



บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบเมืองของกรุงเทพมหานคร พบว่ามีการขยายตัวแนวราบเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีการขยายและตัดเส้นทางคมนาคมติดต่อระหว่างเขตเมืองชั้นใน ชั้นกลางและชั้นนอก เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับมีปัจจัยผลักดันหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของราคาที่ดินในเขตเมืองชั้นซึ่งเขตเมืองชั้นในปัจจุบันจัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่อัมค้ำและเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวลดลง ทั้งนี้ก็เพราะว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาทั้งสิ้น มีความไม่เหมาะสมหลายประการที่จัดสร้างเป็นที่อยู่อาศัย ทำให้ประชากรในเขตเมืองชั้นในต่างๆ ย้ายเข้ามาใช้ที่ดินในเขตชานเมือง ซึ่งเป็นเขตที่มีที่ดินที่กว้างขวางและมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเป็นหลักโดยเป็นที่ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมและจัดสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งที่จัดสร้างเองและโครงการหมู่บ้าน จัดสรรกันเป็นจำนวนมาก

เขตมีนบุรีเป็นชานเมืองเขตหนึ่งทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นหลักซึ่งโดยสภาพพื้นที่ทางเขตมีนบุรี เป็นที่ราบลุ่ม มีสมรรถนะดินที่เหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการทำนา อีกทั้งยังมีระบบการส่งน้ำเข้าไปยังพื้นที่เกษตรกรรมอย่างทั่วถึง โดยในปี พ.ศ. 2531 ประมาณร้อยละ 64 ของพื้นที่เขตจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมแต่ในปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น สนามกอล์ฟ การจัดสรรสวนเกษตร รวมทั้งเป็นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาต่อไป ได้ขยายตัวเข้ามาแทนที่การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมากยิ่งขึ้น ดังจะเห็นได้จากการลดลงของพื้นที่เกษตร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2517-2531 ถึงร้อยละ 23.53 และนอกจากนี้พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 75 ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมด จะเป็นพื้นที่ที่เข้าทำการเกษตรประกอบกับปราศจากผลผลิตโดยส่วนรวมของประเทศมีราคาตกต่ำ เกษตรกรรุ่นใหม่ขาดแรงจูงใจ และนอกจากนี้สภาพพื้นที่ของเขตมีนบุรี ถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือในและนอกคันกั้นน้ำซึ่งทำให้เกิดปัญหาทางด้านการเกษตร กล่าวคือ พื้นที่นอกเขตคันกั้นน้ำประสบภาวะน้ำท่วมเสียหาย ในขณะที่ภายในคันกั้นน้ำขาดแคลนน้ำ ซึ่งเป็นผลทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในเขตมีนบุรีลดลงเพิ่มขึ้นทุกปี

ลักษณะของประชากรนั้น ในปี พ.ศ.2530 มีจำนวนทั้งสิ้น 81,110 คน (งานทะเบียนราษฎร สำนักงานเขตมีนบุรี) มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 6.44 ต่อปี ในช่วงระหว่างปี

พ.ศ.2525-2530 โดยประชากรจะกระจายตัวในแขวงบางชั้นเป็นส่วนใหญ่ ตามแนวถนนสายหลักและสายรองต่างๆ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท 3 ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนลาดพร้าว ถนนหทัยราษฎร์ เป็นต้น และจากการคาดประมาณประชากรในปี พ.ศ.2540 โดยวิธี Geometric Extrapolation เขตมินบุรีจะมีประชากรประมาณ 152,680 คน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคตจะทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และกิจกรรมอื่นๆ มากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัย ในปี พ.ศ. 2530 มีจำนวนทั้งสิ้น 13,598 หลัง โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ย 7.58 ต่อปี ในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2525-2530 ซึ่งมีความสอดคล้องกับการขยายตัวของประชากรและส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการขยายตัวในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร และจากการศึกษาถึงศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัยพบว่า พื้นที่ที่มีความเหมาะสมจะอยู่ทางด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่เขต ตามแนวถนนสุขุมวิท 3(รวมค่าแห่ง) ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์(ช่วงคัน) เป็นต้น ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็วของเขตบางเขนและเขตบางกะปิ แม้ว่าในบริเวณดังกล่าวจะมีราคาที่ดินสูงกว่าในบริเวณอื่น แต่มีความได้เปรียบมากกว่าทั้งในด้านค่าบริการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ รวมทั้งการติดต่อกับเขตชั้นในอื่นๆ ที่เป็นแหล่งงานได้สะดวกกว่า และเมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่สนับสนุนการขยายตัวของที่อยู่อาศัย พบว่า ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2529-2531) เขตมินบุรีการซื้อ-ขายที่ดินกันมาก โดยเฉพาะในแขวงบางชั้น ประกอบกับการที่มีราคาที่ดินตามราคาประเมินของกรมที่ดินต่ำ โดยพื้นที่ประมาณร้อยละ 75 มีราคาที่ดินไม่เกิน 1,000 บาท/ตารางวา ส่วนโครงการขายนาคมนาคที่จะมีขึ้นในอนาคต จะมีทั้งโครงการถนนตัดใหม่และการขยายถนนเดิมที่มีอยู่แล้ว ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ถนนตามโครงการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โครงการทางด่วนชั้นที่ 3 จากนนทบุรี-บางกะปิ-มีนบุรี รวมทั้งการขยายถนนสุวินทวงศ์ และถนนสุขุมวิท 3 ซึ่งโครงการขายนาคมนาคเหล่านี้จะเป็นตัวสนับสนุนและชักนำการพัฒนาการใช้ที่ดินในรูปแบบต่างๆ นอกภาคเกษตรกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ปัจจัยที่สนับสนุนต่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยอีกปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญ คือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและข้อกำหนดตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตามข้อกำหนดดังกล่าว ไม่มีข้อห้ามในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยสามารถจัดสร้างได้ทั่วไปของพื้นที่เขต ยกเว้นในบริเวณที่มีข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร (พื้นที่สีเขียว) ควบคุมอยู่ ห้ามจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ส่วนข้อจำกัดที่จะมีผลต่อการขยายตัวของอยู่อาศัย นอกจากข้อกำหนดทางกฎหมายตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครจึงเป็นพื้นที่สีเขียวอันเป็นเขตที่ห้ามการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีพื้นที่ ประมาณร้อยละ 61.45 ของพื้นที่เขต แม้ว่าในบริเวณดังกล่าวกฎหมายจะเปิดช่องทางให้ สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว แต่จะเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวในรูปแบบ ของหมู่บ้านจัดสรร และในพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่นอกคันป้องกันน้ำ ซึ่งจะทำให้น้ำท่วมได้ ถ้าไม่มีระบบป้องกันน้ำท่วมที่ดีพอ นอกจากนี้พื้นที่โดยทั่วไปของเขายังขาดการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กล่าวคือ ในด้านการให้บริการน้ำประปา ซึ่งสามารถให้บริการได้ในพื้นที่ ที่จำกัด บริเวณรอบๆ ศูนย์กลางของชุมชนเท่านั้น และยังขาดระบบถนนสายย่อยหรือถนนซอยที่จะ เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ภายในอยู่ในระดับต่ำและในพื้นที่ดังกล่าวจึงเกิด การพัฒนาได้น้อย ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

และจากการศึกษาถึงการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม พบว่า โรงงานอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2531 มีจำนวนทั้งสิ้น 182 โรงงาน โดยที่โรงงานเหล่านี้เป็นส่วนใหญ่นับประ กอบอุตสาหกรรมขนาดย่อม ใช้แรงงานในแต่ละโรงงานไม่มากนัก สำหรับประเภทอุตสาหกรรม นั้น มีหลายประเภทนับตั้งแต่อุตสาหกรรมการผลิตอาหารและเครื่องดื่ม การผลิตสิ่งทอ สิ่งถัก เครื่องตกแต่งวัสดุ ก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์ เครื่องจักร อุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ โลหะ รองลงมาได้แก่ ประเภทผลิตกระดาษและเคมีภัณฑ์ และประเภทวัสดุก่อสร้าง โดยที่ตั้ง โรงงานอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี นอกจากในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นแล้ว โรงงานอุตสาหกรรมจะตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลักต่างๆ ได้แก่ ถนนลูวินทวงศ์ ถนนรามอินทรา ถนนร่มเกล้า ถนนพระยาสุเรนทร์ เป็นส่วนใหญ่ และจากการศึกษาถึงศักยภาพที่เหมาะสมสำหรับตั้งโรงงาน อุตสาหกรรม พบว่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมจะอยู่บริเวณที่ใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น และพื้นที่ที่มีศักยภาพรองลงมาได้แก่ ตามแนวถนนลูวินทวงศ์ และเมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่จะสนับสนุนต่อการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคต ก็มีความคล้ายคลึงกับปัจจัยที่สนับสนุนใน คำว่าที่อยู่อาศัยทั้งในคำนำราคาที่ดินต่ำอยู่ โครงข่ายคมนาคมในอนาคต เป็นต้น

ส่วนปัจจัยที่เป็นข้อกำหนดต่อการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคตของเขต มีนบุรี ที่มีความสำคัญมาก ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งข้อกำหนดทางกฎหมาย ได้แก่ ข้อ บัญญัติกรุงเทพมหานครและข้อกำหนดตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครโดยที่โรงงานอุตสาหกรรม จะถูกจำกัดตัวเป็นอย่างมากทั้งในด้านพื้นที่และประเภทของอุตสาหกรรม (แม้ว่าตามผังเมือง รวมกรุงเทพมหานครจะกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยกำหนดไว้บริเวณที่เป็น

นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น มีโรงงานอุตสาหกรรม
 เข้าใช้ เต็มพื้นที่แล้ว) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พื้นที่สีเขียว)
 ควบคุมอยู่ จะห้ามก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภท ส่วนภายนอกพื้นที่สีเขียวแม้ว่าจะยัง
 สามารถจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้ แต่จะถูกจำกัดด้วยประเภทของอุตสาหกรรม กล่าวคือ
 จะต้องเป็นโรงงานอุตสาหกรรมเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่ง
 แวดล้อมเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าข้อกำหนดทางกฎหมายมีผลและเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของ
 โรงงานอุตสาหกรรมที่จะขยายตัวเข้ามายังเขตมินบุรีเป็นอย่างมาก

แนวโน้มนโยบายใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรม

ในการศึกษาเพื่อการแนวนโยบายใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรมในเขตมินบุรี
 นั้นในการศึกษาได้ใช้การพิจารณาจาก

1. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่จากอดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งทางด้านการใช้ที่ดินด้าน
 ประชากรรวมทั้งขยายตัวของที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น

2. ปัจจัยที่สนับสนุนและปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดที่มีผลต่อแนวนโยบายใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
 และอุตสาหกรรม

3. การวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ โดยวิธี Potential Surface Analysis
 (PSA)

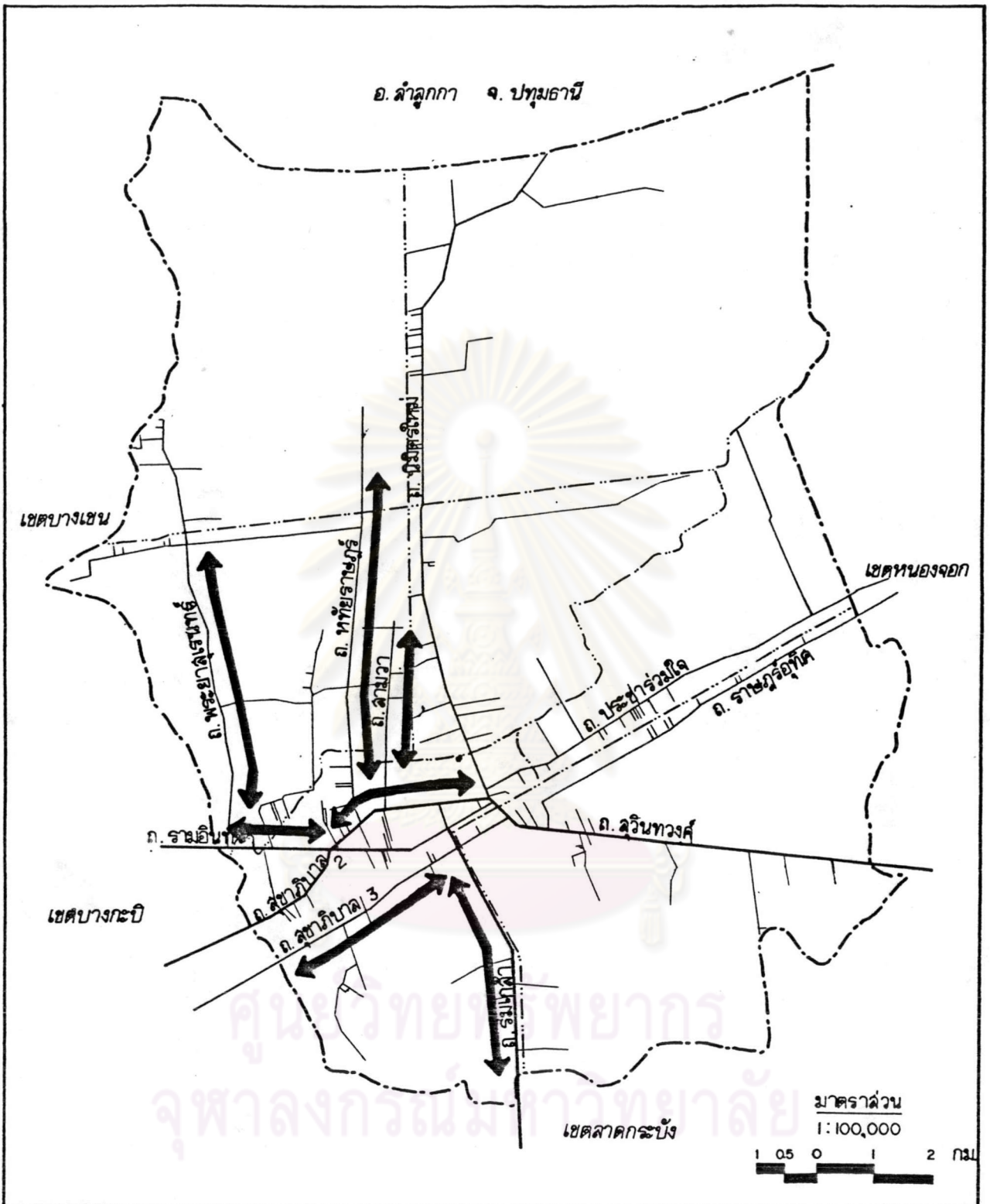
โดยจะนำมาพิจารณาร่วมกัน เพื่อสรุปเป็นแนวนโยบายใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรม
 โดยแนวนโยบายดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

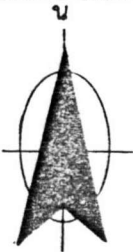
แนวนโยบายใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

บริเวณที่มีแนวโน้มจะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณที่มีการเข้าถึง
 สะดวก มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง
 การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ฯลฯ และไม่ไกลจากตลาดหรือศูนย์กลางชุมชนมากนักและเมื่อ
 พิจารณาถึงทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครซึ่งมีการขยายซึ่งมีการขยายตัวทุกทิศทาง
 แต่อย่างไรก็ตาม ทิศทางหลักที่เมืองขยายตัวออกไป ได้แก่ทิศเหนือและทิศตะวันออก ซึ่งเป็น
 ทิศทางการขยายตัวที่สืบเนื่องมาจากอดีต โดยมีปัจจัยชี้้นำที่สำคัญที่สุด คือ ถนนโดยมีสภาพการ
 ขยายตัวไปตามแนวถนนสายสำคัญๆ ทั้งเก่าและใหม่และเมื่อพิจารณาลักษณะการขยายตัวของ
 ประชากรและการใช้ที่ดินของเมืองพบว่า การขยายตัวของประชาชนส่วนใหญ่เกิดขึ้นบริเวณเขต

เมืองชั้นกลาง และเขตชานเมือง เพราะยังมีที่ดินสำหรับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นจำนวนมาก ประกอบกับที่ดินในเขตเมืองมีราคาที่สูงและมีการขยายตัวเกือบเต็มพื้นที่แล้ว จัดเป็นพื้นที่อิ่มตัวและพื้นที่ขยายตัวลดลง รวมทั้งยังไม่เหมาะสมที่จะจัดสร้างเป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในแนวราบ และเป็นที่คาดกันว่าทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก ซึ่งยังมีที่ว่างเปล่าอีกเป็นจำนวนมาก จะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรอย่างมาก เขตมินบุรีเป็นเขตชานเมืองหนึ่ง มีลักษณะการใช้ที่ดินหลัก คือ การเกษตรกรรม จากการศึกษาพิจารณาถึง สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่จากอดีตจนถึงปัจจุบัน ปัจจัยที่เป็นข้อสนับสนุนและปัจจัยที่เป็นจำกัดต่อแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรม และการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่พบว่าพื้นที่ของเขตมินบุรี โดยส่วนรวมในช่วงปี พ.ศ. 2525-2530 มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 7.53 ต่อปี และมีการเพิ่มขึ้นของประชากรที่สอดคล้องกัน คือร้อยละ 6.44 ต่อปี ซึ่งส่วนใหญ่ของการเพิ่มขึ้นจะเป็นการย้ายเข้ามาจากเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ในด้านราคาที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินของเกษตรกร ปัจจัยโครงข่ายถนนในอนาคต ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มการใช้ที่ดิน และนอกจากนี้ในด้านข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งพื้นที่ในเขตมินบุรีไม่ถูกจำกัดในด้านการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ยกเว้นในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พื้นที่สีเขียว) ควบคุมอยู่ ที่สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยวและห้ามจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่จะประกาศใช้ด้วย ซึ่งข้อกำหนดทางกฎหมายทั้ง 2 ฉบับนี้ จะเป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะชี้ทิศทางและแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตมินบุรี ฉะนั้นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจากการคาดการณ์ จะเป็นไปตามการขยายตัวเหมือนกับที่ผ่านมา ซึ่งจะขยายตัวภายในพื้นที่กันน้ำเป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ จะเพิ่มขึ้นในแขวงมินบุรี และแขวงบางชั้นเป็นส่วนใหญ่ตามแนวถนนสายหลักและสายรองต่างๆ ในรูปแบบที่เรียกว่า Ribbon Development ได้แก่ ถนนสุขุมวิท 3 (รวมคำแหง) ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนร่มเกล้า ถนนสามวา ถนนหทัยราษฎร์ ถนนพระยาสุเรนทร์ เป็นต้น (แผนที่ 6.1) ทั้งนี้เพราะในพื้นที่ดังกล่าวนี้มีการเข้าถึงที่สะดวก มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคอย่างทั่วถึง

ส่วนรูปแบบการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยจะเป็นการเพิ่มขึ้นในรูปแบบของโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากกว่าที่ดำเนินการก่อสร้างเอง



<p>แผนที่ 6.1</p>	<p>การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรมในเขตมโนบุรี</p>
	<p>แผนที่แสดง : แนวโน้มทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัย สัญลักษณ์ <math>\longleftrightarrow</math> ทิศทางการขยายตัว</p> <p>ที่มา : จากการศึกษา</p>

แนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

พื้นที่ที่มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตมินบุรี นอกจากในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นแล้ว โรงงานอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะมีแหล่งตั้งตามแนวถนนสายหลัก เป็นส่วนใหญ่คือ ตามแนวถนนสุวินวงศ์ ถนนร่มเกล้า เป็นต้น จากช่วงระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา เขตมินบุรีมีโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น 64 แห่ง แต่เป็นโรงงานที่ไม่ใหญ่มากนัก แม้ว่าในระยะเวลาที่ผ่านมา จะมีการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม แต่จากการคาดการณ์แนวโน้มของการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในอนาคต แม้ว่าจะมีปัจจัยที่สนับสนุนหลายๆประการ แต่มีปัจจัยที่เป็นข้อก้ำจืดที่สำคัญที่จะมาซึ่งถึงแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่สำคัญคือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย อันได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แม้ว่าการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่จะมีพื้นที่บางส่วนที่เหมาะสมที่จะรองรับอุตสาหกรรมได้ก็ตาม ซึ่งจะทำให้โรงงานอุตสาหกรรมถูกจำกัดทั้งในด้านพื้นที่และประเภทของโรงงานอุตสาหกรรม คือในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครควบคุมอยู่จะห้ามการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมทุกชนิด ส่วนพื้นที่อื่นจะสามารถสร้างโรงงานอุตสาหกรรมได้บางประเภทเท่านั้น คือ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อ เหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้นโยบายของรัฐบาลได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาอย่างชัดเจนที่จะกระจายอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานครไปสู่ภูมิภาค โดยใช้มาตรการที่สำคัญคือ มาตรการส่งเสริมการลงทุนและได้ร่วมมือกับภาคเอกชน จัดตั้งเขตส่งเสริมหรือนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 ฉะนั้นจึงคาดการณ์ได้ว่า การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตมินบุรีจะหยุดชะงักลง ยกเว้นโรงงานอุตสาหกรรมบางประเภทเท่านั้นที่จะจัดสร้างได้ และคาดว่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งขึ้นใหม่จะเข้าไปตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมหรือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ มากยิ่งขึ้น ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง เนื่องจากการเข้าไปตั้งโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจะได้รับความสะดวกในเรื่องของระบบสาธารณูปโภค การส่งเสริมการลงทุน เช่น การยกเว้นภาษีต่างๆ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษามาทั้งหมด สรุปได้ว่า เขตมินบุรีมีลักษณะเป็นเขตชนบทชานเมือง โดยมีการใช้ที่ดินหลักคือ การเกษตรกรรมที่มีสภาพทางกายภาพที่มีความเหมาะสม ในขณะเดียวกันในปัจจุบัน กิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อุตสาหกรรมและอื่นๆ เช่น สนามกอล์ฟได้เข้ามามีบทบาทมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทำการเกษตร

กรรมลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาเขตมโนบุรี จึงได้มีการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผน ซึ่งเป้าหมายหลักมีคุณลักษณะ 2 ประการคือ

1. อนุรักษ์พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การเกษตรกรรมไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายในพื้นที่สีเขียว
2. พัฒนาพื้นที่นอกพื้นที่สีเขียว (ภายในคันกั้นน้ำ) เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

การที่จะบรรลุเป้าหมายหลักที่วางไว้ จะต้องมีการหรือนโยบายการใช้ที่ดินทั้งการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมและการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตด้วย ซึ่งมาตรการดังกล่าวได้แก่

1. มาตรการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม

- 1.1 ห้ามการก่อสร้าง พัฒนาความเป็นเมืองในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม
- 1.2 ไม่สนับสนุนหรือส่งเสริมสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม ยกเว้นจุดประสงค์เพื่อหรือสนับสนุนการเกษตรเป็นสำคัญ
- 1.3 ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด
- 1.4 ประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดที่วางไว้ ทั้งนี้เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร มีอำนาจน้อย ไม่สามารถที่จะกำหนดรายละเอียดมากนัก จึงไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยในลักษณะของบ้านจัดสรรได้ พื้นที่เกษตรกรรมจึงถูกรุกล้ำโดยหมู่บ้านจัดสรรได้ง่าย ดังนั้นจึงควรรักษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งออกตาม พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518 มาเป็นฐานในการออกมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่สนับสนุนเพื่อการเกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวได้มากกว่านี้
- 1.5 ใช้กฎหมายควบคุมโรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่แล้วในพื้นที่เกษตร ในด้านมลภาวะต่างๆ เช่น การปล่อยน้ำเสียลงในคู คลองต่างๆ ที่ใช้ในการเกษตร รวมทั้งกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องนำมาใช้ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
- 1.6 การให้ความช่วยเหลือแก่เกษตรกรในด้านต่างๆ โดยหน่วยราชการในตำบลส่งเสริมการเกษตรให้มีประสิทธิภาพในการผลิตสูงขึ้น
- 1.7 การให้สิทธิพิเศษด้านต่างๆ แก่เกษตรกร เช่น การลดหย่อนภาษี เช่น ภาษีบำรุงท้องที่ ให้สิทธิพิเศษในการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ เป็นต้น

1.8 การใช้มาตรการด้านการเงินโดยผ่านระบบธนาคาร ที่จะไม่ให้การสนับสนุนในด้านการเงินต่อนักลงทุนที่จะลงทุนในพื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรม

1.9 เพื่อให้พื้นที่สีเขียวบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ที่จะหยุดยั้งการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ควรจะมีการพิจารณาขยายแนวพื้นที่สีเขียว โดยขยายออกไปจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร

1.10 สนับสนุนให้เกษตรกรเกิดความหวังใหม่ในชีวิตใหม่ ๆ มีความภาคภูมิใจในอาชีพเกษตรกร ประกอบอาชีพเกษตรกรแบบครบวงจร เพื่อเพิ่มรายได้และฐานะความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

1.11 ออกกฎหมายควบคุมการขุดหน้าดินขาย ทั้งนี้เพราะว่าพื้นที่ที่ได้ขุดหน้าดินไปแล้วจะไม่สามารถนำพื้นที่นั้นมาทำการเกษตร หรือนำมาพัฒนาได้อีก

2. มาตรการพัฒนาพื้นที่

2.1 ประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดที่วางไว้

2.2 วางผังเมืองเฉพาะเพื่อจัดระเบียบการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ

2.3 เพิ่มโครงข่ายถนน โดยเฉพาะถนนสายย่อยหรือถนนซอย เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นภายใน ซึ่งจะช่วยให้การใช้ที่ดินที่เกิดประโยชน์สูงสุด

2.4 ขยายการให้บริการน้ำประปา โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ภายในที่ระบบน้ำประปายังให้บริการไม่ถึง ซึ่งนอกจากจะเป็นการขยายการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแล้ว ยังเป็นการลดการขุดหน้าดินและยังเป็นการแก้ปัญหาแผ่นดินทรุดอีกด้วย

2.5 ให้มีการพัฒนาบริการขั้นพื้นฐานในพื้นที่ เพื่อให้ประชาชนในเขตเมืองสามารถใช้บริการดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องเดินทางเข้าสู่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปริมาณการจราจรในเขตชานเมืองด้วย แต่อย่างไรก็ตามการให้บริการในระดับสูง ก็ยังคงต้องพึ่งพาจากเขตเมืองชั้นใน

2.6 เพื่อให้พื้นที่ในเขตเมืองมีความเหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยมากขึ้น จะต้องมีส่งเสริมการลงทุนในด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดผลภาวะต่างๆ และยังเป็นการสอดคล้องกับนโยบายของรัฐที่กระจายโรงงานอุตสาหกรรมไปยังส่วนภูมิภาค และนอกจากนี้ยังต้องควบคุมโรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่แล้วด้วย

มาตรการทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นมีความสำคัญมาก จำเป็นต้องทำให้เป็นผลสำเร็จ เพื่อที่จะเป็นแรงจูงใจและหลักประกันในการประกอบอาชีพของเกษตรกร ซึ่งจะเป็นแรงจูง

การขยายตัวของเมืองอันจะเป็นผลให้ประสบผลสำเร็จในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ในขณะที่
เดียวกัน การพัฒนาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมหรือมีศักยภาพในการพัฒนา ก็จะทำให้เกิดการใช้ที่ดิน
เป็นระเบียบและได้ประโยชน์สูงสุดในการที่รัฐจะขยายระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เข้าไปให้บริการ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย