

รูปแบบการใช้ที่ดิน

5.1 รูปแบบ

จากการศึกษาที่ผ่านมา พบว่าบทบาทที่สำคัญของเขตที่ดินในปัจจุบันก็คือ การเป็นที่อยู่อาศัยของคนในระดับต่าง ๆ ตั้งแต่ผู้มีรายได้ต่ำ ปานกลาง จนถึงรายได้สูง นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญ ได้แก่ พระราชวัง และสถานที่ราชการ โดยเฉพาะราชการทหาร ดังนั้นในการศึกษาถึงรูปแบบการใช้ที่ดินจึงจะ เน้นในเรื่องการอยู่อาศัยและสถาบันต่าง ๆ ทางราชการ

การศึกษาครั้งนี้เมื่อพิจารณาถึง

1. ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เช่นภูมิประเทศ ลักษณะที่ตั้ง
2. ลำดับการพัฒนาการ
3. โครงข่ายเส้นทางคมนาคม
4. รูปแบบอาคาร ประเภทอาคาร และ
5. การใช้ประโยชน์ที่ดิน








สามารถแบ่งพื้นที่ในเขตที่ดินออกได้เป็น 6 บริเวณ คือ พื้นที่คูสิตเก่า พื้นที่บางซ้อพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นที่มหานาค พื้นที่ประชาชื่น และพื้นที่สถาบัน (แผนที่ที่ 5.1)

วิธีการศึกษา ในแต่ละพื้นที่ที่ทำการแบ่ง ยกเว้นพื้นที่สถาบัน จะได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงความแตกต่าง บนพื้นฐานของการสำรวจ ประเมินผล และเปรียบเทียบ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้






1. ศึกษาสภาพพื้นที่เกี่ยวกับความเป็นมา การใช้ที่ดิน โครงข่ายการคมนาคมของแต่ละพื้นที่ และโครงสร้างต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัย รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในพื้นที่ จากนั้นจึงได้ทำการเลือกพื้นที่ย่อยในแต่ละพื้นที่ขึ้นมาศึกษาถึงความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและประชากร รวมทั้งการถือครองที่ดิน ต่อมาจึงได้วิเคราะห์ถึงการใช้อยู่อาศัยในเนื้อที่ 1 เฮกตาร์ (6.25 ไร่)



แสดง : 7 พื้นที่

-  ดุสิต
-  บางซื่อ
-  ริมแม่น้ำด้านบน
-  ริมแม่น้ำด้านล่าง
-  ประชาชื่น
-  มหานาค
-  ที่เฉพาะ , ลดาบัน

สัญลักษณ์

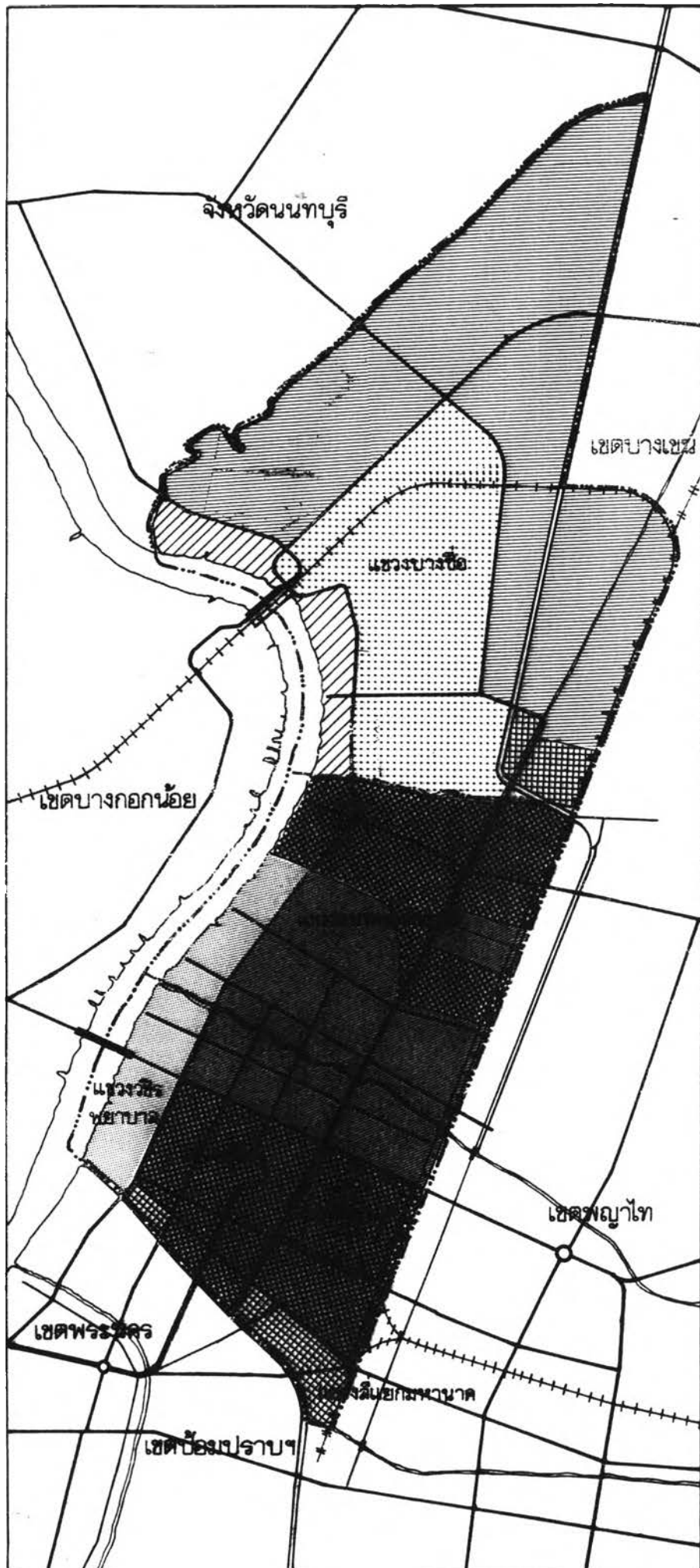
-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ
-  แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ
และ
แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.1



0 500 1 2 กม.



2. ประเมินผล โดยการนำแต่ละพื้นที่มาเปรียบเทียบซึ่งกันและกันในเรื่องของ

- ข้อมูลทางกายภาพ
- สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการให้บริการอื่น ๆ
- รูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ย่อย (1 เฮกตาร์) ของแต่ละพื้นที่

สำหรับพื้นที่สถาบัน เนื่องจากไม่สามารถหาข้อมูลได้ละเอียด เพราะเป็นพื้นที่หวงห้าม เช่น พระราชวัง วัง กองทหาร ดังนั้นจึงแสดงให้เห็นเพียงสภาพพื้นที่อย่างคร่าว ๆ

5.1.1 พื้นที่ผลิต

ที่ตั้ง เป็นพื้นที่ด้านล่างของเขต อยู่ระหว่างพื้นที่สถาบันทั้งด้านเหนือและใต้ สำหรับด้านทิศตะวันตก มีถนนสาม เส้นเป็นแนวแบ่งโดยตลอด

ความเป็นมา พื้นที่นี้มีการพัฒนาพร้อม ๆ กับการก่อตั้งพระราชวังดุสิตในสมัยรัชกาลที่ 5 เริ่มแรกเป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการบริพารและขุนนาง รอบ ๆ พระราชวัง ต่อมาพื้นที่ได้รับการพัฒนาขยายตัวขึ้นมาทางด้านเหนือจนถึงค่ายทหาร ปัจจุบันจัดเป็นพื้นที่ใกล้ใจกลางเมือง จึงมีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น

รูปแบบ เป็นพื้นที่ที่ได้รับการวางแผนมาล่วงหน้า มีการตัดถนนที่เป็นระเบียบ เนื่องจากเป็นเขตพระราชฐานเดิม บ้านอยู่อาศัยมักมีบริเวณ เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้สูง ปานกลาง แต่มีบางพื้นที่ที่บ้านอยู่อาศัยปลูกติดกันไม่มีบริเวณ มีลักษณะเป็นชุมชนเก่า และบ้านเป็นอาคารไม้ ปัจจุบันมีการแบ่งห้องให้เช่า เพราะอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ทำให้มีคนอยู่อาศัยมากขึ้น บางบริเวณกลายเป็นชุมชนแออัด ในพื้นที่จึงประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยหลายระดับ ทั้งผู้มีรายได้สูง ปานกลาง และต่ำ

การใช้ที่ดิน พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีพาณิชยกรรมตามริมถนนสายใหญ่ และเป็นย่านการค้าบริเวณที่ถนนตัดกัน แต่มีขนาดไม่ใหญ่ เป็นการบริการเฉพาะชุมชนโดยรอบ มีสถานที่ราชการกระจายอยู่ทั่วไป ส่วนอุตสาหกรรมแทบไม่มีปรากฏ จะพบบ้างก็เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม พื้นที่แถบนี้มีวัดอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นย่านเก่า สาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีอย่างพอเพียง

ระบบถนน ถนนสายหลักมีลักษณะตัดกันเป็นสี่เหลี่ยม (Grid System) มีทางเดินเท้าเคียงคู่กับถนนเกือบทุกสาย ระหว่างถนนสายหลักจะมีถนนสายรองและถนนซอยรองรับตลอด การเข้าถึงพื้นที่สะดวกมาก แต่ถนนหลายสายมีขนาดไม่กว้าง ปัจจุบันเมื่อรถมีจำนวนมากขึ้น จึงก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงชั่วโมงเร่งรีบ เป็นบางบริเวณ

ประชากร ในปี พ.ศ. 2530 มีประชากรประมาณ 105,655 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3 ของจำนวนประชากรในเขตดุสิตทั้งหมด ประชากรในพื้นที่นี้มีที่ทำงานอยู่ในเขตดุสิตประมาณร้อยละ 40.1 นอกนั้นไปทำงานนอกพื้นที่เขตดุสิต



กรมศึกษา

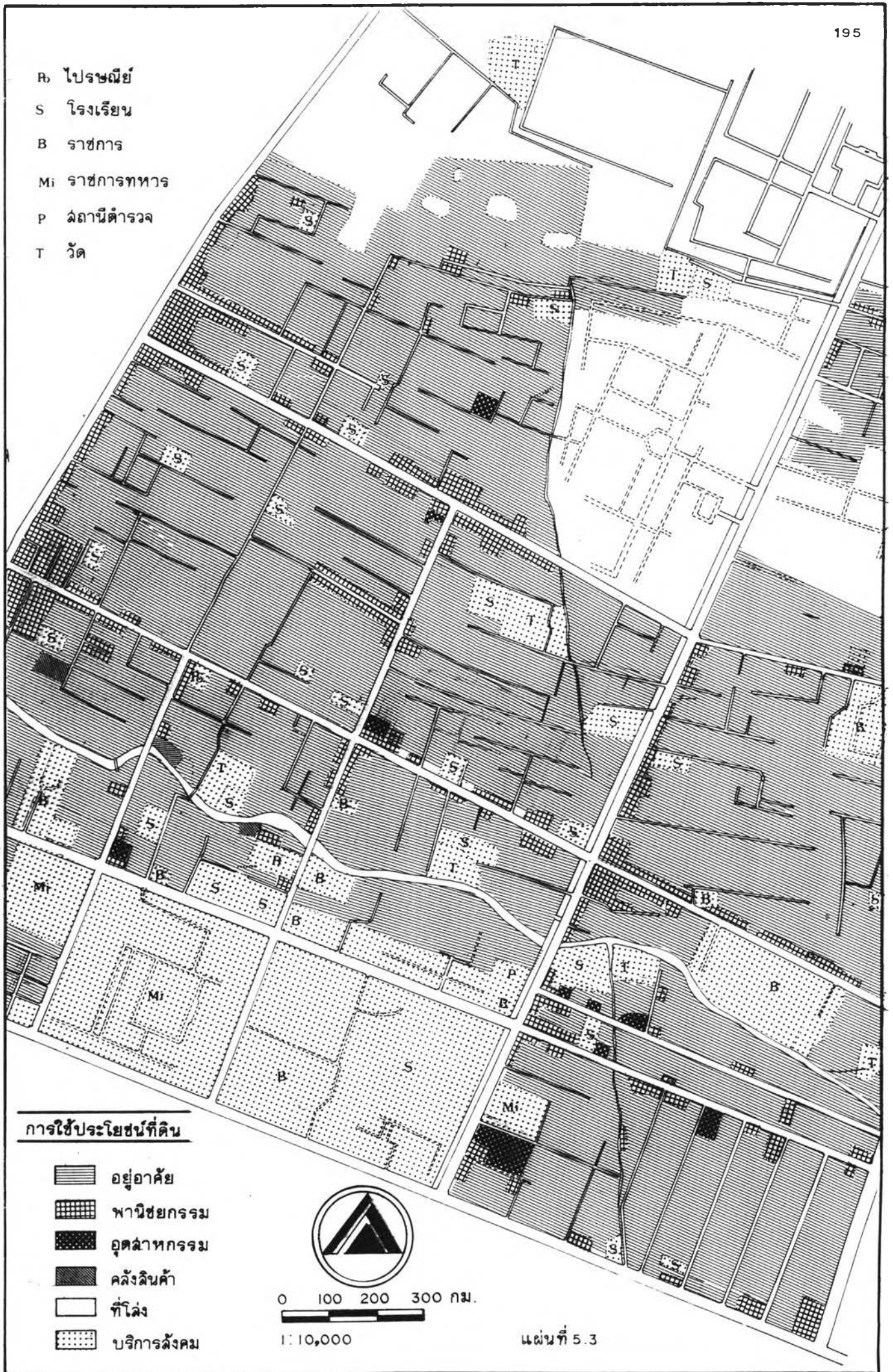


0 100 200 300 กม.

1:10,000

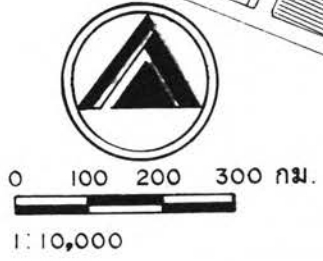
แผนที่ 5.2

- Rb ไปรษณีย์
- S โรงเรียน
- B ราชการ
- Mi ราชการทหาร
- P ullanidatrawj
- T วัด



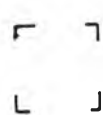
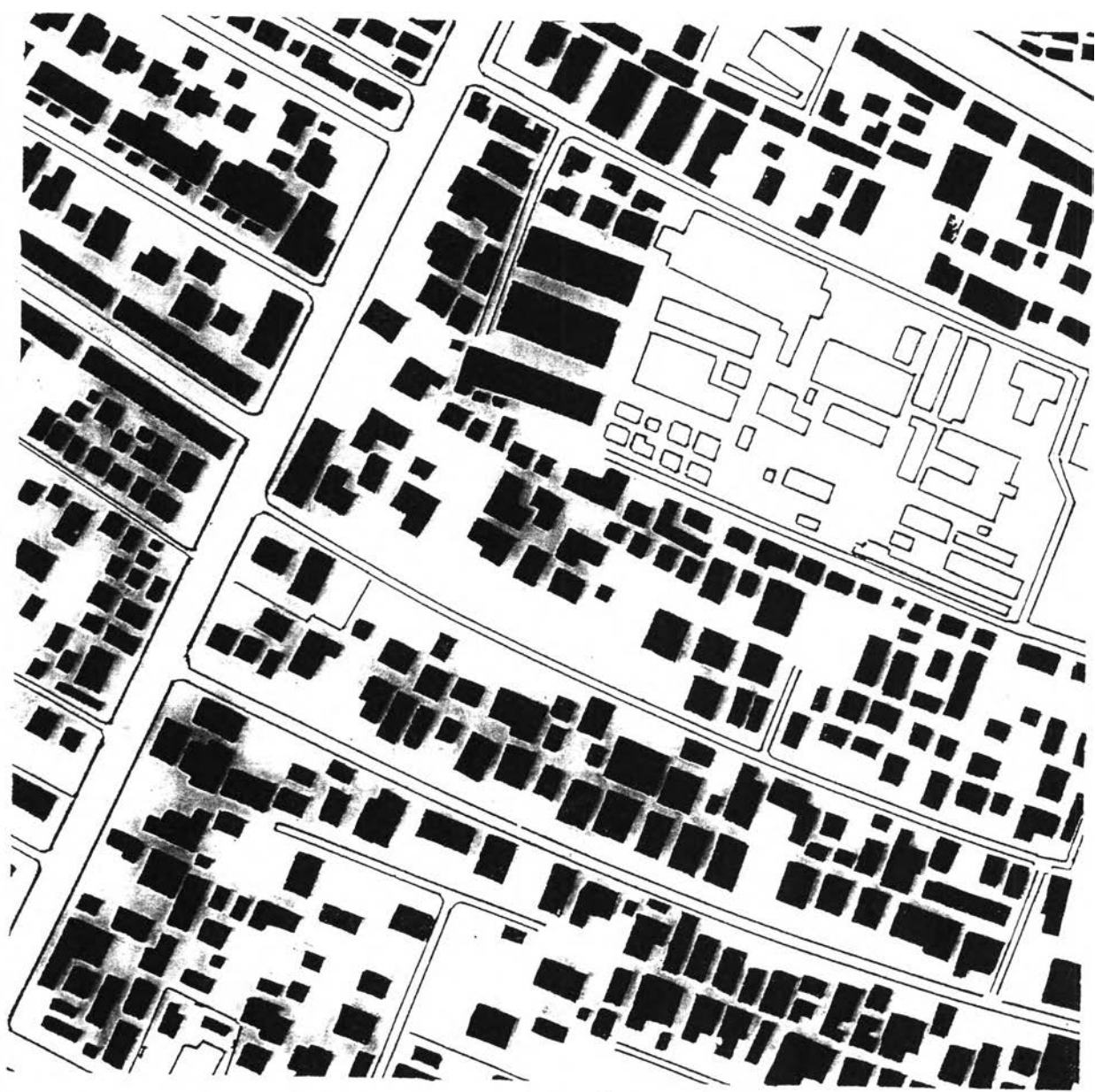
การใช้ประโยชน์ที่ดิน

-  อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ที่ว่าง
-  บริการสังคม



แผนที่ 5.3





กรณศึกษา
คูสิต : มีบริเวณ



0 50 100 กม.
1 : 2,500

แผนที่ 5.5

กรณีศึกษา: ดุสิต (บ้านมิบรีเวจ)

<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	324	100	3
หน่วย	554	100	6
ประชากร	3,813	100	38

<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ (ถนน ทางเดิน ที่เปิดโล่ง คลอง)	11.4	11.4
กึ่งสาธารณะ (ที่เปิดโล่ง โรงเรียน ราชการ วัด)	12.4	12.4
เอกชน (บ้านอยู่อาศัย โรงงาน ร้านค้า)	73.5	73.5
กึ่งเอกชน (คอร์ต แพลต อพาร์ทเมนต์)	2.7	2.7





แผ่นที่ 5.6

กรณศึกษา
จุดที่ : ไม่มีบริเวณ

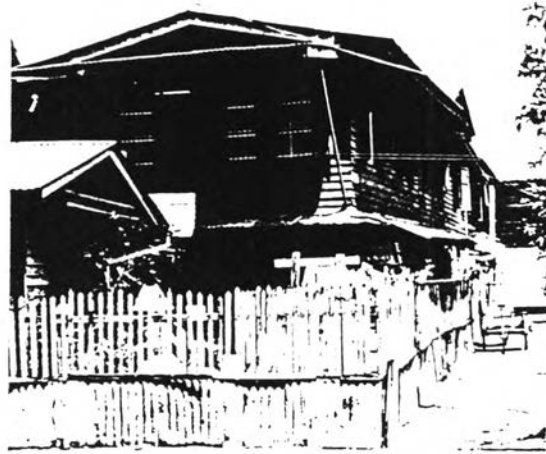


0 50 100 กม.
1 : 2,500

กรณีศึกษา: ดุสิต (บ้านไม้มีบริเวณ)

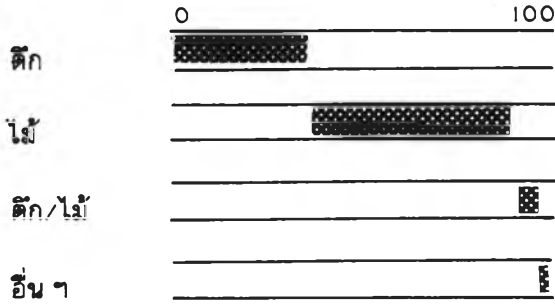
ความหนาแน่น	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	384	100	4
หน่วย	519	100	5
ประชากร	3,917	100	39

เนื้อที่	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	17.4	17.4
กิ่งสาธารณะ	13.3	13.3
เอกชน	64.2	64.2
กิ่งเอกชน	5.1	5.1

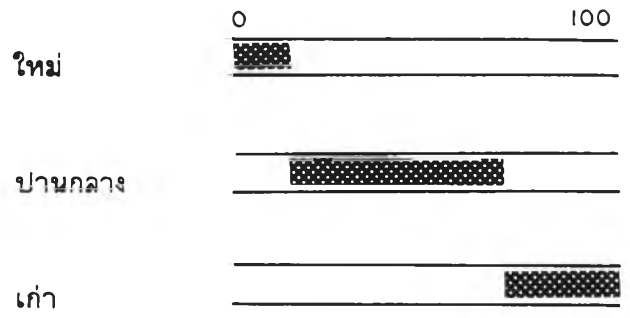


5.1 คุณิต

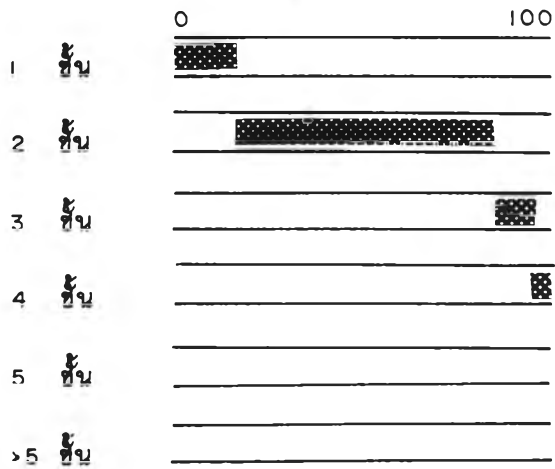
โครงสร้าง



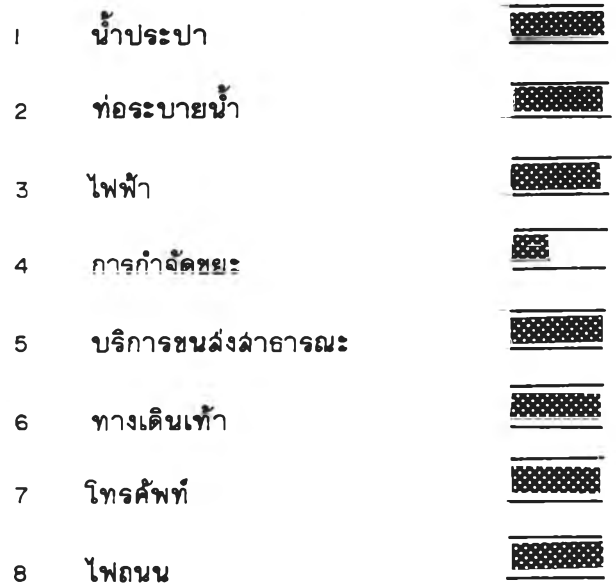
สภาพอาคาร



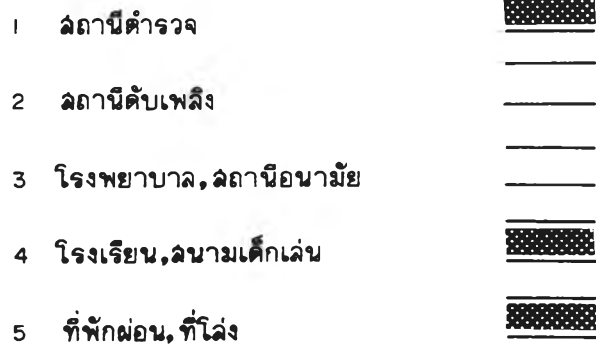
ความสูงอาคาร



สาธารณูปโภคและบริการ



สาธารณูปการ



5.1.2 พื้นที่สี่แยกมหานาค

ที่ตั้ง อยู่ทางด้านใต้สุดของพื้นที่เขต เชื่อมต่อกับ เขตป้อมปราบฯ และเขตปทุมวัน แบ่งโดยคลองมหานาคและคลองผดุงกรุงเกษม ด้านเหนือมาถึงถนนพิษณุโลก ทิศตะวันออกจดทางรถไฟสายเหนือ และทิศตะวันตกจดถนนนครสวรรค์

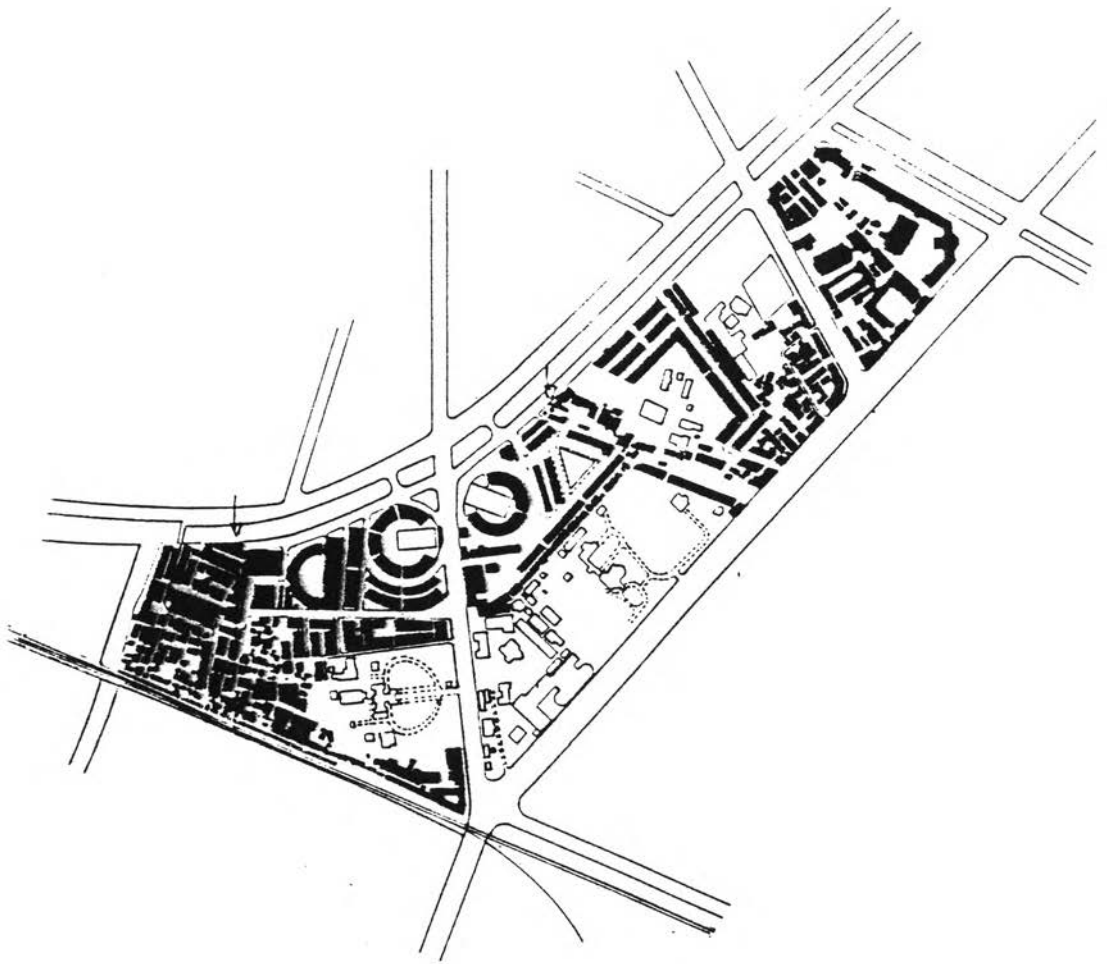
ความเป็นมา เนื่องจากเป็นจุดตัดกันของคลองผดุงกรุงเกษมและคลองมหานาค จึงเป็นย่านการค้ามาตั้งแต่สมัยก่อน ซึ่งมีการค้าขายทางน้ำเป็นส่วนใหญ่ เชื่อมต่อกันระหว่างย่านนางเลิ้ง ย่านบีบี และย่านสะพานขาว เดิมมีสภาพเป็นอาคารไม้เก่าค่อนข้างแออัด ต่อมาเริ่มพัฒนาเปลี่ยนแปลงเป็นตึกแถวพาณิชย์ ปัจจุบันเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ระดับภาค

รูปแบบ ประกอบด้วยอาคารแถวเป็นส่วนใหญ่ เพื่อการพาณิชย์ร่วมกับการอยู่อาศัย บริเวณที่ถนนใหญ่เข้าไม่ถึงยังเป็นอาคารไม้เก่าแออัดอยู่ แต่นับวันจะลดน้อยลง มีอาคารใหญ่ ๆ ปะปนอยู่ ส่วนใหญ่เพื่อการพาณิชย์และบริการ ประชากรมีรายได้ปานกลาง

การใช้ที่ดิน จัดเป็นย่านพาณิชย์ที่สำคัญ มีตลาดผลไม้สะพานขาว โรงภาพยนตร์ 2 โรง และโรงพยาบาลมิชชั่น มีอาคารพาณิชย์อยู่มาก เพื่อการค้าขายและอยู่อาศัย ทั้งขายปลีกและส่ง พื้นที่นี้ในบริเวณด้านล่างลงไปเป็นชุมชนแออัดอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ไม่มีบริเวณ

ระบบถนน เป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกมาก ประกอบด้วยถนนสายหลัก คือ ถนนนครสวรรค์ ถนนพิษณุโลก และถนนหลานหลวง มีบริเวณที่เข้าถึงได้ยากอยู่บ้าน คือ บริเวณด้านล่าง ซึ่งเป็นชุมชนแออัด

ประชากร ในปี พ.ศ. 2530 มีประชากรประมาณ 31,651 คน คิดเป็นร้อยละ 8.2 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ประชากรในพื้นที่นี้มีสภาพที่ทำงานอยู่ในเขตคูสตร้อยละ 73.6 นอกนั้นไปทำงานนอกพื้นที่เขตคูสตร้อยละ



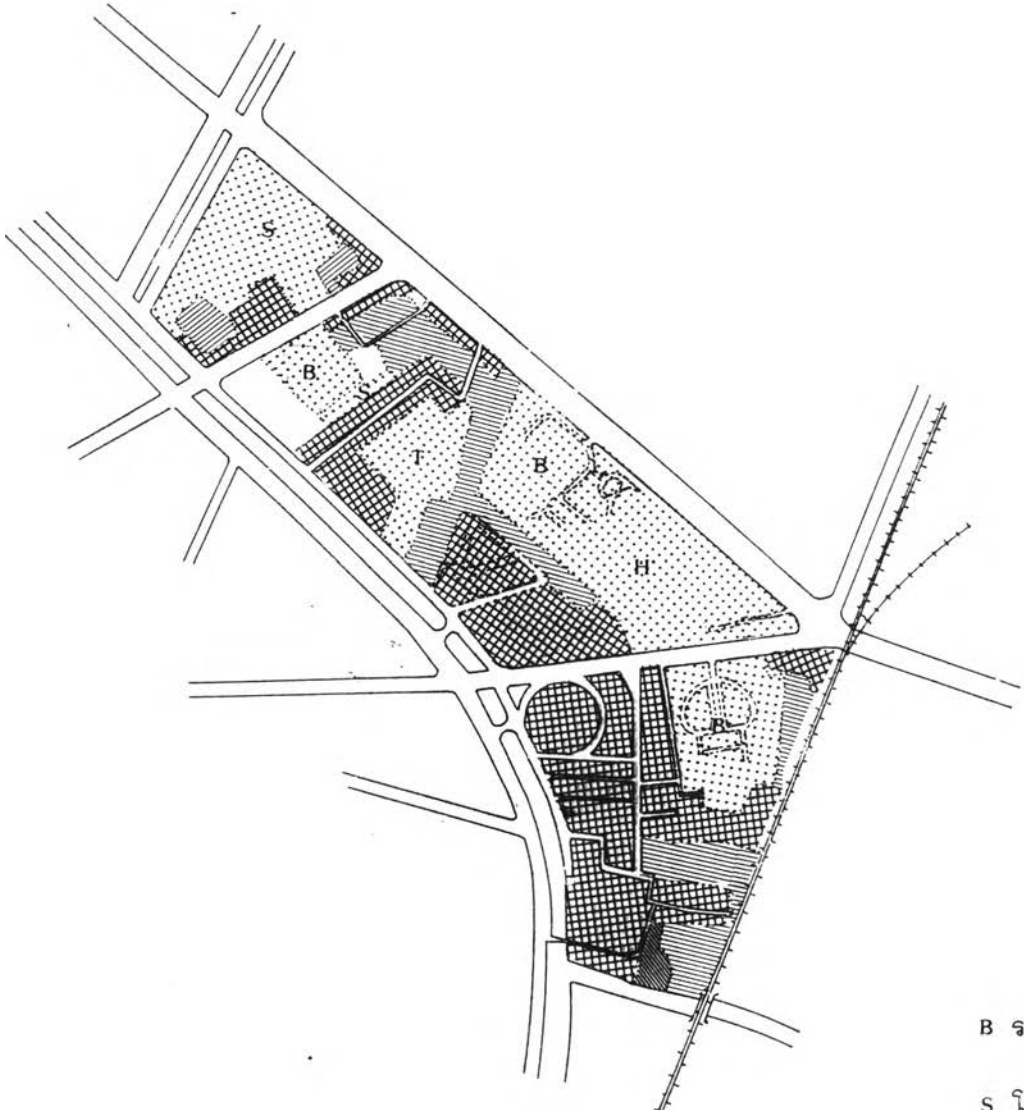
┌ ┐
└ ┘ กรณิศศึกษา



0 100 200 300 กม.

1 : 10,000

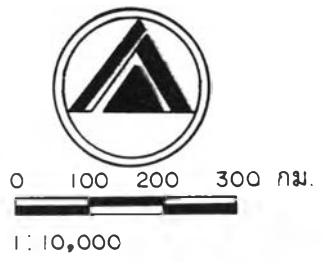
แผนที่ 5.7



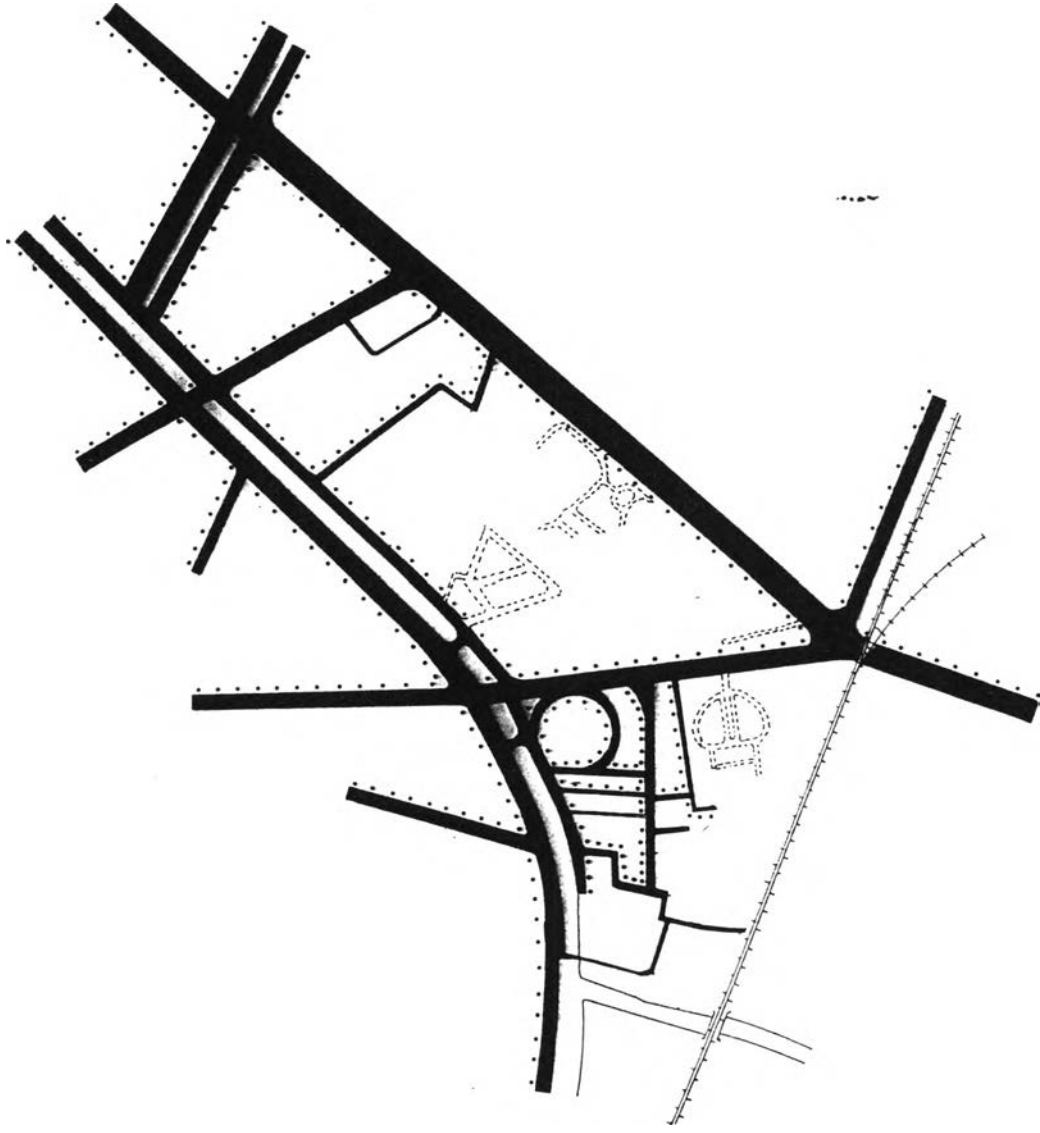
- B ราชการ
- S โรงเรียน
- T วัด
- H โรงพยาบาล

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

-  อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ที่โล่ง
-  บริการสังคม



แผนที่ 5.8



ระบบการสัญจร

- ถนน
- ทางเดินเท้า



0 100 200 300 กม.
1 : 10,000

แผนที่ 5.9



กรณีศึกษา

มหานคร



0 50 100กม.



1 : 2,500

แผ่นที่ 5.10

กรณีศึกษา: มหานคร

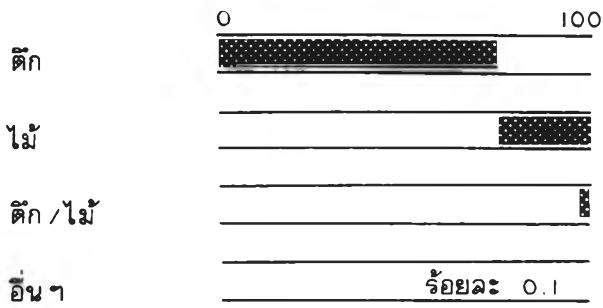
<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	101	86	1
หน่วย	611	86	7
ประชากร	4,172	86	49

<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	16.9	19.7
กึ่งสาธารณะ	25.2	29.3
เอกชน	43.9	51.0
กึ่งเอกชน	0.0	0.0

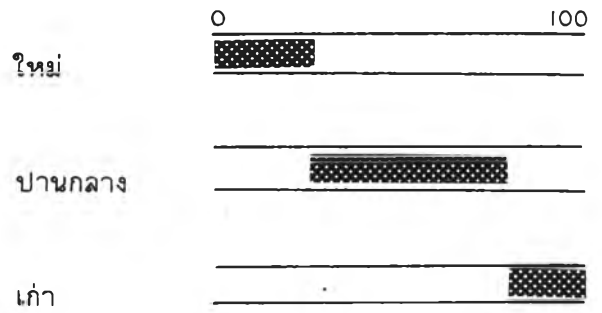


5.2 มหานคร

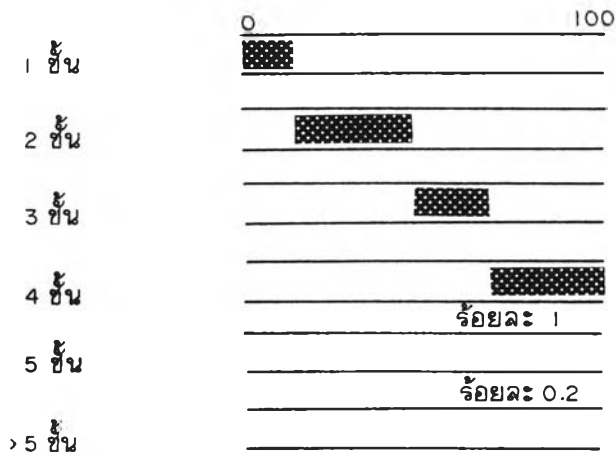
โครงสร้าง



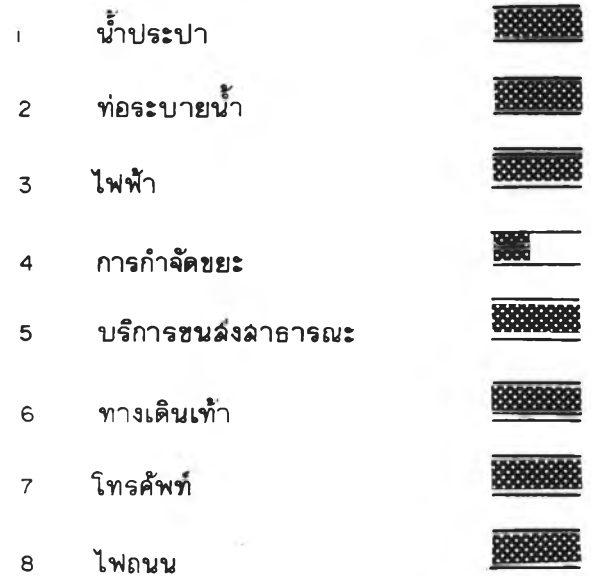
สภาพอาคาร



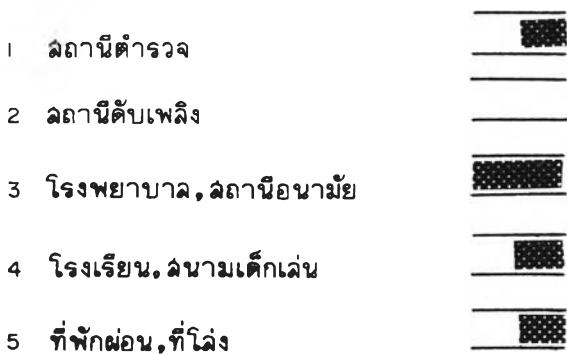
ความสูงอาคาร



สาธารณูปโภคและบริการ



สาธารณูปการ



5.1.3 พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ที่ตั้ง อยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่เขต โดยติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นแนวยาวตามแนวเหนือใต้ ทิศตะวันออกจดถนนสามเสน สามารถแบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ย่อย คือพื้นที่ด้านใต้กับพื้นที่ด้านเหนือ โดยมีพื้นที่ทหารแถบ เกียกกายและโรงเรียนโยธินบูรณะ เป็นตัวแบ่ง พื้นที่ด้านใต้ เริ่มตั้งแต่คลองผดุงกรุงเกษมขึ้นไปจนถึงที่ตั้งบริษัทบูธรอดบริวเวอรี่ ส่วนพื้นที่ด้านเหนือ เริ่มจากคลองบางซื่อไปจนถึงสะพานพระราม 6

ความเป็นมา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีการตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่ดั้งเดิม ชุมชนเก่าที่เป็นที่รู้จักกันดีได้แก่ ชุมชนบ้านฉนวน ชุมชนชาวเขมรเข้ารีต สำหรับโบสถ์คริสต์ที่มีอยู่ชั้นสันนิษฐานว่าสร้างมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาตอนปลาย

รูปแบบ เป็นพื้นที่ที่มีอาคารขนาดใหญ่อยู่มาก โดยด้านทิศใต้เป็นสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษาและวัดส่วนใหญ่ ส่วนด้านทิศเหนือเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะ โรงเลื่อยและโรงสี สำหรับที่อยู่อาศัยจะปรากฏเป็นชุมชนแออัดส่วนใหญ่ รูปแบบของอาคารไม่มีระเบียบ ในพื้นที่ด้านเหนือ เริ่มแปรสภาพเป็นอาคารแถวมากขึ้น

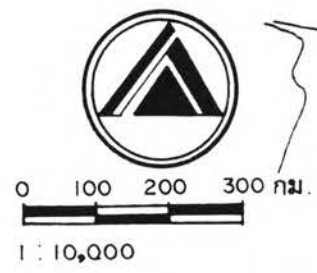
การใช้ที่ดิน พื้นที่ทางด้านทิศใต้ มีที่อยู่อาศัยหนาแน่น และแปรสภาพเป็นชุมชนแออัดสลับกับสถานที่ราชการมากมาย เช่น หอสมุดแห่งชาติ ท้าวาสกุรี กรมชลประทาน เป็นต้น รองลงมาคือวัดและสถาบันการศึกษา โดยเฉพาะโรงเรียนใหญ่ ๆ อาคารพาณิชย์จะปรากฏตามริมถนนสามเสน และบริเวณที่เป็นท่าลงเรือ เช่น เทเวศน์ ศรียาน บางกระบือ พื้นที่ทางด้านทิศเหนือ มีที่อยู่อาศัยอิงอยู่กับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และวัด มีสภาพเป็นชุมชนแออัด แต่ปัจจุบันมีการแปรเปลี่ยนเป็นอาคารแถว ทาวน์เฮาส์มากขึ้น

ระบบถนน มีถนนสายหลักขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยา คือถนนสามเสน (ทางด้านเหนือใช้ชื่อว่าถนนประชากรหมู่ 1) มีซอยย่อยมาจดแม่น้ำเจ้าพระยาโดยตลอด มีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสองแห่งคือ สะพานกรุงธนฯ และสะพานพระราม 6

ประชากร ในปี พ.ศ. 2530 มีประชากรประมาณ 51,917 คน หรือร้อยละ 13.4 ของทั้งหมด แยกเป็นประชากรที่อยู่ริมแม่น้ำด้านบนประมาณ 14,322 คน หรือร้อยละ 3.7 ของทั้งหมด และริมแม่น้ำด้านล่างประมาณ 37,595 คน หรือร้อยละ 9.7 ของทั้งหมด ประชากรในพื้นที่นี้มีสถานที่ทำงานอยู่เขตอุตสาหกรรม 67.2



□ □ กรณีศึกษา



แผนที่ 5.11



S โรงเรียน

T วัด

R ไปรษณีย์

M ราชการทหาร

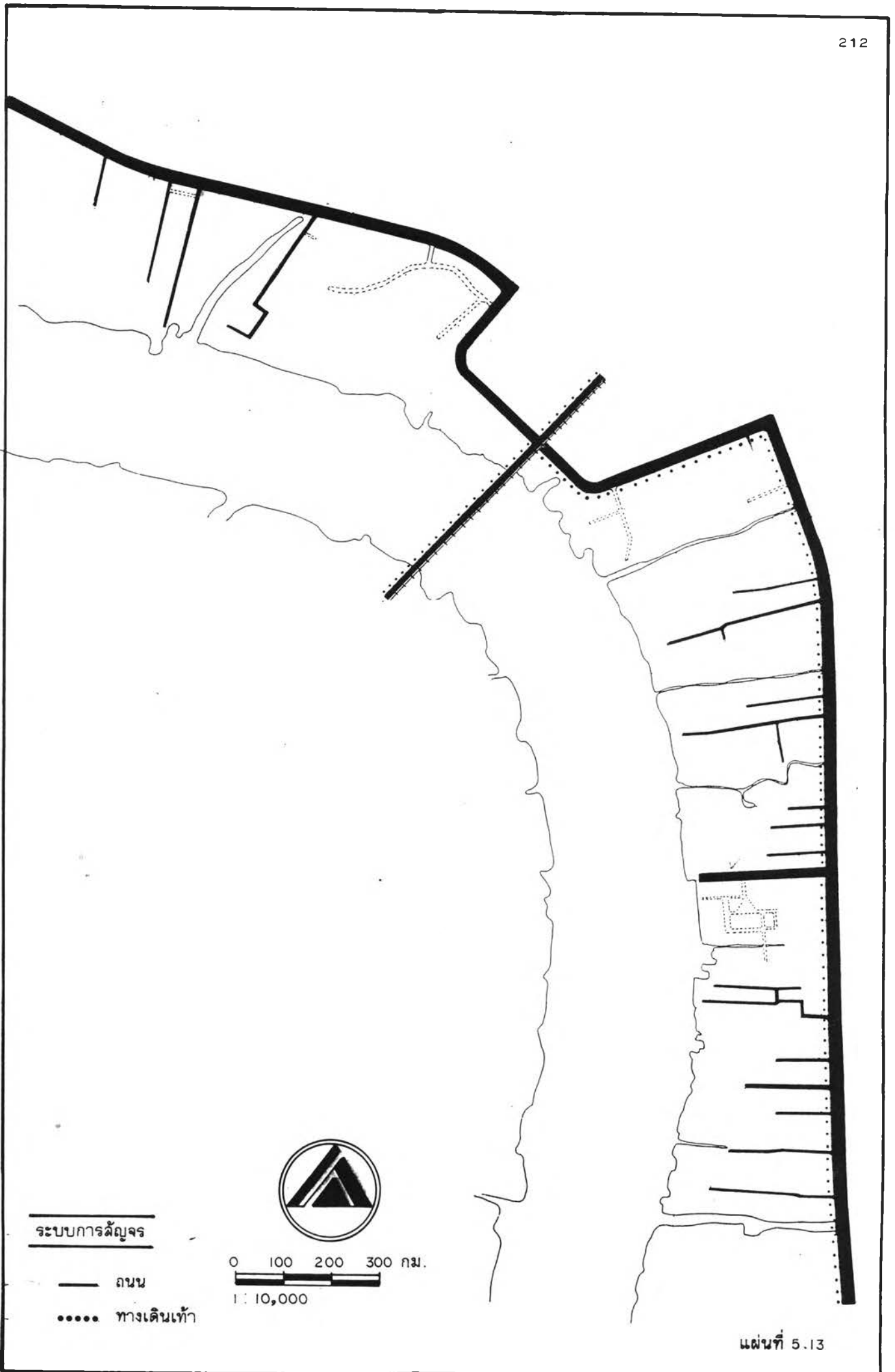
การใช้ประโยชน์ที่ดิน

-  อยู่อาศัย
-  พานิชยกรรม
-  อดฉลาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ที่โล่ง
-  บริการสังคม



0 100 200 300 กม.

1:10,000



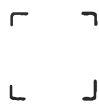
ระบบการสัญจร

ถนน

..... ทางเดินเท้า



0 100 200 300 กม.
1 : 10,000



กรณศึกษา
ริมแม่น้ำ : ด้านบน



0 50 100 กม.

1 : 2,500

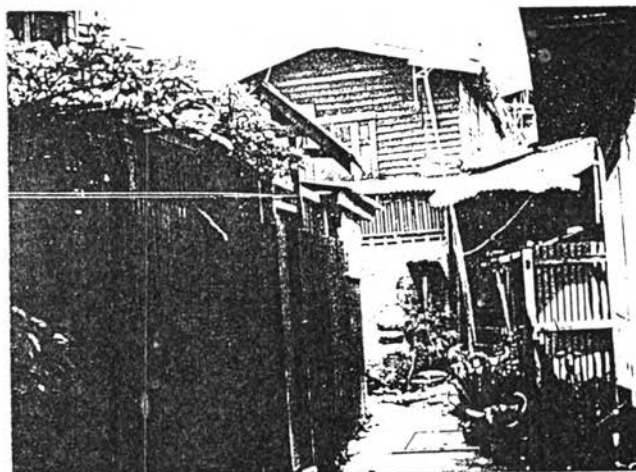
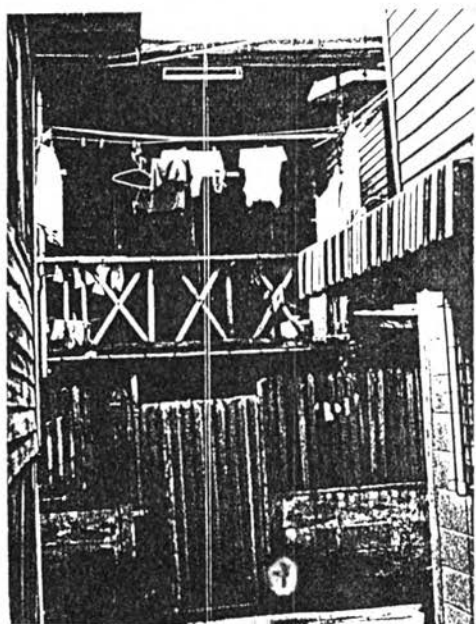
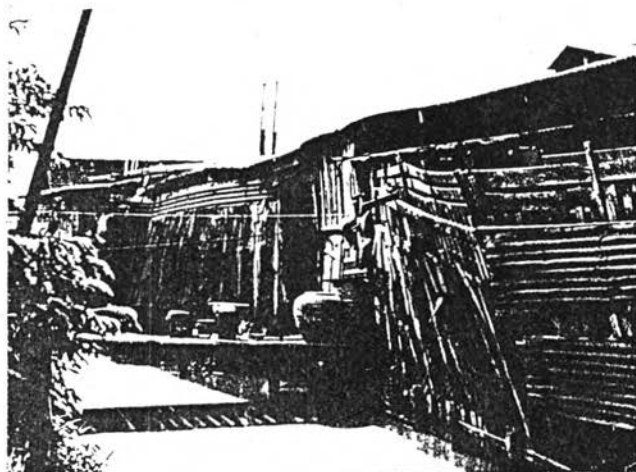
แผนที่ 5.14

กรณีศึกษา: ริมแม่น้ำ (ด้านบน)

<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	249	78	3
หน่วย	523	78	7
ประชากร	5,116	78	66

<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	10.6	13.6
กึ่งสาธารณะ	5.2	6.7
เอกชน	62.2	79.7
กึ่งเอกชน	0.0	0.0

(โรงงานอุตสาหกรรม (เอกชน) = 23.3 ไร่)





กรณีศึกษา



0 100 200 300 กม.



1 : 10,000

- L ห้องสมุด
- Pa ว่าง
- S โรงเรียน
- B ราชการ
- Mi ราชการทหาร
- E ไฟฟ้า
- Ma ช.ด.ม.ก.
- H โรงพยาบาล
- F ดับเพลิง
- T วัด
- Ch โบสถ์คริสต์
- C ลู่ฉาน
- Os ที่โล่ง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

-  อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ที่โล่ง
-  บริการสังคม



0 100 200 300 กม.

1:10,000



ระบบการผังจร

- ถนน
- ทางเดินเท้า



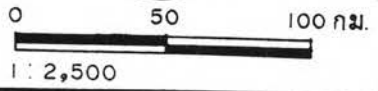
0 100 200 300 กม.

1 : 10,000

แผนที่ 5.17



ㄱ ㄷ
 ㄴ ㄹ กรณศึกษา
 ริมแม่น้ำ : ด้านล่าง



แผนที่ 5.18

กรณีศึกษา: ริมแม่น้ำ (ด้านล่าง)

<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	349	95	4
หน่วย	403	95	4
ประชากร	4,865	95	51

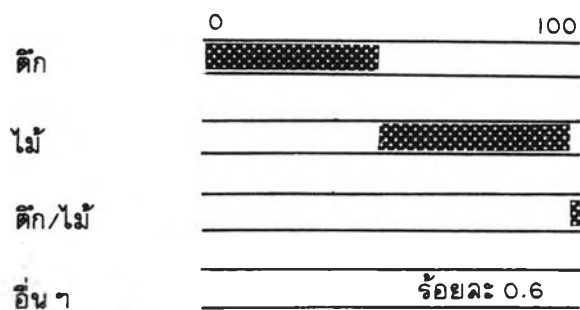
<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	8.5	8.9
กิ่งสาธารณะ	38.9	40.9
เอกชน	47.6	50.2
กิ่งเอกชน	0.0	0.0



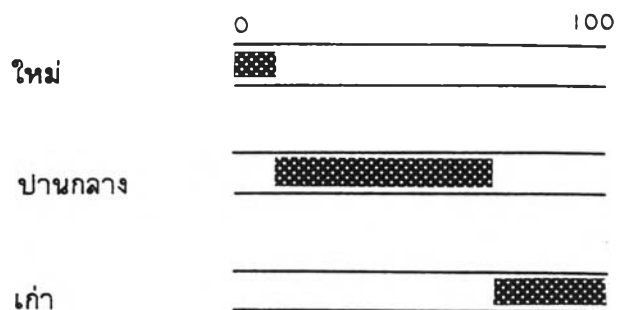


5.3 ริมแม่น้ำ

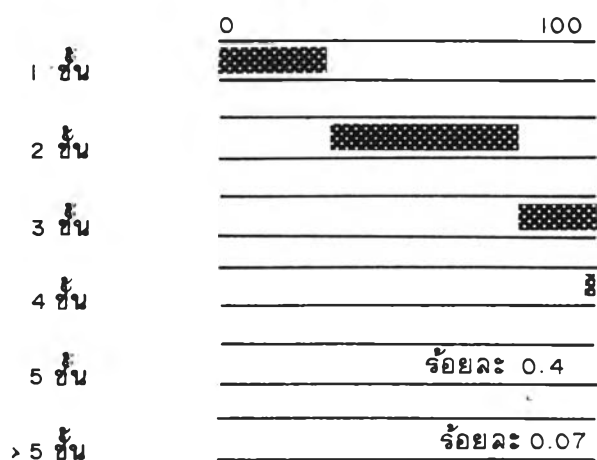
โครงสร้าง



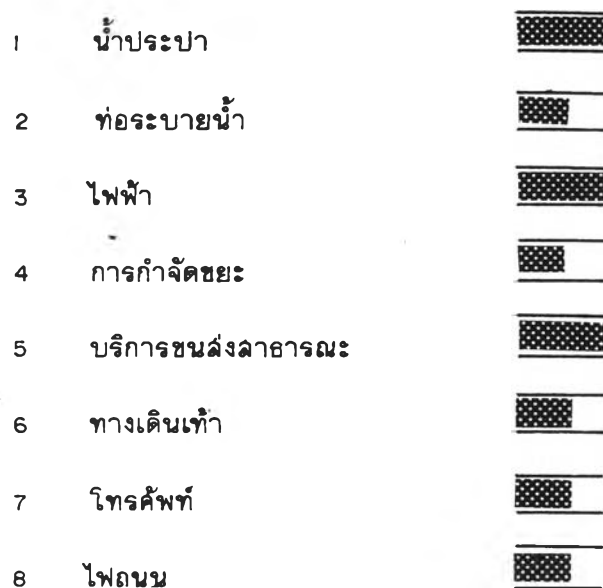
สภาพอาคาร



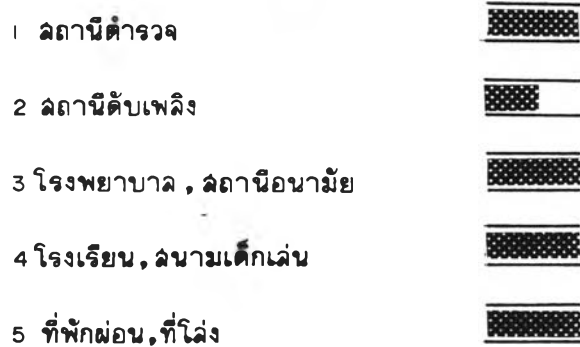
ความสูงอาคาร



สาธารณูปโภคและบริการ



สาธารณูปการ



5.1.4 พื้นที่บางซ່อน

ที่ตั้ง อยู่ถัดจากคลองบางซื่อขึ้นมาทางด้านเหนือ บริเวณแถบนี้เรียกกันโดยทั่วไปว่า ย่านประชาราษฎร์ เคาปูน บางซ່อน ด้านเหนือมีขอบเขตไปถึงทางรถไฟสายใต้ ส่วนด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตก มีถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี และถนนประชาราษฎร์ 1 เป็นขอบของพื้นที่ตามลำดับ

ความเป็นมา เดิมมีสภาพเป็นส่วน มีบ้านเรือนอยู่บ้างตามริมคลอง จนกระทั่งในสมัยรัชกาลที่ 7 มีการตัดถนนประชาราษฎร์และถนนเชื่อมต่อกับจังหวัดนนทบุรี จึงเริ่มมีการตั้งถิ่นฐาน ต่อมาเมื่อมีโรงงานอุตสาหกรรมมาตั้งในบริเวณโดยรอบหลายแห่ง นับแต่ปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา การตั้งบ้านเรือนจึงขยายตัวอย่างรวดเร็ว จนปัจจุบันจึงได้มีการปลูกสร้างเพิ่มพื้นที่แล้ว

รูปแบบ แสดงให้เห็นถึงสภาพพื้นที่ที่พัฒนาการโดยไม่ได้มีการวางแผนมาก่อน การใช้ที่ดินจึงไม่มีระเบียบ ระบบถนนไม่มีความสัมพันธ์กัน เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยแบบเสื่อมวิกรมของผู้มีรายได้ต่ำ

การใช้ที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นบ้านอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณสำหรับอาคารพาณิชย์จะเรียงรายตามริมถนนสายใหญ่ การใช้ที่ดินประเภทอื่นมีน้อยมาก บ้านอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ มีการปลูกสร้างมานาน จึงเริ่มทรุดโทรมและแออัด มีการแบ่งห้องให้เช่าเพราะอยู่ใกล้แหล่งงาน เป็นพื้นที่ที่มีชุมชนแออัดจำนวนมาก

ระบบถนน มีถนนสายหลักตัดกันเป็นสี่เหลี่ยม เป็นขอบของพื้นที่ ทว่าให้เป็นบล็อกขนาดใหญ่ แต่ไม่มีถนนสายรองเชื่อมต่อ มีเฉพาะถนนซอยซึ่งแยกจากถนนสายใหญ่เข้าไปยังพื้นที่ด้านใน แต่ไม่มีการเชื่อมโยงสัมพันธ์ต่อกัน ทว่าให้พื้นที่สามารถพัฒนาได้ เฉพาะริมขอบเท่านั้น พื้นที่ด้านในเข้าถึงยาก จึงมีแนวโน้ม เป็นชุมชนที่ทรุดโทรม

ประชากร ในปี พ.ศ. 2530 มีประชากรทั้งสิ้นประมาณ 79,518 คน คิดเป็นร้อยละ 20.6 ของประชากรทั้งหมด ประชากรในพื้นที่นี้มีสถานที่ทำงานอยู่ในเขตอุตสาหกรรมร้อยละ 43.7 นอกนั้นไปทำงานนอกพื้นที่เขตอุตสาหกรรม



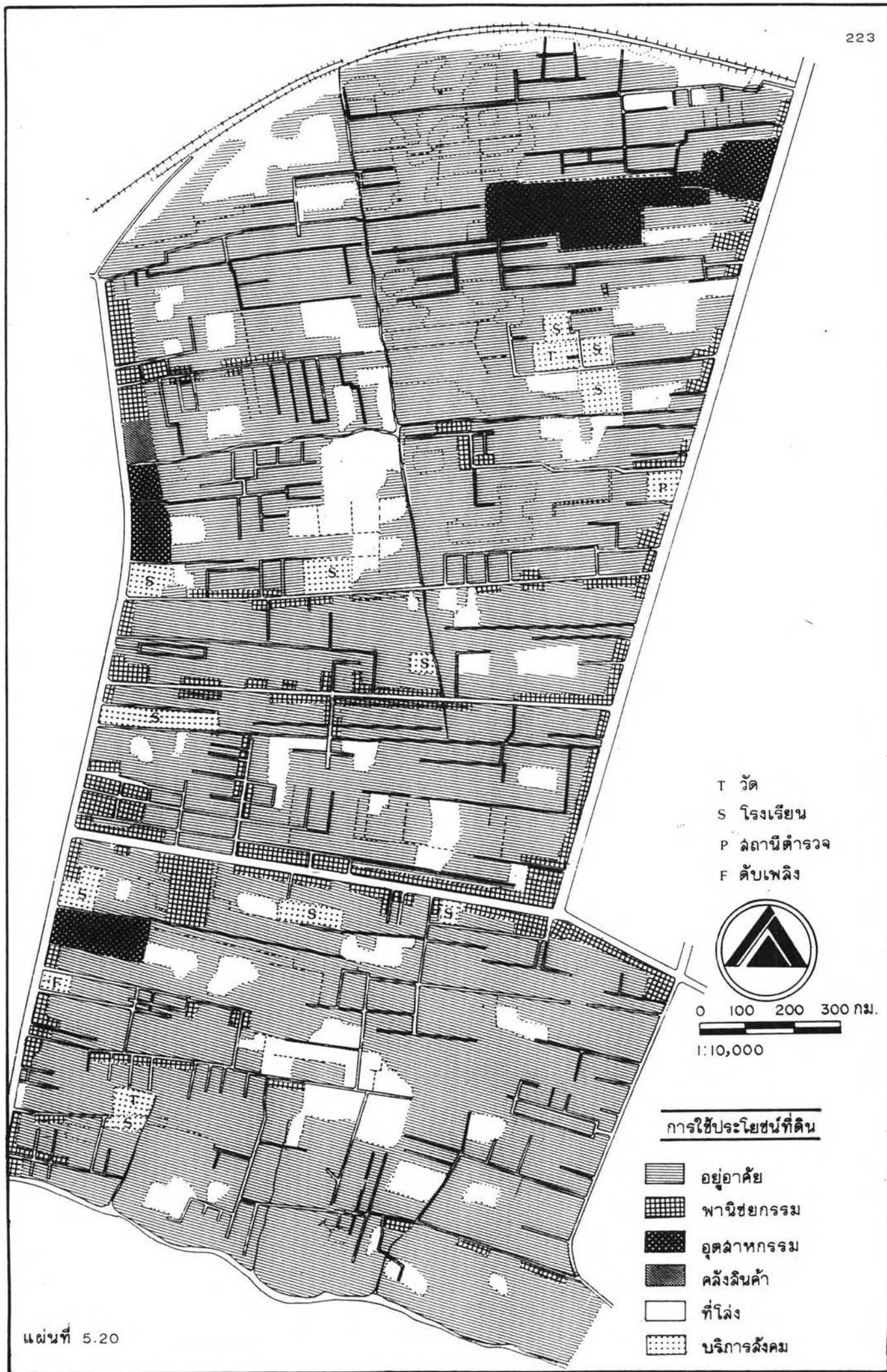
┌ ┐
└ ┘ กรมศึกษา



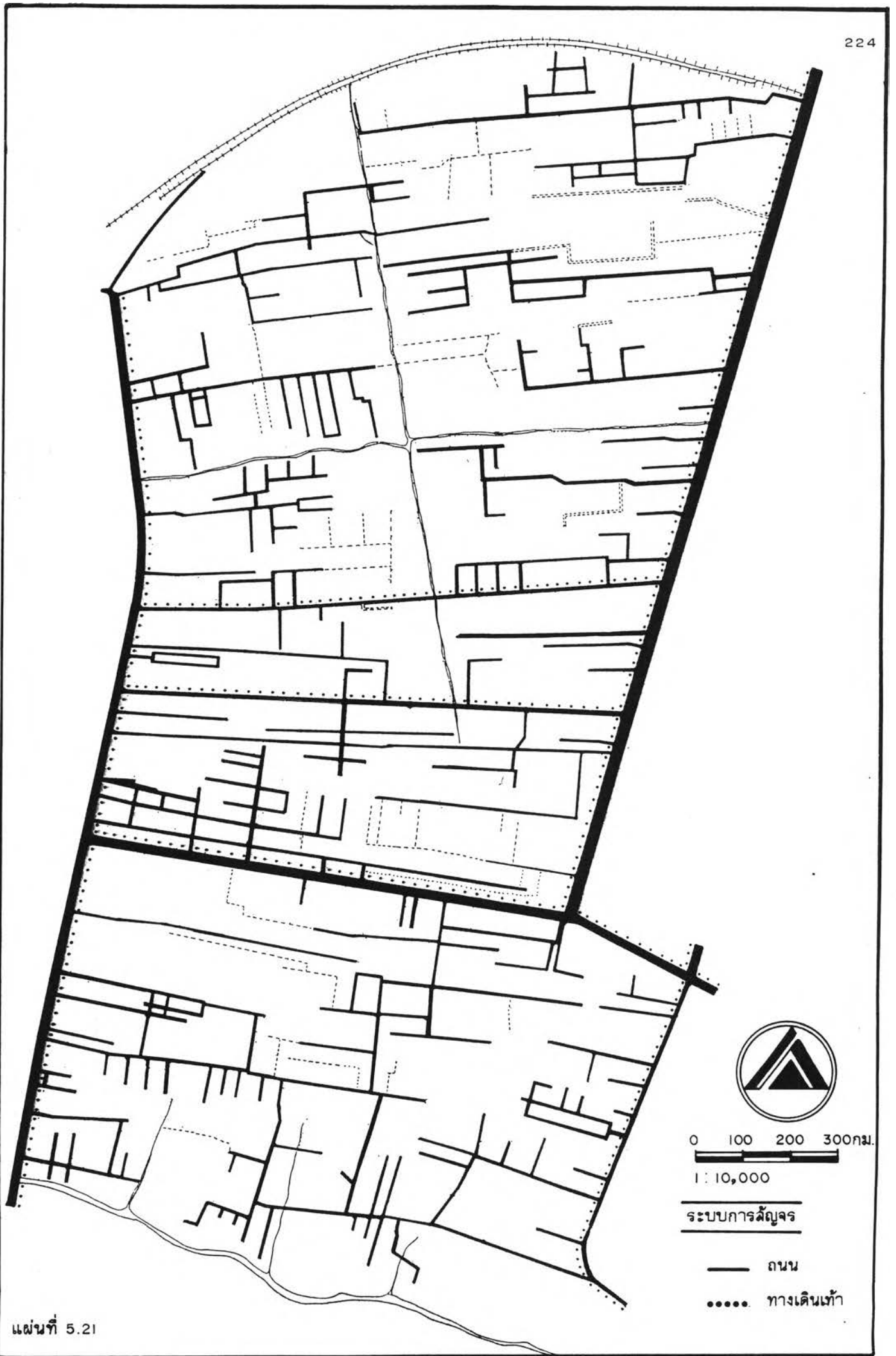
0 100 200 300 กม.



1 : 10,000



แผนที่ 5.20





แผนที่ 5.22

┌ ┐
└ ┘ กรณศึกษา
บางซ้อน



0 50 100 กม.
1 : 2,500

กรณีศึกษา: บางซ้อ

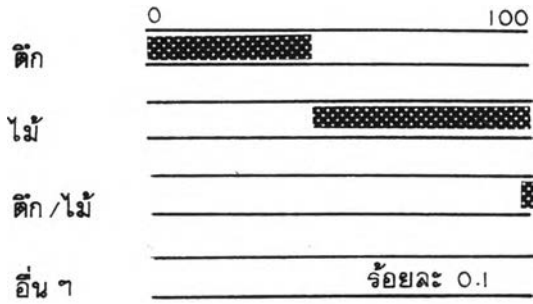
<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	614	100	6
หน่วย	847	100	9
ประชากร	4,686	100	47

<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	12.8	12.8
กิ่งสาธารณะ	1	1
เอกชน	86.2	86.2
กิ่งเอกชน	0.0	0.0

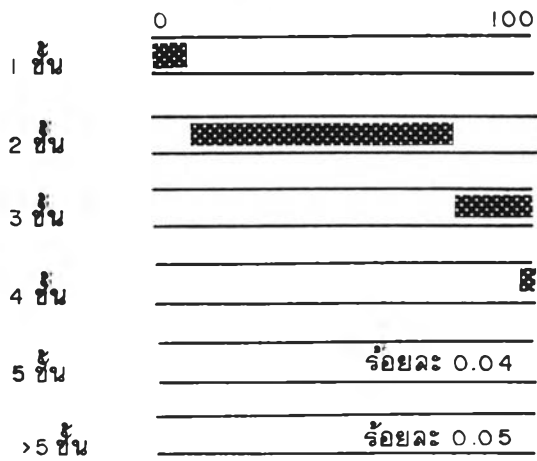


5.4 บางข้อ

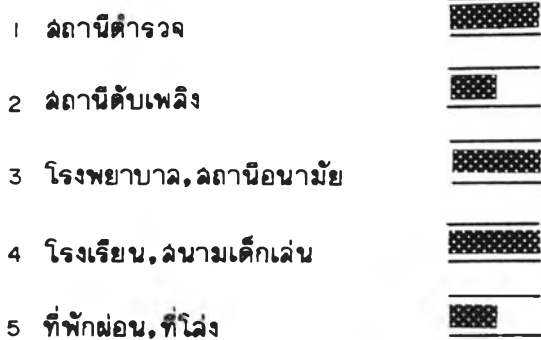
โครงสร้าง



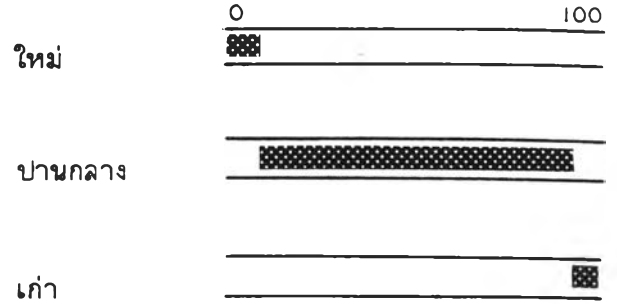
ความสูงอาคาร



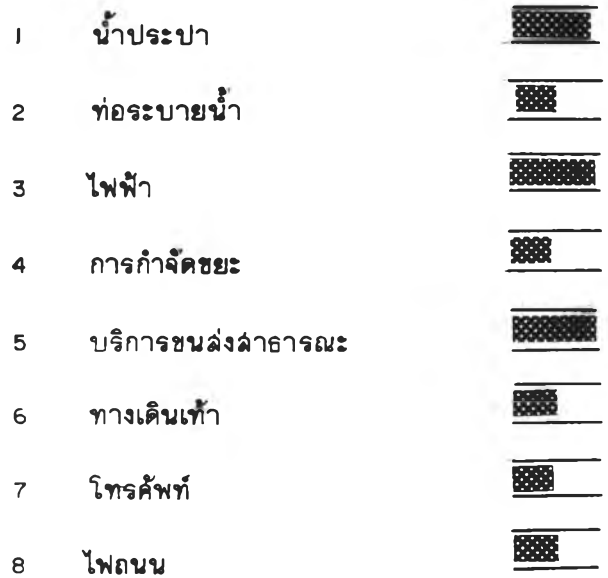
อาคารปฏิบัติการ



สภาพอาคาร



สาธารณูปโภคและบริการ



5.1.5 พื้นที่ประชาชน

ที่ตั้ง อยู่ทางเหนือสุดของพื้นที่เขต โดยเริ่มจากถนนประชาราษฎร์ 2 ขึ้นมาตามถนนประชาชน ทิศตะวันตกถึงถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี และคลองบางเขน

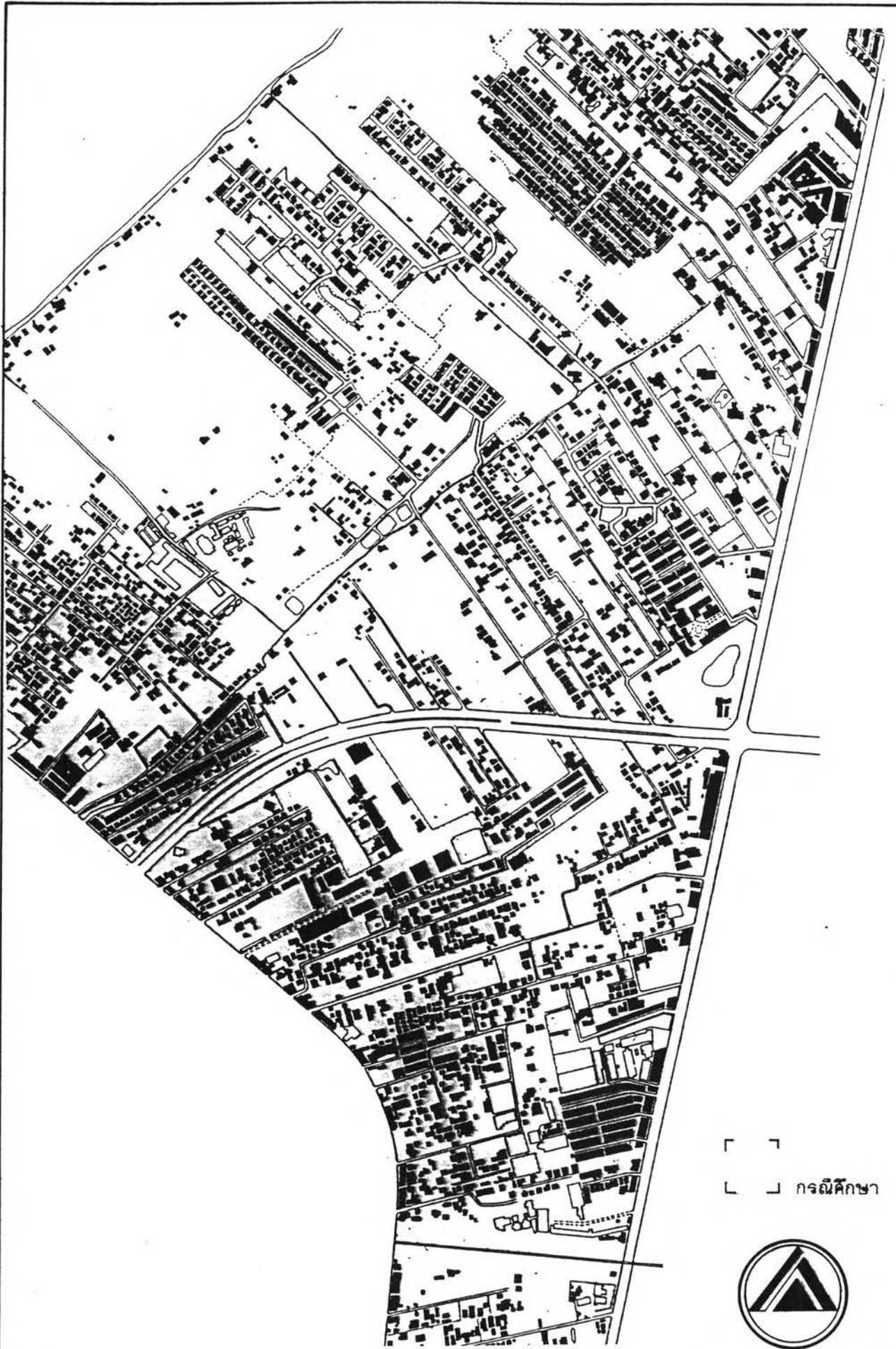
ความเป็นมา นับเป็นชุมชนใหม่ เป็นพื้นที่เพิ่งพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเมื่อประมาณ 15 ปีมานี้ เพื่อรองรับธุรกิจบ้านจัดสรรที่รุ่งเรือง ปัจจุบันยังคงมีที่ว่างเหลืออยู่ แต่ไม่มากนัก

รูปแบบ ส่วนใหญ่เป็นอาคารเดี่ยวที่อยู่อาศัย มีการวางตัวอย่างเป็นระเบียบเป็นกลุ่ม ๆ อาคารแถวจะปรากฏตามแนวถนนประชาชน และถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี จัดเป็นย่านอยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง

การใช้ที่ดิน เป็นพื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัย ในรูปของการจัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านจัดสรร แต่ริมถนนสายหลักมีอาคารพาณิชย์ เพื่อบริการพื้นที่ใกล้เคียง ๆ

ระบบถนน มีถนนสายหลักอยู่ริมขอบทั้งสองด้านของพื้นที่คือถนนประชาชน และถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี มีถนนรัชดาภิเษกตัดกลางพื้นที่เมื่อไม่นานมานี้ พื้นที่นี้ขาดถนนสายรองที่จะมารองรับ คงมีเฉพาะถนนซอยซึ่งตัดเข้าไปยังพื้นที่ด้านใน ไม่มีการเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายที่ดี

ประชากร ในปี 2530 มีประชากรประมาณ 70,925 คน คิดเป็นร้อยละ 18.3 ของประชากรทั้งหมด ประชากรในพื้นที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในเขตอุตสาหกรรมร้อยละ 40.5 ส่วนที่เหลือไปทำงานนอกพื้นที่



┌ ┐
└ ┘ กรณศึกษา



0 100 200 300 กม.

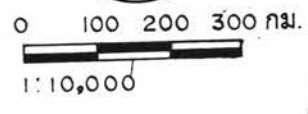
1:10,000



- B ราชการ
- Mi ราชการทหาร
- E ไฟฟ้า
- T วัด
- S โรงเรียน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

-  อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  ที่โล่ง
-  บริการสังคม





ระบบการล้ญจร

- ถนน
- ทางเดินเท้า



0 100 200 300 กม.
1 : 10,000

แผนที่ 5.25



┌ ┐
└ ┘ กรณีศึกษา
 ประชาชื่น



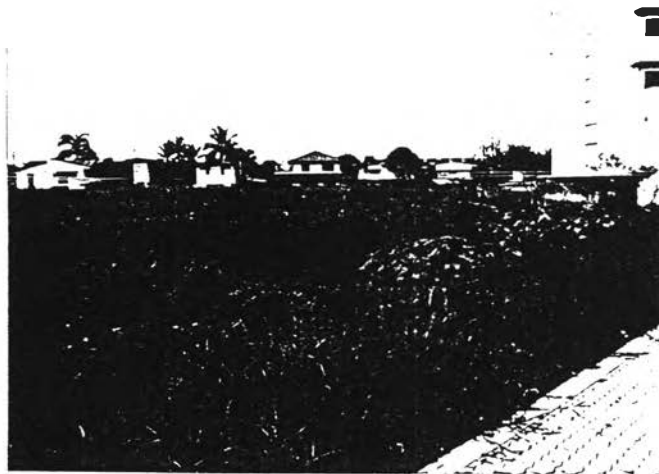
0 50 100 กม.
┌──────────┴──────────┐
1 : 2,500

กรณีศึกษา: ประชาชื่น

<u>ความหนาแน่น</u>	จำนวน	เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน/เนื้อที่
อาคาร	214	100	2
หน่วย	257	100	2
ประชากร	1,194	100	12

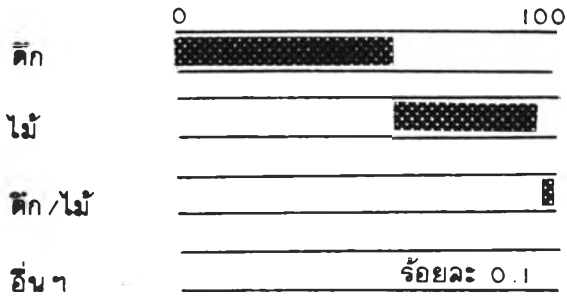
<u>เนื้อที่</u>	ไร่	สัดส่วน (ร้อยละ)
ที่สาธารณะ	11	11
กิ่งสาธารณะ	0	0
เอกชน	89	89
กิ่งเอกชน	0	0

(ที่ว่างยังไม่พัฒนา 26.8 ไร่)

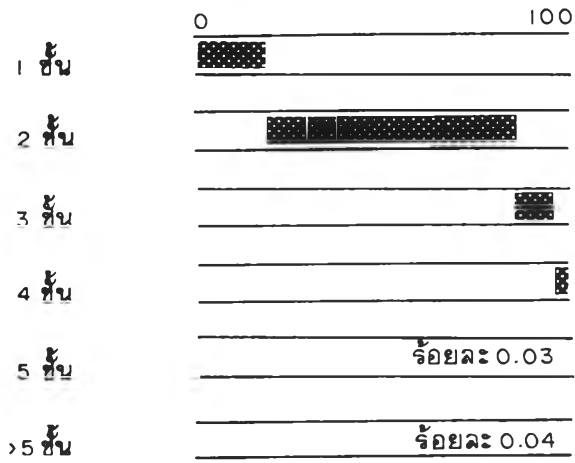


5.5 ประชาชน

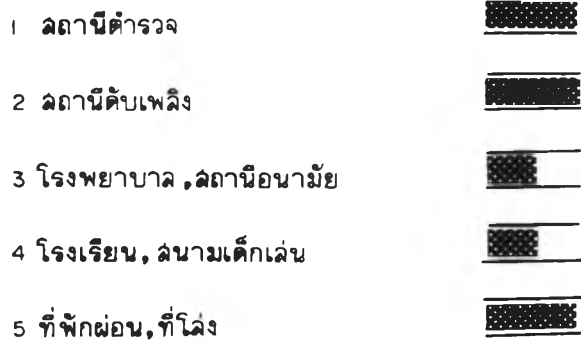
โครงสร้าง



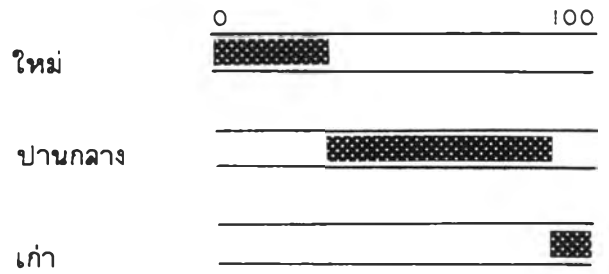
ความสูงอาคาร



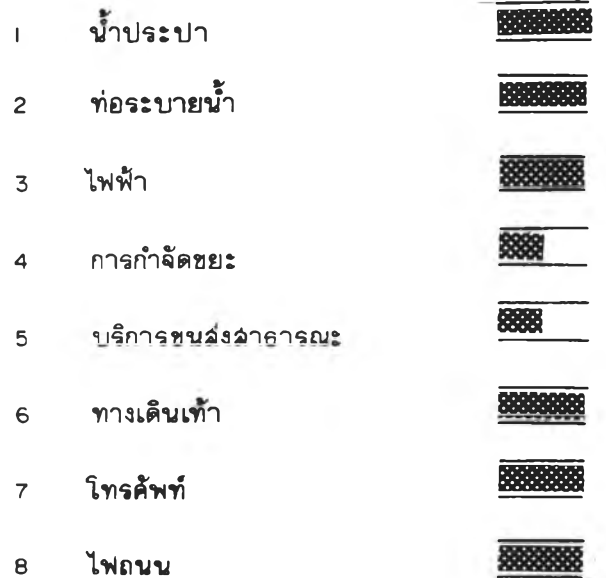
สาธารณูปการ



สภาพอาคาร



สาธารณูปโภคและบริการ



ตารางที่ 5.1 เปรียบเทียบสภาพทางกายภาพ

ลำดับ	ประชากร	ร้อยละ	พื้นที่ศึกษา	รายได้		ที่ดิน			อาคาร			FAR	GAC	พัฒนาการ	สิ่งแวดล้อม			
				ตามปกติ	ปานกลาง	กรรมสิทธิ์	ขนาดที่ดิน	ลักษณะ	จำนวนชั้น			มีบริเวณ	ไม่มีบริเวณ	ครอบครอง	ร้อยละ	ร้อยละ	พ. ศ.	สิ่งแวดล้อม
									1 ชั้น	2 ชั้น	3 ชั้นขึ้นไป							
1	105,655	27.3	คูลิต (มีบริเวณ)			70					0.38	18.85	2445					
			(ไม่มีบริเวณ)			20												
2	31,651	8.2	มหานาค			15					0.75	31.79	2400					
3	14,322	3.7	ริมแม่น้ำ (ด้านบน)			25					0.43	27.45	2465					
			(ด้านล่าง)			32												
4	79,518	20.6	บางซื่อน			18					0.54	27.04	2475					
5	70,925	18.3	ประชาชื่น			50					0.38	18.85	2510					

ตารางที่ 5.2 เปรียบเทียบค่ามาตรฐานโรค และค่ามาตรฐานการในชุมชน

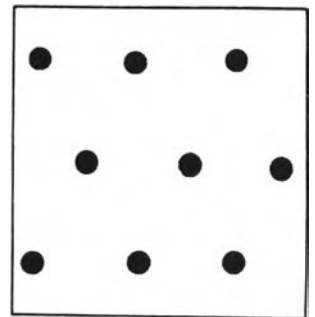
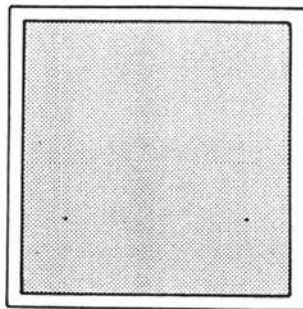
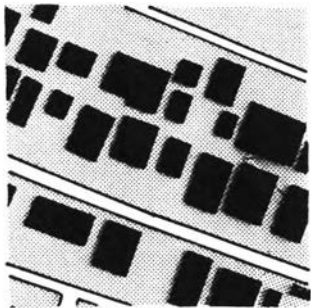
พื้นที่	ประชากร	ร้อยละของประชากร ต่อทั้งหมด	พื้นที่ศึกษา	ค่ามาตรฐานการ					ค่ามาตรฐานโรคและบริการ								
				ตำรวจ	สถานีดับเพลิง	อนามัย	โรงเรียน สำหรับเด็กเล่น	ที่พักผ่อน ที่โล่ง	น้ำประปา	การระบายน้ำ	ไฟฟ้า	การกำจัดขยะ	การขนส่งสาธารณะ	ทางเท้า	โทรศัพท์	ไฟถนน	
1	105,655	27.3	คูสิต (มีบริเวณ)	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
			(ไม่มีบริเวณ)	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
2	31,651	8.2	มหานาค	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
3	14,322	3.7	ริมแม่น้ำ (ด้านบน)	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
			(ด้านล่าง)	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
4	79,518	20.6	บางซ้อบ	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
5	70,925	18.3	ประชาชื่น	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████

_____ ไม่มี
 ████████ มีจำกัด
 ██████████ พอเพียง



แผนภูมิที่ 5.6 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่

คู่มือ (มีบริเวณ)



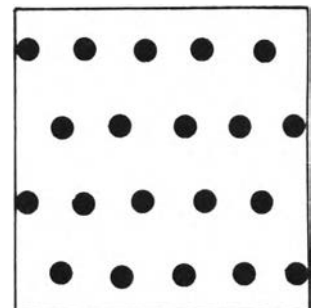
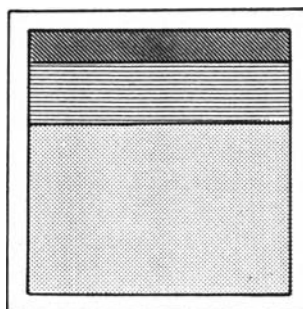
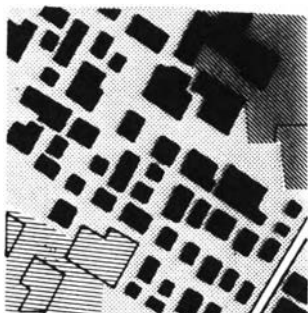
พื้นที่ 6.25 ไร่ (1 เอเคอร์)

- ฉำธารณะ : ถนน
- กิ่งฉำธารณะ : วัด
- กิ่งเอกชน : คอร์ต ที่ว่าง
- เอกชน : บ้าน , ที่ดิน

ฉำธารณะ	20%
กิ่งฉำธารณะ	-
กิ่งเอกชน	-
เอกชน	80%

ความหนาแน่น 180/เอเคอร์
● 20 คน

คู่มือ (ไม่มีบริเวณ)

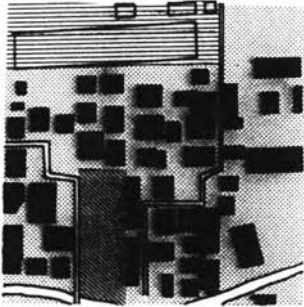






- ฉำธารณะ : ถนน
- กิ่งฉำธารณะ : วัด
- กิ่งเอกชน : คอร์ต ที่ว่าง
- เอกชน : บ้าน , ที่ดิน

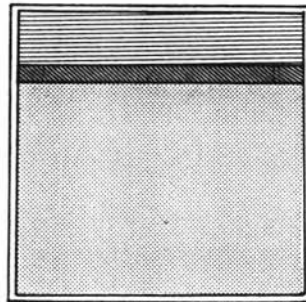
ฉำธารณะ	15 %
กิ่งฉำธารณะ	8 %
กิ่งเอกชน	17 %
เอกชน	60 %

ความหนาแน่น 408 คน/เอเคอร์

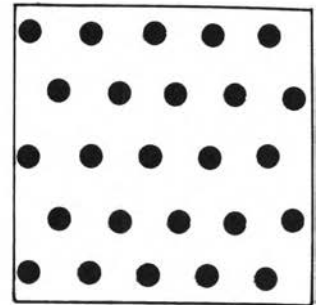
ริมแม่น้ำ (บน)



-  ฉลาธารณะ : ถนน
-  กิ่งฉลาธารณะ : วัด
-  กิ่งเอกชน : คอร์ต, ที่ว่าง
-  เอกชน : บ้าน, ที่ดิน

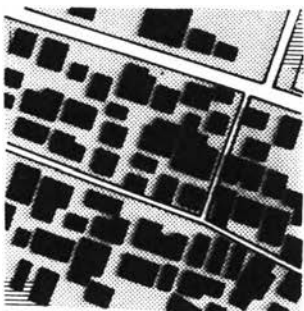






ฉลาธารณะ 7%
 กิ่งฉลาธารณะ 18%
 กิ่งเอกชน 5%
 เอกชน 70%

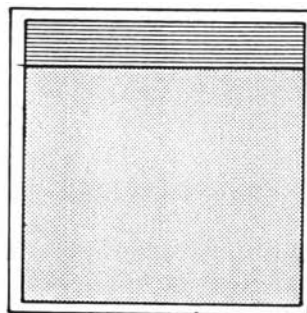


ความหนาแน่น 505 คน/เอกตาร์

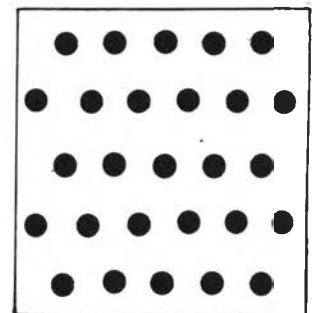
ริมแม่น้ำ (ล่าง)



-  ฉลาธารณะ : ถนน
-  กิ่งฉลาธารณะ : วัด
-  กิ่งเอกชน : คอร์ต, ที่ว่าง
-  เอกชน : บ้าน, ที่ดิน

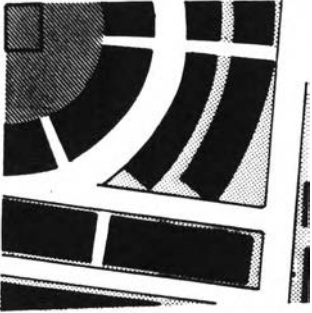






ฉลาธารณะ 20%
 กิ่งฉลาธารณะ 13%
 กิ่งเอกชน -
 เอกชน 67%

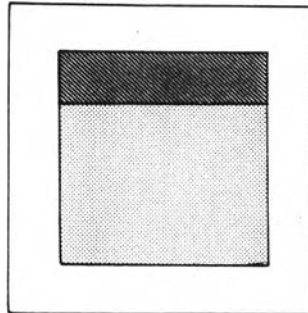


ความหนาแน่น 533 คน/เอกตาร์

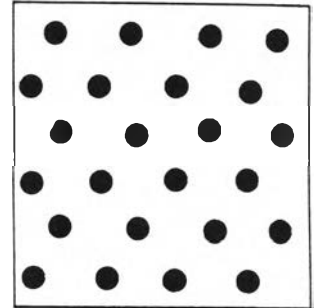
มหานคร



-  ลาดารณะ : ถนน
-  กิ่งลาดารณะ : วัด
-  กิ่งเอกชน : คอร์ต ที่ว่าง
-  เอกชน : บ้าน ที่ดิน

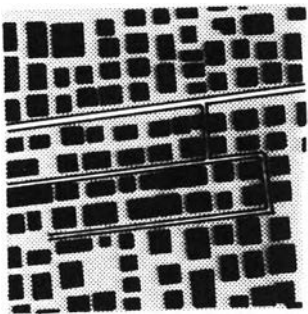






- ลาดารณะ 51 %
- กิ่งลาดารณะ
- กิ่งเอกชน 13 %
- เอกชน 36 %

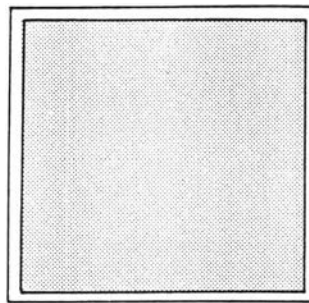


ความหนาแน่น 469 คน/เฮกตาร์

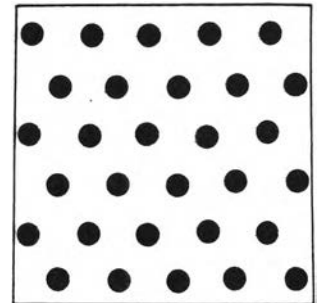
บางซื่อน



-  ลาดารณะ : ถนน
-  กิ่งลาดารณะ : วัด
-  กิ่งเอกชน : คอร์ต ที่ว่าง
-  เอกชน : บ้าน ที่ดิน

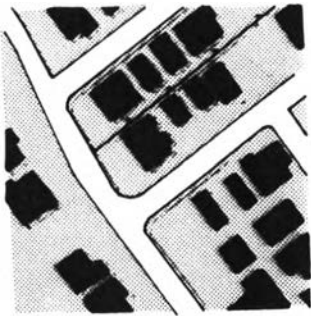






- ลาดารณะ 12 %
- กิ่งลาดารณะ -
- กิ่งเอกชน -
- เอกชน 88 %

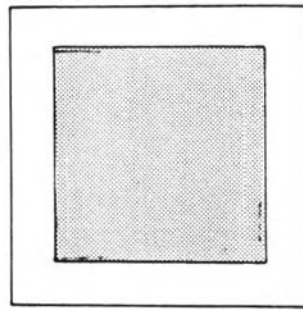


ความหนาแน่น 594 คน/เฮกตาร์

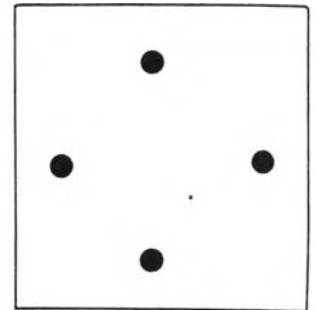
ประชาชื่น



-  ฉลาธารณะ : ถนน
-  กิ่งฉลาธารณะ : วัด
-  กิ่งเอกชน : คอร์ต, ที่ว่าง
-  เอกชน : บ้าน, ที่ดิน



ฉลาธารณะ	46 %
กิ่งฉลาธารณะ	-
กิ่งเอกชน	-
เอกชน	54 %



ความหนาแน่น 87 คน/เฮกตาร์

5.1.6 พื้นที่สถาบัน

สถาบันในที่นี้หมายถึง องค์กรที่เป็นของรัฐ องค์กรสาธารณะ ทั้งสาธารณะ และองค์กรต่าง ๆ ที่ดำเนินงานเพื่อส่วนรวม เช่น สถาบันราชการ พระราชวัง วัด สำหรับเขต ศุภลิตมีสถาบันที่เห็นได้ชัดคือ สถาบันราชการโดยเฉพาะราชการทหาร และพระราชวัง ซึ่งปรากฏ เป็น 2 บริเวณใหญ่ คือ พื้นที่ทหารบริเวณตอนกลางของเขต และพื้นที่พระราชวังกับสถานที่ ราชการ บริเวณด้านทิศใต้ของเขต สำหรับพื้นที่ทหารนั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่หวงห้าม ประกอบกับ ไม่มีข้อมูล ดังนั้นจึงแสดงเฉพาะที่ตั้งโดยสังเขป

5.1.6.1 พื้นที่ทหาร

ที่ตั้ง อยู่ตอนกลางของพื้นที่ เขตในแขวงถนนนครไชยศรีตั้งแต่ คลองบางซื่อถึงถนนอานวยสงครามและถนน เศรษฐศิริ และจากถนนสามเสนถึงถนน เทอดดำริห์ใน แนวทิศตะวันตก-ตะวันออก

ความเป็นมา เนื่องจากมีการปรับปรุงปฏิรูประบบทหารครั้งใหญ่ ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) ทำให้ต้องใช้พื้นที่มากขึ้น ประกอบกับมีการก่อสร้างพระราชฐานใน เขตศุภลิต จึงมีการก่อตั้งหน่วยทหารขึ้นในพื้นที่นี้ด้วย ใน ระยะเวลาเริ่มแรกเป็นหน่วยทหารรักษาพระองค์ทั้งหมด

การใช้ที่ดิน มีการใช้ที่ดินร่วมระหว่างสำนักงานและที่พักอาศัย โดยที่ที่พักอาศัยจะกระจายอยู่โดยรอบสำนักงาน และส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต

ประชากร ในพื้นที่นี้มีประชากรประมาณ 29,717 คน โดยเป็น ทหาร 17,992 คน นอกนั้นเป็นสมาชิกในครอบครัวทหาร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงและ เด็ก (จำนวน ประชากรที่อาศัยในพื้นที่ทหารทั้ง เขตศุภลิตมีประมาณ 39,370 คน เป็นทหารประมาณ 24,884 กระจายอยู่ในแขวงศุภลิต ถนนนครไชยศรีและบางซื่อ)

5.1.6.2 พื้นที่พระราชวังกับสถานที่ราชการ

ที่ตั้ง อยู่ทางด้านทิศใต้ของพื้นที่ เขต ระหว่างถนนราชวิถีถึงถนน ลูกลวง และถนนสามเสนถึงถนนสวรรคโลก ในแนวทิศตะวันตก-ตะวันออก

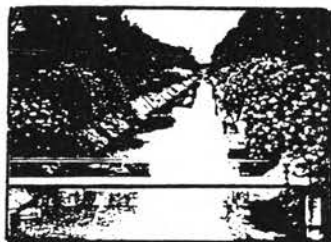
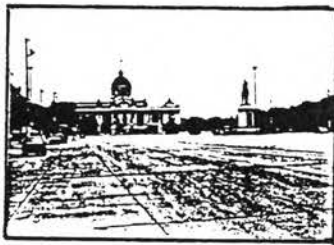
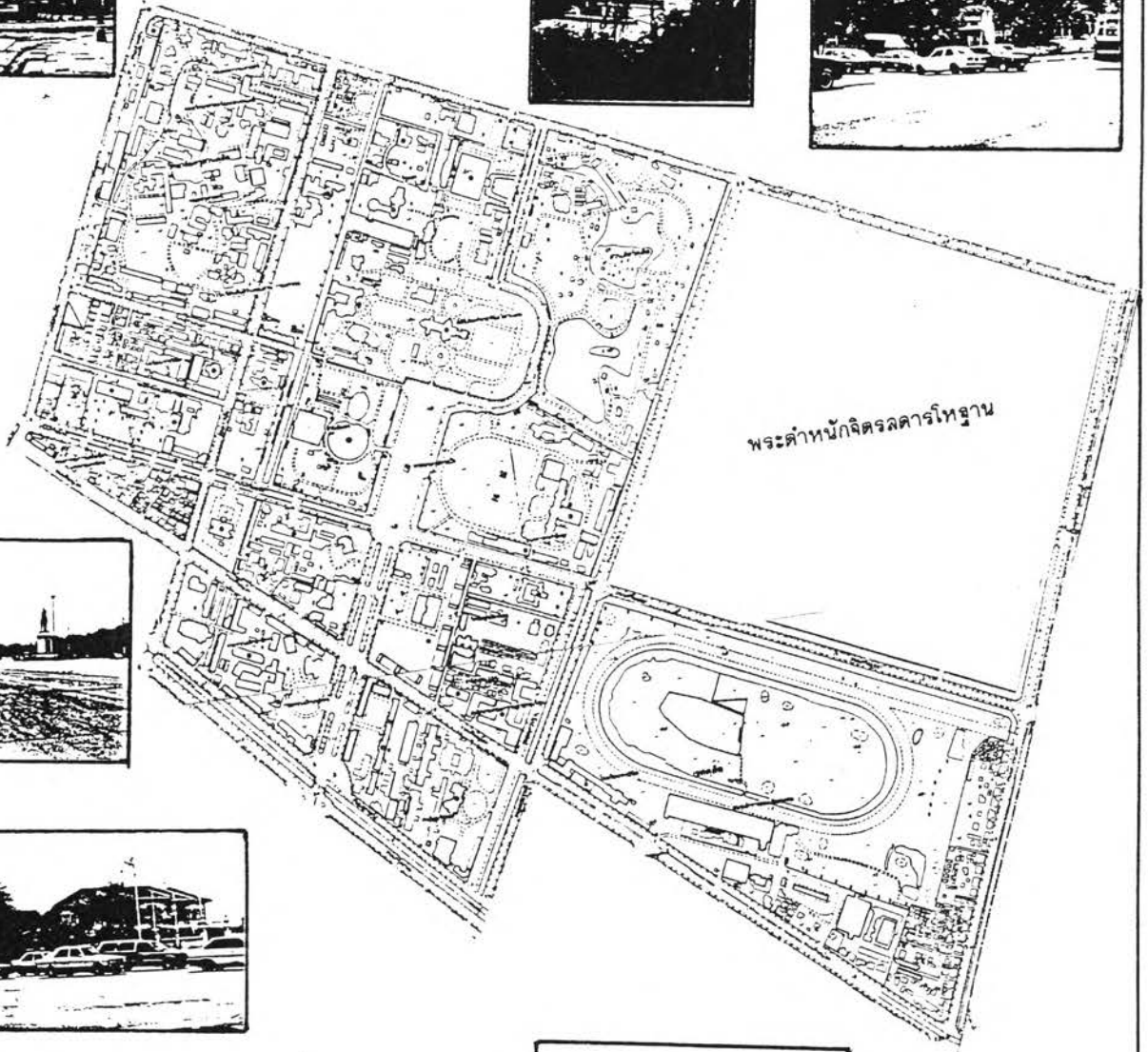
ความเป็นมา ในปี พ.ศ. 2441 พระบาทสมเด็จพระ จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) ทรงซื้อที่ดินตั้งแต่คลองสามเสนจนถึงคลองผดุงกรุงเกษม โปรดให้ก่อตั้งพระราชวังศุภลิตขึ้น นับเป็นจุดเริ่มต้นแห่งการเป็น เมืองในเขตศุภลิต ต่อมาเมื่อมีการ เปลี่ยนแปลงการปกครอง ได้มีการใช้พื้นที่พระราชฐานเดิมบางส่วนเป็นกิจกรรมอย่างอื่น ส่วนใหญ่ เป็นสถานที่ราชการ



แผนที่ 5.27 พื้นที่สถาบันทหารในเขตดุสิต



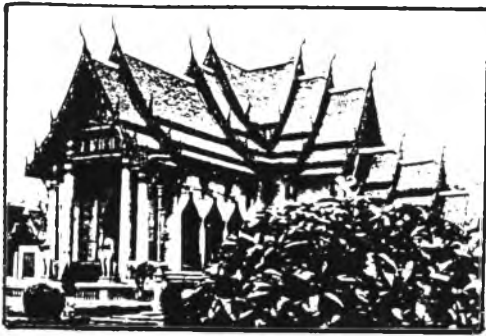
มาตราส่วน 1:15,000



แผนที่ 5.28 พื้นที่สถาบันด้านทิศใต้



มาตราส่วน 1:15,000



พื้นที่สถาบันด้านทิศใต้

การใช้ที่ดิน ประกอบด้วยเขตพระราชฐานรวมทั้งพระตำหนัก
สวนจิตรลดาจิตรลดา สถานที่ราชการ สถานศึกษา วัด และสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ
ระบบถนน ถนนสายหลักตัดกันเป็นสี่เหลี่ยม (Grid System)
อย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากได้มีการวางแผนล่วงหน้า ต่อเนื่องกันพื้นที่คูคิด

5.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาที่ผ่านมา สามารถพิจารณาถึงสาเหตุและปัจจัยต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดการ
เปลี่ยนแปลงได้ดังนี้คือ

5.2.1 ด้านกายภาพ

1) เส้นทางคมนาคม นับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างมากที่ส่งผลให้เกิดการ
เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน กล่าวคือ เส้นทางคมนาคมเป็นตัวชี้ให้เห็นถึงความสะดวกในการเข้าถึง
พื้นที่ในบริเวณต่าง ๆ การใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีความต้องการเรื่องความสะดวกในการเข้าถึง
แตกต่างกัน ย่านพาณิชยกรรมจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด เช่นมีถนนมาบรรจบกัน
มีชื่อย่อยมากมาย รองลงมาคือที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรมตามลำดับ ล้วนอุตสาหกรรมนั้นจะ
ต้องการเส้นทางที่ใช้ในการลำเลียงวัตถุดิบ และนำผลผลิตที่ได้ออกมาจำหน่าย เขตคูคิดในยุคเริ่ม
แรกซึ่งใช้แม่น้ำ คลอง เป็นเส้นทางคมนาคมหลัก ก่อให้เกิดชุมชนริมแม่น้ำ ส่วนพื้นที่ด้านในเข้าไป
จะเป็นสวนและนา ครั้นเมื่อมีการตัดถนนในสมัยรัชกาลที่ 5 จึงก่อให้เกิดบ้านเรือนในพื้นที่ที่มีถนน
ตัดเข้าไปถึง บริเวณที่มีถนนมาบรรจบกันเป็นทางแยก (Node) ก็ปรากฏเป็นร้านค้ามากมายเป็น
ย่านซึ่งสัมพันธ์กับท่าหน้าและคลองหลักต่าง ๆ ในพื้นที่ด้านเหนือจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม
โดยเฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยา จะมีโรงงานประเภทโรงเลื่อยไม้ และโรงสีข้าวหลายโรง
เพราะโรงงานเหล่านี้อาศัยแม่น้ำเป็นเส้นทางลำเลียงวัตถุดิบ ขณะเดียวกันริมทางรถไฟทางด้าน
ทิศตะวันออกของพื้นที่ เขตใกล้เคียงกับสถานีบางซื่อก็มีโรงปูนซีเมนต์ตั้งอยู่ ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเพิ่มขึ้น
พื้นที่เกษตรกรรมจึงถูกแปรเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ขณะเดียวกันโรงงาน
อุตสาหกรรมก็มีแนวโน้มขยับตัวลงหรือย้ายไปอยู่ที่อื่น เนื่องจากพื้นที่นี้กลายเป็นพื้นที่เมือง มีการ
ควบคุมอย่างเข้มงวดจากหน่วยงานของรัฐ และมีที่อื่นซึ่งเป็นที่ทำเลที่เหมาะสมกว่า ดังนั้นจะเห็นได้
ว่าเส้นทางคมนาคมก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อการใช้ที่ดินเป็นอย่างมาก ในอนาคตเมื่อมีถนน
โครงการ เช่นทางด่วนหรือเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านเข้ามาในพื้นที่เขต ก็เชื่อว่าจะส่งผล
ให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้อีก ดังจะได้อธิบายในรายละเอียดต่อไป

2) การขยายตัวของการใช้พื้นที่ เมื่อพิจารณาจากการขยายตัวของพื้นที่เมือง (built up area) จะเห็นได้ว่าเขตอุตสาหกรรมขยายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นทุกปี จนปัจจุบันเหลือพื้นที่ว่างไม่ถึงร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด

ตารางที่ 5.3 การขยายตัวของพื้นที่พัฒนา (Built up area) เขตอุตสาหกรรม

พ.ศ.	พื้นที่พัฒนา (built up area)		พื้นที่เพิ่ม	สัดส่วนเพิ่ม (ร้อยละ)
	ไร่	ร้อยละ		
2475	4934.77	35.55	-	-
2495	6346.42	45.71	1411.65	28.6
2510	8997.08	65.81	2650.66	41.8
2517	10760.81	77.52	1763.73	19.6
2530	12510.02	90.12	1749.21	16.3

ที่มา: จากตารางที่ 3.4, 3.5, 3.6 และ 3.7

จากการศึกษาด้านพัฒนาการการใช้ที่ดินของเขตอุตสาหกรรมทำให้ทราบว่าทิศทางการขยายตัวที่สำคัญคือ จากทิศใต้ไปยังทิศเหนือ เนื่องจากทิศใต้ของเขตอุตสาหกรรมติดกับศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร จากปี พ.ศ. 2475 เป็นต้นมา พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2495-พ.ศ. 2510 มีอัตราการเพิ่มของพื้นที่พัฒนาสูงสุด คือร้อยละ 41.8 ครั้นมาในระยะหลัง อัตราเพิ่มค่อย ๆ ลดลง ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ว่างเพื่อการพัฒนาในเขตอุตสาหกรรมน้อยลง และขณะเดียวกันแนวแกนการขยายตัวทางด้านทิศเหนือของกรุงเทพฯ ก็เริ่มเปลี่ยนไปทางด้านเขตพญาไทและเขตบางเขน เพราะถนนสายหลักถูกสร้างขึ้นในพื้นที่แถบนั้นหลายสาย เช่นถนนพหลโยธิน วิทยาศิริงสิต ดังได้กล่าวมาแล้ว ในปัจจุบันยังคงมีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนาเหลืออยู่เฉพาะด้านเหนือสุดของพื้นที่ บริเวณระหว่างถนนรัชดาภิเษก (วงศ์สว่าง) กับคลองบางเขน ในอนาคตอันใกล้คาดว่าพื้นที่แถบนี้จะถูกพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากการได้เปรียบในแง่ของทำเลที่ตั้งซึ่งไม่ห่างจากศูนย์กลางเมืองมากนัก

3) การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เมื่อพิจารณาในภาพรวม กิจกรรมส่วนใหญ่จะเพิ่มขึ้น ซึ่งเห็นได้ชัดคือ อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และถนน ส่วนที่ลดลงคือที่ว่าง และ

อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเพิ่มขึ้นโดยตลอด มีการเพิ่มมากอย่างเห็นได้ชัดในช่วงปี พ.ศ. 2510-พ.ศ. 2517 สำหรับพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เพียงเพื่อบริการชุมชนที่ขยายตัวขึ้น ส่วนอุตสาหกรรมนั้นเริ่มลดลงตั้งแต่ พ.ศ. 2510 เป็นต้นมา เมื่อพิจารณาเป็นรายแขวง จะเห็นว่าแขวงบางชื่อมีการเพิ่มเนื้อที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดมาโดยตลอด รองลงมาคือแขวงถนนนครไชยศรี ส่วนแขวงอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก สำหรับแขวงสี่แยกมหานาคที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง แต่ด้านพาณิชยกรรมมีอัตราการเพิ่มสูงมากเนื่องจากพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นย่านธุรกิจ โดยเชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน แขวงบางชื่อก็มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้เพราะชุมชนมีการขยายตัวมากขึ้น จึงมีย่านบริการเพิ่มตามมา ส่วนอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งมีอยู่มากในแขวงบางชื่อ มีแนวโน้มลดลง ดังนั้นกิจกรรมอื่นที่จะเข้ามาแทนโดยส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม นอกจากนี้ที่ว่างด้านทิศเหนือ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ปัจจุบันเป็นที่โล่งไม่ได้ใช้ประโยชน์ ก็มีแนวโน้มเปลี่ยนไปเมื่อมีคนเพิ่มขึ้น

4) รูปแบบการใช้ที่ดิน โดยพิจารณาแยกเป็นพื้นที่ย่อยจะเห็นว่า ในพื้นที่ย่านคูสิต โดยเฉพาะกลุ่มบ้านไม่มีบริเวณ ย่านบางซ່อน ย่านริมแม่น้ำ มีสภาพอาคารที่ทรุดโทรม เพราะส่วนใหญ่เป็นอาคารไม้และมีการก่อสร้างมาเป็นเวลานาน จึงมีโอกาสเปลี่ยนแปลงได้ง่าย และมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนโครงสร้างเป็นอาคารตึกที่สูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่ไม่ถูกควบคุมด้านความสูงอาคารซึ่งได้แก่พื้นที่บางซ່อน และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนบนซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนอิงโรงงานอุตสาหกรรม แต่สำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่างนั้น โอกาสที่จะเปลี่ยนแปลงมีไม่มากนัก เนื่องจากโครงสร้างทางสังคมของชุมชนยังเข้มแข็ง กล่าวคือผู้คนในชุมชนยังมีความผูกพันกันอยู่มาก ประกอบกับมีปัจจัยด้านอื่นที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงได้ยาก เช่นกรรมสิทธิ์ที่ดิน ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งจะได้กล่าวไว้ในรายละเอียดต่อไป สำหรับในแง่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น จะเห็นว่า พื้นที่ย่านมหานาคยังคงเป็นแหล่งธุรกิจต่อไป ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ก็มีแนวโน้มเป็นที่อยู่อาศัย เช่น เดิม โดยเฉพาะย่านประชาชื่นจะเป็นที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นขึ้น แต่ในส่วนของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาตอนบน ซึ่งมีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่มากนั้น มีแนวโน้มเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยกันพาณิชยกรรม โดยเฉพาะประเภทร้านอาหารขนาดใหญ่และสำนักงาน

5.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

1) การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เนื่องจากคูสิตเป็นเขตชั้นใน โดยเฉพาะส่วนล่างของพื้นที่จัดเป็นย่านกลางของเมือง บริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่นคือย่านมหานาค (สะพานขาว) ซึ่งเป็นแหล่งค้าส่งผัก ผลไม้ขนาดใหญ่ รวมทั้งเสื้อผ้า และนับวันจะมีความสำคัญมากขึ้น แต่เนื่องจากพื้นที่ที่ถัดขึ้นมาส่วนใหญ่เป็นสถานที่ราชการ ย่านการค้าจึงไม่

สามารถขยายตัวต่อเนื่องขึ้นมาได้ ในบริเวณที่ถดถอยมาจึงมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในลักษณะเป็น ศูนย์กลางย่อย ซึ่งบริการเฉพาะชุมชนโดยรอบ แต่ในพื้นที่แขวงบางชื่อ โอกาสที่กิจกรรมทาง เศรษฐกิจจะขยายตัวมีอยู่มาก เพราะต้องรองรับชุมชนซึ่งมีขนาดใหญ่มากทีเดียวกับคาม ประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้พื้นที่เหล่านี้เป็นย่านอยู่อาศัยหนาแน่น และ ปานกลางซึ่งห้ามมิให้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น โรงงานอุตสาหกรรมซึ่งมีอยู่หลายโรง ในปัจจุบันก็ต้อง เปลี่ยน เป็นกิจกรรมอย่างอื่นในอนาคต โอกาสที่กิจกรรมทาง เศรษฐกิจอื่น ๆ จะ เกิดขึ้นในบริเวณนี้จึงมีมาก เช่น โรงแรม ร้านอาหาร เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลให้รูปแบบการใช้ที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปได้

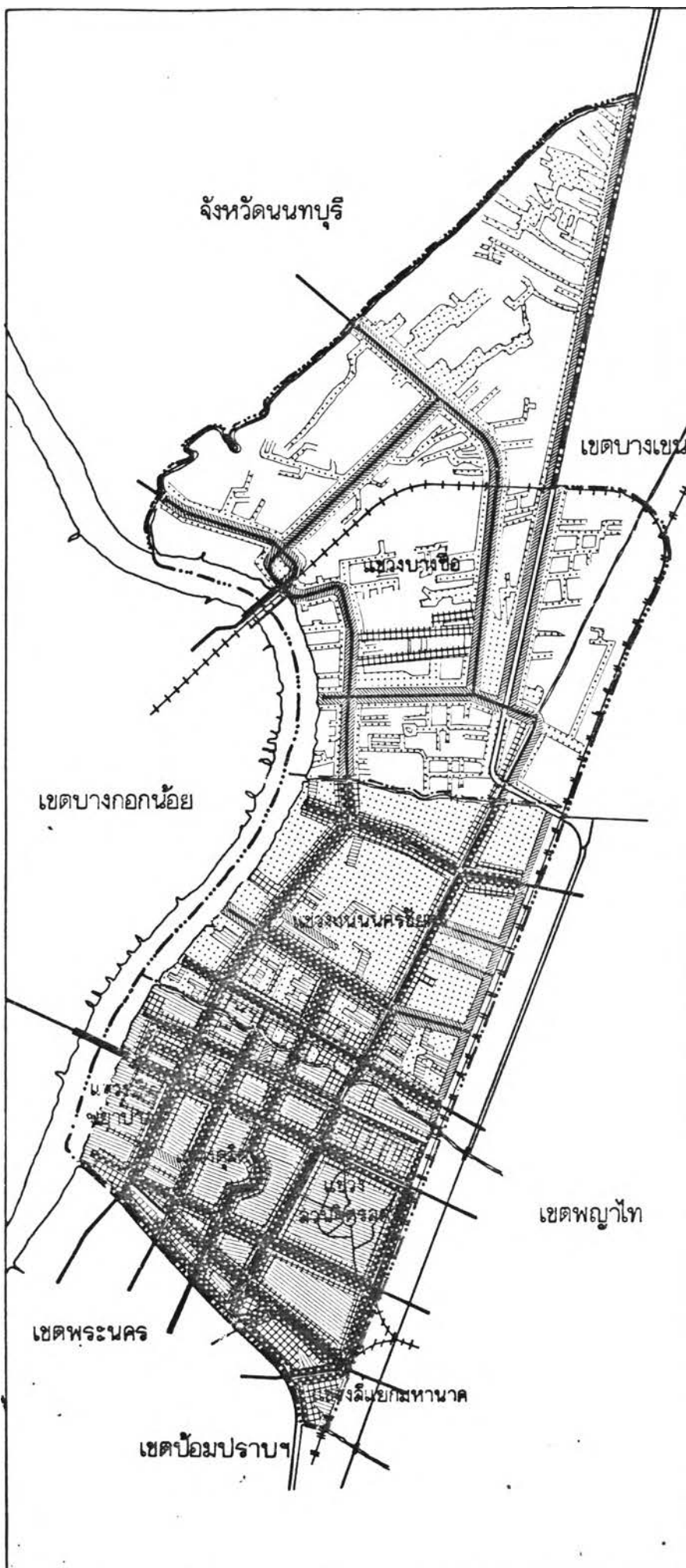
2) ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนา และแนวโน้มการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ บริเวณที่สะดวกแก่การเข้าถึงจะมีราคาสูงขึ้น นอกจากนี้ ราคาที่ดินทำให้ทราบถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่นบริเวณที่เป็นย่านพาณิชยกรรม จะมี ราคาที่ดินสูงกว่าย่านอยู่อาศัย และย่านเกษตรกรรม จากข้อมูลราคาที่ดินของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย จะพบว่าราคาที่ดินในพื้นที่เขตชั้นในซึ่ง เป็นย่านกลางของเมืองจะสูงกว่าพื้นที่ที่ห่าง ออกไปคือ เขตชั้นกลางและ เขตชั้นนอก ความลำดับ เมื่อ เปรียบเทียบราคาที่ดินใน เขตชั้นในด้วยกัน พบว่า เขตคูสิตและ เขตห้วยขวางจะมีราคาที่ดินต่ำกว่าเขตชั้นในอื่น ๆ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเขต ห้วยขวางยังมีการพัฒนาไม่เต็มที่ และมีแนวโน้ม เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า ส่วนเขตชั้นในอื่น ๆ นั้น มี การพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมกันมาก สำหรับเขตคูสิตเนื่องจากพื้นที่ด้านล่างที่ติดกับ เขตชั้นในอื่น คือเขตพระนคร และเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายนั้น มีการใช้ที่ดินเป็นสถาบันราชการส่วนใหญ่ จึงเป็น ค้างกันไม่ให้เกิดการพัฒนาขยายตัวขึ้นมา คงมีเฉพาะบริเวณมหานาคเท่านั้น ย่านพาณิชยกรรมของ กรุงเทพฯ ขยายตัวไปทางทิศใต้ ทิศตะวันออก และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ดังนั้นเมื่อพื้นที่ไม่ สามารถพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ราคาที่ดินจึงต่ำกว่าเขตชั้นในอื่น ๆ ดังกล่าว

ในปี พ.ศ. 2530 ย่านมหานาคมีราคาที่ดินสูงสุด โดยเฉพาะริมถนนคลอง ลาป้าก ราคาที่ดินตารางวาละ 100,000 บาท เนื่องจากบริเวณนี้เป็นย่านค้าปลีกค้าส่งที่สำคัญ ถัดมาเป็นที่ดินซึ่งติดกับถนนสายหลักในพื้นที่ด้านล่าง เช่นถนนสามเสน ถนนพระราม 5 ถนนราชวิถี ถนนสุขุมวิท ถนนนครไชยศรี ราคาประเมินตารางวาละ 60,000 บาท ส่วนพื้นที่ที่อยู่ถัดเข้าไป จะมีราคาลดลงตามลำดับ สำหรับพื้นที่ทางด้านเหนือ (แขวงบางชื่อ) จะมีราคาที่ดินต่ำกว่าพื้นที่ ด้านล่างเป็นสัดส่วนกัน โดยที่ดินติดถนนสายหลัก เช่นถนนประชาราษฎร์ 1-2 ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนประชาชื่นจะมีราคาตารางวาละ 35,000 บาท และราคาที่ดินโดยเฉลี่ยประมาณ 4,000-7,000 บาท ขณะที่พื้นที่ด้านล่างราคาเฉลี่ยตารางวาละ 8,000-12,000 บาท พื้นที่ที่มี







ราคาที่ดินต่ำที่สุดได้แก่บริเวณริมคลองบางเขน ซึ่งมีราคาตารางวาละ 2,000 บาท เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาที่ดินของปี พ.ศ. 2525 กับปัจจุบัน พบว่า โดยเฉลี่ยพื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีราคาที่ดินสูงขึ้นประมาณ 2.5 เท่า แต่บริเวณที่มีราคาสูงชันอย่างเห็นได้ชัดคือบริเวณริมถนนคลองลำปอก ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงเกือบ 10 เท่า เนื่องจากบริเวณนี้มีการพัฒนาเป็นย่านการค้าระดับภาค อีกบริเวณก็คือย่านการค้าเตาปูนที่ซึ่งถนนประชาราษฎร์บรรจบกับถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ราคาที่ดินสูงขึ้นประมาณ 4 เท่า บริเวณนี้มีการขยายตัวของการค้าและบริการอย่างมากเพื่อรองรับพื้นที่โดยรอบทั้งแถบ บางโพ บางซื่อ และประชาชื่น ซึ่งเป็นย่านอยู่อาศัยขนาดใหญ่



จังหวัดนนทบุรี








แสดง ราคาที่ดิน พ.ศ. 2525 (บาท)

-  25,000
-  12,000 - 15,000
-  8,000 - 10,000
-  5,000 - 6,000
-  3,000 - 4,000
-  2,000

ที่มา : กรมที่ดิน

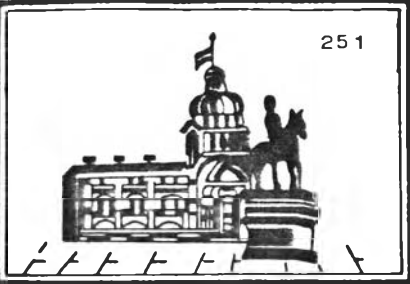
สัญลักษณ์

-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ
-  แม่น้ำ, คลอง

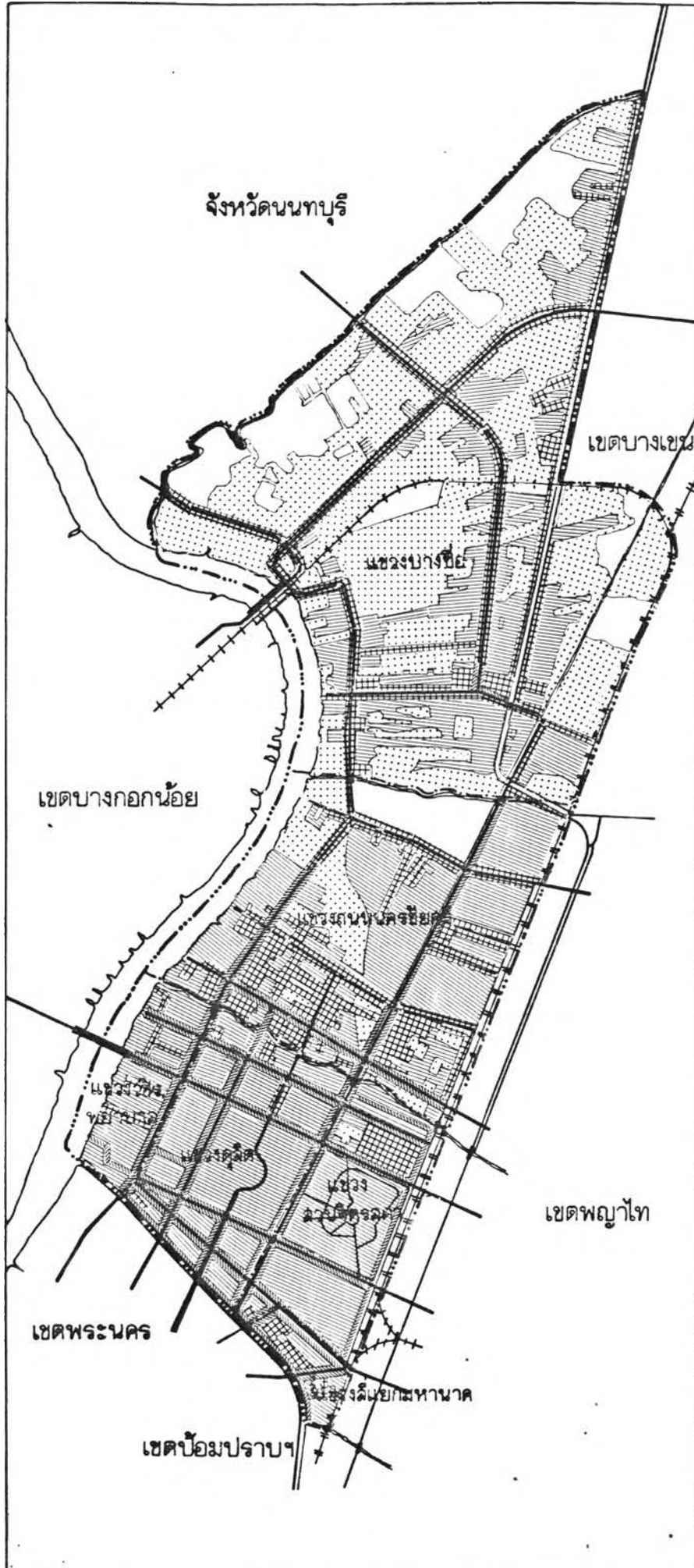
การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.29











จังหวัดนนทบุรี








แสดง : ราคาที่ดิน พ.ศ. 2530 (บาท)

-  100,000
-  60,000 - 40,000
-  35,000 - 15,000
-  12,000 - 8,000
-  7,000 - 4,000
-  3,500 - 2,000

ที่มา : กรมที่ดิน

สัญลักษณ์

-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ
-  แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.30



5.2.3 ด้านสังคม

1) การเพิ่มประชากร จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลาง เนื่องจากเหมาะแก่การอยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนเขตชั้นในนั้นมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เป็นแหล่งงานมากขึ้น เพราะเป็นย่านกลางของเมือง จำนวนประชากรจึงมีแนวโน้มลดลง ยกเว้นเขตห้วยขวาง สำหรับเขตคูสิตนั้นแบ่งได้เป็นสองส่วนคือ ส่วนล่างซึ่งได้แก่แขวงทางด้านทิศใต้ประกอบด้วยแขวงคูสิต วชิรพยาบาล สวนจิตรลดาและสี่แยกมหานาคนั้น ประชากรมีแนวโน้มคงที่หรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยมาก กิจกรรมต่าง ๆ ในแขวงเหล่านี้จึงไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง ยกเว้นแขวงสี่แยกมหานาค เนื่องจากมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังจะได้อีกกล่าวต่อไป ส่วนแขวงส่วนบนหรือแขวงด้านทิศเหนือ ได้แก่แขวงถนนนครไชยศรี และแขวงบางซื่อ จำนวนประชากรยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น สำหรับแขวงถนนนครไชยศรีนั้น เนื่องจากมีการก่อสร้างอาคารเต็มพื้นที่แล้ว ประชากรที่เพิ่มขึ้นจึงอยู่ในลักษณะห้องเช่า หอพัก หรืออาคารสูง เนื่องจากใกล้แหล่งงานจึงมีคนนิยมอยู่ ส่วนแขวงบางซื่อยังมีที่ว่างอยู่ จึงอาจมีที่อยู่อาศัยในหลายรูปแบบ

2) ลักษณะประชากร เมื่อพิจารณาจากการกระจายตัวของประชากรก็พบว่า แขวงบางซื่อยังมีการกระจายตัวน้อยอยู่ ในด้านความหนาแน่นของประชากรเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานเพื่อการอยู่อาศัย หนาแน่นมาก และหนาแน่นปานกลาง ซึ่งกำหนดโดยสำนักผังเมือง พบว่ามีเฉพาะแขวงสี่แยกมหานาคเท่านั้นที่มีประชากรหนาแน่นสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ส่วนแขวงอื่นยังสามารถรองรับได้ โดยเฉพาะแขวงบางซื่อซึ่งยังหนาแน่นน้อย (สำหรับแขวงคูสิตและแขวงสวนจิตรลดา แม้ว่าจะมีความหนาแน่นของประชากรน้อย แต่เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีสถานตั้งอยู่เป็นอันมาก ประกอบกับมีข้อบัญญัติควบคุมความสูงอาคาร จึงไม่อาจเพิ่มจำนวนประชากรได้มากนัก) ดังนั้น จากตัวเลขการคาดประมาณจำนวนประชากรซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น เขตคูสิตจึงสามารถรองรับได้ แต่เนื่องจากมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ไม่มากนัก จึงมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นในทางสูง ในบางพื้นที่คือในแขวงบางซื่อ และแขวงถนนนครไชยศรีบางส่วน

3) การบริการต่าง ๆ ในพื้นที่ ในที่นี้หมายถึงการให้บริการของภาครัฐ ซึ่งรวมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการอื่น ๆ เนื่องจากคูสิตเป็นเขตชั้นใน การให้บริการพื้นฐานของรัฐ จึงว่ามีพร้อมพอสมควร จึงไม่มีปัญหาในเรื่องนี้แต่อย่างใด สำหรับพื้นที่ทางด้านเหนือ บริเวณที่เรียกว่าประชาชื่น ซึ่งยังมีที่ว่างเหลืออยู่ เมื่อมีการตัดถนนรัชดาภิเษก ทำให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา มีพร้อมอยู่แล้ว เพียงแต่ต่อสายหรือท่อเข้าไป นอกจากนี้เขตคูสิตยังมีสถานที่มีบริการในระดับภาค และระดับประเทศอยู่หลายแห่ง ทั้งด้านสาธารณสุขได้แก่ วชิรพยาบาล โรงพยาบาล

มีชั้น ด้านการศึกษาคือวิทยาลัยครูสวนดุสิต วิทยาลัยครูสวนสุนันทา และโรงเรียนระดับประถมศึกษา-มัธยมที่มีชื่อเสียงหลายโรง จึงมีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ซึ่งก่อให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องหลายอย่าง

5.2.4 นโยบายและแผนงานของรัฐ

นโยบายและแผนงานของรัฐจะมีผลโดยตรงต่อการเติบโตของพื้นที่ชุมชน โดยเฉพาะบทบาทในอนาคต การศึกษานี้จะพิจารณาถึงนโยบายและแผนงานต่าง ๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตดุสิต ซึ่งจะพิจารณาใน 2 ระดับ คือ ระดับชาติ-ภาค และระดับท้องถิ่น

1) ผังการใช้ที่ดินที่ทามาในอดีต ผังการใช้ที่ดินที่หน่วยงานของรัฐได้เคยจัดทำไว้ ได้แก่ ผัง Litchfield ผังนครหลวง 2533 และผังนครหลวง 2543 ซึ่งในแต่ละผังได้กำหนดแนวทางการใช้ที่ดินสำหรับ เขตดุสิตดังนี้

1.1) ผัง Litchfield กำหนดให้เขตดุสิตเป็นย่านอยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นหลักให้มีย่านอุตสาหกรรมทางด้านเหนือของพื้นที่ และถัดขึ้นไป เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและพื้นที่เกษตร เล็กน้อย เชื่อมต่อกับ เขตจังหวัดนนทบุรี

1.2) ผังนครหลวง ปี พ.ศ. 2533 (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กำหนดการใช้ที่ดินในเขตดุสิตเป็น 3 ประเภทใหญ่ คือ ที่อยู่อาศัยซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีหนาแน่นปานกลางบ้างทางด้านเหนือ ประเภทที่สองคือ สถาบัน มี 2 บริเวณ คือด้านล่างของเขตในแขวงดุสิต สวนจิตรลดา และริมคลองบางซื่อ แขวงถนนนครไชยศรีซึ่งเป็นเขตทหาร ประเภทที่สามคือ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งถูกกำหนดให้อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้สะพานพระราม 6 และบริเวณด้านตะวันออกติดกับสถานีรถไฟบางซื่อ นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคอยู่ทางด้านล่างของ เขตในแขวงสี่แยกมหานาค

1.3) ผังนครหลวงปี พ.ศ. 2543 ผังนี้กำหนดให้เขตดุสิตเป็นเขตที่อยู่อาศัยและสถาบันเท่านั้น โดยอยู่อาศัยหนาแน่นมากอยู่ทางด้านล่าง ส่วนอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางอยู่ทางด้านบน ผังนครหลวงฉบับนี้ได้กำหนดให้เขตอุตสาหกรรมมาอยู่ด้านล่างหรือทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร บริเวณเขตพระโขนง และจังหวัดสมุทรปราการ ส่วนกรุงเทพฯทางทิศเหนือให้ เป็นที่อยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่

2) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534)

จัดเป็นแผนระดับชาติ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. แนวนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล มุ่งให้การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคตไปในทิศทางที่มีประสิทธิภาพ และสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น โดยมุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบ เชื่อมโยงกัน ตลอดจนการจัดให้มีย่านอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อมพร้อมทั้งจัดให้มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมบางส่วนไว้ด้วย

2. กำหนดพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นและขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและปัญหาเฉพาะในพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งพื้นที่เป้าหมายออกเป็น 4 บริเวณคือ พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือและเขตปริมณฑลรอบนอก

เขตคูสิตตามแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 นี้ ถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ซึ่งมีทั้งหมด 12 เขต ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม 3 เขต ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ และพื้นที่ย่านธุรกิจใหม่ 9 เขต คือ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา คูสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกใหญ่ และบางกอกน้อย พื้นที่กลุ่มนี้จัดเป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการตลอดทั้งเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ซึ่งมีความหนาแน่นของประชากรสูง คาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คน ต่อตารางกิโลเมตร หรือ 37 คนต่อไร่ พื้นที่กลุ่มนี้เป็นพื้นที่ที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะถนนและทางด่วน ขณะเดียวกันก็เป็นบริเวณที่มีปัญหาหลากหลาย เช่นปัญหาการจราจรติดขัดคับคั่ง ปัญหาระบบขนส่งสาธารณะ ปัญหาน้ำท่วม ปัญหาการใช้ที่ดินบางส่วนยังไม่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ปัญหามลภาวะ ปัญหาชุมชนแออัดที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น เป็นต้น (ประภาพรรณ ม่วงไหมทอง 2531: 196)

ดังนั้นในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 จึงได้มีการกำหนดแผนงานโครงการหลักและมาตรการทางผังเมือง เพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นในดังนี้

- ก. แผนงานด้านการปรับปรุงระบบขนส่งและการจราจร
- ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 และระบบถนน เชื่อมกันทางด่วน
 - ปรับปรุงระบบการจราจรและควบคุมสัญญาณไฟจราจร
 - ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการขนส่งสาธารณะและจัดทาง
เฉพาะสำหรับรถโดยสารสาธารณะ
 - พิจารณาให้มีการจัดเก็บค่าผ่านทาง เข้ามายัง เขตชั้นใน เพื่อ
ควบคุมการใช้รถส่วนตัวผ่าน เข้ามายังพื้นที่ที่มีการจราจรคับคั่ง
 - ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้มีการ เชื่อมโยงกันอย่างเหมาะสม
- ข. การป้องกันน้ำท่วม และระบายน้ำในเขตชั้นใน เฉพาะพื้นที่ฝั่ง
ตะวันออก (สำหรับ เขตคูสิต เฉพาะบางส่วนของพื้นที่)
- ค. ปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดใน เขตบางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คูสิต
และยานนาวา
- ง. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง เพื่อ
ลดการเดินทางประจำวัน จากพื้นที่รอบนอก เข้ามายัง เขตชั้นใน
- จ. การปรับปรุงพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เค็มที่ เสื่อมโทรม โดยการสนับสนุน
ให้มีการทบทวนทางกฎหมายและข้อบังคับที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา
- ฉ. จัดสร้างสวนสาธารณะขนาดกลางเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาที่ดินสาธารณะ
ที่ว่างเปล่าหรือบริเวณที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

3) นโยบายและแผนงานระดับท้องถิ่น

พิจารณาจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันอยู่ในช่วงของแผน
พัฒนาฯ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530-2534) โดยมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก เพื่อให้ประชาชนใน
กรุงเทพมหานครมีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น อย่างน้อยที่สุดให้ได้ตาม เกณฑ์ความ
จำเป็นพื้นฐาน การพัฒนากรุงเทพมหานครจะต้องสอดคล้องตามแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติ ฉบับที่ 6 ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร มุ่งแก้ปัญหาตามนโยบาย
ของผู้บริหารกรุงเทพมหานครและตามความต้องการของประชาชน แผนพัฒนาฯ ฉบับนี้ประกอบด้วย
5 แผนสาขา และแผนงานเฉพาะด้านอีก 27 แผนงาน แผนงานหลักทั้งหมดมีนโยบายและ
เป้าหมายพอสรุปได้ดังนี้

แผนงานที่ 1 แผนพัฒนาสิ่งแวดล้อม

นโยบายและ เป้าหมาย เป็นการรวมการพัฒนาด้านการรักษาความสะอาด การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสียและการพัฒนาด้านอนามัยสิ่งแวดล้อม เข้ามาประสานอยู่ในแผนเดียวกัน โดยมุ่งที่จะ

- ขยายบริการและความสามารถในการเก็บขนขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- ป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ เขตชั้นในและฝั่งตะวันออกโดยการก่อสร้างแบบระบบปิดล้อม (Polder) และป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ เขตชั้นในฝั่งธนบุรี
- ำให้โครงการขุดแม่น้ำเจ้าพระยามีการออกแบบในรายละเอียด
- สร้างระบบศูนย์กำจัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำในคลองต่าง ๆ
- ควบคุมสถานประกอบการค้าที่เป็นอันตรายแก่สุขภาพ
- ปรับปรุงด้านสุขาภิบาลและความปลอดภัยด้านอาหาร โดยเฉพาะในโรงเรียน

แผนงานที่ 2 แผนพัฒนาการใช้ที่ดิน ระบบจราจรและสาธารณูปโภค

นโยบายและ เป้าหมาย

- ปรับปรุงถนนสายหลักที่ชำรุดทรุดโทรมหรือมีการจราจรคับคั่ง
 - สร้างถนน เชื่อมตรอกซอย เพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในถนนสายหลักที่เกิดขึ้น
- ประสิทธิภาพความคล่องตัวในด้านการจราจร
- จัดตั้งระบบควบคุมสัญญาณไฟจราจร เป็นพื้นที่และทางแยกใหม่
 - แก้ไขชุมชนเดิมใน เขตชั้นใน โดยการวางผังและออกแบบอาคารให้เหมาะสม
 - จัดทำระบบข้อมูลพื้นฐาน เกี่ยวกับที่ดิน เพื่อนำไปใช้ในการจัดทำผังเมือง

รายเขต รวม 24 เขต และวางแผนด้านสาธารณูปโภค

แผนงานที่ 3 คุณภาพชีวิตและบริการทางสังคม

นโยบายและ เป้าหมาย ดำเนินการให้บริการทางสังคม พัฒนาคุณภาพของคนให้สามารถพัฒนาสังคมให้ก้าวหน้าและเกิดความเป็นธรรม ตลอดจนยกระดับมาตรฐาน คุณภาพชีวิตตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน โดย

- การพัฒนาด้านสาธารณสุข โดยเฉพาะงานด้านสาธารณสุขและการบริหารงานสาธารณสุข

- การพัฒนาการศึกษา ให้เด็กใน เขตการศึกษาภาคบังคับได้ เข้าเรียนอย่างทั่วถึง ลดอัตราการซ้ำชั้นและการไม่รู้หนังสือ เสริมสร้างควมมีระเบียบวินัยแก่เด็กนักเรียน ตลอดจนปรับปรุงคุณภาพของโรงเรียน การบริหารโรงเรียนและบุคคลากร

- การพัฒนาสวัสดิการสังคม สงเคราะห์ประชาชนที่เดือดร้อน ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา

- การพัฒนาชุมชน ส่งเสริมให้มีการรวมกลุ่มเพื่อเกิดการพึ่งตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะในกลุ่มชุมชนแออัด

แผนงานที่ 4 แผนพัฒนาฐานะการคลังของกรุงเทพมหานคร

นโยบายและ เป้าหมาย

- ด้านรายได้ ให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี สำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 ต่อปี ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีป้ายให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี นำความรู้ทางด้านวิชาการและเทคนิคสมัยใหม่มาใช้ เช่นแผนที่ภาษีและคอมพิวเตอร์ ปรับปรุงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้สูงขึ้นและให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และเร่งการพัฒนาการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานครให้สามารถเลี้ยงตนเองได้

- ด้านรายจ่าย ให้ปรับปรุงระบบงานงบประมาณและระบบบัญชีของกรุงเทพมหานคร เน้นให้มีการประหยัดรายจ่ายทุกประเภท

แผนงานที่ 5 แผนพัฒนาการบริหารและการปกครอง

นโยบายและ เป้าหมาย

- จัดระบบการบริหารงาน และระบบข้อมูลให้สามารถบริการประชาชนได้อย่างรวดเร็ว และคล่องตัว

- พัฒนาการบริหารงานบุคคลให้มีประสิทธิภาพในด้านอัตราค่าจ้าง และ เสริมสร้างสวัสดิการที่เหมาะสมแก่เจ้าหน้าที่

- การพัฒนากฎหมาย ข้อบัญญัติ ระเบียบข้อบังคับ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์

- ให้ประชาชนมีทัศนคติที่ดีต่อการดำเนินงานของกรุงเทพมหานคร มีส่วนร่วมในการพัฒนาและแก้ปัญหาของกรุงเทพมหานคร

4) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544

ซึ่งจะได้มีการประกาศใช้ไปเร็ว ๆ นี้ อาจพิจารณาสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

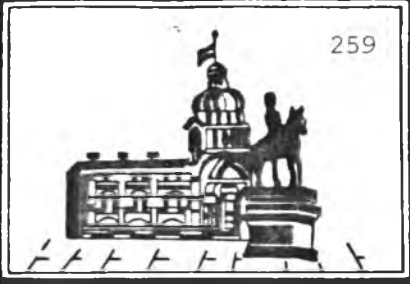
- การกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีขนาดความหนาแน่นที่เหมาะสม
- จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้เกิดความขัดแย้งกัน มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและสอดคล้องกับการให้บริการสาธารณะประเภท สาธารณูปการ
- ไม่สนับสนุนให้มีการพัฒนาที่หนาแน่นในบริเวณที่มีปัญหาน้ำท่วมและแผ่นดินทรุด
- กำหนดระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีความสะดวกปลอดภัยและประหยัดโดยมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- กำหนดบริเวณอันเป็นที่ตั้งโบราณสถาน วัฒนธรรมและสิ่งสำคัญที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
- กำหนดพื้นที่ซึ่ง เป็นเกษตรกรรมชั้นดี เพื่อคงไว้ซึ่งทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่า

2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

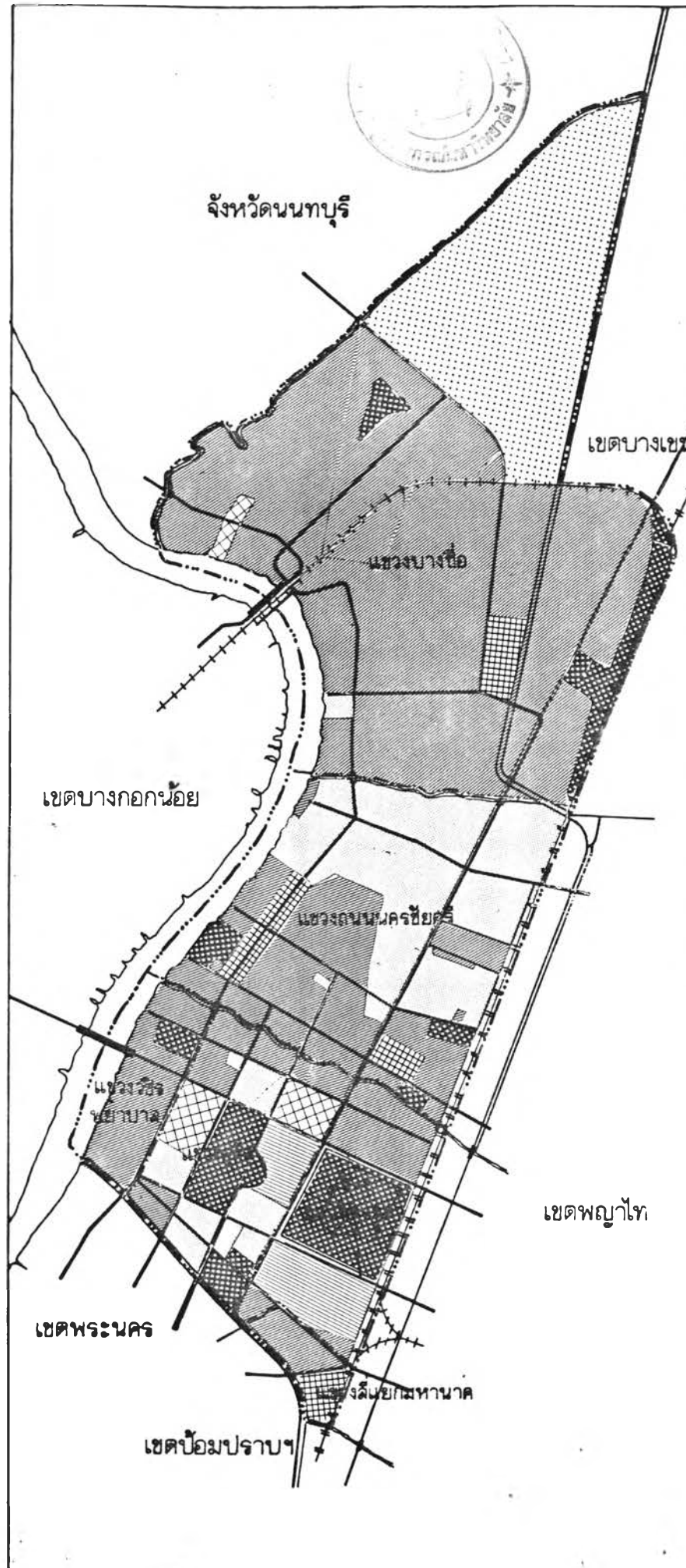
การใช้ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวม สำหรับเขตอุตสาหกรรมกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นหลัก ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นจะมีกระจายอยู่

ที่อยู่อาศัย กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (50 คน/ไร่) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (20 คน/ไร่) โดยส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีเฉพาะบริเวณเหนือถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ขึ้นไปจนถึงคลองบางเขน









พาณิชยกรรม มีพื้นที่ไม่มากนัก แต่กระจายอยู่หลายบริเวณ เพื่อบริการชุมชนโดยรอบ 4 บริเวณ คือ บางซื่อ ราชวัตร ถนนสามเสน (ระหว่างซอยของศรีกรีถึงถนนนครไชยศรี) และมหานาค สำหรับมหานาคเป็นแหล่งพาณิชยกรรมที่เชื่อมต่อมาจากศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน



จังหวัดนนทบุรี








แสดง : ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร

-  อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  พาณิชยกรรม
-  ที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  สถาบันราชการ การค้าารอนุภูมิภาค และ การค้าารอนุภาค
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันศาสนา
-  พื้นที่ทหาร

ที่มา : สำนักผังเมือง

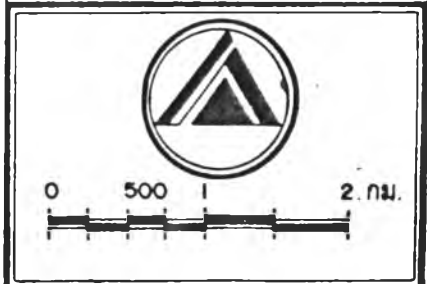
สัญลักษณ์

-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ
-  แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ

แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.31



อุตสาหกรรม ไม่ได้กำหนดบริเวณไว้ แต่ตามข้อกำหนดก็อนุญาตให้มีได้ โดยกระจายอยู่ในพื้นที่พาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย และต้องเป็นโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่ เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อม

สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ด้านทิศใต้ของ เขต

สถาบันการศึกษา ในเขตอุตสาหกรรมกำหนดไว้ 3 บริเวณ เนื่องจากจากการคาดประมาณของสำนักผังเมืองจะมีจำนวนนักเรียนเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะในระดับต่ำกว่าอุดมศึกษา คาดว่าเขตอุตสาหกรรมจะมีโรงเรียนเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อย และจะเป็นโรงเรียนระดับประถม เป็นส่วนใหญ่

ที่ดินประเภทที่ 16 เพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้ 2 บริเวณคือ สวนสัตว์ดุสิต และสนามม้าบางลำภู (ราชคฤษณ์สมาคม)

นอกจากการใช้ที่ดินหลายประเภทดังกล่าวมาแล้ว เขตอุตสาหกรรมยังถูกกำหนดเป็นพื้นที่พิเศษ ส่วนใหญ่เป็นค่ายทหาร ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนไม่น้อย โดยเฉพาะบริเวณเทียกกายและด้านทิศใต้ของพื้นที่ เขต

5.2.5 โครงการที่คาดว่าจะมีขึ้นในพื้นที่

เขตอุตสาหกรรมมีโครงการขนาดใหญ่ผ่านเข้าสู่พื้นที่อยู่ 5 โครงการ ซึ่งหากได้มีการดำเนินการ ก็อาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน โครงการเหล่านี้บางโครงการได้กำหนดเป็นที่แน่นอนแล้ว แต่บางโครงการก็ยังคงอยู่ในลักษณะนโยบายหรือยังมีปัญหาบางประการ เช่นปัญหาทางด้านการเงิน

1) โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 2 แห่ง โดยกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย แห่งแรกได้แก่สะพานช่วงระหว่างคลองผดุงกรุงเกษม บริเวณท่าเทเวศน์กับแขวงบางยี่ขัน เขตบางกอกน้อย แต่ขณะนี้ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาตำแหน่งกันใหม่อีกครั้ง แห่งที่สอง ได้แก่โครงการสะพานพระราม 6 โดยสร้างขนานกับสะพานเดิม เชื่อมถนนวงศ์สว่างกับถนนจรัลสนิทวงศ์ เป็นสะพาน ค.ส.ล. คู่นาน 4 ช่องทางจราจร กว้าง 12 เมตร ยาว 420 เมตร มีทางแยกวงแหวนเชื่อมกับถนนประชาราษฎร์ 1 และถนนพิบูลสงคราม นอกจากนี้

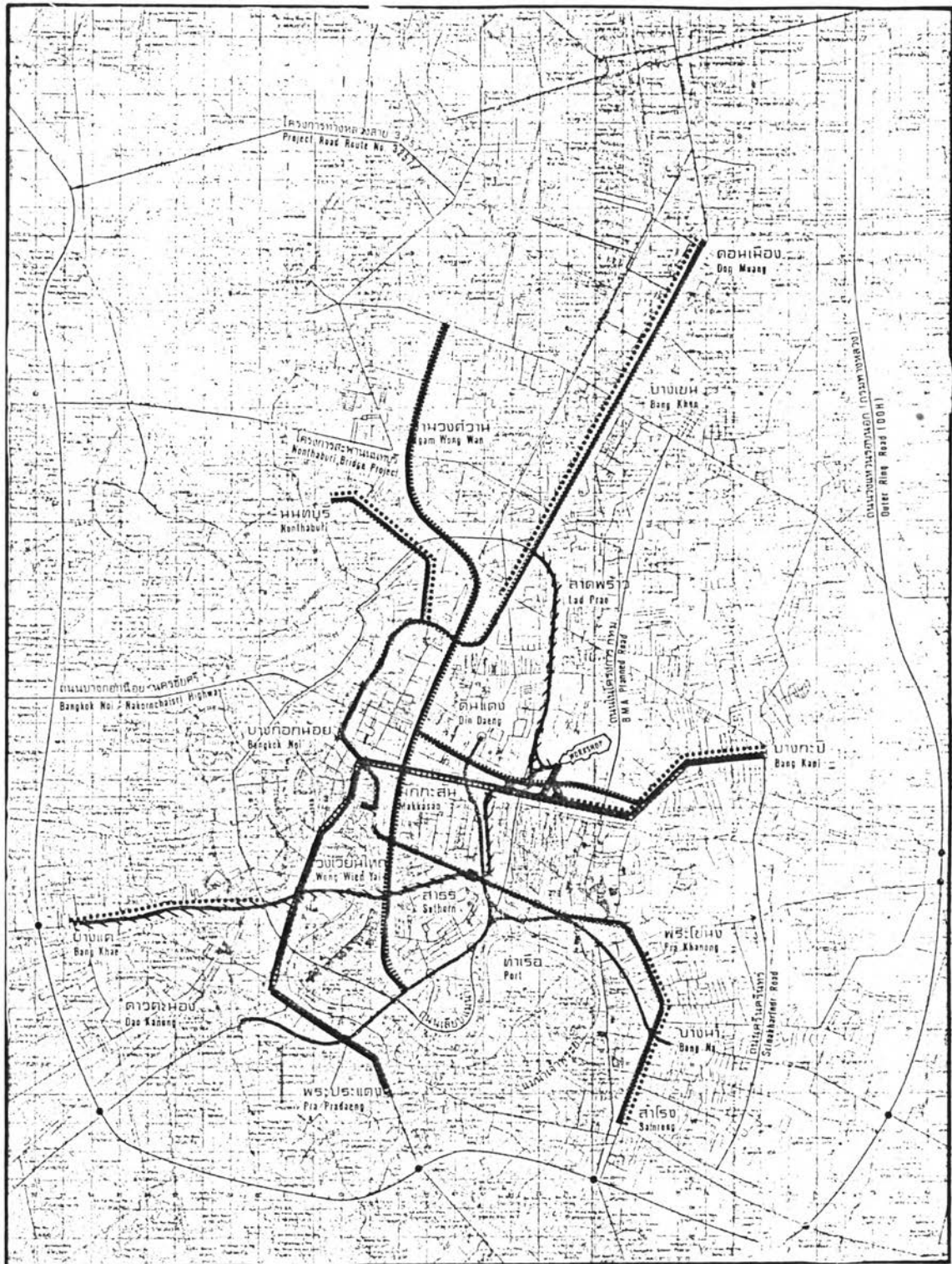
ยังมีการจัดทำสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ เชียงสะพาน

2) โครงการทางด่วนขั้นที่สอง โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย สาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ เป็นทางยกระดับ ผ่านเขตคูคตในพื้นที่ประชานิคม แขวงบางซื่อ และข้ามคลอง ประปา วกอ้อมลงในพื้นที่ของการรถไฟใกล้สถานีบางซื่อ และขนานทางรถไฟลงมาทางทิศใต้ (แผนที่ที่ 5.3.3) มีทางเข้าออก (ขึ้น-ลง) ระบบทางด่วนซึ่งเกี่ยวข้องกับพื้นที่เขตคูคตอยู่ 4 บริเวณ คือ บริเวณถนนรัชดาภิเษก สถานีบางซื่อ ถนนทหาร (ประสิทธิ์) และถนนนครไชยศรี ใกล้สถานีรถไฟสามเสน

3) โครงการถนนเชื่อมทางด่วนขั้นที่หนึ่งและขั้นที่สอง โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งกำหนดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นถนนที่เชื่อมทางด่วนขั้นที่หนึ่ง บนถนนธนบุรี-ปากท่อ ตัดมาทางทิศเหนือ และวกข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามายังเขตคูคต ขนานกับ ถนนสุขุทัย มาเชื่อมกันทางด่วนขั้นที่สอง สายตะวันออก ตะวันตก

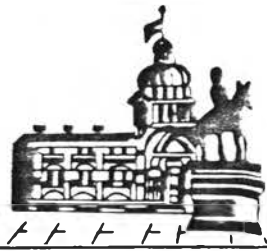
4) โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Mass Transit System) โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย สายพระโขนง-บางซื่อ โดยผ่านม.ทางถนนนครสวรรค์ เลียบคลอง ผดุงกรุงเกษม จากนั้นจึงคร่อมถนนสามเสน เป็นแนวยาวจนถึงสี่แยกเกียกกายแล้วเลี้ยวเข้าถนน ประชาราษฎร์ 2 ตัดผ่านบริเวณสถานีรถไฟบางซื่อตรงไปออกนอกเขตเข้าสู่ถนนพหลโยธิน (ตาม แผนที่ที่ 5.3.3) ซึ่งปรากฏว่ามีสถานีขึ้นลงรถไฟฟ้าในเขตคูคตประมาณ 9 สถานี เป็นสถานีร่วม คือที่ที่ทางรถไฟฯตัดกัน 1 สถานี บริเวณถนนนครสวรรค์ แคว้นนางเลิ้ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การใช้ที่ดินแถบสะพานข้ามมหานาค แต่ขณะนี้ได้มีการทบทวนเส้นทางรถไฟฟ้ากันใหม่ โดยอาจเปลี่ยน แนวให้ขนานไปกับคลองประปา ซึ่งหากเป็นเช่นนี้ เส้นทางรถไฟฟ้า ก็จะไม่ผ่านเข้ามาในเขต คูคต

5) การย้ายสถานีรถไฟกรุงเทพ มาไว้ในบริเวณสถานีบางซื่อ เนื่องจาก ในปัจจุบันมีจำนวนรถเพิ่มขึ้นอย่างมากในกรุงเทพฯ การที่มีรถไฟวิ่งเข้ามาในเมืองก่อให้เกิดปัญหา การจราจรติดขัดโดยเฉพาะช่วงชั่วโมงเร่งรีบ ประกอบกับขบวนรถไฟที่มีมากขึ้น ทำให้สถานี กรุงเทพฯปัจจุบันที่หัวลำโพงคับแคบลงไป ทางการรถไฟแห่งประเทศไทยจึงมีนโยบายที่จะย้าย สถานีรถไฟกรุงเทพออกไป ซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมแห่งหนึ่งก็คือบริเวณสถานีรถไฟบางซื่อในปัจจุบัน เพราะการรถไฟฯมีที่ดินในบริเวณนี้อย่างมากมายหลายพันไร่ อยู่คาบเกี่ยวกันระหว่างพื้นที่เขตคูคต กับเขตบางเขน ซึ่งหากได้มีการย้ายมาอยู่ในพื้นที่แถบนี้ ก็จะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินเขตคูคตอย่างมาก



การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แสดง:		การทางพิเศษแห่ง-	
สัญลักษณ์ - ระบบทางด่วน		ที่มา: ประเทศไทย	
—	ระบบทางด่วนขั้นที่ 1	—	ระบบทางด่วนขั้นที่ 2
○	ทางเข้า-ออก ระบบทางด่วน		
-ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน			
=====	สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ	■	สถานีร่วม
=====	สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว	□	สถานี
=====	สายดาวคะนอง-สะพานพุทธฯ-มักกะสัน		
.....	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนส่วนขยายเพิ่มเติม		
		มาตราส่วน 0 1 2 3 กม	
		แผนที่ 5.32	



แผนที่ ; โครงการในเขตคูสิต

- ๓๐๐๓๓๓ เส้นทางและสถานีรถไฟฟ้ามวลชน
- /—/—/— ทางด่วนชั้นที่ 2 และทางชั้นลง
- ▨▨▨▨ ถนนเชื่อมทางด่วน
- สะพานข้ามแม่น้ำ
- ▨▨▨▨ สถานีรถไฟบางซื่อ

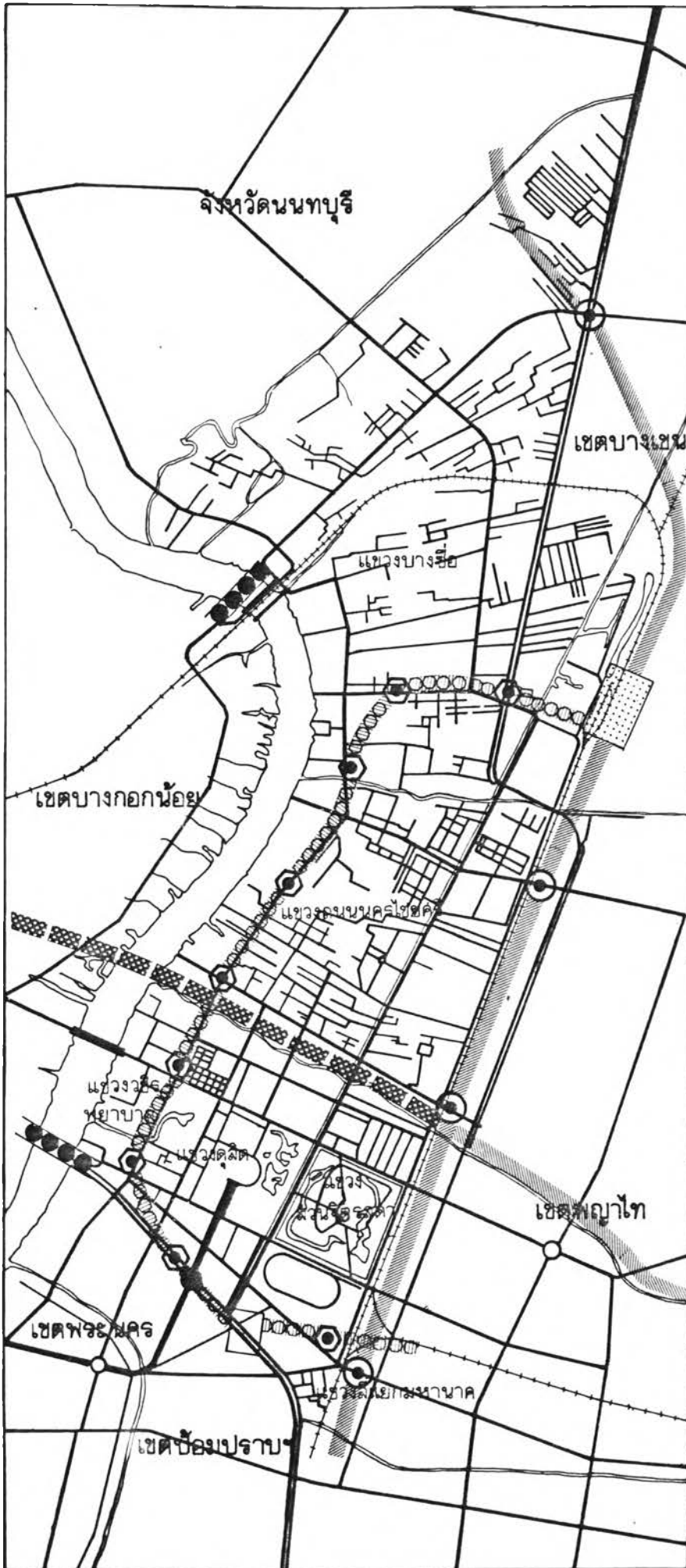
สัญลักษณ์

- ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
- - - - - เขตของแขวง
- ถนน
- +++++ ทางรถไฟ
- +—+— แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ

แนวโน้มการใช้ที่ดินเขตคูสิต

แผ่นที่ 5.33



โครงการต่าง ๆ ที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าส่งผลต่อเขตอุตสาหกรรมเป็นอย่างมาก การที่มีโครงการตัดถนนขนาดใหญ่เข้ามา จะทำให้มีจำนวนรถผ่านเข้าออกในเขตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะรถที่มาจากฝั่งธนบุรี และจากจังหวัดนนทบุรี เมื่อนำไปพิจารณาพร้อมกับถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนวงแหวนชั้นในที่กำลังก่อสร้างให้ครบรอบอยู่แล้ว คาดว่าจะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ทางด้านเหนือของเขตอย่างมาก โดยเฉพาะกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เช่นร้านค้า ศูนย์การค้า สำนักงาน นอกจากนี้บริเวณที่เป็นสถานีขึ้นลงของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนก็จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สถานีร่วมบริเวณถนนนครสวรรค์ ดังที่กล่าวมาแล้ว สำหรับโครงการย้ายสถานีรถไฟกรุงเทพฯ หากมีการก่อสร้างในบริเวณบางซื่อดังที่คาดไว้ ก็จะทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างมากที่สุด เริ่มตั้งแต่การตัดถนนเพิ่ม เพื่อให้มีการเข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ตามมาได้แก่ร้านค้า สำนักงานจัดหางาน แหล่งที่พัก ตลอดจนปริมาณรถโดยสารที่ต้องเพิ่มขึ้น อาจทำให้พื้นที่แถบนี้ เป็นแหล่งธุรกิจ

5.2.6 ข้อจำกัดในการพัฒนา เขตอุตสาหกรรมมีข้อจำกัดที่สำคัญ 2 ประการ ที่ทำให้พัฒนาพื้นที่ได้ยากคือ

1) มาตรการควบคุมพื้นที่ตามกฎหมาย ในเขตกรุงเทพมหานครนอกจากการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2518 และข้อบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2518 เพื่อควบคุมการก่อสร้างแล้ว ยังมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท สำหรับในเขตอุตสาหกรรม มี 3 บริเวณ คือ




1.1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 28 ก.พ. 2526 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล แขวงคูสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานาค เขตคูสิต เขตพญาไท เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตพระนคร โดยข้อบัญญัตินี้ได้แบ่งพื้นที่เป็น 2 บริเวณ (ตามแผนที่ 5.34)

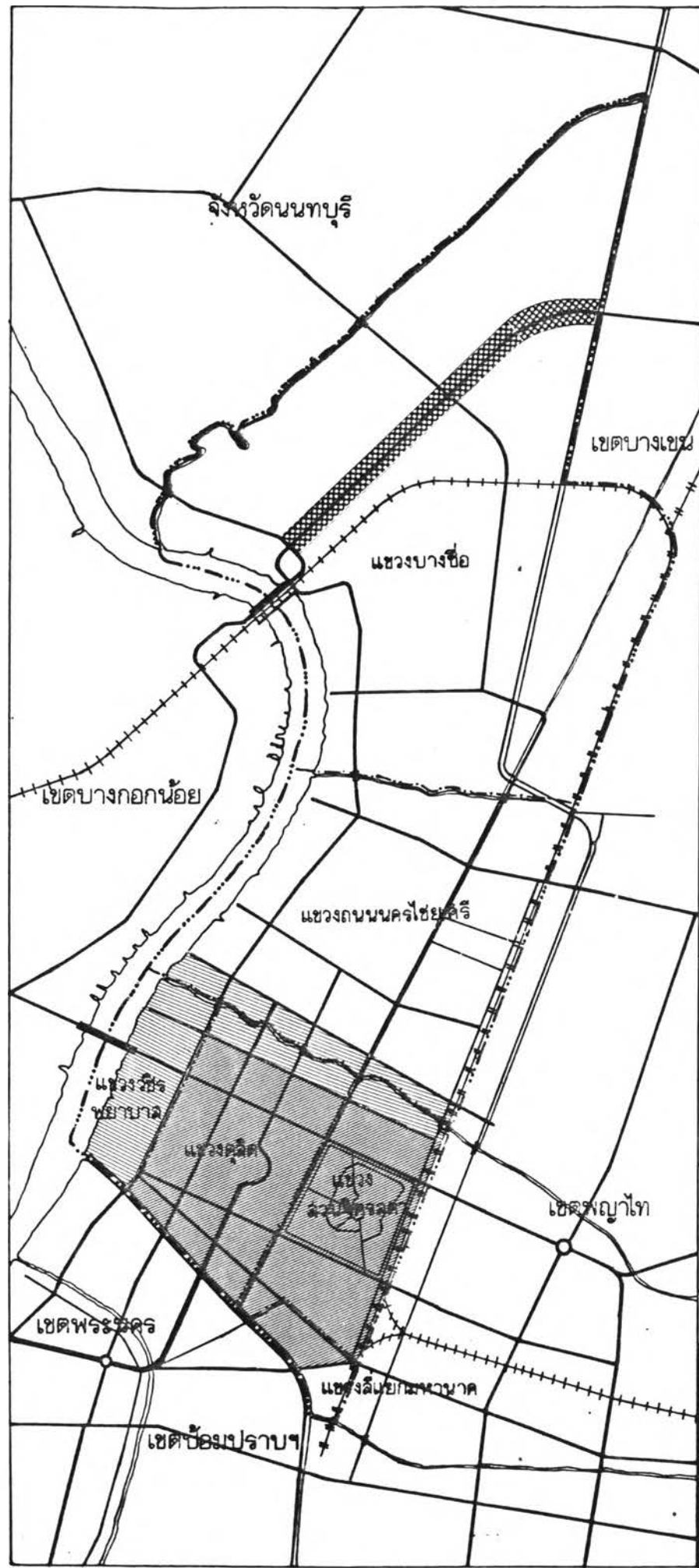
บริเวณที่ 1 ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารอื่นใด

เว้นแต่อาคารที่ทำการของทางราชการ ซึ่งมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร



แสดง : พื้นที่ที่มีข้อบัญญัติ
ห้ามก่อสร้างอาคารสูง

-  ห้ามก่อสร้างระยะ 15 เมตร
จากริมถนน
-  ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน
20 เมตร
-  ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน
12 เมตร



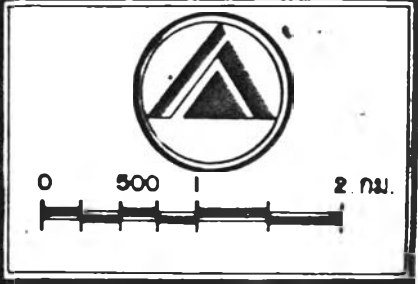
ที่มา : กองผังเมือง กทม.

สัญลักษณ์

- ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
- เขตของแขวง
- ถนน
- + + + + + ทางรถไฟ
- ≡≡≡≡≡ แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ
และ
แนววิสัยทัศน์การใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.34



บริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

อื่นใด เว้นแต่อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารชุดอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ซึ่งมิใช่ห้องแถวหรือตึกแถว โรงเรียน สถานพยาบาล ศาสนสถาน อาคารสาธารณะ อาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ ซึ่งมีความสูงไม่เกิน 20 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุด ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อบัญญัติฯนี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างเขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม)







1.2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 16 ก.ค. 2530 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ริมถนนรัชดาภิเษก (ถนนวงศ์สว่าง) ทั้งสองฟาก ให้ห้องที่แขวงบางซื่อ เขตดุสิต โดยห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือตัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ช่วงถนนวงศ์สว่าง ตั้งแต่เชิงสะพานพระราม 6 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงถนนประชาราษฎร์

1.3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 23 ต.ค. 2530 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนประชาราษฎร์ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนถึงคลองเปรมประชากร เช่นเดียวกับฉบับก่อน (ดูภาคผนวกเพิ่มเติม)

2) กรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตดุสิต กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่ชี้ให้เห็นการพัฒนาทั้งที่ผ่านมาและแนวโน้มในอนาคต โดยจะเห็นได้ว่าที่ดินซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชนนั้นจะมีโอกาสพัฒนา (เชิงธุรกิจ) มากที่สุด สำหรับเขตดุสิตจากแผนที่แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินพบว่าในพื้นที่ด้านทิศใต้จากคลองบางซื่อลงมา ที่ดินกว่าร้อยละ 80 เป็นของหน่วยงานต่าง ๆ ที่มิใช่เอกชน อันเป็นข้อจำกัดในการพัฒนา ประกอบด้วยที่ของราชการ ที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ที่กรมธนารักษ์ ที่รัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีจำนวนมากน้อยตามที่ได้เรียงลำดับไว้ สำหรับที่ราชการนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งค่ายทหาร ส่วนที่รัฐวิสาหกิจเป็นของการรถไฟ เป็นแนวยาวตามเขตทางของรางรถไฟ นอกจากนี้ยังมีที่ของสถาบันอื่นอยู่อีก เช่น วัด โรงเรียน ซึ่งมีอยู่มากน้อย สำหรับที่ของเอกชนมีกระจายอยู่ระหว่างที่ของหน่วยงานต่าง ๆ ดังกล่าว และจะมีอยู่มากในพื้นที่เหนือคลองสามเสนขึ้นมา โดยเฉพาะพื้นที่แถบราชวัตร








แผนที่ : กรมสิทธิ์ที่ดิน

-  ที่ราชพัสดุ
-  ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
-  ทหาร
-  รัฐวิสาหกิจ
-  อื่น ๆ
-  เอกชน

ที่มา : กองผังเมือง กทม.

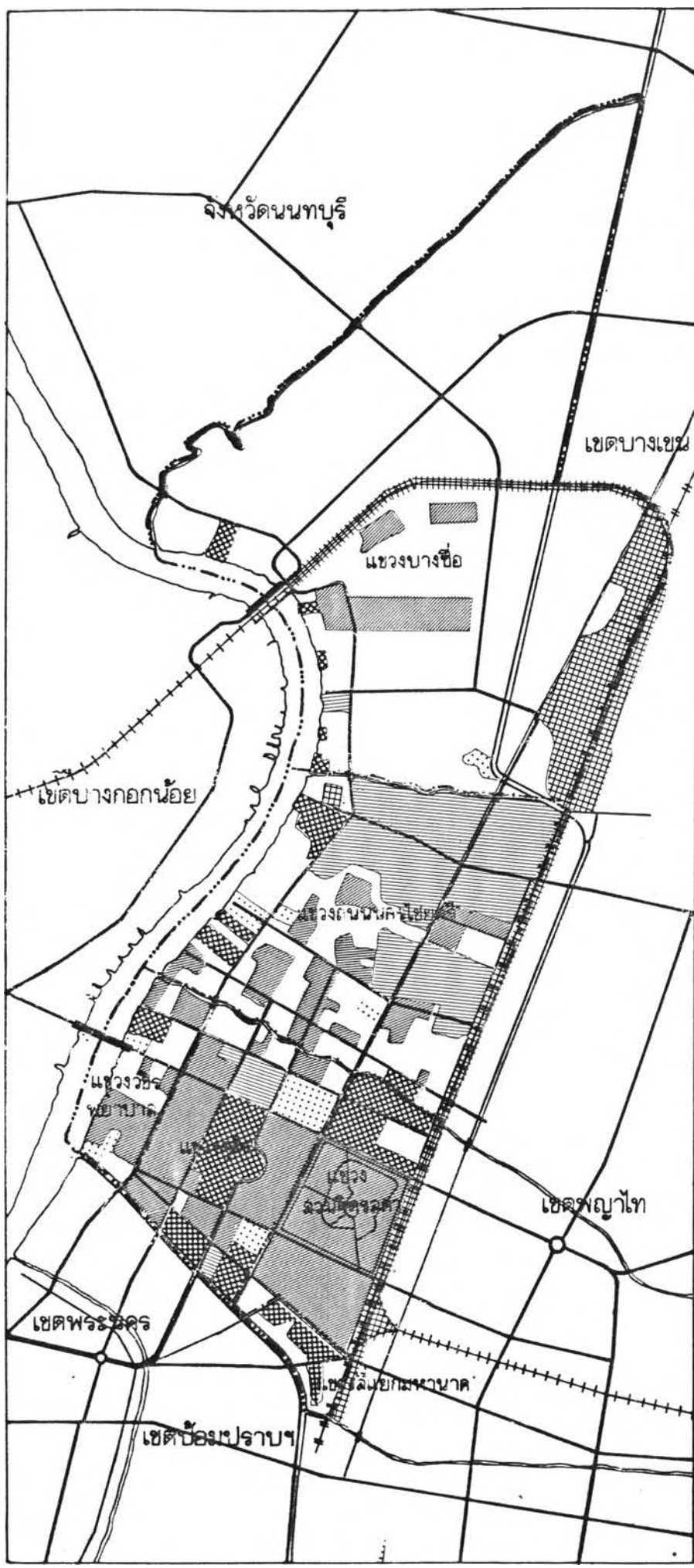
สัญลักษณ์

-  ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ
-  แม่น้ำ, คลอง

การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ และ

แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตดุสิต

แผ่นที่ 5.35



ในส่วนพื้นที่ด้านเหนือคลองบางซื่อขึ้นไปนั้น ที่ส่วนใหญ่เป็นของเอกชน แต่ก็มี เป็นของหน่วยงานอื่นอยู่บ้าง ได้แก่ ที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย อยู่ทางด้านทิศตะวันออก จากริมคลองเปรมประชากร เข้าไปจนถึงทางรถไฟสายเหนือ เป็นแนวยาวโดยตลอด และที่สำคัญ ทรัพย์สินฯ อยู่บริเวณบางซื่อ ดังนั้นในพื้นที่ด้านเหนือคลองบางซื่อจึงมีโอกาพัฒนาได้มากกว่าพื้นที่ ด้านใต้

นอกจากข้อจำกัดที่สำคัญ 2 ประการดังกล่าวแล้ว ถนนในพื้นที่ด้านล่างของ เขตคูสิตมีลักษณะแคบ จึงทำให้พัฒนาได้ยาก และอีกประการก็คือการที่ด้านทิศตะวันออกของเขต คูสิตมีทางรถไฟสายเหนือ เป็นแนวยาวโดยตลอดจนถึงสถานีรถไฟบางซื่อ จึงเป็นตัวกั้น (Constraint) ความสัมพันธ์แบบ เชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น และด้านทิศใต้ก็เป็นที่ตั้งของสถาบัน ราชการมากมาย ทำให้ศูนย์กลางเมือง (C.B.D.) ไม่อาจแผ่ขยายขึ้นมาได้