

เสนอแนะแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย ปี พ.ศ. 2544

จากการศึกษาที่ผ่านมาทำให้เราทราบถึงสภาพปัจจุบันของเขตบางกอกน้อย การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งจะต้องหาทางแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการใช้ที่ดินและที่เกี่ยวข้อง โดยออกมาในรูปของวัตถุประสงค์และคัดเลือกพื้นที่ที่จะใช้วางแผนในอนาคต ตามลำดับศักยภาพที่ได้ศึกษามาตามหลักวิชาการ ในบทนี้จะได้เสนอแนะแผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย โดยการนำเอาแนวความคิดหรือทฤษฎีที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 2 มาประกอบกับเรื่องต่าง ๆ ที่ได้ศึกษามาตั้งแต่บทที่ 3 ถึงบทที่ 5 โดยแผนการใช้ที่ดินที่เสนอแนะนี้จะเป็นแผนหรือรูปแบบที่มีความเป็นไปได้สูง คือมีรูปแบบที่ไม่ผิดไปจากสภาพปัจจุบันมากนัก สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ ขณะเดียวกันก็ต้องคำนึงถึงพื้นที่ด้านนอกด้วย อันหมายถึงเขตต่าง ๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ข้างเคียง เนื่องจากเขตบางกอกน้อยยังไม่สามารถแยก เป็นอิสระจากกรุงเทพมหานครได้อย่างเด็ดขาด

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันเขตบางกอกน้อยเป็นย่านพักอาศัยของประชาชนที่ทำงานในแหล่งงานทั้งภายในและภายนอกเขต การใช้ที่ดินส่วนใหญ่จึงเป็นที่อยู่อาศัย ปรากฏว่ามีความหนาแน่นมากทางตอนล่างและตะวันออกของเขต โดยเฉพาะพื้นที่ใต้คลองบางกอกน้อยลงมานั้น เคยเป็นย่านชุมชนดั้งเดิมมีถนนค่อนข้างเป็นระบบ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในฝั่งที่ได้วางไว้ครั้งสร้างสะพานพุทธในสมัยรัชกาลที่ 7 บริเวณนี้เป็นจุดรวมของการเดินทางจากภาคใต้และภาคตะวันตก เพราะเป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งสายใต้และสถานีรถไฟธนบุรี จากจุดนี้จะมีการเคลื่อนไหวในการเดินทางต่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ ทั้งทางฝั่งตะวันตกด้วยกันหรือทางฝั่งตะวันออก โดยการใช้บริการเรือโดยสารข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา หรือโดยสารข้ามแม่น้ำทางตอนบน คือสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า สะพานกรุงธน สะพานพระรามหก หรือทางตอนล่าง ได้แก่สะพานพุทธ สะพานสมเด็จพระปกเกล้า เป็นต้น นอกจากนั้น พื้นที่ส่วนหนึ่งของบริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการและสาธารณูปโภค สาธารณูปการอันได้แก่เขตทหาร โรงพยาบาลศิริราช เป็นต้น ซึ่งยากที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินใด ๆ ได้

ที่อยู่อาศัยของเขตบางกอกน้อยที่มีความหนาแน่นลดหลั่นลงมา จะแผ่ขยายไปตามถนนซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนสายหลัก โดยเฉพาะถนนจรัลสนิทวงศ์ ซึ่งมีซอยแยกมากที่สุด โดยเฉลี่ยทุกระยะ 300 เมตรนั้น นอกจากจะเกิดปัญหาการบริการด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไปไม่ทั่วถึงแล้ว ที่สำคัญคือ จะเกิดปัญหาการจราจรจากการเข้าออกระหว่างซอย และถนนหลักมากที่สุด จะเห็นได้ว่าจุดมุ่งหมายของการเดินทางส่วนใหญ่จะต้องผ่านสะพานข้ามแม่น้ำคังกล่าวแล้ว ดังนั้น จะเกิดความพรั่งพรูของรถจากซอยย่อยเข้าสู่ถนนสายหลักไปสู่สะพาน จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรบน เชิงสะพานและสะพานขึ้นอีก โดยเฉพาะชั่วโมงเร่งด่วน เข้า-เย็น

เขตบางกอกน้อยมีอาคารพาณิชย์กระจายอย่างต่อเนื่องไปตามถนนสายหลักทุกสาย กับกระจายไปในถนนสายรองและถนนซอยสายสำคัญ เว้นช่วงเฉพาะคลองบางกอกน้อยและทางรถไฟสายใต้เท่านั้น ส่วนใหญ่เป็นการให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่นดังปรากฏในเรื่องของลักษณะทางเศรษฐกิจว่า อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในเขตนี้จะเป็นร้านค้า-บริการมากที่สุด ย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญในเขตนี้มีปรากฏอยู่ 4 บริเวณ จากเหนือมาได้ ได้แก่ ย่านสะพานกรุงธน ย่านสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ย่านสามแยกไฟฉาย และย่านสี่แยกพรานนก ทั้ง 4 บริเวณดังกล่าวจะอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อการเดินทางอัน ได้แก่ สะพานข้ามแม่น้ำ ท่าเรือโดยสารและสถานีขนส่งสายใต้ ลักษณะนี้ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรบนถนนสายหลัก เนื่องจากร้านค้าริมถนนจะไม่มีที่จอดรถเป็นสัดส่วน จึงต้องจอดบนถนน ทำให้เสียพื้นที่ผิวจราจรอย่างน้อย 2 เลน ข้าย-ขวา ยิ่งในชั่วโมงเร่งด่วนจะมีความพรั่งพรูของรถ ทั้งรถส่วนตัวและบริการสาธารณะของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่และผู้เดินทางผ่าน ซึ่งต้องการพื้นที่ในการ เคลื่อนที่อย่างเต็มที่ เมื่อต้องเสียพื้นที่ไปดังกล่าวก็จะทำให้การจราจรติดขัด เป็นปัญหามากขึ้น

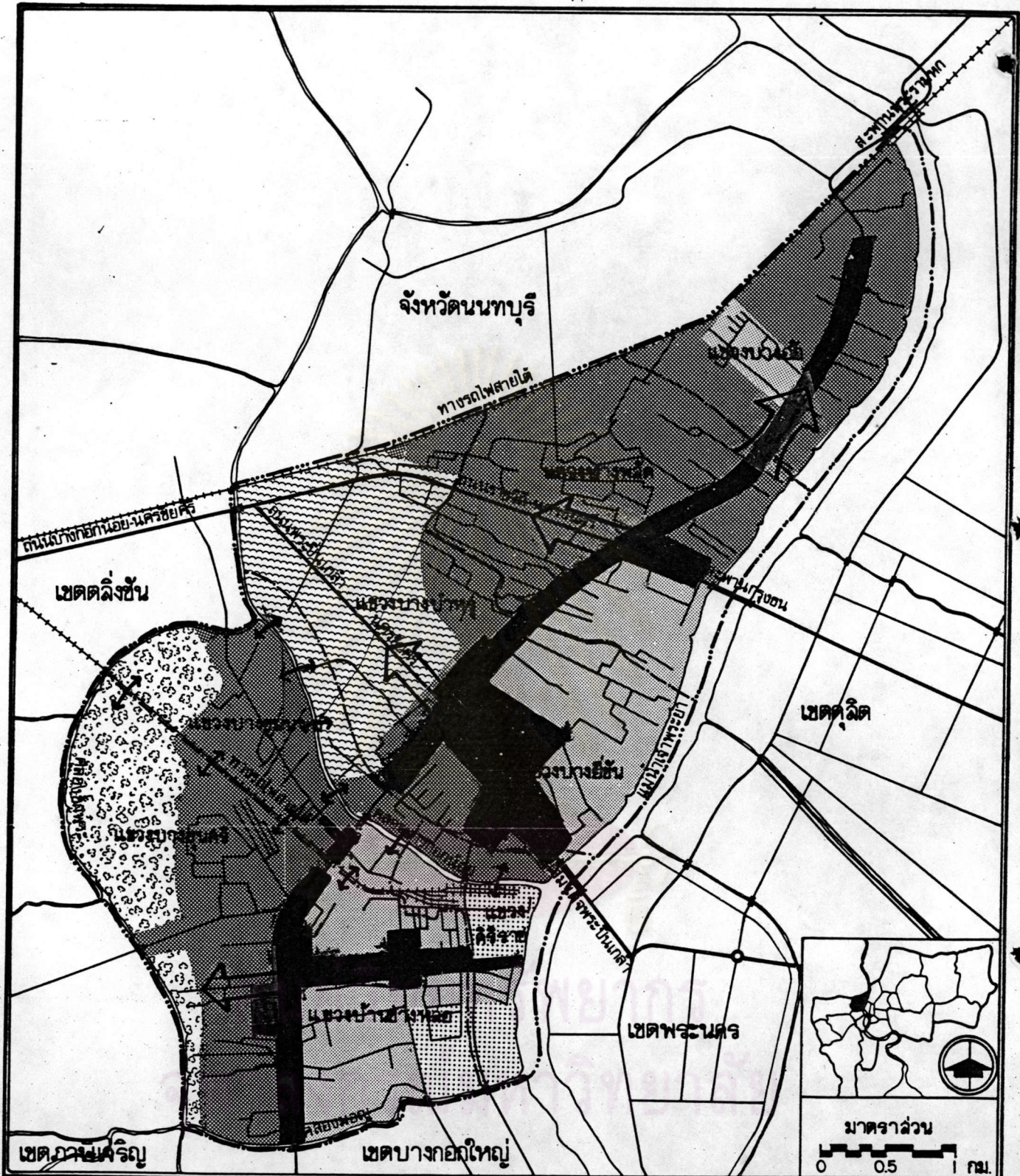
เขตบางกอกน้อยยังคงปรากฏพื้นที่เกษตรและที่โล่งว่าง ซึ่งมีมากทางฝั่งตะวันตกของเขตโดยเฉพาะริมคลองชักพระส่วนที่ติดกับ เขตคลองจั่น ซึ่งในปัจจุบัน เขตคลองจั่นและเขตภาษีเจริญซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกันนั้น มีพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่สีเขียว (green belt) มีกฎหมายควบคุมอยู่แล้วในปัจจุบัน นอกจากนั้นเขตที่อยู่ถัดออกไปจากเขตบางกอกน้อยทั้งหลายยังได้ถูกกำหนดเป็นพื้นที่เกษตรในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานครอีกด้วย พื้นที่เพื่อการเกษตรในเขตบางกอกน้อยปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงลดลงทุกขณะดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 ส่วนใหญ่จะ เปลี่ยน ไป เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับบริเวณที่มีถนนตัดผ่าน เช่นพื้นที่ทางตะวันตกตอนบน

บริเวณแขวงบางบำหรุ นั้น สองข้างถนนเริ่มจะเปลี่ยนไปเป็นพาณิชย์กรรมและบริเวณค้าปลีก เป็นที่อยู่อาศัยในรูปของหมู่บ้านจัดสรรขนาดต่าง ๆ กัน เห็นได้จากมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นหลายแห่งสองฝั่งถนน แสดงให้เห็นว่าเขตบางกอกน้อย กำลังจะเป็น เขตที่รองรับ การขยายตัวเมืองของกรุงเทพมหานคร พื้นที่เกษตรที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงควรมีรูปแบบที่ดี กว่าเดิม โดยพิจารณาให้มีความเหมาะสมตามสภาพพื้นที่ไม่ขัดแย้งกับพื้นที่เกษตรเดิมมากนัก และไม่ไปรบกวนพื้นที่เกษตรในเขตข้างเคียง

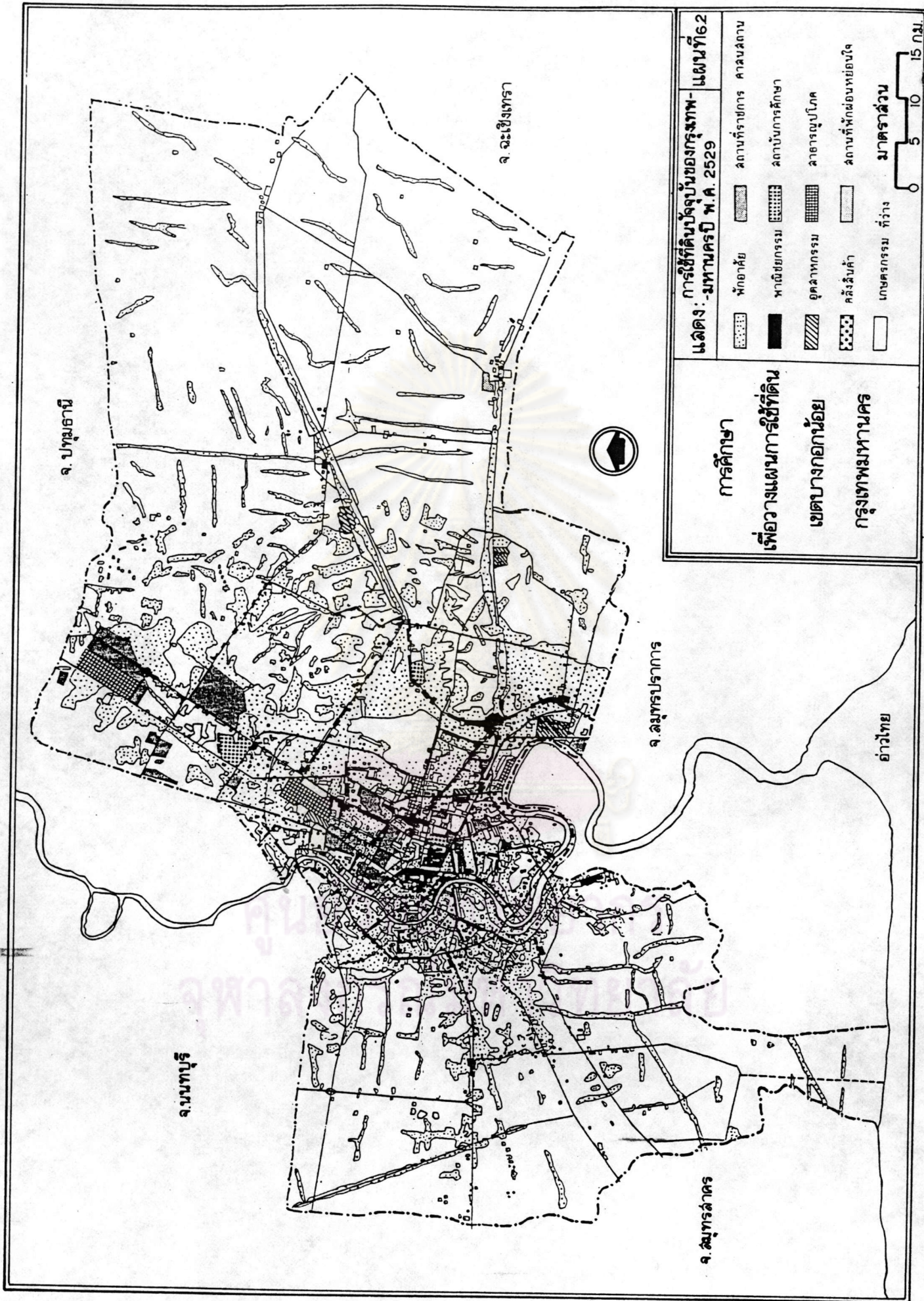
จากที่กล่าวมา สรุปปัญหาหลักของเขตบางกอกน้อยได้ว่า เป็นปัญหาที่เกิดจากการเดินทางที่สำคัญคือ การจราจรติดขัดบริเวณเชิงสะพานและปัญหาการจราจรบนถนนจรัลสนิทวงศ์ โดยเฉพาะทางแยกระหว่างถนนหลักและแยกซอยต่าง ๆ สำหรับปัญหาอื่น ๆ เป็นปัญหาทั่วไป ในเรื่องการให้บริการสาธารณสุขโลกสาธารณสุขการ และการปรับสภาพพื้นที่เพื่อรองรับการอยู่อาศัยให้เหมาะสมเท่านั้น

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อยในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า เขตบางกอกน้อยยังไม่มีรูปแบบการใช้ที่ดินที่ชัดเจน แต่ก็พอจำแนกออกมาได้ว่า มีย่านพาณิชย์เกิดขึ้นสองข้างถนนสายหลักต่อเนื่องกันไปเป็นแนวยาวคล้ายรูปแบบ Ribbon Development ขณะเดียวกันก็มีศูนย์กลางหลัก (Center) อยู่ 4 บริเวณดังกล่าวแล้ว คล้ายรูปแบบ Poly Centric ซึ่งมีขนาดต่าง ๆ กัน ย่านพักอาศัยในเขตบางกอกน้อยจะอยู่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์ ในลักษณะกระจุกกระจายไม่เป็นระเบียบแผ่ขยายไปตามเส้นทางคมนาคมที่เข้าถึงในรูปแบบ Urban Sprawl โดยมีย่านสถาบันราชการและสาธารณสุขโลกสาธารณสุขการ อยู่ทางตอนล่างของเขต บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ มีพื้นที่เกษตรกับที่โล่งว่างปรากฏอยู่ทางตะวันตกของเขตอีกส่วนหนึ่งด้วย สำหรับทิศทางการขยายตัวของเขตบางกอกน้อย จะมีแนวขยายไปทางตะวันตกและทางเหนือ (แผนที่ 6.1)

เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร (แผนที่ 6.2) พบว่าในพื้นที่ฝั่งตะวันตกทั้งหมดมีลักษณะโครงสร้างการใช้ที่ดินใกล้เคียงกับเขตบางกอกน้อย คือมีย่านพาณิชย์อยู่ 2 ข้างถนนค่อนข้างต่อเนื่อง มีศูนย์กลางสำคัญหลายแห่ง เช่นย่านบางแค ย่านวงเวียนใหญ่ ย่านดาวคะนอง เป็นต้น ในลักษณะของ Poly Centric เช่นเดียวกัน ส่วนทางฝั่งตะวันออกนั้น ศูนย์กลางธุรกิจสำคัญ (CBD) จะกระจุกตัวในเขตชั้นใน มีการ



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง โครงสร้างการใช้ที่ดินปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก ย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง ย่านลดถาบัน ย่านพาณิชยกรรม พื้นที่เกษตร-ที่โล่ง พื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทิศทางการขยายตัว บริเวณที่ขาดความต่อเนื่อง 	<p>แผนที่ 6.1</p>
---	---	-------------------



การที่ดินปัจจุบันของกรุงเทพ-แผนที่ 62
พ.ศ. 2529

	การศึกษา		ที่พักอาศัย		สถานที่ราชการ		สวนสาธารณะ
	เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน		พื้นที่ชกกรรม		สถาบันการศึกษา		สถาบันการศึกษา
	เขตบางกอกน้อย		อุตสาหกรรม		สวนสาธารณะ		สวนสาธารณะ
	กรุงเทพมหานคร		คลังสินค้า		สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ		สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
			เกษตรกรรม		ที่ว่าง		ที่ว่าง

มาตราส่วน
0 5 10 15 กม.

กระจายตัวของอาคารพาณิชย์ไปตามแนวถนนและเพิ่มมากขึ้น บริเวณจุดตัดหรือทางแยกในเขต
 ขึ้นกลางที่อยู่ถัดออกมา มีลักษณะคล้ายกับทางฝั่งตะวันตก แต่กว้างขวางและมีการเจริญเติบโต
 มากกว่า เช่นย่านบางกะปิ ย่านลาดพร้าว ย่านสะพานใหม่คอนเมือง ย่านพระโขนง เป็นต้น
 เหล่านี้แสดงให้เห็นว่าย่านพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นในเขตบางกอกน้อย จัดเป็นศูนย์กลางในระดับ
 ท้องถิ่น และมีการพึ่งพาซึ่งกันและกันเมื่อเทียบกับศูนย์กลางหลักในพื้นที่อื่น ๆ ดังกล่าวมาแล้ว

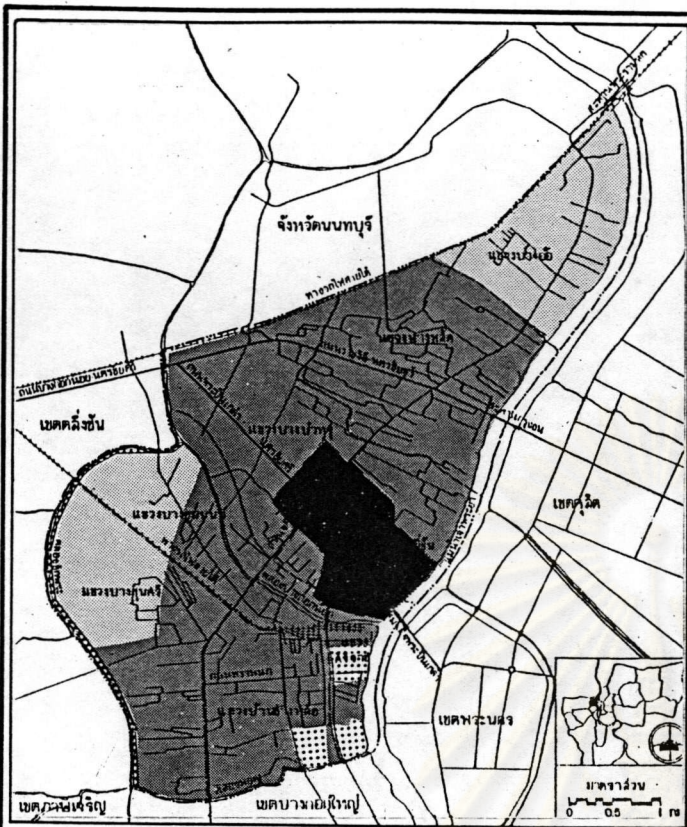
ในเมื่อรูปแบบการใช้ที่ดินปัจจุบันของ เขตบางกอกน้อยยังไม่เป็นระเบียบ ก่อให้เกิด
 ปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว จึงได้เสนอทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย
 หลายรูปแบบในลักษณะของผังโครงสร้าง (Structure Plan) ที่มีความสอดคล้องกันกับ
 สภาพพื้นที่ จากนั้นพิจารณาทางเลือกของรูปแบบที่เหมาะสมและมีความเป็นไปได้สูงสุด
 แล้วเสนอเป็นแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อยในอนาคต ให้สามารถสนองตอบต่อบทบาท
 และหน้าที่ตลอดจนสภาพชุมชน รวมทั้งแก้ไขปัญหาและรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
 ได้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

6.1 ทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดิน

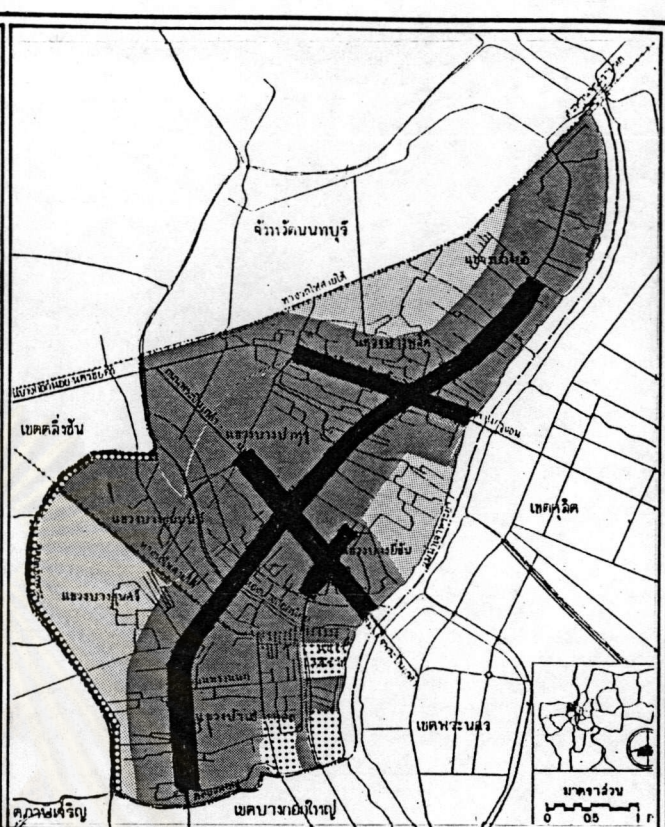
การกำหนดทางเลือก (Alternative) การใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยในปี พ.ศ.
 2544 ได้ประยุกต์ทฤษฎีรูปแบบของเมืองประกอบ เข้ากับสภาพการใช้ที่ดินและศักยภาพของ
 พื้นที่เสนอเป็นผังโครงสร้าง (Structure Plan) สำหรับ เขตบางกอกน้อยได้ 3 ทางเลือกคือ

- ทางเลือกที่ 1 รูปแบบศูนย์เดี่ยว ใช้แนวความคิด Mono-Centric
- ทางเลือกที่ 2 รูปแบบแนวแกน ใช้แนวความคิด Ribbon Development
- ทางเลือกที่ 3 รูปแบบหลายศูนย์ ใช้แนวความคิด Poly-Centric

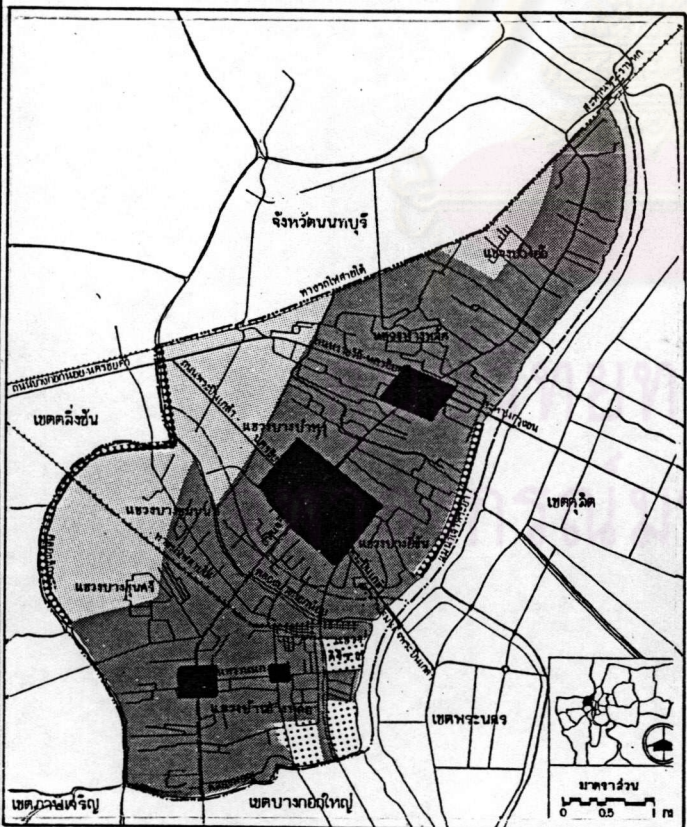
โดยโครงสร้างการใช้ที่ดินทั้ง 3 แบบมีรายละเอียดดังนี้ (ดูแผนที่ 6.3 ประกอบ)



1. MONO-CENTRIC



2. RIBBON DEVELOPMENT



3. POLY CENTRIC

การศึกษา
เพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยกรุงเทพมหานคร.

แหล่ง : ทางเลือกของผังโครงการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อย
ปี พ.ศ. 2544

สัญลักษณ์

- พาณิชยกรรม
- ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ลู่บ้าน
- ที่โล่งเพื่อนันทนาการ

แผนที่ 6.3

1. ทางเลือกที่ 1 (Alternative Structure Plan I)

แนวความคิด เป็นผังโครงสร้างการใช้ที่ดินที่เน้นการเติบโตของเมืองโดยมีศูนย์กลางเดียวหรือที่เรียกว่า Mono-Centric มีข้อสมมติฐานดังนี้

1.1 ย่านพาณิชย์กรรมมีเพียงแห่งเดียวและเป็นศูนย์กลางของชุมชน

1.2 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและประเภทของการใช้ที่ดินในชุมชนนั้น

มีความสัมพันธ์กับการประหยัดจากภายนอก (External Economic) จากการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ สำหรับชุมชน สามารถจัดได้สะดวกและราคาถูกสำหรับบริเวณที่ประชากรอยู่รวมกัน เป็นกลุ่มมากกว่าบริเวณที่ประชากรอยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจาย

1.3 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จะมีความหนาแน่นลดหลั่นกันไปจากศูนย์กลางภายในชุมชน กล่าวคือ ทั้งภายในศูนย์กลางและรอบ ๆ จะมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหนาแน่นมาก และไกลจากศูนย์กลางก็จะเป็น เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อยตามลำดับ ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะทาง เป็นสำคัญ

1.4 เส้นทางคมนาคมสายหลักจะมีลักษณะที่มุ่งเข้าหาศูนย์กลางภายในชุมชน

1.5 อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบริการซึ่งมีขนาดเล็กอยู่ในชุมชน ส่วนอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรที่มีขนาดใหญ่อยู่รอบนอกชุมชน ซึ่งสะดวกต่อการขนส่ง

1.6 ที่ว่าง (open space) ภายในเขตเมืองชั้นในน้อยมาก เนื่องจากราคาที่ดินสูง ดังนั้น ที่ว่างโดยมากจะอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย

1.7 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคาร จะหนาแน่นมากในศูนย์กลางชุมชน เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง และราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดิน

1.8 การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพและพื้นที่สี เขียวรอบชุมชน

การใช้ที่ดินหลัก เมื่อนำรูปแบบของผังโครงสร้างแบบศูนย์กลาง เดียวนี้มาวิเคราะห์ใช้กับพื้นที่เขตบางกอกน้อย จะเห็นว่าบริเวณที่เหมาะสมที่ควรจะเป็นศูนย์กลางย่านการค้านั้น ได้แก่บริเวณถนนพระปิ่นเกล้า ตั้งแต่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา จนถึงแยกถนนจรัญสนิทวงศ์เลยไปในแนวถนนพระปิ่นเกล้า-นครชัยศรีและถนนจรัญสนิทวงศ์ทั้งสองข้าง ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพ

ที่พักอาศัยหนาแน่นมากอยู่โดยรอบพื้นที่พาณิชย์กรรม มีบริเวณตั้งแต่คลองบางพลัดลงมาตลอดแนวถนนจรัญสนิทวงศ์จนถึงคลองมอญทางตะวันตกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ทางตะวันออกใช้ทางรถไฟ คลองบางกอกน้อยและคลองวัดมะลิ บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจะอยู่ถัดออกมามี 2 บริเวณ คือตอนบนในแขวงบางอ้อ และทางตะวันตก ส่วนหนึ่งของแขวงบางขุนศรี บางขุนนนท์

พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาในแขวงบางอ้อกับริมคลองชักพระทางตะวันตก ซึ่งติดต่อกับเขตคลังสินค้ากำหนดให้เป็นพื้นที่โล่งว่าง เพื่อใช้เป็นปอดของเมือง

พื้นที่สถาบัน ซึ่งเป็นพื้นที่สงวนให้คงอยู่ที่เดิมในแขวงศิริราชและบ้านช่างหล่อ

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบ Mono-Centric

ข้อดี

1. ทำให้มีการใช้ที่ดินคุ้มค่าขึ้นในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและมีความเข้มข้นสูง
2. ทำให้มีการประหยัดจากการรวมตัวไม่ต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภคเพิ่ม
3. ย่านการค้ามีความเชื่อมโยงกับผ่านใจกลางเมือง (CBD) ของกรุงเทพมหานคร

ข้อเสีย

1. ทำให้เกิดความคับคั่งของการจราจร (Traffic Jam) เพิ่มปัญหาทางจราจรมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณเชิงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า
2. เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะบริเวณที่ย่านธุรกิจการค้ากระจุกตัวอย่างหนาแน่น
3. ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างการใช้พื้นที่ในเขตบางกอกน้อยเมื่อเทียบกับสภาพและรูปร่างของเขต

2. ทางเลือกที่ 2 (Alternative Structure Plan II)

แนวความคิด เป็นผังโครงสร้างที่ใช้แนวความคิด Sectorial Theory

โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่ในบริเวณเดิมแล้วเริ่มขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ มีข้อสมมุติฐานดังนี้

- 2.1 ย่านพาณิชย์กรรมยังคงอยู่ที่เดิม มีการขยายตัวออกไปตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม
- 2.2 การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีราคาแพงในบริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม และที่อยู่อาศัยราคาถูกจะอยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคม
- 2.3 การขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับประเภทของการค้า เช่น ศูนย์การค้า ธนาคาร หรือสถานีขนส่ง รวมทั้งสถาบันราชการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 2.4 ระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นไปตามแนวเส้นทางคมนาคมเป็นสำคัญ
- 2.5 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะมีความหนาแน่นมากตามแนวสองข้างของเส้นทางคมนาคม และจะมีความแตกต่างกันของการใช้ที่ดินระหว่างพื้นที่ที่อยู่สองข้างทางคมนาคมกับพื้นที่ที่อยู่ด้านหลังเส้นทางคมนาคม
- 2.6 ราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับ โครงข่ายของเส้นทางคมนาคมและการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค
- 2.7 เขตอุตสาหกรรมทั้งภายในและภายนอกชุมชนนั้นจะมีความเกี่ยวข้องกับเส้นทางคมนาคมเป็นสำคัญ
- 2.8 ที่ว่าง (open space) จะอยู่ในเขตที่มีระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคสาธารณูปการอยู่น้อย
- 2.9 การกำหนดขอบเขตของชุมชน ขึ้นอยู่กับการกำหนดแนวของเส้นทางคมนาคมและสภาพทางกายภาพ

การใช้ที่ดินหลัก ศูนย์กลางการค้าจะอยู่ในบริเวณถนนพระปิ่นเกล้า ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่แล้วแผ่ขยายออกตามถนนสายหลัก อันได้แก่ถนนเจริญสุขุมวิท ถนนราชวิถี ถนนราชวิถี-นครชัยศรี ถนนพระปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนอรุณอมรินทร์ตอนต้น ในระยะ 100 เมตรจากริมถนน โดยที่ทางเลือกรูปแบบนี้ได้พิจารณาให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินในปัจจุบันด้วย

บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมากจะกระจายอยู่โดยรอบพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม โดยยึดแนวในระยะ 500 เมตรจากถนนสายหลัก เหนือจุดได้ ตั้งแต่จุดเริ่มต้นเขตคอนบนริมทางรถไฟสายใต้ลงมา จนถึงคลองมอญ ทางตะวันออกจากแม่น้ำเจ้าพระยา ทางตะวันตกจากทางรถไฟ คลองบางกอกน้อยและคลองชักพระ ถัดออกมาเป็นบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ปรากฏทางคอนบนและตะวันตกของเขต

พื้นที่โล่งว่าง (open space) สำหรับเป็นปอดของเมืองและพื้นที่สถานีอยู่ในลักษณะเดียวกันกับทางเลือกแบบที่ 1

ข้อดีและข้อเสียของผังโครงสร้างแบบ Radial Development

ข้อดี

1. ประหยัดในการลงทุนด้านคมนาคม เพราะขยายตัวไปตามถนนที่มีอยู่แล้ว
2. ทำให้มีการพึ่งพาอาศัยกันระหว่างพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย เนื่องจากมีการใช้ที่ดินใกล้เคียงกัน
3. เป็นไปตามความเคยชิน คือยึดถือความสะดวกระหว่างที่พักอาศัยกับพาณิชย์ควบคู่กัน เป็นปัจจัยสำคัญ

ข้อเสีย

1. เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า พื้นที่ริมถนนด้านในความเจริญจะเข้าไปไม่ถึง
2. เกิดปัญหาทางด้านจราจร ไม่มีสภาพคล่อง เนื่องจากจะมีจำนวนยานพาหนะมากมายทั้งสองฝั่งถนน
3. เกิดความแตกต่างกันอย่างมาก ระหว่างพื้นที่ริมถนนกับบริเวณด้านหลัง โดยเฉพาะเรื่องราคาที่ดิน
4. เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ชุมชนที่ดี

ทางเลือกที่ 3 (Alternative Structure Plan III)

แนวความคิด เป็นผังโครงสร้างที่ใช้แนวความคิด Multi-nuclei Theory ที่ว่ารูปแบบของเมืองไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว แต่การพัฒนาการเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลาง โดยมุ่งที่จะกระจายความหนาแน่นของแหล่งพาณิชย์กรรมไปอยู่ใกล้กับเขตที่หักอาศัยและเส้นทางคมนาคม มีข้อสมมติฐานดังนี้

- 3.1 ชุมชนจะมีย่านพาณิชย์กรรม เป็นศูนย์กลางในบริเวณใจกลางเมือง และย่านพาณิชย์กรรมขนาดรองเป็นศูนย์ขนาดเล็กระบายอยู่ในรอบนอก
- 3.2 ศูนย์กลางขนาดรองจะเชื่อมโยงติดต่อกันด้วยเส้นทางคมนาคมที่ตัดผ่าน
- 3.3 ศูนย์กลางขนาดรองจะแบ่งเบาภาระจากศูนย์กลางหลักของชุมชน ในด้านการค้า การบริการและที่หักอาศัย รวมทั้งการเป็นแหล่งงานและมีความสามารถเลี้ยงตัวเองได้
- 3.4 ศูนย์กลางขนาดรองจะต้องมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการอย่างพร้อมเพรียง
- 3.5 ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินและอาคารจะกระจายตัวออกไป แต่ยังคงมีความหนาแน่นอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง
- 3.6 การกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพทางกายภาพ และการกำหนดพื้นที่เกษตรรอบชุมชน รวมทั้งการขยายตัวของศูนย์พาณิชย์กรรมขนาดรอง

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้ที่ดินหลัก

- ศูนย์กลางย่านการค้าหลักจะรวมตัวในบริเวณสี่แยกถนนพระปิ่นเกล้าตัดกับถนนจรัญสนิทวงศ์และถนนอรุณอมรินทร์ อยู่ในแนวเดียวกันระหว่างศูนย์การค้าระดับรอง 2 แห่ง บริเวณสามแยกไฟฉายและสี่แยกบางพลัด มีศูนย์การค้าระดับย่อย 1 แห่งบริเวณสี่แยกพรานนกซึ่งเป็นศูนย์ชุมชนดั้งเดิม
- บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมากอยู่ถัดออกมา ครอบคลุมพื้นที่เขตตั้งแต่เหนือจรดใต้ทางตะวันออกจรดแม่น้ำเจ้าพระยา ตะวันตกขนานไปกับถนนจรัญสนิทวงศ์ในระยะ 500 เมตร จนถึงคลองบางพลัด ทางรถไฟสายใต้ คลองบางบัวทอง คลองบางกอกน้อย คลองวัดมะลิ ถัดมาเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมี 2 บริเวณทางตอนบนและตะวันตกของเขต
- พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างสะพาน 2 แห่งคือสะพานกรุงธนและสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า บริเวณริมคลองชักพระ จัดให้เป็นโล่งว่าง (open space) เพื่อใช้เป็นปอดของเมือง
- พื้นที่สถาบันซึ่งจัดเป็นพื้นที่สงวนไว้คงอยู่ที่เดิม

ข้อดีและข้อเสีย ของผังโครงสร้างแบบ Poly-Centric

ข้อดี

1. ลดปัญหาความแออัดคับคั่งของการจราจร คือลดการกระจุกตัวของการเดินทาง โดยเฉพาะเชิงสะพานข้ามแม่น้ำทั้ง 2 แห่ง
2. สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรได้เป็นอย่างดี เนื่องจากกำหนดพื้นที่อยู่อาศัยกระจายออกไปทั่วทั้งพื้นที่เขต
3. เป็นการกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่รอบนอกอย่างทั่วถึง โดยพัฒนาในพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมอยู่แล้ว
4. เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
5. ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดีและช่วยให้สภาวะแวดล้อมดีขึ้น เนื่องจากมีการกระจายความหนาแน่นของที่พักอาศัย

ข้อเสีย

1. การกำหนดผังแบบหลายศูนย์ทำให้ยากต่อการควบคุมดูแล
2. การเพิ่มประสิทธิภาพด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการจะต้องลงทุนสูงขึ้น

6.2 การเปรียบเทียบ ทางเลือก

พิจารณาจากข้อดีและข้อเสียของแต่ละทางเลือกที่ได้กล่าวมาแล้ว มาประกอบกับวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย ดังต่อไปนี้ (ตาราง 6.1)

ตาราง 6.1 ผลดีและผลเสียของแต่ละผังโครงสร้างต่อวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์หลัก	ผังโครงสร้าง		
	ศูนย์เดียว	แนวแกน	หลายศูนย์
1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน	/	x	/
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่งและการขนส่งสาธารณะ	x	/	/
3. ปรับปรุงระบบสาธารณสุขโรค	/	/	x
4. ปรับปรุงด้านเคหะการ	/	x	/
5. พัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชน	x	x	/

หมายเหตุ / ผลดี x ผลเสีย

จากการเปรียบเทียบทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 รูปแบบ จะเห็นว่าทางเลือก
รูปแบบที่ 3 มีความเป็นไปได้สูง แต่การพิจารณาเปรียบเทียบทางเลือกเพียงอย่างเดียว
ไม่สามารถสรุปได้ชัดเจนในการนำเอาทางเลือกนั้นมากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน จำเป็นต้อง
นำเอาวิธีการประเมินผลทางเลือกมาพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

6.3 ความเป็นไปได้ของทางเลือก

ทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอมาทั้งหมดนั้น จะสามารถพิจารณาทางเลือก
ที่มีความเป็นไปได้สูงสุดจากการประเมินผลทางเลือก โดยใช้วิธีวัดความสามารถตอบสนอง
วัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ (Goal Achievement) ของทางเลือกแต่ละทาง โดยมีหลักเกณฑ์
การพิจารณาคือ ทางเลือกใดที่สามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดิน
ได้ดี ก็จะได้ค่าคะแนนสูงกว่าทางเลือกที่ตอบสนองวัตถุประสงค์ได้น้อยกว่า โดยกำหนดให้
ช่วงค่าคะแนน (Value Scale) ระหว่าง 0-3* หลังจากนั้นนำค่าคะแนนที่ได้มาคูณกับ
ค่าน้ำหนักความสำคัญของวัตถุประสงค์ซึ่ง กำหนดไว้ดังนี้

วัตถุประสงค์	ค่าความสำคัญ
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง	4
3. ปรับปรุงระบบสาธารณสุข	3
4. ปรับปรุงด้านเคหะการ	2
5. พัฒนาสภาวะแวดล้อม	1

ผลการประเมินทางเลือกการใช้ที่ดินดังตาราง 6.2 ปรากฏว่าทางเลือกที่ 3
ได้ค่าสูงสุดเท่ากับ 1.5 อันดับสองได้แก่ทางเลือกที่ 2 ได้ค่าเท่ากับ 1.15 และทางเลือก
ที่ 1 ได้ค่าเท่ากับ 1 เป็นอันดับสุดท้าย ดังนั้น แผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยในอนาคต

* ช่วงค่าคะแนน 0 หมายถึง ทางเลือกนั้นไม่ตอบสนองต่อวัตถุประสงค์

ช่วงค่าคะแนน 1 หมายถึง ทางเลือกนั้นสามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินค่าสุด

ช่วงค่าคะแนน 3 หมายถึง ทางเลือกนั้นสามารถตอบสนองต่อ วัตถุประสงค์การใช้ที่ดินสูงสุด

จะใช้ทางเลือกที่ 3 หรือ Poly-Centric Development เป็นแนวความคิดหลัก ซึ่งผู้ศึกษาจะนำไปปรับปรุงเพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) หรือแผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อย ปี พ.ศ. 2544 ต่อไป

ตารางที่ 6.2 การประเมินผลทางเลือกการใช้ที่ดินโดยวิธีวัดการตอบสนองวัตถุประสงค์ (Goal Achievement) ของทางเลือกแต่ละทาง

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	ทางเลือก		
		ที่ 1	ที่ 2	ที่ 3
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	5	30 (6)	35 (7)	50 (10)
- แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินสับสน		2	1	3
- ของรับการขยายตัวของประชากร		1	2	2
- เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน		2	1	3
- สอดคล้องกับระบบคมนาคมและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ		1	3	2
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม	4	24 (6)	28 (7)	32 (8)
- จัดโครงข่ายถนนให้เป็นระบบ		2	3	3
- เชื่อมโยงถนนสายหลัก-สายรองต่างๆ		1	3	2
- บรรเทาปัญหาการจราจร		3	1	3
3. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	3			
- ปรับปรุงระบบระบายน้ำ		-	-	-
- จัดที่ดินสาธารณะให้เป็นประโยชน์		-	-	-
4. พัฒนาด้านเคหะการ	2			
- ปรับปรุงมาตรฐานที่พักอาศัยในชุมชนแออัด		-	-	-
- จัดหาพื้นที่เหมาะสมกับการพักอาศัยในอนาคต		-	-	-

ตารางที่ 6.2 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนัก	ทางเลือก		
		ที่ 1	ที่ 2	ที่ 3
5. พัฒนาสภาวะแวดล้อม	1	4	4	5
-กำหนดพื้นที่ว่างและควบคุมการปลูกสร้างอาคาร		2	3	2
-รักษาทัศนียภาพในบริเวณที่ก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน		2	1	3
รวม		58	67	87
การปรับค่าคะแนน		1	1.15	1.50
อันดับ		3	2	1

6.4 แผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยปี พ.ศ. 2544

ใช้แนวความคิดจากทางเลือกที่ 3 ที่ได้ศึกษามาแล้วนำมาปรับให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่โดยพิจารณาจาก

1. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use)
2. การแก้ไขและป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น
3. ความสอดคล้องกับโครงร่างการใช้ที่ดินหลัก (ผังเมืองรวม)
4. ความเหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละกิจกรรมการใช้ที่ดิน ตามบทบาทของเขตบางกอกน้อยอันได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและพาณิชยกรรม
5. ความต้องการพื้นที่ที่ได้คาดการณ์ในบทที่ 5

โดยแผนการใช้ที่ดินนี้จะแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ รวมถึงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงข่ายถนนดังต่อไปนี้

1. การใช้ที่ดินและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน **

แผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยปี พ.ศ. 2544 ได้แบ่งการใช้ที่ดินออกเป็น 7 ประเภทดังนี้ (แผนที่ 6.4)

1.1 พาณิชยกรรม

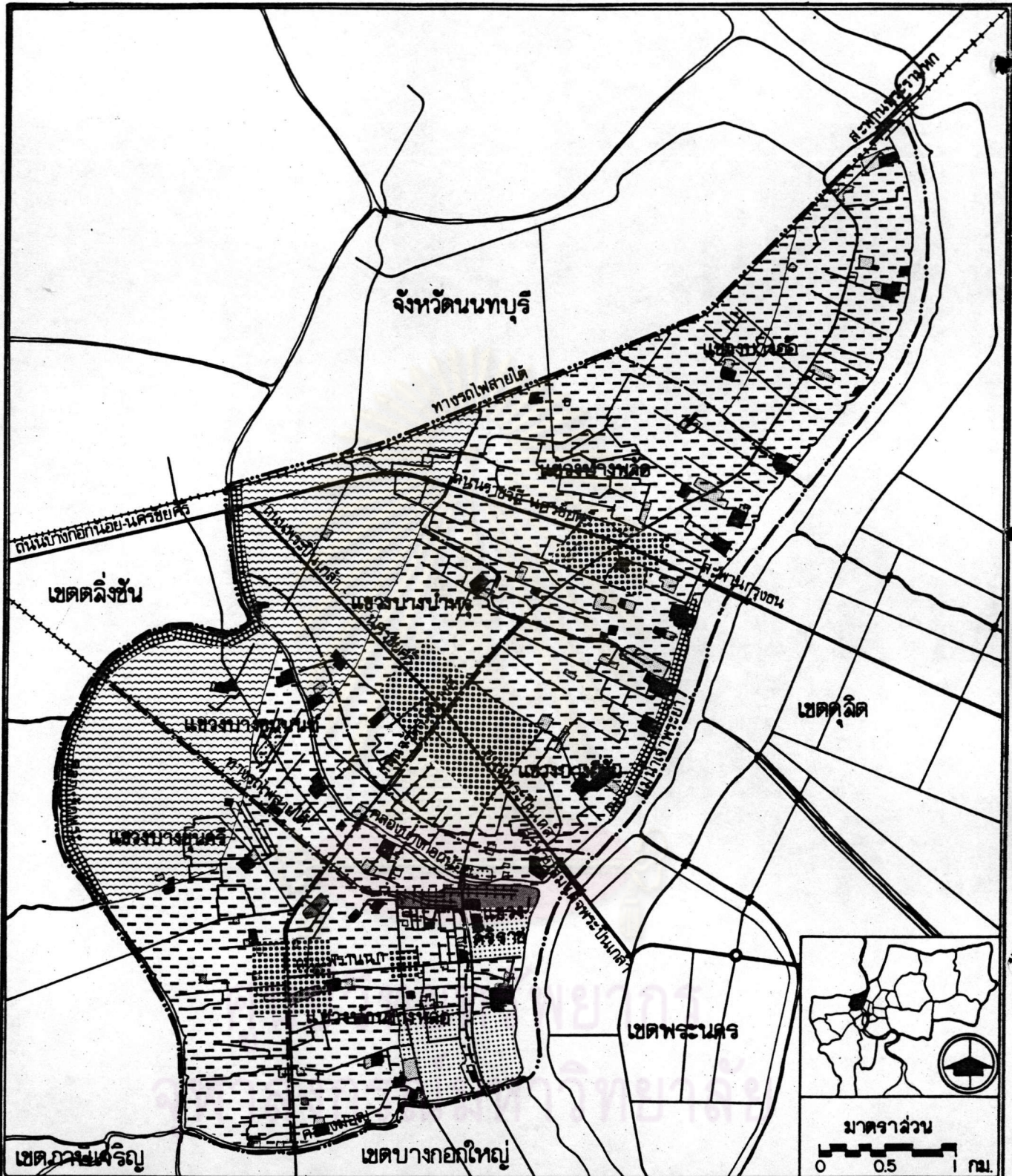
การใช้ที่ดิน มี 4 บริเวณที่รวมประมาณ 1,000 ไร่ ศูนย์กลางหลักอยู่บริเวณแยกปิ่นเกล้ากับถนนจรัลสนิทวงศ์ ระหว่างคลองบางยี่ขัน ถนนอรุณอมรินทร์ เลียบในแนวถนนพระปิ่นเกล้า-นครชัยศรีตอนต้น มีพื้นที่ประมาณ 600 ไร่ ศูนย์กลางรองมี 2 บริเวณรวมพื้นที่ 350 ไร่ แห่งแรกอยู่ตอนบนบริเวณสี่แยกบางพลัด ระหว่างถนนจรัลสนิทวงศ์ซอย 65-ซอย 67 กำหนดให้อยู่ห่างจากสะพานเพื่อแก้ไขปัญหาจราจรที่เกิดขึ้น ศูนย์กลางรองอีกแห่งอยู่ตอนล่างบริเวณสามแยกไฟฉายปัจจุบัน ในอนาคตจะเป็นสี่แยกซึ่งย่านพาณิชยกรรมจะอยู่โดยรอบสี่แยกนี้ สุดท้ายเป็นศูนย์กลางย่อยครอบคลุมบริเวณสี่แยกพราณนก ซึ่งเป็นศูนย์กลางเดิมของเขตบางกอกน้อย บริเวณนี้มีความหนาแน่นอาคารมาก โอกาสขยายตัว จึงมีน้อย

ข้อกำหนด ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่นี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

** ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้มีแนวทางจากร่างข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ผ่านการพิจารณาของคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม วันที่ 26 สิงหาคม 2530



<p>การศึกษา เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แสดง การใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยปี พ.ศ. 2544</p> <ul style="list-style-type: none"> ย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก ย่านพักอาศัยน้อยถึงปานกลาง สถาบันศึกษา ย่านพาณิชยกรรม ที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการ สาธารณูปโภค สถาบันราชการ 	<p>แผนที่ 6.4</p>
---	--	--------------------------

(3) คลังวัดพระเปิด สารมิตีษ

(4) เลียงม้า ไค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า

งหรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม

(6) กำจัดมูลฝอย

1.2 ที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดิน เป็นการใช้ที่ดินที่มีมากที่สุดอยู่ถัดจากพาณิชยกรรมออกมา แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางดังนี้

1.2.1 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ประมาณ 8500 ไร่ กระจายอยู่โดยรอบศูนย์กลางชุมชนหรือย่านพาณิชยกรรม ครอบคลุมพื้นที่สองข้างถนนจรดสนิทวงศ์ โดยนับรวมพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งหมด

1.2.2 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีพื้นที่ประมาณ 950 ไร่อยู่ถัดออกมาทางตะวันตกของเขต เป็นพื้นที่ที่ระบบถนนเข้าถึงไม่สะดวกในปัจจุบัน และติดต่อกับแนวเขตรถไฟ-แนวล่าคลอง ซึ่งเป็นแนวเขตของเขตบางกอกน้อย

ข้อกำหนด มีดังนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
<p>ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่นี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรม</p>	<p>ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่นี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่</p>

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก(ต่อ)	2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง(ต่อ)
<p>บริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(2) คลังสินค้า</p> <p>(3) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง</p> <p>(4) คลังวัตถุระเบิด สารมีพิษ</p> <p>(5) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เบ็ด ไม้ สัตว์ป่า งูหรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ</p> <p>(6) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตรหรืออุตสาหกรรม</p> <p>(7) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม</p> <p>(8) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(9) ซีอขายเศษวัสดุ</p> <p>(10) สวนสนุก</p>	<p>เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 1. ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ</p> <p>(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม</p> <p>(3) คลังสินค้า</p> <p>(4) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง</p> <p>(5) คลังวัตถุระเบิด สารมีพิษ</p> <p>(6) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เบ็ด ไม้ สัตว์ป่า งูหรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ</p> <p>(7) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร</p> <p>(8) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม</p> <p>(9) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(10) สวนสนุก ยกเว้นสวนสนุกที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและเป็นอันตรายต่อสุขภาพจิตของชุมชน</p> <p>(11) ซีอขายเศษวัสดุ</p>

1.3 อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

การใช้ที่ดิน กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อปัญหาภาวะต่อสิ่งแวดลอม มีพื้นที่ประมาณ 230 ไร่ ตามแผนการใช้ที่ดินที่ไม่มีบริเวณเฉพาะ แต่ให้ไว้รวมกับย่านพาณิชย์กรรม

ข้อกำหนดฯ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมในครัวเรือน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่นี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการและโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครัวเรือน

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เบ็ด ไร่ สัตว์ป่าหรือจระเข้ เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(5) สุสานหรือฌาปนสถาน ยกเว้นปรับปรุงของเดิม

(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

1.4 สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ที่ดิน ยังคงเป็นไปตามเดิมดังที่กำหนดไว้ เป็นพื้นที่สงวนตามการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529 เนื่องจากมีพื้นที่มากเพียงพออยู่แล้ว ประมาณ 470 ไร่

ข้อกำหนดฯ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณูปประโยชน์เท่านั้น

1.5 สถาบันศาสนา

การใช้ที่ดิน อยู่ในบริเวณเดิมทั้งหมด มีพื้นที่ประมาณ 240 ไร่

ข้อกำหนดฯ ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนาการศึกษาหรือสาธารณูปประโยชน์เท่านั้น

1.6 สถาบันการศึกษา

การใช้ที่ดิน มีพื้นที่ประมาณ 270 ไร่ ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณเดิม สำหรับสถานศึกษาที่ต้องการสร้างขึ้นใหม่มีพื้นที่ไม่มากนัก จะสามารถสร้างได้ในทุกพื้นที่ เพราะกำหนดให้เป็นสถานศึกษาระดับอนุบาลถึงประถมศึกษา ซึ่งอาจอยู่ในรูปของการให้บริการชุมชนในหมู่บ้านที่เกิดขึ้นใหม่ก็ได้

ข้อกำหนดฯ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

1.7 ที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การใช้ที่ดิน กำหนดพื้นที่ว่างริมน้ำทั้งหมดเป็นพื้นที่เพื่อนันทนาการ แบ่งเป็น 2 บริเวณคือ

- พื้นที่ริมคลองชักพระทางตะวันตกของเขต ซึ่งยังไม่มีอาคารพักอาศัยมากนัก จัดเป็นสวนสาธารณะแบบธรรมชาติ ซึ่งแสดงเอกลักษณ์ของพื้นที่ชาวสวนดั้งเดิม และส่งเสริมทางการท่องเที่ยวให้มีการเข้าถึงทางน้ำทางเดียว ขอบเขตทางกายภาพ เช่นถนนที่ตัดผ่านจะเป็นตัวกั้นการขยายตัวของเมือง พร้อมกับมีกฎหมายบังคับห้ามการก่อสร้างในบริเวณที่กำหนด
- บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีอาคารและการใช้ที่ดินอยู่มาก จะเลือกพื้นที่เฉพาะแห่ง เช่นที่โล่งของวัดริมแม่น้ำจัดเป็นสวนสาธารณะขนาดย่อมหรือส่วนหย่อมตามขนาดของพื้นที่

ข้อกำหนดฯ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

2. โครงข่ายถนน

ระบบถนนในเขตบางกอกน้อย ส่วนใหญ่เป็นถนนในระดับกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ถนนสายประธานในลักษณะของถนนรัศมี (Radial Road) คือถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรีและถนนวงแหวน (Ring Road) คือถนนจรัลสนิทวงศ์ หรือถนนรัชดาภิเษก ซึ่งรองรับการเดินทางจากทุกสารทิศ รวมไปถึงสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นบริเวณที่เกิดปัญหาหลักทางการจราจร เขตบางกอกน้อยในปัจจุบัน

จากการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ถนนปี พ.ศ. 2544 จะต้องใช้พื้นที่เพื่อ
การนี้อีกประมาณ 512.01 ไร่ โดยในอนาคตถนนที่เพิ่มขึ้นนั้นจะเป็นถนนในโครงการของรัฐ
และจากการเสนอในการศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ผิวจราจรให้ได้มาตรฐานและแก้ไขปัญหา
จราจรที่เกิดขึ้น ถนนที่เพิ่มนี้เป็นการเชื่อมโยงระบบถนนสายหลักและเชื่อมโยงถนนส่วนที่
ขาดตอนดังต่อไปนี้ (แผนที่ 6.5)

2.1 โครงการของรัฐ

2.1.1 สะพานพระรามหก แห่งที่ 2 และถนน เชื่อมต่อกับถนน
จรัลสนิทวงศ์ (ของกรมโยธาธิการ) ถึงแม้ตัวสะพานจะอยู่ในเขตอื่น แต่เส้นทางสู่สะพาน
ส่วนใหญ่จะอยู่ใน เขตบางกอกน้อย ตั้งแต่ทางรถไฟสายใต้คอนบนจนพบกับถนนจรัลสนิทวงศ์
ในแขวงบางอ้อ โครงการนี้ได้รับอนุมัติให้จัดสร้างแล้วกำลังอยู่ในระหว่างการประมูล
ก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มดำเนินการในปลายปี พ.ศ. 2531 และเสร็จสิ้นในปี พ.ศ. 2534

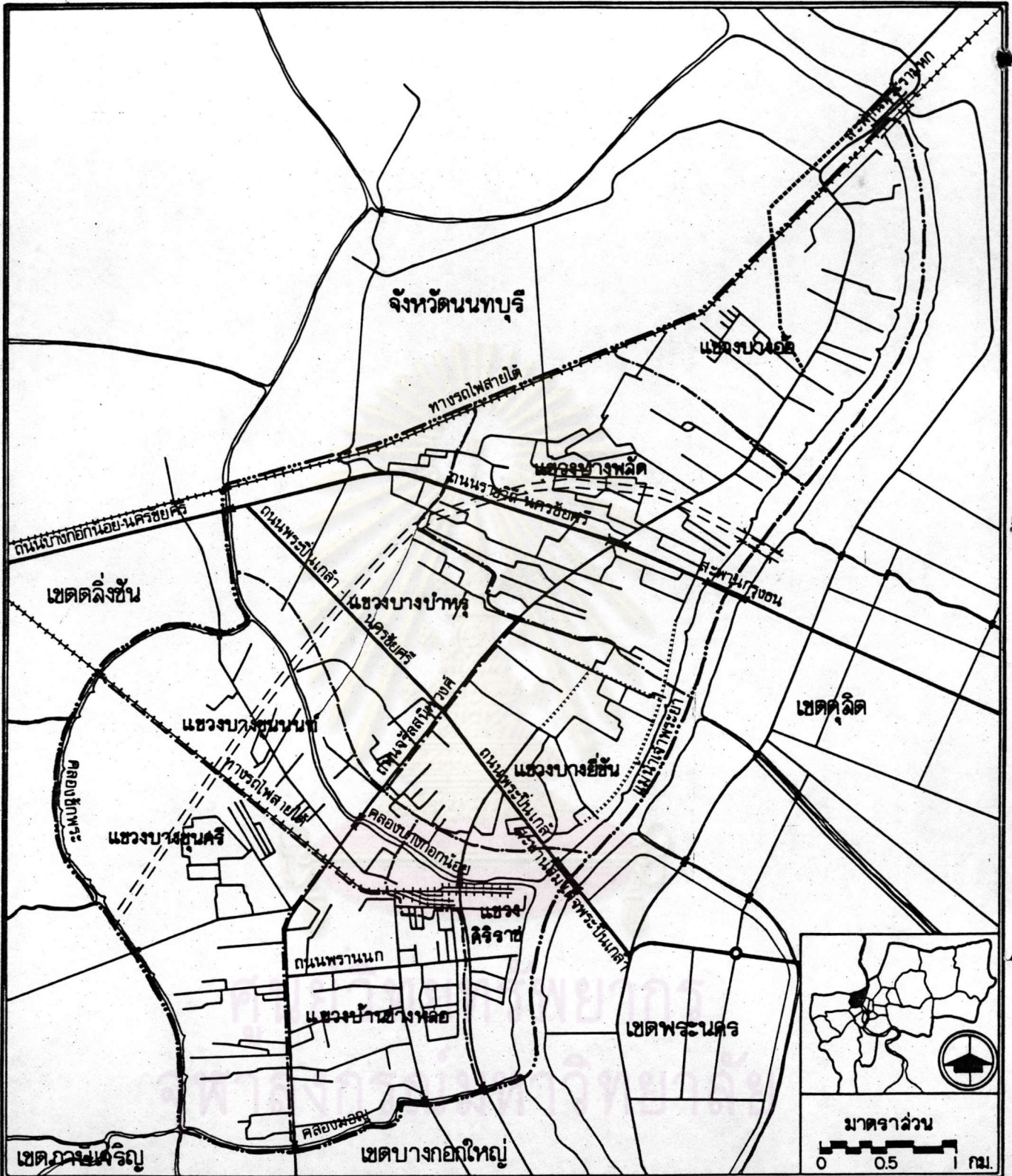
2.1.2 ระบบทางด่วน (เสนอโดยสำนักผังเมือง) เชื่อมต่อกับ
ทางด่วนเฉลิมมหานครที่ถนนธนบุรีปากท่อ และระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ที่เขตห้วยขวาง โครงการนี้
จำเป็นต้องสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาอีกแห่งหนึ่ง ใกล้เคียงกับสะพานกรุงธน ซึ่งใน
ปัจจุบันมีพื้นที่ผิวจราจรเพียง 4 เลน ไม่เพียงพอต่อการรองรับการเดินทางของผู้คน มีถนน
เชื่อมต่อสะพานคู่ขนานไปกับถนนจรัลสนิทวงศ์ ผ่านพื้นที่แขวงบางบำหรุ บางขุนนนท์และบาง
ขุนศรี

2.1.3 ถนนเชื่อมต่อถนนพรานนก (โดยกรุงเทพมหานคร) ไปบรรจบ
กับถนนวงแหวนรอบกลางที่เขตคลองสาน จะดำเนินการในช่วงของแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร
ฉบับที่ 3 (2530-2534) ทำให้บริเวณเดิมคือสามแยกไฟฉายกลายเป็นสี่แยก ถนนนี้จะช่วย
บรรเทาปัญหาการจราจรในช่วงตอนล่างของเขตได้

2.2 จากการศึกษา

พิจารณาถึงรูปแบบโดยจะสร้างถนนภายในให้เป็นระบบยิ่งขึ้น โดยการ
เชื่อมโยงถนน-ซอยที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน และปรับปรุงถนน-ซอยสายสำคัญให้มีประสิทธิภาพ
ยิ่งขึ้นดังนี้

1) ตัดถนนอรุณอมรินทร์ต่อจากแนว เดิมบริเวณซอยอัสสัมขึ้นไปจนพบ
กับซอยวิมลสรกิจ เพื่อให้ย่านพาณิชย์กรรมหลักบริเวณนี้ เคล้ามีการ เข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น เป็น
ศูนย์ชุมชนสมบูรณ์แบบ



<p>การศึกษา</p>	<p>แฉัดดิ่ง โครงข่ายถนนในอนาคต</p>	<p>แผนที่ที่ 6.5</p>
<p>เพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน</p> <p>เขตบางกอกน้อย</p> <p>กรุงเทพมหานคร</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p>..... ถนนเชื่อมโยงจากการศึกษา</p> <p>----- ถนนในโครงการของรัฐ</p> <p>==== ระบบทางด่วน</p>	

2) คัดถนน เชื่อมต่อซอยบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ระหว่างสะพานกรุงธนถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า เพื่อให้มีระบบโครงข่ายสมบูรณ์ยิ่งขึ้น กับเป็นการสกัดกั้นพื้นที่ริมน้ำให้เป็นแนวธรรมชาติ ผลที่ตามมาคือ จะเป็นแนวป้องกันน้ำท่วม และช่วยรักษาสภาพแวดล้อมบริเวณริมน้ำไว้ได้ ถนนเหล่านี้ได้แก่

- ถนนเชื่อมระหว่างซอยวัดกนิษนาถกับจรัลสนิทวงศ์ 46
- ถนนเชื่อมระหว่างจรัลสนิทวงศ์ 46 กับจรัลสนิทวงศ์ 44
- ถนนเชื่อมระหว่างจรัลสนิทวงศ์ 44 กับจรัลสนิทวงศ์ 40

6.5 สรุปและข้อเสนอแนะ

เขตบางกอกน้อยนั้น เป็นเขตที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวด้านการพักอาศัยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งงานซึ่งกำลังเติบโตทั้งแหล่งงานในกรุงเทพมหานครและแหล่งงานในปริมณฑลรอบนอก มีเส้นทางคมนาคมผ่านพื้นที่ไปสู่แหล่งงานดังกล่าวได้โดยสะดวก ปัญหาหลักของเขตบางกอกน้อยจึงเป็นปัญหาที่เกิดจากการเดินทางเข้า-ออกหรือผ่านเขตบางกอกน้อย โดยเฉพาะบนถนนสายหลักและสะพานเท่านั้น เขตบางกอกน้อยไม่มีปัญหารุนแรงทางด้านกายภาพ และราคาที่ดินไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับเขตชั้นกลางด้วยกันทางฝั่งตะวันออก มีการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญทุกประการ และมีพื้นที่ส่วนหนึ่งสามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ ดังนั้น ในอนาคตอีก 14 ปีข้างหน้า (พ.ศ. 2544) จะกำหนดให้เขตบางกอกน้อยเป็นแหล่งพักอาศัย เพราะมีความเหมาะสมดังกล่าวแล้ว ได้ศึกษาการวางแผนการใช้ที่ดินของเขตบางกอกน้อยใน พ.ศ. 2544 กำหนดให้เขตบางกอกน้อยมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย 2 ประเภทคือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก กระจายอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่ทางตะวันออกของเขต ตลอดแนวเหนือใต้และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง กระจายอยู่ในพื้นที่ที่เหลือนทางตะวันตกของเขต เป็นแนวยาวเช่นกัน มีย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการรองรับชุมชนพักอาศัยอยู่ 4 แห่ง เป็นศูนย์การค้าหลัก 1 แห่งคือบริเวณพาต้าปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าระดับรอง 2 แห่งบริเวณบางพลัดและสามแยกไฟฉาย และศูนย์การค้าย่อย 1 แห่ง บริเวณสี่แยกพรานนก และให้พื้นที่ริมน้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานและพื้นที่ริมคลองชักพระเป็นที่โล่งว่าง (open Space)

เพื่อให้เป็นปอดของเมือง ส่วนพื้นที่สถาบันซึ่งเป็นพื้นที่สงวนให้คงอยู่ที่เดิม มีการวาง
โครงข่ายถนนเพิ่มเติมจากที่โครงการของรัฐได้กำหนดไว้ เป็นการเชื่อมโยงถนนให้เป็นระบบ
และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

เพื่อให้แผนการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อยปี พ.ศ. 2544 ที่ได้ศึกษามานั้น เป็น
ไปตามวัตถุประสงค์ จึงได้ศึกษาถึงข้อเสนอแนะอันประกอบด้วย

1. ข้อเสนอแนะของการปฏิบัติตามแผนหรือมาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน
2. ข้อเสนอแนะในการศึกษาและวิจัยต่อไป

ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน

ในการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุผลตาม เป้าหมาย หรือแผนการใช้ที่ดินที่เสนอ
เอาไว้ จำเป็นต้องมีมาตรการต่าง ๆ ให้สามารถใช้กับทั้งภาครัฐบาลและภาค เอกชนได้
มาตรการเหล่านี้จะประกอบด้วยมาตรการที่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายทั่วไปและมาตรการ
เฉพาะเรื่อง กับชักจูงให้เอกชนได้มีส่วนร่วมในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้
ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ได้แก่

1.1 มาตรการทั่วไป ประกอบด้วย

ก. มาตรการทางด้านผังเมือง

- 1) การจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อกำหนดย่าน
(zoning) การใช้ที่ดินและข้อกำหนดการใช้ที่ดินของแต่ละย่าน ให้สอดคล้องกับการใช้
ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคมขนส่ง ขณะนี้กำลังอยู่ในขั้นตอนการดำเนินการประกาศใช้
บังคับ
- 2) การจัดทำผังเมืองเฉพาะ เขตบางกอกน้อย ให้สอดคล้องกับ
ผังเมืองรวมที่จะดำเนินการประกาศใช้ในระยะเวลาอันใกล้นี้ โดยมีเค้าโครงตามแนวทาง
การใช้ที่ดินที่เสนอไว้

ข. มาตรการด้านกฎหมาย

มาตรการทางด้านกฎหมาย สามารถใช้บังคับให้การพัฒนาเมือง
เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอไว้ กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมืองซึ่งประกาศใช้แล้ว พระราชบัญญัตินี้มีอยู่ทั้งหมด 11 หมวด แบ่งเป็น 84 มาตรา กล่าวถึง คณะกรรมการผังเมือง การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ การใช้บังคับ การรื้อย้ายหรือตัดแปลงอาคาร การอุทธรณ์และบทกำหนดโทษ พระราชบัญญัตินี้จัดเป็นกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์และวิธีการวางผังเมืองเท่านั้น สามารถออกกฎหมายใช้บังคับได้ดังต่อไปนี้

1.1 กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

ส่วนประกอบผังเมืองรวม (มาตรา 17 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
2. แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
3. แผนผังซึ่งทำขึ้น เป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ

พร้อมด้วยข้อกำหนด โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม

ประเภทการใช้ที่ดิน

ข) แผนผังแสดงที่โล่ง

ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

4. รายการประกอบผัง

5. นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อ

ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

1.2 พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ส่วนประกอบผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 28 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
2. แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
3. แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็น

ฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและเขตทางสาธารณะ

ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ที่จะส่งเสริมบำรุงรักษาหรือบูรณะ

ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ หรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้ที่พึงจะส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

4. รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตามข้อ 3 รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

5. ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

6. รายละเอียดครุฑที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์-อย่างอื่นที่ต้อง เว้นคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดง เขตที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นที่เว้นคืน เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ฯลฯ

จะเห็นได้ว่า ผังเมืองเฉพาะมีกรอบของการควบคุม บังคับบนพื้นที่ละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม ซึ่งผังเมืองรวมมีบทบัญญัติเพียงให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดเท่านั้น แต่ผังเมืองเฉพาะมีบทบัญญัติให้สามารถ เว้นคืนสังหาริมทรัพย์ และกำหนดการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ และการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดไว้อย่างเต็มที่ อีกประการหนึ่งการออกพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งจะต้องออกโดยสภามติบัญญัตินั้น จะต้องใช้เวลา

นานและยากมาก เพราะผู้ที่ลงคะแนนเสียงสนับสนุนพระราชบัญญัตินี้ส่วนใหญ่จะไม่ทราบปัญหาของกรุงเทพมหานครคือ เมื่อถึงเวลาลงคะแนนก็จะไม่สามารถวิเคราะห์ความจำเป็นของแต่ละเขตได้อย่างถูกต้อง

2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยและที่เว้นว่างได้แก่ การถอยร่นอาคารจากแนวเขตที่ดิน การกำหนดความสูง เป็นต้น เพื่อความถูกต้องตามหลักการก่อสร้างและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน โดยการออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 9 และมาตรา 13 กำหนดไว้ วิธีนี้จะเป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยที่จะลงนามในร่างประกาศเพื่อใช้บังคับได้ในช่วงเวลา 1 ปีเท่านั้น หลังจากนั้น จะต้องออกเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงจะมีผลใช้บังคับต่อไปได้ การออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครจะออกโดยสมาชิกสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนสมาชิกน้อยกว่าสภานิติบัญญัติและเป็นสมาชิกสภาท้องถิ่น ซึ่งจะรู้ปัญหาต่าง ๆ ดี ทำให้กฎหมายต่าง ๆ มีประโยชน์และออกได้รวดเร็ว

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับนี้จะมีประโยชน์ช่วยให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาดลักษณะการใช้สอย ที่โล่งที่ว่าง เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดินโดยกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

3) พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ ท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดเขตห้ามประกอบการค้า และระงับเหตุรำคาญในที่สาธารณะหรือเอกชน ซึ่งก่อให้เกิดความเสื่อมหรือเป็นอันตรายต่อความปลอดภัยและสิทธิ เสรีภาพของประชาชนได้

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีประโยชน์ในการใช้บังคับ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

4) พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่นการกำหนดเขตอุตสาหกรรม ให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวง-

อุตสาหกรรมในการตั้งโรงงานหรือหยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 นี้ ยังขาดการควบคุมบังคับ (Law Enforcement) ที่ดีพอ และมีบทลงโทษที่ไม่สามารถทำให้เกรงกลัวและปฏิบัติตามได้ รวมทั้งไม่ได้รับความร่วมมือจากประชาชนในกรุงเทพฯ เท่าที่ควร

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน กิจกรรมอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดิน โดยกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

5) กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุและพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ
- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476
- ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง
- ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 44 เกี่ยวกับการดำรงรักษาสภาพของแม่น้ำ คลอง คูมิให้ถูกรุกล้ำหรือเปลี่ยนแปลงหรือมีสภาวะแวดล้อมที่เสื่อมโทรม

ค. มาตรการด้านภาษี ภาษีเป็นทั้งแหล่งรายได้ของรัฐและเครื่องมือในการควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ จึงอาจใช้มาตรการด้านภาษีเป็นข้อกำหนดในการควบคุมกิจกรรมเกี่ยวกับการพัฒนาการใช้ที่ดินดังนี้

- 1) พัฒนาการเก็บภาษี โดยปรับปรุงโครงสร้างทางภาษีของท้องถิ่น เพื่อให้กรุงเทพมหานครมีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับนำมาใช้พัฒนาแต่ละ เขตได้
- 2) การเก็บภาษีที่ดิน ควรสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะ ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้จัดทำโครงการแผนที่ภาษีขึ้น จึงควรจัดเก็บภาษีที่ดินให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตด้วย
- 3) ใช้มาตรการด้านภาษีในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน คือ
 - มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำหรือยกเว้นหรือลดภาษีในบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามรูปแบบการใช้ที่ดิน
 - มาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับสูงในบริเวณที่ไม่ต้องการให้เกิดกิจกรรมอื่น ๆ นอกจากกิจกรรมที่กำหนดให้

ประเภทภาษีที่สามารถนำมาใช้เพื่อให้เกิดรูปแบบการใช้ที่ดินตามที่ต้องการมี 11 ประเภท (Laconte 1987: 16-17) ได้แก่

1. ภาษีที่เก็บจากสิ่งก่อสร้างบนที่ดินหรือภาษีโรงเรือน (Property taxes on real estate)
2. ภาษีที่เก็บจากมูลค่าเพิ่มประจำปี เนื่องจากทำเลที่ตั้ง (Annual site value taxes)
3. ภาษีที่เก็บจากการเพิ่มมูลค่าที่ดินหรือภาษีที่ดิน (Taxes on the increment in land value)
4. ภาษีรายได้จากผลประโยชน์บนที่ดิน (Income Taxes on land)
5. ภาษีจากการขายที่ดิน (Taxes on commercial sale of land)
6. ภาษีสถิติการก่อสร้าง (Taxes on building rights)
7. ภาษีที่เก็บจากการปล่อยที่ดินให้ว่างเปล่า (Penalty taxes on vacant lots)

8. การยกเว้นภาษีในกรณีการขายที่ดินให้กับรัฐ (Exemption from taxes when land is sold to public authority)
9. ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Land transfer duties and taxes)
10. ค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร (Development charge หรือ Planning charges)
11. ภาษีที่เก็บเพิ่ม เฉพาะผู้ได้รับประโยชน์จากบริการของรัฐบนที่ดินนั้น (Collection of servicing or betterment charges)

ภาษีที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น ส่วนใหญ่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม จะต้องมีการเลือกประเภทภาษีให้เหมาะสมกับพื้นที่เขตบางกอกน้อย ประการสำคัญการใช้มาตรการภาษีให้ได้ผล จำเป็นต้องแก้ไขระบบภาษีของไทยบางประการเสียก่อน เนื่องจากระบบภาษีที่ใช้อยู่ในปัจจุบันยังไม่มีภาษีที่เก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเก็งกำไรจากที่ดินซึ่งเป็นผลในทางลบต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน

ง. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน เช่นค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ค่าก่อสร้าง กิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ นั้น ควรได้รับความสนับสนุนในการจัดสรร งบประมาณแผ่นดิน งบประมาณท้องถิ่น งบประมาณเงินกู้และเงินช่วยเหลือ รวมถึงเงินทุน พัฒนาภาคเอกชน เพื่อให้การพัฒนาท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

จ. มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน หน่วยงานที่รับผิดชอบ ในการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอไว้ สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนคือ ภาครัฐบาล และภาคเอกชน

1. ให้กองผังเมืองกรุงเทพมหานคร มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุมการใช้ที่ดิน มีอำนาจในการพิจารณาอนุญาตการใช้ที่ดินและปลูกสร้างอาคาร รวมถึงการกำหนดขอบเขตและบทลงโทษ

2. จัดทำแผนพัฒนาแต่ละเขต โดยวางแผนปฏิบัติการในรายละเอียดของโครงการระยะต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน การกำหนดแผนและผังปฏิบัติการระยะสั้น โดยถือแนวทางของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอแนะเป็นหลัก โดยมีข้อบัญญัติ เป็นเครื่องมือในการควบคุม

- ภาค เอกชน

1. เน้นให้ประชาชนมีบทบาทต่อการวางผังรูปแบบการใช้ที่ดิน และกำหนดโครงการในชุมชน ในรูปของโครงการการลงทุนให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ที่ดินที่กำหนดไว้ โดยผ่านผู้แทนสมาชิกสภาเขต เป็นกรรมการในการพิจารณาผังเมืองร่วมกับนักผังเมือง พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบในขั้นตอนต่าง ๆ อย่างทั่วถึง รวมทั้งเผยแพร่ความรู้ด้านผังเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตภายในชุมชน เพื่อให้ประชาชนเห็นความสำคัญของการวางผังเมือง

2. จัดวางระบบของหน่วยงานในการพัฒนาชุมชนดังนี้

- หน่วยงาน เอกชน โดยการให้สัมปทานพัฒนาพื้นที่
 - หน่วยงานร่วมระหว่างกรุงเทพมหานครและ เอกชน
- ในรูปของคณะกรรมการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน โดยการกำหนดเป็นบริษัทพัฒนาชุมชนเขต (Urban Development Corporation)

1.2 มาตรการเฉพาะเรื่อง จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นการใช้ที่ดินหลักของเขตบางกอกน้อยทั้งในปัจจุบันและอนาคต ดังนั้น นอกจากจะใช้มาตรการอื่น ๆ ดังได้กล่าวมาแล้ว ควรจะมีการกำหนดมาตรการเฉพาะเรื่อง ซึ่งเป็นการเสริมหรือควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตบางกอกน้อยให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินหลักที่ได้กำหนดแนวทางไว้ มาตรการเหล่านี้ได้แก่

1. มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างไม่ให้ใหญ่โต เบียดชิดกันจนไม่มีพื้นที่โล่งว่างสำหรับรับแสงสว่างและกระแสลม

ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อสภาพแวดล้อมสำหรับการอยู่อาศัย โดยออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการใช้ที่ดินเฉพาะอาคารในเรื่องต่าง ๆ คือ

ก) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio-FAR) หมายถึงอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื่องและเป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ข) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage-GAC) หมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนื่องและเป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

ค) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio-OSR) เป็นการกำหนดว่า ที่ดินแปลงหนึ่งที่มีอาคารตั้งอยู่ จะต้องจัดให้มีพื้นที่เปิดโล่งว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวางใด ๆ เลยจำนวนหนึ่ง

ง) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set-back requirement) เป็นการกำหนดแนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบ จะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินระยะหนึ่ง

จ) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

ฉ) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Building) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกัน ไม่ว่าจะสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่างและกระแสลมตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ

1.2 มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของเขตบางกอกน้อยนั้น นอกจากจะออกกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารแล้ว จะต้องออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดิน ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพักอาศัยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ดังได้กล่าวแล้ว

1.3 มาตรการเสริมการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่การกำหนดการวางแผนด้านสาธารณสุขโรค สาธารณูปการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัย ในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในแผน

2. ข้อเสนอแนะในการศึกษาและวิจัยต่อไป

2.1 ศึกษาแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment)

พื้นที่เขตบางกอกน้อยทางกายภาพ โดยเฉพาะในแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรสูง กับมีอาคารพักอาศัยหนาแน่นและเสื่อมโทรมอยู่มาก เช่นแขวงบ้านช่างหล่อ แขวงศิริราช หรือพื้นที่ระหว่างถนนจรัลสนิทวงศ์กับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยจัดลำดับพื้นที่ที่จะปรับปรุงตาม ความรุนแรงของปัญหา และเสนอแผนปฏิบัติ (Action Plan)

2.2 ศึกษาเพื่อวางผังเฉพาะการใช้ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาและคลอง

บางกอกน้อย ในพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ เช่นที่สาธารณประโยชน์ หรือศึกษาเพิ่มเติมให้เขต บางกอกน้อยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการกรุงรัตนโกสินทร์ พร้อมทั้งส่งเสริมอาคารสำคัญหรือ สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าในพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร และเพื่อ เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนทั่วไป

2.3 ศึกษาแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการสาธารณูปโภค และ

สาธารณูปการของรัฐให้สอดคล้องและเพียงพอต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยใน เขตบางกอกน้อย ทั้งย่านที่อยู่อาศัยรายย่อย เช่นบ้านเดี่ยว ตึกแถว หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก และที่อยู่อาศัยที่มี การพัฒนาแบบรวมกลุ่ม เช่นหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่.

2.4 ควรมีการศึกษาประเภทภาษีที่เหมาะสมกับสภาพสังคมของแต่ละพื้นที่

และให้สัมพันธ์กับประเภทการใช้ที่ดินที่เสนอไว้ในแผนการใช้ที่ดิน

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย