

## บทที่ 3 พื้นที่ศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้ศึกษาต้องการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 ดังนั้น พื้นที่ศึกษาจึงแบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือ ถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระรามที่ 9 (ภาพที่ 3.1) โดยข้อมูลที่ใช้นำเสนอในบทนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมเอกสาร บทความ และรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม ดังต่อไปนี้

### 3.1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

โครงการก่อสร้างถนนประดิษฐ์มนูธรรม หรือชื่อเดิมคือ ถนนเอกมัย-รามอินทรา ได้ถูกวางขึ้นไว้ในผังนครหลวง 2543 โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อ พ.ศ. 2522 เพื่อขยายโครงข่ายถนนบริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครให้เพียงพอับความต้องการของผู้ใช้รถใช้ถนน โดยให้กรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการในเบื้องต้น ต่อมาใน พ.ศ.2529 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยดำเนินการออกแบบและก่อสร้างให้เป็นทางยกระดับเก็บค่าผ่านทางจากถนนรามอินทราไปจนถึงอาคารรงค์ และในระดับราบเป็นถนนของกรุงเทพมหานครจากถนนรามอินทราถึงถนนเอกมัย เพื่อเป็นทางเลือกของผู้ใช้รถใช้ถนน แบ่งเบาการจราจรและป้องกันน้ำท่วมในบริเวณนั้น

ในการศึกษานี้พื้นที่ศึกษาคือบริเวณสองข้างทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรม เริ่มต้นจากบริเวณจุดตัดกับถนนพระรามที่ 9 ไปทางทิศเหนือ ผ่านถนนประชาอุทิศ ถนนลาดพร้าว ถนนเกษตรนวมินทร์ ไปจนถึงถนนรามอินทรา บริเวณปากซอยวิชรพล ระยะทางรวมประมาณ 13 กิโลเมตร ลักษณะทางกายภาพของถนนประดิษฐ์มนูธรรมเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 3 ช่องจราจร 2 ทิศทางรวมเป็น 6 ช่องจราจร มีทางด่วนรามอินทรา-อาคารรงค์อยู่กึ่งกลาง ลักษณะพิเศษที่พบบนถนนสายนี้ คือ มีการสร้างทางสำหรับรถจักรยานอยู่บริเวณสองข้างขนานไปกับถนนตลอดทั้งสาย แนวเส้นทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรมมีทิศทางอยู่ในแนวเหนือ-ใต้ ตัดผ่านบริเวณพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตห้วยขวาง และเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม และเขตบางเขน จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตต่างๆ ที่แนวเส้นทางถนนประดิษฐ์มนูธรรมผ่านรวมทั้งสิ้น 767,521 คน

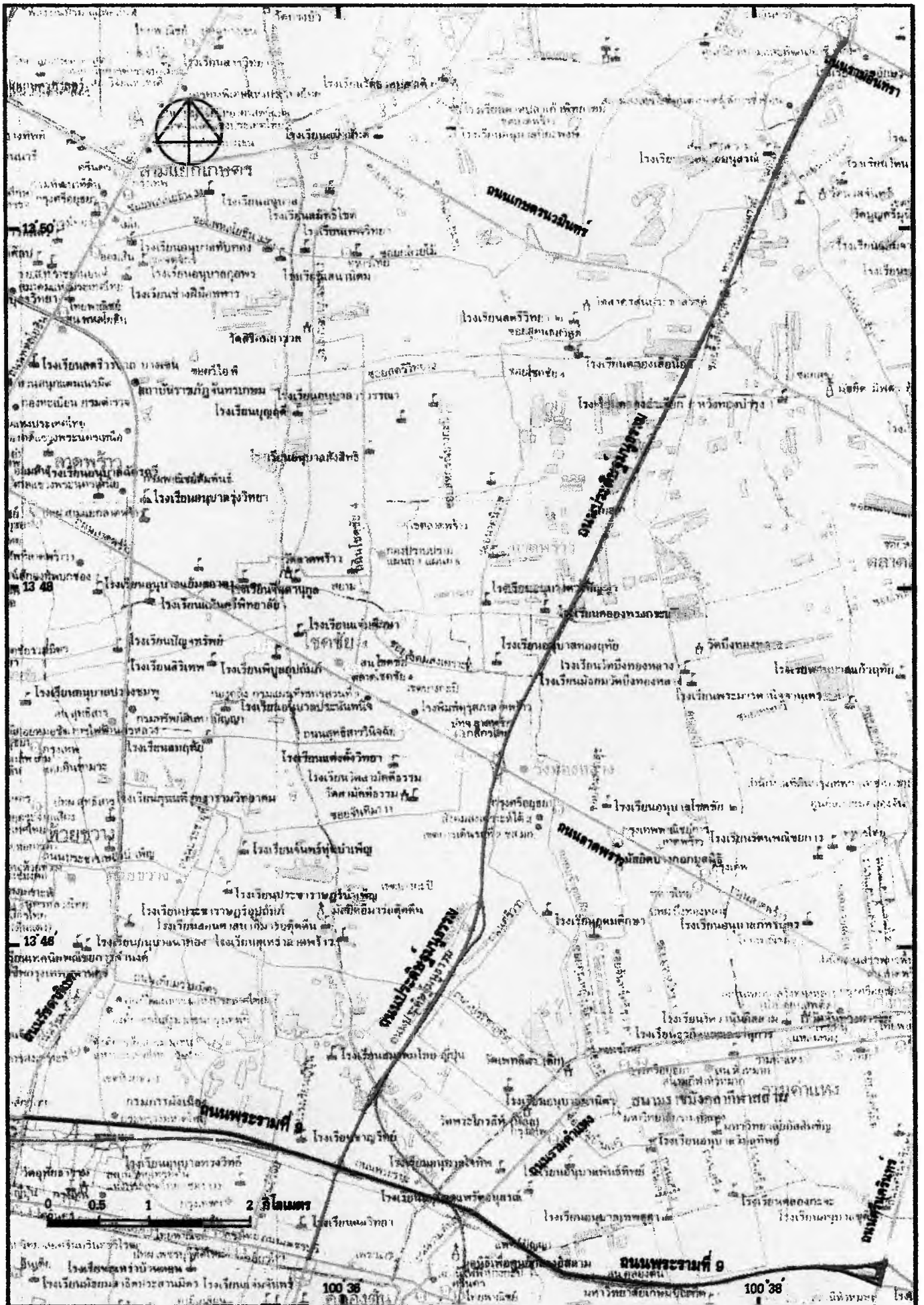
คิดเป็นร้อยละ 13.27 ของประชากรทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร จำนวน 5,782,159 คน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2545)

ตาราง 3.1

จำนวนประชากร จำแนกตามเขตที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดผ่าน  
เดือนธันวาคม พ.ศ. 2545

เขต	ประชากร(คน)		
	ชาย	หญิง	รวม
1. เขตห้วยขวาง	37,804	42,067	79,871
2. เขตวังทองหลาง	51,183	58,759	109,942
3. เขตลาดพร้าว	52,886	61,181	114,067
4. เขตบางกะปิ	68,311	79,123	147,434
5. เขตบึงกุ่ม	65,966	75,051	141,017
6. เขตบางเขน	85,202	89,988	175,190
รวม	361,352	406,169	767,521

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, ธันวาคม 2546



ภาพที่ 3.1 แผนที่แสดงถนนประดิษฐ์วงธรรมและถนนพระรามที่ 9

### 3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม

ภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดผ่าน โดยทั่วไปเป็นแบบชุมชนเมือง ที่มีความหนาแน่นของประชากร การปลูกสร้างอาคารและสิ่งก่อสร้างอยู่ในระดับปานกลางถึงน้อยและยังมีพื้นที่โล่งว่างเป็นจำนวนมาก ยกเว้นบริเวณใกล้กับจุดตัดกับถนนลาดพร้าวที่มีความหนาแน่นมากกว่าบริเวณอื่นๆ ความหนาแน่นของประชากรรวมทุกเขตที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดผ่านเท่ากับ 5,069 คนต่อตารางกิโลเมตร

ตาราง 3.2

พื้นที่ ความหนาแน่น และจำนวนบ้าน จำแนกตามเขตที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดผ่าน  
เดือนธันวาคม พ.ศ. 2545

เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้าน(หลัง)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
1. เขตห้วยขวาง	15.033	31,790	5,313
2. เขตวังทองหลาง	19.865	44,939	5,534
3. เขตลาดพร้าว	21.557	39,776	5,291
4. เขตบางกะปิ	28.523	69,065	5,169
5. เขตบึงกุ่ม	24.311	47,478	5,801
6. เขตบางเขน	42.123	71,202	4,159
รวม	151.412	304,250	5,069

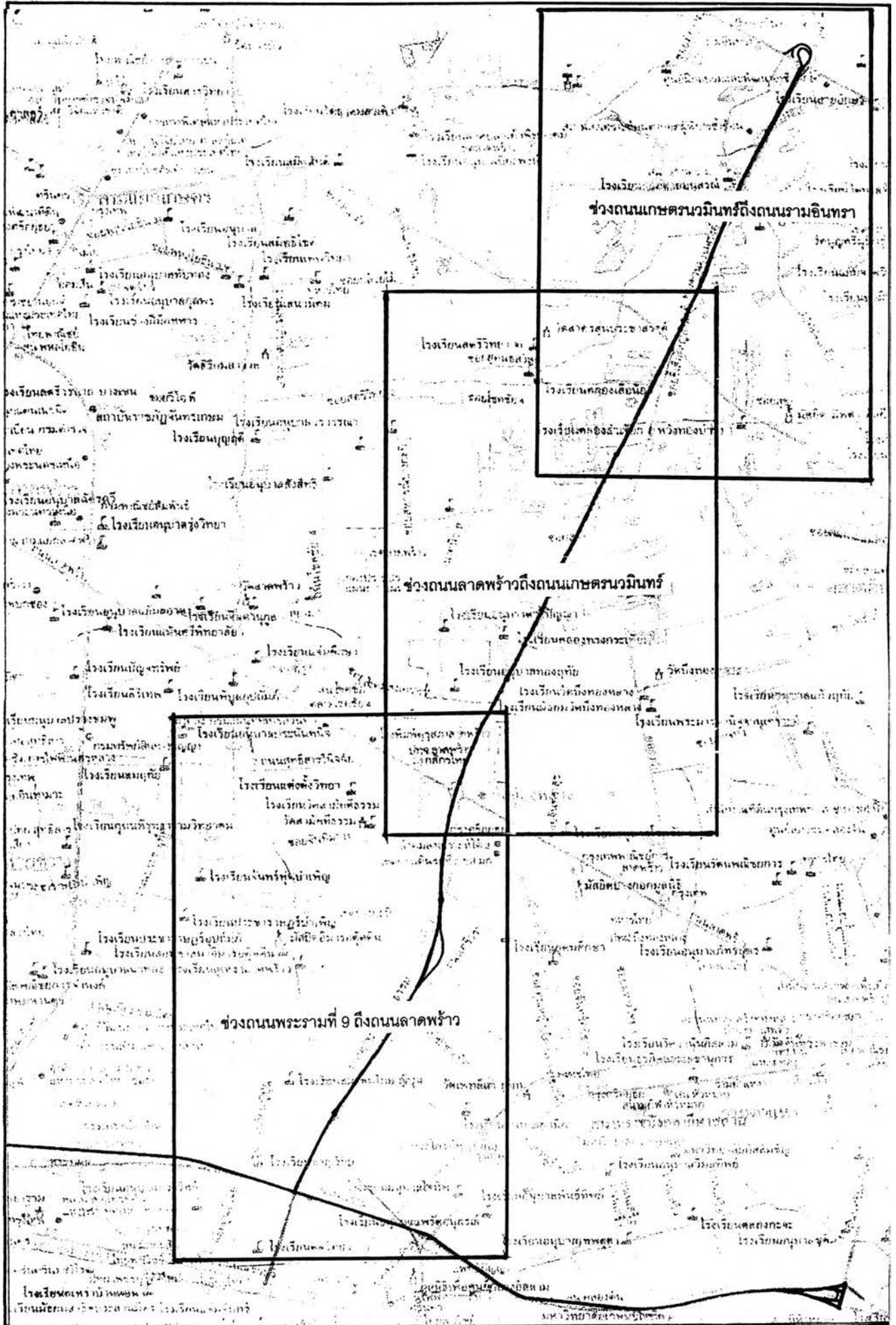
ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามและการแปลรูปถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ตลอดแนวบริเวณสองข้างทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรม ในรัศมีระยะประมาณ 500 เมตร โดยเริ่มจากจุดตัดกับถนนพระรามที่ 9 ไปสิ้นสุดที่ถนนรามอินทรา รวมระยะทางทั้งหมดประมาณ 13 กิโลเมตร พบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยแบ่งการอธิบายที่ละช่วงของถนนดังต่อไปนี้ คือ

ช่วงที่ 1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จากถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

ช่วงที่ 2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จากถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรนวมินทร์

ช่วงที่ 3 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จากถนนเกษตรนวมินทร์ถึงถนนรามอินทรา



ภาพที่ 3.2 แผนที่แสดงช่วงต่าง ๆ ของถนนประดิษฐ์มุนุธรรม (MAP INDEX)

### ช่วงที่ 1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จากแยกถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

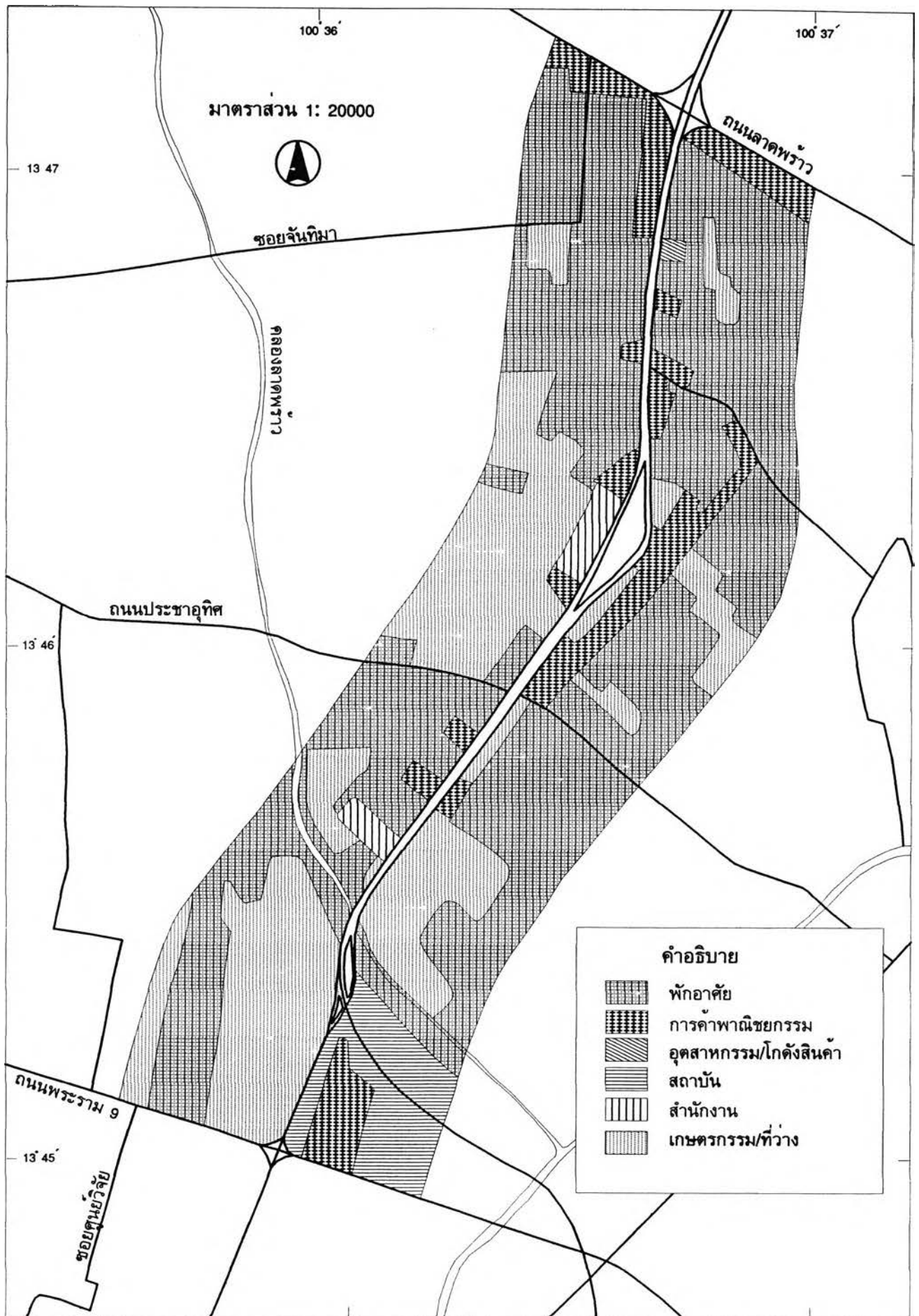
ระยะทางประมาณ 4.6 กิโลเมตร พบว่า สภาพทั่วไปของการใช้ที่ดินในฝั่งตะวันตกของถนนหรือขาออกจากเมือง ( ทิศทางจากถนนพระรามที่ 9 ไปถนนลาดพร้าว ) เป็นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากการไม่มีเส้นทางคมนาคมที่เข้าถึงในพื้นที่ ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณใกล้กับถนนลาดพร้าว แต่ในฝั่งตะวันออกของถนนหรือขาเข้าเมือง ( ทิศทางจากถนนลาดพร้าวมาถนนพระรามที่ 9 ) พบว่ามีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างมากกว่าเกือบตลอดสาย สำหรับการ ใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างที่พบในบริเวณถนนช่วงนี้ ส่วนใหญ่เป็นย่านที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินอยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือเป็นหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านแกรนด์ หมู่บ้านสินธานี หมู่บ้านเกตุพฤกษา หมู่บ้านไทยศิริ หมู่บ้านศรีวิภาทวารน อินทาวรน์ และหมู่บ้านรัชดาวิลล่า 2 เป็นต้น สำหรับการ ใช้ที่ดินเพื่อการค้าและพาณิชยกรรมจะกระจายกันอยู่ทั่วไปบริเวณริมถนนและตามแหล่งชุมชนต่างๆ เช่น ริมถนนลาดพร้าว ริมถนนศรีวิภา และตามซอยต่างๆ ซึ่งเป็นตึกแถวและอาคารพาณิชย์ขนาดกลางซึ่งให้บริการแก่ชุมชนที่พักอาศัยที่อยู่ด้านใน

สำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.13 รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินที่เป็นสถาบันหรือหน่วยงาน การใช้ที่ดินประเภทอาคารสำนักงานและการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือโกดังสินค้า ตามลำดับ

ตาราง 3.3

#### สัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณสองข้างทางถนนประดิษฐ์มนูธรรม ช่วงจากถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่(ตร.กม.)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย	2.638	55.13
การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม	1.363	28.49
การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรม	0.462	9.66
การใช้ที่ดินประเภทสถาบัน	0.245	5.12
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน	0.069	1.44
การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมหรือคลังสินค้า	0.008	0.16
รวม	4.785	100.00



ภาพที่ 3.3 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
ช่วงระหว่างถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

