



บทที่ 5

การกำหนดวัตถุประสงค์ และการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดิน

การกำหนดวัตถุประสงค์หรือกำหนดเป้าหมายหลัก ในการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินนั้น จะกำหนดขึ้นจากสภาพปัญหาที่เกิดจากนโยบายหลัก และแผนงานของรัฐทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น ได้แก่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 3 ซึ่งจะส่งผลช่วยสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ และจากความล้มเหลวข้อด้อยของนโยบายการพัฒนาดังกล่าว และสภาพปัญหา จะได้นำมาศึกษาวิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

ก. นโยบายหลักและแผนงานของรัฐ

นโยบายการพัฒนาการใช้ที่ดินของรัฐที่เกี่ยวข้อง และส่งผลกระทบต่อเขต ตามรายละเอียดดังนี้

1. ด้านกายภาพ

- ก) การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
- ข) การจำกัดขนาดของเมือง
- ค) การพัฒนาเมืองแบบรูปแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centric)
- ง) ไม่ส่งเสริมการพัฒนาในพื้นที่น้ำท่วม และแผ่นดินทรุด
- จ) กำหนดพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองเป็นกรอบการพัฒนาเมือง
- ฉ) พัฒนาเมืองให้อยู่ในถนนวงแหวนรอบนอก
- ช) ควบคุมการใช้ที่ดิน
- ซ) ควบคุมอาคาร และสิ่งก่อสร้าง
- ฅ) จัดบริการพื้นฐานสาธารณูปการ
- ญ) การแก้ไขและป้องกันน้ำท่วม
- ฎ) การปรับปรุง ถนน ตรอก ซอย

2. ด้านเศรษฐกิจ

- ก) ชลอการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรม แหล่งงาน ในเขตชุมชนเมือง
- ข) จัดระเบียบหาบเร่ แผงลอย
- ค) การพัฒนารายได้ของกรุงเทพมหานคร และเขต

3. ด้านสังคม-ประชากร

- ก) การพัฒนาด้านสาธารณสุข-ด้านอนามัย
- ข) การพัฒนาด้านการศึกษา
- ค) การพัฒนาด้านสวัสดิการสังคม
- ง) การปรับปรุงชุมชนแออัด
- จ) การให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่มาติดต่อกับทาง

ราชการ

- ฉ) ปรับปรุงฟื้นฟู เมืองย่านที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้าที่มีสภาพเสื่อมโทรม

4. ด้านสิ่งแวดล้อม

- ก) แก้ไขปัญหามลพิษ
- ข) แก้ไขปัญหาขยะมูลฝอย - สิ่งปฏิกูล
- ค) จัดระบบป้องกันน้ำท่วมให้มีประสิทธิภาพ
- ง) จัดสร้างสวนสาธารณะเพิ่มขึ้น
- จ) ปลูกและบำรุงรักษาต้นไม้บริเวณทางเท้า
- ฉ) การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อย

ข. ปัญหาในชุมชนเขตห้วยขวาง

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตห้วยขวางในบทที่ 3 ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และการบริการด้านพื้นฐานต่าง ๆ สามารถสรุปปัญหาในชุมชนด้านต่าง ๆ เพื่อที่จะได้ ทำการวางแผนแก้ไขในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาด้านกายภาพ

- ก) การขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
- ข) ขาดแคลนถนนสายหลัก
- ค) ผิวจราจรจรแคบ และถนนสายสั้น
- ง) การจราจรติดขัด - ทางแยกไม่ได้มาตรฐาน
- จ) ขาดแคลนทางเท้า
- ฉ) ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ และไม่เพียงพอ
- ช) การเดินทางติดต่อภายในพื้นที่
- ฌ) การระบายน้ำไม่ทั่วถึง
- ฎ) แฉ่นดินทรุด
- ฏ) ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่า
- ฎ) การปลูกสร้างอาคารรุกล้ำคู - คลอง (ที่สาธารณะ)
- ฐ) การใช้ที่ดินสิ้นเปลือง
- ด) การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า

2. ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

- ก) ขาดแหล่งงาน
- ข) ขาดแคลนตลาดสด

3. ปัญหาด้านสังคม - ประชากร

- ก) แหล่งชุมชนแออัด
- ข) ทหารเร่ - ผังลอย
- ค) ขาดแคลนสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ง) การบริการการศึกษา
- จ) ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยด้อยคุณภาพ
- ฉ) ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยเบียดเสียดหนาแน่น
- ช) การบริการด้านสาธารณสุข

4. ด้านสิ่งแวดล้อม

- ก) คู คลอง ตื้นเขินสกปรก
- ข) อุตสาหกรรมครอบครัวก่อเหตุเดือดร้อน
- ค) น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบการระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพ
- ง) การจัดเก็บขยะและสิ่งปฏิกูลไม่ทั่วถึง

ค. การกำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษา

การกำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษา จากผลการพิจารณาความสัมพันธ์ของนโยบาย การพัฒนากับปัญหาต่าง ๆ ในเขตห้วยขวางทำให้ทราบถึงความต้องการการพัฒนาด้านต่าง ๆ ทาง ด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคมประชากร และด้านสิ่งแวดล้อม ฉะนั้นการกำหนดวัตถุประสงค์จะยก มาพิจารณาเฉพาะส่วนที่สำคัญ และเกี่ยวข้องในการวางแผนแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของ เขตห้วยขวาง ดังต่อไปนี้

1. ด้านกายภาพ

- ก) การจัดระเบียบการใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง
 - 1) กำหนดรูปแบบและแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนให้มีระเบียบ เพื่อ แก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินปัจจุบัน และป้องกันปัญหาในอนาคต
 - 2) ควบคุมการปลูกสร้างอาคารไม่ให้แออัด โดยกำหนดสัดส่วนพื้นที่ คลุมดิน (G.A.C) และกำหนดความสูงของอาคารให้สัมพันธ์กับที่ว่างระหว่างอาคาร โดยกำหนด อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่คลุมดิน (F.A.R.) ให้เหมาะสมในแต่ละบริเวณ
 - 3) กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับกายภาพพื้นที่และสัมพันธ์กัน ในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน
 - 4) กำหนดขนาดพื้นที่ชุมชน ในการรองรับความต้องการการใช้ที่ดิน ของประชากรในอนาคต และรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามสภาพที่เป็นอยู่
- ข) ปรับปรุงระบบโครงข่ายการคมนาคมและบรรเทาปัญหาการจราจร
 - 1) ปรับปรุงถนน ซอยที่มีสภาพชำรุด
 - 2) สืบรวจจัดสร้างถนน เชื่อมตรอก ซอย ขยายโครงข่ายถนน ผิวจราจรเพื่อความสะดวก ประหยัดเวลาในการเดินทาง
 - 3) ปรับปรุงทางร่วมทางแยก สัญญาณไฟจราจร

- 4) จัดระบบขนส่งมวลชน เพื่อให้สามารถเดินทางทั่วถึงภายในชุมชน
- 5) จัดระบบการจราจรให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน

ค) ปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค

- 1) ปรับปรุงบริการประปาให้มีประสิทธิภาพ และขยายการผลิตให้พอเพียงกับความต้องการของประชาชนในอนาคต
- 2) ขยายบริการโทรศัพท์ โครงข่ายให้ครอบคลุมพื้นที่และเหมาะสมกับสภาพพื้นที่
- 3) กำหนดมาตรการ การควบคุมการใช้น้ำบาดาล เพื่อลดปัญหาแผ่นดินทรุด
- 4) รื้อไล่อาคารที่ปลูกสร้างรुकล้ำคู - คลอง เพิ่มทางระบายน้ำ
- 5) จัดระเบียบอาคารที่ปลูกสร้างริมคู-คลอง ไม่ให้ขวางทางน้ำไหล

ง) ด้านเศรษฐกิจพัฒนาแหล่งงาน รายได้ประชากร และรายได้ของเขต (ท้องถิ่น)

- 1) จัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการสร้างตลาดสดสำหรับชุมชน
- 2) กำหนดย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมที่เหมาะสมและสอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่ รวมทั้งการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดการใช้ที่ดิน บริเวณที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และแผนการใช้ที่ดิน

จ) ด้านสังคม-ประชากร พัฒนาที่อยู่อาศัย-แหล่งเสื่อมโทรม และแหล่งชุมชนแออัด

- 1) จัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่อยู่อาศัย และมีขนาดพอเพียงกับจำนวนประชากรในอนาคต
- 2) พัฒนาบริเวณแหล่งชุมชนแออัด ปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จัดทำทางเดินเท้า และส่งเสริมอาชีพ เป็นต้น
- 3) รื้อย้ายแหล่งชุมชนที่เสื่อมโทรม และ ผิดกฎหมาย โดยกำหนดมาตรการที่จะช่วยเหลือ และจัดที่อยู่อาศัยใหม่ให้

4) จัดมาตรการด้านเคหะสงเคราะห์แก่ผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้มีมาตรฐานที่อยู่อาศัยดีขึ้น

จ) พัฒนาสภาวะแวดล้อม

- 1) ส่งเสริมการจัดสร้างสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ ทั้งของภาครัฐ และภาคเอกชน
- 2) จัดหาพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อจัดสร้างเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น โดยให้สอดคล้องกับความหนาแน่นของประชากร
- 3) รักษาทัศนียภาพ และภูมิทัศน์ ในบริเวณที่มีสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า และชุมชนที่สวยงาม
- 4) ปรับปรุงบริเวณริมคู คลอง เพื่อป้องกันการรुक้า
- 5) ส่งเสริมนโยบายให้ปลูก และบำรุงรักษาต้นไม้บริเวณริมทางเท้า เกาะกลางถนน
- 6) ควบคุมมลภาวะจากอุตสาหกรรมในครัวเรือน

การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคต พ.ศ. 2544

ก. จำนวนประชากร

จำนวนประชากรในอนาคตของเขตห้วยขวาง จากการศึกษาพบว่าได้มีหน่วยงานหลายแห่งได้ทำการศึกษาไว้และผลการศึกษาได้จำนวนประชากรที่คาดประมาณไว้ใน พ.ศ. 2544 มีจำนวนแตกต่างกัน ในที่นี้ผู้ศึกษาได้เลือกจำนวนประชากรที่ศึกษาโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งได้ทำการคาดประมาณประชากรรายแขวง และเขตของกรุงเทพมหานคร ในช่วงเวลาปีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 7 และ 8 (พ.ศ. 2534, 2539 และ 2544) รวมช่วงเวลาวางแผนเป็นระยะเวลา 15 ปี ดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงการคาดการณ์ประชากร รายแขวงของเขตห้วยขวางในอนาคต

	จำนวนประชากร		
	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2544
1. แขวงห้วยขวาง	282,882	322,113	366,301
2. แขวงดินแดง	121,433	137,252	154,934
3. แขวงบางกะปิ	23,023	24,914	26,869
4. แขวงสามเสนนอก	37,115	44,427	52,953
เขตห้วยขวาง	464,453	528,705	601,057

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรที่คาดการณ์ได้ ในปี พ.ศ. 2544

	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่น	
			คน/ตร.กม.	คน/ไร่
เขตห้วยขวาง	601,057	100.00	26,502	42
1 แขวงห้วยขวาง	366,301	60.91	45,005	72
2 แขวงดินแดง	154,934	25.76	35,905	57
3 แขวงบางกะปิ	26,869	4.46	4,968	8
4 แขวงสามเสนนอก	52,953	8.80	11,419	18

ตารางที่ 5.3 แสดงตรรกะในการเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่นประชากร

แขวง	ประชากร								
	จำนวน		ความหนาแน่น		การเปลี่ยนแปลง		อันดับ		ผลต่าง
	2528	2544	2528	2544	จำนวน	ร้อยละ	2528	2544	อันดับที่ เปลี่ยนแปลง
ห้วยขวาง	105,533	366,301	12,966	45,005	32,039	247.10	2	1	1
ดินแดง	86,024	154,934	19,936	35,905	33,912	170.10	1	2	1
บางกะปิ	28,031	26,869	5,183	4,968	-215	2.15	4	4	0
สามเสนนอก	27,686	25,953	5,970	11,419	5,449	91.27	3	3)
เขตห้วยขวาง	247,274	601,057	10,903	26,502	15,598	143.06	-	-	2

จะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรในเขตห้วยขวางปี พ.ศ. 2544 จะมีความหนาแน่นเฉลี่ยทั้งเขตเท่ากับ 26,502 คน ต่อตารางกิโลเมตรหรือ 42 คนต่อไร่ เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรรายแขวง เขตห้วยขวางมีจำนวนประชากรสูงสุด จำนวน 366,301 คน หรือ ร้อยละ 60.91 รองลงมา ได้แก่แขวงดินแดง มีจำนวน 154,934 คน หรือร้อยละ 25.76 ส่วนแขวงบางกะปิ และแขวงสามเสนนอกมีจำนวนประชากรค่อนข้างน้อยเนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นที่ว่าง

ส่วนความหนาแน่นประชากรรายแขวงนั้น จะเห็นได้ว่า แขวงห้วยขวางมีความหนาแน่นประชากรสูงสุด และมีจำนวนสูงกว่าความหนาแน่นเฉลี่ยของเขต

ข. การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

จำนวนประชากรในเขตห้วยขวางในช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2528 ถึง พ.ศ. 2544 รวม 16 ปี เมื่อนำมาจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่

จากการศึกษาตามตารางที่ 5.3 สรุปได้ดังนี้

ผลรวมของอันที่เปลี่ยนไป = 2

$$\begin{aligned} \text{ผลรวมของการเปลี่ยนแปลงอันดับสูงสุด} &= \frac{n^2 - 1}{2} \\ &= \frac{16 - 1}{2} = \frac{15}{2} = 7.5 \end{aligned}$$

ดรรชนีการเปลี่ยนอันดับ (Relocation Index)

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{ผลรวมของอันดับที่เปลี่ยนไป}}{\text{ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด}} \\ &= 0.266 \end{aligned}$$

ค่าใกล้ 0 แสดงว่าความหนาแน่นประชากรมีลักษณะเปลี่ยนไปจากเดิมเล็กน้อย จะเห็นได้ว่าจากตารางข้างต้น ประชากรในเขตห้วยขวางมีดรรชนีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรระหว่างปี พ.ศ. 2528 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 ในพื้นที่ทั้ง 4 แขวงดังนี้ จำนวนความหนาแน่นประชากรจะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเล็กน้อย โดยมีค่าดรรชนีเปลี่ยนอันดับ

(Relocation Index) เพียง 0.266 เท่านั้นโดยแขวงห้วยขวางมีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ มีความหนาแน่น 45,005 คน ต่อตารางกิโลเมตร รองลงมา ได้แก่แขวงดินแดงมีจำนวนความหนาแน่นเพิ่มขึ้น 35,905 คน ต่อตารางกิโลเมตรและแขวงสามเสนนอก มีจำนวนเพิ่มขึ้น 11,419 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนแขวงบางกะปิจะมีจำนวนลดลง ซึ่งจากการคาดประมาณพบว่าจำนวนประชากรมีความหนาแน่นลดลงจาก 5,970 คน ต่อตารางกิโลเมตร เหลือเพียง 5,449 คนต่อตารางกิโลเมตร

กล่าวโดยสรุป ในปี พ.ศ. 2544 ความหนาแน่นประชากรในเขตห้วยขวางจะมีตั้งนี้ แขวงห้วยขวาง และแขวงดินแดง มีความหนาแน่นประชากรสูงประมาณ 50 - 80 คนต่อไร่ แขวงสามเสนนอก และแขวงบางกะปิ มีความหนาแน่นต่ำประมาณ 10 - 20 คนต่อไร่

ค. การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในเขตห้วยขวางนี้ ได้ตั้งเป้าหมายของการวางแผนโดยใช้ปี พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นปีสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 โดยจะคาดประมาณความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับจำนวนประชากรทั้งหมด 601,057 คน สำหรับเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่จะนำมาใช้ประกอบการคาดประมาณพื้นที่ในอนาคตนั้น จะได้อ้างอิงเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น สำนักผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

1. เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่นำมาใช้ประกอบการพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวางมีดังนี้

ก) การใช้ที่ดินประเภทอยู่อาศัย จากการศึกษาการใช้ที่ดิน พบว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตห้วยขวางเป็นประเภทการใช้ที่ดินเป็นหลักและมีพื้นที่มากที่สุดและยังมีความสำคัญสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ด้วย ดังนั้นการพิจารณาเกณฑ์มาตรฐานที่นำมาใช้ประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคต จะพิจารณาความหนาแน่นชุมชนเฉลี่ยเป็นสำคัญโดยคำนึงถึงที่ตั้งและลักษณะของที่อยู่อาศัยในแต่ละแขวงประกอบกัน

สำหรับความหนาแน่นชุมชนรายแขวง และความหนาแน่นชุมชนเฉลี่ยของเขต
ห้วยขวางในปี พ.ศ. 2528 มีดังนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนประชากร ขนาดพื้นที่และความหนาแน่นประชากรรายแขวง

เขต/แขวง	ประชากร	พื้นที่ชุมชน (ไร่)	ความหนาแน่นชุมชน
แขวง			
ห้วยขวาง	105,533	2415.12	43 คน/ไร่
ดินแดง	86,024	2414.46	35 คน/ไร่
บางกะปิ	28,031	1158.77	24 คน/ไร่
สามเสนนอก	27,686	1446.64	19 คน/ไร่
เขต			
ห้วยขวาง	247,274	7434.99	33 คน/ไร่

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาประกอบการพิจารณามีดังนี้

1) เกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ กำหนดความหนาแน่นไว้
ประมาณ 50 - 150 คนต่อไร่ สำหรับชุมชนเมือง

2) เกณฑ์มาตรฐานขององค์การสหประชาชาติ กำหนดให้พื้นที่ชุมชน
มีความหนาแน่นไม่เกิน 50 คน/ไร่

3) เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองกำหนดความหนาแน่นของชุมชน
เพื่ออยู่อาศัย รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
ด้านต่าง ๆ ซึ่งเป็นลักษณะของชุมชนทั่วไป สำหรับกรุงเทพมหานครได้แบ่งความหนาแน่นของชุมชน
ออกเป็น 4 ระดับ (ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 : 7) ดังนี้

- (ก) ความหนาแน่นสูงสุด มีความหนาแน่นเฉลี่ย 75 คน/ไร่
ได้แก่ พื้นที่บริเวณชั้นในเมือง
- (ข) ความหนาแน่นมาก มีความหนาแน่นเฉลี่ย 40 คน/ไร่
ได้แก่พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางเมือง
- (ค) ความหนาแน่นปานกลางมีความหนาแน่นเฉลี่ย 20 คน/ไร่
ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนามานานแล้ว เช่น ย่านสุขุมวิท เขตภาษีเจริญ และ
ราษฎร์บูรณะ
- (ง) ความหนาแน่นเบาบาง มีความหนาแน่นเฉลี่ย 10 คน/ไร่
ได้แก่ บริเวณที่นักอาศัยที่มีการพัฒนาใหม่ในปี พ.ศ. 2528 เขตห้วยขวางมีความหนาแน่นของ
ประชากร สำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 50 คน/ไร่ และเมื่อคิดรวมพื้นที่
พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และองค์ประกอบของชุมชน
อื่น ๆ จะได้เกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 32 คน/ไร่

ดังนั้นการคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง จะใช้เกณฑ์มาตรฐาน
ของสำนักผังเมือง ดังนี้

1. ในพื้นที่แขวงห้วยขวางและแขวงดินแดงเป็นพื้นที่ชุมชนเก่า และชุมชนเก่า - ใหม่
จะใช้เกณฑ์ความหนาแน่นมากคือ 40 คน/ไร่
2. ในพื้นที่แขวงบางกะปิและแขวงสามเสน นอกจะใช้เกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง
คือ 20 คน/ไร่ สำหรับพิจารณาพื้นที่ที่มีความหนาแน่นน้อยไปหาปานกลาง ซึ่งเป็นชุมชนที่มี
การพัฒนาใหม่

การพิจารณาใช้เกณฑ์มาตรฐานทั้ง 2 เกณฑ์ก็เพื่อความเหมาะสมและเพื่อให้เป็นไปตาม
สภาพข้อเท็จจริงของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และเพื่อต้องการให้เขตห้วยขวางเป็นเขตเพื่อการ
พักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีและไม่แออัดซึ่งสอดคล้องกับสภาพทั่วไปของเขตห้วยขวาง ที่มีที่ว่างอยู่
มากที่ยังไม่ได้นำมาพัฒนาใช้ประโยชน์ และราคาที่ดินก็ยังไม่สูงมากนัก

ข) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อ
พาณิชย์กรรม จะพิจารณาจากเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร ในปี
พ.ศ. 2528 ประมาณ 481 คน/ไร่

2) ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมของเขตชั้นในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2528 ประมาณ 419 คน/ไร่

3) ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมของเขตชั้นใน เฉพาะฝั่ง ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2528 ประมาณ 327 คน/ไร่ มาตรฐานของการเคหะ แห่งชาติสำหรับเขตเมือง ประมาณ 670 คน/ไร่

การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคต จะใช้ค่าเฉลี่ยของเขตชั้นใน ฝั่ง ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ประมาณ 327 คน/ไร่

ค) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากนโยบายของ รัฐ ไม่ส่งเสริมให้มีการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งการขยายโรงงานในเขตชุมชนเมือง ดังนั้น เพื่อเป็นการสนับสนุนและสนองนโยบายของรัฐและเพื่อมิให้โรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภท เกิดขึ้นในเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นเขตที่จะส่งเสริมพัฒนาให้เป็นพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย การวางแผนการใช้ที่ดินจะไม่เพิ่มการใช้ที่ดินเพื่อการนี้ ยังคงให้มีพื้นที่เท่าเดิมและสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเป็นคลัง สินค้าก็เช่นเดียวกันคงให้มีพื้นที่เท่าเดิม

ง) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การเพิ่มพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่ ราชการในเขตห้วยขวาง มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นน้อย จะมีเพียงการก่อสร้างเพิ่มเติมในพื้นที่เดิม เท่านั้น และนโยบายของรัฐจะไม่ส่งเสริมให้ตั้งสถานที่ราชการในพื้นที่ชั้นใน ดังนั้นในการวางแผน การใช้ที่ดินในอนาคต จะไม่มีการเพิ่มขยายพื้นที่สถานที่ราชการ

จ) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศึกษา

1). มาตรฐานการศึกษาระดับต่าง ๆที่กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติ

มีดังนี้

ตารางที่ 5.5 แสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

ประเภท โรงเรียน	จำนวน นร./ประชากร (คน)	ร้อยละ	เนื้อที่ต่ำสุด (ไร่)	หมายเหตุ
อนุบาล	60/1,000	6	0.5	ต่อนักเรียน 120 คน
ประถมศึกษา	140/1,000	14	2.5	เพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
มัธยมศึกษา	75/1,000	75	5.0	เพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
มัธยมปลาย	25/1,000	25	5.0	เพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน
อาชีวศึกษา	25/1,000	25	5.0	เพิ่ม 0.5 ไร่ทุก 100 คน

2) เกณฑ์มาตรฐาน ของสำนักผังเมืองในการกำหนดการใช้ที่ดิน สำหรับสถาบันการศึกษาในการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดตามสภาพของพื้นที่โดย ใช้มาตรฐานเดียวกัน ทั้งการศึกษาระดับก่อนประถมศึกษาจนถึงมัธยมศึกษา ดังนี้

เขตชั้นใน	260	คน/ไร่
เขตชั้นกลาง	80	คน/ไร่
เขตชั้นนอก	73	คน/ไร่

3) ค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดิน เพื่อการศึกษาในเขตห้วยขวาง ประมาณ 1121 คน/ไร่ การพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาจะพิจารณาใช้เกณฑ์การวัดมาตรฐาน ของสำนักผังเมือง 260 คน/ไร่ ซึ่งเป็นค่ากำหนดสำหรับพื้นที่เขตชั้นในและจะตอบสนองนโยบาย ของรัฐบาล กำหนดให้พื้นที่สำหรับอุดมศึกษาคงที่

จ) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา การใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถานจะ กำหนดให้มีพื้นที่คงที่ไม่มีเพิ่มขั้น ทั้งนี้คาดว่าในอนาคตคงจะไม่มีการสร้างศาสนสถานเพิ่มขั้น ในช่วงวางแผนนี้ (2528 - 2544)

ช) การใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะและที่พักผ่อน การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อน โดยพิจารณาจาก

1) มาตรฐานการเคหะแห่งชาติกำหนด 10 ตารางเมตรต่อ 1 ครอบครัว (1 ครอบครัวมี 5 คน) หรือ 800 คน/ไร่

2) มาตรฐานขั้นต่ำสุดของผังเมือง 1,000 คน ต่อ พื้นที่ 1.8 ไร่
เกณฑ์ที่พิจารณาใช้คือมาตรฐานขั้นต่ำของสำนักผังเมือง

ซ) การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค การคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค จะพิจารณาจากเกณฑ์การวัดดังนี้

1) เกณฑ์การวัดเฉลี่ย 24 เขตของกรุงเทพมหานครประมาณ 1999 คน/ไร่

2) เกณฑ์การวัดค่าเฉลี่ยเฉพาะ 11 เขตชั้นในประมาณ 1817 คน/ไร่

3) เกณฑ์การวัดค่าเฉลี่ยเฉพาะ 8 เขตชั้นในฝั่งพระนคร ประมาณ 1450 คน/ไร่

4) เกณฑ์ที่จะพิจารณาใช้คือ เกณฑ์การวัดค่าเฉลี่ยเฉพาะ 8 เขตชั้นในฝั่งพระนคร

ณ) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน ในการพิจารณาการคาดประมาณการใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน จะใช้เกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อเป็นถนน จากเกณฑ์ดังนี้

1) มาตรฐานเมืองหลักกำหนดให้มีพื้นที่ถนน ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง

2) มาตรฐานการเคหะแห่งชาติกำหนดพื้นที่ถนนประมาณ ร้อยละ 17 - 22

3) มาตรฐานของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กำหนดพื้นที่ถนนซึ่งสามารถคำนวณได้ประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่จัดสรร

จากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินทุกประเภท ที่ได้กล่าวมาข้างต้นผู้ศึกษา ได้พิจารณาเลือกเกณฑ์มาตรฐานที่มีความเหมาะสม และจะได้นำไปใช้ในการคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตของ เขตห้วยขวาง ซึ่งอาจสรุปเป็นมาตรฐานที่ใช้เพื่อทำการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ ดังนี้

ประเภทการใช้ที่ดิน	เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้
ที่อยู่อาศัย	40 คน/ไร่
พาณิชยกรรม	327 คน/ไร่
อุตสาหกรรม	คงที่
คลังสินค้า	คงที่
สถาบันราชการ	คงที่
สถานการศึกษา	260 คน/ไร่
ศาสนสถาน	คงที่
สวนสาธารณะและที่พักผ่อน	1,000 คน/1.8 ไร่
สาธารณูปโภค	1,450 คน/ไร่
ถนน	ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง

ง) การวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหา พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัย

การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง ผู้ศึกษาจะได้นำเทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA : Potential Surface Analysis) มาใช้เพื่อจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ โดยการพิจารณาปัจจัยสำคัญประกอบต่าง ๆ ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจสังคม ซึ่งจะทำการวิเคราะห์พื้นที่ทั้งหมด 14,174.37 ไร่ และได้แบ่งจำนวนตารางในการวิเคราะห์ 885 ตาราง ซึ่งแต่ละตารางมีพื้นที่เท่ากับ 16.00 ไร่

ตารางที่ 5.6 แสดงผลการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ

ประเภทการดำเนินงาน	มาตรการ การส่งเสริม ที่เลือกไว้	งบอุดหนุน ปี 2528 (ล้านบาท)	งบดำเนินงานตาม แผน ปี พ.ศ. 2531 (ล้านบาท)	งบดำเนินงานตาม แผน ปี พ.ศ. 2539 (ล้านบาท)	งบดำเนินงานตาม แผน ปี พ.ศ. 2544 (ล้านบาท)
งบอุดหนุน	-	-	35,608 บาท	39,231 บาท	44,188 บาท
ค่าเช่าที่ดิน	40 บาท/ไร่	4,890.12	35,608 - 40 = 890.2 4,890.12 + 890.2 = 5,780.32	39,231 - 40 = 980.7 5,780.32 + 980.7 = 6,761.09	44,188 - 40 = 1104.7 6,761.09 + 1104.7 = 7,865.79
ค่าเบี้ยประกันภัย	327 บาท/ไร่	465.69	35,608 - 327 = 108.89 456.69 + 108.89 = 574.58	39,231 - 327 = 119.97 574.58 + 119.97 = 694.55	44,188 - 327 = 135.04 694.55 + 135.04 = 829.59
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	211.99	211.99	211.99	211.99
ค่าเบี้ยค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	60.21	60.21	60.21	60.21
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	310.14	310.14	310.14	310.14
ค่าเบี้ยประกันภัยรถจักรยานยนต์	260 บาท/ไร่	220.53	35,608 - 260 = 136.95 220.53 + 136.95 = 357.48	39,231 - 260 = 150.88 357.48 + 150.88 = 508.36	44,188 - 260 = 169.9 508.36 + 169.9 = 678.31
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	43.25	43.25	43.25	43.25
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ - ไร่	1,000:1.8	110.78	35,608 - 555 = 64.15	39,231 - 555 = 70.68	44,188 - 555 = 79.61
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ - ไร่ (รวมไร่)	หรือ 555:1		110.78 + 64.15 = 174.93	174.93 + 70.68 = 245.61	245.61 + 79.61 = 325.22
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	1,450 บาท/ไร่	37.84	35,608 - 1450 = 24.55 37.84 + 24.55 = 62.39	39,231 - 1,450 = 27.05 62.39 + 27.05 = 89.44	44,188 - 1,450 = 30.47 89.44 + 30.47 = 119.91
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ - ไร่	ไร่ละ 20 บาท/ไร่	871.75	(14,174 - 100) x 20 = 2834	(14,174 - 100) x 20 = 2834	(14,174 - 100) x 20 = 2834
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ - ไร่	บาท	289.79	289.79	289.79	289.79
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	76.02	76.02	76.02	76.02
ค่าเช่ารถจักรยานยนต์	บาท	212.74	212.74	212.74	212.74
รวม		7,798.85	10,874.72	12,337.10	13,856.98
งบอุดหนุน		6,375.54	4,991.13	3,465.86	1,747.99

ตารางที่ 5.7 แสดงพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มขึ้นในอนาคต

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.				หน่วย : ไร่
	2528	2534	2539	2544	พื้นที่เพิ่ม
1. ที่อยู่อาศัย	4,890.12	57,80.34	6,761.09	7,865.79	2,975.67
2. พาณิชยกรรม	456.69	574.58	694.55	829.59	363.90
3. อุตสาหกรรม	211.99	211.99	211.99	211.99	-
4. คลังสินค้า	60.21	60.21	60.21	60.21	-
5. สถานที่ราชการ	310.14	310.14	310.14	310.14	-
6. สถาบันการศึกษา	220.53	357.48	508.36	678.31	457.78
7. ศาสนสถาน	43.25	43.25	43.25	43.25	-
8. สวนสาธารณะ ที่พักผ่อนหย่อนใจ	110.78	62.39	245.61	325.22	214.44
9. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	37.84	62.39	89.44	119.91	82.07
10. ถนน	871.75	2,834.00	2,834.00	2,834.00	-
11. แม่น้ำ - คลอง	289.79	289.79	289.79	289.79	-
12. เกษตรกรรม	76.02	76.02	76.02	76.02	-
13. พื้นที่ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	212.74	212.14	212.74	212.74	-
รวม	7,798.85	10,874.72	12,337.10	13,856.96	6,058.11

1. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA)

ก) ขอบเขตของการศึกษาในการศึกษาคั้งนี้ จะตั้งเป้าหมายในการวิเคราะห์พื้นที่ โดยจะพิจารณาจัดหาพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง สำหรับการใช้ที่ดิน 2 ประเภท เพื่อที่จะเป็นแนวทางการพัฒนาเขตห้วยขวางให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยต่อไปคือ

- 1) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
- 2) การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

ข) การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์ (Factors) ที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้ง (Location) ของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยจะได้พิจารณาจากแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาในบทที่ 2 มาเป็นตัวกำหนดปัจจัยสำคัญในการวิเคราะห์หาศักยภาพของพื้นที่เขตห้วยขวาง ซึ่งได้กำหนดปัจจัยสำหรับกิจกรรมดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1) การจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ได้พิจารณาปัจจัยสำคัญ 9 ประการคือ ความสะดวกในการเข้าถึงราคาที่ดินพื้นที่น้ำท่วม การระบายน้ำ เส้นทางรถประจำทาง โรงเรียน โรงพยาบาล และสถานเอนามัย ประปา และแผนงานโครงการคมนาคม

โดยได้พิจารณาแบ่งพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย เพื่อพัฒนา ดังนี้

(ก) ที่อยู่อาศัยประเภททั่วไป ซึ่งได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภททาวเฮาส์ บ้านเดี่ยว ที่มีความหนาแน่นประชากร 20 คน ต่อไร่ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดินประมาณ 70 และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ไม่เกิน 2

(ข) ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ซึ่งได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต คอร์ท อพาร์ทเมนท์ ทาวน์และอาคารชุดเป็นต้น โดยพิจารณาจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงที่มีความหนาแน่นประชากรมากกว่า 50 คนต่อไร่ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมดินประมาณ 70 และมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ไม่เกิน 4

2) การจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม ได้พิจารณาปัจจัยสำคัญ 10 ประการ คือ ราคาที่ดิน พื้นที่น้ำท่วม ระบบระบายน้ำ พื้นที่ก่อสร้าง ตลาดสด ศูนย์การค้า ไปรษณีย์โทรเลข โทรศัพท์ ประปาและแผนงานโครงการคมนาคม

โดยทำการแบ่งพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อการพัฒนา ดังนี้

(ก) พาณิชยกรรมประเภททั่วไป ได้แก่ บริเวณย่านพาณิชยกรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4 โดยพาณิชยกรรมประเภทนี้ ได้แก่ ร้านค้าปลีก - ส่ง ตลาดสด ร้านค้าอื่น ๆ ที่อยู่ในรูปตึกแถว เป็นต้น

(ข) พาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง ได้แก่ บริเวณย่านพาณิชยกรรมที่อาคารมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 โดยอาคารพาณิชยกรรมเหล่านี้ ได้แก่ อาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ สำนักงาน โรงแรม และศูนย์การค้า เป็นต้น

ค) การหาผลรวมของคะแนน เพื่อจัดลำดับศักยภาพของพื้นที่

เนื่องจาก จำนวนคะแนนปัจจัยสำคัญมีองค์ประกอบจำนวนทั้งหมด 14 ตัว และมีจำนวนตารางย่อยเพื่อวิเคราะห์พื้นที่ของปัจจัยทั้งหมดมาบวกกัน เพื่อให้เกิดความรวดเร็วและสะดวกในการตรวจสอบ ในการศึกษาจึงได้ใช้เครื่องมือคอมพิวเตอร์มาช่วยในการหาผลรวม

2. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อใช้ในการพัฒนา จากผลการศึกษาโดยวิธี PSA (Potential Surface Analysis) จะได้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ที่ศึกษาคือ ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก) ศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Acessibility) เป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งเสริมและอำนวยความสะดวกเข้าถึงพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้เกิดการประหยัดและเสียเวลาในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมในหน้าที่การงานต่าง ๆ น้อยที่สุด

2) ราคาที่ดิน (Land Price) เป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดที่ตั้งพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย การพิจารณาเลือกพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยจะคำนึงถึงความเหมาะสมของราคาที่ดินจะต้องไม่แพงมากเกินไป ทั้งนี้เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทนี้จะไม่สามารถให้ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจกลับมาเหมือนอย่างการใช้ที่ดินเพื่อการค้า

3) พื้นที่น้ำท่วม เป็นปัจจัยที่ชี้้นำในการตัดสินใจเลือกพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากปัญหาน้ำท่วมพื้นที่จะก่อให้เกิดปัญหาอุปสรรคน้ำท่วม จะสร้างความเสียหายต่อสุขภาพและทรัพย์สิน

4) ระบบระบายน้ำ เป็นปัจจัยประกอบการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากจะสามารถช่วยในการระบายน้ำที่เกิดขึ้นจากการใช้ในชีวิตประจำวันและน้ำจากธรรมชาติ ดังนั้นพื้นที่ที่มีระบบระบายน้ำดีจะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่มีความเหมาะสม เพื่อที่อยู่อาศัย

5) พื้นที่ก่อสร้าง (Built up area) เป็นปัจจัยที่ชี้ถึงการเลือกพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์หรือมีการก่อสร้างจะเป็นอุปสรรคในการใช้พัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงควรใช้พื้นที่ที่มีประโยชน์เบาบางจะมีความเหมาะสมกว่า

6) เส้นทางรถประจำทาง ลักษณะการเดินทางในพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมจะอาศัยการเดินทาง โดยรถยนต์เป็นส่วนใหญ่พื้นที่ที่มีเส้นทางรถประจำทางผ่านจำนวนมาก จะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เพราะมีความสะดวกในการเลือกใช้บริการจากรถประจำทาง

7) โรงเรียน ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยในระดับพื้นฐานสมควรที่จะประกอบด้วยปัจจัยทางการบริการทางการศึกษา เพื่อที่จะช่วยส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยได้ใช้บริการที่อยู่ใกล้บ้าน และไม่ต้องพึ่งพาใช้บริการจากที่อื่น เป็นการลดการเดินทางซึ่งเป็นผลต่อเนื่องถึงปัญหาจราจร

8) โรงพยาบาลและสถานอนามัย เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากการรักษาสุขภาพอนามัยเป็นสิ่งสำคัญของมนุษย์ ดังนั้นเมื่อมีสุขภาพไม่ดี ก็ควรที่จะได้รับบริการด้านสาธารณสุขจากโรงพยาบาลและสถานอนามัย เพื่อที่สามารถรักษาชีวิตได้ทันท่วงที และมีความสะดวกในการเข้าใช้บริการ

9) ตลาดสด เป็นปัจจัยประกอบที่ช่วยส่งเสริมในด้านการจับจ่ายซื้ออาหารและสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวัน ดังนั้นพื้นที่ที่เหมาะสมเป็นที่อยู่อาศัยจึงควรอยู่ไม่ห่างจากแหล่งให้บริการ

10) ศูนย์การค้า เป็นแหล่งบริการที่ส่งเสริม เนื่องจากที่อยู่อาศัยต้องการความสะดวกในการจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภค ซึ่งถือเป็นแหล่งให้บริการสมัยใหม่ที่มีสินค้านานาชนิด จึงถือได้ว่าศูนย์การค้าเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

11) ไปรษณีย์ เป็นปัจจัยประกอบส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเช่นกัน เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยได้ใช้บริการในด้านการสื่อสารติดต่อตลอดจนการรับ-ส่งพัสดุภัณฑ์ ดังนั้นแหล่งบริการควรอยู่ใกล้ย่านที่พัก

12) โทรศัพท เป็นปัจจัยที่จะช่วยอำนวยความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อสื่อสารกับพื้นที่ภายนอก ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่เกิดการประหยัดและเวลาในการเดินทาง

13) ประปา เป็นปัจจัยที่สำคัญ เพราะน้ำเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับร่างกายและในชีวิตประจำวัน การพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาถึงบริการของน้ำประปาที่ส่งมาถึงที่อยู่อาศัย

14) แผนงานและโครงข่ายคมนาคม เป็นปัจจัยสำคัญที่จะชี้นำและนำความเจริญเข้าสู่พื้นที่ในอนาคต โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ใกล้เส้นทาง หรือโครงข่าย

ข) ศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม

ปัจจัยสำคัญที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดที่ตั้งการใช้พื้นที่ เพื่อพาณิชย์กรรม มีปัจจัยประกอบ 12 ปัจจัย ได้แก่

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อกิจกรรมพาณิชย์กรรมมาก เพราะทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ที่มีการประกอบการพาณิชย์

2) ราคาที่ดิน บริเวณที่อยู่ในย่านใจกลางหรือย่านชุมชน จะมีราคาที่ดินแพง แต่จะมีความเหมาะสมในการส่งเสริมให้เป็นที่ตั้งกิจกรรมพาณิชย์ เพราะสามารถที่จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่านำไปใช้เพื่อกิจกรรมประเภทอื่น

3) พื้นที่น้ำท่วม บริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมจะก่อให้เกิดผลเสียหายต่อการเข้าใช้พื้นที่และกิจการค้า จึงเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคสำหรับพาณิชย์กรรม

- 4) ระบบระบายน้ำ เป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อพาณิชย์กรรม ย่านพาณิชย์กรรมที่มีการระบายน้ำดีก็จะช่วยให้ไม่เกิดปัญหาน้ำท่วม ซึ่งจะ เป็นอุปสรรคต่อการเข้ามาใช้บริการ
- 5) พื้นที่ก่อสร้าง (Build up area) บริเวณที่มีการใช้พื้นที่มีสิ่งก่อสร้างจะเป็นแหล่งชุมชนหนาแน่น ซึ่งเหมาะสมที่จะเป็นย่านพาณิชย์ที่จะให้บริการแก่ชุมชน
- 6) เส้นทางรถประจำทาง เป็นปัจจัยที่ช่วยให้เกิดความสะดวกในการเดินทางเข้าไปใช้บริการในย่านพาณิชย์ ดังนั้นจำนวนรถประจำทางที่ผ่านพื้นที่มาก จะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่นั้น ๆ เจริญสมควรที่จะพัฒนานำมาใช้ประโยชน์ ตลาดสดเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดย่านพาณิชย์กรรม เป็นแหล่งบริการในระดับท้องถิ่นเพื่อซื้ออาหารและของใช้ที่จำเป็นประจำวัน
- 7) ศูนย์การค้า เป็นแหล่งบริการในระดับชุมชนที่อำนวยความสะดวกในการซื้อเครื่องอุปโภคและบริโภค ซึ่งจะส่งเสริมให้พื้นที่เกิดการนัดพบและพื้นที่รอบด้านเกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
- 8) ไปรษณีย์โทรเลข เป็นปัจจัยที่ช่วยให้การติดต่อในด้านการพาณิชย์เกิดความสะดวกและประหยัด ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อพาณิชย์กรรม
- 9) โทรศัพท์ เป็นเครื่องมือที่สะดวกที่สุดในการติดต่อกัน และรวดเร็วที่สุด จึงมีความเหมาะสมต่อการพาณิชย์กรรมจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการประหยัดเวลา
- 10) ประปา เป็นสิ่งจำเป็นที่ส่งเสริมต่อกิจการด้านพาณิชย์กรรม พื้นที่ประปาให้บริการถึงก็มีความเหมาะสม
- 11) แผนงานและโครงข่ายคมนาคม พื้นที่ที่จะมีเส้นทางคมนาคมผ่านก็จะถูกพิจารณา ใช้เพื่อด้านการพาณิชย์กรรมเป็นอันดับแรก เนื่องจากให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจคุ้มค่า

ตารางที่ 5.8 แสดงปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบของแต่ละประเภทกิจกรรม

ปัจจัย	ประเภทกิจกรรม			
	อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรม	
	ประเภททั่วไป	อาคารสูง	ประเภททั่วไป	อาคารขนาดใหญ่
1. ความสะดวกในการเข้าถึง	/	/	/	/
2. ราคาที่ดิน	/	/	/	/
3. พื้นที่น้ำท่วม	/	/	/	/
4. ระบบระบายน้ำ	/	/	/	/
5. พื้นที่ก่อสร้าง	/	/	/	/
6. เส้นทางรถประจำทาง	/	/	/	/
7. โรงเรียน	/	/	-	-
8. โรงพยาบาลและ สถานเอนามัย	/	/	-	-
9. ตลาดสด	/	/	/	/
10. ศูนย์การค้า	/	/	/	/
11. ไปรษณีย์โทรเลข	/	/	/	/
12. โทรศัพท์	/	/	/	/
13. ประปา	/	/	/	/
14. แผนงานโครงการ คมนาคม	/	/	/	/
	14	14	12	12

3. การวัดค่าคะแนนปัจจัย

ในการวัดค่าปัจจัยทั้ง 14 อย่าง สำหรับการให้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรมนั้น ได้กำหนดดัชนี และเกณฑ์ ในการวัดและการให้ค่าถ่วงน้ำหนักซึ่งได้จากการพิจารณาคะแนนของนักวิชาการผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์สูง จากหน่วยงานด้านการวางแผนและผังเมือง ได้แก่ กองผังเมือง กรุงเทพมหานครและสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

ก) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัย

1) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการเข้าสู่พื้นที่ เพื่ออยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม สำหรับหลักเกณฑ์ที่ใช้พิจารณา มีดังนี้

(ก) กำหนดค่าคะแนนตามระดับประเภทถนนสายหลัก สายรอง และถนนซอยที่แยกจากถนนข้างต้น โดยค่าคะแนนจะลดหลั่นกันลงไป

(ข) กำหนดให้พื้นที่ที่อยู่ในระยะทาง 500 เมตร ซึ่งเป็นระยะทางห่างจากถนนที่คนสามารถเดินถึง

การให้ค่าคะแนนสำหรับความสะดวกในการเข้าถึง ได้กำหนดออกเป็น 7 ระดับ ดังนี้

พื้นที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก-สายหลัก ค่าคะแนนเท่ากับ 6

พื้นที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก-สายรอง ค่าคะแนนเท่ากับ 5

พื้นที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก-ถนนซอย ค่าคะแนนเท่ากับ 4

พื้นที่ได้รับบริการจากถนนสายหลัก ค่าคะแนนเท่ากับ 3

พื้นที่ได้รับบริการจากถนนสายรอง ค่าคะแนนเท่ากับ 2

พื้นที่ได้รับการบริการจากถนนซอย ค่าคะแนนเท่ากับ 1

พื้นที่ไม่ได้รับบริการจากถนน (ไม่มีถนนตัดผ่าน) ค่าคะแนนเท่ากับ 0

2) ราคาที่ดิน (Land Price) ราคาที่ดินเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจอย่างหนึ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญใช้พิจารณาศักยภาพของพื้นที่ และราคาที่ดินสูง ไม่เหมาะสม

ต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเนื่องจากให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ต่ำ แต่ก็จะเป็นผลดีต่อการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

สำหรับราคาที่ดินในเขตห้วยขวางตามข้อมูลกำหนดราคากลาง ราคาที่ดินสูงสุด ตารางวาละ 30,000 บาท และราคาที่ดินต่ำสุด ตารางวาละ 2,500 บาท ดังนั้นการให้ค่าคะแนนจะกำหนดโดยแบ่งช่วงราคาที่ดินต่ำสุดถึงราคาสูงสุด จึงแบ่งเป็น 5 ระดับ และให้คะแนนตามกิจกรรมเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ดังนี้

เกณฑ์การให้ค่าคะแนนสำหรับราคาที่ดินได้กำหนดเป็น 5 ระดับ ดังนี้

			อยู่อาศัย	พาณิชย์
บริเวณที่มีราคาที่ดิน	15,000 บาท/ไร่ ขึ้นไป	ค่าตอบแทน	0	4
บริเวณที่มีราคาที่ดิน	10,000-15,000 บาท/ไร่	ค่าตอบแทน	1	3
บริเวณที่มีราคาที่ดิน	6,000-8,000 บาท/ไร่	ค่าตอบแทน	2	2
บริเวณที่มีราคาที่ดิน	4,000-5,000 บาท/ไร่	ค่าตอบแทน	3	1
บริเวณที่มีราคาที่ดิน	2,500-3,000 บาท/ไร่	ค่าตอบแทน	4	0

3) พื้นที่น้ำท่วม หมายถึงพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วม เป็นบริเวณที่จะได้รับผลกระทบกระเทือน การให้ค่าคะแนนจะพิจารณาตามลักษณะช่วงระยะที่น้ำท่วมซึ่งได้แบ่งคะแนนเป็น 4 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่ไม่มีปัญหาน้ำท่วม ค่าคะแนนเท่ากับ 3

บริเวณที่เป็นที่ต่ำ จะมีปัญหาน้ำท่วมกรณีที่น่าระบายไม่ทันเนื่องจากฝนตกหนัก ค่าคะแนนเท่ากับ 1

บริเวณที่มีน้ำท่วมขังตลอด และพื้นที่บริเวณใกล้คู-คลอง ค่าคะแนนเท่ากับ 0

4) การระบายน้ำ เป็นปัจจัยทางกายภาพที่มีความสำคัญยิ่งต่อการพัฒนาพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ พื้นที่ที่มีการระบายน้ำดีก็จะมีเหมาะสมต่อการพัฒนาใช้ประโยชน์สูง เกณฑ์การให้คะแนนพิจารณาจากข่ายบริการระบายน้ำ โดยให้พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 500 เมตร จากแนวระบายน้ำเป็นพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการ

สำหรับการระบายน้ำปัจจุบันมีระบบการระบายน้ำประเภทท่อระบายน้ำ และประเภทอาศัยแนวธรรมชาติ (คู-คลอง) โดยเฉพาะในประเภทหลังแนวระบายน้ำธรรมชาติ

ได้ถูกเปลี่ยนมาทำหน้าที่ช่วยระบายน้ำ เนื่องจากเป็นแนวยาวที่ต่อเนื่อง สามารถระบายน้ำได้จำนวนมากกว่า และรวดเร็วกว่า

เกณฑ์การให้คะแนน ได้กำหนดแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

- พื้นที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวระบายธรรมชาติผ่าน ค่าคะแนน 4
- พื้นที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 - 1.50 เมตร ผ่านค่าคะแนน 3
- พื้นที่อยู่ในข่ายบริการและมีแนวท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.50 - 0.80 เมตร ผ่านค่าคะแนน 2
- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการ และมีแนวท่อรางวีผ่าน ค่าคะแนน 1
- พื้นที่อยู่นอกข่ายบริการ และไม่มีแนวระบายน้ำผ่าน ค่าคะแนน 0

5) พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up area) พื้นที่ก่อสร้างวัดจากแผนที่แสดงพื้นที่ชุมชน (Urban area) ในแผนที่แสดงการใช้ที่ดินของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ พื้นที่ก่อสร้างจะชี้ให้เห็นความสำคัญ หรือโอกาสในการพัฒนาของพื้นที่ได้มากน้อยต่างกัน โดยพื้นที่ก่อสร้างจะเป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการหาศักยภาพของพื้นที่ด้านการพาณิชยกรรม ส่วนพื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้างเบาบาง หรือยังไม่มีสิ่งก่อสร้าง จะสามารถพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ดีกว่า โดยได้ให้เกณฑ์คะแนนออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

สำหรับศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ร้อยละ	< 20	ค่าคะแนน	0
พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ร้อยละ	21-40	ค่าคะแนน	1
พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ร้อยละ	41-60	ค่าคะแนน	2
พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ร้อยละ	61-80	ค่าคะแนน	3
พื้นที่ที่มีสิ่งก่อสร้าง ร้อยละ	> 81	ค่าคะแนน	4

6) เส้นทางรถประจำทาง เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมอำนวยความสะดวกสบายและประหยัดในการเดินทาง โดยอาศัยรถประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ เกณฑ์ในการให้ค่าคะแนนนี้ นิยามจากจำนวนเส้นทางของรถประจำทางที่ผ่านในแต่ละพื้นที่ และพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการระยะห่าง 800 เมตร จากเส้นทางที่รถประจำทางผ่าน ดังนั้นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เส้นทาง และมีจำนวนเส้นทางมาก ก็จะให้ค่าคะแนนมาก ส่วนพื้นที่อยู่ห่างออกไปจะให้คะแนนลดหลั่นไป เกณฑ์ค่าคะแนนแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

พื้นที่ที่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน	> 10	สาย	ค่าคะแนน	4
พื้นที่ที่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน	7-10	สาย	ค่าคะแนน	3
พื้นที่ที่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน	4-6	สาย	ค่าคะแนน	2
พื้นที่ที่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน	1-3	สาย	ค่าคะแนน	1
พื้นที่ที่ไม่มีรถประจำทางวิ่งผ่าน			ค่าคะแนน	0

โรงเรียน โรงเรียนถือว่าเป็นปัจจัยประกอบอีกตัวหนึ่งทางด้านสังคม ที่จะช่วยส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้มีโรงเรียนอยู่ใกล้บ้าน เกณฑ์ที่ใช้พิจารณาจะให้ค่าคะแนนพื้นที่โดยรอบโรงเรียนระดับประถม โดยแบ่งค่าคะแนนเป็น 5 ระดับ ดังนี้

พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียน จำนวน > 2 แห่ง ในระยะไม่เกิน 800 เมตร ค่าคะแนน 5

พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนจำนวน 2 แห่ง ในระยะไม่เกิน 800 เมตร ค่าคะแนน 4

พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียนจำนวน 1 แห่ง ในระยะไม่เกิน 800 เมตร หรือ จำนวน > 3 แห่ง ระยะระหว่าง 800-1,600 เมตร ค่าคะแนน 3

พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียน จำนวน > 2 แห่ง ในระยะระหว่าง 800-1,600 เมตร ค่าคะแนน 2

พื้นที่ที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของโรงเรียน จำนวน 1 แห่ง ในระยะระหว่าง 800-1,600 เมตร ค่าคะแนน 1

8) โรงพยาบาล และสถานเอนามัย เป็นปัจจัยทางสังคมที่สำคัญในการประกอบการพิจารณาเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย พื้นที่ที่มีโรงพยาบาลและสถานเอนามัยตั้งอยู่จะช่วยทำให้ศักยภาพของพื้นที่สูงขึ้น ทั้งนี้เมื่อเกิดปัญหาด้านสุขภาพสามารถที่จะเดินทาง หรือติดต่อกับสถานบริการดังกล่าวได้เร็วและทันที่ เกณฑ์การพิจารณาให้ค่าคะแนนนั้น จะวัดจากพื้นที่ในระยะรัศมีการ และบริการจากสถานพยาบาลทั้งสอง ค่าคะแนนแบ่งออกได้เป็น 5 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล มากกว่า 1 แห่ง ระยะไม่เกิน 1,600 เมตร ค่าคะแนน 4

บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล จำนวน 1 แห่ง ระยะไม่เกิน 1,600 เมตร ค่าคะแนน 3

บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีอนามัย ระยะไม่เกิน 800 เมตร ค่าคะแนน 2
 บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีอนามัย ระยะไม่เกิน 1,600 เมตร ค่าคะแนน 1
 บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงพยาบาล 1,600 เมตร และสถานีอนามัย 800 เมตร ขึ้นไป
 ค่าคะแนน 0

9) ตลาดสด ถือเป็นปัจจัยสำคัญในด้านบริการสำหรับท้องถิ่นซึ่งจะมี
 โอกาสทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาโดยเฉพาะด้านพาณิชย์กรรม เกณฑ์การให้คะแนน จะ
 พิจารณาพื้นที่ที่อยู่ในข่ายบริการจากตลาดสดในรัศมีระยะการให้บริการ 3.2 กิโลเมตร (2 ไมล์)
 (De Chira Koppelman 1969 : 234) และจำนวนตลาดที่ให้บริการต่อพื้นที่ ซึ่งกำหนดค่า
 คะแนนออกเป็น 6 ระดับ ดังนี้ (3.2 กิโลเมตรเท่ากับ 3,200 เมตร)

ระยะทางจากตลาด 0-800 เมตร และได้รับบริการจากตลาดมากกว่า 2 แห่งขึ้นไป
 ค่าคะแนน 6

ระยะทางจากตลาด 0-800 เมตร และได้รับบริการจากตลาด จำนวน 2 แห่ง ค่า
 คะแนน 5

ระยะทางจากตลาด 0-800 เมตร และได้รับบริการจากตลาด จำนวน 1 แห่ง ค่า
 คะแนน 4

ระยะทางจากตลาด 800-1,600 เมตร และได้รับบริการจากตลาด จำนวน 1 แห่ง
 ค่าคะแนน 3

ระยะทางจากตลาด 1,600-2,400 เมตร และได้รับบริการจากตลาดจำนวน 1 แห่ง
 ค่าคะแนน 2

ระยะทางจากตลาด 2,400-3,200 เมตร และได้รับบริการจากตลาดจำนวน 1 แห่ง
 ค่าคะแนน 1

10) ศูนย์การค้า ซึ่งเป็นแหล่งรวมของสินค้าานาชนิดทั้งประเภท
 อุปโภค และบริโภค นอกจากนี้ยังมีบริการอำนวยความสะดวกรวดเร็วแก่ผู้มาใช้บริการในด้าน
 ต่าง ๆ การให้บริการของศูนย์การค้าจะเป็นการให้บริการในระดับชุมชน สามารถให้บริการ
 ครอบคลุมพื้นที่กว้าง จึงถือว่าเป็นปัจจัยที่ช่วยพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ เกณฑ์การให้คะแนนจะ
 พิจารณาจากระยะห่างของพื้นที่แต่ละบริเวณกับศูนย์การค้า โดยได้พิจารณาเกณฑ์รัศมีบริการ เช่น
 เดียวกับปัจจัยสำคัญด้านตลาด เกณฑ์ที่กำหนดได้แบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่อยู่ในพื้นที่บริการ	0-800 เมตร	ค่าคะแนน	5
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่บริการ	801-1,600 เมตร	ค่าคะแนน	4
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่บริการ	1,601-2,400 เมตร	ค่าคะแนน	3
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่บริการ	2,401-3,200 เมตร	ค่าคะแนน	2
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่บริการมากกว่า	3,200 เมตร	ค่าคะแนน	1

11) ไปรษณีย์โทรเลข เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับด้านพาณิชย์กรรม เกณฑ์ในการให้ค่าคะแนน พิจารณาจากระยะห่างของพื้นที่จากที่ทำการไปรษณีย์ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบภายในเขตพื้นที่นั้น ๆ โดยได้แบ่งค่าคะแนนเป็น 6 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	0-800 เมตร	ค่าคะแนน	6
บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	800-1,600 เมตร	ค่าคะแนน	5
บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	1,600-2,400 เมตร	ค่าคะแนน	4
บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	2,400-3,200 เมตร	และได้รับ	
บริการจากที่ทำการไปรษณีย์	จำนวน > 2 แห่งขึ้นไป	ค่าคะแนน	3
บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	2,400-3,200 เมตร	และได้รับ	
บริการจากที่ทำการไปรษณีย์	จำนวน 2 แห่ง	ค่าคะแนน	2
บริเวณที่ห่างจากที่ทำการไปรษณีย์	> 3,200 เมตร	ค่าคะแนน	1

12) โทรศัพท ถือว่าเป็นปัจจัยประกอบที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับด้านพาณิชย์ เกณฑ์การพิจารณาให้ค่าคะแนน ได้จากบริเวณที่อยู่ในข่ายบริการของตู้คู่สาย ที่มีจำนวนเลขหมายให้กับผู้ต้องการและระยะห่างจากตู้คู่สาย ค่าคะแนนที่กำหนด แบ่งออกเป็น 9 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	350 เมตร	และมีเลขหมาย	401-500	เลขหมาย
ค่าคะแนน	8			
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	350 เมตร	และมีเลขหมาย	301-400	เลขหมาย
ค่าคะแนน	7			
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	350 เมตร	และมีเลขหมาย	201-300	เลขหมาย
ค่าคะแนน	6			
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	350 เมตร	และมีเลขหมาย	101-200	เลขหมาย
ค่าคะแนน	5			

บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	700	เมตร	และมีเลขหมาย	1,501-2,000	เลขหมาย
ค่าคะแนน	4				
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	700	เมตร	และมีเลขหมาย	501-1,500	เลขหมาย
ค่าคะแนน	3				
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	700	เมตร	และมีเลขหมาย	401-500	เลขหมาย
ค่าคะแนน	2				
บริเวณที่อยู่ห่างจากตู้คู่สาย	700	เมตร	และมีเลขหมาย	300-400	เลขหมาย
ค่าคะแนน	1				
บริเวณที่ไม่อยู่ในข่ายบริการ					ค่าคะแนน 0

13) ประปา การบริการประปาเป็นปัจจัยทางกายภาพที่ช่วยส่งเสริมให้กิจกรรมบนพื้นที่ได้รับความสะอาดยิ่งขึ้น เนื่องจากประปาเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับชุมชนทั้งพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยและพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม ในที่นี้พิจารณาจากพื้นที่ที่อยู่ในโครงการแผนหลักของการประปานครหลวง ค่าคะแนนแบ่งได้ 4 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่อยู่ในพื้นที่ที่บริการตามโครงการแผนหลัก	ระยะที่ 1	ช่วงที่ 1 (พ.ศ. 2523)
ค่าคะแนน	3	
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่ที่บริการตามโครงการแผนหลัก	ระยะที่ 1	ช่วงที่ 2 (พ.ศ. 2528)
ค่าคะแนน	2	
บริเวณที่อยู่ในพื้นที่ที่บริการตามโครงการแผนหลัก	ระยะที่ 2	ค่าคะแนน 1
บริเวณที่ไม่อยู่ในพื้นที่ที่บริการตามโครงการแผนหลัก		ค่าคะแนน 0

14) แผนงานโครงการคมนาคม เป็นปัจจัยที่จะส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ในการเข้าถึง พื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคมผ่านจะมีศักยภาพในการพัฒนาสูง ส่วนในพื้นที่บริเวณข้างเคียงก็จะมีศักยภาพลดหลั่นลงไป เกณฑ์ในการให้คะแนนพิจารณาจากระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม โดยมีเกณฑ์แบ่งค่าคะแนนเป็น 5 ระดับ ดังนี้

บริเวณที่อยู่ในระยะ	500	เมตร	ห่างจากจุดขึ้น-ลง สถานีรถไฟ และถนนโครงการ
ค่าคะแนน	4		
บริเวณที่อยู่ในระยะ	500	เมตร	ห่างจากถนนโครงการ
ค่าคะแนน	3		
บริเวณที่อยู่ในระยะ	500	เมตร	ห่างจากจุดขึ้น-ลง สถานีรถไฟ
ค่าคะแนน	2		

บริเวณที่อยู่ในระยะ 500 เมตร ห่างจากจุดขึ้น-ลง สถานีรถไฟฟ้า โครงการ
 ระยะ 2 ค่าคะแนน 1
 บริเวณที่อยู่ในระยะห่างเกิน 500 เมตร ค่าคะแนน 0

4. การกำหนดค่าคะแนนปัจจัย

ซึ่งได้ลงค่าคะแนนในช่องตารางตามหลักเกณฑ์การให้คะแนน (ดูรูปที่ 5.1)

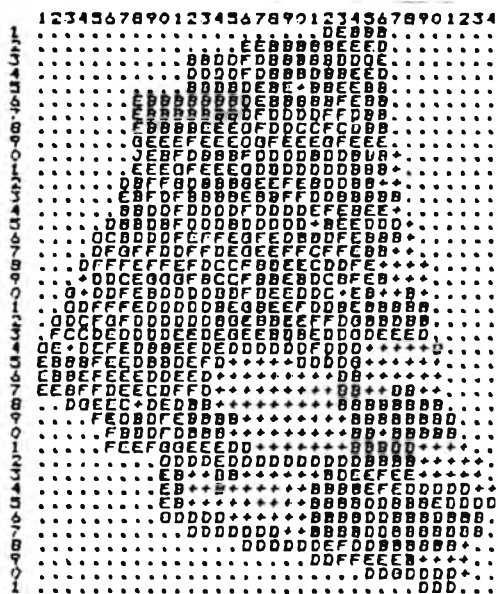
5. ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

เป็นค่าซึ่งเกิดจากการให้ค่าและคำแนะนำของผู้มีความเชี่ยวชาญ และมีความรู้ประสบการณ์ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบาย และด้านการวางผังเมือง การให้ค่าถ่วงน้ำหนัก จะส่งผลถึงความสำคัญของปัจจัยสำคัญประกอบต่าง ๆ ซึ่งจะทำให้เห็นความแตกต่างของปัจจัยต่าง ๆ ที่ช่วยส่งเสริมต่อการพัฒนาพื้นที่ เพื่อที่อยู่อาศัยและด้านพาณิชย์กรรมในพื้นที่

ในการให้ค่าน้ำหนักของประเภทกิจกรรมทั้ง 4 ประเภท จะกำหนดค่าน้ำหนักเป็นช่วงคะแนนระหว่าง 1 - 5 โดยคะแนนเท่ากับ 5 จะเป็นค่าคะแนนที่มีค่าถ่วงน้ำหนักสูงสุด และค่าคะแนนเท่ากับ 1 จะเป็นค่าคะแนนที่มีค่าถ่วงน้ำหนักต่ำสุด

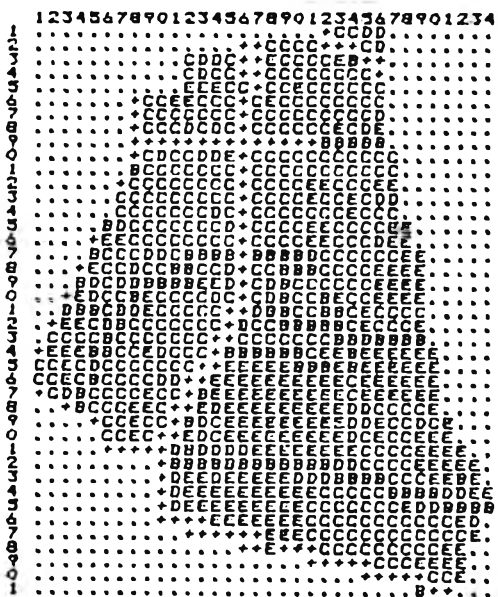
และผู้เชี่ยวชาญที่เป็นผู้ให้ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก ได้กำหนดให้มีจำนวน 5 ท่าน แล้วนำ ค่าเฉลี่ยคะแนนของแต่ละปัจจัย ผู้เชี่ยวชาญได้กำหนดค่าคะแนนมาใช้เป็นค่าถ่วงน้ำหนัก จากนั้นก็นำไปคูณกับค่าคะแนนมาตรฐานของแต่ละปัจจัยสำคัญ

รูปที่ 5.1 แสดงค่าคะแนนปัจจัยสำคัญ



1. ถนน (ความสะดวกในการเข้าถึง)

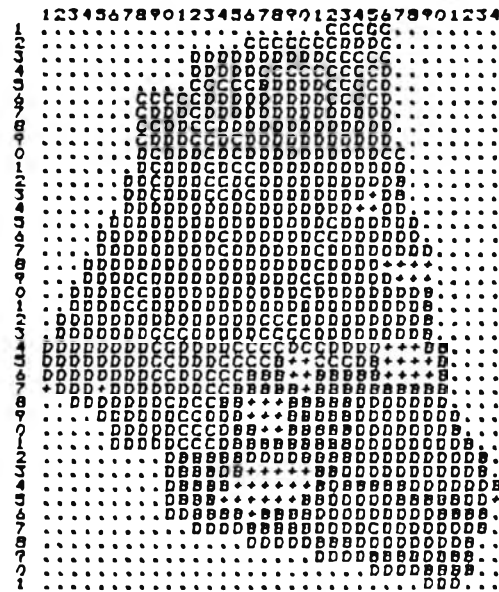
+	-	0
B	-	1
C	-	2
D	-	3
E	-	4
F	-	5
G	-	6
J	-	7



2. ราคาที่ดิน

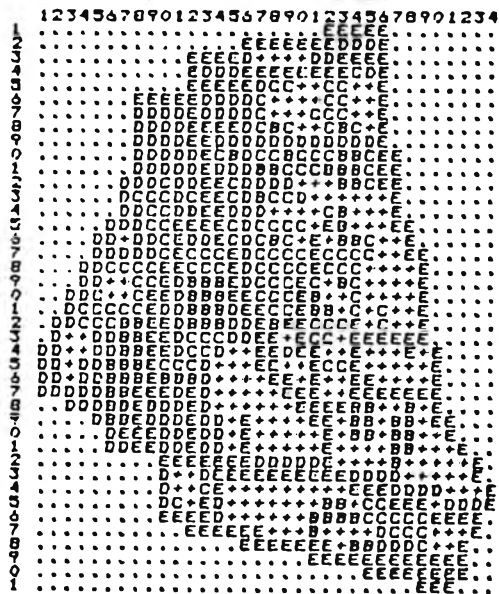
+	-	0
B	-	1
C	-	2
D	-	3
E	-	4

รูปที่ 5.1(ต่อ)



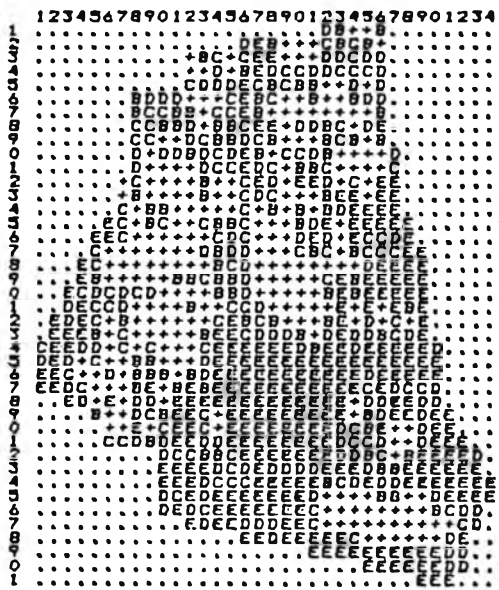
3. พื้นที่น้ำท่วม

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3



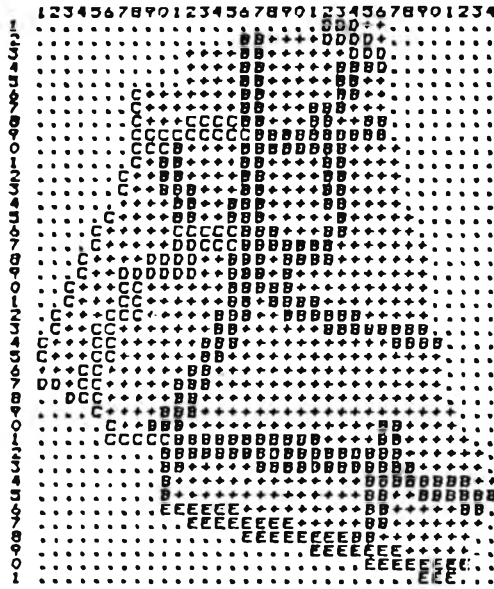
4. ระบบระบายน้ำ

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4



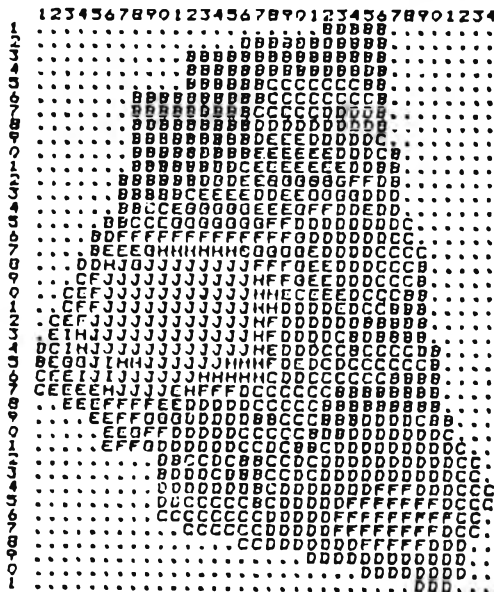
5. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4



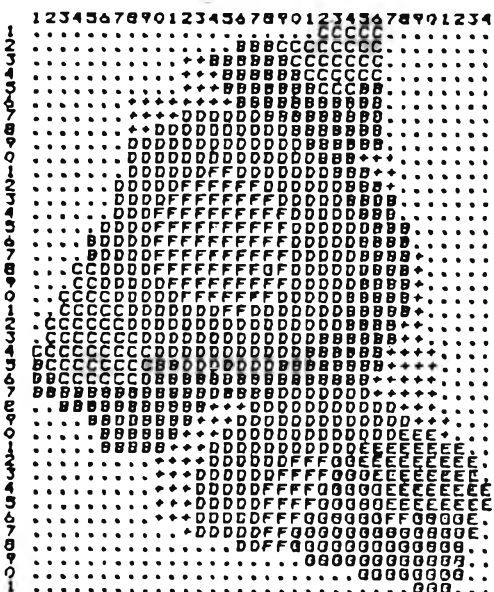
6. เส้นทางเดินรถประจำทาง

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4



7. โรงเรียนระดับประถมศึกษา

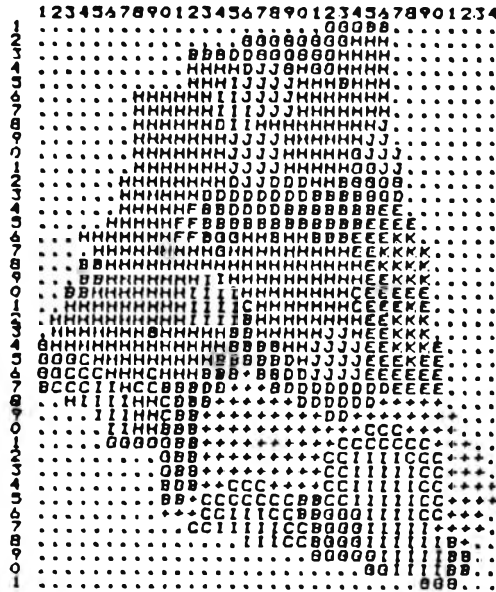
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4
- F - 5
- G - 6
- H - 7
- I - 8
- J - 9



8. โรงพยาบาล - ศูนย์บริการสาธารณสุข

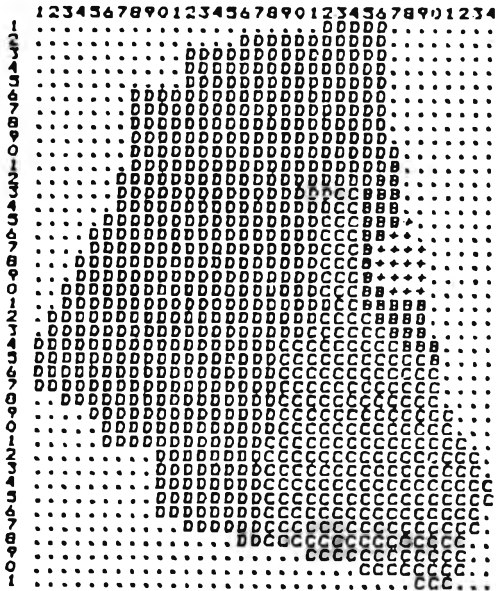
- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4
- F - 5
- G - 6

รูปที่ 5.1(ต่อ)



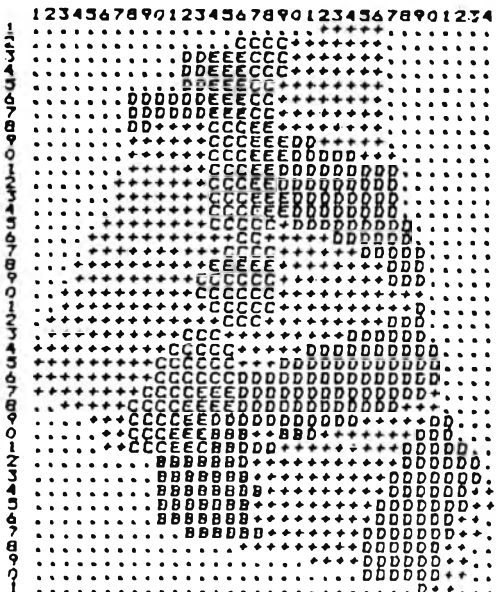
12. ค่าการผูกมัด : โทรคัพท์

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4
- F - 5
- G - 6
- H - 7
- I - 8
- J - 9
- K - 10



13. ค่าการผูกมัด : ประปา

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3



14. ถนอมตามแผนงานและโครงการ

- + - 0
- B - 1
- C - 2
- D - 3
- E - 4

ตารางที่ 5.9 แสดงผู้เชี่ยวชาญและมีความรู้ประสบการณ์ด้านผังเมืองจำนวน 5 ท่าน ซึ่งเป็นผู้กำหนดค่าถ่วงน้ำหนัก ค่าคะแนนปัจจัย

ตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญ ฯ	หน่วยงาน	พื้นฐานวิชา
อาจารย์ ระดับ 7	คณะสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยศิลปากร	สถาปัตยกรรม
นักผังเมือง 5	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย	เศรษฐศาสตร์
นักผังเมือง 5	กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย	สถาปัตยกรรม
นักผังเมือง 6	กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร	สถาปัตยกรรม
นักผังเมือง 5	กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร	รัฐศาสตร์

ปัจจัย	ค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละปัจจัย			
	อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรม	
	อาคารสูง	ทั่วไป	ขนาดใหญ่	ทั่วไป
1. ความสะดวกในการเข้าถึง	5	4	5	4
2. ราคาที่ดิน	2.8	3.8	1	2
3. พื้นที่น้ำท่วม	5	4	5	5
4. ระบบระบายน้ำ	5	4	4	2.6
5. พื้นที่ก่อสร้าง	1.8	1	5	4
6. เส้นทางรถประจำทาง	4	3	5	3.2
7. โรงเรียน	4	3.2	-	-
8. โรงพยาบาล และสถานเอนามัย	4	3	-	-
9. ตลาดสด	1	2	3	2
10. ศูนย์การค้า	3	2	4	3
11. ไปรษณีย์	3	2	4	4
12. โทรศัพท์	3	2.4	5	5
13. ประปา	5	4.6	5	4.4
14. แผนงานโครงการคมนาคม	4	3.5	3.5	3

6. การหาค่าศักยภาพพื้นที่ การหาค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง ตามเทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis) จะมีขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

1. ปรับค่าคะแนนปัจจัยสำคัญเป็นฐานเดียวกัน
2. การถ่วงน้ำหนักคะแนนปัจจัย
3. การจัดลำดับกลุ่มศักยภาพพื้นที่

ในการหาค่าศักยภาพพื้นที่แต่ละขั้นตอนจะต้องมีการคำนวณ ซึ่งมีความยุ่งยากและจะต้องมีความถูกต้อง ดังนั้นเพื่อป้องกันความผิดพลาดและให้เกิดความรวดเร็วในการคำนวณ จึงได้นำไมโครคอมพิวเตอร์ช่วยในการคำนวณตามขั้นตอนของขบวนการวิเคราะห์หาศักยภาพของพื้นที่ (วิชัย เกตตะพันธุ์ 2530 : 364 - 482) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก) การปรับค่าปัจจัยสำคัญ

จากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่ได้กำหนดค่าคะแนนตามค่าเกณฑ์หรือดัชนีการวัดที่ได้จำแนกไว้ในแต่ละปัจจัย ซึ่งตัวเลขที่แสดงจะเป็นค่าคะแนนดิบและมีช่วงคะแนนต่างกัน จึงต้องทำการปรับค่าของทุกปัจจัยให้อยู่ในช่วงคะแนนเดียวกัน (Normalization)

ในการศึกษา ครั้งนี้ได้เลือกใช้ช่วงคะแนนปรับเป็นฐานเดียวกัน ระหว่าง 0-10 โดยใช้สูตร ดังนี้

$$P_{ij}^* = \frac{P_{ij} - P_j^{(min.)}}{P_i^{(max.)} - P_i^{(min.)}}$$

- โดย P_{ij}^* = ค่าคะแนนหรือตัวเลขที่แปลงอยู่ในมาตราส่วน 0 - 10 แล้ว ของข้อมูลของตัวประกอบ i ในพื้นที่ j
- P_{ij} = ข้อมูลดิบของตัวประกอบ i ในพื้นที่ j
- $P_i^{(min.)}$ = ค่าคะแนนข้อมูลที่น้อยที่สุดของตัวประกอบ i ในพื้นที่ศึกษา
- $P_i^{(max.)}$ = ค่าคะแนนข้อมูลที่มากที่สุดของตัวประกอบ i ในพื้นที่ศึกษา
- K = ค่าช่วงคะแนน คือค่าฐานที่กำหนดใช้ในการศึกษาเท่ากับ 10

7. ศักยภาพพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม

ก) ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม สำหรับกิจกรรมประเภทพาณิชย์ อาคารขนาดสูง แบ่งจำนวนชั้นของศักยภาพได้ 11 ชั้น โดยมีอันตรภาคชั้น (Class interval) หรือช่วงคะแนนเท่ากับ 37.8 โดยกลุ่มที่มีค่าคะแนนจะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพพื้นที่สูง ดังนี้

ตารางที่ 5.11 แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมพาณิชย์กรรมประเภท อาคารสูง

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวน ตาราง	จำนวนพื้นที่	
			ไร่	ร้อยละ
1.	377.8 - < 415.6	61	976	6.88
2.	304.0 - < 377.8	66	1,056	7.44
3.	302.2 - < 304.0	87	1,392	9.81
4.	264.5 - < 302.2	95	1,520	10.72
5.	226.7 - < 264.5	100	1,600	11.28
6.	188.9 - < 226.7	90	1,440	10.15
7.	151.1 - < 188.9	90	1,440	10.15
8.	113.3 - < 151.1	88	1,408	9.93
9.	75.6 - < 133.3	77	1,232	8.69
10.	37.8 - < 75.6	80	1,280	9.02
11.	0.0 - < 37.8	52	832	5.86
รวม	รวม	886	14,176	100

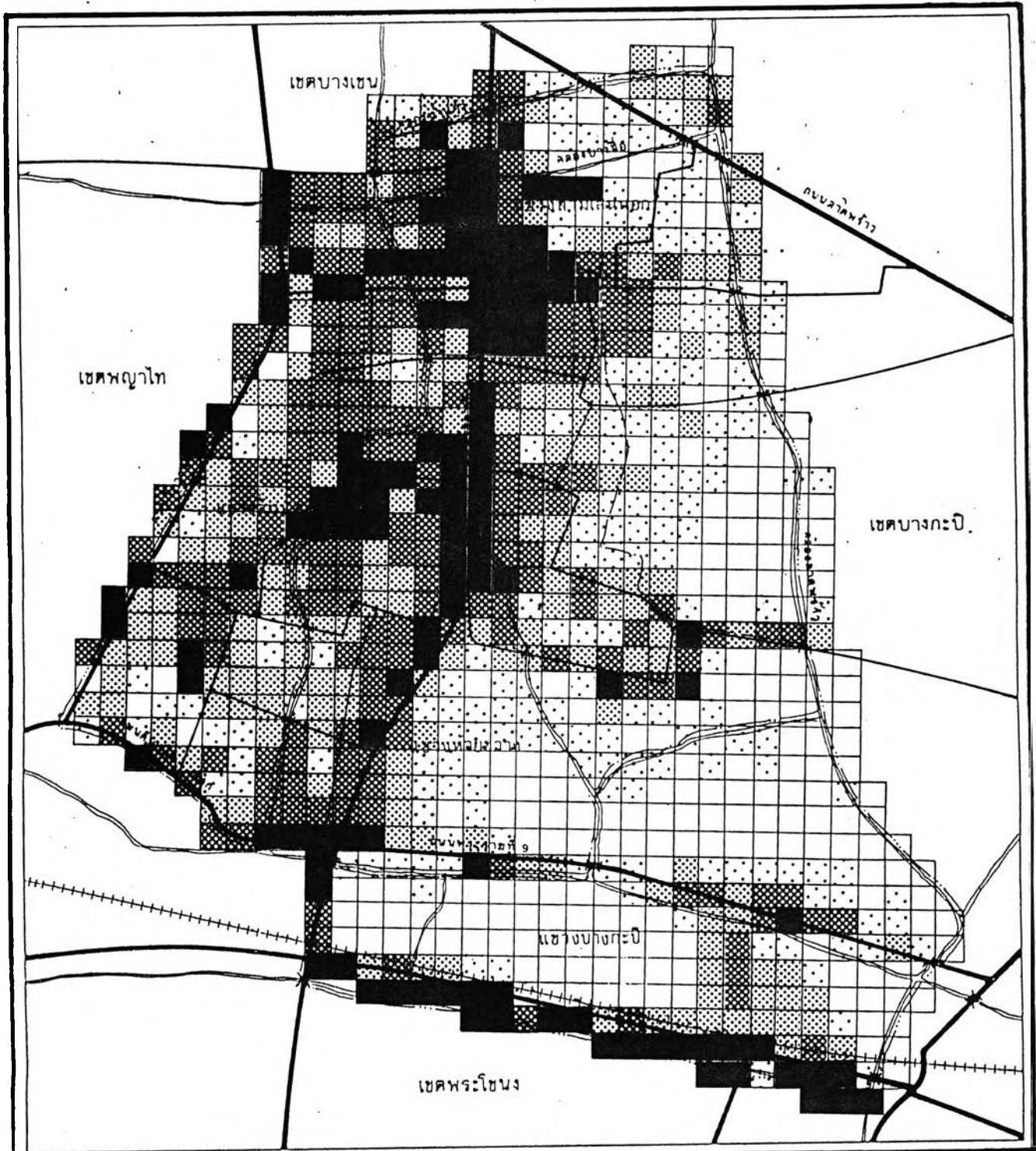
ตารางที่ 5.12 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมประเภทพาณิชย์อาคารสูง

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับ ศักยภาพ	จำนวน ตาราง	พื้นที่	
				ไร่	ร้อยละ
ศักยภาพสูงมาก	304.0 - 415.6	1, 2	127	2,032	14.33
ศักยภาพสูง	264.5 - 304.0	3, 4	182	2,912	20.54
ศักยภาพปานกลาง	188.9 - 264.5	5, 6	190	3,040	21.44
ศักยภาพต่ำ	113.3 - 188.9	7, 8	178	2,848	20.09
ศักยภาพต่ำมาก	0.0 - 113.3	9, 10, 11	209	3,344	23.58
			886	14,176	100

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาพาณิชย์กรรม สำหรับกิจกรรมประเภทพาณิชย์อาคารขนาดใหญ่ จากจำนวนระดับศักยภาพทั้งหมด 11 ชั้น สามารถนำมาจัดกลุ่มศักยภาพของพื้นที่ได้ 5 กลุ่ม ตามตาราง 5.12 และแผนที่ 5.1 โดยสรุปผลได้ดังนี้

1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมพาณิชย์อาคารขนาดใหญ่ จะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 1-2 อยู่ในช่วงคะแนน 304.0 - 415.6 มีจำนวน 127 ตารางคิดเป็นพื้นที่ 2,032 ไร่ ร้อยละ 14.33 พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณริมถนนสายหลักได้แก่ ถนนรัชดาภิเษกบริเวณสี่แยกสุทธิสารกับถนนรัชดาภิเษก นอกจากนี้ยังได้แก่ บริเวณพื้นที่ตลอดแนว ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ทั้งสองด้าน

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ในการพัฒนาพื้นที่ อันดับรองลงมาจะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 3-4 อยู่ในช่วงคะแนน 264.5-304.0 มีจำนวน 192 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 3,072 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 20.54 พื้นที่ในกลุ่มนี้ จะได้แก่บริเวณถนนสุทธิสารวินิจัย ถนนโอศก-ดินแดง ถนนวิภาวดีรังสิตบริเวณปากทางเข้าถนนสุทธิสารวินิจัย



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : คักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับพาณิชย์ประเภทอาคารสูง

แผ่นที่ 5.1

สัญลักษณ์

- คักยภาพสูงมาก
- ▣ คักยภาพสูง
- ▤ คักยภาพปานกลาง
- ▥ คักยภาพต่ำ
- คักยภาพต่ำมาก

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ==> ถนน ขอย
- +++++ ทางรถไฟ
- ~> ละพาน
- ~> คลอง

ที่มา : จากตารางที่ 5.12

มาตราส่วน 0.5 0 0.5 1.0 กิโลเมตร

3) สำหรับกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางจนถึงศักยภาพต่ำมากนั้น จะเป็นกลุ่มที่มีอยู่ในระดับศักยภาพตั้งแต่กลุ่ม 5 ถึง 11 มีจำนวนตารางรวม 577 ตารางมีพื้นที่ 11,104 ไร่ จะเป็นพื้นที่ไม่มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งพาณิชย์อาคารขนาดใหญ่ ยกเว้น บริเวณกลุ่มที่มีศักยภาพสูงมาก และสูงตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข) ศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม สำหรับรองรับกิจกรรมประเภท อาคารพาณิชย์ทั่วไปแบ่งจำนวนชั้นของศักยภาพได้ 11 ชั้น โดยมีอัตราภาคชั้น (Class interval) หรือช่วงคะแนนเท่ากับ 35.4 โดยกลุ่มที่มีช่วงคะแนนสูงจะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพพื้นที่สูง

ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทอาคารพาณิชย์ทั่วไปจากจำนวนระดับศักยภาพทั้งหมด 11 ชั้น ในตารางที่สามารถนำมาจัดแบ่งกลุ่มศักยภาพของพื้นที่ ได้ 5 กลุ่ม ตามตาราง 5.14 และจัดทำเป็นแผนที่ 5.2 โดยสรุปผลได้ดังนี้

1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมอาคารพาณิชย์ทั่วไป จะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 1-2 อยู่ในช่วงคะแนน 354.0-389.4 มีจำนวน 124 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 1,984 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.99 พื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสายหลักและสายรอง ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษกช่วงถนนเทียมร่วมมิตร ถึงถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนประชาสงเคราะห์บริเวณย่านเคหะชุมชนห้วยขวาง ถนนวิภาวดีรังสิต ช่วงปากซอย สุทธิสารวินิจฉัย และถนนเพชรบุรีใหม่ช่วงที่อยู่ในเขตห้วยขวางตลอดทั้งสาย

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมอาคารพาณิชย์ทั่วไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพอันดับรองลงมาจะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 3-4 อยู่ในช่วงคะแนน 247,8-318.6 มีจำนวน 192 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 3,072 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 21.67 พื้นที่กลุ่มที่ 2 นี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ตามริมถนนสายรองถนนสุทธิสาร-ห้วยขวาง ถนนดินแดง-อโศก นอกจากนี้จะกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณย่านชุมชนที่หนาแน่นได้แก่ ย่านตลาดพญาไท แขวงห้วยขวาง ซอยศูนย์วิจัย 4 กลุ่มนี้จะมีพื้นที่มากที่สุด

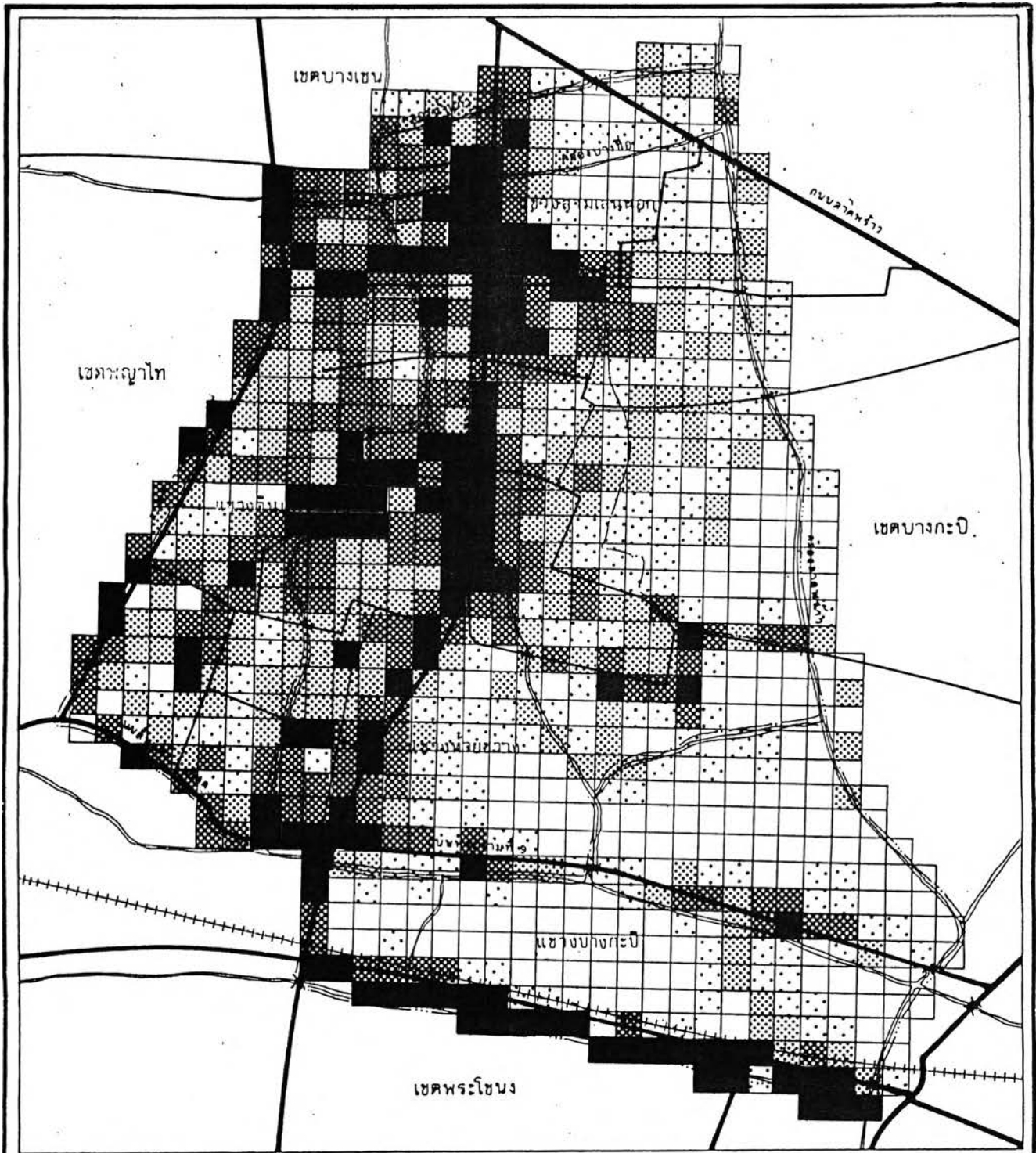
3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมอาคารพาณิชย์ทั่วไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 5-6 อยู่ในช่วงคะแนน 177.0-247.8 มีจำนวน 184 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ อยู่ในช่วงคะแนน 177.0-247.8 มีจำนวน 184 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 2,944 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 20.76 บริเวณที่มีศักยภาพ ได้แก่พื้นที่ในแขวงบางกะปิบริเวณซอยศูนย์วิจัยช่วงระหว่างทางรถไฟสายตะวันออกกับคลองสามเสน พื้นที่

ตารางที่ 5.13 แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมพาณิชย์
ประเภทอาคารทั่วไป

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวน ตาราง	จำนวนพื้นที่	
			ไร่	ร้อยละ
1.	354.0 - < 389.4	47	752	5.30
2.	318.6 - < 354.0	77	1,232	8.69
3.	263.2 - < 318.6	90	1,440	10.15
4.	247.8 - < 283.2	102	1,632	11.51
5.	212.4 - < 247.8	76	1,536	10.83
6.	177.0 - < 212.4	88	1,408	9.93
7.	141.6 - < 177.0	95	1,520	10.72
8.	106.2 - < 141.6	81	1,296	9.14
9.	70.8 - < 106.2	78	1,248	8.80
10.	35.4 - < 70.8	79	1,264	8.91
11.	0.0 - < 35.4	53	848	5.98
รวม		886	14,176	100

ตารางที่ 5.14 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
สำหรับกิจกรรมประเภทพาณิชย์ทั่วไป

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับศักยภาพ	จำนวน ตาราง	จำนวนพื้นที่	
				ไร่	ร้อยละ
ศักยภาพสูงมาก	318.6 - 389.0	1, 2	124	1,984	13.99
ศักยภาพสูง	247.8 - 318.6	3, 4	192	3,072	21.67
ศักยภาพปานกลาง	177.0 - 247.8	5, 6	184	2,944	20.76
ศักยภาพต่ำ	106.2 - 177.0	7, 8	176	2,816	19.86
ศักยภาพต่ำมาก	0.0 - 106.2	9, 10, 11	210	3,184	22.46
		รวม	886	14,176	100



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: คัดยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับอาคารพาณิชย์ประเภททั่วไป

แผ่นที่ 5.2



สัญลักษณ์

- คัดยภาพสูงมาก
- คัดยภาพสูง
- คัดยภาพปานกลาง
- คัดยภาพต่ำ
- คัดยภาพต่ำมาก

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- คลอง

ที่มา: จากตารางที่ 5.14



ในแขวงดินแดง ได้แก่ บริเวณพื้นที่ติดถนนประชาสงเคราะห์ช่วงปากซอย ซอยเพ็ญและเพื่อน
ซอยสมปรารถนา ในแขวงห้วยขวาง ได้แก่ ซอยซานเมือง ซอยเปรมสมบัติ ซึ่งเป็นย่านที่อยู่
อาศัยหนาแน่น

4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ และ ต่ำมากในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย
สำหรับกิจกรรมอาคารพาณิชย์ทั่วไป เป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 7-8 และ 9-11 ซึ่งอยู่ในช่วง
คะแนน 106.2-177.0 และ 0-106.2 โดยมีจำนวนตาราง 176 และ 210 ตาราง คิด
เป็นพื้นที่ 2,816 ไร่ และ 3,184 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 19.86 และ 22.46 ตาม
ลำดับ ส่วนใหญ่ได้แก่พื้นที่ทางด้านตะวันออกของเขต ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ต่อเนื่องถัดจากกลุ่มพื้นที่ที่ 3
จนจดคลองลาดพร้าวและพื้นที่ด้านซ้าย

ค) ศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัย
อาคารสูง แบ่งจำนวนชั้นของศักยภาพได้ 11 ชั้น โดยมีอันตรภาคชั้น (Class interval)
หรือช่วงคะแนน เท่ากับ 37.5 โดยกลุ่มที่มีศักยภาพสูง จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพพื้นที่สูง

ตารางที่ 5.15 แสดงระดับศักยภาพพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยอาคารสูง

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวน ตาราง	จำนวนพื้นที่	
			ไร่	ร้อยละ
1.	375.1 - < 412.6	50	800	5.64
2.	337.6 - < 375.1	73	1,168	8.23
3.	300.1 - < 337.6	89	1,424	10.04
4.	262.5 - < 300.1	97	1,552	10.94
5.	225.0 - < 262.5	99	1,584	11.17
6.	187.5 - < 225.0	101	1,616	11.39
7.	150.0 - < 187.5	86	1,376	9.70
8.	112.5 - < 150.0	92	1,472	10.38

ตารางที่ 5.15 (ต่อ) แสดงระดับศักยภาพพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยอาคารสูง

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวน ตาราง	จำนวนพื้นที่	
			ไร่	ร้อยละ
9.	75.0 - < 112.5	76	1,216	8.57
10.	37.5 - < 75.0	69	1,104	7.78
11.	0.0 - < 37.5	54	864	6.09
	รวม	886	14,176	100

ตารางที่ 5.16 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยอาคารสูง

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับศักยภาพ	จำนวน ตาราง	พื้นที่	
				ไร่	ร้อยละ
ศักยภาพสูงมาก	337.6 - 412.6	1,2	123	1,968	13.88
ศักยภาพสูง	262.5 - 337.6	3,4	186	2,976	20.99
ศักยภาพปานกลาง	187.5 - 262.5	5,6	200	3,200	22.57
ศักยภาพต่ำ	112.5 - 187.5	7,8	178	2,848	20.09
ศักยภาพต่ำมาก	0.0 - 112.5	9,10,11	199	3,184	22.46
		รวม	886	14,176	100

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยอาคารสูง จากจำนวนระดับศักยภาพทั้งหมด 11 ชั้น ในตารางที่ 5.15 สามารถนำมาจัดแบ่งกลุ่มศักยภาพของพื้นที่ได้เป็น 5 กลุ่ม ตามตาราง 5.16 และจัดทำเป็นแผนที่ 5.3 สรุปผลได้ดังนี้

1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยอาคารสูงจะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 1-2 ซึ่งมีค่าคะแนน 337.6 - 412.6 มีจำนวน 123 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 1,968 ไร่ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.88 ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนสายหลักของเขต ได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์ ช่วงตั้งแต่บริเวณอาคารกรุงเทพ จำกัด สาขาห้วยขวาง จนถึงชุมชนเคหะห้วยขวาง ซึ่งเป็นที่ตั้งแพลตฟอร์มกาศัย ถนนรัชดาภิเษกช่วงจากแยกถนนเทียมร่วมมิตรถึงถนนสุทธิสารวินิจฉัย และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ช่วงปากซอยศูนย์วิจัยถึงถนนเอกมัย

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยอาคารสูง เป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 3 - 4 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 262.5 - 337.6 มีจำนวน 186 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ 2,976 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 20.99 ของพื้นที่เขต ส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนสายหลักและรอง หรือพื้นที่ที่อยู่ถัดจากพื้นที่ในกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บริเวณถนนประชาสงเคราะห์ช่วงจากถนนดินแดง-โอโศก ถึงซอยพร้อมพรรณ ถนนสุทธิสารวินิจฉัยต่อจากถนนรัชดาภิเษกและซอยศูนย์วิจัย 4

3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยอาคารสูง เป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 5 - 6 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 187.5 - 262.5 มีจำนวน 200 ตาราง เป็นพื้นที่ 3,200 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 22.57 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่มากที่สุด ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ถัดจากพื้นที่กลุ่มที่ 1 และ 2 จะเป็นพื้นที่ที่อยู่หลัง ได้แก่ บริเวณช่วงถนนวิภาวดีรังสิตถึงพื้นที่กลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่และถนนประชาราษฎร์อุทิศ

4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยอาคารสูง เป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 7 - 8 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 112.5 - 187.5

มีจำนวน 178 ตาราง เป็นพื้นที่ 2,848 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 20.09 ซึ่งเป็นกลุ่มพื้นที่ส่วนใหญ่

ง) ศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยทั่วไป แบ่งจำนวนชั้นของศักยภาพได้ 11 ชั้น โดยมีอันตรภาคชั้น (Class interval) หรือช่วงคะแนนเท่ากับ 34.2 โดยกลุ่มที่มีช่วงคะแนนสูง จะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพพื้นที่สูง

ตารางที่ 5.17 แสดงระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยทั่วไป

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวน ตารางรวม	จำนวนพื้นที่	
			ไร่	ร้อยละ
1.	314.7 - < 375.8	48	768	5.41
2.	307.5 - < 341.7	74	1,184	8.35
3.	273.3 - < 307.5	92	1,472	10.38
4.	239.2 - < 273.3	95	1,520	10.72
5.	205.0 - < 239.2	104	1,664	11.73
6.	170.8 - < 205.0	97	1,552	10.94
7.	136.7 - < 170.8	91	1,456	10.27
8.	102.5 - < 136.7	87	1,392	9.81
9.	68.3 - < 102.5	87	1,392	9.81
10.	34.2 - < 68.3	62	992	6.99
11.	0.0 - < 34.2	49	784	5.53
รวม	-	886	14,176	100

ตารางที่ 5.18 แสดงกลุ่มศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยทั่วไป

กลุ่มศักยภาพ	ช่วงคะแนน	ระดับศักยภาพ	จำนวน ตาราง	พื้นที่	
				ไร่	ร้อยละ
ศักยภาพสูงมาก	307.5 - 375.8	1,2	122	1,952	13.76
ศักยภาพสูง	239.2 - 273.3	3,4	187	2,992	21.10
ศักยภาพปานกลาง	170.8 - 239.2	5,6	201	3,216	22.68
ศักยภาพต่ำ	102.5 - 170.8	7,8	178	2,848	20.09
ศักยภาพต่ำมาก	0.0 - 102.5	9,10,11	199	3,184	22.46
		รวม	886	14,176	100

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมประเภทที่อยู่อาศัยอาคารทั่วไป จากจำนวนระดับศักยภาพทั้งหมด 11 ชั้น ในตารางที่ 5.17 สามารถนำมาจัดแบ่งกลุ่มศักยภาพของพื้นที่ได้เป็น 5 กลุ่ม ตาม 5.18 และจากแผนที่ 5.4 โดยสรุปผลได้ดังนี้

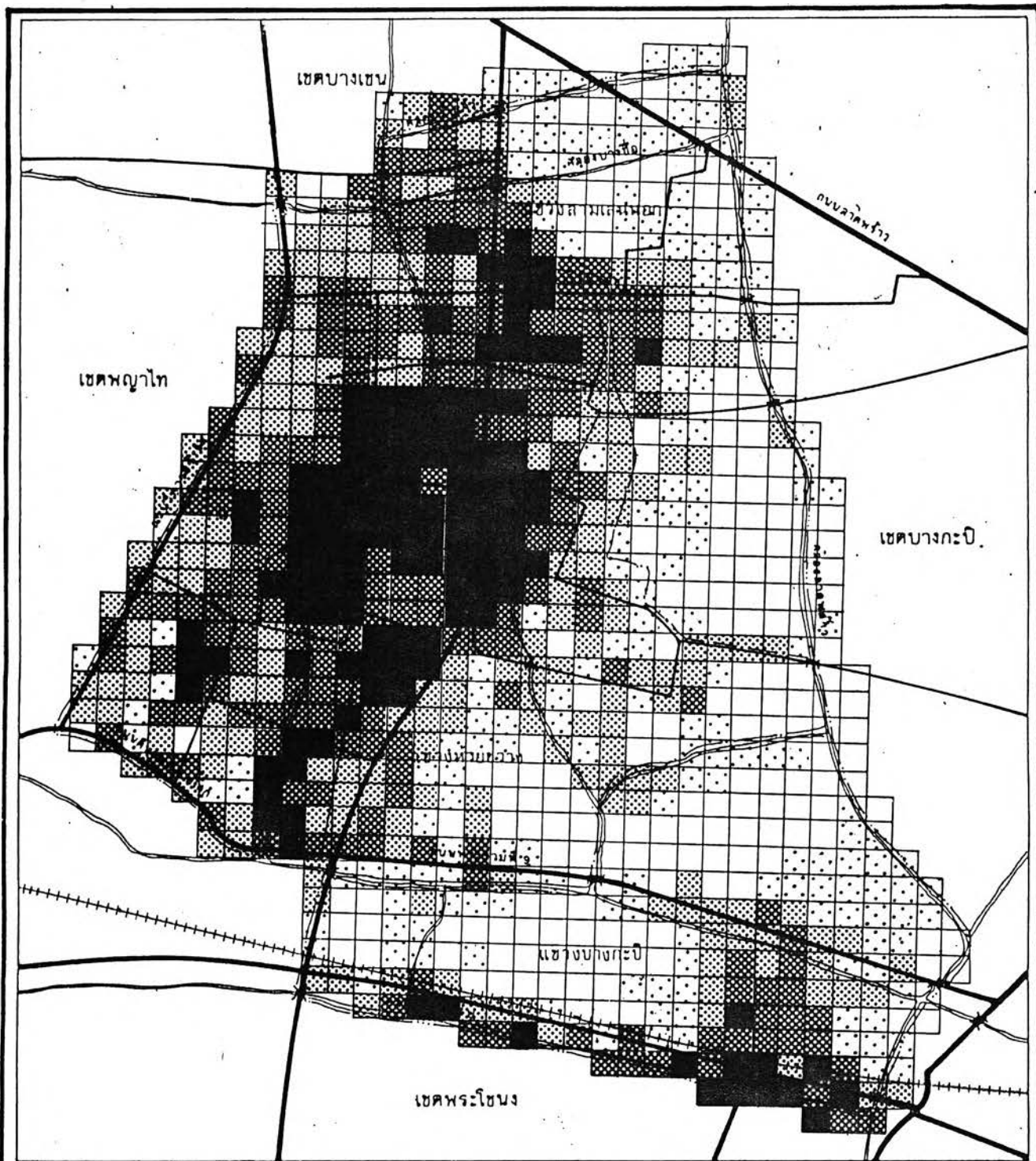
1) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยทั่วไป จะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 1 - 2 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 307.5 - 375.8 มีจำนวนตาราง คิดเป็นพื้นที่ 1,952 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.76 พื้นที่ในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณชุมชนเดิมของเขตห้วยขวาง ในแขวงดินแดง และแขวงห้วยขวาง โดยเฉพาะตั้งแต่บริเวณที่เป็นที่ตั้งของแฟลตห้วยขวาง การเคหะแห่งชาติ ลงมาถึงซอยพร้อมพรรณ นอกจากนี้จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนสายหลักของเขตได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์ และย่านถนนเพชรบุรีตัดใหม่กับถนนเอกมัยในแขวงบางกะปิ

2) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยทั่วไปจะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 3 - 4 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 239.2 - 273.3 มีจำนวน 187 ตาราง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2,992 ไร่ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 21.10 ของพื้นที่เขต ส่วนใหญ่จะอยู่ตามถนนสายหลักและรอง เช่น ถนนสุทธิสารวินิจฉัยช่วงที่อยู่ในแขวงห้วยขวาง ถนนสุทธิสาร-ห้วยขวาง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ช่วงจากปากซอยศูนย์วิจัย-ถนนเอกมัย ถนนประชาสารบุรีบำเพ็ญช่วงแยกจากถนนรัชดาภิเษก-สำนักงานเขตห้วยขวาง (โดยประมาณ) และซอยพร้อมพรรณซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณกลุ่มแรก

3) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยทั่วไป พื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ติดจากพื้นที่ในกลุ่มที่ 1 - 2 จะเป็นกลุ่มที่มีระดับศักยภาพ 5 - 6 อยู่ในช่วงคะแนน 170.8 - 239.2 มีจำนวน 201 ตาราง ครอบคลุมพื้นที่ 3,216 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 22.68 พื้นที่ในกลุ่มนี้มีอยู่เป็นจำนวนมากเป็นอันดับ 1 โดยเฉพาะพื้นที่ทางด้านตะวันตกของเขตห้วยขวางที่ติดต่อเขตพญาไท จะเป็นบริเวณกว้างต่อเนื่องกันทั้งหมด นอกจากนั้นจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนสุทธิสารฯ และบริเวณโดยรอบช่วงจากถนนรัชดาภิเษกจนถึงหมู่บ้านจัดสรรแก้ว และบริเวณย่านที่อยู่อาศัยในซอยศูนย์วิจัยช่วงตั้งแต่ซอย 4 ถึง ซอย 14 ซึ่งโดยมากจะอยู่ในพื้นที่คลองสามเสนกับทางรถไฟสายตะวันตก ในพื้นที่แขวงบางกะปิ

4) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยทั่วไป พื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันออกซึ่งจะเป็นพื้นที่ต่อเนื่องยาวตลอดตั้งแต่คลองบางแก้วทางด้านเหนือในแขวงสามเสนนอกลงมาตลอดจนถึงคลองยมราชในแขวงห้วยขวาง เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างกลุ่มพื้นที่ 3 และ 5 กลุ่มพื้นที่นี้จะ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพพื้นที่ในระดับ 7 - 8 ซึ่งอยู่ในช่วงคะแนน 102.5 - 170.8 มีจำนวนตาราง 178 ตาราง ครอบคลุมพื้นที่ 2,848 ไร่ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 20.09 เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีการพัฒนาอย่างมาก

5) กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำมากในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับกิจกรรมที่อยู่อาศัยทั่วไป กลุ่มพื้นที่นี้จะ เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ที่อยู่ทางด้านชีกตะวันออกของเขตจนจรดคลองลาดพร้าว ได้แก่ บริเวณพื้นที่ตะวันออกเฉียงใต้ของแขวงสามเสนนอก พื้นที่ด้านตะวันออกของแขวงห้วยขวาง และ แขวงบางกะปิ นอกจากนี้จะพบในบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของแขวงบางกะปิและด้านตะวันตกเฉียงใต้ของแขวงห้วยขวาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ถูกปิดล้อมด้วยเส้นทางรถไฟฯ และเส้นคลองธรรมชาติ กลุ่มพื้นที่นี้อยู่ในระดับศักยภาพ 9 - 11 อยู่ในช่วงคะแนน 0.0 - 102.5 มีตารางจำนวน 199 ตาราง ครอบคลุมพื้นที่ 3,184 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 22.46



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภททั่วไป

แผนที่ 5.4

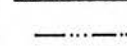
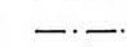

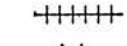




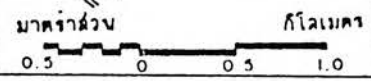
สัญลักษณ์

-  ศักยภาพสูงมาก
-  ศักยภาพสูง
-  ศักยภาพปานกลาง
-  ศักยภาพต่ำ
-  ศักยภาพต่ำมาก

ที่มา: จากตารางที่ 5.18

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ขยาย
-  ทางรถไฟ
-  ละห่าน
-  คลอง



8. ศักยภาพพื้นที่รวม

จากการศึกษาหาศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมอยู่อาศัย ประเภทอาคารทั่วไปอยู่อาศัยประเภทอาคารสูง พาณิชยกรรมประเภทอาคารทั่วไป และพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง เมื่อนำศักยภาพของทั้ง 4 ประเภทมารวมกัน เพื่อหาค่าศักยภาพรวมของพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อที่จะได้ทำการคัดเลือกนำมาใช้พัฒนาต่อไป (ดูแผนที่ 5.5 ประกอบ)

จ. ข้อจำกัดของพื้นที่ในการพัฒนา

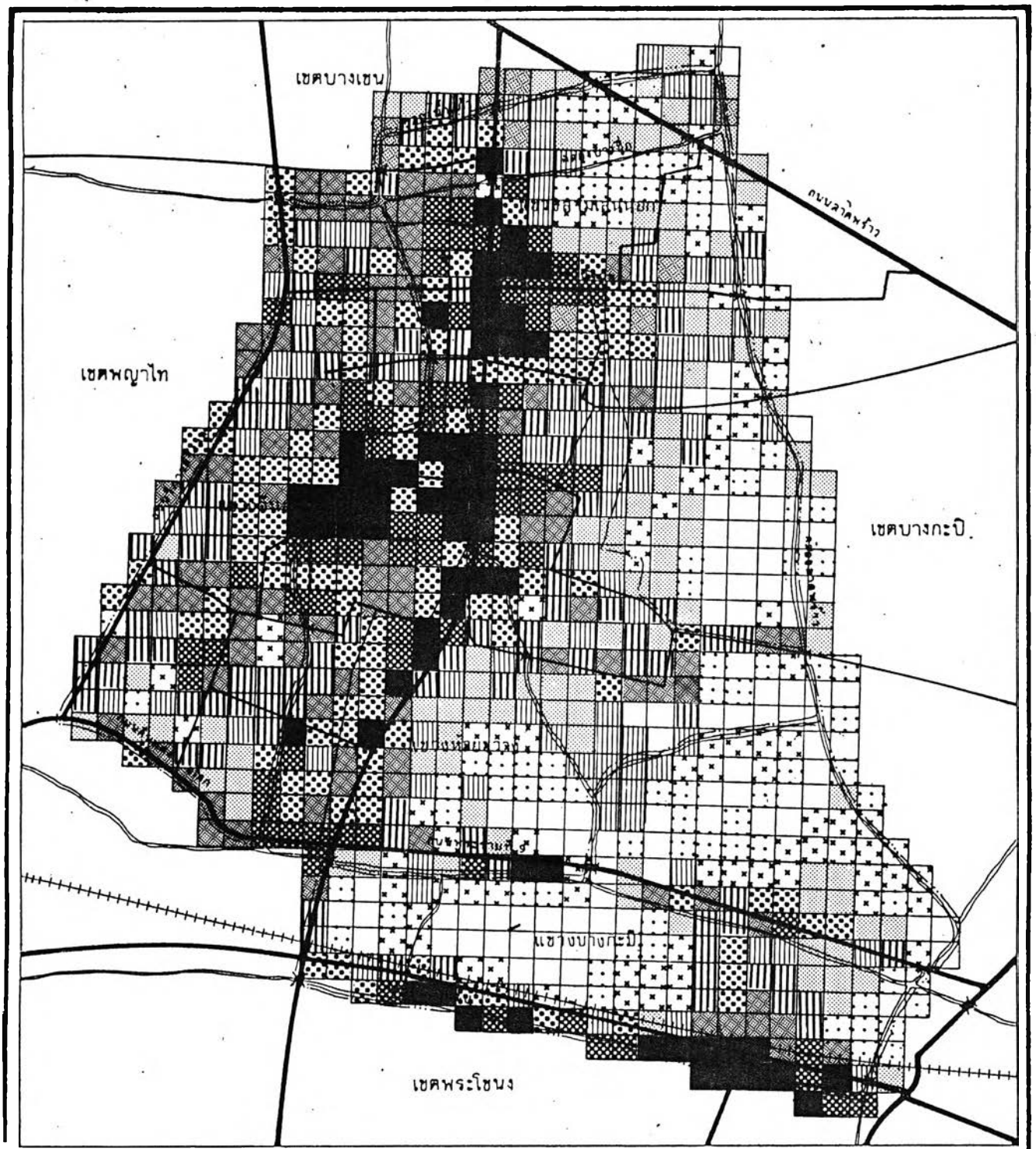
ก่อนที่จะคัดเลือกพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง เนื่องจากในเขตห้วยขวางยังมีพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วและไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงได้นอกจากคงไว้ได้อย่างเดิม พื้นที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออาศัย และพาณิชยกรรม พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา ได้แก่ พื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- สถานที่ราชการ
- ที่ทำการสาธารณูปโภค
- สถาบันการศึกษา
- ศาสนสถานหรือวัด
- สวนสาธารณะหรือที่พักผ่อนหย่อนใจ และสนามกีฬา
- เขตทางรถไฟ หรือเขตทางถนน
- ข้อกำหนดหรือกฎหมายต่าง ๆ

ดังนั้น ในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ เพื่อใช้วางแผนการพัฒนาต่อไปจะก้าวข้ามพื้นที่ดังกล่าว โดยไม่นำมาใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดินต่อไป (ดูแผนที่ 5.6 ประกอบ)

ฉ. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัว

จากการวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากร และชุมชนเมือง และค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อ เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้ทราบว่าพื้นที่ใดควรที่จะนำมาพัฒนา ก่อนหลังจาก โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงย่อมแสดงให้เห็นว่า พื้นที่นั้นมีความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง จึงได้เลือกให้หรือกำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เป็นพื้นที่ที่ควรพิจารณาพัฒนา ก่อน แล้วจึงเลือกใช้พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงรอง ๆ ลงไปตามลำดับ ทั้งนี้จะพิจารณาถึงความเหมาะสม



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : ศักยภาพรวมพื้นที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา

แผนที่ 5.5



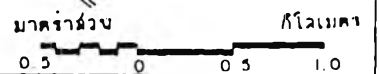
สัญลักษณ์

- | | | |
|---------|---------|----------|
| ลำดับ 1 | ลำดับ 5 | ลำดับ 9 |
| ลำดับ 2 | ลำดับ 6 | ลำดับ 10 |
| ลำดับ 3 | ลำดับ 7 | ลำดับ 11 |
| ลำดับ 4 | ลำดับ 8 | |

เครื่องหมาย

- | | |
|--|------------|
| | เขตของเขต |
| | เขตของแขวง |
| | ถนน ขยาย |
| | ทางรถไฟ |
| | ละห่าน |
| | คลอง |

ที่มา : จากตารางที่ 5.11, 5.13, 5.15 และ 5.17



สมและสภาพของพื้นที่ตามความเป็นจริงประกอบกันด้วย และพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตเพื่อใช้รองรับ การขยายตัวของชุมชนจะมีขอบเขตเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และความต้องการ ใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ในอนาคตด้วย

1) ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม

การหาศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมในแต่ละประเภท ได้พิจารณาจาก การเปรียบเทียบค่าศักยภาพของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในตารางช่องเดียวกัน โดยจะให้พื้นที่ ที่รองรับกิจกรรมที่มีค่าศักยภาพสูงกว่า ส่วนกรณีที่ทุกกิจกรรมมีค่าศักยภาพพื้นที่เท่ากันจะเลือกพื้นที่ สำหรับกิจกรรมเรียงลำดับการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าดังนี้ คือ เพื่อพาณิชย์กรรม อาคารสูงมาเป็นลำดับหนึ่งรองลงไป ได้แก่ พาณิชยกรรมทั่วไป อยู่อาศัยอาคารสูงและอยู่อาศัย ทั่วไปตามลำดับ (ดูแผนที่ 5.7)

เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับกิจกรรมแต่ละประเภทแล้ว ตามแผนที่ 5.6 ต่อไปจะได้อธิบายคัดเลือกพื้นที่รองรับการพัฒนาตามความต้องการในปีเป้าหมายต่อไป

ก) พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (ดูแผนที่ 5.8) พื้นที่ที่มีความเหมาะสม จะอยู่ในบริเวณตามแนวถนนสายหลัก บริเวณที่มีศักยภาพสูง ได้แก่

- แนวถนนรัชดาภิเษก บริเวณสี่แยกตัดกับถนนสุทธิสารวินิจฉัย บริเวณ สี่แยกตัดกับถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญลงมาตามแนวถนนรัชดาภิเษกถึงสี่แยก อสมท. ตลอดลงมา จนถึงทางแยกบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่

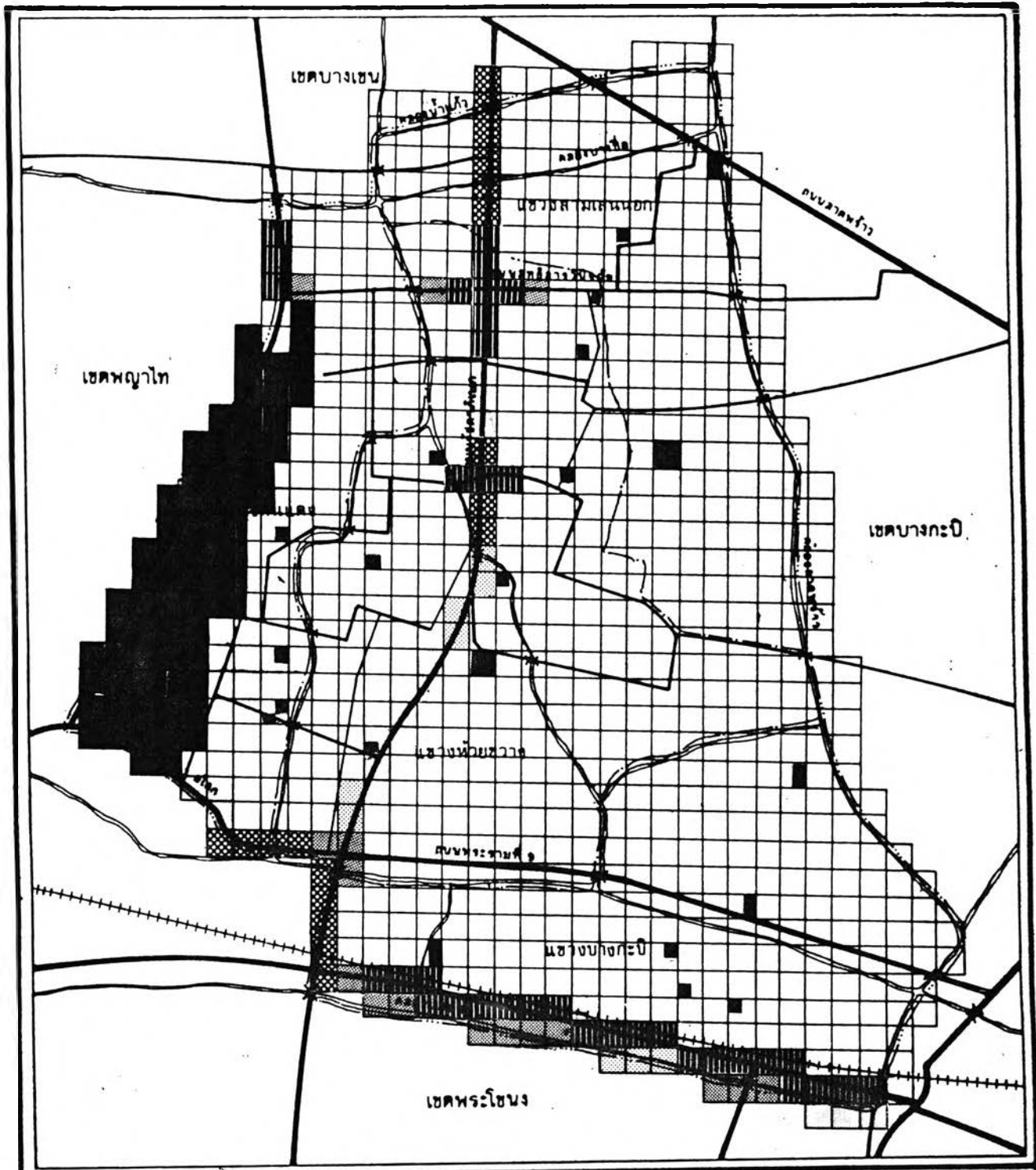
- แนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมประเภทสำนักงานและ บริการประเภทสถานเริงรมย์ ซึ่งจะประกอบกิจการในช่วงกลางคืนเป็นส่วนใหญ่ รองลงมา ได้แก่ ริมถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณพื้นที่ที่อยู่ติดกับถนนสุทธิสารวินิจฉัย

ข) พาณิชยกรรมทั่วไป (ดูแผนที่ 5.9) พื้นที่ที่มีความเหมาะสม และมี ศักยภาพสูงจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ริมถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะถนนสายรองหรือถนนที่เป็นเส้นทางผ่าน เข้าสู่พื้นที่ภายใน ได้แก่ ย่านการค้าบริเวณช่วงทางแยกเข้าถนนสุทธิสารฯ-ห้วยขวาง บริเวณ สี่แยกถนนสุทธิสารฯ กับถนนที่เชื่อมต่อกับถนนลาดพร้าว 48 และซอย 20 มิถุนา ซึ่งเป็นเส้น ทางลัดไปสำนักงานเขตห้วยขวาง และบริเวณย่านพื้นที่รอบสำนักงานเขตห้วยขวาง ส่วนทาง

ด้านใต้เขตจะได้แก่ บริเวณชอยศูนย์วิจัย นอกจากนี้จะเป็นพื้นที่ที่กระจายตัวแทรกตัวอยู่ในพื้นที่ที่อยู่อาศัยอาคารสูง

ค) ที่อยู่อาศัยอาคารสูง (ดูแผนที่ 5.10) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการรองรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และมีระดับศักยภาพพื้นที่สูง ได้แก่ บริเวณพื้นที่โดยรอบย่านเคหะชุมชนห้วยขวาง ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่ระหว่างถนนประชาสงเคราะห์กับถนนรัชดาภิเษกส่วนในบริเวณอื่น ได้แก่ พื้นที่ระหว่างถนนวิภาวดี-รังสิต กับถนนมิตรไมตรี พื้นที่ที่อยู่ถัดจากถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนสุทธิสารฯ-ห้วยขวาง ถนนอโศก และโดยรอบชอยศูนย์วิจัย

ง) ที่อยู่อาศัยทั่วไป (ดูแผนที่ 5.11) จะเป็นพื้นที่ที่ส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก เป็นพื้นที่ที่มีบริเวณกว้างและต่อเนื่องกันเป็นผืนใหญ่ ในพื้นที่นี้เป็นบริเวณที่มีการขยายตัวใช้ประโยชน์อย่างมากโดยเฉพาะรองรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชย์ยกรรมประเภทอาคารสูง

แผ่นที่ 5.8

สัญลักษณ์

	อันดับ 1		พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา
	อันดับ 2		
	อันดับ 3		
	อันดับ 4		
	อันดับ 5		

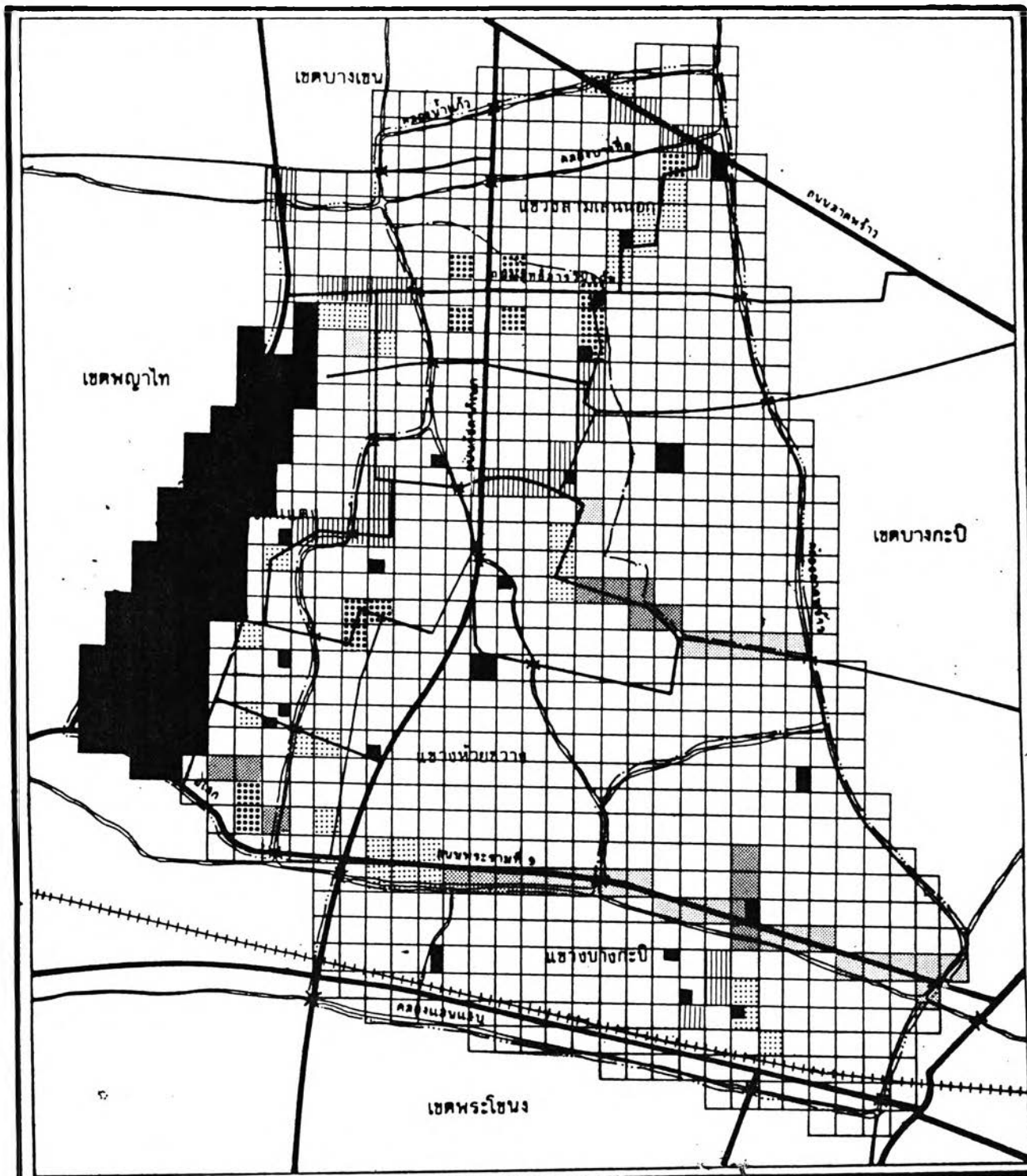
เครื่องหมาย

	เขตของเขต
	เขตของแขวง
	ถนน ขยาย
	ทางรถไฟ
	สะพาน
	คลอง

มาตราส่วน กิโลเมตร













0.5 0 0.5 1.0

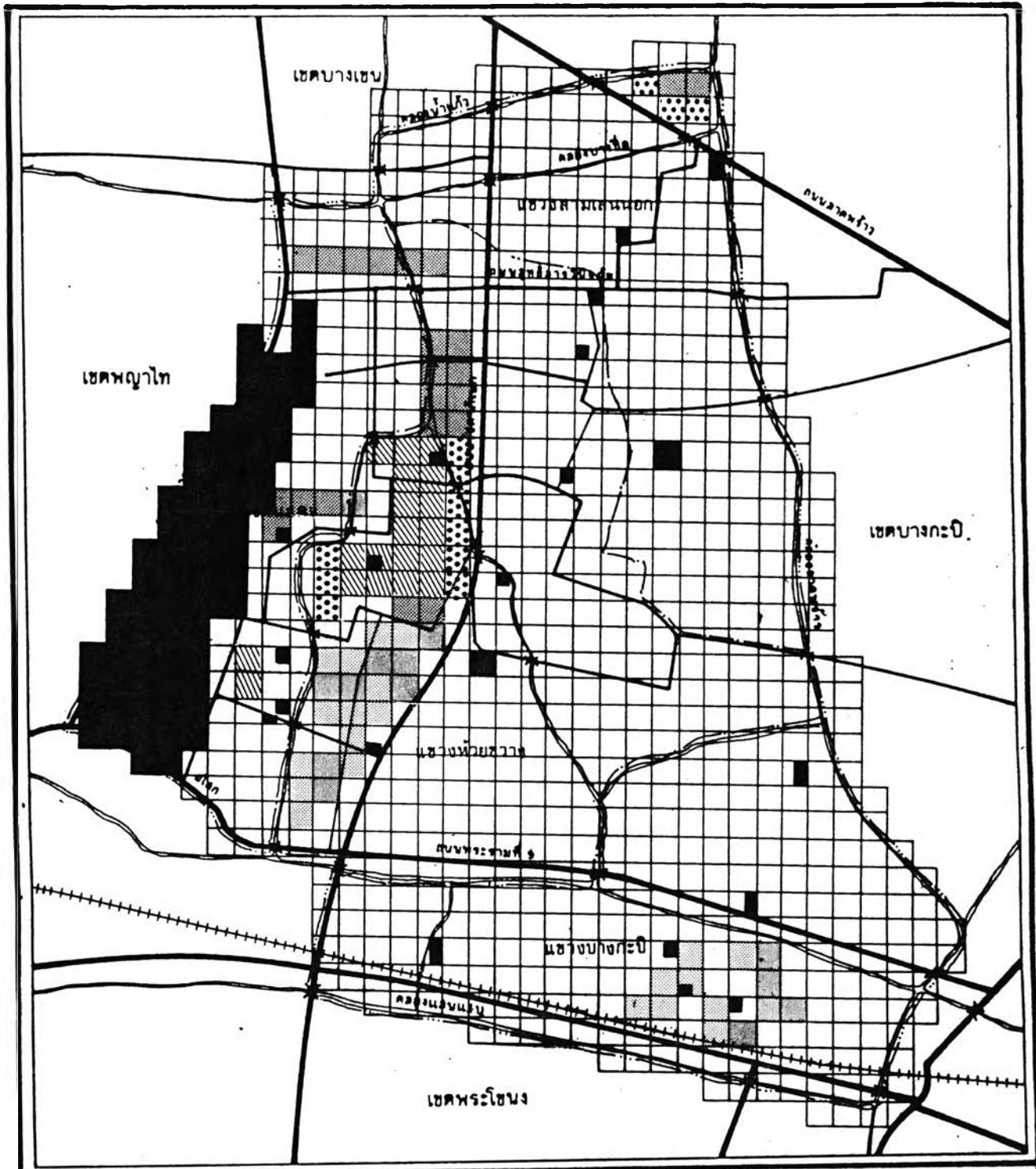
ที่มา: จากตารางที่ 5.7



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชย์ยกรรมประเภทอาคารทั่วไป แผนที่ 5.9

<p>สัญลักษณ์</p> <p>  อันดับ 1  อันดับ 2  อันดับ 3  อันดับ 4  อันดับ 5 </p>		<p>  พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา </p>		<p>เครื่องหมาย</p> <p>  เขตของเขต  เขตของแขวง  ถนน ซอย  ทางรถไฟ  ระบาย  คลอง </p>	
<p>ที่มา : จากตารางที่</p>		<p>มาตราส่วน 1 กิโลเมตร</p> <p>0.5 0 0.5 1.0</p>			






การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง : ดัชนีภาพพื้นที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง

แผ่นที่ 5.10


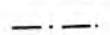

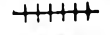

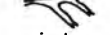


สัญลักษณ์

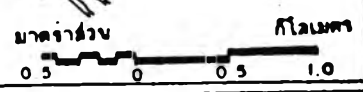
-  อันดับ 1
-  อันดับ 2
-  อันดับ 3
-  อันดับ 4
-  อันดับ 5

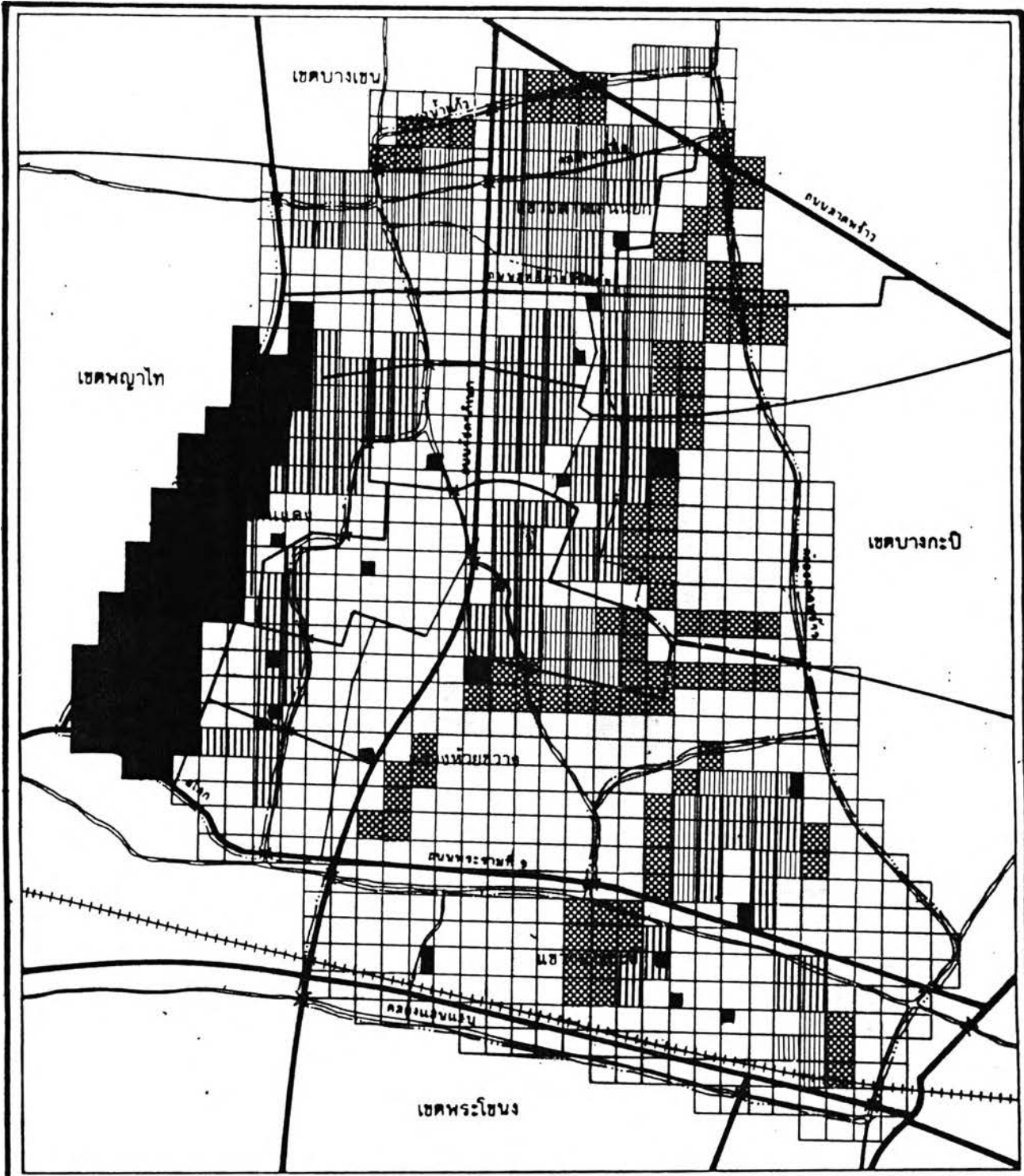
 พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  ระบาย
-  คลอง

ที่มา : จากตารางที่ 5.7





การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: ศักยภาพพื้นที่เหมาะสมกับกิจกรรมเพื่ออยู่อาศัยประเภททั่วไป แผ่นที่ 5.11

<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> อันดับ 1 อันดับ 2 อันดับ 3 อันดับ 4 อันดับ 5 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา 	<p>เครื่องหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> เขตของเขต เขตของแขวง ถนน ขยาย ทางรถไฟ ระบาย คลอง <p style="text-align: right;">มาตราส่วน กิโลเมตร</p> <p style="text-align: center;">0.5 0 0.5 1.0</p>
---	---	---

ที่มา: จากตารางที่ 5.7