

บทที่ ๕

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะแยกการวิเคราะห์ออกเป็น ๓ ส่วน คือ

๑. การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมือง
๒. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
๓. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมือง

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมือง

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองจะใช้เทคนิค Threshold Analysis ทำการวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองโดยมีขั้นตอนดังนี้

- ก. พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Thresholds)

พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน หมายถึง พื้นที่ที่ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ได้นอกจากจะคงไว้้อย่างเดิม ชุมชนที่จะขยายไปนั้น เมื่อพบกับพื้นที่นี้จะต้องหันเหไปในทิศทางอื่น ๆ หรืออาจจะก้าวข้ามพื้นที่นี้ไป ซึ่งยังผลให้การขยายตัวของชุมชนขาดความต่อเนื่อง พื้นที่ที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน เขตบางเขน จะพิจารณาจาก

๑. สภาพภูมิประเทศ ได้แก่ ลำคลองต่าง ๆ (แผนที่ ๓.๔)
๒. พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน ได้แก่ สถานที่ราชการต่าง ๆ, ที่ทำการสาธารณสุข, สถาบันการศึกษาของรัฐ, ศาสนสถานหรือวัด, สวนสาธารณะ เป็นต้น (แผนที่ ๕.๑)
๓. ระบบสาธารณสุข ได้แก่ ถนน, ขอย, ทางรถไฟ, คลองประปา เป็นต้น (แผนที่ ๕.๒)

ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

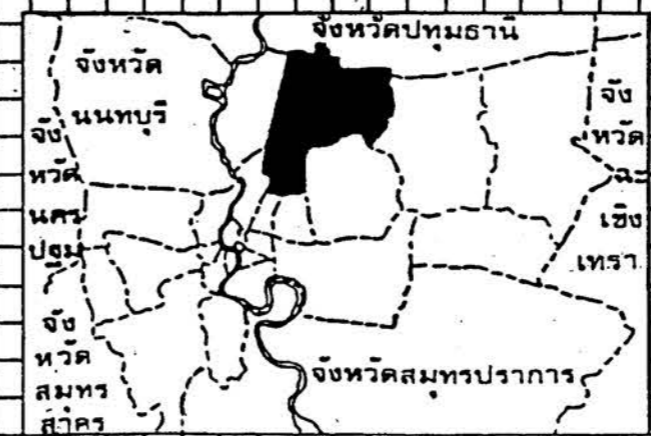
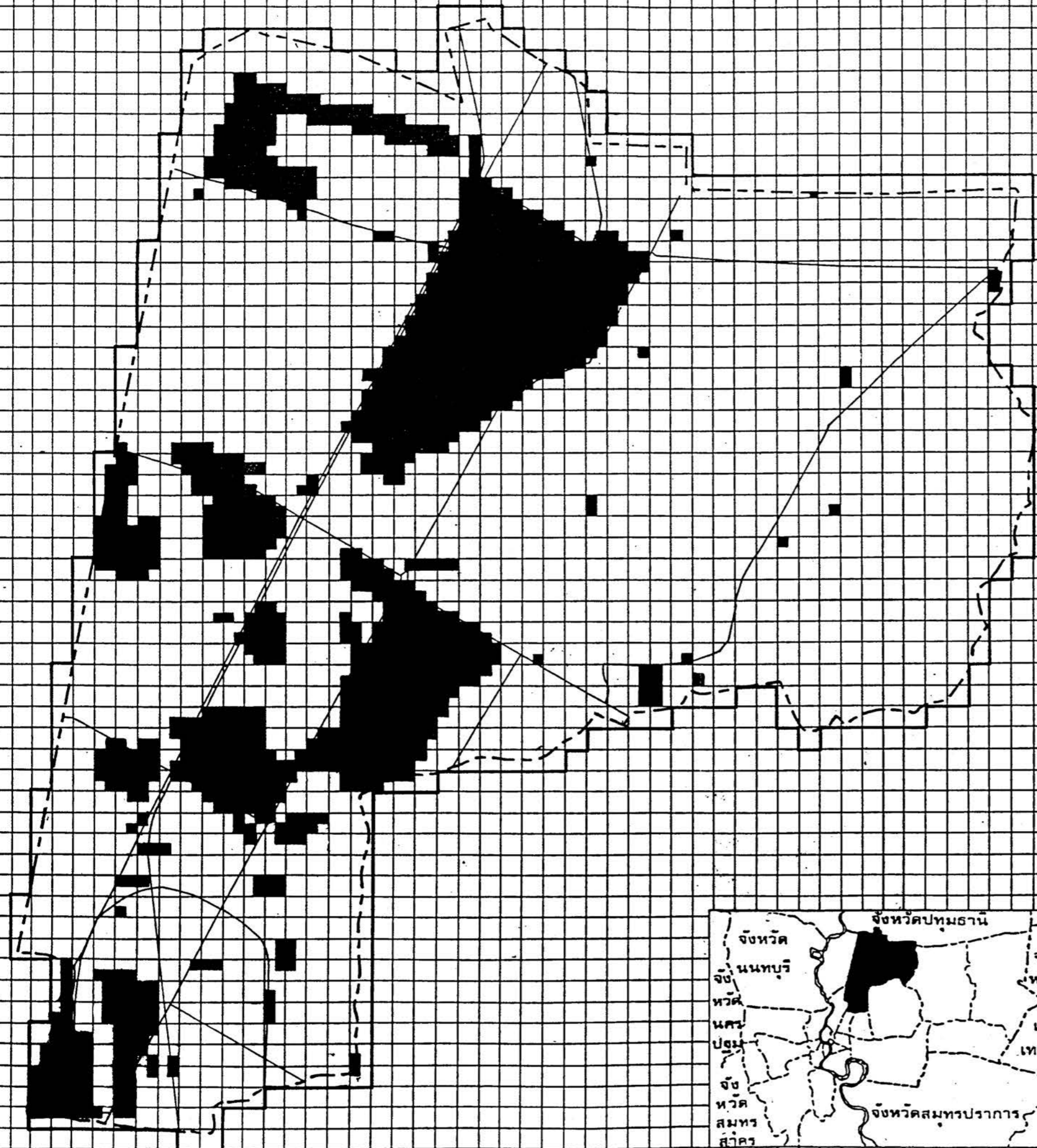
แผนที่ 5.1

แสดง : ULTIMATE THRESHOLD
พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่ -
สงวน

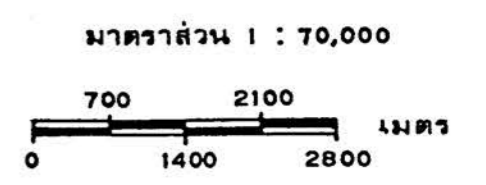
สัญลักษณ์ :



พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน



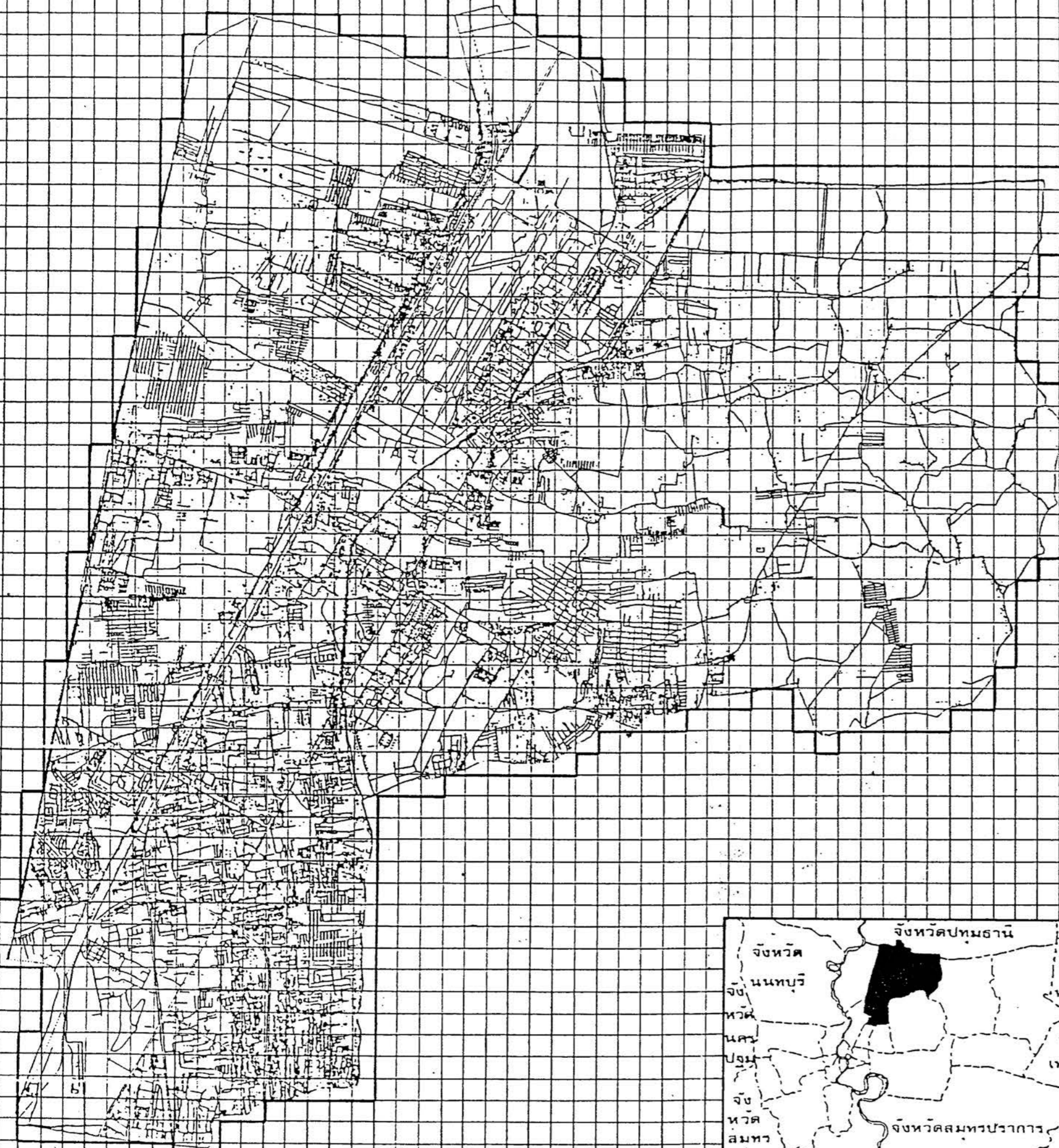
ที่มา : จากแผนที่ 4.2



ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

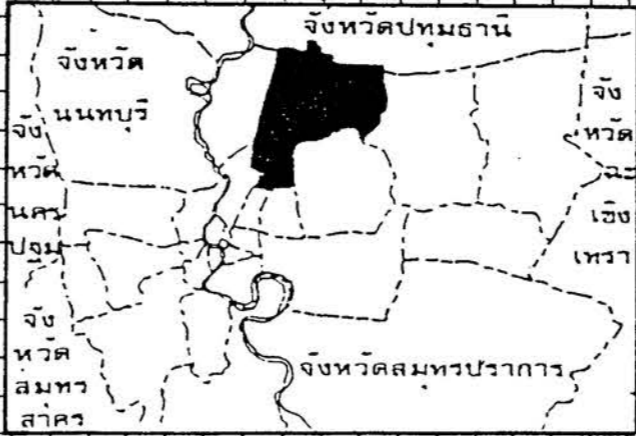
แผนที่ 5.2

แสดง : ULTIMATE THRESHOLD
ระบบสาธารณูปโภค

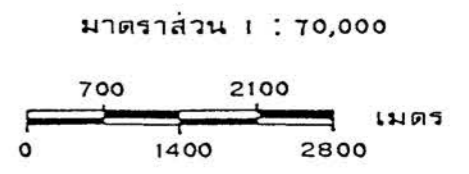


สัญลักษณ์ :