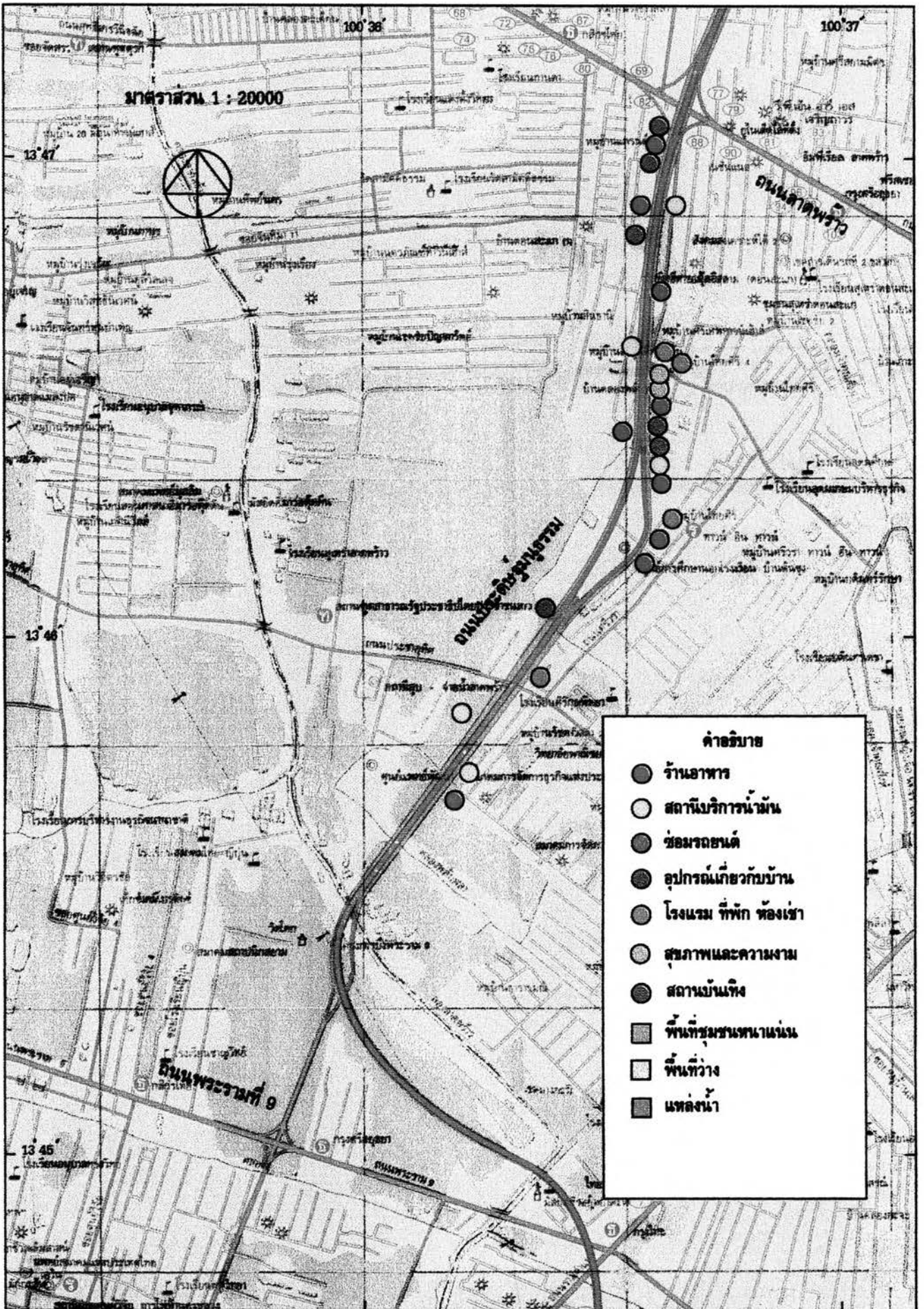
เมื่อพิจารณาเฉพาะบริเวณสองข้างทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรมพบประเภทของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการ คือ ร้านอาหารหรือสวนอาหารเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่ สถานีบริการน้ำมัน บริการที่พักหรือโรงแรมหรือห้องเช่า ประดับยนต์หรือซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างหรือผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน บริการดูแลรักษาสุขภาพและความงาม และสถานบันเทิงหรืออาบอบนวด นอกจากนี้ยังพบการใช้ที่ดินประเภทสถานบันเทิง ได้แก่ สถานีตำรวจทางด่วนและศูนย์ควบคุมของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงานต่าง ๆ

ตาราง 3.4

จำนวนและประเภทของสถานประกอบธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนน  
ประดิษฐ์มนูธรรมช่วงถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน(แห่ง)		รวม
	ฝั่งขาเข้า	ฝั่งขาออก	
ร้านอาหารหรือสวนอาหาร	5	3	8
สถานีบริการน้ำมัน	3	2	5
บริการที่พัก / โรงแรม / ห้องเช่า	4	-	4
ประดับยนต์ / ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์	1	-	1
อุปกรณ์ก่อสร้าง / ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน	2	2	4
สุขภาพและความงาม	2	-	2
สถานบันเทิง / อาบอบนวด / คลับ	-	2	2
รวม	17	9	26





ภาพที่ 3.4 แผนที่แสดงตำแหน่งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและการบริการ  
 บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ช่วงถนนพระรามที่ 9 ถึงถนนลาดพร้าว

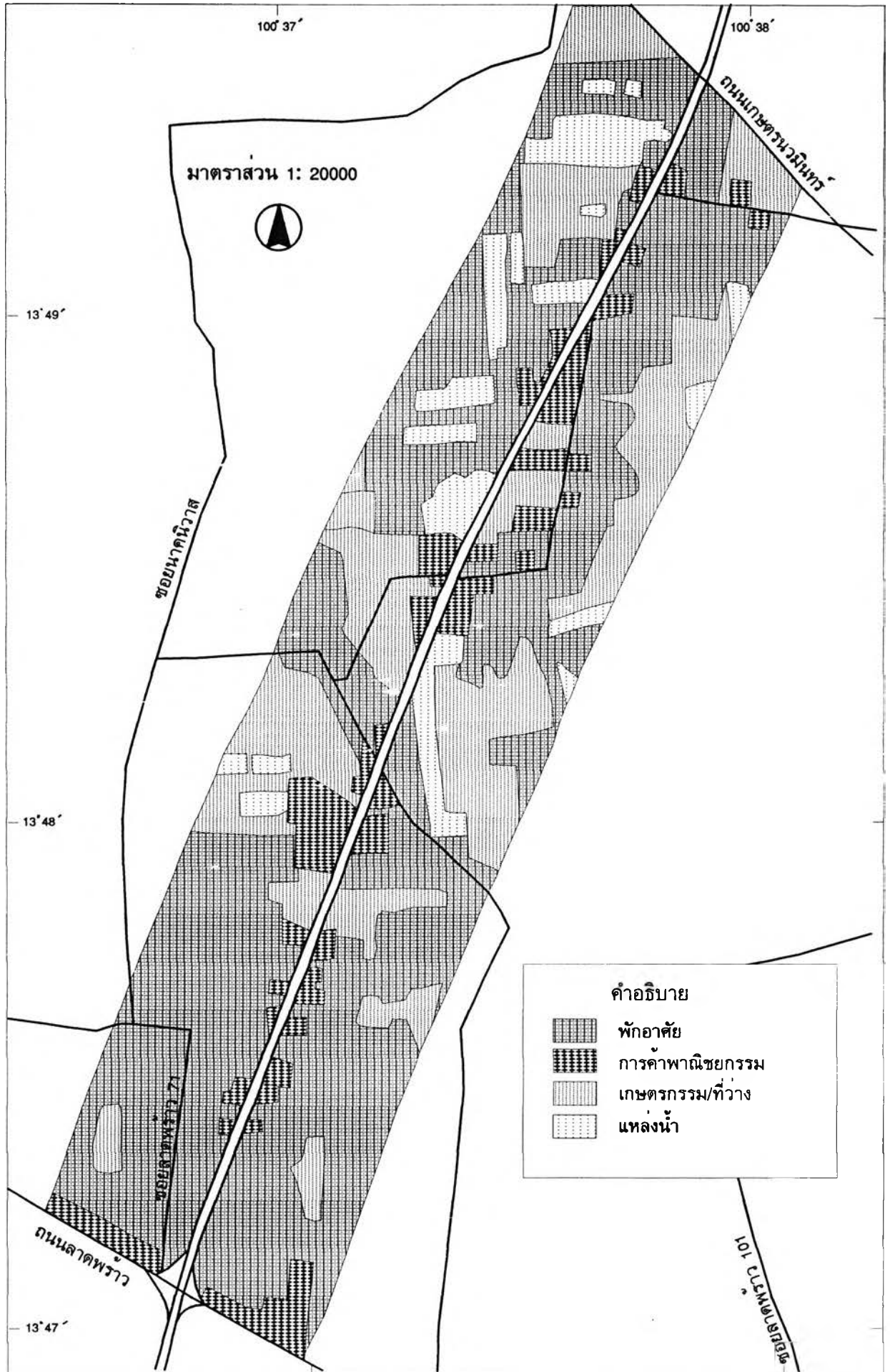
ช่วงที่ 2 ถนนประดิษฐ์มนูธรรมจากถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรนวมินทร์ ระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร พบว่า สภาพโดยทั่วไปเป็นย่านที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินอยู่ในระดับต่ำ ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณที่ใกล้กับถนนลาดพร้าว เมื่อถัดออกไปความหนาแน่นของการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างจะเบาบางลง มีกลุ่มของบ้านพักอาศัย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือหมู่บ้านจัดสรรกระจายอยู่ทั่วไป โดยลักษณะการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนจะเกาะกลุ่มไปตามบริเวณถนนหรือซอยต่างๆ หมู่บ้านจัดสรรที่พบในถนนช่วงนี้ ได้แก่ หมู่บ้านราชวิมลล่า หมู่บ้านออกคิดวิมลล่า หมู่บ้านศรีสยามมิตร และหมู่บ้านทิวสน เป็นต้น สำหรับการที่ดินเพื่อการค้าและพาณิชยกรรมจะกระจายกันอยู่ทั่วไปบริเวณริมถนนและตามแหล่งชุมชนต่างๆ เช่น ริมถนนลาดพร้าว ริมถนนประดิษฐ์มนูธรรม และตามซอยต่างๆ

สำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.73 รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรมและแหล่งน้ำตามลำดับ

ตาราง 3.5

สัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณสองข้างทางถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
ช่วงจากถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรนวมินทร์

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย	2.915	57.73
การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม	1.264	25.02
การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์	0.481	9.51
แหล่งน้ำ	0.391	7.73
รวม	5.050	100.00



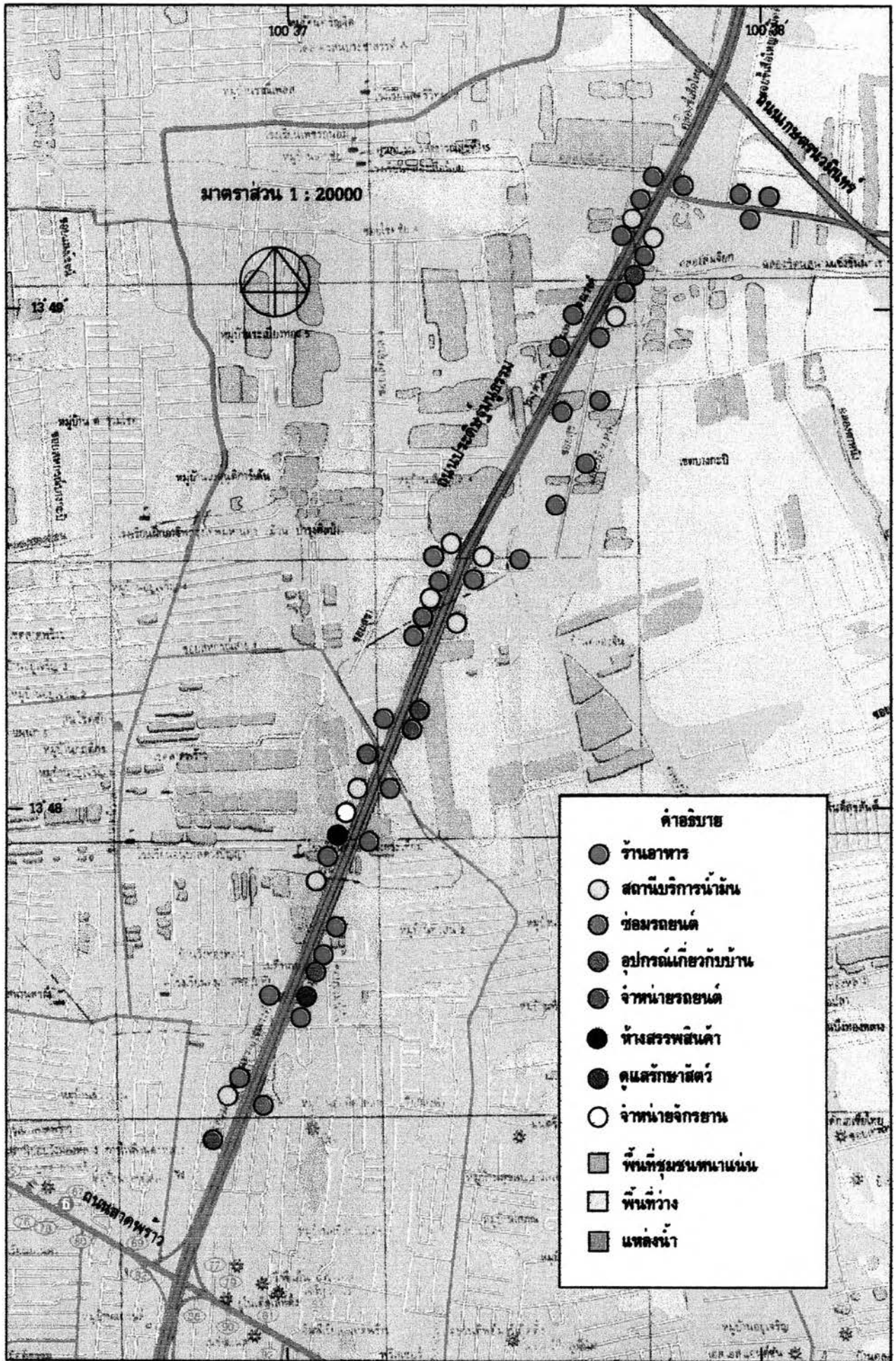
ภาพที่ 3.5 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
ช่วงระหว่างถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรวมินทร์

เมื่อพิจารณาประเภทของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการบริเวณสองข้างทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรม พบว่า ส่วนใหญ่เป็นประเภทร้านอาหารหรือสวนอาหารในรูปแบบต่าง ๆ มีจำนวน 28 แห่ง จากร้านอาหารหรือสวนอาหารทั้งหมดที่มีบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม จำนวน 45 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 62.2 ซึ่งเป็นจำนวนมากที่สุดในสถานประกอบการประเภทร้านอาหารหรือสวนอาหารที่มากกระจุกตัวในถนนช่วงนี้ รองลงมาคือ สถานีบริการน้ำมันมีจำนวน 10 แห่งคิดเป็นร้อยละ 55.5 ของสถานีบริการน้ำมันทั้งหมดบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ซึ่งมีจำนวนมากกว่าในถนนช่วงอื่น ๆ เช่นเดียวกัน และสถานประกอบการประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ซอมรถยนต์ เต็นท์จำหน่ายรถยนต์มือสอง ห้างสรรพสินค้าโลตัส เป็นต้น ดังตาราง

ตาราง 3.6

จำนวนและประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมช่วงถนนลาดพร้าวถึงถนนเกษตรนวมินทร์

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน (แห่ง)		รวม
	ฝั่งขาเข้า	ฝั่งขาออก	
ร้านอาหารหรือสวนอาหาร	17	11	28
สถานีบริการน้ำมัน	4	6	10
ประดับยนต์ / ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์	2	3	5
อุปกรณ์ก่อสร้าง / ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน	2	-	2
ห้างสรรพสินค้า	-	1	1
จำหน่ายจักรยาน	-	1	1
จำหน่ายรถยนต์มือสอง	2	1	3
ดูแลรักษาสัตว์	1	-	1
รวม	28	23	51



ภาพที่ 3.6 แผนที่แสดงตำแหน่งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและการบริการ  
บนถนนประดิษฐ์เกษม ช่วงถนนลาดพร้าวถึงถนนแมกขรชนวรินทร์

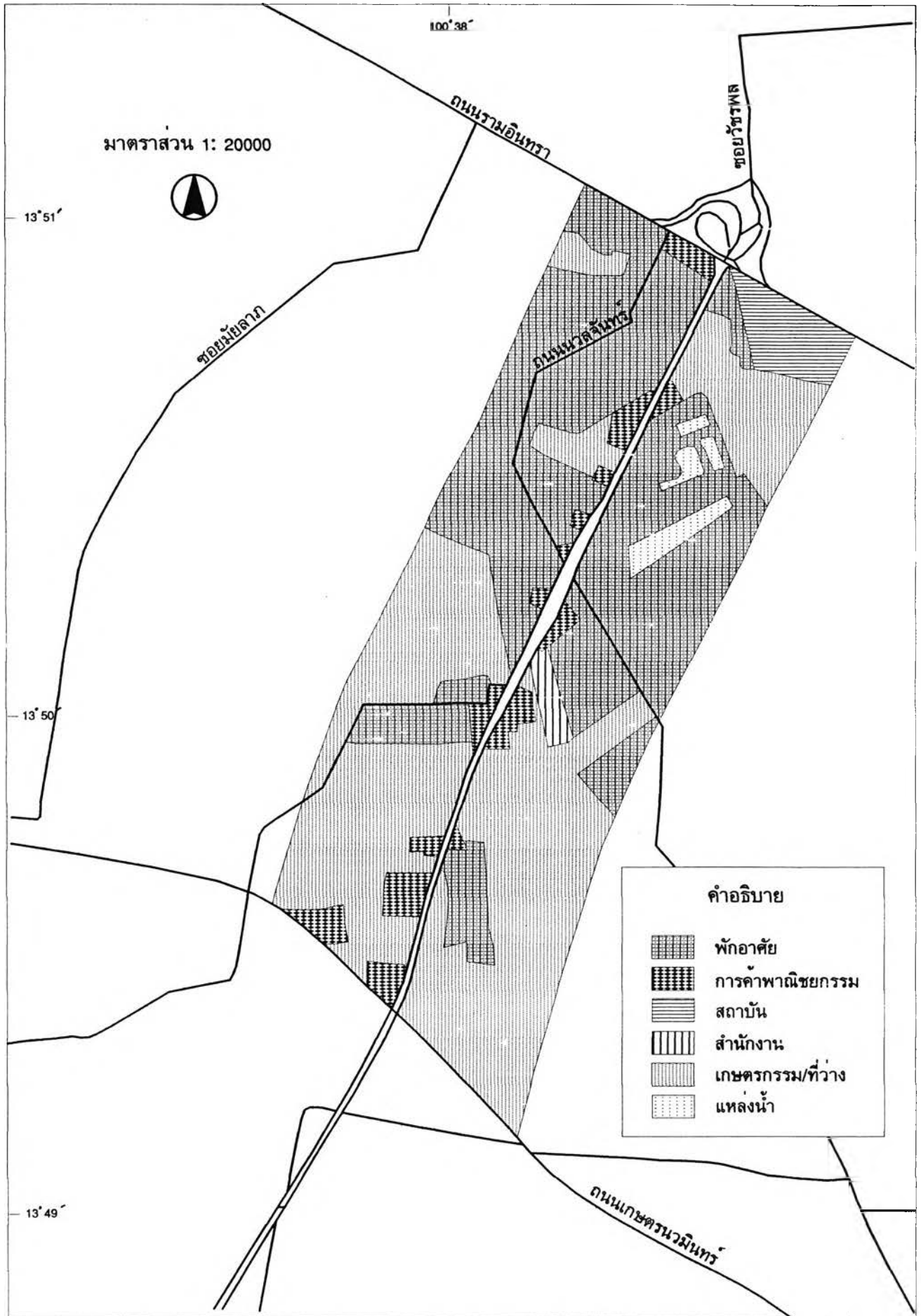
ช่วงที่ 3 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม จากถนนเกษตรนวมินทร์ถึงถนนรามอินทรา ระยะทางประมาณ 3.3 กิโลเมตร สภาพทั่วไป พบว่า มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินอยู่ในระดับต่ำ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่โล่งว่าง มีกลุ่มของบ้านพักอาศัย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือเป็นหมู่บ้านจัดสรรกระจายอยู่ทั่วไป โดยลักษณะการใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนจะเกาะกลุ่มไปตามบริเวณถนนหรือซอยต่างๆ เช่น ถนนนวลจันทร์และซอยแยกจากถนนนวลจันทร์ หมู่บ้านจัดสรรที่พบในถนนช่วงนี้ ได้แก่ หมู่บ้านแก้วแสน หมู่บ้านนนทรี เป็นต้น

สำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า มีการใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 46.21 รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชย์ แหล่งน้ำ การใช้ที่ดินที่เป็นสถาบันหรือหน่วยงาน และการใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงานตามลำดับ

ตาราง 3.7

สัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
ช่วงจากถนนเกษตรนวมินทร์ถึงถนนรามอินทรา

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม	1.593	46.21
การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย	1.442	41.84
การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชย์	0.182	5.28
แหล่งน้ำ	0.108	3.14
การใช้ที่ดินประเภทสถาบัน	0.090	2.62
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน	0.031	0.91
รวม	3.447	100.00



ภาพที่ 3.7 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
ช่วงระหว่างถนนเกษตรนวมินทร์ถึงถนนรามอินทรา

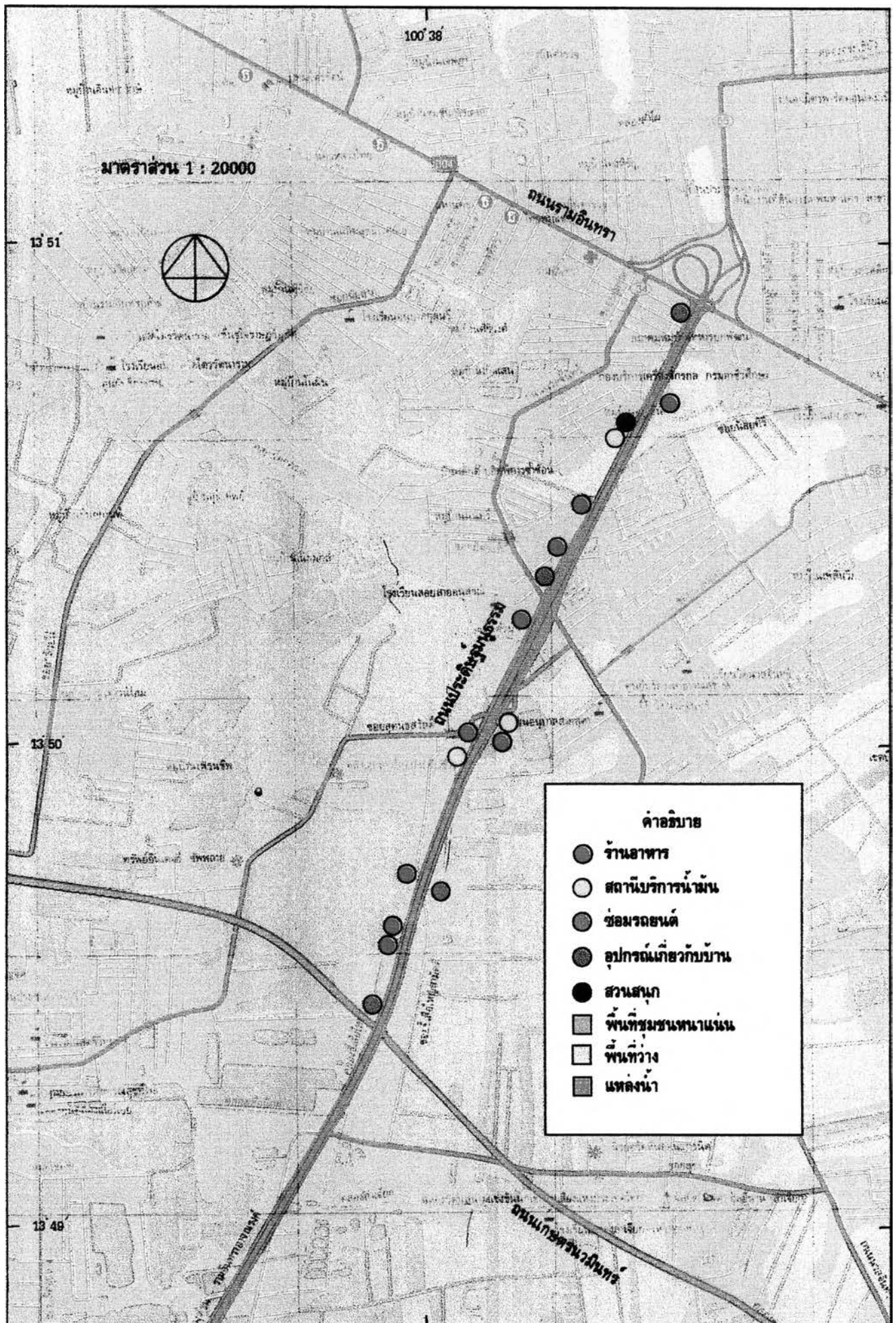
สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและพาณิชย์กรรมจะกระจายกันอยู่ทั่วไปบริเวณริมถนนและตามแหล่งชุมชนต่างๆ เช่น ริมถนนประดิษฐ์มนูธรรม ริมถนนรามอินทรา และตามซอยต่างๆ เมื่อพิจารณาเฉพาะบริเวณสองข้างทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรมพบประเภทของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการ มีจำนวน 17 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นประเภทร้านอาหารหรือสวนอาหารในรูปแบบต่างๆ มีจำนวน 9 แห่ง รองลงมาคือ สถานีบริการน้ำมันและสถานที่จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างหรือผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้านมีจำนวนประเภทละ 3 แห่ง และสถานประกอบการประเภทอื่นๆ เป็นต้น ดังตาราง

ตาราง 3.8

จำนวนและประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมช่วงจากถนนเกษตรนวมินทร์ถึงถนนรามอินทรา

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน (แห่ง)		รวม
	ฝั่งขาเข้า	ฝั่งขาออก	
ร้านอาหารหรือสวนอาหาร	2	7	9
สถานีบริการน้ำมัน	1	2	3
ประดับยนต์ / ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์	1	-	1
อุปกรณ์ก่อสร้าง / ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน	-	3	3
สวนสนุกสำหรับเด็ก	-	1	1
รวม	4	13	17





ภาพที่ 3.8 แผนที่แสดงตำแหน่งของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและบริการ  
บนถนนประทีปบูรพา ระหว่างถนนเกษตรนิคมถึงถนนรามอินทรา

### 3.3 ปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐ์มูธรรม

จากข้อมูลปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐ์มูธรรมของสำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการสำรวจในสองบริเวณ ได้แก่ บริเวณจุดตัดกับถนนพระรามที่ 9 สำรวจเมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2544 และบริเวณจุดตัดกับถนนประชาธิปไตย สำรวจเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2545 โดยทำการนับจำนวนรถยนต์ทุกประเภทที่วิ่งผ่าน ยกเว้นรถจักรยานยนต์ พบว่า ปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐ์มูธรรมตลอดทั้งวัน ตั้งแต่เวลา 7.00 น ถึง 19.00 น. บริเวณแยกประชาธิปไตย มีจำนวน 5,596 คันต่อชั่วโมง และบริเวณแยกถนนพระรามที่ 9 มีจำนวน 4,460 คันต่อชั่วโมง

ตาราง 3.9

ปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐ์มูธรรม (หน่วยเป็นคัน)

บริเวณที่สำรวจ	เวลาเร่งด่วนเช้า (7.00-9.00)		นอกเวลาเร่งด่วน (9.00-16.00)		เวลาเร่งด่วนเย็น (16.00-19.00)		ตลอดวัน (7.00-19.00)
	จำนวน	คัน/ช.ม.	จำนวน	คัน/ช.ม.	จำนวน	คัน/ช.ม.	คัน/ช.ม.
แยกประชาธิปไตย	10,681	5,340	40,636	5,805	15,833	5,278	5,596
แยกถนนพระรามที่ 9	9,151	4,575	29,408	4,201	14,961	4,987	4,460

ที่มา : สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

### 3.4 ถนนพระรามที่ 9

เริ่มต้นจากบริเวณแยกโคกดินแดงถนนรัชดาภิเษกไปทางทิศตะวันออกผ่านถนนประดิษฐ์มูธรรม ถนนรามคำแหง ไปสิ้นสุดที่ถนนศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่หรือถนนมอเตอร์เวย์ ระยะทางรวมทั้งหมดประมาณ 8.4 กิโลเมตร ลักษณะทางกายภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องจราจร 2 ทิศทางรวมเป็น 8 ช่องจราจร มีแนวของทางด่วนยกระดับอยู่ด้านบนของถนนพระรามที่ 9 ไปตลอดตั้งแต่บริเวณซอยพระราม 9-13 ไปจนถึงถนนศรีนครินทร์ แนวของเส้นทางขนานไปกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพัฒนาการ โดยผ่านบริเวณพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตห้วยขวาง และเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตบางกะปิ และเขตสวนหลวงตามลำดับ จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตต่างๆ ที่แนวเส้นทางถนนพระรามที่ 9 ตัดผ่านรวมทั้งสิ้น 368,322 คน คิดเป็นร้อยละ

6.37 ของประชากรทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร จำนวน 5,782,159 คน (ข้อมูลเดือนธันวาคม 2545 )

ตาราง 3.10

จำนวนประชากร จำแนกตามเขตที่ถนนพระรามที่ 9 ตัดผ่าน  
เดือนธันวาคม พ.ศ. 2545

เขต	ประชากร (คน)		
	ชาย	หญิง	รวม
1. เขตห้วยขวาง	37,804	42,067	79,871
2. เขตบางกะปิ	68,311	79,123	147,434
3. เขตสวนหลวง	54,251	60,835	115,086
รวม	160,366	182,025	368,322

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, ธันวาคม 2546

### 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 9

ลักษณะภาพรวมของการใช้ที่ดินโดยทั่วไปเป็นแบบชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นอยู่ในระดับปานกลาง และยังมีที่โล่งว่างอยู่เป็นจำนวนมากริมฝั่งถนนพระรามที่ 9 ฑาออกจากเมืองในพื้นที่ของเขตห้วยขวาง ส่วนในพื้นที่ของเขตบางกะปิและเขตสวนหลวง มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรจะพบมากในบริเวณนี้ ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรรวมทุกเขตที่ถนนพระรามที่ 9 ตัดผ่านเท่ากับ 5,211 คนต่อตารางกิโลเมตร

ตาราง 3.11

พื้นที่ ความหนาแน่น และจำนวนบ้าน จำแนกตามเขตที่ถนนพระรามที่ 9 ตัดผ่าน  
เดือนธันวาคม พ.ศ. 2545

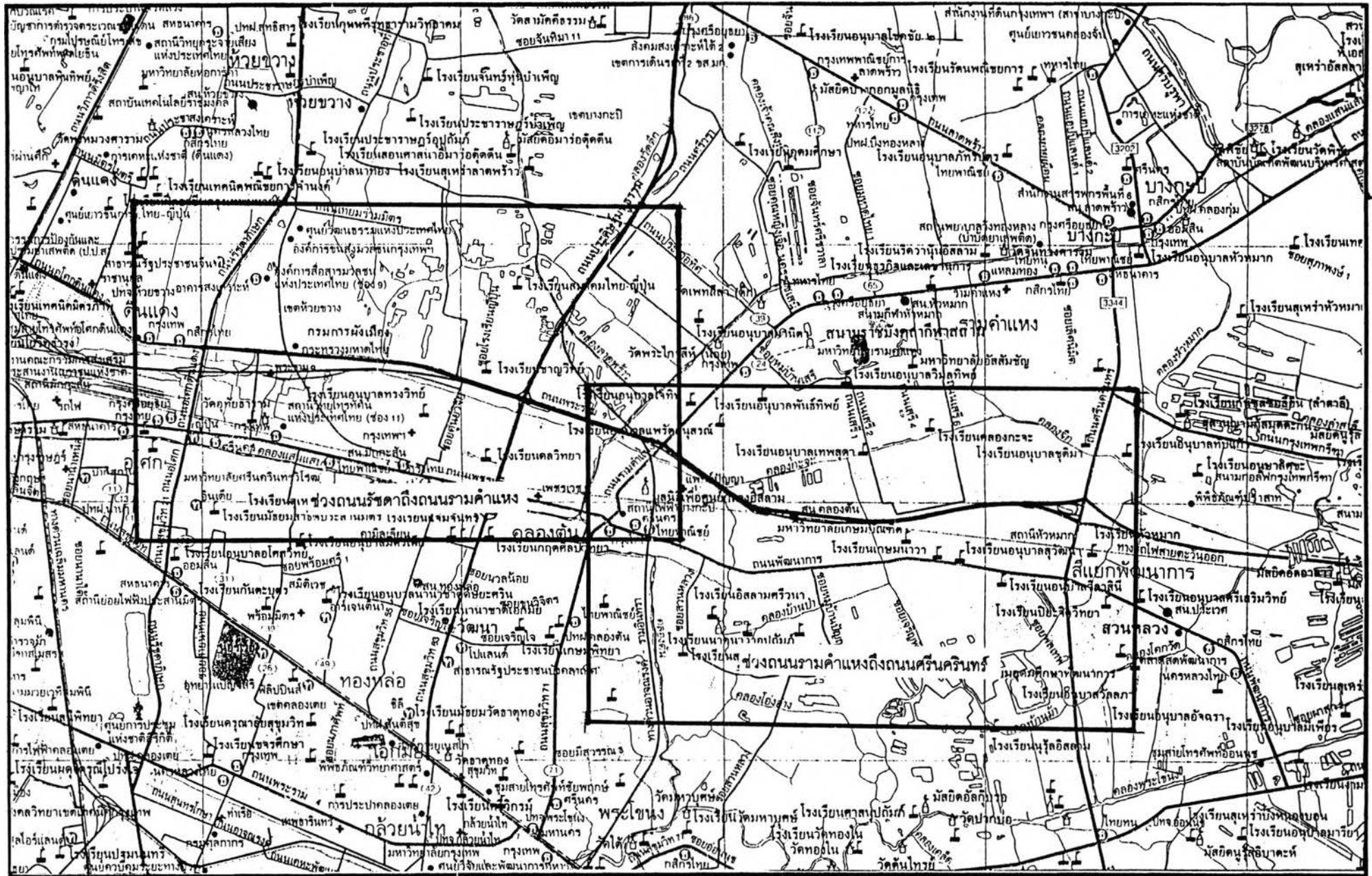
เขต	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
1. เขตห้วยขวาง	15.033	31,790	5,313
2. เขตบางกะปิ	28.523	69,065	5,169
3. เขตสวนหลวง	23.678	41,894	4,860
รวม	67.234	142,749	5,478

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามและการแปลรูปถ่ายทางอากาศบริเวณพื้นที่ตลอดแนวบริเวณสองข้างทางของถนนพระรามที่ 9 ในระยะรัศมีประมาณ 500 เมตร โดยเริ่มจากถนนรัชดาภิเษกไปทางทิศตะวันออกไปสิ้นสุดที่ถนนศรีนครินทร์ รวมระยะทางทั้งหมดประมาณ 8.4 กิโลเมตร พบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยแบ่งการอธิบายที่ละช่วงของถนนดังต่อไปนี้ คือ

ช่วงที่ 1 ถนนพระรามที่ 9 จากถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง

ช่วงที่ 2 ถนนพระรามที่ 9 จากถนนรามคำแหง ถึงถนนศรีนครินทร์



ภาพที่ 3.9 แผนที่แสดงช่วงต่าง ๆ ของถนนพระรามที่ 9 (MAP INDEX)

ช่วงที่ 1 ถนนพระรามที่ 9 จากถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 4.2 กิโลเมตร สภาพโดยทั่วไปมีลักษณะการใช้ที่ดินมีความหนาแน่นต่ำ พบลักษณะพื้นที่ที่เป็นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการที่ดินที่เป็นชุมชนที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว มีแฟลตหรือหอพักปะปนอยู่บ้าง โดยจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณฝั่งทิศใต้ของถนนซึ่งเป็นฝั่งขาเข้าเมือง โดยเฉพาะบริเวณซอยศูนย์วิจัยจะมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยมากกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากเส้นทางคมนาคมมีความสะดวกมากกว่าและสามารถเข้าออกได้ทั้งทางถนนเพชรบุรีตัดใหม่และถนนพระรามที่ 9 และเนื่องจากถนนพระรามที่ 9 ในช่วงนี้จัดอยู่ในเขตที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครย่านถนนนอศอกและถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ทำให้ได้รับอิทธิพลจากศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าวและมีการใช้ที่ดินประเภทอาคารสำนักงานขนาดต่าง ๆ ไปจนถึงขนาดใหญ่สูง 10 ชั้นขึ้นไปอยู่ในบริเวณนี้ด้วย เช่น อาคารวอชิงตัน อาคารวรสมบัติ อาคารชำนาญพิเศษชาติ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบลักษณะการใช้ที่ดินประเภทสถาบัน ได้แก่ กรมผังเมืองและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

สำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า มีการใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.32 รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย การใช้ที่ดินประเภทสถาบันหรือหน่วยงาน การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน แหล่งน้ำ และการใช้ที่ดินที่เป็นอาคารร้างหรือกำลังก่อสร้าง ตามลำดับ

#### ตาราง 3.12

สัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 9  
ช่วงจากถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม	1.676	34.32
การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย	1.399	28.65
การใช้ที่ดินประเภทสถาบัน	0.903	18.50
การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชย์	0.577	11.82
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน	0.230	4.70
แหล่งน้ำ	0.057	1.16
การใช้ที่ดินที่เป็นอาคารร้างหรือกำลังก่อสร้าง	0.042	0.85
รวม	4.884	100.00



ภาพที่ 3.10 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ ๑  
ช่วงระหว่างถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง

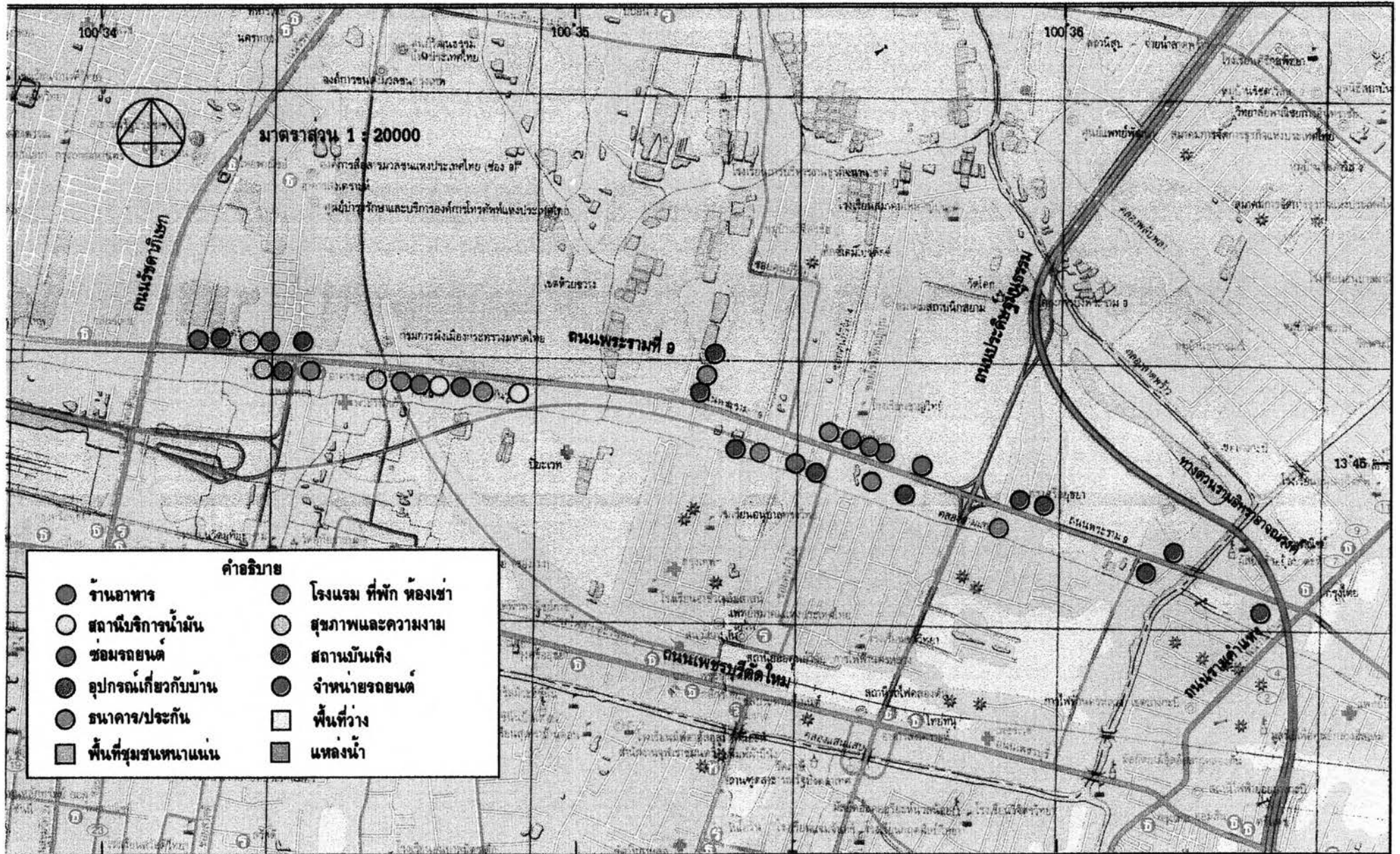
สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรมจะกระจายตัวอยู่บริเวณสองข้างทางของถนนพระรามที่ 9 ประเภทของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการที่พบ มีจำนวน 35 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นประเภทสถานประกอบการที่จำหน่ายรถยนต์ใหม่ มีจำนวน 7 แห่ง รองลงมา คือ สถานประกอบการประเภทร้านประดับยนต์หรืออู่ซ่อมบำรุงรถยนต์ มีจำนวน 5 แห่ง และสถานประกอบการประเภทอื่น ๆ ซึ่งมีหลากหลายประเภท ดังตาราง 3.13

ตาราง 3.13

จำนวนและประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9  
ช่วงจากถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน (แห่ง)		รวม
	ฝั่งขาเข้า	ฝั่งขาออก	
ร้านอาหารหรือสวนอาหาร	1	2	3
สถานีบริการน้ำมัน	2	-	2
โรงแรม / ที่พัก / ห้องเช่า	3	1	4
ประดับยนต์ / ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์	2	3	5
อุปกรณ์ก่อสร้าง / ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน	1	1	2
สุขภาพและความงาม	2	1	3
สถานบันเทิง / อาบอบนวด / คลับ	1	3	4
จำหน่ายรถใหม่	3	4	7
จำหน่ายรถมือ 2	1	-	1
ธนาคาร / บริษัทประกัน	3	1	4
รวม	19	16	35





ภาพที่ 3.11 แผนที่แสดงตำแหน่งของสถานประกอบการธุรกิจทางกาจค้าและการบริการบนถนนพระรามที่ 9 ช่วงถนนรัชดาภิเษกถึงถนนรามคำแหง

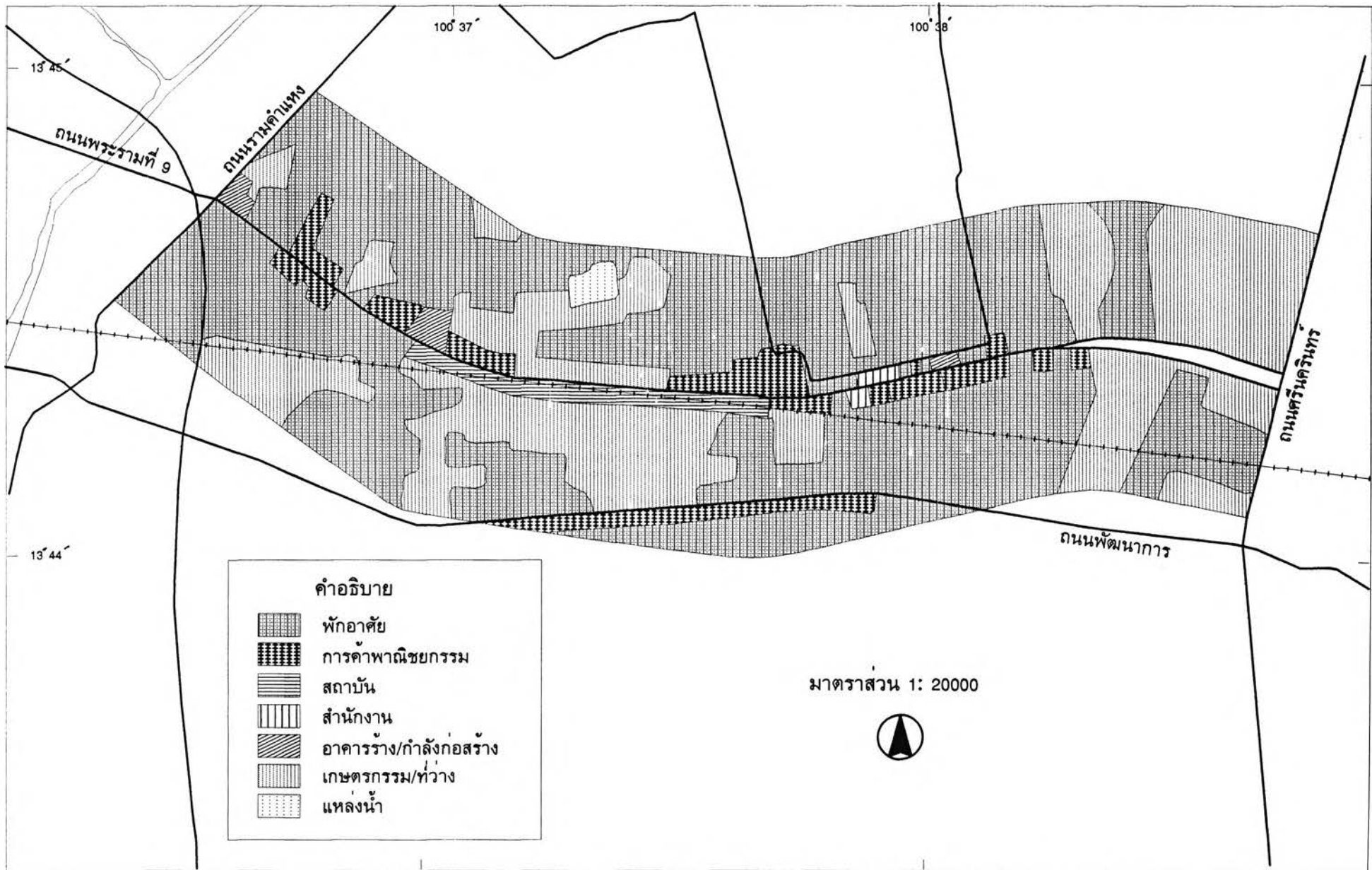
ช่วงที่ 2 ถนนพระรามที่ 9 จากถนนรามคำแหง ถึงถนนศรีนครินทร์ ระยะทางประมาณ 4.2 กิโลเมตร พบว่า ลักษณะความหนาแน่นของการใช้ที่ดินโดยทั่วไปอยู่ในระดับปานกลางถึงต่ำ สำหรับการที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างที่พบในบริเวณถนนช่วงนี้ ส่วนใหญ่เป็นย่านที่พักอาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวหรือเป็นหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านเสรี หมู่บ้านเทพพิทักษ์ เป็นต้น และมีแฟลตหรือหอพักปะปนอยู่บ้าง โดยจะกระจายตัวกันอยู่ทางฝั่งทิศเหนือหรือฝั่งขวาของถนนพระรามที่ 9 เนื่องจากเส้นทางคมนาคมมีความสะดวกมากกว่าและสามารถเข้าออกได้ทั้งทางถนนรามคำแหงและถนนพระรามที่ 9 ส่วนในฝั่งทิศใต้หรือฝั่งซ้ายของถนนพระรามที่ 9 มีทางรถไฟสายตะวันออกขนานไปกับด้านข้างของถนน ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางเข้าออก ทำให้การใช้ที่ดินที่เป็นชุมชนหรือสิ่งปลูกสร้างที่พบมีน้อยกว่า สำหรับการที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรมจะกระจายตัวอยู่บริเวณสองข้างทางของถนนเป็นส่วนใหญ่

สำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดิน พบว่า มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59.16 รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทสถาบันหรือหน่วยงาน การใช้ที่ดินที่เป็นอาคารร้างหรือกำลังก่อสร้าง แหล่งน้ำ และการใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงานตามลำดับ

ตาราง 3.14

สัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 9  
ช่วงจากถนนรามคำแหงถึงถนนศรีนครินทร์

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย	2.741	59.16
การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่างหรือเกษตรกรรม	1.413	30.50
การใช้ที่ดินเพื่อการค้าพาณิชยกรรม	0.307	6.62
การใช้ที่ดินประเภทสถาบัน	0.095	2.06
การใช้ที่ดินที่เป็นอาคารร้างหรือกำลังก่อสร้าง	0.039	0.84
แหล่งน้ำ	0.023	0.50
การใช้ที่ดินเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน	0.015	0.32
รวม	4.633	100.00



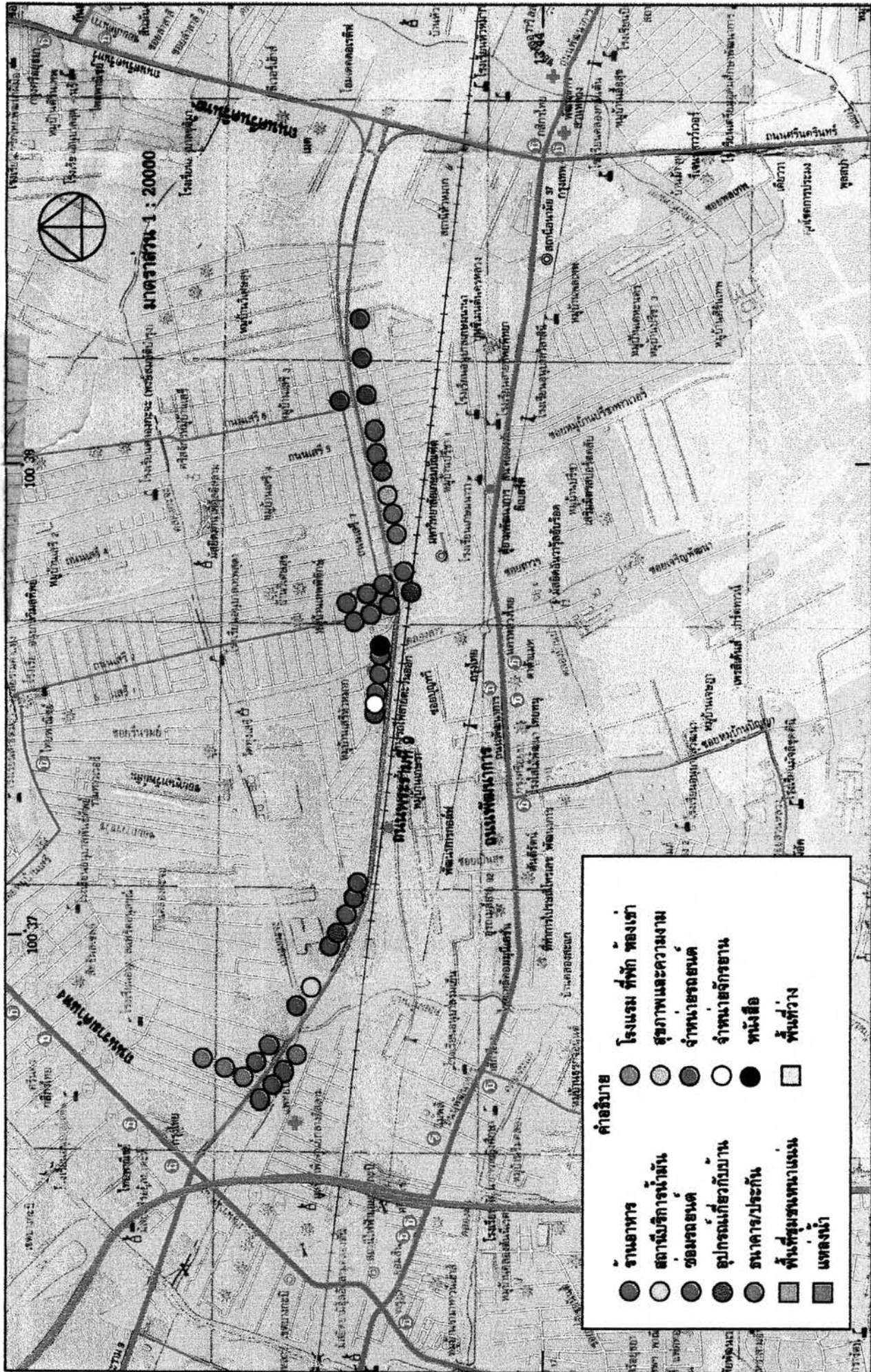
ภาพที่ 3.12 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 9  
ช่วงระหว่างถนนรามคำแหงถึงถนนตรีนครินทร์

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการที่พบ มีจำนวน 40 แห่ง โดยกระจายกันตั้งอยู่ทั้งสองข้างของถนน ส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการประเภทร้านอาหารหรือสวนอาหาร มีจำนวน 12 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในศูนย์การค้าพระรามเก้าพรีเมียร์และใกล้เคียงกับบริเวณนั้น รองลงมาคือ ร้านประดับยนต์หรือซ่อมบำรุงรถยนต์ มีจำนวน 10 แห่ง และสถานประกอบการประเภทอื่นๆ ซึ่งมีหลากหลายประเภท ดังตาราง

ตาราง 3.15

จำนวนและประเภทของสถานประกอบการธุรกิจทางการค้าและธุรกิจการบริการบนถนนพระรามที่ 9  
ช่วงถนนรามคำแหงถึงถนนศรีนครินทร์

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน (แห่ง)		รวม
	ฝั่งขาเข้า	ฝั่งขาออก	
ร้านอาหารหรือสวนอาหาร	1	11	12
สถานีบริการน้ำมัน	-	1	1
โรงแรม / ที่พัก / ห้องเช่า	1	3	4
ประดับยนต์ / ซ่อมบำรุงรักษารถยนต์	5	5	10
อุปกรณ์ก่อสร้าง / ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับบ้าน	2	2	4
จัดงานแต่งงาน / สุขภาพและความงาม	1	-	1
จำหน่ายจักรยาน	-	1	1
จำหน่ายรถใหม่	2	1	3
จำหน่ายรถมือ 2	1	-	1
ธนาคาร / บริษัทประกัน	2	-	2
หนังสือ	-	1	1
รวม	15	25	40



ภาพที่ 3.13 แผนที่แสดงตำแหน่งของสำนักงานประมงการุญเชิงรุกทางการค้าและการบริการของกรมประมงและพื้นที่ 9 ของถนนรามคำแหงฝั่งถนนเซ็นทรัล

### 3.6 ปริมาณการจราจรบนถนนพระรามที่ 9

จากข้อมูลปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐานูธรรมของสำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการสำรวจในสามบริเวณ ได้แก่ บริเวณจุดตัดกับถนนรัชดาภิเษก สำรวจเมื่อ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2546 บริเวณจุดตัดกับถนนรามคำแหง สำรวจเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2546 และบริเวณจุดตัดกับศรีนครินทร์ สำรวจเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545 โดยทำการนับจำนวนรถยนต์ทุกประเภทที่วิ่งผ่าน ยกเว้นรถจักรยานยนต์ พบว่า ปริมาณการจราจรบนถนนประดิษฐานูธรรมตลอดทั้งวัน ตั้งแต่เวลา 7.00 น ถึง 19.00 น. บริเวณแยกรัชดาภิเษก มีจำนวน 5,698 คันต่อชั่วโมง บริเวณแยกถนนรามคำแหง มีจำนวน 7,128 คันต่อชั่วโมงและบริเวณแยกถนนศรีนครินทร์ มีจำนวน 3,750 คันต่อชั่วโมง

ตาราง 3.16

ปริมาณการจราจรบนถนนพระรามที่ 9 (หน่วยเป็นคัน)

บริเวณที่สำรวจ	เวลาเร่งด่วนเช้า (7.00-9.00)		นอกเวลาเร่งด่วน (9.00-16.00)		เวลาเร่งด่วนเย็น (16.00-19.00)		ตลอดวัน (7.00-19.00)
	จำนวน	คัน/ข.ม.	จำนวน	คัน/ข.ม.	จำนวน	คัน/ข.ม.	คัน/ข.ม.
แยกพระราม9-รัชดา	11,681	5,841	40,627	5,804	16,063	5,354	5,698
แยกรามคำแหง	14,169	7,085	48,282	6,897	23,079	7,693	7,128
แยกศรีนครินทร์	8,806	3,572	24,319	3,474	11,872	3,957	3,750

ที่มา : สำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร