

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน



นายจิโรจน์ สินธวานุรักษ์

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2531

ISBN 974-569-098-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A GUIDELINE FOR THE COMMERCIAL LANDUSE PLANNING OF  
PATHUM WAN DISTRICT

Mr. Jiroj Sintavanuruk

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Planning  
Department of Urban and Regional Planning  
Graduate School  
Chulalongkorn University  
1988  
ISBN 974-569-098-8

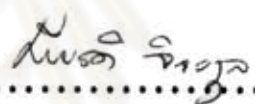
หัวข้อวิทยานิพนธ์      แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน  
โดย                              นายจิโรจน์ สินธวานุรักษ์  
ภาควิชา                          การวางแผนภาคและเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา              รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ




บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิระกุล)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ นงศทัต)

  
.....กรรมการ  
(นายจิระ จิตกร)



จิโรจน์ สินธุวานุรักษ์ : แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน  
(A GUIDELINE FOR THE COMMERCIAL LANDUSE OF PATHUM WAN DISTRICT)  
อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 330 หน้า.

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน ตลอดจนศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และวิเคราะห์ศักยภาพในการรองรับความต้องการพื้นที่การค้า นอกจากนี้ยังเป็นการเสนอแนวทางและรูปแบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าในอนาคต

ในการวิจัยประกอบด้วยการศึกษาบทบาทของเขตปทุมวันในระดับภาคกรุงเทพมหานคร และสภาพทั่วไปของเขตปทุมวันในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ตลอดจนวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่การค้า โดยการวิเคราะห์แบบ Threshold Analysis และ Potential Surface Analysis (PSA.) ได้ทำการคาดประมาณความต้องการประชากรเพื่อเป็นแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคต

ผลการวิจัยพบว่าเขตปทุมวันมีศักยภาพของพื้นที่เพื่อรองรับการค้าประมาณ 524 ไร่ แต่ปรากฏว่ามีความต้องการสูงถึงประมาณ 2,361.57 ไร่ ในปี 2544 เพราะฉะนั้นในบางพื้นที่จำเป็นต้องกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมให้มีอัตราส่วนที่สูงคือ F.A.R. = 6.5 ได้แก่ พื้นที่ริมถนนราชประสงค์ ถนนเพลินจิต และถนนพระรามที่ 1 และ F.A.R. = 4.0 ในบริเวณริมถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนหลังสวน นอกจากนี้รูปแบบการพัฒนาสำหรับการค้าที่เหมาะสม ได้แก่ การใช้ที่ดินแบบ Corridor-Dispersion Concept ส่วนโครงข่ายคมนาคม ได้แก่ แบบ Gridiron

แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน พ.ศ.2544 ประกอบด้วยเขตพาณิชย์กรรมอาคารสูงตามแนวถนนสายหลัก บริเวณถนนราชประสงค์ เพลินจิต ราชดำริ พระรามที่ 1 เขตพาณิชย์กรรม ได้แก่ บริเวณที่อยู่ถัดจากเขตพาณิชย์กรรมอาคารสูง เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงในบริเวณถนนหลังสวน ถนนวิสุทธิกษัตริย์ และซอยสมคิด อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินของเขตปทุมวันจะเป็นการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอยู่อาศัย หรือการใช้ที่ดินแบบผสม ฉะนั้นการศึกษาถึงการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจึงเป็นไปอย่างกว้างๆ โดยเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ บริเวณแขวงวังใหม่ รong เมืองและบริเวณบ่อนไก่

ภาควิชา .....การวางแผนภาคและเมือง.....  
สาขาวิชา .....การวางผังเมือง.....  
ปีการศึกษา .....2530.....

ลายมือชื่อนิสิต .....จิโรจน์ สินธุวานุรักษ์.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ.....





JIROJ SINTAVANURAK : A GUIDELINE OF THE COMMERCIAL LANDUSE OF PATHUM WAN DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. SAKCHAI KIRINPANU, 330 PP.

This study was to study and analyze the Pathum Wan District's landuse pattern. Factors which influence the landuse and its potential for development of commercial area. In addition, the study was aimed to propose the commercial landuse pattern in the future.

The study consisted of the assessment of the role of Pathum Wan District in the Bangkok Metropolitan Area as well as its physical, socio-economic and population aspects Threshold Analysis and Potential Surface Analysis (PSA,) were used to estimate. The population forecasting has also been used as the guideline for the future landuse planning.

The result indicated the Pathum Wan District had 524 Rai as its potential area for commercial area development but the demand forecasting showed the requirement of 2,3๐1.57 Rai in 2001. As a consequence, such area as those along Ratprasong Rd. Ploenchit Rd. and RAMA I Rd. should have been developed for a higher density by providing its Floor Area Ratio(F.A.R.) to 6.5. In addition,the development along RAMA IV Rd., RAMA I Rd., Langsuan Rd. should for developed at the F.A.R. of 4.0. Moreover, the proper pattern for the commercial landuse development should be Corridor-Dispersion Concept and its communication network should be Gridrion Route System.

The guideline for the commercial landuse of Pathum Wan District in 2001 should be consisted of the highrise commercial areas along the major streets such as Ratprasong Rd.,Ploenchit Rd.,Ratchadumri Rd.,RAMA I Rd. The propose areas that locate behind the highrise commercial landuse areas are the high density used for the commercial proper. The areas that locate along Langsuan Rd., Wireless Rd., Soi Chitlom and Soi Somkit should be developed for the residential landuse. Significantly, the appropriate landuse in this district should be concentrated as mixused between commercial and residentiallanduse. Therefore, this study also showed a broadly guideline of residential landuse. Its result expressed the residential areas should be agglomerated in WANG MAI,RONG MUANG and BON KAI areas.

ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง .....  
สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง .....  
ปีการศึกษา ..... 2530 .....

ลายมือชื่อผู้นิสิต ..... จิโรจ สิงตวานุรักษ์ .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... ศักดิ์สิทธิ์ อิ่มรัมย์ .....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วย ความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาตลอด กราบขอบพระคุณอาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองทุกท่านที่กรุณาแนะนำสั่งสอนให้ความรู้ต่าง ๆ

ขอบคุณ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมืองและหน่วยงานราชการต่างๆ ที่ให้ข้อมูลต่าง ๆ ในการวิจัย

ขอบคุณ คุณชจรณรงค์ มาลากุลฯ คุณสุรศักดิ์ วงศ์คุณ คุณวิชัย เกตตะพันธ์ และเพื่อน ๆ ทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจในการทำงาน

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งสนับสนุนในด้านการเงินและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ศุภณีย์วิทยทรัพย์ากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญเรื่อง.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
สารบัญแผนที่.....	ถ
สารบัญรูป.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 แนวความคิดในการศึกษา.....	3
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.4 พื้นที่ศึกษา.....	5
1.5 ประเภทงานวิจัย.....	5
1.6 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.7 ขั้นตอนการวิจัย.....	6
1.8 วิธีการวิจัยและการรวบรวมข้อมูล.....	6
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	7
1.10 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	7
1.11 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	8
บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและพื้นที่การค้า	
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง.....	10
2.2.1 ทฤษฎี Concentric Zone.....	10
2.1.2 ทฤษฎี Radial Sector.....	11



## สารบัญ

	หน้า
2.1.3 ทฤษฎี Multiple Nuclei.....	12
2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า.....	15
2.2.1 ทฤษฎีการใช้ที่ดินของ Von Thunen.....	15
2.2.2 ราคาที่ดินและการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน.....	16
2.2.3 การกำหนดเขตการค้า.....	17
2.2.4 ลำดับค้ำของเขตการค้าภายในเมือง.....	18
2.2.5 การแบ่งเขตการค้าภายในเมือง.....	19
2.2.6 ลักษณะธุรกิจการค้าในปัจจุบัน.....	19
2.3 เทคนิควิเคราะห์พื้นที่.....	21
2.3.1 Delphi Method.....	21
2.3.2 เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Threshold Analysis....	23
2.3.3 เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis.....	28
บทที่ 3 การศึกษาบทบาทเขตปทุมวันในระดับภาคกรุงเทพมหานคร	
3.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร.....	31
3.2 อาณาเขต.....	33
3.3 ลักษณะภูมิประเทศ.....	35
3.3.1 ดิน.....	35
3.3.2 น้ำผิวดินและน้ำบาดาล.....	35
3.3.3 แผ่นดินทรุด.....	36
3.4 ภูมิอากาศ.....	38
3.5 การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร.....	38
3.5.1 การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครระดับเขต.....	41
3.5.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	44



## สารบัญ

	หน้า
3.5.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้ากับการใช้ที่ดิน เพื่อกิจกรรมอื่น.....	52
3.6 ประชากรกรุงเทพมหานคร.....	54
3.6.1 ขนาดประชากรกรุงเทพมหานคร.....	57
3.6.2 การเปลี่ยนแปลงประชากร.....	61
3.6.3 ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานคร.....	70
3.6.4 การวัดการกระจายตัวประชากร.....	72
3.6.5 การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากร.....	77
3.6.6 การคาดประมาณประชากรกรุงเทพมหานคร.....	79
3.7 ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2522 และ 2526.....	83
3.8 สถานเศรษฐกิจ.....	90
3.8.1 โครงสร้างเศรษฐกิจ.....	90
3.8.2 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล.....	94
3.8.3 การค้าและบริการ.....	94
3.8.4 อุตสาหกรรม.....	97
3.8.5 สถานประกอบการและแรงงาน.....	98
3.8.6 การกระจายตัวของการจ้างงานของกรุงเทพมหานคร...	102
3.8.7 ภาษีอากร.....	102
3.9 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ.....	103
3.9.1 การประปา.....	103
3.9.2 การไฟฟ้า.....	106
3.9.3 โทรศัพท.....	108
3.9.4 สถานศึกษา.....	111
3.9.5 สาธารณสุข.....	112

## สารบัญ

	หน้า
3.10 การคมนาคม.....	113
3.10.1 การคมนาคมทางถนน.....	113
3.10.2 การคมนาคมทางรถไฟ.....	116
3.10.3 การคมนาคมทางน้ำ.....	116
3.11 พื้นที่ก่อสร้าง.....	117
3.12 การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร.....	119
3.13 บทบาทของเขตปทุมวัน.....	126
บทที่ 4 สถานทั่วไปของเขตปทุมวัน	
4.1 ประวัติความเป็นมา.....	130
4.2 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ.....	131
4.3 เขตการปกครอง.....	132
4.4 ลักษณะภูมิประเทศ.....	131
4.4.1 ลักษณะดิน.....	132
4.4.2 แผ่นดินทรุด.....	132
4.5 การใช้ที่ดินเขตปทุมวัน.....	133
4.5.1 การใช้ที่ดินเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2528.....	133
4.5.2 รายละเอียดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2528.....	138
4.5.3 ลักษณะสภาพอาคารและความสูงอาคาร.....	146
4.5.4 การใช้สอยพื้นที่อาคารของเขตปทุมวัน.....	153
4.5.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	162
4.5.6 พื้นที่ก่อสร้าง.....	163
4.6 การคมนาคม.....	167
4.6.1 โครงข่ายถนนบนพื้นที่.....	168
4.6.2 การเปรียบเทียบถนนสายสำคัญ.....	172

สารบัญ

	หน้า
4.6.3 ปริมาณการจราจร.....	173
4.6.4 การคมนาคมทางรถไฟ.....	177
4.6.5 การบริการขนส่งมวลชน.....	177
4.6.6 การคมนาคมขนส่งทางน้ำ.....	180
4.7 สาธารณูปโภค.....	180
4.7.1 ไฟฟ้า.....	180
4.7.2 การประปา.....	182
4.7.3 โทรศัทพ์.....	183
4.7.4 การระบายน้ำ.....	185
4.7.5 การเก็บขยะมูลฝอย.....	187
4.8 สาธารณูปการ.....	187
4.8.1 ไปรษณีย์โทรเลข.....	187
4.8.2 ตำรวจ.....	188
4.8.3 ดับเพลิง.....	188
4.8.4 สวนสาธารณะ.....	189
4.8.5 ศูนย์เยาวชน.....	189
4.8.6 ห้องสมุด.....	189
4.8.7 สถานรักษานยานบาล.....	190
4.8.8 สถานศึกษา.....	190
4.9 สภานแวดล้อม.....	192
4.9.1 ชุมชนแออัด.....	192
4.9.2 น้ำท่วมขัง.....	193
4.9.3 บริเวณที่ห้ามใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท.....	195
4.9.4 สิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์.....	197

## สารบัญ

	หน้า
4.10	201
4.11	204
4.11.1	204
4.11.2	208
4.11.3	209
4.11.4	212
4.11.5	212
4.11.6	212
4.11.7	213
4.11.8	213
4.11.9	213
4.11.10	214
4.11.11	214
4.12	217
4.12.1	220
4.12.2	221
4.12.3	229
4.12.4	229
4.12.5	229
4.13	231
บทที่ 5	
5.1	237
5.2	239



## สารบัญ

	หน้า
5.3 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต.....	241
5.3.1 จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต.....	242
5.3.2 เกณฑ์การใช้ที่ดิน.....	243
1) ที่อยู่อาศัย.....	245
2) การค้า.....	245
3) อุตสาหกรรมและคลังสินค้า.....	246
4) สถาบันราชการ.....	246
5) สถานศึกษา.....	247
6) สถาบันศาสนา.....	247
7) สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ.....	247
8) ถนน.....	247
9) สวนสาธารณะ.....	248
5.3.3 ข้อกำหนดการใช้ดินบางประเภท.....	249
5.4 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่.....	251
5.4.1 การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการขยายตัว.....	251
5.4.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้า.....	254
- การกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาการค้า.....	254
- การกำหนดปัจจัยสำคัญในการหาค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการค้า.....	254
5.4.3 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โดยเทคนิค Potential Surface Analysis.....	259
5.4.4 การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้า.....	266
5.4.5 การแบ่งระดับศักยภาพ.....	271

## สารบัญ

	หน้า
5.4.6 การกำหนดพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของประชากร และชุมชน.....	274
<b>บทที่ 6 แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน</b>	
6.1 แผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ.....	278
6.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	279
6.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	281
6.4 สภาพปัญหาต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน.....	284
6.5 นโยบายการพัฒนาเขตปทุมวัน.....	288
6.6 การกำหนดวัตถุประสงค์.....	293
6.7 เป้าหมายของการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน.....	294
6.8 การพิจารณาพื้นที่รองรับการขยายตัวในอนาคต.....	295
6.9 การกำหนดพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของชุมชน.....	296
6.10 การกำหนดทางเลือกการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2544.....	299
6.11 การประเมินผลทางเลือก.....	307
6.12 แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2544.....	309
6.13 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร.....	315
6.14 ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการดำเนินการตามแนวทางการวางแผน การใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน .....	320
6.15 ผลของแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าต่อพื้นที่เขต ข้างเคียง.....	321
6.16 ข้อเสนอแนะ.....	323
บรรณานุกรม.....	324
ภาคผนวก.....	327
ประวัติผู้เขียน.....	330

## สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
3.1	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526.....	40
3.2	การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2511,2522 และ2526.....	45
3.3	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2517-2529.....	55
3.4	การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร.....	65
3.5	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานคร.....	71
3.6	การกระจายตัวของประชากรกรุงเทพมหานครระดับเขต พ.ศ.2518 2523 และ 2528.....	74
3.7	การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรกรุงเทพมหานคร.....	78
3.8	การคาดประมาณประชากรกรุงเทพมหานคร.....	81
3.9	สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522.....	85
3.10	สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526.....	88
3.11	มูลค่าอัตรการขยายตัวและสัดส่วนผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2518-2528.....	92
3.12	มูลค่าอัตรการขยายตัวและสัดส่วนผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด กรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	93
3.13	สถานประกอบการและแรงงานของกรุงเทพมหานคร.....	99
3.14	บทบาทของเขตปทุมวัน.....	128
4.1	การใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	135
4.2	ลักษณะสภาพอาคาร วัสดุโครงสร้างและความสูงอาคารเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	150
4.3	การใช้สอยพื้นที่อาคารเขตปทุมวันพ.ศ.2528.....	155
4.4	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน.....	162
4.5	พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ เขตปทุมวัน.....	163
4.6	ประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตปลูกสร้างรายแขวง เขตปทุมวันปีพ.ศ.2523-2529.....	164



## สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
4.7	ความสูงอาคารที่ขออนุญาตรายแขวง เขตปทุมวัน พ.ศ.2523-2529.....	165
4.8	ปริมาณการจราจรของทางแยกต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน.....	174
4.9	จำนวนเจ้าหน้าที่ สมาชิกและที่ตั้งศูนย์เยาวชนในเขตปทุมวัน.....	189
4.10	ชุมชนแออัดในเขตปทุมวัน.....	194
4.11	จำนวนสถานประกอบการและแรงงานลูกจ้างรายแขวง เขตปทุมวัน.....	204
4.12	ประเภทจำนวนแรงงานของสถานประกอบการเขตปทุมวัน.....	205
4.13	ศูนย์การค้าในเขตปทุมวัน.....	211
4.14	สถานประกอบการจำแนกตามประเภทกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เขตปทุมวัน.....	214
4.15	การจัดเก็บภาษีอากรเขตปทุมวัน.....	214
4.16	จำนวนประชากรรายแขวง เขตปทุมวัน.....	217
4.17	จำนวนประชากรเขตปทุมวัน พ.ศ.2518 2523 และ2528.....	220
4.18	การเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นประชากรเขตปทุมวัน.....	225
4.19	การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรตามธรรมชาติและการย้ายถิ่น เขตปทุมวัน.....	230
4.20	การคาดประมาณประชากรเขตปทุมวัน.....	231
5.1	จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ..	242
5.2	เกณฑ์การใช้ที่ดินต่าง ๆ.....	244
5.3	จำนวนความต้องการพื้นที่ที่อยู่อาศัย โดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐาน ผังเมือง.....	245
5.4	จำนวนความต้องการพื้นที่การค้า อาศัยเกณฑ์มาตรฐาน ผังเมืองรวม.....	246
5.5	ข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร.....	250



## สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
5.6	สรุปเกณฑ์ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการจำแนกตาม ปัจจัยสำคัญ.....	265
5.7	ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ด้านผังเมือง 10 ท่าน ที่ให้คำแนะนำปัจจัย สำคัญในการพัฒนาการค้า.....	267
5.8	คำแนะนำของแต่ละปัจจัยสำคัญตามความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ.....	268
5.9	ช่วงคะแนนและจำนวนตารางรวมของค่าคะแนนศักยภาพแต่ละระดับ..	271
5.10	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่การค้า.....	273
5.11	จำนวนประชากรและความต้องการพื้นที่เพิ่ม.....	274
5.12	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่รายแขวง เขตปทุมวัน.....	276
6.1	องค์ประกอบของปัญหาต่าง ๆ ในการวางแผน.....	287
6.2	นโยบายในการพัฒนาชุมชน.....	289
6.3	ค่าความสัมพันธ์ของนโยบายต่าง ๆ.....	290
6.4	ความสัมพันธ์ของนโยบายในการวางแผนกับปัญหาของเขตปทุมวัน....	292
6.5	การประเมินผลการบรรลุวัตถุประสงค์ของทางเลือกต่าง ๆ เพื่อเป็น แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2544.....	308

### สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	แสดง	หน้า
3.1	สภาพภูมิอากาศของกรุงเทพมหานครในรอบ 30 ปี (พ.ศ.2494-2523).....	39
3.2	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2511.....	47
3.3	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522.....	48
3.4	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526.....	49
3.5	จำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร.....	56
3.6	การคาดประมาณประชากรกรุงเทพมหานคร.....	82
3.7	เปรียบเทียบจำนวนสถานประกอบการในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521 และ 2526.....	100
3.8	เปรียบเทียบจำนวนแรงงานในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521 และ 2526.....	101
3.9	การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522-2527..	118
4.1	การใช้ที่ดินเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2528.....	137
4.2	พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2522-2528..	166
4.3	ปริมาณการจราจรตามทางแยกต่าง ๆ เขตปทุมวัน.....	175
4.4	การคาดประมาณประชากรรายแขวง เขตปทุมวัน.....	232

## สารบัญแนบที่

แผนที่ที่	แสดง	หน้า
1.1	พื้นที่ศึกษา.....	9
3.1	การแบ่งเขตปกครองกรุงเทพมหานคร.....	34
3.2	การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526.....	42
3.3	การขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร.....	46
3.4	การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร แบบ Relative Change พ.ศ.2518-2523.....	66
3.5	การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร แบบ Absolute Change พ.ศ.2518-2523.....	67
3.6	การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร แบบ Relative Change พ.ศ.2523-2528.....	68
3.7	การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร แบบ Absolute Change พ.ศ.2523-2528.....	69
3.8	ลักษณะพื้นที่กรุงเทพมหานครตามข้อมูลประชากร.....	80
3.9	การกระจายตัวของศูนย์การค้า.....	96
3.10	ระบบจำหน่ายฯ 65 และ 115 เควี ของการไฟฟ้านครหลวง.....	107
3.11	โครงข่ายระบบโทรคมนาคมกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง.....	109
3.12	โครงข่ายระบบคมนาคมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	114
3.13	การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร.....	120
4.1	การใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	136
4.2	สภาพอาคารในเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	151
4.3	ความสูงอาคารในเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	152
4.4	การแบ่งเขตพื้นที่สำรวจเขตปทุมวัน .....	159
4.5	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	160
4.6	อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน เขตปทุมวันพ.ศ.2528...	161

## สารบัญแนบที่

แนบที่ที่	แสดง	หน้า
4.7	ประเภทถนนในเขตปทุมวัน.....	171
4.8	ปริมาณการจราจรถนนสายสำคัญเขตปทุมวัน.....	176
4.9	รถประจำทางในเขตปทุมวัน .....	178
4.10	จุดเชื่อมต่อกมม. ....	179
4.11	ที่ตั้งของสาธารณูปโภค สาธารณูปการเขตปทุมวัน.....	181
4.12	ขนาดท่อระบายน้ำเขตปทุมวัน.....	186
4.13	ที่ตั้งของสถานศึกษาเขตปทุมวัน.....	191
4.14	พื้นที่น้ำท่วมในเขตปทุมวัน.....	194
4.15	พื้นที่ที่ควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร.....	196
4.16	สิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เขตปทุมวัน.....	200
4.17	โครงการระบบกมม. สาธารณูปโภค สาธารณูปการเขตปทุมวัน...	203
4.18	ที่ตั้งศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและตลาดเขตปทุมวัน.....	210
4.19	ราคาประเมินที่ดินกลางเขตปทุมวัน พ.ศ.2528.....	216
4.20	ขนาดประชากรกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 2523 และ 2528....	218
4.21	ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 2523 และ 2528.....	219
4.22	การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ระดับแขวง เขตปทุมวัน พ.ศ.2518-2523 2523-2528 และ2518-2528.....	226
4.23	การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ระดับแขวง เขตปทุมวัน พ.ศ.2518-2523 2523-2528 และ2518-2528.....	227
5.1	พื้นที่ Ultimate Threshold.....	253
5.2	ค่าระดับศักยภาพรวมของพื้นที่เขตปทุมวัน.....	270
5.3	กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนา.....	272
5.4	กิจกรรมที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มศักยภาพลำดับต่าง ๆ .....	277



## สารบัญแผนที่

แผนที่ที่	แสดง	หน้า
6.1	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	280
6.2	รัศมีการให้บริการของพื้นที่การค้าเขตปทุมวัน.....	297
6.3	โครงข่ายคมนาคมแบบ Linear Parallel และ Gridiron.....	301
6.4	รูปแบบของศูนย์ชุมชนแบบ Corridor, Dispersion Center และ Corridor-Dispersion.....	304
6.5	แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน พ.ศ.2544.....	312
6.6	โครงข่ายคมนาคม เขตปทุมวันพ.ศ.2544.....	314

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญรูป

รูปที่	แสดง	หน้า
2.1	ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง.....	14
2.2	เส้นแสดงค่าเช่าเศรษฐกิจของพืชสามชนิด.....	16
2.3	ข้อแตกต่างระหว่าง Grade และ Stepped Threshold.....	25
2.4	First Boundary Intermediate Threshold.....	26
2.5	การหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย.....	30
3.1	การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร.....	32
3.2	การทรุดตัวของแผ่นดินกรุงเทพมหานคร.....	37
3.3	การแบ่งเขตและพื้นที่ที่ได้รับบริการประปาเขตกรุงเทพมหานคร.....	105



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของปัญหา

การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร นับแต่อดีตจนถึงปัจจุบันสามารถลำดับการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 4 ช่วงด้วยกันคือ ในช่วงแรก ตอนต้นรัตนโกสินทร์ การใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมีเพียงการกำหนดเพียงวังหลวง หรือเขตพระบรมมหาราชวัง และวัดพระแก้ว โดยจัดระเบียบเป็นเมืองของตัวเอง ประมาณ 0.21 ตารางกิโลเมตร (132 ไร่) การใช้ที่ดินในยุคแรกจึงมีเขตพระบรมมหาราชวังเป็นศูนย์กลางการปกครอง การค้า และการทหาร พอในช่วงที่ 2 ตั้งแต่รัชกาลที่ 4-5 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร คือมีการตัดถนนและมีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและคมนาคม โดยในยุคนี้เขตที่เป็นย่านการค้าที่สำคัญ คือ บริเวณสำเพ็ง เยาวราช ปากคลองตลาด และตลาดท่าเตียน (ในเขตสัมพันธวงศ์และเขตพระนคร) ซึ่งมีอาคารการค้าเกิดมากขึ้น เมืองในระยะนี้มีการกระจายตัวออกมาในพื้นที่ระหว่างคลองบางลำภู-โอ่งอ่าง กับคลองผดุงกรุงเกษม และกระจายตัวไปทางด้านเหนือแถบวังดุสิต ด้านตะวันตกแถบวังใหม่ (ปทุมวัน) และทางใต้ของย่านเจริญกรุง สำหรับช่วงที่ 3 ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 6-7 จนถึงมีการเปลี่ยนแปลงการปกครอง การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ได้ขยายตัวไปทางด้านเหนือ ด้านตะวันออกขยายถึงเขตสุขุมวิท และทางใต้ คือ บริเวณสำเพ็ง เยาวราช เจริญกรุง ตลอดจนแถบสี่พระยา สุรวงศ์ สีลมและสาทร ซึ่งเป็นเขตการค้ากระจายตัวอยู่ทั่วไป ทั้งในยุคนี้ การกระจายของกรุงเทพฯ กระจายออกไปทางเหนือและทางตะวันออกอย่างมาก สำหรับในช่วงสุดท้าย นับตั้งแต่ พ.ศ. 2500 จนถึงปัจจุบัน การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) ศูนย์กลางการค้าของกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตบางรัก บริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ สาทรและพระรามสี่ การใช้ที่ดินนั้นมีความเข้มข้นมาก มีการซื้อขายที่ดินเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่ดินมีราคาสูง และเกิดการกระจายตัวของการค้าตามเส้นทางคมนาคมอย่างมาก อาจกล่าวได้ว่าเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน



สูง (มานพ พงศทัต 2526:125)

การใช้ที่ดินในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร มีประมาณ 422.71 ตารางกิโลเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากเมื่อปีพ.ศ.2511 ประมาณเกือบเท่าตัว กล่าวคือ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยทั่วไป มีการเพิ่มขึ้นถึงสามเท่าตัว รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและการค้าเพิ่มขึ้นถึงสองเท่าตัว (สำนักผังเมือง 2526:10) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในบริเวณที่เป็นย่านการค้ากลาง (Central Business District) ของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ เขตบางรักนั้นมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้งในแนวตั้ง (Vertical) และแนวราบ (Horizontal Sprawl) ไปตามถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนสีลม สุรวงศ์ และพระรามสี่ จากการขยายตัวในแนวราบของการค้าโดยอาศัยเส้นทางคมนาคม ก่อให้เกิดความต่อเนื่องของการใช้ที่ดิน การค้า เกิดขึ้นในเขตปทุมวัน

เขตปทุมวันเป็นเขตที่ติดอยู่กับเขตบางรัก โดยที่มีถนนพระรามสี่เชื่อมต่อ ซึ่งก่อให้เกิดการขยายตัวด้านการค้าไปตามแนวถนนดังกล่าว และเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าประมาณ 1.55 ตารางกิโลเมตร (967.823 ไร่) คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 18.5 ของเขต ซึ่งมีความใกล้เคียงกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตบางรัก (1.59 ตารางกิโลเมตร หรือ 992.759 ไร่) ในด้านการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีถึง 2.10 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,313,706 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 25.12 ของเขต ในเขตปทุมวันนั้นอาจกล่าวได้ว่ามีลักษณะการใช้ที่ดิน ที่สำคัญคือ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการค้า ประกอบกับเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรในทางที่ลดลง ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับเขตบางรัก แต่ก็เป็นเขตที่มีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินกับจำนวนประชากรอยู่ในระดับสูง\* (มีค่า +4.28 ในปีพ.ศ. 2521, +1.76 ในปีพ.ศ.2526) ในด้านเศรษฐกิจ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีการเก็บภาษีการค้า ภาษีสรรพากร และเงินเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ช่อมแสดงให้เห็นว่าเป็นเขตที่มีการกระจุกตัวด้านการค้า และเป็นเขตที่สามารถก่อให้เกิดรายได้เข้ารัฐ ในด้านเอกชนนั้น เขตปทุมวัน

---

\* อัตราส่วนร้อยละของประชากร คือ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่เขต ในกรณีที่มีค่าเป็น + แสดงว่ามีขนาดประชากรใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จำนวนมาก หากมีค่าเป็น - แสดงว่ามีขนาดประชากรใช้ประโยชน์ในพื้นที่เป็นจำนวนน้อย (มานพ พงศทัต 2528:13)

เป็นเขตที่ตั้งของศูนย์การค้าและการเงินขนาดใหญ่หลายโครงการ อาทิเช่น ศูนย์การค้ามาบุญครอง ศูนย์การค้าโลว์วอลล์เพอร์มาร์ท อัมรินทร์พลาซ่า และโครงการอื่น ๆ ซึ่งจะเป็นแม่เหล็กใหญ่ที่ดึงดูดให้มีการกระจุกตัวด้านการค้าในเขตนี้อย่างสูง อีกทั้งในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีความพร้อมในด้านการให้บริการสาธารณะ การศึกษา (เป็นที่ตั้งสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา) สนามกีฬา และสวนสาธารณะ โดยเฉพาะด้านการคมนาคมขนส่ง เป็นเขตที่ตั้งของสถานีรถไฟกรุงเทพฯ และโครงการสถานีรถไฟในบริเวณหัวลำโพงและพระรามสี่ ซึ่งจะเป็นจุดตัดของการเดินทางภายในเขตเมืองที่จะเชื่อมต่อกับส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและบริเวณชานกรุง ในบริเวณจุดที่เป็นที่ตั้งสถานีรถไฟในเขตปทุมวัน ย่อมจะเป็นย่านกิจกรรมการค้าและบริการในอนาคต

จากการที่เขตปทุมวัน เป็นเขตที่มีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าและการเติบโตของย่านการค้าตามบริเวณแขวงต่าง ๆ ภายในเขตประกอบด้วยโครงข่ายและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่พร้อมเพียง จะส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าอย่างไร้ขอบเขตและขาดการจัดระเบียบขึ้นภายในเขต ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินและปัญหาที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมเกิดขึ้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อหาแนวทางการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและจัดระเบียบในอนาคต โดยการศึกษา รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปทุมวัน จะเป็นสิ่งที่ช่วยให้เข้าใจถึงสภาพและรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการค้า อันจะเป็นแนวทางในการศึกษาถึงศักยภาพในการรองรับการขยายตัวเพื่อการค้าในอนาคต ประกอบการวางแผน และข้อเสนอแนะในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปทุมวันให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสม

## 1.2 แนวความคิดในการศึกษา

ในการศึกษาถึงการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับการค้า และบริการในเขตปทุมวันนั้น มีความเกี่ยวข้องกับแนวความคิดในเรื่องการรวมกันในพื้นที่ (Spatial Concentration) ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยการหาเหตุผลมาอธิบายถึงมูลเหตุของการรวมตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาศัยพื้นฐานของการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ว่า "การเข้าครอบครองที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับความต้องการทำ



กำไรให้มากที่สุดของหน่วยธุรกิจนั้น ๆ”

สิ่งสำคัญในการพิจารณาถึงการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อการค้าและบริการ คือความเข้าถึงได้ โดยพิจารณาถึงการเดินทางซึ่งต้องการความสะดวกสบายในการเข้าถึงและความใกล้เคียงกับแหล่งธุรกิจการค้า การเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อการค้า มักจะพิจารณาถึงต้นทุนของการเข้าถึงกับความสะดวกสบายในการติดต่อธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ นอกจากความเข้าถึงได้ ยังมีข้อพิจารณาอีกคือ การเชื่อมโยงของหน่วยธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งในธุรกิจนั้น การเชื่อมโยงของหน่วยธุรกิจในพื้นที่นั้น ๆ จะให้ผลประโยชน์ในด้านการประหยัดเวลา และความสะดวกสบายในการติดต่อ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการเดินทางและการขนส่ง และประการสุดท้ายของสิ่งที่จะนำมาพิจารณาก็คือ การประหยัดจากการรวมตัว (Agglomeration Economics) ซึ่งกิจกรรมแต่ละแบบจะได้ประโยชน์จากการประหยัดอันเนื่องจากการรวมตัวกัน รวมถึงการประหยัดจากการได้ประโยชน์จากการบริการสาธารณะที่พร้อมมูล

นอกจากนี้ในการวิจัยครั้งนี้จะยังมีความเกี่ยวข้องกับนโยบายการใช้ที่ดิน โดยที่มีเป้าหมายหลักที่สำคัญ 3 ประการคือ

1. สร้างประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมมากที่สุด ด้วยการวางแผนทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทให้สอดคล้องกัน และการวางแผนทางการให้บริการโดยรัฐ ด้วยการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการในอนาคต

2. สร้างความเสมอภาคในผลประโยชน์จากที่ดิน โดยการวางแผนทางการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้กระจายได้ทั่วถึง และให้เกิดประโยชน์จากการพัฒนาที่ดินที่ได้รับทั้งโดยเอกชนและโดยสังคมส่วนรวม

3. สร้างผลตอบแทนให้รัฐเพื่อทดแทนค่าใช้จ่ายที่ใช้ไปเพื่อการบริการของรัฐ และเพื่อให้รายได้ที่เหมาะสมที่จะทำงานของรัฐอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

การวางแผนทางที่จะพัฒนาการใช้ที่ดินภายในส่วนต่าง ๆ ของเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดผลประโยชน์มากที่สุด จะต้องดำเนินการภายใต้สภาพเศรษฐกิจและสังคมเพื่อให้ผลประโยชน์ได้กระจายออกไปอย่างทั่วถึงในทุก ๆ ส่วนของสังคม



### 1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน
2. ศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการค้าในเขตปทุมวัน
3. ศึกษาและวิเคราะห์ถึงศักยภาพในการรองรับการขยายตัวเพื่อการค้าในเขตปทุมวัน
4. เสนอแนวทางและทิศทางในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าในเขตปทุมวัน

### 1.4 พื้นที่ศึกษา

การเลือกเขตปทุมวันเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเหตุผลดังนี้

1. เนื่องจากเขตปทุมวันเป็นเขตที่มีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าต่อเนื่องจากเขตบางรัก โดยถนนพระรามสี่
2. เป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าและอยู่อาศัยรวมทั้งประชากรเป็นจำนวนมาก
3. เป็นเขตที่มีการเติบโตของย่านการค้าและแหล่งธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งมีความสำคัญทางเศรษฐกิจเขตหนึ่งในกรุงเทพฯ
4. เป็นเขตที่มีโครงการสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อมเพรียง อีกทั้งเป็นเขตที่ตั้งของสถานีส่งมวลชนประเภทต่าง ๆ
5. เป็นเขตที่มีพื้นที่ผืนใหญ่ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่ดินเป็นจำนวนมาก
6. เป็นเขตที่มีราคาที่ดินสูง (ตารางวาละ 8,000-40,000 บาท) แต่ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางบริเวณที่ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

### 1.5 ประเภทงานวิจัย

เป็นงานวิจัยในสาขาการวางผังเมือง (Urban Planning) ประเภทงานสำรวจ (Survey) และงานวิจัยประยุกต์ (Applied Research)

## 1.6 ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวันนั้น จะทำการศึกษาในระดับแขวง โดยการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ในแต่ละแขวงเพื่อการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้า อีกทั้งการนำเสนอรูปแบบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคต

## 1.7 ขั้นตอนการวิจัย

1. เก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิจากการสำรวจ และหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานครฯ กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง ที่ว่าการเขตปทุมวัน และสำนักงานสถิติแห่งชาติ เป็นต้น
2. ทำการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิของเขตปทุมวัน ด้วยการตรวจสอบและออกภาคสนาม โดยการใช้แบบสอบถามและการสำรวจ
3. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้านปฐมภูมิและทุติยภูมิของเขตปทุมวัน
4. วิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน โดยศึกษาสภาพและปัญหาในระดับรายแขวง เพื่อหาศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อการค้า
5. กำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าในอนาคต อันได้จากผลของการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน
6. วิเคราะห์บริเวณที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวเพื่อการค้าในอนาคตของเขตปทุมวัน

## 1.8 วิธีการวิจัยและรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในการทำวิจัยนี้ได้แบ่งการวิจัยออกเป็น 2 ขั้นตอนคือ

1. การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิในการออกสำรวจ โดยการสุ่มตัวอย่างเพื่อรวบรวมข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้
  - การใช้ประโยชน์ที่ดินแยกตามประเภทและขนาด
  - ลักษณะอาคาร อายุ ขนาด และจำนวนชั้นของอาคาร

- ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรคมนาคม
- การบริการสาธารณะ สนามเด็กเล่น ที่จอดรถ สวนสาธารณะ
- เหตุเดือดร้อนรำคาญและปัญหา

2. ข้อมูลกฤษฎีกา ใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารต่าง ๆ ของทางราชการ เช่น กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรมสรรพากร ที่ทำการเขต เป็นต้น

### 1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1. ทราบสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน และแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเขตปทุมวัน
2. ทราบถึงลักษณะการกระจายตัวและการรวมตัวของกิจกรรมด้านการค้า และบริการ ในเขตปทุมวัน
3. ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวด้านการค้า
4. ทราบถึงพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อการค้าในเขตปทุมวัน ในอนาคต
5. เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน ในอนาคต

### 1.10 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลต่าง ๆ ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น
  - กองผังเมือง สำนักงานปลัดกระทรวงกรุงเทพมหานคร
  - สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
  - สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
  - คณะกรรมการจราจรทางบก กระทรวงมหาดไทย
  - กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย
  - เขตปทุมวัน (งานโยธา งานปกครอง งานอนามัยและงานรายได้)
  - สำนักงานสถิติแห่งชาติ



- การประปานครหลวง
  - การไฟฟ้านครหลวง
  - สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาแห่งชาติ
  - องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามโดยการออกแบบสอบถามและการสังเกต
  3. ภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่ กรมแผนที่ทหาร กระทรวงมหาดไทย
  4. ข้อมูลเอกสารในภาคเอกชน

#### 1.11 ข้อจำกัดในการวิจัย

ข้อจำกัดในการวิจัย ได้แก่ ความพร้อมของข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิในการศึกษาเขต  
ปทุมวัน การขาดอุปกรณ์และเทคโนโลยีในการวิเคราะห์

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





บทที่ 2

## ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและพื้นที่การค้า

ในบทนี้เป็นการนำเสนอทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับเมืองและพื้นที่การค้า ตลอดจนเทคนิควิเคราะห์พื้นที่โดยแยกออกเป็น

- ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง
- ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า
- เทคนิควิเคราะห์พื้นที่

### 2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง

ทฤษฎีพื้นฐานที่อธิบายรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง มี 3 ทฤษฎี คือ (รูปที่ 2.1)

#### 2.1.1 ทฤษฎี Concentric Zone

ผู้ทำการสังเกตและเสนอทฤษฎีนี้ คือ Ernest W. Burgess แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก ในช่วงปีค.ศ. 1920-1930 เขาได้สังเกตความเจริญและการขยายตัวของเมืองชิคาโก (Chicago) เขากล่าวว่าเมืองขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางเดียว ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเขตต่าง ๆ โดยแบ่งเขตเมืองเป็น

1. เขตใจกลางเมือง (Central business district) โดยทั่วไปเรียกว่า CBD. หรือ Down town เป็นศูนย์กลางของเมืองในด้านการค้า การคมนาคม สถาบันการเงิน และสถานบันเทิง

2. เขตปรับเปลี่ยน (Zone in transition) ถัดจากเขต Down town ออกไปคือ เขตย่านขายส่ง (wholesale district) เป็นย่านโกดังเก็บของและคลังสินค้า

บางตอนปะปนอยู่กับย่านอุตสาหกรรมเบา

3. เขตอาศัยของคนงาน (Zone of independent workingmen's home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกรโรงงาน

4. เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residences) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ

5. เขตสัญจรเข้าเยิน (Commuters' Zone) โดยทั่วไปอยู่นอกเขตเมืองออกไปตามเส้นทางสำคัญ โดยรวมกันอยู่เป็นกลุ่มเล็ก ๆ ส่วนมากเป็นถิ่นที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพง

เขตทั้ง 5 เขตที่ Burgess เสนอนี้มิได้หมายความว่า จะคงที่อยู่เช่นนี้ตลอด แต่จะแปรเปลี่ยนไปตามความเจริญของเมือง โดยเฉพาะเวลาเมืองขยายตัวออกจากโซนชั้นในจะลุกล้ำโซนชั้นนอกและชั้นถัด ๆ ไป (James H. Johnson 1975:172)

#### 2.1.2 ทฤษฎี Radial Sector

ทฤษฎี Radial Sector โดย Homer Hoyt (1939) ซึ่งกล่าวว่า เขตที่อยู่อาศัยจะจัดรูปแบบในลักษณะเป็นเส้นหรือเป็นเสี้ยว ๆ แบบรูปพัด แฉ่ออกไปจากจุดศูนย์กลางของเมืองตามถนนสายสำคัญ โดยที่ Hoyt ได้รวบรวมข้อมูลการใช้ที่ดินของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐไม่ต่ำกว่า 142 เมือง

เขาแสดงให้เห็นว่าค่าเช่าเป็นตัวแทนของคุณลักษณะอื่นๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเขตค่าเช่าเท่า ๆ กันนี้มีได้คงที่ตายตัวแน่นอน แต่อาจเปลี่ยนหรือย้ายที่ได้โดยขยายออกไปสู่เขตรอบนอก การเคลื่อนที่ของเขตที่มีราคาแพงนั้นมีอิทธิพลดึงให้เมืองเจริญไปในทิศทางนั้น Hoyt ได้ระบุปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีเกิดขึ้น คือ

1. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้น และขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้าและอาคารอื่น ๆ อยู่ก่อนแล้ว

2. เขตที่มีบ้านราคาแพงจะมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่มีระดับสูง หนีจากอุทกภัย และมักชอบอยู่ใกล้ ๆ ทะเลสาบ อ่าว ท่าเรือ หรือริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม



3. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะขยายตัวออกไปสู่บริเวณที่โล่งนอกเมืองซึ่งไม่ใช่เป็นทางตัน (dead end) และขยายไม่ออกในอนาคต
4. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักจะมีแนวโน้มอยู่ใกล้บ้านของผู้รื้อในถิ่นนั้น ละแวกนั้น
5. การเคลื่อนที่ของสำนักงาน ธนาคาร และร้านค้าจะดึงเอาเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน
6. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด
7. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะปรากฏอยู่ในที่หนึ่ง ๆ เป็นเวลานานทีเดียว
8. แพลตให้เช่าราคาแพงจะสร้างอยู่ในเขตย่านการค้าเก่า
9. ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนในการหันเหทิศทางของเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงได้
10. เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดด แต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอนเป็นเส้นยาว ๆ หรือมากกว่าหนึ่งเส้นก็ได้ (Michael C. Ramanos 1976:49-51)

### 2.1.3 ทฤษฎี Multiple Nuclei

ทฤษฎี Multiple Nuclei โดย Chaumcy D. Harris และ Edward L. Ullman (1945) ศาสตราจารย์ทางภูมิศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยชิคาโก โดยการรวบรวมเอาข้อคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกัน แล้วผสมผสานออกมาเป็นแนวความคิดใหม่ที่เรียกว่า มีแบบหลายศูนย์กลาง เขาเสนอแนะว่าบ่อยทีเดียวที่การใช้ที่ดินในเมืองแสดงออกซึ่งจุดศูนย์กลางแยก ๆ กันหลายแห่ง คำว่านิวเคลียสที่เขาทั้งสองใช้ หมายถึง ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอำนาจดึงดูดทำให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ ย่านอุตสาหกรรมและอื่น ๆ ขึ้นมาภายในเมือง จุดนิวเคลียสเหล่านี้คือ ต้นกำเนิดของเมืองและยืนยงอยู่ตลอดเวลา แม้ว่าเมืองจะขยายตัวออกไป

การที่เกิดศูนย์กลางต่าง ๆ ขึ้นมาเป็นเขตเฉพาะนั้นก็เพราะอิทธิพลร่วมของปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปกรณ์และความสะดวกสบายเป็นพิเศษ
2. กิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกันมักจะตั้งอยู่ใกล้กัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน
3. กิจกรรมที่ต่างกันจะเป็นศัตรูซึ่งกันและกัน

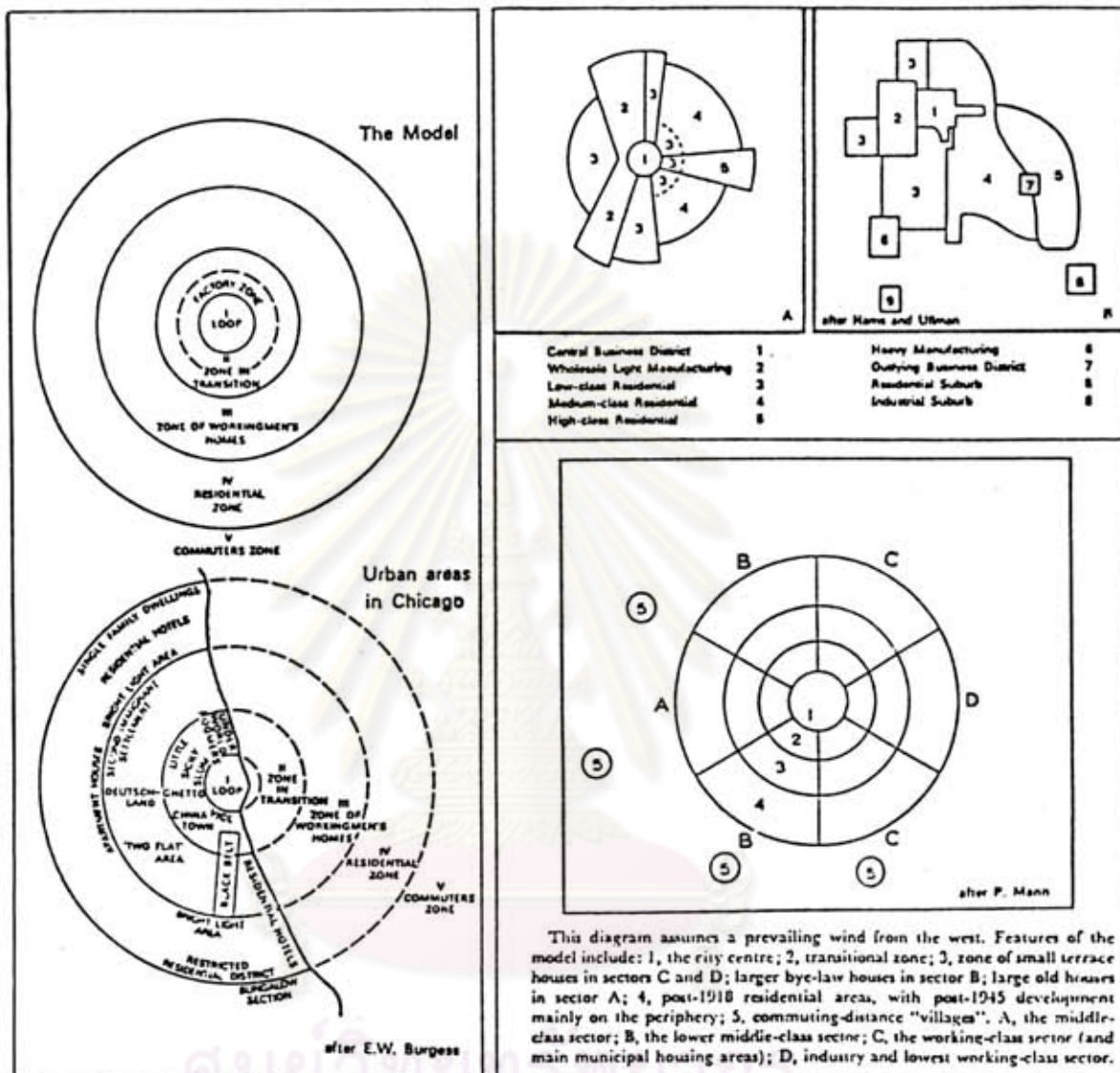
4. กิจกรรมบางอย่างไม่สามารถที่จะจัดซื้อทำเลที่ดินที่ต้องการได้ จึงต้องเลือกเอาทำเลที่รอง ๆ ลงไป (Ray M. Northam 1975:191-192)

ทั้ง Harris และ Ullman ได้ชี้แจงให้เห็นถึงย่านต่าง ๆ ซึ่งเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองของสหรัฐฯ โดยทั่วไป เขตย่านการค้าเป็นนิวเคลียสที่ใหญ่ เพราะเป็นศูนย์รวมของการคมนาคมขนส่ง เขตย่านการเงิน ย่านโรนิงโรงละคร และเขตที่ทำการรัฐบาล เป็นต้น รวมทั้งย่านการช้อปปิ้ง ซึ่งส่วนมากอยู่บนถนนสายสำคัญ ๆ ที่ออกไปสู่นอกเมือง เขตการขนส่งมักจะอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟ ย่านอุตสาหกรรมหนักมักจะอยู่รอบนอกเมือง เพราะมีสถานที่กว้างและมีถนนเข้าสะดวก ส่วนเขตที่อยู่อาศัยต้องการทำเลที่ตั้งเฉพาะ เช่น อยู่บนที่สูง ไกลจากเขตรถไฟ และย่านอุตสาหกรรม

โครงสร้างเมืองที่ไม่ใช่แบบตะวันตก จะเป็นเมืองที่สร้างขึ้นโดยชาวพื้นเมืองแท้ ๆ จะขยายตัวเป็นหย่อมๆ ทั้งนี้เพราะการเข้าถึงและการคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญ เมืองโดยทั่วไปคือศูนย์รวมของผลิตผลทางการเกษตรที่เหลือเฟือ เมื่อมีการติดต่อดำขายกับชาวยุโรป ท่าเรือและบริเวณใกล้เคียงจึงกลายเป็นแหล่งกิจกรรมสำคัญของเมืองที่ตั้งดูเอากิจกรรมอื่นเข้ามาได้ด้วย ลักษณะของตัวเมืองเมื่อขยายตัวมายังเขตรอบนอกซึ่งเป็นแหล่งเกษตรกรรมเมื่อนั้นจากเขตนี้อีกไปจะกลายเป็นชนบท

เมืองในลักษณะนี้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเนื่องจากการย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่ชานเมือง ทำให้เขตชานเมืองกลายเป็นละแวกที่อยู่อาศัยในระยะเวลานั้น โดยที่ยังไม่มีสาธารณูปโภคไปถึงทำให้กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม เขตระหว่างท่าเรือกับแหล่งเกษตรกรรมจะมีการใช้ที่ดินที่สับสน คือ เป็นทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และแหล่งอุตสาหกรรม

ความเจริญของเมืองเหล่านี้เห็นได้ชัดจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง และรูปร่างของเมือง คือ โตเร็วจนไม่สามารถควบคุมวางแผนหรือยับยั้งขยาย จึงเกิดแหล่งเสื่อมโทรมตามชานเมืองทั่วไป แหล่งชานเมืองกลายเป็นที่อยู่อาศัยของคนรวยและคนจน การใช้ที่ดินของเมืองในลักษณะนี้มีความสับสน อีกทั้งการให้บริการพื้นฐานของรัฐก็ไม่พอเพียงต่อจำนวนประชากรตลอดจนระบบการคมนาคมขนส่งไม่เพียงพอ ส่งผลให้กลายเป็นเมืองที่มีปัญหา



ศูนย์วิจัยทางสถาปัตย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเขตเมือง  
ที่มา : Knox 1982:38 และ Johnson 1969:169



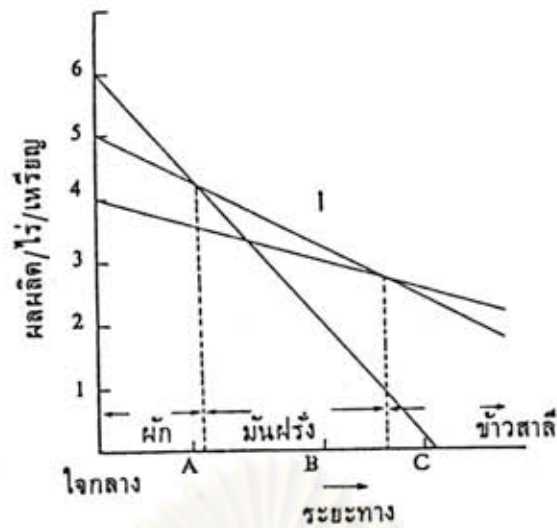
## 2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า

### 2.2.1 ทฤษฎีการใช้ที่ดินของ Von Thunen

Von Thunen ได้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินทางการเกษตร แต่แนวความคิดดังกล่าว ถูกดัดแปลงไปใช้อธิบายความแตกต่างในเรื่องทำเลการใช้ที่ดินแต่ละประเภทภายในเมืองด้วย (Chisholm, 1962) ในการสร้างแบบจำลองอธิบายการใช้ที่ดินรอบเมืองของรัฐโคตเตียนั้น Von Thunen ต้องสมมุติสภาพการณ์หลาย ๆ อย่าง เพื่อให้สะดวกต่อการตีความอธิบาย เช่น สมมุติให้ประเทศหนึ่งอยู่โดดเดี่ยว โดยมีเมืองอันเป็นศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว ตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศซึ่งมีลักษณะดินและสภาพอากาศเหมือนกันทุกแห่ง การขนส่งที่สะดวกรอบด้าน ค่าขนส่งจะแปรผันกับระยะทาง เมืองทำหน้าที่บริการสินค้าอุตสาหกรรมให้กับชุมชนรอบนอก โดยที่ชาวชนบทเป็นผู้จัดหาสินค้าทางการเกษตรให้กับชาวเมือง

แนวความคิดของ Von Thunen ที่เกี่ยวกับค่าเช่าเชิงเศรษฐกิจ (Economic Rent) สรุปได้ว่า ค่าเช่าเชิงเศรษฐกิจจะลดลงเมื่อระยะทางจากตลาดเพิ่มขึ้น ความลาดชันของเส้นแสดงค่าเช่าทางเศรษฐกิจเกิดจากค่าขนส่ง (รูปที่ 2.2) และพืชที่มีค่าเช่าเชิงเศรษฐกิจสูงจะอยู่ใกล้ตลาดโดยที่ขายได้ราคาสูงสุด พืชที่มีเส้นค่าเช่าเชิงเศรษฐกิจลาดเพียงเล็กน้อย จะคลุมพื้นที่ทั้งหมดถ้าปลูกได้ราคาสูงสุด มิฉะนั้นจะต้องอยู่เลยออกไป (ประพันธ์ เศวตนันท์ 2520: 220-232)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 2.2 เส้นแสดงค่าเช่าเชิงเศรษฐกิจของพืชสามชนิด

### 2.2.2 ราคาที่ดินและการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน

ค่าของที่ดินขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์และความถี่ ความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ตามความต้องการของแต่ละคน ประกอบกับค่าทางเศรษฐกิจอันฝังเกิดจากที่ดินแต่ละแปลง จากแนวความคิดของ Von Thunen ถูกนำมาประยุกต์ใช้กับราคาที่ดิน และการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน กล่าวคือ โดยทั่วไปที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ จะมีทำเลที่เหมาะสมทำให้ที่ดินในบริเวณนั้นมีราคาสูงสุด เรียกว่าสี่แยกที่มีราคาแพงที่สุด (peak land value intersection) และจากจุดนี้ออกไปรอบนอกราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงเรื่อยจนกระทั่งเขตเมืองบรรจบกับเขตชนบทรอบนอก แต่อัตราการลดค่าลงอาจไม่เท่ากันทุกทิศทาง

ถ้าพิจารณาราคาที่ดินในแง่การคำนวณหรือตัวเลขก็ทำได้จากสูตรดังต่อไปนี้

$$LVi = \frac{Ri - Ci}{r}$$

$LVi$  = ราคาที่ดินตรงทำเล  $i$

$Ri$  = รายได้ที่คาดหวังทั้งหมดจากแปลงที่ดิน ซึ่งได้ลบแต่งลงทุน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดตลาด รายได้เฉลี่ยของผู้ซื้อ ตลอดจนการแข่งขันในระหว่างการใช้ที่ดินด้วยกัน

$Ci$  = ค่าใช้จ่ายทั้งหมด เช่น ภาษีที่ดิน ค่าดอกเบี้ยจากต้นทุนในการลงทุน ปรับปรุงที่ดิน ค่าสีกรหอ เสื่อมค่าของเงินในอนาคต

$r$  = ค่าดอกเบี้ยเฉลี่ยในการลงทุนทุกอย่าง ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยความเสี่ยงอันเกิดจากการเสี่ยง

รายได้ที่คาดหวังทั้งหมด และรายจ่ายที่จะเกิดขึ้นทั้งหมดนั้นเปลี่ยนแปลงไปตามทำเลที่ตั้งและความเข้มข้นจากการใช้ที่ดิน ในปัจจุบันวัดจากค่าของเงินที่ได้รับทั้งหมดจากทำเลหนึ่ง ๆ (Yeater and Gamer, 1971) สูตรหรือแบบจำลองดังกล่าวใช้ได้กับการใช้ที่ดินทุกประเภท ตั้งแต่สำหรับที่อยู่อาศัย การค้า และอุตสาหกรรม

### 2.2.3 การกำหนดเขตการค้า

การกำหนดเขตการค้าของ Proudfoot

ในปีค.ศ.1937 Malcome Proudfoot ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา และได้สรุปเขตการค้าออกมาดังนี้

1. เขตย่านการค้ากลาง (Central business district) หรือ Down town เป็นศูนย์รวมของธุรกิจ ร้านค้า และบริการ สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล ปริมาณการขายในเขตนี้สูงกว่าเขตอื่น ๆ เนื่องจากเป็นบริเวณที่เป็นจุดที่เข้าถึงสะดวกที่สุด เขตนี้เป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด CBD. มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอตกกลางคืนจำนวนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย

2. เขตการค้ารอบนอก (Outlying business center) เป็นส่วนจำลองของเขต CBD. สถานประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบ ๆ และทำธุรกิจการค้าได้มาก เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกล ๆ เพราะถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคมของลูกค้า

3. ย่านธุรกิจสำคัญ (Principal business thoroughfare) มักตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญ และเป็นย่านธุรกิจแห่งหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป



4. ถนนธุรกิจขนาดเล็ก (Neighborhood business district) เป็นเขตการค้าละแวกหนึ่งของเมือง โดยที่ตั้งจุดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น ภายในรัศมีเดินเท้าสินค้าส่วนมากเป็นสินค้าบริโภค

5. กลุ่มร้านค้าโดด ๆ (Isolated store cluster) เป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดในเมือง มีร้านที่ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันอยู่ 2-3 ร้าน ตามมุมถนนในเขตรอบ ๆ เมือง สำหรับบริการแก่ผู้ที่อยู่ห่างไกลจากเมือง

#### 2.2.4 ลำดับค้ำของเขตการค้าภายในเมือง

Christaller ได้เสนอลำดับค้ำของเมืองโดยยึดเอาบทบาทหน้าที่ทางการค้าและบริการเป็นเกณฑ์ เขาพิจารณาในมาตราส่วนที่กว้างในระดับภูมิภาค และสรุปว่าเมืองที่มีลำดับค้ำสูงจะมีสินค้าและบริการมากกว่าเมืองที่มีลำดับค้ำต่ำ เมืองในลำดับค้ำแต่ละกลุ่มจะแตกต่างกันในเรื่องเขตอิทธิพลหรือเขตการค้า ผลิตสินค้า และระดับทรงตัว โดยที่เขตการค้าในเมืองจะมีหลายแบบ เช่น แบบศูนย์กลาง (nucleations) แบบริบบอน และแบบเขตพิเศษต่าง ๆ (specialized areas)

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 รูปแบบการขยายตัวของเมืองได้เปลี่ยนไปเนื่องจากอิทธิพลของรถยนต์ส่วนบุคคล มีผลต่อการเปลี่ยนพฤติกรรมด้านการซื้อของและบริการ นอกจากนี้การขยายตัวของชานเมืองมีผลกระทบต่อกระจายตัวของกิจการค้าและบริการ เกิดมีศูนย์การค้าแบบวางแผน (planned shopping centers) เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองทำให้ปริมาณการขายซึ่งผูกขาดอยู่เฉพาะภายในเขต CBD ลดความสำคัญลง

ลำดับค้ำของเขตการค้า แบ่งออกเป็น 5 ลำดับคือ

1. เขต CBD
2. ศูนย์การค้าของภูมิภาค (regional centers)
3. ศูนย์การค้าของชุมชน (community centers)
4. ศูนย์การค้าของละแวกบ้าน (neighborhood centers)
5. กลุ่มร้านค้าย่อย (isolated store clusters)

## 2.2.5 การแบ่งเขตการค้าภายในเมือง

เขตการค้าภายในเมือง แบ่งออกได้ 3 เขต คือ

1. เขต CBD เป็นศูนย์รวมพลังทางเศรษฐกิจของเมือง เนื่องจาก CBD มีลักษณะความเป็นใจกลาง (centrality) ทำให้ได้เปรียบในการเข้าถึง จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมและกิจกรรมทุกชนิด ในเขต CBD มีคุณสมบัติที่กิจกรรมส่วนมากทำในเวลากลางวัน ส่วนเวลากลางคืนถนนจะว่าง และเป็นเขตที่เป็นแหล่งที่มีผู้อยู่อาศัยน้อย กิจกรรมในเขต CBD จะมีความสัมพันธ์กันใน 5 ลักษณะคือ

- 1.1 เกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขัน (competitive linkage)
- 1.2 เกี่ยวข้องกันในเชิงส่งเสริมกัน (complementary linkage)
- 1.3 เกี่ยวข้องกันในเชิงร่วมสถานที่ (commensal linkage)
- 1.4 เกี่ยวข้องกันในเชิงประกอบ (auxiliary linkage)

2. ศูนย์การค้าแบบริบบอน เป็นศูนย์การค้าแบบที่สองภายในเมืองที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน เพราะปรากฏอยู่ตามเส้นทางสายสำคัญ ๆ ธุรกิจเหล่านี้ไม่ต้องการทำเลในใจกลางเมืองฮีดเอาการเข้าถึงเป็นสิ่งสำคัญ จึงเป็นธุรกิจที่ปรากฏตามถนนหลายสายภายในเมือง

3. ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ (specialized area) เป็นกลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกันหรือมีความสัมพันธ์กันในแง่ธุรกิจซึ่งตั้งอยู่ภายในเมืองแถบไหนก็ได้ แต่มักจะอยู่ภายในรัศมีรอบ ๆ CBD และภายใน CBD เอง ส่วนใหญ่คำนึงถึงความสะดวกของลูกค้ากลุ่มหนึ่ง ดังนั้นในบางครั้งก็ตั้งอยู่ตามถนนสายสำคัญภายในเมือง ส่วนมากเกิดขึ้นเองตามลำพัง มิได้มีการวางแผน

## 2.2.6 ลักษณะธุรกิจการค้าในปัจจุบัน

หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เขต CBD ได้รับผลกระทบกระเทือนจากการขยายตัวของเขตชานเมือง ประชากรภายในเขตเมืองขึ้นในลดจำนวนลง พฤติกรรมการจับจ่ายซื้อของเปลี่ยนแปลง ความนิยมในการเดินทางเข้าไปทำธุรกิจดังกล่าวภายในเมืองก็ลดความสำคัญลง ด้วยเหตุนี้กิจการต่าง ๆ จึงไหวตัวโดยการเปลี่ยนทำเลที่ตั้งกิจการใหม่ ทั้งการขยายสาขาและหาทำเลใหม่เพื่อการอยู่รอดของกิจกรรม ผลก็คือ โครงสร้างและรูปแบบของการค้าก็ได้เปลี่ยนไป



ในลักษณะดังนี้คือ

1. การขยายขนาดของร้านให้ใหญ่โตขึ้น ทำให้ต้องพึ่งพาเขตการค้าที่ใหญ่ขึ้นด้วยการขยายร้านนั้นต้องรักษาความพอใจของลูกค้าที่จะเลือกซื้อสินค้าพิเศษต่าง ๆ ได้ด้วย
2. รูปแบบของการบริโภคได้เปลี่ยนไปจากเดิม คือ มุ่งไปทางคุณภาพอันเนื่องมาจากรายได้สูงขึ้น และการเปลี่ยนองค์ประกอบของประชากร ความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบต่อสินค้าธรรมดาทั่วไป
3. ในระยะหลังมีศูนย์การค้าแบบวางแผนเกิดขึ้นตามชานเมือง ซึ่งเท่ากับเป็นอุปสรรคมิให้เกิดร้านใหม่ภายในเมือง นอกจากนี้ทำให้ราคาที่ดินภายในเมืองผิดปกติไปด้วยความจำเป็นในการจัดการลานจอดรถขนาดใหญ่สำหรับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทำให้ใจกลางเมืองหมดหนทางที่จะมีศูนย์การค้าแบบวางแผนในอนาคต นอกจากนี้ศูนย์การค้าแบบวางแผนยังทำให้ระบบแหล่งกลางผิดปกติไปด้วย นั่นคือ ประชากรที่อยู่ในเมืองเล็กและบริเวณรอบนอกของเมืองใหญ่ ไม่จำเป็นต้องไปซื้อของในเขต CBD อีกแล้ว ศูนย์การค้าใหม่จะพยายามเลือกทำเลระหว่างเมือง จะไม่ตั้งภายในเขตชุมชน
4. ศูนย์การค้าใหม่จะมีบทบาทเด่นในแง่ลำดับคักซ์ เนื่องจากมีบริการเฉพาะสินค้าระดับต่ำ จึงอยู่ไกลจากเส้นทางสายใหญ่หรือย่านสำนักงาน หรือเขตพิเศษต่าง ๆ และจะตั้งอยู่ตรงแหล่งขายปลีกโดยเฉพาะ
5. การเพิ่มการเคลื่อนที่ของลูกค้าและลักษณะของศูนย์การค้า ทำให้ศูนย์การค้ามุ่งไปทางบริการพิเศษต่าง ๆ (specialization) คือบริการเฉพาะกลุ่มสังคมหนึ่งในพื้นที่กว้าง ความชำนาญพิเศษดังกล่าวเกิดขึ้นทั้งชนิดสินค้า เช่น แหล่งขายรถยนต์ เครื่องเรือน บริการแพทย์ และคำนึงถึงระดับรายได้ของลูกค้า ดังจะเห็นได้จากหลักฐานร้านเสื้อผ้า ร้านลดราคาสินค้าต่าง ๆ ในกรณีนี้ร้านในศูนย์การค้าจัดระบบเหมือนกันหมดไม่เฉพาะร้านหนึ่งร้านใด
6. ร้านเล็ก ๆ ที่เคยกระจายกันอยู่ตามย่านที่อาศัยค่อย ๆ หายไปและกลับซดเซยด้วยร้านใหม่ตามถนนสายใหญ่ ร้านลดราคาและตลาดเอกเทศ
7. ย่านการค้าที่มีได้วางแผนได้บุกรุกในบริเวณรอบนอก CBD ส่วนใจกลางเมืองที่ดินมีราคาแพงอยู่ บทบาทหน้าที่ทางการขายสินค้าอันดับต่ำค่อย ๆ หมดไป เมื่อเขตการค้าขยายระดับทรงตัวออก
8. ร้านค้าต่าง ๆ สนองตอบต่อการบริการแบบผสมติที่เดียว ในแง่ชนิดของร้าน จำนวนร้าน และเขตการค้า ต่อสัดส่วนจำนวนประชากร และรายได้ในเขตนั้น การเปลี่ยนโครงสร้างของประชากรและรายได้ มีผลทำให้ร้านค้าแบบเดิมค่อย ๆ เลิกกิจการไป



9. เขตการค้าจะเข้าสู่วัยเจริญและค่อย ๆ เสื่อม ในขณะที่เขตที่อยู่อาศัยย้ายออกไปจากเมือง (Barry and Horton 1970)

## 2.3 เทคนิควิเคราะห์พื้นที่

ในการวิจัยครั้งนี้ เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ มี

2.3.1 Delphi Method Delphi เป็นเทคนิคที่ Rand Corporation แห่งสหรัฐอเมริกา พัฒนาขึ้นเพื่อใช้ในการพยากรณ์ทางทหาร หลังจากปี ค.ศ. 1960 ความลับในเรื่องเทคนิคนี้ก็หมดไป และองค์การธุรกิจหลาย ๆ แห่ง ก็เริ่มนำเทคนิคนี้มาใช้ในงานพยากรณ์ทางธุรกิจอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพยากรณ์เทคโนโลยี (Technology forecasting) (บุญวา ธรรมพิทักษ์กุล 2527:93-94)

### ลักษณะสำคัญของ Delphi

ลักษณะเด่นของ Delphi มี 3 ประการ คือ

1. การไม่เปิดเผยชื่อ ผู้เข้าร่วมแต่ละคนไม่รู้ว่าผู้ร่วมคนอื่น ๆ มีใครบ้าง และไม่รู้ว่าคำตอบและความคิดเห็นต่าง ๆ เป็นของผู้ใด
2. การป้อนข้อมูลย้อนกลับไปให้ผู้เข้าร่วม ผู้ประสานงานจะส่งข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ที่วิเคราะห์แล้ว กลับไปหาผู้เข้าร่วมทุก ๆ คน
3. การใช้สถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะผ่านการวิเคราะห์ทางสถิติ ก่อนที่จะถูกส่งกลับไปยังผู้เข้าร่วมแต่ละคน โดยทั่ว ๆ ไป ผลวิเคราะห์ของข้อมูลจะอยู่ในรูปของ Median และ Interquartile range

### การคัดเลือกผู้เข้าร่วม

หลังจากที่กำหนดเป้าหมาย และขอบเขตของงานแล้วผู้ประสานงานจะต้องทำการคัดเลือกผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และเชิญเข้าร่วมในงานนี้ การคัดเลือกนี้มีความสำคัญอย่างมาก จะต้องกระทำอย่างรอบคอบ และด้วยความเป็นกลางมากที่สุด ในกรณีที่เรื่องที่ต้องการ

พยากรณ์หรือวิเคราะห์ครอบคลุมความรู้หลาย ๆ ด้าน ผู้ประสานงานจำเป็นต้องเชิญผู้เชี่ยวชาญจากด้านต่าง ๆ มาร่วม และอาจขอให้ผู้เชี่ยวชาญจากด้านต่าง ๆ มาร่วม และอาจขอให้ผู้เชี่ยวชาญแต่ละคนประเมินตนเอง

### ขั้นตอนของ Delphi

เมื่อการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญเสร็จแล้ว ผู้ประสานงานก็เริ่มงาน ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

1. การเตรียมแบบสอบถาม ในแบบสอบถามครั้งแรก ผู้ประสานงานจะต้องชี้แจงให้ผู้เข้าร่วมทุกคนรู้ถึงวัตถุประสงค์และขอบเขตของงาน ตลอดจนวิธีการที่ใช้ในงานพยากรณ์หรือวิเคราะห์นี้ หลังจากนั้นก็จะเสนอคำถามที่ขอให้ผู้เชี่ยวชาญแต่ละคนออกความคิดเห็นว่า เหตุการณ์ต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตควรมีอะไรบ้าง

2. การวิเคราะห์ข้อมูล เมื่อผู้เชี่ยวชาญแต่ละคนส่งคำตอบคืนมาแล้ว ผู้ประสานงานจะต้องทำการคำนวณหาค่าตัวกลางและค่าเบี่ยงเบน ซึ่งมักได้แก่ Median และ Interquartile range ผู้ประสานงานมักจะต้องพิจารณาว่าในการตอบสนองแบบสอบถามนั้น ผู้เข้าร่วมมีปัญหาอะไรบ้าง เช่น ปัญหาการสื่อความหมายของคำต่าง ๆ หลังจากนั้นก็เตรียมแบบสอบถามชุดที่สอง

ในการสอบถามครั้งที่สองนี้ ผู้ประสานงานจะส่งผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลพร้อมแบบสอบถามชุดที่สองไปให้ผู้เข้าร่วมแต่ละคน ผู้ประสานงานจะดูว่ามีผู้เข้าร่วมคนใดบ้างที่ให้คำตอบแตกต่างจากคนอื่นมากในแบบสอบถามชุดแรก (โดยพิจารณาจากการวิเคราะห์ทางสถิติ) ผู้ประสานงานมักจะสอบถามเหตุผล และอาจขอให้ผู้เข้าร่วมเหล่านั้นพิจารณาคำตอบของตนใหม่ ผู้ประสานงานบางรายใช้วิธีการสัมภาษณ์แทน เพราะได้รายละเอียดมากกว่า แบบสอบถามชุดที่สองมักจะถามเรื่องเวลาที่ผู้เข้าร่วมคิดว่าเหตุการณ์ต่าง ๆ จะเกิดขึ้น หรือการจัดลำดับความสำคัญ (Priority)

### ข้อได้เปรียบและข้อเสียเปรียบ

ข้อได้เปรียบที่สำคัญของ Delphi คือ

1. ข้อเสนอของผู้เข้าร่วมทุกคนจะได้รับการพิจารณา ผู้เข้าร่วมไม่ต้องวิตกว่าข้อเสนอของตนแปลก จึงกล่าวได้ว่า เทคนิคนี้เปิดโอกาสให้ได้ความคิดที่แปลกใหม่
2. ผู้เข้าร่วมสามารถเปลี่ยนความคิดเห็นของตนได้ง่าย เนื่องจากผู้เข้าร่วมคนอื่น ๆ ไม่รู้ว่าความคิดเห็นหรือข้อเสนออื่น ๆ เป็นของใคร
3. วาทศิลป์ไม่มีความสำคัญ สิ่งที่สำคัญก็คือ ความคิดเห็นที่ดีที่สุดที่เหมาะสม
4. ตำแหน่งหน้าที่การงานและชื่อเสียงของผู้เข้าร่วมบางคน ไม่มีอิทธิพลต่อผู้เข้าร่วมคนอื่น ๆ
5. มีการใช้สถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งบ่อนย้อนกลับไปถึงผู้เข้าร่วมทุก ๆ คน

ข้อเสียเปรียบของ Delphi ได้แก่

1. ใช้เวลาไม่น้อย การเตรียมแบบสอบถามต้องกระทำอย่างระมัดระวังและรอบคอบมาก
2. การสรรหาผู้เข้าร่วมที่เหมาะสมไม่ใช่สิ่งทำได้ง่าย

#### 2.3.2 เทคนิคการวิเคราะห์แบบ Threshold Analysis

การศึกษาวิเคราะห์หาพื้นที่เพื่อการพัฒนาแบบ Threshold Analysis พัฒนาโดย Professor B.Malisz ชาวโปแลนด์ ในปี ค.ศ.1950 โดยที่ Threshold Theory มีรากฐานอยู่บนการสังเกตการณ์ว่า เมืองนั้นมีข้อจำกัดในการขยายตัวอย่างไร ข้อจำกัดเหล่านั้น ได้แก่ การใช้ที่ดิน การให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เป็นต้น ซึ่งมีเกี่ยวข้องกับพื้นที่หรือมาตรฐานของการให้บริการ หรือขนาดของประชากร ในการเอาชนะ (Overcome) ข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่าง ๆ จำเป็นต้องพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่ม (Additional Investment) ซึ่งขนาดของการลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา

B.Malisz ได้นำเอาวิธีการ Threshold มาใช้ โดยอาศัยหลักการของข้อจำกัดต่าง ๆ และต้นทุนในการเอาชนะข้อจำกัดต่าง ๆ ซึ่งเรียกว่า Urban Development





## Threshold และ Threshold Cost

### ความหมายของ Threshold Analysis หรือ Threshold Theory

1. หมายถึง ข้อจำกัดในด้านกายภาพของการขยายตัวของเมือง ซึ่งมีความจำเป็นต่อการขยายการพัฒนาในระยะต่อมา ซึ่งไม่อาจสร้างโดยต้นทุนการลงทุนต่อหน่วยเท่าเดิม (Previous Cost)
2. หมายถึง เทคนิคขั้นพื้นฐานในการศึกษาเกี่ยวกับการวางแผนการพัฒนาควบคู่กับการศึกษาทางเศรษฐศาสตร์ในแง่ Cost-Benefit ในการลงทุน วิธีการแบบ Threshold Analysis นั้นจะช่วยให้เข้าใจถึงข้อจำกัดต่าง ๆ และสภาพที่เหมาะสมในการพัฒนา
3. หมายถึง เครื่องมือในการศึกษาถึงรูปแบบการขยายตัวของเมือง ซึ่งต้องเผชิญกับอุปสรรคในการพัฒนา โดยที่ Threshold Analysis จะเป็นเทคนิคในการประมวลและตรวจสอบค่าใช้จ่ายตลอดจนทางเลือกในการเอาชนะอุปสรรค

### ประเภทของ Threshold

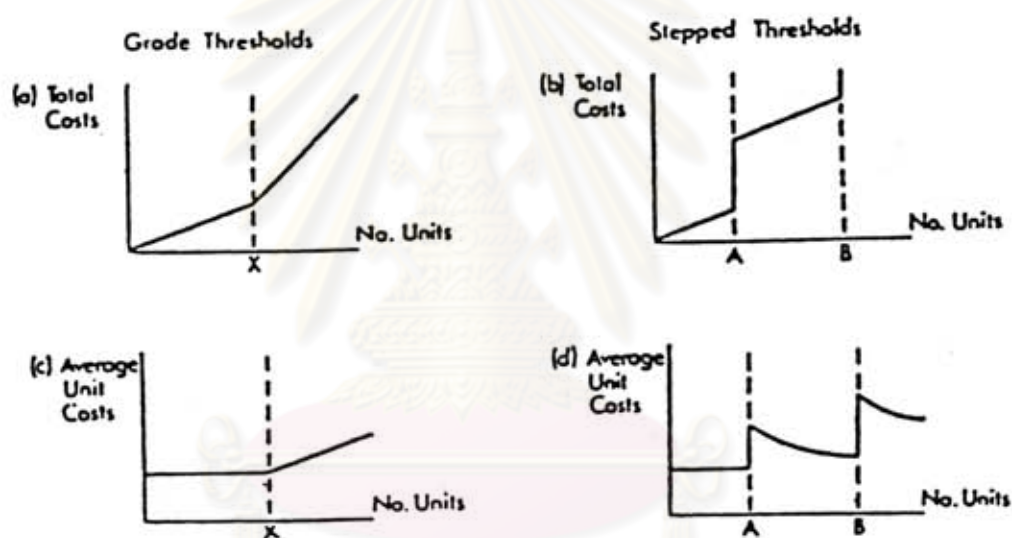
Threshold อาจแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบคือ

1. Stepped Threshold Threshold รูปแบบนี้ต้องการการลงทุนเป็นจำนวนมาก (Additional Land sum) เพื่อใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการแก่ที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ตัวอย่างเช่น การลงทุนในด้านถนน ระบบท่อระบายน้ำ แก้วผู้ที่เข้าไปอยู่อาศัยใหม่
2. Grade Threshold Threshold รูปแบบนี้มีความต้องการการลงทุนแบบ Additional Cost ในระหว่างที่มีการพัฒนาเพิ่มที่อยู่อาศัยชั้นใหม่ Grade Threshold นี้มีสาเหตุมาจากสภาพที่ตั้งที่มีความจำเป็นบางประการในการลงทุนเพื่อพัฒนา

รูปแบบทั้งสองของ Threshold นั้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ สำหรับ Grade Threshold นั้น ระดับการเพิ่มขึ้นของการลงทุนอาจสังเกตได้ แต่สำหรับ Stepped Threshold แล้ว ระดับการเพิ่มขึ้นของการลงทุนไม่

สามารถเห็นได้ จนกระทั่งมีการกำหนดว่าจะเอาชณะอุปสรรคอย่างไร และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่จะพัฒนา

ข้อแตกต่างระหว่าง Stepped Threshold และ Grade Threshold สามารถนำมาชี้ให้เห็นถึงการใ้ Average Development Cost Function ซึ่งแสดงถึงค่าลงทุนโดยเฉลี่ยต่อหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ กล่าวคือ ค่าลงทุนโดยเฉลี่ยเป็นค่าลงทุนทั้งหมดที่มีผลต่อช่วงเวลาสำหรับการก่อสร้างจากจำนวนที่อยู่อาศัย จำนวน  $n$  หารด้วย จำนวนหน่วย (Units) ทั้งหมด =  $\frac{h(n)}{n}$  ซึ่งชี้ให้เห็นความแตกต่างของ Stepped Threshold และ Grade Threshold



รูปที่ 2.3 แสดงถึงข้อแตกต่างระหว่าง Stepped และ Grade Threshold

(A) ต้นทุนทั้งหมดเพิ่มขึ้นในสัดส่วนต่อจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่จนถึงจุด X จากจุด X สัดส่วนของต้นทุนจะสูงขึ้นอันเป็นผลจากการเอาชณะอุปสรรค

(B) ต้นทุนทั้งหมดเพิ่มขึ้นในสัดส่วนต่อจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ที่เพิ่มขึ้นจนถึงจุด A การลงทุนแบบ Lumpsun นั้น จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเมื่อเพิ่มขึ้นถึงจุด B ต้องการการลงทุนแบบ Landsum อีก เพื่อให้เพียงพอต่อการเอาชณะอุปสรรค

(C) หน่วยเฉลี่ยของต้นทุนในการลงทุนเมื่อเพิ่มขึ้นจนถึงจุด X จำเป็นต้องเพิ่มการลงทุนเพื่อเอาชณะอุปสรรคในการพัฒนา

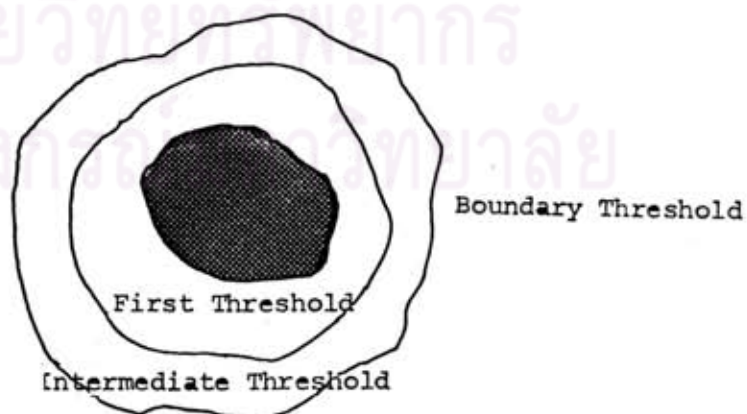


(D) หน่วยเฉลี่ยของต้นทุนในการลงทุนเมื่อถึงจุด A จำเป็นต้องมีการลงทุนแบบ Landsum เพื่อเอาชนะอุปสรรค ซึ่งหลังจากนั้นค่าเฉลี่ยของต้นทุนต่อหน่วยจะลดลง แต่หน่วยในการใช้ประโยชน์จากการลงทุนจะเพิ่มขึ้น

Threshold Cost อาจแบ่งออกเป็น Direct Cost และ Indirect Cost Direct Cost นั้น แสดงถึงต้นทุนการลงทุนที่ต้องการเอาชนะอุปสรรคในแบบ Stepped หรือ Grade Threshold สำหรับ Indirect Cost นั้น รวมถึงต้นทุนในการใช้ประโยชน์ และ ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินประเภท Freezing และเกิดขึ้นหลังจากอุปสรรคนั้นถูกเอาชนะแล้ว

นอกจากนี้ยังมีการแบ่ง Threshold ตามลำดับการขยายตัว โดยแบ่งเป็น

1. First Threshold : Threshold รูปแบบนี้ปราศจากการลงทุนใน Additional Investment Cost ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ได้รับการพัฒนาแล้ว พร้อมทั้งจะใช้ในการขยายตัวของชุมชน
2. Boundary Threshold : Threshold รูปแบบนี้มี Boundary Limitation ในการขยายตัวของการพัฒนาเมือง โดยต้องคำนึงถึงสภาพกายภาพและเทคโนโลยีที่จะใช้ในการพัฒนา
3. Intermediate Threshold เป็น Threshold ที่อยู่ระหว่าง First Threshold กับ Boundary Threshold



รูปที่ 2.4 แสดง First, Boundary, Intermediate Threshold



Threshold ที่แบ่งตามความสามารถในการเอาชนะ (Overcome) ข้อจำกัดหรืออุปสรรคที่มีอยู่ในชุมชนนั้น อาจแยกเป็น

1. Ultimate Threshold ได้แก่ พื้นที่ที่อนุรักษ์ไว้ หรือพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการลงทุนอย่างมาก หรือมีข้อจำกัดในด้านวัฒนธรรม-ประวัติศาสตร์ เช่น โบราณสถาน อนุสาวรีย์ เป็นต้น
2. Intemediate Threshold เป็นพื้นที่ที่สามารถจะขยายตัวในการพัฒนาเมือง แต่ต้องการการลงทุน (Additional Cost) นอกเหนือจากการลงทุนขั้นพื้นฐาน
3. First Threshold เป็นพื้นที่ที่สามารถขยายตัวในการพัฒนาเมืองได้เลยปราศจากข้อจำกัดในการพัฒนา

Threshold ที่แบ่งตามความสามารถของระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (Infrastructure) ในการรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่นั้น อาจแบ่งออกเป็น

1. Foot Bound Threshold สามารถแสดงถึงความสามารถและอุปสรรคของสาธารณูปโภคสาธารณูปการได้บนพื้นที่
2. Foot Loose Threshold ไม่สามารถแสดงศักยภาพของระบบหรือองค์ประกอบในระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่งไม่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่

#### ขั้นตอนในการวิเคราะห์โดยวิธี Threshold Analysis

1. แยกรูปแบบการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่าง ๆ จากข้อมูลการใช้ที่ดิน
2. แยกพื้นที่ที่เป็น Ultimate, Intermediate และ First Threshold
3. นำแผนที่แสดง Ultimate, Intermediate และ First Threshold มาซ้อนกันเพื่อหาพื้นที่ว่างที่ไม่มีข้อจำกัดในการพัฒนา
4. จัดกลุ่มพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของประชากร หรือการเติบโตของเมืองตามการลงทุน
5. คำนวณค่าลงทุนในการเอาชนะอุปสรรคในแต่ละกลุ่มพื้นที่
6. แสดงผลและพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองและประชากร
7. พิจารณาศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่

คุณประโยชน์ของ Threshold Analysis ในฐานะที่เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์และวางแผน กล่าวคือ

1. Threshold Analysis เป็นเทคนิควิธีในการวิเคราะห์ที่สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและสมมุติฐานในการวางแผน โดยการวางแผนและตรวจสอบปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การวางแผน และจัดทางเลือกที่เหมาะสมในการนำไปปฏิบัติ

2. Threshold Analysis เป็นเทคนิควิธีที่อาศัยร่วมกับการนำแผนไปปฏิบัติ โดยเป็นการรวบรวมข้อมูลด้านเทคโนโลยีที่มีผลต่อปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่ โดยที่ข้อมูลต่าง ๆ ที่รวบรวมจะต้องมีการแสดงถึงความสัมพันธ์ในส่วนต่างๆ เพื่อช่วยในการประสานงานในกระบวนการวางแผน

3. Threshold Analysis เป็นเครื่องมือในการจัดท่างบประมาณและการลงทุน โดยอาศัยข้อมูลและดัชนีที่ได้จากการวิเคราะห์แบบ Threshold ไปใช้ในการทำนโยบายการลงทุน

4. Threshold Analysis เป็นเครื่องมือในการตอบรับข้อมูลจากท้องถิ่นสู่การวางแผนภาค ผลจากการวิเคราะห์นำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาเมือง และการตั้งถิ่นฐาน โดยแสดงถึงข้อจำกัดทางกายภาพและต้นทุนของทางเลือกในการพัฒนา อีกทั้งยังนำเอาผลการวิเคราะห์ไปใช้ตัดสินใจในการวางแผนระดับภาค

5. Threshold Analysis เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการต่อรองกับนักพัฒนา โดยที่ Threshold Analysis จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ที่นักพัฒนาสนใจที่จะลงทุนและให้รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนการลงทุนในการเปิดพื้นที่และต้นทุนในการเอาชนะอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่

6. Threshold Analysis ในฐานะที่เป็นตัววัดแบบหนึ่งเพื่อนำไปประกอบกับการศึกษาริธีอื่น เช่น การวิเคราะห์แบบ Cost-Benefit นั้น Threshold Analysis จะเป็นเครื่องมือในการจัดแบ่งต้นทุนที่วัดได้และต้นทุนที่วัดไม่ได้ เพื่อนำไปประกอบการวางแผน

### 2.3.3 เทคนิควิเคราะห์แบบ Potential surface Analysis (รูปที่ 2.5)

เทคนิควิเคราะห์แบบ Potential surface Analysis เป็นเทคนิคที่ใช้หาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาพร้อมทั้งหาวิธีการที่เหมาะสมในการพัฒนา เทคนิควิเคราะห์แบบนี้พัฒนาขึ้นโดยคณะศึกษาระดับอนุภาคของ Nottinghamshire/Derbyshire ในปีค.ศ.1969 เทคนิควิเคราะห์แบบนี้ประกอบด้วย การ Seive Map โดยที่เป็นการรวมเอาศักยภาพของพื้นที่

ในแต่ละด้านออกมา การรวมเอาศักยภาพของพื้นที่อาศัยดัชนีต่าง ๆ เป็นเครื่องเปรียบเทียบ การตอบสนองของพื้นที่ในการเลือกยุทธวิธีในการพัฒนา (Antony J. Dolman 1973:63-76)

เทคนิควิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis มีข้อได้เปรียบวิธีวิเคราะห์แบบ Sieve Mapping 3 ประการคือ

1. เทคนิควิเคราะห์แบบนี้ไม่ได้วางอยู่บนหลักเกณฑ์ของการคัดพื้นที่ดีหรือเลว แต่ทุก ๆ พื้นที่ในระดับอนุภาคจะมีค่าคะแนนและมีการแบ่งระดับ
2. ปัจจัยที่ได้รับการเลือกนั้นเป็นการเน้นถึงการใช่วิธี Weighting System
3. เกี่ยวกับการให้ค่าน้ำหนัก เทคนิควิเคราะห์แบบนี้สามารถเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่ใช้วัดเมื่อมีการเปลี่ยนศักยภาพหรือข้อสมมุติฐานด้านนโยบายเปลี่ยนแปลงไป

#### หลักการเบื้องต้นของ PSA

1. กำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
2. วัดค่าของปัจจัยเป็นตัวเลข
3. แสดงค่าปัจจัยบนแผนที่

และหลักการที่สำคัญของ PSA คือ การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ โดยที่การให้ค่าน้ำหนักจะแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์กับทางเลือก ทำให้ผู้วางแผนทราบว่าเมื่อวัตถุประสงค์ข้อใดมีความสำคัญมาก ผลที่เกิดขึ้นกับผังจะเป็นอย่างไร

#### ขั้นตอนของการวิเคราะห์แบบ PSA

1. กำหนดเป้าหมายต่าง ๆ
2. กำหนดวัตถุประสงค์ที่ตอบสนองต่อนโยบาย
3. กำหนดปัจจัยที่เป็นดัชนีในการวัดการตอบสนองวัตถุประสงค์
4. ให้ค่าน้ำหนัก (Weighting System) ปัจจัยแต่ละตัว
5. คำนวณค่าปัจจัยต่าง ๆ ลงบนตาราง
6. ปรับค่าคะแนนและคูณด้วยค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยแต่ละตัว
7. รวมคะแนนปัจจัยทั้งหมดในแต่ละตาราง



ปัจจัยของตัวแปร	ค่าคะแนนพื้นฐาน	Range	ค่าคะแนนปรับฐาน 10	Weight	ค่าคะแนนของปัจจัย	ค่าศักยภาพของพื้นที่	
Existing Situation สภาพปัจจุบัน	ประปา	13	0 ถึง 26	50	x4	200	Expression of ศักยภาพของพื้นที่
	โทรศัพท์	2	1 ถึง 6	20	x3	60	
	ราคาที่ดิน	555	50 ถึง 772	70	x1	70	
	พื้นที่ลุ่ม	3	0 ถึง 6	50	x4	200	
	สิ่งแวดล้อม	41	0 ถึง 10.2	40	x2	80	
	ไฟฟ้า	662	28 ถึง 747	88	x3	264	
Expression of สภาพ	สถานศึกษา	680	79 ถึง 2269	73	x2	146	Potential Situation
	การระบายน้ำ	551	101 ถึง 618	87	x2	174	
	ย่านธุรกิจ	600	1 ถึง 5100	90	x45	405	
	ภาพเข้าถึง	96	35 ถึง 140	58	x45	261	

รูปที่ 2.5 การหาค่าศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย  
ที่มา : ข่าวสารสำนักผังเมือง ฉบับที่ 39 ตุลาคม 2526

### บทที่ 3

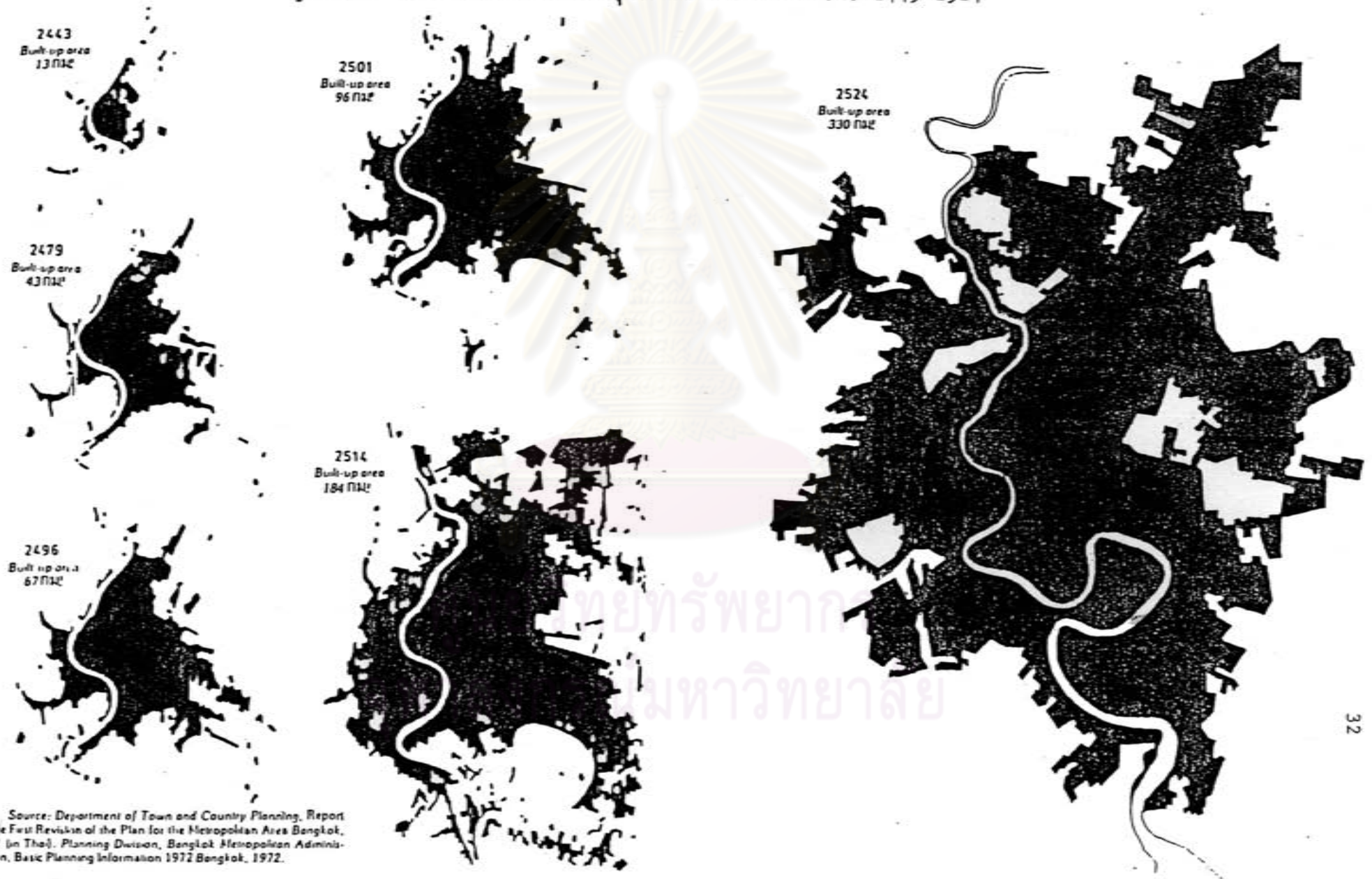
#### การศึกษาบทบาทเขตปทุมวันในระดับภาคกรุงเทพมหานคร

##### 3.1 สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครหรือกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีอายุกว่า 200 ปี ก่อนหน้าในเป็นเพียงชุมชนเกษตรขนาดย่อมทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ในปี พ.ศ.2325 รัชกาลที่ 1 ตั้งกรุงรัตนโกสินทร์เป็นเมืองหลวง ได้มีการจัดวางระเบียบการใช้ที่ดินในเขตวังหลวง โดยจัดระเบียบเป็นเมืองประมาณ 123 ไร่ ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ บริเวณรอบนอกกำแพงพระนครก็เป็นเพียงที่นาและสวนที่อุดมสมบูรณ์ ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 ความเป็นเมืองได้ขยายตัวจากพระบรมมหาราชวังออกไปสู่ในบริเวณคลองหลอด และคลองบางลำภู คลองโง่งอ่าง และบริเวณลำเพ็ญ ปากคลองตลาด ในสมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 ได้มีการตัดถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง ถนนราชดำเนิน ถนนบำรุงเมือง เป็นต้น ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินและเกิดการเปิดพื้นที่ออกไปในบริเวณต่าง ๆ รอบเกาะรัตนโกสินทร์ เมืองได้ขยายตัวออกไปถึง 8312.50 ไร่ และในสมัยรัชกาลที่ 6 และ 7 เมืองได้ขยายตัวออกไปในบริเวณด้านเหนือ ด้านตะวันออกและด้านใต้ของกรุงเทพมหานคร (รูปที่ 3.1) ในปีพ.ศ.2475 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่เป็น 25,000 ไร่ เมืองในยุคนี้กระจายตัวออกไปทางด้านเหนือและด้านตะวันออก ส่วนทางฝั่งธนบุรียังคงเป็นเรือกลสวนและที่นา (กรุงเทพมหานคร 2527:19-30)

นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2490 ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานครได้ขยายตัวมากขึ้น อันเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยการอพยพและการขยายตัวของเมืองออกไปตามเส้นทางคมนาคม โดยมีพื้นที่ 60,230 ไร่ ในปี พ.ศ. 2501 และในปี พ.ศ. 2511 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ 181,250 ไร่ และในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมด 980,460.63 ไร่ กล่าวได้ว่า กรุงเทพมหานครได้เติบโตเพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 39 เท่าในระยะเวลา 48 ปี (พ.ศ. 2475 ถึง 2523) ในช่วงเวลาเพียง 2 ศตวรรษ (พ.ศ. 2325 ถึง

รูปที่ 3.1 การขยายตัวของเมืองของกรุงเทพมหานครตั้งแต่ พ.ศ. 2443-2524



Source: Department of Town and Country Planning, Report on the First Revision of the Plan for the Metropolitan Area Bangkok, 1971 (in Thai). Planning Division, Bangkok Metropolitan Administration, Basic Planning Information 1972 Bangkok, 1972.



