

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตชนบุรี



นางสาว ลัดดา พุทธรักษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-514-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017756 117828252

A STUDY FOR GUIDELINE
DEVELOPMENT OF THE THON BURI DISTRICT

Miss Ladda Putharuk

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for The Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1991

ISBN 974-579-514-3

ลัดดา พุทธิรักษ์ : การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตธนบุรี (A STUDY FOR GUIDELINE DEVELOPMENT OF THE THON BURI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.คุณหญิง ทายตะคุ, 314 หน้า. ISBN 974-579-514-3

เขตธนบุรีเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและการใช้ที่ดิน ทำให้การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นและเข้มข้นสูงขึ้น ซึ่งถ้าไม่มีการควบคุมการใช้ที่ดินและกำหนดแนวทางการพัฒนาที่ถูกต้องแล้ว จะก่อให้เกิดปัญหาทั้งด้านการใช้ที่ดิน การจราจรและสภาพแวดล้อม เมื่อนำปัญหาดังกล่าวมาพิจารณาประกอบกับนโยบายและแผนงานของรัฐ เพื่อเป็นกรอบในการวางแผนแนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรีในปี พ.ศ. 2544 สำหรับรองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นถึง 310,000 คน อย่างมีประสิทธิภาพ และต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม 629 ไร่ ที่อยู่อาศัยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น 50 คนต่อไร่ มีพื้นที่ 2,755 ไร่ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง 200 คนต่อไร่ มีพื้นที่ 856 ไร่ การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ใช้เทคนิค Threshold Analysis, Delphi Technics และอิทธิพลการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินเขตธนบุรีใช้แนวความคิด Corridor Concept เป็นแนวคิดหลักที่ใช้ในการวางแผนแนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544 โดยกำหนดให้การใช้ที่ดินทั้งหมดมี 9 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่น สถาบันราชการ ศาสนสถาน สถานพักผ่อนหย่อนใจ สถาบันการศึกษา และยังเสนอมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารให้สอดคล้องกัน เพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดินเกิดผลในทางปฏิบัติ อันเป็นแนวทางในการวางแผนการพัฒนาเขตธนบุรีในด้านต่าง ๆ เช่น การพัฒนาการคมนาคมขนส่ง ซึ่งมีการคัดถนนและเชื่อมโยงซอยต่าง ๆ ที่สำคัญเพื่อช่วยระบายนการจราจร การปรับปรุงเส้นทางสัญจรทางน้ำ ทางรถไฟ การพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจนการพัฒนาคำานการอนุรักษ์โบราณสถานและสิ่งแวดล้อมให้สามารถประสานสอดคล้องกันอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างจริงจัง



ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2534

ลายมือชื่อนิสิต *(Signature)*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *(Signature)*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

LADDA PUTHARUK : A STUDY FOR GUIDELINE DEVELOPMENT OF THE THON BURI DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASS.PROF. DOOSADEE THAITAKOO, Ed.D., 314 PP. ISBN 974-579-514-3

THON BURI is one of the inner area districts affected by the growth of Bangkok Metropolis in land uses and economical aspects. This results in increasing of density and intensity of land use pattern. Without proper development and control, problems of unsuitable land uses, traffic congestion and environmental degradation may arise. To set a guideline for land use in THON BURI district to the year 2544 B.E., those problems must be thoroughly examined in policy making and planning process by governmental agencies concerned to sustain those 310,000 expecting population growth which demand for 629 rai of commercial land use, 2755 rai of 50 person/rai - density and 856 rai of 200 person/rai - density residential land use. The analysis depends on Threshold Analysis, Delphi Techniques and expansion influences of Bangkok Metropolis. Future land use patterns in the year 2544 B.E. is based on Corridor Concept which result in 9 categories of the following land uses: high-rise commercial area, high-rise commercial-residential area, regular commercial area, high-density residential area, governmental institutes area, religions institutes area, educational institutes area, and recreation area. Measures for land use and buildings controls are also suggested, including other development programs such as new roads proposing and existing roads linking network to release traffic congestion, establishing of waterway transport and railway commuter systems, blight areas improvement, public utilities and facilities development, historical places and environmental conservation. These subjects are to be addressed for the most effective and efficient development of the study area and the city of Bangkok as a whole.

ภาควิชา..... การวางแผนภาคและเมือง.....
สาขาวิชา..... การวางผังเมือง.....
ปีการศึกษา..... 2534.....

ลายมือชื่อนิติ.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลือและความร่วมมือจากบุคคลหลายท่าน โดยเฉพาะคณาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชา การความรู้ทางด้านผังเมือง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ และอาจารย์คมสัน ศุขสุเมฆ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ และให้เวลากับการศึกษามาด้วยดีและสม่ำเสมอโดยตลอด

กราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สวัสดิ์นา ธาดานิติ คุณบุญธรรม หุยประเสริฐ ที่ได้ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา

ขอขอบพระคุณ สมาคมนิสิตเก่าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้ทุนอุดหนุนในการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบคุณ คุณปราณี ตั้งตามนิมิตร คุณกัลยา นาควัชระ ที่ช่วยเหลือในด้านโปรแกรมคอมพิวเตอร์ คุณลินธุ์ชัย บุญปักษ์ คุณวิรินทร์ เตชะปณิต และคุณรุ่งรัตน์ ขวัญอ่วม ที่ให้ความช่วยเหลือในด้านการเดินทางติดต่อในการศึกษา และนิสิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง รุ่น 13 ที่มีส่วนในความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจ รวมทั้งรุ่นพี่ที่กองผังเมือง และกองคอมพิวเตอร์ กรุงเทพมหานคร ตลอดจนบรรดาเพื่อนสนิทมิตรสหายทั้งหลาย ซึ่งไม้อาจกล่าวนามในที่นี้ได้ทั้งหมดที่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ข้าพเจ้าในการศึกษาครั้งนี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา และญาติพี่น้อง ที่กรุณาให้การสนับสนุนและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยตลอดมา

ลัดดา พุทธรักษ์

มิถุนายน 2534



หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเขตชนบุรี

โดย

นางสาว ลัดดา พุทธรักษ์

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาทานิติ)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุษฎี ทายตะคุ)

.....
(อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ)

.....
(คณพงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา)



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญรูป.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ด

บทที่

1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	6
1.4 วิธีการศึกษา.....	6
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	7
1.6 ข้อจำกัดของการศึกษา.....	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
2. แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน.....	9
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับเมืองและการขยายตัวของเมือง.....	10
2.3 แนวคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	25
2.4 แนวคิดที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์.....	29

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

2.

2.5 แนวคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน.....31

2.6 เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่.....40

 ก. Threshold Analysis40

 ข. Delphi Technics43

3. พัฒนาการสภาพปัจจุบันของเขตธนบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง..... 45

3.1 ความเป็นมา..... 45

 ก. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร..... 45

 ข. วิวัฒนาการของเขตธนบุรี..... 49

3.2 สภาพทางกายภาพ..... 51

 ก. ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ..... 52

 ข. เขตการปกครอง..... 52

 ค. ลักษณะทางภูมิศาสตร์..... 55

3.3 สภาพทางเศรษฐกิจ..... 57

 ก. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน..... 57

 ข. ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน..... 62

 ค. อุตสาหกรรม..... 66

 ง. ราคาที่ดิน..... 67

 จ. สรุปภาพรวมสภาพเศรษฐกิจ..... 73

3.4 การคมนาคมขนส่ง..... 74

 ก. ระบบถนน..... 74

 ข. รถประจำทาง..... 79

 ค. ทางรถไฟ..... 82

 ง. ระบบทางด่วน..... 84

 จ. การคมนาคมทางน้ำ..... 85

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

3.

3.5	สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	89
ก.	น้ำประปา.....	89
ข.	ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม.....	91
ค.	สถานพยาบาล.....	92
ง.	สถาบันการศึกษา.....	96
จ.	ด้านความปลอดภัย.....	99
ฉ.	ศาสนสถาน.....	100
ช.	สวนสาธารณะ.....	106
ซ.	สถานที่ท่องเที่ยว.....	110
3.6	ประชากร.....	112
ก.	จำนวนประชากร.....	112
ข.	ความหนาแน่นประชากร.....	115
ค.	อัตราการเจริญเติบโตของประชากร.....	115
ง.	การคาดประมาณประชากร.....	120
จ.	การเปลี่ยนแปลงประชากร.....	126
3.7	การใช้ที่ดิน.....	128
ก.	วิวัฒนาการของการใช้ที่ดิน.....	129
ข.	การใช้ที่ดินในปัจจุบัน.....	135
-	การใช้ที่ดินปี พ.ศ.2529.....	135
-	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.).....	165
-	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.).....	165
-	สภาพอาคาร.....	166

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

3.

- อาคารสูง.....	166
- การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2533.....	173
ค. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	177
ง. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน.....	186
จ. ความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่แอวล้อม.....	187
3.8 สรุปบทบาทหน้าที่ของเขตธนบุรี.....	196

4. การกำหนดวัตถุประสงค์การพัฒนาและการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่.....	199
4.1 นโยบายและแผนงานของรัฐ.....	199
ก. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6.....	199
ข. ร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7.....	201
ค. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3.....	202
ง. ร่างแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4.....	205
จ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544.....	210
ฉ. การจัดลำดับความสำคัญ.....	213
4.2 โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่.....	214
ก. โครงการที่จะดำเนินการในอนาคต.....	215
ข. โครงการที่เป็นแนวความคิด.....	220
4.3 ปัญหาของเขตธนบุรี.....	221
ก. ปัญหาด้านการใช้ที่ดิน.....	221
ข. ปัญหาด้านการคมนาคมขนส่ง.....	222
ค. ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม.....	222
4.4 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่.....	222
4.5 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต.....	224

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

4.

4.6	การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่.....	229
ก.	การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการรองรับการขยายตัวของประชากร และเมือง.....	229
-	Threshold Analysis.....	229
-	Delphi Technics.....	235
ข.	ศักยภาพใช้ที่ดินที่ได้รับอิทธิพลจากเขตข้างเคียง.....	244
ค.	ศักยภาพพื้นที่รวม.....	247
5.	แนวทางการพัฒนาเขตชนบุรี.....	250
5.1	แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน.....	250
ก.	หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือก.....	250
ข.	การกำหนดพื้นที่สงวน.....	251
ค.	การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา.....	252
ง.	รูปแบบการใช้ที่ดินเขตชนบุรี.....	254
จ.	แนวทางการใช้ที่ดินเขตชนบุรี.....	256
ฉ.	มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร.....	260
5.2	แนวทางการพัฒนาการคมนาคมขนส่ง.....	267
ก.	การปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางถนน.....	267
ข.	การปรับปรุงเส้นทางสัญจรทางน้ำ.....	272
ค.	การปรับปรุงการคมนาคมทางรถไฟ.....	275
5.3	แนวทางการพัฒนาชุมชนแออัด.....	276
ก.	รื้อร้างชุมชนแออัดบางส่วน.....	276
ข.	รื้อร้างชุมชนแออัดใหม่ทั้งบริเวณ.....	278
ค.	จัดรูปที่ดินใหม่.....	279
ง.	การปรับปรุงชุมชนแออัด.....	279

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5.	
5.4 แนวทางการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	280
ก. การปรับปรุงระบบบริการน้ำประปา.....	280
ข. การปรับปรุงระบบระบายน้ำ.....	281
ค. การปรับปรุงระบบการป้องกันน้ำท่วม.....	283
ง. การปรับปรุงด้านสาธารณสุข.....	285
จ. การปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ.....	286
ฉ. การปรับปรุงย่านการค้าและตลาด.....	289
5.5 แนวทางการพัฒนาด้านการอนุรักษ์โบราณสถาน ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม.....	290
ก. การอนุรักษ์โบราณสถานและศาสนสถาน.....	290
ข. ปรับปรุงแก้ไขมลภาวะด้านอากาศและเสียง.....	291
ค. การส่งเสริมสภาพแวดล้อมธรรมชาติเพื่อภูมิทัศน์ชุมชน.....	292
5.6 สรุปและเสนอแนะ.....	298
บรรณานุกรม.....	304
ภาคผนวก.....	308
ประวัติผู้เขียน.....	314

สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
3.1	พื้นที่เขตธนบุรีจำแนกตามรายแขวง.....	55
3.2	แสดงภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บได้ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร ในเขตธนบุรีและเขตข้างเคียง.....	58
3.3	พื้นที่อาคารที่เข้าภักดีภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2524.....	59
3.4	ภาษีโรงเรือนและที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2532.....	61
3.5	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตธนบุรี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2532.....	72
3.6	จำนวนสถานศึกษา ครู นักเรียน เขตธนบุรี จำแนกตามประเภทโรงเรียน และสังกัดรายแขวง.....	97
3.7	จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากร รายเขตกรุงเทพมหานคร.....	113
3.8	จำนวนและความหนาแน่นประชากร รายแขวงเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2532.....	114
3.9	ความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ.2527-พ.ศ.2532.....	117
3.10	การคาดประมาณประชากรเขตธนบุรีในอนาคต.....	122
3.11	จำนวนประชากรที่คาดประมาณได้ในเขตธนบุรี จำแนกตามรายแขวง ปี พ.ศ.2544.....	123
3.12	การเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2532 และ พ.ศ.2544.....	124
3.13	ดัชนีการเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่น ประชากร.....	125
3.14	การใช้ที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2529.....	136
3.15	การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตธนบุรีแยกตามรายแขวง ปี พ.ศ.2529.....	137
3.16	การเปรียบเทียบอัตราส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อพื้นที่ของเขต ชั้นใน 11 เขต ปี พ.ศ.2529.....	139
3.17	ประเภทและจำนวนหน่วยอาคารของอาคารพักอาศัยในเขตธนบุรี จำแนกตาม รายแขวง พ.ศ.2529.....	142

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	แสดง	หน้า
3.18	รายละเอียดบริเวณที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด ปี พ.ศ.2533.....	147
3.19	การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมต่อพื้นที่เขตของ เขตต่าง ๆ ในฝั่งธนบุรี มี พ.ศ.2529.....	152
3.20	ประเภทกิจกรรมและจำนวนหน่วยของอาคารพาณิชย์กรรมในเขตธนบุรี จำแนก เป็นรายแขวง ปี พ.ศ.2529.....	154
3.21	ประเภทการใช้สอยอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ก่อสร้างระหว่าง พ.ศ.2523- 2530 จำแนกตามรายเขต.....	167
3.22	การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2529 และ พ.ศ.2533.....	174
3.23	จำนวนหน่วยและพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2528-2532.....	179
3.24	พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ จำแนกตามรายแขวง.....	181
3.25	พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ	182
3.26	พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง.....	184
4.1	สรุปการชี้้นำการพัฒนาในเขตธนบุรีระดับชาติ.....	203
4.2	สรุปการชี้้นำการพัฒนาในเขตธนบุรี ระดับท้องถิ่น.....	209
4.3	เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ พ.ศ.2544....	227
4.4	พื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มในอนาคต	228
5.1	จำนวนพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการและจำนวนประชากรที่จะรองรับในปี พ.ศ.2544....	254
5.2	การกำหนดขนาดของอาคารแต่ละบริเวณควบคุมอาคาร.....	268

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน.....	11
2.2	การเติบโตของเมืองตามการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี การคมนาคมขนส่ง.....	15
2.3	Monocentric compact uniform concentration.....	18
2.4	Monocentric compact radial concentration.....	19
2.5	แบบจำลองการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครตามแบบจำลองของแมคกี (1967).....	21
2.6	รูปแบบทางเลือกในการวางผังเมืองลอสแอนเจลิส.....	23
2.7	รูปแบบของเมืองขนาดใหญ่.....	24
2.8	องค์ประกอบที่สำคัญของรูปแบบการค้ำปลักในเมือง.....	38
2.9	First, Boundary, Intermediate Threshold.....	41

สารบัญแผนที่

แผนที่	แสดง	หน้า
3.1	การขยายตัวของชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2443-2529.....	48
3.2	เขตการปกครองกรุงเทพมหานครและที่ตั้งของเขตธนบุรี.....	53
3.3	พื้นที่การปกครองเขตธนบุรี.....	54
3.4	แม่น้ำลำคลองสายต่าง ๆ.....	56
3.5	ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน.....	63
3.6	ราคาประเมินที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2532.....	69
3.7	ระบบโครงข่ายถนนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	75
3.8	ขนาดถนนในเขตธนบุรี.....	77
3.9	ปริมาณการจราจรเข้า-ออก ย่านใจกลางเมือง ปี พ.ศ.2528.....	80
3.10	ปริมาณการจราจร ปี พ.ศ.2531.....	81
3.11	เส้นทางรถประจำทาง.....	83
3.12	การคมนาคมทางน้ำ.....	87
3.13	การให้บริการน้ำประปาฝั่งธนบุรี.....	90
3.14	แนวป้องกันน้ำท่วมฝั่งธนบุรี.....	93
3.15	ระบบป้องกันน้ำท่วมเขตธนบุรี.....	94
3.16	ที่ตั้งสถานพยาบาล.....	95
3.17	ที่ตั้งสถาบันการศึกษา.....	98
3.18	สถานีตำรวจและสถานีตำรวจดับเพลิง.....	101
3.19	ที่ตั้งศาสนสถาน.....	103
3.20	สวนสาธารณะจำแนกตามหน่วยงาน.....	107
3.21	ขนาดของสวนสาธารณะ.....	108
3.22	การไปใช้สวนสาธารณะในเขตใกล้เคียง.....	109
3.23	เส้นทางท่องเที่ยว.....	111

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	แสดง	หน้า
3.24	ความหนาแน่นประชากร พ.ศ.2532 รายเขตกรุงเทพมหานคร.....	116
3.25	ความหนาแน่นประชากร พ.ศ.2532 รายแขวงเขตธนบุรี.....	118
3.26	จำนวนและความหนาแน่นประชากร ปี พ.ศ.2527 และ พ.ศ.2532.....	119
3.27	กรุงเทพฯ ร.ศ.115 (2440).....	131
3.28	การขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2443 และ พ.ศ.2479.....	133
3.29	การขยายตัวของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2501 และ 2510.....	134
3.30	การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ.2529.....	138
3.31	ที่ตั้งและลักษณะชุมชน.....	149
3.32	อายุของการตั้งถิ่นฐานชุมชน.....	150
3.33	การกระจายตัวของอาคารสูง.....	170
3.34	อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่.....	172
3.35	การใช้ที่ดินเขตธนบุรี ปี พ.ศ.2533.....	176
3.36	ความสัมพันธ์ของเขตธนบุรีกับเขตข้างเคียง.....	194
3.37	ความสัมพันธ์ของเขตธนบุรีกับเขตข้างเคียง.....	195
4.1	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544.....	211
4.2	โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน.....	217
4.3	โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่.....	219
4.4	Ultimate Threshold-Intermediate Threshold.....	232
4.5	รูปแบบการพัฒนาในบริเวณที่มีศักยภาพ (Delphi Technics).....	237
4.6	ปัจจัยที่สามารถเอาชนะอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ได้.....	239
4.7	ปัจจัยที่ไม่สามารถเอาชนะอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่.....	242
4.8	ศักยภาพการใช้ที่ดินที่ได้รับอิทธิพลจากเขตข้างเคียง.....	245
4.9	ศักยภาพพื้นที่รวม.....	248
5.1	พื้นที่สงวน (Ultimate Threshold).....	253

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	แสดง	หน้า
5.2	รูปแบบการใช้ที่ดินแบบ Corridor Concept.....	257
5.3	แนวทางการใช้ที่ดินเขตธนบุรี 2544.....	259
5.4	บริเวณที่ควบคุมอาคารในเขตธนบุรี.....	265
5.5	แนวทางการพัฒนาโครงข่ายถนนในเขตธนบุรี.....	270
5.6	โครงข่ายการคมนาคมทางน้ำ.....	273
5.7	แนวทางการพัฒนาชุมชนแออัด.....	277
5.8	แนวทางการพัฒนาระบบบริการน้ำประปา.....	282
5.9	แนวทางการพัฒนาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม.....	284
5.10	แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ.....	288
5.11	ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณริมน้ำเจ้าพระยาด้านทิศเหนือ.....	293
5.12	ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณแนวคลองบางกอกใหญ่.....	294
5.13	ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเลียยถนนเจริญนคร.....	296
5.14	ภูมิทัศน์ชุมชนบริเวณสะพานพระพุทธยอดฟ้าและสะพานพระปกเกล้าเลียย ถนนประชาธิปไตย.....	297

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	แสดง	หน้า
3.1	การเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่เขต กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529.....	140
3.2	การเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พาณิชย์กรรมต่อพื้นที่เขต ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529.....	153
3.3	การเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่างฝั่งพระนคร กับฝั่งธนบุรี และการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่าง เขตธนบุรีกับเขตอื่น ๆ ในฝั่งธนบุรี.....	156
3.4	การเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่างฝั่งพระนครกับ ฝั่งธนบุรี และการเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่พาณิชย์กรรมระหว่าง เขตธนบุรีกับเขตอื่น ๆ ในฝั่งธนบุรี.....	157
3.5	การเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรมต่อ พื้นที่เขตในฝั่งธนบุรี ปี พ.ศ. 2529.....	158
3.6	กราฟเส้นแสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในปี พ.ศ. 2528, 2530 และ 2532.....	185