- ถนน, ซอย
- ทางรถไฟ
- ~~~~~ คลอง



ที่มา : จากแผนที่ 4.2



๔. ข้อกำหนดหรือกฎหมายต่าง ๆ ได้แก่ เขตทางถนน, เขตทางรถไฟ เป็นต้น (แผนที่ ๔.๓)

หลังจากที่ทราบพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนแต่ละปัจจัยแล้ว นำปัจจัยต่าง ๆ นั้นมาซ้อนกัน (Overlay) จะได้ภาพรวมของพื้นที่ที่มีอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชนทั้งหมด (แผนที่ ๔.๔)

ข. พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold)

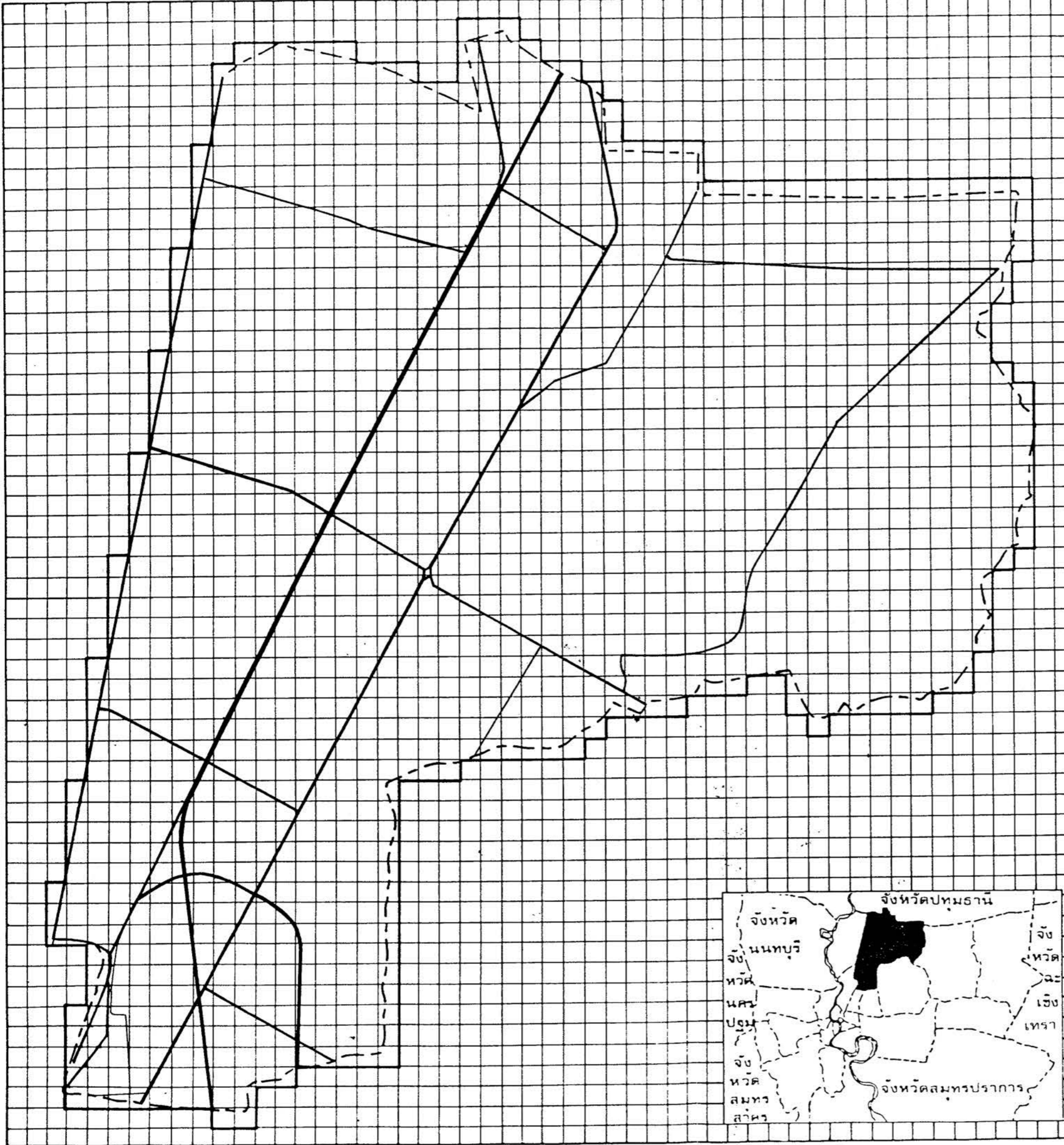
พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม ในที่นี้จะพิจารณาถึงพื้นที่ที่ได้ถูกใช้เพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) ในปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๒๖) (แผนที่ ๔.๕) กล่าวคือ พื้นที่ที่ได้ถูกใช้เพื่อการก่อสร้างแล้วนั้น จัดเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว การที่จะนำพื้นที่นี้มาใช้ อาจต้องลงทุนบ้างเช่น การปรับปรุงพื้นที่ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ให้ดีขึ้น ฯลฯ การปรับปรุงดังกล่าวนี้จะประหยัดมากกว่าการนำพื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเลยมาใช้

หลังจากที่ได้พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Thresholds) และพื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold) แล้ว จะนำพื้นที่ทั้งสองมาซ้อนกัน (Overlay) นั่นคือนำแผนที่ ๔.๔ (พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนรวม) ซ้อนกับแผนที่ ๔.๕ (พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม) ก็จะได้แผนที่ ๔.๖ ซึ่งแสดงพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาพัฒนาใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมืองในอนาคต

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ก. การกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะใช้หลักการของการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยทั่ว ๆ ไปจากทฤษฎีและแนวความคิดในบทที่ ๒ พิจารณาใช้ประกอบกับข้อมูลที่มีอยู่ โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้กำหนดพิจารณานี้ได้ครอบคลุมปัจจัยต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยมากพอสมควร หลักเกณฑ์ในการพิจารณามีดังนี้



ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

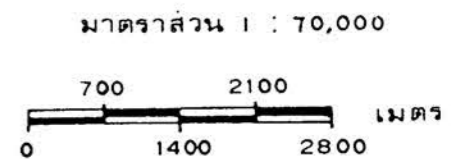
แผนที่ 5.3

แสดง : ULTIMATE THRESHOLD
ข้อกำหนดหรือกฎหมาย

สัญลักษณ์ :

— เขตทางถนนและรถไฟ

ที่มา : จากแผนที่ 4.2







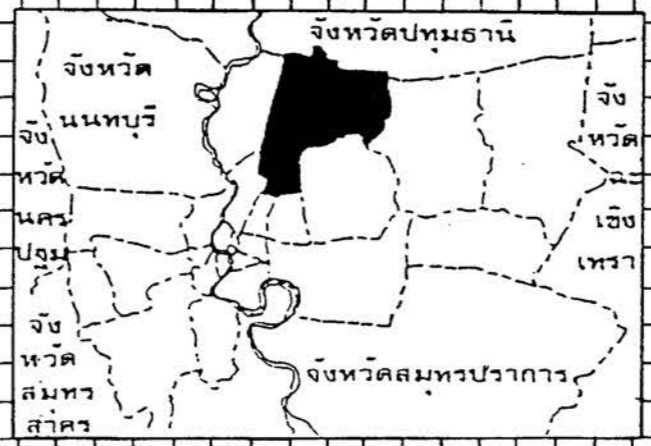
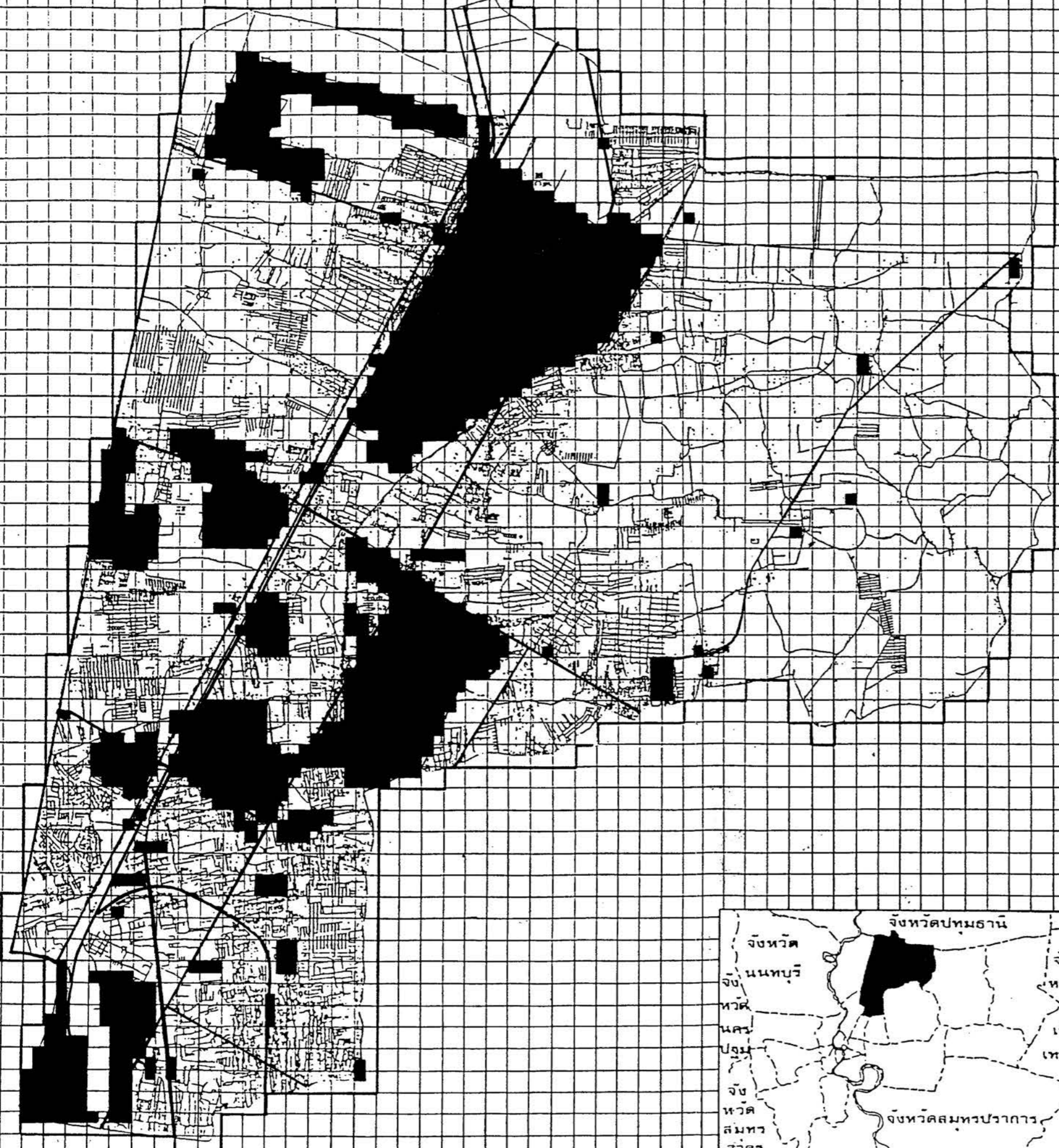
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.4

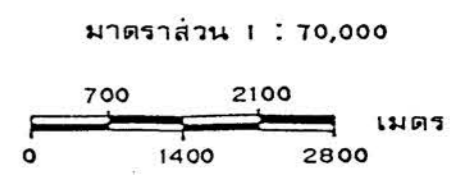
แสดง : พื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดใน - การขยายตัวของชุมชนรวม(Ultimate Thresholds)

สัญลักษณ์ :

-  พื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สงวน
-  ถนน , ซอย
-  คลอง
-  ข้อกำหนดหรือกฎหมาย (เขตทาง)



ที่มา : จากแผนที่ 5.1 - 5.3





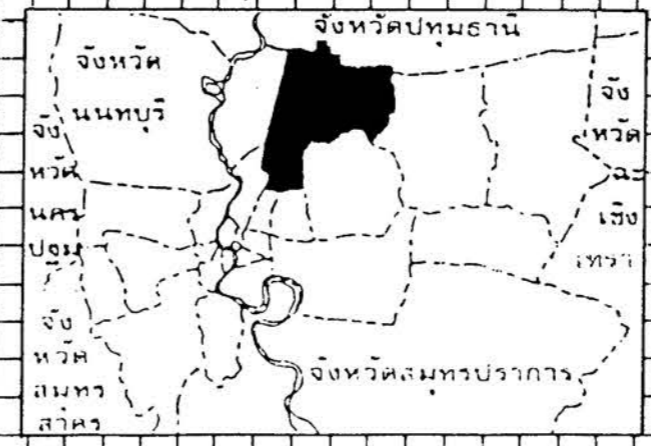
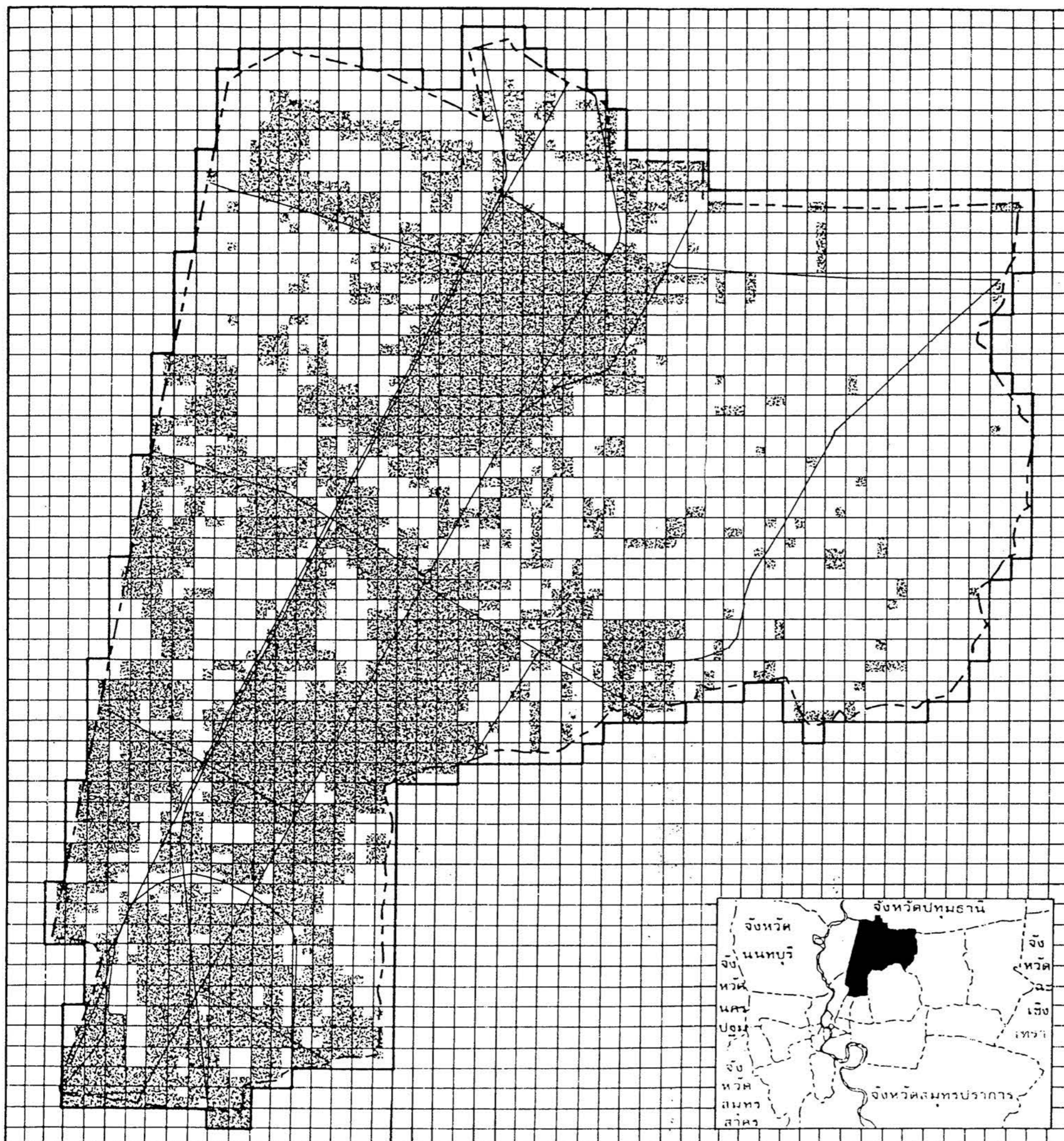
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.5

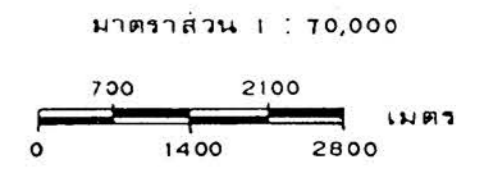
แสดง : พื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ -
ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม
(intermediate threshold)

สัญลักษณ์ :

-  Built-up Area (intermediate threshold)
-  พื้นที่โล่งว่าง



ที่มา : จากแผนที่ 4.3






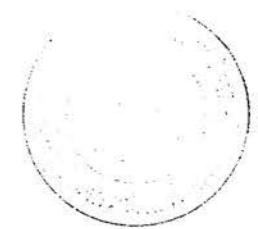
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.6

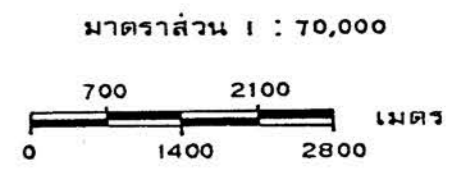
แสดง : พื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

สัญลักษณ์ :

-  Ultimate Thresholds
-  Intermediate Threshold
-  พื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง



ที่มา : จากแผนที่ 5.4, 5.5



๑. พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินถูกหรือไม่สูงจนเกินไปนัก
๒. พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก รวมทั้งมีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างพร้อมมูล
๓. พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำ ปลอดภัยจากน้ำท่วม แผ่นดินทรุด และไม่อยู่ในบริเวณที่คาดว่าเครื่องบินจะตก (พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน)
๔. พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ไกลย่านการค้า แต่ต้องปราศจากมลภาวะต่าง ๆ เช่น เสียงและกลิ่น
๕. พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในที่มีอากาศปลอดโปร่ง มีการระบายอากาศดี มีสภาพแวดล้อมดี คือไม่อยู่ในบริเวณที่มีความแออัดของอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ

ข. การกำหนดปัจจัยสำคัญในการหาค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
ปัจจัยสำคัญในการหาค่าศักยภาพของพื้นที่เขตบาง เช่น เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวแล้วข้างต้นมีดังนี้

๑. ปัจจัยด้านกายภาพ

ก) ความหนาแน่นอาคาร

ที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีอากาศปลอดโปร่ง มีการระบายอากาศดี มีความเงียบสงบ ปราศจากความพลุกพล่านของผู้คนและรถยนต์ เพื่อที่จะได้องค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้ ที่อยู่อาศัยจึงไม่ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นอย่างหนาแน่นมาก

ข) ความสะดวกในการเข้าถึง (ถนน)

ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกคือ อยู่ใกล้ถนนโดยเฉพาะถนนสายหลักและรอง ทั้งนี้เพราะผู้อยู่อาศัยจะได้รับความสะดวกในการเดินทาง อีกทั้งยังได้รับการบริการด้านการขนส่งมวลชนหรือรถยนต์โดยสารประจำทางอีกด้วย

ค) น้ำประปา

น้ำประปา เป็นน้ำที่มีคุณภาพดี เหมาะสำหรับการใช้อุปโภคและบริโภคสะดวกในการใช้ นอกจากนี้การใช้น้ำประปายัง เป็นการช่วยลดปัญหาแผ่นดินทรุดอันเนื่องมาจากการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้อีกด้วย ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงควรอยู่ในบริเวณที่ได้รับการบริการด้านน้ำประปาหรือมีน้ำประปาใช้

ง) บริการขนส่งมวลชน

ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนหรือใกล้เส้นทางเดินรถโดยสารประจำทางและสถานีรถไฟ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

จ) ตลาด

เพื่อความสะดวกในการซื้อสินค้าที่จำเป็นเพื่อใช้ในการบริโภคและอุปโภคในชีวิตประจำวัน ที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้ตลาด

สำหรับการหาศักยภาพในครั้งนี้ได้ใช้วิธีการให้บริการเป็นตัวกำหนด โดยได้แบ่งระดับตลาดออกเป็น ๒ ระดับคือ

๑) ตลาดระดับชุมชน (Community Food Market) เป็นตลาดที่ให้บริการอาหารสด ของแห้ง ของชำ จำนวนสินค้ามากพอเพียงที่จะให้บริการแก่คนในชุมชนนั้นและบริเวณใกล้เคียง ระยะเวลาการให้บริการจะเริ่มตั้งแต่เช้าแล้วค่อย ๆ ลดลงบ้างในตอนสาย ตลาดประเภทนี้มีระยะการให้บริการ ๓.๒ กม. ได้แก่ตลาดยิ่งเจริญ

๒) ตลาดระดับท้องถิ่น (Neighborhood Food Center) เป็นตลาดระดับเล็กที่สุด ให้บริการประเภทอาหารสด ผลไม้และอื่น ๆ เท่าที่จำเป็นแก่ผู้ใช้บริการในชุมชนบริเวณรอบ ๆ ที่มีปริมาณไม่มากนัก ระยะเวลาการให้บริการจะสั้นกว่าตลาดประเภทแรก ระยะการให้บริการ ๐.๘ กม. ได้แก่ ตลาดในเขตบางเขนทั้งหมด ยกเว้นตลาดยิ่งเจริญ

การพิจารณาระดับตลาดข้างต้นนี้ ได้ใช้จำนวนแผงเป็นตัวกำหนดด้วยคือ ตลาดยิ่งเจริญ มี ๑,๐๖๑ แผง จัดเป็นตลาดขนาดใหญ่มาก ตลาดไทยธรรม์มี ๓๔๖ แผง จัดเป็นตลาดขนาดใหญ่ (เกียรติ จิวะกุล ๒๕๒๕ : ๖๔) ส่วนตลาดอื่น ๆ อีก ๑๖ แห่ง จะมีจำนวนแผงตั้งแต่ ๔๐-๑๕๖ แผง จัดเป็นตลาดขนาดเล็ก แต่ตลาดไทยธรรม์ในปัจจุบันมีผู้ขายสินค้าเหลือเพียง ๒๐ กว่าแผงเท่านั้น เพราะผู้ขายได้ย้ายไปขายในตลาดยิ่งเจริญ ทั้งนี้ เนื่องจากประชาชนนิยมใช้ตลาดยิ่งเจริญมากกว่า

สำหรับตลาดศูนย์การค้าองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร เป็นตลาดกลางขายสินค้าทางการเกษตร ระยะการให้บริการสามารถครอบคลุมได้ทั่วถึงทั้งเขตบางเขน

รวมไปถึงนอกเขตบางเขนด้วย จึงไม่นำมาพิจารณา

ฉ) ศูนย์การค้า

ที่อยู่อาศัยควรตั้งใกล้ศูนย์การค้า ทั้งนี้เพื่อสะดวกในการซื้อหาสินค้า ได้มากชนิดและหลายระดับ นอกจากนั้นศูนย์การค้ายังเป็น เครื่องชี้ถึงความ เจริญของชุมชนอีกด้วย

สำหรับการวัดศักยภาพในครั้งนี้ได้ใช้วิธีการให้บริการ เป็นตัวกำหนด โดยได้แบ่งระดับศูนย์การค้าออกเป็น ๓ ระดับ (Joseph De Chiara 1969 : 234) คือ

๑) ศูนย์การค้าระดับภาค (Regional Shopping Center)

มีร้านขายอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ เครื่องแต่งกาย เพอร์นิเจอร์ ฯลฯ มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงแรม ภัตตาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณจุดตัดของถนนสายหลักมีพื้นที่ประมาณ ๑๐๐-๒๕๐ ไร่ พื้นที่เฉพาะทำการค้า ๒๒.๗๓ - ๕๖.๘๒ ไร่ มีร้านค้า ๕๐-๘๐ ร้าน รัศมีการให้บริการ ๖.๔ กม. บริการประชาชนได้ประมาณ ๑๕๐,๐๐๐ คน ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า

๒) ศูนย์การค้าระดับชุมชน (Community Shopping Center)

มีร้านขายเครื่องแต่งกาย เครื่องประดับและของใช้ต่าง ๆ โดยมีร้านค้าต่าง ๆ ชนิด และมีห้างสรรพสินค้าขนาดเล็ก ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก มีพื้นที่ประมาณ ๒๕-๗๕ ไร่ พื้นที่เฉพาะทำการค้า ๕.๖๘-๑๔.๒๐ ไร่ มีร้านค้า ๑๕-๔๐ ร้าน รัศมีการให้บริการ ๓.๒ กม. บริการประชาชนได้ประมาณ ๓๕,๐๐๐ คน ได้แก่ ศูนย์การค้าสะพานใหม่ และศูนย์การค้าสะพานควายซึ่งอยู่ในเขตพญาไท แต่รัศมีการให้บริการครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของเขตบางเขน

๓) ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น (Neighborhood Shopping

Center) ขายสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน มีซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านขายยา ตั้งอยู่บนจุดตัดของถนนสายหลักหรือรอง มีพื้นที่ประมาณ ๑๐-๒๐ ไร่ พื้นที่เฉพาะทำการค้า ๑.๗-๔.๒๖ ไร่ มีจำนวนร้านค้า ๕-๒๐ ร้าน รัศมีการให้บริการ ๐.๘ กม. บริการประชาชนได้ ๔,๐๐๐ คน ได้แก่ ศูนย์การค้าต่าง ๆ ในเขตบางเขน ยกเว้นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า และสะพานใหม่ สำหรับศูนย์การค้า ช. อมรพันธ์, พงษ์เพชร แม้จะมีระดับสินค้าและจำนวนร้านค้ามากกว่า ศูนย์การค้าอื่น ๆ ในกลุ่มเดียวกัน แต่ยังมีระดับไม่เท่าเทียมกับศูนย์การค้าสะพานใหม่

ช) สถานรักษาพยาบาล

ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่ใกล้สถานรักษาพยาบาลโดยเฉพาะโรงพยาบาล

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปตรวจรักษา และจะยิ่งจำเป็นมากขึ้นเมื่อเกิดการเจ็บป่วยอย่างกะทันหัน

สำหรับการวัดศักยภาพ ได้กำหนดจากรศมีการให้บริการของสถานรักษาพยาบาลต่าง ๆ โดยใช้ระยะทางเดินเท้าสูงสุด ๑.๖ กม. (Chiara Koppelman 1975 : 56)

ข) สถานศึกษา

โรงเรียนประถมศึกษา เป็นระดับการศึกษาขั้นพื้นฐานที่เด็กอายุประมาณ ๖-๑๓ ปีพึงควรได้รับ (การศึกษาภาคบังคับ) เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปศึกษาของเด็กนักเรียนและผู้ปกครองในกรณีที่ต้องเดินทางไปรับ-ส่งเด็กนักเรียน ที่อยู่อาศัยจึงควรตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน โดยมีระยะห่างจากโรงเรียนไม่เกิน ๑ กม. (ระยะทางเดินเท้าสูงสุดตามมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ)

ฅ) สวนสาธารณะ

ที่อยู่อาศัยควรมีสวนสาธารณะ เป็นองค์ประกอบ ทั้งนี้เพื่อใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจ นอกจากนี้สวนสาธารณะยังช่วยให้ชุมชนหรือบริเวณที่อยู่อาศัยมีความสวยงามร่มเย็นน่าอยู่อาศัย และเป็นสิ่งช่วยบรรเทาปัญหาสภาวะแวดล้อมเป็นพิเศษ โดยเฉพาะมลภาวะกลิ่นและควันจากท่อไอเสียรถยนต์ รวมทั้งยังเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความเจริญในด้านวัฒนธรรมและด้านจิตใจของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

สำหรับการวัดศักยภาพ ได้กำหนดจากรศมีการให้บริการของสวนสาธารณะ ซึ่งแบ่งเป็น ๓ ประเภท (อมรรัตน์ กฤตยานวัช ๒๕๒๖ : ๑๗๖) คือ

- ๑) สวนหลักหรือสวนขนาดใหญ่ รศมีการให้บริการโดยเฉลี่ย ๔.๔ กม. ได้แก่ สวนจตุจักร
- ๒) สวนขนาดเล็ก รศมีการให้บริการโดยเฉลี่ย ๒.๔ กม. เขตบางเขนไม่มีสวนประเภทนี้
- ๓) สวนเล็กหรือสวนบ้านจัดสรร รศมีการให้บริการโดยเฉลี่ย ๐.๕ กม. ได้แก่ สวนหย่อมประชาณีเวศน์, สวนสาธารณะท่าทราย, สวนหย่อมบางบัว ระยะ ๒ และสวนรามอินทรา

๒. ปัจจัยด้านสภาวะแวดล้อม

ก) ราคาที่ดิน

พื้นที่ที่มีราคาที่ดินไม่สูงเกินไปนัก เหมาะสมที่จะจัดทำเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะจะได้จำนวนเนื้อที่มากขึ้น ประกอบกับที่ดินที่มีราคาไม่สูงนักมักจะอยู่แถบชานเมือง และนอกเมืองห่างไกลจากความพลุกพล่านของผู้คนและยานยนต์ รวมทั้งมีอากาศบริสุทธิ์ และมีทัศนียภาพที่สวยงาม

ข) แผ่นดินทรุด

ที่อยู่อาศัยควรตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีความปลอดภัยในด้านธรณีวิทยา ซึ่งในที่นี้หมายถึงพื้นดินต้องมีความแข็งแรง ไม่ทรุดตัวง่าย ทั้งนี้เพราะบริเวณที่แผ่นดินทรุดตัวง่าย จะส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สิน เช่น อาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ รวมทั้งยังก่อให้เกิดบริเวณน้ำท่วมซ้ำอีกด้วย

ค) พื้นที่น้ำท่วม

บริเวณที่ถูกน้ำท่วม โดยเฉพาะบริเวณที่ถูกน้ำท่วมซ้ำเป็นเวลานาน ไม่เหมาะสมสำหรับการจัดตั้งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะจะทำให้ทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเสียหาย รวมทั้งยังก่อให้เกิดความยากลำบากในการเดินทางติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ และอาจเกิดโรคบางชนิดได้ เช่น อหิวาตกโรค, ไข้เชอแล ฯลฯ

ง) การระบายน้ำ

การระบายน้ำเป็นปัจจัยที่จำเป็นอย่างหนึ่งสำหรับที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำเสียเน่าซัง ซึ่งจะทำความเดือดร้อนให้แก่ผู้อยู่อาศัย

จ) การเก็บขยะ

การเก็บขยะเป็นบริการชนิดหนึ่งซึ่งจำเป็นและขาดไม่ได้ในชุมชน โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะมีผลต่อสภาวะแวดล้อม เช่น กลิ่นและทัศนียภาพ และยังส่งผลกระทบต่อสุขภาพและอนามัยของบุคคลด้วย

ช) พื้นที่ตามแนวเส้นทางบินและมลภาวะเสียงเครื่องบิน

พื้นที่ตามแนวเส้นทางบินมีโอกาสที่เครื่องบินจะตกมากกว่าพื้นที่นอกแนวเส้นทางบิน นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังมีโอกาสได้รับมลภาวะเสียงเครื่องบินมากอีกด้วย

โดยเฉพาะพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบของสนามบิน ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงไม่ควรอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว (แผนที่ ๓.๒๓) ทั้งนี้เพราะนอกจากจะเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในกรณีที่เกิดเครื่องบินตกแล้วยังก่อให้เกิดความหวาดวิตกกังวล เครื่องบินจะตก รวมทั้งยังจะได้รับผลกระทบจากเสียงเครื่องบินอีกด้วย (แผนที่ ๓.๒๔ และ ๓.๒๕)

ค. การกำหนดขนาดพื้นที่ในการศึกษา

หลังจากกำหนดปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้ว จะได้กำหนดขนาดพื้นที่ในการหาค่าความสำคัญของพื้นที่ โดยการศึกษาได้แบ่งพื้นที่เขตบางเขนออกเป็นตารางกริด (Grids) โดยแต่ละตารางกริดจะมีขนาด ๓๕๐ × ๓๕๐ เมตร หรือมีขนาดพื้นที่ตารางกริดละประมาณ ๗๖.๖ ไร่ รวมทั้งสิ้น ๑,๕๔๗ ตารางกริด

ง. การกำหนดค่าคะแนนและการปรับมาตรฐานคะแนนปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่กำหนดใช้ในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้ศึกษาได้กำหนดค่าคะแนนของปัจจัยสำคัญแต่ละปัจจัย โดยกำหนดค่าคะแนนสูงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ส่วนคะแนนที่รอง ๆ ลงมาก็จะมีศักยภาพในการพัฒนารอง ๆ ลงมาตามลำดับ

เมื่อได้กำหนดค่าคะแนนของตัวแปรสำคัญในแต่ละปัจจัยแล้ว จะนำค่าคะแนนที่กำหนดให้มานำปรับให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งผลที่ได้นั้นจะเป็นคะแนนมาตรฐาน การปรับคะแนนมาตรฐานจะใช้สูตรการปรับค่า (Normalization)

$$P_{ij}^x = \left[\frac{P_{ij} - P_i^{\min}}{P_i^{\max} - P_i^{\min}} \right] \times k$$

$$P_{ij}^x = \text{ค่าคะแนนมาตรฐาน}$$

$$P_{ij} = \text{คะแนนดิบแต่ละตัวในแต่ละปัจจัยสำคัญ}$$

$$P_i^{\min} = \text{คะแนนดิบที่มีค่าน้อยที่สุดของแต่ละปัจจัยสำคัญ}$$

$$P_i^{\max} = \text{คะแนนดิบที่มีค่ามากที่สุดของแต่ละปัจจัยสำคัญ}$$

$$k = \text{ค่าฐานคะแนนที่กำหนดใช้ ในที่นี้กำหนดให้ } k = 10$$

สำหรับรายละเอียดมีดังนี้

ค่าคะแนนมาตรฐาน จะแสดงอยู่ใน (.....*)

๑. ปัจจัยด้านกายภาพ

ก) ความหนาแน่นอาคาร : วัดจากพื้นที่อาคารปกคลุมดิน

๑) บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่างร้อยละ ๐-๒๕ จะมี

$$\text{ค่า} = ๓... (๑๐^*)$$

๒) บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่างร้อยละ ๒๖-๕๐ จะมี

$$\text{ค่า} = ๒... (๖.๗^*)$$

๓) บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่างร้อยละ ๕๑-๗๕ จะมี

$$\text{ค่า} = ๑... (๓.๓^*)$$

๔) บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคารระหว่างร้อยละ ๗๖-๑๐๐ จะมี

$$\text{ค่า} = ๐... (๐^*)$$

ข) ความสะดวกในการเข้าถึง (ถนน) : วัดจากประเภทของถนน

๑) บริเวณที่มีถนนสายหลักตัดผ่าน จะมีค่า = ๓... (๑๐^*)

๒) บริเวณที่มีถนนสายรองตัดผ่าน จะมีค่า = ๒... (๖.๗^*)

๓) บริเวณที่มีถนนสายท้องถิ่น, ขอยตัดผ่าน จะมีค่า =

$$๑... (๓.๓^*)$$

๔) บริเวณที่ไม่มีถนนตัดผ่าน จะมีค่า = ๐... (๐^*)

ค) น้ำประปา : วัดจากโครงการแผนหลักของการประปานครหลวง

๑) บริเวณที่มีน้ำประปาใช้หลังจากโครงการแผนหลักระยะที่ ๑

$$\text{ช่วงที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๒๓-ปัจจุบัน) จะมีค่า} = ๓... (๑๐^*)$$

๒) บริเวณที่มีน้ำประปาใช้หลังจากโครงการแผนหลักระยะที่ ๑

$$\text{ช่วงที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๔) จะมีค่า} = ๒... (๖.๗^*)$$

๓) บริเวณที่มีน้ำประปาใช้หลังจากโครงการแผนหลักระยะที่ ๒

$$\text{(พ.ศ. ๒๕๓๒) จะมีค่า} = ๑... (๓.๓^*)$$

๔) บริเวณที่ไม่อยู่ในโครงการแผนหลัก จะมีค่า = ๐... (๐^*)

ง) บริการขนส่งมวลชน : วัดจากระยะทางเดินเท้า ๐.๕ กม.

หรือประมาณ ๑๐-๑๕ นาที แยกเป็น ๒ ประเภท คือ

๑) รถยนต์โดยสารประจำทาง

(ก) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านมากกว่า ๒๐ สายขึ้นไป จะมีค่า = $๑๐\dots(๑๐)^*$

(ข) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๑๗-๒๐ สาย จะมีค่า = $๙\dots(๙)^*$

(ค) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๑๔-๑๖ สาย จะมีค่า = $๘\dots(๘)^*$

(ง) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๑๓-๑๔ สาย จะมีค่า = $๗\dots(๗)^*$

(จ) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๑๑-๑๒ สาย จะมีค่า = $๖\dots(๖)^*$

(ฉ) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๙-๑๐ สาย จะมีค่า = $๕\dots(๕)^*$

(ช) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๗-๘ สาย จะมีค่า = $๔\dots(๔)^*$

(ซ) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๕-๖ สาย จะมีค่า = $๓\dots(๓)^*$

(ฅ) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๓-๔ สาย จะมีค่า = $๒\dots(๒)^*$

(ญ) บริเวณที่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านระหว่าง ๑-๒ สาย จะมีค่า = $๑\dots(๑)^*$

(ฎ) บริเวณที่ไม่มีรถยนต์โดยสารประจำทางผ่านหรืออยู่ห่างเกิน ๕๐๐ เมตร จะมีค่า = $๐\dots(๐)^*$

๒) สถานีรถไฟ

(ก) บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟดอนเมือง* ไม่เกิน

$$๐.๕ \text{ กม.} \text{ จะมีค่า} = ๑.๕\dots(๑๐^*)$$

(ข) บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟบางเขนหรือหลักสี่ไม่เกิน

$$๐.๕ \text{ กม.} \text{ จะมีค่า} = ๑\dots(๖.๗^*)$$

(ค) บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟเกิน ๐.๕ กม. จะมี

$$\text{ค่า} = ๐\dots(๐^*)$$

จ) ตลาด : วัดจากรัศมีการให้บริการของตลาดระดับต่าง ๆ คือ

ตลาดระดับชุมชน มีค่า = ๔ (รัศมีการให้บริการ ๓.๒ กม.)

ตลาดระดับท้องถิ่น มีค่า = ๑ (รัศมีการให้บริการ ๐.๔ กม.)

๑) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับชุมชนและระดับ

$$\text{ท้องถิ่น ๓ แห่ง จะมีค่า} = ๗\dots(๑๐^*)$$

๒) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับชุมชนและระดับ

$$\text{ท้องถิ่น ๒ แห่ง จะมีค่า} = ๖\dots(๘.๖^*)$$

๓) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับชุมชนและระดับ

$$\text{ท้องถิ่น ๑ แห่ง จะมีค่า} = ๕\dots(๗.๑^*)$$

๔) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับชุมชนหรือระดับ

$$\text{ท้องถิ่น ๔ แห่ง จะมีค่า} = ๔\dots(๕.๗^*)$$

๕) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับท้องถิ่น ๓ แห่ง

$$\text{จะมีค่า} = ๓\dots(๔.๓^*)$$

๖) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับท้องถิ่น ๒ แห่ง

$$\text{จะมีค่า} = ๒\dots(๒.๕^*)$$

* สถานีรถไฟดอนเมือง เป็นสถานีใหญ่ มีขบวนรถไฟจอดรับ-ส่งผู้โดยสารมากกว่า
สถานีรถไฟบางเขนและหลักสี่

๗) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของตลาดระดับท้องถิ่น ๑ แห่ง
จะมีค่า = $๑ \dots (๑.๔^*)$

๘) บริเวณที่อยู่นอกรัศมีการให้บริการของตลาดทุกระดับ จะมีค่า
= $๐ \dots (๐^*)$

ฉ) ศูนย์การค้า : วัดจากรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับ
ต่าง ๆ คือ

ศูนย์การค้าระดับภาค มีค่า = ๘ (รัศมีการให้บริการ ๖.๔ กม.)

ศูนย์การค้าระดับชุมชน มีค่า = ๔ (รัศมีการให้บริการ ๓.๒ กม.)

ศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น มีค่า = ๑ (รัศมีการให้บริการ ๐.๘ กม.)

๑) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับภาคและ
ระดับชุมชนและระดับท้องถิ่น ๑ แห่ง จะมีค่า = $๑๓ \dots (๑๐^*)$

๒) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับภาคและ
ระดับชุมชน จะมีค่า = $๑๒ \dots (๘.๒^*)$

๓) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับภาคและ
ระดับท้องถิ่น ๑ แห่ง จะมีค่า = $๘ \dots (๖.๘^*)$

๔) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับภาค
จะมีค่า = $๘ \dots (๖.๒^*)$

๕) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับชุมชน
และระดับท้องถิ่น ๒ แห่ง จะมีค่า = $๖ \dots (๔.๖^*)$

๖) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับชุมชน
และระดับท้องถิ่น ๑ แห่ง จะมีค่า = $๔ \dots (๓.๘^*)$

๗) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับชุมชน
จะมีค่า = $๔ \dots (๓.๑^*)$

๘) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น
๒ แห่ง จะมีค่า = $๒ \dots (๑.๔^*)$

๙) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าระดับท้องถิ่น
๑ แห่ง , จะมีค่า = $๑ \dots (๐.๘^*)$

- ๑๐) บริเวณที่อยู่นอกรัศมีการให้บริการของศูนย์การค้าทุกระดับ
จะมีค่า = $0 \dots (0^*)$
- ข) สถานรักษาพยาบาล : รัศจากระยะทางเดินเท้าไม่เกิน ๑.๖ กม.
โดยแบ่งระดับของสถานรักษาพยาบาลดังนี้
- โรงพยาบาลของรัฐ มีค่า = ๔
 - โรงพยาบาลเอกชน มีค่า = ๓
 - โพลีคลินิก มีค่า = ๒
 - ศูนย์บริการสาธารณสุขหรือสถานเอนามัย มีค่า = ๑
- ๑) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงพยาบาลของรัฐและ
โพลีคลินิก หรือโรงพยาบาลเอกชน, โพลีคลินิก และศูนย์บริการสาธารณสุข จะมีค่า =
 $๖ \dots (๑๐^*)$
- ๒) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงพยาบาลเอกชน และ
โพลีคลินิก จะมีค่า = $๔ \dots (๘.๓^*)$
- ๓) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงพยาบาลของรัฐ หรือ
โรงพยาบาลเอกชน และศูนย์บริการสาธารณสุข จะมีค่า = $๔ \dots (๖.๗^*)$
- ๔) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงพยาบาลเอกชน หรือ
โพลีคลินิกและศูนย์บริการสาธารณสุข จะมีค่า = $๓ \dots (๕^*)$
- ๕) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโพลีคลินิก จะมีค่า =
 $๒ \dots (๓.๓^*)$
- ๖) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของศูนย์บริการสาธารณสุข
จะมีค่า = $๑ \dots (๑.๗^*)$
- ๗) บริเวณที่อยู่นอกรัศมีการให้บริการของสถานรักษาพยาบาล
ทุกประเภท จะมีค่า = $๐ \dots (๐^*)$
- ข) สถานศึกษา (โรงเรียนประถมศึกษา) : รัศจากรัศมีการให้
บริการด้วยระยะทางเดินเท้าไม่เกิน ๑ กม.
- ๑) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๗ โรงเรียน จะมีค่า = $๗ \dots (๑๐^*)$

- ๒) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๖ โรงเรียน จะมีค่า = $6 \dots (๘.๖)^*$
- ๓) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๕ โรงเรียน จะมีค่า = $5 \dots (๗.๑)^*$
- ๔) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๔ โรงเรียน จะมีค่า = $4 \dots (๕.๗)^*$
- ๕) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๓ โรงเรียน จะมีค่า = $3 \dots (๔.๓)^*$
- ๖) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๒ โรงเรียน จะมีค่า = $2 \dots (๒.๔)^*$
- ๗) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
๑ โรงเรียน จะมีค่า = $1 \dots (๑.๔)^*$
- ๘) บริเวณที่อยู่นอกรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
จะมีค่า = $0 \dots (0)^*$

ณ) สวนสาธารณะ : วัดจากรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะ
ระดับต่าง ๆ คือ

- สวนขนาดใหญ่ มีค่า = ๑๒ (รัศมีการให้บริการ ๕.๔ กม.)
สวนบ้านจัดสรร มีค่า = ๑ (รัศมีการให้บริการ ๐.๕ กม.)
- ๑) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของสวนขนาดใหญ่และ
สวนบ้านจัดสรร จะมีค่า = $12 \dots (๑๐)^*$
- ๒) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของสวนขนาดใหญ่ จะมีค่า
= $12 \dots (๔.๒)^*$
- ๓) บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของสวนบ้านจัดสรร จะมี
ค่า = $1 \dots (๐.๕)^*$
- ๔) บริเวณที่อยู่นอกรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะทุกระดับ
จะมีค่า = $0 \dots (0)^*$

๒. ปัจจัยด้านสภาวะแวดล้อม

ก) ราคาที่ดิน : วัดจากราคาที่ดินปานกลาง พ.ศ. ๒๕๒๕

๑) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๑๐,๐๐๐-๒๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๑๐\dots(๑๐^*)$$

๒) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๒๐,๐๐๑-๔๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๘\dots(๘^*)$$

๓) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๔๐,๐๐๑-๘๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๘\dots(๘^*)$$

๔) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๘๐,๐๐๑-๑๒๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๗\dots(๗^*)$$

๕) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๑๒๐,๐๐๑-๑๖๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๖\dots(๖^*)$$

๖) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๑๖๐,๐๐๑-๒๐๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๕\dots(๕^*)$$

๗) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๒๐๐,๐๐๑-๒๕๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๔\dots(๔^*)$$

๘) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๒๕๐,๐๐๑-๓๐๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๓\dots(๓^*)$$

๙) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๓๐๐,๐๐๑-๓๕๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๒\dots(๒^*)$$

๑๐) บริเวณที่มีราคาที่ดินระหว่างไร่ละ ๓๕๐,๐๐๑-๔๐๐,๐๐๐ บาท

$$\text{จะมีค่า} = ๑\dots(๑^*)$$

๑๑) บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงกว่าไร่ละ ๔๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป จะมี

$$\text{ค่า} = ๐\dots(๐^*)$$

ข) แผ่นดินทรุด : วัดจากระดับแผ่นดินทรุด

๑) บริเวณที่แผ่นดินทรุดน้อยกว่า ๕ ซม./ปี จะมีค่า =

$$๒\dots(๑๐^*)$$

๒) บริเวณที่แผ่นดินทรุดระหว่าง ๕-๑๐ ซม./ปี จะมีค่า = ๑... (๕^{*})

๓) บริเวณที่แผ่นดินทรุดมากกว่า ๑๐ ซม./ปี จะมีค่า = ๐... (๐^{*})

ค) พื้นที่น้ำท่วม : วัดจากบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง

๑) บริเวณที่ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง จะมีค่า = ๑... (๑๐^{*})

๒) บริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง จะมีค่า = ๐... (๐^{*})

ง) การระบายน้ำ : วัดจากประเภทของทางระบายน้ำ

๑) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำสายประธาน จะมีค่า = ๓... (๑๐^{*})

๒) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำสายย่อย (ซอย) จะมีค่า =

๒... (๖.๗^{*})

๓) บริเวณที่มีท่อระบายน้ำธรรมชาติ (คู, คลอง) หรือคูขุด จะมีค่า = ๑... (๓.๗^{*})

๔) บริเวณที่ไม่มีทางระบายน้ำ จะมีค่า = ๐... (๐^{*})

จ) การเก็บขยะ : วัดจากเส้นทางการจัดเก็บขยะของงานรักษาความสะอาดเขตบางเขน และหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กองทัพอากาศ ฯลฯ

๑) บริเวณที่ได้รับบริการเก็บขยะ จะมีค่า = ๑... (๑๐^{*})

๒) บริเวณที่ไม่ได้รับบริการเก็บขยะ จะมีค่า = ๐... (๐^{*})

ฉ) พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน : วัดจากแนวเส้นทางบิน

๑) บริเวณที่อยู่นอกพื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน จะมีค่า =

๒... (๑๐)

๒) บริเวณที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางบินตะวันออกหรือตะวันตก จะมีค่า = ๑... (๕^{*})

๓) บริเวณที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางบินตะวันออกและตะวันตก จะมีค่า = ๐... (๐^{*})

ข) มลภาวะ เสียง เครื่องบิน : วัดจากเส้นชั้นเสียงของ เครื่องบิน

๑) บริเวณที่ได้รับมลภาวะ เสียง เครื่องบินน้อย (เขตชั้น เสียงที่ ๑)

จะมีค่า = $๒\dots(๑๐^*)$

๒) บริเวณที่ได้รับมลภาวะ เสียง เครื่องบินปานกลาง (เขตชั้น เสียง

ที่ ๒) จะมีค่า = $๑\dots(๕^*)$

๓) บริเวณที่ได้รับมลภาวะ เสียง เครื่องบินตก (เขตชั้น เสียงที่ ๓)

จะมีค่า = $๐\dots(๐^*)$

สรุป จากการกำหนดปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สามารถสรุปเกณฑ์ที่ใช้วัดและจำนวนระดับคะแนนได้ตามตาราง ๕.๑

จ. การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปัจจัยสำคัญแต่ละ ปัจจัยที่กำหนดใช้ในการวัดศักยภาพของพื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจจะมีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญต่างกัน

เพื่อความเหมาะสมในการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ผู้ศึกษาจึงได้ส่งแบบสอบถามไปยังผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและผู้ที่มีความรู้ทางด้านผัง เมือง เป็นอย่างดีจำนวน ๑๐ ท่าน (ตาราง ๕.๒) ทั้งนี้เพราะผู้มีความเชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ทางด้านผัง เมือง เป็นอย่างดีนั้น จะสามารถใช้หลักวิชาการและประสบการณ์จัดลำดับความสำคัญของปัญหาและของปัจจัยสำคัญในการพัฒนา เมืองได้อย่างถูกต้องกว่าบุคคลทั่วไป โดยในการให้ค่าน้ำหนัก จะกำหนดค่าน้ำหนักเป็นช่วงคะแนน ๐-๑๐ โดยคะแนน ๑๐ จะเป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญสูงสุด และคะแนน ๐ จะเป็นคะแนนที่มีค่าน้ำหนักแห่งความสำคัญต่ำสุดหรือไม่มีความสำคัญเลย

เมื่อได้ผลการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ของผู้เชี่ยวชาญทั้ง ๑๐ ท่านแล้ว จะนำคะแนนแต่ละปัจจัยของแต่ละท่านมารวมกัน แล้วหารด้วย ๑๐ ก็จะได้ค่าคะแนนเฉลี่ยของแต่ละปัจจัย ดังที่ได้แสดงอยู่ในตาราง ๕.๓

หลังจากได้ค่าน้ำหนักเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยสำคัญแล้ว จะนำไปคูณกับค่าคะแนนมาตรฐานของแต่ละปัจจัยสำคัญ ดังที่ได้แสดงอยู่ในแผนที่ ๕.๗-๕.๒๓ และได้รวมคะแนนปัจจัยสำคัญทั้งหมดไว้ในแผนที่ ๕.๒๔

ตาราง ๕.๑ สรุปรูปเกณฑ์ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำแนกตามปัจจัยสำคัญ

ปัจจัยสำคัญ	เกณฑ์ที่ใช้วัด	จำนวนระดับคะแนน	แผนที่ที่ใช้ในการวัด
๑. ปัจจัยด้านกายภาพ			
ก) ความหนาแน่นอาคาร	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	๔	ภาพถ่ายทางอากาศ
ข) ความสะดวกในการเข้าถึง	ประเภทของถนน	๔	๓.๘ และ ๕.๒
ค) น้ำประปา	โครงการแผนหลักของการประปานครหลวง	๔	๓.๑๔
ง) บริการขนส่งสาธารณะ			
๑) รถยนต์โดยสารประจำทาง	ระยะทางเดินเท้า ๐-๐.๕ กม.	๑๑	๓.๑๐
๒) สถานีรถไฟ	ระยะทางเดินเท้า ๐-๐.๕ กม.	๓	๔.๓
จ) ตลาด	รัศมีการให้บริการ ๐-๓.๒ กม.	๘	๓.๒๖
ฉ) ศูนย์การค้า	รัศมีการให้บริการ ๐-๖.๔ กม.	๑๐	๓.๒๗
ช) สถานรักษาพยาบาล	ระยะทางเดินเท้า ๐-๑.๖ กม.	๗	๓.๒๑
ซ) สถานศึกษา (โรงเรียนประถมศึกษา)	ระยะทางเดินเท้า ๐-๑ กม.	๘	๓.๒๒
ฅ) สวนสาธารณะ	รัศมีการให้บริการ	๔	๓.๒๐
๒. ปัจจัยด้านสภาวะแวดล้อม			
ก) ราคาที่ดิน	ราคาที่ดินปานกลาง พ.ศ. ๒๕๒๕	๑๑	๔.๘
ข) แผ่นดินทรุด	ระดับแผ่นดินทรุด	๓	๓.๕
ค) พื้นที่น้ำท่วม	บริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมขัง	๒	๓.๖
ง) การระบายน้ำ	ประเภทของทางระบายน้ำ	๔	๓.๑๖
จ) การเก็บขยะ	เส้นทางกำจัดเก็บขยะ	๒	๓.๑๗
ฉ) พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน	แนวเส้นทางบิน	๓	๓.๒๓
ช) มลภาวะเสียง เครื่องบิน	เส้นชั้นเสียงของเครื่องบิน	๓	๓.๒๔

ตาราง ๕.๒ ผู้เชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ด้านผังเมืองจำนวน ๑๐ ท่าน ที่ให้ค่าน้ำหนักปัจจัย
สำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

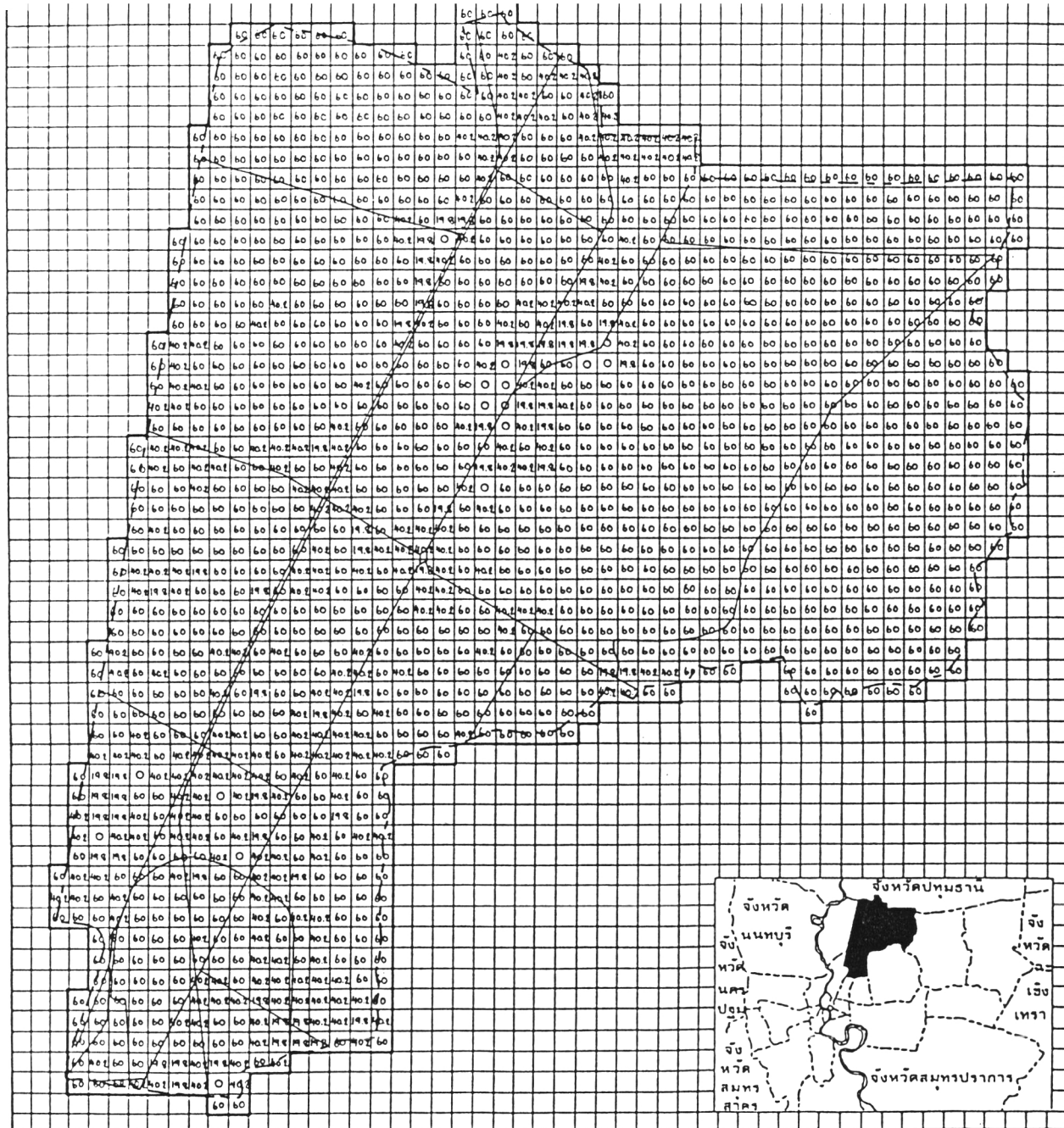
สาขาวิชา	ตำแหน่ง	สังกัด
๑. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังภาค สำนักผังเมือง
๒. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
๓. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
๔. วิศวกรรมศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังพัฒนาชนบท
๕. สถาปัตยกรรมศาสตร์	นักผังเมือง ๖	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
๖. สถาปัตยกรรมศาสตร์	อาจารย์ ๔	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า ลาดกระบัง
๗. เศรษฐศาสตร์	นักวิชาการสิ่งแวดล้อม ๕	กองนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ
๘. รัฐศาสตร์	เจ้าหน้าที่ผังเมือง ๕	กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพ- มหานคร
๙. ภูมิศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง
๑๐. ภูมิศาสตร์	นักผังเมือง ๕	กองผังภาค สำนักผังเมือง

ที่มา : จากการสอบถาม

ตาราง ๕.๓ คำนวณน้ำหนักของแต่ละปัจจัยสำคัญตามความเห็นของผู้เชี่ยวชาญและผู้มีความรู้ทางด้านผังเมือง

ปัจจัยสำคัญ	คะแนนของคนที่										รวม	เฉลี่ย
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐		
๑. ความหนาแน่นอาคาร	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๖๐	๖.๐
๒. ราคาที่ดิน	๑๐	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๖๖	๖.๕
๓. ถนน	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐๐	๑๐.๐
๔. น้ำประปา	๖	๖	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๖๐	๖.๐
๕. ตลาด	๕	๑๐	๖	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๐	๑๐	๖๐	๖.๐
๖. ศูนย์การค้า	๐	๕	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖๖	๖.๖
๗. สถานรักษาพยาบาล	๕	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖๖	๖.๖
๘. สถานศึกษา (โรงเรียนประถมศึกษา)	๕	๕	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖	๖๖	๖.๖
๙. สวนสาธารณะ	๐	๖	๑	๕	๕	๕	๕	๖	๖	๖	๖๖	๖.๖
๑๐. บริการขนส่งมวลชน (รถยนต์โดยสารประจำทาง, รถไฟ)	๕	๑๐	๕	๑๐	๕	๑๐	๕	๑๐	๕	๖	๕๖	๕.๖
๑๑. แผ่นดินทรุด	๑๐	๑๐	๕	๕	๑๐	๕	๕	๕	๖	๖	๖๖	๖.๖
๑๒. น้ำท่วม	๑๐	๑๐	๕	๑๐	๑๐	๖	๑๐	๕	๑๐	๖	๖๖	๖.๖
๑๓. การระบายน้ำ	๑๐	๖	๕	๑๐	๕	๕	๕	๕	๖	๖	๖๖	๖.๖
๑๔. การเก็บขยะ	๕	๖	๕	๖	๕	๖	๖	๖	๕	๕	๕๕	๕.๕
๑๕. พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน และมลภาวะเสียง เครื่องบิน	๑๐	๕	๐	๕	๑๐	๕	๕	๕	๕	๕	๕๖	๕.๖

ที่มา : จากการสอบถาม



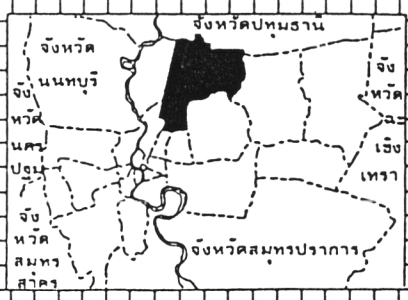
ศึกษาภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.7

แสดง : ค่าศึกษาของพื้นที่เพื่อ
การอยู่อาศัย โดยวัดจาก :
ความหนาแน่นอาคาร

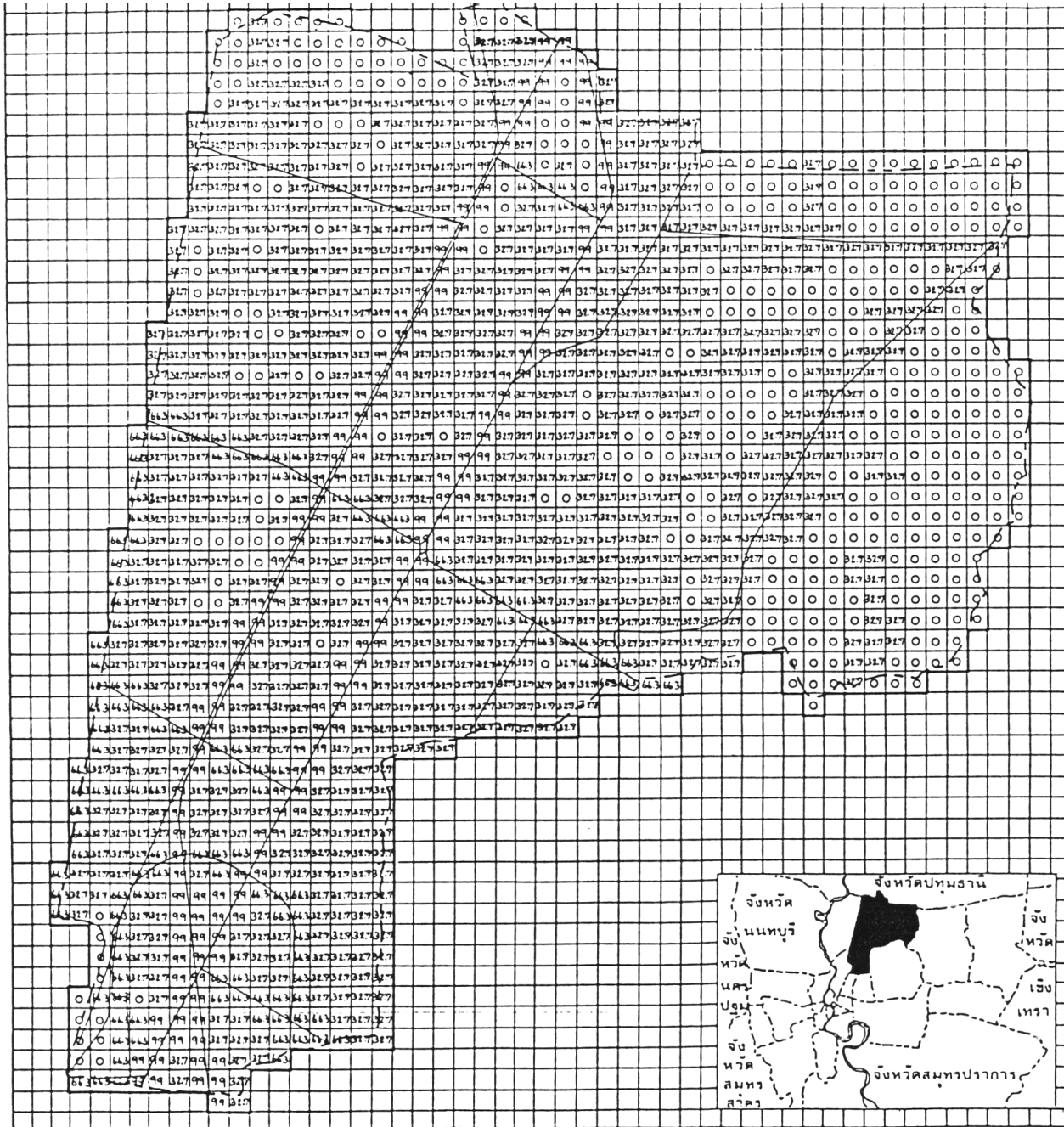
สัญลักษณ์ : บริเวณที่มีความหนาแน่นอาคาร

- 60 ระหว่างร้อยละ ๐-๒๔
- 40.2 ระหว่างร้อยละ ๒๖-๔๐
- 19.2 ระหว่างร้อยละ ๔๑-๗๔
- 0 ระหว่างร้อยละ ๗๖-๑๐๐



ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร พ.ศ.2528



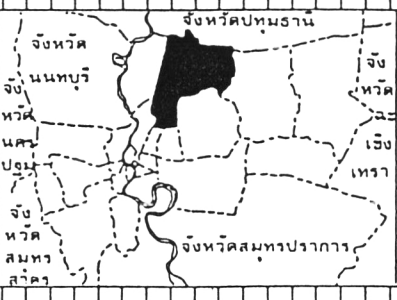


ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่ยั่งยืน

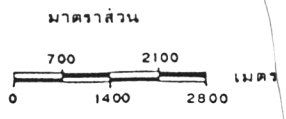
แผนที่ 5.8

แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจาก : ความสะดวกในการเข้าถึง

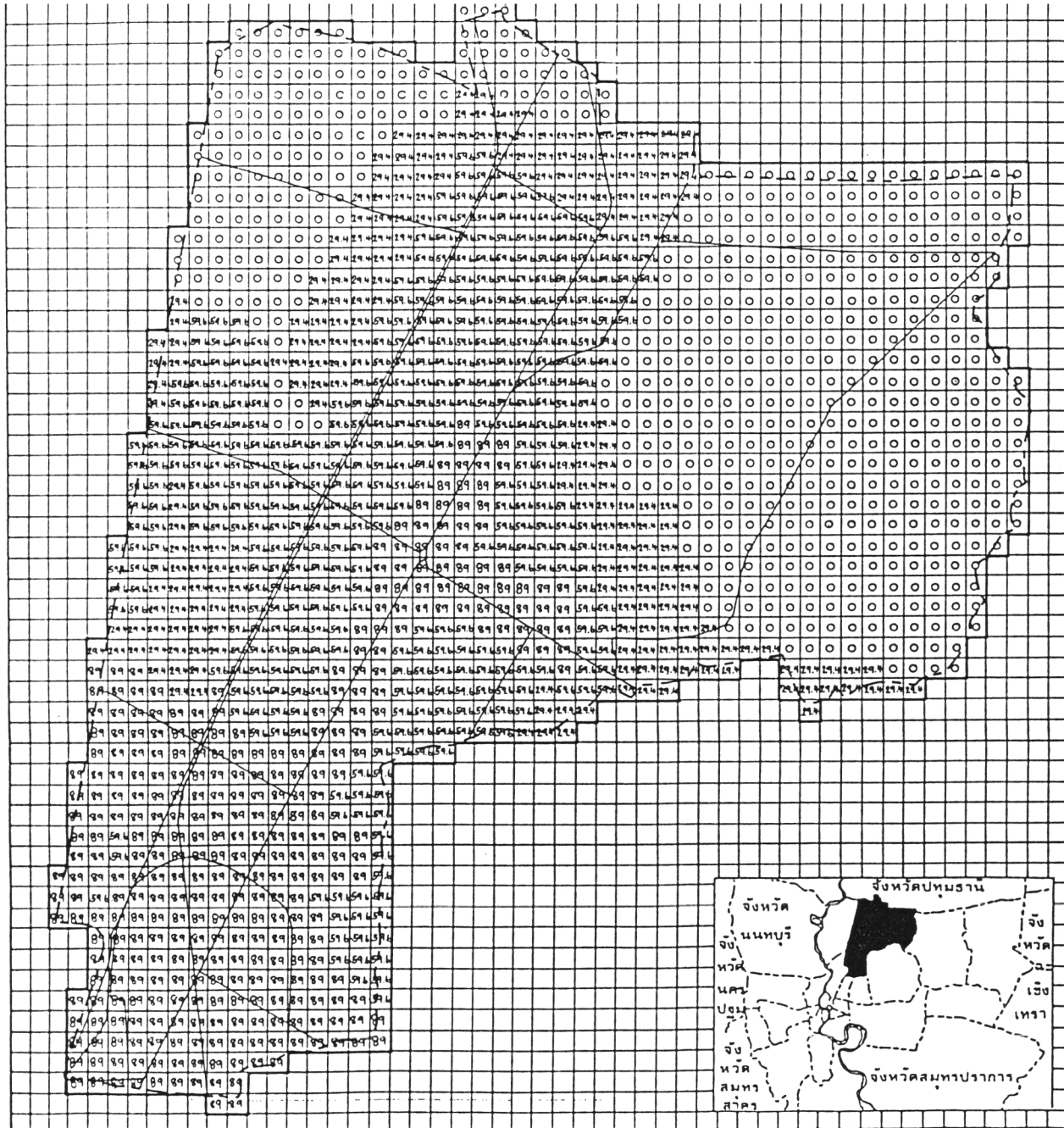
- สัญลักษณ์ : บริเวณที่
- 99 ถนนสายหลักตัดผ่าน
 - 66.3 ถนนสายรองตัดผ่าน
 - 32.7 ถนนสายท้องถิ่นหรือถนนซอยตัดผ่าน
 - 0 ไม่มีถนนตัดผ่าน



ที่มา : จากแผนที่ 3.8 และ 5.2



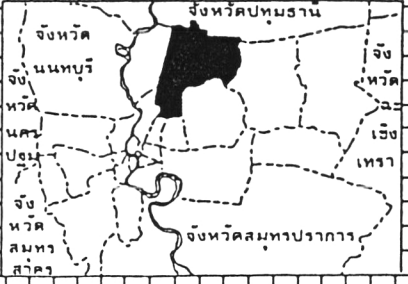
๐๒๓๓



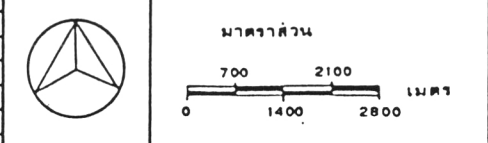
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

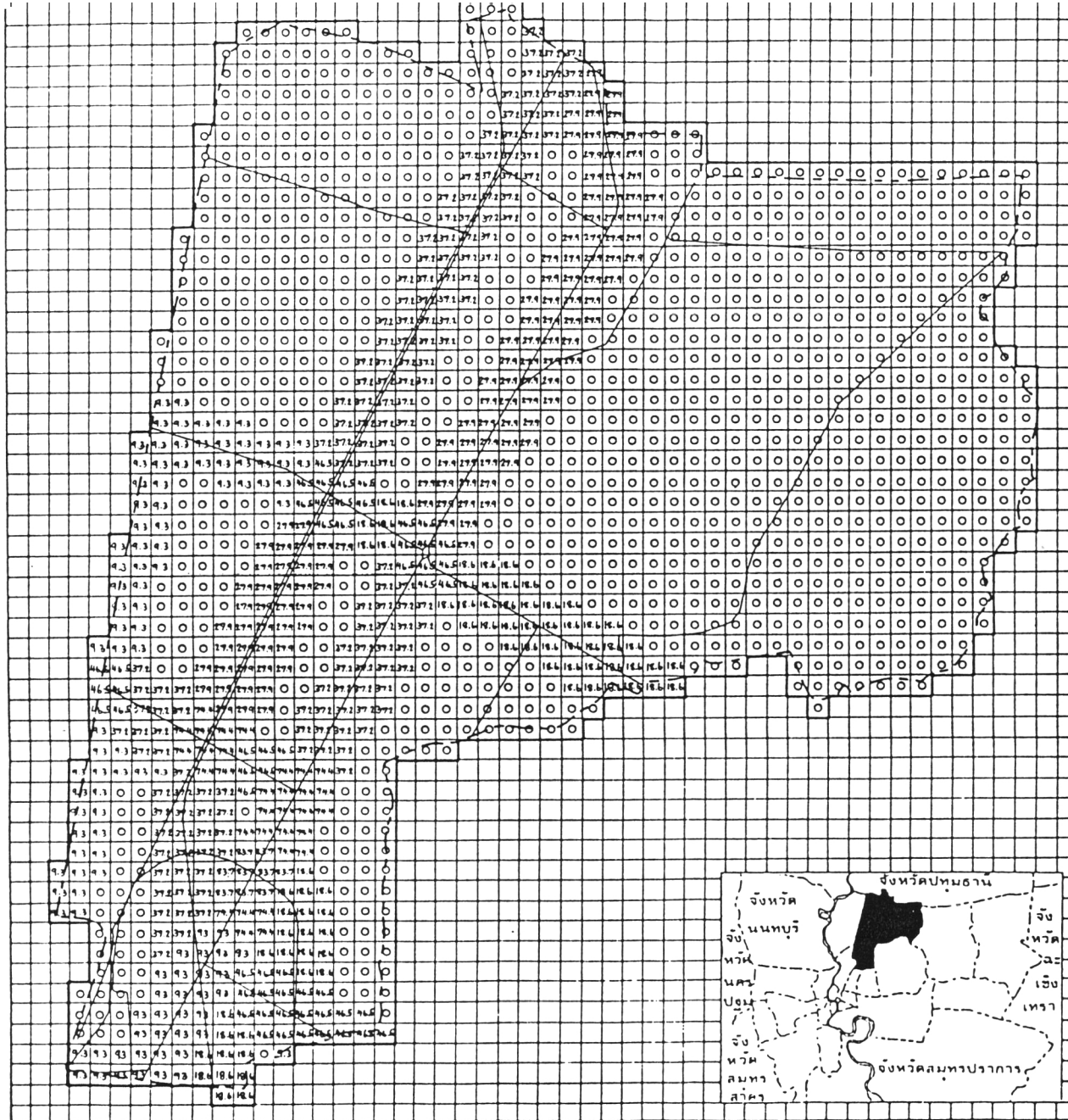
แผนที่ 5.9 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ การอยู่อาศัย โดยวัดจาก : น้ำประปา

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่น้ำประปาใช้หลังจาก
- 89 โครงการแผนหลักระยะ ๑ ช่วง (พ.ศ. ๒๕๓๓)
 - 59.6 โครงการแผนหลักระยะ ๑ ช่วง ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔)
 - 29.4 โครงการแผนหลักระยะ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖)
 - 0 ยังไม่อยู่ในโครงการแผนหลักของ การประปานครหลวง



ที่มา : จากแผนที่ 3.1๔





ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

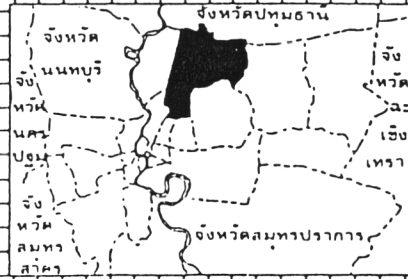
แผนที่ 5.10

แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจาก : รัศมีโดยสสารประจำทาง

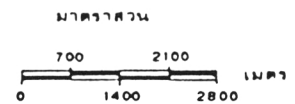
สัญลักษณ์ : บริเวณที่รัศมีโดยสสารประจำทาง

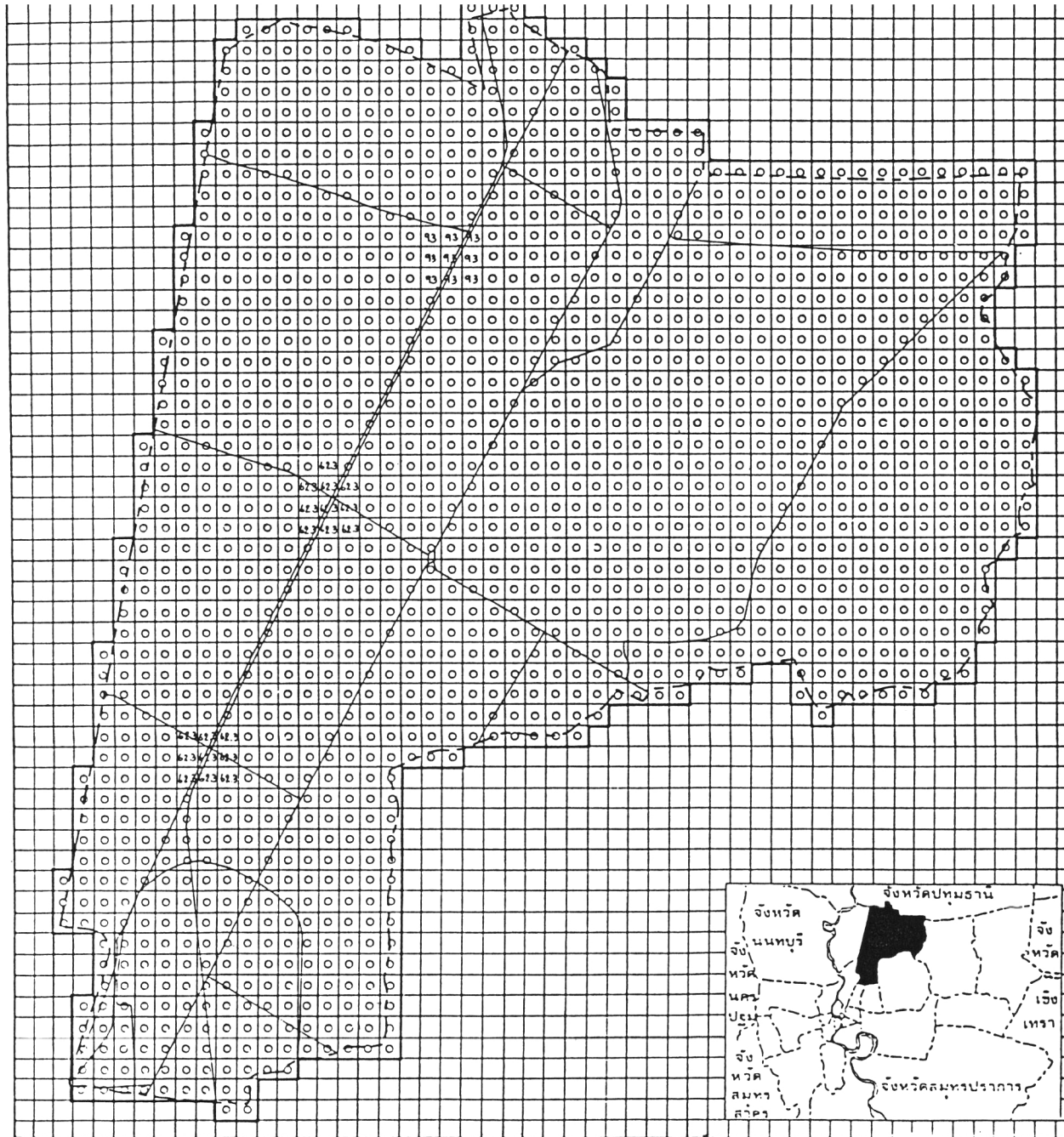
- 93 > ๒๐ สาย
- 83.7 ๑๗ - ๒๐ สาย
- 74.4 ๑๔ - ๑๖ สาย
- 65.1 ๑๓ - ๑๔ สาย
- 55.8 ๑๑ - ๑๒ สาย
- 46.5 ๘ - ๑๐ สาย
- 37.2 ๗ - ๘ สาย
- 27.9 ๕ - ๖ สาย
- 18.6 ๓ - ๔ สาย
- 9.3 ๑ - ๒ สาย
- 0 บริเวณที่ไม่มีรัศมีโดยสสารประจำทาง

ผ่านหรือห่างเกิน ๕๐๐ เมตร



ที่มา : จากแผนที่ 3.10

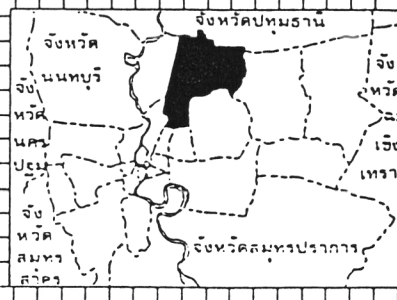




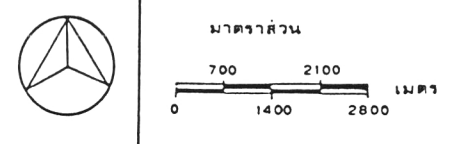
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

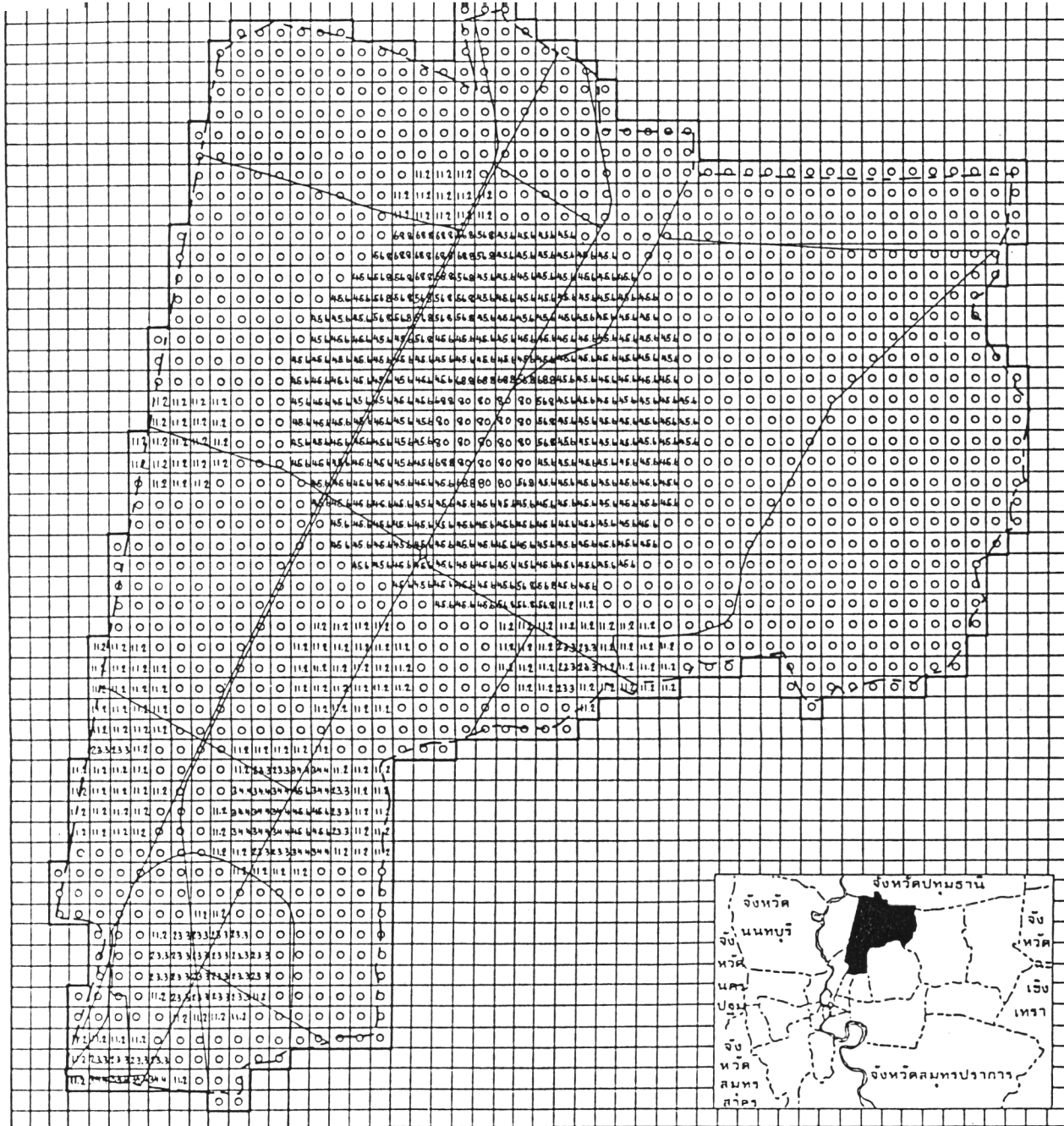
แผนที่ 5.11 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยวัดจาก : สถานีรถไฟ

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่
- 93 อยู่ห่างจากสถานีรถไฟขอนแก่นไม่เกิน ๔๐๐ เมตร
 - 623 อยู่ห่างจากสถานีรถไฟบางเขนหรือห้วยฝักบัวไม่เกิน ๔๐๐ เมตร
 - 0 อยู่ห่างจากสถานีรถไฟมากกว่า ๔๐๐ เมตร



ที่มา : จากแผนที่ ๔.3



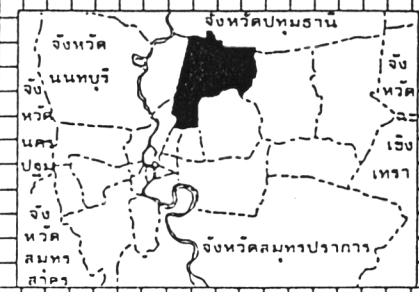


ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.12

แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจาก : ตลาด

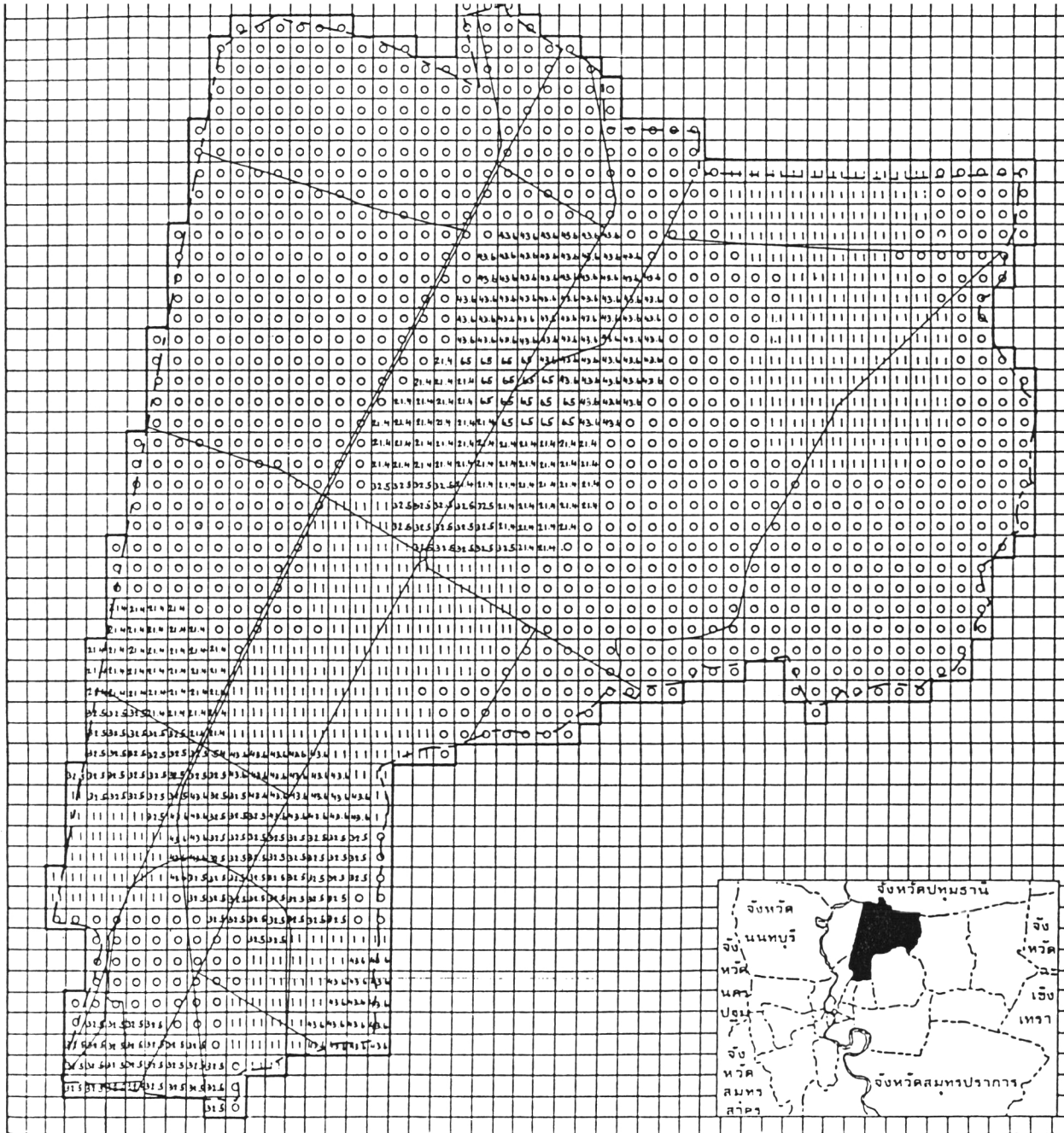
- สัญลักษณ์ : บริเวณที่อยู่ในรายการให้บริการของตลาดระดับ
- 80 ชุมชนและท้องถิ่น ๓ แห่ง
 - 68.8 ชุมชนและท้องถิ่น ๒ แห่ง
 - 56.8 ชุมชนและท้องถิ่น ๑ แห่ง
 - 45.6 ชุมชนหรือท้องถิ่น ๔ แห่ง
 - 34.4 ท้องถิ่น ๓ แห่ง
 - 23.3 ท้องถิ่น ๒ แห่ง
 - 11.2 ท้องถิ่น ๑ แห่ง
 - 0 ไม่อยู่ในรายการให้บริการของตลาด



ที่มา : จากแผนที่ ร.๖



ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

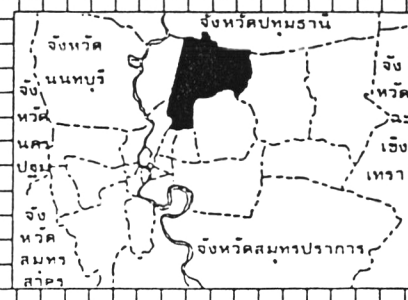


แผนที่ 5.14

แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ
การอยู่อาศัย โดยวัดจาก :
สถานศึกษาพยาบาล

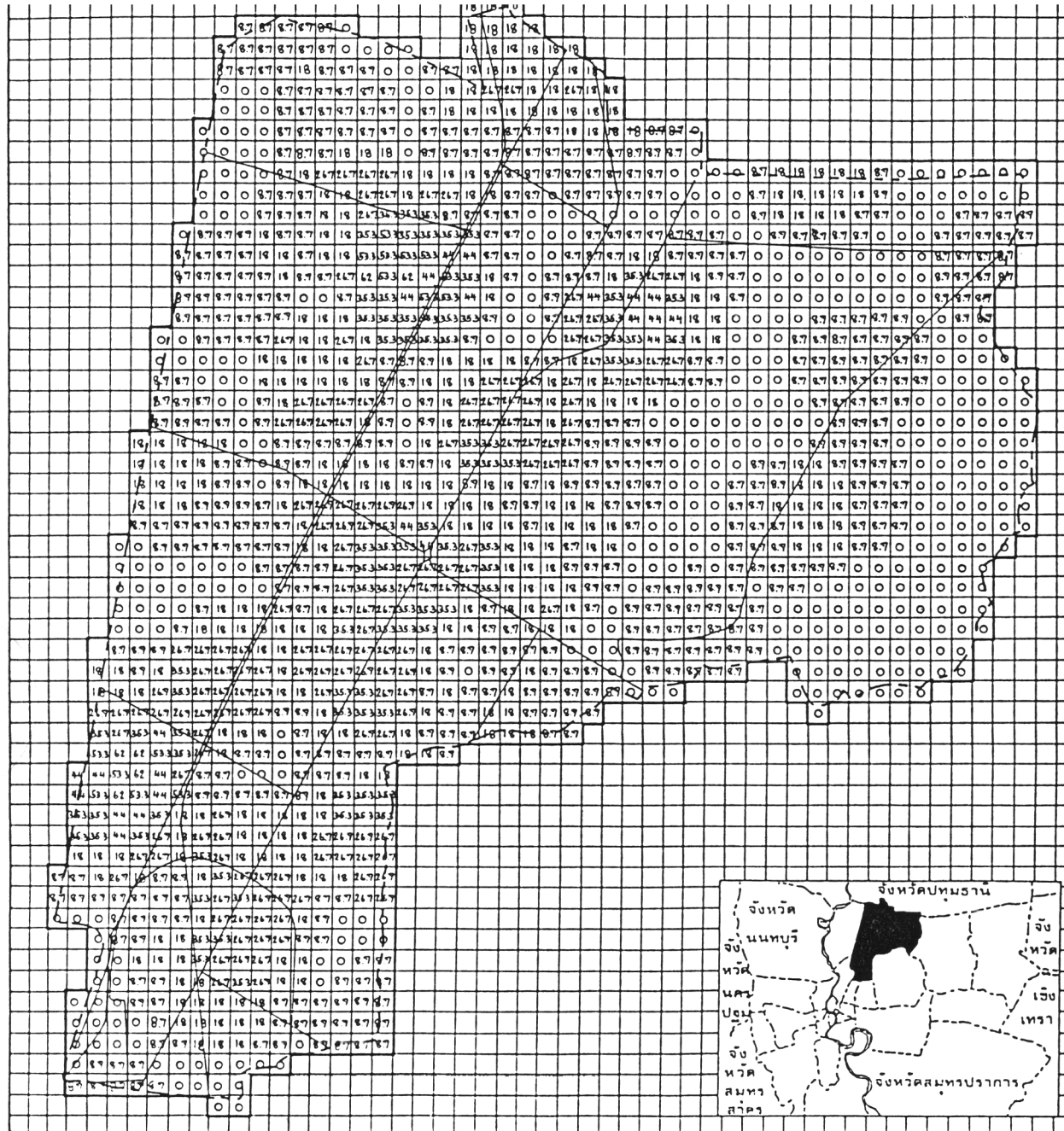
สัญลักษณ์ : บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของ
สถานพยาบาลประเภท

- 65 โรงพยาบาลของรัฐ และโศคสมิต หรือ
โรงพยาบาลเอกชน, โศคสมิต
และสาธารณสุข
- 54 โรงพยาบาลเอกชน และโศคสมิต
- 43.6 โรงพยาบาลของรัฐ หรือ
โรงพยาบาลเอกชน และสาธารณสุข
- 325 โรงพยาบาลเอกชน หรือโศคสมิต
และสาธารณสุข
- 214 โศคสมิต
- 11 สาธารณสุข
- 0 บริเวณที่ไม่อยู่ในรัศมีการให้บริการของ
สถานศึกษาพยาบาล



ที่มา : จากแผนที่ ว.21



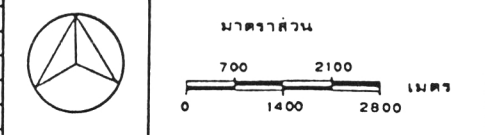


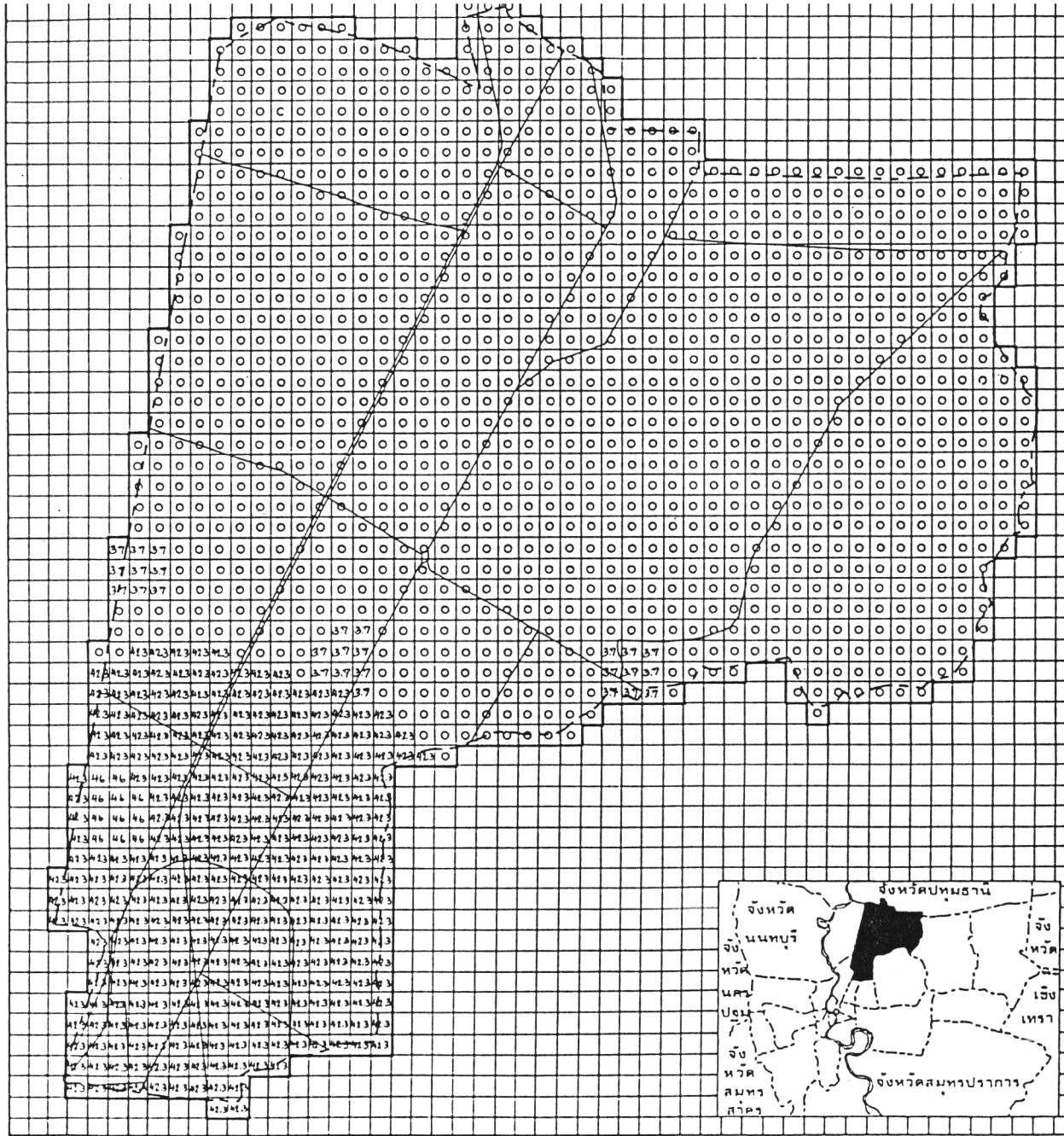
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.15 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจาก : โรงเรียนประถมศึกษา

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา
- 62 ผ โรงเรียน
 - 53.3 ๖ โรงเรียน
 - 44 ๔ โรงเรียน
 - 35.3 ๔ โรงเรียน
 - 26.7 ๓ โรงเรียน
 - 18 ๒ โรงเรียน
 - 8.7 ๑ โรงเรียน
 - 0 ไม่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนประถมศึกษา

ที่มา : จากแผนที่ 3.22

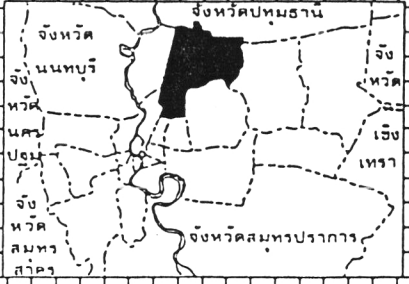




ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.16 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ การอยู่อาศัย โดยวัดจาก : สวนสาธารณะ

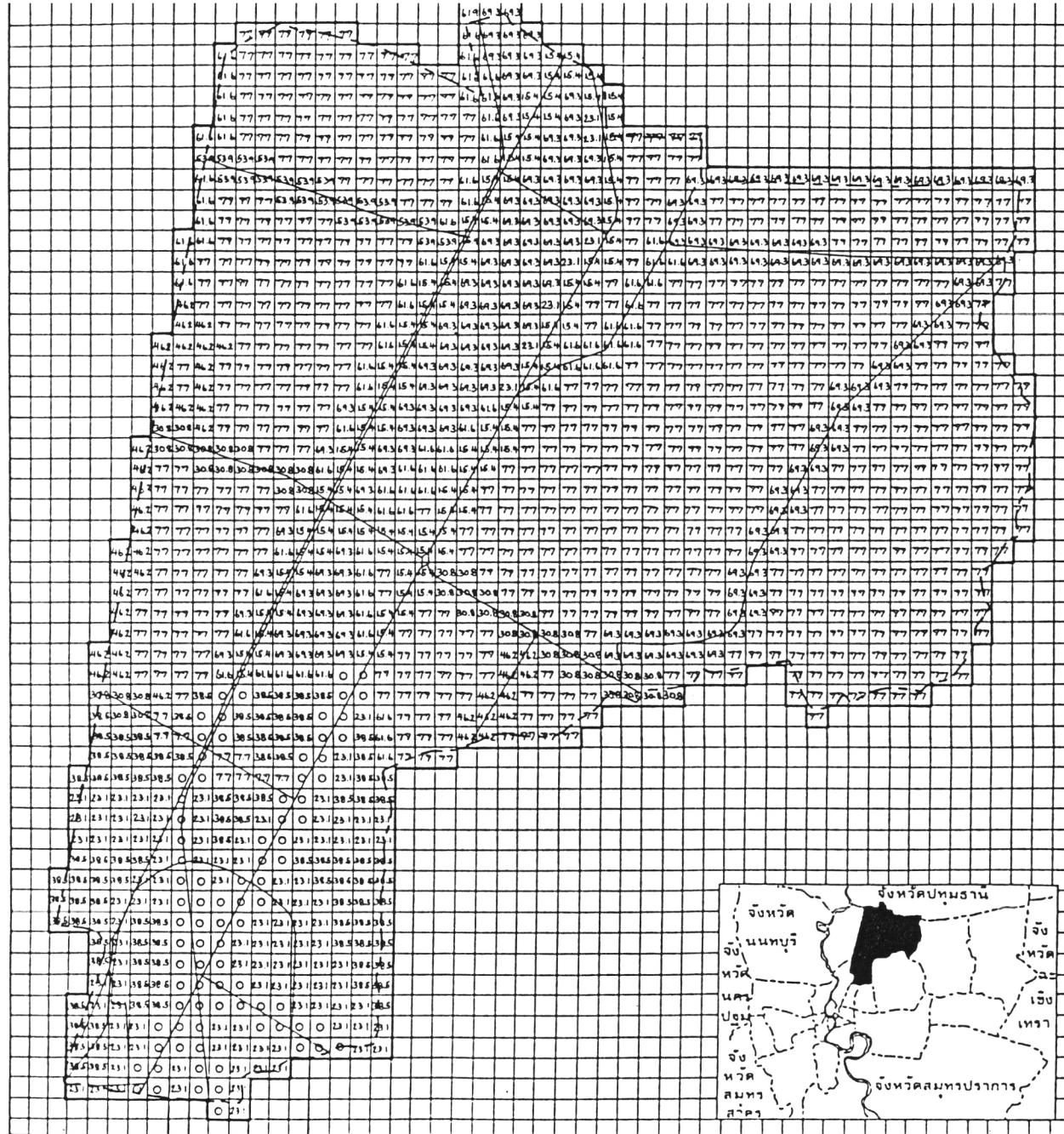
- สัญลักษณ์ : บริเวณที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของ สวนสาธารณะประเภท
- 46 สวนขนาดใหญ่ และสวนบ้านจัดสรร
 - 42.3 สวนขนาดใหญ่
 - 3.7 สวนบ้านจัดสรร
 - 0 ไม่อยู่ในรัศมีการให้บริการของ สวนสาธารณะ



ที่มา : จากแผนที่ 3.20

มาตราส่วน

0 700 1400 2100 2800 เมตร

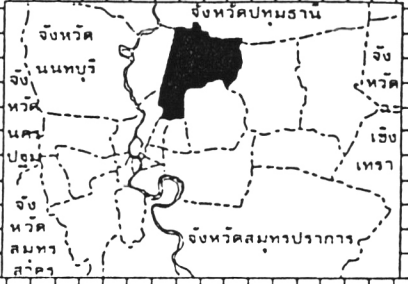


ศึกษาภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.17 แสดง : ค่าศึกษาภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจก : ราคาที่ดิน

สัญลักษณ์ : บริเวณที่ราคาที่ดิน.... (บาท/ไร่)

- 77 ๑๐,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐
- 69.3 ๒๐,๐๐๑ - ๔๐,๐๐๐
- 61.6 ๔๐,๐๐๑ - ๘๐,๐๐๐
- 53.9 ๘๐,๐๐๑ - ๑๒๐,๐๐๐
- 46.2 ๑๒๐,๐๐๑ - ๑๖๐,๐๐๐
- 38.5 ๑๖๐,๐๐๑ - ๒๐๐,๐๐๐
- 30.8 ๒๐๐,๐๐๑ - ๒๕๐,๐๐๐
- 23.1 ๒๕๐,๐๐๑ - ๓๐๐,๐๐๐
- 15.4 ๓๐๐,๐๐๑ - ๓๕๐,๐๐๐
- 7.7 ๓๕๐,๐๐๑ - ๔๐๐,๐๐๐
- 0 มากกว่า ๔๐๐,๐๐๐



ที่มา : จากแผนที่ ๔.8

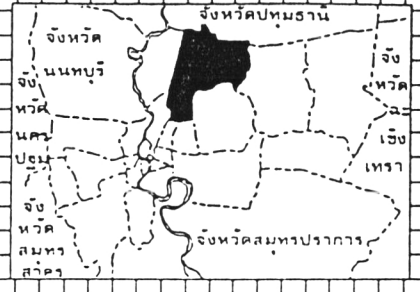
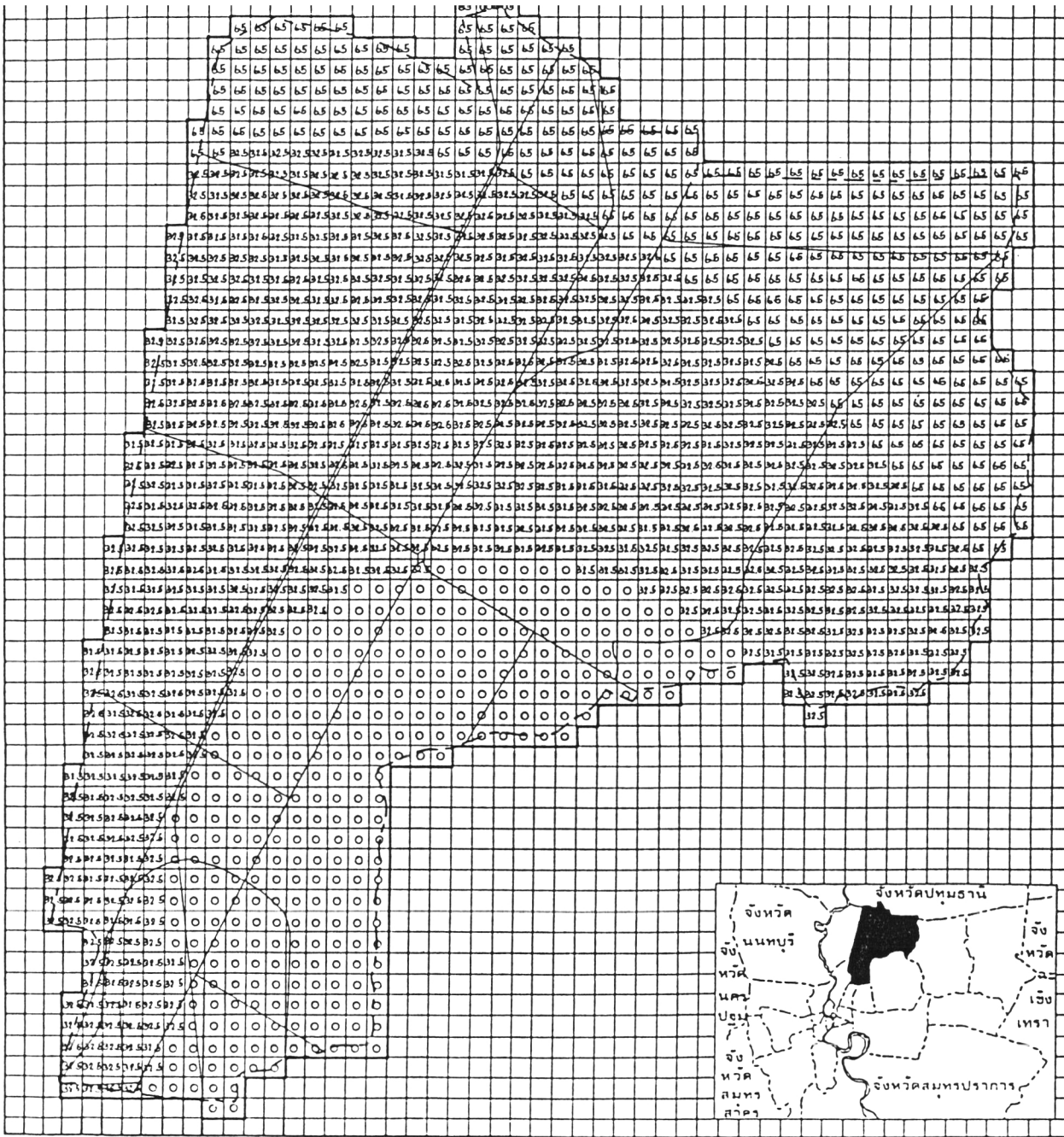


ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.18 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย โดยวัดจาก : แผ่นดินทุก

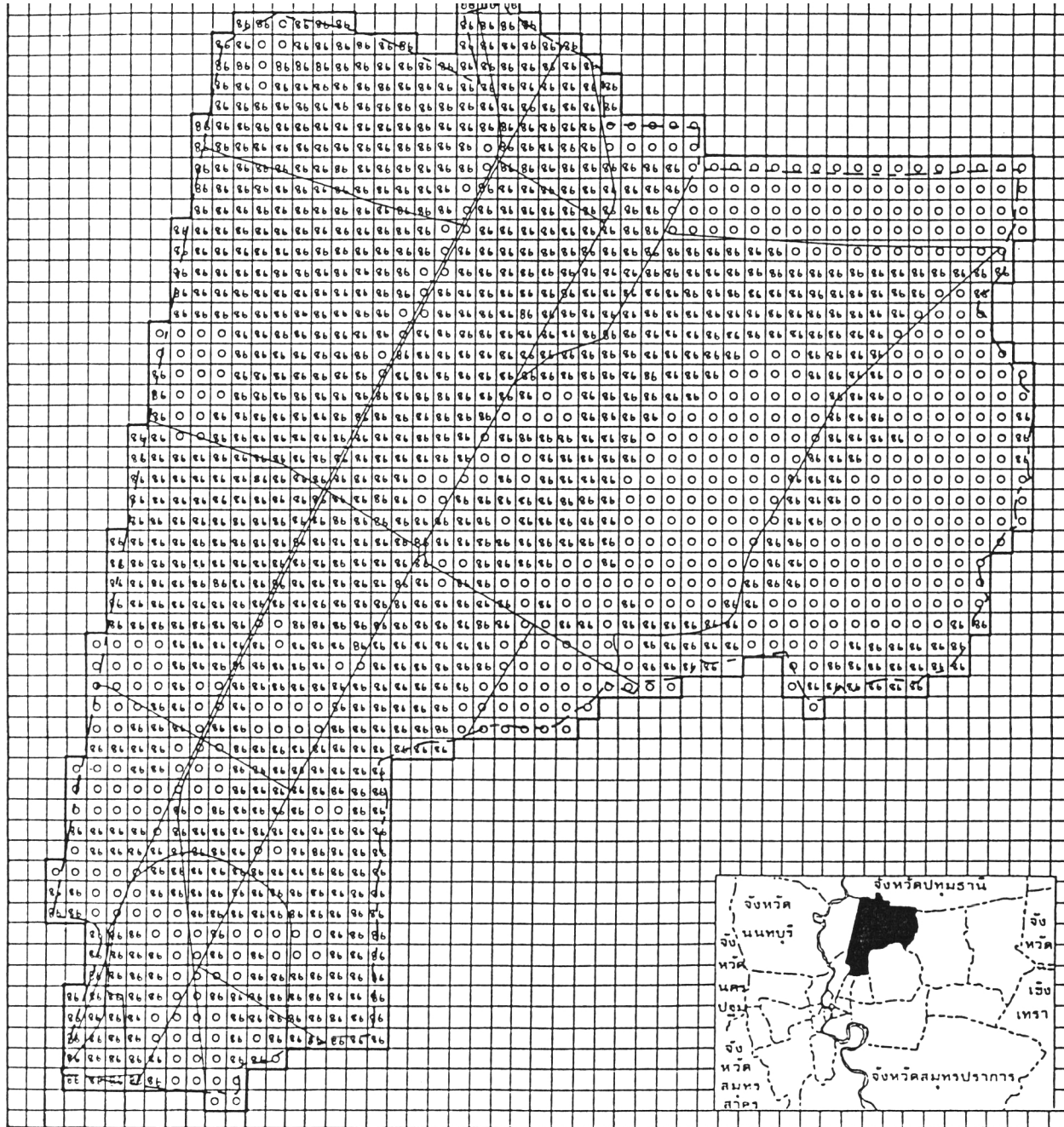
สัญลักษณ์ : บริเวณที่แผ่นดินทุก.... (ชม./๐)

- 65 น้อยกว่า ๔
- 32.5 ระหว่าง ๔ - ๑๐
- 0 มากกว่า ๑๐



ที่มา : จากแผนที่ 3.5





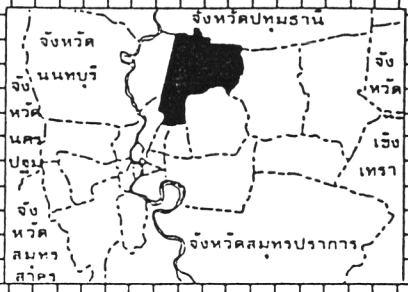
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.19

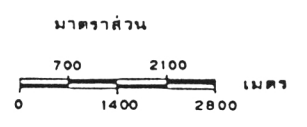
แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ
การอยู่อาศัย โดยวัดจาก :
พื้นที่น้ำท่วม

สัญลักษณ์ : บร.เวทสี่

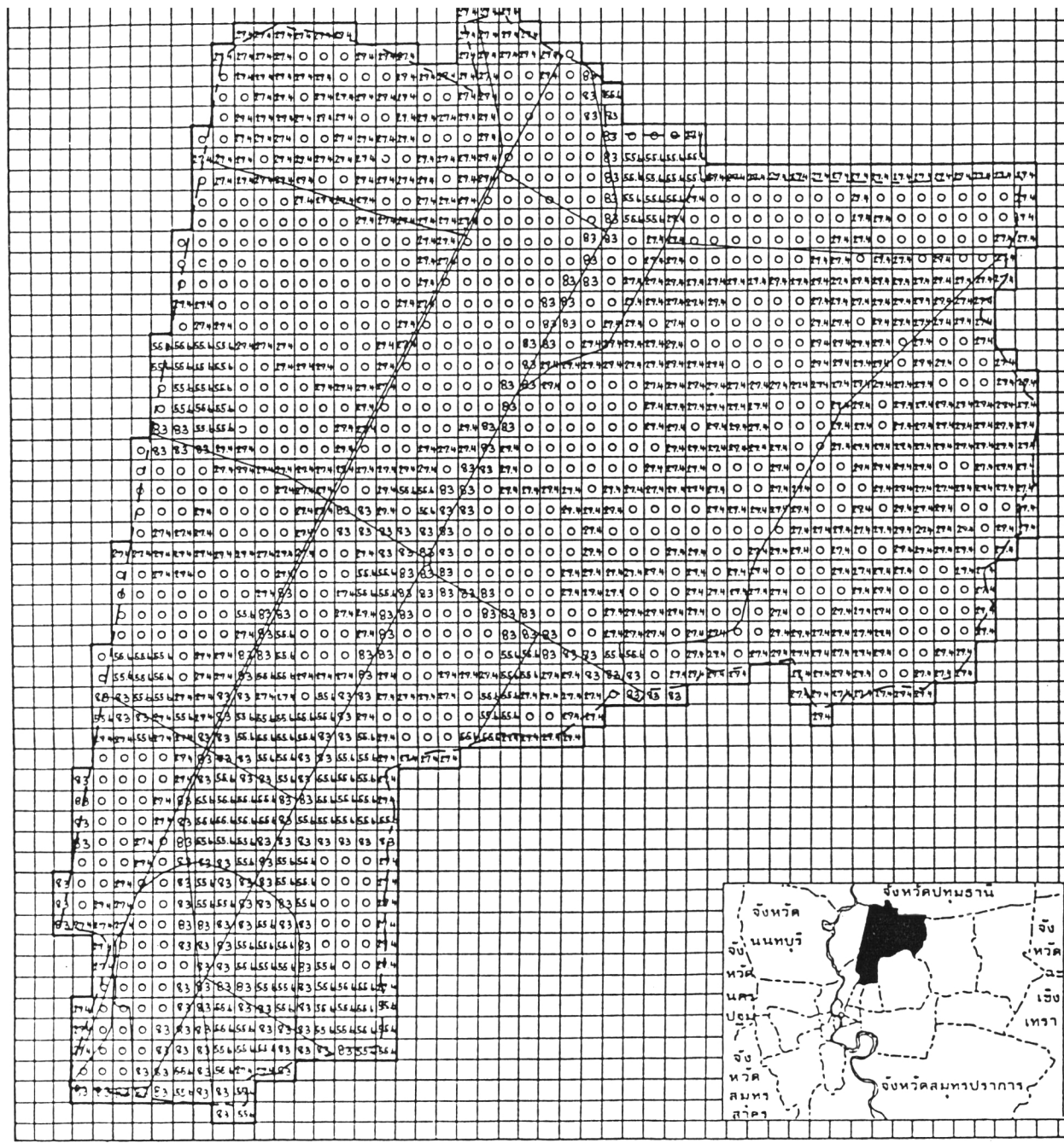
- 86 ไม่มีปัญหาน้ำท่วมเชิง
- 0 มีปัญหาน้ำท่วมเชิง



ที่มา : จากแผนที่ 3.6

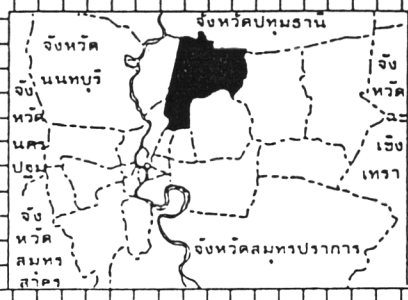


ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

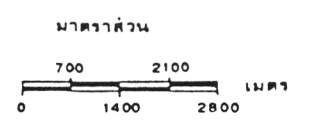
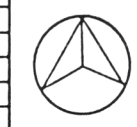


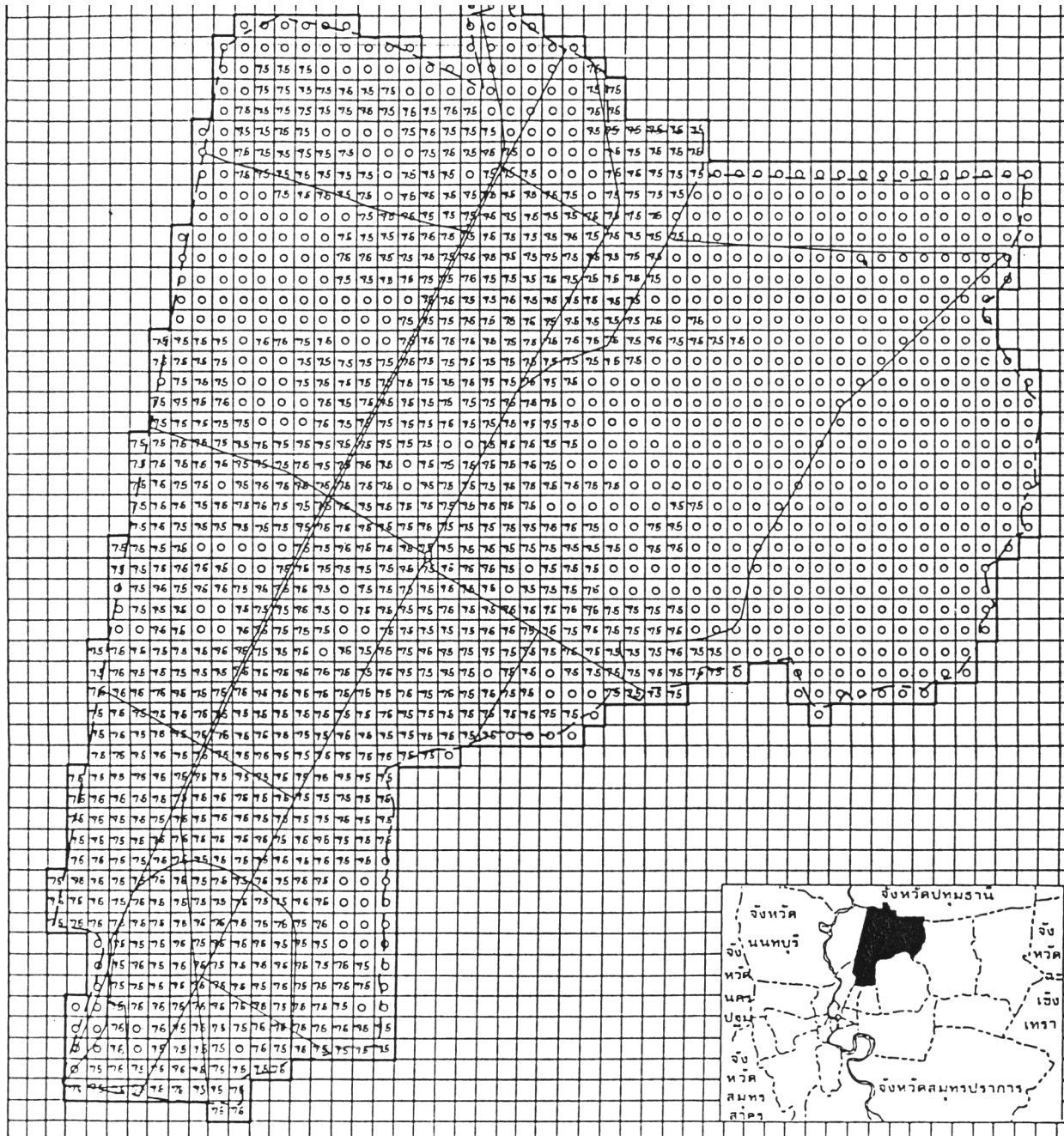
แผนที่ 5.20 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยวัดจาก : การระบายน้ำ

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่ระบายน้ำประเภท
- 83 ท่อระบายน้ำตามแนวลนสายประธาน
 - 556 ท่อระบายน้ำตามแนวลนซอย
 - 274 ทางระบายน้ำธรรมชาติ
 - 0 ไม่มีระบบระบายน้ำ
- (ดู, คลอง, และลำธาร)



ที่มา : จากแผนที่ 3.16

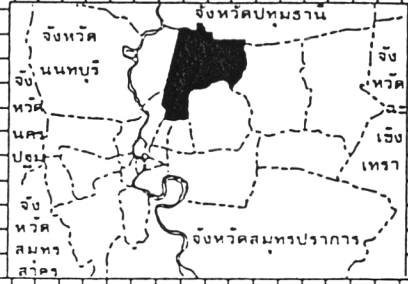




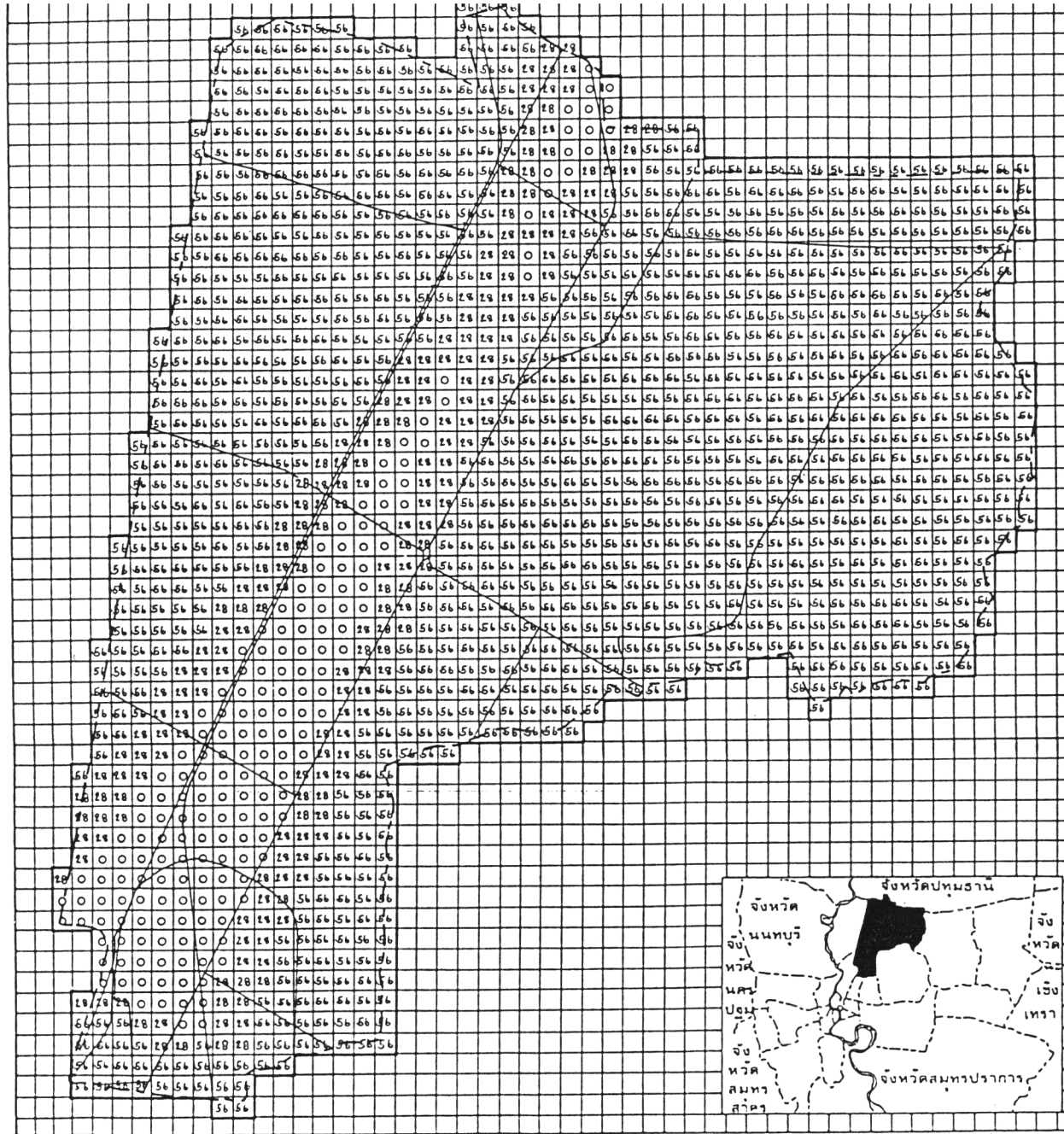
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.21 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ
การอยู่อาศัย โดยวัดจาก :
การเก็บขยะ

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่
- 75 ได้รับการจัดการจัดการเก็บขยะ
 - 0 ไม่ได้รับการจัดการจัดการเก็บขยะ



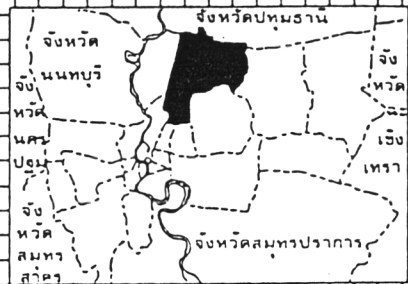
ที่มา : จากแผนที่ 3.17



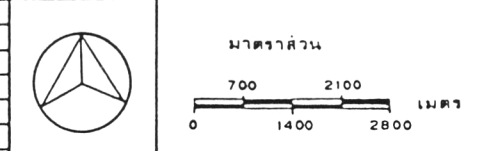
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.22 แสดง : ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ การอยู่อาศัย โดยวัดจาก : พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน

- สัญลักษณ์ : บริเวณที่
- 56 อยู่นอกพื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน
 - 28 อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางบินตะวันออก หรือตะวันตก
 - 0 อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางบินตะวันออก และตะวันตก



ที่มา : จากแผนที่ 3.23

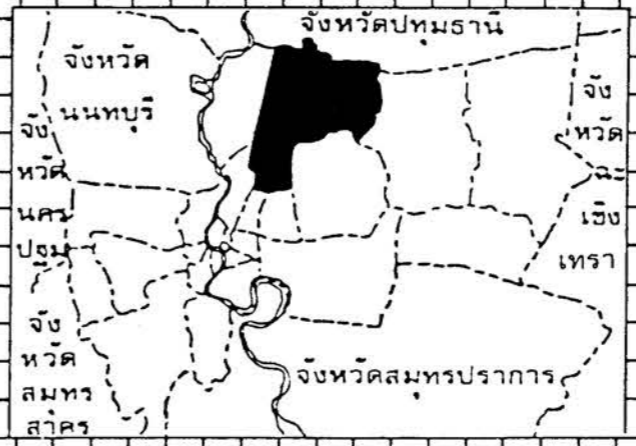
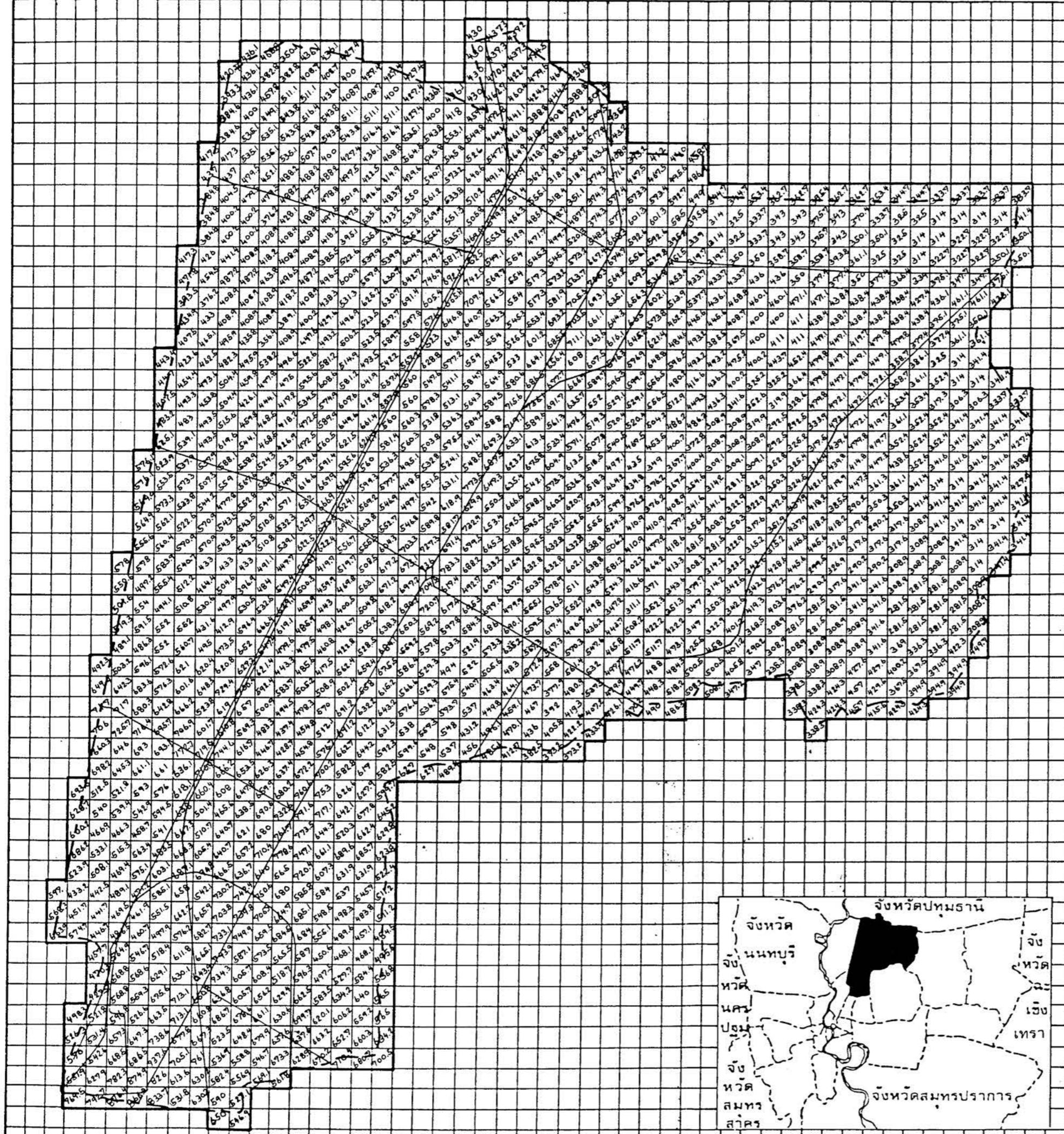


ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.24

แสดง : ค่ารวมศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย

สัญลักษณ์ :



ที่มา : จากแผนที่ 5.7 - 5.23



ฉ. การแบ่งระดับศักยภาพ

จากแผนที่ ๕.๒๔ จะนำค่าคะแนนรวมของปัจจัยสำคัญในแต่ละตารางกริดมาจัดแบ่งระดับศักยภาพ โดยใช้สมการ

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

$$k = \text{จำนวนชั้นของศักยภาพ}$$

$$n = \text{จำนวนตารางกริดทั้งหมด} = ๑,๕๔๗ \text{ ตารางกริด}$$

ผลจากการคำนวณได้ค่า $k = 11.53$ นั่นคือ ค่าระดับศักยภาพจะมีทั้งหมด ๑๒ ระดับ

เมื่อทราบจำนวนระดับศักยภาพแล้วจะได้กำหนดอันตรภาคชั้น (Class Interval) แต่ละระดับศักยภาพ โดยคำนวณจากสูตร

$$\begin{aligned} \text{อันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{๘๗๖.๕ - ๒๔๑.๕}{๑๒} \\ &= ๕๔.๕๗๕ \end{aligned}$$

สรุปได้ว่าอันตรภาคชั้นในแต่ละระดับศักยภาพ = ๕๐ การจัดลำดับศักยภาพจะจัดจากระดับศักยภาพสูงสุด (ระดับที่ ๑) ลงมาถึงระดับศักยภาพต่ำสุด (ระดับที่ ๑๒) ดังแสดงอยู่ในตาราง ๕.๕ และแผนที่ ๕.๒๕

จากแผนที่ ๕.๒๕ จะนำมาจัดศักยภาพเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ ๕ กลุ่มดังปรากฏอยู่ในตาราง ๕.๕

ตาราง ๕.๔ ช่วงคะแนนและจำนวนตารางรวมของค่าคะแนนศักยภาพแต่ละระดับ

ระดับศักยภาพที่	ช่วงคะแนน	จำนวนตารางรวม
๑	๘๓๐ - ๘๘๐	๔
๒	๗๘๐ - ๘๓๐	๕
๓	๗๓๐ - ๗๘๐	๒๖
๔	๖๘๐ - ๗๓๐	๗๕
๕	๖๓๐ - ๖๘๐	๑๔๑
๖	๕๘๐ - ๖๓๐	๑๕๖
๗	๕๓๐ - ๕๘๐	๒๕๐
๘	๔๘๐ - ๕๓๐	๑๙๕
๙	๔๓๐ - ๔๘๐	๒๒๒
๑๐	๓๘๐ - ๔๓๐	๑๖๔
๑๑	๓๓๐ - ๓๘๐	๑๗๑
๑๒	๒๘๐ - ๓๓๐	๑๓๘
รวม	-	๑,๕๔๗

ที่มา : แผนที่ ๕.๒๔

ตาราง ๕.๕ กลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับศักยภาพ	จำนวนตารางรวม
ศักยภาพสูงมาก	๗๓๐ - ๘๘๐	๑, ๒, ๓	๓๕
ศักยภาพสูง	๕๘๐ - ๗๓๐	๔, ๕, ๖	๓๗๒
ศักยภาพปานกลาง	๔๘๐ - ๕๘๐	๗, ๘	๔๕๕
ศักยภาพต่ำ	๓๘๐ - ๔๘๐	๙, ๑๐	๓๘๖
ศักยภาพต่ำมาก	๒๘๐ - ๓๘๐	๑๑, ๑๒	๓๐๙

ที่มา : ตาราง ๕.๔

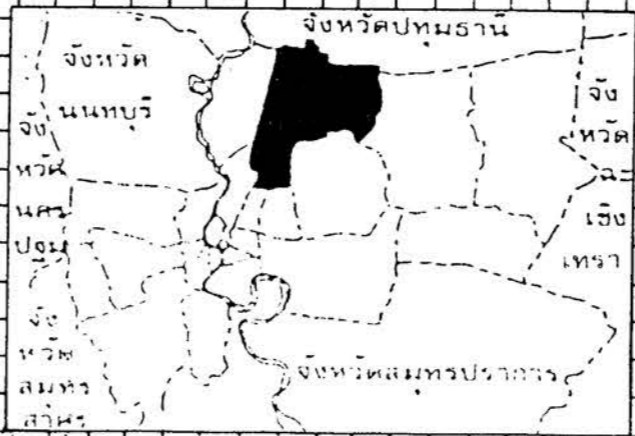
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.25

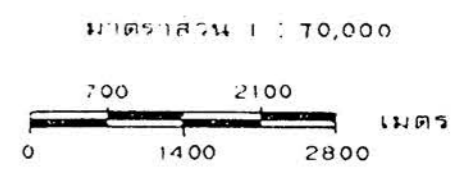
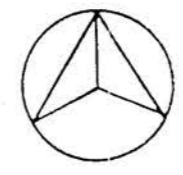
แสดง : ระดับศักยภาพของพื้นที่
เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

สัญลักษณ์ :

	ระดับ 1	830 - 880	คะแนน
	" 2	780 - 830	"
	" 3	730 - 780	"
	" 4	680 - 730	"
	" 5	630 - 680	"
	" 6	580 - 630	"
	" 7	530 - 580	"
	" 8	480 - 530	"
	" 9	430 - 480	"
	" 10	380 - 430	"
	" 11	330 - 380	"
	" 12	280 - 330	"



ที่มา : จากแผนที่ 5.25



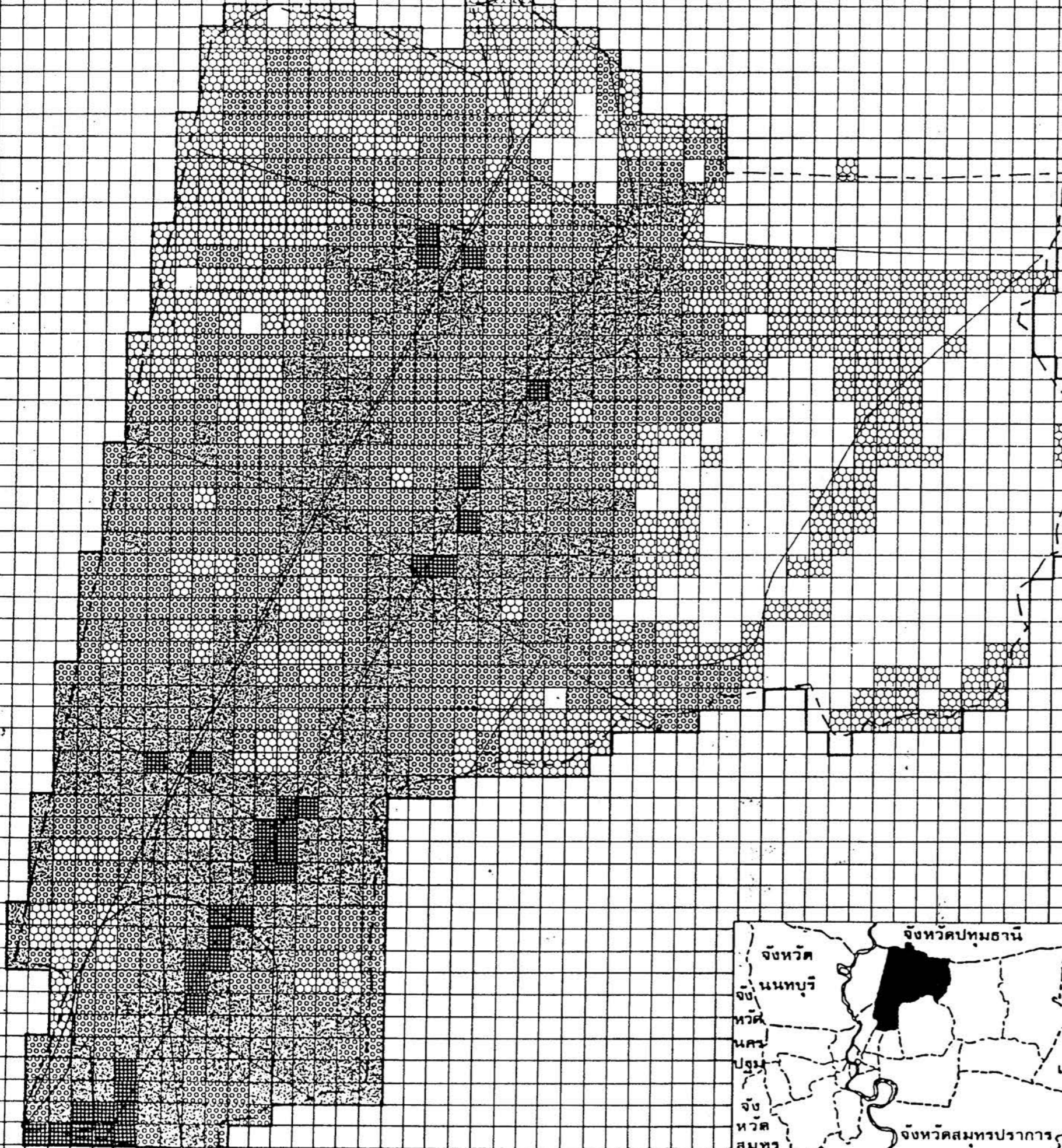
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.26

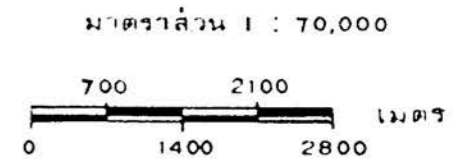
แสดง : กลุ่มศักยภาพของพื้นที่
เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

สัญลักษณ์ :

-  ศักยภาพสูงมาก
-  ศักยภาพสูง
-  ศักยภาพปานกลาง
-  ศักยภาพต่ำ
-  ศักยภาพต่ำมาก



ที่มา : จากแผนที่ 5.25



จากตาราง ๔.๕ นำมาจัดทำแผนที่ ๔.๒๖ โดยสรุปผลได้ดังนี้

๑. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนสายหลักของเขต โดยเฉพาะถนนพหลโยธิน ตั้งแต่คลองบางซื่อ (ต่อ เขตพญาไท) ถึงสามแยกเกษตร (โดยประมาณ) ในแขวงลาดยาว นอกจากนั้นจะมีประปรายตามพื้นที่ริมถนนพหลโยธินตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์สมาคมคี่ถึงชุมชนสะพานใหม่, บริเวณชุมชนตลาดวัดน่านนท์ และบริเวณสี่แยกบางเขน
๒. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่ตามแนวถนนสายหลักและรองของเขต เช่น ถนนพหลโยธิน ตั้งแต่บริษัทขนส่งสายเหนือ (ตลาดหมอชิต) ถึงถนนจันทบุรีเบกษา (โดยประมาณ), ถนนวิภาวดีรังสิตตั้งแต่คลองบางซื่อ (ต่อ เขตพญาไท และห้วยขวาง) ถึงโรงเรียนตำรวจ และตั้งแต่สี่แยกหลักสี่ถึงแยกถนนสรองประชา (โดยประมาณ), ถนนลาดพร้าวและถนนงามวงศ์วานตลอดแนว, ถนนแจ้งวัฒนะตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์สมาคมคี่ถึงสี่แยกหลักสี่ (โดยประมาณ) และถนนรามอินทราตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์สมาคมคี่ถึงศูนย์รักษาความปลอดภัยกองบัญชาการทหารสูงสุด

จากกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากและสูงในการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น ในปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณเหล่านี้ได้ถูกใช้ประโยชน์ไปในการก่อสร้างแล้ว (Built-up Area) ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว จึงมีความพร้อมทางด้านต่าง ๆ มากโดยเฉพาะด้านบริการชุมชน (สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ) กล่าวคือ มีความสะดวกในการเข้าถึงเป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะอยู่ใกล้หรือติดถนนสายหลักและรองของเขต เมื่อพื้นที่ตั้งอยู่ใกล้หรือติดถนนสายหลักและรองของเขตจึงทำให้ได้รับบริการอื่น ๆ ตามไปด้วย เช่น น้ำประปา, รถยนต์โดยสารประจำทาง, การระบายน้ำ, การเก็บขยะ ฯลฯ นอกจากนั้นพื้นที่ที่อยู่ติดถนนสายหลักและรองยังเป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชนที่สำคัญ ๆ เช่น ตลาด, ศูนย์การค้า, สถานรักษาพยาบาล, สถานศึกษา รวมถึงที่ทำการของรัฐบาลด้วย จากเหตุผลที่กล่าวมานี้ต่างก็เอื้อลู่ให้บริเวณต่าง ๆ เหล่านี้มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับสูง

๓. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนนสายหลักและรองมากกว่าพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑ และ ๒ (อยู่หลังพื้นที่กลุ่มที่ ๑ และ ๒) พื้นที่ในกลุ่มนี้มีอยู่เป็นจำนวนมากและจะอยู่ไกลเคียงหรือติดต่อกันเป็นพื้นที่ผืนใหญ่ ซึ่งโดยมากจะอยู่ทางซีกตะวันตกของพื้นที่เขต

กลุ่มพื้นที่นี้จะมีระดับศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่ำกว่า ๒ กลุ่มแรก ทั้งนี้เพราะลักษณะที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลักและรองมากกว่า ๒ กลุ่มแรก บางแห่งก็อาจจะอยู่ติดริมถนนเกือบตลอดแนว เช่น ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นถนนสายรองสายหนึ่ง (เฉพาะช่วงสี่แยกหลักสี่ถึงคลองประปา) แต่ระดับศักยภาพในการพัฒนาจะต่ำกว่าพื้นที่ริมถนนสายรองเส้นอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ริมถนนแจ้งวัฒนะในช่วงดังกล่าวเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ เช่น การสื่อสารแห่งประเทศไทยและเขตทหาร โดยสถานที่ราชการต่าง ๆ ไม่ได้มีผลต่อการให้บริการชุมชนใด ๆ เลย กลับจะเป็นพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนด้วยซ้ำไป ด้วยเหตุนี้พื้นที่บริเวณดังกล่าวจึงมีระดับศักยภาพในการพัฒนาไม่สูงเท่า ๒ กลุ่มแรก

ส่วนในบริเวณอื่น ๆ จะเป็นพื้นที่ว่างโดยส่วนใหญ่ โดยพื้นที่ว่างเหล่านี้ยังไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร ทั้งนี้เพราะรูปแบบการขยายตัวของชุมชนในเขตบางเขนมักจะขยายไปตามแนวถนนโดยเฉพาะริมถนนสายหลักและรอง ทำให้พื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปหรือพื้นที่ที่อยู่หลังบริเวณดังกล่าวถูกละทิ้ง ไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร เช่น พื้นที่ในแขวงคลองถนน (ถนนพหลโยธิน), แขวงตลาดบางเขน (ถนนวิภาวดีรังสิต) ฯลฯ

นอกเหนือจากบริเวณต่าง ๆ ที่กล่าวแล้ว ก็จะมีพื้นที่ที่อยู่ตามแนวถนนสายท้องถิ่นที่สำคัญของเขต เช่น ถนนสรองประชา, ถนนเชิดวุฒากาศ, ถนนเพิ่มสิน และถนนวัดเกาะ

๔. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ถัดจากพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑, ๒ และ ๓ เช่น ด้านตะวันตกและด้านเหนือของแขวงสีกัน, ด้านใต้ของแขวงอนุสาวรีย์และตลาดบางเขน นอกจากนั้นจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ตามแนวถนนสายท้องถิ่นที่สำคัญของเขต โดยเฉพาะถนนท่าแร้ง - ออเงิน - สายไหม

๕. กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำมากในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ชุกตะวันออกของเขต ได้แก่ บริเวณตอนเหนือของแขวงสายไหม, ด้านตะวันออกของแขวงคลองถนน, พื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงออเงินและท่าแร้ง โดยพื้นที่บริเวณต่าง ๆ เหล่านี้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม

จากกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำและต่ำมากในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากแนวถนนสายหลักและรองมากกว่าพื้นที่ในกลุ่มที่ ๑, ๒ และ ๓ เส้นทางคมนาคมมีน้อยและไม่ทั่วถึง ทำให้ไม่มีความสะดวกในการเดินทาง จากลักษณะที่ตั้งและเส้นทางคมนาคมขนส่งที่มีลักษณะด้อยกว่า ๓ กลุ่มแรก อีกทั้งยังขาดบริการชุมชนต่าง ๆ อีกมาก เช่น น้ำประปา

โทรศัพท์, สถานรักษาพยาบาล, ตลาด ฯลฯ ด้วยเหตุดังกล่าวเป็นผลให้พื้นที่เหล่านี้มีการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองเข้ามา พื้นที่จึงยังคงเป็นเกษตรกรรมโดยส่วนใหญ่

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

จากการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองและวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยที่ผ่านมา ทำให้ทราบว่าพื้นที่ใดมีศักยภาพในการพัฒนาสูงหรือต่ำ พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงย่อมแสดงให้เห็นว่า พื้นที่นั้นมีความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองได้ดีกว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำ เพื่อความเหมาะสมในการพิจารณาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง จึงควรกำหนดใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงสุดก่อน แล้วจึงกำหนดใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงรอง ๆ ลงไปตามลำดับ ส่วนพื้นที่ที่ใช้รองรับการขยายตัวของชุมชนจะมีขอบเขตเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและความต้องการใช้ที่ดินเพิ่มในอนาคตด้วย

จากตาราง ๔.๒๐ แสดงให้เห็นถึงจำนวนประชากรและความต้องการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงเวลาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๕, ๖ และ ๗ รวมทั้งแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๒, ๓ และ ๔ ซึ่งผลปรากฏว่า ในที่สุดท้ายของแผนฉบับต่าง ๆ ต้องการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนเพิ่มดังนี้

พ.ศ. ๒๕๒๔ ต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๖ ประมาณ ๗,๑๑๖.๓๔ ไร่

พ.ศ. ๒๕๓๔ ต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๔ ประมาณ ๑๑,๐๖๗.๖๔ ไร่

พ.ศ. ๒๕๓๔ ต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๓๔ ประมาณ ๑๑,๐๖๗.๗๗ ไร่

การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองในแต่ละช่วงเวลาดังกล่าว จะพิจารณาจากพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง (แผนที่ ๕.๖) ประกอบกับระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย (แผนที่ ๕.๒๕) โดยนำผลจากแผนที่ทั้ง ๒ แผ่นดังกล่าวมาจัดทำเป็นตารางแสดงจำนวนพื้นที่โล่งว่างในแต่ละระดับศักยภาพ (ตาราง ๕.๖)

ตาราง ๕.๖ จำนวนพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

ระดับ ศักยภาพ	จำนวนพื้นที่รวม		Built-up Area ^๑		จำนวนพื้นที่โล่งว่าง ^๒	
	ตาราง กริด	ไร่	ตาราง กริด	ไร่	ตาราง กริด	ไร่
๑	๔	๓๐๖.๔๐	๔.๐๐	๓๐๖.๔๐	-	-
๒	๕	๓๘๓.๐๐	๕.๐๐	๓๘๓.๐๐	-	-
๓	๒๖	๑,๙๙๑.๖๐	๒๐.๗๕	๑,๕๘๙.๘๕	๕.๒๕	๔๐๒.๑๕
๔	๗๕	๕,๗๕๕.๐๐	๕๖.๒๕	๕,๓๐๘.๗๕	๑๘.๗๕	๑,๔๓๖.๒๕
๕	๑๔๑	๑๐,๘๐๐.๖๐	๑๐๐.๕๐	๗,๖๙๘.๑๐	๔๐.๕๐	๓,๑๐๒.๕๐
๖	๑๕๖	๑๑,๙๔๙.๖๐	๑๐๗.๒๕	๘,๒๑๕.๓๕	๔๘.๗๕	๓,๗๓๔.๒๕
๗	๒๕๐	๑๙,๑๕๐.๐๐	๑๖๖.๐๐	๑๒,๗๑๕.๖๐	๘๔.๐๐	๖,๔๓๔.๔๐
๘	๑๙๕	๑๔,๙๓๗.๐๐	๙๒.๗๕	๗,๑๐๔.๖๕	๑๐๒.๒๕	๗,๘๓๒.๓๕
๙	๒๒๒	๑๗,๐๐๕.๒๐	๖๐.๐๐	๔,๕๙๖.๐๐	๑๖๒.๐๐	๑๒,๔๐๙.๒๐
๑๐	๑๖๔	๑๒,๕๖๒.๔๐	๑๖.๕๐	๑,๒๖๓.๙๐	๑๔๗.๕๐	๑๑,๒๙๘.๕๐
๑๑	๑๗๑	๑๓,๐๙๘.๖๐	๘.๕๐	๖๕๑.๑๐	๑๖๒.๕๐	๑๒,๔๔๗.๕๐
๑๒	๑๓๘	๑๐,๕๗๐.๘๐	๓.๗๕	๒๘๗.๒๕	๑๓๔.๒๕	๑๐,๒๘๓.๕๕
รวม	๑,๕๔๗	๑๑๘,๕๐๐.๒๐	๖๔๑.๒๕	๔๙,๑๑๙.๗๕	๙๐๕.๗๕	๖๙,๓๘๐.๔๕

ที่มา : ^๑ วัสดุจากแผนที่ ๕.๕^๒ วัสดุจากแผนที่ ๕.๖

จากตาราง ๕.๖ สามารถนำมากำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองได้ตามตาราง ๕.๗

ตาราง ๕.๗ พื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มและพื้นที่ที่เปิดใช้ในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองใน พ.ศ. ๒๕๒๙, ๒๕๓๔ และ ๒๕๓๙

พ.ศ.	พื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่ม ^๑	พื้นที่ที่เปิดใช้ ^๒	พื้นที่ที่เปิดเกินความต้องการ	หมายเหตุ
๒๕๒๙	๗,๑๑๖.๓๙	๘,๖๗๔.๙๕	๑,๕๕๘.๕๖	เป็นพื้นที่ในระดับศักยภาพ ๓,๔,๕,๖
๒๕๓๔	๑๑,๐๖๗.๖๙	๑๔,๒๖๖.๗๕	๓,๑๙๙.๐๖	เป็นพื้นที่ในระดับศักยภาพ ๗,๘
๒๕๓๙	๑๑,๐๖๗.๗๗	๑๒,๔๐๙.๒๐	๑,๓๔๑.๔๓	เป็นพื้นที่ในระดับศักยภาพ ๙
รวม	๒๙,๒๕๑.๘๕	๓๕,๓๕๐.๙๐	๖,๐๙๙.๐๕	-

ที่มา : ^๑ จากตาราง ๔.๒๐

^๒ จากตาราง ๕.๕

จากตาราง ๕.๗ สรุปได้ว่าในอนาคต ๑๓ ปี นับจาก พ.ศ. ๒๕๒๗-๒๕๓๙ (ปีสุดท้ายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๗ และแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๔) เขตบางเขนต้องการใช้พื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ ๒๙,๒๕๑.๘๕ ไร่ และสามารถเปิดใช้พื้นที่ได้ประมาณ ๓๕,๓๕๐.๙๐ ไร่ นับว่าเกินความต้องการใช้ประมาณ ๖,๐๙๙.๐๕ ไร่ ส่วนขอบเขตของพื้นที่ที่เหมาะสมที่เปิดใช้รองรับการขยายตัวของชุมชนในช่วงเวลาต่าง ๆ ดูได้จากแผนที่ ๕.๒๗

จำนวนพื้นที่ที่เปิดใช้ในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองดังกล่าวข้างต้น อาจไม่เพียงพอกับความต้องการใช้ในการพัฒนาหรือโครงการพิเศษของรัฐเกิดขึ้น ที่สำคัญคือ การขยายพื้นที่ท่าอากาศยานกรุงเทพไปทางด้านตะวันตกในแขวงสีกัน ซึ่งในขณะนี้ (พ.ศ. ๒๕๒๗) กระทรวงคมนาคมได้ให้บริษัท TAM แห่งสหรัฐอเมริกาและบริษัท AIRPORT DE PARIS (ADP) แห่งฝรั่งเศส ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายพื้นที่ท่าอากาศยานกรุงเทพ

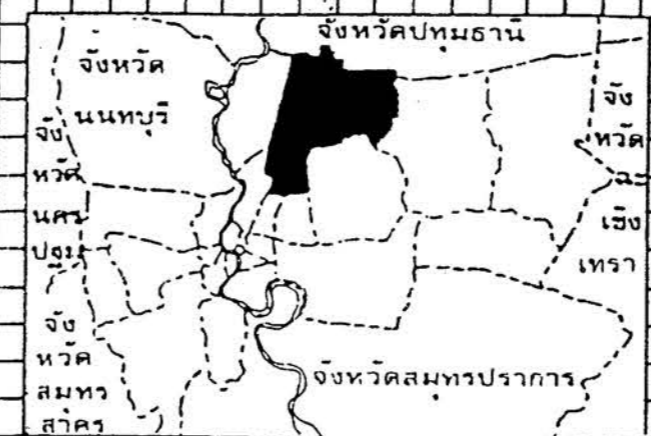
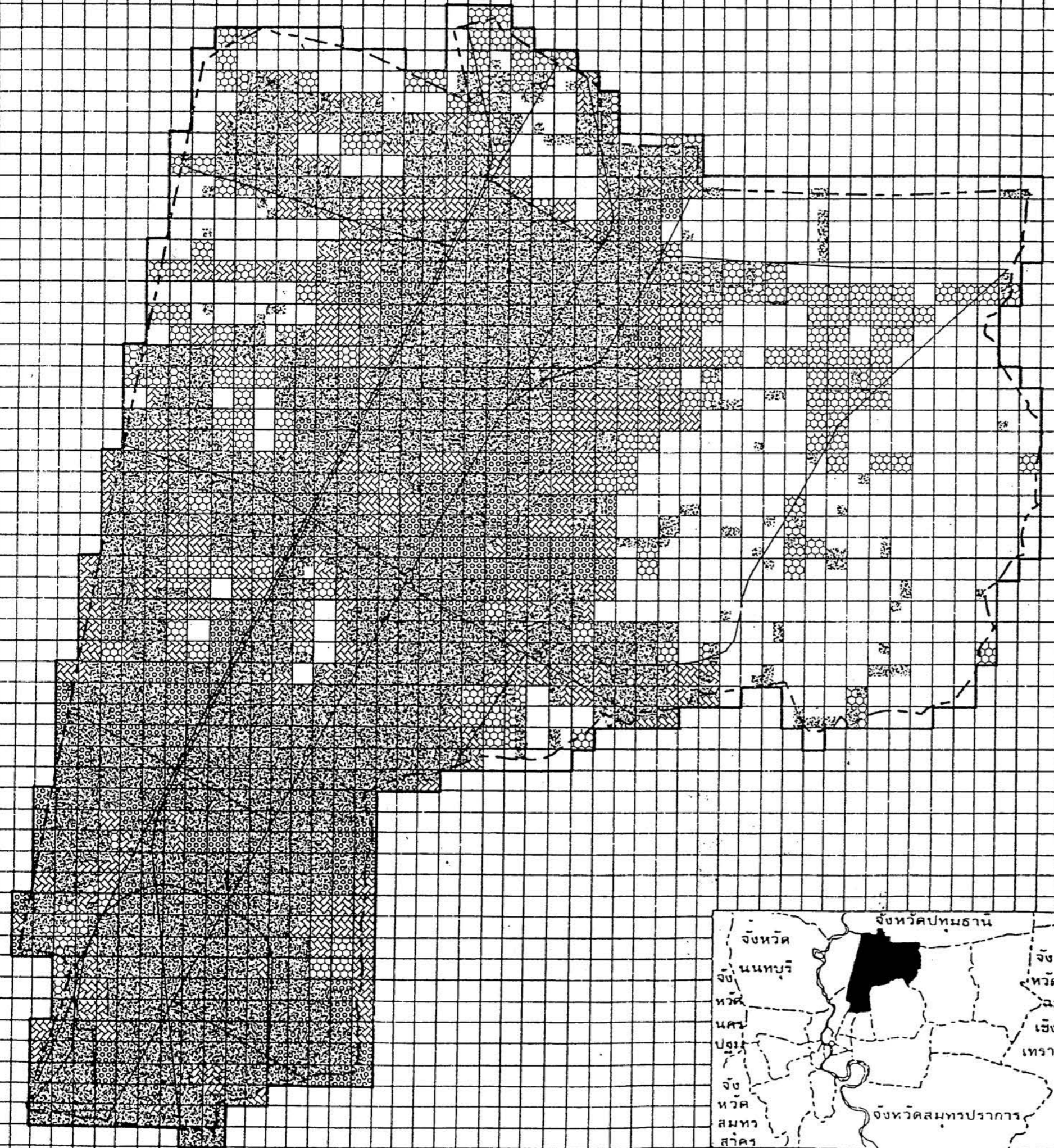
ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่ 5.27

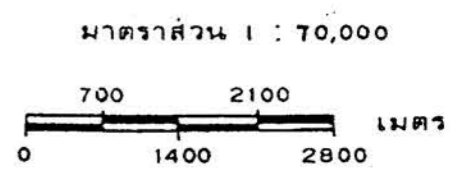
แสดง : พื้นที่ที่เหมาะสมในการ -
รองรับการขยายตัวของ -
ประชากรและชุมชนเมือง

สัญลักษณ์ :

-  พ.ศ. 2526
-  พ.ศ. 2529
-  พ.ศ. 2534
-  พ.ศ. 2539
-  พื้นที่โล่งว่างหรือพื้นที่เกษตร



ที่มา : จากแผนที่ 5.25



ดังกล่าว โดยถ้าวัดผลของการศึกษาออกมาว่ามีความเหมาะสมที่จะขยายและรัฐบาลได้อนุมัติให้ดำเนินการได้ อาจมีผลให้พื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนไม่เพียงพอ กล่าวคือ ถ้าการขยายพื้นที่ทำอากาศยานต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากกว่า ๖,๐๐๐ ไร่ ก็ให้นำพื้นที่ระดับศักยภาพที่ ๑๐ มาใช้ (ดูแผนที่ ๕.๒๕ ประกอบ) แต่ถ้าใช้พื้นที่น้อยกว่าหรือเท่ากับ ๖,๐๐๐ ไร่ ก็จะไม่มีปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ที่เปิดใช้ตามที่ได้ศึกษาไว้ ทั้งนี้เพราะได้เปิดพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมือง เกินไว้เป็นจำนวนถึง ๖,๐๔๔.๐๔ ไร่ (ตาราง ๕.๗)

อย่างไรก็ตามการขยายพื้นที่ทำอากาศยานกรุงเทพเป็นนโยบายระดับชาติ ซึ่งยังไม่ได้กำหนดนโยบายที่แน่นอน ดังจะเห็นได้จากบางกรณีนโยบายที่จะขยายพื้นที่ทำอากาศยานกรุงเทพไปทางด้านตะวันตก แต่บางครั้งก็มีนโยบายที่จะจัดสร้างทำอากาศยานหรือสนามบินแห่งใหม่ ดังเช่นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ ได้ให้การสนับสนุนในการจัดสร้างสนามบินพาณิชย์แห่งใหม่ที่สอง ให้อยู่รอบนอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยศึกษาบริเวณเหมาะสมอื่น ๆ ด้วยนอกเหนือจากหนองงูเห่า