2525) ของกรุงเทพมหานคร จากชุมชนเกษตรเล็ก ๆ ได้ขยายกลายเป็นเมืองหลวงที่มีการเติบโตและการขยายตัวอย่างมากมาย เป็นนครขนาดใหญ่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ ของประเทศ

### 3.2 อาณาเขต

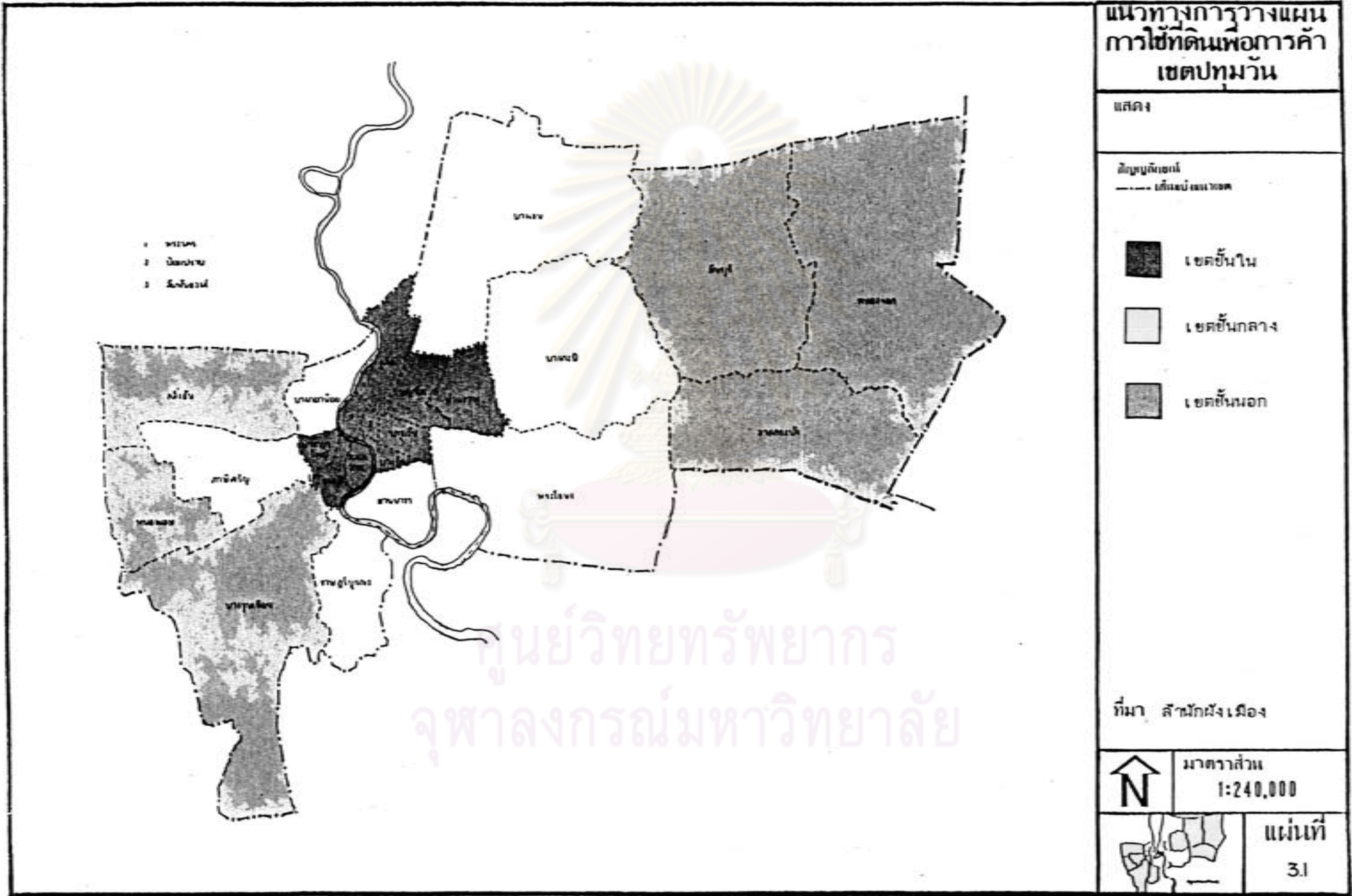
กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมด 980,460.63 ไร่ โดยแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 24 เขต อาจกล่าวได้ว่า (สำนักผังเมือง 2526:2-3)

1. เขตชั้นใน ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 11 เขต คือ
  - จังหวัดนคร มีพื้นที่ทั้งสิ้น 53,191.23 ไร่ ประกอบด้วยเขตพระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต ญาไท และห้วยขวาง
  - จังหวัดธนบุรี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 13,035.63 ไร่ ประกอบด้วยเขตธนบุรี คลองสาน และบางกอกใหญ่

รวมพื้นที่ในเขตชั้นในทั้งหมด 66,226.86 ไร่
2. เขตชั้นกลาง ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 7 เขต คือ
  - จังหวัดนคร มีพื้นที่ทั้งสิ้น 311,913.14 ไร่ ประกอบด้วยเขตยานนาวา พระโขนง บางเขน และบางกะปิ
  - จังหวัดธนบุรี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 75,078.13 ไร่ ประกอบด้วยเขตบางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ

รวมพื้นที่ในเขตชั้นกลางทั้งหมด 386,991.27 ไร่
3. เขตชั้นนอก ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 6 เขต คือ
  - จังหวัดนคร มีพื้นที่ทั้งสิ้น 334,031.89 ไร่ ประกอบด้วยเขตหนองจอก มีนบุรี และลาดกระบัง
  - จังหวัดธนบุรี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 193,210.11 ไร่ ประกอบด้วยเขตบางขุนเทียน ตลิ่งชัน และหนองแขม

รวมพื้นที่ในเขตชั้นนอกทั้งหมด 281,324.37 ไร่ (แผนที่ที่ 3.1)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.3 ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศของกรุงเทพมหานครเป็นที่ราบลุ่ม โดยเฉลี่ยความสูงได้ประมาณ 2.31 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง เฉพาะลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่างอยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 1.50 เมตร บริเวณดังกล่าวเรียกว่าบริเวณที่ราบลุ่มน้ำตอนล่างหรือบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากน้ำเกิดจากการทับถมของตะกอนที่หนา

#### 3.3.1 ดิน

ลักษณะทางธรณีวิทยาของชั้นดินในเขตกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีความยาวประมาณ 300 กิโลเมตร กว้างโดยเฉลี่ย 50 - 150 กิโลเมตร จากการเจาะบ่อสำรวจพบว่า ดินชั้นล่างของบริเวณกรุงเทพมหานครเป็นพวกตะกอนหิน ตะกอนทราย ที่ถูกพัดพามาทับถมกันบริเวณปากแม่น้ำเจ้าพระยาในสมัยธรณีวิทยายุคที่สี่ (Quaternary) หรือเมื่อ 2 ล้านปีที่แล้วมา

บริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง เป็นอาณาบริเวณของดินตะกอนกว้างและลึกมากสันนิษฐานว่าเป็นแอ่งรูปกรวยตัดครึ่ง ดินตะกอนชั้นบนสุดเป็นดินอ่อน ชั้นดินนี้หนาประมาณ 15-20 เมตร ดินในชั้นดินอ่อน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นตอนบนของชั้นดิน หนาประมาณ 3-5 เมตรจากผิวดินลงไป เกิดจากการตกตะกอนของน้ำทะเลในอ่าวไทยผสมกับตะกอนดินที่ถูกพัดพามาจากภาคเหนือของประเทศ ดินส่วนที่เหลือจากความลึกประมาณ 5-12 เมตร เป็นดินที่เกิดจากการตกตะกอนของน้ำทะเลเป็นส่วนใหญ่ สภาพของดินอ่อนในชั้นนี้มีสภาพที่อ่อนถึงอ่อนมาก พร้อมทั้งจะไหลและยุบตัวได้มากเมื่อมีแรงมากกระทบ ส่วนในเนื้อดินมีน้ำปนอยู่ในอัตราส่วนที่สูงมาก ใต้ชั้นดินอ่อนลงไปเป็นชั้นดินตะกอนที่อัดตัวกันแน่นของดินเหนียว ทรายกรวดเป็นชั้น ๆ แยกกันและปนกันอยู่บ้าง จนถึงชั้นหินดินดาน ซึ่งอยู่ลึกจากผิวดินไม่สม่ำเสมอ (ชัยมุกตพันธ์ 2509)

#### 3.3.2 น้ำผิวดินและน้ำบาดาล

กรุงเทพมหานครอุดมไปด้วยน้ำผิวดินคือ น้ำในลำแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลอง



ต่าง ๆ ที่แยกสาขาไปจากแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับน้ำบาดาล กรมทรัพยากรธรณีได้สำรวจและแบ่งชั้นน้ำบาดาลออกเป็น 8 ชั้น คือ (กรุงเทพมหานคร 2527:8-10)

1. ชั้นน้ำบาดาลกรุงเทพ ความลึกเฉลี่ย 50 เมตร จากระดับน้ำทะเล คุณภาพของน้ำมีความเค็มจัด จึงไม่มีการสูบขึ้นมาใช้
2. ชั้นน้ำบาดาลพระประแดง ความลึกเฉลี่ย 75 - 130 เมตร มีการสูบน้ำมาใช้เพื่อการอุตสาหกรรม และชุมชนมาก จนทำให้น้ำเค็มจากชั้นดินข้างบนและน้ำทะเลไหลซึมเข้ามาเจือปน จึงมีคุณสมบัติไม่ดีนัก
3. ชั้นน้ำบาดาลนครหลวง ความลึกเฉลี่ย 130-200 เมตร เป็นชั้นที่ถูกสูบมาใช้มากที่สุด
4. ชั้นน้ำบาดาลนนทบุรี ความลึกเฉลี่ย 200 - 270 เมตร เป็นชั้นน้ำที่มีปริมาณมาก และคุณภาพดีกว่าชั้นนครหลวง
5. ชั้นน้ำบาดาลสามโคก ความลึกเฉลี่ย 250 - 260 เมตร เป็นบ่อที่ลึกที่สุดเท่าที่มีการขุดเจาะน้ำมาใช้
6. ชั้นน้ำบาดาลพญาไท ความลึกเฉลี่ย 320 - 400 เมตร ยังไม่มีการเจาะบ่อสูบน้ำมาใช้
7. ชั้นน้ำบาดาลธนบุรี ความลึกเฉลี่ย 500 - 600 เมตร ยังไม่มีการขุดเจาะบ่อสูบน้ำมาใช้
8. ชั้นน้ำบาดาลปากน้ำ ความลึกเฉลี่ย 550 เมตร ทดลองขุดพบที่จังหวัดสมุทรปราการ




### 3.3.3 แผ่นดินทรุด

การทรุดตัวของแผ่นดินเกิดจากการใช้น้ำบาดาลเป็นจำนวนมาก โดยสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ประสานงานในการศึกษาและวิจัยการป้องกันและแก้ไขวิกฤตการณ์น้ำบาดาล และแผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานครร่วมกับกรมแผนที่ทหาร กรมทรัพยากรธรณี และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ตั้งแต่ พ.ศ.2521-2524 ได้แบ่งระดับแผ่นดินทรุดในกรุงเทพมหานครออกเป็น 3 ระดับ คือ





เส้นแนวอิทธิพลของความต่างระดับซึ่งชักจูงน้ำผ่านเข้าสู่บริเวณแอ่งต่ำ

**ข้อมูลน้ำบาดาล จากกอน้ำบาดาล กรมทรัพยากรธรณี**

- 
 บริเวณที่ใช้น้ำบาดาลมากที่สุดในปัจจุบันและจะไม่มีน้ำบาดาลพอใช้ในอนาคตอันใกล้ (ระดับน้ำบาดาลลดลงเกินกว่าปีละ 3 เมตร ในปัจจุบัน)
- 
 บริเวณที่ใช้น้ำบาดาลมากและจะไม่มีน้ำพอใช้ในอนาคค (ระดับน้ำบาดาลลดลงปีละประมาณ 2-3 เมตร ในปัจจุบัน)
- 
 บริเวณที่เริ่มเกิดวิกฤตการณ์ของแหล่งน้ำบาดาลทั้งในด้านปริมาณน้ำและระดับ (ระดับน้ำบาดาลลดลงปีละ 1-2 เมตร ในปัจจุบัน)

**ข้อมูลอัตราการทรุดตัวของแผ่นดิน จาก AIT**

- 
 บริเวณที่แผ่นดินทรุดเกินกว่า 10 ซม. ต่อปี
- 
 บริเวณที่แผ่นดินทรุดประมาณ 5-10 ซม. ต่อปี

รูปที่ 3.2 การทรุดตัวของแผ่นดินกรุงเทพมหานคร

1. บริเวณที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินมากกว่า 10 ซม. ต่อปี ได้แก่ พื้นที่บริเวณตอนกลางของฝั่งพระนครในเขตพระโขนง บางกะปิ บางเขน และห้วยขวาง ซึ่งในพื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก จึงมีการสูบน้ำบาดาลมาใช้มากกว่าบริเวณอื่น
2. บริเวณที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินระหว่าง 5 - 10 ซม. ต่อปี ได้แก่ ในบริเวณทิศเหนือไปทางตอนเมือง เขตปทุมวัน และแถบฝั่งธนบุรี
3. บริเวณที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินน้อยกว่า 5 ซม. ต่อปี ได้แก่ บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ทั้งด้านฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี (รูปที่ 3.2)

### 3.4 ภูมิอากาศ

ประเทศไทยตั้งอยู่ในเขตร้อนของซีกโลกภาคเหนือ และอยู่ในอิทธิพลของลมมรสุม คือ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ พัดอยู่ระหว่างเดือนพฤศจิกายน ถึง กุมภาพันธ์ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงใต้ พัดอยู่ระหว่างเดือนพฤษภาคมถึงกันยายน

อุณหภูมิ ประเทศไทยมีอุณหภูมิสูงเกือบสม่ำเสมอตลอดปี ในฤดูร้อนอุณหภูมิสูงสุดโดยทั่วไปมีค่าระหว่าง 33 - 38 องศาเซลเซียส ส่วนฤดูหนาว ภาคกลางมีอุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ยประมาณ 20 องศาเซลเซียส

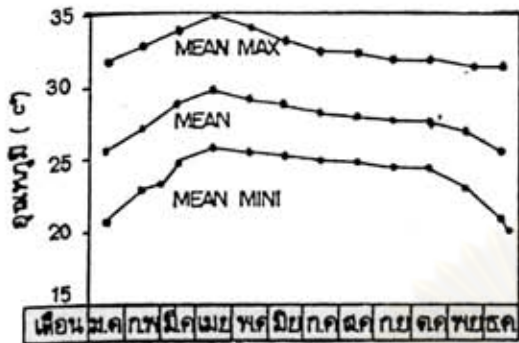
ความชื้นสัมพัทธ์ ความชื้นสัมพัทธ์ของกรุงเทพมหานครมีค่าสูงเกือบตลอดปี มีค่าเฉลี่ยระหว่างร้อยละ 66 ถึงร้อยละ 86 (แผนภูมิที่ 3.1)

### 3.5 การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

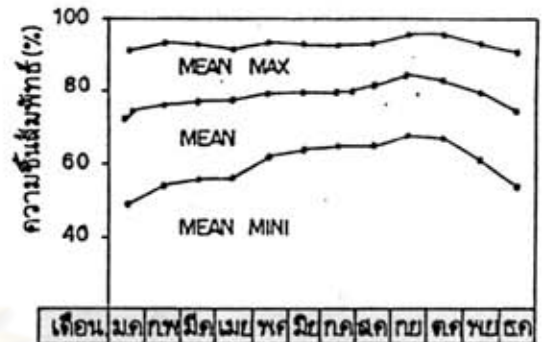
ในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมด 980,460.63 ไร่ สามารถแยกการใช้ที่ดินออกเป็น (ตารางที่ 3.1)

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	159,572.28 ไร่
2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า	24,651.88 ไร่
3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม	17,321.70 ไร่

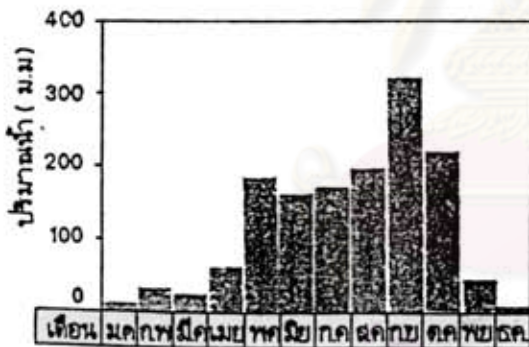




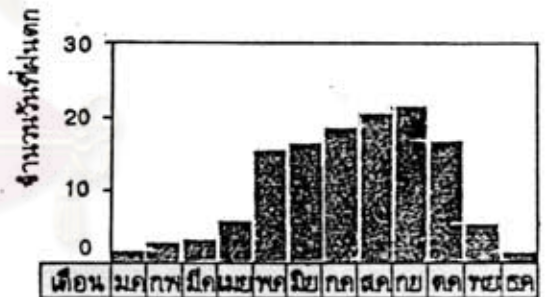
อุณหภูมิดู



ความชื้นสัมพัทธ์



ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยรอบ ๓๐ ปี



วันที่ฝนตกใน ๑ เดือน

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงสภาพภูมิอากาศของกรุงเทพมหานครในรอบ 30 ปี

( พ.ศ. 2494-2523 )

ที่มา : กรมอุตุนิยมวิทยา

ตารางที่ 3.1 การไว้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526

กรุงเทพมหานคร	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	ที่พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	สาธารณูปโภค /สาธารณูปการ	ศาสนาสถาน	การศึกษา	อุตสาหกรรม	เชิงสัตรี	สวนสาธารณะ	ที่ว่าง	ถนน ตรอก ซอย	แม่น้ำ คลอง	รวม
1. เขตพระนคร	15.63	656.25	182.54	875.00	59.85	359.10	224.44	-	-	104.75	143.91	397.17	441.36	3,460.00
2. เขตป้อมปราบฯ	-	94.10	150.56	614.84	28.23	94.10	62.50	-	-	-	-	141.59	20.96	1,206.88
3. เขตปทุมวัน	-	430.18	1,313.71	1,268.75	215.08	62.50	645.21	-	-	693.01	198.12	354.65	49.40	5,230.61
4. เขตสัมพันธวงศ์	-	15.63	-	653.35	-	66.21	15.63	-	-	-	-	52.93	81.25	885.00
5. เขตบางรัก	15.63	167.45	1,455.09	968.75	87.06	52.26	220.56	-	-	-	-	379.11	114.09	3,460.00
6. เขตดุสิต	62.50	3,024.87	2,653.83	859.38	455.80	234.81	781.25	609.38	-	621.55	2,923.81	821.39	832.68	13,873.25
7. เขตพญาไท	15.63	2,499.80	3,361.52	1,568.75	1,044.07	73.52	604.56	46.88	-	58.82	172.78	909.99	536.81	10,893.13
8. เขตวชิราวุธ	14.25	327.63	5,171.13	1,075.13	145.85	85.47	170.95	71.23	-	71.21	6,243.47	406.11	391.95	14,174.38
รวมฝั่งพระนคร	123.64	7,215.91	14,288.38	7,883.95	2,035.94	1,027.97	2,725.10	727.49	0.00	1,541.34	9,682.09	3,462.94	2,468.50	53,183.25
9. เขตธนบุรี	62.50	308.07	1,801.97	1,155.28	30.81	123.23	354.21	193.75	-	30.81	832.36	283.73	214.53	5,391.25
10. เขตคลองสาน	91.53	121.97	1,588.76	610.12	45.74	152.48	109.38	182.97	-	-	241.30	199.45	438.17	3,781.87
11. บางกอกใหญ่	-	186.89	2,009.13	437.50	77.88	155.75	155.75	156.25	-	31.15	191.18	98.60	362.42	3,862.50
รวมฝั่งธนบุรี	154.03	616.93	5,399.96	2,202.90	154.43	431.46	619.34	532.97	0.00	61.96	1,264.84	581.78	1,015.12	13,035.62
รวมเขตชั้นในทั้งหมด	277.67	7,832.84	19,688.24	10,086.85	2,190.37	1,459.43	3,344.44	1,260.46	0.00	1,603.30	10,946.93	4,044.72	3,483.62	66,218.87
12. เขตยานนาวา	1,130.90	1,575.31	7,820.48	1,100.00	57.50	460.02	655.87	1,725.11	-	61.96	4,509.22	976.70	2,995.06	23,068.13
13. เขตพระโขนง	781.25	1,942.77	27,780.83	3,593.75	557.12	328.56	885.67	3,284.38	4,386.94	599.97	42,423.32	1,834.35	1,325.47	89,724.38
14. เขตบางเขน	78.13	11,327.50	30,879.49	2,984.38	6,552.48	316.33	2,319.72	1,390.63	933.92	1,468.75	43,908.51	3,112.01	551.91	105,818.76
15. เขตบางกะปิ	156.25	334.38	29,132.73	2,343.75	19.40	226.34	986.18	1,265.63	840.68	1,776.04	54,215.61	1,340.05	664.85	93,301.89
รวมฝั่งพระนคร	2,146.53	15,179.96	95,613.53	10,021.88	7,186.50	1,331.25	4,847.44	7,665.75	6,161.54	3,906.72	145,051.66	7,263.11	5,537.29	311,913.16
16. เขตบางกอกน้อย	31.25	567.11	5,834.97	1,171.88	59.69	238.77	179.08	140.63	-	-	4,550.70	535.28	1,255.65	14,565.01
17. เขตภาษีเจริญ	46.88	113.73	7,065.62	1,031.25	85.29	270.11	426.49	781.25	113.73	255.92	21,012.96	573.57	1,940.08	33,716.88
18. เขตราชบุรีและ รวมฝั่งธนบุรี	312.50	67.09	4,588.50	562.50	40.25	67.09	254.85	1,593.75	40.25	187.83	18,213.24	311.92	556.48	26,796.25
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	390.63	747.93	17,489.09	2,765.63	185.23	575.97	860.42	2,515.63	153.98	443.75	43,776.90	1,420.77	3,752.21	75,078.14
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	2,537.16	15,927.89	113,102.62	12,787.51	7,371.73	1,907.22	5,707.86	10,181.38	6,315.52	4,350.47	188,828.56	8,683.88	9,289.50	386,991.30
19. เขตหนองจอก	-	59.64	2,579.20	78.13	134.18	170.67	208.72	119.27	780.62	-	140,990.67	1,356.33	1,185.71	147,663.14
20. เขตมีนบุรี	-	107.65	6,703.12	246.06	46.13	169.17	169.17	781.25	4,336.75	-	95,402.89	69.89	924.81	108,956.89
21. เขตลาดกระบัง	15.63	121.79	5,404.38	218.75	45.66	137.01	928.64	2,718.75	5,967.64	152.25	60,553.47	761.50	386.41	77,411.88
รวมฝั่งพระนคร	15.63	289.08	14,686.70	542.94	225.97	476.85	1,306.53	3,619.27	11,085.01	152.25	296,947.08	2,187.72	2,496.93	334,031.91
22. เขตบางขุนเทียน	119.72	93.75	6,674.23	859.38	31.00	613.55	478.87	1,705.97	35,765.50	-	64,334.52	1,679.26	866.75	113,222.50
23. เขตคลองเตย	-	107.23	2,968.75	140.62	56.75	269.54	184.43	34.55	99.31	99.30	44,186.33	1,177.45	478.97	49,803.23
24. เขตหนองสาหร่าย	62.07	254.85	2,451.74	234.38	62.07	186.20	186.21	512.07	263.80	-	25,072.82	660.96	229.72	30,176.89
รวมฝั่งธนบุรี	181.79	455.83	12,094.72	1,234.38	149.82	1,069.29	849.51	2,252.59	36,128.61	99.30	133,593.67	3,517.67	1,575.44	193,202.62
รวมเขตชั้นนอกทั้งหมด	197.42	744.91	26,781.42	1,777.32	375.79	1,546.14	2,156.04	5,871.86	47,213.62	251.55	430,540.70	5,705.39	4,072.37	527,242.83
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	2,285.80	22,684.95	124,588.61	18,448.77	9,448.41	2,836.07	8,879.07	12,012.51	17,246.55	5,600.31	451,680.78	12,913.77	10,502.72	699,136.32
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	726.45	1,820.69	34,983.67	6,202.91	489.48	2,076.72	2,329.27	5,301.19	36,282.59	605.01	178,635.41	5,520.22	6,342.77	281,324.68
รวมทั้งสิ้น	3,012.25	24,505.64	159,572.28	24,651.68	9,937.89	4,912.79	11,208.34	17,313.70	53,529.14	6,205.32	630,316.19	18,433.99	16,845.49	980,461.00





4. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ	24,505.64 ไร่
5. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค	9,937.89 ไร่
6. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา	11,208.34 ไร่
7. การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน	4,912.79 ไร่
8. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า	3,012.25 ไร่

นอกจากนี้เป็นการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่พักผ่อน เลี้ยงสัตว์ พื้นที่ถนน แม่น้ำ สลัม และพื้นที่ว่างถึง 630,316.20 ไร่ จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การค้าและสถานที่ราชการ หนาแน่นในบริเวณเขตชั้นในและเขตต่อเนื่องระหว่างชั้นในและชั้นกลาง และสำหรับเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเบาบาง และมีพื้นที่ว่างอีกมาก (แผนที่ที่ 3.2)

### 3.5.1 การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในระดับเขต

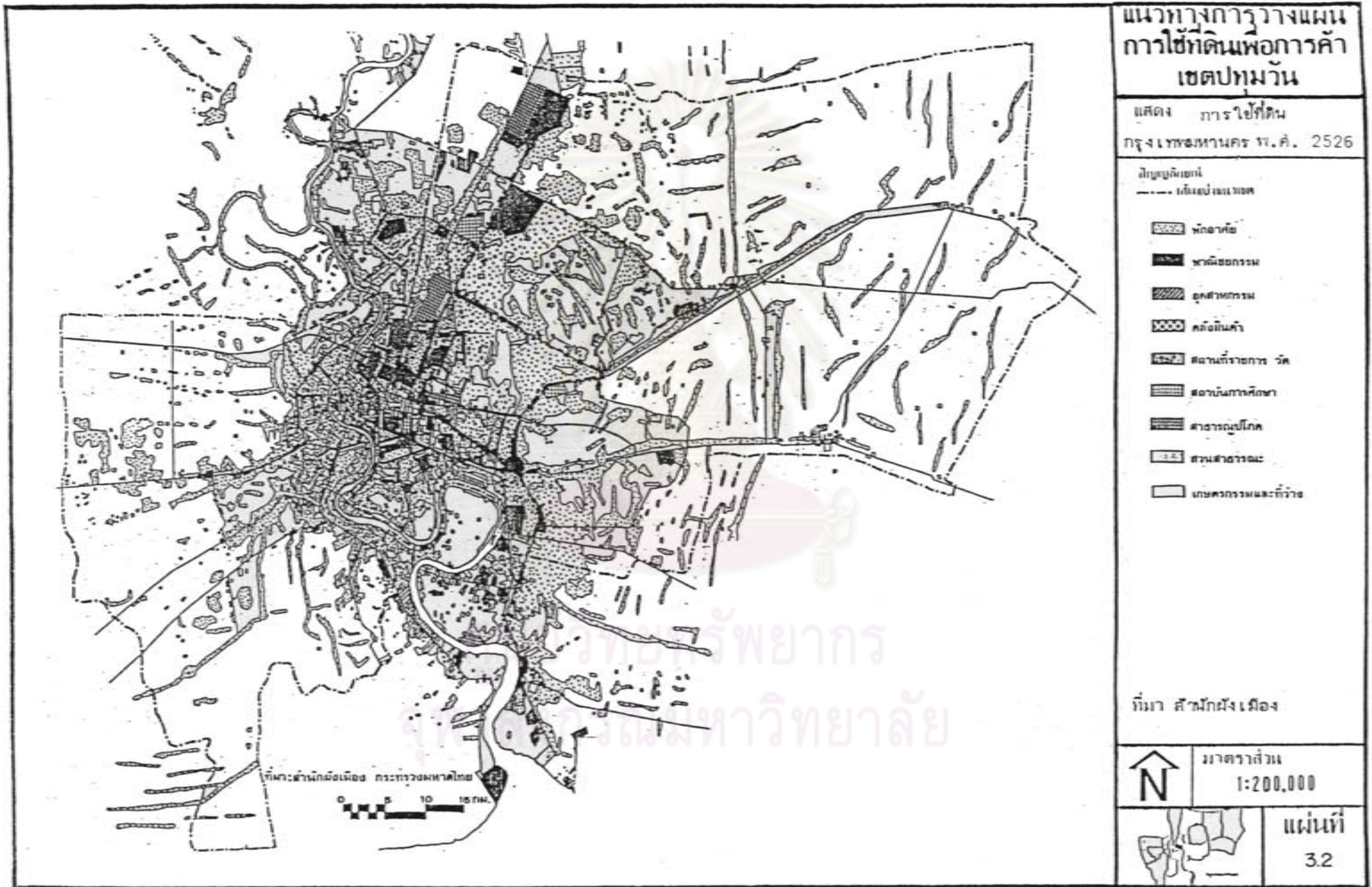
เมื่อพิจารณาถึงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในระดับเขต ในปีพ.ศ. 2526 จะพบว่า

1. เขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินรวมทั้งหมด 53,191.23 ไร่ โดยแยกการใช้ที่ดินออกเป็น

- **ฝั่งพระนคร** มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 14,288.38 ไร่ (26.86%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 4,883.95 ไร่ (14.82%) และการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 7,215.91 ไร่ (13.57%) ได้แก่บริเวณเขตพระนคร บ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน และที่อยู่อาศัยหนาแน่น

- **ฝั่งธนบุรี** มีการใช้ที่ดินทั้งหมด 13,035.63 ไร่ เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5,399.86 ไร่ (52.02%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการค้า 2,202.9 ไร่ (16.90%) การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา 619.34 ไร่ (4.75%) และการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 616.93 ไร่ (4.73%) กล่าวคือ โดยส่วนใหญ่การใช้ที่ดินในฝั่งธนบุรีของเขตชั้นใน เป็นที่อยู่อาศัยและการค้า ได้แก่ ในบริเวณเขตบางกอกใหญ่ ธนบุรี และคลองสาน







2. เขตชั้นกลาง มีการใช้ที่ดินทั้งหมด 386,991.27 ไร่ โดยแยกเป็น

- ผังพระนคร มีการใช้ที่ดิน 311,913.14 ไร่ เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 95,613.53 ไร่ (30.65%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 15,179.96 ไร่ (4.87%) และการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 10,021.88 ไร่ (3.21%) การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกลางผังพระนคร ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเขตบางเขน บางกะปิ และ พระโขนง ซึ่งมีหมู่บ้านจัดสรรและแหล่งที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แต่ในผังพระนครมีพื้นที่ว่างถึง 145,051.66 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 46.50 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตชั้นกลางผังพระนคร

- ผังธนบุรี มีการใช้ที่ดิน 78,078.13 ไร่ มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 17,489.09 ไร่ (23.29%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 2,515.63 ไร่ (3.75%) และการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 2,765.63 ไร่ (3.68%) เขตบางกอกน้อย และภาษีเจริญเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมาก และเขตราษฎร์บูรณะเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมาก นอกจากนี้ในผังธนบุรียังมีพื้นที่ว่าง 43,776.9 ไร่ (58.31%)

3. เขตชั้นนอก มีการใช้ที่ดินทั้งหมด 527,242.5 ไร่ โดยแยกการใช้ที่ดินออกเป็น

- ผังพระนคร มีการใช้ที่ดิน 334,031.89 ไร่ โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 14,686.70 ไร่ (4.40%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการเลี้ยงสัตว์ (3.32%) และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (1.08%) โดยได้แก่ในบริเวณเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง ซึ่งเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมมาก นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ว่างถึง 296,947.03 ไร่ หรือร้อยละ 88.90 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในผังนี้

- ผังธนบุรี มีการใช้ที่ดิน 193,210.61 ไร่ มีการใช้ที่ดินหลัก คือ การใช้ที่ดินเพื่อการเลี้ยงสัตว์ 36,128.61 ไร่ (18.70%) รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย (6.26%) และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (1.17%) ได้แก่เขตบางขุนเทียนและเขตหนองแขม และมีพื้นที่ว่างถึง 133,593.67 ไร่ (69.14%)



จากการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2526 พบว่า กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยเฉพาะในบริเวณเขตชั้นกลางฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการและการค้า

### 3.5.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

จากอดีตที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครหรือบางกอกซึ่งเป็นเพียงชุมชนเกษตรกรรมเล็กได้สถาปนาเป็นเมืองหลวงของประเทศ เป็นศูนย์กลางการบริหาร การค้า และการศึกษา กรุงเทพมหานครได้เติบโตทั้งในแนวราบ (horizontal line) ในการขยายความเป็นเมืองออกสู่พื้นที่รอบนอกและเติบโตในแนวตั้ง (vertical line) ในการขยายตัวของการใช้สอยอาคารเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ในบริเวณย่านการค้าที่สำคัญ ๆ ในช่วงเวลาเพียงสองศตวรรษ ความเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครได้จาก 2,163 ไร่ ในปีพ.ศ.2328 เป็น 980,460.62 ไร่ ในปีพ.ศ.2526 จะเห็นว่ากรุงเทพมหานครมีการขยายตัวถึง 453 เท่า ในระยะเวลา 201 ปีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างมาก (แผนที่ที่ 3.3)

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครนั้น ได้พิจารณาถึงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ.2511 ปีพ.ศ.2522 และปีพ.ศ.2526 (สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย) โดยแยกพิจารณาได้ดังต่อไปนี้คือ

1. ในปีพ.ศ.2511 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินทั้งสิ้น 111,531.00 ไร่
2. ในปีพ.ศ.2522 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินทั้งสิ้น 980,460.63 ไร่
3. ในปีพ.ศ.2526 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินทั้งสิ้น 980,460.63 ไร่



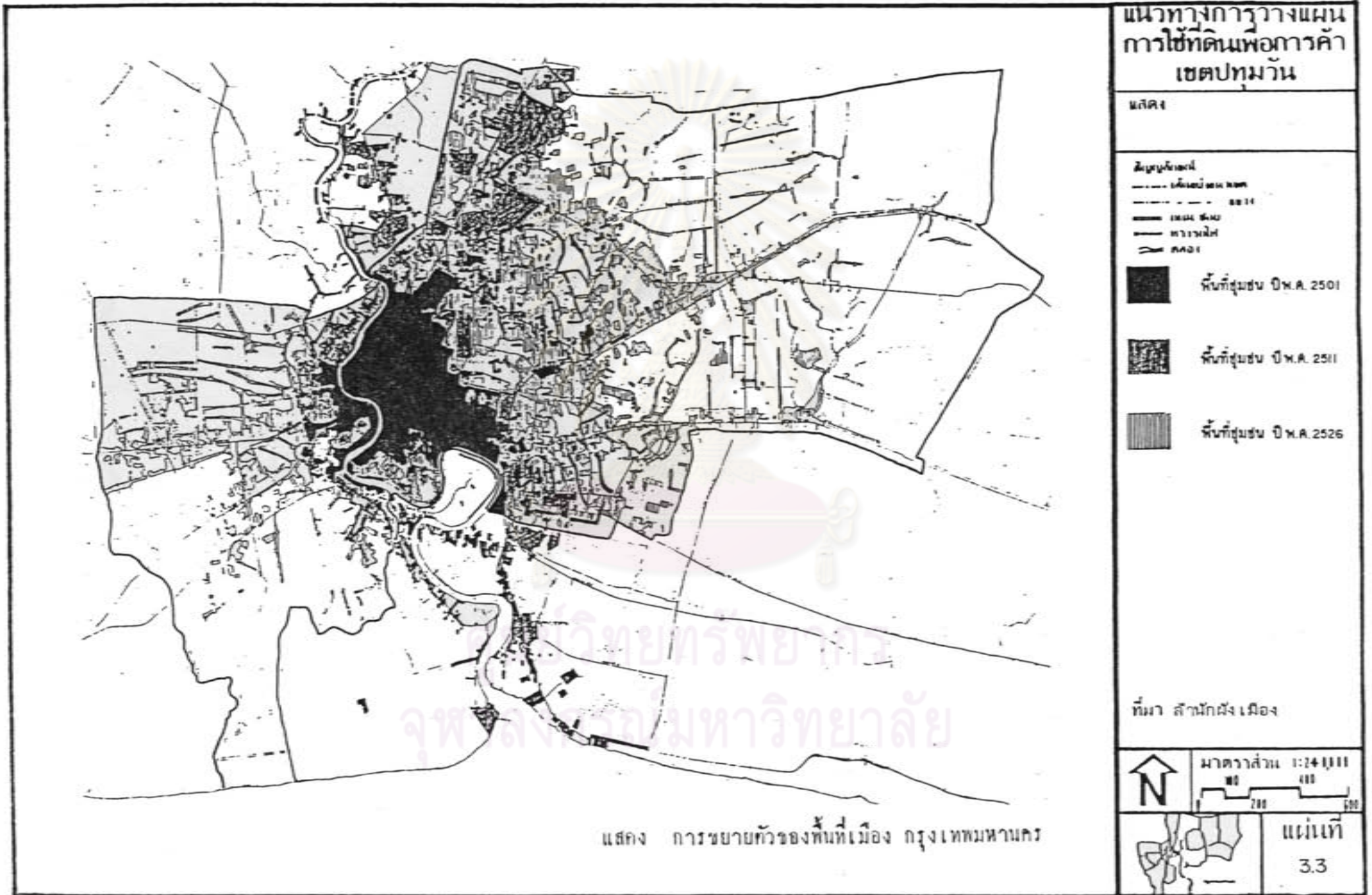
ตารางที่ 3.2 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครปี 2511, 2522, 2526

(หน่วย: ไร่)

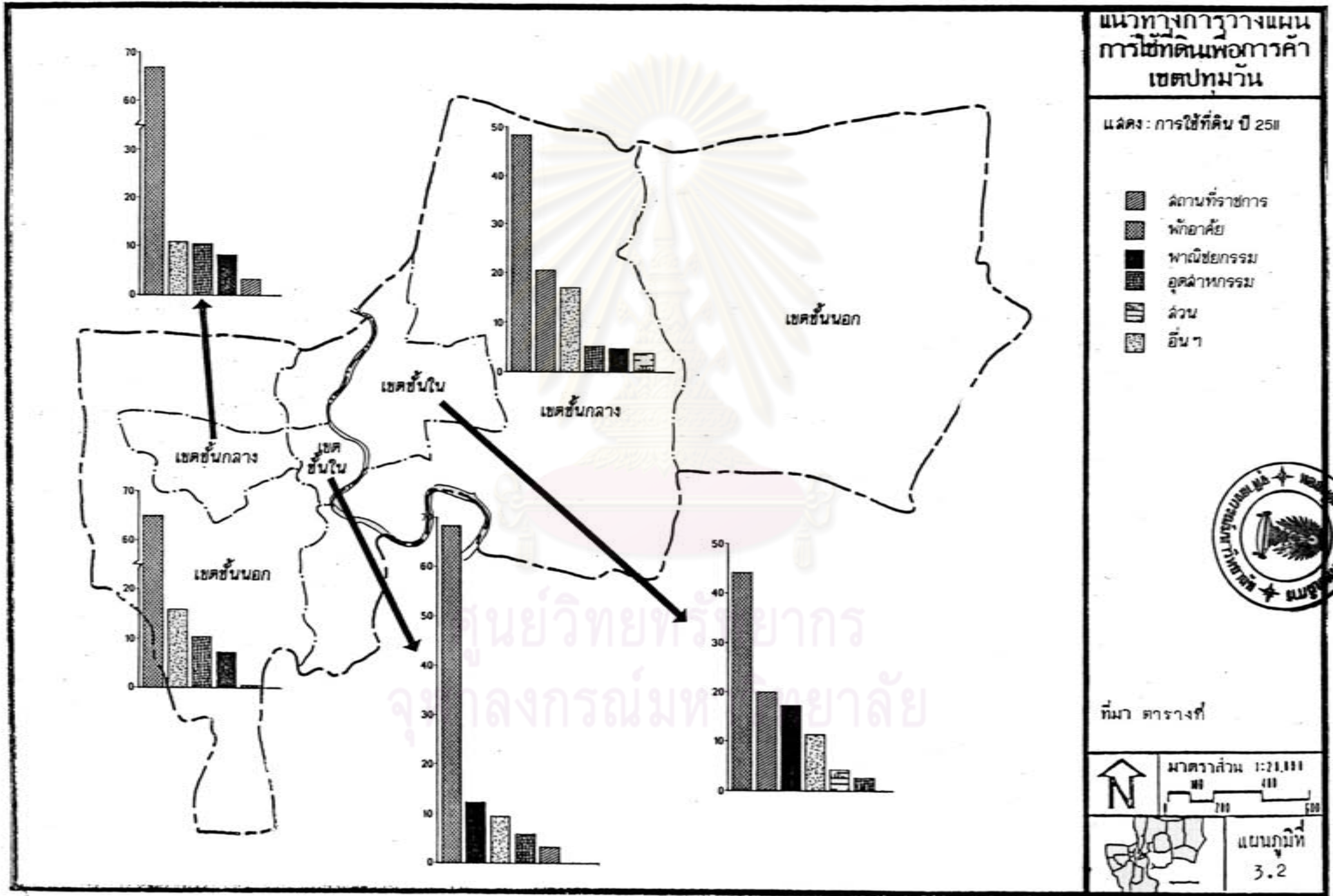
ประเภทการใช้ที่ดิน	2511	2522	2526	2511-2522	2522-2526
1.คลังสินค้า	2,006.3	2,060.27	3,012.25	53.97 (2.69)	951.28 (46.17)
2.สถานที่ราชการ	19,104.6	18,376.16	24,505.64	-728.44 (-3.81)	6,129.48 (33.35)
3.ที่อยู่อาศัย	56,816.4	153,416.23	159,572.28	96,599.83 (170.02)	6,156.05 (4.01)
4.พาณิชยกรรม	10,159.8	16,867.10	24,651.88	6,707.30 (66.02)	7,784.78 (46.15)
5.สาธารณูปโภค	6,874.7	3,299.91	9,937.89	-3,574.79 (-52.00)	6,637.98 (201.16)
6.ศาสนสถาน	3,107.9	2,960.60	4,912.79	-147.30 (4.74)	1,952.19 (65.94)
7.สถานศึกษา	5,924.7	6,688.50	11,208.34	763.80 (12.89)	4,519.84 (65.58)
8.อุตสาหกรรม	5,081.9	10,452.04	17,321.70	5,370.14	6,869.66
9.เลี้ยงสัตว์	-	727.16	53,529.14	-	52,801.98
10.พักผ่อน	2,454.7	8,835.82	6,213.32	6,381.12	-2,622.82
11.ที่ว่าง	-	755,901.81	630,316.20	-	-125,585.61
12.ถนน	-	-	18,433.99	-	-
13.แม่น้ำ	-	-	16,845.49	-	-
14.สลัม	-	875.02	-	-	-
รวม	111,531.0	980,460.63	980,460.63	868,929.63	-

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

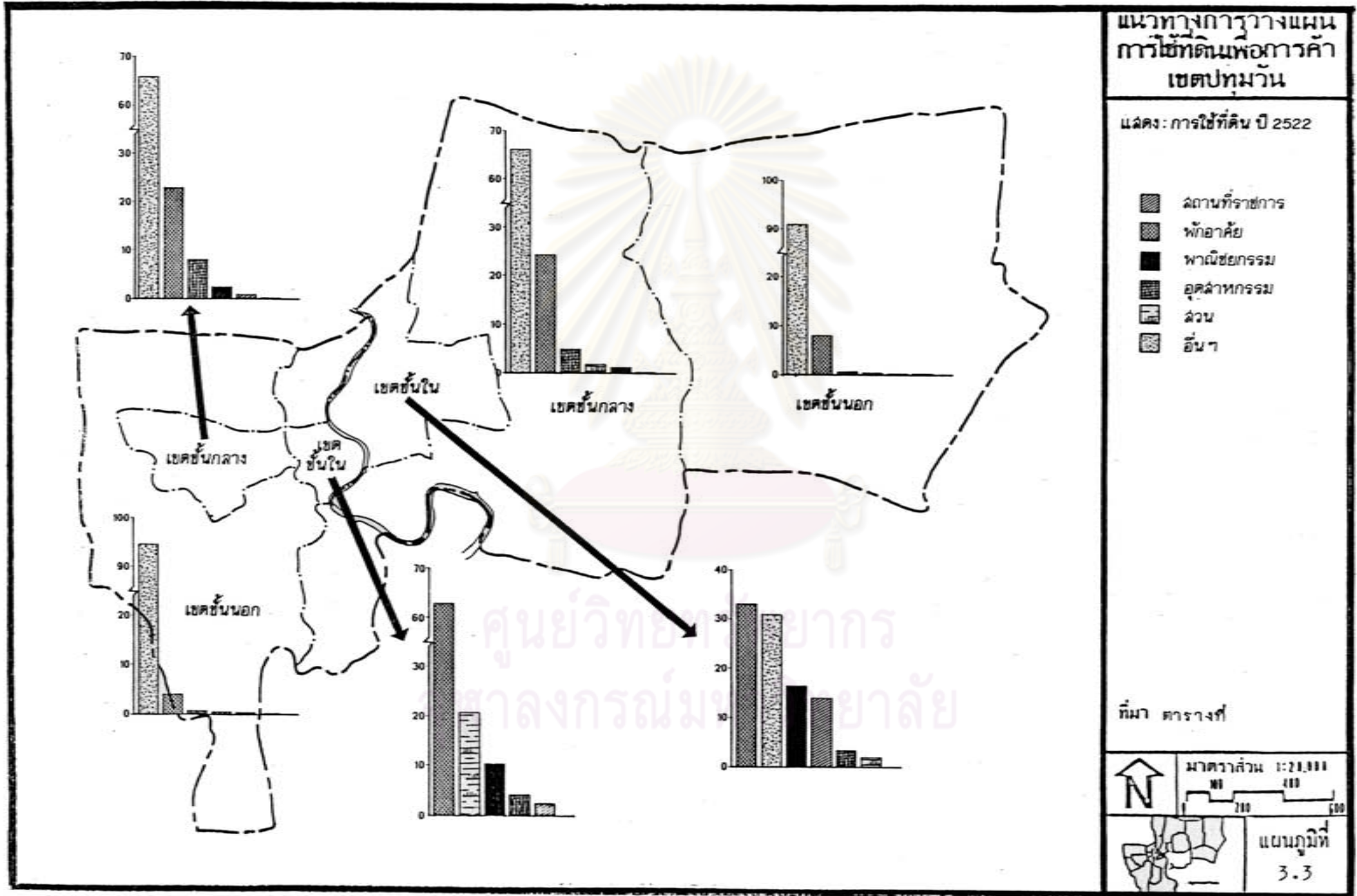
หมายเหตุ : ( ) หมายถึง อัตราส่วนร้อยละของการเปลี่ยนแปลง







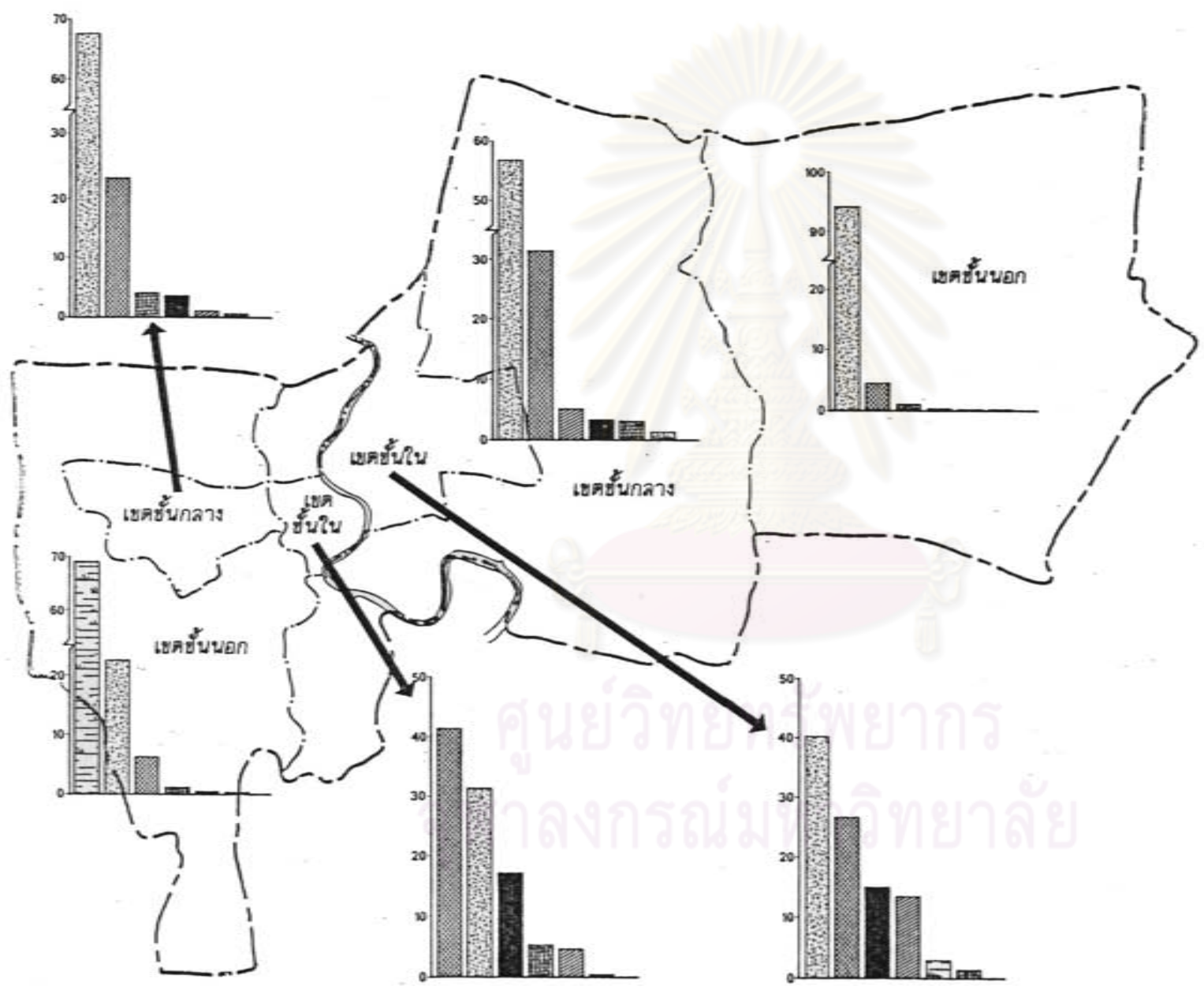




### แนวทางการวางแผน การใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน

แสดง: การใช้ที่ดิน ปี 2526

-  สถานที่ราชการ
-  พักอาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  สวน
-  อื่นๆ



ศูนย์วิทยากร  
โครงการมหาวิทยาลัย

ที่มา ตารางที่ 3.1

↑  
มาตราส่วน 1:21,111



↑  
แผนภูมิที่ 3.4

จากตารางที่ 3.2 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในช่วงปีพ.ศ.2511 พ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 จะเห็นว่าในช่วงปีพ.ศ.2522 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินรวมทั้งสิ้น 980,460.63 ไร่ เพิ่มขึ้นจากในช่วงปีพ.ศ.2511 ซึ่งกรุงเทพมหานครในเวลานั้น 111,531.00 ไร่ ถึง 868,929.63 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นเต็มร้อยละ 779.09 แต่ในระหว่างช่วงปีพ.ศ.2526 และปีพ.ศ.2522 การใช้ที่ดินรวมนั้นไม่มีเพิ่มขึ้นแต่จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ดังนั้นในการพิจารณาถึงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร จะแยกพิจารณาตามประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญในแต่ละช่วงปีดังต่อไปนี้(แผนภูมิที่ 3.2,3.3,3.4)

1. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ ในช่วงปีพ.ศ.2511 และพ.ศ.2522 การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการได้ลดลง 728.44 ไร่ หรือลดลงร้อยละ 3.81 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการได้ลดลงในผังพระนครของเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง

ในช่วงปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการได้เพิ่มขึ้นถึง 6,129.48 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.35 และการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ โดยการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการได้เพิ่มขึ้นมากในผังธนบุรีของเขตชั้นใน และในผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง

2. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปีพ.ศ.2511 และพ.ศ.2522 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ได้เพิ่มขึ้น 96,599.83 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 170.02 โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครในผังธนบุรีของเขตชั้นใน ผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง และในเขตชั้นนอก

ในช่วงปีพ.ศ.2522 และ 2526 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้น 6,156.05 ไร่ หรือร้อยละ 4.01 ของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครนั้นเพิ่มขึ้นในผังพระนครของเขตชั้นกลางและในผังธนบุรีของเขตชั้นนอก แต่ในผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นในและผังธนบุรีของเขตชั้นกลางนั้น มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง



3. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า ในช่วงปีพ.ศ.2511 และพ.ศ.2522 การใช้ที่ดินเพื่อการค้าของกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้น 6,707 ไร่ หรือร้อยละ 66.02 ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า โดยการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของกรุงเทพมหานครนั้นเพิ่มขึ้นในผังพระนครของเขตชั้นใน ในผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง

ในช่วงปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 การใช้ที่ดินเพื่อการค้าของกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้น 7,784.78 ไร่ หรือร้อยละ 4.01 โดยเพิ่มขึ้นในผังพระนครของเขตชั้นใน และผังพระนครของเขตชั้นกลาง

4. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค ในช่วงปีพ.ศ.2511 และพ.ศ.2522 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคลดลง 3,574.79 ไร่ หรือร้อยละ 52.00 โดยการลดลงของการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคนั้นลดลงมากในบริเวณผังธนบุรีของเขตชั้นใน และผังพระนคร ผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง

ในช่วงปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคของกรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้น 6,637.98 ไร่ หรือร้อยละ 201.16 ของการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค โดยที่เพิ่มขึ้นมากในบริเวณผังพระนครของเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง ผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นนอก

5. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา ในช่วงปีพ.ศ.2511 และพ.ศ.2522 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเพื่อการศึกษาเพิ่มขึ้น 763.80 ไร่ หรือร้อยละ 12.89 โดยเพิ่มขึ้นมากในบริเวณผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง

ในช่วงปีพ.ศ.2523 และ 2526 การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของกรุงเทพมหานครมีการใช้ที่เพิ่มขึ้น 4,519.84 ไร่ หรือร้อยละ 67.58 โดยที่เพิ่มขึ้นมากในบริเวณผังพระนคร ของเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก

6. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ในช่วงปีพ.ศ.2511-2522 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 5,370.14 ไร่ หรือร้อยละ 105.67 โดยเพิ่มขึ้นมากในผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญ และเขตราชบุรีบูรณะ นอกจากนี้ยังเพิ่มขึ้นมากในผังพระนครและผังธนบุรีของเขตชั้นนอก โดยเฉพาะเขตลาดกระบัง เขตบางขุนเทียน และเขตหนองแขม

ในช่วงปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานคร มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น 6,869.66 ไร่ (65.73%) โดยที่เพิ่มขึ้นในบริเวณผังพระนครของเขตชั้นกลางและชั้นนอก โดยเฉพาะเขตยานนาวา เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตพระนคร และเขตลาดกระบัง

ที่ว่าง ในช่วงปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ว่างที่ลดลง 125,585.61 ไร่ หรือร้อยละ 16.51 โดยที่พื้นที่ว่างลดลงมากในผังพระนครของเขตชั้นกลาง ซึ่งมีการใช้พื้นที่ไปเป็นจำนวนมาก

### 3.5.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้ากับการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น

ในปีพ.ศ.2511 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ ร้อยละ 50.94 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ (17.13%) การใช้ที่ดินเพื่อการค้า (9.11%) และการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค (6.16%) เป็นที่น่าสังเกตว่า การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการใช้มากที่สุด ในผังพระนครของเขตชั้นกลาง ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการนั้น มีการใช้มากที่สุดในผังพระนครของเขตชั้นกลาง และการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามีการใช้มากที่สุดในผังพระนครของเขตชั้นใน สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคมีการใช้มากที่สุดในผังพระนครของเขตชั้นกลาง

ในปีพ.ศ.2522 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ร้อยละ 15.65 รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ (1.87 %) การใช้ที่ดินเพื่อการค้า (1.72 %) และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (1.07 %) โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีการใช้มากที่สุด ในผังพระนครของเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่

ราชการมีการใช้มากในฝั่งพระนครของเขตนครในและเขตนครกลาง สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการ  
ค้ามีการใช้มากในฝั่งพระนครของเขตนครในและเขตนครกลาง และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม  
นั้นมีมากในฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีของเขตนครกลางและของเขตนครนอก

ในปีพ.ศ.2526 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ  
ร้อยละ 16.28 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้า (2.51%) การ  
ใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ(2.50%) การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม(1.77%) โดยที่การใช้ที่ดิน  
เพื่อที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่มากในบริเวณฝั่งพระนครของเขตนครกลาง การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
กระจายตัวอยู่มากในฝั่งพระนครของเขตนครในและเขตนครกลาง การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่  
ราชการกระจายตัวอยู่มากในฝั่งพระนครของเขตนครกลาง และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม  
กระจายตัวอยู่มากในฝั่งพระนครของเขตนครกลางและเขตนครนอก

เป็นที่น่าสังเกตได้จากการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของกรุงเทพมหานครในช่วงปีพ.ศ.  
2511 2522 และ 2526 มีการใช้ประโยชน์มากในฝั่งพระนครของเขตนครใน เขตที่มีสัดส่วน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้าสูงเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ได้แก่ เขตพระนคร บ่อม  
ปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวันและพญาไท กล่าวคือ

ในปีพ.ศ.2511 เขตพระนครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอยู่ร้อยละ 27.96  
เขตบ่อมปราบศัตรูพ่ายมีร้อยละ 61.67 เขตสัมพันธวงศ์มีร้อยละ 61.23 เขตบางรักมีร้อยละ  
31.44 เขตปทุมวันมีร้อยละ 20.87 และเขตพญาไทมีร้อยละ 11.10 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด  
ในแต่ละเขต

ในปีพ.ศ.2522 เขตพระนครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอยู่ร้อยละ 31.01  
เขตบ่อมปราบศัตรูพ่ายมีร้อยละ 72.17 เขตสัมพันธวงศ์มีร้อยละ 50.42 เขตบางรักมีร้อยละ  
10.38 เขตปทุมวันมีร้อยละ 21.51 และเขตพญาไทมีร้อยละ 15.35 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด  
ในแต่ละเขต

ในปีพ.ศ.2526 เขตพระนครมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอยู่ร้อยละ 25.29  
เขตบ่อมปราบศัตรูพ่ายมีร้อยละ 50.94 เขตสัมพันธวงศ์มีร้อยละ 73.82 เขตบางรักมีร้อยละ



28.00 เขตปทุมวันมีร้อยละ 24.26 และเขตพญาไทมีร้อยละ 14.40 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในแต่ละเขต

กล่าวโดยสรุปได้ว่า เขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเข้มข้นสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเข้มข้นสูงได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมของกรุงเทพมหานคร สำหรับกลุ่มที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเข้มข้น ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวันและพญาไท ซึ่งเป็นเขตธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินหลัก คือ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการใช้หนาแน่นในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลางของฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตบางเขน พระโขนง บางกะปิ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการค้า ซึ่งมีการใช้เข้มข้นในเขตชั้นในฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย และสัมพันธวงศ์ โดยที่เขตบางรัก ปทุมวันและพญาไทเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น และการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการที่กระจุกตัวอยู่มากในเขตชั้นในและชั้นกลางบางส่วน

### 3.6 ประชากรกรุงเทพมหานคร

ในปีพ.ศ.2518 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 4,349,494 คน โดยที่ในเขตชั้นในมีประชากร 2,226,042 คน (51.87% ของประชากรกรุงเทพมหานคร) เขตชั้นกลางมีประชากร 1,783,075 คน (40.99% ของประชากรกรุงเทพมหานคร) และเขตชั้นนอกมีประชากร 340,370 คน (7.82% ของประชากรกรุงเทพมหานคร) จะพบว่าโดยส่วนมากประชากรของกรุงเทพมหานคร กระจุกตัวมากกว่าครึ่งหนึ่งอยู่ในเขตชั้นใน รองลงมาคือ เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก (ตารางที่ 3.3)

ในปีพ.ศ.2528 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 5,363,378 คน เพิ่มขึ้นจากประชากรในปีพ.ศ.2518 ถึง 1,013,884 คน หรือประมาณร้อยละ 23.31% โดยที่ประชากรเหล่านี้กระจายตัวอยู่ในเขตชั้นใน 2,168,081 คน ในเขตชั้นกลางมีประชากร 2,582,894 คน และเขตชั้นนอกมีประชากร 580,634 คน จะพบว่าประชากรของกรุงเทพมหานครกระจายตัวอยู่ในเขตชั้นใน 41.02% ในเขตชั้นกลาง 48.16% และในเขตชั้นนอก 10.82% แสดงให้

ตารางที่ 3.3 จำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2517-2529

เขตการปกครอง	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529
1. เขตพระนคร	130,725	128,118	127,664	128,373	126,713	124,854	123,109	121,935	117,649	113,376	112,332	114,124	111,875
2. เขตป้อมปราบฯ	80,258	80,298	81,314	80,574	79,536	78,151	77,112	76,559	75,581	53,504	52,816	52,397	51,121
3. เขตปทุมวัน	199,903	201,226	200,316	198,170	196,484	194,299	190,450	190,093	189,207	92,950	89,330	89,539	87,955
4. เขตสัมพันธวงศ์	102,892	106,900	112,608	117,676	122,187	126,487	131,542	136,673	141,667	88,869	88,197	91,088	90,672
5. เขตบางรัก	223,445	227,413	231,899	232,555	234,212	233,050	235,647	233,884	239,978	114,820	157,330	155,868	143,199
6. เขตดุสิต	490,523	505,487	469,989	486,649	497,889	514,177	519,869	520,443	520,507	346,319	357,726	360,603	359,604
7. เขตพญาไท	87,841	93,705	170,499	179,304	187,321	195,112	201,334	208,129	231,069	235,739	239,742	247,274	255,774
8. เขตห้วยขวาง	404,824	409,747	418,392	431,077	446,575	462,210	479,659	528,357	546,868	550,369	558,832	565,339	562,990
รวมฝั่งพระนคร	1,720,411	1,752,894	1,812,681	1,854,378	1,890,917	1,928,340	1,958,722	2,016,073	2,056,526	1,595,946	1,656,305	1,676,232	1,663,190
9. เขตธนบุรี	143,085	144,101	144,664	144,016	142,934	140,943	140,249	139,625	139,310	139,736	139,444	142,590	143,719
10. เขตคลองสาน	231,407	235,738	240,724	246,626	251,241	256,740	262,097	267,398	268,662	267,767	267,616	273,542	274,176
11. เขตบางกอกใหญ่	91,976	93,316	94,822	96,365	98,605	100,051	101,198	102,719	103,365	104,024	104,716	107,486	106,732
รวมฝั่งธนบุรี	466,468	473,155	480,210	487,007	492,780	497,734	503,544	509,742	511,337	511,527	511,776	523,618	524,627
รวมเขตชั้นในทั้งหมด	2,186,879	2,226,049	2,292,891	2,341,385	2,383,697	2,426,074	2,462,266	2,525,815	2,567,863	2,107,473	2,168,081	2,199,850	2,187,817
12. เขตยานนาวา	285,915	358,964	364,214	368,634	371,609	375,213	380,416	382,585	386,843	392,279	396,420	410,288	415,703
13. เขตพระโขนง	234,372	249,220	264,968	342,363	357,314	367,402	388,333	408,720	429,977	457,544	483,717	520,861	548,078
14. เขตบางเขน	127,856	143,967	145,967	167,143	191,989	218,703	255,555	291,484	314,780	335,171	356,033	386,005	409,785
15. เขตบางกะปิ	421,000	445,463	461,543	474,842	486,628	502,287	523,831	545,926	559,812	578,541	594,902	614,854	629,386
รวมฝั่งพระนคร	1,069,143	1,197,614	1,235,692	1,352,982	1,407,540	1,463,605	1,548,135	1,628,715	1,691,412	1,763,535	1,831,072	1,932,008	2,002,952
16. เขตบางกอกน้อย	318,865	347,216	366,878	372,356	376,356	378,817	382,621	385,286	388,325	283,296	285,265	291,035	294,938
17. เขตภาษีเจริญ	142,821	150,379	157,152	163,685	170,179	176,282	183,385	190,108	196,138	207,409	211,125	219,606	228,202
18. เขตราชบุรีบูรณะ	83,777	87,871	93,251	98,447	103,969	108,447	113,769	118,099	122,614	127,726	131,550	140,245	148,166
รวมฝั่งธนบุรี	545,463	585,466	617,281	634,488	650,504	663,546	679,775	693,493	707,077	618,431	627,940	650,886	671,306
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	1,614,606	1,783,080	1,853,973	1,987,470	2,058,044	2,127,151	2,227,910	2,322,208	2,398,489	2,381,966	2,459,012	2,582,894	2,674,258
19. เขตหนองจอก	46,197	46,939	47,666	48,464	49,336	50,136	51,224	52,131	51,799	54,011	54,952	56,863	57,704
20. เขตมีนบุรี	45,309	46,342	47,115	48,373	50,016	52,579	55,369	58,451	61,349	64,266	66,966	70,289	74,052
21. เขตลาดกระบัง	33,959	34,951	36,065	37,554	39,271	40,996	42,567	43,990	45,303	48,836	50,541	56,023	59,070
รวมฝั่งพระนคร	125,465	128,232	130,846	134,391	138,623	143,711	149,160	154,572	158,451	167,113	172,459	183,175	190,826
22. เขตบางขุนเทียน	53,770	55,049	57,435	60,303	62,894	65,269	67,746	70,201	72,608	78,995	81,349	85,559	90,135
23. เขตหลักสี่	118,370	124,781	176,448	183,473	189,270	197,082	204,434	213,440	223,388	232,532	240,835	254,597	265,453
24. เขตบางกอกน้อย	30,519	32,308	34,015	35,752	37,981	40,228	42,386	45,166	47,487	50,248	52,946	57,303	60,426
รวมฝั่งธนบุรี	202,659	212,138	267,898	279,528	290,145	302,579	314,566	328,807	343,483	361,775	375,130	397,459	416,014
รวมเขตชั้นนอกทั้งหมด	328,124	340,370	398,744	413,919	428,768	446,290	463,726	483,379	501,934	528,888	547,589	580,634	606,840
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	2,915,019	3,078,740	3,180,219	3,341,751	3,437,080	3,535,656	3,656,017	3,799,360	3,906,389	3,526,594	3,659,836	3,791,415	3,856,968
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	1,214,590	1,270,759	1,365,389	1,401,023	1,433,429	1,463,859	1,497,885	1,532,042	1,561,897	1,491,733	1,514,846	1,571,963	1,611,947
รวมทั้งหมด	4,129,609	4,349,499	4,545,608	4,742,774	4,870,509	4,999,515	5,153,902	5,331,402	5,468,286	5,018,327	5,174,682	5,363,378	5,468,915







เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านสัดส่วนประชากรในเขตชั้นต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครว่า สัดส่วนประชากรของเขตชั้นในนั้นลดลง แต่กลับไปเพิ่มขึ้นในสัดส่วนของประชากรของเขตชั้นกลาง และชั้นนอก หมายถึงประชากรของกรุงเทพมหานครนั้นมีการกระจายตัวจากเขตชั้นในไปสู่เขตชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร (แผนภูมิที่ 3.5)

ดังนั้น ในการศึกษาเกี่ยวกับประชากรของกรุงเทพมหานครระหว่างปีพ.ศ.2518 - พ.ศ.2528 จะเลือกทำการศึกษาถึงประชากรของกรุงเทพมหานครในช่วงปีพ.ศ.2517 ปีพ.ศ.2523 และปีพ.ศ.2528 เป็นสำคัญเพื่อให้เห็นถึงขนาดการกระจายและการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครในแต่ละชั้น

### 3.6.1 ขนาดประชากรกรุงเทพมหานคร

ในปีพ.ศ.2518 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งหมด 4,349,494 คน เป็นจังหวัดที่มีขนาดประชากรใหญ่ที่สุดของประเทศ โดยที่ในเขตชั้นในมีประชากร 2,226,049 คน (52.18%) ซึ่งแยกออกเป็นฝั่งพระนครมีประชากร 1,752,894 คน (40.31%) และฝั่งธนบุรีมีประชากร 473,155 คน (10.87%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นในได้แก่ เขตพญาไท เขตดุสิต และเขตปทุมวัน สำหรับเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดในเขตชั้นในได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ ในเขตชั้นกลางนั้นมีประชากร 1,783,075 คน (40.99%) แยกเป็นฝั่งพระนครมีประชากร 1,197,609 คน (25.89%) และฝั่งธนบุรีมีประชากร 585,466 คน (13.46%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นกลางได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางกอกน้อย และยานนาวา ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดในเขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ และเขตชั้นนอกมีประชากรทั้งหมด 340,370 คน (7.82%) โดยแยกเป็นฝั่งพระนครมีประชากร 128,232 คน (2.93%) และฝั่งธนบุรีมีประชากร (4.87%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นนอกได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตที่มีประชากรน้อยที่สุดในเขตชั้นนอกได้แก่ เขตหนองแขม เมื่อพิจารณาถึงประชากรของกรุงเทพมหานคร จะพบว่าในฝั่งพระนครมีประชากรถึง 3,078,735 คน (70.78%) และในฝั่งธนบุรีมีประชากร 1,270,759 คน (29.22%) โดยเขตที่มีประชากรมากที่สุดในกรุงเทพมหานครได้แก่ เขตพญาไท รองลงมาได้แก่ เขตพระโขนงซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในฝั่งพระนคร และอยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดคือเขตหนองแขม ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในฝั่งธนบุรีของเขตชั้นนอก ประชากรส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครนั้น



อยู่ในบริเวณฝั่งพระนครของเขตชั้นใน และเขตชั้นนอก

ในปีพ.ศ.2523 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 5,153,902 คน (เพิ่มขึ้นจากในปีพ.ศ.2518 (18.49%) โดยในเขตชั้นในมีประชากร 2,462,266 คน (47.77%) แยกเป็นในฝั่งพระนครมีประชากร 1,958,722 คน (38.00%) และในฝั่งธนบุรีมีประชากร (9.77%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นในได้แก่ เขตพญาไท และเขตดุสิต สำหรับเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ ในเขตชั้นกลางมีประชากร 2,462,266 คน (43.23%) โดยแยกเป็นฝั่งพระนครมีประชากร 1,548,135 คน(30.04%) และฝั่งธนบุรีมีประชากร 679,775 คน (13.19%) ซึ่งเขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นกลางได้แก่ เขตพระโขนง และเขตบางกอกน้อย ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ราชบุรีบูรณะ เขตชั้นนอกมีประชากร 463,726 คน(9.00%) โดยแยกเป็นฝั่งพระนครมีประชากร 149,160 คน (2.90%) และฝั่งธนบุรีมีประชากร 314,556 คน (6.10%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นนอกได้แก่ เขตบางขุนเทียน เขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ เขตหนองแขม เมื่อพิจารณาประชากรกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2523 จะพบว่ามีประชากรถึง 3,656,017 คน(70.94%) อยู่ในฝั่งพระนคร และในฝั่งธนบุรีมีประชากร 1,497,885 คน(29.06%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดของกรุงเทพมหานครได้แก่ เขตพญาไท รองลงมาได้แก่ เขตพระโขนง ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในฝั่งพระนครของเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุด ได้แก่ เขตหนองแขม ประชากรส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครจะอาศัยอยู่ในฝั่งพระนครของเขตชั้นในและชั้นกลาง

ในปี 2528 กรุงเทพมหานครมีประชากรทั้งสิ้น 5,363,378 คน (เพิ่มขึ้นจากในปีพ.ศ.2523(4.06%) โดยที่เขตชั้นในมีประชากร 2,199,850 คน (41.02%) แยกเป็นในฝั่งพระนครมีประชากร 1,676,232 คน (31.26%) และในฝั่งธนบุรีมีประชากร 523,618 คน (9.76%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นในได้แก่ เขตดุสิต และเขตพญาไท สำหรับเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตชั้นกลางมีประชากร 2,582,894 คน(48.16%) โดยแยกเป็นในฝั่งพระนครมีประชากร 1,932,008 คน(36.27%) และในฝั่งธนบุรีมีประชากร 650,886 คน (12.14%) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นกลางได้แก่ เขตพระโขนงและเขตบางเขน ส่วนเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ เขตชั้นนอก มีประชากร 580,634 คน (10.82%) โดยแยกเป็นในฝั่งพระนครมีประชากร 183,175 คน (3.41%)



และในฝั่งธนบุรีมีประชากร 397,459 คน (7.41x) เขตที่มีประชากรมากที่สุดในเขตชั้นนอก ได้แก่ เขตบางขุนเทียน และเขตที่มีประชากรน้อยที่สุดได้แก่ เขตลาดกระบัง จะพบว่าประชากรของกรุงเทพมหานคร ในแต่ละเขตนั้น เขตที่มีประชากรมากที่สุดคือ เขตพระโขนง เขตที่มีประชากรน้อยที่สุดคือ เขตลาดกระบัง (แต่เดิมในปี 2522 คือเขตหนองแขม) และในเขตชั้นในนั้นเขตคูคตมีขนาดประชากรมากเป็นอันดับ 2 ของกรุงเทพมหานคร (แต่เดิมในปี 2522 คือ เขตนงาโท)

เมื่อพิจารณาถึงขนาดประชากรของกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2518 พ.ศ.2523 และพ.ศ.2528 โดยการแบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 5 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มที่ 1 ขนาดประชากรตั้งแต่ 10,000 - 100,000 คน จะพบว่า

ในปีพ.ศ.2518 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้มีเขตหนองแขม ลาดกระบัง มีนบุรี หนองจอก ตลิ่งชัน สัมพันธวงศ์ ราชบุรีบูรณะ บางกอกใหญ่ และเขตห้วยขวาง โดยส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ยกเว้นเขตสัมพันธวงศ์ เขตบางกอกใหญ่ที่อยู่ในเขตชั้นใน

ในปีพ.ศ.2523 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตลาดกระบัง หนองแขม มีนบุรี ตลิ่งชัน สัมพันธวงศ์ บางกอกใหญ่ และเขตหนองจอก โดยที่เขตราชบุรีบูรณะ และเขตห้วยขวางมีประชากรเพิ่มขึ้นมาก โดยขึ้นไปอยู่ในกลุ่มที่ 2

ในปีพ.ศ.2528 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตลาดกระบัง สัมพันธวงศ์ หนองจอก หนองแขม มีนบุรี ตลิ่งชัน เขตบ่อมปราบค์ตรู่น่าย และเขตบางรัก โดยที่ประชากรเขตบางกอกใหญ่ได้เพิ่มอยู่ในกลุ่มที่ 2 เป็นที่สังเกตว่า เขตบ่อมปราบฯ และเขตบางรัก มีประชากรลดลงอยู่ในกลุ่มที่ 1

2. กลุ่มที่ 2 ขนาดประชากรตั้งแต่ 100,000 - 200,000 คน จะพบว่า

ในปีพ.ศ.2518 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตบางรัก บางขุนเทียน บางกะปิ พระนคร คลองสาน ภาษีเจริญ และเขตบ่อมปราบฯ ส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในชั้นในและชั้นกลาง ยกเว้นเขตบางขุนเทียน ซึ่งเป็นเขตที่มีประชากรมากอยู่ในเขตชั้นนอก



ในปีพ.ศ.2523 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตราชบุรีบุรีระ พระนคร บางรัก คลองสาน บางขุนเทียน ห้วยขวาง และเขตป้อมปราบฯ เป็นที่สังเกตว่า เขตราชบุรีบุรีระและเขตห้วยขวางมีขนาดประชากรเพิ่มขึ้นมาก (เดิมในปี 2518 ทั้งสองอยู่ในกลุ่มที่ 1)

ในปี 2528 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตบางกอกใหญ่ พระนคร ราชบุรีบุรีระ และเขตปทุมวัน สังเกตได้ว่า เขตบางกอกใหญ่เป็นเขตที่มีประชากรเพิ่มมาก (ปี พ.ศ.2523 อยู่ในกลุ่มที่ 1) แต่เขตปทุมวัน (ปีพ.ศ.2518 - 2523 อยู่ในกลุ่มที่ 3) ได้มีขนาดประชากรที่ลดลง

3. กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่มีขนาดประชากร 200,000 - 300,000 คน จะพบว่า

ในปีพ.ศ.2518 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วยเขตปทุมวัน บางเขน รนบุรีและเขตยานนาวา ส่วนใหญ่เขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง ยกเว้นเขตปทุมวัน ที่อยู่ในเขตชั้นใน

ในปีพ.ศ.2523 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตบางกะปิ ปทุมวัน และเขตรนบุรี โดยที่เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีประชากรเพิ่มขึ้นสูง(เดิมอยู่ในกลุ่มที่ 2 ในปีพ.ศ. 2518)

ปีพ.ศ.2528 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วย เขตภาษีเจริญ ห้วยขวาง บางขุนเทียน รนบุรี และเขตบางกอกน้อย จะพบว่า เขตภาษีเจริญ ห้วยขวาง และบางขุนเทียน เป็นเขตที่มีประชากรเพิ่มสูง (ในปีพ.ศ.2523 อยู่ในกลุ่มที่ 2) และเขตบางกอกน้อยซึ่งอยู่ในกลุ่มนี้เป็นเขตที่มีประชากรที่ลดลง (ปีพ.ศ.2523 อยู่ในกลุ่มที่ 4)

4. กลุ่มที่ 4 เป็นกลุ่มที่มีขนาดประชากร 300,000 - 400,000 คน จะพบว่า

ในปีพ.ศ.2518 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้มีเพียงเขตบางกอกน้อยซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในผังรนบุรีของเขตชั้นกลาง

ในปีพ.ศ.2523 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้มีเขตบางเขน บางกอกน้อย และเขตยานนาวา โดยที่เขตบางเขนและยานนาวาเป็นเขตที่มีประชากรเพิ่มมากในปีนี้

ในปีพ.ศ.2528 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้มีเขตบางกะปิ เขตหนองจอก และเขตยานนาวา เขตบางกะปิตั้งเดิมอยู่ในกลุ่มที่ 3 ในปีพ.ศ.2523 ได้มีประชากรเพิ่มขึ้นมาอยู่ในกลุ่มนี้ ส่วนเขตหนองจอกเป็นเขตที่มีประชากรลดลง (เดิมปีพ.ศ.2523 อยู่ในกลุ่มที่ 5)

5. กลุ่มที่ 5 เป็นกลุ่มที่มีขนาดประชากรมากกว่า 400,000 คนขึ้นไป จะพบว่า ในปีพ.ศ.2518 ขนาดประชากรกลุ่มนี้มี เขตคูสิต เขตพระโขนงและเขตหนองจอก ซึ่งเป็นเขตที่มีประชากรอยู่มาก

ในปี 2523 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วยเขตคูสิต เขตพระโขนง และเขตหนองจอก ซึ่งยังคงเป็นเขตที่มีประชากรอยู่มาก

ในปี 2528 ขนาดประชากรในกลุ่มนี้ประกอบด้วยเขตบางเขน เขตคูสิต และเขตพระโขนง โดยที่เขตหนองจอกมีประชากรลดลง

### 3.6.2 การเปลี่ยนแปลงประชากร (ตารางที่ 3.4)

ในการศึกษา การเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร จะต้องพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงประชากร 2 ลักษณะ คือ การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change และการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change เพื่อเป็นการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงประชากรที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากเดิมเป็นจำนวนเท่าใด อีกทั้งยังเป็นการเปรียบเทียบขนาดของการเปลี่ยนแปลงประชากรว่ามีสัดส่วนเท่าใด กล่าวคือ

การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change และ Absolute Change ของกรุงเทพมหานคร จะพิจารณาเป็น 2 ช่วงเวลา (ปี พ.ศ.2518-2523 และปี พ.ศ.2523-2528) จะพบว่า

1. การเปลี่ยนแปลงแบบ Relative Change ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2518 กับปี 2523 กรุงเทพมหานครมีประชากรเพิ่มขึ้น 800,408 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.49 โดยที่ในเขตชั้นในเพิ่มขึ้น 236,217 คน (10.61%) จากประชากรปี พ.ศ.2518 ในเขตชั้น

กลางมีประชากรเพิ่มขึ้น 444,835 (24.95%) และเขตชั้นนอกมีประชากรเพิ่มขึ้น 123,356 คน (36.24%) และเมื่อแยกการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครออกเป็น ผังพระนครและผังธนบุรี จะพบว่าผังพระนคร มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่ม 579,282 คน (18.78%) จากประชากรในปีพ.ศ.2518 และผังธนบุรีมีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้น 227,126 คน (17.87%)

เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงประชากรในแบบ Absolute Change ระหว่างปี พ.ศ.2518 - 2523 จะพบว่าเขตชั้นกลางมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุด (55.30%) รองลงมาได้แก่เขตชั้นในมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น 29.37% และเขตชั้นนอกมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น 15.33% เขตที่มีสัดส่วนประชากรเพิ่มมากที่สุดคือ เขตบางเขน (15.29%) รองลงมาได้แก่เขตห้วยขวาง (12.33%) เขตบางกะปิ (10.44%) เขตยานนาวา (10.27%) และเขตพระโขนง (9.34%) เป็นที่สังเกตได้ว่าเขตที่มีประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง ยกเว้นเขตห้วยขวางซึ่งอยู่ในเขตชั้นใน ส่วนเขตที่มีสัดส่วนประชากรที่ลดลงได้แก่ เขตพระนคร (-0.67%) เขตบ่ออมปราบฯ (-0.64%) เขตคลองสาน (-0.25%) และเขตสัมพันธวงศ์ (-0.24%) เขตที่มีประชากรลดลง ส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นใน และเมื่อพิจารณาสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร จะพบว่าในผังพระนครมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้น (71.76%) มากกว่าในผังธนบุรี (28.24%)

2. การเปลี่ยนแปลงแบบ Relative Change ในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2523 กับปีพ.ศ.2528 กรุงเทพมหานครมีประชากรเพิ่มขึ้น 209,476 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.06 ของประชากรที่เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2523 โดยที่ในเขตชั้นในมีประชากรที่ลดลง 282,490 คน (-14.42%) เขตชั้นกลางมีประชากรเพิ่มขึ้น 354,984 คน (15.93%) และในเขตชั้นนอกมีประชากรเพิ่มขึ้น 116,908 คน (25.21%) และเมื่อพิจารณาแยกการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานครออกเป็น ผังพระนคร และผังธนบุรี จะพบว่าผังพระนครมีประชากรเพิ่มขึ้น 135,398 คน (3.70%) จากปีพ.ศ.2523 และผังธนบุรีมีประชากรเพิ่มขึ้น 74,078 คน (4.94%)

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ของกรุงเทพมหานคร ในช่วงปีพ.ศ.2523 และพ.ศ.2528 จะพบว่าในเขตชั้นในมีสัดส่วนประชากรลดลง



(-134.85%) เขตชั้นกลางมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น 169.46% และเขตชั้นนอกมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น 55.81% เขตที่มีสัดส่วนประชากรที่เพิ่มมากที่สุดได้แก่ เขตบางกะปิ (78.40%) รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน(66.40%) เขตดุสิต(55.16%) และเขตพระโขนง (52.87%) ส่วนเขตที่มีสัดส่วนประชากรลดลงมากที่สุดได้แก่ เขตพญาไท (-89.32%) รองลงมาได้แก่ เขตป้อมปราบฯ (-59.83%) เขตบางกอกน้อย (-53.49%) และเขตปทุมวัน (-43.23%) และพิจารณาแยกเป็นฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรีจะพบว่า ในฝั่งพระนครมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น (70.89%) มากกว่าในฝั่งธนบุรี (29.11%)

เมื่อทำการจัดกลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change และแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ.2518 กับปีพ.ศ.2523 และปีพ.ศ.2523 กับ 2528 จะได้กลุ่มการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

1. กลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในช่วงปีพ.ศ.2518 กับปีพ.ศ.2523 สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่ม คือ

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า 0 ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตคลองสาน เขตป้อมปราบฯ และเขตพระนคร โดยเขตป้อมปราบฯ เป็นเขตที่มีเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า 0 มากที่สุด

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 0 - 40% ได้แก่ เขตหนองจอก ปทุมวัน บางกอกใหญ่ มีนบุรี ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม ราษฎร์บูรณะบางรัก พญาไท ธนบุรี และเขตภาษีเจริญ โดยส่วนใหญ่เขตต่างๆ ในกลุ่มนี้เป็นเขตในชั้นกลางและชั้นนอก

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 40% - 80% ได้แก่ เขตดุสิต บางกอกน้อย บางกะปิ พระโขนง บางซื่อเทียน และเขตยานนาวา ส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 80% ได้แก่ เขตห้วยขวางและเขตบางเขน (แผนที่ที่ 3.4)

กลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ.2518 กับปี 2523 สามารถจัดได้ 4 กลุ่มคือ

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า 0x ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตคลองสาน เขตพระนคร และเขตป้อมปราบฯ ในกลุ่มนี้เขตพระนครเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงมากที่สุด
- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 0x - 6x ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางกอกใหญ่ ปทุมวัน ตลิ่งชัน หนองแขม บางรัก ญาไท ธนบุรี ราษฎร์บูรณะ และเขตภาษีเจริญ โดยที่ในกลุ่มนี้เขตภาษีเจริญมีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุด
- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 6x - 12x ได้แก่ เขตดุสิต บางกอกน้อย พระโขนง ยานนาวา และเขตบางกะปิ ในกลุ่มนี้เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นที่สุด
- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 12x ได้แก่ เขตห้วยขวาง และเขตบางเขน ในกลุ่มนี้เขตบางเขนเป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มมากที่สุด (แผนที่ที่ 3.5)

กล่าวโดยสรุปในการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change และแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ.2518 - พ.ศ.2523 เขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงได้แก่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้แก่เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ฯลฯ ส่วนเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นได้แก่ในบริเวณเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตห้วยขวาง และเขตบางเขนเป็นเขตที่มีสัดส่วนการเพิ่มของประชากรมากที่สุด

2. กลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในช่วงปีพ.ศ.2523 ถึงพ.ศ.2528 สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่มคือ

- กลุ่มการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า 0x ได้แก่ เขตพระนคร คลองสาน สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน บางกอกน้อย ป้อมปราบฯและเขตญาไท ส่วนใหญ่เขตต่าง ๆ ในกลุ่มนี้เป็นเขตในเขตชั้นในและเขตที่ติดต่อกับเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร
- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 0x - 40x ได้แก่เขตบางกอกใหญ่ หนองจอก ธนบุรี ลาดกระบัง มีนบุรี ตลิ่งชัน หนองแขม ยานนาวา ราษฎร์บูรณะ ภาษีเจริญ ห้วยขวาง และบางขุนเทียน ในกลุ่มนี้เขตต่าง ๆ ส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร
- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 40x - 80x ได้แก่ เขตพระโขนง และเขตดุสิต



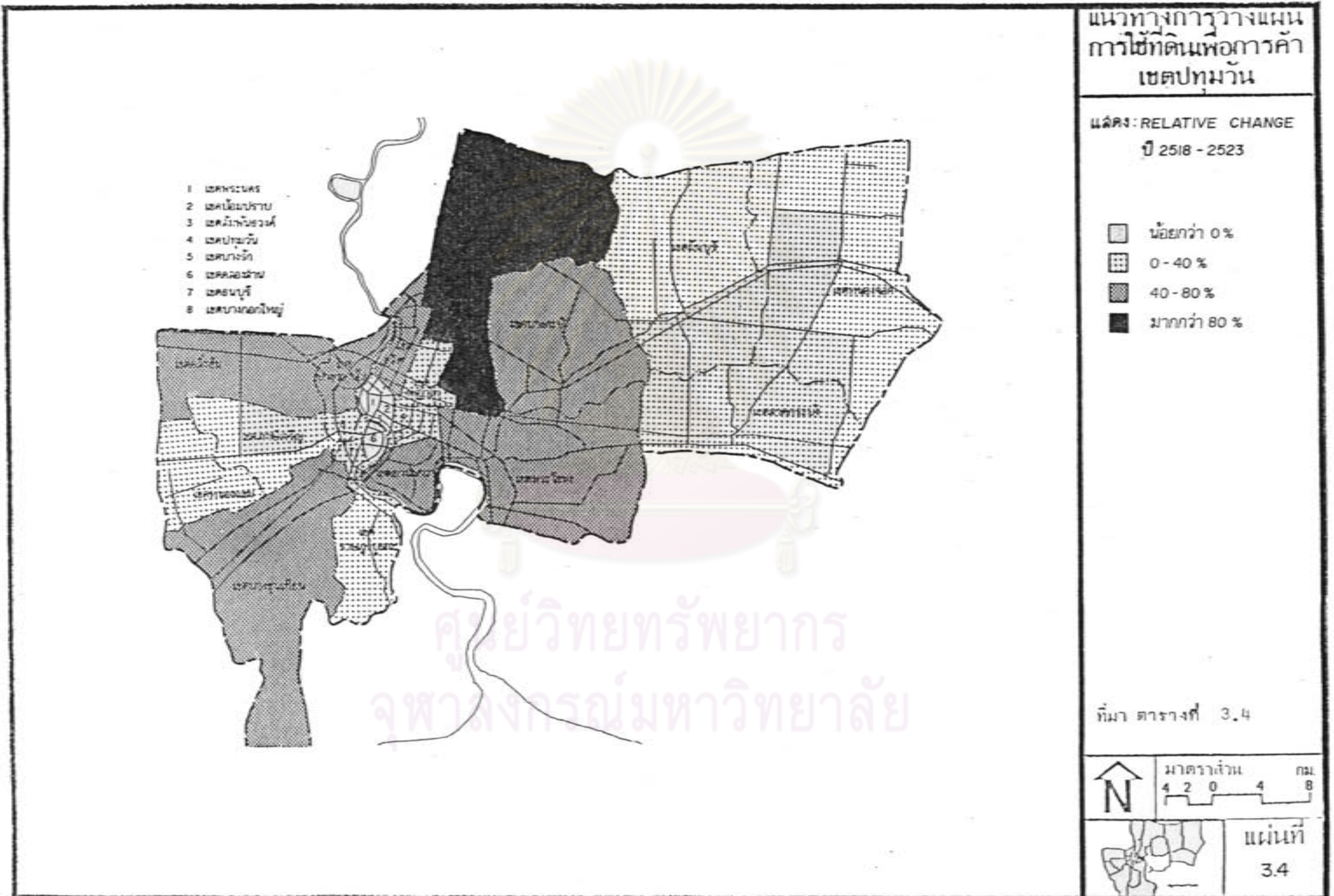
ตารางที่ 3.4 การเปลี่ยนแปลงประชากรกรุงเทพมหานคร

เขตปกครอง	2518	2523	23-28	R.C.	A.C.	2528	28-23	R.C.	A.C.
1. เขตพระนคร	128118	123109	-5009	-3.91	-0.62	114124	-8985	-7.30	-4.29
2. เขตสัมพันธวงศ์	80298	77112	-3186	-3.97	-0.40	52397	-24715	-32.05	-11.80
3. เขตป้อมปราบฯ	201226	190450	-10776	-5.36	-1.34	89539	-100911	-52.99	-48.17
4. เขตบางรัก	106900	131542	24642	23.05	3.06	91088	-40454	-30.75	-19.31
5. เขตปทุมวัน	227413	235647	8234	3.62	1.02	155868	-79779	-33.86	-38.09
6. เขตพญาไท	505487	519869	14382	2.85	1.79	360603	-159266	-30.64	-76.03
7. เขตห้วยขวาง	93705	201334	107629	114.86	13.38	247274	45940	22.82	21.93
8. เขตดุสิต	409747	479659	69912	17.06	8.69	565339	85680	17.86	40.90
9. เขตคลองสาน	144101	140249	-3852	-2.67	-0.48	142590	2341	1.67	1.12
10. เขตธนบุรี	235738	262097	26359	11.18	3.28	273542	11445	4.37	5.46
11. เขตบางกอกใหญ่	93316	101198	7882	8.45	0.98	107486	6288	6.21	3.00
12. เขตยานนาวา	358964	380416	21452	5.98	2.67	410288	29872	7.85	14.26
13. เขตบางเขน	249220	388333	139113	55.82	17.29	520861	132528	34.13	63.27
14. เขตบางกะปิ	143967	255555	111588	77.51	13.87	386005	130450	51.05	62.27
15. เขตพระโขนง	445463	523831	78368	17.59	9.74	614854	91023	17.38	43.45
16. เขตบางกอกน้อย	347216	382621	35405	10.20	4.40	291035	-91586	-23.94	-43.72
17. เขตภาษีเจริญ	150379	183385	33006	21.95	4.10	219606	36221	19.75	17.29
18. ราชบุรีบูรณะ	87871	113769	25898	29.47	3.22	140245	26476	23.27	12.64
19. เขตหนองจอก	46939	51224	4285	9.13	0.53	56863	5639	11.01	2.69
20. เขตมีนบุรี	46342	55369	9027	19.48	1.12	70289	14920	26.95	7.12
21. เขตลาดกระบัง	34951	42567	7616	21.79	0.95	56023	13456	31.61	6.42
22. เขตตลิ่งชัน	55049	67746	12697	23.06	1.58	85559	17813	26.29	8.50
23. เขตบางขุนเทียน	124781	204434	79653	63.83	9.90	254597	50163	24.54	23.95
24. เขตหนองแขม	32308	42386	10078	31.19	1.25	57303	14917	35.19	7.12
TOTAL	4349499	5153902	804403	18.49	100.00	5363378	209476	4.06	100.00

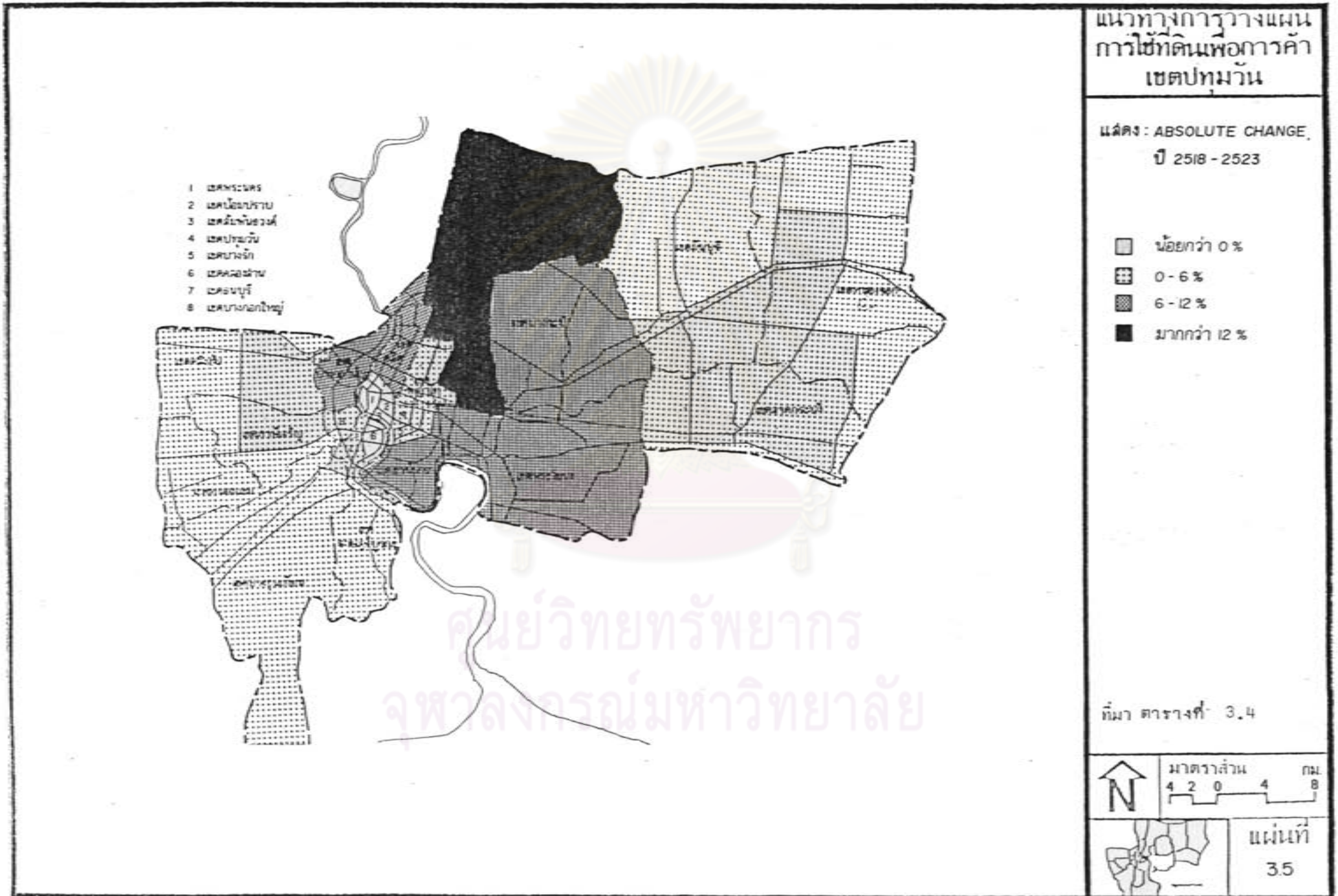
หมายเหตุ : R.C. = Relative Change

A.C. = Absolute Change



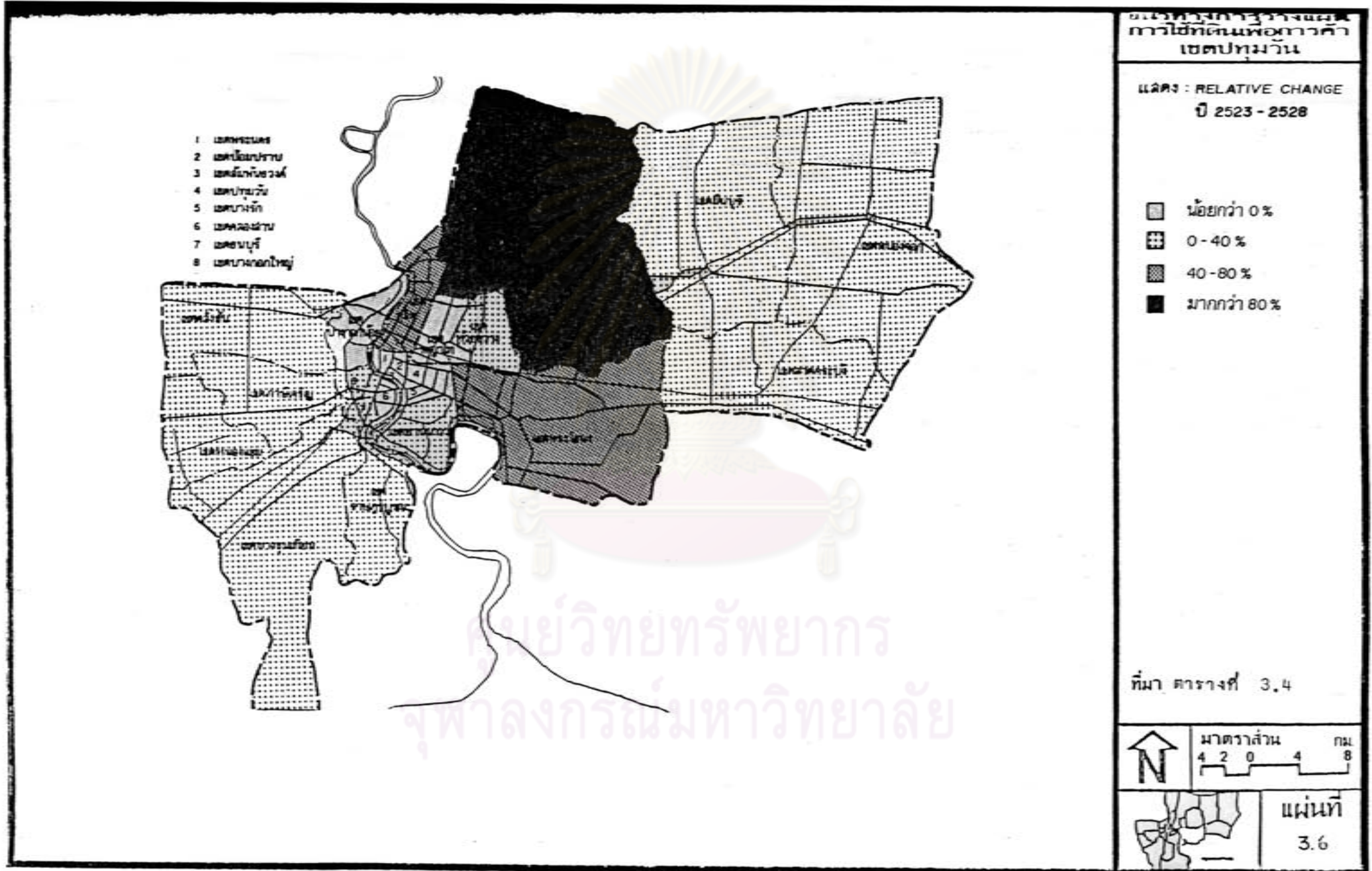


ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



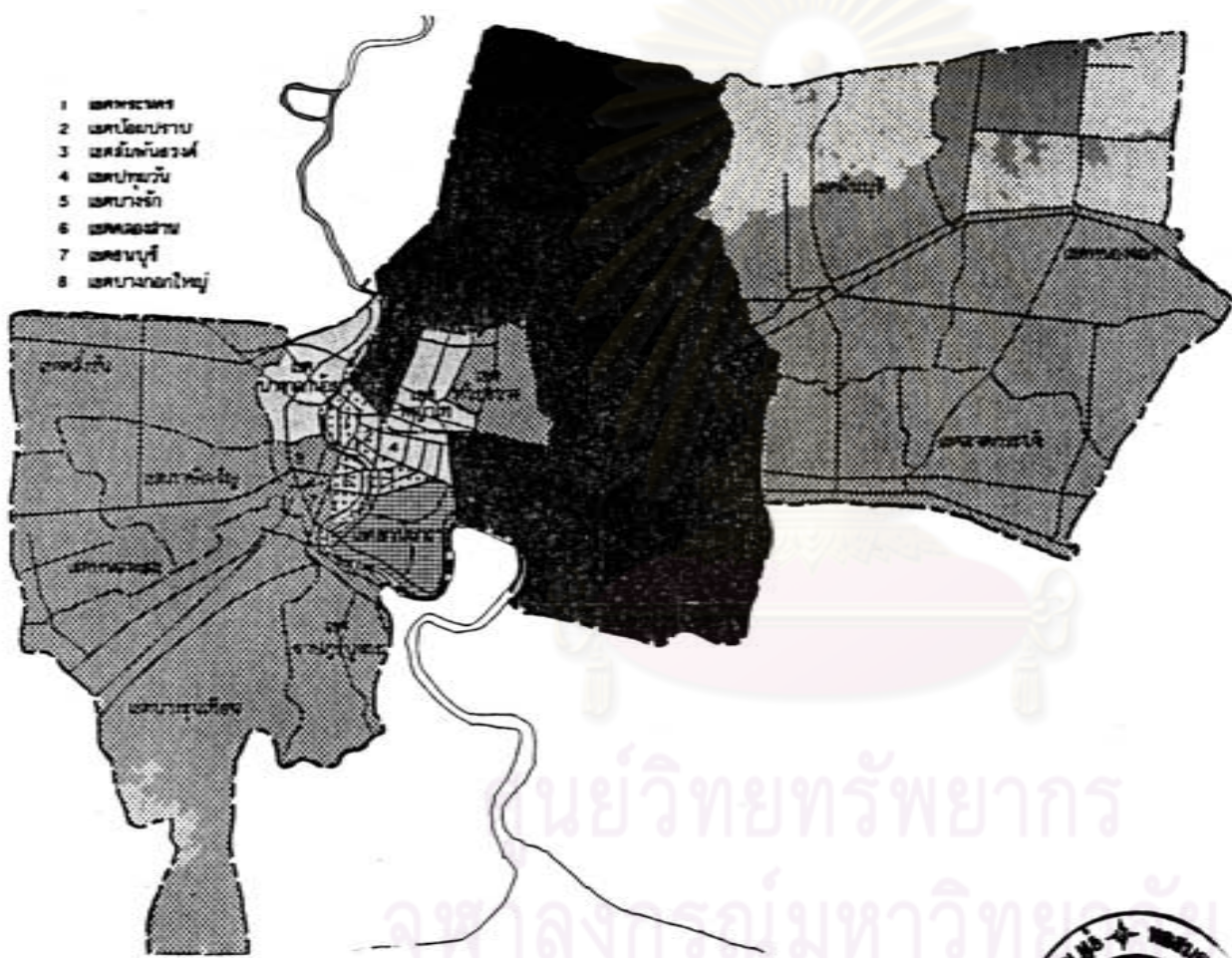
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





- 1 เขตพาราณสี
- 2 เขตบันนังสตา
- 3 เขตบันนังชอง
- 4 เขตปาระวัน
- 5 เขตบางรัก
- 6 เขตคลองสาบ
- 7 เขตชนบุรี
- 8 เขตบางกล่ำใหญ่

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: ABSOLUTE CHANGE  
ปี 2523 - 2528

- น้อยกว่า -30 %
- ▨ -30 -- 0 %
- ▧ 0 - 40 %
- มากกว่า 40 %

ที่มา ตารางที่ 3.4

↑ N

มาตราส่วน 4 2 0 4 8 กม

แผนที่ 3.7



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 80x ได้แก่ เขตบางเขน และบางกะปิ ซึ่งเขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง (แผนที่ที่ 3.6)

กลุ่มการเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ.2523 - พ.ศ.2528 สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่มคือ

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า -30x ได้แก่ เขตปทุมวัน ป้อมปราบฯ บางกอกน้อย และเขตพญาไท โดยเฉพาะเขตพญาไทเป็นเขตที่มีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลงมากที่สุด

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง -30x - 0x ได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ คลองสาน และบางรัก ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลง 0x - 40x ได้แก่ เขตบางกอกใหญ่ หนองจอก ธนบุรี ลาดกระบัง หนองแขม มีนบุรี ดลิ่งชัน ย่านนาวา ราษฎร์บูรณะ ภาษีเจริญ บางขุนเทียน และเขตห้วยขวาง โดยส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นกลาง และชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร

- กลุ่มที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 40x ได้แก่ เขตดุสิต เขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่ติดต่อกันระหว่างเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร (แผนที่ที่ 3.7)

### 3.6.3 ความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครมีเนื้อที่ทั้งหมด 980,400.63 ไร่ ในปีพ.ศ.2518 นั้น กรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 4.44 คน/ไร่ และในปีพ.ศ. 2523 มีความหนาแน่นประชากร 5.27 คน/ไร่ และในปีพ.ศ.2528 มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 5.47 คน/ไร่ เมื่อพิจารณาความหนาแน่นประชากรในเขตชั้นต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร จะพบว่า (ตารางที่ 3.5)

1. เขตชั้นใน เป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในปีพ.ศ.2518 มีความหนาแน่นประชากร 33.61 คน/ไร่ ในปีพ.ศ. 2523 มีความหนาแน่นประชากร 37.18 คน/ไร่ และปีพ.ศ.2528 มีความหนาแน่นประชากร 33.22 คน/ไร่ เขตที่มีประชากรหนาแน่น



ตารางที่ 3.5 ความหนาแน่นประชากรกรุงเทพมหานคร

เขตปกครอง	ไร่	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529
1. เขตพระนคร	3460.00	37.78	37.03	36.90	37.10	36.62	36.08	35.58	35.24	34.00	32.77	32.47	32.98	32.33
2. เขตสัมพันธวงศ์	885.00	90.69	90.73	91.88	91.04	89.87	88.31	87.13	86.51	85.40	80.46	59.68	59.21	57.76
3. เขตป้อมปราบฯ	1206.88	165.64	166.73	165.98	164.20	162.80	160.99	157.80	157.51	156.77	77.02	74.02	74.19	72.88
4. เขตบางรัก	3460.00	29.74	30.90	32.55	34.01	35.31	36.56	38.02	39.50	40.94	25.68	25.49	26.33	26.21
5. เขตปทุมวัน	5230.63	42.72	43.48	44.33	44.46	44.78	44.55	45.05	44.71	44.73	21.95	30.08	29.80	27.38
6. เขตพญาไท	13193.75	37.18	38.31	35.62	36.88	37.74	38.97	39.40	39.45	39.45	26.25	27.11	27.33	27.26
7. เขตห้วยขวาง	5937.50	14.79	15.78	28.72	30.20	31.55	32.86	33.91	35.05	38.92	39.70	40.38	41.65	43.08
8. เขตคูสิต	13881.25	29.16	29.52	30.14	31.05	32.17	33.30	34.55	38.06	39.40	39.65	40.26	40.73	40.56
9. เขตคลองสาน	3781.88	37.83	38.10	38.25	38.08	37.79	37.27	37.08	36.92	36.84	36.95	36.87	37.70	38.00
10. เขตธนบุรี	5391.25	42.92	43.73	44.65	45.75	46.60	47.62	48.62	49.60	49.83	49.67	49.64	50.74	50.86
11. เขตบางกอกใหญ่	3862.50	23.81	24.16	24.55	24.95	25.53	25.90	26.20	26.59	26.76	26.98	27.11	27.83	27.63
12. เขตยานนาวา	23068.13	12.39	15.56	15.79	15.98	16.11	16.27	16.49	16.59	16.77	17.01	17.18	17.79	18.02
13. เขตบางเขน	105818.75	2.21	2.36	2.50	3.24	3.38	3.47	3.67	3.86	4.06	4.32	4.57	4.92	5.18
14. เขตบางกะปิ	99238.13	1.29	1.45	1.47	1.68	1.93	2.20	2.58	2.94	3.17	3.38	3.59	3.89	4.13
15. เขตพระโขนง	89724.38	4.69	4.96	5.14	5.29	5.42	5.60	5.84	6.08	6.24	6.45	6.63	6.85	7.01
16. เขตบางกอกน้อย	14565.00	21.89	23.84	25.19	25.57	25.84	26.01	26.27	26.45	26.66	19.45	19.59	19.98	20.25
17. เขตภาษีเจริญ	33716.88	4.24	4.46	4.66	4.85	5.05	5.23	5.44	5.64	5.82	6.15	6.26	6.51	6.77
18. เขตราชพฤกษ์	26796.25	3.13	3.28	3.48	3.67	3.88	4.05	4.25	4.41	4.58	4.77	4.91	5.23	5.53
19. เขตหนองจอก	147663.13	0.31	0.32	0.32	0.33	0.33	0.34	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.39	0.39
20. เขตมีนบุรี	108956.88	0.42	0.43	0.43	0.44	0.46	0.48	0.51	0.54	0.56	0.59	0.61	0.65	0.68
21. เขตลาดกระบัง	77411.88	0.44	0.45	0.47	0.49	0.51	0.53	0.55	0.57	0.59	0.63	0.65	0.72	0.76
22. เขตคลองสาม	49811.25	1.08	1.11	1.15	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.59	1.63	1.72	1.81
23. เขตบางขุนเทียน	113222.50	1.05	1.10	1.56	1.62	1.67	1.74	1.81	1.89	1.97	2.05	2.13	2.25	2.34
24. เขตหนองแขม	30176.88	1.01	1.07	1.13	1.18	1.26	1.33	1.40	1.50	1.57	1.67	1.75	1.90	2.00
กรุงเทพมหานคร	980460.63	4.21	4.44	4.64	4.84	4.97	5.10	5.26	5.44	5.58	5.12	5.28	5.47	5.58



มากที่สุดคือ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตป้อมปราบฯ เขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำ ได้แก่เขต ห้วยขวาง เป็นที่สังเกตได้ว่าความหนาแน่นประชากรของเขตขึ้นในตั้งแต่ปีพ.ศ. 2518 พ.ศ. 2523 และพ.ศ.2528 มีความหนาแน่นประชากรลดลงตามลำดับโดยเฉพาะเขตป้อมปราบฯ และเขตสัมพันธวงศ์

2. เขตขึ้นกลาง เป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่นรองลงมาจากเขตขึ้นใน คือ ในปีพ.ศ. 2518 มีความหนาแน่นประชากร 4.61 คน/ไร่ ปีพ.ศ. 2523 มีความหนาแน่นประชากร 5.76 คน/ไร่ และปีพ.ศ. 2528 มีความหนาแน่นประชากร 6.67 คน/ไร่ เขตที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดได้แก่ เขตบางกอกน้อย และเขตยานนาวา ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำ ได้แก่ เขตบางกะปิ เป็นที่สังเกตว่าในเขตขึ้นกลาง เขตต่าง ๆ มีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้น ยกเว้น เขตบางกอกน้อยที่มีความหนาแน่นประชากรลดลง

3. เขตขึ้นนอก มีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ย 0.64 คน/ไร่ ในปีพ.ศ. 2518 ในปีพ.ศ.2523 มีความหนาแน่นประชากร 0.89 คน/ไร่ และปีพ.ศ. 2528 มีความหนาแน่นประชากร 1.10 คน/ไร่ เขตที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดได้แก่ เขตบางขุนเทียน และเขตหนองแขม

กล่าวโดยสรุป ความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานครในเขตขึ้นใน และเขตขึ้นกลางมีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยสูงกว่าความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรกรุงเทพมหานคร กล่าวคือ ในเขตขึ้นในในช่วงปีพ.ศ. 2518 พ.ศ. 2523 และพ.ศ.2528 นั้นมีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยลดลง แต่ในเขตขึ้นกลางนั้นความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นโดยตลอด และเขตขึ้นนอกในช่วงปีพ.ศ. 2518-2523-2528 มีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นโดยตลอด

#### 3.6.4 การวัดการกระจายตัวของประชากรกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.6)

การวัดการกระจายตัวของประชากร เป็นการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของจำนวนประชากรกับพื้นที่ว่า มีการกระจายตัวบนพื้นที่มากหรือน้อย การวัดการกระจายตัวอาศัยวิธีการวัด 2 วิธี คือ



ตารางที่ 3.6 การกระจายตัวของประชากรระดับเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518

เขตปกครอง	พื้นที่		ร้อยละ สะสม ของพื้นที่	ประชากร		ร้อยละ สะสมของ ประชากร
	ไร่	ร้อยละ		คน	ร้อยละ	
หนองจอก	147663.13	15.06	15.06	46939	1.08	1.08
มีนบุรี	108956.88	11.11	26.17	46342	1.07	2.15
ลาดกระบัง	77411.88	7.90	34.07	34951	0.80	2.95
หนองแขม	30176.88	3.08	37.15	32308	0.74	3.69
บางขุนเทียน	113222.50	11.55	48.69	124781	2.87	6.56
ตลิ่งชัน	49811.23	5.08	53.77	55049	1.27	7.83
ราษฎร์บูรณะ	26796.25	2.73	56.51	87871	2.02	9.85
บางกะปิ	93301.88	9.52	66.02	143962	3.31	13.16
บางเขน	105818.75	10.79	76.82	249220	5.73	18.89
ภาษีเจริญ	33716.88	3.44	80.26	150379	3.46	22.34
พระโขนง	89724.38	9.15	89.41	445463	10.24	32.59
ห้วยขวาง	14174.38	1.45	90.85	93705	2.15	34.74
ยานนาวา	23068.13	2.35	93.20	358964	8.25	42.99
บางกอกน้อย	14565.00	1.49	94.69	347216	7.98	50.98
บางกอกใหญ่	3862.50	0.39	95.08	93316	2.15	53.12
ดุสิต	13881.25	1.42	96.50	409747	9.42	62.54
บางรัก	3460.00	0.35	96.85	106900	2.46	65.00
พระนคร	3460.00	0.35	97.21	128118	2.95	67.95
คลองสาน	3781.88	0.39	97.59	144101	3.31	71.26
ปทุมวัน	5230.63	0.53	98.13	227413	5.23	76.49
ธนบุรี	5391.25	0.55	98.68	235738	5.42	81.91
พญาไท	10893.11	1.11	99.79	505487	11.62	93.53
สัมพันธวงศ์	885.00	0.09	99.88	80298	1.85	95.37
ป้อมปราบฯ	1206.88	0.12	100.00	201226	4.63	100.00
กรุงเทพมหานคร	980460.65	100.00	1842.37	4349494	100.00	1016.94



ตารางที่ 3.6 การกระจายตัวของประชากรระดับเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2523(ต่อ)

เขตปกครอง	พื้นที่		ร้อยละ สะสม ของพื้นที่	ประชากร		ร้อยละ สะสมของ ประชากร
	ไร่	ร้อยละ		คน	ร้อยละ	
หนองจอก	147663.13	15.06	15.06	51224	0.99	0.99
มีนบุรี	108956.88	11.11	26.17	55369	1.07	2.06
ลาดกระบัง	77411.88	7.90	34.07	42567	0.83	2.89
ตลิ่งชัน	49811.23	5.08	39.15	67746	1.31	4.20
หนองแขม	30176.88	3.08	42.23	42386	0.82	5.03
บางขุนเทียน	113222.50	11.55	53.77	204434	3.97	8.99
ราษฎร์บูรณะ	26796.25	2.73	56.51	113769	2.21	11.20
บางกะปิ	93301.88	9.52	66.02	255555	4.96	16.16
บางเขน	105818.75	10.79	76.82	388333	7.53	23.69
ภาษีเจริญ	33716.88	3.44	80.26	183385	3.56	27.25
พระโขนง	89724.38	9.15	89.41	523831	10.16	37.42
ห้วยขวาง	14174.38	1.45	90.85	201334	3.91	41.32
ยานนาวา	23068.13	2.35	93.20	380416	7.38	48.70
บางกอกใหญ่	3862.50	0.39	93.60	101198	1.96	50.67
บางกอกน้อย	14565.00	1.49	95.08	382621	7.42	58.09
ดุสิต	13881.25	1.42	96.50	479659	9.31	67.40
พระนคร	3460.00	0.35	96.85	123109	2.39	69.79
คลองสาน	3781.88	0.39	97.24	140249	2.72	72.51
บางรัก	3460.00	0.35	97.59	131542	2.55	75.06
ปทุมวัน	5230.63	0.53	98.13	235647	4.57	79.63
พญาไท	10893.11	1.11	99.24	519869	10.09	89.72
ธนบุรี	5391.25	0.55	99.79	262097	5.09	94.80
สัมพันธวงศ์	885.00	0.09	99.88	77112	1.50	96.30
ป้อมปราบฯ	1206.88	0.12	100.00	190450	3.70	100.00
กรุงเทพมหานคร	980460.65	100.00	1837.41	5153902	100.00	1083.88

ตารางที่ 3.6 การกระจายตัวของประชากรระดับเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528(ต่อ)

เขตปกครอง	พื้นที่		ร้อยละ สะสม ของพื้นที่	ประชากร		ร้อยละ สะสมของ ประชากร
	ไร่	ร้อยละ		คน	ร้อยละ	
หนองจอก	147663.13	15.06	15.06	56863	1.06	1.06
มีนบุรี	108956.88	11.11	26.17	70289	1.31	2.37
ลาดกระบัง	77411.88	7.90	34.07	56023	1.04	3.42
ตลิ่งชัน	49811.23	5.08	39.15	85559	1.60	5.01
หนองแขม	30176.88	3.08	42.23	57303	1.07	6.08
บางขุนเทียน	113222.50	11.55	53.77	254597	4.75	10.83
ราษฎร์บูรณะ	26796.25	2.73	56.51	140245	2.61	13.44
บางกะปิ	93301.88	9.52	66.02	386005	7.20	20.64
บางเขน	105818.75	10.79	76.82	520861	9.71	30.35
ภาษีเจริญ	33716.88	3.44	80.26	219606	4.09	34.44
พระโขนง	89724.38	9.15	89.41	614854	11.46	45.91
ห้วยขวาง	14174.38	1.45	90.85	247274	4.61	50.52
ยานนาวา	23068.13	2.35	93.20	410288	7.65	58.17
บางกอกน้อย	14565.00	1.49	94.69	291035	5.43	63.59
บางรัก	3460.00	0.35	95.04	91088	1.70	65.29
บางกอกใหญ่	3862.50	0.39	95.44	107486	2.00	67.30
ปทุมวัน	5230.63	0.53	95.97	155868	2.91	70.20
พระนคร	3460.00	0.35	96.32	114124	2.13	72.33
พญาไท	10893.11	1.11	97.43	360603	6.72	79.05
คลองสาน	3781.88	0.39	97.82	142590	2.66	81.71
ดุสิต	13881.25	1.42	99.24	565339	10.54	92.25
ธนบุรี	5391.25	0.55	99.79	273542	5.10	97.35
สัมพันธวงศ์	885.00	0.09	99.88	52397	0.98	98.33
ป้อมปราบฯ	1206.88	0.12	100.00	89539	1.67	100.00
กรุงเทพมหานคร	980460.65	100.00	1835.14	5363378	100.00	1169.64



ในปีพ.ศ.2523 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,153,902 คน เมื่อพิจารณาถึงเส้นโค้งการกระจายตัวประกอบกับค่ารวมตัวของประชากร ซึ่งมีค่า = 0.41 แสดงว่ามีการกระจายตัวในพื้นที่มากกว่าในปีพ.ศ.2518 โดยที่ประชากรร้อยละ 50 กระจายอยู่บนพื้นที่เพียงร้อยละ 6.79 ได้แก่ในเขตป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ธนบุรี ญาไท ปทุมวัน คลองสาน บางรัก ดุสิต บางกอกน้อย และบางกอกใหญ่

ในปีพ.ศ.2528 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,363,378 คน เมื่อพิจารณาถึงเส้นโค้งการกระจายตัวประกอบกับค่ารวมตัวของประชากร ซึ่งมีค่า = 0.36 แสดงว่า มีการกระจายตัวประชากรในพื้นที่มากขึ้นกว่าในปีพ.ศ. 2523 และ 2518 โดยประชากรร้อยละ 50 กระจายอยู่บนพื้นที่ร้อยละ 9.14 ได้แก่ เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลาง

### 3.6.5 การเพิ่มขึ้นและการลดลงของประชากรกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.7)

ในการศึกษาเกี่ยวกับประชากรและการเปลี่ยนแปลงประชากร ในเรื่องการเพิ่มขึ้นหรือลดลงนั้นเป็นผลมาจากการเพิ่มตามธรรมชาติ (จำนวนการเกิด - จำนวนการตาย) และการเพิ่มของจำนวนประชากรที่อพยพเข้ามาและออกไป (จำนวนผู้ย้ายเข้า - จำนวนผู้ย้ายออก) โดยที่การศึกษาในส่วนนี้จะพิจารณาจำนวนการเกิด จำนวนการตาย จำนวนผู้ย้ายเข้า และจำนวนผู้ย้ายออก ในช่วงปีพ.ศ. 2517 ถึงพ.ศ. 2521 และช่วงปีพ.ศ. 2522 ถึงพ.ศ. 2526 จะพบว่า

1. ในช่วงปีพ.ศ. 2518 ถึงพ.ศ. 2521 ประชากรกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงโดยการเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติในอัตรา 138.76 คนต่อพันคน ในขณะที่การเพิ่มขึ้นโดยการอพยพมีอัตรา 20.19 คนต่อพันคน โดยที่เขตป้อมปราบฯ มีอัตราการเพิ่มโดยธรรมชาติและโดยการย้ายถิ่นสูงสุด รองลงมาได้แก่เขตปทุมวัน และเขตญาไท ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติสูงแต่มีอัตราเพิ่มโดยการอพยพลดลง สำหรับเขตที่มีอัตราเพิ่มขึ้นโดยการย้ายถิ่นสูงสุดได้แก่เขตบางกะปิ มีอัตราเพิ่มขึ้น 729.59 คนต่อพันคน เป็นที่สังเกตได้ว่าเขตพระนครนั้นเป็นเพียงเขตเดียวที่อัตราเพิ่มโดยธรรมชาติและอัตราเพิ่มโดยการย้ายถิ่นลดลง เขตที่มีอัตราเพิ่มโดยย้ายถิ่นสูงโดยส่วนใหญ่จะเป็นเขตที่อยู่ในเขตต่อระหว่างเขตชั้นในและชั้นกลาง ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกบางเขต ได้แก่ เขตห้วยขวาง บางกะปิ พระโขนง บางเขน ภาษีเจริญ



ตารางที่ 3.7 การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรกรุงเทพมหานคร (ปี2517-2522)

กรุงเทพมหานคร	การเพิ่ม/ลด โดยธรรมชาติ				การเพิ่ม/ลด โดยการย้ายถิ่น			
	เกิด	ตาย	สุทธิ	อัตรา	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ	อัตรา
1.เขตพระนคร	1,001	2,830	-1,829	13.99	58,594	62,918	-4,324	-33.08
2.เขตป้อมปราบฯ	77,761	2,539	75,222	376.29	47,052	126,786	-79,734	398.86
3.เขตปทุมวัน	78,943	2,091	76,852	343.94	47,387	107,378	-59,991	268.48
4.เขตสัมพันธวงศ์	1,485	1,601	-116	1.45	25,729	27,375	-1,646	-20.51
5.เขตบางรัก	25,614	1,599	24,015	233.4	45,240	48,678	-3,438	33.41
6.เขตห้วย	58,396	5,204	53,192	131.4	142,055	149,178	-7,123	-17.6
7.เขตพญาไท	187,070	17,862	169,208	344.95	203,964	343,573	-139,609	-284.61
8.เขตวังบูรพาภิรมย์	2,089	1,265	824	9.38	69,279	44,897	24,382	277.57
รวมฝั่งพระนคร	432,359	34,991	397,368	230.97	639,200	910,783	-271,483	-158.12
9.เขตธนบุรี	24,657	5,693	18,964	81.95	90,899	87,083	3,816	16.49
10.เขตคลองเตย	14,080	2,503	11,577	80.91	49,903	59,741	-10,238	71.55
11.เขตบางกอกใหญ่	698	1,804	-1,106	-12.02	45,906	44,189	10,717	166.52
รวมฝั่งธนบุรี	39,435	10,000	29,435	63.1	195,308	191,013	4,295	9.21
รวมเขตในกลางทั้งหมด	471,794	44,991	426,803	195.17	834,608	1,101,796	-267,188	-122.43
12.เขตสาทร	19,271	7,404	11,867	41.51	158,237	144,386	13,851	48.44
13.เขตพระโขนง	17,914	8,105	9,809	23.3	273,421	201,290	72,131	171.33
14.เขตบางเขน	8,780	4,494	4,286	18.29	156,164	88,851	67,313	287.21
15.เขตบางกะปิ	4,609	2,783	1,826	14.28	138,570	45,288	93,282	729.59
รวมฝั่งพระนคร	50,574	22,786	27,788	25.99	726,392	479,815	246,577	487.08
16.เขตบางกอกน้อย	106,591	5,084	101,507	318.34	194,848	205,636	-10,788	33.83
17.เขตภาษีเจริญ	5,340	3,750	1,590	11.13	78,029	43,370	34,659	240.64
18.เขตราชบุรี	3,029	2,081	948	11.32	62,134	38,708	23,426	279.62
รวมฝั่งธนบุรี	114,960	10,915	104,045	190.75	335,011	287,714	47,297	86.71
รวมเขตในกลางทั้งหมด	165,534	39,701	131,833	81.65	1,061,403	767,529	293,874	182.01
19.เขตหนองจอก	5,361	1,225	4,136	89.53	8,361	7,505	856	19.53
20.เขตมีนบุรี	4,356	1,116	3,240	71.51	9,914	7,746	2,168	47.85
21.เขตลาดกระบัง	2,769	1,026	1,743	51.33	11,895	7,552	4,343	127.85
รวมฝั่งพระนคร	12,486	3,367	9,119	72.68	30,170	22,803	7,367	58.72
22.เขตบางขุนเทียน	5,913	2,950	2,963	25.03	76,338	44,362	31,976	270.14
23.เขตคันนายาว	2,411	1,299	1,113	20.7	22,384	12,947	9,437	176.62
24.เขตบางกอกน้อย	1,719	890	829	27.16	16,343	7,870	8,473	277.63
รวมฝั่งธนบุรี	10,043	5,138	4,905	24.2	115,065	65,179	49,886	246.16
รวมเขตในกลางทั้งหมด	22,529	8,505	14,024	42.74	145,235	87,982	57,253	174.49
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	495,419	61,144	434,275	136.63	1,395,862	1,413,401	-17,539	-6.2
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	164,438	26,050	138,388	113.94	645,384	543,906	101,478	83.55
รวมทั้งเขต	659,857	87,197	572,660	138.67	2,041,246	1,957,307	83,939	20.19

ที่มา : กองสถิติและวิจัย กทม. กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.7 การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรกรุงเทพมหานคร (ต่อ) (ปี2522-2526)

กรุงเทพมหานคร	การเพิ่ม/ลด โดยธรรมชาติ				การเพิ่ม/ลด โดยการย้ายถิ่น			
	เกิด	ตาย	สุทธิ	อัตรา	ย้ายเข้า	ย้ายออก	สุทธิ	อัตรา
1.เขตพระนคร	730	2,506	-1,776	14.22	51,448	63,009	-11,561	-92.6
2.เขตป้อมปราบฯ	53,533	2,228	51,305	264.05	32,532	94,963	-62,431	-321.31
3.เขตปทุมวัน	87,941	2,987	84,954	364.53	84,757	289,103	-204,346	-876.83
4.เขตสัมพันธวงศ์	413	1,267	-854	-10.93	19,475	24,477	-5,002	64
5.เขตบางรัก	31,721	1,408	30,313	239.65	34,175	97,806	-63,631	-503.06
6.เขตห้วย	54,249	6,231	48,018	103.89	201,837	146,061	55,776	120.67
7.เขตพญาไท	174,624	12,651	161,973	315.01	150,861	464,404	-313,543	-609.8
8.เขตวังบูรพาภิรมย์	4,888	3,424	1,464	7.50	176,897	128,985	47,912	245.56
รวมฝั่งพระนคร	408,099	32,702	375,397	194.18	751,982	1,308,808	-556,826	-288.76
9.เขตธนบุรี	30,129	6,066	24,063	93.73	76,582	84,139	-7,557	-29.43
10.เขตคลองเตย	24,671	3,092	21,579	153.10	66,821	108,728	-41,907	-297.33
11.เขตบางกอกใหญ่	149	1,856	-1,707	17.06	59,291	52,165	7,126	71.22
รวมฝั่งธนบุรี	54,949	11,014	43,935	88.27	202,694	245,032	-42,338	-50.65
รวมเขตในกลางทั้งหมด	463,048	43,716	419,332	172.45	954,676	1,553,840	-599,164	-239.91
12.เขตสาทร	17,657	7,223	10,434	27.81	168,876	158,640	10,236	27.28
13.เขตพระโขนง	13,402	9,333	4,069	9.10	329,872	242,028	87,844	174.89
14.เขตบางเขน	19,443	6,807	12,636	34.39	233,309	145,715	87,594	238.41
15.เขตบางกะปิ	5,632	3,105	2,527	11.55	247,652	105,457	142,195	650.17
รวมฝั่งพระนคร	56,134	26,468	29,666	19.22	979,709	651,840	327,869	224.01
16.เขตบางกอกน้อย	109,223	5,317	102,906	271.65	154,048	350,014	-195,966	-517.31
17.เขตภาษีเจริญ	2,992	3,720	-728	-4.13	104,811	59,175	45,636	258.88
18.เขตราชบุรี	1,354	2,204	-850	-7.84	68,202	43,595	24,607	229.9
รวมฝั่งธนบุรี	112,569	11,241	101,328	181.99	327,061	452,784	-125,723	-189.47
รวมเขตในกลางทั้งหมด	168,703	37,709	130,994	60.86	1,306,770	1,104,624	202,146	184.82
19.เขตหนองจอก	3,821	1,245	2,576	51.38	18,296	15,832	2,464	49.15
20.เขตมีนบุรี	3,556	1,400	2,156	41.00	27,923	15,829	12,094	230.02
21.เขตลาดกระบัง	2,432	1,080	1,352	32.98	22,487	14,274	8,213	162.41
รวมฝั่งพระนคร	9,809	3,725	6,084	42.33	68,706	45,935	22,771	158.45
22.เขตบางขุนเทียน	1,635	2,651	-1,016	-5.16	101,537	64,937	36,600	185.71
23.เขตคันนายาว	1,243	1,741	-498	-7.63	41,889	25,290	16,599	254.32
24.เขตบางกอกน้อย	548	939	-391	9.72	22,378	9,720	12,658	314.66
รวมฝั่งธนบุรี	3,426	5,331	-1,905	-6.30	165,804	99,947	65,857	217.65
รวมเขตในกลางทั้งหมด	13,235	9,056	4,179	17.71	234,510	145,892	88,618	198.59
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	474,042	62,895	411,147	115.58	1,800,397	2,006,583	-206,186	-58.32
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	170,944	27,586	143,358	97.93	695,559	797,783	-102,204	-58.12
รวมทั้งเขต	644,986	90,481	554,505	110.41	2,495,956	2,804,346	-308,390	-58.26

ที่มา : กองสถิติและวิจัย กทม. กรุงเทพมหานคร

## ราษฎรบุรณะ บางขุนเทียน และหนองแขม

2. ในช่วงปีพ.ศ. 2523 ถึงพ.ศ. 2526 ประชากรของกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงโดยการเพิ่มตามธรรมชาติในอัตรา 110.41 คนต่อพันคน ในการที่การเพิ่มขึ้นโดยการย้ายถิ่นมีอัตราการลดลง 58.26 ต่อพันคน โดยที่เขตที่มีการเพิ่มตามธรรมชาติสูงที่สุดคือ เขตปทุมวัน รองลงมาได้แก่ เขตพญาไท และเขตบางกอกน้อย สำหรับเขตที่มีการเพิ่มโดยการย้ายถิ่นมากที่สุดได้แก่ เขตบางกะปิ รองลงมาได้แก่เขตพญาไท และเขตบางรัก เป็นที่สังเกตว่าเขตพญาไทนั้นเป็นเขตที่มีการเพิ่มประชากรโดยธรรมชาติและโดยการย้ายถิ่นในอัตราสูง นอกจากนี้ยังมีเขตบางกอกน้อย สำหรับเขตที่มีการย้ายถิ่นโดยธรรมชาติลดลงมากที่สุดได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตที่มีการลดลงโดยการย้ายถิ่นมากที่สุดได้แก่ เขตปทุมวัน รองลงมาได้แก่ เขตป้อมปราบฯ และเขตคลองสาน จะเห็นได้ในช่วงปีดังกล่าวมีเขตที่มีการเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติสูงซึ่งได้แก่ เขตปทุมวัน เขตพญาไท และเขตบางกอกน้อยนั้น เป็นเขตที่เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลขนาดใหญ่หลายแห่ง ดังนั้น อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยธรรมชาติจึงมีอัตราที่สูงกว่าปกติ

### 3.6.6 การคาดการณ์ประชากรกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 3.8)

จากจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครในช่วงปีพ.ศ.2517 ถึงปีพ.ศ.2528 (ตามตารางที่ 3.3) การเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วงปีดังกล่าวมีอัตราการเติบโต 2.41% ต่อปี โดยอาศัยการคาดประมาณประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งคาดประมาณประชากรโดยอาศัยข้อมูลและแนวโน้มในอดีต และปรับด้วยผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการลงทุนที่กำหนดไว้ในการคาดประมาณการประชากร โดยกำหนดระยะเวลาของการคาดประมาณให้สอดคล้องกับระยะเวลาปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ.2534) ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2539) และแผนพัฒนาฉบับที่ 8 (พ.ศ.2544) โดยที่ประมาณการว่าในปีพ.ศ.2534 กรุงเทพมหานครมีประชากร 6,477,250 คน ปีพ.ศ.2539 มีประชากร 7,153,540 คน และปี 2544 มีประชากร 7,850,160 คน ซึ่งมีอัตราเพิ่มของประชากรเฉลี่ยต่อปี 2.3% และ 1.9% เมื่อแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 5 พื้นที่จะพบว่า



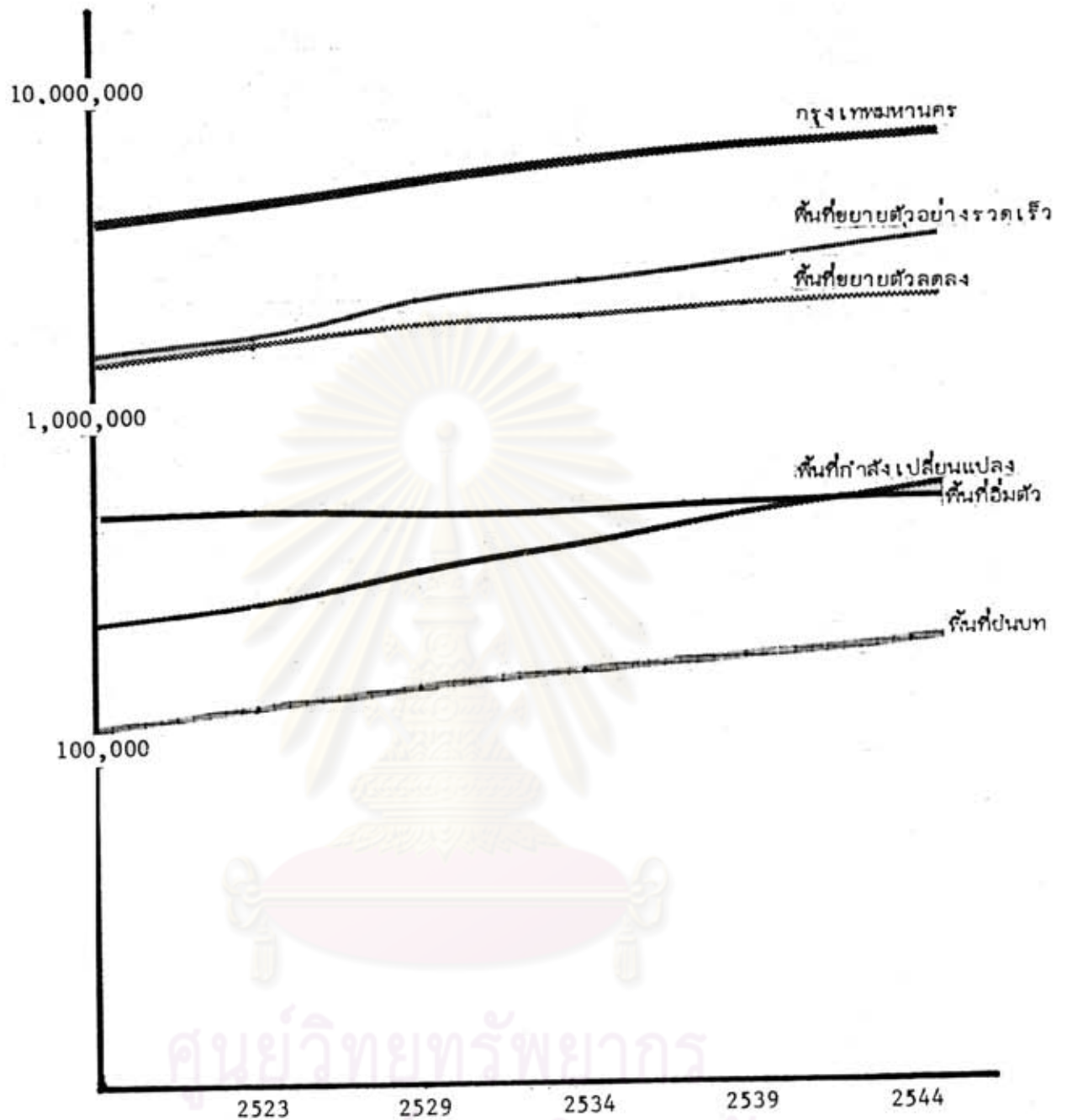




ตารางที่ 3.8 การคาดประมาณประชากรและอัตราเติบโตของกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2523-2544

ปีพ.ศ. เขตการปกครอง	2523	2529	2534	2539	2544	ร้อยละของอัตราเติบโตต่อปี			
						23-29	29-34	34-39	39-44
<b>พื้นที่อ้อมตัว</b>	580,592	556,563	569,606	595,816	611,426	-0.70	0.46	0.90	0.52
พระนคร	114,892	107,853	107,717	109,837	110,115	-1.05	-0.03	0.39	0.05
ป้อมปราบฯ	177,670	171,988	175,328	182,342	186,199	-0.54	0.39	0.79	0.42
ปทุมวัน	215,546	206,870	215,572	230,080	240,392	-0.68	0.83	1.31	0.88
สัมพันธวงศ์	72,484	69,852	70,989	73,557	74,720	-0.61	0.32	0.71	0.31
<b>พื้นที่ขยายตัวลดลง</b>	1,882,369	2,109,220	2,267,375	2,410,348	2,547,450	1.91	1.46	1.23	1.11
บางรัก	121,757	141,050	155,545	166,819	177,185	2.48	1.98	1.41	1.21
ดุสิต	446,278	515,720	572,946	630,725	691,835	2.44	2.13	1.94	1.87
ญาไท	481,570	538,518	570,123	593,183	611,976	1.88	1.15	0.80	0.63
ธนบุรี	248,577	272,516	286,916	298,405	308,931	1.54	1.04	0.79	0.70
คลองสาน	133,703	141,072	144,885	147,749	149,785	0.90	0.53	0.39	0.27
บางกอกน้อย	354,351	394,511	424,547	455,191	483,745	1.81	1.48	1.40	1.22
บางกอกใหญ่	96,133	105,833	112,413	118,276	123,993	1.62	1.21	1.02	0.95
<b>พื้นที่ขยายตัวรวดเร็ว</b>	1,948,743	2,559,874	2,996,215	3,396,049	3,818,731	4.64	3.20	2.54	2.37
ยานนาวา	362,327	436,240	500,632	560,437	625,906	3.14	2.79	2.28	2.23
ห้วยขวาง	192,071	242,356	282,882	322,113	366,301	3.95	3.14	2.63	2.60
พระโขนง	498,358	605,921	690,946	772,786	853,814	3.31	2.66	2.26	2.01
บางเขน	367,443	516,999	612,957	703,063	792,238	5.86	3.46	2.78	2.42
บางกะปิ	243,977	405,050	506,269	591,578	689,657	8.82	4.56	3.16	3.12
ภาษีเจริญ	175,717	216,598	245,518	271,229	297,777	3.45	2.54	2.01	1.89
ราษฎร์บูรณะ	108,850	136,710	157,011	174,843	193,038	3.87	2.81	2.17	2.00
<b>พื้นที่กำลังเปลี่ยนแปลง</b>	288,239	381,420	457,380	541,720	635,988	4.19	3.70	3.44	3.26
บางขุนเทียน	183,766	244,537	289,340	337,464	389,504	3.95	3.42	3.12	2.91
ตลิ่งชัน	64,009	81,244	97,477	116,721	139,964	4.05	3.71	3.67	3.70
หนองแขม	40,464	55,639	70,563	87,535	106,520	5.45	4.87	4.40	4.00
<b>พื้นที่ชนบท</b>	141,457	166,453	186,674	209,607	236,567	2.75	2.32	2.34	2.45
หนองจอก	147,934	53,307	56,878	60,855	65,472	1.79	1.31	1.36	1.47
มีนบุรี	52,841	63,756	73,108	83,772	96,141	3.18	2.78	2.76	2.79
หนองแขม	40,682	49,390	56,688	64,980	74,954	3.29	2.79	2.77	2.90
กรุงเทพมหานคร	4,852,400	5,773,530	6,477,250	7,153,540	7,850,160	2.94	2.33	2.01	1.89

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



แผนภูมิที่ 3.6 การคาดประมาณประชากรกรุงเทพฯ

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

1. พื้นที่อ้อมตัว ได้แก่เขตพระนคร บ่อมปราบคัทรูปร่าง ปทุมวัน และสัมพันธวงศ์ ในปีพ.ศ.2534 มีประชากร 569,606 คน พ.ศ.2539 มี 595,816 คน และพ.ศ. 2544 มี 611,425 คน
2. พื้นที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ได้แก่ เขตบางรัก ดุสิต ญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ในปีพ.ศ.2534 มีประชากร 2,267,376 คน พ.ศ.2539 มี 2,410,348 คน และ พ.ศ.2544 มี 2,547,450 คน
3. พื้นที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ได้แก่ เขตยานนาวา ห้วยขวาง พระโขนง บางเขน บางกะปิ ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ในปีพ.ศ.2534 มีประชากร 2,996,215 คน พ.ศ. 2539 มี 3,396,049 คน และพ.ศ.2544 มี 3,818,731 คน
4. พื้นที่ที่กำลังเปลี่ยนแปลง ได้แก่ เขตบางขุนเทียน ตลิ่งชัน และหนองแขม ในปีพ.ศ.2534 มีประชากร 457,380 คน พ.ศ.2539 มี 541,720 คน และพ.ศ.2544 มี 635,988 คน
5. พื้นที่ชนบท ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี และลาดกระบัง ในปีพ.ศ.2534 มีประชากร 186,674 คน พ.ศ.2539 มี 209,607 คน และพ.ศ.2544 มี 236,565 คน (แผนที่ที่ 3.8 และแผนภูมิที่ 3.6)

### 3.7 ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526

ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร และจำนวนประชากรในปีพ.ศ.2522 จะพบว่า

ประชากรกรุงเทพมหานครมีส่วนในการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วน 32 คนต่อไร่
2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า มีสัดส่วน 296 คนต่อไร่
3. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีสัดส่วน 1,515 คนต่อไร่
4. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีสัดส่วน 478 คนต่อไร่
5. การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจ มีสัดส่วน 565 คนต่อไร่



จากสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครข้างต้น จะพบว่าในเขต  
ชั้นในเป็นเขตที่มีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินทุกประเภทสูงกว่าสัดส่วนของกรุงเทพมหานคร  
โดยเฉพาะในเขตป้อมปราบฯ ซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก เมื่อเทียบการใช้ที่ดิน  
สำหรับในบริเวณเขตชั้นกลางและเขตชั้นในมีสัดส่วนประชากรของการใช้ที่ดินต่ำ โดยเฉพาะ  
เขตหนองแขม ซึ่งมีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินที่ต่ำ

เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ของกรุงเทพมหานคร  
จะพบว่า

การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เขตป้อมปราบฯเป็นเขตที่มีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดิน  
เพื่อที่อยู่อาศัยสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ เขตพระนครและเขตปทุมวัน สำหรับเขตมีนบุรีมีสัดส่วน  
ประชากรต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยต่ำ

การใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตบางรักเป็นเขตที่มีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินเพื่อ  
การค้า (พื้นที่การค้า)สูงที่สุด รองลงมาได้แก่ เขตพระนคร สำหรับเขตคลองสานเป็นเขตที่มีพื้น  
การค้าน้อยทำให้จำนวนประชากรต่อการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามีมาก

การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค เขตบางเขนเป็นเขตที่มีพื้นที่สาธารณูปโภคมาก ฉะนั้น  
สัดส่วนของประชากรต่อการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคสูง โดยที่บางเขตของกรุงเทพ-  
มหานครไม่มีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค เช่น เขตห้วยขวาง เขตภาษีเจริญ เขตบางรักและ  
บางกอกใหญ่ เป็นต้น

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เขตลาดกระบัง และเขตหนองแขม เป็นเขตที่มีการใช้  
ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับประชากร จะเห็นว่า สัดส่วนประชากรต่อ  
การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีสัดส่วนสูง สำหรับในเขตกรุงเทพฯ มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม  
น้อย เมื่อเทียบกับประชากรจึงมีสัดส่วนที่สูง

การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจ เขตบางเขน ลาดกระบัง เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดิน  
เพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจมาก เมื่อนำจำนวนประชากร จะพบว่าสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่

ตารางที่ 3.9 สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522

(หน่วย คน : ไร่)

กรุงเทพมหานคร	ประชากร ปี2522	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	สาธารณูปโภค /สาธารณูปการ	สถาบัน การศึกษา	อุตสาหกรรม	พักผ่อน หย่อนใจ	ที่ว่าง
1. เขตพระนคร	124,854	558.76	116.37	-	459.21	26,621.32	-	111.15
2. เขตป้อมปราบฯ	194,299	1,657.98	207.25	20,714.18	11,303.03	62,076.36	-	14,946.08
3. เขตปทุมวัน	233,050	426.14	207.16	-	552.40	-	426.14	129.97
4. เขตสัมพันธวงศ์	78,151	-	192.37	-	-	-	-	323.96
5. เขตบางรัก	126,487	352.04	99.94	-	2,248.66	-	-	76.99
6. เขตดุสิต	462,210	99.27	681.58	1,479.07	578.89	311.38	1,556.89	170.11
7. เขตพญาไท	514,177	77.52	307.54	1,044.67	1,913.22	164,273.80	3,656.24	314.31
8. เขตนายขวาง	195,112	60.03	320.18	-	125,071.79	-	-	94.14
รวมฝั่งพระนคร	1,928,340	122.16	248.28	2,368.76	1,050.31	1,289.57	1,958.92	171.57
9. เขตธนบุรี	256,740	82.49	489.02	-	1,705.91	2,784.90	-	264.29
10. เขตคลองสาน	140,943	67.07	332.85	-	1,918.90	1,094.87	-	177.91
11. เขตบางกอกใหญ่	100,051	33.70	261.36	-	853.75	1,067.21	-	5,723.74
รวมฝั่งธนบุรี	497,734	60.83	373.88	-	1,459.03	1,581.77	-	279.45
รวมเขตชั้นในทั้งหมด	2,426,074	101.22	266.66	2,980.18	1,114.36	1,340.37	2,464.55	186.33
12. เขตยานนาวา	375,213	83.67	667.02	-	1,792.02	630.27	-	24.52
13. เขตพระโขนง	502,287	24.74	233.79	32,136.08	1,093.38	208.07	484.49	8.20
14. เขตบางเขน	367,402	14.77	291.73	169.16	196.27	940.51	72.35	5.91
15. เขตบางกะปิ	218,703	7.74	167.63	13,992.51	505.15	332.27	482.65	3.23
รวมฝั่งพระนคร	1,463,605	18.78	277.46	664.33	492.20	360.65	222.84	7.09
16. เขตบางกอกน้อย	378,817	53.58	511.80	1,720.33	2,409.01	6,318.88	-	67.52
17. เขตภาษีเจริญ	176,282	27.25	365.10	-	778.01	198.98	113,001.28	6.96
18. เขตราชบุรีบูรณะ	108,447	28.45	177.96	2,776.42	314.06	100.44	867.58	5.32
รวมฝั่งธนบุรี	663,546	38.24	362.12	2,559.38	910.04	327.58	5,242.94	12.93
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	2,127,151	22.32	299.28	863.85	574.48	349.64	317.74	8.25
19. เขตหนองจอก	50,136	15.21	-	-	746.18	782.64	-	0.35
20. เขตมีนบุรี	52,579	3.32	623.12	-	686.77	93.47	-	0.57
21. เขตลาดกระบัง	40,996	5.68	477.03	-	106.22	54.66	35.46	0.61
รวมฝั่งพระนคร	143,711	5.45	843.77	-	271.31	104.40	124.29	0.47
22. เขตบางขุนเทียน	197,082	71.58	563.06	-	1,248.86	359.11	-	1.82
23. เขตคลองเตย	65,269	127.06	4,642.18	-	5,559.54	4,175.88	-	1.33
24. เขตบางกอกน้อย	40,228	8.85	315.89	1,716.21	367.75	65.18	63,853.97	1.64
รวมฝั่งธนบุรี	302,579	38.72	615.71	12,908.66	1,084.75	256.07	480,284.13	1.66
รวมเขตชั้นนอกทั้งหมด	446,290	13.06	674.41	19,039.68	551.90	174.45	385.77	0.92
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	3,535,656	29.45	267.61	1,171.83	662.20	510.18	405.99	6.79
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	1,463,859	43.90	400.50	5,178.14	1,084.97	415.65	11,509.23	6.23
รวมทั้งหมด	4,999,515	32.59	296.41	1,515.05	747.48	478.33	565.82	6.61



พักผ่อนหย่อนใจมีอัตราต่ำ แต่ในบางเขตของกรุงเทพมหานครนั้นไม่มีพื้นที่ที่พักผ่อนหย่อนใจเลย เช่น เขตพระนคร บ่อมปราบฯ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตบางรัก เป็นต้น

ที่ว่างในบริเวณเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครนั้น มีที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนาอีกมาก เมื่อนำพื้นที่ว่างมาเปรียบเทียบกับประชากรจะพบว่า ในเขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เป็นเขตที่มีสัดส่วนประชากรต่อพื้นที่ว่างต่ำ ส่วนในเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง มีสัดส่วนที่สูงกว่า

การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา ในบริเวณเขตชั้นในมีพื้นที่ของสถานศึกษาน้อยกว่าประชากร โดยเฉพาะในเขตห้วยขวาง และเขตบ่อมปราบฯ ส่วนในบริเวณเขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกมีพื้นที่ของสถานศึกษามากกว่าโดยเฉพาะ เขตบางเขน และเขตลาดกระบัง

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดิน และประชากรกรุงเทพมหานคร จะเลือกพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินในปีพ.ศ. 2526 ซึ่งมีรายละเอียด การใช้ที่ดิน ที่สำคัญ และจำนวนประชากรในปีพ.ศ. 2526 นำมาเปรียบเทียบสัดส่วน ตามตารางที่ 3.10 จะพบว่า

ประชากรกรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ 31 คนต่อไร่
2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า มีการใช้ 203 คนต่อไร่
3. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีการใช้ 504 คนต่อไร่
4. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีการใช้ 289 คนต่อไร่
5. การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อน มีการใช้ 807 คนต่อไร่
6. สัดส่วนของที่ว่าง 7 คนต่อไร่
7. สัดส่วนของพื้นที่ถนน 272 คนต่อไร่

จากสัดส่วนประชากรกรุงเทพมหานครกับการใช้ที่ดินข้างต้น จะเห็นได้ว่า ประชากรในเขตชั้นในมีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินค่อนข้างสูงกว่าสัดส่วนของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตพระนคร และเขตบ่อมปราบฯ ที่มีสัดส่วนของประชากรต่อที่อยู่อาศัย และต่อสาธารณูปโภคสูง สำหรับประชากรในเขตชั้นกลางและชั้นนอกนั้นส่วนใหญ่มีสัดส่วนประชากรต่อการใช้ที่ดินที่ต่ำกว่าสัดส่วนของกรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 3.10 สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526

กรุงเทพมหานคร	ประชากร ปี2526	พิกอาศัย	พาณิชย์กรรม	สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	การศึกษา	อุตสาหกรรม	พักผ่อน	ที่ว่าง	ถนน คลอง ซอย
1. เขตพระนคร	113,376	621.10	129.57	1,894.34	505.15	-	1,082.35	787.83	285.46
2. เขตป้อมปราบฯ	92,950	617.36	151.18	3,292.60	1,487.20	-	-	-	656.47
3. เขตปทุมวัน	114,820	87.40	90.50	533.85	177.96	-	165.68	579.55	323.76
4. เขตสัมพันธวงศ์	53,504	-	81.89	-	3,423.16	-	-	-	1,010.84
5. เขตบางรัก	88,869	61.07	91.74	1,020.78	402.92	-	-	-	234.41
6. เขตดุสิต	550,369	207.39	640.43	1,207.48	704.47	903.16	885.48	188.24	670.05
7. เขตพญาไท	346,319	103.02	220.76	331.70	572.84	7,387.35	5,887.78	2,004.39	380.57
8. เขตห้วยขวาง	235,739	45.59	219.27	1,616.31	1,378.99	3,309.55	3,310.48	37.76	580.48
รวมฝั่งพระนคร	1,595,946	111.70	202.43	783.89	585.65	2,193.77	1,030.08	164.83	460.86
9. เขตธนบุรี	267,767	148.60	231.78	8,690.91	755.96	1,382.02	8,690.91	321.70	943.74
10. เขตคลองสาน	139,736	87.95	229.03	3,055.01	1,277.53	763.71	-	579.10	700.61
11. เขตบางกอกใหญ่	104,024	51.78	237.77	1,335.70	667.89	665.75	3,339.45	544.12	1,055.01
รวมฝั่งธนบุรี	511,527	94.73	232.21	3,312.36	825.92	959.77	8,255.76	404.42	879.24
รวมเขตชั้นในทั้งหมด	2,107,473	107.04	208.93	962.15	690.14	1,671.99	1,307.93	192.52	521.04
12. เขตยานนาวา	392,279	50.16	356.62	6,822.24	598.10	227.39	6,331.17	86.99	401.64
13. เขตพระโขนง	578,541	20.83	160.99	1,038.45	653.22	176.15	964.28	13.64	315.39
14. เขตบางเขน	457,544	14.82	153.31	69.83	197.24	329.02	311.52	10.42	147.03
15. เขตบางกะปิ	335,171	11.50	143.01	17,276.86	339.87	264.83	188.72	6.18	250.12
รวมฝั่งพระนคร	1,763,535	18.44	175.97	245.40	363.81	230.05	451.41	12.16	242.81
16. เขตบางกอกน้อย	283,296	48.55	241.74	4,746.12	1,581.95	2,014.48	-	62.25	529.25
17. เขตภาษีเจริญ	207,409	29.35	201.12	2,431.81	486.32	265.48	810.44	9.87	361.61
18. เขตราชบุรีบูรณะ	127,726	27.84	227.07	3,173.32	501.18	80.14	680.01	7.01	409.48
รวมฝั่งธนบุรี	618,431	35.36	223.61	3,338.72	718.75	245.84	1,398.65	14.13	435.28
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	2,381,966	21.06	186.27	323.12	417.31	233.95	547.52	12.61	274.30
19. เขตหนองจอก	54,011	20.94	691.30	402.53	258.77	452.85	-	0.38	39.82
20. เขตมีนบุรี	64,266	9.59	261.18	1,393.15	379.89	82.26	-	0.67	919.53
21. เขตลาดกระบัง	48,836	9.04	223.25	1,069.56	52.59	17.96	320.76	0.81	64.13
รวมฝั่งพระนคร	167,113	11.38	307.79	739.54	127.91	46.17	1,097.62	0.56	76.39
22. เขตบางขุนเทียน	232,532	34.84	270.58	7,501.03	485.58	136.30	-	3.61	138.47
23. เขตคลองเตย	78,995	26.61	561.76	1,391.98	428.32	2,286.40	795.52	1.79	67.09
24. เขตบางกอกน้อย	50,248	20.49	214.39	809.54	269.85	98.13	-	2.00	76.02
รวมฝั่งธนบุรี	361,775	29.91	293.08	2,414.73	425.86	160.60	3,643.25	2.71	102.85
รวมเขตชั้นนอกทั้งหมด	528,888	19.75	297.58	1,407.40	245.31	90.07	2,102.52	1.23	92.70
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	3,526,954	28.31	191.18	373.29	397.22	293.61	628.88	7.81	273.12
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	1,491,733	42.64	240.49	3,047.59	640.43	281.40	2,465.63	8.35	270.23
รวมทั้งหมด	5,018,327	31.45	203.57	504.97	447.73	289.85	807.67	7.96	272.23

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินของประชากรในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร จะพบว่า

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในบริเวณเขตรับในฝั่งพระนครมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยน้อย โดยเฉพาะในเขตพระนคร และเขตป้อมปราบฯ ส่วนใหญ่จะมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากในเขตต่าง ๆ บริเวณเขตรับนอกและเขตรับนอก

2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า ในบริเวณเขตรับใน ฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตสัมพันธวงศ์ บางรักและปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าสูง และการใช้ที่ดินเพื่อการค้ากระจายทั่วไปในเขตรับในและเขตรับกลางของฝั่งพระนคร นอกนั้นมีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าที่เบาบาง

3. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีการใช้มากในบริเวณเขตรับกลางของฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตบางเขนมีสัดส่วนของพื้นที่สาธารณูปโภคสูงโดยเป็นที่ตั้งของที่ทำการของสาธารณูปโภค สำหรับในเขตอื่น ๆ นั้นมีสัดส่วนของสาธารณูปโภคต่ำ

4. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม สัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมต่อประชากรมีอัตราสูง ในบริเวณเขตรับกลางและเขตรับนอก ซึ่งได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี และเขตหนองแขม และมีอัตราต่ำในเขตรับในของฝั่งพระนคร เช่น เขตพระนคร เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และเขตธนบุรี

5. การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจ สัดส่วนของพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจต่อประชากรมีอัตราสูงในเขตปทุมวัน เขตบางเขน และเขตบางกะปิ ส่วนในเขตอื่น ๆ นั้นมีอัตราต่ำซึ่งบางเขตก็ไม่มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ

6. พื้นที่ว่าง สัดส่วนของพื้นที่ว่างต่อประชากร มีอัตราสูงในเขตรับนอกของฝั่งพระนคร โดยเฉพาะเขตหนองจอก เขตมีนบุรีและเขตลาดกระบัง สัดส่วนของพื้นที่ว่างมีอัตราต่ำในเขตรับในของฝั่งพระนคร และของฝั่งธนบุรี

7. ถนน สัดส่วนของถนนต่อประชากร มีอัตราสูงในบริเวณ เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตตลิ่งชัน และหนองแขม ส่วนใหญ่จะเป็นทางหลวงแผ่นดินผ่านในเขตเหล่านี้ สำหรับเขตที่มีสัดส่วนของถนนต่อประชากรในอัตราต่ำ ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี

8. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา สัดส่วนของสถานศึกษาต่อจำนวนประชากร มีมากในบริเวณเขตรับกลางและเขตรับนอก ได้แก่ เขตบางเขน และเขตลาดกระบัง แต่ในบริเวณเขต



ขึ้นในมีสัดส่วนของสถานศึกษาต่อประชากรต่ำโดยเฉพาะ เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบฯ และ เขตห้วยขวาง

เมื่อเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างประชากร กับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2522 และพ.ศ. 2526 จะเห็นได้จากปีพ.ศ. 2522 ถึง 2526 จำนวนประชากรมีการเพิ่มขึ้น 18,812 คน โดยที่สัดส่วนความสัมพันธ์ของประชากรต่อการใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย สัดส่วนประชากรต่อพื้นที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2522 และพ.ศ.2526 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาก คือมีสัดส่วนอยู่ระหว่าง 31-32 คนต่อไร่ เมื่อพิจารณาในรายเขตจะพบว่า เขตห้วยขวางมีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่ในเขตป้อมปราบฯ ปทุมวันและบางรัก มีสัดส่วนลดลงเป็นผลจากการปรับปรุงทะเบียนราษฎรใหม่

2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่การค้าของ กรุงเทพมหานคร จะพบว่าพื้นที่การค้ามีเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2526 คือ 203 คนต่อไร่ (ในปีพ.ศ. 2522 296 คนต่อไร่) เมื่อพิจารณาในรายเขต จะเห็นได้ เขตปทุมวัน และเขตบางรัก มีสัดส่วนของพื้นที่การค้ามาก รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน และเขตพระโขนง

3. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค สัดส่วนความสัมพันธ์ ระหว่างประชากรกับพื้นที่ สาธารณูปโภคของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2526 มีสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคเพิ่มมากกว่า ในปีพ.ศ. 2522 (ในปีพ.ศ. 2526 มี 504 คนต่อไร่ ปีพ.ศ. 2522 1,515 คนต่อไร่) โดยเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นใน และในเขตชั้นกลางของฝั่งพระนคร โดยเฉพาะในเขตหน้าไท เขตห้วยขวาง และเขตบางเขน

4. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่ อุตสาหกรรม ของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2526 มีสัดส่วนพื้นที่อุตสาหกรรม เพิ่มมากกว่าในปีพ.ศ.2522 (ในปีพ.ศ.2526 มี289 คนต่อไร่ ปีพ.ศ.2522 มี 478 คนต่อไร่) โดยที่เพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง และชั้นนอกของฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ ลาดกระบัง และเขตหนองแขม

5. การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจ สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประชากร กับ พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ. 2526 ได้ลดลงจากที่มีในปีพ.ศ.2522 โดยลดลงในเขตพระโขนง และเขตลาดกระบัง แต่ในบางเขตของกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนที่เพิ่ม



ขึ้น ได้แก่ เขตพระนคร เขตปทุมวัน เขตบางกะปิ และเขตตลิ่งชัน

6. ที่ว่าง ในปีพ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนของพื้นที่ว่างลดลง เขตขึ้นกลาง ได้แก่ เขตยานนาวา

7. การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา สัดส่วนความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่สถานศึกษาของกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม(ในปีพ.ศ.2522 มี 747 คนต่อไร่ ปีพ.ศ. 2526 มี 447 คนต่อไร่) โดยที่เพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นใน และชั้นนอก ได้แก่ เขตป้อมปราบฯ ปทุมวัน เขตพญาไทและเขตลาดกระบัง

ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรและการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2522 และพ.ศ. 2526 มีการเปลี่ยนแปลงมากในสัดส่วนของประชากรต่อพื้นที่สาธารณูปโภค สัดส่วนของประชากรต่อพื้นที่อุตสาหกรรม และสัดส่วนของประชากรต่อพื้นที่สถานศึกษา โดยที่สัดส่วนของประชากรต่อพื้นที่อยู่อาศัยและการค้ามีการเปลี่ยนแปลงไม่มาก

### 3.8 สภาพเศรษฐกิจ

#### 3.8.1 โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

ในการพิจารณาโครงสร้างทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร พิจารณาจากมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมและมูลค่าผลิตภัณฑ์ในแต่ละสาขา โดยอาศัยข้อมูลในระหว่างปีพ.ศ.2518-2528 ซึ่งได้จากกองบัญชีประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (ตารางที่ 3.11)

สำหรับมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมของกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2528 มีมูลค่าทั้งสิ้น 134,430.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.43 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมของประเทศ เมื่อเปรียบเทียบกับระดับภาคต่าง ๆ ของประเทศ พบว่ามีมูลค่าสูงกว่าทุก ๆ ภาค โดยที่ภาคที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมรองลงมาจากกรุงเทพมหานครได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ(15.11%) ภาคเหนือ(13.12%) ภาคใต้(9.48%) ภาคปริมหล(8.70%) ภาคตะวันออก(7.34%) ภาคตะวันตก(6.33%) และภาคกลาง(4.43%) ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมของกรุงเทพมหานคร มีอัตราร้อยละ 8.01 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเติบโตของประเทศซึ่งมีอัตราร้อยละ 6.41 ต่อปี แต่เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคปริมาตร จะพบว่ามีอัตราเติบโตสูงกว่าทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัดปทุมธานี ที่มีอัตราการเติบโตสูงถึงร้อยละ 9.89 ต่อปี

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานครและจังหวัดในเขตปริมาตร จะพบว่า

กรุงเทพมหานครมีส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมประเภทอุตสาหกรรม สูงสุด (31.96%) รองลงมาได้แก่การบริการ การค้าส่ง และค้าปลีก การธนาคาร ประกันภัยและที่ดิน การคมนาคมขนส่ง ตามลำดับ

จังหวัดปทุมธานี มีสัดส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์รวมประเภทอุตสาหกรรมสูงสุด (66.55%) รองลงมาได้แก่ การเกษตร การค้าปลีก และค้าส่ง การไฟฟ้าและการประปา และการบริการตามลำดับ

จังหวัดนนทบุรี มีสัดส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมประเภทอุตสาหกรรมสูงสุด (25.45%) รองลงมาได้แก่ การค้าส่งและค้าปลีก การเกษตร การบริการ และการก่อสร้างตามลำดับ

จังหวัดนครปฐม มีสัดส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมประเภทการเกษตรสูงสุด (32.63%) รองลงมาได้แก่ อุตสาหกรรม การค้าส่งและค้าปลีก การบริการและการธนาคาร ประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

จังหวัดสมุทรสาคร มีสัดส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมประเภทอุตสาหกรรมสูงสุด (31.04%) รองลงมาได้แก่การเกษตร การค้าส่งและค้าปลีก การไฟฟ้า-ประปา และการบริการ ตามลำดับ

ตารางที่ 3.11 มูลค่าอัตราการขยายตัวและสัดส่วนผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศไทย  
ภาคกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ปีพ.ศ.2518-2528 (ราคาคงที่ปี 2515)

	ภาคตะวันออก		ภาคเหนือ		ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ <sup>1</sup>		ภาคกลาง <sup>3</sup>		กรุงเทพมหานคร	เขตปริมณฑล
	ประเทศไทย	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	ภาคใต้	ตะวันออกเฉียงเหนือ <sup>1</sup>	ตะวันออกเฉียงเหนือ <sup>2</sup>	ภาคกลาง <sup>3</sup>	กรุงเทพมหานคร	เขตปริมณฑล	
มูลค่าผลิตภัณฑ์รวม (ล้านบาท)										
ปี พ.ศ.2518	203,561.9	34,488.3	29,972.6	21,052.6	15,177.3	14,716.9	9,881.6	62,232.4	16,040.2	
ปี พ.ศ.2528	378,761.1	57,234.5	49,698.7	35,899.4	27,796.5	23,986.6	16,770.9	134,430.7	32,943.8	
อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)										
ปี พ.ศ.2528	6.41	5.20	5.19	5.48	6.24	5.01	5.43	8.01	7.46	
สัดส่วนผลิตภัณฑ์ของภาค (ร้อยละ)										
ปี พ.ศ.2518	100.00	16.94	14.72	10.34	7.46	7.23	4.85	30.57	7.88	
ปี พ.ศ.2528	100.00	15.11	13.12	9.48	7.34	6.33	4.43	35.49	8.70	

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ : การแบ่งภาค แบ่งตามภาคการวางแผนเศรษฐกิจและสังคม ของสำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

<sup>1</sup> ไม่รวมจังหวัดสมุทรปราการ

<sup>2</sup> ไม่รวมจังหวัดนครปฐมและสมุทรสาคร

<sup>3</sup> ไม่รวมจังหวัดปทุมธานีและนนทบุรี





ตารางที่ 3.12 มูลค่าอัตราการขายตัวและสัดส่วนผลิตภัณฑ์รวมของจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2528

สาขาการผลิต	สมุทรปราการ		ปทุมธานี		นนทบุรี		นครปฐม		สมุทรสาคร		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มูลค่า พ.ศ.2518	6,739.0	-	2,733.0	-	1,652.9	-	2,689.6	-	2,225.7	-	62,232.4	-
มูลค่า พ.ศ.2528	14,298.6	100.0	7,018.9	100.0	3,153.5	100.0	4,987.7	100.0	3,485.1	100.0	134,430.7	100.0
อัตราการขายตัว พ.ศ.2518-2528	-	7.81	-	9.89	-	6.67	-	6.37	-	4.59	-	8.01
สาขาปฐมภูมิ	752.5	5.26	788.7	11.24	364.9	11.57	1627.2	32.62	1016.8	29.18	983.9	0.73
เกษตรกรรม	752.5	5.26	788.7	11.24	364.9	11.57	1627.2	32.62	1016.8	29.18	983.9	0.73
กลีกรวม	229.1	1.60	700.2	9.98	318.4	10.10	1351.5	27.10	183.5	5.27	511.8	0.38
ปศุสัตว์	33.8	0.24	51.4	0.73	36.9	1.17	241.9	4.85	23.3	0.67	425.5	0.32
ประมง	489.6	3.42	37.1	0.53	9.6	0.30	33.8	0.68	810	23.24	46.6	0.03
ป่าไม้	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00
สาขาทุติยภูมิ	11450.2	80.08	5178	73.77	1422.9	45.12	1792.2	35.93	1618.7	46.45	66789.3	49.68
เหมืองแร่และขุดหิน	217.8	1.52	47.9	0.68	1.9	0.06	2.1	0.04	12.8	0.37	0.0	0.00
อุตสาหกรรม	9789	68.46	4671.1	66.55	804.6	25.51	1227.6	24.61	1081.8	31.04	42971.5	31.97
ก่อสร้าง	209.4	1.46	53.4	0.76	248.7	7.89	128.4	2.57	79.9	2.29	7790.2	5.79
ไฟฟ้าประปา	883.7	6.18	322.1	4.59	180.6	5.73	207.7	4.16	318.2	9.13	2679.5	1.99
คมนาคมขนส่ง	350.3	2.45	83.5	1.19	187.1	5.93	226.4	4.54	126.0	3.62	13348.1	9.93
สาขาคติภูมิ	2095.9	14.66	1052.2	14.99	1365.7	43.31	1568.3	31.44	849.6	24.38	66657.5	49.59
การค้าส่งและขายปลีก	1016.4	7.11	458.4	6.53	614.4	19.48	718.2	14.40	452.2	12.98	18189.4	13.53
การธนาคาร ประกันภัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	401.2	2.81	162.4	2.31	257.4	8.16	285.8	5.73	165.6	4.75	18638.2	13.86
ที่อยู่อาศัย	73.2	0.51	38.9	0.55	57.0	1.81	59.6	1.19	29.7	0.85	1771.1	1.32
การบริหารราชการแผ่นดิน และป้องกันประเทศ	94.8	0.66	91.5	1.30	115.9	3.68	170.1	3.41	54.8	1.57	4298.5	3.20
การบริการ	510.3	3.57	301	4.29	321.0	10.18	334.6	6.71	147.3	4.23	23760.3	17.67

ที่มา : กองบัญชีประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จังหวัดสมุทรปราการ มีสัดส่วนโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมประเภทอุตสาหกรรมสูงที่สุด (68.46%) รองลงมาได้แก่ การค้าส่งและค้าปลีก การไฟฟ้า-การประปา การบริการ และการธนาคาร ประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ (ตารางที่ 3.12)

### 3.8.2 รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล

รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลหมายถึงมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมของพื้นที่นั้นๆ เฉลี่ยด้วยจำนวนประชากรในพื้นที่นั้นๆ เป็นมูลค่าผลิตภัณฑ์ต่อบุคคลต่อปี(บาท/ปี) ซึ่งเป็นดัชนีตัวหนึ่งที่จะวัดความเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ระดับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของกรุงเทพมหานคร เป็นระดับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลตามราคาคงที่ โดยเปรียบเทียบภายในปีรวมจะเห็นว่า ระดับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของกรุงเทพมหานครสูงที่สุด (23,679 บาท/ปี) รองลงมา ได้แก่ ระดับรายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของจังหวัดสมุทรปราการ ปทุมธานี สมุทรสาคร นครปฐม และนนทบุรี ตามลำดับ

### 3.8.3 การค้าและบริการ

ในปีพ.ศ. 2527 กรุงเทพมหานครมีจำนวนสถานประกอบกิจการค้าและบริการประมาณ 161,940 แห่ง เป็นสัดส่วนร้อยละ 83.21 ของสถานประกอบการค้าทั้งประเทศ สถานประกอบการทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร จำแนกออกเป็นร้านค้าเอกชน ห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล และบริษัทจำกัด สถานประกอบกิจการค้าและบริการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 83.16 ของทั้งหมดเป็นประเภทร้านค้าเอกชน ซึ่งเป็นกิจการขนาดกลาง และขนาดเล็ก ในระหว่างช่วงปีพ.ศ. 2510 - 2527 อัตราการเพิ่มของสถานประกอบกิจการค้าและบริการ โดยเฉลี่ยร้อยละ 4.97 ต่อปี ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการประเภทร้านค้าเอกชน และห้างหุ้นส่วนสามัญ

## การกระจายตัวของกิจการค้าและบริการในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการพิจารณาถึงการกระจายตัวของกิจการค้าและบริการในกรุงเทพมหานคร จะพิจารณาถึงสภาพการค้าประเภท ศูนย์การค้า ตลาดและสถานประกอบการขนาดเล็ก กล่าวคือ

1. ศูนย์การค้า ศูนย์การค้าเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2495 โดยเป็นเพียงห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก ได้แก่ศูนย์การค้าวังบูรพา ในเขตกรุงเทพมหานคร และขยายตัวเกิดขึ้นในเขตปทุมวัน และสัมพันธวงศ์ทั้งหมด 7 แห่ง ต่อมาในช่วงปีพ.ศ. 2511-2522 มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นอีก 26 แห่ง ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตชั้นใน และชั้นกลางของผังพระนคร โดยเฉพาะเขตปทุมวัน มีศูนย์การค้าอยู่ 10 แห่ง (สำนักผังเมือง 2526:50) (แผนที่ที่ 3.9)

2. ตลาด กรุงเทพมหานครมีตลาดสดกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวน 220 ตลาด โดยแบ่งเป็น

- เขตชั้นในมีตลาด 113 ตลาด โดยมีจำนวนแผงทั้งสิ้น 18,580 แผงคิดเป็นอัตราส่วนที่กระจายอยู่ในเขตชั้นในร้อยละ 51.4 บริการประชาชนในเขตฯ 2,168,081 คน คิดเป็นร้อยละ 41.90 ของประชากรกรุงเทพมหานคร
- เขตชั้นกลางมีตลาด 92 ตลาด โดยมีจำนวนแผงทั้งสิ้น 13,318 แผง คิดเป็นอัตราส่วนที่กระจายอยู่ในเขตชั้นกลางร้อยละ 47.8 ให้บริการประชาชนในเขตฯ 2,459,012 คน คิดเป็นร้อยละ 47.52 ของประชากรกรุงเทพมหานคร
- เขตชั้นนอกมีตลาด 95 ตลาด โดยมีจำนวนแผงทั้งสิ้น 1,580 แผงคิดเป็นร้อยละ 6.8 ที่กระจายอยู่ในเขตชั้นนอก ให้บริการประชากรในเขตฯ 547,589 คน คิดเป็นร้อยละ 7.25 ของประชากรกรุงเทพมหานคร (สำนักผังเมือง 2526:41-48)

ตลาดที่มีขนาดใหญ่มาก คือมีแผงมากกว่า 600 แผง ขึ้นไปได้แก่ ตลาดยอดนิมาน ตลาดองค์การปากคลองในเขตพระนคร ตลาดยิ่งเจริญในเขตบางเขน ตลาดบางกะปิในเขตบางกะปิ และตลาดเทวราชกฤษณ์ในเขตดุสิต ตลาดที่มีขนาดแผงรองลงมากระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตพญาไท เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง และเขตคลองสาน





3. สถานประกอบการขนาดเล็ก สถานการค้าของกรุงเทพมหานครนอกจากที่อยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ และตลาด ยังมีการค้าอีกรูปแบบ คือ สถานประกอบการขนาดเล็ก เป็นร้านค้าที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปให้บริการแก่ชุมชน โดยมากเป็นร้านขายอาหาร เครื่องดื่ม ร้านค้าปลีก ร้านค้าส่ง และร้านค้าบริการ การกระจายตัวของสถานประกอบการขนาดเล็กนั้น กระจายตัวอยู่ในเขตพื้นที่ในถึงร้อยละ 52.90 รองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลาง (39.78%) และเขตชั้นนอก(6.22%) สถานประกอบการค้าขนาดเล็ก ส่วนใหญ่อยู่เขตป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก หนองฯ และดุสิต ซึ่งเป็นเขตที่มีย่านการค้าหนาแน่น (สำนักผังเมือง 2526:54)

#### 3.8.4 อุตสาหกรรม

##### ลักษณะและการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม

ในปีพ.ศ. 2526 สถานประกอบการอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนประมาณ 22,298 แห่ง เป็นอุตสาหกรรมการผลิต 17,967 แห่ง และอุตสาหกรรมบริการ 4,031 แห่ง กระจายอยู่ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร กล่าวคือ

เขตพื้นที่ในเป็นเขตที่มีโรงงานอุตสาหกรรมรวมตัวอยู่มากที่สุด คือมีสถานประกอบการอุตสาหกรรมประมาณ 11,299 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมผลิต(77.30%) โดยกระจายอยู่ในเขตธนบุรี ดุสิต ป้อมปราบฯ หนองฯ และบางรัก

เขตชั้นกลางมีสถานประกอบการอุตสาหกรรมอยู่ 9,140 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมการผลิต(82.69%) โดยกระจายอยู่ในเขตยานนาวา พระโขนง ภาษีเจริญ และบางกอกน้อย

เขตชั้นนอก มีสถานประกอบการอุตสาหกรรมอยู่ 1,859 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรม การผลิต โดยกระจายอยู่ในเขตบางขุนเทียนเป็นส่วนใหญ่

กล่าวได้ว่าสถานประกอบการอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร ประเภทอุตสาหกรรม การผลิต และอุตสาหกรรมบริการ มีการกระจุกตัวอยู่ในฝั่งพระนคร ของเขตพื้นที่ใน และชั้นกลางเป็นส่วนใหญ่



### 3.8.5 สถานประกอบการและแรงงาน

จากข้อมูลของฝ่ายสถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน ในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีสถานประกอบการ 42,877 แห่ง เพิ่มขึ้นจากในปีพ.ศ. 2521 6,135 แห่ง (16.69%) คิดเป็นอัตราเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.14 แรงงานในสถานประกอบการของกรุงเทพมหานคร มีทั้งสิ้น 835,581 คน เป็นแรงงานชาย 512,112 คน (61.29%) และเป็นแรงงานหญิง 323,469 คน (38.71%) (ตารางที่ 3.13)

เมื่อพิจารณาถึงสถานประกอบการของกรุงเทพมหานคร เป็นเขตชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก จะพบว่า สถานประกอบการส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นในถึงร้อยละ 60.70 ของจำนวนสถานประกอบการในปีพ.ศ. 2526 โดยเฉพาะในฝั่งพระนคร ได้แก่เขตพระนคร บางรัก ดุสิต และพญาไท รองลงมาได้แก่ เขตชั้นกลาง (34.91%) โดยเฉพาะฝั่งพระนคร ได้แก่ เขตพระโขนง และเขตยานนาวา และเขตชั้นนอก (4.39%) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในฝั่งธนบุรี ได้แก่เขตบางขุนเทียน (แผนภูมิที่ 3.7)

สำหรับแรงงานของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นในถึงร้อยละ 57.67 ของแรงงานทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่ฝั่งพระนคร ได้แก่เขตพญาไท ปทุมวัน ดุสิต และบางรัก รองลงมาได้แก่ แรงงานในเขตชั้นกลาง ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 37.83 ส่วนใหญ่อยู่ในเขตพระโขนง ยานนาวา บางเขน และเขตชั้นนอกมีสัดส่วนแรงงานร้อยละ 4.50 โดยส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางขุนเทียน มีนบุรี และลาดกระบัง (แผนภูมิที่ 3.8)

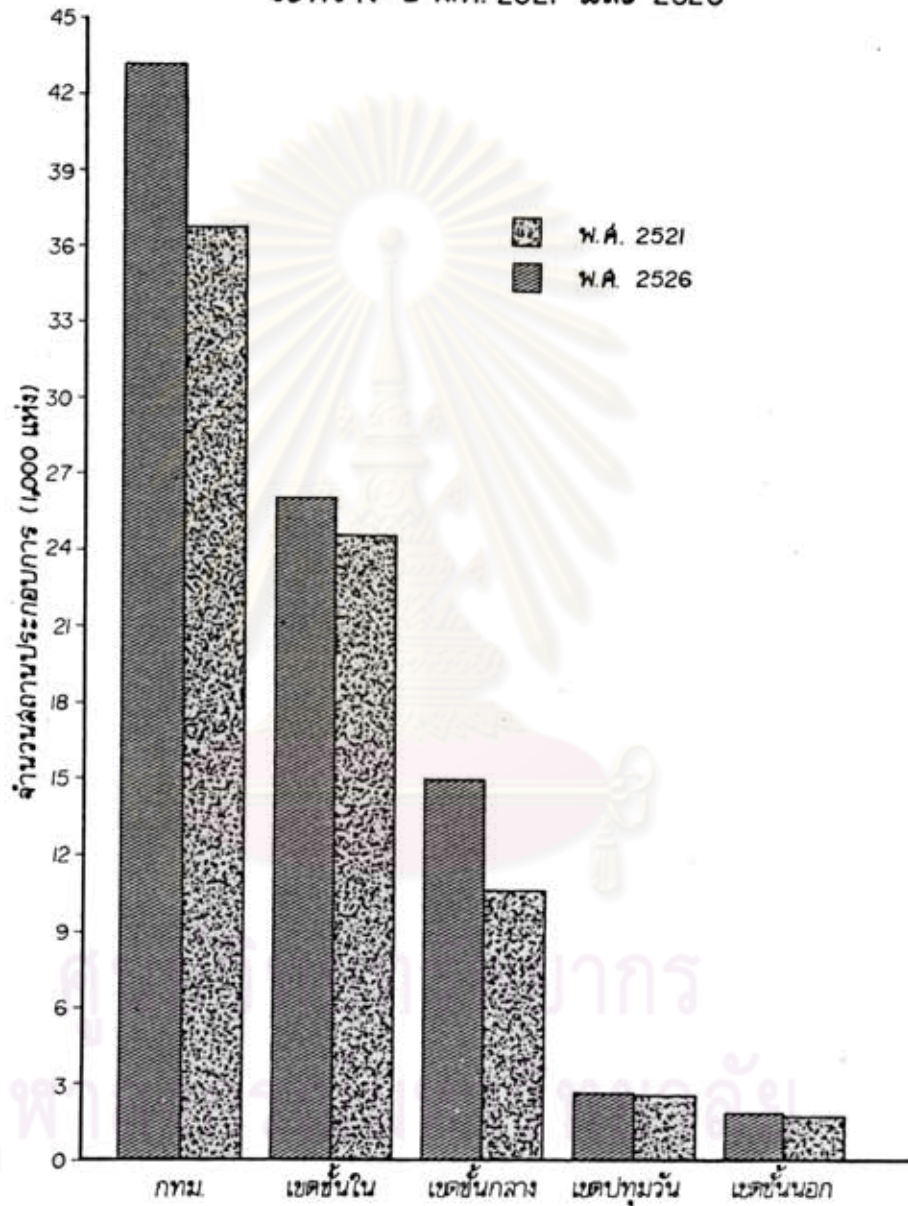
ถ้าพิจารณาสถานประกอบการของกรุงเทพมหานคร ตามสาขาอุตสาหกรรม จะพบว่า จำนวนสถานประกอบการในสาขาการขนส่งและการขายปลีก กภัตตาคาร และโรงแรม มีสัดส่วนสูงที่สุด (44.86%) รองลงมาได้แก่ สาขาการผลิต (29.85%) สาขาบริการชุมชน บริการสังคม บริการส่วนบุคคล (15.55%) และสาขาบริการการเงิน ประกันภัย อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ (4.97%) เมื่อพิจารณาถึงแรงงานจะพบว่า แรงงานในสาขาการผลิตมีสัดส่วนสูงที่สุด (34.11%) รองลงมาได้แก่ การขนส่ง การขายปลีก กภัตตาคาร-โรงแรม (23.27%) สาขาการขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า-การคมนาคม (12.54%) และสาขาบริการการเงิน ประกันภัย อสังหาริมทรัพย์-ธุรกิจ (11.21%)



ตารางที่ 3.13 สถานประกอบการและแรงงานของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2521 และ 2526

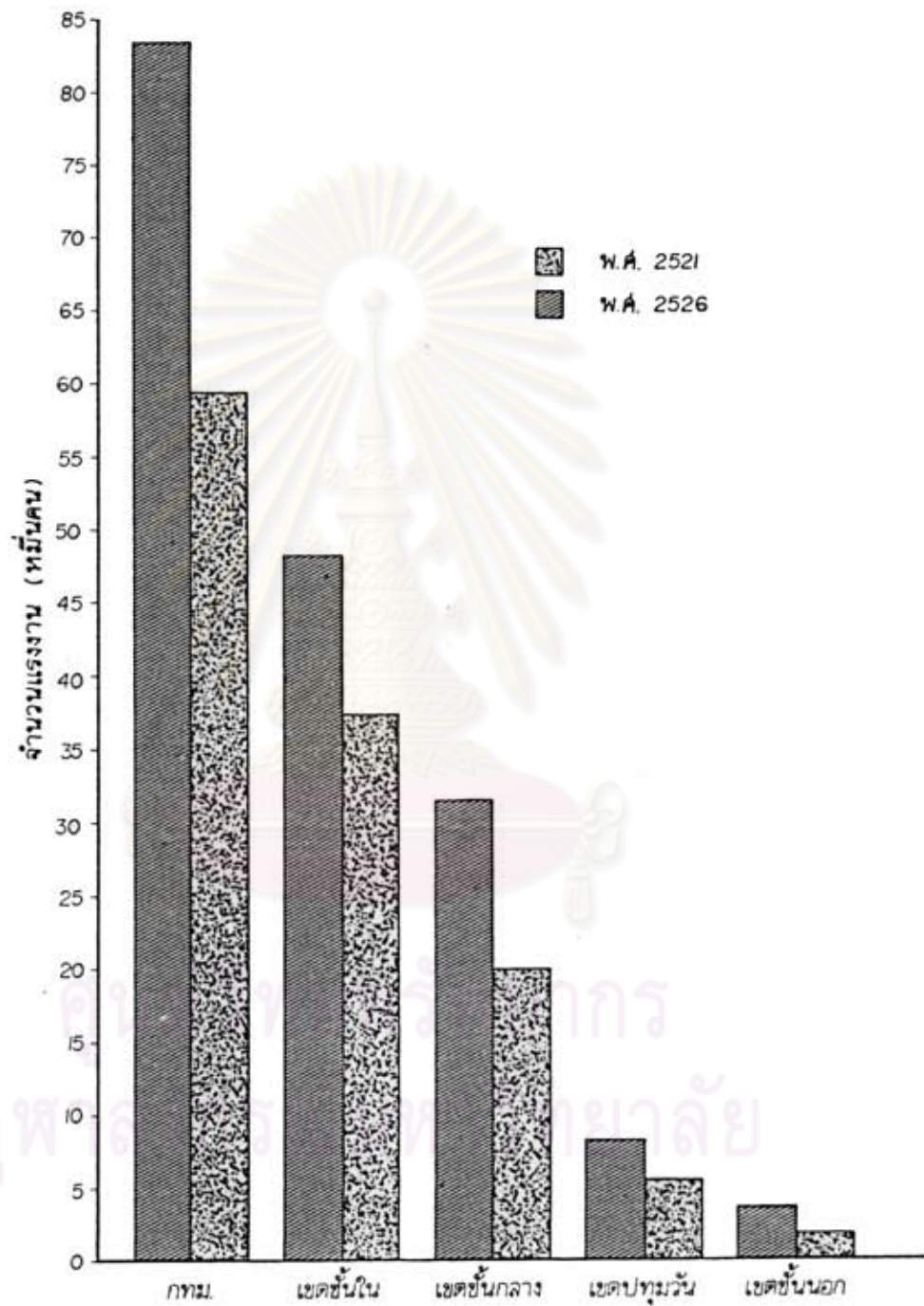
กรุงเทพมหานคร	สถาน ประกอบ การ	แรงงานในสถานประกอบการ ปี พ.ศ.2521				สถาน ประกอบ การ	แรงงานในสถานประกอบการ ปี พ.ศ.2526				สถาน ประกอบ การ	การเปลี่ยนแปลงของ สถานประกอบการ-แรงงาน			
		รวม	ชาย	หญิง			รวม	ชาย	หญิง	รวม		ชาย	หญิง		
1. เขตพระนคร	3,033	21,492	14,674	6,818	3,473	44,918	27,377	17,541	440	23,426	12,703	10,723			
2. เขตป้อมปราบฯ	2,951	57,148	37,546	19,602	2,224	30,928	20,007	10,921	-727	-26,220	-17,539	-8,681			
3. เขตปทุมวัน	2,666	57,737	39,066	18,671	2,623	83,383	60,402	22,981	-43	25,646	21,336	4,310			
4. เขตสัมพันธวงศ์	3,020	26,611	19,276	7,335	2,353	18,070	12,483	5,587	-667	-8,541	-6,793	-1,748			
5. เขตบางรัก	2,777	81,602	51,501	30,101	3,415	76,436	44,334	32,102	638	-5,166	-7,167	2,001			
6. เขตดุสิต	1,600	26,934	18,606	8,328	3,308	77,198	52,640	24,558	1,708	50,264	34,034	16,230			
7. เขตพญาไท	3,599	57,644	35,764	21,880	3,134	93,375	62,888	30,487	-465	35,731	27,124	8,607			
8. เขตวิภาวดี	805	17,735	10,874	6,861	1,326	19,598	12,175	7,423	521	1,863	1,301	562			
รวมฝั่งพระนคร	20,451	346,903	227,307	119,596	21,856	443,906	292,306	151,600	1,405	97,003	64,999	32,004			
9. เขตธนบุรี	2,167	11,726	6,676	5,050	1,536	14,169	7,980	6,189	-631	2,443	1,304	1,139			
10. เขตคลองสาน	1,352	9,495	4,947	4,548	1,679	13,897	7,054	6,843	-327	4,402	2,107	2,295			
11. เขตบางกอกใหญ่	614	5,737	3,461	2,276	958	9,940	5,439	4,501	344	4,203	1,978	2,225			
รวมฝั่งธนบุรี	4,133	26,958	15,084	11,874	4,173	38,006	20,473	17,533	40	11,048	5,389	5,659			
รวมเขตอื่นในทั้งหมด	24,584	373,861	242,391	131,470	26,029	481,912	312,779	169,133	1,445	108,051	70,388	37,663			
12. เขตยานนาวา	2,375	35,677	19,421	16,256	3,005	58,819	31,929	26,890	630	23,142	12,508	10,634			
13. เขตพระโขนง	2,634	65,920	40,894	25,026	4,251	108,563	59,563	49,000	1,617	42,643	18,669	23,974			
14. เขตบางเขน	901	32,880	22,482	10,398	1,163	50,611	30,684	19,927	262	17,731	8,202	9,529			
15. เขตบางกะปิ	986	19,542	11,453	8,089	1,593	30,976	18,417	12,559	607	11,434	6,964	4,470			
รวมฝั่งพระนคร	6,896	154,019	94,250	59,769	10,012	248,969	140,593	108,376	3,116	94,950	46,343	48,607			
16. เขตบางกอกน้อย	1,396	13,026	7,640	5,386	2,088	21,698	12,446	9,252	692	8,672	4,806	3,866			
17. เขตภาษีเจริญ	1,322	15,498	8,955	6,543	1,659	25,442	14,217	11,225	337	9,944	5,262	4,682			
18. เขตราชพฤกษ์	1,037	16,197	9,993	6,204	1,208	19,955	11,009	8,946	171	3,758	1,016	2,742			
รวมฝั่งธนบุรี	3,755	44,721	26,588	18,133	4,955	67,095	37,672	29,423	1,200	22,374	11,084	11,290			
รวมเขตอื่นนอกทั้งหมด	10,651	198,740	120,838	77,902	14,967	316,064	178,265	137,799	4,316	117,324	57,427	59,897			
19. เขตหนองจอก	66	228	176	52	60	586	372	214	-6	358	196	162			
20. เขตมีนบุรี	60	1,203	768	435	119	7,620	4,579	3,041	59	6,417	3,811	2,606			
21. เขตลาดกระบัง	87	3,029	955	2,074	126	6,216	2,921	3,295	39	3,187	1,966	1,221			
รวมฝั่งพระนคร	213	4,460	1,899	2,561	305	14,422	7,872	6,550	92	9,962	5,973	3,989			
22. เขตบางขุนเทียน	1,109	11,985	7,365	4,620	1,175	16,437	8,878	7,559	66	4,452	1,513	2,939			
23. เขตคลองเตย	65	371	270	101	192	659	458	201	127	288	188	100			
24. เขตหนองแขม	120	3,536	2,157	1,379	209	6,087	3,860	2,227	89	2,551	1,703	848			
รวมฝั่งธนบุรี	1,294	15,892	9,792	6,100	1,576	23,183	13,196	9,987	282	7,291	3,404	3,887			
รวมเขตอื่นนอกทั้งหมด	1,507	20,352	11,691	8,661	1,881	37,605	21,068	16,537	374	17,253	9,377	7,876			
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	27,560	505,382	323,456	181,926	32,173	707,297	440,771	266,526	4,613	201,915	117,315	84,600			
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	9,182	87,571	51,464	36,107	10,704	128,284	71,341	56,943	1,522	40,713	19,877	20,836			
รวมทั้งหมด	36,742	592,953	374,920	218,033	42,877	835,581	512,112	323,469	6,135	242,628	137,192	105,436			

แผนภูมิ 3.7 เปรียบเทียบจำนวนรถจักรยานยนต์ประกอบกิจการในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2521 และ 2526



ที่มา : ตารางที่ 3.13

แผนภูมิ 3.8 เปรียบเทียบจำนวนแรงงานในเขตกรุงเทพมหานคร  
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2521 และ 2526



ที่มา : ตารางที่ 3.13



### 3.8.6 การกระจายตัวของการจ้างงานของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร มีการจ้างงานทั้งหมด 2,171,060 คน ในปีพ.ศ.2526 กระจายอยู่ในเขตต่างๆ เขตที่มีการจ้างงานมากที่สุดคือเขตบางรักมีการจ้างงานถึง 256,185 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.80ของการจ้างงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ เขตพระนคร พระโขนง ป้อมปราบฯ ญาไท และปทุมวัน ถ้าพิจารณาเป็นเขตรัฐ จะพบว่า ในเขตรัฐในของกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนการจ้างงานสูงถึงร้อยละ 61.92 โดยเฉพาะในฝั่งพระนคร รองลงมาได้แก่เขตรัฐกลาง โดยเฉพาะฝั่งพระนคร และเขตรัฐนอก ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเป็นกลุ่มการจ้างงาน จะพบว่าได้แหล่งที่มีการจ้างงานมากจะกระจุกตัวอยู่ในเขตรัฐใน และเขตต่อเนื่องกับเขตรัฐใน และรัฐกลางในฝั่งพระนคร

สำหรับการจ้างงานในอนาคต จากการศึกษาของ JICA (Japan International Cooperation Agency) คาดการณ์ว่าในปีพ.ศ.2544 กรุงเทพมหานครจะมีการจ้างงานตามแหล่งงานประมาณ 3,228,499 คน โดยแบ่งเป็น

- การจ้างงานในสาขาเกษตรกรรม จะมีการจ้างงานประมาณ 64,570 คน หรือร้อยละ 2 ของการจ้างงานรวม
- การจ้างงานในสาขาอุตสาหกรรม จะมีการจ้างงานประมาณ 742,555 คน หรือร้อยละ 28 ของการจ้างงานรวม
- การจ้างงานในสาขาการค้าและบริการ จะมีการจ้างงานประมาณ 2,421,279 คน หรือร้อยละ 75 ของการจ้างงานรวม

### 3.8.7 ภาษีอากร

การจัดเก็บภาษีอากรของรัฐบาล เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกรมสรรพากร กระทรวงการคลัง ซึ่งจะนำเอาภาษีมาเป็นเครื่องวัดการเติบโตทางเศรษฐกิจตัวหนึ่ง การจัดเก็บภาษีนี้ได้แบ่งหมวดเป็น 8 หมวดคือ ภาษีบุคคลธรรมดา ภาษีนิติบุคคล ภาษีปิโตรเลียม ภาษีการเดินทาง ภาษีการค้า ภาษีอากรแสตมป์ อากรมหรสพ อากรรังนก และอื่น ๆ

ในปีพ.ศ. 2527 มีการจัดเก็บภาษีอากรในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 3,062,934 ราย เป็นเงินทั้งสิ้น 46,767,200,845.60 บาท เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2522 ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 16.51 ภาษีอากรที่มีการจัดเก็บมากที่สุดได้แก่ ภาษีการค้า เป็นสัดส่วนร้อยละ 46.12 ของภาษีอากรทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ภาษีนิติบุคคล(26.60%) และภาษีบุคคลธรรมดา(24.63%)

การจัดเก็บภาษีอากร แบ่งเป็น 2 ลักษณะคือ การจัดเก็บภาษีอากรโดยส่วนกลางคือ กรมสรรพากร และการจัดเก็บภาษีอากรโดยสรรพากรเขตแต่ละเขตในกรุงเทพมหานคร กล่าวคือ ในปีพ.ศ. 2527 ภาษีอากรที่จัดเก็บได้เป็นการจัดเก็บได้โดยส่วนกลางในอัตราส่วนร้อยละ 37.15 นอกจากนั้นเป็นการจัดเก็บโดยสรรพากรเขต เขตขึ้นในกรุงเทพมหานคร สามารถจัดเก็บภาษีอากรได้มากที่สุด(41.72%) รองลงมาได้แก่เขตชั้นกลาง(19.39%) และชั้นนอก (1.74%) เขตที่มีการจัดเก็บภาษีอากรมากที่สุดได้แก่ เขตบางรัก พระโขนง ปทุมวัน บางเขน ญาไท และป้อมปราบฯ

เมื่อพิจารณาเฉพาะภาษีอากรหมวดการค้า นิติบุคคล และบุคคลธรรมดา จะพบว่า เขตที่มีการเก็บภาษีอากรการค้ามากที่สุดได้แก่ เขตปทุมวัน รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก เขตบางเขน และพระโขนง สำหรับภาษีอากรหมวดนิติบุคคล เขตที่มีการจัดเก็บได้มากที่สุดได้แก่ เขตบางรัก รองลงมาได้แก่เขตพระโขนง เขตปทุมวัน เขตญาไทและเขตป้อมปราบฯ และสำหรับภาษีอากรหมวดบุคคลธรรมดา เขตที่มีการจัดเก็บได้มากที่สุดได้แก่ เขตบางรัก รองลงมาได้แก่ เขตพระโขนง เขตปทุมวัน เขตญาไท และเขตบางเขน

### 3.9 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

#### 3.9.1 การประปา\*

การประปานครหลวงเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งดำเนินการให้บริการน้ำประปาที่สะอาดเพื่อการอุปโภค-บริโภคของประชาชนในกรุงเทพมหานคร

\*การประปานครหลวง

การผลิตน้ำประปาใช้น้ำดิบจากคลองประปา ซึ่งสูบน้ำขึ้นจากแม่น้ำเจ้าพระยาที่โรงสูบน้ำลำแล เขตจังหวัดปทุมธานี ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือ 32 กิโลเมตร น้ำที่สูบได้จะพักอยู่ที่อ่างเก็บน้ำบางหลวงระยะหนึ่ง แล้วไหลเข้าคลองประปาที่ตำบลบางขุน อำเภอมืองปทุมธานี แล้วปล่อยเข้าสู่โรงกรองน้ำบางเขน ส่วนที่เหลือเข้าโรงสูบน้ำดิบที่บางซื่อเพื่อส่งเข้าโรงกรองน้ำสามเสน และส่งโรงกรองน้ำธนบุรีทางท่อส่งน้ำดิบ

โรงกรองน้ำบางเขน มีกำลังผลิตน้ำประปาได้ประมาณวันละ 800,000 ลูกบาศก์เมตร โรงกรองน้ำสามเสนผลิตน้ำประปาได้ประมาณวันละ 600,000 ลูกบาศก์เมตร โรงกรองน้ำธนบุรีผลิตน้ำประปาได้ประมาณวันละ 150,000 ลูกบาศก์เมตร นอกจากนี้ยังเสริมปริมาณการผลิตจากบ่อบาดาลอีกประมาณ 450,000 ลูกบาศก์เมตร รวมกำลังผลิตน้ำประปาสูงสุดได้ประมาณวันละ 2.0 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอสำหรับการให้บริการประชาชนในพื้นที่จ่ายน้ำปัจจุบัน จำนวน 4 ล้านคน หรือเป็นร้อยละ 61 ของประชาชนในพื้นที่รับผิดชอบทั้งหมด

พื้นที่การให้บริการของการประปานครหลวงมีความรับผิดชอบอยู่ 3,081.8 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ โดยให้บริการประชาชนทั้งหมด 6,965,000 คน (ในปีพ.ศ.2528) โดยเป็นผู้ใช้น้ำใน ส่วนกลาง 5,896,000 คนและในส่วนข้างเคียง 1,079,000 คน ปริมาณการใช้น้ำของประชาชนในพื้นที่ที่รับบริการประมาณ 230 ลิตรต่อวันต่อคน และจำนวนผู้ใช้น้ำเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี (รูปที่ 3.3)

การประปานครหลวงมีโครงการที่จะดำเนินการปรับปรุงกิจการประปาตามแผนหลัก ซึ่งเป็นโครงการปรับปรุงทั้งทางด้านการจัดหาน้ำดิบ การผลิต และการจัดจำหน่ายน้ำให้มีประสิทธิภาพ โดยแบ่งเป็น

- โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักระยะแรก แบ่งเป็น 2 ช่วงคือ ช่วงแรก เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปีพ.ศ.2518 ถึงปีพ.ศ.2522 มีกำลังผลิตน้ำสูงสุดวันละ 2 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะเพียงพอถึงปีพ.ศ.2526 สำหรับประชากร 4 ล้านคน พื้นที่บริการ 280 ตารางกิโลเมตร ช่วงที่ 2 ปรับปรุงต่อเนื่องจากช่วงแรกกำลังผลิตน้ำประปาสูงสุดวันละ 2.4 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะเพียงพอจนถึงปีพ.ศ. 2529 สำหรับประชากรใน ส่วนกลางประมาณ 5 ล้านคน พื้นที่บริการ 430 ตารางกิโลเมตร





- โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักระยะที่ 2 โดยจะก่อสร้างโรงกรองน้ำบางเขนให้ผลิตน้ำเพิ่มขึ้นอีกวันละ 1.2 ล้านลูกบาศก์เมตร ระยะเวลาก่อสร้างตามโครงการ 4 ปี ระหว่างปีพ.ศ. 2526 - 2529 เมื่อก่อสร้างเสร็จจะส่งผลการประปาจะสามารถผลิตน้ำให้สูงสุดวันละ 3.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะเพียงพอถึงปีพ.ศ. 2536 สำหรับประชากร 6 ล้านคน พื้นที่บริการรวม 570 ตารางกิโลเมตร

- โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักระยะที่ 3 จะเพิ่มกำลังผลิตน้ำให้สูงสุดวันละ 4.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะเพียงพอจนถึงปีพ.ศ.2543 สำหรับประชากร 7.8 ล้านคนในอนาคต พื้นที่บริการรวม 835 ตารางกิโลเมตร

### 3.9.2 การไฟฟ้า\*

การไฟฟ้านครหลวงมีหน้าที่รับผิดชอบในการจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ รวมพื้นที่เขตจำหน่ายทั้งสิ้น 3,106 ตารางกิโลเมตร ระบบจำหน่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง แยกออกได้เป็นหลายส่วน เริ่มต้นจากระบบสถานีต้นทางซึ่งเป็นจุดรับพลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยแล้วส่งพลังงานไฟฟ้าตามสายส่งฯ เพื่อจ่ายพลังงานไฟฟ้าให้แก่สถานีย่อยต่างๆ ที่กระจายไปทั่วเขตจำหน่ายแรงต่ำในที่สุด

ในปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงได้นำระบบควบคุมแบบใหม่มาใช้ เพื่อให้สามารถให้บริการ ในด้านการส่งพลังงานไฟฟ้าได้ดียิ่งขึ้น ระบบควบคุมนี้มีชื่อว่า Supervisory Control and Data Acquisition System (SCADA) ระบบ SCADA นี้มีขีดความสามารถที่จะนำมาควบคุมสถานีจ่ายไฟต่าง ๆ รวมกันได้สูงสุดถึง 80 สถานี และได้ติดตั้งตามสถานีจ่ายไฟฟ้า 47 สถานี ขอบเขตความสามารถของการทำงาน แยกออกได้เป็น 3 ประเภท

\* กองวิชาการและวางแผน การไฟฟ้านครหลวง







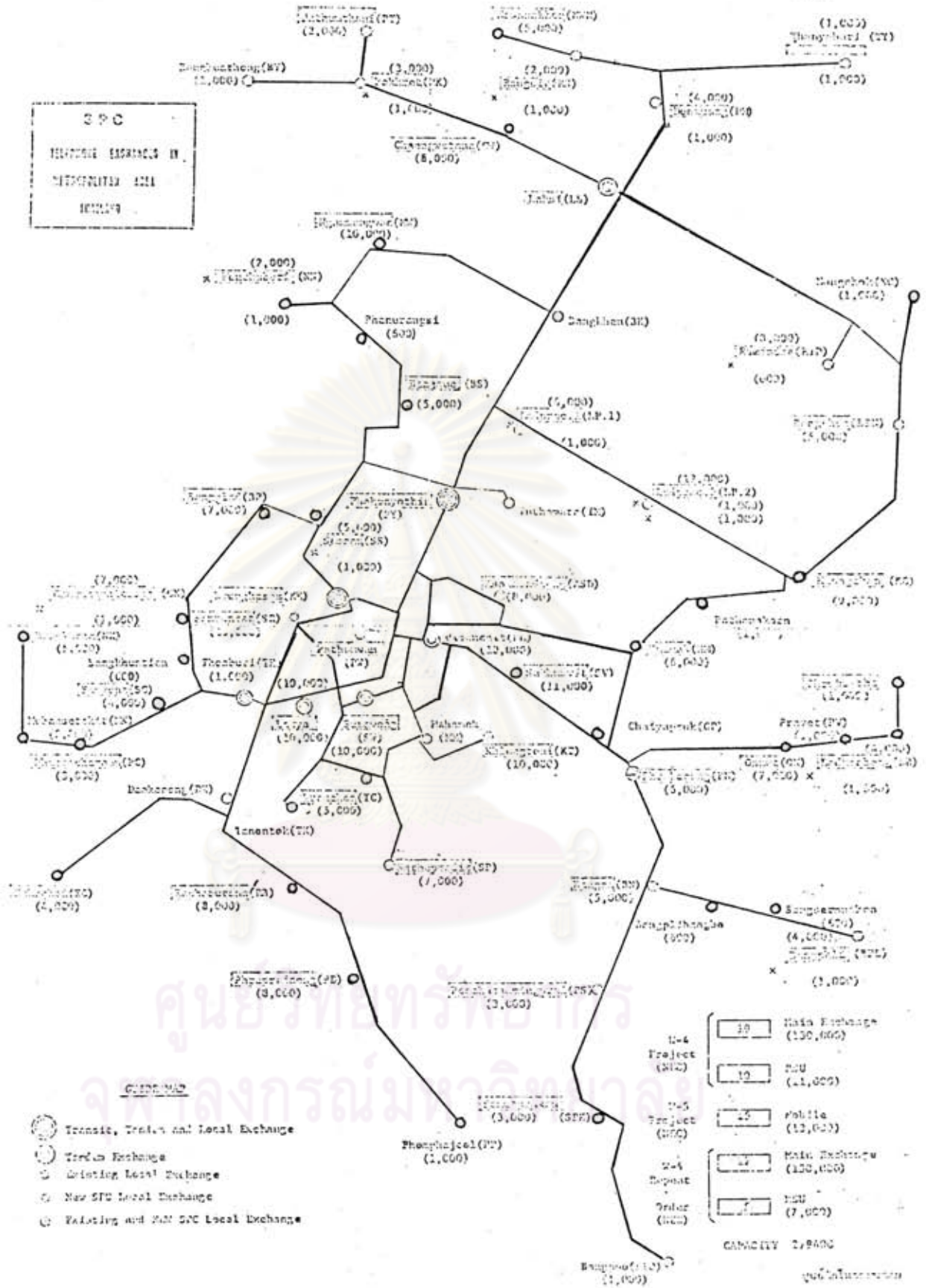
1. ด้านการปลดหรือสับสวิตช์ไฟฟ้า ได้กำหนดจำนวนสวิตช์ในสถานีย่อยต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 2,761 จุด การปลดหรือสับสวิตช์จะทำให้เสร็จเรียบร้อยภายใน 1 วินาที
2. ด้านการรายงานสภาพหรือตำแหน่งของสวิตช์ที่ถูกเปลี่ยนแปลงเนื่องจากระบบควบคุมป้องกันอัตโนมัติ ทำงานได้กำหนดจุดที่ต้องรายงานดังกล่าวไว้ 11,008 จุด การรายงานผลจะทำให้เสร็จภายในเวลา 2 วินาที
3. การรายงานสภาพของการไฟฟ้าขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดจุดที่ต้องรายงานไว้ 1,731 จุด การรายงานสภาพการใช้ไฟฟ้าจะทำให้เสร็จภายใน 20 วินาที

ในปีพ.ศ. 2528 การไฟฟ้านครหลวงมีกำลังผลิตพลังไฟฟ้าประมาณ 1,556.57 เมกะวัตต์ กำลังในการจ่ายพลังไฟฟ้าประมาณ 2,995 เมกะโวลต์-แอมป์ มีเจ้าหน้าที่ทั้งสิ้น 10,211 คน จำนวนที่ทำการของการไฟฟ้า ทั้งที่ทำการเขต สถานีต้นทาง สถานีย่อย มีทั้งสิ้น 69 แห่ง โดยมีโครงการที่จะเปิดที่ทำการเขตมีนบุรี ในกลางปีพ.ศ. 2529 ที่อำเภอบางใหญ่ ต้นปีพ.ศ.2528 อำเภอบางพลี กลางปีพ.ศ.2530 และป้อมพระจุลฯ สมุทรปราการ กลางปีพ.ศ.2531 (แผนที่ที่ 3.10)

ความต้องการพลังไฟฟ้า ในช่วงปีพ.ศ. 2522 - 2525 ความต้องการพลังไฟฟ้าเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 6-7 ต่อปี สำหรับในปีพ.ศ.2526 ได้ประมาณความต้องการพลังไฟฟ้าไว้ประมาณ 1,556.57 เมกะวัตต์ ประชากรที่รับบริการมีทั้งจากประเภทบ้านอยู่อาศัย ประเภทธุรกิจขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ ประเภทอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ใหญ่ อุตสาหกรรมอัตรพิเศษ ไฟสาธารณะ ไฟถนน สถานบริการสาธารณสุข โรงพยาบาล และสถานศึกษาของรัฐ

### 3.9.3 โทรคั่น\*

กรุงเทพมหานครได้รับบริการด้านโทรคั่นจากองค์การโทรคั่นแห่งประเทศไทย โดยได้จัดตั้งขึ้นในปีพ.ศ.2497 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดดำเนินการ และนำมาซึ่งความเจริญของกิจการโทรคั่น เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน และดำเนินธุรกิจอันเกี่ยวกับกิจการโทรคั่นและธุรกิจอื่นที่ต่อเนื่องใกล้เคียงกันหรือซึ่งเป็นประโยชน์แก่กิจการโทรคั่น (แผนที่ที่ 3.11)



แผนที่ที่ 3.11 โครงข่ายระบบโทรศัพท์กรุงเทพฯและจังหวัดใกล้เคียง

ที่มา: องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

องค์การโทรศัพท์มีเป้าหมายดำเนินการขยายช่วยบริการโทรศัพท์ท้องถิ่นเพิ่มขึ้นทั่วประเทศประมาณ 913,000 เลขหมาย เป็นการเพิ่มในเขตโทรศัพท์นครหลวงประมาณ 516,700 เลขหมาย และในเขตโทรศัพท์ภูมิภาคประมาณ 396,000 เลขหมาย และดำเนินการขยายช่วยโทรศัพท์ทางไกลให้เพียงพอสอดคล้องกับจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ และปริมาณทราฟฟิกที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งการเพิ่มบริการพิเศษใหม่ ๆ เช่นบริการให้เช่าเครื่องรับส่งข้อมูล ความเร็วต่ำผ่านวงจรโทรศัพท์ บริการข่าว และข้อมูลที่น่าสนใจผ่านวงจรโทรศัพท์

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินงานตามโครงการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมขององค์การโทรศัพท์ฯ พ.ศ. 2520-2527 ซึ่งจะเพิ่มหมายเลขโทรศัพท์ทั่วประเทศจากประมาณสี่แสนเลขหมายเป็นประมาณ เก้าแสนสามหมื่นเลขหมาย และขยายบริการโทรศัพท์ทางไกลสาธารณะ ออกไปสู่ชุมชนระดับอำเภอ กิ่งอำเภอ อีก 422 แห่ง

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ได้เน้นการกระจายความเจริญไปสู่ชนบท และสร้างฐานเศรษฐกิจบริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก พร้อมกับวางเป้าหมายการสื่อสารโทรคมนาคมไว้ให้เพิ่มโทรศัพท์ภายในประเทศ โดยเฉลี่ยเป็น 2.95 เครื่องต่อประชากร 100 คนในปีพ.ศ. 2529 และแผนหลักการสื่อสาร 2525-2534 ของกระทรวงคมนาคมได้กำหนดเป้าหมายเกี่ยวกับบริการโทรศัพท์ในประเทศสำหรับปีพ.ศ. 2529 ดังนี้

- เพิ่มจำนวนเครื่องโทรศัพท์ต่อประชากร 100 คนต่อ 2.95 เครื่อง
- ขยายบริการโทรศัพท์ออกไปยังชุมชนต่าง ๆ ระดับอำเภอที่มีประชากรไม่ต่ำกว่า 10,000 คน
- ลดระยะเวลาารอคอยโดยเฉลี่ยของผู้ประสงค์จะใช้เครื่องโทรศัพท์ให้เหลือเพียง 12 เดือน
- เพิ่มประโยชน์ใช้สอยของเครื่องและวงจรโทรศัพท์โดยให้บริการพิเศษต่าง ๆ เช่น บริการโทรภาพ บริการพิเศษของระบบชุมสาย บริการคำนวณและจัดทำบัญชีทางโทรศัพท์



### 3.9.4 สถานศึกษา

สถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ระดับประถมศึกษาถึงอุดมศึกษา มีหน่วยราชการที่รับผิดชอบดูแล และบริหารการศึกษา ดังนี้

1. กรมสามัญศึกษา
2. สำนักงานการประถมศึกษาแห่งชาติ
3. กรมอาชีวศึกษา
4. วิทยาลัยและเทคโนโลยี และอาชีวศึกษา
5. กรมการฝึกหัดครู
6. กรมศิลปากร
7. กรมพลศึกษา
8. สำนักงานการศึกษาเอกชน
9. กรุงเทพมหานคร
10. ทบวงมหาวิทยาลัย

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนสถานศึกษา ประมาณ 2,730 แห่ง มีจำนวนนักเรียน 1,749,872 คน หรือ 17.1% ของนักเรียนทั้งประเทศ ส่วนใหญ่เป็นนักเรียนที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับประถมศึกษา เมื่อพิจารณาเฉพาะกรุงเทพมหานคร มีจำนวนสถานศึกษาประมาณ 1,616 แห่ง หรือร้อยละ 59 ของจำนวนสถานศึกษาในภาค มีจำนวนนักเรียนประมาณ 1,247,742 คน คิดเป็นร้อยละ 71.30 ของภาค นักเรียนส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษา 44.17% ระดับมัธยมศึกษา 36.90% ระดับอุดมศึกษา 11.81% และระดับก่อนประถมศึกษา 11.81%

การกระจายตัวทางด้านการศึกษา ในเขตกรุงเทพมหานครเมื่อแบ่งการศึกษาเป็น 3 เขตคือ

1. เขตชั้นในมีจำนวนทั้งหมด 597 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 7.12 ของสถานศึกษาทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีนักเรียนประมาณ 526,779 คน หรือร้อยละ 42.32 ของนักเรียนทั้งหมด นักเรียนส่วนใหญ่อยู่ในระดับประถมศึกษาร้อยละ 38.03 ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในฝั่งพระนคร

2. เขตชั้นกลาง มีจำนวนสถานศึกษาทั้งหมด 773 แห่งคิดเป็นร้อยละ 48.07 ของสถานศึกษาทั้งหมด มีนักเรียนประมาณ 602,335 คนหรือร้อยละ 38.39 ส่วนใหญ่เป็นนักเรียนระดับประถม

3. เขตชั้นนอก มีจำนวนสถานศึกษาทั้งหมด 238 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 14.80 มีนักเรียนประมาณ 115,607 คน หรือร้อยละ 9.29 โดยเป็นนักเรียนระดับประถมศึกษามากที่สุด รองลงมาได้แก่ระดับมัธยมศึกษา (สำนักผังเมือง 2526:90)

### 3.9.5 สาธารณสุข

กรุงเทพมหานคร มีการกระจุกตัวทางด้านสถานบริการ และบุคลากรทางสาธารณสุข สูงกว่าในภูมิภาค คือมีแพทย์ประมาณ 8,129 คน ต่อประชากร 5 ล้านคน หรือมีแพทย์ต่อประชากร คือ 1 : 1,324 คน เมื่อเทียบกับภูมิภาคทั่วประเทศมีแพทย์ 3,244 คนต่อประชากร 43 ล้านคนเศษ หรือแพทย์ต่อประชากรเป็น 1 : 13,372 คน

การบริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานคร มีหน่วยงานที่รับผิดชอบหลายหน่วยงาน ทั้งของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ กทม. และเอกชน ซึ่งโรงพยาบาลทั่วไป โรงพยาบาลเฉพาะโรค สถานพยาบาล และสุติกรรม ในปีพ.ศ.2528 มีสถานพยาบาลทั่วไป(รัฐบาลและเอกชน) 62 แห่ง สถานพยาบาลเฉพาะโรค 22 แห่ง สถานพยาบาลคลอดบุตร 17 แห่ง สถานพยาบาลเอกชน(คลินิก) 3,670 แห่ง และสถานพยาบาลแผนโบราณ 103 แห่ง สามารถรักษาผู้ป่วยนอกได้ถึง 9,134,562 คน และผู้ป่วยใน 634,105 คน

การกระจายตัวของการให้บริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานคร พิจารณาจากจำนวนแพทย์ และจำนวนเตียงผู้ป่วย พบว่า มีการกระจุกตัวของการให้บริการสาธารณสุขอยู่ในเขตชั้นในสูงที่สุด คือมีจำนวนแพทย์ร้อยละ 61 ของจำนวนแพทย์ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และมีจำนวนเตียงผู้ป่วยถึงร้อยละ 69.83 ในเขตชั้นกลางมีจำนวนแพทย์ร้อยละ 38 และมีจำนวนเตียงผู้ป่วยร้อยละ 29.27 และเขตชั้นนอกมีจำนวนแพทย์เพียงร้อยละ 0.54 และเตียงผู้ป่วยร้อยละ 0.9

เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแพทย์และจำนวนเตียงผู้ป่วยต่อประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าเขตชั้นในและเขตชั้นกลางมีการบริการสาธารณสุขอยู่ในเกณฑ์ดี คือจำนวนแพทย์ 1 คนต่อประชากร 1:1,055 และ 1:1,448 และจำนวนเตียงผู้ป่วย 1 เตียงต่อประชากร 1 : 207 และ 1 : 421 ตามลำดับ สำหรับเขตชั้นนอกมีการบริการสาธารณสุขอยู่ในเกณฑ์ต่ำ

### 3.10 การคมนาคม

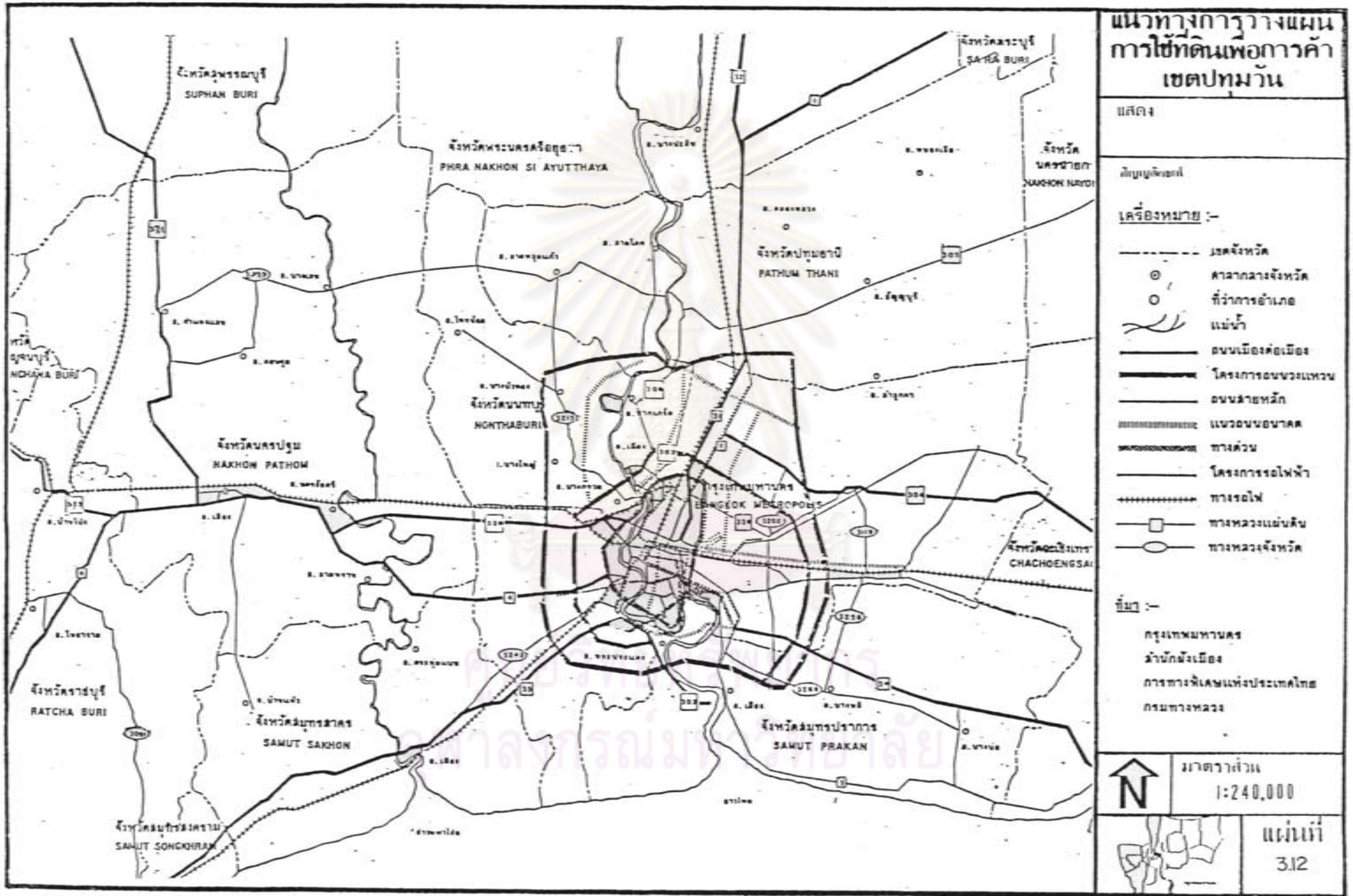
กรุงเทพมหานครมีระบบการคมนาคมภายใน 3 ทางคือ ทางถนน ทางรถไฟ และ ทางน้ำ โดยที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของระบบคมนาคมของประเทศ และหลักของเส้นทางคมนาคมจะอยู่ในแนวเหนือ-ใต้ ทางเหนือของกรุงเทพมหานคร และอยู่ในแนวตะวันออก-เฉียงใต้และตะวันตกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานคร

#### 3.10.1 การคมนาคมทางถนน

การคมนาคมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาศัยระบบถนน ซึ่งเป็นระบบคมนาคมที่สำคัญ ความรับผิดชอบเกี่ยวกับระบบถนนมีหน่วยงานหลายแห่งรับผิดชอบอยู่ได้แก่ กรุงเทพมหานครรับผิดชอบทางหลวงเทศบาล ถนน และซอยสาธารณะ กรมทางหลวงรับผิดชอบทางหลวงแผ่นดิน และทางหลวงจังหวัดที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครบางส่วน กรมโยธาธิการรับผิดชอบในสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเชิงลาดเชื่อมต่อ และการทางพิเศษแห่งประเทศไทย รับผิดชอบทางด่วนและโครงการขนส่งมวลชน นอกจากนี้ยังมีสำนักคณะกรรมการจัดระบบจราจรทางรับผิดชอบในการวางแผนเพื่อแก้ไขปัญหาจราจรระยะสั้น และสำนักผังเมือง รับผิดชอบในการวางโครงข่ายคมนาคมระยะยาว

ในเขตกรุงเทพมหานคร มีถนนยาวรวมประมาณ 1,500 กิโลเมตร ประกอบด้วย ถนนสายสำคัญและถนนซอย เมื่อแยกเฉพาะถนนสายสำคัญออกมาจะมีความยาวรวมประมาณ 580 กิโลเมตร โดยที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครมีส่วนความยาวถนนมากที่สุด คือ 46.75% รองลงมาคือเขตชั้นใน 30.31% และเขตชั้นนอกมี 22.94% แต่เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของพื้นที่ถนนภายในเขตต่าง ๆ พบว่าเขตชั้นในมีความหนาแน่นของถนนมากที่สุด รองลงมาเขตชั้นกลางและชั้นนอก





ถนนสายสำคัญ ๆ ในกรุงเทพมหานคร สามารถแยกประเภทถนนตามหน้าที่ออกเป็น ถนนสายประธาน หรือทางด่วน (Principle Arterial or Express way) ถนนสายหลัก (Arterial or Distributor) และถนนสายรอง (Collector road) โดยที่กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนของถนนสายหลักมากที่สุด 51.39% รองลงมาเป็นถนนสายรอง (34.37%) และถนนสายประธาน หรือทางด่วน (14.24%) (แผนที่ที่ 3.12)

#### สภาพการจราจร

จากการศึกษาของทางเดินทางของประชากรกรุงเทพมหานคร ของสำนักผังเมือง พบว่าในปีพ.ศ.2525 มีการเดินทางประมาณ 8.85 ล้านเที่ยวต่อคัน ในเขตกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ โดยที่การเดินทางส่วนใหญ่เป็นการเดินทางในเขตชั้นในของ กรุงเทพมหานครในสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 48.0 โดยที่ในเขตชั้นในเป็นย่านการค้า พัทยาอาศัย และสถาบันราชการ

ระยะเวลาในการเดินทาง ในเขตใจกลางของกรุงเทพมหานคร ที่มีการกำหนดการ จัดเดินรถทางเดียว มักมีปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดโดยที่คณะสำรวจ SES พบว่าทุกพื้นที่จะมี เวลาเดินทางมานานขึ้นประมาณ 5-10 นาที ซึ่งถนนสายหลักต่าง ๆ นั้นมีความเร็วของรถที่วิ่งโดยเฉลี่ยต่ำกว่า 20 กิโลเมตร/ชั่วโมง เนื่องจากปริมาณการจราจรที่สูงมากเมื่อเทียบกับ ระบบถนน

จากผลการสำรวจเกี่ยวกับปริมาณการจราจรในปีพ.ศ. 2527 ของสำนักผังเมือง พบว่าในเขตชั้นในมีปริมาณการจราจรที่สูงมาก โดยเฉพาะในบริเวณถนนเพลินจิต พระรามที่ 4 ราชมิว (ดินแดง) เพชรบุรีตัดใหม่(ประตูน้ำ) และถนนพหลโยธิน ที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 100,000 คนต่อวัน ซึ่งเป็นปริมาณการจราจรที่สูงมาก เมื่อเทียบกับขีดความสามารถที่จะรองรับของถนน

จากสภาพการจราจร ของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตชั้นในที่เป็นย่านการค้า และสถานที่ราชการ จำเป็นต้องมีการเร่งแก้ไข และปรับปรุงระบบถนน และระบบจราจร ให้มีความคล่องตัวและสะดวกรวดเร็ว พร้อมกับการจัดระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ





### 3.10.2 การคมนาคมทางรถไฟ

การคมนาคมทางรถไฟอยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในพ.ศ. 2433 โดยมีลักษณะแบบรัฐวิสาหกิจ มีคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบาย และมีผู้ว่าการฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารงาน การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้จัดให้มีการเดินรถไฟวันละประมาณ 350 ขบวนทั่วประเทศ (เป็นรถไฟโดยสารประมาณ 180 ขบวน) โดยแบ่งเป็น สายเหนือประมาณ 90 ขบวน สายตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 100 ขบวน สายตะวันออก ประมาณ 60 ขบวน และสายใต้ประมาณ 100 ขบวน โดยมีขบวนรถไฟที่เริ่มต้นและสิ้นสุดที่สถานีกรุงเทพ (หัวลำโพง) และมีสถานีธนบุรี เป็นต้นทางแห่งที่สองของทางรถไฟสายใต้ โดยมีการแยกจากสถานีชุมทางตลิ่งชัน

ในเขตกรุงเทพมหานครมีเส้นทางรถไฟประมาณ 100 กิโลเมตร (ไม่รวมทางรถไฟสายแม่ข่าย) โดยมีสถานีเปิดทำการทั้งหมด 18 แห่ง และมีจุดรับ-ส่ง ผู้โดยสารชั่วคราวสำหรับรถชานเมืองอีก 9 แห่ง

### 3.20.3 การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำของกรุงเทพมหานคร อาศัยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่าง ๆ เป็น เส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะระบบคลองซึ่งเป็น คลองสายหลักที่มีความกว้าง 30.00 เมตรขึ้นไป ได้แก่ คลองบางกอกน้อย คลองมหาสวัสดิ์ คลองทวีวัฒนา คลองภาษีเจริญ และคลองบางกอกใหญ่ คลองสายรองมีความกว้างระหว่าง 10.00-30.00 เมตร ได้แก่คลองแสนแสบ คลองบางซื่อ คลองมหานาค คลองบางเขน คลองเปรมประชากร คลองพระโขนง คลองประเวศบุรีรมย์ คลองโอรังอ่าง คลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น คลองสายย่อยเป็นคลองที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ส่วนใหญ่อยู่เขตชานนอกของกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครมีคลองทั้งหมด 452 คลอง โดยอยู่ในผังพระนคร 254 คลองและผังธนบุรี 198 คลอง โดยที่เขตที่มีคลองมากที่สุดได้แก่ เขตพระโขนง(57 คลอง) รองลงมาเขตบางกอกน้อย(51 คลอง) และเขตบางกะปิ(46 คลอง)



### 3.11 พื้นที่ก่อสร้าง

ในการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร พิจารณาจากการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้จดทะเบียนไว้กับเขตและสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร กล่าวคือ

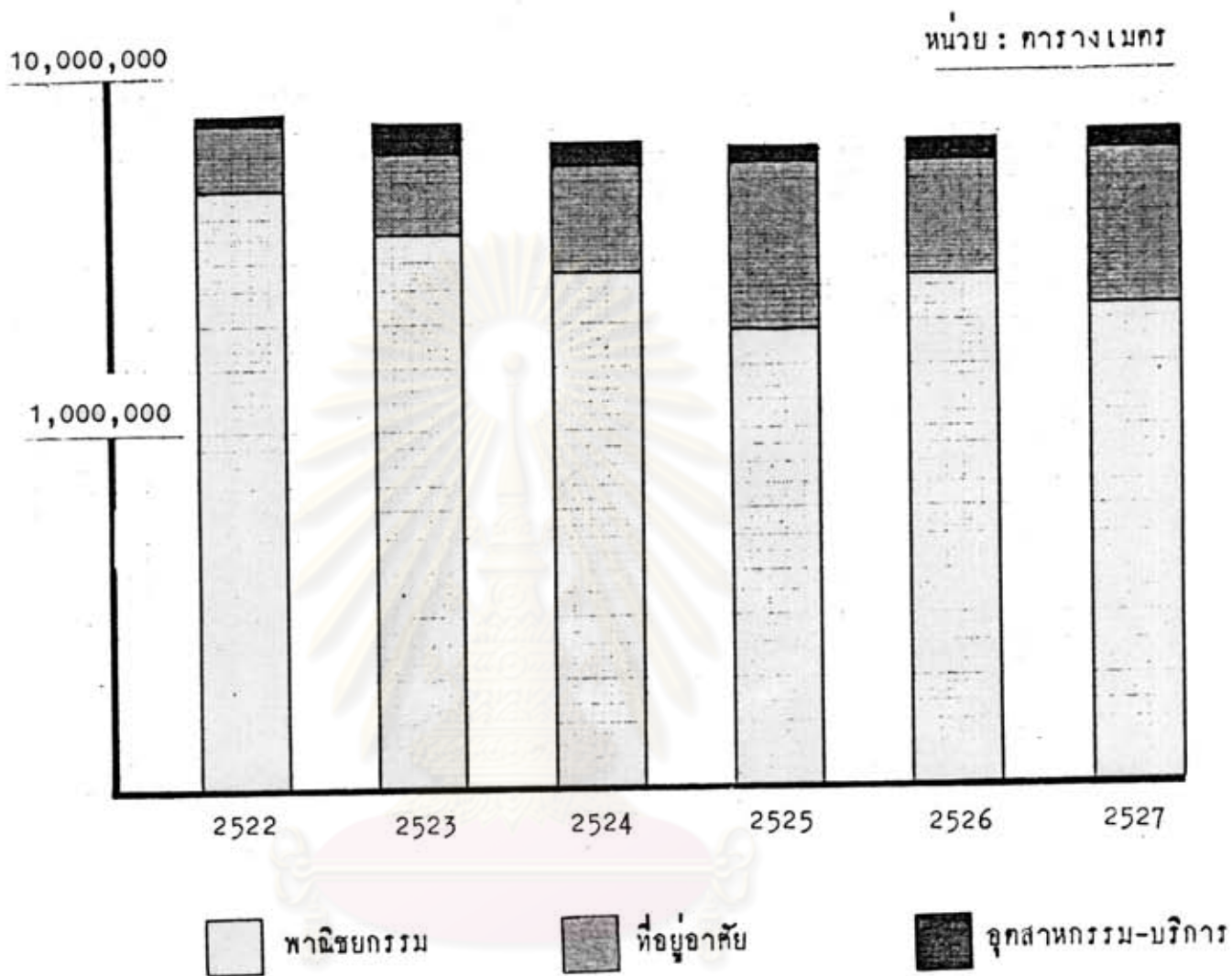
ในปีพ.ศ. 2527 กรุงเทพมหานคร มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร 12,768 ราย เป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 6,815,739.08 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็นการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และบริการ-การขนส่ง ตารางที่ ซึ่งการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารส่วนใหญ่เป็นการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัย เป็นสัดส่วนร้อยละ 55.97 ของการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมด เมื่อพิจารณาสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ในช่วงปีพ.ศ.2522 ถึงพ.ศ.2527 จำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.91 ต่อปี แต่จำนวนพื้นที่ก่อสร้างลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ -3.03 ต่อปี เป็นที่สังเกตว่าในช่วงปีพ.ศ.2522 ถึงพ.ศ.2525 จำนวนพื้นที่ก่อสร้างลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ -7.59 ต่อปี และในช่วงปีพ.ศ. 2525 ถึงพ.ศ. 2527 จำนวนพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 4.53 ต่อปี (กองวิชาการและวางแผน ธนาคารแห่งประเทศไทย) (แผนภูมิที่ 3.9)

เขตที่มีสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมากที่สุดในช่วงปีพ.ศ. 2522 ถึงพ.ศ. 2527 ได้แก่เขตพระโขนง รองลงมาได้แก่เขตบางกะปิ และเขตบางเขน โดยส่วนใหญ่เป็นการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม เมื่อแบ่งสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของกรุงเทพมหานครเป็นรายเขตขึ้น 3 เขตขึ้นจะพบว่า

ก. เขตชั้นใน ในฝั่งพระนคร เขตที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมากในเขตชั้นใน ได้แก่ เขตพญาไท และเขตห้วยขวาง ในฝั่งธนบุรีได้แก่ เขตบางกอกใหญ่

ข. เขตชั้นกลาง ในฝั่งพระนคร เขตที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมากในเขตชั้นกลางได้แก่ เขตพระโขนง และเขตบางกะปิ ในฝั่งธนบุรีได้แก่ เขตภาษีเจริญ

ค. เขตชั้นนอก ในฝั่งพระนคร เขตที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมากในเขตชั้นนอกได้แก่ เขตมีนบุรี ในฝั่งธนบุรีได้แก่ เขตบางขุนเทียน และเขตตลิ่งชัน



ศูนย์วิทยพัทยากร  
 แผนภูมิที่ 3.9 การขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522-2527  
 ที่มา : กองวิชาการและวางแผน ธนาคารแห่งประเทศไทย



### 3.12 การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร

ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534) ได้มีการกำหนดรูปแบบและแนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งได้จัดแบ่งอาณาเขตของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 7,639 ตารางกิโลเมตร ออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ คือ

1. พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ประกอบด้วย 12 เขตคือเขตพระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต ญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา เป็นพื้นที่ 147 ตารางกิโลเมตร โดยให้เป็นเขตธุรกิจดั้งเดิม และย่านธุรกิจใหม่เป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดจนเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

2. พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวเร็ว ประกอบด้วย 8 เขตคือ เขตพระโขนงและเขตบางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ดลิ่งชัน ราษฎร์บูรณะ กับอีก 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี คืออำเภอเมือง ปากเกร็ด และบางกรวย ในพื้นที่ประมาณ 1,065 ตารางกิโลเมตร เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง เป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมการเกษตร

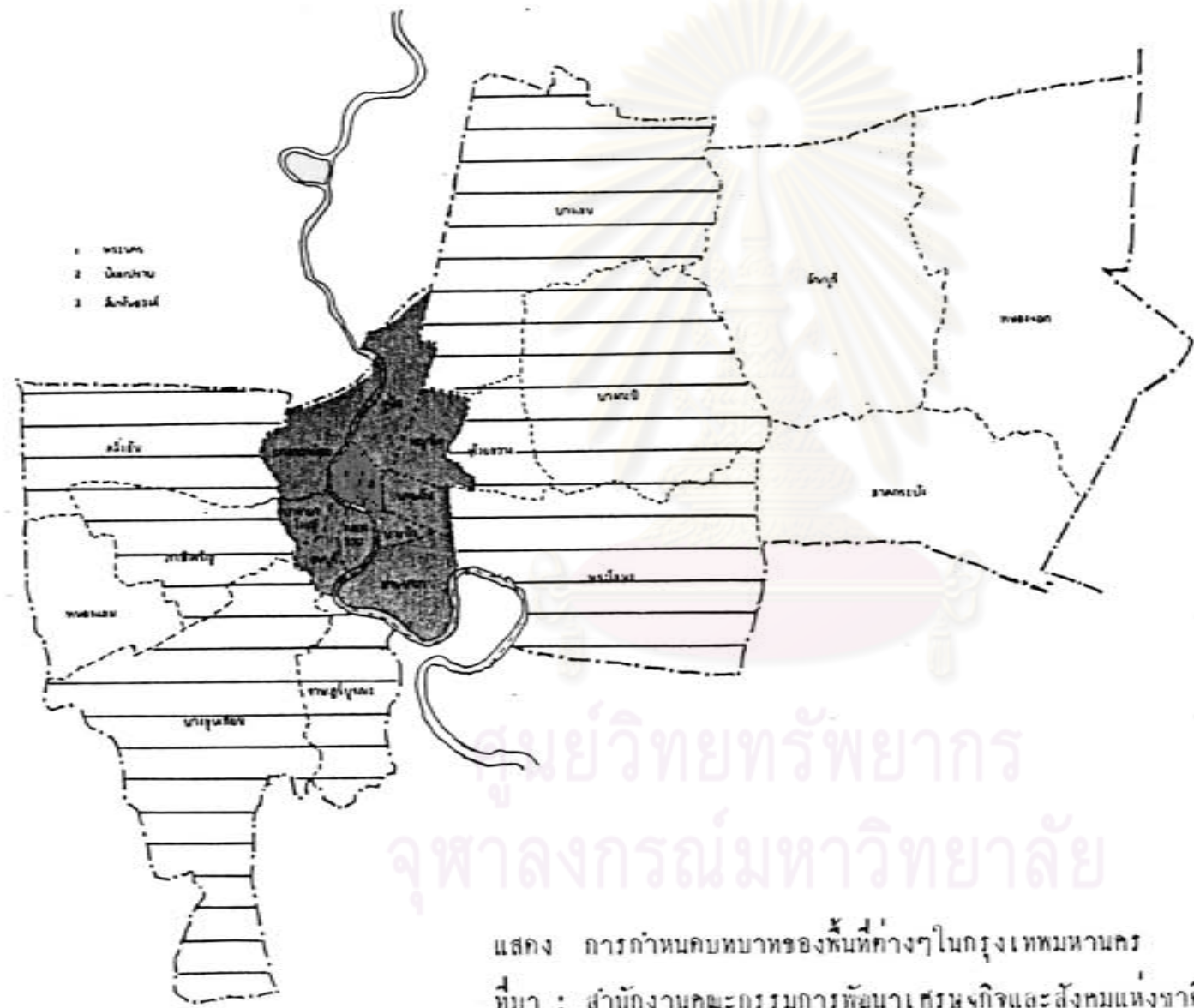
3. พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 75 ตารางกิโลเมตร ได้แก่บริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ พระประแดง บางพลี อำเภอเมือง ปทุมธานี คลองหลวง ัญบุรี อำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และอำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรม และย่านที่อยู่อาศัย

4. พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือ และเขตปริมณฑลรอบนอกมีพื้นที่ 6,352 ตารางกิโลเมตร เป็นทั้งเขตเทศบาลและสุขาภิบาล เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ในตัวเองและเป็นแหล่งกิจกรรมที่สำคัญ (แผนที่ที่ 3.13)

และในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนด การพัฒนาเมืองให้เป็นแบบมีหลายศูนย์กลาง และการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (พ.ศ. 2544) กล่าวคือ



แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน



1. ปทุมวัน
2. ปทุมวันเก่า
3. ปทุมวันใหม่

แสดง

สัญลักษณ์  
----- เส้นเขตอำเภอ

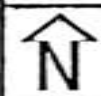
- ศูนย์กลางธุรกิจ  
ดั้งเดิม
- ศูนย์กลางธุรกิจใหม่
- พื้นที่ชานเมืองที่กำลัง  
ขยายตัว
- พื้นที่เหลือ

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แสดง การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่างๆในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ที่มา



มาตราส่วน  
1:240,000



แผ่นที่  
3.13

1. ย่านพักอาศัย ได้กำหนดให้พื้นที่พักอาศัยในเขตชั้นในมีทั้งหมด 9.59% ชั้นกลาง 72.86% และชั้นนอก 17.55% โดยเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นในชั้นใน
2. ย่านพาณิชยกรรม กำหนดให้แบ่งพื้นที่พาณิชยกรรมออกเป็น 3 ประเภทคือ
  - ศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.) ได้แก่ในเขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก และญาไทบางส่วน
  - ศูนย์พาณิชยกรรมย่อย (SUB CENTER) อยู่ในทุกเขต
  - พาณิชยกรรมอื่น ๆ
3. ย่านอุตสาหกรรม ได้กำหนดให้พื้นที่เขตชั้นในเป็นอุตสาหกรรมบริการ พื้นที่เขตชั้นกลางเป็นอุตสาหกรรมบริการ การผลิตขนาดเล็ก และการผลิตขนาดกลาง พื้นที่ชั้นนอกกำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม ทั้งประเภทบริการ การผลิตขนาดเล็ก และการผลิตขนาดกลาง
4. สถาบันราชการและสาธารณูปโภคกำหนดให้เขตชั้นในมีการเกาะกลุ่มของหน่วยงานราชการ และเป็นที่ตั้งขององค์การระหว่างประเทศ สถานทูตต่าง ๆ และอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สำหรับเขตชั้นกลางให้มีการกระจายของสถานที่ราชการและสาธารณูปโภคบริเวณตอนเหนือ และตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และกระจายหน่วยงานราชการไปอยู่นอกกรุงเทพมหานคร
5. สถาบันการศึกษา กำหนดให้มีการกระจายตัวของโรงเรียนให้มีความสัมพันธ์กับความหนาแน่นและการกระจายตัวของประชากรโดยมีการกระจายของสถานศึกษาเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง
6. สถานพักผ่อนหย่อนใจ กำหนดให้มีการกระจายตัวอยู่มากในเขตชั้นกลางและชั้นนอก

จากการกำหนดบทบาทและหน้าที่ต่าง ๆ ของพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประกอบกับการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกรุงเทพมหานคร ที่กล่าวไปในเบื้องต้นเพื่อสรุปพื้นที่ที่มีแนวโน้มในการพัฒนาเป็นย่านการค้า โดยอาศัยปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของการใช้ที่ดิน
2. สัดส่วนของประชาชนกับการใช้ที่ดิน
3. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

4. การคมนาคมขนส่ง
5. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
6. การขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง
7. แผ่นดินทรุด
8. บทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

จากปัจจัยต่าง ๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่อาจสรุปได้ดังนี้

#### 1. เขตชั้นใน พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ได้ดังนี้

1.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน ในผังพระนครมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การค้า และสถานที่ราชการในสัดส่วนที่สูงมีการเพิ่มขึ้นของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าสูงร้อยละ 3.05 ต่อปี ได้แก่ในบริเวณ เขตบางรัก ปทุมวันและพญาไท สำหรับในผังธนบุรีมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีในสัดส่วนที่สูงได้แก่ในเขตธนบุรี และเขตคลองสาน

1.2 สัดส่วนของประชากรกับการใช้ที่ดิน ในผังพระนคร สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคือ 111 คน/ไร่ เพื่อการค้า 202 คน/ไร่ เขตที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่น ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ และดุสิต ส่วนเขตที่มีพื้นที่การค้ามากได้แก่ เขตบางรัก สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน และป้อมปราบฯ ในผังธนบุรีมีสัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 94 คน/ไร่ การค้า 232 คน/ไร่ โดยที่เขตที่มีพื้นที่อยู่มากคือ เขตคลองสาน และธนบุรี

1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ ในเขตชั้นในผังพระนคร มีการกระจุกตัวของย่านการค้า และศูนย์การค้ามากกว่าในเขตชั้นอื่น โดยกระจุกตัวในเขตบางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ประกอบกับมีสถานประกอบการ และแรงงานกระจุกตัวถึง 50.97% ของสถานประกอบการทั้งหมด โดยกระจายอยู่ในเขตบางรัก ปทุมวัน ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ พระนคร และพญาไท และจากการจัดเก็บภาษีอากร มีสัดส่วนที่สูงกว่าเขตชั้นอื่น

1.4 การคมนาคม ในเขตชั้นในผังพระนคร มีการเข้าถึงพื้นที่ในสัดส่วนที่สูง และมีสัดส่วนของพื้นที่ถนนอยู่ในเกณฑ์ที่สูง ยกเว้นเขตห้วยขวาง ในผังธนบุรี เขตคลองสานและเขตธนบุรีเป็นเขตที่มีพื้นที่ถนนสูง



1.5 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการในเขตขึ้นในผังพระนคร มีความพร้อมในการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยเฉพาะในบริเวณเขตต่าง ๆ ในเกาะรัตนโกสินทร์ และเขตบางรัก ปทุมวัน ญาไท เช่นเดียวกับเขตต่าง ๆ ในผังธนบุรีที่ได้รับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

1.6 การขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างในเขตขึ้นในผังพระนครมีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัย และการค้ามาก เมื่อเทียบในผังธนบุรี โดยได้แก่เขตพญาไท ดุสิต ห้วยขวาง บางรัก และปทุมวัน

1.7 แผ่นดินทรุดในเขตขึ้นในผังพระนคร และธนบุรีอยู่ในเขตที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินน้อยกว่า 5 ซม.ต่อปี และระหว่าง 5 - 10 ซม.ต่อปี ยกเว้นในเขตห้วยขวางที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินมากกว่า 10 ซม.ต่อปี

1.8 บทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ได้มีการกำหนดให้เขตต่าง ๆ ในเขตเกาะรัตนโกสินทร์เป็นสถานที่ราชการ สถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และย่านการค้าเก่า และกำหนดให้เขตบางรัก ปทุมวันและพญาไทบางส่วนเป็นย่านการค้า C.B.D.ของกรุงเทพมหานคร

## 2. เขตขึ้นกลาง พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ได้ดังนี้

2.1 ลักษณะการใช้ที่ดินในผังพระนครมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในสัดส่วนที่สูง และที่ว่างในสัดส่วนที่สูงเช่นเดียวกัน โดยได้แก่ในเขตบางกะปิ พระโขนง ยานนาวา และบางเขน ส่วนในผังธนบุรีมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในสัดส่วนที่สูง

2.2 สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดิน ในผังพระนคร มีสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกับประชากรเขตอยู่ในเกณฑ์สูง ได้แก่ ในเขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง และในผังธนบุรีมีสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกับประชากรเขต อยู่ในเกณฑ์สูง ได้แก่ เขตราชบุรีบูรณะ และภาษีเจริญ

2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ ในผังพระนครมีการกระจายตัวของย่านการค้าออกเป็นย่าน ๆ ในแต่ละเขต ได้แก่ ย่านลาดพร้าว และย่านบางเขนของเขตบางเขน ย่าน

มหาวิทยาลัยรามคำแหง เขตบางกะปิ ย่านสุขุมวิท และพระโขนงของเขตพระโขนง และมีการกระจายตัวของสถานประกอบการ และแรงงานมากในเขตพระโขนง ยานนาวา และบางเขน อีกทั้งการจัดเก็บภาษีอากรในเขตเหล่านี้ก็มีสัดส่วนที่สูง สำหรับในผังธนบุรีมีการกระจายตัวของย่านการค้าอยู่น้อย ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางกอกน้อย บริเวณย่านปิ่นเกล้า และเขตภาษีเจริญย่านบางแค

2.4 การคมนาคมในผังพระนคร มีสัดส่วนของพื้นที่ถนนสูงกว่าในผังธนบุรีของเขตชั้นกลาง ได้แก่ ในเขตบางเขน พระโขนงและบางกะปิ แต่การเข้าถึงพื้นที่ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ

2.5 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ในผังพระนครได้รับการบริการจากสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง ได้แก่บริเวณ เขตพระโขนง บางกะปิ บางเขน และยานนาวา ส่วนในผังธนบุรีได้แก่เขตภาษีเจริญ

2.6 การขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง ในผังพระนครมีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง ได้แก่ในบริเวณเขตพระโขนง บางกะปิ และบางเขน สำหรับในผังธนบุรีมีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่า ได้แก่ในเขตบางกอกน้อย และภาษีเจริญ

2.7 แผ่นดินทรุด ในเขตชั้นกลางผังพระนคร และผังธนบุรี มีการทรุดตัวของแผ่นดินที่ต่ำกว่า 5 ซม.ต่อปีในเขตต่าง ๆ ของผังธนบุรี และที่มีการทรุดตัวในระหว่าง 5-10 ซม.ต่อปี และมากกว่า 10 ซม.ต่อปีได้แก่ในเขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง

2.8 การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ในแผนพัฒนาได้กำหนดให้เขตต่าง ๆ ในเขตชั้นกลางทั้งผังพระนครและผังธนบุรีเป็นเขตขยายตัวของที่อยู่อาศัย และเป็นย่านพาณิชย์กรรมย่อย และให้มีอุตสาหกรรมการผลิตในเขตพระโขนง ยานนาวา ราษฎร์บูรณะ

### 3 เขตขึ้นนอก พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

3.1 ลักษณะการใช้ที่ดิน ในเขตขึ้นนอกฝั่งพระนคร และฝั่งธนบุรีมีการใช้ที่ดินที่เบาบางกว่าในเขตขึ้นในและขึ้นกลาง ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และที่ว่าง

3.2 สัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดิน เขตขึ้นนอกมีสัดส่วนประชากรกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเบาบางและการใช้ที่ดินประเภทอื่นก็เบาบางเช่นเดียวกัน ยกเว้นการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมอยู่ในเกณฑ์สูง ได้แก่บริเวณเขตลาดกระบัง มีนบุรี บางขุนเทียนและหนองแขม

3.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ เขตขึ้นนอกส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยและศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย ที่ให้บริการชุมชนในเขต และมีบางส่วนที่มีโรงงานอุตสาหกรรมประเภทการผลิตตั้งอยู่ได้แก่ เขตลาดกระบัง หนองแขม มีนบุรี และบางขุนเทียน

3.4 การคมนาคม เขตขึ้นนอกมีโครงข่ายด้านคมนาคม ที่ยังขาดประสิทธิภาพ โดยมีสัดส่วนถนนต่อพื้นที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ และการเข้าถึงพื้นที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ

3.5 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เขตขึ้นนอกนั้นยังขาดแคลนระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ที่จะให้บริการอย่างพอเพียง โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่โครงการขยายตัวของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

3.6 การขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างเขตขึ้นนอกมีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างต่ำ ส่วนใหญ่เป็นการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัย

3.7 แผ่นดินทรุด พื้นที่ส่วนใหญ่เขตขึ้นนอกอยู่ในเขตที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินต่ำกว่า 5 ซม.ต่อปี

3.8 บทบาทของพื้นที่ในแผนพัฒนา ในเขตขึ้นนอกนั้นถูกกำหนดให้เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง และเป็นแหล่งเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมที่สำคัญ



จากการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่เขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครสามารถสรุปได้ว่า กลุ่มพื้นที่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มแรกเป็นย่านการค้าเดิม และสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และกลุ่มที่สองเป็นย่านการค้าใจกลางเมือง และเขตที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน และญาไท กลุ่มพื้นที่ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย และเป็นย่านการค้าย่อย ซึ่งกระจายตัวอยู่ในเขตต่าง ๆ และกลุ่มพื้นที่ในเขตชั้นนอกเป็นชุมชนที่มีสมบูรณในตัวเอง และเป็นย่านอุตสาหกรรมและแหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ

### 3.13 บทบาทของเขตปทุมวัน

ในการพิจารณาพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลต่าง ๆ เบื้องต้นสามารถสรุปบทบาทของเขตปทุมวันในระดับภาคกรุงเทพมหานคร กล่าวคือ

1. ลักษณะกายภาพ เขตปทุมวันอยู่ในฝั่งพระนครของเขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร โดยที่อยู่ในบริเวณที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินอยู่ระหว่าง 5-10 ซม.ต่อปี และบางบริเวณมีการทรุดตัวน้อยกว่า 5 ซม.ต่อปี เป็นเขตที่ติดต่อกับเขตบางรัก ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นบริเวณเขตการค้าดั้งเดิมของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังต่อเนื่องกับเขตญาไท ห้วยขวาง และพระโขนง

2. การใช้ที่ดิน จากการใช้ที่ดินพ.ศ.2526 เขตปทุมวันที่มีการใช้ที่ดินหลัก คือ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การค้าและสถานศึกษา โดยที่สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเขตสูงกว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอยู่ 5.15% ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ากรุงเทพมหานคร โดยที่เขตพระโขนงมีสัดส่วนสูงที่สุด(14.58%) รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน(12.11%) บางกะปิ(9.51%) และญาไท(6.36%) ซึ่งเขตเหล่านี้มีขนาดพื้นที่เขตสูงกว่าเขตปทุมวันหลายเท่าตัว

3. ประชากร เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีประชากรอยู่ในกลุ่ม 100,000-200,000คน โดยที่มีความหนาแน่นประชากร 26 คนต่อไร่(พ.ศ.2528) สูงกว่าความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังเป็นเขตที่อยู่ในกลุ่มที่มีการกระจายตัวประชากรในพื้นที่มาก

4. ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับการใช้ที่ดิน เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าสูง คือในปีพ.ศ.2522 มี 207 คนต่อไร่ ครั้นในปีพ.ศ.2526 มี 290 คนต่อไร่ กล่าวได้ว่า เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเพิ่มมากขึ้น และอยู่ในกลุ่มเดียวกับ เขตสัมพันธวงศ์ และ บางรักที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าสูง

5. สภาพเศรษฐกิจ จากตารางที่ 3.12 ในพ.ศ.2528 กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาดิจิทัลถึง 49.59% เป็นการค้าส่งและค้าปลีก 13.53% และการธนาคาร ประกันภัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 13.86% และมีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมถึง ร้อยละ 8.01% ต่อปี

เมื่อพิจารณาถึงการจ้างงานในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่อยู่ในสาขาบริการ ถึงร้อยละ 70.38 กลุ่มที่มีการจ้างงานมากที่สุด ส่วนใหญ่อยู่ในฝั่งพระนครของเขตชั้นใน โดย เขตปทุมวันอยู่ในกลุ่มที่มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 7.8 ของการจ้างงานทั้งหมด จากการคาดการณ์เกี่ยวกับการจ้างงานในอนาคต (หน้าที่ 102) จะมีการจ้างงานในสาขาการค้าและบริการถึงร้อยละ 75 ของการจ้างงานรวม ฉะนั้นเขตปทุมวันมีแนวโน้มของการจ้างงานเพิ่มในอนาคตค่อนข้างสูง

ในด้านสถานประกอบการและแรงงานของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่กระจุกตัว อยู่ในเขตชั้นใน โดยเฉพาะฝั่งพระนครซึ่งเขตปทุมวันมีสัดส่วนสถานประกอบการร้อยละ 6.12 ของสถานประกอบการทั้งหมด และมีสัดส่วนแรงงานร้อยละ 9.98 ของแรงงานทั้งหมด โดยที่มีอัตราเติบโตของแรงงานเฉลี่ยร้อยละ 7.63 ต่อปี ซึ่งสถานประกอบการส่วนใหญ่เป็นประเภท การค้าส่งและค้าปลีก ภัตตาคารและโรงแรม แรงงานส่วนใหญ่เป็นประเภทการขนส่ง คลังสินค้า การขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคารและโรงแรม

ด้านภาษีอากร เขตปทุมวันเป็นเขตที่อยู่ในกลุ่มที่มีการจัดเก็บภาษีอากรประเภท การค้า นิติบุคคล และภาษีบุคคลธรรมดาสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

การค้าและบริการ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าสูงที่สุดใน กรุงเทพมหานคร ถึง 10 แห่ง และอยู่ในกลุ่มที่มีสถานประกอบการกระจุกตัวอยู่หนาแน่นเขต หนึ่งในกรุงเทพมหานคร และเป็นที่ตั้งของตลาดค้าส่งเสื้อผ้าสำเร็จ และอะไหล่เครื่องยนต์เก่า





6. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การให้บริการของสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ของกรุงเทพมหานครกระจายตัวอย่างทั่วถึงในฝั่งพระนครของเขตนครใน โดยเขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สำคัญ เช่น องค์การโทรศัพท์ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น ดังนั้นการได้รับบริการฯ ในเขตปทุมวันจึงเป็นไปอย่างทั่วถึง

7. การคมนาคม ในเขตกรุงเทพมหานคร ถนนส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่เขตนครกลางและเขตนครใน โดยเฉพาะถนนสายสำคัญ เช่น สายประธานหรือทางด่วน เป็นการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ในเขตนครในและเขตนครกลาง และมีโครงข่ายของถนนสายหลักและสายรอง รองรับปริมาณการจราจรจากเขตนครในกระจายสู่เขตนครกลางและเขตนครนอก เขตปทุมวันเป็นเขตหนึ่งที่ได้รับบริการจากระบบทางด่วนฯ และมีถนนสายหลักที่สำคัญ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพญาไท และถนนราชดำริ ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างเขตที่เป็นย่านธุรกิจเก่าของกรุงเทพมหานครและเขตที่มีแนวโน้มการเติบโตในด้านที่อยู่อาศัยและการค้า เช่น เขตพระโขนง พญาไทและเขตห้วยขวาง

8. พื้นที่ก่อสร้าง ในช่วงปีพ.ศ.2522-2527 มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัยและการค้าสูงเป็นจำนวนมาก การขออนุญาตประเภทที่อยู่อาศัยมีมากในบริเวณเขตนครกลาง ได้แก่ เขตพระโขนง บางกะปิและเขตภาษีเจริญ ส่วนการขออนุญาตปลูกสร้างประเภทการค้าส่วนใหญ่ อยู่ในบริเวณเขตนครใน ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวันและพญาไท เป็นต้น เขตปทุมวันเป็นเขตหนึ่งที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างประเภทการค้า โดยเฉพาะในปีพ.ศ.2526 มีการขออนุญาตถึง 361,770 ตารางเมตร

9. การกำหนดบทบาทของพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 กำหนดพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ โดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นในที่กำหนดให้เป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมและย่านธุรกิจใหม่ เป็นศูนย์กลางธุรกิจด้านบริการ ซึ่งเขตปทุมวันเป็นเขตหนึ่งซึ่งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว

ผู้ศึกษาเลือกศึกษาพื้นที่เขตปทุมวัน ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. เป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าต่อการใช้ที่ดินภายในเขตอยู่ในเกณฑ์สูง
2. เป็นเขตที่มีสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ากับประชากรอยู่ในเกณฑ์สูง
3. เป็นเขตที่ถูกกำหนดให้เป็นย่านการค้าใจกลาง (CBD.) ของกรุงเทพมหานคร ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร



4. เป็นเขตที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และย่านการค้ากระจุกตัวอยู่มาก และเป็นเขตที่ต่อเนื่องกับเขตบางรัก และเขตพญาไท
5. เป็นเขตที่มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
6. เป็นเขตที่มีระบบคมนาคม และการเข้าถึงพื้นที่ที่สมบูรณ์
7. เป็นเขตที่มีแนวโน้มของการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างเพื่อการค้าอยู่ในเกณฑ์สูง



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของเขตปทุมวัน

#### 4.1 ประวัติความเป็นมา\*

ย้อนหลังไปประมาณ สองร้อยปีก่อน ที่องที่เขตปทุมวันมีลักษณะเป็นทุ่งนา มีสภาพเป็นชนบทชานเมือง การคมนาคมติดต่อใช้เส้นทางคมนาคมทางเรือเพียงทางเดียว โดยมีคลองแสนแสบเป็นเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงกับคลองผดุงกรุงเกษม ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ได้เสด็จประพาสทอดพระเนตรบริเวณเหล่านี้ พระองค์ทรงเห็นว่า บริเวณคลองแสนแสบด้านทิศตะวันออกซึ่งเป็นเขตนาหลวง มีบัวพันธุ์ไทยขึ้นตามหนองบึงมาก จึงมีพระราชประสงค์จัดทำเป็นสระบัวชานกรุงขึ้นไว้สำหรับเป็นที่ประทับพักผ่อนในฤดูน้ำหลาก ต่อมาได้โปรดเกล้าฯ ให้สร้างพระอารามหลวงขึ้นและพระราชทานนามพระอารามหลวงนั้นว่า "วัดปทุมวนาราม" ทั้งมีความหมายว่า "ป่าบัว" บริเวณดังกล่าวนี้จึงมีชื่อว่า "ตำบลปทุมวัน" ซึ่งได้แก่วัดปทุมวนารามและบริเวณใกล้เคียง

ครั้นในพ.ศ. 2458 กรมพระนครบาลได้ประกาศจัดตั้งอำเภอปทุมวันขึ้น โดยในระยะแรกได้ใช้ที่ว่าการอำเภอสสามแยก (ซึ่งตั้งอยู่มุมถนนทรงวาด) เป็นที่ทำการเมื่อพ.ศ. 2459 จึงได้จัดตั้งที่ว่าการอำเภอปทุมวันขึ้น และมีที่ทำการอยู่มุมสี่แยกปทุมวัน ต่อมาในปีพ.ศ. 2506 จึงได้ย้ายที่ว่าการอำเภอมาอยู่ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

\*ที่มา : เขตปทุมวัน

#### 4.2 ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ

เขตปทุมวัน เป็นเขตหนึ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยอยู่ในบริเวณที่ติดต่อกับเกาะรัตนโกสินทร์ ประมาณละติจูดที่ 13 เหนือและลองจิจูดที่ 100 ตะวันออก เป็นเขตที่เป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่สำคัญ ย่านการค้า และศูนย์กลางคมนาคมโดยทางรถไฟ (สถานีรถไฟกรุงเทพฯ)

##### อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เขตพญาไท โดยมีคลองแสนแสบเป็นแนวเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตบางรักและเขตยานนาวา โดยมีถนนพระรามที่ 4 เป็นแนวเขต
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตพระโขนง โดยมีทางรถไฟชองนนทรีย์เป็นแนวเขต
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตป้อมปราบฯ โดยมีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นแนวเขต

#### 4.3 เขตการปกครอง

เขตปทุมวันแบ่งเขตการปกครองเป็น 4 แขวง โดยแต่ละแขวง มีขนาดพื้นที่ดังนี้

	พื้นที่	ไร่	ตารางกิโลเมตร
แขวงรองเมือง		812.50	1.30
แขวงวังใหม่		876.87	1.403
แขวงปทุมวัน		1,363.13	2.181
แขวงลุมพินี		2,198.13	3.485
พื้นที่เขตปทุมวันทั้งหมด		5,230.63	8.369

#### 4.4 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่ทั่วไปในเขตปทุมวันเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง ดินตอนชั้นล่างสุดเป็นดินอ่อน ปริมาณมีน้ำปอนอยู่ในอัตราส่วนสูง การขุดตัว จะขุดตัวลงอย่างช้า ๆ ได้ขึ้นดินอ่อนเป็นชั้นดินตะกอนที่อัดตัวแน่น ชั้นดินตะกอนนี้อยู่ในแนวถนนพระรามที่ 4



#### 4.4.1 ลักษณะดิน

ลักษณะดินในเขตปทุมวันเป็นลักษณะดินแบบเดียวกับในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ดินเหนียวดำกรุงเทพฯ (Bangkok Clays) พบอยู่ตามบริเวณที่ราบดินดอนสามเหลี่ยม ลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา

#### 4.4.2 แผ่นดินทรุด

กรุงเทพมหานครประสบปัญหาแผ่นดินทรุดอันเกิดจากการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล โดยปรากฏว่าในเดือนมีนาคม พ.ศ.2525 มีการใช้น้ำบาดาลในภาคเอกชนถึงวันละ 958,512 ลูกบาศก์เมตร และการประปานครหลวงได้สูบน้ำบาดาลเพื่อผลิตประปาวันละ 460,000 ลูกบาศก์เมตร จากการใช้ น้ำบาดาลเป็นจำนวนมากศาลจึงเป็นสาเหตุของการทรุดตัวของแผ่นดิน

คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ประสานงานในการศึกษา และวิจัยการป้องกัน และแก้ไขวิกฤตการณ์น้ำบาดาล และแผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานคร ร่วมกับกรมแผนที่ทหาร กรมทรัพยากรธรณี และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ในช่วงปีพ.ศ. 2521 - 2524 สรุปได้ว่าการทรุดตัว ณ จุดต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครในระดับสูงพอสมควร คือแบ่งเป็น

1. ระดับที่ 1 ทรุดตัวมาก 10 ซม.ต่อปี
2. ระดับที่ 2 ทรุดตัวระหว่าง 5 - 10 ซม.ต่อปี
3. ระดับที่ 3 ทรุดตัวน้อยกว่า 5 ซม.ต่อปี

พื้นที่เขตปทุมวันส่วนใหญ่อยู่ในระดับการทรุดตัวที่ 2 และ 3 คือระหว่าง 5 - 10 ซม.ต่อปี และน้อยกว่า 5 ซม.ต่อปี

#### 4.5 การใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน

##### 4.5.1 การใช้ที่ดินของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528

ในปีพ.ศ. 2527 เขตปทุมวันมีพื้นที่ทั้งหมด 5,230.63 ไร่ โดยมีการใช้ที่ดินแยกตามประเภท (ตารางที่ 4.1) ออกเป็น

1. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ทั้งหมด 1,026.66 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.63 ของพื้นที่เขต ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เรือนแถว ตึกแถว อาคารชุด แฟลต อพาร์ทเมนท์ และหอพัก
2. การใช้ที่ดินเพื่อการค้า มีการใช้ทั้งหมด 719.80 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.76 ของพื้นที่เขต ซึ่งได้แก่ ร้านค้าปลีก-ส่ง บริษัท สำนักงาน ธนาคาร ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สถานบันเทิง ภัตตาคาร และคลินิก
3. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีการใช้ทั้งหมด 34.41 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.66 ของพื้นที่เขตซึ่งได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม
4. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการใช้ทั้งหมด 32.45 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.62 ของพื้นที่เขต ซึ่งได้แก่ โกดังเก็บของ และคลังสินค้า
5. การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ มีการใช้ทั้งหมด 672.21 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.85 ของพื้นที่เขต ซึ่งได้แก่ สำนักรูปการและองค์การต่าง ๆ
6. การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา มีการใช้ทั้งหมด 786.4 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.03 ของพื้นที่เขต ซึ่งได้แก่ โรงเรียน วิทยาลัย และมหาวิทยาลัย
7. การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีการใช้ทั้งหมด 58.05 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ซึ่งได้แก่ วัด โบสถ์ต่าง ๆ และมัสยิด
8. การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจ มีการใช้ทั้งหมด 687.3 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.14 ของพื้นที่เขต ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น
9. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค มีการใช้ทั้งหมด 73.09 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.31 ของพื้นที่เขต ได้แก่ ที่ตั้งขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ เป็นต้น

10. การใช้ที่ดินเมื่อถนน ตรอก ซอย มีการใช้ที่ดิน 740.45 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.16 ของพื้นที่เขต
11. ที่ว่าง ในเขตปทุมวันมีพื้นที่ว่าง 68.73 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.31 ของพื้นที่ ซึ่งเป็นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา
12. แม่น้ำลำคลอง ในเขตปทุมวันมีพื้นที่ลำคลองทั้งหมด 59.25 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.13 ของพื้นที่เขต
13. พื้นที่อื่น ๆ หมายถึง บริเวณที่กำลังรื้อถอน อาคารบิด บริเวณที่กำลังก่อสร้าง (ไม่ทราบกิจการ) และอื่น ๆ ภายในเขตปทุมวัน มีพื้นที่ทั้งหมด 171.83 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.29 ของพื้นที่เขต

การใช้ที่ดินของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 อาจกล่าวได้ว่า มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ในแขวงลุมพินีและรองเมือง รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา โดยเฉพาะในแขวงปทุมวัน และแขวงวังใหม่ เป็นที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และวิทยาลัยเทคโนโลยีอุเทนถวาย การใช้ที่ดินเพื่อการค้า มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มาก ในแขวงลุมพินี แขวงวังใหม่ และแขวงรองเมือง นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ และการใช้ที่ดินเพื่อที่นักผ่อนหย่อนใจในสัดส่วนที่ค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสวนสาธารณะและสนามกีฬาที่สำคัญ ได้แก่ สวนลุมพินี และสนามกีฬาแห่งชาติ (แผนภูมิที่ 4.1)

แขวงปทุมวัน มีพื้นที่ทั้งหมด 1,363.13 ไร่ มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษามากที่สุด 459.92 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.18 ของพื้นที่แขวง คือ เป็นที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา วิทยาลัยเทคโนโลยีอุเทนถวาย รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อที่นักผ่อนหย่อนใจ 227.10 ไร่ (16.66% ของพื้นที่แขวง) ได้แก่ ราชมังคลาภิเษก การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 193.29 ไร่ (14.18% ของพื้นที่แขวง) ได้แก่ ที่ตั้งของโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย และการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 133.04 ไร่ (9.76% ของพื้นที่แขวง) ได้แก่บริเวณสยามสแควร์

แขวงลุมพินี มีพื้นที่ทั้งหมด 2,198.13 ไร่ มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 592.01 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.18 ของพื้นที่แขวง ได้แก่บริเวณถนนวิฑูรย์ ซอยหลังสวนและซอยชิดลม รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 446.73 ไร่ (20.15% ของ



ตารางที่ 4.1 แสดงการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน พ.ศ.2528

แขวง/เขต		พื้นที่เขต แขวง	ประเภทการใช้ที่ดิน										ที่ว่าง	แม่น้ำ ลำคลอง	อื่น ๆ
			พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	สถานที่ ราชการ	สถาบัน การศึกษา	ศาสนสถาน	ที่นันทนหย่อนใจ สวนสาธารณะ	สาธารณูปโภค	ถนน ตรอก ซอย			
รองเมือง	ไร่	812.5	248.63	127.40	15.76	17.39	18.77	17.06	36.32	-	131.14	118.76	1.05	26.16	54.36
	ร้อยละ	100.00	30.60	15.68	1.94	2.14	2.31	2.10	4.47	-	16.14	14.58	0.13	3.22	6.69
วังใหม่	ไร่	876.87	82.42	182.30	10.26	10.70	13.42	264.55	11.75	102.33	1.32	178.18	-	4.21	25.43
	ร้อยละ	100.00	9.40	20.79	1.17	1.22	1.53	30.17	0.20	11.67	0.15	20.32	-	0.48	2.90
ปทุมวัน	ไร่	1363.13	103.06	133.04	0.55	-	193.29	459.92	16.49	227.10	7.09	157.17	43.07	14.72	7.09
	ร้อยละ	100.00	7.60	9.76	0.04	-	14.18	33.74	1.21	16.66	0.52	11.53	3.16	1.08	0.52
ลุมพินี	ไร่	2178.13	592.01	277.06	7.84	4.36	446.73	44.87	3.49	357.87	33.54	286.64	24.61	14.16	84.95
	ร้อยละ	100.00	27.18	12.72	0.36	0.20	20.51	2.06	0.16	16.43	1.54	13.16	1.13	0.65	3.90
เขตปทุมวัน	ไร่	5230.63	1026.66	719.80	34.41	32.45	672.21	786.4	68.05	687.3	173.09	740.75	68.73	59.25	171.83
	ร้อยละ	100.00	19.63	13.76	0.66	0.62	12.85	15.03	1.11	13.14	3.31	14.16	1.31	1.13	3.29

หมายเหตุ : พื้นที่เขตและแขวงยึดถือตามข้อมูลของกองทะเบียนและปกครอง

ตัวเลขตามตารางนี้มาจากการปรับอัตราส่วนที่ได้จากการสำรวจและวัดจากกำหนดที่มาตราส่วน

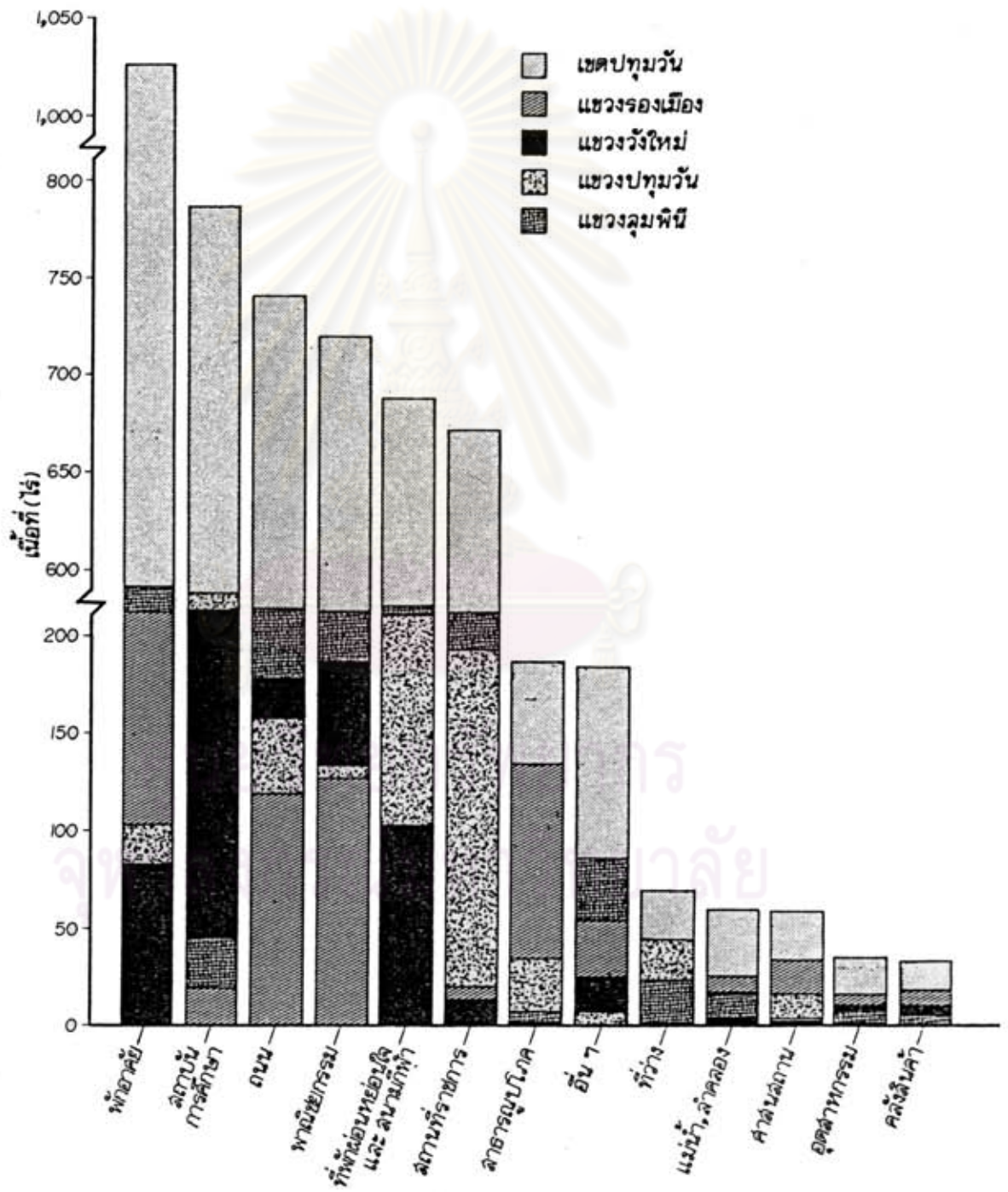
1 : 1,000

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร





แผนภูมิ 4.1 แล่งการใช้ที่ดิน เขตปทุมวัน (รายแขวง) ปี พ.ศ. 2528





พื้นที่แขวง) ได้แก่พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนเตรียมทหาร การใช้ที่ดินเพื่อที่พักผ่อนหย่อนใจมี 357.87 ไร่ (16.43% ของพื้นที่แขวง) คือพื้นที่บริเวณสวนลุมพินี และการใช้ที่ดินเพื่อการค้า มี 277.06 ไร่ (12.72% ของพื้นที่แขวง) ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนวิบูลย์ที่เป็นที่ตั้งตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และบริเวณถนนราชดำริ และถนนเพลินจิต

#### 4.5.2 รายละเอียดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2528 (แผนที่ที่ 4.1)

##### การใช้เพื่อที่อยู่อาศัย

เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,026.66 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.63 ของพื้นที่เขต(การใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวัน โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี แขวงรองเมือง แขวงปทุมวันและแขวงวังใหม่

เมื่อพิจารณาถึงประเภทการใช้สอยอาคาร เพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวัน พบว่ามี การใช้สอยอาคารทั้งหมด 7,120 หน่วย โดยที่เป็นการใช้อาคารประเภทตึกแถวมากที่สุดถึง 4,121 หน่วย หรือร้อยละ 57.88 รองลงมาได้แก่ การใช้สอยอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว 2,613 หน่วย หรือร้อยละ 36.70 การใช้สอยอาคารประเภทเรือนแถว 161 หน่วย การใช้สอยอาคารประเภทบ้านแฝด 131 หน่วย การใช้สอยอาคารประเภทอาคารชุด แพลต อพาร์ท เมนท์ 88 หน่วยและหอพัก 6 หน่วย ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่การใช้สอยอาคารประเภทตึกแถว มีการใช้สอยมากในแขวงรองเมืองและวังใหม่ สำหรับการใช้อาคารประเภทบ้านเดี่ยวมีการใช้สอยมากในบริเวณแขวงลุมพินี

ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย รายแขวงของเขตปทุมวันมีดังนี้

แขวงรองเมือง เป็นแขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 237.11 ไร่\* หรือ

\*จากการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2528

379,370 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.00 ของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวัน โดยมีการใช้ที่ดินประเภทนี้หนาแน่นในบริเวณถนนพระรามที่ 4 ถนนรองเมือง ถนนจรัสเมือง ถนนจามจุรี และถนนเจริญเมือง การใช้อาคารในแขวงนี้ส่วนใหญ่เป็นประเภทตึกแถวถึง 2,375 หน่วย รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และแฟลต อพาร์ทเมนท์

แขวงวังใหม่ เป็นแขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 76.63 ไร่ หรือ 122,448 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.75 ของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวัน โดยมีการใช้ที่ดินประเภทนี้หนาแน่นในบริเวณถนนพระรามที่ 4 ช่วงตัดระหว่างถนนพระรามที่ 6 และถนนพญาไท ลักษณะการใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทตึกแถว เช่นเดียวกับการใช้อาคารในแขวงรองเมือง

แขวงปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 100.715 ไร่หรือ 161,144 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.20 ของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตปทุมวัน โดยมีการใช้ที่ดินหนาแน่นในบริเวณถนนพระรามที่ 4 ช่วงสามย่าน และถนนราชประสงค์ ลักษณะการใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวถึง 317 หน่วย รองลงมาเป็นตึกแถว บ้านแฝด และแฟลต อพาร์ทเมนท์ แขวงนี้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของสถานศึกษา และโรงพยาบาล

แขวงลุมพินี เป็นแขวงที่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในเขตปทุมวันคือ 573.5 ไร่หรือ 917,720 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.06 ของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวัน โดยมีการใช้ที่ดินประเภทนี้หนาแน่นในบริเวณซอยหลังสวน ถนนวิทญู ซอยร่วมฤดี และซอยชิดลม ลักษณะการใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ตึกแถวและบ้านแฝด และเป็นแขวงที่มีการใช้อาคารประเภทอาคารชุด แฟลต และอพาร์ทเมนท์ถึง 77 หน่วย

#### การใช้ที่ดินเพื่อการค้า

เขตปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าทั้งสิ้น 688.605 ไร่หรือ 1,101,765 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.71 ของการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน ลักษณะกิจกรรมโดยส่วนใหญ่เป็นการค้าปลีก บริษัท สำนักงานและบริการ (โรงแรม) ย่านการค้าสำคัญ ในเขต ได้แก่ บริเวณราชประสงค์ เพลินจิต ชิดลม สยามสแควร์ เจริญผล และรองเมือง เป็นต้น



จากการสำรวจการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 พบว่า มีการใช้อาคารเพื่อการค้า 4,969 หน่วย โดยแยกเป็นการใช้อาคารประเภท ร้านค้าปลีก 2,487 หน่วย(50.08%) รองลงมาเป็นประเภทบริการ 1,540 หน่วย บริษัทสำนักงาน 439 หน่วย นอกจากนี้มีการใช้อาคารขนาดใหญ่ประเภทอาคารสำนักงานถึง 97 หน่วย และห้างสรรพสินค้า 8 แห่ง รวมทั้งโรงแรมอีก 19 แห่ง เป็นที่สังเกตว่าการใช้อาคารประเภทร้านค้าปลีกที่มีอยู่จำนวนมากเป็นร้านค้าตามตึกแถวริมถนน สำหรับการใช้อาคารประเภทบริการเป็นการบริการซ่อมเครื่องจักร เครื่องยนต์ต่าง ๆ อะไหล่ของยานพาหนะ ส่วนใหญ่รวมตัวอยู่ในบริเวณแขวงวังใหม่ ซอยจุฬาลงกรณ์ 4 และแขวงรองเมือง บริเวณถนนรองเมือง นอกจากนี้ในเขตนี้ยังเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เช่น อาคารสินธร ที่ตั้งของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารมหาทุนพลาซ่า อัมรินทร์พลาซ่า เป็นต้น และเป็นที่ตั้งของย่านการค้า (Shopping Center) เช่น บริเวณสยามสแควร์ ศูนย์การค้ามาบุญครอง ราชดำริอาเซต เพลินจิตอาเซต และโครงการศูนย์การค้าโลกวังเพชรบูรณ์ (กำลังก่อสร้าง) เป็นต้น

#### การใช้ที่ดินเพื่อการค้า ระดับแขวงของเขตปทุมวัน

เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อการค้าระดับแขวงของเขตปทุมวัน จะพบว่า

แขวงรองเมือง มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 121.51 ไร่หรือ 194,416 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.65 ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้สอยอาคารในลักษณะพาณิชย์-อาศัย ได้แก่ตึกแถว ซึ่งขึ้นล่างใช้เป็นพื้นที่ประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย มีลักษณะที่เรียกว่า Mixed Use โดยมีอาคารในลักษณะนี้ถึง 1,893 หน่วย สำหรับอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์โดยเฉพาะมี 46 หน่วย อาคารในลักษณะพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าปลีก และร้านบริการ

แขวงวังใหม่ มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 169.28 ไร่ หรือ 270,847 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.58 ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน ในแขวงนี้มีการใช้สอยอาคารเพื่อการค้าทั้งสิ้น 1,814 หน่วย โดยแยกเป็นการใช้สอยอาคารแบบพาณิชย์-พักอาศัย 1,785 หน่วย ได้แก่ ร้านค้าปลีก บริการ และสำนักงาน อาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถว และมีการใช้อาคารแบบ Mixed Use เช่นเดียวกับอาคารในแขวงรองเมือง ส่วนการใช้สอยอาคารแบบพาณิชย์มี 29 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า





แขวงปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 129.293 ไร่ หรือ 206,869 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.78 ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน ในแขวงนี้มีการใช้สอยอาคารเพื่อการค้าทั้งสิ้น 590 หน่วย เป็นการใช้สอยอาคารแบบพาณิชย์-พักอาศัย 564 หน่วย และแบบพาณิชย์มี 26 หน่วย พื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงเป็นพื้นที่ของสถานศึกษา และมีย่านการค้าที่สำคัญ เช่นสยามสแควร์ สามย่าน ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถวริมถนน

แขวงลุมพินี มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 268.52 ไร่ หรือ 429,627 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.99 ของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน นับเป็นแขวงที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุดในเขต การใช้สอยอาคารเพื่อการค้าแยกเป็นการใช้สอยอาคารเพื่อพาณิชย์-พักอาศัย 512 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีก บริการ และสำนักงาน ได้แก่ บริเวณถนนวิทญู ซอยชิดลม และถนนเพลินจิต ส่วนการใช้สอยอาคารเพื่อพาณิชย์มี 113 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และสถานบันเทิง ได้แก่ บริเวณถนนวิทญู ซอยชิดลม และถนนราชดำริ การใช้สอยอาคารเพื่อพาณิชย์ โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือศูนย์การค้า ในแขวงนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถาบันเงินทุนต่าง ๆ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นที่ตั้งของโรงแรมขนาดใหญ่ เช่น โรงแรมวิลตันปาร์คนายเลิศ โรงแรมริเจนท์ โรงแรมนิวมิเดียเรียล และโรงแรมเอราวัณ เป็นต้น

#### การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมของเขตปทุมวัน

เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 32.603 ไร่ หรือ 52,165 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.65 ของการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน โดยมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมของเขตปทุมวัน นั้นแยกออกเป็น โรงงานอุตสาหกรรม 18 หน่วย และโรงงานอุตสาหกรรม-พักอาศัย 281 หน่วย ซึ่งเป็นลักษณะการใช้สอยอาคารแบบ Mixed Use โดยส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่ ซึ่งมีการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัย แขวงที่มีการใช้สอยอาคารแบบโรงงานอุตสาหกรรมมาก ได้แก่ แขวงรองเมือง และแขวงลุมพินี เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในรายแขวงของเขตปทุมวัน จะพบว่า

แขวงรองเมืองมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากที่สุดคือ 15.03 ไร่ หรือ 24,043 ตารางเมตร โดยมีการใช้สอยอาคารเพื่ออุตสาหกรรมทั้งสิ้น 198 หน่วย แยกเป็นการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัย 189 หน่วย และโรงงานอุตสาหกรรม 9 หน่วย

แขวงวังใหม่ มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 9.56 ไร่ หรือ 15,303 ตารางเมตร โดยที่มีการใช้สอยอาคารเพื่ออุตสาหกรรม 87 หน่วย แยกเป็นการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัย 86 หน่วย และโรงงานอุตสาหกรรม 1 หน่วย

แขวงปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมน้อยที่สุดคือ 0.503 ไร่ หรือ 805 ตารางเมตร โดยมีการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียว เนื่องจากแขวงนี้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของสถานศึกษา และสาธารณูปการที่สำคัญ

แขวงลุมพินี มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม 7.51 ไร่ หรือ 12,012 ตารางเมตร โดยที่มีการใช้อาคารประเภทนี้ 10 หน่วย แบ่งเป็นการใช้สอยอาคารแบบโรงงานอุตสาหกรรม 8 หน่วย และแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัย 2 หน่วย

ในเขตปทุมวันมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กซึ่งเป็นอุตสาหกรรมบริการ กิจบริการ และอุตสาหกรรมทั่วไป และส่วนใหญ่มีลักษณะการใช้สอยอาคารแบบอุตสาหกรรม-พักอาศัย อุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเครื่องยนต์ เครื่องจักรอุปกรณ์และอะไหล่ต่างๆ รวมทั้งผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์

การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า

เขตปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้าทั้งหมด 30.65 ไร่ หรือ 49,040 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.61 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดของเขตปทุมวัน โดยที่แขวงรองเมืองมีการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้ามากที่สุด 16.59 ไร่ หรือ 26,548 ตารางเมตร มีคลังสินค้าทั้งสิ้น 71 หน่วย รองลงมาได้แก่แขวงวังใหม่ มีการใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า 9.94 ไร่ หรือ 15,896 ตารางเมตร และแขวงลุมพินี มีการใช้ 4.12 ไร่ ยกเว้นในแขวงปทุมวันเพียงแขวงเดียวที่ไม่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้





## การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ

เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ 651.03 ไร่หรือ 1,041,658 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.96 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตปทุมวัน การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ ได้แก่ สถานที่ราชการ องค์การอิสระ สถานทูต สาธารณูปการ เช่น ที่ว่าการเขตปทุมวัน สถานีตำรวจ กรมพลศึกษา สนามกีฬาแห่งชาติ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย การรถไฟแห่งประเทศไทยและโรงพยาบาลตำรวจ เป็นต้น การใช้ดินประเภทนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี ประมาณ 432.78 ไร่ หรือ 692,455 ตารางเมตร(30 หน่วยงาน)คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.48 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการ ในเขตปทุมวัน พื้นที่ส่วนใหญ่ได้แก่ บริเวณถนนพระรามที่ 4 ถนนวิฑู ถนนราชดำเนินและถนนราชประสงค์ เป็นต้น รองลงมาได้แก่ ในแขวงปทุมวันมีพื้นที่ 187.89 ไร่ หรือ 300,624 ตารางเมตร(28.86%) ได้แก่ ในบริเวณถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1

## การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา

เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาสูงคือ 752.51 ไร่ หรือ 1,204,016 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.97 ของการใช้ที่ดินภายในเขต โดยที่เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาขนาดใหญ่ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒวิทยาเขตปทุมวัน วิทยาเขตพลศึกษา โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา วิทยาลัยเทคโนโลยีอุเทนถวาย วิทยาลัยเทคโนโลยีปทุมวัน โรงเรียนสาริตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โดยที่สถานศึกษาเหล่านี้มีการขยายตัวอยู่ในบริเวณถนนพญาไท ถนนอังรีดูนังส์ ถนนพระรามที่ 1

## พื้นที่สถานศึกษาของเขตปทุมวันแยกเป็นรายแขวงดังนี้

แขวงรองเมือง มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา 16.23 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.16 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของเขต มีสถานศึกษาทั้งสิ้น 11 แห่ง โดยกระจายอยู่ในบริเวณถนนรองเมือง ถนนจรัลเมือง



แขวงวังใหม่ มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา 245.68 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.35 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของเขตปทุมวัน มีสถานศึกษาทั้งสิ้น 7 หน่วย โดยกระจายอยู่ในบริเวณ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพญาไท

แขวงปทุมวัน มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา 447.06 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.41 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของเขตปทุมวัน มีสถานศึกษาทั้งสิ้น 10 หน่วย โดยกระจายอยู่ในบริเวณถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1 ถนนอังรีดูนังส์ และถนนราชดำริ เป็นต้น

แขวงลุมพินี มีการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษา 43.54 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.79 ของการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของเขตปทุมวัน มีสถานศึกษาทั้งสิ้น 15 หน่วย โดยกระจายอยู่ในบริเวณถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ ซอยร่วมฤดี

#### การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถาน

บริเวณที่เป็นที่ตั้งของศาสนสถาน ในเขตปทุมวันมีพื้นที่รวมทั้งหมด 55.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ของการใช้ที่ดินภายในเขต โดยกระจายอยู่ในแขวงรองเมืองมากที่สุด 33.66 ไร่ (28.85%) แขวงลุมพินีมี 3.35 ไร่ (6.02%) และแขวงวังใหม่มีพื้นที่ 1.60 ไร่ (2.87%) อันได้พื้นที่วัดวาอารามต่าง ๆ มีสยิดอิสลาม ศาลเจ้าจีน โบสถ์ในคริสต์ศาสนา ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ ถนนพระรามที่ 1 ถนนรองเมือง ซอยร่วมฤดี เป็นต้น

#### การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค

เขตปทุมวัน มีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคทั้งสิ้น 165.53 ไร่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.30 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตปทุมวัน แขวงที่มีพื้นที่สาธารณูปโภคมากที่สุดคือ แขวงรองเมือง มีพื้นที่ 125.05 ไร่ (200,094 ตารางเมตร) รองลงมาได้แก่แขวงลุมพินี มีพื้นที่ 32.40 ไร่ (51,836 ตารางเมตร) แขวงปทุมวันมีพื้นที่ 6.9 ไร่ (11,040 ตารางเมตร) และแขวงวังใหม่ มีพื้นที่ 1.18 ไร่ (1,890 ตารางเมตร) พื้นที่สาธารณูปโภคของเขตปทุมวัน ได้แก่ สถานีรถไฟกรุงเทพฯ หน่วยบริการประปาเขตลุมพินี ชุมสายโทรคมนาคม สถานีไฟฟ้าย่อย โดยมากอยู่ในบริเวณถนนรองเมือง ถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4

### การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในเขตปทุมวันมีพื้นที่ทั้งหมด 662.43 ไร่ หรือ 1,059,888 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.18 ของการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน โดยมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจทั้งหมด 4 แห่ง แขวงที่มีพื้นที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจมากที่สุด คือ แขวงลุมพินี มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ 346.73 ไร่ (554,780 ตารางเมตร) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.31 และแขวงวังใหม่ 95.03 ไร่ (152,051 ตารางเมตร) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.35 เป็นที่สังเกตได้ว่า แขวงรองเมืองเพียงแขวงเดียวที่ไม่มีพื้นที่สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

บริเวณสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเขตปทุมวัน ได้แก่ สวนลุมพินี สนามกีฬาแห่งชาติ และสวนหย่อมต่าง ๆ เป็นต้น

### ถนนทางสาธารณะอื่น ๆ

เขตปทุมวัน เป็นเขตที่มีพื้นที่ถนนและทางสาธารณะอื่น ๆ ในอัตราส่วนต่อพื้นที่เขตสูง คือมีพื้นที่ถนนทั้งหมด 708.951 ไร่ หรือ 1,34,322 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.11 ของการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน โดยที่ถนนที่เป็นสายประธานในเขตมีความกว้างประมาณ 25 เมตรขึ้นไป ได้แก่ ถนนพระรามที่ 4 ถนนวิทญู ถนนเพลินจิต ถนนพระรามที่ 1 ถนนอังรีดูนังส์ ถนนราชดำริ ถนนพญาไทและถนนราชประสงค์ เป็นต้น แขวงที่มีพื้นที่ถนนมากที่สุดได้แก่ แขวงลุมพินีมี 277.73 ไร่หรือ 444,379 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่แขวงวังใหม่ แขวงปทุมวัน และแขวงรองเมือง

เมื่อพิจารณา สัดส่วนถนนต่อพื้นที่แขวง ในแต่ละแขวงของเขตปทุมวัน พบว่า แขวงวังใหม่มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 20.33 รองลงมาได้แก่ แขวงรองเมืองมีสัดส่วนร้อยละ 14.58 แขวงลุมพินีมีสัดส่วนร้อยละ 13.16 และแขวงปทุมวันมีสัดส่วนร้อยละ 11.53

## แม่น้ำลำคลอง

เขตปทุมวันมีพื้นที่ที่เป็นลำคลองประมาณ 56.64 ไร่ หรือ 91,108 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.13 ของพื้นที่เขตลำคลอง โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงรองเมือง แขวงปทุมวันและแขวงลุมพินี คลองที่สำคัญในเขตปทุมวัน ได้แก่ คลองผดุงกรุงเกษม คลองแสนแสบ คลองบางคลองในเขตปทุมวันได้ถมเป็นถนนหรือพื้นที่ไป ได้แก่ คลองไผ่สิงห์โต คลองอรชร

## พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา

เขตปทุมวันมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา 66.56 ไร่หรือ 106,496 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.22 ของพื้นที่เขต โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงปทุมวัน 41.80 ไร่ รองลงมาได้แก่ แขวงลุมพินี 23.76 ไร่ และแขวงรองเมือง 1 ไร่ แขวงวังใหม่ไม่มีพื้นที่ว่าง เนื่องจากพื้นที่ว่างในแขวงถูกใช้ไปในการก่อสร้างอาคาร

## บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน

บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน ได้แก่ บริเวณที่กำลังรื้อถอน อาคารที่ปิดขณะกำลังสำรวจ บริเวณที่กำลังก่อสร้าง (ที่ไม่ทราบกิจการ) ซึ่งในเขตปทุมวันมี 164.76 ไร่ หรือ 263,616 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.27 ของพื้นที่เขต โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี แขวงรองเมือง แขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน ตามลำดับ

### 4.5.3 ลักษณะสภาพอาคาร และความสูงอาคาร (ตารางที่ 4.2)

เขตปทุมวันมีอาคารทั้งสิ้น 14,730 หลัง โดยแยกแขวงรองเมืองมีอาคาร 6,149 หลัง (41.74%) แขวงวังใหม่มีอาคาร 3,578 หลัง (24.29%) แขวงปทุมวันมีอาคาร 1,769 หลัง (12.01%) และแขวงลุมพินีมีอาคาร 3,234 หลัง (21.96%) โดยที่ภายในเขตปทุมวันอาคารส่วนใหญ่เป็นประเภทตึก มีสภาพปานกลาง และมีความสูง 1 - 4 ชั้น เมื่อแยกพิจารณาเป็นรายแขวงจะพบว่า



1. แขวงรองเมืองมีอาคารทั้งหมด 6,149 หลัง โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึก(73.83%) อาคารประเภทไม้(23.47%) โดยที่อาคารในแขวงนี้ส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง (50.54%) และสภาพเก่า(44.42%) ความสูงของอาคารในแขวงมีความสูง 2 - 3 ชั้น
2. แขวงวังใหม่มีอาคารทั้งหมด 3,578 หลัง โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึก (94.77%) และอาคารส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง(69.39%) และสภาพเก่า(26.42%) ความสูงของอาคารในแขวงนี้มีความสูง 2 - 3 ชั้น
3. แขวงปทุมวันมีอาคารทั้งหมด 1,769 หลัง โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึก (68.06%) และอาคารประเภทไม้(31.37%) สภาพอาคารส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง(49.41%) และสภาพเก่า(36.41%) โดยที่ในแขวงมีอาคารส่วนใหญ่มีความสูง 1 - 3 ชั้น
4. แขวงลุมพินี มีอาคารทั้งหมด 3,234 หลัง โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทตึก (55.35%) และอาคารประเภทปานกลาง(41.22%) สภาพอาคารส่วนใหญ่มีสภาพปานกลาง (41.22%) และสภาพเก่า(36.02%) โดยที่แขวงนี้อาคารส่วนใหญ่มีความสูง 1 - 2 ชั้น

กล่าวโดยสรุปอาคารส่วนใหญ่ในเขตปทุมวัน อยู่ในแขวงรองเมือง และเป็นอาคารประเภทตึก โดยที่สภาพอาคารจะมีสภาพปานกลางและเก่า มีความสูงส่วนใหญ่ประมาณ 1-3 ชั้น

#### ลักษณะสภาพอาคารในเขตปทุมวัน

เมื่อพิจารณาสภาพอาคารในเขตปทุมวัน โดยแยกตามประเภทวัสดุโครงสร้างอาคาร สภาพอาคาร และความสูงอาคารจะพบว่า

#### วัสดุโครงสร้างอาคาร

ตึก ในเขตปทุมวันมีอาคารประเภทตึก10,925 หลัง(74.17%) โดยที่แขวงรองเมืองมีอาคารประเภทตึกมากที่สุด(41.56%) รองลงมาแขวงวังใหม่(31.00%) แขวงลุมพินี (16.38%) และแขวงปทุมวัน(11.02%)

ไม้ ในเขตปทุมวันมีอาคารประเภทไม้ 3,387 หลัง(22.99%) ของอาคารในเขตปทุมวัน โดยที่แขวงรองเมืองมีอาคารประเภทไม้มากที่สุด(42.60%) รองลงมาแขวงลุมพินี (36.08%) แขวงปทุมวัน(16.39%) และแขวงวังใหม่(4.98%)

ตึก-ไม้ ในเขตปทุมวันมีอาคารประเภทตึก-ไม้ 402 หลัง (2.73% ของอาคารในเขตปทุมวัน) โดยที่แขวงลุมพินีมีอาคาร ประเภทตึก-ไม้มากที่สุด(55.22%) รองลงมาได้แก่ แขวงรองเมือง(37.31%) แขวงวังใหม่(4.98%) และแขวงปทุมวัน(2.49%)

#### สภาพอาคาร

สภาพอาคารภายในเขตปทุมวันสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท (แผนที่ที่ 4.2)

1. อาคารสภาพใหม่ ในเขตปทุมวันมีอาคารสภาพใหม่ 1,450 หลัง(9.84% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยที่แขวงลุมพินีมีอาคารสภาพใหม่มากที่สุด(50.76%) รองลงมาได้แก่แขวงรองเมือง(21.38%) แขวงปทุมวัน(17.52%) และแขวงวังใหม่(10.34%)
2. อาคารสภาพปานกลาง ในเขตปทุมวันมีอาคารสภาพปานกลาง 7,798 หลัง (52.94% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยที่แขวงรองเมืองมีอาคารสภาพปานกลางมากที่สุด(39.86%) รองลงมาได้แก่แขวงวังใหม่(31.84%) แขวงลุมพินี(17.09%) แขวงปทุมวัน (11.21%)
3. อาคารสภาพเก่า ในเขตปทุมวันมีอาคารสภาพเก่า 5,482 หลัง(37.22%ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยที่แขวงรองเมืองมีอาคารสภาพเก่ามากที่สุด(49.82%) รองลงมาได้แก่ แขวงลุมพินี(21.25%) แขวงวังใหม่(17.24%) และแขวงปทุมวัน(11.89%)

#### ความสูงอาคาร

ความสูงอาคารภายในเขตปทุมวันสามารถแบ่งเป็น 6 ประเภท

1. อาคารที่มีความสูง 1 ชั้น อาคารที่มีความสูง 1 ชั้นในเขตปทุมวันมีทั้งหมด 1,961 หลัง(13.15%ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยที่เขตรองเมืองมีอาคารที่มีความสูง 1 ชั้นมากที่สุด(34.32%) แขวงปทุมวัน(20.09%) และแขวงวังใหม่(10.00%)
2. อาคารที่มีความสูง 2 ชั้น อาคารที่มีความสูง 2 ชั้นในเขตปทุมวันมีทั้งหมด 6,975 หลัง(47.35% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) โดยเขตรองเมืองมีอาคารที่มีความสูง 2 ชั้นมากที่สุด(40.09%) รองลงมาได้แก่แขวงลุมพินี(25.84%) แขวงวังใหม่(24.29%) และแขวงปทุมวัน(9.79%)



3. อาคารที่มีความสูง 3 ชั้น ในเขตปทุมวัน อาคารที่มีความสูง 3 ชั้นมี 4,112 หลัง (27.92% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) แขวงที่มีอาคารสูง 3 ชั้นมากที่สุดคือ แขวง รongเมือง(43.70%) รองลงมาได้แก่แขวงวังใหม่(35.94%) แขวงลุมพินี(10.68%) และ แขวงปทุมวัน(9.58%)

4. อาคารที่มีความสูง 4 ชั้น ในเขตปทุมวันอาคารที่มีความสูง 4 ชั้นมี 1,334 หลัง (9.06% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) แขวงที่มีอาคารสูง 4 ชั้นมากที่สุดคือ แขวง รongเมือง(53.60%) รองลงมาได้แก่ แขวงปทุมวัน(18.96%) แขวงลุมพินี(15.14%) และ แขวงวังใหม่(12.29%)

5. อาคารที่มีความสูง 5 ชั้น ในเขตปทุมวัน อาคารที่มีความสูง 5 ชั้น มี 257 หลัง (1.74% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) แขวงที่มีอาคารสูง 5 ชั้น มากที่สุดคือ แขวง รongเมือง(49.81%) รองลงมาได้แก่แขวงลุมพินี(27.24%) แขวงวังใหม่(15.18%) และ แขวงปทุมวัน(7.78%)

6. อาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น ในเขตปทุมวัน อาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้นมี 91 หลัง(0.74% ของอาคารทั้งหมดในเขตปทุมวัน) แขวงที่มีอาคารสูงเกิน 5 ชั้นมากที่สุดคือ แขวงลุมพินี(52.75%) รองลงมาได้แก่แขวงปทุมวัน(27.47%) แขวงรongเมือง(12.09%) และแขวงวังใหม่(7.69%)

กล่าวโดยสรุป ลักษณะสภาพอาคารและความสูงของอาคารในเขตปทุมวัน อาคาร ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภทตึก โดยเฉพาะในแขวงรongเมืองและแขวงวังใหม่ ในบริเวณ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 6 ถนนรongเมือง จะมีอาคารประเภทตึก แถวอยู่ตามสองฝากถนนและในบริเวณด้านใน ส่วนในแขวงปทุมวันและแขวงลุมพินีจะเป็นอาคาร สถานที่ราชการและอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นในถนนวิทญู่นั้นมีอาคารประเภทไม้มาก เนื่องจากเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยเก่า ส่วนสภาพอาคารของเขตปทุมวัน ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มี สภาพปานกลาง สำหรับอาคารที่มีสภาพเก่าส่วนมากอยู่ในแขวงรongเมืองในบริเวณ ถนนรong เมือง ซอยรongเมือง ซอยต่าง ๆ ถนนจารุเมือง และอาคารด้านหลังวัดชัยมงคล แขวงลุมพินี ในบริเวณซอยพระเจน และซอยโปลิ อาคารที่มีสภาพใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินีและแขวง ปทุมวัน ในบริเวณถนนราชดำริ ถนนวิทญู ซอยชิดลม ถนนพญาไท และถนนเพลินจิต



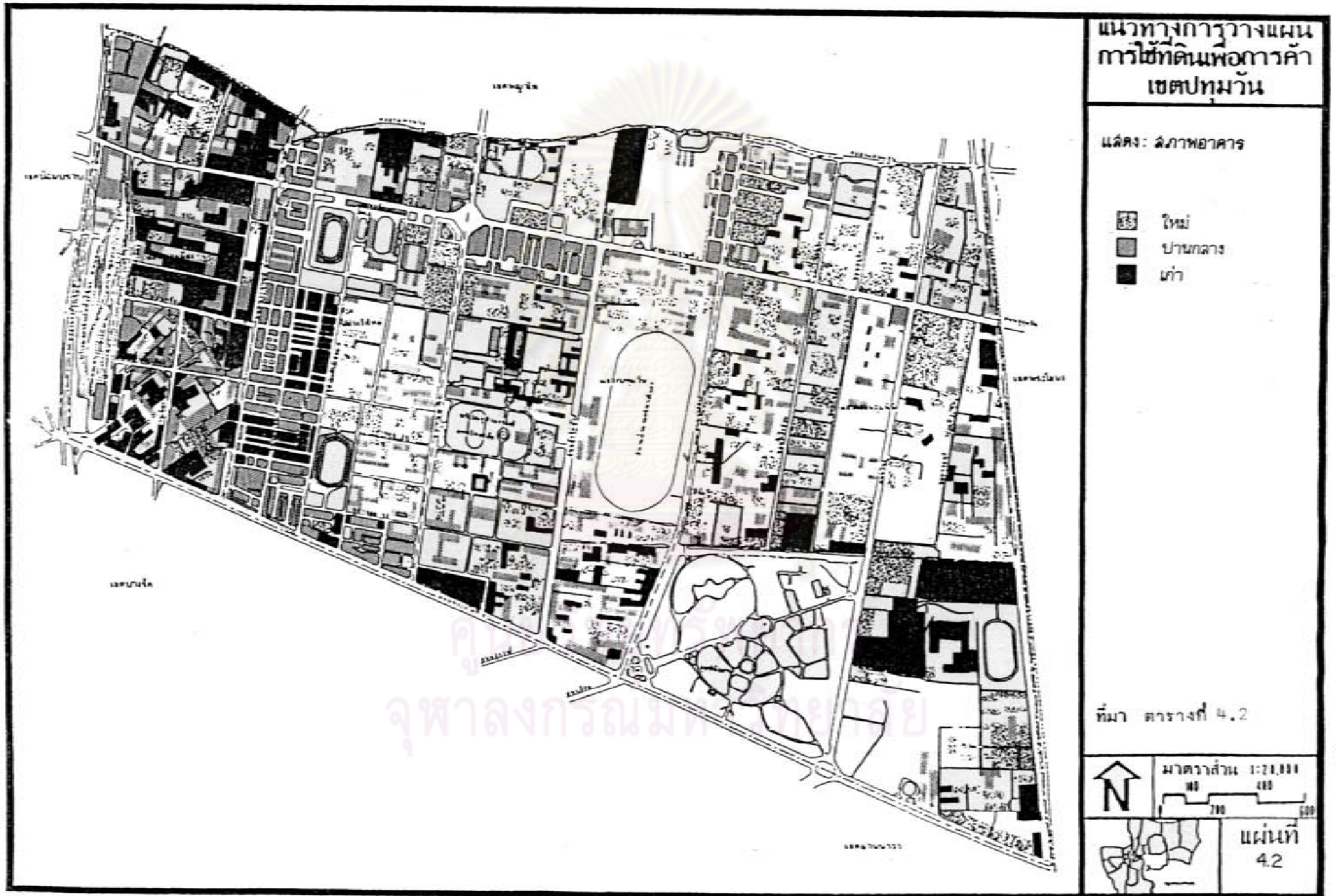
ตารางที่ 4.2 ลักษณะสภาพอาคาร วัสดุโครงสร้าง และความสูงอาคารเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2528

ลักษณะอาคาร	แขวงรองเมือง		แขวงวังใหม่		แขวงปทุมวัน		แขวงลุมพินี		เขตปทุมวัน		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
จำนวนอาคารรวม (หลัง)	6,149	100.00	3,578	100.00	1,769	100.00	3,234	100.00	14,730	100.00	
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	4,540	73.83	3,391	94.77	1,204	68.06	1,790	55.35	10,925	74.17
	ไม้	1,443	23.47	167	4.67	555	31.37	1,222	37.79	3,387	22.99
	ตึก/ไม้	150	2.44	20	0.56	10	0.57	222	6.86	402	2.73
	อื่น ๆ	16	0.26	-	-	-	-	-	-	16	0.11
สภาพอาคาร	ใหม่	310	5.04	150	4.19	254	14.36	736	22.76	1,450	9.84
	ปานกลาง	3,108	50.54	2,483	69.40	874	49.41	1,333	41.22	7,798	52.94
	เก่า	2,731	44.41	945	26.41	641	36.24	1,165	36.02	5,482	37.22
ความสูงอาคาร	1	698	11.35	166	4.64	394	22.27	673	20.81	1,961	13.31
	2	2,796	45.47	1,694	47.34	685	38.72	1,802	55.72	6,975	47.35
	3	1,801	29.29	1,478	41.31	394	22.27	439	13.57	4,112	27.92
	4	715	11.63	164	4.58	253	14.30	202	6.25	1,334	9.06
	5	128	2.08	39	1.09	20	1.13	70	2.16	257	1.74
	>5	11	0.18	7	0.20	25	1.41	48	1.48	91	0.62

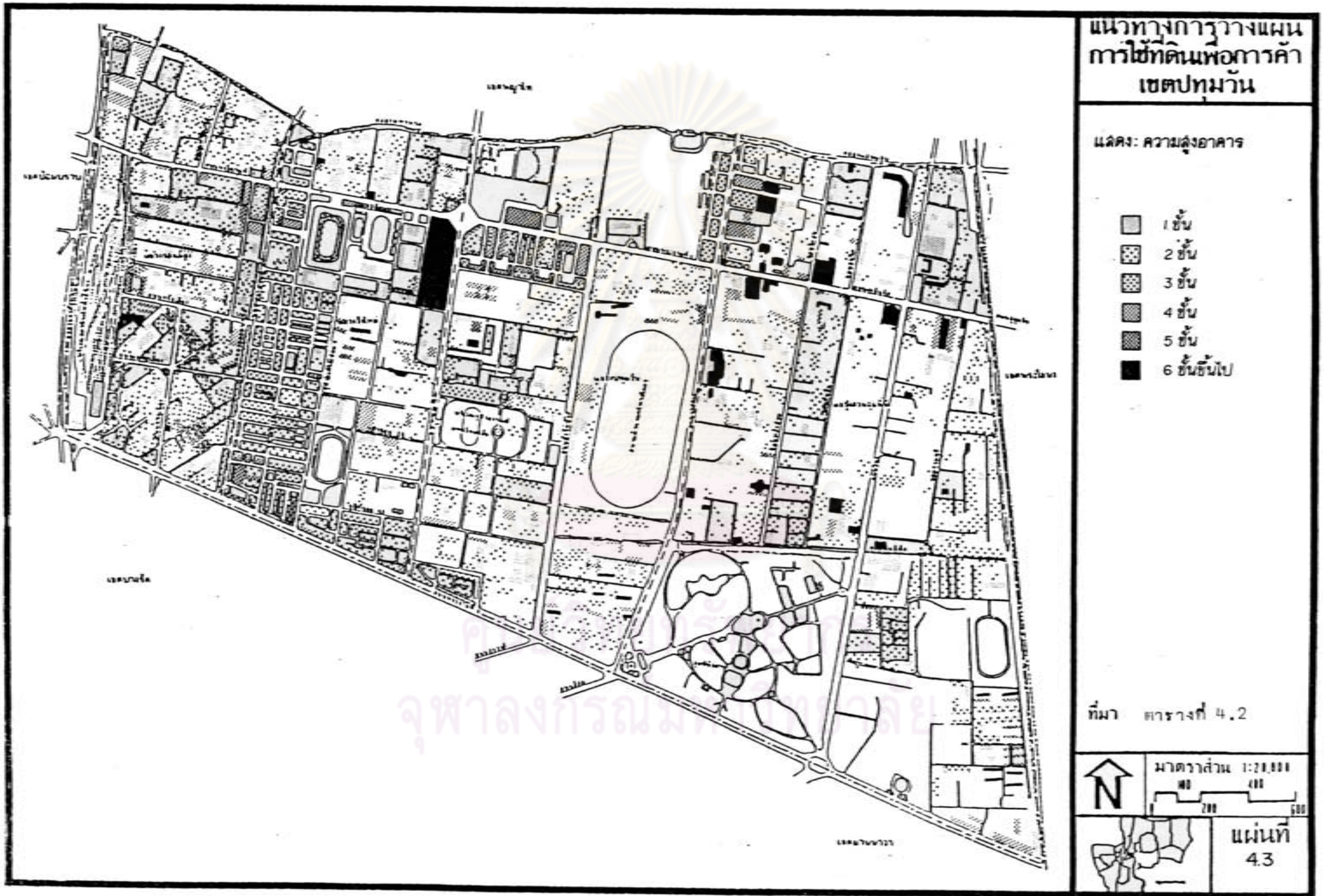
ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : อาคารประเภทเรือนแถว ตึกแถว แต่ละห้องนับเป็นหนึ่งหน่วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมธานี

แสดง: ความสูงอาคาร

- 1 ชั้น
- ▤ 2 ชั้น
- ▥ 3 ชั้น
- ▧ 4 ชั้น
- ▨ 5 ชั้น
- 6 ชั้นขึ้นไป

ที่มา ตารางที่ 4.2

↑  
N

มาตราส่วน 1:20,000

แผนที่ 43



ความสูงของอาคารในเขตปทุมวัน ส่วนใหญ่จะมีความสูง 1 - 3 ชั้น ได้แก่ตึกแถว ในบริเวณ แขวงต่าง ๆ และมีสภาพอายุปานกลาง เช่นในบริเวณถนนรองเมือง ถนนจรัลเมือง ถนนพระรามที่1 ถนนพระรามที่4 ถนนพระรามที่6 เป็นต้น สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไปส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ส่วนมากอยู่ในแขวง ลุมพินี และแขวงปทุมวัน ได้แก่ในบริเวณถนนวิทญู ถนนราชดำริ ถนนเพลินจิต และถนนพญาไท (แผนที่ที่ 4.3)

#### 4.5.4 การใช้สอยพื้นที่อาคารของเขตปทุมวัน (ตารางที่ 4.3)

การใช้สอยพื้นที่อาคารและพื้นที่ว่างของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 จะพบว่า มีการใช้สอยพื้นที่อาคารรวมขึ้นล่าง 1,838,314 ตารางเมตร การใช้สอยพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 4,795,146 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน(G.A.C.) เท่ากับ 22.87% อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)เท่ากับ 0.71 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ 77.13% เมื่อแยกพิจารณาการใช้สอยพื้นที่อาคารและพื้นที่ว่างของเขตปทุมวันเป็นรายแขวง จะพบว่า

1. แขวงรองเมือง มีการใช้สอยพื้นที่อาคารขึ้นล่าง 466,594 ตารางเมตร มีการใช้สอยพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 1,145,091 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน(G.A.C.) เท่ากับ 44.06% อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)เท่ากับ 1.08 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ 55.94% โดยที่ในบริเวณ บล็อกที่ 1 - 14 มีการใช้สอยพื้นที่อาคารขึ้นล่างและพื้นที่อาคารทุกชั้นมากที่สุดคือบริเวณอาคารริมถนนพระรามที่4 และริมถนนพระรามที่6 รองลงมาได้แก่ในบริเวณบล็อกที่ 1 - 2 และ บล็อก 1 - 13 คืออาคารในบริเวณวัดสามง่าม และอาคารในบริเวณใกล้เคียงกับสถานีรถไฟหัวลำโพง

2. แขวงวังใหม่ มีการใช้สอยพื้นที่อาคารขึ้นล่าง 441,803 ตารางเมตร มีการใช้สอยพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 1,038,873 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน(G.A.C.)เท่ากับ 42.56% อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)เท่ากับ 1.00 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ 57.44% โดยที่ในบริเวณ

บล็อกที่ 2 - 6 มีการใช้สอยพื้นที่อาคารชั้นล่างและพื้นที่อาคารทุกชั้นมากที่สุด คือ ในบริเวณสำนักงานอธิบดีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รองลงมาได้แก่ ในบริเวณบล็อกที่ 2 - 1 อาคารบริเวณถนนพระรามที่ 1 ตรงข้ามสนามกีฬาแห่งชาติ และบล็อกที่ 2 - 8 อาคารในบริเวณที่ทำการเขตปทุมวัน

3. แขวงปทุมวัน มีการใช้สอยพื้นที่อาคารชั้นล่าง 402,831 ตารางเมตรมีการใช้สอยพื้นที่อาคารทุกชั้น 1,093,817 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน(G.A.C.)เท่ากับ21.48% อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)เท่ากับ 0.58 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ 78.52% โดยที่ในบริเวณบล็อกที่ 3 - 6 มีการใช้พื้นที่อาคารชั้นล่างและพื้นที่อาคารทุกชั้นมากที่สุด คือ ในบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รองลงมาได้แก่ในบริเวณบล็อกที่ 3 - 9 บริเวณอาคารริมถนนพระรามที่ 4 (สามย่าน) และบล็อกที่ 3 - 4 อาคารพาณิชย์บริเวณสยามสแควร์

4. แขวงลุมพินี มีการใช้สอยพื้นที่อาคารชั้นล่าง 527,086 ตารางเมตร การใช้สอยพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 1,697,365 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดิน(G.A.C.)เท่ากับ21.99% อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)เท่ากับ0.71 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างเท่ากับ78.01% โดยที่ในบริเวณบล็อกที่ 4 - 5 มีการใช้สอยพื้นที่อาคารชั้นล่าง และพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นมากที่สุด ได้แก่ ในบริเวณอาคารริมถนนราชดำริ (ฝั่งขวา) รองลงมาได้แก่บล็อกที่ 4 - 8 อาคารบริเวณริมถนนวิฑู และบล็อกที่ 4 - 1 อาคารบริเวณซอยชิดลม

เมื่อพิจารณาถึงการ ใช้สอยพื้นที่อาคารชั้นล่างและพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในเขตปทุมวัน จะพบว่าแขวงลุมพินีมีการใช้สอยมากที่สุด ได้แก่อาคารในบริเวณถนนราชดำริ ถนนราชประสงค์ ถนนวิฑู และซอยชิดลม แต่แขวงรองเมืองมีอัตราส่วนของพื้นที่ปกคลุมดิน(G.A.C.) และอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(F.A.R.)มากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นอาคารตึกแถวในบริเวณถนนพระรามที่ 6 ถนนรองเมือง ถนนจรัลเมือง และถนนจรัลเมือง สำหรับแขวงที่มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างมากที่สุดคือ แขวงปทุมวัน เนื่องจากในบริเวณแขวงนี้เป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาและสนามกีฬา (แผนที่ที่ 4.4, 4.5 และ 4.6)



ตารางที่ 4.3 แสดง FAR GAC และ OSR ของพื้นที่แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน

พื้นที่รายบล็อก	พื้นที่		พื้นที่ ชั้นล่าง	พื้นที่อาคาร ทุกชั้น	GAC	FAR	OSR
	ไร่	ตรม.					
บ. 1-1	37.28	59,640	27,833	39,709	57.45	0.82	42.55
บ. 1-2	95.28	152,450	55,166	151,861	40.78	1.12	59.22
บ. 1-3	58.78	94,050	36,835	86,532	43.61	1.02	56.39
บ. 1-4	133.93	214,280	34,012	51,882	17.81	0.27	82.19
บ. 1-5	40.94	65,500	26,508	70,704	49.63	1.32	50.37
บ. 1-6	33.44	53,500	24,216	49,860	51.64	1.06	48.36
บ. 1-7	28.19	45,100	19,870	42,226	50.67	1.08	49.33
บ. 1-8	27.63	44,200	18,022	37,078	47.28	0.97	52.72
บ. 1-9	40.25	64,400	26,110	64,859	47.30	1.18	52.70
บ. 1-10	37.06	59,300	27,674	80,786	57.95	1.69	42.05
บ. 1-11	39.50	63,200	25,515	92,951	49.24	1.79	50.76
บ. 1-12	46.38	74,200	33,379	90,301	56.60	1.52	43.40
บ. 1-13	63.36	101,370	51,085	122,885	66.81	1.61	33.19
บ. 1-14	92.79	148,470	60,200	163,457	50.31	1.37	46.69
รองเมือง	714.79	1,239,660	466,594	1,145,091	44.06	1.08	55.94

หมายเหตุ : ในการคำนวณ FAR GAC และ OSR พื้นที่รายบล็อกจะต้องหักพื้นที่เป็นถนน  
ลำคลอง ที่ว่าง และสวนสาธารณะ  
ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 4.3 แสดง FAR GAC และ OSR ของพื้นที่แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน

พื้นที่รายบล็อก	พื้นที่		พื้นที่ ชั้นล่าง	พื้นที่อาคาร ทุกชั้น	GAC	FAR	OSR
	ไร่	ตรม.					
บ. 2-1	138.18	221,080	80,186	165,063	43.51	0.90	56.49
บ. 2-2	34.21	54,740	26,203	70,669	72.96	1.97	27.04
บ. 2-3	152.41	243,860	20,136	94,028	9.00	0.42	91.00
บ. 2-4	38.50	61,600	30,536	87,268	89.26	2.09	10.74
บ. 2-5	45.13	72,200	32,769	69,192	73.96	1.56	26.04
บ. 2-6	240.64	385,020	135,162	248,040	37.04	0.68	62.96
บ. 2-7	51.66	82,660	35,521	101,239	71.17	2.03	28.83
บ. 2-8	57.86	92,580	44,405	112,360	85.56	2.16	14.44
บ. 2-9	55.73	89,160	36,885	91,014	74.53	1.84	25.47
วังใหม่	814.31	1,302,900	441,803	1,038,873	42.56	1.00	57.44

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดง FAR GAC และ OSR ของพื้นที่แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

พื้นที่รายบล็อก	พื้นที่		พื้นที่ ชั้นล่าง	พื้นที่อาคาร ทุกชั้น	GAC	FAR	OSR
	ไร่	ตรม.					
บ. 3-1	33.06	52,900	4,274	5,722	8.45	0.11	91.55
บ. 3-2	98.52	157,630	23,657	64,560	16.74	0.46	83.26
บ. 3-3	161.29	258,060	46,109	105,357	19.97	0.46	80.23
บ. 3-4	51.19	115,600	41,930	141,278	60.05	2.02	39.95
บ. 3-5	85.80	137,280	41,193	134,129	34.89	1.14	65.11
บ. 3-6	468.54	715,970	155,593	387,445	23.46	0.58	76.54
บ. 3-7	240.81	385,290	14,137	40,727	3.96	0.11	96.54
บ. 3-8	22.73	39,934	14,048	35,715	89.54	2.28	10.46
บ. 3-9	162.92	260,670	61,890	178,884	26.71	0.77	73.29
ปทุมวัน	1324.86	2,119,776	402,831	1,093,817	21.48	0.58	78.52

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

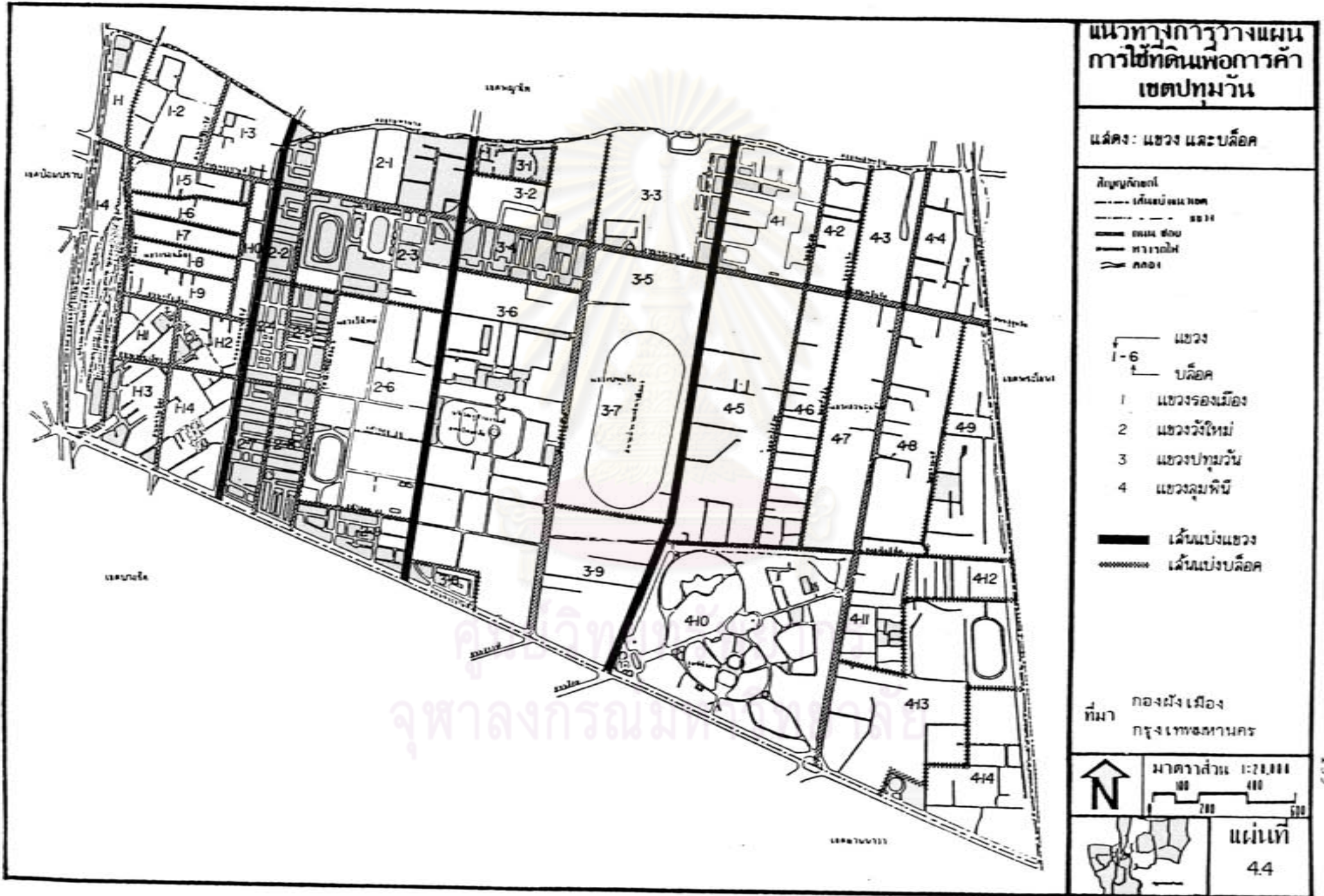
ตารางที่ 4.3 แสดง FAR GAC และ OSR ของพื้นที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

พื้นที่รายบล็อค	พื้นที่		พื้นที่ ชั้นล่าง	พื้นที่อาคาร ทุกชั้น	GAC	FAR	OSR
	ไร่	ตรม.					
บ. 4-1	130.90	209,440	64,005	237,587	39.63	1.47	60.37
บ. 4-2	57.12	91,390	23,241	105,377	29.57	1.34	70.43
บ. 4-3	78.59	125,750	18,546	57,414	15.39	0.48	84.61
บ. 4-4	96.16	153,850	40,258	91,825	37.57	0.86	62.43
บ. 4-5	265.81	425,300	98,596	314,295	26.19	0.83	73.81
บ. 4-6	117.68	188,290	46,517	87,238	29.76	0.56	70.24
บ. 4-7	148.91	238,260	37,073	155,109	17.68	0.74	82.32
บ. 4-8	197.53	316,040	57,348	295,790	19.99	1.03	80.01
บ. 4-9	137.09	219,350	45,819	95,530	26.71	0.56	73.29
บ. 4-10 <sup>1</sup>	389.00	608,000	-	-	-	-	-
บ. 4-11	69.52	111,230	34,091	64,879	35.74	0.68	64.26
บ. 4-12	43.44	69,500	21,220	37,723	54.27	0.68	45.73
บ. 4-13 <sup>2</sup>	242.88	388,600	-	-	-	-	-
บ. 4-14	144.64	231,430	40,372	154,598	22.10	0.85	77.90
ลุมพินี	2110.27	3,376,430	527,086	1,697,365	21.99	0.71	78.01

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ส่วนลุมพินี<sup>2</sup> เขตทหาร

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร





**แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน**

แสดง: แขวง และ บล็อก

- สัญลักษณ์
- เส้นขอบแขวง
  - เส้นขอบบล็อก
  - ถนน ซอย
  - ทางรถไฟ
  - คลอง

- แขวง
  - 1-6 บล็อก
  - 1 แขวงรองเมือง
  - 2 แขวงวังใหม่
  - 3 แขวงปทุมวัน
  - 4 แขวงลุมพินี
- เส้นแบ่งแขวง
- เส้นแบ่งบล็อก

ที่ตั้ง: กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

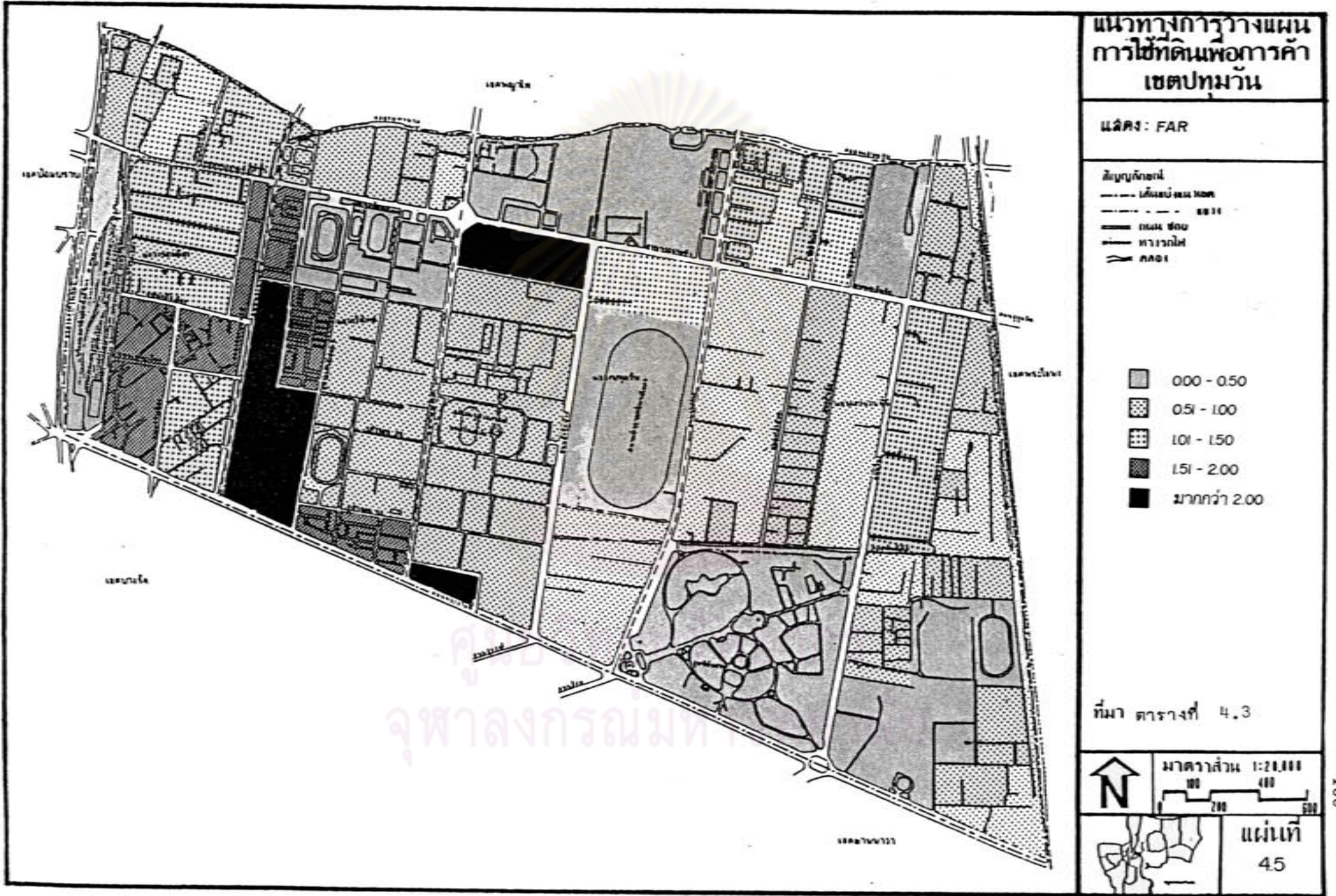
มาตราส่วน 1:20,000

0 100 200 400 600

↑ N

แผนที่ 4.4











#### 4.5.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดิน

จากตารางที่ 4.4 จะพบว่า ในปีพ.ศ.2526 เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม 1,268.75 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปี2511 143.80 ไร่ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 12.78x โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.81 ต่อปี การใช้จ่ายที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ.2526 มีการใช้ 1,313.71 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2511 52.81 ไร่ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4.19x โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.81 ต่อปี การใช้จ่ายที่ดินเพื่อสถานศึกษามีการใช้ 645.21 ไร่ เพิ่มขึ้นจากเดิม 78.01 ไร่ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 13.75x โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.86 สำหรับการใช้จ่ายที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและสถาบันราชการมีการเปลี่ยนแปลงลดลง

ตารางที่ 4.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายที่ดินเขตปทุมวัน

หน่วย : ไร่

ปีพ.ศ. ประเภทการใช้จ่ายที่ดิน	2511	2526	การเปลี่ยนแปลง		อัตรา เติบโต
			ผลต่าง	(x)	
ที่อยู่อาศัย	1260.90	1313.71	52.81	4.19	0.27
พาณิชย์กรรม	1124.95	1268.75	143.80	12.78	0.81
อุตสาหกรรม	17.20	-	-	-	-
สถาบันราชการ	624.90	430.18	-194.72	-31.16	-2.46
การศึกษา	567.20	645.21	78.01	13.75	0.86
สวนสาธารณะ	800.90	693.01	-107.89	-13.47	-0.96

ที่มา : สำนักผังเมือง

#### 4.5.6 พื้นที่ก่อสร้าง

ในปีพ.ศ.2528 มีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตปทุมวันทั้งหมด 21 ราย เป็นพื้นที่ทั้งหมด 163,909 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยเป็นอาคารประเภทสำนักงาน 84,200 ตารางเมตร และอาคารประเภทพักอาศัย 73,800 ตารางเมตร อาคารที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารสูง 1 -6 ชั้นจำนวน 9 หลัง นอกนั้นเป็นอาคารที่มีความสูงเกิน 10 ชั้น จำนวน 8 หลัง

จากข้อมูลที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในเขตปทุมวัน ระหว่างปีพ.ศ.2522-2528 จะพบว่า อาคารที่ได้รับอนุญาตส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทพาณิชย์กรรมมากกว่าร้อยละ 60 ของอาคารที่ได้รับอนุญาตทั้งหมด โดยเฉพาะในปีพ.ศ.2526 มีพื้นที่ถึง 361,770 ตารางเมตร (แผนภูมิที่ 4.2)

ตารางที่ 4.5 พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ เขตปทุมวัน

ปีพ.ศ.	อาคารประเภท (หน่วย : พันตารางเมตร)					รวม
	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	อุตสาหกรรม	บริการขนส่ง	อื่น ๆ	
2522	25.86	59.59	-	-	47.58	133.03
2523	41.73	100.28	-	8.37	11.09	161.47
2524	21.02	137.03	-	19.62	3.45	181.12
2525	37.01	238.08	0.05	1.72	45.81	322.67
2526	37.25	361.77	-	27.78	0.22	427.02
2527	188.73	189.45	-	4.02	6.78	388.98
2528	77.70	84.30	-	-	1.91	163.91

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.6 ประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตปลูกสร้างรายแขวงของเขตปทุมวัน  
พ.ศ.2523-2529

หน่วย : ตารางเมตร

ประเภท	พักอาศัย		พาณิชยกรรม		บริการ อื่น ๆ*	รวม
	พักอาศัย	พักอาศัย -พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม- พักอาศัย		
รองเมือง	1,356.83	28,297.42	10,139.80	2,916.00	-	42,710.05
วังใหม่	23,424.92	-	37,469.93	-	297,732.00	358,636.85
ปทุมวัน	10,237.92	7,293.96	111,277.44	59,230.06	-	188,039.38
ลุมพินี	200,884.78	20,804.72	354,567.79	10,949.73	59,076.34	646,283.36
เขตปทุมวัน	235,914.45	56,396.10	513,454.96	73,095.79	356,808.34	1,235,669.64

ที่มา : กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : \*บริการและอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถ อื่นๆ

จากตารางที่ 4.6 พบว่า ในช่วงปีพ.ศ.2523-2527 แขวงที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่มากที่สุด คือ แขวงลุมพินี เป็นสัดส่วนร้อยละ 52.30 ของเขตปทุมวัน รองลงมาได้แก่ แขวงวังใหม่(29.02%) แขวงปทุมวันและรองเมืองตามลำดับ โดยเป็นการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี





จากตารางที่ 4.7 พบว่าในช่วงปีพ.ศ.2523-2527 ในเขตปทุมวัน มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ โดยที่เป็นอาคารที่สูงเกินกว่า 27 ชั้น มีสัดส่วนพื้นที่ร้อยละ 39 ของพื้นที่ที่ขออนุญาตทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงวังใหม่ รองลงมาได้แก่อาคารที่มีความสูงระหว่าง 16-20 ชั้น (21.38%) ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี อาคารที่มีความสูงระหว่าง 10-15 ชั้น (16.81%) ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี อาคารที่มีความสูงระหว่าง 5-9 ชั้น (12.53%) ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี

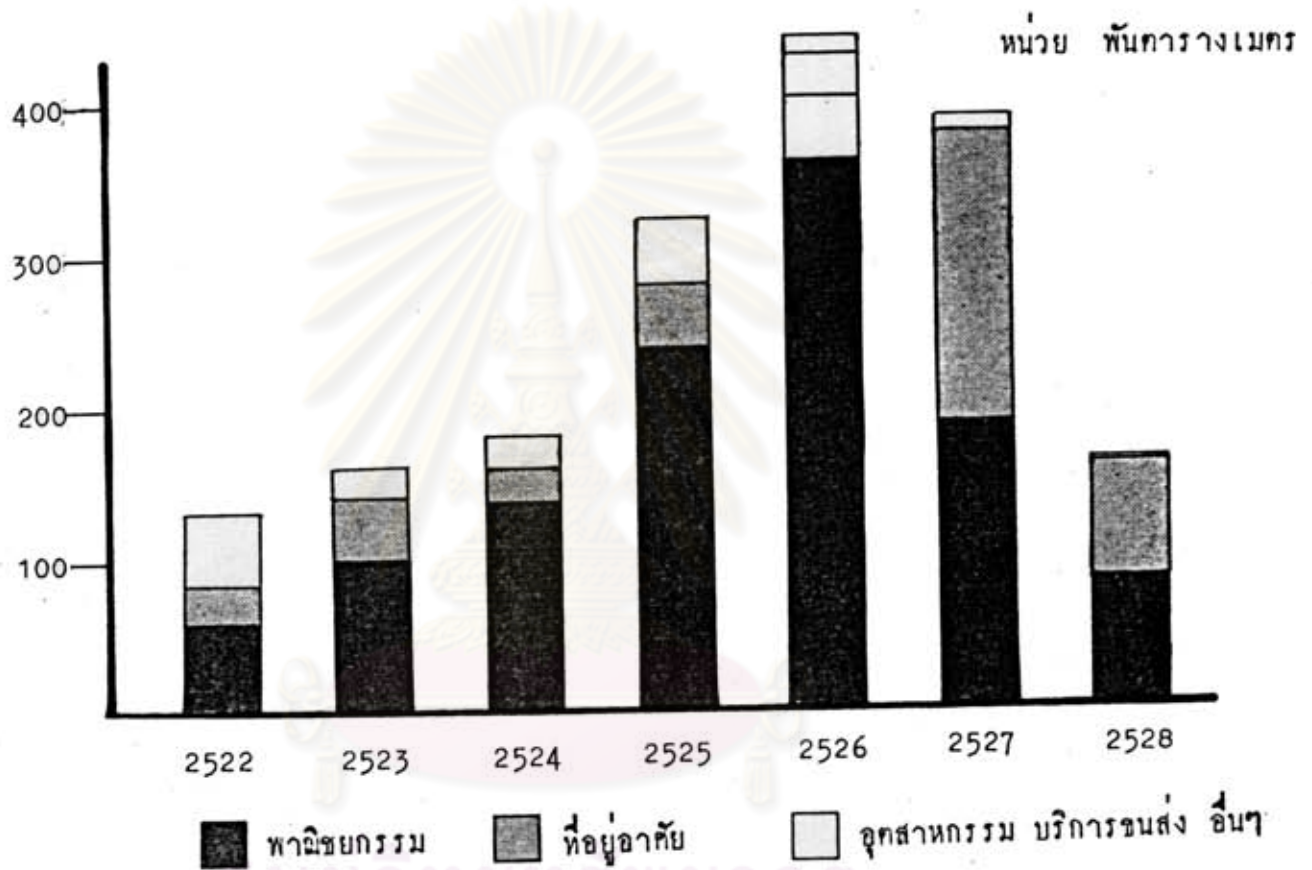
ตารางที่ 4.7 ความสูงอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างรายแขวง เขตปทุมวัน พ.ศ.2523-2529

หน่วย : ตารางเมตร

ความสูง(ชั้น) เขตปกครอง	1-4	5-9	10-15	16-20	21-26	>27	รวม
รองเมือง	-	14,412.63	-	-	-	28,297.42	42,710.05
วังใหม่	7,093.00	1,709.92	1,083.00	-	-	348,750.93	358,636.85
ปทุมวัน	-	3,502.00	28,755.32	98,328.00	-	57,454.06	188,039.38
ลุมพินี	64,426.77	135,236.49	177,885.31	165,948.37	50,327.42	53,459.00	646,283.36
เขตปทุมวัน	70,519.77	154,861.04	207,723.63	264,276.37	50,327.42	487,961.41	1,235,669.64

ที่มา : กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร

กล่าวโดยสรุปว่า ในเขตปทุมวันมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งมีความสูงเกินกว่า 10 ชั้นขึ้นไปอยู่ในแขวงลุมพินีและแขวงวังใหม่เป็นส่วนมาก ส่วนอาคารประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สูง 5 ชั้น ขึ้นไปส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี อาจกล่าวได้ว่า การเพิ่มขึ้นของอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปทุมวันเป็นไปในแนวตั้ง (Vertical) เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นไปอย่างคุ้มค่า



แผนภูมิที่ 4.2 พื้นที่ที่รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทต่างๆ เขตปทุมวัน  
ที่มา: ตารางที่ 4.5

#### 4.6 การคมนาคม

เขตปทุมวัน เป็นเขตที่มีพื้นที่ถนน(รวมทางเท้า) ประมาณ 742,049 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.86 ของพื้นที่เขตปทุมวัน โดยที่ในเขตปทุมวันมีถนนยาวทั้งสิ้น 31,390 เมตร ซึ่งมีถนนสายสำคัญ 29 สาย โดยถนนพระรามที่ 4 เป็นถนนที่มีความยาวที่สุดในเขตคือ 4,355 เมตร และเป็นถนนที่มีผิวจราจรมากที่สุด เฉลี่ย 38 - 15 เมตร

เขตปทุมวัน สามารถติดต่อกับเขตอื่น ๆ ได้โดยทางถนนและทางรถไฟ โดยเฉพาะทางรถไฟ เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟกรุงเทพซึ่งเป็นสถานีขนส่งสายสำคัญของกรุงเทพมหานคร

การติดต่อกับเขตอื่นสามารถติดต่อได้ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตพญาไท โดยที่มีคลองมหานาค และคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตปทุมวันกับเขตพญาไท ซึ่งสามารถติดต่อโดยผ่านถนนพญาไทซึ่งเชื่อมด้วยสะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ถนนเจริญผลซึ่งเชื่อมด้วยสะพานเจริญผล ถนนราชดำริเชื่อมด้วยสะพานเฉลิมโลก ถนนวิทญ์เชื่อมด้วยสะพานวิทญ์ และถนนเหนือใต้

ทิศใต้ ติดกับเขตบางรัก โดยถนนพระรามที่ 4 เป็นถนนแบ่งเขตระหว่างเขตปทุมวันกับเขตบางรัก ซึ่งสามารถติดต่อกันโดยถนนจากรูเมืองกับถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 6 กับถนนพระรามที่ 4 ถนนพญาไทกับถนนสีพระยา ถนนอังรีดูนังส์กับถนนสุรวงศ์ ถนนราชดำริกับถนนสีลม และถนนวิทญ์กับถนนวิทญ์

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตพระโขนง โดยมีทางรถไฟสายแม่น้ำเป็นเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตปทุมวันกับเขตพระโขนง ซึ่ง สามารถติดต่อโดยถนนพระรามที่ 4 และถนนเพลินจิต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตป้อมปราบฯ โดยมีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตปทุมวันกับเขตป้อมปราบฯ ซึ่งสามารถติดต่อโดยถนนพระรามที่ 1 ซึ่งเชื่อมต่อด้วยสะพานกษัตริย์ศึก ถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเชื่อมต่อด้วยสะพาน



ในเขตปทุมวันนั้น ถนนภายในเขตนั้นมีลักษณะเป็นตาราง(Grid) โดยมีถนนพระรามที่ 4 และถนนพระรามที่ 1 เป็นถนนคู่ขนานกัน ที่สำคัญนอกจากนี้ถนนคู่ขนานที่มีความสำคัญได้แก่ ถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนวิสุทธิ

#### 4.6.1 โครงข่ายถนนบนพื้นที่

โดยทั่วไปแล้วถนนสายสำคัญ สามารถแบ่งแยกประเภทตามหน้าที่ คือความคล่องตัวในการจราจร(Movement) และการให้บริการ การเข้าถึงพื้นที่(Accessibility) ได้ 3 ประเภทซึ่งได้แก่

ถนนสายประธานหรือทางด่วน (Principal Arterial or Expressway) จะมีความคล่องตัวในการจราจรสูง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่น้อยมาก หรือไม่มีเลย ถนนในลักษณะนี้มีหน้าที่สำหรับการจราจรผ่านเมือง การจราจรระหว่างศูนย์กลางเมืองกับศูนย์กลางชุมชนเมือง

ถนนสายหลัก (Arterial or Distributor) มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง และมีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ไม่มากนัก ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสายประธานหรือ ทางด่วนเพื่อเข้าไปสู่ชุมชนต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ภายในเมือง

ถนนสายรอง (Collector or Main road) มีความคล่องตัวในการจราจรปานกลาง แต่มีการให้บริการเข้าถึงพื้นที่ค่อนข้างมาก ทำหน้าที่รวบรวมการจราจรจากถนนสายย่อยหรือถนนซอย เพื่อเชื่อมต่อเข้ากับถนนสายหลัก ส่วนใหญ่เป็นถนนที่อยู่ภายในย่านการค้า ย่านพักอาศัย หรือย่านอุตสาหกรรม (พิษณุโรจน์ 2529: 10-14)

จากการจำแนกประเภทตามหน้าที่ของถนนดังกล่าวข้างต้นเมื่อนำมาพิจารณากับถนนภายในเขตปทุมวันจะพบว่า ถนนในเขตปทุมวันมีเพียง 1 สายที่เป็นถนนสายประธานหรือทางด่วน นอกนั้นเป็นถนนสายหลัก และถนนสายรอง กล่าวคือ

1. ถนนสายประธาน ได้แก่ทางด่วนพิเศษสายท่าเรือ-ดินแดง โดยมีจุดเริ่มต้นจากท่าเรือคลองเตย สิ้นสุดถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นถนนสายประธานที่ผ่านในเขตปทุมวันในบริเวณแขวงลุมพินี โดยที่เป็นทางด่วนที่เทียบขนานกับทางรถไฟสายแม่น้ำ เป็นถนนที่มีความยาวทั้งสิ้น 8.9 กิโลเมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 30 เมตร และมีเขตไหล่ทางกว้าง 2 เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งยกสูงจากพื้นดิน 5 เมตร มีลักษณะเป็นถนนไป-กลับ 2 สายคู่ขนานกัน โดยแต่ละสายจะมีช่องจราจรแบ่งเป็น 3 ช่องจราจร ช่องละ 3.5 เมตร กับช่องทางฉุกเฉิน (Emergency lane) อีก 1 ช่องกว้าง 2 เมตรเป็นระบบทางด่วนที่มีอุปกรณ์ควบคุมการจราจรบนทางด่วน มีการกำหนดประเภทของยานพาหนะที่จะใช้ทางด่วน และมีการกำหนดความเร็วของยานพาหนะที่ต้องวิ่งไม่เกินกว่า 80 กิโลเมตร/ชม. ตลอดจนมีการเก็บค่าบริการการใช้ทางด่วน

ถนนสายนี้มีจุดประสงค์ที่ช่วยแบ่งเบาภาระการจราจรในย่านที่มีปัญหาการจราจรติดขัด และช่วยร่นระยะเวลาในการเดินทางของประชาชน อีกทั้งเป็นการเพิ่มพื้นที่ถนนในเขตเมืองอีกด้วย ทางด่วนนี้อยู่ในความรับผิดชอบของทางด่วนพิเศษแห่งประเทศไทย

2. ถนนสายหลัก ได้แก่ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต ถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนพระรามที่ 6

ถนนพระรามที่ 4 เริ่มต้นจากหน้าสถานีรถไฟกรุงเทพ ตรงไปจดกับทางรถไฟสายแม่น้ำ เป็นถนนที่มีความยาวทั้งหมด 4,855 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้างเฉลี่ยระหว่าง 38-25 เมตร และมีพื้นที่ผิวจราจรทั้งหมด 59,089 ตารางเมตร ถนนพระรามที่ 4 มีลักษณะเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 40 - 50 เมตร แบ่งออกเป็น 3 ช่องจราจร ช่องละ 3.50 เมตร กับช่องรถเลี้ยวในบริเวณสี่แยกอีก 1 ช่องกว้าง 2.50 เมตร และมีเกาะกลางสำหรับปลูกต้นไม้และท่อระบายน้ำกว้าง 5 เมตร ตลอดแนวถนนได้วางท่อระบายน้ำและมีไฟฟ้าแสงสว่าง เครื่องหมายและสัญญาณจราจร ถนนสายนี้เป็นถนนที่เป็นจุดเชื่อมระหว่างถนนสายสำคัญที่ออกมาจากเขตบางรัก และเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับทางด่วนพิเศษสายท่าเรือ-ดินแดง โดยเป็นจุดขึ้นลงของทางด่วน

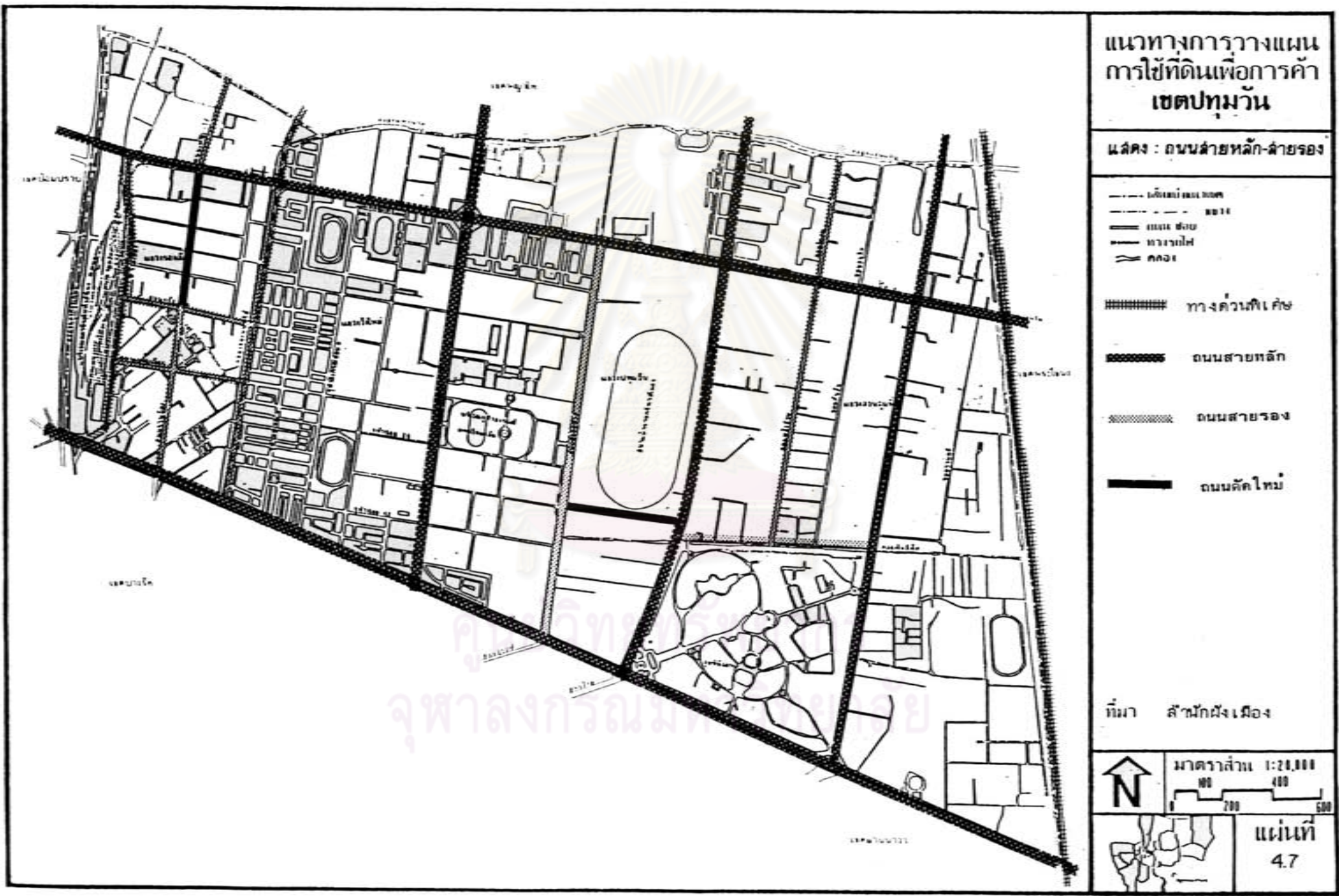
ถนนพระรามที่ 1 เริ่มต้นจากคลองผดุงกรุงเกษม จดกับถนนราชดำริ บริเวณสี่แยกราชประสงค์มีความยาวทั้งสิ้น 2,460 เมตร โดยแบ่งเป็น 4 ช่วงด้วย เริ่มต้นจากคลองผดุงกรุงเกษม สี่แยกเจริญผลยาว 765 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 15.50 เมตร สี่แยกเจริญผล-สี่แยกปทุมวันยาว 735 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 15 เมตร สี่แยกปทุมวัน-สามแยกอังรีดูนังต์ยาว 530 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 20.20 เมตร และสามแยกอังรีดูนังต์-ถนนราชดำริ(สี่แยกราชประสงค์)ยาว 450 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 18.80 เมตร ลักษณะของผิวถนนเป็นผิวแอสฟัลต์ ถนนพระรามที่ 1 เป็นถนนคู่ขนานกับถนนพระรามที่ 4 โดยเป็นถนนที่รองรับการจราจรจากถนนสายรองสายต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน

ถนนเพลินจิต เริ่มต้นจากสี่แยกราชประสงค์ ตรงไปจดกับทางรถไฟสายแม่ไผ่มีความยาวทั้งสิ้น 1,080 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 23.20 เมตร ลักษณะผิวถนนเป็นผิวแอสฟัลต์ ถนนเพลินจิตเป็นถนนที่ต่อจากถนนพระรามที่ 1 เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับทางด่วนพิเศษ สายบางนา-ดินแดง ถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าสถานทูต ที่ทำการสาธารณูปโภค

ถนนพญาไท เริ่มต้นจากสะพานมั่งหวานตรงไปจดกับถนนพระรามที่ 4 มีความยาวทั้งสิ้น 1,760 เมตร โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงด้วย กับเริ่มต้นจากสะพานมั่งหวาน-สี่แยกปทุมวันยาว 300 เมตร ผิวจราจรกว้าง 24.90 เมตร และสี่แยกปทุมวัน-ถนนพระรามที่ 4 ยาว 1,460 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 23.00 เมตร ลักษณะของถนนพญาไทนี้เป็นผิวแอสฟัลต์ ถนนนี้เป็นถนนที่ผ่านกลางเขตปทุมวันโดยเชื่อมต่อกันระหว่างเขตบางรักกับเขตพญาไท เป็นที่ตั้งของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และอาคารสำนักงานต่าง ๆ

ถนนราชดำริ เริ่มต้นจากสะพานเฉลิมโลกไปจดกับถนนพระรามที่ 4 มีความยาวทั้งสิ้น 1,550 เมตร แบ่งเป็น 2 ช่วงคือสะพานเฉลิมโลก-สี่แยกราชประสงค์ มีความยาว 500 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 22.30 เมตร และสี่แยกราชประสงค์-พระรามที่ 4 มีความยาว 1,050 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 18 เมตร เป็นถนนที่สายคู่ขนานที่สำคัญกับถนนพญาไทเป็นถนนที่เชื่อมต่อกันระหว่างย่านการค้าของเขตบางรัก กับย่านการค้าของเขตพญาไท โดยที่ถนนเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาล สนามม้า โรงแรมต่าง ๆ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่



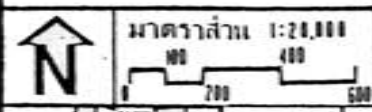


**แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน**

แสดง : ถนนสายหลัก-สายรอง

- ไลน์ขอบเขตเขต
- ไลน์เขตถนน
- ถนนสายรอง
- ถนนสายหลัก
- ถนนตัดใหม่
- ทางควมเกิเค็ช
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนตัดใหม่

ที่มา สํานักผังเมือง



มาตราส่วน 1:20,000  
แผ่นที่ 4.7

ถนนพระรามที่ 6 (ถนนบรรทัดทอง) เริ่มต้นจากสะพานเจริญผลไปจดถนนพระรามที่ 4 มีความยาวทั้งสิ้น 1,535 เมตร แบ่งเป็น 2 ช่วงคือ สะพานเจริญผล-สี่แยกเจริญผล มีความยาว 260 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 12.30 เมตร สี่แยกเจริญผล-ถนนพระรามที่ 4 มีความยาว 1,275 เมตร ผิวจราจรกว้าง 11.80 เมตร ถนนพระรามที่ 6 นี้มีผิวถนนเป็นแอสฟัลต์ เป็นถนนที่คู่ขนานกับถนนพญาไท โดยเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างเขตบางรัก เขตปทุมวัน และเขตพญาไท บริเวณสองข้างถนนสายนี้เป็นตึกแถว ประกอบกิจกรรมเกี่ยวกับอะไหล่เครื่องยนต์ และบริการทั่วไป

ถนนสายรอง ในเขตปทุมวันโครงข่ายของถนนสายรองส่วนใหญ่จะเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก และมีลักษณะเป็นตาราง (Grid) แบ่งพื้นที่ออกเป็นบล็อกอย่างมีระเบียบ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่ ถนนสายรองในเขตนี้จะมีผิวจราจรกว้างประมาณ 10 เมตร ถึง 15 เมตร โดยมีลักษณะถนนเป็นทั้งโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและแอสฟัลต์ และมีทางเท้าและท่อระบายน้ำ เครื่องหมายสัญญาณจราจร และไฟฟ้าแสงสว่างโดยทั่วไป อาคารบริเวณถนนสายรอง ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งเป็นตึกแถว ถนนสายรองที่สำคัญในเขตปทุมวัน ได้แก่ ถนนจรัสเมือง ถนนเจริญเมือง ถนนสยามสแควร์ ถนนสารสิน ถนนรองเมือง และถนนจารุเมือง เป็นต้น (แผนที่ที่ 4.7)

#### 4.6.2 การเปรียบเทียบถนนสายสำคัญ

ในเขตกรุงเทพมหานครปัจจุบันมีถนนยาวรวมประมาณ 1,500 กิโลเมตร ซึ่งประกอบด้วยถนนสายสำคัญและถนนซอย และเมื่อแยกเฉพาะถนนสายสำคัญออกมาพิจารณาแล้ว จะมีความประมาณ 580 กิโลเมตร (ไม่รวมทางด่วนที่เก็บค่าผ่านทาง)

หากกล่าวเฉพาะเขตปทุมวัน โดยเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ จะพบว่า เขตปทุมวันมีสัดส่วนของพื้นที่ถนนสูงกว่าสัดส่วนพื้นที่ถนนของเขตรอื่นในโดยเฉลี่ย และมีความหนาแน่นถนนโดยเฉลี่ย 2.00 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตร อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าความหนาแน่นถนนของกรุงเทพมหานคร ส่วนปริมาณถนนเมื่อเปรียบเทียบกับประชากรอยู่ในระดับ 0.14 กิโลเมตร/1,000 คน ซึ่งอยู่ในระดับต่ำและถนนในบางแขวงก็มีปัญหาจราจรติดขัด ซึ่งได้แก่ ถนนพระรามที่ 4 ถนนราชดำริ ถนนพระรามที่ 1 และถนนพญาไท (สำนักผังเมือง : รายงานวิจัยการคมนาคมขนส่ง)



#### 4.6.3 ปริมาณการจราจร

ในต้นปีพ.ศ.2527 ได้มีการปรับปรุงการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการใช้ระบบเดินรถทางเดียว ทางคณะกรรมการจราจรทางบก สำนักนโยบายและแผน กระทรวงมหาดไทย ได้ทำการสำรวจนับรถยนต์ (ไม่รวมรถจักรยานยนต์) ตามบริเวณทางแยกต่าง ๆ โดยเฉพาะในเขตปทุมวัน ได้แก่ทางแยกหัวลำโพง ทางแยกสะพานกษัตริย์ศึก ทางแยกเจริญผล ทางแยกปทุมวัน ทางแยกสามย่าน ทางแยกเพลินจิต ทางแยกสุรวงศ์ ถนนพระรามที่4 ทางแยกศาลาแดง ทางแยกราชประสงค์ ทางแยกชิดลม และทางแยกวิทญู ผลปรากฏว่าทางแยกที่มีปริมาณการจราจรมากที่สุด ได้แก่ ทางแยกวิทญู รองลงมาได้แก่ทางแยกสามย่าน ทางแยกสุรวงศ์ ถนนพระรามที่4 และทางแยกราชประสงค์ (ตารางที่ 4.8 และแผนภูมิที่ 4.1)

เมื่อพิจารณาถึงปริมาณการจราจรในช่วงเวลาต่าง ๆ ตามทางแยกข้างต้น จะพบว่าในบริเวณทางแยกวิทญูมีปริมาณการจราจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะในช่วงเวลา 08.00 - 19.00 น. สำหรับทางแยกศาลาแดง สุรวงศ์ เพลินจิต มีปริมาณการจราจรหนาแน่นในช่วงเวลา 08.00 - 10.00 น. และในช่วง 15.00 - 18.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาเข้าทำงานและเลิกงาน เป็นที่สังเกตอีกประการหนึ่งว่าปริมาณการจราจรที่หนาแน่นมากที่สุดเกิดขึ้นในทางแยกต่าง ๆ จะอยู่บนถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต และพระรามที่ 1 ซึ่งเป็นทางแยกที่ต่อเนื่องกันและเกิดในช่วงเวลาเดียวกัน

เมื่อพิจารณาถึงปริมาณจราจรในถนนสายต่าง ๆ สามารถแบ่งออกเป็น 6 กลุ่มคือ

1. ถนนที่มีปริมาณจราจรมากกว่า 50,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนเพลินจิต ถนนราชประสงค์
2. ถนนที่มีปริมาณจราจร 40,001-50,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนพระรามที่1
3. ถนนที่มีปริมาณจราจร 30,001-40,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนพระรามที่4 ถนนราชดำริ
4. ถนนที่มีปริมาณจราจร 20,001-30,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนพญาไท ถนนพระรามที่1 (ช่วงแขวงรองเมือง)
5. ถนนที่มีปริมาณจราจร 10,001-20,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนอังรีดูนังต์ ถนนพระรามที่6 ถนนชิดลม ถนนห้วยขวาง



ตารางที่ 4.8 ข้อมูลปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกในเขตปทุมวัน

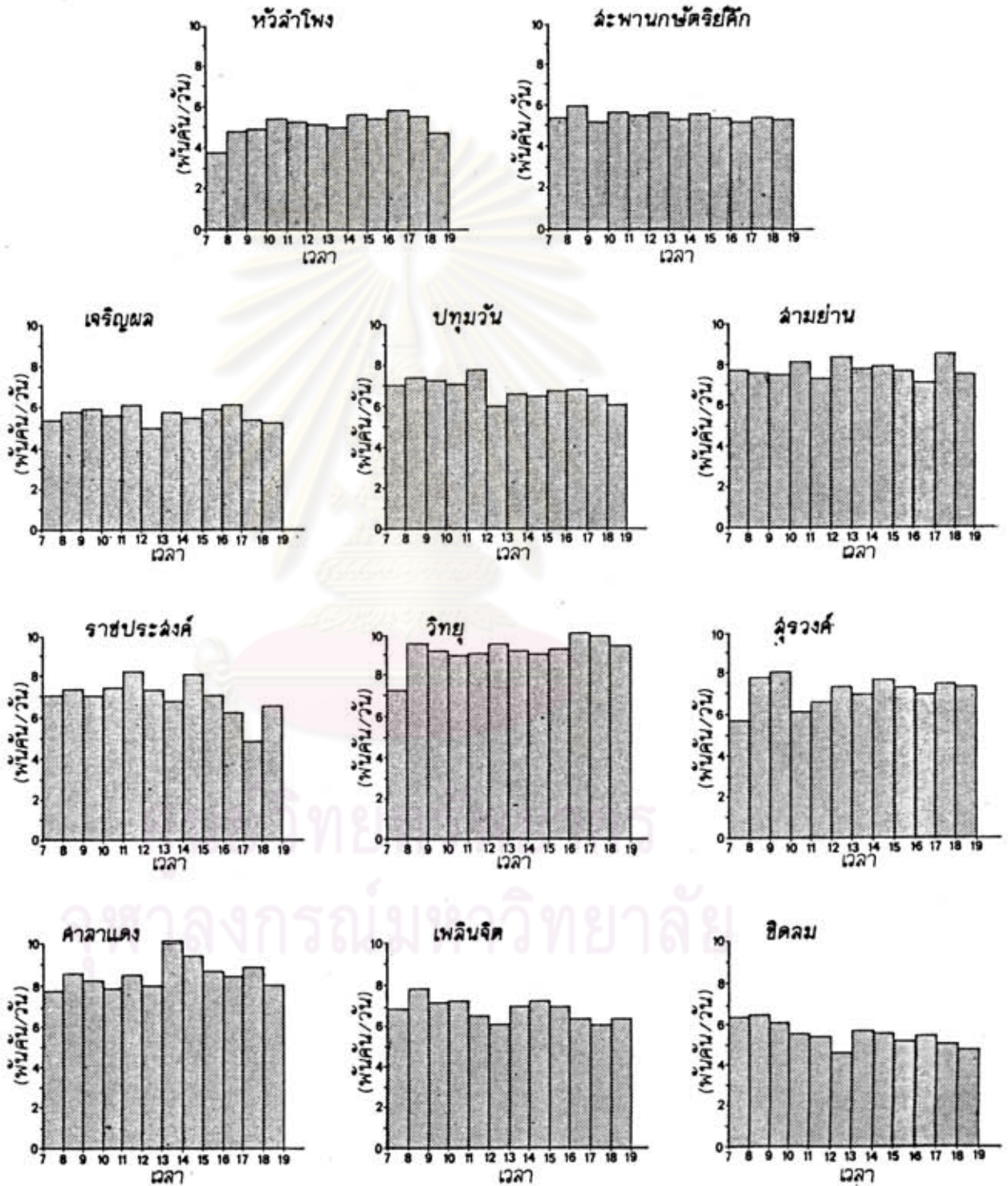
เวลา ทางแยก	ปริมาณการจราจรแต่ละช่วงเวลา (คัน/ชม.)												รวม
	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	
1.ฟ้าสำโพง	3,842	4,863	4,981	5,467	5,429	5,289	5,056	5,687	5,417	5,870	5,592	4,732	62,224
2.สะพานกษัตริย์ศึก	5,462	6,076	5,276	5,756	5,646	5,795	5,336	5,645	5,414	5,210	5,410	5,334	66,351
3.เจริญผล	5,407	5,886	5,927	5,706	6,110	5,037	5,801	5,509	5,897	6,127	5,636	5,329	68,372
4.ปทุมวัน	7,045	7,488	7,324	7,181	7,880	6,097	6,697	6,658	6,721	6,897	6,584	6,047	82,619
5.สามย่าน	7,631	7,626	7,581	8,117	7,333	8,471	7,862	7,862	7,746	7,189	8,530	7,531	94,473
6.ราชประสงค์	7,187	7,414	7,181	7,466	8,282	7,445	6,879	8,134	7,152	6,390	4,990	6,602	85,122
7.วิฑู	7,394	9,761	9,465	9,253	9,260	9,517	9,364	9,250	9,353	10,767	10,331	9,576	113,291
8.สุรวงศ์	5,810	7,948	8,271	6,243	6,732	7,465	7,031	7,765	7,345	7,055	7,538	7,462	86,665
9.ศาลาแดง	7,847	8,735	8,343	7,906	8,688	8,033	10,105	9,321	8,650	8,306	8,859	8,058	85,051
10.เนคินิจิต	6,992	7,993	7,216	7,209	6,623	6,182	7,083	7,293	7,003	6,430	6,197	6,338	82,559
11.ชิดลม	6,443	6,469	6,196	5,607	5,547	4,620	5,743	5,642	5,222	5,501	5,186	4,834	67,010

ที่มา : คณะกรรมการจราจรทางบก สำนักงานโยธาและแผนก กระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : ปีพ.ศ.2527



แผนภูมิ 4.3 แสดงปริมาณการจราจรบริเวณทางแยก ในเขตปทุมวัน ปี พ.ศ. 2527



ที่มา: คณะกรรมการจราจรทางบก, สำนักนโยบายและแผน, กระทรวงมหาดไทย.







6. ถนนที่มีปริมาณจราจรต่ำกว่า 10,000 คัน/วัน ได้แก่ ถนนจารุเมือง ถนนจรัสเมือง ถนนเจริญผล ถนนเหนือ-ใต้ เป็นต้น (แผนที่ที่ 4.8)

#### 4.6.4 การคมนาคมทางรถไฟ

การรถไฟแห่งประเทศไทยได้จัดตั้งขึ้นในพ.ศ. 2433 โดยเริ่มจัดตั้งในลักษณะของส่วนราชการเทียบเท่ากรม ต่อมาจึงได้ปรับปรุงการบริหารให้อยู่ในลักษณะของรัฐวิสาหกิจ โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบาย และมีผู้ว่าการฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารสูงสุด

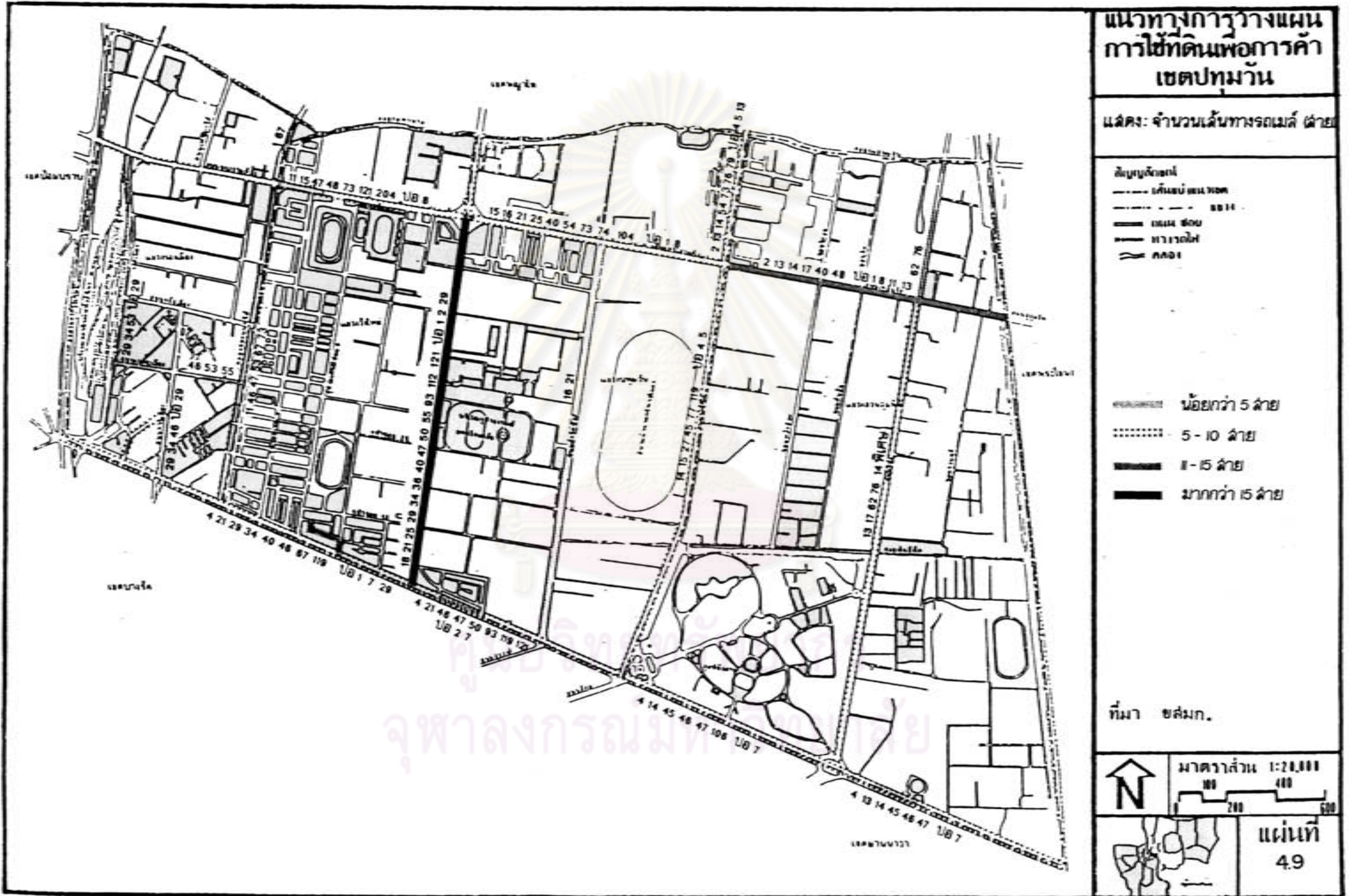
ปัจจุบันการรถไฟแห่งประเทศไทยได้จัดให้มีการเดินรถวันละ 350 ขบวนทั่วประเทศ (เป็นรถโดยสารประมาณ 180 ขบวน) โดยแบ่งได้เป็นสายเหนือประมาณ 90 ขบวน สายตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 100 ขบวน สายตะวันออกประมาณ 60 ขบวน และสายใต้ประมาณ 100 ขบวน โดยมีขบวนรถที่ติดตั้งและสิ้นสุดที่สถานีกรุงเทพ(หัวลำโพง) ซึ่งอยู่ในเขตปทุมวัน ประมาณ 110 ขบวน ซึ่งมากประมาณ 32% ของขบวนรถทั้งหมด

สถานีกรุงเทพ(หัวลำโพง) เป็นต้นทางของทางรถไฟสายเหนือ (ยาว 751 กิโลเมตร) สายตะวันออกเฉียงเหนือ(ยาว 624 กิโลเมตร) สายตะวันออก(ยาว 255 กิโลเมตร) และสายใต้(ยาว 1,159 กิโลเมตร) นอกจากนี้ในเขตปทุมวัน มีทางรถไฟสายแม่น้ำตัดผ่านในบริเวณแขวงสวนลุมพินี โดยใช้เป็นเส้นทางในการขนส่งสินค้าเพียงอย่างเดียว

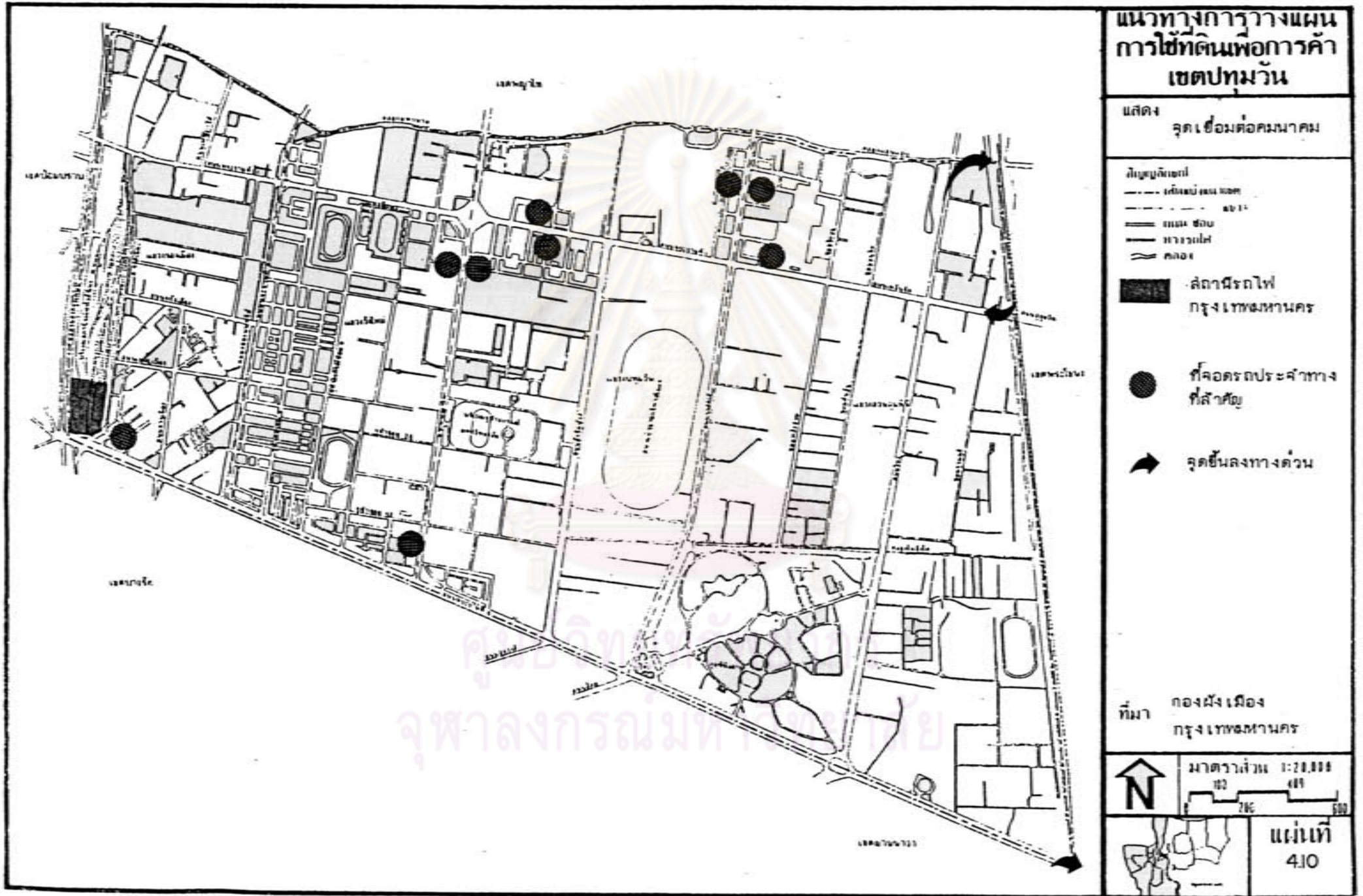
ปัญหาของรถไฟในเขตปทุมวัน คือ การสร้างความติดขัดทางจราจรให้กับรถยนต์ในบริเวณจุดข้ามทางรถไฟ ของถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นจุดที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่น รวมทั้งยังมีอุบัติเหตุเกิดขึ้น

#### 4.6.5 บริการขนส่งมวลชน

ในปัจจุบัน การบริการขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร ได้แก่รถประจำทางในเขตปทุมวัน มีรถประจำทางทั้งหมด 47 สาย โดยแยกเป็นรถประจำทางธรรมดา 38 สาย และรถโดยสารปรับอากาศ 9 สาย ทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 39.17 ของรถประจำทางทั้งหมด









120 สาย ในกรุงเทพมหานคร ถนนที่มีรถประจำทางผ่านมากที่สุดได้แก่ ถนนพระรามที่ 4 และ ถนนพระรามที่ 1 เนื่องจากในบริเวณที่ถนนทั้งสองสายตัดผ่านเป็นย่านการค้า ที่สำคัญของเขต ปทุมวัน และเป็นย่านที่มีปริมาณการจราจรคับคั่ง (แผนที่ที่ 4.9 และ 4.10)

นอกเหนือจากนี้ในอนาคต เขตปทุมวัน จะมีบริการขนส่งมวลชนด้วยระบบรถไฟฟ้า โดยเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าสายพระโขนง-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ และสายวงเวียนใหญ่-สารธร-ลาดพร้าว ในบริเวณแขวงรองเมือง และแขวงลุมพินี

#### 4.6.6 การคมนาคมขนส่งทางน้ำ

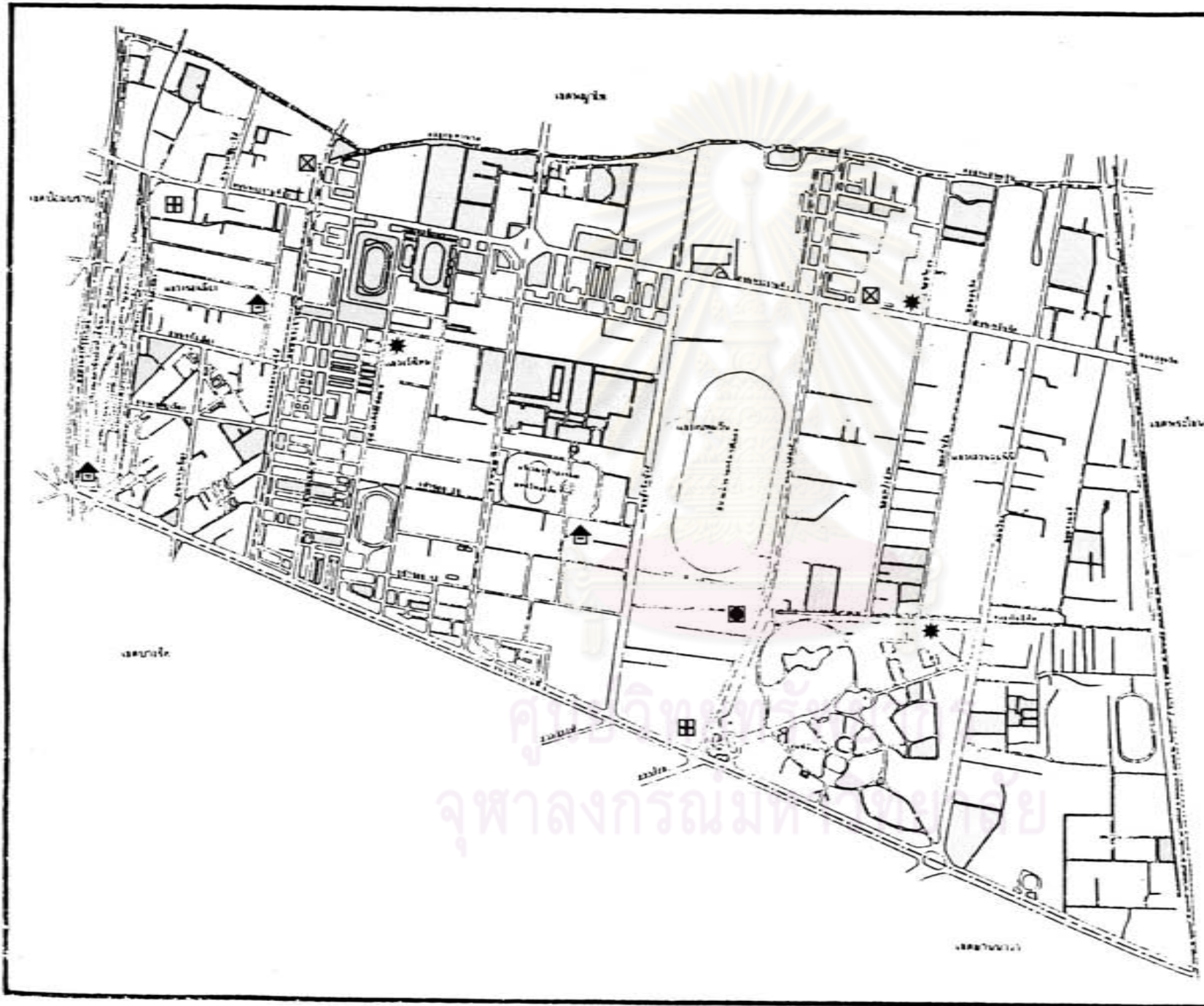
การคมนาคมขนส่งทางน้ำในเขตปทุมวันได้ลดความสำคัญลงมากโดยที่ในบริเวณที่เคยเป็นคลองในเขตปทุมวัน ได้มีการถมเป็นถนนและที่อยู่อาศัยได้แก่ คลองไผ่สิงห์โต คลอง อรชร คลองสวนหลวง และคลองพระรามที่ 4 เป็นต้น ส่วนคลองที่ยังคงใช้ในการคมนาคมอยู่ ได้แก่ คลองผดุงกรุงเกษม คลองมหานาค และคลองแสนแสบ

### 4.7 สาธารณูปโภค (แผนที่ 4.11)

#### 4.7.1 ไฟฟ้า

การดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายส่งไฟฟ้าของกรุงเทพมหานครนั้น อยู่ใน ความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง โดยที่การไฟฟ้านครหลวงรับซื้อพลังไฟฟ้าจากการไฟฟ้า ผลิตแห่งประเทศไทย ที่สถานีต้นทางต่าง ๆ รอบเขตจำหน่ายด้วยระบบแรงดัน 115 และ 69 เควี ในอนาคตจะรับซื้อพลังไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน 230 เควีเพิ่มขึ้นอีกระบบหนึ่ง เนื่อง จากการไฟฟ้านครหลวงมีวัตถุประสงค์ที่จะจัดตั้งสถานีต้นทางของการไฟฟ้านครหลวงเองในเขต ใจกลางเมือง อันจะทำให้สามารถออกสายส่งฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดพลังงานสูญเสีย ในสายส่งได้อีกส่วนหนึ่ง

การไฟฟ้านครหลวงมีหน้าที่รับผิดชอบในการจำหน่ายส่งไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่เขตจำหน่ายทั้งสิ้น 3,106 ตาราง



**แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน**

แสดง : ที่ตั้งสาธารณูปโภค และ  
สาธารณูปการ

- สัญลักษณ์ของ
- เส้นแบ่งเขตเมือง
  - 47.11
  - == ถนน ซอก
  - ทางรถไฟ
  - ~ คลอง

- ประปา
- \* ไฟฟ้า
- ☺ โรงเรียน
- ☒ โทรศัพท์
- ▣ โรงพยาบาล

ที่มา กรุงเทพมหานคร

↑ N

มาตราส่วน 1:20,000

แผนที่  
4.11



กิโลเมตร โดยแบ่งเขตความรับผิดชอบออกเป็น 10 เขต ประกอบด้วยสถานีต้นทาง 8 แห่ง และสถานีย่อย 56 แห่ง

ในเขตปทุมวันอยู่ในความรับผิดชอบของเขตจำหน่ายไฟฟ้าคลองเตย โดยประกอบด้วย

1. สถานีต้นทางชิดลมเป็นสถานีต้นทางของการไฟฟ้านครหลวงเพลลิจิต ถนนชิดลม การไฟฟ้านครหลวงได้ติดตั้งหม้อแปลง 230 -69/12 เควี ขนาด 250 เอ็มวีเอ 2 ลูก และรับพลังไฟฟ้าจากสายส่ง 4 ได้ดิน 230 เควีจำนวน 2 วงจร จากสถานีต้นทางบางกะปิ สถานีต้นทางแห่งนี้เป็นสถานีย่อยที่จ่ายไฟในระบบ 12 เควีด้วย โดยมีกำลังจ่ายพลังไฟฟ้าขนาด 100 เอ็มวีเอ
2. สถานีย่อยลุมพินี เป็นสถานีย่อยจำหน่ายไฟฟ้าในระบบ 12 เควีโดยมีกำลังจ่ายพลังไฟฟ้าขนาด 100 เอ็มวีเอ
3. สถานีย่อยปทุมวัน เป็นสถานีย่อยจำหน่ายไฟฟ้าในระบบ 12 เควี โดยมีกำลังจ่ายพลังไฟฟ้าขนาด 100 เอ็มวีเอ

ในปีพ.ศ.2527\* เขตปทุมวันมีการใช้ไฟฟ้าเป็นจำนวน 97,516,552 หน่วย และในสิ้นเดือนมิถุนายน พ.ศ.2528 มีการใช้ไฟฟ้า 73,822,218 หน่วย โดยที่ผู้ใช้ไฟฟ้าส่วนใหญ่เป็นประเภทสถาบันการศึกษา โรงพยาบาล ธุรกิจขนาดใหญ่ และบ้านอยู่อาศัย

#### 4.7.2 การประปา

การให้บริการน้ำประปาในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง และจะให้บริการครอบคลุมในพื้นที่ จังหวัดนนทบุรี และสมุทรปราการ

การประปานครหลวงได้ดำเนินการปรับปรุงกิจการประปาตามโครงการแผนหลัก ซึ่งได้จัดทำขึ้นในปีพ.ศ.2513 เป็นโครงการระยะยาวเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาโดย

---

\*ปีงบประมาณของทางราชการ



โครงการแผนหลักแบ่งงานก่อสร้างตามโครงการเป็น 4 ระยะ โดยโครงการปรับปรุงกิจการประปาครั้งที่ 1 (ระยะที่1 ช่วงที่1 และ2) ให้บริการน้ำประปา 2.4 ล้านลูกบาศก์เมตร/วัน แก่ประชากรประมาณ 5 ล้านคน ครอบคลุมพื้นที่ 430 ตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ.2528 ในโครงการปรับปรุงกิจการประปาครั้งที่ 2 (ระยะที่1 ช่วงที่1) เริ่มตั้งแต่ปีพ.ศ.2528 - 2531 จะสามารถผลิตน้ำประปาให้บริการ 2.7 ล้านลูกบาศก์เมตร/วัน และโครงการฯ ครั้งที่ 2 (ระยะที่1 ช่วงที่2) จะขยายเขตบริการจากโครงการระยะแรกออกไป 150 ตารางกิโลเมตร คือครอบคลุมพื้นที่ 610 ตารางกิโลเมตรในปีพ.ศ.2532

การดำเนินการปรับปรุงตามโครงการฯ ของการประปานครหลวงนั้นจะให้บริการส่วนใหญ่ในพื้นที่ฝั่งตะวันตก ของแม่น้ำเจ้าพระยา

การประปานครหลวงได้แบ่งเขตความรับผิดชอบออกเป็น 9 สาขา โดยเขตปทุมวัน อยู่ในความรับผิดชอบของสาขาแมนศรี โดยประกอบด้วยสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำประปาลุมพินี ซึ่งมีปั๊มสูบน้ำจ่ายน้ำขนาด 104 ลูกบาศก์เมตร×55 4 เครื่องและเครื่องสูบน้ำสำรอง 1 เครื่อง สามารถสูบน้ำได้ 449,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และกักเก็บน้ำได้ประมาณ 40,000 ลูกบาศก์เมตร

ในปีพ.ศ.2528 ประชากรในเขตปทุมวันมี 239,000 คน มีผู้ใช้น้ำเป็นจำนวน 26,000 ราย ซึ่งมีปริมาณการใช้น้ำ 489 ลิตร/คน/วัน

#### 4.7.3 โทรคัพพ์

การให้บริการเกี่ยวกับโทคัพพ์ในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การโทคัพพ์แห่งประเทศไทย โดยที่ในเขตกรุงเทพมหานครได้แบ่งการบริการเกี่ยวกับโทคัพพ์ในพื้นที่ 2 เขตชุมชนสายโทคัพพ์โดยในเขตปทุมวันอยู่ในเขตชุมชนสายโทคัพพ์ที่ 1

ชุมชนสายโทคัพพ์ ภายในเขตปทุมวัน แบ่งเป็น 2 ชุมสาย คือ

1. ชุมสายโทคัพพ์เพลินจิต แบ่งตู้ชุมชนสายย่อยออกเป็น 3 ชุมสายย่อยคือ ตู้ชุมชนสายเพลินจิต1 มีจำนวนเต็ม 12,000 เลขหมาย ตู้ชุมชนสายเพลินจิต2 มีจำนวนเต็ม 10,000 เลขหมาย และตู้ชุมชนสายเพลินจิต3 มีจำนวนเต็ม 10,000 เลขหมาย

2. ชุมสายโทรศัพท์ปทุมวัน แบ่งตู้ชุมสายย่อยออกเป็น 2 ชุมสายย่อย คือ ตู้ชุมสายปทุมวัน1 มีจำนวนเต็ม5,384 เลขหมายและตู้ชุมสายปทุมวัน2 มีจำนวนเต็ม10,000 เลขหมาย

จากสถิติการติดตั้ง ย้าย ถอน เครื่องโทรศัพท์ ของชุมสายโทรศัพท์ของเขตปทุมวัน ในปีพ.ศ.2528 จะพบว่า

ชุมสายเพลินจิต มีสถานภาพโทรศัพท์ทั้งสิ้น20,591เลขหมาย แบ่งเป็นใช้ในราชการ 1,696 เลขหมาย ใช้ในบ้านพักอาศัย 8,101 เลขหมาย ใช้ในธุรกิจ 10,414 เลขหมาย ใช้ในกิจการโทรศัพท์ 382 เลขหมาย

ชุมสายปทุมวัน มีสถานภาพโทรศัพท์ทั้งสิ้น13,731 เลขหมาย แบ่งเป็นใช้ในราชการ 302 เลขหมาย ใช้ในบ้านพักอาศัย 5,791 เลขหมาย ใช้ในธุรกิจ 7,604 เลขหมาย ใช้ในกิจการโทรศัพท์ 34 เลขหมาย

สำหรับโครงการจัดเตรียมจำนวนเลขหมายและตู้สายโทรศัพท์ในเขตปทุมวัน มีรายละเอียดดังนี้

1. ชุมสายโทรศัพท์เพลินจิต
  - สิ้นโครงการ ทศท. ปีพ.ศ.2520 - 2527
  - จำนวนเลขหมาย 32,000 เลขหมาย
  - จำนวนตู้สาย 49,960 ตู้สาย
  - ขยายในโครงการ ทศท. ปีพ.ศ.2527 - 2531
  - จำนวนเลขหมาย 20,480 เลขหมาย
  - จำนวนตู้สาย 28,300 ตู้สาย
  - กำหนดติดตั้งแล้วเสร็จเดือน เมษายน 2530

2. ชุมสายโทรศัพท์ปทุมวัน
  - สิ้นโครงการ ทศท. ปีพ.ศ.2520 - 2527
  - จำนวนเลขหมาย 15,000 เลขหมาย
  - จำนวนตู้สาย 37,800 ตู้สาย

ขยายในโครงการ ทศท. ปีพ.ศ.2527 - 2531

จำนวนเลขหมาย 10,240 เลขหมาย

จำนวนคู่สาย 7,700 คู่สาย

กำหนดติดตั้งเสร็จเดือน มีนาคม 2530

#### 4.7.4 การระบายน้ำ

ในเขตปทุมวันมีท่อระบายน้ำขนาด .30-.60 เมตร โดยมีความยาวทั้งหมด 16,370 เมตร โดยมีลักษณะเป็นท่อกลม และท่อสี่เหลี่ยม ริมถนนสายหลัก ถนนสายรอง และซอยต่าง ๆ ท่อระบายน้ำในเขตปทุมวันที่มีความยาวมากที่สุด ได้แก่ ท่อระบายน้ำในซอยร่วมฤดี (จากถนนเพลินจิตถึงถนนวิทญู) และในซอยหลังสวน(จากถนนเพลินจิตถึงซอยสารสิน) ลักษณะการไหลของท่อระบายน้ำในเขตปทุมวันมีลักษณะท่อระบายน้ำในบริเวณถนนซอยไหลลงท่อระบายน้ำในถนนสายหลัก (แผนที่ที่ 4.12)

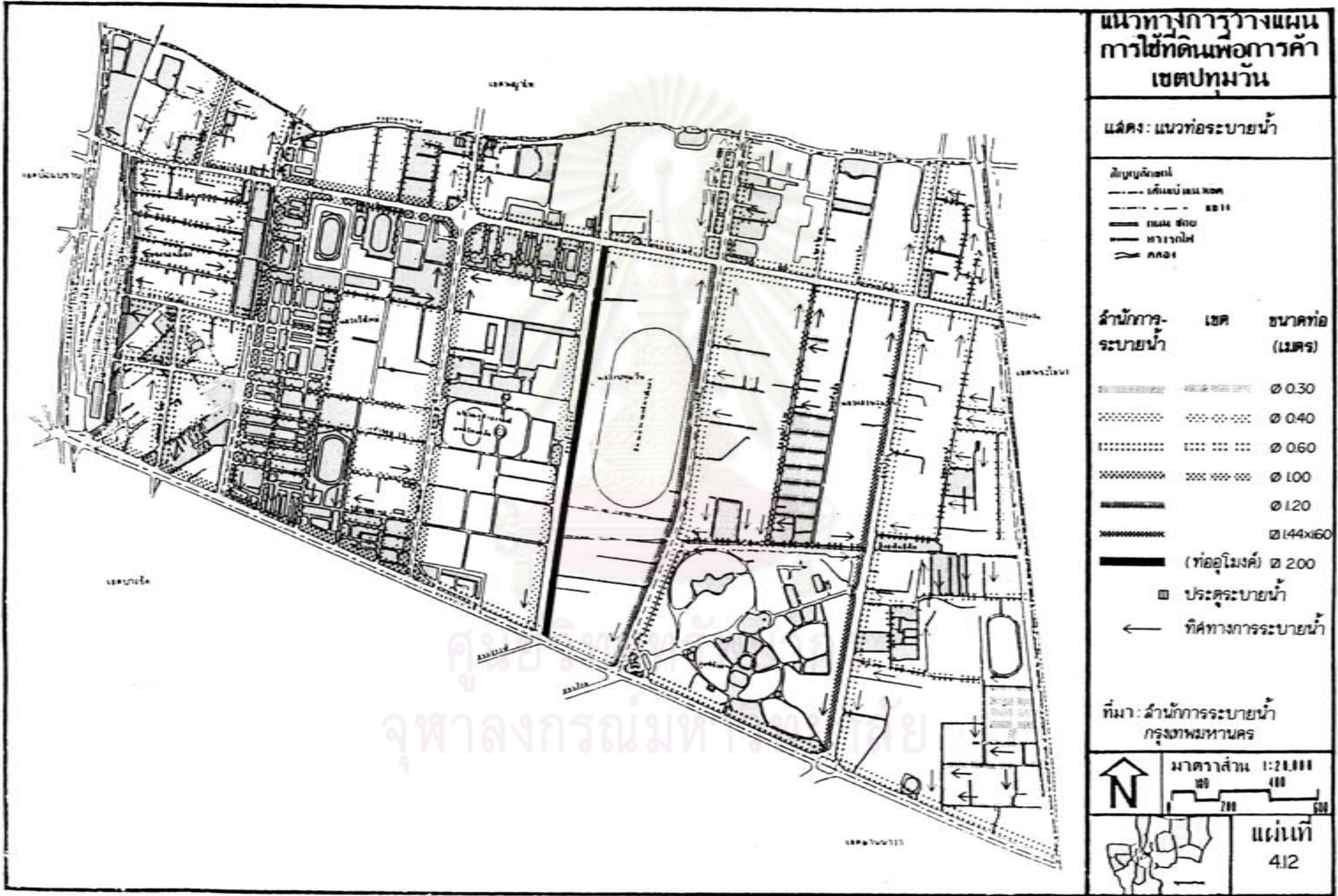
นอกจากนี้ในเขตปทุมวันมีสถานีสูบน้ำ 1 แห่ง คือสถานีสูบน้ำพระราม 4 ซึ่งทำหน้าที่สูบน้ำและระบายน้ำออกไปยังคูคลองต่าง ๆ และมีสถานีสูบน้ำช่องนนทรีซึ่งอยู่นอกเขตปทุมวัน โดยที่ท่อระบายน้ำในแขวงลุมพินีระบายน้ำสู่สถานีดังกล่าว

#### 4.7.5 การเก็บขยะมูลฝอย

การเก็บขยะมูลฝอย ของเขตปทุมวันเป็นหน้าที่ของงานรักษาความสะอาด โดยดำเนินการรักษาความสะอาด ในแขวงรองเมือง แขวงวังใหม่ แขวงปทุมวัน และแขวงลุมพินี นอกจากนี้จะดำเนินการเกี่ยวกับการเก็บขยะมูลฝอยแล้ว ยังรวมถึงการรักษาความสะอาด ถนน ตรอก ซอย สะพาน และที่สาธารณะ การปลูกและบำรุงรักษาต้นไม้ในถนนและที่สาธารณะการดูแลบำรุงรักษาสุขาสาธารณะ

เขตปทุมวันมีจำนวนครอบครัวของประชากรในเขตประมาณ 26,400ครอบครัว โดยที่ประชากรในท้องที่ส่วนใหญ่ประกอบกิจการค้าและที่อยู่อาศัย จึงทำให้ในแต่ละวันมีขยะมูลฝอยเป็นจำนวนมากคือ ประมาณวันละ 650 ลูกบาศก์เมตร(โดยเฉลี่ย) แต่เขตปทุมวันสามารถ







เก็บขนได้เที่ยวละประมาณวันละ 550 ลูกบาศก์เมตร ในอัตราการเก็บขยะนั้นยังไม่มีความปลอดภัย โดยส่วนที่เหลือจะถูกกองทิ้งริมถนนหรือที่โล่ง นอกจากนี้ทางเขตปทุมวันยังประสบปัญหาเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของรถเก็บขยะ คำสั่งของเจ้าหน้าที่ และความร่วมมือในการรักษาความสะอาดจากประชาชน

#### 4.8 สาธารณูปการ (แผนที่ที่ 4.11)

##### 4.8.1 ไปรษณีย์โทรเลข

การให้บริการไปรษณีย์โทรเลขอยู่ในความรับผิดชอบของการสื่อสารแห่งประเทศไทย โดยที่การให้บริการในเขตกรุงเทพมหานครได้แบ่งความรับผิดชอบออกเป็น 29 เขต คือ กรุงเทพฯ 1 ถึงกรุงเทพฯ 29 และมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขการสื่อสารรวม 107 ที่ทำการ ซึ่งมีรหัสไปรษณีย์ 107 รหัสด้วยกัน นอกจากนี้ยังมีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรถยนต์เคลื่อนที่ 7 ที่ทำการและที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขอนุญาตเอกชน 24 ที่ทำการ

สำหรับการให้บริการไปรษณีย์โทรเลขในเขตปทุมวันอยู่ในความรับผิดชอบของที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขรองเมือง รหัสไปรษณีย์ 10500 (ซึ่งครอบคลุมเขตบางรักอีกด้วย) ซึ่งเป็นไปรษณีย์นำจ่าย ไปรษณีย์โทรเลขรองเมือง ยังแบ่งสาขาออกเป็น

1. ไปรษณีย์โทรเลขรับฝาก ให้บริการรับฝากของไปรษณีย์โทรเลขและบริการการเงิน มี 4 สาขา

- สาขาหัวลำโพง ตั้งอยู่ในสถานีรถไฟกรุงเทพ
- สาขาปทุมวัน ตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์การค้าเดอะมอลล์ ราชประสงค์
- สาขาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สาขาสีลม ตั้งอยู่ในธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่

2. ไปรษณีย์โทรเลขสาขา ให้บริการรับฝากทางไปรษณีย์โทรเลข ยกเว้นบริการทางการเงิน มี 5 สาขา



- สาขา 501 ตั้งอยู่ในบริเวณสยามเซ็นเตอร์
  - สาขา 502 ตั้งอยู่บริเวณข้างตึกเซลล์ ซอยสารสิน
  - สาขา 503 ตั้งอยู่บริเวณอาคารสีลม สีลม
  - สาขา 504 ตั้งอยู่ในธนาคารกรุงเทพ สาขาสุรวงศ์
  - สาขา 505 ตั้งอยู่ในธนาคารกรุงเทพ สาขาประตูน้ำ
- นอกจากนี้ไปรษณีย์โทรเลขรองเมือง ยังมีตู้รับจดหมายจำนวน 109 ตู้

#### 4.8.2 ตำรวจ

เขตปทุมวันมีสถานีตำรวจนครบาลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ 2 สถานี คือ สถานีตำรวจนครบาลปทุมวันตั้งอยู่ในแขวงวังใหม่ โดยมีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 225 นาย และสถานีตำรวจนครบาลลุมพินีตั้งอยู่ในแขวงลุมพินี มีกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจ 146 นาย โดยที่สถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน รับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมดในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่ และสถานีตำรวจนครบาลลุมพินี รับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมดในแขวงปทุมวันและแขวงลุมพินี เมื่อพิจารณาถึงมาตรฐานที่กรมตำรวจได้กำหนดสำหรับชุมชนหนาแน่น ตำรวจ 1 นายต่อประชาชน 600 คน และสำหรับชุมชนหนาแน่นพอสมควร ตำรวจ 1 นายต่อประชาชน 800 คนแล้ว เขตปทุมวันมีจำนวนเจ้าหน้าที่ตำรวจ 1 นายต่อประชาชนประมาณ 424 คน(ในปีพ.ศ.2527) ซึ่งอัตราส่วนที่สูงกว่ามาตรฐาน

นอกจากนี้ในเขตปทุมวันยังมีตู้ยามทั้งหมด 6 แห่งโดยอยู่ในความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน และลุมพินี สถานีละ 3 แห่ง

#### 4.8.3 ดับเพลิง

เขตปทุมวันมีสถานีตำรวจดับเพลิงตั้งอยู่ในพื้นที่ 2 สถานี คือสถานีดับเพลิงปทุมวัน และสถานีดับเพลิงบ่อนไก่ สถานีดับเพลิงปทุมวันตั้งอยู่ในแขวงวังใหม่ มีกำลังพล 28 นาย รถดับเพลิง 11 คัน และรถพยาบาล 1 คัน เขตรับผิดชอบได้แก่ แขวงรองเมือง แขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน สถานีดับเพลิงบ่อนไก่อตั้งอยู่ในแขวงลุมพินี มีกำลังพล 23 นาย รถดับเพลิง 4 คัน และเครื่องลากเข็น 4 เครื่อง เขตความรับผิดชอบได้แก่ แขวงลุมพินี



#### 4.8.4 สวนสาธารณะ

เขตปทุมวันมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ 11 แห่ง คือ สวนลุมพินี ตั้งอยู่ที่ ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี มีพื้นที่ประมาณ 360 ไร่ นอกจากนี้ยังมีสวนหย่อม ลานป่า ต้นไม้ตามถนนและเกาะกลางถนนอีก 7 แห่ง

#### 4.8.5 ศูนย์เยาวชน

เขตปทุมวันมีศูนย์เยาวชน 2 แห่ง คือ ศูนย์เยาวชนปทุมวัน ตั้งอยู่ที่จันทราซอย 5 แขวงวังใหม่ และศูนย์เยาวชนบ่อนไก่ตั้งอยู่ที่บริเวณแฟลตซอยปลุกจิต แขวงลุมพินี(ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนเจ้าหน้าที่ สมาชิก และที่ตั้งศูนย์เยาวชนในเขตปทุมวันพ.ศ.2525

ศูนย์เยาวชน	ที่ตั้ง	เจ้าหน้าที่อาสาสมัคร	จำนวนเจ้าหน้าที่	จำนวนสมาชิก
ปทุมวัน	หลังตลาดสวนหลวงจันทราซอย 5 แขวงวังใหม่	1	6	1,260
บ่อนไก่	บริเวณแฟลต ซอยปลุกจิต แขวงลุมพินี	2	8	250

ที่มา : สำนักสวัสดิการสังคม กรุงเทพมหานคร

#### 4.8.6 ห้องสมุด

เขตปทุมวันมีห้องสมุดประชาชน 1 แห่ง ตั้งอยู่ในบริเวณสี่แยกปทุมวัน ใกล้สนามกีฬาแห่งชาติ แขวงวังใหม่ มีจำนวนเจ้าหน้าที่ 3 คน และสมาชิก 230 คนในปีพ.ศ.2525



#### 4.8.7 สถานรักษาพยาบาล

สถานรักษาพยาบาลในเขตปทุมวัน จำแนกเป็น 2 ประเภท คือ

ก. สถานรักษาพยาบาลของรัฐบาล อันได้แก่ โรงพยาบาลมี 2 แห่ง คือ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ มีนายแพทย์ประจำ 336 นาย มีจำนวนเตียง 1,136 เตียง และโรงพยาบาลตำรวจมีนายแพทย์ประจำ 115 นาย มีจำนวนเตียง 500 เตียง

ข. สถานรักษาพยาบาลของเอกชน อันได้แก่ โรงพยาบาล และโสตศอนิโรค คือโรงพยาบาลจวจินต์มูลนิธิ มีนายแพทย์ประจำ 4 นาย มีจำนวน 50 เตียง หลังสวนคลินิก และสถานศัลยกรรมตกแต่ง

นอกจากนี้ในเขตปทุมวันมีสถานพยาบาลเอกชนที่ไม่มีเตียง แผนปัจจุบัน 191 แห่ง แผนโบราณ 16 แห่ง

#### 4.8.8 สถานศึกษา (แผนທີ່ 4.13)

เขตปทุมวันมีสถานศึกษาทุกระดับการศึกษา โดยจำแนกเป็น

1) มหาวิทยาลัยมี 2 แห่ง คือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตพลศึกษา และวิทยาเขตปทุมวัน

2) วิทยาลัยมี 4 แห่ง คือ วิทยาลัยเทคนิคปทุมวัน วิทยาลัยเทคนิคอินทราชัย วิทยาลัยเทคโนโลยี และอาชีวศึกษาวิทยาเขตอุเทนถวาย วิทยาลัยพยาบาล(โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์)

3) การทหารมี 1 แห่ง คือ โรงเรียนเตรียมทหาร

4) โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา (ระดับมัธยม) มี 1 โรงเรียน

5) โรงเรียนสังกัดทบวงมหาวิทยาลัย (ระดับมัธยม) มี 2 โรงเรียน

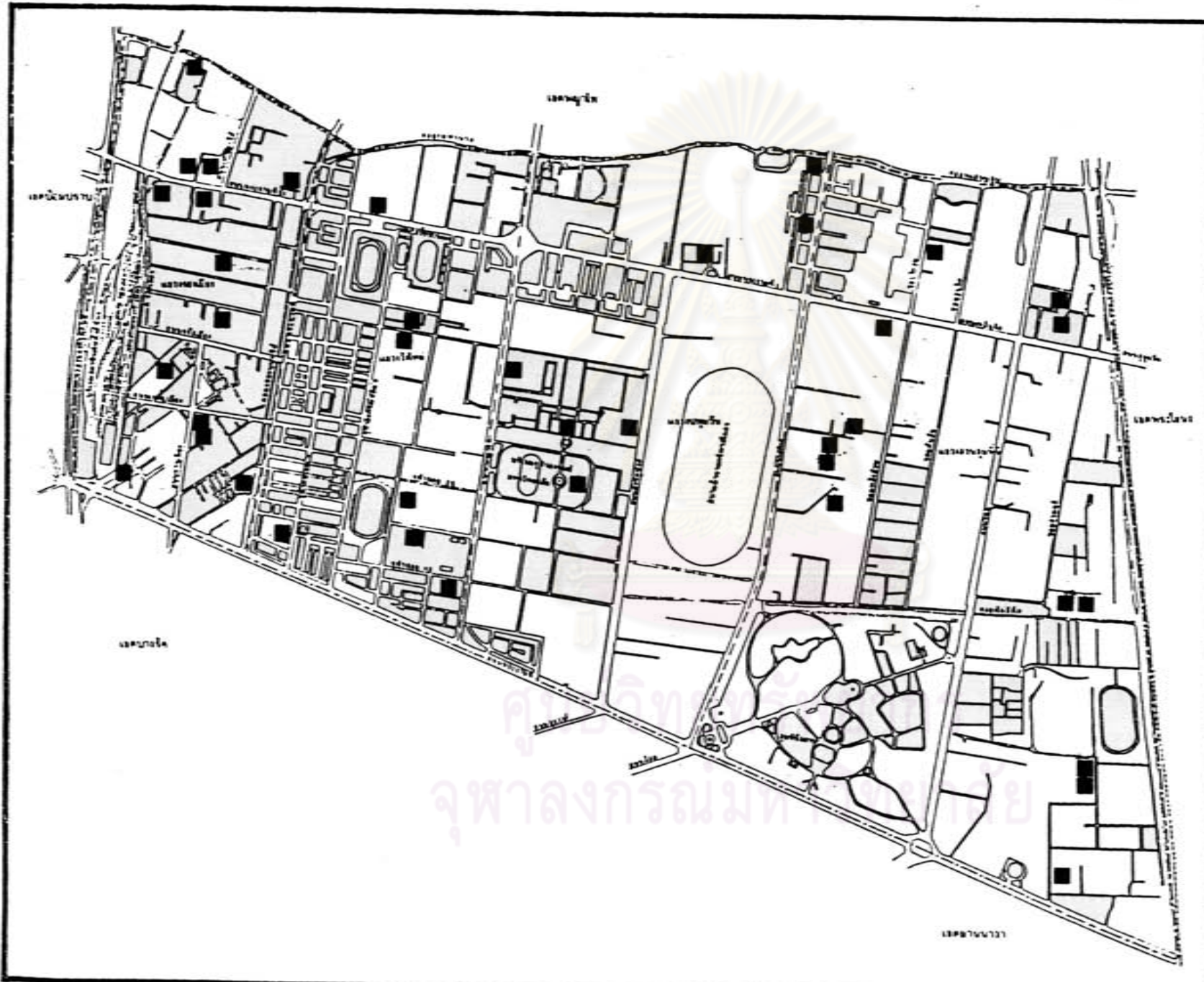
6) โรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร (ระดับประถม) มี 9 โรงเรียน

7) โรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน จำแนกเป็น

ก. ระดับก่อนประถมศึกษา 6 แห่ง

ข. ระดับประถมศึกษา 8 แห่ง

ค. ระดับมัธยมศึกษา 8 แห่ง



แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: สถานศึกษา



ที่มา กระทรวงศึกษาธิการ

↑ N

มาตราส่วน 1:20,000

แผ่นที่ 4/3



#### 4.9 สภาพแวดล้อม

##### 4.9.1 ชุมชนแออัด

เขตปทุมวันมีชุมชนแออัดทั้งหมด 12 แห่ง เป็นจำนวน 3,088 ครอบครัว โดยที่อยู่ในที่ดินของราชการและเอกชน โดยชุมชนแออัดบ่อนไก่มีขนาดใหญ่ที่สุด รองลงมาได้แก่ ชุมชนแออัดกิ่งเพชร(บ้านครัวใต้) และชุมชนแออัดหลังวัดปทุมวนาราม (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 ชุมชนแออัดในเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2526

ชุมชนแออัด	จำนวน ครอบครัว	เจ้าของที่ดิน	หมายเหตุ
1. กิ่งเพชร(บ้านครัวใต้)	620	ราชการ, เอกชน	โครงการปี 21
2. หลังวัดปทุมวนาราม	420	ราชการ, เอกชน	
3. หลังวิทยาลัยอุเทนถวาย	121	ราชการ, เอกชน	รื้อล้าง
4. จุฬาฯ	93	ราชการ, เอกชน	รื้อล้าง
5. จุฬาฯ	36	ราชการ, เอกชน	รื้อล้าง
6. จุฬาใกล้โรงแรมสากล	59	ราชการ, เอกชน	รื้อล้าง
7. จุฬาฯ	133	ราชการ, เอกชน	รื้อล้าง
8. ใกล้โรงแรมอิมพีเรียล	150	ราชการ, เอกชน	
9. ซอยสารสิน ถนนวิฑู	214	ราชการ	
10. ซอยร่วมฤดี	166	ราชการ	
11. กองกำกับการตำรวจม้า	250	ราชการ	(ชอยบางเขน)
12. บ่อนไก่	826	ราชการ	
รวม	3,088		

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

#### 4.9.2 น้ำท่วมขัง (แผนที่ที่ 4.14)

บริเวณที่มักจะเกิดน้ำท่วมขังในเขตปทุมวัน (พ.ศ.2526) ได้แก่

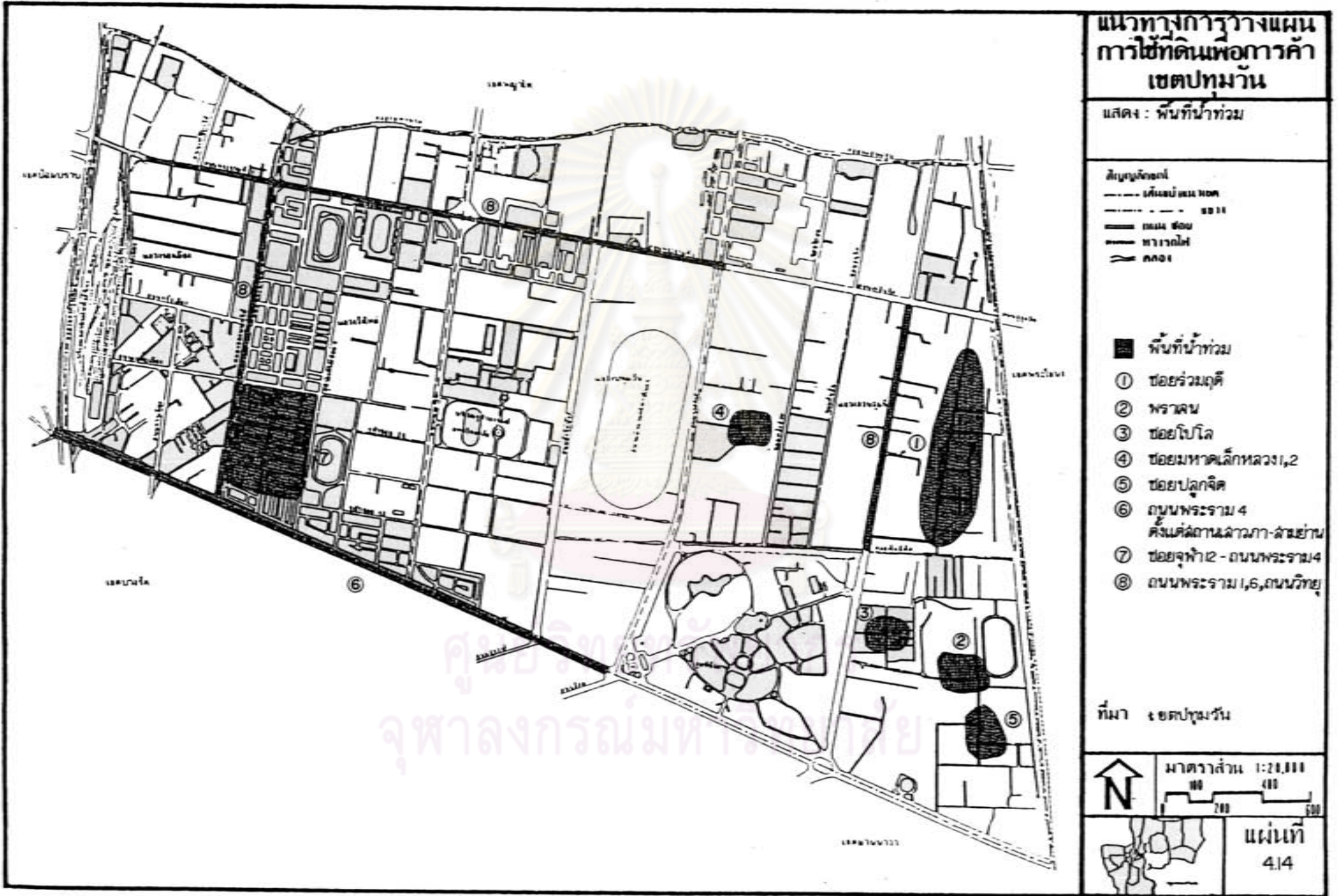
1. ซอยร่วมฤดีตลอดสาย และซอยแยกรวมทั้งซอย ชานานกับคลองไผ่สิงห์โต (มีระดับน้ำท่วมขังประมาณ 30 ซม.)
2. ซอยพระเจด และบริเวณซอยโดยรอบตลอดซอยพระเจด
3. ซอยแยกของซอยสนามคลี(ซอยโปโล)
4. ซอยมหาดเล็กหลวง 1 และ 2
5. ซอยปลุกจิตตอนใน (ลึกจากปากซอยเข้าไปประมาณ 300 เมตร)
6. ถนนพระราม 4 ช่วงระหว่างสถานเสาวภา-สามย่าน และช่วงอื่น ๆ บางช่วงของถนนพระราม 4
7. ซอยต่าง ๆ บริเวณแขวงวังใหม่ ได้แก่จันทราซอย 12 ถึงถนนพระราม4
8. บริเวณอื่น ๆ เช่น ถนนพระราม1 ถนนพระราม6 และถนนวิฑู เป็นต้น

สาเหตุที่เกิดน้ำท่วมในเขตปทุมวันพอสรุปได้ดังนี้

1. เกิดภาวะฝนตกหนัก ท่อระบายน้ำที่มีอยู่ไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน จึงทำให้เกิดน้ำท่วมฉับพลัน ตามถนน ตรอก ซอยต่าง ๆ ซึ่งหากไม่มีฝนตกซ้ำก็สามารถระบายน้ำลงท่อแห่งได้ภายใน 1 วันสำหรับถนนใหญ่ ส่วนตามซอยย่อยจะใช้เวลา 1 วันถึง 2 วันเนื่องจากมีท่อขนาดเล็กกว่า

2. เกิดจากภาวะน้ำล้นคลอง ได้แก่ คลองไผ่สิงห์โต คลองแสนแสบ สำหรับคลองไผ่สิงห์โตจะเกิดจากเมื่อมีฝนตกหรือปริมาณน้ำจากพื้นที่เขตพระโขนงฝั่งตะวันตกจะไหลออกทางคลองไผ่สิงห์โตเป็นจำนวนมาก สมทบกับปริมาณน้ำในพื้นที่เขตปทุมวันเองทำให้น้ำล้นคลองท่วมพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งมีระดับต่ำ และอาจจะท่วมอยู่ประมาณ 2 - 4 วัน

สำหรับคลองแสนแสบ จะเกิดจากปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากพื้นที่เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ มีจำนวนมาก จนเกือบล้นตลิ่งทำให้น้ำทะลักเข้ามาตามท่อระบายน้ำ ท่วมฉับพลัน เช่นเชิงสะพานถนนวิฑู เป็นต้น



**แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน**

แสดง : พื้นที่น้ำท่วม

สัญลักษณ์  
 - - - - - เส้นเขตน้ำท่วม  
 - - - - - ถนน  
 - - - - - ทางรถไฟ  
 - - - - - คลอง

- พื้นที่น้ำท่วม
- ① ร้อยร่วมฤดี
- ② พระลาน
- ③ ร้อยโบริด
- ④ ร้อยมหาดเล็กหลวง 1, 2
- ⑤ ร้อยปลูกจิต
- ⑥ ถนนพระราม 4 ตั้งแต่ศาลาและลานกา-ลำยำน
- ⑦ ร้อยจุฬาลงกรณ์ - ถนนพระราม 4
- ⑧ ถนนพระราม 1, 6, ถนนวิบูลย์

ที่มา : เขตปทุมวัน

↑ N

มาตราส่วน 1:20,000

0 100 200 300

แผนที่ 4.14



3. เกิดจากสภาพท่อระบายน้ำอุดตัน เนื่องจากมีเศษขยะ เศษอิฐ หิน ดิน ทราวย เข้าไปขวางทางไหลของน้ำ

4. เกิดจากการทรุดตัวของถนนและท่อระบายน้ำ เนื่องจากการทรุดตัวของแผ่นดิน ทำให้ถนนและท่อระบายน้ำเกิดการทรุดตัวตามไปด้วย บางแห่งทรุดเป็นแอ่ง ก็จะเกิดภาวะน้ำท่วมขังหรือระบายน้ำได้ช้ากว่าช่วงอื่น

5. สถานีสูบน้ำไม่สามารถสูบน้ำได้ทัน เนื่องจากน้ำมีปริมาณจำนวนมาก หรือบางครั้งเครื่องสูบน้ำบางเครื่องของสถานีสูบน้ำพระราม 4 เกิดเสียหรือไม่เดินเครื่องสูบน้ำครบทุกเครื่อง และเต็มที

#### 4.9.3 บริเวณที่ห้ามใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ.2528 ในเขตปทุมวัน โดยกำหนดให้อาคารในบริเวณต่อไปนี้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เพื่อกิจการ\* (แผนที่ที่ 4.15)

บริเวณที่ 1 เริ่มจากจุดบรรจบของคลองอรชร ฝั่งตะวันออก กับคลองแสนแสบ ฝั่งใต้ ไปตามคลองแสนแสบทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับทางรถไฟสายช่องนนทรี ทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองไผ่สิงห์โตฝั่งเหนือ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามคลองไผ่สิงห์โตทางทิศตะวันตก จนบรรจบกับถนนอังรีดูนังต์ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามถนนอังรีดูนังต์และคลองอรชร ทางทิศเหนือจนบรรจบกับคลองแสนแสบฝั่งใต้

โดยที่ภายในบริเวณดังกล่าว ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภท ควบคุมการใช้ ให้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร เป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่นผิด ไปจากที่ได้ระบุไว้ในใบอนุญาต

\*ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522





#### 4.9.4 สิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ในเขตปทุมวัน (ปีพ.ศ.2523)

"สิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ อาคารสถานที่ หรือ บริเวณที่มนุษย์สร้างขึ้นหรือเกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติและมีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือสุนทรียศาสตร์ นอกจากนี้ยังถือว่าเป็นเกียรติและเป็นมรดกของชาติ"

ในเขตปทุมวัน มีสิ่งก่อสร้างและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และอนุรักษ์ทั้ง 13 แห่ง (แผนที่ที่ 4.16) คือ

##### 1. วัดบรมนิวาส

ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนพระรามที่ 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน  
เริ่มสร้าง พ.ศ.2377 (รัชกาลที่ 4) เป็นพระอารามหลวงชั้นโทชนิดเวสาลีวิหาร  
พื้นที่จำกัด 17 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา (ไม่รวมที่จัดผลประโยชน์)

อาณาเขต ทิศเหนือ จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ทิศใต้ จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ทิศตะวันออก จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ทิศตะวันตก จด ที่ทำการรถไฟ

ที่จัดผลประโยชน์ - แขวงรองเมือง เนื้อที่ 11 ไร่ 6 ตารางวา

- แขวงลาดยาว เนื้อที่ 11 ไร่ 24 ตารางวา

##### 2. วัดช้างให้ตัดถาก (วัดสามง่าม)

ที่ตั้ง เลขที่ 199 ถนนพระรามที่ 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน  
เริ่มสร้าง ในสมัยรัชกาลที่ 3

พื้นที่วัด ทั้งหมดประมาณ 12 ไร่

อาณาเขต ทิศเหนือ จด ซอยสามง่าม

ทิศใต้ จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ทิศตะวันออก จด ถนนพระรามที่ 1

ทิศตะวันตก จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ที่จัดผลประโยชน์ 4 ไร่ และ 105 ตารางวา



## 3. วัดสระบัว

ที่ตั้ง เลขที่ 2 ถนนพระรามที่ 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน

เริ่มสร้าง ปีพ.ศ. 2404

พื้นที่วัด ประมาณ 5 ไร่

อาณาเขต ทิศเหนือ จด ถนนพระรามที่ 1

ทิศใต้ จด ที่ทำการรถไฟ

ทิศตะวันออก จด บ้านพักอาศัยเอกชน

ทิศตะวันตก จด ที่ทำการรถไฟ

ที่จัดผลประโยชน์ ประมาณ 90 ตารางวา

## 4. วัดชัยมงคล (วัดช่างแสง)

ที่ตั้ง เลขที่ 375 ถนนพระรามที่ 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน

เริ่มสร้าง ประมาณรัชกาลที่ 3

พื้นที่วัด 4 ไร่ 1 งาน 67 ตารางวา

อาณาเขต ทิศเหนือ จด บ้านพักเอกชน

ทิศใต้ จด บ้านพักเอกชน

ทิศตะวันออก จด ถนนพระรามที่ 1

ทิศตะวันตก จด บ้านพักเอกชน

ที่จัดผลประโยชน์ ประมาณ 100 ตารางวา

## 5. วัดดวงแข

ที่ตั้ง เลขที่ 92 ถนนจรัลเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน

เริ่มสร้าง ต้นกรุงรัตนโกสินทร์

พื้นที่วัด ประมาณ 15 ไร่

อาณาเขต ทิศเหนือ จด บ้านพักเอกชน

ทิศใต้ จด ซอยวัดดวงแข

ทิศตะวันออก จด ถนนจรัลเมือง

ทิศตะวันตก จด ถนนเจริญเมือง

ที่จัดผลประโยชน์ 5 ไร่



6. สถานีรถไฟกรุงเทพฯ (สถานีหัวลำโพง)

ที่ตั้ง เลขที่ 1 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน  
เริ่มสร้าง ในสมัยรัชกาลที่ 5 ประมาณพ.ศ. 2459  
พื้นที่ 120 ไร่

7. วัดปทุมวนาราม(วัดสระบัว)

ที่ตั้ง เลขที่ 696 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน  
เริ่มสร้าง สมัยรัชกาลที่ 4 เสร็จสิ้นปีพ.ศ. 2400 เดือน 7  
พื้นที่วัด ประมาณ 18 ไร่ 9 ตารางวา

อาณาเขต ทิศเหนือ จด บริเวณที่นักอาศัยเอกชน  
ทิศใต้ จด ถนนพระรามที่ 1  
ทิศตะวันออก จด ที่ทำการกรมตำรวจ  
ทิศตะวันตก จด ย่านพาณิชย์กรรม

ที่จัดผลประโยชน์ 5 ไร่ 12 งาน 54 ตารางวา

8. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ตั้ง แขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน  
เนื้อที่ ประมาณ 1,196 ไร่ 32 ตารางวา แต่ตามโฉนดที่ปรากฏประมาณ  
1,240 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา

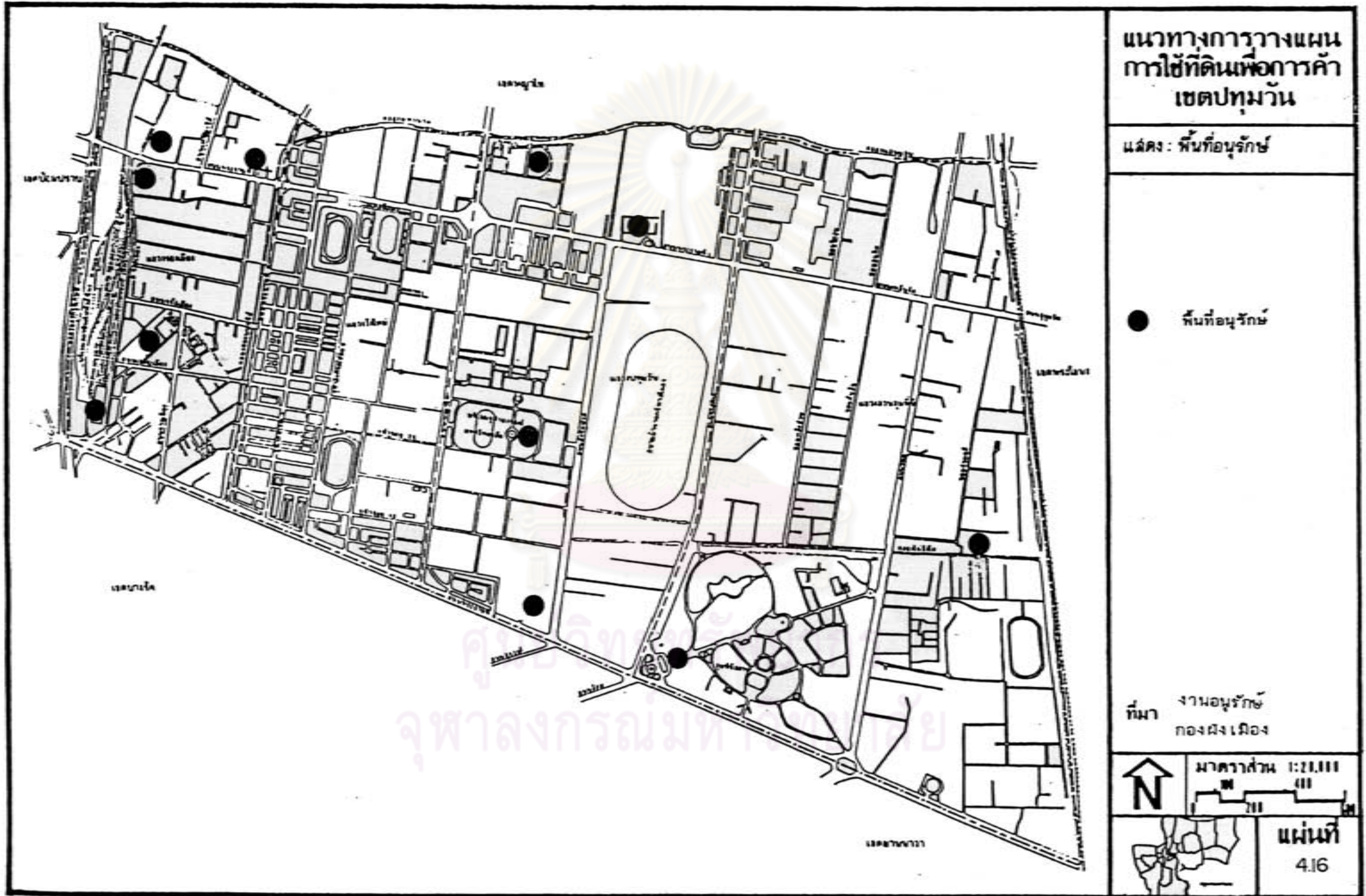
สร้าง โดยการสถาปนา วันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2459

อาณาเขต ทิศเหนือ จด ถนนสระปทุม (ถนนพระรามที่ 1)  
ทิศใต้ จด ถนนหัวลำโพง (ถนนพระรามที่ 4)  
ทิศตะวันออก จด ถนนอังรีดูนังต์  
ทิศตะวันตก จด คลองสวนหลวง

9. กองวิทยาศาสตร์ (สถานเสาวภา)

ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 4 แขวงสวนลุมพินี เขตปทุมวัน  
เนื้อที่ 18,771.18 ตารางวา

สร้าง ครั้งแรกพ.ศ.2454 แต่สถาปนาเป็นสถานเสาวภาในปีพ.ศ.2465ในรัชกาลที่6



แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง : พื้นที่อนุรักษ์

● พื้นที่อนุรักษ์

ที่มา งานอนุรักษ์  
กองผังเมือง

มาตราส่วน 1:20,000

แผ่นที่ 4.16



10. พระบรมราชานุสาวรีย์ พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว  
ที่ตั้ง มุมถนนพระรามที่ 4 ถึงถนนราชดำเนิน ติดกับฝั่งสวนลุมพินี  
เนื้อที่ ครอบฐาน 169 ตร.เมตร

11. สวนลุมพินี  
ที่ตั้ง 192 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสวนลุมพินี เขตปทุมวัน  
เนื้อที่ ประมาณ 360 ไร่  
เริ่มสร้าง ปีพ.ศ. 2471

12. มัสยิดอินโดนีเซีย  
ที่ตั้ง 73/1 หลังสถานีตำรวจลุมพินี ซอยโปโล ถนนวิทญู แขวงสวนลุมพินี  
เนื้อที่ ประมาณ 45 ตารางวา

#### 4.10 โครงการเกี่ยวกับระบบคมนาคมสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับเขตปทุมวัน (แผนที่ที่ 4.17)

โครงการที่เกี่ยวข้องกับระบบคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เกี่ยวข้องกับเขตปทุมวัน โดยถูกกำหนดอยู่ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีดังต่อไปนี้

1. โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ชั้นที่ 1 โดยแบ่งเป็น 3 สายคือ สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ (Rama Line) สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว (Sathron Line) และสายดาวคะนอง-สะพานพุทธฯ-มักกะสัน (Memorial Line) โดยเป็นระบบรถไฟฟ้า (Rail Rapid Transit) โดยกำหนดให้มีทางวิ่งที่อยู่เหนือระดับพื้นดิน และมีสถานีรับส่งและสถานีร่วม โครงการดังกล่าวนี้มีความเกี่ยวข้องกับเขตปทุมวันเพราะในเขตฯ เป็นที่ตั้งของสถานีรับส่ง และสถานีร่วมที่สำคัญของสายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ กับสายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว
2. โครงการระบบทางด่วน ชั้นที่ 2 ส่วนวงแหวน สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่
3. โครงการถนนยกระดับเหนือคลองแสนแสบและคลองมหานาค

4. โครงการปรับปรุงถนนเจริญเมือง เป็นโครงการเชื่อมต่อถนนพระรามที่ 4 กับถนนพระรามที่ 1 โดยอาศัยถนนเจริญเมือง ซึ่งปรับปรุงผิวการจราจร และจัดระบบเดินรถ เพื่อระบายความคับคั่งของการจราจรในถนนสายหลัก

5. โครงการปรับปรุงทางแยกถนนพระรามที่ 4 จากแยกสี่พระยาถึงแยกวิฑู

6. โครงการจัดเก็บค่าผ่านทางเข้าพื้นที่ใน เพื่อนำเงินรายได้ ไปปรับปรุงระบบถนนจราจรและระบบขนส่งมวลชนให้สะดวก และลดการใช้รถส่วนตัวเข้ามาในเขตพื้นที่ใน โดยเขตปทุมวันอยู่ในบริเวณที่มีการกำหนดจัดเก็บค่าผ่านทาง

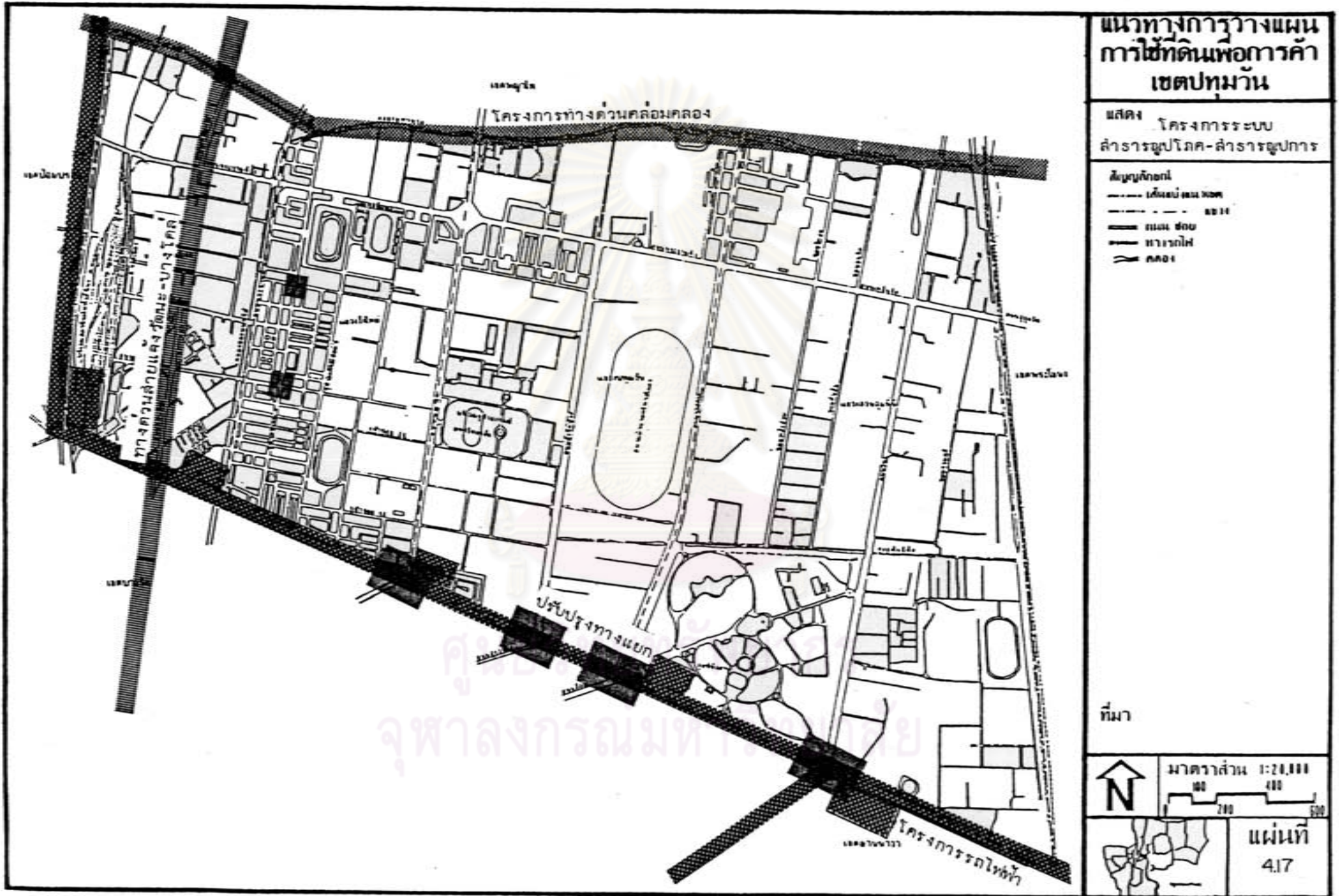
7. โครงการปรับปรุงระบบรถประจำทาง โดยการกำหนดให้มีช่องทางเดินรถประจำทางแบบแยกเฉพาะบริเวณถนนพระรามที่ 4 ปรับปรุงและจัดทางวิ่งสำหรับรถประจำทางในช่วงถนนเพลินจิต-สุขุมวิท ถนนพระรามที่ 1 และถนนช่วงถนนพญาไท-พหลโยธิน และจัดสะพานลอยเฉพาะรถโดยสารประจำทางบริเวณทางแยกถนนสี่พระยากับถนนพญาไท และถนนวิฑูกับถนนสาร

8. โครงการจัดระบบเดินรถทางเดียวในบริเวณ ที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง ได้แก่ ในบริเวณถนนเพลินจิต ถนนพญาไท ถนนราชประสงค์ และถนนพระรามที่ 1

9. โครงการป้องกันน้ำท่วม และระบายน้ำในพื้นที่เขตพื้นที่ใน โดยครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 82.5 ตร.กม. ได้แก่พื้นที่ในเขตพระนคร เข้มปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน ยานนาวา และบางส่วนของเขตดุสิต พญาไท และพระโขนง โดยก่อสร้างสถานีสูบน้ำรวม 8 แห่ง ที่ปากคลองต่าง ๆ ก่อสร้างท่อระบายน้ำในถนนสายต่าง ๆ ความยาวไม่น้อยกว่า 20,000 เมตร ก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็ก และประตูระบายน้ำต่าง ๆ

10. โครงการระบบกักน้ำเสีย โดยมีการกำหนดย่านการระบายน้ำเสีย 10 บริเวณ ในพื้นที่เขตพื้นที่ในและชานกลาง โดยมีการจัดให้มีศูนย์บำบัดน้ำเสียบนที่ดินขนาดประมาณ 100 ไร่ ซึ่งอยู่เหนือถนนพระรามที่ 4 บริเวณคลองเตย และจัดสร้างที่รองรับ (Interceptor) เพื่อสกัดน้ำเสียจากสายด้านเหนือของอุโมงค์พระรามที่ 4









#### 4.11 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

##### 4.11.1 สถานประกอบการ

จากสถิติของกรมแรงงานกระทรวงมหาดไทย ในปีพ.ศ.2526 เขตปทุมวัน มีจำนวนสถานประกอบการ 2,623 แห่ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.12 ของจำนวนสถานประกอบการทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนสถานประกอบการในปีพ.ศ.2521 พบว่า เขตปทุมวันมีสถานประกอบการลดลง 43 แห่ง

เมื่อจำแนกจำนวนสถานประกอบการในปีพ.ศ.2526 ของเขตปทุมวันเป็นรายแขวง (ตารางที่ 4.11) ปรากฏว่าแขวงที่มีสถานประกอบการมากที่สุดคือ แขวงรองเมือง (ร้อยละ 30.53) รองลงมาได้แก่ แขวงวังใหม่ (ร้อยละ 27.11) แขวงลุมพินี (ร้อยละ 24.49) และ แขวงปทุมวัน (ร้อยละ 17.87)

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนสถานประกอบการและแรงงานลูกจ้างรายแขวงในเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2526

แขวง	จำนวน สถานประกอบการ	จำนวนแรงงานลูกจ้าง		
		รวม	ชาย	หญิง
แขวงรองเมือง	801	34,871	30,679	4,192
แขวงวังใหม่	771	8,031	5,670	2,361
แขวงปทุมวัน	469	8,987	4,273	4,714
แขวงลุมพินี	642	31,494	19,688	11,806
เขตปทุมวัน	2,623	83,383	60,310	23,043

ที่มา : กรมแรงงาน กระทรวงมหาดไทย

สถานประกอบการต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน ในปีพ.ศ.2526 จำแนกตามหมวดสถานประกอบการของกรมแรงงานทั้งสิ้น 8 หมวดใหญ่ (ตารางที่ 4.12) จะพบว่า สถานประกอบการในหมวด การขายส่ง ขายปลีก ภัตตาคาร และโรงแรมมีจำนวนมากที่สุด(ร้อยละ 58.37) รองลงมาได้แก่ สถานประกอบการในหมวดการผลิต(ร้อยละ 17.23) หมวดค่าบริการชุมชน บริการสังคมและบริการส่วนบุคคล(ร้อยละ 11.25) หมวดบริการการเงิน การประกันภัย อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ(ร้อยละ 6.59) หมวดการขนส่งสถานที่เก็บสินค้าและคมนาคม (ร้อยละ 5) หมวดการก่อสร้าง(ร้อยละ 1.14) หมวดการทำเหมืองแร่และเหมืองหิน(ร้อยละ 0.27) และหมวดการผลิต(ร้อยละ 0.15) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 แสดงประเภทจำนวนแรงงานของสถานประกอบการในเขตปทุมวันปีพ.ศ.2526

ประเภทของสถานประกอบการ	จำนวน	รวม	ชาย	หญิง
รหัส 1 เกษตรกรรม การล่าสัตว์ การป่าไม้ และการประมง	-	-	-	-
รหัส 2 การทำเหมืองแร่ และเหมืองหิน	7	46	22	24
รหัส 3 การผลิต	452	9,901	6,662	3,239
รหัส 4 การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	4	15	13	2
รหัส 5 การก่อสร้าง	30	800	570	230
รหัส 6 การขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคาร และโรงแรม	1,531	21,679	11,174	10,505
รหัส 7 การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า	131	41,371	36,445	4,926
รหัส 8 บริการการเงิน การประกันภัย อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ	173	5,953	3,484	2,469
รหัส 9 บริการชุมชน บริการสังคม และ บริการส่วนบุคคล	295	3,618	1,940	1,678
รวม	2,623	83,383	60,310	23,073

#### 4.11.2 การจ้างงาน

เมื่อพิจารณาการจ้างงานของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยข้อมูลจากสำมะโนประชากรกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2503,2513 และ 2523 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติจะพบว่า

ในปีพ.ศ.2503 ประชากรรวมกรุงเทพมหานครมี 2,136,435 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน (อายุ11ปีขึ้นไป)จำนวน 1,437,792 คน คิดเป็นร้อยละ 67.30 ของประชากรรวม โดยเป็นผู้มีงานทำ 811,414 คนหรือร้อยละ 37.98 มีผู้ว่างงาน 22,472 คน

ในปีพ.ศ.2513 ประชากรรวมกรุงเทพมหานครมี 3,077,336 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน 2,212,813 คน คิดเป็นร้อยละ 71.91 ของประชากรโดยเป็นผู้มีงานทำ 1,139,065 คน หรือร้อยละ 37.02 มีผู้ว่างงาน 88,731 คน

ในปีพ.ศ.2523 ประชากรรวมกรุงเทพมหานครมี 4,697,071 คน เป็นประชากรวัยแรงงาน 3,737,908 คน คิดเป็นร้อยละ 79.58 ของประชากรรวม โดยเป็นผู้มีงานทำ 2,013,999 คน หรือร้อยละ 42.88 มีผู้ว่างงาน 167,180 คน

การจ้างงานในแต่ละสาขาของกรุงเทพมหานคร จะพบว่า

ในปีพ.ศ.2503 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรม 157,414 คน หรือร้อยละ 19.40 ของผู้มีงานทำ ในสาขาอุตสาหกรรมมี 149,544 คน หรือร้อยละ 18.42 และในสาขาการค้า-บริการมี 504,456 คนหรือร้อยละ 62.17

ในปีพ.ศ.2513 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรม 117,804 คน หรือร้อยละ 10.43 ของผู้มีงานทำ ในสาขาอุตสาหกรรมมี 240,457 คน หรือร้อยละ 21.10 และในสาขาการค้า-บริการมี 779,804 คนหรือร้อยละ 68.47

ในปีพ.ศ.2523 มีการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรม 11,367 คนหรือร้อยละ 5.48 ของผู้มีงานทำ ในสาขาอุตสาหกรรมมี 486,179 คนหรือร้อยละ 24.14 และในสาขาการค้า-บริการมี 1,417,453 คนหรือร้อยละ 70.38



เป็นที่สังเกตว่า การจ้างงานในสาขาการค้า-บริการมีสัดส่วนสูงที่สุด รองลงมาเป็นการจ้างงานในสาขาอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม ในช่วงปี 2503, 2513 และ 2523 สัดส่วนการจ้างงานในสาขาเกษตรกรรมมีสัดส่วนลด โดยที่ในสาขาอุตสาหกรรมมีอัตราการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 6.07 ต่อปี และสาขาการค้า-บริการ มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 5.30 ต่อปี

ในปีพ.ศ.2526 กรุงเทพมหานครมีการจ้างงานทั้งหมด 2,171,060 คน โดยกระจายอยู่ในเขตต่างๆ กลุ่มที่มีการจ้างงานมากที่สุดคือกลุ่มของเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีการจ้างงานทั้งสิ้น 1,344,320 คนหรือร้อยละ 61.92 ของการจ้างงานทั้งหมด เขตที่มีการจ้างงานทั้งหมดได้แก่เขตบางรัก เมื่อมีการจัดกลุ่มการจ้างงานของกรุงเทพมหานคร ออกเป็น 5 กลุ่มจะพบว่า

- กลุ่มที่ 1 มีสัดส่วนการจ้างงานมากกว่าร้อยละ 10 ของการจ้างงานทั้งหมด ได้แก่ เขตบางรัก พระนคร และพระโขนง
- กลุ่มที่ 2 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 7-8 ได้แก่เขตป้อมปราบฯ ปทุมวัน และญาไท
- กลุ่มที่ 3 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 5-6 ได้แก่เขตสัมพันธวงศ์ ยานนาวา และบางเขน
- กลุ่มที่ 4 มีสัดส่วนการจ้างงานระหว่างร้อยละ 2- 4 ได้แก่ เขตดุสิต บางกะปิ ห้วยขวาง ภาษีเจริญ ราชบุรีบูรณะ บางขุนเทียน บางกอกน้อย ธนบุรี และคลองสาน
- กลุ่มที่ 5 มีสัดส่วนการจ้างงานต่ำกว่าร้อยละ 2 ได้แก่ บางกอกใหญ่ มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง หนองแขม และตลิ่งชัน

โดยที่การจ้างงานส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานครกระจุกตัวอยู่ในเขตชั้นในของเขตต่อเนื่องกับเขตชั้นในและชั้นกลาง และมีสัดส่วนของการจ้างงานในฝั่งพระนคร สูงกว่าในฝั่งธนบุรีของกรุงเทพมหานคร (สำนักผังเมือง 2526: 190)

#### 4.11.3 แรงงานในสถานประกอบการ

ในปีพ.ศ.2526 เขตปทุมวันมีแรงงานลูกจ้างในสถานประกอบการทั้งสิ้น 83,383 คน เป็นสัดส่วนร้อยละ 9.98 ของแรงงานลูกจ้างทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยประกอบด้วยแรงงานชาย 60,402 คน และแรงงานหญิง 22,981 คน เมื่อเปรียบเทียบกับแรงงานลูกจ้างของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2521 เพิ่มขึ้น 25,646 คน(ร้อยละ 30.76)

เมื่อพิจารณาถึง แรงงานชาย-หญิง ของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2526 จะพบว่า แขวงรองเมืองมีแรงงานมากที่สุดคือ 34,871 คน เป็นแรงงานชาย 30,679 คน และแรงงานหญิง 4,192 คน รองลงมาได้แก่แขวงลุมพินีมีแรงงานทั้งหมด 31,494 คน เป็นแรงงานชาย 19,688 คน และแรงงานหญิง 11,806 คน แขวงวังใหม่และแขวงปทุมวันตามลำดับ

เมื่อจำแนกแรงงานชาย-หญิง ตามสาขาอุตสาหกรรมของกรมแรงงาน ปีพ.ศ.2526 จะพบว่า สาขาการขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และคมนาคมมีจำนวนแรงงานมากที่สุด 41,371 คน (ร้อยละ 49.62) เป็นแรงงานชาย 36,445 คน แรงงานหญิง 4,925 คน รองลงมาได้แก่ สาขาการขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคาร และโรงแรม (ร้อยละ 26.00) สาขาการผลิต(ร้อยละ 11.87) สาขาบริการการเงิน การประกันภัยอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ(ร้อยละ 7.14) สาขาบริการชุมชนบริการสังคม และบริการส่วนบุคคล สาขาการก่อสร้าง สาขาการทำเหมืองแร่ และเหมืองหิน และสาขาการไฟฟ้า ก๊าซ ประปา ตามลำดับ

เป็นที่สังเกตว่าแรงงานในสาขาการขนส่ง สถานที่เก็บสินค้าและคมนาคม มีจำนวนสูง เนื่องจากในเขตปทุมวันเป็นที่ตั้งที่ทำการการรถไฟแห่งประเทศไทย และองค์การโทรศัพย์แห่งประเทศไทย และในสาขาการขายส่ง ขายปลีก ภัตตาคารและโรงแรมก็มีแรงงานจำนวนมากก็เพราะมีศูนย์การค้า ฟ้างสรรพสินค้า และโรงแรม ตั้งอยู่ในเขตปทุมวันเป็นจำนวนมาก

ในปีพ.ศ.2526 สถานประกอบการในเขตปทุมวันที่มีแรงงานเกินกว่า 100 คนขึ้นไป มี 5 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงรองเมือง และแขวงลุมพินี ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย มีแรงงาน 27,449 คน องค์การโทรศัพย์แห่งประเทศไทยมีแรงงาน 12,411 คน สถานประกอบการที่มีแรงงานเกิน 100 คน ส่วนใหญ่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรม(3) การผลิต หมวด

อุตสาหกรรม(6) การขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคารและโรงแรม หมวดอุตสาหกรรม(7) การขนส่งสถานที่เก็บสินค้าและคมนาคม และหมวดอุตสาหกรรม บริการการเงิน การประกันภัย อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ

#### 4.11.4 ศูนย์การค้า

ในเขตปทุมวันมีศูนย์การค้า 11 แห่ง ที่เปิดดำเนินการ(ตารางที่4.13)และอีก 3 แห่งอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ศูนย์การค้าในเขตประกอบไปด้วย อาคารชุด สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ โรงแรม และที่จอดรถ อยู่ในบริเวณเดียวกับ ได้แก่ ศูนย์การค้ามาบุญครอง มหาทุนพลาซ่า อัมรินทร์พลาซ่า ราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าสยามสแควร์ และสยามเซ็นเตอร์ เป็นต้น ที่อยู่ในการดำเนินการก่อสร้างได้แก่ วังเพชรบูรณ์ สยามสแควร์ ทาวเวอร์ และศูนย์การค้าตลาดกลางไซ (แผนที่ที่ 4.18)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ตารางที่ 4.13 ศูนย์การค้าในเขตปทุมวัน

รายชื่อศูนย์การค้า	ที่ตั้ง	ส่วนประกอบของศูนย์การค้า
1. มหาทุนพลาซ่า	ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี	อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า
2. อัมรินทร์พลาซ่า	ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี	อาคารสำนักงาน ศูนย์ การค้า ห้างสรรพสินค้า
3. มาบุญครองเซ็นเตอร์	ถ.พระรามที่ 1 แขวงวังใหม่	อาคารสำนักงาน ศูนย์ การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์
4. เพนินซูล่าพลาซ่า	ถ.ราชดำริ แขวงลุมพินี	ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า
5. ราชดำริอาเขต	ถ.ราชดำริ แขวงลุมพินี	อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า
6. เพลินจิตอาเขต	ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี	อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า
7. สยามเซ็นเตอร์	ถ.พระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน	อาคารสำนักงาน ศูนย์ การค้า
8. ศูนย์การค้าสยามสแควร์	ถ.พระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน	ศูนย์การค้า ห้างสรรพ สินค้า โรงภาพยนตร์
9. ศูนย์การค้าราชประสงค์	ถ.ราชประสงค์ แขวงลุมพินี	ศูนย์การค้า
10. ศูนย์การค้าบางกอกบazaar	ถ.เกษร	ศูนย์การค้า
11. วังเพชรบูรณ์	ถ.พระรามที่ 1 (กำลังก่อสร้าง)	อาคารสำนักงาน ศูนย์ การค้า ห้างสรรพสินค้า
12. ศูนย์การค้าตลาดกลางไซ	ถ.สนามกีฬาจนาฯ (กำลังก่อสร้าง)	ศูนย์การค้า
13. สยามสแควร์ทาวเวอร์	สยามสแควร์ (กำลังก่อสร้าง)	อาคารสำนักงาน ศูนย์ การค้า ศูนย์อาหารสด



#### 4.11.5 ตลาด

ในเขตปทุมวันมีตลาด 9 แห่ง จำนวนทั้งสิ้น 1,516 แผง โดยเป็นตลาดเอกชนและตลาดซึ่งอยู่ในความดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลาดขนาดใหญ่ (ตั้งแต่ 200 แผงขึ้นไป) ในเขตปทุมวันได้แก่ ตลาดสยามย่าน มี 310 แผง ตลาดสวนหลวงมี 268 แผง และตลาดคลองเตยมี 230 แผง ตลาดส่วนใหญ่เป็นแหล่งบริการสินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องนุ่งห่ม และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน

#### 4.11.6 ห้างสรรพสินค้า

ในปีพ.ศ.2528 เขตปทุมวันมีห้างสรรพสินค้า จำนวน 8 แห่ง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในแขวงลุมพินี และแขวงวังใหม่ ห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเดียวกับศูนย์การค้า จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ

นอกจากสถานประกอบการต่าง ๆ ที่มีอยู่ในเขตปทุมวัน จำแนกตามประเภทกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.14)

- การค้าปลีก ได้แก่ การค้าเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม ของชำ วัสดุก่อสร้าง สุขภัณฑ์ เครื่องโลหะ เครื่องจักร เครื่องยนต์และเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น เขตปทุมวันมีอยู่ 2,487 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่
- การค้าส่ง ได้แก่ การค้าส่งสินค้าเกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม เครื่องจักร เครื่องยนต์ อุปกรณ์ไฟฟ้า และเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีอยู่ 184 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงวังใหม่ และแขวงรองเมือง
- การบริการ ได้แก่ กิจการเสริมสวยตัดผม ตัดเสื้อผ้า ถ่ายรูป ซ่อมอุปกรณ์ไฟฟ้า และปั้มน้ำมัน มี 1,540 แห่ง
- บริษัทสำนักงาน ได้แก่ บริษัทสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ สำนักงานรับเหมาก่อสร้าง ทนายความ เป็นต้น มีอยู่ 439 แห่ง
- คลินิกมีอยู่ 439 แห่ง
- อาคารสำนักงานมีอยู่ 97 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลุมพินี บริเวณถนนวิทญู



- ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ 39 แห่ง
- โรงแรม มีอยู่ 19 แห่ง
- โรงพยาบาล มีอยู่ 4 แห่ง
- สถาบันเทีง มีอยู่ 10 แห่ง
- ภัตตาคาร มีอยู่ 25 แห่ง

#### 4.11.7 อุตสาหกรรม

นอกจากที่มีการจำแนกอุตสาหกรรมตามการจ้างงานในสถานประกอบการของกรมแรงงานแล้ว ในเขตปทุมวันมีจำแนกสถานที่ประกอบการในสาขาอุตสาหกรรม จากการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ.2527 ออกเป็น 2 ลักษณะ คือ โรงงานอุตสาหกรรม มีอยู่ 18 แห่ง และฝักอาศัย-อุตสาหกรรม มีอยู่ 281 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงรองเมืองและแขวงวังใหม่ อุตสาหกรรมในเขตปทุมวัน ได้แก่ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับเครื่องจักร เครื่องยนต์เก่า ผลิตภัณฑ์เสื้อผ้าสำเร็จรูป เป็นต้น (ตารางที่ 4.14)

#### 4.11.8 คสังสินค้า

ในเขตปทุมวันมีคสังสินค้า 120 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่

#### 4.11.9 โครงการอาคารชุดและศูนย์การค้าขนาดใหญ่

ในเขตปทุมวัน มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคารชุด อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และห้างสรรพสินค้า โดยในปีพ.ศ.2527 มีโครงการอาคารชุดทั้งสิ้น 9 โครงการ ในบริเวณแขวงลุมพินี และแขวงปทุมวัน โครงการอาคารสำนักงาน 9 แห่ง โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง

#### 4.11.10 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดความเหมาะสมของกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยอาศัยราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ในปีพ.ศ.2528 เป็นข้อมูล จะพบว่าราคาประเมินที่ดินที่สูงสุดในเขตปทุมวัน ได้แก่ ในบริเวณที่ดินที่ติดถนนพระรามที่ 4 ในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่ คือตารางวาละ 40,000 บาท สำหรับที่ดินที่ติดถนนพระรามที่ 4 ในแขวงปทุมวัน และลุมพินีและบริเวณที่ดินติดถนนพระราม 1 ถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนเกษร มีราคาประเมินตารางวาละ 30,000 บาท (แผนที่ที่ 4.19)

#### 4.11.11 ภาษีอากร

เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีรายได้จากภาษีอากรสูงเขตหนึ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาภาษีอากรที่จัดเก็บบางประเภท ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย

จากตารางที่ 4.15 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในปีพ.ศ.2527 จัดเก็บได้ 838.94 ล้านบาท(24.46% ของการจัดเก็บภาษีทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากที่จัดเก็บได้ในปีพ.ศ.2522 501.98 ล้านบาท(เพิ่มขึ้น 148.97%) ในอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 20.0 ต่อปี ภาษีเงินได้นิติบุคคล จัดเก็บได้ 918.86 ล้านบาท(26.78% ของการจัดเก็บภาษีทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากที่จัดเก็บได้ในปีพ.ศ.2522 350.16 ล้านบาท(เพิ่มขึ้น 61.57%) ในอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 10.07 ต่อปี และภาษีการค้าจัดเก็บได้ 1,631.35 ล้านบาท(47.56% ของการจัดเก็บภาษีทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากที่จัดเก็บได้ในปี 2522 768.51 ล้านบาท(เพิ่มขึ้น 89.70%) ในอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 13.59 ต่อปี

สำหรับภาษีท้องถิ่น ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในปีพ.ศ.2528 จัดเก็บได้ 78.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากที่จัดเก็บได้ในปีพ.ศ.2522 55.43 ล้านบาท(เพิ่มขึ้น 243.43 %) โดยเพิ่มขึ้นในอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 22.82 ต่อปี และภาษีป้ายจัดเก็บได้ 5.257 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากที่จัดเก็บได้ในปีพ.ศ.2522 0.95 ล้านบาท(เพิ่มขึ้น 22.04%) โดยเพิ่มขึ้นในอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 3.42 ต่อปี

ตารางที่ 4.14 สถานประกอบการจำแนกตามประเภทและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขตปทุมวัน

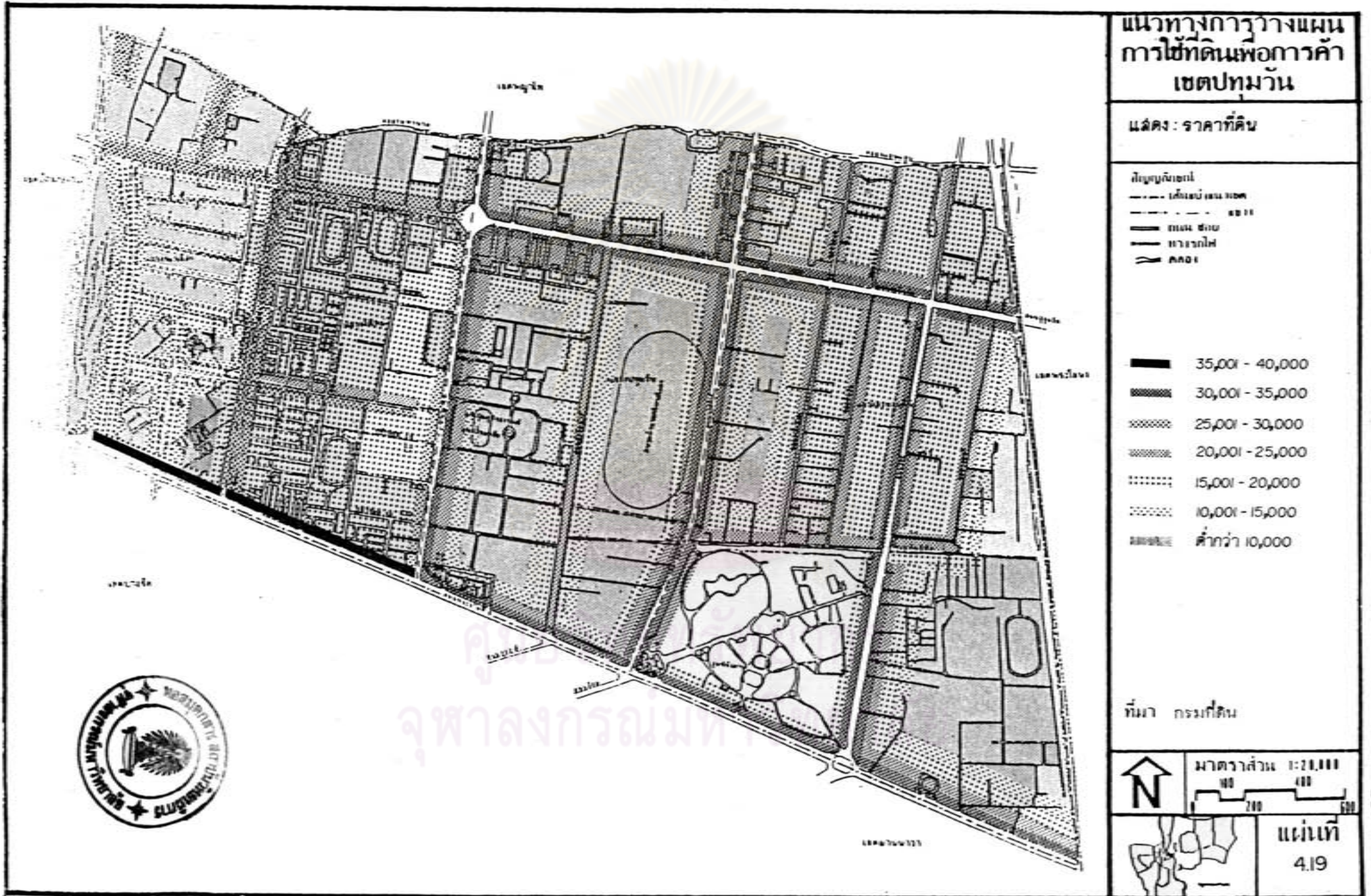
เขตปกครอง	จำนวน																	รวม
	ร้านค้าปลีก	ร้านค้าส่ง	บริการ	บริษัท สำนักงาน	คลินิก	อาคารสำนักงาน	ธนาคาร	ตลาดสด	ห้างสรรพสินค้า	โรงแรม	โรงพยาบาล	สถานบันเทิง	ภัตตาคาร	โรงงานอุตสาหกรรม	พักอาศัย-อุตสาหกรรม	คลังสินค้า	อื่นๆ	
แขวงรองเมือง	1,051	76	620	113	33	22	10	2	-	10	-	2	-	9	189	71	-	2,208
แขวงวังใหม่	959	98	506	179	43	11	9	3	1	3	1	-	1	1	86	49	-	1,950
แขวงปทุมวัน	269	1	203	70	21	-	11	-	1	1	3	-	10	-	4	-	-	594
แขวงลุมพินี	208	9	211	77	8	64	9	1	6	5	-	8	14	8	2	10	6	646
เขตปทุมวัน	2,487	184	1,540	439	105	97	39	6	8	19	4	10	25	18	281	130	6	5,398

ตารางที่ 4.15 การจัดเก็บภาษีอากรเขตปทุมวัน

ปีพ.ศ. ประเภทภาษี	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	อัตราเติบโต เฉลี่ยต่อปี x
1. ภาษีที่จัดเก็บโดยรัฐ								
ภาษีบุคคลธรรมดา	333.96	469.10	519.21	613.85	645.43	838.94	1,045.78	20.96
ภาษีนิติบุคคล	568.70	723.16	1,213.67	1,379.46	955.51	918.86	1,288.78	14.61
ภาษีการค้า	862.84	1,011.14	1,220.99	1,242.41	1,447.40	1,631.35	1,730.14	12.29
2. ภาษีท้องถิ่น								
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	22.77	25.34	39.25	46.75	59.44	63.59	78.17	22.82
ภาษีป้าย	4.31	4.44	4.69	5.21	4.98	5.23	5.27	3.41

ที่มา : กรมสรรพากร  
งานรายได้ เขตปทุมวัน





#### 4.12 ลักษณะประชากร

เขตปทุมวันมีพื้นที่ทั้งหมด 8.369 ตารางกิโลเมตร หรือ 5,230.63 ไร่ โดยในปี พ.ศ.2528 มีประชากรทั้งสิ้น 155,868 คน หรือเป็นร้อยละ 2.91 ของประชากรกรุงเทพมหานคร คือ มีประชากรเป็นอันดับที่ 5 ของประชากรในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ส่วนประชากรรายแขวงของเขตปทุมวันมีดังต่อไปนี้ (แผนที่ที่ 4.20)

ตารางที่ 4.16 จำนวนประชากรรายแขวงของเขตปทุมวัน

เขตปกครอง	ประชากร พ.ศ.2528		
	รวม	ชาย	หญิง
เขตปทุมวัน	155,868	84,566	71,302
- แขวงรองเมือง	49,590	24,507	25,083
- แขวงวังใหม่	26,838	17,743	9,095
- แขวงปทุมวัน	50,244	26,962	23,282
- แขวงลุมพินี	29,196	15,354	13,842

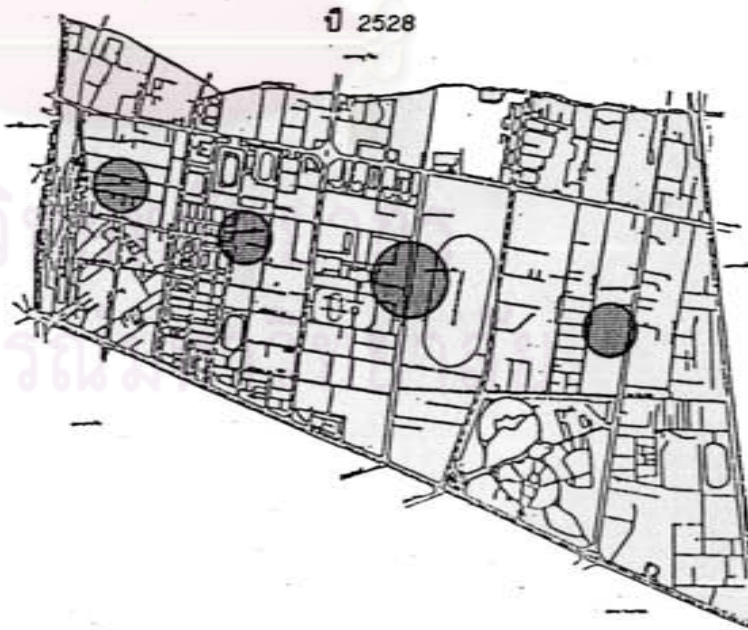
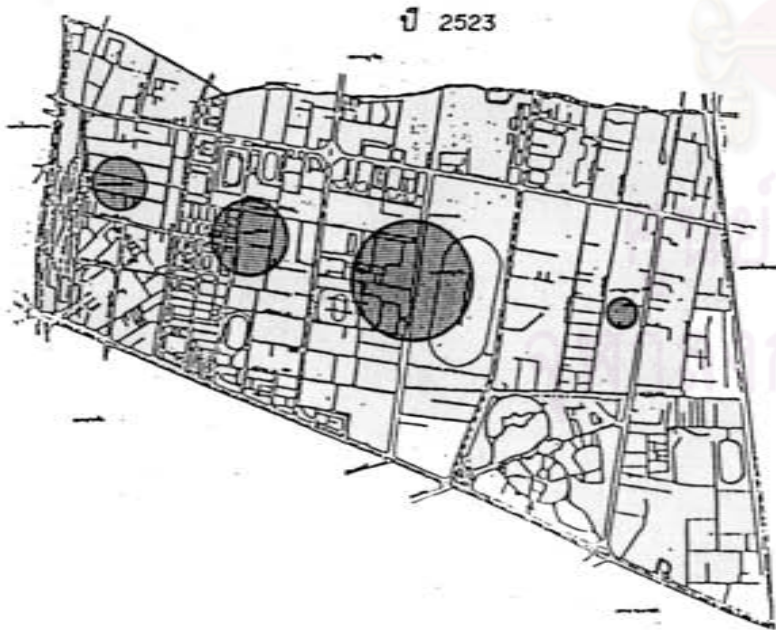
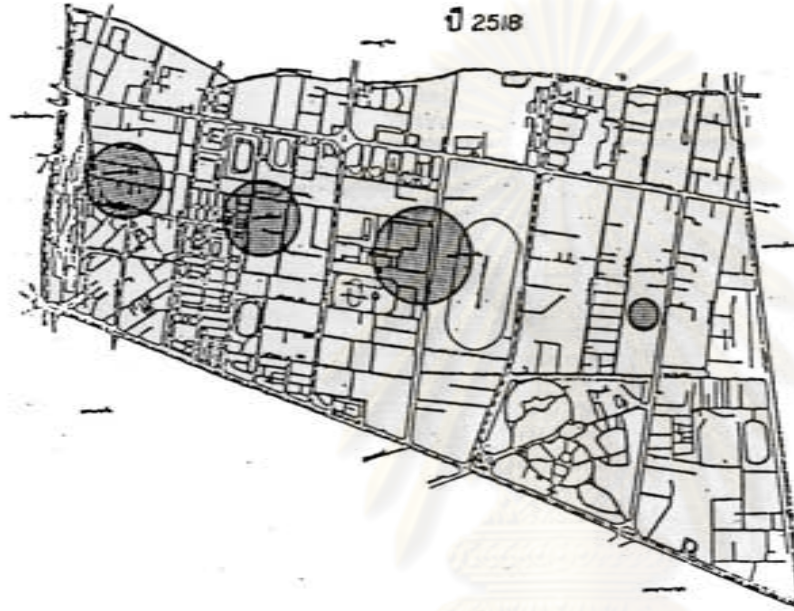
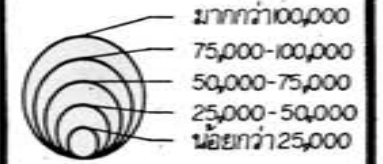
จากตารางดังกล่าวข้างต้น จะพบว่าประชากรในแขวงปทุมวันมีมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ แขวงรองเมือง แขวงลุมพินี และแขวงวังใหม่ ตามลำดับ เป็นที่สังเกตได้ว่า ประชากรที่เป็นเพศชายในแต่ละแขวงจะมีมากกว่าประชากรที่เป็นเพศหญิง ยกเว้นในแขวงรองเมืองที่มีประชากรที่เป็นเพศหญิงมากกว่า

ในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะประชากร ในเขตปทุมวันนั้น จะพิจารณาศึกษาประชากร ในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2528 โดยแบ่งช่วงปีการศึกษาออกเป็นในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2523 และช่วงปีพ.ศ.2523 - 2528 (ตามตารางที่ 4.17)

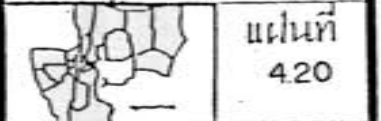
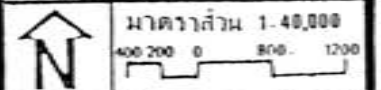


แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: ขนาดประชากร



ที่มา ตารางที่ 4.17







ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวนประชากรปีพ.ศ.2518, 2523 และ 2528

เขตปกครอง	พ.ศ.2518	พ.ศ.2523	พ.ศ.2528
เขตปทุมวัน	227,413	235,647	155,868
- แขวงรองเมือง	50,400	35,016	49,590
- แขวงวังใหม่	64,592	56,160	26,838
- แขวงปทุมวัน	89,922	128,406	50,244
- แขวงลุมพินี	22,499	16,065	29,196

#### 4.12.1 ความหนาแน่นประชากร

เขตปทุมวันมีความหนาแน่นประชากร 27,173 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 43 คน/ไร่ ในปีพ.ศ.2518 ปีพ.ศ.2523 มีความหนาแน่นประชากร 28,157 คน/ตารางกิโลเมตรหรือ 45 คน/ไร่ และปีพ.ศ.2528 มีความหนาแน่นประชากร 18,624 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 30 คน/ไร่(ตารางที่ 4.18) จะเห็นว่าความหนาแน่นประชากรในปีพ.ศ.2528 ลดลงอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงปีพ.ศ.2526 ทางกรุงเทพมหานครได้มีการปรับปรุงทะเบียนราษฎรใหม่เพื่อให้จำนวนประชากรใกล้เคียงกับความเป็นจริง (แผนกที่ 4.21)

สำหรับความหนาแน่นประชากรในระดับรายแขวง ของเขตปทุมวัน สามารถแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มที่มีความหนาแน่นประชากร ต่ำกว่า 30 คนต่อไร่ ได้แก่ แขวงลุมพินี ในปีพ.ศ.2518 ในปีพ.ศ.2523 และในปีพ.ศ.2528
2. กลุ่มที่มีความหนาแน่นประชากรในช่วง 31 คน - 60 คนต่อไร่ ได้แก่ แขวงรองเมือง ในปีพ.ศ.2523 แขวงวังใหม่ ในปีพ.ศ.2528



แขวงปทุมวัน ในปีพ.ศ.2528

3. กลุ่มที่มีความหนาแน่นประชากร ในช่วง 61 คน - 90 คนต่อไร่ ได้แก่  
แขวงรองเมืองในช่วงปีพ.ศ.2518 และในปีพ.ศ.2528  
แขวงวังใหม่ ในปีพ.ศ.2518 และในปีพ.ศ.2523  
แขวงปทุมวัน ในปีพ.ศ.2518
4. กลุ่มที่มีความหนาแน่นประชากร มากกว่า 91 คน/ไร่ ได้แก่  
แขวงปทุมวันในปีพ.ศ.2523

เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นประชากรของเขตปทุมวัน จะเห็นว่าความหนาแน่นประชากร โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ.2523 แต่กลับลดลงอย่างมาก ในปีพ.ศ.2528 เนื่องจากในปีพ.ศ.2526 มีการปรับปรุงทะเบียนราษฎร ลักษณะดังกล่าว เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในแขวงปทุมวัน ส่วนในแขวงรองเมือง และแขวงลุมพินีนั้น ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยลดลงในปีพ.ศ.2523 แต่เพิ่มขึ้นในปีพ.ศ.2528 สำหรับแขวงวังใหม่ความหนาแน่นประชากรในช่วง 3 ปี ลดลงโดยตลอด กล่าวคือในแขวงรองเมืองที่อยู่อาศัยของประชากรโดยส่วนใหญ่ อาศัยตึกแถว และมีสภาพที่แออัด ในบริเวณถนนพระราม 1 และถนนรองเมือง สำหรับในแขวงวังใหม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นอาคารพาณิชย์ แบบศูนย์การค้าจึงทำให้ประชากรในแขวงลดลง โดยอพยพออก ในแขวงลุมพินีอาคารที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวเพราะฉะนั้น ความหนาแน่นประชากรจึงต่ำกว่าแขวงอื่น ๆ

#### 4.12.2 การเปลี่ยนแปลงประชากร (ตารางที่ 4.18)

ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากร ของเขตปทุมวัน จะทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในระดับแขวง ในช่วงปีพ.ศ.2518 - พ.ศ.2523 ช่วงปีพ.ศ.2523 - พ.ศ.2528 และในช่วงปีพ.ศ.2518 - พ.ศ.2528 โดยที่การศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรสามารถพิจารณาใน 2 ลักษณะคือ

1. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change เป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ในช่วงระยะเวลาหนึ่งในแต่ละแขวงของเขตนั้น ๆ โดยคิด



จากจำนวนประชากรทั้งหมดในแต่ละแขวง

2. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change เป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแต่ละแขวงโดยคิดจากจำนวนประชากรทั้งหมดในเขต

1. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในระดับแขวง

ก. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ระหว่างปีพ.ศ. 2518-พ.ศ.2523 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงประชากรได้ 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงต่ำกว่า  $-15\%$  ได้แก่ แขวงรองเมือง และแขวงลุมพินี

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง  $0\% - -15\%$  ได้แก่ แขวงวังใหม่

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $0\%$  ได้แก่ แขวงปทุมวัน (แผนที่ที่ 4.22)

การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในระหว่างปีพ.ศ.2518 - 2523 ของเขตปทุมวัน จะพบว่าประชากรทั้งหมดของเขตปทุมวันมีการเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2518 8,234 คน หรือร้อยละ 3.62 โดยที่แขวงปทุมวันมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุด 38,484 คน หรือร้อยละ 42.80 สำหรับแขวงอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงลดลงโดยเฉพาะ แขวงรองเมือง และลุมพินี มีการเปลี่ยนแปลงประชากรต่ำกว่า  $-25\%$

ข. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ระหว่างปีพ.ศ. 2523 - พ.ศ.2528 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงประชากร 3 กลุ่มได้แก่

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า  $0\%$  ได้แก่ แขวงวังใหม่และ แขวงปทุมวัน

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง 0% - 50% ได้แก่ แขวง  
รองเมือง

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 50% ได้แก่ แขวงลุมพินี  
(แผนที่ที่ 4.22)

การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในช่วงปีพ.ศ.2523 - 2528 ของเขตปทุมวัน จะพบว่าประชากรในเขตปทุมวันมีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลง 79,779 คน หรือ ร้อยละ -33.86 โดยที่แขวงลุมพินีมีประชากรเพิ่มขึ้น 13,131 คน (58.36%) เป็นแขวงที่มี สัดส่วนการเพิ่มขึ้นของประชากรในแขวงมากที่สุด รองลงมาคือแขวงรองเมือง(41.62%) ส่วนแขวงวังใหม่และแขวงปทุมวัน มีการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลง โดยเฉพาะแขวงปทุมวัน มีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงมากที่สุด 78,162 คน(-60.87%)

ในแขวงลุมพินีมีการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์และบ้านแฝด เป็นจำนวนมากขึ้น และมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเดิมขึ้นเป็นจำนวนมาก สำหรับแขวงรองเมืองมีอาคาร ลักษณะพาณิชย์พักอาศัย แบบตึกแถวมากในบริเวณ ถนนจรัลเมือง ถนนรองเมือง และถนนพระ-รามที่ 1 สำหรับในแขวงวังใหม่ และปทุมวัน มีการเปลี่ยนแปลงจากอาคารแบบตึกแถว เป็น อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าในบริเวณ ถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนชิดลม ทำให้ ประชากรมีการอพยพย้ายออก ประกอบกับการปรับปรุงระบบทะเบียนราษฎรใหม่จึงทำให้จำนวน ประชากรลดลง

การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ระหว่างปีพ.ศ.2518-2528 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงประชากร 3 กลุ่ม ได้แก่  
กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่า -50% ได้แก่ แขวงวังใหม่  
กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง -50% - 0% ได้แก่ แขวงปทุมวัน  
และ แขวงรองเมือง

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 0% ได้แก่ แขวงลุมพินี

การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Relative Change ในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2528

ของเขตปทุมวัน จะพบว่าการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลง 71,545 คน หรือร้อยละ -31.46 โดยที่แขวงวังใหม่มีประชากรลดลงมากที่สุด -37,754 คน (-58.45%) รองลงมาได้แก่ แขวงปทุมวัน และ แขวงรองเมือง ตามลำดับ ส่วนแขวงลุมพินี เป็นแขวงเดียวที่มีประชากรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 29.69 (แผนที่ที่ 4.22)

### 1. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในระดับแขวง

ก. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ. 2518 - 2523 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงได้ 3 กลุ่ม คือ

- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $-100\%$  ได้แก่ แขวงรองเมืองและวังใหม่
- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง  $-100\% - 0\%$  ได้แก่ แขวงลุมพินี
- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $0\%$  ได้แก่ แขวงปทุมวัน

(แผนที่ที่ 4.23)

ข. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ. 2523 - 2528 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงได้ 3 กลุ่มคือ

- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $-50\%$  ได้แก่ แขวงปทุมวัน
- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง  $-50\% - 0\%$  ได้แก่ แขวงวังใหม่
- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $0\%$  ได้แก่ แขวงลุมพินี และ แขวงรองเมือง (แผนที่ที่ 4.23)

ค. การเปลี่ยนแปลงประชากรแบบ Absolute Change ในช่วงปีพ.ศ. 2518 - 2528 จากตารางที่ 4.18 สามารถแบ่งกลุ่มระดับการเปลี่ยนแปลงได้ 3 กลุ่ม คือ

- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า  $-30\%$  ได้แก่ แขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน
- กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่าง  $-30\% - 0\%$  ได้แก่ แขวง



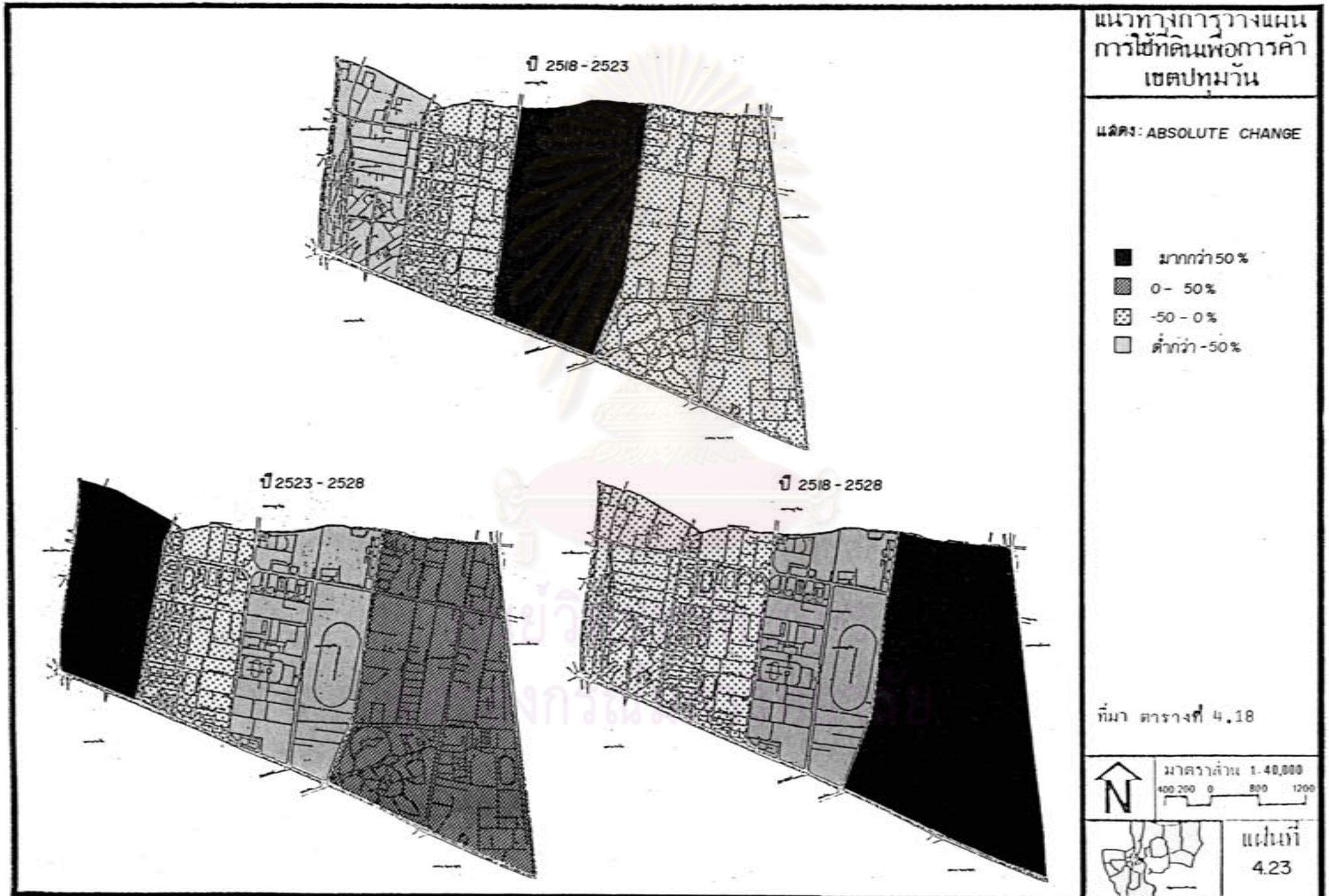
ตารางที่ 4.18 การเปลี่ยนแปลงและความหนาแน่นประชากรเขตปทุมวัน

	การเปลี่ยนแปลงประชากร ปี 2518-2523						การเปลี่ยนแปลงประชากร ปี 2523-2528				การเปลี่ยนแปลงประชากร ปี 2518-2528				ความหนาแน่นประชากร		
	2518	2523	2528	ผลต่าง	Relative Change %	Absolute Change %	ผลต่าง	Relative Change %	Absolute Change %	ขนาด พื้นที่	ผลต่าง	Relative Change %	Absolute Change %	2518	2523	2528	
แขวงรองเมือง	50,400	35,016	49,590	-15384	-30.52	-50.87	14574	41.62	52.60	812.50	-810	-1.61	-1.04	62	43	61	
แขวงวังใหม่	64,592	56,160	26,838	-8432	-13.05	-27.87	-29322	-52.21	-27.28	876.87	-37,754	-58.45	-48.25	74	64	31	
แขวงปทุมวัน	89,922	128,406	50,244	38484	42.80	100.00	-78162	-60.87	-72.72	1,363.13	-39,678	-44.12	-50.71	66	94	37	
แขวงลุมพินี	22,499	16,065	29,196	-6434	-28.60	-21.26	13131	81.74	47.40	2,178.13	6,697	29.77	100.00	10	7	13	
เขตปทุมวัน	227,413	235,647	155,868	8,234	3.62		-79779	-33.86		5,230.63	-71,545	-31.46		43	45	30	

ที่มา : เขตปทุมวัน





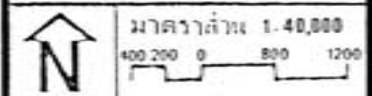


แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: ABSOLUTE CHANGE

- มากกว่า 50%
- ▨ 0 - 50%
- ▩ -50 - 0%
- ต่ำกว่า -50%

ที่มา ตารางที่ 4.18





## รองเมือง

กลุ่มประชากรที่มีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า 0% ได้แก่ แขวงลุมพินี

จากการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ในระดับแขวงเมื่อเปรียบกับเขต ในช่วงปี พ.ศ.2518 - 2523 จะพบว่า แขวงปทุมวันมีการเพิ่มขึ้นของประชากรมากที่สุด ในขณะที่แขวงอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลง สาเหตุของการเพิ่มขึ้นอย่างมากในแขวงปทุมวัน เพราะว่าเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งการเกิดจะต้องแจ้งเกิด ณ สถานที่เกิด จึงทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมาก สำหรับในช่วงปีพ.ศ.2523 - 2528 แขวงรองเมือง และแขวงลุมพินี มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมาก ในขณะที่แขวงวังใหม่และแขวงปทุมวันมีประชากรลด ซึ่งมีสาเหตุจากการปรับปรุงทะเบียนราษฎรใหม่ ในปีพ.ศ.2526 ประกอบกับ แขวงรองเมืองและแขวงลุมพินี มีการย้ายถิ่นเข้ามา นอกจากนี้แขวงวังใหม่และแขวงปทุมวัน เป็นแขวงที่มีการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าบนพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยเดิมทำให้มีการอพยพออกมา

เมื่อพิจารณาในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2528 (10 ปี) นั้นพบว่า แขวงลุมพินีมีการเพิ่มขึ้นของประชากรมากกว่าแขวงอื่น ๆ แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด คือ แขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน

นอกจากนี้ถ้าพิจารณาถึงอัตราการเติบโตของประชากร จะพบว่าในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2528 แขวงสวนลุมพินีมีอัตราการเติบโตมากกว่าแขวงอื่นในขณะที่แขวงอื่น ๆ กลับมีอัตราที่ลดลง และเมื่อแยกพิจารณาเป็นในช่วงพ.ศ.2518 - 2523 และช่วงพ.ศ. 2523 - 2528 จะพบว่าแขวงปทุมวันมีอัตราการเติบโตมากที่สุดในช่วงเวลาแรก และกลับมีอัตราเติบโตที่ลดลงมากที่สุดในช่วงหลัง

เมื่อทำการศึกษาถึงจำนวนการเปลี่ยนแปลงประชากรในแต่ละช่วงเวลา จำเป็นจะต้องพิจารณาถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงประชากรที่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติ และการเพิ่มขึ้นโดยการอพยพ เพื่อประกอบการพิจารณา เป็นสำคัญ

#### 4.12.3 การเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรในเขตปทุมวัน

จากข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนคนเกิด คนตาย คนอพยพเข้า และคนอพยพออกของเขตปทุมวัน ในระหว่างช่วงปีพ.ศ.2517 ถึงพ.ศ.2527 จะพบว่าการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตปทุมวันมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นโดยการเกิดของประชากร โดยเฉพาะในแขวงปทุมวัน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งจำเป็นต้องมีการแจ้งเกิดในท้องที่ที่เด็กเกิด และประชากรในเขตฯมีการอพยพออกในอัตราสูง เนื่องจากเด็กที่เกิดจะต้องแจ้งอพยพออก และผลจากการปรับปรุงทะเบียนราษฎรในปีพ.ศ.2526 ทำให้เขตปทุมวันมีจำนวนประชากรลดลง โดยการแจ้งอพยพออก และเป็นสิ่งที่สังเกตว่าในปีพ.ศ.2523, 2524 ประชากรลดลงนั้นเป็นผลจากการอพยพออก โดยการอพยพออกมีอัตราที่สูงกว่าการเกิด (ตารางที่ 4.19)

#### 4.12.4 การเปลี่ยนแปลงจำนวนคนต่อบ้าน

ในช่วงปีพ.ศ.2518 - 2523 เขตปทุมวันมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้น 628 หลัง โดยที่แขวงรองเมืองมีจำนวนบ้านเพิ่มมากที่สุด รองลงมาแขวงลุมพินีโดยที่แขวงปทุมวันมีจำนวนบ้านลดลง ในช่วงพ.ศ.2523 - 2527 เขตปทุมวันมีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้น 311 หลัง โดยที่แขวงลุมพินีและแขวงรองเมืองมีการเพิ่มขึ้นมาก ในขณะที่แขวงวังใหม่ มีจำนวนบ้านลดลงมาก เนื่องจากการรื้อถอน อาคารตึก

เมื่อพิจารณาจำนวนคนต่อบ้าน จะพบว่า เขตปทุมวันมีจำนวนคน 4 - 6 คนต่อบ้าน โดยที่ในปีพ.ศ.2518 พ.ศ.2523 แขวงปทุมวันมีจำนวนคน/บ้านสูงเกินกว่าปกติ เป็นผลจากการเพิ่มของประชากรในแขวง (การแจ้งเกิด ณ สถานที่เกิด โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์) มีสูงโดยเฉลี่ยของจำนวนประชากรต่อจำนวนบ้าน ในแขวงอื่น ๆ นั้นอยู่ในจำนวน 4 คน/บ้าน

#### 4.12.5 การคาดประมาณจำนวนประชากร

ในการคาดประมาณจำนวนประชากรเขตปทุมวันอาศัยผลการวิเคราะห์เกี่ยว

ตารางที่ 4.19 แสดงการเพิ่มขึ้นและลดลงของประชากรตามธรรมชาติและการย้ายถิ่นของเขตปทุมวัน

พ.ศ.	จำนวนประชากร	จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น	จำนวนประชากรเพิ่มสุทธิตามธรรมชาติ				จำนวนประชากรเพิ่มสุทธิจากการย้ายถิ่น				อัตราเพิ่มตามธรรมชาติ ร้อยละ	อัตราเพิ่มจากการย้ายถิ่น ร้อยละ
			เกิด	ตาย	เพิ่มสุทธิ	ร้อยละ	ย้ายเข้า	ย้ายออก	เพิ่มสุทธิ	ร้อยละ		
2517	223445	5634	18012	204	17808	316.08	8535	20709	-12174	-216.08	8.17	-5.59
2518	227413	3968	12781	456	12325	310.61	8301	16658	-8357	-210.61	5.51	-3.74
2519	231899	4486	15148	477	14671	327.04	8372	18557	-10185	-227.04	6.45	-4.48
2520	232555	656	15476	441	15035	2291.92	8354	22773	-14419	-2198.02	6.48	-9.82
2521	234212	1657	17486	433	17053	1029.15	13285	28681	-15396	-929.15	7.33	-6.62
2522	233050	-1162	18879	368	18511	-1593.03	10240	29913	-19673	1693.03	7.90	-12.77
2523	235647	2597	18568	374	18194	700.58	9303	24900	-15597	-600.58	7.81	-6.69
2524	233884	-1763	17176	426	16750	-950.09	8889	27402	-18513	1050.09	7.11	-7.85
2525	233978	94	17068	350	16718	17785.11	7886	24510	-16624	-17685.11	7.15	-7.11
2526	114820	-119158	16250	1469	14781	-12.40	48439	182378	-133939	112.40	6.32	-57.24
2527	157330	42510	29962	1791	28171	66.27	43220	28881	14339	33.73	24.53	-12.49

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กับการคาดประมาณประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534) โดยอาศัยรูปแบบของการเติบโตประชากรและแผนงานและโครงการหลักที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่เกิดขึ้นในอนาคต ในการคาดประมาณประชากรได้กำหนดช่วงระยะเวลาของการคาดประมาณให้สอดคล้องกับระยะเวลาปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2534) ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2539) และแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2544) กล่าวคือ ในปี 2544 เขตปทุมวันจะมีประชากรประมาณ 240,392 คน (ตารางที่ 4.20)

ตารางที่ 4.20 การคาดประมาณประชากรรายแขวงเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2523-2544

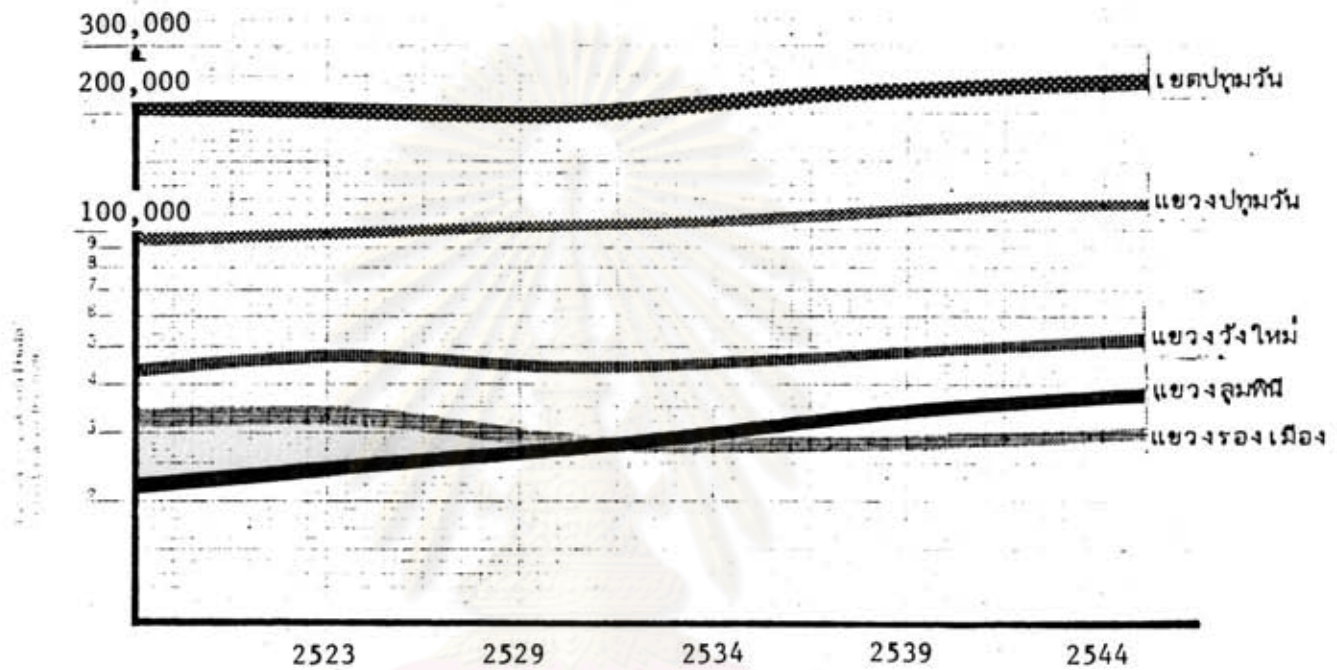
เขตปกครอง (แขวง)	จำนวนประชากรในอนาคต					ร้อยละของอัตราเติบโตประชากรต่อปี			
	2523	2529	2534	2539	2544	23-29	29-34	34-39	39-44
เขตปทุมวัน	216,546	206,871	215,572	230,079	240,392	-0.68	0.83	1.31	0.88
รองเมือง	35,544	30,367	28,768	29,582	30,944	-2.13	-1.08	0.56	0.90
วังใหม่	50,549	46,892	47,189	50,387	51,619	-1.24	0.13	1.32	0.48
ปทุมวัน	105,347	102,384	108,009	115,039	120,196	-0.47	1.08	1.27	0.88
ลุมพินี	25,106	27,228	31,606	35,071	37,633	1.36	3.03	2.10	1.42

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4.13 สรุปสภาพทั่วไปของเขตปทุมวัน

จากข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวไปในเบื้องต้น สามารถสรุปสภาพสภาพทั่วไปของเขตปทุมวัน ได้ดังนี้

ที่ตั้ง เขตปทุมวันเป็นเขตหนึ่งในเขตต่าง ๆ ของเขตชั้นในฝั่งพระนครของกรุงเทพฯ-



แผนภูมิที่ 4.4 การคาดประมาณประจำปีรายแขวง เขตปทุมวัน

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการครูและบุคลากรทางการศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มหานคร โดยมีเขตติดต่อกับเขตบางรัก ชานนาวา พระโขนง หนองจอก และเขตป้อมปราบฯ

สภาพภูมิประเทศ เขตปทุมวันอยู่ในที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง และอยู่ในเขตที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินระหว่าง 5 - 10 ซม.ต่อปี และต่ำกว่า 5 ซม.ต่อปี

การคมนาคมขนส่ง เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางคมนาคม - ขนส่ง ทางรถไฟ คือสถานีรถไฟกรุงเทพฯ และมีถนนสายประธาน คือ ทางด่วนพิเศษท่าเรือ - ดินแดง (เป็นจุดขึ้น-ลง ของทางด่วนฯ) และมีถนนสายหลักที่สำคัญคือ ถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนญาไท ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ และถนนวิสุทธิ นอกจากนี้ยังเป็นเขตที่เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟร่วมของโครงการขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า

สาธารณูปโภค เขตปทุมวันเป็นเขตที่ได้รับสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ และการเก็บขยะอย่างทั่วถึง และการบริการของสาธารณูปโภคต่าง ๆ มีการปรับปรุงและจัดทำแผนพัฒนาต่าง ๆ เพื่อให้บริการประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของหน่วยงานด้านสาธารณูปโภคที่สำคัญ ได้แก่ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การไฟฟ้านครหลวงสาขาเพลินจิต เป็นต้น

สาธารณูปการ ประชาชนในเขตปทุมวันได้รับบริการจากสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างทั่วถึง โดยที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปการที่สำคัญ ได้แก่ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดแห่งประเทศไทย กรมตำรวจ การรถไฟแห่งประเทศไทย และสวนลุมพินี เป็นต้น

การใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน เขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา การค้า และสถานที่ราชการ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกระจุกตัวมากในแขวงรองเมือง และสวนลุมพินี สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษากระจุกตัวอยู่ในแขวงวังใหม่ และปทุมวัน การใช้ที่ดินเพื่อการค้ากระจุกตัวมากในแขวงรองเมือง วังใหม่ และสวนลุมพินี นอกจากนี้เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อสถานพักผ่อนหย่อนใจสูง



สภาพอาคารและความสูง อาคารส่วนใหญ่ในเขตปทุมวันเป็นอาคารประเภทตึกแถวมีความสูง 1 - 4 ชั้น ซึ่งมีอายุอาคารประมาณ 10 - 20 ปี นอกจากนี้ยังมีอาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีความสูงเกินกว่า 5 ชั้น ซึ่งมีการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า สำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงปทุมวัน และลุมพินี

การใช้สอยพื้นที่อาคารและพื้นที่ว่าง เมื่อพิจารณาการใช้สอยอาคารและพื้นที่ว่างของเขตปทุมวัน จะเห็นได้ว่าเขตปทุมวันอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินเพียง 22.87% โดยที่มีพื้นที่ว่างเท่ากับ 77.13% เนื่องจากในเขตฯ พื้นส่วนใหญ่เป็นสนามกีฬา สวนพักผ่อนหย่อนใจ และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) เท่ากับ 0.71 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ไม่สูงนัก

ลักษณะทางเศรษฐกิจ เขตปทุมวันมีสัดส่วนของสถานประกอบการร้อยละ 6.12 ของกรุงเทพมหานคร โดยกระจุกตัวอยู่ในแขวงรองเมือง วังใหม่ ลุมพินี และปทุมวัน ประเภทของสถานประกอบการที่มีมากในเขตฯ ได้แก่ ประเภทการขายส่ง ขายปลีก กภัตตาคารและโรงแรม สำหรับการจ้างงานเขตปทุมวันอยู่ในกลุ่มที่ 2 ที่มีการจ้างงานมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร และแรงงานในเขตส่วนใหญ่เป็นแรงงานชายโดยกระจุกตัวมากในแขวงรองเมือง ซึ่งอยู่ในสาขาอุตสาหกรรมประเภท การขนส่ง คมนาคม (ในเขตฯเป็นที่ตั้งของ การรถไฟแห่งประเทศไทย และองค์การโทรศัพท์) นอกจากนี้เขตฯมีศูนย์การค้า (13 แห่ง) และเป็นที่ตั้งของสำนักงานธนาคาร และย่านการค้าส่งที่สำคัญ ได้แก่ ตลาดโบ๊เบ๊ และย่านเชียงกง

ลักษณะประชากร เขตปทุมวันมีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของประชากรในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร โดยกระจายอยู่มากในแขวงปทุมวัน รองเมือง ลุมพินี และ วังใหม่ เขตปทุมวันมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 30 - 90 คนต่อไร่ โดยแขวงปทุมวัน และรองเมืองมีความหนาแน่นสูง สำหรับการเปลี่ยนแปลงประชากร แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ปีพ.ศ.2523 - 2528) ได้แก่ แขวงลุมพินีและรองเมือง ส่วนแขวงวังใหม่และปทุมวันมีการเปลี่ยนแปลงลดลง การเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตเป็นผลจากการเกิด(มีโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์) และการลดลงฯ นั้นเป็นผลจากการอพยพออก จากการคาดประมาณประชากรในเขตฯ ในปีพ.ศ.2544 จะมีประชากรประมาณ 240,392 คน

### ลักษณะเด่นของเขตปทุมวัน

1. ที่ตั้งเขต เขตปทุมวันมีอาณาเขตติดต่อกับเขตบางรัก ซึ่งเป็นย่านธุรกิจใหม่ เขตป้อมปราบฯ และสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นย่านธุรกิจเก่าและเขตพญาไทและเขตพระโขนง ซึ่งเป็นเขตที่กำลังเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยและการค้าเพิ่มขึ้น

2. แผ่นดินทรุด เขตปทุมวันอยู่ในบริเวณที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินต่ำกว่า 5-10 ซม.ต่อปี และอยู่ในบริเวณที่ไม่เป็นแอ่งรับน้ำ ทำให้มีปัญหาน้ำท่วมขังน้อย

3. การใช้ที่ดิน เขตปทุมวันมีส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าอยู่ในเกณฑ์สูงกว่าค่าเฉลี่ยของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของกรุงเทพมหานคร คือ ร้อยละ 13.76 มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ก่อสร้างประเภทพาณิชย์กรรมสูง โดยเฉพาะอาคารสูงที่เพิ่มขึ้นมากในแขวงวังใหม่ ปทุมวันและลุมพินี

4. การคมนาคม เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นสถานีต้นทางที่สำคัญ ประกอบกับโครงข่ายถนนในพื้นที่เชื่อมโยงกับเขตต่าง ๆ โดยถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพระรามที่4 ถนนพระรามที่1 ถนนพญาไท เป็นต้น และมีจุดขึ้นลงทางด่วนพิเศษฯ เพื่อเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เขตชั้นในซึ่งเป็นแหล่งงานกับเขตชั้นกลางและชั้นนอกที่เป็นเขตที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟร่วม ซึ่งมีโครงข่ายเชื่อมโยงกับพื้นที่ต่าง ๆ และเป็นระบบขนส่งมวลชนที่มีความสำคัญในอนาคต

5. เศรษฐกิจ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีสัดส่วนสถานประกอบการร้อยละ 6.12 ของจำนวนสถานประกอบการทั้งหมด โดยเป็นสถานประกอบการประเภทการขายส่ง การขายปลีก ภัตตาคาร โรงแรมและการขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า นอกจากอยู่ในกลุ่มที่มีการจ้างงานระหว่างร้อยละ 7-8 ของการจ้างงานทั้งหมด นอกจากนี้เป็นเขตที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่มากที่สุด (10 แห่ง) และเป็นเขตที่มีการจัดเก็บภาษีอากรสูงเขตหนึ่ง โดยเฉพาะภาษีทางการค้า ภาษีนิติบุคคลและภาษีบุคคลธรรมดา

6. โครงการลงทุนภาคเอกชน เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาคเอกชน ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าโลกวังเพชรบูรณ์ โครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และอาคารที่พักอาศัย อาคารสูงในบริเวณแขวงปทุมวัน แขวงลุมพินีและแขวงวังใหม่

7. พื้นที่ในเขตปทุมวันเป็นสถานที่ราชการและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ซึ่งทำให้เกิดที่ว่าง(Open Space)มาก

### ลักษณะด้อยของเขตปทุมวัน

1. พื้นที่ถนนไม่สอดคล้องกับปริมาณการจราจร ทำให้ไม่เกิดความคล่องตัวในการเข้าถึงและระบบหน้าที่ของถนนเสียไป
2. พื้นที่ใกล้เคียงกับบริเวณที่เป็นย่านการค้า ส่วนใหญ่เป็นสถาบันราชการทำให้พื้นที่การค้าไม่สามารถขยายตัวได้ ได้แก่ บริเวณแขวงปทุมวันและแขวงลุมพินี



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 5

### ปัจจัยที่ส่งเสริมการขยายตัวของพื้นที่การค้าและการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

#### 5.1 ปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการขยายตัวของพื้นที่การค้าในเขตปทุมวัน

จากการศึกษาถึงสภาพโดยทั่วไปของเขตปทุมวันในบทที่ 4 นั้น ทำให้ทราบถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งเสริมให้มีการขยายตัวของพื้นที่การค้าในเขตปทุมวัน กล่าวคือ

1. ปัจจัยที่เกี่ยวกับสภาพที่ตั้ง คือ เขตปทุมวันเป็นเขตที่อยู่ในเขตชั้นในฝั่งพระนคร เป็นเขตที่ต่อเนื่องกับเขตบางรัก ซึ่งเป็นเขตที่มีย่านการค้าอยู่อย่างหนาแน่น และต่อเนื่องกับเขตญาไทและพระโขนง โดยที่บริเวณที่ต่อเนื่องกับเขตเหล่านี้มีย่านการค้าเกาะตัวกันอย่างต่อเนื่อง
2. ปัจจัยที่เกี่ยวกับแผ่นดินทรุด คือเขตปทุมวันอยู่ในบริเวณที่มีแผ่นดินทรุด ที่ต่ำกว่า 5 ซม. และระหว่าง 5 - 10 ซม. ต่อปี ซึ่งเป็นบริเวณที่มีแผ่นดินทรุดอยู่ในระดับต่ำ ทำให้ไม่เป็นที่อุปสรรคต่อการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรือ ประสบปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคม คือในเขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟกรุงเทพ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมทางบกทางหนึ่ง ส่งผลให้มีย่านการค้ากระจุกตัวรายรอบสถานี และเป็นเขตที่มีถนนสายประธานที่สำคัญผ่าน (ทางด่วนพิเศษท่าเรือฯ - ดินแดง) โดยเป็นจุดขึ้นลงของทางด่วนฯ และถนนสายหลักที่สำคัญได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพระรามที่ 4 ถนนวิทญู และถนนญาไท เป็นต้น ซึ่งถนนเหล่านี้เป็นเส้นทางคมนาคมไปยังย่านการค้าที่สำคัญ และเชื่อมต่อกันระหว่างเขตต่าง ๆ

4. ปัจจัยเกี่ยวกับปริมาณจราจร ในเขตปทุมวัน เป็นเขตที่มีปริมาณการจราจรมาก ซึ่งมีผลต่อย่านการค้า เพราะในบริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากมีผลให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้า

5. ปัจจัยเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีศูนย์การค้ากระจุกตัวมากที่สุด เขตหนึ่งในกรุงเทพมหานคร คือมีถึง 9 แห่ง และยังมีโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่กำลังก่อสร้างขึ้นในอนาคต และเป็นที่ตั้งของสถาบันการเงินที่สำคัญ คือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ ซึ่งส่งผลให้ประชาชนเข้าไปใช้บริการในศูนย์การค้า และสถาบันการเงินธนาคารต่าง ๆ นอกจากนี้การจัดเก็บภาษีอากร เขตปทุมวันมีการจัดเก็บภาษีการค้ามากเป็นรองจากเขตบางรัก ซึ่งเป็นย่านการค้าที่สำคัญ ซึ่งผลให้เกิดการขยายตัวของการค้าในเขตฯ อย่างมาก

6. ปัจจัยเกี่ยวกับราคาที่ดิน เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ในราคาแพงเขตหนึ่งในบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นในบริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยในเขตฯย่อมมีโอกาสที่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ฉะนั้นมีผลให้ย่านการค้าขยายตัวเพิ่มมากขึ้น

7. ปัจจัยเกี่ยวกับพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง เขตปทุมวันเป็นเขตหนึ่งในช่วงปีพ.ศ. 2522 - 2528 ที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารมาก โดยเฉพาะอาคารประเภทพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงซึ่งมีปลูกสร้างมากในบริเวณแขวงลุมพินี และแขวงปทุมวัน นอกจากนี้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัยมาก ได้แก่ ประเภทแฝดอาคารชุด ซึ่งเป็นอาคารสูงโดยส่วนมาก

8. ปัจจัยเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในเขตปทุมวันเป็นเขตที่ได้รับการบริการด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการอย่างพร้อมเพรียง โดยเฉพาะสถานพยาบาลเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สถานศึกษา (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) สวนสาธารณะ (สวนลุมพินี สนามกีฬาแห่งชาติ) โทรทัศน์ (องค์การโทรทัศน์แห่งประเทศไทย) มีผลให้ส่งเสริมการขยายตัวของการค้า และที่อยู่อาศัย

9. ปัจจัยเกี่ยวกับประชากร การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตปทุมวัน มีผลต่อการเพิ่มหรือลดลงของความต้องการ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและการค้า โดยที่การเพิ่มขึ้นของประชากรเขตปทุมวันนั้นเพิ่มขึ้นในอัตราต่ำ โดยมากเพิ่มขึ้นในบริเวณแขวง

10. ปัจจัยเกี่ยวกับข้อจำกัดการขยายตัวของชุมชน อันได้แก่ บริเวณที่เป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ สถานศึกษา องค์กรต่างๆ ของรัฐ บริเวณที่อนุรักษ์ หรือบริเวณที่มีในข้อกำหนดห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในเขตปทุมวัน ซึ่งทำให้การขยายตัวของการค้าและที่อยู่อาศัย ไม่สามารถทำได้ในแนวราบ จำเป็นต้องขยายตัวในแนวตั้ง

11. ปัจจัยเกี่ยวกับนโยบายของรัฐ ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 ในส่วนของแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นเขตหนึ่งในเขตชั้นในให้เป็นบริเวณย่านการค้าใจกลางเมือง เป็นที่ตั้งของศูนย์พาณิชย์กรรมในระดับภาค

12. ปัจจัยเกี่ยวกับโครงการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในอนาคต โครงการเหล่านี้ ได้แก่ โครงการทางด่วนพิเศษขั้นที่ 2 โครงการขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า โครงการป้องกันน้ำท่วมในเขตชั้นใน โครงการกำจัดน้ำเสีย ฯลฯ ซึ่งส่งผลให้บริเวณที่อยู่ในโครงการต่างๆ ของเขตปทุมวันมีการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดขึ้น

## 5.2 ปัญหาการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน

จากการศึกษาการใช้ที่ดินของเขตปทุมวันในบทที่ 4 ทำให้ทราบถึงปัญหาการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. การใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน ยังขาดความเป็นระเบียบและสับสนได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การค้า และอุตสาหกรรม โดยที่ในเขตปทุมวัน อาคารที่เป็นที่อยู่อาศัยมักเป็นตึกแถว และใช้ประโยชน์แบบ Mixed Use คือพื้นที่อาคารชั้นล่างทำการค้าและชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความสับสนในการใช้อาคาร โดยเฉพาะอาคารในแขวงรองเมืองและแขวงวังใหม่ นอกจากนี้กิจกรรมบางประเภท เช่นกิจกรรมเกี่ยวกับเครื่องยนต์ การซ่อมแซมและอุตสาหกรรม



ขนาดเล็กประเภทเครื่องจักรกลก่อให้เกิดมลภาวะและเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ที่อยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งไม่มีการควบคุมเป็นย่าน ๆ ได้แก่ บริเวณย่านเชียงกง ถนนจรัลเมือง รองเมือง จารุเมือง พระรามที่ 6 เป็นต้น

2. ลักษณะการขยายตัวของชุมชนเป็นไปถนนสายหลัก และสายรอง กล่าวคือ การขยายตัวของชุมชนมีลักษณะเป็นแบบ Ribbon Development โดยเป็นอาคารประเภทพาณิชย์ - ที่พักอาศัย เกิดขึ้นบริเวณสองฟากของถนน และอาคารบริเวณด้านหลังเป็นอาคารตึกแถวที่เกิดขึ้น ตามยถากรรมโดยขาดการวางแผน หรือกำหนดรูปแบบให้มีความเป็นระเบียบ นอกจากนี้ ทำให้การพัฒนาที่ดินกระจุกตัวอยู่บริเวณริมถนน โดยปรากฏอยู่ในแขวงรองเมือง บริเวณถนน จารุเมือง จรัลเมือง เจริญเมือง รองเมือง เป็นต้น

3. สภาพอาคารบางแห่งในเขตปทุมวันอยู่ในสภาพเก่า และทรุดโทรม โดยเฉพาะอาคารในแขวงรองเมือง ซึ่งสภาพเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ มีสภาพทรุดโทรม ซึ่งก่อให้เกิดอันตรายจากอัคคีภัยแก่ผู้ที่อยู่อาศัย

4. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตปทุมวันบางพื้นที่ยังไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ในแขวงรองเมือง

5. บางพื้นที่ในเขตปทุมวัน มีสิ่งปลูกสร้างที่แออัด และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดินไม่เหมาะสม โดยที่สิ่งปลูกสร้างนั้นหนาแน่นในแนวราบ ซึ่งไม่ได้สัดส่วนกับพื้นที่อาคารที่สามารถขยายตัวในแนวตั้ง ได้แก่ บริเวณแขวงรองเมือง แขวงวังใหม่และแขวงลุมพินี

6. การขาดแคลนที่จอดรถ เนื่องจากอาคารในเขตปทุมวันส่วนใหญ่เป็นตึกแถวมิได้มีการจัดที่จอดรถ ทำให้มีการจอดรถบริเวณริมถนนทำให้เกิดขวางทางจราจรบนท้องถนน โดยส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณแขวงรองเมืองและวังใหม่

7. มีการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ คูคลองและเกิดชุมชนแออัดในเขตปทุมวันมีการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ บริเวณคูคลองผดุงกรุงเกษม คลองแสนแสบ ซึ่งมีผลต่อภูมิทัศน์เมือง มลภาวะ และกีดขวางทางระบายน้ำ

8. ในเขตปทุมวันมีพื้นที่ที่เป็นสถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานทูต และองค์การอิสระต่าง ๆ กระจายอยู่ ซึ่งมีบริเวณกว้างขวางทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนอย่างต่อเนื่อง ทำให้ในบางแขวงของเขตฯ มีย่านการค้าและที่อยู่อาศัยเป็นหย่อม ๆ โดยส่วนใหญ่อยู่ในแขวงปทุมวัน และแขวงลุมพินี

จากปัญหาการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน ที่เกิดส่งผลให้เกิดปัญหาอื่นต่อเนื่อง เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ปัญหาเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง ปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม เป็นต้น ประกอบกับปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของชุมชนในเขตฯ ทำให้จำเป็นต้องมีการหาคำกวดสภาพของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของชุมชน และกำหนดแนวทางในการแก้ไข และวางแผนการใช้ที่ดิน

### 5.3 การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตปทุมวัน

ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตเขตปทุมวัน อาศัยปัจจัยต่างๆ เพื่อประกอบการพิจารณา อันได้แก่

1. จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
2. เกณฑ์การใช้ที่ดิน
3. ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน

จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ก่อให้เกิดความต้องการการใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรม ดังนั้น จำเป็นต้องการการวางแผนและกำหนดพื้นที่สำหรับแต่ละกิจกรรมเพื่อรองรับประชากรในอนาคต และอาศัยการกำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรมในอนาคต โดยที่เกณฑ์การใช้ที่ดินจะกำหนดค่าเฉลี่ยสูงสุด (Maximum) เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร นอกจากนี้ต้องมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งกำหนดอัตราร้อยละของพื้นที่อาคาร

ปกคลุมดิน และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม

### 5.3.1 จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ในการคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตเขตปทุมวันได้คาดประมาณจากจำนวนประชากรที่เกิดขึ้นในปีพ.ศ.2544 โดยอาศัยข้อมูลประชากรในช่วงปี พ.ศ.2517-2528 ด้วยวิธีการ Linear Regression Equation โดยที่จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงปีนั้นจะสอดคล้องกับช่วงเวลาในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

พ.ศ.	จำนวนประชากรรวม	จำนวนประชากรเพิ่ม	หมายเหตุ
2528	155,868	-	-
2534	215,572	59,705	ช่วงเวลายี่สิบปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6
2539	230,080	14,508	ช่วงเวลายี่สิบปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7
2544	240,392	10,312	ช่วงเวลายี่สิบปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดใน พ.ศ.2544 มีจำนวน 84,525 คน นั้น มีความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในแต่ละกิจกรรม ฉะนั้นจำเป็นต้องอาศัยเกณฑ์การใช้ที่ดินแต่ละกิจกรรม กำหนดจำนวนพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับความต้องการ



### 5.3.2 เกณฑ์การใช้ที่ดิน

ในการวางผังชุมชนจำเป็นต้องตั้งสมมติฐาน หรือกำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินและองค์ประกอบของชุมชนเพื่อให้คุณภาพของชุมชนดีขึ้น ในการกำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินของชุมชนควรกำหนดเป็นแนวทางกว้างๆ และเป็นมาตรฐานที่จะมุ่งสู่นาคตซึ่งจะทำให้สภาพความเป็นอยู่ของชุมชนดีขึ้น หลักเกณฑ์ในการกำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินของเขตปทุมวันจะต้องพิจารณาถึง

1. ความหนาแน่นของประชากรเขต
2. สภาพการใช้ที่ดินของเขต
3. สภาพสังคมและเศรษฐกิจของประชากรในเขต
4. แผนการพัฒนาเมือง
5. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
6. อัตราการเติบโตของประชากรเขต
7. ระยะการวางแผน

เกณฑ์การใช้ที่ดินที่ใช้ในการศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผน การใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวันนั้น ได้อ้างอิงจาก

1. มาตรฐานชุมชนจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
  2. มาตรฐานชุมชนจากโครงการพัฒนาเมืองหลัก
  3. มาตรฐานผังเมือง
  4. มาตรฐานชุมชนของบริษัทที่ปรึกษา COWI
  5. มาตรฐานชุมชนของ Harland Bartholomew ในการศึกษาเมืองใหญ่
- 53 เมืองในอเมริกา
6. สภาพการใช้ที่ดินและจำนวนประชากรในเขตปทุมวัน

โดยการเปรียบเทียบมาตรฐานการใช้ที่ดินจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ (ตารางที่ 5.2) และจากการคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตของเขตปทุมวัน สามารถพิจารณาเกณฑ์การใช้ที่ดินในอนาคตได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงเกณฑ์การใช้ที่ดิน

(หน่วย คน : ไร่)

เกณฑ์การใช้ที่ดิน การใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน ต่อประชากร ปีพ.ศ.2528	ผังเมืองรวม กรุงเทพ- มหานคร <sup>1</sup>	โครงการ พัฒนา เมืองหลัก <sup>2</sup>	มาตรฐาน ผังเมือง <sup>3</sup>	COWI <sup>4</sup>	HARLAND BARTHO- LOMEW <sup>5</sup>
ที่อยู่อาศัย						
-หนาแน่น	151	250	60	42	160	180
-ปานกลาง			48	24	80	120
-เบาบาง		60	18	12	40	18
การค้า	216		315	300	160	172
สถาบันราชการ	231		20% ของ พื้นที่ชุมชน		238	
การศึกษา	198	160	263	100	263	
อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	2,331	160	12	100	160	158
สันตากการ	226	250	167	100	266	85
สถาบันศาสนา	2,685		20% ของ พื้นที่ชุมชน			
สาธารณูปโภค	900	120	20% ของ พื้นที่ชุมชน			52
ถนน	210			20-30% ของพื้นที่		33

ที่มา : <sup>1</sup>สำนักผังเมือง<sup>2</sup>โครงการพัฒนาเมืองหลัก กระทรวงมหาดไทย<sup>3</sup>การเคหะแห่งชาติ<sup>4</sup>บริษัทที่ปรึกษา COWI<sup>5</sup>Claire 1973: 235

## 1) ที่อยู่อาศัย

สภาพการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตปทุมวันในปัจจุบัน มีลักษณะเป็นอาคาร ตึกแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีความหนาแน่นมาก ฉะนั้น จึงอาศัยมาตรฐานของสำนักผังเมืองซึ่งกำหนดเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 60 คน /ไร่ ซึ่งสามารถคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้ตามตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 จำนวนความต้องการพื้นที่อยู่อาศัย โดยอาศัยเกณฑ์มาตรฐานผังเมือง

หน่วย : ไร่

เกณฑ์การใช้ที่ดิน	2534	2539	2544
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 60 คน/ไร่	2,566.21	241.80	171.87

ที่มา : จากการคำนวณ

## 2) การค้า

สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 มีสัดส่วน 216 คน ต่อไร่ ซึ่งแนวโน้มในอนาคตมีความต้องการ การใช้ที่ดินประเภทนี้สูง ซึ่งได้อาศัยเกณฑ์มาตรฐานของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า 250 คน/ไร่ (ตารางที่ 5.4)



ตารางที่ 5.4 จำนวนความต้องการพื้นที่การค้า อาศัยเกณฑ์การใช้ที่ดิน ผังเมืองรวม  
กรุงเทพมหานคร

หน่วย : ไร่

เกณฑ์การใช้ที่ดิน	2534	2539	2544
การค้า 250 คน/ไร่	142.49	58.03	41.25

ที่มา : จากการคำนวณ

### 3) อุตสาหกรรมและคลังสินค้า

จากแนวทางในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้ย่านอุตสาหกรรมกระจายอยู่เขตชานนอก และไม่สนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตให้เพิ่มขึ้นในเขตชานใน ฉะนั้นในการคาดประมาณความต้องการของพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าของเขตปทุมวัน จึงมีพื้นที่เท่าเดิม (พ.ศ.2528)

### 4) สถาบันราชการ

พื้นที่ที่เป็นสถาบันราชการได้แก่ ที่ทำการต่าง ๆ ของรัฐ เขตทหาร ที่ทำการสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และองค์การอิสระ สถานทูตต่าง ๆ ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการเหล่านี้ตามข้อเสนอแนะของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ แนะนำให้ควรกระจายอยู่นอกกรุงเทพมหานคร ฉะนั้นการใช้ที่ดินสถาบันราชการในอนาคตไม่มีความต้องการเพิ่ม โดยที่หน่วยงานที่เป็นอยู่จะเป็นหน่วยงานที่ให้บริการเฉพาะพื้นที่เขตและมีความจำเป็นต่อที่ตั้ง

## 5) สถานศึกษา

การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาของเขตปทุมวัน ในปีพ.ศ.2528 นั้นมีสัดส่วน 153 คน/ไร่ โดยที่เกณฑ์มาตรฐานของสถานศึกษาที่สำนักผังเมืองกำหนดให้ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครมีสัดส่วน 160 คน/ไร่ ดังนั้นจึงอาศัยเกณฑ์มาตรฐานการศึกษาของสำนักผังเมือง ประกอบกับการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของสถานศึกษาในเขต จึงคาดว่าในอนาคตไม่มีการสร้างสถานศึกษาเพิ่มขึ้น

## 6) สถาบันศาสนา

การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศาสนา อันได้แก่ วัด โบสถ์คริสตศาสนา และมีสถิต กำหนดให้มีการใช้พื้นที่เท่าเดิม (พ.ศ.2528) ทั้งนี้คาดว่าในอนาคตไม่มีการสร้างวัดเพิ่มขึ้น

## 7) สาธารณูปโภค - สาธารณูปการ

การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในเขตปทุมวัน ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของที่ทำการสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ ซึ่งให้บริการประชาชนที่อยู่ในเขตและนอกเขต เมื่อพิจารณาสถานที่ทำการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ส่วนใหญ่เป็นที่ทำการของภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ได้แก่ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ฯลฯ ซึ่งสัดส่วนการใช้ที่ดินของสถาบันเหล่านี้ (พ.ศ.2528) มีเกินกว่า 20% ของพื้นที่ชุมชน ฉะนั้นการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในอนาคต (พ.ศ.2544) คงมีพื้นที่เท่าเดิม (พ.ศ.2528)

## 8) ถนน

การใช้ที่ดินเพื่อถนนของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 นั้นมีสัดส่วนเฉลี่ย 210 คนต่อไร่ ซึ่งความต้องการถนนเพิ่มขึ้นในอนาคตของเขตปทุมวันส่วนใหญ่เป็นถนนสายประธาน คือระบบทางด่วนซึ่งเชื่อมต่อระหว่าง เขตปทุมวัน กับเขตต่าง ๆ ในเขตชั้นกลาง และชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร และการปรับปรุงถนนสายหลักสายรอง และทางแยกในเขตฯ ฉะนั้นเกณฑ์

การใช้ที่ดินเพื่อถนนในอนาคตนั้นเฉลี่ย 200 คน/ไร่

#### 9) สวนสาธารณะ

การใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะของเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2528 มีสัดส่วนถึง 13.14% ของพื้นที่เขต เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสวนสาธารณะขนาดใหญ่คือ สวนลุมพินี สนามกีฬาแห่งชาติ เมื่อพิจารณาถึงประชากรต่อพื้นที่สวนสาธารณะ เขตปทุมวันมีสัดส่วนถึง 228 คน/ไร่ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของสัดส่วนฯของ 24 เขตในกรุงเทพมหานคร และสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ (770 คนต่อไร่) และมาตรฐานของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (250 คนต่อไร่) ฉะนั้นการคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะในอนาคต (พ.ศ.2544) คงมีพื้นที่เท่าเดิม (ในพ.ศ.2528)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 5.3.3 ข้อกำหนดการใช้ที่ดินบางประเภท

ในการกำหนดความหนาแน่นของอาคาร ตามการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ นั้นอาศัย จากข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตามตารางที่ 5.5

ข้อกำหนดการใช้ที่ดินบางประเภทในเขตปทุมวัน คือการจำแนกการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการค้า ตามสภาพการใช้ประโยชน์ อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินและอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันโดยแบ่งเป็น

- เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ข.3) เป็นเขตที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน 70% และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 2.0 ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ในบริเวณแขวงลุมพินีเป็นส่วนใหญ่

- เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก(ข.4) เป็นเขตที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน 75% และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 4.0 ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ ในบริเวณแขวงรองเมือง ว่างใหม่ และลุมพินี

- เขตพาณิชย์กรรม (พ 2) เป็นเขตที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน 80% มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 5.0 และมีความสูงของอาคารนับจากพื้นถนนไม่เกิน 16.00 เมตร ได้แก่ อาคารพาณิชย์ที่เป็นตึกแถว ในบริเวณแขวงรองเมือง และ แขวงว่างใหม่

- เขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง (พ.1) เป็นเขตที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินไม่เกิน 95% มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 6.5 ได้แก่อาคารพาณิชย์ที่เป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ในบริเวณแขวงว่างใหม่ ปทุมวัน และลุมพินี



ตารางที่ 5.5 ข้อกำหนดการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ประเภทการใช้ที่ดิน	อัตราร้อยละ ของพื้นที่ อาคาร ปกคลุมดิน	ตัวอาคารถอยร่นห่างจาก เขตถนนเพื่อให้เป็นที่เว้น ว่าง มีระยะไม่น้อยกว่า (เมตร) ยกเว้นรั้วหรือ กำแพงสูงไม่เกิน 3 เมตร	อัตราส่วน ของพื้นที่ อาคาร รวมต้อง ไม่เกิน	ความสูงของอาคาร นับจากพื้นถนน ต้องไม่เกิน		ที่ดินแต่ละ แปลงให้มี ขนาดไม่ ต่ำกว่า (ตร.ม.)
				ชั้น	เมตร	
ย.1 เขตที่อยู่อาศัยเบาบางพิเศษ	30	6.00	0.8	3	12.00	400
ย.2 เขตที่อยู่อาศัยเบาบาง	40	4.00	1.0	-	-	240
ย.3 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น	70	2.00	2.0	-	-	60
ย.4 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	75	2.00	4.0	-	-	50
พ.1 เขตพาณิชย์ยกรรมศูนย์กลางเมือง	95	-	6.5	-	-	50
พ.2 เขตพาณิชย์กรรม	80	2.50	5.0	4	16.00	50
อ. เขตอุตสาหกรรม	40	6.00	0.8	-	-	1,600
อ.1 เขตคลังสินค้า	65	6.00	1.5	-	-	1,600
สก. เขตสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	40	4.00	1.5	-	-	1,600
สก. เขตสวนสาธารณะและสนามกีฬา	30	4.00	0.8	2	8.00	1,600
สร. เขตสถาบันราชการ	40	4.00	1.5	-	-	1,600
ศษ. เขตสถาบันการศึกษา	40	4.00	1.5	-	-	1,600
ศน. เขตสถาบันการศาสนา	40	4.00	0.8	-	-	1,600
ชบ.1 เขตชนบท	20	6.00	0.4	2	8.00	1,600
ชบ.2 เขตหมู่บ้านชานเมือง	40	6.00	0.8	2	8.00	240
สป.2 เขตสวนและรักษาเพื่อ ประวัติศาสตร์ชั้นนอก	-	-	-	4	18.00	-

ที่มา : "ผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว", ข่าวสารสำนักผังเมือง, ฉบับที่ 34, เมษายน 2521, หน้า 104

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 5.4 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

ในการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการพัฒนาการค้าของเขตปทุมวันในอนาคต แยกพิจารณา 3 ขั้นตอน คือ

1. การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการขยายตัว โดยใช้เทคนิค Threshold Analysis ซึ่งสามารถแยกพื้นที่ในการพัฒนาในแต่ละช่วงเวลาในอนาคตได้
2. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โดยใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (PSA) เพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภท
3. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของการค้าและประชากร

##### 5.4.1 การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการขยายตัว

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการขยายตัวของชุมชนใช้เทคนิค Threshold Analysis โดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนโดยแยกพิจารณา

1. พื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์หรือไม่สมควร นำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนา (Ultimate Threshold) ทั้งที่เป็นข้อจำกัดทางลักษณะทางธรรมชาติ (Natural Ultimate Threshold) ข้อจำกัดที่มนุษย์สร้างขึ้น (Man-Made Ultimate Threshold)
2. พื้นที่ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ถ้ามีการลงทุน (Intermediate Threshold)

ในการพิจารณาว่าพื้นที่ใดสามารถใช้ประโยชน์ได้หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ก. สภาพภูมิประเทศ ได้แก่ ลาดชันต่าง ๆ
- ข. พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน ได้แก่ สถานที่ราชการต่างๆ ที่ทำการสาธารณูปโภค สถาบันการศึกษาของรัฐ ศาลากลาง หรือวัด สวนสาธารณะ เป็นต้น
- ค. ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน ซอย ทางรถไฟ เป็นต้น
- ง. ข้อกำหนดหรือกฎหมายต่าง ๆ ได้แก่ เขตทางถนน เขตทางรถไฟ เขตทหาร เขตที่ควบคุมอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง เป็นต้น
- จ. พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างอาคาร (Built up Area) และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ



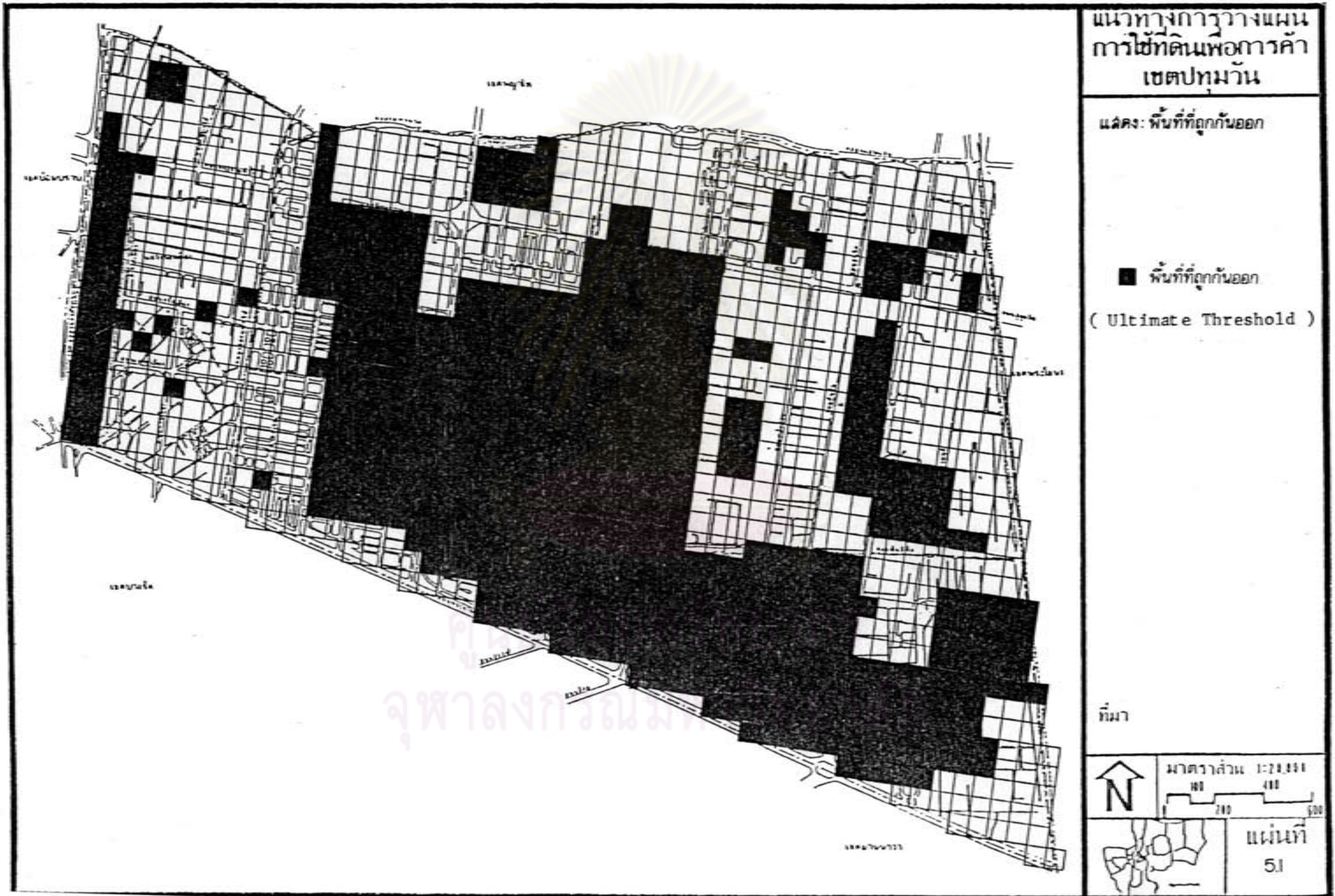


ปัจจัย	Ultimate Threshold	Intermediate Threshold
สภาพภูมิประเทศ	ลำคลองต่าง ๆ สถาบันราชการทุกแห่ง สถานศึกษาของรัฐ วัดโบสถ์ทางศาสนาและสุสาน สวนสาธารณะ อนุสาวรีย์รัชกาลที่ 6	
ข้อกำหนด	เขตทางรถไฟ เขตทางข้างละ 50 เมตร ทางด่วนพิเศษ เขตทางข้างละ 50 เมตร	
พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ เพื่อการก่อสร้าง		พื้นที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้าง (Built up Area)

พื้นที่อนุรักษ์มีทั้งหมด 3,176.75 ไร่ โดยกำหนดจากการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.  
2528 กล่าวคือ

ก. พื้นที่สถานที่ราชการ	672.21 ไร่
ข. พื้นที่สถาบันการศึกษา	785.40 ไร่
ค. พื้นที่ศาสนสถานและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า	58.05 ไร่
ง. ที่พักผ่อนหย่อนใจ	687.30 ไร่
จ. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	173.09 ไร่
ฉ. ถนนทางด่วน ทางรถไฟ	740.45 ไร่
ช. ลำคลอง	59.25 ไร่

หลังจากที่ได้พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Threshold) และพื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ถ้ามีการลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold) แล้ว นำพื้นที่ทั้งสองมาซ้อนทับ (Overlay) คือนำแผนที่ (ที่เป็น Ultimate Threshold) ซ้อนกับแผนที่ (ที่เป็น Intermediate Threshold) จะได้แผนที่ ซึ่งแสดงพื้นที่ว่างที่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อการขยายตัวของชุมชนในอนาคต





#### 5.4.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้า

##### 1. การกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาการค้า

การกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาการค้า อาศัยหลักการของการเลือกที่ตั้งการค้าจากทฤษฎีและแนวความคิดในบทที่ 2 และพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีความจำเป็นต่อการค้า หลักเกณฑ์ในการพิจารณามีดังนี้

1. พื้นที่การค้าควรตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก
2. พื้นที่การค้าควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างพร้อมเพรียง
3. พื้นที่การค้าควรอยู่ในบริเวณที่มีการค้ากระจุกตัวอยู่
4. พื้นที่การค้าควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบระบายน้ำที่ดี ปลอดภัยจากน้ำท่วม
5. พื้นที่การค้าควรมีความสัมพันธ์กับพื้นที่บริเวณใกล้เคียง

##### 2. การกำหนดปัจจัยสำคัญในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการค้า

การกำหนดปัจจัยในการหาศักยภาพ ของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการค้าของเขตปทุมวัน อาศัยหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นประกอบการพิจารณา ดังต่อไปนี้

###### ก. ปัจจัยทางกายภาพ

1. ความหนาแน่นอาคาร : ย่านการค้าควรอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นอาคาร (GAC = 80%)<sup>\*</sup> คือเป็นบริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิมกระจุกตัว
2. พื้นที่อาคารรวม : ย่านการค้าควรอยู่ในบริเวณที่มีพื้นที่เพียงพอต่อการขยายตัว โดยที่สามารถขยายตัวในแนวนอนและแนวตั้งเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า

---

<sup>\*</sup>"ผังเมืองรวมพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว"



3. ความสะดวกในการเข้าถึง : ย่านการค้าควรตั้งอยู่บริเวณที่มีถนนสายหลักตัดผ่าน เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง

4. สภาพอาคาร : ย่านการค้าที่มีสภาพอาคารใหม่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของการค้าได้

#### ข. ปัจจัยเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

##### 1. การระบายน้ำ

ย่านการค้าต้องการการระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพซึ่งจำเป็น พื้นที่ที่มีการระบายน้ำเป็นอย่างดี เมื่อฝนตกหนักหรือน้ำท่วม

##### 2. การประปา

ย่านการค้าต้องการระบบประปาที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของการบริโภคอย่างพอเพียง

##### 3. การจราจร

ย่านการค้าจะต้องมีระบบการจราจรที่มีประสิทธิภาพ และอยู่ในบริเวณที่ไม่มีการจราจรที่คับคั่งมาก

##### 4. บริการขนส่งมวลชน

ย่านการค้าควรตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางขนส่งมวลชน หรือใกล้ทางของรถโดยสารประจำทางผ่าน เพื่อความสะดวกในการเดินทางสัญจร

##### 5. สถานพยาบาล

ในย่านการค้าจำเป็นต้องมีสถานพยาบาลโดยเฉพาะโรงพยาบาล ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐาน ระดับของโรงพยาบาลแบ่งเป็น

- โรงพยาบาล ระดับภาคให้บริการครอบคลุมพื้นที่ของเขตได้แก่ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์
- โรงพยาบาล ระดับชุมชนให้บริการชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียงได้แก่ โรงพยาบาลจงจิตต์และโพลีคลินิคต่าง ๆ ระดับการให้บริการ 800 เมตร ไปตามเส้นทางถนน

## 6. สถานศึกษา

ในย่านการค้าที่ปัจจัยที่เกี่ยวกับสถานศึกษา ซึ่งนำมาพิจารณาในฐานะที่เป็น Node ตัวหนึ่ง ได้แบ่งระดับของสถานศึกษาออกเป็น

- ระดับอุดมศึกษา สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาได้มหาวิทยาลัยต่าง ๆ วิทยาลัยต่าง ๆ ซึ่งให้บริการศึกษารอบคลุมพื้นที่ในเขต
- ระดับมัธยมศึกษา สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษาได้แก่โรงเรียนระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและตอนปลาย โรงเรียนนิตยการซึ่งให้บริการการศึกษารอบคลุมพื้นที่ในเขต
- ระดับประถมเป็นสถานศึกษาในชุมชนตั้งแต่อนุบาลจนถึงประถมศึกษา ซึ่งมีรัศมีบริการ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งของโรงเรียนไปตามเส้นทางถนน

## 7. สวนสาธารณะ

ในย่านการค้า ปัจจัยเกี่ยวกับสวนสาธารณะที่นำมาพิจารณาในฐานะที่เป็น Node ตัวหนึ่ง ได้แบ่งระดับของสวนสาธารณะเป็น 3 ประเภท (อมรรัตน์ อดุทยานวิช 2526: 176) คือ

- สวนสาธารณะหลัก หรือสวนขนาดใหญ่ รัศมีการให้บริการโดยเฉลี่ย 5.9 กิโลเมตร ได้แก่ สวนลุมพินี
- สวนขนาดเล็ก รัศมีการให้บริการโดยเฉลี่ย 2.8 กิโลเมตร
- สวนเล็กหรือสวนบ้านจัดสรร รัศมีการให้บริการ 0.5 กิโลเมตร

## ค. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

### 1. ศูนย์การค้า

ย่านการค้าจำเป็นต้องมีศูนย์การค้าซึ่งเป็นแหล่งที่รวมของสินค้าประเภทต่าง ๆ การพิจารณาถึงศักยภาพของศูนย์การค้าอาศัยรัศมีการให้บริการเป็นตัวกำหนด โดยแบ่งศูนย์การค้าออกเป็น 3 ระดับ (Joseph De Chiara 1969: 234) คือ

1.1 ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น (Neighbourhood Shopping Center) เป็นศูนย์การค้าที่ให้บริการชุมชนขนาด 750 ครอบครัว มีร้านค้า 5-20 ร้าน พื้นที่ประมาณ 10-20 ไร่ พื้นที่เฉพาะการค้า 1.7-4.26 ไร่ รัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร จำหน่ายสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันได้แก่ ร้านขายยา ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม ร้านขายของชำ เป็นต้น

1.2 ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center) ให้บริการประชาชนประมาณ 35,000 คน มีร้านค้า 15-40 ร้าน มีพื้นที่ประมาณ 25-75 ไร่ พื้นที่เฉพาะการค้า 5.68-14.20 ไร่ มีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร เป็นร้านค้าที่จำหน่ายเครื่องใช้ต่างๆ เครื่องประดับ เครื่องแต่งกายและร้านค้า เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการบริการเกี่ยวกับธนาคารและคลินิกแพทย์รวมอยู่ด้วย ได้แก่บริเวณย่านหัวลำโพง บ่อนไก่ สะพานเหลือง สามย่าน เป็นต้น

1.3 ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center) ให้บริการประชาชนประมาณ 150,000 คน มีร้านค้า 40-80 ร้าน มีพื้นที่ประมาณ 100-250 ไร่ พื้นที่เฉพาะบริการการค้า 22.73-56.82 ไร่ รัศมีการให้บริการ 6.4 กิโลเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลัก เป็นที่ตั้งของกิจการธุรกิจ และบริการการเงิน รวมทั้งห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าสยาม สยามสแควร์ ศูนย์การค้าราชดำริ ศูนย์การค้ามาบุญครอง ศูนย์การค้าเพลินจิต เป็นต้น

## 2. ตลาด

ในการหาคัดกยภาพ อาศัยระดับการให้บริการของตลาดเป็นตัวกำหนด โดยแบ่งระดับตลาดเป็น 2 ระดับ คือ

2.1 ตลาดระดับชุมชน (Community Food Market) เป็นตลาดที่ให้บริการเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค แก่คนในชุมชนนั้นโดยมีรัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตรไปตามแนวถนน

2.2 ตลาดระดับภาค เป็นตลาดขนาดใหญ่ที่ให้บริการเกี่ยวกับการขายส่งสินค้าอุปโภค บริโภค ในระดับภาคได้แก่ ตลาดโบ๊เบ๊ ย่านการค้าเชียงใหม่ เป็นต้น



### 3. ราคาที่ดิน

พื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงนั้นเหมาะสมกับการพาณิชย์กรรม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ง่ายต่อการพัฒนา อยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมขนส่ง และทำเลที่ตั้งในการประกอบธุรกิจ ในการพิจารณาค่าศักยภาพของพื้นที่การค้าอาศัยราคาประเมินที่ดินปีพ.ศ.2528 ของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์พิจารณา

#### ง. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

##### 1. แผ่นดินทรุด

ย่านการค้าควรตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีความปลอดภัยด้านธรณีวิทยา โดยตั้งอยู่ในบริเวณที่แผ่นไม่ทรุดตัวง่าย

##### 2. พื้นที่น้ำท่วม

ย่านการค้าควรตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม หรือพื้นที่ที่มีระดับพื้นผิวสูงไม่ง่ายต่อการท่วมซึ่งเป็นเวลานาน ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียในการเข้าถึง และเกิดอันตรายต่อผู้ใช้บริการ

##### 3. ข้อกำหนดและพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้าง

ย่านการค้าไม่ควรอยู่ในบริเวณที่เป็นที่กำหนดหรือไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้าง อันได้แก่พื้นที่อนุรักษ์ สถานที่ราชการ โบราณสถาน เป็นต้น

#### 3. การกำหนดขนาดพื้นที่ในการศึกษา

เมื่อได้กำหนดปัจจัยในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้าแล้ว และได้กำหนดขนาดพื้นที่ในการหาค่าความสำคัญ โดยแบ่งพื้นที่เขตปทุมวัน เป็นตารางกริด (Grid) ในขนาด 80x80 เมตร= 6,400 ตารางเมตร หรือตารางกริดละ 4 ไร่ โดยมีทั้งสี่ประมาณ 1,237 ตารางกริด



5.4.3 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โดยเทคนิค Potential Surface Analysis

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ใช้เทคนิค Potential Surface Analysis หรือ PSA ในการหาค่าศักยภาพของการพัฒนาจากปัจจัยที่กำหนดขึ้น โดยการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่มุ่งเน้น ที่การใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน

1) การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์

ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพของกิจกรรมเพื่อการค้า (ตารางที่ 5.6 หน้า 264 ) จะต้องนำมาให้ค่าตามเกณฑ์ที่กำหนดในแต่ละปัจจัย แล้วปรับค่าให้อยู่ในช่วงคะแนนมาตรฐาน (Normalization)

สูตร

$$P_{ijx} = \left[ \frac{P_{ij} - P_{ij \min}}{P_{i \max} - P_{i \min}} \right] \times K$$

$P_{ijx}$  = ค่าคะแนนมาตรฐาน

$P_{ij}$  = คะแนนดิบแต่ละตัวในแต่ละปัจจัย

$P_{i \min}$  = คะแนนดิบที่มีค่าน้อยที่สุดของแต่ละปัจจัย

$P_{i \max}$  = คะแนนดิบที่มีค่ามากที่สุดของแต่ละปัจจัย

$K$  = ค่าฐานคะแนนที่กำหนดให้ ในที่นี้กำหนดให้  $K = 10$

ค่าคะแนนมาตรฐานจะแสดงอยู่ใน ( " )

ค่าของปัจจัยแต่ละตัวพิจารณาได้ดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 5.6)

ก. ปัจจัยด้านกายภาพ

1. ความหนาแน่นอาคาร : วัดจากพื้นที่อาคารปกคลุมดิน
  - บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่าง 0 - 20 % มีค่า = 1 ( 0 % )
  - บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่าง 21 - 40 % มีค่า = 2 ( 2.5 % )
  - บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่าง 41 - 60 % มีค่า = 3 ( 5 % )
  - บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่าง 61 - 80 % มีค่า = 4 ( 7.5 % )
  - บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่าง 81 % มีค่า = 5 ( 10 % )
  
2. พื้นที่อาคารรวม : วัดจากอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน
  - บริเวณที่มีพื้นที่อาคารรวมระหว่าง 0 - .50 มีค่า = 5 ( 10 % )
  - บริเวณที่มีพื้นที่อาคารรวมระหว่าง .51 - 1.00 มีค่า = 4 ( 7.5 % )
  - บริเวณที่มีพื้นที่อาคารรวมระหว่าง 1.01 - 1.50 มีค่า = 3 ( 5 % )
  - บริเวณที่มีพื้นที่อาคารรวมระหว่าง 1.51 - 2.00 มีค่า = 2 ( 2.5 % )
  - บริเวณที่มีพื้นที่อาคารรวมเกินกว่า 2.01 มีค่า = 1 ( 0 % )
  
3. ความสะดวกในการเข้าถึง : พิจารณาจากประเภทของถนน
 

ระยะห่างจากถนน	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง
0 - 100 เมตร	5 ( 10 % )	3 ( 5 % )
101 - 200 เมตร	4 ( 7.5 % )	2 ( 2.5 % )
201 - 300 เมตร	3 ( 5 % )	1 ( 0 % )

  - บริเวณที่มีซอยตัดผ่านเข้าถึง มีค่า 1 ( 0 % )
  
4. สภาพอาคาร : พิจารณาจากอายุอาคาร
  - บริเวณที่มีอาคารใหม่ มีค่า = 1 ( 0 % )
  - บริเวณที่มีอาคารปานกลาง มีค่า = 2 ( 6.7 % )
  - บริเวณที่มีอาคารเก่า มีค่า = 3 ( 10 % )



ข. ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปโภค

1. ประปา : เขตปทุมวันเป็นเขตที่ได้รับบริการประปาเต็มพื้นที่ จึงพิจารณาให้พื้นที่ทั้งหมดในเขตปทุมวันมีค่า = 1
2. ไฟฟ้า : เขตปทุมวันเป็นเขตที่ได้รับบริการไฟฟ้าเต็มพื้นที่ จึงพิจารณาให้พื้นที่ทั้งหมดในเขตปทุมวันมีค่า = 1
3. โทรศัพท : พิจารณาจากโครงข่ายโทรศัพท์และจำนวนคู่สายที่สามารถให้บริการเพียงพอในเขตปทุมวัน จึงพิจารณาให้พื้นที่ทั้งหมดในเขตปทุมวันมีค่า = 1
4. โรงพยาบาล : เขตปทุมวันเป็นเขตที่ได้รับบริการจากโรงพยาบาลรัฐครอบคลุมพื้นที่เขตฯ จึงพิจารณาให้พื้นที่ทั้งหมดในเขตฯ มีค่า = 1
5. การระบายน้ำ : พิจารณาจากขนาดของท่อระบายน้ำ
 

บริเวณที่มีท่อระบายน้ำขนาด ระหว่าง 1.5 - 2.0 เมตร	มีค่า = 5 ( 10 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีท่อระบายน้ำขนาด ระหว่าง 1.0 - 1.4 เมตร	มีค่า = 4 ( 7.5 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีท่อระบายน้ำขนาด ระหว่าง 0.5 - 0.8 เมตร	มีค่า = 2 ( 2.5 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีท่อระบายน้ำขนาด ระหว่าง 0.3 - 0.4 เมตร	มีค่า = 1 ( 0 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีท่อระบายน้ำธรรมชาติ (คูคลอง)	มีค่า = 3 ( 5 <sup>๕</sup> )
6. การจราจร : พิจารณาจากปริมาณการจราจร
 

บริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 50,001 คัน/วัน	มีค่า 5 ( 10 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 40,001 - 50,000 คัน/วัน	มีค่า 4 ( 8 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 30,001 - 40,000 คัน/วัน	มีค่า 3 ( 6 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 20,001 - 30,000 คัน/วัน	มีค่า 2 ( 4 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีปริมาณการจราจรมากกว่า 10,001 - 20,000 คัน/วัน	มีค่า 1 ( 2 <sup>๕</sup> )
บริเวณที่มีปริมาณการจราจรต่ำกว่า 10,000 คัน	มีค่า 0 ( 0 <sup>๕</sup> )

7. บริการรถประจำทาง : พิจารณาจากการให้บริการของรถประจำทางโดยมี  
 ข่ายบริการ 400 เมตร

- บริเวณที่มีรถประจำทางผ่านมากกว่า 20 สาย มีค่า 5 (10<sup>\*</sup>)
- บริเวณที่มีรถประจำทางผ่านระหว่าง 15 - 19 สาย มีค่า 4 (8<sup>\*</sup>)
- บริเวณที่มีรถประจำทางผ่านระหว่าง 10 - 14 สาย มีค่า 3 (6<sup>\*</sup>)
- บริเวณที่มีรถประจำทางผ่านระหว่าง 5 - 9 สาย มีค่า 2 (4<sup>\*</sup>)
- บริเวณที่มีรถประจำทางผ่านระหว่าง 1 - 4 สาย มีค่า 1 (2<sup>\*</sup>)
- บริเวณที่อยู่นอกข่ายบริการ 400 เมตร มีค่า 0 (0<sup>\*</sup>)

8. จุดเชื่อมต่อกับคมนาคม : พิจารณาจากจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมต่าง ๆ โดย  
 แยกเป็น

	0.5 กิโลเมตร	1.0 กิโลเมตร	> 1.0 กิโลเมตร
สถานีรถไฟ	3 (10 <sup>*</sup> )	2 (6.7 <sup>*</sup> )	1 (3.3 <sup>*</sup> )
จุดขึ้นลงทางด่วน	3 (10 <sup>*</sup> )	2 (6.7 <sup>*</sup> )	1 (3.3 <sup>*</sup> )
จุดต่อรถประจำทาง(ขนาดใหญ่) ระยะ	ระยะ 0 - 100 ม. มีค่า 3 (10 <sup>*</sup> )		
	ระยะ 101 - 200 ม. มีค่า 2 (6.7 <sup>*</sup> )		
	ระยะ 201 - 300 ม. มีค่า 1 (3.3 <sup>*</sup> )		
	มากกว่า 301 ม. มีค่า 0 (0 <sup>*</sup> )		

9. สถานศึกษา: พิจารณาจากระดับของการศึกษาภาคบังคับ (ประถมศึกษา)
- บริเวณที่ได้รับบริการจากโรงเรียนประถมศึกษา 5 แห่ง มีค่า 5 (10<sup>\*</sup>)
  - บริเวณที่ได้รับบริการจากโรงเรียนประถมศึกษา 4 แห่ง มีค่า 4 (8<sup>\*</sup>)
  - บริเวณที่ได้รับบริการจากโรงเรียนประถมศึกษา 3 แห่ง มีค่า 3 (6<sup>\*</sup>)
  - บริเวณที่ได้รับบริการจากโรงเรียนประถมศึกษา 2 แห่ง มีค่า 2 (4<sup>\*</sup>)
  - บริเวณที่ได้รับบริการจากโรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง มีค่า 1 (2<sup>\*</sup>)
  - บริเวณที่อยู่นอกข่ายบริการ 400 เมตร มีค่า 0 (0<sup>\*</sup>)

10. สวนสาธารณะ : พิจารณาจากรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะ ระดับต่าง ๆ

สวนสาธารณะขนาดใหญ่มีรัศมีการ 3.2 กิโลเมตร

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 0 - 400 ม. มีค่า 8 ( 10<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 401 - 800 ม. มีค่า 7 ( 8.6<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 801 - 1,200 ม. มีค่า 6 ( 7.1<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 1,201 - 1,600 ม. มีค่า 5 ( 5.7<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 1,601 - 2,000 ม. มีค่า 4 ( 4.3<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 2,001 - 2,400 ม. มีค่า 3 ( 2.9<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 2,401 - 2,800 ม. มีค่า 2 ( 1.4<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ระหว่าง 2,801 - 3,200 ม. มีค่า 1 ( 0<sup>๓</sup> )

สวนหย่อมมีรัศมีการ 500 เมตร

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนหย่อม 0 - 200 ม. มีค่า 3 ( 10<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนหย่อม 201 - 400 ม. มีค่า 2 ( 6.7<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนหย่อม 401 - 500 ม. มีค่า 1 ( 3.7<sup>๓</sup> )

บริเวณที่อยู่ห่างจากสวนหย่อมเกิน 500 ม. มีค่า 0 ( 0<sup>๓</sup> )

ค. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

1. ศูนย์การค้า : พิจารณาจากรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับต่าง ๆ

- ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น รัศมีการให้บริการ 0.8 กิโลเมตร มีค่า = 2 ( 0<sup>๓</sup> )

- ศูนย์การค้าระดับชุมชน รัศมีการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร มีค่า = 3 ( 3.3<sup>๓</sup> )

- ศูนย์การค้าระดับภาค รัศมีการให้บริการครอบคลุมพื้นที่เขต มีค่า = 5 ( 10<sup>๓</sup> )

2. ตลาด : พิจารณาจากระดับการให้บริการของตลาด(รัศมีการบริการ 400 เมตร)

- ตลาดสินค้าชายส่ง มีค่า = 7 ( 10<sup>๓</sup> )

- ตลาดระดับชุมชน มีค่า = 6 ( 8.6<sup>๓</sup> )

- ตลาดระดับท้องถิ่น มีค่า = 3 ( 4.3<sup>๓</sup> )

- ร้านค้าละแวกท้องถิ่น มีค่า = 1 ( 1.4<sup>๓</sup> )

- บริเวณที่ไม่ได้รับการบริการจากตลาด มีค่า = 0 ( 0 )



3. ราคาที่ดิน : พิจารณาจากราคาประเมินที่ดิน ปีพ.ศ. 2528

- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 35,000 - 40,000 บาท มีค่า = 7 ( 10<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 30,000 - 35,000 บาท มีค่า = 6 ( 8.3<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 25,001 - 30,000 บาท มีค่า = 5 ( 6.7<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 20,001 - 25,000 บาท มีค่า = 4 ( 5<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 15,001 - 20,000 บาท มีค่า = 3 ( 3.3<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างตารางวาละ 10,001 - 15,000 บาท มีค่า = 2 ( 1.7<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า 10,000 บาท มีค่า = 1 ( 0<sup>\*</sup> )

4. โครงการลงทุนของเอกชน : พิจารณาจากโครงการลงทุนของภาคเอกชนใน  
ปีพ.ศ.2528

- บริเวณที่อยู่ใกล้โครงการระหว่าง 0 - 200 เมตร มีค่า = 3 ( 10<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่อยู่ห่างโครงการระหว่าง 201 - 300 เมตร มีค่า = 2 ( 6.7<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่อยู่ห่างโครงการระหว่าง 301 - 400 เมตร มีค่า = 1 ( 3.7<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่อยู่ห่างโครงการเกินกว่า 401 เมตร มีค่า = 0 ( 0<sup>\*</sup> )

5. โครงการลงทุนของรัฐบาล : พิจารณาจากโครงการลงทุนด้านคมนาคมของรัฐบาล

		0-100	100-200	200-300	เมตร
สถานีร่วมรถไฟฟ้า	มีค่า	3 ( 10 <sup>*</sup> )	2 ( 6.7 <sup>*</sup> )	1 ( 3.7 <sup>*</sup> )	
สถานีย่อยรถไฟฟ้า	มีค่า	2 ( 6.7 <sup>*</sup> )	1 ( 3.7 <sup>*</sup> )	- ( 0 <sup>*</sup> )	
จุดขึ้นลงทางด่วนฯ	มีค่า	2 ( 6.7 <sup>*</sup> )	1 ( 3.7 <sup>*</sup> )	- ( 0 <sup>*</sup> )	

ง. ปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

1. บริเวณที่มีปัญหาสภาพแวดล้อมอันได้แก่ พื้นที่น้ำท่วมขัง พื้นที่ที่มีมลภาวะจาก  
อุตสาหกรรม พื้นที่ที่รุกรานคูคลองสาธารณะ

- บริเวณที่มีปัญหาสภาพแวดล้อม มีค่า = 0 ( 0<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่ไม่มีปัญหาสภาพแวดล้อม มีค่า = 1 ( 10<sup>\*</sup> )

ตารางที่ 5.6 สรุปเกณฑ์ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการดำจำแนกตามปัจจัยสำคัญ

ปัจจัยสำคัญ	เกณฑ์ที่ใช้วัด	จำนวนระดับคะแนน	แผนที่ที่ใช้ในการวัด
<u>ปัจจัยด้านกายภาพ</u>			
1. ความหนาแน่นของอาคาร	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	5	4.6
2. พื้นที่อาคารรวม	อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่	5	4.5
3. ความสะดวกในการเข้าถึง	ประเภทของถนน	10	4.7
4. สภาพอาคาร	วัสดุและอายุอาคาร	4	4.3
<u>ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ</u>			
1. ประปา	การบริการครอบคลุมพื้นที่เขต	-	-
2. ไฟฟ้า			
3. โทรทัศน์			
4. โรงพยาบาล			
5. การระบายน้ำ	ขนาดของท่อระบายน้ำ	5	4.12
6. การจราจร	ปริมาณการจราจร	6	4.8
7. บริการรถประจำทาง	ระยะทางเดินเท้า 0-0.5 กม.	6	4.9
8. จุดเชื่อมต่อกับคมนาคม			
- สถานีรถไฟ	รัศมีการให้บริการ	3	4.10
- จุดขึ้นลงทางด่วน	ระยะทาง 0-3.2 กม.	3	4.10
- จุดต่อรถประจำทาง	ระยะทางเดินเท้า 0-0.4 กม.	3	4.10
9. สถานศึกษา	ระยะทางเดินเท้า 0-0.4 กม.	6	4.13
10. สวนสาธารณะ			
- สวนสาธารณะขนาดใหญ่	รัศมีการให้บริการ 0-3.2 กม.	9	-
- สวนหย่อม	ระยะทางเดินเท้า 0-0.4 กม.	3	-
<u>ปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม</u>			
1. บริเวณที่มีปัญหาสภาพแวดล้อม	บริเวณที่มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม	2	4.14
2. แผ่นดินทรุด	ระดับแผ่นดินทรุด	2	4.14
3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับ การใช้ประโยชน์อาคาร	ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร	3	4.15
4. พื้นที่อนุรักษ์	โบราณสถาน วัด สิ่งที่มี คุณค่าทางประวัติศาสตร์	3	4.16
<u>ปัจจัยทางเศรษฐกิจ</u>			
1. ศูนย์การค้า	รัศมีการให้บริการ 0-3.2 กม.	10	4.18
2. ตลาด	รัศมีการให้บริการ 0-3.2 กม.	8	4.18
3. ราคาที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน ปีพ.ศ.2528	7	4.19
4. โครงการลงทุนเอกชน	โครงการลงทุนเอกชนปี 2528	4	4.18
5. โครงการลงทุนรัฐบาล	โครงการลงทุนด้านคมนาคม	3	4.17

2. แฉ่นดินทรุด : พิจารณาจากระดับแฉ่นดินทรุด

- บริเวณที่มีแฉ่นดินทรุดต่ำกว่า 5 ซม./ปี มีค่า = 2 ( 10<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่มีแฉ่นดินทรุดระหว่าง 5 - 10 ซม./ปี มีค่า = 1 ( 0<sup>\*</sup> )

3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์อาคาร : พิจารณาจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่กำหนดบริเวณห้ามใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

- บริเวณที่ห้ามใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร มีค่า = 1 ( 6.7<sup>\*</sup> )
- บริเวณที่ไม่ห้ามใช้หรือสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร มีค่า = 2 ( 10<sup>\*</sup> )

พื้นที่อนุรักษ์ : พิจารณาจากสถานที่และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

- บริเวณที่เป็นพื้นที่อนุรักษ์ มีค่า = 0 ( 0<sup>\*</sup> )

#### 5.4.4 การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้า

ปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาการค้านั้นมีความแตกต่างกันในค่าน้ำหนักและความสำคัญ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยต่าง ๆ ผู้ศึกษาได้จัดแบบสอบถามโดยวิธี Delphi : Method ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมายและขอบเขตของงานที่ศึกษา โดยสอบถามไปยังผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านผังเมือง และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนจำนวน 10 ท่าน ซึ่งอาศัยหลักวิชาการความคิดเห็นและประสบการณ์ของแต่ละท่าน(ตามตารางที่ 5.7) จัดความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ โดยในการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย จะกำหนดเป็นช่วงคะแนนระหว่าง 0 - 10 โดยที่คะแนน 10 จะเป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักสูงสุด และคะแนน 0 เป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักต่ำสุด

เมื่อได้ผลการให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ จากผู้เชี่ยวชาญทั้ง 10 ท่าน นำคะแนนค่าน้ำหนัก แต่ละปัจจัยของแต่ละท่านมารวมกัน และหารด้วย 10 จะได้ค่าคะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัย (ตารางที่ 5.8) หลักจากนั้นนำเอาคะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยไปคูณกับค่าคะแนนมาตรฐานของแต่ละปัจจัย และรวมคะแนนผลลัพธ์ของแต่ละปัจจัย



ตารางที่ 5.7 ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ด้านผังเมือง 10 ท่านที่ให้คำแนะนำนักวิจัยสำคัญในการ  
พัฒนาการค้า

สาขาวิชา	ตำแหน่ง	สังกัด
1. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง 6	กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง
2. สถาปัตยกรรมศาสตร์	นักผังเมือง 8	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
3. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
4. สถาปัตยกรรมศาสตร์	อาจารย์	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ
5. เศรษฐศาสตร์	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม	กองนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม สำนักงานฯ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
6. รัฐศาสตร์	พนักงานปกครอง 5	เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
7. ภูมิศาสตร์	นักผังเมือง 5	กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร
8. สังคมศาสตร์	นักวิชาการ	งานอนุรักษ์ฯ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร
9. สถาปัตยกรรมศาสตร์	อาจารย์	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ม.ศิลปากร
10. บริหารธุรกิจ	เจ้าหน้าที่บริหาร 4	ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์

ที่มา : จากการสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5.8 ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยสำคัญตามความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัยสำคัญ	คะแนนของคนที่										รวม	เฉลี่ย
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1.ความหนาแน่นของอาคาร	3	2	2	1	3	3	1	2	2	3	22	2.2
2.พื้นที่อาคารรวม	3	2	2	1	3	3	2	2	3	1	22	2.2
3.ความสะดวกในการเข้าถึง	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40	4.0
4.สภาพอาคาร	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	32	3.2
5.ประปา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. ไฟฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. โทรทัศน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. โรงพยาบาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.การระบายน้ำ	1	3	3	3	3	3	3	1	3	3	26	2.6
10.การจราจร	3	4	3	2	3	4	3	2	3	3	30	3.0
11.บริการรถประจำทาง	1	4	2	3	4	3	2	4	1	4	28	2.8
12.จุดเชื่อมต่อกับคมนาคม	2	2	3	3	3	2	3	2	3	3	26	2.6
13.สถานศึกษา	1	3	2	2	2	1	2	3	2	2	20	2.0
14.สวนสาธารณะ	1	1	2	2	2	1	2	2	1	2	16	1.6
15.สถานแวดล้อม	1	3	1	4	3	4	1	3	1	3	36	3.6
16.แผ่นดินทรุด	4	4	3	4	3	4	3	4	3	4	28	2.8
17.ข้อกำหนดเขตพื้นที่อนุรักษ์	4	4	3	2	3	3	2	4	3	4	32	3.2
18.ศูนย์การค้า	4	4	4	2	4	4	4	2	4	4	24	2.4
19.ตลาด	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	36	3.6
20.ราคาที่ดิน	3	3	2	4	4	2	4	3	4	3	32	3.2
21.โครงการลงทุนเอกชน	4	4	4	1	3	4	3	1	4	4	32	3.2
22.โครงการลงทุนของรัฐ	3	3	3	3	3	4	3	2	3	4	31	3.1

จากผลของศักยภาพรวมของพื้นที่เขตปทุมวัน (แผนที่ 5.3) จะนำค่าคะแนนรวมของปัจจัยสำคัญในแต่ละตารางกริดมาจัดแบ่งระดับศักยภาพโดยใช้สมการ

$$K = 1 + 3.3 \log n \quad (\text{David V.Huntsbeger 1961 :10})$$

$$k = \text{จำนวนชั้นของศักยภาพ}$$

$$n = \text{จำนวนตารางกริดทั้งหมด} = 1,237 \text{ ตารางกริด}$$

ผลจากการคำนวณได้ค่า  $K = 11$  กล่าวคือ ค่าระดับศักยภาพจะมีทั้งหมด 11 ระดับ เมื่อทราบจำนวนระดับของศักยภาพแล้วสามารถกำหนดอันตรภาคชั้น (Class Interval) แต่ละระดับศักยภาพ โดยคำนวณจากสูตร

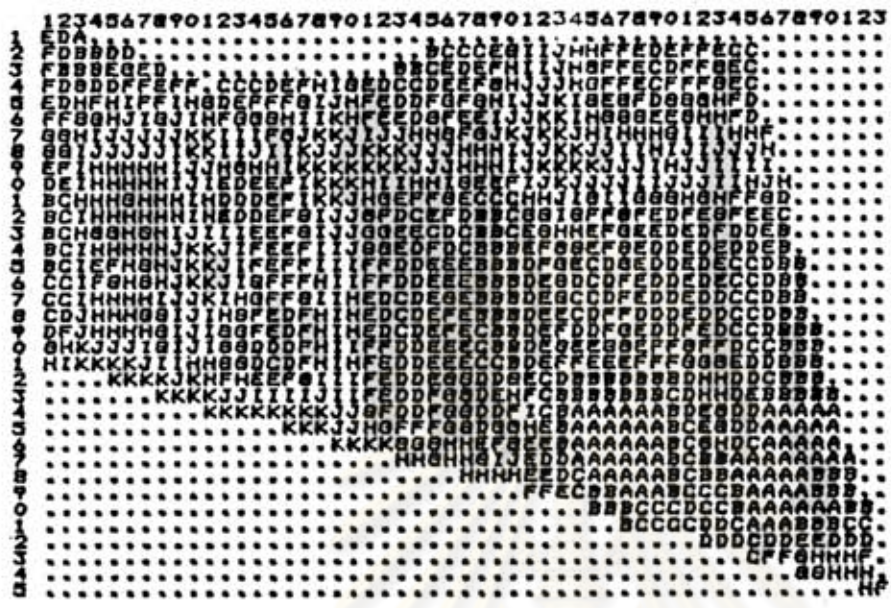
$$\begin{aligned} \text{อันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{499.9 - 0}{11} = 45.4 \end{aligned}$$

สรุปได้ว่า อันตรภาคชั้นในแต่ละระดับศักยภาพ เท่ากับ 45.4 การจัดลำดับศักยภาพจะจัด ระดับศักยภาพต่ำสุด (ระดับที่ 1) ขึ้นจนถึงระดับศักยภาพสูงสุด (ระดับที่ 11) ดังปรากฏอยู่ในตารางที่ 5.9 และแผนที่ 5.3

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## MAPPING OF POTENTIAL DEVELOPMENT CATEGORY ( Cumulative Square Root Frequency Rule )



CLASS INTERVAL = 45.4  
 NUMBER OF CLASS = 11

CLASS INTERVAL	FREQUENCY	SYMBOL
0.0 - < 45.4	74	----> A
45.4 - < 90.9	110	----> B
90.9 - < 136.3	89	----> C
136.3 - < 181.8	146	----> D
181.8 - < 227.2	136	----> E
227.2 - < 272.6	129	----> F
272.6 - < 318.1	125	----> G
318.1 - < 363.5	142	----> H
363.5 - < 409.0	115	----> I
409.0 - < 454.4	99	----> J
454.4 - < 499.9	72	----> K

Total = 1237

แผนที่ 5.2 การระดับศักยภาพรวมของพื้นที่เขตกปทุมวัน

ที่มา: การคำนวณ

ตารางที่ 5.9 ช่วงคะแนนและจำนวนตารางรวมของค่าคะแนนศักยภาพแต่ละระดับ

ระดับศักยภาพที่	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
1	454.4 - 499.9	72
2	409.0 - 454.4	99
3	363.5 - 409.0	115
4	318.1 - 363.5	142
5	272.6 - 318.1	125
6	227.2 - 272.6	129
7	181.8 - 227.2	136
8	136.3 - 181.8	146
9	90.9 - 136.3	89
10	45.4 - 90.9	110
11	0.0 - 45.4	74
รวม		1,237

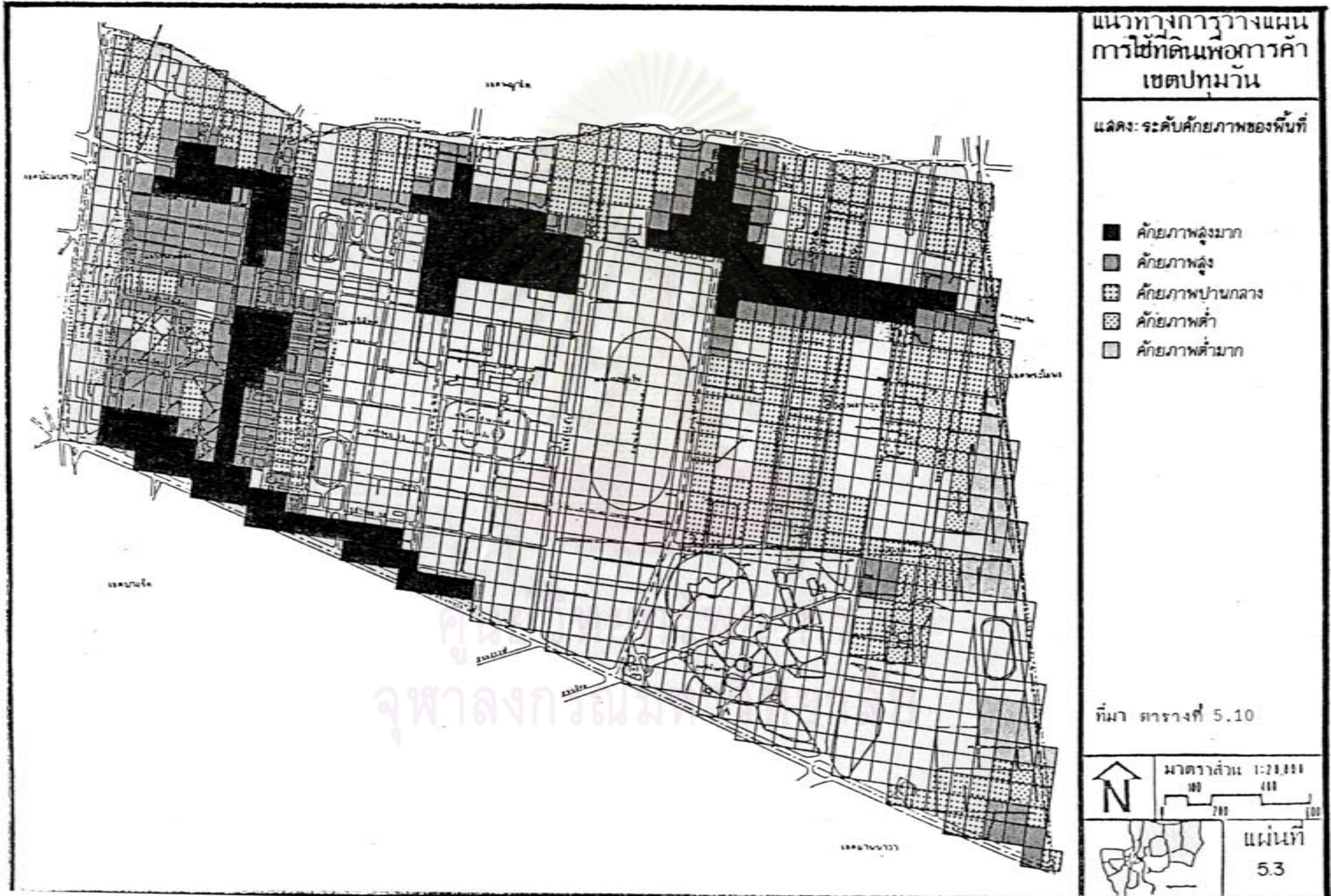
ที่มา : จากการคำนวณ

#### 5.4.5 การแบ่งระดับศักยภาพ

จากแผนที่ 5.4 สามารถจัดกลุ่มของศักยภาพเป็น 5 กลุ่ม ดังที่ปรากฏในตารางที่ 5.10 และจากตารางที่ 5.10 และแผนที่ 5.4 สามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ในบริเวณสี่แยกราชประสงค์ ถนนเพลินจิตทั้งสองด้าน ถนนราชดำริ บริเวณสี่แยกราชประสงค์จนถึงเขตติดต่อกับเขตพญาไท บริเวณย่านสยามสแควร์ สี่แยกปทุมวัน พื้นที่บริเวณริมถนนพระรามสี่ตั้งแต่อ่านสถานีรถไฟกรุงเทพ จนถึงสี่แยกสามย่าน และบริเวณย่านเชียงกง เป็นต้น โดยที่ในบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้ง





แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: ระดับศักยภาพของพื้นที่

- ศักยภาพสูงมาก
- ศักยภาพสูง
- ศักยภาพปานกลาง
- ศักยภาพต่ำ
- ศักยภาพต่ำมาก

ที่มา ตารางที่ 5.10

↑ N

มาตราส่วน 1:10,000

แผนที่ 5.3



ของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ราชดำริอาเซต ศูนย์การค้ามาบุญครอง ศูนย์การค้าเพลินจิต ศูนย์การค้าราชประสงค์ ตลาดสามย่าน เป็นต้น และเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเข้มข้น ความหนาแน่นอาคารและอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสูงกว่าบริเวณอื่น

2. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ พื้นที่ที่ต่อเนื่องจากกลุ่มพื้นที่กลุ่มแรก นอกจากนี้ยังมีบริเวณถนนจรัลเมือง ถนนจรัลเมือง ถนนเจริญเมือง สีแยกเจริญผล และบริเวณตลาดคลองเตย(บ่อนไก่) เป็นต้น โดยพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นย่านการค้าเก่า และเป็นบริเวณที่ได้รับบริการจากโครงการทางด่วนพิเศษชั้นที่ 2 และโครงการรถไฟฟ้า

3. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากบริเวณกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ได้แก่ บริเวณถนนวิฑูรย์ ซอยร่วมฤดี ซอยต้นสน ซอยหลังสวน ถนนราชดำริ ซอยสมคิด ซอยชิดลม และบริเวณตลาดโอบีบี ซึ่งโดยมากจะเกาะกลุ่มอยู่ในบริเวณแขวงลุมพินี บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยมีความหนาแน่นอาคารไม่สูงนักและ

4. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ เป็นกลุ่มที่อยู่ลึกถัดเข้าไปจากบริเวณกลุ่มที่ 1, 2 และ 3 ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณถนนวิฑูรย์ ซอยร่วมฤดี เป็นต้น บริเวณดังกล่าวนี้เป็นบริเวณที่ไม่สามารถขยายตัวเนื่องจากติดกับบริเวณสถานีราชการและสถานทูต

5. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำมาก ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ในแขวงบริเวณลุมพินี บริเวณซอยโปโล ซอยพระเจนชอยมหาไถ่ ซอยปลุกจิต 2, 3, 4 และบริเวณใกล้เคียงกับวัดบรมนิวาส เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ จากการเข้าถึง การบริการจากระบบขนส่งมวลชนและบริการจากสาธารณูปโภค สาธารณูปการ นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและการขยายตัว (ตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการค้า

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับศักยภาพ	จำนวนตารางรวม
ศักยภาพสูงมาก	454.4 - 499.9	1, 2	171
ศักยภาพสูง	318.1 - 454.4	3, 4	257
ศักยภาพปานกลาง	181.8 - 318.1	5, 6, 7	411
ศักยภาพต่ำ	90.9 - 181.8	8, 9	285
ศักยภาพต่ำมาก	0.0 - 90.9	10, 11	184

ที่มา : ตารางที่ 5.9

#### 5.4.6 การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน

จากผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพ เพื่อพิจารณาหาพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน จะพบว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงเป็นพื้นที่ที่ได้รับบริการจากสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างพร้อมเพรียง ฉะนั้นในการกำหนดพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน ในด้านการค้าและที่อยู่อาศัยนั้นกำหนดให้พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดรองรับความต้องการพื้นที่การค้าในอนาคต เนื่องจากมีความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดินและกำหนดให้พื้นที่ที่มีศักยภาพรอง ๆ ลงมารองรับประชากรและชุมชน ในการกำหนดพื้นที่รองรับต่าง ๆ นั้นจะมีความต้องการมากน้อยเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรและความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต

ตามตารางที่ 5.11 แสดงถึงจำนวนประชากรและความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับช่วงเวลาในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 7 และ 8 โดยที่ในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับต่าง ๆ มีความต้องการการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและที่อยู่อาศัยของชุมชนเพิ่มขึ้นดังนี้

ตารางที่ 5.11 จำนวนประชากรและความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น

พ.ศ.	จำนวนประชากร เพิ่ม	พื้นที่ ที่อยู่อาศัย เพิ่ม(ไร่)	พื้นที่ การค้า เพิ่ม(ไร่)	รวม	หมายเหตุ
2534	59,705	995.08	238.82	1,233.90	ปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาฯฉบับที่ 6
2539	14,508	241.80	58.03	299.83	ปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาฯฉบับที่ 7
2544	10,312	171.87	41.25	213.12	ปีสิ้นสุดของแผนพัฒนาฯฉบับที่ 8
รวม	84,525	1,408.75	338.10	1,746.85	

ที่มา : ตารางที่ 5.1



จากตารางที่ 5.12 กลุ่มศักยภาพซึ่งจำแนกพื้นที่ตามรายแขวงโดยกันพื้นที่เป็น Ultimate Threshold ออก จะเห็นว่าเขตปทุมวันมีพื้นที่เหลือ 2,040 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ใน แขวงลุมพินีและรองเมือง โดยเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพสูงมาก 460 ไร่ ศักยภาพสูง 464 ไร่ และศักยภาพปานกลาง 740 ไร่ ตามลำดับ

ในการกำหนดพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของประชากรเพื่อการค้าและที่อยู่อาศัยนั้นอาศัยแนวความคิดของริคาโดเกี่ยวกับทฤษฎีค่าเช่าที่กล่าวว่า "ที่ดินที่มีความสมบูรณ์ในประเทศหนึ่งมีข้อจำกัด และที่ดินแต่ละแห่งมีคุณภาพแตกต่างกัน ด้วยเหตุผลดังกล่าว ที่ดินแปลงใดที่มีความอุดมสมบูรณ์มากกว่าแปลงอื่น จะให้ผลตอบแทนแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมาก และที่ดินที่มีคุณภาพรองลงมาจะถูกใช้เพื่อการเพาะปลูก" (ประยูร เกลิงศรี 2517: 184) ด้วยแนวความคิดดังกล่าวนี้ ผลของการวิเคราะห์ศักยภาพรวมของพื้นที่นั้น กลุ่มพื้นที่ศักยภาพสูงมากและศักยภาพสูงเป็นกลุ่มเหมาะสมกับเป็นพื้นที่ที่รองรับพื้นที่การค้า เพราะเป็นกลุ่มที่มีความอุดมสมบูรณ์สูงกว่ากลุ่มอื่นกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนมาก ได้แก่ กิจกรรมเพื่อการค้า และกลุ่มที่มีศักยภาพรองลงมาจะเป็นกลุ่มที่รองรับพื้นที่ที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

เนื่องจากพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตปทุมวันนั้นเป็น Built up Area และเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา สถานพักผ่อนหย่อนใจและที่ทำการสถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ สถานทูตต่าง ๆ และองค์การอิสระ ฉะนั้นในการเปิดพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่การค้าและที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างคุ้มค่า และก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุด โดยพิจารณาประกอบกับความหนาแน่นอาคาร อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม ราคาที่ดิน สภาพและการใช้อาคาร ตามตารางที่ 5.11 สรุปได้ว่าในปีพ.ศ.2544 เขตปทุมวันมีความต้องการการใช้พื้นที่เพื่อรองรับประชากรและชุมชนที่เพิ่มขึ้นประมาณ 1,746.85 ไร่ ในกรณีที่มีความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคตมีเกินกว่าที่คาดประมาณนั้น จำเป็นจะต้องมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแนวตั้ง (Vertical expansion) คือ การเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมให้สูงขึ้นเพื่อให้ได้จำนวนพื้นที่เพียงพอกับความต้องการที่เพิ่มขึ้น



ตารางที่ 5.12 กลุ่มศักยภาพของพื้นที่รายแขวงเขตปทุมวัน

หน่วย : ไร่

กลุ่มศักยภาพ เขตปกครอง	ศักยภาพ สูงมาก	ศักยภาพ สูง	ศักยภาพ ปานกลาง	ศักยภาพ ต่ำ	ศักยภาพ ต่ำมาก	รวม
แขวงรองเมือง	124 (31)	184 (46)	104 (26)	40 (10)	12 (3)	464(118)
แขวงวังใหม่	112 (28)	104 (26)	72 (18)	12 (3)	-	300 (75)
แขวงปทุมวัน	132 (33)	52 (13)	64 (16)	40 (10)	-	288 (72)
แขวงลุมพินี	92 (23)	124 (31)	500(125)	152(38)	120(30)	988(247)
เขตปทุมวัน	460(115)	464(116)	740(185)	244(61)	132(33)	2,040(510)
พื้นที่รองรับ	การค้า	การค้า	การค้า- ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	

หมายเหตุ ( ) ตารางกริด

ที่มา : จากตารางที่ 5.9 แผนที่ที่ 5.2 และ 5.5



แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง: กิจกรรมที่เหมาะสม  
สำหรับศักยภาพ

- } การค้า
- } การค้า-ที่อยู่อาศัย
- ▨ } ที่อยู่อาศัย

ที่มา ตารางที่ 5.12

↑ N

มาตราส่วน 1:20,000

0 200 400 600

แผนที่ 54



บทที่ 6

## แนวทางการวางแผนการไว้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน

ในการกำหนดแนวทางการวางแผนฯ ผู้ศึกษาได้กำหนดให้แผนมีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กล่าวคือ

ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ได้กำหนดแนวทางที่กระจายความเจริญ และกิจกรรมเศรษฐกิจไปสู่ส่วนภูมิภาค โดยจัดทำโครงการพัฒนาระบบเมืองหลัก และพื้นที่เฉพาะชั้น เพื่อให้สามารถลดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครลงได้ในอนาคต และจัดทำแผนงานและโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก จัดทำระบบการพัฒนาเมืองหลักในส่วนภูมิภาค รวมทั้งการศึกษาความเป็นไปได้เพื่อการเตรียมการขั้นต้นสำหรับพื้นที่เฉพาะบางแห่ง เพื่อให้การขยายตัวเศรษฐกิจเกิดความสมดุลในระดับพื้นที่และเมืองต่าง ๆ

ในส่วนกรุงเทพมหานคร การดำเนินงานในช่วงของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 ได้เห็นการประสานโครงการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดทั้งระบบการขนส่ง และการจราจร และการป้องกันน้ำท่วม พร้อมทั้งได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชานเมือง

### 6.1 แผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) ได้กำหนดแผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะภายใต้กรอบนโยบายหลัก 4 ประการ คือ



1. รongรับนโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค
2. เสริมสร้างฐานเศรษฐกิจและการจ้างงานในเขตเมือง เพื่อสนับสนุนการปรับปรุงโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศให้เข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการได้อย่างเป็นระบบมากขึ้น
3. เสริมสร้างและปรับปรุงบริการพื้นฐานในเขตเมือง และพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ ให้มีประสิทธิภาพและมีบริการพอที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถ และยกฐานะการแข่งขันทางการค้ากับต่างประเทศให้ดีขึ้นด้วย
4. ลดบทบาทในการลงทุนของรัฐบาลลงให้สอดคล้องกับเงื่อนไข ข้อจำกัดด้านงบประมาณแผ่นดิน โดยการใช้ระบบพนักกำลังที่จะระดมทุน และแบ่งเบาภาระการลงทุนขยายบริการพื้นฐานในเขตเมือง ให้แก่ส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ และภาคเอกชนในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

เป้าหมายพื้นที่การพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ

เป้าหมายพื้นที่การพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ ในแผนพัฒนาฉบับที่ 6 ได้แก่

1. การพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้เป็นพื้นที่เขตมหานครที่เชื่อมโยงกันภายใต้ระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์ที่มีความสมบูรณ์
2. การพัฒนาระบบเมืองศูนย์กลางความเจริญในส่วนภูมิภาคให้เป็นฐานเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละภาค
3. การพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และเตรียมการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณอื่น ๆ เช่น พื้นที่ภาคใต้ตอนบน และลุ่มน้ำทะเลสาบสงขลา เป็นต้น

## 6.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำเป็นต้องจัดรูปแบบและแนวทางการพัฒนาบริหารมหานคร ที่จะก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและลดความแออัดคับคั่ง โดยที่ลักษณะการเติบโตของชุมชน และการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครยังไม่มีระเบียบและขาดประ-

สิทธิภาพ ประกอบกับข้อจำกัดทางการคลังท้องถิ่นและรัฐบาล การขาดการระดมทุนการกำหนดราคาค่าบริการ และการที่รัฐบาลต้องรับภาระการลงทุนเป็นส่วนใหญ่ ได้ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนบริการ สาธารณูปการหลักในกรุงเทพมหานคร และการจัดที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งการบริหารองค์การและการวางแผนระดมทุนเพื่อการจัดบริการพื้นฐานมีปัญหาและข้อจำกัด

### แนวนโยบายการพัฒนากทม.และปริมณฑล

การพัฒนากทม.และปริมณฑล ได้กำหนดแนวนโยบายการพัฒนาคำคัญ 5 ประการคือ

1. แนวนโยบายการพัฒนากทม.และปริมณฑล จำเป็นต้องประสานการใช้มาตรการด้านการลงทุนขยายโครงข่ายพื้นฐาน กับมาตรการทางผังเมือง

2. กำหนดพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมือง และการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยจัดแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 7,639 ตารางกิโลเมตร ออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณคือ

1) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ประกอบด้วย 12 เขต คือ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต ญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ยานนาวา คาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คน ต่อตารางกิโลเมตร รวมอยู่ในพื้นที่ประมาณ 147 ตารางกิโลเมตร

2) พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบด้วย 8 เขต คือ เขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ตลิ่งชัน ราษฎร์บูรณะ และอีก 3 อำเภอ ของจังหวัดนนทบุรี คือ อำเภอเมือง ปากเกร็ด และบางกรวย ซึ่งคาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน ในพื้นที่ประมาณ 1,065 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นเฉลี่ย 3,100 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง

3) พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 75 ตารางกิโลเมตร เป็นพื้นที่ เฉพาะในเขตอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม และนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณอำเภอเมือง สมุทรปราการ พระประแดง บางพลีและอำเภอเมืองปทุมธานี คลองหลวง ชัญบุรี อำเภอเมือง สมุทรสาคร ทรายกองดิน และอำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม เป็นบริเวณที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรสูง ประมาณร้อยละ 4.0 ต่อปี

4) พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือ และเขตปริมณฑลรอบนอก มีพื้นที่ 6,352 ตารางกิโลเมตร เป็นทั้งเขตเทศบาล และสุขาภิบาล ซึ่งเป็นชุมชนที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง และเป็นแหล่งเกษตรกรรม มีประชากรประมาณ 1.4 ล้านคน มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 220 คนต่อตารางกิโลเมตร

3. กำหนดแนวนโยบายการลงทุนพัฒนาขยายบริการขั้นพื้นฐานโดยแบ่งภาระการลงทุนระหว่างรัฐบาล ส่วนท้องถิ่น (รวมค่าธรรมเนียมผู้ใช้ประโยชน์) และรัฐวิสาหกิจ จากเดิม ในสัดส่วน 48:12:40 มาเป็น 10:24:66 และสนับสนุนให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการ พัฒนาบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมากขึ้น

4. กำหนดแนวนโยบายการพัฒนากลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่ในข่ายยากจน และชุมชนแออัด ในบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลประมาณ 500,000 คน

5. สนับสนุนให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางการพัฒนาในระดับชาติขึ้นให้ทำหน้าที่กำหนด และประสานนโยบาย แผนงานรวมถึงการระดมทุนเพื่อดำเนินงานตามแผน

### 6.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การวางและทำผังเมืองกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดเป้าหมาย (goals) และวัตถุประสงค์ (objectives) เพื่อให้บรรลุตามนโยบายพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ดังต่อไปนี้



1. เป้าหมายที่ 1 เพื่อชะลอการขยายตัวและกำหนดการกระจายตัวของประชากรในอนาคต ให้มีความสมดุลย์ตามความเหมาะสม โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีขนาดความหนาแน่นที่เหมาะสม และส่งเสริมการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นแบบหลายศูนย์กลาง และจำกัดให้การพัฒนาส่วนใหญ่อยู่ในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก และกำหนดพื้นที่สีเขียวบริเวณชานเมือง

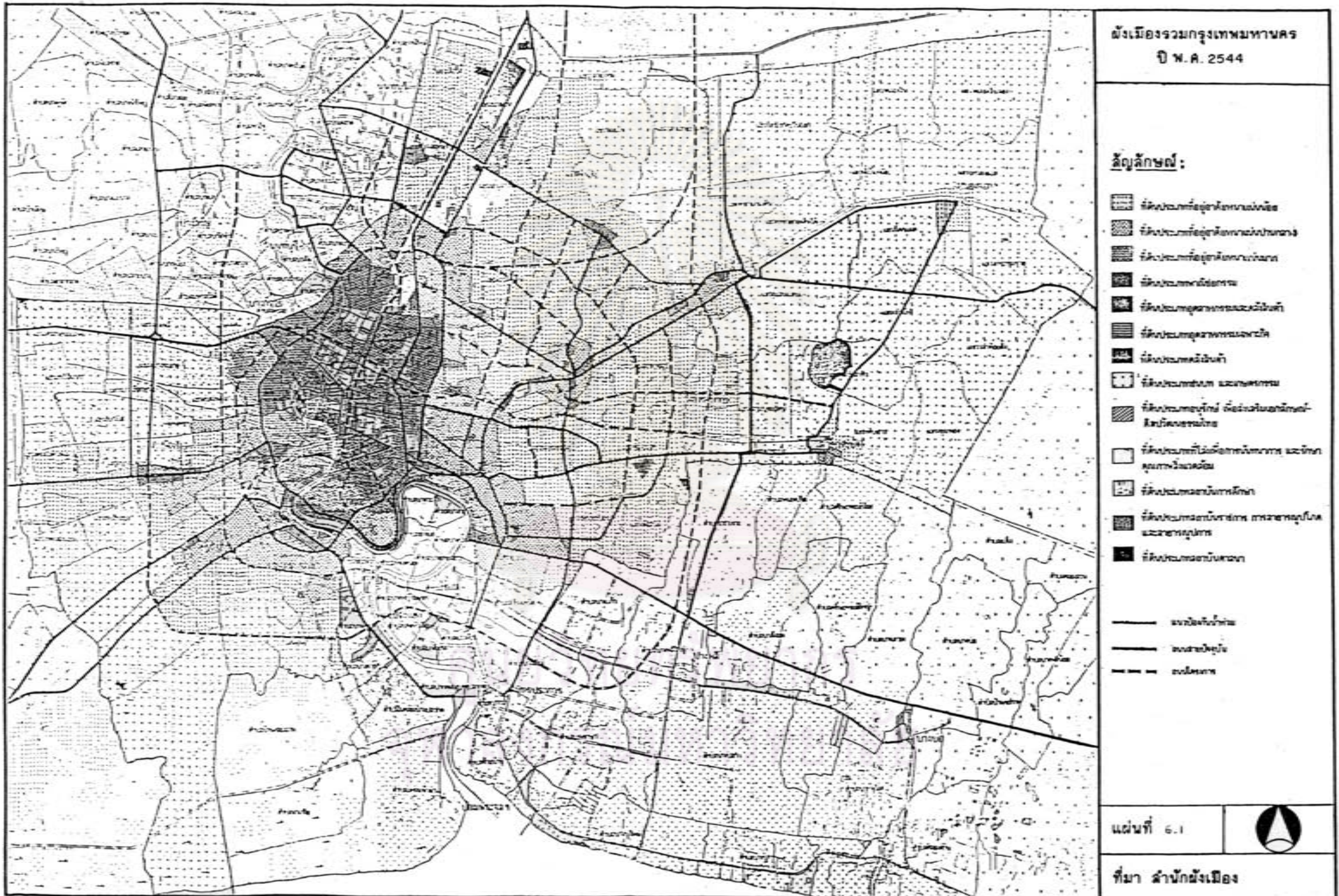
2. เป้าหมายที่ 2 เพื่อส่งเสริมให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางธุรกิจ และศูนย์กลางการปกครองที่มีประสิทธิภาพของประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์ให้มีการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นแบบหลายศูนย์กลาง กำหนดที่ตั้งของอุตสาหกรรมขนาดกลางในบริเวณที่เหมาะสม และสนับสนุนโครงการย้ายส่วนราชการออกจากกรุงเทพมหานคร

3. เป้าหมายที่ 3 เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความสัมพันธ์ให้เหมาะสม และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดระเบียบการใช้ที่ดินไม่ให้ขัดแย้งกัน และให้มีความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างที่พักอาศัย และแหล่งงาน และสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ

4. เป้าหมายที่ 4 เพื่อกำหนดระบบโครงข่ายคมนาคม และขนส่งให้มีความสะดวกปลอดภัย และประหยัด โดยมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดลำดับและกำหนดหน้าที่ของถนนประเภทต่าง ๆ จัดระบบถนนให้มีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดิน และความหนาแน่นและส่งเสริมระบบขนส่งมวลชน

5. เป้าหมายที่ 5 เพื่อส่งเสริมและรักษาโบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งทรัพยากรทางธรรมชาติที่มีคุณค่าต่อความเป็นอยู่ สภาพแวดล้อม และเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดบริเวณที่ตั้ง โบราณสถาน วัฒนธรรม และสิ่งที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อีกทั้งกำหนดพื้นที่เกษตรกรรมขึ้นดีเพื่อคงไว้ซึ่งทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่า (แผนที่ที่ 6.1)







#### 6.4 สภาพปัญหาต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน

ในการวางแผนทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน ผู้ศึกษาจะต้องพิจารณาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในเขตฯ และกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของแนวทางฯ ในการดำเนินการ กล่าวคือ

สภาพปัญหาต่าง ๆ ในเขตปทุมวัน แบ่งออกเป็น

##### 1. ปัญหาการใช้ที่ดิน

- การใช้ที่ดินในเขตปทุมวันยังขาดความเป็นระเบียบ และสับสนโดยขาดการวางแผน
- การขยายตัวของชุมชน เป็นแผน Ribbon Development ไปตามถนนสายหลัก ทำให้พื้นที่ด้านหลังไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า
- ย่านการค้าเกิดขึ้นอย่างกระจัดกระจาย ขาดการรวมตัวบนพื้นที่เพื่อเกิดความต่อเนื่อง และคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ
- การใช้ประโยชน์ในเนื้อที่ของเขตปทุมวัน บางแห่งไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เมื่อนิยามจากราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร
- สภาพอาคารบางแห่งในเขตปทุมวันอยู่ในสภาพที่เก่า และทรุดโทรม จำเป็นต้องดำเนินการปรับปรุงและแก้ไข
- อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio) ในเขตปทุมวัน อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เหมาะสม
- มีการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ คูคลอง และเกิดชุมชนแออัดในเขตปทุมวัน ซึ่งเป็นการทำลายภูมิทัศน์ และกีดขวางทางระบายน้ำ

##### 2. ปัญหาคมนาคมขนส่ง

- ระบบโครงข่ายถนนบนพื้นที่ขาดการเชื่อมต่อ ทำให้ไม่สามารถระบายการจราจรที่ติดขัดได้
- พื้นที่ถนนไม่สอดคล้องกับปริมาณการจราจร



- ระบบของการจราจรในทางแยก ทางร่วมในเขตฯยังไม่มีประสิทธิภาพ
- ขาดระบบขนส่งมวลชนที่มีความรวดเร็ว และความสะอาดสบาย
- ขาดแคลนที่จอดรถทำให้เกิดการกีดขวางการจราจร อันเนื่องจากการใช้ถนนเป็นที่จอดรถ

### 3. ปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม

- ในเขตปทุมวันอยู่ในเขตที่มีการทรุดตัวของแผ่นดินในเกณฑ์ปานกลาง
- ในเขตปทุมวัน มีปัญหาเกี่ยวกับน้ำท่วมขัง อันเกิดจากฝนตกในพื้นที่ต่าง ๆ ของเขตซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายทางเศรษฐกิจและทรัพย์สิน
- การระบายน้ำ ในเขตปทุมวันยังขาดประสิทธิภาพโดยที่ระบบการระบายน้ำไม่สอดคล้องกับปริมาณน้ำที่ท่วมขึ้น
- ในเขตปทุมวันยังขาดการกำจัดน้ำเสียจากชุมชน โดยที่น้ำเสียต่าง ๆ ถูกระบายลงสู่คูคลอง ทำให้เกิดมลภาวะขึ้น
- อุตสาหกรรมในบางพื้นที่ของเขตฯ ก่อให้เกิดมลภาวะ และความเดือดร้อนรำคาญ แก่ผู้ที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตปทุมวันจะส่งผลกระทบต่อเขตฯมากน้อยต่างกัน ปัญหาที่ส่งผลกระทบมากย่อมต้องมีการพิจารณาในลำดับแรกและลดหลั่นตามลำดับ ดังนั้น ในการพิจารณาถึงความสำคัญของปัญหาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนพัฒนาเขตฯ ในการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาพิจารณาจากองค์ประกอบของปัญหาดังนี้ (นิสิต สกุลนราหมณ์ 2521: 9-10)

1. ขนาดของปัญหา (Size of Problem) พิจารณาถึงความมากน้อยของปัญหา และพื้นที่ที่เกิดปัญหา

2. ความร้ายแรงของปัญหา (Severity of Problem) พิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหานั้น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

3. ความพร้อมในการดำเนินการ (Case of Management) พิจารณาถึงการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหานั้น ๆ อันขึ้นอยู่กับงบประมาณ ระยะเวลา วิธีการ อุปกรณ์และเจ้าหน้าที่ โดยพิจารณาถึงโครงการของทางราชการว่ามีอยู่หรือไม่

4. ปฏิกริยาของชุมชนต่อปัญหา (Community Concern) พิจารณาจากความ ร่วมมือเกี่ยวกับปัญหานั้น ๆ ของประชากรในชุมชน ทั้งอยู่ในบริเวณที่เกิดปัญหาและนอกบริเวณ (เฉพาะในบางปัญหา) และเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น (ตารางที่ 6.1)

การให้ค่าขององค์ประกอบจะให้ค่าอยู่ระหว่าง 1-5 จากการเปรียบเทียบค่า นั้น เป็นเปอร์เซ็นต์ในสถานต่างของเขต ซึ่งชี้บ่งปัญหาที่เกิดขึ้นโดยกำหนดให้

สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง	0-20 x	มีค่าเป็น	1
สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง	21-40 x	มีค่าเป็น	2
สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง	41-60 x	มีค่าเป็น	3
สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง	61-80 x	มีค่าเป็น	4
สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง	81-100 x	มีค่าเป็น	5

อย่างไรก็ตาม องค์ประกอบของปัญหาที่มีค่าน้ำหนักไม่เท่ากัน ซึ่งกำหนดให้มีค่าดังนี้

ขนาดของปัญหา	มีค่าน้ำหนักเท่ากับ	4
ความร้ายแรงของปัญหา	มีค่าน้ำหนักเท่ากับ	3
ความพร้อมในการดำเนินการ	มีค่าน้ำหนักเท่ากับ	2
ปฏิกริยาของชุมชนต่อปัญหา	มีค่าน้ำหนักเท่ากับ	1

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.1 องค์ประกอบของปัญหาต่าง ๆ ในการวางแผน

	ขนาดของ ปัญหา	ความ ร้ายแรง ของปัญหา	ความพร้อม ในการ ดำเนินการ	ปฏิกิริยา ของชุมชน ต่อปัญหา			
					รวมค่า	ปรับฐาน	อันดับ
ค่าน้ำหนัก	4	3	2	1			
<u>ปัญหาการใช้ที่ดิน</u>							
1. การใช้ที่ดินขาดระเบียบ	5 (20)	5 (15)	4 (8)	3 (3)	46	2.56	1
2. การขยายตัวของชุมชน	4 (16)	3 (9)	2 (4)	1 (1)	30	1.66	6
3. การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ไม่คุ้มค่า	3 (12)	2 (6)	2 (4)	1 (1)	23	1.27	8
4. สภาพอาคารทรุดโทรม	3 (12)	4 (15)	2 (4)	3 (3)	31	1.72	5
5. อัตราส่วนของพื้นที่อาคาร ต่อที่ดินไม่เหมาะสม	2 (8)	3 (9)	2 (4)	1 (1)	22	1.22	9
6. บุกรุกพื้นที่สาธารณะ ชุมชนแออัด	2 (8)	3 (9)	3 (6)	3 (3)	27	1.50	7
<u>ปัญหาการคมนาคมขนส่ง</u>							
1. ระบบโครงข่ายคมนาคม	3 (12)	4 (12)	3 (6)	3 (3)	33	1.83	4
2. ปริมาณการจราจร	4 (16)	4 (12)	2 (4)	5 (5)	37	2.05	2
3. ระบบขนส่งมวลชน	3 (12)	3 (9)	3 (6)	4 (4)	31	1.72	5
4. ซาดเคลนที่จอดรถ	4 (16)	4 (12)	2 (4)	4 (4)	36	2.00	3
<u>ปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม</u>							
1. น้ำท่วมขัง	3 (12)	3 (9)	3 (6)	4 (4)	31	1.72	5
2. ระบบระบายน้ำ	3 (12)	3 (9)	2 (4)	2 (2)	27	1.50	7
3. การบำบัดน้ำเสีย	2 (8)	2 (6)	1 (2)	2 (2)	18	1.00	11
4. มลภาวะและเหตุ เดือดร้อนรำคาญ	2 (8)	2 (6)	2 (4)	3 (3)	21	1.17	10

\* ( ) เป็นค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนักแล้ว



จากตารางที่ 6.1 สรุปลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชนได้ดังนี้

1. ปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ	มีความสำคัญ	2.56
2. ปัญหาเกี่ยวกับปริมาณการจราจร	"	2.05
3. ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ	"	2.00
4. ปัญหาระบบโครงข่ายคมนาคม	"	1.83
5. ปัญหาสภาพอาคารทรุดโทรม	"	1.72
ปัญหาระบบขนส่งมวลชน	"	1.72
ปัญหาน้ำท่วมขัง	"	1.72
6. ปัญหาการขยายตัวของชุมชน	"	1.66
7. ปัญหาบุกรุกพื้นที่สาธารณะ	"	1.50
ปัญหาระบบระบายน้ำ	"	1.50
8. ปัญหาการใช้ประโยชน์พื้นที่ไม่คุ้มค่า	"	1.27
9. ปัญหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน	"	1.22
10. ปัญหาเกี่ยวกับมลภาวะและ	"	1.17
เหตุเดือดร้อนรำคาญ	"	1.17
11. ปัญหาเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย	"	1.00

#### 6.5 นโยบายการพัฒนาเขตปทุมวัน

นโยบายในการพัฒนาเขตปทุมวัน พิจารณาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ในส่วนของแผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ แผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร สรุปนโยบายได้ดังนี้ (ตารางที่ 6.2)

1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน
2. กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
3. พัฒนาระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์
4. ปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

6. จัดระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ
7. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม
8. ปรับปรุงระบบระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วม
9. ส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี
10. อนุรักษ์โบราณสถานและสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม

ตารางที่ 6.2 นโยบายในการพัฒนาชุมชน

นโยบาย	ที่มาของนโยบาย	แผนพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ	แผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน			■	■
2. กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน			■	■
3. พัฒนาระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์		■		■
4. ปรับปรุงระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง		■	■	■
5. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม				■
6. จัดระบบขนส่งมวลชน		■	■	■
7. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม				■
8. สภาพแวดล้อมของชุมชน				■
9. อนุรักษ์โบราณสถาน				■

ตารางที่ 6.3 ค่าความสัมพัทธ์ของนโยบายต่าง ๆ

นโยบาย	ค่าความสัมพัทธ์													
	ปรับฐาน	รวม												
1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน	3.00	33	5											
2. กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน	1.64	18		5										
3. พัฒนาระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์	1.82	20	2		5									
4. โครงข่ายคมนาคมและขนส่ง	1.82	20		2		4								
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ	1.73	19	3		2		4							
6. จัดระบบขนส่งมวลชน	1.64	18	2		2		1		3					
7. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม	1.09	12		4		1		2		3				
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	1.36	15	3		1		2		1		2			
9. สภาพแวดล้อมของชุมชน	1.18	13		1		1		1		1		1		
10. อนุรักษ์โบราณสถาน	1.00	11	1		2		1		1		1		1	

- หมายเหตุ
- 1 หมายถึงสัมพัทธ์กันน้อยมาก
  - 2 หมายถึงสัมพัทธ์กันน้อย
  - 3 หมายถึงสัมพัทธ์ปานกลาง
  - 4 หมายถึงสัมพัทธ์มาก
  - 5 หมายถึงสัมพัทธ์กันมากที่สุด



เมื่อนำนโยบายในการพัฒนาเขต มาพิจารณาหาค่าน้ำหนักของแต่ละนโยบายโดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ของแต่ละนโยบาย ตามตารางที่ 6.3 สามารถสรุปความสำคัญของนโยบายได้ดังนี้

1. นโยบายจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	มีค่าความสำคัญ	3.00
2. นโยบายโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง	"	1.82
นโยบายพัฒนาระบบศูนย์ชุมชนหลายศูนย์	"	1.82
3. นโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ	"	1.73
4. นโยบายกำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน	"	1.64
นโยบายจัดระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ	"	1.64
5. นโยบายการระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วม	"	1.36
6. นโยบายปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม	"	1.09
7. นโยบายส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี	"	1.18
8. นโยบายอนุรักษ์โบราณสถานและสิ่งที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม	"	1.00

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.4 ความสัมพันธ์ของนโยบายในการวางแผนกับปัญหาของเขตปทุมวัน

นโยบาย ปัญหา	ค่าระดับ ความ สำคัญ	จัดระเบียบการใช้ที่ดิน	กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัว	พัฒนาระบบศูนย์ชุมชน	โครงข่ายคมนาคม	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ระบบขนส่งมวลชน	ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม	การระบายน้ำป้องกันน้ำท่วม	สถานแวดล้อมชุมชน	อนุรักษ์โบราณสถาน
1. ปัญหาการใช้ที่ดิน	2.56	7.68	4.20	4.65	-	-	-	-	-	-	-
2. ปัญหาการขยายตัวของชุมชน	1.66	4.98	2.72	3.02	-	-	-	-	-	-	-
3. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	1.27	3.81	-	-	-	2.19	-	-	-	-	-
4. ปัญหาสภาพอาคาร	1.72	-	-	-	-	2.89	-	-	-	-	-
5. ปัญหาอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน	1.22	-	-	-	-	2.00	-	-	-	-	-
6. ปัญหาระบบโครงข่ายคมนาคม	1.83	5.49	-	-	3.33	-	3.00	-	-	-	-
7. ปัญหาปริมาณการจราจร	2.05	-	-	-	3.73	-	-	-	-	-	-
8. ปัญหาระบบขนส่งมวลชน	1.72	-	-	-	3.13	-	2.82	-	-	-	-
9. ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ	2.00	-	-	-	3.64	-	-	-	-	-	-
10. ปัญหาพื้นที่น้ำท่วมขัง	1.72	-	-	-	-	-	-	-	2.34	-	-
11. ปัญหาระบบระบายน้ำ	1.50	-	-	-	-	-	-	-	2.04	-	-
12. ปัญหาเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.18	-
13. ปัญหามลภาวะและเหตุเดือดร้อน รำคาญ, บุกรุกสาธารณสถาน	1.17	-	-	-	-	-	-	1.09	-	1.36	1.17
รวม อันดับ		21.96	6.92	7.67	13.83	7.01	5.82	1.09	4.38	2.56	1.17
		1	5	3	2	4	6	10	7	8	9

## 6.6 การกำหนดวัตถุประสงค์

การกำหนดวัตถุประสงค์พิจารณาจากความสัมพันธ์ของนโยบายในการพัฒนาเขตและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ จากตารางที่ 6.4 ทำให้ทราบถึงค่าน้ำหนักของกลุ่มวัตถุประสงค์ ดังนี้

### 1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน

- กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน
- แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินที่สับสน
- กำหนดย่านการใช้ที่ดินในชุมชนให้มีความสัมพันธ์กัน
- เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

### 2. การบรรเทาปัญหาการจราจร

- ปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมให้มีประสิทธิภาพ
- จัดระบบการจราจรและขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน
- จัดระบบการขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ

### 3. ปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

- ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการให้เพียงพอเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต
- จัดระบบป้องกันน้ำท่วม

### 4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อม

- ส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี
- อนุรักษ์โบราณสถานและสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม
- ควบคุมการใช้อาคารพื้นที่ว่างและระยะถอยร่นของอาคาร



## 6.7 เป้าหมายของการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน

ในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน ได้กำหนดเป้าหมายของการวางแผน ๔ กล่าวคือ

1. การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน โดยเป็นการจัดระเบียบการขยายตัวของชุมชนให้เป็นระเบียบ โดยอาศัยการกำหนดมาตรฐานของชุมชนและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนในอนาคต

2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความสัมพันธ์ให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มีการใช้ที่ดินระหว่างย่านการค้า ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ไม่ให้เกิดความขัดแย้งกัน และการใช้ที่ดินเป็นไปอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ

3. จัดรูปแบบโครงข่ายการคมนาคมและขนส่งให้มีความสะดวกปลอดภัย และประหยัดโดยที่สัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต รวมทั้งการจัดทำผังเกี่ยวกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชน

4. ส่งเสริมและรักษาโบราณสถานและสิ่งสำคัญทางประวัติศาสตร์ และสภาพแวดล้อมของชุมชน

## 6.8 การพิจารณาคัดเลือกพื้นที่รองรับการขยายตัวในอนาคต

ในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่รองรับการขยายตัวในปี พ.ศ.2544 ของเขตปทุมวัน นั้นพิจารณาจาก

1. ศักยภาพของพื้นที่ โดยพิจารณาจากผลการวิเคราะห์โดยวิธี PSA. ซึ่งได้กลุ่มศักยภาพต่าง ๆ ที่มีค่าคะแนนจากสูงไปสู่อันดับต่ำ โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงนั้นจะเหมาะสมกับกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงตามลำดับ
2. แนวความคิดเกี่ยวกับค่าเชิงเศรษฐกิจและราคาที่ดิน กล่าวคือ โดยทั่วไปที่ดินภายในเมืองจะมีทำเลที่เหมาะสมทำให้ที่ดินในบริเวณนั้นมีราคาสูงสุด ที่เรียกว่า "สี่แยกที่มีราคาแพงที่สุด" และจากจุดนี้ออกไปรอบนอกราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง ฉะนั้นในการคัดเลือกพื้นที่รองรับกิจกรรมต่าง ๆ จะต้องพิจารณาถึงผลตอบแทนของกิจกรรม\* ต่อการใช้ที่ดิน ซึ่งเกณฑ์ที่จะตัดสินประกอบด้วย
  - การใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - ราคาที่ดิน
  - ลักษณะอาคารและสภาพอาคาร
  - ความหนาแน่นอาคารและอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน
3. พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน มีทั้งหมด 3,176.75 ไร่ โดยกำหนดจากการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2528

ฉะนั้นในปีพ.ศ.2544 เขตปทุมวันมีพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ประมาณ 2,043.58 ไร่ โดยหักพื้นที่อนุรักษ์และพื้นที่สงวนออกจากพื้นที่เขต เมื่อแยกพิจารณาพื้นที่รองรับเพื่อการขยายตัวในระดับแขวง จะพบว่า

\*กิจกรรมหลักในเขตปทุมวันประกอบด้วย

1. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง
2. พาณิชยกรรม
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น

1. แขวงรองเมือง มีพื้นที่รองรับได้ประมาณ 464.29 ไร่ ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณ ถนนจรัลเมือง เจริญเมือง จรัลเมือง รองเมือง พระรามที่ 1 และพระรามที่ 6
2. แขวงวังใหม่ มีพื้นที่รองรับได้ประมาณ 301.11 ไร่ ได้แก่พื้นที่ในบริเวณถนน พระรามที่1 พระรามที่ 6 พระรามที่ 4 ตลาดสามย่าน ตลาดกลางไข่ ตลาดสวนหลวง บริเวณ ย่านเจริญผล ซอยเกษมสันต์ 1, 2, 3 และสี่แยกปทุมวัน
3. แขวงปทุมวัน มีพื้นที่รองรับได้ประมาณ 287.35 ไร่ ได้แก่พื้นที่ในบริเวณ สยามสแควร์ ศูนย์การค้าสยาม ถนนราชประสงค์ วังเพชรบูรณ์ และสี่แยกสามย่าน
4. แขวงลุมพินี มีพื้นที่รองรับได้ประมาณ 990.83 ไร่ ได้แก่พื้นที่บริเวณราชดำริ ซอยชิดลม ซอยสมคิด ถนนวิฑูย์ ซอยหลังสวน ซอยร่วมฤดี และย่านบ่อนไก่

#### 6.9 การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

เนื่องจากเขตปทุมวันเป็นเขตที่มี Built up area อยู่เต็มพื้นที่ ฉะนั้นการกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนจำเป็นต้องนำเอาพื้นที่ที่เป็น Built up area มาพัฒนาใช้ประโยชน์พื้นที่นั้นให้เต็มที่ โดยกำหนดจำนวนพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมหลักประเภทต่าง ๆ ดังนี้

1. การค้า แยกพิจารณาเป็น 2 ลักษณะ คือ
  - พื้นที่การค้าที่ให้บริการประชากรในเขต
  - พื้นที่การค้าที่ให้บริการประชากรนอกเขต
 พื้นที่การค้าที่ให้บริการประชากรในเขต ในปี พ.ศ.2544 ต้องการพื้นที่การค้าประมาณ 961.57 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2528 ประมาณ 241.77 ไร่

พื้นที่การค้าที่ให้บริการประชากรนอกเขต เนื่องจากเขตปทุมวันมีย่านการค้าที่ให้บริการประชาชนนอกเขตปทุมวัน โดยที่ย่านการค้าเป็นย่านการค้าระดับภาค จึงแยกพิจารณาเป็น

- ก. รัศมีการให้บริการของย่านการค้า จากหนังสือ Planning and Design Criteria ของ Joseph de Chiara และ Lee Koppleman หน้า 13-2 กล่าวถึงรัศมีการให้บริการของย่านการค้า 6.4 กิโลเมตร โดยให้บริการประชาชนประมาณ 150,000 คนขึ้น





ไป เช่นเดียวกับ William H Claire ได้กล่าวถึงการให้บริการประชาชนของย่านการค้าระดับภาค ให้บริการ 350,000 คนขึ้นไป

ข. ระยะทางของประชากรที่เข้ามาใช้บริการย่านการค้าในเขต จากการศึกษาของวิรัช ศิลป์เสวีกุล เกี่ยวกับการลำดับความสำคัญของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร(พ.ศ.2528) พบว่าประชากรที่เข้ามาใช้บริการมากที่สุดอยู่ในระยะห่างจากย่านการค้า 3-6 กิโลเมตร (32.51%) รองลงมาได้แก่ระยะ 1-3 กิโลเมตร(22.70%) และระยะ 6-9 กิโลเมตร (14.63%) กล่าวคือ ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มาจากเขตบางรัก ญาไท สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบฯ พระนคร ยานนาวา หัวขวง พระโขนง ดุสิต คลองสานและธนบุรี

สรุปการประมาณการให้บริการของพื้นที่การค้าเขตปทุมวัน อาศัยเกณฑ์สูงสุด คือ 350,000 คน(ประชากรนอกเขตที่เข้ามาใช้บริการในระยะ 6 กิโลเมตรหรือ 10xของจำนวนประชากร) เป็นพื้นที่ประมาณ 1,400 ไร่(เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อการค้า250 คนต่อไร่) รวมความต้องการพื้นที่การค้าทั้งหมดในอนาคตประมาณ 1,641.77 ไร่ (แผนที่ที่ 6.2)

เนื่องจากความต้องการพื้นที่การค้ารวมทั้งหมดของเขตปทุมวัน ในปีพ.ศ.2544 มีประมาณ 2,361.57 ไร่ ความสามารถในการรองรับพื้นที่การค้าในแนวราบมีจำกัด จำเป็นต้องรองรับในแนวตั้ง โดยกำหนดให้พื้นที่ที่เป็นพาณิชยกรรมอาคารสูง(พ1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเท่ากับ 6.5 และพื้นที่ที่เป็นพาณิชยกรรม(พ2) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเท่ากับ 4 กล่าวคือ

1. พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง(พ1) มีพื้นที่ประมาณ 1,540.57 ไร่ เป็นสัดส่วนร้อยละ 65.24 ของพื้นที่การค้าทั้งหมด
2. พาณิชยกรรม (พ2) มีพื้นที่ประมาณ 821 ไร่ เป็นสัดส่วนร้อยละ 34.76

2. ที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2544 มีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมด 4,006.53 ไร่ แต่ในการคำนวณเพื่อหาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมประเภทนี้มีพื้นที่เหลือ 1,267.22 ไร่ ซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการในปีเป้าหมายถึง 2,739.31 ไร่ ในการศึกษาจึงกำหนดให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยบางส่วนให้สามารถรองรับประชากร 240 คนต่อไร่ โดยกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ดังนั้น พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตปทุมวันจึงมี 2 ประเภทคือ

1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ข3) มีพื้นที่ทั้งหมด 1,062.35 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 26.52 ความหนาแน่นประชากร 60 คนต่อไร่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR.) เท่ากับ 2 พื้นที่ที่อยู่อาศัยเฉลี่ยคนละ 53.33 ตารางเมตร

2. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง(ข4) เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่พื้นที่ไม่เพียงพอแก่การอยู่อาศัยแบบหนาแน่น(ข.3) จึงกำหนดให้มีพื้นที่รองรับประเภทนี้ 2,944.18 ไร่ โดยกำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร 240 คนต่อไร่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(FAR.) เท่ากับ 4 พื้นที่ที่อยู่อาศัยเฉลี่ยคนละ 26.67 ตารางเมตร

#### 6.10 การกำหนดทางเลือกการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2544

ในการกำหนดทางเลือกการใช้ที่ดินเขตปทุมวันในปีพ.ศ.2544 อาศัยแนวความคิดเกี่ยวกับระบบโครงข่ายคมนาคมและระบบศูนย์ชุมชน โดยแยกเสนอออกเป็น

แนวคิดเกี่ยวกับระบบโครงข่ายคมนาคม (Route System) แบ่งออกเป็น

- Parallel linear Concept
- Gridiron Concept

แนวคิดเกี่ยวกับศูนย์ชุมชน(Nucleus System) แบ่งออกเป็น

- Corridor Concept
- Dispersion Concept
- Center Concept
- Corridor - Dispersion Concept

โดยอาศัยแนวคิดข้างต้นประกอบกับผลของการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เขตปทุมวัน ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ผลตอบแทนของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โครงข่ายคมนาคมและเขตอิทธิพลต่อเนื่องของย่านการค้ากลาง(CBD) ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในการกำหนดการใช้ที่ดินของเขตปทุมวันปีพ.ศ.2544 ประกอบด้วย



## 1. ทางเลือกที่อาศัยแนวคิดเกี่ยวกับโครงข่ายคมนาคม มีดังต่อไปนี้

ทางเลือกที่ 1 (A1) Parallel Linear Concept เป็นแนวคิดเบื้องต้นโดยการกำหนดโครงข่ายคมนาคมให้ถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 มีลักษณะเป็นเส้นตรงคู่ขนานกัน เป็นโครงข่ายคมนาคมหลักซึ่งถนนทั้งสองสายนั้นตัดผ่านแขวงทั้ง 4 ของเขตปทุมวัน กล่าวคือ บริเวณที่ดิน 2 ช่วงถนนทั้งสองสายมีราคาที่ดินที่สูง ซึ่งกิจกรรมที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นสูงนั้นจะเกาะอยู่ตามถนน ได้แก่ กิจกรรมประเภทพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ส่วนพื้นที่ที่อยู่ด้านหลังถนนทั้งสองสายนั้นจะเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัว และเป็นแนวเขตปิดกั้น (Buffer Zone) เนื่องจากเป็นพื้นที่ของสถาบันการศึกษา สถานที่ราชการและสถานพักผ่อนหย่อนใจในบริเวณแขวงวังใหม่ แขวงปทุมวันและแขวงลุมพินี (แผนที่ที่ 6.3)

### ข้อดีของทางเลือกที่ A1

- 1) ทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่เข้มข้นในบริเวณที่ถนนผ่าน
- 2) สอดคล้องกับราคาที่ดิน

### ข้อเสียของทางเลือกที่ A1

- 1) เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในบริเวณถนนสายหลัก
- 2) ไม่ก่อให้เกิดความสมดุลย์ในการใช้ที่ดิน
- 3) ไม่ก่อให้เกิดการเข้าถึงในพื้นที่ที่อยู่ด้านหลังเส้นทางคมนาคม
- 4) ไม่เกิดการกระจายการให้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

ทางเลือกที่ A2 Gridiron Concept ประกอบด้วยเส้นทางคมนาคมหลัก 6 เส้นทางคือ ถนนพระรามที่1 ถนนพระรามที่4 ถนนพระรามที่6 ถนนพญาไท ถนนราชดำริและถนนวิทญู ซึ่งตัดกันเป็นตารางกริด(Grid) และมีถนนสายย่อยเชื่อมต่อกับถนนสายหลักข้างต้น ตามบริเวณจุดตัดของถนนสายหลักนั้นเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นแบบพาณิชย์กรรมอาคารสูง ได้แก่ บริเวณสี่แยกปทุมวัน สี่แยกราชประสงค์ สี่แยกเพลินจิต สี่แยกสามย่าน สี่แยกสีลมและสี่แยกศาลาแดง ส่วนถนนสายย่อยมีการใช้ที่ดินหนาแน่นรองลงมา(แผนที่ที่ 6.3)

Parallel Linear
Gridiron

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการวางแผน  
 การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
 เขตปทุมวัน

แสดง  
 รูปแบบระบบคมนาคม

สัญลักษณ์  
 - - - - - เส้นเขตแนวเขต

ที่มา

	มาตราส่วน 1:240,000
	แผ่นที่ 6.3

### ข้อดีของทางเลือกที่ A2

- 1) มีโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงกัน สามารถระบายปริมาณการจราจรจากจุดที่คับคั่งได้
- 2) เส้นทางคมนาคมแบบตารางกริดมีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่
- 3) ทำให้ทุกพื้นที่ได้รับบริการจากโครงข่ายคมนาคมและบริการของสาธารณูปโภค

### ข้อเสียของทางเลือก A2

- 1) จำเป็นต้องมีระบบการจราจรที่มีประสิทธิภาพและมีความสัมพันธ์กับปริมาณการจราจร
- 2) ต้องมีมาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อไม่ให้เกิดการรบกวนกันระหว่างการใช้ที่ดินต่างประเภทกัน และมาตรการควบคุมอาคาร

## 2. ทางเลือกเกี่ยวกับศูนย์ชุมชน มีดังต่อไปนี้

ทางเลือกที่ 1 (B1) Corridor Concept เป็นแนวความคิดเบื้องต้นในการกำหนดโครงข่ายของชุมชน โดยกำหนดให้มีการใช้ที่ดินหนาแน่นกระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลัก และบริเวณที่ตั้งของศูนย์กลางคมนาคมขนส่ง มีลักษณะเป็นการใช้ที่ดินประเภทอาคารสูงทั้งที่เป็นพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย บริเวณที่เหมาะสมได้แก่ บริเวณที่ติดถนนพระรามที่ 1 ในแขวงรองเมือง วังใหม่และปทุมวัน ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ ถนนพระรามที่ 4 ในแขวงรองเมือง และวังใหม่ ถนนพระรามที่ 6 ตลอดสายและถนนพญาไท ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูงและบริเวณที่ถัดออกไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม(นอ) จะอยู่ในแขวงรองเมือง บริเวณถนนจรัลเมือง ถนนจรัลเมือง ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ บริเวณตลาดสวนหลวง ตลาดกลางไผ่ แขวงลุมพินีบริเวณถนนวิทญ์ชอยหลังสวน ชอยร่วมฤดี ชอยชิดลมและชอยสารสิน พื้นที่บริเวณอื่น ๆ เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ย๓) ซึ่งอยู่ในบริเวณแขวงลุมพินีเป็นส่วนใหญ่ (แผนที่ที่ 6.4)



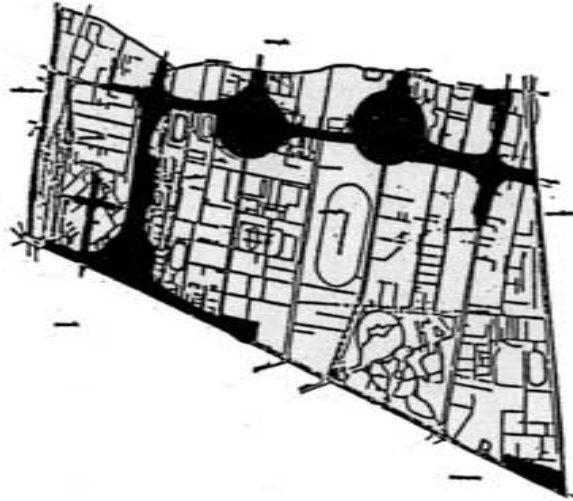
## ข้อดีของทางเลือก B1

- 1) ทำให้การใช้ที่ดินบริเวณเส้นทางคมนาคมมีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า
- 2) การให้บริการของสาธารณูปโภค ซึ่งให้บริการไปตามเส้นทางคมนาคมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมจะมีความต่อเนื่องกันตามเส้นทางคมนาคม ซึ่งจะมีความต่อเนื่องกับพื้นที่ที่อยู่ในเขตอื่น
- 4) สอดคล้องกับราคาที่ดิน

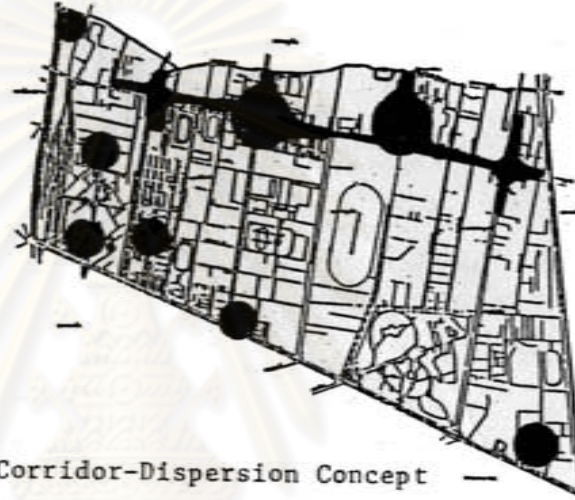
## ข้อเสียของทางเลือก B1

- 1) การใช้ที่ดินตามเส้นทางคมนาคมจำเป็นต้องมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สามารถรองรับปริมาณการจราจรในอนาคตได้อย่างเพียงพอ ซึ่งเป็นการลงทุนจำนวนมาก
- 2) แนวคิดแบบ Corridor Concept โครงข่ายการจราจรขาดการเชื่อมโยงซึ่งกันและกันในพื้นที่ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด
- 3) พื้นที่ที่อยู่ลึกลับเข้าไปจากการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย(ย3) ไม่สามารถพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 4) จำเป็นต้องมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ต่างกัน และต้องมีมาตรการควบคุมอาคารที่มีประสิทธิภาพ

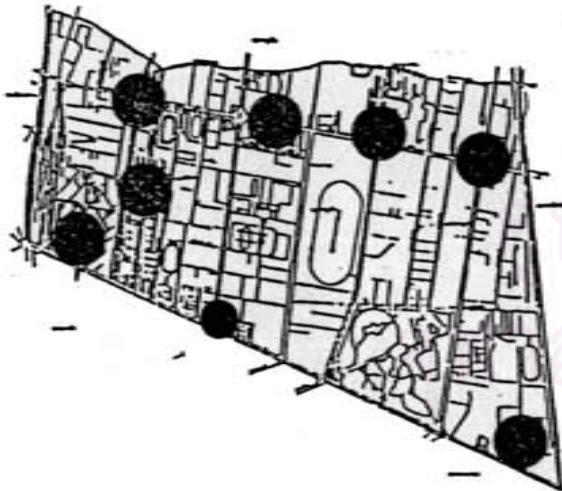
ทางเลือกที่ 2 (B2) Dispersion Concept มีลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย กระจายอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดตัดของเส้นทางคมนาคมบริเวณที่เป็นย่านการค้าเดิม บริเวณที่เป็นจุดเชื่อมของการคมนาคม และบริเวณที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตเป็นชุมชนในอนาคต การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยและประเภทอื่น ๆ และมีความสมดุลย์กัน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เป็นที่โล่งสลับ บริเวณดังกล่าวได้แก่บริเวณแยกถนนพญาไทกับถนนพระรามที่ 1 แยกถนนราชดำริกับถนนพระรามที่ 1 แยกถนนพระรามที่ 4 กับถนนพญาไท ถนนราชดำริ และในบริเวณแยกถนนพระรามที่ 6 กับถนนพระรามที่ 1 ถนนพระรามที่ 4 แนวคิดในทางเลือกนี้เป็นการกระจายตัวของประชากรไปทั่วพื้นที่บรรเทาปัญหาการจราจร และเกิดความสมดุลย์ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แผนที่ที่ 6.4)



Corridor Concept



Corridor-Dispersion Concept



Dispersion Concept



Center Concept

แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตปทุมวัน

แสดง  
รูปแบบศูนย์ชุมชน

- สัญลักษณ์
- เส้นแบ่งถนน
  - ถนน
  - == ถนน ซอก
  - ทางรถไฟ
  - ~ คลอง

ที่มา



แผนที่  
6.4



## ข้อดีของทางเลือก B 2

- 1) ช่วยให้เกิดการกระจายของประชากรในพื้นที่
- 2) บรรเทาปัญหาการจราจรคับคั่ง
- 3) ทำให้พื้นที่ทั้งเขตได้รับการบริการจากสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอย่างทั่วถึง
- 4) รักษาสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของเขต

## ข้อเสียของทางเลือก B 2

- 1) การกำหนดการใช้ที่ดินต่างประเภทกันในบริเวณ อาจทำให้เกิดการรบกวนกันและกัน จำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมอย่างชัดเจน
- 2) จำเป็นต้องมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ที่มีประสิทธิภาพที่จะให้บริการกระจายทั่วทั้งเขต

ทางเลือกที่ B3 ใช้ Center Concept เป็นแนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน โดยการกำหนดให้พื้นที่ในบริเวณสี่แยกปทุมวันจนตลอดแนวถนนพระรามที่ 1 จนถึงสุดถนนเพลินจิต ซึ่งเป็นเขตติดต่อกับเขตพระโขนง ในบริเวณจะเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นสูง กิจกรรมที่เกิดขึ้นได้แก่ พาณิชยกรรมอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เมื่อพิจารณาจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ การใช้อาคารเป็นแบบอาคารสูงเนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินแพง จำเป็นต้องใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่า สำหรับบริเวณที่อยู่รอบ ๆ บริเวณดังกล่าว จะเป็นพื้นที่อนุรักษ์สถาปัตยกรรมและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และที่อยู่อาศัยหนาแน่น บริเวณที่เป็นศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) ได้แก่ บริเวณย่านหัวลำโพง เจริญผล สามย่าน และบ่อนไก่ เป็นต้น (แผนที่ที่ 6.4)

## ข้อดีของทางเลือกที่ B3

- 1) ทำให้เกิดการใช้ที่ดินคุ้มค่าในบริเวณที่เป็นศูนย์กลาง
- 2) เป็นการรวมกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่บริเวณเดียวกัน ทำให้เกิดความประหยัดของการรวมตัวกันและการพึ่งพากิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน
- 3) ก่อให้เกิดการปรับปรุงย่านการค้าเก่าให้ดีขึ้น
- 4) ย่านการค้ามีความต่อเนื่องกับย่านการค้าอื่น ๆ ที่อยู่นอกเขตโดยอาศัยเส้นทางคมนาคม

คมนาคม



## ข้อเสียของทางเลือกที่ B3

- 1) ทำให้เกิดปัญหาการจราจรในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของย่านการค้าอย่างหนาแน่น
- 2) ทำให้เกิดความไม่สมดุลย์ระหว่างการใช้ที่ดินและความหนาแน่นอาคารในเขต
- 3) ไม่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี เนื่องจากขาดพื้นที่ว่างในบริเวณศูนย์กลาง
- 4) ทำให้เกิดความไม่สมดุลย์ของการให้บริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ต้องกระจุกตัวในบริเวณเดียว ไม่ก่อให้เกิดการกระจายการบริการไปทั่วพื้นที่

ทางเลือกที่ 4 (B4) Corridor-Dispersion Concept เป็นแนวความคิดที่ผสมผสานระหว่าง Corridor และ Dispersion Concept เนื่องจากลำดับคักย์ของพื้นที่การค้าในเขตมีแตกต่างกัน โดยพื้นที่ที่ใช้ Corridor Concept มีลำดับคักย์เป็นพื้นที่การค้าระดับภาค ซึ่งจะเกาะกลุ่มกันตามแนวถนนสายหลักและบริเวณที่มีศักยภาพสูง สำหรับพื้นที่ที่ใช้ Dispersion Concept เป็นพื้นที่การค้าระดับชุมชนและย่านการค้าพิเศษ ซึ่งกระจายตัวในบริเวณต่าง ๆ ของเขต บริเวณที่ใช้แนวความคิดแบบ Corridor กำหนดให้มีการใช้ที่ดินหนาแน่นกระจายอยู่ตามแนวถนนสายหลัก เป็นบริเวณที่เป็นเขตพาณิชย์กรรมหนาแน่นสูง มีลักษณะเป็นการใช้ที่ดินอาคารสูง ได้แก่ บริเวณที่ติดถนนพระรามที่ 1 ในแขวงวังใหม่และปทุมวัน ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ ถนนพญาไท และถนนชิดลม ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอาคารสูง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเข้มข้น และบริเวณที่ถัดเข้าไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง บริเวณที่มีลักษณะเป็น Sub-center ตามแนวคิดแบบ Dispersion Concept จะ ได้แก่ พื้นที่ในแขวงรองเมือง บริเวณถนนเจริญเมือง จารุเมือง จรัสเมืองและรองเมือง บริเวณพื้นที่เป็นตลาดผ้าใบเบี และบริเวณพื้นที่ในแขวงวังใหม่ ย่านสวนหลวง และสี่แยกเจริญผล จะมีลักษณะเป็นเขตพาณิชย์กรรม (น3) ให้บริการพื้นที่ชุมชนในบริเวณนั้น และเป็นย่านการค้าพิเศษสำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ย3) อยู่ในบริเวณแขวงลุมพินีเป็นส่วนใหญ่ (แผนที่ที่ 6.4)

## ข้อดีของทางเลือก B4

- 1) ทำให้การใช้ที่ดินบริเวณเส้นทางคมนาคมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า
- 2) กำหนดเขตการค้าตามลำดับคักย์และการให้บริการอย่างชัดเจน
- 3) สอดคล้องกับราคาที่ดิน
- 4) ช่วยให้เกิดการกระจายของประชากรในพื้นที่

#### ข้อเสียของทางเลือก B4

- 1) จำเป็นต้องมีระบบโครงข่ายที่เหมาะสมในการรองรับการจราจรในอนาคต
- 2) จำเป็นต้องมีระบบคมนาคมที่เข้าถึงพื้นที่ที่เป็น Sub-center
- 3) จำเป็นต้องมีข้อกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างกัน

#### 6.11 การประเมินผลทางเลือก

การประเมินผลทางเลือกของแนวทางการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2544 นั้น พิจารณาจากการบรรลุวัตถุประสงค์ (Goal Achievement Matrix) ของทางเลือกต่าง ๆ โดยแบ่งระดับการบรรลุวัตถุประสงค์ของทางเลือกเป็นค่าคะแนน 0-3 ค่าคะแนน 3 หมายถึง การบรรลุวัตถุประสงค์ได้มาก ค่าคะแนน 0 หมายถึง การไม่บรรลุวัตถุประสงค์ สำหรับค่าความสำคัญของวัตถุประสงค์แต่ละด้านมีการกำหนดดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์	ค่าความสำคัญ
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	4
2. การบรรเทาปัญหาการจราจร	3
3. ปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	2
4. ปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1

ผลการประเมินทางเลือกในด้านโครงข่ายคมนาคม ทางเลือก A2 ได้ค่าคะแนนสูงสุดเท่ากับ 1.08 อันดับ 2 ได้แก่ทางเลือก A1 ได้ค่าเท่ากับ 1.0 สำหรับด้านระบบชุมชน ทางเลือก B4 ได้ค่าสูงสุดเท่ากับ 1.58 อันดับ 2 ได้แก่ทางเลือก B1 ได้ค่าเท่ากับ 1.33 และอันดับ 3 ได้แก่ B2 และ B3 ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2544 จึงเลือกใช้ระบบโครงข่ายคมนาคมแบบ Gridiron (B2) และระบบชุมชนแบบ Corridor-Dispersion Concept เป็นแนวคิดหลัก (ตารางที่ 6.5)

ตารางที่ 6.5 การประเมินผลการบรรลุวัตถุประสงค์ของทางเลือกต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2544

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	ทางเลือก					
		A1	A2	B1	B2	B3	B4
ก.การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	4	12(3)	8(2)	44(11)	32(8)	32(8)	48(12)
1. กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน		-	-	3	2	2	3
2. แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินสับสน		-	-	2	2	1	3
3. กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้มีความสัมพันธ์กัน		-	-	3	2	2	3
4. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน		3	2	3	2	3	3
ข. บรรเทาปัญหาจราจร	3	12(4)	18(6)	9(3)	15(5)	6(2)	15(5)
1. ปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมให้มีประสิทธิภาพ		2	3	1	2	1	2
2. ระบบโครงข่ายสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน		2	3	2	3	1	3
ค. ปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	2	-	-	-	-	-	-
1. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ		-	-	-	-	-	-
2. จัดระบบป้องกันน้ำท่วม		-	-	-	-	-	-
ง. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่ดี	1	-	-	4	7	5	5
1. ส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี		-	-	1	2	1	1
2. รักษาภูมิทัศน์ของโบราณสถาน		-	-	1	3	2	2
3. กำหนดพื้นที่ว่างและระยะถอยร่นของอาคาร		-	-	2	2	2	2
รวม		24	26	57	54	43	68
การปรับค่าคะแนน		1	1.08	1.33	1.26	1	1.58



## 6.12 แนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน ปีพ.ศ.2544

การวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน ในปี พ.ศ.2544 นี้ได้ใช้แนวความคิดตามทางเลือกที่ A 2 และ B 4 เป็นหลักในการพิจารณา โดยที่มีรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงข่ายคมนาคม ดังต่อไปนี้

ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ.2544 ได้แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 8 ประเภท (แผนที่ที่ 6.5) กล่าวคือ

1. พาณิชยกรรม ตามแนวทางการวางแผนฯ ของเขตปทุมวันแบ่งการใช้ที่ดินเพื่อการค้าออกเป็น 2 ประเภทคือ

1.1 พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ1) เป็นเขตย่านการค้ากลาง (Central business district = C.B.D.) มีลักษณะประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน (Daytimes Population) โดยในเขตนี้จะมีความต่อเนื่องกับเขตการค้าของเขตบางรัก ซึ่งมีถนนพญาไท ถนนราชดำริ และถนนวิทญูเป็นเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงทั้งสองเขต กิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่านนี้ จะเป็นกิจกรรมในระดับภาคให้บริการประชาชนในเขตและนอกเขต อันได้แก่ กิจกรรมประเภทศูนย์การค้า บริษัท-สำนักงาน การเงิน-การธนาคารและการบริการ ย่านการค้าลักษณะดังกล่าว ได้พื้นที่ในบริเวณจุดตัดถนนเพลินจิตกับถนนราชประสงค์ บริเวณราชดำริอาเขต วังเพชรบูรณ์ สยามสแควร์ ศูนย์การค้ามาบุญครองและบริเวณฝั่งตรงข้าม ถนนเพลินจิตช่วงซอยชิดลม ซอยหลังสวน ถนนวิทญู โดยกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6.5 เนื่องจากในบริเวณเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงและราคาที่ดินสูง ประกอบกับเป็นย่านการค้าอยู่เดิม แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่คุ้มค่า

1.2 พาณิชยกรรม (พ2) กำหนดให้เป็นย่านการค้าระดับชุมชน (Community Center) ซึ่งให้บริการแก่ชุมชนรอบ ๆ ย่านการค้า และย่านการค้าพิเศษ (Specialized area) เป็นกลุ่มสถานประกอบการประเภทเดียวกันให้บริการแก่ประชาชนในเขตและนอกเขต

เนื่องจากผู้วิจัยทำการศึกษาเน้นเฉพาะการค้าในเขตปทุมวัน ดังนั้นการกำหนดที่อยู่อาศัยในเขตปทุมวันจึงเป็นการกำหนดแนวทางอย่างกว้าง ๆ

3. อุตสาหกรรม กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กและอุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและความเดือดร้อนรำคาญต่าง ๆ โดยที่ในปี พ.ศ.2544 กำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีพื้นที่เท่ากับในปี พ.ศ.2528

4. สถาบันราชการ กำหนดให้มีพื้นที่เท่ากับในปี พ.ศ.2528 เนื่องจากมีพื้นที่ที่มีสัดส่วนสูงและเกินความต้องการ

5. สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ พื้นที่ของสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ โดยส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งที่ทำการต่าง ๆ ซึ่งมีขนาดพื้นที่เพียงพอกับความต้องการในอนาคต จึงคงมีพื้นที่เท่ากับในปีพ.ศ.2528

6. ศาสนสถาน ยังคงมีพื้นที่เท่าเดิมโดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อนุรักษ์

7. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีพื้นที่ที่เป็นสวนสาธารณะและสนามกีฬาอยู่ในสัดส่วนที่สูง ประกอบกับสามารถรองรับการใช้บริการของประชากรเขตที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยที่ยังอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน

8. สถานศึกษา จากการคาดประมาณในปีพ.ศ.2544 พื้นที่สถานศึกษามีเท่ากับในปี พ.ศ.2528 เพราะในเขตปทุมวันมีสถานศึกษากระจุกตัวอยู่สูงแล้ว ฉะนั้นจึงไม่กำหนดให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้น แต่ส่งเสริมการใช้หลักเกณฑ์ School District เพื่อลดปัญหาการเดินทางและการจราจรติดขัด และส่งเสริมให้มีการกระจายสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาไปสู่เขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร

9. พื้นที่อนุรักษ์ นอกจากบริเวณพื้นที่อนุรักษ์ตามการใช้ที่ดิน พ.ศ.2528 กำหนดให้พื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบ คลองมหานาค และริมทางรถไฟเหนือ-ใต้ เป็นเขตอนุรักษ์ ห้ามบุกรุก ทำลายสภาพแวดล้อม

- ย่านการค้าระดับชุมชน กำหนดให้อยู่ในบริเวณย่านรองเมือง ได้แก่ บริเวณที่อยู่ติดกับถนนพระรามที่ 4 ถนนจรัลเมือง ถนนจรัสเมือง บริเวณถนนบรรทัดทอง ย่านสวนหลวง ตลาดเจริญผล ตลาดกลางไข่ สามย่าน บ่อนไก่ และในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้า กำหนดให้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยที่ย่านการค้าดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่แขวงรองเมืองและลุมพินี

- ย่านการค้าพิเศษ ได้แก่ พื้นที่บริเวณตลาดผ้าใบเป็นในแขวงรองเมือง และย่านเชียงกงในแขวงวังใหม่ ซึ่งทั้งสองบริเวณเป็นย่านการค้าที่ให้บริการแก่ประชาชนในเขตและนอกเขต กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมพื้นที่ดินไม่เกิน 4

2. ที่อยู่อาศัย ตามแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าของเขตปทุมวัน แบ่งออกเป็น

2.1 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง(ข4) กำหนดให้อยู่ในบริเวณแขวงลุมพินี บริเวณริมถนนวิฑู ถนนหลังสวน ถนนราชดำริ (ช่วงตรงข้ามราชกรีฑาสโมสร) ซอยชิดลม ซอยสมคิด และซอยต้นสน ในแขวงวังใหม่บริเวณจุฬาลงกรณ์ซอย 9 กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยอาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียม แพลต ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารเป็นแบบ Mixed use คือ อาคารชั้นล่างเป็นพาณิชย์กรรม ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีราคาที่ดินสูง อยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อกับคมนาคม นอกจากนี้กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน บริเวณเขต CBD. ของเขตปทุมวันและเขตบางรักเพื่อลดปัญหาการเดินทางและการจราจร

2.2 ที่อยู่อาศัยหนาแน่น(ข3) กำหนดให้อยู่ในบริเวณแขวงลุมพินี (ติดกับทางรถไฟและคลองแสนแสบ ซอยโปโล บริเวณบ่อนไก่ แขวงรองเมืองบริเวณถนนพระรามที่ 1 ด้านที่ติดกับคลองผดุงกรุงเกษม คลองมหานครและถนนพระรามที่ 6 กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2





2. โครงการข้ายถนน จากการประมาณการความต้องการพื้นที่ถนนในปีพ.ศ.2544 ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 305.38 ไร่ แต่พื้นที่ในเขตปทุมวันเป็นพื้นที่อนุรักษ์และสงวน ประกอบกับราคาที่ดินในเขตอยู่ในเกณฑ์สูง ดังนั้นพื้นที่ถนนที่เพิ่มขึ้นจึงเป็นถนนที่อยู่ในโครงการลงทุนของรัฐที่เป็นระบบทางด่วน การเชื่อมโยงถนนส่วนที่ขาดตอน การเพิ่มผิวจราจรและการปรับปรุงระบบการจราจรภายในเขต โดยที่โครงการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องมีดังนี้

1. ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 แนวทางเหนือ-ใต้ มีระยะทางประมาณ 25.1 กิโลเมตร โดยเริ่มจากบางโคล่ถึงแจ้งวัฒนะ โดยที่จะตัดจากถนนสีพระยาเข้าสู่ถนนเจริญ ถนนจรัสเมือง ถนนพระรามที่ 1 เข้าสู่ปากทางถนนอรุณรังษีตัดใหม่ โดยที่การออกแบบถนนจะมีการเชื่อมต่อ ทางด่วนที่คร่อมคลองแสนแสบไปจนถึงบริเวณถนนวิทญู

ถนนต่อเนื่องกับทางด่วนชั้นที่ 2 คือถนนคลองมโหฬารและคลองแสนแสบ โดยที่เป็นถนนรวมและกระจายการจราจร โดยเริ่มจากแนวเหนือ-ใต้บริเวณวัดและโรงเรียนนวมัยยัง โดยจัดทำเป็นทางแยกต่างระดับกินพื้นที่รัศมีกว้างถึงถนนพระรามที่ 1 และตีแนวออกมาทางทิศตะวันออกเลียบคลองแสนแสบเข้าสู่ถนนราชดำริจนบรรจบถนนวิทญู โดยมีทางแยกและจุดขึ้นลงของทางด่วนบริเวณสะพานหัวช้าง

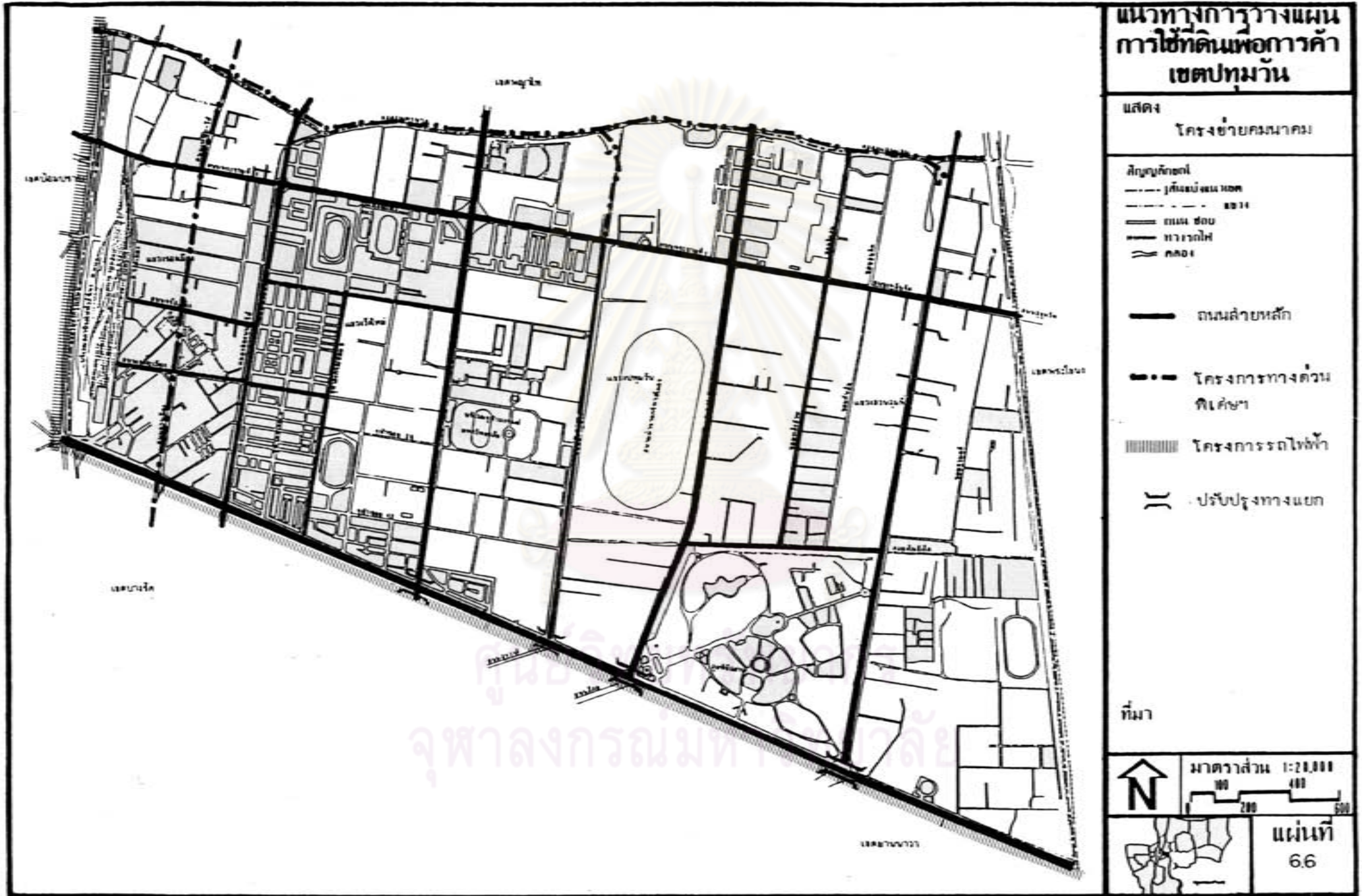
2. ถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน(Missing Links) บริเวณถนนเหนือ-ใต้ ช่วงถนนจรัสเมืองกับถนนพระรามที่ 1 (แผนที่ที่ 6.6)

3. โครงการปรับปรุงทางแยก ถนนพระรามที่ 4 จากแยกสีพระยาถึงแยกวิทญู เป็นถนนแยกระดับ 4 เลนในบริเวณทางแยก สีพระยา สุรวงศ์ สีลมและวิทญู

4. โครงการเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าผ่านทางเข้าเขตชั้นใน เพื่อลดปริมาณรถยนต์ในบริเวณเขตชั้นใน มีการกำหนดจุดเก็บค่าผ่านทางเฉพาะเข้าในบริเวณเขตพระนคร บางรัก ปทุมวัน ญาไทและป้อมปราบฯ

5. โครงการป้องกันน้ำท่วมเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่ 94 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนประชากร 2.4 ล้านคน โครงการนี้ประกอบด้วยเขื่อนเสียบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่สามารถป้องกันน้ำล้นเอ่อ ระบบการระบายน้ำภายในพื้นที่ป้องกัน





**แนวทางการวางแผน  
การใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
เขตเทศบาล**

แสดง  
โครงข่ายคมนาคม

สัญลักษณ์  
 - - - - - เส้นแบ่งเขต  
 - - - - - ถนน  
 - - - - - ทางรถไฟ  
 - - - - - คลอง

- ถนนสายหลัก
- · — ·** โครงการทางเดิน  
พิเศษ
- |||||** โครงการรถไฟฟ้า
- ( )** ปรับปรุงทางแยก

ที่มา

↑ N  
 100 200 400 500  
 1:20,000

แผนที่  
 66



## 6.13 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร

เพื่อให้ผังรูปแบบการใช้ที่ดินบรรลุวัตถุประสงค์และเป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน เขตปทุมวัน พ.ศ.2544 จำเป็นต้องมีมาตรการในการดำเนินการดังนี้

### 1. มาตรการการควบคุมด้านผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการได้โดยการจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งจะเป็นแนวทางในการที่กรุงเทพมหานครดำเนินการจัดทำผังเฉพาะชั้น นอกจากนี้ยังมีการจัดทำโครงการพิเศษ เพื่อปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาเมืองเฉพาะจุด ใช้ในการแก้ปัญหาเร่งด่วนต่าง ๆ และสนับสนุนส่งเสริมให้การพัฒนาเมืองเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม เช่น การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม(Urban Renewal)การพัฒนาพื้นที่เฉพาะจุด(Urban Redevelopment) เป็นต้น

### 2. มาตรการทางด้านกฎหมาย

มาตรการทางด้านกฎหมายเป็นเครื่องมือสำคัญที่สามารถใช้บังคับให้การพัฒนาเมืองและชุมชนเป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ ซึ่งมีกฎหมายที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับดังต่อไปนี้

1. กฎหมายผังเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมืองพ.ศ.2518 ซึ่ง พ.ร.บ.ดังกล่าวคือ สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ดังต่อไปนี้
  - กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผัง
  - พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเฉพาะ จะเป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะดำเนินการหลังจากที่ผังเมืองรวมได้ประกาศใช้บังคับแล้ว ผังเมืองเฉพาะจะประกอบด้วยแผนผังต่าง ๆ พร้อมทั้งข้อกำหนดผังเมืองเฉพาะเพื่อใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวม

- กฎหมายอื่น ได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อบัญญัติ ข้อกำหนดและข้อบังคับใดๆ ภายใต้กฎหมายนั้น ๆ ให้สอดคล้องกับของผังเมืองเฉพาะ

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง โดยที่กรุงเทพมหานครเป็นผู้ใช้พระราชบัญญัตินี้

- พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมให้อำนาจปลัดกระทรวงในการตั้งโรงงาน หยุดประกอบการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

- พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ.2484 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภทที่อาจเป็นการค้าที่น่ารังเกียจหรืออาจจะเป็นอันตรายแก่สุขภาพท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวกับกิจการนั้น ๆ ได้

- กฎหมายอื่น ๆ ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฉบับที่ 3 พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2497 พระราชบัญญัติโบราณสถานโบราณวัตถุและพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นต้น

### 3. มาตรการการควบคุมการใช้ที่ดิน

โดยอาศัยตามพ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดให้การบังคับใช้ผังเมืองรวมต้องออกเป็นกฎกระทรวง โดยที่ผังเมืองรวมมีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต และมีการกำหนดผังเฉพาะของแต่ละบริเวณ โดยกรุงเทพมหานครซึ่งดำเนินการสอดคล้องกับผังเมืองรวม ดังนั้นเพื่อกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวันให้มีผลทางปฏิบัติ ได้กำหนดมาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอาคารสูง(พ1) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมแบบอาคารขนาดใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการนี้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของพื้นที่ และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6.5 และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่

กำหนดดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกประเภท
- 2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- 3) คลังวัตถุระเบิด
- 4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ดหรือไก่ เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- 5) คลังสินค้า
- 6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร
- 7) สุสานหรือฌาปนสถาน
- 8) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- 9) ซ้ำขายเศษวัสดุ
- 10) โรงฆ่าสัตว์

2. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (น2) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม โดยให้ใช้เพื่อการพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 และมีอัตราร้อยละของอาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 80 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 และห้ามใช้ประโยชน์ในกิจกรรมต่าง ๆ เช่นเดียวกับในข้อ 1

3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย4) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยแบบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ โดยมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินไม่เกินร้อยละ 70 มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 เท่า

4. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย3) ให้ใช้ประโยชน์เฉพาะการอยู่อาศัย มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 2 เท่า

5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมบริการ โดยที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

6. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

7. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น



๘. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณูปโภคอื่น

๙. ที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการ หรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

#### 4. มาตรการควบคุมอาคาร

มาตรการควบคุมอาคารเป็นกลไกในทางปฏิบัติที่จะให้แนวทางการใช้ที่ดิน เขตปทุมวันปีพ.ศ.2544 มีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์และแนวทาง จำเป็นต้องอาศัยอำนาจของพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 32 เกี่ยวกับอาคารประเภทควบคุมการใช้คืออาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการต่อไปนี้

1. คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรมหรือสถานพยาบาล

2. พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุขหรือกิจการอื่น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการใดตามวรรคหนึ่ง นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ได้แก่ บริเวณที่เริ่มจากจุดบรรจบของคลองอรชรฝั่งตะวันออกกับคลองแสนแสบฝั่งใต้ ไปตามคลองแสนแสบทางตะวันออกจนบรรจบทางรถไฟสายชองนนทรี จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามทางรถไฟสายชองนนทรีทางทิศใต้จนบรรจบกับคลองไผ่สิงห์โตฝั่งเหนือ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามคลองไผ่สิงห์โตทางทิศตะวันตกจนบรรจบกับถนนอังรีดูนังต์ฝั่งตะวันออก จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามถนนอังรีดูนังต์และคลองอรชรทางทิศเหนือจนบรรจบกับคลองแสนแสบฝั่งใต้

การกำหนดระยะถอยร่นของอาคารจากเขตที่ดิน เป็นการกำหนดให้แนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินเป็นระยะหนึ่ง เพื่อเป็นการป้องกันความเดือดร้อนรำคาญของผู้อยู่อาศัยในอาคารจากการรบกวนความเป็นส่วนตัว ลอดโอกาสของไฟไหม้ลุกลาม และเพื่อให้เกิดการไหลถ่ายเทที่สะดวกของกระแสลมธรรมชาติ และแสงสว่างโดยกำหนด

อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร ให้มีระยะร่นโดยรอบอาคารตามสูตร

$$r = 2 + \frac{s}{5}$$

- ร = ระยะร่นโดยรอบอาคารจากแนวเขตที่ดินทุกด้านเป็นเมตร  
 2 = 2.00 เมตร  
 ส = ความสูงอาคารเป็นเมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้า  
 ถึงจุดสูงสุดของอาคาร

มาตรการเกี่ยวกับที่จอดรถสำหรับอาคาร ความมุ่งหมายของมาตรการนี้ ได้แก่ การกำหนดพื้นที่จอดรถนอกเขตถนน (Off-Street Parking) ให้ร่วมไปพร้อมกับการใช้ประโยชน์อาคารสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท เพื่อมิให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีที่จอดรถ หรือมีแต่ไม่เพียงพอภายหลัง ซึ่งทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย หรืออุปสรรคต่อการจราจรในพื้นที่นั้น ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอดรถยนต์ พ.ศ.2521

#### 5. มาตรการทางด้านงบประมาณ

งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน ได้แก่ ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เป็นต้น ควรมีมาตรการดังต่อไปนี้

- งบประมาณจากหน่วยราชการ ได้แก่ การจัดสาธารณูปโภค ซึ่งขึ้นอยู่กับหน่วยงานของรัฐและรัฐวิสาหกิจ
- งบประมาณท้องถิ่น ได้แก่ การจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพื่อความ เป็นอยู่ในเขต เช่น ถนนสายย่อย ที่จอดรถ การจัดระบบระบายน้ำ การจัดเก็บขยะ ตลอดจน สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การจัดสรรงบประมาณควรสอดคล้องกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของ แนวทางการใช้ที่ดิน

- เงินทุนพัฒนาภาคเอกชน การลงทุนและการจัดโครงการต่าง ๆ ของเอกชน  
ควรมีการประสานงานกันทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ที่ดิน

## 6. มาตรการทางด้านภาษี

การดำเนินการด้านมาตรการทางด้านภาษี ออกมาในรูปของ

- มาตรการไม่สนับสนุน (Disinative) โดยกำหนดอัตราภาษีสูงในบริเวณที่  
ไม่ได้ใช้สอยประโยชน์ เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินที่เป็นที่ว่างให้มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า  
หรือกำหนดอัตราภาษีสูงในบริเวณที่ไม่ต้องการให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ นอกจากกิจกรรมที่กำหนดให้

- มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำในบริเวณ  
ที่ต้องการส่งเสริมให้เป็นการใช้ที่ดินตามรูปแบบที่กำหนด

### 6.14 ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการดำเนินการตามแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน

ในการดำเนินการตามแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน พ.ศ.  
2544 ก่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้

1. ทำให้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า คือ ในบางแขวงของเขตปทุมวันมีการใช้  
ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ ได้แก่ บริเวณแขวงรองเมือง ซึ่งเป็นอาคารประเภทตึกแถว มีการใช้  
ประโยชน์เพียงพื้นที่ชั้นล่าง จะต้องเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิดความคุ้มค่า หรือใน  
บริเวณที่เป็นวังเพชรบูรณ์ และอาคารตึกแถวด้านหน้า ซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงจำเป็นต้อง  
ใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่า นอกจากนี้ยังมีในบริเวณสี่แยกสามย่าน สะพานเหลือง ตลาด  
สวนหลวง ริมถนนพระรามที่ 1 เป็นต้น

2. ทำให้รัฐได้ประโยชน์จากการเก็บภาษีเพิ่มขึ้น เมื่อมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่าง  
คุ้มค่า รัฐจะได้ประโยชน์จากภาษีการค้า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีนิติบุคคล ภาษีบุคคล  
ธรรมดาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว



3. ส่งเสริมให้เกิดการฟื้นฟูบริเวณที่ทรุดโทรม โดยการนำเอาแนวความคิดเกี่ยวกับ Urban Redevelopment ในบริเวณที่ทรุดโทรมแต่ยังมีศักยภาพสูงในการพัฒนา และรองรับการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต ได้แก่ พื้นที่ในแขวงรองเมือง บริเวณย่านสถานีรถไฟกรุงเทพฯ สะพานเหลือง ถนนจรัลเมือง รองเมือง และถนนจรัลเมือง เป็นต้น
4. ย่านการค้าในเขตปทุมวัน มีการเชื่อมโยงกับย่านการค้าในเขตอื่น ๆ กล่าวคือ ย่านการค้าในเขตจะมีความต่อเนื่องกับย่านการค้าอื่น ๆ โดยอาศัยแนวถนน และพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเขตอื่น ๆ โดยเฉพาะเขตบางรัก
5. ส่งเสริมให้เกิดระบบชุมชนหลายศูนย์ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยที่ศูนย์ชุมชนในเขตจะอยู่ในโครงข่ายของชุมชนหลายศูนย์ เป็นการกระจายศูนย์ชุมชนออกจากเขต CBD. และย่านการค้าเก่า
6. ต้องมีระบบการคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยระบบทางด่วนที่เชื่อมโยงเขตปทุมวันกับเขตอื่น ๆ ระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้า เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทางและประหยัดเวลา
7. ช่วยให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สับสน กล่าวคือมีการกำหนดพื้นที่ต่าง ๆ ในเขตให้เป็นย่านต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพและสภาพแวดล้อมในเขต และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่รบกวนกัน
8. เพิ่มความเจริญให้เขตปทุมวัน โดยที่ ความเจริญจะกระจายตัวไปในบริเวณต่าง ๆ ซึ่งจะสอดคล้องกับระบบการให้บริการของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
9. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น พื้นที่ในแขวงรองเมืองเป็นพื้นที่ที่มีอาคารแผ่เต็มพื้นที่ เป็นเหตุให้มีการขาดแคลนที่ว่างที่เพียงพอ นับว่าเป็นภัยต่อสุขภาพอนามัยของประชากรตามแนวทางการใช้ที่ดินฯ จะช่วยให้ค่าของ GAC. ลดลงและเพิ่มค่าของ FAR. ให้สูงขึ้นเพื่อให้เกิดที่ว่าง

#### 6.15 ผลของแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวันต่อพื้นที่เขตข้างเคียง

ในการดำเนินการแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวันก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่เขตข้างเคียง คือ

1. เขตบางรัก จากการศึกษาของนายจิระ จิตรกร ในเรื่องแนวทางการปรับปรุงพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ.2525 ได้กล่าวถึงบริเวณพื้นที่ของเขตบางรัก ในช่วงถนนพระรามที่4 จากทางแยกศาลาแดงถึงทางแยกสามย่านเป็นบริเวณสำนักงานธุรกิจใหม่ และบริเวณทางแยกสามย่านจนถึงบริเวณทางแยกหัวลำโพงเป็นบริเวณร้านค้าปลีก เขตบางรักเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากภาษีอากรและแหล่งงานที่สำคัญ ตลอดจนราคาที่ดินในเขตมีราคาสูงมาก

จากแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน มีผลให้พื้นที่บริเวณริมถนนพระรามที่ 4 ตั้งแต่ช่วงทางแยกสามย่านจนถึงทางแยกหัวลำโพงเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินไป คือ แต่เดิมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้าประเภทร้านค้าปลีก อาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถว การใช้ประโยชน์ใช้ได้เพียงพื้นที่ชั้นล่าง แต่ตามแนวทางฯ การใช้ประโยชน์ที่ดิน จะมีความเข้มข้นสูงคือ จะก่อให้เกิดอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งมีประโยชน์ทุกชั้น โดยการค้าที่เกิดขึ้นจะรองรับรถไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้จะมีผลต่อเขตบางรักด้วย อีกประการหนึ่งจากการขยายตัวของพื้นที่การค้าของเขตบางรักในอนาคต จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่ต่อเนื่องกันคือ ในเขตปทุมวันจะรองรับการขยายตัวของเขตบางรัก ตามบริเวณถนนวิฑู ถนนพระรามที่ 4 เป็นต้น

2. เขตพระโขนง จากการศึกษาของนางสาวทรงลักษณ์ อรุณพัฒน์พงศ์ เรื่องการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปีพ.ศ.2539 ได้กำหนดให้พื้นที่ในบริเวณแขวงคลองเตยของเขตพระโขนง ซึ่งเป็นบริเวณที่ติดต่อกับแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน มีการใช้ที่ดินหลักเป็นบริเวณพาณิชยกรรมริมถนนสุขุมวิท และเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นถัดจากเขตพาณิชยกรรม และมีบางส่วนเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมคือ บริเวณที่ติดกับทางรถไฟเหนือ-ใต้

ผลของแนวทางฯ ต่อเขตพระโขนง อาจจะมีผลต่อพื้นที่ในแขวงลุมพินีกับแขวงคลองเตย โดยอาศัยถนนพระรามที่ 4 และถนนสุขุมวิทเป็นแนวเชื่อม โดยที่กิจกรรมที่เกิดขึ้นตามแนวทางฯ เป็นพาณิชยกรรมอาคารสูง(พ1) จะมีผลต่อเนื่องกับแขวงคลองเตยบริเวณถนนสุขุมวิท โดยจะเป็นเขตพาณิชยกรรมอาคารสูง(พ1) เช่นเดียวกัน และจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นมากในบริเวณนั้น

3. เขตพญาไท จากการศึกษาของนายบุญธรรม หุ่ยประเสริฐ เรื่องแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตพญาไท(พ.ศ.2530) ได้กำหนดให้พื้นที่ในบริเวณแขวงถนนเพชรบุรี และแขวงถนนพญาไท ซึ่งเป็นแขวงที่ต่อเนื่องกับเขตปทุมวันมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอาคารสูง(พ1)

ผลของแนวทางฯ ต่อเขตพญาไทในบริเวณแขวงถนนเพชรบุรี และแขวงถนนพญาไท โดยเฉพาะในบริเวณถนนราชปรารภ และถนนพญาไทในแขวงปทุมวันนั้น กำหนดให้เป็นบริเวณพาณิชยกรรมอาคารสูง เช่นเดียวกัน ดังนั้น ย่านการค้าของเขตทั้งสองเขตจะต่อเนื่องกัน มีผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณเข้มชั้นสูง

#### 6.16 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะบางประการในการวิจัยในโอกาสต่อไปคือ

1. การทำแผนพัฒนาพื้นที่ในแขวงรองเมือง เขตปทุมวัน โดยการใช้แนวความคิดเกี่ยวกับ Urban Redevelopment
2. การกำหนดการใช้อาคาร โดยเฉพาะอาคารสูงโดยกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ความหนาแน่นและขนาดพื้นที่ที่พัฒนา เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเหตุการณ์ปัจจุบันและสภาพเศรษฐกิจ
3. การวางระบบคมนาคมที่เหมาะสม ตลอดจนรูปแบบถนนและระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพต่อพื้นที่
4. การจัดระบบการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ ได้แก่ Land Information System ซึ่งจะเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสภาพอาคาร การถือครอง การใช้ประโยชน์อาคาร ประชากร สังคม จะเป็นระบบข้อมูลพื้นฐานในการวางแผนพัฒนาในสาขาต่าง ๆ และช่วยให้การประสานงานระหว่างหน่วยราชการมีประสิทธิภาพ



## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

- กรุงเทพมหานคร, สำนักนโยบายและแผน. กรุงเทพมหานคร 2527. กรุงเทพมหานคร : 2527.
- \_\_\_ . กองผังเมือง "ข้อมูลการใช้ที่ดินเขตปทุมวัน พ.ศ.2528." กรุงเทพมหานคร : 2529.
- การคลัง, กระทรวง. กรมสรรพากร "ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากรในเขตกรุงเทพมหานคร." กรุงเทพมหานคร : กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง.
- \_\_\_ . ธนาคารแห่งประเทศไทย "สถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร." กรุงเทพมหานคร : ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการคลัง.
- การเคหะแห่งชาติ. การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดลอม. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2517.
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, กองวิชาการและการวางแผน. โครงการฯ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.).
- เขตปทุมวัน, ที่ว่าการ. "ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเขตปทุมวัน" ม.ป.ท.,ม.ป.ป. (อัดสำเนา).
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. ข้อเสนอการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล : แนวทางการพัฒนาหลักและแผนงานการลงทุนในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) . ม.ป.ท., 2529.
- \_\_\_ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ม.ป.ท., 2528.
- คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ, สำนักงาน. การศึกษาและวิจัยการป้องกันและแก้ไขวิกฤติการณ์น้ำบาดาลและแผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : 2526.
- ชัย มุกตพันธ์. การศึกษาสภาพดินบริเวณลุ่มน้ำเจ้าพระยาตอนล่าง. สภาวิจัยแห่งชาติ : 2509.
- ประพันธ์ เศวตจันทร์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ดวงกมล, 2520.
- ประยูร เกลิงศรี. เศรษฐศาสตร์จุลภาค. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2517.

- นิษฐ์โรจน์ พลับรู้งการ. "การวางระบบถนน." กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2529.
- ภาณุพันธ์ ชัยรัตน์. "ศักยภาพของอำเภอพื้นที่เป้าหมายในภาคเหนือตอนบนต่อการพัฒนาชนบท." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- มหาดไทย, กระทรวง. สำนักผังเมือง. ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
- . รายงานการวิจัย การวิเคราะห์พื้นที่เพื่อการพัฒนาเมือง. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
  - . รายงานวิจัยด้านคมนาคมและขนส่ง. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
  - . รายงานวิจัยด้านประชากร. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
  - . รายงานวิจัยด้านบริการสังคม. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
  - . รายงานวิจัยด้านเศรษฐกิจ. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
  - . รายงานหลักผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2526.
- อมรรัตน์ กฤตยานวัช. "การศึกษาเพื่อวางแนวทางจัดหาสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ในแง่ของการผังเมือง." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ภาษาต่างประเทศ

- Anotony J. Dolman. New Directions in Physical Planning. Rotherdam :  
Bouwcentrum, 1973.
- Chapin Stuart F. Urban Landuse Planning. University of Illinois,  
1972.
- Chiara, Joseph de, and Koppelman, Lee. Manual of Housing Planning  
and Design Criteria . N.J.:Prentice-Hall.Inc/Englwood Cliffs,  
1975.
- \_\_\_\_\_ . Planning and Design Criteria. 2d.ed. Newyork : Van  
Nostrand Reinhold, 1973.
- Claire, Brain. The Economic of Urban Area. Great Britain : Biddles,  
1974.
- Claire, William H. Hand Book of Urban Planning. Canada : Von  
Nostrand. Reinhold, 1973.
- Goodman, William I. Principles and Practice of Urban Planning. 1968.
- Hirzh, Werner Z. Urban Economic Analysis. New York : Mc Graw Hill  
Book Co., 1975.
- Johnson, Jame H. Urban Geography : An Introduction Analysis . 2d.ed.  
Oxford : Pergamon Press, 1975.
- Keeble, Lewis. Principle and Practices of Town and Courtry Planning .  
3d. ed. London : Estater Gazetle Limited, 1964.
- NESDB, Population Working Paper, Draft Final Report, December 1985.
- The Planning Research Unit Development of Urban Design and Regional  
Planning, University of EdinBurgh. Threshold Analysis Manual .  
EdinBurgh : Majecky's Stationery Office, 1973.





ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ การใช้จ่ายเงินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2511

(หน่วย : ไร่)

กรุงเทพมหานคร	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	สาธารณูปโภค	ศาสนสถาน	สถานศึกษา	อุตสาหกรรม	สวนสาธารณะ	รวม
1. เขตพระนคร	3.10	712.40	506.80	703.80	37.50	331.60	201.70	7.80	9.30	2,514.00
2. เขตป้อมปราบฯ	4.60	100.00	248.70	796.80	-	114.00	23.40	4.60	-	1,292.10
3. เขตปทุมวัน	28.10	624.90	1,260.90	953.80	284.40	32.80	567.20	17.20	800.90	4,570.20
4. เขตสัมพันธวงศ์	-	7.80	96.80	491.40	-	80.00	7.80	118.80	-	802.60
5. เขตบางรัก	-	65.20	1,320.30	770.20	19.50	97.60	135.10	42.20	-	2,450.10
6. เขตดุสิต	39.10	3,121.10	5,236.60	581.20	93.70	225.40	579.70	578.10	347.70	10,802.60
7. เขตสุโขทัย	-	1,351.60	4,659.30	845.10	209.40	48.50	340.60	-	156.20	7,610.70
8. เขตห้วยขวาง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมฝั่งพระนคร	74.90	5,983.00	13,329.40	5,142.30	644.50	929.90	1,855.50	768.70	1,314.10	30,042.30
9. เขตธนบุรี	51.50	67.10	2,877.30	464.00	25.00	254.70	165.60	96.90	-	4,002.10
10. เขตคลองสาน	71.80	105.40	1,245.10	354.60	19.50	95.30	73.40	240.70	-	2,205.80
11. เขตบางกอกใหญ่	59.30	117.20	1,828.10	265.60	-	115.60	92.20	-	-	2,478.00
รวมฝั่งธนบุรี	182.60	289.70	5,950.50	1,084.20	44.50	465.60	331.20	337.60	0.00	8,685.90
รวมเขตชั้นในทั้งหมด	257.50	6,272.70	19,279.90	6,226.50	689.00	1,395.50	2,186.70	1,106.30	1,314.10	38,728.20
12. เขตยานนาวา	491.30	526.50	4,769.50	626.40	-	340.60	393.70	426.50	414.10	7,988.60
13. เขตพระโขนง	601.50	874.20	11,161.70	1,175.00	332.80	304.40	632.40	2,163.80	468.70	17,714.50
14. เขตบางเขน	92.10	10,492.10	7,392.00	728.10	5,390.60	285.90	1,892.10	404.50	-	26,677.40
15. เขตบางกะปิ	71.80	582.80	6,078.10	406.10	328.10	109.20	233.00	185.80	257.80	8,252.70
รวมฝั่งพระนคร	1,256.70	12,475.60	29,401.30	2,935.60	6,051.50	1,040.10	3,151.20	3,180.60	1,140.60	60,633.20
16. เขตบางกอกน้อย	42.20	329.70	4,892.00	698.70	128.00	370.30	195.40	118.60	-	6,774.90
17. เขตภาษีเจริญ	-	-	280.60	99.20	-	72.50	29.70	57.80	-	539.80
18. เขตราชบุรีบูรณะ	437.40	17.20	1,793.40	70.20	6.20	58.50	246.80	431.10	-	3,060.80
รวมฝั่งธนบุรี	479.60	346.90	6,966.00	868.10	134.20	501.30	471.90	607.50	0.00	10,375.50
รวมเขตชั้นกลางทั้งหมด	1,736.30	12,822.50	36,367.30	3,803.70	6,185.70	1,541.40	3,623.10	3,788.10	1,140.60	71,008.70
19. เขตหนองจอก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. เขตมีนบุรี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. เขตลาดกระบัง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมฝั่งพระนคร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22. เขตบางขุนเทียน	12.50	-	806.30	101.50	-	110.90	78.10	187.50	-	1,296.80
23. เขตสิ่งขึ้น	-	9.40	362.90	28.10	-	60.10	36.80	-	-	497.30
24. เขตบางกอกน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมฝั่งธนบุรี	12.50	9.40	1,169.20	129.60	0.00	171.00	114.90	187.50	0.00	1,794.10
รวมเขตชั้นนอกทั้งหมด	12.50	9.40	1,169.20	129.60	0.00	171.00	114.90	187.50	0.00	1,794.10
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	1,331.60	18,458.60	42,730.70	8,077.90	6,696.00	1,970.00	5,006.70	3,949.30	2,454.70	90,675.50
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	674.70	646.00	14,085.70	2,081.90	178.70	1,137.90	918.00	1,132.60	0.00	20,855.50
รวมทั้งหมด	2,006.30	19,104.60	56,816.40	10,159.80	6,874.70	3,107.90	5,924.70	5,081.90	2,454.70	111,531.00

ที่มา : สำนักผังเมือง

ตารางที่ ๑ การใช้จ่ายเงินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522

(หน่วย : ไร่)

กรุงเทพมหานคร	คลังสินค้า	สถานที่ราชการ	ที่อยู่อาศัย	พาณิชย์กรรม	สาธารณูปโภค	ศาลาสนาม	สถานศึกษา	อุตสาหกรรม	สวนสาธารณะ	เชิงสกี	ที่ว่าง	ชุมชนแออัด	รวม
1. เขตพระนคร	-	541.90	223.45	1,072.89	-	221.88	271.89	4.69	-	-	1,123.30	-	6,920.00
2. เขตอ้อมปรางฯ	-	84.38	117.19	937.51	9.38	117.19	17.19	3.13	-	-	13.00	-	1,298.97
3. เขตปทุมวัน	-	718.76	546.89	1,124.95	-	78.13	421.89	-	546.88	-	1,793.12	-	5,230.62
4. เขตสัมพันธวงศ์	171.88	3.13	-	406.25	-	62.50	-	-	-	-	241.24	-	885.00
5. เขตบางรัก	-	101.57	359.30	1,265.64	-	34.39	56.25	-	-	-	1,642.85	-	3,460.00
6. เขตดุสิต	-	2,850.00	4,656.27	678.14	312.50	87.51	798.44	1,484.38	296.88	-	2,717.13	-	13,881.25
7. เขตพญาไท	-	2,262.51	6,632.82	1,671.88	492.19	85.94	268.75	3.13	140.63	-	1,635.90	-	13,193.75
8. เขตห้วยขวาง	-	1.56	3,250.00	609.38	-	2.34	1.56	-	-	-	2,072.66	-	5,937.50
รวมฝั่งพระนคร	171.88	6,563.81	15,785.92	7,766.64	814.07	689.88	1,835.97	1,495.33	984.39	0.00	11,239.20	0.00	47,347.09
9. เขตธนบุรี	118.75	148.44	3,112.54	525.01	-	264.56	150.50	92.19	-	-	971.45	-	5,383.44
10. เขตคลองสาน	71.87	78.13	2,101.57	423.44	-	112.49	73.45	128.73	-	7.81	792.20	-	3,789.69
11. เขตบางกอกใหญ่	-	90.63	2,968.76	382.81	-	191.88	117.19	93.75	-	-	17.48	-	3,862.50
รวมฝั่งธนบุรี	190.62	317.20	8,182.87	1,331.26	0.00	568.93	341.14	314.67	0.00	7.81	1,781.13	0.00	13,035.63
รวมเขตริมในทั้งหมด	362.50	6,881.01	23,968.79	9,097.90	814.07	1,258.81	2,177.11	1,810.00	984.39	7.81	13,020.33	0.00	60,382.72
12. เขตยานนาวา	578.14	529.68	4,484.39	562.52	-	289.07	209.38	595.32	-	-	15,303.98	515.64	23,068.12
13. เขตพระโขนง	478.13	1,170.32	20,300.78	2,148.45	15.63	221.89	459.39	2,414.07	1,036.73	234.37	61,244.61	-	89,724.37
14. เขตบางเขน	-	7,882.83	24,875.02	1,259.40	2,171.88	148.44	1,871.89	390.64	5,078.13	-	62,140.52	-	105,818.75
15. เขตบางกะปิ	94.45	223.45	28,273.42	1,304.71	15.63	84.38	432.95	658.21	453.13	31.25	67,666.54	-	99,238.12
รวมฝั่งพระนคร	1,150.72	9,806.28	77,933.61	5,275.08	2,203.14	743.78	2,973.61	4,058.24	6,567.99	265.62	206,355.65	515.64	317,849.36
16. เขตบางกอกน้อย	5.45	426.34	7,070.34	740.16	220.20	275.18	157.25	59.95	-	-	5,610.13	-	14,565.00
17. เขตภาษีเจริญ	79.11	42.19	6,468.80	482.83	-	189.07	226.58	885.95	1.56	10.94	25,329.84	-	33,716.87
18. เขตราชบุรีบูรณะ	304.69	-	3,812.51	609.38	39.06	93.75	345.31	1,079.69	125.00	-	20,386.86	-	26,796.25
รวมฝั่งธนบุรี	389.25	468.53	17,351.65	1,832.37	259.26	558.00	729.14	2,025.59	126.56	10.94	51,326.83	0.00	75,078.12
รวมเขตริมกลางทั้งหมด	1,539.97	10,274.81	95,285.26	7,107.45	2,462.40	1,301.78	3,702.75	6,083.83	6,694.55	276.56	257,682.48	515.64	392,927.48
19. เขตหนองจอก	20.31	-	3,296.89	-	-	31.26	67.19	64.06	-	143.76	144,039.65	-	147,663.12
20. เขตมีนบุรี	51.56	156.25	15,828.14	84.38	-	39.06	76.56	562.51	-	109.38	92,049.04	-	108,956.88
21. เขตลาดกระบัง	67.18	421.88	7,223.44	85.94	-	93.76	385.95	750.01	1,156.25	71.88	67,155.59	-	77,411.88
รวมฝั่งพระนคร	139.05	578.13	26,348.47	170.32	0.00	164.08	529.70	1,376.58	1,156.25	325.02	303,244.28	0.00	334,031.88
22. เขตบางขุนเทียน	15.63	612.51	2,753.14	350.02	-	121.89	157.81	548.80	-	39.63	108,263.69	359.38	113,222.50
23. เขตคันนายว	-	3.13	513.69	14.06	-	79.67	11.74	15.63	-	-	49,173.33	-	49,811.25
24. เขตบางกอกน้อย	3.12	26.57	4,546.88	127.35	23.44	34.37	109.39	617.20	0.63	78.14	24,517.70	-	30,084.79
รวมเขตริมนอกทั้งหมด	18.75	642.21	7,813.71	491.43	23.44	235.93	278.94	1,181.63	0.63	117.77	181,954.72	359.38	193,118.54
รวมฝั่งพระนครทั้งหมด	1,461.65	16,948.22	120,068.00	13,212.04	3,017.21	1,597.74	5,339.28	6,930.15	8,708.63	590.64	520,839.13	515.64	699,228.33
รวมฝั่งธนบุรีทั้งหมด	598.62	1,427.94	33,348.23	3,655.06	282.70	1,362.86	1,349.22	3,521.89	127.19	136.52	235,062.68	359.38	281,232.29
รวมทั้งหมด	2,060.27	18,376.16	153,416.23	16,867.10	3,299.91	2,960.60	6,688.50	10,452.04	8,835.82	727.16	755,901.81	875.02	980,460.62

ที่มา : สำนักผังเมือง



### ประวัติผู้เขียน

นายจิโรจน์ สินธวานุรักษ์ เกิดเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ.2503 สำเร็จการศึกษาปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขามนุษยวิทยา) จากคณะโบราณคดี มหาวิทยาลัยศิลปากร เมื่อปี พ.ศ.2525 และเข้าศึกษาต่อในภาควิชาการการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ.2526



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย