

สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

ก. ประวัติและวิวัฒนาการการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เกิดเป็นชุมชนมาครั้งสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชย้ายราชธานีจากฝั่งธนบุรีข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามาฝั่งพระนคร และเริ่มขยายความเป็นเมืองมาเรื่อย ๆ โดยในระยะแรกการขยายตัวของเมืองอยู่ในแนวคลอง 3 สมัยคือ คลองคูเมือง คลองรอบกรุง และคลองผดุงกรุงเกษม โดยภายในเขตคูเมืองเดิม เป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง วังหน้า วังหลวงและสถานที่ราชการ บริเวณระหว่างคลองคูเมืองถึงคลองรอบกรุง เป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการและประชาชน บริเวณระหว่างคลองรอบกรุงถึงคลองผดุงกรุงเกษมเป็นย่านการค้าข้าวสาลีและนาข้าว การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครในระยะต่อมาขยายตัวไปตามแนวถนน สายสำคัญต่าง ๆ ของเมือง หลังจากปี พ.ศ. 2489 เป็นต้นมา กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวไปในทุกด้านในลักษณะของ primate city โดยการเป็นศูนย์กลางรวมทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

ข. สภาพภูมิประเทศและภูมิอากาศ

ที่ตั้งแต่ละการแบ่งเขตการปกครอง

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่มภาคกลางของประเทศไทย มีแม่น้ำเจ้าพระยาแบ่งกรุงเทพฯ ออกเป็น 2 ฝั่งคือ ฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับจังหวัด นนทบุรีและปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อกับจังหวัด สมุทรปราการและอ่าวไทย

ทิศตะวันออก ติดต่อกับจังหวัด ฉะเชิงเทรา

ทิศตะวันตก ติดต่อกับจังหวัด สมุทรสาครและนครปฐม

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1,568.776 ตร.กม. แบ่งการปกครองออกเป็น 24 เขต และมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนคือเขตชั้นนอก 6 เขต ชั้นกลาง 7 เขต และเขตชั้นใน 11 เขต

### ลักษณะทางธรณีวิทยา

โครงสร้างของพื้นดินในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยชั้นของดินเหนียวและกรวดทราย ชั้นบนเป็นดินเหนียว ซึ่งมีความยืดหยุ่นไวต่อการสั่นสะเทือน สมรรถนะดินส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร มีความเหมาะสมสำหรับการทำการเกษตร ระดับพื้นดินเขตใจกลางกรุงเทพมหานครมีระดับประมาณ 1-1.5 เมตร โดยบริเวณ ดอนเหนือ (ดอนเมือง) มีระดับสูงกว่า 2 เมตร เหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง และบริเวณด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานครมีระดับเป็นดินต่ำกว่า 1 เมตร เหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง

### การทรุดตัวของดิน แบ่งออกได้เป็น 3 ระดับ ดังนี้

- บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินมากกว่า 10 เซนติเมตรต่อปี ได้แก่พื้นที่เขตพระโขนง บางกะปิ ห้วยขวาง อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตชุมชนโรงงานอุตสาหกรรม ระหว่างเขตมีนบุรี ลาดกระบังและบางพลี
- บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินระหว่าง 5-10 เซนติเมตรต่อปี ได้แก่พื้นที่ในเขตบางเขน ดุสิต พญาไท ปทุมวัน บางรัก และยานนาวา
- บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินน้อยกว่า 5 เซนติเมตรต่อปี ได้แก่ บริเวณนอกเหนือพื้นที่ข้างต้น จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

### ลักษณะภูมิอากาศ

อุณหภูมิโดยเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครประมาณ 27.7°C ความชื้นสัมพัทธ์โดยเฉลี่ยประมาณ 78% ฤดูฝนในกรุงเทพมหานครจะเริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคม ถึง ตุลาคม โดยที่ในช่วงเดือนกันยายน ถึง กลางเดือนตุลาคม ซึ่งเป็นช่วงที่มีมรสุมตะวันตกเฉียงใต้พัดผ่าน ทำให้มีฝนตกหนักเป็นเวลานาน และมีปริมาณน้ำฝนมาก ระยะเวลาเกิดน้ำท่วมบริเวณกรุงเทพมหานครได้ง่าย

### ค. โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ของประเทศ โดยมีระบบโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ 2 ประเภทคือ โครงข่ายการคมนาคมทางรถไฟ และถนน

โครงข่ายการคมนาคมทางรถไฟ สามารถติดต่อระหว่างกรุงเทพและจังหวัดรอบ ๆ กรุงเทพ ได้แก่เกือบทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัด นนทบุรี และสมุทรปราการ ปัจจุบันมีเส้นทาง

รถไฟ 4 สาย คือสายเหนือ สายใต้ สายตะวันออก และสายแมกกลอง

โครงข่ายถนนของกรุงเทพฯ มีความสำคัญมาก ด้วยทางหลวงแผ่นดินทุกสายเริ่มต้นที่ กรุงเทพฯ ออกไปติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาค ในลักษณะของ เส้นรัศมีที่แผ่ขยายออกไป ทั้งทางด้านเหนือ ใต้ ตะวันออกและตะวันตก และจากการที่ระบบคมนาคมทางบกมีความสำคัญ และสามารถติดต่อกับทุกจังหวัดได้อย่างสะดวก ทำให้กรุงเทพฯ เป็นแหล่งสำคัญของประเทศ โดยเฉพาะสำหรับจังหวัดใกล้เคียง ทำให้ปริมาณการจราจรบนถนนสายต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ มีค่อนข้างสูง โดยเฉพาะบนทางหลวง หมายเลข 3 ซึ่งติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ รองลงมาคือ ถนนพหลโยธิน ซึ่งติดต่อกับจังหวัด ปทุมธานี และจังหวัดในภาคเหนือ

#### ง. สภาพทาง เศรษฐกิจและการให้บริการพื้นฐาน

##### มูลค่าผลิตภัณฑ์

กรุงเทพมหานครมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประมาณ 1 ใน 3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ และมีสัดส่วนสูงชันเรื่อย ๆ โดยในปีพ.ศ. 2525 กรุงเทพฯ มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประมาณ 106,127.3 ล้านบาท

สาขาการผลิตที่มีความสำคัญในกรุงเทพฯ คือ การผลิตสาขานอกเกษตร โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประมาณ 105,335.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.25 โดยสาขาที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงสุดคือ สาขาอุตสาหกรรม รองลงมาคือ สาขาการบริการ การธนาคาร และการประกันภัย ดังนั้นอาชีพของประชากรส่วนใหญ่คือ การปฏิบัติงาน ในกระบวนการผลิตและกรรมกร รองลงมาคือ ทำอาชีพเกี่ยวกับการค้าและการบริการ

