าเกิดอาคารสูงแล้วประชากรตัวอย่างจะย้ายออกหมดแล้วมี ร้อยละ 11.7 เท่านั้น และไม่ทราบมีร้อยละ 32.1 เนื่องจากว่าประชากรตัวอย่างที่ตอบว่าไม่ทราบเป็นเพราะว่าไม่ใช่เป็นเจ้าบ้านหรือไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร จึงยังไม่สามารถตัดสินใจได้ทำให้ผู้ตอบว่าไม่ทราบจึงมีจำนวนสูง

จากทัศนคติของประชาชนต่อการเกิดอาคารสูงโดยรอบที่อยู่อาศัยได้ทำการหาความสัมพันธ์กับปัจจัยทางกายภาพ ได้แก่ สภาพอาคาร ประเภทอาคาร วัสดุอาคาร กิจกรรมในอาคาร ความสูงอาคาร และอายุอาคาร พบว่าไม่มีตัวแปรทางกายภาพตัวใดเลยที่มีความสัมพันธ์กับทัศนคติของประชาชนต่อการเกิดอาคารสูงโดยรอบที่อยู่อาศัยที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

4.4 ทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ตารางที่ 47

แสดงทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในเขตราชเทวี

ทัศนคติเกี่ยวกับ สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	ไม่พอใจมาก		ไม่พอใจ		เฉยๆ		พอใจ		พอใจมาก		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
คุณภาพของถนน	27	16.7	48	29.6	29	17.9	58	35.8	-	-	162	100
การเข้า-ออกจากรถ	22	13.6	54	33.3	19	11.7	67	41.4	-	-	162	100
ความปลอดภัยในทาง เดินเท้า	19	11.7	74	45.7	13	8.0	56	34.6	-	-	162	100
ไฟถนน	2	1.2	51	31.5	14	8.6	93	57.4	2	1.2	162	100
บริการน้ำประปา	3	1.9	31	19.1	5	3.1	119	73.5	4	2.5	162	100
บริการโทรศัพท์	6	3.7	19	11.7	17	10.5	118	72.8	2	1.2	162	100
การเก็บขยะ	9	5.6	33	20.4	9	5.6	108	66.7	3	1.9	162	100
การระบายน้ำ	18	11.1	46	28.4	16	9.9	80	49.4	2	1.2	162	100
ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน	8	4.9	47	29.0	25	15.4	79	48.8	3	1.9	162	100
ที่จอดรถ	18	11.1	49	30.2	34	21.0	61	37.7	-	-	162	100
สวนสาธารณะ/ที่พัก ผ่อนหย่อนใจ	31	19.1	98	60.5	25	15.4	8	4.9	-	-	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 47 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

4.4.1 คุณภาพถนนโดยรวม ประชากรตัวอย่างร้อยละ 35.8 พอใจกับคุณภาพถนนเฉยๆ ร้อยละ 17.9, ไม่พอใจมากร้อยละ 16.7, ไม่พอใจร้อยละ 29.6 จะเห็นว่า มีจำนวนประชากรตัวอย่างที่ตอบว่าไม่พอใจและไม่พอใจมากมีรวมกันถึงร้อยละ 46.7 ซึ่งเกือบครึ่งของจำนวนประชากรตัวอย่าง เห็นได้ชัดว่าพื้นที่ในเขตราชเทวีมีปัญหาด้านคุณภาพถนนภายในเขต ควรได้รับการปรับปรุง

4.4.2 การเข้าออกจากซอย ประชากรตัวอย่างร้อยละ 33.3 มีทัศนคติไม่พอใจในการเข้าออกจากซอย และ ร้อยละ 13.6 ไม่พอใจมาก เฉพาะ ร้อยละ 11.7, พอใจร้อยละ 41.4 ซึ่งส่วนใหญ่มีความพอใจในการเข้าออกจากซอย แต่ประชากรตัวอย่างร้อยละ 33.3 ที่ไม่พอใจในการเข้าออกจากซอย ให้เหตุผลว่าส่วนใหญ่ใช้ถนนซอยเป็นทางลัดและมีความแคบ แสดงว่าควรมีการจัดระบบโครงข่ายทางคมนาคมให้ดีกว่าเดิม โดยอาจมีการเชื่อมต่อหรือขยายถนนซอยเพราะในปัจจุบันถนนซอยทำหน้าที่เป็นถนนซอยทำให้เกิดปัญหาดังกล่าว

4.4.3 ความปลอดภัยในทางเดินเท้า ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่มีทัศนคติไม่พอใจในความปลอดภัยในทางเดินเท้าร้อยละ 45.7 และไม่พอใจมากร้อยละ 11.7 จะเห็นว่าประมาณ 50% ไม่พอใจในทางเดินเท้า โดยให้เหตุผลว่า มีhabenเร่งแฉ่งลอยตั้งบนทางเท้า หรือร้านค้าที่ขายในบ้านตั้งสินค้าเกินออกมานอกร้าน มีรถจักรยานและรถจักรยานยนต์จอดบนทางเท้า และมีรถจักรยานยนต์วิ่งบนทางเท้า ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยและกีดขวางทางเดิน

4.4.4 ไฟถนน ส่วนใหญ่ประชากรตัวอย่างมีทัศนคติพอใจกับไฟถนน ร้อยละ 57.4 ไม่พอใจร้อยละ 31.5 แสดงให้เห็นว่าในเขตชั้นในมีสาธารณูปโภคดี แต่ในบางแห่งที่ไม่พอใจให้เหตุผลว่า ไฟถนนในซอยเสีย แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทางเขตทราบแต่ไม่ได้มาซ่อมแซมให้ แต่อย่างไรก็ตามไฟถนนส่วนใหญ่ในเขตจะมีเกือบทุกถนนและทุกซอย บางซอยที่เป็นซอยส่วนบุคคลจะไม่มีไฟถนน

4.4.5 บริการน้ำประปา ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่พอใจกับการบริการน้ำประปาถึงร้อยละ 73.5 ซึ่งค่อนข้างสูงมาก ไม่พอใจเพียงร้อยละ 19.1 สาเหตุที่ไม่พอใจประชากรตัวอย่างให้เหตุผลว่าน้ำไหลอ่อน ต้องใช้เครื่องปั้มน้ำเนื่องจากแรงดันไม่พอ เนื่องจากเขตราชเทวีมีอาคารตึกแถวซึ่งมีจำนวนชั้นสูง ทำให้ต้องใช้เครื่องปั้มน้ำ นอกจากนี้ให้เหตุผลว่าน้ำมีสารคลอรีนและมีความขุ่น เป็นต้น แต่ส่วนใหญ่แล้วพอใจกับการให้บริการน้ำประปา

4.4.6 บริการโทรศัพท์ ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 72.8 มีความพอใจกับการบริการโทรศัพท์ ที่ไม่พอใจมีร้อยละ 11.7 โดยให้เหตุผลว่าสายพันกันและโทรศัพท์สาธารณะเต็มบ่อย เป็นต้น แสดงให้เห็นว่าเขตราชเทวี ไม่มีปัญหาเรื่องการบริการโทรศัพท์

4.4.7 การเก็บขยะ ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 มีความพอใจกับการบริการการเก็บขยะ ที่ไม่พอใจมีเพียงร้อยละ 20.4 โดยให้เหตุผลว่า เจ้าหน้าที่มาเก็บขยะไม่สม่ำเสมอ ทำให้ส่งกลิ่นเหม็น แต่ส่วนใหญ่แล้วมีความพอใจกับการบริการการเก็บขยะ

4.4.8 การระบายน้ำ ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 49.4 มีความพอใจกับการบริการระบายน้ำ ส่วนที่ไม่พอใจมีร้อยละ 28.4 ไม่พอใจมากร้อยละ 11.1 โดยให้เหตุผลว่าส่วนใหญ่เมื่อฝนตกจะระบายน้ำไม่ทันและมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ผลิตและทิ้งน้ำเสียออกมา ทำให้น้ำที่ระบายไม่ทันเน่าขุ่นอยู่ส่งกลิ่นเหม็นให้กับบ้านเรือนบริเวณใกล้เคียง แต่อย่างไรก็ตามประชากรส่วนใหญ่ก็มีความพอใจกับระบบการระบายน้ำในเขตราชเทวี

4.4.9 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 48.8 มีความพอใจกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ส่วนที่ไม่พอใจมีร้อยละ 29 ไม่พอใจ มากคิดเป็นร้อยละ 4.9 เนื่องจากในบางบริเวณ เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยใกล้ชุมชนแออัด บางชุมชนยังมีปัญหาอาชญากรรมและอาชญากรรม เป็นต้น

4.4.10 ที่จอดรถ ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 37.7 มีความพอใจ ส่วนที่ไม่พอใจและไม่พอใจมากร้อยละ 30.2 และ ร้อยละ 11.1 ตามลำดับ เนื่องจากไม่มีที่จอดรถเพียงพอส่วนใหญ่คนที่มาไม่พอใจในที่จอดรถจะอาศัยจอดรถตามที่ว่าง แต่เนื่องจากแบบสอบถามชุดนี้เป็นแบบสอบถามครัวเรือนซึ่งสอบถามเฉพาะครัวเรือนที่มีการอยู่อาศัยเท่านั้น ผลจึงปรากฏว่าประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตนี้ยังมีความพอใจกับที่จอดรถซึ่งถือว่าเป็นเพียงพออยู่ แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตเขตราชเทวีจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากมีความเจริญมากขึ้นทำให้มีคนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่สูงขึ้น ดังนั้นถ้าไม่คำนึงถึงพื้นที่จอดรถจะทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอและส่งผลให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมา

4.4.11 สวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ ร้อยละ 60.5 ไม่พอใจกับการให้บริการสวนสาธารณะของรัฐ และไม่พอใจมากร้อยละ 19.1 จะเห็นว่าร้อยละ 79.6 ไม่พอใจ เนื่องจากในเขตราชเทวียังไม่มีสวนสาธารณะที่ให้ประชาชนในเขตไปใช้บริการ ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่สูงมาก ส่วนประชากรตัวอย่างที่แสดงความพอใจมีเพียงร้อยละ 4.9 เท่านั้น ที่เหลือคือ รู้สึกเฉยๆ คือร้อยละ 15.4 แต่อย่างไรก็ตามขณะนี้ในเขตราชเทวีกำลังทำการก่อสร้างสวนสาธารณะบริเวณซอยรางน้ำ สวนหย่อมบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และมีนโยบายจะจัดลานคนเมืองที่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิบริเวณหน้าภัตตาคารพงษ์สิทธิ์ และกำลังขอที่บริเวณรถไฟยมราชเพื่อสร้างเป็นสวนหย่อม เพื่อให้ประชาชนได้พักผ่อน และมีประชากรตัวอย่างบางท่านได้เสนอแนะว่าให้สร้างสวนหย่อมบริเวณใต้ทางด่วน เนื่องจากเป็นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

4.5 ทศนคติเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมใกล้เคียงบริเวณที่อยู่อาศัยซึ่งแสดงให้เห็นถึงมาตรฐานความเป็นอยู่ของคนอยู่อาศัยภายในเขต

ตารางที่ 48
แสดงทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาสภาพมลพิษในเขตราชเทวี

ทัศนคติทาง ด้านมลพิษ	มีมาก		มีบ้าง		ไม่มี		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
การจราจรติดขัด	71	43.8	70	43.2	21	13.0	162	100
น้ำเน่า	36	22.2	68	42	58	35.8	162	100
ฝุ่นละออง	92	56.8	60	37	10	6.2	162	100
ควันและไอเสีย	71	43.8	50	30.9	41	25.3	162	100
เสียงรบกวน	78	48.1	57	35.2	27	16.7	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 48 แสดงทัศนคติเกี่ยวกับปัญหาสภาพมลพิษในเขตราชเทวีสามารถวิเคราะห์สภาพแวดล้อมได้ดังนี้ คือ

4.5.1 การจราจรติดขัด พบว่าในเขตราชเทวีมีการจราจรติดขัดเมื่อรวมการจราจรติดขัดมากและติดขัดบ้างรวมกัน พบว่าการจราจรติดขัดมีถึงร้อยละ 87 และการจราจรคล่องตัวมีเพียงร้อยละ 13 เท่านั้น

4.5.2 น้ำเน่า ปรากฏว่า เขตราชเทวีมีปัญหาเรื่องน้ำเน่า คือประชาชนในพื้นที่จากการสุ่มตัวอย่าง เห็นว่าในเขตราชเทวีมีปัญหาเรื่องน้ำเน่าเสียบ้างร้อยละ 42 และคิดว่ามีปัญหาเรื่องน้ำเสียมาร้อยละ 22.2 ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำเสีย 35.8 ซึ่งแสดงว่า เขตราชเทวีมีปัญหาเรื่องน้ำเน่าเสีย

4.5.3 ฝุ่นละออง, ควัน/ไอเสีย และเสียงรบกวน ปรากฏว่าประชากรตัวอย่างมีความเห็นว่าในเขตราชเทวีมีปัญหาเรื่องฝุ่นละออง, ควัน/ไอเสีย และ เสียงรบกวนในปริมาณมาก โดยสูงถึงร้อยละ 56.8, 43.8, 48.1 ตามลำดับ โดยฝุ่นละอองส่วนใหญ่มาจากสิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่กำลังสร้างขึ้นใหม่ในเขต, การสร้างและขุดเจาะถนนของรัฐ และการก่อสร้างทางด่วน เป็นต้น ส่วนเสียงรบกวนมาจากรถจักรยานยนต์, รถไฟ และรถบรรทุก เป็นต้น แสดงให้เห็นว่า เขตนี้มีปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อมทางมลพิษต่างๆ ซึ่งสมควรได้รับการปรับปรุง

ตารางที่ 49
แสดงทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน ในเขตราชเทวี

ทัศนคติในการปรับปรุง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ปรับปรุง	137	84.6
ไม่ปรับปรุง	16	9.8
เฉยๆ	9	5.6
รวม	162	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 49 แสดงทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนในเขตราชเทวี สามารถสรุปได้ว่าประชากรตัวอย่างมีความเห็นว่าควรปรับปรุงถึงร้อยละ 84.6 เฉยๆ ร้อยละ 5.6, และคิดว่าไม่ควรปรับปรุงร้อยละ 9.8 โดยให้เหตุผลว่า สภาพทั่วไปดีอยู่แล้ว, และสามารถอาศัยอยู่ได้ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประชากรส่วนใหญ่มีความคิดว่าการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน

4.6 การหาความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติในการปรับปรุงพื้นที่ทางด้านสาธารณสุข โภค สารอาหารและสภาพแวดล้อม กับปัจจัยทางด้านกายภาพ สาเหตุที่ทำการหาความสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพเนื่องจากการศึกษาครั้งนี้เน้นทางด้านกายภาพ และประกอบกับลักษณะทางกายภาพเป็นตัวแปรที่สามารถควบคุมได้

ตารางที่ 50

แสดงข้อควรปรับปรุงในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสภาพแวดล้อม ในเขตราชเทวี

ข้อควรปรับปรุง	อันดับที่ 1		อันดับที่ 2		อันดับที่ 3	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
สภาพถนน	7	4.4	3	2.2	3	3.0
ทางเข้าออกจากซอย	7	4.4	4	2.9	2	2.0
ความปลอดภัยในทางเดินเท้า	3	1.9	10	7.3	4	4.0
ไฟถนน	2	1.3	2	1.5	2	2.0
น้ำประปา	3	1.9	2	1.5	1	1.0
โทรศัพท์	-	-	1	0.7	1	1.0
การเก็บขยะ	1	0.6	9	6.6	4	4.0
การระบายน้ำ	14	8.8	6	4.4	3	3.0
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	2	1.3	2	1.5	1	1.0
ที่จอดรถ	1	0.6	3	2.2	3	3.0
สวนสาธารณะ	1	0.6	3	2.2	2	2.0
การจราจร	33	20.6	12	8.8	10	10.1
น้ำเน่าเสีย	9	5.6	7	5.1	7	7.1
ฝุ่นละออง	29	18.1	15	10.9	6	6.1
ควันทoxicและไอเสีย	9	5.6	16	11.7	5	5.1
เสียงรบกวน	9	5.6	15	10.9	14	14.1
อื่นๆ	5	3.1	2	1.5	5	5.1
ไม่ปรับปรุง	25	15.6	25	18.2	25	25.2
รวม	160	100	137	100	98	100

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม พบว่าประชากรตัวอย่างอยากให้มีการปรับปรุง ซึ่งทำการจัดอันดับของข้อควรปรับปรุงในเขตดังตารางที่ 50 แสดงข้อควรปรับปรุงในด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมโดยรวมในเขตราชเทวี พบว่าข้อควรปรับปรุงในเขตราชเทวี 3 อันดับแรก พบว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อันดับแรกมีปัจจัยที่ควรปรับปรุงเร่งด่วนคือ การจราจร ฝุ่นละออง การระบายน้ำ อันดับ 2 มีปัจจัยที่ควรปรับปรุงเร่งด่วนคือ ควันพิษและไอเสีย ฝุ่นละออง และน้ำเน่าเสีย และอันดับ 3 ที่ควรปรับปรุงเร่งด่วนคือ เสียงรบกวน การจราจร และน้ำเน่าเสีย ดังนั้นจึงได้ทำการหาความสัมพันธ์ของทัศนคติต่างๆ คือ การจราจร ฝุ่นละออง การระบายน้ำ ควันพิษและไอเสีย น้ำเน่าเสีย และเสียงรบกวน กับปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ สภาพอาคาร วัสดุอาคาร อายุอาคาร ประเภทอาคาร กิจกรรมอาคาร และความสูงอาคาร ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างข้อควรปรับปรุงกับปัจจัยทางด้านกายภาพ และเนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมาก ซึ่งเวลาทดสอบความสัมพันธ์จะทำให้จำนวนที่คาดหวังในแต่ละเซลล์ (Expected Frequency) ไม่น้อยกว่า 5 หรือ 20 % มีจำนวนมาก จึงได้ทำการรวมกลุ่มข้อมูล พบว่าทัศนคติในการปรับปรุงด้านฝุ่นละอองและการระบายน้ำ ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางด้านกายภาพตัวใดเลย

4.6.1 การจราจร เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายมากจึงได้ทำการรวมกลุ่มข้อมูลดังนี้คือ 1) การจราจรติดขัด ได้มาจากการจราจรติดขัดมาก และมีการจราจรติดขัดบ้าง และ 2) ไม่มีการจราจรติดขัด และทำการทดสอบความสัมพันธ์กับปัจจัยทางกายภาพ พบว่ามีปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรในเขตประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ ประเภทอาคาร วัสดุอาคาร และอายุอาคาร

- ประเภทอาคาร ในการรวมกลุ่มตัวแปรได้แบ่งเป็น 1) ตึกแถว มาจากการรวมเอาตึกแถว และทาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นอาคารอิฐและมีรูปแบบอาคารคล้ายกัน 2) บ้านเดี่ยว ได้จากการรวมเอาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด เนื่องจากส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยและโครงสร้างบ้านมีความคล้ายกัน 3) บ้านแถว ได้จากการรวมเอา บ้านแถว บ้านแบ่งห้องให้เช่า และอื่นๆ เนื่องจากการสำรวจพบว่าบ้านแบ่งห้องให้เช่าจะเป็นลักษณะบ้านแถวและอยู่ในชุมชนแออัด เช่นเดียวกับอื่นๆ คือ ชุมชนแออัด พบว่าประเภทอาคารมีความสัมพันธ์กับทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรในเขต

ตารางที่ 51
แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับประเภทอาคาร

ทัศนคติ ประเภทอาคาร	คลองตัว	ติดขัด	รวม
ตึกแถว	3	61	64
(ร้อยละแถว)	4.7	95.3	39.5
(ร้อยละสดมภ์)	14.3	43.3	
บ้านเดี่ยว	10	43	53
	18.9	81.5	32.7
	47.6	30.5	
บ้านแถว	8	37	45
	17.8	82.2	27.8
	38.1	26.2	
รวม	21	141	162
	13	87	100

$\chi^2 = 6.44726$ $P < 0.05$ $C = 0.19564$ $Sig = 0.03981$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 51 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับการจราจร มีความสัมพันธ์กับประเภทอาคารอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 กล่าวคือ มีความสัมพันธ์เป็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ ทั้งอาคารประเภทตึกแถว บ้านเดี่ยว และบ้านแถว มีสภาพการจราจรติดขัดมากกว่าคลองตัว เป็นร้อยละ 95.3, 81.1 และ 82.2 ตามลำดับ แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารประเภทตึกแถวจะมีการจราจรติดขัดมากกว่าอาคารประเภทอื่น เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามในกรณีของอาคารประเภทตึกแถวพบว่าร้อยละ 95.3 ตอบว่าติดขัดมีเพียงร้อยละ 4.7 ที่ตอบว่าคลองตัว

- วัสดุอาคาร

ตารางที่ 52

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับวัสดุอาคาร

ทัศนคติ วัสดุอาคาร	ติดขัด	ไม่ติดขัด	รวม
ไม้	14	37	51
(ร้อยละแถว)	27.5	72.5	31.5
(ร้อยละสดมภ์)	66.7	26.2	
อิฐ	4	85	89
	4.5	95.5	54.9
	19.0	60.3	
ไม้ปนอิฐ	3	19	22
	13.6	86.4	13.6
	14.3	13.5	
รวม	21	141	162
	13	87.0	100

$\chi^2 = 15.15417$

$P < 0.05$

$C = 0.29248$

$\text{Sig} = 0.00051$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตาราง 52 ทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรมีความสัมพันธ์กับวัสดุอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คืออาคารประเภทอิฐ ไม้ปนอิฐ และไม้ มีสภาพการจราจรในเขตติดขัดมากกว่าคล่องตัว คิดเป็นร้อยละ 95.5, 86.4 และ 72.5 แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารประเภทอิฐส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่มีการจราจรติดขัดมากกว่าอาคารประเภทไม้ เห็นได้จากสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามในอาคารประเภทอิฐ มีผู้ตอบแบบว่าการจราจรติดขัดถึงร้อยละ 95.5 ในขณะที่มีผู้ตอบว่าการจราจรคล่องตัวมีเพียงร้อยละ 4.5 และเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ตอบแบบสอบถามในอาคารประเภทไม้มีผู้ตอบว่าการจราจรติดขัดร้อยละ 72.5 และตอบว่าคล่องตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถึงร้อยละ 27.5 แสดงว่าอาคารประเภทไม้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นมานานและยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จึงทำให้การจราจรในบริเวณดังกล่าวค่อนข้างที่จะคล่องตัวมากกว่า บริเวณอื่นๆ

- อายุอาคาร ในตัวแปรนี้ได้ทำการรวมกลุ่มข้อมูลเนื่องจากข้อมูลมี การกระจายตัวมาก โดยการรวมกลุ่มอายุอาคารในกลุ่ม 1-20 ปี มาจากอายุอาคาร 1-10 ปี และ 11-20 ปี และกลุ่มอายุอาคารในกลุ่ม มากกว่า 21 ปีขึ้นไป มาจากอายุอาคาร 21-30 ปี และ 31 ปีขึ้นไปเป็นกลุ่มที่สอง พบว่ามีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 53

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับอายุอาคาร

อายุอาคาร ทัศนคติ	1-20 ปี	มากกว่า 21 ปี	รวม
คล่องตัว	2	47	49
(ร้อยละแถว)	4.1	95.9	30.2
(ร้อยละสดมภ์)	9.5	33.3	
ติดขัด	19	94	113
	16.8	83.2	69.8
	90.5	66.7	
รวม	21	141	162
	13.0	87	100

$$\chi^2 = 4.91112$$

$$P < 0.05$$

$$C = 0.17153$$

$$\text{Sig} = 0.02668$$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 53 ทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรมีความสัมพันธ์กับอายุ อาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ อายุอาคาร 1-20 ปี และอายุอาคารมากกว่า 21 ปี มีการ จราจรติดขัดมากกว่าคล่องตัว คือร้อยละ 95.9 และ 83.2 ตามลำดับ

สรุปจากการหาความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรกับประเภทอาคาร วัสดุอาคาร และอายุอาคาร พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติทั้งหมดสอดคล้องกัน คือ ส่วนใหญ่จะมีการจราจรติดขัดมากกว่าคลองตัว และส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภทตึกแถว เป็นอิฐ และสร้างมาไม่เกิน 20 ปี คือเป็นอาคารที่เพิ่งสร้างขึ้นใหม่หรือสร้างมาไม่นาน

4.6.2 ควันพิษและไอเสีย เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมากจึงได้รวมกลุ่มเป็นมีควันพิษมาก และมีควันพิษบ้าง เป็นกลุ่มที่มีควันพิษ และกลุ่มไม่มีควันพิษพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียในเขตราชเทวี ประกอบด้วย วัสดุอาคาร ความสูงอาคาร และกิจกรรมอาคาร

- วัสดุอาคาร

ตารางที่ 54

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียกับวัสดุอาคาร

ทัศนคติ	มีควันพิษ	ไม่มีควันพิษ	รวม
วัสดุอาคาร			
ไม้	32	19	51
(ร้อยละแถว)	62.7	37.3	31.5
(ร้อยละสดมภ์)	26.4	46.3	
อิฐ	74	15	89
	83.1	16.9	54.9
	61.2	36.6	
ไม้ปนอิฐ	15	7	22
	68.2	31.8	13.6
	12.4	17.1	
รวม	121	41	162
	74.7	25.3	100

$$\chi^2 = 7.70895$$

$$P < 0.05$$

$$C = 0.21313$$

$$\text{Sig} = 0.02118$$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 54 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับคว้นพิษและไอเสีย มีความสัมพันธ์กับวัสดุอาคารอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งความสัมพันธ์ดังกล่าวมีลักษณะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ วัสดุอาคารประเภทอิฐ ไม่ปนอิฐ และไม่ จะได้รับคว้นพิษมากกว่าไม่ได้รับคว้นพิษ โดยได้รับคว้นพิษคิดเป็นร้อยละ 83.1, 68.2 และ 62.7 ตามลำดับ

- กิจกรรมในอาคาร

ตารางที่ 55

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับคว้นพิษและไอเสียกับกิจกรรมของอาคาร

ทัศนคติ	มีคว้นพิษ	ไม่มีคว้นพิษ	รวม
กิจกรรมในอาคาร			
อยู่อาศัยอย่างเดียว	71	33	104
(ร้อยละแถว)	63.3	31.7	64.2
(ร้อยละสดมภ์)	58.7	80.5	
อยู่อาศัยและประกอบการค้า	40	6	46
	87.0	13.0	28.4
	33.0	14.6	
อยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมอื่นๆ	10	2	12
	83.3	16.7	7.4
	8.3	4.9	
รวม	121	41	162
	74.7	25.3	100

$\chi^2 = 6.40390$ $P < 0.05$ $C = 0.19501$ $Sig = 0.04068$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 55 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับคว้นพิษและไอเสียกับกิจกรรมในอาคารมีความสัมพันธ์กันเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ กิจกรรมในอาคารทุกประเภทได้รับคว้นพิษและไอเสียมากกว่าไม่ได้รับคว้นพิษ และเมื่อพิจารณาสัดส่วนของกิจกรรมแต่ละ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทจะพบว่ากิจกรรมในอาคารอยู่อาศัยและประกอบการค้า ร้อยละ 87 ได้รับควันพิษและไอเสีย และร้อยละ 13 เท่านั้นที่ไม่ได้รับควันพิษและไอเสีย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับกิจกรรมอาคารอยู่อาศัยและอื่นๆ คือร้อยละ 83.3 ได้รับควันพิษและไอเสีย และร้อยละ 16.7 ไม่ได้รับควันพิษและไอเสีย ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวมีร้อยละ 63.3 ได้รับควันพิษและไอเสีย และไม่ได้รับควันพิษและไอเสียร้อยละ 31.7 นั้นแสดงว่าอาคารที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวจะได้รับมลพิษทางควันพิษและไอเสียน้อยกว่าอาคารที่อยู่อาศัยและประกอบการค้า และอาคารอยู่อาศัยและทำกิจกรรมอื่นๆ

- ความสูงอาคาร

ตารางที่ 56
แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียกับความสูงอาคาร

ทัศนคติ \ ความสูงอาคาร	มีควันพิษ	ไม่มีควันพิษ	รวม
1-2 ชั้น	63	34	99
(ร้อยละแถว)	64.9	35.1	59.9
(ร้อยละสดมภ์)	52.1	82.9	
3-4 ชั้น	49	6	55
	89.1	10.9	34
	40.5	14.6	
มากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป	9	1	10
	90	10	6.2
	7.4	2.4	
รวม	121	41	162
	74.7	25.3	100

$\chi^2 = 12.14349$ $P < 0.05$ $C = 0.26407$ $Sig = 0.00231$
ที่มา : จากแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 56 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสียมีความสัมพันธ์กับความสูงอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ ความสูงอาคารทุกประเภทจะได้รับควันพิษและไอเสียมากกว่าไม่ได้รับควันพิษและไอเสีย และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนร้อยละของความสูงอาคารแต่ละประเภทพบว่า ความสูงอาคารมากกว่า 4 ชั้นขึ้นไปจะได้รับควันพิษถึงร้อยละ 90 ไม่ได้รับควันพิษร้อยละ 10 รองลงมาคืออาคารที่สูง 3-4 ชั้น ร้อยละ 89.1 ได้รับควันพิษและร้อยละ 10.9 ไม่ได้รับควันพิษ และอาคารที่สูง 1-2 ชั้นที่ได้รับควันพิษมีร้อยละ 64.9 ไม่ได้รับควันพิษร้อยละ 35.1 แสดงว่าบริเวณที่มีอาคารสูงจะได้รับมลพิษจากควันพิษและไอเสียมากกว่าบริเวณที่มีอาคารต่ำกว่า เนื่องจากอาคารสูงส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมถนนหรือใกล้ถนนสายหลักทำให้ได้รับควันพิษในปริมาณสูง

สรุปจากการหาความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับควันพิษและไอเสีย กับวัสดุอาคาร กิจกรรมในอาคาร และความสูงอาคาร จะเห็นได้ว่ามีความสอดคล้องกัน คือ ปัจจัยทางกายภาพทุกข้อจะได้รับควันพิษและไอเสียมากกว่าไม่ได้รับ และบริเวณที่ได้รับควันพิษและไอเสียมากที่สุดจะเป็นอาคารที่มีวัสดุอาคารเป็นอิฐ มีกิจกรรมอาคารเป็นอยู่อาศัย และประกอบการค้า และเป็นอาคารที่มีความสูงมากกว่า 4 ชั้นขึ้นไป ซึ่งแสดงว่าเป็นอาคารที่สร้างไม่นาน มีการใช้ที่ดินแบบผสม ซึ่งเป็นบริเวณที่ได้รับควันพิษและไอเสีย

4.6.3 น้ำเสีย เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายมากจึงได้ทำการรวมกลุ่มทัศนคติเกี่ยวกับน้ำเสีย ในกลุ่มแรกประกอบด้วยสภาพแวดล้อมมีน้ำเสียมากและมีน้ำเสียบ้าง เป็นกลุ่มสภาพแวดล้อมมีน้ำเสีย และกลุ่มที่สองคือไม่มีน้ำเสีย ซึ่งจากการทดสอบความสัมพันธ์พบว่าปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติเกี่ยวกับน้ำเสียคือ สภาพอาคาร

- สภาพอาคาร เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมากจึงได้ทำการรวมกลุ่มสภาพอาคารทรุดโทรม และสภาพอาคารค่อนข้างทรุดโทรม เป็นสภาพอาคารทรุดโทรมในกลุ่มแรก และกลุ่มที่สองคือสภาพอาคารไม่ทรุดโทรม

แสดงบริเวณที่มีน้ำเสีย พิจารณาจากแบบสอบถาม เขตราชเทวี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 57

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับน้ำเสียในเขตกับสภาพอาคาร

ทัศนคติ สภาพอาคาร	มีน้ำเสีย	ไม่มีน้ำเสีย	รวม
สภาพทรุดโทรม	71	29	100
(ร้อยละแถว)	71.0	29	61.7
(ร้อยละสดมภ์)	68.3	50	
สภาพดี	33	29	62
	53.2	46.8	33.3
	31.7	50	
รวม	104	58	162
	64.2	35.8	100

$\chi^2 = 5.26048$

$P < 0.05$

$C = 0.17734$

$\text{Sig} = 0.02182$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 57 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับน้ำเสียในเขตมีความสัมพันธ์กับสภาพอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ พบว่าสภาพอาคารที่ทรุดโทรม และไม่ทรุดโทรม จะได้รับมลพิษจากน้ำเสียมากกว่าไม่ได้รับมลพิษทางด้านน้ำเสีย คือ ร้อยละ 71.0 และ 53.2 ตามลำดับที่ได้รับน้ำเสีย ในขณะที่มีผู้ตอบว่าไม่มีน้ำเน่าเสียมีเพียงร้อยละ 29 และ ร้อยละ 46.8 ตามลำดับ และเป็นที่น่าสังเกตจากแผนที่ 29 แสดงบริเวณที่ได้รับน้ำเสียคือบริเวณที่มีสภาพอาคารทรุดโทรม บริเวณที่พบน้ำเสียจะอยู่บริเวณการทางรถไฟมักกะสัน และชุมชนแออัดที่กระจายตัวอยู่ทั่วเขต โดยเฉพาะบริเวณริมทางรถไฟ และจากการสำรวจพบว่าบริเวณที่มีน้ำเสียจะอยู่ตามท่อระบายน้ำและคลองต่างๆ

4.6.4 เสียงรบกวน เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมากจึงได้ทำการรวมกลุ่มข้อมูลคือสได้รับเสียงรบกวนมากและได้รับเสียงรบกวนบ้าง เป็นกลุ่มแรกคือได้รับเสียงรบกวน และกลุ่มที่สองคือ ไม่ได้รับเสียงรบกวน จากการทดสอบความสัมพันธ์ทัศนคติของประชาชนที่มีต่อเสียงรบกวนในเขตราชเทวี พบว่ามีปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อทัศนคติ คือสภาพอาคาร

- สภาพอาคาร เนื่องจากข้อมูลมีการกระจายตัวมากจึงได้ทำการ
รวมกลุ่มสภาพอาคารทรุดโทรม และสภาพอาคารค่อนข้างทรุดโทรม เป็นสภาพอาคารทรุด
โทรมในกลุ่มแรก และกลุ่มที่สองคือสภาพอาคารไม่ทรุดโทรม

ตารางที่ 58

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติเกี่ยวกับเสียงรบกวนกับสภาพอาคาร

ทัศนคติ สภาพอาคาร	มีเสียงรบกวน	ไม่มีเสียงรบกวน	รวม
ทรุดโทรม	88	12	100
(ร้อยละแถว)	88.0	12.0	61.7
(ร้อยละสดมภ์)	65.2	44.4	
สภาพดี	47	15	62
	75.8	24.2	38.3
	34.8	55.6	
รวม	135	27	162
	83.3	16.7	100

$$\chi^2 = 4.09703$$

$$P < 0.05$$

$$C = 0.15706$$

$$\text{Sig} = 0.04296$$

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 58 พบว่าทัศนคติเกี่ยวกับเสียงรบกวนมีความสัมพันธ์
กับสภาพอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ ทั้งอาคารสภาพทรุดโทรมและสภาพดีก็ได้รับ
เสียงรบกวนมากกว่าไม่ได้รับเสียงรบกวน คือ สภาพอาคารทรุดโทรมได้รับเสียงรบกวนร้อยละ
88 และไม่ได้รับเสียงรบกวนร้อยละ 12 ส่วนสภาพอาคารดีได้รับเสียงรบกวนร้อยละ 75.8 ไม่ได้อ
รับเสียงรบกวนร้อยละ 24.2 ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าสภาพอาคารทรุดโทรมได้รับเสียงรบกวนมาก
กว่าสภาพอาคารดี

จากทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม ในเขตราชเทวีพบว่าส่วนใหญ่ปัญหาที่พบในเขตราชเทวี จะเป็นปัญหาทางด้านการจราจรติดขัด และสภาพแวดล้อมเป็นพิษ เป็นต้น ซึ่งควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู และประชาชนในเขตควรเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงด้วย

ตารางที่ 59

แสดงทัศนคติการมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุงฟื้นฟู เขตราชเทวี

ทัศนคติในการมีส่วนร่วม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
อยากมีส่วนร่วม	80	49.4
ไม่อยากมีส่วนร่วม	47	29
เฉยๆ	35	21.6
รวม	162	100.0

ที่มา : จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 59 แสดงทัศนคติการมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุงฟื้นฟู เขตราชเทวี ประชากรตัวอย่างครึ่งหนึ่งคือร้อยละ 49.4 อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงชุมชน โดยให้เหตุผลว่า อยากให้ชุมชนดีขึ้นและมีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่ นอกจากนี้ให้เหตุผลว่าเป็นคนในพื้นที่ทราบถึงปัญหาดี และอยากแสดงความคิดเห็น, อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุง, อยากช่วยเหลือสังคมและทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น ส่วนที่ตอบว่าไม่อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงชุมชนมีร้อยละ 29 จะให้เหตุผลว่าไม่ค่อยมีเวลาเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้บางคนให้เหตุผลว่ามีส่วนร่วมก็ไม่เกิดประโยชน์, ไม่มีความรู้เพียงพอ, ต่างคนต่างอยู่ ที่เหลือตอบว่าเฉยๆ ร้อยละ 21.6 ให้เหตุผลว่าไม่ค่อยมีเวลา, เคยเสนอไปไม่ได้รับการแก้ไข และอายุมากแล้ว เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าประชากรตัวอย่างเกือบร้อยละ 50 อยากมีส่วนร่วมในกระบวนการปรับปรุงชุมชนที่ตนเองอาศัยอยู่ เพื่อจะได้ให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และสามารถที่จะแก้ปัญหาต่างๆ ได้ตรงกับความต้องการของตนเอง ซึ่งจะมีแนวโน้มทำให้การปรับปรุงชุมชนมีความเป็นไปได้สูงขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการวิเคราะห์เรื่องทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม พบว่าในเขตราชเทวีประสบกับปัญหาการจราจรติดขัด สภาพมลภาวะเป็นพิษ เช่น ควันฝุ่น เสียง และน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งควรได้รับการปรับปรุง และประชาชนในเขตก็มิได้รังเกียจการก่อสร้างอาคารสูง ดังนั้นหากทำการปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมถนนสายหลักเป็นอาคารสูงก็สามารถทำได้ ประกอบกับประชาชนมีความต้องการให้มีความปรับปรุงพื้นที่และอยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงพื้นที่ ดังนั้นแล้วเมื่อพิจารณาถึงทัศนคติของประชาชนต่อการปรับปรุงพื้นที่ประกอบกับการหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ได้จากการช้อนทับแล้ว พบว่ามีความเป็นไปได้สูงมาก เนื่องจากมีผู้ตอบว่าอยากให้พื้นที่เขตราชเทวีได้รับการปรับปรุงพื้นที่ และอยากเข้ามามีส่วนร่วมในการปรับปรุงพื้นที่ด้วย

สรุปเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ในเขตชั้นใน ทางด้านกายภาพ สังคม กฎหมาย และทัศนคติของประชาชนในเขตแล้ว พบว่าพื้นที่เขตราชเทวีสามารถทำการปรับปรุงพื้นที่ได้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตชั้นใน ที่เป็นปัญหาอันวิฤตติในขณะนี้ และทำให้การใช้ที่ดินมีความคุ้มค่ามากขึ้นกว่าเดิมพร้อมทั้งมีสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจดีขึ้น เนื่องจากเพิ่มภาษีรายได้ให้กับรัฐบาล อย่างไรก็ตามการปรับปรุงพื้นที่ให้บรรลุเป้าหมายจะต้องได้รับความร่วมมือทั้งภาครัฐและเอกชน

นอกจากนี้ควรมีพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งควบคุมพื้นที่เฉพาะบริเวณ เพื่อให้การใช้ที่ดินปัจจุบันมีความเข้มงวดมากยิ่งขึ้น มาใช้ร่วมกับกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มีพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม, พระราชบัญญัติผังเมือง และมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยเฉพาะกฎหมายจัดรูปที่ดิน เพื่อให้การปรับปรุงพื้นที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้มากยิ่งขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามในการจัดทำพื้นที่ชุมชนเมือง แม้จะไม่มีกฎหมายใหม่ ก็สามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายเดิมที่มีอยู่ สิ่งสำคัญควรมีแผนชี้้นำการพัฒนา ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติควรจัดทำแผนนี้ขึ้น

การจัดตั้งองค์กร องค์กรที่จะจัดทำพื้นที่ชุมชน จะเป็นบริษัทเอกชน 100% ไม่ได้ เนื่องจากบริษัทเอกชนจะมุ่งแต่ประโยชน์การค้า โครงการใดไม่ก่อให้เกิดกำไรจะไม่ได้การพัฒนา ในขณะที่เดียวกันถ้าเป็นองค์กรของรัฐเต็มตัว ก็อาจมีกฎระเบียบที่ไม่เหมาะสม ทำให้ขาดประสิทธิภาพในการทำงาน ดังนั้นองค์กรน่าจะกำหนดขึ้นโดยมีพระราชบัญญัติจัดตั้งโดยเฉพาะ เป็นลักษณะกึ่งองค์กร โดยโครงการที่มีกำไร เอกชนก็สามารถเข้าดำเนินการได้ โดยองค์กรเป็นผู้ควบคุมดูแล และในโครงการที่ไม่มีกำไรองค์กรนี้จะเป็นผู้ดำเนินการเอง

แต่อย่างไรก็ตามโครงการการปรับปรุงพื้นฟูจะมีโอกาสที่จะนำไปปฏิบัติได้จะต้องมีผู้ริเริ่มโครงการ ดังนั้นรัฐควรเข้ามามีบทบาทในการเริ่มจัดทำโครงการปรับปรุงพื้นฟูให้สามารถนำไปปฏิบัติ และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่และทั่วประเทศ สำหรับพื้นที่อื่นๆที่จะนำไปเป็นตัวอย่างในการพัฒนาพื้นที่ต่อไปในอนาคต



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปและเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของเขตรักษาเทวีพบว่า เขตรักษาเทวีมีแนวโน้มของจำนวนประชากรลดลง และในขณะเดียวกันทำให้ความหนาแน่นของประชากรในเขตลดลงด้วยเช่นกัน ซึ่งเป็นจำนวนประชากรกลางคืนที่ลดลง แต่ในความเป็นจริงแล้ว จำนวนประชากรภาคกลางวันกลับมีความหนาแน่นมากขึ้น เนื่องจากจำนวนสถานประกอบการและจำนวนลูกจ้างที่เพิ่มขึ้น และประกอบกับข้อมูลสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นประเภทพาณิชย์มากที่สุด ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าประชากรภาคกลางวันภายในเขตมีความหนาแน่นมากขึ้น และแนวโน้มการปลูกสร้างอาคารในอนาคตจะเป็นอาคารพาณิชย์ในแนวตั้ง นอกจากนี้ภายในเขตยังมีปัญหาการจราจรติดขัด, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอกับความต้องการของประชากร ซึ่งจะทำให้เกิดความเสื่อมโทรมตามมา ประกอบกับในเขตรักษาเทวีมีชุมชนแออัดจำนวนมาก ที่กระจายตามแนวคลอง, ทางรถไฟ และถนนสายหลักบางสาย ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุที่ต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงได้นำปัจจัยบางส่วนมาทำการศึกษามีดังนี้คือ

1. การใช้ที่ดินปัจจุบันปะปนกัน และไม่พึงปรารถนา
2. สภาพอาคารทรุดโทรม
3. พื้นที่ที่ไม่คุ้มค่า
4. พื้นที่ขาดการระบายน้ำ
5. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถานพยาบาล
6. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากสถาบันการศึกษา
7. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในรัศมีการให้บริการจากศาสนสถาน
8. พื้นที่ที่มีการเข้าถึงไม่สะดวก
9. กฎหมายผังเมืองรวม
10. ปริมาณการจราจรที่คับคั่ง
11. ลักษณะการถือครองที่ดิน
12. ทศนคติของประชาชนในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนและสภาพแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยในปัจจัยข้อ 1-8 นำมาหาศักยภาพของพื้นที่โดยใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ SPANS-GIS และเทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ PSA (Potential Surface Analysis) ในการสรุปหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ และรูปแบบของการปรับปรุงพื้นที่ จะยึดหลักความเป็นจริงที่ว่าเขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น ซึ่งทำให้มีจำนวนประชากรภาคกลางวันสูงขึ้น ในขณะที่ประชากรภาคกลางคืนจะลดลง ดังนั้นแล้วในการปรับปรุงพื้นที่จะต้องสอดคล้องกับลักษณะที่ตั้งปัจจุบันของเขตราชเทวี และในการพิจารณารูปแบบการปรับปรุงพื้นที่พิจารณาจากศักยภาพ (Potential) หมายถึง การพัฒนาของพื้นที่ซึ่งเป็นในแง่บวก เช่น มีการเข้าถึงที่สะดวก มีการระบายน้ำดี และความจำเป็น (Needs) หมายถึง บริเวณที่มีความเสื่อมโทรม จะเป็นในแง่ลบ เช่น ขาดการเข้าถึง ขาดการระบายน้ำ ซึ่งการปรับปรุงพื้นที่สามารถกระทำได้เนื่องจากสาเหตุใดสาเหตุหนึ่งหรือทั้งสองสาเหตุเลยก็ได้ โดยมีความสัมพันธ์ดังตารางที่ 60

ตารางที่ 60

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่กับศักยภาพ (Potential) และความจำเป็น (Needs)

รูปแบบการปรับปรุง	มีศักยภาพ มีความจำเป็น	มีศักยภาพ ไม่มีความจำเป็น	ไม่มีศักยภาพ มีความจำเป็น
Redevelopment	●		●
Rehabilitaion	●	●	
Clearance			●
Land Sharing	●		●
Preservation	●	●	
Land Readjustment	●		●

ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ตามลำดับก่อนหลัง โดยพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่อันดับแรกจะอยู่ บริเวณริมฝั่งมักกะสันติดกับคลองสามเสนใน ควรทำการปรับปรุงแบบการรื้อล้าง (Clearance) เนื่องจากเป็นชุมชนแออัดและมีพื้นที่น้อย พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับ 2 ได้แก่ พื้นที่บริเวณโรงงานรถไฟมักกะสันบางส่วน และอาคารที่เป็นตึกร้างตาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถนนสายหลัก เช่นถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ควรทำการปรับปรุงแบบการสร้างใหม่ (Redevelopment) และชุมชนแออัดต่างๆ ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟูแบบการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ส่วนบริเวณอื่นที่อยู่ลึกจากถนนสายหลักเข้าไปส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวที่ขาดการปรับปรุงซ่อมแซม ควรทำการปรับปรุงแบบการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) ส่วนบริเวณที่ควรปรับปรุงเป็นอันดับที่ 3 ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ราชการ, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิเช่น มหาวิทยาลัยมหิดล, โรงพยาบาลรามา เป็นต้น ควรทำการปรับปรุงแบบการบูรณะซ่อมแซม (Rehabilitation) ส่วนพื้นที่ที่ติดถนนอาจพัฒนาแบบอาคารสูง

สรุปจากการศึกษาปัจจัยที่นำมาซ้อนทับกัน พบว่าเขตราชเทวีมีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟูได้เมื่อพิจารณาจากปัจจัยทางด้านกายภาพ *

ส่วนปัจจัยที่นำมาศึกษาเพิ่มเติมได้แก่ปัจจัยในข้อ 9-12 ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจากการเก็บแบบสอบถาม นำมาประมวลผลโดยโปรแกรม SPSS แล้วจึงนำมาวิเคราะห์ร่วมกับปัจจัยข้อ 1-8 ว่าในการปรับปรุงฟื้นฟูมีความเป็นไปได้หรือไม่ มีดังนี้คือ

เมื่อพิจารณาร่วมกับปัจจัยกฎหมายผังเมืองรวม พบว่ากำหนดให้เขตราชเทวีส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม รองลงมาคือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง, ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาของเขตที่จะเป็นไปทางด้านพาณิชยกรรมและเป็นในแนวตั้ง และเมื่อพิจารณาประกอบกับพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงตามอันดับต่างๆ แล้ว จะพบว่าบริเวณริมฝั่งมักกะสัน ริมคลองสามเสนในที่มีศักยภาพในการปรับปรุงมากที่สุด ในกฎหมายผังเมืองรวมกำหนดให้พื้นที่เป็นพาณิชยกรรม และบริเวณริมฝั่งมักกะสันติดทางรถไฟ ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และพื้นที่ที่มีโอกาสปรับปรุงฟื้นฟูอันดับ 2 ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ชุมชนแออัดและที่อยู่อาศัยที่ลึกเข้าไปจากถนน ในกฎหมายผังเมืองรวมกำหนดให้เป็น พาณิชยกรรม, ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูงเมื่อพิจารณาร่วมกับกฎหมายผังเมืองรวม

และเมื่อพิจารณาร่วมกับปัจจัยปริมาณการจราจรที่คับคั่ง พบว่าในเขตราชเทวีมีปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดมากถึงปานกลาง โดยถนนที่มีการจราจรติดขัดมากคือ ถนนศรีอยุธยา, ถนนราชวิถี, ถนนพญาไท และถนนพระรามที่ 6 เป็นต้น และจากแบบสอบถามประชากรมากกว่าครึ่ง คือ ร้อยละ 66.6 มีความเห็นว่า การจราจรติดขัดมาก เนื่องจากเขตราชเทวีมีคนเข้ามาใช้บริการสูงในเวลากลางวัน ขาดการเชื่อมต่อถนนสายรองกับถนนสายหลัก ซึ่งเป็นสาเหตุเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ และเมื่อพิจารณาร่วมกับรูปแบบการปรับปรุงพื้นที่ พบว่าเขตรักษาเทวีสมควรทำการปรับปรุงพื้นที่ แต่อย่างไรก็ตามมีโครงการต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาทิเช่น โครงการตัดถนนจราจร, โครงการรถไฟฟ้า เช่น บีทีเอส, ไฮปเวลล์ และมหานคร เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้อุปสรรคการจราจรติดขัดบรรเทาลงไปได้ในอนาคต

ส่วนปัจจัยร่วมการถือครองที่ดิน จากการออกแบบสอบถามพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตรักษาเทวีเป็นที่ของการทางรถไฟ, ทางราชการ และเอกชน เป็นต้น พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีการครอบครองเป็นแบบเจ้าของมากกว่าแบบเช่า โดยส่วนใหญ่แล้วไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่ดินหรือครอบครองแบบเช่า จะเห็นด้วยในการปรับปรุงพื้นที่ ดังนั้นโอกาสในการปรับปรุงพื้นที่ โดยพิจารณาจากปัจจัยการถือครองที่ดินพื้นที่บริเวณดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้เช่นกัน

จากการออกแบบสอบถามทัศนคติของประชาชนในการปรับปรุงพื้นที่ พบว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารส่วนใหญ่ในเขตเป็นบ้านตึกแถวและบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อการอยู่อาศัย โดยอาคารส่วนใหญ่สูงเพียง 1-2 ชั้น ซึ่งมีอายุอาคารมากกว่า 31 ปีขึ้นไป ซึ่งค่อนข้างทรุดโทรม และไม่ค่อยได้รับการปรับปรุงอาคาร

ประชาชนส่วนใหญ่อยากให้มีการปรับปรุงพื้นที่ โดยอยากให้ปรับปรุงทางด้านการจราจรติดขัดและสภาพแวดล้อมเป็นการเร่งด่วน เช่น คว้นพิษและไอเสีย เสียงรบกวน น้ำเสีย เป็นต้น และเมื่อทำการศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพกับทัศนคติเกี่ยวกับการจราจรและสภาพแวดล้อม ในเขตรักษาเทวี พบว่า การจราจรติดขัด น้ำเสีย คว้นพิษและไอเสีย และเสียงรบกวนมีความสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพบางประการที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 และพบว่าบริเวณที่มีปัญหาส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมคือเป็นชุมชนแออัดและมีสภาพอาคารทรุดโทรม

และการปรับปรุงพื้นที่จะสำเร็จได้ส่วนหนึ่งต้องมาจากการมีส่วนร่วมของประชาชน และจากแบบสอบถามพบว่าส่วนใหญ่อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงชุมชน

สรุปเมื่อพิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ในเขตชั้นใน ทางด้านกายภาพ สังคม กฎหมาย และการมีส่วนร่วมของประชาชนในเขตแล้ว พบว่าพื้นที่เขตรักษาเทวีสามารถทำการปรับปรุงพื้นที่ได้ แต่อย่างไรก็ตามในการปรับปรุงพื้นที่จะมีความเป็นไปได้มากขึ้นจะต้องได้รับความร่วมมือจากภาครัฐ ซึ่งจะทำให้โครงการปรับปรุงพื้นที่สามารถนำไปปฏิบัติได้ และต้องดำเนินการร่วมกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายจัดรูปที่ดิน

ข้อเสนอแนะ

1. ในการนำรูปแบบในการปรับปรุงพื้นที่ไปปฏิบัติ ควรยึดหลักว่าเขตราชเทวีมีแนวโน้มประชากรภาคกลางวันสูงขึ้น ส่วนประชากรภาคกลางคีนลดลง และมีการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนเป็นพาณิชยกรรมมากขึ้น การเจริญเติบโตเป็นไปในแนวตั้ง

2. สนับสนุนให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ในรูปแบบของการพัฒนาที่ดิน เช่น การจัดรูปที่ดิน, การประสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน, การปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเมือง โดยประชาสัมพันธ์แก่หน่วยงานภาครัฐและเอกชน เจ้าของที่ดินให้เข้าใจในรูปแบบดังกล่าวให้มากขึ้น

3. จากการศึกษาครั้งนี้ พื้นที่ที่ควรปรับปรุงอันดับแรก และอันดับสอง มีศักยภาพ (Potential) และความจำเป็น (Needs) ในการปรับปรุงพื้นที่ ดังนั้นควรศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการปรับปรุงพื้นที่ที่สามารถนำไปปฏิบัติจริงได้ โดยต้องได้รับความร่วมมือจากภาครัฐและเอกชนจึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการศึกษาครั้งต่อไป

4. ในการศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ อาจจะประกอบไปด้วยปัจจัยที่มากกว่าที่นำมาศึกษาในครั้งนี้ แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณ, เวลา จึงได้ศึกษาปัจจัยที่สำคัญๆ เท่านั้น ในปัจจัยอื่นที่ควรนำมาศึกษาในครั้งต่อไป เช่น ราคาที่ดิน, กฎหมายสิ่งแวดล้อม, สาธารณูปโภคและสาธารณูปการอื่นๆ เป็นต้น

5. จากการศึกษาปัญหาที่พบในเขตราชเทวี ที่ได้จากการศึกษาทัศนคติ พบว่าปัญหาทางด้านมลภาวะเป็นพิษมีความรุนแรงมากที่สุด จึงได้ทำการหาความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติกับลักษณะทางกายภาพ โดยเฉพาะปัญหาน้ำเสียและสภาพอาคารทรุดโทรม มีความสัมพันธ์ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 และได้ทำการสรุปผลออกมาเป็นแผนที่ ซึ่งควรจะทำการศึกษาเพิ่มเติมในรายละเอียดและในเชิงลึก โดยส่งวิศวกรสิ่งแวดล้อมเข้าไปทำการสำรวจและวัดความรุนแรงของปัญหาในพื้นที่ เพื่อวางแผนปรับปรุงพื้นที่ทางด้านวิศวกรรมและขจัดปัญหาต่างๆ ให้หมดไป วิธีการศึกษานี้เป็นเพียงการแจกแจงปัญหาเบื้องต้นเท่านั้น แต่สามารถทำให้เราตรวจพบปัญหาได้อย่างรวดเร็วว่าการลงไปสำรวจทางวิศวกรรม ซึ่งต้องใช้บุคลากรและงบประมาณสูงมาก

6. ในการศึกษาครั้งต่อไปเกี่ยวกับผู้ที่สนใจในการหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ควรพิจารณาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง (Stakeholders) เช่น เจ้าของที่ดิน, ผู้อาศัย เป็นต้น เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบและผลประโยชน์โดยตรง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ในการศึกษาวิจัยโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์มีข้อดีคือสะดวกและรวดเร็ว แต่จะสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายสูงมาก และระบบมีข้อดีข้อเสียต่างกัน ในกรณีของโปรแกรม SPANS-GIS ภาพจะไม่คมชัดเท่า โปรแกรมแบบ Vector แต่ในโปรแกรมแบบ SPANS-GIS สามารถซ้อนทับข้อมูลได้ถึง 20 บั๊จย ซึ่งมากกว่าระบบที่ใช้ Vector ซึ่งปกติต้องซ้อนทับทีละคู่

8. ในการปรับปรุงปัญหาเรื่องการจราจร เช่น โครงการรถไฟฟ้าเลียบคลองแสนแสบ, โครงการทางด่วนช่วงบ้านครัว, โครงการตัดถนนจตุรทิศ และโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตที่จะเกิดขึ้นนั้น เป็นการก่อสร้างที่ต้องมีการขุดเจาะเสาเข็มลงไปได้ดิน ซึ่งในเขตรักษาเทวียมีท่อประปาและท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ ควรออกแบบไม่ก่อให้เกิดการขัดขวางหรือการชลอการไหลของน้ำลงสู่แม่น้ำ และโดยเฉพาะการสร้างรถไฟฟ้าควรคำนึงถึงจุดเชื่อมต่อของโครงการรถไฟฟ้าต่างๆ ให้มีจุดที่สามารถเดินทางเปลี่ยนเส้นทางรถไฟฟ้าได้ในจุดเดียวกัน

9. ในพื้นที่ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านและมีจุดสถานีรถไฟฟ้า ควรพิจารณาถึงความกว้างของทางเท้าที่จะรองรับจำนวนประชากรจำนวนมากที่จะเดินทางเข้ามาใช้บริการบริเวณสถานีรถไฟฟ้าด้วย

10. ในอนาคตของเขตรักษาเทวียจะมีการเจริญเติบโตไปในแนวตั้ง และปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารสูงเป็นจำนวนมาก ควรคำนึงถึงพื้นที่ในการจอดรถด้วย เพราะมีคนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ค่อนข้างมาก ซึ่งอาจเป็นปัญหาในอนาคต นอกจากนี้การเกิดอาคารสูงเพิ่มขึ้นมากมาย สิ่งหนึ่งที่ต้องคำนึงอย่างมาก คือ ระบบการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง

บรรณานุกรม

- Alfred Marshall. Principles of Economics. London : Macmillan. 1961.
- Burns Wilfred. New Town for Old : The Technique of Urban Renewal. London : Leonard Hill Books Ltd., 1963.
- Burrough, P.A. Principles of Geographical Information Systems for Land Resources Assessment, (Monograph on Soil and Resources Survey, No 12). Oxford : Oxford University Press, 1987.
- Doxiadis, C.A. Urban Renewal and Future of the American City. Chicago : Public Administrative Service, 1966.
- Hurd, R.M. Principles of City Land Values. New York : The Record of Guide, 1903.
- Joseph, de Chiara and Lee Koppelman. Urban Planning and Design Criteria. 2nd.ed. New York : Van Nostand Reinhold, 1975.
- Kulpradit Kasem. Cropping System Design : Case Study of Huay Nam Chune Irrigation Area Kao Hinsom Subdistrict, Phanomsarakam District, Chachoengsao Province. Bangkok : Mahidol University, 1990.
- Leaf Micheal L. Asian Urban Research Network : Inner City Neighbourhood Development. Canada : Vancouver, 1993.
- McHarg, Ian I. Design with Nature. New York : Doubleday & Company, 1969.
- McCloughlin, J. B. Urban and Regional Planning : A System Approach. Faber & Faber, 1969.
- Perenyi Imre. Town Centers Planning and Renewal. Budapest : Akademiai Kiado, 1973
- Richard, U. Ratcliff. Urban Land Economics. New York : McGraw-Hill, 1949.
- Steward, Chapin F. and Edward, J. Kaiser. Urban Landuse Planning. Chicago : University of Illinois Press, 1979.
- Sylvia Paine. Omaha Insures Its Future Journal of Northwest Orient Reports. n.p., (July 1983).
- Trevor Robert. Journal of the Housing Center Trust. (May-June. 1980).

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

United Nation. Department of Economics and Social Affairs Threshold Analysis Hand Book. 1977.

Woodary Coleman. Urban Redevelopment : Problems and Practices. Chicago : The University of Chicago Press, 1962.

การสัมมนาทางวิชาการเรื่อง การปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเมือง : กองผังเมืองและโครงการ, ฝ่าย

โครงการเมืองใหม่, การเคหะแห่งชาติ. การปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเมือง. กรุงเทพฯ, 2535.

เกษม บุญอ่อน. เดลฟาย : เทคนิคในการวิจัย. กรุงเทพมหานคร : ครุภัณฑ์, 2522.

ประชาชาติธุรกิจหนังสือพิมพ์, สยามเจอนัล บริษัทจำกัด และมติชน บริษัทจำกัด. แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัย. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์พิชเนต, 2526.

ปีเตอร์ เดลย์, อานี อีเสน, จูซาร์ ไมติวัลลา และนีลา กันตัน ซีชาตรี แปลโดย ปาริชาติ วลัยเสถียร และสุรพล ปธานวนิช. ระบบเครื่องมือสำหรับการวางแผนโครงการ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ม.ป.ป.

ยงธินันท์ พิมลเสถียร ดร. เอกสารการสอนชุดวิชา : การใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ในงานวางแผนผังเมือง. กรุงเทพฯ : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. 2540.

เลิศวิทย์ รังสิรักษ์. เอกสารการสอนชุดวิชา : เทคนิคในการวิเคราะห์พื้นที่. กรุงเทพฯ : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2538.

สุมิตรา พูลทอง. การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในงานวางแผนโครงสร้างจังหวัด : กรณีศึกษาจังหวัดจันทบุรี. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

ศานต์ กมลวิทนกุล. การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการศึกษาค้นคว้าของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2540.

อุทิศ ขาวเขียว ดร., (ปีไม่ทราบ). โลกก่อสร้าง : แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว. (เอกสารโรเนียว)

อุทุมพร (ทองอุไทย) จามรมาน ศ.ดร., (ปีไม่ทราบ). การทำวิจัยเชิงสำรวจ. เล่มที่ 13. กรุงเทพฯ.

ภาคผนวก ก

กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ มาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ 2 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้

ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้มิให้บังคับกับพื้นที่ที่ใช้หรือสงวนไว้ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ 4 การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา การดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ในบริเวณแนวเขตตามข้อ 2 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระดับเมืองในภาคต่างๆ และในเขต ปริมาณพลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 5 ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่ง เสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงสร้างบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางด้านวัฒนธรรมการบริหารและการบริหารที่สำคัญที่สุดของ ประเทศ
- (2) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปลอดภัยและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้ มาตรฐาน
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับโครงสร้างทาง เศรษฐกิจและสังคมของชุมชน และส่งเสริมการพัฒนาในบริเวณที่อยู่อาศัยให้เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ โดยมีศูนย์กลางชุมชนเพื่อให้บริการต่างๆ ที่จำเป็น

ข้อ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผัง ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.54 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- (2) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึงหมายเลข 2.49 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- (3) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 ถึงหมายเลข 3.45 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- (4) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.1 ถึงหมายเลข 4.43 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- (5) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.1 ถึงหมายเลข 5.9 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- (6) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 6.1 ถึงหมายเลข 6.7 ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
- (7) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.1 ถึงหมายเลข 7.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- (8) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.1 ถึงหมายเลข 8.21 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- (9) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.1 ถึงหมายเลข 9.19 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (10) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 10.1 ถึงหมายเลข 10.34 ที่กำหนดไว้เป็นสีมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- (11) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 11.1 ถึงหมายเลข 11.10 ที่กำหนดไว้เป็นสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- (12) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 12.1 ถึงหมายเลข 12.10 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- (13) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 13.1 ถึงหมายเลข 13.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(14) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 14.1 ถึงหมายเลข 14.43 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็น
ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมีอาคาร
ขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้
พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดิน
ประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรง
งานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัวโรงงานที่ประกอบกิจการโดยการเพิ่มพื้นที่
โรงงานหรือก่อสร้างโรงงานเพิ่มขึ้นใหม่เพื่อประโยชน์แก่กิจการของโรงงานเดิมโดยตรงในที่ดิน
แปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิมและเจ้าของโรง
งานเดิมนั้นต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับโดย
ไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(3) คลังสินค้า

(4) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(5) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียม
เหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ

(6) คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ

(7) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่า
ด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

ข้อ 9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมี
อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับ
การใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรง
งานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษ
ต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังสินค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(4) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ และร้านจำหน่ายก๊าซ

(5) คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ

(6) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(7) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(8) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(9) กำจัดมูลฝอย

(10) สวนสนุก

(11) ซ้อมขายเศษวัสดุ

ข้อ 10 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังสินค้า

(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(4) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ

(5) คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ

(6) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(7) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(8) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(9) กำจัดมูลฝอย

(10) สวนสนุก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(11) ชื่อขายเศษวัสดุ

ข้อ 11 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ใน ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(3) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ

(4) คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ

(5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(6) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(7) กำจัดมูลฝอย

ข้อ 12 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(3) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(4) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ข้อ 13 ที่ดินประเภทคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าในภาชนะโดยไม่มีการผลิต อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประกอบชิ้นส่วนต่างๆ โดยไม่มีการผลิต และอุตสาหกรรมบริการ ที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการใช้พื้นที่ เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท - เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าเป็นภาชนะโดยไม่มีการผลิต โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการประกอบชิ้นส่วนต่างๆ โดยไม่มีการผลิต และโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ข้อ 14 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมในครอบครัว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการและโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ข้อ 15 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทที่ดินแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

(4) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(5) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข้อ 16 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 17 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 18 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นในบริเวณหมายเลข 11.1 ถึงหมายเลข 11.6 ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 และในบริเวณหมายเลข 11.7 ถึงหมายเลข 11.10 ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม

(2) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

(4) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(5) โรงงานทุกประเภท

ข้อ 19 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยในบริเวณหมายเลข 12.1 หมายเลข 12.2 หมายเลข 12.4 หมายเลข 12.6 หมายเลข 12.7 หมายเลข 12.9 และหมายเลข 12.10 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมหัตถกรรม การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- (1) การประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (3) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (4) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (5) คลังสินค้า
- (6) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- (7) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียม
- (8) คลังวัดสระเปิดหรือวัดภูมิพิศ
- (9) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่า

ด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

- (10) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร
- (11) สุสานหรือฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (12) กำจัดมูลฝอย
- (13) ซื้อมายเสขวัตถุ

ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยในบริเวณหมายเลข 12.3 หมายเลข 12.5 และหมายเลข 12.8 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เท่านั้น

ข้อ 20 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 21 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 22 ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2535

พลเอก อิศรพงศ์ หนูนักดี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 75 วันที่ 6 กรกฎาคม 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามเรื่องการศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

ในเขตชั้นใน : กรณีศึกษาเขตราชเทวี รอบแรก

วัตถุประสงค์ เพื่อทราบถึงลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู

ในความคิดเห็นของนักวิชาการ

ผู้ตอบแบบสอบถาม ทำงานด้าน.....ตำแหน่ง.....
หน่วยงานที่สังกัด.....

ในการตัดสินใจหาศักยภาพของพื้นที่ที่ทำการปรับปรุงฟื้นฟู ท่านได้ให้ความสำคัญต่อบ้างปัจจัยที่มีศักยภาพของพื้นที่ที่ทำการปรับปรุงฟื้นฟูแต่ละปัจจัยมากน้อยเพียงใดโปรดเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยต่อไปนี้จากมาก-น้อย (จาก 1-7)

อันดับ	ปัจจัย
	การใช้ที่ดิน (ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม ฯลฯ)
	สภาพอาคาร (ดี, พอใช้, ทรุดโทรม)
	พื้นที่ที่ไม่มีการระบายน้ำ
	พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการของคลินิก
	พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการของโรงเรียน
	พื้นที่ที่ไม่ได้รับการบริการของวัด
	พื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า (ที่ว่างติดถนนสายหลัก ฯลฯ)
	ปัจจัยอื่น (ถ้าหากมี)

หมายเหตุ ในกรณีที่ปัจจัยมีความสำคัญเท่ากัน สามารถให้อันดับเท่ากันได้

ภาคผนวก ค

แบบสอบถามเรื่องการศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน

ในเขตชั้นใน : กรณีศึกษาเขตราชเทวี รอบที่ 2

วัตถุประสงค์ เพื่อให้ทราบถึงค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่ที่ควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟู กรณีศึกษาเขตราชเทวี

ในความคิดเห็นของนักวิชาการ

ผู้ตอบแบบสอบถามทำงานด้าน.....ตำแหน่ง.....

หน่วยงานที่สังกัด.....

ในการตัดสินใจหาความจำเป็นของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ท่านได้พิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ที่ควรปรับปรุงฟื้นฟูอย่างไร

โปรดให้ค่าคะแนนโดยการขีด ✓ ในช่องช่วงค่าคะแนน

ปัจจัย	ช่วงค่าคะแนน								
	น้อย								มาก
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
การใช้ที่ดินมีความปะปนกันและไม่พึงปรารถนา									
ความทรุดโทรมของอาคาร									
พื้นที่ที่ใช้ไม่คุ้มค่า เช่น ที่ว่างติดถนนสายหลัก									
พื้นที่ที่ไม่มีการระบายน้ำ									
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการจากสถานพยาบาล									
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการจากสถาบันการศึกษา									
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการจากศาสนสถาน									
พื้นที่ขาดการเข้าถึง เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน									

หมายเหตุ ในแต่ละปัจจัยสามารถให้ค่าคะแนนเท่ากันได้

ภาคผนวก ง

แบบสอบถามเลขที่.....

แบบสอบถามครัวเรือน

การศึกษาหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงฟื้นฟู ในเขตชั้นใน

กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตราชเทวี

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

กรุณาตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย ✓ ใน [] ที่ท่านต้องการและเติมคำตอบลงในช่องว่างต่อไป

วันที่ทำการสำรวจ วันที่ _____ เดือน _____

สถานที่ที่ถามแบบสอบถาม ชื่อบ้าน/บริษัท _____ เลขที่ _____

ซอยใหญ่ _____ ซอยเล็ก _____ ถนน _____

เขต _____

ประเภทอาคาร

□□

ประเภท	กิจกรรม
[1] ตึกแถว	[1] อยู่อาศัย
[2] ทาวน์เฮาส์	[2] อยู่อาศัย+ประกอบธุรกิจการค้า _____
[3] บ้านแฝด	[3] อยู่อาศัย+อื่นๆ _____
[4] บ้านเดี่ยว	
[5] บ้านแบ่งห้องให้เช่า	
[6] บ้านแถว	
[7] อื่นๆ _____	

ลักษณะของอาคารที่สำรวจ

วัสดุ [1] ไม้ [2] ตึก [3] ไม้ปนตึก [4] ชั่วคราว □

จำนวนชั้น _____ ชั้น □□

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ [1] ชาย [2] หญิง ☐
2. อายุ.....ปี ☐
3. สถานะในครัวเรือน ☐
 - [1] หัวหน้าครัวเรือน [2] คู่สมรส [3] บุตรหลาน
 - [4] ญาติ [5] บิดามารดา [6] ผู้อาศัย
 - [7] อื่นๆ
4. การศึกษาสูงสุด ☐
 - [1] ต่ำกว่าประถม [2] มัธยมต้น [3] มัธยมปลาย
 - [4] ปวส./อนุปริญญา [5]ปริญญาตรี [6] สูงกว่าปริญญาตรี
5. อาชีพ ☐
 - [1] ค้าขาย [2] รับราชการ [3] รัฐวิสาหกิจ
 - [4] รับจ้าง [5] ลูกจ้าง [6] หาบเร่แผงลอย
 - [7] คนรับใช้ [8] แม่บ้าน [9] กำลังศึกษา
 - [10] ไม่ได้ทำงาน
6. รายได้ของครอบครัว.....บาท/เดือน ☐☐☐☐☐☐

ข้อมูลอาคาร

1. ลักษณะการครอบครอง ☐
 - [1] ท่านเป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร [2] เช่า
 - [3] ท่านเป็นเจ้าของอาคารเพียงอย่างเดียว [4] เช่าช่วงจากผู้เช่าสิทธิ์
 - [5] เช่าจากเจ้าของอาคารโดยตรง [6] อื่นๆ โปรดระบุ.....
2. อาคารในปัจจุบันมีอายุประมาณ ☐
 - [1] 1-10 ปี [2] 11-20 ปี
 - [3] 21-30 ปี [4] มากกว่า 31 ปีขึ้นไป
3. ความทรุดโทรมของอาคาร ☐
 - [1] ทรุดโทรม [2] ไม่ทรุดโทรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ท่านคิดว่าการที่บริษัทธนาคารและหน่วยราชการมาสร้างอาคารสูงในเขตของท่าน จะทำให้ท่านคิดเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหรือไม่ ☐

- [1] ไม่เปลี่ยน

[2] ย้ายไปอยู่ที่อื่น
- [3] ขายที่ให้กับบริษัท

[4] เปลี่ยนเป็นบ้านเช่า/อพาร์ทเมนต์
- [5] ให้เช่าบ้าน

[6] สร้างอาคารจอดรถ
- [7] ไม่ทราบ

ทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อม

1. ทัศนคติของท่านต่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยรวมในเขตของท่าน

	ไม่พอใจ มาก [1]	ไม่พอ ใจ [2]	เฉยๆ [3]	พอใจ [4]	พอใจ มาก [5]
1) คุณภาพโดยรวมของถนน					
2) การเข้า-ออกจากซอย					
3) ความปลอดภัยในทางเดินเท้า					
4) ไฟถนน					
5) บริการน้ำประปา					
6) บริการโทรศัพท์					
7) การเก็บขยะ					
8) การระบายน้ำ					
9) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน					
10) ที่จอดรถ					
11) สวนสาธารณะที่พักผ่อนหย่อนใจ					

2. ทัศนคติของท่านเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมใกล้บ้านของท่าน

1) การจราจร

- [1] ค่อนข้างดี
- [2] ติดขัดบางเวลา
- [3] ติดขัดมาก
- ☐

2) น้ำเน่า

- [1] มีมาก
- [2] มีบ้าง
- [3] ไม่มี
- ☐

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) ฝุ่นละออง

[1] มีมาก

[2] มีบ้าง

[3] ไม่มี

☐

4) คิว/ไอเสีย

[1] มีมาก

[2] มีบ้าง

[3] ไม่มี

☐

5) เสียงรบกวน

[1] มีมาก

[2] มีบ้าง

[3] ไม่มี

☐

3. จากทัศนคติเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการรวมถึงสภาพแวดล้อม ท่านคิดว่าโดยรวมๆ แล้วควรปรับปรุงหรือไม่

☐

[1] ควรปรับปรุง

[2] ไม่ควรปรับปรุงเพราะ

[3] เฉยๆ

4. ถ้าท่านคิดว่าควรปรับปรุง ท่านคิดว่าสิ่งใดควรได้รับการปรับปรุงอย่างเร่งด่วนใน 3 ลำดับแรก

ลำดับแรก

ลำดับที่ 2

ลำดับที่ 3

5. ถ้าเป็นไปได้ท่านอยากมีส่วนร่วมในกระบวนการปรับปรุงชุมชนของท่านหรือไม่

☐

[1] อยาก เพราะ

[2] ไม่อยาก เพราะ

[3] เฉยๆ เพราะ

6. ถนนหน้าบ้านของท่านมีรถติดค้างหรือไม่

[1] มี

[2] ไม่มี

[3] ไม่ตอบ

☐

7. ถ้าโครงการรถไฟฟ้า BTS ของกรุงเทพฯ เปิดดำเนินการแล้วท่านคิดว่าจะใช้หรือไม่

☐

[1] ใช้ เพราะ

[2] ไม่ใช้ เพราะ

8. ถ้าท่านคิดว่าจะใช้รถไฟฟ้า ท่านจะเดินทางจากบ้านมายังสถานีรถไฟฟ้าด้วยวิธีใด

☐

[1] เดิน

[2] รถยนต์ส่วนตัว

[3] มอเตอร์ไซด์รับจ้าง

[4] รถจักรยานยนต์

[5] รถประจำทาง

[6] อื่นๆ ระบุ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นางสาว วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ เกิดเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2512 ที่ กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2535 จากนั้นได้ทำงานในด้านนำเข้า ในบริษัท ไทย คาวานิช จำกัด เป็นเวลา 2 ปี และได้เข้าศึกษาต่อในภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังในปี 2537

