

## บทที่ ๕

### แนวโน้มนำการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๖๔

#### ๕.๑ การจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ดินเพื่อการพักอาศัย

๕.๑.๑ ในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่อการพักอาศัยนี้ จะต้องตั้งเป้าหมายของการจัดหาพื้นที่เพื่อพักอาศัยก่อน ซึ่งการศึกษานี้ได้ตั้งเป้าหมายของการจัดหาที่พักอาศัยเพื่อประโยชน์

๑. ให้เหมาะสมทั้งด้าน เศรษฐกิจและสังคม
๒. มีความคล่องตัวในการปรับตัวให้เข้ากับสภาพการเปลี่ยนแปลงทางระบบ

เศรษฐกิจและสังคม

#### ๕.๑.๒ วัตถุประสงค์ของการจัดหาพื้นที่เพื่อการพักอาศัย

๑. เพื่อหาพื้นที่ ๆ จะพัฒนาเพื่อการพักอาศัยในราคาประหยัด
๒. เพื่อหาพื้นที่ ๆ สามารถเข้าถึงได้ง่าย สะดวก
๓. เพื่อหาพื้นที่ ๆ สามารถเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก
๔. เพื่อหาพื้นที่ ๆ ไม่มีปัญหาด้านภัยธรรมชาติ
๕. เพื่อหาพื้นที่ ๆ สามารถเข้าถึงศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ ได้ง่าย (เช่น

โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า สวนสาธารณะ ฯลฯ)

๕.๑.๓ ปัจจัยที่เป็นตัวแปรที่สำคัญในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่อการพักอาศัยมีอยู่หลายปัจจัย เช่น แหล่งงานในอนาคตของเขตยานนาวาหรือความเคยชินกับถิ่นที่อยู่เดิม เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถที่จะนำมาเป็นปัจจัยในการเลือกพื้นที่ครั้งนี้ได้ อันเนื่องมาจากเวลาจำกัด และข้อจำกัดของข้อมูล ดังนั้น ปัจจัยที่นำมาเสนอเป็นตัวแปรในการเลือกพื้นที่นี้จึงเป็นปัจจัยที่ดีที่สุดเท่าที่จะหาข้อมูลได้ในเวลาอันจำกัดนี้

ปัจจัยในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่อพักอาศัยประกอบด้วย

๑. ระดับน้ำท่วม : พื้นที่พักอาศัยไม่ควรอยู่ในบริเวณที่มีน้ำท่วม
๒. มีบริการประปาผ่าน : พื้นที่พักอาศัยควรมีประปาให้ใช้
๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน : พื้นที่พักอาศัย ควรมีการระบายน้ำดี ไม่มีน้ำขัง
๔. มีถนนผ่าน : พื้นที่พักอาศัย ควรจะเข้าถึงได้สะดวกและปลอดภัย
๕. มีรถประจำทางผ่าน : พื้นที่พักอาศัย ควรจะมีเส้นทางคมนาคมสะดวก

- ๖. อยู่ใกล้โรงเรียนประถมศึกษา : ควรอยู่ใกล้โรงเรียนประถมศึกษา
- ๗. อยู่ใกล้สวนสาธารณะ : ควรอยู่ใกล้สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน
- ๘. อยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำเขต : เพื่อการซื้อสินค้าประจำวัน
- ๙. อยู่ใกล้โรงพยาบาลหรือศูนย์อนามัย : เพื่อการรักษาโรค
- ๑๐. สามารถเข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต : เพื่อการทำงานทำสะดวก

๕.๑.๔ เมื่อกำหนดปัจจัยที่เป็นตัวแปรแล้ว จะต้องกำหนดขนาดพื้นที่ ๆ เหมาะสม

ซึ่งจากการศึกษานี้ ได้กำหนดให้พื้นที่แต่ละบล็อกมีขนาด  $๒๕๐ \times ๒๕๐$  เมตร เป็นพื้นที่ดิน ๖.๒๕ แอครเตอร์

๕.๑.๕ การกำหนดค่าของปัจจัยในการจัดลำดับความสำคัญ ๆ ของพื้นที่เพื่อพักอาศัยทำได้ดังนี้

๑. ระดับน้ำท่วม : พื้นที่พักอาศัยไม่ควรอยู่ในบริเวณที่มีน้ำท่วม บริเวณใดที่มีน้ำท่วมประจำทุกปี จะมีค่าเท่ากับ ๐ บริเวณใดที่มีน้ำท่วมบ้างในบางปีจะมีค่าเท่ากับ ๑ บริเวณใดที่ไม่เคยมีน้ำท่วมเลยจะมีค่าเท่ากับ ๒
๒. มีบริการประปาผ่าน : พื้นที่พักอาศัยควรมีบริการน้ำประปาผ่านบริเวณนั้น ๆ บริเวณใดที่ไม่มีน้ำประปาผ่านจะมีค่าเท่ากับ ๐ บริเวณใดที่มีน้ำประปาผ่าน จะมีค่าเท่ากับ ๑
๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน : พื้นที่พักอาศัยควรมีการระบายน้ำดี ไม่มีน้ำขัง บริเวณใดที่ไม่มีท่อระบายน้ำ จะมีค่าเท่ากับ ๐ บริเวณใดที่มีท่อระบายน้ำ จะมีค่าเท่ากับ ๑ ถ้าท่อระบายน้ำเมนผ่านเท่ากับ ๒
๔. มีถนนผ่าน : พื้นที่พักอาศัยควรจะได้เข้าถึงได้สะดวก บริเวณใดที่ไม่มีถนนผ่าน จะมีค่าเท่ากับ ๐ บริเวณใดที่มีถนนซอยผ่านพื้นที่เป็นความยาวเท่าใดจะมีค่าเท่ากับความยาวของถนน  $\times ๒$  ทางวิ่ง  
บริเวณใดที่มีถนนสายรองผ่านพื้นที่ เป็นความยาวเท่าใด จะมีค่าเท่ากับความยาวของถนน  $\times ๔$  ทางวิ่ง

บริเวณใดที่มีถนนสายหลักผ่านพื้นที่เป็นความยาวเท่าใด  
จะมีค่าเท่ากับความยาวของถนน  $\times ๖$  ทางวิ่ง

๕. มีรถประจำทาง : พื้นที่พักอาศัยควรจะมีบริการรถประจำทางผ่านหรือให้  
ผ่าน บริการในรัศมี ๕๐๐ เมตร จากเส้นทางรถประจำทาง  
แต่ละสาย บริเวณใดที่ไม่อยู่ในรัศมีการบริการรถ  
ประจำทาง จะมีค่าเท่ากับ ๐ บริเวณใดที่อยู่ในรัศมีการ  
บริการ ๑ สาย จะมีค่าเท่ากับ ๑ บริเวณใดที่อยู่ใน  
รัศมีการบริการ ๒ สายจะมีค่าเท่ากับ ๒ ฯลฯ
๖. อยู่ใกล้โรง : พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้สถานศึกษาของเด็ก เพื่อความ  
เรียนประถม สะดวกในการรับ-ส่ง เด็กในวัยเรียน (ในรัศมี ๕๐๐  
ศึกษา เมตร)  
บริเวณใดที่ไม่อยู่ในรัศมีการเดินจากโรงเรียนจะมีค่า  
เท่ากับ ๐  
บริเวณใดที่อยู่ในรัศมีการเดินจากโรงเรียน ๒ โรงเรียน  
จะมีค่าเท่ากับ ๒
๗. อยู่ใกล้สวน : พื้นที่พักอาศัยควรจะอยู่ใกล้ที่พักผ่อนหย่อนใจในรัศมี  
สาธารณะใกล้ ๕๐๐ เมตร  
รัศมี ๕๐๐ เมตร บริเวณใดที่ไม่อยู่ในรัศมีการเดินจากสวนสาธารณะ  
จะมีค่าเท่ากับ ๐  
บริเวณใดที่อยู่ในรัศมีการเดินจากสวนสาธารณะ จะมี  
ค่าเท่ากับ ๑
๘. อยู่ใกล้ศูนย์การค้า : พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้ที่ประกอบการค้าของเขต เพื่อ  
ค้าประจำเขต จะได้สะดวกในการซื้อสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน  
(Daily Goods) ในรัศมี ๕๐๐ เมตร  
บริเวณใดที่ไม่อยู่ในรัศมีการเดินจากศูนย์การค้า จะมี  
ค่าเท่ากับ ๐  
บริเวณใดที่อยู่ในรัศมีการเดินจากศูนย์การค้า จะมีค่า

เท่ากับ ๑

๙. อยู่ใกล้โรงพยาบาล : พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้สถานพยาบาล เพื่อความยืนยาวของชีวิต โดยขึ้นอยู่กับจำนวนเตียงของโรงพยาบาลด้วย

$$\text{โดยมีสูตร Concentration Index} = \frac{\text{จำนวนเตียง}}{(\text{ระยะทาง})^2}$$

๑๐. สามารถเข้าถึง : พื้นที่พักอาศัยควรอยู่ใกล้แหล่งงานในเขตอื่น ๆ ด้วยแหล่งงานภายนอกจากจะต้องใกล้แหล่งงานในเขตนอกเขต

$$\text{โดยมีสูตร Concentration Index} = \frac{\text{จำนวนแหล่งงาน}}{(\text{ระยะทาง})^2}$$

ค่าของพื้นที่ต่าง ๆ จากปัจจัยเหล่านี้ จะมีค่าแตกต่างกันมาก ตามลักษณะเฉพาะของปัจจัยต่าง ๆ ดังนั้น จึงต้องแปลงค่าของพื้นที่เหล่านี้ให้อยู่บนฐานเดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาเทียบศักยภาพกันได้ โดยการทำให้เป็นอัตราส่วนร้อยละทั้งหมด

๔.๑.๖ ปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นนี้ มีความสำคัญแตกต่างกัน จึงต้องมีการให้น้ำหนักของแต่ละปัจจัยตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทการใช้ในการศึกษาพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยนี้ ได้ส่งแบบสอบถามความเห็นของนักผังเมือง วิศวกร และผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองรวม ๑๐ ท่าน ตามตารางให้น้ำหนักปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อพักอาศัย ซึ่งจะได้ค่าเฉลี่ยน้ำหนักของแต่ละปัจจัย ดังนี้ :-

๑. ระดับน้ำท่วม	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๔
๒. มีบริการประปาผ่าน	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๔
๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๗
๔. มีถนนผ่าน	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๔
๕. มีรถประจำทางผ่าน	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๗
๖. อยู่ใกล้โรงเรียนประถมศึกษา	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๖
๗. อยู่ใกล้สวนสาธารณะ	น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย	๔
๘. อยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำเขต		๗

ตารางที่ ๕.๑ แสดงน้ำหนักของปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่พักอาศัย

ปัจจัย	ความเห็นของนักผังเมือง วิศวกร และผู้เกี่ยวข้องด้านผังเมือง										เฉลี่ย	
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐		
๑. ระดับน้ำท่วม	๑	๑๐	๑๐	๕	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๖.๕
๒. มีบริการประปาผ่าน	๙	๖	๕	๑๐	๖	๑๐	๙	๙	๕	๙	๙	๖.๖
๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน	๕	๖	๖	๕	๕	๑๐	๖	๖	๖	๖	๖	๕.๐
๔. มีถนนผ่าน	๑๐	๖	๙	๕	๙	๑๐	๑๐	๕	๕	๑๐	๑๐	๖.๕
๕. มีรถประจำทางผ่าน	๙	๖	๖	๙	๙	๑๐	๕	๖	๙	๖	๖	๕.๑
๖. อยู่ใกล้โรงเรียนประถมศึกษา	๖	๑๐	๙	๕	๙	๙	๕	๙	๖	๕	๕	๖.๙
๗. อยู่ใกล้สวนสาธารณะ	๕	๑๐	๕	๕	๖	๖	๑	๖	๙	๖	๖	๕.๕
๘. อยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำเขต	๕	๖	๙	๙	๖	๖	๙	๙	๕	๙	๙	๖.๙
๙. อยู่ใกล้โรงพยาบาล	๕	๕	๑	๙	๖	๖	๙	๑	๖	๙	๙	๕.๙
๑๐. เข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต	๑๐	๙	๖	๖	๑๐	๑๐	๖	๖	๕	๑๐	๑๐	๕.๖

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๔. อยู่ใกล้โรงพยาบาล น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย ๖
๑๐. สามารถเข้าถึงแหล่งงานภายนอกเขต น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย ๘

นำค่าเฉลี่ยน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยไปคูณกับค่าของแต่ละปัจจัยที่เกิดขึ้นในแต่ละบล็อก

๔.๑.๗ ประการสุดท้ายคือ นำเอาค่าของที่ดินแต่ละบล็อกจากปัจจัยต่าง ๆ มารวมกัน บล็อกใดที่มีค่าของพื้นที่ดินสูงก็หมายความว่าบล็อกนั้นมีศักยภาพในการพัฒนา เพื่อเป็นที่พักอาศัยสูง บล็อกใดที่มีค่าของพื้นที่ดินต่ำก็หมายความว่า บล็อกนั้นมีศักยภาพในการพัฒนา เพื่อเป็นที่พักอาศัยต่ำ ซึ่งผลของการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน เพื่อพักอาศัยโดยวิธี PSA นี้จะได้พื้นที่ ๆ มีศักยภาพสูงอยู่ในบริเวณที่ใกล้ถนนสายหลักและสายรองซึ่งมีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้ย่านการค้า เดิมและไม่มีภัยธรรมชาติ

#### ๔.๒ การจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรม

๔.๒.๑ ในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมนี้ ได้ตั้งเป้าหมายของการศึกษาเพื่อ :-

๑. ให้เหมาะสมทั้งทางด้าน เศรษฐกิจและสังคม
๒. ให้มีความคล่องตัวในการปรับตัวให้เข้ากับสภาพการเปลี่ยนแปลงทางระบบ

เศรษฐกิจและสังคม

#### ๔.๒.๒ วัตถุประสงค์ของการจัดหาพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์กรรม

๑. เพื่อหาพื้นที่ ๆ จะพัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรมในราคาประหยัด
๒. เพื่อหาพื้นที่ ๆ สามารถเข้าถึงได้ง่าย สะดวก
๓. เพื่อหาพื้นที่ ๆ ไม่มีปัญหาด้านภัยธรรมชาติ
๔. เพื่อหาพื้นที่ ๆ เป็นทางผ่านของลูกค้า หรือเป็น Node ของการเดินทาง

#### ๔.๒.๓ ปัจจัยที่เป็นตัวแปรที่สำคัญในการจัดลำดับพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์กรรม

ปัจจัยที่เป็นตัวแปรที่สำคัญ ในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งได้เสนอนี้ เป็นปัจจัยที่ดีที่สุดเท่าที่จะหาข้อมูลได้ในเวลาอันจำกัดนี้ ประกอบด้วย

๑. ระดับน้ำท่วม : พื้นที่พาณิชย์กรรม ไม่ควรอยู่ในบริเวณน้ำท่วม
๒. มีบริการประปาผ่าน : พื้นที่พาณิชย์กรรมควรมีประปาใช้

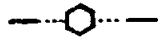
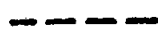


ทิศเหนือ

แผนที่ 5.1

สัญลักษณ์

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

-  โครงการขุดขุดมวดชน
-  ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

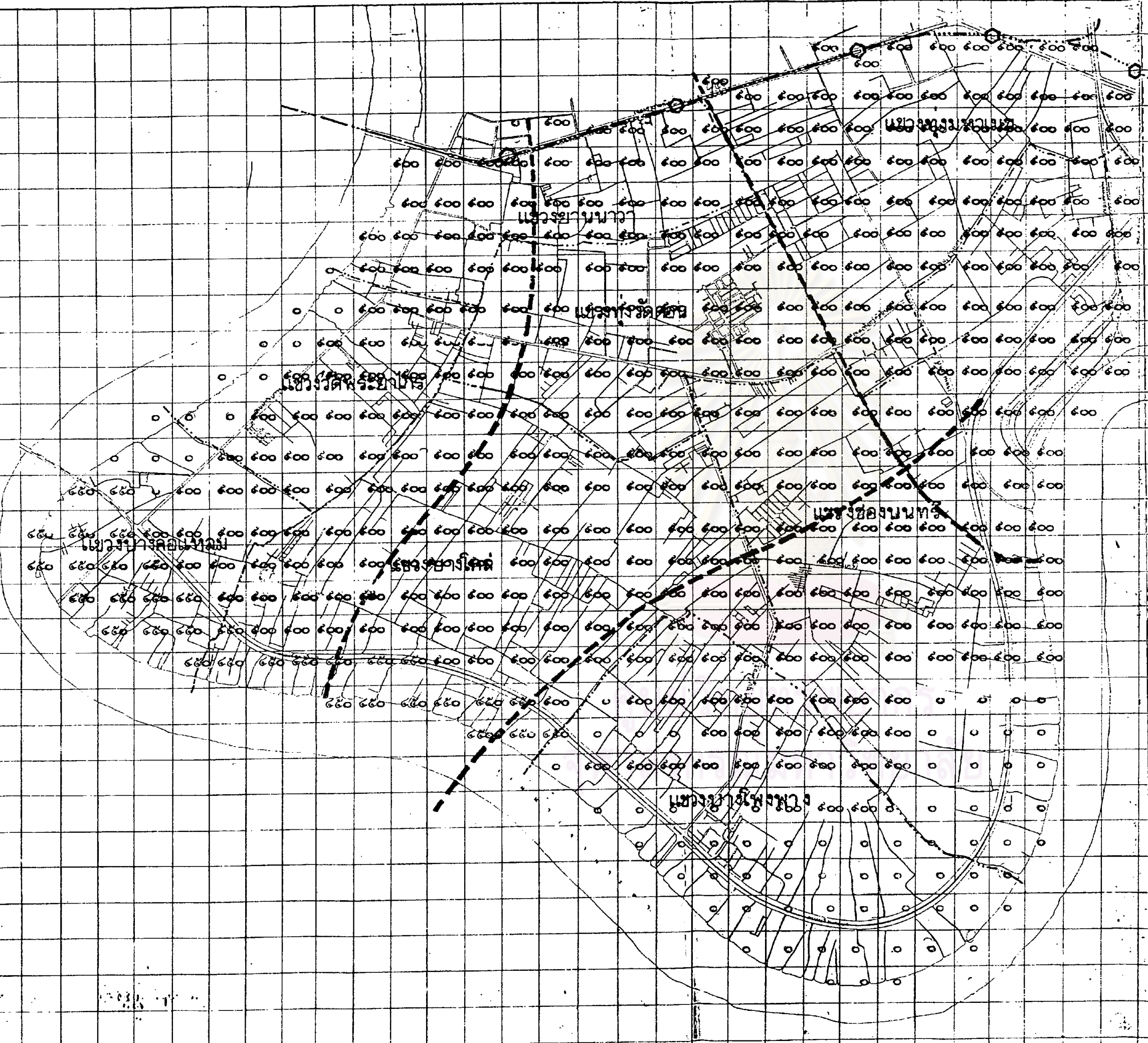


แผนที่แสดง ค่าที่ดินจากปัจจัยระดับน้ำท่วม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภานุ

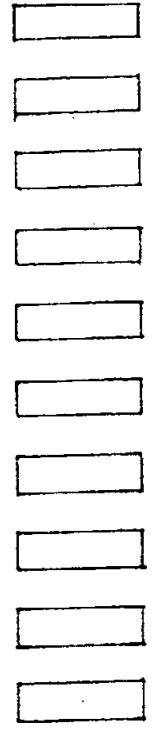




ทิศเหนือ

แผนที่ 5.2

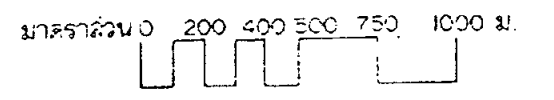
สัญลักษณ์



โครงการขนส่งมวลชน  
ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

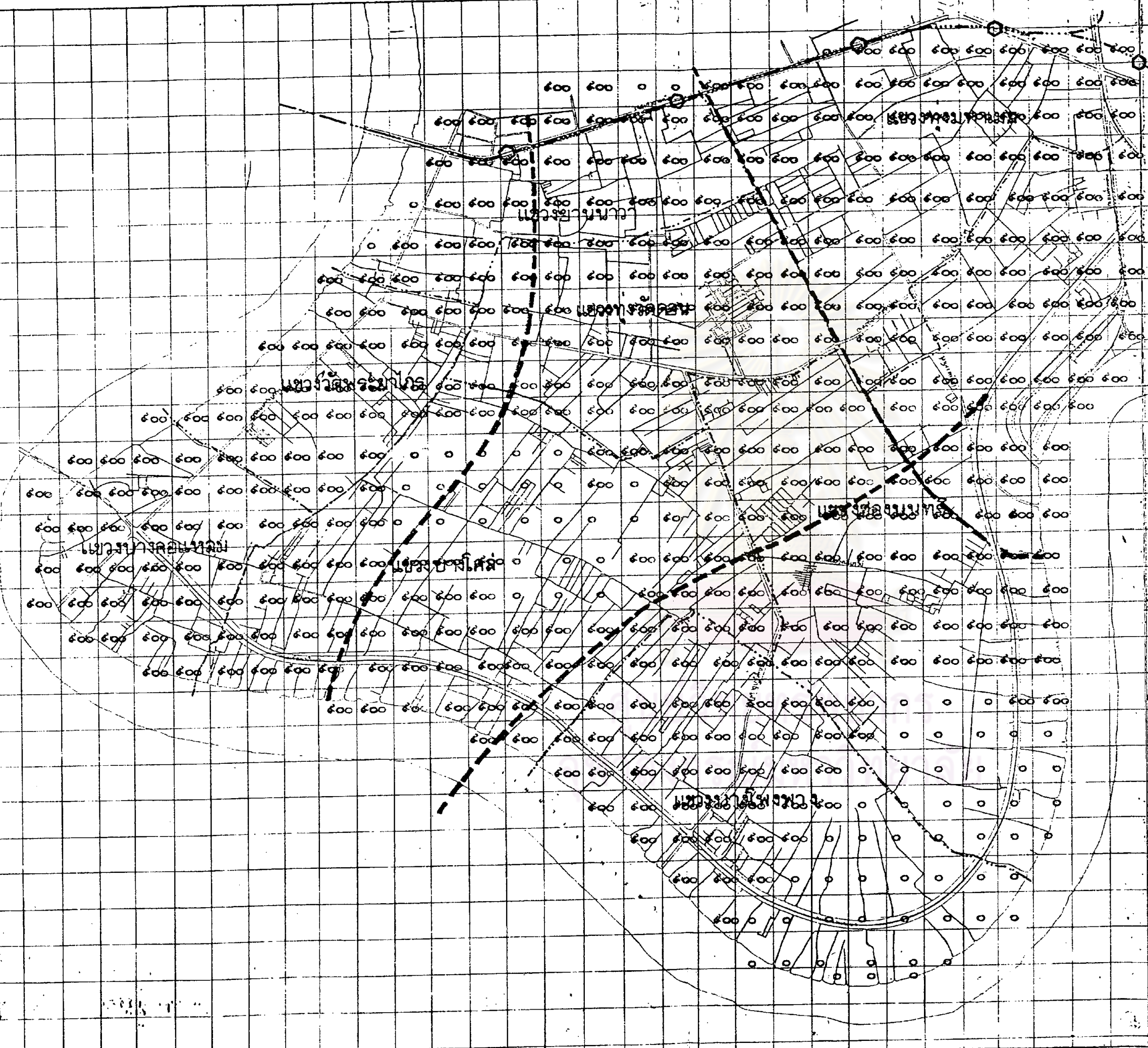


แผนที่แสดง <sup>ที่</sup>ค่าที่ดินจากปัจจัยบริการประปาตามพื้นที่ (ฉบับปี ๒๕๒๖)

อาจารย์ที่ปรึกษา

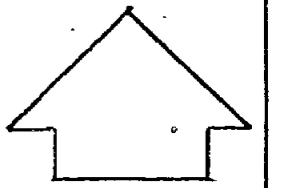
อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ





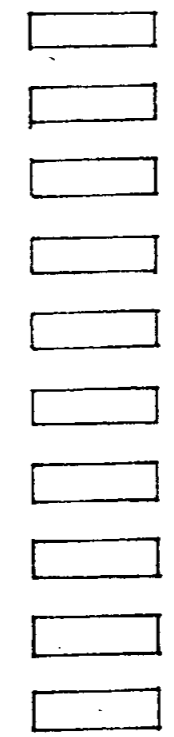




ทิศเหนือ

แผนที่ 5.4

สัญลักษณ์

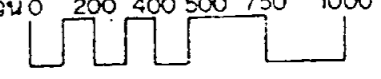


โครงการขนส่งมวลชน  
ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

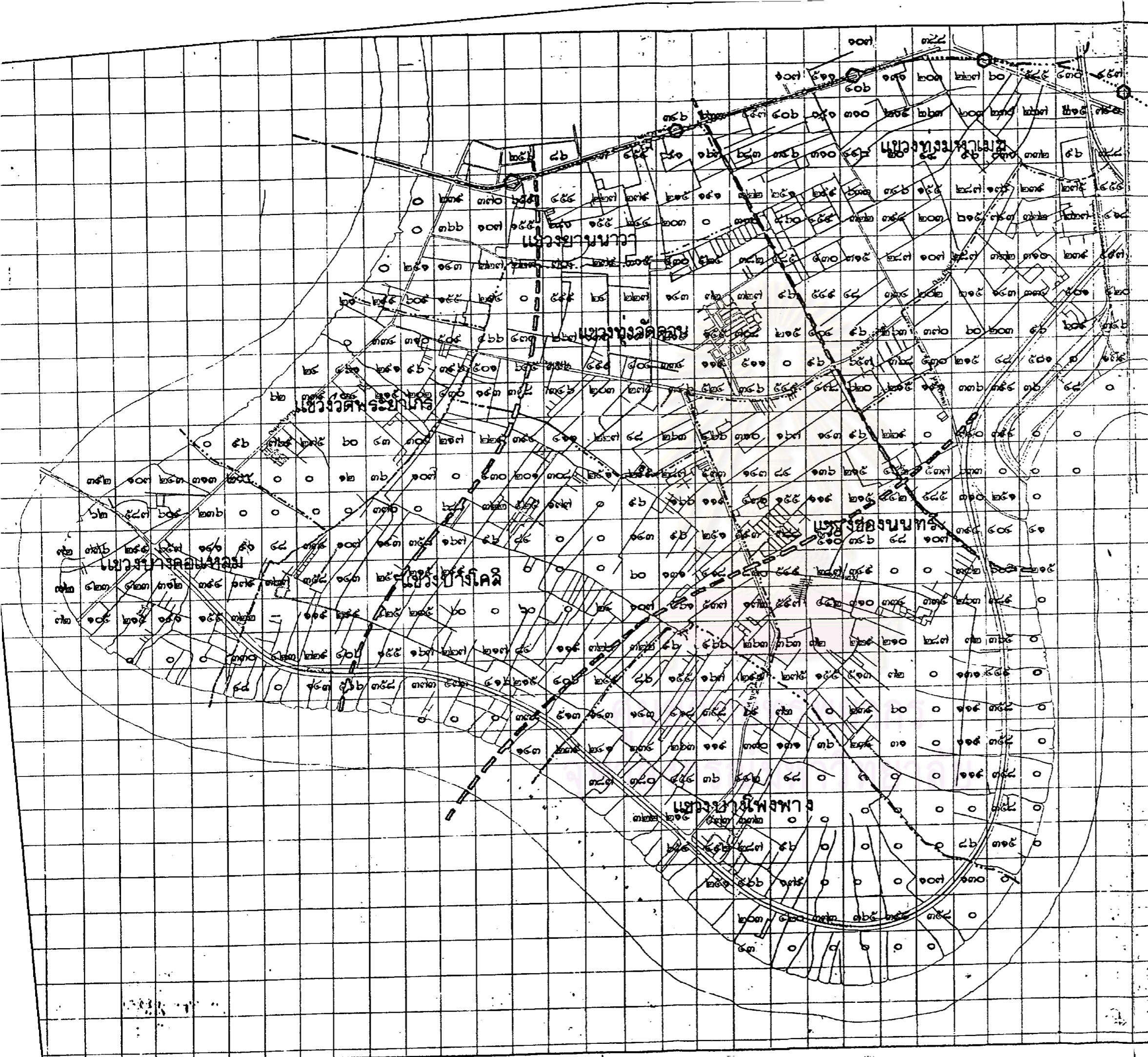


แผนที่แสดง ค่าที่ดินจากระบบถนนในบริเวณที่ก่อสร้าง

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วิรพลิน

ผ.ศ. คักศิชัย ศิริจันทร์ภาณุ





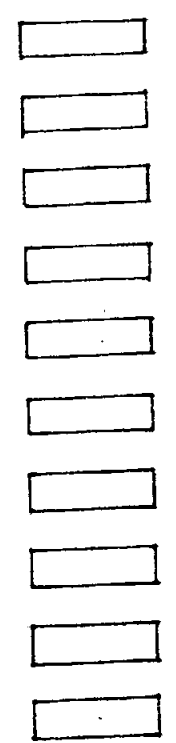


ทิศเหนือ

แผนที่ 5.6



สัญลักษณ์



โครงการขนส่งมวลชน  
ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง ค่าที่ดินจากปัจจัยใกล้โรงเรียน  
ประถมศึกษา

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

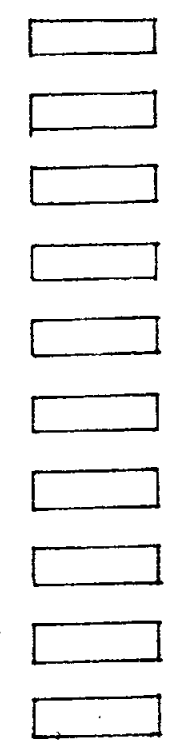






ทิศเหนือ

แผนที่ 5.8

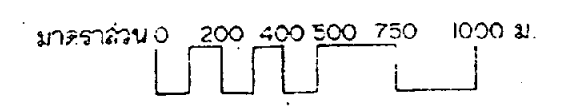
สัญลักษณ์



-  โครงการขนส่งมวลชน
-  ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

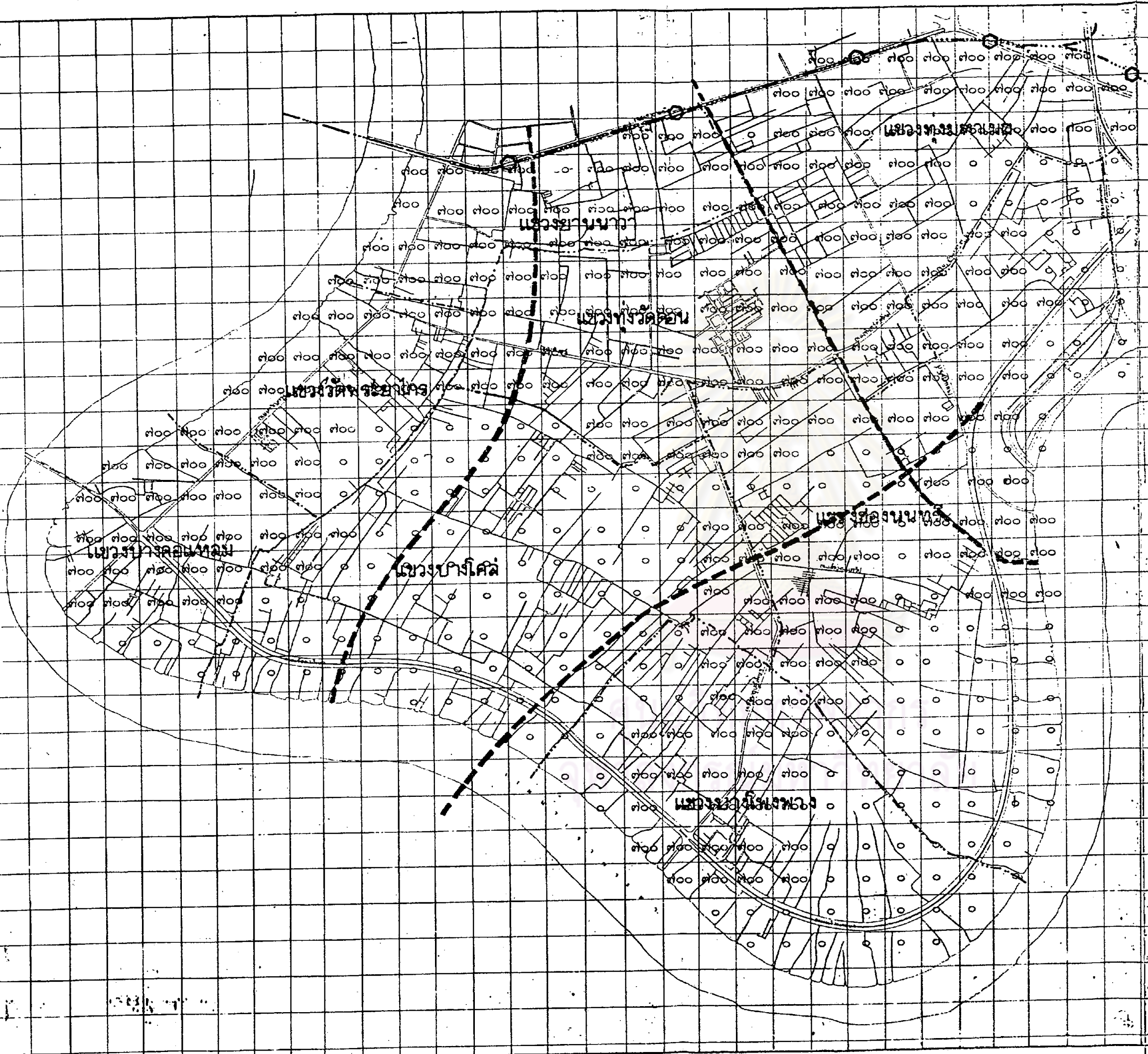


แผนที่แสดง ค่าที่ดินอันเนื่องมาจากปัจจัยอยู่ใกล้  
ย่านการค้าเดิม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วีรพลิน

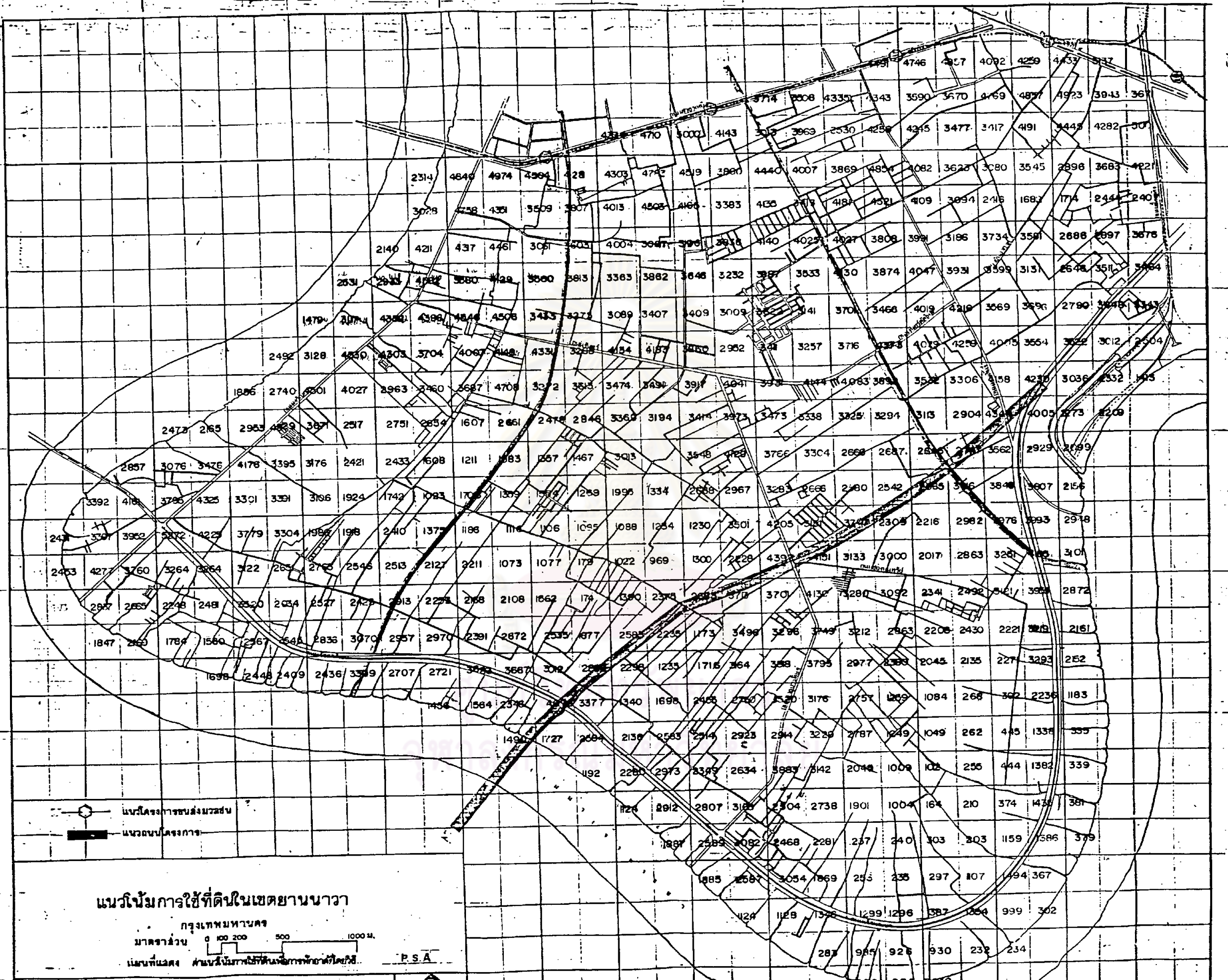
ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ













 แนวโครงการขนส่งมวลชน  
 แนวขอบโครงการ

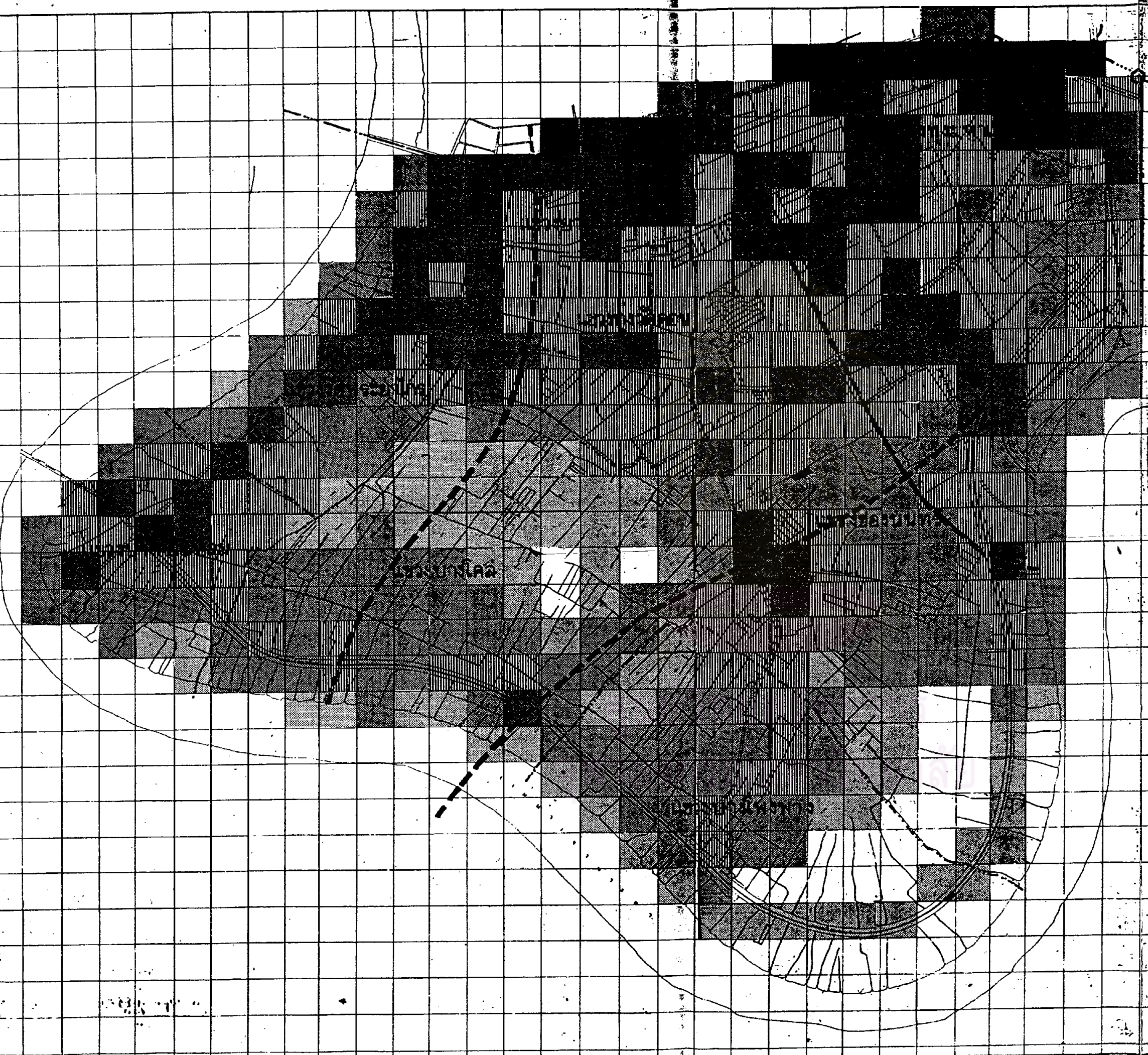
**แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา**

กรุงเทพมหานคร  
 มาตรฐาน 0 100 200 500 1000 ม.  
 แผนที่แสดง **แนวโน้มการใช้ที่ดินโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส**

P.S.A

อาจารย์ที่ปรึกษา : อ.วิวัฒน์ วัฒนวิวัฒน์  
 อ.ศ.ศักดิ์ชัย สิริทนต์  
 วิศวกร : อ.วิวัฒน์ วัฒนวิวัฒน์  
 อ.ศ.ศักดิ์ชัย สิริทนต์





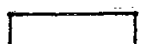






แผนที่ 5.12



สัญลักษณ์

-  ดัชนีภาพในการใช้ที่ดินเพื่อ -
- พักอาศัยสูง
-  ดัชนีภาพในการใช้ที่ดินเพื่อ -
- พักอาศัยค่อนข้างสูง
-  ดัชนีภาพในการใช้ที่ดินเพื่อ -
- พักอาศัยปานกลาง
-  ดัชนีภาพในการใช้ที่ดินเพื่อ -
- พักอาศัยค่อนข้างต่ำ
-  ดัชนีภาพในการใช้ที่ดินเพื่อ -
- พักอาศัยต่ำมาก
-  โครงการขนส่งมวลชน
-  ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง

พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็น -  
- ที่พักอาศัยสูง

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วิจารณ์

ผ.ศ. คักศิชัย ศิริจันทร์ภาณุ

- ค. มีท่อระบายน้ำผ่าน : พื้นที่พาณิชยกรรมควรมีการระบายน้ำดี ไม่มีน้ำขัง
- ค. มีถนนผ่าน : พื้นที่พาณิชยกรรมควรจะสามารถเข้าถึงได้สะดวก
- ค. มีรถประจำทางผ่าน : พื้นที่พาณิชยกรรมควรมีเส้นทางคมนาคมสะดวก
- จ. อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง : พื้นที่พาณิชยกรรมควรจะอยู่ใกล้ชุมชนซึ่งเป็นลูกค้าที่สำคัญ
- จ. ราคาที่ดิน : พื้นที่พาณิชยกรรมส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนนที่มีราคาที่ดินแพง เพราะมีกำลังซื้อสูงกว่าประเภทอื่น ๆ
- ค. มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม : พื้นที่พาณิชยกรรมควรจะอยู่ใกล้เคียงศูนย์การค้าเดิม ลูกค้าจะได้เลือกใช้บริการได้สะดวก

๕.๒.๔ เมื่อกำหนดปัจจัยที่เป็นตัวแปรแล้ว จะต้องกำหนดขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม ซึ่งในการศึกษานี้ ได้กำหนดขนาดพื้นที่เท่ากับขนาดพื้นที่ที่จะหาพื้นที่เพื่อการพักอาศัยคือแบ่งเป็นบล็อก ขนาด ๒๕๐ × ๒๕๐ เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ ๖.๒๕ แอ เดอร์

๕.๒.๕ การกำหนดค่าของปัจจัยในการจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมทำได้ดังนี้ :-

๑. ระดับน้ำท่วม : ใช้วิธีเดียวกันกับพื้นที่เพื่อพักอาศัย
๒. มีบริการประปาผ่าน : ใช้วิธีเดียวกันกับพื้นที่เพื่อพักอาศัย
๓. ท่อระบายน้ำผ่าน : ใช้วิธีเดียวกันกับพื้นที่เพื่อพักอาศัย
๔. มีถนนผ่าน : ใช้วิธีเดียวกันกับพื้นที่เพื่อพักอาศัย
๕. มีรถประจำทางผ่าน : ใช้วิธีเดียวกันกับพื้นที่เพื่อพักอาศัย
๖. อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากรสูง : พื้นที่พาณิชยกรรมควรจะอยู่ใกล้ชุมชน ในระยะการเดินทาง เพราะประชาชนเป็นลูกค้าที่สำคัญของย่านพาณิชยกรรม  
บริเวณใดที่อยู่ใกล้บริเวณที่ประชากรเบาบางจะมีค่าเท่ากับ ๐  
บริเวณใดที่อยู่ใกล้บริเวณที่มีความหนาแน่นประชากรสูง จะมีค่าเท่ากับ ๑
๗. ราคาที่ดิน : พื้นที่พาณิชยกรรม จะอยู่ในบริเวณที่ดินราคาแพง เพราะมีกำลังซื้อสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ  
บริเวณใดที่อยู่ในบริเวณที่ดินราคาไร่ละต่ำกว่า ๐.๓ ล้านบาทจะมีค่าเท่ากับ ๑

- บริเวณใดที่อยู่ในบริเวณที่ดิน ราคาไร่ละ ๐.๖-๐.๘ ล้านบาทจะมีค่าเท่ากับ ๒  
 บริเวณใดที่อยู่ในบริเวณที่ดินราคาไร่ละ ๑.๐-๑.๒ ล้านบาทจะมีค่าเท่ากับ ๓  
 บริเวณใดที่อยู่ในบริเวณที่ดินราคาสูงกว่าไร่ละ ๒.๐ ล้านบาทจะมีค่าเท่ากับ ๔
๔. มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม : พื้นที่พาณิชย์กรรมควรอยู่ใกล้กับศูนย์การค้า  
 เดิมในระยะการเดินถึง เพราะเป็นที่รวมของลูกค้าอยู่แล้ว
- บริเวณใดที่อยู่ไกลจากรัศมีการเดินจากศูนย์การค้าเดิม จะมีค่าเท่ากับ ๐  
 บริเวณใดที่อยู่ในรัศมีการเดินจากศูนย์การค้าเดิมจะมีค่าเท่ากับ ๑

ค่าของพื้นที่ต่าง ๆ จากปัจจัยเหล่านี้จะมีค่าแตกต่างกันมาก ตามลักษณะเฉพาะของ  
 ปัจจัยต่าง ๆ ดังนั้นจึงต้องแปลงค่าของพื้นที่เหล่านี้ให้อยู่บนฐานเดียวกัน ซึ่งสามารถนำมาเทียบ  
 สกยภาพกันได้ โดยการทำให้เป็นอัตราส่วนร้อยละทั้งหมด

๔.๒.๖ ปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นนี้ มีความสำคัญแตกต่างกันจึงต้องมีการให้น้ำหนักของ  
 แต่ละปัจจัยตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทการใช้ ในการศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา  
 เป็นย่านพาณิชย์กรรมนี้ ได้ส่งแบบสอบถามความเห็นของนักผังเมือง วิศวกร และผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยว  
 ข้องกับการผังเมือง รวม ๑๐ ท่าน ตามตารางให้ค่าน้ำหนักปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อ  
 พาณิชยกรรม ซึ่งจะได้ค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยดังนี้ :-

- |   |   |
|---|---|
| ๑. ระดับน้ำท่วม น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                        | ๔ |
| ๒. มีบริการประปาผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                   | ๗ |
| ๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                   | ๘ |
| ๔. มีถนนผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                           | ๕ |
| ๕. มีรถประจำทางผ่าน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                    | ๘ |
| ๖. อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่นประชากร น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย | ๕ |
| ๗. ราคาที่ดิน น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย                          | ๘ |
| ๘. มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม น้ำหนักความสำคัญเฉลี่ย   | ๗ |

นำค่าเฉลี่ยน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัย ไปคูณกับค่าของแต่ละปัจจัยที่เกิด  
 ขึ้นในแต่ละบล็อก

ตารางที่ ๕.๒ แสดงน้ำหนักของปัจจัยในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม

ปัจจัย	ความเห็นของนักผัง เมืองวิศวกรและผู้เกี่ยวข้องด้านผัง เมือง										ค่าเฉลี่ย	
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐		
๑. ระดับน้ำท่วม	๑	๑๐	๑๐	๖	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๑๐	๘.๗
๒. มีบริการประปาผ่าน	๘	๘	๘	๖	๕	๑๐	๘	๘	๘	๘	๘	๗.๒
๓. มีท่อระบายน้ำผ่าน	๘	๘	๘	๘	๕	๑๐	๘	๘	๘	๘	๘	๗.๔
๔. มีถนนผ่าน	๑๐	๘	๘	๘	๘	๑๐	๑๐	๖	๘	๘	๘	๘.๗
๕. มีรถประจำทางผ่าน	๑๐	๘	๘	๕	๖	๑๐	๑๐	๘	๕	๕	๘	๘.๐
๖. อยู่ในทิศทางที่มีความหนาแน่น	๘	๑๐	๕	๘	๑๐	๑๐	๘	๕	๕	๑๐	๑๐	๘.๖
๗. ราคาที่ดิน	๕	๑๐	๕	๑๐	๘	๑๐	๘	๘	๘	๖	๖	๗.๖
๘. มีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าเดิม	๕	๘	๖	๘	๘	๑๐	๘	๕	๖	๑๐	๑๐	๗.๒