##### แหล่งงาน

กรุงเทพมหานครยังคงเป็นแหล่งงานที่สำคัญของประเทศ โดยเขตที่มีแหล่งงานมากที่สุด คือ เขตบางรัก รองลงมาคือเขตพระโขนง เขตพระนคร และเขตป้อมปราบ

##### รายได้

กรุงเทพมหานครมีรายได้จากการเสด็จเก็บภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ใบอนุญาต การพาณิชย์สิน สำนารถยนต์ การพาณิชย์ รายได้เบ็ดเตล็ด และรายได้พิเศษต่าง ๆ ในปีพ.ศ. 2525 กรุงเทพฯ มีรายได้ทั้งหมด 679,488,049.64 บาท หรือประมาณ 124.26 บาท ต่อประชากร 1 คน เขตที่มีรายได้จากการเสด็จเก็บดังกล่าวสูงสุดคือเขตพระโขนง รองลงมาคือ บางรักและปทุมวัน

จ. ลักษณะทางประชากร

จำนวนประชากร

ในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีประชากรประมาณ 5,018,327 คน เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ เขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตดุสิต เขตบางเขน และเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดคือ เขตลาดกระบัง

ความหนาแน่นประชากร

ความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่กรุงเทพมหานครเฉลี่ยประมาณ 3,199 คนต่อตารางกิโลเมตร เขตที่มีความหนาแน่นสูงสุดคือ เขตป้อมปราบฯ ประมาณ 48,136 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตธนบุรี และเขตที่มีประชากรหนาแน่นต่ำสุดคือ เขตหนองจอก ประมาณ 229 คนต่อตารางกิโลเมตร

การเปลี่ยนแปลงประชากร

การเปลี่ยนแปลงประชากรในระยะเวลา 10 ปี (2516-2525) พบว่าเขตที่มีจำนวนประชากรเพิ่มมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ รองลงมาคือ เขตบางเขน พระโขนง และเขตดุสิต ในขณะที่เขตพระนคร มีจำนวนประชากรลดลงมากที่สุด รองลงมาคือเขตป้อมปราบฯ จะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรจะเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง เพิ่มขึ้นน้อยในเขตชั้นนอก และลดลงในพื้นที่เขตชั้นใน

สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของประชากรในกรุงเทพฯ ส่วนมากมาจากการอพยพย้ายถิ่นมากกว่าการเปลี่ยนแปลงโดยธรรมชาติ เขตที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิสูงสุดคือ เขตบางกะปิ รองลงมาคือเขตบางเขน และเขตบางขุนเทียน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเปิดพื้นที่เพื่อพักอาศัยในเขตดังกล่าวเป็นสำคัญ ในขณะที่เขตลาดกระบังมีประชากรย้ายถิ่นสุทธิติดลบสูงที่สุด

การคาดประมาณประชากร

จากการประมาณการประชากร กรุงเทพมหานคร ในอนาคตคาดว่าในปีพ.ศ. 2539 กรุงเทพฯ จะมีประชากรประมาณ 7,032,896 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 7,617,192 คนในปี 2544 โดยเขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด รองลงมาคือ เขตชั้นในและเขตชั้นนอก โดยเขตบางกะปิ จะเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ ประมาณ 922,442 คน รองลงมาคือ เขตห้วยขวาง เขตพระโขนง เขตดุสิต และเขตบางเขน

## จ. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

### การคมนาคมขนส่ง

การคมนาคมติดต่อภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย การคมนาคมทางน้ำ ถนน ทางรถไฟ และระยะทางพิเศษ โดยการคมนาคมทางน้ำ อาศัยหรือโดยสารข้ามฟาก เรือด่วน และเรือหางยาว การคมนาคมโดยถนนมีโครงข่ายถนนเดิมซึ่งคิดแปลงในรูประบบตาราง (grid pattern) ผสมผสานกับระบบถนนวงแหวน ซึ่งมีโครงการก่อสร้างทั้งวงแหวนชั้นกลางและชั้นนอก การคมนาคมทางรถไฟ สามารถติดต่อโดยเส้นทางรถไฟที่มุ่งไปสู่จังหวัดต่าง ๆ และทางรถไฟสายชานเมือง ส่วนระบบทางพิเศษนั้นประกอบด้วยทางด่วน ซึ่งปัจจุบันเปิดบริการแล้ว 3 สาย และมีโครงการจะเปิดใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

### ระบบประปา

การประปานครหลวงเป็นผู้รับผิดชอบการให้บริการประปาแก่ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครละจังหวัดใกล้เคียง คือ นนทบุรี และสมุทรปราการ ซึ่งรวมทั้งพื้นที่รับผิดชอบทั้งหมดประมาณ 3,100 ตร.กม. โดยมีแหล่งผลิต 4 แหล่งคือ โรงกรองน้ำ บางเขน โรงกรองน้ำสามเสน โรงกรองน้ำธนบุรี และบ่อบาดาล ในปัจจุบันการประปานครหลวงไม่สามารถให้บริการประปาได้เพียงพอ บริเวณที่มีปัญหาขาดแคลนน้ำประปาในปัจจุบันคือ พื้นที่ฝั่งพระนครตอนเหนือ ตะวันออก และตะวันออกเฉียงใต้

### โทรศัพท์

ดำเนินการโดยองค์การโทรศัพท์นครหลวง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี แบ่งเขตการให้บริการออกเป็น 4 เขตโทรศัพท์ องค์การโทรศัพท์มีเลขหมาย ประมาณ 381,438 เลขหมาย เป็นหมายเลขเปิดใช้จริง 339,510 เลขหมาย ปัจจุบันยังไม่สามารถให้บริการได้ทั่วถึง

### ไฟฟ้า

ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งสามารถให้บริการครอบคลุมพื้นที่ กรุงเทพมหานคร

### การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

พื้นที่ประมาณร้อยละ 80 ของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่น้ำท่วม โดยมีบริเวณที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม คือ กลุ่มพื้นที่เขตชั้นใน กรุงเทพฯ ได้ดำเนินการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม โดยดำเนินการร่วมกันระหว่างหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กรมทางหลวง กรมชลประทาน การรถไฟแห่งประเทศไทย และกรมโยธาธิการ ในด้านการก่อสร้างและปรับปรุงระบบระบายน้ำให้สมบูรณ์.

### การระบายน้ำเสีย

ระบบระบายน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ รางระบายน้ำ และอุโมงค์ มีความยาวทั้งสิ้นประมาณ 600 กม. นอกจากนี้ยังมีคู คลอง กว่า 426 คลอง มีความยาวรวมกันมากกว่า 950 กม. บัลลูนกรุงเทพมหานคร กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการกำจัดน้ำเสีย

### โรงพยาบาล

ในปีพ.ศ. 2525 กรุงเทพมหานครมี โรงพยาบาลทั้งหมด 79 แห่ง เป็นโรงพยาบาลรัฐบาล และรัฐวิสาหกิจ 25 แห่ง และเป็นโรงพยาบาลเอกชน 54 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน รองลงมาอยู่ในเขตชั้นกลาง โดยในเขตชั้นนอกไม่มีโรงพยาบาลเลย

### สถานศึกษา

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางของสถานศึกษาเกือบทุกระดับ ในปีพ.ศ. 2526 มีสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษา ประมาณ 30 แห่ง อาชีวศึกษา 107 แห่ง มัธยมศึกษา 360 แห่ง และระดับประถมศึกษา 928 แห่ง กระจายตัวอยู่ทั่วกรุงเทพฯ

### ตลาด

กรุงเทพมหานครมีตลาดสดทั้งหมด ประมาณ 179 แห่ง อยู่ในเขตชั้นกลาง 79 แห่ง เขตชั้นใน 52 แห่ง และเขตชั้นนอก 8 แห่ง

### ส่วนสาธารณะ

กรุงเทพมหานครมีส่วนสาธารณะทั้งของรัฐบาลและเอกชน (ส่วนหย่อมตามหมู่บ้าน) ประมาณ 88 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นใน

### การคัดเก็บขยะมูลฝอย

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครไม่สามารถให้บริการการคัดเก็บขยะได้ทั่วทั้งพื้นที่ บริเวณที่มีการเก็บขยะส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน เขตชั้นกลางบางส่วนและเฉพาะย่านชุมชนในเขตชั้นนอก โดยมีโรงงานกำจัดขยะมูลฝอย 4 แห่งคือ โรงงานกำจัดขยะอ่อนนุช 1, 2 รามอินทรา และหนองแขม

### ข. โครงสร้างและแนวโน้มการใช้ที่ดิน

#### การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

สัดส่วนการใช้ที่ดินที่มากที่สุดในกรุงเทพมหานครคือ การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย โดยมีประมาณครึ่งหนึ่งของการใช้ที่ดินประเภทเมืองทั้งหมด รองลงมาคือ การใช้ที่ดินสำหรับสถานศึกษา คำสั่ง และสถาบันราชการ

การใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวมากที่สุดคือ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มาก

#### บทบาทการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินในปีพ.ศ. 2524 เขตชั้นในมีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย การค้า-บริการ และสถาบัน เขตชั้นกลาง มีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับกับเขตชั้นนอก

#### ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเฉพาะการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเท่านั้น ส่วนการใช้ที่ดินอื่น ๆ ทั้งการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม มีพื้นที่ปลูกสร้างเพิ่มขึ้นในปริมาณที่ลดลงทั้งสิ้น สำหรับทิศทางของการขยายตัวของการใช้ที่ดินพบว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย มีแนวโน้มการขยายตัวไปทางด้านตะวันออกของพื้นที่ โดยเฉพาะในเขตบางกะปิ บางเขน พญาไท การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม มีแนวโน้มการขยายตัวอยู่ในเขตชั้นในเป็นส่วนใหญ่ คือในเขต บางรัก ปทุมวัน ห้วยขวาง และเขตธนบุรี ส่วนการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรม มีแนวโน้มการขยายตัวในเขตชั้นนอกคือ เขตลาดกระบัง และเขตบางขุนเทียน

#### การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

เขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยมากที่สุดคือเขตพระโขนง รองลงมาคือเขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตยานนาวา โดยเขตที่มีความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตสัมพันธวงศ์ รองลงมาคือเขตป้อมปราบฯ เขตคลองสาน และเขตธนบุรี โดยเขตที่มีการเปลี่ยนแปลง

แปลงจำนวนอาคารอาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในช่วงเวลาตั้งแต่ พ.ศ. 2518-2525 คือเขตบางกะปิ รองลงมาคือเขตพระโขนง และเขตบางเขน โดยเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดคือ เขต บ่อมปราบฯ และที่เขตกลองล่างมีการปลูกสร้างอาคารลดลง

### สภาพทั่วไปของเขตบางกะปิ

#### ก. ประวัติและวิวัฒนาการ

เขตบางกะปิเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานครั้งแรกเมื่อประมาณ พ.ศ. 2386 ในสมัยรัชกาลที่ 3 เริ่มมีการตั้งตัวของชุมชนตอนปลายสงครามโลกครั้งที่ 2 ประมาณพ.ศ. 2487 แต่มีการพัฒนาและขยายตัวอย่างจริงจัง ในช่วงพ.ศ. 2509 ซึ่งเป็นปีที่มีการจัดงานแสดงสินค้าที่ใหญ่ที่สุด รัฐบาลได้มีการปรับปรุงถนนหลายสายให้โตมาตรฐาน และมีการพัฒนาและขยายตัวสูงสุดในช่วงที่หมู่บ้านจัดสรรเฟื่องฟู คือ ตั้งแต่ พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา

#### ข. สภาพทางกายภาพ

1. ที่ตั้งและการแบ่งเขตการปกครอง เขตบางกะปิตั้งอยู่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 149.283 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับเขตบางเขน เขตห้วยขวาง เขตมีนบุรี และเขตพระโขนง แบ่งการปกครองออกเป็น 8 แขวง 82 หมู่บ้าน
2. ลักษณะภูมิประเทศ ตามพื้นที่โดยทั่วไปของเขตบางกะปิเป็นที่ราบลุ่มระดับต่ำ ประกอบด้วยคลองเป็นจำนวนมาก เป็นเขตที่มีปัญหาน้ำท่วมเสมอ
3. ลักษณะทางธรณีวิทยา เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีลักษณะดินเหมาะสมสำหรับการทำนา มีปัญหาการทรุดตัวของพื้นดิน และการลดลงของระดับน้ำบาดาล

#### ค. การใช้ที่ดิน

##### โครงสร้างการใช้ที่ดินและสภาพการใช้ที่ดิน

ประเภทเมืองของเขตบางกะปิส่วนใหญ่ประกอบด้วยพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สาธารณูปโภค ส่วนการใช้ที่ดินอื่น ๆ มีสัดส่วนน้อยมาก ในปีพ.ศ. 2517 เขตบางกะปิมีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณ 6,472.31 ไร่ เป็นที่ว่างและพื้นที่เกษตรประมาณ 86,825.87 ไร่ พื้นที่เมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคมากที่สุดคือประมาณ 2,506.86 ไร่ รองลงมาคือพื้นที่อยู่อาศัยประมาณ 2,109.75 ไร่ พื้นที่สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่อุตสาหกรรม



ตามลำดับ โดยพื้นที่เมืองเหล่านี้จะกระจายอยู่ตามย่านศูนย์กลางบางกะปิ บริเวณสองฟากถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง และบริเวณชอยโชคชัย 4 ส่วนในปี พ.ศ. 2524 เขตบางกะปิมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณ 13,952.90 ไร่ เป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรประมาณ 79,346.28 ไร่ การใช้ที่ดินประเภทเมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อยู่อาศัยคือประมาณ 6,770.57 ไร่ รองลงมาคือพื้นที่สาธารณูปโภคประมาณ 3,555.01 ไร่ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่อุตสาหกรรมตามลำดับ พื้นที่เหล่านี้จะกระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณเดียวกับในปี 2517 และมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นและมักจะขยายตัวลึกเข้าไปจากแนวถนนมากขึ้น

#### การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ในระยะเวลา 7 ปี จากปี พ.ศ. 2517-2524 เขตบางกะปิมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 7,480.59 ไร่ โดยการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 4,660.82 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 62.31 ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลงมาคือการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภคและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยการขยายตัวของพื้นที่ส่วนใหญ่ จะขยายออกไปในบริเวณที่ต่อเนื่องจากพื้นที่เมืองเดิม ในระดับแขวงพบว่า แขวงที่มีการขยายตัวการใช้ที่ดินมากที่สุดคือแขวงคลองกุ่ม รองลงมาคือแขวงคันนายาว และแขวงลาดพร้าว ตามลำดับ

#### ค. สภาพทางเศรษฐกิจ

1. การค้าและบริการ การค้าและบริการของเขตบางกะปิส่วนใหญ่เป็นการค้าปลีก คือประมาณร้อยละ 70.29 ของร้านค้าและบริการในเขตบางกะปิทั้งหมด แขวงที่มีร้านค้าและบริการมากที่สุดคือแขวงวังทองหลาง ประมาณร้อยละ 24.39 ของร้านค้าและบริการทั้งหมด รองลงมาคือ แขวงหัวหมาก และแขวงคลองจั่น โดยแขวงสะพานสูงเป็นแขวงที่มีร้านค้าและบริการน้อยที่สุดประมาณร้อยละ 1.6 เท่านั้น สำหรับการเปลี่ยนแปลงจำนวนร้านค้าและบริการพบว่า แขวงที่มีการขยายตัวของกิจการร้านค้าและบริการมากที่สุดคือ แขวงหัวหมาก แขวงคลองกุ่ม และแขวงวังทองหลาง

2. แหล่งงาน ในปีพ.ศ. 2525 เขตบางกะปิมีแหล่งงานประมาณ 71,530 คน แต่มีประชากรวัยแรงงานไม่รวมประชากรวัยแรงงานที่อยู่ในสถานศึกษาประมาณ 79,156 คน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เขตบางกะปิยังต้องพึ่งแหล่งงานจากภายนอกเขต แขวงที่มีแหล่งงานมากที่สุดคือแขวงหัวหมากประมาณ 25,400 คน รองลงมาคือแขวงวังทองหลาง และแขวงคลองจั่น

โดยแขวงหัวหมากเป็นแขวงที่มีการขยายตัวของแหล่งงานมากที่สุด รองลงมาคือแขวงวังทองหลาง และแขวงคลองกุ่ม

3. รายรับและรายจ่ายเขต ในปี พ.ศ. 2525 เขตบางกะปิมีรายรับเขต ประมาณ 30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2521 มากโดยปีพ.ศ. 2521 มีรายรับประมาณ 13 ล้านบาทเท่านั้น ภาษีที่สัดเก็บได้มากที่สุดคือภาษีบำรุงท้องที่ รองลงมาคือภาษีโรงเรือน และที่ดิน สำหรับรายจ่ายเขตพบว่าในปี พ.ศ. 2525 เขตบางกะปิมีรายจ่ายประมาณ 24 ล้านบาท และปีพ.ศ. 2521 มีรายจ่ายประมาณ 43 ล้านบาท จะเห็นว่าเขตบางกะปิมีรายรับน้อยกว่า รายจ่ายทุกปีซึ่งชี้ให้เห็นว่า เขตบางกะปิยังต้องพึ่งงบประมาณของกรุงเทพมหานคร

ง. ประชากร ในปีพ.ศ. 2526 เขตบางกะปิมีประชากรประมาณ 335,171 คน อยู่ในแขวงวังทองหลางมากที่สุดคือประมาณ 71,395 คน รองลงมาคือแขวงคลองจั่น แขวงคลองกุ่ม แขวงลาดพร้าว ตามลำดับ ประชากรในเขตบางกะปิส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 15-29 ปี ซึ่งเป็นวัยหนุ่มสาว รองลงมาคือวัยเด็กอายุต่ำกว่า 15 ปี โดยประชากรส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มากกว่าเพศชาย

ความหนาแน่นประชากร ของเขตบางกะปิในปีพ.ศ. 2516 ประมาณ 688 คน/กม.<sup>2</sup> และเพิ่มขึ้นเป็น 2,245 คน/กม.<sup>2</sup> ในปี พ.ศ. 2526 ในระดับแขวงที่มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุด เปลี่ยนไปในแต่ละปี แต่ปัจจุบันคือในปีพ.ศ. 2526 แขวงที่มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุดคือ แขวง คลองจั่น รองลงมาคือ แขวงวังทองหลาง และแขวงลาดพร้าวตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงประชากร ในปีพ.ศ. 2516 เขตบางกะปิมีประชากรประมาณ 102,767 คน เพิ่มขึ้นเป็น 335,171 คนในปีพ.ศ. 2526 จะเห็นว่าในระยะ 10 ปี เขตบางกะปิมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นประมาณมากกว่า 3 เท่า แขวงที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือแขวงลาดพร้าว รองลงมาคือ แขวงคลองจั่น และคลองกุ่ม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของประชากร ในเขตบางกะปิส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นโดยการย้ายถิ่น อย่างไรก็ตามในระยะหลัง จำนวนประชากรย้ายถิ่นมีจำนวนลดลง ขณะที่การเพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติมีจำนวนมาก ขึ้น สำหรับจำนวนประชากรในอนาคต จากการคาดประมาณพบว่าในปีพ.ศ. 2544 เขตบางกะปิ จะมีประชากรประมาณ 922,442 คนเพิ่มขึ้นจากเดิมในปีพ.ศ. 2526 ประมาณ 3 เท่า

#### จ. ระบบสาธารณูปโภคในเขตบางกะปิ

ระบบถนน การคมนาคมในเขตบางกะปิส่วนใหญ่เป็นการคมนาคมทางบก โดยมีถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนสุขุมวิท 1, 2 ถนนรามคำแหง และ

ถนนรามอินทรา นอกจากนี้ ซอยขนาดใหญ่เชื่อมต่อระหว่างถนนในพื้นที่ เช่น ซอยโชคชัย 4 ซอยสันทรศรัทวารวลา และถนนเทพศิลาประชาอุทิศ เป็นต้น ปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างถนนในเขตบางกะปิที่สำคัญ 3 สายคือ ถนนเอกมัย-รามอินทรา ถนนวงแหวนรอบนอก และ ถนนเสียบคลอง-สามเสนฝั่งเหนือ

การขนส่งสาธารณะ การขนส่งสาธารณะที่สำคัญในเขตบางกะปิ คือ การขนส่งทางบกโดยรถประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ และรถเมล์สี่กร่วมบริการรถประจำทางจะผ่านในถนนสายหลักทุกสาย โดยเฉพาะถนนรามคำแหงมีรถประจำทางผ่านมากที่สุด รองลงมาคือ ถนนสุขุมวิท 1 หน้าสำนักงานเขตบางกะปิ และถนนลาดพร้าว ส่วนรถเมล์สี่กร่วมบริการ ส่วนใหญ่จะบริการในซอย

การระบายน้ำ ปัจจุบันในพื้นที่เขตบางกะปิ ยังมีท่อระบายน้ำไม่ทั่วถึงทุกพื้นที่ แม้แต่ในถนนสายหลัก มีท่อระบายน้ำเฉพาะถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท 1 และถนนรามคำแหงเท่านั้น แต่ปัจจุบัน ยังไม่มีปัญหาในเรื่องการระบายน้ำเสียเด่นชัดนัก เนื่องจากเขตบางกะปียังมีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับน้ำเสียได้ สำหรับเรื่องการระบายน้ำฝนเป็นปัญหาสำคัญของเขตบางกะปิ เนื่องจากเขตบางกะปิมียพื้นที่ระดับต่ำ และมีลักษณะเป็นแอ่ง แต่ปัจจุบันได้มีโครงการป้องกันและแก้ไข ปัญหาน้ำท่วมต่าง ๆ เช่น โครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออก การสร้างท่อบกกันน้ำในคลองแสนแสบ และการสร้างแหล่งรับน้ำปิงกุ่ม ซึ่งจะช่วยบรรเทาปัญหาน้ำท่วมได้มาก

การกำจัดขยะ การเก็บขยะในพื้นที่เขตยังทำได้ไม่ทั่วถึง บริเวณเก็บขยะส่วนใหญ่อยู่ตามสองฟากถนนสายสำคัญคือถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 1 และ 2 แต่ตามหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น ดังนั้นปัญหาการเก็บขยะจึงยังเป็นปัญหาสำคัญของเขตบางกะปิ

ประปา ในปี พ.ศ. 2526 เขตบางกะปียังได้รับบริการด้านน้ำประปา ยังไม่ทั่วถึง บริเวณได้รับน้ำประปา ส่วนใหญ่ตามสองฟากถนนลาดพร้าว และถนนรามคำแหงเท่านั้น แต่ภายในปีพ.ศ. 2532 เขตบางกะปิ ก็จะได้รับบริการทั่วถึงเกือบทุกพื้นที่

ไฟฟ้า การให้บริการด้านไฟฟ้าสามารถให้บริการอย่างทั่วถึงทั้งพื้นที่เขต

โทรศัพท์ ปัจจุบันโครงข่ายโทรศัพท์ สามารถให้บริการทั่วถึงทั้งพื้นที่เขต แต่ปัจจุบันยังขาดแคลนจำนวนเลขหมาย และตู้โทรศัพท์สาธารณะ

จ. สาธารณูปการในเขตบางกะปิ

สถาบันศึกษา เขตบางกะปิมีการให้บริการศึกษาทุกระดับ ทั้งในระดับอุดมศึกษา อาชีวศึกษา มัธยมศึกษา และประถมศึกษา ทั้งของภาครัฐบาลและเอกชน

สถานีดำรงพล เขตบางกะปิมีสถานีดำรงพล 4 แห่ง คือสถานีดำรงพลนครบาลหัวหมาก สถานีดำรงพลนครบาล ลาดพร้าว สถานีดำรงพลนครบาลบางชัน และสถานีดำรงพลนครบาลคันนายาว และมีป้อมยามอีก 4 แห่ง

การบริการด้านสาธารณสุข ปัจจุบันเขตบางกะปิมีศูนย์บริการสาธารณสุข 3 แห่ง โรงพยาบาล 4 แห่ง และคลินิกประมาณ 77 แห่ง

ไปรษณีย์โทรเลข ปัจจุบันเขตบางกะปิมีทำการไปรษณีย์โทรเลข 5 แห่ง อยู่ในถนนลาดพร้าว 2 แห่ง ถนนสุขุมวิท 2 1 แห่ง และถนนรามคำแหง 1 แห่ง และถนนรามคำแหง 1 แห่ง และถนนสุขุมวิท 1 ก่อนถึงถนนรามอินทรา 1 แห่ง

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เขตบางกะปิมีส่วนเล่น 1 แห่ง ส่วนสาธารณะ 1 แห่ง คือ สวนพฤกษชาติ สนามกีฬาขนาดใหญ่ 1 แห่ง คือ สนามกีฬาของ กกท. นอกนั้นเป็นสนามกีฬา และส่วนสาธารณะขนาดเล็กประจำหมู่บ้าน

ศาลาส่งสถาน เขตบางกะปิมีวัด 15 แห่ง มัสยิด 16 แห่ง และสำนักสงฆ์ 3 แห่ง

ข. ที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิ

ในปีพ.ศ. 2526 เขตบางกะปิมีจำนวนอาคารอยู่อาศัยประมาณ 80,868 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2518 ซึ่งมีประมาณ 18,337 หน่วย แขวงที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยมากที่สุดคือ แขวงคลองสีน ร่องลงมาคือ แขวงวังทองหลาง และแขวงวังทองหลาง และแขวงคลองกุ่มตามลำดับ สำหรับความหนาแน่นของอาคารอยู่อาศัย พบว่าปีพ.ศ. 2516 เขตบางกะปิมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยประมาณ 123 หลัง/กม.<sup>2</sup> และในปีพ.ศ. 2526 เพิ่มขึ้นเป็น 542 หลัง/กม.<sup>2</sup> แขวงที่มีความหนาแน่นของการอยู่อาศัยมากที่สุดคือแขวงคลองสีน ร่องลงมาคือ แขวงวังทองหลาง แขวงลาดพร้าว และแขวงหัวหมากตามลำดับ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยในเขตบางกะปิ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ประมาณร้อยละ 92.08 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด และเป็นที่อยู่อาศัยแบบผสมคือ ที่อยู่อาศัยกับ

พาณิชยกรรมและอื่น ๆ อีกประมาณร้อยละ 7.92 โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีอาคารแถวอยู่อาศัยประมาณร้อยละ 12.97

การปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัย ในเขตบางกะปิ ประมาณร้อยละ 51.44 เป็น การปลูกสร้างในลักษณะของบ้านจัดสรร นอกนั้นเป็นการปลูกสร้างเอง

สภาพการอยู่อาศัย ขนาดประชากรต่อครัวเรือนในเขตบางกะปิ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2516-2523 มีขนาดลดลงทุกปี โดยลดลงจาก 5.8 คนต่อครัวเรือนในปีพ.ศ. 2516 เป็น 3.8 คน ต่อครัวเรือนในปีพ.ศ. 2523 แต่พอถึงปีพ.ศ. 2524 จำนวนประชากรต่อครัวเรือน เพิ่มขึ้นจนถึงปัจจุบันประมาณ 4.1 คน/ครัวเรือน

ชุมชนแออัด ปัจจุบันในเขตบางกะปิมีชุมชนแออัดประมาณ 10 แห่ง มีประชากร ประมาณ 9,274 คน หรือประมาณร้อยละ 2.95 ของประชากรในเขตบางกะปิทั้งหมด

#### ข. ปัญหาและนโยบายการพัฒนา

ปัญหาในเขตบางกะปิ จากการศึกษาในพื้นที่เขตบางกะปิ พบว่ามีปัญหาต่าง ๆ ใน พื้นที่ดังนี้

1. ปัญหาการขยายตัวของ การใช้ที่ดินบุกรุกพื้นที่ เกษตร และรุกล้ำคูคลองลำธารณะ
2. ปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า
3. ปัญหาจราจร และการคมนาคม
4. ปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ
5. ปัญหาแผ่นดินทรุด
6. ปัญหาการเก็บขยะมูลฝอย
7. ขาดแคลนน้ำประปา
8. ขาดแคลนโทรศัพท์
9. ขาดแคลนท่อ ระบายน้ำ
10. ปัญหาการใช้ที่ดิน
11. ขาดแคลนห้อง เรือนระดับประถมศึกษา
12. ขาดแคลนการให้บริการด้านสาธารณสุข
13. ขาดแคลนแหล่งงาน
14. ขาดแคลนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

นโยบายสำหรับการพัฒนา ในการกำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนา เขตบางกะปิ พิจารณานโยบายของรัฐบาลทั้งนโยบายระดับชาติคือ แผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 ซึ่งได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการพัฒนากรุงเทพมหานคร ดังนี้

นโยบายระดับชาติและภาคตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนา ดังนี้

1. กระจายความเจริญออกสู่ภูมิภาค ชะลอการเติบโตของกรุงเทพมหานคร
2. กระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปสู่ชุมชนหลักของปริมณฑล กำหนดให้เมืองหยุดการเติบโต ภายในพื้นที่สีเขียว
3. สดบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้พอเพียง เน้นการจัดหาที่อยู่อาศัยและปรับปรุงชุมชนแออัด
4. กำหนดให้เมืองคึกคักและกฎหมายข้อบังคับ เพื่อดำเนินงานพัฒนากรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 2 ประกอบด้วย

1. แผนพัฒนาการป้องกันน้ำท่วมการระบายน้ำ และการกักน้ำเสีย
2. แผนพัฒนาการรักษาความสะอาด
3. แผนพัฒนารายได้
4. แผนพัฒนาการใช้ที่ดินและระบบจราจร
5. แผนพัฒนาการสาธารณูปโภค
6. แผนพัฒนาสังคม
7. แผนพัฒนาการศึกษา
8. แผนพัฒนาบูรณะและปรับปรุงเมือง
9. แผนพัฒนา เศรษฐกิจ
10. แผนพัฒนาระบบการบริหารกรุงเทพมหานคร

การกำหนดวัตถุประสงค์ การคาดประมาณค่าใช้จ่ายที่ดิน และการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ก. การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้จ่ายที่ดิน การกำหนดวัตถุประสงค์อาจทำได้ 3 วิธีด้วยกันคือ กำหนดตามนโยบายของผู้บริหาร กำหนดตามสภาพปัญหาที่เกิดบนพื้นที่ และกำหนดโดยอาศัย เกณฑ์มาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในทางปฏิบัติหรือตามกฎหมาย ในการศึกษา นี้จะนำเอา เฉพาะนโยบายระดับชาติและโครงการในระดับท้องถิ่น ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ในพื้นที่ มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์ในการพัฒนา เขตบางกะปิ ซึ่งอาจสรุปเป็นวัตถุประสงค์ในการพัฒนา ดังนี้

1. จัดระเบียบการใช้จ่ายที่ดิน
2. ขยายและปรับปรุง โครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งสาธารณะ
3. จัดระบบการระบายน้ำป้องกันน้ำท่วมและการกำจัดน้ำเสีย
4. ขยายเขตการบริการประปา
5. ปรับปรุงบริการการกำจัดขยะ
6. พัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชน
7. ขยายเขตการบริการระบบโทรศัพท์
8. กำหนดนโยบายในการป้องกันแผ่นดินทรุด
9. พัฒนารายได้ของ เขต
10. ขยายการผลิตด้านเกษตรกรรม
11. พัฒนาตลาดให้อยู่ในระดับดี และขยายของในราคายุติธรรม
12. ขยายบริการด้านสาธารณสุข
13. ส่งเสริมการพัฒนาด้านการศึกษา
14. ปรับปรุง และพัฒนาชุมชนแออัด
15. จัดหาพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

จากวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว นำมาหาค่าความสัมพันธ์ของ วัตถุประสงค์ โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง 10 ท่าน ซึ่งจากผลการสัมภาษณ์มาจัดลำดับความสำคัญตามหมวดหมู่ของ วัตถุประสงค์ดังนี้

วัตถุประสงค์	ลำดับความสำคัญ
จัดระเบียบการใช้ที่ดิน	1
พัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน	2
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	3
ปรับปรุงและพัฒนาชุมชนแออัด	4
พัฒนาระบบเศรษฐกิจในชุมชน	5
พัฒนาการบริการพื้นฐานด้านสังคม	6

จากวัตถุประสงค์ดังกล่าวนำมากำหนดเป็นแนวทางในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

ข. การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดิน เป็นการคาดการณ์ความต้องการพื้นที่ในปี พ.ศ. 2534 และปี พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นปีสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และ ฉบับที่ 8 โดยกำหนดพื้นที่ให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรตามเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

ค. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การศึกษาเพื่อหาศักยภาพของพื้นที่ สำหรับการพัฒนานี้ ศึกษาโดยวิธี Potential Surface Analysis โดยการแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็นหน่วยเล็ก ๆ 613 หน่วย หน่วยละ 156.25 ตารางกิโลเมตร โดยศึกษาขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

1. การกำหนดปัจจัยสำหรับการวิเคราะห์ ในการวิเคราะห์นี้ใช้ปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม 14 ตัว เช่น ความสะดวกในการเข้าถึง ระดับน้ำท่วม แหล่งงาน ฯลฯ

2. การกำหนดตัวชี้หรือเกณฑ์ในการใช้วัดแต่ละปัจจัย การกำหนดเกณฑ์ในการใช้วัดของแต่ละปัจจัยใช้เกณฑ์ในการวัดแตกต่างกัน เช่น ระยะทาง ระดับน้ำท่วม

3. การให้ค่าคะแนนตามเกณฑ์ที่กำหนดและปรับค่าคะแนนอยู่ในระดับเดียวกัน จากเกณฑ์ที่ได้นำมาให้ค่าคะแนนในแต่ละพื้นที่ แล้วปรับค่าคะแนนให้อยู่ในระดับเดียวกันโดยวิธี

Normalization



4. การให้ค่าน้ำหนักแต่ละปัจจัย เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ทั้ง 14 ตัวที่นำมาใช้ประกอบการศึกษามีความสำคัญต่างกัน ในการให้ค่าน้ำหนัก จะชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของปัจจัยนั้น ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ จะให้ค่าน้ำหนักโดยใช้สูตร  $Cg = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left[ \frac{100x_i}{x_t} - \frac{100y_i}{y_t} \right]$

5. ศักยภาพของพื้นที่และการแบ่งค่าศักยภาพ เมื่อได้ค่าระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย แล้วนำไปคูณกับค่าคะแนนในพื้นที่ของแต่ละปัจจัย และเอาผลที่ได้รวมกันทั้ง 14 ปัจจัย ค่าคะแนนที่ได้จะแสดงระดับศักยภาพของพื้นที่ บริเวณที่มีค่าคะแนนสูงสุด มีคะแนนเท่ากับ 1,282.9 และค่าคะแนนต่ำสุดเท่ากับ 243 คะแนน สำหรับการแบ่งค่าศักยภาพ แบ่งโดยใช้สูตร  $K = 1 + 3.3 \log N$  ซึ่งแบ่งออกได้ เป็น 10 กลุ่ม โดยกลุ่มที่มีศักยภาพสูงสุดคือ บริเวณศูนย์ชุมชนบางกะปิ ศูนย์การค้าโชคชัย 4 บางกลุ่มบริเวณย่านถนนสุขุมวิท 1 ติดกับถนนรามอินทรา บริเวณที่มีศักยภาพรองลงมาส่วนใหญ่จะมีลักษณะแผ่ขยายออกจากย่านที่มีศักยภาพสูงและบริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด คือ ตอนปลายถนนสุขุมวิท 3 ตอนต่อกับเขตมีนบุรี

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตบางกะปิ

ก. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง  
การกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ คือ

1. ผลการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย โดยจะเลือกพัฒนาในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงก่อน แล้วจึงพิจารณาพื้นที่ที่มีศักยภาพในระดับรองลงมา

2. การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดิน ในการคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินช่วงละ 10 ปี พบว่าในปี พ.ศ. 2534 เขตบางกะปิต้องการพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชน เพิ่มจากปี พ.ศ. 2524 ประมาณ 13,851.6 ไร่ และมี พ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2534 อีกประมาณ 17,696.3 ไร่

3. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน จากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันจะเห็นว่าพื้นที่ของเขตบางกะปิบางส่วนมีการพัฒนาการใช้ที่ดินแล้ว และพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่อนุรักษ์ในการกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนจะกันพื้นที่ดังกล่าวออก ซึ่งได้แก่

- ก) พื้นที่อนุรักษ์ตามธรรมชาติ ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง หนองบึง
- ข) พื้นที่สงวน ได้แก่ สถานีราชการ ศาลากลาง ตำรวจภูธรและ

สำราญการ

ค) พื้นที่ที่ไปประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารแล้ว (Built-up area)

ง) พื้นที่เกษตร ซึ่งเป็นพื้นที่อนุรักษ์ตามนโยบายการอนุรักษ์พื้นที่

เกษตรกรรมชานเมือง

4. แนวเขตธรรมชาติดี การกำหนดแนวเขตพื้นที่สำหรับการพัฒนา จะพิจารณาแนวเขตตามธรรมชาติ เพื่อสะดวกในการออกกฎหมาย หรือมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารจากปัจจัยต่าง ๆ ทั้ง 4 ประการอาจกำหนดเป็นพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนเป็น 2 ระยะคือ

ระยะที่ 1 ในช่วงปี พ.ศ. 2534 ต้องการพื้นที่เป็นขั้นประมาณ 13,851.6 ไร่ พื้นที่ที่กำหนดไว้ประมาณ 14,765.625 ไร่ มากกว่าพื้นที่ที่ต้องการประมาณ 914.025 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาในระดับที่ 1 และบางส่วนในกลุ่มที่ 2 ซึ่งได้แก่ ย่านศูนย์ชุมชนบางกะปิ ย่านรามคำแหง ย่านศูนย์การค้าโชคชัย 4 ย่านอินทรารัักษ์ และ ย่านคลองจั่น

ระยะที่ 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2544 ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 17,696.3 ไร่ พื้นที่ที่กำหนดไว้ตามแผนประมาณ 18,593.75 ไร่ มากกว่าพื้นที่ที่ต้องการ 897.45 ไร่ พื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ที่กำหนดไว้ในระยะที่ 1 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ด้านถนนเทพศิลา-ประชาอุทิศ สองฟากถนนสุขาภิบาล 1 บริเวณย่านกม. 8 ย่านคลองกุ่ม ย่านถนนกรุงเทพกรีฑา ตอนต้นของถนนสุขาภิบาล 3 บริเวณระหว่างคลองจั่นกับคลองตาหน่งและบริเวณด้านในซอยโชคชัย 4 ต่อกับ เสนานิเวศน์

ข. การกำหนดการให้บริการด้านสำราญปโภคและสำราญการ เมื่อกำหนดพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนแล้ว ในการศึกษาจะกำหนดการให้บริการด้านสำราญปโภคและสำราญการในพื้นที่ดังกล่าว โดยพิจารณาจากสภาพการได้รับบริการในปัจจุบัน บริเวณใดยังขาดแคลนจะ เสนอให้มีขยายการให้บริการให้ทั่วถึง ซึ่งได้แก่

1) ประปา การประปานครหลวงมีโครงการให้บริการประปาครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าวภายในปี 2532

- 2) ไปรษณีย์-โทรเลข ควรเพิ่มที่ทำการไปรษณีย์-โทรเลข อีกอย่างน้อย 3 แห่งคือ บริเวณ ถนนเทพศิลา-ประชาอุทิศ บริเวณเสนาณีเวศน์ และบ้านถนนสุขาภิบาล 2
- 3) สถานีตำรวจ ควรกำหนดที่ตั้งสถานีตำรวจเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 3 แห่ง คือ ย่านโชคชัย 4 ปัฐวิกรณ์ และบริเวณเสนาณีเวศน์
- 4) สถาบันศึกษา บริเวณที่ควรกำหนดให้มีสถาบันศึกษาระดับประถมศึกษา ได้แก่ ย่านเสนาณีเวศน์ บริเวณตอนกลางของแขวงคลองจั่น ย่านสุขาภิบาล 1 สำหรับโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาควรเพิ่มอีกอย่างน้อย 2-3 แห่ง ได้แก่บริเวณโชคชัย 4 บริเวณพัฒนาการและ ย่านกม.8
- 5) ศูนย์บริการสาธารณะสุข บริเวณที่ควรเพิ่มศูนย์บริการสาธารณะสุข ได้แก่ ย่านโชคชัย 4 เสนาณีเวศน์ ปัฐวิกรณ์ และย่านกม.8
- 6) ตลาดสด บริเวณที่ควรกำหนดให้มีตลาดสดเพิ่มขึ้นได้แก่ บริเวณชอยจันทราสุข ชอยสังคมสังเคราะห์ ในชอยโชคชัย 4 และย่านปัฐวิกรณ์
- 7) สวนสาธารณะ ควรกำหนดให้ปะปนอยู่ในย่านพักอาศัย
- 8) โทรศัพท์ ปัจจุบันการให้บริการโทรศัพท์ครอบคลุมพื้นที่เขต แต่ควรกำหนดให้มีการเพิ่มเลขหมายโทรศัพท์ และจำนวนโทรศัพท์สาธารณะ
- 9) อื่น ๆ นอกจากระบบการให้บริการสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการดังกล่าว แล้ว ยังมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอีกหลายประการที่จำเป็นต้องกำหนดประกอบแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน แต่ในการเสนอระบบโครงข่ายดังกล่าวต้องดำเนินการศึกษาอย่างละเอียด โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเรื่อง ต่อไป ซึ่งได้แก่ ระบบโครงข่ายการคมนาคม ระบบระบายน้ำ และ บำบัดน้ำเสีย และระบบการขนส่งสาธารณะ

ค. มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน ในการวางแผนการใช้ที่ดินจำเป็นต้องกำหนดมาตรการต่าง ๆ ที่สามารถใช้ได้กับทั้งภาครัฐบาลและเอกชน เพื่อให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย หรือเป็นมาตรการสนับสนุนชักจูง ให้มีการดำเนินการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ ได้แก่

- 1) มาตรการทางด้านผังเมือง ได้แก่การใช้เครื่องมือทางด้านผังเมือง คือกฎหมายผังเมืองทำการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแผน โดยการดำเนินการออกผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดย่าน (zoning) การใช้ที่ดิน และข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละย่าน
  - 2) มาตรการทางด้านกฎหมาย นอกจากกฎหมายผังเมือง ยังมีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งผู้รับผิดชอบกฎหมายสามารถออกเป็นข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน กฎหมายดังกล่าวได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2518 เป็นต้น
  - 3) มาตรการด้านภาษี โดยการกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับการใช้ที่ดินที่ขัดกับแผนการใช้ที่ดินยกเว้นภาษีแก่กิจการบางประเภทที่สอดคล้องกับ แผนพัฒนาการใช้ที่ดิน
  - 4) มาตรการในการชักจูงให้เกิดการพัฒนาตามแผน เช่นการกำหนดการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การสนับสนุนด้านเงินทุน เป็นต้น
  - 5) มาตรการเฉพาะเรื่อง ได้แก่มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร โดยกำหนดที่เว้นว่างกำหนดพื้นที่คลุมดิน กำหนดระยะถอยร่นอาคาร เป็นต้น และมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยกำหนดบ้านปลูกสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท
- ง. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย
- ในการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
- 1) ด้านกายภาพ
    - การขยายตัวของการใช้ที่ดินจะเป็นไปอย่างมีระบบ เป็นประโยชน์ต่อการวางแผนการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
    - ทำให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับการอยู่อาศัย
    - ลดปัญหาการจราจร
    - ป้องกันและบรรเทาปัญหาน้ำท่วม

2) ด้านเศรษฐกิจ

กรุงเทพมหานครสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มงบประมาณ  
สำหรับการพัฒนาท้องถิ่น

ประหยัดงบประมาณในการพัฒนาด้านต่าง ๆ เนื่องจากมีการกำหนดขอบเขต  
และทิศทางของการขยายตัวของชุมชนที่แน่นอน

ทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า

3) ด้านสังคม

เป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้สูงขึ้น

ชุมชนอยู่อาศัยที่ดีมีมาตรฐาน ช่วยพัฒนาคุณภาพของคน อันเป็นประโยชน์ต่อการ  
พัฒนาประเทศ

ประโยชน์ต่อการบริหารและการปกครองท้องถิ่น



คู่มือวิทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย