

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

ความหมายของการตั้งถิ่นฐาน

การตั้งถิ่นฐาน คือ สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้นในรูปของชุมชนต่าง ๆ ตั้งแต่หมู่บ้านในชนบทไปจนถึงมหานครที่มีประชากรหลายล้านคน ในทุกชุมชนเหล่านี้การตั้งถิ่นฐานมีความหมายรวมถึง คน และระบบในการดำรงชีวิตของคนเหล่านี้ ซึ่งได้แก่ ที่อยู่อาศัย น้ำสะอาด ส่วนสาธารณะ ห้องสมุด โรงละคร และสนามกีฬา (สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ, 2524)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน

นักภูมิศาสตร์หลายท่าน ได้อธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานไว้ ดังนี้
เทรเวิร์ธา (GLENN T. THEWARTHA 1969 : 77-78) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานไว้ 3 ประการ คือ

1. ปัจจัยที่เกี่ยวกับสภาพธรรมชาติ (NATURAL FACTORS) ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ดิน แร่ธาตุ แหล่งน้ำ เป็นต้น
2. ปัจจัยเกี่ยวกับวัฒนธรรม (CULTURAL FACTORS) ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม การเมือง ศาสนา เป็นต้น
3. ปัจจัยเกี่ยวกับประชากร (DEMOGRAPHIC FACTORS) ได้แก่ ความแตกต่างของประชากรเกี่ยวกับ การเกิด การตาย การย้ายถิ่น เป็นต้น

คัลเตอร์ (CULTER, 1976 : 68) ได้กล่าวถึง ปัจจัยการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์นั้นจะเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อม โดยที่ชุมชนในสมัยแรกๆนั้นจะเลือกทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกสบาย และความปลอดภัยเป็นหลัก ซึ่งปกติแล้วลักษณะนี้มักจะอยู่เป็นชุมชนริมน้ำ อาศัยเรือเป็นพาหนะที่สะดวกและรวดเร็วที่สุด

โรบินสัน (H. ROBINSON 1972 : 439) ได้อธิบายถึงการเลือกบริเวณการตั้งถิ่นฐานของประชากรในแต่ละบริเวณว่า ขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละบุคคลที่แตกต่างกัน ซึ่งพอสรุปปัจจัยสำคัญได้ดังนี้ คือ

1. แหล่งน้ำเพื่ออุปโภคบริโภค
2. ดินอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเกษตร
3. ความปลอดภัยจากการรุกราน
4. พื้นที่ปราศจากน้ำท่วม
5. แหล่งกำบังภัยธรรมชาติ

จากอิทธิพลต่าง ๆ ที่มีปัจจัยต่อการตั้งถิ่นฐานนั้น อิทธิพลทางด้านสภาพและกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยในการกำหนดการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย แต่อิทธิพลทางด้านสังคมและวัฒนธรรมก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตั้งถิ่นฐานของประชากร เมื่อการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นขึ้น ก็จะกระจายไปยังพื้นที่ข้างเคียงและพื้นที่อื่น ๆ ซึ่งก่อให้เกิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่สำคัญหลายรูปแบบ และรูปแบบการตั้งถิ่นฐานนี้มีอิทธิพลต่อการขยายเขตเมืองและสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดิน (STONE , 1979 : 20)

รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ฉัตรชัย พงศ์ประยุทธ (2518 : 8) ได้รวบรวมรูปแบบการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะ คือ

1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (LINEAR SETTLEMENT) การตั้งถิ่นฐานแบบนี้พบในชุมชนดั้งเดิมของไทย ซึ่งประกอบอาชีพทำการเกษตรและเลี้ยงสัตว์ ส่วนที่พบบริเวณริมสองฝั่งแม่น้ำลำคลองเรียกว่า RIVER LINEAR SETTLEMENT ที่พบริมสองฝั่งถนนเรียกว่า ROAD LINEAR SETTLEMENT

2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (CLUSTER SETTLEMENT) จะเกิดขึ้นบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น ทางแยกของเส้นทางรถยนต์ หรือลำน้ำสองสายมาพบกัน หรือลำน้ำตัดกับเส้นทางถนน

3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (UNIFORM SETTLEMENT) จะปรากฏในพื้นที่ที่มีภูมิประเทศ การกระจายตัวของทรัพยากรธรรมชาติ และความสะดวกของเส้นทางคมนาคมไม่แตกต่างกันมากนัก พบได้ในบริเวณพื้นที่จัดสรรให้มีขนาดและระยะห่างเท่า ๆ กันมีถนนตัดเป็นตาราง

4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (SCATTERED SETTLEMENT) การตั้งถิ่นฐานลักษณะนี้บ้านเรือนจะตั้งอยู่ห่างๆกัน โดยตั้งอยู่ในที่นาหรือที่สวนของตนเอง ส่วนศูนย์บริการชุมชน เช่น โรงเรียน วัด ร้านค้า จะอยู่ห่างจากบ้านเรือนออกไป

แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานนี้ สามารถใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน ตลอดจนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของเกาะเกร็ด และชุมชนอำเภopakเกร็ด

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง

ชาวมูเอล คูนิง (2513 : 12) กล่าวว่า เมืองเป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เพื่อความอยู่รอด จากครอบครัวโดดเดี่ยวขยายออกเป็นหมู่บ้าน (NEIGHBORHOOD) เติบโตออกเป็นชุมชน (COMMUNITY) ในที่สุดก็ขยายออกเป็นกลุ่มใหญ่ เรียกว่า เมือง (TOWN OR CITY)

RAY M. NORTHEM (1975 : 254-285) ได้สรุปการขยายตัวของเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณพักอาศัยไว้ว่า บริเวณพักอาศัยจะเริ่มขยายตัวออกจากใจกลางเมืองซึ่งมักจะเป็นศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม โดยจะกระจายอยู่รอบ ๆ ในระยะที่เดินเข้าไปถึง (WALKING DISTANCE) ด้วยวิธีการนี้จะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องของการให้บริการสาธารณสุขและสาธารณูปการ ประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นระบบคมนาคมก็มีการพัฒนาดีขึ้น เขตชุมชนจะขยายตัวมากขึ้นโดยพยายามอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือแหล่งธุรกิจต่าง ๆ หรือกระจุกตัวอยู่ตามริมถนนสายหลักของเมือง ทั้งนี้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้น้อยที่สุดนั่นเอง

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของเมือง

JOHN R. OTTENS MANN (1975:63-68) กล่าวว่า วิธีการที่จะใช้พิสูจน์การเปลี่ยนแปลงของเมืองนั้นจะใช้รูปแบบการขยายตัวของประชากร (POPULATION DISTRIBUTION MODEL) ซึ่งเชื่อว่าประชากรมักจะหนาแน่นบริเวณศูนย์กลาง แล้วค่อย ๆ เบาลงตามระยะห่างจากจุดศูนย์กลางเมือง ในอเมริกาในช่วง 50 ปีที่ผ่านมาจะมีขนาดใหญ่มากขึ้นและเป็นเมืองแบบหลายศูนย์กลางมากขึ้น ประชากรสามารถเลือกอยู่ในที่ต่าง ๆ ได้โดยไม่จำเป็นต้องเลือกบริเวณศูนย์กลางเดียวเช่นเดิม เพราะความสะดวกในการใช้บริการขนส่งสาธารณะทำให้ความ

สัมพันธ์กับระยะทางลดความสำคัญลงไปและค่าของความหนาแน่นตามระยะทางก็จะลดลงไปด้วย ซึ่งจะแสดงว่าเมืองนั้นเริ่มพึ่งตัวเองได้มากขึ้น

NEEDHAN (1977 : 132) กล่าวถึงการไว้ที่ดินซึ่งอาจเป็นผลกระทบจากระบบขนส่งได้ เพราะว่าหากระบบการขนส่งของเมืองเปลี่ยนแปลงไป จะทำให้การไว้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย จากความสัมพันธ์ดังกล่าวจะทำให้ลักษณะทางกายภาพของเมืองเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว

ความหมายของพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียว หรือ GREEN AREA ของเมืองมีความหมายโดยกว้างหมายถึง พื้นที่ว่างหรือพื้นที่โล่ง (OPEN SPACE) นอกเหนือจากพื้นที่ปลูกสร้างของเมือง (BUILT-UP AREA) นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สีเขียวในลักษณะอื่นเช่น สวนสาธารณะ ป่าไม้ริมเมือง สนามกีฬา ที่ลุ่มซึ่งปราศจากการพัฒนา (Swamp) และที่ว่างเป็นต้น

พื้นที่สีเขียว ที่มีความหมายเฉพาะโดยหมายถึง พื้นที่ซึ่งมีการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (ZONING) โดยผ่านทางกฎหมายเพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมบนพื้นที่ดินที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการเพาะปลูกเนื่องมาจากคุณภาพดินและสภาพดิน ฟ้า อากาศ ตลอดจนการควบคุมการปลูกสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ซึ่งจะมีผลเสียต่อการทำการเกษตรหรือต่อสิ่งจำเป็นพื้นฐานของการทำเกษตรกรรม พื้นที่สีเขียวซึ่งได้รับการกำหนดโดยกฎหมายเช่นนี้อาจเรียกว่า รั้วสีเขียว (GREEN BELT) ซึ่งรวมถึง YELLOW BELT/CORN BELT หรือ FRUIT BELT เป็นต้น

RETCHIFFE (1975 : 60) กล่าวว่า แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่รั้วสีเขียวเป็นทฤษฎีการวางแผนเพื่อจำกัดการเติบโตของเมืองอังกฤษ โดยมีจุดประสงค์ในการจำกัดการเติบโตของเมืองคือ

1. ป้องกันการสูญเสียเอกลักษณ์ของเมือง
2. เพื่อให้การไว้ที่ดินและสาธารณูปโภคของเมืองเป็นไปได้อย่างถูกต้องหลักเศรษฐศาสตร์
3. ป้องกันการพัฒนาเมืองโดยขาดระเบียบ (URBAN SPRAWL)
4. สามารถใช้เพื่อนันทนาการต่าง ๆ
5. รักษาสภาพแวดล้อมและสร้างสมดุลให้กับระบบนิเวศน์วิทยาเมือง
6. ป้องกันการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นแหล่งผลิตอาหารที่ใกล้เคียงที่สุด

ABRAM (1971 : 124) ได้ให้คำนิยามของพื้นที่สีเขียวเกี่ยวกับจุดมุ่งหมายไว้ว่า ความต้องการแรกเริ่ม คือ เพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ต่อมาได้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการจำกัดหรือชี้แจงให้กับเมือง และยอมให้การเติบโตในอนาคตเกิดนอกเขตสีเขียว ในสหรัฐอเมริกาใช้คำนี้ในความหมายที่เข้มงวดน้อยกว่าคือหมายถึง พื้นที่สีเขียวทุกชนิดที่ล้อมรอบชุมชนของชนกลุ่มน้อย บางครั้งใช้เป็นกันชนแบ่งแยกระหว่างคนผิวขาวและคนผิวดำ

วัตถุประสงค์ของแผนที่ออกตาม พ.ร.บ. พังเมืองและชนบทของอังกฤษ ในปี ค.ศ. 1947 (RATCHLIFFE 1975 : 63) คือ

1. เพื่อควบคุมการเติบโตของพื้นที่ที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร
2. ป้องกันการขยายตัวของเมืองสองเมือง หรือมากกว่านั้นมารวมกัน
3. เพื่อรักษาเอกลักษณ์ของเมืองสำคัญ ๆ เช่น ออกฟอร์ด สอร์ต

ต้นกำเนิดของพื้นที่สีเขียว มาจากทฤษฎีของกรีกที่มีต่อขนาดของเมืองในฝัน (IDEAL CITY SIZE) และมีวิวัฒนาการมาเรื่อย ๆ ที่มีชื่อเสียงมาก คือ ระหว่างปี 1920 ถึง 1930 คณะกรรมการวางแผนภาคสำหรับมหานครลอนดอน (GREATER LONDON REGIONAL PLANNING COMMITTEE) ได้เสนอทางเลือก 2 ทางคือ

1. ควรมีสิ่งกีดขวางที่ยืดหยุ่นได้ซึ่งจะยับยั้งการเจริญเติบโตของพื้นที่พิเศษ ซึ่งได้มีการอนุรักษ์ไว้
2. ให้มีการเก็บที่ว่างซึ่งเป็นที่ถาวรแน่นอนซึ่งเป็นที่ห้ามไม่ให้มีการพัฒนาเลย

ภายหลังสงครามได้มีการพัฒนาเมืองใหม่จำนวนมาก ซึ่งมีความสนใจในเรื่องการขยายตัวของเมืองในอนาคตมากยิ่งขึ้น ได้เกิดปัญหาเรื่องราคาที่ดินในเมืองเพิ่มขึ้น และเนื่องจากการมุ่งพัฒนาในศูนย์กลางเดิมของเมืองที่มีอยู่ทำให้เพิ่มปัญหาด้านการจราจรมากขึ้น เนื้อที่จำนวนมากได้ถูกกำหนดหรือเสนอแนะให้เป็นพื้นที่สีเขียว ก็เพื่อป้องกันไม่ให้ที่ดินถูกทำลายหรือทอดทิ้งไป นอกจากนี้ยังทำให้เกิดธรรมชาติที่สวยงาม มีคุณค่าด้านภูมิทัศน์ (LAND SCAPE) เป็นปอดสีเขียวของเมืองเพื่อใช้ในการหายใจและแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศเป็นพิษด้วย

ส่วนพื้นที่สีเขียวในประเทศไทยก็ได้รับอิทธิพลมาจากประเทศทางตะวันตกเช่นกัน โดยได้เริ่มมีการใช้นโยบายพื้นที่สีเขียวในแง่ต่าง ๆ ที่เห็นได้ชัด คือ การกำหนดพื้นที่สีเขียวทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ ในเขตภาษีเจริญ และคลังขึ้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นมาตรการในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมและ เพื่อเป็นแนวกันไม่ให้เมืองมีการขยายตัวออกไปอย่างไม่มีขอบเขตจำกัด ส่วนพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ในเขตลาดกระบัง หนองจอก และ

มีพื้นที่ มีพื้นที่ จำนวน 103,000 ไร่ โดยมีจุดประสงค์หลายประการ (ชลิตภากร วีรพลิน, 2525 : 24) ดังนี้

1. เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก ก่อนระบายลงสู่อ่าวไทย
2. เป็นพื้นที่สกัดการขยายตัวของเมืองออกมาสู่ชนบทหรือพื้นที่เกษตร
3. เป็นพื้นที่ปลูกพืชที่เหมาะสมกับลักษณะเกษตรกรรมในที่ลุ่ม
4. เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างอากาศบริสุทธิ์
5. เป็นพื้นที่เพื่อใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจ

ในส่วนของเกาะเกร็ดนั้น เหตุผลหลักสำคัญ ในการประกาศให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อการเกษตรกรรม เนื่องมาจากต้องการให้บริเวณนี้รักษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบันไว้ซึ่ง เป็นพื้นที่เกษตรรวมทั้งในขณะเดียวกันก็สามารถป้องกันปัญหาการขยายตัวของเมืองได้

แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว ใช้ในการศึกษา และวิเคราะห์ถึงนโยบายการควบคุมพื้นที่บริเวณเกาะเกร็ด ตลอดจนทราบถึงแนวโน้มและทิศทางการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

ความหมายของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง (LAND READJUSTMENT) เป็นการให้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยการปรับปรุงแปลงที่ดินให้สอดคล้องกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ด้วยวิธีการแบ่งและกำหนดขนาดของแปลงที่ดินเสียใหม่เป็นการดำเนินการที่ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าของที่ดินหรือสิทธิอื่นของผู้ครอบครองที่มีอยู่เดิม (สุวัฒนา ชาดานิติ : 2532)

ประวัติความเป็นมา

แนวความคิดในการจัดรูปที่ดิน ในทวีปยุโรปในปี ค.ศ. 1920 ที่ประเทศเยอรมัน โดยเริ่มแรกใช้กับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมต่อมาได้มีการนำมาใช้กับการพัฒนาเมือง และเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในหลายประเทศ

ในเอเชีย ประเทศญี่ปุ่นเป็นชาติแรกที่น่าแนวความคิดนี้มาปฏิบัติ ในปี ค.ศ. 1910 โดยที่มีกฎหมายผังเมืองรองรับการปฏิบัติ และมีการเผยแพร่ไปในหลายประเทศ เช่น ไต้หวัน เกาะหลี ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ประสบความสำเร็จอีกด้วย (สุวัฒนา ชาดานิติ : 2532)

ส่วนในประเทศไทย แนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองเป็นแนวความคิดเก่าแก่ยังมีได้นำไปปฏิบัติในพื้นที่จริงสักครั้งเดียว และตามมติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 มีมติเห็นชอบให้สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบโครงการจัดรูปที่ดินในเมือง

แนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

แนวความคิดหลัก เป็นการเสียดสละที่ดินร่วมกันและแบ่งปันผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นร่วมกัน

แนวความคิดนามธรรม

เพื่อให้การพัฒนาชุมชนเมืองเป็นแนวความคิดสร้างสรรค์ และความต้องการของคนในสังคมเมืองอย่างแท้จริง

1. ร่วมมือกันพัฒนาที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อตนเอง และส่วนรวมมากกว่าการพัฒนาโดยลำพังในทิศทางเพื่อการประสานประโยชน์ของรัฐและเอกชน
2. เพื่อดำรงรักษากรรมสิทธิ์และทรัพย์สินของประชาชนบนพื้นฐานความต้องการของประชาชนตามระบอบประชาธิปไตย

3. ร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

กลไกนำไปสู่รูปธรรม

แนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง สามารถถอดนามธรรมลงสู่รูปธรรมด้วยกลไกที่สำคัญคือ

1. การร่วมจัดรูปที่ดินแปลงใหม่พร้อมกันในคราวเดียวกับการจัดบริการพื้นฐานให้เพียงพอในแปลงที่ดินทุกแปลง ซึ่งเป็นวิธีที่ไม่อาจทำให้สำเร็จเพียงผู้เดียวจึงต้องร่วมมือพร้อมกัน
2. จัดรูปที่ดินใหม่ (LAND REPLOTTING) ในตำแหน่งที่ดินให้ดำรงคุณค่าและเงื่อนไขของที่ดิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ก่อนและหลังโครงการเสมือนหนึ่งเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันเป็นการดำรงรักษากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของประชาชนโดยไม่ใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน
3. การร่วมสละที่ดิน (LAND CONTRIBUTION) เพื่อช่วยรับภาระที่เกิดขึ้นจากความต้องการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงขึ้น และได้รับผลตอบแทนที่เกิดขึ้นร่วมกันอย่างเป็นธรรมให้เกิดโครงการพัฒนาที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ไม่เป็นการเอาเปรียบทางสังคม กล่าวได้ว่าผู้ได้รับประโยชน์ ผู้นั้นจะต้องเป็นผู้ร่วมรับภาระจากการพัฒนา

ประโยชน์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (สัปดาห์ ชาคานิติ : 2532)

1. สามารถรักษาและคุ้มครองสิทธิของบุคคลโดยเคร่งครัด
2. ปรับปรุงและยกระดับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของเมืองให้ดีขึ้น
3. ทำให้มีการจัดแปลงที่ดินให้เป็นระเบียบหมวดหมู่สะดวกต่อการวางแผนโดยเฉพาะ

ด้านการวางผังโครงการและระบบวิศวกรรม

4. สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของเมืองดีขึ้น
5. ทำให้ได้ประโยชน์จากการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น
6. มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น
7. ระบบการบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสร้างผลสัมฤทธิ์ให้

เกิดขึ้นจากการแบ่งปัน

แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เป็นแนวความคิดเพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาบริเวณเกาะเกร็ด