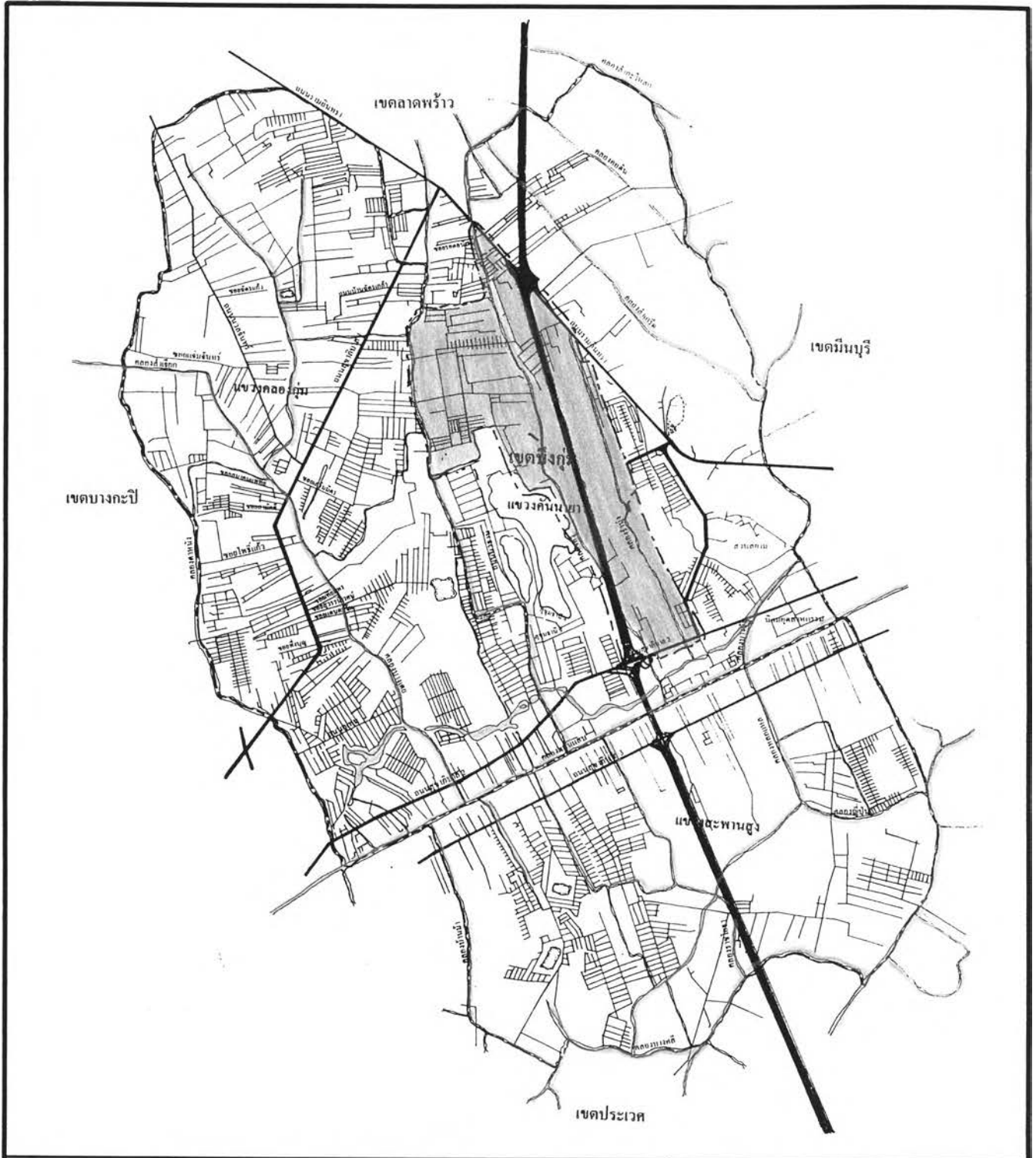


แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่าง

ในบทนี้เป็นการกำหนดรายละเอียดของบริเวณพื้นที่ปล่อยว่าง ด้วยการศึกษาสภาพปัจจุบันตรงพื้นที่ปล่อยว่าง รวมถึงข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ทั้งสภาพที่ดินทางกายภาพ จากการศึกษาจากแผนที่ ระบบพิกัดฉาก U.T.M. มาตรฐาน 1:1,000 รวมถึงรายละเอียดของพื้นที่ปล่อยว่างรายแปลง ด้วยการพิจารณาจำนวนแปลงขนาดของแปลงที่ดิน จำนวนแปลงที่ขาดทางเข้าออก สิทธิการครอบครองที่ดินโดยบุคคล นิติบุคคล กลุ่มของแปลงที่ดิน จำนวนแปลงที่ดินที่มีลักษณะครอบครัวยุติกัน (นามสกุลเดียวกัน) รวมถึงพิจารณาด้านศักยภาพการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา เพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางพัฒนาที่นำไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม บริเวณพื้นที่ปล่อยว่าง

1. การกำหนดรายละเอียดพื้นที่ศึกษา จากการศึกษาสภาพการพัฒนาย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะการพัฒนาความเจริญเติบโตทางด้านประชากร การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะเดียวกันพื้นที่ที่ปล่อยว่างยังคงเหลืออยู่ปะปนกับพื้นที่เมืองจำนวนมาก ทั้งนี้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1:20,000 ในปีล่าสุด พ.ศ. 2538 และจากการสำรวจภาคสนามบริเวณพื้นที่ว่าง พบพื้นที่ปล่อยว่างเป็นบริเวณกว้างที่สุดอยู่ในแขวงคันนายาว เขตบึงกุ่ม พื้นที่ปล่อยว่างนี้อยู่ระหว่างถนนรามอินทราที่ 9 มีพื้นที่ทอดยาวลงทางตอนใต้ขนานกับคลองครุและมีลำรางสาธารณะประโยชน์จรดถนนสุขาภิบาล 2 (แผนที่ 5.1) แสดงตำแหน่งของพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยที่ดินจำนวน 109 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 989 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา สภาพทั่วไปของพื้นที่แปลงที่ดินเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมจากการสำรวจภาคสนามและการสังเกตจากแผนที่ระบบระวางพิกัดฉาก U.T.M. มาตรฐาน 1:1,000 พบว่าลักษณะแปลงที่ปรากฏ ในแผนที่มีลักษณะแคบยาวตามแนวคลอง ดังนั้น จึงง่ายต่อการสูบน้ำเข้าพื้นที่เกษตรกรรมมีความเหมาะสมในการทำการเกษตร ในการสำรวจดัชนีพบว่าพื้นที่เกษตรกรรมที่เหลืออยู่ 7 แปลงมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 135 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา (ตารางที่ 5.1 และ แผนที่ 5.2) จากการสำรวจภาคสนามและการสอบถามคนในพื้นที่ พบว่าแปลงที่ดินที่ยังคงเป็นเกษตรกรรมเหลืออยู่แปลงเดียว ทำนา ปลูกข้าวฝั่งคลองครุ เนื่องจากสภาพที่ดินปัจจุบันคุณภาพของน้ำไม่เหมาะในการทำเกษตร น้ำในคลองไม่สะอาดพอ เนื่องจากผ่านพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านจัดสรรเหล่านั้นระบายน้ำใช้แล้วลงสู่คลอง ทั้งนี้ พื้นที่เกษตรเดิมที่อยู่ทางด้านตะวันออกของคลองครุ อาศัยน้ำในคลองเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ แต่



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป้อมปราบบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงบริเวณพื้นที่ศึกษา (พื้นที่ป้อมปราบ)

สัญลักษณ์ :

มาตราส่วน



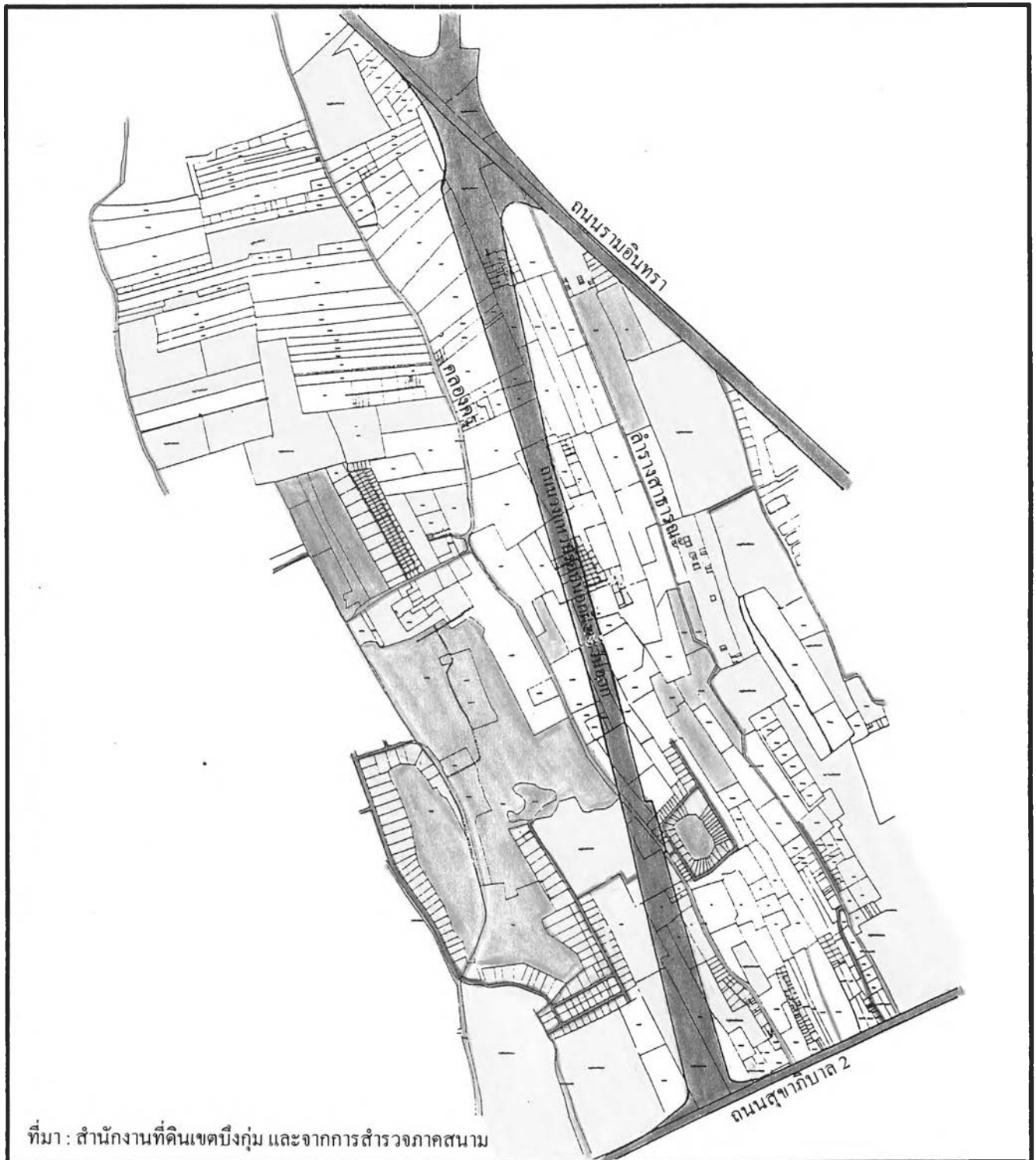
แผนที่ 5.1



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 แสดงรายละเอียดของที่ดิน ที่ทำการเกษตรในพื้นที่ศึกษา

ลำดับ	เลขที่ดิน	เลขโฉนด	พื้นที่			ประเภทการได้มา	วันที่ได้มา	ประเภทจดทะเบียน	วันจดทะเบียน	ทุนทรัพย์ จดทะเบียน	ราคาประเมิน ที่ดิน
			ไร่	งาน	ตารางวา						
1	2256	1520	21	2	56.0	ขาย	16 ก.พ. 2486	ขาย	16 ก.พ. 2486		-
2	2255	1499	20	3	92.0	กรรมสิทธิ์ร่วม มีค่าตอบแทน	3 พ.ค. 2534	กรรมสิทธิ์ร่วม มีค่าตอบแทน	3 พ.ค. 2534		-
3	2254	1642	7	2	52.0	โอนมรดก	16 พ.ย. 2516	โอนมรดก	16 พ.ย. 2516		-
4	2253	1641	8	2	68.0	ขาย	9 ก.พ. 2513	ขาย	9 ก.พ. 2513		-
5	1750	1705	10	2	8.0						-
6	3602	1616	29	2	40.0			แบ่งแยกในนามเดิม	11 ก.ค. 2522		-
7	3578	5025	36	3	63.0			แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม	2 ม.ค. 2533		-
			131	16	379						



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงพื้นที่ว่าง และพื้นที่กิจกรรมในพื้นที่ศึกษา

- สัญลักษณ์ :
- การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
 - การใช้ที่ดินประเภทกิจกรรม
 - ที่ว่าง
 - คลอง



แผนที่ 5.2



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพคลองปัจจุบันเป็นเพียงคลองระบายน้ำ พื้นที่เกษตรกรรมที่เหลืออยู่แปลงเดียว อาศัยน้ำธรรมชาติในการเพาะปลูกพืชโดยใช้น้ำฝน ทั้งนี้รอบ ๆ คันนา ยังปลูกกล้วย เพื่อเป็นฉากธรรมชาติกันลมและฝนที่พัดแรงในฤดูฝน เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่โล่งว่าง ไม่มีฉากกันลม สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมทางด้านตะวันออกบริเวณแนวคลองลำนูนหรือปัจจุบันเรียกเป็นลำรางสาธารณะประโยชน์ พบพื้นที่เกษตรกรรมจำนวน 6 แปลง พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้ อาศัยน้ำจากลำรางสาธารณะประโยชน์ในการเพาะปลูกพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดเป็นพื้นที่นา โดยมากเกษตรกรจะเป็นผู้นับถือศาสนาอิสลามเกือบทั้งหมด การได้มาของพื้นที่นี้ได้จากการขาย โอนมรดก และกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน โดยเฉพาะวันที่ได้มา มีตั้งแต่ พ.ศ. 2486 จนกระทั่ง พ.ศ. 2534 ที่มีการแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมมีค่าตอบแทน มีข้อสังเกตพื้นที่เกษตรกรรมนี้ ทำนาปลูกข้าวมาตั้งแต่สมัยคนรุ่นปู่ตายาย และแปลงที่ดินดังกล่าวไม่มีการจดทะเบียนทุนทรัพย์หรือมีภาระผูกพันใด ๆ จึงไม่ได้เกิดจากการซื้อขาย เปลี่ยนกรรมสิทธิ์อันแสดงถึงลักษณะของการซื้อขายเก็งกำไรที่ดิน ในพื้นที่เกษตรกรรมดังกล่าว เกษตรกรยังคงยึดอาชีพทำนาจนถึงปัจจุบัน ถึงแม้พื้นที่ข้างเคียงจะมีผู้มาซื้อเป็นจำนวนมาก เพื่อจัดทำหมู่บ้านจัดสรร

2. การศึกษารายละเอียดของแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่ปล่อยว่าง ในการศึกษาจากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน 1:20,000 ปีพ.ศ. 2524, 2531 และ 2538 เพื่อหาพื้นที่ว่างเปล่าบริเวณกว้าง ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ จากนั้นนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวมาหาจำนวนแปลงในแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. มาตราส่วน 1:1,000 ของกรมที่ดิน เมื่อนำแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. มาต่อกันแล้วจากการสำรวจภาคสนามทำให้สามารถระบุตำแหน่งของแปลงพื้นที่ปล่อยว่างได้ ในแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. จะบอกเฉพาะเลขที่ที่ดินเท่านั้น ในการศึกษารายละเอียดจำเป็นต้องค้นหาเลขที่โฉนดจะถูกบันทึกไว้ในสมุดบันทึกเลขที่โฉนด ซึ่งแยกตามเลขที่ระวางของแปลงที่ดิน เมื่อได้เลขที่โฉนดจึงนำมาหารายละเอียดของแปลงที่ดินพื้นที่ปล่อยว่างที่ถูกบันทึกด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ และต้องอาศัยการคัดลอกลงบนกระดาษต่อเนื่อง ซึ่งยังเป็นโครงการที่จัดเก็บรายละเอียดที่ดินด้วยการบันทึกข้อมูลด้วยระบบคอมพิวเตอร์ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2538 เป็นต้นมา¹

จากข้อมูลรายละเอียดที่ดินที่ได้ศึกษาเปรียบเทียบกับแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. พบพื้นที่ปล่อยว่างขาดทางเข้าออกจำนวน 79 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 844 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา หรือร้อยละ 85.33 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ขนาดของแปลงที่ดินว่างเปล่า มีตั้งแต่พื้นที่น้อยกว่า 50 ตารางวา ไป

¹ กองทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน “วิวัฒนาการทะเบียน” 96 ปี กรมที่ดิน, กุมภาพันธ์ 2540 หน้า 65

ตารางที่ 5.2 แสดงขนาดของแปลงที่ดินว่างเปล่าในเขตพื้นที่ศึกษา

ขนาดของพื้นที่ว่าง (ไร่)	จำนวนราย (แปลง)	จำนวน		
		ไร่	งาน	ตารางวา
< 50	4	-	1	25
51 - 100	1	-	1	-
101 - 200	6	-	6	70
201 - 400	2	1	2	90.4
1 ไร่ - 5 ไร่	43	121	-	3.6
5 ไร่ 1 ตรว. - 10 ไร่	21	128	2	76
10 ไร่ 1 ตรว. - 20 ไร่	18	247	3	31
20 ไร่ 1 ตรว.	15	351	3	97.6
รวม	109	848	18	393.6

ตารางที่ 5.3 แสดงการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในวันที่ได้มา ในแต่ละช่วงพ.ศ.

พ.ศ. จดทะเบียนกรรมสิทธิ์	จำนวนราย (แปลง)	จำนวน		
		ไร่	งาน	ตารางวา
ก่อน พ.ศ. 2500	2	57	3	32
2501 - 2510	2	33	5	96
2511 - 2520	5	25	3	57.1
2521 - 2530	5	20	6	98
หลังพ.ศ. 2531	81	586	1	84.9
รวม	95	721	18	368

หมายเหตุ ไม่แจ้งวันจดทะเบียน 14 ราย

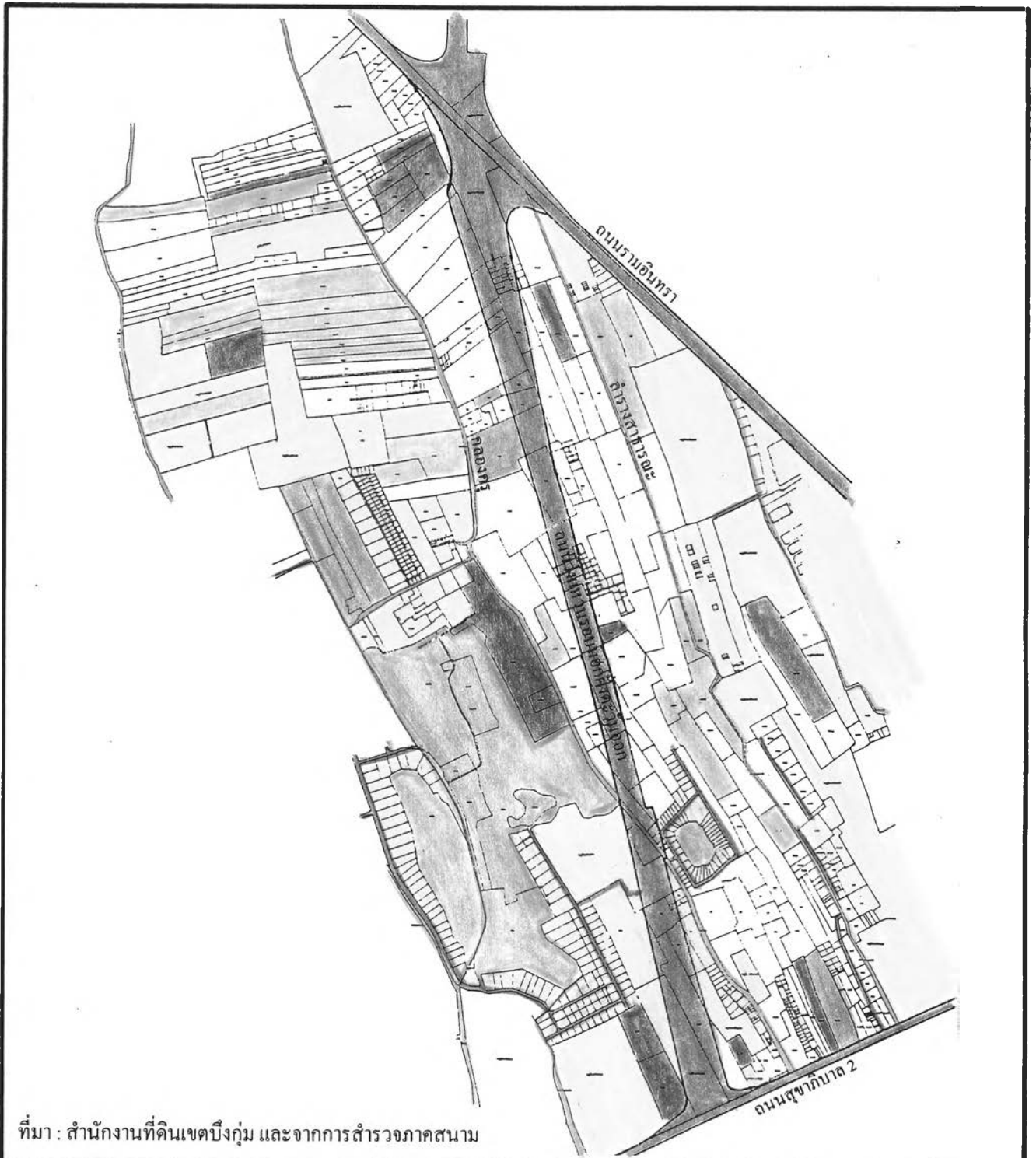
จนถึงมากกว่า 20 ไร่ (ตารางที่ 5.2) และจำนวนแปลงที่มากที่สุดคือ ขนาด 1 ไร่ ถึง 5 ไร่ มีแปลงที่ดิน ทั้งหมด 43 แปลง เป็นพื้นที่ 121 ไร่ 3.6 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 12.22 ของพื้นที่ทั้งหมด สำหรับ พื้นที่ 5 ไร่ 1 ตารางวา ถึง 10 ไร่ มีจำนวน 21 แปลง เป็นพื้นที่ 128 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินขนาด 10 ไร่ 1 ตารางวา ถึง 20 ไร่ มีจำนวน 18 แปลง เป็นพื้นที่ 247 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 25 ของพื้นที่ทั้งหมดและที่ดินขนาด 20 ไร่ขึ้นไป มีจำนวน 15 แปลง เป็นพื้นที่ 351 ไร่ 3 งาน 97.6 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 35.56 ของพื้นที่ทั้งหมด แปลงที่ดิน ขนาดใหญ่มากกว่า 20 ไร่มีพื้นที่มากถึง 1 ใน 3 ของพื้นที่ทั้งหมด

จากที่ดินจำนวน 95 แปลง ที่แจ้งวันจดทะเบียนในปีพ.ศ. ต่าง ๆ พบว่าช่วงเวลาหลังพ.ศ. 2531 มีจำนวนมีจำนวนที่ดินที่บันทึกวันจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ ในวันที่ได้มามีจำนวน 81 ราย (แปลง) เป็นพื้นที่ 586 ไร่ 1 งาน 84.9 ตารางวา จากข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในช่วงเวลาดังกล่าวสูงเป็นที่น่าสังเกตว่าการที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงนี้ เป็นปรากฏการณ์หนึ่งของซื้อขายไปของพื้นที่ อาจกล่าวได้ว่าเป็นช่วงการเก็งกำไรที่ดิน จึงทำให้มูลค่าที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังพ.ศ. 2531

จากข้อมูลรายละเอียดแปลงที่ดินที่ไม่รวมพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนที่ดินปล่อยว่างถึง 107 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 844 ไร่ 2 งาน 93.6 ตารางวา ในแปลงพื้นที่ปล่อยว่างสามารถจำแนกเป็นแปลงที่ดินของบุคคลมีจำนวน 62 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 344 ไร่ 3 งาน 7.1 ตารางวา สำหรับที่ดินประเภทกลุ่มของที่ดินในนามนิติบุคคล 15 ราย มีผู้ครอบครองจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุด ถึง 15 แปลง คิดเป็นที่ดินจำนวน 260 ไร่ 99.9 ตารางวา จากพื้นที่รวมที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มนิติบุคคล 790 ไร่ 73.1 ตารางวา (แผนที่) ทั้งนี้พื้นที่ปล่อยว่างส่วนใหญ่เป็นของกลุ่มที่ดินของกลุ่มนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 78.1 ของจำนวนแปลงที่ปล่อยว่างทั้งหมด

นอกจากนี้แปลงที่ดินของพื้นที่ปล่อยว่างมีลักษณะของกลุ่มที่ดินครอบครองเดียวกัน ลักษณะแปลงจะอยู่บริเวณริมคลอง ซึ่งแสดงถึงลักษณะของครอบครัวเดิมเป็นเกษตรกรลักษณะหนึ่งและแปลงที่ดินที่ได้มาในภายหลัง ด้วยการซื้อที่ดินติด ๆ กันสะดวกในการช่วยกันดูแลอีกลักษณะหนึ่ง (แผนที่ 5.)

เมื่อพิจารณาแปลงที่ดินปล่อยว่างจากประเภทของการได้มาของที่ดิน พบว่า มีด้วยกัน 8 ประเภท (ตารางภาคผนวกที่) ซึ่งแปลงที่ดินที่ได้มาจากการขายมีทั้งสิ้น 57 แปลง เป็นจำนวน 543 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 53.26 ของพื้นที่ทั้งหมด แปลงที่ดินที่ได้มาจากการแบ่งขาย 9 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 49 ไร่ 3 งาน 76.9 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 4.73 ของพื้นที่ทั้งหมด นอกจากนี้เป็นที่ดินประเภทขายฝาก ฝากขาย



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงกลุ่มที่ดินของนิติบุคคล

สัญลักษณ์ :

กลุ่มที่ดินของนิติบุคคล (เจ้าของเดียวกัน)



มาตราส่วน



แผนที่ 5.3



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

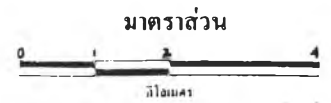


แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงกลุ่มที่ดินที่มีเจ้าของนามสกุลเดียวกัน

สัญลักษณ์ :

กลุ่มที่ดินที่เจ้าของนามสกุลเดียวกัน



แผนที่ 5.4



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับที่ดินประเภทที่ได้มาโดยการโอนมรดกมีจำนวน 3 รายคิดเป็นพื้นที่ 19 ไร่ 3 งาน 36 ตารางวา ที่ดินประเภทที่ได้มาโดยการให้ มีจำนวน 11 รายคิดเป็นพื้นที่ 50 ไร่ 1 งาน 10.1 ตารางวา ซึ่งที่ดินประเภทให้คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของพื้นที่ทั้งหมด และที่ดินประเภทที่ได้มาโดยถือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนมีจำนวน 2 ราย คิดเป็นพื้นที่ 14 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา สำหรับประเภทที่ได้มาโดยลักษณะผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนมีจำนวน 2 รายคิดเป็นพื้นที่ 18 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา ทั้งนี้ไม่ทราบประเภทการได้มา 16 ราย

3. การวิเคราะห์หาค่าศักยภาพของพื้นที่ศึกษา จากการศึกษาค่าพื้นที่ปล่อยว่างเพื่อให้ทราบถึงศักยภาพจริงของพื้นที่จึงต้องมีการวิเคราะห์หาค่าศักยภาพโดยรวมของพื้นที่เขตบึงกุ่ม จากภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 มาตรฐาน 1:20,000 โดยอาศัยการวิเคราะห์ศักยภาพโดยใช้วิธี Potential Surface Analysis (P.S.A.) ในการศึกษาวิธีนี้ คือ การวางโทษให้ค่าคะแนนมากซึ่งพื้นที่ใดมีคะแนนมากแสดงว่าพื้นที่ตรงนั้นมีอุปสรรคมาก เป็นพื้นที่ที่ต้องอาศัยเงินและปัจจัยในการลงทุนสูงสำหรับพัฒนา และพื้นที่ที่มีอุปสรรคน้อยแสดงถึง สภาพพื้นที่พัฒนาเป็นพื้นที่เมืองแล้ว

- กำหนดพื้นที่ศึกษาโดยตีตารางกริด (grid) ให้ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ศึกษา grid มีพื้นที่ละ 6.25 ไร่ มีจำนวนทั้งสิ้น 6,915 grids

- กำหนดค่าปัจจัยเหล่านี้เป็นตัวเลข
- วัดค่าปัจจัยเหล่านี้เป็นตัวเลข
- ปรับค่าเพื่อให้เป็นหน่วยมาตรฐานเดียวกัน (Normalization)
- ให้ค่าน้ำหนักปัจจัยแต่ละตัว (Weight)
- แสดงค่าของปัจจัยต่าง ๆ ลงบนแผนที่
- นำค่าของปัจจัยต่าง ๆ ในแต่ละกิจกรรมมารวมกัน

ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการทำครั้งนี้ คือ การเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกโดยดูจากถนนสายหลักและถนนสายรอง พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปาและไม่ได้รับบริการน้ำประปา พื้นที่ที่ติดคลองสามารถใช้น้ำในคลองเพาะปลูกพืชผลได้ และสภาพน้ำในคลองที่ไม่สามารถเพาะปลูกพืชผลได้ จากนั้นได้แบ่งการศึกษาเป็น 2 ประเภท คือ ประเภทพื้นที่ที่พักอาศัยและประเภทเกษตรกรรม ในการ Veto พื้นที่ที่เป็นแอ่งน้ำ ถนนที่ได้ได้ตอบสนองการเข้าถึงของประชากรในพื้นที่ สถานที่ราชการ ทำการให้คะแนนโดยไม่มีการ Weight น้ำหนัก

ค่าน้ำหนักและความหมาย

คะแนน 5	คะแนน	ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา	มากที่สุด
คะแนน 4	คะแนน	ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา	มาก
คะแนน 3	คะแนน	ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา	ปานกลาง

คะแนน 2	คะแนน	ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา	น้อย
คะแนน 1	คะแนน	ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา	น้อยที่สุด
คะแนนที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพ			
ประเภท/ปัจจัย		พักอาศัย	เกษตรกรรม
การเข้าถึง ถนนสายหลัก			
0 - 100 เมตร		4	2
101 - 200 เมตร		3	3
> 200 เมตร		5	4
ประเภท/ปัจจัย		พักอาศัย	เกษตรกรรม
การเข้าถึง ถนนสายรอง			
0 - 100 เมตร		3	3
101 - 200 เมตร		4	4
> 200 เมตร		5	5
ประปา			
พื้นที่ที่ได้รับบริการ		1	3
พื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการ		3	3
คลอง			
น้ำที่สามารถใช้ในการเพาะปลูกได้		3	1
น้ำที่ไม่สามารถใช้ในการเพาะปลูก		3	3
การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม คะแนนสูงสุด 2 คะแนน และต่ำสุด 4 คะแนน จัดลำดับเป็น 3 ลำดับ ตามความเหมาะสมของกลุ่มคะแนนตามศักยภาพ			
คะแนน 4 ถึง 10		มีศักยภาพในการเป็นย่านอยู่อาศัย ดีที่สุด	
คะแนน 11 ถึง 14		มีศักยภาพในการเป็นย่านอยู่อาศัย ปานกลาง	
คะแนน 15 ถึง 20		มีศักยภาพในการเป็นย่านอยู่อาศัย ต่ำที่สุด	
ซึ่งค่าคะแนนที่ได้มีลักษณะตรงข้ามในพื้นที่เกษตรกรรมพื้นที่มีค่าคะแนนต่ำมีศักยภาพของการเป็นย่านที่อยู่อาศัย แต่ไม่เหมาะสำหรับเป็นพื้นที่เกษตร และพื้นที่มีศักยภาพต่ำมีค่าคะแนนสูงทางด้านตะวันออกของแขวงคันทันยาวพบว่า ไม่มีศักยภาพของการเป็นย่านที่อยู่อาศัย แต่มีศักยภาพเหมาะสำหรับเป็นพื้นที่เกษตรกรรม			

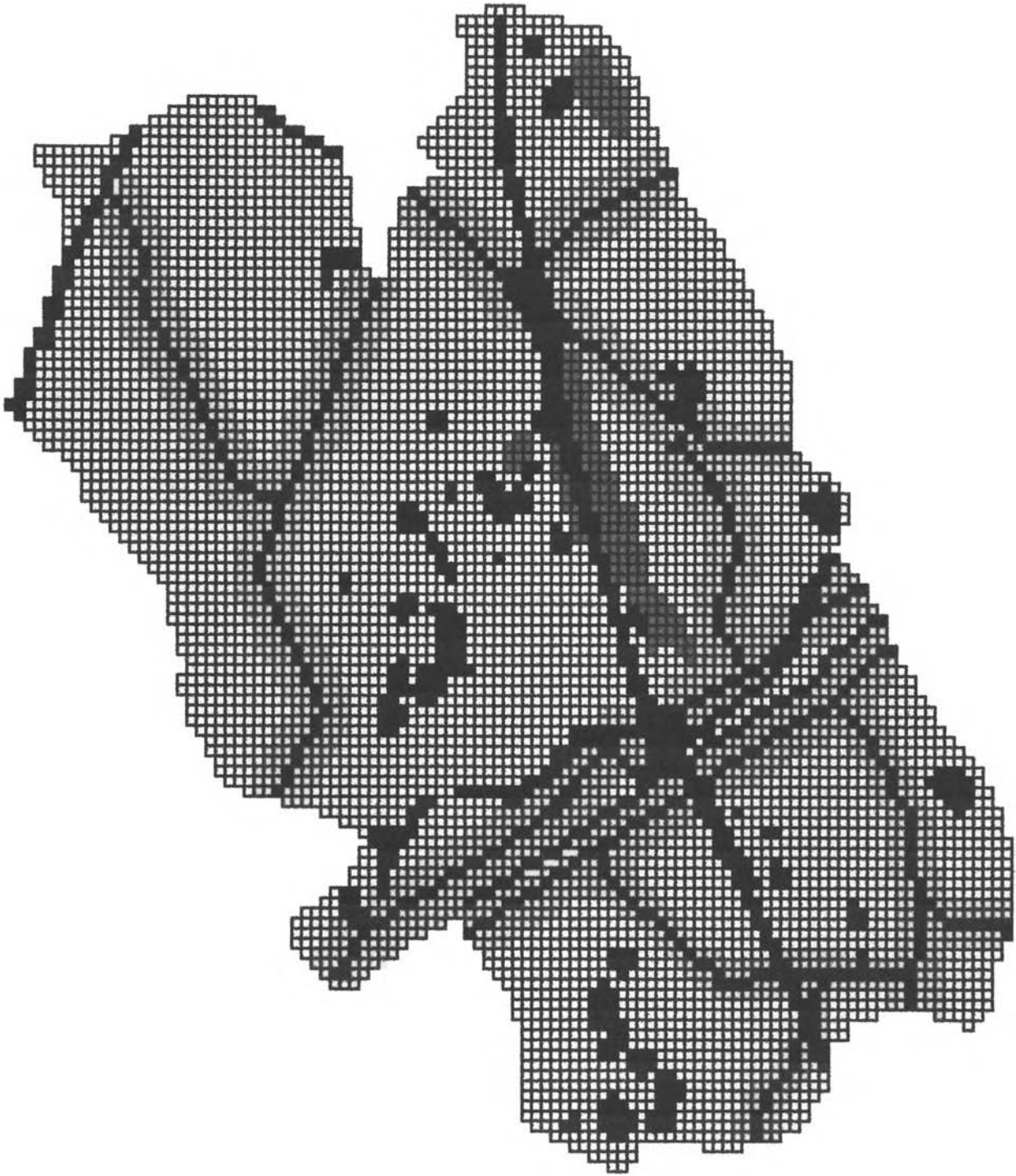
สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพที่ดีที่สุดในการเป็นย่านที่อยู่อาศัย คือ บริเวณถนนสายรอง ถนน นวลจันทร์ ถนนสวนสยาม ถนนสุขาภิบาล3 ถนนราษฎร์พัฒนา ถนนปัญญาอินทรา นอกจากนี้เป็น พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปาเหมาะสมต่อการเป็นพื้นที่พักอาศัย เนื่องจากมีบริการขั้นพื้นฐานที่ดี

พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลางเป็นย่านพักอาศัย คือ บริเวณถนนสายหลัก ถนนติคริมถนนมี บริการน้ำประปาทั่วถึงพื้นที่ ได้แก่ถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล1 และถนนสุขาภิบาล2 และพื้นที่ ที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ บริเวณทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก และตอนบนของแขวงคั่นยาว เนื่องจากน้ำในคลองสามารถนำมาใช้ในการเพาะปลูกได้

สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำในการเป็นย่านที่พักอาศัย คือบริเวณพื้นที่ห่างไกลถนนสาย หลัก ถนนสายรอง และไม่ได้รับการบริการทางด้านน้ำประปา จึงมีอุปสรรคในการพัฒนาทั้งในด้านการเข้าถึง และบริการขั้นพื้นฐาน พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในแขวงคั่นยาว ทางตอนเหนือของ แปลงบริเวณวัดคูบัวน จากการศึกษาการใช้ค่าคะแนนการเข้าถึงพื้นที่ร่วมกับพื้นที่การให้บริการน้ำ ประปา (ภาพที่ 5.1) แสดงถึงบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา ซึ่งแสดงถึงโครงข่ายถนนการเข้า ถึงของพื้นที่ เมื่อนำปัจจัยแต่ละประเภทมารวมกัน (ภาพที่ 5.2) แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ ศึกษาในแต่ละประเภทบริเวณใดมีความเหมาะสมกับศักยภาพประเภทใด ทั้งนี้พิจารณาจากการให้สิ่ ตามศักยภาพของพื้นที่บึงกุ่ม พ.ศ. 2538 ดังนี้

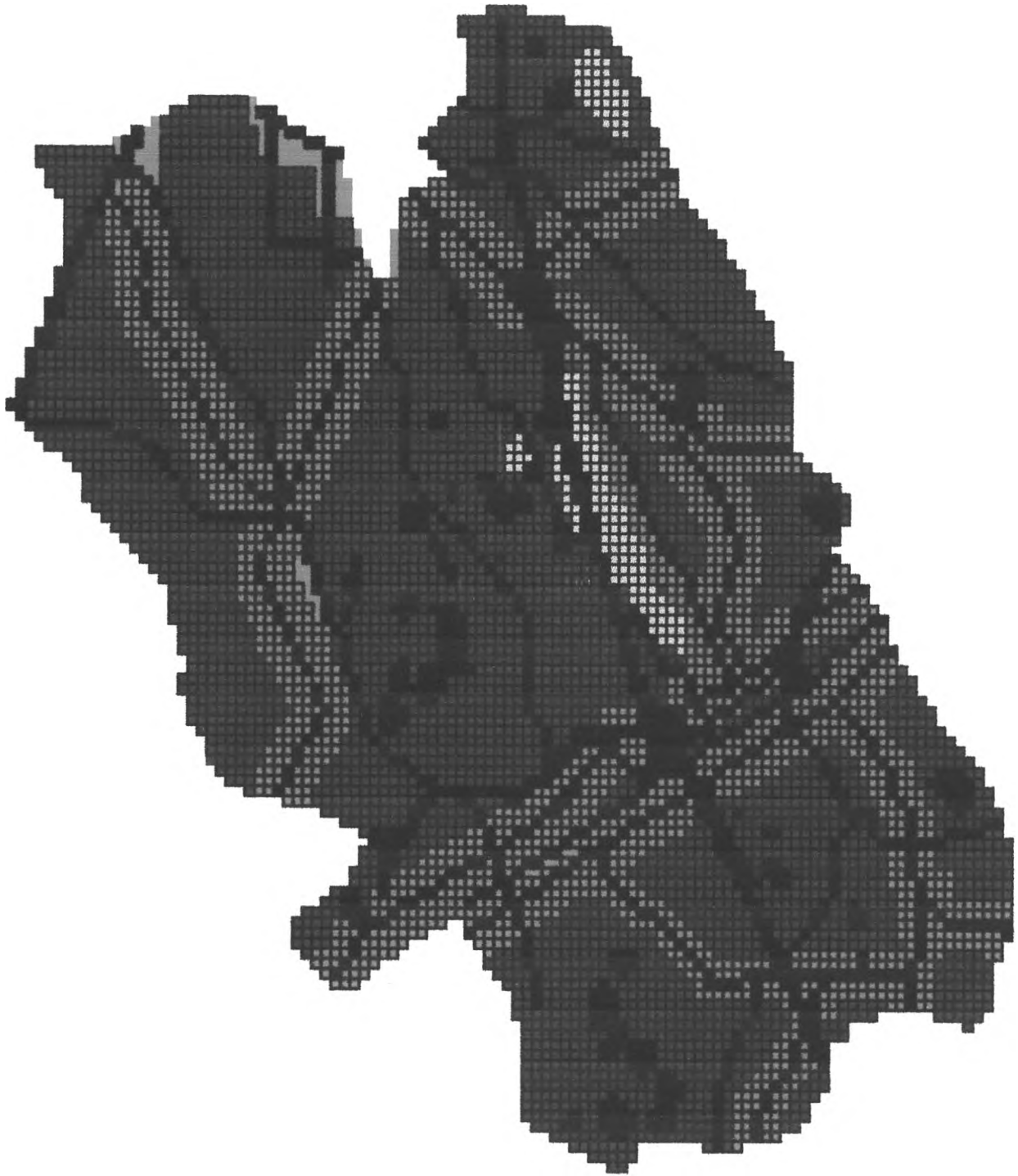
พื้นที่	ช่อง	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ
1. พื้นที่ Veto (สีดำ)	1,456	9,100	21.06
2. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ (สีชมพู)	137	856.25	1.98
3. พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง (สีม่วง)	3,528	22,050	51.02
4. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง (สีฟ้า)	1,790	11,187.5	25.89
รวม	6,915	43,218.75	

จากสภาพพื้นที่จริงและการหาศักยภาพของพื้นที่ เขตบึงกุ่มมีพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดถึง 11,187.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 25.89 ของพื้นที่เขตทั้งหมด ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยมากอยู่บริเวณ พื้นที่ที่มีถนนสายหลัก เข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ประมาณ 220,050 ไร่ หรือ ร้อยละ 51.02 ของพื้นที่เขตอธิบายได้ว่า บริเวณดังกล่าวมีความเป็นรองจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด มีพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่เขต มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากการเข้าถึง พื้นที่สะดวกและบริการขั้นพื้นฐานที่ทั่วถึง สำหรับศักยภาพต่ำสุดมีพื้นที่ประมาณ 850.25 ไร่ คิดเป็น ร้อยละ 1.98 ของพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในแขวงคั่นยาว ซึ่งเป็นบริเวณที่ขาดทางเข้า ออกห่างไกลคูลอง และเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการน้ำประปา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีศักยภาพที่รอการ



ภาพที่ 5.1 แสดงค่าคะแนนของการเข้าถึงพื้นที่และพื้นที่การให้บริการน้ำประปา

- สีเหลือง : ศักยภาพสูงสุด
- สีขาว : ศักยภาพปานกลาง
- สีเขียวแก่ : ศักยภาพต่ำสุด



ภาพที่ 5.2 แสดงศักยภาพของการพัฒนาของเขตบึงกุ่ม ปีพ.ศ. 2538

พัฒนาและเป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมต่อการทำการเกษตร เนื่องจากห่างไกลจากคลอง จึงมีลักษณะเป็นพื้นที่ปล่อยว่าง เนื่องจากที่ดินแปลงที่ติดกัน เป็นพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรสภาพน้ำในคลองไม่สามารถทำการเพาะปลูกได้ และบริเวณใกล้พื้นที่สีชมพูมีความเหมาะสมต่อการทำการเกษตร มีเนื้อที่ประมาณ 45 ช่อง หรือ 281.25 ไร่ ที่ยังคงมีความเหมาะสมในการทำการเกษตร เนื่องจากสภาพคลองที่ใช้ในปัจจุบันเกษตรกรในพื้นที่เดิมสามารถสูบน้ำจากคลองลำนุ่นหรือลำรางสาธารณะประโยชน์ใช้ในการทำนาได้

4. สาธารณูปการและเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด ในเขตบึงกุ่ม สาธารณูปการในเขตบึงกุ่ม

1) การบริการด้านการศึกษา (แผนที่ 5.5)

ก. ระดับมัธยมศึกษา เขตบึงกุ่มมีโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาชั้นปีที่ 1 ถึง ปีที่ 6 3 แห่ง แขวงคลองกุ่มมีโรงเรียนบดินเดชา2 และโรงเรียนเบญจมินทร์ แขวงสะพานสูงมีโรงเรียนเตรียมอุดมอ่อนเกล้า โดยกำหนดพื้นที่รัศมีให้บริการไม่น้อยกว่า 2.5 ไร่/แห่งหรือ 1,600 ตารางกิโลเมตร

ข. ระดับประถมศึกษา โรงเรียนระดับประถมศึกษาส่วนใหญ่เป็นโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร และมีโรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชนบางส่วน ซึ่งจำแนกรายแขวงได้ดังนี้ แขวงคลองกุ่ม ได้แก่ โรงเรียนวัดนวลจันทร์ โรงเรียนพิชัยพัฒนา โรงเรียนประสาทวิทยา โรงเรียนวัดพิชัย โรงเรียนคลองกุ่ม โรงเรียนวัดบางเคศ โรงเรียนคลองลำเจียก โรงเรียนโสมมาphanusarn โรงเรียนโสมมาphanusarn3 โรงเรียนพร้อมมิตรวิทยา โรงเรียนปัฐวิกรณ์ โรงเรียนเบญจมินทร์ โรงเรียนชินวร แขวงสะพานสูง ได้แก่ โรงเรียนสุเหร่าชีรอ โรงเรียนสุเหร่าลาดบัวขาว โรงเรียนมะเขาะชะตุคุดิน และโรงเรียนสามแยกคลองหล่อแหล่ แขวงคันนายาว ได้แก่ โรงเรียนคันนายาว และโรงเรียนทรงวิทย์ศึกษา โดยกำหนดพื้นที่รัศมีให้บริการไม่น้อยกว่า 2 ไร่/แห่ง หรือ 800 ตารางกิโลเมตร

ค. ระดับอนุบาล มีเฉพาะแขวงคลองกุ่ม โรงเรียนอนุบาลลูกหนู โรงเรียนอนุบาลสายอักษร และโรงเรียนอนุบาลแก้วฉัตร

2) สถานีตำรวจ เขตบึงกุ่มอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสถานีตำรวจนครบาล 2 แห่ง (แผนที่ 5.6) ดังนี้ สถานีตำรวจนครบาลคันนายาว ตั้งอยู่ในซอยวัดคูบัวถนนรามอินทรา ซึ่งตั้งอยู่ในเขตลาดพร้าว สถานีตำรวจนครบาลบางชัน ตั้งอยู่ในซอยผสมสุขราษฎร์ ถนนสุขาภิบาล2 ซึ่งมีรัศมีการให้บริการ 2.6 กิโลเมตรตามเกณฑ์มาตรฐานตามผัง Litch field

3) การบริการด้านสาธารณสุข

ก. ศูนย์สาธารณสุข เขตบึงกุ่มมีศูนย์บริการสาธารณสุขแห่งเดียว คือ ศูนย์บริการสาธารณสุข56 ทับเจริญ

ข. โรงพยาบาล เขตบึงกุ่มมีโรงพยาบาล 3 แห่ง ที่เป็นของรัฐบาล และนิติบุคคล ได้แก่ โรงพยาบาลนพรัตนราชธานี โรงพยาบาลสินแพทย์ และโรงพยาบาลศรีสยาม

4) ไปรษณีย์โทรเลข เขตบึงกุ่มมีไปรษณีย์โทรเลขแหล่งรับจ่าย คือ ปทจ.จรเข้บัว ตั้งอยู่ถนนสุขาภิบาล1 ก่อนถึงทางแยกตัดกับถนนรามอินทรา รหัสไปรษณีย์ 10230 มีตู้ไปรษณีย์ 26 แห่ง ในการบริการกำหนดให้มีที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขแต่ละแห่งมีรัศมีบริการ 1,800 เมตร (Joseph De Chiaara 1975:56) ซึ่งยังต้องเพิ่มที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขอีกอย่างน้อย บริเวณสวนสยามและย่านชอชอชราชูญพัฒนา

5) สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (แผนที่ 5.7)

ก. สวนสนุก เขตบึงกุ่มมีสวนสนุก 1 แห่งคือ สวนสยามเป็นสวนสนุกขนาดใหญ่เนื้อที่ประมาณ 300 ไร่ อยู่ถนนสุขาภิบาล2 แขวงคันนายาว

ข. สวนหย่อม และสวนสาธารณะในเขตบึงกุ่มมีทั้งของราชการและของเอกชน ได้แก่ สวนสาธารณะหมู่บ้านสัมมากร เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ สวนหมู่บ้านรามอินทรา เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ สวนหมู่บ้านสหกรณ์ คลองกุ่ม เนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ สวนหมู่บ้านสวนสยาม เนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ 60 ไร่

ค. สนามกีฬาในเขตบึงกุ่มประกอบด้วย สนามกีฬาในดิงเกล ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว สนามกอล์ฟหมู่บ้านปัญญาอินทรา อยู่แขวงคันนายาว สนามกอล์ฟนวนธานีอยู่หมู่บ้านนวนธานี ถนนสุขาภิบาล2 แขวงคันนายาว

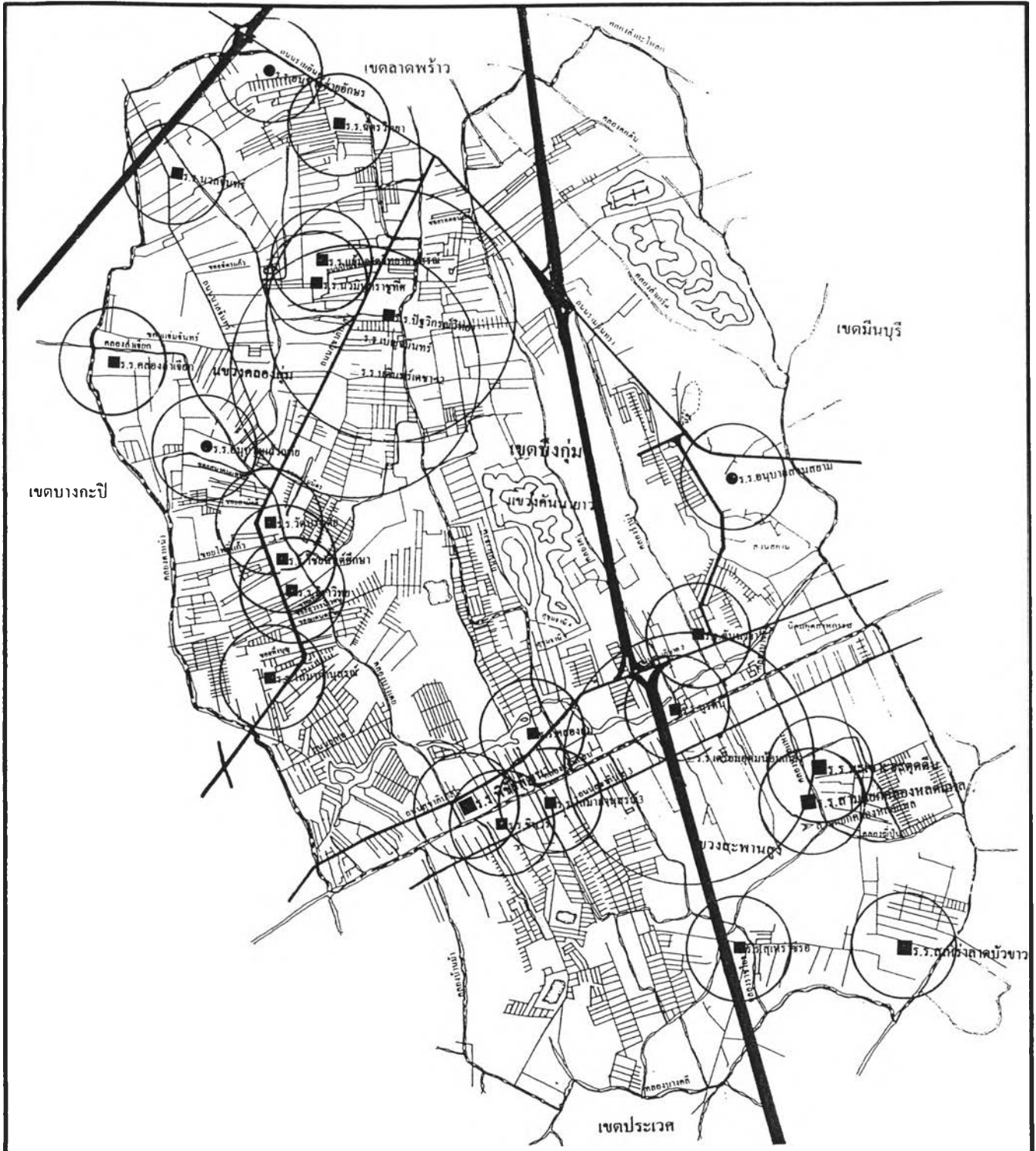
6) ศาสนสถาน (แผนที่ 5.8)

ก. วัด เขตบึงกุ่มมีวัดทั้งหมด 5 วัด แขวงคลองกุ่ม มี 4 วัด ได้แก่ วัดพิชัย วัดบางเตย วัดสุวรรณประสิทธิ์ และวัดนวลจันทร์ แขวงคันนายาวมี 1 วัด ได้แก่ วัดราษฎร์ศรัทธาธรรม

ข. มัสยิด เขตบึงกุ่มมีมัสยิด 6 แห่ง ได้แก่ แขวงคันนายาว มีมัสยิด 1 แห่ง ได้แก่ มัสยิดอัมมิยะดุนมุสลีบิน (สุเหร่าคันนายาว) แขวงสะพานสูง 2 แห่ง ได้แก่ มัสยิดอัลนูชรอ และมัสยิดยามีอัลอิบาคะห์ แขวงคลองกุ่มมี 3 แห่ง ได้แก่ มัสยิดอิสลาม มัสยิดมิฟตาอันยีนาม และมัสยิดยามีอุลุมุดาดิ

ค. ศาลเจ้า เขตบึงกุ่มมีศาลเจ้า 2 แห่ง อยู่ที่แขวงคลองกุ่ม ได้แก่ ศาลเจ้าแม่โภสพ และศาลเจ้าเทียมเต้าไซที่รุกโจ้ว

ง. สำนักสงฆ์ 3 แห่ง ได้แก่ สำนักวิปัสสนาบุญศรีมุสิกกร สำนักสงฆ์ปัญจวิกรณ์ และพุทธสถานสันตือโสภ



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป้อมว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงสถานศึกษา

- สัญลักษณ์ :
- โรงเรียนระดับชั้นอนุบาล
 - โรงเรียนระดับชั้นประถม
 - โรงเรียนระดับชั้นมัธยมศึกษา

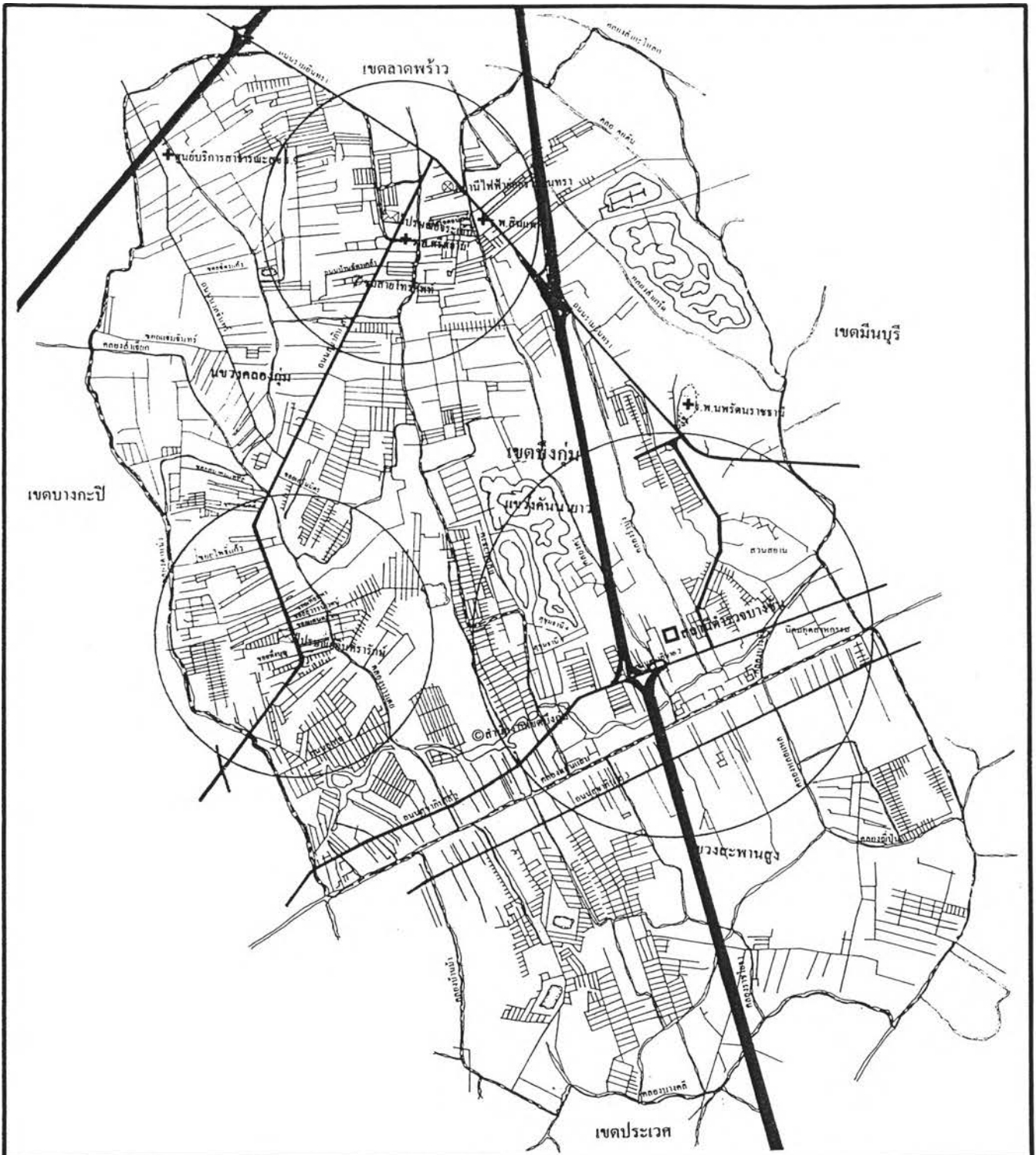
มาตราส่วน



แผนที่ 5.5



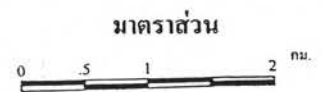
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบึงกุ่ม

แสดงสถานที่ให้บริการ

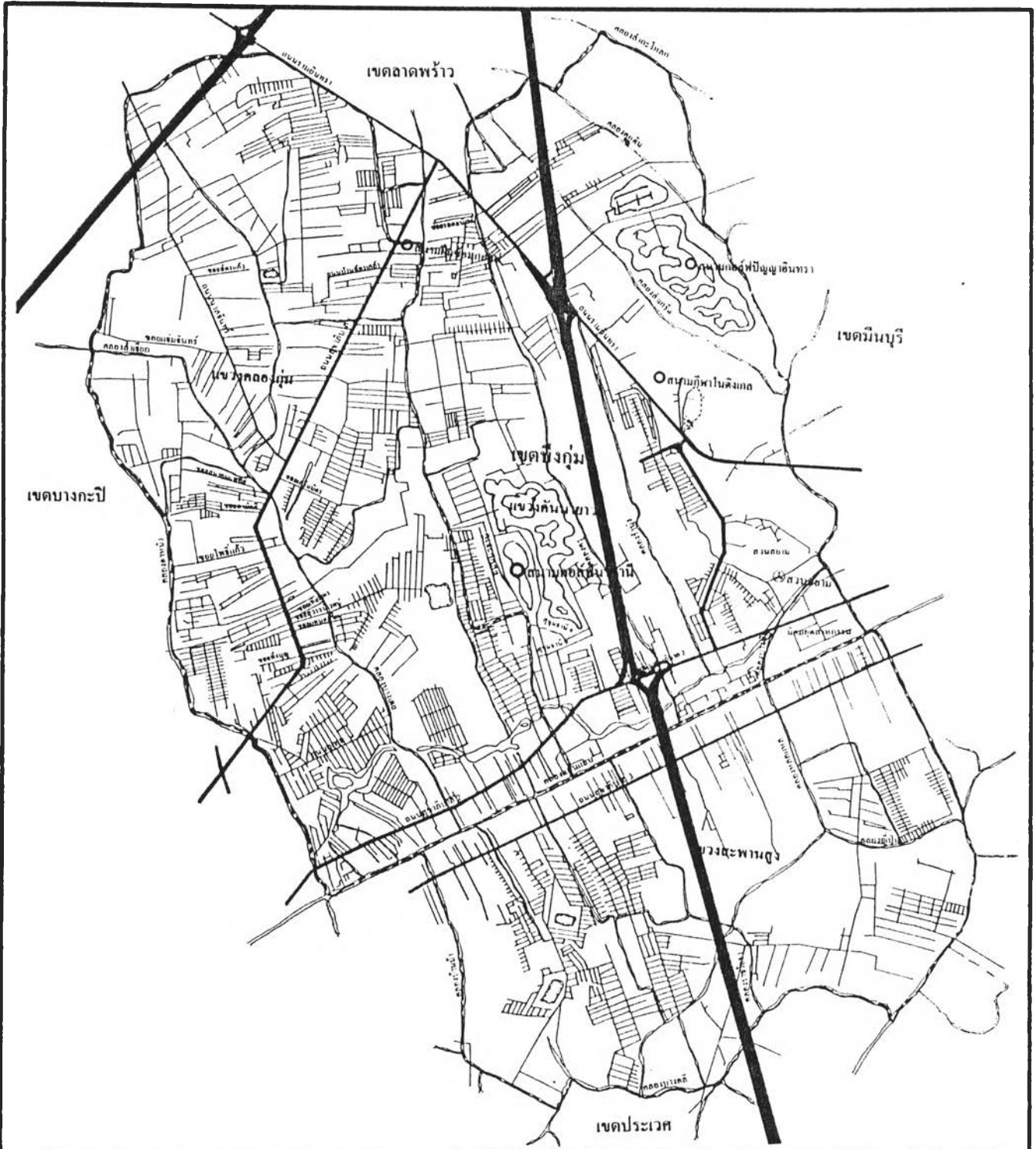
- สัญลักษณ์ :
- © สำนักงานเขต
 - ☉ ชุมสายโทรศัพท์
 - ✉ ไปรษณีย์
 - ⊗ สถานีไฟฟ้าย่อย
 - + โรงพยาบาลรัฐบาล
 - + โรงพยาบาลเอกชน



แผนที่ 5.6



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป้อมอย่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตปทุมวัน

แสดงสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

สัญลักษณ์ :

- ⊙ สวนสยาม
- ⊙ สนามกอล์ฟ
- ⊙ สนามกีฬา

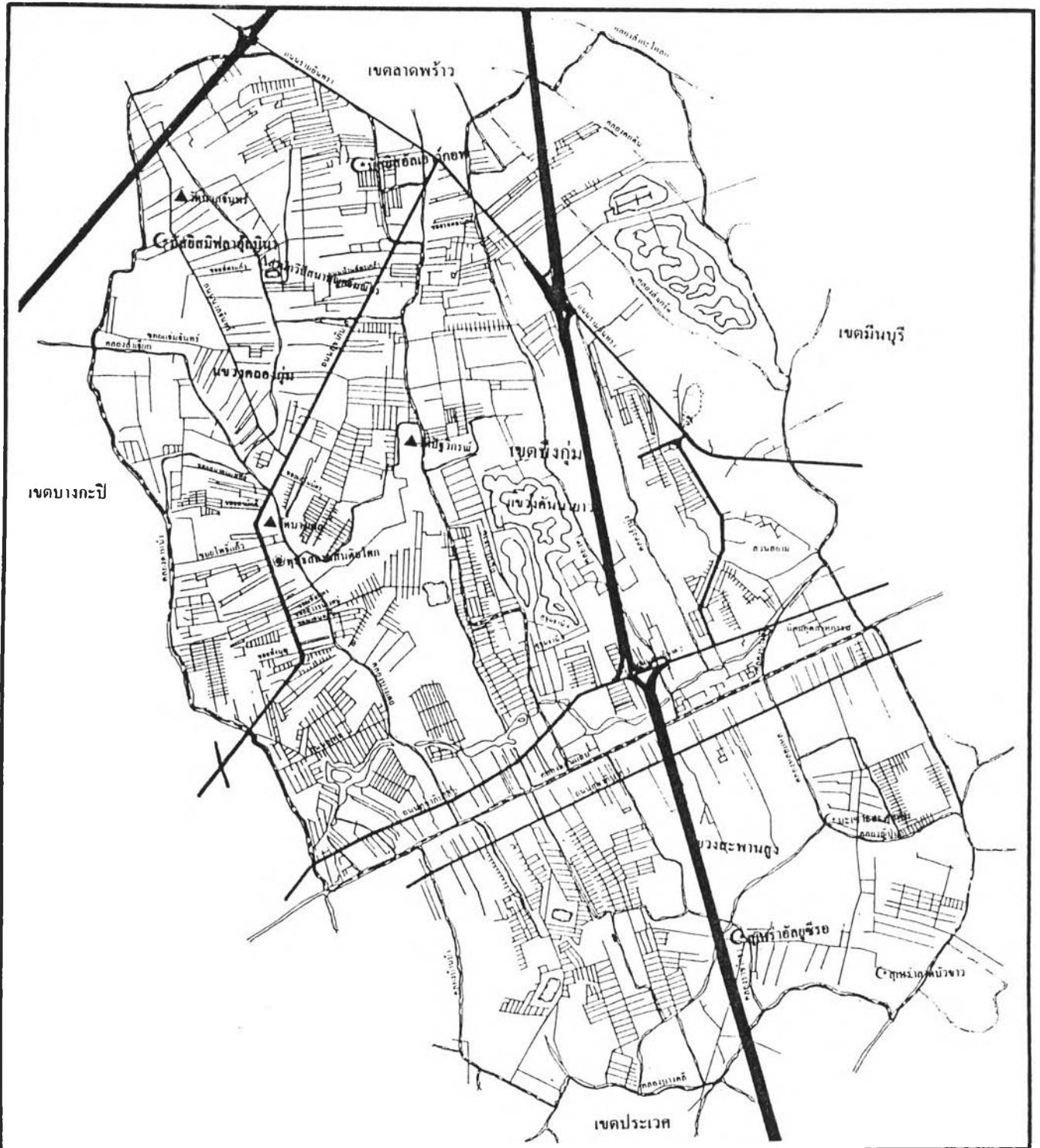
มาตราส่วน



แผนที่ 5.7



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ป้อมว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตปทุมวัน

แสดงที่ตั้งศาสนสถาน

สัญลักษณ์ :

- ▲ วัด
- △ สำนักงาน
- ☆ สุหร้า

มาตราส่วน



แผนที่ 5.8



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5. 4. แสดงเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับเมืองประเภทที่ 4

สัญลักษณ์	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	Max. F.A.R.	Max. B.C.R.	พื้นที่/รศมีการให้บริการ	ขนาดพื้นที่	หมายเหตุ
สีเหลือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1 - 10	0.5	50%	-	-	*ความหนาแน่นที่ใช้เป็นความหนาแน่นรวม (Gross Density)
สีส้ม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	11 - 20	1.5	70%	-	-	
สีแดง	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	21 - 40	4	80%	-	-	
สีม่วง	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	12	-	50%	-	-	
สีม่วงอ่อน	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	20 - 30	-	60%	-	-	
สีเมืงมะพร้าว	คลังสินค้า	12	-	50%	-	-	
สีเขียว	ชนบทและเกษตรกรรม	1 - 3	0.4	40%	-	-	
สีเขียวอ่อน	ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	-	-	40%	-	1.0 - 2.5 ไร่/1,000 คน	
สีเขียวชกอก	สถาบันการศึกษา	-	-	-	อนุบาล 500 เมตร ประถมศึกษา 1,000 เมตร มัธยมศึกษา 1,500 เมตร อาชีวศึกษา 1,500 เมตร	Min. 90 ตร.วา/แห่ง Min. 2 ไร่/แห่ง Min. 2 ไร่/แห่ง Min. 1.5 - 6.5 ไร่/แห่ง	พื้นที่ขนาดเล็กที่สุดตามระเบียบ ส.ช.
สีเทาอ่อน	สถาบันศาสนา	-	-	-	-	1 แห่ง/ 15,000 คน	อาศัย-เกษตร 100 ไร่/แห่ง
สีน้ำเงิน	สถาบันราชการ การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ	-	6	70%	-	ไม่ต่ำกว่า 15 ไร่	กำหนดตามการใช้ที่ดินปัจจุบัน ศูนย์ราชการหลักของเมือง
สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	1 - 3	0.4	40%	-	-	
สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว	อนุรักษ์ป่าไม้	-	-	40%	-	-	
สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล	ปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม	1 - 3	0.4	40%	-	-	

ที่มา : สำนักพัฒนามาตรฐานผังเมือง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2539



ตารางที่ 5.5 แสดงเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดสาธารณูปการ ประเภทสถาบันการศึกษา

ระดับการศึกษา	มาตรฐาน				
	พื้นที่โรงเรียน/จำนวนนักเรียน	จำนวนนักเรียน/ห้อง	จำนวนนักเรียน/ครู 1 คน	จำนวนครุภัณฑ์/โรงเรียน	ระยะเวลาบริการ
อนุบาล (Kindergardean) บริการเด็กในช่วงอายุ 3-6 ปี	0.50 ไร่/1,000 คน	25 - 30 คน		175 ครุภัณฑ์/1 โรงเรียน 400 ครุภัณฑ์/2 โรงเรียน 1,600 ครุภัณฑ์/4 โรงเรียน 4,000 ครุภัณฑ์/12 โรงเรียน	ระยะบริการโดยการเดิน 0.5 กม.
ประถมศึกษา (Primary School) บริการเด็กในช่วงอายุ 6-13 ปี	5 ไร่/โรงเรียน หรือ 8,000 ตร.ม./โรงเรียน	35 - 40 คน	25 คน	400 ครุภัณฑ์/1 โรงเรียน 1,600 ครุภัณฑ์/2 โรงเรียน 4,000 ครุภัณฑ์/4 โรงเรียน 14,000 ครุภัณฑ์/12 โรงเรียน	ระยะบริการโดยการเดิน 1 - 2.5 กม.
มัธยมศึกษา (Secondary School) สำหรับนักเรียนอายุ 13-18 ปี	0.395 ไร่/100 คน มีพื้นที่อย่างน้อย 1.975 ไร่/โรงเรียน*		25 คน	1,600 ครุภัณฑ์/ร.มัธยมต้น 2 โรงเรียนและร.มัธยมปลาย 1 โรงเรียน 4,000 ครุภัณฑ์/ร.มัธยมต้น 2 โรงเรียนและร.มัธยมปลาย 2 โรงเรียน	ระยะบริการโดยการเดิน 2.5 กม.
มัธยมต้น (Junior) อายุ 13-15 ปี	7.9 ไร่ (20 เอเคอร์)/1,500 คน*	40 คน			
มัธยมปลาย (Senior) อายุ 16 - 18ปี	11.85 ไร่ (30 เอเคอร์)/2,000 คน*	30 คน			
อาชีวศึกษา (Vacational Training) นักเรียนในช่วงอายุ 16-19ปี	10 ไร่/โรงเรียน มีพื้นที่อาคาร 1,600 ตร.ม. เป็นอย่างน้อย	40 คน	25 คน	7,000 ครุภัณฑ์ โดยมีจำนวน ประชากรอย่างน้อย 35,000 คน	ระยะบริการโดยการเดิน 2.5 กม.

ที่มา : 1. มาตรฐานกระทรวงศึกษาธิการและสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

2. การเคหะแห่งชาติ

3. กระทรวงศึกษาธิการ

4. คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

*Handbook on urban planning US.

ตารางที่ 5.6 แสดงเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดสาธารณูปการ ประเภทสวนสาธารณะ

เมือง	ประเภทสวนสาธารณะ (หน่วย : ไร่/ประชากร 1,000 คน)					
	Playlots สนามเด็กเล่น	Vset Pocket Parks สวนสาธารณะขนาดเล็ก (ระดับหมู่บ้าน)	Neighbourhook Parks สวนสาธารณะระดับชุมชน	District Parks สวนสาธารณะ ระดับเมือง	Lorge Urban Parks สวนสาธารณะสำหรับ เมืองขนาดใหญ่	Regional Parks สวนสาธารณะระดับภาค
1. U.S.A. - National Recreation Association 1965 - Joseph De Clara(1) - Seynour Gold(2) - รัฐ Florida - Chicago			6.33 6.25 2.53 5.06 10.12	6.33 6.25 5.06 11.15	12.65 12.5 12.65	38 50 50.6
2. Australia	2.5	2.5	7.5	11.15		
3. Malaysia (Kualalumpur)					1.5	
4. Thailand (Bangkok)					1.2	

(1) Urban Planning and Designed Criteria V.2 (Joseph De Clara)-

(2) Urban Recreation Planning (Seynour Gold)-

ตารางที่ 5.7 แสดงเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดสาธารณสุขการ ประเภทสาธารณสุข

สถานีนอนามัยและโรงพยาบาลควรมีมาตรฐานดังต่อไปนี้

: แห่ง

	สถานีนอนามัยชั้น 2	สถานีนอนามัยชั้น 1	โรงพยาบาล อำเภอ
จำนวนประชากร	4,000 คน	10,000 คน	15,000 - 30,000 คน
ระยะทางที่ให้บริการ	ไม่เกิน 7 ม.ม.	ไม่เกิน 15 คน	เกินกว่า 15 ม.ม.

ที่มา : กระทรวงสาธารณสุข

เกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดสาธารณสุขการ ประเภทสถานีตำรวจ

- ในพื้นที่ซึ่งความหนาแน่นประชากรไม่เกิน 10 คน/ไร่ สถานีตำรวจ 1 แห่งควรมีเขตรับผิดชอบ 10,000 - 25,000 ไร่
- ในพื้นที่ซึ่งความหนาแน่นประชากรเกินกว่า 10 คน/ไร่ สถานีตำรวจ 1 แห่งควรมีเขตรับผิดชอบ 5,000 - 10,000 ไร่

เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและบริการพื้นฐาน ในเขตบึงกลุ่มพิจารณาตามกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

จากการศึกษาเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และสาธารณสุขการ จากการสังเกตที่ดึงจากแผนที่และสัดส่วนของสาธารณสุขการ พบว่า ในระดับเขต เขตบึงกลุ่มยังขาดแคลนสาธารณสุขการบางประเภท ได้แก่ สถานพยาบาล สวนสาธารณะ สวนสนุก ในแขวงสะพานสูง โรงเรียนระดับอนุบาล ระดับชั้นประถมศึกษา ระดับชั้นมัธยมศึกษา ตลอดจนไปรษณีย์โทรเลข ในแขวงคันทนายาว สำหรับแขวงคลองกุ่มมีศักยภาพการพัฒนาสูงที่สุด ดังนั้นในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ว่างจึงมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาไปตามศักยภาพและรองรับมาตรการที่กำหนดได้

5. วัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่าง ผลจากการศึกษาทั้งหมดข้างต้น เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่าพื้นที่ปล่อยว่างมีสภาพพื้นที่โล่งว่างโดยทั่วไป โดยเฉพาะหากไม่มีต้นไม้ขึ้นปกคลุมจนกระทั่งเป็นระเบียบ แต่ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวถูกปล่อยว่างเนื่องจากการครอบครองพื้นที่จำนวนมาก โดยกลุ่มนิติบุคคลตลอดจนบุคคลทั่วไป และไม่ได้ทำการพัฒนา สาเหตุสำคัญเกิดจากการขาดการเข้าถึงพื้นที่บางแปลงขาดแคลนบริการด้านน้ำประปา พื้นที่โดยรอบมีความพร้อมที่จะพัฒนาไปตามผังเมืองรวม ซึ่งจากแผนการพัฒนาผังเมือง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ได้เสนอให้เขตพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และหนาแน่นปานกลางทั้ง 2 ฉบับ จากการศึกษาสภาพความเป็นจริงพบว่า จำนวนประชากรแต่ละแขวงของเขตบึงกุ่ม มีความหนาแน่นน้อยกว่ามาตรฐานในกาหนดพื้นที่ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งจากการคาดการณ์ประชากร 15 ปีข้างหน้า ความหนาแน่นและจำนวนประชากร ณ เวลาดังกล่าวยังคงน้อยกว่าค่ามาตรฐานการกำหนดพื้นที่ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ทั้งนี้ในแขวงที่มีความหนาแน่นในอนาคตกมากที่สุด คือ แขวงคลองกุ่มมีจำนวนประชากร 151,644 คน แขวงสะพานสูง 52,102 คน และแขวงคันนายาว 49,345 คน และความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยของเขตเป็น 253,091 คน ทั้งนี้ จำนวนประชากรในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) มีแนวโน้มในการพัฒนา แขวงคันนายาวตอนล่างติดกับพื้นที่ว่างเปล่าที่ทำการศึกษาด้านตะวันออกของวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก เป็นพื้นที่ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งสภาพความเป็นจริง แขวงคันนายาวมีจำนวนประชากรน้อยที่สุดเฉลี่ย 48,365 คน ซึ่งน้อยกว่าค่าที่กำหนด แต่ในการจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ตอนล่างของโครงการถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา ซึ่งกำหนดในพื้นที่ตอนล่างของถนนสายใหม่นี้ เป็นพื้นที่ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม หลังพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรมเป็นพื้นที่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยปานกลางโดยมีเกณฑ์กำหนดให้มีค่าความหนาแน่นประชากร 50 คนต่อไร่ ซึ่งจากสภาพความเป็นจริงไม่ได้เป็นไปเช่นนั้น แขวงคันนายาวยังคงมีประชากรน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับทั้งสามแขวงในเขตบึงกุ่ม ดังนั้นพื้นที่บริเวณดังกล่าวก่อนที่จะพัฒนาให้เป็นไปตามผังเมืองรวมฉบับใหม่ จึงควรมีการพิจารณาทบทวนสภาพจริงของพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ปล่อยว่าง เพื่อพัฒนาพื้นที่ที่เหลือให้เกิดผลประโยชน์สูงสุด ตามศักยภาพของพื้นที่และเพื่อให้คุ้มแก่การลงทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

6. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่าง เนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษา พื้นที่ปล่อยว่างในแขวงคันนายาวซึ่งเป็นแปลงที่ดินที่ปล่อยว่างผืนใหญ่ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2535 เสนอให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่หนาแน่นน้อย และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ได้เสนอในพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่หนาแน่นน้อยถึงหนาแน่นปานกลาง จากสภาพ

ความเป็นจริงของพื้นที่และมาตรการในการกำหนดสาธารณูปการ จึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ป่อย่างดังนี้

1) ให้เป็นพื้นที่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยที่มีพื้นที่เปิดโล่งมากกว่าปกติ กล่าวคือเป็นที่พักอาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวที่บริเวณบ้านมีที่ดินมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่บ้าน โดยพื้นที่ดังกล่าวอาจมีลักษณะเป็นสวนหย่อม หรือพื้นที่พักผ่อนพื้นที่เปิดว่าง ทั้งนี้ ควรออกเป็นกฎระเบียบหรือกติกาทางภาพเป็นตัวอย่าง² เพื่อเป็นการสร้างการพัฒนาที่มีผลต่อสภาพแวดล้อมและชุมชน และเป็นการแบ่งเบาภาระของภาครัฐที่จัดหาพื้นที่สีเขียวสำหรับชุมชน

2) การเพิ่มพื้นที่สีเขียวบริเวณชานเมือง พื้นที่ป่อย่างที่รอการพัฒนาควรนำมาตรการออกข้อกำหนดให้พื้นที่เหล่านั้นสามารถนำมาใช้เป็นที่พักผ่อน หรือสนามเด็กเล่นได้ชั่วคราว ไม่ควรปล่อยให้ว่างเปล่าไร้ประโยชน์อาจใช้มาตรการทางภาษีที่ดินในการลดหย่อนภาษีหากเจ้าของที่ดินได้นำพื้นที่ว่างนั้นมาใช้ประโยชน์เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือเป็นสนามเด็กเล่น (ก่อนที่จะมีการพัฒนา)

3) พื้นที่ว่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในเชิงธุรกิจได้ เนื่องจากขนาดและรูปของพื้นที่เล็กเกินไป หรือไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาการก่อสร้าง เช่นที่ว่างของหัวมุมถนน ซึ่งเป็นพื้นที่เล็กเกินไปที่จะทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้ ควรมีการนำพื้นที่เหล่านั้นมาปลูกต้นไม้เป็นที่พักผ่อนของชุมชน

4) พื้นที่ป่อย่างบริเวณที่มีความเหมาะสมทางการเกษตร พื้นที่ดังกล่าวมาเป็นพื้นที่เกษตรบริเวณชานเมือง ควรมีการจัดโครงการให้พื้นที่สวนเหล่านั้นสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจและนำรายได้มาสู่เจ้าของเพิ่มขึ้น เช่น สวนไม้ดอกไม้ประดับชานเมือง อาจมีการจัดการในแง่เศรษฐกิจการท่องเที่ยว โดยเปิดให้ผู้คนภายนอกเข้าไปชมสวน จัดพื้นที่สำหรับปิกนิก และทัศนศึกษาด้านพฤกษศาสตร์ และมีการจำหน่ายผลิตภัณฑ์จากผลผลิตนั้น ๆ แก่นักท่องเที่ยวและอาจมีการเก็บค่าเข้าชมเข้าใช้พื้นที่ ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่สามารถผนวกการใช้พื้นที่เกษตรให้เป็นที่พักผ่อนของชุมชนได้

²จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร “การศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร” (เอกสารประกอบการสัมมนา), 25 มีนาคม 2539, หน้า

5) พื้นที่ปล่อยวางริมคลองเป็นพื้นที่ที่พัฒนาพิเศษ เนื่องจากมีความเหมาะสมทางด้านเกษตรกรรม โดยการปลูกต้นไม้ริมคลอง เพื่อป้องกันการพังทลายของตลิ่ง เนื่องจากการไหลบ่าของน้ำเมื่อถึงฤดูน้ำหลาก ควรมีการนำเอาการจัดการเรื่องพื้นที่สีเขียวเข้าไปร่วมพิจารณาในการรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวม

6) ควรมีการเพิ่มพื้นที่สาธารณูปการบริเวณที่ขาดแคลน ได้แก่ โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนระดับประถมศึกษา โรงเรียนระดับอนุบาล สวนสาธารณะ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สถานพยาบาล ฯลฯ

สรุป

จากการศึกษาสภาพรายละเอียดของพื้นที่ศึกษา ที่ปล่อยว่างทั้งจากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ และจากการออกสำรวจพื้นที่จริงเพื่อศึกษาหาความเป็นไปของพื้นที่ปล่อยว่าง นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณกว้างตั้งอยู่ระหว่างถนนรามอินทรา กิโลเมตรที่ 9 ทางด้านใต้จรดพื้นที่ถนนสุขาภิบาล 2 พื้นที่ปล่อยว่างมีลักษณะแคบยาวทอดตัวจรดคลองที่ 2 ข้าง ด้านซ้ายติดกับคลองครุ และทางด้านขวาของพื้นที่ปล่อยว่างติดกับคลองลำนูน หรือคลองสาธารณะประโยชน์ มีจำนวนทั้งสิ้น 109 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 989 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา ในจำนวนนั้นมีพื้นที่เกษตรกรรมเป็นทุ่งนาประมาณ 7 ไร่คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 135 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ซึ่งจากการสอบถามเกษตรกรเรื่องคุณภาพน้ำ พบว่าทางด้านคลองครุ น้ำที่อยู่ในคลองไม่มีคุณภาพดีพอที่จะนำมาบริโภค และไม่สามารถนำมาเพาะปลูกพืชผักได้ บริเวณที่มีคุณภาพน้ำดีสามารถปลูกข้าวทำนาได้ ได้แก่ บริเวณคลองลำรางสาธารณะประโยชน์ และเมื่อศึกษาถึงรายละเอียดข้อมูล กับสภาพความเป็นจริง พื้นที่ศึกษามีจำนวนแปลงที่ขาดทางเข้าออก 79 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 844 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวาคิดเป็นร้อยละ 85.33 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ทั้งนี้สาเหตุของการปล่อยว่างของพื้นที่มาจากการกักเก็บที่ดิน และพื้นที่ศึกษาขาดทางเข้าออก และเมื่อพิจารณาถึงการได้มาจากการขายถึง 57 แปลงคิดเป็นจำนวน 543 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 53.26 ของพื้นที่ทั้งหมด และไม่ได้แจ้งวันที่ได้มา ประเภทการได้มา

จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ ด้วยปัจจัยทางเข้าออกถนนสายหลัก ถนนสายรอง พื้นที่การให้บริการน้ำประปาและคุณภาพของน้ำในคลอง และได้แบ่งประเภทศึกษาไว้ 2 ประเภท คือ ประเภทที่พักอาศัยและประเภทเกษตรกรรม จากการวิเคราะห์พบว่า พื้นที่ติดถนนสุขาภิบาล 1 มีจำนวนประชากรและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรสูงในแขวงคลองกุ่ม แขวงสะพานสูง และแขวงคันนายาว ตามลำดับมีพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดอยู่ติดริมถนนสายหลักและสายรอง 11,187.5 ไร่ จาก 73,218.75 ไร่ คิดเป็น 25.89% สำหรับศักยภาพทั้งหมด แต่ถ้าเป็นศักยภาพปานกลาง จะกระจายตัวอยู่บริเวณทุกพื้นที่ทุกแขวง และศักยภาพต่ำเนื่องจากขาดทางเข้าออก คิดเป็นร้อยละ 281.25 ไร่ และยังคงเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม และเป็นพื้นที่ที่ขาดบริการน้ำประปา สอดคล้องกับการแปลภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อหาพื้นที่ปล่อยว่างซึ่งเป็นบริเวณกว้าง ได้แก่พื้นที่เกษตรกรรม

จากการวิเคราะห์ถึงจำนวนสาธารณูปการ ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนด พบว่าในบางประเภทยังขาดแคลนสาธารณูปการ ในบางแขวง ได้แก่ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถานพยาบาล โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนระดับประถมศึกษา โรงเรียนระดับอนุบาล สวนสาธารณะ ฯลฯ ทั้งนี้ได้เสนอแนวความคิด คือ

1. ให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่มีบริเวณบ้านมากกว่า

2. เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวชนเมือง
3. หากพื้นที่ริมคลองได้มีความเหมาะสมต่อการเกษตรให้ปลูกต้นไม้ริมคลองเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวและรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวม
4. ให้มีการจัดหาสาธารณูปการในบริเวณที่ขาดแคลน ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพ