

บทที่ 4

สภาพทั่วไปเขตพญาไท

ประวัติความเป็นมา

แต่เดิมนั้นเขตพญาไทมีฐานะเป็นอำเภอ จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติจัดตั้งอำเภอพญาไท พ.ศ. 2509 โดยแบ่งพื้นที่บางส่วนของอำเภอดุสิต และอำเภอบางกะปิ มารวมเป็นพื้นที่ของอำเภอพญาไท ซึ่งมีทั้งสิ้น 7 ตำบล ดังนี้

ก. ตำบลถนนเพชรบุรี

ประกอบด้วยพื้นที่ตำบลบ้านแขกคร้าว ตำบลประแจจีน ตำบลประตู่เจ้า รวมเข้าด้วยกัน และใช้นามของกรมหลวงเพชรบุรี ซึ่งได้ตั้งเป็นชื่อถนนเพชรบุรีอยู่แล้ว มาเป็นชื่อตำบล

ข. ตำบลถนนพญาไท

เดิมเป็นพื้นที่ของตำบลพญาไท ตั้งชื่อตามถนนสายหลักของตำบลคือ ถนนพญาไท

ค. ตำบลทุ่งพญาไท

เดิมเป็นพื้นที่ของตำบลลุ่มป๋อย ตั้งชื่อตามสภาพเดิมซึ่งเป็นทุ่งโล่งหน้าพระราชวังพญาไท (ปัจจุบันเป็นโรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า) และใช้เป็นสถานที่กระทำการพิธีแรกนาขวัญ

ง. ตำบลมีกะสัน

เป็นพื้นที่ในอาณาบริเวณรอบ ๆ โรงงานรถไฟมีกะสัน เข้าใจว่าตั้งชื่อตามชื่อคลองบางกระสัน ซึ่งถูกถมเพื่อสร้างโรงงานดังกล่าว

จ. ตำบลสามเสนใน

เป็นพื้นที่บริเวณคลองสามเสนตอนใน เดิมอยู่ในพื้นที่ของอำเภอดุสิต ซึ่งรับโอนมาจากตำบลบางซื่อ (ตำบลบางซื่อถูกยุบเลิก เมื่อ พ.ศ. 2481) ต่อมาได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2508 แบ่งพื้นที่บางส่วนไปรวมกับตำบลบางซื่ออีกครั้ง และ

พื้นที่ตั้งแต่ทางรถไฟสายเหนือ จรดคลองเปรมประชากร ไปขึ้นกับตำบลถนนนครไชยศรี ส่วนที่เหลือจึงเป็นตำบลสามเสนในของอำเภอญาไท เมื่อ พ.ศ. 2509

ฉ. ตำบลบางกะปิ

เป็นพื้นที่ซึ่งรับมอบมาจากอำเภอบางกะปิเดิม

ช. ตำบลห้วยขวาง

แยกพื้นที่ออกจากตำบลสามเสนนอก มาตั้งเป็นตำบลใหม่ตามชื่อพื้นที่ซึ่งใช้เรียกกันในขณะนั้น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2508 เช่นเดียวกัน

เมื่อมีการจัดตั้งกรุงเทพมหานคร ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 335 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 อำเภอญาไทจึงเปลี่ยนฐานะมาเป็น "เขตญาไท" โดยรวมเอาภารกิจของเทศบาลในส่วนที่เกี่ยวข้องมาดำเนินการในพื้นที่ด้วย และตำบลต่าง ๆ ก็เปลี่ยนไปเป็น "แขวง" ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว

ต่อมาในปี พ.ศ. 2521 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตญาไท เขตห้วยขวาง และเขตบางกะปิ เพื่อให้แต่ละเขตมีพื้นที่และประชากรที่เหมาะสม สำหรับการให้บริการประชาชนอย่างทั่วถึง โดยที่เขตญาไทได้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังนี้ คือ โอนพื้นที่แขวงดินแดง และแขวงสามเสนในบางส่วนให้แก่เขตห้วยขวาง และรับโอนแขวงบางกะปิบางส่วนมาอยู่ในความรับผิดชอบของเขตญาไท ต่อมาได้ยุบแขวงบางกะปิไปรวมไว้กับแขวงมักกะสัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 เป็นต้นมา

การแบ่งพื้นที่การปกครอง

ในปัจจุบันเขตญาไท มีแขวงที่อยู่ในความรับผิดชอบ 5 แขวงดังนี้

ก. แขวงถนนเพชรบุรี

มีพื้นที่ 1.148 ตารางกิโลเมตร หรือ 717.5 ไร่

ข. แขวงทุ่งญาไท

มีพื้นที่ 2.559 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,599.375 ไร่

ค. แขวงถนนพญาไท

มีพื้นที่ 1.136 ตารางกิโลเมตร หรือ 710 ไร่

ง. แขวงมักกะสัน

มีพื้นที่ 2.321 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,450.625 ไร่

จ. แขวงสามเสนใน

มีพื้นที่ 10.265 ตารางกิโลเมตร หรือ 6,415.625 ไร่

รวมพื้นที่ในเขตพญาไททั้งหมด มีพื้นที่ 17.429 ตารางกิโลเมตร หรือ 10,893.125 ไร่

ทำเลที่ตั้งก. แขวงถนนเพชรบุรี

ด้านทิศใต้ติดกับเขตปทุมวัน มีคลองมหานาคเป็นเส้นแบ่งเขต ทิศเหนือติดกับแขวงทุ่งพญาไท และแขวงถนนพญาไท โดยบริเวณเพชรบุรีเป็นเส้นแบ่งแขวง

ข. แขวงทุ่งพญาไท

ทิศเหนือติดกับแขวงสามเสนในมีคลองสามเสนเป็นเส้นแบ่งแขวง ทิศตะวันออกติดกับแขวงถนนพญาไทมีถนนพญาไทเป็นเส้นแบ่งแขวง ทิศตะวันตกติดเขตดุสิตและเขตป้อมปราบฯ มีทางรถไฟสายเหนือเป็นเส้นแบ่ง ทิศใต้จดถนนเพชรบุรี

ค. แขวงถนนพญาไท

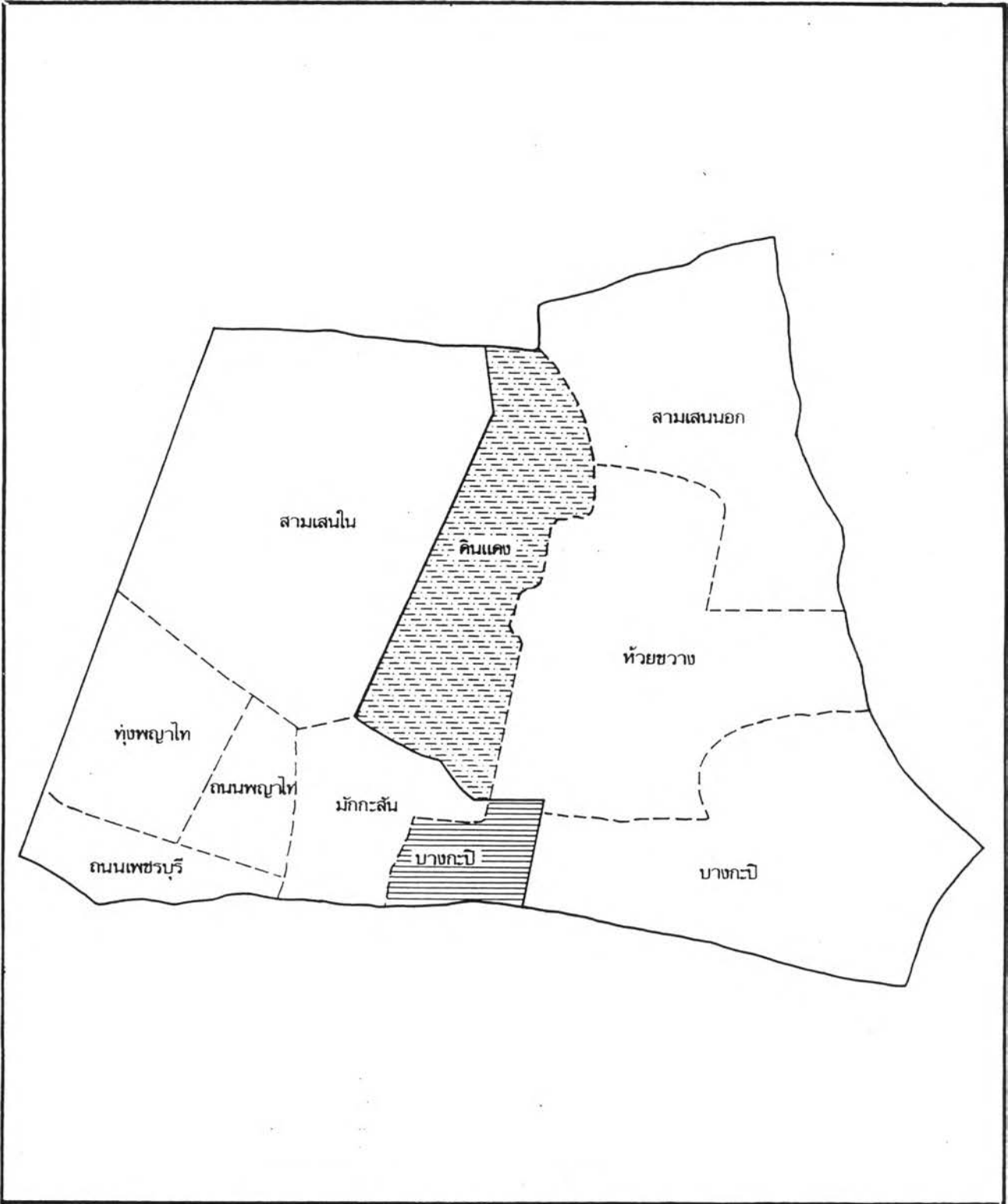
ทิศเหนือจดคลองสามเสน ทิศตะวันออกติดแขวงมักกะสัน มีถนนราชปรารภเป็นเส้นแบ่งแขวง ทิศตะวันตกจดถนนพญาไทและทิศใต้จดถนนเพชรบุรี

ง. แขวงมักกะสัน



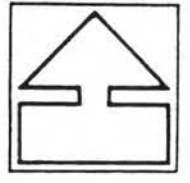
ทิศเหนือและทิศตะวันออกจดถนนอโศก-ดินแดง ทิศตะวันตกจดถนนราชปรารภ และทิศใต้จดคลองมหานาค ติดกับเขตพระโขนง

จ. แขวงสามเสนใน

ทิศเหนือจดคลองบางซื่อ ติดกับเขตบางเขน ทิศตะวันออกจดถนนวิภาวดี-รังสิต ติดเขตห้วยขวาง ทิศตะวันตกจดทางรถไฟสายเหนือ ติดกับเขตดุสิต และทิศใต้จดคลองสามเสน



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

	แสดง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตในซี พ.ศ. 2521	แผนที่ 4.1
ที่มา กองผังเมือง กทม.	 พื้นที่โอนให้เขตห้วยขวาง  พื้นที่รับโอนมา	ทิศเหนือ 

สภาพภูมิศาสตร์

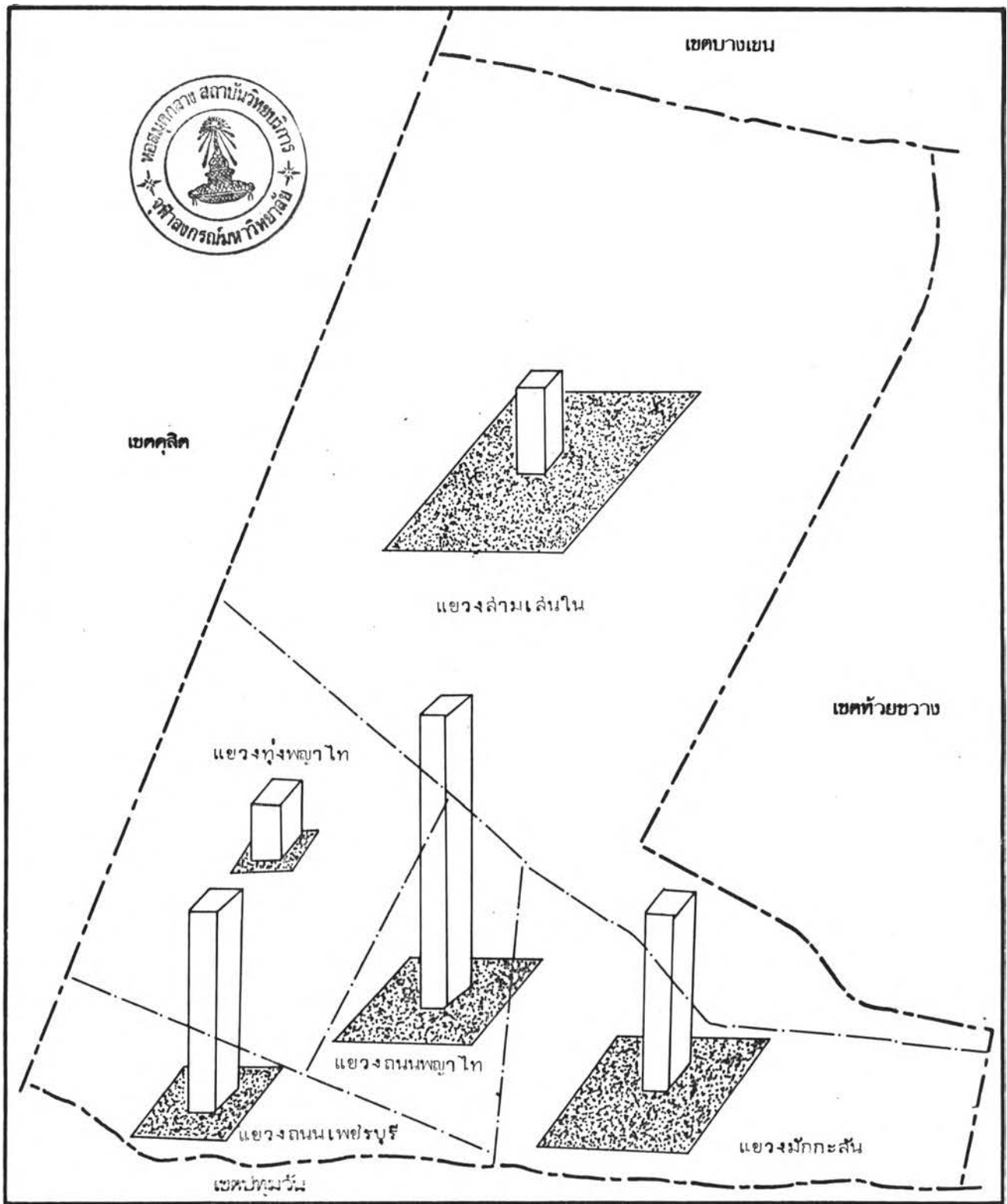
เขตพญาไท มีสภาพภูมิศาสตร์เป็นที่ราบลุ่ม เคยเป็นพื้นที่เกษตรมาก่อนและมีพื้นที่บางบริเวณที่พื้นดินมีการทรุดตัว ได้แก่ บริเวณแขวงมักกะสันกับแขวงสามเสนในทางด้านฝั่งซ้ายของถนนพหลโยธิน มีการทรุดของพื้นที่มากกว่า 10 เซนติเมตร/ปี ซึ่งสังเกตได้จากบริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ช่วงเขตพญาไทมีน้ำท่วมเสมอเวลาฝนตกหนัก นอกจากพื้นที่ดังกล่าวแล้ว พื้นที่ในเขตพญาไทส่วนใหญ่มีการทรุดตัว 5-10 เซนติเมตร/ปี จากสภาพภูมิศาสตร์เช่นนี้ ทำให้เขตพญาไทประสบปัญหาน้ำท่วม ในบริเวณที่เป็นที่ต่ำ เช่นบริเวณถนนรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและตามถนนซอยบางแห่ง เป็นต้น

สภาพเศรษฐกิจ




จากการศึกษาในระดับภาคกรุงเทพมหานคร เขตพญาไทมีสภาพเศรษฐกิจค่อนข้างสูงทั้งด้านรายได้จากภาษีอากร ย่านการค้าและบริการ ราคาที่ดิน ซึ่งในการศึกษาสภาพเศรษฐกิจภายในเขต จะศึกษาปัจจัยบางประเภทที่จะชี้สภาพเศรษฐกิจได้ดังนี้

ก. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากพื้นที่อาคารและที่ดินที่ใช้ทำประโยชน์เพื่อหารายได้ให้กับเจ้าของอาคาร เช่น การให้เช่าอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรมอุตสาหกรรม โกดัง เป็นต้น เขตพญาไทมีพื้นที่อาคารเข้าพิกัดภาษีโรงเรือนและที่ดินถึง 4,475,532 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่พิกัดภาษีประเภทพาณิชย์กรรมสูงที่สุด ถึงร้อยละ 49.87 ของพื้นที่พิกัดภาษีทั้งเขต รองลงมา ได้แก่ ประเภทให้เช่าอยู่อาศัย ร้อยละ 35.13 และอันดับ 3 ได้แก่ ประเภทอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาพื้นที่พิกัดภาษีรายแขวงจะพบว่า แขวงสามเสนในมีจำนวนมากที่สุดถึง 1,910,278 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42.76 ของพื้นที่พิกัดภาษีทั้งเขต รองลงมา ได้แก่ แขวงมักกะสัน มีถึง 902,367 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20.20 แขวงถนนพญาไท 761,932.5 ตารางเมตร หรือร้อยละ 17.05 ส่วนแขวงที่มีพื้นที่



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน 1:5000</p>	<p>แสดง พื้นที่อาคารที่เข้าพักศึกษาโรงเรียนและที่ดิน พ.ศ 2528</p>	<p>แผนที่ 4.2</p>
<p>ที่มา กองผังเมือง กทม.</p>	<p>  พื้นที่อาคารที่เข้าพักศึกษาทั้งหมด  พื้นที่อาคารที่เข้าพักศึกษา ๑ ต่อพื้นที่ 1 ตร. กม. </p>	<p>ทิศเหนือ</p> 

ตาราง 4.1 แสดงพื้นที่อาคารที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2528

ประเภทอาคาร เขตการปกครอง	พาณิชย์	ให้เช่าอาศัย	อุตสาหกรรม	สถานศึกษา เอกชน	อื่น ๆ	รวม	ร้อยละ	ความหนาแน่น ต่อพื้นที่(ไร่)	การจัด อันดับ
1. ถนนเพชรบุรี	233,375	177,854	34,590	35,246	90,726	571,791	12.80	797	2
2. ทွ่งหญ้าไท	152,794	152,976	8,996	3,344	3,104	321,214	7.19	201	5
3. ถนนหญ้าไท	495,446	143,545	24,985	44,189	53,768	761,933	17.05	1073	1
4. มัถกะสัน	556,100	239,345	25,992	22,402	58,528	902,367	20.20	622	3
5. สามเสนใน	794,326	858,522	93,020	60,344	104,066	1,910,278	42.76	298	4
รวม	2,232,041	1,572,242	187,586	165,525	310,192	4,467,583	100.00	410	

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(หน่วย : ตารางเมตร)

พิกัดภาษีน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงทุ่งญาไท มีเพียง 321,214 ตารางเมตร หรือร้อยละ 7.19 แต่ถ้าคิดพื้นที่พิกัดภาษีต่อพื้นที่ทั้งหมดของแขวง เพื่อให้ทราบแขวงใดจะมีพื้นที่ที่ทำรายได้ให้กับเขตต่อหน่วยพื้นที่ (ไร่) สูงสุด ซึ่งได้แก่ แขวงถนนพญาไท มีถึง 1,073 ตารางเมตร/ไร่ แขวงถนนเพชรบุรี 797 ตารางเมตร/ไร่ แขวงมักกะสัน 622 ตารางเมตร/ไร่ แขวงสามเสนใน 298 ตารางเมตร/ไร่ และแขวงที่มีอัตราต่ำสุด ได้แก่ แขวงทุ่งญาไท 201 ตารางเมตร/ไร่

นอกจากนี้ ถ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของพื้นที่พิกัดภาษีประเภทต่าง ๆ รายแขวง จะเห็นได้ว่า พื้นที่พิกัดภาษีที่มีสัดส่วนสูงสุด 4 อันดับแรกในแต่ละแขวง ได้แก่ ประเภทพาณิชย์กรรม ให้เช่าอยู่อาศัย อุตสาหกรรม สถาบันการศึกษาของเอกชน โดยในแขวงสามเสนในมีพื้นที่พิกัดภาษีประเภทให้เช่าอยู่อาศัยสูงสุด รองลงมา ได้แก่ พาณิชยกรรม แขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท แขวงมักกะสัน มีพื้นที่พิกัดประเภทพาณิชย์กรรมสูงสุด ตามด้วยประเภทให้เช่าอยู่อาศัยรองลงมา ส่วนแขวงทุ่งญาไทมีพื้นที่พิกัดภาษีที่มีสัดส่วนสูงสุด 2 ประเภทคือ พาณิชยกรรม และให้เช่าอยู่อาศัยในสัดส่วนใกล้เคียงกัน

ข. ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน

จากการศึกษาศูนย์กลางชุมชน ของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2525 พบว่า เขตพญาไท มีศูนย์กลางชุมชนขนาดกลาง 3 แห่ง ได้แก่ ย่านประตูน้ำ ย่านสะพานควาย และย่านโคลิเชียม แต่ในปี พ.ศ. 2528 เขตพญาไทมีศูนย์กลางชุมชน ดังนี้

1. ย่านประตูน้ำ

ย่านประตูน้ำ เป็นทั้งย่านการค้าและศูนย์กลางชุมชนขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกถนนเพชรบุรีกับถนนราชปรารภ แขวงถนนพญาไท โดยย่านนี้มีความสัมพันธ์กับย่านศูนย์การค้าบริเวณราชดำริ เขตปทุมวัน ย่านประตูน้ำนี้ประกอบไปด้วย

ก) ศูนย์การค้า 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้าอินทรา-พาด้า และซีดีพลาซ่า และศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงอีก 2 แห่ง ซึ่งเป็นศูนย์การค้าระดับกลางมีเขตอิทธิพล

50.27 ตารางกิโลเมตร (วิรัช คิลป์เสรีกุล 2527: 196)

ข) ตลาด ขนาดกลาง 1 แห่ง คือ ตลาดเฉลิมโลก มีจำนวนแผง 274 แผง และตลาดขนาดเล็ก 1 แห่ง คือ ตลาดเฉลิมลาภ มี 112 แผง

ค) หาบเร่-แผงลอย มีเป็นจำนวนมากประมาณ 600-700 ราย ส่วนใหญ่ขายเสื้อผ้า รองลงมาก็คือ อาหาร ผักผลไม้ และของเบ็ดเตล็ด นอกจากนี้ย่านประตูนํ้า ยังมีศูนย์รวมสินค้าส่งออก และตลาดค้าเสื้อผ้า ตลอดทั้งโรงพยาบาลและร้านค้าตามตึกแถวริมถนนด้วย

2. ย่านสะพานควาย

ย่านสะพานควาย เป็นย่านศูนย์กลางชุมชน ที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ประกอบด้วย (เกียรติ จิวะกุลและคณะ 2525: 61-67)

ก) ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ศรีนครราชสีมา เมอร์คิงส์ เป็นต้น

ข) ตลาด มีถึง 4 แห่ง ได้แก่ ตลาดศรีไทย ซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ มีแผงถึง 570 แผง และตลาดขนาดเล็ก 3 แห่ง ได้แก่ ตลาดพิจิตร ตลาดจอมมาลี ตลาดสาสิรัฐวิภาค

ค) หาบเร่-แผงลอย ตามริมถนนพหลโยธินในบริเวณนี้ทั้งสองฝั่ง ซึ่งส่วนใหญ่จะขายสินค้าประเภทอาหารสด ทั้ง ๆ ที่มีตลาดขายอาหารสดอยู่แล้วถึง 4 แห่ง แสดงว่า บริเวณนี้มีผู้บริโภคมาใช้บริการของตลาดเป็นจำนวนมาก จนตลาดดังกล่าวไม่สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วย โรงพยาบาล 5 โรง โรงเรียนและคลินิกต่าง ๆ อีกหลายแห่ง ทำให้ย่านสะพานควายนี้ มีฐานะเป็นศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญ (Sub-Center) บนถนนพหลโยธิน ที่สามารถให้บริการครอบคลุมไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยรอบ ซึ่งเป็นจุดบรรเทาความแออัดของย่านการค้าในใจกลางเมืองลงได้บ้าง แต่อย่างไรก็ตาม การเจริญเติบโตของย่านศูนย์กลางชุมชนการค้านี้ ทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรในย่านนี้เป็นอย่างมาก

3. ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นย่านที่กึ่งเมืองไม่ได้ระบุไว้ให้เป็น ศูนย์กลางชุมชน แต่เนื่องจากในปัจจุบัน (พ.ศ.2528) เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมหลายประเภท ซึ่งประกอบไปด้วย

ก) ศูนย์การค้าถึง 2 แห่ง คือ โรบินสันและพีเพิลพลาซ่า เป็นศูนย์การค้าระดับกลาง มีเขตอิทธิพล 50.27 ตารางกิโลเมตร และร้านค้าตลอดจนอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ

ข) หาบเร่-แผงลอย บริเวณรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ทางด้านติดกับ ศูนย์การค้าที่ได้กล่าวไปแล้ว มีเป็นจำนวนมากทั้งขายเสื้อผ้า อาหาร ตลอดจนผักผลไม้

เนื่องจากย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมินี้เป็นย่านที่เป็นศูนย์การคมนาคมของรถประจำทาง หลายสาย ทำให้มีผู้สัญจรผ่านเป็นจำนวนมาก และนอกจากนี้ ยังเป็นบริเวณที่โรงพยาบาลของรัฐตั้งอยู่หลายแห่ง เช่น โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า อีกทั้งยังมี โรงภาพยนตร์อยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย จากสิ่งเหล่านี้ที่ได้กล่าวมา ทำให้ย่านนี้มีศักยภาพที่จะ เป็นศูนย์กลางชุมชนด้านการค้าเพิ่มมากยิ่งขึ้น

ส่วนศูนย์กลางชุมชนย่านโรงพยาบาลศิริราช ในปัจจุบัน(พ.ศ.2528)มีการขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากบริเวณนี้มีประชากรเบาบางลง ประกอบกับย่านการค้านี้ซบเซาไม่เป็นที่นิยมของผู้ใช้บริการ เมื่อพิจารณาย่านศูนย์กลางชุมชนการค้าต่าง ๆ เหล่านี้ จะสังเกตได้ว่า ย่านการค้ามีทิศทางการขยายตัวไปทางทิศเหนือ ทั้งนี้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร ในเขตดุสิต เขตห้วยขวาง เขตบางเขน และเขตอื่นที่ไกลออกไป

ค. อุตสาหกรรม

เขตกรุงเทพฯ ในปี 2527 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 724 โรง คิดเป็นร้อยละ 3.49 ของโรงงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เป็นเขตที่มีจำนวนโรงงานมากเป็นลำดับที่ 13 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สัดส่วนระหว่างอุตสาหกรรมการผลิตกับอุตสาหกรรมบริการเท่ากับร้อยละ 69 : 31 ของจำนวนอุตสาหกรรมทั้งหมดในเขต

2. การใช้พื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็ก มีการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 0.28 ไร่/1โรงงาน
3. อัตราการเพิ่มร้อยละ 9.17 ต่อปี
4. ค่าสัดส่วน จำนวนการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมของเขตตอพื้นที่เขต กับจำนวนการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานครตอพื้นที่กรุงเทพมหานคร (Location Quatient) เท่ากับ 2.59 (สำนักผังเมือง 2527) ซึ่งเป็นค่าที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ
5. ประเภทอุตสาหกรรมตามลักษณะกิจการ
อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับกระดาษจำนวนสูงสุดถึง 141 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 19.48 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในเขต รองลงมา ได้แก่ ประเภทซ่อมแซมเครื่องยนต์ จำนวน 127 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 17.54 และอันดับ 3 ได้แก่ ประเภทผลิตเครื่องแต่งกาย เสื้อผ้า จำนวน 80 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 11.05 ตามด้วยประเภทที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์โลหะและอื่น ๆ ฯลฯ

ถ้าพิจารณาถึงแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้ แขวงสามเสนในเป็นแขวงที่มีจำนวนสูงสุดถึง 355 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 49.63 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในเขตพญาไท โดยมีอุตสาหกรรมประเภทซ่อมแซมเครื่องยนต์ มีจำนวนสูงสุดถึง 79 แห่ง รองลงมา ได้แก่ อุตสาหกรรมประเภทวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและอุตสาหกรรมเกี่ยวกับกระดาษ แขวงถนนเพชรบุรี มีจำนวนรองลงมา จำนวน 142 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 19.61 โดยมีอุตสาหกรรมเกี่ยวกับกระดาษมีจำนวนมากที่สุด รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมซ่อมแซมเครื่องยนต์ อันดับ 3 ได้แก่ แขวงทุ่งพญาไท มีจำนวน 93 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 12.85 ที่มีจำนวนสูงสุด คือ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะและเกี่ยวกับกระดาษ อันดับ 4 ได้แก่ แขวงมักกะสัน มีจำนวน 78 แห่ง และอันดับสุดท้าย ได้แก่ แขวงถนนพญาไท มี 56 แห่ง โดยทั้งลองแขวงนี้ มีอุตสาหกรรมเกี่ยวกับกระดาษเป็นส่วนใหญ่ จากการวิเคราะห์ดังกล่าวเห็นได้ว่า อุตสาหกรรมในเขตพญาไท ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ใช้พื้นที่น้อย และอุตสาหกรรมบริการ

ง. ราคาที่ดิน

จากการประเมินราคาที่ดินกลางของทางราชการ ในปี พ.ศ.2529 เขต
 หนองไผ่มีราคาที่ดิน ดังนี้

1. ราคาสูงสุด คือ ตั้งแต่ 40,001 บาท/ตารางวาขึ้นไป

ได้แก่ ที่ดินบริเวณริมถนนสายหลักลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร ได้แก่ ริม
 ถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ ถนนพญาไท ถนนพระราม 6 (ช่วงก่อนถึงคลองประปา) และ
 ถนนพหลโยธิน

2. ราคาตั้งแต่ 30,001 ถึง 40,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินบริเวณริมถนนลึกเข้าไปไม่เกิน 40 เมตร ถนนวิภาวดีรังสิต
 ถนนอโศก-ดินแดง ถนนสุทธิสาร ถนนประดิษฐ์ และถนนพระราม 6 (ช่วงตั้งแต่คลองประปา
 ขึ้นไป)

3. ราคาตั้งแต่ 20,001 ถึง 30,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินริมถนนบรรทัดทอง ถนนรางน้ำ ถนนเลียบคลองประปา ถนน
 นครไชยศรี ถนนราชดำริ เป็นต้น

4. ราคาตั้งแต่ 10,001 ถึง 20,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินที่ลึกจากถนนใหญ่ ช่วงระหว่าง 40-80 เมตร และที่ดินติด
 ถนนซอยต่าง ๆ ยกเว้นในแขวงสามเสนในที่ที่มีเฉพาะบางซอยเท่านั้น

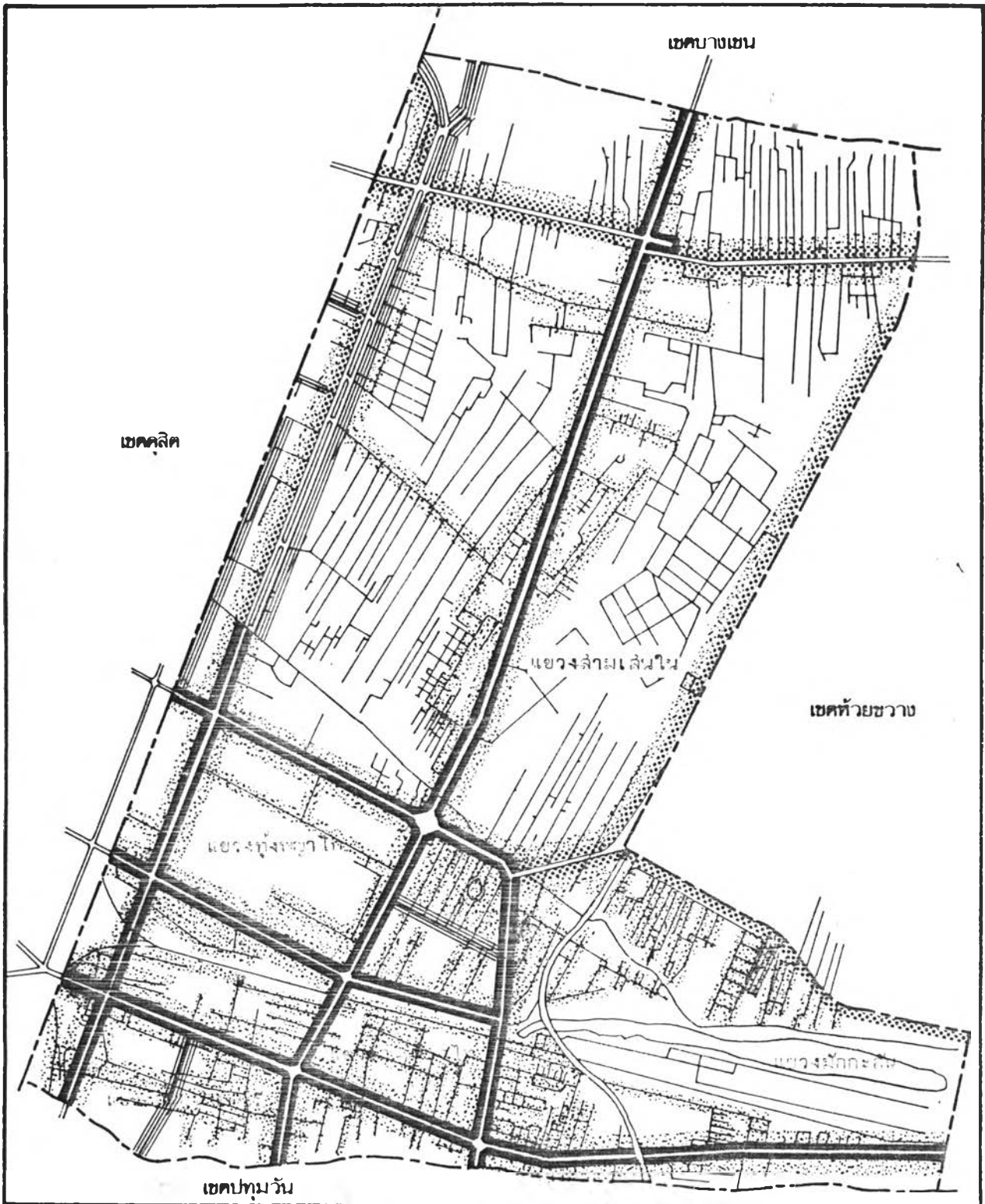
5. ราคาต่ำสุด ตั้งแต่ 4,000 ถึง 10,000 บาท/ตารางวา

ได้แก่ ที่ดินนอกเหนือจากที่ได้กล่าวไปแล้ว

จากลักษณะราคาที่ดินดังกล่าว จะเห็นได้ว่า บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงเป็นส่วน
 ใหญ่ จะอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้

แขวงถนนพญาไททั้งแขวง เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านการค้า มีการเข้า
 ถึงได้สะดวก

แขวงถนนเพชรบุรี บริเวณถนนอรุณพงษ์ ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท และซอย
 ต่าง ๆ ในบริเวณนี้ ส่วนทางด้านใต้ของแขวงติดกับคลองมหานาค การเข้าถึงไม่สะดวก ราคา
 ที่ดินจึงต่ำ



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>250 0 250 500</p>	<p>แสดง ราคาที่ดิน พ.ศ. 2529</p>		<p>แผนที่ 4.3</p>															
<p>ที่มา</p> <p>กรมที่ดิน</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="360 1848 470 1893"> </td> <td data-bbox="486 1848 721 1893"> <p>40,001 บาทขึ้นไป</p> </td> <td data-bbox="736 1848 846 1893"> </td> <td data-bbox="862 1848 1097 1893"> <p>4,001 - 10,000</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 1916 470 1961"> </td> <td data-bbox="486 1916 721 1961"> <p>30,001 - 40,000</p> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 1984 470 2029"> </td> <td data-bbox="486 1984 721 2029"> <p>20,001 - 30,000</p> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 2052 470 2097"> </td> <td data-bbox="486 2052 721 2097"> <p>10,001 - 20,000</p> </td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<p>40,001 บาทขึ้นไป</p>		<p>4,001 - 10,000</p>		<p>30,001 - 40,000</p>				<p>20,001 - 30,000</p>				<p>10,001 - 20,000</p>			<p>ทิศเหนือ</p>
	<p>40,001 บาทขึ้นไป</p>		<p>4,001 - 10,000</p>															
	<p>30,001 - 40,000</p>																	
	<p>20,001 - 30,000</p>																	
	<p>10,001 - 20,000</p>																	

แขวงทุ่งหญ้าไท ได้แก่ บริเวณที่ล้อมรอบด้วยถนนพระราม 6 ถนนเพชรบุรี ถนนหญ้าไท และถนนศรีอยุธยา นอกนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ราคาไม่สูงนัก เนื่องจากเป็นสถานที่ราชการ

แขวงมักกะสัน ได้แก่ บริเวณถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนอโศก-ดินแดง และบริเวณซอยจรรุรัตน์และซอยอื่นที่เชื่อมต่อกับถนนดังกล่าว ส่วนบริเวณย่านทางรถไฟมักกะสันที่ดินมีราคาต่ำ เนื่องจากไม่มีถนนเข้าถึง

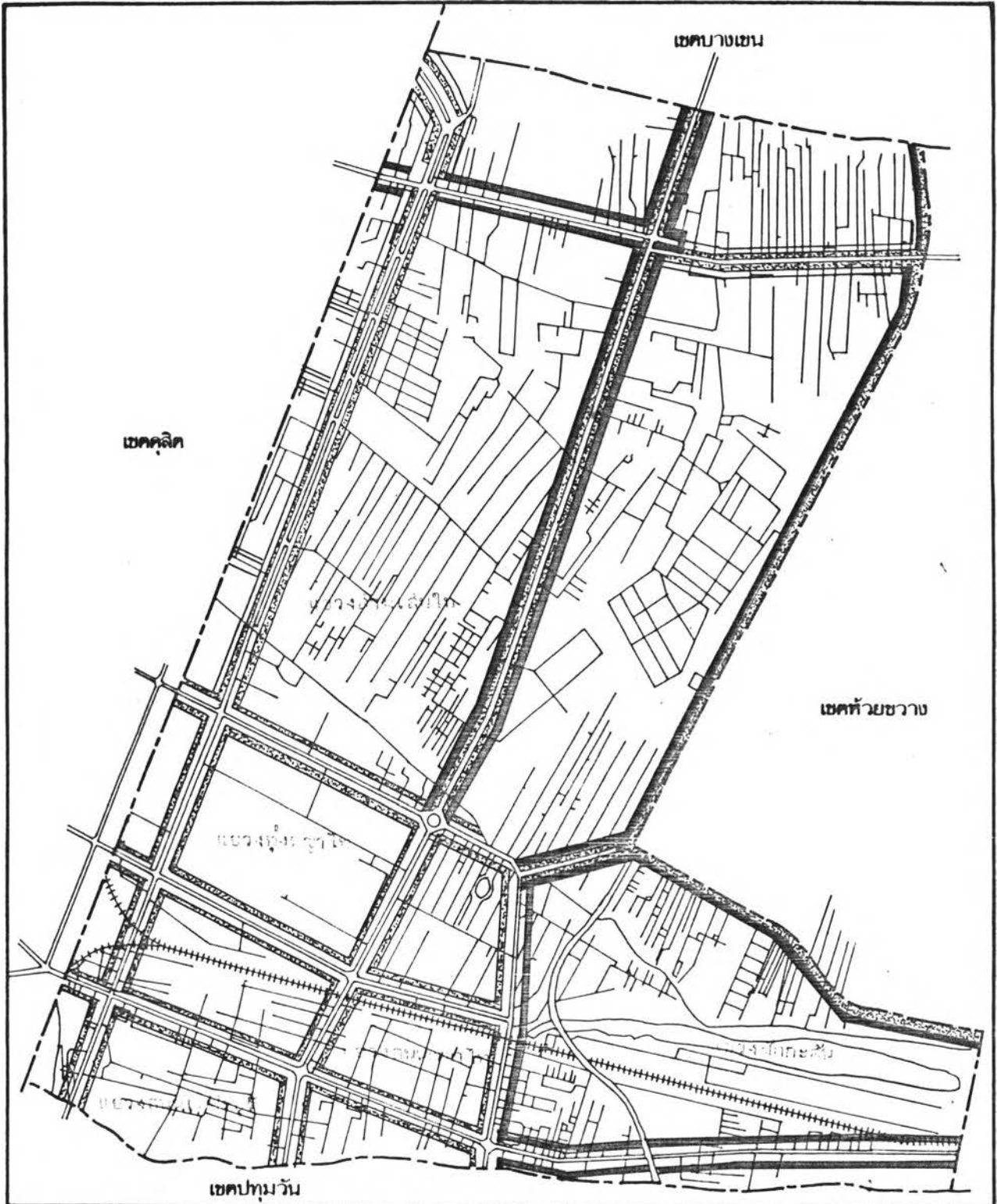
แขวงสามเสนใน เฉพาะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนสุทธิสาร ถนนประดิพัทธ์ ถนนพระราม 6 ถนนเลียบคลองประปา และซอยที่สำคัญบางซอยเท่านั้น พื้นที่ส่วนใหญ่หลังถนนสายหลักเข้าไปราคายังไม่สูงนัก

กล่าวโดยสรุป ราคาที่ดินในเขตหญ้าไทจะมีราคาสูงในบริเวณที่เป็นย่านการค้า และมีทำเลใกล้กับย่านใจกลางเมือง ส่วนที่ไกลออกไปจะมีราคาสูงเฉพาะตามแนวถนนพหลโยธิน และย่านสะพานควายเป็นส่วนใหญ่ จากลักษณะเช่นนี้ก็กิจกรรมที่ตั้งอยู่ในราคาที่ดินดังกล่าว จะต้องเป็นกิจกรรมที่สอดคล้องและให้ผลตอบแทนคุ้มค่างับราคาที่ดินด้วย

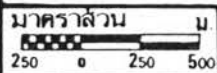
การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ระหว่างปี พ.ศ.2524 และ พ.ศ.2529 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงตามรายแขวง ดังต่อไปนี้

แขวงถนนเพชรบุรี ทุ่งหญ้าไท ถนนหญ้าไทและมักกะสัน มีการเปลี่ยนแปลงใกล้เคียงกัน ราคาที่ดินสูงสุดมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.33 เว้นแขวงทุ่งหญ้าไท ซึ่งมีราคาเพิ่มเพียงร้อยละ 21.21 ราคาที่ดินต่ำสุดมีราคาเพิ่มขึ้นเท่ากันคือ ร้อยละ 25 เว้นแขวงมักกะสัน ซึ่งมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.57 ส่วนช่วงความแตกต่างระหว่างราคาที่ดินสูงสุดกับต่ำสุด แขวงทุ่งหญ้าไทมีช่วงห่างน้อยกว่าแขวงอื่น ๆ บริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจาก พ.ศ.2524 มากกว่าร้อยละ 50 ได้แก่ บริเวณที่ถัดจากถนนสายหลัก ระยะ 40 เมตรถึง 80 เมตร ส่วนบริเวณอื่น ๆ มีราคาสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 50

แขวงสามเสนในเป็นแขวงที่มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยมีราคาที่ดินสูงสุดมีราคาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 60 ราคาที่ดินต่ำสุดมีราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าแขวงอื่น ๆ เช่นเดียวกัน คือ



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ. 2524-2529

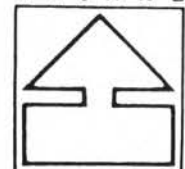
แผนที่ 4.4

ที่มา

กรมที่ดิน

	มีราคาสูงชั้นรอยละ 0-50
	51-100
	101-150
	151-200

ทิศเหนือ



ตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตพญาไท พ.ศ.2524 และ 2529

แขวง	ราคาที่ดินสูงสุด			ราคาที่ดินต่ำสุด			ราคาสูงสุด-ราคาต่ำสุด		
	พ.ศ.2524	พ.ศ.2529	การเปลี่ยนแปลง	พ.ศ.2524	พ.ศ.2529	การเปลี่ยนแปลง	พ.ศ.2524	พ.ศ.2529	การเปลี่ยนแปลง
1) ถนนเพชรบุรี	30,000	40,000	10,000 (33.33%)	4,000	5,000	1,000 (25.00%)	26,000	35,000	9,000
2) ทุ่งพญาไท	33,000	40,000	7,000 (21.21%)	4,000	5,000	1,000 (25.00%)	29,000	35,000	6,000
3) ถนนพญาไท	30,000	40,000	10,000 (33.33%)	4,000	5,000	1,000 (25.00%)	26,000	35,000	9,000
4) มีกกะสัน	30,000	40,000	10,000 (33.33%)	3,500	4,500	1,000 (28.57%)	26,500	35,500	9,000
5) สามเสนใน	25,000	40,000	15,000 (60.00%)	3,000	4,000	1,000 (33.33%)	22,000	36,000	14,000

ร้อยละ 33.33 ช่วงความแตกต่างระหว่างราคาที่ดินสูงสุดกับต่ำสุดมีช่วงห่างน้อยที่สุดใน พ.ศ.2524 แต่กลับมีช่วงห่างมากที่สุดในปี พ.ศ.2529 ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินสูงสุดมีการเพิ่มมากกว่าราคาที่ดินต่ำสุดมาก ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นในสัดส่วนที่สูง ได้แก่ บริเวณตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพระราม 6 ถนนสุทธิสารและถนนประดิษฐ์ ในระยะ 40-80 เมตร

จากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ราคาที่ดินในส่วนที่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไประยะ 40-80 เมตร มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ราคาที่ดินในระยะ 80 เมตรจากถนนมีราคาสูงใกล้เคียงกันมากขึ้น ฉะนั้นการใช้ที่ดินในบริเวณนี้จะต้องเป็นการใช้ที่ดินที่สามารถให้ผลตอบแทนได้สูง โดยที่การเพิ่มของราคาที่ดิน ดังกล่าวมีการเพิ่มสูงมากขึ้นตามแนวนอนในแนวสามเสนใน จนทำให้ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2529 นี้ มีราคาใกล้เคียงกันในทุก ๆ แขวงของเขตพัฒนาไทย ซึ่งเป็นตัวชี้ว่า กิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงนี้ได้มีแนวโน้มที่จะกระจายตัวไปยังในพื้นที่ที่ไกลออกจากย่านใจกลางเมืองออกไปตามแนวถนนสายต่าง ๆ มากขึ้น

จ. สรุปภาพรวมสภาพเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจในเขตพัฒนาไทย ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับกิจการต่าง ๆ ทางด้านพาณิชยกรรม อันได้แก่ ย่านการค้า ศูนย์การค้า ตลาด โรงแรม โรงภาพยนตร์ สถาบันการเงิน สำนักงานต่าง ๆ รองลงมา ได้แก่ อุตสาหกรรมกึ่งผลิตกึ่งบริการ บริการและการผลิตขนาดเล็ก มีคนงานและพื้นที่ที่ใช้ในกิจการน้อย การจ้างงานส่วนใหญ่จึงมาจากด้านพาณิชยกรรม ส่วนกิจการที่ทำรายได้ให้กับเขตพัฒนาไทยอีกประเภทหนึ่งก็คือ การให้เช่าที่อยู่อาศัย ถ้าพิจารณาพื้นที่เช่าพักอาศัย จะเห็นได้ว่า มีจำนวนสูงเป็นอันดับ 2 ของพื้นที่พักทั้งหมด ฉะนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นหลัก ๆ ของเขตพัฒนาไทย จึงได้แก่ กิจกรรมทั้ง 3 ประเภทดังที่ได้กล่าวไปแล้ว

ส่วนในระดับแขวงสภาพเศรษฐกิจเป็นดังนี้

แขวงถนนพญาไท เป็นบริเวณที่มีสภาพเศรษฐกิจดีที่สุดในเขตพัฒนาไทย มีรายได้จากภาษีโรงเรือนในอัตราสูงสุด พื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบกิจกรรมด้านการค้าและบริการ มีการค้าที่สำคัญและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวด้านการค้าได้อีกมาก ราคาที่ดินอยู่ในเกณฑ์สูงถึงสูงมาก

เพราะฉะนั้น กิจกรรมที่จะตั้งอยู่ในแขวงนี้ได้ ต้องเป็นกิจกรรมที่สามารถให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง

แขวงถนนเพชรบุรี สภาพเศรษฐกิจรองลงมาจากแขวงถนนพญาไท รายได้และสภาพเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พื้นที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่าอยู่อาศัยสูง เป็นอันดับ 3 ของเขต ราคาที่ดินมีทั้งสูงมาก สูง และปานกลาง

แขวงมักกะสัน รายได้จากภาษีโรงเรือน สูงเป็นอันดับ 2 อัตราเฉลี่ยต่อพื้นที่สูงเป็นอันดับ 3 กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่ ได้แก่ พาณิชยกรรม เฉพาะบริเวณใกล้กับย่านการค้าที่สำคัญ แขวงถนนเพชรบุรีและถนนราชปรารภ มีราคาที่ดินสูงถึงสูงมาก ส่วนบริเวณอื่น ๆ สภาพทางเศรษฐกิจไม่ตึก ราคาที่ดินอยู่ระดับปานกลาง ส่วนด้านอุตสาหกรรมมีไม่มากประมาณร้อยละ 10 ของทั้งเขต แนวโน้มการขายตัวมีน้อย

แขวงทุ่งพญาไท รายได้จากภาษีโรงเรือนมีจำนวนน้อยที่สุด ย่านการค้ามีเพียงตามแนวถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท และบริเวณโรงพยาบาลนครินทร์โคสิ์เชื่อมเท่านั้น ด้านอุตสาหกรรมก็มีไม่มาก

แขวงสามเสนใน เป็นเขตที่ทำรายได้ด้านภาษีโรงเรือนสูงสุด แต่เนื่องจากเป็นแขวงที่มีพื้นที่มาก สัดส่วนของพื้นที่อาคารที่พิกัดภาษีต่อพื้นที่เขตจึงไม่สูงนัก สภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับพาณิชยกรรม ทั้งการค้า บริการ สำนักงาน มีย่านการค้าที่สำคัญถึง 2 แห่ง กิจกรรมด้านให้เช่าอยู่อาศัย คิดเป็นพื้นที่พิกัดภาษีโรงเรือนสูงสุดในแต่ละประเภท ด้านอุตสาหกรรมมีจำนวนโรงงานในแขวงมากเป็นอันดับ 1 และราคาที่ดินไม่สูงนัก มีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก

การคมนาคมขนส่ง

ก. ระบบถนน

1. โครงข่ายถนน (Road Network)

โครงข่ายถนนในเขตพญาไทสามารถแบ่งการพิจารณาออกได้เป็น 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณแขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนพญาไท และแขวงถนนเพชรบุรี มีโครงข่ายถนนเป็นแบบตาราง (Grid Network) ประกอบด้วย ถนนอรุณพงษ์ ถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี

ถนนราชปรารภ ถนนศรีอยุธยา ถนนพระราม 6 และถนนราชวิถี ส่วนบริเวณแขวงสามเสนใน และแขวงมักกะสัน เป็นลักษณะของถนนสายหลัก พุ่งออกจากพื้นที่บริเวณแรก โดยไม่มีถนน เชื่อมต่อในระยะทางที่สมควร ทำให้พื้นที่ของแขวงทั้งสองถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่ใหญ่ ๆ การเข้าถึงพื้นที่ส่วนหลังได้ไม่สะดวก มีเพียงถนนซอยที่ไม่มีรูปแบบ ไม่เป็นระบบ ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น การใช้ที่ดินหนาแน่นตามเส้นทางของถนนสายหลัก ซึ่งถนนเหล่านี้ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนพระราม 6 ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนอโศก-ดินแดง และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ทำให้ปัญหาการจราจรติดขัดรุนแรงยิ่งขึ้น (แผนที่ 4.5)

2. ขนาดถนน

เขตพญาไท มีถนนทุกสายยาวรวมกัน 32 กิโลเมตร มีความหนาแน่นของถนนต่อพื้นที่ 1.84 กิโลเมตร/ตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นอัตราส่วนที่ต่ำกว่ามาตรฐานมาก แบ่งเป็น (แผนที่ 4.5)

ก) ถนนขนาด 6 ช่องทางขึ้นไป 9 สาย ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนพระราม 6 ถนนอโศก-ดินแดง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนศรีอยุธยา และถนนราชวิถี

ข) ถนนขนาด 4 ช่องทาง ได้แก่ ถนนราชปรารภ และถนนประดิษฐ์

ค) ถนนขนาด 2 ช่องทาง ได้แก่ ถนนสุทธิสาร

3. ประเภทถนน

แม้ว่าในเขตพญาไทจะมีถนนหลายขนาดก็ตาม แต่ประเภทของถนนนี้ ไม่สามารถแบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานทั่ว ๆ ไปได้อย่างชัดเจน เนื่องจากขาดการควบคุมความคล่องตัวในการจราจร (Movement) และการให้บริการพื้นที่ข้างถนน (Accessibility) ทำให้ถนนบางสายไม่สามารถทำหน้าที่ตามประเภทของถนนได้ เช่น ถนนพหลโยธิน ในแขวงสามเสนใน มีถนนซอยเชื่อมต่อมากและยังมีการใช้ที่ดินสองข้างถนนที่ต้องการใช้บริการพื้นที่ข้างถนนมาก ทำให้ถนนพหลโยธิน ต้องมีหน้าที่ทั้งถนนสายหลัก (Arterial) และถนนสายรอง (Collector) ไปพร้อมกัน ยังผลให้ความคล่องตัวในการจราจรน้อยลง เป็นต้น อย่างไรก็ตามถนนในเขตพญาไท พอจะแบ่งประเภทถนนได้ดังนี้



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>250 0 250 500 ม.</p>	<p>แสดง ขนาดถนน</p>	<p>แผนที่ 4.5</p>								
<p>ที่มา</p> <p>สำนักผังเมือง</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>5.0 - 10.0 ม.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10.5 - 20.0 ม.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.5 - 30.0 ม.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>มากกว่า 30.5 ม.</td> </tr> </table>		5.0 - 10.0 ม.		10.5 - 20.0 ม.		20.5 - 30.0 ม.		มากกว่า 30.5 ม.	<p>ทิศเหนือ</p>
	5.0 - 10.0 ม.									
	10.5 - 20.0 ม.									
	20.5 - 30.0 ม.									
	มากกว่า 30.5 ม.									

- ก) ถนนสายประธานหรือทางด่วน (Principal Arterial or Expressway) ได้แก่ ถนนวิภาวดี-รังสิต
- ข) ถนนสายหลัก (Arterial) และมีหน้าที่เป็นถนนสายรองด้วย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนพระราม 6 ถนนพญาไท ถนนเพชรบุรี ถนนอโศก-ดินแดง ถนนราชวิถี และถนนศรีอยุธยา
- ค) ถนนสายรอง (Collector) ได้แก่ ถนนประดิษฐ์ ถนนสุทธิสาร และถนนราชปรารภ

4. การจราจร

การจราจรตามถนนต่าง ๆ ในเขตพญาไท มี 2 ประเภท คือ ถนนที่มีการเดินรถสวนกันได้ตามปกติ กับถนนที่มีการเดินรถทางเดียว (One Way) โดยถนนที่มีการเดินรถทางเดียวในเขตพญาไทนี้ เป็นส่วนหนึ่งของระบบการเดินรถทางเดียวในเขตปทุมวัน ถนนที่มีการเดินรถทางเดียวในเขตพญาไท ได้แก่ ถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ ถนนโยธี และเฉพาะถนนพญาไท ถนนราชวิถี ให้มีรถเดินสวนทางกันได้ เวลา 16.00-19.00 นาฬิกา วันวันหยุดราชการ ถนนเพชรบุรีและถนนพระราม 6 ช่วงแยกถนนเพชรบุรีถึงแยกถนนราชวิถีให้รถสวนเดินสวนทางกันได้เวลา 6.00-9.00 นาฬิกา ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าเมืองในช่วงเช้า และการเดินทางสู่ชานเมืองในช่วงเย็น การจัดการเดินรถเช่นนี้เป็นส่วนหนึ่งที่ชี้ให้เห็นว่า ย่านนี้เป็นบริเวณที่มีการจราจรติดขัดและมีการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางมากในช่วงเช้า และออกสู่ชานเมืองมากในช่วงเย็น (กองตำรวจจราจร 2528)

การจัดให้มีการเดินรถทางเดี่ยวนั้น มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และย่านการค้าในเขตพญาไท บริเวณแขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงถนนพญาไท โดยเฉพาะบริเวณฝั่งขวาของถนนที่จัดให้มีการเดินรถทางเดียว ทำให้การเข้าถึงย่านการค้า และกิจการต่าง ๆ ในบริเวณนั้นไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร แต่ผลกระทบนี้ยังไม่รุนแรงนัก เนื่องจากในถนนที่จัดให้มีการเดินรถทางเดี่ยวนั้น อนุญาตให้รถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนฯ วิ่งสวนทางได้ (แผนที่ 4.6)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

มาตรา เส้น ๑ ม
 750 ๐ 250 500

แหล่ง การจราจร

แผนที่ 4.6

ที่มา
 กองตำรวจจราจร
 กรมตำรวจ
 พ.ศ. 2528

- ← → เดินรถสองทาง
- ← - - - - -> เดินรถทางเดียว
- เดินรถสองทางเวลา 6.00-9.00 น. เว้นวันหยุดราชการ
- - - - -> เดินรถสองทางเวลา 16.00-19.00 น. เว้นวันหยุดราชการ



5. ความเร็วในการเดินทาง

ในเขตหนญาไท ถนนที่มีความเร็วของรถยนต์ต่ำสุด ได้แก่ ถนนราชปรารภ และถนนดินแดง ช่วงจะเข้าสู่ถนนวิภาวดี-รังสิต มีความเร็วประมาณ 1-10 กิโลเมตร/ชั่วโมง รองลงมา ได้แก่ ถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา ถนนหนญาไท ถนนพหลโยธิน ถนนสุทธิสาร มีความเร็วประมาณ 11-20 กิโลเมตร/ชั่วโมง และบริเวณที่ถนนมีความเร็วของรถยนต์ต่ำได้แก่ บริเวณย่านประตูน้ำ สีแยกถนนเพชรบุรี-ถนนราชปรารภ บริเวณย่านโรงพยาบาลตรีโคสิเชื่อม ย่านถนนเพชรบุรี-ถนนพระราม 6 ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิซึ่งได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดี ถนนหนญาไท บริเวณแยกถนนศรีอยุธยา-ถนนราชปรารภ และบริเวณย่านสะพานควาย สีแยกถนนพหลโยธิน ถนนลาสิริวิภาวดี ถนนประดิพัทธ์ และถนนสุทธิสาร (แผนที่ 4.7)

6. ปริมาณการจราจร

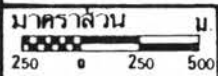
จากการวัดปริมาณการจราจรของถนนในเขตหนญาไท ของสำนักคณะกรรมการจัดการจราจรทางบก ถนนที่มีปริมาณการจราจรสูงสุด ได้แก่ ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน ช่วงระหว่างแยกสะพานควาย ถึงอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและถนนหนญาไท ช่วงอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงแยกถนนศรีอยุธยา มีปริมาณการจราจรสูงถึง 5,001 คัน/ชั่วโมงขึ้นไป รองลงมา ได้แก่ ถนนดินแดง ถนนหนญาไท ช่วงแยกถนนศรีอยุธยาถึงแยกถนนเพชรบุรี และถนนศรีอยุธยา ช่วงแยกถนนพระราม 6 ถึงแยกถนนหนญาไท มีปริมาณการจราจร ตั้งแต่ 4,001-5,000 คัน/ชั่วโมง ส่วนถนนอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวไปแล้ว มีปริมาณการจราจร ไม่เกิน 4,000 คัน/ชั่วโมง (แผนที่ 4.8)

ข. รถประจำทาง

เขตหนญาไท นับเป็นเขตหนึ่งในบรรดาเขตชั้นใน ที่มีเส้นทางรถประจำทางผ่านมากที่สุด โดยเฉพาะบริเวณแขวงทุ่งหนญาไท แขวงถนนหนญาไทและแขวงถนนเพชรบุรี มีความหนาแน่นของเส้นทางรถประจำทางในถนนสายต่าง ๆ มาก และบริเวณที่มีรถประจำทางมากที่สุดของเขต คือ ทางแยกอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ มีรถประจำทางผ่านถึง 34 สาย เป็นจุดต่อรถที่สำคัญ เป็นต้นทางของรถประจำทางสายที่เข้าสู่ย่านใจกลางเมือง และกระจายออกสู่ชานเมือง



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง

ความเร็วในการจราจร

แผนที่ 4.7

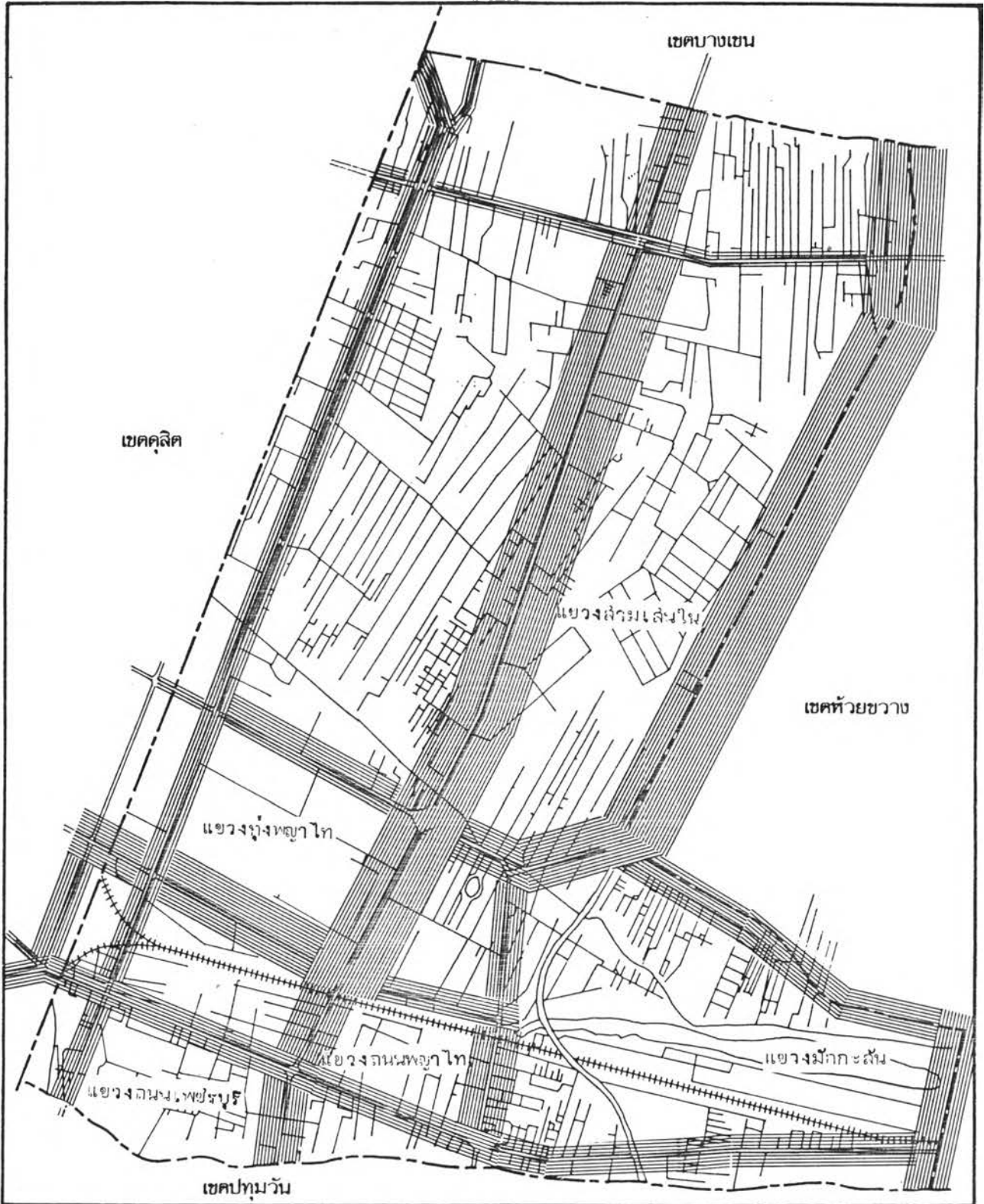
ที่มา

สำนักผังเมือง

—	1-10	- - - -	31-40
- - -	11-20	41-50
.....	21-30	50 ขึ้นไป

หน่วย : กิโลเมตร/ชั่วโมง





การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง ปริมาณการจราจร 2528

แผนที่ 4.8

ที่มา

- สำนักงาน
- คณะกรรมการ
- ศึกษาระบบการ
- จราจรทางบก

	1,000 - 2,000		4,001 - 5,000
	2,001 - 3,000		5,001 ขึ้นไป
	3,001 - 4,000		

หน่วย : คัน/ชั่วโมง



โดยทิศทางในการเดินรถประจำทางที่สำคัญ ได้แก่ แนวเหนือ-ใต้ ตามถนนพหลโยธิน มีรถประจำทางผ่านมากถึง 22 สาย เดินทางออกสู่เขตบางเขน และเขตอื่น ๆ ย่านชานเมือง ส่วนทางด้านตะวันออกบริเวณแขวงมักกะสัน มีรถประจำทางที่จะขนส่งมวลชนเข้า-ออก ระหว่างย่านใจกลางเมือง กับย่านชานเมืองด้านตะวันออก ตามถนนเพชรบุรีตัดใหม่เป็นหลัก รองลงมา ได้แก่ ถนนอโศก-ดินแดง จากลักษณะดังกล่าว จึงอาจกล่าวได้ว่า พื้นที่บริเวณแขวงมักกะสัน และแขวงสามเสนใน เป็นเพียงทางผ่านของการขนส่งมวลชนระหว่างย่านใจกลางเมืองกับย่านชานเมือง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณแขวงทั้งสองส่วนใหญ่ได้รับการขนส่งมวลชนไม่ทั่วถึง (แผนที่ 4.9)

ค. ทางรถไฟ

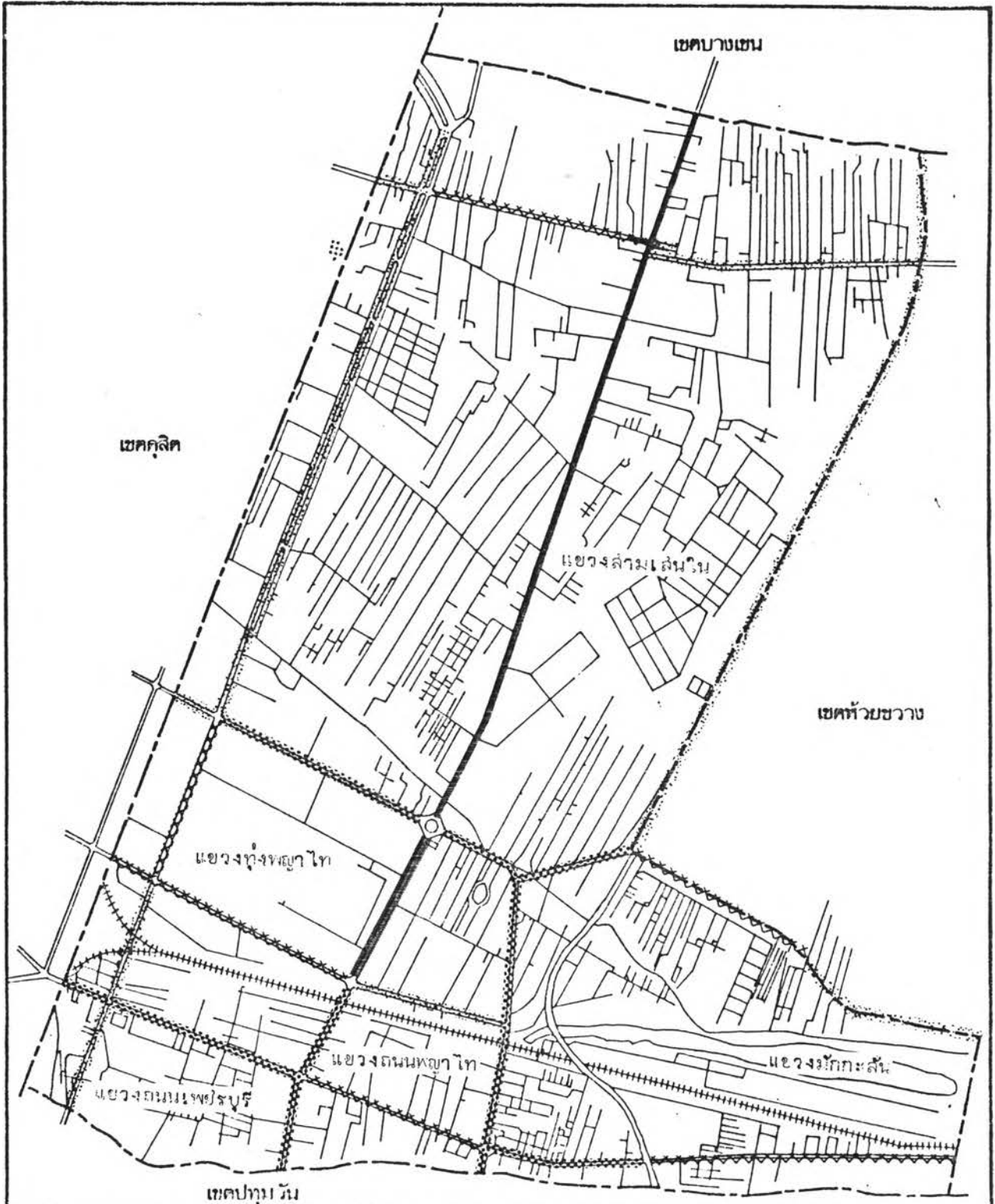
เขตธนญาไท มีทางรถไฟที่มีสถานีกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) เป็นสถานีต้นทางพาดผ่าน 2 สาย ดังนี้ คือ

1. สายเหนือ

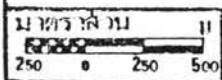
ทางรถไฟสายนี้เป็นแนวที่ใช้แบ่งอาณาเขตระหว่างเขตธนญาไทกับเขตดุสิต โดยที่มีทางแยก ไปสายตะวันตก และสายใต้ จึงมีขบวนรถไฟผ่านทางรถไฟสายนี้มากกว่าสายอื่นและมีสถานีรถไฟ 1 สถานี คือ สถานีสามเสน และจุดรับส่งผู้โดยสาร 1 แห่ง พาดผ่านถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา ถนนราชวิถี ถนนนครไชยศรี ถนนเศรษฐศิริ ถนนประดิพัทธ์ และถนนเสียดลองประปา ปริมาณการเดินทางของผู้โดยสารที่ใช้รถไฟเดินทาง เข้า-ออก กรุงเทพมหานครในฐานะ Commuter ในทางรถไฟสายนี้แม้จะมีจำนวนน้อย เมื่อเทียบกับการเดินทางโดยรถยนต์ แต่ทางรถไฟสายเหนือนี้มีจำนวนผู้โดยสารมากกว่าสายอื่น ๆ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3

2. สายตะวันออก

ทางรถไฟสายนี้แยกจากทางรถไฟสายเหนือ บริเวณใกล้ถนนเพชรบุรีและบริเวณใกล้ถนนศรีอยุธยา พาดผ่านพื้นที่แขวงทุ่งนญาไท แขวงถนนนญาไท แขวงมักกะสัน บริเวณนี้มีโรงงานรถไฟมักกะสัน และบึงมักกะสันซึ่งเป็นพื้นที่ของการรถไฟฯ อยู่เป็นจำนวนมาก



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง เส้นทางรถประจำทาง

แผนที่ 4.9

ที่มา
ขนส่งมวลชน
กรุงเทพฯ ฯ

	มากกว่า 20 เส้นทาง
	16 - 20 เส้นทาง
	11 - 15 เส้นทาง
	6 - 10 เส้นทาง
	1 - 5 เส้นทาง

ทิศเหนือ

และมีทางรถไฟแยกไปยังเขตยานนาวา ทางรถไฟสายนี้ มีจุดที่ตัดกับถนนพระราม 6 ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนเพชรบุรี และถนนเอโดะ มีจุดรับส่งผู้โดยสาร 3 แห่ง และสถานีรถไฟ 1 แห่ง เป็นทางรถไฟที่ผู้อยู่อาศัยในชานเมืองด้านตะวันออกใช้สัญจรเข้าสู่ย่านใจกลางเมือง รองลงมาจากทางรถไฟสายเหนือ

ปัญหาที่สำคัญของทางรถไฟ ที่มีผลกระทบต่อเขตพญาไท คือ ทำให้การจราจรทางรถยนต์ติดขัดบริเวณจุดข้ามทางรถไฟของถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น ได้แก่ จุดข้ามถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนราชวิถี ถนนศรีอยุธยา เป็นต้น รวมจุดข้ามทางรถไฟทั้งหมดในเขตพญาไท มีถึง 13 แห่ง โดยเฉลี่ยแต่ละแห่งจะห่างกันประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นระยะที่ถี่มาก นอกจากนี้ ทางรถไฟยังมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในด้านที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน (แผนที่ 4.10)

ง. ระบบทางด่วน

เขตพญาไท มีทางด่วนผ่าน ดังนี้

1. ระบบทางด่วน ชั้นที่ 1

สายดินแดง-ท่าเรือ ผ่านแขวงมักกะสัน มีทางขึ้น-ลง ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และเชื่อมต่อกับถนนวิภาวดี-รังสิต

2. ระบบทางด่วน ชั้นที่ 2

ขณะนี้อยู่ในระหว่างดำเนินการ โดยพาดผ่านในบริเวณดังต่อไปนี้

ก) แนวเหนือ-ใต้ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อกับบางสวนสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ของระบบทางด่วนชั้นที่ 1 บริเวณบางโคล่ เขตยานนาวา ขึ้นมาทางเหนือข้ามถนนจันทร์ผ่านถนนเลาธร ถนนเสลม ถนนเสริวงศ์ สิ้นสุดที่ถนนแจรงเมือง ผ่านเข้าเขตพญาไท โดยข้ามกับถนนพระราม 6 ขึ้นไปทางเหนือ คร่อมคลองประปาจนไปถึงย่านขนส่งสินค้าพลโยธิน และเลี้ยวไปตามถนนประชาชื่น แล้วไปสิ้นสุดที่ถนนแจ้งวัฒนะ มีทางขึ้นลงในเขตพญาไท บริเวณทางแยกอุรุพงษ์-ยมราช จุดตัดถนนศรีอยุธยา ถนนราชวิถี ซอยอารีย์สัมพันธ์ และบริเวณใกล้ถนนเศรษฐีวี

ข) แนวตะวันออก เริ่มจากจุดเชื่อมต่อกับทางด่วน แนวเหนือ-ใต้ บริเวณโรงกรองน้ำสามเสน เลียบคลองสามเสนไปทางตะวันออก ข้ามถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง เชื่อมต่อกับทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ ของระบบทางด่วน ชั้นที่ 1 ที่บริเวณมักกะสัน แล้วเลียบบึงมักกะสัน ข้ามถนนอโศก เลียบคลองเขมร ตัดกับถนนรามคำแหง ไปสิ้นสุดที่ถนนศรีนครินทร์ โดยในเขตพญาไทมีทางขึ้น-ลง บริเวณที่ตัดกับถนนพหลโยธินและถนนอโศก-ดินแดง

จากการสร้างระบบทางด่วนทั้ง 2 ชั้นนี้ ทำให้การเดินทางเข้า-ออกเขตพญาไทสะดวกยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่ทางด่วนเป็นวงแหวน คือ บริเวณแขวงถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนพญาไท และแขวงมักกะสันบางส่วน จะมีศักยภาพในการเข้าถึงสูงเพิ่มขึ้นกว่าบริเวณอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีบริเวณที่ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน ก็จะได้รับประโยชน์อย่างมากด้วย (แผนที่ 4.10)

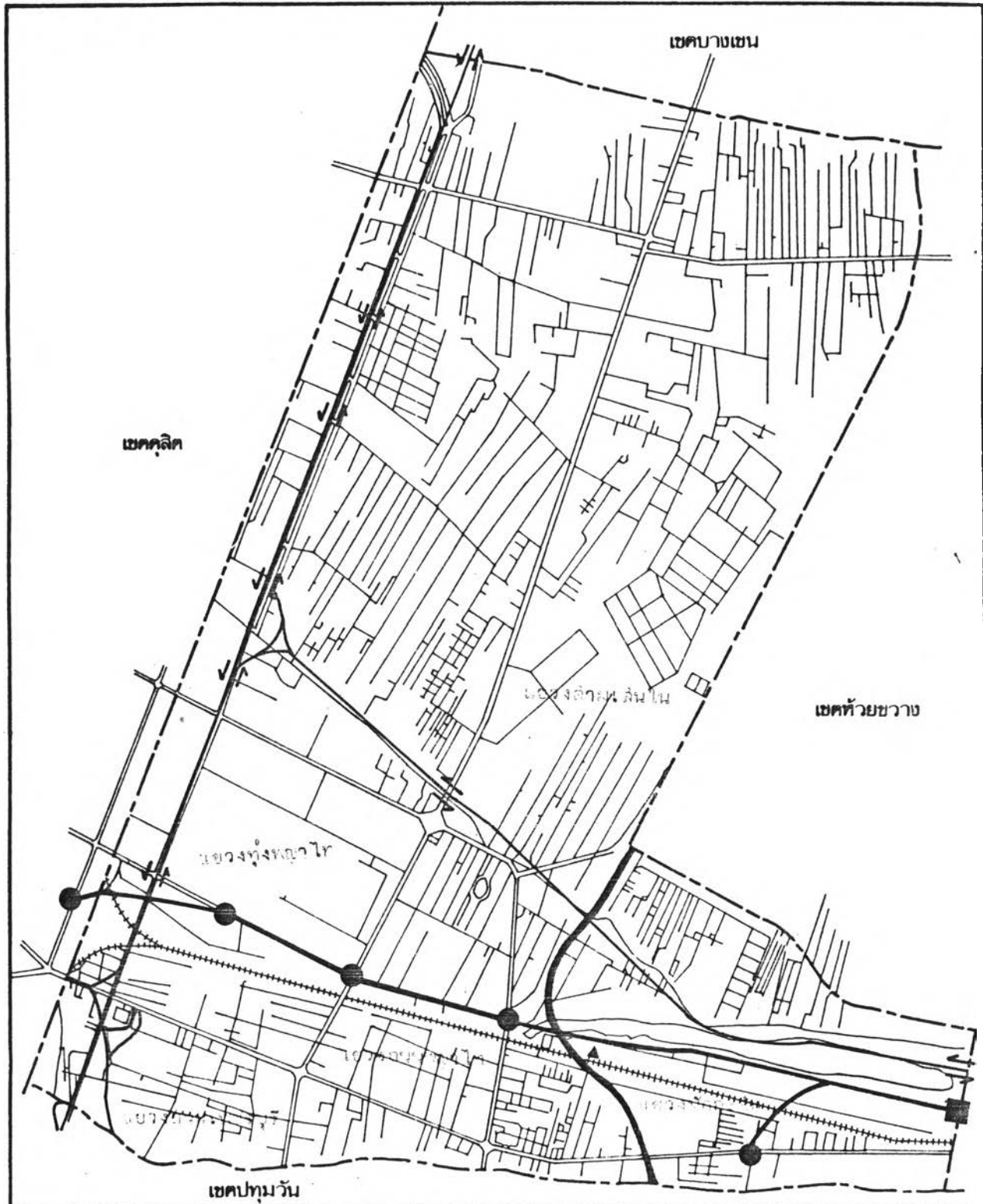
จ. ระบบรถไฟฟ้า

ปัจจุบัน (พ.ศ.2529) ยังไม่ได้ดำเนินการ แต่ในอนาคตภายในปี(พ.ศ.2544) มีแนวโน้มเป็นไปได้สูงที่จะสร้างระบบขนส่งมวลชนนี้ เนื่องจากได้ศึกษาและมีการเตรียมการไว้แล้วหลายประการ โดยระบบรถไฟฟ้าที่จะพาดผ่านเขตพญาไท ได้แก่ สายดาวคะนอง-ดินแดง ผ่านบริเวณตามแนวถนนศรีอยุธยา ผ่านแยกถนนพญาไท ถนนราชปรารภ เลียบบึงมักกะสันด้านขวา บรรจบกับสายวงเวียนใหญ่-ลาดพร้าว บริเวณโรงจักรมักกะสัน และมีสถานีร่วมบริเวณใกล้เคียงนี้ด้วย ทำให้การเข้าถึงเขตพญาไทในย่านถนนศรีอยุธยา ถนนราชปรารภ มีศักยภาพในการเข้าถึงสูงมากในอนาคต (แผนที่ 4.10)

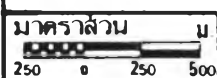
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ก. น้ำประปา

มีการบริการด้านน้ำประปาทั่วถึงทั้งเขตแล้ว โดยในปัจจุบันเขตพญาไท มีโรงกรองน้ำ และสถานีส่งน้ำสามเสน สามารถให้บริการถึง 660,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน และ











การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

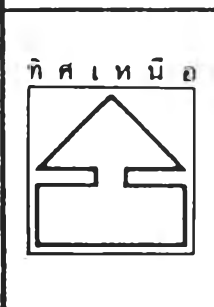


แสดง ทางรถไฟ ระบบทางด่วน ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

แผนที่ 4.10

ที่มา
การทางพิเศษ
แห่งประเทศไทย

-  ทางรถไฟ
-  สถานีรถไฟ
-  ระบบทางด่วนชั้นที่ 1
-  ระบบทางด่วนชั้นที่ 2
-  ทางขึ้น-ลง ทางด่วน
-  เส้นทางรถไฟฟ้า
-  สถานี รับ-ส่ง
-  สถานีร่วม

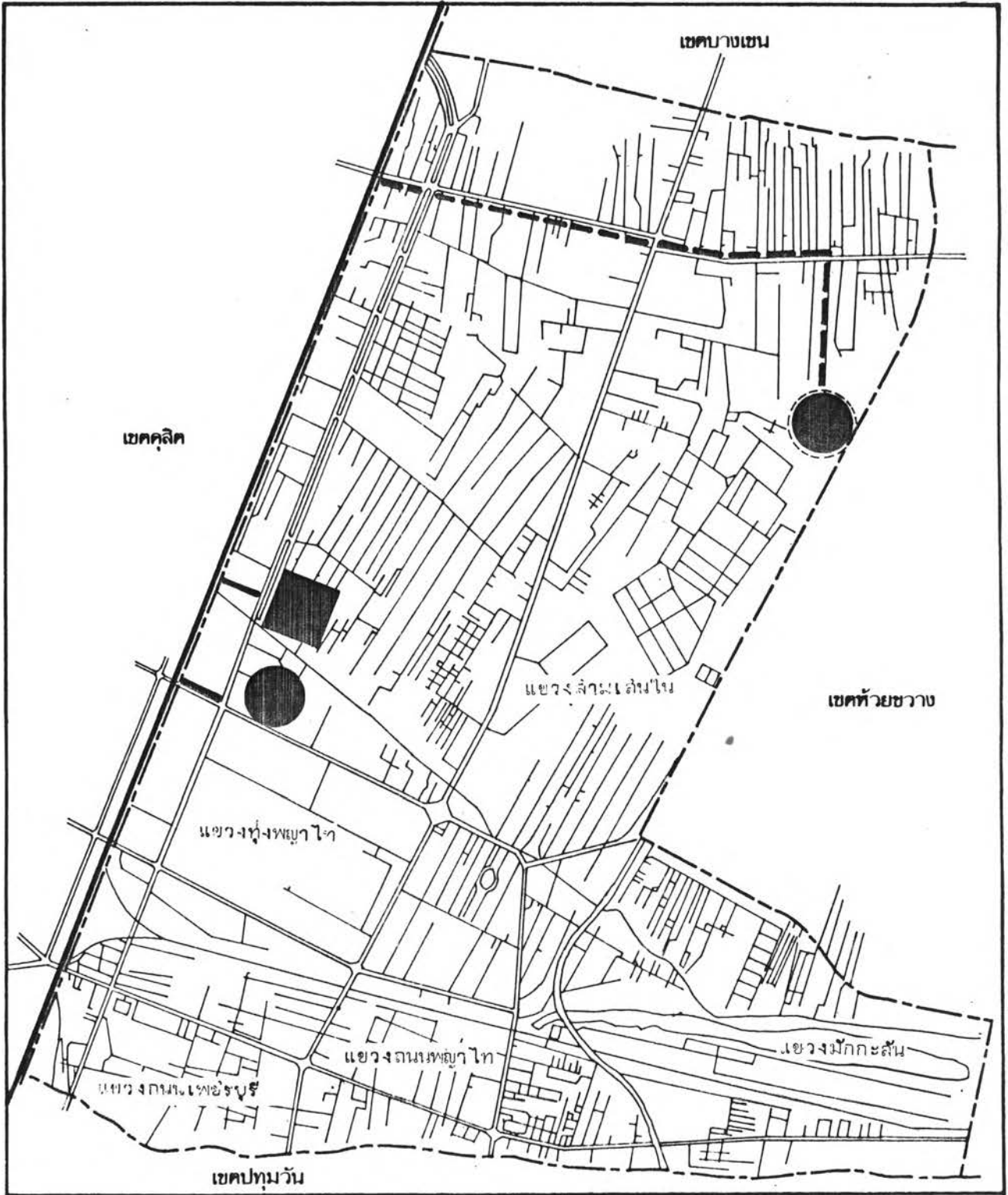


ปริมาณสำรอง 70,000 ลูกบาศก์เมตร และเป็นโรงกรองน้ำที่ผลิตน้ำได้เป็นที่ 2 รองจากโรงกรองน้ำบางเขนที่ผลิตได้ถึง 800,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีแหล่งน้ำดิบ (Raw Water) คือ คลองประปาคู่ขนานกับถนนพระราม 6 และมีอุโมงค์ส่งน้ำ (Treated Water Transmission Tunnel) ผ่านเขตตามทางรถไฟสายเหนือ โดยอุโมงค์ส่งน้ำนี้เชื่อมต่อกับโรงกรองน้ำและสถานีส่งน้ำต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร เช่น โรงกรองน้ำบางเขน สถานีส่งน้ำลุมพินี ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ในอนาคตตามโครงการปรับปรุงการประปานครหลวง ระยะที่ 1 ช่วงที่ 2 (Stage I Phase II) จะมีสถานีส่งน้ำในเขตพญาไทอีก 1 แห่ง บริเวณใกล้ถนนสุทธิสาร คือ สถานีส่งน้ำพลโยธิน สามารถจ่ายน้ำได้ 230,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณสำรอง 40,000 ลูกบาศก์เมตร ทำให้บริการด้านประปาในเขตพญาไทมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และเพิ่มศักยภาพในการรองรับความหนาแน่นประชากรสูงขึ้น โดยจะสร้างอุโมงค์ส่งน้ำเชื่อมโยงระหว่างสถานีส่งน้ำพลโยธินกับอุโมงค์เดิม ตามแนวถนนประดิษฐ์-สุทธิสาร นอกจากนี้ยังมีการสร้างสถานีส่งน้ำที่โรงกรองน้ำบางเขน ซึ่งมีส่วนในการเพิ่มแรงดันและปริมาณน้ำประปาในเขตพญาไทอีกด้วย (แผนที่ 4.11)

ข. ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1. ระบบระบายน้ำ

ในเขตพญาไทมีคลองสายหลักที่ใช้ในการระบายน้ำ ได้แก่ คลองมหานาค คลองสามเสน และคลองบางซื่อ ซึ่งทั้ง 3 คลองนี้ ใช้เป็นทางระบายน้ำของเขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตพระโขนงด้วย ส่วนที่ระบายน้ำเป็นแบบท่อระบายรวม คือ ใช้ระบายทั้งน้ำฝนและน้ำทิ้ง โดยที่ท่อระบายน้ำสายหลักที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร จะมีเฉพาะตามถนนและซอยบางซอยที่สำคัญ ส่วนใหญ่ที่ระบายน้ำจะมีขนาด ระหว่าง .60 เมตร ถึง 1.50 เมตร โครงข่ายของท่อระบายน้ำยังมีขนาดไม่สัมพันธ์กัน บางแห่งที่ระบายมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้การระบายน้ำไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ในแขวงสามเสนในที่มีท่อระบายน้ำสาธารณะเพียงตามถนนสายสำคัญเท่านั้น การระบายน้ำในแขวงนี้ส่วนใหญ่ยังไม่เป็นระบบดีพอ เนื่องจากถนนในซอยต่าง ๆ ไม่เป็นระบบ ซึ่งที่ท่อระบายน้ำวางตามแนวนอน จึงเป็นไปตามสภาพถนน ทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำฝนไม่ทัน ในกรณีที่ฝนตกหนัก ซึ่งมีประมาณ



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>250 0 250 500 ม.</p>	<p>แสดง</p> <p>โครงข่ายประปา</p>	<p>แผนที่ 4.11</p>
<p>ที่มา</p> <p>การประปา</p> <p>นครหลวง</p>	<p>— ท่อส่งน้ำประปา ระยะที่ 1</p> <p>— ท่อส่งน้ำประปา ระยะที่ 2</p> <p>■ โรงกรองน้ำสามเสน</p> <p>● สถานีส่งน้ำ ระยะที่ 1</p> <p>● สถานีส่งน้ำ ระยะที่ 2</p>	<p>ทิศเหนือ</p>

31 จุด โดยเป็นพื้นที่บางส่วนของถนน 6 สาย และซอย 25 ซอย (สำนักงานเขตพญาไท 2527 เอกสารเผยแพร่) (แผนที่ 4.12)

2. ระบบป้องกันน้ำท่วม

เขตพญาไท อยู่ในอาณาเขตพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมย่านใจกลางเมือง 100 ตารางกิโลเมตร โดยเป็นระบบ Polder แนวป้องกันน้ำท่วมที่อยู่ในเขตพญาไท คือ บริเวณริมคลองบางซื่อ (JICA. 2526: 155)

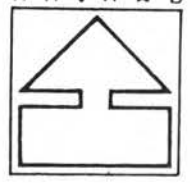
ค. สถานพยาบาล

เขตพญาไท เป็นเขตหนึ่งที่มีจำนวนโรงพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชนตั้งอยู่มาก ในปี พ.ศ. 2527 มีจำนวนสถานพยาบาลทั้งหมด 24 แห่ง มีจำนวนเตียงที่สามารถรับผู้ป่วยเป็นคนไข้ภายในถึง 5,525 เตียง โดยสถานพยาบาลของรัฐมีทั้งสังกัดกระทรวงสาธารณสุข กระทรวงกลาโหม ทบวงมหาวิทยาลัยของรัฐ และรัฐวิสาหกิจรวมกันจำนวน 13 แห่ง มีจำนวนเตียง 4,534 เตียง ส่วนสถานพยาบาลของเอกชน มีจำนวน 11 แห่ง แต่ส่วนมากเป็นสถานพยาบาลที่มีขนาดเล็กกว่าของรัฐ จึงมีจำนวนเตียงเพียง 991 เตียง ซึ่งนับเป็นเขตที่มีสถานพยาบาลของเอกชนตั้งอยู่มาก นอกจากนี้ ยังมีศูนย์บริการสาธารณสุขของกรุงเทพมหานครอีก 3 แห่ง

การกระจายตัวของสถานพยาบาลต่าง ๆ เหล่านี้ เป็นดังนี้ แขวงที่มีสถานพยาบาลมากที่สุดคือ แขวงทุ่งพญาไท มีจำนวนถึง 10 แห่ง จำนวนเตียง 4,251 เตียง คิดเป็นร้อยละ 41.67 ของจำนวนสถานพยาบาลทั้งหมดของเขตพญาไท และร้อยละ 76.94 ของจำนวนเตียงทั้งหมดในเขตพญาไท ซึ่งสถานพยาบาลในแขวงนี้ของรัฐทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 6 และถนนราชวิถี รองลงมาได้แก่ แขวงสามเสนใน มีจำนวน 6 แห่ง มีจำนวนเตียง 603 เตียง โดยเป็นสถานพยาบาลของเอกชนถึง 4 แห่ง มีจำนวนเตียง 440 เตียง ซึ่งนับว่าเป็นแขวงที่มีสถานพยาบาลของเอกชนอยู่มาก และอนาคตจะมีเพิ่มขึ้นอีกหลายแห่ง เช่น โรงพยาบาลพญาไท 2 ส่วนใหญ่ของสถานพยาบาลในแขวงสามเสนในนี้ ตั้งอยู่บริเวณย่าน



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน 250 0 250 500 ม.</p>	<p>แสดง ระบบระบายน้ำ หน่วย : เมตร</p>		<p>แผนที่ 4.12</p>
<p>ที่มา สำนัก การระบายน้ำ กทม.</p>	<p>— · — · — 0.3-0.4 - - - - - 0.5-0.8 - - - - - 1-1.4 - - - - -</p>	<p>— ทางระบายน้ำธรรมชาติ ■ โรงสูบน้ำ ● บ่อสูบน้ำ ● ประตูท่อระบายน้ำ</p>	<p>ท ศ เ น อ </p>

สะพานควายและตามแนวถนนพหลโยธิน ส่วนแขวงอื่น ๆ อันได้แก่ แขวงถนนพญาไท แขวง
มักกะสัน และแขวงถนนเพชรบุรี มีประมาณแขวงละ 3 แห่ง และจำนวนเตียงประมาณแขวงละ
ไม่เกิน 350 เตียง

ผลกระทบของสถานพยาบาลในเขตพญาไทที่มีอยู่มาก ทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการใน
แต่ละวัน เดินทางเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดผลกระทบต่อการจราจรและการ
ใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปเป็นด้านพาณิชย์กรรมที่เกี่ยวข้องกับการรักษาพยาบาล
เช่น ร้านขายยา ร้านค้า ร้านอาหาร และอื่น ๆ เป็นต้น

ง. สวนสาธารณะ

จากการศึกษาเพื่อวางแนวทางจัดสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ในแง่
ของการผังเมือง (อมรรัตน์ กฤตยานวิธ 2526: 141) พบว่า ในปี พ.ศ.2523 กรุงเทพ-
มหานครมีพื้นที่สวนสาธารณะเพียง 1,259.32 ไร่ หรือ 0.24 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน
ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานสากลมาก คือ 10 ไร่/1,000 คน ส่วนเขตพญาไทมีสวนสาธารณะส่วนใหญ่
เป็นสวนประดับ คิดเป็นพื้นที่รวมกันได้ประมาณ 12.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของพื้นที่เขต
ทั้งหมด จัดอยู่ในกลุ่มค่อนข้างขาดแคลน คือ 0.04 ไร่/1,000 คน ซึ่งต่ำกว่ามาตรฐานสากล
มาก ถ้าพิจารณาการจัดลำดับความต้องการสวนสาธารณะ จากความหนาแน่นประชากรและ
อาคาร อัตราส่วนของพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากร 1,000 คน และสัดส่วนของพื้นที่ว่าง
หรือพื้นที่เกษตรต่อพื้นที่เขต เขตพญาไทนับว่าเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีความต้องการสวนสาธารณะสูง
แม้ว่าเขตพญาไทจะอยู่ในเขตอิทธิพลของสวนสาธารณะขนาดใหญ่ คือ สวนลุมพินี ในเขตปทุมวัน
ซึ่งมีพื้นที่ 360 ไร่ และสวนจตุจักรในเขตบางเขน มีพื้นที่ 190 ไร่ ก็ตาม แต่เนื่องจาก
สวนสาธารณะดังกล่าวมีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมากไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากร
และในอนาคตเขตพญาไท มีแนวโน้มที่ประชากรและพื้นที่อาคารจะมีความหนาแน่นต่อพื้นที่สูงขึ้น
ทำให้ความต้องการสวนสาธารณะซึ่งเป็นทีโล่ง เป็นปอดของเขต เพื่อความร่มรื่นและบรรเทา
ปัญหาด้านมลภาวะ อันเนื่องมาจากประชากรภายในเขต และประชากรในเขตอื่น ๆ ที่เข้า
มาหรือผ่านไปมา เพื่อเข้ามาประกอบกิจกรรมย่านใจกลางเมืองที่มีจำนวนสูงขึ้นด้วย

จากการศึกษาดังกล่าวได้เสนอแนะว่า มาตรฐานของพื้นที่สวนสาธารณะในเขตพื้นที่ที่เหมาะสม ควรจะเป็น 2.5 ไร่/1,000 คน การหาพื้นที่ที่จะจัดทำเป็นสวนสาธารณะ โดยหาจากที่ว่างตามสถานที่ต่าง ๆ แล้วแต่ขนาดของสวน เช่น ที่ว่างริมทางรถไฟ บริเวณโรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ และการจัดสวนสาธารณะ ควรจะมีลำดับในการให้บริการ (Spatial Hierachy) เป็น 3 ระดับ คือ ระดับท้องถิ่น ระดับชุมชน และระดับย่านหรือระดับเมือง โดยแต่ละระดับมีการให้บริการในรูปแบบที่แตกต่างกันไป พื้นที่ในเขตพญาไท ที่พอจะนำมาจัดทำเป็นสวนสาธารณะ ได้แก่ ที่ว่างตามแนวริมทางรถไฟสายเหนือ และสายตะวันออก โดยเฉพาะบริเวณเบิ่งมักกะสันจะมีศักยภาพสูง เนื่องจากเป็นที่โล่งกว้าง มีพื้นที่ถึง 92 ไร่ สามารถจัดทำเป็นสวนสาธารณะระดับเมืองได้ และจะเป็นสวนสาธารณะที่มีลักษณะเด่นเฉพาะตัว (Unique) ในย่านใจกลางเมืองอีกแห่งหนึ่ง ที่ประชาชนสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวก

ประชากร

การศึกษาด้านประชากรเขตพญาไท มีปัญหายุ่งยากหลายประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในปี พ.ศ. 2521 และการปรับปรุงทะเบียนราษฎร ในปี พ.ศ. 2526 ทำให้จำนวนประชากรลดลงมาเป็นอย่างมาก การหาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงประชากรจึงทำได้ลำบาก จึงจำเป็นต้องมีการปรับจำนวนประชากรให้สอดคล้องกับความเป็นจริงเท่าที่จะกระทำได้ โดยให้ข้อมูลประชากร จากทะเบียนราษฎร สำมะโนประชากร การศึกษาการกระจายตัวประชากรของกองผังเมือง และการศึกษาด้านประชากรในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติมาศึกษาและปรับปรุง

ก. จำนวนและความหนาแน่นประชากร

จากการศึกษาการกระจายตัวประชากรในเขตพญาไทของกองผังเมืองกรุงเทพมหานคร และการศึกษาด้านประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2523 เขตพญาไทมีจำนวนประชากรและความหนาแน่นรายแขวง ดังนี้ (ตารางที่ 4.3)

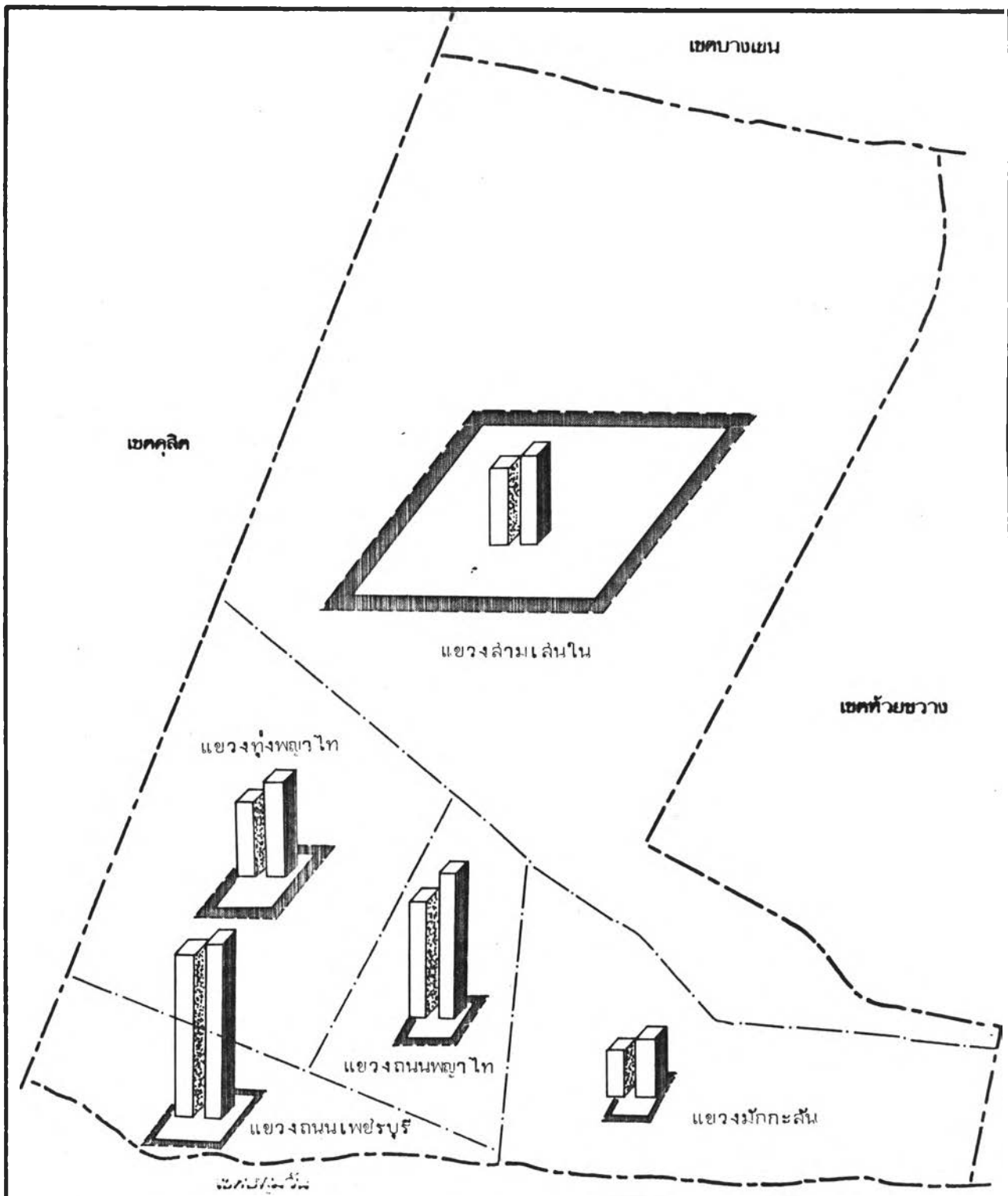


โดยจะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ จากการศึกษานี้ มีจำนวนน้อยกว่า จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎร ในปี พ.ศ. 2523 ซึ่งมีอยู่ถึง 519,869 คน เมื่อเทียบ จำนวนประชากรรายแขวงแล้ว พบว่า แขวงทุ่งพญาไทมีจำนวนน้อยกว่าในทะเบียนราษฎรเป็น สัดส่วนที่สูงมาก ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลด้านการใช้ที่ดินและจำนวนบ้านแล้ว จำนวนประชากร ในแขวงนี้ตามทะเบียนราษฎร มีจำนวนมากผิดปกติ ทั้งนี้สันนิษฐานว่า คงเนื่องมาจากแขวงนี้ เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลหลายแห่ง มีประชาชนมาใช้บริการด้านคลอดบุตรสูง จึงมีการออกไป เกิดให้โดยโรงพยาบาล และนับเข้าในทะเบียนราษฎร แต่เมื่อผู้มาใช้บริการรับบุตรกลับบ้าน ตามภูมิลำเนา ก็มิได้แจ้งย้ายออก กลับแจ้งเกิดใหม่ต่อเขตหรืออำเภอตามภูมิลำเนา ซึ่งทำให้ มีการนับประชากรซ้ำขึ้น พอในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการพยายามปรับปรุงทะเบียนราษฎรให้มีความ เป็นจริงมากขึ้น โดยแจกใบใหม่ ทำให้จำนวนประชากรในแขวงนี้ลดลงอย่างมาก แต่ อย่างไรก็ตาม ปัญหาดังกล่าวก็ยังไม่สามารถแก้ไขให้หมดไปได้ การศึกษาวิจัยได้ใช้สัดส่วน จำนวนประชากรของกองผังเมือง ที่ศึกษาโดยการนับจำนวนบ้าน ในแผนที่ 1 : 1,000 และ คูณด้วยขนาดครอบครัวต่อบ้าน ซึ่งในปี พ.ศ. 2523 มีจำนวน 305,806 คน และมีจำนวนเพิ่มขึ้น เป็น 341,963 คนในปี พ.ศ. 2529

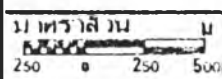
จากจำนวนประชากรข้างต้น แขวงสามเสนใน มีจำนวนสัดส่วนสูงสุด รองลงมา ได้แก่ แขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท และแขวงมักกะสัน แต่ความหนาแน่น ของประชากรต่อพื้นที่เขตการปกครอง ซึ่งนับว่าเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย แขวงถนนเพชรบุรีมีความหนาแน่นมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ แขวงถนนพญาไท ตามด้วยแขวงทุ่งพญาไท แขวง สามเสนใน และแขวงมักกะสัน (แผนที่ 4.13)

ข. จำนวนประชากรรายบล็อก (Block)

บริเวณที่จำนวนประชากรสูงสุด ได้แก่ บริเวณถนนอโศก-ดินแดง บริเวณเฟลต ดีการวม หอยเสี้ยว ถนนพหลโยธิน บริเวณถนนราชวิถี-ดินแดง แขวงสามเสนใน รองลงมา ได้แก่ บริเวณย่านโคสี-เขี้ยว ทั้งแขวงทุ่งพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี บริเวณย่านประตูน้ำฝั่ง แขวงมักกะสัน และย่านสะพานควาย แขวงสามเสนใน



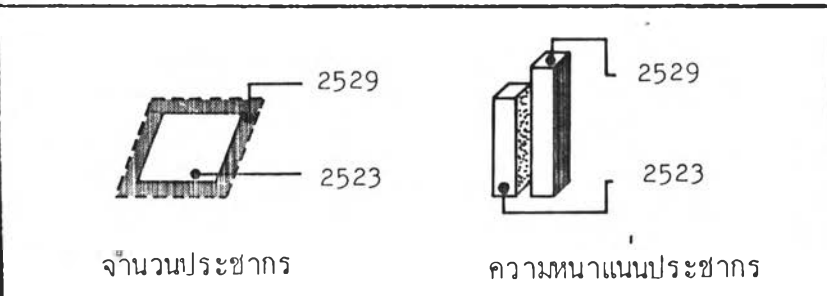
การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง จำนวนและความหนาแน่นของประชากร 2523 และ 2529

แผนที่ 4.13

ที่มา
กองผังเมือง
กรุงเทพมหานคร



จะเห็นได้ว่า ในบางพื้นที่ของเขตพญาไท ไม่มีจำนวนประชากรเลย เช่น บริเวณที่เป็นสถาบันราชการ หน่วยทหาร และการรถไฟ โดยได้แก่ พื้นที่ 2 ใน 3 ของแขวงทุ่งพญาไท เป็นสถาบันราชการ และที่ตั้งของโรงพยาบาลหลายแห่ง บริเวณด้านฝั่งซ้ายของถนนพหลโยธิน เป็นสถานีโทรทัศน์กองทัพบก และกองพลทหารม้าที่ 2 และบริเวณที่การรถไฟ บึงมักกะสัน พื้นที่ดังกล่าวนี้ จะทำให้ค่าความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ตามเขตการปกครองมีจำนวนต่ำ จึงเป็นเหตุให้ไม่ทราบถึงลักษณะการใช้ที่ดินประเภทที่นักอาศัยจะเป็นไปในรูปแบบใด(แผนที่ 4.14)

ค. ความหนาแน่นของประชากรสุทธิ (Net Population Density)

ความหนาแน่นของประชากรสุทธิ คือ ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งจะ เป็นตัวชี้ลักษณะการใช้ที่ดินสำหรับที่นักอาศัย จากตารางที่ 4.4 ได้เปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากรสุทธิ ระหว่างปี พ.ศ.2523 และ 2529 ของจำนวนประชากรจากทะเบียนราษฎรกับของกองผังเมือง จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า แขวงทุ่งพญาไทมีความหนาแน่นของประชากรสุทธิสูงมากเกินความเป็นจริง คือ สูงถึง 447 คน/ไร่ ในปี พ.ศ.2523 (ก่อนการปรับปรุงทะเบียนราษฎร) และในปี พ.ศ.2529 หลังการปรับปรุงทะเบียนราษฎรแล้ว ความหนาแน่นของประชากรสุทธิก็ยังคงสูงอยู่ คือ 243 คน/ไร่ ซึ่งสูงกว่าความหนาแน่นของประชากรสุทธิของกองผังเมืองมีค่าอยู่ระหว่าง 34-99 คน/ไร่ โดยค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรสุทธิระดับเขตพญาไทมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นจาก 45 คน/ไร่ ในปี พ.ศ.2523 เป็น 51 คน/ไร่ ในปี พ.ศ.2529 แขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรสุทธิสูงสุด ได้แก่ แขวงถนนเพชรบุรี 99 คน/ไร่ ในปี พ.ศ.2529 แต่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นต่ำเพียงร้อยละ 4.21 ของความหนาแน่นในปี พ.ศ.2523 รองลงมาได้แก่ แขวงถนนพญาไทและทุ่งพญาไท ความหนาแน่นของประชากรสุทธิ 91 คน/ไร่ และ 90 คน/ไร่ มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างสูงคือร้อยละ 21.33 และร้อยละ 16.88 ตามลำดับ ส่วนแขวงมักกะสันและสามเสนใน ความหนาแน่นของประชากรสุทธิไม่สูงนัก 58 คน/ไร่ และ 38 คน/ไร่ มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 16.00 และร้อยละ 11.76 ตามลำดับ จากลักษณะข้อมูลดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า แขวงถนนเพชรบุรี, ถนนเพชรบุรี, ทุ่งพญาไท มีลักษณะการใช้ที่ดินสำหรับที่นักอาศัยที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูง โดยเฉพาะของสองแขวงหลังมีแนวโน้มว่า ความหนาแน่นของประชากรสุทธิจะสูงขึ้นอีกมาก

ตารางที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนประชากรของเขตพญาไท ตามทะเบียนราษฎรกับการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2523 และ พ.ศ.2529

พ.ศ.2523	1 ทะเบียนราษฎร			2 กองผังเมือง			ความแตกต่าง 1 - 2		
	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่น (คน/ไร่)
เขตพญาไท	519,869	100.00	48	305,806	100.00	28	214,063	100.00	20
1.แขวงถนนเพชรบุรี	42,449	8.17	59	41,070	13.43	57	1,347	0.64	2
2.แขวงทุ่งพญาไท	244,824	47.09	153	42,354	13.85	26	202,407	94.58	127
3.แขวงถนนพญาไท	25,884	4.98	36	28,073	9.18	40	-2,189	-1.02	-4
4.แขวงมักกะสัน	22,615	4.35	16	24,984	8.17	17	-2,369	-1.10	-1
5.แขวงสามเสนใน	184,097	35.41	29	169,325	55.37	26	14,772	6.90	3
<u>พ.ศ.2529</u>									
เขตพญาไท	389,735	100.00	36	341,963	100.00	31	47,772	100.00	5
1.แขวงถนนเพชรบุรี	31,038	7.96	43	42,636	12.47	59	-11,598	-24.28	-16
2.แขวงทุ่งพญาไท	133,030	34.13	83	49,349	14.43	31	83,681	175.17	52
3.แขวงถนนพญาไท	17,742	4.55	25	33,937	9.92	48	-16,195	-33.90	-23
4.แขวงมักกะสัน	36,503	9.37	25	28,821	8.43	20	7,682	16.08	5
5.แขวงสามเสนใน	171,422	43.98	27	187,220	54.75	29	-15,798	-33.07	-2



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

มาตราส่วน

 250 0 250 500

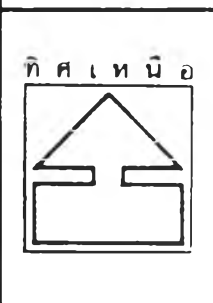
แสดง

จำนวนประชากรรายบล็อก พ.ศ. 2524 หน่วย : คน

แผนที่ 4.14

ที่มา
 กองผังเมือง
 กรุงเทพมหานคร

	0-100		3,001 - 6,000
	101-1,000		6,001 - 10,000
	1,001 - 3,000		10,001 - 25,000



ตารางที่ 4.4 แสดงความหนาแน่นของประชากรสุทธิ (Net Population Density)

(หน่วย : คน/ไร่)

แขวง	ทะเบียนราษฎร		กองผังเมือง			
	2523	2529	2523	2529	การเปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
1 ถนนเพชรบุรี	98	72	95	99	4	4.21
2 ท่งหญ้าไท	447	243	77	90	13	16.88
3 ถนนหญ้าไท	69	47	75	91	16	21.33
4 มักกะสัน	45	73	50	58	8	16.00
5 สามเสนใน	38	35	34	38	4	11.76
เขตหญ้าไท	77	58	45	51	6	13.33

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน และกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ส่วนความหนาแน่นของประชากรสุทธิรายบล็อก ในปี พ.ศ.2524 (กองผังเมือง : 2525) บริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่อยู่อาศัยสูง ได้แก่ พื้นที่บริเวณแนวถนนเพชรบุรี โดยเฉพาะบริเวณย่านโรงพยาบาลนครโคสิ์เชื่อมถึงสี่แยกราชเทวี และย่านประตูน้ำ ถนนโอโตก-ดินแดงบริเวณอาคารสงเคราะห์ดินแดง และถนนพหลโยธิน บริเวณย่านอนุเสาวรีย์ชัยสมรภูมิและย่านสะพานควาย ซึ่งจะสังเกตได้ว่าบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสุทธิสูง จะเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก เช่นตามแนวถนนสายหลัก และจุดต่อรถประจำทางหรือบริเวณที่มีย่านการค้า เป็นต้น (แผนที่ 4.15)

ง. การคาดประมาณประชากร

เนื่องจากจำนวนประชากรเขตหญ้าไทที่ศึกษาโดยกองผังเมืองนั้นมีจำนวนเพียงปี พ.ศ.เดียว ทำให้ไม่สามารถทราบความแตกต่างอัตราเพิ่มได้ ในการศึกษานี้จึงใช้อัตรา



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>ม. 250 0 250 500</p>	<p>แสดง ความหนาแน่นประชากรสุทธิ พ.ศ. 2524</p>		<p>แผนที่ 4.15</p>
<p>ที่มา</p> <p>กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	<p>□ 23-81</p> <p>▤ 82-141</p> <p>▥ 142-201</p>	<p>▧ 202-261</p> <p>▨ 262-321</p> <p>■ 322-381</p> <p>หน่วย : คน/ไร่</p>	<p>ทิศเหนือ</p>

เพิ่มประชากรที่ศึกษาโดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ศึกษาใช้ โดยมีอัตราเพิ่มทุก ๆ ช่วง 5 ปี เริ่มจาก พ.ศ. 2523-2544 ทั้งรายเขตและรายแขวง ดังนี้

อัตราเพิ่มประชากรระดับเขต อัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลง คือ มีการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างช้าลงทุก ๆ ช่วง 5 ปี ส่วนระดับแขวง แขวงที่มีอัตราเพิ่มค่อนข้างสูง ได้แก่ แขวงถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท แขวงมักกะสัน แขวงสามเสนใน โดยอัตราเพิ่มมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกันกับในระดับเขต ส่วนแขวงถนนเพชรบุรีนี้มีอัตราเพิ่มต่ำ บางช่วงปีมีอัตราเพิ่มเป็นลบ เช่น ในช่วงปี พ.ศ.2529-2534 และช่วงปี 2534-2539

จำนวนประชากรที่คาดประมาณได้ ในปี พ.ศ. 2544 มีดังนี้

	จำนวน	ร้อยละ	ความหนาแน่นคน/ตร.กม.	คน/ไร่
เขตพญาไท	398,935	100.00	22,889	37
1. แขวงถนนเพชรบุรี	44,523	11.16	38,783	62
2. แขวงทุ่งพญาไท	65,689	16.47	25,670	41
3. แขวงถนนพญาไท	44,319	11.11	39,013	62
4. แขวงมักกะสัน	36,192	9.07	15,593	25
5. แขวงสามเสนใน	208,212	52.19	20,284	32

จะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรในเขตพญาไท ปี พ.ศ. 2544 จะมีความหนาแน่นเฉลี่ยสูงถึง 22,889 คน/ตารางกิโลเมตร หรือ 37 คน/ไร่ โดยมีแขวงสามเสนในมีจำนวนประชากรสูงสุด รองลงมา ได้แก่ แขวงทุ่งพญาไท ตามด้วยแขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท และแขวงมักกะสัน ส่วนความหนาแน่นประชากรแขวงถนนพญาไท มีความหนาแน่นประชากรสูงสุด รองลงมา ได้แก่ แขวงถนนเพชรบุรี ตามด้วยแขวงทุ่งพญาไท แขวงสามเสนใน และแขวงมักกะสัน

ตารางที่ 4.5 การคาดประมาณประชากรเขตพญาไทในอนาคต

เขตการปกครอง	พ.ศ. 2523	พ.ศ. 2529	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2544
1. แขวงถนนเพชรบุรี	41,070	42,636	42,657	42,612	44,523
2. แขวงทุ่งพญาไท	42,354	49,349	55,525	60,698	65,689
3. แขวงถนนพญาไท	28,073	33,937	38,206	42,088	44,319
4. แขวงมักกะสัน	24,984	28,821	32,047	34,805	36,192
5. แขวงสามเสนใน	169,325	137,220	197,810	203,979	208,212
เขตพญาไท	305,006	341,963	366,247	384,182	398,935

ตาราง 4.6 ดรรชนีการเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่นประชากร

แขวง	จำนวนประชากร		ความหนาแน่นประชากร		การเปลี่ยนแปลง		อันดับความหนาแน่น		ผลต่างของอันดับที่เปลี่ยนแปลงไป
	2523	2544	2523	2544	จำนวน	ร้อยละ	2523	2544	
ถนนเพชรบุรี	41,070	44,523	35,775	38,783	3,008	8.41	1	2	1
ทุ่งญาไท	42,354	65,689	16,551	25,670	9,119	55.10	3	3	0
ถนนญาไท	28,073	44,319	24,712	39,013	14,301	57.87	2	1	1
มักกะสัน	24,984	36,192	10,764	15,593	4,829	44.86	5	5	0
สามเสนใน	169,325	208,212	16,495	20,284	3,789	22.97	4	4	0
เขตญาไท	305,806	398,935	17,546	22,889	5,343	30.45	-	-	2

$$\text{ผลรวมของอันดับที่เปลี่ยนไป} = 2$$

$$\text{ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด} = \frac{n^2-1}{2} = \frac{25-1}{2} = 12$$

$$\text{ดรรชนีการเปลี่ยนอันดับ (Relocation Index)} = \frac{\text{ผลรวมของอันดับที่เปลี่ยนไป}}{\text{ผลรวมของการเปลี่ยนอันดับสูงสุด}} = 0.167$$

ค่าใกล้ 0 แสดงว่าความหนาแน่นประชากรมีลักษณะเปลี่ยนไปจากเดิมเล็กน้อย

จ. การเปลี่ยนแปลงประชากร

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ระหว่างปี พ.ศ. 2523 กับปีเป้าหมาย พ.ศ. 2544 จะเห็นได้ว่า แขวงถนนพญาไทมีความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นสูงมาก คือ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นถึง 14,301 คน/ตารางกิโลเมตร รองลงมา ได้แก่ แขวงทุ่งพญาไท มีจำนวนประชากรหนาแน่นขึ้น 9,119 คน/ตารางกิโลเมตร ตามด้วย แขวงมักกะสัน แขวงสามเสนใน และแขวงถนนเพชรบุรี แต่อย่างไรก็ตาม ลักษณะความหนาแน่นประชากรในแขวงต่าง ๆ ยังคงเป็นไปในลักษณะเดิม โดยมีค่าดัชนีการเปลี่ยนอันดับ (Relocation Index) เพียง 0.167 เท่านั้น

กล่าวโดยสรุป ในปี พ.ศ. 2544 แขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท จะมีความหนาแน่นประชากรสูง ประมาณ 40-60 คน/ไร่ ส่วนแขวงสามเสนใน และแขวงมักกะสัน จะมีความหนาแน่นประชากรปานกลาง ประมาณ 20-40 คน/ไร่

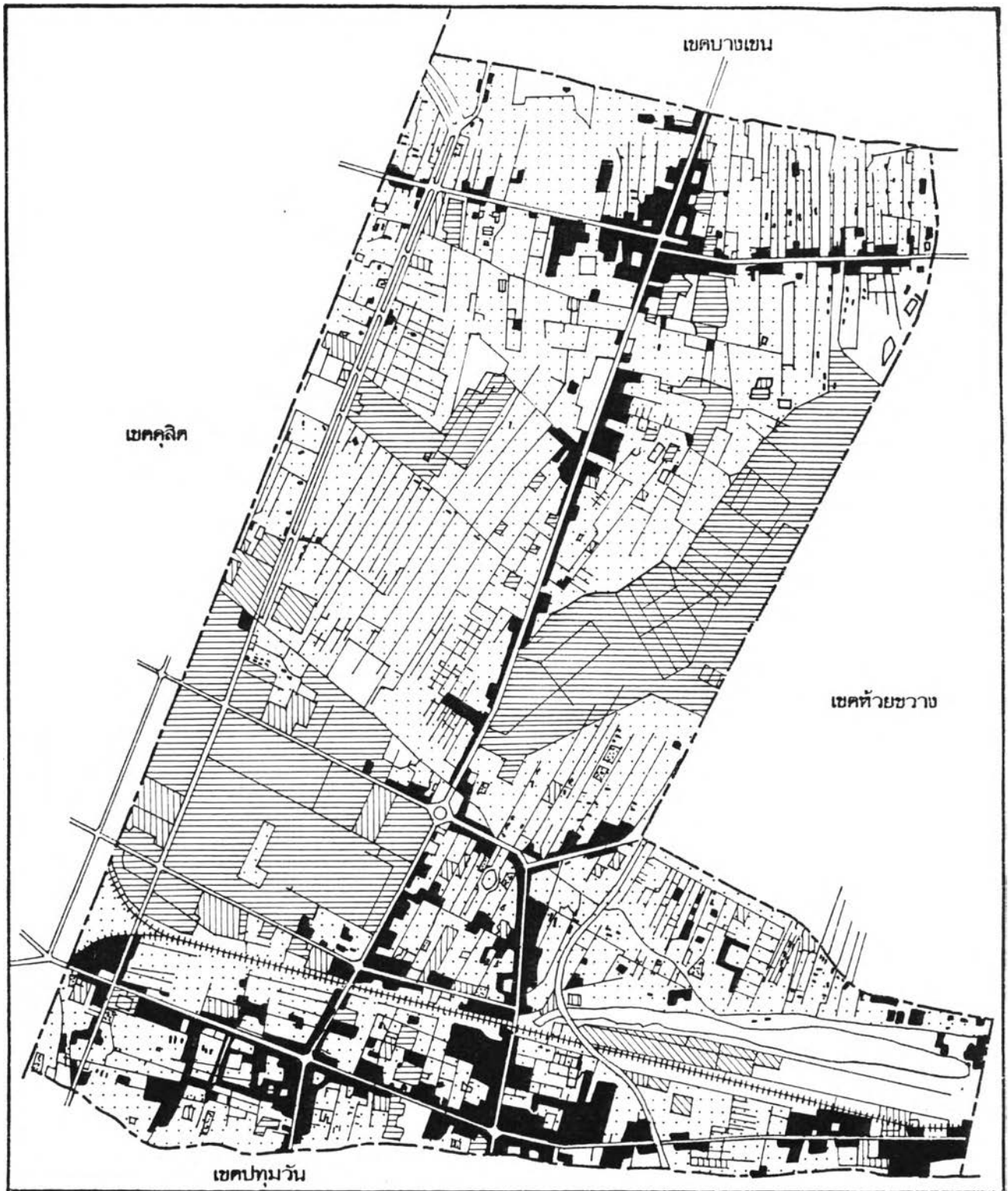
การใช้ที่ดิน

ก. การใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2526

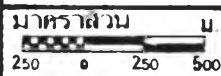
จากการศึกษาเขตพญาไท ระดับภาคกรุงเทพมหานคร สรุปบทบาทของเขตพญาไทได้ว่า เป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินประเภทหลัก ได้แก่ พักอาศัย พาณิชยกรรม และสถาบันราชการ คือมีสัดส่วนสูงกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยมีแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่พักอาศัยหนาแน่นสูงเพิ่มขึ้น ซึ่งในหัวข้อนี้จะกล่าวถึงรายละเอียดการใช้ที่ดินของเขตพญาไท ปี พ.ศ. 2526 ดังนี้ (แผนที่ 4.16)

1. ประเภทการใช้ที่ดิน

ในเขตพญาไทมีการใช้ที่ดินประเภทใหญ่ ดังนี้ (ตารางที่ 4.7)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง

การใช้ที่ดิน

พ.ศ. 2526

แผนที่ 4.16

ที่มา

กองผังเมือง
กรุงเทพมหานคร



ที่อยู่อาศัย



พาณิชยกรรม



อุตสาหกรรม



สถาบันราชการ



สถานศึกษา



สาธารณูปโภค-นาการ



ที่ว่าง

ทิศเหนือ



ตารางที่ 4.7 แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตินญาโท แยกรายแขวง พ.ศ.2526 (หน่วย : ไร่)

เขตการปกครอง ประเภทการใช้ที่ดิน	ถนนเพชรบุรี	ร้อยละคร	ทุ่งญาโท	ร้อยละคร	ถนนญาโท	ร้อยละคร	มีกกะสัน	ร้อยละคร	สามเสนใน	ร้อยละคร	รวม	ร้อยละ
1. หักอาศัย	431.48	6.40	548.00	8.12	374.92	5.56	498.14	7.38	4,893.16	72.54	6,745.7	100.00
		60.14		34.26		52.81		34.34		76.27		61.93
2. พาณิชยกรรม	84.69	14.61	30.64	5.29	114.99	19.84	146.77	25.33	202.44	34.93	579.53	100.00
		11.80		1.92		16.20		10.12		3.15		5.32
3. อุตสาหกรรม	8.74	17.94	0.83	1.70	13.17	27.03	3.11	6.38	22.87	46.94	48.72	100.00
		1.21		0.05		1.85		0.21		0.35		0.45
4. สถานที่ราชการ	7.86	0.90	443.62	50.75	34.61	3.96	5.05	0.58	382.91	43.81	874.05	100.00
		1.10		27.73		4.87		0.35		5.97		8.02
5. สถาบันการศึกษา	32.73	15.65	57.55	27.51	37.11	17.74	35.70	17.06	46.12	22.04	209.21	100.00
		4.56		3.60		5.23		2.43		0.72		1.92
6. ศาสนสถาน	8.10	13.40	22.14	36.63	1.44	2.38	24.01	39.72	4.76	7.87	60.45	100.00
		1.13		1.38		0.20		1.66		0.07		0.55
7. สถานพักผ่อน	0.41	4.18	1.08	11.01	1.68	17.13	1.12	11.42	5.52	56.26	9.81	100.00
		0.06		0.07		1.68		0.08		0.09		0.09
8. อาคารอุปโภค อาคารอุปการ	1.93	0.24	306.58	38.74	16.75	2.12	397.83	50.27	68.34	8.64	791.43	100.00
		0.27		19.16		2.36		27.42		1.07		7.26
9. พื้นที่ถนน, ทางรถไฟ	80.17	7.72	134.30	12.93	93.28	8.98	146.10	14.06	585.02	56.31	1,038.87	100.00
		11.17		8.40		13.14		10.07		9.12		9.54
10. ที่ริมทางรถไฟ	-	-	43.53	93.43	-	-	-	-	3.06	6.57	46.59	100.00
				2.72						0.05		0.43
11. ที่ว่างใต้ทางด่วน	-	-	-	-	-	-	14.26	100.00	-	-	14.26	100.00
								0.98		-		0.13
12. คู, คลอง	24.53	13.16	4.57	2.45	1.69	0.91	145.48	78.05	10.12	5.43	186.39	100.00
		3.42		0.29		0.24		10.03		0.16		1.71
13. ไร่สอยไม่แน่นอน	21.42	16.37	5.88	4.49	14.02	10.72	15.16	11.59	74.34	56.83	130.82	100.00
		2.99		0.37		1.97		1.05		1.16		1.20
14. ที่ว่าง	15.44	9.81	0.65	0.41	6.34	4.03	17.84	11.33	117.19	74.42	157.46	100.00
		2.15		0.04		0.89		1.23		1.83		1.45
รวม	717.50	6.59	1,599.37	14.68	710	6.52	1,450.57	13.32	6,415.82	58.89	10,893.29	100.00
		100.00		100.00		100.00		100.00		100.00		100.00

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ก) การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่มีพื้นที่มากที่สุด
 อยู่ในเขตชนบทไทย คือ มีจำนวนถึง 5,245.7 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 61.93 ของพื้นที่การใช้ที่ดิน
 ทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสามเสนใน จำนวน 4,893.16 ไร่ หรือร้อยละ 72.54 นอกนั้น
 มีจำนวนใกล้เคียงกัน โดยเรียงลำดับคือ แขวงทุ่งพญาไท จำนวน 548 ไร่ หรือร้อยละ 8.12
 แขวงมักกะสัน จำนวน 493.14 ไร่ หรือร้อยละ 7.38 แขวงถนนเพชรบุรี จำนวน 431.48
 ไร่ หรือร้อยละ 6.40 และแขวงถนนพญาไท จำนวน 374.92 ไร่ หรือร้อยละ 5.56

เมื่อพิจารณาถึงประเภทที่พักอาศัยในเขตพญาไท ก็จะพบว่า การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย
 ประเภทบ้านเดี่ยวสูงสุดถึง 4,453.22 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 66.01 ของการใช้ที่ดิน
 เพื่อพักอาศัยในเขตพญาไททั้งหมด รองลงมา ได้แก่ ประเภทตึกแถวและห้องแถวมีจำนวน
 1,863.07 ไร่ หรือร้อยละ 27.62 และตามด้วยที่อยู่อาศัยประเภทที่มีความหนาแน่นสูง อัน
 ได้แก่ แฟลต อพาร์ทเมนท์ หอพัก และคอนโดมิเนียม โดยมีพื้นที่รวมกันจำนวน 429.41 ไร่
 คิดเป็นร้อยละ 6.37 โดยส่วนใหญ่จะเป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์มากกว่าประเภทอื่น ๆ จาก
 ตัวเลขดังกล่าวทำให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงยังมีจำนวนไม่มากนัก เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัย
 ประเภทบ้านเดี่ยวและตึกแถว ซึ่งอันที่จริงแล้วเนื่องจาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีการใช้พื้นที่
 ไม่สูงนัก แต่มีพื้นที่อาคารเป็นจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินกับที่อยู่
 อาศัยประเภทอื่น ๆ ที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีค่า FAR. สูงกว่ามาก ดังนั้น การพิจารณาเฉพาะ
 การใช้พื้นที่จึงทำให้เห็นว่า มีสัดส่วนการใช้ที่ดินของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ค่อนข้างน้อย

ส่วนการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในเขตพญาไทมีลักษณะ ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสามเสนในถึง 3,452.12 ไร่ คิดเป็นร้อยละ
 70.52 ของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ทั้งหมด เนื่องจากเป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุดและพื้นที่เป็นผืนใหญ่
 การเข้าถึงไม่สะดวกเหมือนแขวงอื่น ๆ รองลงมาได้แก่ แขวงทุ่งพญาไท 351.60 ไร่ คิดเป็น
 ร้อยละ 7.89 ตามด้วย แขวงมักกะสัน 250.67 ไร่ หรือร้อยละ 5.63 แขวงถนนพญาไท
 231.59 ไร่ หรือร้อยละ 5.21 และแขวงถนนเพชรบุรี 167.24 ไร่ หรือร้อยละ 3.75
 ตามลำดับ

2) ตึกแถวและห้องแถว ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสามเสนใน จำนวน 1,138.15 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 61.09 รองลงมา ได้แก่ แขวงถนนเพชรบุรี 255.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.73 แขวงมักกะสัน 203.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.95 แขวงทุ่งนพญาติ 174.04 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.34 และแขวงถนนพญาไท มีอาคารประเภทนี้น้อยกว่าแขวงอื่น คือ 91.07 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.89 เนื่องจากแขวงนี้มีพื้นที่น้อยและราคาที่ดินส่วนใหญ่สูงมาก

3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสามเสนในเช่นกัน มีจำนวน 302.89 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 70.54 อันดับรองได้แก่ แขวงถนนพญาไท 52.26 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.17 รองลงมา คือ แขวงมักกะสัน 43.48 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.13 แขวงทุ่งนพญาติ 22.36 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.21 และแขวงถนนเพชรบุรี 8.42 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.96 ตามลำดับ จากการศึกษาอาคารอยู่อาศัยประเภท หอนัก แพลต อพาร์ทเมนท์ คอร์ท แมนชั่น คอนโดมิเนียม และอื่น ๆ ในเขตพญาไทของกองผังเมือง กรุงเทพมหานครซึ่งสำรวจไว้ เมื่อ พ.ศ.2527 มีจำนวนทั้งหมด 225 อาคาร โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ แพลต อพาร์ทเมนท์ คอร์ท รองลงมา คือ หอนัก และคอนโดมิเนียม การกระจายตัวของอาคารดังกล่าวในแขวงสามเสนใน มีจำนวนมากที่สุดถึง 172 อาคาร ส่วนใหญ่อยู่บริเวณซอยลือชา ซอยกาญจนคม ซอยเรวัติ ถนนเศรษฐศิริ บริเวณย่านสะพานควาย อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และย่านดินแดงเป็นแพลตฟอร์มของการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น แขวงถนนพญาไท มีจำนวนรองลงมา คือ มีจำนวน 28 อาคาร โดยมากอยู่บริเวณพื้นที่ล้อมรอบด้วยถนนราชวิถี ถนนพญาไท ถนนรางน้ำ ถนนราชปรารภ และกระจายตัวอยู่บริเวณต่าง ๆ ทั้งแขวง แขวงมักกะสันมีอาคารชุดประเภทนี้บริเวณย่านการค้าประตูน้ำ และมีประปรายบริเวณใกล้เคียงแยกถนนอโศก-ดินแดง กับถนนรัชดาภิเษก แขวงทุ่งนพญาติมีเฉพาะบริเวณใกล้เคียงอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ บริเวณพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยถนนพระราม 6 ถนนเพชรบุรี ถนนพญาไท และทางรถไฟสายตะวันออก และแพลตฟอร์มของหน่วยราชการถนนศรีอยุธยา ส่วนแขวงถนนเพชรบุรี มีอยู่บริเวณใกล้ย่านการค้าโคสี-เชียงใหม่ และกระจายไปตามพื้นที่แขวง จากลักษณะการกระจายตัวดังกล่าวจะสังเกตได้ว่า อาคารอยู่อาศัยหนาแน่นสูงนี้ ส่วนใหญ่จะรวมกลุ่มกันในบริเวณที่เป็นย่านชุมชน และบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก (แผนที่ 4.17)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

แผนที่ 4.17

ที่มา
กองผังเมือง
กรุงเทพมหานคร

- ▲ หอฟัก
- อพาร์ทเมนท์, แพลต, คอร์ท
- คอนโดมิเนียม



ตาราง 4.7 แสดงการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ รายแขวง เขตัญญาไท พ.ศ. 2526

(หน่วย : ไร่)

ประเภท แขวง	บ้านเดี่ยว		ตึกแถว		ที่อยู่อาศัย หนาแน่นสูง	รวม		
	ร้อยละ		ร้อยละ			ร้อยละ	ร้อยละ	
1. ถนนเพชรบุรี	167.24	38.76	255.82	59.29	8.42	1.95	431.48	100.00
		3.75		13.73		1.96		6.40
2. ทุ่งญาโท	351.60	64.16	174.04	31.76	22.36	4.08	548.00	100.00
		7.89		9.34		5.21		8.12
3. ถนนญาโท	231.59	61.77	91.07	24.29	52.26	13.94	374.92	100.00
		5.21		4.89		12.17		5.56
4. ฝึกยะสัน	250.67	50.32	203.99	40.95	43.48	8.73	498.14	100.00
		5.63		10.95		10.13		7.38
5. สามเสนใน	3,452.12	70.55	1,138.15	23.26	302.89	6.19	4,893.16	100.00
		77.52		61.09		70.54		72.54
รวม	4,452.22		1,863.07		429.41		6,745.70	
		100.00		100.00		100.00		100.00

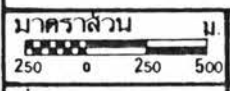
ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4) ชุมชนแออัด นับเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งในเขตพัฒนาไท ซึ่งจำนวนพื้นที่ของชุมชนแออัดนี้ ได้ถูกนับรวมเข้าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวด้วย แต่ที่แยกมากล่าวไว้ เพื่อแสดงลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมและการกระจายตัว เขตพัฒนาไทมีชุมชนแออัดในปี พ.ศ.2527 ถึง 41 แห่ง มีประชาชนอาศัยอยู่ถึง 9,599 ครอบครัว โดยในจำนวนนี้ ได้ทำการปรับปรุงแล้ว 13 แห่ง รื้อร้างไปแล้ว 3 แห่ง ชุมชนแออัดส่วนใหญ่อยู่ในแขวงสามเสนในถึง 24 แห่ง มีประชาชน 4,735 ครอบครัว โดยมากจะอยู่บริเวณริมคลองบางชื่อ คลองสามเสน และปลายซอยต่าง ๆ ของถนนลูกรัง อโคก-ดินแดง มีชุมชนที่ได้รับการปรับปรุงแล้ว 11 ชุมชน รองลงมาได้แก่ แขวงถนนเพชรบุรี มี 7 ชุมชน ประชาชน 3,074 ครอบครัว ส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมคลองมหานาค และพื้นที่ที่เข้าถึงได้ยาก หรือพื้นที่ตาบอด (Blind Area) แขวงมีเกละสันมีประมาณ 6 ชุมชน จำนวน 919 ครอบครัว ส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมมีเกละสัน ทางรถไฟใต้ทางด่วน เป็นต้น และแขวงทุ่งพญาไท มี 4 ชุมชน จำนวน 871 ครอบครัว อยู่บริเวณหลังโรงเรียนสตรีประเทืองสิทธิ์ ซอยหลวงประกอบ ซอยอร่ามศรี และบริเวณทางรถไฟ ส่วนแขวงถนนพญาไทใน กรมราชงานไม่มีชุมชนแออัดเลยจากการสังเกตจะเห็นได้ว่าบริเวณที่เป็นชุมชนแออัดในเขตพัฒนาไทนั้น ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่มิสามารถเข้าถึงไม่สะดวก เช่น ริมคลอง ปลายซอย ตามทางรถไฟ เป็นต้น (แผนที่ 4.18)

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในแต่ละแขวงแล้ว จะพบว่าในแขวงสามเสนใน จะมีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงสุด ถึงร้อยละ 70.55 รองลงมา ได้แก่ ตึกแถว ร้อยละ 23.28 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ร้อยละ 6.19 แขวงทุ่งพญาไท มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสูงสุดเช่นกัน ถึงร้อยละ 64.16 รองลงมา ได้แก่ ตึกแถว ร้อยละ 31.76 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงเพียงร้อยละ 4.08 เท่านั้น แขวงมีเกละสันมีสัดส่วนของบ้านเดี่ยวกับตึกแถวค่อนข้างใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 50.32 และร้อยละ 40.95 ตามลำดับ ส่วนที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีร้อยละ 8.73 แขวงถนนพญาไท แม้ว่าจะมีสัดส่วนของบ้านเดี่ยวถึงร้อยละ 61.77 ตึกแถวร้อยละ 24.29 แต่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงก็มีสัดส่วนถึงร้อยละ 13.94 ซึ่งนับว่ามีสัดส่วนสูง เมื่อเทียบกับแขวงอื่น ๆ และแขวงถนนเพชรบุรี มีสัดส่วนของตึกแถวสูงสุดคือ ร้อยละ 59.29 รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 38.70 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีเพียงร้อยละ 1.95







การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท



แสดง ที่ตั้งชุมชนแออัด

แผนที่ 4.18

ที่มา
การเคหะแห่งชาติ

	คงเดิม		รื้อล้างบางส่วน
	ปรับปรุงแล้ว		รื้อล้างทั้งหมด



ข) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม มีทั้งหมดจำนวน 579.58 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.32 ของการใช้ที่ดินทั้งหมดในเขตพัฒนาฯ ส่วนใหญ่เป็นประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง คือ ประมาณร้อยละ 37.61 ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ รองลงมา คือ ประเภทให้บริการ ประมาณร้อยละ 26.44 สำนักงานร้อยละ 18.56 โรงแรม ศูนย์การค้า และอื่น ๆ โดยอยู่ในแขวงสามเลนในมากที่สุดถึง 202.44 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 34.93 มีพาณิชย์ยกรรมประเภทหลัก ๆ ดังนี้ ค้าปลีก-ค้าส่ง สูงสุดประมาณร้อยละ 40.44 ให้บริการร้อยละ 25.01 และสำนักงานร้อยละ 20.24 แขวงมีกษลัน มีจำนวน 148.77 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 25.33 มีพาณิชย์ยกรรมประเภทหลักดังนี้ ให้บริการสูงสุดประมาณร้อยละ 31.04 รองลงมา ได้แก่ ค้าปลีก-ค้าส่ง ร้อยละ 28.22 และสำนักงานร้อยละ 19.94 แขวงถนนพญาไท มีจำนวน 114.99 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.84 นับเป็นอันดับ 3 มีพาณิชย์ยกรรมประเภทหลักของแขวงดังนี้ ค้าปลีก-ค้าส่ง ประมาณร้อยละ 27.89 ให้บริการสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 27.36 และสำนักงานร้อยละ 14.57 แขวงถนนเพชรบุรีมีจำนวน 84.69 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.61 โดยกระจายตัวอยู่ตามถนนสายหลักต่าง ๆ มีพาณิชย์ยกรรมประเภทหลัก ได้แก่ ค้าปลีก-ค้าส่ง ประมาณร้อยละ 54.06 รองลงมา คือ ให้บริการร้อยละ 29.02 และสำนักงานร้อยละ 14.90 แขวงทุ่งพญาไท มีจำนวนน้อยที่สุด จำนวน 30.54 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.29 โดยส่วนใหญ่อยู่บริเวณย่านการค้าโคสีเขียว และริมถนนสายหลัก มีพาณิชย์ยกรรมประเภทหลัก ได้แก่ ค้าปลีก-ค้าส่ง มีประมาณร้อยละ 46.64 ให้บริการร้อยละ 29.96 และสำนักงานร้อยละ 21.58

จากสัดส่วนการใช้ที่ดินพาณิชย์ยกรรมประเภทหลัก ๆ ในแต่ละแขวงสามารถเป็นตัวชี้ได้ว่า แขวงสามเลนใน แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงทุ่งพญาไท มีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ยกรรมที่ผูกพันกับชุมชนในแขวงในสัดส่วนค่อนข้างสูง คือ พาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง ส่วนแขวงมีกษลันและแขวงถนนพญาไทมีพื้นที่พาณิชย์ยกรรม เพื่อบริการประชากรในแขวง และประชากรจากภายนอกในสัดส่วนค่อนข้างสูง คือ พาณิชยกรรมประเภทให้บริการและสำนักงาน

ค) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ในพื้นที่จะรวมถึงพื้นที่ทหารด้วยการใช้ที่ดินประเภทนี้ มีจำนวนถึง 874.05 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 13.92 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด

ในเขตพญาไท โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงทุ่งพญาไท เป็นจำนวน 443.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 50.75 สถานที่ราชการที่อยู่ในแขวงนี้ ได้แก่ กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงอุตสาหกรรม กองบัญชาการตำรวจนครบาล เป็นต้น ส่วนที่รองลงมาได้แก่ แขวงสามเสนใน มีจำนวน 382.91 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 43.31 แขวงถนนพญาไท มีจำนวน 34.61 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.96 แขวงถนนเพชรบุรี มีจำนวน 7.86 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.90 และแขวงมักกะสัน มีจำนวนพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทนี้น้อยที่สุดเป็นจำนวน 5.05 ไร่ หรือร้อยละ 1.32

ง) การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภค ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงมักกะสันถึง 373.51 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.85 ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ทั้งหมด เนื่องจากในแขวงมักกะสันมีที่ดินของการรถไฟเป็นส่วนใหญ่ รองลงมา ได้แก่ แขวงสามเสนใน มีจำนวน 65.23 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.11 ซึ่งในแขวงนี้มีพื้นที่ของโรงกรองน้ำสามเสนรวมอยู่ แขวงถนนพญาไทและแขวงถนนเพชรบุรี รวมทั้งเขตมีจำนวน 463.42 ไร่

จ) การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปการ มีอยู่ในแขวงทุ่งพญาไทมากที่สุด คือ มีจำนวนถึง 306.58 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 93.18 เพราะส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลของรัฐหลายแห่ง ส่วนแขวงอื่นไม่มีมากนัก คือ มีเฉพาะแขวงมักกะสันและแขวงสามเสนใน รวมทั้งเขตมีจำนวน 329.01 ไร่

ฉ) การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาอยู่ในแขวงต่าง ๆ ในจำนวนใกล้เคียงกัน โดยเริ่มจากแขวงทุ่งพญาไท มีจำนวน 57.55 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.51 รองลงมา คือ แขวงสามเสนใน มี 46.12 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 22.04 แขวงถนนพญาไท มี 37.11 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 17.74 แขวงมักกะสัน มี 35.7 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 17.05 และ แขวงถนนเพชรบุรี มี 32.73 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 15.65 รวมทั้งเขต มีจำนวน 209.21 ไร่

นอกจากการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว เขตพญาไทยังมีการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ อีก เช่น อุตสาหกรรม โกดัง-คลังสินค้า สถานพักผ่อนหย่อนใจ ศาลากลาง เป็นต้น แต่มีจำนวนไม่มากนัก จึงไม่กล่าวถึงในรายละเอียด

2. บทบาทการใช้ที่ดินรายแขวง

การพิจารณาสัดส่วนการใช้ที่ดินรายแขวงนี้ เพื่อที่จะให้เห็นการใช้ที่ดินประเภทหลัก ๆ ของแขวงต่าง ๆ ซึ่งทำให้ทราบถึงบทบาทของแต่ละแขวงดังนี้

ก) แขวงถนนเพชรบุรี การใช้ที่ดินประเภทที่นํ้ากาคัย มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 60.14 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ห้องแถว ถึงร้อยละ 59.29 ของพื้นที่นํ้ากาคัยของแขวง รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 38.76 และที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูง ร้อยละ 1.95 การใช้ที่ดินประเภทที่รองลงมา ได้แก่ พาณิชยกรรมมีสัดส่วนร้อยละ 11.80 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ นอกจากนี้ มีสัดส่วนไม่สูงนัก

ข) แขวงทุ่งญาไท การใช้ที่ดินประเภทที่มีสัดส่วนสูงสุดของแขวงยังคงเป็นประเภทที่นํ้ากาคัย แต่เมื่อเทียบสัดส่วนกับแขวงอื่น ๆ แล้ว เป็นสัดส่วนที่ต่ำสุดคือ มีร้อยละ 34.26 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ถึงร้อยละ 64.16 รองลงมา ได้แก่ ตึกแถว ห้องแถว ร้อยละ 31.76 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ร้อยละ 4.08 การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการมีสัดส่วนรองลงมา คือ ร้อยละ 27.73 และอันดับ 3 ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปการ มีสัดส่วนร้อยละ 19.16 นับเป็นสัดส่วนที่สูงสุดเมื่อเทียบกับแขวงอื่น ทั้งนี้เนื่องจากมีโรงพยาบาลของรัฐตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก

ค) แขวงถนนพญาไท แม้ว่าการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 16.20 ของพื้นที่แขวงทั้งหมด แต่ก็นับได้ว่าเป็นสัดส่วนที่สูง เมื่อเทียบกับแขวงอื่น การใช้ที่ดินประเภทนํ้ากาคัย ยังคงเป็นการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนสูงสุดของแขวงคือ ร้อยละ 52.81 ซึ่งส่วนใหญ่จะได้แก่ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 61.77 ตึกแถว ร้อยละ 24.29 และที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นสูง ร้อยละ 13.94 ซึ่งนับได้ว่าเป็นสัดส่วนที่สูงสุด เมื่อเทียบกับสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทนี้ในแขวงอื่น

ง) แขวงมักกะสัน การใช้ที่ดินประเภทที่นํ้ากาคัย มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 34.34 ส่วนใหญ่เป็นที่นํ้ากาคัยประเภทบ้านเดี่ยว และตึกแถว ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 50.32 และ 40.95 ตามลำดับ ส่วนประเภทที่นํ้ากาคัยหนาแน่นสูง มีสัดส่วนร้อยละ 8.73 การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคมีสัดส่วนรองลงมา คือ ร้อยละ 26.09 และอันดับ 3 ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีสัดส่วน ร้อยละ 10.12

จ) แขวงสามเสนใน การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีสัดส่วนสูงสุด เมื่อเปรียบเทียบกับแขวงอื่น ๆ คือ มีถึงร้อยละ 76.27 ที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งสัดส่วนที่สูงสุด ถึงร้อยละ 70.55 รองลงมา ได้แก่ ตึกแถว ร้อยละ 23.26 และที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ร้อยละ 6.19 การใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนรองลงมา ได้แก่ ประเภทสถานที่ราชการ มีสัดส่วนร้อยละ 5.97 และประเภทพาณิชย์กรรม มีสัดส่วนร้อยละ 3.15

เมื่อนำสัดส่วนการใช้ที่ดินของแขวงต่าง ๆ มาเปรียบเทียบกับสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตพญาไท จะชี้ให้เห็นบทบาทการใช้ที่ดินที่เด่นของแต่ละแขวงดังนี้

แขวงถนนเพชรบุรี ได้แก่ ที่พักอาศัย ประเภทตึกแถว ห้องแถว พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา

แขวงทุ่งพญาไท ได้แก่ สถานที่ราชการ สาธารณูปการ ที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ตึกแถว

แขวงถนนพญาไท ได้แก่ พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา ที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ตึกแถว ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

แขวงมักกะสัน ได้แก่ สาธารณูปโภค พาณิชยกรรม ที่พักอาศัยประเภทตึกแถว ห้องแถว

แขวงสามเสนใน ได้แก่ ที่พักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว และพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีก

3. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio)

เขตพญาไทมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรายแขวงดังต่อไปนี้

ก) แขวงถนนพญาไทเป็นแขวงที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยทั้งแขวงสูงสุด คือ ประมาณ 0.98 ทั้งนี้ เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทหลักเป็นพาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประเภทหนาแน่นสูงอยู่จำนวนไม่น้อย โดยการใช้ที่ดินดังกล่าว มีการใช้พื้นที่อาคารเป็นจำนวนมาก และค่อนข้างหนาแน่น ที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา มีจำนวนน้อย

ข) แขวงทุ่งหญ้าโท มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยทั้งแขวง รวบรวมคือ 0.75 เพราะเนื่องจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นประเภทสถาบันราชการ สวรรูปการ ซึ่งโดยมากจะเป็นอาคารค่อนข้างสูงกว่าเขตอื่น ๆ

ค) แขวงถนนเพชรบุรี มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยเป็น อันดับ 3 คือ มีประมาณ 0.67

ง) แขวงวังทองหลาง มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยเป็นอันดับ 4 มี 0.55 เหตุที่มีค่าไม่สูงนักคงเนื่องมาจากมีพื้นที่ว่างมากโดยเฉพาะบริเวณโรงรถไฟวังทองหลาง และบึงวังทองหลาง

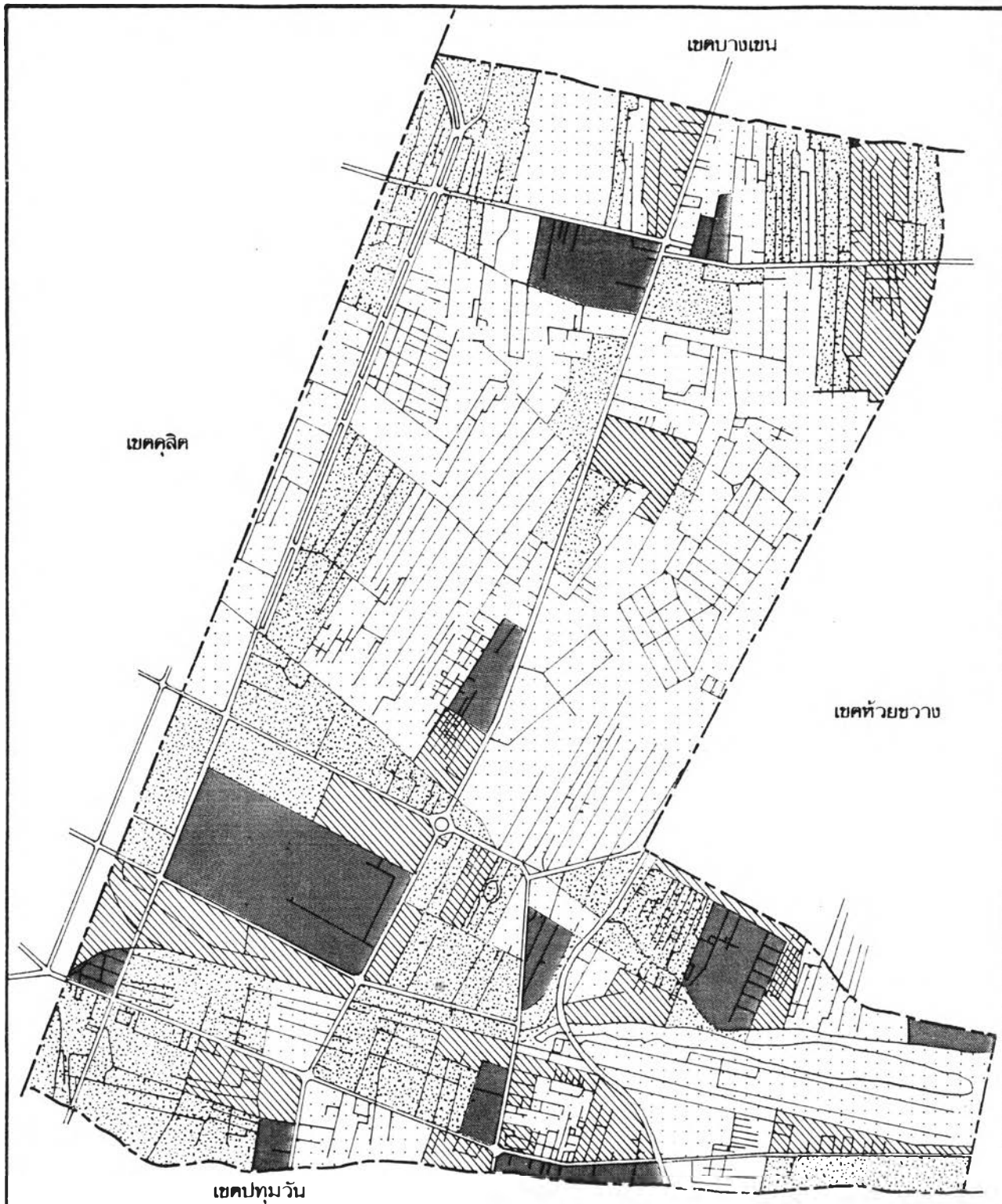
จ) แขวงสามเสนใน มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยต่ำที่สุด คือ มีประมาณ 0.32 เพราะเนื่องมาจากแขวงนี้ มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว เป็นจำนวนมาก และพื้นที่ทหาร ซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นที่โล่ง

แต่เมื่อพิจารณาเป็นรายบล็อก และการเกาะกลุ่มของบริเวณพื้นที่ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินค่อนข้างสูง จะแบ่งออกเป็นกลุ่ม ๆ ได้ดังนี้

1) ย่านการค้า พื้นที่บล็อกบริเวณที่เป็นย่านการค้า จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินคือ มีค่าตั้งแต่ 1-1.5 และ 1.5 ขึ้นไป บริเวณย่านการค้านี้ ได้แก่ ย่านการค้าประตูน้ำ โคสิเชี่ยม และสะพานควาย

2) แนวถนนสายหลัก พื้นที่บล็อกตามแนวถนนสายหลักต่าง ๆ จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่า บล็อกที่ไม่ติดถนนสายหลัก การนี้เห็นได้ชัดในบริเวณ แขวงสามเสนใน คือ บล็อกที่ติดถนนพหลโยธิน ถนนประดิพัทธ์ และถนนเสนาณรงค์ จะมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินอยู่ในกลุ่มที่มีค่าระหว่าง 1.5- 1. 1-1.5 จนถึง 1.5 ขึ้นไป ส่วนบล็อกที่ไม่ติดถนนสายหลัก จะมีค่า FAR. ต่ำกว่า 1.5 ลงไป

3) บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง พื้นที่บล็อกที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เช่น แฟลต อพาร์ทเมนท์ จะมีค่า FAR. ตั้งแต่ 1.5 ขึ้นไป บล็อกเหล่านี้ได้แก่ บริเวณแฟลตตำรวจ แฟลตทหาร แขวงทุ่งหญ้าโท บริเวณแฟลตของเรือฯ และบริเวณแฟลตติดแถว แขวงสามเสนใน (แผนที่ 4.19)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p>	<p>แสดง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)</p>		<p>แผนที่ 4.19</p>
<p>ที่มา</p> <p>กองผังเมือง</p> <p>กรุงเทพมหานคร</p>	<p> < .5</p> <p> .5 - < 1</p>	<p> 1 - < 1.5</p> <p> 1.5 ขึ้นไป</p>	<p>ทิศเหนือ</p>

4. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage, GAC.)

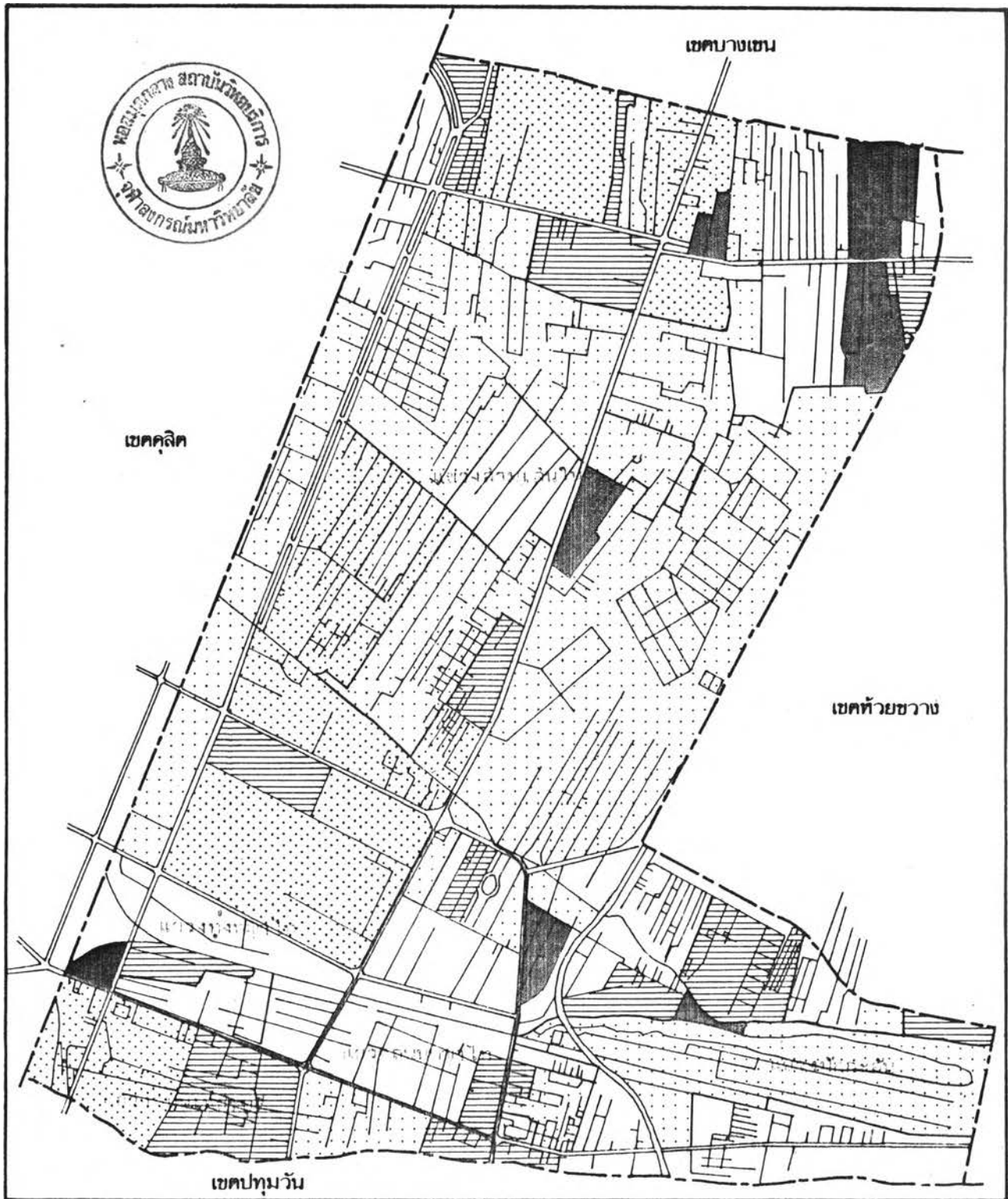
ในเขตพญาไท มีลักษณะพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ดังนี้

- ก) แขวงถนนพญาไทมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 28.64
- ข) แขวงถนนเพชรบุรีมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 26.13
- ค) แขวงมักกะสัน มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 23.06
- ง) แขวงทุ่งพญาไท มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20.43
- จ) แขวงสามเสนในมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 13.97

จะเห็นได้ว่า พื้นที่อาคารปกคลุมดินเฉลี่ยในแขวงต่าง ๆ มีค่าน้อย สอดคล้องกับ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ซึ่งพื้นที่อาคารปกคลุมดินรายบล็อกก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน ที่เป็นเช่นนี้คงเนื่องมาจากในเขตพญาไทมีอาคารต่าง ๆ หลายประเภทปะปนกัน ขาดการจัดระเบียบ และการกำหนดขนาดอาคารมีความแตกต่างระหว่างค่า FAR. กับ GAC. ยังไม่มากนัก (แผนที่ 4.20)

5. สภาพอาคาร

ส่วนใหญ่ในเขตพญาไท จะเป็นอาคารที่มีสภาพปานกลาง อาคารที่มีสภาพใหม่ จะได้แก่ อาคารพาณิชย์ และอาคารที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยจะอยู่ในบริเวณตามแนวถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา ถนนประดิษฐ์ ส่วนอาคารที่มีสภาพเก่า ได้แก่ บริเวณที่เป็นชุมชนแออัด บ้านพักรถไฟ โดยอาคารเหล่านี้จะอยู่เกาะกลุ่มบริเวณริมคลองมหานาค แขวงถนนเพชรบุรี ริมทางแยกรถไฟสายตะวันออก แขวงทุ่งพญาไท เคหะชุมชนราชวิถี แขวงถนนพญาไท บริเวณใต้ทางด่วน บ้านพักรถไฟ ริมฝั่งมักกะสัน และริมคลองสามเสน แขวงมักกะสัน บริเวณริมคลองสามเสน ริมคลองบางลำไ้ และตามปลายซอยต่าง ๆ ถนนสุทธิสาร แขวงสามเสนใน (แผนที่ 4.21)



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>ม.</p>	<p>แสดง</p> <p>สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC)</p>		<p>แผนที่ 4.20</p>
<p>ที่มา</p> <p>กองผังเมือง</p> <p>กรุงเทพมหานคร</p>	<p>0-20</p> <p>21-40</p> <p>41-60</p>	<p>61-80</p> <p>81-100</p> <p>หน่วย : เปอร์เซ็นต์</p>	<p>ทิศเหนือ</p>



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน</p> <p>250 0 250 500</p>	<p>แสดง</p> <p>ลัทธิอาคาร พ.ศ. 2526</p>	<p>แผนที่ 4.21</p>
<p>ที่มา</p> <p>กองผังเมือง</p> <p>กรุงเทพมหานคร</p>	<p> ใหม่ กลาง เก่า ไม่ได้สำรวจ </p>	<p>ทิศเหนือ</p>

6. อาคารสูง

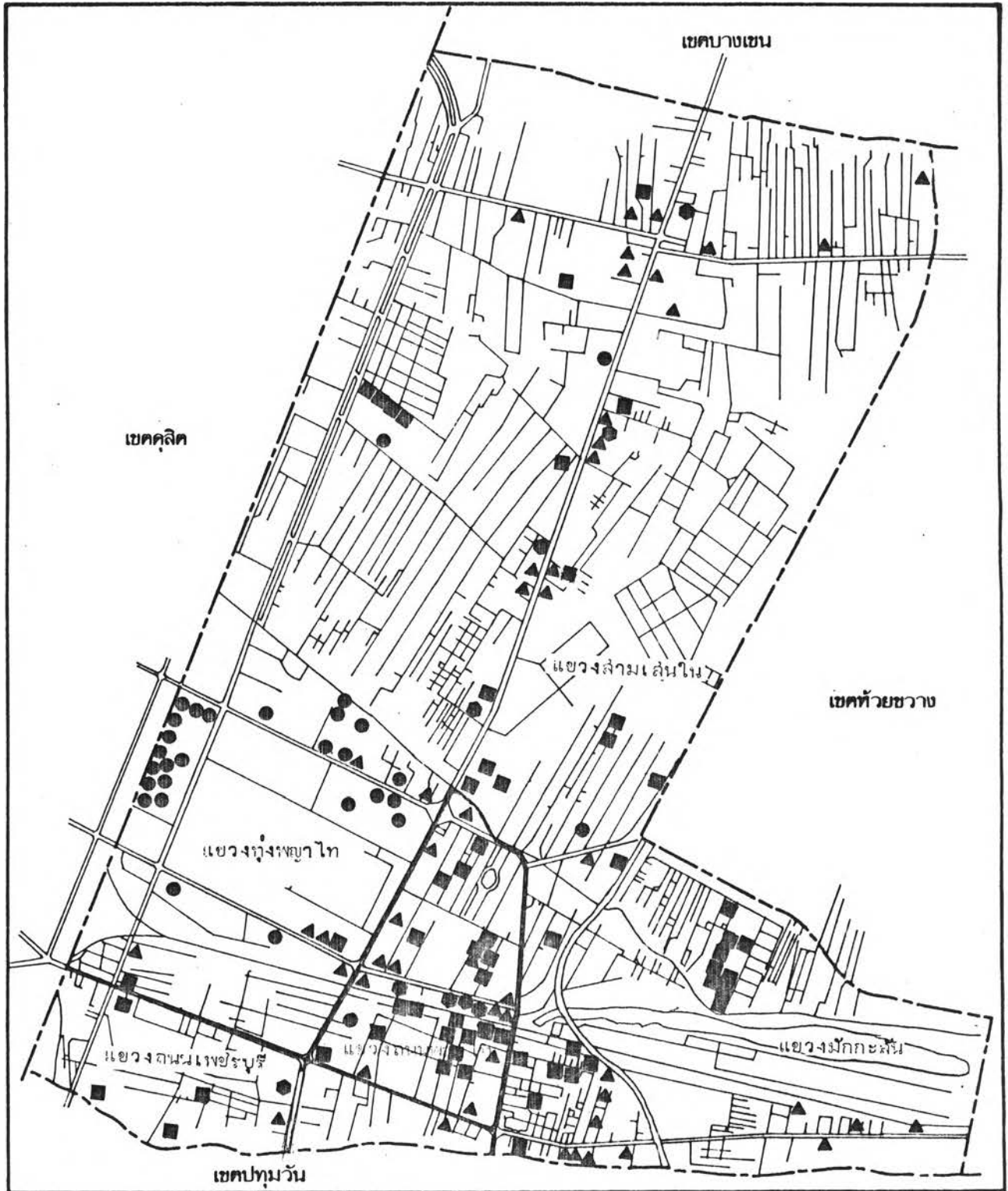
ในปี พ.ศ.2528 เขตกรุงเทพฯมีอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้น ถึง 139 อาคาร ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ถึง 52 อาคาร นักอาศัย 51 อาคาร โรงพยาบาล 30 อาคารและ น้อยที่สุด คือ สถานที่ราชการ 6 อาคาร การกระจายตัวของอาคารสูงเป็นการกระจายตัวที่ต่อเนื่องมาจากเขตบางรัก เขตปทุมวัน ตามแนวถนนพญาไท และถนนราชปรารภ โดยจะมีอยู่มากบริเวณแขวงถนนพญาไท และกระจายตัวไปในแขวงต่าง ๆ ตามถนนสายหลัก สายรองต่าง ๆ ซึ่งทิศทางการกระจายตัวที่สำคัญ ได้แก่ ตามแนวถนนพหลโยธิน และถนนเพชรบุรี ในแขวงสามเสนในมีอาคารสูงถึง 40 อาคาร ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และอาคารนักอาศัย แขวงถนนพญาไทมีอยู่ใกล้เคียงกัน คือ 39 อาคาร ส่วนใหญ่เป็นอาคารนักอาศัยถึง 20 อาคาร ซึ่งนับว่าบริเวณนี้มีความหนาแน่นของอาคารสูงนักอาศัยมากที่สุดในเขต รองลงมา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ แขวงทุ่งพญาไทมีทั้งหมด 34 อาคาร ส่วนใหญ่เป็นอาคารโรงพยาบาลของรัฐถึง 24 อาคาร ส่วนแขวงมักกะสันและแขวงถนนเพชรบุรี มีจำนวนอาคารสูงรองลงมา คือ 19 และ 7 อาคาร ตามลำดับ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารนักอาศัย โดยอาคารสูงเหล่านี้จะตั้งอยู่ปะปนกับอาคารประเภทอื่นที่มีความสูงต่ำกว่า ทำให้เกิดปัญหาการบังทิศทางลม ความไม่เป็นระเบียบและปัญหาด้านสาธารณสุขปโภค เช่น การระบายน้ำ เป็นต้น (แผนที่ 4.22)

ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

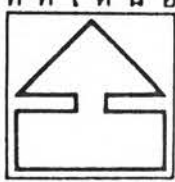
การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตกรุงเทพฯนี้ ได้พิจารณาจากพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในเขตกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2528 โดยสามารถแยกประเด็นในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ดังนี้

1. พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตรวมทุกประเภท

เขตกรุงเทพฯ พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 338,166 ตารางเมตร โดยมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือ จาก 215,074 ตารางเมตร



การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท

<p>มาตราส่วน 250 0 250 500 ม.</p>	<p>แสดง ที่ตั้งอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป</p>	<p>แผนที่ 4.22</p>
<p>ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	<p> พักอาศัย สถานที่ราชการ พาณิชยกรรม ที่จอดรถ </p>	<p>ทิศเหนือ</p> 

ในปี พ.ศ.2524 เพิ่มขึ้นเป็น 442,796 ตารางเมตร ในปี พ.ศ.2528 และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้น คือ จาก 3.19 ชั้น ในปี พ.ศ. 2524 เป็น 5.11 ชั้น ในปี พ.ศ.2528 แสดงให้เห็นว่าเขตพัฒนาที่มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR.) สูงเพิ่มขึ้นทุกปี และอาคารที่ปลูกสร้างใหม่ก็มีแนวโน้มสูงขึ้น

ก) แขวงถนนเพชรบุรี มีพื้นที่อาคารเฉลี่ยต่อปีประมาณ 42,303 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.51 ของพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยในเขตพัฒนาไทย โดยมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือ จาก 16,699 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2.78 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 มาเป็น 69,939 ตารางเมตรหรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 8.15 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้น คือ จาก 3.77 ชั้น เป็น 5.37 ชั้น

ข) แขวงทุ่งญาไทย มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 10,894 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.22 ของพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยในเขตพัฒนาไทย ซึ่งนับว่าเป็นแขวงที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ โดยมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มน้อยลงในแต่ละปี คือ จาก 18,742 ตารางเมตร หรือ 2.59 ไร่ ในปี พ.ศ. 2524 มาเป็นเพียง 6,819 ตารางเมตร หรือประมาณ 1.23 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มค่อนข้างคงที่ คือ ประมาณ 3-4 ชั้น

ค) แขวงถนนพญาไท มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 51,205 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.14 นับเป็นอันดับ 2 รองจากแขวงสามเสนใน มีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือ จาก 37,485 ตารางเมตร หรือประมาณ 5.72 ไร่ ในปี พ.ศ. 2524 มาเป็น 47,795 ตารางเมตร แต่คิดเป็นพื้นที่ได้น้อยลง คือ ประมาณ 3.78 ไร่ ซึ่งจะเห็นได้ว่า ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก คือ จาก 4.09 ชั้น ในปี พ.ศ.2524 เป็นถึง 7.91 ชั้น ในปี พ.ศ.2528 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงบทบาทในอนาคตของแขวงนี้ว่าจะมีการใช้ที่ดินที่มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR.) สูงมาก

ตารางที่ 4.9 แสดงพื้นที่และความสูงของอาคารที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2524-2538

พ.ศ. แขวง	2524			2525			2526			2527			2528			เฉลี่ย		
	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ความสูง (ชั้น)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)
ถนนเพชรบุรี	3.77	2.78	16,699	5.82	9.15	85,124	4.06	2.42	15,684	4.42	3.40	21,070	5.37	8.15	63,939	4.69	5.18	42,303
ทุ่งญาโท	4.51	2.59	18,742	5.84	1.71	16,010	3.43	1.63	9,023	2.93	0.83	3,872	3.48	1.23	6,819	4.04	1.60	10,894
ถนนพญาไท	4.09	5.72	37,485	3.83	3.70	22,649	7.62	10.22	124,610	3.71	3.96	23,488	7.91	3.78	47,795	5.43	5.48	51,205
มักกะสัน	2.26	5.61	20,320	6.21	7.69	76,428	4.35	7.45	51,763	3.04	4.01	19,551	4.09	7.30	47,797	3.99	6.41	43,172
สามเสนใน	3.01	25.30	121,828	4.28	31.23	213,860	3.63	26.43	153,538	4.39	27.49	193,289	5.02	33.71	270,446	4.07	28.83	190,592
เขตพญาไท	3.19	42.00	215,074	4.84	53.48	414,071	4.60	48.15	354,618	4.16	39.69	264,271	5.11	54.17	442,796	4.38	47.50	338,166

ง) แขวงมักกะสัน มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 43,172 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.77 มีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือ จาก 20,320 ตารางเมตร หรือประมาณ 5.61 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 มาเป็น 47,797 ตารางเมตร หรือประมาณ 7.3 ไร่ และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้นบ้าง คือ จาก 2.26 ชั้น ในปี พ.ศ.2524 เป็น 4.09 ชั้น ในปี พ.ศ.2528

จ) แขวงสามเสนใน มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 190,592 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.36 นับว่า เป็นแขวงที่มีพื้นที่อาคารเพิ่มสูงสุดในเขต กรุงเทพฯ เนื่องจากเป็นแขวงใหญ่มีพื้นที่มาก โดยมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี คือ จาก 121,828 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 25.3 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 มาเป็น 270,446 ตารางเมตร หรือประมาณ 33.71 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้นจากในปี พ.ศ.2524 จาก 3.01 ชั้น มาเป็น 5.02 ชั้น ในปี พ.ศ.2528

2. ประเภทการใช้ที่ดิน

เขตกรุงเทพฯ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายประเภท ดังต่อไปนี้

ก) ประเภทที่พักอาศัย ในเขตกรุงเทพฯ มีพื้นที่อาคารประเภทที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 160,773 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.54 ของพื้นที่อาคารทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น หรือคิดเป็นพื้นที่ได้ประมาณ 25.86 ไร่ โดยการเพิ่มมีแนวโน้มลดลง คือ จาก 225,123 ตารางเมตร หรือ 31.47 ไร่ ในปี พ.ศ.2525 มาเป็น 172,251 ตารางเมตร หรือ 25.32 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 และเมื่อพิจารณาสัดส่วน (Share) เปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่พักอาศัยก็ยังคงมีสัดส่วนค่อนข้างสูง แต่ก็มีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกัน คือ จากร้อยละ 54.37 ในปี พ.ศ.2525 มาเป็นเพียงร้อยละ 38.90 ในปี พ.ศ.2528 โดยส่วนใหญ่เพิ่มมากในแขวงสามเสนในเฉลี่ยต่อปีเกินกว่าร้อยละ 50 รองลงมา ได้แก่ แขวงถนนพญาไท แขวงมักกะสัน แขวงถนนเพชรบุรี และแขวงทุ่งพญาไท ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ จะเห็นได้ว่าที่พักอาศัยประเภทที่เพิ่มขึ้น เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่

1) บ้านเดี่ยว คือ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีถึง 55,352 ตารางเมตร หรือประมาณ 15.74 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนถึง 34.19 ของประเภทที่พักอาศัยทั้งหมด แต่การเพิ่ม ของที่พักอาศัยประเภทนี้ มีแนวโน้มลดลงคือ ในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้น 76,140 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 20.55 ไร่ ส่วนในปี พ.ศ. 2528 เพิ่มขึ้นเพียง 48,994 ตาราง เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 13.78 ไร่ และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน(Share)เปรียบเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น ๆ ก็มีแนวโน้มลดลงเช่นกัน

2) ตึกแถว ซึ่งรวมถึงห้องแถวและทาวน์เฮาส์ด้วย มีพื้นที่อาคาร รวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 29,937 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.49 ซึ่งนับว่า มีสัดส่วนน้อยที่สุด หรือถ้าคิดเป็นพื้นที่ดินเพิ่ม จะมีประมาณ 5.25 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.11 ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนในด้านของพื้นที่อาคารรวม การเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยประเภทนี้มี แนวโน้มเพิ่มขึ้น คือ จาก 22,736 ตารางเมตร หรือ 5.02 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 มาเป็น 39,060 ตารางเมตร หรือ 7.4 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วน(Share) เปรียบเทียบกับที่พักอาศัยประเภทอื่น ๆ ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกันทั้งพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่ดิน

3) ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง มีพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 83,602 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนการเพิ่มสูงสุด คือ ถึงร้อยละ 51.64 แต่เมื่อคิดเป็นพื้นที่ ดิน จะมีการเพิ่มขึ้นเพียง 5.11 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.58 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ต่ำที่สุด แสดงให้เห็นว่า มีการใช้ที่ดินที่มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินสูง (FAR.) สูง และเมื่อ พิจารณาถึงแนวโน้มการเพิ่ม จะเห็นได้ว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นน้อยลงบ้างไม่มากนัก ทั้งพื้นที่ อาคารรวม พื้นที่ดิน และสัดส่วน(Share) เมื่อเปรียบเทียบกับประเภทอื่น ๆ

ข) ประเภทพาณิชย์กรรม นับว่าอาคารประเภทนี้มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ เฉลี่ยต่อปี 165,924 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.07 ของพื้นที่อาคารรวม ทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น หรือคิดเป็นพื้นที่ดินได้ประมาณ 20.54 ไร่ ในอนาคตมีแนวโน้มที่พื้นที่อาคาร ประเภทนี้จะเพิ่มสูงมากขึ้น คือ จาก 121,452 ตารางเมตร หรือพื้นที่ดิน 20.75 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 มาเป็น 233,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ดินได้ประมาณ 25.97 ไร่ ในปี

พ.ศ.2528 และถ้าพิจารณาสัดส่วน (Share) เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จะเห็นว่า พื้นที่อาคารประเภทพาณิชย์กรรมมีสัดส่วน(Share)สูงสุด และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในแขวงสามเสนใน แขวงถนนพญาไทและแขวงมักกะสัน ส่วนแขวงถนนเพชรบุรี และแขวงทุ่งพญาไท เพิ่มขึ้นไม่มากนัก

เมื่อพิจารณาถึง อาคารพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่ จะได้แก่ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งโดยมากเป็นตึกแถว และอาคารสำนักงาน แต่แนวโน้ม อาคารพาณิชย์-พักอาศัยที่เป็นตึกแถว จะมีการปลูกสร้างเพิ่มขึ้นน้อยลงบ้าง ทั้งด้านจำนวนพื้นที่อาคารและสัดส่วน คือ จาก 57,951 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 11.14 ไร่ ในปี พ.ศ. 2524 ลดลงมาเป็น 55,436 ตารางเมตร หรือประมาณ 9.59 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 ตรงกันข้ามกับอาคารสำนักงานที่มีแนวโน้มการปลูกสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้นจาก 34,699 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 6.35 ไร่ ในปี พ.ศ.2524 เป็น 99,315 ตารางเมตร แต่พื้นที่ดินกลับน้อยลง คือ ประมาณ 4.21 ไร่ ซึ่งแสดงว่านอกจากพื้นที่อาคารสำนักงานจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแล้ว อาคารประเภทนี้ยังมีความสูงเพิ่มขึ้นด้วย ส่วนอาคารพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีเพิ่มขึ้นรองลงไป ได้แก่ โรงแรม ที่จอดรถ เป็นต้น

ค) ประเภทสาธารณูปการ พื้นที่อาคารประเภทนี้มีการเพิ่มไม่มากนักคือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี 11,465 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละเพียง 3.39 ของพื้นที่อาคารทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นต่อปี หรือคิดเป็นพื้นที่ดินได้ประมาณ 1.098 ไร่ แนวโน้มในการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคารประเภทนี้มีแนวโน้มสูงขึ้นบ้างเล็กน้อย โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นในแขวงสามเสนในและแขวงถนนพญาไท

ส่วนพื้นที่อาคารประเภทอื่น ๆ ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2528 มีโกดังเพิ่มขึ้นเล็กน้อย นอกนั้นไม่มีอาคารประเภทอื่นเพิ่มขึ้นเลย

ตารางที่ 4.10 แสดงพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ

ประเภทการใช้	พ.ศ.2524			พ.ศ.2525			พ.ศ.2526			พ.ศ.2527			พ.ศ.2528		
	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	ร้อยละ
1.ที่อยู่อาศัย	20.88	93,024	43.25	31.47	225,123	54.37	25.25	166,915	47.07	26.39	146,551	55.45	25.32	172,251	38.90
2.พาณิชย์	20.75	121,452	56.47	20.59	178,086	43.01	22.32	180,165	50.81	13.05	116,109	43.94	25.97	233,810	52.80
3.โกดัง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01	18	0.01
4.สาธารณูปการ	0.37	598	0.28	1.42	10,862	2.62	0.58	7,538	2.13	0.25	1,611	0.61	2.87	36,717	8.29
รวม	42	215,074	100.00	53.48	414,071	100.00	48.15	354,618	100.00	39.69	264,271	100.00	54.17	442,796	100.00

หมายเหตุ
 พื้นที่ดิน หน่วย : ไร่
 พื้นที่อาคาร หน่วย : ตารางเมตร

ตารางที่ 4.11 แสดงพื้นที่อาคารพักอาศัยประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง

พ.ศ. ประเภทที่อยู่อาศัย	2524		2525		2526		2527		2528		ค่าเฉลี่ย		ความสูง
	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร	
1. บ้านเดี่ยว	12.93	42,766	20.55	76,140	16.62	59,554	14.82	49,305	13.78	48,994	15.74	55,352	2.2
ร้อยละ	62.22	44.24	65.27	33.82	68.82	35.68	53.64	33.64	54.40	28.13	60.31	34.19	
2. ตึกแถว	5.02	22,736	2.74	12,088	3.00	14,386	8.09	26,417	7.40	39,060	5.25	29,937	3.56
ร้อยละ	24.15	23.52	8.70	5.37	11.87	8.62	29.26	18.03	29.22	22.42	20.11	18.49	
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง	2.83	31,175	8.19	136,895	5.63	92,975	4.73	70,829	4.15	86,134	5.11	86,602	10.23
ร้อยละ	13.63	32.25	26.02	60.81	22.31	55.70	17.11	48.33	16.38	49.45	19.58	51.64	
รวม	20.79	96,677	31.48	225,123	25.25	166,915	27.64	146,551	25.32	174,188	26.10	161,891	
ร้อยละ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

หมายเหตุ พื้นที่ดิน หน่วย : ไร่
 พื้นที่อาคาร หน่วย : ตารางเมตร

3. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายแขวง

ก) แขวงถนนเพชรบุรี มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 42,303 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 5.19 ไร่ อาคารสูงเฉลี่ยประมาณ 5.09 ชั้น โดยอาคารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ ได้แก่

1) ประเภทพาณิชย์กรรม มีสัดส่วนร้อยละสูงถึง 73.51 มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 31,096 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 3.69 ไร่ ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย ประมาณ 5.27 ชั้น อาคารพาณิชย์กรรมที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 21,317 ตารางเมตร มีสัดส่วนร้อยละ 68.55 ของพื้นที่อาคารประเภทพาณิชย์กรรม ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดต่อปี แนวโน้มการเพิ่มของอาคารประเภทนี้จะมีส่วนสูงเพิ่มขึ้น ทั้งด้านจำนวนพื้นที่และความสูงของอาคาร

2) ประเภทที่พักอาศัย มีพื้นที่อาคารเฉลี่ยต่อปี รองลงมาประมาณ 9,125 ตารางเมตร ร้อยละ 21.57 คิดเป็นพื้นที่ดินได้ประมาณ 1.26 ไร่ ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยประมาณ 4.53 ชั้น ในอนาคตมีการเพิ่มของอาคารประเภทนี้ยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้น และถ้าพิจารณาที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ จะพบว่า ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นถึง 6,360 ตารางเมตร หรือร้อยละ 66.86 ของพื้นที่อาคารพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี มีความสูงเฉลี่ยประมาณ 8.44 ชั้น และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในแต่ละปี รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยว มี 2,222 ตารางเมตร หรือร้อยละ 23.36 คิดเป็นพื้นที่ดินได้ประมาณ 0.56 ไร่ ความสูงเฉลี่ย 2.49 ชั้น แนวโน้มการเพิ่มค่อนข้างคงที่ ส่วนตึกแถวมีการเพิ่มไม่สม่ำเสมอ เฉลี่ยต่อปี ประมาณ 930 ตารางเมตร หรือเพียงร้อยละ 9.78 เท่านั้น ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย 3 ชั้น

3) ประเภทสาธารณูปการ ที่เพิ่มขึ้นในช่วง 5 ปี ได้แก่ สถานศึกษา คือ มีการเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 2,082 ตารางเมตร หรือร้อยละ 4.92 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุด คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 0.24 ไร่ มีความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย 5.42 ชั้น การเพิ่มของอาคารประเภทนี้มีแนวโน้มไม่สม่ำเสมอ

ข) แขวงทุ่งพญาไทอาคารที่เพิ่มขึ้นมีเพียง 2 ประเภทคือ พาณิชยกรรม และที่พักอาศัย ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ดังนี้

1) ประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 5,527 ตารางเมตร หรือร้อยละ 50.72 คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 0.82 ไร่ ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย 4.21 ชั้น อาคารพาณิชย์ที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป มีพื้นที่อาคารเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 2,042 ตารางเมตร หรือร้อยละ 36.95 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดต่อปี อาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ ได้แก่ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และที่จอดรถ แนวโน้มการเพิ่มค่อนข้างคงที่

2) ประเภทพักอาศัย เพิ่มเฉลี่ยต่อปี 5,366 ตารางเมตร หรือร้อยละ 42.28 ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย 4.3 ชั้น แนวโน้มการเพิ่มค่อนข้างลดลง ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มของบ้านเดี่ยว เฉลี่ยประมาณ 2,630 ตารางเมตร หรือร้อยละ 49.01 ของพื้นที่อาคารประเภทพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 0.58 ไร่ มีความสูงเฉลี่ย 2.82 ชั้น รองลงมา ได้แก่ ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง มีการเพิ่มเฉลี่ยต่อปี 2,563 ตารางเมตร หรือร้อยละ 47.76 ความสูงของอาคารเฉลี่ย 9.71 ชั้น และตึกแถวมีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี เพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ค) แขวงถนนพญาไท มีพื้นที่อาคารประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ดังนี้

1) ประเภทพักอาศัย พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 26,056 ตารางเมตร หรือร้อยละ 50.89 ของพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดต่อปีในแขวงถนนพญาไท คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 2.41 ไร่ การเพิ่มมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ประเภทที่พักอาศัยที่มีการเพิ่มเป็นสัดส่วนที่สูง ได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง มีการเพิ่มเฉลี่ย 21,737 ตารางเมตร หรือร้อยละ 83.43 ของพื้นที่อาคารพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแขวงนี้เฉลี่ยต่อปี คิดเป็นพื้นที่ดินเท่ากับ 1.18 ไร่ มีความสูงเฉลี่ย 11.51 ชั้น รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยว มีการเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 4,019 ตารางเมตร หรือร้อยละ 15.42 โดยคิดเป็นพื้นที่ดินเท่ากับ 1.17 ไร่ มีความสูงของอาคารเฉลี่ย 2.15 ชั้น ส่วนตึกแถวมีการเพิ่มขึ้นน้อยมากเพียง 300 ตารางเมตร

เท่านั้น หรือร้อยละ 1.15 แนวโน้มการเพิ่มที่พักอาศัยแบบหนาแน่นสูงมีแนวโน้มที่การเพิ่มจะสูงขึ้น ในขณะที่บ้านเดี่ยว และตึกแถวมีการเพิ่มที่น้อยลง

2) ประเภทพาณิชย์กรรม มีสัดส่วนการเพิ่มของพื้นที่อาคารรองลงมาจากที่พักอาศัย คือ ร้อยละ 45.79 หรือ 23,441 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 2.90 ไร่ ความสูงของอาคารเฉลี่ย เท่ากับ 5.05 ชั้น โดยส่วนใหญ่ของพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นเป็นอาคารสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป คือ 12,956 ตารางเมตร หรือร้อยละ 55.27 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นต่อปี คิดเป็นพื้นที่ดิน 1.08 ไร่ โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคารสำนักงาน การเพิ่มขึ้นของอาคารประเภทนี้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

3) ประเภทสาธารณูปการ มีการเพิ่มเป็นสัดส่วนไม่มากนัก คือ เฉลี่ยต่อปีประมาณ 1,708 ตารางเมตร หรือร้อยละ 3.34 คิดเป็นพื้นที่ดินได้เท่ากับ 0.16 ไร่ โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 81.29 หรือ 1,388 ตารางเมตร เป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป ความสูงของอาคารโดยเฉลี่ยประมาณ 6.67 ชั้น โดยส่วนใหญ่ ได้แก่ อาคารสถานพยาบาล

ง) แขวงมักกะสัน มีอาคารเพิ่มขึ้นเพียง 2 ประเภท คือ

1) ประเภทพาณิชย์กรรม มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณ 30,493 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.63 ของพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดใน แขวงมักกะสัน คิดเป็นพื้นที่ดินประมาณ 4.15 ไร่ การเพิ่มมีแนวโน้มสูงขึ้นโดยการเพิ่มส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป คือ เฉลี่ยต่อปี 19,766 ตารางเมตร หรือร้อยละ 64.82 ของพื้นที่อาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นพื้นที่ดิน 0.78 ไร่

2) ประเภทพักอาศัย มีสัดส่วนการเพิ่มของพื้นที่อาคาร รองลงมา คือ ร้อยละ 29.37 หรือ 12,679 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ดิน 2.26 ไร่ การเพิ่มมีแนวโน้มลดลง ประเภทที่พักอาศัยที่มีการเพิ่มเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ บ้านเดี่ยว มีการเพิ่มเฉลี่ย 6,373 ตารางเมตร หรือร้อยละ 50.26 ของพื้นที่อาคารพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในแขวงนี้ คิดเป็นพื้นที่ดิน 1.75 ไร่ ความสูงของอาคารเฉลี่ย 2.28 ชั้น รองลงมา ได้แก่ ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง และตึกแถว มีการเพิ่มเฉลี่ย 4,784 และ 1,522 ตารางเมตร หรือร้อยละ 12.59 และ 3.37

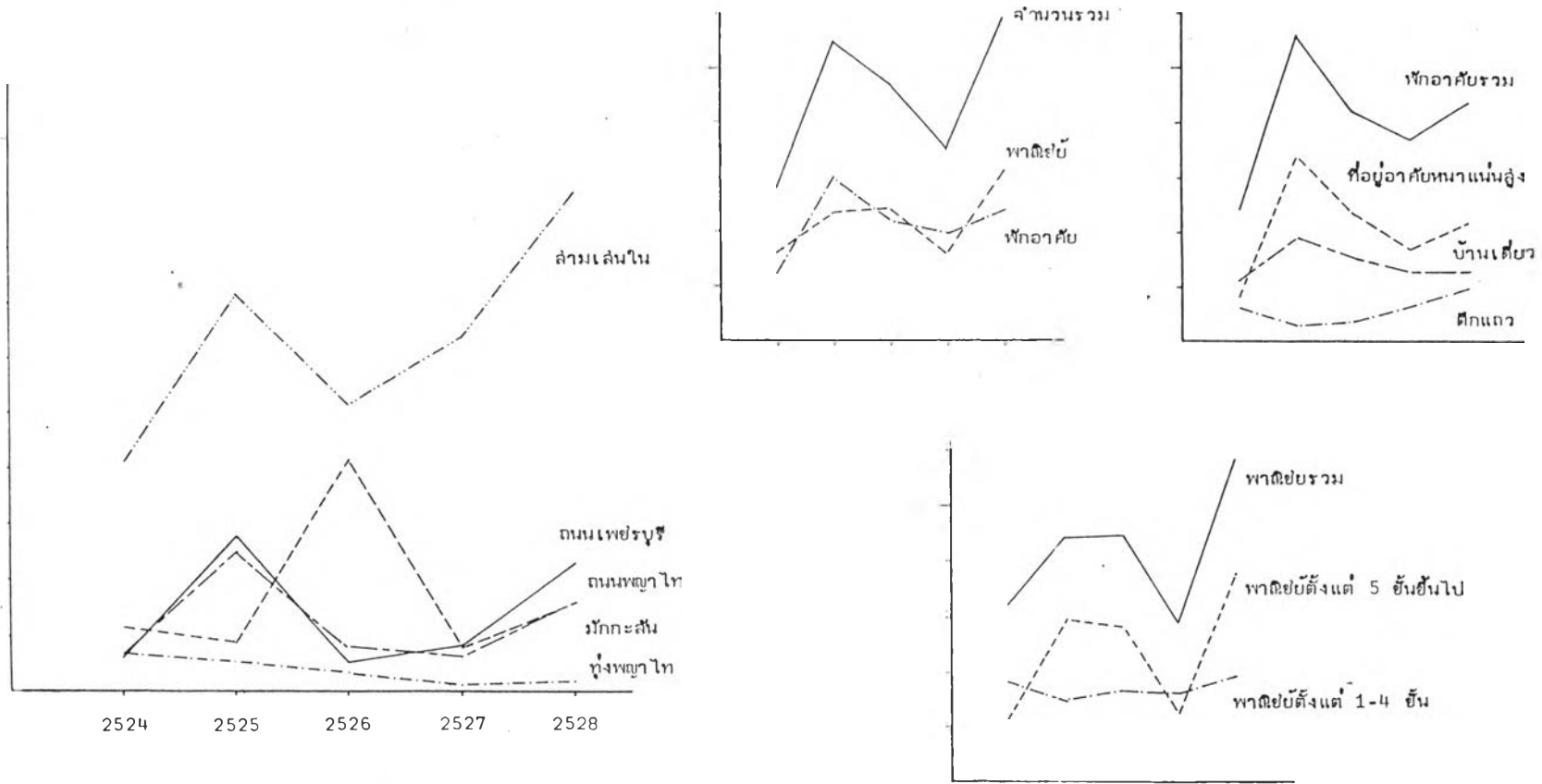
คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 0.24 และ 0.28 ไร่ โดยมีความสูงเฉลี่ย 12.59 และ 3.37 ชั้น แนวโน้มการเพิ่มอาคารที่พักอาศัยทุกประเภทมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกัน

จ) แขวงสามเสนใน มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ดังนี้

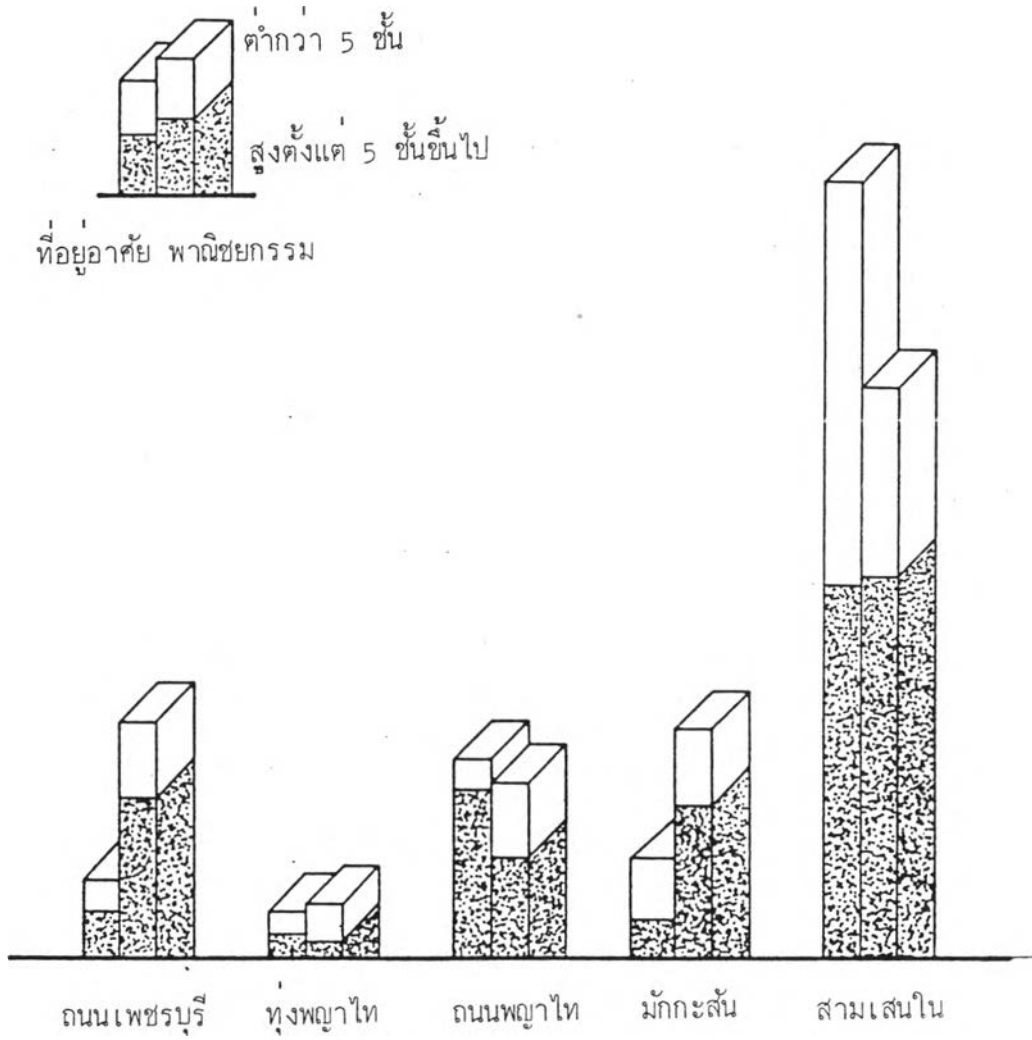
1) ประเภทพักอาศัย เป็นอาคารที่มีการเพิ่มขึ้นเป็นส่วนใหญ่ คือ มีจำนวนถึง 107,547 ตารางเมตรต่อปี หรือร้อยละ 56.43 ของพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ในแขวงนี้ คิดเป็นพื้นที่ดินถึง 19.15 ไร่ มีความสูงเฉลี่ย 3.51 ชั้น การเพิ่มมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่วนใหญ่อาคารที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ที่พักอาศัยหนาแน่นสูง มีการเพิ่มเฉลี่ยถึง 48,158 ตารางเมตร หรือร้อยละ 44.48 ของพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นพื้นที่ดิน 3.09 ไร่ และความสูงของอาคารโดยเฉลี่ย 9.73 ชั้น รองลงมา ได้แก่ บ้านเดี่ยวและตึกแถว มีการเพิ่มเฉลี่ย 48,158 และ 20,012 ตารางเมตร หรือร้อยละ 37.04 และ 18.48 คิดเป็นพื้นที่ดินได้ 11.69 และ 4.68 ไร่ โดยมีความสูงเฉลี่ย 2.14 และ 2.68 ชั้น แนวโน้มการเพิ่มของอาคารพักอาศัยทุกประเภท มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น

2) ประเภทพาณิชย์กรรม ในแขวงสามเสนในนี้ อาคารพาณิชย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาก คือ มีการเพิ่มเฉลี่ยต่อปี ประมาณ 75,368 ตารางเมตร หรือร้อยละ 39.54 คิดเป็นพื้นที่ดิน 8.98 ไร่ มีความสูงเฉลี่ย 5.25 ชั้น โดยการเพิ่มส่วนใหญ่ ได้แก่ อาคารพาณิชย์-พักอาศัย สำนักงาน และโรงแรม และเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป ถึง 48,174 ตารางเมตร หรือร้อยละ 63.92 ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นด้วย

3) ประเภทสาธารณูปการ อาคารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ ได้แก่ สถานพยาบาล และสถานศึกษา โดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี 7,678 ตารางเมตร หรือร้อยละ 4.03 ซึ่งไม่มากนักเมื่อเทียบกับประเภทอื่น ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว คิดเป็นพื้นที่ดิน 0.7 ไร่ มีความสูงเฉลี่ย 6.86 ชั้น โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป เป็นพื้นที่ถึง 6,040 ตารางเมตร หรือร้อยละ 78.67 ของอาคารสาธารณูปการที่เพิ่มขึ้น



แผนภูมิที่ 4.1 กราฟเส้น แสดง ฟักอากัษที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในปี พ.ศ. 2524 - 2528



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่อาคารที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีรายแขวง

ที่มา : งานโยธา สำนักงานเขตพญาไท และกองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร

ค. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน

1. จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น

เขตหนองไผ่ แม้จะเป็นเขตชั้นใน ซึ่งมีจำนวนประชากรค่อนข้างอึดตัวแล้ว แต่การเพิ่มขึ้นของประชากรก็ยังคงมีอยู่ในอัตราที่ไม่สูงนัก คือ เพิ่มในอัตราที่ลดลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีเพิ่มขึ้น ในขณะที่พื้นที่ว่างในเขตมีเหลือเพียง 157.46 ไร่ ฉะนั้นที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีแนวโน้มที่จะเป็นที่อยู่แบบหนาแน่นสูงเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในแขวงถนนหนองไผ่ ถนนสามเสนใน และถนนเพชรบุรี

2. การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

การขยายตัวทางเศรษฐกิจของเขตต่าง ๆ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน และของเขตหนองไผ่เอง โดยพิจารณาได้จาก การขยายตัวของย่านการค้าต่าง ๆ เช่น บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ บริเวณย่านสะพานควาย และพื้นที่อาคารที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือน การขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าวนี้ ทำให้การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมประเภทต่าง ๆ มีแนวโน้มเพิ่ม โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์-สำนักงาน

3. ราคาที่ดิน

เขตหนองไผ่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ และมีแนวโน้มที่ราคาจะสูงขึ้นอีก ฉะนั้นการใช้ที่ดินต่าง ๆ จึงจะต้องเป็นกิจกรรมที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่างับราคาที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยอาคารจะเป็นประเภทอาคารสูง เพื่อจะได้มีพื้นที่ใช้สอยสูง คุ้มค่างับราคาที่ดิน ซึ่งการสร้างอาคารสูงที่มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมกับพื้นที่ดินสูง โดยขาดการควบคุมและการจัดระเบียบให้เหมาะสม จะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาในอนาคต

4. การคมนาคมขนส่ง

เขตหนองไผ่มีโครงข่ายถนนรองรับการสัญจรระหว่างแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการใจกลางเมืองกับย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ซึ่งได้แก่ เขตบางเขน เขตบางกะปิ



และเขตพื้นที่นอกต่าง ๆ ทำให้ปริมาณการจราจรในเขตกรุงเทพฯ มีปริมาณสูง ก่อให้เกิดความแออัดคับคั่งในการจราจรเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน (Rush Hour) นอกจากนี้ กรุงเทพฯ ยังเป็นศูนย์กลางของการขนส่งมวลชน คือ บริเวณย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชาชนสัญจรผ่านมากที่สุด และในอนาคตจะมีโครงการทางด่วนชั้น 2 ผ่านแนวเหนือ-ใต้ ตามแนวถนนพระราม 6 และแนวตะวันออก ขนานแนวคลองสามเสน ซึ่งมีการเชื่อมกับระบบทางด่วนเดิม ที่บริเวณบึงมักกะสัน ทำให้พื้นที่ภายในระบบทางด่วนที่เป็นวงแหวนมีศักยภาพในการเข้าถึงสูง จึงส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินและการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภทอาคารสูง มีเพิ่มมากขึ้น ในบริเวณที่มีการเข้าถึงและการสัญจรโดยสะดวก