บทที่ ๗

แนวทางการใช้ที่ดินในเขตราษฎร์บูรณะ

การศึกษาเพื่อวางแนวทาง การใช้ที่ดินของเขตราษฎร์บูรณะ โดยการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่งได้แก่ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่[๑] (PSA : Potential Surface Analysis) ซึ่งเขตราษฎร์บูรณะมีพื้นที่ทั้งหมด ๒๖,๗๙๖.๒๕ ไร่ จึงได้กำหนดจำนวนตารางในการวิเคราะห์ ๑,๐๗๒ ตาราง ซึ่งแต่ละตาราง (Grid) มีพื้นที่ ๒๕ ไร่

ขั้นตอนในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA) มีสิ่งสำคัญที่จะต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

ก. การกำหนดปัจจัย (Factors) ที่เป็นตัวกำหนดที่ตั้ง (Location) ของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยในการศึกษาครั้งนี้ จะวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดิน ๓ ประเภทหลัก ๆ และมีปัจจัยสำหรับกิจกรรมเหล่านั้น ดังต่อไปนี้

๑. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ได้พิจารณาปัจจัย ๕ ประการ คือ ความอุดมสมบูรณ์ของดิน โครงข่ายระบบคลอง ราคาที่ดิน พื้นที่ก่อสร้างและพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

๒. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้พิจารณาปัจจัย ๗ ประการ คือ ลักษณะการเข้าถึง ราคาที่ดิน การประปา ศูนย์การค้าและบริการ โรงเรียน สถานีตำรวจ และพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

๓. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ได้พิจารณาปัจจัย ๕ ประการ คือ พื้นที่ก่อสร้าง ลักษณะการเข้าถึง การประปา ศูนย์การค้าและบริการ และพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

---

[๑] PSA. เป็นเทคนิคที่ใช้วิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนา เป็นวิธีซึ่งใช้วิเคราะห์ศักยภาพแห่งการพัฒนาของพื้นที่ในทุก ๆ บริเวณบนแผนที่เป็นลำดับจากต่ำสุดจนถึงสูงสุด และพิจารณาข้อมูลทั้งด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม ดูรายละเอียดได้ในหนังสือ Design with nature ของ Mcharg, Ian L.

ตารางที่ ๗.๑ แสดงปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบของแต่ละประเภทกิจกรรม

ปัจจัย	ประเภทกิจกรรม		
	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม
๑. ทางด้านกายภาพ			
๑.๑ Built up Area	/		/
๑.๒ ความอุดมสมบูรณ์ของดิน	/		
๑.๓ ระบบคลอง	/		
๑.๔ ลักษณะการเข้าถึง		/	/
๑.๕ พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน	/	/	/
๑.๖ การประปา		/	/
๒. ทางด้านเศรษฐกิจ			
๒.๑ ราคาที่ดิน	/	/	
๒.๒ ศูนย์การค้าและการบริการ		/	/
๓. ทางด้านสังคม			
๓.๑ โรงเรียน		/	
๓.๒ สถานีตำรวจ		/	
รวม ๑๐	๕	๗	๕

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ ๗.๑ แสดงถึงองค์ประกอบของแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ซึ่งมีทั้งปัจจัยที่เป็นอุปสรรคและส่งเสริมประเภทกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านั้น โดยจำแนกได้ดังนี้

ปัจจัย	เกษตรกรรม		ที่อยู่อาศัย		พาณิชยกรรม	
	ส่งเสริม	อุปสรรค	ส่งเสริม	อุปสรรค	ส่งเสริม	อุปสรรค
๑. ทางด้านกายภาพ						
๑.๑ Built up Area		/			/	
๑.๒ ความอุดมสมบูรณ์ของดิน	/					
๑.๓ ระบบคลอง	/					
๑.๔ ลักษณะการเข้าถึง			/		/	
๑.๕ พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน		/		/		/
๑.๖ การประปา			/		/	
๒. ทางด้านเศรษฐกิจ						
๒.๑ ราคาที่ดิน		/		/		
๒.๒ ศูนย์การค้าและบริการ			/		/	
๓. ทางด้านสังคม						
๓.๑ โรงเรียน			/			
๓.๒ สถานีตำรวจ			/			
รวม	๒	๓	๕	๒	๔	๑

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข. การวัดค่าปัจจัย (Factors)

ในการวัดค่าปัจจัยทั้ง ๑๐ อย่าง สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม นั้น จำเป็นจะต้องมีดัชนี และเกณฑ์ในการวัด รวมถึงการให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) ซึ่งได้มาจากการวิเคราะห์ลักษณะของพื้นที่อย่างละเอียด ประกอบกับการให้ค่าและคำแนะนำจากนักวิชาการทางผังเมืองผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์สูงจากกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ทำให้ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยและเกณฑ์การวัดปัจจัยประกอบต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

๑. ปัจจัยทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย

ก) พื้นที่ก่อสร้าง (Built up Area) เกณฑ์การพิจารณาปัจจัยด้านนี้ ได้กำหนดความสำคัญหรือศักยภาพของพื้นที่ตามระดับความเข้มข้นของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ พื้นที่ก่อสร้างเป็นปัจจัยประกอบที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยในการหาศักยภาพของพื้นที่สำหรับการพาณิชยกรรม และเป็นปัจจัยประกอบที่เป็นอุปสรรคในการหาศักยภาพของพื้นที่สำหรับการเกษตรกรรม โดยมีการให้ค่าคะแนนแบ่งออกเป็น ๖ ระดับดังนี้

สำหรับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๑๐๐.๐๐
ค่าคะแนน ๘ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๘๐.๐๐
ค่าคะแนน ๖ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๖๐.๐๐
ค่าคะแนน ๔ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๔๐.๐๐
ค่าคะแนน ๒ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๒๐.๐๐
ค่าคะแนน ๐ หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ ๐

สำหรับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๐
ค่าคะแนน ๘ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๒๐.๐๐
ค่าคะแนน ๖ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๔๐.๐๐
ค่าคะแนน ๔ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๖๐.๐๐
ค่าคะแนน ๒ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๘๐.๐๐
ค่าคะแนน ๐ หมายถึง การใช้พื้นที่ร้อยละ ๑๐๐.๐๐

ข) ความอุดมสมบูรณ์ของดิน เนื่องจากพื้นที่เขตราษฎร์บูรณะมีการทำการเกษตรกรรมประเภทสวนผลไม้มาก ดังนั้นเกณฑ์การพิจารณาจึงวัดจากความอุดมสมบูรณ์ของดินสำหรับการปลูกผลไม้ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการทำการเกษตรกรรม การให้ค่าคะแนนแบ่งออกเป็น ๔ ระดับ ดังนี้

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่ดินเหมาะสมสำหรับการปลูกผลไม้ และใช้พื้นที่สำหรับปลูกผลไม้
ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณที่ดินเหมาะสมสำหรับการปลูกผลไม้
ค่าคะแนน ๖ หมายถึง บริเวณที่ดินเหมาะสมอย่างดียิ่งสำหรับการปลูกข้าว
ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณชุมชน บ่อเลี้ยงปลา

ค) ระบบคลอง เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการทำการเกษตรกรรม ใช้เกณฑ์การพิจารณาศักยภาพของพื้นที่โดยให้ค่าคะแนนตามระยะที่ห่างจากคลองสายหลัก และสายรอง แบ่งออกเป็น ๔ ระดับดังนี้

	คลองสายหลัก	คลองสายรอง	ระยะทางที่ห่างจากคลอง
ค่าคะแนน	๑๐	๗	๐-๒๐๐ เมตร
ค่าคะแนน	๗	๕	๒๐๑-๔๐๐ เมตร
ค่าคะแนน	๔	๒	๔๐๑-๖๐๐ เมตร
ค่าคะแนน	๐	๐	>๖๐๐ เมตร

ง) <u>การเข้าถึง</u> (Accessibility) ลักษณะการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

๑) ระดับของถนน ถ้าเป็นถนนสายหลัก ซึ่งเป็นถนนขนาดใหญ่มีพื้นผิวการจราจรกว้าง จะให้ค่าคะแนนมากกว่าถนนสายรอง

๒) ระยะห่างจากถนน ใช้เกณฑ์ตามหนังสือ Planning and Design Criteria ของ Joseph De Chiara ประกอบการพิจารณา โดยศึกษาถึงระยะทางห่างจากถนนที่คนจะเดินจากบ้านพักอาศัยมาสู่ถนนได้โดยไม่ลำบากนัก การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น ๔ ระดับ ดังนี้

	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง	ระยะทางที่ห่างจากถนน
ค่าคะแนน	๑๐	๗	๐-๒๐๐ เมตร
	๘	๕	๒๐๑-๔๐๐ เมตร
	๔	๒	๔๐๑-๖๐๐ เมตร
	๐	๐	> ๖๐๐ เมตร

จ) <u>พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน</u> (Conservation Area)

พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อนหมายถึง พื้นที่ที่มีความสำคัญ อาจจะมีสถานที่สำคัญตั้งอยู่ ซึ่งควรจะมีการอนุรักษ์ไว้ รวมถึงพื้นที่ที่เป็นลักษณะทางธรรมชาติ และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ติดต่อกัน ซึ่งยากที่จะเปลี่ยนแปลงได้ เช่น ศาสนสถาน สถานที่ราชการ สวนสาธารณะ แม่น้ำ ลำคลอง อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ติดต่อกัน สิ่งเหล่านี้ถือเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ ในการให้ค่าคะแนนจะแบ่งตามความสำคัญในการอนุรักษ์ โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำที่สุด หรือควรค่าแก่การอนุรักษ์มากที่สุดจะให้ค่าคะแนน ๐ และตรงข้ามพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงที่สุด ไม่ควรค่าแก่การอนุรักษ์จะให้ค่าคะแนน ๑๐ ได้แบ่งค่าคะแนนเป็น ๖ ระดับ ดังนี้

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณที่เป็นที่ตั้ง ศาสนสถาน เช่น วัด ศาลเจ้า สุสาน

ค่าคะแนน ๑ หมายถึง บริเวณ แม่น้ำ ลำคลอง สวนสาธารณะ

ค่าคะแนน ๒ หมายถึง บริเวณสถานที่ราชการ

ค่าคะแนน ๔ หมายถึง บริเวณเขตอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณพื้นที่เกษตรกรรม โดยจะให้ค่าคะแนน ๑๐ สำหรับการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่สำหรับการเกษตรกรรม

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่โล่ง ที่ว่าง หรือพื้นที่ที่ยังไม่ถูกนำมาใช้กิจกรรมประเภทต่าง ๆ

ฉ) <u>การประปา</u> (Water Supply) การประปาเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยและการพาณิชยกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจากขอบเขตการบริการของประปา รวมทั้งบริเวณที่มีแม่น้ำ ลำคลองธรรมชาติไหลผ่านในระยะ ๒๐๐ เมตร แบ่งระดับการให้คะแนนเป็น ๔ ระดับ ดังนี้

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึงพื้นที่ที่ได้รับน้ำประปา และน้ำธรรมชาติ (ระยะ ๒๐๐ เมตร)

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง พื้นที่ที่ได้รับน้ำประปา

ค่าคะแนน ๕ หมายถึง พื้นที่ที่ได้รับน้ำธรรมชาติ (ระยะ ๒๐๐ เมตร)

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง พื้นที่ที่ไม่ได้รับน้ำประปา และน้ำธรรมชาติ (ระยะ ๒๐๐ เมตร)

๒. <u>ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ</u> ประกอบด้วย

ก) <u>ราคาที่ดิน</u> (Land Price) ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่ โดยราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทนี้ให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ต่ำ การพิจารณาให้ค่าคะแนน จะแบ่งช่วงราคาที่ดินตามข้อมูลจากราคาที่ดินต่ำสุดถึงราคาสูงสุด เป็น ๕ ระดับ ดังนี้

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน ๒๐,๐๐๐ - ๔๐,๐๐๐ บาท/ไร่

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน ๖๔,๐๐๐ - ๘๐,๐๐๐ บาท/ไร่

ค่าคะแนน ๕ หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน ๑๐๐,๐๐๐ -๑๕๐,๐๐๐ บาท/ไร่

ค่าคะแนน ๓ หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน ๒๒๐,๐๐๐ -๓๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน ๕๕๐,๐๐๐ บาท/ไร่

ข) ศูนย์การค้าและการบริการ

ศูนย์การค้า และการบริการในที่นี้หมายถึง ตลาดสด ย่านการค้า ห้างสรรพ-สินค้า ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเกื้อหนุนศักยภาพของพื้นที่สำหรับการพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการพิจารณาให้ค่าคะแนน จะพิจารณาจากระยะห่างของพื้นที่แต่ละบริเวณกับย่านการค้าที่อยู่ใกล้ที่สุด โดยจะแบ่งย่านการค้าเป็น ศูนย์การค้าหลัก และศูนย์การค้ารองตามความใหญ่โต เจริญและความสำคัญของย่านการค้านั้น ๆ โดยดูจากจำนวนประชากรที่มาใช้บริการ โดยคะแนนของศูนย์การค้าหลักจะเป็น ๒ เท่าของศูนย์การค้ารอง ใช้มาตรฐาน ๒,๒๐๐ เมตร เป็นระยะทางไกลสุด (Maximum Distance) ที่คนจะมาใช้บริการ ซึ่งนำมาจากเกณฑ์การวัดของ Joseph De Chiara จากหนังสือ Mannual of Housing Planning and Design Criteria ค่าคะแนน แบ่งเป็น ๖ ระดับ ดังนี้

สำหรับศูนย์การค้าหลัก

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า ๐ - ๔๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า ๔๐๑ - ๘๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๖ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า ๘๐๑ -๑,๒๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๔ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า ๑,๒๐๑ -๑,๖๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๒ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า ๑,๖๐๑ -๒,๒๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า > ๒,๒๐๐ เมตร

สำหรับศูนย์การค้ารอง

ค่าคะแนน ๕	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	๐ - ๓๐๐	เมตร
ค่าคะแนน ๔	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	๓๐๑ - ๖๐๐	เมตร
ค่าคะแนน ๓	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	๖๐๑ - ๙๐๐	เมตร
ค่าคะแนน ๒	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	๙๐๑ - ๑,๒๐๐	เมตร
ค่าคะแนน ๑	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	๑,๒๐๑ - ๑,๕๐๐	เมตร
ค่าคะแนน ๐	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า	> ๑,๕๐๐	เมตร

ในกรณีที่ตลาดและศูนย์การค้าหลักหรือศูนย์การค้ารองอยู่ใกล้กัน หรืออยู่ในบริเวณเดียวกัน จะใช้การวัดค่าคะแนนโดยเกณฑ์ของศูนย์การค้าหลัก

๓. <u>ปัจจัยทางด้านสังคม</u> ประกอบด้วย

ก) <u>โรงเรียน</u> โรงเรียนถือว่าเป็นปัจจัยประกอบที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย เกณฑ์การพิจารณาให้ค่าคะแนนนั้นได้จากการหาขอบเขตอิทธิพลของโรงเรียนที่มีต่อพื้นที่โดยรอบ โดยวัดจากระยะทางเดินจากบ้านพักอาศัยมายังโรงเรียน การแบ่งช่วงของระยะทางจากบ้านไปโรงเรียนนั้นใช้เกณฑ์การแบ่งโดยปรับจากหนังสือ Planning Design Criteria ให้เหมาะสมกับลักษณะประชากร ความสะดวกสบายในการคมนาคมของพื้นที่โดยแบ่งค่าคะแนนเป็น ๖ ระดับดังนี้

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน ๐ - ๒๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน ๒๐๑ - ๔๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๖ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน ๔๐๑ - ๖๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๔ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน ๖๐๑ - ๘๐๐ เมตร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ค่าคะแนน ๒ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน

๘๐๑ - ๑,๐๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน

> ๑,๐๐๐ เมตร

ข) สถานีตำรวจ เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย เกณฑ์ในการให้ค่าคะแนนนั้น พิจารณาจากระยะห่างของพื้นที่จากที่ตั้งของสถานีตำรวจ ซึ่งมีเขตรับผิดชอบภายในพื้นที่นั้น ๆ โดยแบ่งค่าคะแนนเป็น ๖ ระดับดังนี้

ค่าคะแนน ๑๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ

๐ - ๒๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๘ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ

๒๐๑ - ๔๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๖ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ

๔๐๑ - ๖๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๔ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ

๖๐๑ - ๘๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๒ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ

๘๐๑ - ๑,๐๐๐ เมตร

ค่าคะแนน ๐ หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีตำรวจ > ๑,๐๐๐ เมตร

ค) ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) เป็นค่าซึ่งแสดงความสำคัญของปัจจัยประกอบต่าง ๆ สำหรับศักยภาพของพื้นที่แต่ละประเภท โดยค่านี้ได้มาจากการศึกษาข้อมูลสภาพพื้นที่ด้านต่าง ๆ โดยละเอียด ประกอบกับการให้ค่าและคำแนะนำจากนักวิชาการทางด้านผังเมือง ผู้มีความรู้และประสบการณ์สูง ทำให้ได้ค่าถ่วงน้ำหนัก ซึ่งแสดงถึงค่าความสำคัญของปัจจัยประกอบต่าง ๆ ทั้งที่ส่งเสริมเอื้ออำนวย และเป็นอุปสรรคต่อศักยภาพของพื้นที่แต่ละประเภท ซึ่งมีค่าอยู่ระหว่าง ๑-๕

ตารางที่ ๗.๒ แสดงการให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

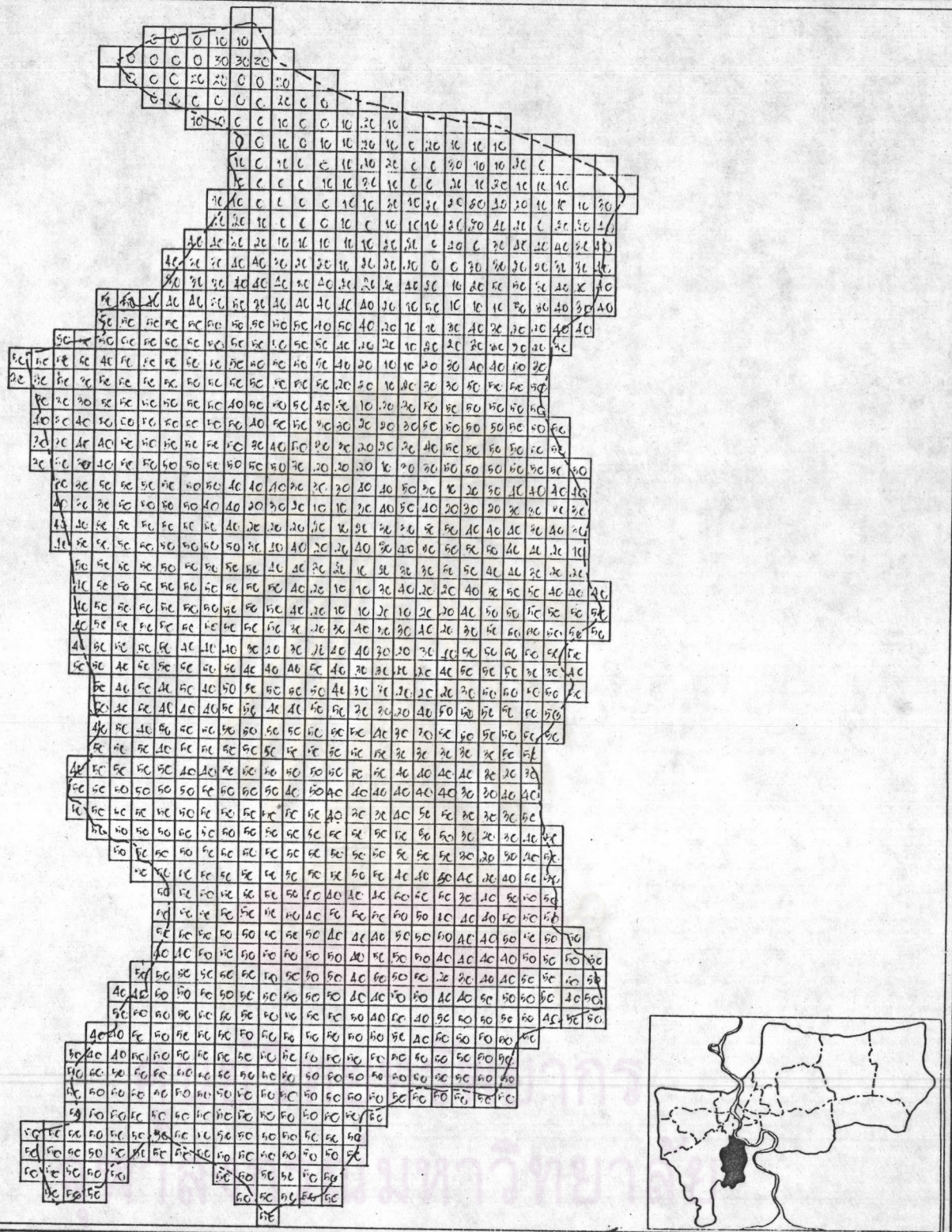
องค์ประกอบ	Value Converted		
	เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม
๑. Built up Area	๕		๕
๒. ความอุดมสมบูรณ์ของดิน	๕		
๓. ระบบคลอง	๕		
๔. ลักษณะการเข้าถึง		๕	๕
๕. พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน	๑	๓	๒
๖. การประปา		๕	๔
๗. ราคาที่ดิน	๕	๕	
๘. ศูนย์การค้าและการบริการ		๓	๕
๙. โรงเรียน		๔	
๑๐. สถานีตำรวจ		๒	

ผลการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่

จากการศึกษาหาศักยภาพของพื้นที่ทั้ง ๓ ประเภท คือ การเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม ได้ผลจากการศึกษาดังต่อไปนี้

ก. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

ปัจจัยประกอบที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดแหล่งที่ตั้งของการใช้พื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมและมีความสำคัญในการกำหนดศักยภาพของการพัฒนา มีปัจจัยประกอบ ๕ อย่าง คือ



การศึกษา

เพื่อ

วางแผนการใช้ที่ดิน

เขตราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานคร

แผนที่ ที่ ว.๑

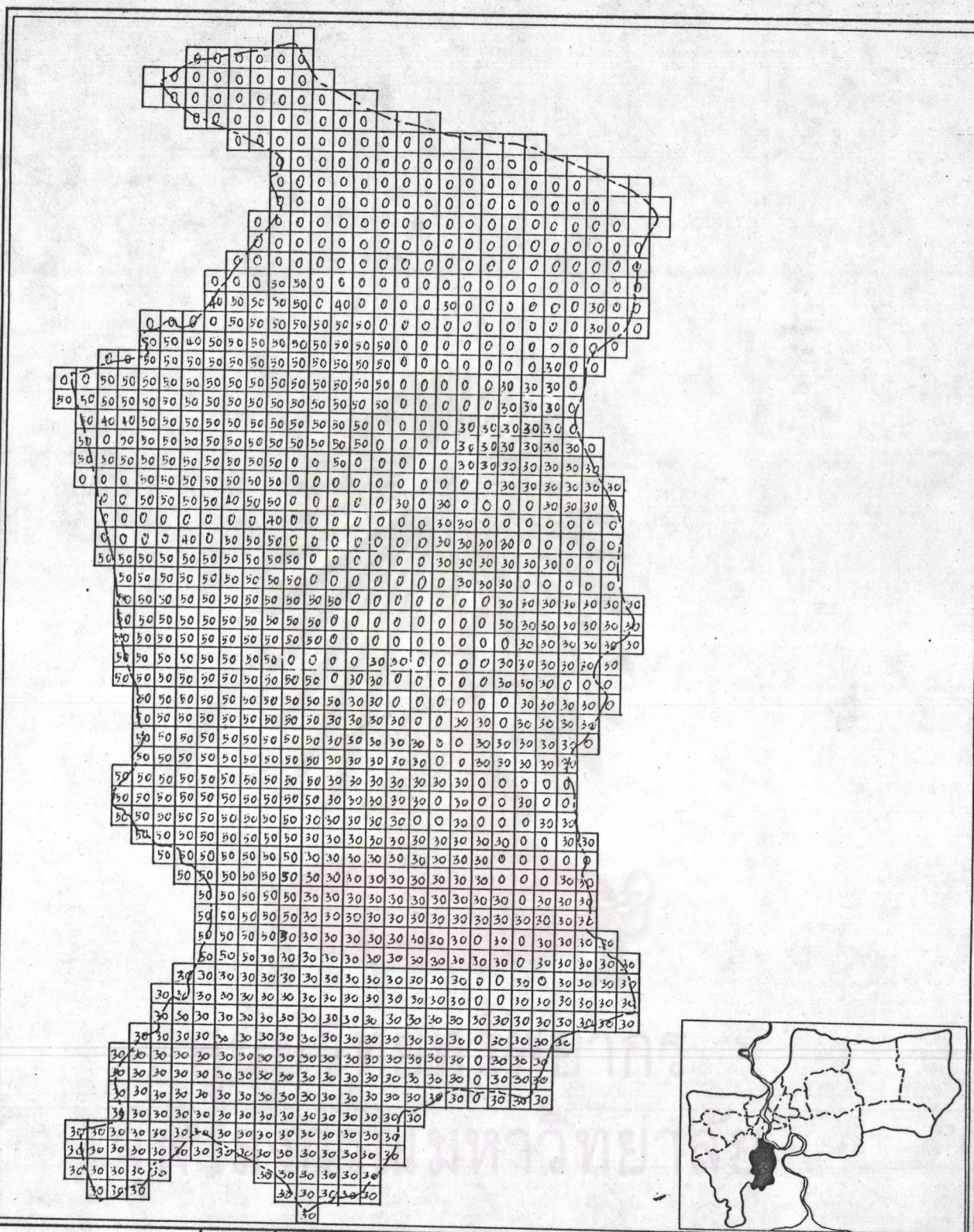
แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม โดยวัดจากพื้นที่ก่อสร้าง

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ กม.

บริเวณที่มีการใช้พื้นที่ร้อยละ....

50	0	20	60.00
40	20.00	10	80.00
30	40.00	0	100.00



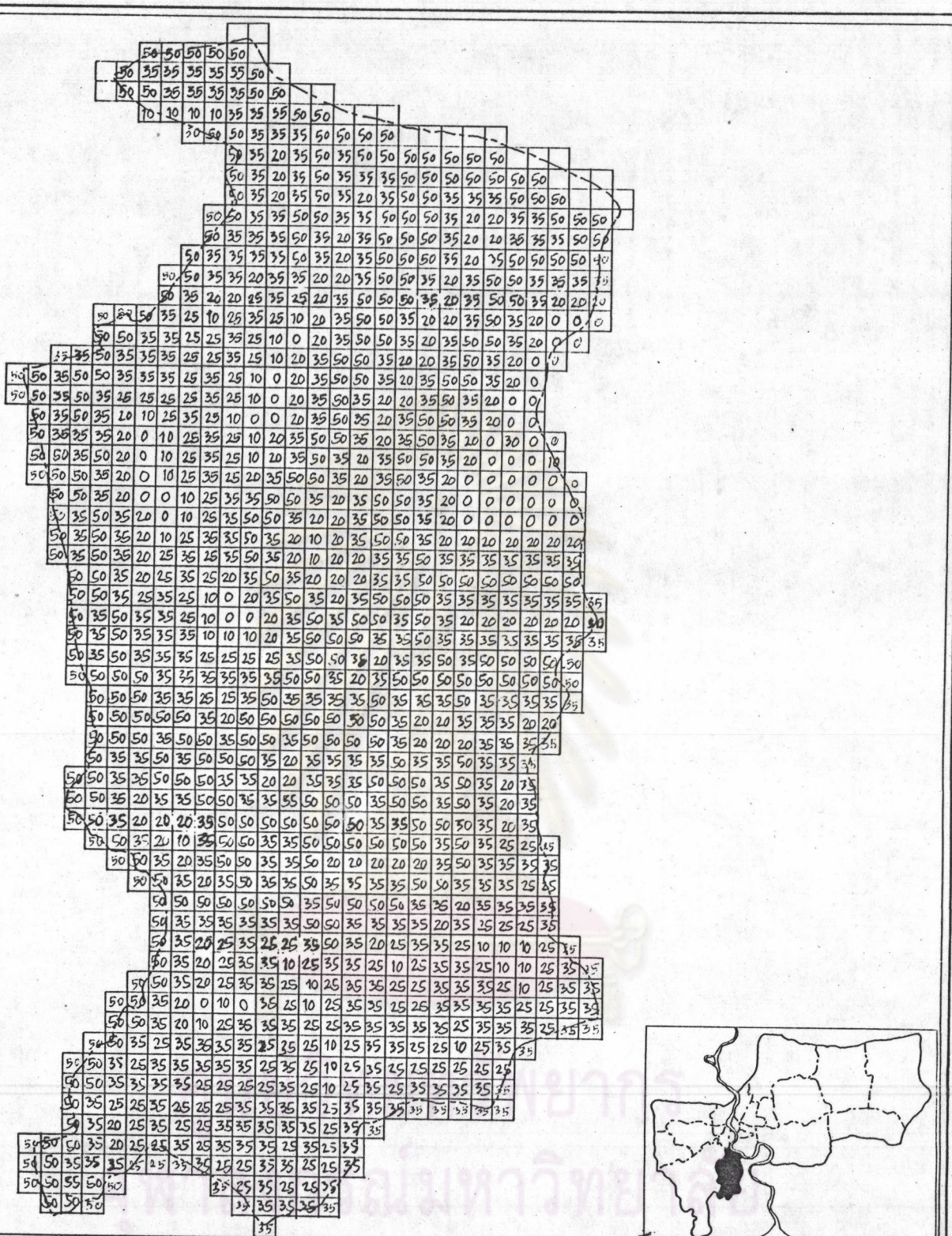
การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่.ที่. ๗.๒

แสดง : ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม โดยวัดจากความอุดมสมบูรณ์ของดิน

มาตราส่วน ● : ๔๖,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ กม.

50 พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการปลูกผลไม้และใช้พื้นที่เพื่อการทำสวนผลไม้
40 พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการปลูกผลไม้
30 พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว
0 พื้นที่ชุมชน , บ่อเลี้ยง ปลา กุ้ง



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

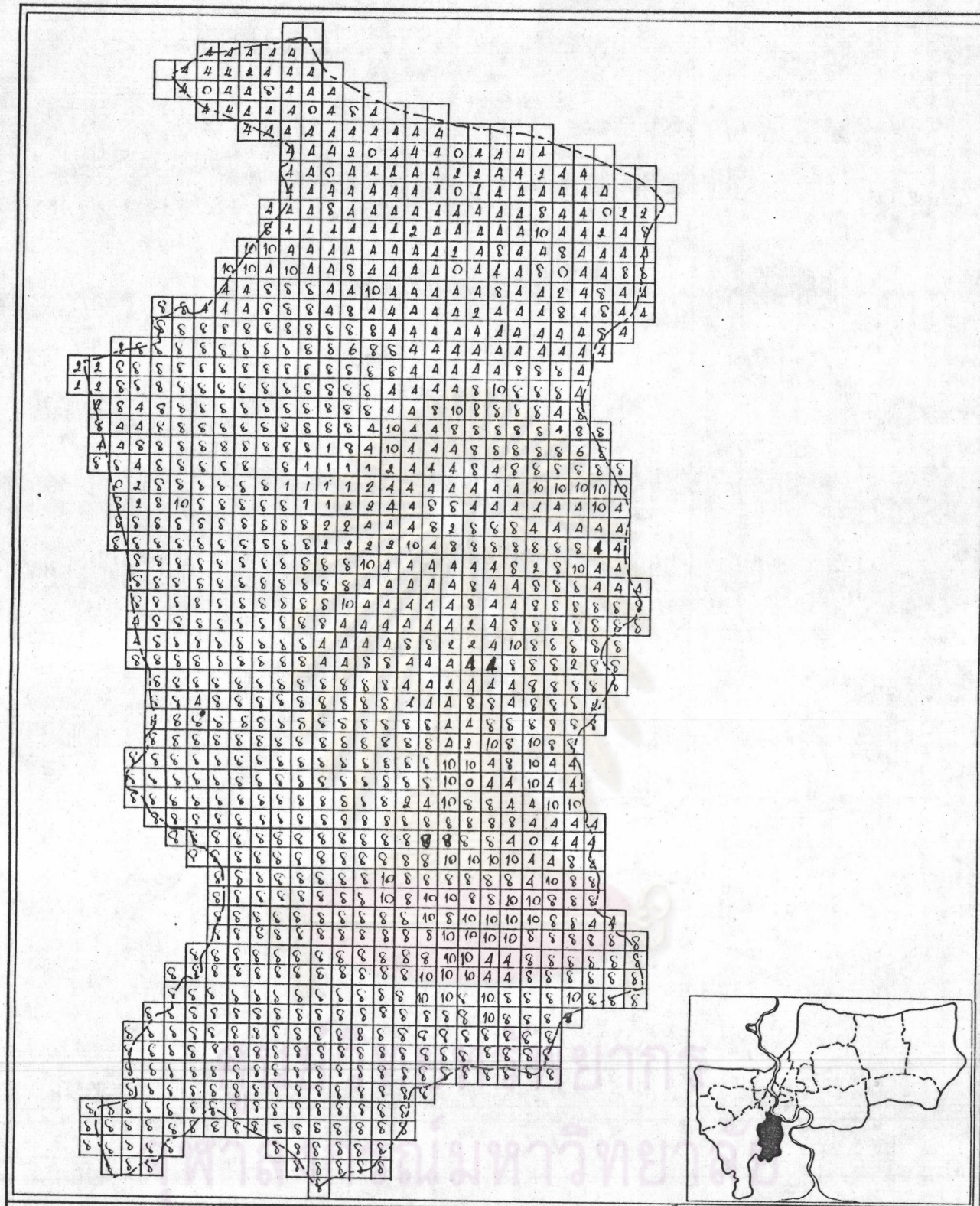
แผนที่ . ที่ .
๗ . ๓

แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม
โดยวัดจากระบบคลอง

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ก.ม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากคลอง.... (เมตร)

สายหลัก	สายรอง	
50	35	0 - 200
35	25	201 - 400
20	10	401 - 600
0	0	> 600



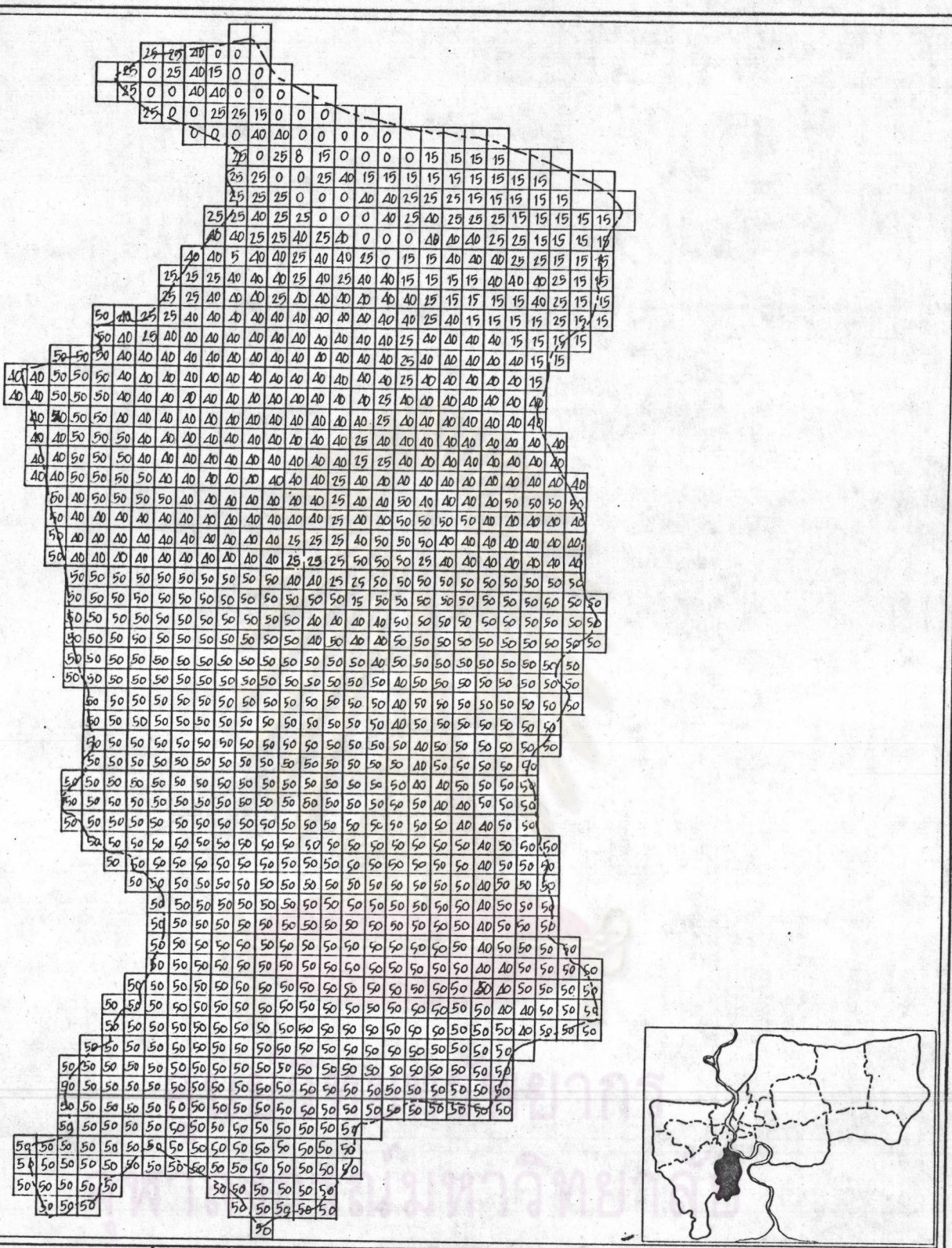
การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ ๓.๔

แสดง: ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม
โดยวัดจากพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๒ ๔ ๖ ๘ ๑๐ กิ.ม.

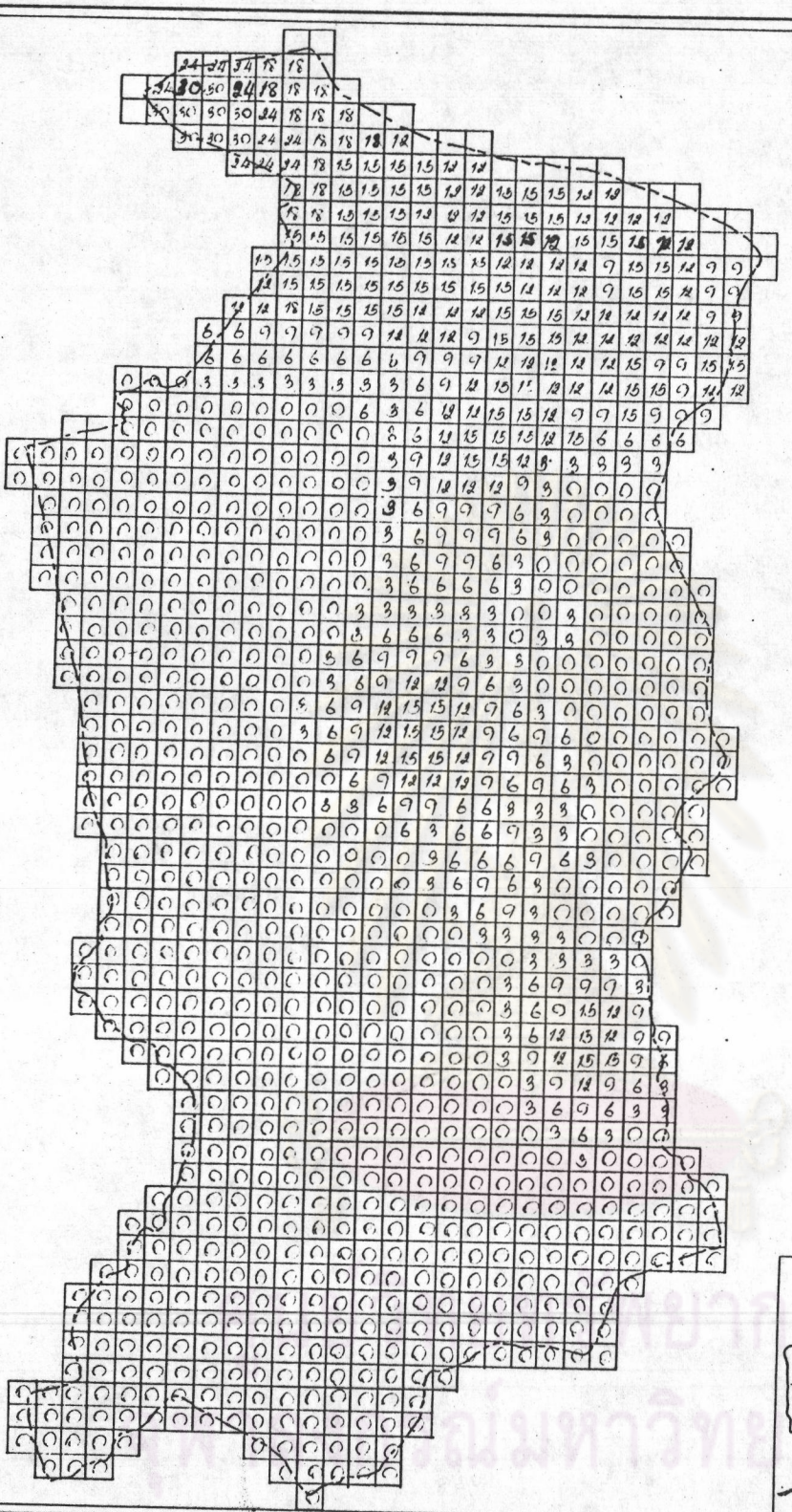
0	คลองลัดบาน	4	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง
1	ลำคลอง สวนสาธารณะ	8	พื้นที่เกษตรกรรม
2	สถานที่ราชการ	10	ที่โล่งว่าง

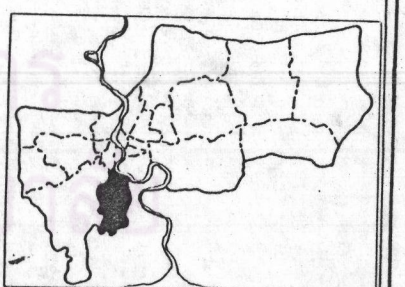


การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่ ๗.๕	แสดง: ค่าลักษยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม โดยวัดจากราคาที่ดิน	มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐ ๐ ๑ ๒ ๔ ๖ ๘ ๑๐ กม.

บริเวณที่มีราคาที่ดิน.... (บาท / ไร่)

50	20,000 - 40,000	25	100,000 - 150,000
40	64,000 - 80,000	15	220,000- 300,000
0	550,000		





การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

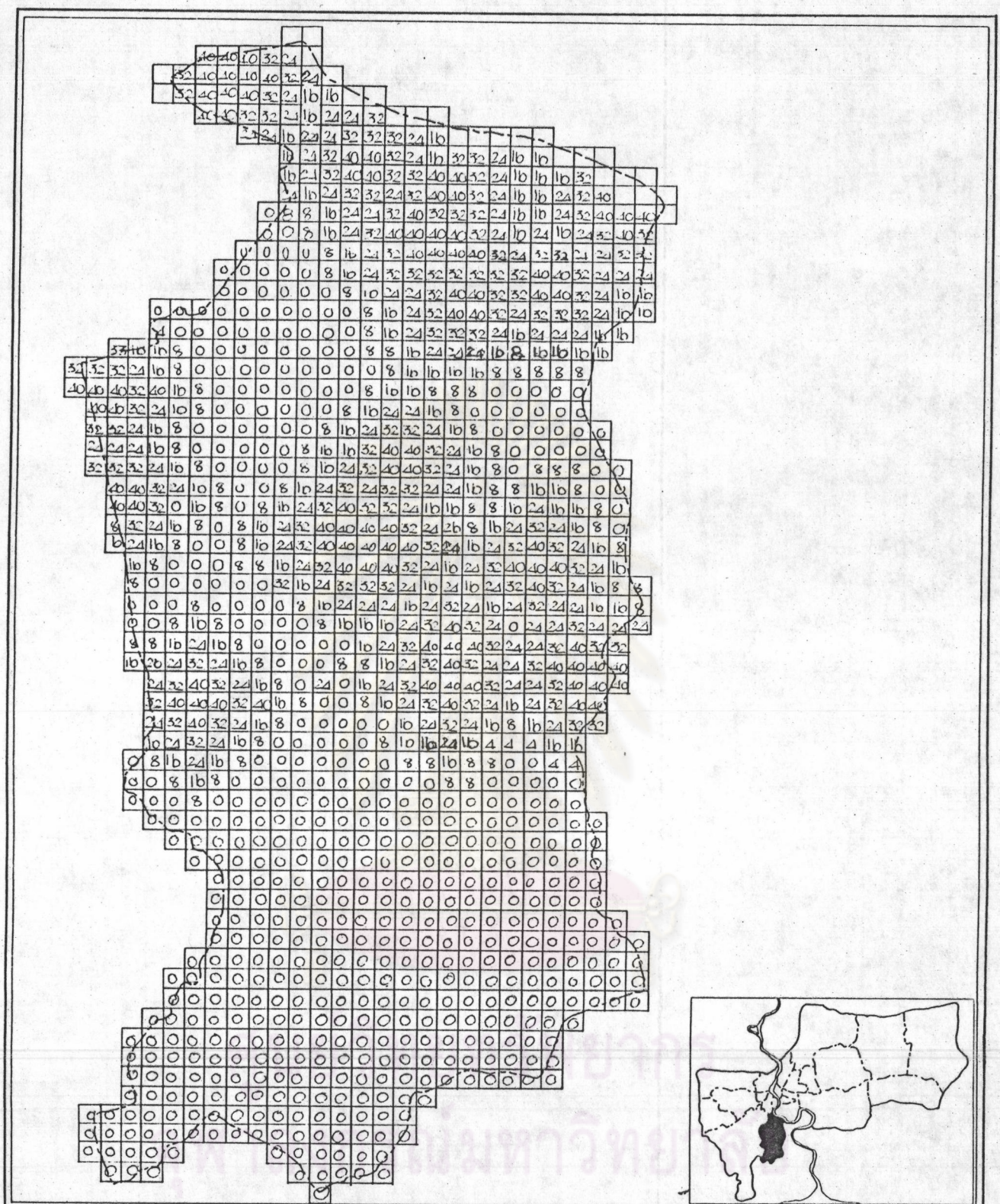
แผนที่.ที่. ๗.๖

แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย
โดยวัดจากศูนย์การค้าและการบริการ

มาตราส่วน ● : ๔๐,๐๐๐
๐ .๒ .๔ .๖ ● .๕ ก.ม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า .... (เมตร)

ศูนย์การค้าหลัก				ศูนย์การค้ารอง			
30	0- 400	12	1201-1,600	15	0-300	6	901 - 1,200
24	401 - 800	6	1,601-2,200	12	301 - 600	3	1,201 - 1,500
18	801 - 1,200	0	> 2,200	9	601 - 900	0	> 1,500



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

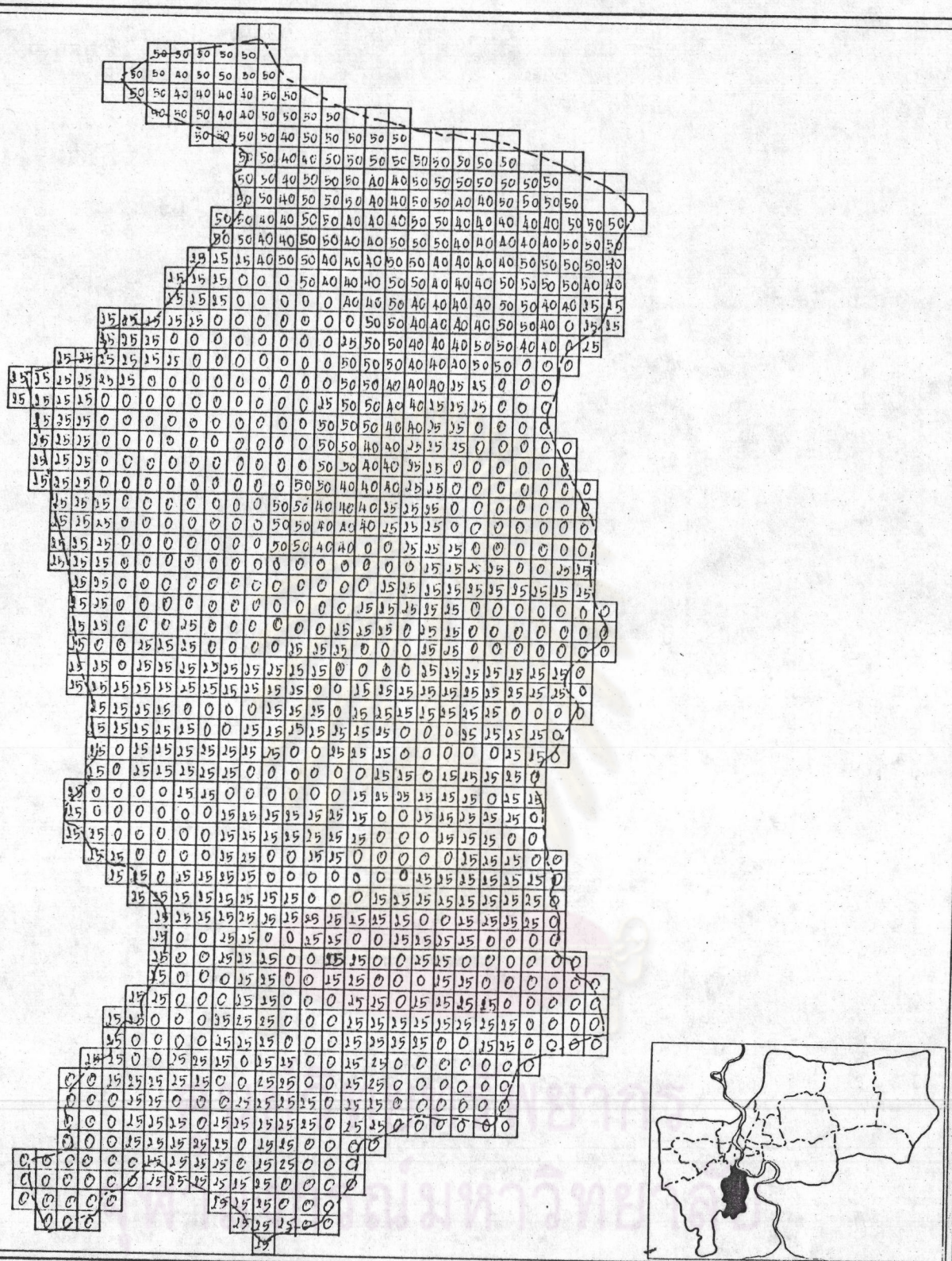
แผนที่.ที่. ๓/. ๓/

แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย โดยวัดจากโรงเรียน

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๐.๒ ๐.๔ ๐.๖ ๐.๘ ๑.๐ ก.ม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากโรงเรียน.... (เมตร)

40	0 - 200	16	601 - 800
32	201 - 400	8	801 - 1,000
24	401 - 600	0	> 1,000



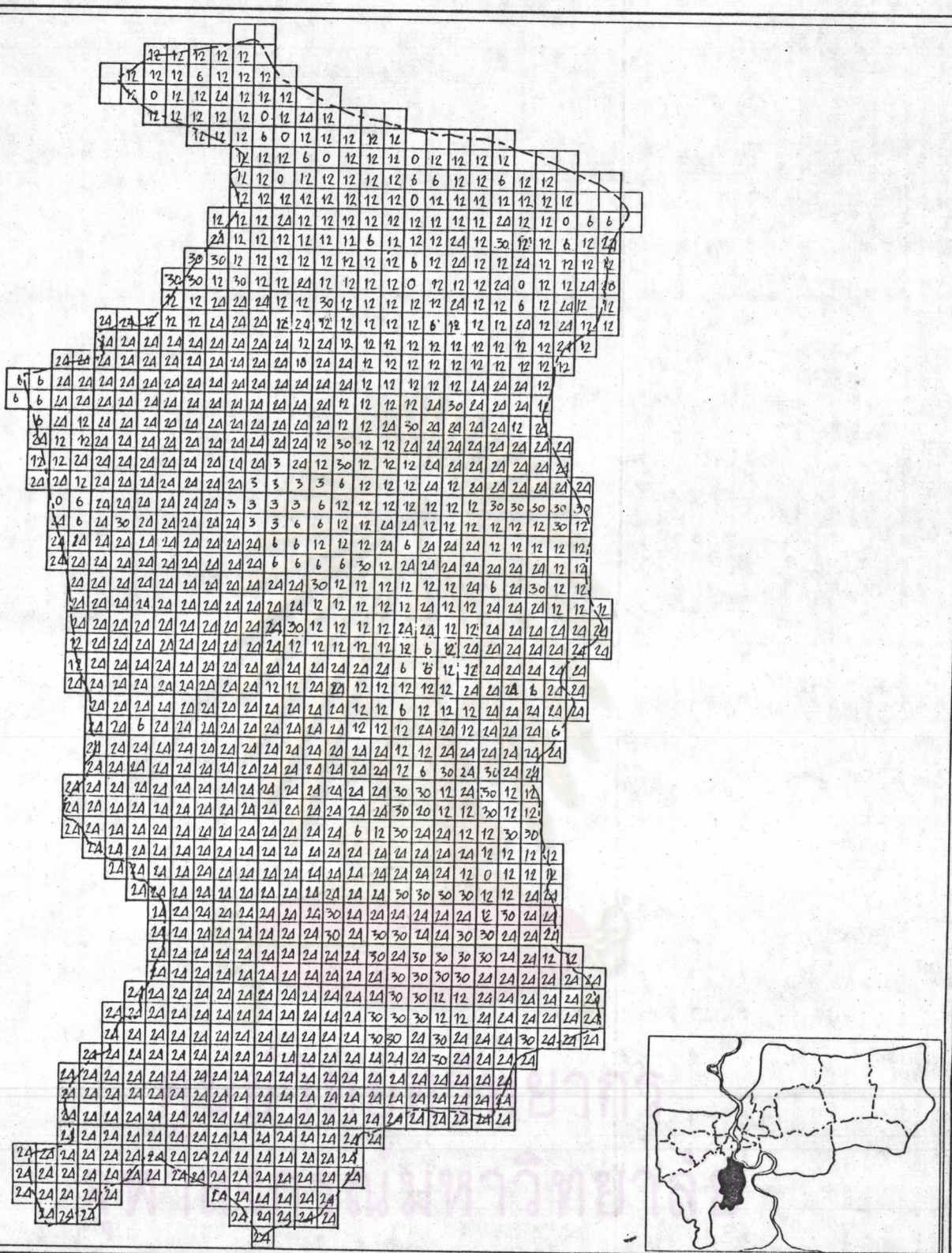
การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่. ที่. ๑.๔	แสดง: ค่าลักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย โดยวัดจากการประปา	มาตราส่วน ๑: ๔๐,๐๐๐ ๐ ๑ ๒ ๔ ๖ ๑ ๑.๕ กม.	

50 พื้นที่ที่ได้รับน้ำประปาและน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)

40 พื้นที่ที่ได้รับน้ำประปา

25 พื้นที่ที่ได้รับน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)

0 พื้นที่ที่ไม่ได้รับน้ำประปาและน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)



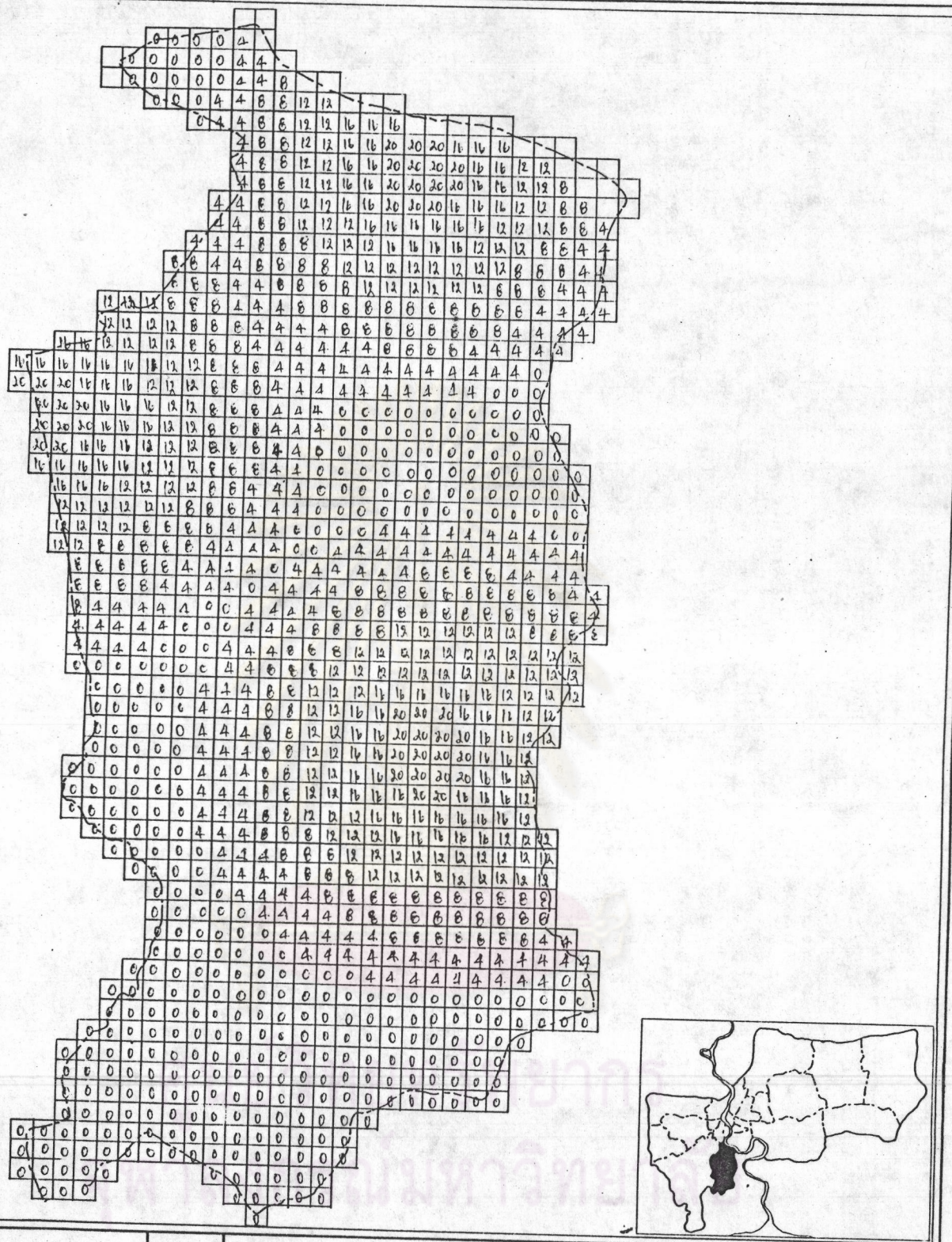
การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ ที่ ๗.๑๔

แสดง : ค่าลักษณะของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย
โดยวัดจากพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ก.ม.

0	คาดนลถาน	12	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง
3	ลำคลอง ลวนสาธารณะ	24	พื้นที่เกษตรกรรม
6	สถานที่ราชการ	30	ที่โล่งว่าง



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

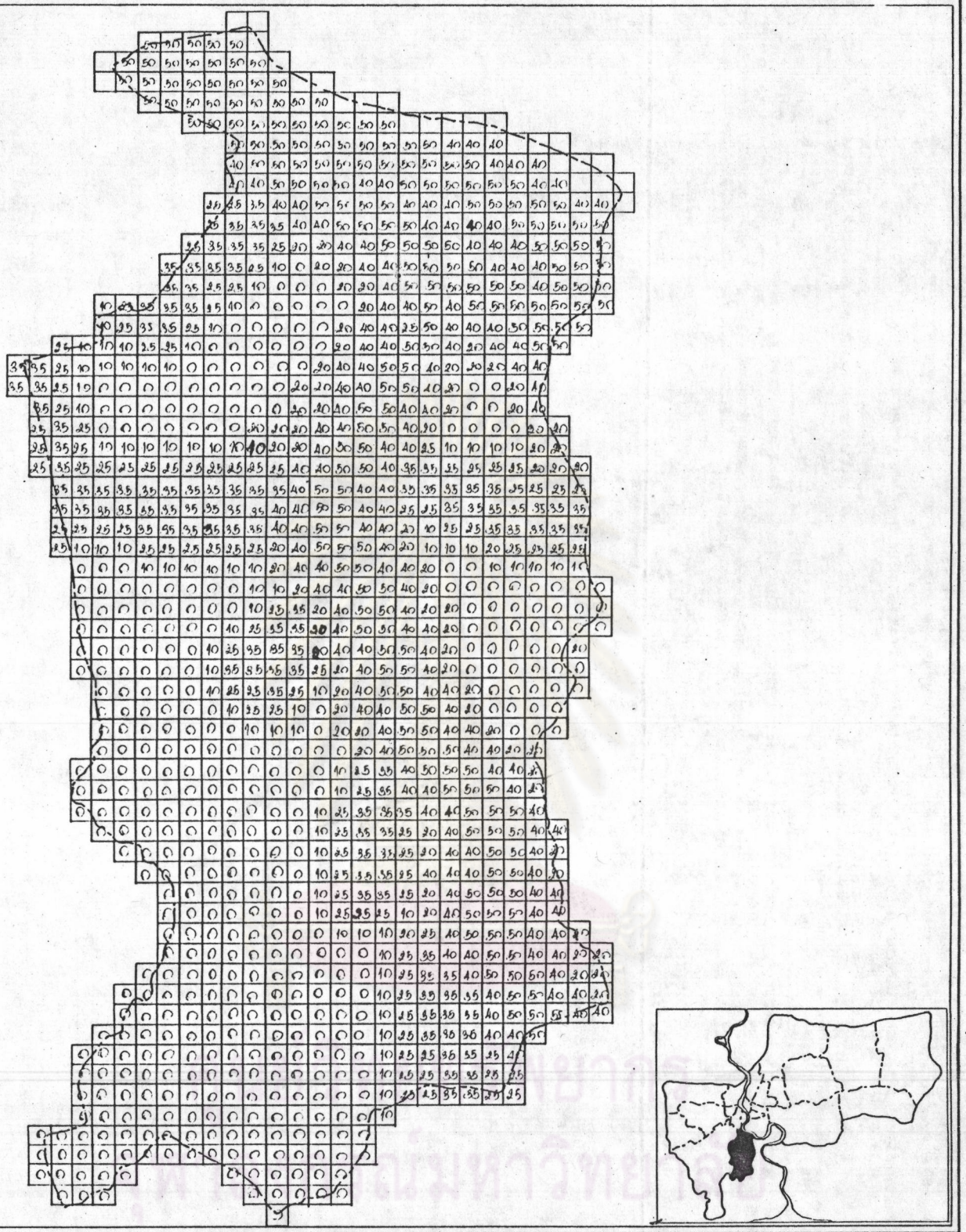
แผนที่.ที่. ๗.๑๐

แสดง: ค่าลักษภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย
โดยวัดจากสถานีสำรวจ

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ก.ม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากสถานีสำรวจ ....

20	0- 200	8	601 - 800
16	201 - 400	4	801 - 1,000
12	401 - 600	0	> 1,000



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

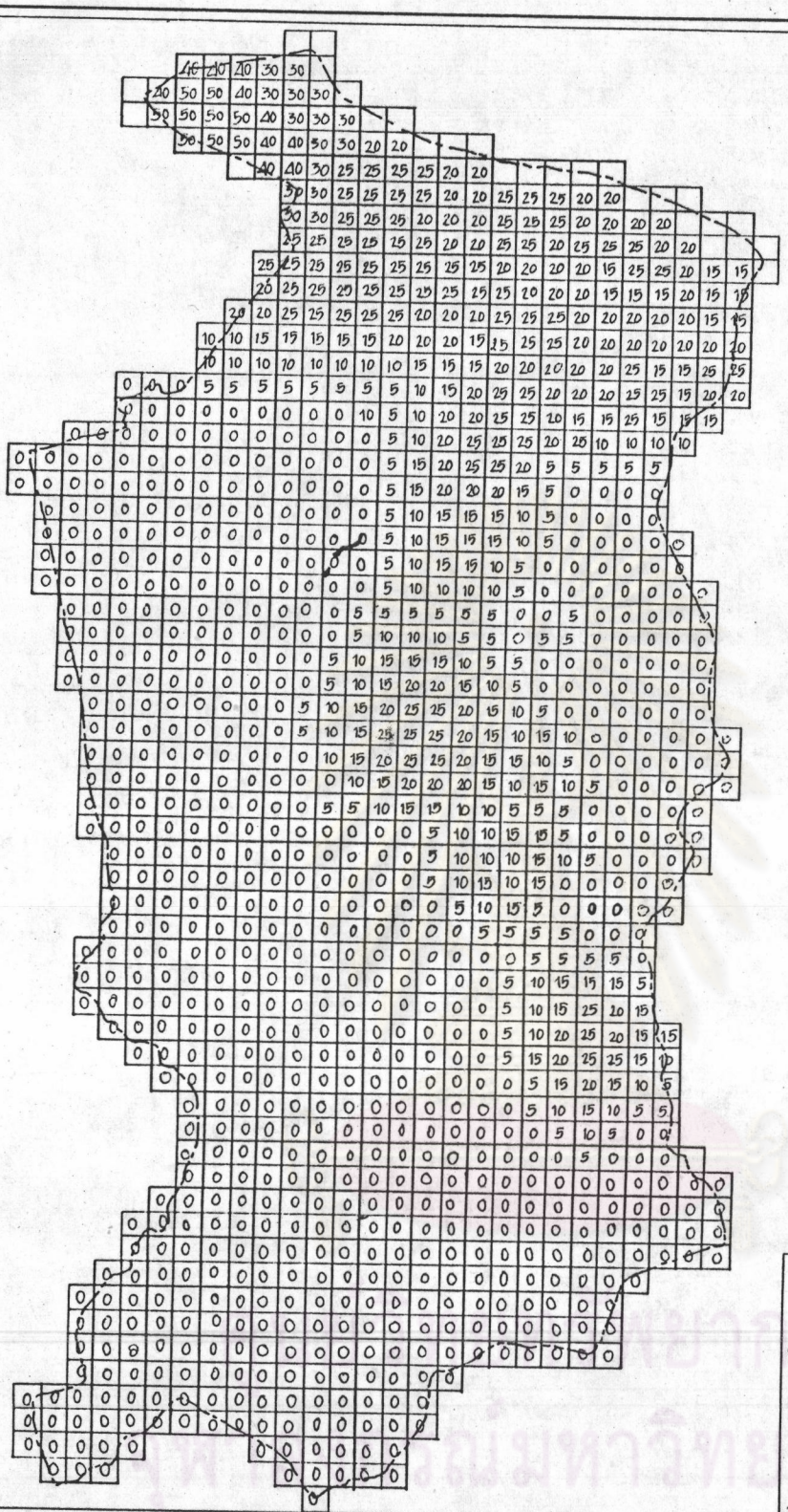
แผนที่ ที่ ๗.๑๑

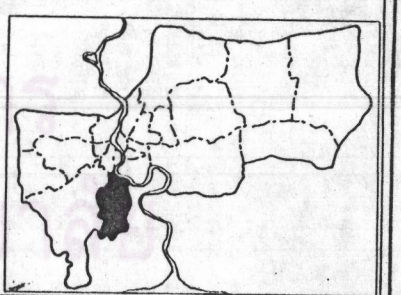
แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
โดยวัดจากลักษณะการเข้าถึง

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๒ ๔ ๖ ๑ ก.ม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากถนน.... (เมตร)

ลายหลัก	ลายรอง	
50	35	0 - 200
40	25	201 - 400
20	10	401 - 600
0	0	> 600





การศึกษา

เพื่อ

วางแผนการใช้ที่ดิน

เขตราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ ๗.๑๒

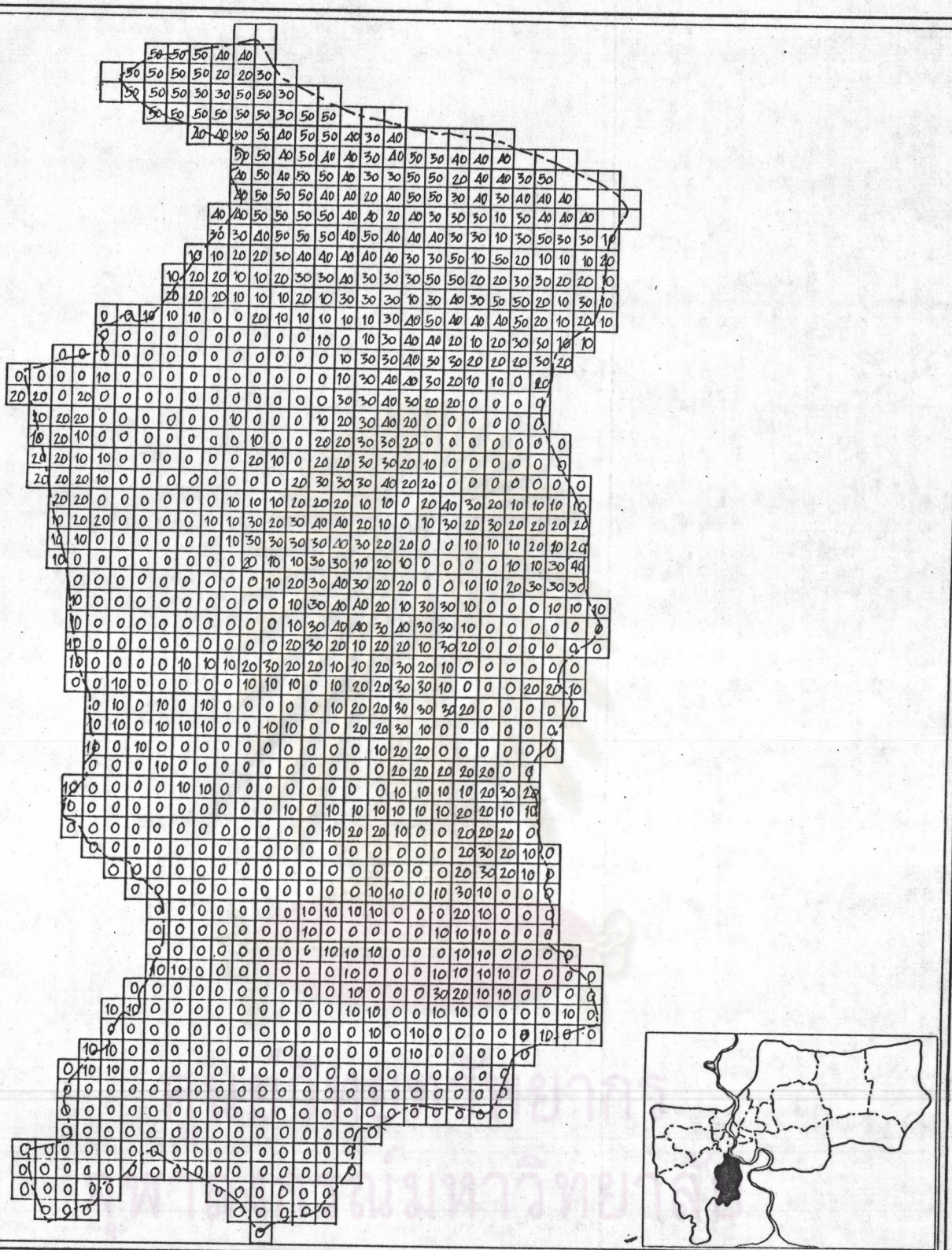
แสดง: ค่าลักษภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม โดยวัดจากศูนย์การค้าและการบริการ

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ กม.

บริเวณที่อยู่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า .... (เมตร)

ศูนย์การค้าหลัก				ศูนย์การค้ารอง			
50	0- 400	20	1,201 - 1,600	25	0 - 300	10	901 - 1,200
40	401 - 800	10	1,601 - 2,200	20	301 - 600	5	1,201 - 1,500
30	801 - 1,200	0	> 2,200	15	601 - 900	0	> 1,500



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

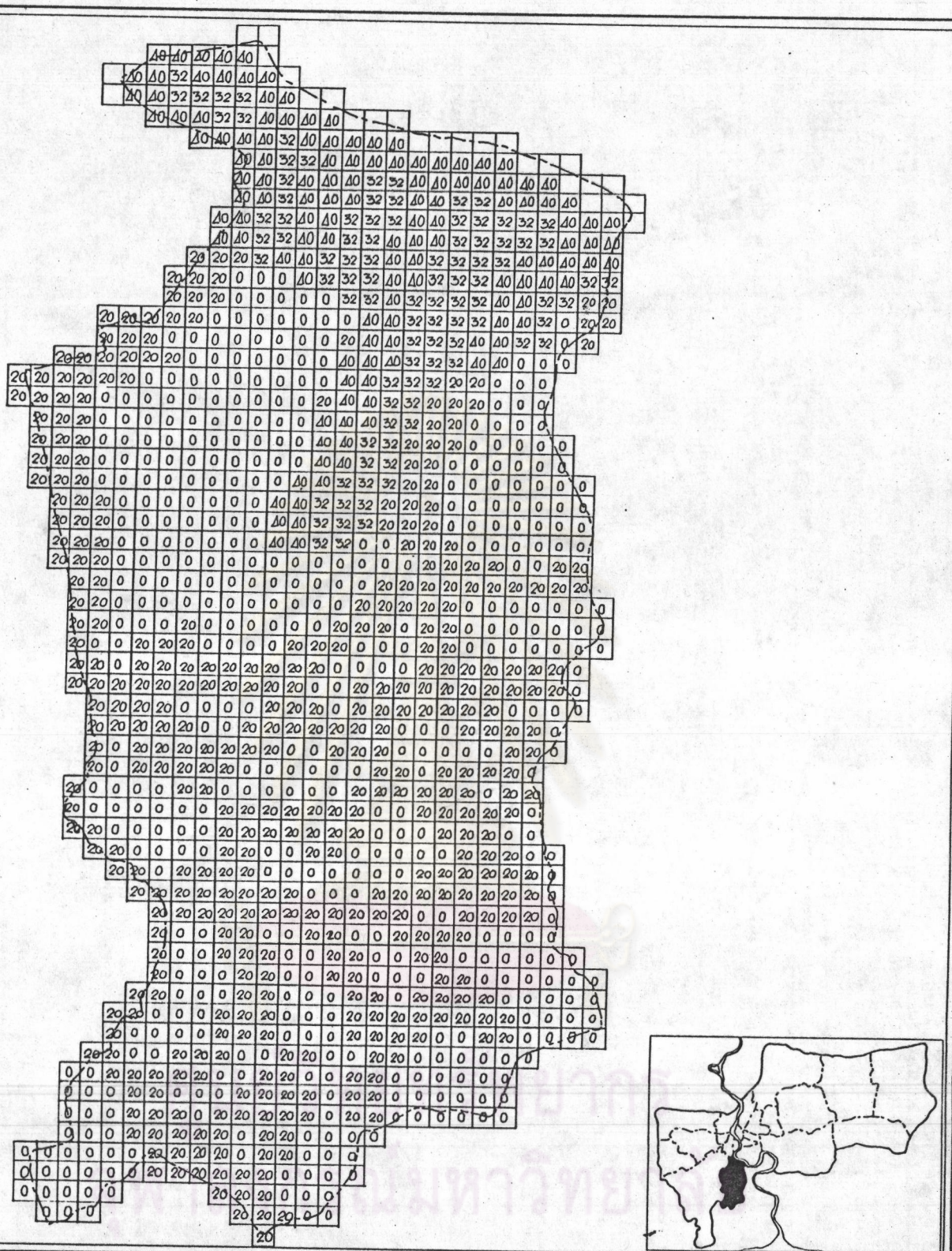
แผนที่.ที่. ๗.๑๓

แสดง: ค่าลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม
โดยวัดจากพื้นที่ก่อสร้าง

มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๔ ๖ ๕ กิ.ม.

บริเวณที่มีการใช้พื้นที่ร้อยละ....

50	100.00	20	40.00
40	80.00	10	20.00
30	60.00	0	0



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ .ที่.
๗. ๑๔

แสดง: ค่าศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม โดยวัดจากการประปา

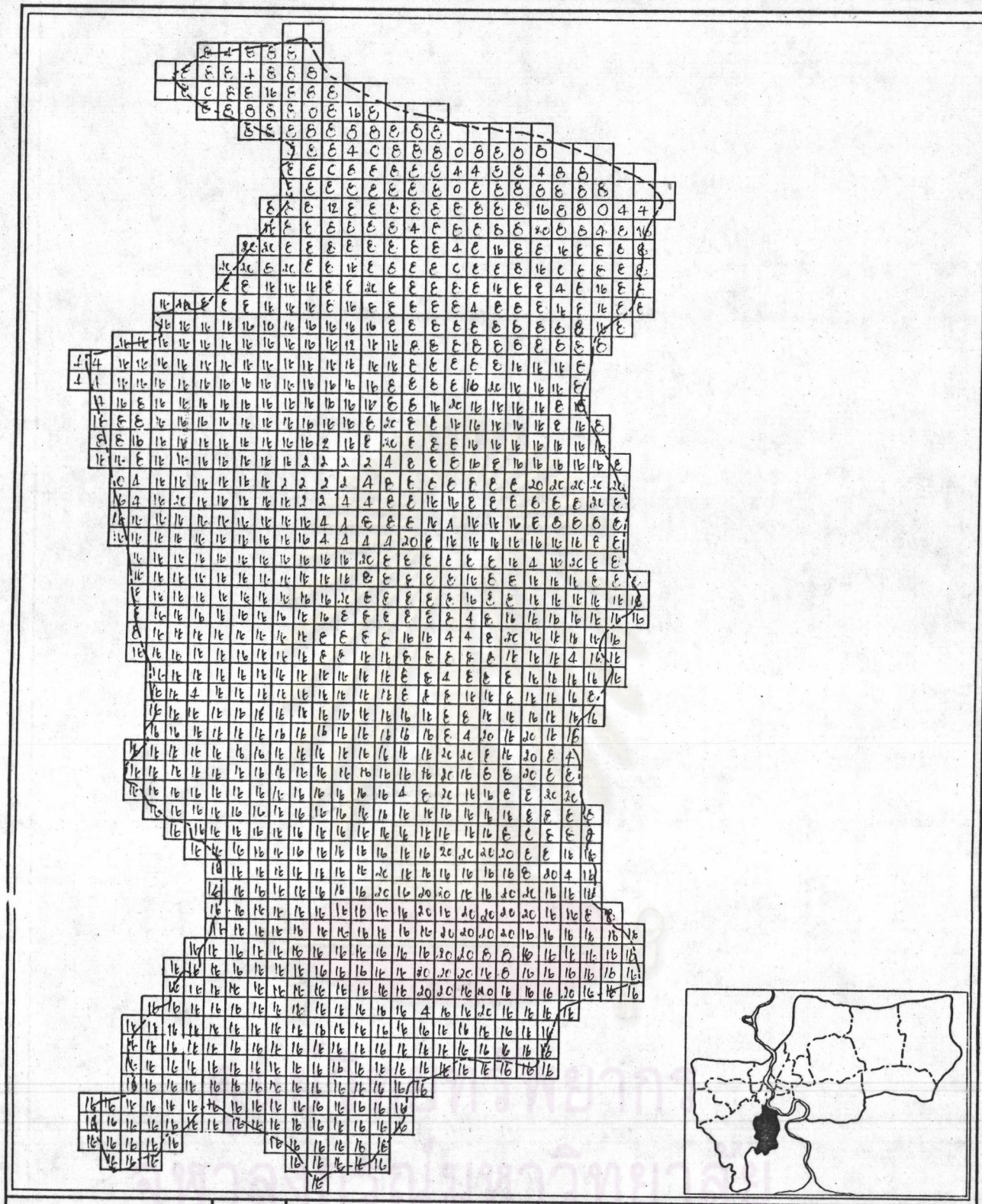
มาตราส่วน ๑ : ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ .๕ ๑ ๐ ๑.๕ ก.ม.

40 พื้นที่ที่ได้รับน้ำประปาและน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)

32 พื้นที่ที่ได้รับน้ำประปา

20 พื้นที่ที่ได้รับน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)

0 พื้นที่ที่ไม่ได้รับน้ำประปาและน้ำธรรมชาติ (ระยะ 200 เมตร)



การศึกษา

เพื่อ

วางแผนการใช้ที่ดิน

เขตราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานคร

แผนที่ . ที่.

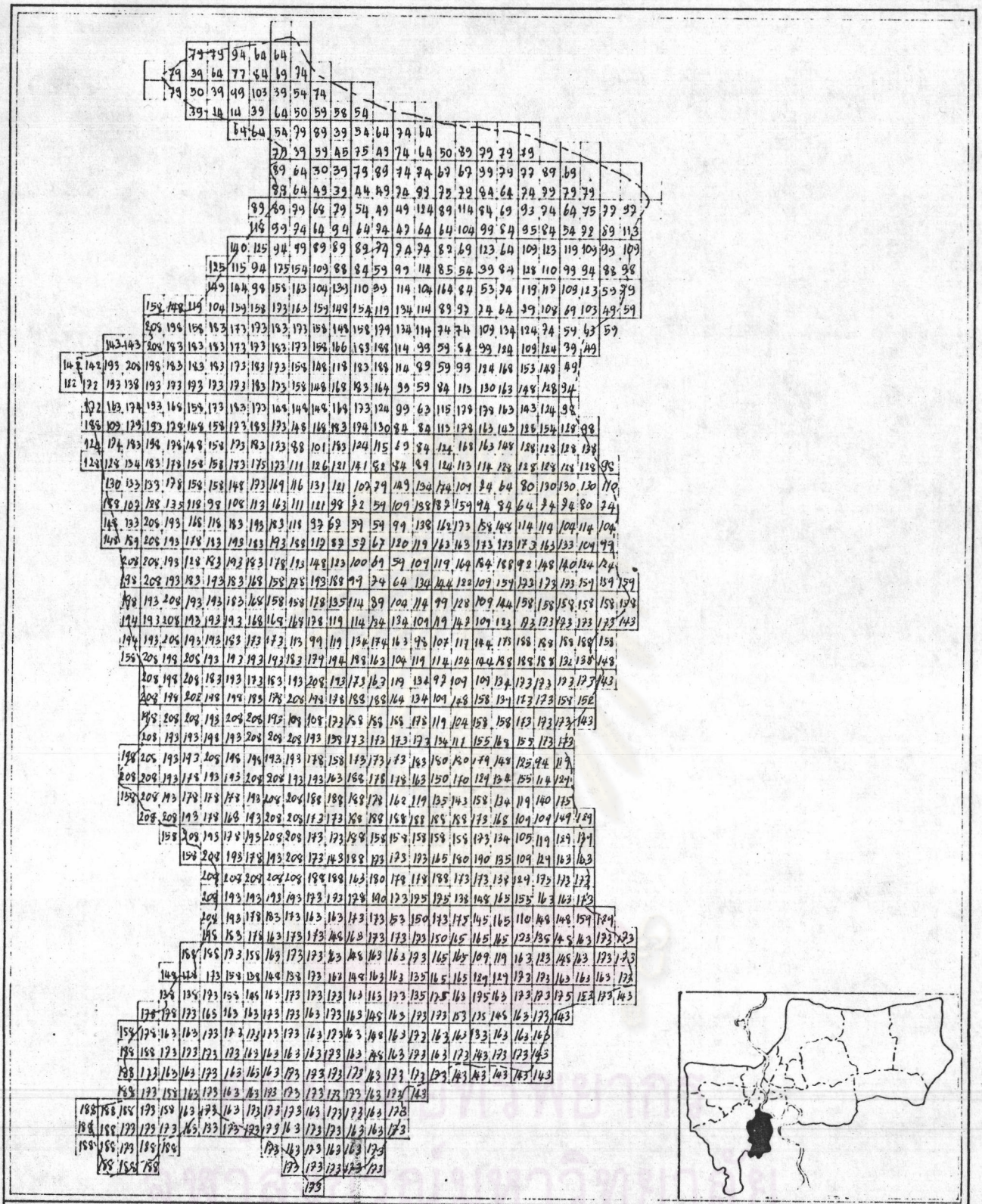
๗. ๑๕

แสดง: ค่าลักษณะของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม
โดยวัดจากพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

มาตราส่วน ๑ : ๔๖,๐๐๐

๐ ๒ ๔ ๖ ๕ ก.ม.

0	ค่าลบลักษณะ	8	อาคาร สิ่งปลูกสร้าง
2	ลำคลอง สวนสาธารณะ	16	พื้นที่เกษตรกรรม
4	สถานที่ราชการ	20	ที่โล่งว่าง

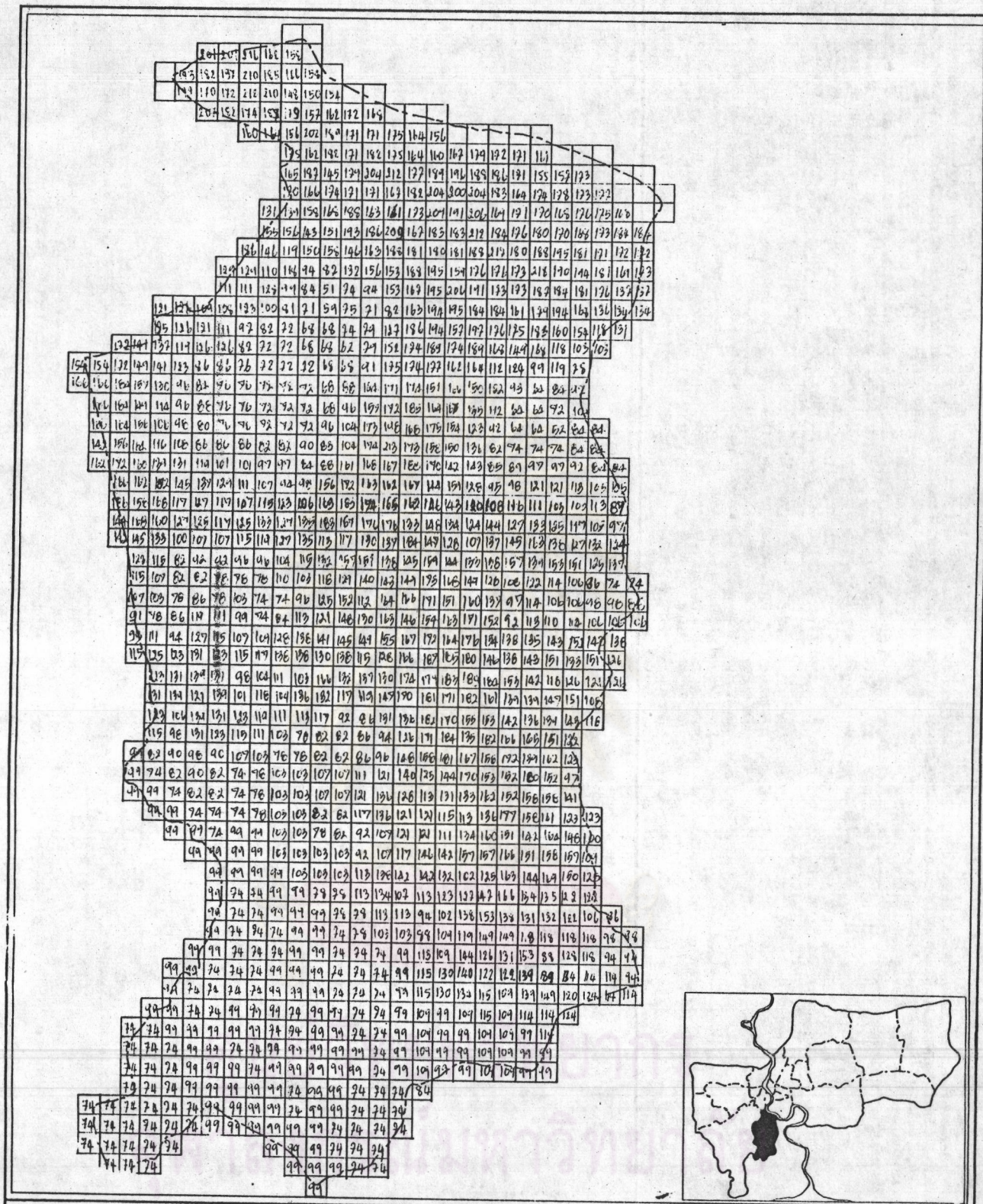


การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ ที่.
๓.๑๖

แสดง:
ค่ารวมลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

มาตราส่วน ๑: ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ก.ม.



การศึกษา

เพื่อ

วางแผนการใช้ที่ดิน

เขตราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานคร

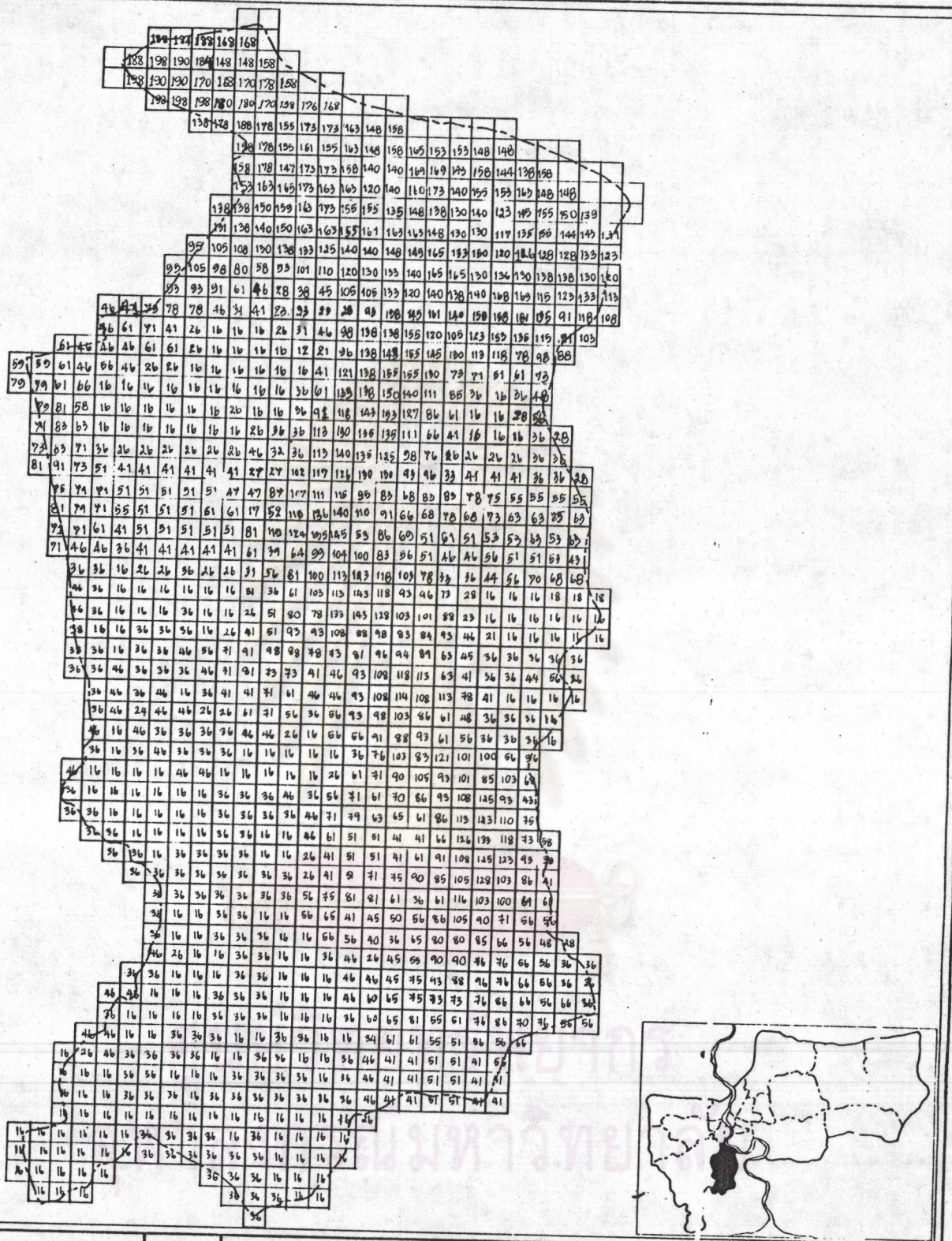
แผนที่ ที่ ๓). ๑ ๓)

แสดง

ค่ารวมลักษณภาพของพื้นที่เมื่อที่อยู่อาศัย

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐

๐ ๒ ๔ ๖ ๑ ก.ม.



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ . ที่.
๗. ๑๘

แสดง :
ค่ารวมลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม

มาตราส่วน ๑: ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ก.ม.

๑. พื้นที่ก่อสร้าง เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคโดยตรงต่อการเกษตรกรรม การกำหนดเพื่อการเกษตรกรรม ควรเป็นพื้นที่ซึ่งเป็นที่ว่าง หรือย่านที่มีที่อยู่อาศัยเบาบาง

๒. ความอุดมสมบูรณ์ของดิน เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยโดยตรงต่อการพิจารณาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม โดยเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ได้ผลผลิตจากการทำการเกษตรกรรมสูงหรือต่ำ ซึ่งได้พิจารณาจากสมรรถนะของดิน

๓. ระบบคลอง เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อพื้นที่เกษตรกรรมมาก ผลผลิตทางการเกษตรที่จะได้รับมาก หรือน้อยย่อมขึ้นอยู่กับความอุดมสมบูรณ์ของน้ำด้วย โดยได้พิจารณาจากระบบโครงข่ายของคลอง

๔. ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคสำคัญในการพิจารณาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม เนื่องจากการเกษตรกรรมให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ต่ำ ดังนั้นจึงต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของราคาที่ดินด้วย

๕. พื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเนื่องจากพื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่ที่สงวนไว้และยากที่จะทำการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ พื้นที่เพื่อการศาสนา สวนสาธารณะ ไม่ควรนำมาใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๗.๓ แสดงศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวนพื้นที่	
		ไร่	%
๑	๑๘๔ - ๒๐๘	๔,๓๒๕	๑๖.๑๔
๒	๑๕๙ - ๑๘๓	๙,๘๕๐	๓๖.๗๕
๓	๑๓๔ - ๑๕๘	๓,๕๗๕	๑๓.๓๔
๔	๑๑๘ - ๑๓๓	๒,๐๗๕	๗.๗๕
๕	๙๒ - ๑๑๗	๒,๘๒๕	๑๐.๕๔
๖	๖๖ - ๙๑	๒,๔๕๐	๙.๑๔
๗	๔๐ - ๖๕	๑,๓๐๐	๔.๘๕
๘	๑๔ - ๓๙	๔๐๐	๑.๔๙
รวม		๒๖,๘๐๐	๑๐๐

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม พบว่า บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมสูงสุดคืออยู่ในระดับ ๑ มีช่วงคะแนน ๑๘๔-๒๐๘ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ ๔,๓๒๕ ไร่ ได้แก่ บริเวณทางทิศตะวันตกของแขวงบางมดและแขวงทุ่งครุ รองลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๒ มีช่วงคะแนน ๑๕๙-๑๘๓ ครอบคลุมพื้นที่ ๙,๘๕๐ ไร่ ได้แก่บริเวณด้านใต้ของแขวงทุ่งครุ และทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของแขวงบางปะกอก สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำ คืออยู่ในระดับ ๖-๘ มีช่วงคะแนน ๑๔-๙๑ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๔,๑๕๐ ไร่ ได้แก่ บริเวณพื้นที่ตอนบนของเขต ตั้งแต่บริเวณแนวถนนสุขสวัสดิ์ ขึ้นไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา

สัญญลักษณ์

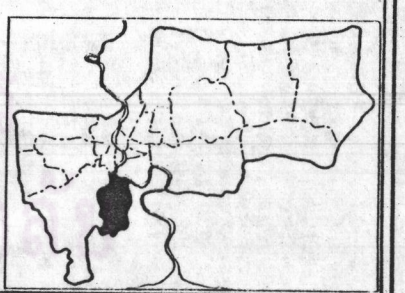
เส้นแบ่งจังหวัด

เส้นแบ่งเขต

เส้นแบ่งแขวง

แม่น้ำ คลอง

ถนน



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ ๗.๑๙

แสดง: ระดับคัดภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐

๐ ๑/๒ ๑ ๑ ๑/๒ ๒ ก.ม.

ระดับ ๑	๑๘๙ - ๒๐๘	คะแนน		ระดับ ๕	๙๒ - ๑๑๗	คะแนน
ระดับ ๒	๑๕๔ - ๑๘๓	คะแนน		ระดับ ๖	๖๖ - ๙๑	คะแนน
ระดับ ๓	๑๓๙ - ๑๕๔	คะแนน		ระดับ ๗	๔๖ - ๖๕	คะแนน
ระดับ ๔	๑๑๘ - ๑๓๓	คะแนน		ระดับ ๘	๑๙ - ๓๘	คะแนน

ที่มา :

ข. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย

การพิจารณาศักยภาพการพัฒนาพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยได้พิจารณาปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดที่ตั้งการใช้พื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน ๗ ปัจจัย คือ

๑. ราคาที่ดิน (Land Price) เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่อาจให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจได้ ดังเช่นการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ดังนั้นการพิจารณาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย จึงต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของราคาที่ดินด้วย

๒. ลักษณะการเข้าถึง (Accessibility) เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยเนื่องจาก การเข้าถึงที่สะดวก จะช่วยให้เกิดการประหยัดและเสียเวลาในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ น้อยที่สุด

๓. ศูนย์การค้าและการบริการเป็นปัจจัยที่ส่งเสริม เนื่องจากที่อยู่อาศัยต้องการความสะดวกในการจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภค บริโภค จึงไม่ควรอยู่ห่างจากบ้านหรือบริเวณที่อยู่อาศัยมากนัก ดังนั้นย่านที่อยู่อาศัยจึงควรคำนึงถึงย่านการค้า และการบริการในระดับหนึ่งซึ่งได้สัดส่วน กับขนาดประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น

๔. โรงเรียน ศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยในระดับพื้นฐาน จะต้องประกอบด้วยปัจจัยทางด้านการบริการทางการศึกษา เพื่อทำให้ การพักอาศัยในย่านดังกล่าวมีความสมบูรณ์ในตัวไม่ต้องพึ่งพาที่อื่น จึงถือได้ว่าโรงเรียนเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย

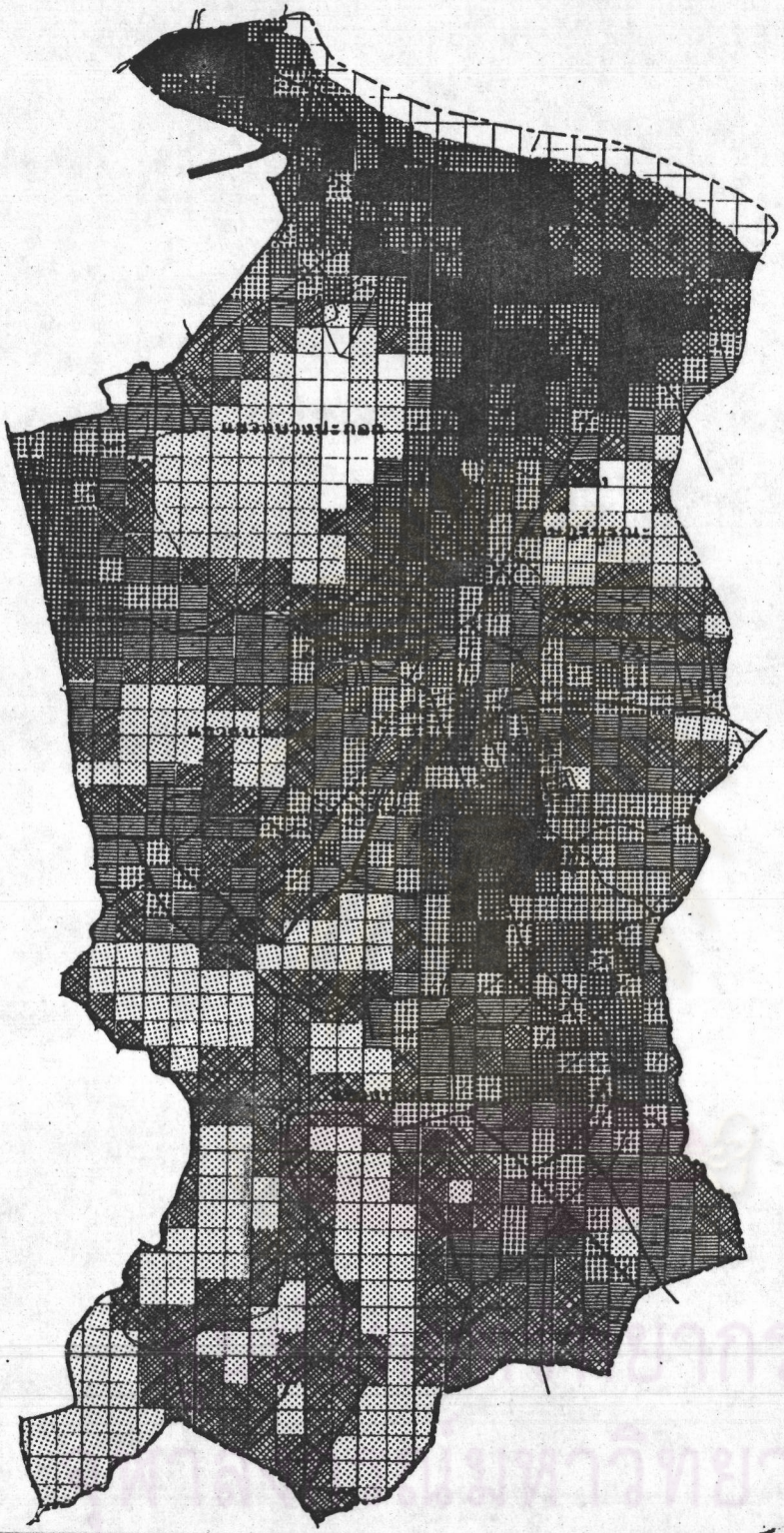
๕. การประปา (Water Supply) พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยจะต้องมีน้ำเพื่ออุปโภค บริโภคพอเพียง ดังนั้นในการกำหนดศักยภาพพื้นที่เพื่อพักอาศัยจึงต้องคำนึงถึงน้ำประปาเป็นปัจจัยสำคัญด้วย

๖. พื้นที่อนุรักษ์ (Conservation area) เป็นพื้นที่ที่สงวนไว้ ไม่ควรนำมาพัฒนาใช้เป็นพื้นที่อยู่อาศัย เช่น ศาสนสถาน สวนสาธารณะจึงถือว่าเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา

๗. สถานีตำรวจ (Police Station) เป็นปัจจัยที่ส่งเสริมต่อการพิจารณาพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก การใช้ที่ดินประเภทนี้ย่อมต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมาก ดังนั้นจึงควรอยู่ในบริเวณที่มีการคุ้มครองทางด้านความปลอดภัยพอสมควร

ตารางที่ ๗.๔ แสดงศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย

ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวนพื้นที่	
		ไร่	%
๑	๑๙๘ - ๒๑๘	๖๒๕	๒.๓๓
๒	๑๗๗ - ๑๙๗	๒,๑๕๐	๘.๐๒
๓	๑๕๖ - ๑๗๖	๔,๔๒๕	๑๖.๕๑
๔	๑๓๕ - ๑๕๕	๓,๖๒๕	๑๓.๕๓
๕	๑๑๔ - ๑๓๔	๔,๐๒๕	๑๕.๐๒
๖	๙๓ - ๑๑๓	๖,๑๕๐	๒๒.๙๕
๗	๗๒ - ๙๒	๕,๓๕๐	๑๙.๙๖
๘	๕๑ - ๗๑	๔๕๐	๑.๖๘
รวม		๒๖,๘๐๐	๑๐๐



สัญญลักษณ์

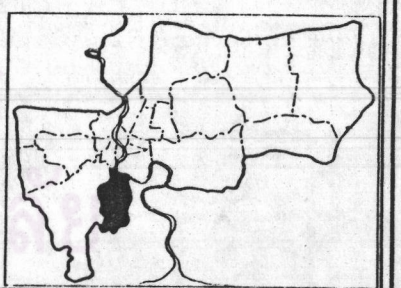
เส้นแบ่งจังหวัด

เส้นแบ่งเขต

เส้นแบ่งแขวง

แม่น้ำ คลอง

ถนน



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ ๗.๒๐

แสดง: ระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐

๐ ๒ ๔ ๖ ๑ กม.

ระดับ ๑	๑๘๘ - ๒๑๘	คะแนน		ระดับ ๕	๑๑๔ - ๑๓๔	คะแนน
ระดับ ๒	๑๓๗ - ๑๔๗	คะแนน		ระดับ ๖	๙๓ - ๑๑๓	คะแนน
ระดับ ๓	๑๕๖ - ๑๗๖	คะแนน		ระดับ ๗	๗๒ - ๙๒	คะแนน
ระดับ ๔	๑๗๕ - ๑๕๕	คะแนน		ระดับ ๘	๕๑ - ๗๑	คะแนน

ที่มา :

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด คืออยู่ในระดับ ๑ มีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๙๘-๒๑๘ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๖๒๕ ไร่ ได้แก่ บริเวณตอนบนส่วนหัวของเขตราษฎร์บูรณะด้านที่ติดกับเขตธนบุรี และบริเวณคลองราษฎร์บูรณะ ในช่วงระหว่างถนนราษฎร์บูรณะกับถนนสุขสวัสดิ์ รองลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๒ มีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๗๗-๑๙๗ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๒,๑๕๐ ไร่ ได้แก่ บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนราษฎร์บูรณะกับถนนสุขสวัสดิ์ และบริเวณตอนใต้และตะวันตกของถนนสุขสวัสดิ์ และถนนประชาอุทิศตอนบนตามลำดับ ถัดลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๓ มีช่วงคะแนน ๑๕๖-๑๗๖ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ ๔,๔๒๕ ไร่ ได้แก่ บริเวณตอนบนของถนนราษฎร์บูรณะจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณสองฝั่งถนนประชาอุทิศจนถึงตอนใต้ของสถานีตำรวจทุ่งครุ และบริเวณถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา ทางด้านตะวันตกของแขวงบางมด สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำ คืออยู่ในระดับ ๗-๘ มีช่วงคะแนน ๕๑-๙๒ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ ๕,๘๐๐ ไร่ ได้แก่บริเวณทางด้านตะวันตกและด้านใต้ของแขวงทุ่งครุ บริเวณตอนใต้ของแขวงบางปะกอก และบริเวณทางด้านตะวันออกของคลองแจงร้อนในแขวงราษฎร์บูรณะ

ค. <u>ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม</u>

การพิจารณาศักยภาพการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม ได้พิจารณาปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดพื้นที่ดังกล่าว ๕ ปัจจัย ดังนี้

๑. ศูนย์การค้าและการบริการ ลักษณะการรวมตัวของกลุ่มธุรกิจการค้า เป็นจุดดึงดูดและส่งผลกระทบออกสู่พื้นที่รอบนอก โดยเฉพาะในแง่ที่ตั้ง การรวมตัวจะก่อให้เกิดการประหยัดจากภายในและภายนอก ซึ่งถือเป็นประเด็นสำคัญในการพิจารณากำหนดย่านหรือบริเวณที่ถือว่ามีศักยภาพสูง ต่อการพัฒนากำหนดบทบาททางเศรษฐกิจของเมือง

๒. ลักษณะการเข้าถึง พื้นที่พาณิชยกรรมที่มีความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วย่อมก่อให้เกิดความประหยัด และประโยชน์สูงสุดในทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการประกอบธุรกิจการค้า ดังนั้นจึงถือได้ว่าลักษณะการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่

๓. พื้นที่ก่อสร้าง ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม จำเป็นจะต้องคำนึงถึงปัจจัยภายนอกและภายใน การกำหนดพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม ควรเป็นย่านที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

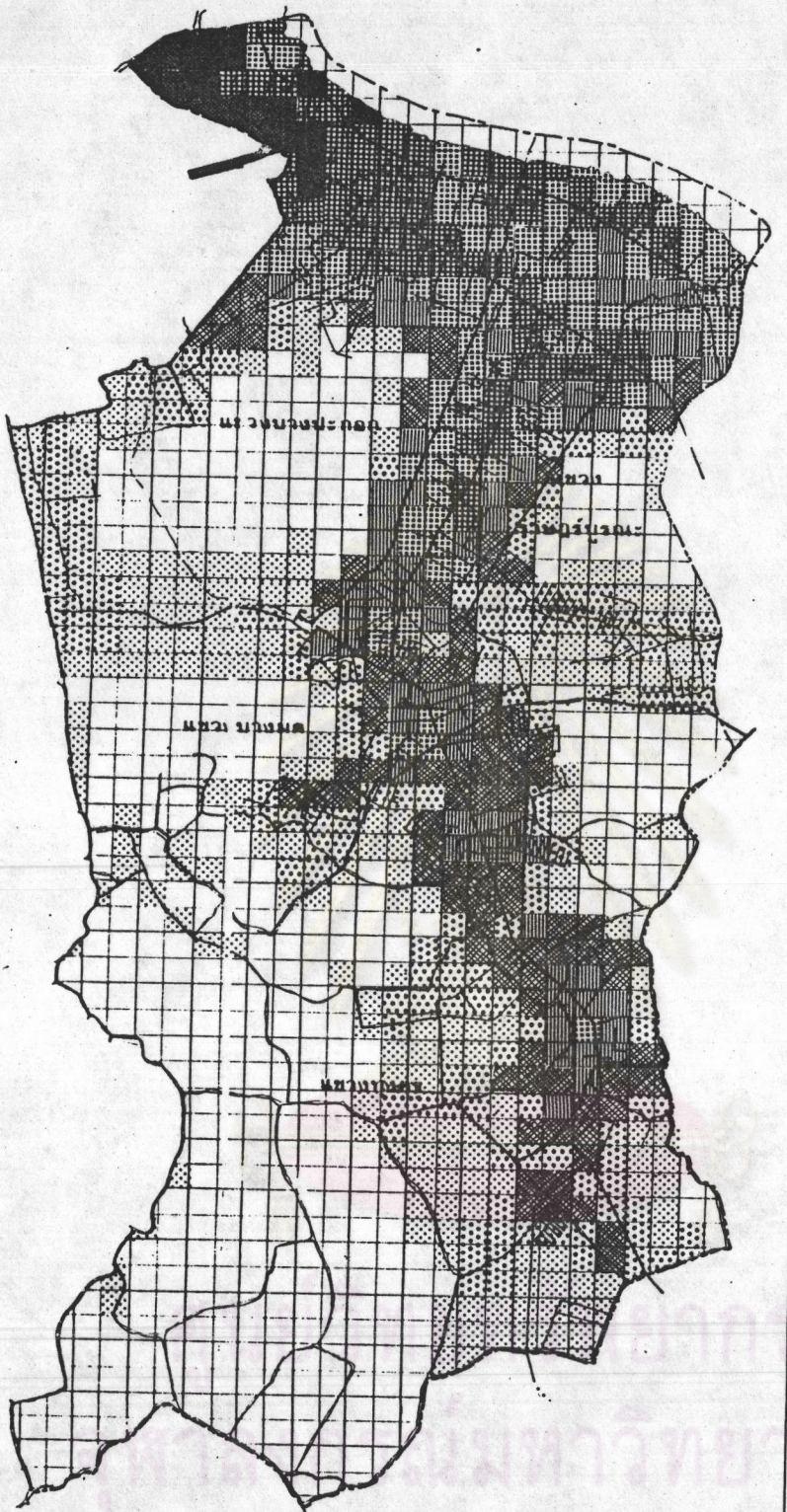
๔. การประปา (Water Supply) มีความสำคัญต่อการค้าพาณิชยกรรมอย่างยิ่งทั้งด้านอุปโภคและบริโภค

๕. พื้นที่อนุรักษ์ (Conservation Area) เป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาเมือง เป็นพื้นที่สงวนไว้ ซึ่งยากต่อการเปลี่ยนแปลง ดังนั้นพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมไม่ควรจะไปกำหนดในบริเวณพื้นที่อนุรักษ์และพักผ่อน

ตารางที่ ๗.๕ แสดงศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม

ลำดับ	ช่วงคะแนน	จำนวนพื้นที่	
		ไร่	%
๑	๑๗๖ - ๑๙๘	๔๕๐	๑.๖๘
๒	๑๕๓ - ๑๗๕	๑,๖๗๕	๖.๒๕
๓	๑๓๐ - ๑๕๒	๒,๒๒๕	๘.๓๐
๔	๑๐๗ - ๑๒๙	๑,๖๐๐	๕.๙๗
๕	๘๔ - ๑๐๖	๒,๓๐๐	๘.๕๘
๖	๖๑ - ๘๓	๓,๔๗๕	๑๒.๙๗
๗	๓๘ - ๖๐	๔,๙๒๕	๑๘.๓๘
๘	๑๖ - ๓๗	๑๐,๑๕๐	๓๗.๘๗
รวม		๒๖,๘๐๐	๑๐๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญญลักษณ์

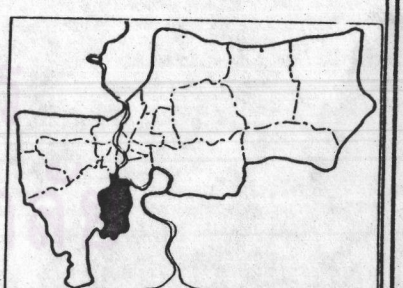
เส้นแบ่งจังหวัด

เส้นแบ่งเขต

เส้นแบ่งแขวง

แม่น้ำ คลอง

ถนน



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ ที่.
ท. ๒๑

แสดง:
ระดับศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม

มาตราส่วน ๑: ๔๐,๐๐๐
๐ ๑ ๒ ก.ม.

ที่มา :

ระดับ ๑	๑๗๖ - ๑๙๘	คะแนน	ระดับ ๕	๘๔ - ๑๐๖	คะแนน
ระดับ ๒	๑๕๓ - ๑๗๕	คะแนน	ระดับ ๖	๖๑ - ๘๓	คะแนน
ระดับ ๓	๑๓๐ - ๑๕๒	คะแนน	ระดับ ๗	๓๘ - ๖๐	คะแนน
ระดับ ๔	๑๐๗ - ๑๒๙	คะแนน	ระดับ ๘	๑๖ - ๓๗	คะแนน

จากการศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม พบว่า บริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมสูงสุด คืออยู่ในระดับ ๑ มีช่วงคะแนน ๑๗๖-๑๙๘ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๔๕๐ ไร่ ได้แก่ บริเวณช่วงบนของถนนสุขสวัสดิ์ ตั้งแต่คลองดาวคะนองถึง ถนนธนบุรี-ปากท่อ รองลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๒ มีช่วงคะแนน ๑๕๓-๑๗๕ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๑,๖๗๕ไร่ ได้แก่ บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะ และตอนบนของถนนประชาอุทิศ โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ระหว่างสุขสวัสดิ์ซอย ๑๓ ถึงบริเวณคลองบางปะกอกในแขวงบางปะกอก ถัดลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๓ มีช่วงคะแนน ๑๓๐-๑๕๒ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๒,๒๒๕ ไร่ ได้แก่ บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนราษฎร์บูรณะกับถนนสุขสวัสดิ์ และบริเวณถนนประชาอุทิศ ในพื้นที่เขตราษฎร์บูรณะ สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำสุดคือ อยู่ในระดับ ๔ มีช่วงคะแนน ๑๖-๓๗ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ ๑๐,๑๕๐ ไร่ ได้แก่ พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของแขวงบางมด และทุ่งครุ ยกเว้นบริเวณถนนธนบุรีรมย์-พุทธบูชา และบริเวณตอนใต้ของแขวงบางปะกอก

<u>การจัดกลุ่มศักยภาพของพื้นที่</u>

จากการศึกษาหาศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ทั้ง ๓ ประเภท ได้แก่ การเกษตรกรรมที่อยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม สามารถจัดกลุ่มศักยภาพของพื้นที่แต่ละประเภทได้ดังนี้

ก. <u>ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม</u> แบ่งเป็น ๓ กลุ่มโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

๑. <u>ศักยภาพสูง</u> หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๑-๓ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๓๔-๒๐๘ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๑๗,๗๕๐ ไร่ได้แก่ บริเวณส่วนใหญ่ในแขวงบางมด และทุ่งครุ ยกเว้น บริเวณถนนประชาอุทิศ และถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา และบริเวณตอนใต้ของแขวงบางปะกอก

๒. <u>ศักยภาพปานกลาง</u> หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๔-๕ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๙๒-๑๓๓ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๔,๙๐๐ ไร่ ได้แก่ บริเวณตอนใต้ของแขวงราษฎร์บูรณะ ถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา คลองราษฎร์บูรณะ ตั้งแต่ถนนสุขสวัสดิ์ลงมาทางตอนล่างและบริเวณถนนประชาอุทิศในแขวงทุ่งครุ

สัญญลักษณ์

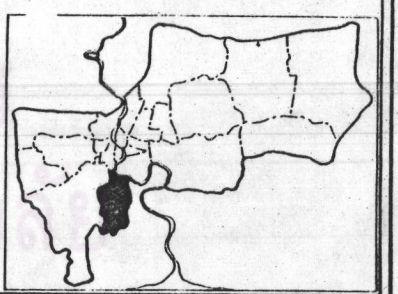
เส้นแบ่งจังหวัด

เส้นแบ่งเขต

เส้นแบ่งแขวง

แม่น้ำ คลอง

ถนน



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่. ๗. ๒๒

แสดง: กลุ่มลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐

๐ ๒ ๔ ๖ ก.ม.

ลักษณภาพสูง

ลักษณภาพปานกลาง

ลักษณภาพต่ำ

ที่มา :

๓. ศักยภาพต่ำ หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๖-๘ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๔-๙๑ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๔,๑๕๐ ไร่ ได้แก่บริเวณตอนบนของเขตในบริเวณถนนราษฎร์บูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ และบริเวณถนนประชาอุทิศ ในแขวงราษฎร์บูรณะและบางมด รวมทั้งบริเวณตรอก ซอยแยก ออกมาจากถนนสายหลัก ทั้ง ๓ สายนี้

ข. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น ๓ กลุ่ม โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

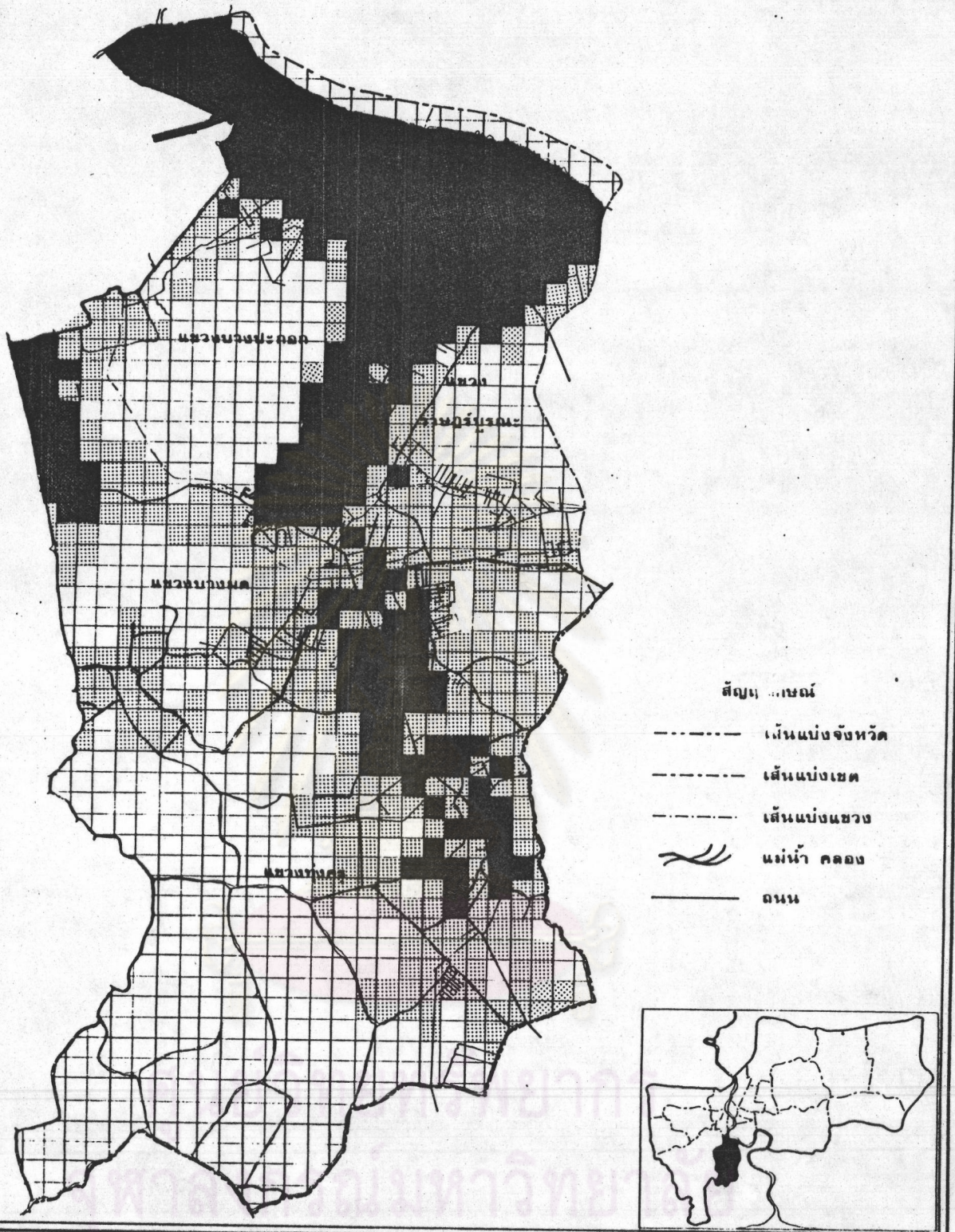
๑. ศักยภาพสูง หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๑-๓ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๕๖-๒๑๘ คะนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๗,๒๐๐ ไร่ ได้แก่พื้นที่ทางด้านตอนบนของเขตตั้งแต่บริเวณถนนสุขสวัสดิ์จนจดแม่น้ำเจ้าพระยา และพื้นที่ซึ่งต่อเนื่องลงมาทางใต้ตามแนวของถนนประชาอุทิศ จนถึงตอนใต้ของสถานีตำรวจทุ่งครุ และบริเวณถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา ทางด้านตะวันตกของแขวงบางมด

๒. ศักยภาพปานกลาง หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๔-๕ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๑๔-๑๕๕ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๗,๖๕๐ ไร่ ได้แก่พื้นที่ซึ่งถัดออกมาจากบริเวณถนนประชาอุทิศทั้งสองฟาก โดยเฉพาะทางด้านตะวันออก และด้านใต้ของถนนประชาอุทิศ จะคลุมพื้นที่ไปจนถึงเขตติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการและบริเวณถนนตรอกซอย ซึ่งแยกออกไปจากถนนประชาอุทิศ

๓. ศักยภาพต่ำ หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๖-๘ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๕๑-๑๑๓ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๑๑,๙๕๐ ไร่ ได้แก่พื้นที่ทางด้านใต้และตะวันตกของแขวงทุ่งครุ บริเวณตอนล่างของแขวงบางปะกอก และบริเวณด้านตะวันออกของแขวงบางมด

ค. ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม แบ่งเป็น ๓ กลุ่ม โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

๑. ศักยภาพสูง หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๑-๒ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๕๓-๑๙๘ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๒,๑๒๕ ไร่ ได้แก่พื้นที่ทางด้านตอนบนของเขตในบริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะ และส่วนบนของถนนประชาอุทิศ โดย



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

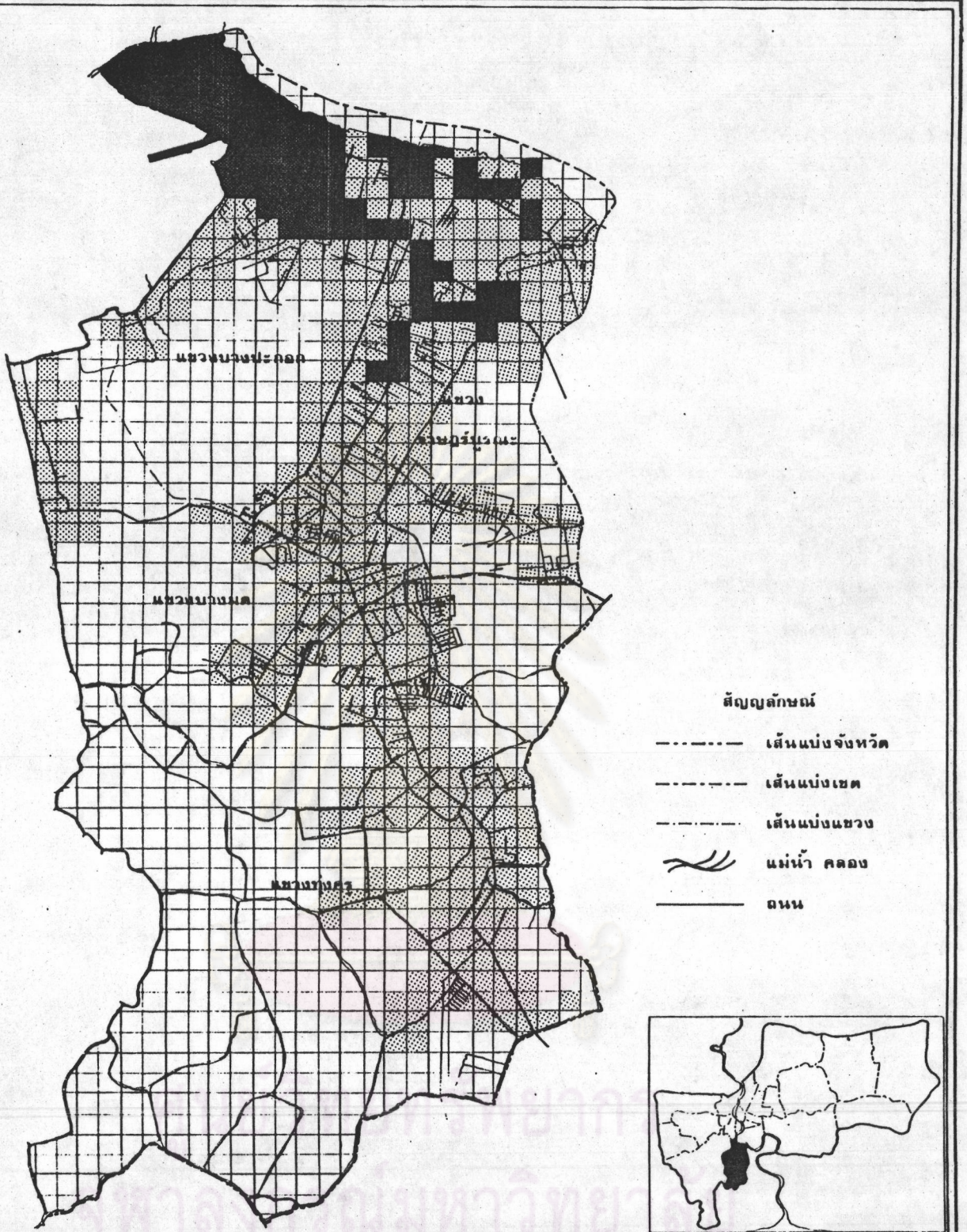
แผนที่ที่ ๓.๒๓

แสดง: กลุ่มลักษณภาพของพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐
๐ ๒ ๔ ๖ ก.ม.

ลักษณภาพสูง
ลักษณภาพปานกลาง
ลักษณภาพต่ำ

ที่มา :



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่.ที่. ๗.๒๔	แสดง: กลุ่มลักษณภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม	มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐ ๒ ๑ ๐ ๑ ๒ กม.	
ที่มา :		ลักษณภาพสูง ลักษณภาพปานกลาง ลักษณภาพต่ำ		

เฉพาะบริเวณตั้งแต่คลองดาวคะนอง ถึงคลองบางปะกอก ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบนในแขวงบางปะกอก

๒. ศักยภาพปานกลาง หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๓-๖ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๖๑-๑๕๒ คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๙,๖๐๐ ไร่ ได้แก่พื้นที่ระหว่างถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราษฎร์บูรณะในแขวงราษฎร์บูรณะ บริเวณถนนประชาอุทิศตลอดสาย บริเวณถนนตรอกซอยที่แยกจากถนนประชาอุทิศ เช่น ถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา ซอยวิเชียรในแขวงบางมด และบริเวณซอยกาญจนกุญชรในแขวงบางปะกอก

๓. ศักยภาพต่ำ หมายถึง กลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ ๗-๘ ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ ๑๖-๖๐ คะแนนครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๑๕,๐๗๕ ไร่ ได้แก่ บริเวณส่วนใหญ่ในแขวงบางมด และทุ่งครุ โดยเฉพาะในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแขวงโดยยกเว้นบริเวณถนนประชาอุทิศ และบริเวณตอนล่างของแขวงบางปะกอก

การคำนวณหาพื้นที่ที่ต้องการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในปี ๒๕๔๐

จากการคาดคะเนจำนวนประชากรในปี ๒๕๔๐ พบว่าประชากรมี ๒๑๐,๑๕๖ คน โดยเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๗ ซึ่งมี ๑๓๑,๕๕๐ คน เป็นจำนวน ๗๘,๖๐๖ คน ประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้ มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นประชากรเมืองมากกว่าชนบท เพราะจากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่าประชากรเพิ่มขึ้นมากในแขวงบางปะกอก และแขวงราษฎร์บูรณะ ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าอีก ๑๓ ปี ข้างหน้าจะมีประชากรที่ต้องการพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นประมาณ ๖๐,๐๐๐ คน ทำให้ต้องการพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นดังนี้

มาตรฐาน[๑] ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ร้อยละ ๔๐ ของประชากรทั้งหมด

๑๖๐ คน/ไร่

---

[๑] สุวัฒนา สุกใส, "นโยบายการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเพื่อวางแผนและเสนอแนะการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง" วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ๒๕๒๔.

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ร้อยละ ๓๐ ของประชากรทั้งหมด
๒๔ คน/ไร่

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ร้อยละ ๓๐ ของประชากรทั้งหมด
๑๒ คน/ไร่

สถาบันการศึกษา ๒๖๓ คน/ไร่

ที่พักผ่อนหย่อนใจและที่เว้นว่าง ๒๖๖ คน/ไร่

พื้นที่เมืองที่ต้องการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับประชากร จำนวน ๖๐,๐๐๐ คน คือ

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	๑๕๐ ไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	๗๕๐ ไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	๑,๕๐๐ ไร่
สถาบันการศึกษา	๒๒๘.๑๔ ไร่
ที่พักผ่อนหย่อนใจ	๒๒๕.๕๖ ไร่
รวม	๒,๘๕๓.๗๐ ไร่

จำนวนพื้นที่เมืองที่ต้องการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในปี ๒๕๔๐ นี้ อาจจะขยายอยู่ในพื้นที่ว่างที่มีอยู่ได้อย่างเหมาะสมโดยเฉพาะในบริเวณชุมชนเมืองที่มีอยู่เดิม โดยไม่รบกวนพื้นที่ ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งเกษตรกรรม ดังนั้นจึงสอดคล้องกับนโยบายที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่เกษตรกรรมตามที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ ๖ การอนุรักษ์พื้นที่ทำการเกษตรกรรมจึงมีความเป็นไปได้สูง

<u>ข้อเสนอแผนการใช้ที่ดินในเขตราษฎร์บูรณะ</u>

จากการศึกษาพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่งได้แก่ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร โครงการของรัฐบาล และจากการใช้เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่หาพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาสำหรับการใช้ที่ดิน ๓ ประเภท คือ การเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม แล้ว มีข้อเสนอแนะว่าเขตราษฎร์บูรณะควรวางแผนการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

ก. <u>การใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนเมือง</u> (Urban Area) ประกอบด้วยพื้นที่ในแขวงต่าง ๆ ดังนี้

๑. แขวงบางปะกอก เกือบทั้งแขวงโดยยกเว้นบริเวณทางตอนใต้ของแขวง มีพื้นที่ประมาณ ๓,๗๕๙ ไร่

๒. แขวงราษฎร์บูรณะทั้งแขวง ยกเว้นบริเวณทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ของแขวงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น มีพื้นที่ประมาณ ๓,๗๔๒ ไร่

๓. แขวงบางมด บริเวณทางทิศตะวันออกของแขวงและบริเวณถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา มีพื้นที่ประมาณ ๒,๗๖๓ ไร่

๔. แขวงทุ่งครุ ทางทิศตะวันออกของแขวงในบริเวณถนนประชาอุทิศและตรอกซอย ซึ่งแยกจากถนนประชาอุทิศ มีพื้นที่ประมาณ ๔,๐๐๗ ไร่

รวมพื้นที่ซึ่งเสนอแนะให้มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนเมืองประมาณ ๑๔,๒๗๑ ไร่ โดยคิดเป็นพื้นที่ซึ่งใช้ในภาคนอกการเกษตรกรรมเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๖ ซึ่งมี ๙,๖๗๐.๖๗ ไร่ เป็นจำนวนประมาณ๔,๖๐๐.๓๓ ไร่ จำนวนพื้นที่ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองนี้ มีพอเพียงที่จะรองรับ การขยายตัวของเมืองไปจนถึงปี ๒๕๔๐ ซึ่งคาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นประมาณ ๒,๘๕๓.๗๐ ไร่ ทั้งนี้โดยการคำนวณจากจำนวนประชากรที่คาดประมาณว่าจะเพิ่มขึ้นในปี ๒๕๔๐ (จากตารางที่ ๔.๒๔) โดยดูว่าจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้จะมีความต้องการพื้นที่มารองรับจำนวนเท่าใด ตามที่ได้คำนวณไว้ข้างต้น พื้นที่ชุมชนเมืองเหล่านี้ ขอเสนอแนะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้

<u>ก. บริเวณพาณิชยกรรม</u> ได้แก่พื้นที่บริเวณตอนบนของเขตทางด้านที่ติดกับเขตธนบุรี และริมถนนสุขสวัสดิ์ด้านบนในแขวงบางปะกอก มีพื้นที่ประมาณ ๕๐๐ ไร่ นอกจากนั้นบริเวณการค้า ก็จะกระจัดกระจายอยู่ตามบริเวณที่เป็นชุมชนของแขวงต่าง ๆ เพื่อเป็นแหล่งบริการทางด้านสินค้าอุปโภคที่จำเป็นแก่ประชากรในบริเวณนั้น ๆ จำนวนพื้นที่ทำการพาณิชยกรรมที่กำหนดขึ้นนี้ ได้เผื่อไว้สำหรับรองรับการขยายตัวในอนาคตด้วย ซึ่งในปี ๒๕๒๖ เขตราษฎร์บูรณะมีพื้นที่ทำการพาณิชยกรรม ๒๒๑.๖๓ ไร่เท่านั้น

ข. บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้แก่ บริเวณทางทิศเหนือของแขวงราษฎร์บูรณะ ตั้งแต่แนวถนนสุขสวัสดิ์ไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา โดยคลังสินค้าจะอยู่ในบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา คือในบริเวณตอนบนของถนนราษฎร์บูรณะ บริเวณนี้มีความเหมาะสมสำหรับเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ อยู่นอกทิศทางลม ที่จะพัดเข้ามายังบริเวณแหล่งที่อยู่อาศัย และเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับแหล่งอุตสาหกรรมในเขตอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ประมาณ ๑,๓๕๐ ไร่ โดยกำหนดเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๖ ซึ่งมี ๑,๐๐๖.๒๗ ไร่ เป็นจำนวน ๓๔๓.๗๓ ไร่ และถ้าหากอุตสาหกรรมต้องการขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ก็สามารถขยายตัวลงมาทางด้านใต้ของถนนสุขสวัสดิ์ได้ในบริเวณที่อยู่อาศัยเบาบางด้านที่ติดกับเขตจังหวัดสมุทรปราการได้

ค. บริเวณที่อยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณตอนบนของแขวงบางปะกอก ในแนวถนนราษฎร์บูรณะกับถนนสุขสวัสดิ์ และบริเวณถนนประชาอุทิศลงมาทางด้านใต้จนถึงบริเวณสถานีตำรวจทุ่งครุ รวมทั้งในบริเวณ ตรอก ซอย ต่าง ๆ ที่แยกออกมาจากถนนสายหลักทั้ง ๓ สาย มีพื้นที่ประมาณ ๕,๐๒๕ ไร่

ง. บริเวณที่อยู่อาศัยเบาบาง คือเป็นในลักษณะที่อยู่อาศัยรวมกับพื้นที่เกษตรกรรมด้วย ได้แก่บริเวณซึ่งอยู่ถัดจากที่อยู่อาศัยหนาแน่นเข้ามา ซึ่งมีถนนซอยเล็ก ๆ เข้าไปถึง และบริเวณถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชาในแขวงบางมดมีพื้นที่ประมาณ ๗,๐๗๕ ไร่ ซึ่งถ้าหากที่อยู่อาศัยจะมีทางขยายตัวในอนาคตต่อไป ก็สามารถขยายตัวในพื้นที่เหล่านี้ได้

จ. สถานที่ราชการ จะอยู่ในแขวงบางมดและตอนใต้ของแขวงราษฎร์บูรณะ

ฉ. บริเวณสถาบันทางศาสนาและสถาบันการศึกษาจะปะปนอยู่ในบริเวณที่พักอาศัยทั่ว ๆ ไป

ช. <u>การคมนาคมขนส่ง</u> ควรจะมีเฉพาะเพื่อเอื้ออำนวยในการขนส่งผลผลิตทางการเกษตรกรรมให้สะดวกรวดเร็วขึ้นเท่านั้น แต่จะไม่มีการตัดแบ่งซอยต่าง ๆ ออกไปจากถนนสายหลัก เข้าไปในบริเวณเกษตรกรรม สำหรับตอนบนของเขตก็มีการคมนาคมพอเพียงแล้ว สำหรับอำนวยความสะดวกแก่การพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย

ซ. <u>สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ</u> ได้แก่ บริเวณตอนใต้ของแขวงราษฎร์บูรณะและตอนบนของแขวงบางมด ติดกับถนนประชาอุทิศ มีพื้นที่ประมาณ ๓๒๕ ไร่ นอกจากนี้อาจจะกำหนดให้อยู่ในบริเวณต่าง ๆ ดังนี้คือ

๑) บริเวณริมแม่น้ำลำคลอง เพื่อป้องกันสภาวะแวดล้อมของแม่น้ำลำคลอง

๒) บริเวณสภาพที่สำคัญและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ข. <u>การใช้ที่ดินเพื่อเป็นเขตเกษตรกรรม</u> (Agricultural Zone) ซึ่งได้แก่การทำสวนผลไม้ โดยเฉพาะสวนส้มเป็นส่วนใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่ในแขวงต่าง ๆ ดังนี้

๑. แขวงทุ่งครุ บริเวณทางทิศตะวันตกของแขวง ตั้งแต่บริเวณสุดซอยต่าง ๆ ของถนนประชาอุทิศ ไปจนจรดเขตติดต่อกับเขตบางขุนเทียน และบริเวณทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของแขวงอีกเล็กน้อย มีพื้นที่ประมาณ ๗,๐๔๘.๖๓ ไร่

๒. แขวงบางมด บริเวณทางทิศตะวันตกของแขวง ยกเว้นบริเวณถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา มีพื้นที่รวม ๒,๙๕๓.๘๗ ไร่

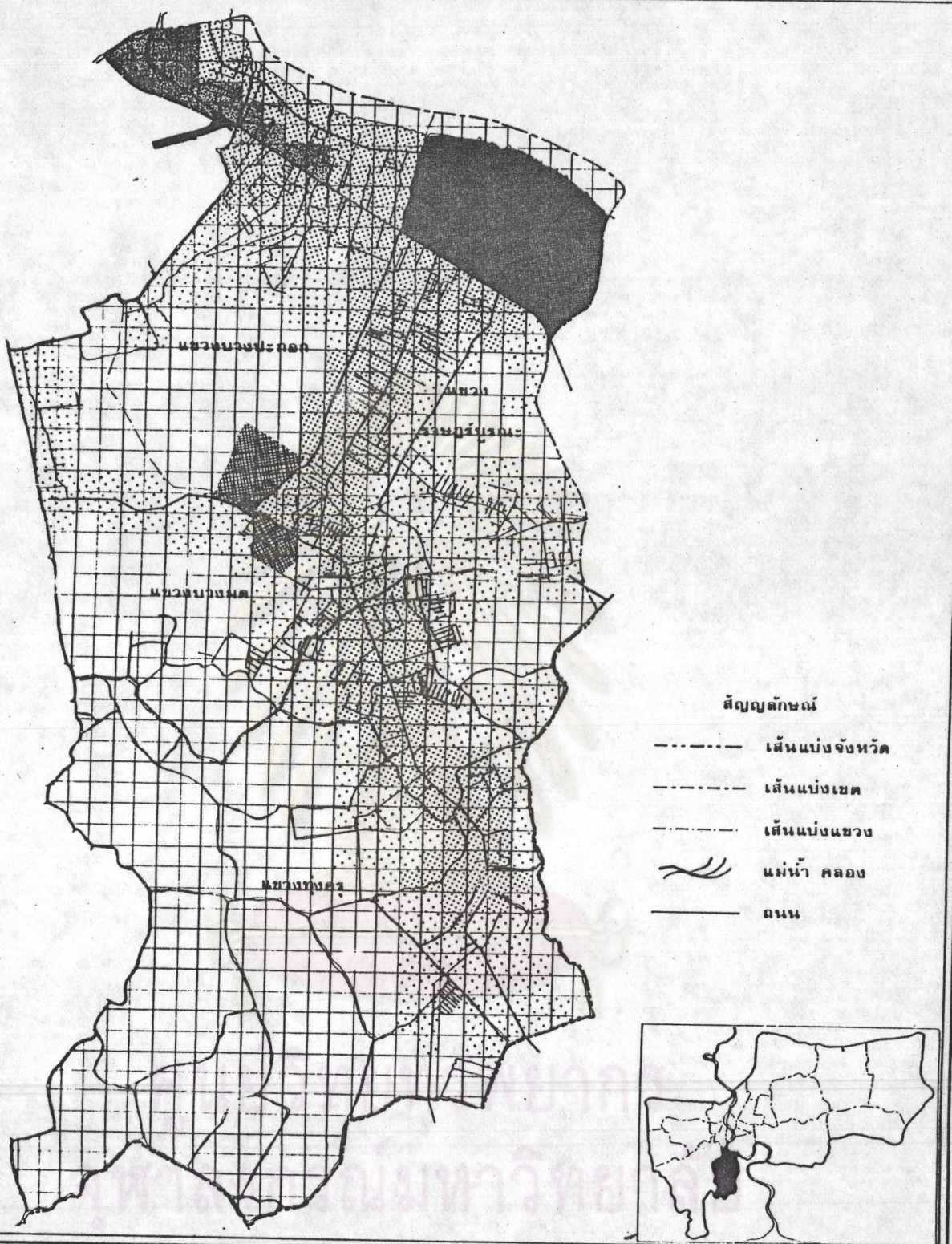
๓. แขวงบางปะกอก บริเวณตอนใต้ของพื้นที่แขวง มีพื้นที่ประมาณ ๑,๘๕๗.๒๕ ไร่

๔. แขวงราษฎร์บูรณะ มีเพียงเล็กน้อยคือบริเวณด้านตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งติดกับเขตจังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ประมาณ ๖๖๕.๕ ไร่

รวมพื้นที่ซึ่งเสนอแนะให้กำหนดเป็นเขตเกษตรกรรมประมาณ ๑๒,๕๒๕ ไร่ โดยคิดเป็นพื้นที่ซึ่งใช้ในการเกษตรกรรมลดลงจากปี ๒๕๒๖ ซึ่งมี ๑๗,๑๒๕.๕๘ ไร่ เป็นจำนวน ๔,๖๐๐.๕๘ ไร่ โดยพื้นที่ทำการเกษตรกรรมเหล่านี้ ควรใช้เป็นการทำสวนผลไม้โดยเฉพาะ

การทำสวนส้ม เหมือนที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ เนื่องจากการทำสวนส้มให้รายได้สูง เพราะมีสมรรถนะดินที่เหมาะสมให้ผลผลิตตลอดปี และเป็นที่นิยมรับประทานกันทั่วไป เป็นผลให้สภาพทางเศรษฐกิจของเกษตรกรดีด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา
เพื่อ
วางแผนการใช้ที่ดิน
เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ ค. ๒๕

แสดง: เสนอแนะแผนการใช้ที่ดินภายในปี 2540

มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐
๒ ๑ ๐ ๑ ๒ ก.ม.

ที่มา :

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ที่อยู่อาศัย
- ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
- เกษตรกรรม
- ที่พักผ่อนหย่อนใจ