

T 156411

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร กิจกรรม และศักยภาพโดยขีดความสามารถในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยศักยภาพของบริการโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อเป็นแนวทางการสร้างเสริมประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมต่อศักยภาพของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร ย่านสีลม-สาทร

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบันพบว่า ภายในพื้นที่ประกอบด้วยความหลากหลายของกิจกรรมและการใช้ที่ดิน ในขณะที่ความหนาแน่นของความเข้มข้นในการใช้ที่ดิน (Density Intensity) ของการพัฒนาภายในพื้นที่ โดยพิจารณาจากค่า F.A.R. พบว่าหลายๆ ส่วนพื้นที่กว่าร้อยละ 72.47 ของพื้นที่ทั้งหมดเป็นบริเวณที่มีค่า F.A.R. ต่ำกว่า 5 : 1 จากการศึกษาถึงขีดความสามารถสูงสุดในการให้บริการโดยระบบโครงสร้างพื้นฐาน ในการพิจารณาเปรียบเทียบโดยรวมทุกระบบถึงระดับศักยภาพในการรองรับการพัฒนา พบว่าระบบคมนาคมขนส่ง ซึ่งได้แก่ระบบถนนและระบบขนส่งสาธารณะทางราง(รถไฟฟ้า) ถือเป็นขีดความสามารถสูงสุดระดับฐานของการรองรับการพัฒนา

จากการประเมินเปรียบเทียบลักษณะการใช้ที่ดินกับศักยภาพในการให้บริการสูงสุดในระดับฐานการรองรับการพัฒนาพบว่า ย่านสีลม-สาทรประกอบด้วยพื้นที่ที่มีระดับการพัฒนาที่ต่ำกว่าประสิทธิภาพในการรองรับการพัฒนาโดยระบบพื้นฐานคิดเป็นร้อยละ 58.56 ในขณะที่พื้นที่ที่มีการพัฒนาการใช้ที่ดินที่เข้มข้นของความหนาแน่นของการพัฒนาเกินกว่าระบบบริการพื้นฐานจะสามารถรองรับได้คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 41.44 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่ถ้าพิจารณาภาพรวมการพัฒนาทั้งหมดของพื้นที่สีลม-สาทร พบว่ามีความหนาแน่นของการพัฒนาเกินกว่าที่ระบบบริการพื้นฐานจะรองรับการให้บริการได้ สิ่งนี้สะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนาที่ไม่เกิดความสมดุลทั้งพื้นที่ กลุ่มพื้นที่ที่มีการพัฒนาความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูงจะเกาะกลุ่มตามแนวของถนนสายหลักมากกว่า ส่งผลให้พื้นที่ด้านในกลายเป็นพื้นที่ปิดล้อมไม่ดึงดูดให้เกิดการพัฒนา

แนวทางการพัฒนาเพื่อพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินต่ำมีการพัฒนาเกิดขึ้น รวมถึงสอดคล้องกับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวม จึงเสนอให้ขยายเขตทางของถนนและขยายระบบขนส่งสาธารณะทางราง(รถไฟฟ้า) ในพื้นที่ที่มีการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอ

TE 156411

The objectives of this research are to study land and building utilization, activity characteristics and the capacity of infrastructure provision for evaluates the proper of land utilization by the capacity of serving infrastructure in order to propose guidelines for encourage efficiency land utilization the appropriates with the potentiality of central business district, Silom-Sathorn.

The study found that the existing development in this area consist of various activities and land utilization. The density intensity of development which considers from floor area ratio found that more than 72.47 percent of study area has floor area ratio lower than 5 : 1. From the study of the capacity of infrastructure provision by compare each system found that the transportation system such as road system and mass rail transit system is the limit of capacity development.

From comparing land use characteristics with the limit of capacity development found that Silom-Sathorn consist of development intensity area lower than the capacity of infrastructure provision to 58.56 percent. The density intensity of development area over than the limit of capacity development is 41.44 percent in the study area. When consider the entire study area, the development intensity is more than the capacity of serving infrastructure. This result can identify that study area has not balance development. The groups that high development locate along the main road. It makes the internal areas have not attractive for development.

The planning guidelines for solving lower development area and suitable with the draft of comprehensive plan ministry regulation. This research suggests to enlarge the right of way and the mass rapid transit system in lower infrastructure provision zones.