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

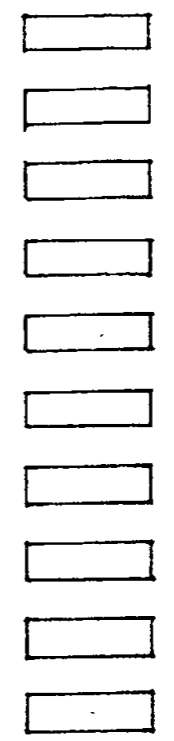




ทิศเหนือ

แผนที่ 5.14

สัญลักษณ์



โครงการขนตั้งมวลชน  
ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

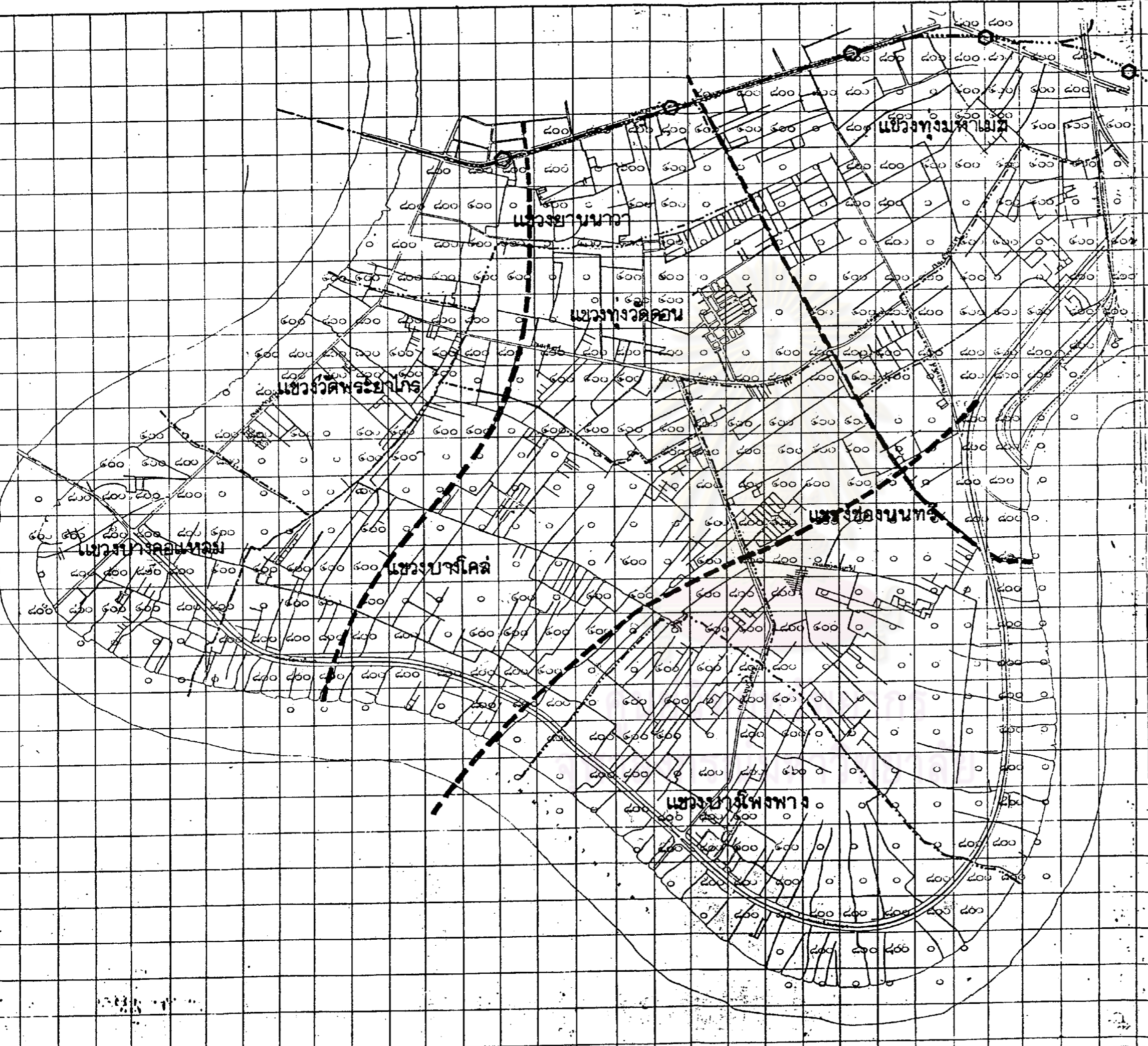


แผนที่แสดง ค่าที่ดินจากบัญชีทะเบียนบ้าน

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วิรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ







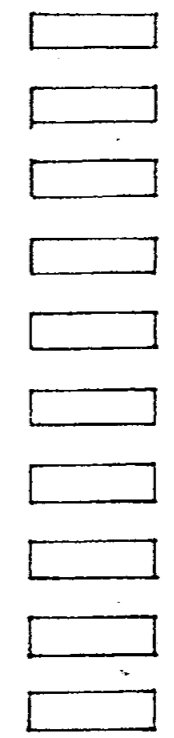


ทิศเหนือ

แผนที่ 5.16



สัญลักษณ์



โครงการขุดขุดถนน  
ถนนโครงการ

แนวใหม่การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง ค่าที่ดินจากปัจจัยรตประจำทางผ่าน

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภาคกร วิรพลิน

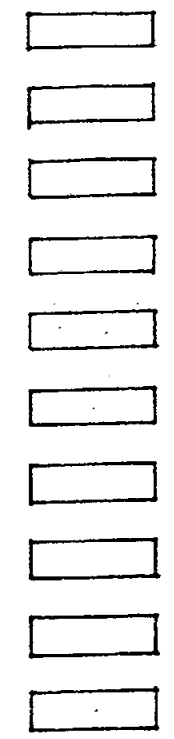
ผ.ค. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ



ทิศเหนือ

แผนที่ 5.17

สัญลักษณ์



○—โครงการขนส่งมวลชน  
- - - ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

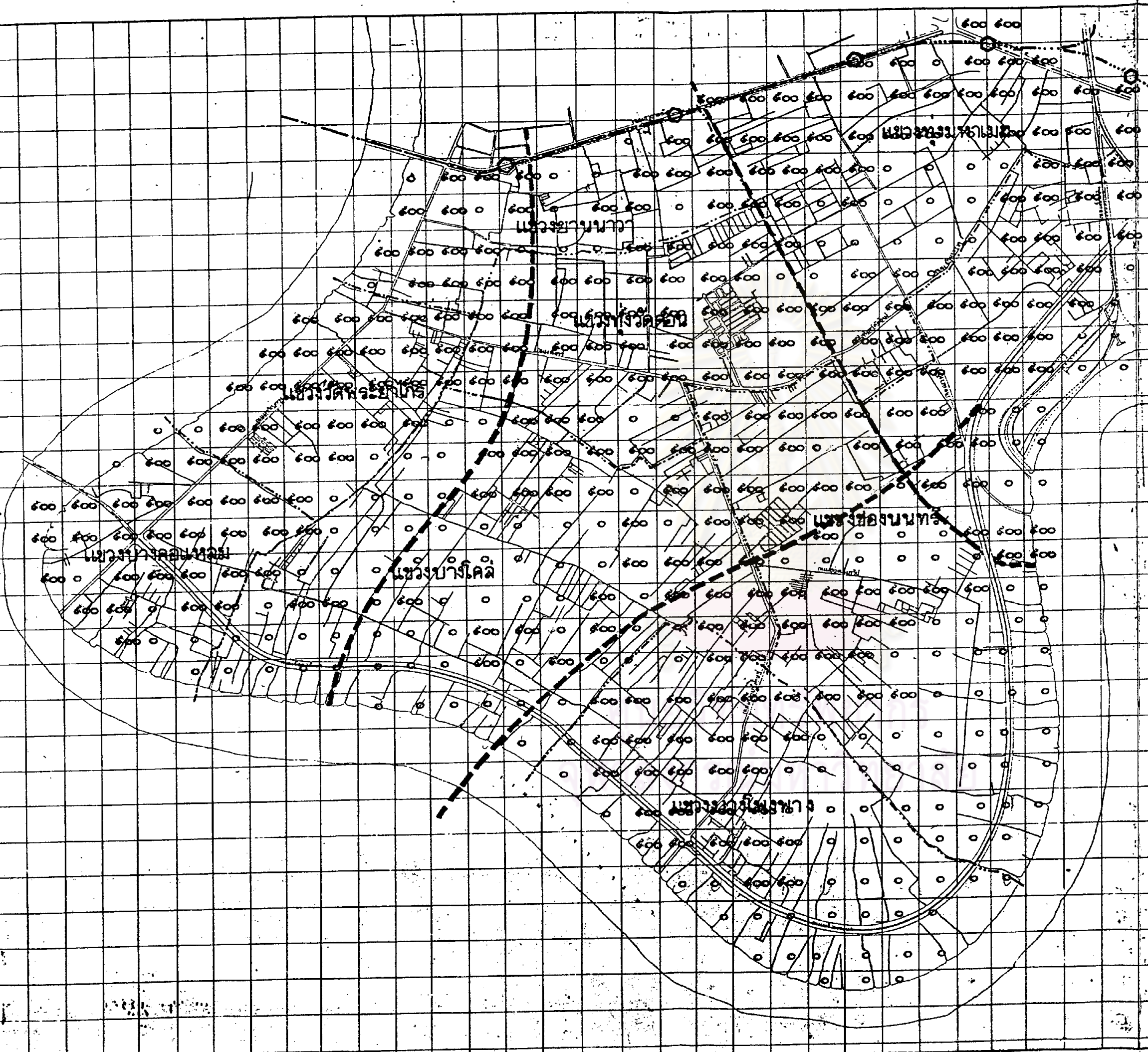


แผนที่แสดง ทิศของที่ดินจากฝั่งแม่น้ำ

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วิรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

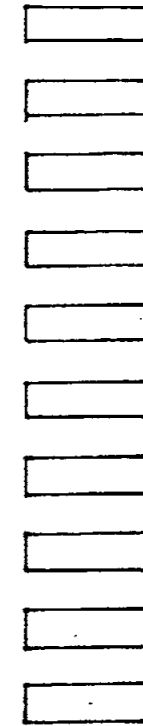




ทิศเหนือ

แผนที่ 5.18

สัญลักษณ์



โครงการขนส่งมวลชน  
ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.

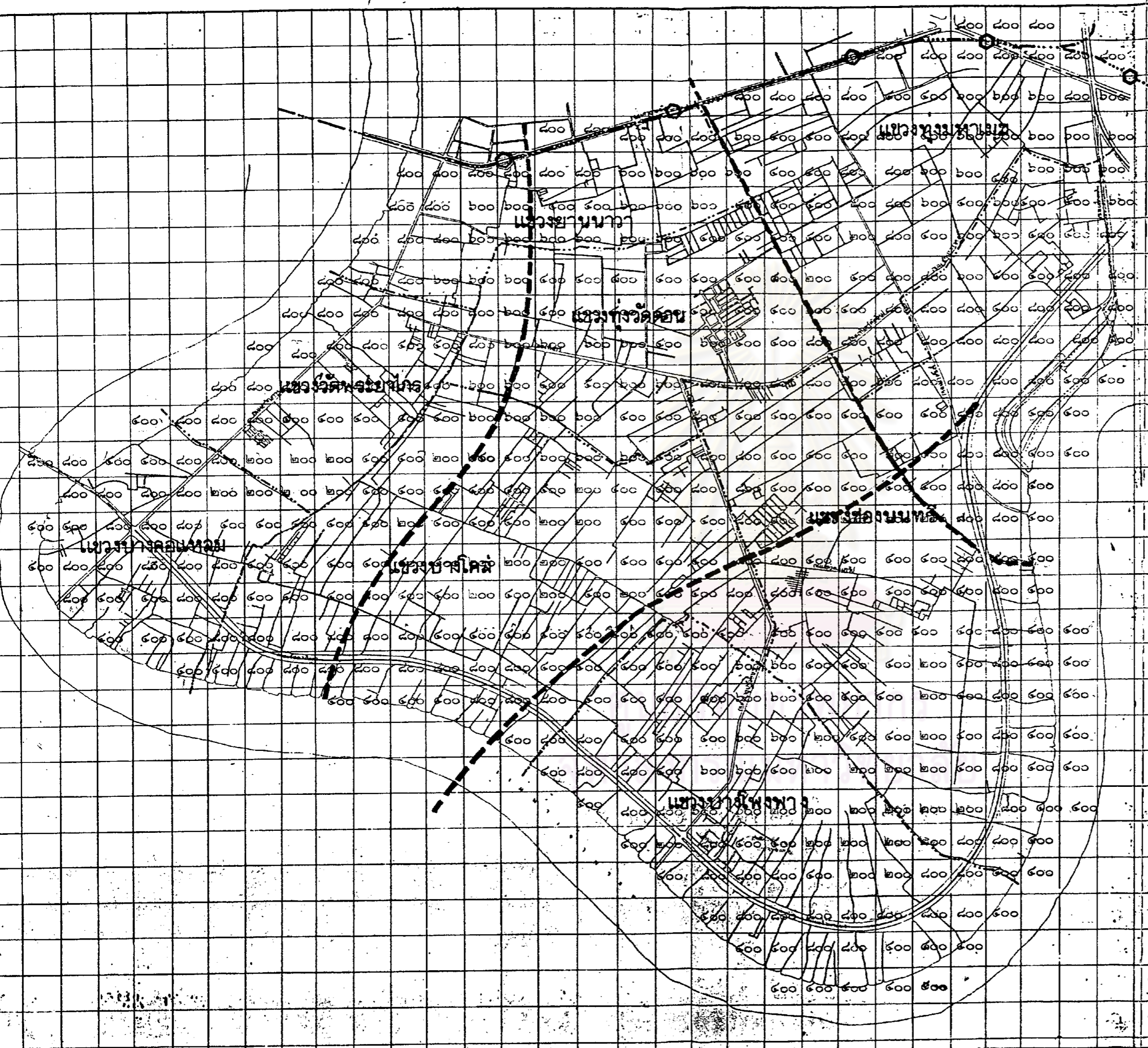


แผนที่แสดง การ зонированиеที่ดินจากปัจจัยราคาที่ดิน

อาจารย์ที่ปรึกษา

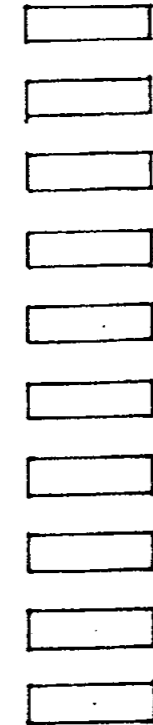
อ. ชลิตภากร วิรพลี

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภานุ





สัญลักษณ์



โครงการขนส่งมวลชน

ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



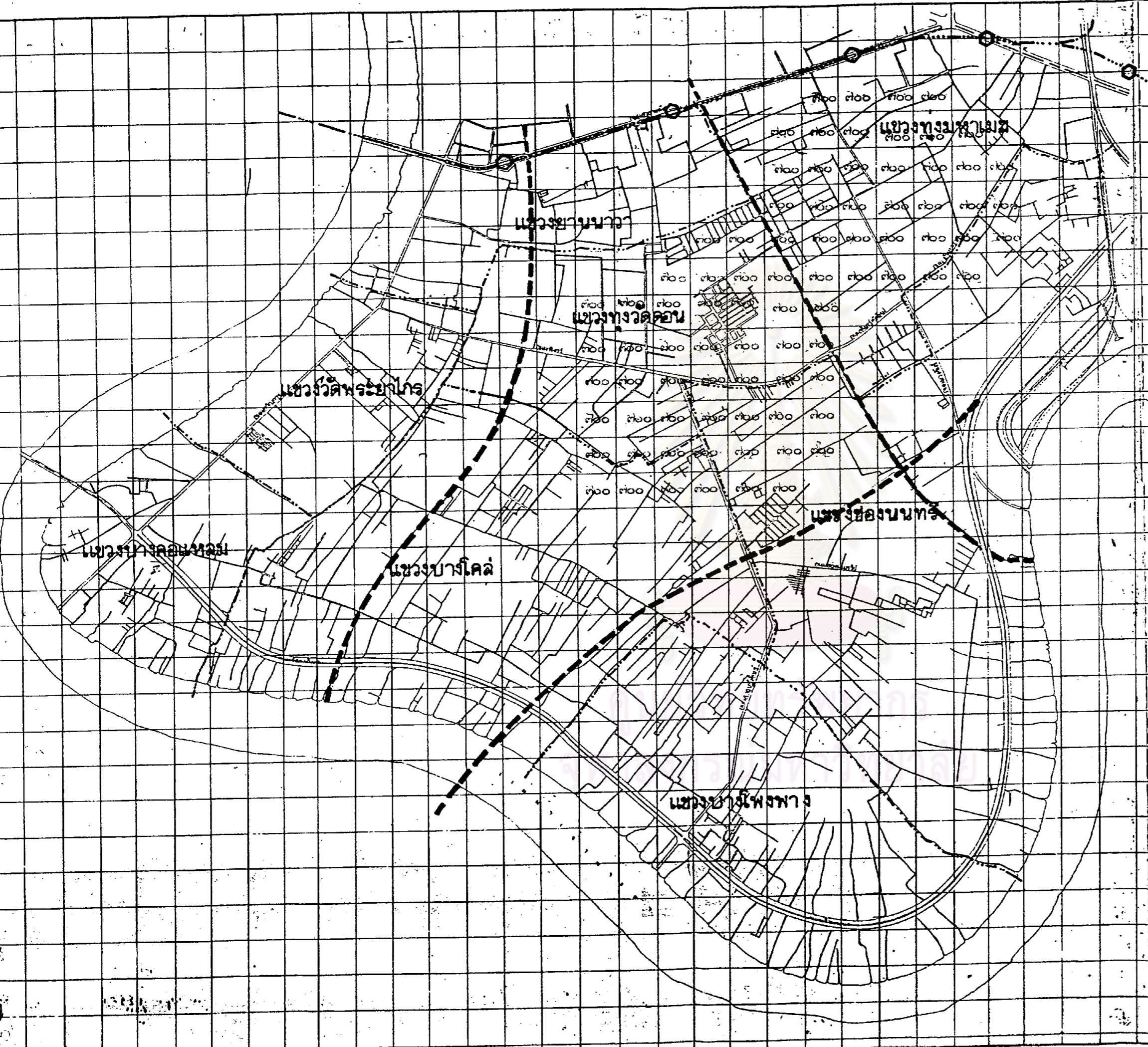
แผนที่แสดง ค่าของที่ดินจากปัจจัยความค่อนเนื่องจาก ศูนย์การค้าเดิม

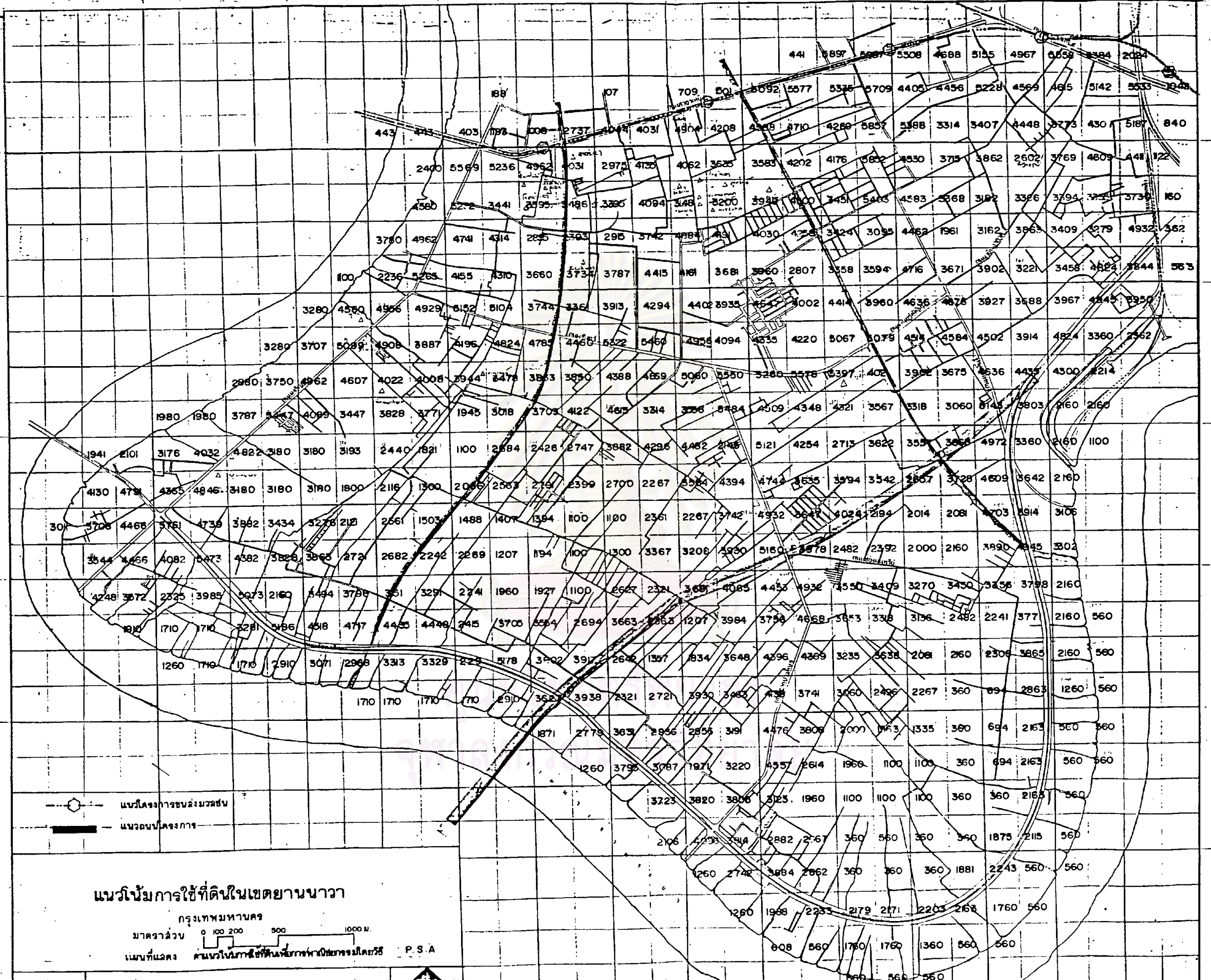
อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วิรพลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

พาณิชย์





แนวแบ่งการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร  
 มาตราส่วน 0 100 200 500 1000 ม.  
 แผนที่แสดง แนวแบ่งการใช้ที่ดินโครงการพาณิชย์รวมโดยวิธี P.S.A

อาจารย์ที่ปรึกษา อ.สวัสดิภาพ วิเศษสิน  
 น.ส.ศักดิ์ชัย สันติพรภาณุ





๕.๒.๗ ประการสุดท้ายคือ นำเอาค่าของที่ดินแต่ละบล็อกจากปัจจัยต่าง ๆ มารวมกัน บล็อกใดที่มีค่าของพื้นที่ดินสูงก็หมายความว่า บล็อกนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านพาณิชย์-กรรมสูง บล็อกใดที่มีค่าของพื้นที่ดินต่ำก็หมายความว่า บล็อกนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรมต่ำ ซึ่งผลของการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน เพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรม โดยวิธี PSA นี้ จะได้พื้นที่ ๆ มีศักยภาพสูงอยู่ในบริเวณริมถนนสายหลัก ซึ่งมีการคมนาคมสะดวกและไม่มีภัยธรรมชาติ

#### การคาดประมาณพื้นที่ดินสำหรับ เขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔

กรุงเทพมหานคร ยังไม่ได้มีการวางผังเมือง กำหนดมาตรฐานการใช้ที่ดินของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินไว้เลย นอกจากร่างผังนครหลวง ๒๕๔๓ ซึ่งสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้เสนอเป็นร่างผังนครหลวง รับฟังความคิดเห็นจากประชาชนรวม ๒ ครั้งแล้ว แต่ยังมีได้ออกเป็นกฎหมายให้ประชาชนหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ ดังนั้นจึงถือได้ว่า กรุงเทพมหานครยังมีได้มีผังแม่บท กำหนดนโยบายการใช้ที่ดินไว้ แต่อย่างไรก็ตาม การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา นี้ ก็ได้ นำเอาร่างข้อกำหนดผังเมืองรวม และผังเมืองรวม เฉพาะส่วนของยานนาวามาศึกษาข้อกำหนดการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานทางผังเมืองให้สอดคล้องกับผังนครหลวงด้วย

#### การใช้ที่ดินตามผังนครหลวง พ.ศ. ๒๕๔๓

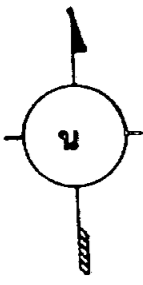
กำหนดให้เขตยานนาวา มีการใช้ที่ดินแยกประเภทรวม ๔ ประเภท และ ๑ ศูนย์ชุมชน คือ ย่านอยู่อาศัยเบาบาง (ย.๒), ย่านอยู่อาศัยหนาแน่น (ย.๓) ย่านสถาบันราชการ (สร.) ย่านสงวนเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (สป.๓) และศูนย์ชุมชนในบริเวณตรอกจันทร์ สะพาน ๔ คือ ทิศเหนือจดถนนจันทร์ ทิศใต้ จด แนวทางถนนรัชดาภิเษก ทิศตะวันออกจดถนนนางลิ้นจี่ ทิศตะวันตกจด ถนนสาธุประดิษฐ์ พื้นที่ศูนย์ชุมชนประมาณ ๑,๑๖๔.๖ ไร่ ซึ่งจากข้อกำหนดผังนครหลวงนี้ สามารถที่จะแยกเป็นประเภทการใช้ที่ดินได้ดังนี้

ประเภทพักอาศัย พื้นที่ประมาณ ๒๑.๔๘๓๔ ตารางกิโลเมตร

ประเภทพาณิชย์กรรม พื้นที่ประมาณ ๐.๗๓๔๓ ตารางกิโลเมตร

ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าพื้นที่ประมาณ ๐.๒๔๘๓ ตารางกิโลเมตร

ประเภทสถาบันราชการการศึกษาและศาสนสถานพื้นที่ประมาณ ๑.๑๔๑๗ ตารางกิโลเมตร



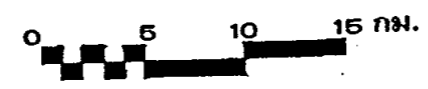
จังหวัด นนทบุรี

จังหวัด ปทุมธานี

จังหวัด สมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรสาคร

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



ผังเค้าโครงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร 2543

แผนที่ 5.22

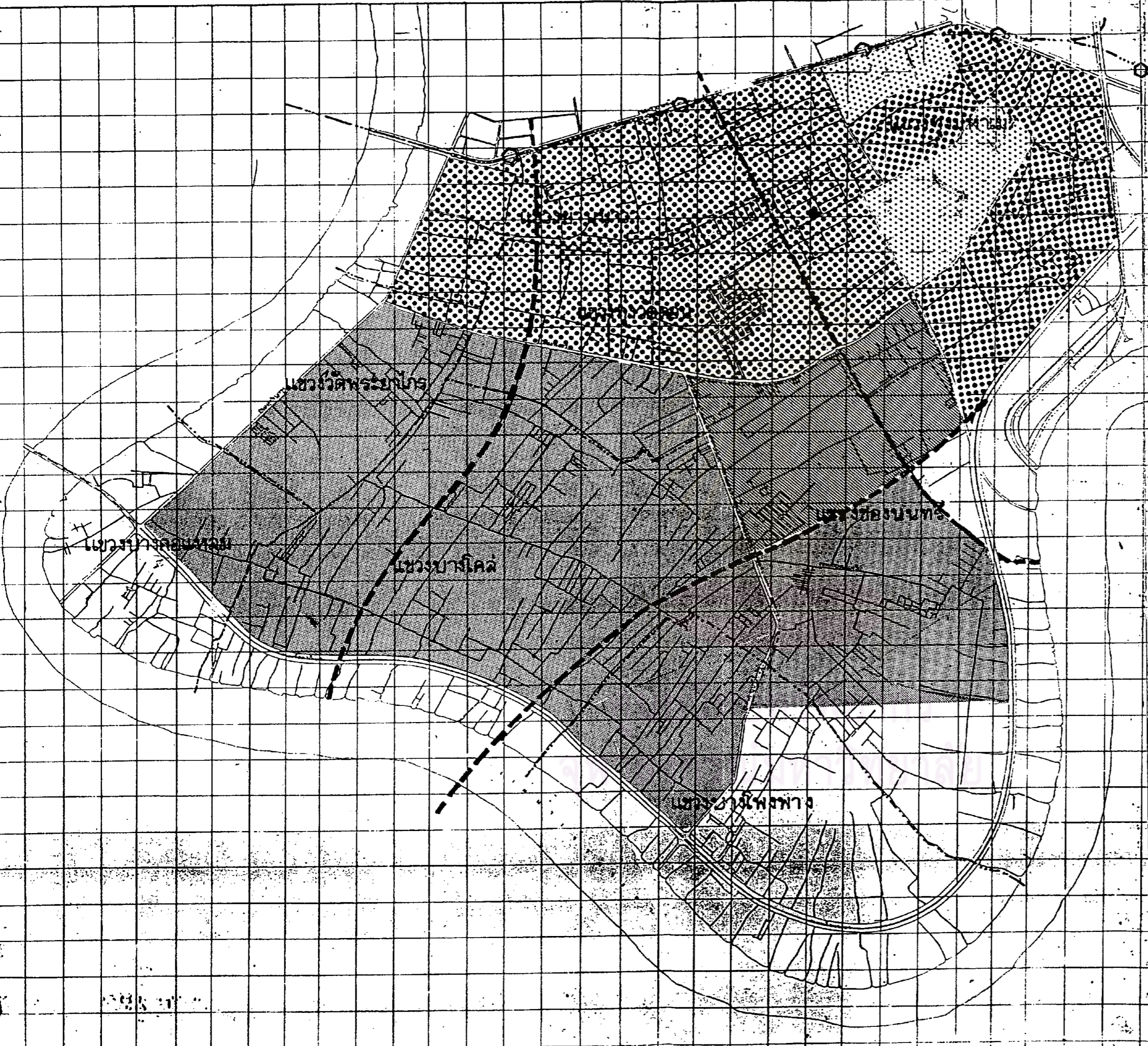
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ย่านพาณิชยกรรมมหานคร
- ย่านพาณิชยกรรมเมือง
- ย่านอุตสาหกรรม
- ย่านสถาบันสถานที่ราชการ
- ย่านสาธารณูปโภค
- ย่านสวนสาธารณะเมือง
- ย่านเกษตรกรรมชานเมือง
- ย่านเกษตรกรรม
- ย่านสถานการศึกษา






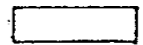



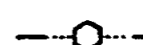

แผนที่ 5.23

ทิศเหนือ



สัญลักษณ์

-  ย่านพิกอภัยเบาบาง
-  ย่านพิกอภัยหนาแน่น
-  ย่านสถาบันราชการ
-  บริเวณเกษตรกรรม
-  บริเวณศูนย์ชุมชน

-  โครงการขนส่งมวลชน
-  ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง การใช้ที่ดินตามผังคำโครงการ พ.ศ.2543 ในเขตยานนาวา

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วิรุฬลิน

ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

ประเภทเกษตรกรรม พื้นที่ประมาณ ๙.๔๐๙๘ ตารางกิโลเมตร

ประเภทพื้นที่แม่น้ำ พื้นที่ประมาณ ๓.๔๓๖๔ ตารางกิโลเมตร

#### การใช้ที่ดินเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔

ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๑๙ - พ.ศ. ๒๕๒๔ เป็นช่วงที่เขตยานนาวา มีการขยายตัว ทางด้านการใช้ที่ดินมากเพราะมีการตัดขยายถนน เข้าไปในบริเวณเกษตรกรรมซึ่งที่ดินราคาถูก ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว และในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ ก็เป็นช่วงสุดท้าย ที่ได้มีการสำรวจการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา ดังนั้นการประมาณการการใช้ที่ดินเขตยานนาวา ใน พ.ศ. ๒๕๒๕ จึงน่าจะประมาณการจากค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ ประเภทการใช้ที่ดินเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔ มีดังนี้ :-

ประเภทพักอาศัย	พื้นที่ประมาณ ๑๔.๐๓๔๐ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๓๙.๓๐ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทพาณิชยกรรม	พื้นที่ประมาณ ๑.๖๘๔๕ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ย ประมาณ ๔.๔๐ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทอุตสาหกรรม	พื้นที่ประมาณ ๑.๕๐๒๘ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๓.๙๓ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทคลังสินค้า	พื้นที่ประมาณ ๑.๒๕๓๙ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๓.๒๘ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทสถาบันราชการ การศึกษาและการศาสนา	พื้นที่ประมาณ ๒.๙๙๖๑ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๗.๘๓ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทเกษตรกรรม	พื้นที่ประมาณ ๕.๑๗๔๔ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๑๓.๕๓ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทแม่น้ำ	พื้นที่ประมาณ ๓.๔๓๖๔ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๘.๙๘ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทที่ว่าง	พื้นที่ประมาณ ๓.๑๗๘๓ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๘.๓๑ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทสาธารณูปโภค	พื้นที่ประมาณ ๐.๐๖๙๖ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๐.๑๘ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทถนน	พื้นที่ประมาณ ๒.๕๗๕๐ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๖.๗๘ ม. <sup>๒</sup> /คน
ประเภทสวนสาธารณะ	พื้นที่ประมาณ ๐.๐๐๔๐ กม. <sup>๒</sup>	เฉลี่ยประมาณ ๐.๐๑ ม. <sup>๒</sup> /คน

#### การใช้ที่ดินเขตยานนาวา พ.ศ.๒๕๒๕ ที่ประมาณการจากปี พ.ศ. ๒๕๒๔

ใน พ.ศ. ๒๕๒๕ จะมีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นจากเดิม พ.ศ. ๒๕๒๔ ประชากร ๓๘๒,๕๘๕ คน เป็น ๔๐๑,๗๘๒ คน ซึ่งจะทำให้สัดส่วนการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นไปด้วย โดยประมาณการจากค่ามาตรฐานการใช้ที่ดินเฉลี่ยในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนี้

- ประเภทพักอาศัย พื้นที่ประมาณ ๑๕.๗๕๐๐ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทพาณิชย์กรรม พื้นที่ประมาณ ๑.๗๖๗๔ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทอุตสาหกรรม พื้นที่ประมาณ ๑.๕๗๕๐ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทคลังสินค้า พื้นที่ประมาณ ๑.๓๑๗๔ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทสถาบันราชการ การศึกษาและการศาสนา พื้นที่ประมาณ ๓.๑๕๖๐ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทเกษตรกรรม พื้นที่ประมาณ ๕.๕๓๖๒ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทแม่น้ำ พื้นที่ประมาณ ๓.๖๐๔๐ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทที่ว่าง พื้นที่ประมาณ ๓.๓๓๔๔ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทสาธารณูปโภค พื้นที่ประมาณ ๐.๐๗๒๓ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทถนน พื้นที่ประมาณ ๒.๗๐๐ กม.<sup>๒</sup>.
- ประเภทสวนสาธารณะ พื้นที่ประมาณ ๐.๐๐๕ กม.<sup>๒</sup>.

#### การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่เลือกใช้

จากการประมาณการ การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๕ จะเห็นได้ว่าเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น พื้นที่การใช้ที่ดินก็ต้องเพิ่มขึ้นด้วยเป็นสัดส่วนกัน แต่ในการใช้ที่ดินบางประเภทจะต้องพิจารณานโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับผังการใช้ที่ดินด้วย รวมทั้งจะต้องพิจารณาความเป็นไปได้ของข้อมูลด้วย ซึ่งจากการประมาณการ การใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๕ จะใช้พื้นที่เพื่อการวางผังการใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ ดังนี้

ประเภทพักอาศัย ใช้พื้นที่เท่ากับที่ประมาณการ ๑๕.๗๕๐๐ กม.<sup>๒</sup>.

ประเภทพาณิชย์กรรม ใช้พื้นที่เท่ากับที่ประมาณการ ๑.๗๖๗๔ กม.<sup>๒</sup>.

ประเภทอุตสาหกรรม นโยบายของรัฐไม่ต้องการให้มีอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นอุตสาหกรรมบริการ ซึ่งกำหนดที่จะให้มีในเขตยานนาวารวม ๒ จุด พื้นที่ประมาณ ๒๑๓ ไร่เท่านั้น ซึ่งจะสามารถรองรับโรงงานอุตสาหกรรมบริการจำนวน ๖๓๕ โรงงานในเขตยานนาวาได้ ดังนั้นประเภทอุตสาหกรรมจะใช้พื้นที่ เพียง ๐.๓๕๐๔ กม.<sup>๒</sup> ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมที่ยังคงมีอยู่ในปัจจุบันจะเป็นอาคาร Non-Conforming Use ห้ามต่อเติม ดัดแปลง ขยาย หรือเคลื่อนย้าย ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามสภาพอาคาร แล้วก็จะต้องย้ายออกไปตามผังเมื่อถึงกำหนดเวลาที่ได้กำหนดไว้

ประเภทคลังสินค้า นโยบายของรัฐมิได้ห้ามไว้ ก็น่าจะต้องมีได้ในเขตยานนาวา แต่ไม่ควรมีมากขึ้นกว่าเดิม เพราะคลังสินค้า ก็จะก่อให้เกิดปัญหาการจราจรคับคั่งในเมือง เช่นเดียวกัน จึงควรมีพื้นที่เพียง ๑.๒๕๓๙ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทสถาบันราชการ การศึกษาและการศาสนาใช้พื้นที่เท่ากับที่ประมาณการ ๓.๑๔๖๐ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทเกษตรกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้จะให้ผลตอบแทนน้อยกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ดังนั้น การใช้ที่ดินประเภทอื่นจะรุกเข้าไปในบริเวณเกษตรกรรม และใน พ.ศ. ๒๕๒๙ จะเหลือพื้นที่เกษตรกรรม ๔.๔๘๓๕ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทแม่น้ำ ใช้พื้นที่แม่น้ำจริง ๆ ในเขตยานนาวา พื้นที่ ๓.๔๓๖๔ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทที่ว่าง ไม่มี เพราะจะต้องใช้ที่ดินทุก ๆ พื้นที่ให้คุ้มค่าโดยไม่มีที่ว่างเลย

ประเภทสาธารณูปโภค พื้นที่ ๆ ต้องการมากกว่าพื้นที่ที่ประมาณการไว้โดยจะต้องจัดเตรียมพื้นที่ดินประมาณ ๑๐๐ ไร่ สำหรับรองรับโครงการของรัฐบาลที่จะมาจัดสร้างสถานีขนส่งสินค้ากลางเมืองในเขตยานนาวานี้ ดังนั้นพื้นที่ ๆ จะใช้ประมาณ ๐.๒๓๒๓ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทถนน พื้นที่ ๆ ต้องการ มากกว่าพื้นที่ที่ประมาณการไว้ เพราะจะต้องมีพื้นที่ ถนนโครงการ ซึ่งจะต้องเพิ่มเข้ามาในผังการใช้ที่ดินนี้อีก ซึ่งจะได้พื้นที่ที่จะใช้ประมาณ ๓.๒๔๔๐ กม.<sup>๒</sup>

ประเภทสวนสาธารณะ จากการประมาณการการใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๔ ปรากฏว่าพื้นที่สวนที่ต้องการ มีเพียง ๐.๐๐๔๐ ซึ่งต่ำกว่าค่ามาตรฐานพื้นที่สวนสาธารณะในเขตต่อเมืองของกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาของนางสาวอมรรัตน์ กฤตยานวัช ซึ่งประชาชนมีความต้องการพื้นที่สวน ๕ ไร่/๑,๐๐๐<sup>๑</sup> คนดังนั้น เขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๙ จะต้องการพื้นที่สวนสาธารณะ ๓.๒๑๔๓ กม.<sup>๒</sup>

<sup>๑</sup> อมรรัตน์ กฤตยานวัช การศึกษาเพื่อวางแนวทางการจัดหาสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานครในแง่ของการผังเมือง, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน้า ๒๑๕.

ตารางที่ ๕.๓ แสดงพื้นที่จากการคาดประมาณในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๕

ประเภทการใช้ที่ดิน	จากผังนครหลวง พ.ศ. ๒๕๔๓ (กม. <sup>๒</sup> )	การใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ (กม. <sup>๒</sup> )	เฉลี่ย ม. <sup>๒</sup> / คน	การคาด ประมาณ พ.ศ. ๒๕๒๕ (กม. <sup>๒</sup> )	พื้นที่ที่ใช้ใน ผังการใช้ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ (กม. <sup>๒</sup> )	หมายเหตุ	
พักอาศัย	๒๑.๘๘๓๕	๑๕.๐๓๕๐	๓๕.๓๐	๑๕.๗๕๐๐	๑๕.๗๕๐๐	อุตสาหกรรมบริการ คลังสินค้า เดิม	
พาณิชยกรรม	๐.๗๓๕๓	๑.๖๘๕๕	๕.๕๐	๑.๗๖๗๘	๑.๗๖๗๘		
อุตสาหกรรม	๐.๒๕๘๓	๑.๕๐๒๘	๓.๕๓	๑.๕๗๕๐	๐.๓๕๐๘		
คลังสินค้า	-	๑.๒๕๓๕	๓.๒๘	๑.๓๑๗๘	๑.๒๕๓๕		
สถาบันราชการ-การศึกษาและการศาสนา	๑.๑๕๑๗	๒.๕๙๖๑	๗.๘๓	๓.๑๕๖๐	๓.๑๕๖๐		
เกษตรกรรม	๕.๕๐๙๘	๕.๑๗๕๕	๑๓.๕๓	๕.๕๓๖๑	๕.๕๘๓๕		
แม่น้ำ	๓.๕๓๖๕	๓.๕๓๖๕	๘.๙๘	๓.๖๐๘๐	๓.๕๓๖๕		
ที่ว่าง	-	๓.๑๗๘๓	๘.๓๑	๓.๓๓๘๘	-		
สาธารณูปโภค	-	๐.๐๖๙๖	๐.๑๘	๐.๐๗๒๓	๐.๒๓๒๓		เพิ่มสถานีขนส่งสินค้า ๑๐๐ ไร่
ถนน	-	๒.๕๗๕๐	๖.๗๓	๒,๗๐๐๐	๓,๒๕๕๐		เพิ่มถนนโครงการ
สวนสาธารณะ	-	๐.๐๐๕๐	๐.๐๑	๐.๐๐๕๐	๓.๒๑๕๓	๕ ไร่/๑,๐๐๐ คน	
รวม	๓๖.๙๐๙	๓๖.๙๐๙		๓๘.๗๕๘๘	๓๖.๙๐๙๐		

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### แนวทางการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินในผังการใช้ที่ดิน






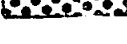



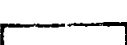
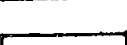
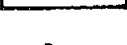
ในการกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ลงในผังการใช้ที่ดินนั้น ได้พิจารณาการจัดอันดับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านพาณิชยกรรมและพักอาศัยสูงก่อนหลังจากที่ได้ Sieve พื้นที่ที่เป็น Threshold ของผังการใช้ที่ดินออกแล้ว (สถาบันราชการ, ศาสนา และโรงเรียน เป็นต้น) การกำหนดย่านพาณิชยกรรม จะ เป็นย่านที่สำคัญที่สุด เพราะย่านพาณิชยกรรมมีกำลังซื้อสูงกว่าย่านการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยย่านพาณิชยกรรมจะ เกาะอยู่ในบริเวณริมถนนสายหลักต่าง ๆ ที่น้ำไม่ท่วมและอยู่ใกล้ศูนย์การค้าเดิม\รองลงมาคือย่านพักอาศัย ซึ่งจะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับย่านการค้า แต่จะลึกเข้าไปจากถนนมากกว่าย่านพาณิชยกรรม แต่ก็ต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน มีสิ่งแวดล้อมดี และไม่มีภัยธรรมชาติรบกวน ย่านอุตสาหกรรมบริการ จะอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้แหล่งวัตถุดิบ และใกล้ตลาดคลังสินค้าที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม จะยังคงอยู่ต่อไป บริเวณใดที่อยู่ใกล้ย่านพาณิชยกรรมมาก ก็มีโอกาสที่เปลี่ยนแปลงการใช้เป็นพาณิชยกรรมได้ เพราะผลประโยชน์ตอบแทนของย่านพาณิชยกรรมสูงกว่าคลังสินค้า การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคจะต้องอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก และอยู่ใกล้ชุมชน เพื่อให้บริการประชาชนและอยู่ในบริเวณที่ไม่มีภัยธรรมชาติรบกวนด้วย ดังนั้นจากผังนี้ได้ เสนอแนะที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับโครงการก่อสร้างสถานีขนส่งสินค้ากลาง เมืองจากที่เดิมที่ Jica เสนอไว้บริเวณใกล้วัดด่าน มาเป็นบริเวณที่ติดกับคลองช่องนนทรี และแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่ง เหมาะสมกว่าและบริเวณที่จะจัดทำ เป็นสวนสาธารณะควรจะอยู่ใกล้ชุมชนพักอาศัยพอที่คนจะเดินทางไปได้ง่าย และใกล้วัดหรือศาสนสถาน เพราะที่ว่างหรือสวนสาธารณะและวัดจะมีกิจกรรมที่สนับสนุนกันอยู่จากแนวทางการกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน และพื้นที่ที่ต้องการของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน จะได้ผังการใช้ที่ดินของเจตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๕ ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยวิธีทางวิทยาศาสตร์



แผนที่ 5.25

ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

-  บริเวณพักอาศัย
-  บริเวณพาณิชยกรรม
-  บริเวณสถาบันราชการ
-  บริเวณสาธารณูปโภค
-  บริเวณคลังสินค้า
-  บริเวณศูนย์อุตสาหกรรมบริการ
-  บริเวณสวนสาธารณะ
-  บริเวณเกษตรกรรม
- 
- 
-  โครงการขนส่งมวลชน
-  ถนนโครงการ

แนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 0 200 400 500 750 1000 ม.



แผนที่แสดง แนวโน้มการใช้ที่ดินเขตยานนาวา

พ.ศ. 2529

อาจารย์ที่ปรึกษา

อ. ชลิตภากร วีรพลิน

ผ.ศ. คักดีชัย ศิริจันทร์ภาณุ





มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน

เมื่อได้ผังการใช้ที่ดินของเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔ แล้ว การที่จะให้ผังนี้สามารถนำไปปฏิบัติได้ จะต้องออกข้อกำหนดรายละเอียดการใช้ที่ดินของแต่ละประเภทการใช้ที่ดินก่อน เพื่อควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ การใช้ที่ดิน จำนวนประชากร และที่ว่างต่าง ๆ ให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม ซึ่งจะสามารถใช้บังคับได้เมื่อได้นำข้อกำหนดนี้และผังการใช้ที่ดินนี้ไปออกเป็นกฎหมาย ซึ่งอาจจะดำเนินการได้ ๓ วิธีคือ

๑. ออกเป็นพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ตาม พ.ร.บ.การผังเมือง ๒๕๑๔ ซึ่งจะต้องออกโดยสภานิติบัญญัติแห่งชาติ วิธีนี้จะต้องใช้เวลานาน และยากมาก เพราะผู้ที่ลงคะแนนเสียงสนับสนุน พ.ร.บ.นี้ ส่วนใหญ่จะไม่รู้ปัญหาของท้องถิ่นพอเพียง เมื่อถึงเวลาลงคะแนนก็จะไม่สามารถวิเคราะห์ความจำเป็น หรือไม่อย่างไร ของแต่ละท้องถิ่นได้

๒. ออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๓ กำหนดไว้ ซึ่งวิธีนี้เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่จะลงนามในร่างประกาศเพื่อใช้บังคับได้ ในช่วงเวลา ๑ ปีเท่านั้น ซึ่งวิธีนี้ ขั้นตอนต่าง ๆ จะลดลง และจะใช้ระยะเวลาสั้นกว่าวิธีที่ ๑ หลังจากนั้น จะต้องออกเป็นกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงจะมีผลใช้บังคับต่อไปได้

๓. ออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งออกโดยสมาชิกสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนสมาชิกน้อยกว่าสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และเป็นสมาชิกสภาท้องถิ่น ซึ่งจะรู้ปัญหาต่าง ๆ ดี ทำให้กฎหมายต่าง ๆ มีประโยชน์ และออกได้รวดเร็วกว่าวิธีที่ ๑

เมื่อได้มีกฎหมายบังคับใช้ควบคุมการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของผังเมืองเฉพาะแล้ว ในการนำเอากฎหมายออกไปปฏิบัติ จะมีผลบังคับใช้เฉพาะต่ออาคารที่จะขออนุญาตสร้างขึ้นใหม่เท่านั้น โดยจะมีการควบคุมประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตให้ปลูกสร้างใหม่ ตรงตามที่ผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้ ส่วนอาคารเดิมที่มีอยู่แล้ว และผิดไปจากข้อกำหนดที่ได้กำหนดไว้ ก็ยังสามารถอยู่ได้ต่อไปอีกระยะเวลาหนึ่ง โดยคณะกรรมการผังเมืองจะเป็นผู้พิจารณาตามสภาพและอายุของอาคาร โดยอาคารนั้น ๆ จะมีลักษณะเป็นอาคาร

Non - Conforming Used ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมใด ๆ ทั้งสิ้น นอกจากเป็นการป้องกันมิให้เกิดอันตรายใด ๆ ต่อทรัพย์สินหรือบุคคลอื่นเท่านั้น ซึ่งโดยวิธีนี้ เป็นวิธีการที่ไม่ค่อยรุนแรงมากเหมือนกฎหมายอื่น ๆ จึงจำเป็นต้องใช้เวลาช่วงเวลาหนึ่งที่จะให้การใช้ที่ดินในผังเป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินที่ได้วางไว้

เมื่อการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา เป็นไปตามผังที่ได้วางไว้แล้ว จะลดปัญหาต่าง ๆ ในเขตยานนาวา ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นอันมาก คือ จะทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีระบบ ไม่ปะปนสับสนกันระหว่างประเภทการใช้ที่ดินต่างประเภท ที่ไม่มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกัน จะมีย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริการของชุมชนในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเขต และเป็นศูนย์กลางรวมของการคมนาคมภายในเขต ซึ่งประชากรในย่านพักอาศัยสามารถเดินทางมาถึงได้ง่าย นอกจากนี้ ในบริเวณย่านพักอาศัย ก็จะมีร้านค้าย่อยบ้างเพียงเพื่อให้บริการแก่ชุมชนในระยะเดินถึง เพื่อให้บริการสินค้าประจำวันเท่านั้น ย่านอุตสาหกรรมบริการ ซึ่งเป็นแหล่งงานก็จะอยู่ในที่ที่เหมาะสมใกล้เส้นทางคมนาคมขนส่ง ซึ่งแรงงานที่พักอาศัยภายในเขต สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก และสินค้าต่าง ๆ ที่จะส่งออกก็สามารถที่จะขนส่งออกโดยเส้นทางถนนทางด่วน ซึ่งจะไม่ก่อปัญหาการคมนาคมกับถนนระดับท้องถิ่นที่ว่าง และสวนสาธารณะจะมีเพิ่มมากขึ้นในลักษณะที่เหมาะสม ทำให้ประชากรได้มีโอกาสได้พักผ่อน และเล่นกีฬา ซึ่งจะช่วยให้ประชาชนมีพลานามัยแข็งแรง ใช้เวลาว่างไปในการออกกำลังกาย ซึ่งจะช่วยลดปัญหาทางด้านสังคมเป็นอันมาก การใช้ที่ดินในอนาคตมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเพื่อเป็นที่พักอาศัยสูงมาก เพราะเป็นพื้นที่ดินที่มีราคาถูก มีที่ว่างยังไม่ได้พัฒนามาก และมีการคมนาคมสะดวก ซึ่งจะเป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชากรย้ายเข้ามาอยู่มากขึ้น ซึ่งจะทำให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นจากภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน และภาษีการค้า ฯลฯ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า โดยไม่มีที่ว่างเปล่าเหลืออยู่อีก

สรุป จากการศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตยานนาวา พ.ศ. ๒๕๒๔ นี้ ทำให้ได้ทราบว่า ในเขตยานนาวา กำลังมีการตื่นตัวในการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยจำนวนมาก เพราะที่ดินราคาถูกใกล้เมืองมาก รวมทั้งมีพื้นที่อยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา และสวนผลไม้ ซึ่งทำให้เหมาะในการพักอาศัยมาก และปัญหาส่วนใหญ่ในปัจจุบันของเขตยานนาวาคือ ปัญหาการจราจรติดขัด น้ำท่วม ยุงชุกชุม ถนนชำรุด และปัญหาการเก็บขยะนั้น ขณะนี้รัฐก็กำลังเร่งรัดในการตัดขยายถนนเพิ่มเข้ามาในเขตนี้มากมาย รวมทั้งมีการหาที่พักขยะเพื่อที่จะได้เร่งรัดในการเก็บขยะให้ได้มากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมให้มีการสร้างที่พักอาศัยเพิ่มในเขตนี้มากขึ้นอีก

ในการกำหนดแนวโน้มการใช้ที่ดิน ก็ได้ใช้วิธี PSA และ Threshold Analysis ประกอบกัน ซึ่งวิธีนี้เป็นเทคนิคทางวิทยาศาสตร์ที่ค่อนข้างใหม่ที่นำมาใช้ในการวางผัง โดยเอาค่าตัวแปรต่าง ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม มาวิเคราะห์ร่วมกัน หาดัศยภาพของพื้นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท โดยการให้ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่กำหนด โดยผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านผังเมืองและที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยให้ผังที่วางนี้มีความเป็นไปได้สูง มีเหตุมีผลมาก ตรวจสอบได้ง่าย นอกจากวิธี PSA ยังสามารถที่จะปรับข้อมูลต่าง ๆ ให้เข้ากับนโยบายของรัฐได้ง่ายมาก เช่น ถ้ารัฐจะสนับสนุนให้มีสวนสาธารณะมาก ๆ ผู้ทรงคุณวุฒิก็จะให้ค่าน้ำหนัก สวนสาธารณะสูงมาก ซึ่งจะทำให้ค่าของที่ดิน เปลี่ยนไป อันจะทำให้ผังการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปด้วย

