



บทที่ 4

การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตภาษีเจริญ

การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาจากแผนที่ใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งจัดทำขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2522 และของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้ทำการสำรวจและจัดทำขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2527 การศึกษาในบทนี้ จะมุ่งเน้นถึงการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทชุมชนเมืองและประเภทเกษตรกรรม รวมทั้ง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตภาษีเจริญ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ของการทำวิทยานิพนธ์ในเรื่องนี้ นอกจากนี้ ยังได้ศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในระดับกลุ่มพื้นที่เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง เขตชั้นนอก และเขตภาษีเจริญ เพื่อเป็นแนวทางในการสรุปบทบาทการใช้ที่ดินของแต่ละกลุ่มพื้นที่ รวมทั้งเขตภาษีเจริญอีกด้วย

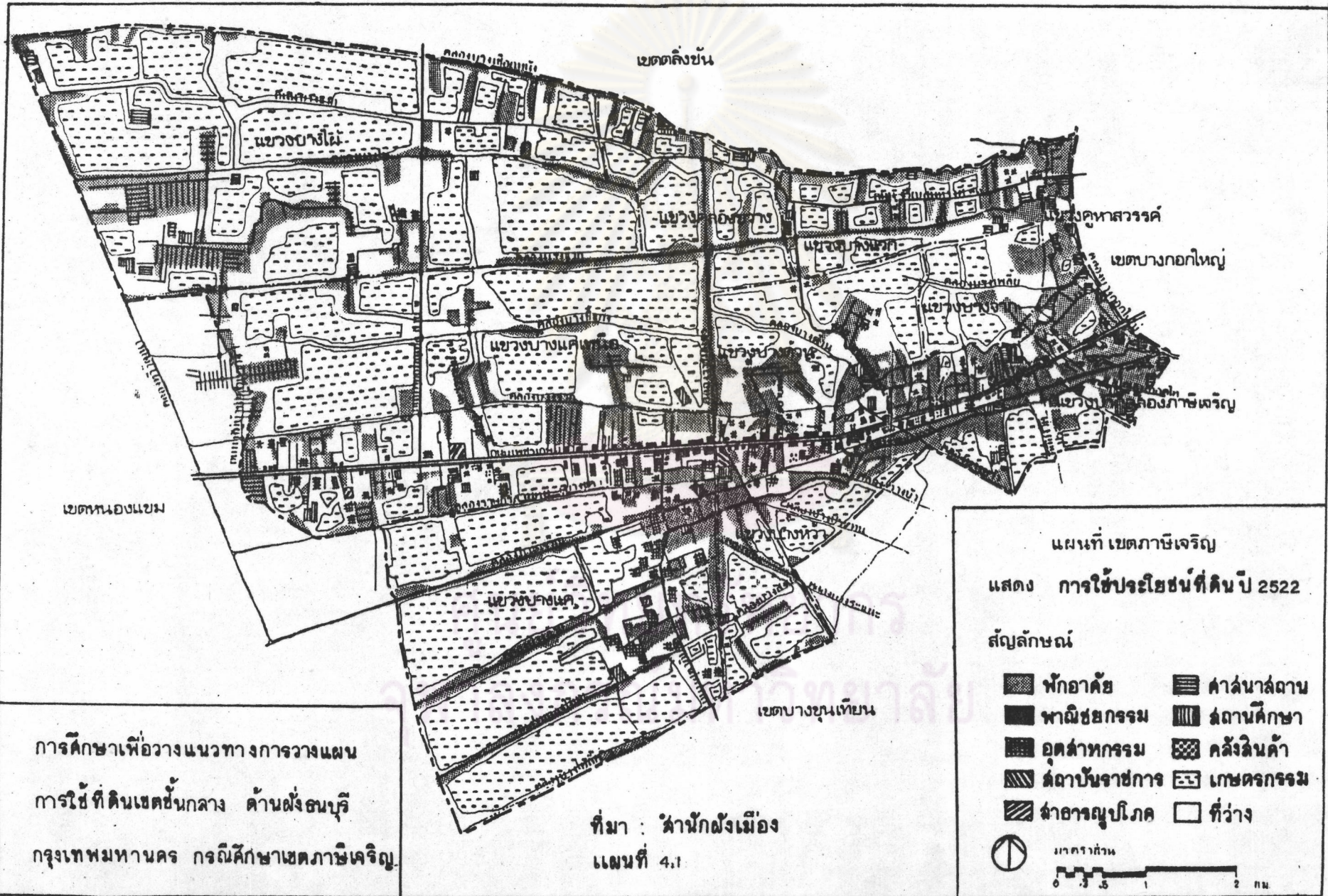
4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญ ใน พ.ศ. 2522 (ตารางที่ 4.1 และแผนที่ 4:1) พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 36.98 ตร.กม. (23,110 ไร่) หรือร้อยละ 68.5 ของพื้นที่เขต ในขณะที่พื้นที่ชุมชนเมืองมีประมาณ 13.40 ตร.กม. (8,373.9 ไร่) หรือร้อยละ 24.82 ของพื้นที่เขต ลักษณะการใช้ที่ดินชุมชนเมืองมีลักษณะแบบผสม (Mixed Used) มีรูปแบบการพัฒนาที่ดินริมสองฟากเส้นทางคมนาคม โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พักอาศัยประมาณ 9.2 ตร.กม. (6,013 ไร่) หรือร้อยละ 17.83 ของพื้นที่เขตรองลงมาคือ พื้นที่อุตสาหกรรม 1.42 ตร.กม. (885.9 ไร่) หรือร้อยละ 2.63 พื้นที่พาณิชย์กรรม 0.77 ตร.กม. (482.8 ไร่) หรือร้อยละ 1.43 พื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ มีประมาณ 3.57 ตร.กม. (2,232.10 ไร่) หรือร้อยละ 6.62 โดยส่วนมากจะเป็นที่ว่างเปล่า ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมแต่อยู่ใกล้บริเวณชุมชน (Built-up Area) จึงถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาต่อไป

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญ ใน พ.ศ. 2527 (ตารางที่ 4.1
 แผนที่ 4.2) พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 33.85 ตร.กม. (21,154 ไร่)
 หรือร้อยละ 62.74 พื้นที่ชุมชนเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้นมีจำนวนทั้งสิ้น 16.25 ตร.กม. (10,165.35
 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 30.33 ของพื้นที่เขต ลักษณะการใช้ที่ดินยังคงมีลักษณะผสม (Mixed Used)
 รูปแบบการพัฒนาแบบ Ribbon Development คือเป็นแนวริ้วยาวสองฟากถนนเป็นระยะทางห่าง
 ไกลจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้น โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัยประมาณ 11.30 ตร.กม.
 (7,065.6 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 21.0 รองลงมาได้แก่ พื้นที่อุตสาหกรรม 1.44 ตร.กม.
 (900 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 2.82 พื้นที่พาณิชย์กรรม 1.41 ตร.กม. (882.52 ไร่) คิดเป็น
 ร้อยละ 2.62 พื้นที่ถนนมีประมาณ 1.01 ตร.กม. (630.4 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 1.86 ของ
 พื้นที่เขต ตามลำดับ สำหรับพื้นที่ว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์มีประมาณ 3.85 ตร.กม.
 (2,406.25 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของพื้นที่เขต

เมื่อพิจารณาจากตารางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2522 - 2527 พบว่า
 ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มมากถึง 210.52 ไร่ต่อปี แสดงให้เห็นว่า
 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมาเป็นที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เพราะ เขตภาษีเจริญ เป็นเขตที่มี
 การคมนาคมสะดวก มีถนนเพชรเกษมเชื่อมโยงกับแหล่งงานในบริเวณศูนย์กลางเมือง และแหล่ง
 อุตสาหกรรมในอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นอกจากนี้ยังมีบริการขนส่งรถโดยสาร
 เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้เกิดแรงดึงดูดประชากรให้เข้ามาตั้งถิ่นฐานมากขึ้น

ประเภทพาณิชย์กรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากรองลงมา ทั้งนี้เพราะว่าเมื่อมีการ
 พัฒนาที่พักอาศัยมากขึ้น บริเวณพาณิชย์กรรมก็จะเพิ่มขึ้นตามตัว และอีกประการหนึ่ง คือ รูปแบบ
 การพัฒนาการใช้ที่ดินเป็นลักษณะการเจริญเติบโตตามเส้นทางคมนาคม อาคารพาณิชย์-พักอาศัย
 เกาะริมถนนเพชรเกษมไปตามแนวยาวของถนนเนื่องจากการคมนาคมสะดวกทำให้การใช้ที่ดินเพื่อ
 พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นมาก



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านผังธนบุรี
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา : สำนักผังเมือง
แผนที่ 4.1

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2522

สัญลักษณ์

■ พักอาศัย	▨ ศาลาสำเภา
■ พาณิชยกรรม	▨ สถานศึกษา
▨ อุตสาหกรรม	▨ คลังสินค้า
▨ สถาบันราชการ	▨ เกษตรกรรม
▨ สาธารณูปโภค	□ ที่ว่าง

มาตราส่วน
0 0.5 1 2 กม.

ตารางที่ 4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522-2527 (เรียงลำดับค่าการเปลี่ยนแปลงมากไปหาน้อย)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ. 2522 (1)		พ.ศ. 2527 (2)		การเปลี่ยนแปลง (ต่อปี)		
	ตร.กม. (ไร่)	%	ตร.กม. (ไร่)	%	ตร.กม. (ไร่) (3)	% (4)	% (3)
1) พักอาศัย	9.6 (6,013.0)	17.83	11.3 (7,065.6)	21.0	0.34 (210.52)	58.7	3.5
2) พาณิชยกรรม	0.8 482.8	1.43	1.41 (882.5)	2.62	0.12 (80.0)	22.3	16.6
3) ถนน	0.73 (455.3)	1.35	1.01 (630.4)	1.86	0.06 (35.0)	10.0	7.7
4) สาธารณูปโภค	- -	-	0.11 (72.17)	0.21	0.02 (14.43)	4.0	-
5) สถาบันการศึกษา	0.36 (226.58)	0.67	0.42 (259.13)	0.77	0.012 (6.5)	2.0	2.9
6) สถาบันราชการ	0.07 (42.2)	0.12	0.12 (72.7)	0.22	0.01 (6.1)	1.7	14.4
7) คลังสินค้า	0.13 (79.11)	0.23	0.15 (93.75)	0.27	0.004 (2.93)	0.8	3.7
8) อุตสาหกรรม	1.42 (885.9)	2.63	1.44 (900.0)	2.82	0.004 (2.82)	0.8	0.3
9) คำสนาสถาน	0.3 (189.1)	0.56	0.30 (189.1)	0.56	- -	-	-
รวมพื้นที่พัฒนา	13.41 (8,374.0)	24.8	16.25 (10,165.35)	30.33	0.60 (358.3)	100.0	
10) ที่โล่งว่าง	3.57 (2,232.0)	6.6	3.85 (2,396.5)	6.8	0.05 (33.0)	-	
11) เกษตรกรรม	36.98 (23,110.2)	68.5	33.85 (21,154.3)	62.7	-0.63 (-391.2)	-	
รวมพื้นที่เขต	53.95 (33,716.73)	100.00	53.95 (33,716.13)	100.0	-	-	

ที่มา (1) กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง

(2) กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

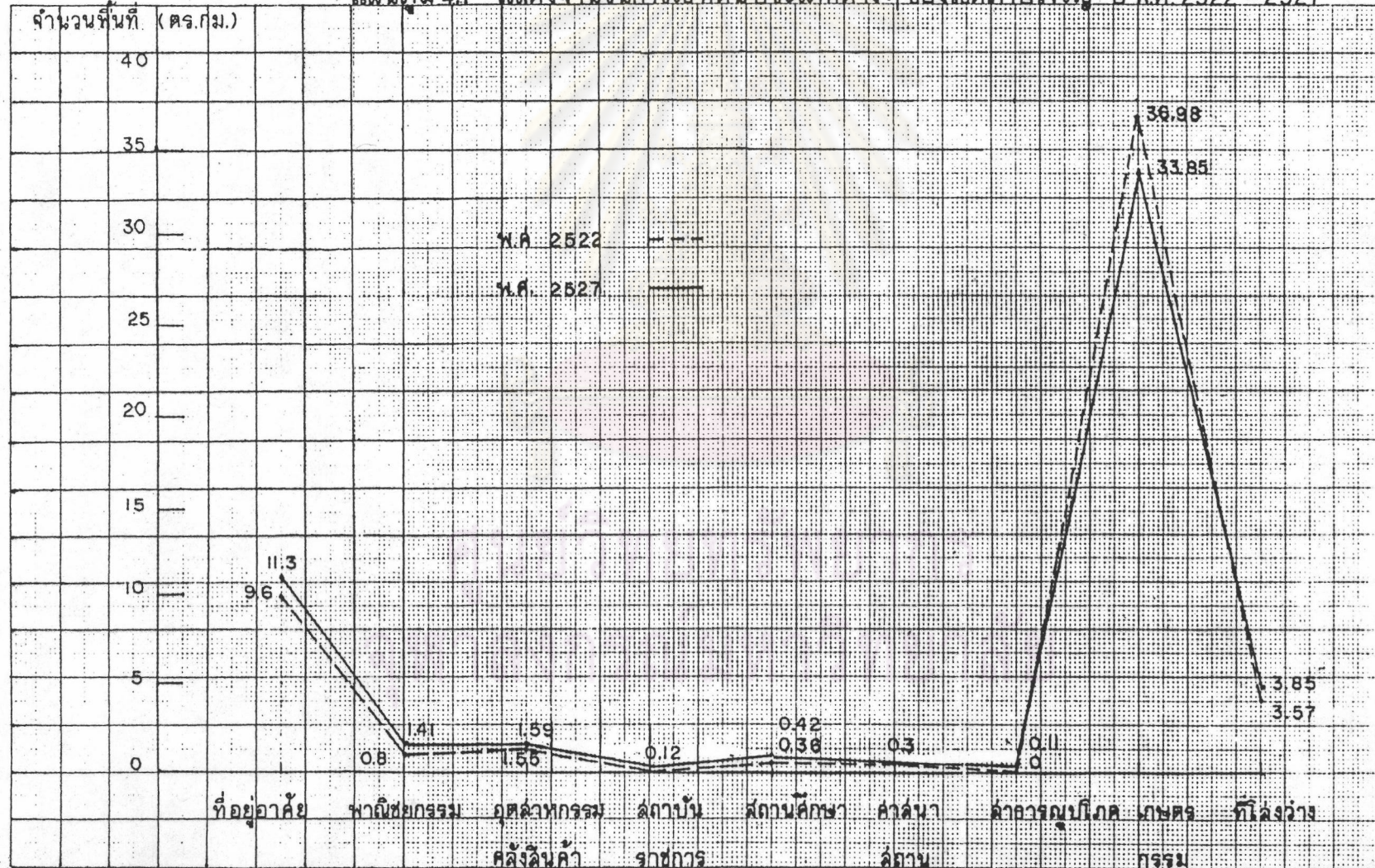
(3) ค่า Relative Change (4) ค่า % Absolute Change

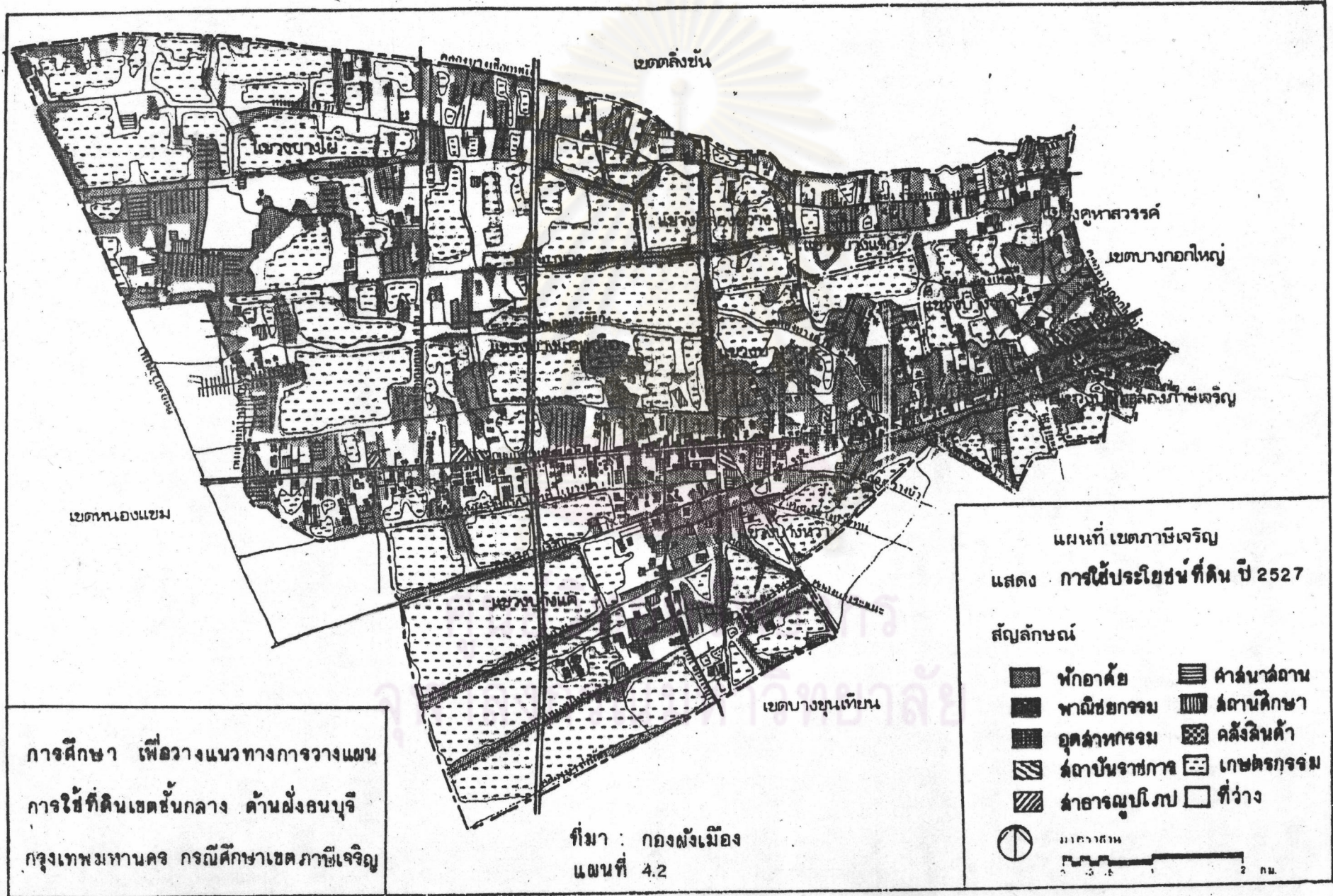
ตารางที่ 4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญ พ.ศ.2527 จำแนกเป็นรายแขวง (หน่วย : ไร่ %)

(เรียงลำดับลาดพื้นที่แขวงจากมากไปหาน้อย)

แขวง	ประเภทการใช้ที่ดิน (ไร่, %)											รวม พ.ท.แขวง
	พักอาศัย	พาณิชย์ กรรม	อุตสาหกรรม	คลัง สินค้า	สถาบัน ราชการ	สาธารณูป โภค	ศาสนา สถาน	สถาบัน การศึกษา	ถนน ซอย	เกษตร กรรม	ที่ว่าง เปล่า	
1) บางไผ่	806.48 (2.39)	58.4 (0.17)	19.8 (0.06)	3.82 (0.01)	0.56 (0.002)	1.52 (0.004)	13.26 (0.04)	61.08 (0.18)	100.91 (0.29)	6,160.58 (18.3)	1,617.3 (4.8)	8,843.75 (26.23)
2) บางแคเหนือ	906.02 (2.69)	58.62 (0.17)	191.0 (0.57)	13.37 (0.04)	6.14 (0.02)	26.42 (0.08)	- (0.0000)	50.24 (0.15)	157.06 (0.47)	5,530.82 (16.43)	73.46 (0.22)	7,013.15 (20.8)
3) บางแค	1,385.0 (4.11)	368.91 (1.09)	320.0 (0.95)	3.73 (0.01)	2.0 (0.0006)	16.28 (0.05)	- (0.0000)	40.66 (0.12)	74.71 (0.22)	4,369.2 (12.98)	132.51 (0.4)	6,713.0 (19.91)
4) บางหว้า	1,237.9 (3.67)	89.51 (0.26)	189.6 (0.56)	14.73 (0.04)	57.0 (0.17)	11.27 (0.03)	28.75 (0.08)	33.75 (0.10)	82.63 (0.24)	1,050.0 (3.12)	395.5 (1.17)	3,190.63 (9.46)
5) บางแวก	531.7 (1.58)	39.68 (0.12)	39.0 (0.12)	5.31 (0.02)	0.60 (0.002)	10.25 (0.03)	40.16 (0.12)	19.09 (0.06)	55.07 (0.16)	1,145.48 (3.40)	2.4 (0.01)	1,888.73 (5.60)
6) คลองขวาง	404.8 (1.2)	6.98 (0.02)	18.4 (0.05)	3.31 (0.01)	3.31 (0.004)	2.25 (0.007)	7.6 (0.02)	8.0 (0.024)	11.58 (0.03)	1,399.73 (4.15)	6.1 (0.02)	1,870.0 (5.55)
7) บางด้วน	695.3 (2.06)	85.51 (0.25)	39.4 (0.12)	5.67 (0.02)	4.08 (0.012)	1.35 (0.004)	8.82 (0.03)	17.5 (0.05)	42.91 (0.13)	643.7 (1.91)	27.0 (0.08)	1,571.25 (4.66)
8) ปากคลองฯ	715.05 (2.12)	145.16 (0.43)	43.6 (0.13)	38.6 (0.11)	0.40 (0.001)	2.83 (0.008)	28.51 (0.08)	16.17 (0.05)	73.11 (0.22)	120.15 (0.36)	2.6 (0.01)	1,186.25 (3.52)
9) บางจาก	111.14 (0.33)	11.64 (0.03)	31.2 (0.09)	2.82 (0.01)	- (0.0000)	- (0.0000)	- (0.0000)	2.15 (0.006)	14.23 (0.04)	626.8 (1.86)	71.3 (0.21)	871.25 (2.58)
10) คูหาลำวรรค์	272.23 (0.81)	18.11 (0.05)	18.4 (0.05)	2.37 (0.01)	0.62 (0.002)	- (0.0000)	62.0 (0.18)	10.49 (0.031)	18.16 (0.05)	107.8 (0.32)	68.3 (0.20)	568.12 (1.69)
รวม	7,065.62 (20.96)	882.52 (2.62)	900.0 (2.67)	93.75 (0.30)	72.71 (0.22)	72.17 (0.21)	189.1 (0.56)	259.13 (0.77)	630.37 (1.87)	21,154.26 (62.74)	2,396.5 (7.11)	33,716.13 (100.0)

แผนภูมิ 4. แสดงจำนวนการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ของเขตภาษีเจริญ ปี พ.ศ. 2522 - 2527





การศึกษา เพื่อวางแนวทางการวางแผน
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา : กองผังเมือง
แผนที่ 4.2

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2527

สัญลักษณ์

	พักอาศัย		ศาสนา
	พาณิชยกรรม		สถานศึกษา
	อุตสาหกรรม		คลังสินค้า
	สถาบันราชการ		เกษตรกรรม
	สาธารณูปโภค		ที่ว่าง

มาตราส่วน
0 1 2 กม.

ประเภทการใช้ที่ดิน ถนน สาธารณูปโภค สถาบันการศึกษา และสถานที่ราชการ มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นรองลงมาตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากเขตภาษีเจริญเป็นเขตที่กำลังเจริญเติบโต จึงทำให้มีการขยายบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มมาก ตามอัตราการขยายตัวของ ประชากร

เมื่อพิจารณาพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนและร้อยละของการเปลี่ยนแปลงลดลง โดยพื้นที่เกษตรกรรมมีพื้นที่ลดลงประมาณ 0.63 ตร.กม. (391.2 ไร่) ต่อปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.7 ต่อปี สำหรับพื้นที่โล่งว่างมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น คิดเพิ่มขึ้นปีละ 0.06 ตร.กม. (35 ไร่) คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่รกร้าง เพื่อรอการพัฒนาเป็นพื้นที่พักอาศัย หรือการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ต่อไป

จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตภาษีเจริญทั้ง 2 ช่วงเวลา นี้ จะเห็นได้ว่า ประเภทการใช้ที่ดินพักอาศัย และพาณิชยกรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 และ 16.6 ตามลำดับ ซึ่งการใช้ที่ดินประเภททั้งสองนี้ จะกลายเป็นปัญหาอย่างมาก ในอนาคต หากมิได้มีการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และศึกษาเพื่อหาแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกันไว้ก่อน

4.2 รายละเอียดการใช้ที่ดินแบบเมือง

การใช้ที่ดินแบบเมืองในเขตภาษีเจริญ อาจแยกประเภทและรายละเอียดต่าง ๆ ได้ดังนี้

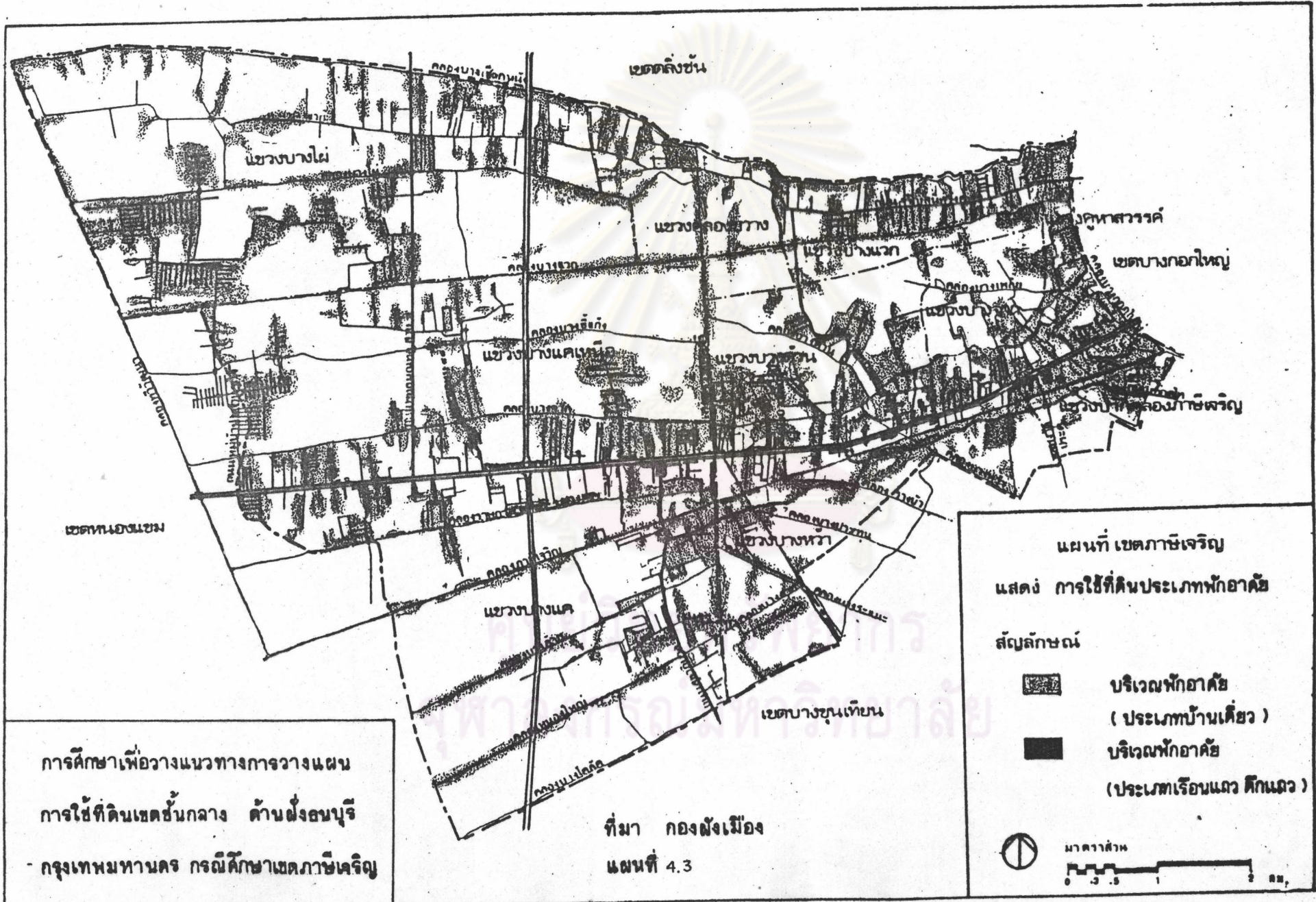
1. บริเวณที่อยู่อาศัย

แต่เดิมการตั้งถิ่นฐานจะกระจายตัวตามริมฝั่งคลองต่าง ๆ คลองสำคัญซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นในลักษณะนี้ ได้แก่ คลองบางกอกใหญ่ คลองภาษีเจริญ คลองราชมนตรี คลอง บางจาก รวมทั้งคลองต่าง ๆ ในแขวงปากคลองภาษีเจริญ ชุมชนเดิมที่สำคัญต่าง ๆ จะเกิดขึ้นตามริมคลองดังกล่าว นอกจากนี้การตั้งถิ่นฐานกระจายในบริเวณพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในด้านการทำ ลาน ต่อมาเส้นทางคมนาคมทางบกได้ทวีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกรวดเร็วกว่า ทางน้ำ ย่านที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นตามเส้นทางถนนสายประธาน สายหลัก และถนนย่อยต่าง ๆ การ ใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ใน พ.ศ. 2527 มีจำนวน 7,065.6 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 20.96 ของ

พื้นที่เขต พื้นที่พักอาศัยอยู่ในแขวงบางแคมากที่สุด จำนวนประมาณ 1,385.0 ไร่ (ร้อยละ 19.6) รองลงมา ได้แก่ แขวงบางหว้า แขวงบางแคเหนือ แขวงบางไผ่ มีจำนวนพื้นที่ประมาณ 1,237.9 , 906,806.48 ไร่ ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 17.52 , 12.82 , 11.41 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่พักอาศัยต่อพื้นที่แขวงปรากฏว่า แขวงปากคลองภาษีเจริญ มีอัตราส่วนพื้นที่พักอาศัยสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.28 ของพื้นที่แขวง รองลงมา ได้แก่ แขวงคูหาสวรรค์ บางตัน บางหว้า คลองขวาง โดยมีอัตราส่วนร้อยละ 47.92 , 44.25 , 38.80 และ 21.65 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากแขวงปากคลองฯ และ แขวงคูหาสวรรค์เป็นเขตเทศบาลนครเดิม จึงมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นมาเป็นเวลานาน ส่วน แขวงอื่น ๆ นั้น เป็นแขวงที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกันกับเขตเทศบาลเดิม จึงทำให้มีอัตราส่วนพื้นที่พักอาศัยจำนวนมากรองลงมา

ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตภาษีเจริญส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด มีจำนวน 28,133 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69.9 รองลงมา คือ ตึกแถวมีจำนวน 10,274 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.68 เรือนแถวมีจำนวน 1,115 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 2.79 นอกจากนี้ เป็นอาคารประเภทอื่น ๆ ได้แก่ แฟลต อาคารทเมนต์ หอพัก มีจำนวน 236 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.59 แขวงที่มีอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ได้แก่ แขวงบางแคเหนือ รองลงมาได้แก่ แขวงบางแค บางหว้า และบางไผ่ ตามลำดับ แขวงที่มีอาคารพักอาศัยประเภท ตึกแถวมากที่สุด ได้แก่ แขวงบางหว้า รองลงมาได้แก่ ปากคลองฯ และบางแคตามลำดับ เมื่อพิจารณาจากวัสดุโครงสร้างอาคาร และความสูงอาคาร พบว่า เขตภาษีเจริญ มีอาคารสร้างด้วยไม้เป็นส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 51.88 ลักษณะตึกร้อยละ 38.78 และเป็นอาคาร-ตึก/ไม้ ร้อยละ 9.71 โดยอยู่ในพื้นที่แขวงบางแคมากที่สุดรองลงมาคือ แขวงบางหว้าและบางไผ่ตามลำดับ

ในด้านความสูงอาคาร พบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 2 ชั้น มากที่สุด จำนวนร้อยละ 53.87 รองลงมาเป็นอาคารสูง 1 ชั้น ร้อยละ 33.14 แขวงที่มีการปลูกสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 3 - 5 ชั้น มีจำนวนมากได้แก่ แขวงบางหว้า (คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด) รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลอง บางแค และบางตัน (ร้อยละ 3.0 , 2.5 , 1.6) ตามลำดับ



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ตำบลฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา กองผังเมือง
แผนที่ 4.3

ในด้านความหนาแน่นของอาคารพักอาศัยต่อขนาดแปลงที่ดิน พบว่า แขวงคลองขวาง บางไม้ และบางแค มีขนาดที่ดินพักอาศัยต่ออาคาร 1 หน่วยสูงสุด คือ ประมาณ 164.94 และ 86 ตารางวา ตามลำดับ ในขณะที่แขวงบางจาก ปากคลองฯ และบางด้วน มีขนาดที่ดินต่ออาคาร 1 หน่วย ขนาดต่ำสุดตามลำดับ คือ ประมาณ 46 , 54.4 และ 54.5 ตารางวาต่อหน่วย ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.5)

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัย โดยตั้งข้อสมมุติฐานว่าอาคารพักอาศัย 1 หน่วยมีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ 5 คน ปรากฏว่าแขวงบางจากมีความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่พักอาศัยมากที่สุด คือ 43 คน/ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ บางด้วน บางแคเหนือ บางหว้า คือ มีความหนาแน่นประชากร 37 , 36 , 35 และ 30 คนต่อไร่ ตามลำดับ สำหรับแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัยน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงคลองขวาง รองลงมา ได้แก่ แขวงบางไม้ และบางแค คือ มีความหนาแน่นประชากร 12 , 21 และ 23 คนต่อไร่ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage) และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio) จากการศึกษาค้นคว้าในด้านการปลูกสร้างอาคาร พบว่า เขตภาษีเจริญ มีพื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง 11,184,136 ตร.ม. พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 19,237,262 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) = 20.74 และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (F.A.R.) = 0.32 แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตภาษีเจริญยังไม่คุ้มค่า คือลักษณะการใช้ที่ดินยังไม่เหมาะสม มีที่ว่างเป็นแห่ง ๆ ขนาดเล็กกระจายโดยปราศจากคุณค่า

เมื่อพิจารณาการปลูกสร้างอาคารเป็นรายแขวง พบว่า แขวงปากคลองฯมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีประสิทธิภาพ คือ มีค่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดิน (G.A.C.) สูงสุดเท่ากับ 62.2 และค่าอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดินเท่ากับ 1.26 รองลงมาได้แก่ แขวงคูหาสวรรค์ และบางด้วนมีค่า G.A.C. = 47.15 และ 39.7 และมีค่า F.A.R. เท่ากับ 0.77 และ 0.73 ตามลำดับ นับได้ว่าเป็นแขวงที่มีบทบาททางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองสูง ในขณะที่แขวงบางไม้ บางแคเหนือ และบางจาก มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดิน (G.A.C.) น้อยที่สุด



ตารางที่ 4.3 ความหนาแน่นประชากรบริเวณที่อยู่อาศัย (Net Residential Density) และ
ค่าเฉลี่ยจากแปลงที่ดินพักอยู่อาศัย 1 หน่วย
(เรียงค่าความหนาแน่นประชากรจากมากไปหาน้อย)

แขวง	ที่ดินพัก อยู่อาศัย (ไร่) (1)	จำนวน อาคาร (2)	จำนวน ประชากร (คน) (3)	ความหนา แน่นประชากร คน/ไร่ (4)	ค่าเฉลี่ยขนาด แปลงที่ดิน พักอาศัย 1 หน่วย (ตร.วา) (5)
1) บางจาก	111.14	966	4,830	43.5	46.02
2) ปากคลองฯ	715.05	5,255	26,275	36.74	54.43
3) บางด้วน	695.30	5,104	25,520	36.7	54.49
4) บางแคเหนือ	906.02	6,325	31,625	34.90	57.30
5) บางหว้า	1,237.90	7,480	37,400	30.21	66.20
6) ตูฬาสวรรค์	272.23	1,531	7,655	28.12	71.12
7) บางแวก	531.70	2,741	13,705	25.77	77.60
8) บางแค	1,385.00	6,405	32,025	23.12	86.50
9) บางไผ่	,806.48	3,428	17,140	21.25	94.10
10) คลองขวาง	404.80	988	4,940	12.20	163.90
รวม	7,065.6	40,226	201,115	28.46	70.26

ที่มา (1) (2) กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(3) จำนวนอาคาร x 5

(4) (3) ÷ (1)

(5) (1) ÷ (2)

ตารางที่ 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างค่า G.A.C. และ F.A.R. รายแขวงเขตภาษีเจริญ ปี พ.ศ. 2526 (เรียงลำดับค่า G.A.C. มากไปหาน้อย)

แขวง	พื้นที่แขวง (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ¹ / รวมชั้นล่าง (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ¹ / รวมทุกชั้น (ตร.ม.)	Ground Area Coverage %	Floor Area Ratio (F.A.R.)
1. ปากคลอง	1,839,840	1,180,592	2,314,152	62.20	1.26
2. คูหาสวรรค์	908,992	428,560	896,990	47.15	0.77
3. บางด้วน	2,514,400	998,080	1,832,164	39.70	0.73
4. บางหว้า	5,105,168	1,944,096	3,885,397	38.08	0.78
5. บางแวก	3,021,968	819,224	1,571,092	27.11	0.52
6. บางแค	10,740,800	2,466,016	2,838,651	22.96	0.27
7. คลองขวาง	2,992,000	509,424	842,502	17.03	0.28
8. บางจาก	1,394,816	183,424	378,240	13.16	0.27
9. บางแคเหนือ	11,220,992	1,471,552	2,619,362	13.11	0.23
10. บางไผ่	14,150,000	1,183,168	2,358,712	8.36	0.14
รวม	53,928,976	11,184,136	19,237,262	20.74	0.36

ที่มา 1/ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

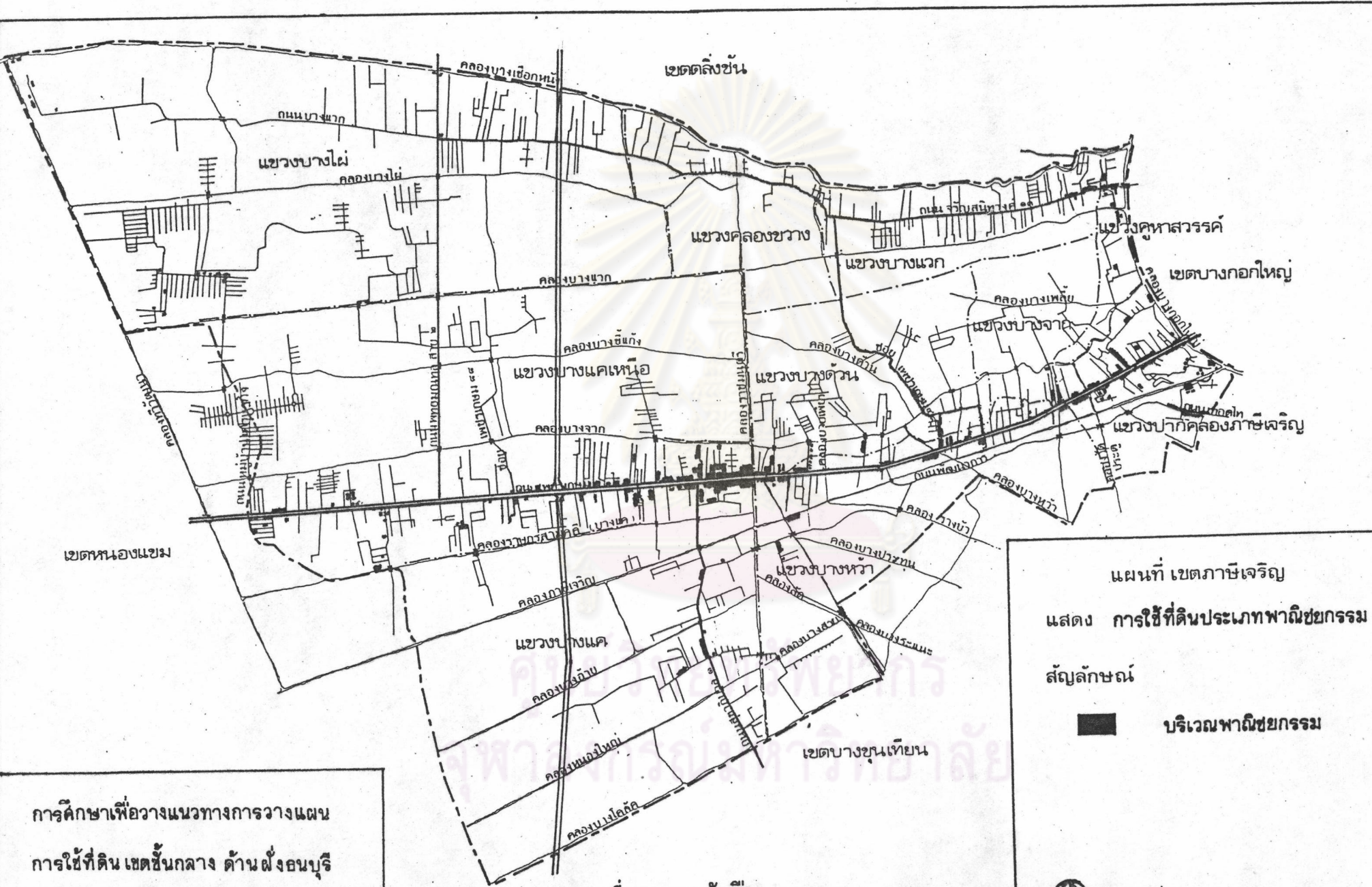
คือเท่ากับ 8.36 , 13.11 และ 13.16 และมีค่า F.A.R. เท่ากับ 0.14 , 0.23 และ 0.27 ตามลำดับ

2. บริเวณพาณิชยกรรม

ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณพาณิชยกรรมของเขตภาษีเจริญ ส่วนมากกระจายตัวอยู่ตลอดสองฟากถนนเพชรเกษม ในลักษณะของอาคารตึกแถวพาณิชย์ นอกจากนี้ยังปรากฏอยู่บริเวณสองฟากถนนจรูญสีนิวงศ์ 13 ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนเทอดไท ถนนพัฒนาการ สำหรับอาคารพาณิชย์ประเภทห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ตลาดสด สำนักงาน ธนาคาร มีปรากฏอยู่หนาแน่นในบริเวณแขวงบางแค บางหว้า และปากคลองภาษีเจริญ

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีจำนวนรวม 1.41 ตร.กม. (882.52 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 2.62 ของพื้นที่เขต บริเวณพาณิชยกรรม มีการใช้ที่ดินอยู่มากในแขวงบางแคมากที่สุดประมาณ 368.91 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของพื้นที่เขต รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ บางหว้า และบางด้วน ประมาณร้อยละ 0.43 , 0.26 และ 0.25 ตามลำดับ และเมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมต่อพื้นที่แขวง ปรากฏว่าแขวงปากคลองภาษีเจริญ แขวงบางแค บางด้วน และบางหว้า มีสัดส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมต่อพื้นที่แขวงมากตามลำดับ คือประมาณ ร้อยละ 12.24 , 5.49 , 5.44 , 2.80..ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากแขวงปากคลองภาษีเจริญ เป็นแขวงที่มีบริเวณพักอาศัยหนาแน่นมาตั้งแต่แรก (เป็นเขตเทศบาลเดิม) ในขณะที่แขวงบางแค บางด้วนและบางหว้า เป็นแขวงที่มีการคมนาคมสะดวก และประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นรองลงมา (ตารางที่ ผ21 แผนที่ 4.4)

ประเภทของกิจการพาณิชยกรรม พบว่า เขตภาษีเจริญมีสถานประกอบการพาณิชยกรรมทั้งหมดจำนวน 2,972 แห่ง ในจำนวนนี้เป็นร้านค้าปลีกมากที่สุด จำนวน 2,149 แห่ง (ร้อยละ 72.3 ของสถานประกอบการทั้งหมด) รองลงมาได้แก่ ร้านค้าบริการจำนวน 491 แห่ง (ร้อยละ 16.5) ร้านค้าส่งจำนวน 228 แห่ง (ร้อยละ 7.66) นอกจากนี้ยังมีกิจการอื่น ๆ เป็นบริษัท สำนักงานธุรกิจจำนวน 45 แห่ง สำนักงานแพทย์ 30 แห่ง ธนาคารพาณิชย์ สาขา 12 แห่ง ตลาดสด 5 แห่ง ห้างสรรพสินค้าและโรงภาพยนตร์อย่างละ 2 แห่ง



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
การใช้ที่ดิน เขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา กองผังเมือง
แผนที่ 4.4

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

สัญลักษณ์

■ บริเวณพาณิชยกรรม

มาตราส่วน
0 0.5 1 2 กม

เมื่อพิจารณาจากจำนวนสถานประกอบการปรากฏว่า แขวงปากคลองฯ บางหว้า บางแค มีจำนวนสถานประกอบการมากตามลำดับ คือ 572,570 และ 544 แห่งตามลำดับ ทั้งนี้ ก็ด้วยเหตุผลเดียวกับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมตั้งได้กล่าวมาแล้ว

3. บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีพื้นที่ทั้งหมด 1.44 ตร.กม. หรือ 900 ไร่ คิดเป็น ร้อยละ 2.67 ของพื้นที่เขต ส่วนคลังสินค้านี้มีพื้นที่ทั้งหมด 0.1 ตร.กม. หรือ 93.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.30 ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าของเขตภาษีเจริญ มีลักษณะเหมือนกันคือ ส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามพื้นที่ล่องปากถนนเพชรเกษมและถนนสุขาภิบาล 1 นอกจากนี้ ยังกระจายอยู่ตามซอยเพชรเกษมในพื้นที่แขวงต่าง ๆ โดยบริเวณอุตสาหกรรมอยู่ในแขวงบางแค มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.9 รองลงมาคือ แขวงบางแคเหนือ บางหว้า คิดเป็นร้อยละ 21.2 และ 21.0 ของพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งหมดตามลำดับ ส่วนแขวงอื่น ๆ ที่เหลือมีบ้างเพียงเล็กน้อย คือประมาณร้อยละ 0.88 - 4.8

สำหรับบริเวณคลังสินค้าอยู่ในแขวงปากคลองมากที่สุด ร้อยละ 41.2 รองลงมา คือ แขวงบางหว้า บางแคเหนือ คิดเป็นร้อยละ 14.73 และ 14.3 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด ส่วนแขวงอื่น ๆ มีบ้างเพียงเล็กน้อย คือ ตั้งแต่ 2.5 - 6.0 ของพื้นที่คลังสินค้าในเขตภาษีเจริญ

ประเภทของอุตสาหกรรมในเขตภาษีเจริญส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับอุปกรณ์ เครื่องใช้และผลิตภัณฑ์โลหะ รองลงมาคือ ผลิตภัณฑ์เครื่องใช้เกี่ยวกับยางและพลาสติก ผลิตภัณฑ์ไม้และวัสดุก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่ม ผลิตภัณฑ์สิ่งทอและเครื่องแต่งกาย ผลิตภัณฑ์เครื่องจักรกลและอุปกรณ์การขนส่ง สำหรับประเภทคลังสินค้าส่วนใหญ่เก็บสินค้าประเภทวัตถุดิบ สำหรับการผลิตต่าง ๆ และสินค้าทางการเกษตร เช่น ข้าว ข้าวโพด ถั่ว น้ำปลา ปูนและสารเคมี เป็นต้น

สาเหตุที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าเหล่านี้มาตั้งอยู่ในเขตภาษีเจริญในระยะแรก
เริ่มเนื่องมาจาก

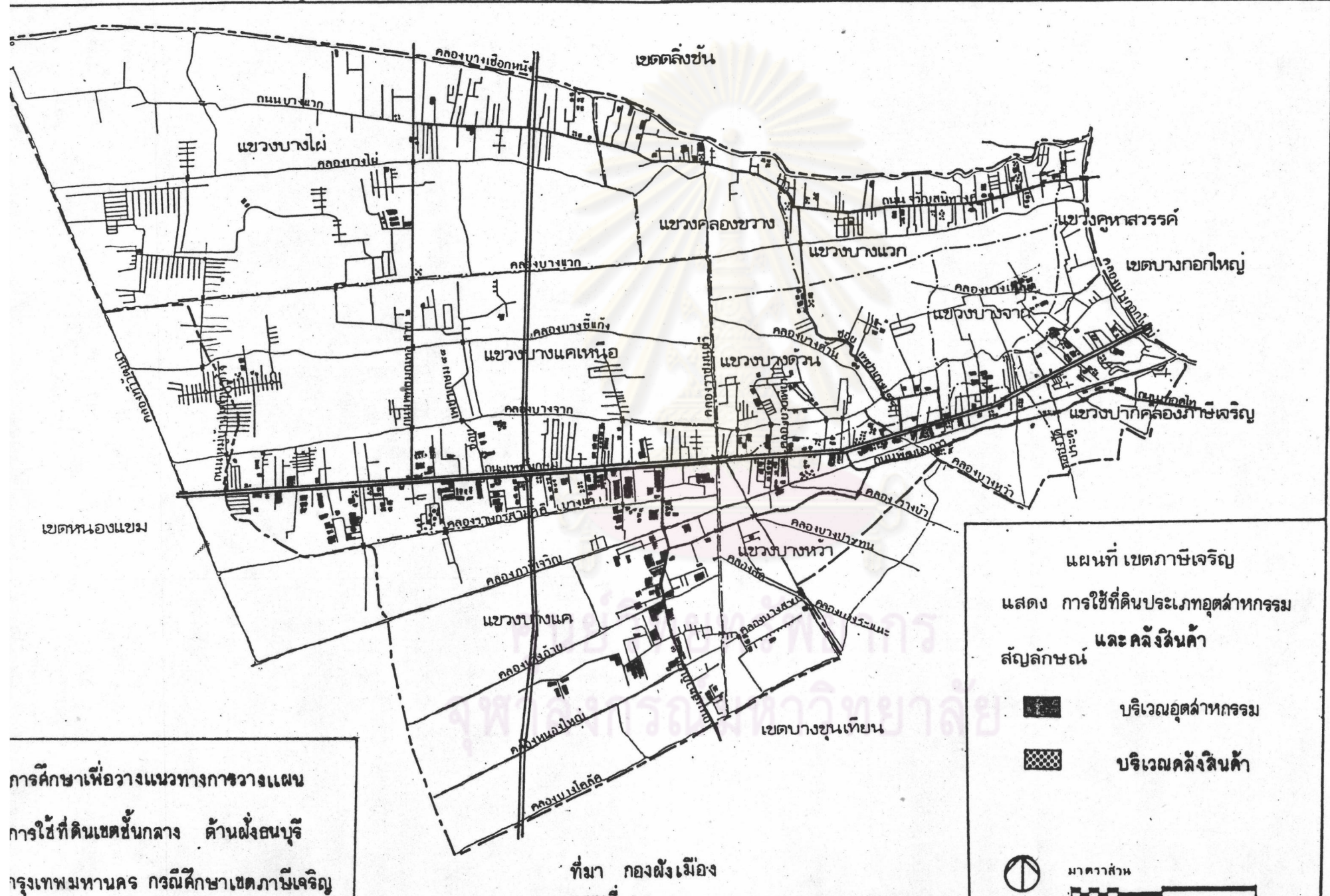
1. มีเส้นทางคมนาคมสะดวก คือ ถนนเพชรเกษมและถนนสุขาภิบาล 1 โดยเฉพาะถนนเพชรเกษมเป็นทางหลวงแผ่นดินเชื่อมระหว่างกรุงเทพฯ และจังหวัดปริมณฑลและจังหวัดอื่น ๆ ในภาคกลาง นอกจากนี้ถนนสุขาภิบาล 1 ยังเชื่อมโยงกับแหล่งอุตสาหกรรมบางบอน ในเขตบางขุนเทียน สามารถออกสู่ถนนธนบุรี-ปากท่อ จึงทำให้มีอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเกิดขึ้นตามแนวถนนต่อเนื่องกันมา
2. เนื่องจากเขตภาษีเจริญ เป็นเขตที่มีพื้นที่ว่างเปล่าเป็นจำนวนมาก ราคาที่ดินจึงยังถูก เมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นใน และอุตสาหกรรมต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ บริเวณนี้จึงเหมาะสม
3. เนื่องจากเขตภาษีเจริญอยู่ไม่ไกลจากใจกลางกรุงเทพมหานครมากนัก ซึ่งเป็นตลาดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ
4. มีระบบสาธารณูปโภค พร้อมบริบูรณ์ ตลอดจนมีแรงงานในการผลิตมาก ราคากถูก อันเป็นสิ่งจูงใจในการประกอบอุตสาหกรรม

จากลักษณะการใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมและคลังสินค้า จะเห็นได้ว่าที่ตั้งอุตสาหกรรมและคลังสินค้าบางแห่งไม่เหมาะสม เนื่องจากกิจกรรมอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเป็นกิจกรรมที่ต้องมีการขนส่งวัตถุดิบ แรงงาน และเคลื่อนย้ายสินค้าอยู่เสมอ นอกจากนี้อุตสาหกรรมบางประเภทก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีแก่สภาพพื้นที่โดยรอบ เช่น

- เหตุเดือดร้อนรำคาญจากกรรมวิธีการผลิต เสียงดัง ละเอียด สีสัน ฝุ่นละออง เช่น โรงงานชุบโลหะ โรงงานผลิตอุปกรณ์ชิ้นส่วนโลหะต่าง ๆ โรงงานทำเครื่องเรือนจากไม้ โรงงานผลิตประตูหน้าต่าง เหล็กตัด เฟอร์นิเจอร์เหล็ก และโรงงานซ่อมเคาะพ่นสีรถยนต์

- สภาพแวดล้อมเสีย น้ำเสีย กลิ่นเหม็น เขม่าควันพิษจากโรงงานผลิตภัณฑ์พลาสติก ผลิตภัณฑ์อาหารและขนม ผลิตภัณฑ์เคมีภัณฑ์ ฯลฯ

- ปัญหาการจราจรพลุกพล่าน อันเนื่องมาจากการขนส่งสินค้า วัตถุดิบ และคนงานจำนวนมาก การขนส่งสินค้าด้วยรถบรรทุกทุกขนาดใหญ่มาก ในขณะที่ระบบถนนขอยไม่เอื้ออำนวย การจราจรขนถ่ายสินค้าก็ขัดขวางการจราจร เป็นต้น



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
 การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
 กรุงเทพมหานคร กรมศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา กองผังเมือง
 ๒๕๒๕: ๔๕

- ปัญหาความแออัดจากการปลูกสร้างโรงงาน อาจก่อให้เกิดอันตรายจากอัคคีภัย อันเนื่องมาจากกรรมวิธีการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท เช่น อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก อุตสาหกรรมผลิตอาหารและเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เครื่องอุปกรณ์ไฟฟ้า

ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ล่าเหตุมาจากที่ตั้งอุตสาหกรรมและคลังสินค้าบางแห่งไม่เหมาะสมต่อชุมชนโดยรอบในปัจจุบัน จำเป็นที่รัฐจะต้องมีนโยบายและมาตรการต่าง ๆ ดำเนินแก้ไขปัญหาให้หมดไป ในขณะที่เดียวกันก็จำเป็นต้องเข้าใจในสถานะความจำเป็นของนักลงทุน เนื่องจาก อุตสาหกรรมและคลังสินค้าในเขตภาษีเจริญส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็กและขนาดกลาง มีทุนรอนจำกัด จำเป็นต้องประกอบอาชีพ และเป็นแหล่งจ้างงานภายในเขต สิ่งควรจะได้รับ การพิจารณาแก้ไข เพื่อแก้ปัญหาให้เป็นไปตามนโยบาย และควรจะได้รับ การส่งเสริมให้ถูกต้อง เพื่อจะได้มีขบวนการพัฒนา เป็นผู้ลงทุนประกอบอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดใหญ่ต่อไปในอนาคต

4. บริเวณสถาบันทางการศึกษาและคำล่

ลักษณะการใช้พื้นที่ทางการศึกษาและคำล่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชนในอดีต มักจะใช้พื้นที่และทำหน้าที่ร่วมกัน จะมองเห็นชัดในตัวอย่างของโรงเรียนรัฐบาล โรงเรียนและวัดส่วนมากจะตั้งเรียงรายตามริมฝั่งคลอง โดยเฉพาะในเขตเทศบาลนครบุรีรัมย์ ได้แก่ แขวงปากคลองภาษีเจริญ และแขวงคูหาสวรรค์ ต่อมาเมื่อเส้นทางถนนเกิดขึ้น โรงเรียนเอกชน จึงมักตั้งอยู่ตามเส้นทางถนน โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนเพชรเกษม

การใช้พื้นที่สถาบันการศึกษามีประมาณ 0.42 ตร.กม. (259.13 ไร่) หรือ ร้อยละ 0.77 ของพื้นที่เขต มีจำนวนสถานศึกษาทุกระดับรวมทั้งสิ้น 73 แห่ง แบ่งประเภทเป็น โรงเรียนระดับก่อนประถมศึกษา 12 แห่ง โรงเรียนระดับประถมศึกษา 44 แห่ง ระดับมัธยมศึกษา 14 แห่ง และระดับอุดมศึกษา 3 แห่ง โดยมีจำนวนนักเรียนรวมทั้งสิ้น 55,845 คน จำแนกออกเป็นนักเรียนระดับก่อนประถมศึกษาประมาณ 3,402 คน (ร้อยละ 6.12 ของจำนวนนักเรียนทั้งหมด) นักเรียนระดับประถมศึกษา จำนวน 27,675 คน (ร้อยละ 49.81) นักเรียนระดับมัธยมศึกษา จำนวน 18,943 คน (ร้อยละ 34.1) และ นักเรียนระดับอุดมศึกษา จำนวน 5,525 คน (ร้อยละ 9.94)

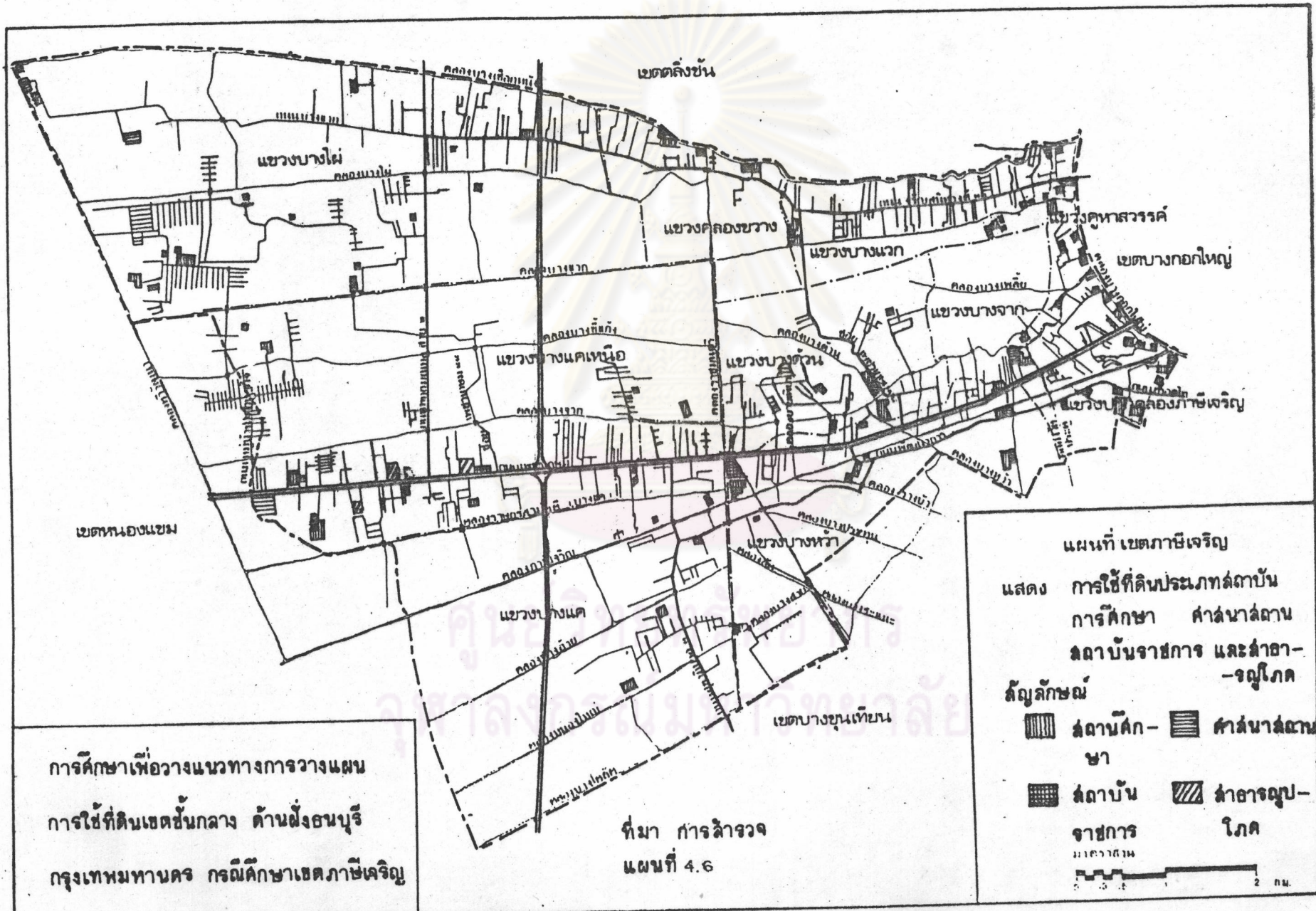
การกระจายตัวของที่ตั้งสถานศึกษา ปรากฏว่าแขวงปากคลองฯ บางหัว
บางแค และบางไผ่ มีจำนวนสถานศึกษาตั้งรวมตัวอยู่ในพื้นที่แขวงเดียวกันมากตามลำดับ ดังนี้
จำนวน 12, 8, 7, 7 แห่ง ตามลำดับ ในขณะที่แขวงบางไผ่มีการใช้พื้นที่สถานศึกษามากที่สุด
61.08 ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงบางแคเหนือ บางแค และบางหัวตามลำดับ สำหรับการ
กระจายตัวของจำนวนนักเรียน ปรากฏว่าแขวงบางหัวมีจำนวนนักเรียนมากที่สุดประมาณ
12,969 คน (ร้อยละ 23.2 ของนักเรียนทั้งหมด) รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ คูหาสวรรค์
และบางไผ่ ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 18.84 , 12.1 และ 10.21 ตามลำดับ

การใช้พื้นที่คำณาสถาน ปรากฏว่ามีจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.30 ตร.กม. (189.1
ไร่) ร้อยละ 0.56 ของพื้นที่เขต มีจำนวนคำณาสถานรวมทั้งสิ้น 30 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นวัด
ทางพุทธศาสนา สำนักปฏิบัติธรรมมูลนิธิส่วนแล่งธรรม 1 แห่ง โบสถ์คริสต์ 1 แห่ง ศาลเจ้า 5
แห่ง วัดส่วนใหญ่ในเขตภาษีเจริญได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานที่ต้องอนุรักษ์ไว้ วัดที่มีความสำคัญ
ได้แก่ วัดนवलนรตีสวรราราม วัดอัปสรสวรรค์วรวิหาร วัดปากน้ำภาษีเจริญ วัดนางชีวรวิหาร
และวัดคูหาสวรรค์ ซึ่งมีฐานะเป็นพระอารามหลวงชั้นตรี ทั้ง 5 วัด

สำหรับการกระจายตัวของคำณาสถาน ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามริมคลอง ซึ่งเป็น
เส้นทางคมนาคมในอดีต แขวงปากคลองฯ มีจำนวนวัดมากที่สุด 9 แห่ง รองลงมา ได้แก่ แขวง
คูหาสวรรค์ มี 6 แห่ง และแขวงบางแวก มี 5 แห่ง แต่แขวงคูหาสวรรค์มีจำนวนพื้นที่วัดมากที่สุด
จำนวน 62 ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงบางแวก และแขวงปากคลองฯ มีจำนวน 40.16 และ
28.75 ตามลำดับ ถ้าเปรียบเทียบพื้นที่วัดต่อพื้นที่แขวง พบว่าแขวงคูหาสวรรค์ มีอัตราส่วนสูงที่สุด
ถึงร้อยละ 10.91 ของพื้นที่แขวง รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ บางแวก ร้อยละ 2.4 และ
2.13 ตามลำดับ

5. บริเวณสถานีราชการและสาธารณูปโภค

ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณสถานีราชการและสาธารณูปโภค จะกระจายอยู่ตามริมถนน
เพชรเกษมเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากการคมนาคมติดต่อสะดวก บริเวณซึ่งมีสถานที่ราชการ และ
สาธารณูปโภค รวมกันอยู่หนาแน่น ได้แก่ บริเวณแขวง บางแคเหนือ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน
ก่อสร้างและบูรณะถนน กรุงเทพมหานคร สถานีตำรวจนครบาลหลักสอง สหกรณ์การเกษตร





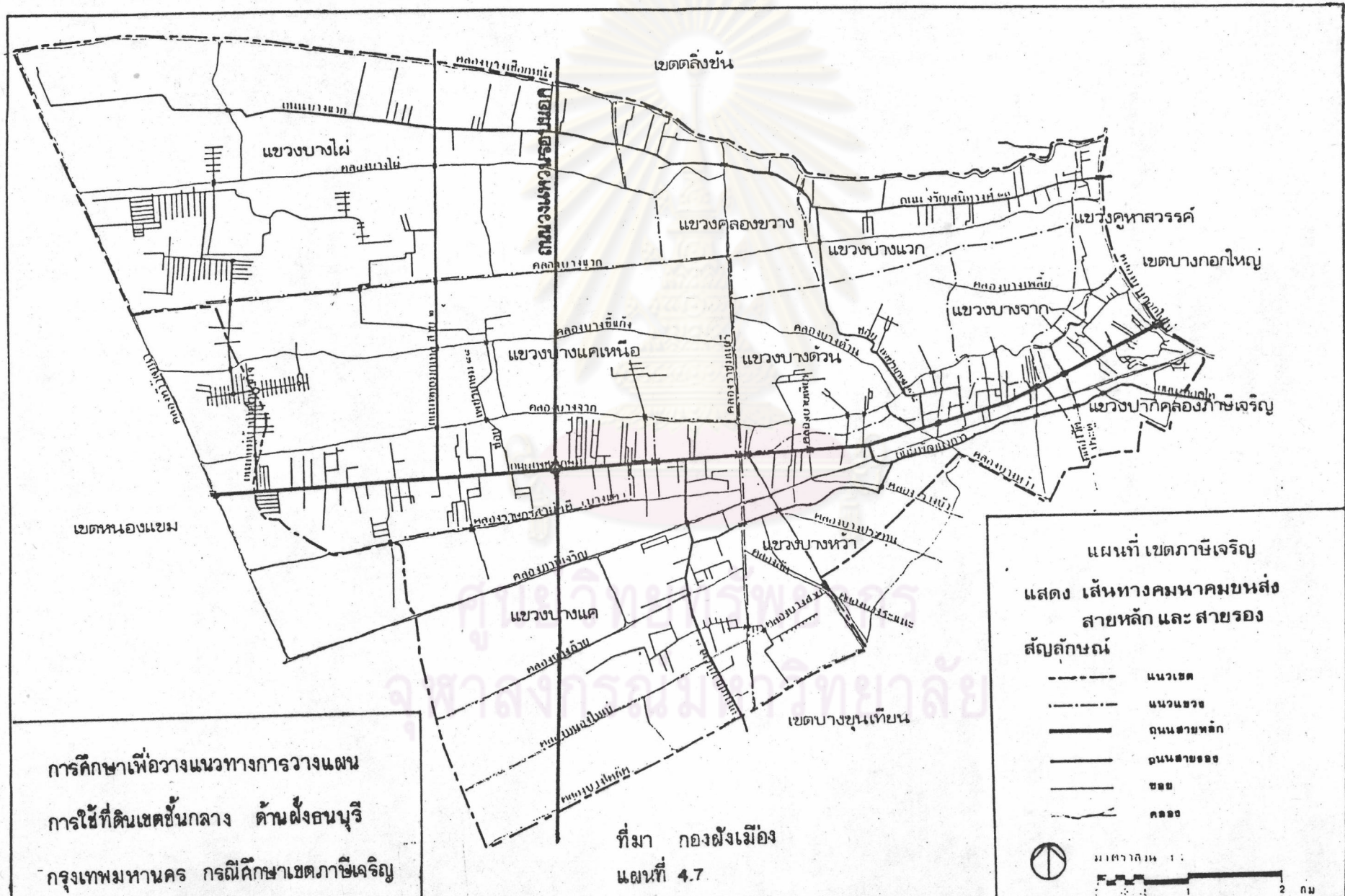
ที่ทำการของปฏิบัติการ เติมนรถที่ 2 องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ สถานีย่อยการไฟฟ้านครหลวง
เพชรเกษม สถานีขุมสายโทรศัพทหมู่บ้านเศรษฐกิจ และที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขภาษีเจริญเป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีศูนย์บริการสาธารณะสุข 3 แห่ง สถานีตำรวจ 3 แห่ง สำนักงาน
เขตภาษีเจริญ และโรงพยาบาล 5 แห่ง กระจายตัวอยู่ตามบริเวณจุดที่ประจำการอาศัยอยู่กันหนาแน่น
ในแต่ละแขวง โดยอยู่ในแขวง บางด้วน รวม 4 แห่ง แขวงบางหว้า รวม 3 แห่ง แขวงอื่น ๆ
ที่เหลือรวมแขวงละ 2 แห่ง

6. บริเวณถนน

การใช้พื้นที่ถนนได้เพิ่มขึ้นมากกว่าเดิมในอดีต ในปัจจุบันได้มีการตัดถนนเพิ่มขึ้น
ทั้งเพื่อการติดต่อกับภายนอกเขต และภายในเขต ตลอดถนนซอยต่าง ๆ มากขึ้น ถนนสาย
สำคัญ คือ ถนนเพชรเกษม ซึ่งเริ่มจากคลองบางหลวงน้อยไปจนถึงเขตภาษีเจริญ เป็นถนนสาย
สำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง การใช้ที่ดินริมสองฟากถนน และตามถนนซอย เพชรเกษมต่าง ๆ
ที่ตัดผ่านพื้นที่สวนที่ปล่อยทิ้งร้างว่างเปล่า กลายเป็นแหล่งชุมชน ทั้งในรูปของที่อยู่อาศัยอาคาร
พาณิชย์ตึกแถว และโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ถนนสายสำคัญรองลงมาได้แก่ ถนนสุขุมวิท 1
ถนนพหลโยธินสาย 2 ถนนพลาญชัยการธนบุรี ถนนพัฒนาการ และถนนเทอดไท ซึ่งเป็นถนนที่
สามารถติดต่อเขตอื่น ๆ ได้ ถนนเหล่านี้มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้งสองฟากถนน
และบริเวณตรอกซอยที่เกิดขึ้นอย่างมากมายเช่นกัน ในรูปของที่อยู่อาศัยอาคารพาณิชย์ สถานศึกษา
และสถานที่ราชการต่าง ๆ

ถนนในเขตภาษีเจริญมีพื้นที่เพียง 630.37 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.86
เท่านั้น ซึ่งนับว่าน้อย สำหรับการบริการแก่ชุมชนเมือง ซึ่งการที่พื้นที่ถนนในเขตนี้มีน้อย
มีผลทำให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่งมากโดยเฉพาะถนนเพชรเกษม



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
 การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
 กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

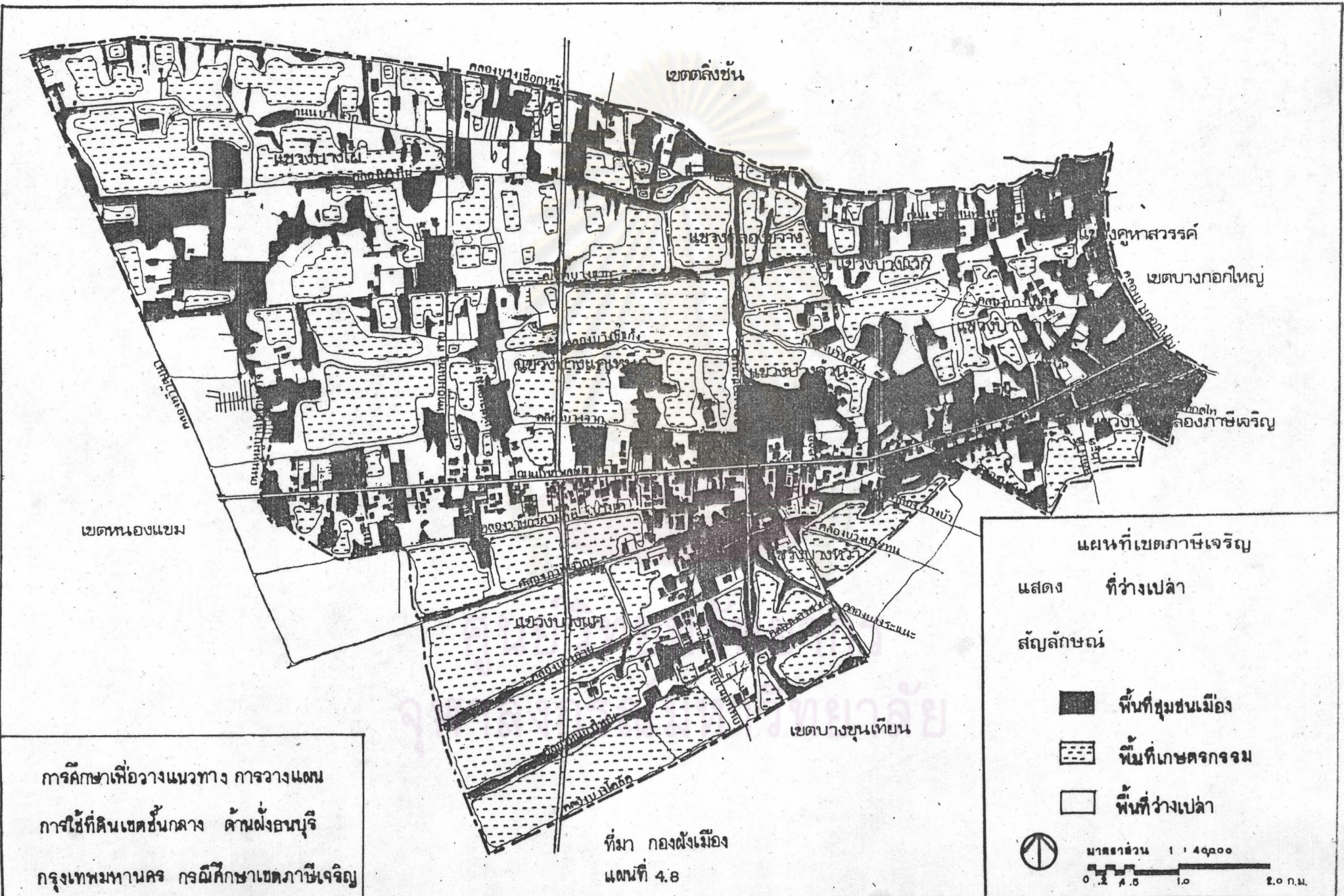
ที่มา กองผังเมือง
 แผนที่ 4.7

แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากที่สุดได้แก่ แขวงบางแคเหนือ มีพื้นที่รวมกัน 157.06 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.47 แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากรองลงมาได้แก่ แขวงบางไผ่ บางหว้า และบางแค ซึ่งมีพื้นที่ถนนรวม 100.9 ไร่ , 82.63 ไร่ และ 74.71 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 0.29 , 0.24 และ 0.22 ตามลำดับ แขวงที่มีพื้นที่ถนนน้อยที่สุดคือแขวงคลองขวาง ซึ่งมีพื้นที่ถนนรวม 11.58 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.03 เท่านั้น

7. บริเวณที่ว่างเปล่า

ที่ดินประเภทที่ว่างเปล่าในเขตภาษีเจริญ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินปล่อยให้ทรุดโทรมไว้เพื่อรอจำหน่ายให้รัฐลงทุน นำไปพัฒนาต่อ ทั้งนี้เพราะว่า เขตภาษีเจริญได้เจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว จากเขตที่มีการทำการเกษตรมาก กลายเป็นบริเวณที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ทำให้มีการซื้อที่ดินหรือปล่อยทิ้งที่ดินให้ทรุดโทรมไว้เพื่อรอจำหน่าย ซึ่งสามารถที่จะทำกำไรได้มากกว่าไปลงทุนทำเกษตรกรรม ทำให้เกิดที่ว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้นกระจายอยู่ทั่วไป พื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเขตภาษีเจริญ รวมมีทั้งสิ้น 2,396.5 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 7.11 ของเขตภาษีเจริญ

แขวงที่มีพื้นที่ว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์มากที่สุด ได้แก่ แขวงบางไผ่ ซึ่งมีพื้นที่ว่างรวม 1,617.3 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 4.8 ของพื้นที่เขตรองลงมา ได้แก่ แขวงบางหว้า บางแค และบางแคเหนือ ซึ่งมีพื้นที่ว่าง 395.5 ไร่ , 132.51 ไร่ และ 73.46 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 1.17 , 0.4 และ 0.22 ตามลำดับ แขวงที่มีพื้นที่ว่างเปล่าน้อยที่สุดคือ แขวงบางแวก ซึ่งมีที่ว่างเพียง 2.4 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.01 ของพื้นที่เขตรองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ และคลองขวาง ซึ่งมีที่ว่าง 2.6 และ 6.1 ไร่ ตามลำดับ (ร้อยละ 0.01 และ 0.2 ของพื้นที่เขต)



การศึกษาเพื่อวางแนวทาง การวางแผน
 การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
 กรุงเทพมหานคร กรมศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา กองผังเมือง
 แผนที่ 4.8

แผนที่เขตภาษีเจริญ

แสดง ที่ว่างเปล่า

สัญลักษณ์

- พื้นที่ชุมชนเมือง
- พื้นที่เกษตรกรรม
- พื้นที่ว่างเปล่า

มาตราส่วน 1 : 40,000

0 0.5 1.0 2.0 ก.ม.

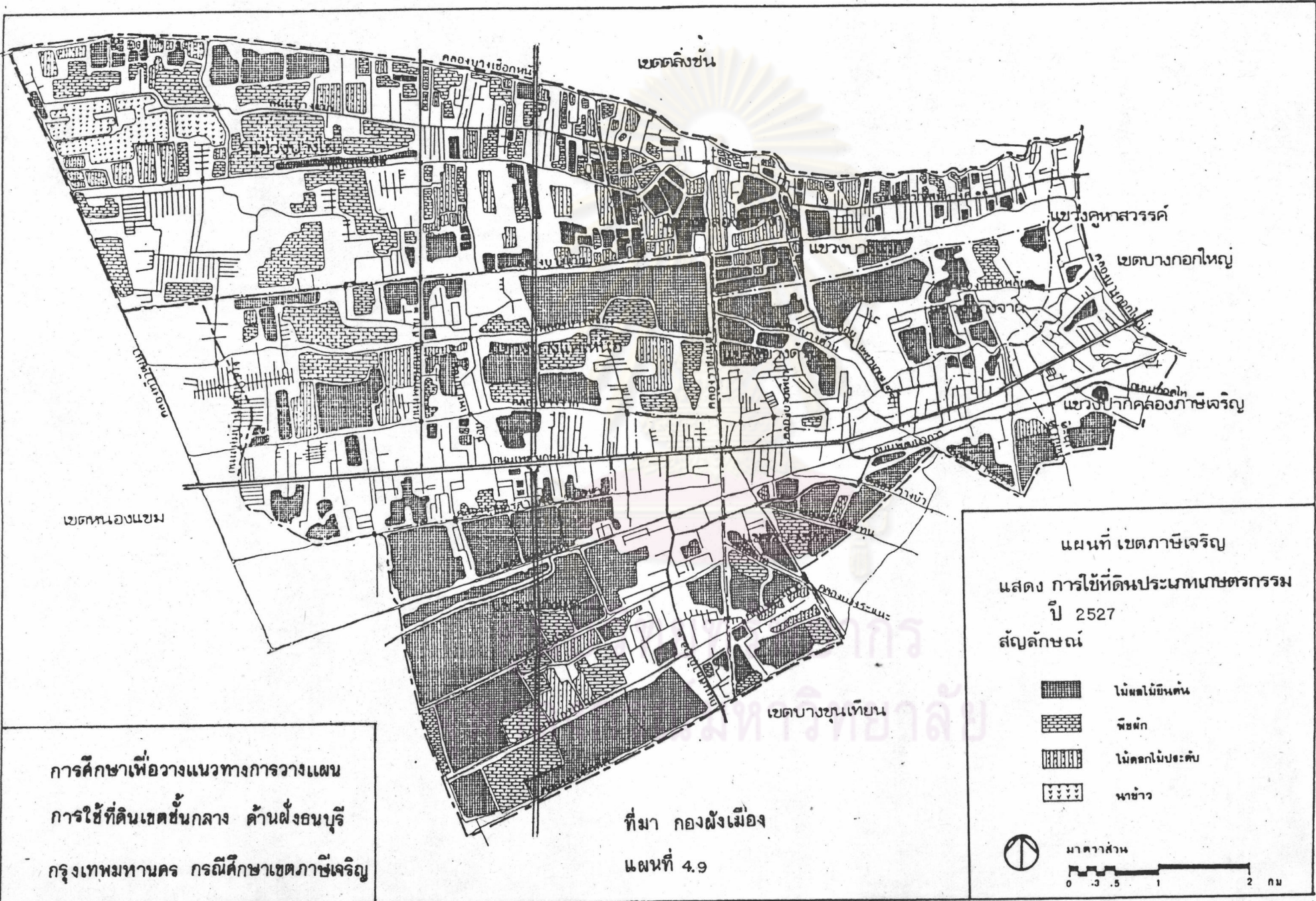
8. บริเวณเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในเขตภาษีเจริญ นับเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีพื้นที่มากที่สุดในพื้นที่นี้ คือ มีพื้นที่รวม 21,154.26 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 62.74 แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นบริเวณทำสวนผลไม้และทำการเพาะปลูกอยู่ และบริเวณพื้นที่เกษตรในเขตภาษีเจริญนี้เป็นบริเวณที่มีสมรรถนะดินเหมาะสมสำหรับการทำสวนผลไม้ และส่วนผัก ทั้งนี้เพราะสมรรถนะดินเหมาะสม (ดินประเภทดินอุตรนบุรี) และมีลำคลองหลายสายเชื่อมโยงออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำท่าจีนทำให้สามารถเพาะปลูกได้ผลผลิตดี และมีชื่อเสียงแห่งหนึ่ง

แขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมากที่สุดได้แก่ แขวงบางไม้ ซึ่งมีพื้นที่ทำการเพาะปลูกรวม 6,160 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 18.3 ของพื้นที่เขต แขวงที่มีการเพาะปลูกมากรองลงมาได้แก่ แขวงบางแคเหนือ บางแคและคลองขวาง ซึ่งมีการใช้ที่ดิน 5,532 ไร่ , 4,369 ไร่ และ 1,399 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 16.43 , 12.98 และ 4.5 ของพื้นที่เขตตามลำดับ แขวงที่มีการเพาะปลูกน้อยที่สุดคือ แขวงคูหาสวรรค์ ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพาะปลูกรวม 108 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.32 ของพื้นที่เขตเท่านั้น รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพาะปลูก 10.12 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.36 ทั้งนี้เพราะเป็นแขวงที่พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และค้าส่งค้าปลีก คือ มีลักษณะเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมากเพราะเป็นแขวงที่เคยเป็นเขตเทศบาลนครนบุรีมาก่อน

4.3 รายละเอียดการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร





ใน พ.ศ. 2527 การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตภาษีเจริญยังคงเป็นการใช้สอยประเภทเกษตรกรรม มีพื้นที่การเกษตรประมาณ 21,154.26 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 62.14 ของพื้นที่เขต โดยพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้จะหนาแน่นในบริเวณพื้นที่ทิศตะวันตกของเขต ได้แก่ แขวงบางไม้ บางแคเหนือ และบางแค ตามลำดับ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม คือ มีดินที่อุดมสมบูรณ์ การระบายน้ำดี และมีโครงข่ายระบบคลองในพื้นที่มาก ทำให้เพาะปลูกได้ผลผลิตสูง รายได้ดี พื้นที่การเกษตรดังกล่าวเป็นพื้นที่ใช้เพาะปลูกสวนผลไม้มากเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาได้แก่ การปลูกสวนผัก การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ และนาข้าวแทรกอยู่เล็กน้อย การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเหล่านี้ มีแนวโน้มจะถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นชุมชนเมืองใช้สอยเพื่อการอยู่อาศัย



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา กองผังเมือง
แผนที่ 4.9

แผนที่ เขตภาษีเจริญ
แสดง การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม
ปี 2527
สัญลักษณ์

	ไม้ผลไม่ยืนต้น
	พืชผัก
	ไม้ดอกไม้ประดับ
	พาสั้ว

มาตราส่วน
0 0.5 1 2 กม



พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ดังจะเห็นได้จากพื้นที่แขวงบริเวณทิศตะวันออก และตอนกลางของพื้นที่เขต โดยเฉพาะพื้นที่ใกล้เคียงถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนพุทธมณฑล สาย 2 ถนนสุขุมวิท 1 ถนนบางแวก เป็นต้น

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในเขตภาษีเจริญ แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. การทำสวนผลไม้ การทำสวนไม้ผลไม้น้ำยืนต้น ในเขตภาษีเจริญ มีพื้นที่ประมาณ 9,627 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 45.51 ของพื้นที่การเกษตรทั้งหมด โดยทำกันทั่วไปทุกพื้นที่แขวง การทำสวนผลไม้มากที่สุดในแขวงบางแคเหนือ 2,983 ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงบางแค 1,934 ไร่ แขวงบางไผ่ 1,190 ไร่ และแขวงบางหว้า 942 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31.0 , 20.1 12.3 และ 9.8 ของพื้นที่ปลูกสวนผลไม้ตามลำดับ

การทำสวนผลไม้ส่วนใหญ่จะเป็นการทำสวนผลส้มปลูกไม้ผลหลายประเภท ได้แก่ กล้วย มะละกอ มะพร้าว หนาก เป็นส่วนมาก ผลไม้อื่น ๆ ได้แก่ มะม่วง ต้นพลู ละมุด ส้มโอ มีการปลูกบ้างเล็กน้อย การทำสวนผลไม้ส่วนใหญ่ทำการเพาะปลูกมานาน บ้างรุ่นจึงมีการจำหน่ายผลผลิตได้ประมาณปีละ 1 - 2 ครั้ง เกษตรกรชาวสวนผลไม้มีรายได้ระหว่าง 2,000 - 6,000 บาทต่อเดือน แล้วแต่ประเภทผลไม้ที่ปลูก

2. การทำสวนผัก เกษตรกรในเขตภาษีเจริญประกอบอาชีพสวนผักมีพื้นที่ประมาณ 7,344 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 34.52 ของพื้นที่การเกษตรทั้งหมดมีการทำสวนผักอยู่ทั่วไปทุกแขวง โดยมากที่สุดในแขวงบางไผ่ 3,326 ไร่ รองลงมา ได้แก่ แขวงบางแคเหนือ 1,608 ไร่ แขวงบางแค 1,394 ไร่ และแขวงบางแวก 334 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 45.3 , 21.9 , 18.96 และ 4.5 ของพื้นที่เพาะปลูกสวนผักทั้งหมดตามลำดับ

การทำสวนผักที่สำคัญคือ กระหล่ำปลี กระหล่ำดอก ผักคะน้า ผักกาดหอม ผักกวางตุ้ง ผักบุ้งจีน เป็นต้น การปลูกสวนผักมีลักษณะการเพาะปลูกแบบหมุนเวียนกันไปประมาณ 4 - 5 เดือน และมักเป็นการปลูกสวนผักหลายชนิด เกษตรกรบางรายจะประกอบอาชีพมากกว่าหนึ่งประเภท ได้แก่ การปลูกผักกับไม้ดอก การทำสวนผลไม้กับการปลูกผัก การทำสวนผลไม้กับไม้ดอกไม้ประดับ เป็นต้น

ตารางที่ 4.5 การใช้พื้นที่เกษตรกรรม จำแนกตามประเภทเกษตรกรรม จำแนกเป็นรายแขวง เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2527 (เรียงลำดับพื้นที่มากไปหาน้อย)

แขวง	พื้นที่ แขวง (ไร่)	การใช้พื้นที่เพาะปลูก (ไร่)					พื้นที่ เพาะปลูก คิด เป็นร้อยละ ของพื้นที่แขวง	พื้นที่ เพาะปลูก คิด เป็นร้อยละ ของพื้นที่เขต
		ไม้ผล	พืชผัก	ไม้ดอก	ข้าว	รวม		
1) บางไผ่	8,843.75	1,190 (12.3)	3,326 (45.3%)	875 (25.6%)	769 (100%)	6,169 (29%)	69.65	18.30
2) บางแคเหนือ	7,013.15	2,983 (31.0%)	1,608 (21.9%)	941 (27.6%)	-	5,532 (26%)	78.88	16.43
3) บางแค	6,713.0	1,934 (20.1%)	1,394 (18.9%)	1,041 (30.5%)	-	4,369 (21%)	65.08	12.98
4) คลองขวาง	1,870.0	850 (8.8%)	288 (3.9%)	261 (7.6%)	-	1,399 (6.6%)	74.81	4.15
5) บางแวก	1,888.73	668 (6.9%)	334 (4.5%)	143 (4.2%)	-	1,145 (5.4%)	60.62	3.40
6) บางหว้า	3,190.6	942 (9.8%)	96 (1.3%)	12 (0.3%)	-	1,050 (5%)	32.91	3.12
7) บางด้วน	1,571.2	474 (4.9%)	159 (2.1%)	11 (0.3%)	-	644 (3%)	40.99	1.91
8) บางจาก	871.25	424 (4.4%)	122 (1.7%)	81 (2.4%)	-	627 (3%)	71.97	1.86
9) ปากคลองฯ	1,186.25	89 (0.9%)	6 (0.08%)	25 (0.7%)	-	120 (1%)	10.12	0.36
10) คูหาสวรรค์	568.12	73 (0.8%)	12 (0.2%)	23 (0.6%)	-	108 (0.5%)	19.01	0.32
รวม	33,716.139	6,277 (100%) (45.5%)	7,345 (100%) (34.5%)	3,413 (100%) (16.35%)	769 (100%) (3.61%)	21,154 (100%) (100%)	-	62.74

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

การลงทุนในการประกอบอาชีพสวนผัก เกษตรกรจะใช้เงินลงทุนมากกว่า 2,000 บาทต่อเดือน แต่ถ้าทำการเพาะปลูกแบบสวนผักสวนผสม จะมีการลงทุนน้อยกว่า โดยเฉลี่ยจะประมาณ 1,000 - 2,000 บาทต่อเดือน การปลูกผักจะขายได้ทุก 2 เดือน โดยมีพ่อค้าคนกลางมารับซื้อถึงแหล่งผลิต นอกจากนี้มีบางส่วนที่เกษตรกรนำไปขายส่งหรือขายปลีกที่ตลาดทั้งภายในเขตและภายนอกเขต การทำสวนผักสามารถจะขายผลผลิตได้หลายครั้งต่อปี แล้วแต่ประเภทที่ปลูก โดยเฉลี่ยจะได้ผลผลิตประมาณ ตั้งแต่ 800 - 3,000 กิโลกรัมต่อไร่ คิดเป็นขายได้เฉลี่ยมากกว่า 6,000 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นมูลค่าเฉลี่ย 18,000 บาทต่อไร่ต่อปี การเพาะปลูกสวนผักสามารถนำรายได้มาสู่เกษตรกรในเขตภาคีเจริญ ประมาณ 200 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายได้เกษตรกรมักจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่แน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดินฟ้าอากาศ แรงงานปริมาณผลผลิต และราคาซื้อขายในท้องตลาด

3. การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ ในเขตภาคีเจริญมีพื้นที่ 3,413 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 16,35 ของพื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมด โดยทำกันทั่วไปทุกแขวง โดยเฉพาะแขวงบางแคมากที่สุด 1,041 ไร่ รองลงมาคือ แขวงบางแคเหนือ 941 ไร่ บางไผ่ 875 ไร่ คลองขวาง 261 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 30.5 , 27.6 , 25.6 และ 7.6 ของพื้นที่สวนไม้ดอกไม้ประดับทั้งหมด การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับที่สำคัญคือ การทำสวนกล้วยไม้ รองลงมาคือ ดอกมะลิ จำปี ดาวเรือง ดอกสร้อยทอง ดอกรัก สำหรับการทำสวนกล้วยไม้ มีการสร้างเป็นเรือนกล้วยไม้เป็นส่วนใหญ่ พันธุ์กล้วยไม้ที่นิยมปลูกกันมากคือมาตาม หวาย และแคทลียา เกษตรกรต่างสนใจทำสวนกล้วยไม้มากขึ้น เนื่องจากมีตัวแทนจำหน่ายมาซื้อเป็นประจำเพื่อส่งออกจำหน่ายต่างประเทศ และตลาดมีความต้องการตลอดปี

การทำสวนกล้วยไม้ต้องลงทุนสูงกว่าอาชีพเกษตรอื่น ๆ โดยส่วนใหญ่ใช้จ่ายในเรื่องค่าโรงเรือนกล้วยไม้ ค่ากักมะพร้าว ที่จะต้องเปลี่ยนทุกปี และรวมทั้งค่าปุ๋ย ค่ายาฆ่าแมลง โดยเฉลี่ยจะลงทุนมากกว่า 3,000 บาทต่อเดือน ลักษณะการจำหน่ายผลผลิตใช้วิธีการขายส่ง นอกจากนี้มีบางส่วนที่นำไปขายส่งหรือขายปลีกที่ตลาดบางแค หรือตลาดปากคลอง ผังพระนคร เกษตรกรมักจะทำสวนไม้ดอกไม้ประดับกับการปลูกสวนผัก ซึ่งจะขายผลผลิตได้หลายครั้งต่อปี แล้วแต่ประเภทที่ปลูก รายได้โดยเฉลี่ยประมาณมากกว่า 6,000 บาทต่อเดือน ถึงแม้จะเป็นอาชีพที่มีรายได้สูงแต่ทางด้านการลงทุนก็สูงเช่นกัน

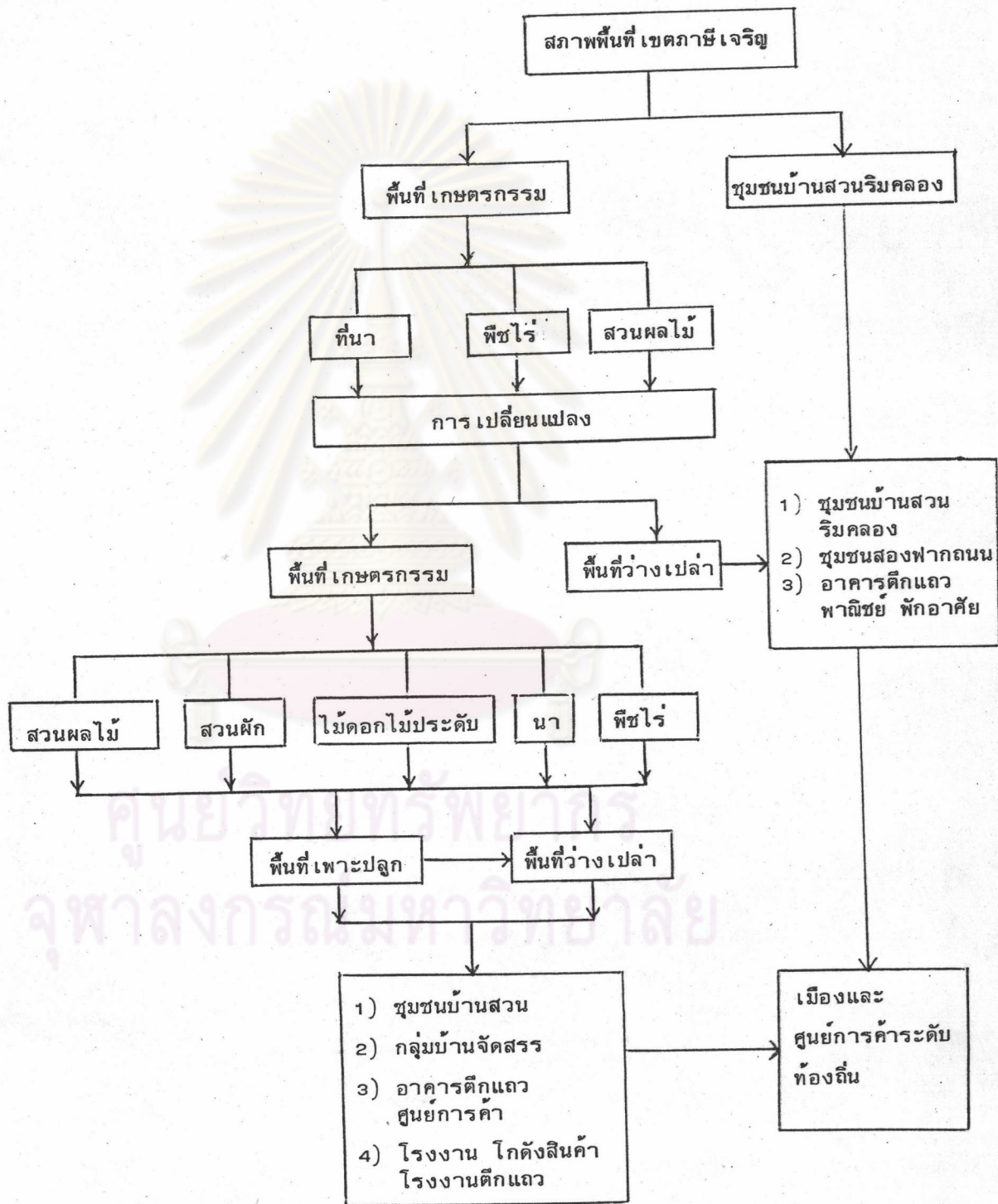
4. การทำนา ในเขตภาคีเจริญมีพื้นที่นา 769 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 ของพื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมด มีทำกันในแขวงบางไม้เท่านั้น การทำนาจะเป็นนาปี และนาปลัง ปลูกข้าวเจ้าให้ผลผลิตมีมูลค่าประมาณ 4.8 ล้านบาทต่อปี เกษตรกรผู้ทำนาส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าที่ดิน โดยเกษตรกรจ่ายค่าเช่าในอัตราไร่ละ 500 - 700 บาทต่อปี หรือจ่ายค่าเช่าในรูปผลผลิตข้าวเปลือก 20 ถังต่อไร่ต่อปี

4.4 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร

จากแผนภูมิที่ 4.2 แสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงการทำการเกษตรกรรมในเขตภาคีเจริญ จะพบว่าการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเหล่านี้มีแนวโน้มจะถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นชุมชนเมืองใช้สอยเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ในระยะแรกเริ่มสภาพพื้นที่เขตภาคีเจริญจะเป็นการตั้งถิ่นฐานชุมชนริมคลอง ในขณะที่พื้นที่เกษตรจะอยู่ถัดเข้าไป โดยจะเป็นการเพาะปลูกผลไม้ ไม้ผลไม้น้ำยืนต้น ที่นา และปลูกพืชไร่ ต่อมาได้มีการตัดถนนผ่านพื้นที่ เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนบางแวก ถนนเทอดไท ถนนสุราษฎร์ 1 และถนนพุทธมณฑลสาย 2 เป็นต้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมบางส่วน ปล่อยกิ้งให้กร้าง เพื่อรอการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง นอกจากนี้พื้นที่เกษตรบางส่วนจะเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการของตลาด และมูลค่าของผลผลิต ดังเช่นพื้นที่เพาะปลูกไม้ดอกไม้ประดับเพิ่มขึ้น ในขณะที่การเพาะปลูกประเภทอื่น ๆ ลดน้อยลง และปล่อยกิ้งให้กร้างมากขึ้นตามลำดับ ดังจะเห็นได้จากแผนภูมิที่ 4.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ในระหว่าง พ.ศ. 2522 และ 2527 พบว่า

1. พื้นที่ปลูกไม้ผลไม้น้ำยืนต้น ใน พ.ศ. 2522 มีจำนวน 13,495.8 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 53.3 ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 12.4 ล้านบาทต่อมาใน พ.ศ. 2527 มีพื้นที่ลดลงเหลือ 9,627 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.5 ของพื้นที่เพาะปลูก ให้ผลผลิตมีมูลค่า 14.5 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพาะปลูกมีอัตราลดลงร้อยละ 5.7 ต่อปี สาเหตุที่การเพาะปลูกไม้ผลไม้น้ำยืนต้นลดลง ทั้งนี้เนื่องจากประเภทของไม้ผลไม้น้ำยืนต้นส่วนใหญ่ ได้แก่ มะพร้าว มะม่วง ลิ้นเหยี่ยวหวานกล้วย ลิ้นโอ ละมุด เป็นต้น ให้ผลผลิตปริมาณไม่แน่นอน นำไปขายตลาดได้ปีละ 1 - 2 ครั้ง นอกจากนี้ราคาตกต่ำ ตลาดมีคู่แข่งมาก จึงทำให้เกษตรกรปล่อยกิ้งส่วนผลไม้ให้กร้าง ไม่ทำการบำรุงรักษา

แผนภูมิ 4.2 แสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงการทำเกษตรกรรม ในเขตภาษีเจริญ



อนึ่ง เจ้าของที่ดินส่วนผลไม้อื่นส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่ ซึ่งอาศัยอยู่ใน
แขวงบางไผ่ บางแค และบางแคเหนือ เมื่อราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น มักจะขายเปลี่ยน
กรรมสิทธิ์ที่ดิน ย่อมทำให้การไต่สวนเกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงไป เพื่อรอการพัฒนาการไต่สวน
เป็นประเภทอื่น ๆ

2. พื้นที่ปลูกสวนผัก ใน พ.ศ. 2522 มีจำนวน 8,169.9 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 32.3
ของพื้นที่เพาะปลูก ให้ผลผลิตมีมูลค่า 156.5 ล้านบาท ต่อมาใน พ.ศ. 2527 มีการเพาะปลูก
ลดลงเหลือ 7,345 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.5 ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 202.5
ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพาะปลูกลดลงร้อยละ 2.1 ต่อปี สาเหตุที่การเพาะปลูกสวนผัก
ลดลงเนื่องจากเกษตรกรส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่าที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดเล็กต่างประสพ
ปัญหาดินขาดความอุดมสมบูรณ์ ปัญหาโรคพืชและแมลงรบกวน ไม่สามารถแก้ปัญหาโรคหนอนกินผัก
ได้ ค่าบำรุงรักษาดูแลการไต่สวนบำรุงดินและค่ายาฆ่าแมลงราคาสูง ในขณะที่ราคาผักมีราคาไม่
แน่นอน อัตราเสี่ยงต่อการขาดทุนสูง ถึงแม้ว่าพืชผักเป็นสินค้าที่ตลาดมีความต้องการประจำวัน
ตลอดปีก็ตาม

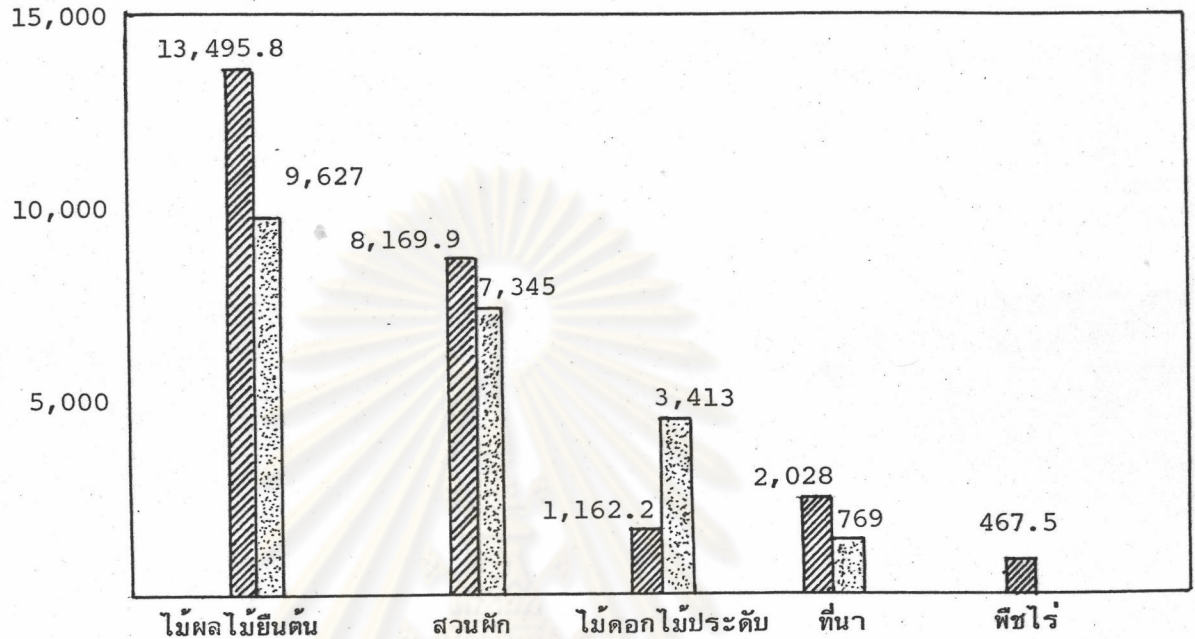
3. พื้นที่ปลูกไม้ดอกไม้ประดับ พ.ศ. 2522 มีจำนวน 1,166.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ
4.6 ของพื้นที่เพาะปลูก ให้ผลผลิตมีมูลค่า 7.3 ล้านบาท ต่อมาใน พ.ศ. 2527 มีการไต่สวนที่
เพาะปลูกเพิ่มเป็น 3,413 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.35 ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 8.2
ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพาะปลูกมีอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 38.7 ต่อปี สาเหตุที่การเพาะ
ปลูกเพิ่มขึ้น เนื่องจากประเภทของไม้ดอกไม้ประดับ ได้แก่ ดอกกล้วยไม้ ดอกมะลิ ดอกสร้อย-
ทอง เป็นดอกไม้ที่ตลาดมีความต้องการสูง ราคาดีตลอดปี การเก็บดอกขายได้ในระยะสั้นปีละ
หลาย ๆ ครั้ง นอกจากนั้นดอกกล้วยไม้ ยังเป็นสินค้าเพื่อการส่งออกขายต่างประเทศ จึงทำให้
เกษตรกรหันมานิยมปลูกกล้วยไม้เพิ่มขึ้น

4. พื้นที่ทำนา ใน พ.ศ. 2522 มีพื้นที่นา 2,027.8 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.0
ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 6.38 ล้านบาท ต่อมาใน พ.ศ. 2527 มีพื้นที่นาลดลงเหลือ
เพียง 769 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.6 ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 4.8 ล้านบาท การ
เปลี่ยนแปลงพื้นที่นามีอัตราลดลงมาก สาเหตุเนื่องจากเจ้าของที่นาส่วนใหญ่ถือครองที่ดินแปลงใหญ่
และแบ่งให้เกษตรกรเช่าทำกิน การทำนาข้าวประสบปัญหาต่าง ๆ มากเช่น ปัญหาค่าแรงงาน

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เขตภาษีเจริญ

พ.ศ. 2522 - 2527

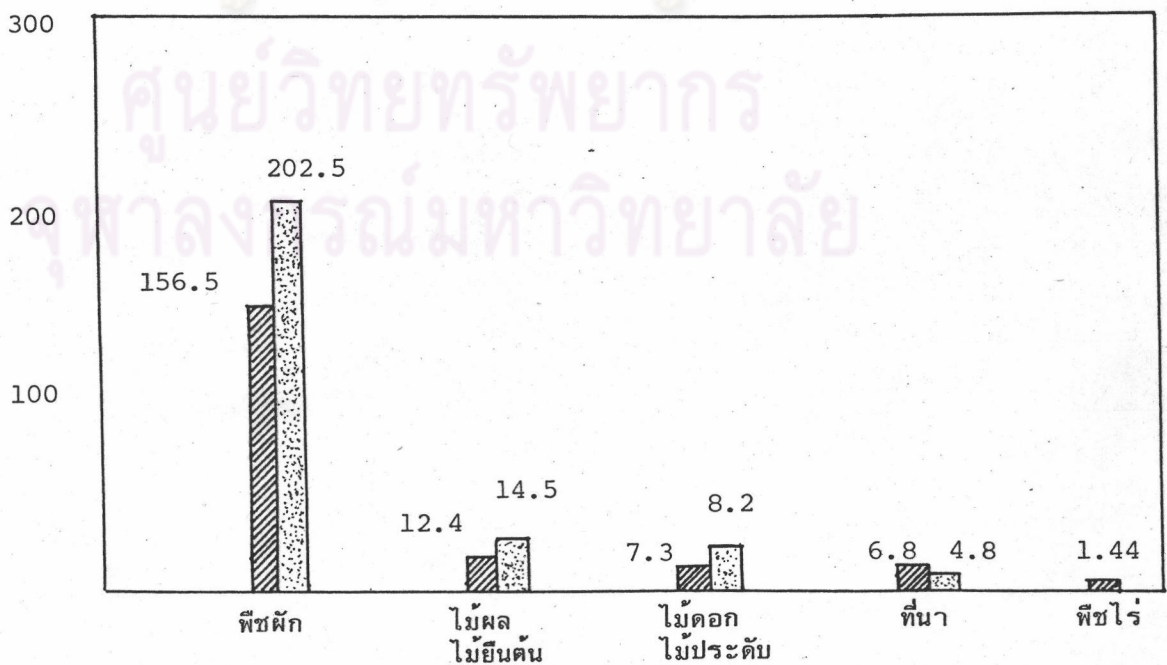
หน่วย : ไร่



ที่มา : สำนักงานเกษตร เขตภาษีเจริญ
 กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลผลิตทางการเกษตร เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2522-2527

หน่วย : ล้านบาท



ที่มา : สำนักงานเกษตร เขตภาษีเจริญ

ในการเก็บเกี่ยวขาดแคลนแรงงาน ผลผลิตข้าวเปลือกต่อไร่ต่ำ ราคาข้าวเปลือกไม่ดี เกษตรกร
ส่วนหนึ่งจึงเปลี่ยนที่นาไปทำเกษตรกรรมประเภทอื่น ๆ ทำให้ผลผลิตและค่าเช่าที่ดินดีกว่า

5. พื้นที่ปลูกพืชไร่ ใน พ.ศ. 2522 มีพื้นที่ปลูกพืชไร่ 467.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ
1.8 ของพื้นที่เพาะปลูกให้ผลผลิตมีมูลค่า 1.44 ล้านบาท ต่อมาใน พ.ศ. 2527 ปรากฏว่า การ
เพาะปลูกลดน้อยลง เหลือเป็นการเพาะปลูกใช้บริโภคภายในครัวเรือน สาเหตุเนื่องจาก การ
ปลูกพืชไร่ต้องใช้แรงงานค่าบำรุงรักษา ต้นทุนสูง ในขณะที่ค่าแรงงานในเมืองราคาลู่ นอกจากนี้
เกษตรกรยังประสบปัญหาแมลงรบกวน ปัญหาดินขาดความอุดมสมบูรณ์ ตลาดมีความไม่แน่นอน ราคา
พืชไร่ตกต่ำ เกษตรกรจึงปล่อยให้พื้นที่เพาะปลูกพืชไร่เปลี่ยนเป็นการเพาะปลูกประเภทอื่น ๆ เช่น
การปลูกไม้ดอกไม้ประดับ การทำสวนผัก การทำสวนผลไม้ เป็นต้น

4.5 ลักษณะการใช้ที่ดินในแต่ละแขวง

1) แขวงปากคลองภาษีเจริญ

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของเขตภาษีเจริญติดต่อกับเขตบางกอกใหญ่
ขนาดพื้นที่แขวงค่อนข้างเล็ก มีเส้นทางคมนาคมสะดวก โดยมีถนนเพชรเกษมเป็นถนนสายประธาน
และถนนเทอดไทเป็นถนนสายรอง แขวงนี้แต่เดิมอยู่ในเขตเทศบาลธนบุรีเดิมมีบริการสาธารณูปโภค
และสาธารณูปการพร้อม การใช้ที่ดินบริเวณสองฟากถนนเพชรเกษมประกอบกิจการพาณิชยกรรม
คลังสินค้า และอุตสาหกรรม บริเวณที่อยู่ถัดเข้าไปจะเป็นที่อยู่อาศัย สถานศึกษา ประชากรตั้งถิ่น-
ฐานรวมตัวกันหนาแน่นบริเวณรอบ ๆ วัด โดยวัดเป็นศูนย์กลางชุมชนเก่า การใช้ที่ดินชุมชนเมืองคิดเป็น
ร้อยละ 89.65 ของพื้นที่แขวงพื้นที่ว่างเปล่าและพื้นที่เกษตรเหลืออยู่น้อยคิดเป็นร้อยละ 0.22 และ
10.13 ของพื้นที่แขวง ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงประมาณ 27,534 คน ความหนาแน่นชุมชน
ประมาณ 36.7 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรมีอัตราการเพิ่มประมาณร้อยละ 1.76
สาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการย้ายถิ่นและอัตราการเพิ่มประชากรน้อยที่สุด

2) แขวงคุดหาสำรวจ

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือติดต่อกับเขตบางกอกใหญ่ขนาดพื้นที่เล็กที่สุด มีเส้นทางคมนาคมสะดวก โดยมีถนนจรดวิถีถาวร 13 เป็นถนนสายสำคัญ ใช้เป็นเส้นทางติดต่อกับเขตชั้นในได้โดยสะดวก การใช้ที่ดินชุมชนเมืองประมาณร้อยละ 69.0 ของพื้นที่แขวง โดยส่วนใหญ่ริมสองฟากถนนจรดวิถีถาวร 13 ได้แก่ พาณิชยกรรม พักอาศัย ถัดเข้าไปเป็นสถานศึกษา คำสั่งาสถาน และพักอาศัย การใช้ที่ดินคำสั่งาสถานในแขวงนี้มีมากที่สุดในเขตภาษีเจริญ คิดเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่แขวง ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงนี้ประมาณ 8,225 คน การเปลี่ยนแปลงประชากรมีอัตราเพิ่มร้อยละ 2.1 ต่อ มีความหนาแน่นชุมชน 28 คนต่อไร่ การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีน้อยที่สุดในเขต และพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอรับการขยายตัวมีน้อยประมาณร้อยละ 12.02 ของพื้นที่แขวง

3) แขวงบางจาก

เป็นแขวงที่ตั้งถัดจากแขวงปากคลองภาษีเจริญ และแขวงคุดหาสำรวจ การเข้าถึงพื้นที่แขวงบางจากต้องอาศัยถนนข่อยออกสู่ถนนเพชรเกษมผ่านแขวงบางหว้าปากคลองฯ และคุดหาสำรวจ การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมยังคงเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงประมาณร้อยละ 71.97 ของพื้นที่แขวงส่วนใหญ่เป็นสวนผลไม้ สวนผักและสวนไม้ดอก การใช้ที่ดินประเภทชุมชนเมืองมีน้อยที่สุดในเขตคิดเป็นร้อยละ 19.87 ของพื้นที่แขวง ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินริมสองฟากถนนข่อย โดยเป็นที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงนี้น้อยที่สุดในเขต มีประมาณ 5,357 คน ความหนาแน่นชุมชน 43.5 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.52 โดยสาเหตุจากการย้ายถิ่นเข้ามาเพิ่มขึ้น

4) แขวงบางแวก

เป็นแขวงที่ตั้งถัดจากแขวงคุดหาสำรวจ เข้ามาและอยู่ทางทิศเหนือของเขตภาษีเจริญ มีเส้นทางคมนาคมสะดวก โดยมีถนนจรดวิถีถาวร 13 ผ่านกลางพื้นที่แขวง จึงสามารถติดต่อกับเขตชั้นในได้สะดวก การใช้ที่ดินชุมชนเมืองประมาณร้อยละ 39.22 ของพื้นที่แขวง ส่วนใหญ่อยู่บริเวณสองฟากถนนจรดวิถีถาวร 13 ได้แก่ ร้านค้า พักอาศัย ถัดเข้าไปตามชอยแยกต่าง ๆ เป็นการใช้ประเภทพักอาศัย คำสั่งาสถาน สถานศึกษาและอุตสาหกรรม วัดและโรงเรียนอยู่ใกล้กันและ

อยู่ติดคลองบาง เขือกหนึ่ง และคลองบางแวก มีประชากรอาศัยอยู่ในแขวงประมาณ 13,018 คน คิดเป็นความหนาแน่นชุมชน 25.8 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 ต่อปี โดยสาเหตุจากการย้ายถิ่นเข้ามาเพิ่มขึ้น

5) แขวงบางด้วน

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ใจกลางพื้นที่เขตภาคีเจริญ ลักษณะการใช้ที่ดินคล้ายคลึงกับแขวงบางจาก เนื่องจากต้องอาศัยถนนข่อยออกสู่ถนนเพชรเกษม เส้นทางคมนาคมที่สำคัญ ได้แก่ ถนนข่อยเพชรเกษม 48 ซึ่งเชื่อมโยงระหว่างถนนเพชรเกษมและถนนจรูญสีนิทวงศ์ 13 - บางแวก การใช้ที่ดินชุมชนเมืองประมาณร้อยละ 57.31 ของพื้นที่แขวง ส่วนใหญ่เป็นบริเวณบ้านพักอาศัย หนาแน่นบริเวณที่มีถนนข่อยเข้าถึงบริเวณการค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์พักอาศัย อยู่บริเวณปากข่อยติดต่อกับถนนเพชรเกษม การใช้ที่ดินเกษตรกรรมประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่แขวง มีการเพาะปลูกสวนผลไม้เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้มีพื้นที่รกร้างว่างเปล่าเหลือเล็กน้อย ประชากรอาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 27,736 คน ความหนาแน่นชุมชน 36.7 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.65 โดยสาเหตุจากการย้ายถิ่นเข้ามาเพิ่มขึ้น

6) แขวงคลองขวาง

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ตอนทิศเหนือของเขตภาคีเจริญติดต่อกับเขตตลิ่งชัน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมคิดเป็นร้อยละ 74.8 ของพื้นที่แขวง โดยอยู่ตอนล่างของพื้นที่แขวง เนื่องจากตอนบนของพื้นที่แขวงมีเส้นทางคมนาคมสะดวก มีถนนบางแวก-จรูญสีนิทวงศ์ 13 เป็นถนนสายสำคัญ การใช้ที่ดินชุมชนเมืองประมาณ 24.82 ของพื้นที่แขวง ส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัย และอื่น ๆ เล็กน้อย ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงประมาณ 5,629 คน มีความหนาแน่นชุมชนต่ำที่สุดประมาณ 12 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.5 ต่อปี

7) แขวงบางหว้า

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ตอนทิศใต้ของเขตภาคีเจริญติดต่อกับเขตบางขุนเทียน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก โดยมีถนนเพชรเกษมเป็นถนนสายประธาน ถนนพัฒนาการเป็นถนนสายรอง การใช้ที่ดินประเภทชุมชนเมืองประมาณร้อยละ 54.7 ของพื้นที่แขวง โดยเฉพาะบริเวณสองฟากถนนเพชรเกษม ลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสม (MIXED USED) ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม

อาคารตึกแถวพาณิชย์กรรมพักอาศัย คลังสินค้า ในขณะที่พักอาศัยอยู่ถัดออกไปและบริเวณสองฟากถนนพัฒนาการ จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในแขวงบางหว้ามีมากที่สุด ในเขต จำนวน 358 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 25.8 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในเขต และเป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่มีการจ้างงานมากตั้งแต่ 100 คนขึ้นไป จำนวน 11 แห่ง นอกจากนี้มีจำนวนร้านค้ามากเป็นอันดับ 2 รองจากแขวงปากคลองภาษีเจริญ ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงมากที่สุด 36,109 คน ความหนาแน่นชุมชน 30.2 คนต่อไร่ การใช้ที่ดินเกษตรกรรมร้อยละ 32.9 ของพื้นที่แขวง โดยอยู่ตอนล่างของพื้นที่แขวงติดต่อกับเขตบางขุนเทียนมีการเพาะปลูกสวนไม้ผลมาก รองลงมาสวนผัก และไม้ดอกเล็กน้อยมีพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์หลงเหลืออยู่มาก การเปลี่ยนแปลงประชากรมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ต่อปี โดยสาเหตุเนื่องมาจากการย้ายถิ่นสูงมากเป็นอันดับ 2 รองจากแขวงบางแคเหนือ

8) แขวงบางแค

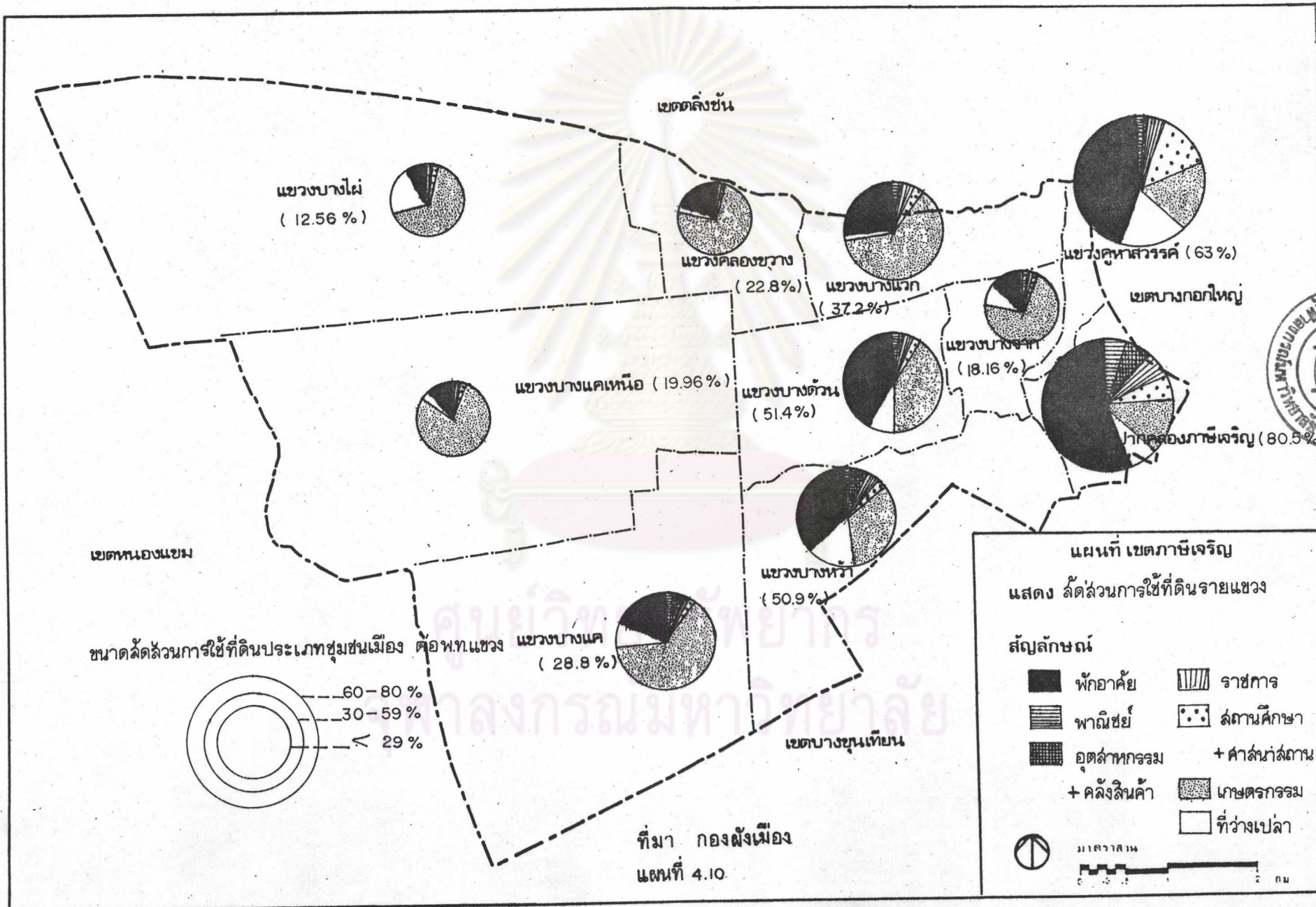
เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเขตภาษีเจริญ มีอาณาเขตติดต่อกับเขตหนองแขม และเขตบางขุนเทียน การคมนาคมสะดวก ทางตอนบนของแขวงมีถนนเพชรเกษมเป็นถนนสายประธาน ถนนลูกรัง 2 เป็นถนนตัดผ่านลงมาทางทิศใต้ ออกสู่เขตบางขุนเทียนได้ และถนนพัฒนาการต่อเชื่อมกับถนนลูกรังออกสู่เขตบางกอกใหญ่ได้ การใช้ที่ดินประเภทชุมชนเมืองมีมากที่สุด ในเขตภาษีเจริญคิดเป็นร้อยละ 21.86 ของพื้นที่ชุมชนเมืองทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 33.0 ของพื้นที่แขวง การใช้ที่ดินสองฟากถนนเพชรเกษมเป็นย่านการค้าและแหล่งจ้างงานที่สำคัญ โดยมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและพักอาศัยมากที่สุดในเขตคิดเป็นร้อยละ 41.8 , 35.55 และ 19.6 ของพื้นที่พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และพักอาศัยตามลำดับ การใช้ที่ดินเกษตรกรรมประมาณร้อยละ 65 ของพื้นที่แขวง โดยส่วนใหญ่อยู่ทางด้านทิศตะวันตก มีการเพาะปลูกสวนไม้ผลไม้ยืนต้น สวนผักและไม้ดอก มีพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของพื้นที่แขวง ประชากรอาศัยอยู่ในแขวงประมาณ 33,072 คน มากเป็นอันดับ 2 รองจากแขวงบางหว้า ความหนาแน่นชุมชน 23.1 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.54 ต่อปี สาเหตุเนื่องจากการย้ายถิ่นเข้ามาอาศัยอยู่มาก

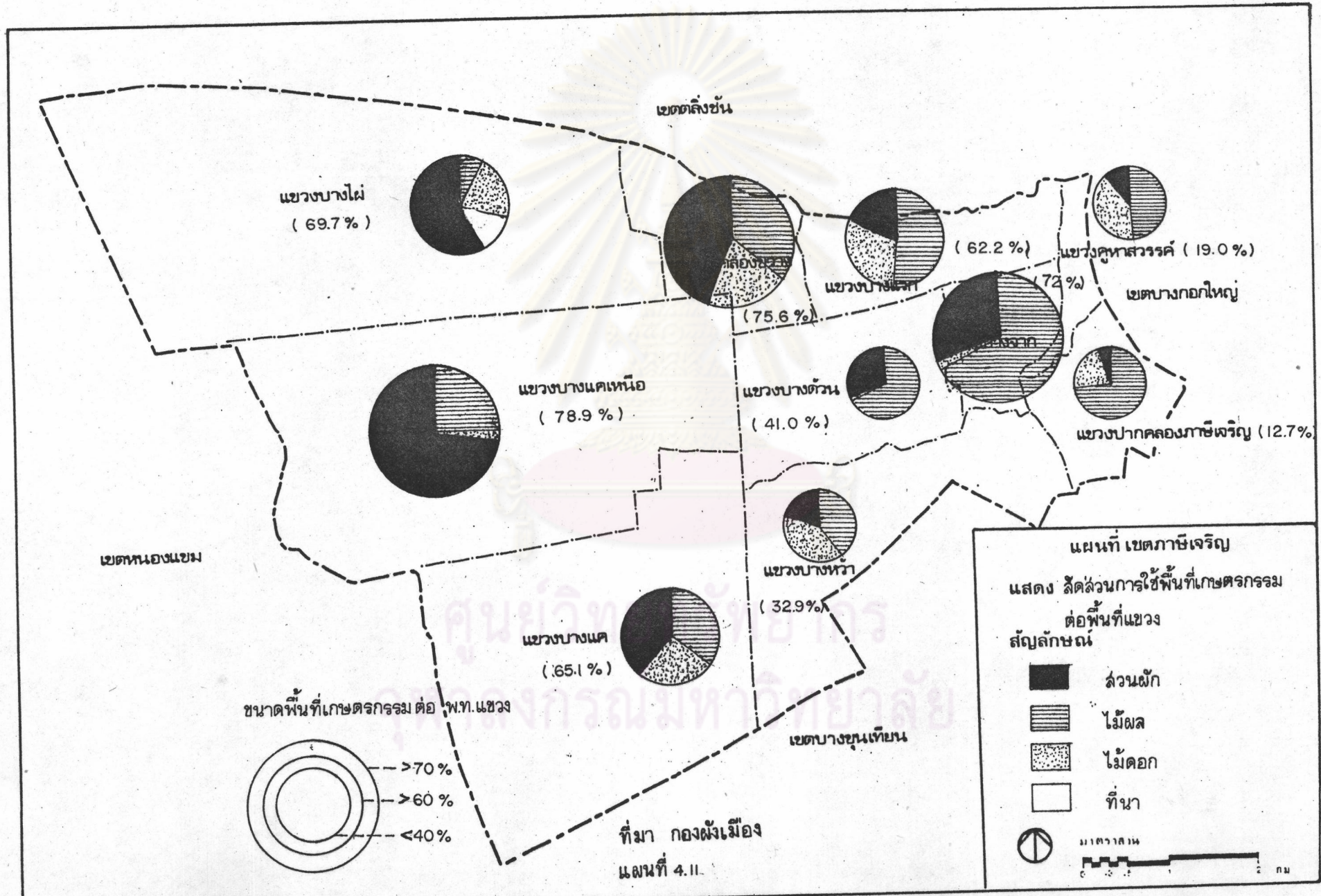
9) แขวงบางแคเหนือ

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของเขตภาษีเจริญ ติดต่อกับเขตหนองแขม การ
ใช้ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 78.9 ของพื้นที่แขวงมีการเพาะปลูก
ส่วนผลไม้ ส่วนผัก และไม้ดอก การคมนาคมสะดวกมีถนนเพชรเกษมเป็นถนนสายประธาน ตัด
ผ่านพื้นที่ตอนกลางของแขวง และถนนพุทธมณฑลสาย 2 ตัดผ่านกลางพื้นที่แขวง เชื่อมต่อกับเขต
ตลิ่งชัน ออกสู่จังหวัดนนทบุรีและนครปฐมได้สะดวก การใช้ที่ดินชุมชนเมืองประมาณร้อยละ
20.10 ของพื้นที่แขวง โดยเฉพาะบริเวณล่องฟ้าถนนเพชรเกษม จะเป็นการใช้ที่ดินประเภท
พาณิชย์ยกรรม อุตสาหกรรม และคลังสินค้า บริเวณพักอาศัยจะกระจายออกไปทั้งตอนบนและตอน
กลางของแขวง เนื่องจากมีถนนขอยตัดเพิ่มมากขึ้น มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 30,214 คน
ความหนาแน่นชุมชนประมาณ 34.5 คนต่อไร่ การเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ
3.8 ต่อปี สาเหตุเนื่องจากการย้ายถิ่นเข้ามามากที่สุด ในเขต

10) แขวงบางไผ่

เป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเขตภาษีเจริญ มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด
คิดเป็นร้อยละ 26.33 ของพื้นที่เขต การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ
69.6 ของพื้นที่แขวง โดยมีการเพาะปลูกส่วนผักมากที่สุด รองลงมาเป็นส่วนไม้ผล ส่วนไม้ดอก
และทำนาตามลำดับ แขวงบางไผ่มีพื้นที่ปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์มากที่สุด คิด
เป็นร้อยละ 4.8 ของพื้นที่เขต (ร้อยละ 18.3 ของพื้นที่แขวง) การคมนาคมขนส่งตอนกลางของ
พื้นที่ มีถนนพุทธมณฑลสาย 2 และถนนบางแวก เป็นเส้นทางออกสู่ถนนเพชรเกษมทางตอนทิศใต้
และออกสู่ถนนบางกอกน้อย-พระปิ่นเกล้า ทางตอนบนของพื้นที่การใช้ที่ดินพักอาศัย แต่เดิมมีวัดและ
โรงเรียนเป็นศูนย์กลางของชุมชนตั้งอยู่ใกล้คลอง เช่น คลองบางเชือกหนัง คลองทวีวัฒนา ชุมชน
ใหญ่ ได้แก่ ชุมชนหมู่บ้านเศรษฐกิจ เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมสะดวกสามารถออกสู่ถนนเพชร-
เกษมได้โดยตรง มีประชากรอาศัยอยู่ในแขวงประมาณ 29,425 คน มีการเปลี่ยนแปลงประชากร
เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 ต่อปี





4.6 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาลักษณะทั่วไปของ เขตภาษีเจริญ การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแบบชนบทมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดยการเปลี่ยนแปลง ปรากฏชัดเจนในแขวงบางไม้ และกำลังแผ่ขยายออกไปในแขวงบางแคเหนือ บางแค บางหว้า และคลองขวาง แสดงให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องกัน เป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ทั้งที่เกิดขึ้นในเขตภาษีเจริญโดยตรง และทั้งที่เป็นผลกระทบจากกรุงเทพมหานคร ปัจจัยต่าง ๆ มีรายละเอียดต่อไปนี้

1. การปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำและทางอากาศ ในการติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง สามารถติดต่อได้สะดวกโดยการคมนาคมทางบก สำหรับการคมนาคมทางน้ำ มีเส้นทางคมนาคมติดต่อกับทุกจังหวัดในปริมณฑลและใกล้เคียง โดยเฉพาะเส้นทางสู่จังหวัดนนทบุรีที่มีเรือด่วนเสียบแม่น้ำ เจ้าพระยารับส่งผู้โดยสารจากกรุงเทพมหานครไปจังหวัดนนทบุรี การคมนาคมทางบกมีระบบโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ 2 ประเภท คือ โครงข่ายการคมนาคมทางรถไฟและโครงข่ายถนน

1.1 โครงข่ายการคมนาคมทางรถไฟ สามารถติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดรอบ ๆ กรุงเทพมหานครได้เกือบทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัดนนทบุรีและสมุทรปราการ ปัจจุบันมีเส้นทางรถไฟ 4 สาย ได้แก่

- สายเหนือ เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพผ่านเขตปทุมวัน ดุสิต และบางเขต ออกสู่จังหวัดปทุมธานีไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ในภาคเหนือ
- สายใต้ เริ่มต้นจากสถานีรถไฟ 2 แห่ง คือ สถานีรถไฟกรุงเทพฯ และสถานีรถไฟบางกอกน้อย ผ่านเขตปทุมวัน ดุสิต บางเขน และตลิ่งชัน ออกสู่จังหวัดนครปฐม ไปติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคใต้
- สายตะวันออก เริ่มต้นจากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ผ่านเขตปทุมวัน หนองจอก พระโขนง และลาดกระบัง ไปสู่จังหวัดฉะเชิงเทรา และปราจีนบุรี

- ลายแม่กลอง เริ่มต้นจากสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่ ผ่านเขตรอบบุรี
เขตบางขุนเทียน เข้าสู่จังหวัดสมุทรสาครไปสิ้นสุดจังหวัดสมุทรสงคราม

1.2 โครงข่ายถนน กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทางถนน โดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินสายสำคัญ เช่น ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ถนนติวานนท์ (ทางหลวงหมายเลข 306) ถนนวิภาวดีรังสิต (ทางหลวงหมายเลข 31) ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) ถนนธนบุรี-ปากท่อ (ทางหลวงหมายเลข 35) ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 338) ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338) ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ถนนบางนา-ตราด (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34) เป็นต้น จะเห็นได้ว่าทางหลวงเริ่มต้นที่กรุงเทพมหานครออกไปติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาค ในลักษณะเส้นรัศมีที่แผ่ขยายออกไปจากเขตชั้นในทั้งทางด้านทิศเหนือ ใต้ ตะวันออก และตะวันตก โครงข่ายถนนภายในกรุงเทพฯ มีเค้าโครงถนนระบบตาราง (grid-pattern) ผสมผสานกับระบบถนนวงแหวน ซึ่งปัจจุบันมีถนนวงแหวนชั้นในและชั้นกลางที่ยังไม่สมบูรณ์ สำหรับความกว้างของถนนมีตั้งแต่ 2 ช่องทางจนถึง 8 ช่องทาง กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขตต่าง ๆ แต่ละหนาแน่นอยู่ในเขตชั้นใน และเบาบางลงในเขตชั้นนอก ความหนาแน่นของถนนนี้เมื่อเปรียบเทียบกับความยาวของถนนกับพื้นที่เขตแล้ว จะเห็นว่า เขตป้อมปราบ เป็นเขตที่มีความยาวของถนนต่อพื้นที่เขตมากที่สุด รองลงมา เขตสัมพันธวงศ์ และพระนคร ตามลำดับ (ตารางที่ ๓29 แผนที่ 4.12) สำหรับเขตภาษีเจริญมีความยาวของถนนกับพื้นที่เขตจัดอยู่ในอันดับที่ 16 ใน 24 เขต และอันดับที่ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับเฉพาะด้านฝั่งธนบุรีทั้งหมด 9 เขต และอันดับที่ 2 เมื่อคิดเฉพาะเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี จึงนับได้ว่า เขตภาษีเจริญเป็นเขตที่มีสัดส่วนถนนต่อพื้นที่เขต อยู่ในกลุ่มค่อนข้างน้อย

2. การเพิ่มประชากรและการเติบโตของกรุงเทพมหานคร

ในตอนต้นปีของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525 - 2529) คือในปี พ.ศ. 2525 มีประชากรอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครประมาณ 5.468 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 71.14 ของภาคกรุงเทพและปริมณฑล หรือร้อยละ 10.19 ของประเทศ (ตารางที่ 4.7) ; ดังนั้นกรุงเทพฯ จึงเป็นเมืองใหญ่กว่าเมืองอันดับสองของประเทศ คือ ขอนแก่นถึง 50 เท่า ทั้งนี้เนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการผลิตภาคอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การค้า กิจกรรมธนาคาร ทั้งในระดับเมือง ภาค และประเทศ ประชากรที่เหลือของภาคจะกระจายอยู่ในพื้นที่ของปริมณฑล

ตารางที่ 4. 6 จำนวนและความหนาแน่นประชากรในภาคกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2525

จังหวัด	พื้นที่ (กม. ²) ¹⁾	ประชากร ²⁾		ความหนาแน่น คน/กม. ²
		จำนวน (ล้านคน)	%	
กรุงเทพฯ	1,568.737	5.468	71.14	3,486
นครปฐม	2,177.77	0.590	7.68	271
สมุทรปราการ	890.38	0.585	7.61	657
นนทบุรี	622.75	0.422	5.50	678
ปทุมธานี	1,528.157	0.341	4.44	233
สมุทรสาคร	851.224	0.278	3.63	328
กรุงเทพฯและปริมณฑล	7,638.889	7.686	100.00	1,006
ประเทศ		48.846		

ที่มา : 1) กองราชการส่วนท้องถิ่น กรมการปกครอง

2) กองการทะเบียน กรมการปกครอง

ตารางที่ 4.7 จำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มของภาคกรุงเทพฯและปริมณฑล พ.ศ. 2503-2525

จังหวัด	(จำนวนประชากร (ล้านคน))				อัตราการเพิ่มต่อปี (%) [*]			
	2503	2513	2518	2525	03-13	13-18	18-25	03-25
กรุงเทพฯ	2.168	3.516	4.349	5.468	4.83	4.25	3.27	4.02
นครปฐม	0.371	0.464	0.507	0.590	2.24	1.79	2.16	2.11
สมุทรปราการ	0.249	0.331	0.429	0.585	2.84	5.21	4.41	3.88
นนทบุรี	0.196	0.272	0.343	0.422	3.28	4.65	2.94	3.48
ปทุมธานี	0.192	0.250	0.294	0.341	2.60	3.24	2.13	2.60
สมุทรสาคร	0.165	0.211	0.242	0.278	2.45	2.75	1.97	2.137
กรุงเทพฯและปริมณฑล	3.343	5.046	6.167	7.686	4.12	4.01	3.15	3.78
ประเทศ	25.985	35.683	42.398	48.846	3.17	3.45	2.02	2.87

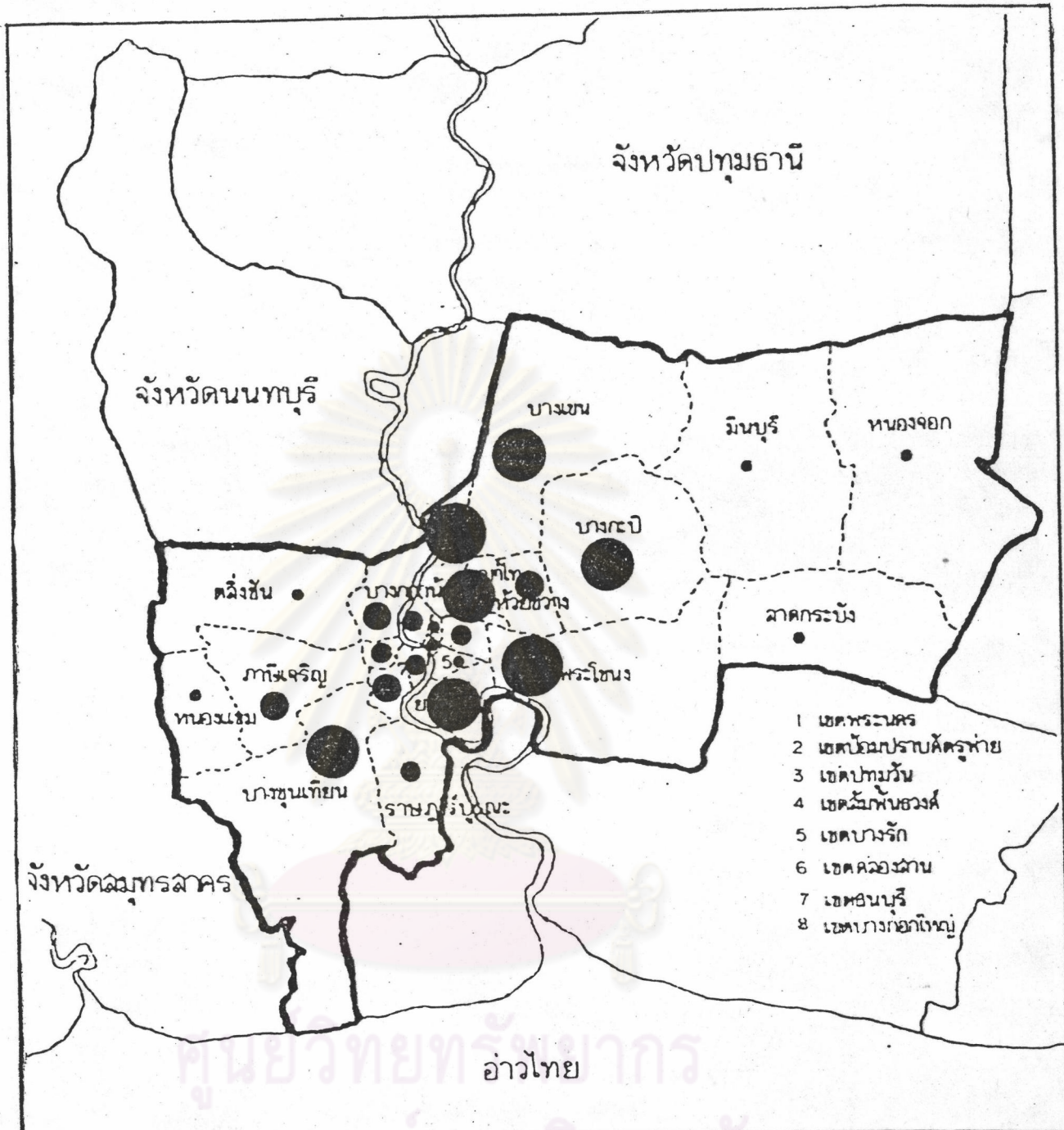
ที่มา : สำนักผังเมือง

โดยมีจังหวัดนครปฐมมากที่สุด ประมาณ 590,588 คน หรือ 7.68 % ของภาค รองลงมาได้แก่ สุ่มทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรสาคร ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันภาคกรุงเทพ และ ปริมณฑลเป็นภาคที่มีความหนาแน่นมากที่สุดของประเทศ โดยมีความหนาแน่นเฉลี่ยประมาณ 1,006 คนต่อตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นอยู่ในกรุงเทพถึง 3,486 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาได้แก่ นนทบุรี สุ่มทรปราการ สุ่มทรสาคร นครปฐม และปทุมธานี ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเพิ่มประชากรของภาคกรุงเทพและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2503 - 2525 ปรากฏว่ามีอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.75 ต่อปี สูงกว่าในระดับประเทศซึ่งมีอัตราเพิ่มร้อยละ 2.87 ต่อปี กรุงเทพฯมีอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยสูงสุดคือ ร้อยละ 4.02 ต่อปี รองลงมาได้แก่ สุ่มทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี และนครปฐมมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.88 , 3.48 , 2.60 และ 2.11 ต่อปี ตามลำดับ เมื่อพิจารณาเป็นช่วงระยะเวลาต่อเนื่องกัน ปรากฏว่า อัตราการเพิ่มของภาคและกรุงเทพฯมีแนวโน้มลดลง แต่จังหวัดในเขตปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2513 - 2518 มีอัตราเพิ่มขึ้น ยกเว้น นครปฐมที่มีอัตราลดลง และในช่วงปี พ.ศ. 2518 - 2525 จังหวัดในเขตปริมณฑล มีอัตราการเพิ่มลดลง ยกเว้น นครปฐมที่มีอัตราเพิ่มขึ้น (ตามตารางที่ ผ31) แสดงให้เห็นว่า จังหวัดที่มีพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรจากกรุงเทพฯ โดยมีสุ่มทรปราการเป็นแหล่งงาน นนทบุรี นครปฐม และปทุมธานี เป็นที่พักอาศัย

2.1 ขนาดและการกระจายตัวประชากร ของกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาขนาดหรือจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2526 มีจำนวนประชากร 5.018 ล้านคน กระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ (ตามแผนที่ 4.15 และ ตารางที่ 4.20) เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดและมากกว่า 500,000 คนขึ้นไปคือ เขตพระโขนง และเขตดุสิต มีจำนวนประชากร 578,541 และ 550,369 คน ตามลำดับ เขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุด คือ มีจำนวนประชากรน้อยกว่า 100,000 คน มี 8 เขต และเขตลาดกระบังมีจำนวนประชากรน้อยที่สุดเท่ากับ 48,836 คน รองลงมาได้แก่ เขตหนองแขม หนองจอก สัมพันธวงศ์ มีนบุรี ตลิ่งชัน บางรัก และป้อมปราบ ตามลำดับ



แผนที่ กรุงเทพมหานคร
 แสดง ขนาดประชากร (2526)
 สัญลักษณ์

●	<100,000	●	100,001-200,000
●	200,001-300,000	●	300,001-500,000
●	> 500,000		

0 5 10 กม.
 — กรุงเทพมหานคร
 - - - จังหวัด
 - - - เขต
 ~~~~~ แม่น้ำ  
 แผนที่ 4.12



สำหรับเขตภาคีเจริญมีจำนวนประชากรอยู่ในกลุ่มระหว่าง 200,000 - 300,000 คน ซึ่งมี 5 เขต ได้แก่ บางกอกน้อย ธนบุรี บางขุนเทียน ภาคีเจริญ และห้วยขวาง จัดเป็นกลุ่มเขตที่มีจำนวนประชากรน้อยกว่ากลุ่มเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดประมาณ 2 เท่า แต่มีจำนวนประชากรมากกว่ากลุ่มเขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดประมาณ 3 เท่า

## 2.2 ความหนาแน่นประชากร

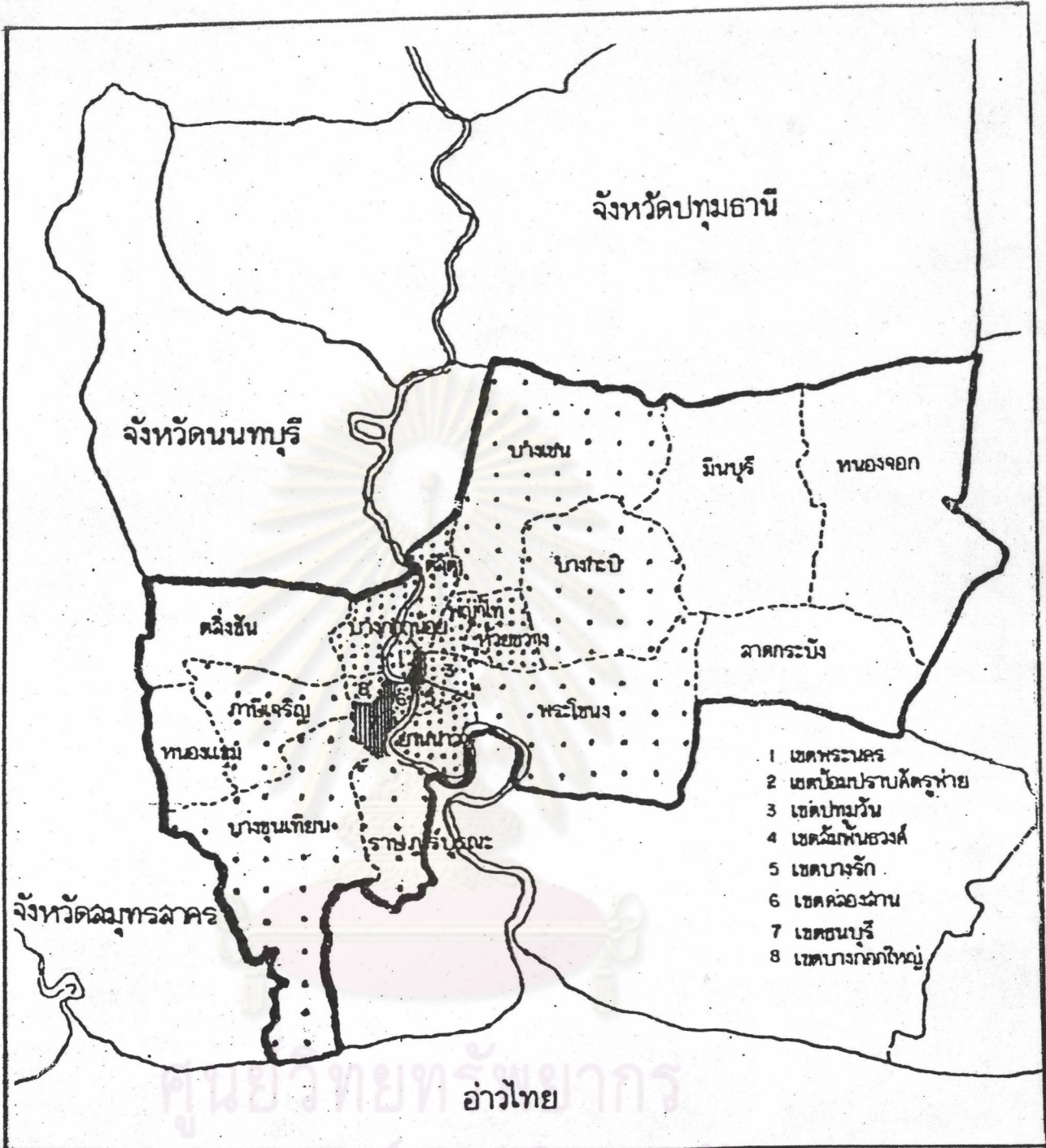
เขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่สูงสุด ได้แก่ เขตป้อมปราบ มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 48,136 คนต่อ ตร.กม. รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และธนบุรี สำหรับเขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำสุด คือ เขตหนองจอก ประมาณ 228 คนต่อ ตร.กม. รองลงมาคือเขตมีนบุรี ลาดกระบัง ตลิ่งชัน และหนองแขมตามลำดับ โดยเฉลี่ยแล้วความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานครต่อพื้นที่ประมาณ 3,198 คนต่อ ตร.กม. จะเห็นได้ว่าเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พระโขนง บางเขน มีความหนาแน่นประชากรในระดับกลาง คือ 1,000 - 3,000 คนต่อ ตร.กม. เช่นเดียวกับเขตชั้นกลาง เช่น เขตภาคีเจริญ เขตราชบุรีบูรณะ บางกะปิ และบางเขน ยกเว้นเขตบางกอกน้อยซึ่งเป็นเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี แต่มีความหนาแน่นประชากรในระดับสูงเช่นเดียวกับเขตชั้นใน

สำหรับความหนาแน่นประชากรในระดับเขตนี้เมื่อดูจากแผนที่ 4.13 จะเห็นว่า เขตชั้นใน 11 เขต และเขตชั้นกลาง 2 เขต ได้แก่ บางกอกน้อย และยานนาวา มีระดับความหนาแน่นประชากรสูง และลดระดับความหนาแน่นลงมาในเขตชั้นกลางและชั้นนอก ตามลำดับ

## 2.3 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในช่วงปี พ.ศ. 2516 - 2526 พบว่า ในช่วงเวลา 10 ปีนี้ เขตที่มีจำนวนประชากรเพิ่มมากที่สุด คือ เขตบางเขนเพิ่มขึ้นประมาณ 236,192 คน รองลงมาถึงเขตบางกะปิ 220,710 คน พระโขนงและห้วยขวางตามลำดับ ขณะที่หลายเขตมีจำนวนประชากรลดลง เช่น เขตพญาไท เป็นเขตที่มีจำนวนประชากรลดลงมากที่สุดประมาณ 120,517 คน รองลงมาคือ เขตป้อมปราบลดลงประมาณ 108,046 คน เขตปทุมวัน และเขตพระนคร ตามลำดับ ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรนี้ จะเห็นว่า








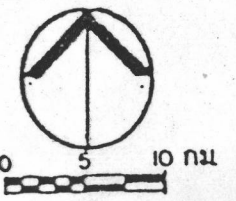






**แผนที่ กรุงเทพมหานคร**

แหล่ง: ความหนาแน่นประชากร ( 2526 )

สัญลักษณ์ ( หน่วย คน/ ตร.กม )

|                                                                                                   |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  < 1000        |  1001-10,000   |
|  10,001-25,000 |  25,001-50,000 |
|                                                                                                   |  > 50,000      |



-  กรุงเทพมหานคร
-  จังหวัด
-  เขต
-  แม่น้ำ

แผนที่ 4.13



จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง และเพิ่มขึ้นน้อยในเขตชั้นนอก ขณะที่เขตชั้นในหลายเขต มีจำนวนประชากรลดลง (ตารางที่ ผ.31)

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เมื่อพิจารณาจากค่าเปอร์เซ็นต์ Relative Change<sup>1</sup> และค่าเปอร์เซ็นต์ Absolute Change<sup>2</sup> ในช่วงปี พ.ศ. 2516 - 2526 พบว่า

(ก) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มสูงมาก ได้แก่ เขตบางกะปิ บางเขน ห้วยขวาง และพระโขนง (คือมีค่า % R.C. มากกว่า 100 และค่า % A.C. มากกว่า 15)

(ข) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มสูงรองลงมา ได้แก่ เขตดุสิต ยานนาวา บางขุนเทียน ภาษีเจริญ หนองแขม และตลิ่งชัน ส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้านฝั่งธนบุรี (คือมีค่า % R.C. ตั้งแต่ 50 - 100 และค่า % A.C. ตั้งแต่ 5.01 - 15)

(ค) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มปานกลาง ได้แก่ เขตลาดกระบัง และมีนบุรี

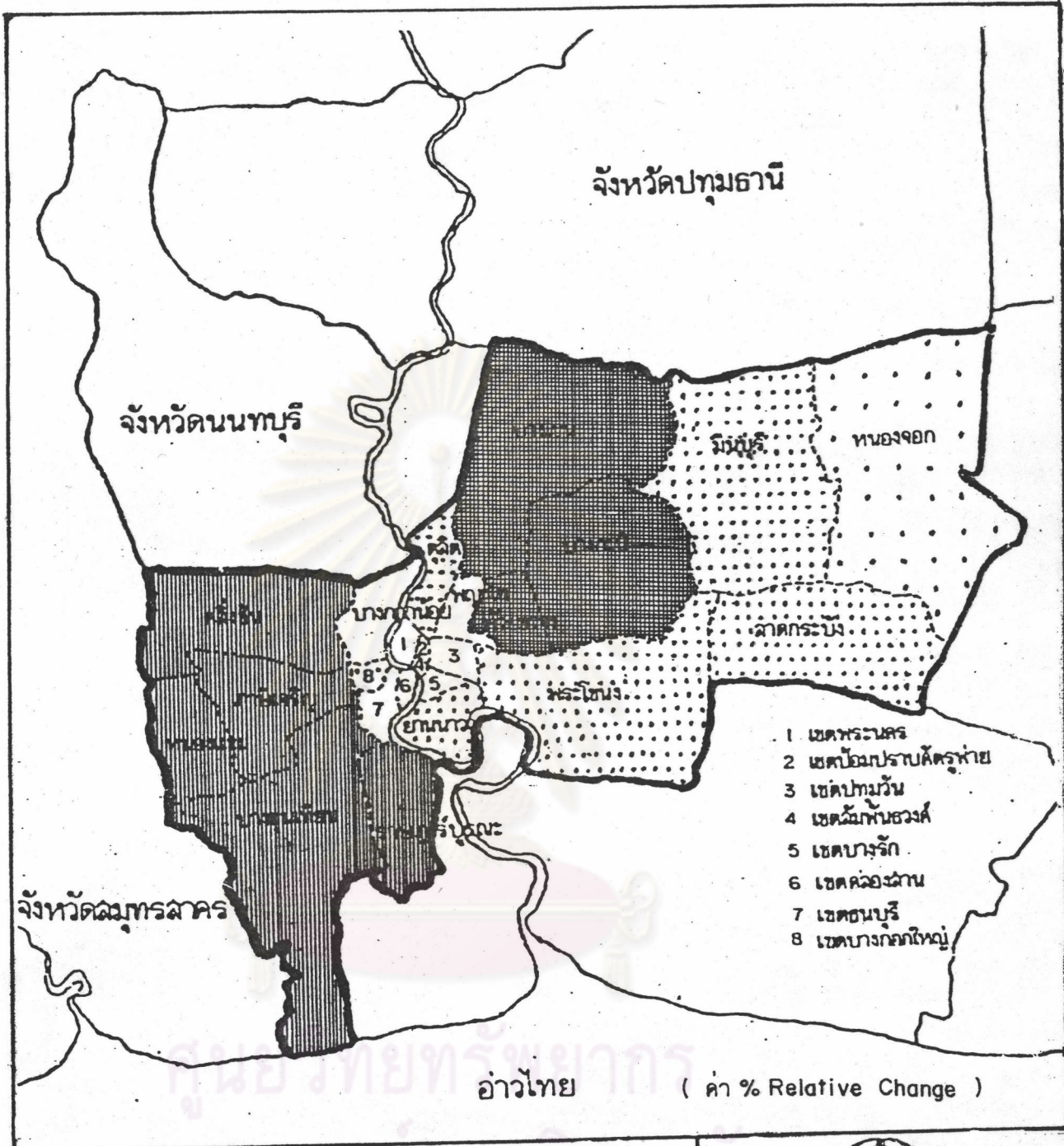
(ง) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มน้อย ได้แก่ เขตหนองจอก บางกอกใหญ่

(จ) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรลดลง ได้แก่ เขตป้อมปราบ ปทุมวัน พญาไท สัมพันธวงศ์ ธนบุรี พระนคร บางรัก คลองสาน บางกอกน้อย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเขตชั้นใน (ยกเว้นเขตบางกอกน้อย ซึ่งเป็นเขตชั้นกลาง)

<sup>1</sup> Relative Change (R.C.) เป็นค่าร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร โดยคิดจากจำนวนประชากร

<sup>2</sup> Absolute Change (A.C.) เป็นค่าร้อยละการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของแต่ละเขต โดยคิดจากจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร



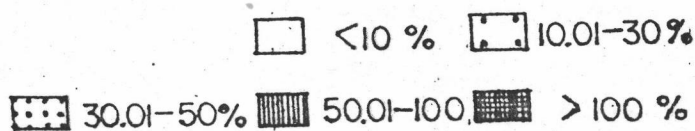


### แผนที่ กรุงเทพมหานคร

แสดง การเปลี่ยนแปลงประชากร

ระดับเขต ช่วงปี 2516-2526

สัญลักษณ์

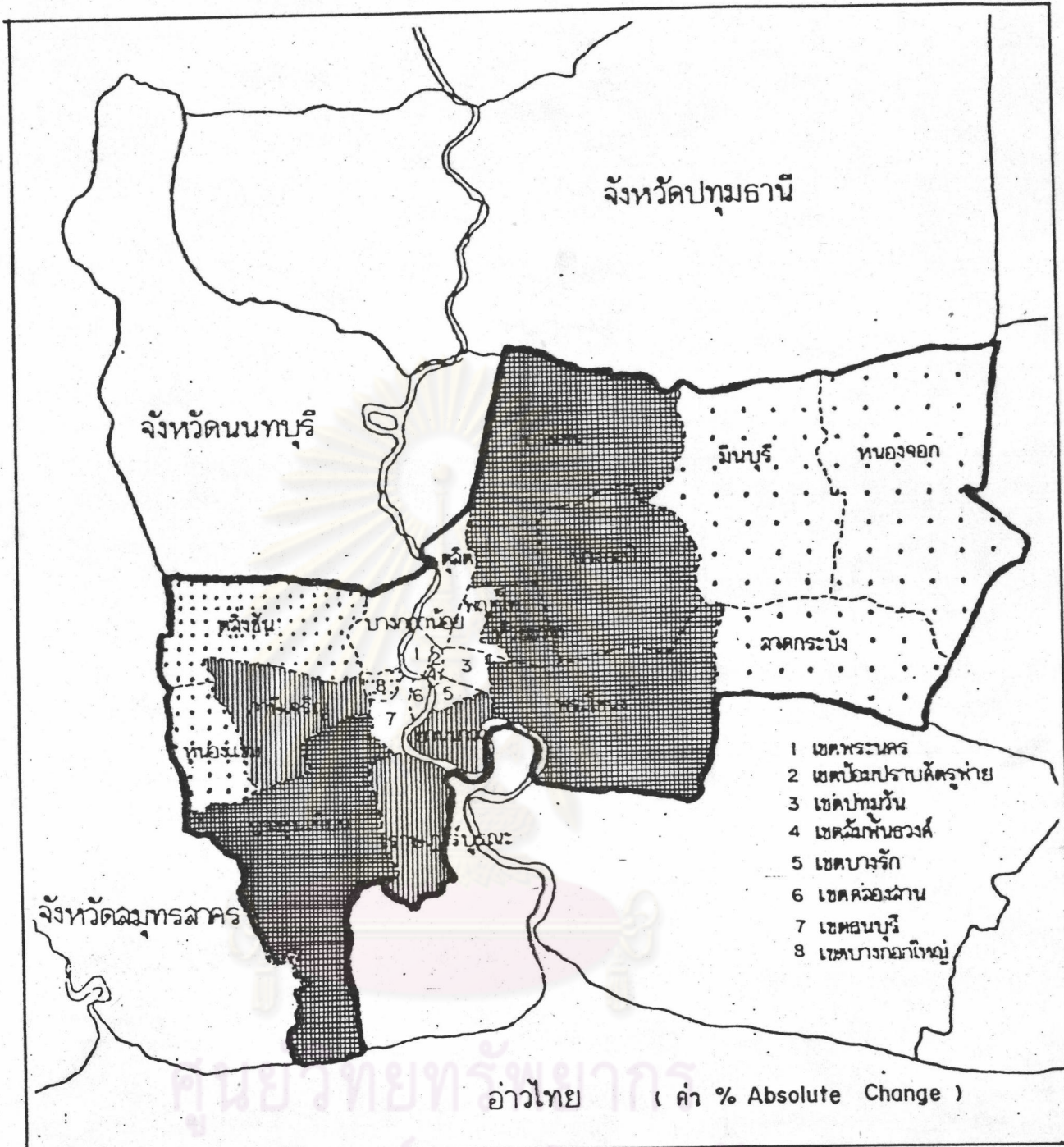


0 5 10 กม

- กรุงเทพมหานคร
- จังหวัด
- เขต
- แม่น้ำ

แผนที่ 4.14



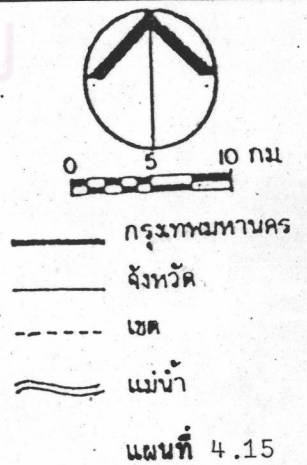
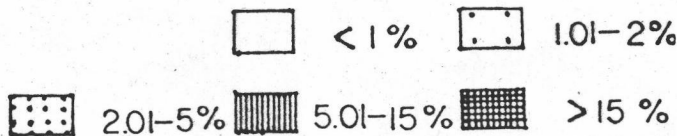


- 1 เขตพระนคร
- 2 เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 เขตปทุมวัน
- 4 เขตฉัตรทอง
- 5 เขตบางรัก
- 6 เขตคลองสาน
- 7 เขตธนบุรี
- 8 เขตบางกอกใหญ่

**แผนที่ กรุงเทพมหานคร**

แสดง การกระจายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้น  
ในช่วงปี 2516-2526

สัญลักษณ์





ลักษณะการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายเขตดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ในระยะเวลาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา เขตชั้นกลางมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร รองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี และเขตชั้นนอก ส่วนเขตชั้นในส่วนใหญ่จะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรลดลง ซึ่งจะได้ศึกษาถึงเหตุผลต่อไปในเรื่องการย้ายถิ่น

#### 2.4 การเกิด การตาย และการย้ายถิ่น

อัตราการเพิ่มประชากรกรุงเทพมหานครที่เพิ่มสูงขึ้นมากเป็นผลเนื่องมาจากการเพิ่มตามธรรมชาติส่วนหนึ่ง และเป็นผลมาจากการย้ายถิ่นส่วนหนึ่ง จากตารางที่ ผ32 จะเห็นว่า อัตราการเพิ่มจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 - 2526 มีอัตราเพิ่มในลักษณะที่ลดลง และมีค่าอยู่ในระดับเฉลี่ยร้อยละ 3.63 ต่อปี ในขณะที่เดียวกัน อัตราเพิ่มตามธรรมชาติก็มีอัตราเพิ่มที่ลดลงในระดับเฉลี่ยร้อยละ 2.33 ต่อปี แสดงให้เห็นว่า การย้ายถิ่นมีบทบาทต่อการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครคิดเป็นอัตราเฉลี่ยอย่างน้อยประมาณร้อยละ 1.3 ต่อปี

ในการศึกษาเรื่องการย้ายถิ่น ได้ศึกษาจากตารางที่ ผ34 แสดงจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ จำแนกเป็นรายเขต ในระยะเวลาตั้งแต่ พ.ศ. 2517 - 2525 เขตที่มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิสูงสุดคือ เขตบางกะปิ ประมาณ 215,663 คน รองลงมาคือ เขตพระโขนง 141,883 คน และเขตบางเขน 132,833 คน เขตที่มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิน้อยที่สุดคือเขตหนองจอกประมาณ 2,536 คน รองลงมาคือ เขตธนบุรี และลาดกระบังตามลำดับ ในขณะที่หลายๆ เขตที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้า เช่น เขตพญาไท มีประชากรย้ายถิ่นติดลบสูงสุดคือ ย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้าประมาณ 244,344 คน รองลงมา ได้แก่ เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบ เขตบางกอกน้อย คลองสาน พระนคร บางรัก และสัมพันธวงศ์ ตามลำดับ จะเห็นว่า กลุ่มเขตที่มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิเข้ามากจะเป็นกลุ่มในเขตชั้นกลางประมาณร้อยละ 73.7 ของประชากรย้ายถิ่นเข้า โดยแบ่งเป็นย้ายถิ่นเข้าอาศัยในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ร้อยละ 59.5



และผังธนบุรีร้อยละ 14.23 และย้ายเข้าอาศัยในเขตชั้นนอกร้อยละ 26.25 โดยในเขตชั้นใน ส่วนใหญ่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้า ซึ่งมีลักษณะสอดคล้องกับการเพิ่มจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในเขตชั้นกลาง ปานกลางในเขตชั้นนอก และลดลงบางเขตของเขตชั้นใน ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการย้ายถิ่นเป็นปัจจัยสำคัญของการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร

ผลกระทบของการเพิ่มของประชากร โดยเฉพาะการย้ายถิ่นเข้ามาเพื่อ ประกอบอาชีพในกรุงเทพฯ มากขึ้นทำให้เกิดความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยสถานประกอบการค้า และพื้นที่การลงทุนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการเพิ่มของประชากรในเขตชั้นกลางทั้งด้านฝั่งพระนคร และฝั่งธนบุรี อาจพิจารณาได้เป็น 2 ลักษณะที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน คือ

(ก) ในด้านที่อยู่อาศัย เกิดการขยายตัวการใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้น และปัญหาชุมชนแออัด โดยเฉพาะการตัดหาที่ดินและจัดการเศษชุมชน ของภาคเอกชนและรัฐบาล ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพักอาศัยเพิ่มขึ้น ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีผลต่อการใช้ที่ดินของเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนครและธนบุรี โดยอาจ ก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่สาธารณะชุมชนแออัด นอกจากนี้ด้านฝั่งธนบุรี อาจมีปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์อีกด้วย

(ข) ในด้านการลงทุน นักลงทุนรายใหญ่เข้ามาลงทุนในเขตชั้นกลาง เพิ่มขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งแต่เดิมอาจเป็นพื้นที่พักอาศัยหรือพื้นที่ว่างเปล่า ใกล้เคียงพื้นที่เกษตรกรรม กลายเป็นอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารแฝด เป็นต้น ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายย่อยที่ย้ายเข้ามาลงทุน ทำให้เกิดอุปสงค์ในเรื่องที่อยู่อาศัย หรืออาคารพาณิชย์เพื่อประกอบการ ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมพื้นที่รกร้างว่างเปล่า และการใช้ที่ดิน อื่น ๆ กลายมาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมพักอาศัย เพื่อตอบสนองอุปสงค์ดังกล่าว



### 3. ระดับการให้บริการด้านสังคมของกรุงเทพมหานคร

การให้บริการด้านสังคมที่สำคัญ ได้แก่ การบริการทางด้านการสาธารณสุข การศึกษา ส่วนสาธารณสุข และตลาดสด ระดับการให้บริการด้านสังคมเป็นปัจจัยที่เป็นเครื่องชี้วัดคุณภาพชีวิตในสังคม แต่ละเขต และแสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละเขต ภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละเขตในเวลาต่อมา ระดับการให้บริการสังคมแต่ละด้านมีรายละเอียดดังนี้

3.1 การบริการทางด้านสาธารณสุข ในปี พ.ศ. 2525 กรุงเทพมหานคร มีโรงพยาบาลทั้งหมดประมาณ 79 แห่ง (ไม่รวมโรงพยาบาลเฉพาะโรค และโรงพยาบาลของกรมราชทัณฑ์) เป็นโรงพยาบาลรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ 25 แห่ง และเป็นโรงพยาบาลเอกชน 54 แห่ง โรงพยาบาลเหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นใน และบางส่วนอยู่ในเขตชั้นกลาง โดยในเขตชั้นนอกจะไม่มีโรงพยาบาลเลย สำหรับจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อเตียงนั้น พบว่า เขตที่มีจำนวนประชากรต่อเตียงคนไข้น้อยที่สุดคือ เขตพญาไท มีประชากร 111 คนต่อเตียง รองลงมาคือ เขตปทุมวัน 131 คนต่อเตียง เขตบางกอกน้อย และเขตป้อมปราบ รองลงมาตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.8 )

เมื่อพิจารณาการให้บริการด้านสาธารณสุข ภายในพื้นที่เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี พบว่า เขตบางกอกน้อยมีความได้เปรียบมาก คือ มีจำนวนประชากร 177 คนต่อเตียง รองลงมา ได้แก่ เขตภาษีเจริญมีจำนวนประชากร 1,211 คนต่อเตียง ในขณะที่เขตราษฎร์บูรณะ และเขตชั้นนอกอื่น ๆ มีความเสียเปรียบในด้านการบริการสาธารณสุข

3.2 การบริการทางการศึกษา กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางของสถานศึกษาเกือบทุกระดับ ในปี พ.ศ. 2526 มีสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษาประมาณ 30 แห่ง อาชีวศึกษา 107 แห่ง มัธยมศึกษา 360 แห่ง และระดับประถมศึกษา 928 แห่ง ส่วนในโรงเรียนระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา พบว่า ค่อนข้างกระจายตัวไปทั่วกรุงเทพมหานคร แต่โดยเฉลี่ยแล้วในเขตชั้นนอกจะมีจำนวนประชากรต่อห้องเรียนต่ำกว่าเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก แต่เขตที่มีจำนวนประชากรต่อห้องเรียนต่ำที่สุด คือ เขตพระนคร รองลงมาคือ เขตหนองแขม มีนบุรี และตลิ่งชัน ตามลำดับ ลักษณะเช่นนี้อาจเนื่องจากการให้บริการทางการศึกษา ในระดับนี้ส่วนใหญ่เป็น



ตารางที่ 4.8 แสดงการให้บริการด้านสังคมในระดับเขต พ.ศ. 2525

| เขต         | เตียงคนไข้    | ห้องเรียนระดับ<br>ประถม-มัธยม | สวนสาธารณะ  | ตลาด         |
|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|--------------|
|             | เตียง:ประชากร | ห้อง:ประชากร                  | ไร่:ประชากร | แห่ง:ประชากร |
| เขตชั้นใน   | 236           | 264                           | 4,598       | 27,912       |
| พระนคร      | -             | 120                           | 1,068       | 9,804        |
| ป้อมปราบฯ   | 181           | 359                           | 74,395      | 27,030       |
| ปทุมวัน     | 131           | 358                           | 644         | 29,247       |
| สัมพันธวงศ์ | 756           | 358                           | 70,102      | 15,116       |
| บางรัก      | 186           | 168                           | 313,195     | 47,222       |
| ดุสิต       | 532           | 306                           | 31,432      | 39,062       |
| พญาไท       | 111           | 358                           | 4,286       | 52,051       |
| ห้วยขวาง    | 534           | 236                           | 13,790      | 115,534      |
| ธนบุรี      | 406           | 248                           | 46,554      | 15,804       |
| คลองสาน     | 364           | 256                           | 57,954      | 15,479       |
| บางกอกใหญ่  | -             | 158                           | -           | 20,673       |
| เขตชั้นกลาง | 496           | 199                           | 3,530       | 30,361       |
| ยานนาวา     | 768           | 214                           | 250,274     | 24,178       |
| พระโขนง     | 535           | 184                           | 5,139       | 20,734       |
| บางกะปิ     | 1,498         | 221                           | 1,174       | 78,695       |
| บางเขน      | 607           | 206                           | 1,806       | 53,747       |
| บางกอกน้อย  | 177           | 231                           | 11,935      | 24,871       |
| ภาษีเจริญ   | 1,211         | 157                           | -           | 32,690       |
| ราษฎร์บูรณะ | -             | 162                           | 1,806       | 24,523       |
| เขตชั้นนอก  | -             | 162                           | 4,961       | 62,742       |
| หนองจอก     | -             | 141                           | -           | -            |
| มีนบุรี     | -             | 129                           | -           | 61,349       |
| ลาดกระบัง   | -             | 136                           | 77.1        | -            |
| บางขุนเทียน | -             | 160                           | 5,287       | 37,231       |
| ตลิ่งชัน    | -             | 140                           | -           | -            |
| หนองแขม     | -             | 128                           | -           | 47,487       |
| รวมเฉลี่ย   | 348           | 220                           | 4,093       | 30,549       |

หมายเหตุ : ส่วนสาธารณะข้อมูลปี พ.ศ. 2523 ส่วนข้อมูลอื่น ปี พ.ศ. 2525



การให้บริการของรัฐ ซึ่งมีนโยบายให้มีการกระจายตัวของการศึกษา ส่วนการศึกษาในระดับอุดมศึกษา พบว่าสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นใน โดยเฉพาะเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย พญาไท และบางเขน

3.3 ส่วนสำราณะ ในปี พ.ศ. 2523 กรุงเทพมหานครมีส่วนสำราณะทั้งของรัฐบาลและเอกชน (ส่วนหย่อมตามหมู่บ้าน) ประมาณ 88 แห่ง พื้นที่ประมาณ 1,259.32 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลาง และชั้นใน ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วพบว่า พื้นที่สำราณะ 1 ไร่ ให้บริการประชาชนถึง 4,093 คน เขตที่มีระดับการให้บริการสูงสุดคือเขตปทุมวัน 1 ไร่ต่อประชาชนประมาณ 644 คน รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ เขตพระนคร ตามลำดับ

3.4 ตลาดสด การให้บริการด้านตลาด พบว่า ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีตลาดสดทั้งหมดประมาณ 179 แห่ง อยู่ในเขตชั้นกลาง 79 แห่ง เขตชั้นใน 52 แห่ง และเขตชั้นนอก 8 แห่ง โดยเฉลี่ยแล้ว ตลาด 1 แห่ง ให้บริการประชากรประมาณ 30,549 คน โดยเขตชั้นในจะมีระดับการให้บริการสูงสุดคือ 1 แห่งต่อประชากรประมาณ 27,912 คน ในระดับเขตพบว่า เขตที่มีระดับการให้บริการสูงสุดคือ เขตพระนคร รองลงมาคือ เขตสัมพันธวงศ์ คลองสาน และธนบุรีตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระดับการให้บริการด้านสังคมในด้านสถานพยาบาล สถานศึกษา ส่วนสำราณะ และตลาดสด ต่อประชากรรายเขตกับค่าเกณฑ์เฉลี่ยรวมของกรุงเทพมหานคร พบว่า เขตชั้นกลางทั้งด้านผังธนบุรี และผังพระนครยังมีค่าระดับการให้บริการด้านสังคมต่ำกว่าเขตชั้นใน แสดงให้เห็นว่าในอนาคตเขตชั้นกลางทั้งด้านผังพระนครและธนบุรีต่างมีปัญหาในด้านบริการสังคมและระดับคุณภาพของชีวิตจะต่ำลง จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อบริการด้านสังคมเพิ่มขึ้นตามเกณฑ์สัดส่วนกับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

#### 4. การบริการด้านสาธารณูปโภค

การบริการสาธารณูปโภคที่สำคัญ ได้แก่ การประปา การไฟฟ้า และการโทรศัพท์

4.1 การประปา ปัจจุบันประชากรในกรุงเทพมหานคร ได้รับบริการน้ำสะอาดเพื่อการอุปโภคและบริโภคจากการประปานครหลวง ในปี พ.ศ. 2526 มีผู้ใช้ น้ำประปาประมาณ



520,000 ราย โดยใช้จากระบบประปาส่วนกลางร้อยละ 98 จากระบบประปาอิสระ ร้อยละ 2 ผู้ใช้น้ำเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ต่อปี ปริมาณน้ำใช้ 230 ลิตรต่อคนต่อวัน กำลังการผลิตน้ำประปาจากโรงกรองน้ำบางเขน โรงกรองน้ำลำเฒ่าและโรงกรองน้ำธนบุรี ผลิตน้ำประปาได้ประมาณ 1,250,000 , 600,000 และ 150,000 ล.บ.ม.ต่อวันตามลำดับ และสูบน้ำบาดาลอีกประมาณ 300,000 ล.บ.ม.ต่อวัน รวมกำลังผลิตประมาณ 2.4 ล้าน ล.บ.ม.ต่อวัน สำหรับบริการประชากร 5.0 ล้านคน การประปานครหลวงมีพื้นที่อยู่ในความรับผิดชอบประมาณ 3,100 ตร.กม. ซึ่งรวมพื้นที่บางส่วนของชุมชนนนทบุรี และสมุทรปราการด้วย สามารถกำหนดเป็นพื้นที่บริการจ่ายน้ำได้ 430 ตร.กม. จากระบบโรงกรองประปาส่วนกลาง (ได้แก่ โรงกรองน้ำบางเขน ลำเฒ่า และธนบุรี) และอีก 10 ตร.กม. จากระบบประปาอิสระ (ได้แก่ โรงกรองน้ำหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางพลี บางบัว ไทรน้อย บางบัวทอง บางใหญ่ และหนองแขม)

4.2 การไฟฟ้า ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงบริการไฟฟ้าให้แก่ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี (บางส่วน) ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 3,175 ตร.กม. ซึ่งเป็นพื้นที่บริการเต็มเขตกรุงเทพมหานคร 1,568.74 ตร.กม. จากสถิติในช่วงปี พ.ศ. 2521 - 2526 การไฟฟ้านครหลวงคาดว่าความต้องการพลังไฟฟ้าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยประชากรต้องการพลังไฟฟ้าใช้ในประมาณ 0.91 วัตต์ต่อคนต่อวัน และในปี พ.ศ. 2544 คาดว่าจะมีประชากรประมาณ 7.68 ล้านคน ดังนั้นการไฟฟ้านครหลวงต้องเตรียมพลังไฟฟ้าไว้ในประมาณ 7.0 เมกกะวัตต์ต่อวัน หรือ 2,552.0 เมกกะวัตต์ต่อปี

4.3 การโทรศัพท์ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์แก่ประชาชนในกรุงเทพมหานคร แต่ยังไม่สามารถสนองความต้องการใช้บริการของประชาชนและรัฐที่เพิ่มขึ้นได้ทัน ดังจะเห็นได้จากปัจจุบันในกรุงเทพมหานคร มีโทรศัพท์อยู่ประมาณ 458,135 เลขหมาย แต่จากการคาดประมาณความต้องการเลขหมายโทรศัพท์มีถึง 693,728 เลขหมาย ดังนั้นในปัจจุบันมีจำนวนเลขหมายที่ยังขาด 235,593 เลขหมาย



## 5. โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชน

จากการที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ลำเหตุสำคัญเนื่องจากประชากรอพยพย้ายถิ่นเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่เขตต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ ภาครัฐบาลและเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทในการดำเนินการก่อสร้างและวางแผนโครงการเคหะชุมชนในอนาคตเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

### 5.1 โครงการเคหะชุมชนภาครัฐบาล

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหนึ่ง ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ด้านกายภาพของแหล่งชุมชนแออัดต่าง ๆ การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไป ข้าราชการ และการปรับปรุงชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 - 2525 ดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 39,583 หน่วย ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ และยานนาวา สำหรับโครงการทางฝั่งธนบุรี มีอยู่ในเขตชั้นนอก ได้แก่ เขตบางขุนเทียนฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง โครงการเคหะชุมชนในเขตชั้นในส่วนใหญ่เป็นการสร้างเพื่อทดแทนอาคารเก่าในบริเวณเสื่อมโทรม เช่น บริเวณดินแดง เขตพญาไท เขตห้วยขวาง และชุมชนแออัด บ่อนไก่ เขตปทุมวัน ดังตารางที่ 4.9

โครงการเคหะชุมชนของกรการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2525 - 2529 ในกรุงเทพมหานคร มี 21,000 หน่วย ที่ตั้งของโครงการจะกระจายอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตบางกะปิ รวม 8,250 หน่วย และอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี รวม 4,000 หน่วย อยู่ในเขตภาษีเจริญ และเขตราษฎร์บูรณะ จำนวนเขตละ 2,000 หน่วย สำหรับหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนนั้น การเคหะแห่งชาติมีนโยบายหลักต่าง ๆ เช่น จะกระจายที่อยู่อาศัยออกจากบริเวณศูนย์กลางเมือง ให้อยู่ใกล้แหล่งงาน มีความสะดวกในด้านการคมนาคม และมีบริการด้านสาธารณูปโภคพร้อม



ตารางที่ 4.9 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ

| เขต         |            | ดำเนินการเสร็จแล้ว             | โครงการในอนาคต (2525 - 2529)      |
|-------------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| ชั้นใน      | ฝั่งพระนคร | 1. เขตปทุมวัน 2,016 หน่วย      | -                                 |
|             |            | 2. เขตพญาไท 410 หน่วย          |                                   |
|             |            | 3. เขตห้วยขวาง 5,560 หน่วย     |                                   |
|             | ฝั่งธนบุรี | -                              | -                                 |
|             | รวม        | 7,986 หน่วย                    | -                                 |
| ชั้นกลาง    | ฝั่งพระนคร | 4. เขตยานนาวา 16 หน่วย         | 1. เขตพระโขนง (สำรอง) 2,000 หน่วย |
|             |            | 5. เขตพระโขนง 8,638 หน่วย      | 2. เขตบางเขน 4,250 หน่วย          |
|             |            | 6. เขตบางเขน 7,841 หน่วย       | 3. เขตบางกะปิ (สำรอง) 2,000 หน่วย |
|             |            | 7. เขตบางกะปิ 6,438 หน่วย      |                                   |
|             | ฝั่งธนบุรี | -                              | 4. เขตภาษีเจริญ 2,000 หน่วย       |
|             |            |                                | 5. เขตราษฎร์บูรณะ 2,000 หน่วย     |
|             | รวม        | 22,923 หน่วย                   | 12,250 หน่วย                      |
| ชั้นนอก     | พระนคร     | 8. เขตมีนบุรี 916 หน่วย        | 6. เขตลาดกระบัง 4,500 หน่วย       |
|             |            | 9. เขตลาดกระบัง 3,113 หน่วย    |                                   |
|             | ธนบุรี     | 10. เขตบางขุนเทียน 4,635 หน่วย | 7. เขตคลองสาน 4,250 หน่วย         |
|             |            | รวม                            | 8,664 หน่วย                       |
| รวมทั้งสิ้น |            | 39,573 หน่วย                   | 21,000 หน่วย                      |



## 5.2 โครงการเคหะชุมชนภาคเอกชน

จากประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาท ในรูปแบบของการจัดสรรบ้านและที่ดิน ซึ่งในปี พ.ศ. 2527 มีหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ ประมาณ 857 หมู่บ้าน ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตบางกะปิ พระโขนง บางเขน และยานนาวา รวม 593 หมู่บ้าน และอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี รวม 74 หมู่บ้าน ส่วนเขตชั้นในมีจำนวน 124 หมู่บ้าน ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ฝั่งพระนคร และเขตชั้นนอกมี 66 หมู่บ้าน

นอกจากการจัดสรรบ้านและที่ดินแล้ว ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัณในรูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยประเภทที่มีความหนาแน่นสูง ได้เข้ามามีบทบาทในปี พ.ศ. 2522 จนถึง พ.ศ. 2526 มีโครงการที่อยู่อาศัยในรูปคอนโดมิเนียมประมาณ 78 โครงการ แต่ที่ผ่านขั้นตอนต่าง ๆ จนถึงการก่อสร้างมีประมาณ 52 โครงการ คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะมีตั้งอยู่ในเขตชั้นในด้านฝั่งพระนคร เพื่อสนองความต้องการของผู้ที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจการค้า แต่อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมยังไม่มีความเหมาะสมกับที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีจำนวนน้อยลง และมีพระราชบัญญัติอาคารชุดควบคุมการดำเนินงานของธุรกิจประเภทนี้อยู่

ทิศทางการขยายตัวของบ้านจัดสรร จากตารางที่ 4.10 แสดงโครงการบ้านจัดสรรและการเปลี่ยนแปลงจำนวนหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2517 และ 2527 พบว่า หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก โดยเขตชั้นกลางมีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด เนื่องจากเป็นเขตที่ไม่ไกลจากย่านชุมชน ศูนย์การค้าและแหล่งงานมากนัก และราคาที่ดินถูกกว่าเขตชั้นในมาก

เขตที่มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด ได้แก่ เขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร คือ เขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน ทั้งในปี พ.ศ. 2517 และ 2527 แสดงให้เห็นว่าทิศทางการขยายตัวของบ้านจัดสรรอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนครมากในทั้งสามเขตดังกล่าวนี้ จึงมีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรสูงมากถึงร้อยละ 66.69 ของจำนวนหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดในกรุงเทพฯ ส่วนเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรร ในปี พ.ศ. 2527





ตารางที่ 4.10 การเปลี่ยนแปลงจำนวนหมู่บ้านสดสรร ระหว่างปี พ.ศ. 2517 - 2527

| เขต             | จำนวนหมู่บ้าน<br>ปี พ.ศ.2517 | จำนวนหมู่บ้าน<br>ปี พ.ศ.2527 | จำนวนหมู่บ้าน<br>เพิ่มขึ้นใน 10 ปี | จำนวนหมู่บ้านจากปี<br>พ.ศ.2517 ที่ขยาย<br>พื้นที่เพิ่มขึ้น |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| เขตชั้นใน       | (41)                         | (124)                        | (83)                               | (12)                                                       |
| 1. พระนคร       | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 2. ป้อมปราบ     | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 3. สัมพันธวงศ์  | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 4. ปทุมวัน      | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 5. บางรัก       | 1                            | 5                            | 4                                  | -                                                          |
| 6. ดุสิต        | 7                            | 34                           | 27                                 | 3                                                          |
| 7. พญาไท        | 11                           | 25                           | 14                                 | 2                                                          |
| 8. ห้วยขวาง     | 22                           | 57                           | 35                                 | 7                                                          |
| 9. ธนบุรี       | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 10. คลองสาน     | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 11. บางกอกใหญ่  | -                            | 3                            | 3                                  | -                                                          |
| เขตชั้นกลาง     | (171)                        | (667)                        | (496)                              | (89)                                                       |
| 12. ยานนาวา     | 3                            | 30                           | 27                                 | 1                                                          |
| 13. พระโขนง     | 57                           | 177                          | 120                                | 19                                                         |
| 14. บางกะปิ     | 63                           | 245                          | 182                                | 48                                                         |
| 15. บางเขน      | 35                           | 141                          | 106                                | 21                                                         |
| 16. บางกอกน้อย  | 5                            | 22                           | 17                                 | -                                                          |
| 17. ภาษีเจริญ   | 5                            | 35                           | 30                                 | -                                                          |
| 18. ราชบุรีจรณะ | 3                            | 17                           | 14                                 | -                                                          |
| เขตชั้นนอก      | (2)                          | (66)                         | (64)                               | (-)                                                        |
| 19. หนองจอก     | -                            | -                            | -                                  | -                                                          |
| 20. มีนบุรี     | -                            | 6                            | 6                                  | -                                                          |
| 21. ลาดกระบัง   | -                            | 5                            | 5                                  | -                                                          |
| 22. บางขุนเทียน | 2                            | 29                           | 27                                 | -                                                          |
| 23. ตลิ่งชัน    | -                            | 19                           | 19                                 | -                                                          |
| 24. หนองแขม     | -                            | 7                            | 7                                  | -                                                          |
| รวม             | 214                          | 857                          | 643                                | 101                                                        |

ที่มา : กองธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน



ตารางที่ 4. 11 แสดง โครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ออกใบอนุญาต

ในปี พ.ศ. 2527

| เขต             | โครงการ | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | อาคารแถว | รวมอาคารอยู่อาศัย |        | อาคารพาณิชย์ |
|-----------------|---------|------------|---------|----------|-------------------|--------|--------------|
|                 |         |            |         |          | หลัง              | ร้อยละ |              |
| เขตชั้นใน       | (14)    | (46)       | -       | (421)    | (467)             | (6.18) | (599)        |
| 1. พระนคร       | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 2. ป้อมปราบ     | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 3. สัมพันธวงศ์  | 1       | -          | -       | -        | -                 | -      | 15           |
| 4. ปทุมวัน      | 1       | -          | -       | -        | -                 | -      | 100          |
| 5. บางรัก       | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 6. ดุสิต        | 5       | -          | -       | 99       | 99                | 1.31   | 332          |
| 7. พญาไท        | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 8. ห้วยขวาง     | 4       | 46         | -       | 322      | 368               | 4.87   | -            |
| 9. ธนบุรี       | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 10. คลองสาน     | 2       | -          | -       | -        | -                 | -      | 109          |
| 11. บางกอกใหญ่  | 1       | -          | -       | -        | -                 | -      | 43           |
| เขตชั้นกลาง     | (85)    | (1,836)    | (1,707) | (3,053)  | (6,596)           | (87.2) | (668)        |
| 12. ยานนาวา     | 8       | 2          | -       | 220      | 222               | 2.94   | 183          |
| 13. พระโขนง     | 11      | 368        | 41      | 676      | 1,085             | 14.35  | 177          |
| 14. บางกะปิ     | 37      | 1,016      | 107     | 1,298    | 2,421             | 32.01  | 141          |
| 15. บางเขน      | 19      | 414        | 1,559   | 546      | 2,519             | 33.31  | 101          |
| 16. บางกอกน้อย  | 5       | 16         | -       | 202      | 218               | 2.88   | -            |
| 17. ภาษีเจริญ   | 3       | -          | -       | 62       | 62                | 0.82   | 56           |
| 18. ราษฎร์บูรณะ | 2       | 20         | -       | 49       | 69                | 0.91   | 10           |
| เขตชั้นนอก      | (4)     | (25)       | -       | (474)    | (499)             | -      | -            |
| 19. หนองจอก     | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 20. มีนบุรี     | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 21. ลาดกระบัง   | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| 22. บางขุนเทียน | 3       | -          | -       | 244      | 244               | 3.23   | -            |
| 23. ตลิ่งชัน    | 1       | 25         | -       | 230      | 255               | 3.37   | -            |
| 24. หนองแขม     | -       | -          | -       | -        | -                 | -      | -            |
| รวม             | 103     | 1,907      | 1,707   | 3,948    | 7,562             | 100.00 | 1,267        |

ที่มา : กองธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน



คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.63 ของจำนวนหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด เขตชั้นในและเขตชั้นนอกมีจำนวนหมู่บ้านจัดสรร คิดเป็นร้อยละ 14.46 และ 7.7 ตามลำดับ

การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนี้อาจกล่าวได้ว่า ส่วนใหญ่ขยายตัวไปทางด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะ 2 พากถนนสายสำคัญ เช่น ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท ถนนศรีนครินทร์ ถนนรามคำแหง และถนนบางกอกน้อย นครชัยศรี การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเมื่อพิจารณาจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการในปี พ.ศ. 2527 และโครงการที่มีมติอนุญาตแล้วแต่อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อนออกใบอนุญาตตามตารางที่ 4.11 จะเห็นว่าสอดคล้องกับแนวโน้มจากอดีต (พ.ศ. 2517 - 2527) คือโครงการที่พักอาศัยของภาคเอกชนจะอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง

เมื่อพิจารณาโครงการเคหะชุมชนภาคเอกชนในเขตภาษีเจริญในปี พ.ศ. 2517 - 2527 มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 30 หมู่บ้าน ใน พ.ศ. 2527 มีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ออกใบอนุญาต จำนวน 3 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยประเภทอาคารแถว 62 หลัง อาคารพาณิชย์ 56 หลัง

#### 6. โครงการและแผนงานการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

พื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นที่ราบต่ำมีน้ำท่วมเสมอ เนื่องจากสาเหตุหลัก คือ น้ำเหนือป่า น้ำทุ่งฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครไหลลงเข้ามา น้ำฝนที่ตกหนักในบริเวณกรุงเทพมหานคร น้ำทะเลหนุนสูงในเวลาเดียวกับน้ำเหนือป่า แผ่นดินทรุด และความไม่สมบูรณ์ของระบบคลองและท่อระบายน้ำ จากการเกิดภาวะน้ำท่วมใหญ่ ในปี พ.ศ. 2526 ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริเวณที่อยู่อาศัย และบริเวณอื่น ๆ เช่น ค่าซ่อมแซม ค่าบำรุงรักษาอาคารบ้านเรือนและทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายของเอกชนและรัฐบาลที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากค่ารักษาพยาบาล ค่าขนส่ง ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น ค่าการเสียหายเนื่องจากไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ของอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม รวมคิดเป็นมูลค่าความเสียหายถึง 6,600 ล้านบาท และคาดว่าถ้าปล่อยให้ปัญหาน้ำท่วมเกิดขึ้นเช่นนี้ต่อไปอีก 10 ปีข้างหน้า ความเสียหายที่เกิดจากน้ำท่วม จะเสียหายถึง 10,000 ล้านบาท กรุงเทพฯ



มหานครจึงได้เร่งรัดดำเนินการโครงการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานคร  
อย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

โครงการที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ได้แก่

#### 6.1 โครงการป้องกันน้ำท่วมเร่งด่วน ปี พ.ศ. 2526 - 2527 ในพื้นที่เขตชั้นใน

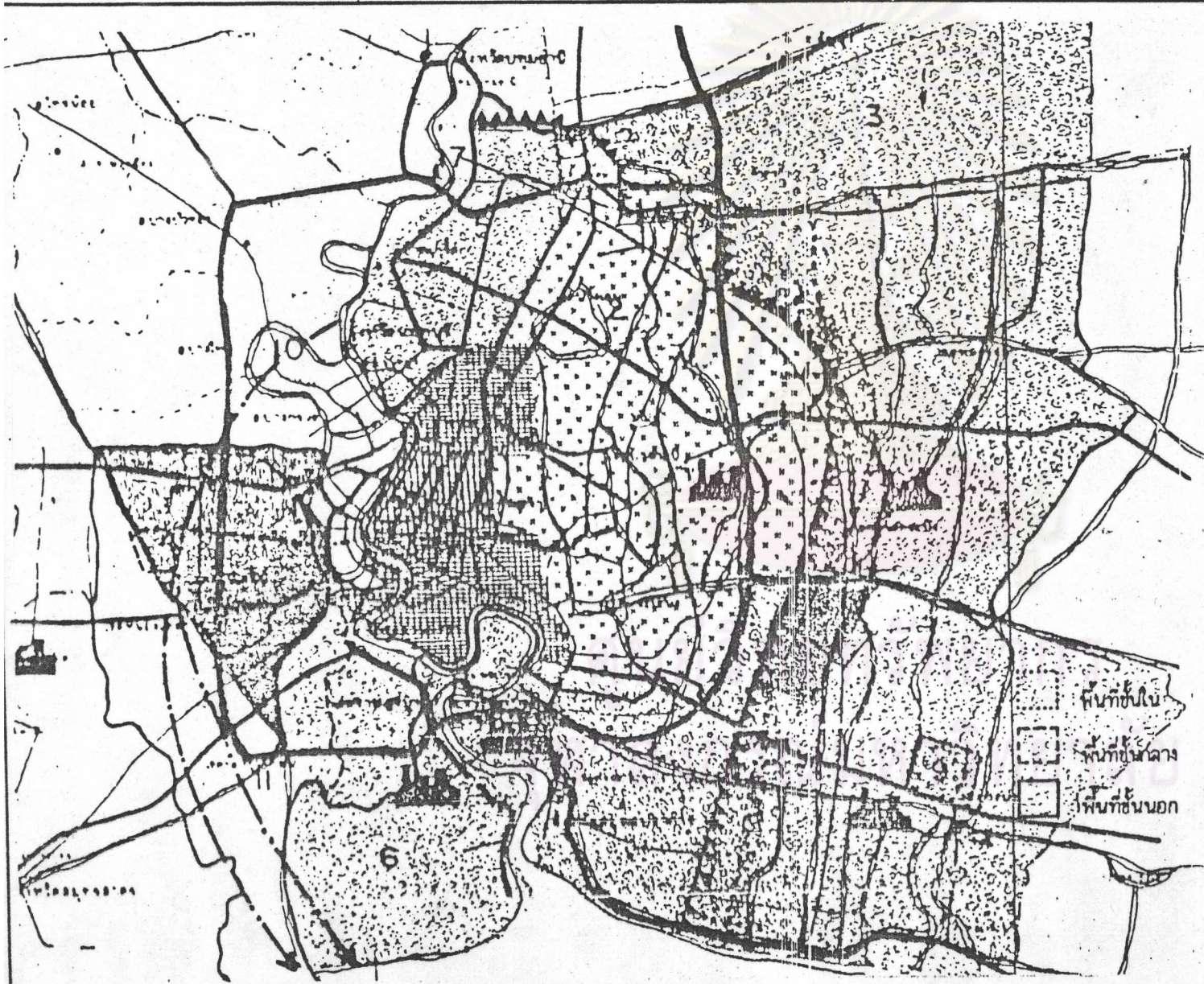
โครงการป้องกันน้ำท่วมเร่งด่วนในพื้นที่เขตชั้นในและต่อเนื่องถึงบางส่วนของพื้นที่เขตชั้นกลาง ด้าน  
ฝั่งพระนคร ได้แก่ การปรับปรุงสภาพคลองสายหลักต่าง ๆ รวม 44 คลอง การปรับปรุงประตู  
ระบายน้ำ การติดตั้งเครื่องสูบน้ำ การสร้างเขื่อน ค.ล.ล. เรียบตามคลองสายหลัก เพื่อ  
ป้องกันน้ำล้นตลิ่งตามแนวคลอง และวางท่อระบายน้ำรวม 30 แห่ง โครงการป้องกันน้ำท่วมเร่ง  
ด่วน โดยการปรับปรุงสภาพคลองสายหลัก มีประโยชน์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการรับน้ำและการ  
ระบายน้ำ ซึ่งจะสามารถป้องกันน้ำท่วมได้บางส่วนในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร

#### 6.2 โครงการป้องกันน้ำท่วมระบบแบบปิดล้อม (Polder System)

กรุงเทพมหานครได้ว่าจ้างบริษัท NEDECO และคณะซึ่งเรียกว่า BFCD  
Joint Venture จัดทำแผนดำเนินการการจัดแบ่งพื้นที่ระบายน้ำ พื้นที่ป้องกันน้ำท่วม แยกเป็น  
เขตปิดล้อมสำหรับป้องกันน้ำท่วม และระบายน้ำในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตพระนคร  
ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน และยานนาวาเป็นเขตปิดล้อมทั้งเขต และครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของ  
เขตดุสิต พญาไท พระโขนง เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้านฝั่งธนบุรี
















การดำเนินการก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมในลักษณะเขตปิดล้อม (Polder  
System) เป็นเขต ๆ และปรับปรุงก่อสร้างระบบระบายน้ำภายในเขตปิดล้อมในเขตชั้นใน  
ประกอบด้วย การสร้างคันดินกันน้ำ สถานีสูบน้ำ และพื้นที่ระบายน้ำผลประโยชน์ที่จะได้รับ คือ  
จะป้องกันน้ำท่วมอย่างได้ผลเต็มที่ในบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 2 ล้านคน และเป็นบริเวณ  
ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจและสังคมสูง ช่วยลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจลงเป็นอันมาก





แผนที่ กรุงเทพมหานคร  
แสดง โครงการป้องกันน้ำท่วม

สัญลักษณ์

-  โครงการป้องกันน้ำท่วมเขตชั้นในของกทม
-  โครงการบรรเทาปัญหาน้ำท่วมด้านตะวันออกของกทม
-  โครงการระบายน้ำท่วมตะวันออกของกทม
-  โครงการป้องกันน้ำท่วมกทม ด้านตะวันตก
-  โครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของจังหวัดนนทบุรี
-  โครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งใต้สมุทรปราการ
-  ส.ศ. โครงการผันน้ำเข้าทะเลทางทิศตะวันตก
-  ส.ศ. ข้อเสนอแนะชุดคลองบริเวณบางกระเจ้า
-  อ่างเก็บน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม
-  กทม AUSTRALIAN PROPOSAL
-  กทมโครงการคลองลัดทาววัฒนา
-  แนวถนนวงแหวนรอบนอก
-  แนวเขื่อนกันน้ำตะวันออก
-  แนวคลองขุดใหม่
-  คลองที่ดำเนินการขุดลอกเพื่อระบายน้ำ

พื้นที่ชั้นใน  
พื้นที่ชั้นกลาง  
พื้นที่ชั้นนอก



โครงการป้องกันน้ำท่วมระบบปิดล้อมในเขตชั้นกลาง ประกอบด้วย งานก่อสร้างสถานีสูบน้ำ รวม 4 แห่ง ที่ปากคลอง ก่อสร้างท่อระบายน้ำในถนนสายต่าง ๆ รวมความยาวประมาณ 53 กม. ก่อสร้างเขื่อน ค.ล.ล. ที่คลองต่าง ๆ รวมความยาวประมาณ 39.6 กม. ก่อสร้างประตูระบายน้ำที่คลองต่าง ๆ

### 6.3 โครงการป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่เขตชั้นนอก ได้แก่

โครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ตามพระราชดำริ มีสาระสำคัญของโครงการคือ

- สร้างคันกันน้ำจากพื้นที่เกษตรมิให้ไหลเข้าชุมชนกรุงเทพมหานคร โดยการสร้างแนวคันกันน้ำตามแนวถนนเดิม (ถนนร่มเกล้าและถนนกิ่งแก้ว) และก่อสร้างเพิ่มเติมบางส่วน เช่น บริเวณถนนสายใหม่ในเขตบางเขน รวมยาวประมาณ 77 กม. และก่อสร้างอาคารป้องกันน้ำท่วมบริเวณคลองระบายน้ำที่ติดกับแนวคันกันน้ำดังกล่าว รวมจำนวน 41 แห่ง ในเขตบางเขน มีนบุรี และลาดกระบัง

- ขุดขยายแนวคลองระบายน้ำที่มีอยู่เดิม (คลองลำตะตะวันตถึงคลองลำปึงขวาง) ยาว 173.5 กม. และขุดคลองระบายน้ำขึ้นใหม่ ยาว 50 กม. เพื่อเร่งระบายน้ำออกสู่ทะเล โดยก่อสร้างประตูระบายน้ำปลายคลองบางปลาและคลองบางปลาร้าที่ติดกับทะเลบริเวณอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

- ปรับปรุงประสิทธิภาพการรับและระบายน้ำตามคลองสายหลัก โดยการขุดลอกคูคลองและขยายทางน้ำช่วงที่ผ่านทางรถไฟบริเวณคลองลำ คลองสี่ เขตลาดกระบัง โดยการขยายทางรถไฟสายตะวันออก และขยายสะพานทางหลวงสุขุมวิท 2 แห่ง

โครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออก ตามพระราชดำริ จะสามารถป้องกันน้ำจากภายนอกประมาณ 2 ใน 3 ส่วน ไม่ให้ไหลเข้าท่วมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ และการขุดขยายแนวคลอง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรับและระบายน้ำของคลองสายหลักในพื้นที่ชั้นนอกด้วยแล้ว จะสามารถลดปริมาณน้ำท่วมขังในบริเวณกรุงเทพมหานครขึ้นในเหลือเพียง 1 ใน 6 ส่วน ซึ่งจะช่วยลดทั้งระดับและระยะเวลาของน้ำท่วมขังในพื้นที่ชั้นในลงไปด้วย



## 7. นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง

เนื่องจากเขตภาษีเจริญเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ ดังนั้นนโยบายการพัฒนาเมืองในระดับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และนโยบายของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 จึงนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตภาษีเจริญในอนาคต นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมืองส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานครและเขตภาษีเจริญ พิจารณาจาก

### 7.1 แนวนโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-29)

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ได้กำหนดแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยมีแนวนโยบายดังนี้

(ก) มุ่งพัฒนาระบบเมืองขึ้นในภาคต่าง ๆ มิให้กระจุกอยู่เฉพาะในกรุงเทพมหานครต่อไปอีก โดยให้มีการกระจายประชากรและกิจกรรมไปสู่ภูมิภาคอื่น ๆ และกำหนดการพัฒนาเมืองหลักเร่งด่วน เมืองรอง ชุมชนชนบทและแหล่งอุตสาหกรรมหลักรองรับไว้ ขณะเดียวกันจะต้องเน้นการชะลอกรุงเทพฯ ให้เป็นเพียงศูนย์กลางด้านวัฒนธรรม การบริหารประเทศ การบริการและการผลิตเฉพาะที่ต้องใช้แรงงานระดับฝีมือและเทคโนโลยีขั้นสูงเท่านั้นในอนาคต

(ข) ส่งเสริมการกระจายกิจกรรมเศรษฐกิจไปสู่ชุมชนหลักในเขตปริมณฑล ทั้ง 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม และสมุทรสาคร ให้สามารถเป็นฐานการจ้างงาน และมีให้ประชาชนในเขตปริมณฑลเดินทางเข้ามาหางานทำและบริการในกรุงเทพฯ

(ค) จัดบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการทางสังคมที่จำเป็นให้แก่ประชาชนยากจนที่อาศัยอยู่ในเมืองให้เพียงพอ โดยในระยะแรกควรเน้นการจัดหาที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ และการบริการด้านสาธารณูปการและสาธารณูปโภคของเมืองให้หยุดแค่เขตพื้นที่สีเขียวรอบเมือง ตลอดจนปรับโครงสร้างระบบการขนส่งทุกประเภท และระบบการป้องกันน้ำท่วมให้สนับสนุนผังเค้าโครงการใช้ที่ดิน

(ง) กำหนดให้มีองค์การพิเศษและกฎหมายข้อบังคับ เพื่อดำเนินงานพัฒนากรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งจะต้องมีอำนาจในการประสานงานระหว่างจังหวัดทั้ง 5 ในเขตปริมณฑล



กับกรุงเทพฯ รวมถึงการสนับสนุนให้มีการ เน้นการสกัดเก็บอัตราค่าตอบแทนที่คุ้มค่างลงทุนในการจัด  
บริการสาธารณสุขป๊อปก และสาธารณสุขการของรัฐให้แก่ประชากรในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล และ  
สนับสนุนให้เอกชนมีส่วนในการลงทุนและการจัดการบริการทางสาธารณสุขการของ เมืองส่วนใหญ่ด้วย  
โดยรัฐจะมุ่งแบ่ง เบาภาระในลักษณะที่งอุดหนุน เฉพาะโครงการที่มีผลโดยตรงต่อคนจนในเมือง

#### มาตรการการพัฒนา

ก) เร่งโยกย้ายและกระจายกิจกรรมบางประเภทให้ออกไปอยู่ในส่วน  
ภูมิภาคและจำกัดการขยายกิจกรรมทาง เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมหลัก ตลอดจนการลงทุนใน  
โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ อาทิเช่น การลงทุนเพื่อการขยายสถาบันการศึกษาระดับมหาวิทยาลัย  
ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ข) สนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพื่อให้เป็นแหล่ง  
อุตสาหกรรมหลักแห่งใหม่ของประเทศและเป็นฐานรองรับทางด้านแรงงาน ตลอดจนการกระจาย  
การพัฒนาออกจากกรุงเทพมหานครได้อย่าง เป็นระบบสอดคล้องกัน

ค) สนับสนุนให้มีการวางผัง เมืองรวมและผัง เมือง เฉพาะให้แก่กรุงเทพฯ  
และชุมชนหลักในเขตปริมณฑล

ตามแนวนโยบายของแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 จะ  
เห็นได้ว่า สนับสนุนให้มีการจัดวางผัง เมืองระดับต่าง ๆ เพื่อควบคุมการเจริญเติบโตและการขยาย  
ตัวของเมืองหลวง เพื่อให้เกิดระบบชุมชนของประเทศมีการพัฒนา เมืองขนาดกลางขึ้นมารองรับ  
และให้บริการแก่ประชาชนได้ มาตรฐานการครองชีพที่ดีในที่สุด



#### 4.7 แนวโน้มนโยบายเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

แนวโน้มนโยบายเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในเขตภาคีเจริญ ศึกษาจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต โดยพิจารณาจากโครงการต่าง ๆ และการคาดประมาณประชากร และความต้องการระดับบริการสาธารณสุขปโภคในอนาคต ทั้งระดับกรุงเทพมหานคร และระดับเขต ดังมีรายละเอียดแต่ละปัจจัยดังนี้

##### 1. โครงการถนนในอนาคต

โครงการถนนในอนาคต ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร มีโครงการก่อสร้างถนนหลายสาย ทั้งที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและระหว่างดำเนินการในขั้นต้น เช่น กำลังเวนคืนที่ดิน หรือบางเส้นกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษากำหนดแนว เส้นทางถนนโครงการเหล่านี้ ได้แก่

(ก) ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนวงแหวนสายกลาง ซึ่งก่อสร้างเสร็จเปิดให้ใช้งานไปแล้วมากกว่าครึ่งหนึ่ง ขณะนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างส่วนที่เหลือบางส่วน ได้แก่ ด้านฝั่งพระนคร ช่วงถนนนางลิ้นจี่-ถนนเสียบแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงถนนสุขุมวิท-สุนทรโกษา ด้านฝั่งธนบุรี ช่วงสามแยกท่าพระ-ถนนตากสิน

(ข) ถนนวงแหวนสายนอก เป็นถนนที่เชื่อมพื้นที่เขตชั้นกลาง เขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดใกล้เคียง ช่วงที่ก่อสร้างเสร็จแล้วคือ ช่วงถนนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร บรรจบถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างถนนวงแหวนช่วงต่อจากเขตตลิ่งชันไปบรรจบถนนเพชรเกษม เขตภาคีเจริญ และลงมาตัดถนนธนบุรี-ปากท่อ เขตบางขุนเทียน ส่วนแนวต่อไปซึ่งจะผ่านเขตราษฎร์บูรณะ และอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ กำลังอยู่ในช่วงศึกษากำหนดแนว เส้นทาง

(ค) โครงการตัดถนนเหนือ-ใต้ เชื่อมระหว่างถนนพระรามที่ 1 กับถนนจรัลเมือง ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี (พ.ศ. 2528-2529)

(ง) โครงการก่อสร้างถนนเสียบคลองสามเสนฝั่งเหนือ ระยะเวลาในการดำเนินการ 5 ปี (พ.ศ. 2526-2530) ผ่านเขตบางกะปิ และเขตห้วยขวาง



(จ) โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง-ชุมชนลาดกระบัง ในปี พ.ศ. 2528 โดยจะดำเนินการในช่วงแรก คือ ช่วงถนนลำปลาทิว-ร่มเกล้า

(ฉ) โครงการก่อสร้างถนนช่วงเอกราช-รามอินทรา ผ่านเขตบางเขน บางกะปิ และห้วยขวาง

(ช) ถนนสายอื่น ๆ ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างขออนุมัติโครงการ เช่น

- โครงการก่อสร้างถนนที่ปลายถนนสำราญ (สะพานตากสิน) ระยะที่ 2 ของกรมโยธาธิการเชื่อมปลายถนนสำราญกับถนนวงแหวนรอบนอก ความยาว 12 กิโลเมตร เนื่องจากสภาพการจราจรในบริเวณถนนตากสิน วงเวียนใหญ่ ถนนอินทพรวิภักดิ์ ไปจนถึงถนนเพชรเกษม มีการจราจรแออัดมาก ซึ่งจากการสำรวจเฉพาะย่านวงเวียนใหญ่ พบว่ามีปริมาณรถที่ใช้เส้นทางทั้งที่มาจากถนนประชาธิปไตย และถนนตากสิน ประมาณวันละ 2 แสนคัน ซึ่งเป็นผลให้การจราจรติดขัดมาถึงบริเวณวัดเสียบ และถนนสำราญของฝั่งพระนคร เพื่อแก้ไขปัญหานี้ กรมโยธาฯ จึงได้วางแผนโครงการก่อสร้างถนนที่ปลายถนนสำราญ ระยะที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

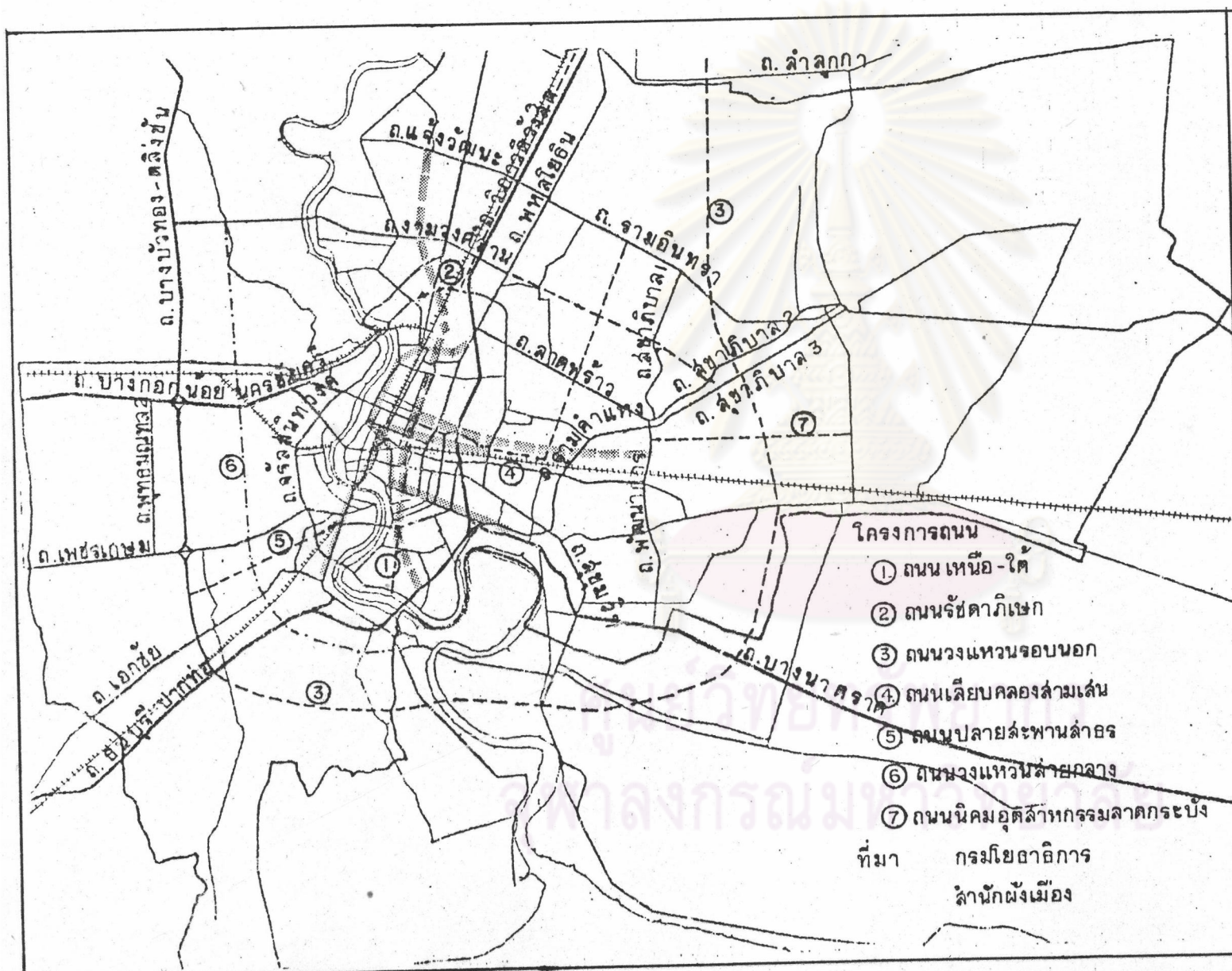
ระยะที่ 1 จากปลายถนนตากสินไปบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก (ถนนจรัลสนิทวงศ์) คิดเป็นระยะทาง 1.6 กิโลเมตร

ระยะที่ 2 ถนนเชื่อมต่อจากถนนรัชดาภิเษก (ถนนจรัลสนิทวงศ์) คู่ขนานไปกับถนนเพชรเกษม จากนั้นจะแยกออกเป็นถนน 2 สาย สายหนึ่งไปสิ้นสุดบริเวณก่อนถึงย่านตลาดบางแค เขตภาษีเจริญ อีกสายหนึ่งไปสิ้นสุดบริเวณถนนวงแหวนรอบนอก รวมระยะทางประมาณ 10.4 กิโลเมตร

(ข) โครงการระบบทางพิเศษ หมายถึง ระบบทางด่วนและระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งได้แก่

(1) ระบบทางด่วน ในปัจจุบันได้เปิดบริการแล้ว 2 สาย ซึ่งเป็นโครงการระยะที่ 1 คือ สายดินแดง-ท่าเรือ มีความยาวประมาณ 8.9 กิโลเมตร สายบางนา-ท่าเรือ มีความยาว 7.9 กิโลเมตร และกำลังก่อสร้างสายดาวคะนอง-ท่าเรือ มีความยาวประมาณ 10.3 กิโลเมตร โครงการที่ 1 นี้ มีจุดขึ้นลงประมาณ 26 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตพระโขนงและยานนาวาด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขต





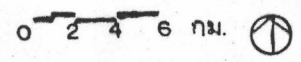
การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ กรุงเทพมหานคร แลตง ประเภทถนนเดิม และโครงการถนนสัญลักษณ์

- ถนนสายประธาน หรือทางด่วน
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ..... โครงการทางด่วน ระยะที่ 2
- ..... โครงการรถไฟฟ้า ขบวนรถชาน
- โครงการถนน แผนที่ 4.17

- โครงการถนน
- ① ถนนเหนือ-ใต้
  - ② ถนนรัชดาภิเษก
  - ③ ถนนวงแหวนรอบนอก
  - ④ ถนนเดียวคลองสามแสน
  - ⑤ ถนนปลายสะพานลำออร
  - ⑥ ถนนวงแหวนสายกลาง
  - ⑦ ถนนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ที่มา กรมโยธาธิการ  
สำนักผังเมือง





ราษฎรบูรณะ สำหรับทางด่วนตามโครงการ ระยะที่ 2 ปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ใน ระยะที่ 2 นี้ มี 2 สาย คือ สายเหนือ-ใต้ เชื่อมระหว่างลำภูประดิษฐ์ เขตยานนาวา สิ้นสุดที่ ลาดยาวมีความยาวประมาณ 19.2 กิโลเมตร และสายตะวันออก-ตะวันตก เริ่มจากโรงกรองน้ำ ล้ามเส้น ไปสิ้นสุดที่ถนนอโศก-ดินแดง มีความยาวประมาณ 8.72 กิโลเมตร ทั้งสองสายนี้ มีจุด ขึ้นลงทางด่วนประมาณ 40 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน โดยเฉพาะเขตพญาไท (แผนที่ 4.12 และตารางที่ ผ30)

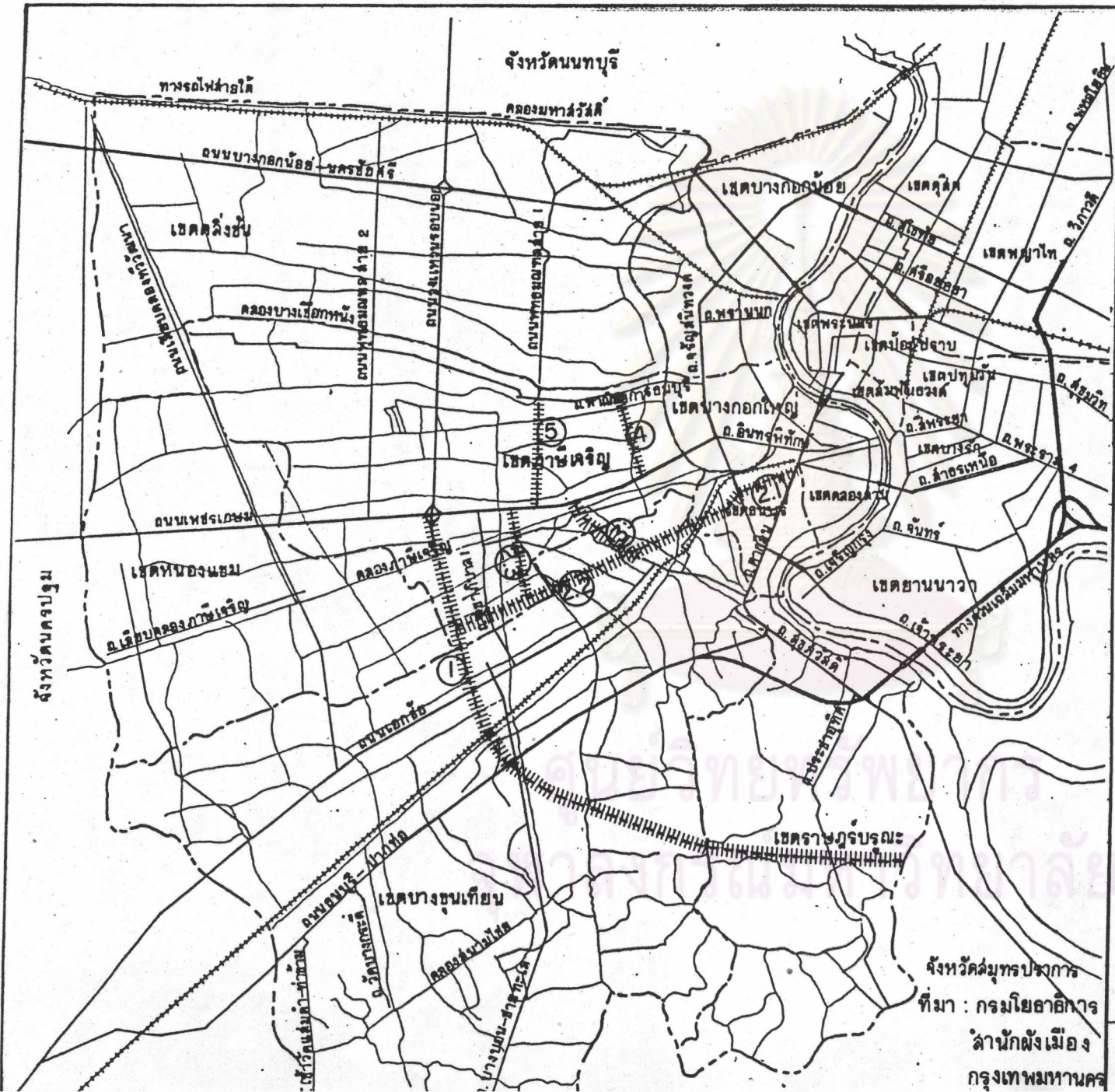
(2) ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เป็นการคมนาคมโดยใช้ธรรางไฟฟ้า ซึ่งไม่ก่อให้เกิดมลภาวะวังบนรางพิเศษยกสูง รถไฟฟ้า 1 ขบวนจะสามารถขนส่งผู้โดยสารได้ครั้งละ ประมาณ 1,150 คน รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน แบ่งออกเป็น 3 เส้นทาง คือ

- สายพระโขนง-หัวลำโพง-ล้ามเส้น-บางซื่อ ความยาว ประมาณ 23 กิโลเมตร
- สายวงเวียนใหญ่-ลำธาร-ลาดพร้าว ความยาวประมาณ 20 กิโลเมตร
- สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ความยาวประมาณ 16 กิโลเมตร

ทั้ง 3 สายนี้ กำหนดให้มีจุดรับส่งประมาณ 56 แห่ง โดยอยู่ในเขต ชั้นใน 39 สถานี เขตชั้นกลาง 17 สถานี ในระดับเขต เขตที่มีจุดรับส่งมากที่สุด คือ เขตดุสิต รองลงมาคือ เขตพระโขนง และเขตห้วยขวาง

จากการศึกษาปัจจัยการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม ในเขตกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าเขตชั้นในเป็นเขตที่มีโครงข่ายการคมนาคมสมบูรณ์ที่สุด ทั้งด้านการคมนาคม ทางบกและทางน้ำหรือการทางพิเศษ เขตที่มีโครงข่ายการคมนาคมขนส่งสมบูรณ์มากกว่าเขตอื่น ๆ คือ เขตปทุมวัน และเขตพญาไท เพราะเป็นเขตที่มีโครงข่ายการคมนาคมเกือบทุกระบบทั้งในปัจจุบันและอนาคต สำหรับในกลุ่มเขตชั้นกลางที่ค่อนข้างจะได้เปรียบด้านการคมนาคมคือ เขต บางเขน ยานนาวา และพระโขนง ซึ่งเป็นเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนครในขณะที่เขตชั้นกลางด้าน ฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตราษฎรบูรณะเริ่มจะได้เปรียบด้านการคมนาคม เนื่องจากมี การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มขึ้น เช่น สะพานตากสิน และสะพานแขวนในโครงการ.





การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่ กรุงเทพมหานคร ด้านฝั่งธนบุรี  
แสดง โครงการถนนภายในพื้นที่ และ  
พื้นที่ต่อเนื่อง

**สัญลักษณ์**

- ① โครงการถนนวงแหวนด้านนอก  
#####  
( กรมโยธาธิการ )
- ② โครงการถนนปลายสะพานลำออร  
#####  
ระยะที่ 2 ( กรมโยธาธิการ )
- ②.1 เชื่อมตากสิน-รัชดาภิเษก
- ②.2 เชื่อมตากสิน-ถนนวงแหวนรอบนอก
- ②.3 เชื่อมตากสิน-เพชรเกษม
- ③ โครงการถนนเชื่อมดาวคะนอง -  
#####  
เพชรเกษม ( ก.ท.ม. )
- ④ โครงการถนนเชื่อม จรัลสนิทวงศ์  
#####  
13 - เพชรเกษม ( ก.ท.ม. )
- ⑤ โครงการถนนพุทธมณฑลสาย 1 -  
#####  
เพชรเกษม ( ก.ท.ม. )

ที่มา : กรมโยธาธิการ  
สำนักผังเมือง  
กรุงเทพมหานคร





ทางด้านสายดาวคนอง-ท่าเรือ ซึ่งจะทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี สามารถเดินทางติดต่อกับเขตชั้นในและเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนครได้สะดวกเร็วขึ้น นอกจากนี้ยังมีถนนพระปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนวงแหวนลำยนอก ซึ่งเป็นถนนสายประธาน ตลอดถนนสายรองอื่น ๆ เพิ่มขึ้นช่วยให้พื้นที่เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรีมีความพร้อมทางด้านถนนที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยภายในเขตภาษีเจริญ เขตราชบุรีฤๅณะ รวมทั้งผู้ร่วมใช้ที่อยู่อาศัยภายนอกเขตชั้นกลางด้วย ได้แก่ เขตชั้นนอกและในจังหวัดปริมณฑล เช่น นครปฐม นนทบุรี และสมุทรปราการ เป็นต้น

ส่วนเขตชั้นนอกเป็นเขตที่เสียเปรียบด้านโครงข่ายการคมนาคมมากที่สุด เพราะมีแต่โครงข่ายถนนที่ค่อนข้างเบาบาง ขณะที่ระบบการคมนาคมทางอื่น เกือบจะไม่มีเลย

เขตภาษีเจริญมีโครงการก่อสร้างถนนในอนาคตในลักษณะถนนโครงการชั้นนำการพัฒนา (Development road) และถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน (Missing Link Road) ดังมีรายละเอียดคือ

- ถนนโครงการชั้นนำการพัฒนา (Development road) ได้แก่

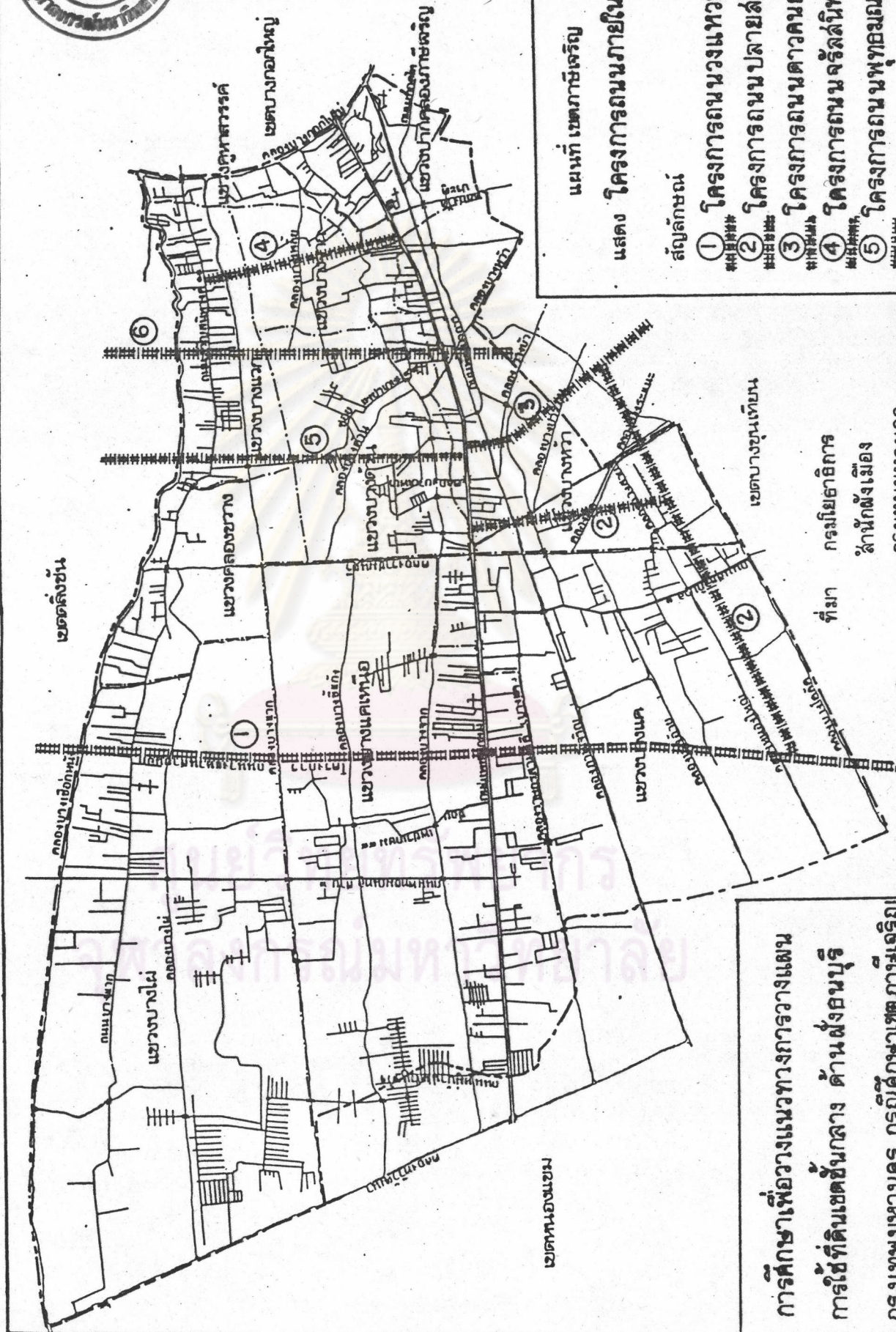
(ก) โครงการถนนที่ปลายถนนสะพานตากสิน (ด้านฝั่งธนบุรี) ระยะที่ 2 โดยมีแนวเส้นทางจากปลายถนนสะพานตากสินไปบรรจบกับถนนจรลลสินทวงศ์ และจากจุดนี้เป็นระยะที่ 2 มีแนวเส้นทางไปกับถนนเพชรเกษม จากนั้นจะแยกเป็นถนน 2 สาย สายหนึ่งไปสิ้นสุดที่ถนนเพชรเกษมบริเวณก่อนถึงย่านตลาดบางแค อีกสายหนึ่งไปสิ้นสุดถนนวงแหวนลำยนอกเขตภาษีเจริญ รวมระยะทาง 12 กิโลเมตร เป็นถนนโครงการของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย

(ข) โครงการถนนเชื่อมระหว่างถนนดาวคนองจอมทอง ในเขตบางขุนเทียนกับถนนเพชรเกษมในเขตภาษีเจริญ เป็นถนนโครงการของสำนักโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร

- ถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน (Missing Link road) ได้แก่

(ก) โครงการถนนพุทธมณฑลสายที่ 1 และ 3 (เพชรเกษม 104) เป็นโครงการถนนเชื่อมถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรีในเขตตลิ่งชันและถนนเพชรเกษมในเขตภาษี-





แผนที่ เขตภาษีเจริญ  
แสดง โครงการถนนภายในพื้นที่

- สัญลักษณ์
- ① โครงการถนนวงแหวนด้านนอก
  - ② โครงการถนนปลายทางสายอาคาร
  - ③ โครงการถนนสวนคอนกรีต-เพชรเกษม
  - ④ โครงการถนนจรัสสีนิทวงศ์-เพชรเกษม
  - ⑤ โครงการถนนพุทธมณฑล 1-เพชรเกษม
  - ⑥ โครงการถนนวงแหวนสายกลาง

การศึกษาเพื่อวางแผน  
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร กรมศึกษาเขตภาษีเจริญ


เขตบางขุนเทียน

ท่ามา กรมโยธาธิการ  
สำนักผังเมือง

กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.19

0 5 10





เจริญ ทั้งนี้เป็นถนนระดับท้องถิ่น เป็นเส้นทางอำนวยความสะดวกต่อการเดินทางไปสู่อาณาบริเวณ  
พุทธมณฑลในจังหวัดนครปฐม

(ข) โครงการถนนเชื่อมระหว่างถนนช้อยพาลีชยการธนบุรี และถนน  
เพชรเกษม อยู่ภายในเขตภาษีเจริญ

การเปลี่ยนแปลงเส้นทางคมนาคมที่เพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นปัจจัยที่  
เชื้ออำนวยความสะดวกขยายตัวของชุมชนเมือง และการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีอัตราสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะ  
ผลของความล้นทะลุภัยที่เกิดขึ้นจากการขนส่งระหว่างเขตและจังหวัดปริมณฑล และราคาที่ดินมี  
มูลค่าสูงขึ้น โดยที่ดินในพื้นที่ติดต่อกับถนนตัดใหม่ มีราคาสูงกว่าที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดต่อกับหรือห่างจาก  
ถนนออกไป

นอกจากนี้ความล้นทะลุภัยในการเข้าถึง (Maximum accessi-  
bility) เป็นปัจจัยสำคัญต่อการเกิดย่านกลาง (Central place) ของพื้นที่ เช่น ชุมชนหรือ  
ย่านกลาง เกิดขึ้นตรงบริเวณย่านการค้าบางแค (road oriented central place) มี  
แนวโน้มว่าร้านค้าอาคารพาณิชย์จะขยายตัวไปตามแนวสองฟากถนน ในลักษณะตึกแถว ลักษณะเช่นนี้  
แสดงให้เห็นถึงปัญหาซึ่งเกิดขึ้น ทั้งบริเวณที่ตั้งย่านการค้าเก่าซึ่งย่อมจะทรุดโทรมลงไปทุกวัน  
ขาดการปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภค ส่วนย่านการค้าใหม่จะขาดระเบียบการใช้ที่ดิน

## 2. การคาดประมาณจำนวนประชากรกรุงเทพมหานครในอนาคต

จำนวนประชากรในอนาคตของกรุงเทพมหานคร มีผู้คาดประมาณหลายคน  
และหลายหน่วยงาน เช่น รองศาสตราจารย์ ดร. สรชัย พิศาลบุตร และคณะ หน่วยงานของ  
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานผังเมือง และ ฯลฯ ซึ่ง  
ผลการคาดประมาณของแต่ละหน่วยงานออกมาใกล้เคียงกัน จะเห็นได้จาก ตารางที่ 4.12

ในการศึกษาการคาดประมาณจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้  
นำผลการศึกษาของ รองศาสตราจารย์ ดร. สรชัย พิศาลบุตร และคณะมาประกอบการศึกษา  
เนื่องจาก รองศาสตราจารย์ ดร. สรชัย ได้ศึกษาการคาดประมาณประชากรจากหลายวิธี และได้  
พิจารณาเปรียบเทียบ และคัดเลือกผลการศึกษาที่ดีที่สุดออกมา แสดงการคาดประมาณทุกช่วงปี  
สะดวกแก่การนำมาประกอบการศึกษา



ตารางที่ 4.12 แสดงการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต ของกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านคน

| ผู้ศึกษา                                                   | พ.ศ.<br>2533 | พ.ศ.<br>2534 | พ.ศ.<br>2543 | พ.ศ.<br>2544 | พ.ศ.<br>2545 |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. รศ. ดร.สรชัย พิศาลบุตร                                  | 6.264        | 6.395        | 7.503        | 7.617        | 7.730        |
| 2. สำนักผังเมือง                                           | -            | 6.500        | -            | 7.620        | -            |
| 3. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนา-<br>การเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ | 6.349        | -            | 7.702        | -            | -            |
| 4. การประปานครหลวง                                         | -            | -            | 7.702        | -            | -            |
| 5. ผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่น                                     | -            | -            | 7.700        | -            | -            |

ผลการคาดประมาณจำนวนประชากร จะเห็นว่า ในปี พ.ศ. 2534

กรุงเทพมหานครจะมีประชากรประมาณ 6.395 ล้านคน ในปี พ.ศ.2539 เพิ่มขึ้นเป็น 7.032 ล้านคน และในปี พ.ศ.2544 เพิ่มขึ้นเป็น 7.617 ล้านคน โดยกลุ่มเขตชั้นกลางมีสัดส่วนจำนวนประชากรอาศัยอยู่มากที่สุด รองลงมาได้แก่ กลุ่มเขตชั้นใน และกลุ่มเขตชั้นนอกตามลำดับ

ในระดับเขตพบว่าถึงปี พ.ศ. 2544 เขตบางกะปิจะเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ ประมาณ 0.922 ล้านคน รองลงมาคือ ห้วยขวาง พระโขนง ดุสิต และบางเขนตามลำดับ สำหรับความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ ปรากฏว่าเขตห้วยขวางจะเป็นเขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่สูงสุดคือ 143 คนต่อไร่ รองลงมาคือ เขตบางรัก 68 คนต่อไร่ เขตดุสิต และธนบุรี รองลงมา จากการคาดประมาณประชากรนี้จะเห็นว่าแนวโน้มประชากรส่วนใหญ่จะไปทางด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางดังกล่าว

สำหรับเขตภาษีเจริญ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นตลอดเวลา คือ ในปี พ.ศ. 2534 , 2539 และ 2544 จะมีขนาดประชากรเป็น 256,925 , 291,936 และ 323,731 คนตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2526 (ที่มี 207,409 คน) เท่ากับ 49,543 , 84,527 และ 116,322 คนตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 23.8 , 40.7 และ 56.1 ตามลำดับ จากการที่ประชากรเพิ่มขึ้นในอนาคต มีความต้องการพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากร เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในลักษณะการขยายตัวของ



ตารางที่ 4.13 การคาดประมาณประชากร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544

จำแนกเป็นรายเขต

| เขตการปกครอง    | แผนพัฒนาฉบับที่ 6<br>2530 - 2534 |          | แผนพัฒนาฉบับที่ 7<br>2535 - 2539 |          | แผนพัฒนาฉบับที่ 8<br>2540 - 2544 |          |
|-----------------|----------------------------------|----------|----------------------------------|----------|----------------------------------|----------|
|                 | ประชากร /1<br>2534               | คน/ไร่/2 | ประชากร /1<br>2539               | คน/ไร่/2 | ประชากร /1<br>2544               | คน/ไร่/2 |
| เขตชั้นใน       | (2,812,782)                      | (42)     | (2,941,297)                      | (44)     | (3,055,484)                      | (46)     |
| 1. พระนคร       | 96,117                           | 28       | 94,592                           | 27       | 88,664                           | 26       |
| 2. ป้อมปราบ     | 127,069                          | 105      | 80,386                           | 67       | 35,191                           | 29       |
| 3. สัมพันธวงศ์  | 60,433                           | 68       | 43,182                           | 49       | 25,975                           | 29       |
| 4. ปทุมวัน      | 213,465                          | 41       | 190,099                          | 36       | 157,371                          | 30       |
| 5. บางรัก       | 185,967                          | 54       | 211,760                          | 61       | 235,524                          | 68       |
| 6. ดุสิต        | 653,506                          | 47       | 728,819                          | 52       | 794,778                          | 57       |
| 7. พญาไท        | 460,121                          | 42       | 400,805                          | 30       | 358,160                          | 33       |
| 8. ห้วยขวาง     | 503,863                          | 85       | 673,611                          | 113      | 851,297                          | 143      |
| 9. มีนบุรี      | 296,665                          | 55       | 305,298                          | 56       | 306,059                          | 57       |
| 10. คลองสาน     | 108,268                          | 29       | 106,408                          | 28       | 100,547                          | 27       |
| 11. บางกอกใหญ่  | 107,308                          | 28       | 106,337                          | 27       | 101,918                          | 26       |
| เขตชั้นกลาง     | (2,975,598)                      | (8)      | (3,395,765)                      | (9)      | (3,783,079)                      | (10)     |
| 12. ยานนาวา     | 321,989                          | 14       | 312,893                          | 14       | 293,110                          | 13       |
| 13. พระโขนง     | 695,841                          | 8        | 772,915                          | 9        | 839,338                          | 9        |
| 14. บางกะปิ     | 568,516                          | 6        | 742,322                          | 7        | 922,442                          | 10       |
| 15. บางเขน      | 509,043                          | 5        | 603,001                          | 6        | 694,307                          | 7        |
| 16. บางกอกน้อย  | 449,441                          | 31       | 468,602                          | 32       | 476,836                          | 33       |
| 17. ภาษีเจริญ   | 256,952                          | 8        | 291,936                          | 9        | 323,731                          | 10       |
| 18. ราษฎร์บูรณะ | 173,816                          | 6        | 204,096                          | 8        | 233,315                          | 9        |
| เขตชั้นนอก      | (606,631)                        | (1)      | (695,835)                        | (1.1)    | (778,629)                        | (1.5)    |
| 19. หนองจอก     | 55,445                           | 0.4      | 55,701                           | 0.4      | 54,234                           | 0.4      |
| 20. มีนบุรี     | 74,374                           | 0.7      | 83,340                           | 0.8      | 91,254                           | 0.8      |
| 21. ลาดกระบัง   | 57,555                           | 0.7      | 64,632                           | 0.8      | 70,840                           | 0.9      |
| 22. บางขุนเทียน | 256,696                          | 2.3      | 303,680                          | 2.7      | 349,324                          | 3        |
| 23. ตลิ่งชัน    | 94,838                           | 2        | 107,744                          | 2.2      | 119,514                          | 2.4      |
| 24. หนองแขม     | 67,723                           | 2.2      | 80,738                           | 2.7      | 93,463                           | 3.1      |
| รวม             | 6,395,011                        | 6.5      | 7,032,897                        | 7.2      | 7,617,192                        | 7.8      |

ที่มา 1/ รองศาสตราจารย์ ดร. สรชัย พิศาลบุตร ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2/ การคำนวณ โดยใช้เขตการปกครองปัจจุบัน



ใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น สามารถเป็นไปได้ 2 รูปแบบ คือ

(ก) การขยายตัวในแนวราบ โดยมีการขยายตัวไปตามพื้นที่ว่างเปล่า (Vacant land) ตามแนวที่ยังไม่เป็นพื้นที่ใช้สอยเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง (Built-up Area) ซึ่งอาจจะเป็นพื้นที่เกษตรหรือพื้นที่รกร้างว่างเปล่า ทั้งที่มีสาธารณูปโภคบริบูรณ์หรือยังไม่บริบูรณ์

(ข) การขยายตัวในแนวสูง คือ การเพิ่มความเข้มข้นในพื้นที่โดยการเพิ่มอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (Plot Ratio หรือ Floor Area Ratio F.A.R.)

### 3. โครงการขยายการบริการด้านสาธารณูปโภค

#### การประปา

สำหรับในอนาคต ปี พ.ศ. 2543 การประปานครหลวงคาดว่าจะมีจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร ประมาณ 7.68 ล้านคน และประชากรต่องานน้ำใช้ประมาณ 480 ลิตรต่อคนต่อวัน ดังนั้นการประปานครหลวงวางแผนโครงการปรับปรุงกิจการประปาช่วงแรก ระยะที่ 2 การประปาฯ จะต้องผลิตน้ำประปาให้ได้ประมาณ 3.6 ล้าน ล.บ.ม./วัน ซึ่งสามารถให้บริการน้ำได้เพียงพอถึงปี พ.ศ. 2536 สำหรับบริการประชาชน 6 ล้านคน มีพื้นที่บริการน้ำประปา 684 ตร.กม. และโครงการปรับปรุงกิจการประปาช่วงแรก ระยะที่ 3 การประปาจะต้องผลิตน้ำประปาให้ได้ประมาณ 4.6 ล้าน ล.บ.ม./วัน ซึ่งสามารถให้บริการน้ำได้เพียงพอถึงปี พ.ศ. 2543 สำหรับบริการประชาชน 7.8 ล้านคน พื้นที่บริการน้ำประปา 835 ตร.กม. โดยแยกบริการในพื้นที่อื่นต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ดังแสดงในแผนที่ 4.19 และตารางที่ 4.14

จากข้อมูลการใช้น้ำประปาและกำลังการผลิตน้ำที่แสดงในตารางที่ 92 จะเห็นว่ากำลังการผลิตปัจจุบันและในอนาคต สามารถให้บริการอย่างเพียงพอ โดยครอบคลุมพื้นที่เขตชั้นในและเขตชั้นกลาง เกือบทั้งหมด โดยเฉพาะเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตบางกะปิ บางเขน พระโขนง เขตที่มีการขยายพื้นที่การให้บริการประปามากที่สุด คือ เขตบางกะปิ ดังนั้นเขตชั้นกลางเหล่านี้ย่อมมีแนวโน้ม การขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ รองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตบางกอกน้อยทั้งหมด พื้นที่บางส่วนของเขตภาษีเจริญ เขต



ตารางที่ 4.14 แสดงความต้องการน้ำประปาสำหรับกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2544

| พื้นที่<br>เขต | ประชากร<br>พ.ศ. 2526 | ประชากรที่เพิ่มขึ้น<br>ในปี พ.ศ.2544 | ประชากรในปี<br>พ.ศ.2544 | ปริมาณน้ำประปา<br>ปี พ.ศ. 2544<br>ม. <sup>3</sup> /วัน |
|----------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1) ชั้นใน      | 2,174,370            | 403,000                              | 2,578,000               | 1,237,440                                              |
| 2) ชั้นกลาง    | 2,457,555            | 1,756,000                            | 4,213,000               | 2,022,240                                              |
| 3) ชั้นนอก     | 545,145              | 347,000                              | 892,000                 | 428,160                                                |
| รวม            | 5,177,070            | 2,506,000*                           | 7,683,000               | 3,687,840                                              |

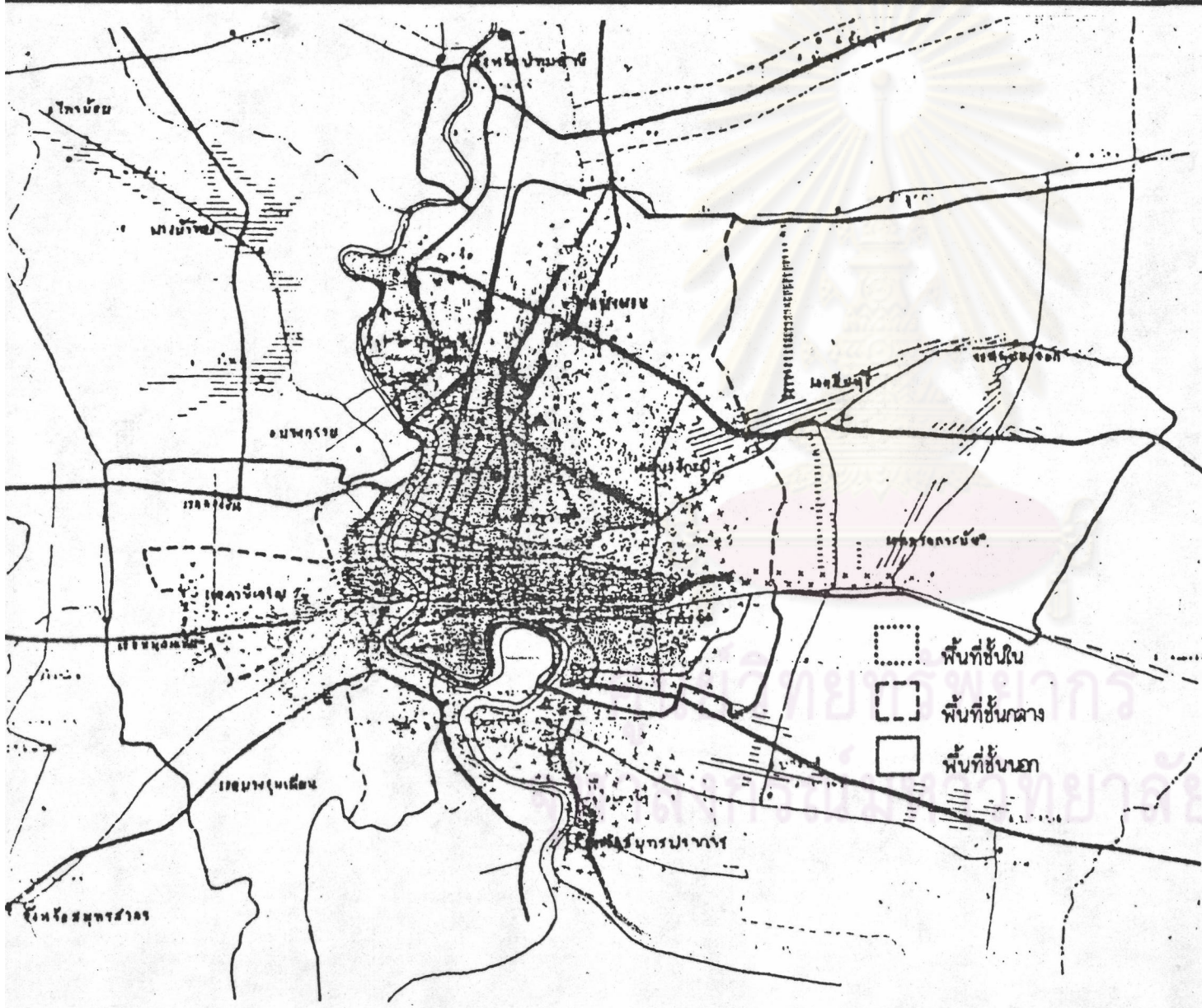
ที่มา : การประปานครหลวง

ตารางที่ 4.15 โครงการปรับปรุงกิจการประปาตามแผนหลัก พ.ศ. 2543

| โครงการ<br>ปรับปรุง<br>กิจการ | ระยะเวลา<br>ดำเนินการ | กำลังผลิต<br>ล้าน<br>ม. <sup>3</sup> /วัน | ความเพียงพอ  | สำหรับประชาชน<br>(ล้านคน) | พื้นที่<br>บริการ<br>ตร.กม. | ปริมาณน้ำดิบ<br>ม. <sup>3</sup> /วัน |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ช่วงแรก                       | พ.ศ.2517-2522         | 2.0                                       | ถึง พ.ศ.2526 | 4.0                       | 280                         | 20                                   |
| 1) ระยะแรก                    |                       |                                           |              |                           |                             |                                      |
| ช่วงที่ 2                     | พ.ศ.2522-2528         | 2.4                                       | ถึง พ.ศ.2529 | 5.0                       | 430                         | 25                                   |
| 2) ระยะที่ 2                  |                       |                                           |              |                           |                             |                                      |
| ช่วงแรก                       | พ.ศ.2528-2531         | 3.6                                       | ถึง พ.ศ.2536 | 6.0                       | 684                         | 30                                   |
| 3) ระยะที่ 3                  | ยังไม่กำหนด           | 4.6                                       | ถึง พ.ศ.2543 | 7.8                       | 835                         | 60                                   |

ที่มา : การประปานครหลวง












การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดิน เขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

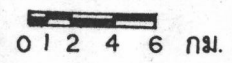
แผนที่ กรุงเทพมหานคร  
แสดง พื้นที่จ่ายน้ำโครงการปรับปรุงกิจการ  
ประปา การประปานครหลวง


**สัญลักษณ์**

-  พื้นที่จ่ายน้ำบาดาล
-  พื้นที่จ่ายน้ำระยะที่ 1 ปัจจุบัน  
( 280 ตร.กม. )
-  พื้นที่จ่ายน้ำ พ.ศ. 2529 (430 ตร.กม.)
-  พื้นที่จ่ายน้ำ พ.ศ. 2537 (684 ตร.กม.)  
และพื้นที่จ่ายน้ำ พ.ศ. 2543  
( 835 ตร.กม. )

-  พื้นที่ชั้นใน
-  พื้นที่ชั้นกลาง
-  พื้นที่ชั้นนอก

ที่มา : สำนักผังเมือง



 แผนที่  
4.20



ราษฎรบุรณะ และเขตบางขุนเทียน เป็นพื้นที่ที่มีโครงการขยายกิจการน้ำประปา ร่องลงมา ในขณะที่เขตอื่นนอกทั้งหมด ไม่มีโครงการปรับปรุงกิจการประปา ยังคงต้องพึ่งน้ำบาดาล และแหล่งน้ำตามธรรมชาติอื่น ๆ

### การไฟฟ้า

จากสถิติในช่วงปี พ.ศ. 2521-2526 การไฟฟ้านครหลวงคาดว่าความต้องการพลังไฟฟ้าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยประชากรต้องการพลังไฟฟ้าใช้ในปริมาณ 0.91 วัตต์ต่อคนต่อวัน และในปี พ.ศ. 2544 คาดว่าจะมีประชากรประมาณ 7.68 ล้านคน ดังนั้นการไฟฟ้านครหลวงต้องเตรียมพลังไฟฟ้าไว้ในปริมาณ 7.0 เมกกะวัตต์ต่อวัน หรือ 2,552.0 เมกกะวัตต์ต่อปี โดยแยกบริการเป็นพื้นที่ขึ้นต่าง ๆ แล่งในตารางที่ 4

### การโทรศัพท์

ในอนาคต ปี พ.ศ. 2544 องค์การโทรศัพท์มีโครงการที่จะจัดให้มีเลขหมายโทรศัพท์เพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 571,800 เลขหมาย โดยอยู่ในเขตชั้นกลางมากที่สุด ร่องลงมาเขตชั้นใน และเขตชั้นนอก ตามลำดับ

จากโครงการขยายกิจการโทรศัพท์นครหลวงในอนาคต จะช่วยให้การจัดระบบการสื่อสารทางโทรศัพท์มีประสิทธิภาพและเพียงพอ จะช่วยลดปริมาณการจราจรในเขตชั้นกลาง และเขตชั้นใน เป็นการช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัดได้ทางหนึ่ง

จากการศึกษาโครงการขยายการบริการทางด้านการประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ในอนาคต สามารถคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังนี้

กลุ่มเขตชั้นในเป็นกลุ่มเขตที่มีความพร้อมในการให้บริการประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ นอกจากนี้ในอนาคตมีการปรับปรุงขยายการบริการให้ดีขึ้นเป็นปัลลัย เสริมให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นใน และสามารถขยายกิจการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อีก ทำให้การใช้ที่ดินเขตชั้นในจะเข้มข้นยิ่งขึ้น



ตารางที่ 4.16 แสดงความต้องการพลังงานไฟฟ้าของประชากร ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

| เขต      | พื้นที่<br>(ตร.กม.) | ประชากรปี พ.ศ.2544<br>(คน) | ความต้องการพลังงานไฟฟ้า<br>ปี พ.ศ.2544<br>เมกะวัตต์ต่อปี |
|----------|---------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| ชั้นใน   | 105.96              | 2,578,000                  | 856.30                                                   |
| ชั้นกลาง | 619.19              | 4,213,000                  | 1,399.40                                                 |
| ชั้นนอก  | 843.59              | 892,000                    | 296.30                                                   |
| รวม      | 1,568.74            | 7,683,000                  | 2,552.00                                                 |

ที่มา : การไฟฟ้านครหลวง

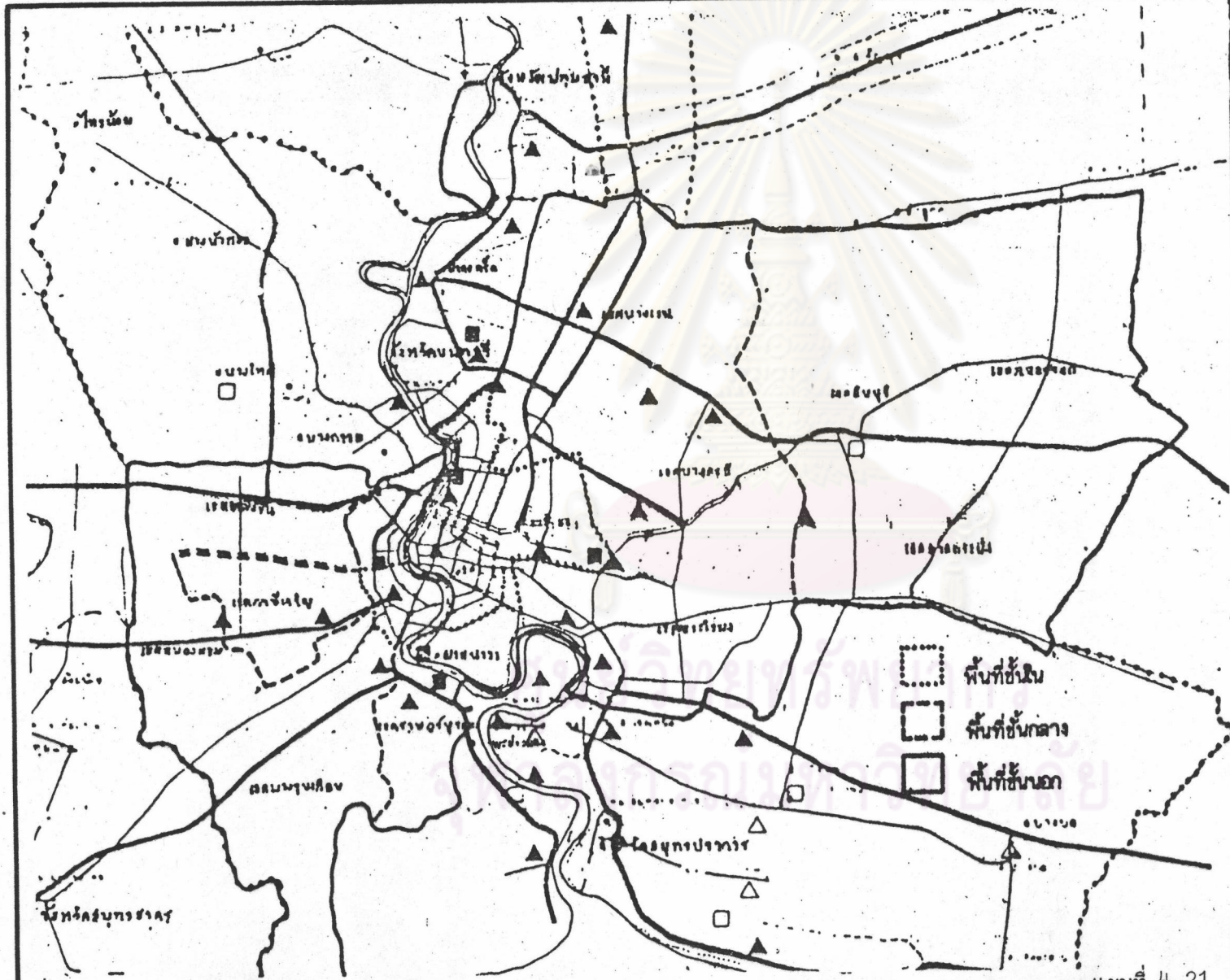
ตารางที่ 4.17 แสดงความต้องการเลขหมายโทรศัพท์เพิ่มขึ้นสำหรับกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

| พื้นที่  | ประชากร<br>พ.ศ.2526 | เลขหมาย<br>โทรศัพท์<br>พ.ศ.2526 | ความต้องการ<br>การเลข<br>โทรศัพท์ | จำนวน เลข<br>หมายที่<br>ยังขาด | ประชากร<br>ที่เพิ่มใน<br>ปี 2544 | เลขหมาย<br>ที่ต้องการ<br>ปี 2544 | รวมเลข<br>หมายที่<br>ต้องการเพิ่ม |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| ชั้นใน   | 2,174,370           | 220,984                         | 291,366                           | 70,382                         | 403,000                          | 54,000                           | 124,382                           |
| ชั้นกลาง | 2,457,555           | 203,376                         | 329,312                           | 125,936                        | 1,756,000                        | 235,305                          | 361,241                           |
| ชั้นนอก  | 545,145             | 33,775                          | 73,050                            | 39,275                         | 347,000                          | 46,500                           | 85,775                            |
| รวม      | 5,177,070           | 458,135                         | 693,728                           | 235,593                        | 2,506,000                        | 335,805                          | 571,400                           |

หมายเหตุ - ความต้องการเลขหมายโทรศัพท์ มาตรฐานเฉลี่ย 13.4 เลขหมายต่อ  
ประชากร 100 คน

ที่มา : องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

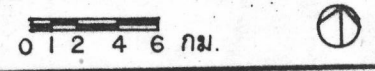




การศึกษาเพื่อวางแนวทาง  
การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เขตชั้นกลาง ด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่กรุงเทพมหานคร  
แสดงอาณาเขตจำหน่ายการ  
ไฟฟ้านครหลวง

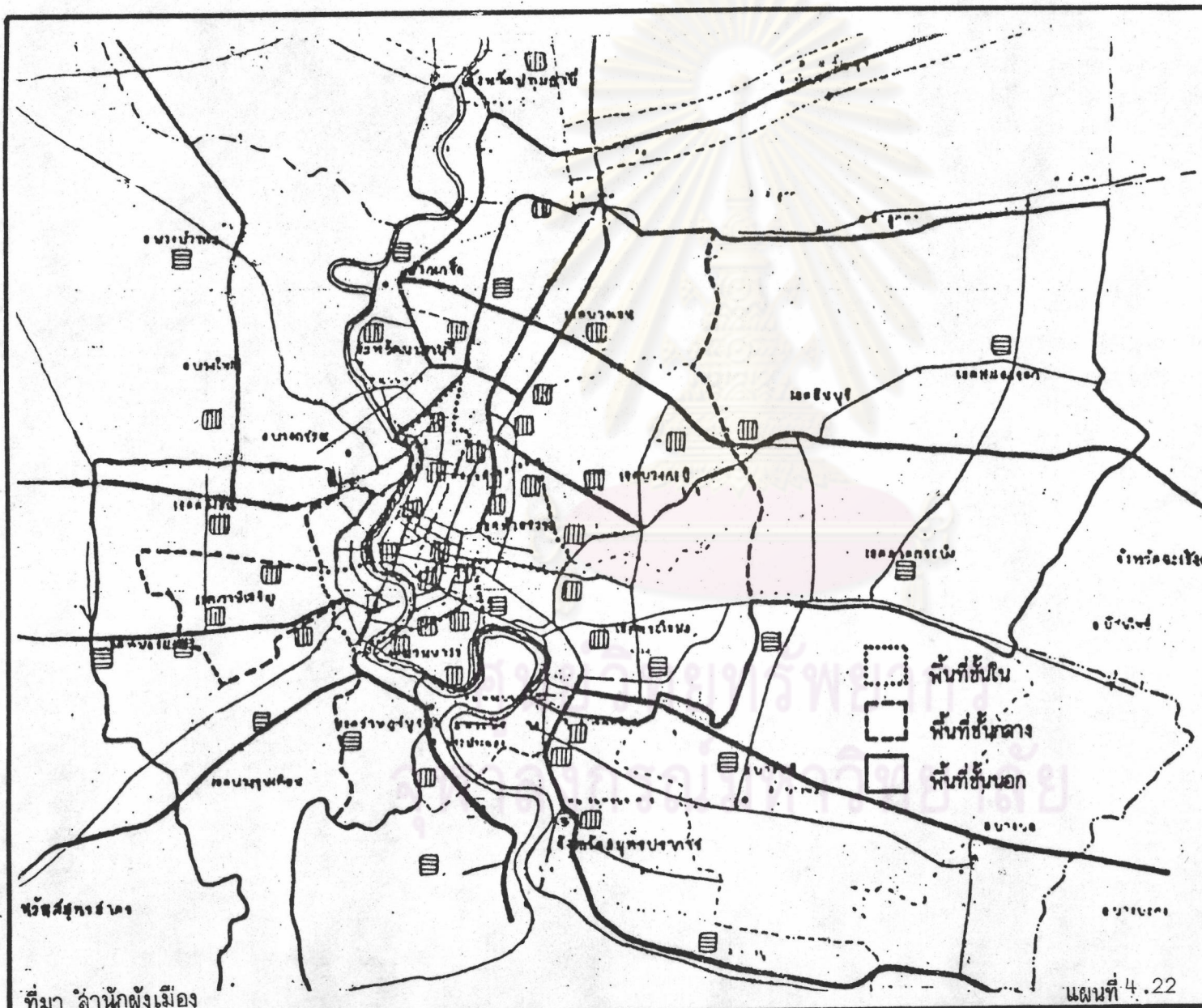
- สัญลักษณ์
- ..... พื้นที่เขตจำหน่ายไฟฟ้า
  - ที่ทำการเขตจำหน่าย
  - ▲ สถานีย่อย
  - ที่ทำการเขตจำหน่าย  
ที่จะก่อสร้าง
  - △ สถานีย่อยที่กำลังก่อสร้าง  
และจะก่อสร้าง



ที่มา สำนักผังเมือง

แผนที่ 4.21

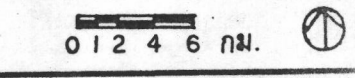




การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

แผนที่กรุงเทพมหานคร  
แสดงโครงการโทรศัพท์นครหลวง

- สัญลักษณ์
- ▣▣▣▣ โครงการขยายกิจการโทรศัพท์นครหลวง พ.ศ. 2515-2522 รวม 40 แห่ง
  - ▣▣▣▣ โครงการขยาย พ.ศ. 2520-2527 รวม 17 แห่ง





กลุ่มเขตชั้นกลาง เป็นกลุ่มเขตที่มีโครงการขยายกิจการด้านประปา และ  
 โทรศัพท์ โดยเฉพาะเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร เป็นพื้นที่ที่มีการปรับปรุงขยายพื้นที่บริการ  
 การประปาและโทรศัพท์เพิ่มขึ้น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 - 2543 เป็นปัจจัยเสริมให้นักลงทุนจาก  
 ภายนอกเข้ามาลงทุนประกอบกิจการทางด้านการค้า พักอาศัยและอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ในขณะที่  
 เดียวกัน ราคาที่ดินสูงขึ้น เนื่องจากมีการบริการสาธารณูปโภคเข้าถึงพื้นที่พร้อมบริบูรณ์ ทำให้  
 เกิดการกักตุนที่ดินไว้เพื่อเก็งกำไรจึงเกิดพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น สำหรับเขตชั้น  
 กลางด้านฝั่งธนบุรี มีการปรับปรุงขยายพื้นที่บริการประปาและโทรศัพท์ ในช่วงปี พ.ศ. 2529 -  
 2537 การขยายพื้นที่บริการมีสัดส่วนน้อยกว่าด้านฝั่งพระนครและสภาวะทางด้านการลงทุนพัฒนาที่ดิน  
 ทางด้านพาณิชย์กรรม พักอาศัยและอุตสาหกรรม ตลอดจนการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร ก็เกิดขึ้น  
 เช่นเดียวกับด้านฝั่งพระนคร ในสัดส่วนที่น้อยกว่า

กลุ่มเขตชั้นนอกเป็นกลุ่มเขตที่ไม่มีโครงการขยายการบริการน้ำประปา แต่  
 มีโครงการขยายบริการด้านโทรศัพท์ จึงทำให้เขตชั้นนอกบาง เขตมีปัจจัยเสริมให้เกิดการพัฒนาเป็น  
 บริเวณพักอาศัยและอุตสาหกรรมบ้าง เล็กน้อย

สำหรับเขตภาษีเจริญ ซึ่งเป็นเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี มีโครงการขยาย  
 พื้นที่บริการน้ำประปาเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2529 - 2537 และขยายพื้นที่บริการน้ำประปาเพิ่มขึ้น  
 ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่เขต นอกจากนี้ยังมีการขยายบริการด้านโทรศัพท์ จึงเป็นปัจจัยเสริม  
 ให้นักลงทุนจากภายนอกเข้ามาลงทุนประกอบกิจการทางด้านการค้า การจัดสรรที่ดิน และราคาที่ดิน  
 สูงขึ้น เนื่องจากมีการบริการสาธารณูปโภคเข้าถึงพื้นที่เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการกักตุนที่ดินเพื่อเก็ง  
 กำไร จึงเกิดพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนา ปรากฏขึ้นในแขนงต่าง ๆ

#### 4. โครงการเคหะชุมชนในอนาคต

โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ตามแผนงานในอนาคต ในกรุงเทพฯ  
 มหานคร มีประมาณ 10,000 หน่วย ที่ตั้งของโครงการจะกระจายอยู่ในเขตชั้นกลาง ฝั่งพระนคร  
 ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน และบางกะปิ รวม 8,250 หน่วย และอยู่ในเขตชั้นกลาง  
 ด้านฝั่งธนบุรี รวม 4,000 หน่วย อยู่ในเขตภาษีเจริญ และเขตราษฎร์บูรณะ เขตละ 2,000  
 หน่วย



ตารางที่ 4.18 แสดง โครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณา และมีมติ  
อนุญาตแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อนออกไปอนุญาต

| เขต              | โครงการ | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | อาคารแถว | รวมอาคารอยู่อาศัย |         | อาคารพาณิชย์ |
|------------------|---------|------------|---------|----------|-------------------|---------|--------------|
|                  |         |            |         |          | หลัง              | ร้อยละ  |              |
| เขตชั้นใน        | (20)    | (230)      | (28)    | (337)    | (595)             | (3.88)  | (424)        |
| 1. พระนคร        | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| 2. ป้อมปราบ      | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| 3. สัมพันธวงศ์   | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| 4. ปทุมวัน       | 1       | -          | -       | 25       | 25                | 0.16    | -            |
| 5. บางรัก        | 4       | 2          | -       | 101      | 103               | 0.67    | 136          |
| 6. ดุสิต         | 10      | 218        | 28      | 158      | 404               | 2.63    | 225          |
| 7. พญาไท         | 2       | -          | -       | -        | -                 | -       | 41           |
| 8. ห้วยขวาง      | 2       | 10         | -       | 19       | 29                | 0.19    | 8            |
| 9. ธนบุรี        | 1       | -          | -       | 34       | 34                | 0.22    | 14           |
| 10. คลองสาน      | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| 11. บางกอกใหญ่   | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| เขตชั้นกลาง      | (101)   | (6,173)    | (950)   | (7,047)  | (14,170)          | (92.39) | (1,535)      |
| 12. ยานนาวา      | 4       | -          | -       | 167      | 167               | 1.09    | 39           |
| 13. พระโขนง      | 26      | 1,264      | 53      | 1,612    | 2,929             | 19.10   | 284          |
| 14. บางกะปิ      | 43      | 3,559      | 668     | 2,666    | 6,893             | 44.94   | 761          |
| 15. บางเขน       | 22      | 972        | 229     | 2,353    | 3,554             | 23.17   | 389          |
| 16. บางกอกน้อย   | 2       | 65         | -       | 14       | 79                | 0.52    | 49           |
| 17. ภาษีเจริญ    | 2       | 304        | -       | 70       | 374               | 2.44    | 13           |
| 18. ราชบุรีบูรณะ | 2       | 9          | -       | 165      | 174               | 1.13    | -            |
| เขตชั้นนอก       | (12)    | (154)      | -       | (419)    | (573)             | (3.73)  | (734)        |
| 19. หนองจอก      | -       | -          | -       | -        | -                 | -       | -            |
| 20. มีนบุรี      | 4       | 4          | -       | 92       | 96                | 0.63    | 524          |
| 21. ลาดกระบัง    | 1       | 2          | -       | 126      | 128               | 0.84    | -            |
| 22. บางขุนเทียน  | 5       | 11         | -       | 201      | 212               | 1.38    | 22           |
| 23. ตลิ่งชัน     | 1       | 137        | -       | -        | 137               | 0.89    | 102          |
| 24. หนองแขม      | 1       | -          | -       | -        | -                 | -       | 86           |
| รวม              | 134     | 6,557      | 978     | 7,803    | 15,338            | 100.00  | 2,741        |

ที่มา : กองธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน



โครงการเคหะชุมชนภาคเอกชน ในอนาคตเมื่อพิจารณาจากโครงการที่มี  
มติอนุญาตแล้วแต่อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อนออกใบอนุญาต ตามตารางที่ 4.18 จะเห็นว่าสอดคล้องกับแนวโน้มจากอดีต (พ.ศ. 2517-2527) คือ โครงการที่พักอาศัยของภาคเอกชน จะอยู่ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร รวมจำนวน 95 โครงการ รวมจำนวนอาคารอยู่อาศัย 13,543 หน่วย และในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี รวมจำนวน 6 โครงการ จำนวนอาคารอยู่อาศัย 627 หน่วย

จากการศึกษาปัจจัยโครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต สามารถคาดแนวโน้ม การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังนี้

#### กลุ่มเขตชั้นใน

โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในลักษณะทดแทนอาคารเก่าในบริเวณเดิมจำนวน 7,986 หน่วย และภาคเอกชนมีโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี 2527 และที่กำลังขออนุญาต รวม 2,085 หน่วย เป็นปัจจัยทำให้ประชากรหนาแน่นเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตชั้นใน มีผลให้การใช้ที่ดินเขตชั้นในกระชับ (Compact) แน่นขึ้น และบริเวณที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้แหล่งงาน ช่วยลดระยะทางและเวลาการเดินทางสั้นลง นอกจากนี้ จะทำให้อาคารศูนย์การค้า สำนักงาน ในเขตชั้นในมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น

#### กลุ่มเขตชั้นกลาง

โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลดำเนินการไปแล้ว 22,923 หน่วย (อยู่ในเขตชั้นกลาง ฝั่งพระนครทั้งหมด) ในอนาคตมีโครงการเคหะชุมชน รวม 12,250 หน่วย อยู่ในฝั่งพระนคร จำนวน 21,865 หน่วย ฝั่งธนบุรีเพียง 1,104 หน่วย ดังนั้นแนวโน้มการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยจะปรากฏในเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนครมากที่สุด โครงการเคหะชุมชนในเขตชั้นกลาง ช่วยลดความคับคั่งของอาคารพักอาศัยในเขตชั้นใน และลดค่าใช้จ่ายและเวลาเดินทางไปทำงานในเขตชั้นใน แต่โครงการเคหะชุมชนเกิดขึ้นในลักษณะกระจายแผ่ขยายไปตามสองฟากถนนสายหลัก โดยปราศจากขอบเขตย่านพักอาศัยที่ชัดเจน ทำให้เกิดเงื่อนไขความต้องการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น



### กลุ่มเขตชั้นนอก

โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลได้ดำเนินการไปแล้ว 8,664 หน่วย กำลังดำเนินการต่อสร้างเพิ่มเติม 8,750 หน่วย สำหรับภาคเอกชนมีโครงการเคหะชุมชนตั้งแต่ปี 2527 และที่กำลังขออนุญาตปลูกสร้าง รวม 1,806 หน่วย โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชนเป็นปัจจัยกระตุ้นให้จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นในเขตชั้นนอก นอกเหนือจากการเพิ่มประชากรตามปกติ มีบทบาทในการเร่งความเป็นเมืองเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการแย่งชิงกันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร และนอกเกษตรเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ นอกจากนี้โครงการเคหะชุมชนมีลักษณะไม่สมบูรณ์แบบทำให้เกิดเงื่อนไขความต้องการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น

### เขตภาษีเจริญ

เขตภาษีเจริญมีโครงการเคหะชุมชนภาครัฐบาลประมาณ 2,000 หน่วย ภาคเอกชนมีโครงการเคหะชุมชน ตั้งแต่ปี 2527 และที่กำลังขออนุญาตปลูกสร้างรวม 505 หน่วย โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชนเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ประชากรเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากการเพิ่มตามปกติ และสภาพชุมชนเมืองเกิดขึ้นในลักษณะที่กระจัดกระจายเป็นหย่อม ๆ โดยปราศจากขอบเขตของย่านพักอาศัยที่ชัดเจน นอกจากนี้ลักษณะโครงการเคหะชุมชนที่ไม่สมบูรณ์ ทำให้เกิดเงื่อนไขความต้องการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตามมา

โครงการเคหะชุมชนในเขตภาษีเจริญ มีความเป็นไปได้มากเนื่องจาก การคมนาคมสะดวก อยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมากนัก ทำให้ไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางน้อยกว่าเขตชั้นนอก

### 5. แผนงานการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

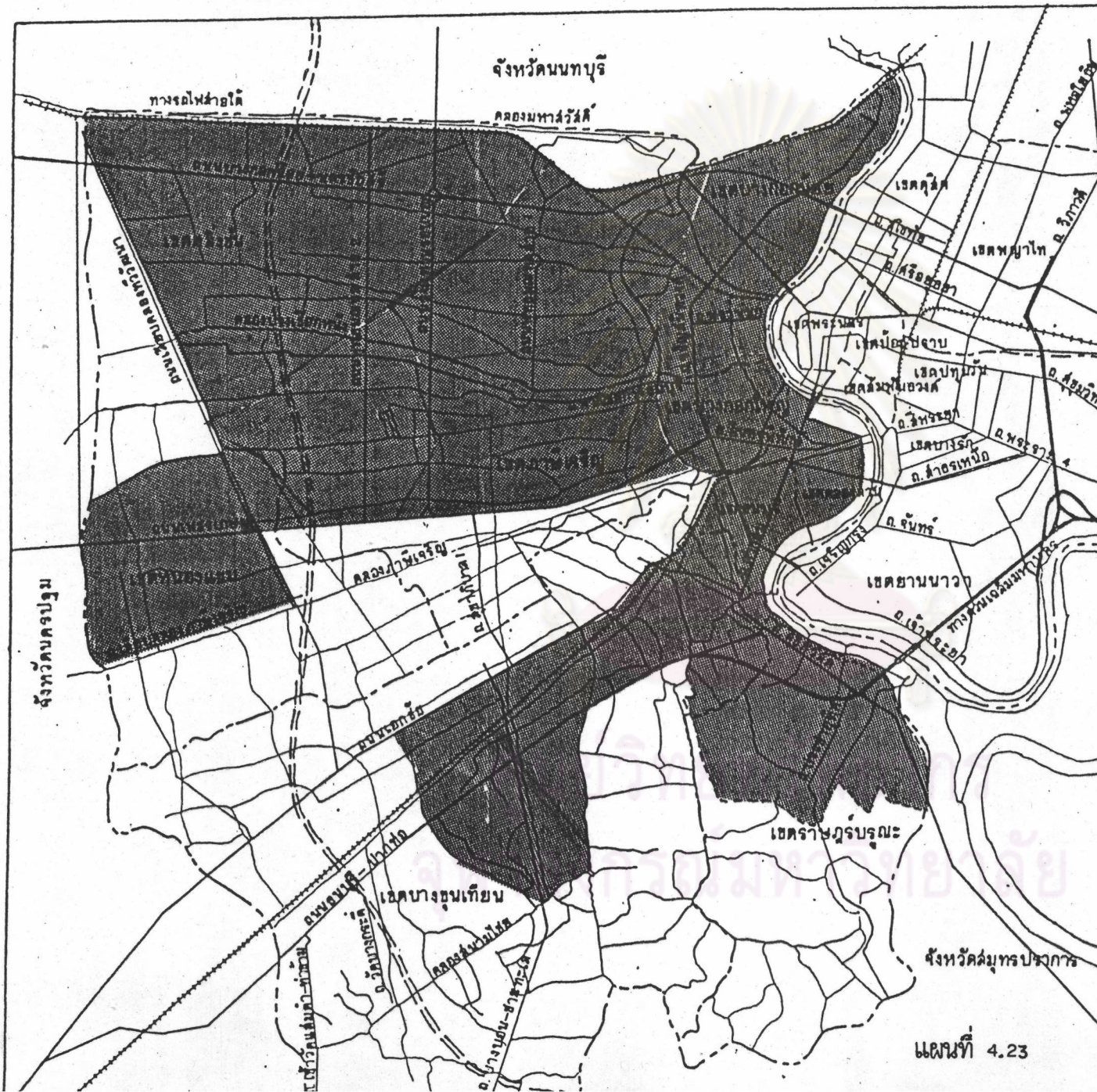
แผนงานหลักป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ประกอบด้วย 2 แผนงานหลัก

คือ

ก. แผนงานหลักป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในเขตลุ่มเจ้าพระยาตอนล่าง

ได้แก่





การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน  
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

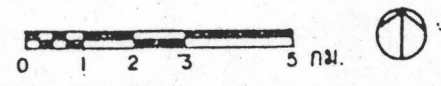
แผนที่ กรุงเทพมหานคร  
(เฉพาะด้านฝั่งธนบุรี)

แสดง  
โครงการและแผนงาน  
ป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม  
- น้ำท่วม

สัญลักษณ์

- พื้นที่บรรเทาปัญหาน้ำท่วม (เขตปิดล้อม)
- == โครงการขุดคลองผันน้ำ (ลำพระยา 2)

ที่มา : สำนักระบายน้ำ กทม.





- บริเวณท้ายเขื่อนเจ้าพระยา ตั้งแต่จังหวัดชัยนาทถึงกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาลุ่มน้ำยม โครงการเขื่อนน้ำห่ม โครงการพัฒนาลุ่มน้ำป่าสัก โครงการพัฒนาลุ่มน้ำสะแกกรัง โดยโครงการเหล่านี้จะสามารถเก็บกักหรือควบคุมปริมาณน้ำ ที่จะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูน้ำหลากได้บางส่วน

- บริเวณพื้นที่สีเขียวทุ่งฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ที่จัดไว้เพื่อแปรสภาพเป็นทางน้ำหลาก มี 2 โครงการ คือ โครงการศึกษาการโยกที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวกรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการ เพื่อสนับสนุนการประกาศเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณพื้นที่สีเขียว ซึ่งช่วยมิให้มีการขยายตัวของอาคาร บ้านเรือนกีดขวางทางระบายน้ำ และโครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออกตามพระราชดำริ พ.ศ. 2523 ซึ่งได้กล่าวมาแล้ว

ข. แผนงานหลักป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในเขตกรุงเทพมหานคร

บริเวณกรุงเทพมหานคร พื้นที่ขึ้นนอกทางฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก ประกอบด้วยโครงการ

1. โครงการคลองลัดทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ได้ว่าจ้างสถาบันเอโอที ให้ทำการศึกษารายละเอียดของโครงการเชื่อมต่อกองทรวัดนาบกคลองขุนราช เพื่อดำเนินการให้หน้าไหลลงสู่ทะเล เพื่อลดระดับน้ำท่วมขังในฝั่งธนบุรี
2. โครงการผันน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาออกทางทิศตะวันตก (เจ้าพระยา 2) กรุงเทพมหานคร ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมจากประเทศออสเตรเลีย ให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการขุดคลองผันน้ำขนาดใหญ่ เพื่อผันน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยา ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ เริ่มต้นจากบริเวณปากคลองบางกรวย ใกล้อำเภอบางบาล จังหวัดนนทบุรี ลงมาทางใต้ผ่านพื้นที่เขตตลิ่งชัน เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน และออกสู่ทะเลที่ปากแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีเขื่อนกันน้ำทะเลที่ปากแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อป้องกันการทะลักของน้ำทะเลเข้ามาตามแม่น้ำและในเมือง ในช่วงที่น้ำทะเลมีระดับสูงมีสถานีสูบน้ำขนาดใหญ่ เป็นส่วนหนึ่งของเขื่อนกันน้ำทะเล จะทำหน้าที่สูบน้ำที่ปล่อยจากคลองผันน้ำมาตามแม่น้ำเจ้าพระยาและน้ำฝนที่ระบายลงแม่น้ำเจ้าพระยาให้ออกทะเลไป ขนาดความกว้างของคลองผันน้ำ (Diversion Channel : เจ้าพระยา 2) จะมีความกว้างประมาณ 200 - 400 เมตร ยาว 60 กิโลเมตร โครงการนี้สามารถแบ่งกระแสจากแม่น้ำเจ้าพระยาได้ประมาณ 2,500 ลบ.ม.ต่อวินาที ซึ่งการคำนวณ





ขั้นต้นประมาณว่าจะลดระดับน้ำที่เคยกท่วมได้ประมาณ 1 เมตร และคาดว่าจะใช้งบประมาณ 20,000 ล้านบาท ใช้เวลาในการดำเนินการประมาณ 5 - 10 ปี

3. โครงการศึกษาและจัดทำแผนหลักป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำฝน ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โครงการที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลญี่ปุ่น (โจก้า) โครงการนี้พิจารณาพื้นที่ประมาณ 500 ตร.กม. ซึ่งอยู่ถัดออกไปทางทิศตะวันออกของโครงการพื้นที่ชั้นใน (82.5 ตร.กม.) เป็นโครงการป้องกันน้ำท่วมแบบระบบปิดล้อม ประกอบด้วยคันกั้นน้ำ และโรงสูบน้ำสามารถพัฒนาพื้นที่ให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยได้ในพื้นที่ 260 ตร.กม. โครงการนี้เสนอแนะให้พื้นที่บริเวณนอกแนวถนนรามอินทรา ถนนพัฒนาการ และถนนศรีนครินทร์ เป็นพื้นที่กันชน (Buffer Zone) สำหรับผ่อนคลายการระบายน้ำของคลองต่าง ๆ เป็นเขตควบคุมการพัฒนาเมือง คือ เป็นแหล่งที่ไม่ส่งเสริมให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัย ยกเว้นจะมีมาตรการป้องกันตนเองจากน้ำท่วมอย่างเพียงพอ พื้นที่ขนาด 240 ตร.กม.

จากการศึกษาปัจจัยการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ตั้งแต่โครงการแก้ไขเร่งด่วน โครงการที่กำลังดำเนินการลักษณะ Polder System และแผนงานระยะยาวจะมีผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังนี้

#### กลุ่มเขตชั้นใน

ปรากฏว่ากลุ่มเขตชั้นใน มีโครงการป้องกันน้ำท่วมเร่งด่วนต้อง ปฏิบัติเป็นพื้นที่แรก และเป็นพื้นที่เขตปิดล้อม สามารถป้องกันน้ำท่วมได้ผลเต็มที่ จึงทำให้กลุ่มเขตชั้นในเป็นพื้นที่ที่นักลงทุนมีความมั่นใจในการลงทุนพัฒนาเมืองมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ นักลงทุน (Developers) ต่าง ๆ สามารถลงทุนได้โดยตัดค่าใช้จ่ายในด้านป้องกันน้ำท่วมไปได้ส่วนหนึ่ง จึงมีผลทำให้การขยายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ และการพักอาศัย ยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินในเขตชั้นในมีความเข้มข้นมาก

#### กลุ่มเขตชั้นกลาง

กลุ่มเขตชั้นกลาง เป็นพื้นที่ที่กำลังดำเนินการ โครงการเร่งด่วนต่อเนื่องจากเขตชั้นใน และมีพื้นที่เขตปิดล้อมป้องกันน้ำท่วมเป็นเขต ๆ ในขณะเดียวกันในแต่ละเขตหรือบางเขต ก็มีพื้นที่นอกเขตปิดล้อมด้วย เนื่องจากงบประมาณจำกัด จึงทำให้พื้นที่ นอกเขตปิดล้อมจะเป็นพื้นที่



ระบายน้ำท่วม การใช้ที่ดินนอกเขตปิดล้อมเป็นพื้นที่ที่ต้องมีการลงทุนเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการป้องกันน้ำท่วมและค่าทำนุบำรุงรักษาบ้านเรือน ในขณะที่พื้นที่ในเขตปิดล้อมจะประสบปัญหาน้อยกว่าการใช้ที่ดินในพื้นที่ปิดล้อมย่อมจะเป็นพื้นที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองมากกว่า นอกจากนี้ แผนงานป้องกันน้ำท่วมในอนาคต เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตภาษีเจริญ มีโครงการเจ้าพระยา 2 ซึ่งเป็นคลองผันน้ำขนาดใหญ่ระบายน้ำจากตอนเหนือของกรุงเทพฯ บริเวณปากเกร็ดออกสู่ปากแม่น้ำเจ้าพระยา ระบายสู่ทะเล โดยมีประตูกั้นน้ำ ซึ่งถ้าหากโครงการนี้เกิดขึ้นจะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินด้านฝั่งธนบุรี โดยจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเมืองเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดแหล่งจ้างงานและย่านพักอาศัยเกิดขึ้นตามมา ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขสำคัญในการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางผังเมืองในอนาคต

#### กลุ่มเขตชั้นนอก

กลุ่มเขตชั้นนอกเป็นพื้นที่ที่ไม่มีโครงการป้องกันเร่งด่วนและส่วนใหญ่ไม่มีพื้นที่เขตปิดล้อม (Polder System) ป้องกันน้ำท่วม แต่พื้นที่บางส่วนของเขตชั้นนอกด้านฝั่งพระนคร และด้านฝั่งธนบุรี เป็นพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว เป็นเขตควบคุมการพัฒนาเมือง ไม่ส่งเสริมให้ประชาชนปลูกสร้างอาคารพักอาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องลงทุนเพิ่มค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ทำให้เอกชนนักลงทุนไม่เสี่ยงต่อการลงทุนนอกแนวคันกั้นน้ำท่วม ในอนาคต เขตชั้นนอกด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตตลิ่งชัน และบางขุนเทียนมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเจ้าพระยา 2 (คลองผันน้ำขนาดใหญ่) จะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านฝั่งธนบุรี (ถ้าหากโครงการนี้เกิดขึ้น) โดยทำให้เกิดการขัดแย้งและการแข่งขันกันระหว่างการใช้ที่ดินเกษตรกรรมและชุมชนเมืองเกิดขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางผังเมืองในอนาคต

#### เขตภาษีเจริญ

เขตภาษีเจริญเป็นพื้นที่ที่ดำเนินโครงการป้องกันน้ำท่วมเร่งด่วน กระทำต่อเนื่องจากเขตชั้นในด้านฝั่งธนบุรี และมีพื้นที่เขตปิดล้อม (Polder System) โดยป้องกันพื้นที่เขตที่อยู่ตอนเหนือของถนนเพชรเกษมทั้งหมด พื้นที่ส่วนตอนใต้ของถนนเพชรเกษมจะเป็นพื้นที่นอกเขตปิดล้อม นอกจากนี้พื้นที่แขวงบางไผ่คลองขวางและบางส่วนของแขวงบางแคเหนือ เป็นพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพฯ กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว ควบคุมการพัฒนาเมือง ดังนั้นพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่



มีข้อจำกัดหรือมีความไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีผลกระทบทำให้พื้นที่  
 แขวงที่อยู่ในเขตปิดล้อมป้องกันน้ำท่วม และอยู่นอกเขตพื้นที่สีเขียว มีศักยภาพในการพัฒนาความ  
 เป็นเมืองมากกว่า ในอนาคตเขตภาษีเจริญตามแผนงานป้องกันน้ำท่วมระยะยาว มีโครงการ  
 เจ้าพระยา 2 ตัดผ่านพื้นที่เขตภาษีเจริญด้านทิศตะวันตกผ่านแขวงบางไผ่ บางแคเหนือและบางแค  
 ในแนวทิศเหนือลงใต้ ซึ่งถ้าหากโครงการนี้เกิดขึ้น จะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน  
 เพราะพื้นที่ล่องฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา 2 และพื้นที่ต่อเนื่อง เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเมือง  
 เกิดแหล่งจ้างงาน และย่านพักอาศัยเพิ่มขึ้นตามมา ปัจจุบันโครงการเจ้าพระยา 2 เป็นแผนงาน  
 ป้องกันภัยหาน้ำท่วม ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ในการขุดคลองผันน้ำขนาดใหญ่ และ  
 พิจารณาเลือกแนวเส้นทางที่มีความเหมาะสมที่สุด จะใช้เวลาในการศึกษาประมาณ 1 ปี และถ้า  
 ลงมือขุดคลองผันน้ำจะต้องใช้เวลาตั้งแต่ 5 - 10 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับการตัดสินใจในการดำเนินงานของ  
 ผู้บริหาร งบประมาณดำเนินการ และเทคโนโลยีที่ใช้ในการขุด

#### 6. นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมืองในอนาคต

##### ก. แนวนโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534)

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ได้กำหนดแผนพัฒนาเมือง  
 และพื้นที่เฉพาะแห่ง โดยมีกรอบนโยบาย 4 ประการ คือ

- (1) ยังคงรองรับนโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาคสืบเนื่อง  
 ต่อไป
- (2) เสริมสร้างฐานเศรษฐกิจ และการจ้างงานในเขตเมือง เพื่อสนับสนุน  
 การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศ ให้เข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการได้อย่างเป็นระบบ  
 มากขึ้น
- (3) เสริมสร้างและปรับปรุงบริการพื้นฐานในเขตเมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ  
 ใหม่ให้มีประสิทธิภาพ และมีบริการพอที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถ และยกฐานะการแข่งขันทาง  
 การค้ากับต่างประเทศให้ดีขึ้น
- (4) ลดบทบาทในการลงทุนของรัฐบาลลงให้สอดคล้องกับเงื่อนไขข้อจำกัด  
 ด้านงบประมาณแผ่นดิน โดยการใช้ระบบเงินกู้กำลังที่จะระดมทุน และแบ่งเบาภาระการลงทุนขยาย  
 บริการพื้นฐานในเขตเมืองให้แก่ท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น



แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 มีนโยบายการพัฒนาที่สำคัญ 5 ประการ คือ

(1) จะต้องประสานการเข้ามาตราการด้านการลงทุน ขยายโครงข่ายบริการพื้นฐานกับมาตรการทางผังเมือง โดยเฉพาะการลงทุนในระบบโครงข่ายถนนและบริการขนส่ง โครงการป้องกันน้ำท่วม โครงข่ายการประปา โครงการด้านการเคหะชุมชน ให้สามารถมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน และให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคตไปในทิศทางที่มีประสิทธิภาพ โดยมุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลางธุรกิจขึ้นใน และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน ตลอดจนการจัดให้มีย่านอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อม พร้อมทั้งจัดให้มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรบางส่วนไว้ด้วย

(2) กำหนดพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การเข้ามาตราการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่น และขนาดของประชากรที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยจัดแบ่งอาณาบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ คือ

2.1 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจขึ้นใน ประกอบด้วย 12 เขต คือ พระนคร ป้อมปราบ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา ในปี พ.ศ. 2534 คาดว่าจะมีประชากร 3.3 ล้านคน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คนต่อ ตร.กม. ส่วนใหญ่เป็นเขตธุรกิจดั้งเดิม และย่านธุรกิจใหม่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดทั้งเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

2.2 พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบด้วย 8 เขต คือ พระโขนง บางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ตลิ่งชัน ราษฎร์บูรณะ กับอีก 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี คือ อำเภอเมือง ปากเกร็ด และบางกรวย ซึ่งคาดว่าในปี พ.ศ. 2534 จะมีประชากร 3.3 ล้านคน ความหนาแน่นเฉลี่ย 3,100 คนต่อ ตร.กม. ส่วนใหญ่เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง เป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้าที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมการเกษตร

2.3 พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 75 ตร.กม. เป็นพื้นที่เฉพาะในเขตอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวมและนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณอำเภอเมือง



สมุทรปราการ พระประแดง บางพลี และอำเภอเมืองปทุมธานี คลองขวาง รัษฎบุรี อำเภอสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และอำเภอส้มป่อย จังหวัดนครปฐม ซึ่งจะเป็นนิคมอุตสาหกรรม และเป็นย่านที่อุตสาหกรรมขยายตัวไปตั้งโรงงานมากขึ้น เป็นบริเวณที่อัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรสูงถึงประมาณร้อยละ 4.0 ต่อปี

2.4 พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือ และเขตปริมณฑลรอบนอก เนื้อที่ 6,352 ตร.กม. เป็นทั้งเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ซึ่งเป็นชุมชนที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองและเป็นแหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 1.4 ล้านคน และมีความหนาแน่นประชากร 220 คนต่อ ตร.กม.

(3) นโยบายการลงทุนพัฒนาขยายบริการขั้นพื้นฐาน โดยแบ่งภาระการลงทุนระหว่างรัฐบาล ส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจ จากเดิมในสัดส่วน 48 : 12 : 40 มาเป็น 10 : 24 : 66 ตามลำดับ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มบทบาทของส่วนท้องถิ่นด้วยการปรับปรุงการบริหารการตัดเก็บภาษี ค่าธรรมเนียม และขยายฐานรายได้ ขณะเดียวกันก็เพิ่มบทบาทรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ด้วยการปรับค่าบริการสาธารณะให้คุ้มทุนจากผู้ที่ได้รับผลประโยชน์โดยตรง ให้กิจการสามารถเลี้ยงตัวเองได้ เพื่อลดเงินอุดหนุนจากรัฐบาลลง และสนับสนุนเพิ่มบทบาทภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากขึ้น

(4) นโยบายการพัฒนากลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในข่ายยากจน และชุมชนแออัดในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประมาณ 500,000 คน โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงชุมชนแออัดให้สามารถได้รับบริการพื้นฐานได้อย่างทั่วถึง ตลอดจนสนับสนุนให้มีความมั่นคงในสิทธิการถือครองที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในช่วงระยะเวลาที่แน่นอน ดำเนินการจัดที่อยู่อาศัยให้ในกรณีที่มีการรื้อย้ายชุมชนแออัด และส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตน ตลอดทั้งการจัดระบบการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจนและสนับสนุนให้องค์กรเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมเพื่อนำไปสู่การพึ่งตนเองได้ รวมทั้งการฝึกอบรมอาชีพและการศึกษาภาคบังคับในหมู่ผู้มีรายได้น้อยอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะกลุ่มเยาวชน

(5) สนับสนุนให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางการพัฒนาเมืองระดับชาติขึ้น ให้ทำหน้าที่กำหนดและประสานนโยบาย แผนงานรวมถึงการระดมทุนเพื่อการดำเนินงานตามแผนงาน และสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนพัฒนากรุงเทพฯ และปริมณฑล เฉพาะกิจขึ้น โดยเฉพาะกองทุนการป้องกันน้ำท่วม กองทุนค่าผ่านทางเข้าเขตชั้นใน



ข. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

จากแนวนโยบายพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งกำหนดไว้ในแผนพัฒนาแห่งชาติ ฉบับที่ 5 นั้น สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาแห่งชาติ ซึ่งเป็นแผนแม่บทใหญ่

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 จะเป็นผังนโยบายการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสำนักผังเมืองได้กำหนดเป้าหมาย (goals) วัตถุประสงค์ (Objectives) และผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตดังต่อไปนี้

1. เป้าหมาย

1.1 เพื่อชะลอการขยายตัวและกำหนดการกระจายตัวของประชากรในอนาคตให้มีการสมดุลตามความเหมาะสม โดยกิจกรรมบางส่วนในอนาคตของกรุงเทพมหานครจะถูกกระจายไปยังพื้นที่ปริมณฑลข้างเคียงโดยรอบ เพื่อชะลอการขยายตัวของกรุงเทพฯให้ลดน้อยลง และเพื่อให้การเติบโตในพื้นที่กรุงเทพฯเป็นไปอย่างเหมาะสม จำเป็นที่จะต้องกำหนดการกระจายตัวของประชากรให้มีความสมดุลกันในพื้นที่โดยการส่งเสริมการพัฒนาแบบมีหลายศูนย์กลางในขณะเดียวกันกำหนดพื้นที่สีเขียวในบริเวณซึ่งยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอย่างดีรอบ ๆ ขานเมืองให้เป็นกรอบการขยายตัวของเมือง ทั้งนี้เพื่อให้การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ชุมชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

1.2 เพื่อส่งเสริมให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางการปกครองที่มีประสิทธิภาพของประเทศ ด้วยการกระจุกตัวของกิจกรรมด้านธุรกิจและการเงิน ตลอดจนสถาบันราชการต่าง ๆ ในใจกลางเมืองมีขนาดใหญ่ที่สุด เป็นสาเหตุที่ชักนำให้การพัฒนาในเขตชั้นในกรุงเทพฯเป็นไปในลักษณะศูนย์กลางโตเดี่ยวมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะ เป็นรูปแบบการพัฒนาที่ยากแก่การให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นไปอย่างทั่วถึงและประหยัดได้ ดังนั้น เพื่อให้กรุงเทพฯคงความเป็นศูนย์กลาง และศูนย์กลางการปกครองที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จำเป็นที่จะต้องกำหนดลำดับบทบาทของศูนย์กลางอื่นเป็นแหล่งงานให้แน่ชัด โดยการส่งเสริมให้เกิดศูนย์กลางขนาดรองขึ้นบริเวณรอบนอก พร้อม ๆ กับชะลอบบทบาทของศูนย์กลางใจกลางเมืองให้มีการขยายตัวในอัตราที่ลดลง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พิจารณาให้สอดคล้องกันโดยมีนโยบาย



ให้อุตสาหกรรมการผลิตที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต กระจายไปยังพื้นที่รอบ ๆ กรุงเทพมหานคร และกำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมภายในกรุงเทพเท่าที่จำเป็น นอกจากนี้ ในด้านสถาบันราชการยังมีการกระจุกตัวสูงในพื้นที่ชั้นใน ส้มควรได้รับการผ่อนคลายนโยบายโยกย้ายส่วนราชการบางหน่วยไปยังพื้นที่นอกกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพื่อให้ส่วนราชการที่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ชั้นในสามารถดำเนินงานต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยสรุปการกระจายแหล่งงานด้านต่าง ๆ ดังกล่าวจะทำให้การเดินทาง การให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นไปได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น และประหยัดกว่าในที่สุด

1.3 เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการพัฒนาโดยปราศจากนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แน่ชัด ทำให้ขาดความเป็นระเบียบและเกิดการขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดินจนก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมาย นับตั้งแต่ปัญหาการเดินทางจากแหล่งที่พักอาศัยไปยังแหล่งงานที่ไม่สมดุล อันเนื่องมาจากการกระจุกตัวของแหล่งงานขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ปัญหาการขาดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึง ปัญหาการขาดระบบการคมนาคมขนส่งที่ดี และระบบการขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในรูปแบบต่าง ๆ การรุกรานพื้นที่เกษตรโดยทั่วไป และการพัฒนาในบริเวณซึ่งมีปัญหาหน้าท่วมและแผ่นดินทรุด ปัญหาสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงประสงค์ ตลอดจนความขัดแย้งระหว่างกิจกรรมอันก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญและการพักอาศัยโดยทั่วไป และแม้กระทั่งสภาพแวดล้อมที่ถึงขั้นเป็นมลพิษได้ก่อผลเสียร้ายแรงต่อสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจโดยส่วนรวมอย่างใหญ่หลวง การกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความสัมพันธ์สอดคล้องดำเนินการให้บริการบรรลุผลอย่างจริงจัง การวางและจัดทำผังเมืองรวมถึงกำหนดบริเวณอันเป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรม โดยเฉพาะบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ให้เป็นแหล่งเขตหน้าผู้ตา และปลอดจากการรุกรานโดยกิจกรรมอื่น ๆ ที่ไม่เหมาะสม เพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ ยังได้กำหนดพื้นที่ระหว่างชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมอย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างชัดเจนสามารถให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในตัวเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้การอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองบรรลุตามนโยบายแผนพัฒนา ฉบับที่ 5



## 2. วัตถุประสงค์

2.1 กำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีขนาดความหนาแน่นที่เหมาะสมและส่งเสริมการพัฒนากรุงเทพฯให้เป็นแบบมีหลายศูนย์กลาง

- จำกัดให้การพัฒนาส่วนใหญ่อยู่ในกรอบของถนนวงแหวนรอบนอก และกำหนดพื้นที่สีเขียวบริเวณชานเมือง

- เสนอแนะแนวทางเพื่อส่งเสริมหรือจำกัดกิจการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ อันเป็นปัจจัยสำคัญในการชักนำการพัฒนาพื้นที่

2.2 ส่งเสริมการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นแบบมีหลายศูนย์กลาง

- กำหนดที่ตั้งพื้นที่อุตสาหกรรมในบริเวณที่เหมาะสม

- สนับสนุนนโยบายโยกย้ายส่วนราชการบางส่วนไปยังพื้นที่

นอกกรุงเทพมหานคร

2.3 จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้เกิดความขัดแย้งต่อกัน และให้มีความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างที่พักอาศัย แหล่งงานและบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ

- กำหนดรูปแบบความหนาแน่นของการพักอาศัยให้เหมาะสม และสัมพันธ์กับการพัฒนาแบบมีหลายศูนย์กลาง

- ไม่สนับสนุนให้มีการพัฒนาที่หนาแน่นในบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วม และแผ่นดินทรุด

2.4 จัดลำดับและกำหนดหน้าที่ของถนนประเภทต่าง ๆ

- จัดระบบเส้นทางถนนวงแหวนและถนนตาหมากรุกให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับลักษณะการใช้ที่ดินและความหนาแน่น

- สนับสนุนและส่งเสริมระบบการขนส่งทางรถไฟ ทางน้ำ และสื่อคมนาคมอื่น ๆ

- สนับสนุนและส่งเสริมระบบการขนส่งมวลชน





2.5 กำหนดบริเวณอันเป็นที่ตั้ง โบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งสำคัญ  
ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

- กำหนดพื้นที่ซึ่ง เป็นเกษตรกรรมขั้นดี เพื่อคงไว้ซึ่งทรัพยากร  
ธรรมชาติที่มีคุณค่า

จากนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ  
สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ตลอดจนเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และแนวความคิดในการวางผัง เมื่อนำมาประมวลเข้าด้วยกัน สามารถวางผังการใช้  
ประโยชน์ที่ดินในอนาคตได้

### 3. ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ปี พ.ศ. 2544 ตามผังเมืองรวม  
กรุงเทพมหานครสามารถรองรับประชากรทั้งหมด 7.6 ล้านคน และเป็นแรงงานทั้งหมด 3.228  
ล้านคน ประกอบด้วยแรงงานด้านพาณิชยกรรมและบริการ 2.421 ล้านคน ด้านอุตสาหกรรม  
0.742 ล้านคน และเกษตรกรรม 0.0646 ล้านคน นอกจากนี้ยังได้เตรียมพื้นที่โรงเรียนสำหรับ  
นักเรียนจำนวน 1.572 ล้านคน การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญ 6 ประเภท มีขนาดพื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 4.19 การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ปี พ.ศ. 2544

| ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน     | จำนวน (ไร่) | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------------|--------|
| (1) พักอาศัย                   | 266,500     | 62.1   |
| (2) พาณิชยกรรม                 | 48,400      | 11.3   |
| (3) อุตสาหกรรม                 | 23,250      | 5.4    |
| (4) สถาบันราชการและสาธารณูปโภค | 35,660      | 8.3    |
| (5) สถาบันการศึกษา             | 17,130      | 4.0    |
| (6) สวนพักผ่อนหย่อนใจ          | 38,300      | 8.9    |
| รวม                            | 429,240     | 100.0  |



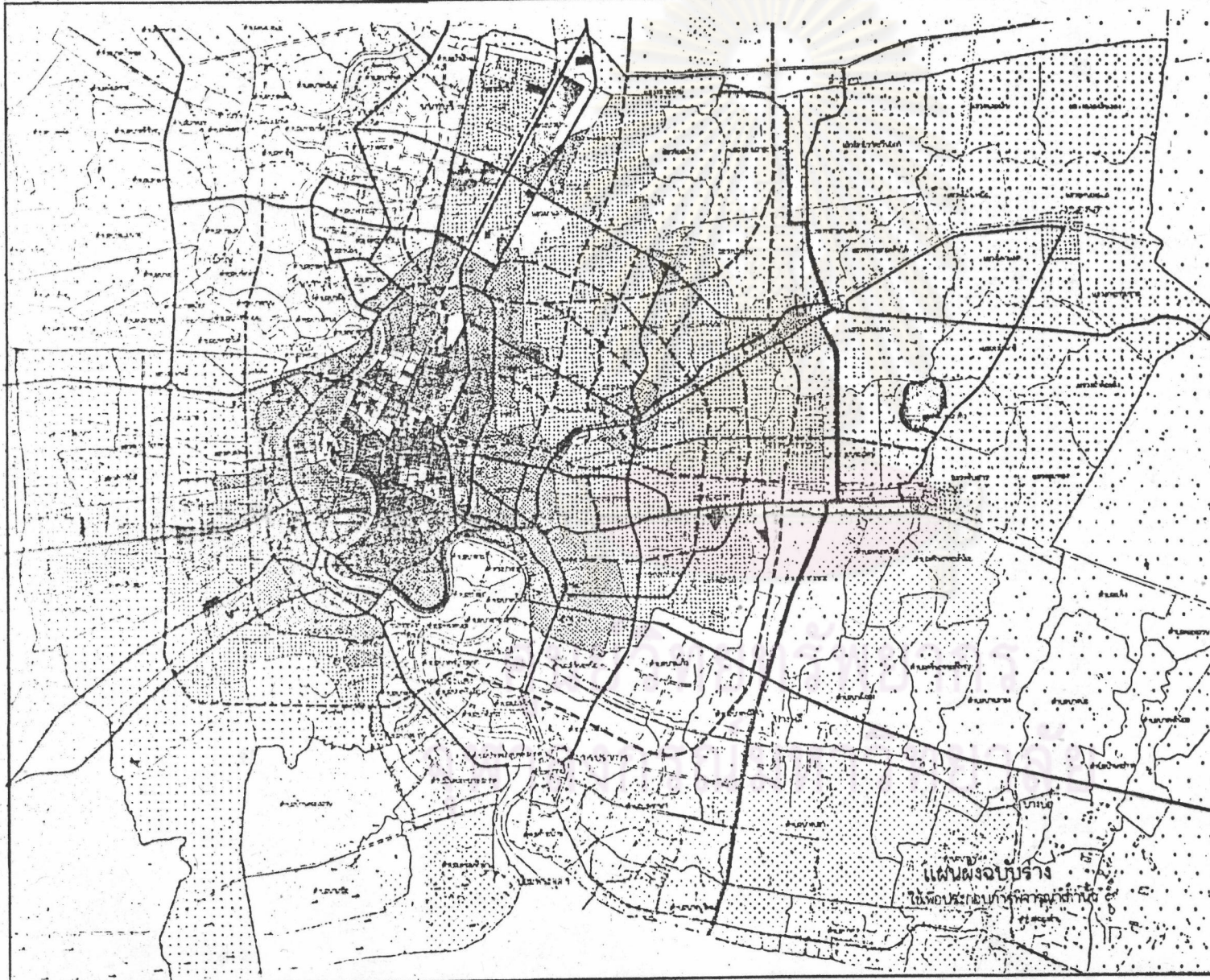
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นแต่ละประเภท จะมีความแตกต่างกันไปในพื้นที่แต่ละชั้นและโดยลักษณะการเติบโตของชุมชนนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็นสองรูปแบบ คือ การเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่ชุมชนเดิมและการขยายตัวในพื้นที่แห่งใหม่ที่ยังเป็นที่ว่างซึ่งสร้างได้ดังต่อไปนี้

3.1 พื้นที่ชั้นใน สามารถรองรับผู้คนได้เป็น 2.578 ล้านคน ปัจจุบันเป็นพื้นที่ซึ่งมีความเป็นอยู่หนาแน่นมากโดยทั่วไปอยู่แล้ว ทั้งยังเป็นแหล่งกระจุกตัวของแรงงานแทบทุกประเภท ประชากรมีแนวโน้มลดลงหรือคงที่ในหลาย ๆ เขต พร้อมทั้งราคาที่ดินค่อนข้างสูง การขยายตัวของชุมชนจึงเป็นลักษณะของการเพิ่มความหนาแน่นอีกเพียงเล็กน้อย ในพื้นที่ชุมชนเดิมในบางบริเวณส่วนการขยายตัวในพื้นที่ว่างโดยทั่วไปเป็นแบบความหนาแน่นสูง บริเวณที่มีการขยายตัวอย่างเห็นได้ชัด ได้แก่ เขตห้วยขวาง สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ นอกจากพักอาศัยนั้น เนื่องจากมีพื้นที่มากอยู่แล้ว อนาคตจึงมีการเพิ่มอีกเพียงเล็กน้อยในบางประเภท และในกรณีของพาณิชย์กรรมคาดว่าจะเปลี่ยนแปลงในลักษณะของการปรับปรุงในที่เก่า (Urban Renewal) ควบคู่ไปกับการขยายตัวในพื้นที่ใหม่ซึ่งมีเหลืออยู่อีกไม่มากนัก

3.2 พื้นที่ชั้นกลาง เป็นพื้นที่ที่จะรองรับประชากรมากที่สุดถึง 4.213 ล้านคน เนื่องจากปัจจุบันเป็นแหล่งพักอาศัยที่สำคัญและยังมีพื้นที่ว่างในราคาที่ไม่แพงเมื่อเทียบกับพื้นที่ชั้นในอีกมาก ในอนาคตจึงมีการขยายตัวอย่างมากของการใช้ประโยชน์ที่ดินแทบทุกประเภท โดยเฉพาะด้านพาณิชย์กรรมและบริการ ซึ่งควรจะได้รับบริการส่งเสริมเป็นพิเศษ ในขั้นนี้ตามศูนย์พาณิชย์กรรมย่อยต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งจำเป็นต้องเพิ่มตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น เช่น โรงเรียน ส่วนพักผ่อนหย่อนใจและอุตสาหกรรมบริการ เป็นต้น การขยายตัวของชุมชนในชั้นกลางนี้เป็นลักษณะการขยายตัวในพื้นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ เช่น ในเขตบางเขน บางกะปิ พระโขนง ราชบุรีบูรณะ ภาษีเจริญ และบางกอกน้อย ส่วนการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่เดิมโดยการเพิ่มความหนาแน่นจะมีในพื้นที่ ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาสูงและมีข้อได้เปรียบในการเข้าถึง โดยเฉพาะบริเวณข้างถนนวงแหวนรอบกลาง (ถนนรัชดาภิเษก) ได้แก่ ตอนล่างของเขตบางเขน ด้านตะวันตกของเขตพระโขนงและพื้นที่บางส่วนของเขตยานนาวา และเขตบางกอกน้อย เป็นต้น

3.3 พื้นที่ชั้นนอก การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างเปล่าเป็นส่วนใหญ่ แทรกด้วยห้อมชุมชนเล็ก ๆ ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไป พื้นที่ส่วนใหญ่ยังขาด





การศึกษาเพื่อวางแนวทาง  
การวางแผนการใช้ที่ดิน  
เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ  
แผนที่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ  
แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ในอนาคต 2544

**สัญลักษณ์**

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม
- ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ที่ดินประเภทสวน และเกษตรกรรม
- ที่ดินประเภทเขื่อนกั้นน้ำ ซึ่งรวมถึงเขื่อนกั้นน้ำและเขื่อนกั้นน้ำ
- ที่ดินประเภทที่ว่างเปล่า
- ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ
- ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ การเกษตรและสวนสาธารณะ
- ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ
- แนวป้องกันน้ำท่วม
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง

ที่มา สำนักผังเมือง  
แผนที่ 4.24



บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ นอกจากนี้ รัฐบาลมีนโยบายในอันที่จะสงวนไว้ซึ่งพื้นที่ที่  
อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเกษตรกรรม โดยเงื่อนไขต่าง ๆ เหล่านี้ การขยายตัวในพื้นที่อื่นนอก  
จึงมีไม่มากนัก การใช้ประโยชน์ที่ดินจะสามารถรองรับประชากรได้ 0.892 ล้านคน โดยจะเพิ่ม  
ในบริเวณชุมชนที่สำคัญ เช่น ชุมชนมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ตอนเหนือของเขตบางขุนเทียน  
และด้านตะวันออกของเขตหนองแขม สำหรับพื้นที่ในเขตตลิ่งชัน จะมีการขยายตัวน้อย เนื่องจาก  
การสงวนพื้นที่ไว้เพื่อการเกษตรกรรม การขยายตัวในพื้นที่อื่นนอกนี้จะเป็นการขยายตัวในพื้นที่ว่าง  
เกือบทั้งหมด สำหรับการใช้น้ำประปาประเภทอื่น ๆ นอกจากพักอาศัยจะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย  
ตามลักษณะการเพิ่มประชากร

#### 4. ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เขตภาษีเจริญ

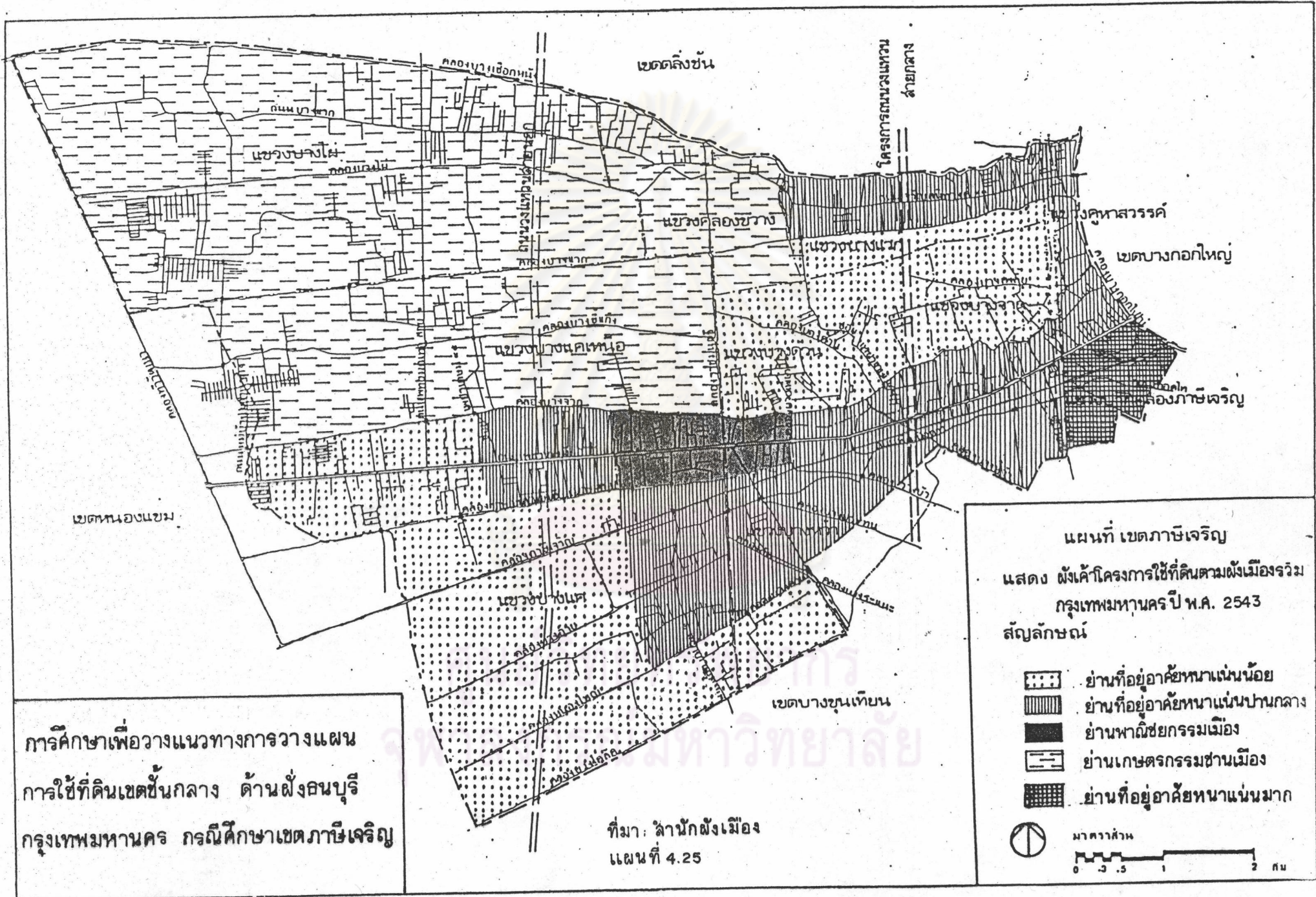
ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2544 ซึ่งจะเป็นผัง  
นโยบายการใช้ที่ดินในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น  
ย่านต่าง ๆ แนวความคิดในการวางผังแบบกระจายศูนย์กลาง (Decentralization) คือ  
กำหนดให้มีศูนย์ชุมชน ซึ่งมีลักษณะเป็นศูนย์ซึ่งสามารถเลี้ยงตัวเองได้ คือ มีทั้งบริเวณที่พักอาศัย  
แหล่งงาน และบริเวณพาณิชยกรรม กระจายอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร และสำหรับเขต  
ภาษีเจริญ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดให้มีศูนย์ชุมชนอยู่แห่งหนึ่ง  
บริเวณย่านชุมชนบางแค ริมถนนเพชรเกษม ซึ่งปัจจุบันที่ดินบริเวณนี้ก็มีแนวโน้มในการพัฒนาค่อนข้าง  
สูง และกำหนดย่านการใช้ที่ดินที่สำคัญมี 5 ประเภท มีขนาดพื้นที่และความหนาแน่นประชากร  
ดังนี้

ตารางที่ 4.20 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2544 (ตามผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร)

| <u>ประเภทการใช้ที่ดิน</u> | <u>ขนาดพื้นที่</u> | <u>สัดส่วนร้อยละ</u> | <u>ความหนาแน่น</u> |
|---------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                           | (ไร่)              | (%)                  | คน/ไร่             |
| 1. พักอาศัยหนาแน่นน้อย    | 10,350             | 30.7                 | 10                 |
| 2. พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง | 8,296              | 24.6                 | 20                 |
| 3. พักอาศัยหนาแน่นมาก     | 516                | 1.5                  | 50                 |
| 4. พาณิชยกรรม             | 1,196              | 3.55                 | 20                 |
| 5. เกษตรกรรมชานเมือง      | 13,358.9           | 39.62                | 10                 |








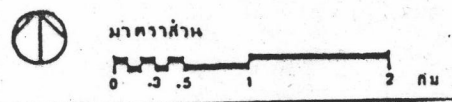


การศึกษาเพื่อวางแนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเขตชั้นกลาง ด้านผังธนบุรี  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ

ที่มา: สำนักผังเมือง  
แผนที่ 4.25

แผนที่ เขตภาษีเจริญ  
แสดง พังค์โครงการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม  
กรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2543  
สัญลักษณ์

-  ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ย่านพาณิชย์ยกรรมเมือง
-  ย่านเกษตรกรรมชานเมือง
-  ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก





### สรุปบริเวณแขวงที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

โครงการถนนในอนาคต เขตภาษีเจริญ มีลักษณะถนนขึ้นฟ้าการพัฒนา และถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน ตัดผ่านพื้นที่แขวงบางด้วน บางหว้า บางแวก และบางจาก จึงทำให้แขวงดังกล่าวมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพักอาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการคาดประมาณจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตภาษีเจริญ โครงการปรับปรุงทางด้านบริการสังคม มีแนวโน้มยังคงอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ทำให้พื้นที่แขวงที่มีถนนสายหลักผ่านยังคงเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มการใช้ที่ดินเข้มข้นยิ่งขึ้น โครงการขยายกิจการประปาในแขวงบางแวก บริเวณพื้นที่ที่ติดต่อกับแขวงบางจาก และบางด้วน แขวงคลองขวาง และบางส่วนในพื้นที่แขวงบางไผ่ บางหว้า และบางแค จะมีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับโครงการเคหะชุมชนของภาครัฐ และเอกชน นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง สนับสนุนให้เขตภาษีเจริญมีแนวโน้มเป็นชุมชนพักอาศัยสมบูรณ์แบบในตัวเอง และมีศูนย์การค้าระดับรอง 1 แห่ง อยู่ในบริเวณแขวงบางแค และบางหว้า

#### 4.8 สรุปผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

เมื่อประมวลข้อพิจารณาทางด้านปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในแต่ละกลุ่มพื้นที่ 3 กลุ่มใหญ่ ๆ ได้แก่ กลุ่มเขตชั้นใน เขตชั้นกลาง เขตชั้นนอก และเขตภาษีเจริญ จากการใช้เทคนิคเช็ครายการ (Checklists)<sup>3</sup> ปรากฏผลการศึกษาลำดับสรุปบทบาทและแนวโน้มการใช้ที่ดิน ดังนี้

##### 1. กลุ่มเขตชั้นใน

กลุ่มเขตชั้นใน เป็นพื้นที่ที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 ของประชากรกรุงเทพฯ ทั้งหมด (ปี 2526) ความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่สูงเฉลี่ย 19,888 คน/กม.<sup>2</sup> (32 คน/ไร่) จากการคาดประมาณจำนวนประชากร ในปี 2544 กลุ่ม

<sup>3</sup> เป็นวิธีการวิเคราะห์เปรียบเทียบในเชิงปริมาณ และใช้หลักวิชาการเหตุผล



เขตชั้นใน จะมีความหนาแน่นประชากรเป็น 46 คน/ไร่ แนวโน้มจำนวนประชากร มีอัตราการเพิ่มลดลงประมาณร้อยละ 0.16 ต่อปี เนื่องจากเป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานเก่าแก่ ได้แก่ เขตพระนคร การใช้ที่ดินมีบทบาทด้านสถาบันราชการและศูนย์กลางวัฒนธรรม กลุ่มเขตที่มีบทบาททางด้านย่านการค้าเก่าเป็นเชื้ออยู่ ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต เขตชั้นในที่มีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ได้แก่ เขตดุสิต พญาไท ห้วยขวาง ธนบุรี และบางกอกใหญ่ มีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย กลุ่มเขตชั้นในเป็นพื้นที่ที่มีความได้เปรียบทางการคมนาคมขนส่ง มีบริการรถเมล์ประจำทาง จำนวน 133 เส้นทาง มีทางด่วนขึ้นลง 6 ทางขึ้นลง มีสถานีรถไฟ 3 แห่ง รวมทั้งสถานีที่สำคัญ คือ หัวลำโพง ในอนาคตมีโครงการขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า มีสถานีขึ้นลง 39 สถานี นอกจากนี้การปรับปรุงบริการด้านสาธารณูปโภคและการบริการสังคมต่าง ๆ ดีขึ้นเรื่อย ๆ แนวโน้มการใช้ที่ดินจะมีการพัฒนาที่ดินมีความเข้มข้นยิ่งขึ้น เนื่องจากไม่สามารถขยายเมืองทางแนวราบได้ แนวทางการพัฒนาในทางสูง จึงเป็นสิ่งจำเป็น

ตามแนวนโยบายแผนพัฒนา เมืองตามแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 และ 6 เน้นการควบคุมการพัฒนา เมืองให้เขตชั้นในมีการเจริญเติบโตอย่างเป็นระเบียบแบบแผน ป้องกันมิให้มีการพัฒนาตามยถากรรม ในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เน้นเรื่องการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงบริการพื้นฐาน เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยในด้านการพัฒนาพาณิชยกรรม และอาหารขนาดใหญ่ จะมีมาตรการควบคุมทางผังเมือง จะทำให้เขตชั้นใน เช่น เขตบางรัก สัมพันธวงศ์ ธนบุรี บางกอกใหญ่ และคลองสาน มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นไปในรูปแบบการพัฒนาย่านเมืองเก่า (Urban Redevelopment หรือ Urban Renewal) เนื่องจากราคาที่ดินแพงมาก และลักษณะการใช้ที่ดินปัจจุบันยังใช้ไม่คุ้มค่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเข้มข้นเฉพาะบริเวณสองฟากติดถนนสายใหญ่ และสายรอง ส่วนที่ดินภายในห่างจากถนนสายหลัก สายรอง ยังมีสภาพเป็นย่านพักอาศัยประเภทอาคารเก่า มีความสูงตั้งแต่ 1 - 3 ชั้น สภาพทรุดโทรม การเปลี่ยนแปลงร่องถนนอาคารเก่าจึงค่อย ๆ เกิดขึ้น และจะมากขึ้นทุกขณะ โดยเปลี่ยนสภาพการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้า และพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม อาคารแฟลตที่ทันสมัยเกิดขึ้น



นอกจากนี้จากการที่มีการให้บริการด้านการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ สะดวกขึ้น และ การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ยังกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นใน ประกอบกับ ความต้องการลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางของประชากร ทำให้ธุรกิจภาคเอกชนหันมาลง ทุนในพื้นที่เขตชั้นใน ทำให้เกิดย่านการค้าใหม่เกิดขึ้นในเขตปทุมวัน ป้อมปราบ พญาไท ธนบุรี และ คลองสาน จะเป็นเขตที่มีการค้าหนาแน่นชุกชุมขึ้น (ซึ่งแต่เดิมมีเชื้ออยู่แล้ว) เช่น มีโรงแรมขนาดใหญ่ริมแม่น้ำ และพื้นที่โดยรอบเป็นย่านพักอาศัยและที่ดินว่างเปล่า ในเขตชั้นใน จะถูกนำมาใช้ ประโยชน์ทางด้านการค้า การบริการและที่อยู่อาศัยมากขึ้น

จากการที่มีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลมากระตุ้นทำให้กลุ่มเขตชั้นใน ในอนาคตมี บทบาทเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจการค้าสูงสุดของประเทศ ทั้งยังเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (C.B.D.)<sup>4</sup> ประมาณ 9 ศูนย์ และมีศูนย์กลางชุมชน (Poly Centric) เกิดขึ้นอีกหลายแห่งประมาณ 14 ศูนย์

## 2. กลุ่มเขตชั้นกลาง

กลุ่มเขตชั้นกลาง เป็นกลุ่มเขตที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.5 ของประชากรกรุงเทพฯ (ปี 2526) มีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากร สูง ร้อยละ 5.7 ต่อปี สาเหตุเนื่องจกประชากรย้ายถิ่นเข้ามาพักอาศัยอยู่ในเขตชั้นกลางเพิ่มขึ้น ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่รวมเฉลี่ย 3,847 คน/กม.<sup>2</sup> (6 คน/ไร่) จากการคาด ประมาณจำนวนประชากร ในปี 2544 จะมีความหนาแน่นประมาณ 10 คน/ไร่ ความหนาแน่นของ ประชากรน้อยกว่าเขตชั้นใน เนื่องจากเป็นกลุ่มเขตที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่า มีพื้นที่ว่างเปล่าไม่ใช้ ประโยชน์ และพื้นที่เกษตรกรรมอยู่อีกมาก

กลุ่มเขตชั้นกลางเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากอยู่ใกล้กับเขต ชั้นใน ปัจจัยทางด้านคมนาคมสะดวก มีรถเมล์บริการ 130 เส้นทาง มีจุดขึ้นลงทางด่วน สูงสุด 126 ทางขึ้นลง มีสถานีรถไฟ 4 สถานี มีสถานีบางซื่อเป็นสถานีที่สำคัญรวมทั้งมีถนน วงแหวนรอบในผ่านเกือบทุกเขต การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะขยายตัวตามแนวเส้นทางคมนาคม

<sup>4</sup> นายชลิตภากรณ์ วีรพลิน "รายงานการวิจัยการศึกษาเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนา กรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 5 (2525 - 2529) หน้า 72 - 80



ทางทิศเหนือ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และทางทิศตะวันออกตามเส้นทางสุขุมวิท  
ด้านฝั่งธนบุรี การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมีข้อจำกัด เนื่องด้วยการติดต่อด้านสะพานข้ามแม่น้ำ  
เจ้าพระยา มีจำนวนไม่มากนัก การขยายตัวเป็นแนวเส้นตามริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตามเส้นทาง  
ถนนเพชรเกษม ถนนธนบุรี-ปากท่อ และถนนบางกอกน้อย-นครไชยศรี

แนวโน้มในอนาคต เขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน  
เพื่อพักอาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องจากการก่อสร้างถนนวงแหวนชั้นใน (รัชดาภิเษก) เมื่อสร้างเสร็จ  
ครบวงแหวน จะทำให้เมืองเริ่มขยายออกไปในแถบเขตบางกะปิ พระโขนง และกระจายออกไป  
ในพื้นที่เกษตรกรรม ในลำดับต่อไป ประกอบกับโครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชน มี  
บทบาทเสริมในการกระตุ้นให้เกิดการเพิ่มประชากรและช่วยปรับปรุงบริการสาธารณูปโภคตามหมู่  
บ้านจัดสรรที่เจริญต่าง ๆ ทำให้ เขตบางกะปิขยายตัวมากเป็นอันดับหนึ่ง ในขณะที่เดียวกัน  
ระบบทางด่วน 3 สาย ได้แก่ สายที่ 1 เชื่อมถนนวิภาวดี-พหลโยธิน-คลองเตย สายที่ 2 เชื่อม  
ถนนบางนาตราด-คลองเตย และสายที่ 3 เชื่อมถนนธนบุรี-ปากท่อ-คลองเตย ทำให้การใช้  
ที่ดินขยายออกไปในแนวเส้นตรง 3 สาย นั่นก็คือ สันนิษฐานการเจริญเติบโตไปในทิศเหนือ  
ตะวันออกและทิศตะวันตกเฉียงใต้ อีกทั้งยังมีโครงการรถไฟฟ้า มีจุดรับส่งสถานีรถไฟฟ้า 17  
สถานี จะทำให้การเชื่อมพื้นที่เขตชั้นในที่เจริญแล้ว เข้าด้วยกันกับเขตชั้นกลาง โดยประชาชน  
มีสิทธิเลือกอาศัยอยู่แถบชั้นกลาง โดยเฉพาะด้านฝั่งพระนครมากขึ้น โครงการปรับปรุงขยายการ  
บริการด้านประปา โทรศัพท์ การปรับปรุงบริการด้านสังคม ด้านการศึกษา สาธารณสุข ส่วน  
สาธารณะทำให้เขตชั้นกลาง เป็นเขตที่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคตได้อย่าง  
มีประสิทธิภาพ

บทบาทการใช้ที่ดินของเขตชั้นกลางในอนาคต มีบทบาทเด่นทางด้านเป็นย่านพัก  
อาศัยมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การค้า การบริการ และสถานที่ราชการ โดยมีเขตบางเขน  
และบางกอกน้อย เป็นเขตที่มีการใช้พื้นที่สถานที่ราชการสูง เขตยานนาวา เขตพระโขนง และ  
เขตราษฎร์บูรณะ เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเป็นย่านโรงงานอุตสาหกรรมสูงรองลงมา จากย่านพักอาศัย



จากการที่มีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลมากระตุ้น โดยเฉพาะโครงการย้ายการคมนาคม การปรับปรุงขยายบริการสาธารณูปโภคและนโยบายการพัฒนาเมือง ทำให้เขตชั้นกลาง ในอนาคต เป็นย่านพักอาศัยที่สำคัญ นอกจากนี้ จะเกิดศูนย์การค้า<sup>5</sup> (C.B.D.) เกิดขึ้น 2 ศูนย์ และ ศูนย์ชุมชน (Poly Centric) 15 ศูนย์

### 3. กลุ่มเขตชั้นนอก

กลุ่มเขตชั้นนอก เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนน้อยที่สุด คิด เป็นสัดส่วนร้อยละ 10.5 ของประชากรกรุงเทพฯ ปี 2526 มีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากร ร้อยละ 6.3 ต่อปี ความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ 627 คน/กม<sup>2</sup> (1 คน/ไร่) จากการ คาดประมาณจำนวนประชากร ปี 2544 มีความหนาแน่นประชากร 2 คน/ไร่ จึง เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรเบาบาง เนื่องจากเป็นกลุ่มเขตที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่มากมีพื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่

กลุ่มเขตชั้นนอกยังคง เป็นพื้นที่ที่มีการให้บริการด้านการคมนาคม ต่ำ มีทางด่วน มีจุดขึ้นลง 2 ทางขึ้นลง ไม่มีระบบการขนส่งมวลชนในอนาคต มีแต่สถานีรถไฟขนาดเล็ก 2 - 3 สถานี ในอนาคตมีโครงการถนนวงแหวนรอบนอกผ่านทุกเขต แต่เป็นถนนสายหลักที่มีการควบคุม การใช้ที่ดินและการต่อเชื่อมเข้า-ออกทั้งสองฟากถนน ระดับการให้บริการด้านสังคม ได้แก่ การ บริการสาธารณสุข โรงเรียน ตลาดสด ยังมีมาตรฐานต่ำ นอกจากนี้การบริการด้านน้ำประปา ยังมีไม่ทั่วถึงพื้นที่ส่วนใหญ่ มีแต่เพียงปัจจัยทางด้านโครงการ เคหะชุมชนของภาครัฐบาลและเอกชน ทำให้มีการใช้ที่ดินพักอาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น กลุ่มเขตชั้นนอก ด้านฝั่งพระนครเป็นเขตที่มีปัญหา ด้านนโยบายการใช้ที่ดิน เรื่องการกำหนดพื้นที่สีเขียว เป็นพื้นที่ควบคุมการพัฒนาแบบเมือง เนื่องจาก พื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีกำลังถูกรุกทำลายด้วยการขยายตัวของที่อยู่อาศัย สาเหตุเนื่องจากราคาที่ดินถูก มีการกักตุนที่ดิน ปล่อยที่ดินทิ้งให้รกร้าง เพื่อเก็งกำไรและการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ไม่ ประสพผลสำเร็จ เกษตรกรประสบปัญหาต่าง ๆ มากมาย

<sup>5</sup> อังแล้ว หน้า , 270 .



จากการที่มีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินน้อย ทำให้เขต  
ชั้นนอกในอนาคตมีบทบาทเป็นย่านเกษตรกรรมขั้นดี รองลงมา ได้แก่ บทบาทด้านที่อยู่อาศัยเบาบาง  
มีศูนย์กลางชุมชนขนาดเล็ก 7 ศูนย์ นอกจากนี้เขตชั้นนอกจะมีบทบาทพิเศษ คือ เป็นเขตที่จะแยก  
พื้นที่ส่วนเมืองออกจากชนบท

#### 4.9 สรุปบทบาทเขตภาษีเจริญ

เขตภาษีเจริญ (เขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี) เป็นพื้นที่ที่กำลังเจริญเติบโตขึ้น  
อย่างรวดเร็ว เช่นเดียวกับเขตชั้นกลางอื่น ๆ ทางด้านประชากรมีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากร  
ร้อยละ 3.9 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2516-2526 )  
ซึ่งมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.63 ความหนาแน่นประชากร ปี 2526 ประมาณ 3,844 คน/กม.<sup>2</sup>  
(66 คน/ไร่) จากการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต ปี 2544 เขตภาษีเจริญ จะมี  
จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 0.12 ล้านคน ทำให้ความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 5,987 คน/กม.<sup>2</sup>  
(10 คน/ไร่) ดังนั้นเขตภาษีเจริญเป็นเขตหนึ่งเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากร จาก  
เขตชั้นใน เขตชั้นนอก และจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง

เขตภาษีเจริญมีปัจจัยกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้น  
หลายประการ เช่น การปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม มีถนนโครงการชี่น้าการพัฒนา ได้แก่ ถนน  
วงแหวนล้ายนอก โครงการถนนปลายสะพานล้าธรช่วงที่ 2 โครงการถนนวงแหวนล้ายกลาง  
โครงการระบบทางด่วน ชั้นที่ 2 นอกจากนี้ยังมีโครงการถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน ได้แก่ ถนน  
ดาวคนอง จอมทองเชื่อมกับถนนเพชรเกษม ถนนพุทธมณฑลล้าย 1, 3 และถนนเชื่อมซอยพาลิชัย  
ธนบุรีกับถนนเพชรเกษม โครงการขยายพื้นที่บริการน้ำประปา ระยะที่ 2 ช่วงแรก (ปี 2528 -  
2531) โครงการเคหะชุมชนของภาครัฐบาล ประมาณ 2,000 หน่วย ภาคเอกชน เป็นบ้านพัก  
อาศัย 436 หน่วย อาคารพาลิชัย 69 หน่วย ตลอดจนนโยบายการพัฒนาเมืองตามแผนพัฒนาฯ  
ฉบับที่ 1 - 6 และผังเมืองรวม กรุงเทพฯ 2544 กำหนดให้เขตภาษีเจริญเป็นย่านพักอาศัย  
และมีศูนย์พาลิชัยกรรมระดับเขต 1 ศูนย์ จะเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง ประมาณร้อยละ 60 ของพื้นที่  
เขตและเป็นพื้นที่เกษตรกรรมประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่เขต



จากปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินภายในเขตภาษีเจริญ ทำให้เขตภาษีเจริญในอนาคตมีบทบาทการใช้ที่ดินที่สำคัญ 3 ประการ ได้แก่

### 1. บทบาทด้านที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี

จากการศึกษาการย้ายถิ่นสุทธิของประชากรกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2517 - 2525 พบว่า อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากร มีสาเหตุเนื่องจากการย้ายถิ่นเป็นสาเหตุสำคัญดังเช่นกลุ่มเขตชั้นใน ส่วนใหญ่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้า กลุ่มเขตชั้นกลางมีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิเข้ามามากคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.7 ของจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการย้ายถิ่นเข้าอาศัยในเขตชั้นกลาง ด้านฝั่งพระนคร ร้อยละ 59.5 ฝั่งธนบุรีร้อยละ 14.23 และย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตชั้นนอกร้อยละ 26.25 เขตภาษีเจริญมีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิมากเป็นอันดับที่ 6 ใน 24 เขต และเป็นอันดับ 1 ในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี หรือคิดเป็นร้อยละ 21 ของจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิของกรุงเทพมหานคร

เขตภาษีเจริญมีอัตราการเพิ่มประชากร ร้อยละ 3.9 ต่อปี สาเหตุเนื่องจากประชากรย้ายถิ่นสุทธิเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพักอาศัย มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในช่วงปี 2522 - 2527 จำนวน 210 ไร่ ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของการเปลี่ยนแปลงจากปี 2522

เมื่อพิจารณาบทบาทด้านที่อยู่อาศัยในระดับแขวง พบว่า

ก. แขวงที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ ในช่วงปี 2519 - 2527 มากที่สุด ได้แก่ แขวงบางแคเหนือ รองลงมาได้แก่ แขวงบางหว้า และบางด้วน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.2 , 16.5 และ 16.0 ของจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิทั้งหมด สำหรับแขวงที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงบางจาก รองลงมาได้แก่ แขวงคูหาสวรรค์ และคลองขวาง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.0 , 2.5 และ 3.0 ตามลำดับ

ข. จากการศึกษาเรื่องทิศทางการเคลื่อนไหวหรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในลักษณะ Relative Change และ Absolute Change สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นมีทิศทางเคลื่อนย้ายออกห่างจากเขตชั้นใน (บางกอกใหญ่) ในแนวทิศตะวันตก แนวหลักที่มีปริมาณมาก ได้แก่ แขวง



บางตัน บางไม้ บางแคเหนือ รองลงมาได้แก่ แขวงบางหว้า และบางแวก จะเป็นพื้นที่ที่รองรับ ประชากรเพิ่มมากรองลงมาตามลำดับ

ค. แขวงที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่มากที่สุด ตั้งแต่ ปี 2518 - 2526 ได้แก่ แขวงบางหว้า รองลงมาได้แก่ บางแค ปากคลองฯ และบางแคเหนือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 17.4 , 16.0 , 14.6 และ 14.0 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในปี 2526 ตามลำดับ แต่ถ้าพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยปรากฏว่าแขวงที่มีการใช้พื้นที่พักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ แขวงบางแค รองลงมาได้แก่ แขวงบางหว้า บางแคเหนือ และบางไม้ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 19.6 , 17.5 และ 12.8 ของพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด

ง. เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ ในช่วงปี 2518 - 2526 พบว่า แขวงบางตัน เป็นแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นเพิ่มขึ้นตลอดเวลา เฉลี่ยความหนาแน่นเพิ่ม 563 คน/กม.<sup>2</sup> ต่อปี รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ แขวงบางหว้า และบางแวก โดยมีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นปีละเท่ากับ 271 , 213 และ 201 คน/กม.<sup>2</sup> ตามลำดับ สำหรับแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่น้อยที่สุด ได้แก่ แขวง คลองขวาง รองลงมาได้แก่ แขวงบางแค และบางจาก คือเท่ากับ 61 , 84 และ 86 คน/กม.<sup>2</sup> ตามลำดับ

จ. เมื่อพิจารณาในเรื่องการปลูกสร้างอาคารปกคลุมดิน พบว่า แขวง ปากคลองฯเป็นแขวงที่มีค่าเปอร์เซ็นต์การปลูกสร้างอาคารปกคลุมดิน (Building Coverage) สูงสุดเท่ากับ 62.2 และมีค่าอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อเนื้อที่ดิน (F.A.R.) = 1.3 รองลงมาได้แก่ แขวงคูหาสวรรค์ แขวงบางตัน ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าแขวงดังกล่าวเป็น แขวงที่มีบทบาททางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองสูง ในขณะที่แขวงบางไม้ บางแคเหนือ และบางจาก มีค่าเปอร์เซ็นต์พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) และค่าอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร รวมต่อเนื้อที่ดิน (F.A.R.) น้อยที่สุดคือมีค่า G.A.C. = 8.4 , 13.1 , และ 13.2 ค่า F.A.R. = 0.14 , 0.23 และ 0.27 ตามลำดับ

จากข้อพิจารณาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ว่า

ก. แขวงที่มีบทบาทเป็นบริเวณพักอาศัยมาตั้งแต่แรกเริ่ม และมีแนวโน้ม เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้น ได้แก่ แขวงปากคลองฯ รองลงมาได้แก่ แขวงคูหาสวรรค์ และแขวงบางแวก ตามลำดับ



ข. แอวงที่มีบทบาทเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ แอวงบางแคเหนือ บางหว้า บางด้วน บางแค และบางไผ่ ตามลำดับ

แนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินพักอาศัย พบว่า สอดคล้องกับลักษณะการกระจายตัวของประชากร คือ มีการกระจายตัวในการใช้พื้นที่มากขึ้น ทำให้เขตภาษีเจริญมีการใช้ประโยชน์ที่ดินขยายตัวกระจุกกระจายตัว เป็นหย่อม ๆ ไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายรองและถนนซอยเพชรเกษมต่าง ๆ และมีการใช้ที่ดินพักอาศัยประปนกับพื้นที่เกษตร ในแอวงบางแคเหนือ บางไผ่เพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาพื้นที่พักอาศัยแผ่ขยายเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม

## 2. บทบาททางด้านศูนย์การค้าย่อยเฉพาะย่าน (Community Business Centers)

บทบาททางด้านศูนย์การค้าย่อยเฉพาะย่าน (Community Business Center) พิจารณาได้จาก รายได้จากการจัดเก็บภาษีเป็นเครื่องชี้โครงสร้างทางเศรษฐกิจที่สามารถนำรายได้มาสู่รัฐและยังแสดงความสำเร็จทางเศรษฐกิจในพื้นที่อีกด้วย จากการศึกษาโครงสร้างเศรษฐกิจของเขตภาษีเจริญขึ้นอยู่กับการประกอบพาณิชย์กรรม อันได้แก่ การค้าปลีก การค้าส่ง การบริการสำนักงานวิชาชีพ และอื่น ๆ ดังจะเป็นได้จากรายได้ของพื้นที่ได้จากภาษีประกอบการค้ามากที่สุด จัดเก็บได้ 31,330 ราย คิดเป็นเงิน 89.24 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาจัดเก็บได้ 2,872 ราย คิดเป็นเงิน 65.89 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา จัดเก็บได้ 37,248 ราย คิดเป็นเงิน 34.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการร้อยละ 46.44 , 34.3 และ 18.03 ของภาษีที่จัดเก็บได้ทั้งหมด ในปี 2526 แสดงให้เห็นว่า เขตภาษีเจริญมีการดำเนินธุรกิจการค้าเป็นจำนวนมาก ทำให้จัดเก็บภาษีการค้าได้สูงสุดเกือบครึ่งหนึ่งของภาษีที่เก็บได้ทั้งหมด

สัดส่วนของภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตภาษีเจริญต่อภาษีที่เก็บได้ทั้งหมดในกรุงเทพฯ มีสัดส่วนค่อนข้างคงที่ แต่มีอันดับที่ลดลงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นใน พบว่า ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตภาษีเจริญอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าเขตอื่นประมาณ ตั้งแต่ 4 - 30 เท่ากับ เช่น เขตพระนครจัดเก็บภาษีได้ทั้งหมด 826.44 ล้านบาท เขตสัมพันธวงศ์จัดเก็บได้ 1,072.8 ล้านบาท เขตป้อมปราบจัดเก็บได้ 2,318.7 ล้านบาท และเขตบางรักจัดเก็บได้สูงถึง 6,834.82 ล้านบาท แต่เมื่อเปรียบเทียบรายได้ภาษีของกรมสรรพากรกับเขตใกล้เคียงด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ ตลิ่งชัน



หนองแขม บางขุนเทียน บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย และธนบุรี พบว่า ในปี 2526 เขต  
 ภาษีเจริญจัดเก็บภาษีได้สูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากเขตบางกอกน้อย และเมื่อเปรียบเทียบเฉพาะ  
 ภาษีการค้าที่จัดเก็บได้ ในช่วงปี 2522 - 2526 พบว่า เขตภาษีเจริญจัดเก็บภาษีการค้าได้มาก  
 เป็นอันดับ 1 และภาษีบำรุงท้องที่สูงเป็นอันดับ 1 ของฝั่งธนบุรีทั้งหมด และจัดเก็บภาษีโรงเรือน  
 และที่ดิน เขตภาษีเจริญสูงมาเป็นอันดับที่ 2 รองจากเขตบางกอกน้อย (เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะ  
 พื้นที่ต่อเมือง) แนวโน้มการจัดเก็บภาษีสามารถจัดเก็บได้เพิ่มสูงขึ้นทุกปีสะท้อนให้เห็นว่าการ  
 ประกอบการค้า การบริการมีการเจริญเติบโตขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ในขณะที่ตัวแปรประชากรมี  
 รายได้เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งมีผลทำให้การจ้างแรงงานภาคพาณิชย์ยกรรม มีการขยายตัวสูงขึ้นตามจำนวน  
 สถานที่ประกอบการค้า

เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ในช่วงปี 2522 - 2527 มีการ  
 เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 80 ไร่ต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจากปี 2522  
 เท่ากับ 15.6 ต่อปี

เมื่อพิจารณาบทบาททางด้านการค้าระดับแขวง พบว่า

ก. เขตภาษีเจริญมีสถานที่ประกอบการค้ารวมทั้งสิ้น 2,972 แห่ง  
 ปรากฏว่าอยู่ในแขวงปากคลองฯ มากที่สุดจำนวน 572 แห่ง (19.2 %) รองลงมาได้แก่ แขวง  
 บางหว้า จำนวน 570 แห่ง (19.0 %) และแขวงบางแค จำนวน 544 แห่ง (18.3 %)

ข. เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้า พบว่า อยู่ในแขวง  
 บางแคมากที่สุดเท่ากับ 368.9 ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงปากคลองฯ เท่ากับ 145.16 ไร่  
 และแขวงบางหว้า เท่ากับ 89.51 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละเท่ากับ 42 , 16.4 และ  
 10.4 ของพื้นที่พาณิชย์ยกรรมทั้งหมด

ค. เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่พาณิชย์ยกรรมต่อพื้นที่แขวง พบว่า  
 แขวงปากคลองฯ มีสัดส่วนพื้นที่การค้าต่อพื้นที่แขวงมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 12.24 รองลงมา ได้แก่  
 แขวงบางแคและบางด้วน มีสัดส่วนร้อยละ 5.49 และ 5.44 ตามลำดับ

ง. เมื่อพิจารณาการจ้างแรงงาน ปรากฏว่าอยู่ในแขวงบางหว้ามากที่สุด  
 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.2 รองลงมาได้แก่ แขวงบางแค สัดส่วนร้อยละ 29.4 และแขวง  
 บางแคเหนือ สัดส่วนร้อยละ 18.4 แขวงที่มีจำนวนการจ้างแรงงานน้อยที่สุด ได้แก่ แขวง



ดูหาสวรรค์ รองลงมาได้แก่ บางจาก และบางแวก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.34 , 1.1 และ 1.3 ตามลำดับ

กล่าวโดยสรุป แขวงปากคลองฯมีจำนวนสถานประกอบการค้า อัตราส่วนพื้นที่การค้าต่อพื้นที่แขวง และการใช้ประโยชน์ที่ดินการค้าสูง ลักษณะการใช้ที่ดินประกอบการค้าหนาแน่นอยู่บริเวณสองฟากถนนเพชรเกษม ทั้งนี้สาเหตุเนื่องจาก แขวงปากคลองฯเป็นย่านชุมชนเก่าอยู่ในเขตเทศบาลธนบุรีเดิม ท่าเลที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกติดต่อกับเขตชั้นใน และประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นมาตั้งแต่แรก

ส่วนแขวงบางแค บางหว้า บางแคเหนือ และบางด้วน เป็นแขวงที่มีอาณาเขตติดต่อกันมีจำนวนสถานประกอบการค้า การใช้ที่ดินเพื่อการค้า และเป็นแหล่งจ้างงานสูง ลักษณะการประกอบการค้าต่อเนื่องกันเป็นย่านการค้าหนาแน่นบริเวณสองฟากถนนเพชรเกษม ซึ่งบริเวณการค้าแห่งนี้มีชื่อเรียกหรือเป็นที่รู้จักกันทั่วไปว่าเป็นย่านการค้าบางแค เนื่องจากสาเหตุเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมทางการค้าต่าง ๆ นานาชนิด เป็นจำนวนมาก เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก ร้านค้าส่ง ตลาดสด สำนักงานวิชาชีพ สถานบริการ โรงพยาบาล สโมสรบันเทิงต่างๆ และสถานพักผ่อนคนชรา นอกจากนี้ท่าเลที่ตั้งของย่านการค้าบางแคเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญของเขตภาษีเจริญและพื้นที่ใกล้เคียง มีถนนเพชรเกษมเป็นถนนแนวรัศมีเชื่อมโยงกับเขตชั้นใน เขตชั้นนอกและจังหวัดปริมณฑล ถนนสุขุมวิท 1 เป็นถนนเชื่อมโยงกับย่านอุตสาหกรรมบางบอน เขตบางขุนเทียน ถนนพุทธมณฑลสาย 2 เป็นถนนเชื่อมโยงกับแหล่งเกษตรกรรม และย่านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรี-นครปฐม โดยมีบริการรถโดยสารประจำทาง รถบริการสาธารณะ รถสองแถวรับจ้าง มีท่าจอดรถรับ และขนส่งอยู่ในย่านการค้าบางแค อนึ่งย่านการค้าบางแคอยู่ในท่าเลที่ตั้งใจกลางพื้นที่เขตภาษีเจริญและมีย่านพักอาศัยกระจายอยู่โดยรอบ ทำให้ประชาชนภายในเขต และประชากรในพื้นที่ข้างเคียง เช่น หนองแขม ตลิ่งชัน บางขุนเทียน มาใช้บริการในย่านการค้าบางแค จากแบบสอบถามเกี่ยวกับการเดินทางไปส่งจ่ายซื้อของ ปรากฏว่าประชาชนร้อยละ 73.5 ตอบว่า ส่งจ่ายซื้อของในย่านการค้าบางแคและตลาดภายในเขต มีเพียงร้อยละ 21.9 ตอบว่า ยังเดินทางไปใช้บริการตลาดในเขตชั้นใน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะย่านการค้าบางแคอยู่ห่างไกลจากเขตอิทธิพลของย่านการค้าในเขตชั้นใน เช่น ย่านการค้าดาวทอง เขตธนบุรี และศูนย์กลางค้าตลาดวงเวียนใหญ่ เขตคลองสาน เป็นต้น สิ่งทำให้อ่านการค้าบางแค มีแนวการพัฒนาสูงเหมาะสมในการสนับสนุนให้เติบโตเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย (Community Business Center or Sub Center) ในอนาคต



### 3. บทบาททางด้านการ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 33.85 ตร.กม. (21,154 ไร่) หรือร้อยละ 62.7 ของพื้นที่เขตภาษีเจริญ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมมีแนวโน้มลดลงตลอดเวลา ในช่วงปี 2522 - 2527 พื้นที่เกษตรลดลงประมาณ 0.63 ตร.กม. (391.2 ไร่) ต่อปี คิดเป็นอัตราการร้อยละ 1.7 ต่อปี ในขณะที่พื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์มีอัตราเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่า เพื่อรอการพัฒนาเป็นชุมชนเมืองในลำดับต่อไป แต่อย่างไรก็ตาม พื้นที่เกษตรกรรม เขตภาษีเจริญ ก็ยังคงมีบทบาทความสำคัญอยู่มาก สาเหตุเนื่องจาก

ก. มูลค่าผลผลิตภาคเกษตรกรรม ปี 2527 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 230 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลผลิตเฉลี่ยและมูลค่าผลผลิตเฉลี่ยของกรุงเทพฯแล้ว เขตภาษีเจริญมีผลผลิตเฉลี่ยและมูลค่าผลผลิตต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกรุงเทพฯ ยกเว้นมูลค่าผลผลิตพืชผัก เขตภาษีเจริญมีมูลค่าผลผลิตพืชผักสูงสุดใน 11 เขตชั้นนอกกรุงเทพฯ รองลงมาได้แก่ เขตตลิ่งชัน และหนองแขมตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า ส่วนผักในพื้นที่ฝั่งธนบุรี โดยเฉพาะเขตภาษีเจริญ มีความต้องการทางด้านอาหารบริโภคเป็นอาหารผักสดประจำวันของชาวกรุงเทพฯ นอกจากนี้ผลผลิตประเภทไม้ดอกไม้ประดับเป็นสินค้าที่ตลาดมีความต้องการตลอดเวลา การเก็บผลผลิตสามารถเก็บได้ ในระยะเวลาสั้น ปีละหลายครั้ง ราคาดี โดยเฉพาะดอกกล้วยไม้ยังเป็นสินค้าเพื่อการค้าส่งออกขายต่างประเทศ นำเงินตราต่างประเทศและชื่อเสียงมาสู่ประเทศ

ข. เมื่อพิจารณาบทบาทการใช้พื้นที่เกษตรกรรมระดับแขวง พบว่า แขวงที่มีพื้นที่เพาะปลูกมากที่สุด ได้แก่ แขวงบางไผ่ 6,160 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29 ของพื้นที่เพาะปลูกทั้งหมด รองลงมาได้แก่ แขวงบางแคเหนือ 5,532 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 26 แขวงบางแค 4,369 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 21 และแขวงคลองขวาง 1,399 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.6 พื้นที่เกษตรกรรม พบว่ามีการเพาะปลูกติดต่อเป็นที่ดินพื้นที่ใหญ่ทางด้านทิศตะวันตกของเขตภาษีเจริญ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความสอดคล้องกับสัมภาระดิน เหมาะแก่การปลูกสวนผลไม้ สวนผัก และมีระบบคลองจำนวนมาก ตลอดจนเป็นบริเวณที่อยู่ติดต่อกับพื้นที่ชนบทของกรุงเทพฯ ได้แก่ บริเวณเกษตรกรรมในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และนครปฐม จึงทำให้พื้นที่เกษตรในบริเวณแขวงเหล่านี้ มีความจำเป็นต้องส่งมอบนุรักษ์ไว้ เพื่อเป็นแหล่งผลิตผักสดผลไม้และดอกไม้ เป็นพื้นที่ที่เป็นแนวกันการขยายตัวของเมือง เพื่อให้การใช้ที่ดินแบบเมืองกระชับตัวแน่นขึ้น ไม่กระจัดกระจายรุกล้ำพื้นที่เกษตร ทำให้



เกิดปัญหาทางผังเมืองต่าง ๆ ตามมา นอกจากนี้พื้นที่เกษตรเหล่านี้ควรจะ เป็นทางเลือกสุดท้าย สำหรับเป็นพื้นที่เมืองในอนาคต

ค. จำนวนครัวเรือนเกษตร เขตภาษีเจริญทั้งหมด 6,822 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 17 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมด หรือประชากรเกษตรมีประมาณ 34,100 คน คิดเป็นร้อยละ 16.4 ของประชากรทั้งหมด จากแบบสอบถาม พบว่าหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ เป็นผู้อยู่ในวัยกลางคนและสูงอายุ ประกอบอาชีพเกษตรมาแต่ดั้งเดิม เกษตรกรส่วนใหญ่จะเป็น ผู้เช่าที่ดิน ถึงร้อยละ 56 เกษตรกรประมาณร้อยละ 46 ประสบปัญหาขาดทุนเนื่องจากราคาผลผลิต ตกต่ำและปริมาณผลผลิตลดลง เกษตรกรประมาณร้อยละ 23.4 ต้องการไปประกอบอาชีพอื่น เพราะความรู้สึกไม่มั่นคงในการประกอบอาชีพ เนื่องจากไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินอาจะถูกไล่ที่เมื่อไร ก็ได้ จากแบบสอบถามที่ค้นคิดของบุตรหลานเกษตรกร ส่วนใหญ่เริ่มผละออกจากบริเวณเกษตร- กรรมมากขึ้น โดยมีแรงจูงใจจากแหล่งงานในเมืองให้ค่าแรงสูง ระดับการศึกษาของบุตรหลาน เกษตรกรสูงขึ้น มีความต้องการชีวิตความเป็นอยู่ของสังคม และสภาพแวดล้อมแบบเมือง ดังนั้น แนวโน้มของคนรุ่นใหม่ จะไม่นิยมประกอบอาชีพเกษตรกรรม และอาจก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลน แรงงานในภาคเกษตรขึ้นได้ สิ่งผลกระทบทำให้การใช้ที่ดินเกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงไปเป็นกิจกรรม ประเภทอื่น หรือเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้อื่น ทำกิจกรรมอื่น ๆ เกิดขึ้นตามมาอย่างรวดเร็ว

จากสภาพปัญหาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงและทัศนคติของ เกษตรกรที่จะละทิ้ง การประกอบอาชีพเกษตรส่วนหนึ่ง รัฐบาลจำเป็นต้องเข้ามาแทรกแซง เพื่อดำเนินการแก้ไข ปัญหาของเกษตรกร ทั้งนี้เพื่อป้องกันไม่ให้เกษตรกรอพยพเข้ามาหางานทำในเมือง ซึ่งคงจะก่อให้เกิด การว่างงานเพิ่มตามมา โดยรัฐบาลควรดำเนินนโยบายส่งเสริมเกษตรกรเป็นพิเศษ เพื่อให้มี ระดับชีวิตความเป็นอยู่และรายได้สูงขึ้น การรักษาพื้นที่เกษตรในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ บางแค และคลองขวาง ควรมีนโยบายสนับสนุนให้รับบาทการใช้ที่ดินหลัก เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ที่มีคุณค่า