

## บทที่ 5

### แนวทางพัฒนาพื้นที่ตาบอดและข้อเสนอนแนะ

จากการศึกษาในบทที่ 4 พบว่าพื้นที่ตาบอดทั้งหมดมิได้มีลักษณะที่เหมือนกันทุกประการ นอกจากนั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นกับพื้นที่แต่ละแห่งก็มีความแตกต่างกัน แนวทางพัฒนาที่มีความเป็นไปได้ในการนำมาใช้กับพื้นที่ตาบอด อาจแบ่งได้เป็นแนวทางหลัก 2 แนวทางคือ การก่อสร้างถนนเข้าสู่พื้นที่โดยต่อเชื่อมกับระบบถนนภายนอกพื้นที่ เพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ให้มีโอกาสในการพัฒนา และการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่

#### 5.1 ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อแนวทางการพัฒนา

จากแนวทางการพัฒนาหลักที่กำหนดขึ้น เมื่อพิจารณาถึงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ซึ่งมีต่อการพัฒนาตามแนวทางดังกล่าว โดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นหัวหน้าครอบครัวในพื้นที่แห่งละ 10 ราย (ตารางที่ 5.1) พบว่าผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งมีสภาพความเป็นอยู่คงลักษณะเดิมของชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง คือพื้นที่ที่ 3 และ 4 ให้ความสำคัญกับแนวทางการพัฒนาโดยการก่อสร้างถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยมีผู้ที่เห็นด้วยกับการก่อสร้างถนน 8 และ 9 ราย ในขณะที่เห็นด้วยกับการปรับปรุงทางกายภาพ 1 และ 3 รายตามลำดับ ส่วนผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นแหล่งเสื่อมโทรม คือพื้นที่ที่ 2, 5 และ 7 ให้ความสำคัญกับแนวทางการพัฒนาโดยการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ โดยมีผู้ที่เห็นด้วยกับการปรับปรุงทางกายภาพ 9, 9 และ 10 รายตามลำดับ ในขณะที่ในพื้นที่ที่ 2 และ 7 มีผู้เห็นด้วยกับการก่อสร้างถนน 2 และ 4 ราย ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ที่ 5 ไม่มีผู้เห็นด้วยกับการก่อสร้างถนนเลย และผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นทั้งชุมชนแออัดและชุมชนเกษตรกรรมเดิม คือพื้นที่ที่ 1 และ 6 ให้

ทัศนคติ แนวทาง พัฒนา	ก่อสร้างถนน	ปรับปรุงสภาพด้านอื่น (ทางเท้า ทางระบายน้ำ, กำจัดขยะ ฯลฯ)
<u>๕.๔๔</u> พนทท 1 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	7 1 2	5 2 3
<u>๕.๔๕</u> พนทท 2 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	2 6 2	9 - 1
<u>๕.๔๖</u> พนทท 3 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	8 - 2	1 4 5
<u>๕.๔๗</u> พนทท 4 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	9 - 1	3 2 5
<u>๕.๔๘</u> พนทท 5 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	- 10 -	9 1 -
<u>๕.๔๙</u> พนทท 6 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	7 2 1	8 - 2
<u>๕.๕๐</u> พนทท 7 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น	4 3 3	10 - -

ความสำคัญกับแนวทางการพัฒนาโดยก่อสร้างถนนและการปรับปรุงทางกายภาพใกล้เคียงกัน โดยมีผู้ที่เห็นด้วยกับการก่อสร้างถนน 7 และ 7 ราย และมีผู้เห็นด้วยกับการปรับปรุงทางกายภาพ 5 และ 8 ราย ตามลำดับ

## 5.2 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ตาบอด

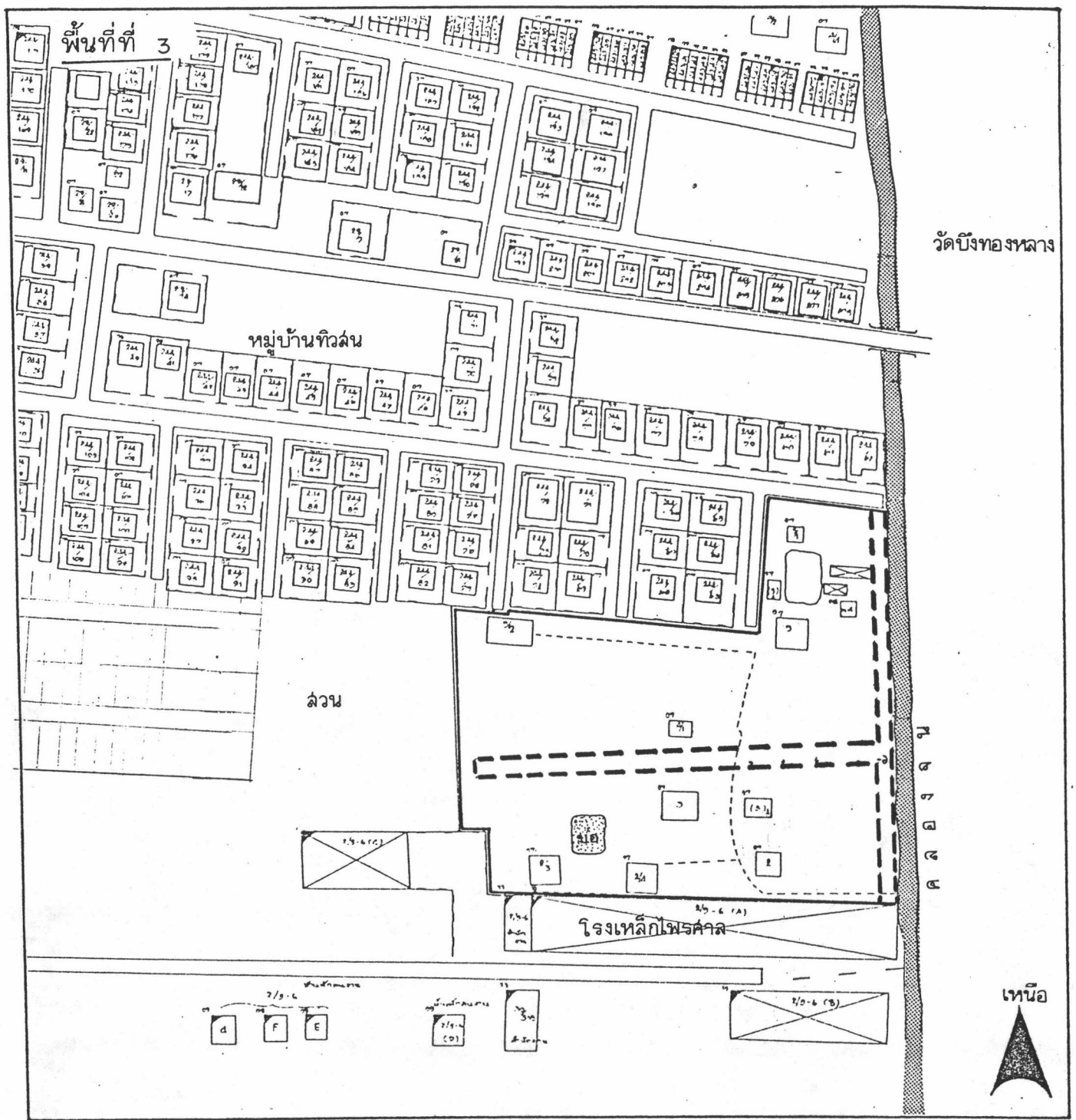
เมื่อพิจารณาจากลักษณะด้านต่างๆ ของพื้นที่ตาบอด รวมทั้งสภาพปัญหาในแต่ละพื้นที่ อาจแบ่งแนวทางการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมและถูกต้องตามสภาพความเป็นจริง รวมทั้งสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ดังนี้

### 5.2.1 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นอยู่คงลักษณะ เดิมของชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง

เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นของปัญหาที่ต้องได้รับการแก้ไข พบว่าปัญหาที่ต้องได้รับการแก้ไขคือ ปัญหาการขาดโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากไม่มีทางถนนเข้าถึงพื้นที่นั่นเอง หากพิจารณาสภาพของพื้นที่ที่ 3 และ 4 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นอยู่คงลักษณะ เดิมของชุมชนเกษตรกรรมชานเมือง พบว่ามีแนวทางที่เป็นไปได้ในการก่อสร้างถนนและแนวทางระบายน้ำผ่านเข้าถึงพื้นที่ดังนี้

พื้นที่ที่ 3 สามารถสร้างถนนต่อจากแนวถนนในหมู่บ้านทิวสนตรงบริเวณที่ติดกับพื้นที่ด้านริมคลองจั่น เป็นแนวยาวเลียบริมคลองไปจนถึงพื้นที่และสร้างถนนเชื่อมเข้าไปยังบริเวณกลางพื้นที่ (แผนพื้นที่ 5.1)

พื้นที่ที่ 4 สามารถสร้างถนนต่อจากแนวถนนในหมู่บ้านทิวสนตรงบริเวณทางเข้าออกพื้นที่ด้านทิศเหนือ ไปจนถึงริมคลองจั่นและต่อเป็นแนวยาว



มาตราส่วน 1 : 2000

การศึกษาเพื่อวางแผนทางพัฒนาพื้นที่ตาบอด : กรณีศึกษาเขตบางกะปิ

แสดง  
 แนวถนนที่เสนอ และสำหรับพื้นที่ที่ 3  
 สัญลักษณ์  
 ===== แนวถนน  
 โดย นายกิตติพล ประชากุล



เลียบคลองมาจนถึงบริเวณพื้นที่ด้านใต้ แนวถนนต่อจากริมคลองผ่านพื้นที่ไปจนเชื่อม  
บรรจบกับแนวถนนในหมู่บ้านทิวสนตรงบริเวณทางเข้าออกพื้นที่ด้านใต้ (แผนที่ที่ 5.2)

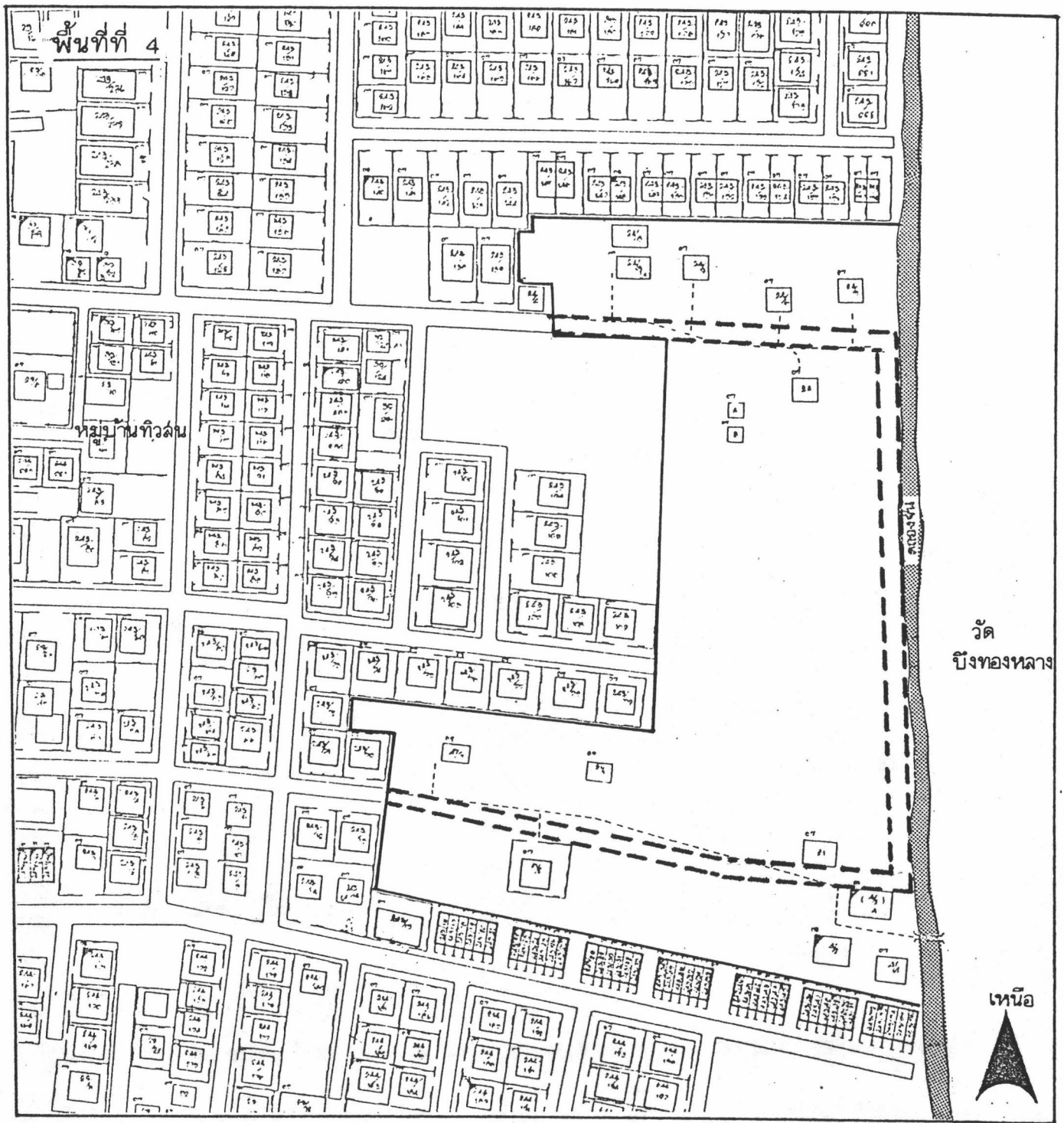
ส่วนปัญหาอื่น ๆ ที่มีในพื้นที่ เช่น ปัญหาการระบายน้ำ ทาง  
เท้า ฯลฯ พบว่าเจ้าของที่ดินสามารถแก้ไขปัญหาได้เองโดยไม่ยากลำบากนัก และ  
การสร้างถนนเข้าถึงพื้นที่จะเป็นเหตุจูงใจให้เจ้าของที่ดินทำการพัฒนาพื้นที่ เนื่อง  
จากสามารถได้รับประโยชน์จากการพัฒนาพื้นที่ได้

#### 5.2.2 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่มีลักษณะของแหล่งเสื่อมโทรมหรือชุมชน แออัด

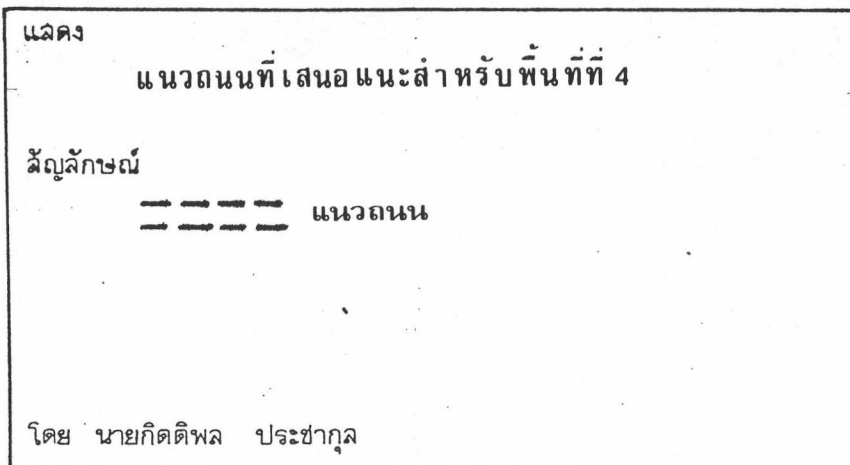
จากสภาพของพื้นที่พบว่า เป็นบริเวณที่มีบ้านเรือนอยู่หนาแน่น  
การก่อสร้างถนนเข้าถึงภายในพื้นที่เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ยาก รวมทั้งอาจเป็นสาเหตุ  
ให้เกิดการไล่รื้อชุมชนภายในซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยภายในเมือง  
ซึ่งในสถานการณ์ปัจจุบันพบว่า การไล่รื้อชุมชนแออัดทำให้เกิดผลเสียตามมาอีก  
มากมาย

แนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ที่มีลักษณะเช่นนี้ ซึ่งได้  
แก่พื้นที่ที่ 2, 5, และ 7 ก็คือการปรับปรุงทางด้านกายภาพ ซึ่งสามารถยึดถือ  
ตามมาตรฐานในการปรับปรุงทางด้านกายภาพในชุมชนแออัดของสำนักงานปรับปรุง  
แหล่งเสื่อมโทรม การเคหะแห่งชาติ ได้ดังนี้

- ก. ทางเท้า เป็นทางคอนกรีตเสริมเหล็กโดยมีขนาดต่าง  
กันดังนี้
- ทางเมน มีขนาดตั้งแต่ 2.00 ม., 1.50 ม. และ  
1.20 ม.



การศึกษาเพื่อวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบล ๖กรณีศึกษาเขตบางกะปิ



- ทางย่อย มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.50 ม. และ 1.20 ม.
- ทางชอย มีขนาดความกว้างไม่ต่ำกว่า 0.90 ม.

ข. ทางระบายน้ำ

- ทางระบายน้ำคอนกรีตบล็อก
 

ทางเมน ขนาด 0.30 ม.	0.40 ม.
ทางย่อย ขนาด 0.20 ม.	0.40 ม.
- ท่อระบายน้ำ
 

ท่อเมนขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.30 ม.	
ท่อย่อยขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.20 ม.	
- คูติน จะปรับปรุงในบริเวณที่เป็นน้ำขังเท่านั้น และจะต้องมีขนาดไม่กว้างกว่าทางเข้า
 

ทางเมนขนาด 2.00 ม., 1.50 ม.	
ทางย่อยขนาด 0.90 ม.	

ค. ระบบป้องกันอัคคีภัย

- เป็นตู้เก็บน้ำยาดับเพลิง โดยใช้น้ำยาชนิด 20 ปอนด์/บ้าน 20 หลัง หรือน้ำยาดับเพลิง 1 อัน/ไร่ (เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในรัศมี 1 ไร่ หยิบใช้ได้สะดวกในกรณีเกิดเพลิงไหม้)
- ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 เครื่อง เนื่องจากเป็นชุมชนที่รดดับเพลิงเข้าไม่ถึง และอยู่ใกล้แหล่งน้ำ

ง. การกำจัดขยะมูลฝอย

- ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับผิดชอบในการเก็บขยะภายในชุมชนออกมาทิ้งในจุดพักขยะที่จัดไว้ริมถนนสาธารณะ

และให้ กทม. เป็นผู้รับผิดชอบในการขนขยะจากจุดพักขยะออกไปอีกทอดหนึ่ง (ประมาณ 2 วันต่อครั้ง) เพื่อมิให้มีการหมักหมมในโรงพักขยะ ซึ่งอาจจะทำให้เกิดกลิ่นเหม็นรบกวนต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน

นอกจากนั้นแล้ว ต้องปรับปรุงบริเวณทางเข้าออกให้เป็นทางคอนกรีตเชื่อมต่อกับระบบทางเท้าภายในพื้นที่ ให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้อย่างสะดวก

### 5.2.3 แนวทางพัฒนาพื้นที่ที่มีลักษณะ เป็นทั้งชุมชนแออัดและชุมชนเกษตรกรรมเดิม

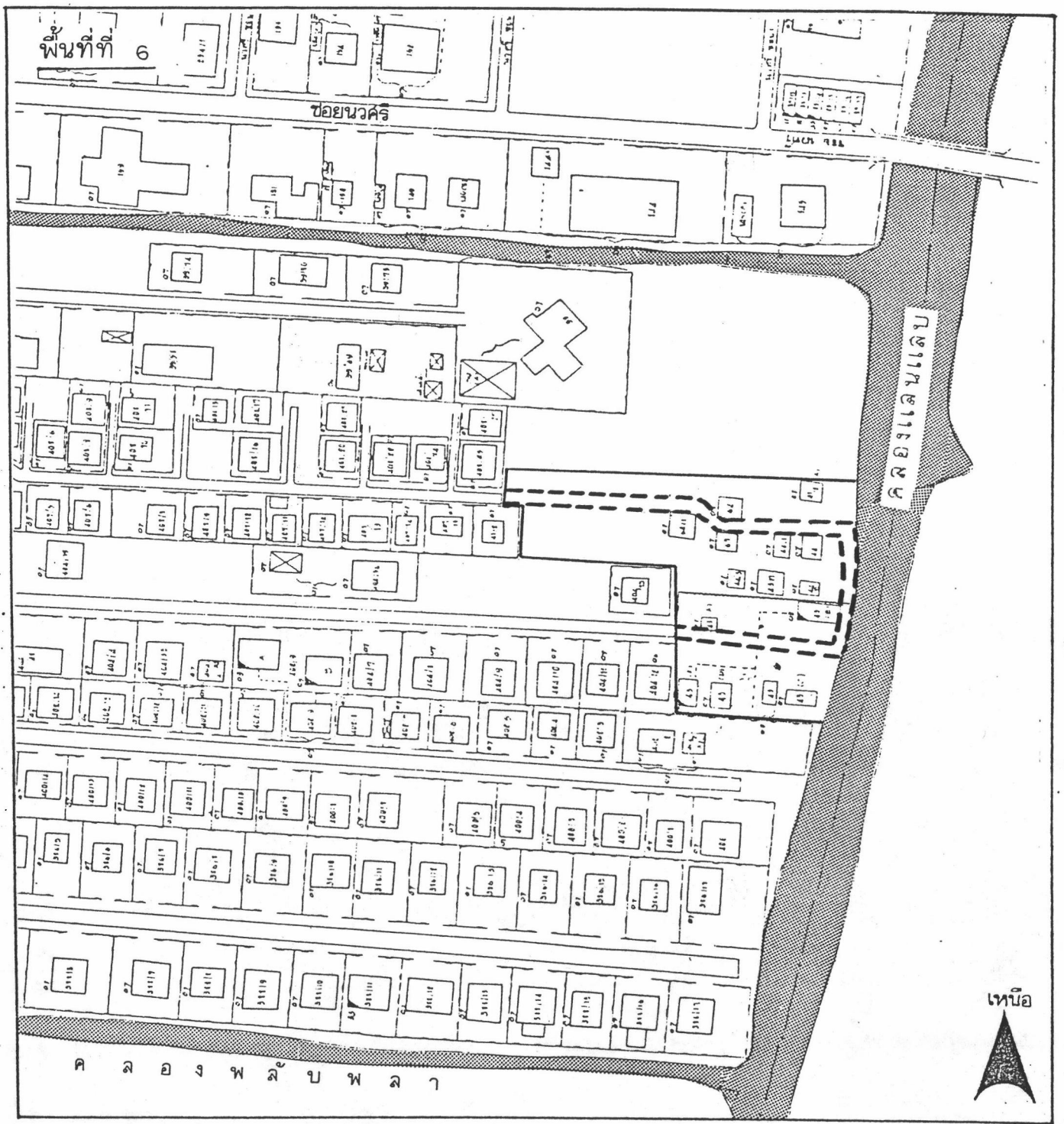
พื้นที่ที่มีลักษณะ เช่นนี้ จากการศึกษาพบว่า สามารถแบ่งพื้นที่ภายในได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นชุมชนแออัด และส่วนที่ยังมีสภาพแวดล้อมไม่เสื่อมโทรมมากนัก แนวทางพัฒนาที่เป็นไปได้คือการเปิดพื้นที่ให้มีโอกาสในการพัฒนาด้วยการก่อสร้างถนนเข้าถึงภายในพื้นที่ในส่วนที่มีสภาพบ้านเรือนไม่หนาแน่นนัก ดังนี้

พื้นที่ที่ 1 สามารถสร้างถนนต่อจากแนวถนนซอยข้างโรงงานทอผ้า เป็นแนวยาวเลียบบก่างหมู่บ้านอยู่เจริญ ผ่านเข้ามาถึงบริเวณชุมชนริมคลองจั่น และเลี้ยวไปเชื่อมต่อกับถนนภายในหมู่บ้านอยู่เจริญตรงบริเวณทางเข้าออกพื้นที่ได้ (แผนที่ที่ 5.3)

พื้นที่ที่ 6 สามารถสร้างถนนต่อจากแนวถนนภายในหมู่บ้านนวดศรี ตรงบริเวณทางเข้าออกพื้นที่ด้านเหนือเป็นแนวยาวไปจนถึงริมคลองแสนแสบ และเลียบบริมคลองไป จากนั้นจึงวกเข้ามาเชื่อมต่อกับถนนในหมู่บ้านตรงบริเวณทางเข้าออกอีกแห่งหนึ่ง (แผนที่ที่ 5.4)







มาตราส่วน 1 : 2000

การศึกษาเพื่อวางแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบล องค์กรศึกษาเขตบางกะปิ

แสดง  
 แนวถนนที่เสนอแนะสำหรับพื้นที่ 6

สัญลักษณ์  
 === แนวถนน

โดย นายกิตติพล ประชากุล



นอกจากนั้นควรปรับปรุงสภาพทางกายภาพภายในพื้นที่ทั้งหมด ให้มีความสอดคล้องและ เป็นแบบอย่างอันเดียวกันโดยใช้มาตรฐานในการปรับปรุง ทางด้านสภาพภาพของสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การเคหะแห่งชาติ ดังที่ ได้กล่าวมาในข้อ 5.1.2 เพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ ซึ่งเกิดจากสภาพเสื่อมโทรมใน พื้นที่

### 5.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ตามอดีตกล่าวมานี้ หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่รับ รับผิดชอบในการจัดการคือ กรุงเทพมหานคร และการเคหะแห่งชาติโดยอาจร่วมมือ กับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องคือ การประปานครหลวง การไฟฟ้านครหลวง ฯลฯ ในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแนวทางการพัฒนา

#### 5.3.1 กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นนครหลวง ซึ่ง มีอำนาจหน้าที่เฉพาะของท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพ มหานคร พ.ศ. 2528 มาตรา 89 กล่าวถึง การผังเมือง การดูแลรักษาที่ สาธารณะ การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การจัด ให้มีและบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การสาธารณสุขูปโภค ฯลฯ

#### 5.3.2 การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติมีฐานะ เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวง มหาดไทย ซึ่งมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมตามพระราช บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ดังนี้

มาตรา 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4) ของข้อ 3 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515

" (4) ปรับปรุงหรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม "

มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสอง และวรรคสามของข้อ 28 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515

" ในขณะนี้ให้ถือว่า กิจการของการเคหะแห่งชาติ เป็นกิจการเพื่อประโยชน์สาธารณะอันเป็นประโยชน์ของรัฐตามความในกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การปรับปรุงหรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรมตามข้อ 3 (4) ให้การเคหะแห่งชาติคำนึงถึงการผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการจัดเคหะสงเคราะห์ให้แก่ประชาชนที่ต้องย้ายออกไปจากแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ "

### 5.3.3 สำนักผังเมือง

สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานของรัฐสังกัดกระทรวงมหาดไทย มีหน้าที่ในการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดีขึ้น ซึ่งสัลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิการของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่ และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ

เมื่อพิจารณาจากภาระหน้าที่ของสำนักผังเมือง จะพบว่าสำนักผังเมืองมีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ตาบอดในด้านการทำผังเมืองเฉพาะใน

บริเวณพื้นที่ตาบอด เพื่อให้เป็นแผนผังในการพัฒนา โดยใช้บังคับโดยตราเป็นพระราชบัญญัติ

#### 5.4 มาตรการในการดำเนินการ

แนวทางพัฒนาในส่วนต่าง ๆ โดยเฉพาะการเปิดพื้นที่ด้วยการก่อสร้างถนนผ่านเข้าถึงภายในพื้นที่ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินซึ่งปิดกั้นอยู่ ซึ่งในบางกรณี จำเป็นต้องมีการตกลงกันให้เจ้าของที่ดินซึ่งปิดกั้นได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาพื้นที่ภายใน โดยอาจเป็นรูปของการจ่ายเงินชดเชยหรือการมีสิทธิในที่ดินบางส่วนริมถนนที่ก่อสร้าง หรือมิฉะนั้น อาจอาศัยอำนาจกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองพื้นที่ตาบอดดังปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมวดที่ 2 ว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ดังนี้

มาตรา 1340 เจ้าของที่ดินจำต้องรับน้ำซึ่งไหลเพราะระบายจากที่ดินสูงมาในที่ดินของตน ถ้าก่อนที่ระบายนั้น น้ำได้ไหลเข้ามาในที่ดินของตนตามธรรมชาติอยู่แล้ว

ถ้าได้รับความเสียหายเพราะการระบายน้ำ ท่านว่าเจ้าของที่ดินต่ำอาจเรียกร้องให้เจ้าของที่ดินสูงทำทางระบายน้ำและออกค่าใช้จ่ายในการนั้น เพื่อระบายน้ำไปให้ตลอดที่ดินต่ำจนถึงทางน้ำ หรือท่อน้ำสาธารณะ ทั้งนี้ ไม่ลบล้างสิทธิแห่งเจ้าของที่ดินต่ำในอันจะ เรียกเอาค่าทดแทน

มาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้ แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเลหรือมีที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็น ผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อความปลอดภัย  
อันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้นนอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน  
ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

มาตรา 1352 ท่านว่าถ้าเจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ต้อง  
ยอมให้ผู้อื่นวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินของ  
ตน เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินติดต่อกัน ซึ่งถ้าไม่ยอมให้ผ่านก็ไม่มีทางจะวางได้ หรือถ้า  
จะวางได้ก็เปลืองเงินมากเกินไป แต่เจ้าของที่ดินอาจให้ยกเอาประโยชน์ของ  
ตนขึ้นพิจารณาด้วย

เมื่อมีเหตุผลพิเศษ ถ้าจะต้องวางเหนือพื้นดินไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินอาจ  
เรียกให้ซื้อที่ดินของตนบางส่วนตามควรที่จะใช้ในการนั้น โดยราคาคุ้มค่าที่ดินและ  
ค่าทดแทนความเสียหาย ซึ่งอาจมีเพราะการขายนั้นด้วย

ถ้าพฤติการณ์เปลี่ยนไป เจ้าของที่ดินอาจเรียกให้ย้ายถอนสิ่งที่ยาวนั้นไปไว้  
ณ ส่วนอื่นแห่งที่ดินของตนตามแต่จะเหมาะแก่ประโยชน์แห่งเจ้าของที่ดิน

ค่าย้ายถอนนั้นเจ้าของที่ดินติดต่อกันเป็นผู้เสีย แต่ถ้ามีพฤติการณ์พิเศษไซ้ ท่าน  
ว่าจะให้เจ้าของที่ดินอีกฝ่ายหนึ่งช่วยเสียค่าย้ายถอนตามส่วนอันควรก็ได้

### 5.5 ข้อเสนอแนะ

หากพิจารณาถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดพื้นที่ตาบอด และวิวัฒนาการของพื้นที่  
ตาบอดที่ได้เสนอไว้ในบทที่ 4 จะพบว่าแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตาบอดที่กล่าวมานี้  
เป็นเพียงการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าที่เกิดขึ้น และเป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ  
สิ่งที่มีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากันคือ การหาทางป้องกันมิให้เกิดพื้นที่ตาบอด  
ซึ่งจะนำมาสู่การเกิดปัญหาตามมาอีกนานัปการ และปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดพื้นที่  
ตาบอดก็คือการขยายตัวของพื้นที่เมืองโดยปราศจากการควบคุมตนเอง ในส่วน  
ของการควบคุมบ้านจัดสรรนั้น ในร่างพระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะ  
มีการประกาศใช้แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน

พ.ศ. 2515 มีส่วนที่เื้อ้อำนวยให้การควบคุมการสร้างบ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คือมีการตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลาง" มีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 8 ในจังหวัดหนึ่ง ๆ ให้มีคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักผังเมือง ผู้แทนกรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งอธิบดีแต่งตั้ง

(2) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานหัวหน้าสำนักงานจังหวัด โยธาธิการจังหวัด นายอำเภอท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ นายกเทศมนตรีท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ เป็นกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง

คณะกรรมการที่ตั้งขึ้นมีหน้าที่ควบคุมในส่วนต่าง ๆ ดังนี้

มาตรา 15 การวางระเบียบหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 13 (1) ให้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 12 (2) โดยอนุโลมทั้งนี้จะกำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการ หรือบางประการคือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น
- (5) ระบบการบำบัดน้ำเสีย
- (6) ระบบกำจัดขยะ

อย่างไรก็ตาม เมื่อกำหนดถึงปัจจัยที่จะมีส่วนในการพัฒนาพื้นที่ตาบอด คือ ถนนในโครงการซึ่งสามารถที่จะเชื่อมต่อกับแนวถนนที่เสนอให้ก่อสร้างเพื่อเปิดพื้นที่ตาบอด พบว่าถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังถือเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของหรือผู้จัดทำโครงการ ซึ่งอาจสงวนสิทธิ์ในการใช้เป็นทางสัญจรได้ ดังนั้น ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่ตาบอด คือการให้อำนาจแก่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ตั้งขึ้น สามารถพิจารณาให้ถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรบางส่วนใช้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ในกรณีที่เป็นทางเชื่อมต่อเนื่องกับพื้นที่ที่ถูกปิดล้อม

นอกจากนี้ มาตรการในการป้องกันและแก้ไขปัญหาคารขยหายพื้นที่เมืองอย่างสะเปะสะปะ จนทำให้ก่อปัญหาการเกิดพื้นที่ตาบอดขึ้น อาจทำได้ดังนี้

5.5.1 ให้นำหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องและรัฐปฏิบัติตามแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลอย่างจริงจัง

5.5.2 ส่งเสริมการบังคับใช้ผังเมืองระดับปฏิบัติการของกรุงเทพมหานคร เท่าที่ผ่านมากรุงเทพมหานครโดยกองผังเมืองได้นำเอาผังเมืองเฉพาะ



(ผังระดับปฏิบัติการ) ในหลายลักษณะมาบังคับใช้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องใช้เวลาในการออกเป็นกฎหมายน้อยกว่าอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งต้องเสนอขออนุมัติจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำให้ไม่สามารถป้องกันปัญหาการทำลายพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์เหมาะสมเพื่อการเกษตร หรือไม่สามารถป้องกันและแก้ไขเขตเมืองรุกล้ำเขตชนบทในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครได้ และเพื่อการนี้ กรุงเทพมหานครได้ออกกฎหมายบังคับใช้อยู่แล้วหลายฉบับ เพื่อสกัดกั้นการขยายตัวของเมืองไปสู่พื้นที่เกษตรหรือชนบท

หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องก็คือ เอกชนก็ดี ยังให้การสนับสนุนการบริหารแผนพัฒนาโดยผังเมืองน้อยมากหรือพยายามหลีกเลี่ยง โดยร่วมกับเจ้าหน้าที่ของรัฐไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่มีอยู่หลายฉบับ เช่น ผังเมืองลักษณะของการกำหนดย่านหรือโซน และบริเวณการกำหนดที่ตั้งของอาคารที่ประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ การกำหนดประเภท ชนิด ขนาด จำนวน และระยะห่างของอาคารที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง หรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ผังเมืองลักษณะกำหนดที่โล่ง ที่เว้นว่างเพื่อเป็นสวนสาธารณะและที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือเพื่อจัดสร้างถนนตรอก ซอย สิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เพื่อให้โครงข่ายการขนส่งจราจรสมบูรณ์และถูกหลักผังเมืองยิ่งขึ้น ตลอดจนผังเมืองลักษณะกำหนดบริเวณที่จะทำการบูรณะปรับปรุงและอนุรักษ์บริเวณและอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี สถาปัตยกรรม ศิลปกรรม และสภาวะแวดล้อม เป็นต้น การประสานงานอย่างจริงจังระหว่างหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและ เอกชนเป็นสิ่งที่ยังกระทำได้ยาก

5.5.3 ให้รัฐและ เอกชนปฏิบัติตามผังเมืองระดับปฏิบัติการ หรือผังเมืองเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ อันสอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ อยู่แล้ว

เพราะผังเมืองเฉพาะก็คือการแปลแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมออกมาสู่การปฏิบัติในรูปของผังเมืองและแผนกายภาพนั่นเอง เนื่องจาก

เป็นผังเมืองขั้นรายละเอียด จึงง่ายที่จะนำไปปฏิบัติ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะอาศัยอำนาจตามกฎหมายใดมาออกใช้บังคับ เพราะเป็นลักษณะผังเมือง ซึ่งจะช่วยป้องกันและแก้ไขการทำลายทรัพยากรประจำถิ่นและสภาวะแวดล้อมเสื่อมโทรมได้โดยใช้เวลาไม่มากนัก หากผู้บริหารทุกระดับให้ความสนใจและมีเวลาศึกษาประกอบการตัดสินใจหรือวินิจฉัยสั่งการ

5.5.4 รัฐและเอกชนโดยเฉพาะผู้ลงทุนต้องร่วมมือกันอย่างจริงจัง แม้ว่าพื้นที่ใด เช่น กรณีชานเมืองบางแห่งจะยังไม่มีกฎหมายควบคุม แต่ในด้านผังเมืองก็ยังสามารถแนะนำพื้นที่ในการลงทุนได้ โดยมีให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนเดิมและที่ตั้งสำหรับชุมชนใหญ่

5.5.5 จะต้องจัดสรรงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อแก้ไขปัญหาการใช้พื้นที่ไม่ถูกต้องกับกิจกรรม โดยการทดแทนหรือจัดหาพื้นที่แลกเปลี่ยนให้กับเอกชนผู้ประสงค์จะเปลี่ยนการประกอบกิจกรรมหรือต้องการขายที่ดินนั้นเพื่อไปตั้งถิ่นฐานหรือประกอบธุรกิจในพื้นที่อื่น

5.5.6 รีบปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับให้เหมาะสมและคล่องตัวที่จะสนองนโยบายการจัดตั้งชุมชนตามผังเมือง รวมทั้งนโยบายเพิ่มขอบเขตในการจัดหารายได้ของท้องถิ่นเพื่อสร้างสภาวะแวดล้อมชุมชนให้ดีขึ้น และจัดการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่ต่าง ๆ ให้เหมาะสมและคุ้มค่าถูกหลักวิชาการ อันจะเป็นการประหยัดงบประมาณในการตามแก้ไขปัญหาในอนาคต และจะก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนในแต่ละส่วนของเมือง