

## บทที่ 3



### การศึกษาและสำรวจสภาพพื้นที่ศึกษา

จะเป็นการศึกษาและการสำรวจสภาพทั่วไปโดยรวมของพื้นที่ในปัจจุบัน เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ 2 ของการจัดรูปที่ดิน โดยจะทำการศึกษาและวิเคราะห์ในประเด็นที่สำคัญ ๆ ดังนี้

#### สภาพโดยทั่วไป

- พื้นที่ศึกษาเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นพื้นที่ผืนค่อนข้างใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 281.44 ไร่ ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง คือ ตั้งอยู่ระหว่างถนนพระราม 9 กับถนนประชาอุทิศ ในปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเปิดโล่ง (Open Land) และยังคงสภาพเป็นชนบท (Rural Land) เนื่องจากส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่สีเขียว ประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยแต่ละรายครอบครองพื้นที่แต่ละแปลงเนื้อที่ค่อนข้างมาก และใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ ทำให้มีที่ว่างมาก จึงมีลักษณะเปิดโล่งดังกล่าว

- การตั้งถิ่นฐานหรือการครอบครองพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยแต่ละราย เป็นการอยู่อาศัยมานานหลายสิบปี เนื่องจากสิทธิการเช่าสามารถสืบทอดได้ซึ่งลูกซึ่งหลาน<sup>24</sup> และลักษณะขอบเขตพื้นที่หรือแปลงที่ดินที่ครอบครอง จะมีลักษณะเป็นไปอย่างธรรมชาติ ไม่มีระเบียบแบบแผนผังใด ๆ เพราะเริ่มแรกที่เช่าครอบครอง พื้นที่มีลักษณะเป็นทิว้าง ประกอบด้วยผู้ที่เช่าครอบครองเป็นชาวบ้านขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบการขอเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ การเช่าครอบครองพื้นที่ของแต่ละราย เป็นไปตามความพอใจ ดังนั้น การแบ่งเขตพื้นที่ครอบครองหรือการแบ่ง

---

<sup>24</sup> ระเบียบว่าด้วยการจัดประโยชน์ให้เช่าอาคารและที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2491 (ฉบับแก้ไข)

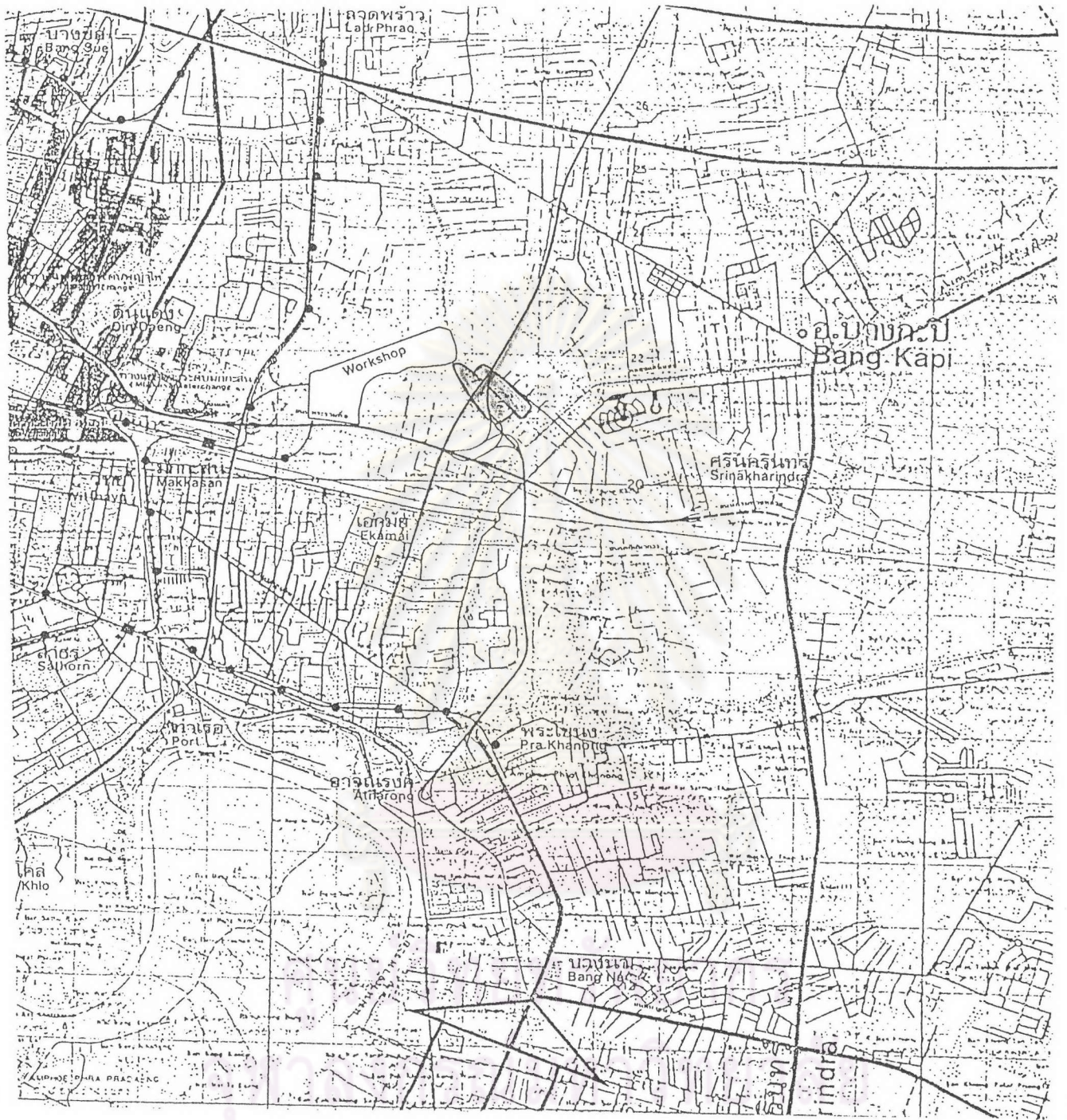
แปลง จึงเป็นไปอย่างยถากรรม ชาตระเบียบแผนผังที่ นอกจากนั้นการตั้งบ้านเรือนที่อยู่อาศัยมีลักษณะการจัดกระจายไปตามแนวริมคลองสองฝั่งของคลองพลับพลา และคลองลาดพร้าว ทั้งนี้ เพราะผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ อาศัยน้ำในคลองทำการเพาะปลูกรวมทั้งใช้เป็นทางสัญจรเข้า-ออกพื้นที่ เนื่องจากเข้าถึงพื้นที่โดยทางน้ำ คือ คลองลาดพร้าวและคลองแสนแสบ เป็นทางเดียวที่สะดวก และสามารถกระทำได้

- ในพื้นที่ที่มีผู้ครอบครองซึ่งเป็นผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 78 ราย แบ่งขอบเขตการครอบครองออกเป็น 78 แปลง

- ปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้มีโครงการทางด่วนยกระดับอาจนรงค์-รามอินทรา และกรุงเทพมหานครก็ได้มีโครงการตัดถนนเอกมัย-รามอินทรา ผ่านพื้นที่ เพื่อเพิ่มเส้นทางช่วยแก้ไขปัญหาการจราจร ซึ่งโครงการดังกล่าวมีผลทำให้พื้นที่ศึกษาถูกแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วน ดังนั้น พื้นที่ศึกษาควรได้รับการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น (ดูแผนผังที่ 3.2) แต่ในขณะที่ทำการศึกษา ถนนใต้ทางด้านนี้ ยังไม่สามารถใช้การใด ๆ ได้

- ส่วนสภาพล้อมรอบพื้นที่ทางตอนใต้ของโครงการ ปรากฏว่ามีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นโดยรอบ เช่น หมู่บ้านชวาลา , หมู่บ้านธารนิเวศน์ และหมู่บ้านนครี เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีชุมชนเกิดขึ้นอย่างหนาแน่นอยู่บริเวณคลองแสนแสบ ซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนที่เกิดตามธรรมชาติ ไม่มีการจัดระเบียบการอยู่อาศัยแต่อย่างใด

- ลักษณะภูมิประเทศทางกายภาพ ลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งพื้นที่ศึกษาเป็นที่ราบลุ่มมีระดับค่อนข้างต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียงและมีน้ำท่วมถึงตลอดปี เป็นเสมือนแอ่งรับน้ำเวลาฝนตกหนัก บริเวณที่ดินตามแนวคลองพลับพลาและคลองลาดพร้าว ซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านเรือน จะมีระดับเฉลี่ยค่อนข้างสูง เกิดจากการขุดดินถมพื้นที่บริเวณบ้านเรือน ทำให้พื้นที่บริเวณนี้บ่อและคูน้ำอยู่โดยรอบบ้านเรือน พื้นที่ระหว่างบ้านและบ่อหรือคูน้ำจะเป็นส่วนพื้นที่ด้านในถัดจากบ้านเรือน มีลักษณะเป็นแอ่งมีน้ำท่วมถึงลึกประมาณ 300-500 มม. ตลอดเวลาปกคลุมด้วยตงหญ้าคา ผักตบชวา และวัชพืช



ที่มา แผนที่ตรงสายเส้นทางคมนาคมและขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร. 2535.

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่ 3.2
	แสดง เส้นทางควนยกระดับสายอาณัติ-รามอินทราตัดผ่านพื้นที่ศึกษา สัญลักษณ์	■ พื้นที่ศึกษา □ เส้นทางด่วน

ที่ดินส่วนนี้เดิมเป็นทุ่งนา เคยใช้ปลูกข้าว แต่ปัจจุบันนี้ไม่สามารถใช้เพาะปลูกได้อีก เนื่องจากน้ำในคลองกลายเป็นน้ำเสียและมีระดับค่อนข้างสูง

#### เนื้อที่และการแบ่งแปลงที่ดิน

พื้นที่ศึกษามีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 281.44 ไร่ หรือประมาณ 450,304 ตารางเมตร หรือประมาณ 0.45 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นเนื้อที่ร้อยละ 2.25 ของพื้นที่แขวงวังทองหลวง หรือร้อยละ 0.92 ของพื้นที่เขตบางกะปิ มีการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็น 78 แปลง แปลงเล็กที่สุดมีเนื้อที่ 235.41 ตารางวา และแปลงที่ใหญ่สุดมีเนื้อที่ 5,595.11 ตารางวา (ดูตารางที่ 3.1 และ ตารางที่ 3.2)

#### ทำเลที่ตั้ง

- ตั้งอยู่เขตการปกครองของเขตบางกะปิ แขวงวังทองหลวง ถนนรามคำแหง ซอย 21 โดยอยู่ลึกเข้าไปประมาณ 2 กิโลเมตร หรือตั้งอยู่ระหว่างถนนประชาธิปไตยกับถนนพระราม 9
- เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นบริเวณสีเหลือง (ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)<sup>25</sup> โดยมีลักษณะทำเลที่ตั้ง ดังนี้.

ด้านตะวันตกของที่ดินมีคลองลาดพร้าวไหลผ่าน ตลอดแนวเขตที่ดินออกสู่คลองแสนแสบ

ด้านเหนือและด้านตะวันออก เป็นจุดแยกระหว่างคลองลาดพร้าว และคลองพลับพลา ผ่ากลางที่ดิน จนจรดแนวเขตที่ดินด้านใต้ออกสู่คลองแสนแสบ และมีคลองแยกย่อยจากคลองพลับพลาไปตามแนวเขตที่ดินด้านเหนือ และด้านตะวันออกของเขตที่ดิน บางส่วนของคลอง

<sup>25</sup> ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนวประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
1	555.14	2220.56
2	316.16	1264.64
3	782.58	3130.52
4	703.06	2812.24
5	2672.70	10690.80
6	1244.53	4978.12
7	1307.02	5228.08
8	660.97	2643.88
9	3214.31	12857.24
10	519.65	2078.60
11	314.28	1365.12
12	1293.68	5174.72
13	709.90	2839.60
14	745.63	2982.52
15	980.41	3921.64
16	2499.38	9997.52
17	2069.59	8278.36
18	1530.77	6123.08
19	1489.15	5956.60
20	2717.87	10871.48

ตารางที่ 3.1 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (ก่อนการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
21	1454.05	5816.20
22	1660.43	6641.72
23	3839.32	15357.28
24	5616.20	22464.80
25	1760.59	7042.36
26	1422.98	5691.92
27	2449.57	9798.28
28	971.66	3886.64
29	1101.15	4404.60
30	358.86	1435.44
31	400.64	1602.56
32	1589.06	6356.24
33	483.79	1935.16
34	406.87	1627.48
35	448.38	1793.52
36	622.33	2489.32
37	346.89	1387.56
38	287.43	1149.72
39	863.81	3455.24
40	1082.53	4330.12

ตารางที่ 3.1 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (ก่อนการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
41	929.42	3767.68
42	1179.89	4719.56
43	2509.40	10037.60
44	1274.02	5096.08
45	780.87	3123.48
46	925.91	3703.64
47	959.13	3838.52
48	1515.34	6061.36
49	1983.94	7935.76
50	1226.59	4906.36
51	373.05	1492.20
52	853.45	3413.80
53	256.50	1026.00
54	450.18	1800.72
55	634.96	2539.84
56	377.89	1511.56
57	2036.24	8144.96
58	1726.34	6905.36
59	914.72	3658.88
60	551.55	2206.20

ตารางที่ 3.1 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (ก่อนการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
61	988.82	3955.28
62	554.00	2216.00
63	574.82	2299.28
64	1263.16	5052.64
65	1660.63	6642.52
66	772.70	3090.80
67	1270.91	5083.64
68	1133.36	4533.44
69	928.17	3712.68
70	648.95	2595.80
71	631.88	2527.52
72	1355.87	5423.48
73	1992.62	7972.48
74	1778.83	7115.32
75	588.09	2352.36
76	1429.75	5719.00
77	731.32	2925.28
78	4047.14	16188.56
รวม	97330.73	389322.92



ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษา เปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของ  
แขวงวังทองหลาง และเขตบางกะปิ

พื้นที่	จำนวนเนื้อที่	
	ตารางกิโลเมตร	ไร่
1. พื้นที่ศึกษา	0.45	281.44
2. แขวงวังทองหลาง	19.97	12,508.81
3. เขตบางกะปิ	48.90	30,629.98

ที่มา : สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย กองผังเมือง  
สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด้านเนินเขิน

ด้านใต้ มีแนวคลองแยกจากคลองลาดพร้าว เป็นคลองแยกย่อยเชื่อมต่อกับคลองพลับพลา (ดูแผนผังที่ 3.3)

### โครงการสัญจร, การคมนาคมและระบบขนส่งมวลชน

#### 1. โครงการสัญจรในและการเข้า-ออกพื้นที่

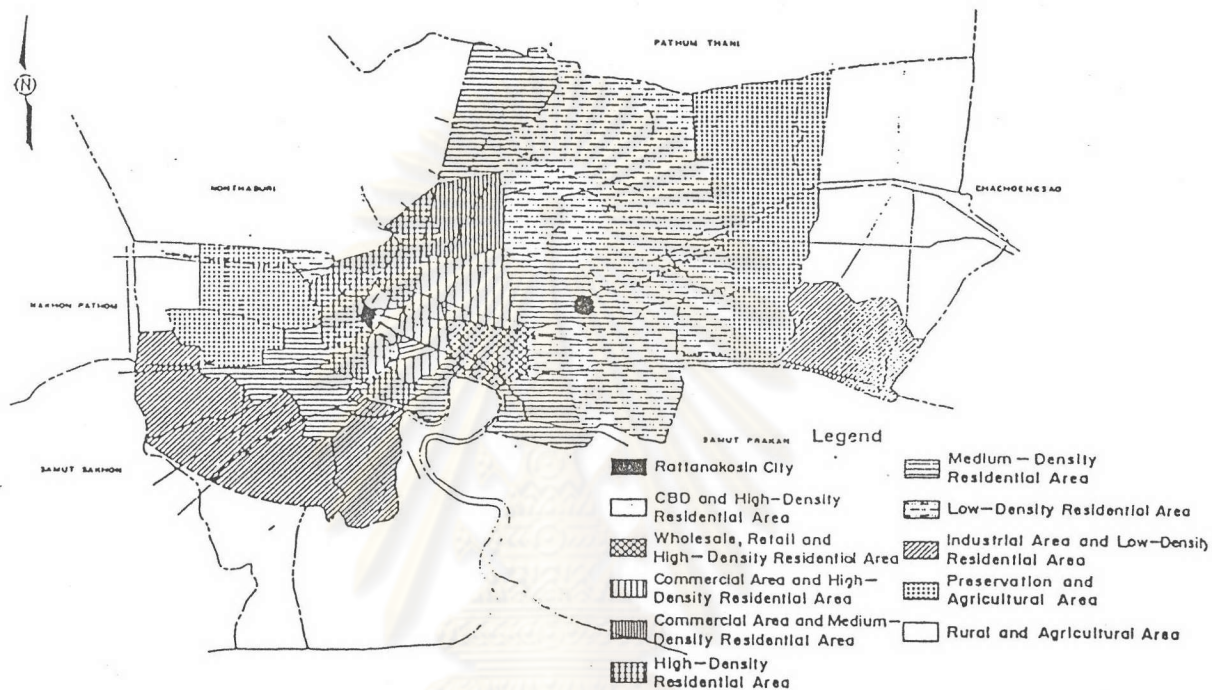
ภายในพื้นที่ศึกษาไม่มีการจัดวางโครงข่ายถนนที่เป็นระเบียบ เส้นทางสัญจรมีลักษณะเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ และตามความจำเป็น ประกอบกับพื้นที่ศึกษาอยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่เป็นระยะทางไกลพอสมควร (คือ ประมาณ 3 กิโลเมตรเศษ) ไม่มีถนนสายหลักและถนนสาทรองผ่าน ทางเข้า-ออก ระหว่างถนนใหญ่ ซึ่งได้แก่ ถนนรามคำแหงและถนนพระราม9 เป็นเพียงเส้นทางเล็ก ๆ ไปเชื่อมกับซอยนครกับซอยจำเนียรเสริม เพื่อออกสู่ถนนใหญ่ดังกล่าว ซึ่งจำแนกเส้นทางเข้า-ออก ได้ดังนี้.

ด้านเหนือ มีซอยจำเนียรเสริมสุดที่คลองทางด้านเหนือติดเขตที่ดิน ซอยนี้สามารถติดต่อกับถนนประชาอุทิศ และซอยรามคำแหง 21 แต่มีคลองคั่นระหว่างพื้นที่ศึกษากับเส้นทางที่จะออกซอยจำเนียรเสริม ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่จึงสร้างสะพานไม้เพื่อใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกพื้นที่

ด้านตะวันออก มีแนวแยก แต่ไม่สามารถใช้เป็นเส้นทางได้ ซึ่งถ้าหากมีแนวถนนประมาณ 40 เมตร ก็จะสามารถติดต่อกับซอยรามคำแหง 21 เพื่อออกไปสู่ศูนย์กลางอื่น ๆ เช่น ถนนรามคำแหงและถนนประชาอุทิศ แต่ถนนซอยเส้นนี้ยังไม่สามารถเข้าถึงเขตที่ตั้งพื้นที่ได้ เนื่องจากยังติดที่ดินริมคลองอยู่

ด้านทิศตะวันตกตอนเหนือ มีซอยแยกจากซอยโรงเรียนสมาคมไทยญี่ปุ่น ซึ่งต่อไปยังถนนพระราม9 ได้ แต่ยังคงกั้นด้วยคลองลาดพร้าว และไม่มีสะพานข้ามคลองดังนั้น ผู้อยู่อาศัยจึงต้องอาศัยเรือในการข้ามคลองเพื่อออกสู่ถนนพระราม9

ด้านตะวันออก-ตะวันตก ปัจจุบันไม่มีเส้นทางสัญจรเข้า-ออก แต่ขณะนี้ได้มีโครงการทางด่วนยกระดับ อางพรงค์-รามอินทรา และกรุงเทพมหานครมีโครงการตัดถนนเอกมัย-



POTENTIAL LAND USES OF BANGKOK

Source: National Urban Development Policy Framework, Volume 2

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา The Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust 1993.

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่
	แสดง ทิศของพื้นที่ศึกษา ในเขตบางกะปิ สัญลักษณ์	3.3
	● พื้นที่ศึกษา	

รามอินทรา ผ่านพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้มีการติดต่อเข้าออกได้อย่างสะดวกในบริเวณทาง  
ชั้นล่างที่ถนนพระราม 9 (ดูแผนผังที่ 3.4)

แต่เนื่องจากพื้นที่อยู่ติดคลองลาดพร้าว ซึ่งเป็นคลองขนาดใหญ่และไหลผ่านพื้นที่เมือง  
หลายจุด เช่น ถนนลาดพร้าว และถนนพระราม 9 เป็นต้น รวมทั้งเชื่อมกับคลองอื่น ๆ ที่อยู่ใน  
เขตเมือง เช่น คลองแสนแสบ ประกอบกับมีคลองพลับพลาไหลผ่านกลางพื้นที่ ซึ่งสามารถเชื่อม  
กับคลองลาดพร้าวและคลองแสนแสบได้ ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เกือบทั้งหมด จึงมักอาศัยเส้นทาง  
สัญจรทางน้ำ โดยเข้าถึงจากคลองลาดพร้าว ซึ่งติดต่อกับคลองแสนแสบ และการสัญจรภายใน  
พื้นที่อาศัยคลองพลับพลาได้

## 2. เส้นทางการคมนาคมโดยรอบพื้นที่

โดยรอบพื้นที่ศึกษา มีระบบโครงข่ายถนนสายหลักและถนนสายรองหลายสาย ดังนี้

ด้านทิศเหนือ ประกอบด้วย ถนนประชาอุทิศ ซึ่งกำลังขยายให้เป็นขนาด  
4 ช่องทาง และซอยต่าง ๆ ที่แยกจาก  
ถนนรามคำแหง เช่น ซอยเทพลีลา และ  
ซอยจำเนียรเสริม เป็นต้น

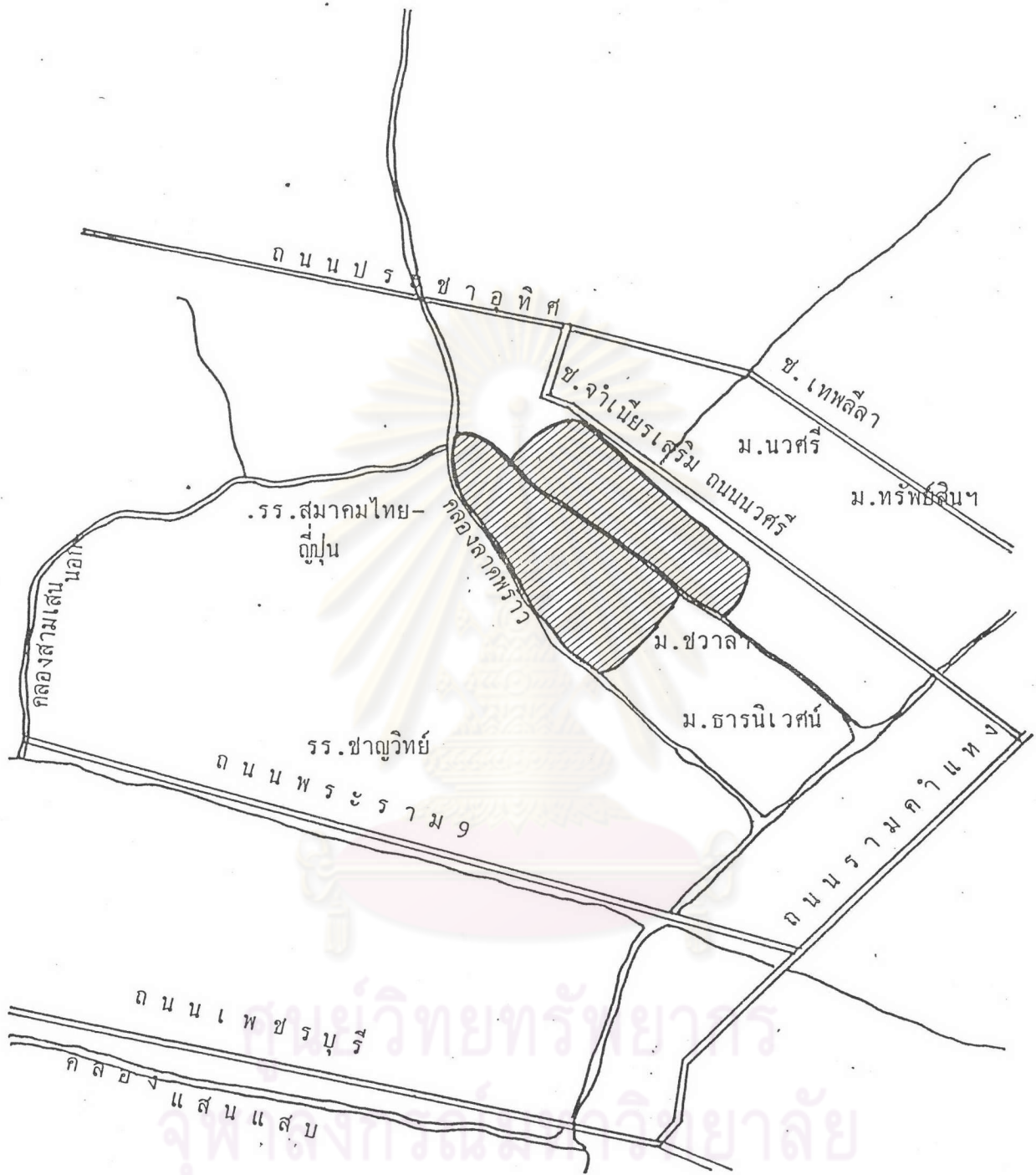
ด้านทิศใต้ ประกอบด้วย ถนนพระราม 9 ขนาด 6 ช่องทางแต่ถูกแบ่ง  
เพิ่มให้เป็น 8 ช่องทางเพื่อเพิ่มเส้นทาง  
สัญจร

ด้านทิศตะวันออก ประกอบด้วย ซอยรามคำแหง 21 ถนนรามคำแหง และ  
ถนนประชาอุทิศ



ด้านทิศตะวันตก ประกอบด้วย ถนนพระราม 9 และซอยโรงเรียนไทย-ญี่ปุ่น  
(ดูแผนผังที่ 3.5)

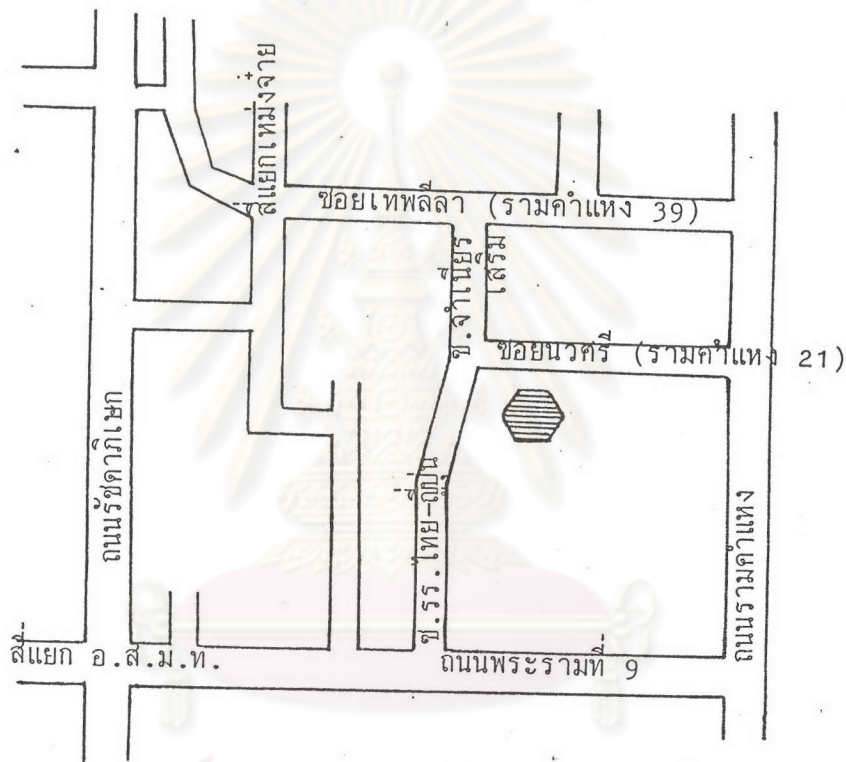
## 3. ระบบขนส่งมวลชน

ระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่ ได้ทำการศึกษาเส้นทางรถประจำทางตามถนนสายหลัก  
สายรอง โดยรอบพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ใช้เป็นเส้นทางสัญจรไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่น สถานที่  
ทำการ, สถานที่ให้บริการต่าง ๆ และสถานพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ซึ่งจากการศึกษาพบว่าถนนสาย  
หลักที่ผู้อยู่อาศัยใช้เป็นประจำได้แก่ ถนนพระราม 9 และถนนประชาอุทิศ ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อม



ที่มา แผนที่กรุงเทพมหานคร. 2533

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่
	แสดง ที่ตั้งและการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา	3.4
	สัญลักษณ์  พื้นที่ศึกษา	



ศูนย์วิทยพัทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่มา จากกรมสำรวจ

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่
	แสดง ถนนสายหลักโดยรอบพื้นที่ศึกษา สัญลักษณ์	3.5
	พื้นที่ศึกษา	

โยงไปออกถนนลาดพร้าว ทั้งนี้ มีเพียงถนนพระรามที่ 9 เท่านั้น ที่มีรถประจำทางผ่านส่วนถนน  
ประจักษ์ ไม่มีการให้บริการรถประจำทาง ผู้อยู่อาศัยจะใช้รถสองแถวเล็ก หรือรถมอเตอร์ไซด์  
รับจ้าง เพื่อออกไปยังถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหง

จากการสำรวจตามข้างต้น จะเห็นว่า พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในทำเลที่ล้อมรอบด้วย  
โครงข่ายการคมนาคมที่ สามารถจะเชื่อมโยงกับพื้นที่เมืองจุดต่าง ๆ ได้สะดวก

### การใช้ประโยชน์ในพื้นที่

ปัจจุบันการใช้ที่ดินแต่ละแปลงมีลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย และเกษตรกรรม เท่านั้น ส่วน  
พาณิชยกรรมไม่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะนี้เลย และในแต่ละแปลงจะมีที่โล่งว่าง ซึ่งผู้อยู่อาศัย  
ไม่ได้ใช้ทำการใด ๆ ซึ่งสามารถจำแนกการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้.

#### 1. เพื่อการอยู่อาศัย

พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยจะกระจายอยู่ตลอดแนวริมคลองลาดพร้าวและคลองพลับพลา  
ซึ่งจะกระจุกตัวอยู่ทางด้านทิศใต้ของพื้นที่ คือ ริมคลองลาดพร้าวมากกว่า เนื่องจากเป็นคลอง  
ขนาดใหญ่ ผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์จากคลองเพื่อการสัญจรภายในและเข้า-ออก พื้นที่รวมทั้งเพื่อ  
การเกษตรกรรม ซึ่งพื้นที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 16.67 หรือประมาณ 47 ไร่  
ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งนับเป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อย

#### 2. เพื่อเกษตรกรรม

การเกษตรในพื้นที่ศึกษาเป็นการเพาะปลูกพืชผักต่าง ๆ เพื่อการบริโภคของผู้  
อาศัยเอง และเพื่อการค้าเล็ก ๆ น้อย ๆ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ทำการเพาะปลูกจะมีบริเวณเคียงกับพื้นที่  
อาศัย กล่าวคือ จะอยู่ล้อมรอบที่พักอาศัยนั่นเอง โดยคิดเป็นร้อยละ 18 หรือประมาณ 50.65 ไร่

#### 3. พื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ

จากการศึกษา พบว่า ในที่ดินแต่ละแปลง ส่วนใหญ่เป็นที่โล่งว่างขาดการพัฒนา  
หรือเป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ เลย และไม่มีการบำรุงรักษาใด ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้เช่า  
ที่ดินส่วนใหญ่เช่าพื้นที่เอาไว้โดยไม่ได้ทำประโยชน์ใด ๆ ซึ่งจากการสอบถามทำให้ทราบว่าผู้เช่า  
ดังกล่าว มีความคิดว่าพื้นที่เช่าไว้ไม่สามารถทำประโยชน์อะไรได้ เพราะไม่มีทางเข้า-ออก และ

ทางสัญจรภายในที่ตีพ้อ และขาดสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นจึงทำให้ขาดการริเริ่มที่จะพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เข้าเอาไว้ พื้นที่ว่างดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 50.12 หรือประมาณ 141.06 ไร่ ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองจำนวนมากที่ขาดการพัฒนาให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ ทั้งด้านมูลค่าและทางด้านสังคม

#### 4. พื้นที่สาธารณประโยชน์

ก. ถนนสัญจรภายในพื้นที่ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 10.33 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 3.67 ของพื้นที่ทั้งหมด ถนนดังกล่าวมีลักษณะเป็นดิน ในฤดูฝนจะมีสภาพเป็นโคลน ใช้การลำบาก และเป็นถนนที่ถนนทุกแปลงไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่หลาย ๆ แปลงได้ใช้ประโยชน์จากถนนเส้นนี้ เนื่องจากไม่ได้ผ่านที่ดินหลาย ๆ แปลงดังกล่าว

ข. ทางด่วนสาย อจลรงค์-รามอินทรา การทางพิเศษได้เวนคืนที่ดินไปส่วนหนึ่งเพื่อก่อสร้างทางด่วนดังกล่าว และใช้พื้นที่ใต้ทางด่วนเป็นถนนสายหลักที่จะตัดผ่านเพื่อลดปัญหาจราจร คิดเป็นพื้นที่ 26 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 9.2 ของพื้นที่ทั้งหมด

ค. พื้นที่เศษเสี้ยวที่เหลือจากการเวนคืนเพื่อสร้างทางด่วน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ใด ๆ ได้ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 4.62 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 1.64 ของพื้นที่ทั้งหมด (ดูตารางที่ 3.3)

#### ลักษณะอาคารบ้านเรือน


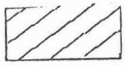
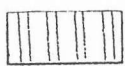


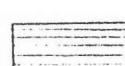
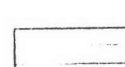
อาคารบ้านเรือนในพื้นที่ศึกษาเกือบทั้งหมดจะมีลักษณะเป็นบ้านไม้เก่าแก่ และมีการปรับปรุงซ่อมแซม และต่อเติมตลอดเวลา จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย พบว่า อายุของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เฉลี่ยประมาณ 25-40 ปี หลังใหญ่สุดมีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 450 ตารางเมตร และหลังเล็กสุดมีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 100 ตารางเมตร

#### กรรมสิทธิ์และการครอบครองพื้นที่

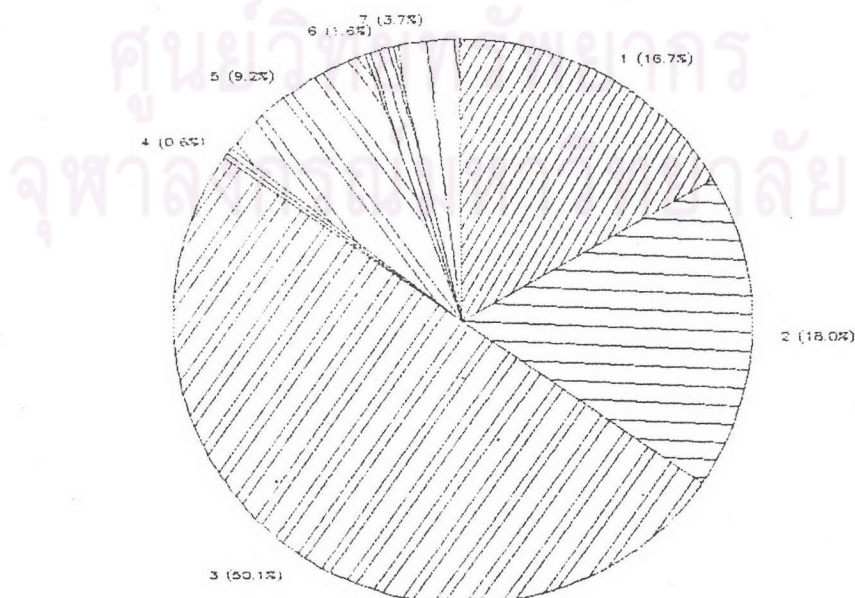
พื้นที่ดินที่ใช้ในการศึกษาเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดให้



ตารางที่ 3.3 แสดงการใช้ประโยชน์ในที่ดินปัจจุบัน (ก่อนการจัดรูปที่ดิน)

สัญลักษณ์	ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่) โดยประมาณ	คิดเป็นร้อยละ
	อยู่อาศัย	47	16.67
	เกษตรกรรม	50.65	18.0
	ที่โล่งว่าง	141.06	50.12
	ศูนย์แพทย์พัฒนา	1.78	0.63
	ทางด่วน	26	9.24
	เศษที่ดิน	4.62	1.64
	ถนนภายใน	10.33	3.67
	รวม	281.44	100.00

แผนภูมิที่ 1 แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินปัจจุบัน (ก่อนการวางแผน)



ให้เข้าเมื่อหลายสิบปีที่ผ่านมา จากเดิมมีผู้เช่าเพียงประมาณ 10 ราย จากนั้น ได้มีการแบ่งมรดก การเช่า ตกทอดกันมา รวมทั้งบางรายได้ย้ายออกไปอยู่ที่อื่นตามลักษณะอาชีพ และระยะใกล้-ไกลของสถานที่ทำงาน จนกระทั่งถึงปัจจุบัน จากการศึกษาพื้นที่ พบว่า พื้นที่ศึกษามีลักษณะการครอบครอง ดังนี้. (ดูตารางที่ 3.4)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.4 แสดงเนื้องาน, จำนวนผู้ครอบครอง และอัตราส่วนร้อยละ

เนื้องาน (ตรา.)	จำนวนผู้ครอบครอง(ราย)	คิดเป็นร้อยละ (%)
100 - 399	10	12.82
400 - 799	21	26.92
800 - 1,199	14	17.95
1,200 - 1,599	15	19.23
1,600 - 1,999	7	8.97
2,000 - 2,399	2	2.56
2,400 - 2,799	5	6.41
2,800 - 3,199	1	1.28
3,200 - 3,599	-	-
3,600 - 3,999	1	1.28
4,000 - 4,399	1	1.28
4,400 - 4,799	-	-
4,800 - 5,199	-	-
5,200 - 5,599	1	1.28
รวม	78	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ราคาค่าเช่าที่ดิน

เนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดประโยชน์การให้เช่าที่ดินใน ราคาค่าเช่า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือสังคม ประกอบกับการเช่าพื้นที่บริเวณศึกษา เป็นการเช่ามา นานหลายสิบปี และถ้าหากไม่มีการโอนสิทธิการเช่าหรือเปลี่ยนมือผู้เช่า สำนักงานทรัพย์สินฯ ก็จะไม่ทำการปรับค่าเช่า ซึ่งการเช่าพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนมือผู้เช่า น้อยมาก ดังนั้น ปัจจุบันค่าเช่า จึงยังคงอยู่ในอัตราที่ต่ำ กล่าวคือ อยู่ในระหว่างตารางวาละ 0.25 - 1.25 บาท โดยจัดเก็บ ค่าเช่าเป็นรายปี

### สัญญาเช่า

ปัจจุบัน สำนักงานทรัพย์สินฯ ยังมีสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกราย โดยในสัญญาเช่าจะ ระบุไว้ว่า "หากสำนักงานทรัพย์สินฯ จะดำเนินการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์เพื่อทางราชการ เช่น การเวนคืน ผู้เช่าจะต้องส่งคืนสถานที่เช่าให้กับสำนักงานฯ ทันทที ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ สำนักงานฯ แจ้งให้ทราบ" (สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นเอกสารลับของสำนักงานฯ ไม่สามารถนำมา เผยแพร่ได้ ในการศึกษาครั้งนี้ จึงไม่ได้จัดไว้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้) จะเห็นว่า ถ้าในแง่ของเอกสาร แล้ว สำนักงานทรัพย์สินฯ สามารถดำเนินเอาสถานที่เช่าคืนมาเพื่อพัฒนาใด ๆ ได้ โดยผู้เช่า ต้องรื้อย้ายออกไป โดยไม่มีข้อแม้ใด ๆ ทั้งสิ้น

### ราคาที่ดิน

ในการศึกษาจะยึดราคาที่ดินตามราคาประเมินที่ดิน จากสำนักกลางประเมินราคาสิน- ทรัพย์ (ส.ป.ท) กรมที่ดิน เป็นหลัก ซึ่งในบริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่าที่ดินมีราคาเดียวเท่ากันหมดคือ อยู่ในราคาระหว่าง 8,000-10,000 บาท/ตารางวา ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ผืนเดียวกันทั้งหมด และไม่มีส่วนใดที่ติดถนนใหญ่หรือติดซอยที่สามารถใช้สัญจร เข้า-ออก ได้ ในขณะที่เดียวกันพื้นที่ โดยรอบ ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่หมู่บ้านจัดสรร และในลักษณะ

เชิงพาณิชย์กรรม เช่น อาคารสำนักงาน, ร้านค้าต่าง ๆ จะอยู่ในราคาประมาณ 100,000-140,000 บาท/ตารางวา (ดูตารางที่ 3.5)

### ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐาน

จากการศึกษา พบว่า ในพื้นที่ศึกษามีข้อจำกัดการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานด้านไฟฟ้า และน้ำประปา แต่ยังไม่ใช้ประโยชน์เต็มที่ เนื่องจากจำนวนหลังคาเรือนมีน้อย ประกอบกับบ้านบางหลังไม่มีเลขที่ จึงอาศัยขอต่อไฟฟ้าและน้ำประปาจากบ้านข้างเคียง ส่วนระบบโทรคมนาคม ในพื้นที่ไม่มีการให้บริการโทรศัพท์ นอกจากนี้ระบบยังไม่มีระบบกำจัดขยะ เนื่องจากรถบริการจัดเก็บขยะยังไม่ถึงพื้นที่ การกำจัดขยะจึงอยู่ในลักษณะฝัง, กลบ ระบบท่อระบายน้ำทิ้ง, ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งระบบป้องกันอัคคีภัยด้วย

ด้านสาธารณสุข มีศูนย์แพทย์พัฒนา จัดตั้งโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นสถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาเบื้องต้น กล่าวคือให้บริการรักษาผู้ที่ได้รับบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยไม่ร้ายแรงหรือไม่ต้องนอนพักรักษาตัว นอกจากนี้ยังมีโรงพยาบาลพระรามที่ 9 ที่อยู่ห่างจากพื้นที่ศึกษาพอสมควร

ถนน พบว่า ในพื้นที่ศึกษามีถนน หรือเส้นทางสัญจรภายในพื้นที่เป็นลูกรัง และถนนดินกว้างประมาณ 10 เมตร ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรภายในที่ไม่ครอบคลุมทั้งพื้นที่ เป็นเส้นทางที่ผ่านที่ดินบางแปลงเท่านั้น จึงไม่สามารถให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยได้ทั้งหมด ประกอบกับจะเป็นปัญหามากในฤดูฝน กล่าวคือ เมื่อฝนตกถนนจะมีลักษณะเป็นโคลน และมีน้ำขัง ทำให้ใช้การได้ไม่สะดวก

ส่วนสาธารณะ ในพื้นที่ไม่มีส่วนสาธารณะ หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การพักผ่อนของผู้อยู่อาศัยคือ การอยู่บ้าน หรือออกไปนอกพื้นที่ เพื่อไปสถานบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์

### ลักษณะทางด้านประชากร

ในพื้นที่ศึกษา จะมีประชากรรวมทั้งสิ้นประมาณ 475 คน แบ่งเป็นชาย 196 คน และ

ตารางที่ 3.5 แสดงราคาประเมินที่ดิน

พื้นที่ (บริเวณ)	ราคา (บาท/ตารางวา)
ถนนรัชดาภิเษก และถนนเพชรบุรี	มากกว่า 140,000
ถนนพระรามที่ 9	100,000 - 140,000*
ถนนอโศก-ดินแดง	100,000 - 140,000
ซอย อ.ส.ม.ท	80,000 - 140,000
ถนนเทียมร่วมมิตร	40,000 - 100,000
ถนนประชาธิปไตยด้านตะวันตกของคลองลาดพร้าว	40,000 - 80,000
หมู่บ้านวิชิษฐ์	20,000 - 80,000
พื้นที่ห่างจากถนนและซอย	10,000 - 20,000
พื้นที่อยู่ทางด้านตะวันออกของคลองลาดพร้าว	น้อยกว่า 10,000**

หมายเหตุ : \* บางส่วนราคาสูงกว่า 140,000 บาท/ตารางวา

\*\* พื้นที่ศึกษาอยู่ในเกณฑ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เป็นหญิง 279 คน\* ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่คิดเป็น 1.69 คน/ไร่ ขนาดของครอบครัวโดยเฉลี่ย 4.85 คน/ครอบครัว ซึ่งหากพิจารณาถึงความหนาแน่นของประชากรแล้ว จะเห็นว่า เป็นความหนาแน่นที่เบาบางมาก แต่ขนาดของครอบครัวโดยเฉลี่ยนี้มีลักษณะเกินกว่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้กำหนดไว้ที่ 4 คน/ครอบครัว

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษากับประชากรของแขวงวังทองหลาง และ เขตบางกะปิ พบว่า ประชากรในพื้นที่ศึกษาคิดเป็นร้อยละ 0.50 และร้อยละ 0.20 ของประชากร ทั้งแขวงวังทองหลาง และเขตบางกะปิ ตามลำดับ (ประชากรในแขวงวังทองหลางมีจำนวน 95,307 คน และในเขตบางกะปิ มีจำนวน 233,392 คน ; ที่มา : สถิติจำนวนราษฎร และ บ้านเรือนของกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2536 โดยฝ่ายเลือกตั้งการปกครองสำนัก ปลัดกรุงเทพมหานคร)

#### ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม

ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 40 มีลักษณะเป็นเครือญาติกัน สำหรับ ส่วนที่เหลืออัตราร้อยละ 60 จะมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกัน รู้จักกันหมดทั้งพื้นที่ มีการรวมตัวกัน โดยมีผู้นำที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ กล่าวคือ เป็นผู้นำโดยความเห็นชอบของคนส่วนใหญ่ เนื่องจาก เป็นผู้ที่ผู้ให้คำปรึกษา, โกล่เกลี่ย เมื่อผู้อยู่อาศัยมีปัญหา หรือขัดแย้งกัน\* ระยะเวลาการอยู่อาศัยอยู่ในระหว่าง 15-25 ปี

ทางด้านเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างและทำการเกษตรขนาดเล็ก

\* ข้อมูลตัวเลขนี้ ได้จากการประมาณการจากการสุ่มตัวอย่างเพื่อสอบถามความคิดเห็น จำนวน 35 ราย เฉลี่ย 4.85 คน/ครอบครัว แบ่งเป็นชายร้อยละ 41.26% แบ่งเป็นหญิงร้อยละ 58.74 % ซึ่งได้ทำการสอบถาม ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2537

\* จากการสำรวจ

เล็ก เช่น ปลูกพืชผักสวนครัว รายได้เฉลี่ยประมาณ 8,000-10,000 บาท/ครอบครัว\* ซึ่งนับว่าเป็นรายได้ที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้พอสมควร

### นโยบายการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯในปัจจุบัน

ในช่วง 5 ปี ที่ผ่านมา สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายที่พัฒนาที่ดินของสำนักงานฯ ที่มีลักษณะเสื่อมโทรมหรือเป็นชุมชนแออัด รวมทั้งที่ดินที่ขาดการดูแล ปล่อยทิ้งไว้โดยเปล่าประโยชน์ โดยในการดำเนินการพัฒนานั้น จะพยายามให้คนที่อยู่ในพื้นที่ได้รับผลในการพัฒนาด้วย ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ด้าน คือ การพัฒนาคุณภาพชีวิต และการพัฒนาความมั่นคงในที่อยู่อาศัย โดยสำนักงานฯ จะทำการจัดระเบียบที่ดิน และที่อยู่อาศัย รวมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐานที่จำเป็นที่เหมาะสมให้ผู้อยู่ในพื้นที่ ทั้งนี้จะพยายามส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาดังกล่าว รวมทั้งดูแลรักษาสภาพที่นาอยู่ในเวลาต่อไปด้วย<sup>26</sup> และในขณะเดียวกัน สำนักงานฯ จะต้องมีรายได้ที่จำเป็นต้องใช้จ่ายในการดำเนินการพัฒนา ซึ่งนอกเหนือจากพัฒนาคน และจัดระเบียบการอยู่อาศัยแล้ว สำนักงานฯ จะได้แบ่งที่ดินส่วนหนึ่งมาจัดหาประโยชน์ในเชิงธุรกิจ เพื่อให้มีรายได้มาสนับสนุนการพัฒนาดังกล่าวนี้

จากนโยบายข้างต้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้นำไปสู่การปฏิบัติในหลายพื้นที่ เช่น พื้นที่ชุมชนคลองไผ่สิงโต (ตรงข้ามตลาดคลองเตย) และพื้นที่ชุมชนเทพประทาน (บริเวณใกล้กับโรงงานยาสูบ) เป็นต้น และได้รับผลสำเร็จเป็นอย่างดี โดยเฉพาะพื้นที่ชุมชนคลองไผ่สิงโต ซึ่งสำนักงานฯ ได้ก่อสร้างอาคารพักอาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่เดิม แล้วนำพื้นที่เดิมซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าไปจัดหาประโยชน์ เพื่อให้มีรายได้มาสนับสนุนการช่วย

\* จากการสำรวจ

<sup>26</sup> สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ "นโยบายและแนวทางการปรับปรุงชุมชนแออัดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" เอกสารในการสัมมนา 22 พฤศจิกายน 2533 (อัดสำเนา)



เหลือ และพัฒนาผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา

บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา ปัจจุบันพบว่ามีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะ บริเวณริมถนนสายหลักและสายรองรอบพื้นที่ จะมีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์สูง ซึ่งหากพิจารณา โดยรวมของการใช้ที่ดินแล้ว จะมีลักษณะดังนี้

ทิศเหนือ บริเวณสองฝั่งของถนนประชาอุทิศและถนนเทียนร่วมมิตรจะประกอบ อาคารสำนักงาน, โรงแรม, สถานที่ให้บริการด้านบันเทิงและอพาร์-  
เมนต์ต่าง ๆ เช่น ทาวน์ อิน ทาวน์ ออฟฟิศเซ็นเตอร์โรงแรมเดอ-  
วิลล์ พาเลซ , อาคารพงษ์ฉัตร , พฤษภาวิลล์อพาร์ทเมนต์ และ  
อาคารพาณิชย์รายชื่อยื่น ๆ อีก เป็นต้น

ทิศใต้ ได้แก่บริเวณถนนพระรามที่ 9 ประกอบด้วย อาคารต่าง ๆ เช่น  
ลักซัว คอนโดมิเนียม , อาคารเดอะรินทร์ และอาคารพาณิชย์อื่น ๆ  
เป็นต้น

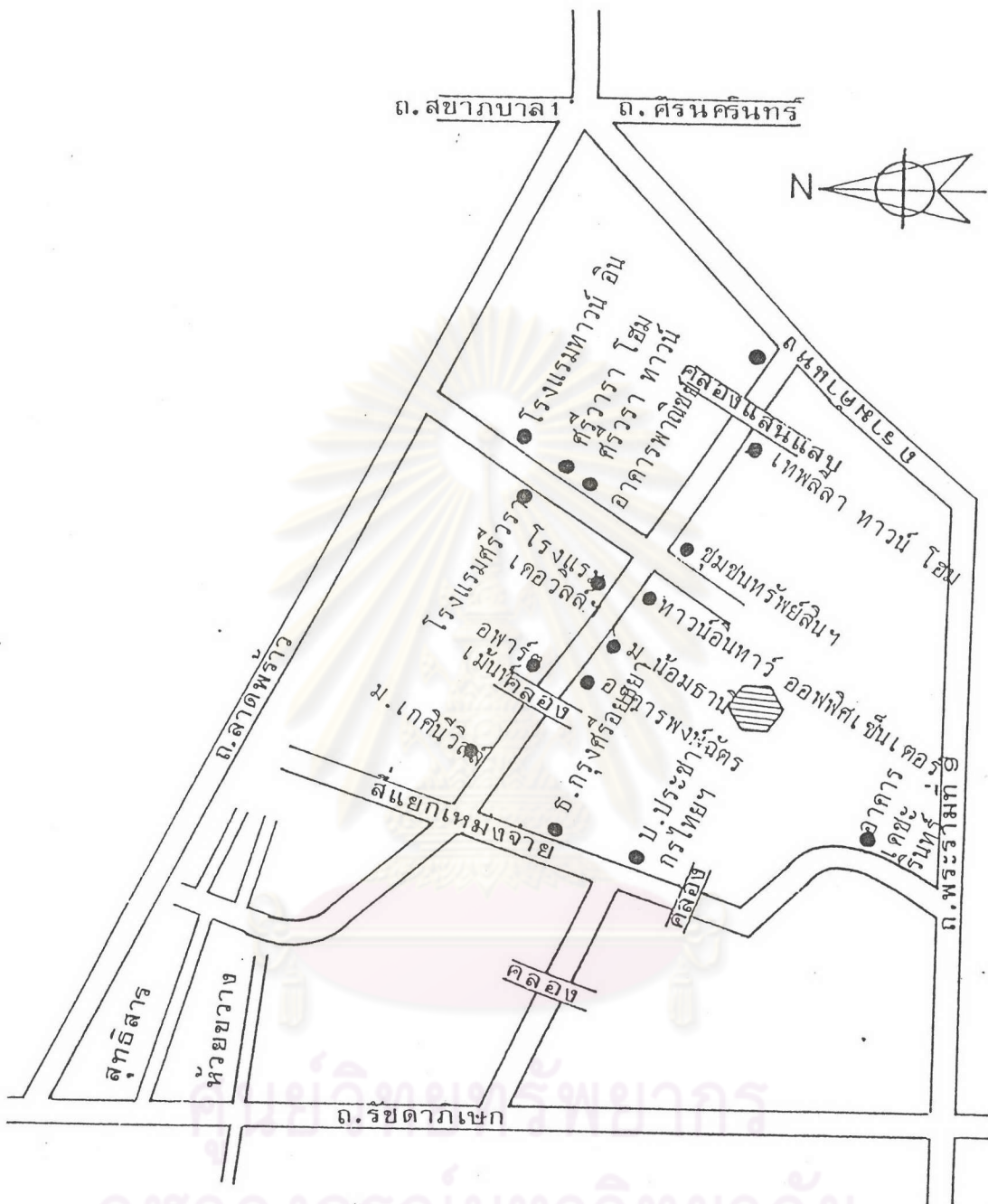
ทิศตะวันออก ซึ่งเป็นเส้นทางไปชอชนาวศรี ขณะนี้มีอาคารสำนักงานและคอนโดมิ-  
เนียมขนาดใหญ่กำลังก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงานเทพลีลา  
ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม เทพลีลา เพลส

ทิศตะวันตก ซึ่งจะออกไปชอชโรงเรียนสามาคมไทย-ญี่ปุ่น ประกอบด้วยอาคาร  
พาณิชย์ต่าง ๆ และภัตตาคาร , ห้องอาหารต่าง ๆ

และในอนาคตอันใกล้ จะมีอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นโดยรอบพื้นที่ศึกษา ซึ่งอยู่ใน  
ระหว่างการก่อสร้าง เช่น วิตตอเรีย ทาวเวอร์ เป็นต้น (ดูแผนผังที่ 3.6)


บทบาทของพื้นที่ศึกษาต่อพื้นที่เมืองโดยรอบ

ในปัจจุบัน พื้นที่ศึกษาไม่ค่อยจะมีบทบาทต่อเมืองโดยรอบเท่าใดนัก เป็นเพียงที่อยู่  
อาศัยสำหรับคนกลุ่มเล็ก ๆ เท่านั้น ไม่มีการให้บริการด้านใด ๆ ที่สำคัญ ไม่ใช่ศูนย์กลางธุรกิจ



ที่มา จากทศวรรษ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่
	แสดง อาคาร สำนักงาน โดยรอบพื้นที่ศึกษา	3.6
	สัญลักษณ์ ● อาคาร สำนักงาน หมู่บ้าน	
	● พื้นที่ศึกษา	

ไม่ได้ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานที่จำเป็น แต่ถ้าหากพื้นที่ศึกษาได้รับการพัฒนาให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมหรือสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงของภาครัฐแล้ว จะทำให้พื้นที่ศึกษามีบทบาทต่อพื้นที่เมือง และประชาชนโดยรอบ ในแง่ของการทำประโยชน์ต่าง ๆ เช่น ทำให้มีโครงข่ายการคมนาคมที่คึกคักขึ้น สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สมบูรณ์มากขึ้น เป็นต้น

#### แนวโน้มศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา

หากจะพิจารณาถึงแนวโน้มศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาแล้ว จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาแนวโน้มในการพัฒนาของพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ ทั้งนี้ เนื่องจากโดยตัวพื้นที่ศึกษาแล้ว ไม่มีความเคลื่อนไหวในการพัฒนาเลย แต่ในขณะที่พื้นที่โดยรอบมีโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาให้เกิดประโยชน์ในที่ดิน และหลาย ๆ โครงการอยู่ในระหว่างการดำเนินการ ซึ่งโครงการพัฒนาที่ดินเหล่านี้จะเป็นตัวนำหรือชี้แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาว่าควรจะมีรูปแบบการพัฒนาในลักษณะใด โครงการที่สำคัญที่สุดในขณะนี้ คือ โครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง ซึ่งทางสำนักผังเมืองได้ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญการจัดรูปที่ดินประเทศญี่ปุ่น (JICA) ทำการศึกษาเพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองในประเทศไทย โดยมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณถนนพระรามที่ 9 ให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่อีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครและสอดคล้องกับมาตรการบังคับใช้ตามผังเมืองรวม โดยได้เริ่มทำการศึกษาและกำหนดเขตเพื่อการสำรวจเบื้องต้น ในขอบเขตพื้นที่ 800 เฮกตาร์ หรือประมาณ 1,875 ไร่ โดยแบ่งออกเป็น 4 โซน เลือกพื้นที่เพื่อดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน 125 เฮกตาร์ หรือประมาณ 781 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนด้านเหนือถนนพระรามที่ 9 หรือโซน 4 พื้นที่ 40 เฮกตาร์ หรือประมาณ 250 ไร่ และอีกส่วนหนึ่งคือบริเวณด้านใต้ถนนพระรามที่ 9 หรือโซน 2 และโซน 3 รวมกัน มีพื้นที่ 85 เฮกตาร์ หรือประมาณ 530 ไร่ (แผนผังที่ 3.7)

ในโซน 2 และโซน 3 ทางผู้เชี่ยวชาญการจัดรูปที่ดินประเทศญี่ปุ่น (JICA) เป็นผู้ดำเนินการศึกษา ส่วนโซน 4 ตั้งอยู่ทางทิศเหนือและทิศตะวันตกติดคลองสามเสน ทิศตะวันออก



ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณถนนพระรามที่ ๑ เขตห้วยขวาง. สำนักผังเมือง  
หน้า 7.



แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง  
Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area

แสดง โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม ๑ โดยใจกล้า  
สัญลักษณ์

แผนผังที่

3.7

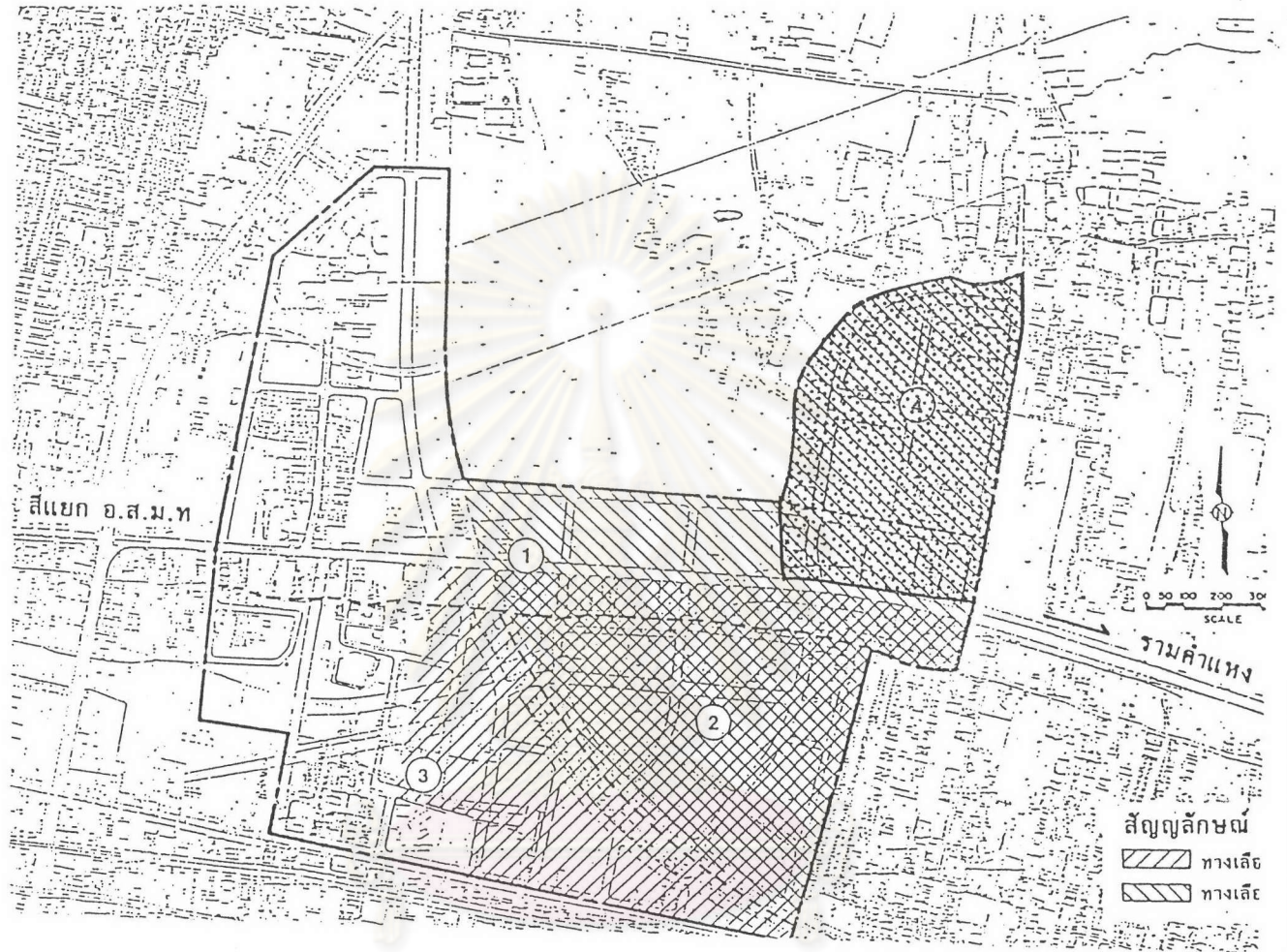
ติดถนนซอยศูนย์วิจัย 4 และทิศใต้ติดถนนพระรามที่ 9 สำนักผังเมือง เป็นผู้ดำเนินการศึกษา และทดลองปฏิบัติโดยมุ่งหวังจะให้บังเกิดผลปฏิบัติอย่างจริงจังในอนาคต ขณะนี้อยู่ในระหว่างการ ดำเนินการ หากการดำเนินการแล้วเสร็จ พื้นที่บริเวณถนนพระรามที่ 9 จะมีลักษณะดังนี้<sup>27</sup>

- เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่
- ประชาชนในโครงการและพื้นที่ข้างเคียงมีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น
- มีการจัดระเบียบของเมืองที่ดีขึ้น เช่น ในแง่ของแผนผัง, สิ่งแวดล้อมและการ ใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- มีการจัดระบบและให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น เช่น ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ และบริการพื้นฐานจำเป็นอื่น ๆ
- ในแง่ของโครงข่ายการคมนาคม มีการตัดถนนสายรอง เพื่อให้มีการเชื่อมโยงกับ ถนนสายหลัก เช่น ถนนพระรามที่ 9, ถนนรัชดาภิเษก เป็นต้นนอกจากนี้ ยัง เป็นการเพิ่มการให้บริการรถประจำทางอีกด้วย (ดูแผนผังที่ 3.8)

ทั้งนี้ ผลจากการพัฒนาดังกล่าวจะครอบคลุมถึงบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา ซึ่งตั้งอยู่ ทางทิศตะวันตกและห่างจากโครงการนาร่องฯ ประมาณ 5 กิโลเมตร ทำให้พื้นที่ศึกษาสามารถ ดำเนินการพัฒนาในแนวทางเดียวกันได้ โดยจะได้รับการอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ เช่น สาธารณูปโภค, บริการพื้นฐานต่าง ๆ รวมทั้งโครงข่ายการคมนาคม จากโครงการนาร่องฯ ซึ่ง นับว่าเป็นการพัฒนาพื้นที่ขนาดเล็ก (พื้นที่ศึกษา) ให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ ของเมือง ทำให้สามารถลดงบประมาณในการจัดหาสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐานต่าง ๆ ได้ อย่างมาก (ดูแผนภาพที่ 3.9)

นอกจากนี้ JICA ได้ศึกษาทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พบว่า เมืองจะขยายตัวไปตามเส้นทางโครงข่ายคมนาคมและเส้นทางระบบขนส่งมวลชนที่กำลังมีโครงการ

<sup>27</sup> สำนักผังเมือง, "โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองถนนพระรามที่ 9"



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง. สำนักผังเมือง  
หน้า 7.



แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง  
Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area

แสดง โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9 โดยสำนักผังเมือง

สัญลักษณ์



พื้นที่ที่ดำเนินการจัดรูปที่ดิน


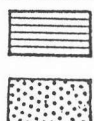
แผนผังที่

3.8



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา The study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust 1993.

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area		แผนผังที่
	แสดง ทดงของพื้นที่ศึกษากับพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินโดยใจก้า		3.9
	สัญลักษณ์		พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินฯ โดยใจก้า พื้นที่ศึกษา

ในขณะที่ ได้แก่

- ตอนเมือง โทลเวย์ เป็นเส้นทางด่วนระหว่างตอนเมืองกับสี่แยกดินแดง โดยเป็นเส้นทางอยู่เหนือถนนวิภาวดีรังสิต มีความยาวประมาณ 20 กิโลเมตร
- ทางด่วนชั้นที่ 2 ระยะทางประมาณ 39 กิโลเมตร เป็นเส้นทางด่วนเชื่อมระหว่างบริเวณโรงกรองน้ำสามเสน กับถนนศรีนครินทร์
- ทางด่วนสายอาจณรงค์-รามอินทรา ระยะทางยาวประมาณ 19 กิโลเมตร เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างท่าเรือคลองเตย (ถนนอาจณรงค์) กับถนนรามอินทรา
- โครงการรถไฟฟ้ามหานคร ระยะทางประมาณ 34 กิโลเมตร ผ่านถนนพระที่ 4, ถนนราชดาภิเชก, สุขุมวิท, เพชรบุรี, พระรามที่ 9 (เป็นที่ตั้งของโรงซ่อมบำรุง) ลาดพร้าว และถนนพระรามที่ 6
- โครงการรถไฟฟ้าไฮป์เวลล์ แบ่งเป็น 2 สาย คือระหว่าง รังสิต-โพนิมิตร ยาวประมาณ 37 กิโลเมตร และเส้นทาง หัวหมาก-ตลิ่งชัน ยาวประมาณ 23 กิโลเมตร (ดูแผนผังที่ 3.10)

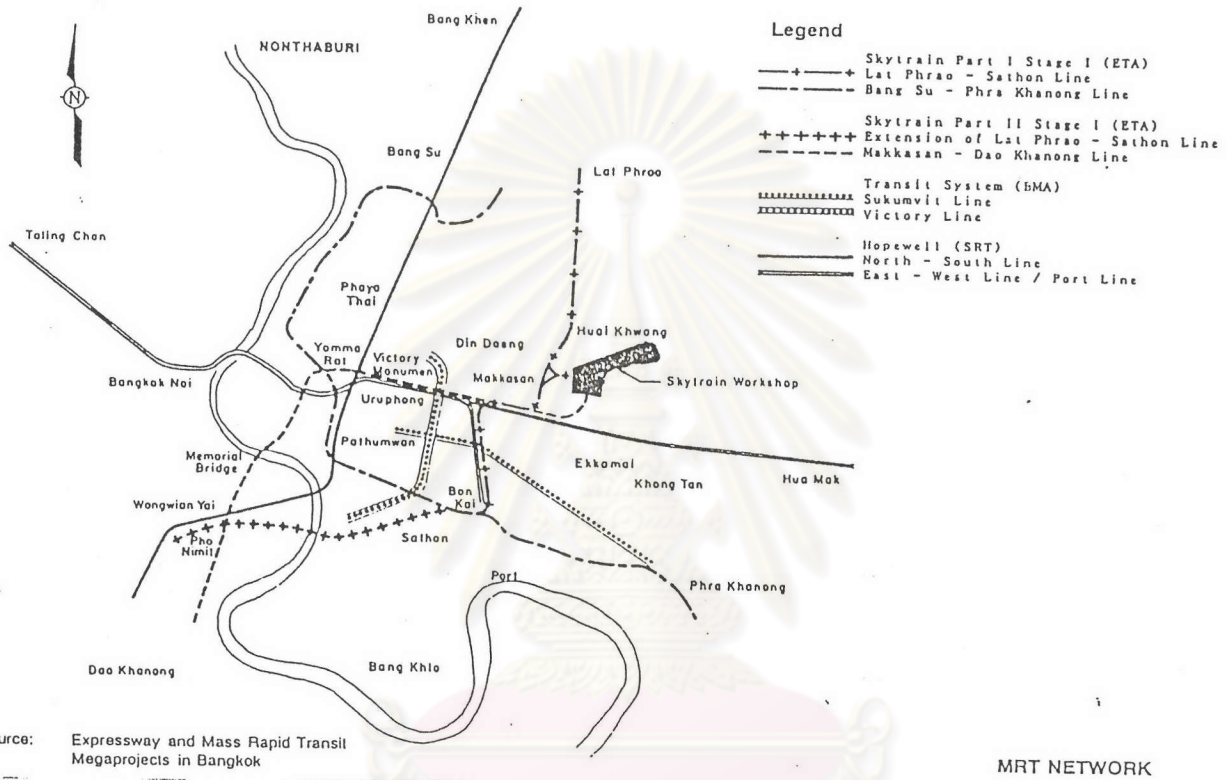
ทั้งนี้ หากโครงการรถไฟฟ้าทั้ง 3 โครงการแล้วเสร็จเมื่อไหร่ บริเวณเส้นทางที่รถไฟฟ้าผ่านจะพัฒนาเป็นเมืองที่ประกอบด้วยประชากรจำนวนมาก เป็นศูนย์กลางของธุรกิจ, มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และมูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

ในส่วนของพื้นที่ศึกษาและบริเวณโดยรอบ จะได้รับผลจากโครงข่ายการคมนาคม และระบบขนส่งมวลชนเช่นกัน กล่าวคือ ในพื้นที่ศึกษามีโครงการทางด่วน อาจณรงค์-รามอินทราตัดผ่าน และทางด้านตะวันตกของพื้นที่เป็นเส้นทางผ่านและโรงซ่อมบำรุงของโครงการรถไฟฟ้า-มหานคร ซึ่งการพัฒนาดังกล่าว จะเป็นตัวกระตุ้นให้พื้นที่ศึกษามีการเคลื่อนไหวในการพัฒนา

กล่าวโดยสรุปแล้ว จากการศึกษาและสำรวจสภาพพื้นที่ศึกษาตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ ผู้ศึกษาเห็นว่า พื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะที่ควรได้รับการพัฒนาเป็นอย่างยิ่ง ทั้งนี้ด้วยเหตุผลคือ

1. ในพื้นที่ศึกษา ยังมีการใช้สอยประโยชน์ในที่ดินไม่เต็มที่ พื้นที่ส่วนใหญ่ของที่ดินหลาย ๆ แปลงถูกปล่อยทิ้งไว้ โดยไม่ทำการใด ๆ ซึ่งเป็นการสูญเสียประโยชน์ในศักยภาพและมูลค่าของที่ดิน





ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ ๓๓ The Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust 1993.

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่ 3.10
	แสดง การขยายตัวของกรุงเทพฯตามเส้นทางโครงข่ายการคมนาคม สัญลักษณ์	

2. ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดเป็นบ้านเรือนเก่าสร้างด้วยไม้หรือครึ่งตึกครึ่งไม้ หากจากทำการพัฒนาใด ๆ ก็จะสามารถจะรื้อถอนหรือโยกย้ายได้โดยง่าย

3. ระบบบริการพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษา ยังมีน้อยมากหรือสามารถเรียกได้ว่า ไม่มีเลย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ยังมีความต้องการในเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะ "ถนนหรือเส้นทางสัญจรภายในและการ เข้า-ออก พื้นที่" ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงและการคมนาคมภายในพื้นที่เอง

4. มีโครงการต่าง ๆ เพื่อพัฒนาพื้นที่เมืองบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา เช่น โครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนระราม9 เพื่อให้เป็นศูนย์ธุรกิจอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ, โครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (รฟม.) เป็นต้น นอกจากนี้เมืองได้มีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกมาทางพื้นที่ศึกษาด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย