

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตชนญาไท



ว่าที่ ร.ต.บุญธรรม หุยประเสริฐ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-568-092-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

013091

I 16295 112

A STUDY FOR LANDUSE GUIDELINE - PHAYA THAI DISTRICT

Mr. Boondham Huiprasert

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University


1987

ISBN 974-568-092-3


หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตพัฒนาไท
โดย ว่าที่ ร.ต.บุญธรรม หุยประเสริฐ
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณ

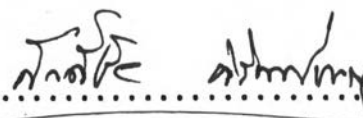


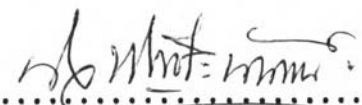
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ชัยยพงษ์ อติโพธิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณ)


..... กรรมการ
(อาจารย์ นิจ หิณชิระนันท์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ จรัสศรี ศิริรัช)

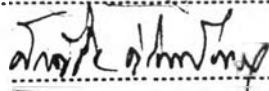
บุญธรรม หุยประเสริฐ, ว่าที่ ร.ต. : การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินเขตพญาไท
(A STUDY FOR LANDUSE GUIDELINE - PAYATHAI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา :
รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 269 หน้า.

เขตพญาไทเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่ง ที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครทั้งทาง
ด้านเศรษฐกิจและการใช้ที่ดิน ทำให้การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นและเข้มข้นสูงขึ้น ซึ่งถ้าไม่มีการควบคุม
การใช้ที่ดินในแนวทางที่ถูกต้องแล้วจะก่อให้เกิดปัญหาทั้งด้านการใช้ที่ดิน การจราจรและสภาพแวดล้อม เมื่อ
ปัญหาดังกล่าวมาพิจารณาประกอบกับนโยบายและแผนงานของรัฐเพื่อเป็นกรอบในการวางแนวทางการใช้ที่ดิน
เขตพญาไท ในปี พ.ศ.2544 สำหรับรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นถึง 400,000 คน อย่างมีประสิทธิภาพ
และต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม 1,805 ไร่
แบ่งเป็น แบบอาคารสูงและแนวราบ ที่อยู่อาศัย 7,979 ไร่ แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง 200 คน/ไร่
และหนาแน่น 50 คน/ไร่ การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ใช้ที่ดิน Potential Surface Analysis (PSA.)
การกำหนดทางเลือกของแนวทางการใช้ที่ดิน ใช้รูปแบบเมืองขนาดใหญ่ 3 แนวความคิด ได้แก่ Center,
Corridor และ Dispersion Concept จากการประเมินผลทางเลือกโดยวัดการตอบสนองวัตถุประสงค์
ปรากฏว่าทางเลือกตามแนวความคิด Corridor ได้รับเลือกเป็นแนวความคิดหลักที่ใช้ในการวางแนวทางการ
ใช้ที่ดิน

แนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท พ.ศ.2544 มีการกำหนดทั้งการใช้ที่ดินและโครงข่ายถนน
โดยกำหนดให้มีการใช้ที่ดินทั้งหมด 6 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูง (พ.1) พาณิชยกรรม (พ.2)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ข.4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ข.3) สถาบันราชการ คำสอนสถาน สถานพักผ่อนหย่อนใจ
สถานศึกษา ส่วนโครงข่ายถนนเห็นควรเชื่อมโยงถนนย่อยต่าง ๆ ที่สำคัญ เพื่อช่วยระบายการจราจร
นอกจากนี้ยังได้เสนอมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร ให้สอดคล้องกัน เพื่อให้แนวทางการใช้ที่ดิน
เขตพญาไท พ.ศ. 2544 เกิดผลในทางปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างจริงจัง



ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา


BCONDHAM HUIPFASERT : A STUDY FOR LANDUSE GUIDELINE - PAYATHAI.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, 269 pp.

The effect of wide spread landuse and economic expansion resulted in population increase in the city of Bangkok. City growth can be singularly magnified by further observations of individual district such as the Payathai District area. The population density provided indications for future activities and possible progress. Where the increase in commercial areas reflected the needs for more services in residential areas which are self-sufficient. The lack of landuse control will cause future problems, effecting a wider and larger area. These are the national level problems such as environmental pollutions and traffic congestion. These matter must be nationally addressed in order to set guidelines for local administration to follow, such as the policies for Payathai District which is established for the future year of B.E.2544. The mentioned period will have a forcast population of 400,000 persons, requiring 1,805 rais of commercial activity developments and 7,979 rais of residential areas, deviding into 2 categories of commercial constructions, and high or low density residential areas. The analysis system, the potential Surface Analysis (PSA:) is employed to determine and evaluate the 22 basic criterias. The land selections could be made from 3 basic concepts; The Center Concept, The Corridor Concept and Dispersion Concept. The Corridor Concept was used for the guidelines of Payathai District landuse established the rules for 9 landuse types effecting constructions and road networks in the whole area. By the large, land space must conform to the Landuse Guidelines and building control regulations in order to effectively corespond with principle objectives.



ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางผังเมือง
ปีการศึกษา 2530

ลายมือชื่อนิสิต [Signature]
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา [Signature]



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วย ความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากบุคคลหลายฝ่าย คือ คณาจารย์แห่งภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการศึกษา โดยเฉพาะรองศาสตราจารย์ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้กรุณาให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ในการศึกษามาด้วยดีโดยตลอด จึงขอกราบขอบคุณมา ณ ที่นี้ด้วย ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้การศึกษางานบางส่วนซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา และขอขอบคุณนิสิตภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ทั้งรุ่นพี่ รุ่นน้องและรุ่นเดียวกัน ผู้บังคับบัญชา และเพื่อนร่วมงานที่กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ตลอดจนบรรดาเพื่อนสนิทมิตรสหายทั้งหลาย ซึ่งไม่ว่าจะกล่าวนามในที่นี้ได้ทั้งหมด ที่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ข้าพเจ้าในการศึกษาครั้งนี้

ทำยนี้ผู้วิจัย ไคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา และญาติพี่น้อง ที่กรุณาให้การสนับสนุน และให้กำลังใจ แก่ผู้วิจัยเสมอมา

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญรูป	ฅ
สารบัญแผนที่	ณ
สารบัญแผนภูมิ	ถ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาของการศึกษา	1
วัตถุประสงค์	2
วิธีการศึกษา	6
แหล่งที่มาของข้อมูล	7
ข้อจำกัดของการศึกษา	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 แนวความคิดในการขยายตัวของเมือง	9
ก. วิวัฒนาการของเมือง	9
ข. ปัจจัยเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของเมือง	11
ค. ปัจจัยอุปสรรค ต่อการขยายตัวของเมือง	12
ง. รูปแบบการขยายตัวของเมือง	13
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของเมืองขนาดใหญ่	16
ก. Center Concept	17
ข. Dispersion Concept	17

สารบัญ

	หน้า
ค. Corridor Concept	17
ง. Low-Density Concept	17
2.3 การใช้ที่ดินในเมือง	20
ก. การใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัย	20
ข. การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ	26
2.4 แนวความคิดในการวิเคราะห์พื้นที่	29
ก. ความเหมาะสมของพื้นที่	29
ข. เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่ (PSA.)	30
2.5 แนวความคิดในการคิดในการคัดเลือกพื้นที่	33
บทที่ 3 การศึกษาเขตพัฒนาโทรระดับภาคกรุงเทพมหานคร	35
3.1 ที่ตั้ง	35
3.2 สภาพภูมิศาสตร์	37
ก. คุณภาพของดิน	37
ข. การทรุดตัวของพื้นดิน	37
ค. พื้นที่น้ำท่วม	37
3.3 การคมนาคมขนส่ง	39
ก. ถนน	39
ข. ทางรถไฟ	44
ค. ทางด่วน	45
ง. ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	46
3.4 การใช้ที่ดิน	47
ก. การขยายตัวของเมือง	47
ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	50

สารบัญ

	หน้า
3.5 รูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัย	54
ก. ชุมชนแออัด	55
ข. บ้านจัดสรร	55
ค. ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง	57
3.6 สถานเศรษฐกิจ	63
ก. รายได้	63
ข. แหล่งงาน	69
ค. ศูนย์การค้า	70
ง. ราคาที่ดิน	72
3.7 ประชากร	74
ก. จำนวน	74
ข. ความหนาแน่น	75
ค. อัตราการเจริญเติบโต	77
ง. การคาดประมาณ	79
3.8 อิทธิพลจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครต่อเขตัญญาไท	83
ก. การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	83
ข. การขยายตัวของการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม	83
ค. การขยายตัวตามแนวตั้ง	84
3.9 บทบาทของเขตัญญาไท ในระดับภาคกรุงเทพมหานคร	84
ก. ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	84
ข. บทบาทเขตัญญาไท ระดับภาคกรุงเทพมหานคร	91
บทที่ 4 สภาพทั่วไปเขตัญญาไท	93
4.1 ประวัติความเป็นมา	93
4.2 การแบ่งพื้นที่การปกครอง	94

สารบัญ

	หน้า	
4.3	ทำเลที่ตั้ง	95
4.4	สภาพภูมิศาสตร์	97
4.5	สภาพเศรษฐกิจ	97
	ก. รายได้จากภาษี	97
	ข. ย่านการค้าและศูนย์ชุมชน	100
	ค. อุตสาหกรรม	102
	ง. ราคาที่ดิน	104
	จ. สรุปภาพรวมเศรษฐกิจ	109
4.6	การคมนาคมขนส่ง	110
	ก. ระบบถนน	110
	ข. รถประจำทาง	115
	ค. ทางรถไฟ	118
	ง. ระบบทางด่วน	120
	จ. ระบบรถไฟฟ้า	121
4.7	สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	121
	ก. น้ำประปา	121
	ข. ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	123
	ค. สถานพยาบาล	125
	ง. สวนสาธารณะ	127
4.8	ประชากร	128
	ก. จำนวนและความหนาแน่น	128
	ข. จำนวนประชากร รายบล็อก (Block)	129
	ค. ความหนาแน่นสุทธิ (Net Density)	131
	ง. การคาดประมาณ	134
	จ. การเปลี่ยนแปลง	139



สารบัญ

	หน้า
4.9 การใช้ที่ดิน	139
ก. การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2526	139
ประเภทการใช้ที่ดิน	139
บทบาทการใช้ที่ดินรายแขวง	150
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.)	151
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.)	154
สภาพอาคาร	154
อาคารสูง	157
ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	157
ค. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	172
บทที่ 5 การกำหนดวัตถุประสงค์และการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่	174
5.1 นโยบายและแผนงานของรัฐ	174
ก. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6	174
ข. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544	174
ค. การจัดลำดับความสำคัญ	174
5.2 ปัญหาของเขตพัฒนาพิเศษ	179
ก. การใช้ที่ดิน	180
ข. การคมนาคมขนส่ง	180
ค. สิ่งแวดล้อม	180
5.3 การกำหนดวัตถุประสงค์	180
5.4 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต	182
5.5 การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ (PSA.)	187
ก. ประเภทการใช้ที่ดิน	187
ข. การกำหนดปัจจัยในการวิเคราะห์	188



สารบัญ

	หน้า
ค. การกำหนดค่าความสำคัญของปัจจัย	202
ง. คักยภาพพื้นที่ตามประเภทกิจกรรม	202
จ. คักยภาพพื้นที่รวม	210
ฉ. คักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรม	210
บทที่ 6 แนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท พ.ศ. 2544	217
6.1 การคัดเลือกพื้นที่	217
ก. เกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือก	217
6.2 การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์	219
6.3 การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา	219
ก. พาณิชยกรรม	222
ข. ที่อยู่อาศัย	223
6.4 การกำหนดทางเลือกการใช้ที่ดิน	227
6.5 การประเมินผลทางเลือก	234
6.6 แนวทางการใช้ที่ดิน เขตพญาไท 2544	236
ก. การใช้ที่ดิน	236
ข. โครงข่ายถนน	239
6.7 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร	242
ก. มาตรการควบคุมการใช้ที่ดิน	242
ข. มาตรการควบคุมอาคาร	244
6.8 สรุปลและเสนอแนะ	252
เอกสารอ้างอิง	257
ภาคผนวก	261
ประวัติผู้เขียน	269

สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
4.1	พื้นที่อาคารที่เข้านิกัฒภาษีโรงเรีอนและที่ดิิน พ.ศ.2528	99
4.2	การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตพญาไท พ.ศ.2524 และ 2529	108
4.3	การเปรียบเทียบจำนวนประชากรของเขตพญาไท ตามทะเบียนราษฎร กับการสำรวจของกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2523 และ พ.ศ.2529	132
4.4	ความหนาแน่นของประชากรสุทธิ(Net Population Density) ..	134
4.5	การคาดประมาณประชากรเขตพญาไทในอนาคต	157
4.6	ดรรชนีการเปลี่ยนแปลงอันดับ (Relocation Index) ความหนาแน่นประชากร	138
4.7	การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตพญาไทรายแขวง พ.ศ.2526	141
4.8	การใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ รายแขวง เขตพญาไท พ.ศ.2526	145
4.9	พื้นที่และความสูงของอาคารที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2524-2528	160
4.10	พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ	164
4.11	พื้นที่อาคารพักอาศัยประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง	165
5.1	เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ พ.ศ.2544	185
5.2	พื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มขึ้นในอนาคต (เขตพญาไท)	186
5.3	เกณฑ์ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เขตพญาไท	201
5.4	ค่าน้ำหนัก (Weight) ของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่	203
6.1	การคาดประมาณสัดส่วนของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ พ.ศ.2526 ถึง พ.ศ.2544	222

สารบัญตาราง

ตารางที่	แสดง	หน้า
6.2	การคาดประมาณสัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ พ.ศ.2544	224
6.3	จำนวนพื้นที่พาณิชย์กรรมที่ต้องการขึ้นจากปี พ.ศ.2526-2544	225
6.4	จำนวนพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการในปี พ.ศ.2544	225
6.5	การประเมินผลการตอบสนองวัตถุประสงค์ของทางเลือกการใช้ที่ดิน ต่าง ๆ เขตงญาไท พ.ศ.2524	235
6.6	การกำหนดขนาดของอาคารแต่ละบริเวณควบคุมอาคาร	250

สารบัญรูป

รูปที่	แสดง	หน้า
2.1	การเติบโตของเมืองตามการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีการคมนาคม ขนส่ง	11
2.2	Monocentric compact uniform concentration	13
2.3	Monocentric compact radial concentration	14
2.4	แบบจำลองการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการกระจายคล้าย วงแหวนซ้อนของเบอร์เจส แต่มีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามแบบจำลองของแมคกี (1967)	16
2.5	รูปแบบทางเลือกในการวางผังเมืองลอสแอนเจลิส	18
2.6	รูปแบบของเมืองขนาดใหญ่	19
2.7	แบบจำลองการกระจายความหนาแน่นของประชาชนในเมืองโดย คลาร์ก เซอร์เรทท์และแทนเนอร์ และนิวลิง	21
2.8	แบบจำลองการกระจายความหนาแน่นของประชาชนในเมืองโดย นอร์ธัม	22
2.9	องค์ประกอบที่สำคัญของรูปแบบการค้าปลีกในเมือง	28
2.10	ตัวอย่างการหาดัชนีภาพพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยโดยวิธี PSA.	32
2.11	การแข่งขันการใช้ที่ดินในเมืองระหว่างกิจกรรม 5 ประเภท	34

สารบัญแนที่

แนที่	แสดง	หน้า
3.1	ที่ตั้งเขตพญาไท	36
3.2	บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดิน	38
3.3	โครงข่ายถนน ทางรถไฟ ทางด่วน	40
3.4	ปริมาณการจราจร เข้า-ออก กรุงเทพมหานคร	42
3.5	ปริมาณการจราจร เข้า-ออก ย่านใจกลางเมือง พ.ศ.2527	43
3.6	การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2501-2526	48
3.7	จำนวนที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และการกระจายตัวของ หมู่บ้านจัดสรร	59
3.8	สถานเศรษฐกิจ และที่ตั้งศูนย์การค้า	71
3.9	ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่	82
3.10	พื้นที่ที่ไม่มีอุปสรรคในการพัฒนา	89
3.11	ทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	90
4.1	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตในปี พ.ศ.2521	96
4.2	พื้นที่อาคารที่เข้าพิกัดภาษีโรงเรือนฯ พ.ศ.2528	98
4.3	ราคาที่ดิน พ.ศ.2529	105
4.4	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ.2524 และ 2529	107
4.5	โครงข่ายและขนาดถนน	112
4.6	การจราจร พ.ศ.2528	114
4.7	ความเร็วในการจราจร พ.ศ.2527	116
4.8	ปริมาณการจราจร พ.ศ.2528	117
4.9	จำนวนเส้นทางรถประจำทาง	119
4.10	ทางรถไฟ ทางด่วน และระบบขนส่งมวลชนไฟฟ้า	122
4.11	โครงข่ายประปา	124
4.12	ระบบระบายน้ำ	126

สารบัญแนบที่

แนบที่	แสดง	หน้า
4.13	จำนวนและความหนาแน่นของประชากร พ.ศ.2523 และ 2529	130
4.14	จำนวนประชากรรายบล็อก (block)	133
4.15	ความหนาแน่นของประชากรสุทธิ	135
4.16	การใช้ที่ดินเขตพญาไท พ.ศ.2526	140
4.17	ที่ตั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง	144
4.18	ที่ตั้งและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนแออัด	147
4.19	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.)	153
4.20	สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC.)	155
4.21	สภาพอาคาร พ.ศ.2526	156
4.22	ที่ตั้งอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป	158
5.1	การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544	178
5.2	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง (พ.1)	205
5.3	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับพาณิชย์กรรม (พ.2)	206
5.4	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)	208
5.5	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)	209
5.6	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาเมือง	211
5.7	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมเมื่อมีการแข่งขัน	213
5.8	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมเฉพาะพาณิชย์กรรมแบบอาคารสูง (พ.1) ..	214
5.9	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมเฉพาะพาณิชย์กรรม (พ.2)	215
5.10	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมเฉพาะที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (ย.4)	216
5.11	ศักยภาพพื้นที่ที่เหมาะสมเฉพาะที่อยู่อาศัยหนาแน่น (ย.3)	217
6.1	พื้นที่สงวน (Ultimate Threshold)	220
6.2	พื้นที่สงวนเป็นตารางกริด (Grid)	221

สารบัญแนบที่

แนบที่	แสดง	หน้า
6.3	ทางเลือกการใช้ที่ดินที่ 1 (AI)	228
6.4	ทางเลือกการใช้ที่ดินที่ 2 (AII)	231
6.5	ทางเลือกการใช้ที่ดินที่ 3 (AIII)	233
6.6	แนวทางการใช้ที่ดินเขตพญาไท 2544	238
6.7	การปรับปรุงโครงข่ายถนน	241
6.8	บริเวณที่มีการควบคุมอาคารในเขตพญาไท	249

สารบัญแนกภูมิ

แผนภูมิที่	แสดง	หน้า
3.1	ขนาดและสัดส่วนการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 และ 2526	53
3.2	จำนวนบ้านประเภทต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2517 และ และ 2527	60
3.3	จำนวนที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง พ.ศ.2527	62
4.1	พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในปี พ.ศ.2524-2528 ...	170
4.2	การเปรียบเทียบพื้นที่อาคารที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้น เฉลี่ยต่อปีรายแขวง	171
6.1	การเปรียบเทียบความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ระหว่าง ที่อยู่อาศัยแบบ ย.3 และ ย.4	226
6.2	การเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR.) ระหว่างที่อยู่อาศัยแบบ ย.3 และ ย.4	226
6.3	ระยะร่นของอาคาร (Set Back)	251