

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



นายถีน หงษ์ทอง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมือง

มหาบัณฑิตสาขาวิชาการวางแผนผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

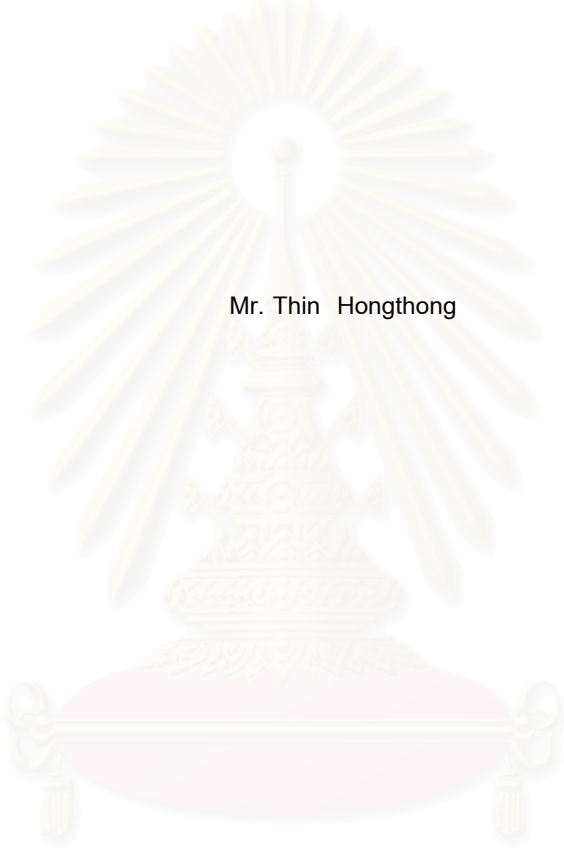
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-17-0614-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR THE REVISION OF THE LAND-USE DESIGNATION
IN THE BANGKOK LAND-USE COMPREHENSIVE PLAN (THE FIRST REVISED PLAN):
A CASE STUDY OF THE EASTERN SUBURBAN AREA OF BANGKOK



Mr. Thin Hongthong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic Year 2001

ISBN 974-17-0614-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานคร(ฉบับปรับปรุงครั้งที่1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมือง
ด้านตะวันออก

โดย

นายถีน หงษ์ทอง


สาขาวิชา

การวางผังเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิระกุล)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชัยชนะ แสงสว่าง)

ดิน หงษ์ทอง : แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก (GUIDELINES FOR THE REVISION
OF THE LAND-USE DESIGNATION IN THE BANGKOK LAND-USE COMPREHENSIVE PLAN
(THE FIRST REVISED PLAN) : A CASE STUDY OF THE EASTERN SUBURBAN AREA OF
BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.ศิริวรรณ ศิลพัชรินทร์, 183 หน้า. ISBN 947-17-0614-6

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 414 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ซึ่งประกาศบังคับใช้ในปีพ.ศ. 2542 ตามกฎหมายกำหนดให้ต้องมีการปรับปรุงผังเมืองรวมฯ ทุก 5 ปี เพื่อให้มีความสอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการศึกษา เพื่อวิเคราะห์หาแนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมฯ ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสอดคล้องกับแผนพัฒนามืองด้านต่างๆ รวมทั้งพิจารณาความต้องการของประชาชนจากข้อร้องเรียนที่ได้ยื่นต่อหน่วยงานผู้รับผิดชอบ เพื่อให้ได้รับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงที่มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและความต้องการของประชาชน ซึ่งจะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมฯ รวมทั้งการแก้ไขปัญหาของเมืองในปัจจุบัน และป้องกันปัญหาในอนาคต

การศึกษานี้มีแนวทางศึกษาโดยนำความรู้ที่ได้รับจากการทบทวนทฤษฎีและแนวความคิดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานผังเมืองมาประยุกต์ใช้ปฏิบัติในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก (เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง) ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวทะแยง) และพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ในผังเมืองรวมฯ ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ศึกษามีลักษณะกายภาพภูมิศาสตร์เหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรม และเป็นแนวเส้นทางผันน้ำจากด้านเหนือลงสู่อ่าวไทยทางด้านใต้ นอกจากนี้สภาพกายภาพธรรมชาติของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอุปสรรคต่อการตั้งถิ่นฐานและขยายตัวของเมือง จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2517-2543 พบว่าในอดีตมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนบริเวณริมคลองซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักในพื้นที่ เมื่อมีการก่อสร้างเส้นทางถนน จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเมืองจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนสายหลักต่างๆ นอกจากนี้ยังมีความต้องการการใช้ที่ดินเมืองเพื่อรองรับจำนวนประชากรกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้น ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ อุตสาหกรรม เป็นต้น มีความเป็นเมืองรุกล้ำเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองนี้ นอกจากนี้โครงการต่างๆที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง เป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมืองเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังได้ทำการทบทวนและวิเคราะห์ผลการปฏิบัติบังคับใช้ข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ รวมทั้งข้อเสนอแนะและความคิดเห็นที่ได้รับจากประชาชนในพื้นที่ที่ต้องการให้เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ ในบางบริเวณ ให้สามารถก่อสร้างเพิ่มเติมได้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ผลที่ได้รับจากการศึกษา จะเป็นแนวทางเพื่อการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในเรื่องของการกำหนดย่านการใช้ที่ดินประเภทหลัก การปรับปรุงข้อกำหนดและมาตรการผังเมือง รวมทั้งแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา ที่สอดคล้องกับผลการศึกษาที่ได้รับ ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงผังเมืองรวมฯ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ภาควิชา	การวางแผนภาคและเมือง	ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา	การวางผังเมือง	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา	2544	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

##417 41200 25 : MAJOR URBAN PLANING

KEY WORD : BANGKOK COMPREHENSIVE PLAN

THIN HONGTHONG : GUIDELINES FOR THE REVISION OF THE LAND-USE DESIGNATION IN THE BANGKOK LAND-USE COMPREHENSIVE PLAN (THE FIRST REVISED PLAN) : A CASE STUDY OF THE EASTERN SUBURBAN AREA OF BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. SIRIWAN SILAPACHARANUN, Ph.D., 183 pp. ISBN 974-17-0614-6

The Bangkok Land-use Comprehensive Plan, the Ministerial Regulation No. 414 (1st Revision Plan), was enacted in 1999. According to the Town and Rural Planning Act, the Plan must be revised for every five year in order to comply to the changed situation. Therefore, it is necessary to study and search for an appropriate land-use plan which concerning of all relating factors and projects which will be impact on the land use of Bangkok. In addition, it is significant to consider public opinions and suggestions, especially those from the landowners and stake-holders in the areas. Finally, the most appropriate Land-use Comprehensive Plan could be designed and enacted in order to solve existing urban problems and protect Bangkok from future problems.

This thesis is an apply research, which was applied theories and concepts which relate to urban planning and analyze to the real situation. The case study is the suburban area at the eastern side of Bangkok which the areas is cover the area of 4 Districts; namely Min Buri, Khlong Samwa, Nong Chok, and Lat Krabang. These areas were designated as the Conserved Agricultural Area (Green-hatch Color) and the Agricultural Area (Green Color), which was called the "Green Belt" of Bangkok. In fact, the geographical features of these areas are suitable for agricultural activities rather than an urban settlement and development. However, it was because of the construction of some main roads and infrastructure projects in the area, which were play role as the positive or pull factors for the development, therefore an urban settlement and development have been expanded along those main roads. Result to the comparative of the land-use explanation in 1974 - 2000, in the past there were urban settlements along major canals and later they changed to be ribbon developments along major roads. The Bangkok population was dramatically increased since the last three decades, therefore it was resulted to the invasion of urban land-use from the inner city to suburban agricultural areas of Bangkok. In addition, there are a large number of development projects and plans in these areas and the neighbor which were impacted on the land-use changing. Therefore, these constructions will play roles as the positive factors and high potential for land-use development in the Green Belt of Bangkok. In order to understand the existing implementation of the Bangkok Comprehensive Plan and Regulation, it was necessary to review public opinion records and the number of building constructions in the Green Belt. Some local people have been applied for changing the land-use designations in this area that will be result to increasing numbers and types of building that could be built in the green areas.

Results from the study were synthesized, analyzed and integrated into all relating data and information at all levels of the case study. The study areas were analyzed by sieve analysis technique in order to search for the potential areas for major urban land-uses, such as residential, commercial and industrial areas. Finally, the appropriate land-use plan for the case study area was designed, as part of the Bangkok Comprehensive Plan. In addition, the regulations and mechanisms including the guidelines and development projects for this area are suggested. The results of study can be used in order to revise the Bangkok Land-use Comprehensive Plan by the relating authority.

Department Urban and Regional Planning

Field of study Urban Planning.....

Academic year 2001.....

Student's signature.....

Advisor's signature

Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิริวรรณ ศิลาพัชรนันท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณผู้บังคับบัญชา คุณนิคม ไวยรัชพานิช, คุณมนู สุวรรณทัต, คุณชิตชนก เขมาวุฒานนท์, , คุณเดือนเต็ม อมรพันธ์, คุณสมศักดิ์ เศรษฐนันท์, คุณเฉลิมศักดิ์ เปรมาสวัสดิ์, คุณชาญชัย รังสิยวัฒน์, คุณพลพิพัฒน์ ห่อวิวัฒน์ และคุณสมาน เคลิ้มวิสัย ที่ได้มีส่วนสนับสนุนและช่วยเหลือในการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบคุณ คุณฉันทนา ชานนท์, ดร.อรพิมพ์ พิมพ์เจริญ และคุณสุรเชษฐ เมืองแมน ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดจนการตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์นี้

ขอขอบคุณ คุณสำเร็จ มานะศิลป์, คุณสุริยน กาญจนพิบูลย์, คุณปราณี จันทรีย์, คุณไชยรัตน์ มั่นใจ, คุณเอนก น้อยกอ และข้าราชการทุกท่านของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ น้อง ๆ ผังเมืองรุ่น 23 ทุกคน

ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงสุดต่อพี่ชาย พี่วัฒนพงศ์ หงษ์ทอง พี่เปรียบเสมือนผู้ให้กำเนิด ที่ให้โอกาสที่ดีในชีวิตแก่น้องชายคนนี้อย่างเต็มที่ นอกเหนือจากความรัก ความห่วงใย ความเมตตา ที่มีอยู่เป็นพื้นฐาน รวมทั้งพี่ ๆ ทุกท่าน และขอขอบคุณ คุณกรรณิกา หงษ์ทอง และลูกอาร์ต ที่คอยเป็นกำลังใจและช่วยเหลือทุก ๆ เรื่อง

นายฉิ้น หงษ์ทอง

ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนที่	ฏ
สารบัญแผนภูมิ	ณ
สารบัญภาพ	ด
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	3
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.6 ข้อยกเว้นของการศึกษา	6
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง	8
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเมือง	16
2.3 สรุปแนวความคิด	26
บทที่ 3 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	
3.1 ลักษณะกายภาพของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	29
3.2 ลักษณะเศรษฐกิจ สังคม ประชากร	30
3.2.1 ด้านประชากร	30
3.2.2 ด้านเศรษฐกิจ	34
3.2.3 ด้านสังคม	36

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
3.3 การพัฒนาระดับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	38
3.3.1 แผนและนโยบายการพัฒนาประเทศ	38
3.3.2 โครงการพัฒนาโดยหน่วยงานของรัฐ	53
3.3.3 แผนพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานคร แห่งที่ 2	57
3.3.4 แผนและผังพัฒนาการใช้ที่ดิน	61
3.4 สรุป	69
บทที่ 4 กรุงเทพมหานครและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	
4.1 ลักษณะกายภาพทางภูมิศาสตร์	70
4.1.1 ที่ตั้งและเขตปกครอง	70
4.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ	72
4.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ	73
4.1.4 สมรรถนะดิน	74
4.1.5 แผ่นดินทรุด และ น้ำบาดาล	74
4.1.6 ระบบชลประทาน	78
4.1.7 ระบบระบายน้ำ	78
4.2 ลักษณะเศรษฐกิจ	82
4.2.1 ตลาด	82
4.2.2 สถานีบริการน้ำมัน	82
4.2.3 ห้างสรรพสินค้า	83
4.2.4 แรงงานและสถานประกอบการ	83
4.3 ลักษณะประชากรและสังคม	84
4.3.1 ประชากร	84
4.3.2 สถานศึกษา	86
4.3.3 ชุมชนและสภาพแวดล้อม	86
4.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	88
4.4.1 ไฟฟ้า	88
4.4.2 น้ำประปา	88

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
4.5 การใช้ที่ดิน	91
4.5.1 การตั้งถิ่นฐานชุมชนและการขยายตัวของเมือง	91
4.5.2 การใช้ที่ดินปัจจุบัน	91
4.5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน	96
4.5.4 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน	96
4.5.5 แนวโน้มการขยายตัวของเมือง	117
4.5.6 ปัญหาและข้อจำกัดในการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	119
4.6 สรุป	122
บทที่ 5 การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาและผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	
5.1 การวิเคราะห์ศักยภาพ พื้นที่ศึกษา	123
5.2 การพิจารณาแบ่งพื้นที่ศึกษา	135
5.3 นโยบาย แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	137
5.4 เป้าหมายหลักในการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	137
5.4.1 องค์ประกอบด้านประชากร	137
5.4.2 องค์ประกอบด้านปัจจัยนำเข้า	137
5.4.3 องค์ประกอบด้านพื้นที่	138
5.5 ความต้องการใช้พื้นที่ในอนาคต	138
5.5.1 การคาดการณ์ประชากร ปี พ.ศ.2553	138
5.5.2 การวิเคราะห์การคาดการณ์ประชากร ปี พ.ศ.2553	139
5.6 แนวความคิดการกำหนดการใช้ที่ดิน	144
5.6.1 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนเมือง	144
5.6.2 บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	147
5.6.3 บริเวณสถาบันราชการ	147
5.6.4 บริเวณชุมชนเกษตรกรรม	147
5.6.5 บริเวณชนบทเกษตรกรรม	147
5.7 แนวโน้มการพัฒนา โอกาสและข้อจำกัดของโซนย่อย	148

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
5.8 วิเคราะห์ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	150
5.8.1 วัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	150
5.8.2 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 116 (พ.ศ.2535)	151
5.8.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงที่ 414 (พ.ศ.2542)	153
5.8.4 การเปรียบเทียบผังเมืองรวม กฎกระทรวงฉบับที่ 116 กับฉบับที่ 414	157
5.8.5 ข้อร้องเรียนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414) ของพื้นที่ศึกษา	163
5.8.6 การประเมินผลการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414)	166
5.8.7 ปัญหาการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542)	168
5.5 สรุป	171
บทที่ 6 แนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศึกษา	
6.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง	172
6.1.1 ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ศึกษา	172
6.1.2 การพัฒนาโครงข่ายคมนาคม	172
6.1.3 โครงการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ	173
6.1.4 สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (ICD) และสถานีขนถ่ายขนเมือง (Truck Terminal)	173
6.1.5 โครงการก่อสร้างทางคู่เส้นทางรถไฟสายชานเมือง	173
6.2 แนวความคิดในการพัฒนากรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา	173
6.3 แนวความคิดในด้านการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา	174

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
6.4 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ศึกษา	175
6.4.1 การกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน	175
6.4.2 ข้อกำหนดและมาตรการผังเมือง	177
6.5 ข้อเสนอแนะในพื้นที่ศึกษา	178
6.5.1 ทางกายภาพ	179
6.5.2 ทางมาตรการ	179
6.6 สรุป	180
รายการอ้างอิง	181
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	183



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
3.1 เปรียบเทียบประชากรในเขตกรุงเทพมหานครแลปริมณฑล กับทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2542 - 2543.....	33
3.2 ประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2538-2543	33
3.3 จำนวนและสัดส่วนของประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2538 และ2543 เป็นรายจังหวัด	33
3.4 การขยายตัวทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมกวมกับสมุทรปราการ-นนทบุรี ปทุมธานีพื้นที่ปริมณฑลด้านตะวันออกของแม่น้ำในปี พ.ศ.2523, 2533 และ2540	36
3.5 สภาพการบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและ จังหวัดปริมณฑลโดยรอบ	64
4.1 แสดงคาบการเกิดย้อนกลับของปริมาณน้ำฝนในช่วง เดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคม.....	74
4.2 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษา.....	83
4.3 จำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง แยกเป็นรายเขต ช่วงปี 2539-2543.....	84
4.4 จำนวนประชากร และอัตราเพิ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530, 2536, 2543.....	85
4.5 สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา ปี 2543.....	86
4.6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2517 – 2543	92
4.7 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546 ของเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวา	108
4.8 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546 ของเขตลาดกระบัง	111
4.9 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546 ของเขตหนองจอก	113
4.10 จำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างของพื้นที่ศึกษาในช่วงปี พ.ศ.2533-2537 แยกตามประเภทกิจกรรม	116

สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
4.11 เปรียบเทียบข้อมูลการเกษตรพื้นที่ศึกษา ปี 2539-2543	121
5.1 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย	126
5.2 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม	128
5.3 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม	131
5.4 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่เพื่อการเกษตร	133
5.5 การคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา ระหว่างปี 2543-2553	140
5.6 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่จำแนกตามประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก	144
5.7 แนวโน้มการพัฒนา โอกาสและข้อจำกัดในพื้นที่แหล่งโซน.....	148
5.8 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา	157
5.9 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลักตาม กฎหมายฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา	159
5.10 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลองตามกฎหมายฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา	160
5.11 ประเด็นปัญหาและข้อคิดเห็นที่สำคัญของประชาชนในพื้นที่ศึกษา	164
5.12 ขนาดพื้นที่ การใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของที่ดินแต่ละประเภท ปี พ.ศ. 2543	166
5.13 ชนิดของการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่ละประเภท ปี พ.ศ. 2543	167

สารบัญแนพื้นที่

แนพื้นที่	หน้า
3.1 ภาพถ่ายดาวเทียม	31
3.2 ผังโครงสร้างภาคมหานคร	47
3.3 เมืองใหม่ภาคมหานคร	50
3.4 ยุทธศาสตร์การใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ปี 2554	58
3.5 ผังบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ	59
3.6 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	62
4.1 เขตการปกครองระดับแขวง ปี 2543	71
4.2 เส้นชั้นความสูงของพื้นที่	73
4.3 สมรรถดิน	75
4.4 พื้นที่วิกฤตน้ำบาดาล	77
4.5 ระบบชลประทาน	79
4.6 ทิศทางการไหลของน้ำ	80
4.7 ที่ตั้งโรงเรียน	87
4.8 ที่ตั้งชุมชน ปี 2543	89
4.9 พื้นที่ให้บริการน้ำประปา	90
4.10 พื้นที่ส่งปลุกสร้าง	93
4.11 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี 2517	97
4.12 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2530	98
4.13 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2543	99
4.14 ผังเมืองรวมปัจจุบัน(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)	101
4.15 โครงข่ายคมนาคม ปี 2517	104
4.16 โครงข่ายคมนาคม ปี 2530	105
4.17 โครงข่ายคมนาคม ปี 2543	106
4.18 ทิศทางการขยายตัวของเมือง	118
4.19 พื้นที่น้ำท่วม	120
5.1 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย	127
5.2 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม	129

สารบัญแนพื้นที่ (ต่อ)

	หน้า
5.3 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม	132
5.4 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่อเกษตรกรรม	134
5.5 การแบ่งโซนย่อยในพื้นที่ศึกษา	136
5.6 แนวความคิดการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง	145
5.7 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 116 (พ.ศ.2535)	152
5.8 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 ปี 2542	155
6.1 แนวทางการใช้ที่ดิน	176



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
1.1 กระบวนการและขั้นตอนการศึกษา	7
6.1 การเชื่อมโยงพื้นที่โดยระบบขนส่งมวลชน	173



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่จากศูนย์กลางเมืองออกไป	9
2.2 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง	10
2.3 ค่าเช่าที่ดินที่แปรตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง	14
2.4 ค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่มีความสัมพันธ์กับระยะทาง	14
2.5 รูปแบบของเมืองจากเส้นขอบเขตค่าเช่า	15
2.6 ค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง	16
2.7 แผนภูมิแม่เหล็กทั้ง 3	22
2.8 ฟังก์ชันอรรถนาคและแถบพื้นที่ชนบท	23



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการศึกษา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางของกิจกรรมด้านต่างๆของประเทศไทย การพัฒนาในช่วงเวลาที่ผ่านมามีได้ให้ความสำคัญด้านการสร้างเสริมความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลเกี่ยวเนื่องต่อการเติบโตของเมืองในด้านต่างๆ จึงทำให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว การเติบโตของเมืองในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ได้รับการสถาปนาเป็นเมืองหลวงจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 220 ปี จากจำนวนประชากรประมาณ 100,000 คน ได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 5.6 ล้านคนในปีพ.ศ. 2543 โดยไม่รวมประชากรแฝงที่มีจำนวนประมาณ 3.2 ล้านคน ซึ่งอาศัยอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะบริเวณเขตชั้นในและเขตชั้นกลาง ประชาชนที่เพิ่มขึ้นมีผลในการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อรองรับกิจกรรมด้านต่างๆ ทำให้พื้นที่ความเป็นเมืองกรุงเทพมหานคร (Urbanization) ขยายตัวตลอดมา จนกระทั่งต่อเนื่องกับพื้นที่จังหวัดปริมณฑล มีการพัฒนาการใช้ที่ดินเมืองได้ขยายตัวรุกกล้าเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง พื้นที่เมือง (Urbanized Area) ได้เพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ.2530 พื้นที่เมืองมีขนาด 302.27 ตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้นเป็น 500 ตารางกิโลเมตรในปี พ.ศ.2536 หรือ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 65 ในช่วงระยะเวลาเพียง 6 ปี โดยมีการขยายตัวจากเขตเมืองชั้นในไปยังชั้นกลาง โดยเฉพาะในเขตภาษีเจริญ เขตราษฎร์บูรณะ เขตหนองแขม เขตบางขุนเทียน และในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2536-2538 พื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็นขนาด 613 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.56 โดยมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองสูงเกินกว่าร้อยละ 60 ของพื้นที่ชุมชนเมืองเดิม (กรุงเทพมหานคร, สำนักผังเมือง, 2532)

ผลจากการเพิ่มจำนวนและการเคลื่อนย้ายของประชากรในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ทำให้มีการขยายตัวของความเป็นเมืองในอัตราที่สูงเกินกว่ากำลังความสามารถในการจัดการบริหารพัฒนาเมืองโดยภาครัฐที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นสาเหตุหนึ่งของปัญหาการใช้ที่ดินของเมืองที่กำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน โดยหน่วยงานภาครัฐได้พยายามที่จะแก้ไขและป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตลอดมา เช่น ความพยายามในการกำหนดแนวทางวางแผนและผังแม่บทการใช้ที่ดินของเมือง การประกาศบังคับใช้กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 116) ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งประกาศใช้บังคับครั้งแรกในปีพ.ศ. 2535 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเมือง การดำรง

รักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่างๆและในเขตปริมณฑล ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในช่วงเศรษฐกิจของประเทศกำลังขยายตัวระหว่างปี พ.ศ. 2533-2536 ทำให้มีการขยายตัวของเมืองไปสู่พื้นที่ชานเมืองอย่างรวดเร็ว เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังมีพื้นที่ว่างจากการพัฒนาและราคาที่ดินไม่สูงมากนัก การบังคับใช้ผังเมืองรวมฯประสบปัญหาในการปฏิบัติ โดยมีความพยายามละเมิดกฎหมายผังเมืองฯ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในเขตชานเมือง

เนื่องจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ต้องมีการดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร หลังการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ กฎกระทรวงฉบับที่ 116 ในปี พ.ศ. 2535 จนถึงปี พ.ศ.2541 มีข้อร้องเรียนและเสนอจากประชาชน เพื่อขอให้มีการแก้ไขปรับปรุงผังฯ จำนวนรวม 2,197 ราย โดยเป็นพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันตกมากที่สุด (ร้อยละ 84) รองลงมา คือ พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก (ร้อยละ 7.9) พื้นที่เขตชั้นใน (ร้อยละ 4.7) และ ไม้ระบุพื้นที่ (ร้อยละ 3.1) ปัญหาที่ประชาชนร้องเรียนมากที่สุดถึงร้อยละ 82.7 คือปัญหาที่เกิดจากข้อจำกัดการก่อสร้างในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวทะแยง) พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) และพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, มีนาคม 2541) ผังเมืองรวมฯได้รับการปรับปรุง และได้ประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงที่ 414 ในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งมีสาระสำคัญคือ การจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ เป็นต้น

ตั้งแต่ปี พ.ศ.2542 เป็นต้นมา เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติผังเมืองรวมฯ ได้ประสบปัญหาในการปฏิบัติบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ อาทิเช่น การวินิจฉัยตีความข้อกำหนดผังเมืองรวมหลายๆกรณี ซึ่งเป็นผลจากความไม่ชัดเจนในการเขียนข้อกำหนด รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากความพยายามในการตีความเพื่อเลี่ยงข้อกำหนด (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544) นอกจากนี้ยังมี การร้องเรียนของประชาชนเพื่อขอให้เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ที่ดินจากประเภทที่กำหนดไว้ในผังฯ ให้เป็นประเภทอื่นที่สามารถอนุญาตการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการขนาดใหญ่ของรัฐที่กำลังก่อสร้างในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ สถานีแยกและบรรจุน้ำมัน (ICD) และสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง เป็นต้น (สัมภาษณ์ มาลี แม้นมิตร, ผู้อำนวยการกองควบคุมทางผังเมือง, สำนักผังเมือง, กรุงเทพมหานคร, 20 มี.ค. 2544.)

ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องมีการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาแนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมฯ ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองด้านต่างๆ รวมทั้งพิจารณาความต้องการของประชาชนจากข้อร้องเรียนและเสนอแนะดังกล่าว เพื่อให้ได้รับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงที่มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ความเป็นจริง ซึ่งจะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังฯ รวมทั้งการแก้ไขปัญหาของเมืองในปัจจุบันและป้องกันปัญหาในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นถ้าปราศจากการวางแผนรองรับล่วงหน้า

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาวิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานเมือง การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวของเมืองในพื้นที่ศึกษา

1.2.2 เพื่อศึกษาทบทวนผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 116) และ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 (กฎกระทรวงที่ 414) ในด้านการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาตรการข้อกำหนดทางผังเมือง ปัญหาและการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ

1.2.3 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในด้านการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาตรการข้อกำหนดทางผังเมือง และการบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้เป็นงานวิจัยเชิงประยุกต์ (Apply Research) โดยทำการทบทวนวรรณกรรมเพื่อเสริมสร้างความรู้และความคิดของผู้ศึกษา ในเรื่องทฤษฎีและแนวความคิดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเมือง เช่น การตั้งถิ่นฐานชุมชนเมือง การขยายตัวของเมืองและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง การใช้ที่ดินเมืองและชนบท เป็นต้น รวมทั้งเทคนิควิธีการวิเคราะห์วิจัยที่ใช้ในงานทางผังเมือง และนำความรู้ที่ได้รับจากการทบทวนวรรณกรรมเหล่านั้นมาประยุกต์ใช้ปฏิบัติในพื้นที่ศึกษาเพื่อเพิ่มพูนทักษะของผู้ศึกษาโดยใช้ข้อมูลที่ได้รับจากแหล่งปฐมภูมิ (Primary Source) และ แหล่งทุติยภูมิ (Secondary Source) เพื่อให้ได้รับผลบรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังกล่าว โดยมีขอบเขตการศึกษา สรุปได้ดังนี้

1.3.1 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล ได้ดำเนินการรวบรวมและศึกษาข้อมูลที่จำเป็น โดยการศึกษาข้อมูลในระดับอนุภาค (Macro Level) คือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ และ การศึกษาข้อมูลในระดับพื้นที่ศึกษา (Micro Level) โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิและแหล่งปฐมภูมิประกอบกัน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.3.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่เขตคลองสามวา เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง โดยมีพื้นที่การศึกษารวมทั้งหมด ประมาณ 534.45 ตารางกิโลเมตร

1.4 วิธีดำเนินการศึกษา

เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังกล่าว ผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์เพื่อผลการศึกษาโดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการศึกษาดังนี้

1.4.1 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ ประกอบด้วยข้อมูล 2 ประเภทหลัก คือ

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) คือ ข้อมูลที่ได้รับจากแหล่งข้อมูลโดยตรง โดยใช้ในการสำรวจภาคสนาม การสังเกต และจดบันทึกข้อมูล การสัมภาษณ์ประชาชนในพื้นที่ศึกษาและเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ ข้อมูลที่ได้มีการรวบรวมไว้ในรูปแบบต่างๆ จากแหล่งข้อมูลต่างๆ เช่น

(1) ข้อมูลด้านประชากร สังคม เศรษฐกิจ จากกองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานระดับชาติ คือ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

(2) ข้อมูลด้านการใช้ที่ดิน แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ จาก กองวางผังพัฒนาเมือง กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(3) ข้อมูลด้านกฎหมายและข้อบังคับทางผังเมือง จาก กองควบคุมทางผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เหล่านี้ เป็นต้น

1.4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์

เพื่อการแสดงผลที่ได้รับจากการศึกษา ตั้งแต่เรื่อง ทฤษฎี และแนวความคิด ที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง รวมทั้งการศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่และศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอผลที่ได้รับด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (Personal Computer) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติด้วยโปรแกรม Excel และการทำแผนที่และวิเคราะห์การใช้ที่ดิน ด้วยโปรแกรม MAP INFO และ ARC INFO เป็นหลัก

1.4.3 ขั้นตอนในการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

1) ดำเนินการทบทวนวรรณกรรม (Literature Review) เพื่อการเพิ่มพูนความรู้พื้นฐานของผู้ศึกษา ทั้งเรื่องทฤษฎีและแนวความคิด รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เช่น การตั้งถิ่นฐานของเมือง การใช้ที่ดินของเมืองและการเกษตรกรรมในพื้นที่ชานเมือง รวมทั้งเทคนิควิธีการวิเคราะห์วิจัยข้อมูลด้านต่างๆ

2) ศึกษาข้อมูลในระดับอนุภาค (Macro Level) ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา โดยการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ (Secondary Sources) เกี่ยวกับพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อทราบถึงภาพรวมของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ศึกษาและพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง

3) ศึกษาข้อมูลในระดับพื้นที่ศึกษา (Micro Level) ของพื้นที่ศึกษาและกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเรื่องการเปลี่ยนแปลงความเป็นเมือง (Urbanization) การใช้ที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2517-2530-2543 โดยการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลจากแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ และภาพถ่ายดาวเทียม รวมทั้งการสำรวจภาคสนาม (Field Survey) การสังเกต และการสัมภาษณ์ประชากรในพื้นที่ศึกษา และเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง เพื่อรวบรวมข้อมูลที่จำเป็นทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์หาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต

4) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง ทั้งปัจจัยที่ส่งเสริม (Positive Factors) และ ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค (Negative Factors) ในการพัฒนาเมือง โดยการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่ได้รับจากแหล่งต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งทุติยภูมิ (Secondary Sources) และแหล่งปฐมภูมิ (Primary Sources) เพื่อวิเคราะห์หาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

5) วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ศึกษาโดยการใช้หลักวิธีการซ้อนทับ (Overlay or Sieve Analysis Method) ของปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่จำนวนรวม 15 ปัจจัย เพื่อการเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินหลักแต่ละประเภท ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ รวมทั้งการประยุกต์ใช้ทฤษฎี แนวความคิด และหลักวิชาการในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อกำหนดทิศทางและเป้าหมายในการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสม

6) ทบทวนผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่มีการประกาศบังคับใช้แล้ว คือ กฎกระทรวงที่ 116 (พ.ศ. 2535) และ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 กฎกระทรวงที่ 414 (พ.ศ. 2542) ในเรื่อง การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาตรการข้อกำหนดทางผังเมือง และการบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ โดยการศึกษาผลการปฏิบัติบังคับใช้ผังเมืองรวมฯ ที่ได้รับการประเมินโดยหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง คือ สำนักผังเมือง และ สำนักงานเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

7) เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศึกษาคือ พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก โดยการสรุปผลที่ได้รับจากการศึกษา และ เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาให้สอดคล้องกับผลที่ได้รับ ในเรื่องการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักแต่ละประเภท มาตรการข้อกำหนดทางผังเมือง และแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังฯ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

1.5.1 ทราบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและปัญหาในการบังคับใช้ผังเมืองรวม

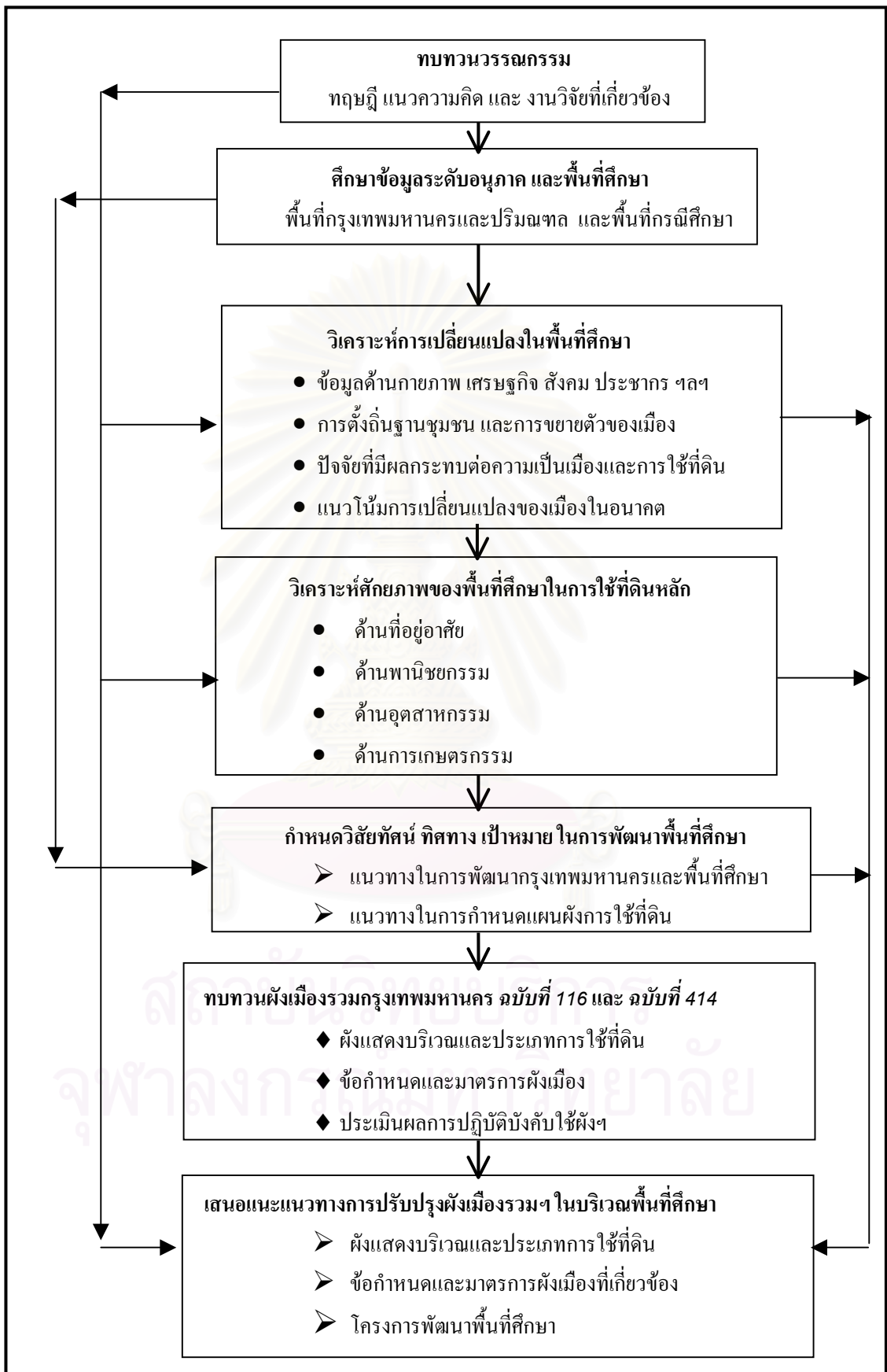
1.5.2 ข้อเสนอแนะจากการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบ

1.6 ข้อจำกัดการศึกษา

1.6.1 การวิเคราะห์เกี่ยวกับกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเรื่องการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงของเมือง ต้องการความรู้และทักษะในหลายสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับเมือง ทั้งกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร ฯลฯ แต่ผู้ศึกษามีพื้นฐานความรู้ด้านกายภาพเป็นหลัก จึงทำให้การวิเคราะห์ไม่สามารถดำเนินการได้อย่างละเอียดในทุกด้าน

1.6.2 วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการฝึกทักษะในงานวิจัยทางผังเมือง และ นำเสนอผลที่ได้รับ และความคิดเห็นของผู้ศึกษาเท่านั้น ซึ่งอาจใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการปรับปรุงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร โดยหน่วยงานผู้รับผิดชอบต่อไป

แผนภูมิที่ 1.1 กระบวนการและขั้นตอนการศึกษา



บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยเกี่ยวข้อง

การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน คือเหตุปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้เมืองมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ประชากรที่เพิ่มขึ้น สิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นล้วนแต่มีส่วนเพิ่มความหนาแน่นให้แก่เมือง ทั้งนี้เพราะเมืองมีขอบเขตที่ค่อนข้างแคบเมื่อเทียบกับชนบท การนำทรัพยากรที่ดินของเมืองมาใช้จึงต้องเป็นไปอย่างคุ้มค่าที่สุด ฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองจึงเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นตามมาอย่างไม่อาจเลี่ยงได้ ไม่ว่าจะในรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายในที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา หรือการขยายตัวของชานเมืองที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง สืบเนื่องมาจากความแออัดหนาแน่นภายในที่ได้ผลักดันให้ประชากรจำนวนมากน้อยย้ายออกสู่บริเวณที่เบาบางกว่า ประกอบกับเมื่อมีการขยายปรับปรุงเส้นทางคมนาคมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่กิจกรรมของประชากรเมือง พื้นที่ชานเมืองจึงถูกใช้ประโยชน์มากขึ้น

การขยายตัวของเมืองออกไปยังชานเมือง เป็นปรากฏการณ์ทางสังคมและพื้นที่ที่ชัดเจนขึ้นหลังจากสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่ 2 เนื่องจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ส่วนต่างๆ ให้เชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองได้กลายเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ประชากรย้ายแหล่งตั้งถิ่นฐานออกสู่พื้นที่รอบนอก กระทั่งมีผลให้แหล่งบริการอื่นๆ ย้ายตามออกมารองรับ การติดต่อของกิจกรรมเมืองระหว่างศูนย์กลางและชานเมืองรอบนอกจึงเกิดขึ้น ดังปรากฏเป็นการกระจุกตัวรวมกันของศูนย์กลางการค้า สถาบันการเงิน โรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามรายได้ ตั้งแต่เขตที่มีรายได้สูงสุดไปยังต่ำสุดที่ยังคงเป็นที่อยู่อาศัยของเกษตรกรดั้งเดิม

2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

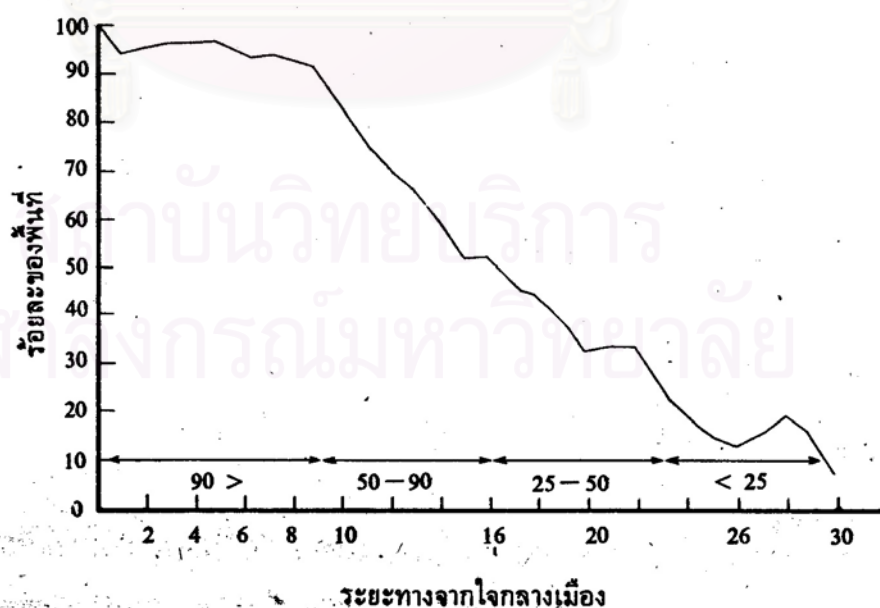
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการเจริญเติบโตของเมือง มักมีความหลากหลายต่างกันไปตามแต่ละเมือง โดยปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจ การเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินเองจะมีอิทธิพลสำคัญต่อการตัดสินใจใช้ประโยชน์ที่ดิน (Chapin, 1965 อ้างใน ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 85) ดังสามารถแจกแจงรายละเอียดได้ดังนี้

- การหวังกำไร เจ้าของที่ดินหรือนายทุนอาจเก็งกำไรราคาที่ดินไว้สูง ราคาที่ดินจึงเป็นเครื่องชี้บอกว่าที่ดินแปลงใดจะใช้ไปในลักษณะใด โดยผู้ที่เสนอราคาสูงสุดอาจเป็นผู้ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น
- เหตุผลต่างๆ ทางการเมือง เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก

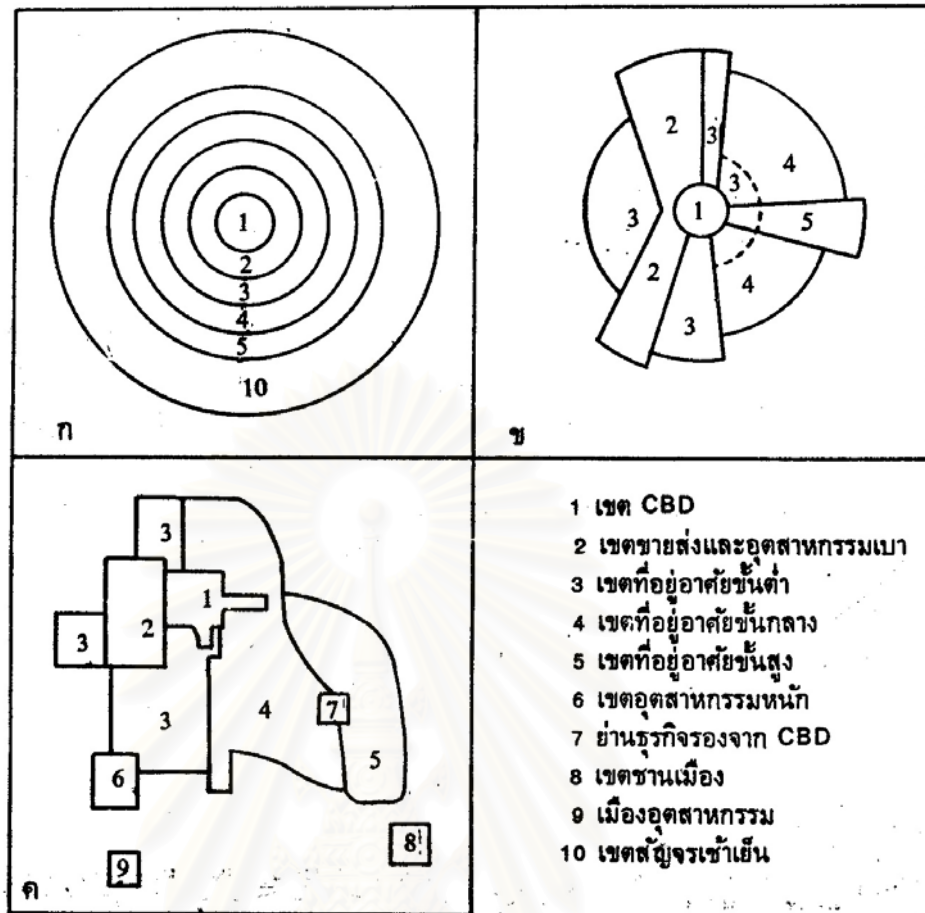
- ลักษณะทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลง ในด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน และการระบายน้ำ
- ปัจจัยด้านเวลาเมื่อเจ้าของได้พัฒนาลงทุนปรับปรุงที่ดินไปแล้ว
- ลักษณะการเข้าถึงซึ่งขึ้นอยู่กับการคมนาคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลง
- ขนาดของแปลงที่ดินมีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ฐานะของเจ้าของที่ดิน
- ระดับความหรูหราของสังคม และการขยายตัวทางเศรษฐกิจ
- การควบคุมการใช้ที่ดินโดยแบ่งเป็นประเภทต่างๆ ตามความเหมาะสมของเมือง
- รสนิยม ความชอบ ค่านิยม และสัญชาตญาณของเจ้าของที่ดิน

2.1.1 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

ปัจจัยในข้างต้น แม้จะทำให้เมืองมีรูปแบบการใช้ที่ดินที่ต่างกัน แต่องค์ประกอบพื้นฐานกว้างๆ เกี่ยวกับโครงสร้างทางกายภาพของเมืองกลับมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน คือ ประการแรกที่ดินภายในใจกลางเมืองมักถูกนำมาใช้ประโยชน์จนแทบไม่มีที่ว่าง ต่างจากพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไปที่อัตราการใช้พื้นที่จะค่อยๆ ลดน้อยลง (ภาพที่ 2.1) ประการที่ 2 โครงสร้างของการขยายตัวของเมืองก็ไม่มี ความแตกต่างกันมากนัก ดังนักสังคมศาสตร์หลายท่านเชื่อว่า การขยายตัวของเมืองมีหลักเกณฑ์ร่วมกัน สามารถอธิบายได้ จึงวางหลักเกณฑ์ศึกษาไว้ ซึ่งในปัจจุบันมีหลักเกณฑ์ที่เชื่อถือกันมากอยู่ 3 ทฤษฎี คือ ทฤษฎีวงแหวนร่วม ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (ภาพที่ 2-2)



ภาพที่ 2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่จากศูนย์กลางเมืองออกไป



ภาพที่ 2.2 ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

2.1.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Theory)

Ernest W. Burgess คือผู้เสนอทฤษฎีนี้ ด้วยการสังเกตความเจริญและการขยายตัวของเมืองชิคาโก ในช่วงปี 1920-1930 โดยเชื่อว่าเมืองมีการขยายตัวออกไปจากจุดศูนย์กลางเดียว ซึ่งได้แก่ เขตใจกลางเมือง หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า CBD (Central Business District) อันเป็นศูนย์กลางด้านการค้า การคมนาคม โดยใจกลางอันแท้จริงจะเป็นย่านค้าปลีกซึ่งเต็มไปด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน สถาบันการเงิน โรงแรม และที่ตั้งของสมาคมที่สำคัญๆ ของเมือง ในกรณีที่มีเมืองขนาดเล็ก กิจกรรมเหล่านี้จะมีปะปนกันไป แต่ในกรณีของเมืองขนาดใหญ่ กิจกรรมดังกล่าวจะปรากฏเป็นย่านเฉพาะ เช่น ย่านห้างสรรพสินค้า ย่านการเงินการธนาคาร ย่านโรงละครและสถานบันเทิง เป็นต้น เขตใจกลางเมืองนี้จึงเป็นศูนย์กลางร่วมของเขตการใช้ที่ดินอื่นๆ ซึ่งอยู่ถัดออกไปดังนี้

1) เขตปรับเปลี่ยน (Zone in Transition) เป็นเขตที่ถัดออกมาจาก CBD มักเป็นแหล่งรวมของโกดังและคลังสินค้า ซึ่งปะปนอยู่กับอุตสาหกรรมเบา จึงอาจเรียกรวมได้ว่า “ย่านขายส่ง” ซึ่งมีความได้เปรียบในเรื่องการอยู่ใกล้ตลาด นอกจากนี้พื้นที่บางส่วนยังถูกใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยคุณภาพต่ำ ราคาถูก เพื่อรองรับแรงงานอพยพที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่ๆ

2) เขตพักอาศัยของคณงาน (Zone of Independent Workingmen's Home) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของกรรมกร โรงงานซึ่งขยายตัวออกมาจากเขตปรับเปลี่ยน ที่ยังคงความสะดวกในการติดต่อทำธุระในใจกลางเมือง

3) เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of Better Residences) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง รวมทั้งผู้ที่มีภูมิลำเนาแต่เดิม ประชากรที่พักอาศัยมีอาชีพต่างกัน ไป เช่น นักธุรกิจ เสมียน พนักงานบริษัท ฯลฯ ซึ่งส่วนมากอาศัยอยู่ในลักษณะของครอบครัวเดี่ยวปนกับศูนย์กลางบริการขนาดเล็ก และโรงแรมที่เกิดขึ้นอย่างประปรายตามถนนสำคัญ

4) เขตสัญจรเข้าเย็น (Commuters' Zone) เป็นเขตที่อยู่อาศัยนอกเมืองซึ่งมีราคาแพง และมักเกาะกลุ่มตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญที่เอื้อประโยชน์ต่อการเดินทางเข้าเมือง ทั้งด้วยการขนส่งมวลชนและการใช้รถยนต์ส่วนตัว

2.1.1.2 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือลิ้ม (Sector Theory)

Homer Hoyt (1939) ผู้เสนอทฤษฎีนี้ได้รวบรวมข้อมูลค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย และการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองต่างๆ ในสหรัฐอเมริกา ทั้งในระดับบลิ๊อค และในระดับเมืองใหญ่ เช่น นิวยอร์ก ดีทรอยท์ ฟิลาเดลเฟีย ชิคาโก เป็นต้น เพื่อสังเกตรูปแบบของเขตที่อยู่อาศัยในเมือง อันทำให้พบว่าเขตที่อยู่อาศัยมีรูปแบบเป็นเสี้ยวแบบรูปพัด แผลออกไปจากศูนย์กลางเมืองตามถนนสายสำคัญ ซึ่งสังเกตได้จากลักษณะการขยายตัวของเขตที่อยู่อาศัยชั้นดีดังต่อไปนี้ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527: 48-49)

1) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นและขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม หรือ ไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้าและอาคารอื่นๆ อยู่ก่อนแล้ว

2) เขตที่มีบ้านราคาแพงจะมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่มีระดับสูง พ้นจากอุทกภัย และมักอยู่ใกล้ทะเลสาบ อ่าว ท่าเรือหรือริมน้ำที่ไม่มีกิจการอุตสาหกรรม

3) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมีแนวโน้มขยายไปสู่บริเวณที่โล่งนอกเมืองซึ่งไม่ใช่ทางตัน และขยายไม่ได้ในอนาคต

4) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงมักมีแนวโน้มอยู่ใกล้บ้านของผู้ร่ำรวยในถิ่นละแวกนั้น

5) การเคลื่อนที่ของสำนักงาน ธนาคาร และร้านค้าจะดึงเขตที่อยู่อาศัยราคาแพงออกไปในทิศทางเดียวกัน

- 6) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกที่สุด
- 7) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นอยู่ ณ ที่หนึ่งๆ เป็นเวลานาน
- 8) แพลตที่ให้เช่าในราคาแพงมักสร้างอยู่ในเขตย่านการค้าเก่า
- 9) ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีส่วนหันเหทิศทางของที่อยู่อาศัยราคาแพงได้
- 10) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะไม่เจริญแบบก้าวกระโดด แต่จะขยายตัวไปในทิศทางที่แน่นอนเป็นเสี้ยวๆ หรือมากกว่า 1 เสี้ยวก็ได้

2.1.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีนี้เกิดขึ้นราวปี 1945 โดย Harris และ Ullman ซึ่งได้รวบรวมแนวคิดของ Burgess และ Hoyt เข้าด้วยกัน โดยเชื่อว่าเมืองหนึ่งๆ จะมีจุดศูนย์กลางแยกกันอยู่หลายแห่ง ณ ที่นี้ 'Nucleus' หมายถึง ปัจจัยต่างๆ ที่มีบทบาทในการดึงดูดให้เกิดย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม ฯลฯ ขึ้นมา ในบางเมือง Nucleus คือต้นกำเนิดของเมือง และยังคงอยู่แม้ว่าเมืองจะขยายออก เช่น ลอนดอน แต่บางเมืองก็เกิด Nucleus ใหม่ในขณะที่ขยายตัวออก ทำให้เกิดย่านพิเศษใหม่ๆ ขึ้น เช่น ชิคาโก เกิดแหล่งอุตสาหกรรมใหม่ เป็นต้น โดย Harris และ Ullman ได้ให้เหตุผลของการเกิดศูนย์กลางใหม่ด้วยอิทธิพลร่วมของปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) กิจกรรมบางอย่างต้องการอุปกรณ์และความสะดวกสบายเป็นพิเศษ เช่น ย่านการค้าย่อยต้องการทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงสะดวก ทำเรือต้องการชายฝั่งที่เหมาะสม ย่านอุตสาหกรรมต้องการทำเลที่มีขนาดที่ดินที่เหมาะสม อยู่ใกล้น้ำและเส้นทางคมนาคม เป็นต้น
- 2) กิจกรรมบางอย่างที่มีความคล้ายคลึงกันมักตั้งอยู่ใกล้กัน โดยยึดเอาความได้เปรียบร่วมกัน เช่น เขตร้านค้าย่อยอยู่ร่วมกันเพราะได้เปรียบจากลูกค้าร่วมกัน ย่านการเงินธนาคารอยู่ร่วมกันเพราะสะดวกในการติดต่อระหว่างกัน เป็นต้น
- 3) กิจกรรมที่ต่างกันจะเป็นศัตรูซึ่งกันและกัน เช่น เขตที่อยู่อาศัยชั้นดีไม่ควรอยู่ใกล้กับแหล่งอุตสาหกรรม เขตการค้าที่เต็มไปด้วยคนเดินเท้า รถยนต์ก็ไม่ควรอยู่ใกล้ชิดกับเขตใช้ที่ดินด้านรถไฟ เป็นต้น
- 4) กิจกรรมบางอย่างที่ไม่สามารถจัดหาทำเลที่ต้องการได้จะเลือกทำเลที่รองลงไป

ทฤษฎีทั้ง 3 นี้แม้จะมีวิวัฒนาการทางแนวความคิดมาโดยลำดับ แต่ก็ไม่สามารถนำมาสรุปเป็นโครงสร้างของเมืองที่ไม่ใช่ตะวันตกได้เสียทีเดียว เนื่องจากเมืองในกลุ่มประเทศนี้มักมีการขยายตัวเป็นหย่อมๆ ในบริเวณที่มีข้อได้เปรียบจากการเข้าถึงด้วยเส้นทางคมนาคมเป็นสำคัญ กล่าวคือ สภาพการใช้ประโยชน์ดั้งเดิมของเมืองมักเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่เมื่อมีการย้ายถิ่นฐานของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองมากขึ้นเรื่อยๆ เมืองก็เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ชานเมืองกลายเป็นละแวกที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลาอันสั้น โดยที่ยังไม่มีสาธารณูปโภครองรับ และพื้นที่ที่อยู่ถัด

ชานเมืองออกไปก็จะกลายเป็นชนบททันที ด้วยเหตุนี้พื้นที่ชานเมืองจึงมีโอกาสดังกล่าวเป็นแหล่งเสื่อมโทรมได้ ในขณะที่พื้นที่เมืองตอนกลางก็เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินอย่างสับสนไว้ระเบียบเช่นกัน ถือเป็นแหล่งกระจุกตัวร่วมกันของที่อยู่อาศัย ตลาด ร้านค้า และโรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ

2.1.2 การจัดสรรการใช้ที่ดินในเมือง

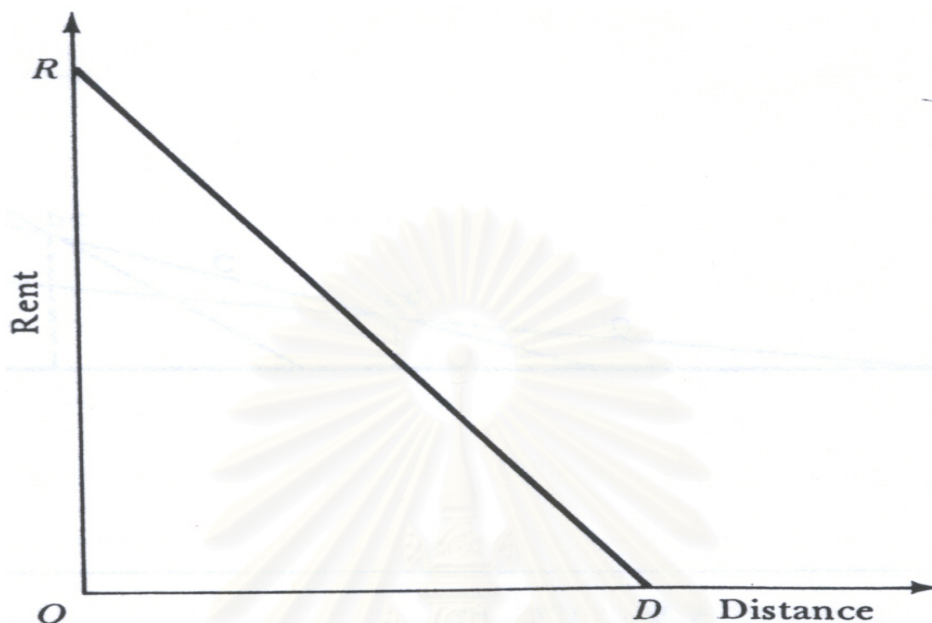
อย่างไรก็ดี แม้วานักสังคมศาสตร์จะพยายามสร้างทฤษฎีและตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง แต่ทฤษฎีดังกล่าวนั้นก็ยังไม่สามารถอธิบายเหตุผลของการกระจายตัวของการใช้ที่ดินภายในเมืองได้ชัดเจน เว้นแต่ข้อเขียนของ Von Thunen เท่านั้นที่เป็นงานชิ้นแรกที่สามารถชี้รูปแบบการใช้พื้นที่เมืองเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างเป็นระบบ

Thunen ได้กำหนดให้ “ค่าเช่าที่ดิน” (Land Rent) เป็นตัวกลางอธิบายปรากฏการณ์การจัดสรรการใช้ที่ดินในเมือง โดยค่าเช่าที่ดิน ณ ที่นี้ไม่ได้หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เป็นต้นทุนที่ผู้เช่าต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามสัญญาที่ได้ตกลงร่วมกัน ดังที่คนส่วนมากมักเข้าใจว่าเป็น “ค่าเช่าใช้งาน” (Contract Rent) หากแต่หมายถึง ราคาตอบแทนซึ่งเป็นผลกำไรมาจากการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เนื่องจากเป็นผลต่างระหว่างรายได้จากการผลิต หรือการดำเนินกิจการกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป ดังเรียกตามหลักเศรษฐศาสตร์ว่า “ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ” (Commercial Rent) (Barlowe, 1978: 162)

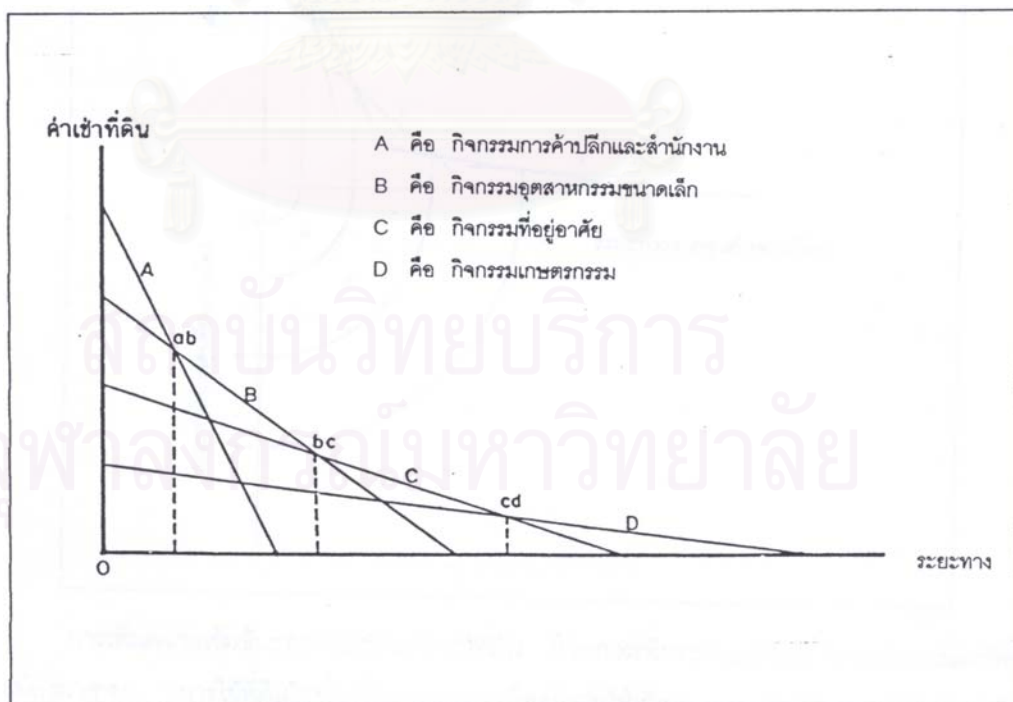
ในการอธิบายขอบเขตของการจัดสรรการใช้ที่ดินในเมือง Thunen ได้สร้างแบบจำลองของรัฐโคตเดี่ยวขึ้น โดยกำหนดให้มีศูนย์กลางเพียงแห่งเดียวตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิภาคภูมิอากาศที่เหมือนกันทุกแห่ง การขนส่งสะดวกรอบด้าน แต่ค่าขนส่งจะแพงขึ้นเมื่อไกลจากศูนย์กลางเมืองออกไป ดังนั้นเมื่อสมมติให้ชาวเมืองซึ่งส่วนมากทำการเกษตรกรรมปลูกพืชชนิดเดียวกัน และต่างก็ส่งผลผลิตเข้ามาขายยังตลาด ณ ศูนย์กลางซึ่งกำหนดราคารับซื้อคงที่เพียงราคาเดียว ก็ย่อมแสดงให้เห็นว่าชาวเมืองที่อยู่ใกล้ตลาดจะเป็นผู้ได้เปรียบในการผลิตมากที่สุด เนื่องจากได้รับรายได้ที่คงเหลือจากการหักต้นทุนค่าขนส่งไปแล้วมากที่สุด โดยรายได้ที่ว่านี้ก็ได้แก่ค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินบริเวณหนึ่งนั่นเอง

การนำแนวความคิดดังกล่าวเข้ามาอธิบายการจัดสรรที่ดินในเมือง Thunen และ Petty ผู้ร่วมศึกษาอีกท่านหนึ่งได้เห็นพ้องต้องกันว่าระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองได้ก่อให้เกิดค่าเช่าที่ดินตามระยะทาง หรือ Location Rent ซึ่งหมายถึงส่วนเหลือ (Surplus) ของกิจกรรมเมืองอันเนื่องมาจากที่ตั้ง กล่าวคือ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองมีอิทธิพลต่อการเพิ่มหรือลดค่าเช่าที่ดิน ดังจะเห็นได้ว่า การตั้งอยู่ห่างศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นแหล่งตลาดและแหล่งรวมตัวของประชากรเมืองจะทำให้

แหล่งผลิตต้องรับผิดชอบต่อค่าขนส่งที่แพงขึ้น อันมีผลให้ค่าเช่าที่ดินมีแนวโน้มลดตามไป ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2.3



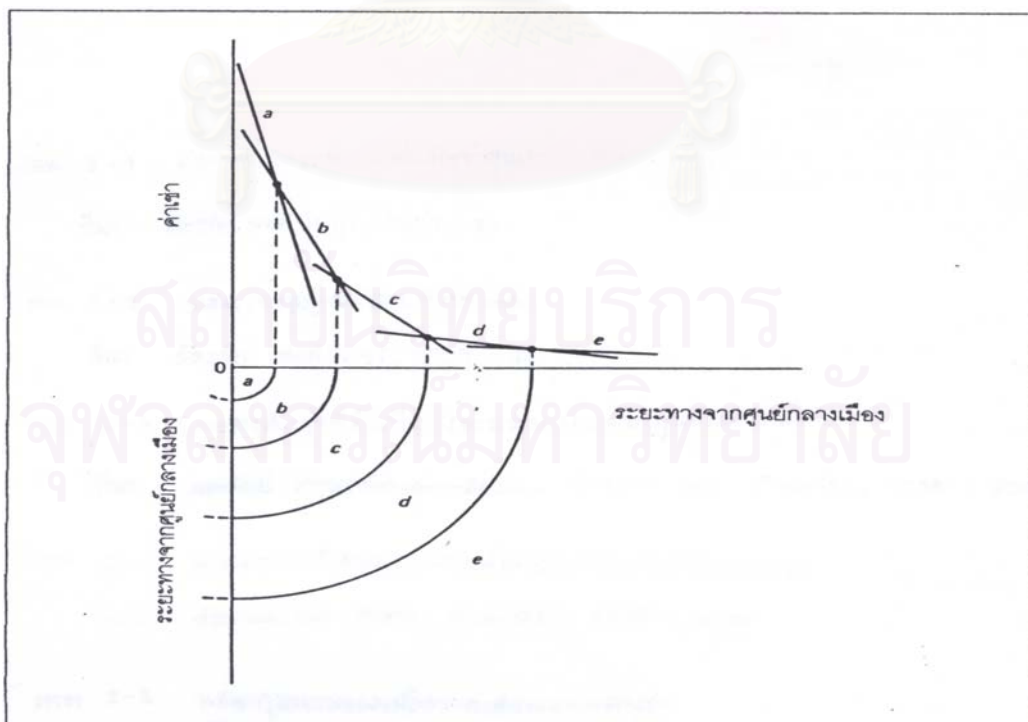
ภาพที่ 2.3 ค่าเช่าที่ดินที่แปรตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง



ภาพที่ 2.4 ค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่มีความสัมพันธ์กับระยะห่าง

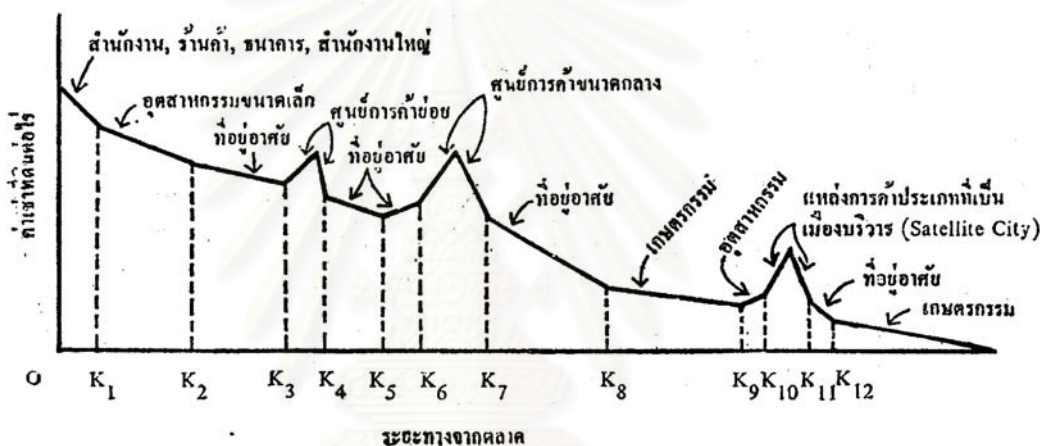
เพราะฉะนั้น ค่าเช่าที่ดินในเมืองที่แปรตามระยะทาง และมีความแตกต่างไปตามแต่ละบริเวณจึงสามารถนำมาพิจารณาเพื่อการจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับระยะทางต่างๆ ของเมืองได้ โดยอาศัยการอ้างอิงข้อสมมติทางเศรษฐศาสตร์ที่มักกำหนดให้กิจกรรมการผลิตของเมืองต้องการผลตอบแทนในรูปกำไร หรือค่าเช่าที่ดินที่สูง ดังแสดงด้วยเส้น Commercial Rent ในภาพที่ 2-4 ซึ่งเป็นเส้นสมมติแสดงระดับราคาค่าเช่าที่ดินของเมืองที่มีคุณสมบัติทางเศรษฐกิจอยู่ 2 ประการคือ เป็นเส้นแสดงค่าใช้จ่ายที่ต่ำที่สุดสำหรับการลงทุนเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมหนึ่งๆ ตามที่เรียกว่า Transfer Cost และเป็นเส้นแสดงผลตอบแทนในรูปของส่วนเหลือตามที่เรียกว่า Economic Rent

จากภาพที่ 2-4 กิจกรรมการค้าปลีก และสำนักงาน คือกิจกรรมที่มีค่า Commercial Rent สูงสุด ดังสังเกตได้จากความลาดชันซึ่งค่อยๆ ลดลงไปในกิจกรรมอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ตามลำดับ ทำให้อธิบายได้ว่า กิจกรรมแต่ละประเภทมีขอบเขตกว้างแคบกันไปตามการบรรจบกันของเส้น Commercial Rent กับแกนระยะทาง แต่การเลือกใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากที่สุดจะมีขอบเขตที่แคบกว่า เนื่องจากครอบคลุมเพียงระยะทางที่กิจกรรมประเภทนั้นๆ ให้ค่า Commercial Rent ที่สูงกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ระยะ ab, bc, cd และ dz จึงมีความเหมาะสมแก่กิจกรรมการค้าปลีก-สำนักงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ตามลำดับ



ภาพที่ 2.5 รูปแบบของเมืองจากเส้นขอบเขตค่าเช่า

นอกจากนี้ เส้น Commercial Rent ยังดัดแปลงให้เป็นเส้นขอบเขตค่าเช่าสำหรับการสร้างรูปแบบคร่าวๆ ของเมืองได้ คล้ายกับที่ Burgess เคยเสนอไว้ ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2-5 แต่อย่างไรก็ดี การนำแนวความคิดของ Thunen มาประยุกต์เข้ากับสภาพของเมืองที่แท้จริงจะพบว่า เส้น Commercial Rent ไม่ได้ลาดชันเป็นแนวเดียวกันตลอดตามภาพที่ 2-4 หากแต่อาจเงื่อนขึ้นลงได้ เพราะเมืองไม่ได้สมบูรณ์เท่ากันทั้งหมด ภูมิประเทศก็ต่างกัน ค่าขนส่งก็ไม่เท่ากัน อีกทั้งตลาดของเมืองก็ไม่ได้มีเพียงแห่งเดียว หากแต่มีตลาดย่อย (Subsidiary Market Centers) กระจายอยู่โดยรอบ (ประจักษ์ ศกุนตลักษณ์, 2520: 65-66) เส้น Commercial Rent ที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงจึงจะเป็นดังภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.6 ค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเมือง

เกษตรกรรมเป็นกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความผูกพันกับสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ เนื่องจากต้องพึ่งพาอาศัยอิทธิพลของธรรมชาติในการผลิต และการเจริญเติบโตของพืช ดังนั้นพื้นที่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสมบูรณ์ด้วยลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ลักษณะดิน และทรัพยากรน้ำก็จะกลายเป็นแหล่งที่ตั้งถิ่นฐานสำหรับการเกษตรกรรมอย่างเข้มข้นในที่สุด

แต่อย่างไรก็ดี การเกษตรกรรมยังคงต้องผูกพันกับสิ่งแวดล้อมอีก 3 ด้านด้วยกันคือ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านการเมือง ซึ่งต่างก็มีบทบาทต่อการคงอยู่ของกิจกรรมเป็นอย่างยิ่งท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ พฤติกรรมการผลิตของเกษตรกร พฤติกรรมการบริโภคของประชากร รวมทั้งราคาผลผลิตที่เปลี่ยนแปลงขึ้นลงอยู่ตลอดเวลาอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนการทำการเกษตร หรือในทางตรงข้ามก็อาจมีผลต่อการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ หากความนิยมในการบริโภคของประชากรลดลง หรือราคาผลผลิตตกต่ำมาก ส่วนในสภาพแวดล้อมทางสังคม การรุด

เกษตรกรรมก็ต้องขึ้นอยู่กับกรอบทางวัฒนธรรม กรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน และบริการพื้นฐานทางสังคม โดยปัจจัยดังกล่าวนี้อาจเป็นทั้งแรงสนับสนุนหรืออุปสรรคต่อการพัฒนากิจกรรมได้ เพราะต่างสามารถกำหนดวิถีการดำรงชีวิต สิทธิในการใช้ที่ดิน และความสามารถในการใช้เทคโนโลยีทางการเกษตรที่มีความซับซ้อน นอกจากนี้เมื่อระบบขนส่งคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานเข้าสู่พื้นที่ โอกาสการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการเกษตรไปสู่กิจกรรมอื่นก็เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ภาคเกษตรกรรมอ่อนแอลงเรื่อยๆ ด้วยการสร้างผลประโยชน์ที่สูงกว่าให้แก่เกษตรกร และในท้ายที่สุด เมื่อภาครัฐและองค์กรท้องถิ่นอันล้วนแต่เป็นสภาพแวดล้อมทางการเมือง ไม่มีนโยบายทางการเกษตรที่แน่ชัด ความเปราะบางก็จะเกิดขึ้น จนอาจถึงขั้นล่มสลายของพื้นที่เกษตรกรรมได้

2.2.1 สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง

พื้นที่เกษตรกรรมของเมืองมีลักษณะพิเศษที่ชัดเจนต่างไปจากพื้นที่เกษตรกรรมของชนบท เนื่องจากมีโอกาสได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ ของเมืองในระดับสูง กระทั่งส่งผลให้โอกาสการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงตามไปด้วย ดังที่ Brain Goodall ได้ให้ความเห็นไว้ว่า พื้นที่เกษตรกรรมของเมืองโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองมีลักษณะเป็น Horticultural Specialities ซึ่งหมายความว่า สามารถปรับตัวตามความต้องการของตลาดได้โดยตรง เช่น ปรับเปลี่ยนเป็นสวนผัก สวนผลไม้ สวนไม้ดอกไม้ประดับ ที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงกว่า ที่สำคัญคือ มีแนวโน้มที่จะเกิดการแข่งขันกับการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสูงมาก ดังนั้นหากต้องการรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ไว้ ก็สมควรต้องทำการเกษตรกรรมอย่างหนาแน่นและเข้มแข็ง

พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณชานเมืองของกรุงเทพฯ ก็กำลังประสบปัญหาถูกพื้นที่เมืองรุกคืบ รายงานการวิจัยหลายฉบับได้ชี้ให้เห็นว่า พื้นที่เมืองได้ขยายตัวออกไปทุกทิศทางตามความต้องการของประชากร โดยได้รับแรงสนับสนุนจากโครงสร้างพื้นฐาน และบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กระทั่งในปัจจุบันกำลังด้านทานของพื้นที่เกษตรกรรมไม่อาจต้านทานแรงรุกของเมืองได้ สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่จะเสนอต่อไปนี้จะแบ่งได้ 2 ส่วน คือ ส่วนที่ว่าด้วยความต้องการใช้พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง และส่วนที่ว่าด้วยปัญหาของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

2.2.1.1 ความต้องการใช้พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

มานพ พงศทัต (2518) ได้ทบทวนลำดับการพัฒนาที่ดินในอดีตจนถึงปัจจุบันของกรุงเทพฯ ร่วมกับโครงสร้างระบบคมนาคม เพื่อศึกษาถึงทิศทางการขยายตัวของกรุงเทพฯ และแนวโน้มปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต แล้วพบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ ที่จะเกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็วในอนาคตมีอยู่ 3 บริเวณด้วยกัน คือ ย่านการค้าภายในเมืองระหว่างทางด่วนสายแรก และสายที่สอง คือ บริเวณสีลม สาทร เพลินจิต จะมีแนวโน้มการพัฒนาด้านธุรกิจอย่างหนาแน่น เนื่องจากยังมีที่

ว่าจะพัฒนาให้เป็นย่านธุรกิจชั้นนำของประเทศ (Central Business District) ที่อยู่ในเขตเมืองได้ บริเวณที่ 2 คือ ย่านการค้าที่กระจายตามแนวคมนาคม ได้แก่ พื้นที่การค้าที่ขยายออกไปทางตะวันออกตามถนนแถบหัวหมาก และทิศเหนือที่ออกไปตามแนวถนนพญาไทสู่บางซื่อ พื้นที่ดังกล่าวนี้จะเป็นย่านการค้าระดับรอง กระจายตามเส้นตรง (Ribbon Development Business District) ที่ส่งเสริมการขยายตัวของเมืองในแนวราบ และบริเวณที่ 3 คือ พื้นที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นนอก ได้แก่ ด้านทิศเหนือ ตะวันออก ตะวันออกเฉียงเหนือ (มีนบุรี) ทิศใต้ (บางนา บางพลี บางป่อ) และตะวันตก (ย่านดาวคะนอง) ซึ่งต่างอยู่บริเวณปลายเส้นทางด่วน และแนวผ่านของระบบขนส่งมวลชนไฟฟ้าในอนาคต

ลักษณะการเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ ที่มีทั้งการกระจายตัวออกไปยังชานเมือง และการกระจุกอยู่ในย่านธุรกิจชั้นในเช่นนี้ จะทำให้การเดินทางมีมากขึ้น และกลายเป็นปัญหาจราจรที่แก้ไม่ตกหากยังมีการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลกันมาก นอกจากนี้แล้ว สภาพภูมิศาสตร์ที่ไม่เอื้ออำนวยของกรุงเทพฯ ยังทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำอีกด้วย

Chantana Chanond (1987) ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงตลาดที่ดินในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ โดยมีเขตลาดกระบัง มีนบุรี คลองจั่น และราษฎร์บูรณะ เป็นกรณีศึกษาโดยพบว่า ลักษณะการพัฒนาที่ดินในเขตดังกล่าวนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดแปลงที่ดิน และโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยถนนเป็นสำคัญ โดยที่ดินแปลงเล็กขนาดเฉลี่ยประมาณ 1.3-1.7 ไร่ และอยู่ใกล้ถนน มักจะได้รับโอกาสพัฒนาเป็นลำดับแรก โดยเฉพาะที่ดินที่มีถนนสายประธาน หรือทางด่วนตัดผ่านความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่จึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อตลาดที่ดินในเขตชานเมือง โดยเฉพาะต่อประเด็นราคาที่ดิน ซึ่งเมื่อพิจารณาพร้อมกับ ที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ขนาดแปลงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน และสภาพแวดล้อมข้างเคียงแล้ว จะพบว่าต่างมีบทบาทในการกำหนดราคาที่ดินมาก ตัวอย่างเช่น สาเหตุที่ดินในเขตลาดกระบัง และมีนบุรี มีราคาสูงสุด ก็เนื่องมาจากการพัฒนาให้พื้นที่บางส่วนเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ และสาเหตุที่เขตราษฎร์บูรณะ และคลองจั่นมีราคาที่ดินสูงตามมาก็เนื่องจากกำลังมีโครงการสร้างทางด่วนสายใหม่ ซึ่งช่วยย่นระยะการเดินทางเข้า-ออกระหว่างใจกลางเมืองได้

บริษัท Property Lines ได้สำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคเกี่ยวกับแหล่งที่อยู่อาศัยที่ต้องการ และพบว่าพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน¹ ด้านตะวันออก² และด้านตะวันออกเฉียงเหนือ³ เป็น 3 บริเวณแรกที่กลุ่มตัวอย่างต้องการตั้งถิ่นฐานสำหรับอยู่อาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25.0, 17.7 และ 13.5 ตามลำดับ โดยเส้นทางคมนาคมที่เหมาะสมจะเป็นแหล่งตั้งถิ่นฐาน ได้แก่ รามอินทรา สุขุมวิท บางนา-ตราด รังสิต-นครนายก ศรีนครินทร์ พหลโยธิน ลาดพร้าว และรัตนธิเบศร์ เป็นต้น ข้อมูลที่ได้มาจึงชี้ให้เห็นว่าพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้ง 3 บริเวณนั้นกำลังเป็นทำเลที่ต้องการรอซื้อในปัจจุบัน แต่ไม่ใช่เพราะเหตุผลที่กรุงเทพฯ ด้านตะวันตก ตะวันตกเฉียงเหนือ และด้านใต้มีปัญหาขาดแคลนที่ดินสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัย หากแต่น่าจะเป็นผลต่อเนื่องของกระบวนการขยายตัวของกรุงเทพฯ เสียมากกว่า ซึ่งความหนาแน่น และความอึดอัดที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชั้นในได้กลายเป็นแรงผลักดันอันสำคัญให้เกิดการขยายตัวไปตามแนวเส้นทางคมนาคม โดยถนนวิภาวดีรังสิต พหลโยธิน และลาดพร้าว เป็นเส้นทางรองรับการขยายตัวสู่ตอนบน ถนนรามคำแหง รามอินทรา สุขุมวิท 1-3 รองรับการพัฒนาพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนถนนสุขุมวิท บางนา-ตราด ศรีนครินทร์ และพัฒนาการเป็นเส้นทางรองรับการขยายตัวด้านตะวันออก

Sopon และ Siriwan (1990) ได้ศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันในเขตปริมณฑลของกรุงเทพฯ โดยพบว่าการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมของกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูง ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในเขตปริมณฑล คือจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัยทั้งในลักษณะบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ดีกแลว โรงงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และอื่นๆ อีกมากมาย โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ได้แก่ การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมที่ช่วยให้การเดินทางติดต่อระหว่างกรุงเทพฯ และพื้นที่ส่วนต่างๆ ของจังหวัดปริมณฑลเป็นไปอย่างสะดวกยิ่งขึ้น และราคาที่ดินในเมืองที่สูงมากก็ยังคงเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรเลือกทำเลชานเมือง เพื่อให้คุ้มทุนในการดำเนินโครงการสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง-น้อย โดยส่วนของพื้นที่กรุงเทพฯ เองนั้น บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ พื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางเขน มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง บางกะปิ พระโขนง บางขุนเทียน คลิ่งชัน และบางบอน

¹ ประกอบด้วยเขตจตุจักร ลาดพร้าว บางเขน ดอนเมือง อ.เมืองนนทบุรี อ.ปากเกร็ด อ.เมืองปทุมธานี อ.คลองหลวง อ.ธัญบุรี อ.หนองเสือ อ.ลำลูกกา อ.สามโคก และอ.ลาดหลุมแก้ว

² ประกอบด้วยเขตพระโขนง ประเวศ ลาดกระบัง ส่วนหลวง อ.เมืองสมุทรปราการ อ.บางบ่อ อ.บางพลี และอ.ปากน้ำ

³ ประกอบด้วยเขตบางกะปิ บึงกุ่ม มีนบุรี และหนองจอก

2.2.1.2 ปัญหาของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

รังสรรค์ นันทกาวงศ์ (2531) พบว่าพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพฯ กำลังประสบปัญหาถูกพื้นที่เมืองบุกรุก ในช่วงปี 2524-2527 พื้นที่เกษตรกรรมแต่ละประเภทอันได้แก่ นาข้าว สวนผัก สวนผลไม้ สวนไม้ดอกไม้ประดับ มีการเปลี่ยนแปลงที่ต่างกันและเข้าแทนที่กันอย่างชัดเจน กล่าวคือ นาข้าวและสวนผลไม้ไม่มีพื้นที่ผลิตลดลง โดยพื้นที่ส่วนหนึ่งถูกแทนที่ด้วยสวนไม้ดอกไม้ประดับซึ่งมีพื้นที่ผลิตเพิ่มขึ้น แต่ในช่วงปี 2527-2530 พื้นที่เกษตรกรรมทุกประเภทมีขนาดลดลง โดยพื้นที่นาข้าวลดลงมากที่สุด รองลงมา คือ สวนผัก สวนผลไม้ และสวนไม้ดอกไม้ประดับ การเปลี่ยนแปลงในช่วงนี้ พื้นที่เกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นพื้นที่เมืองเพื่อการพักอาศัยมากที่สุด โดยเฉพาะ แขวงหนองค้างพลู และแขวงหลักสองซึ่งมีถนนเพชรเกษมตัดผ่าน

ภาสมา สุทธิพงษ์ (2536) พบว่าการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุปัจจัย 2 ประการ คือ ด้านเศรษฐกิจ และด้านนโยบาย-กฎหมาย โดยสาเหตุด้านเศรษฐกิจได้แก่ ปริมาณผลผลิตที่ตกต่ำลงเนื่องจากปัญหาด้านการเกษตร และสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม ผลตอบแทนจากแรงงานและผลผลิตโดยเฉลี่ยต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยนอกภาคเกษตร นอกจากนี้ แรงกดดันจากความต้องการที่ดินที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วก็ทำให้เกิดการแข่งขัน และแรงซื้อที่ดินเพื่อสนองความต้องการการใช้ประโยชน์ กระทั่งมีผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นหลายเท่าตัว การใช้พื้นที่เพื่อการเกษตรจึงไม่มีความคุ้มค่าอีกต่อไปเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินรูปแบบอื่น

สำหรับสาเหตุด้านนโยบาย-กฎหมาย ได้แก่ นโยบายการใช้ที่ดินที่ไม่มีความชัดเจน นโยบายการส่งเสริมการผลิตของประเทศที่ส่งเสริมด้านอุตสาหกรรม และบริการมากกว่านโยบายด้านภาษีที่เอื้อต่อการกว้านซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร การขาดการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การยินยอมให้มีการจัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านเกิดขึ้นในพื้นที่เกษตร ทำให้พื้นที่เกษตรไม่สามารถดำเนินการเปรียบเทียบผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ระหว่างการเพาะปลูกกับการลงทุนในธุรกิจการก่อสร้างได้ นอกจากนี้ การเกษตรกรรมแต่ละประเภทก็มีปัญหาเฉพาะตัว ทำให้เกษตรกรเกิดความท้อแท้ เช่น ไม่สามารถขยายตลาดได้ มีปัญหาพ่อค้าคนกลาง ศัตรูพืช ระยะเวลาการเช่าที่ดินที่สั้นมาก ปัญหาน้ำท่วม น้ำทะเลหนุน เป็นต้น

วรัญญา แตรวิจิตร (2538) พบว่าในปี 2530 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพื้นที่เมือง และพื้นที่เกษตรกรรมของเขตประเวศมีขนาดใกล้เคียงกัน คือ ประมาณร้อยละ 23 แต่ในปี 2536ขนาดของพื้นที่เมืองได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 32 โดยประมาณ ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมลดลงเหลือเพียงร้อยละ 15 และยังคงแบ่งเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย ตามการขยายตัวของเมืองทั้งในแนวราบและแนวสูง โดยกำลังได้รับผลกระทบจากชุมชนเมืองทั้งในแง่สิ่งแวดล้อม และความขัดแย้งใน

การดำเนินชีวิต ซึ่งสามารถสรุปเป็นสาเหตุได้ 2 กลุ่มหลักๆ คือ สาเหตุที่เกิดจากพื้นที่เกษตรกรรมเอง และสาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอก

เหตุที่เกิดขึ้นจากการเกษตรกรรมในพื้นที่ อันได้แก่ ความเสื่อมโทรมของที่ดิน การขาดแคลนน้ำ น้ำท่วมพื้นที่เกษตร การขาดการรวมกลุ่มสมาชิก ล้วนแต่ส่งผลให้เกษตรกรรมมีความเสี่ยงต่อภาวะการขาดทุนที่สูง และเมื่อราคาผลผลิตไม่แน่นอน กอปรกับต้นทุนการผลิตในปัจจุบันที่สูงขึ้น โดยเฉพาะจากการกักขัง เกษตรกรจำนวนมากจึงท้อแท้ และตัดสินใจเลิกหรือขายที่ดินไปในที่สุด ส่วนเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอกก็อาจจำแนกได้ 3 เหตุย่อย คือ ด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสิ่งแวดล้อม กล่าวคือ เขตประเวศมีการขยายโครงข่ายสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการพัฒนาเมืองอยู่หลายโครงการ พื้นที่เกษตรกรรมจำนวนหนึ่งจึงถูกเวนคืน บางส่วนกลายเป็นพื้นที่ว่างตลอดแนวเส้นทางที่โครงการพาดผ่าน อีกทั้งน้ำทิ้งจากชุมชน โรงงาน และน้ำเน่าเสียจากกองขยะอ่อนนุชที่ไหลลงสู่ลำคลอง ก็สามารถเข้ามายังพื้นที่เกษตรได้หากมีน้ำทะเลหนุนจากอ่าวไทย นอกจากนี้เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวอย่างรวดเร็ว ความต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการลงทุนและการพักอาศัยก็เพิ่มสูงขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมจึงสูญเสียเรื่อยไปตามลำดับเวลา

2.2.2 การบริหารจัดการพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง

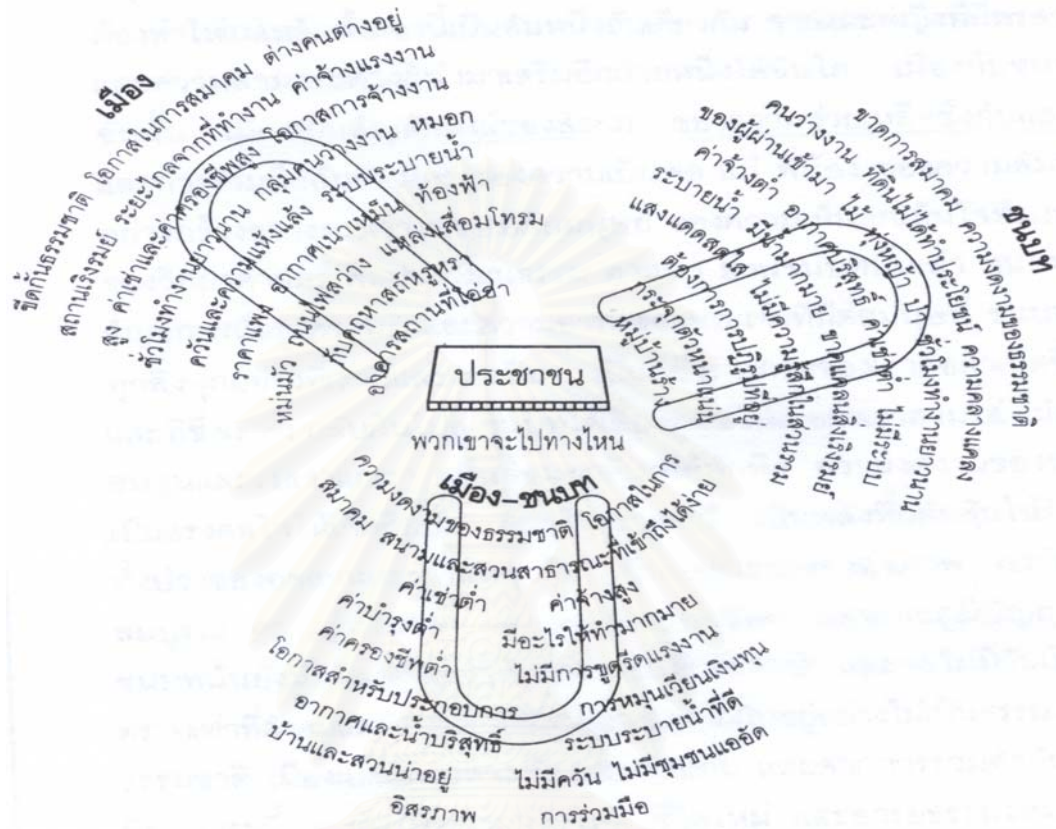
ประเด็นสำคัญเพื่อการตัดสินใจกำหนดสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง ณ ปัจจุบัน คือการประสานแนวความคิดในการด้านแรงบูรณาการของพื้นที่เมืองและการสนับสนุนแรงด้านของพื้นที่เกษตรกรรมเข้าด้วยกันอย่างสมดุล เนื่องจากการขยายตัวของพื้นที่เมืองเป็นปรากฏการณ์ที่ไม่อาจเลี่ยงได้เมื่อสภาพเศรษฐกิจ-สังคมโดยรวมของเมืองเจริญเติบโตขึ้น การเตรียมมาตรการสำหรับรองรับการขยายพื้นที่เมืองให้รัดกุม และสร้างแรงต้านทานการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์จึงเป็นแนวทางที่ควรตระหนักถึง

2.2.2.1 แนวความคิดในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง

ในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง Howard Ebenezer ได้สร้างความคิดเบื้องต้นด้วยการรวมเอาคุณลักษณะที่ดีของเมืองและชนบทเข้าด้วยกัน โดยสร้างแผนภูมิ “แม่เหล็กทั้ง 3” ขึ้น (ภาพที่ 2.7) เพื่อแสดงถึงข้อดีของการประสานคุณสมบัติของเมืองและชนบท อันจะนำไปสู่ความกลมกลืนและความสมดุลของสภาพแวดล้อมเมือง

Howard เสนอให้มีการสร้างเมืองในฝัน (Ideal City) ขึ้นตามทฤษฎีกรีกที่มีแนวความคิดหลัก 2 ประการคือ การจำกัดขนาดเมือง และการสงวนพื้นที่เกษตรกรรม โดยที่เมืองในฝันนี้รู้จักกันดีในชื่อของ “อุทยานนคร” (Garden City) ซึ่งหมายถึงเมืองที่มีการรวมกลุ่มชุมชนที่

แม่เหล็กทั้งสาม

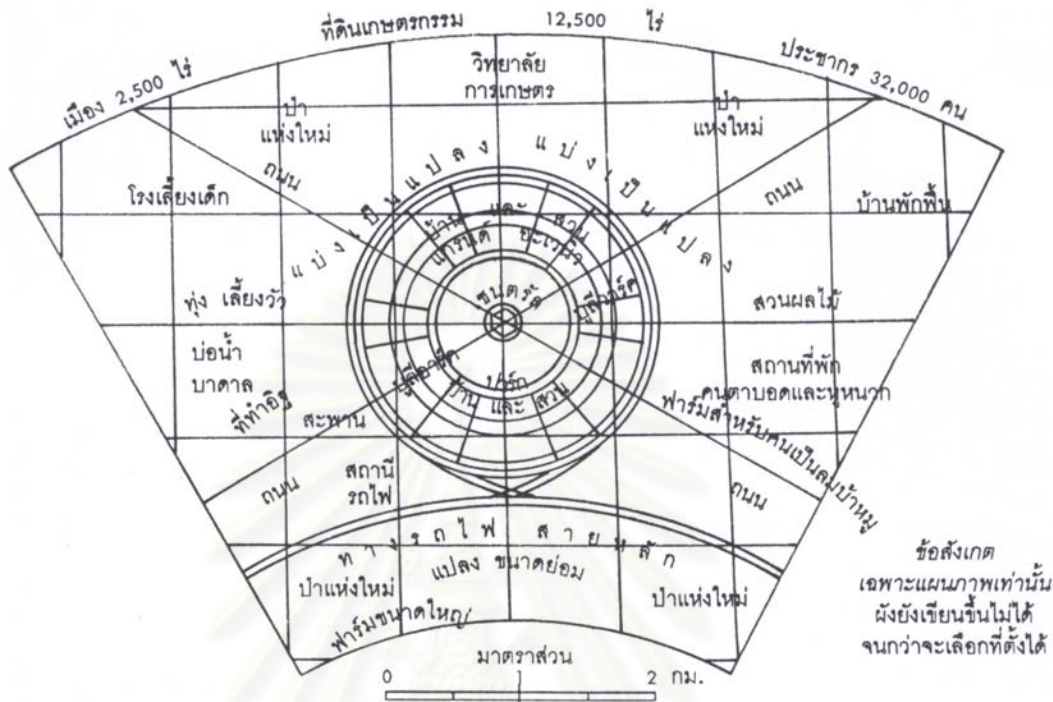


ภาพที่ 2.7 แผนภูมิแม่เหล็กทั้ง 3

กระชับ มีขอบเขตเมืองที่ชัดเจน (ภาพที่ 2.8) ประกอบด้วยพื้นที่เมืองขนาด 1,000 เอเคอร์ตั้งอยู่ศูนย์กลางมีประชากร 30,000 คนอาศัยอยู่และแถบสีเขียว (Green Belt) พื้นที่เกษตรกรรมขนาด 5,000 เอเคอร์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการจำกัดการขยายตัวของเมืองจากข้างใน หรือการรुक้าของการพัฒนาเมืองที่ปราศจากการควบคุม วิธีการดำเนินการที่ใช้คือ มอบหมายให้เทศบาลเมืองถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างถาวร และเป็นผู้ควบคุมการใช้ที่ดินทั้งหมด รวมทั้งสำรองพื้นที่สำหรับรองรับการเจริญเติบโตของเมือง เอกชนผู้ต้องการใช้ประโยชน์จึงอยู่ในฐานะผู้เช่าซื้อ

อุทยานนครมีลักษณะเป็นเมืองใหม่ (New Town) ที่ได้รับการยอมรับและถูกนำไปใช้อย่างแพร่หลาย ตัวอย่างเช่น Maryland ในสหรัฐอเมริกา ที่สร้างขึ้นเป็นเมืองใหม่ในลักษณะเดียวกันกับเมืองต้นแบบ แต่ในระยะต่อมา เมืองอื่นๆ ก็สร้างอุทยานนครด้วยลักษณะที่แตกต่างกันไป ดังนั้นจึงไม่จำเป็นที่อุทยานนครจะต้องเป็นวงกลม เพราะลักษณะทางภูมิศาสตร์ การ

เจริญเติบโตของประชากรและอุตสาหกรรมในภูมิภาค จะเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้อุทยานนครมีรูปร่างลักษณะเหมาะสมกับสภาพพื้นที่



ภาพที่ 2.8 ผังอุทยานนครและแถบพื้นที่ชนบท

ในกรณีของกรุงเทพฯ การกำหนดพื้นที่สีเขียวก็เป็นมาตรการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมอย่างหนึ่ง ที่มีวัตถุประสงค์ในการยับยั้งการเจริญเติบโตของเมือง โดยผังเมืองรวมกรุงเทพฯ¹ ได้กำหนดให้เขตรอบนอกจำนวน 9 เขตเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม กล่าวคือ เขตมีนบุรี ดลิ่งชัน และบางแค ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (แสดงด้วยสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) เขตทวีวัฒนา บางบอน บางขุนเทียน ท่งครุ หนองจอก และลาดกระบัง เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (แสดงด้วยสีเขียว) โดยที่ดินทั้ง 2 ประเภทนี้ อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ได้เฉพาะเพื่อการเกษตรหรือเกี่ยวข้องกับการเกษตร สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ การใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นจะถูกควบคุมเป็นจำนวนร้อยละของที่ดินแต่ละบริเวณด้วยอัตราที่ต่างกันไป และสำหรับที่ดินประเภทอนุรักษ์ จุดประสงค์ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ยังมีเพิ่มเติมอีกคือ เพื่อป้องกันน้ำท่วม และรักษาสภาพแวดล้อม

¹ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

อย่างไรก็ดี การรักษาพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นไปตามกรอบของการวางแผนก็จำเป็นต้องอาศัยข้อกำหนดการสร้างอุทยานนครที่ยืดหยุ่นได้ สอดคล้องกับสถานการณ์ของท้องถิ่น และธรรมชาติของท้องถิ่นนั้น อีกทั้งต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งจะมีผลต่อการปรับมาตรการกำหนดอุทยานนครในลำดับต่อไป

2.2.2.2 แนวทางในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมของเมือง

1) การสร้างแรงดันให้แก่พื้นที่เกษตรกรรม

ภาสมา สุทธิพงษ์ เสนอให้มีการสนับสนุนและแนะนำให้เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดินเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเพาะปลูกให้มีรายได้สูงขึ้น หรือปรับปรุงการเพาะปลูกให้มีประสิทธิภาพสูงกว่าเดิม เพื่อเป็นช่องทางเพิ่มรายได้ ในขณะที่เดียวกันก็เสนอให้ใช้มาตรการลดภาษีบำรุงท้องที่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ให้เกษตรกรรายอื่นเช่า พร้อมกับสนับสนุนให้เกิดการเช่าระยะยาว เนื่องจากเจ้าของที่ดินมีแนวโน้มที่จะยกเลิกสัญญาเช่าได้ หากต้องการนำที่ดินไปพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง กอปรกับราคาที่ดินที่สูงขึ้น อันเนื่องมาจากการกว้านซื้อนำไปจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย หรือการเก็งกำไรก็เป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกิดความต้องการขายที่ดินมากขึ้น เพราะสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าการให้เช่าทำการเกษตรมาก

รังสรรค์ นันททวงศ์ ก็ได้เสนอแนะแนวทางที่ใกล้เคียงกัน คือ เสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเพาะปลูกเพื่อให้เกษตรกรได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้น กล่าวคือ จากการศึกษาความสามารถในการต้านทานการบุกรุกของพื้นที่เมือง ในพื้นที่เกษตรกรรม 5 ประเภทคือ นาข้าว สวนผัก สวนผลไม้ สวนไม้ดอกไม้ประดับ และสวนกล้วยไม้ ได้พบว่านาข้าวมีแรงต้านทานการบุกรุกที่ต่ำที่สุด ต่างจากสวนกล้วยไม้ที่มีแรงต้านทานสูงสุด จึงได้เห็นควรให้เกษตรกรหันมาเพาะปลูกไม้ดอกไม้ประดับอย่างอื่นแทน เช่น กุหลาบ เบญจมาศ เนื่องจากเป็นที่ต้องการของตลาดทั้งในและต่างประเทศ ไม่ใช่หันไปปลูกแต่กล้วยไม้เพียงอย่างเดียว เพราะจะยิ่งทำให้ผลผลิตเกิดความต้องการของตลาด

นอกจากนี้ รังสรรค์ ยังได้พบว่าความพึงพอใจของเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าที่ยินดีจะให้เช่าเพื่อทำการเกษตรต่อไป ก็ถือเป็นแรงต้านทานชนิดหนึ่งซึ่งเรียกว่า “แรงต้านทานเทียม” เนื่องจากหากเพิ่มแรงจูงใจในการเก็บที่ดินไว้ด้วยการลดอัตราภาษีบำรุงท้องที่สำหรับพื้นที่ที่ให้เช่าเพื่อการเกษตร หรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ให้เช่าระยะยาวแล้ว ก็อาจช่วยยืดระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ แต่ทางที่ดี หากมีการสนับสนุนการลงทุนประเภทสวนเกษตรจัดสรรก็จะช่วยให้แนวทางอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่เช่ามีโอกาสเป็นไปได้สูงขึ้น

ดังนั้นการส่งเสริมให้เกษตรกรในพื้นที่ยึดการทำเกษตรเป็นอาชีพหลัก เช่นปัจจุบัน จึงมีความสำคัญต่อการรักษาแรงด้านเป็นอย่างดี วรรณญา แครวจิตร จึงเสนอแนะเพิ่มเติมให้รัฐบาลเข้ามามีส่วนช่วยในการส่งเสริมการปลูกพืชแบบผสมผสาน เพื่อลดความเสี่ยงในกิจกรรมการเกษตร ซึ่งจะช่วยให้ปริมาณผลผลิตและรายได้แก่เกษตรกรด้วย รวมทั้งควรเข้ามาช่วยเหลือด้านการตลาดในเรื่องของการจัดหาแหล่งรองรับผลผลิต การประกันราคา ที่สำคัญคือ ควรให้ความรู้ความเข้าใจแก่เกษตรกรในเรื่องการพัฒนาการเกษตร ด้วยการสร้างทัศนคติที่ดีต่ออาชีพและการรักษาที่ดิน

2) การสกัดกั้นแรงรุกของพื้นที่เมือง

การปรับปรุงสาธารณูปโภค-สาธารณูปการโดยเฉพาะระบบถนน ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการขยายตัวของเมืองมากที่สุด การสกัดกั้นแรงรุกด้วยการจำกัดการพัฒนา ระบบถนน หรือปรับปรุงเท่าที่จำเป็นจึงเป็นการจำกัดการขยายตัวของเมืองในขั้นแรก แต่ในลำดับต่อมา การกำหนดมาตรฐานของการจัดสรรที่ดินทั้งในรูปของที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรรก็เป็นสิ่งจำเป็นเช่นกัน ตัวอย่างเช่น การกำหนดให้อัตราส่วนของพื้นที่เปิดโล่งกับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น การกำหนดขนาดแปลงที่ดิน การกำหนดมาตรฐานการบำบัดน้ำเสีย ก็จะช่วยลดผลกระทบที่มีต่อพื้นที่เกษตรกรรมได้ นอกจากนี้ยังเป็นการรักษาคุณภาพของที่อยู่อาศัย ที่มีผลให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้นอันเป็นช่องทางหนึ่งที่จะช่วยชะลอการลงทุนในทางอ้อมด้วย

รัฐบาลจึงควรมีแนวทางการพัฒนาเมืองที่ชัดเจน โดยเฉพาะเมื่อมีโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ หรือโครงการขยายระบบคมนาคมขนส่ง ก็ควรทำควบคู่ไปกับการวางแผนและผังกายภาพในระดับท้องถิ่น

3) การกำหนดมาตรการสำหรับการปฏิบัติงาน

มาตรการที่สามารถนำมาประกอบใช้ในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรม แยกเป็นด้านหลักๆ ได้ 5 ด้านด้วยกัน คือ ด้านภาษี ด้านการคลัง ด้านการตลาด ด้านการบริหาร และด้านผังเมือง

ก. มาตรการด้านภาษี รัฐควรปรับปรุงโครงสร้างหรือฐานภาษีให้สอดคล้องกับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับการใช้ที่ดินแบบเมืองในบริเวณที่ต้องการรักษาไว้ให้เป็นเกษตรกรรม ตัวอย่างเช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีจากการขายที่ดิน ภาษีสิทธิการก่อสร้าง ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีบำรุงท้องที่ และค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ในขณะที่เดียวกันก็ควรกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำ หรือลด-ยกเว้นภาษีบางประเภทเพื่อลดต้นทุนแก่เกษตรกร เช่น ยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร

ลดภาษีการนำเข้าเทคโนโลยีการเกษตรจากต่างประเทศ และลดค่าธรรมเนียมการส่งออกสินค้าเกษตรกรรม นอกจากนี้ยังควรปรับปรุงอัตราภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแก่เจ้าของที่ดิน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้เจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตรต่อไป

ข. มาตรการด้านการคลัง รัฐควรจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเกษตรให้เพียงพอแก่ความต้องการ และปรับหลักการกู้ยืมให้มีความยืดหยุ่น เพื่อสนับสนุนให้เกษตรกรสามารถลงทุนเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเพาะปลูกได้ โดยอาจกำหนดอัตราดอกเบี้ยให้สูงสำหรับการลงทุนที่ไม่สอดคล้อง หรือมีโอกาสดต่อผลกระทบต่อภาคเกษตรกรรม ในบริเวณที่ต้องการรักษาสภาพการใช้ประโยชน์ไว้

ค. มาตรการด้านการตลาด รัฐควรมีมาตรการช่วยเหลือเกษตรกรด้านการตลาดทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเสริมรายได้และช่วยลดต้นทุนให้แก่เกษตรกรในขณะเดียวกัน เช่น ควบคุมคุณภาพและราคาจำหน่ายผลผลิต เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์แก่เกษตรกร เป็นต้น

ง. มาตรการด้านการบริการ รัฐและหน่วยงานท้องถิ่นอื่นๆ ควรมีบทบาทในการจัดสรรโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยเฉพาะบริเวณที่ต้องการรักษาให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมนั้นอาจต้องสร้างข้อกำหนดไม่ให้เมืองสามารถขยายตัวเข้ามาได้ เช่น กำหนดระยะปลอดอาคารบริเวณริมถนน กำหนดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (FAR) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่เว้นว่าง (OSR) และระยะถอยร่นของอาคาร (Set Back Requirement) เป็นต้น นอกจากนี้ยังควรจัดสรรงบประมาณ และบุคลากรประจำเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรให้เพียงพอด้วย

จ. มาตรการด้านผังเมือง รัฐและหน่วยงานท้องถิ่นควรศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่แต่ละบริเวณให้เรียบร้อยก่อนการวางผัง เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินแบบเมืองและการจัดสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ พร้อมกันนั้นควรกำหนดเป้าหมายการใช้ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมให้ชัดเจน และปฏิบัติตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมอย่างเคร่งครัด

2.3 สรุปแนวความคิด

การขยายตัวในพื้นที่ชานเมือง (Suburbanization) เป็นผลสืบเนื่องมาจากรูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง เนื่องจากเมืองมีวิวัฒนาการเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ซึ่ง ดาร์ณี ถวิลพิพัฒน์กุล (2539) ได้กล่าวถึง กระบวนการเป็นเมือง (Urbanization) ว่า จะแสดงให้เห็นโดยความซับซ้อนของโครงสร้างและหน้าที่ของชุมชนทางการผลิต การบริโภค การกระจายสินค้าและบริการตลอดจนลักษณะทางกายภาพของชุมชน ซึ่งปรากฏในรูปของกลุ่มอาคารที่ค่อนข้างถาวรและอยู่รวมกันอย่างแออัด ขนาดและรูปร่างของเมือง เป็นปรากฏการณ์ที่อธิบายถึงรูปแบบการใช้ที่

ดินและการขยายตัวของเมือง ซึ่งเกิดจากการแยกย่อย (Differentiation) และการผสมผสาน (Integration) ของโครงสร้างและหน้าที่ที่ซับซ้อนตามระดับความเป็นเมือง ที่ได้ถ่ายทอดลงบนพื้นที่เมืองในรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ

เมื่อมีการตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้นในระยะแรก แรงสู่ศูนย์กลาง (Centripetal forces) ส่งผลให้การตั้งถิ่นฐานเกาะกลุ่มและกระจุกตัวในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง เพื่อการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) เมื่อเมืองมีพัฒนาการมากขึ้น มีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมติดต่อและการสื่อสาร เพื่อเสริมศักยภาพในการบริการประชากรเมือง และขยายขอบเขตการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการของชุมชนเมือง โครงข่ายคมนาคมและการติดต่อสื่อสารทำให้เมืองมีความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบนอกมากขึ้น ขณะที่แรงสู่ศูนย์กลางเริ่มส่งผลให้พื้นที่ศูนย์กลางเมืองมีความแออัด บทบาทและหน้าที่ที่หลากหลายของเมือง ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่ในบริเวณชานเมืองเพื่อรองรับกิจกรรมดังกล่าว (Centrifugal forces) เนื่องจากชานเมืองมีที่ดินราคาถูก สภาพแวดล้อมดี และมักเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่โล่งว่าง ทำให้มีโอกาสพัฒนาเป็นเมืองได้ง่ายกว่าพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีความเข้มข้นของการใช้ที่ดินสูง และมีการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้าง (Built-up area) อยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้รูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของบริเวณชานเมืองมักเกิดขึ้น โดยมีแรงหนีศูนย์กลาง (Centrifugal forces) เป็นตัวกำหนด โดยมีโครงข่ายคมนาคมและความเหมาะสมด้านสภาพแวดล้อมของพื้นที่ชานเมืองเป็นปัจจัยสนับสนุน

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ชานเมือง อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องมาจากศูนย์กลางเมืองตามแนวเส้นทางคมนาคม หรือเว้นว่างในบางบริเวณระหว่างเมืองและชุมชนชานเมืองก็ได้ ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ชานเมืองมีแรงหนีศูนย์กลาง (Centrifugal forces) เป็นปัจจัยผลักดันจะถูกพิจารณาจากความเหมาะสมของเขตพื้นที่รอบนอกเพื่อกำหนดรูปแบบและลักษณะการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่นั้น ๆ อย่างไรก็ตาม ชัยนี วายลี (ม.ป.ป.) (อ้างถึงในภาสมา สุทธิพงศ์, 2536) ได้อธิบายว่า การขยายตัวในพื้นที่ชานเมือง (Suburbanization) มักเริ่มต้นจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่ง Bertaud (1994) ได้แสดงความคิดเห็นว่า ปรากฏการณ์ดังกล่าวเป็นการชักจูงให้เกิดการขยายตัวของกิจกรรมการใช้ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ต้องการแบกรับปัญหาราคาที่ดินในเมืองให้ขยายตัวตามออกมา ทั้งนี้ปัจจัยที่สนับสนุนการขยายตัวในพื้นที่ชานเมือง นอกจากปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคม สถาบัน และการเมืองแล้วยังเป็นผลจากปัจจัยด้านพฤติกรรมอีกด้วย

การขยายตัวในพื้นที่ชานเมือง สามารถพิจารณาได้ใน 2 ลักษณะ คือ การเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลจากการขยายตัวของชุมชนเมือง ซึ่งมักปรากฏให้เห็นในรูปของการขยายตัวตามแนวเส้นทางคมนาคม (Ribbon growth) และการขยายตัวจากกิจกรรมหรือปัจจัยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง เช่น การเกิดขึ้นของสถาบัน แหล่งจ้างงาน ซึ่งเป็นศูนย์กลางรอง (Sub-center) ของเมืองที่มีบทบาทหน้า

ที่เฉพาะด้านการเกิดขึ้นของศูนย์กลางย่อยดังกล่าว จะมีผลต่อขนาดและรูปร่างของเมือง เนื่องจากสามารถสร้างแรงดึงดูดให้เกิดการขยายตัวตามแนวเส้นทางคมนาคม มายังศูนย์กลางย่อยนั้น ๆ ได้

สำหรับพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีการขยายตัวของเมืองอันเนื่องมาจากความต้องการที่อยู่อาศัย และมีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ลักษณะการขยายตัวดังกล่าวสอดคล้องกับแบบจำลองการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง แต่ไม่สามารถนำมาสรุปเป็นโครงสร้างของเมืองทั้งหมดได้ เพราะมีความแตกต่างของการใช้ที่ดินบางประเภท อันเนื่องมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม ประชากรและการพัฒนาเมืองของประเทศไทยกับประเทศทางตะวันตกมีความแตกต่างกัน ซึ่งในการศึกษาวิจัยเรื่อง“แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก” จึงใช้แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในเมือง รวมทั้งบทบาทของกรุงเทพมหานครที่จะเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การเงิน การค้า และศูนย์กลางข่าวสารข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นกรอบในการศึกษาวิจัยในการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมดังกล่าวให้มีความสอดคล้องกับชุมชนเมืองในอนาคต



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในบทนี้ได้เสนอผลการศึกษารายละเอียดในระดับอนุภาค (Macro Level) เพื่อศึกษาและสร้างความเข้าใจในพื้นที่ โดยการศึกษาข้อมูลภาพรวมของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในเรื่องที่มีผลเกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ศึกษา พื้นที่ระดับอนุภาคนี้ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัด โดยได้ศึกษาลักษณะทางกายภาพ ประชากร เศรษฐกิจ สังคม และ การขยายตัวของชุมชนเมือง ในเรื่องความเกี่ยวข้องและผลกระทบระหว่างปัจจัยต่างๆ ทั้งที่เป็นลักษณะกายภาพ ธรรมชาติของพื้นที่ และ สิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น รวมทั้งนโยบาย และแผนงาน โครงการการพัฒนาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันพื้นที่ในทุกระดับ เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา ก่อนที่จะวิเคราะห์ในรายละเอียดของพื้นที่ศึกษา เพื่อหาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของเมืองในบทต่อไป

3.1 ลักษณะกายภาพของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ประมาณ 7,762 ตารางกิโลเมตร โดยเป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครประมาณ 1,568.687 ตารางกิโลเมตร ลักษณะพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มดินตะกอน (Alluvial Soil) โดยมีแม่น้ำสายหลักคือ แม่น้ำท่าจีนและแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งไหลจากทิศเหนือไปทิศใต้ลงสู่อ่าวไทย พื้นที่ในบริเวณนี้ส่วนใหญ่ค่อนข้างราบเรียบ มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ย 0.5 – 6 เมตร บางบริเวณอาจจะต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง พื้นที่บริเวณที่มีระดับสูงสุดคือ ที่อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม นอกจากลักษณะกายภาพพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นที่ราบลุ่มต่ำแล้ว ในบริเวณพื้นที่นี้ยังมีการทรุดตัวของแผ่นดินเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลของการสูบน้ำบาดาลเพื่อนำมาอุปโภคและบริโภค จึงเกิดการทรุดตัวของแผ่นดินอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และ จังหวัดสมุทรปราการ มีการทรุดตัวของแผ่นดินเกิดเป็นแอ่งกระทะหลุมบ่อกระจายอยู่ทั่วไป ในสภาพปัจจุบันอาจจะมองไม่เห็นชัดเจนเนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่จะปกคลุมด้วยพืชพืชและพืชเกษตร นาข้าว รวมถึงการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

ลักษณะภูมิประเทศและภูมิอากาศของบริเวณพื้นที่ศึกษา จากการศึกษาของหน่วยศึกษาวิจัย ภัยธรรมชาติและข้อสนเทศเชิงพื้นที่ ภาควิชาธรณีวิทยา คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า ลักษณะภูมิประเทศบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีลักษณะเป็นที่ลุ่มต่ำท้องกระทะ โดยมีขอบสูงอยู่โดยรอบและการแสดงด้วยเส้นความสูงของระดับพื้นดินเหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง จะพบว่ามีความลาดเทจากทิศเหนือมายังทิศใต้ และด้านทิศตะวันออกลาดเทเข้าสู่ทิศ

ตะวันตก (บริเวณคันกันน้ำพระราชดำริ) โดยมีระดับพื้นที่สูงสุดประมาณ 2.00 ม. และ ระดับพื้นที่ต่ำสุดประมาณ 0.5 ม. เป็นบริเวณกว้าง ประกอบด้วยที่ตั้งอยู่ในเขตมรสุมร้อนชื้น มีฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคมจนถึงเดือนตุลาคม ปริมาณฝนตกประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำฝนทั้งปี มีปริมาณเฉลี่ย 1,000-1,400 ม.ม.ต่อปี เดือนกันยายนถึงเดือนตุลาคมของทุกปีจะมีฝนตกหนักเพราะอิทธิพลของมรสุมและพายุไต้ฝุ่น ซึ่งเป็นสาเหตุของน้ำท่วมไหลบ่าโดยปริมาณน้ำจากด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกจะไหลมารวมกันที่บริเวณเขตลาดกระบัง เป็นสาเหตุให้เกิดน้ำท่วมขังเป็นประจำ

พื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่เรียกว่า ท่งรังสิต บริเวณพื้นที่นี้มีแหล่งน้ำธรรมชาติและได้รับการหล่อเลี้ยงด้วยน้ำจากระบบคลองทางน้ำมากมาย ทั้งที่เป็นทางน้ำทางธรรมชาติและคลองที่ขุดขึ้นเพื่อใช้ในการชลประทาน มีระบบชลประทานเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน ปทุมธานี ฉะเชิงเทรา และสมุทรปราการ ซึ่งมีโครงข่ายคลองครอบคลุมพื้นที่อย่างหนาแน่น โดยมีระบบจ่ายน้ำและควบคุมน้ำเชื่อมโยงกับเขื่อนชัยนาท และ เขื่อนพระราม 6 และระบายน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำป่าสักลงมาผ่านท่งรังสิต แล้วจึงกระจายมาหล่อเลี้ยงพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ก่อนจะผ่านลงไปใช้ในพื้นที่อำเภอบางพลี-บางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ก่อนไหลลงสู่ทะเลที่อ่าวไทย

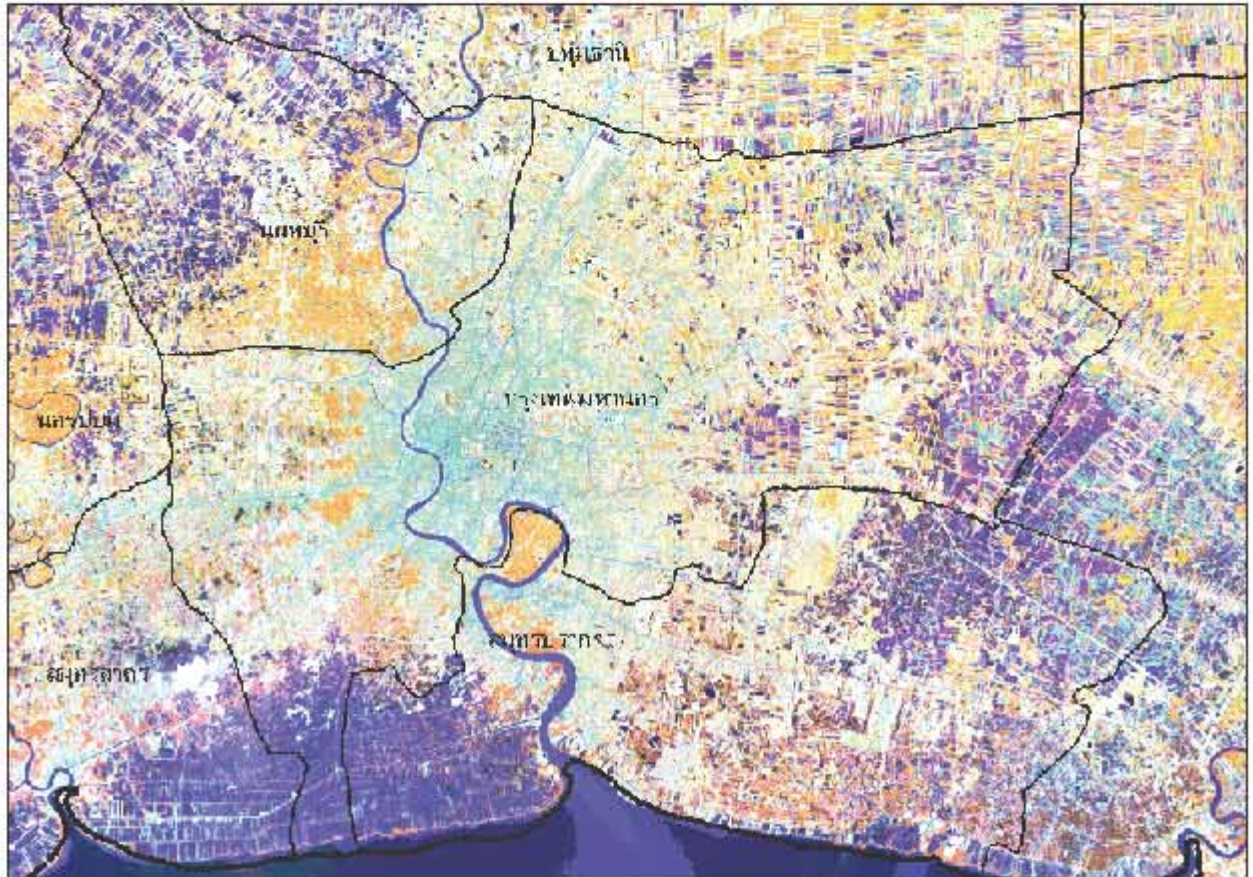
ลักษณะดินบริเวณนี้มีความอุดมสมบูรณ์เป็นอย่างมากซึ่งเหมาะสำหรับการเกษตรกรรม ชั้นหน้าดินของดินเป็นดินเหนียวละเอียดและตะกอนละเอียด ซึ่งเป็นลักษณะของดินที่เกิดจากอิทธิพลของแม่น้ำและน้ำทะเลพัดมาทับถมบริเวณปากแม่น้ำสายหลัก ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม การเพาะปลูกข้าว ซึ่งนับว่าเป็นอยู่ข้าวอยู่น้ำแห่งหนึ่งของประเทศ แต่การที่กรุงเทพมหานครได้รับการสถาปนาเป็นเมืองหลวง มีการเจริญเติบโตจนมีลักษณะเป็นเอกนคร (Primate City) ที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมหลักของประเทศ ทั้งด้านการบริหารปกครอง การศึกษา การเศรษฐกิจ การลงทุน และแหล่งการจ้างงาน เป็นต้น ทำให้เกิดการอพยพประชากรและแรงงานจากชนบทและเมืองอื่นๆ ในภูมิภาคเข้าสู่กรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความเป็นเมือง (Urbanization) และพื้นที่เมือง (Urbanized Areas) มีการขยายตัวออกไปสู่พื้นที่ชานเมืองรอบนอกอย่างรวดเร็ว และมีผลต่อการใช้ที่ดินในพื้นที่ปริมณฑลตลอดมา (แผนที่ 3.1)

3.2 ลักษณะประชากร เศรษฐกิจ และ สังคม

3.2.1 ประชากร

ในปี พ.ศ. 2543 ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนประชากรประมาณ 9,400,478 คน เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรของประเทศไทยทั้งสิ้นจำนวน 61,878,746 คน คิดเป็นร้อยละ 14.49 ของประเทศ โดยมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยคือ 1,211 คนต่อตารางกิโลเมตร ในขณะที่ความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยของทั้งประเทศมีเพียง 121 คนต่อตารางกิโลเมตร

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จวนเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 3.1 ภาพถ่ายดาวเทียมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2544

ทิศเหนือ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิศาสตร์แห่งชาติ

(ตารางที่ 3.1) เห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นแหล่งรวมของประชากรที่ตั้งถิ่นฐานอยู่อย่างหนาแน่น จากการเริ่มตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เขตชั้นใน กระจายตัวออกสู่พื้นที่เขตชั้นกลางและชั้นนอก มีลักษณะของการขยายตัวของพื้นที่เมื่อรุกเข้าไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมที่มีความสมบูรณ์ การขยายตัวของชุมชนเป็นไปตามยถากรรม (Haphazard Development) โดยจะเป็นในลักษณะของการกระจายการใช้ที่ดินออกไปอย่างอิสระ กระจายเพราะขาดการวางแผนรองรับ และมีการจับจองที่ดินเพื่อเก็งกำไร โดยไม่มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดิน ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมของพื้นที่ว่างที่รอการพัฒนาเหล่านี้

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2503-2543 หรือ 30 ปีที่ผ่านมา จำนวนประชากร กรุงเทพมหานครได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2.1 ล้านคนเป็น 5.7 ล้านคน ด้วยอัตราเจริญร้อยละ 3.5 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราค่อนข้างสูง ส่วนในช่วงปีพ.ศ. 2538-2543 ที่ผ่านมา อัตราการขยายตัวประชากรของกรุงเทพมหานครได้ลดลงมาจากเดิมอย่างมาก โดยมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 0.39 ต่อปี ขณะที่จังหวัดในพื้นที่ปริมณฑลกลับมีอัตราเพิ่มประชากรสูงขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของจำนวนประชากรจากกรุงเทพมหานครที่เข้าไปตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ปริมณฑลมากขึ้น โดยจังหวัดปทุมธานี และนนทบุรี มีอัตราเพิ่มประชากรในช่วงเวลาเดียวกันเฉลี่ยร้อยละ 4.98 ต่อปี และร้อยละ 2.78 ต่อปี ซึ่งอัตราเพิ่มของประชากรในพื้นที่ปริมณฑลนี้มีมากกว่าอัตราเพิ่มประชากรในกรุงเทพมหานคร โดยสอดคล้องกับสัดส่วนจำนวนประชากรรายจังหวัดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนประชากรของรายจังหวัดที่มีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของประชากรในพื้นที่ปริมณฑลที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว มาจากการเคลื่อนย้ายของประชากรจากกรุงเทพมหานครออกไปตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ปริมณฑล เนื่องจากความแออัดของจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพ ขณะที่ระบบการคมนาคมขนส่งและระบบโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ชานเมืองและปริมณฑลมีเพิ่มมากขึ้น ทำให้เป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชากรเข้าไปอาศัยในพื้นที่ชานเมืองและปริมณฑลมากขึ้น เพราะมีความสะดวกในการเดินทางระหว่างเขตเมืองชั้นในกับพื้นที่ชานเมือง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำแนกรายจังหวัด ในช่วงปีพ.ศ. 2538-2543 (ตารางที่ 3.3) พบว่า สัดส่วนของประชากรในกรุงเทพมหานครได้ลดลงจากร้อยละ 62.62 ในปีพ.ศ. 2538 เหลือร้อยละ 60.43 ในปีพ.ศ. 2543 ขณะที่สัดส่วนประชากรในพื้นที่จังหวัดปริมณฑลทุกจังหวัดกลับมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น โดยจังหวัดปทุมธานีมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 1.07 คือ จากร้อยละ 5.89 ในปีพ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.96 ในปีพ.ศ. 2543 รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.66 จังหวัดสมุทรปราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.18 จังหวัดสมุทรสาครเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 และ จังหวัดนครปฐมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.10 ตามลำดับ

ตารางที่ 3.1 เปรียบเทียบประชากรในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลกับทั่วราชอาณาจักร
ปีพ.ศ. 2542-2543 (เรียงตามจำนวนประชากรในปีพ.ศ. 2543)

จังหวัด	ปี 2542	ปี 2543			พื้นที่ (ตร. กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร. กม.)	อัตราเพิ่ม ปี 2542-2543
		รวม	ชาย	หญิง			
กรุงเทพมหานคร	5,662,499	5,680,380	2,761,012	2,919,368	1,568.73	3,621	0.32
สมุทรปราการ	977,388	995,838	485,562	510,276	1,004.10	992	1.89
นนทบุรี	839,029	859,607	412,645	446,962	622.300	1,381	2.45
นครปฐม	774,276	781,138	380,867	400,271	2,168.30	360	0.89
ปทุมธานี	633,994	654,701	319,014	335,687	1,525.90	429	3.27
สมุทรสาคร	421,738	428,814	210,494	218,320	872.400	492	1.68
กทม.และปริมณฑล	9,308,924	9,400,478	4,569,594	4,830,884	7,761.73	1,211	0.98
ทั่วราชอาณาจักร	61,661,701	61,878,746	30,725,016	31,153,730	513,115	121	0.35

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.2 ประชากรในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล กับทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ. 2538-2543

จังหวัด	ปี 2538	ปี 2539	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543	อัตราเพิ่ม ปี 2538-2543
ทั่วราชอาณาจักร	59,460,382	60,116,182	60,816,227	61,466,178	61,661,701	61,878,746	0.81
กทม.และปริมณฑล	8,896,506	9,009,004	9,114,852	9,242,038	9,308,924	9,400,478	1.13
กรุงเทพมหานคร	5,570,743	5,584,963	5,604,772	5,647,799	5,662,499	5,680,380	0.39
เขตปริมณฑล	3,325,763	3,424,041	3,510,080	3,594,239	3,646,425	3,720,098	2.37
สมุทรปราการ	926,1120	948,233	956,266	969,321	977,388	995,838	1.51
นนทบุรี	754,627	783,584	800,741	826,464	839,029	859,607	2.78
นครปฐม	730,076	742,232	753,599	765,425	774,276	781,138	1.40
ปทุมธานี	524,251	550,920	592,328	616,636	633,994	654,701	4.98
สมุทรสาคร	390,699	399,072	407,146	416,393	421,738	428,814	1.95

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.3 จำนวนและสัดส่วนของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2538 และ 2543

จังหวัด	ปี 2538		ปี 2543	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรุงเทพมหานคร	5,570,743	5,680,380	62.62	60.43
สมุทรปราการ	926,110	455,838	10.41	10.59
นนทบุรี	754,627	859,607	8.48	9.14
นครปฐม	730,076	781,138	8.21	8.31
ปทุมธานี	524,251	654,701	5.89	6.96
สมุทรสาคร	390,699	428,814	4.39	4.56
กทม.และปริมณฑล	8,896,506	9,400,478	100	100

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

3.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

ผลจากการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2501 – 2504) ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญด้านการสร้างเศรษฐกิจโดยมุ่งเน้นการอุตสาหกรรมและธุรกิจบริการเพื่อการพัฒนาประเทศ ทำให้กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว แต่ในปัจจุบันรัฐบาลให้ความสำคัญในการควบคุมการเพิ่มขึ้นของโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยส่งเสริมให้อุตสาหกรรมกระจายตัวออกนอกพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงทำให้ปริมาณพลได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องอย่างเช่นที่อยู่อาศัย

พื้นที่ด้านเหนือและตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้รับการพัฒนาอุตสาหกรรมเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร มาตั้งแต่การส่งเสริมการอุตสาหกรรมในสมัยแรกๆ ดังจะเห็นได้จากสถิติการจ้างแรงงานในระหว่าง ปีพ.ศ. 2523-2533 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจอุตสาหกรรมเติบโตสูงสุด ทั้งในด้านผลิตภัณฑ์มวลรวมและการจ้างงานอุตสาหกรรม โดยมีการเจริญเติบโตด้วยอัตราเฉลี่ยร้อยละ 45 และ 15 ต่อปีตามลำดับ รองลงมาได้แก่ สมุทรปราการ กรุงเทพมหานครและนนทบุรี สำหรับการขยายตัวของการจ้างงานภาคอุตสาหกรรมและการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมรองลงมาได้แก่ นนทบุรี กรุงเทพมหานคร และสมุทรปราการ ตามลำดับ ส่วนการขยายตัวของเศรษฐกิจในช่วงหลัง ได้เกิดปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจขึ้นในปี พ.ศ.2539 มีผลทำให้อัตราการขยายตัวลดลง โดยปทุมธานียังมีการขยายตัวสูงสุดด้วยอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ตามมาด้วยกรุงเทพมหานครร้อยละ 7 แต่นนทบุรีและสมุทรปราการ มีอัตราการขยายตัวติดลบ 0.3 และ 0.7 ต่อปีตามลำดับ ถึงกระนั้นก็ตามอัตราการขยายการจ้างงานอุตสาหกรรมอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง โดยกรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวสูงสุดร้อยละ 6 ต่อปี รองลงมาได้แก่ สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี

การขยายตัวของเศรษฐกิจและการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น มีความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Sea Board Industrial Zone) และในภาคกลางตอนบน โดยเฉพาะด้านการพัฒนาอุตสาหกรรม ซึ่งแสดงให้เห็นได้จากอัตราขยายตัวของการจ้างงานที่สูงถึงร้อยละ 40 ต่อปีของจังหวัดฉะเชิงเทรา และร้อยละ 21 ต่อปีของลพบุรี ในช่วง 10 ปีแรก และการขยายตัวของระยอง และปราจีนบุรี ด้วยอัตราร้อยละ 19 และ 27 ต่อปี ในช่วง 7 ปีหลัง (ปีพ.ศ. 2533-2540) โดยมีผลมาจากความได้เปรียบของทำเลที่ตั้งและโครงข่ายทางอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดการขยายพื้นที่อุตสาหกรรมออกไปในพื้นที่แห่งใหม่ที่ที่ดินราคาถูกและหาแรงงานได้ง่าย มีความสะดวกในการเชื่อมโยงกับสาธารณูปโภคในโครงข่ายเดิมสามารถนำสินค้าเข้าและส่งออกที่ท่าเรือ

กรุงเทพมหานคร แหลมลบัง มาบตาพุด และท่าเรือเอกชนอื่นๆ และ สนามบินดอนเมืองได้สะดวก ตลอดจนเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ และแหล่งวัตถุดิบภายในประเทศ ขณะเดียวกันในพื้นที่อุตสาหกรรมที่ผ่านการพัฒนามาแล้วก็เจริญขึ้น มีความเป็นเมืองมากขึ้น ที่ดินราคาสูงขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการผลิตทางอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีทันสมัย เพื่อให้ได้สินค้าที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการขยายโครงการด้านพาณิชย์กรรม ธุรกิจและบริการ และที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ในช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ. 2533-2541 ได้มีโครงการลงทุนด้านอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งชาติ (Board of Investment หรือ BOI) ในบริเวณพื้นที่ส่งเสริมเขต 1 (กรุงเทพมหานครและปริมณฑล) เขต 2 (พื้นที่จังหวัดที่ต่อเนื่องกับจังหวัดปริมณฑล) และเขต 3 (จังหวัดที่อยู่ห่างไกลจากกรุงเทพมหานครส่วนที่เหลือ) จำนวน 4,595 โครงการ เป็นเงินลงทุน 1.5 ล้านล้านบาท และมีการจ้างงานจำนวน 1.15 ล้านคน ซึ่งโครงการดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องรอบๆ กรุงเทพมหานครรวม 12 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี อยุธยา สระบุรี ลพบุรี ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี และนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 68 ร้อยละ 82 และ ร้อยละ 74 ของจำนวนโครงการ เงินลงทุน และการจ้างงานทั้งหมดในประเทศตามลำดับ ซึ่งโครงการลงทุนอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์กระดาษและพลาสติก มีถึงร้อยละ 31 ส่วนการจ้างงานในโครงการอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องไฟฟ้ามีส่วนสูงที่สุดคือ ร้อยละ 28 ของการจ้างงานทั้งหมด

โครงสร้างทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ประกอบด้วย ภาคบริการ และภาคอุตสาหกรรม การขยายตัวทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2523-2539 มีอัตราการขยายตัวอย่างมาก (ตารางที่ 3.4) โดยในปีพ.ศ. 2539 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมอุตสาหกรรมจำนวน 374,604 ล้านบาท มีการจ้างงานในปีพ.ศ. 2540 จำนวน 602,668 คน ขณะที่ในช่วงปีพ.ศ. 2523-2533 กรุงเทพมหานครมีอัตราเติบโตผลิตภัณฑ์มวลรวมเฉลี่ยร้อยละ 25.31 ต่อปี และมีอัตราการเพิ่มของการจ้างงานในช่วงเวลาเดียวกันเฉลี่ยร้อยละ 10.09 ต่อปี ซึ่งอัตราเพิ่มดังกล่าวจัดว่าเป็นอัตราเพิ่มที่สูงมาก เนื่องจากกรุงเทพมหานครอยู่ในช่วงของการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลมาจากนโยบายการพัฒนาประเทศ และการค้ากับต่างประเทศ ทำให้มีนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนกิจการต่างๆ ในประเทศมากขึ้น สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2533-2539 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมเริ่มจะชะลอลงเนื่องจากอยู่ในช่วงเศรษฐกิจซบถตัวผลจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย และความซบเซาของธุรกิจการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในช่วงนี้เฉลี่ยร้อยละ 6.66 ต่อปี มีอัตราการจ้างงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.31 ต่อปี (กองรายได้ประชาชาติ ส.ศ.ช. และ กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม, พ.ศ. 2543)

การเปลี่ยนแปลงความเจริญเติบโตทางด้านโครงสร้างเศรษฐกิจเหล่านี้ มีผลกระทบโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมือง ทั้งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ซึ่งจะได้วิเคราะห์ในรายละเอียดของพื้นที่ศึกษาในบทต่อไป

ตารางที่ 3.4 การขยายตัวทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานคร กับสมุทรปราการ-นนทบุรี-ปทุมธานี พื้นที่ปริมาตรด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ในปีพ.ศ. 2523 พ.ศ. 2533 และ พ.ศ. 2540

จังหวัด	ผลิตภัณฑ์มวลรวม			การจ้างงาน			อัตราการขยายตัว(%)			
	อุตสาหกรรม(ล้านบาท)			อุตสาหกรรม(คน)			ด้านผลิตภัณฑ์		ด้านการจ้างงาน	
	2523	2533	2539	2523	2533	2540	2523-2533	2523-2533	2523-2533	2523-2533
กรุงเทพมหานคร	26,642	254,392	374,604	150,172	392,710	602,668	25.31	6.66	10.09	6.31
สมุทรปราการ	6,055	87,358	83,509	107,66	315,08	472,67	30.57	-0.72	11.34	5.965
นนทบุรี	769	17,358	17,064	8	5	5	36.57	-0.28	6.55	4.9
ปทุมธานี	757	31,971	62,199	28,801	54,311	75,912	45.4	11.73	14.87	4.12
				40,714	162,911	216,109				
รวม	7,581	136,555	162,772	177,183	532,307	764,696	33.52	2.97	11.63	5.31

ที่มา: กองรายได้ประชาชาติ ส.ศ.ช. และ กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม , พ.ศ. 2543

3.2.3 ด้านสังคม

การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ และประชากรในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ปริมาตร มีผลเกี่ยวข้องโดยตรงกับการเปลี่ยนแปลงชุมชนเมืองทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมาตรและพื้นที่ศึกษาเป็นอย่างมาก ดังกล่าวแล้วว่า กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้มีผลต่อการกระจุกตัวของตั้งถิ่นฐานของประชากรที่มาจาก การเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติ และการอพยพย้ายถิ่น เพื่อเข้ามาดำเนินกิจกรรมต่างๆในเมืองหลวง ประชากรที่อพยพมีผลทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วผิดปกติ

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองในระยะแรกเริ่มของกรุงเทพมหานคร จะเกิดขึ้นตามบริเวณริมสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และตามริมคูคลองต่างๆ โดยมีศูนย์กลางอยู่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ต่อมาเมื่อชุมชนมีประชากรมากขึ้นจึงทำให้ความเป็นเมืองขยายตัวออกไปจากเกาะรัตนโกสินทร์ ตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมา จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครมีเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ชุมชนเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วและมีทิศทางขยายตัวออกไปทุกทิศทาง ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา การขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานครมีทิศทางที่ขยายไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือมากกว่าทิศทางอื่น ซึ่งพื้นที่ที่มีการขยายตัวเป็นเมืองมากและอย่างรวดเร็ว ได้แก่ บริเวณพื้นที่เขตลาดพร้าว เขตบางเขน และ เขตบางกะปิ เป็นต้น

จากการศึกษาพบว่า ในช่วงสามทศวรรษที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่เขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร มีผลทำให้มีการขยายตัวของเมืองสู่พื้นที่ชานเมืองอย่างรวดเร็ว ดังที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ลักษณะชุมชนความเป็นอยู่ของประชากรเปลี่ยนไป จากสังคมชนบทเป็นสังคมเมืองมากยิ่งขึ้น การวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างพอเพียง สำหรับการกระจายตัวการตั้งถิ่นฐานของประชากรและการขยายตัวของเมือง ทำให้พื้นที่ชุมชนรอบนอกเหล่านี้ประสบปัญหาจากการขาดแคลนบริการพื้นฐาน เนื่อง

จากรัฐบาลไม่สามารถจัดทำให้มีบริการได้อย่างทั่วถึงในพื้นที่ ทั้งในด้านการสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ผลจากการที่บริเวณพื้นที่เมืองเดิมในเขตชั้นในซึ่งเป็นแหล่งงานหลักนั้น ที่ดินมีราคาสูงและการก่อสร้างค่อนข้างเต็มพื้นที่แล้ว ทำให้นักพัฒนาที่ดินเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรแห่งใหม่ ในพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่ห่างไกลจากชุมชนเมืองเดิมออกไป จึงมีผลทำให้เกิดลักษณะของชุมชนเมืองที่มีความแตกต่างกันไป มีการใช้ที่ดินของเมืองที่กระจัดกระจาย (Scattered Settlement) รวมทั้งปัญหาการจัดการระบบสาธารณสุข โภค สาธารณูปการที่จำเป็นต่อชุมชนด้วย นอกจากนี้ยังเกิดการตั้งถิ่นฐานที่รูกกล้าพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่สงวนรักษาไว้อย่างไร้ระเบียบแบบแผนที่เหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่

เพื่อประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาเมืองและชุมชน ได้มีการสำรวจและจำแนกลักษณะชุมชนที่มีความแตกต่างกันไว้ใน ประกาศกำหนดชุมชนตามระเบียบว่าด้วยการรวมชุมชน พ.ศ. 2534 ซึ่งได้จำแนกประเภทของชุมชนออกเป็น 5 ประเภท เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนและแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมืองและชุมชน ดังนี้

(1) “ชุมชนแออัด” หมายถึง ชุมชนส่วนใหญ่ที่มีอาคารหนาแน่น ไร้ระเบียบ และชำรุดทรุดโทรม ประชาชนอยู่อาศัยอย่างแออัด มีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม อันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อาศัย โดยให้ถือเกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่

(2) “ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง ชุมชนที่มีบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านที่อยู่อาศัย และดำเนินการโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณ ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว หรือ บ้านแฝด สภาพทั่วไปควรจะต้องมีการพัฒนาเช่น ทางระบายน้ำ การเก็บขยะ ทางเท้า ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนและความเหมาะสมที่จะเข้าไปดำเนินการพัฒนาซึ่งจะได้จัดทำเป็นประกาศกำหนดชุมชน

(3) “ชุมชนชานเมือง” หมายถึง ชุมชนที่กรุงเทพมหานครได้ทำเป็นประกาศกำหนดชุมชน โดยมีพื้นที่ดำเนินการด้านเกษตรกรรมในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเป็นส่วนใหญ่ มีบ้านเรือนไม่แออัด แต่ขาดการวางแผนด้านผังชุมชนเช่น ทางระบายน้ำ ทางเดินเท้า เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง ปัญหาการสัญจรไปมาของประชาชนในชุมชน

(4) “ชุมชนเมือง” หมายถึง ชุมชนที่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านเรือนน้อยกว่าชุมชนแออัด กล่าวคือ น้อยกว่า 15 หลังคาเรือนต่อ 1 ไร่ แต่มีความหนาแน่นของจำนวนบ้านมากกว่าชุมชนชานเมือง และกรุงเทพมหานครได้จัดทำประกาศกำหนดเป็นชุมชนโดยที่ชุมชนดังกล่าวไม่เป็นชุมชนดังที่กล่าวมาในข้ออื่นๆ

(5) “เคหะชุมชน” หมายถึง ชุมชนที่ได้รับการจัดตั้ง ดำเนินการ และ ดูแลโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ มีสภาพเป็นแฟลต และกรุงเทพมหานครเข้าไปดำเนินการทางด้านทางระบายน้ำ การกำจัดขยะ ทางเท้า เศรษฐกิจ สังคม อนามัย และอื่น ๆ

ชุมชนที่มีปัญหาและต้องการการแก้ไขมากที่สุด เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมืองและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนคือ ชุมชนแออัด ซึ่งในกรุงเทพมหานครมีกระจายอยู่ทั่วไปในทุกพื้นที่เขต ส่วนในปริมณฑล จะมีชุมชนแออัดกระจุกตัวในพื้นที่เมืองเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งต้องการมาตรการการแก้ไขร่วมกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆด้วย

3.3 การพัฒนาระดับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครยังคงมีการขยายตัวทางด้านประชากรและเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เป็นผลมาจากบทบาทในการเป็นศูนย์กลางการบริหารปกครอง การศึกษา การเศรษฐกิจ การลงทุน และแหล่งการจ้างงานที่สำคัญของประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการอพยพประชากรและแรงงานจากชนบทเข้ามาสู่กรุงเทพมหานครอย่างไม่หยุดยั้ง และมีผลทำให้พื้นที่ความเป็นเมือง (Urbanized Area) มีการขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว โดยแผ่ขยายไปตามแนวถนนสายหลัก ออกไปสู่พื้นที่ต่อเนื่องเป็นบริเวณกว้าง ซึ่งบางส่วนของพื้นที่ก็ได้เชื่อมต่อกับพื้นที่ชุมชนเมืองในจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัด คือจังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม และยังมีแนวโน้มจะขยายเชื่อมต่อไกลออกไปทางทิศตะวันออกคือ จังหวัดชลบุรี กับทางทิศเหนือถึงจังหวัดสระบุรี ซึ่งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ได้กำหนดให้พื้นที่เหล่านี้เป็น “ภาคมหานคร” เพื่อการวางแผนการพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสมเป็นระบบ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2534) ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงแผนพัฒนาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประกอบด้วยดังนี้

3.3.1 แผนและนโยบายการพัฒนาประเทศ

ในการพัฒนาพื้นที่และเมืองนั้น จำเป็นจะต้องสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ และนโยบายการพัฒนาในทุกๆระดับ โดยเฉพาะนโยบายการพัฒนาในระดับประเทศที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับต่างๆ ในการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาในกรณีนี้ แผนฯชาติที่ควรศึกษาเพื่อหาประกอบแนวความคิดในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วยดังนี้

3.3.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

การพัฒนาประเทศที่ครอบคลุมในทุกสาขา สำหรับในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานครโดยตรงคือ ส่วนของการพัฒนาภาคมหานครและเขตเศรษฐกิจใหม่ โดยมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาทางการเพิ่มขึ้นของประชากรที่เกิดจากการอพยพแรงงานมาจากชนบท และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไร้ประสิทธิภาพ ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจของที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งทำให้เกิดปัญหาต่อเนื่องทางการจราจร ความแออัด การขาดแคลนที่อยู่อาศัย และมลพิษสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2534)

1) เป้าหมายการพัฒนา

- (1) กำหนดพื้นที่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และ พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เรียกว่า “ภาคมหานคร” โดยจะพัฒนาให้เป็นระบบโครงข่ายชุมชนเมืองเดียวกัน
- (2) กำหนดให้สระบุรีเป็นศูนย์กลางของแหล่งอุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน ซึ่งจะเชื่อมระบบเศรษฐกิจของภาคมหานครเข้าด้วยกัน

2) แนวทางการพัฒนา

- (1) การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งแวดล้อม จะใช้ผังเค้าโครงพัฒนาภาคมหานครและผังเมืองรวมของแต่ละชุมชนเมืองเป็นแผนชี้นำการพัฒนาที่ดิน และการขยายระบบโครงข่ายบริการพื้นฐาน เพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างเปล่าในเมือง ส่งเสริมและควบคุมการขยายตัวของอาคารในแนวสูง ปรับปรุงพื้นที่ชุมชนเมืองที่เสื่อมโทรม อนุรักษ์พื้นที่ทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมเอกลักษณ์ของชาติ การจัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสวนสาธารณะที่พอเพียง ส่งเสริมและพัฒนาระบบบำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะมูลฝอยสำหรับชุมชน เร่งรัดออกกฎหมายบังคับใช้มาตรฐานน้ำทิ้งชุมชน
- (2) พัฒนาโครงข่ายบริการพื้นฐาน ด้วยการเร่งแก้ไขปัญหาการจราจร และจัดระบบขนส่งในเมือง พัฒนาระบบทางด่วนระหว่างเมือง และเตรียมจัดให้มีระบบการขนส่งที่มีประสิทธิภาพสูง การพัฒนาท่าอากาศยานพาณิชย์สากลแห่งที่ 2 หรือสนามบินสุวรรณภูมิ การขยายบริการระบบการสื่อสาร การเร่งรัดการดำเนินการตามแผนป้องกันน้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เป็นระบบถาวร เร่งขยายโครงข่ายบริการน้ำประปาเข้าไปในพื้นที่ชุมชนชานเมือง
- (3) แก้ไขความยากจนในเมืองและการปรับปรุงชุมชนแออัดในเมือง จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและแรงงานในภาคอุตสาหกรรม พัฒนาคอนโดมิเนียมในเมืองให้มีโอกาสทางเศรษฐกิจ การประกอบอาชีพมั่นคง และมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

(4) เพิ่มประสิทธิภาพการระดมทุนของท้องถิ่น ในการจัดบริการพื้นฐานที่จำเป็นของเมือง ด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น ส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุน ใช้มาตรการเก็บค่าบริการให้คุ้มทุนจากผู้ใช้บริการ โดยตรง

(5) ปรับปรุงการบริหารงานพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยการจัดให้มีกลไกระดับนโยบาย ปรับปรุงและเพิ่มความสามารถขององค์กรท้องถิ่น พิจารณาปรับปรุงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ รวมทั้งการพิจารณาออกกฎหมายใหม่ เพื่อให้เป็นเครื่องมือในการบริหารพัฒนาเมือง เช่น กฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน และการบูรณะปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

(6) พัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ด้วยการเร่งขยายโครงข่ายพื้นฐานหลัก โดยเฉพาะระบบถนน รถไฟ สื่อสาร เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เป้าหมายในบริเวณแหลมฉบัง มาบตาพุด และ ศูนย์ชุมชน เน้นการปฏิบัติงานตามแผนงานด้านชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และ การปกครอง การวางระบบบริหารและจัดการด้านบริการพื้นฐานหลักต่าง ๆ

(7) พัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน ด้วยการพัฒนาเมืองสระบุรีให้เป็นเมืองศูนย์กลางของภาคกลางตอนบนและศูนย์กลางคมนาคมขนส่งระหว่างภาค บริหารจัดการให้การขยายตัวของอุตสาหกรรมในพื้นที่เป้าหมายเจริญเติบโตอย่างเป็นระบบ

เป็นที่คาดหวังว่า ถ้าการพัฒนาประเทศและภูมิภาคต่างๆ มีความสำเร็จบรรลุเป้าหมาย และเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาชาติฉบับนี้ จะมีผลทำให้การพัฒนากรุงเทพมหานครถูกรวมกับพื้นที่ชุมชนสำคัญอื่นๆ ที่ตั้งอยู่โดยรอบอ่าวไทย กลายเป็นพื้นที่เศรษฐกิจภาคมหานคร ซึ่งชุมชนสำคัญๆ ได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันตก พื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศอยู่แล้ว พื้นที่สระบุรี-แก่งคอยที่จะพัฒนาให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน นอกจากนี้จะมีพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนฝั่งตะวันตกที่นครปฐม และ ศูนย์กลางชุมชนฝั่งตะวันออกที่จะเชิงเทรา จากแนวความคิดพื้นที่ภาคมหานครนี้ ก็จะมีการพัฒนาการบริการ โครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าว ทั้งรูปแบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงชุมชนต่างๆ ตลอดจนการเพิ่มประสิทธิภาพการบริการภายในพื้นที่ชุมชนต่างๆ ด้วย

3.3.1.2. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)

แผนพัฒนาชาติฉบับนี้ ได้กำหนดยุทธศาสตร์ของการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจเพื่อใช้เป็นแนวทางหนึ่งสำหรับการพัฒนาเศรษฐกิจในช่วง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540-2544 โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาจากข้อได้เปรียบของสภาพภูมิ-เศรษฐกิจของพื้นที่ ซึ่งจากยุทธศาสตร์ดังกล่าวได้กำหนดการพัฒนาพื้นที่ภาคมหานครให้เป็นส่วนหนึ่งจากการพัฒนาหลายๆพื้นที่

(สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2534) โดยมีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

1) แนวทางการขยายตัว

การพัฒนาพื้นที่โดยกำหนดแนวทางการขยายตัว การจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกัน มีการพัฒนาในลักษณะชุมชนที่เกี่ยวพันในด้านเศรษฐกิจ ได้แก่

- (1) ชุมชนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- (2) ชุมชนชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก
- (3) ชุมชนอนุภาคกลางตอนบน
- (4) ชุมชนอนุภาคตะวันตก

2) ระบบชุมชน

การพัฒนาพื้นที่โดยจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานมมหานคร และชุมชนเมืองใหม่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยวางแผนการพัฒนาให้ชุมชนชานมมหานครเป็นชุมชนที่มีการเชื่อมโยงกับชุมชนใจกลางมหานคร โดยใช้ระบบขนส่งมวลชน พัฒนาให้เป็นศูนย์ธุรกิจและบริการ เพื่อลดความแออัดของใจกลางมหานคร และ การพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยจัดให้มีแหล่งงานเพื่อรองรับการขยายกิจกรรมจากกรุงเทพมหานคร

3) แนวทางการแก้ไขปัญหาจราจร

นอกจากการจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนต่างๆ แล้ว ยังได้มีการเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาจราจรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนออกไปยังชุมชนชานเมืองรอบกรุงเทพมหานคร พื้นที่การพัฒนาชุมชนมหานคร ชุมชนเมืองใหม่โดยวางแผนให้โครงข่ายของชุมชนต่างๆ มีระบบขนส่งที่สามารถต่อเนื่องมายังใจกลางกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก และจัดให้มีการเชื่อมโยงถนนวงแหวนรอบนอกกับโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยและบรรเทาปัญหาการจราจรในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

4) การพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจ

ในส่วนของ การพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยกำหนดบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่จังหวัดอ่างทองจนถึงสมุทรปราการให้เป็นพื้นที่สำหรับการระบายน้ำ และพื้นที่รอยต่อของพื้นที่ชุมชนเมืองต่างๆ ให้มีความหนาแน่นน้อย โดยสงวนไว้ให้เป็นพื้นที่รับน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตชุมชนเมืองชั้นใน

5) พื้นที่อนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว

นอกจากแนวทางการพัฒนาในด้านต่างๆแล้ว รัฐบาลยังได้กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว โดยพัฒนาพื้นที่ของหน่วยงานราชการที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์เต็มที่ นำมาพัฒนาเป็นสวนสาธารณะสำหรับประชาชน

แนวทางการพัฒนาที่ได้กล่าวถึงในแผนฯชาตินี้ ล้วนมีผลเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนการใช้ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา เนื่องจากการพัฒนาภาคมหานคร จะต้องอาศัยปัจจัยหลักที่สำคัญคือ โครงข่ายคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงระหว่างใจกลางกรุงเทพมหานครกับชุมชนรอบนอก ได้แก่ ทางหลวงวงแหวนรอบนอก ทางหลวงกรุงเทพฯ – ชลบุรีสายใหม่ เป็นต้น ถนนสายหลักต่างๆ เหล่านี้ จะมีผลต่อการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในอนาคต เนื่องจากข้อได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้กับแนวโครงข่ายคมนาคมต่างๆ ตลอดจนศูนย์กลางชุมชนโดยรอบกรุงเทพมหานคร เช่น ศูนย์ชุมชนมินบุรีส่วนขยาย ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ซึ่งมีโอกาสในการพัฒนาพื้นที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาภาคมหานครในอนาคต

3.3.1.3. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549)

ขณะนี้อยู่ในช่วงของแผนฯชาติ ฉบับที่ 9 ซึ่งได้มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาประเทศที่ละเอียดมากขึ้น โดยมุ่งเน้นการพัฒนาเมือง สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชาชน (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2544) โดยมีแนวทางพอสรุปได้ดังนี้

1) วิสัยทัศน์การพัฒนาประเทศ

มุ่งเน้นแก้ปัญหาความยากจนและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน(Sustainable Development) และ ความอยู่ดีมีสุขของประชาชน โดยยึดหลักการพัฒนามีคุณภาพทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และ สิ่งแวดล้อม

ระดับ

2) บทบาทของการพัฒนาประเทศ

- (1) พัฒนาสู่ความเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค
- (2) พัฒนาเป็นสังคมและชุมชนที่เข้มแข็ง มีระบบบริหารจัดการที่ดีในทุก
- (3) พัฒนาเป็นประตูเศรษฐกิจเชื่อมโยงกลุ่มประเทศเพื่อนบ้านและภูมิภาค

ภาพและมีเสถียรภาพ

3) เป้าหมายหลักของการพัฒนาประเทศ

- (1) สร้างคุณภาพทางเศรษฐกิจ ให้เศรษฐกิจโดยรวมขยายตัวอย่างมีคุณภาพและมีเสถียรภาพ
- (2) การยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน
- (3) การบริหารจัดการที่ดี
- (4) การลดความยากจน

4) พันธกิจที่ต้องดำเนินการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

- (1) การสร้างระบบบริหารจัดการที่ดีให้เกิดขึ้นในทุกภาคส่วนของสังคม
- (2) การเสริมสร้างฐานรากของสังคมให้เข้มแข็ง
- (3) การปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจให้เข้าสู่สมดุลและยั่งยืน

5) ลำดับความสำคัญของการพัฒนา

- (1) แนวทางเร่งด่วนเพื่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคม ประกอบด้วย
 - ก. การกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วและมีเสถียรภาพ
 - ข. การสร้างความเข้มแข็งของเศรษฐกิจฐานราก
 - ค. การบรรเทาปัญหาสังคม
- (2) แนวทางการแก้ปัญหายากจน ประกอบด้วย
 - ก. เสริมสร้างโอกาสให้คนยากจนสามารถได้รับการบริการของรัฐได้
 - ข. สร้างโอกาสให้คนยากจนสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์จาก
- (3) แนวทางการวางฐานการพัฒนาอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน
 - ก. การบริหารการจัดการที่ดี
 - ข. การปรับโครงสร้างการพัฒนาชนบทและเมือง
 - ค. การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อย่างทั่วถึง

ทรัพยากรธรรมชาติ

- ง. การปรับโครงสร้างภาคการผลิตและบริการ
- จ. การพัฒนาความเข้มแข็งด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

6) ยุทธศาสตร์ในการพัฒนา มี 7 ยุทธศาสตร์

(1) ยุทธศาสตร์การบริหารจัดการที่ดี

- ก. ปรับระบบบริหารจัดการภาครัฐไปสู่แนวทางการบริหารจัดการที่ดี เพื่อความแข็งแกร่งของระบบเศรษฐกิจและสังคม
- ข. กระจายหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ค. ป้องกันและปราบปรามการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกภาคส่วนทุกระดับอย่างจริงจัง
- ง. การพัฒนาและเสริมสร้างกลไกการตรวจสอบถ่วงดุลทุกภาคส่วนในสังคม

- จ. เสริมสร้างระบบบริหารจัดการที่ดีของภาคเอกชน
 - ฉ. เสริมสร้างความเข้มแข็งของครอบครัวและชุมชน
- ### (2) ยุทธศาสตร์การพัฒนาคุณภาพประชากรและการคุ้มครองทางสังคม

- ก. พัฒนาประชากรให้มีคุณภาพและรู้เท่าทันการเปลี่ยนแปลง
- ข. การส่งเสริมให้ประชากรมีงานทำ
- ค. การปรับระบบการคุ้มครองทางสังคมให้มีประสิทธิภาพ
- ง. การปรับปรุงระบบบริหารจัดการด้านการป้องกัน และแก้ไขปัญหาสุขภาพเสพติดและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- จ. การส่งเสริมบทบาทครอบครัว องค์กรทางศาสนา โรงเรียนชุมชน องค์กรพัฒนาเอกชน อาสาสมัครและสื่อมวลชนมีส่วนร่วมในการพัฒนา

(3) ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างการพัฒนาชนบทและเมืองอย่างยั่งยืน

- ก. สร้างความเข้มแข็งของชุมชน และการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่
- ข. การแก้ปัญหาความยากจนในชนบทและเมือง ภายใต้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในสังคม
- ค. การพัฒนาความเชื่อมโยงชนบทและเมืองอย่างเกื้อกูล
- ช. การจัดการพื้นที่อย่างมีส่วนร่วม

(4) ยุทธศาสตร์การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ก. เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข. อนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติของประเทศให้มีความอุดมสมบูรณ์

ค. อนุรักษ์ฟื้นฟูและรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน ศิลปวัฒนธรรม และแหล่งท่องเที่ยว ให้เกื้อหนุนต่อคุณภาพชีวิตและเป็นฐานการพัฒนาเศรษฐกิจของชุมชน

ง. รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการลดมลพิษ เพื่อให้เมืองและชุมชนมีความน่าอยู่ ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี และลดต้นทุนทางเศรษฐกิจในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(5) ยุทธศาสตร์การบริหารเศรษฐกิจส่วนรวม

พัฒนาด้านการเงินเพื่อสร้างภูมิคุ้มกันต่อวิกฤติเศรษฐกิจและช่วยกระจายความเจริญและเป็นธรรม

(6) ยุทธศาสตร์การพัฒนาความเข้มแข็งทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

ก. การประยุกต์ใช้และการพัฒนาเทคโนโลยี

ข. การพัฒนากำลังคนด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

ค. การยกระดับการพัฒนาและการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

(7) ยุทธศาสตร์การเพิ่มสมรรถนะและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

7) สิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาในการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

(1) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 ใช้ปรัชญา “เศรษฐกิจ พอเพียง” การพัฒนาให้ดำเนินไปใน “ทางสายกลาง”

(2) ให้ประชาชนที่เกี่ยวข้องมีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนาตั้งแต่เริ่มต้น

(3) การสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่ โดยสร้างสภาวะแวดล้อมที่ดี มีความสวยงาม สะอาด สะอาด ปลอดภัย และมีระเบียบวินัย

(4) เน้นการพัฒนาชนบท กระจายการจ้างงานสู่ชนบท ซึ่งจะมีผลไม่ให้เกิดประชากรอพยพเข้ามาในเมืองใหม่ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร

(5) ส่งเสริมการอนุรักษ์ ฟื้นฟู และรักษาสภาพแวดล้อมชุมชน ศิลปวัฒนธรรม แหล่งท่องเที่ยว รักษาสภาพศิลปกรรม โบราณคดี เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน และใช้ผังเมืองเป็นกลไกประสานการจัดการสิ่งแวดล้อมเมืองให้เกิดความน่าอยู่และยั่งยืน

- (6) การพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
- (7) อนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติให้มีความอุดมสมบูรณ์ โดยกำหนดเขตพื้นที่อนุรักษ์ รักษาสมดุลของระบบนิเวศให้มีการใช้ประโยชน์ที่สอดคล้องกับสมรรถนะ หรือกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่สมควรอนุรักษ์เป็นพื้นที่เกษตรกรรม
- (8) การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยให้ความสำคัญกับการลดมลพิษ

3.3.1.4. แผนพัฒนาภาคมหานคร

แผนพัฒนาภาคมหานคร จัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นแผนเพื่อพัฒนาชุมชนเมืองที่มีศักยภาพทั้ง 18 จังหวัดในภาคมหานคร ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม ชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง ปราจีนบุรี นครนายก สระบุรี พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง เพชรบุรี สมุทรสงคราม และ สุพรรณบุรี โดยแบ่งพื้นที่การพัฒนออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่

กลุ่มที่ 1 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กลุ่มที่ 2 พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก

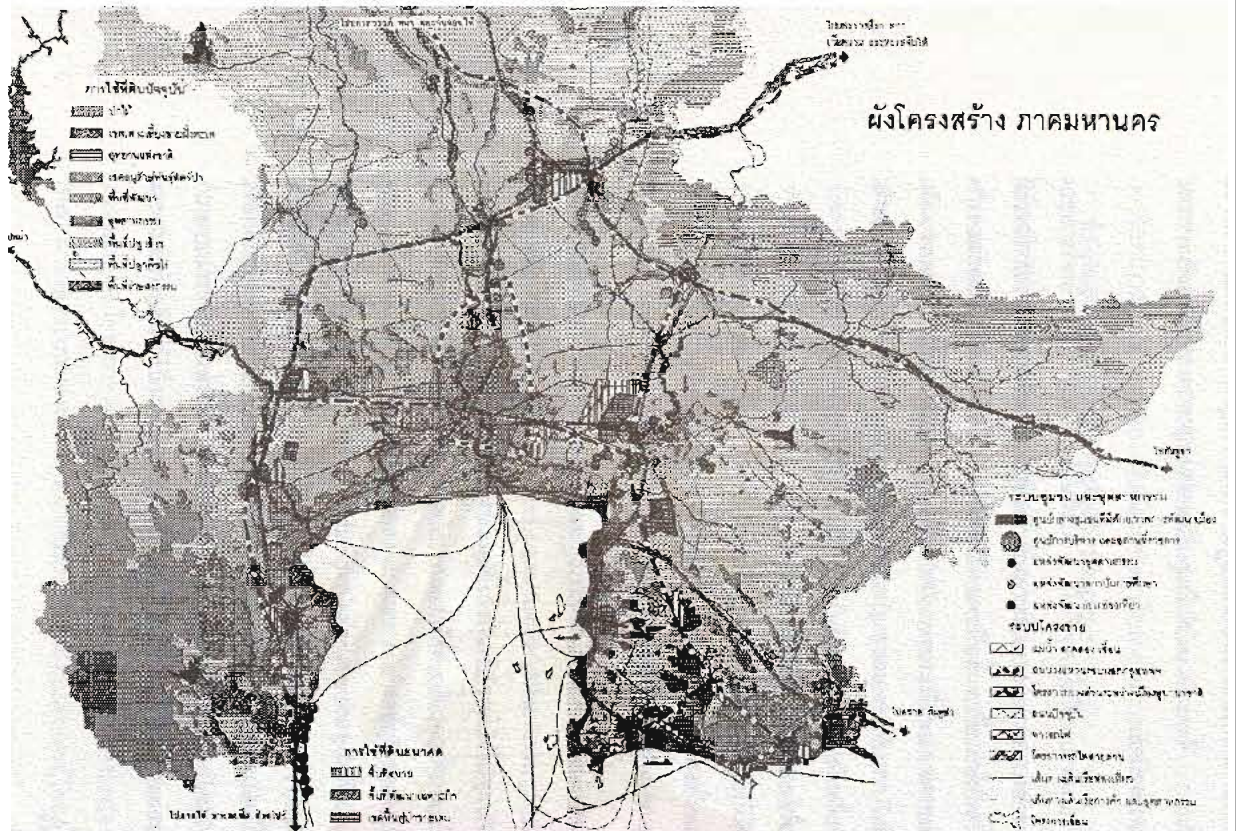
กลุ่มที่ 3 เขตภาคกลางตอนบน

กลุ่มที่ 4 พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันตก

เป้าหมายที่สำคัญของแผนฯ คือการลดบทบาทความเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งสนับสนุนพื้นที่เป้าหมายตามภูมิภาคอื่นๆ โดยรอบ ด้วยการเชื่อมโยงชุมชนต่าง ๆ นั้นกับกรุงเทพมหานคร โดยใช้โครงข่ายบริการพื้นฐานและระบบโครงข่ายคมนาคมเชื่อมโยงกัน ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าสายด่วนระหว่างเมือง และ ระบบทางด่วนพิเศษ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เป้าหมายของภาคมหานครทั้ง 4 กลุ่ม ซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง (มาบตาพุด-อู่ตะเภา) จังหวัดชลบุรี (แหลมฉบัง) ในส่วนเขตพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมใหม่ของประเทศ พื้นที่สระบุรี-แก่งคอยสำหรับพื้นที่ภาคกลางตอนบนซึ่งสามารถเชื่อมโยงสู่ภูมิภาคอินโดจีนได้ และ พื้นที่จังหวัดนครปฐม จังหวัดราชบุรี (อำเภอบ้านโป่ง) ในส่วนของพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันตก ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมที่รองรับการกระจายตัวออกจากพื้นที่กรุงเทพมหานคร (แผนที่ 3.2)

จากภาพรวมของแผนพัฒนาภาคมหานครที่ได้กล่าวถึงนี้ จะเห็นได้ว่าเป็นการพัฒนาโครงข่ายของเมืองให้เป็นระบบ มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของแต่ละชุมชนชัดเจน โดยอาศัยระบบโครงข่ายถนนที่สามารถเชื่อมต่อทั้ง 18 ชุมชนได้ทั่วถึง โดยมีเป้าหมายหลักที่สำคัญคือการลดความแออัดของกิจกรรมต่างๆ โดยการกระจายตัวของอุตสาหกรรมออกจาก

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 3.2 ผังโครงสร้างภาคมหานคร

สัญลักษณ์



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปสู่บริเวณอื่น แต่ยังคงให้กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นศูนย์กลางธุรกิจ บริการ การเงิน การบริหารปกครอง และ ศูนย์รวมวัฒนธรรมของประเทศ โดยมีแนวนโยบายเพื่อพัฒนาเมืองให้รองรับบทบาทดังกล่าวไว้ 4 ส่วน ได้แก่

- การปรับปรุงความคล่องตัวให้สามารถเข้าถึงได้ทุกด้าน
- ส่งเสริมการพัฒนาบริเวณที่มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน
- พัฒนาระบบศูนย์ชุมชนเมือง
- ควบคุมการพัฒนา เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในชุมชนเมือง

สำหรับการพัฒนาพื้นที่ตามแผนพัฒนาภาคมหานครโดยใช้แนวนโยบาย 4 ส่วนดังกล่าวนี้ จะมีผลต่อการพัฒนาของพื้นที่ที่เป็นเขตรอบนอกของกรุงเทพมหานคร โดยจะมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบโครงข่ายคมนาคมที่ใช้สำหรับการเชื่อมต่อระหว่างชุมชนต่างๆ ตามแผนพัฒนาภาคมหานคร ดังนั้นพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จึงอาศัยศักยภาพของพื้นที่จากการเข้าถึงที่สะดวก อีกทั้งยังสามารถเชื่อมโยงจากแนวโครงข่ายหลักของชุมชนด้านทิศเหนือและภาคกลางตอนบน ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเชื่อมโยงสู่อินโดจีน เข้าสู่พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้สะดวก โดยอาศัยศักยภาพของระบบถนน ทางด่วน และ ระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน และแผนงาน โครงการที่จะมีในอนาคต อีกทั้งยังสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกได้สะดวกโดยปรับถนนสายหลักเชื่อมต่อสู่แนวถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรี (สายใหม่) หรือ ถนนบางนา-ตราด เพื่อการเข้าสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกได้อีกทางหนึ่ง นอกเหนือจากการใช้ทางด่วนระหว่างชุมชนเมือง

3.3.1.5. แผนการพัฒนาเมืองใหม่ภาคมหานคร

สืบเนื่องจากแผนพัฒนาฯชาติฉบับปัจจุบัน รัฐบาลได้มีนโยบาย ในการลดความแออัดและชลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยกระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้ง คณะทำงานเพื่อศึกษาแนวความคิดการพัฒนาชุมชนเมืองและจังหวัดปริมณฑล โดยมีอธิบดีกรมการผังเมืองเป็นประธานคณะทำงาน ซึ่งคณะทำงานฯได้สรุปแนวคิดจากผลการศึกษาที่หน่วยงานต่างๆ ได้ดำเนินการไว้ เช่น

- 1) โครงการศึกษาแผนพัฒนาภาคมหานคร ของบริษัทที่ปรึกษา LEMAN GROUP
- 2) รายงานผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของคณะที่ปรึกษา M.I.T.
- 3) รายงาน MASS RAPID TRANSIT SYSTEM PLAN ของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.)
- 4) รายงาน BIRD'S ACCESS PROJECT ของ JICA
- 5) โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ท่าตะเกียบ โดย กรมการผังเมือง

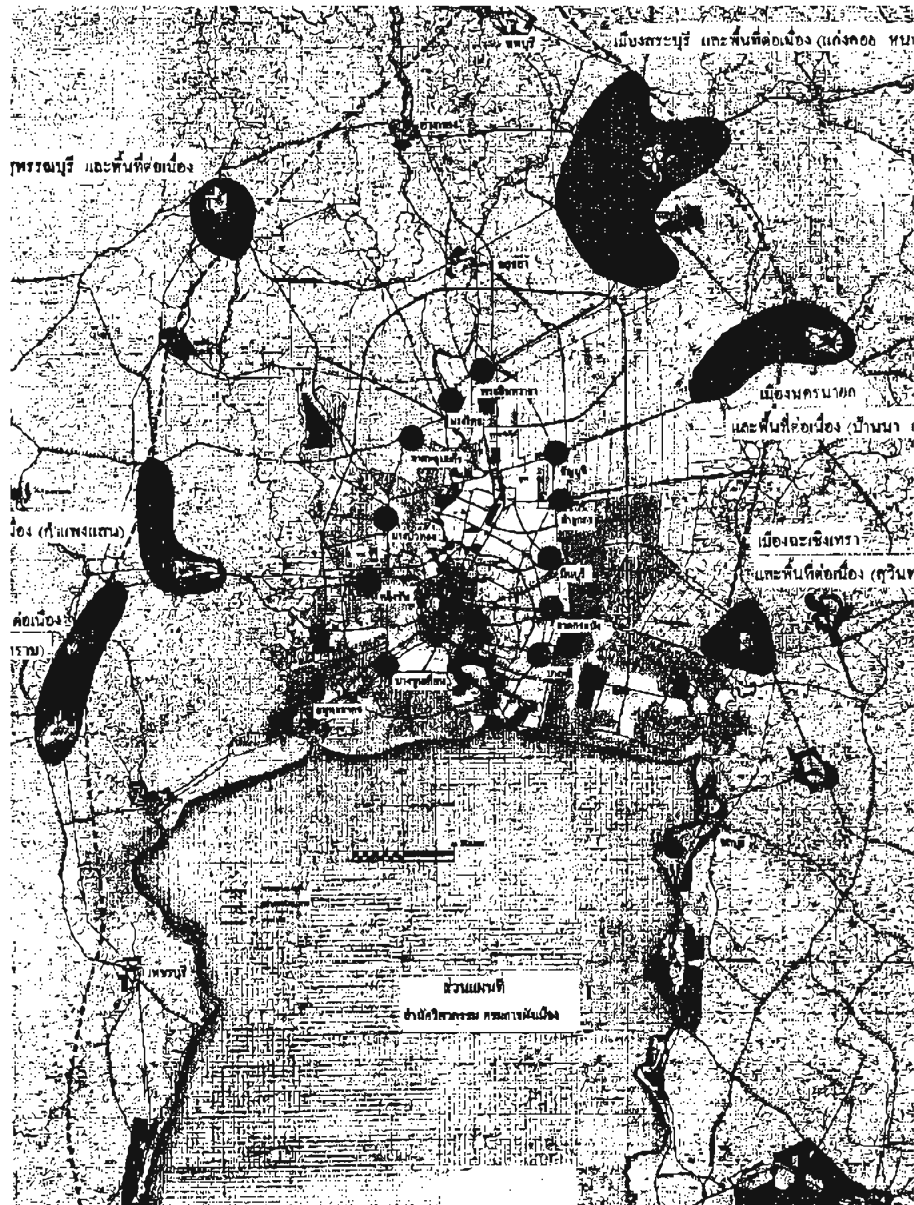
6) ข้อมูลและแผนการลงทุนของจังหวัดปริมณฑล

เมืองใหม่ภาคมหานคร เป็นการศึกษากำหนดกรอบแนวความคิดการพัฒนาชุมชนเมืองในระดับภาคและระดับอนุภาค โดยมุ่งการพัฒนาชุมชนเมืองให้สอดคล้องและเชื่อมโยงกันทั้งในด้านบทบาท หน้าที่ และ ความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อมทรัพยากร ทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีในพื้นที่ โดยการกำหนดวัตถุประสงค์หลักคือ การลดความแออัดของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งในด้านบทบาทและกิจกรรม โดยการพัฒนาฟื้นฟูชุมชนเมืองเดิมหรือชุมชนเมืองขึ้นใหม่ที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระเบียบ ระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับชุมชนรอบนอกมหานคร และ ชุมชนเมืองหลักขนาดใหญ่บริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก พื้นที่อุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน พื้นที่ภาคตะวันตกและชุมชนเมืองหลัก หรือเมืองศูนย์กลางการพัฒนาของภาคโดยรวม

เมืองใหม่ภาคมหานคร ได้กำหนดแนวทางการพัฒนา คือ การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานครและชุมชนเมืองรอบนอกมหานคร ให้มีความสมบูรณ์แบบในตัวเอง (Self Contained Communities) โดยกำหนดให้มีการพัฒนาในพื้นที่ 6 ชุมชนเมือง และ พื้นที่ต่อเนื่องของชุมชนเมืองได้แก่ ชุมชนเมืองสระบุรี ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา ชุมชนเมืองนครปฐม ชุมชนเมืองราชบุรี ชุมชนเมืองนครนายก และ ชุมชนเมืองสุพรรณบุรี ให้สามารถรองรับประชากรจำนวนระหว่าง 2-3 ล้านคน หรือประมาณร้อยละ 30 ของประชากรกรุงเทพมหานคร และจัดให้มีระบบคมนาคมขนส่งที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกและเชื่อมโยงกันระหว่างชุมชนอย่างเป็นระบบ ทั้งระหว่างกรุงเทพมหานครกับชุมชนเมืองต่างๆ และระหว่างชุมชนเมืองโดยรอบ สำหรับโครงข่ายคมนาคมขนส่ง กำหนดให้ใช้โครงข่ายฯ ที่มีอยู่เดิม และสามารถพัฒนาโครงข่ายฯเพิ่มเติมให้เชื่อมโยงภายในภาคและระหว่างภูมิภาคอื่นๆ ให้มีความสะดวกรวดเร็ว อาทิเช่น ทางหลวงแผ่นดิน โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างชุมชนเมือง (Motorway) ทางด่วน ทางรถไฟความเร็วสูง การขนส่งทางน้ำ สนามบิน ระบบขนส่งสินค้าและผู้โดยสาร ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นต้น (แผนที่ 3.3)

นอกเหนือจากการพัฒนาชุมชนเมืองรอบนอกมหานครแล้ว การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานคร (Urban Sub-centers) ยังได้ถูกกำหนดไว้ในแผนการพัฒนาโดยศูนย์ชุมชนชานเมืองดังกล่าว จะทำหน้าที่กระจายการบริการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมออกไปจากศูนย์กลางเมืองเดิมซึ่งแนวความคิดในการสร้างศูนย์ชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ได้มีการเสนอแนะแนวความคิดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 116) ซึ่งประกาศบังคับใช้ในปีพ.ศ 2535 ซึ่งได้เสนอแนะให้มีศูนย์ชุมชนเมืองระดับรองในบริเวณที่มีศักยภาพเดิมจำนวน 8 แห่งได้แก่ ศูนย์ชุมชนนอกจอก ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ศูนย์ชุม

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ เมืองใหม่ภาคกลาง

สัญลักษณ์

- ถนนวงแหวนรอบนอก
- - - - ถนนเชื่อมระหว่างเมืองบริวาร
- ถนนวงแหวนเชื่อมชานเมืองกับเมืองบริวาร
- เมืองบริวาร
- ศูนย์กลางชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
- จุดตัดที่เหมาะสมที่จะเป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ชนมินทร์บุรี ศูนย์ชุมชนถนนรามอินทรา กม.ที่ 8 ศูนย์ชุมชนดอนเมือง ศูนย์ชุมชนบางกะปิ ศูนย์ชุมชนบางแค และ ศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน แต่ศูนย์ชุมชนระดับรองที่ได้กล่าวถึงทั้ง 8 แห่งนี้ ในความเป็นจริงมีระดับการบริการสำหรับชุมชนที่อยู่อาศัยโดยรอบเท่านั้น ยังมีได้เป็นลักษณะการกระจายความเจริญออกจากศูนย์กลางหลักอย่างแท้จริงตามที่ได้วางแผนไว้ อีกทั้งยังไม่ได้มีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมเป็นพิเศษ ที่จะใช้การเชื่อมโยงจากศูนย์กลางหลักสู่ศูนย์กลางต่างๆ เหล่านี้อีกด้วย

แนวคิดในการพัฒนาชุมชนเมืองและจังหวัดปริมณฑล ในส่วนของชุมชนเมืองรอบนอกและศูนย์ชุมชนชานเมืองกรุงเทพมหานคร เมื่อได้รับการปฏิบัติตามแผนดังกล่าว คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ศึกษา รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เนื่องจากการพัฒนาชุมชนเมืองรอบนอกหรือเมืองบริวาร (Satellite Towns) เหล่านี้จะเป็นที่รองรับการขยายตัวของเมืองจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งทางด้านประชากรและเศรษฐกิจ โดยสามารถเชื่อมโยกันอย่างเป็นระบบระหว่างพื้นที่ของเมืองบริวารและกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก พื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน และพื้นที่ภาคตะวันตก โดยได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของชุมชนเมืองให้เหมาะสมตามสภาพของแต่ละพื้นที่ โดยแนวคิดการพัฒนาชุมชนเมืองรอง ที่อาจมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ศึกษาได้แก่ (1) ชุมชนเมืองสระบุรี ซึ่งกำหนดให้เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตวัสดุก่อสร้าง ศูนย์กลางการขนส่งสินค้าจากทุกภาคสู่อินโดจีน (2) ชุมชนเมืองนครนายก ซึ่งกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ การศึกษา และที่อยู่อาศัย (3) ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับจังหวัดและระดับภาคและเป็นพื้นที่รองรับการกระจายอุตสาหกรรมและแหล่งพักอาศัย เพื่อรองรับการพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานครแห่งที่ 2 (สนามบินสุวรรณภูมิ)

จะเห็นได้ว่าถึงแม้แนวคิดในการพัฒนาชุมชนเมืองบริวารรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะกำหนดบทบาทหน้าที่ของชุมชนเมืองอย่างชัดเจน แต่การพัฒนาเศรษฐกิจก็ยังคงอาศัยฐานการค้าและบริการ ตลอดจนการเชื่อมโยงจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสู่พื้นที่เมืองบริวารต่างๆโดยรอบ นอกจากนี้ศูนย์ชุมชนชานเมืองซึ่งถูกกำหนดเป็นแนวคิดในการพัฒนาเพื่อกระจายการบริการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมออกไปจากศูนย์กลางหลัก คาดว่าจะส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ ทั้งในส่วนของความเป็นแหล่งที่ตั้งของศูนย์ชุมชนชานเมืองและบางศูนย์ชุมชนชานเมืองซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่ศึกษา จะยังคงอาศัยศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ แหล่งสินค้า สถาบันต่างๆ ในการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองที่มีความสมบูรณ์

3.3.1.6. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร ได้เริ่มจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ในปีพ.ศ. 2520 โดย

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่มีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษามากที่สุดได้แก่ แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 4 และ ฉบับที่ 5 โดยมีประเด็นสำคัญของแผนพัฒนาฯ ทั้ง 2 ฉบับ พอสรุปได้ดังนี้ คือ

1) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539)

แผนพัฒนาฯ ฉบับนี้ มีสาระสำคัญ 2 ประการที่มีผลต่อการพัฒนาด้านกายภาพของชุมชนเมืองในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ข้อเสนอการปรับปรุงระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง และ ข้อเสนอการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งข้อเสนอทั้ง 2 ส่วนนี้มุ่งเน้นที่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบถนนทางรถยนต์ ซึ่งเป็นปัจจัยนำในการพัฒนาพื้นที่ต่างๆ การพัฒนาระบบถนนนี้จะออกแบบให้ประสานสอดคล้องกับการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในบริเวณต่างๆ นอกจากนี้ยังได้เสนอแนวทางการใช้ระบบโครงข่ายถนนและระบบขนส่งมวลชน เพื่อช่วยในการเชื่อมโยงพื้นที่ชุมชนต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

2) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544) นั้น ได้มีการกำหนดรายละเอียดของแผนการพัฒนาเมือง จำนวน 6 สาขา ประกอบด้วย ดังนี้

- (1) แผนสาขาผังเมืองและการใช้ที่ดิน
- (2) แผนสาขาการจราจร การขนส่ง และการสาธารณูปโภค
- (3) แผนสาขาสีเขียวและสิ่งแวดล้อม
- (4) แผนสาขาทรัพยากรมนุษย์และสังคม
- (5) แผนสาขาการบริหารและการปกครอง
- (6) แผนสาขาการคลัง

ในส่วนของนโยบายของแผนงานการพัฒนาชุมชนเมือง กล่าวโดยรวมคือ การพัฒนาให้กรุงเทพมหานครเป็นชุมชนเมืองศูนย์กลางที่สามารถเดินทางติดต่ออย่างสะดวก โดยการพัฒนาระบบโครงข่ายถนนในการเชื่อมโยงกับชุมชนต่างๆโดยรอบ และ การพัฒนาระบบขนส่งมวลชน เพื่อใช้เป็นเส้นทางในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งวางเป้าหมายด้วยการจัดทำแผนและผังพัฒนาชุมชนเมืองระดับเขต เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาในระดับภาคมหานคร ในการวางผังศูนย์กลางชุมชนเมืองต่างๆเพื่อรองรับการกระจายการพัฒนาออกจากพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนเมืองมากยิ่งขึ้น แผนนโยบายของการพัฒนาชุมชนเมืองของแผนสาขาผังเมืองและการใช้ที่ดินนี้ จะเห็นได้ว่ามีแนวทางการพัฒนาที่มุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมืองต่างๆ เพื่อรองรับการกระจายตัวของความเจริญออกจากพื้นที่ชั้นใน (กรุงเทพมหานคร, 2540)

3.3.2 โครงการพัฒนาโดยหน่วยงานของรัฐ

แผนงานและการพัฒนาต่างๆ ขนาดใหญ่ที่สำคัญของภาครัฐบาลที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย ดังนี้

3.3.2.1. แผนพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง

1) โครงการขั้วคมนาคมขนส่งทางบก (ถนนรถยนต์ ถนนทางด่วน ทางรถไฟ)

บริเวณพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกและจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร เริ่มมีการขยายตัวของเมืองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 มีการก่อสร้างถนนบางนา-ตราด ซึ่งต่อมาได้ขยายช่องจราจรและสร้างทางคู่ขนานขึ้นในปี พ.ศ. 2535 การสร้างทางด่วนระยะที่ 1 สายบางนา-ท่าเรือ-ดินแดง ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2530 เพื่อเชื่อมท่าเรือกรุงเทพมหานคร กับภูมิภาคทางเหนือตะวันออกและตะวันตก และทางด่วนสายอาจณรงค์-รามอินทราเชื่อมทางด่วนสายบางนา-ท่าเรือขึ้นไปยังถนนรามอินทรา (มีนบุรี-ระเจียงเทรา) ซึ่งได้ขยายผิวจราจรเป็น 8 ช่องจราจร ระหว่างปี พ.ศ. 2523-2538 เช่นเดียวกับ การขยายผิวจราจรถนนบางนา-ตราด การก่อสร้างถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก (บางนา-บางปะอิน) ในปี พ.ศ. 2536 เมื่อสร้างเสร็จแล้ว ได้ขยายทางด่วนสายอาจณรงค์-รามอินทรามาบรรจบกับถนนวงแหวนรอบนอก นอกจากนี้ในระยะล่าสุดของการพัฒนาระบบถนนได้มีการก่อสร้างทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีขึ้นในปี พ.ศ. 2541 ซึ่งสามารถเชื่อมกับถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ ซึ่งเป็นถนนที่ควบคุมช่องทางเข้าออก (Motorway) ที่บางบัว บางปะกง และเข้าเชื่อมต่อกับทางเลี่ยงเมืองชลบุรีและทางหลวงหมายเลข 36

นอกจากการพัฒนาสายหลักดังกล่าวแล้ว ยังมีการตัดถนนและขยายผิวจราจรในถนนสายรองที่สำคัญได้แก่ การตัดถนนศรีนครินทร์ขึ้นใหม่ในแนวเหนือ-ใต้ซึ่งเชื่อมและตัดกับถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหงด้านเหนือผ่านถนนกรุงเทพกรีฑา ถนนพัฒนาการ ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ลงมาเชื่อมกับถนนสุขุมวิทในจังหวัดสมุทรปราการตอนล่าง การขยายผิวจราจรของถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนร่มเกล้า ถนนเจ้าคุณทหาร ถนนฉลองกรุง ถนนกิ่งแก้ว เป็น 6 ช่องทางจราจร และยังมีโครงการในอนาคตได้แก่ การสร้างต่อถนนวงแหวนรอบนอกด้านใต้เชื่อมถนนบางพลี-สุขสวัสดิ์ ถนนส่วนต่อขยายของถนนงามวงศ์วานจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่-ถนนทางเข้าท่าสนามบินสุวรรณภูมิ ด้านเหนือจากถนนกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ และจากถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง โครงการตัดถนนและขยายผิวจราจร ถนนเจ้าคุณทหารจากถนนร่มเกล้า-กรุงเทพกรีฑา และโครงการถนนวงแหวนรอบนอกสุด (Truck Route) ทางด้านตะวันออก จากจังหวัดสระบุรีผ่านจังหวัดปทุมธานี ที่อำเภอหนองเสือ อำเภอธัญบุรี และอำเภอลำลูกกา ผ่านกรุงเทพมหานครที่เขตหนองจอกและเขตลาดกระบัง และผ่านจังหวัดสมุทรปราการที่อำเภอบางบัว

โครงการก่อสร้างและปรับปรุงถนนต่างๆที่กล่าวมานั้น มีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจึงจำเป็นต้องพิจารณาคาดการณ์ เพื่อการวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เหมาะสมกับพื้นที่ โดยสรุปโครงการที่เกี่ยวข้องกับการสร้างและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทางบกที่สำคัญ มีดังนี้

(1) ถนนระหว่างเมือง (Motorway) กรุงเทพฯ- ชลบุรีสายใหม่ ซึ่งเปิดใช้ในปี พ.ศ. 2540

(2) ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งเปิดใช้เมื่อปี พ.ศ. 2540 มีผลกระทบต่อ ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ที่ตัดผ่านนอกเขตลาดกระบัง มีแนวโน้มที่โครงข่ายถนนในเขตจะเข้ามาเชื่อมต่อกัน เช่น ส่วนต่อของถนนกรุงเทพกรีฑาที่จะตัดเข้ามาเชื่อมกับถนนเจ้าคุณทหาร และถนนทางเข้า-ออกสนามบึงสุวรรณภูมิ

(3) โครงการขยายถนนกรุงเทพกรีฑาและก่อสร้างถนนกรุงเทพกรีฑา-ร่มเกล้า เริ่มต้นจากทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3344 (ถนนศรีนครินทร์) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวถนนเดิมระยะประมาณ 1,000 ม. ต่อไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันออกจนบรรจบกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3119 (ถนนร่มเกล้า) บริเวณจุดที่ตัดกับถนนเจ้าคุณทหาร

(4) โครงการก่อสร้าง-ปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 3119 (ถนนร่มเกล้า) ระยะทาง 11.0 กม. อยู่ในเขตลาดกระบัง 5.75 กม. จาก 2 ช่องจราจร เป็น 4 ช่องจราจร กำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2545

(5) โครงการก่อสร้าง-ปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 3256 (ถนนบางพลี-ลาดกระบัง) ซึ่งรวมทางเข้า-ออก สนามบึงสุวรรณภูมิ ระยะทาง 8.6 กม. อยู่ในเขตลาดกระบัง 0.68 กม.

(6) โครงการขยายถนนรามคำแหง ช่วงคลองลาดบัวขาว-ถนนสุขุมวิท ระยะทาง 6.5 กม. จาก 2 ช่องจราจร เป็น 8 ช่องจราจร กำหนดแล้วเสร็จปี พ.ศ. 2545

โครงการพัฒนาโครงข่ายถนนที่กล่าวมา จัดเป็นโครงการระดับชาติ ระดับภาค และจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะเชื่อมโยงกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ภูมิภาครอบนอก โดยเฉพาะพื้นที่เขตอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดและภาคกลางตอนบน โดยเป้าหมายที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ เพื่อช่วยการขนส่งสินค้าอุตสาหกรรมและวัตถุดิบ ระหว่างย่านอุตสาหกรรม คลังสินค้า กับท่าเรือพาณิชย์ และสนามบินนานาชาติ เพื่อการส่งออกและนำเข้าให้สะดวกมากขึ้นในอนาคต

2) โครงการระบบขนส่งมวลชน

(1) แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชน มีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองต่อความต้องการในการขนส่งในปริมาณมากและรวดเร็ว โดยคำนึงถึงการช่วยลดปัญหาการจราจรใน

ศูนย์ชุมชนเมืองและพาณิชย์กรรมใน กทม. และปริมณฑลในปัจจุบัน ซึ่งมีโครงการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ก. โครงการโฮปเวลล์ (สายสีแดง) เส้นทางสายตะวันออกส่วนขยาย ต่อจากสายยมราชไปหัวหมาก ตามเส้นทางรถไฟสายตะวันออก รวมระยะทาง 13 กม. จากสถานีหัวหมากผ่านถนนวงแหวนรอบนอกและพื้นที่เขตลาดกระบัง เลี้ยวลงทางใต้ตัดข้ามถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ไปสิ้นสุดที่สถานีปลายทางด้านเหนือของสนามบินสุวรรณภูมิ

ข. โครงการรถไฟฟ้า BTS (ชานายง สายสีเขียว) เส้นทางส่วนขยายด้านตะวันออกต่อจากเส้นทางสายสุขุมวิทที่มาสุดที่ถนนสุขุมวิท 77 ไปตามถนนสุขุมวิท จนถึงทางแยกเลี้ยวเข้าถนนบางนา-ตราด ผ่านถนนวงแหวนรอบนอก และเลยไปวกเข้าบริเวณด้านใต้ของสนามบินสุวรรณภูมิรวมระยะทางประมาณ 16.2 กม.

ค. โครงการรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) (สายสีส้ม หรือ O-E-LINE) เริ่มจากบางกะปิ ไปตามถนนรามคำแหง จนถึงถนนวงแหวนรอบนอกที่มีนบุรี ระยะทางประมาณ 10 กม.

(2) การปรับปรุงรถไฟรางคู่ และตำแหน่งสถานีจอด ระหว่างกรุงเทพฯ-ฉะเชิงเทรา (โครงการรถไฟชานเมือง)

(3) โครงการรถไฟความเร็วสูง กรุงเทพ-ระยอง และโรงเก็บเครื่องจักรและอุปกรณ์ (Rolling Stock) ในเขตลาดกระบัง มีเส้นทางขนานกับทางรถไฟสายตะวันออกและอยู่เก็บรถและซ่อมบำรุง ที่บริเวณถนนพระราม 9

3) โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคของรัฐและโครงการที่เกี่ยวข้อง

(1) โครงการก่อสร้างท่าอากาศยานสากลนานาชาติแห่งที่ 2 หรือ สนามบินสุวรรณภูมิ (Second Bangkok International Airport : SBIA) ที่หนองงูเห่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่จะมีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะในการพัฒนาเขตลาดกระบังมากที่สุด พื้นที่โครงการรวมประมาณ 20,000 ไร่ พร้อมด้วยระบบป้องกันน้ำท่วมบริเวณสนามบิน และ ใช้งบประมาณการก่อสร้างมากกว่า 1 แสนล้านบาท ((สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2538)

(2) โครงการใช้ที่ดินรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ประกอบด้วย โครงการ “สวนธุรกิจนานาชาติ” และ “เขตพัฒนาธุรกิจที่มีคุณภาพสูงทางด้านตะวันตกและตะวันออกของสนามบิน” “โครงการศูนย์สนับสนุนอุตสาหกรรมการบินและธุรกิจ” ที่สนับสนุนท่าอากาศยานและที่อยู่อาศัยของแรงงาน บริเวณด้านตะวันออกของเขตลาดกระบัง และโครงการ “สวนน้ำ” ในพื้นที่ระหว่างเขตลาดกระบัง กับ อำเภอบางบ่อ และ อำเภอบางปะกง ซึ่งมุ่งเน้นการรักษาพื้นที่สีเขียว

เพื่อการเกษตร ประมง และการกักเก็บน้ำ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2538)

(3) โครงการสถานีบรรจุหีบห่อสินค้าผู้คอนเทนเนอร์ชานเมือง (ICD) ด้านตะวันออกและส่วนขยาย (สถานีสินค้า 1-6) การรถไฟฯ ได้จัดสร้างขึ้น 6 สถานี ต่อทางรถไฟเข้ามาขนส่งสินค้าและให้สัมปทานบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ

(4) โครงการสถานีรถบรรทุกชานเมือง (Truck Terminal) และ ตลาดขายส่งด้านตะวันออก โดยการดำเนินการของกรมการขนส่งทางบก ร่วมกับกรมการค้าภายใน

(5) โครงการศูนย์ชุมชนชานเมือง (Sub-centers) ที่เสนอแนะต่อกรุงเทพมหานคร โดยคณะที่ปรึกษา M.I.T. สหรัฐอเมริกา ในปี พ.ศ. 2538

(6) โครงการเมืองใหม่รถไฟ ของ JICA ที่เสนอต่อการรถไฟฯ

(7) โครงการขยายเคหะชุมชนลาดกระบัง ของการเคหะแห่งชาติ

(8) โครงการขยายสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

(9) โครงการวางท่อคั่นน้ำเสียตามแนวถนนอ่อนนุช-หลวงแพ่ง ริมเกล้า-กิ่งแก้ว และ ฉลองกรุง พร้อมกับสถานีสูบน้ำ ของ กรมควบคุมมลพิษ

(10) โครงการพระราชดำริเพื่อป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการป้องกันน้ำท่วมด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (King Dyke) และ โครงการแก้มลิงด้านตะวันออกอันเนื่องมาจากพระราชดำริ ซึ่งสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้ทำการขุดลอกคลองต่างๆ และทำการสำรวจเพื่อจัดหาบึงพักน้ำ เพื่อทำการพัฒนาให้สามารถรองรับน้ำเพื่อการบรรเทาปัญหาน้ำท่วม ทั้งพื้นที่ที่เป็นของรัฐและเอกชน โดยททท. เป็นผู้ดำเนินการสำรวจ และดำเนินการก่อสร้าง

โครงการพัฒนาเหล่านี้เมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยทุกโครงการจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะวิเคราะห์ในรายละเอียดต่อไปในบทที่ 5

โครงการพัฒนาที่กล่าวมา มีขนาดใหญ่ระดับประเทศและระดับภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งสนามบินสุวรรณภูมิ ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาในรายละเอียดของโครงการสนามบินสุวรรณภูมิ และทำการประเมินคาดการณ์ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อพื้นที่ศึกษา โดยได้นำเสนอผลการศึกษาในส่วนต่อไปนี้

3.3.3 แผนพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานครแห่งที่ 2 (สนามบินสุวรรณภูมิ)

โครงการสนามบินสุวรรณภูมิ (สนามบินหนองงูเห่า) ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบางโกลด ตำบลราชาเทวะ และ ตำบลหนองปรือ ของอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 20,000 ไร่ คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในระยะแรกได้ในปี พ.ศ. 2547 มีเส้นทางถนนขนาดใหญ่สำหรับเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากด้านเหนือในเขตลาดกระบัง และถนนทางเข้าขนาดรองจากด้านใต้ในเขตอำเภอบางพลี โครงการรถไฟรางคู่สายตะวันออกกรุงเทพฯ-แหลมฉบัง-ระยองของโครงการรถไฟชานเมืองสายตะวันออกหัวลำโพง-ฉะเชิงเทรา โครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพมหานคร-สนามบินสุวรรณภูมิ-พัทยา-ระยอง โครงการก่อสร้างสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot หรือ ICD) ที่ลาดกระบัง ในพื้นที่ 645 ไร่ ซึ่งสามารถเข้า-ออกได้จากถนนเจ้าคุณทหารเหนือ และทางรถไฟแยกเข้าสถานีด้านใต้ มีความสามารถขนส่งผู้สินค้าได้ในปริมาณสูง โดยเพิ่มพื้นที่ขึ้นอีกจำนวน 600 ไร่ และมีกำหนดจะเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2548 (บริษัทท่าอากาศยานสากลกรุงเทพแห่งใหม่ หรือ บ.ท.ม, พ.ศ. 2544)

ผลจากการปฏิบัติโครงการสนามบินสุวรรณภูมินี้ คาดว่าจะก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ทั้งในบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ ได้แก่ แหล่งงานแห่งใหม่และอุตสาหกรรมต่อเนื่องกับสนามบิน ศูนย์กลางการพาณิชย์ เป็นต้น ผลจากการศึกษาวางแผนแม่บทการใช้ที่ดินและโครงข่ายพื้นฐานบริเวณรอบท่าอากาศยานฯ สรุปได้ดังนี้ (แผนที่ 3.4)

เขตชั้นที่ 1: บริเวณ 5 กิโลเมตร โดยรอบท่าอากาศยานฯ เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานใหญ่ทั้งภายในและต่างประเทศ คลังสินค้าและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับท่าอากาศยานโดยตรง

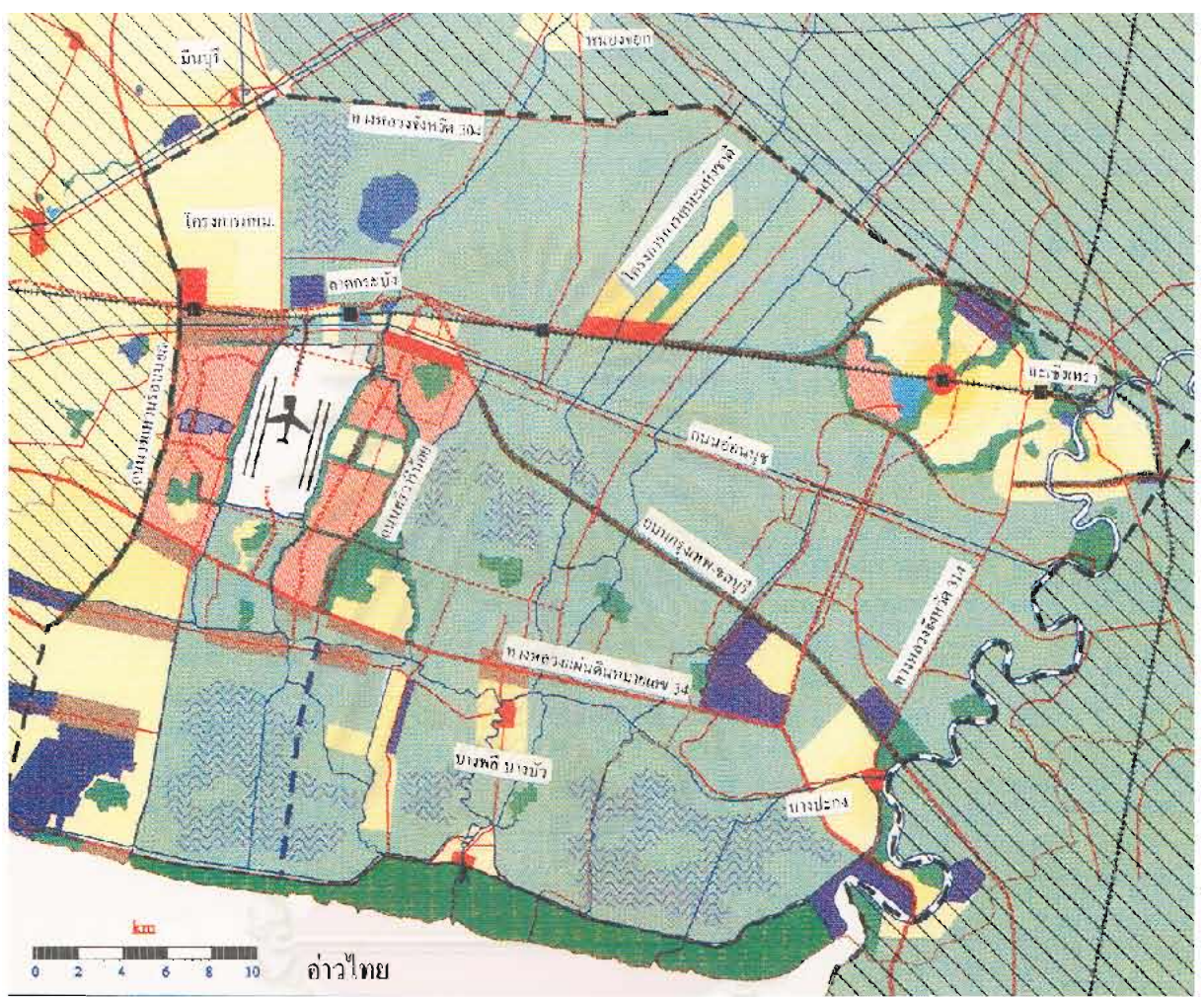
เขตชั้นที่ 2: บริเวณ 5-15 กิโลเมตร เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่ได้รับอิทธิพลโดยตรงจากท่าอากาศยานฯ และที่อยู่อาศัยของพนักงานท่าอากาศยานฯ

เขตชั้นที่ 3: บริเวณ 15-30 กิโลเมตร เป็นที่ตั้งของธุรกิจที่ได้รับอิทธิพลทางอ้อมจากท่าอากาศยานฯ ที่อยู่อาศัยของพนักงานท่าอากาศยานฯ และพนักงานอื่น

สัญลักษณ์ (ผังบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ) (แผนที่ 3.5)

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1. อาคารผู้โดยสาร | 19. ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ |
| 2. อาคารท่าอากาศยานหลวง | 20. ลานซ่อมดับเพลิง |
| 3. ส่วนบริการไปรษณีย์ทางอากาศ | 21. ส่วนดับเพลิงและกู้ภัย |
| 4. อาคารท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย | 22. อาคารควบคุมระบบแสงสว่าง |
| 5. ส่วนรักษาความปลอดภัย | 23. ส่วนบริการเชื้อเพลิงเครื่องบิน |
| 6. โรงแรมสนามบิน | 24. บริเวณเติมน้ำมันเครื่องบิน |

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก

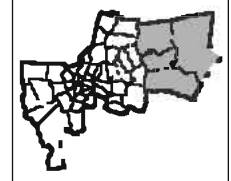


แผนที่ 3.4 ยุทธศาสตร์การใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ปี 2554

สัญลักษณ์

<ul style="list-style-type: none"> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินพาณิชย์กรรมเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินของสหกรณ์การเกษตร ที่ดินประเภทธุรกิจพื้นที่หรือท่าอากาศยานสากลของสห. แห่งที่ 2 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมพิเศษ ที่ดินประเภทราชการ 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินของรัฐธรรม ที่ดินของรัฐเพื่อเกษตรกรรมและสวนสาธารณะ พื้นที่สวนน้ำและพักผ่อน ป่าสวน ทางรถไฟ ทางหลวง (ไม่ขุด) ทางหลวง (ขุด) ถนน (ปัจจุบัน) ถนน (อนาคต) แม่น้ำ คลอง เขตจังหวัด แนวเขตการวางผังการใช้ที่ดิน
--	---

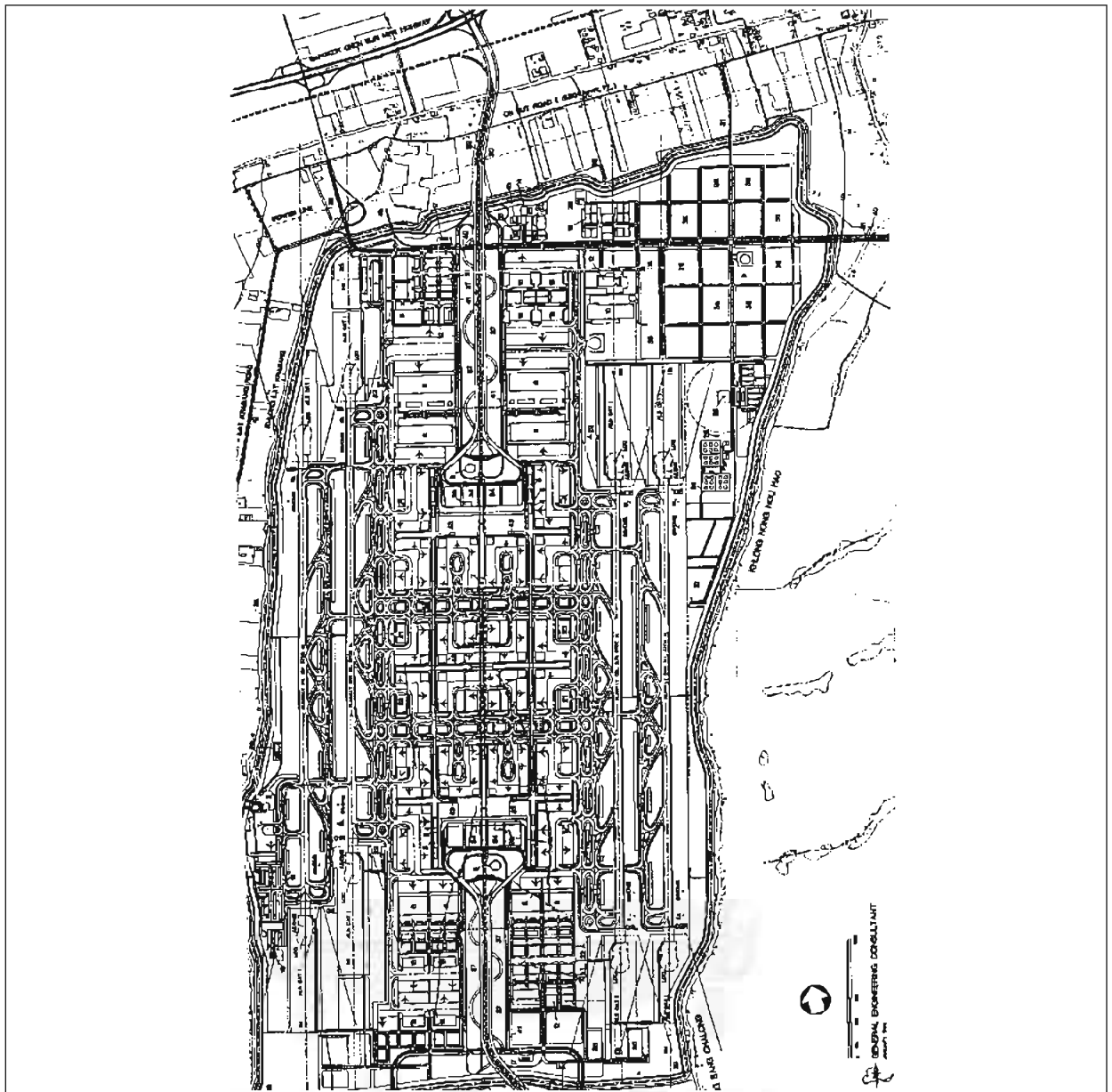
ทิศเหนือ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 3.5 ผังบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ

สัญลักษณ์



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 7. หอควบคุมการจราจรทางอากาศ | 25. สถานีแปลงไฟฟ้า |
| 8. อาคารคลังสินค้า | 26. สถานีสูบน้ำ |
| 9. ส่วนบริการขนส่งทางอากาศ | 27. ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย |
| 10. ส่วนโภชนาการ | 28. ส่วนอุปกรณ์เรดาร์ |
| 11. ส่วนบำรุงรักษาเครื่องบิน | 29. สถานีตรวจวัดอากาศและอุตุนิยมวิทยา |
| 12. ส่วนบริการและบำรุงรักษาภาคพื้นดิน | 30. ถนนหลักเข้าสนามบิน |
| 13. ส่วนการแพทย์ | 31. ถนนรองเข้าสนามบิน |
| 14. ส่วนที่พักพนักงาน | 32. แนวรถไฟ ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ |
| 15. ส่วนบริการรถเช่า | 33. สถานีรถไฟ |
| 16. ส่วนซ่อมบำรุงเครื่องบิน | 34. บริเวณจอดรถบุคคลภายนอก |
| 17. ส่วนขนถ่ายน้ำมันและดูแลรักษาเครื่องบิน | 35. บริเวณจอดรถ |
| 18. ส่วนบริการการบิน | |

จากการศึกษา ผลงานวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบจากสนามบินแห่งใหม่นี้ ได้มีการคาดว่า จะทำให้เกิดการพัฒนาที่ดินเป็นแนวยาวถึง 75 กิโลเมตร จากอำเภอบางพลีซึ่งอยู่ทางใต้ของสนามบิน ขึ้นไปทางอยุธยาซึ่งอยู่ทางเหนือ และจะทำให้เกิดศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองหลายแห่ง และทำให้พื้นที่รับน้ำบริเวณนี้กลายเป็นพื้นที่รับน้ำเป็นบริเวณกว้าง น้ำจะถูกบังคับไม่ให้ไหลผ่านพื้นที่บริเวณนี้ได้ การจัดระบบระบายน้ำภายในพื้นที่ก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ ทำให้น้ำที่จะผ่านพื้นที่ภายในจะถูกผลักดันไประบายลงสู่คลองลาดกระบังและคลองหนองจอกที่ขนานข้างพื้นที่โครงการ พื้นที่โครงการสนามบินสุวรรณภูมินี้ ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่รับและระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร บริเวณด้านนอกของคันกันน้ำโครงการในพระราชดำริ (King's Dike) หรือถนนกิ่งแก้ว ซึ่งแนวระบายน้ำและคันกันน้ำนี้ใช้เป็นที่ระบายน้ำจากทางเหนือและตะวันออกของกรุงเทพฯลงสู่อ่าวไทย และถ้าพื้นที่แนวระบายน้ำนี้เปลี่ยนแปลงมากไป จะทำให้ไม่สามารถใช้เป็นพื้นที่รองรับน้ำตามวัตถุประสงค์ได้ จึงควรมีการศึกษารายละเอียดของโครงการเพราะมีผลกระทบโดยตรงต่อพื้นที่ เพื่อวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นอย่างเหมาะสมกับพื้นที่ต่อไป

การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมินี้ จะมีผลกระทบเล็กน้อยเพียงใด ต่อพื้นที่ศึกษา ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบที่สำคัญเช่น การกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในผังเมืองรวมฯ รัฐได้ส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ ให้เกิดขึ้นเล็กน้อยเพียงใด ทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆนั้น ประสพการณ์จากสนามบินดอนเมืองพบว่า กิจกรรมและการใช้ที่ดินโดยรอบไม่ได้เกี่ยวข้องกับสนามบินโดยตรง ย่านธุรกิจการค้าต่างๆแทบจะไม่มีเกิดขึ้น ยกเว้นเฉพาะในย่านที่อยู่อาศัยเท่านั้น ที่เกิดขึ้นจากเมืองขยายตัวตามโครงข่ายคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ด้วย

เมื่อทราบถึงโครงการพัฒนาที่สำคัญ ที่มีผลกระทบโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และพื้นที่ศึกษาคือ พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครแล้ว ในส่วนต่อไปจะได้ทำการทบทวนแผนและผังการใช้ที่ดินของพื้นที่บริเวณนี้ที่มีการกำหนดไว้โดยหน่วยงานผู้รับผิดชอบ คือ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และ กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจในการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินของพื้นที่โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญ คำนึงเสนอในส่วนต่อไป

3.3.4 แผนและผังพัฒนาการใช้ที่ดิน

การพัฒนาพื้นที่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีเครื่องมือที่ใช้ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้มีการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพ เช่น กรุงเทพมหานคร ในฐานะรัฐบาลท้องถิ่น ได้รับมอบอำนาจจากกรมการผังเมืองให้ดำเนินการจัดทำและปฏิบัติบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการบังคับใช้ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงที่ 414 (พ.ศ. 2542) ซึ่งมีระยะเวลาการบังคับใช้ 5 ปี ระหว่างปีพ.ศ. 2542-2547 ส่วนผังเมืองรวมของจังหวัดปริมณฑลนั้น ดำเนินการออกแบบและปฏิบัติบังคับใช้ ผังฯ โดย กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ประกอบด้วยผังเมืองรวม จำนวนทั้งหมด 8 ผัง (แผนที่ 3.6) (ตารางที่ 3.5)แต่มีผลบังคับใช้จำนวน 6 ผัง และขาดอายุการการบังคับใช้จำนวน 2 ผัง ส่วนผังเมืองรวมชุมชนมีจำนวนทั้งหมด 4 ผัง และอยู่ระหว่างกำลังวางและจัดทำร่างผังเมืองรวมสุวินทวงศ์จำนวน 1 ผัง ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ในเขตพื้นที่ศึกษา (กรมการผังเมือง, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544)

3.3.4.1 นโยบายและมาตรการของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปริมณฑล

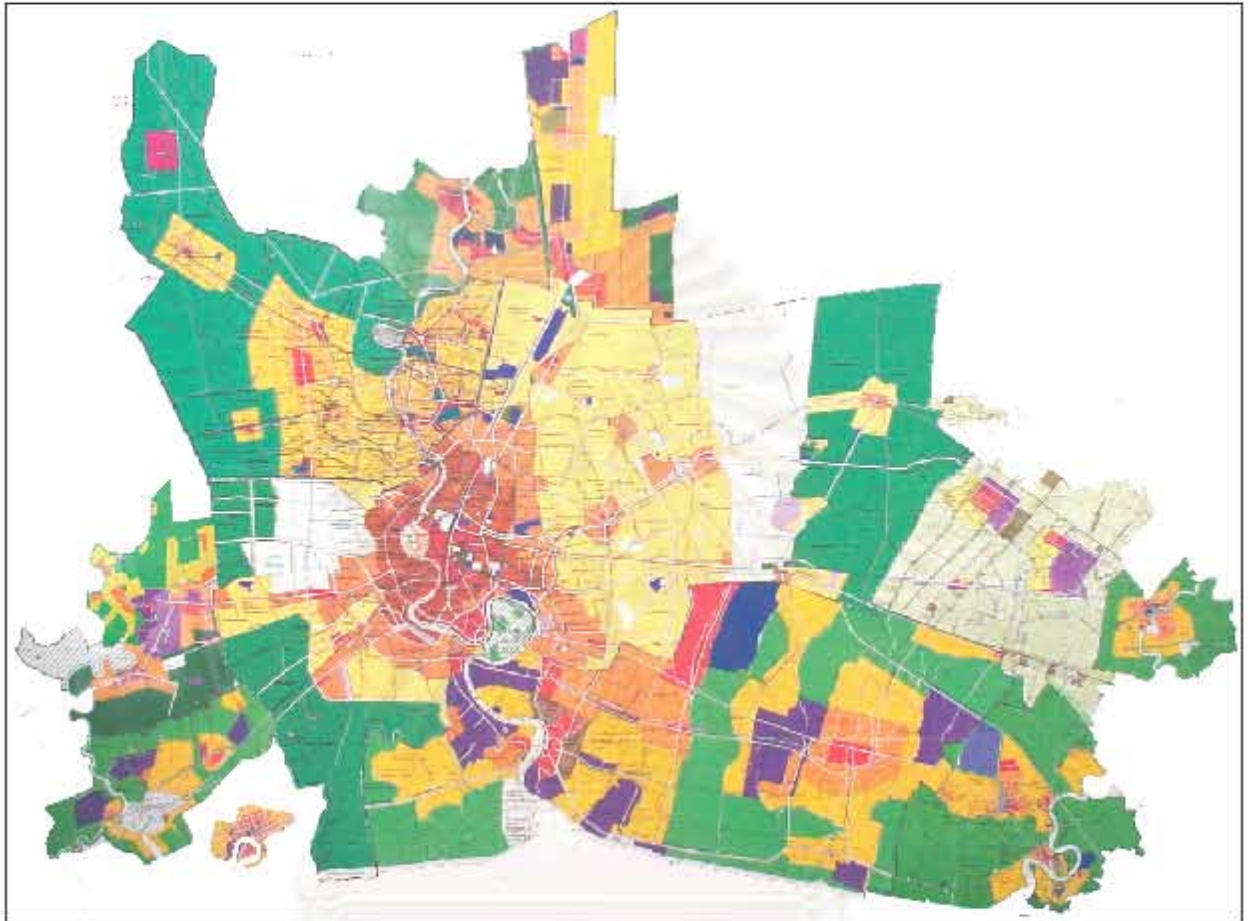
นโยบายและมาตรการของการวางและจัดทำผังเมืองรวม ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่จะเป็นกรอบในการพัฒนาเมือง ให้มีความต่อเนื่องและสอดคล้องอย่างมีระบบเพื่อไม่ให้เมืองมีการขยายตัวอย่างขาดระเบียบ (Haphazard Development) สามารถสรุปนโยบายและมาตรการของผังเมืองรวมแต่ละจังหวัดซึ่งมีผลเกี่ยวข้องการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครและในพื้นที่ศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

1) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

(1) ส่งเสริมให้กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การบริการ องค์การระหว่างประเทศ ศิลปวัฒนธรรม และการบริการที่สำคัญที่สุดของประเทศ

(2) ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน โดยมีศูนย์ชุมชนเพื่อให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็น

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จวนเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 3.6 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

สัญลักษณ์

- | | |
|--|---|
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  เกษตรกรรม |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  อุนริชชัชนบทและ เกษตรกรรม |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |  สถาบันการศึกษา |
|  พาณิชยกรรม |  อุนริชชัเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ฯ |
|  อุตสาหกรรมและคลังสินค้า |  สถาบันศาสนา |
|  คลังสินค้า |  สถาบันราชการ สาธารณูปโภค |
|  อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ |  สาธารณูปการ |
| |  ที่โล่งเพื่อนันทนาการ |

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



ลาดวิชาคารวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- (3) ส่งเสริมการพัฒนาศูนย์ชุมชนในพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร
- (4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอต่อจำนวนประชากรและได้มาตรฐาน
- (5) ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ เพื่อลดการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล
- (6) จัดระบบการขยายตัวของอุตสาหกรรมการผลิตโดยทั่วไปที่ไม่ก่อเหตุรำคาญหรือสร้างมลภาวะเป็นพิษ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้แรงงานระดับฝีมือและเทคโนโลยีขั้นสูง
- (7) ส่งเสริม อนุรักษ์ และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อม ซึ่งมีคุณค่าทางศาสนา ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี เพื่อดำรงความเป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานครและของชาติ
- (8) ส่งเสริมการพัฒนาเมืองด้วยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของเมือง

2) ผังเมืองรวมนครปฐม

- (1) ส่งเสริมชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง และพาณิชยกรรมของจังหวัดนครปฐม
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาด้านการคมนาคมและการขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
- (4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- (5) อนุรักษ์สภาพแวดล้อมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และโบราณคดี
- (6) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

3) ผังเมืองรวมอ้อมใหญ่

- (1) พัฒนาและส่งเสริมให้เป็นพื้นที่รองรับอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานคร
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน

ตารางที่ 3.5 สรุปสภาพการบังคับใช้ผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลโดยรอบ

จังหวัด	ระยะเวลาใช้บังคับ		หมายเหตุ
	เริ่ม	สิ้นสุด	
จังหวัดนครปฐม 1. ผังเมืองรวมเมืองนครปฐม 2. ผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ รวม 2 ผัง	8 ตุลาคม 2544 10 ตุลาคม 2539	7 ตุลาคม 2549 9 ตุลาคม 2544	ขอขยายเวลาการใช้บังคับ 1 ปี หมดอายุ 8 ตุลาคม 2545
จังหวัดนนทบุรี 1. ร่างผังเมืองร่วนนนทบุรี รวม 1 ผัง	ขาดอายุการบังคับใช้ผังเมืองรวม		อยู่ระหว่างพิจารณาของคณะกรรมการ ร่างกฎหมายกระทรวงมหาดไทย
จังหวัดปทุมธานี 1. ผังเมืองรวมเมืองปทุมธานี	ขาดอายุการบังคับใช้ผังเมืองรวม		อยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงครั้งที่ 1 ที่มีพื้นที่ครอบคลุมทั้งอำเภอเมือง
2. ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย คลองหลวง 3. ผังเมืองรวมชุมชนคูคต รวม 3 ผัง	1 กรกฎาคม 2540 4 พฤษภาคม 2542	30 มิถุนายน 2545 3 พฤษภาคม 2547	พื้นที่ด้านเหนือ Flood Way ตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร ยังไม่มีการวางแผน ใช้บังคับ
จังหวัดฉะเชิงเทรา 1. ผังเมืองรวมฉะเชิงเทรา 2. ผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง 3. ผังเมืองรวมเมืองบางคล้า รวม 3 ผัง	2 กรกฎาคม 2540 20 มิถุนายน 2540 2544	1 กรกฎาคม 2545 19 มิถุนายน 2545 2549	ปัจจุบันสำนักงานผังเมืองจังหวัดกำลัง วางแผนจัดทำร่างผังเมืองรวมสุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องทางด้านตะวันตก ของกรุงเทพมหานครอยู่
จังหวัดสมุทรปราการ 1. ผังเมืองรวมสมุทรปราการ รวม 1 ผังครอบคลุมทั้งจังหวัด	22 มิถุนายน 2544	21 มิถุนายน 2549	
จังหวัดสมุทรสาคร 1. ผังเมืองรวมเมืองสมุทรสาคร 2. ผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน รวม 2 ผัง	2542 2544	2549 2549	
กรุงเทพมหานคร 1. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร รวม 1 ผังครอบคลุมทั้งจังหวัด	5 กรกฎาคม 2544	4 กรกฎาคม 2549	อยู่ระหว่างเริ่มดำเนินการปรับปรุง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครครั้งที่ 2

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

(3) ส่งเสริมให้มีการสร้างโครงข่ายคมนาคมให้สอดคล้องและสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินในอนาคต

(4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4) ผังเมืองรวมนนทบุรี

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง การค้า และการบริการของจังหวัดนนทบุรี

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม และการอุตสาหกรรม ให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน ขณะเดียวกันสงวนพื้นที่เกษตรกรรมไว้ด้วย

(3) พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต

(4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน

(5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

5) ผังเมืองรวมปทุมธานี

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการค้า การบริการ อุตสาหกรรมการผลิต และเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และการปกครองของจังหวัด

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชนให้สอดคล้องกับนโยบายและชะลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

6) ผังเมืองรวมประชาธิปไตย-คลองหลวง

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการค้า การบริการอุตสาหกรรม การผลิตและการศึกษาในระดับสูง

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชนให้สอดคล้องกับนโยบายการชะลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้
เพียงพอและได้มาตรฐาน

(4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

7) ผังเมืองรวมภาค

(1) ส่งเสริมชุมชนเมืองให้เป็ยศูนย์กลางการค้า การบริการ และการผลิต

(2) ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู๋อาศัยในชุมชน ให้สอดคล้องกับนโยบาย
การชะลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(3) ส่งเสริมและพัฒนาระบบการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและ
สาธารณสุขการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

8) ผังเมืองรวมเมืองระยอง

(1) ให้ชุมชนเมืองเป็ยศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของจังหวัด
ระยอง

(2) ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู๋อาศัย พาณิชยกรรมและการขนส่งให้
สัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก

(3) ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรม ในรูปแบบของการนิคม
อุตสาหกรรมเพื่อกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคอย่างมีระเบียบ ในสภาวะแวดล้อมที่ดีและ
สามารถควบคุมการบริการสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้มีประสิทธิภาพ

(4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้
เพียงพอและได้มาตรฐาน

(5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

9) ผังเมืองรวมบางปะกง

(1) ให้ชุมชนบางปะกงเป็ยศูนย์กลางการผลิตแห่งหนึ่งในภาคตะวันออก

(2) ส่งเสริมและพัฒนาที่อยู๋อาศัย การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม และ
การบริการ ให้สัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของชุมชน

(3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้
เพียงพอและได้มาตรฐาน

(4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

10) ผังเมืองรวมบางคล้า

- (1) ส่งเสริมชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางบริหาร การปกครอง การศึกษา การคมนาคม และการขนส่งของอำเภอบางคล้า จังหวัดฉะเชิงเทรา
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมเกษตรและอุตสาหกรรมบริการ
- (4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- (5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

11) ผังเมืองรวมชุมชนลิวินทวงศ์

- (1) ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยเน้นเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมเทคโนโลยีระดับสูง และอุตสาหกรรมสะอาดเพื่อการส่งออก ตามแนวทางการพัฒนาเมืองภาคมหานคร
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และการบริการให้สัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจชุมชน
- (3) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะคลองสำคัญ ซึ่งเป็นคลองระบายน้ำ และคลองส่งน้ำสำหรับการประปาของจังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดสมุทรปราการ
- (4) อนุรักษ์พื้นที่ที่เหมาะสมการเกษตร ซึ่งเป็นพื้นที่รับบริการของชลประทานในโครงการพระองค์ไชยานุชิต
- (5) พัฒนาบริการทางสังคม การบริการสาธารณสุขปโภค และสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

12) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ

- (1) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการ และการปกครองของจังหวัดสมุทรปราการ
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน
- (3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

13) ผังเมืองรวมเมืองสมุทรสาคร

- (1) ส่งเสริมชุมชนเมืองสมุทรสาครให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครองและพาณิชยกรรมของจังหวัดสมุทรสาคร
- (2) ส่งเสริมอุตสาหกรรม และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการประมง
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับการพัฒนาอุตสาหกรรม
- (4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- (5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

14) ผังเมืองรวมกระทุ่มแบน

- (1) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองกระทุ่มแบนให้เป็นเขตอุตสาหกรรมรอง จากชุมชนเมืองสมุทรสาคร
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม และการบริการให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ
- (3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- (4) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ดังจะเห็นได้ว่า นโยบายและมาตรการการวางผังเมืองเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะมีเป้าหมายในการส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรมให้มีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของชุมชน การพัฒนาการบริการทางสังคม การบริการสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน และที่สำคัญเป็นการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ส่วนด้านอุตสาหกรรมจะมีบางจังหวัดเท่านั้น ที่มีการวางแผนรองรับการกระจายตัวของอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานคร

3.3.4.2 ความเกี่ยวเนื่องของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีความเกี่ยวเนื่องในการพัฒนาพื้นที่และมีรูปแบบที่สอดคล้องกัน อย่างเช่น จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรสาคร จะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เดินทางเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร ส่วนจังหวัดสมุทรปราการเป็น

ย่านอุตสาหกรรมที่รองรับอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานคร จากแผนที่ 3. ซึ่งแสดงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ขอบเขตของผังเมืองรวมฯยังไม่ครอบคลุมทุกจังหวัด จะมีเฉพาะ 3 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี (ปัจจุบันขาดอายุการบังคับใช้ระหว่างการพิจารณา ของคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเป็นไปตามขั้นตอนของกฎหมาย) และ จังหวัดสมุทรปราการ (ประกาศใช้เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2544) ส่วนพื้นที่จังหวัดอื่นๆ และ ปริมณฑล ยังขาดผังชี้นำการพัฒนา การใช้ที่ดินที่จะทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่ขาดสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรองรับอย่างทั่วถึงและได้พัฒนาพื้นที่ได้ประโยชน์สูงสุด (กรมการผังเมือง, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544)

เมื่อพิจารณาจากแผนการใช้ที่ดินแล้ว กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลักที่จะ เป็นศูนย์กลางกิจกรรมด้านต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว ดังนั้นผังเมืองรวมของชุมชนโดยรอบ กรุงเทพมหานครแห่งนี้จะต้องมีความสอดคล้องสัมพันธ์และต่อเนื่องกันอย่างสมบูรณ์ แต่บาง บริเวณยังขาดความต่อเนื่อง เช่น บริเวณที่จะเป็นสนามบินสุวรรณภูมิและพื้นที่โดยรอบนั้น เดิมเป็น บริเวณพื้นที่รับน้ำหลากที่จะเป็นช่องทางน้ำไหลผ่านเพื่อลงสู่อ่าวไทยต่อไป โดยกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับสนามบินสุวรรณภูมิให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและ เกษตรกรรม อนุญาตให้มีการก่อสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เท่านั้น (ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 2542) แต่บริเวณต่อเนื่องจากด้านบนพื้นที่ศึกษา คือ อำเภอ ลำลูกกา ปทุมธานี ยังไม่มีผังเมืองรวมบังคับใช้ และด้านล่างของพื้นที่ศึกษาในบริเวณจังหวัด สมุทรปราการ มีผังเมืองรวมที่กำหนดเป็นบริเวณ สถาบันราชการ (สนามบินสุวรรณภูมิ) และการ ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม บริเวณพื้นที่ริมถนนกิ่งแก้ว (ผังเมืองรวมสมุทรปราการ, 2544) ซึ่ง เป็นการกำหนดผังการใช้ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงควรที่จะ ต้องมีการบูรณาการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้เกิดความต่อเนื่องและสัมพันธ์ กันอย่างเป็นระบบ จะทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุดในแง่ของการจัดสรร ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าที่สุด

3.4 สรุป

จากการศึกษาข้อมูลทั่วไปของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในบทนี้ พบว่าลักษณะกาย ภาพของพื้นที่และแผนการพัฒนา รวมทั้งโครงการพัฒนาต่างๆ ทั้งในกรุงเทพมหานครและจังหวัด ปริมณฑล ดังที่รวบรวมมานี้ มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและ พื้นที่ศึกษา พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีศักยภาพในการที่จะส่งเสริมให้เกิด การพัฒนาให้มีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับโครงการพัฒนาของรัฐ เช่น โครงการก่อสร้างสนามบิน สุวรรณภูมิ โดยจะต้องมีการศึกษาแนวทางการใช้ที่ดินที่มีความเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาเมืองต่อไป

กรุงเทพมหานครและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ในบทนี้จะได้ทำการศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจในเรื่องวิวัฒนาการและการขยายตัวของเมือง บทบาทของเมืองและพื้นที่ชนบท ว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะเวลาที่ผ่านมาอย่างไรบ้างทั้งขนาดและความหนาแน่น มีปัจจัยอะไรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน รวมทั้งศึกษาถึงแนวโน้มการขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ศึกษาคือพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกจะมีทิศทางการขยายตัว

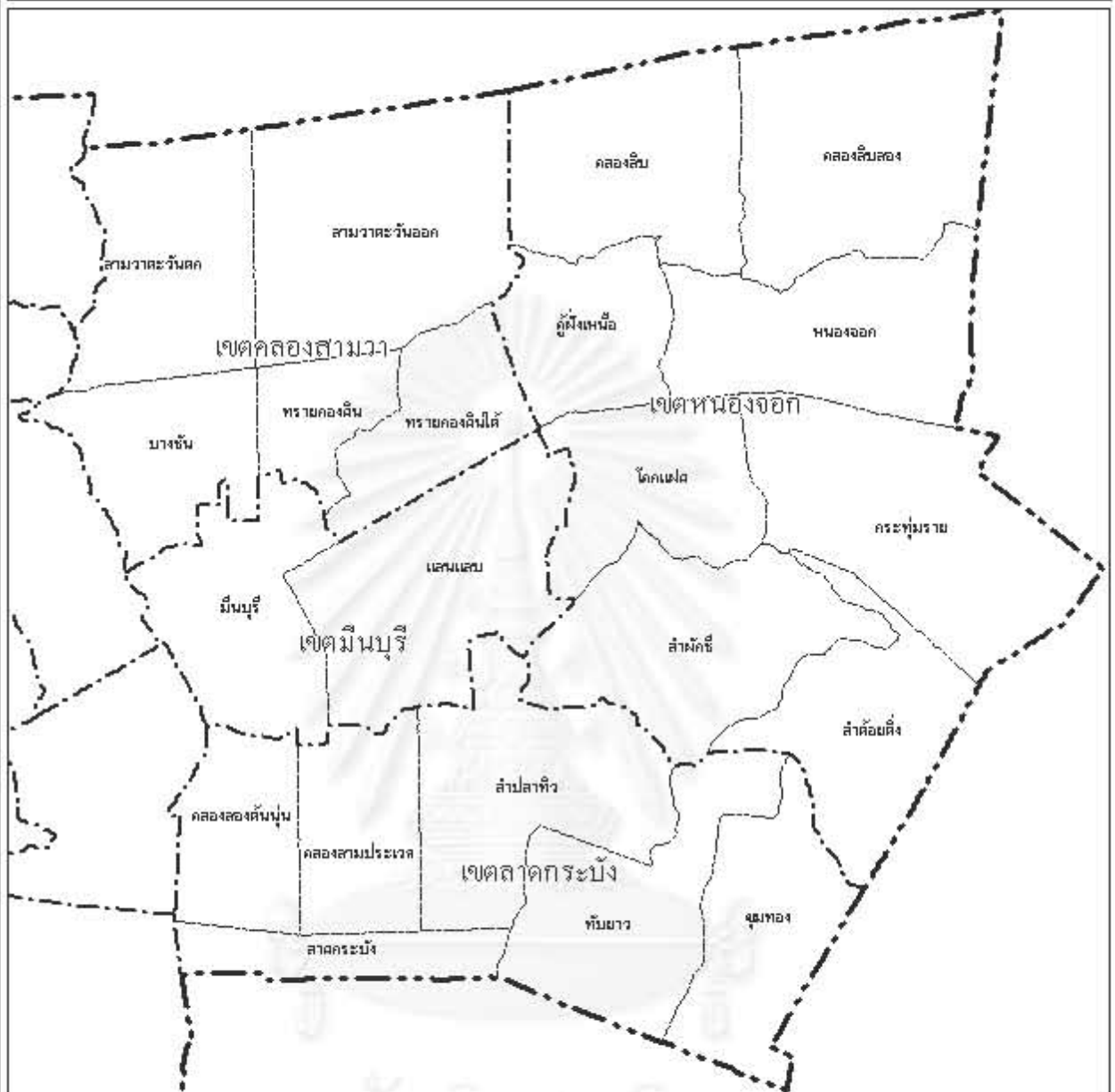
4.1 ลักษณะกายภาพทางภูมิศาสตร์

4.1.1 ที่ตั้งและเขตปกครอง

พื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยพื้นที่เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก รวม 4 เขต มีพื้นที่รวมกันทั้งหมด 534.45 ตร.กม. หรือ 334,032 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 33 ของกรุงเทพมหานคร พื้นที่เขตหนองจอกมีจำนวนมากที่สุดคือ 147,663 ไร่ รองลงมาคือเขตลาดกระบังมีพื้นที่ 77,412 ไร่ เขตคลองสามวามีพื้นที่ 69,179 ไร่ และเขตมีนบุรีมีพื้นที่ 39,778 ไร่ โดยเขตหนองจอกมีเขตการปกครองระดับแขวงจำนวน 8 แขวง เขตลาดกระบัง 6 แขวง เขตคลองสามวา 5 แขวง และเขตมีนบุรี 2 แขวง (แผนที่ 4.1) ลักษณะของพื้นที่ศึกษาบริเวณนี้เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง มีความสูงจากระดับทะเลปานกลาง โดยเฉลี่ย 0.5-2.0 เมตร โดยมีสภาพทางธรณีวิทยาเป็นดินเหนียวระบายน้ำแลวมีความลาดเทน้อยกว่า 1% เหมาะกับการทำเกษตรกรรม อาณาเขตของพื้นที่ศึกษามีพื้นที่ติดต่อกับพื้นที่ด้านการปกครองดังนี้

ด้านทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ด้านทิศตะวันออก	ติดต่อกับ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว และอำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ด้านทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอบางพลี อำเภอบางเสาธง และอำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ด้านทิศตะวันตก	ติดต่อกับเขตสายไหม เขตบางเขน เขตคันนายาว เขตสะพานสูง และเขตประเวศ ของกรุงเทพมหานคร

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.1 เขตการปกครองระดับแขวง ปี 2543

สัญลักษณ์

- เขตจังหวัด
- - - เขตอำเภอ/เขต
- เขตตำบล / แขวง

ทิศเหนือ



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

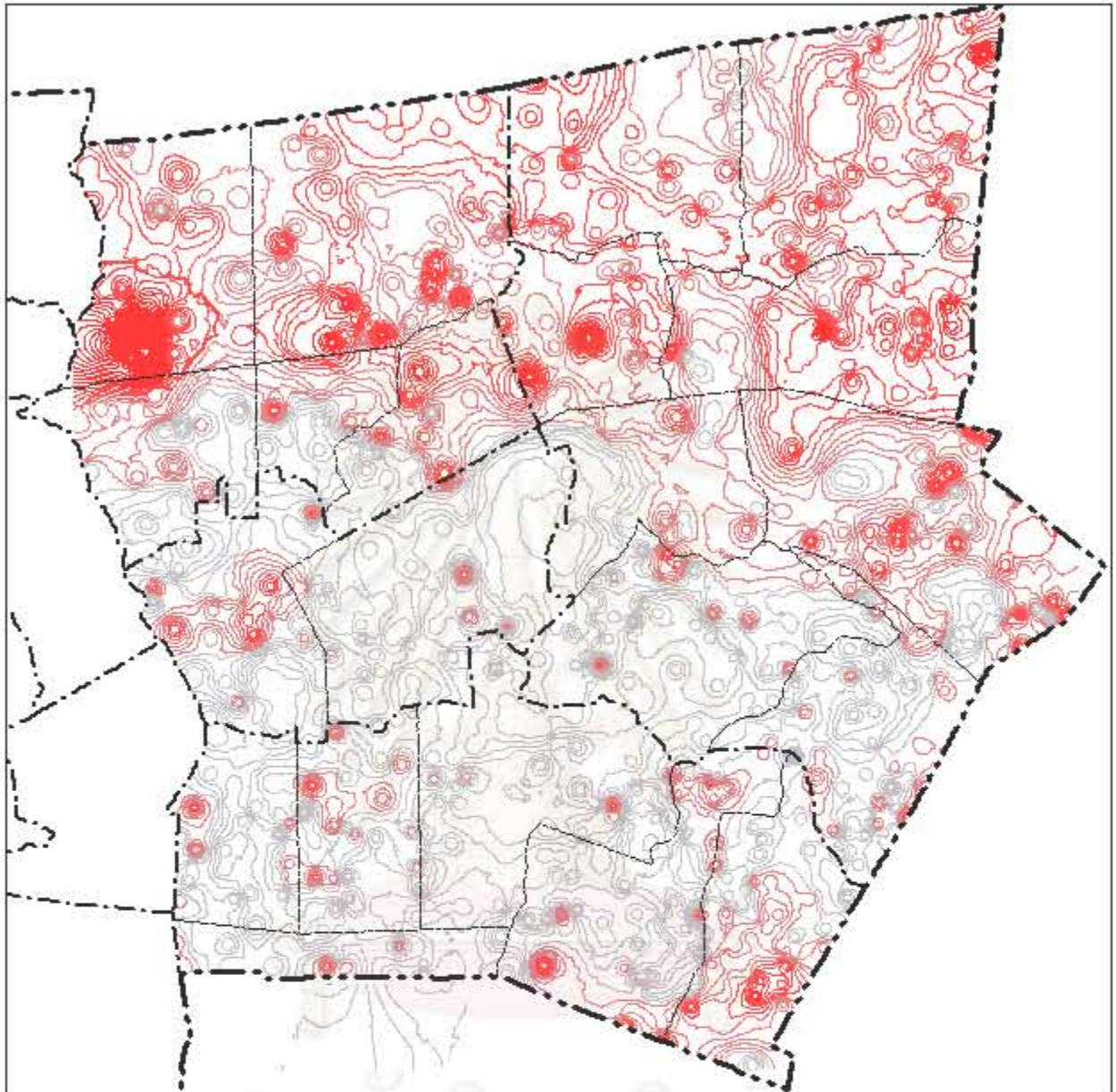
4.1.2 สภาพภูมิประเทศของพื้นที่ศึกษา

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1,568.687 ตารางกิโลเมตร สภาพโครงสร้างพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา หรือพื้นที่ราบลุ่มดินน้ำตะกอนพัดพา (Alluvial Soil) และบริเวณลุ่มน้ำเจ้าพระยาตอนล่าง พื้นที่ส่วนใหญ่ค่อนข้างราบเรียบและมีระดับความสูงจากระดับน้ำปานกลางประมาณ 05 – 6 เมตร พื้นที่บางบริเวณอาจจะต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง ลักษณะดินเป็นดินเหมาะแก่การเกษตร ชั้นหน้าดินของดินเป็นดินเหนียวละเอียดและตะกอนละเอียด จึงเป็นดินที่อุ้มน้ำและเนื้อดินไม่อัดแน่น ซึ่งเป็นลักษณะของดินที่เกิดจากอิทธิพลของน้ำทะเลพัดมาทับถมบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่เรียกว่าทุ่งรังสิต จากการศึกษาของหน่วยศึกษาวิจัยภัยธรรมชาติและข้อมูลสนเทศเชิงพื้นที่ ภาควิชาธรณี คณะวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า ลักษณะภูมิประเทศบริเวณพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ข้างเคียงมีลักษณะเป็นที่ลุ่มต่ำท้องกระทะ โดยมีขอบสูงอยู่โดยรอบและการแสดงด้วยเส้นความสูงของระดับพื้นดินเหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง จะพบว่ามีความลาดเทจากทิศเหนือลงมายังทิศใต้ และด้านทิศตะวันออกลาดเทเข้าสู่ทิศตะวันตก (บริเวณคันกันน้ำพระราชดำริ) โดยมีระดับพื้นที่สูงสุดประมาณ 8.00 เมตร และพื้นที่ต่ำสุดประมาณ 0.5 เมตร เป็นบริเวณกว้าง (แผนที่ 4.2)

4.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ

กรุงเทพมหานคร อยู่ในเขตภูมิอากาศแบบมรสุมเมืองร้อนได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้และลมทะเลที่พัดผ่านตลอดเวลาดังในแผนที่ แสดงเส้นทางและช่วงเวลาที่ลมพายุพัดผ่านประเทศไทย อากาศไม่ร้อนจัดหรือหนาวจัด อุณหภูมิเฉลี่ยต่ำสุดประมาณ 20 องศาเซลเซียสในเดือนธันวาคมและมกราคม อุณหภูมิเฉลี่ยสูงสุดประมาณ 34 องศาเซลเซียส ในเดือนเมษายน ความชื้นในอากาศมีสูง โดยเฉลี่ยเกือบร้อยละ 80 ตลอดทั้งปี มีฤดูฝนค่อนข้างยาวนาน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม จากการศึกษาข้อมูลจากสถานีวัดน้ำฝนของกรมอุตุนิยมวิทยา 9 แห่งและจากกรมชลประทานอีก 4 แห่ง ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยเหนือพื้นที่โครงการพื้นที่สีเขียว ซึ่งใช้เป็นทางระบายน้ำมีปริมาณ 1,200 มิลลิเมตร โดยมีค่าสูงสุด 1,567 มิลลิเมตร และต่ำสุด 824 มิลลิเมตร ฝนตกหนักที่สุดในช่วงเดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคม ปริมาณน้ำฝนในช่วงนี้มีค่าประมาณ 54 % ของปริมาณน้ำฝนทั้งปี ซึ่งก่อให้เกิดภาวะน้ำท่วมได้ เนื่องจากฝนที่ตกหนักจะต่อเนื่องกับช่วงเวลาที่ระดับน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาขึ้นสูงจากอิทธิพลของน้ำทะเลหนุนตั้งแต่ปลายเดือนตุลาคมจนถึงเดือนธันวาคม(ตารางที่ 4.1)

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ขานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.2 เส้นชั้นความสูงของพื้นที่

สัญลักษณ์

- 0.2 ถึง 1 เมตร
- 1 ถึง 1.4 เมตร
- 1.4 ถึง 2 เมตร
- 2 ถึง 8.11 เมตร

ทิศเหนือ



0 25 50
กิโลเมตร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.1 แสดงคาบการเกิดย้อนกลับของปริมาณน้ำฝนในช่วงเดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคม

คาบการเกิดย้อนกลับ (ปี)	ปริมาณน้ำฝน (มม.)
2	620
5	817
10	935
25	1,073
50	1,169
100	1,260

ที่มา : กรมอุตุนิยมวิทยา

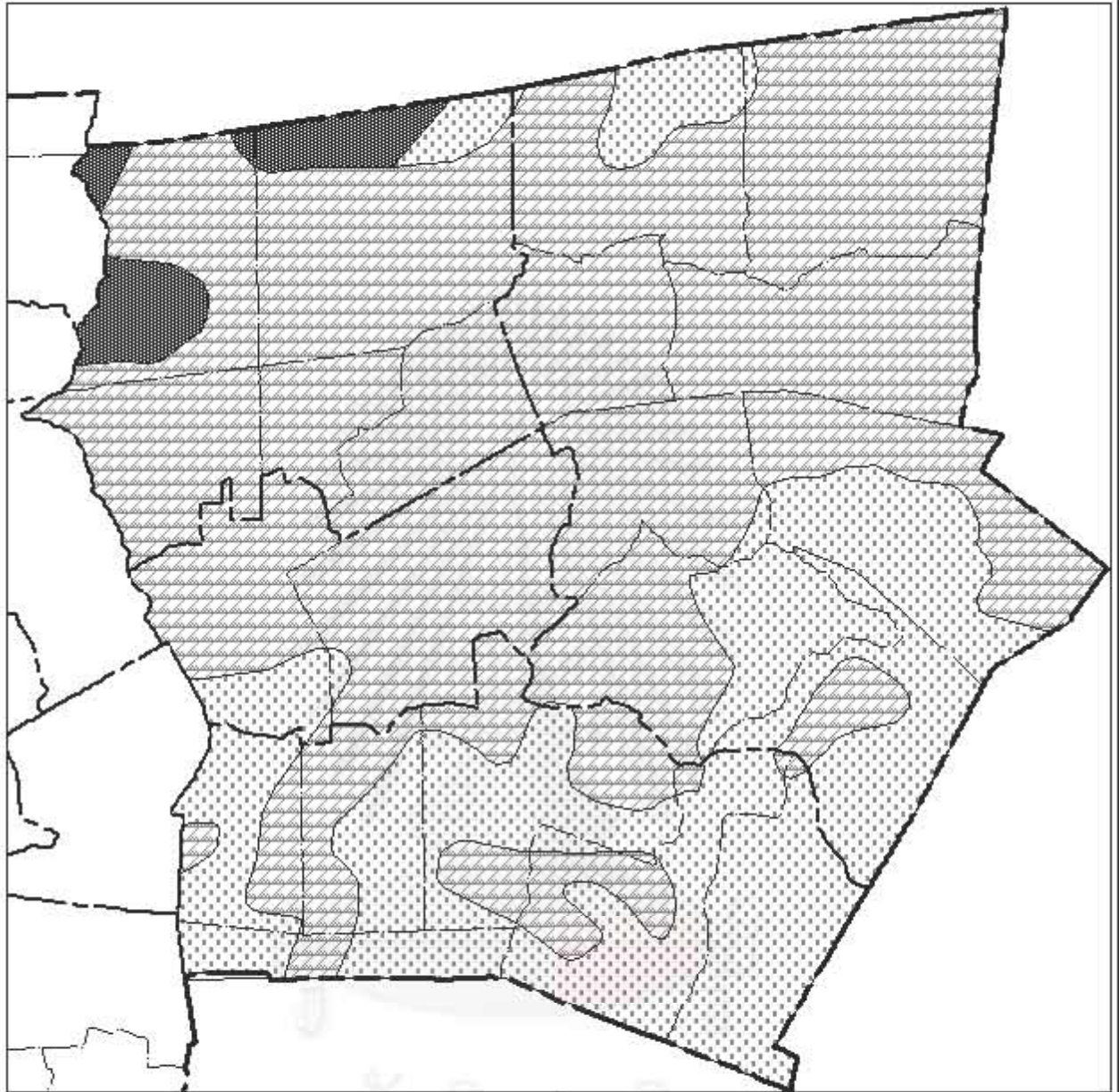
4.1.4 สมรรถนะดิน

พื้นที่ศึกษามีสภาพโดยทั่วไปเป็นดินเหนียว แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ ดินชุดบางกอก ดินชุดบางน้ำเปรี้ยว และดินชุดละเชิงเทราดินทั้ง 3ชุด จัดเป็นดินที่เกิดจากการทับถมของตะกอนปากแม่น้ำ (Alluvial Soil) มีลักษณะและคุณสมบัติคล้ายคลึงกันและแตกต่างกันบางส่วน ซึ่งดินทั้ง 3 ชุด มีความเหมาะสมต่อการเพาะปลูกพืช (UPLAND CROPS) และนาข้าว (PADDY RICE) แต่ก็มีข้อจำกัดต่างๆ กัน ได้แก่ดินชุดบางกอก เมื่อใช้เป็นที่เพาะปลูกพืชสวนจะมีความเหมาะสมน้อย ต้องเลือกชนิดของพืชพันธุ์ที่เหมาะสม เนื่องจากมีการระบายน้ำที่ผิวดินช้า ดินอุ้มน้ำมากเพราะระดับน้ำใต้ดินสูง แต่เมื่อใช้เป็นที่ทำนาข้าวจะมีความเหมาะสมมากเพราะมีน้ำมาก สามารถทำนาได้อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งดินชุดบางน้ำเปรี้ยวและชุดละเชิงเทรา เมื่อใช้เป็นที่เพาะปลูกพืชสวนก็จะมี ความเหมาะสมน้อย ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับดินชุดบางกอก อีกทั้งยังอยู่ในพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดน้ำท่วมฉับพลัน และน้ำท่วมขังเป็นเวลานาน ซึ่งไม่เหมาะสมต่อการปลูกพืชสวนหลายชนิด ส่วนเมื่อใช้เป็นที่ทำนาข้าวถึงจะมีความเหมาะสมน้อยกว่าชุดดินบางกอก เนื่องจากพื้นที่มีความเป็นกรดสูง ซึ่งยากแก่การแก้ไขเพื่อเพิ่มผลผลิตทางการเกษตร (ดินเปรี้ยว)(แผนที่ 4.3)

4.1.5 การทรุดตัว การใช้น้ำบาดาล

นอกจากสภาพพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นที่ราบลุ่มต่ำแล้วในบริเวณพื้นที่นี้ยังมีการทรุดตัวของแผ่นดินเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลของการสูบน้ำบาดาลเพื่อนำมาอุปโภคและบริโภค จึงเกิดการทรุดตัวของแผ่นดินอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะบริเวณเขตลาดกระบัง การทรุดตัวของแผ่นดินเป็นแอ่งกระทะ หลุมบ่อกระจายอยู่ทั่วไปในสภาพปัจจุบันซึ่งมองไม่เห็นด้วยตาเปล่า เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่จะปกคลุมด้วยวัชพืชและพืชเกษตร นาข้าว รวมถึงการกักขังเพื่อการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.3 สมรรถนะดิน

สัญลักษณ์



ดินที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งในการทำนา



ดินที่มีความเหมาะสมในการทำนา



ดินที่มีความเหมาะสมปานกลางในการทำนา

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน

ทิศเหนือ



No Window



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

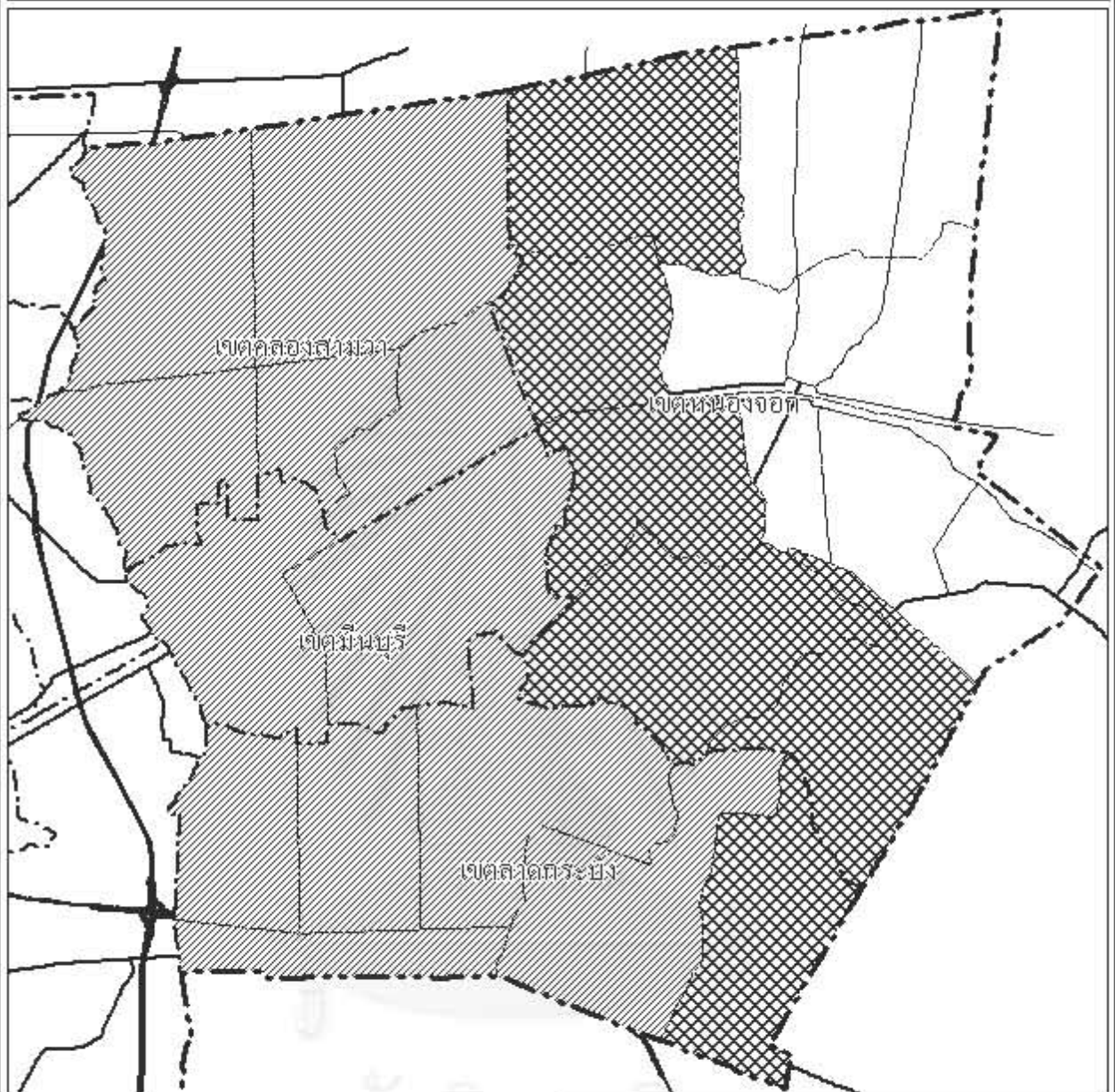
การสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้มากจนเกิดช่องว่างในระหว่างเม็ดดิน ทำให้เกิดการทรุดตัว เป็นบริเวณกว้าง เมื่อมีผู้มาตั้งถิ่นฐานที่ใดมาก ความต้องการน้ำกินน้ำใช้ก็มีมากขึ้นตาม พื้นที่ ศึกษาในอดีตมีการตั้งถิ่นฐานริมฝั่งคลองอาศัยน้ำฝนและน้ำคลองเป็นน้ำกินและน้ำใช้ในการดำรง ชีวิตและประกอบอาชีพ แต่ปัจจุบันการตั้งถิ่นฐานเปลี่ยนมาอยู่ตามริมฝั่งถนนมีการขุดเจาะน้ำ บาดาลขึ้นมาใช้ เป็นสาเหตุใหญ่ให้เกิดการทรุดตัวของแผ่นดิน จึงควรมีการขยายเขตบริการน้ำ ประปา โดยเฉพาะตามแนวถนนที่สำคัญที่มีการกระจุกตัวการใช้ที่ดินและมีอัตราการทรุดตัวสูง พร้อมทั้งหาพื้นที่กักเก็บน้ำ และนำน้ำที่กักเก็บมาใช้แทนน้ำบาดาล เพื่อลดปริมาณการสูบน้ำ บาดาลลง ปัจจุบันได้มีการกำหนดเขตวิกฤตน้ำบาดาล 3 อันดับตามความสำคัญและเร่งด่วนในพื้นที่ 7 จังหวัดภาคกลาง (แผนที่ 4.4) กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา และนนทบุรี

สำหรับพื้นที่เขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาลในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ถูกจัดแบ่งเป็น 3 อันดับ มีรายละเอียดดังนี้

1.) พื้นที่เขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาลอันดับ 1 ซึ่งมีอัตราการทรุดตัวของพื้นดินระหว่าง 3-5 เซนติเมตรต่อปี โดยจะมีบางพื้นที่ที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นสมควรห้ามไม่ให้มีการขุดเจาะน้ำ บาดาล หรือสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้โดยเด็ดขาด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 เป็นต้นไปในพื้นที่ ต่าง ๆ ดังนี้







เขตมีนบุรี	แขวงแสนแสบ แขวงมีนบุรี
เขตคลองสามวา	แขวงสามวาตะวันออก แขวงสามวาตะวันตก แขวงบางชัน แขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้
เขตบางเขน	แขวงสายไหม แขวงคลองถนน แขวงออเงิน แขวงอนุสาวรีย์ แขวงลาดยาว
เขตดอนเมือง	แขวงตลาดบางเขน
เขตลาดพร้าว	แขวงจรัญเขี้ยว แขวงลาดพร้าว
เขตบึงกุ่ม	แขวงคันนายาว แขวงสะพานสูง
เขตบางกะปิ	แขวงคลองกุ่ม แขวงวังทองหลาง แขวงบางกะปิ แขวงหัวหมาก แขวงคลองจั่น
เขตห้วยขวาง	แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง
เขตคลองเตย	แขวงคลองตัน
เขตประเวศ	แขวงสวนหลวง แขวงประเวศ แขวงดอกไม้ แขวงหนองบอน
เขตลาดกระบัง	แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงทับยาว แขวงลาดกระบัง

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.4 พื้นที่วิกฤตน้ำบาดาล

สัญลักษณ์

-  บริเวณเขตวิกฤตอันดับ 1
-  บริเวณเขตวิกฤตอันดับ 2
-  บริเวณเขตวิกฤตอันดับ 3
-  เขตจังหวัด
-  เขตอำเภอ/เขต
-  เขตตำบล / แขวง

ทิศเหนือ



สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เขตพระโขนง แขวงบางจาก แขวงบางนา

2.) พื้นที่วิกฤตการณ์น้ำบาดาลอันดับ 2 เป็นเขตที่มีการทรุดตัวของพื้นดิน ระหว่าง 2-3 เซนติเมตรต่อปี และจะมีบางพื้นที่ที่จะไม่อนุญาตให้มีการขุดเจาะ หรือสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2541 เป็นต้นไป โดยมีบริเวณกลุ่มพื้นที่ดังนี้

เขตบางขุนเทียน	แขวงบางบอน แขวงสามตำ แขวงท่าข้าม
เขตหนองแขม	แขวงหนองค้างพลู แขวงหนองแขม แขวงหลักสอง
เขตหนองจอก	แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ แขวงโคกแฝด แขวงลำผักชี แขวงลำด้อยตั้ง
เขตลาดกระบัง	แขวงชุมทอง
เขตบางซื่อ	แขวงบางซื่อ
เขตดอนเมือง	แขวงทุ่งสองห้อง แขวงสีกัน

3.) พื้นที่วิกฤตการณ์น้ำบาดาลอันดับ 3 เป็นเขตที่มีอัตราการทรุดตัวของพื้นดินน้อยกว่า 2 เซนติเมตรต่อปี โดยครอบคลุมพื้นที่ที่เหลือ

4.1.6 ระบบชลประทาน

บริเวณพื้นที่นี้ได้รับการหล่อเลี้ยงด้วยทางน้ำมากมาย ทั้งที่เป็นทางน้ำทางธรรมชาติและคลองที่ขุดขึ้นเพื่อใช้ในชลประทานที่มีระบบชลประทานเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน ปทุมธานี ฉะเชิงเทรา และสมุทรปราการ ซึ่งมีโครงข่ายคลองครอบคลุมพื้นที่อย่างหนาแน่น โดยมีระบบจ่ายน้ำและควบคุมน้ำเชื่อมโยงกับเขื่อนชัยนาทและเขื่อนพระราม 6 คั่นน้ำจากแม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำป่าสัก ลงผ่านทุ่งรังสิต แล้วจึงกระจายมาหล่อเลี้ยงพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ก่อนจะผ่านลงไปใช้น้ำที่อำเภอบางพลี-บางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ก่อนไหลลงสู่ทะเลที่อ่าวไทย(แผนที่ 4.5)

4.1.7 ระบบระบายน้ำ

ระบบการระบายน้ำภายในพื้นที่แบ่งได้ออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่

1) การระบายน้ำโดยอาศัยคลอง

พื้นที่ศึกษาประกอบด้วยคลองและลำน้ำมากมายหลายสาย ใช้ประโยชน์ในการดำรงชีวิตประจำวัน ในการคมนาคมติดต่อ ทางการประกอบอาชีพเกษตรกรรมและเป็นทางระบายน้ำ คลองระบายน้ำหลักในพื้นที่ แบ่งได้ออกเป็น 2 แนวด้วยกัน คือ (แผนที่ 4.6)

(1) คลองระบายน้ำแนวตะวันออก-ตะวันตกที่สำคัญ ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองประเวศบุรีรมย์ และคลองสำโรง โดยเป็นแนวคลองที่เชื่อมระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยากับ

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.5 ระบบชลประทาน

สัญลักษณ์

-  พื้นที่ชลประทานรังสิตได้
-  พื้นที่ชลประทานคลองค่าน
-  เขตจังหวัด
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง

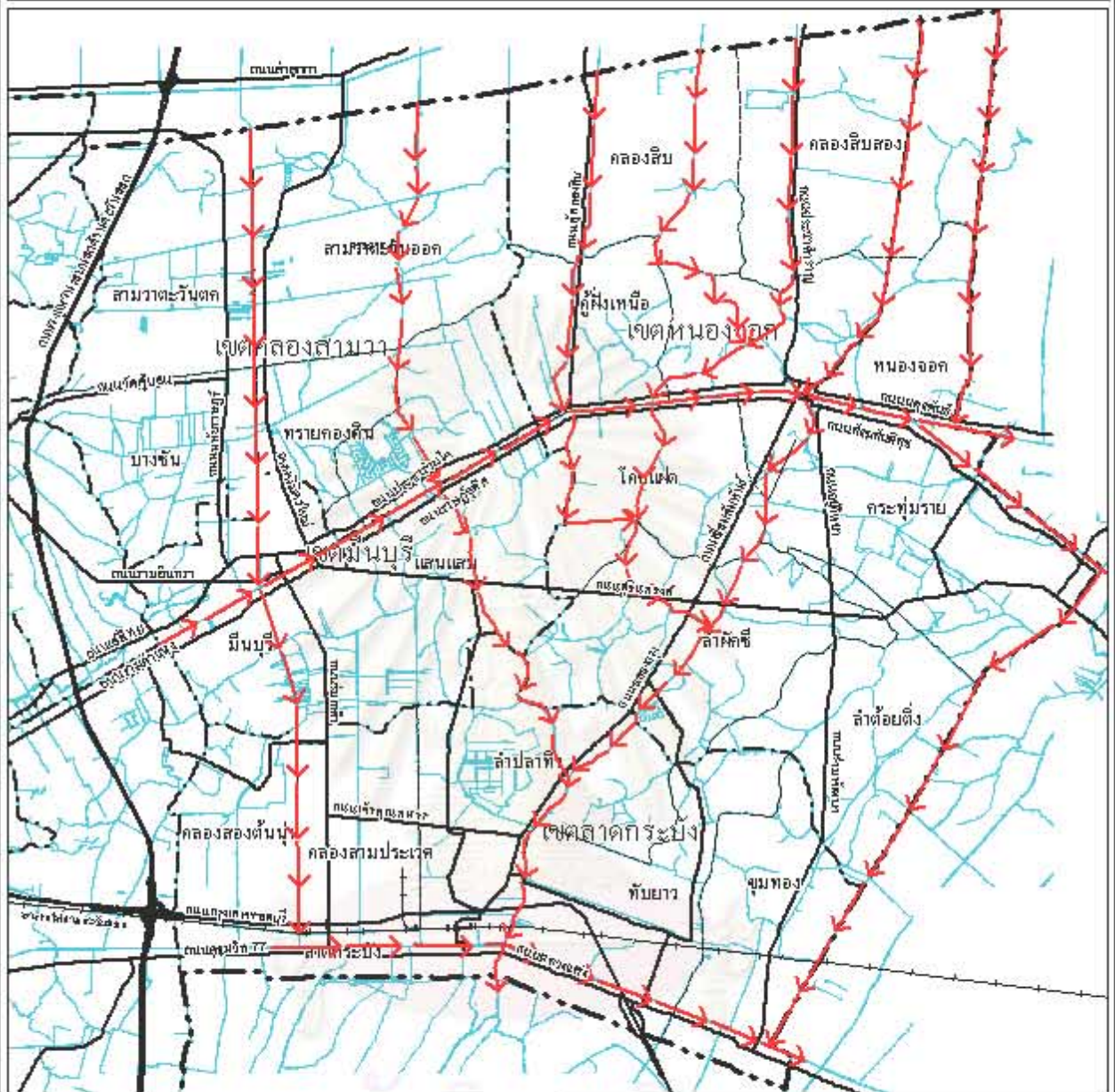
ที่มา : การประปาส่วนหลวง

ทิศเหนือ



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.6 ทิศทางการไหลของน้ำ

สัญลักษณ์

-  ทิศทางการไหลของน้ำ
-  เขตจังหวัด
-  เขตอำเภอ/เขต
-  เขตตำบล/แขวง
-  ถนน
-  ทางน้ำ

ทิศเหนือ



ลาดวิชาคารวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : จากดาวเทียม

แม่น้ำบางปะกง นอกจากนี้ยังมีคลองชายทะเล ซึ่งเป็นคลองชลประทานที่ขุดคูขนานไปกับถนน สุขุมวิท มีประตูระบายน้ำควบคุมการไหลของน้ำในพื้นที่

(2) คลองระบายน้ำหลักในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ คลองลาดกระบัง คลอง ลำปลาทิว คลองหนองงูเห่า และคลองบางปลา

แนวระบายน้ำหลัก คือ ระบายน้ำจากทิศเหนือลงสู่ทิศใต้เพื่อออกสู่ทะเล ดังแสดง ในแผนที่ 4.6 โดยน้ำจะระบายมาจากคลองหกวางลงมายังคลองเก่า-คลองตาเจีย-คลองลำปลาทิว- คลองหนองงูเห่า-คลองบางปลา ออกสู่อ่าวไทย และอีกแนวหนึ่ง คือระบายมาตามคันกั้นน้ำมาลง คลองสามประเวศ-คลองลาดกระบัง-คลองบางพลี-คลองสำโรง-คลองขุดใหม่สู่อ่าวไทย

2.) การระบายน้ำโดยอาศัยประตูระบายน้ำและเครื่องสูบน้ำ

จากสภาพภูมิประเทศที่เป็นพื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำริมชายฝั่งทะเล ทำให้มีความเสี่ยงต่อการเกิดน้ำท่วมบ่อยครั้ง สร้างความเสียหายแก่ทรัพย์สินและประชากรอย่างมาก โดยเฉพาะพื้นที่ เศรษฐกิจชั้นใน ทำให้เกิดการสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมต่าง ๆ รวมทั้งการสร้างคันกั้นน้ำตามพระราชดำริ ตามโครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออก ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2526-2528 เพื่อกั้นน้ำที่ ไหลจากพื้นที่ทางทิศเหนือและทิศตะวันออกไม่ให้ไหลเข้าไปท่วมขังทำความเสียหายแก่พื้นที่ เศรษฐกิจที่สำคัญ และมีการสร้างประตูระบายน้ำริมคันกั้นน้ำ ซึ่งประตูระบายน้ำทุกประตูจะปิด สนิทตลอดเวลา เพื่อป้องกันไม่ให้น้ำด้านนอกคันกั้นน้ำไหลเข้าไปยังพื้นที่ภายในคันกั้นน้ำ โดยจะ ทำการเปิดเป็นครั้งคราวตามความจำเป็นเพื่อการสัญจรหรือเพื่อลดภาวะน้ำท่วมที่ลุ่มริมคันกั้นน้ำ เฉพาะจุด ระดับน้ำในทุ่งฝั่งตะวันออกจะถูกควบคุม โดยใช้อาคารบังคับน้ำตามแนวถนนสุขุมวิท และริมแม่น้ำบางปะกง ซึ่งมีทั้งประตูระบายน้ำ และสถานีสูบน้ำ

3.) การระบายน้ำโดยอาศัยท่อระบายน้ำ

ท่อระบายน้ำในพื้นที่ศึกษา ไม่ค่อยมีบทบาทในการระบายน้ำในพื้นที่เนื่องจากไม่ มีการวางท่อเป็นโครงข่ายที่สมบูรณ์ ถนนบางสายแทบจะไม่มีวางท่อระบายน้ำเลย อาคารบาง แห่งที่สร้างริมถนนได้ถมพื้นที่ทับลารางสาธารณะข้างถนน โดยไม่มีการวางท่อระบายน้ำเพื่อให้น้ำ สามารถระบายผ่านไปใต้ดั้งเดิม ปล่อยให้ให้น้ำไหลไปยังพื้นที่ต่ำรอบข้าง ส่วนในบางอาคารที่มีการ วางท่อระบายน้ำมักใช้ท่อระบายน้ำขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อปริมาณน้ำที่เคยไหลผ่านพื้นที่ก่อนที่จะ มีการสร้างอาคาร

4.2 ลักษณะเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษา เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่บอกถึงระดับการพัฒนาของชุมชนและประชากรในพื้นที่ ว่ามีฐานะทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับที่ดี ปานกลาง หรือต่ำ โดยสภาพทางเศรษฐกิจของชุมชนในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอาจพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ทางเศรษฐกิจ รายได้จาก การเก็บภาษี และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เมื่อพิจารณาโครงสร้างทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร จากผลิตภัณฑ์มวลรวมในแต่ละสาขาเศรษฐกิจ ในปี 2536 พบว่ามีมากถึง 1,037,468 ล้านบาท โดยสาขาเศรษฐกิจที่มีมูลค่ามากที่สุด คือสาขาอุตสาหกรรม มีมูลค่า 357,529 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.5 รองลงมาคือสาขาการบริการ มีมูลค่า 107,074 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 10.3

ในการศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ศึกษา เป็นพื้นที่ระดับเขตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีข้อจำกัดทางด้านตัวแปรที่บ่งชี้ถึงสถานะทางเศรษฐกิจ ในด้านโครงสร้างเศรษฐกิจของพื้นที่ ตัวแปรที่เป็นปัจจัยที่บ่งชี้ถึงสภาพและฐานะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษาได้ดี คือ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีหลายประเภทที่แสดงถึงสภาพเศรษฐกิจของชุมชนในพื้นที่ ในผล การศึกษาใช้กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สามารถบ่งบอกถึงสภาพทางเศรษฐกิจและบ่งชี้ถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ 3 กิจกรรม คือ ห้างสรรพสินค้า ตลาด และสถานีบริการน้ำมัน

4.2.1 ตลาด

ตลาดเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่บ่งชี้ถึงความเป็นชุมชนของพื้นที่ได้อย่างดี ซึ่งทั้งชุมชนเมืองและชุมชนชนบทต้องมีตลาดอยู่เป็นองค์ประกอบของชุมชน จำนวนตลาดในพื้นที่ศึกษาจึงเป็นปัจจัยที่บ่งถึง ขนาดของชุมชน ไปในตัว ตลาดยังมีบทบาทหน้าที่สำคัญต่อการเป็นศูนย์กลางให้บริการของประชาชนในพื้นที่โดยรอบ และเป็นจุดศูนย์กลางของการพัฒนาพื้นที่ชุมชนต่างๆ ด้วย จากการศึกษา จำนวนตลาดในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2543 4 เขตการปกครอง พบว่า มีจำนวนตลาดทั้งหมด 7 แห่ง โดยแยกเป็นตลาดในพื้นที่เขตลาดกระบัง 3 แห่ง เขตมีนบุรี 2 แห่ง และเขตคลองสามวา กับเขตลาดกระบัง แห่งละ 1 แห่ง

4.3.2 สถานีบริการน้ำมัน

สถานีบริการน้ำมันเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างหนึ่งที่บ่งถึงความเจริญของพื้นที่ชุมชนในการเข้าถึงของเส้นทางคมนาคม โดยที่สถานีบริการน้ำมันส่วนใหญ่จะอยู่ในแหล่งชุมชนและบริเวณริมถนนสายหลักในพื้นที่ จำนวนสถานีบริการน้ำมันในพื้นที่ศึกษาทั้ง 4 เขต ปี 2543 พบว่า มีทั้งหมด 50 แห่ง โดยแยกเป็นรายเขต ในเขตมีนบุรี มีจำนวนมากที่สุด 20 แห่ง เขตลาดกระบัง 15 แห่ง เขตหนองจอก 12 แห่ง และเขตคลองสามวา 3 แห่ง

4.2.3 ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้าเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่บ่งบอกถึงสภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ชุมชน เนื่องจากห้างสรรพสินค้าจะเกิดในพื้นที่ที่มีสภาพทางการเงินหมุนเวียนคล่อง ในพื้นที่ศึกษาทั้ง 4 เขต พบว่า ปี 2543 มีห้างสรรพสินค้าอยู่ 3 แห่ง ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่มีนบุรี บนถนนสุขวิทวงศ์ 2 แห่ง และถนนสีหบุรานุกิจ 1 แห่ง

ตารางที่ 4.2 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษา

เขต	ตลาด	ห้างสรรพสินค้า	สถานีปั้มน้ำมัน	ร้านค้า
1. คลองสามวา	1	-	3	462
2. มีนบุรี	2	3	20	4,909
3. หนองจอก	1	-	12	446
4. ลาดกระบัง	3	-	15	1,247
รวม	7	3	50	7,064

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.2.4 แรงงานและสถานประกอบการ

ในพื้นที่ศึกษาที่ประกอบด้วย 4 เขต ซึ่งเป็นเขตชานเมือง มีความหลากหลายกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีทั้งภาคอุตสาหกรรม ภาคบริการ และภาคเกษตรกรรม ในเขตคลองสามวาและเขตหนองจอกจะเป็นภาคเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมและภาคการบริการจะอยู่ในเขตมีนบุรีและเขตลาดกระบัง ซึ่งทั้ง 2 เขตมีลักษณะความเป็นชุมชนเมืองมากกว่า 2 เขตที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จากตารางที่ 4.2 พบว่า ในปี 2543 เขตมีนบุรีมีสถานประกอบการมากที่สุดจำนวน 4,909 แห่ง รองลงมาได้แก่ เขตลาดกระบัง จำนวน 1,247 แห่ง ขณะที่เขตคลองสามวาและเขตหนองจอกมีสถานประกอบการเพียง 484 แห่ง และ 446 แห่ง ในภาคของลูกจ้างแรงงาน พบว่า ในเขตลาดกระบังมีจำนวนลูกจ้างแรงงานมากที่สุดถึง 61,810 คน รองลงมาได้แก่เขตมีนบุรี มีจำนวน 45,150 คน ส่วนในเขตหนองจอกและเขตคลองสามวามีจำนวนลูกจ้างแรงงานเพียง 13,260 คน และ 11,887 คน (ตารางที่ 4.3)

จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้น เขตมีนบุรีมีสถานประกอบการมากที่สุดเนื่องจากเขตมีนบุรีมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง เศรษฐกิจหลัก เป็นภาคบริการ จึงมีสถานประกอบการมากที่สุด และมีจำนวนลูกจ้างแรงงานรองจากเขตลาดกระบัง ในขณะที่เขตลาดกระบังจะเป็นภาค

อุตสาหกรรมเป็นหลักมีนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่จึงมีจำนวนลูกจ้างแรงงานมากที่สุด ภาคบริการยังมีไม่มากเมื่อเทียบกับเขตมีนบุรี เนื้อที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ สำหรับเขตคลองสามวาและเขตหนองจอก กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นหลักได้แก่ภาคเกษตรกรรม ภาคบริการ และภาคอุตสาหกรรมมีน้อยมาก จำนวนสถานบริการจึงมีจำนวนน้อย และจำนวนลูกจ้างแรงงานมีจำนวนน้อยด้วยและส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคเกษตรกรรม

ตารางที่ 4.3 จำนวนสถานประกอบการและลูกจ้าง แยกเป็นรายเขต ช่วงปี 2539-2543

เขต	2539		2540		2541		2542		2543	
	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง	สถานประกอบการ	ลูกจ้าง
คลองสามวา	-	-	-	-	444	11,337	484	13,737	462	11,887
มีนบุรี	4,838	57,012	4,935	59,179	4,896	43,065	5,000	51,642	4,909	45,150
หนองจอก	447	13,306	495	14,406	481	13,641	464	12,855	446	13,260
ลาดกระบัง	1,232	65,169	1,375	65,292	1,369	60,079	1,396	63,518	1,247	61,810
รวม	6,517	135,487	6,805	138,877	7,190	128,122	7,317	141,752	7,064	132,107

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3 ลักษณะประชากรและสังคม

4.3.1 ประชากร

4.3.1.1 จำนวนประชากร

จำนวนประชากรในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (ธันวาคม, 2543) มีจำนวนทั้งหมด 406,880 คน ประกอบด้วยประชากรชาย 197,238 คน และหญิง 209,642 คน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 761 คน/ตร.กม. มีจำนวนบ้านทั้งหมด 138,737 หลังคาเรือน เมื่อพิจารณาตามรายเขตพบว่าเขตลาดกระบัง มีจำนวนประชากรมากที่สุดในบริเวณชานเมืองฝั่งตะวันออกคือ 116,844 คน และมีจำนวนบ้านมากที่สุด 40,269 หลังคาเรือน รองลงมาคือเขตมีนบุรี มีจำนวนประชากร 102,375 คน เขตคลองสามวา มีจำนวนประชากร 95,481 คน และเขตหนองจอก มีจำนวนประชากร 92,180 คน

4.3.1.2 ความหนาแน่นประชากร

ในด้านความหนาแน่นของประชากรพบว่า เขตมีนบุรีมีความหนาแน่นประชากรมากถึง 1,609 คน/ตร.กม. รองลงมาคือ เขตลาดกระบัง 943 คน/ตร.กม.เขตคลองสามวา 863 คน/ตร.กม. และเขตหนองจอก 390 คน/ตร.กม.

4.3.1.3 การเปลี่ยนแปลงประชากร

สำหรับอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2530-2536 มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4.73 ต่อปี ขณะที่ในช่วงปี พ.ศ. 2536-2543 อัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 7.79 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องอัตราการเพิ่มของพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง (Built Up Area) ในช่วงเวลาเดียวกันที่มีอัตราการเพิ่มอยู่ในระดับค่อนข้างสูงเช่นเดียวกัน

ลักษณะภาพรวมของประชากรในพื้นที่ศึกษาเห็นได้ว่าเป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่ค่อนข้างเบาบาง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.16 ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร มีความหนาแน่นของประชากรไม่มากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่เขตเมืองชั้นใน และเขตเมืองชั้นกลาง ประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่มีอาชีพทางด้านเกษตรกรรม รองลงมามีอาชีพด้านการบริการ และรับจ้าง โดยมีอัตราเพิ่มของประชากรในพื้นที่ศึกษามีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.79 ต่อปี ในช่วงปี พ.ศ. 2536 -2543 (ตารางที่ 4.4) ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มที่สูงกว่าพื้นที่เขตอื่นในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีการเข้ามาตั้งถิ่นฐานของประชากรจากเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง เป็นผลจากการขยายของประชากรและความหนาแน่นแออัดในเขตเมืองชั้นใน ประชากรที่อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานอาศัยในเขตพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่ได้เข้ามารุกพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ว่าง ที่เคยมีอยู่ในเขตชานเมืองด้านตะวันออก

ตารางที่ 4.4 จำนวนประชากร และอัตราเพิ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530, 2536, 2543

.เขต	จำนวนประชากร			อัตราเพิ่มประชากร	อัตราเพิ่มประชากร
	2530	2536	2543	ช่วงปี 2530-2536(%)	ช่วงปี 2536-2543(%)
1. คลองสามวา	-	-	95,481	-	-
2. มีนบุรี	81,110	116,25	102,37	7.22	-
3. หนองจอก	60,142	0	5	1.53	5.77
4. ลาดกระบัง	63,875	65,668	92,180	4.58	6.21
		81,432	116,84		
			4		
รวม	205,12	263,35	406,88	4.73	7.79
	7	0	0		

ที่มา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3.2 สถานศึกษา

ในพื้นที่ศึกษามีสถานศึกษาทั้งสิ้น 132 แห่ง โดยแยกเป็นระดับอนุบาล ประถม และมัธยม จำนวน 124 แห่ง และระดับวิทยาลัย มหาวิทยาลัย 8 แห่ง โดยเขตหนองจอกมีสถานศึกษามากที่สุด จำนวน 45 แห่ง เขตหนองจอกมีสถานศึกษาน้อยที่สุดเพียง 26 แห่ง ทุกเขตมีจำนวนของระดับวิทยาลัย,มหาวิทยาลัย เท่ากัน คือ เขตละ 2 แห่ง (ตารางที่ 4.5) (แผนที่ 4.7)

ตารางที่ 4.5 สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาปี 2543

เขต	ประเภทของสถานศึกษา	
	โรงเรียน (แห่ง)	วิทยาลัย, มหาวิทยาลัย
หนองจอก	43	2
คลองสามวา	24	2
มีนบุรี	25	2
ลาดกระบัง	32	2
รวม	124	8

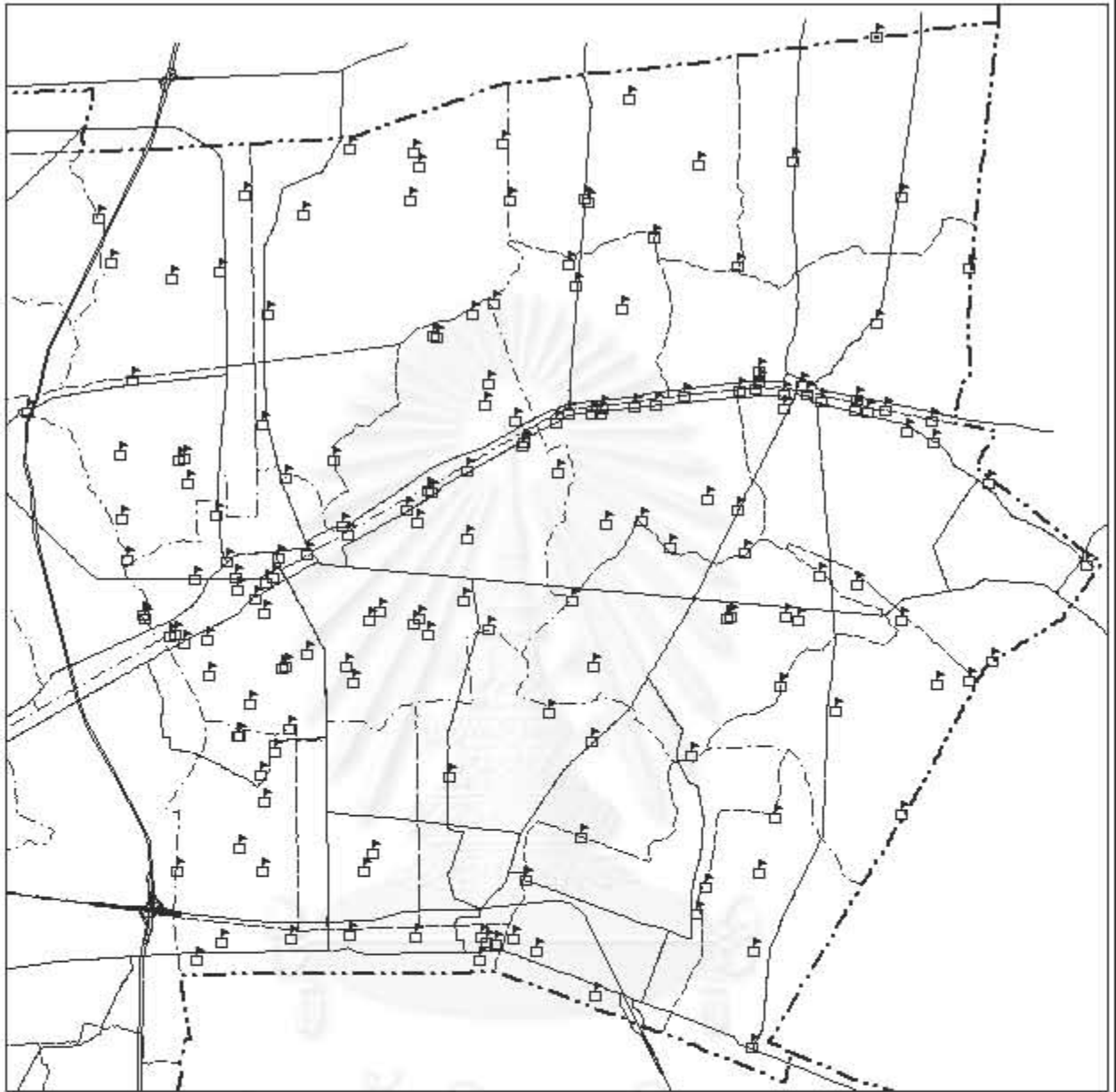
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3 3 ชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครที่ประกอบด้วยเขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตลาดกระบัง เขตหนองจอก มีพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานแบบชนบทที่กระจายอยู่ตามแนวลำคลอง และเนื่องจากสภาพพื้นที่ที่เป็นที่ราบลุ่ม และมีลักษณะทางภูมิศาสตร์เหมาะกับการทำเกษตรกรรม ประชากรส่วนใหญ่จึงประกอบอาชีพการเกษตรเป็นหลัก ซึ่งได้แก่ การทำนา การปลูกผักและพืชสวนครัว ในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้มีการขุดคลองเพิ่มเติมในบริเวณนี้เพื่อประโยชน์ทางการคมนาคมขนส่ง ซึ่งผลจากการขุดคลองและปรับพื้นที่ทำให้มีราษฎรเข้ามาจับจองพื้นที่เพื่อการทำนา และอยู่อาศัยมากขึ้น โดยตั้งถิ่นฐานเป็นกลุ่มกระจายตามแนวลำคลองสำคัญในบริเวณนี้ อาทิ คลองแสนแสบ คลองลำผักชี ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนสายสำคัญเข้ามาในพื้นที่นี้ อาทิ ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนมิตรไมตรี ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ทำให้รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่กระจายตัวอยู่ตามแนวลำคลองเริ่มเปลี่ยนมาเป็นการตั้งถิ่นฐานที่กระจายตามแนวถนน นอกจากนี้ยังมีชาวมุสลิมบางกลุ่มได้อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานตามแนวคลองแสนแสบในเขตมีนบุรี และหนองจอกมากขึ้น

ในช่วงปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ลักษณะชุมชนเกษตรกรรมในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไป เป็นชุมชนอยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากความ

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.7 ที่ตั้งโรงเรียน

สัญลักษณ์

▣ โรงเรียน

ทิศเหนือ



0 2.5 5
กิโลเมตร



สถาบันวิชาการวางแผน ลาดและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ต้องการเพิ่มที่อยู่อาศัยของประชากรที่อยู่ทางตอนในของกรุงเทพมหานครที่เข้ามาอยู่อาศัยตามโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นในบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยในปี พ.ศ. 2543 พื้นที่เขตชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีชุมชนอยู่อาศัยทั้งหมด 199 ชุมชน แยกเป็นชุมชนชานเมือง 153 ชุมชน หมู่บ้านจัดสรร 28 ชุมชน เคหะชุมชน 17 ชุมชน และชุมชนแออัด 1 ชุมชน(แผนที่ 4.8) ซึ่งจำนวนชุมชนในปี พ.ศ. 2543 ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครดังกล่าวได้เพิ่มขึ้นอย่างมากจากอดีต ทำให้เห็นได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยของประชากรจากตอนในเมืองซึ่งผลจากการเพิ่มขึ้นของชุมชนอยู่อาศัยดังกล่าว ได้ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในย่านนี้ลดน้อยลงไปเนื่องจากถูกแทนที่จากการเข้ามาตั้งถิ่นฐานของชุมชนต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณชานเมือง

4.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4.4.1. ไฟฟ้า

จากการศึกษาพบว่าไฟฟ้าบริเวณพื้นที่รับน้ำฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีไฟฟ้าอย่างทั่วถึง

4.4.2. น้ำประปา

ในพื้นที่ศึกษาขาดแคลนน้ำประปาใช้มาก ทำให้ต้องมีการขุดน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ ก่อให้เกิดปัญหาซ้ำซ้อนคือ ปัญหาแผ่นดินทรุดตัว ซึ่งทางกรมทรัพยากรธรณีได้มีประกาศยกเลิกใบอนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาลในเขตพื้นที่วิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 1 เพื่อป้องกันการทรุดตัวของแผ่นดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 เป็นต้นไป ซึ่งทางการประปานครหลวงก็ได้มีแผนงานที่จะขยายเขตบริการให้ครอบคลุมพื้นที่ให้ทั่วถึง (แผนที่ 4.9) โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 1 ซึ่งในปัจจุบันการประปานครหลวงยังไม่สามารถดำเนินการจ่ายน้ำในพื้นที่ศึกษาเขตกรุงเทพมหานครได้ทั้งหมด จะสามารถจ่ายน้ำประปาในบริเวณถนนสายหลักในพื้นที่เท่านั้น ส่วนในพื้นที่บริเวณลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก เป็นพื้นที่ที่การประปานครหลวงเข้าไปจ่ายน้ำประปาไม่ถึง ซึ่งการประปานครหลวงได้มีแผนเพิ่มกำลังผลิตที่โรงงานผลิตน้ำประปาบางเขนอีก 400,000 ลบ.ม./วัน พร้อมก่อสร้างท่อสถานีสูบน้ำลาดกระบังและขยายพื้นที่บริการอีก 180 ตร.กม. ไปยังบริเวณถนนร่มเกล้า ถนนกิ่งแก้ว ถนนอ่อนนุช ถนนบางนา-ตราด บริเวณบางปู ถนนสุขุมวิทตอนล่าง ถนนศรีนครินทร์ และในอนาคตการประปานครหลวงจะจัดสร้างสถานีสูบน้ำลาดกระบังและสถานีสูบน้ำบางพลี เพื่อสูบน้ำให้พื้นที่บริเวณนี้โดยตรงและเพื่อรองรับท่าอากาศยานสนามบินสุวรรณภูมิ

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.8 ที่ตั้งชุมชน ปี 2543

สัญลักษณ์

- ชุมชนแออัด
- ⊗ ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
- ▲ ชุมชนชานเมือง
- เตหะชุมชน
- ▼ ที่พักอาศัยของข้าราชการกรุงเทพมหานคร
- ◆ ที่พักอาศัยของข้าราชการตำรวจ
- ที่พักอาศัยของข้าราชการกองบัญชาการทหารสูงสุด

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



0 2.5 5
กิโลเมตร

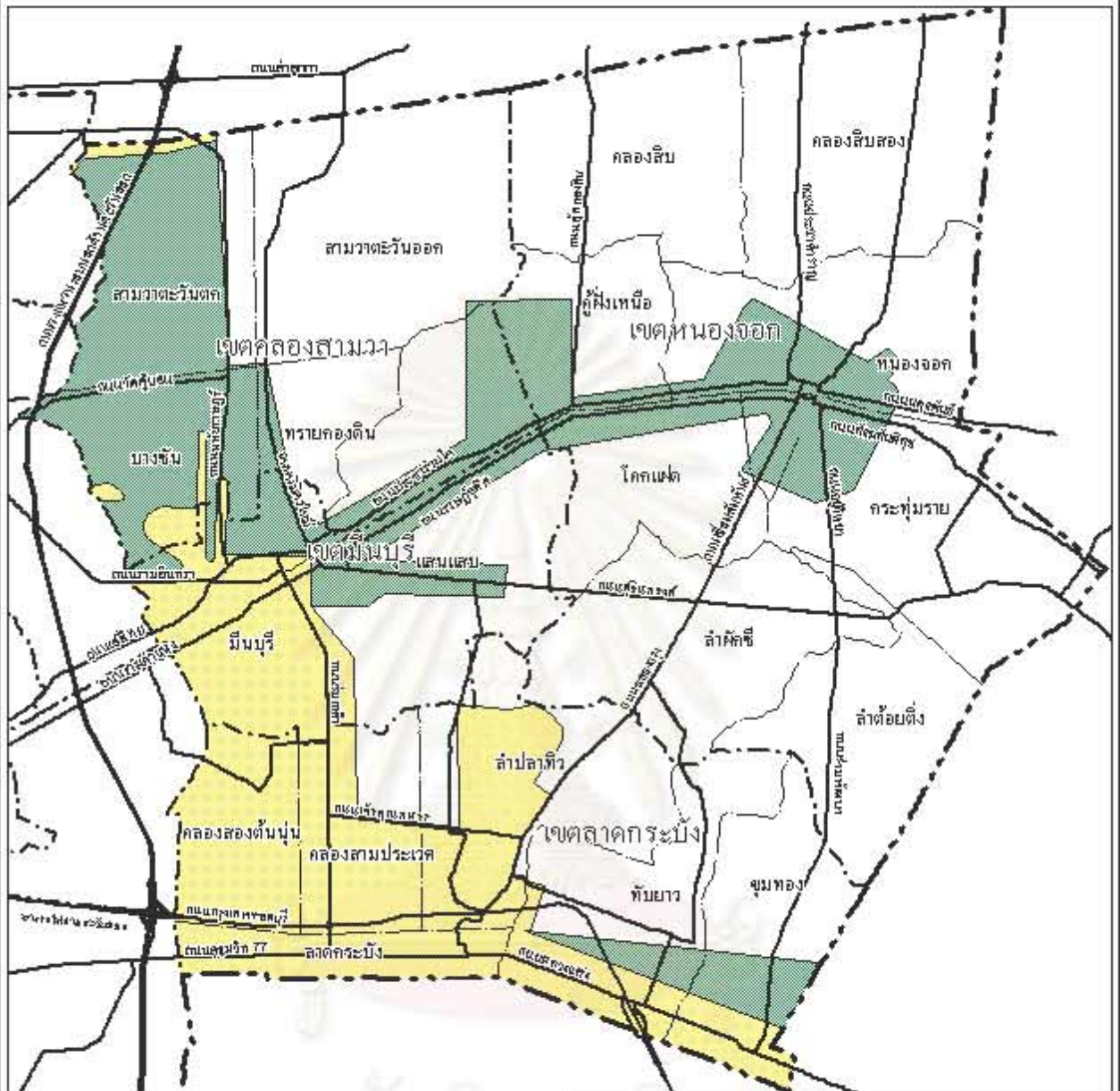


ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.9 พื้นที่การให้บริการน้ำประปา

สัญลักษณ์

พื้นที่ให้บริการน้ำประปา ปีปัจจุบัน

พื้นที่ให้บริการน้ำประปา ปี 2548

--- เขตจังหวัด

- - - เขตของเขต

— เขตของแขวง

ที่มา : การประปานครหลวง

ทิศเหนือ



สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5 การใช้ที่ดิน

4.5.1 การตั้งถิ่นฐานชุมชน และการขยายตัวของเมือง

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงที่มีขนาดใหญ่เมืองหนึ่งในภูมิภาคเอเชีย ตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้ปากแม่น้ำบริเวณอ่าวไทย โดยมีการก่อสร้างเมืองขึ้นในปี พ.ศ. 2325 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก (รัชกาลที่ 1) มีอายุของเมืองเก่าแก่กว่า 220 ปี เดิมที่ตั้งของกรุงเทพมหานครเป็นชุมชนชนบท ที่เรียกกันว่า “บางกอก”

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนเมืองในระยะแรกเริ่มของกรุงเทพมหานคร จะอยู่ตามบริเวณริมสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และตามแนวคูคลองต่าง ๆ โดยมีศูนย์กลางของเมืองอยู่ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ต่อมาเมื่อชุมชนมีประชากรมากขึ้นจึงทำให้อาณาเขตของเมืองขยายตัวออกไปจากเกาะรัตนโกสินทร์ ในเขตพระบรมมหาราชวังเก่า (พื้นที่เขตพระนครด้านฝั่งซ้ายของคลองโอ่งอ่าง) ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ประชากรของกรุงเทพมหานครมีเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ชุมชนเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว และมีทิศทางขยายตัวออกไปรอบ ๆ ทุกทิศทาง ในช่วงปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา การขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานครมีทิศทางที่ขยายไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือมากกว่าทิศทางอื่น ซึ่งพื้นที่ที่มีการขยายตัวเมืองเข้าไปมากได้แก่ บริเวณเขตลาดพร้าว เขตบางเขน เขตบางกะปิ จากแผนที่ 4.10 แสดงภาพการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Urbanized Area) ซึ่ง พิจารณาจากพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (Built-up Area) ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2538 พบว่า กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมือง จาก 302.27 ตร.กม. ในปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นเป็น 500 ตร.กม. ในปี พ.ศ. 2536 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 65 ในเวลาเพียง 6 ปี และในช่วงปี พ.ศ. 2536-2538 มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นเป็น 613 ตร.กม. หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 18.56 ของการใช้ที่ดินในปีพ.ศ.2536

4.5.2 การใช้ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินของบริเวณพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2543 พบว่าพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีจำนวน 240,817 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 78.09 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีจำนวน 38,209 ไร่ (11.44%) และประเภทอุตสาหกรรม 6,474 ไร่ (1.94%) การใช้ที่ดินในประเภทอื่น เช่น พาณิชยกรรม สถาบันราชการ สถาบันศึกษาและศาสนา พื้นที่นันทนาการ มีสัดส่วนน้อยไม่ถึงร้อยละ 1 ในส่วนของพื้นที่แม่น้ำลำคลอง ในเขตพื้นที่ศึกษา มีเนื้อที่จำนวน 28,950 คิดเป็นร้อยละ 8.67 ของพื้นที่ทั้งหมด ขณะที่พื้นที่สาธารณูปโภคประเภทถนน มีจำนวนเนื้อที่ 13,862 คิดเป็นร้อยละ 4.15 (ตารางที่ 4.6)(แผนที่ 4.13)

ตารางที่ 4.6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2517-2543

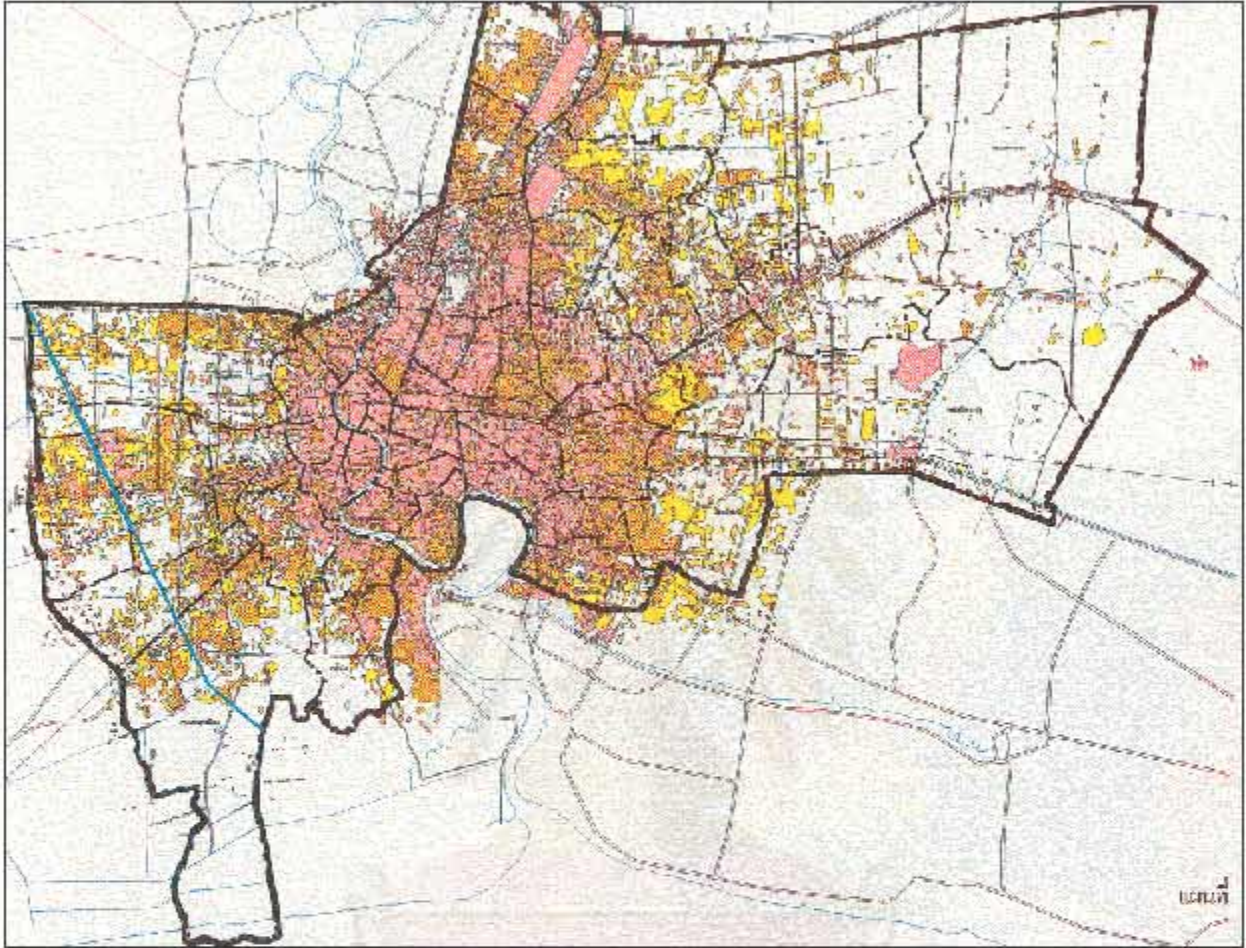
ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน	2517		2530				2543			
	พื้นที่	%ต่อ	พื้นที่	%ต่อ	การเปลี่ยนแปลง	%การเปลี่ยนแปลง	พื้นที่	%ต่อ	การเปลี่ยนแปลง	%การเปลี่ยนแปลง
	(ไร่)	พื้นที่รวม	(ไร่)	พื้นที่รวม	2517-2530	2517-2530	(ไร่)	พื้นที่รวม	2530-2543	2530-2543
ที่อยู่อาศัย	686	0.21	18,005	5.39	17,319	2,524.64	38,209	11.44	20,204	112.21
พาณิชยกรรม	70	0.02	515	0.15	445	635.71	2,489	0.75	1,974	383.30
อุตสาหกรรม,คลังสินค้า	139	0.04	1,876	0.56	1,737	1,249.64	6,474	1.94	4,598	245.10
สถาบันราชการ	127	0.04	242	0.07	115	90.55	511	0.15	269	111.16
สถาบันการศึกษา	1,089	0.33	1,136	0.34	47	4.32	1,793	0.54	657	57.83
สถาบันศาสนา	276	0.08	618	0.19	342	123.91	765	0.23	147	23.79
นันทนาการ	0	0.00	90	0.03	90	900.00	162	0.05	72	80.00
เกษตรกรรม,ที่ว่าง	325,014	97.30	300,865	90.07	-24,149	-7.43	240,817	72.09	-60,048	-19.96
ถนน,ตรอก,ซอย	1,902	0.57	3,460	1.04	1,558	81.91	13,862	4.15	10,402	300.64
แม่น้ำ,ลำคลอง,บึง	4,729	1.42	7,225	2.16	2,496	52.78	28,950	8.67	21,725	300.69
รวม	334,032	100.00	334,032	100.00			334,032	100.00		

ที่มา: 1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2517 แปลจากภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2517 มาตรฐาน 1:20,000

2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2530 แผนที่ใจกว้าง พ.ศ. 2530 มาตรฐาน 1:10,000

3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2543 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จวนเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.10 พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (Built - up Area)

สัญลักษณ์

-  ปี พ.ศ. 2530
-  ปี พ.ศ. 2536
-  ปี พ.ศ. 2538

ทิศเหนือ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.5.2.1 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2543 รวมทั้งหมด 38,209 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.44 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด โดยเขตลาดกระบังมีพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด 13,915 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 36.4 ของพื้นที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ รองลงมาคือ เขตหนองจอกมีจำนวน 8,919 ไร่ (23.3%) เขตคลองสามวา 8,555 ไร่ (22.4%) และเขตมีนบุรี 6,820 ไร่ (17.8%) สำหรับบริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยของเขตลาดกระบัง ได้แก่ สองฝั่งของถนนลาดกระบัง-อ่อนนุช และเคหะชุมชนร่มเกล้า ในเขตหนองจอกมีพื้นที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่กระจายตัวตามแนวสองฝั่งถนนมิตรไมตรี และบริเวณสองฝั่งถนนสุวินทวงศ์ เขตคลองสามวา พื้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจายอยู่บริเวณสองฝั่งของถนนนิมิตใหม่ ถนนคูบอน ซึ่งพื้นที่อยู่อาศัยของเขตคลองสามวาจะเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนเขตมีนบุรี การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีหนาแน่นตามแนวถนนสายหลักของพื้นที่ โดยมีทั้งชุมชนที่อยู่อาศัยดั้งเดิมที่เป็นชุมชนเกษตรกรรมตามแนวสองฝั่งถนนมิตรไมตรี และถนนสุวินทวงศ์ และยังมีชุมชนบ้านจัดสรรหลายแห่งในบริเวณถนนรามอินทรา และถนนสุขาภิบาล 3

4.5.2.2 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ในปี พ.ศ.2543 พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมพบว่า มีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น คือ มีประมาณร้อยละ 0.75 โดยเขตมีนบุรีมีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุด 563 ไร่ รองลงมาคือเขตลาดกระบังมีจำนวน 503 ไร่ เขตคลองสามวา มีจำนวน 210 ไร่ และเขตหนองจอกมีจำนวน 119 ไร่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษานี้เป็นอาคารตึกแถวบริเวณสองฝั่งถนนสายหลักของชุมชน อาทิ ถนนรามอินทรา ถนนมิตรไมตรี ถนนสุวินทวงศ์ ถนนลาดกระบัง โดยอาคารตึกแถวเหล่านี้เป็นสถานประกอบการที่ให้บริการแก่ชุมชนเล็ก ๆ ในพื้นที่ ประเภทร้านขายของชำ ร้านขายอุปกรณ์ทางการเกษตร ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร ฯลฯ

พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครรวม 4 เขต คือ เขตคลองสามวา เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง มีจำนวนสถานประกอบการ ในปี พ.ศ.2543 จำนวนรวม 4,038 แห่ง และมีลูกจ้างในสถานประกอบการรวมทั้งหมด 132,107 คน โดยเขตมีนบุรี จำนวนสถานประกอบการมากที่สุดในพื้นที่ที่มีจำนวน 1,883 แห่ง ขณะที่เขตลาดกระบังมีจำนวนลูกจ้างในสถานประกอบการมากที่สุดเป็นจำนวน 61,810 คน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนสถานประกอบการและลูกจ้างในพื้นที่ศึกษากับทั่วกรุงเทพมหานคร พบว่า จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษามีสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 2.54 ของสถานประกอบการทั่วกรุงเทพมหานคร และจำนวนลูกจ้างมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.21 ของลูกจ้างในสถานประกอบการ

การทั่วกรุงเทพมหานคร อัตราเพิ่มของสถานประกอบการในพื้นที่ศึกษา ช่วงปี พ.ศ. 2539-2543 อยู่ที่ร้อยละ 4.13 ต่อปี ขณะที่อัตราเพิ่มของลูกจ้างในพื้นที่ศึกษา ช่วงเวลาเดียวกันกลับมีอัตราลดลงถึงร้อยละ 0.06

4.5.2.3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร พบว่าในปี พ.ศ.2543 พื้นที่นี้มีการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมจำนวน 6,474 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.94 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด โดยเขตลาดกระบังมีจำนวนพื้นที่อุตสาหกรรมมากที่สุดจำนวน 4,688 ไร่ รองลงมาคือเขตมีนบุรี จำนวน 881 ไร่ เขตหนองจอกจำนวน 662 ไร่ และเขตคลองสามวาจำนวน 243 ไร่ การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง สถานนิบรจุและแยกสินค้ากล่อง (ICD) ในเขตลาดกระบัง และนิคมอุตสาหกรรมบางชันในเขตมีนบุรี นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อุตสาหกรรมในบริเวณถนนร่วมเกล้า ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ในเขตลาดกระบัง ถนนร่วมพัฒนา ถนนสุวินทวงศ์ในเขตหนองจอกเมื่อพิจารณาตามรายเขตพบว่า เขตลาดกระบังมีสัดส่วนของพื้นที่อุตสาหกรรมมากถึงร้อยละ 6.1 รองลงมาคือเขตมีนบุรี ร้อยละ 2.2 ขณะที่เขตคลองสามวาและเขตหนองจอกมีสัดส่วนร้อยละ 0.42 ขณะที่โรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ในปี พ.ศ. 2542 มีจำนวนทั้งหมด 875 แห่งมีเงินลงทุนรวม 55,423 ล้านบาท โดยเขตลาดกระบังมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุดในบริเวณนี้ 381 โรงงาน รองลงมาเป็นเขตมีนบุรี มีจำนวน 248 โรงงาน เขตหนองจอกมี 125 โรงงาน และเขตคลองสามวามีจำนวน 121 โรงงาน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับจำนวนโรงงานในพื้นที่ศึกษากับทั่วกรุงเทพมหานคร พบว่า จำนวนโรงงานในเขตพื้นที่ศึกษามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.83 ของโรงงานทั่วกรุงเทพมหานคร

4.5.2.4. การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร พบว่า ในปี พ.ศ.2543 มีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม จำนวน 184,868 ไร่ ซึ่งเป็นร้อยละ 55.34 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด โดยเขตหนองจอกมีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด 105,948 ไร่ รองลงมาคือเขตคลองสามวา 40,016 ไร่ เขตลาดกระบัง 27,145 ไร่ และเขตมีนบุรี 11,759 ไร่ การใช้ที่ดินเกษตรกรรมส่วนใหญ่เป็นนาข้าว สวนผัก สวนไม้ดอกไม้ประดับ และพื้นที่เลี้ยงสัตว์ ในด้านการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรม ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร พบว่า ในช่วงปี พ.ศ.2517-2543 พื้นที่เกษตรกรรมมีขนาดลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ.2517 พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่ว่างมากถึง 325,014 ไร่ คิด

เป็นสัดส่วนร้อยละ 97.3 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด แต่ในปี พ.ศ.2530 พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้ลดลงเหลือจำนวน 300,865 ไร่ หรือมีพื้นที่เกษตรกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปใช้ที่ดินประเภทอื่นกว่า 24,149 ไร่ ทำให้สัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างมีอยู่ร้อยละ 90.047ต่อมาในปี พ.ศ.2543 พื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างในบริเวณนี้ลดลงเหลือ 240,817 ไร่ โดยมีพื้นที่เกษตรกรรมที่เปลี่ยนแปลงในช่วงปี พ.ศ.2530-2543 มากถึง 60,048 ไร่ ทำให้สัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างมีอยู่ร้อยละ 72.09 พื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลงอย่างต่อเนื่องดังกล่าว มาจากการขยายตัวของพื้นที่ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเมืองจากตอนในของกรุงเทพมหานคร

4.5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

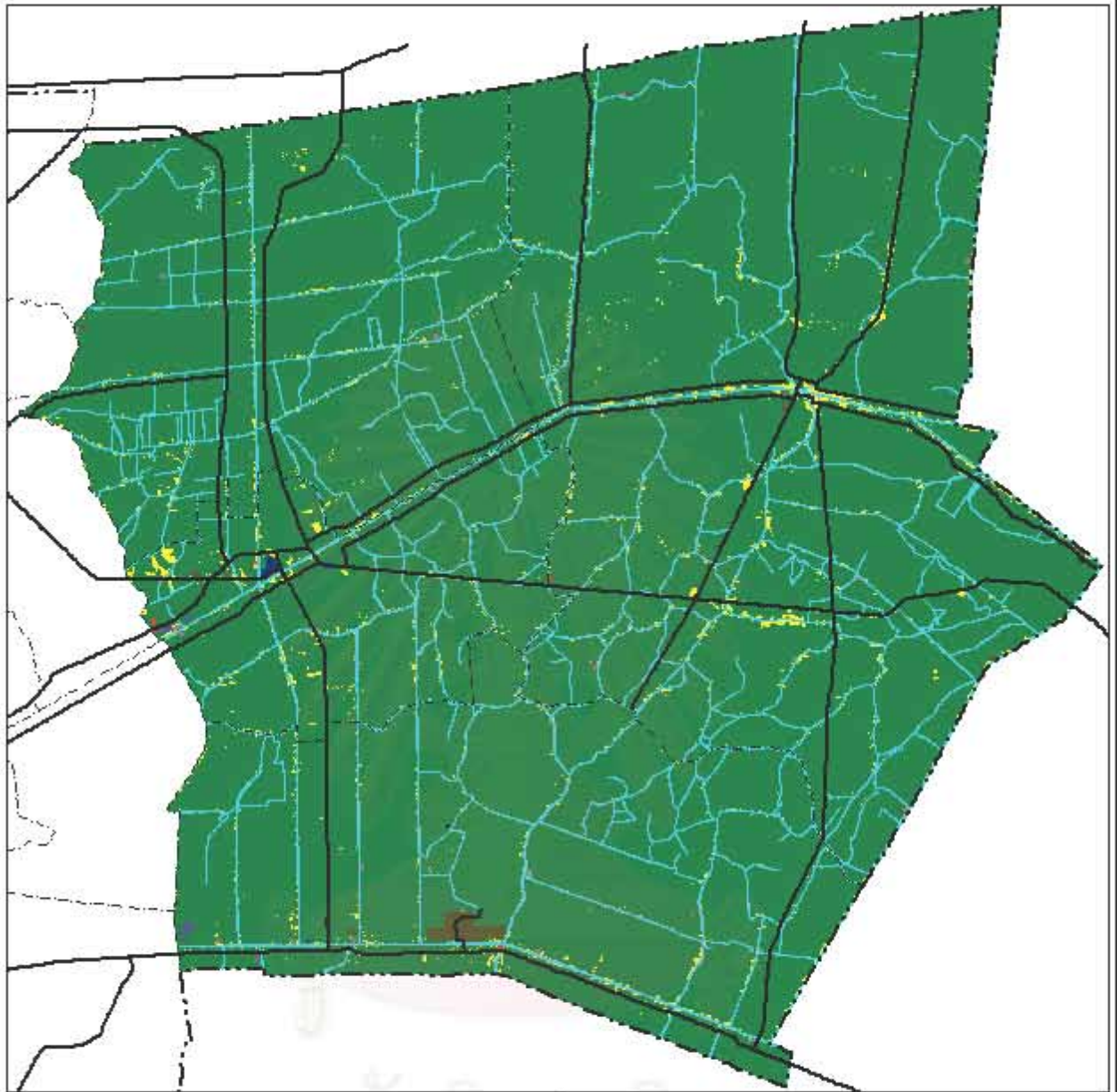
ในพื้นที่ศึกษาระดับเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2517 ถึงปี พ.ศ. 2543 (แผนที่ 11 12 และ 13) ที่ชัดเจน คือ การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่อุตสาหกรรม จากตารางที่ 4.6 เห็นได้ว่าในปี พ.ศ.2517 ในบริเวณเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีพื้นที่เกษตรกรรมมากถึง 325,014 ไร่ หรือมีสัดส่วนร้อยละ 97.3 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งภายในพื้นที่เกษตรกรรมที่แปลงภาพถ่ายทางอากาศพบว่าส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำนาข้าวมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การปลูกพืชผัก ปลูกไม้ดอกไม้ประดับ ต่อมาในปี พ.ศ. 2530 หรืออีก 13 ปีต่อมา จากการแปลงภาพถ่ายทางอากาศพบว่าพื้นที่เกษตรกรรมได้ลดลงถึง 24,149 ไร่ ทำให้สัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมมีอยู่ 90.07% และในช่วงปี พ.ศ.2530-2543 เป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงที่ดินที่ชัดเจนมาก โดยพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนลดลงมากถึง 60,048 ไร่ ทำให้สัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมมีอยู่เพียง 72.09% ขณะที่พื้นที่อยู่อาศัยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน โดยในช่วงปี พ.ศ.2517-2530 มีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากถึง 17,319 ไร่ ทำให้สัดส่วนของพื้นที่ที่อยู่อาศัยจากเดิมที่มีอยู่เพียงร้อยละ 0.21 ในปี พ.ศ. 2517 เพิ่มมากขึ้นเป็นร้อยละ 5.39 ในปี พ.ศ. 2530 และในช่วงปี พ.ศ. 2530-2543 พื้นที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 20,204 ไร่ มีผลให้สัดส่วนของพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มจากร้อยละ 5.34 ในปี พ.ศ. 2530 เป็นร้อยละ 11.44 ในปี พ.ศ. 2543

4.5.4 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

4.5.4.1 ปัจจัยจากบทบาทของภาครัฐ

รัฐมีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากรัฐเป็นผู้กำหนดนโยบายและแผนงานการพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ อาทิ การกำหนดพื้นที่การใช้ที่ดินในผังเมืองรวม การกำหนดแนวเส้นทาง โครงข่ายการคมนาคมเข้าไปในพื้นที่ การกำหนดโครงข่ายในการพัฒนาเมืองและภาค และการกำหนดนโยบายพัฒนาพื้นที่เฉพาะ เป็นต้น เห็นได้ว่าภาครัฐมีบทบาทที่สำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ต่างๆ โดยตรง ฉะนั้นการวางแผนและกำหนด

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จวนเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.11 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2517

สัญลักษณ์

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- เกษตรกรรม

ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศปี 2517

ทิศเหนือ



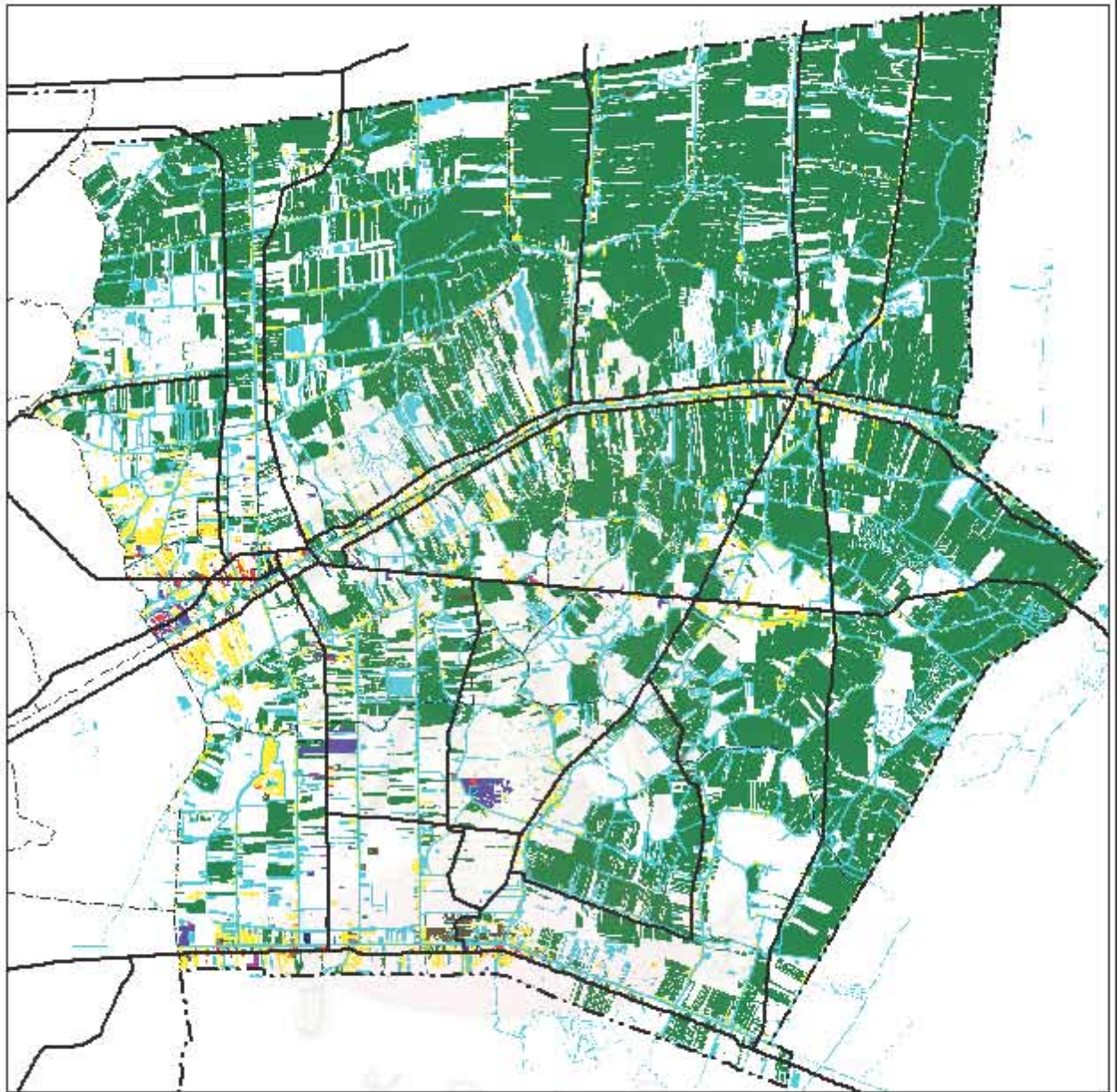
25

กิโลเมตร



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.12 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2530

สัญลักษณ์

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- นันทนาการ
- เกษตรกรรม
- ที่ว่าง

ที่มา : แผนที่ไอคิว มาตรการส่วน 1:10,000 และสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



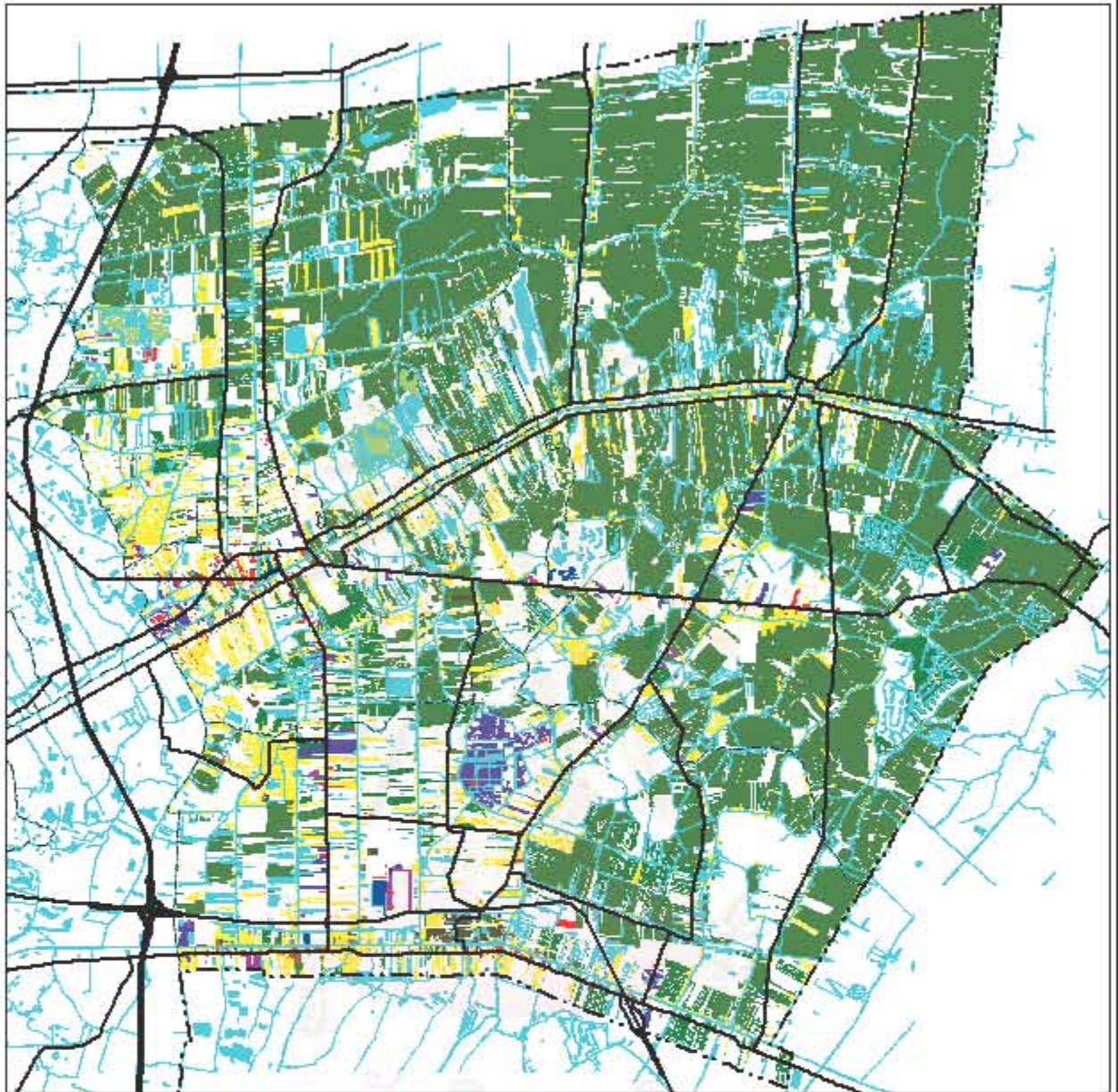
0.5

กิโลเมตร



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.13 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2543

สัญลักษณ์

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- คลังสินค้า
- สถาบันราชการ
- สถาบันการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- นันทนาการ
- เข็มทรงกรม
- ที่ว่าง

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



ลาดวิชากรวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นโยบายในด้านต่าง ๆ เพื่อการพัฒนาพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจึงต้องมีการศึกษาผลกระทบในด้านต่าง ๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ประชากรและลักษณะชุมชนในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่เกี่ยวเนื่องโดยรายละเอียด การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบันมีปัจจัยสำคัญ คือการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ที่ส่งผลให้เกิดการพัฒนาการใช้ที่ดินของพื้นที่ตามมาทั้งการพัฒนาพื้นที่ให้เจริญเป็นชุมชนเมือง หรือพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ชนบท หรือพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งบทบาทของรัฐมีดังนี้

1) กฎหมายผังเมืองรวม

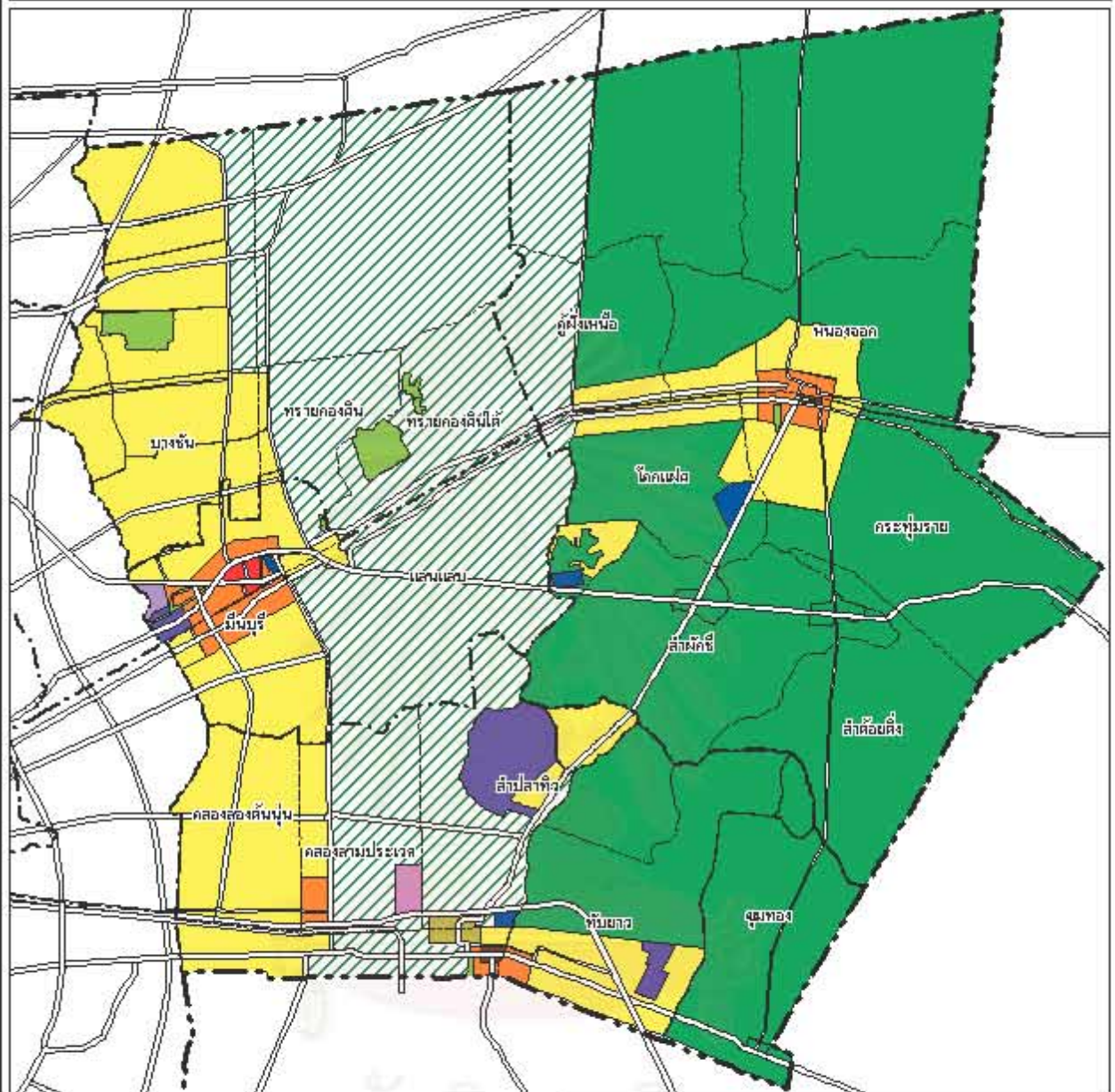
ผังเมืองรวม เป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อใช้เป็นแนวทางกำหนดบทบาทของกิจกรรมในพื้นที่ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนนโยบายการพัฒนาพื้นที่และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ ผังเมืองรวมจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้นๆ การวางผังเมืองรวมของ

กรุงเทพมหานครมีการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินออกเป็น 13 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คลังสินค้า อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์และวัฒนธรรมไทย สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ

ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษาพบว่า มีการกำหนดการใช้ที่ดินในพื้นที่ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปี พ.ศ.2542 อยู่ 4 ประเภทหลัก คือ เขตที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม ซึ่งจากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปี พ.ศ.2542 กับฉบับปี พ.ศ.2535 พบว่าพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงของการกำหนดการใช้ที่ดินเพียงเล็กน้อย

ซึ่งบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตกำหนดการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2542 (แผนที่ 4.14) ที่กำหนดเป็นพื้นที่ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียวทแยงขาว) และประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว) เป็นส่วนใหญ่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตคลองสามวา และเขตมีนบุรี อยู่ในพื้นที่สีเขียวของผังเมืองรวม และพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตหนองจอก และเขตลาดกระบังอยู่ในพื้นที่สีเขียว ส่วนบริเวณพื้นที่ชุมชนศูนย์กลางมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง มีการกำหนดการใช้ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) โดยบริเวณด้านทิศตะวันตกของเขตคลองสามวา มีนบุรี และลาดกระบัง ตามแนวฝั่งซ้ายของถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตใหม่ ถนนร่มเกล้า พื้นที่ในบริเวณนี้ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก

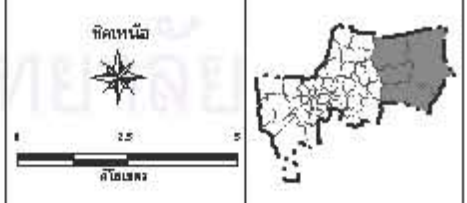


แผนที่ 4.14 ผังเมืองรวมชองจตุร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)

สัญลักษณ์

- | | | | |
|---|----------------------------|---|---------------------------------|
|  | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  | เกษตรกรรม |
|  | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  | อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม |
|  | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |  | สถาบันการศึกษา |
|  | พาณิชยกรรม |  | อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ฯ |
|  | อุตสาหกรรมและคลังสินค้า |  | สถาบันศาสนา |
|  | คลังสินค้า |  | สถาบันราชการ สาธารณูปโภค |
|  | อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ |  | สาธารณูปการ |
| | |  | ที่โล่งเพื่อนันทนาการ |

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร




 สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนพื้นที่นอกจากนี้เป็นพื้นที่สถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) พื้นที่สถาบันศึกษา (สีเขียวเข้ม) พื้นที่สถาบันศาสนา (สีเทา) และพื้นที่อุตสาหกรรม (สีม่วง)

2) โครงข่ายเส้นทางคมนาคม

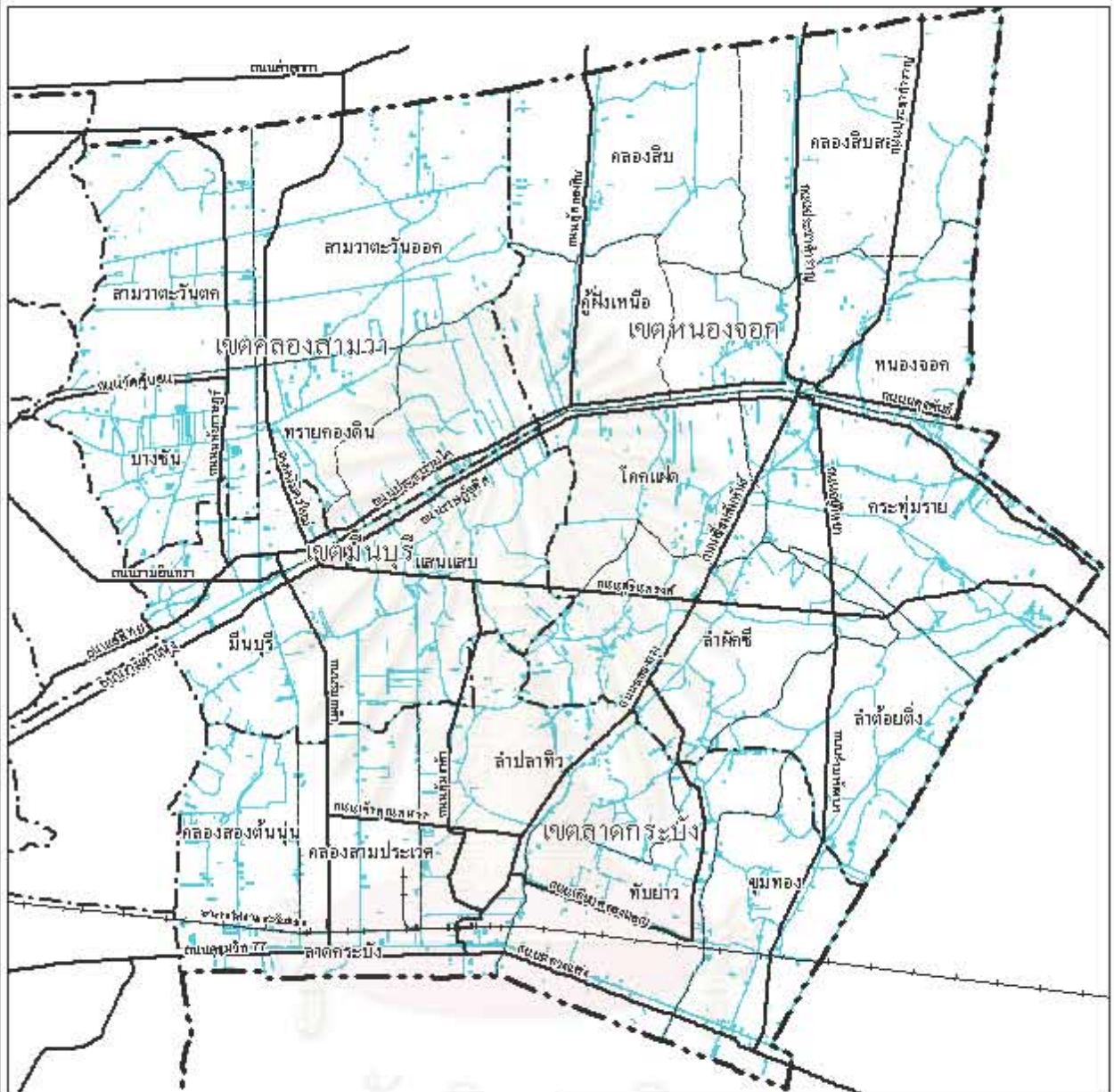
ระบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคม เป็นสาธารณูปโภคประเภทหนึ่งที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่าง ๆ ที่สำคัญโดยเฉพาะการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่ที่ยังไม่มีโครงข่ายการคมนาคม เนื่องจากถนนเป็นปัจจัยต่อการพัฒนาที่ดินและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินของพื้นที่ในบริเวณ โดยรอบเส้นทางถนนที่ตัดผ่านเข้าไป

ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก เป็นพื้นที่ที่มีการสร้างเส้นทางคมนาคมเพิ่มขึ้นอย่างมาก โคนเส้นทางคมนาคมสายหลักในพื้นที่บริเวณนี้ ในปี พ.ศ.2517 มีถนนรามคำแหง ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช-ลาดกระบัง) ถนนหลวงแพ่ง ถนนสุวินทวงศ์ ถนนประชาร่วมใจ ถนนร่มเกล้า และถนนร่วมพัฒนา (แผนที่ 15 และ 16) ขณะที่เส้นทางคมนาคมสายหลักที่มีเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2543 มีถนนฉลองกรุง ถนนเจ้าคุณทหาร และถนนคุ้มเกล้า (แผนที่ 17) เส้นทางถนนสายหลักเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามแนวสองฝั่งริมถนน โดยส่วนใหญ่จะเปลี่ยนจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรม เนื่องจากเส้นทางคมนาคมที่เข้าถึงพื้นที่ชานเมืองได้นำมาซึ่งการพัฒนาความเจริญจากระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของรัฐ อาทิ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

3) นโยบายและแผนการพัฒนาเมือง

นโยบายและแผนการพัฒนาเมืองของรัฐ มีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองและชนบท เนื่องจากนโยบายการพัฒนาเมืองจะมีการกำหนดแนวทางการเติบโตของเมืองอย่างมีทิศทางและเป็นระบบ ขณะเดียวกันก็เป็นการควบคุมการเติบโตของเมืองไปในตัวด้วย หน่วยงานที่มีบทบาทต่อการกำหนดนโยบายและแผนการพัฒนาเมืองคือ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กรมการผังเมือง และสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครได้มีนโยบายการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนี้ให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและชนบท โดยได้กำหนดพื้นที่บริเวณทางน้ำหลาก (Flood Way) ในบางส่วนของเขตคลองสามวา มีนบุรี และลาดกระบัง เป็นพื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรมและชนบทอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาพื้นที่รายเขตในเขต คลองสามวา มีนบุรี ลาดกระบัง และหนองจอก ซึ่งในแผนพัฒนาเหล่านี้ได้มีนโยบายการพัฒนาพื้นที่บางบริเวณที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเมืองและชุมชน นโยบายและแผนพัฒนาเหล่านี้จึงเป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ด้วย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.16 โครงข่ายคมนาคมขนส่ง ปี 2530

สัญลักษณ์

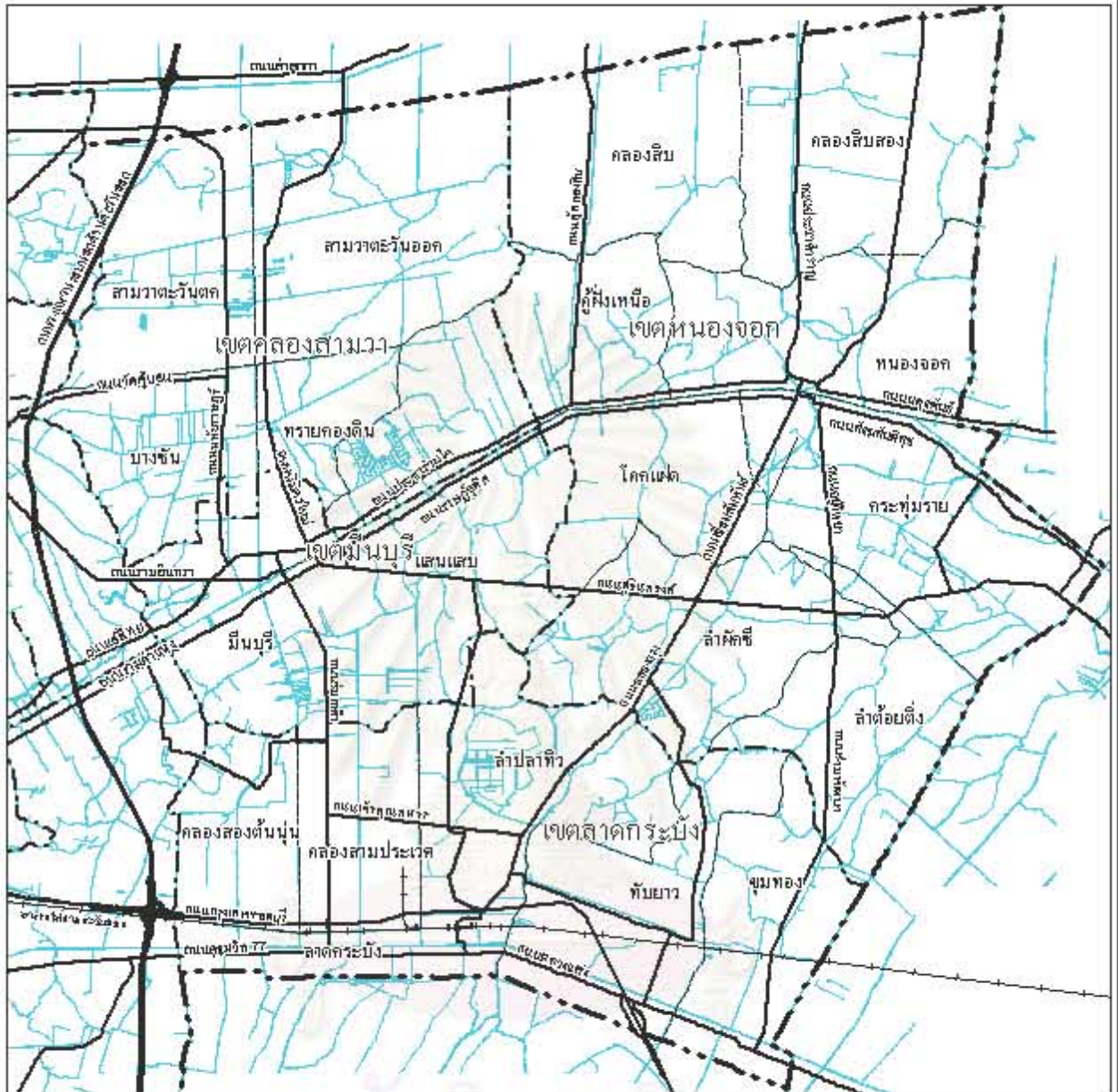
- เขตจังหวัด
- เขตอำเภอ/เขต
- เขตตำบล / แขวง
- ถนน
- ทางน้ำ

ทิศเหนือ



ลาดวิชาคารวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.17 โครงข่ายคมนาคมขนส่ง ปี 2543

สัญลักษณ์

- เขตจังหวัด
- เขตอำเภอ/เขต
- เขตตำบล/แขวง
- ถนน
- ทางน้ำ

ทิศเหนือ



ลาดวิชาคารวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐ เป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ย่อมส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามมาจากความเจริญที่ได้เข้าไปถึงพื้นที่นั้น ๆ ระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญได้แก่ ไฟฟ้า โทรศัพท และการประปา ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีระบบสาธารณูปโภค ด้านระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท ที่ทั่วถึงทุกพื้นที่แล้ว มีเพียงระบบการประปาที่ยังมีเขตให้บริการไปครอบคลุมทั้งพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร เมื่อพิจารณาการประปาในพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 4.9) พบว่า เขตการให้บริการน้ำประปาในปี พ.ศ. 2543 มีอยู่ในพื้นที่แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี บริเวณตามแนวสองฝั่งถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2) ถนนรามคำแหง พื้นที่แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงลาดกระบัง และบางส่วนของแขวงลำปลาทิว แขวงทับยาว และแขวงชุมทองในเขตลาดกระบัง ซึ่งพื้นที่บริการน้ำประปาอยู่ในบริเวณตามแนวสองฝั่งของถนนร่มเกล้า ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนหลวงแพ่ง ถนนเจ้าคุณทหาร และถนนฉลองกรุง พื้นที่บางส่วนของเขตคลองสามวาในบริเวณด้านฝั่งซ้ายของถนนหทัยราษฎร์ ขณะที่เขตหนองจอกยังไม่มีระบบน้ำประปาเข้าถึงในพื้นที่ ซึ่งจำนวนพื้นที่ที่ให้บริการน้ำประปาในพื้นที่ศึกษามีเพียง 93.29 ตร.กม. คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 17.5 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ตั้งแต่ในอดีตมา พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการขยายพื้นที่ให้บริการน้ำประปา เนื่องจากพื้นที่ที่ระบบน้ำประปาเข้าถึงจะนำมาซึ่งการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยของชุมชน ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกษตรกรรมมาเป็นพื้นที่ชุมชน หรือพื้นที่อุตสาหกรรมและเมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาในอนาคต จากพื้นที่โครงการให้บริการน้ำประปาในปี พ.ศ.2548 ซึ่งจะมีพื้นที่ให้บริการน้ำประปาเพิ่มขึ้นถึง 98.96 ตร.กม. ทำให้มีพื้นที่บริการน้ำประปาในปี พ.ศ.2548 รวมทั้งหมด 192.25 ตร.กม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.9 ของพื้นที่ศึกษา ในบริเวณพื้นที่ตามแนวสองฝั่งถนนประชาร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ และชุมชนศูนย์กลางหนองจอก ในเขตหนองจอก และบริเวณตามแนวสองฝั่งถนนวัดคูบัวถนนหทัยราษฎร์ และถนนนิมิตใหม่ ในเขตคลองสามวา ทำให้คาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของชุมชนอยู่อาศัยตามพื้นที่ที่ให้บริการน้ำประปาดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัย

5) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาเมือง หรือการอนุรักษ์พื้นที่ต่าง ๆ ได้ ยังเป็นตัวชี้้นำในการกำหนดพื้นที่ในการขายตัวของชุมชน ในการศึกษาข้างนี้จึงได้นำข้อมูลราคาที่ดิน

ดินจากบัญชีกำหนดราคาที่ดินตามราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน โดยศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของปี พ.ศ.2539-2542 ถึงปี พ.ศ. 2543-2546 แยกออกได้ 3 พื้นที่ดังนี้

(1) พื้นที่เขตมีนบุรี และเขตคลองสามวา (ตารางที่ 4.7) ปี พ.ศ.2539-2542 บริเวณที่ดินติดถนนสีหบุรานุกิจมีราคาที่ดินสูงสุดคือ ตารางวาละ 120,000 บาท แต่ในปี พ.ศ.2543-2546 ราคาตกลงเหลือ 102,000 บาท ส่วนบริเวณต่ำสุด คือบริเวณนอกเหนือจากบริเวณที่ดินที่ติดถนน ซอย ราคาตารางวาละ 1,000 บาท จะลดลงเหลือ 200 บาท ในปี พ.ศ.2543-2546 ซึ่งโดยเฉลี่ยทั้งพื้นที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี พ.ศ.2539-2542 เท่ากับ 15%

(2) พื้นที่เขตลาดกระบัง (ตารางที่ 4.8) บริเวณที่ดินติดถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง มีราคาที่ดินสูงสุด คือตารางวาละ 55,000 บาท ในปี พ.ศ.2543-2546 จะลดลงเหลือ 47,000 บาท ส่วนบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำสุดคือบริเวณที่ดินเกษตรกรรม และไม่ติดถนน ซอย ราคาตารางวาละ 1,000 บาท แต่ในปี พ.ศ.2543-2546 ราคาตกลงเหลือ 850 บาท โดยเฉลี่ยทั้งพื้นที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 17 % จากปี พ.ศ.2539-2542 ถึงปี พ.ศ.2543-2546

(3) พื้นที่เขตหนองจอก (ตารางที่ 4.9) ปี พ.ศ.2539-2549 บริเวณที่ดินติดถนนสุขุมวิทช่วงแยกถนนเชื่อมสัมพันธ์ถึงแยกถนนอยู่วิทยา ถนนเชื่อมสัมพันธ์และโครงการชัยนาทวิลล่า ซึ่งเป็นหมู่บ้านจัดสรร มีราคาที่ดินสูงสุด คือตารางวาละ 20,000 บาท แต่จะลดลงเหลือตารางวาละ 17,000 บาท ในปี พ.ศ.2543-2546 ส่วนบริเวณที่มีราคาต่ำสุด คือบริเวณที่ไม่มีทางเข้า-ออก ราคาตารางวาละ 1,000 บาท และจะลดลงเหลือ 500 บาท ในปี พ.ศ.2543-2546 ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วจะมีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากปี พ.ศ.2539-2542 ถึงปี พ.ศ.2543-2546 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 16

ราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด สรุปได้ว่าบริเวณเขตมีนบุรีจะมีราคาที่ดินสูงสุดเนื่องจากใกล้พื้นที่ของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางเมือง ประกอบกับการเดินทางสะดวกมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่ดี ส่วนบริเวณที่ห่างไกลออกไปราคาที่ดินก็จะลดลงไปอีก จากตารางราคาที่ดินทั้งหมดจะเห็นว่า มีหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่มีราคาที่ดินในระดับปานกลางค่อนข้างสูง อันเนื่องมาจากภาคเอกชนที่มีการพัฒนาพื้นที่ขึ้นของตามภาวะการณ์ของตลาด ทำให้เกิดปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึง ทำให้เกิดการพัฒนาเมืองที่ไม่เป็นระเบียบ (Urban Spawl) การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการควบคุมก็จะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาได้ ซึ่งนักธุรกิจหรือนักพัฒนาที่ดินก็ต้องการที่ดินราคาต่ำเพื่อนำมาพัฒนาให้ได้กำไรสูงสุด ที่ดินบริเวณนั้นจึงไม่มีโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับสำหรับการพัฒนาได้จากการเปรียบเทียบราคาที่ดินของปี พ.ศ.2539-2542 ถึงปี พ.ศ.2543-2546 ซึ่งเป็นผลจากช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงทำให้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลงโดยเฉลี่ยพื้นที่ศึกษาจะมีอัตราลดลงร้อยละ 16

ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวา

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
1. ถนนรามอินทรา	25,000-65,000	12,000-55,000
2. ถนนสีหบุรานุกิจ		
- ตั้งแต่แยกมีนบุรีถึงแยกถนนร่มเกล้า	40,000-120,000	80,000-102,000
- ตั้งแต่แยกถนนร่มเกล้าถึงแยกถนนสุวินทวงศ์	15,000-35,000	13,000-30,000
3. ถนนเสรีไทย (สุขาภิบาล 2)	20,000-60,000	17,000-51,000
4. ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3)		
- ตั้งแต่คลองบางชันถึงแยกถนนร่มเกล้า	15,000-50,000	12,000-43,000
- ตั้งแต่แยกถนนร่มเกล้าถึงแยกถนนสุวินทวงศ์	8,000-35,000	7,000-26,000
5. ถนนสุวินทวงศ์		
- ตั้งแต่แยกมีนบุรีถึงคลองสามวา	25,000-65,000	20,000-55,000
- ตั้งแต่คลองสามวาถึงแยกถนนรามคำแหง	20,000-50,000	17,000-48,000
- ตั้งแต่แยกถนนรามคำแหงถึงสุดเขต	4,500-25,000	4,000-21,000
6. ถนนร่มเกล้า	10,000-35,000	8,000-30,000
7. ถนนประชาร่วมใจ	4,000-15,000	3,000-13,000
8. ถนนราษฎร์อุทิศ	4,000-15,000	4,000-15,000
9. ถนนนิมิตรใหม่		
- ตั้งแต่แยกสุวินทวงศ์ถึงคลองหนึ่ง	5,000-35,000	4,000-30,000
- ตั้งแต่คลองหนึ่งถึงสุดเขต	5,000-15,000	3,000-13,000
10. ถนนไมตรีจิต	2,000-10,000	2,000-9,000
11. ถนนสามวา	5,000-30,000	4,000-25,000
12. ถนนหทัยราษฎร์		
- ตั้งแต่แยกถนนสุวินทวงศ์ถึงถนนกลางคลองสอง	8,000-30,000	6,000-26,000
- ตั้งแต่ถนนกลางคลองสองถึงสุดเขต	4,000-12,000	1,700-9,000
13. ถนนพระยาสุเรนทร์		
- ตั้งแต่ถนนรามอินทราถึงคลองกียบหมู	20,000-35,000	12,000-30,000
- ตั้งแต่คลองกียบหมูถึงลำผักกะเจด	12,000-30,000	10,000-26,000
- ตั้งแต่ลำผักกะเจดถึงถนนกลางคลองสอง	7,000-25,000	6,000-21,000
- ตั้งแต่ถนนกลางคลองสองถึงสุดเขต	5,000-12,000	3,000-13,000
14. ทางคู่ขนานถนนวงแหวนรอบนอก กทม.สาย 37	1,800-6,000	2,000-6,000

ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวา

(ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
15. ถนนหนองระแหง	3,000-9,000	3,000-8,500
16. ถนนไทยรามัญ	2,500-6,000	2,000-7,700
17. ถนนราษฎร์นimitr	4,000-5,000	1,500-6,000
18. ถนนกลางคลองสอง	5,500-20,000	3,000-17,000
19. ถนนทางเข้าวัดทองสัมฤทธิ์	5,000-12,000	4,000-10,000
20. ถนนวัดเป็นทอง	2,000-9,000	2,000-8,500
21. ถนนแบนชะโด	4,000-10,000	2,600-9,000
22. ถนนเข้าสู่หว่านเกาะขุนเณร	6,000-7,000	4,000-6,000
23. ถนนสู่หว่านคลองหนึ่ง	8,000-16,000	3,400-14,000
24. ถนนคลองสี่-วังเล็ก	6,000-12,000	5,000-10,000
25. ถนนเจริญพัฒนา		
- ตั้งแต่ถนนรามอินทราถึงคลองคูบอน	15,000-25,000	13,000-21,000
- ตั้งแต่คลองคูบอนถึงถนนหทัยราษฎร์	4,000-15,000	3,000-13,000
26. นิคมอุตสาหกรรมบางชัน	50,000-50,000	26,000-43,000
27. ซอยตลาดมีนบุรี	80,000-90,000	68,000-77,000
28. ซอยจตุพร	40,000-45,000	34,000-38,000
29. ซอยสหกรณ์	40,000-40,000	34,000
30. ซอยแสงสี	10,000-15,000	7,000-15,000
31. ซอยวัดสุขใจ	2,800-10,000	1,900-9,000
32. ซอยสุขเขียว	10,000-12,000	8,500-12,000
33. ซอยสุสดี	18,000-20,000	15,000-19,000
34. ซอยทั่วไป	2,000-40,000	850-10,000
35. ที่ไม่มีทางเข้าออกและเป็นที่ดินติดทางเดิน	1,000-15,000	200-3,000
36. หมู่บ้านมโนรมย์เพลส 4	15,000-15,000	11,000-13,000
37. หมู่บ้านมโนรมย์เพลส 2	15,000-15,000	11,000-13,000
38. หมู่บ้านมโนรมย์เพลส 1	13,000-13,000	11,000-13,000
39. หมู่บ้านฟอเรสพาร์ค	16,000-16,000	12,000-13,000
40. หมู่บ้านราชวดี 1	20,000-20,000	17,000
41. หมู่บ้านกรีนวิลล์	12,000-12,000	17,000

ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวา

(ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
42. หมู่บ้านมณฑนา (พระยาสุเรนทร์)	10,000-10,000	20,000-21,000
43. หมู่บ้านพระยาสุเรนทร์	20,000-20,000	17,000
44. หมู่บ้านปัญญาเลิศโฮม	15,000-15,000	9,000-17,000
45. จัดสรรบ้านนาพล	8,000-15,000	7,000-9,000
46. หมู่บ้านเค.ซี.การ์เด็นท์ นิมิตรใหม่	9,000-12,000	8,000-10,000
47. หมู่บ้านประชา (สุวินทวงศ์)	12,000-12,000	10,000
48. หมู่บ้านเบญจรงค์	25,000-25,000	22,000
49. หมู่บ้านรินฤดี	20,000-20,000	17,000-22,000
50. หมู่บ้านรินทร์ทอง	20,000-22,000	19,000-22,000
51. หมู่บ้านโชคชัยปัญญาทรัพย์	12,000-20,000	10,000-19,000
52. หมู่บ้านเนเปอริโฮม	2,500-2,500	14,000
53. หมู่บ้านวงศกร	10,000-10,000	7,000-9,000
54. หมู่บ้านฟอเรสพาร์ค (รามคำแหง)	12,000-12,000	21,000
55. หมู่บ้านปรีชาร่มเกล้า	12,000-12,000	19,000-30,000
56. หมู่บ้านปัญญา	25,000-30,000	7,000-21,000
57. หมู่บ้านปัญญาเนเชอรัล	30,000-30,000	21,000
58. หมู่บ้านเพชรไพลิน	14,000-20,000	12,000-15,000
59. หมู่บ้านชื่นกมลนิเวศน์	20,000-22,000	15,000-17,000
60. หมู่บ้านเลิศอุบล	10,000-12,000	9,000-13,000
61. หมู่บ้านราชวดี	22,000-22,000	19,000
62. หมู่บ้านสัมมากร (ถนนสามวา)	22,000-22,000	19,000
63. หมู่บ้านปรีชา 11	25,000-26,000	21,000-22,000
64. หมู่บ้านเมืองประชา	15,000-15,000	13,000
65. หมู่บ้านฟอเรสปาร์ค (นิมิตรใหม่)	16,000-16,000	13,000
66. หมู่บ้านวรารักษ์	3,000-3,000	10,000
67. หมู่บ้านกฤษดานคร 25	10,000-15,000	7,700-13,000
68. หมู่บ้านพนาสนธิ์รีสอร์ท	16,000-16,000	14,000
69. หมู่บ้านศรีมินวิลเลจ	15,000-15,000	13,000
70. หมู่บ้านประภาวรรณ (สุวินทวงศ์)	22,000-22,000	9,000-17,000

ตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตมีนบุรีและเขตคลองสามวา

(ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
71. หมู่บ้านกรีนเพลส	15,000-15,000	13,000
72. หมู่บ้านวรารมย์	4,000-5,000	10,000-13,000
73. หมู่บ้านเสนาวิลล่า 5	10,000-10,000	10,080
74. หมู่บ้านศรีรินทร์	5,000-5,000	10,000
75. หมู่บ้านเสนาวิลล่า 4	5,000-5,000	10,000
76. หมู่บ้านเค.ซี. 5	5,000-5,000	9,000-10,000
77. หมู่บ้านพนาสนธิ์ 4	16,000-16,000	14,000
78. หมู่บ้านพนาสนธิ์การ์เด้นทิว (ไมตรีจิต)	3,000-6,000	5,000-51,000
79. หมู่บ้านพลอยชมพู	15,000-15,000	13,000

รวมค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินลดลง 15%

ที่มา : สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตลาดกระบัง

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
1. ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง	9,000-55,000	8,000-47,000
2. ถนนร่มเกล้า	7,000-30,000	6,000-26,000
3. ถนนหลวงแพ่ง	6,500-30,000	5,000-26,000
4. ถนนเจ้าคุณทหาร	10,000-25,000	9,000-21,000
5. ถนนคลองกรุง	5,000-25,000	4,000-30,000
6. ถนนชุมทอง-ลำต้อยตั้ง	2,700-8,000	2,000-6,000
7. ถนนกิ่งแก้ว	10,000-20,000	7,000-17,000
8. ถนนร่มเกล้า 1	8,000-12,000	5,000-10,000
9. ถนนคุ้มเกล้า	3,200-12,000	2,500-11,000
10. ถนนเลียบบคลองมอญ	3,500-7,000	3,000-10,000
11. ถนนทับยาว	2,300-7,000	2,000-6,000
12. ถนนประชาพัฒนา	2,500-8,000	2,000-7,000
13. ถนนพัฒนาชนบท 2,3,4	3,500-8,000	1,900-7,000
14. ถนนเข้าโรงเรียนชุมทอง	1,200-1,200	1,000-2,000
15. ถนนเลียบบมอเตอร์เวย์	1,500-8,500	2,500-7,700

ตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตลาดกระบัง

(ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
16. ซอยฉลองกรุง 3	8,000-12,000	6,000-10,000
17. ติดซอยทั่วไป	3,800-30,000	3,000-26,000
18. ที่เกษตรและชุมชนไม่ติดทาง	1,000-6,000	850-5,000
19. หมู่บ้านพูนสินธานี	5,000-5,000	8,500-17,000
20. หมู่บ้านการเคหะร่มเกล้า	9,000-12,000	8,000-13,000
21. หมู่บ้านเฟอร์เฟด	1,800-2,000	12,000-14,000
22. หมู่บ้านแมนสินี	15,000-15,000	8,500-17,000
23. หมู่บ้านภูวรินทร์ร่มเกล้า	15,000-30,000	13,000-26,000
24. หมู่บ้านการ์เด็นท์โฮม	28,000-40,000	14,000-34,000
25. หมู่บ้านคาริเบียนโฮม	1,200-1,200	9,000
26. หมู่บ้านเลคการ์เด็นท์โฮม	7,500-7,500	10,000
27. หมู่บ้านวรารมย์	1,000-1,000	13,000
28. หมู่บ้านแฮปปี้เพลส	15,000-15,000	13,000
29. หมู่บ้านบึงบัว	1,200-2,000	10,000-13,000
30. หมู่บ้านเจ้าคุณ	15,000-15,000	13,000-15,000
31. หมู่บ้านศิรินทรา	10,000-10,000	13,000-15,000
32. หมู่บ้านพาราไดซ์เทอร์เรส	9,000-9,000	10,000-14,000
33. หมู่บ้านป.ธนาวิสิทธิ์	9,000-9,000	10,000
34. หมู่บ้านรุ่งกิจวิลล่า 7	9,000-9,000	10,000-15,000
35. หมู่บ้านรุ่งกิจวิลล่า 8	9,500-9,500	8,500-15,000

รวมค่าเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินลดลง 17%

ที่มา : สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตหนองจอก

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
1. ถนนสุวินทวงศ์		
- ตั้งแต่คลองลำต้นไทรถึงแยกถนนเชื่อมสัมพันธ์	7,000-18,000	6,000-15,000
- ตั้งแต่ถนนเชื่อมสัมพันธ์ถึงแยกถนนอยู่วิทยา	9,000-20,000	8,000-17,000
- ตั้งแต่แยกถนนอยู่วิทยาถึงสุดเขต	6,000-16,000	4,000-14,000
2. ถนนเชื่อมสัมพันธ์	7,000-20,000	5,000-17,000
3. ถนนเลียขวารี	4,000-15,000	3,000-13,000
4. ถนนมิตรไมตรี	3,000-10,000	2,000-9,000
5. ถนนประชาสำราญ		
- ตั้งแต่ถนนมิตรไมตรีถึงแยกถนนคลอง10-คลอง 14	4,000-7,500	2,000-9,000
- ตั้งแต่ถนนคลอง 10-คลอง 14 ถึงสุดเขต	4,000-7,000	2,000-6,000
6. ถนนคลองแก้ว	4,000-5,000	2,000-4,500
7. ถนนคูคลองสิบ	2,000-6,500	2,000-5,600
8. ถนนคลองสิบ-คลองสิบสี่		
- ตั้งแต่แยกถนนคูคลองสิบถึงแยกถนนประชาสำราญ	2,000-5,000	1,700-4,300
- ตั้งแต่ถนนประชาสำราญถึงคลองสิบสาม	2,000-4,000	1,700-3,000
9. ถนนแสนเกษม	2,000-4,500	1,700-4,000
10. ถนนทางหลวงกรุงเทพมหานคร สาย 3312	2,000-5,000	1,700-4,000
11. ถนนศุภพันธ์	2,500-10,000	2,000-7,000
12. ถนนสังฆสันติสุข	4,000-8,000	3,000-7,000
13. ถนนอยู่วิทยา	3,000-8,000	3,000-6,000
14. ถนนร่วมพัฒนา	2,000-7,500	2,000-5,000
15. ถนนวิบูลย์สารกิจ	3,500-5,000	2,000-4,000
16. ถนนคลองกรุง	7,000-9,000	5,700-12,000
17. ถนนประชาอุทิศ	6,500-8,000	5,500-6,800
18. ถนนสังฆประชา	8,000-8,000	3,600-6,400
19. ซองฟ้าพระธรรม	8,500-9,000	7,200-7,700
20. ซอยโรงเรียนศิริวังพิทยา	2,000-8,000	7,200-7,700
21. ซอยวัดราษฎร์บำรุง	6,000-8,000	4,000-7,000
22. ซอยไมตรีจิต	7,500-7,500	7,000
23. ซอยเจริญทรัพย์	7,000-12,000	6,000-10,000

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546

ของเขตหนองจอก

(ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
24. ซอยร่มเย็น	6,500-8,000	6,000-7,000
25. ซอยประชาสำราญ 1	2,000-5,000	2,000-4,000
26. ซอยประชาสำราญ 2	3,000-4,000	1,500-3,000
27. ซอยประชาสำราญ 3	2,500-4,500	1,700-3,400
28. ซอยทั่วไป	1,000-12,000	1,000-10,000
29. ไม่มีทางเข้าออก	1,000-3,000	500-3,400
30. หมู่บ้านเลิศอุบล	5,000-10,000	7,000-12,000
31. หมู่บ้านเหมชาติ	10,000-12,000	9,000-10,000
32. หมู่บ้านพนาสนธิการ์เด้นท์โฮม	11,00-11,000	9,000
33. หมู่บ้านสินอนันต์	7,500-10,000	6,000-9,000
34. หมู่บ้านเปรียบทอง 1, 2	10,000-10,000	9,000
35. หมู่บ้านทรัพย์ไพศาล	2,000-2,000	10,000
36. หมู่บ้านช่อตรง	8,000-8,000	9,000-10,000
37. หมู่บ้านคุณาลัย	8,000-9,000	9,000
38. หมู่บ้านนันทวิ (ถนนเชื่อมสัมพันธ์)	15,000-15,000	13,000
39. หมู่บ้านสินทวี (ถนนเลียบบวรวิ)	5,000-5,000	9,000
40. หมู่บ้านพิบูลย์ทรัพย์ 1	7,500-10,000	6,000-9,000
41. หมู่บ้านพูลทรัพย์	10,000-10,000	9,000
42. หมู่บ้านวัฒนา	10,000-10,000	9,000
43. หมู่บ้านปัญญาปาร์คสุวินทวงศ์	4,000-4,000	9,000-10,000
44. หมู่บ้านฟอราวิลด์พาร์ค ซิตี	12,000-12,000	8,500-10,000
45. หมู่บ้านเพชรศิรินทร์	4,000-7,000	3,000-6,000
46. หมู่บ้านคอฟฟีวิลเลจ	8,000-8,000	7,000
47. หมู่บ้านราชาวดี	7,000-7,000	9,000
48. หมู่บ้านเชิรทอง 2, 3	4,000-4,000	6,000
49. หมู่บ้านเมืองเอก	2,500-5,500	1,500-5,100
50. หมู่บ้านชัยพฤกษ์	5,000-5,500	5,000-7,000
51. สวนเกษตรรมณีชัย	6,000-6,000	5,000
52. สวนเกษตรพรปรีชา	6,500-6,500	6,000

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2539-2542 กับปี พ.ศ. 2543-2546
ของเขตนอกจอก (ต่อ)

บริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน	
	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546
53. โครงการบึงโคล (สุวินทวงศ์)	10,000-12,000	8,500-10,000
54. โครงการสวนซานเมือง	5,000-5,000	3,800-4,300
55. โครงการชัยชนาวิลล่า	20,000-20,000	10,000-17,000
56. โครงการสำเภาทอง	3,000-3,000	4,700
57. โครงการฉลองกรุงการ์เด็นท์	5,500-5,500	4,700
58. สวนเกษตรเหมชาติ	4,000-4,000	2,500-3,400
59. โครงการจัดสรรบ้านสยามภูมิ	2,500-3,000	2,000-3,000
60. โครงการเลคพาราไดซ์	3,500-4,000	3,000

รวมค่าเฉลี่ย ราคาประเมินที่ดินลดลง 16%

ที่มา : สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

4.5.4.2 โครงการพัฒนาของภาคเอกชน

ภาคเอกชนได้เริ่มเข้ามามีบทบาทต่อการพัฒนาเมืองเพิ่มมากขึ้นภาคเอกชนจำเป็นต้องทราบนโยบายและแผนงานการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ เพื่อการออกแบแผนการพัฒนาและการลงทุนของกิจการของตนเองเพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการพัฒนาของภาครัฐ ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนาของภาคเอกชนในพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองและชนบทจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในพื้นที่ เช่น การพัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย การตั้งโรงงานอุตสาหกรรม การตั้งศูนย์การค้าพาณิชยกรรม รวมทั้งการเก็บกำไรราคาที่ดิน เป็นต้น

การพัฒนาของภาคเอกชนที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและความเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วยดังนี้

1) การพัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย

การพัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย หรือการจัดสรรที่ดินของเอกชนจัดว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษาอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจเจริญเติบโต ในปี พ.ศ. 2532-2535 มีการเติบโตของโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลหลายร้อยโครงการ และเริ่มมา

ชะลอตัวลงในช่วงปี พ.ศ. 2536-2539 ก่อนที่จะถึงยุคตกต่ำเศรษฐกิจ อันทำให้บทบาทของการพัฒนาโครงการจัดสรรของเอกชนลดน้อยถอยลงไป

ตารางที่ 4.10 จำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างของพื้นที่ศึกษาในช่วงปี พ.ศ.2533-2537แยกตามประเภทกิจกรรม

เขต	ที่อยู่อาศัย (ล้าน ตร.ม.)	พาณิชยกรรม (ตร.ม.)	พาณิชย์-พักอาศัย (ล้าน ตร.ม.)	อุตสาหกรรม (ล้าน ตร.ม.)
1. มีนบุรี	2.42	0.23	0.14	32,177
2. ลาดกระบัง	1.65	0.18	0.07	76,366
3. หนองจอก	0.51	0.08	0.01	386,780
รวม	4.58	0.49	0.22	495,323

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

การพัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา สังกัดได้จากสถิติจำนวนพื้นที่อาคาร ประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ของพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก ในช่วงปี พ.ศ.2533-2537 ที่มีจำนวนมากถึง 4.58 ล้าน ตร.ม. ซึ่งเป็นการแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ศึกษา ขณะที่พื้นที่เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรม

2) การตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและเศรษฐกิจของชุมชน เนื่องจากเป็นแหล่งงานและรายได้ ในบางบริเวณกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงงานอุตสาหกรรมจะเกิดขึ้นตามมา เช่น ที่อยู่อาศัย ย่านการค้าพาณิชยกรรม รวมทั้งการสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น พื้นที่กรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา เพราะเป็นการสร้างแหล่งงานแก่ชุมชนอยู่อาศัยตามมา ซึ่งทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สถิติจำนวนพื้นที่อาคารประเภทอุตสาหกรรมก็ได้รับอนุญาตก่อสร้างของพื้นที่ศึกษา ในช่วงปี พ.ศ.2533-2537 มีจำนวนมากถึง 495,323 ล้าน ตร.ม. ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่จากเกษตรกรรมมาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม

4.5.5 แนวโน้มการขยายตัวของชุมชน

จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา สามารถประมวลแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนแต่ละชุมชน มีทิศทางการขยายตัวดังนี้ (แผนที่ 4.18)

4.5.5.1 ศูนย์กลางชุมชนมีนบุรี

ยังคงอยู่ที่ตลาดมีนบุรีบริเวณถนนสีหบุรานุกิจ ซึ่งมีความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งทิศทางการขยายตัวของเมืองจะขยายไปทางทิศเหนือบริเวณถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตใหม่ ปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นส่วนด้านถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย และถนนรามคำแหง ยังมีที่ว่างสำหรับการขยายตัวของชุมชนบางบริเวณเท่านั้น ด้านทิศใต้ของเมืองมีนบุรีจะมีโอกาสขยายตัวมากยิ่งขึ้น เนื่องมาจากการขยายถนนร่วมเกล้าเป็น 6 เลน การขยายตัวของชุมชนอาจจะเชื่อมต่อกับชุมชนเคหะร่วมเกล้าในอนาคต ส่วนด้านตะวันออกการขยายตัวของชุมชนตามถนนสุวินทวงศ์จะมีการขยายตัวในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีข้อกฎหมายของท้องถิ่นควบคุมอยู่

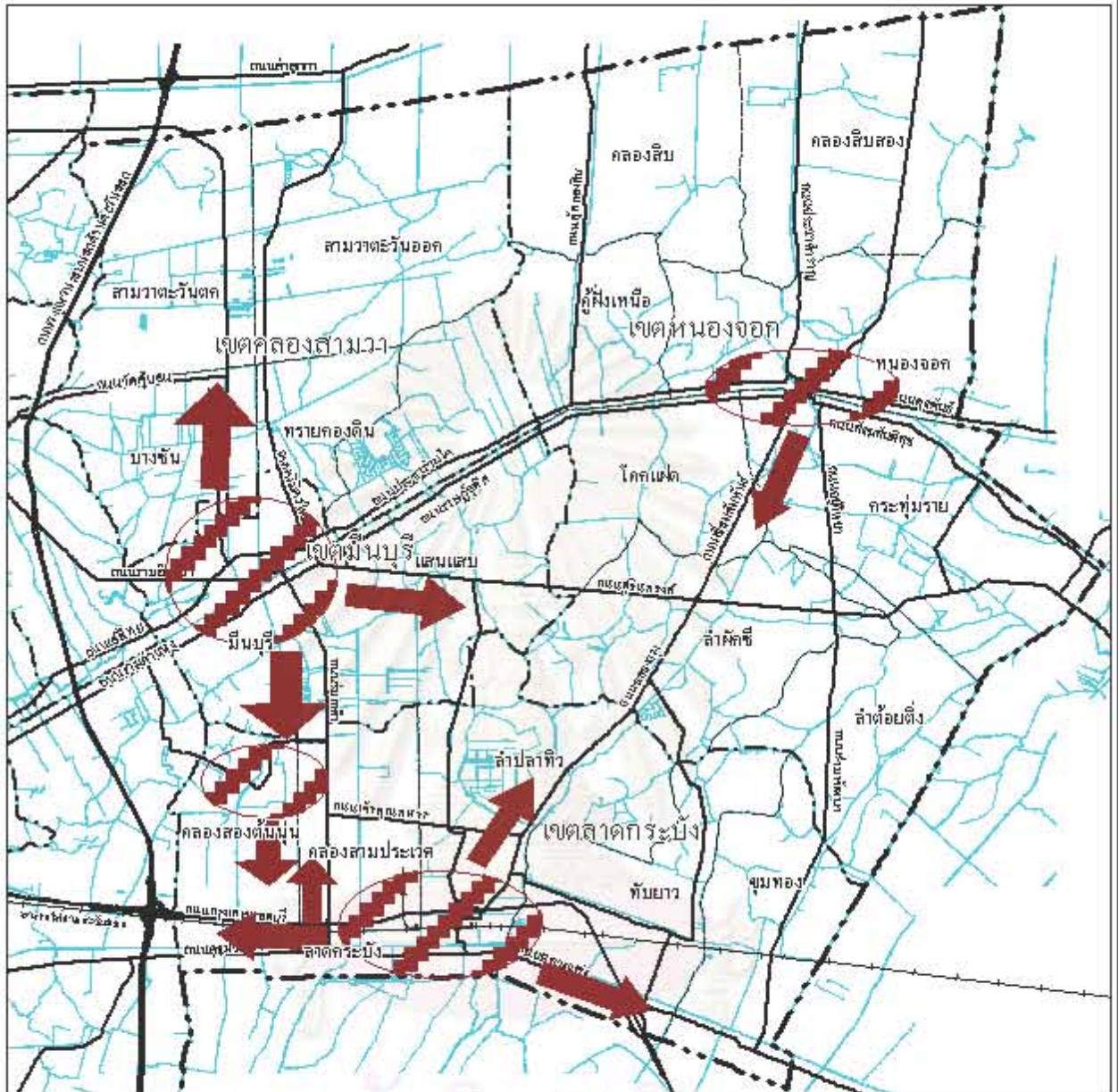
4.5.5.2 ศูนย์กลางชุมชนลาดกระบัง

แนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนเมืองลาดกระบังจะขยายตัวไปทางทิศตะวันตกจากศูนย์กลางเดิมที่ตลาดหัวตะเข้ เมื่อมีโครงการก่อสร้างสนามบิสิเนสพาร์ค เมื่อเปิดใช้บริเวณดังกล่าวก็จะมีการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น การขยายตัวจะไปตามถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง (ถนนสุขุมวิท 77) และถนนร่วมเกล้า ด้านทิศเหนือจะมีการขยายตัวไปตามถนนฉลองกรุง ด้านทิศตะวันออกการขยายตัวไปตามถนนหลวงแพ่ง ส่วนด้านทิศใต้ไม่มีการขยายตัวเพราะมีข้อจำกัด ซึ่งในอนาคตจะมีสนามบิสิเนสพาร์คเกิดขึ้น รวมทั้งโครงข่ายถนนมีเฉพาะสายรอง คือถนนศรีวารีน้อยที่จะไปเชื่อมกับถนนบางนา-ตราด

4.5.5.3 ศูนย์กลางชุมชนหนองจอก

ตลาดหนองจอกยังเป็นศูนย์กลางที่มีความพร้อมทั้ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แนวโน้มการขยายตัวของศูนย์กลางนี้ส่วนใหญ่จะขยายไปทางด้านทิศใต้ตามถนนเชื่อมสัมพันธ์ ซึ่งมีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานครเป็นปัจจัยนำไปสู่การพัฒนาบริเวณโดยรอบ ส่วนทางถนนราษฎร์อุทิศ ถนนอยู่วิทยา ถนนผดุงพันธ์ ถนนสังฆสันติสุข ถนนคลองสิบสาม ถนนประชาสำราญ และถนนประชาร่วมใจ แนวโน้มการขยายตัวเป็นไปในลักษณะชนบท

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.18 ทิศทางการขยายตัวของเมือง

- สัญลักษณ์**
- ทิศทางการขยายตัวของเมือง
 - เขตจังหวัด
 - เขตอำเภอ/เขต
 - เขตตำบล/แขวง
 - ถนน
 - ทางน้ำ



สถาบันวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : จากประวัติราชการ

4.5.6 ปัญหาและข้อจำกัดในการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

4.5.6.1 ปัญหา

1) ปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่ศึกษา มีสาเหตุหลักดังนี้

(1) ทางระบายน้ำหรือคูคลอง มีความกว้างลดลงและตื้นเขิน ไม่มีการจัดการในด้านการขุดคลองทั้งทางราบและทางลึก จึงทำให้ทางระบายน้ำหรือคูคลองดังกล่าวมีความจุของการระบายน้ำลดลง

(2) การขยายตัวของชุมชนอย่างรวดเร็ว และขาดความสัมพันธ์กับระบบโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง เมื่อมีชุมชนเกิดขึ้นก็จะมีการถมที่ดินให้มีระดับสูงพอที่จะพ้นจากน้ำท่วมขังได้ ทำให้แหล่งเก็บน้ำชั่วคราวหายไป เมื่อมีปริมาณน้ำฝนตกหนักมีผลทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังจนบางครั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินและความยากลำบากในการดำรงชีวิตประจำวันอันเนื่องมาจากน้ำท่วมขังในช่วงยาวนาน

(3) การทรุดตัวของพื้นที่ศึกษา พื้นที่ศึกษามีสภาพเป็นที่ราบลุ่มมีระดับความสูงจากน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ยไม่เกิน 1.5 เมตร ทำให้เกิดน้ำท่วมขังได้ สาเหตุจากน้ำฝนและน้ำจากแม่น้ำลำคลองที่ไหลบ่าเข้าท่วมพื้นที่ แต่ปัจจุบันพื้นที่ศึกษาสามารถป้องกันน้ำท่วมจากภายนอกหรือจากแม่น้ำที่ไหลบ่าเข้ามาได้เกือบทั้งหมดแล้ว เหลือแต่ปัญหาน้ำท่วมขังจากน้ำฝนตามธรรมชาติประกอบกับมีการทรุดตัวของพื้นดินอย่างต่อเนื่องทำให้เป็นแอ่งกะทะ(แผนที่ 4.19)

2) ปัญหาการขยายตัวของเมืองตามแนวถนน(Ribbon Development) ทำให้รัฐต้องลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งเกิดพื้นที่ที่ไม่มีทางเข้า-ออกหรือพื้นที่ตาบอดด้านในของถนนสายต่างๆ

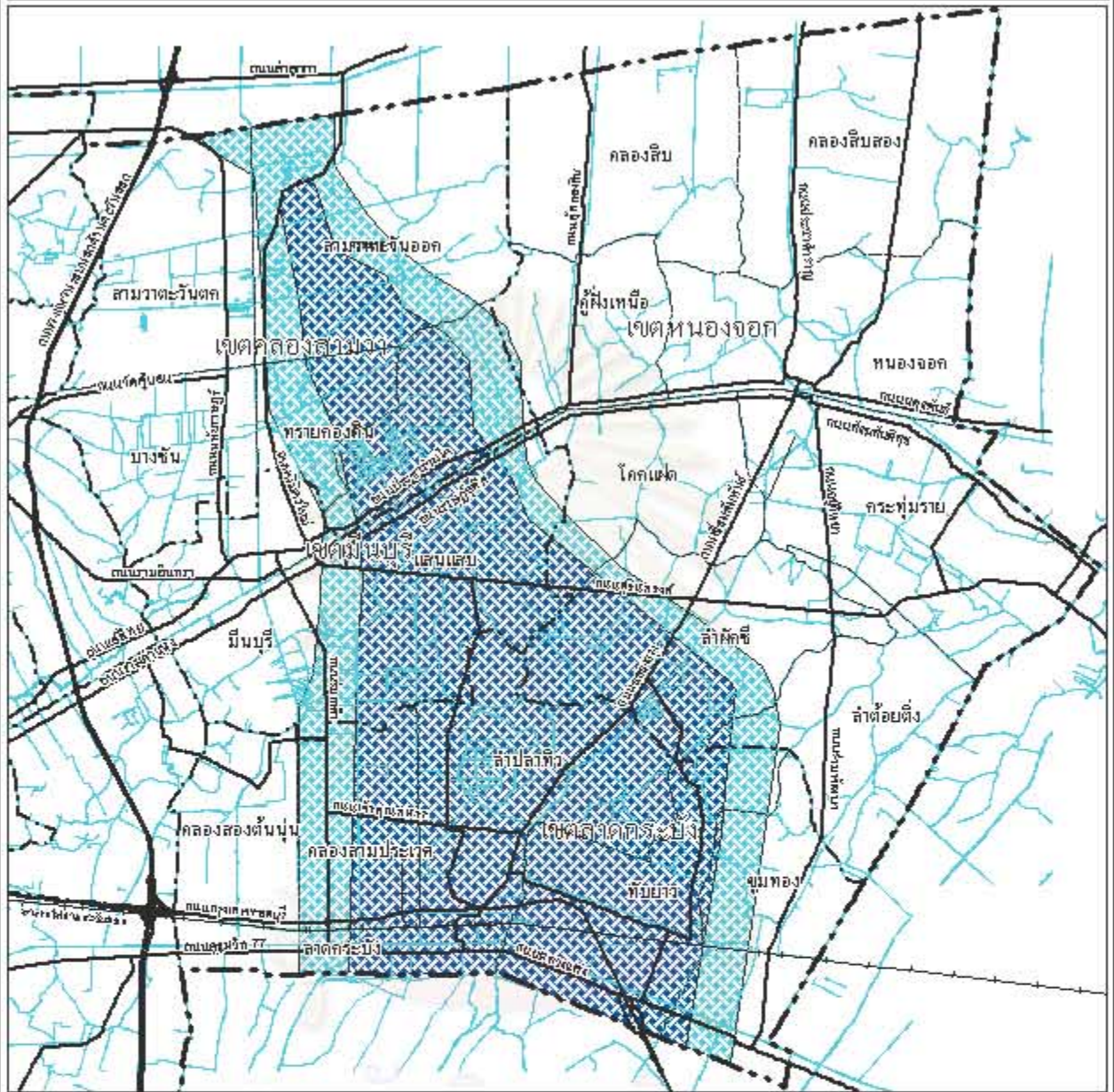
3) ขาดแคลนสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวกับน้ำประปาตั้งที่กล่าวมาแล้ว

4.5.6.2 ข้อจำกัด

1) ลักษณะภูมิประเทศที่เป็นที่ลุ่ม ซึ่งบางบริเวณมีน้ำท่วมขังโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่เป็นพื้นที่น้ำหลาก (Flood Way) จากด้านเหนือที่เป็นที่สูงกว่าและรวมทั้งส่งผ่านไปยังพื้นที่ด้านใต้และอ่าวไทย มีการทรุดตัวของพื้นดินอันเนื่องมาจากการใช้น้ำบาดาล

2) การถดถอยของการประกอบอาชีพการเกษตรกรรม จากตารางที่ 4.11 เป็นการเปรียบเทียบจำนวนคร่าวเรือนเกษตรกร และพื้นที่ทำการเกษตร ปรากฏว่าในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลง จำนวนคร่าวเรือนในปี พ.ศ.2539 มี 6,205 ครัวเรือน ลดลงในปี พ.ศ.2543 จำนวน 329 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 5.60 ส่วนพื้นที่ทำการเกษตรในปี พ.ศ.2539 มีจำนวน 148,806 ไร่ ในปี พ.ศ.2543 ลดลง 8,053 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.72 การลดลงดังกล่าวมีเหตุผลหลาย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 4.19 พื้นที่น้ำท่วม

สัญลักษณ์

-  พื้นที่น้ำท่วมซ้ำ
-  พื้นที่ลุ่มมาก
-  เขตจังหวัด
-  เขตอำเภอ/เขต
-  เขตตำบล / แขวง
-  ถนน
-  ทางน้ำ

ที่มา : จากกรมวัดระยะที่

ทิศเหนือ



กิโลเมตร



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.11 เปรียบเทียบข้อมูลการเกษตรพื้นที่ศึกษา ปี 2539-2543

เขต	จำนวนครัวเรือน		การเปลี่ยนแปลง ร้อยละ	พื้นที่ทำการ		การเปลี่ยนแปลง ร้อยละ	พื้นที่ทำการเกษตรแต่ละประเภท(ไร่)													
	เกษตรกร(ครัวเรือน)			เกษตรกรทั้งหมด			นาข้าว		สวนผลไม้		สวนผัก		สวนไม้ดอก		เลี้ยงสัตว์		ประมง		ไร่หญ้า	
	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539-2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539-2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543	ปี 2539	ปี 2543
คลองสามวา	-	1,254	-	-	27,709	-	-	22,993	-	1,755	-	101	-	80	-	9	-	1,747	-	1,025
มีนบุรี	1,929	668	-0.04	40,770	8,285	-11.71	30,844	4,216	2,800	604	152	75	114	88	61	-	3,630	767	2,853	2,535
ลาดกระบัง	1,162	1,098	-5.51	32,791	31,026	-5.38	21,949	20,044	1,760	2,283	33	25	15	-	42	49	8,675	8,555	74	70
หนองจอก	3,114	2,856	-8.29	75,245	73,733	-2.01	62,659	62,660	5,773	6,736	167	188	15	15	79	309	3,825	3,824	28	28
รวม	6,205	5,876	-5.30	148,806	140,753	-5.41	115,452	109,913	10,333	11,378	352	389	144	183	182	367	16,130	14,893	2,955	3,658

ที่มา : สำนักงานเกษตรอำเภอมีนบุรี

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลงร้อยละของเขตคลองสามวานำมารวมคำนวณกับเขตมีนบุรีที่เป็นเขตเดิม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประการเช่นกัน เช่น กำลังแรงงานในภาคการเกษตรได้เคลื่อนย้ายสู่แรงงานในภาคบริการและภาคอุตสาหกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าซึ่งปรากฏการณ์ดังกล่าวทำให้เกิดการขัดแย้งกับความต้องการของรัฐที่จะรักษาพื้นที่เกษตรกรรมไว้ และเพื่อเป็นแหล่งผลิตในพื้นที่ชุมชนและกำกับการควบคุมการขยายตัวของเมือง

4.6 สรุป

ผลจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของชุมชนเมืองในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ศึกษาดังกล่าวนี้ ทำให้ทราบถึง ทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา ที่เกิดขึ้นในช่วง 2 ศตวรรษ ที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้อง คือ ลักษณะทางกายภาพภูมิศาสตร์ของพื้นที่ สภาพเศรษฐกิจ และสังคม ประชากรของพื้นที่ รวมทั้งนโยบายการพัฒนาในด้านต่างๆ ของภาครัฐ และภาคเอกชน การขยายตัวของความเป็นเมือง(Urbanization) เกิดขึ้นตามยถากรรม (Haphazard Development) โดยปราศจากการวางแผนรองรับล่วงหน้าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ ซึ่งมีผลทำให้กรุงเทพมหานครประสบปัญหาที่ต่อเนื่องจากการใช้ที่ดินที่กระจุกกระจาย ถึงแม้ว่ากรุงเทพมหานคร จะได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมาแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 แต่การปฏิบัติบังคับใช้ผังฯ ประสบปัญหา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาเมืองของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ในรายละเอียดเพื่อหาแนวทางการใช้ที่ดิน และมาตรการบริหารการจัดการที่เหมาะสม เพื่อแก้ไขปัญหาเมืองในปัจจุบันและป้องกันปัญหาในอนาคต ซึ่งจะได้นำเสนอในบทต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาและผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้จะศึกษาถึงศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่มีความเหมาะสมในแต่ละด้านของการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก การคาดการณ์ประชากร รวมทั้งการคำนวณความต้องการของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในอนาคต การวิเคราะห์เปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 116 กับ 414 ตามประเภทการใช้ที่ดิน ข้อกำหนด และการปฏิบัติให้เป็นไปตามผัง เพื่อหาแนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ การคาดการณ์ประชากร และความต้องการการใช้พื้นที่ในอนาคตต่อไป

5.1 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนานั้น จะวิเคราะห์ที่ตั้งของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การให้บริการแต่ละประเภทที่จะก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินรอบ ๆ ใดๆ ซึ่งเขตอิทธิพลของแต่ละปัจจัยจะกว้างขวางหรือมีขนาดเล็กขึ้นอยู่กับขนาด เป้าหมาย และทิศทางของแต่ละสาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้นๆ เป็นหลักการศึกษานโยบายการกำหนดการใช้ที่ดินของพื้นที่การเกษตรกรรมนั้น ได้กำหนดถึงปัจจัยที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษารวม 15 ปัจจัยดังนี้

5.1.1 สภาพภูมิประเทศ คือ ระดับความสูงของพื้นที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน

5.1.2 สมรรถนะดินดี คือ ที่ดินที่เหมาะสมในการเพาะปลูกหรือทำการเกษตรกรรมต่างๆ

5.1.3 แม่น้ำ ลำคลอง คือ สาธารณูปโภคที่สำคัญในการบริโภคการเพาะปลูก การคมนาคมขนส่ง และการระบายน้ำ ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการตั้งถิ่นฐานของชุมชนและการพัฒนาเมืองในอนาคต

5.1.4 พื้นที่น้ำท่วมถึง คือ ข้อจำกัดในการพัฒนาเมือง แต่จะเป็นปัจจัยในด้านการเกษตรกรรมเป็นอย่างยิ่ง

5.1.5 การชลประทาน หมายถึง พื้นที่ที่มีระบบการชลประทานในพื้นที่ ทำให้พื้นที่นั้นๆ มีศักยภาพในการเพาะปลูกหรือทำการเกษตรกรรม แต่จะไม่เหมาะในการนำพื้นที่ไปทำการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรมโดยขนาดของพื้นที่ขึ้นอยู่กับขนาดของแปลงที่ดินที่มีการชลประทาน

5.1.6 พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน หมายถึง พื้นที่ที่อยู่ติดถนนหรือสามารถเข้าถึงจากถนนต่างๆ ได้สะดวก ซึ่งจะเหมาะในการพัฒนาเป็นเมืองมากที่สุด พื้นที่ที่อยู่ติดถนนในรัศมีประมาณ

500 เมตร จากเขตทางถนน จะมีศักยภาพในการพัฒนาเมืองมาก ส่วนพื้นที่ที่อยู่ติดถนนซอยจะมีเขตอิทธิพลในรัศมีประมาณ 300 เมตร จากเขตทางซอย

5.1.7 พื้นที่สถานีรถไฟ หมายถึง บริเวณสถานีรถไฟ และพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟรัศมี 500 เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชน

5.1.8 พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา หมายถึง พื้นที่บริเวณโดยรอบ วัด หรือ อาคารทางศาสนาที่สำคัญๆ ในรัศมี 500 เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนมาก เนื่องจากวัดเป็นศูนย์กลางในการตั้งถิ่นฐาน และทำให้เกิดการพัฒนาเป็นชุมชนโดยรอบ

5.1.9 พื้นที่โรงเรียนหรือสถาบันการศึกษาที่สำคัญ หมายถึง พื้นที่บริเวณโดยรอบโรงเรียนหรือสถาบันการศึกษาที่สำคัญในรัศมี 500 เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนมาก ซึ่งจะพัฒนาเป็นย่านธุรกิจการค้าเป็นส่วนใหญ่

5.1.10 ตลาด หมายถึง พื้นที่ตลาดและบริเวณโดยรอบตลาด ในรัศมี 500 เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนและการพาณิชย์กรรมมาก

5.1.11 ย่านธุรกิจการค้าหลักของเมือง (Central Business District or C.B.D.) หมายถึง บริเวณที่เป็นย่านธุรกิจเดิม ซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพที่จะพัฒนากิจกรรมต่อเนื่องขยายตัวออกมาในบริเวณโดยรอบได้

5.1.12 พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า หมายถึง เขตพื้นที่ที่มีโครงข่ายการให้บริการไฟฟ้า จะมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนมาก เพราะสามารถที่จะพัฒนาพื้นที่ได้โดยไม่ต้องลงทุนสาธารณูปโภคพื้นฐาน

5.1.13 พื้นที่การให้บริการประปา หมายถึง เขตพื้นที่ที่มีโครงข่ายการให้บริการประปา จะมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนมาก เพราะสามารถที่จะพัฒนาพื้นที่ได้โดยไม่ต้องลงทุนสาธารณูปโภคพื้นฐาน

5.1.14 พื้นที่การให้บริการทางโทรศัพท์ หมายถึง เขตพื้นที่ที่มีโครงข่ายการให้บริการโทรศัพท์ จะมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนมาก เพราะเป็นสิ่งเอื้ออำนวยความสะดวกในการพัฒนาเมือง

5.1.15 โรงพยาบาล ที่มีเตียงรับคนไข้ หมายถึง พื้นที่โรงพยาบาลและพื้นที่บริเวณโดยรอบโรงพยาบาลในรัศมี 500 เมตร ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนและเป็นย่านพาณิชย์กรรมมาก

ในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา จะพิจารณาถึงประเภทการใช้ที่ดินหลักรวม 4 ประเภทคือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และ เกษตรกรรม ซึ่งเป็นประเภทการใช้ที่ดินหลักตามที่กำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศึกษา โดยอาศัยเทคนิควิธีการวิเคราะห์

ซ้อนทับ (Overlay หรือ Sieve Analysis Method) ปัจจัยต่างๆ ด้วยโปรแกรมวิเคราะห์ข้อมูล โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (MAP INFO) ผลที่ได้รับจากการวิเคราะห์พื้นที่มีดังนี้

ด้านที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำเป็นที่สุดสำหรับชุมชนเมือง เพื่อเป็นที่พักอาศัย และประกอบกิจกรรมต่างๆ เมื่อมีการกระจุกตัวของกิจกรรมรวมกันอยู่อย่างหนาแน่นก็จะกลายเป็น ชุมชนและเมืองในที่สุด ที่อยู่อาศัยที่ดีจะต้องอยู่ใกล้ถนน แม่น้ำ สวนสาธารณะ โรงเรียน และ สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ และ ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ในบริเวณที่น้ำท่วมถึง บริเวณที่เป็น ดินดีเหมาะสำหรับการเพาะปลูก เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้จัดเป็นปัจจัยที่ส่งเสริม (Positive Factors) การตั้งถิ่นฐานชุมชน และ การขยายตัวของเมืองในด้านที่อยู่อาศัย ดังนั้นการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสม ของที่อยู่อาศัยจึงต้องพิจารณาจากปัจจัยและอุปสรรคต่างๆ ดังตารางที่ 5.1 ซึ่งแสดงค่าตัวแปรใน การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย และ ผลที่ได้รับจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (แผนที่ 5.1) จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพื้นที่ ราบรอบๆ บริเวณใกล้เคียงกับชุมชนเดิมเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะตัวเมืองมีนบุรี ลาดกระบัง และ หนองจอก ตามลำดับ

ด้านพาณิชยกรรม

บริเวณพาณิชยกรรม จะเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมทางด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า และ การค้าขายสิ่งของต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับชุมชน เมื่อชุมชนมีขนาดใหญ่ขึ้น บริเวณ พาณิชยกรรมก็จะมีความใหญ่ขึ้นตามไปด้วย รวมทั้งมีกิจกรรมต่างๆ หลากหลายน่าสนใจด้วย ดังนั้น บริเวณพาณิชยกรรมจึงเป็นตัวกำหนดขนาดและหน้าที่ของเมืองอีกทางหนึ่ง

บริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมในการกำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรม จะต้องประกอบด้วยปัจจัย หลักที่สำคัญคือ จะต้องอยู่ใกล้ถนน สถานีรถไฟ หรือทางรถไฟ และอยู่ใกล้พื้นที่ที่มีความสำคัญ ทางศาสนา โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย และตลาด อยู่ในชุมชนเมือง และมีการให้บริการโดย รอบได้อย่างสะดวก และจะต้องไม่อยู่ในบริเวณที่ดินที่มีสมรรถนะดินดี บริเวณที่น้ำท่วมถึง เป็นต้น ดังนั้นการเลือกที่ตั้งเพื่อการพาณิชยกรรมที่เหมาะสม จึงต้องพิจารณาจากปัจจัยและ อุปสรรคต่างๆ ดังตารางที่ 5.2 ซึ่งแสดงค่าตัวแปรในการประเมินศักยภาพของพื้นที่เพื่อการ พาณิชยกรรม และจากผลการประเมินศักยภาพของพื้นที่ (แผนที่ 5.2) จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่เหมาะสม ในการกำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรม จะอยู่ในบริเวณชุมชนเมืองและบริเวณต่อเนื่อง

ตารางที่ 5.1 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย

ลำดับที่	ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพ ของการพัฒนาพื้นที่	ปัจจัย	อุปสรรค	หมายเหตุ
1	สภาพภูมิประเทศ		X	
2	สมรรถนะดินดี		X	
3	แม่น้ำ ลำคลอง		X	
4	พื้นที่น้ำท่วม		X	
5	การชลประทาน		X	
6	พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน	X		
7	พื้นที่สถานีรถไฟ	X		
8	พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา	X		
9	พื้นที่โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย	X		
10	ตลาด	X		
11	ชุมชนเมือง (CBD)	X		
12	พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า	X		
13	พื้นที่การให้บริการประปา	X		
14	พื้นที่การให้บริการทางโทรศัพท์	X		
15	โรงพยาบาลที่มีเตียงคนไข้	X		

ที่มา : จากการวิเคราะห์

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ ส.1 ขีดระหว่งตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย



ที่มา : จากกรณีศึกษา



สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

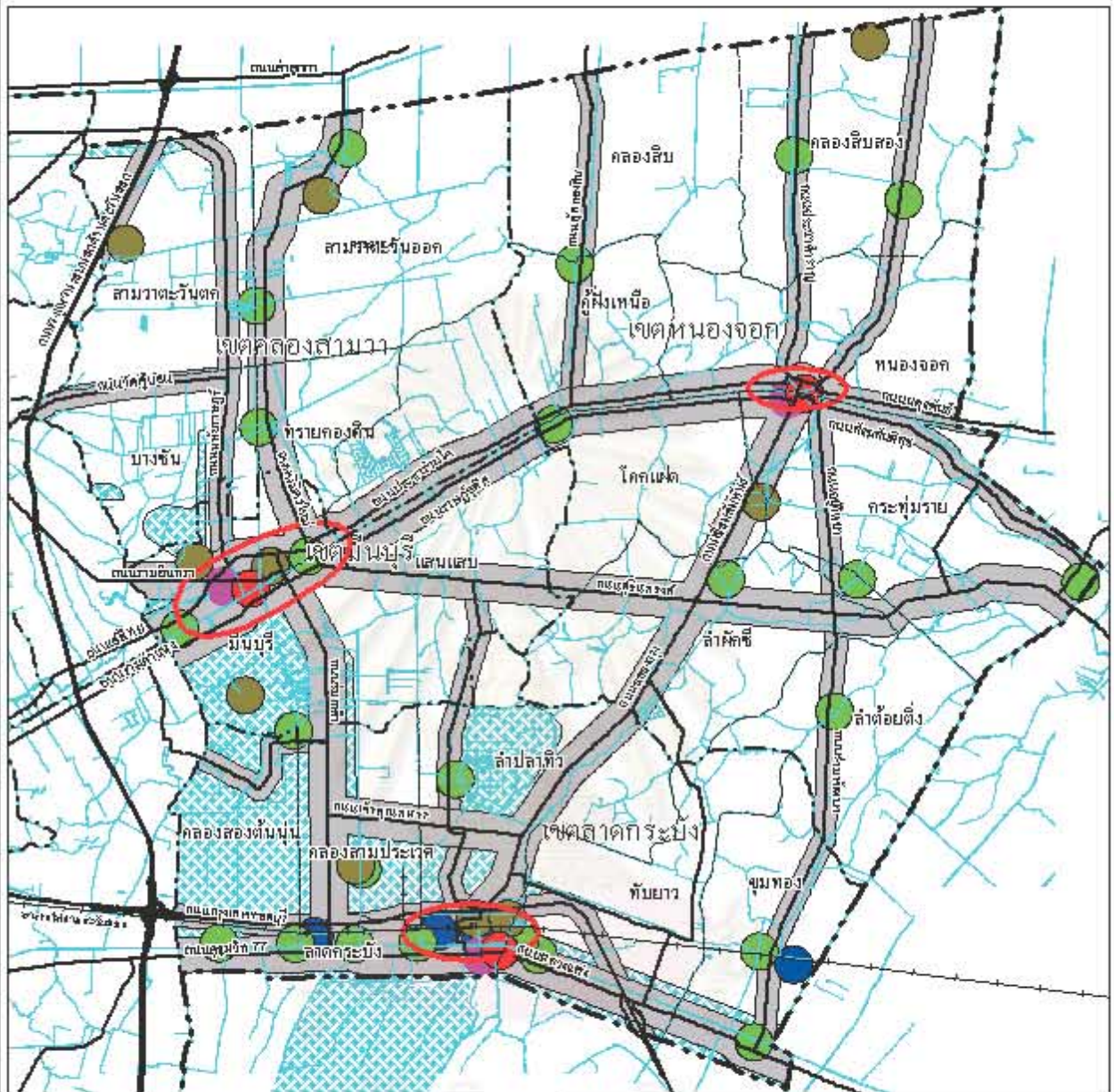
ตารางที่ 5.2 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม

ลำดับที่	ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพ ของการพัฒนาพื้นที่	ปัจจัย	อุปสรรค	หมายเหตุ
1	สภาพภูมิประเทศ		X	
2	สมรรถนะดินดี		X	
3	แม่น้ำ ลำคลอง		X	
4	พื้นที่น้ำท่วม		X	
5	การชลประทาน		X	
6	พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน	X		
7	พื้นที่สถานีรถไฟ	X		
8	พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา	X		
9	พื้นที่โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย	X		
10	ตลาด	X		
11	ชุมชนเมือง (CBD)	X		
12	พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า	X		
13	พื้นที่การให้บริการประปา	X		
14	พื้นที่การให้บริการทางโทรศัพท์	X		
15	โรงพยาบาลที่มีเตียงคนไข้	X		

ที่มา : จากการวิเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 5.2 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม

สัญลักษณ์

- พื้นที่การเข้าถึงจากถนน
- พื้นที่สถานีรถไฟ
- พื้นที่โรงพยาบาล
- พื้นที่การศึกษา
- พื้นที่ทางศาสนา
- พื้นที่ตลาด
- พื้นที่บริการประปา
- พื้นที่บริการไฟฟ้า โทรศัพท์

ที่มา : จากกรณีวิเคราะห์

ปัจจัย

อุปสรรค

- พื้นที่สมรรถนะ ดินดี
- พื้นที่น้ำท่วม
- พื้นที่ชลประทาน

ศักยภาพของพื้นที่



พื้นที่ที่มีศักยภาพ

- เขตจังหวัด
- เขตอำเภอ/ เขต
- เขตตำบล / แขวง
- ถนน
- ทางน้ำ

ทิศเหนือ



สถาบันวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด้านอุตสาหกรรม

เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการผลิตสินค้า ซึ่งจะต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อสร้างโรงงาน อุตสาหกรรม เป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ มีการจ้างคนงานเข้ามาทำงานในโรงงานเป็นจำนวนมาก ทำให้มีกิจกรรมต่อเนื่องเกิดขึ้น การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมนี้อาจก่อให้เกิดมลพิษและปัญหาต่อชุมชน เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาน้ำทิ้ง ปัญหาเสียง กลิ่น และควัน ดังนั้นในการพิจารณาที่ตั้งย่าน อุตสาหกรรมที่เหมาะสม จึงควรพิจารณาพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวก อยู่ใกล้สถานีรถไฟ มีบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สะดวก และจะต้องไม่เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการทำการเกษตรอยู่ในบริเวณน้ำท่วม ไม่อยู่ใกล้โรงเรียนหรือสถานที่สำคัญทางศาสนา สถาบันทหาร ชุมชนเมือง โรงพยาบาล ต่าง ๆ ดังนั้นการเลือกที่ตั้งเพื่อการอุตสาหกรรมที่เหมาะสมจึงต้องพิจารณาจากปัจจัยและอุปสรรคต่าง ๆ ดังตารางที่ 5.3 ซึ่งแสดงค่าตัวแปรการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม และจากผลการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (แผนที่ 5.3) จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดให้เป็นย่านอุตสาหกรรมหรือการขยายตัวของย่านอุตสาหกรรมคือ บริเวณผ่านเขตลาดกระบัง ที่มีระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สะดวก ซึ่งเป็นบริเวณที่มีย่านอุตสาหกรรมคือ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางชัน นโยบายระดับชาติควบคุมไม่ให้อุตสาหกรรมเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ด้านเกษตรกรรม

พื้นที่ศึกษามีความอุดมสมบูรณ์ของดิน เหมาะอย่างยิ่งต่อการเพาะปลูกหรือทำการเกษตรด้านอื่น ๆ ปัจจัยที่จะก่อให้เกิดกิจกรรมการเกษตรก็คือ สมรรถนะดินดี มีความอุดมสมบูรณ์สูง พื้นที่ราบลุ่มมีน้ำท่วมขังในปริมาณที่พอเหมาะกับการเกษตร ส่วนตัวอุปสรรคการรุกเข้าไปของพื้นที่เมือง โครงสร้างพื้นฐานที่เกินความจำเป็นของกิจกรรมการเกษตรดังตารางที่ 5.4

บริเวณที่เหมาะสมในด้านการเกษตรก็คือบริเวณที่นอกเหนือจากพื้นที่ด้านการอยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งรวมไปถึงพื้นที่ว่างหรือกร้างที่รอการพัฒนาแต่ไม่ใช่ทำประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรม(แผนที่ 5.4)

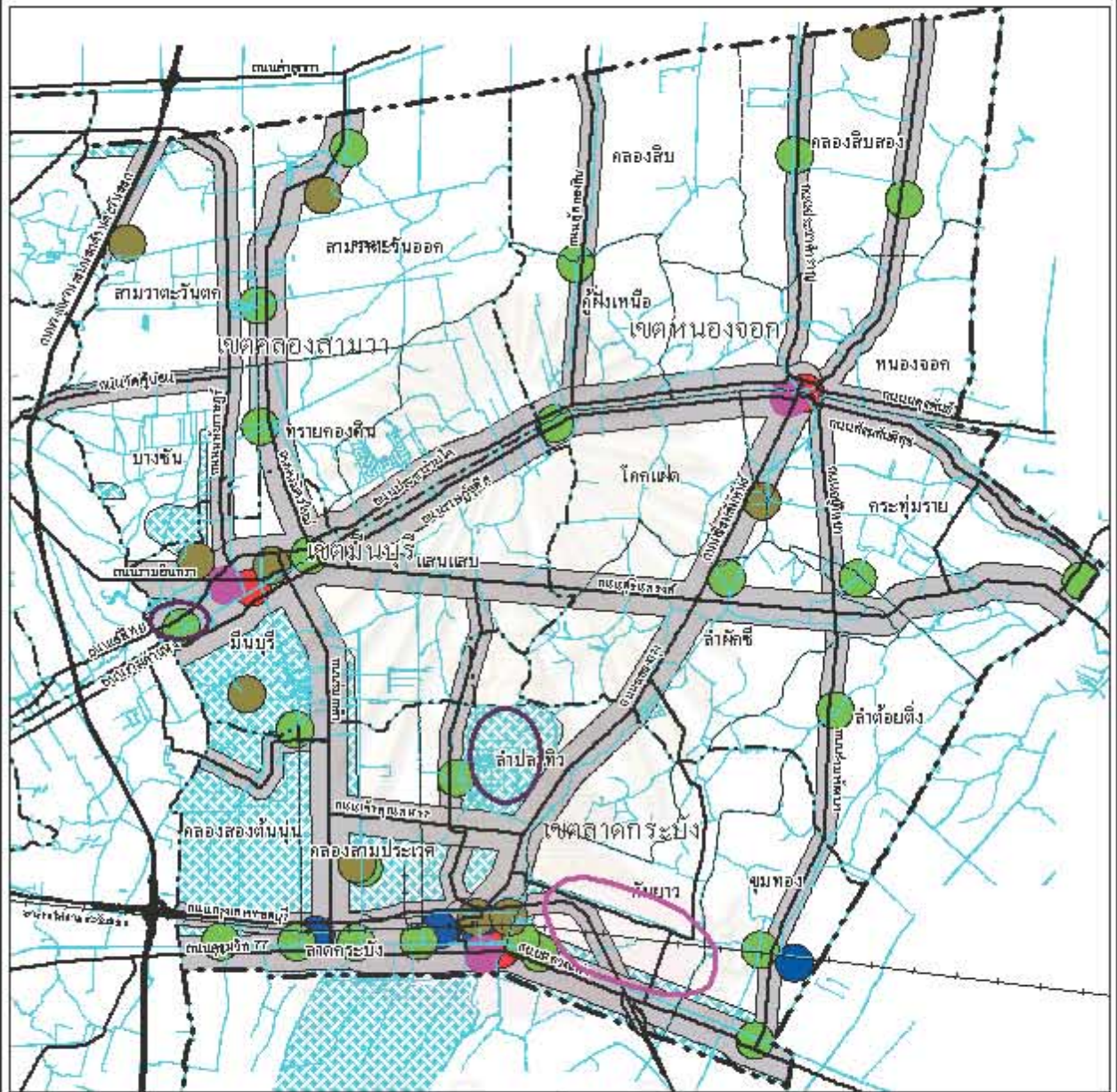
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.3 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม

ลำดับที่	ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพ ของการพัฒนาพื้นที่	ปัจจัย	อุปสรรค	หมายเหตุ
1	สภาพภูมิประเทศ	X		
2	สมรรถนะดินดี		X	
3	แม่น้ำ ลำคลอง		X	
4	พื้นที่น้ำท่วม		X	
5	การชลประทาน		X	
6	พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน			
7	พื้นที่สถานีรถไฟ			
8	พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา		X	
9	พื้นที่โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย		X	
10	ตลาด		X	
11	ชุมชนเมือง (CBD)		X	
12	พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า	X		
13	พื้นที่การให้บริการประปา	X		
14	พื้นที่การให้บริการทางโทรศัพท์	X		
15	โรงพยาบาลที่มีเตียงคนไข้		X	

ที่มา : จากการวิเคราะห์

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จันทน์เมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 5.3 วิเคราะห์ตัวแปรต่างๆของพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม

สัญลักษณ์

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| ปัจจัย | อุปสรรค |
| ■ พื้นที่การเข้าถึงจากถนน | □ พื้นที่สมรรถนะดินดี |
| ● พื้นที่สถานีรถไฟ | □ พื้นที่น้ำท่วม |
| ● พื้นที่ตลาด | ● พื้นที่ทางศาสนา |
| ■ พื้นที่ให้บริการประปา | ● พื้นที่การศึกษา |
| □ พื้นที่ให้บริการไฟฟ้า โทรศัพท์ | ● พื้นที่โรงพยาบาล |
| --- เขตจังหวัด | |
| --- เขตอำเภอ/เขต | |
| --- เขตตำบล / แขวง | |
| — ถนน | |
| ~ ทางน้ำ | |
| | ศักยภาพของพื้นที่ |
| | ○ พื้นที่ที่มีศักยภาพ |
| | ○ พื้นที่ปัจจุบัน |

ที่มา :จากการวิเคราะห์

ทิศเหนือ



0 25 50
กิโลเมตร



สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.4 ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม

ลำดับที่	ตัวแปรในการวิเคราะห์ศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่	ปัจจัย	อุปสรรค	หมายเหตุ
1	สภาพภูมิประเทศ	X		
2	สมรรถนะดินดี	X		
3	แม่น้ำ ลำคลอง			
4	พื้นที่น้ำท่วม	X		
5	การชลประทาน	X		
6	พื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนน		X	
7	พื้นที่สถานีรถไฟ		X	
8	พื้นที่ที่มีความสำคัญทางศาสนา		X	
9	พื้นที่โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย		X	
10	ตลาด		X	
11	ชุมชนเมือง (CBD)		X	
12	พื้นที่การให้บริการไฟฟ้า		X	
13	พื้นที่การให้บริการประปา		X	
14	พื้นที่การให้บริการทางโทรศัพท์		X	
15	โรงพยาบาลที่มีเตียงคนไข้		X	

ที่มา : จากการวิเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2 การพิจารณาแบ่งพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาพื้นที่เกษตรกรรมฝั่งตะวันออกครั้งนี้ ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 9 โซน โดยพิจารณาจากปัจจัยดังนี้

5.2.1 สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

5.2.2 ระบบเส้นทางคมนาคมขนส่ง

5.2.3 แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่

5.2.4 สภาพทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ความสูงต่ำของภูมิประเทศ

เมื่อใช้ลักษณะปัจจัยทั้ง 4 ข้อมาเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง ร่วมกับการแบ่งพื้นที่รายแขวง เพื่อสะดวกต่อการหาจำนวนประชากรและขนาดพื้นที่ เพื่อใช้ในการคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในอนาคต จะได้พื้นที่ออกเป็น 9 โซนย่อย ดังนี้ (แผนที่ 5.5)

โซนที่ 01

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงสามวาตะวันตก แขวงบางชัน เขตคลองสามวา

โซนที่ 02

ประกอบด้วย 3 แขวง ได้แก่ แขวงสามวาตะวันออก แขวงทรายกองดินและแขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา

โซนที่ 03

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี และแขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง

โซนที่ 04

ประกอบด้วย 1 แขวง ได้แก่ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง

โซนที่ 05

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง

โซนที่ 06

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี แขวงลำผักชี เขตหนองจอก

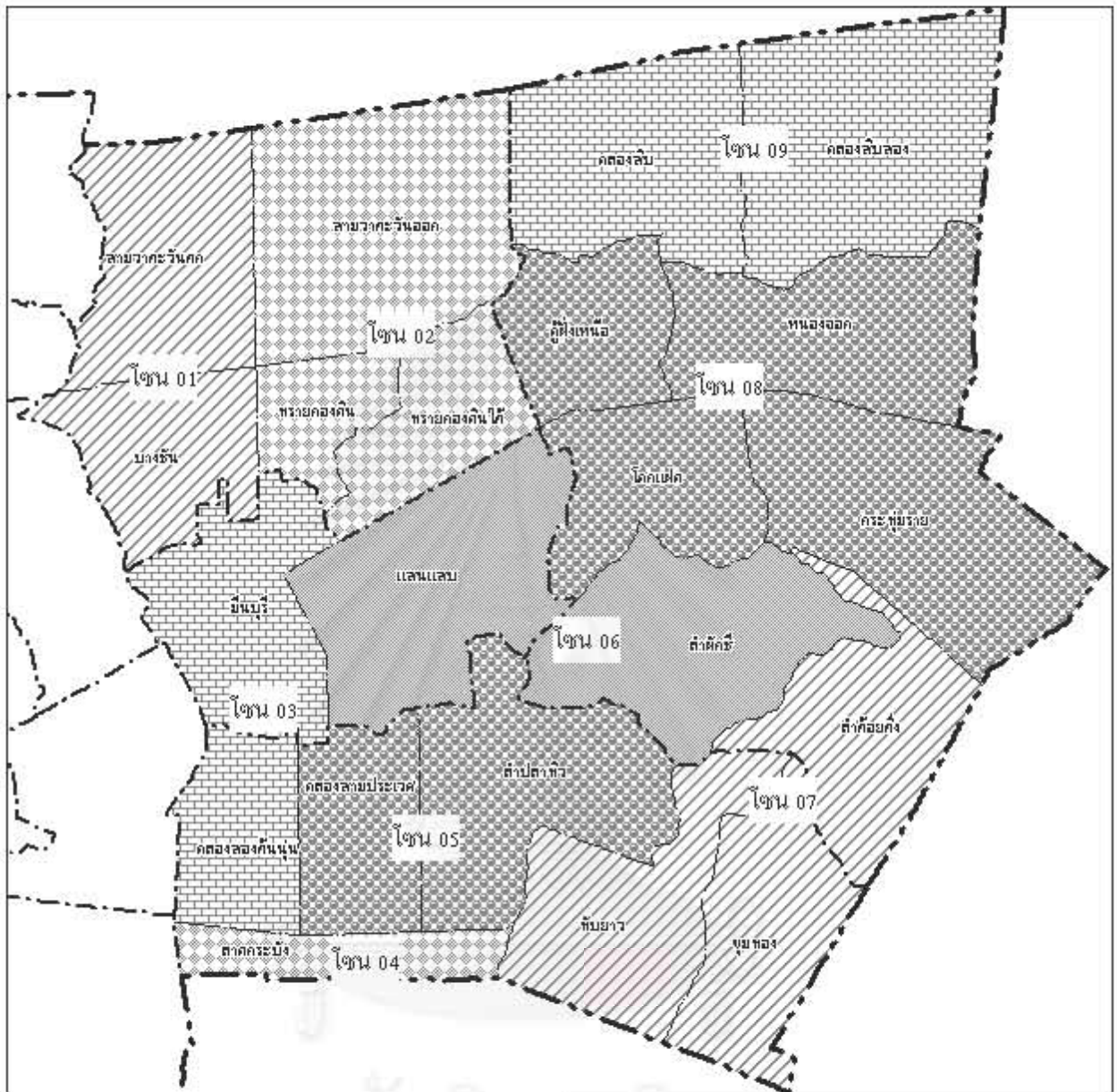
โซนที่ 07

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงทับยาวและแขวงชุมทอง เขตลาดกระบัง

โซนที่ 08

ประกอบด้วย 4 แขวง ได้แก่ แขวงคูฝั่งเหนือ แขวงหนองจอก แขวงโคกแฝด

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ ร.5 การแบ่งโซนย่อยในพื้นที่ศึกษา

สัญลักษณ์

-  พื้นที่โซนย่อย
-  เขตจังหวัด
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง

ที่มา : จากดาวเทียม

ทิศเหนือ



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

และแขวงกระท่อมราย เขตหนองจอก

โซนที่ 09

ประกอบด้วย 2 แขวง ได้แก่ แขวงคลองสิบ แขวงคลองสิบสอง ในเขตหนองจอก

5.3 นโยบายแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

นโยบายการใช้ที่ดินที่จะกำหนดขึ้นจะต้องสอดคล้องและเป็นแนวปฏิบัติเพื่อให้บรรลุเป้าหมายหลักที่วางไว้ ดังนี้

5.3.1 ส่งเสริมการทำเกษตรในพื้นที่ เนื่องจากมีการวางระบบคลองชลประทาน ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรในพื้นที่อยู่แล้ว การปรับปรุงโครงสร้างทางชลประทานให้เหมาะสมต่อการทำเกษตรในพื้นที่อยู่แล้ว

5.3.2 กำหนดพื้นที่ชุมชนเมืองทั้งของเดิมและที่จะเกิดใหม่ ให้อยู่ในพื้นที่ที่ควรจะเป็น ทั้งนี้เพื่อให้พื้นที่เมืองกระจายออกไปอย่างไร้ทิศทาง

5.3.3 กำหนดสัดส่วนและขอบเขตที่เหมาะสม

5.4 เป้าหมายหลักในการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

การสร้างโปรแกรมการใช้ที่ดินหรือกำหนดความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคตจะเป็นเครื่องช่วยชี้นำให้เกิดการวางแผนที่เหมาะสม องค์ประกอบในการกำหนดโปรแกรม มีดังนี้

5.4.1 องค์ประกอบด้านประชากร

5.4.2 องค์ประกอบด้านปัจจัยนำ

5.4.3 องค์ประกอบด้านพื้นที่

5.4.1 องค์ประกอบด้านประชากร

การนำจำนวนประชากรมาคาดการณ์ในพื้นที่ศึกษา ได้ใช้ประชากรในปี 2541 เป็นปีฐาน ปี 2543 เป็นปีที่ทราบข้อมูลปีสุดท้าย และทำการคาดการณ์ไปอีก 10 ข้างหน้า คือในปี 2553 ประชากรในปี 2541 และปี 2543 เป็นประชากรที่ค่อนข้างอยู่ตัวแล้ว กล่าวคือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ไม่สูงมากนัก(ไม่เกิน 5% ต่อปี) การเพิ่มประชากรจึงมีอัตราการเพิ่มค่อนข้างคงที่

5.4.2 องค์ประกอบด้านปัจจัยนำ

ปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในช่วงประมาณ 10 ปีข้างหน้าหรือแนวโน้มการใช้ที่ดิน ได้แก่ โครงการต่าง ๆ ที่กระตุ้นความเป็นเมือง ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 3 อย่างไรก็ตามประชากรที่เพิ่มขึ้นจากปัจจัยนำที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับพื้นที่นั้น คาดว่าจะรวมอยู่ในประชากรที่คาดการณ์ไว้แล้ว

5.4.3 องค์ประกอบด้านพื้นที่

ได้แก่ แนวโน้มการขยายตัวของเมือง และราคาที่ดินดังที่ได้กล่าวมาแล้วใน
บทที่ 4

5.5 ความต้องการใช้พื้นที่ในอนาคต

จากการคาดการณ์ประชากรดังกล่าวสามารถนำมาใช้ในการคาดการณ์ความต้องการการใช้
พื้นที่ในอนาคต ซึ่งต้องการระบุขอบเขตการพัฒนาหรืออนุรักษ์พื้นที่ว่าควรอยู่ในส่วนใด เพื่อให้
สอดคล้องกับการวางแผนด้านอื่น ๆ โดยใช้องค์ประกอบด้านต่าง ๆ นำมาปรับให้เหมาะสมกับ
สภาพพื้นที่โดยพิจารณาจากปัจจัย ดังนี้

- การใช้ที่ดินปัจจุบัน
- ความสอดคล้องกับโครงร่างการใช้ที่ดินหลัก(ผังเมืองรวม)
- ความเหมาะสมของพื้นที่ในแต่ละกิจกรรม การใช้ที่ดินของพื้นที่เกษตรกรรม

วิธีการคำนวณ

- 1) เริ่มต้นด้วยการคาดการณ์ประชากรปี พ.ศ. 2553
- 2) คำนวณความต้องการของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท
ใน 3 ประเภทหลัก ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่อุตสาหกรรม

5.5.1 การคาดการณ์ประชากรปี พ.ศ. 2553

ในการคาดการณ์ประชากรในบริเวณพื้นที่ศึกษา 9 โชนย่อย ปี 2550 ด้วยวิธี
Aritmatic Extrapolation Projection โดยใช้ปี 2541 เป็นปีฐานและปีสุดท้ายที่ทราบข้อมูล คือ ปี
2543 ดังนี้

$$\text{สูตร } Px = Pn(1 + R)^N$$

$$R = [Pn/Po]^{1/n} - 1$$

Px = จำนวนประชากรในปีที่ต้องการทราบ

Pn = จำนวนประชากรในปีสุดท้ายที่ทราบข้อมูล

Po = จำนวนประชากรปีต้น

R = อัตราการเติบโตของประชากร

N = จำนวนปีที่ห่างกันระหว่าง $Pn - Px$

n = จำนวนปีที่ห่างกันระหว่าง $Po - Pn$

ดังนั้น

ตัวอย่าง $P_x =$ จำนวนประชากรของ โชน 1 ปี 2553 = ?

$P_n =$ จำนวนประชากรของ โชน 1 ปี 2543 = 62,236

$P_o =$ จำนวนประชากรของ โชน 1 ปี 2541 = 52,424

$R =$ อัตราการเติบโตของประชากร

$$N = 10$$

$$n = 5$$

$$R = [62,236/52,424]^{1/5} - 1$$

$$= 0.089$$

$$P_{2553} = 62,236(1 + 0.089)^{10}$$

$$= 145,632$$

ปี 2553 โชน 1 ประกอบด้วยแขวงสามวาตะวันตกและบางชัน จะมีประชากร = 145,632 คน ปรากฏผลว่า ในอีกประมาณ 10 ปีข้างหน้าจะมีประชากรในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 9 โชนไม่ต่ำกว่า 707,409 คน (ตารางที่ 5.5) หรือมีประชากรเพิ่มขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษาอย่างน้อยที่สุด 299,276 คน ประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นประชากรเมืองมากกว่าประชากรชนบท เพราะจากการคาดการณ์ประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในโชนที่ 3 โชนที่ 1 และโชนที่ 6 ซึ่งเป็นโชนของย่านพาณิชยกรรม หรือ ศูนย์กลางชุมชน โชนที่อยู่อาศัย และโชนที่เกิดการขยายตัวของชุมชนเมือง

5.5.2 การวิเคราะห์การคาดการณ์การณประชากร ปี พ.ศ.2553

วิธีการพยากรณ์ประชากรในอนาคต พื้นที่ศึกษามีขนาดใหญ่แต่ประชากรค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับบริเวณอื่นๆ ของเขตกรุงเทพมหานคร ลักษณะการตั้งถิ่นฐานทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษาเป็นลักษณะชุมชนเมือง และทางด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษาเป็นลักษณะชุมชนชนบท และเกษตรกรรม ความหนาแน่นของประชากรมีไม่เท่ากัน โดยจะหนาแน่นมากบริเวณตะวันตกของพื้นที่ศึกษาและจะค่อยๆเบาบางลงทางตะวันออกของพื้นที่ศึกษา ดังนั้นการศึกษาประชากรจึงแบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 9 โชนย่อย โดยแบ่งตามสภาพการพัฒนาพื้นที่และสภาพทางกายภาพ เพื่อให้ผลของการคาดการณ์ประชากรมีความถูกต้องมากยิ่งขึ้น โดยใช้ช่วงเวลาสั้นๆ การเปลี่ยนแปลงประชากรขึ้นลงไม่มากนัก การขยายตัวของประชากรจะเป็นกราฟเส้นตรงหรือสูตร Arithmetic Extrapolation $P_n = P_o (1+R)$ โดย P_n เป็นจำนวนประชากรในปีปัจจุบัน R เป็นอัตราการเติบโตของประชากร

จากตารางที่ 5.5 การคาดการณ์จำนวนประชากรระหว่างปี 2543-2553 พบว่า พื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 707,409 คน โดยที่มีประชากรเพิ่มจากปี2543

ตารางที่ 5.5 การคาดการณ์จำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา ระหว่างปี 2543-2553

หมายเลขโซน	พื้นที่ (ไร่)	จำนวนประชากร(คน)		การเปลี่ยนแปลง ปี 2541 - 2553(คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	อัตราการเติบโต ประชากร (R)	จำนวนประชากร(คน)		การเปลี่ยนแปลง ปี 2543-2553(คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
		ปี 2541	ปี 2543				ปี 2553	ปี 2543-2553(คน)		
1	26,808	52,424	62,236	9,812	18.72	0.089	145,632	83,396	134.00	
2	42,371	30,021	32,727	2,706	9.01	0.044	50,072	17,345	53.00	
3	26,723	103,109	116,485	13,376	12.97	0.062	212,002	95,517	82.00	
4	6,764	29,915	30,453	538	1.80	0.008	32,889	2,436	8.00	
5	32,006	21,443	23,651	2,208	10.30	0.050	38,314	14,663	62.00	
6	42,480	37,825	42,869	5,044	13.34	0.064	79,307	36,438	85.00	
7	45,199	25,178	27,091	1,913	7.60	0.037	38,740	11,649	43.00	
8	67,749	54,060	57,920	3,860	7.14	0.035	81,667	23,747	41.00	
9	43,573	13,448	14,701	1,253	9.32	0.045	28,786	14,085	95.81	
รวม	334,032	367,423	408,133	40,710	11.08		707,409	299,276	73.33	

ที่มา : จากการวิเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวน 299,276 คน คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 73.33 โดยที่ประชากรในโซนที่ 1 (เขตคลองสามวา) ขยายตัวสูงสุดในช่วง 10 ปี ถึง 134.0 % ตามมาด้วยประชากรในโซนที่ 9 (เขตหนองจอก) 95.81 % ประชากรในโซนที่ 6 (เขตมีนบุรี) 85.0 % และ โซนที่ 3 (เขตมีนบุรี) 82.0 % ตามลำดับ

5.5.2.1 ความต้องการพื้นที่การอยู่อาศัยหนาแน่นน้อยของโซนย่อย

$$\text{สูตร } Afl = Pnc \times PI / 100 / SI^{(1)}$$

Pnc = จำนวนประชากรเมืองในอนาคต

PI = สัดส่วนของประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณที่อยู่หนาแน่นน้อย = 58.28

SI = ค่ามาตรฐานความต้องการพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
(คนต่อไร่) = 20

โซนย่อยที่ 01 Pnc = 145,632
 แทนค่า = $145,632 \times 58.28 / 100 / 20$
 = 4,243.71 ไร่

โซนย่อยที่ 02 Pnc = 50,072
 แทนค่า = $50,072 \times 58.28 / 100 / 20$
 = 1,459.09 ไร่

โซนย่อยที่ 03 Pnc = 212,002
 แทนค่า = $212,002 \times 58.28 / 100 / 20$
 = 6,177.73 ไร่

โซนย่อยที่ 04 Pnc = 38,889
 แทนค่า = $38,889 \times 58.28 / 100 / 20$
 = 958.38 ไร่

โซนย่อยที่ 05 Pnc = 38,314
 แทนค่า = $38,314 \times 58.28 / 100 / 20$
 = 1,116.46 ไร่

⁽¹⁾ ข้าราชการกรมการผังเมือง ฉบับที่ 79/2545 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ในการวางผังเมือง

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 06} \quad P_{nc} &= 79,307 \\ \text{แทนค่า} &= 79,307 \times 58.28/100/20 \\ &= 2,311 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 07} \quad P_{nc} &= 38,740 \\ \text{แทนค่า} &= 38,740 \times 58.28/100/20 \\ &= 1,128.88 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 08} \quad P_{nc} &= 81,667 \\ \text{แทนค่า} &= 81,667 \times 58.28/100/20 \\ &= 2,379.77 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

5.5.2.2 ความต้องการพื้นที่การอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางของโซนย่อย

$$\text{สูตร } A_{fm} = P_{nc} \times \frac{P_m}{100/S_m}$$

P_{nc} = จำนวนประชากรเมืองในอนาคต

P_m = สัดส่วนของประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณที่อยู่หนาแน่นปานกลาง = 33

S_m = ค่ามาตรฐานความต้องการพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
(คนต่อไร่) = 40

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 03} \quad P_{nc} &= 212,002 \\ \text{แทนค่า} &= 212,002 \times 33.94/100/40 \\ &= 1,798.83 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 04} \quad P_{nc} &= 32,889 \\ \text{แทนค่า} &= 32,889 \times 33.94/100/40 \\ &= 279.06 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{โซนย่อยที่ 08} \quad P_{nc} &= 81,667 \\ \text{แทนค่า} &= 81,667 \times 33.94/100/40 \\ &= 692.94 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

5.5.2.3 ความต้องการพื้นที่พาณิชยกรรมระดับชุมชน (Ac) ของโซนย่อย

$$\text{สูตร } Ac = \frac{Pn}{Cb}$$

Cb

Pn = จำนวนประชากรในอนาคต

Scb = ค่ามาตรฐานความต้องการพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม

สำหรับบริการประชาชนในเขตชุมชน(คนต่อไร่) = 25,000

$$\text{โซนย่อยที่ 03 } Pn = 212,002$$

$$\text{แทนค่า} = \frac{212,002 \times 33.94}{25,000}$$

$$= 287.81 \text{ ไร่}$$

$$\text{โซนย่อยที่ 04 } Pn = 32,889$$

$$\text{แทนค่า} = \frac{32,889 \times 33.94}{25,000}$$

$$= 44.65 \text{ ไร่}$$

5.5.2.4 ความต้องการพื้นที่การอยู่อาศัยหนาแน่นมากของโซนย่อย

$$\text{สูตร } Ah = \frac{Pnc \times PI}{100/SI}$$

Pnc = จำนวนประชากรเมืองในอนาคต

PI = สัดส่วนของประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณที่อยู่อาศัย

หนาแน่นมาก = 7.78

SI = ค่ามาตรฐานความต้องการพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก
(คนต่อไร่) = 60

$$\text{โซนย่อยที่ 04 } Pnc = 32,889$$

$$\text{แทนค่า} = \frac{32,889 \times 7.78}{100/60}$$

$$= 48.64 \text{ ไร่}$$

$$\text{โซนย่อยที่ 08 } Pnc = 81,667$$

$$\text{แทนค่า} = \frac{81,667 \times 7.78}{100/60}$$

$$= 105.89 \text{ ไร่}$$

ตารางที่ 5.6 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก

ได้ดังต่อไปนี้ (พ.ศ. 2553)

พื้นที่โซนย่อย	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)
01	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	4,843.71
02	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1,439.09
03	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 2.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 3.ประเภทพาณิชยกรรม	6,177.73 1,798.83 287.81
04	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 2.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 3.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 4.ประเภทพาณิชยกรรม	958.38 279.06 48.64 44.65
05	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1,116.46
06	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	2311
07	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1,128.88
08	1.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 2.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 3.ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	2,379.77 692.94 105.89

5.6 แนวความคิดการกำหนดการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาองค์ประกอบต่างๆ ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดินข้างต้น มีข้อเสนอแนะว่า ควรกำหนดแนวความคิดการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ดังต่อไปนี้ (แผนที่ 5.6)

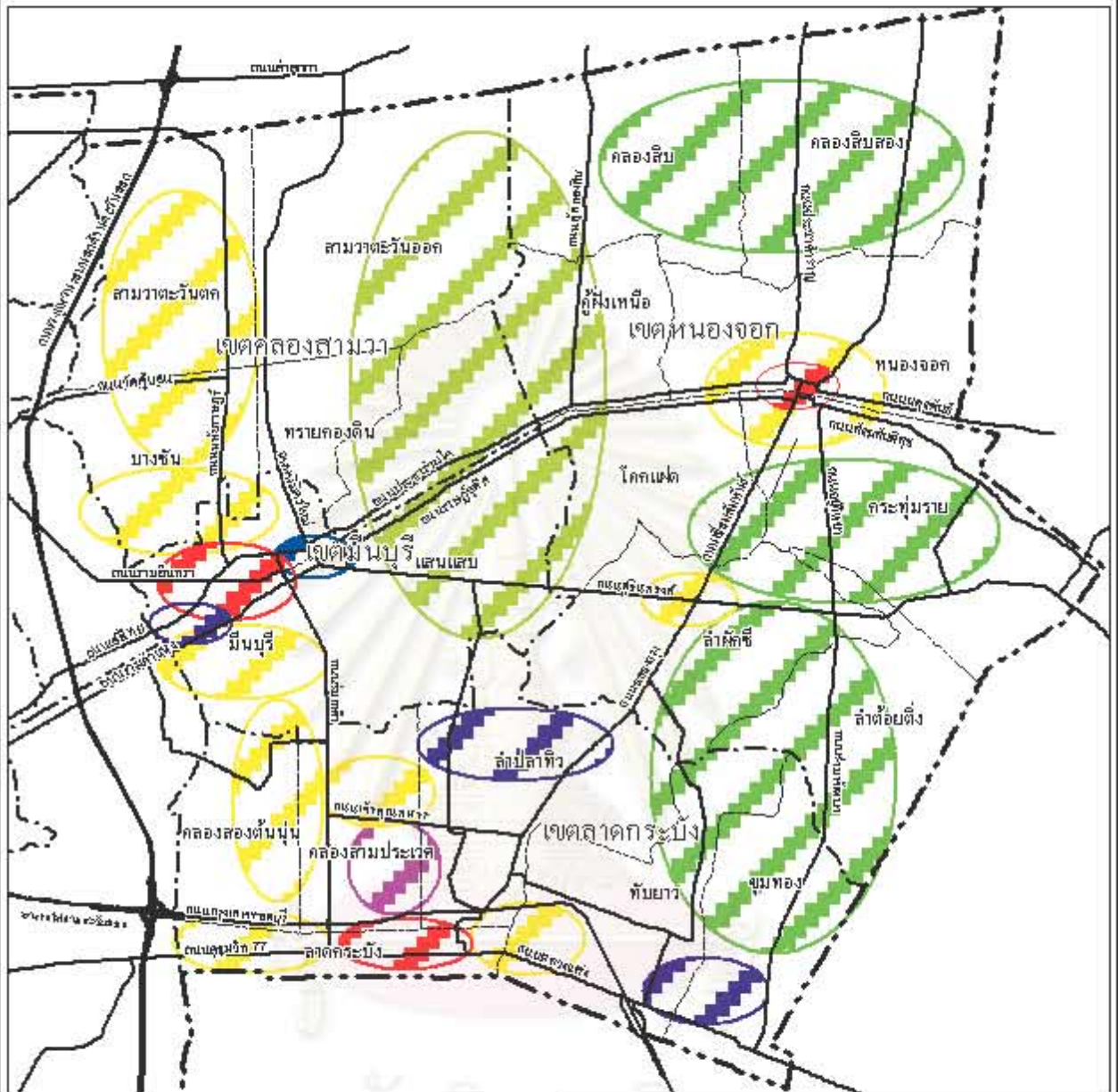
5.6.1 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนเมือง (Urban Area)

พื้นที่ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนเมือง ซึ่งมีการแยกย่อยการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

1) บริเวณเขตพาณิชยกรรม จะประกอบด้วยโซนย่อยที่ 3

โซนย่อยที่ 3 พบว่า ในปี 2553 มีพื้นที่พาณิชยกรรม เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 8.48 ไร่ พื้นที่บริเวณโซนย่อยที่ 3 ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของเขตพาณิชยกรรม มินบุรี และที่อยู่อาศัยโดยรอบ การขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมจะขยายได้ทางตอนใต้ของเขตพาณิชยกรรมเดิม เนื่องจากยังมี

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 5.6 แนวความคิดการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง

สัญลักษณ์

-  ที่อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  สถานที่ราชการ
-  ชุมชนเกษตรกรรม
-  ชนบทและเกษตรกรรม

ที่มา : องค์การวิจัยดงระพี

ทิศเหนือ



ลาดวิชาคารวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่ว่างอีกมากรอการพัฒนาอยู่ นอกจากนี้ ทางตอนล่างของโซนย่อยที่ 3 พบว่า ยังมีพื้นที่สีเขียวเกษตรกรรมอยู่ แต่จากแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ คาดว่า พื้นที่นี้น่าจะให้กลายเป็นพื้นที่พักอาศัยต่อไป

2) บริเวณเขตที่อยู่อาศัย

บริเวณเขตที่อยู่อาศัยแบ่งได้เป็น 3 ประเภทได้แก่ เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จะประกอบด้วยโซนย่อยที่ 1,2,3,4,5,6,7,8

บริเวณโซนย่อยที่ 1 จะประกอบด้วยเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ความต้องการใช้พื้นที่ในปี พ.ศ. 2553 ประมาณ 4,843.71 ไร่ พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากตัวศูนย์ชุมชนมินบุรี ซึ่งเป็นย่านพาณิชย์กรรม (สีแดง) การพัฒนาพื้นที่อาศัยจะขยายขึ้นไปทางเหนือของตามแนวถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา

บริเวณโซนย่อยที่ 2 ประกอบด้วยเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีความต้องการใช้พื้นที่ประมาณ 1,459.09 ไร่ พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากตัวศูนย์ชุมชนมินบุรี การพัฒนาพื้นที่อาศัยจะขยายไปตามแนวถนนนิมิตรใหม่

บริเวณโซนย่อยที่ 3 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 6,977.73 ไร่ และ 1,798.83 ไร่

บริเวณโซนย่อยที่ 4 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 958.38 ไร่ 279.06 ไร่ และ 48.64 ไร่ ตามลำดับ

บริเวณโซนย่อยที่ 5 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 1,116.96 ไร่

บริเวณโซนย่อยที่ 6 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 2,311 ไร่

บริเวณโซนย่อยที่ 7 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 1,128.88 ไร่

บริเวณโซนย่อยที่ 8 ประกอบด้วย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ 2,379.77 ไร่ 692.99 ไร่ และ 105.89 ไร่ ตามลำดับ

5.6.2 บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

จะอยู่ในโซนย่อยที่ 3,5 และ7 ซึ่งเป็นบริเวณเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบัน การใช้พื้นที่อุตสาหกรรมในอนาคตจะมีไม่มากนัก เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีนโยบายที่จะไม่ให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่เกิดขึ้น การขยายตัวของอุตสาหกรรมเดิมจะมีไม่มาก ซึ่งพื้นที่ที่กำหนดไว้ในผังการใช้ประโยชน์ยังสามารถรองรับการขยายตัวได้อีก

5.6.3 บริเวณสถาบันราชการ

จะอยู่ในบริเวณเดิม ในโซนย่อยที่ 3 คือ บริเวณศูนย์ราชการминบุรี บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ ซึ่งเป็นที่ตั้งของหน่วยงานรัฐต่าง ๆ การขยายตัวของศูนย์ราชการทำได้ยาก เนื่องจากพื้นที่โดยรอบถูกพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองไปหมดแล้ว

5.6.4 บริเวณชุมชนเกษตรกรรม

จะอยู่ในบริเวณโซนย่อยที่ 2 และโซนย่อยที่ 6 เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตเกษตรกรรมที่ต่อกับพื้นที่ชุมชนเมืองบริเวณที่มีถนนสายสำคัญตัดผ่าน ได้แก่ ถนนนิมิตรใหม่ และถนนสุขวิทนวงศ์ ซึ่งการพัฒนาชุมชนเมืองส่วนใหญ่จะพัฒนาตามถนนสายหลัก ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีโอกาสพัฒนาในลักษณะชุมชนเมืองสูง โอกาสสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่มาก พื้นที่ดังกล่าวจึงควรที่พัฒนาในลักษณะของชุมชนเกษตรกรรม โดยให้พื้นที่เกษตรกรรมสามารถตั้งชุมชนอยู่ได้ บริเวณดังกล่าวจะอยู่ในแนวพื้นที่รับน้ำระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่ชนบทเกษตรกรรม

5.6.5 บริเวณชนบทเกษตรกรรม

พื้นที่บริเวณดังกล่าว กำหนดให้เป็นพื้นที่ชนบทเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานครอยู่ในบริเวณโซนย่อยที่ 9,8 และ 7 เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังไม่มีการพัฒนามากนัก ประกอบกับพื้นที่เหมาะสมต่อการเกษตรกรรมอยู่มาก จึงควรกำหนดเป็นพื้นที่ชนบทเกษตรกรรม ซึ่งได้แก่บริเวณทางตอนเหนือและใต้ของศูนย์ชุมชนหนองจอก แขวงคลองสิบ คลองสิบสอง คู่ฝั่งเหนือ หนองจอก โศกแฝด กระทุ่มราย และบริเวณทางตอนใต้ของถนนสุขวิทนวงศ์ ได้แก่ แขวงทับยาว ชุมทอง เขตลาดกระบัง และแขวงลำด้อยตั้ง เขตหนองจอก

ตารางที่ 5.7 แนวโน้มการพัฒนา โอกาส และข้อจำกัดในพื้นที่แหล่งโซน

พื้นที่ โซน	บทบาทและการใช้ที่ดิน	ลักษณะของชุมชน	ระดับแนวโน้ม การขยายตัว ของพื้นที่เมือง ในอนาคต
01	ที่อยู่อาศัย	ชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท	ปานกลาง
02	เกษตรกรรม	ชุมชนชนบทและเกษตรกรรม	มาก
03	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	ชุมชนเมือง	น้อย
04	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	ชุมชนเมือง	น้อย
05	เกษตรกรรมและอุตสาหกรรม	ชุมชนกึ่งเมืองและอุตสาหกรรม	ปานกลาง
06	เกษตรกรรม	ชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท	มาก
07	ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	ชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท	มาก
08	ที่อยู่อาศัย,พาณิชยกรรม,เกษตรกรรม	ชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท	มาก
09	เกษตรกรรม	ชุมชนชนบทและเกษตรกรรม	น้อย

5.7 แนวโน้มการพัฒนา โอกาสและข้อจำกัดของโซนย่อย

จากการวิเคราะห์ภาพรวมที่ผ่านมา โดยคุณภาพปัญหา ปัจจัยที่ส่งเสริมการขยายตัวของเมือง และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของเมืองที่ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมยังคงอยู่ได้ การวิเคราะห์ ศักยภาพพื้นที่ การคาดการณ์จำนวนประชากรในแต่ละโซนย่อย การคำนวณความต้องการใช้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท สามารถสรุปเป็นแนวความคิดของการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ดังนี้ (ตารางที่ 5.7)

5.7.1 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

อยู่ในเขตคลองสามวา (โซน1,2) บริเวณถนนสามวา ถนนหทัยราษฎร์ และช่วงต้นของถนนนิมิตใหม่ เขตมีนบุรี (โซน 3) บริเวณโดยรอบศูนย์ชุมชนมีนบุรีทางฝั่งเหนือและใต้ของศูนย์ชุมชน เขตลาดกระบัง (โซน3,4,5) ได้แก่บริเวณโดยรอบศูนย์ชุมชน(ใหม่)ลาดกระบัง ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตที่อยู่อาศัยมีนบุรีลงมาทางใต้ บริเวณแนวถนนอ่อนนุช จนจรดศูนย์ชุมชนลาดกระบัง(เดิม) รวมทั้งพื้นที่ใหม่บริเวณถนนเจ้าคุณทหารและบริเวณเขตนิกมอุตสาหกรรมลาดกระบัง เขตหนองจอก (โซน6,8) ได้แก่บริเวณ โดยรอบศูนย์ชุมชนหนองจอก และ บริเวณจุดตัดถนนสุวินทวงศ์กับถนนเชื่อมสัมพันธ์

5.7.2 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

จะอยู่ใน 4 บริเวณ ได้แก่ เขตมีนบุรี (โซน3) จะอยู่โดยรอบพื้นที่พาณิชยกรรมของ ศูนย์ชุมชนมีนบุรี เขตลาดกระบัง (โซน3,4) บริเวณ ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง(ใหม่)และศูนย์ชุมชน ลาดกระบัง(เดิม) เขตหนองจอก(โซน8) จะอยู่โดยรอบเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

5.7.3 เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

จะอยู่ใน 2 บริเวณ ได้แก่ เขตลาดกระบัง (โซน4) เป็นบริเวณใจกลางของศูนย์ชุมชน ลาดกระบัง(เดิม) และบริเวณใจกลางของศูนย์ชุมชนหนองจอก (โซน 8)

5.7.4 เขตพาณิชยกรรม

จะอยู่ 1 บริเวณ ได้แก่ ใจกลางของศูนย์ชุมชนมีนบุรี (โซน3) ซึ่งจะเป็นทั้งพื้นที่ พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากด้วย

5.7.5 เขตสถานที่ราชการ

จะอยู่ในบริเวณเขตมีนบุรี (โซน3) เป็นส่วนใหญ่ บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ เป็นพื้นที่ ที่อยู่ในศูนย์ชุมชนมีนบุรี

5.7.6 เขตอุตสาหกรรม

จะอยู่ใน 3 บริเวณ ได้แก่ เขตมีนบุรี (โซน3) เขตนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เขตอุตสาหกรรมไม่สามารถขยายพื้นที่เขตอุตสาหกรรมนี้ออกไปได้ เนื่องจากพื้นที่โดยรอบถูกพัฒนา เต็มพื้นที่แล้ว เขตลาดกระบัง(โซน5) เขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเป็นเขตอุตสาหกรรมที่ใหญ่ ที่สุดในพื้นที่ศึกษา พื้นที่โดยรอบยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมทำให้ยังสามารถขยายกิจการอุตสาหกรรมออกไปอีกได้ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อุตสาหกรรมในโซนที่ 7 อยู่บริเวณริมถนนหลวงแพ่ง ใกล้ ถนนกรุงเทพ – ชลบุรีสายใหม่ คาดว่าเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมใหม่ในอนาคต

5.7.7 เขตคลังสินค้า

จะอยู่ในบริเวณเขตลาดกระบัง (โซน5) ที่เป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งสินค้า ICD ใน ปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าจะเป็นเขตคลังสินค้าที่มีขนาดใหญ่รองรับกับการเกิดขึ้นของสนามบินสุวรรณภูมิในอนาคต

5.7.8 เขตชุมชนเกษตรกรรม

จะอยู่ในบริเวณฝั่งตะวันตกของเขตมีนบุรีและหนองจอกเป็นส่วนใหญ่ (โซน 2, 6, 8 และ 9) พื้นที่บริเวณนี้จะเป็นเขตเกษตรกรรม โดยมีชุมชนเมืองที่เป็นที่อยู่อาศัยปะปนกัน

5.7.9 เขตชนบทและเกษตรกรรม

จะอยู่ในบริเวณฝั่งตะวันออกของเขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง เป็นส่วนใหญ่ (โซน 7, 8 และ 9) พื้นที่บริเวณนี้จะเป็นเขตชนบทและเกษตรกรรม การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรม การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆยังคงมีไม่มากนัก

5.8 วิเคราะห์ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

5.8.1 วิวัฒนาการของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

พื้นที่กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการจัดทำร่างผังเมืองรวมฉบับแรกมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2501 โดยเทศบาลนครกรุงเทพได้รับความช่วยเหลือจากองค์การ USOM (United States Operations Mission) ส่งบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาจากสหรัฐอเมริกาชื่อ Litchfield Whiting Bowne & Associates ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการวางผังเมืองมาช่วยวางระบบผังเมืองและผังภาคนครหลวงร่วมกับข้าราชการไทยศึกษาการจัดวางผังเมืองรวมฉบับแรกในเขตกรุงเทพ-ธนบุรี และจังหวัดใกล้เคียง 2 จังหวัด คือ สมุทรปราการ และนนทบุรี ซึ่งถือเป็นการกำหนดโครงการพัฒนาเมืองทางกายภาพทุกด้าน ศึกษาวิเคราะห์อยู่จนมาถึง 3 ปี และใน พ.ศ. 2503 ได้เสนอผังแม่บทเรียกว่า “Greater Bangkok Plan” หรือเรียกกันทั่วไปว่า “ผังลิทซ์ฟิลด์” ซึ่งเป็นการวางผังเมืองล่วงหน้า 30 ปี (พ.ศ. 2504-2533) รวมทั้งร่างกฎหมายผังเมืองและเสนอแนะให้จัดตั้งส่วนราชการรับผิดชอบในการวางผังเมืองดังกล่าว แต่ไม่ได้รับการพิจารณาให้ดำเนินการจากรัฐบาลยกเว้นการจัดตั้งสำนักผังเมืองขึ้นในสังกัดกระทรวงมหาดไทย เมื่อ พ.ศ. 2505 เพื่อรับผิดชอบงานวางผังเมืองทั่วประเทศ

พ.ศ. 2513 สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้ยกร่างพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ ซึ่งปรับปรุงจากร่างของคณะผู้เชี่ยวชาญและนำผังลิทซ์ฟิลด์มาปรับปรุงเรียกว่า ผังนครหลวง (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) เป็นผังโครงการ 20 ปี (พ.ศ. 2514-2533) โดยนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อรับหลักการ แต่ต้องนำมาแก้ไขจนสมบูรณ์เรียกว่า “ผังนครหลวงครั้งที่ 1” (ฉบับสมบูรณ์) ซึ่งคณะรัฐมนตรีรับหลักการและให้หน่วยราชการถือปฏิบัติเมื่อ พ.ศ. 2516 แต่มิได้บังคับกับภาคเอกชน ผังนครหลวงฯ จึงมีผลบังคับเฉพาะการก่อสร้างถนนเท่านั้น

พ.ศ. 2517 สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้เสนอพระราชบัญญัติการผังเมือง โดยอาศัยร่างเดิมของกระทรวงมหาดไทย และสภาฯ ได้เห็นชอบผ่านเป็นกฎหมายเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2518 ต่อมาสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จึงได้วางและจัดทำผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานครตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2519 เรียกว่า “ผังนครหลวง พ.ศ. 2543” และดำเนินการตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยปิดประกาศเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน และกรุงเทพมหานครได้รวบรวมความคิดเห็นของประชาชนให้สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองได้มีมติให้สำนักผังเมืองปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง

5.8.2 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 116 (พ.ศ. 2535)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ 116 มีระยะเวลาใช้บังคับ 5 ปี ตั้งแต่ปี 2535 – 2542 ขอบข่ายต่ออีก 2 ครั้งๆ ละ 1 ปี ใช้บังคับในท้องที่กรุงเทพมหานคร ยกเว้นพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่าง ๆ และในเขตปริมณฑลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (แผนที่ 5.7)

5.8.2.1 นโยบายและมาตรการของผังเมืองรวมฯ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

นโยบายและมาตรการทางผังเมืองที่พอจะเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษามีดังนี้

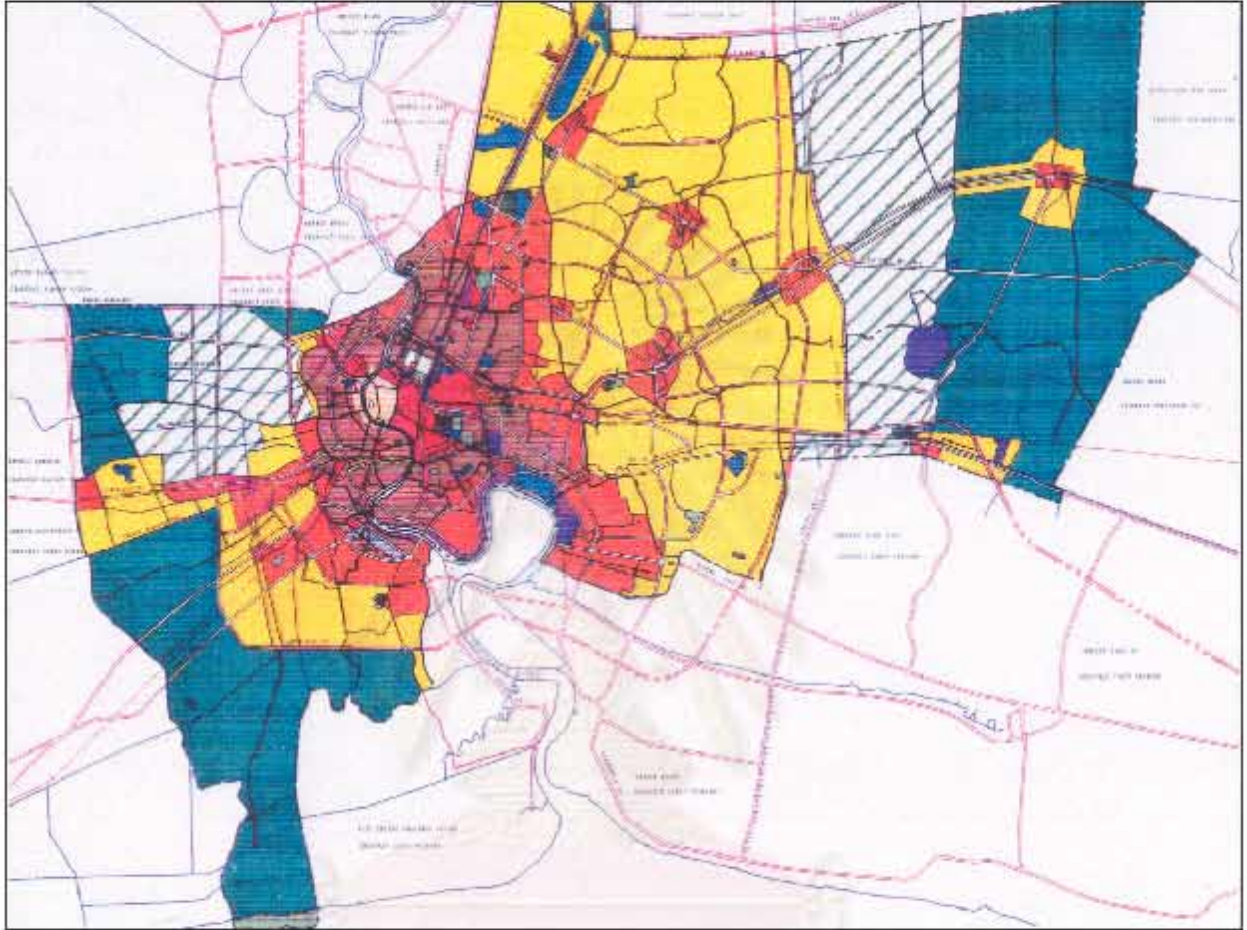
- 1) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- 2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมให้สัมพันธ์กับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน และส่งเสริมการพัฒนาในบริเวณที่อยู่อาศัยให้เป็นชุมชนที่สมบูรณ์โดยมีศูนย์กลางชุมชนเพื่อให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็น
- 3) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่า
- 4) ควบคุมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม
- 5) เป็นแนวทางสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ โครงการพัฒนาต่าง ๆ

และมาตรการส่งเสริมการพัฒนาเมือง

5.8.2.2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดในพื้นที่ศึกษา

ในแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 116 พ.ศ. 2535) มีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์น้อยกว่าผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414 พ.ศ. 2542) ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ซึ่งมีแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินทั่วไปโดยมีรายละเอียดดังนี้

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่จวนเมืองด้านตะวันออก



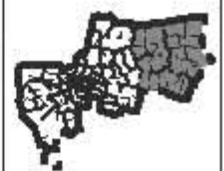
แผนที่ ส.7 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 116 (พ.ศ. 2535)

สัญลักษณ์

	เขตผังเมืองรวม		เกษตรกรรม
	เขตจังหวัด		อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
	เขตอำเภอ/เขต		สถาบันการศึกษา
	เขตตำบล / แขวง		อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		สถาบันศาสนา
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		สถาบันราชการ สาธารณูปโภค
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ที่โล่งเพื่อนันทนาการ
	พาณิชยกรรม		
	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		
	คลังสินค้า		
	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ		

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



ลาดวิชาการวางแผนลาดและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวเป็นส่วนใหญ่ เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัย ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และรักษาบริเวณที่อยู่อาศัยที่ดีไว้สำหรับชุมชนชานเมือง มี 10 บริเวณ

2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งมีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในเขตชั้นกลางของเมือง ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพและมีบริการสาธารณูปโภครองรับมี 4 บริเวณ

3) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับประกอบการพาณิชยกรรม การบริหารธุรกิจ การบริการด้านท่องเที่ยวและการบันเทิงเป็นส่วนใหญ่เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ และประกอบธุรกิจศูนย์กลางเมือง มี 1 บริเวณ

4) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้เพื่อส่งเสริมการประกอบกิจการ โรงงานอุตสาหกรรมทุกจำพวกในทำเลที่ตั้งของกรุงเทพมหานครที่เหมาะสมมี 3 บริเวณ

5) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมการประกอบการเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของการตั้งถิ่นฐานในเขตชานเมือง และคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม มี 7 บริเวณ

6) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือ สาธารณประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเท่านั้น มี 1 บริเวณ

7) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รับน้ำด้านตะวันออกให้สอดคล้องกับระบบป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ มี 6 บริเวณ

8) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น มี 3 บริเวณ

5.8.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงที่ 414

(พ.ศ. 2542)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ 414 มีระยะเวลาใช้บังคับ 5 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2542 - 2547 ใช้บังคับในท้องที่กรุงเทพมหานคร ยกเว้นพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้ใช้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร

และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่าง ๆ และในเขตปริมณฑลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (แผนที่ 5.8)

ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงที่ 414 จะมีรายละเอียดของนโยบาย แผนผังการใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ รวมทั้งข้อกำหนดต่าง ๆ มากกว่าผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 116) ซึ่งพอจะสรุปได้ดังนี้

5.8.3.1 นโยบายและมาตรการของผังเมืองรวมฯ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา นโยบาย และมาตรการทางผังเมืองที่พอจะเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษามีดังนี้

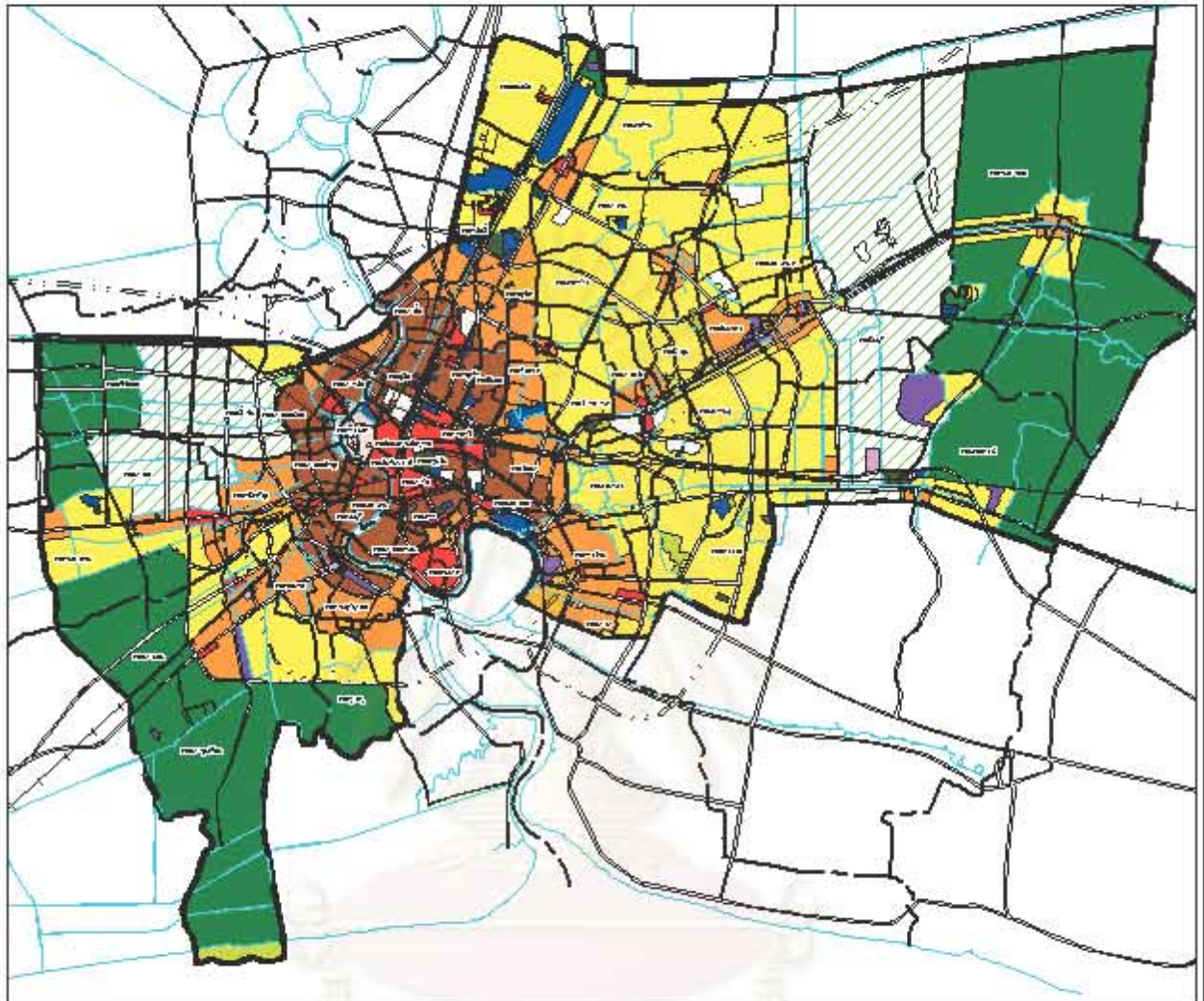
- 1) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมชุมชน โดยมีศูนย์ชุมชนเพื่อให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็น
- 2) ส่งเสริมการพัฒนาศูนย์ชุมชนในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร (มีนบุรี, หนองจอก, ลาดกระบัง)
- 3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุข โภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- 4) ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ เพื่อลดการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล (การสัญจรทางน้ำ ในคลองสายสำคัญ ๆ ของพื้นที่ศึกษา)
- 5) ส่งเสริมการพัฒนาเมืองด้วยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

5.4.3.2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดในพื้นที่ศึกษา

ในแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินมีองค์ประกอบที่จะต้องพิจารณาร่วมกันคือ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งในพื้นที่ศึกษามีประเภทการใช้ที่ดินดังนี้

- 1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวเป็นส่วนใหญ่ เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัย ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และรักษาบริเวณที่อยู่อาศัยที่ดีไว้สำหรับชุมชนชานเมือง มี 20 บริเวณ
- 2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารอยู่อาศัยรวม

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 5.8 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 ปี 2542

สัญลักษณ์

	เขตผังเมืองรวม		เกษตรกรรม
	เขตจังหวัด		อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
	เขตอำเภอ/เขต		สถาบันการศึกษา
	เขตตำบล / แขวง		อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		สถาบันศาสนา
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ที่โล่งเพื่อนันทนาการ
	พาณิชยกรรม		
	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		
	คลังสินค้า		
	อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ		

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ซึ่งมิใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในเขตชั้นกลางของเมือง ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพและมีบริการสาธารณูปโภครองรับมี 6 บริเวณ

3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยทุกประเภท ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นส่วนใหญ่ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยลักษณะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ใกล้บริเวณศูนย์กลางเมืองมี 50 บริเวณ

4) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับประกอบการพาณิชยกรรม การบริหารธุรกิจ การบริการด้านท่องเที่ยวและการบันเทิงเป็นส่วนใหญ่เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ และประกอบธุรกิจบริเวณศูนย์กลางเมืองมี 1 บริเวณ

5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้เพื่อส่งเสริมการประกอบกิจการ โรงงานอุตสาหกรรมทุกจำพวกในทำเลที่ตั้งของกรุงเทพมหานครที่เหมาะสมมี 3 บริเวณ

6) ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมการประกอบกิจการคลังสินค้า และการประกอบกิจการเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าในภาชนะ หรือ การประกอบชิ้นส่วนต่าง ๆ โดยไม่มีการผลิต มี 1 บริเวณ

7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมการประกอบอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก เพื่อสนับสนุนการประกอบกิจการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว การประมง คลังสินค้า การคมนาคมและขนส่ง มี 1 บริเวณ

8) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อส่งเสริมการประกอบการเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของการตั้งถิ่นฐานในเขตชานเมือง และคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม มี 10 บริเวณ

9) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือ สาธารณประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเท่านั้น มี 1 บริเวณ

10) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รับน้ำด้านตะวันออกให้สอดคล้องกับระบบป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติมี 6 บริเวณ

11) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น มี 4 บริเวณ

12) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก

ในพื้นที่ศึกษามีถนนสายหลัก 7 เส้นทาง ได้แก่ ถนนรามอินทรา ถนนฉลองกรุง ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ถนนสุวินทวงศ์ ถนนเสรีไทย ถนนรามคำแหง และถนนร่มเกล้า กำหนดให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้

13) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลอง

ในพื้นที่ศึกษามีคลองสายสำคัญอยู่ 7 คลอง ได้แก่ คลองสามวา คลองแสนแสบ คลองสอง คลองสาม คลองสี่ และคลองหลวงแพ่ง ที่ถูกกำหนดให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับริมฝั่งคลองสายอื่นที่นอกเหนือจากคลอง 7 สาย ที่กล่าวมาแล้วในพื้นที่ศึกษา ถูกกำหนดให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร

5.8.4 การเปรียบเทียบผังเมืองรวม กฎกระทรวงฉบับที่ 116 กับฉบับที่ 414

5.8.4.1 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เพื่อศึกษาถึงความแตกต่างของผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนด ดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 116 กับ 414

ในพื้นที่ศึกษา

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.10, 1.11, 1.14, 1.15, 1.16, 1.24, 1.29, 1.36, 1.37, และ 1.7 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.11, 1.16, 1.17, 1.19, 1.21, 1.22, 1.25, 1.27, 1.28, 1.29, 1.33, 1.37, 1.38, 1.43, 1.44, 1.51, 1.53, 1.56, 1.63, และ 1.64 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.11, 2.12, 2.28 และ 2.30 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	2) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.15, 2.16, 2.18, 2.36, 2.41 และ 2.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3) ไม่มี	3) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 และ 3.37 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ตารางที่ 5.8 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 116 กับ 414
ในพื้นที่ศึกษา (ต่อ)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
4) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.8 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	4) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.8 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
5) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.3, 5.4 และ 5.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	5) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.3, 5.4, และ 5.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
6) ไม่มี	6) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 6.1 ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปรางให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
7) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.1, 8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.10, และ 8.12 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	7) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.2 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อนให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ 8) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8 , 8.9, 8.11 และ 8.13 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
8) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.2 และ 9.4 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ที่โล่งให้เป็นที่ดินประเภทที่ โล่ง เพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	9) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.3, 1.35, 1.6, 1.7, 2.2, 2.3, 2.4 และ 2.5 ที่กำหนดไว้ในแผนผังที่โล่ง ให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
9) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 10.27 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอกให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	10) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.27 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอกให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
10) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5 และ 11.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	11) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5 และ 10.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
11) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ไม่มี)	12) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (ไม่มี)
12) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (ไม่มี)	13) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (ไม่มี)
13) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 14.11, 14.33, และ 14.9 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ	14) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 13.11, 13.12, 13.35 และ 13.7 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ

ตารางที่ 5.9 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลักตามกฎหมายฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก กฎหมายฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก กฎหมายฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
ไม่มี	<p>8) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงนี้ บริเวณริมถนนดังต่อไปนี้ ให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง รั้ว กำแพง ป้อม ยาม ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ ทางเข้าออกของอาคาร หรือทางเข้าออกของรถ</p> <p>(1) ถนนรามอินทราทั้งสองฟาก จากอนุสาวรีย์พิทักษ์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ และทิศตะวันออกจนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์</p> <p>(2) ถนนเลอกรู่งทั้งสองฟาก จากสะพานข้ามคลองลำกอไผ่ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์</p> <p>(3) ถนนเชื่อมสัมพันธ์ทั้งสองฟาก จากถนนสุวินทวงศ์ ไปทางทิศเหนือจนบรรจบกับถนนเลียบวารี</p> <p>(4) ถนนสุวินทวงศ์ทั้งสองฟาก จากบริเวณที่ถนนรามอินทราบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับถนนรามคำแหง</p> <p>(5) ถนนสุวินทวงศ์ทั้งสองฟาก จากสะพานข้ามคลองต้นไทรไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก</p>

ตารางที่ 5.9 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลักตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา (ต่อ)

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก กฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก กฎหมายกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
ไม่มี	<p>(6) ถนนเสรีไทยทั้งสองฟาก จากบริเวณที่ถนนนวมินทร์บรรจบกับถนนเสรีไทย ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับถนนรามอินทรา</p> <p>(7) ถนนรามคำแหงทั้งสองฟากจากบริเวณที่ถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนรามคำแหงไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับถนนสุวินทวงศ์</p> <p>(8) ถนนร่มเกล้าฟากตะวันตก จากบริเวณที่ถนนรามคำแหงตัดกับถนนร่มเกล้าไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับซอยสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช)</p> <p>(9) ถนนร่มเกล้าทั้งสองฟาก จากถนนสุวินทวงศ์ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับถนนรามคำแหง</p>

ตารางที่ 5.10 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลองตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 กับ 414 ในพื้นที่ศึกษา

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลอง กฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลอง กฎหมายกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
ไม่มี	<p>10) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ บริเวณริมฝั่งคลองดังต่อไปนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้ว หรือกำแพง</p>

ตารางที่ 5.10 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลองตามกฎหมายฉบับที่ 116 กับ 414
ในพื้นที่ศึกษา (ต่อ)

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลอง กฎหมายฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535)	กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมคลอง กฎหมายฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)
	(1) คลองสามวา จากคลองแสนแสบ ไปทางเหนือ จนบรรจบกับแนวเขตผังเมืองรวมด้านเหนือ (2) คลองแสนแสบ จากคลองแสนแสบไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก (3) คลองสอง จากคลองแสนแสบ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองประเวศบุรีรมย์ (4) คลองสาม จากคลองขวางไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองประเวศบุรีรมย์ (5) คลองสี่ จากคลองแสนแสบ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับคลองประเวศบุรีรมย์ (6) คลองหลวงแพ่ง จากคลองนครเนื่องเขต ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองประเวศบุรีรมย์ (7) คลองประเวศบุรีรมย์ จากคลองสอง ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับแนวเขตผังเมืองรวมด้านตะวันออก

5.8.4.2 ข้อกำหนด/มาตรการ ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างของผังฯ (กฎหมายที่ 414 และ 116)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎหมายที่ 414) ได้ถูกปรับปรุงจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนากรุงเทพมหานครในอนาคต โดยที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎหมายที่ 414) มีรายละเอียดที่เพิ่มเติมแตกต่างจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎหมายที่ 116) ดังนี้

1) กำหนดให้มีกิจการส่วนใหญ่ กิจการอื่นที่ให้อาศัยไม่เกินร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10 และกิจการที่ห้ามในแต่ละประเภทให้มีความแตกต่างกันตามลักษณะชุมชน

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) มี 3 ลักษณะชุมชน

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเหลือง) มี 2 ลักษณะชุมชน

2) กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสี

เขียว)

3) กำหนดพื้นที่ของการประกอบพาณิชยกรรมได้ไม่เกิน 100 ตารางเมตร

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ในบางบริเวณ

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบเส้นทแยงสี

เขียว)

4) กำหนดขนาดของพื้นที่ของการประกอบกิจการโรงงาน

- พื้นที่ประกอบกิจการไม่เกิน 100 ตารางเมตร (ที่ดินประเภทสีเหลือง, ส้ม, น้ำตาล, แดงและสีเขียวในบางบริเวณ)

- พื้นที่ประกอบกิจการไม่เกิน 300 ตารางเมตร (ที่ดินประเภทสีเขียวในบางบริเวณ)

5) กำหนดขนาดของพื้นที่ การจัดสรรที่ดิน

- เพื่อเกษตรกรรมให้มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 2.5 ไร่ (ที่ดินประเภท สีเขียวบางบริเวณและสีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว)

- เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่าแปลงละ 100 ตารางวา และที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง (ที่ดินประเภทสีเขียวในบางบริเวณและสีขาวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียวในบางบริเวณ)

6) กำหนดให้มีบัญชีท้ายกฎกระทรวง ฯ ระบุประเภทหรือชนิดของโรงงานที่ ให้ประกอบการได้ในที่ดินประเภท

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

- พาณิชยกรรม (สีแดง)

- ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ในบางบริเวณ

7) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลัก ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และ ริมฝั่งคลองสายสำคัญ ให้มีที่ว่าง ดังนี้

- ริมถนนสายหลัก 26 บริเวณ ให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้

- ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

- ริมฝั่งคลองสายสำคัญ 12 คลอง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลอง ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับริมฝั่งคลองสายอื่นในที่ดินทุกประเภท ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร

5.8.5 ข้อกำหนดเรียนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414) ของพื้นที่ศึกษา

จากการรวบรวมข้อคิดเห็นในการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การปรับปรุงครั้งที่ 1 (กฎกระทรวงที่ 414) มีผู้แสดงข้อร้องเรียน ชักถาม และแสดงความคิดเห็นข้อเสนอแนะ ของพื้นที่ศึกษาเป็นจำนวน 175 ราย จากจำนวนทั้งหมด 2,197 ราย โดยแยกเป็นแต่ละประเด็น ดังนี้

5.8.5.1. ข้อร้องเรียน เสนอแนะ ด้านการใช้ที่ดิน

1) ความเดือดร้อนของประชาชนในพื้นที่ที่กำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม (ข้อร้องเรียน)

2) ขอลิขิตการใช้ที่ดินประเภทชนบทเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น (ข้อเสนอแนะ)

3) ขอเสนอเพิ่มพื้นที่สีเขียว, น้ำตาลหรือแดง ตามแนวถนนสายหลักหรือบริเวณจุดตัดถนน (ข้อเสนอแนะ)

4) ขอเสนอให้กำหนดให้มีถนนวงแหวนใหม่เป็นแนวพื้นที่น้ำหลาก บริเวณคลององค์พระยาไชยานุชิต (ข้อเสนอแนะ)

5.8.5.2 ข้อร้องเรียน เสนอแนะ ด้านการคมนาคม/สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ

1) ควรปรับปรุงถนน ซอย ทางเชื่อม และทางลัดต่างๆ (ข้อเสนอแนะ)

2) ขอให้ขยายเส้นทางรถโดยสารประจำทางเพิ่มมากขึ้น (ข้อเสนอแนะ)

5.8.5.3 ข้อร้องเรียน เสนอแนะ ด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1) ปัญหาน้ำเน่าเสีย/ทำการเกษตรไม่ได้ (ข้อร้องเรียน)

2) ปัญหาน้ำท่วม/การระบายน้ำ (ข้อร้องเรียน)

3) ปัญหาขาดพื้นที่สวนสาธารณะ สวนสุขภาพ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ (ข้อร้องเรียน)

4) ปัญหาขยะ (ข้อร้องเรียน)

5) การจัดการและเพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะและที่โล่งรวมทั้งพัฒนาความร่มรื่น 2 ซ้างถนน (ข้อเสนอแนะ)

6) การแก้ไขปัญหามลพิษด้านสิ่งแวดล้อม (ข้อเสนอแนะ)

5.8.5.4. ข้อร้องเรียน เสนอแนะ ด้านการบริการสังคมและคุณภาพชีวิต

1) ปัญหาชุมชนแออัด (ข้อร้องเรียน)

2) ปัญหาการมั่วสุ่มขยายเขต (ข้อร้องเรียน)

3) ขอให้กรุงเทพมหานครและการเคหะจัดสรรที่ดินให้กับประชาชนผู้ด้อยโอกาส (ข้อเสนอแนะ)

จากจำนวนข้อร้องเรียน เสนอแนะ ทั้งหมดพบว่า ประเด็นปัญหาในเรื่องของการใช้ที่ดิน มีจำนวนรายการมากที่สุด โดยเฉพาะเรื่องของการขอแก้ไข ยกเลิกหรือขอ เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดิน จากพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว) เปลี่ยนไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หรือประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ประเด็นที่มีข้อร้องเรียน เสนอแนะรองลงมา ได้แก่ ด้านคมนาคม โดยขอให้ปรับปรุงถนน ขยาย ทางลัดต่างๆ และเพิ่มรถโดยสารประจำทางในพื้นที่ศึกษาให้มากขึ้น

ตารางที่ 5.11 ประเด็นปัญหาและข้อคิดเห็นที่สำคัญของประชาชนในพื้นที่ศึกษา

ลำดับที่	หน่วยงาน/ ประชาชน	พื้นที่/เขต	ประเด็นปัญหา	ข้อคิดเห็น
1.	ประชาชน	คลองสามวา	- พื้นที่สีเขียวลายริมถนนชนิดใหม่ ถนนหทัยราษฎร์ ประชาชนเดือนร้อน เพราะไม่สามารถสร้างอาคารพาณิชย์หรืออื่นๆ ได้ - กันป้องกันน้ำท่วม ผู้ที่อาศัยอยู่หลังคันป้องกันน้ำท่วมจะได้รับความเดือนร้อนควหาทางแก้ไข	- ในบริเวณพื้นที่สีเขียวลาย ควรกำหนดระยะถอยร่น 200-300 เมตร เพื่อพัฒนาให้มีการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ
2.	ประชาชน	คลองสามวา มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง	- พื้นที่กำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมใน 4 เขต เป็นการสร้างความเดือนร้อนแก่ประชาชน เนื่องจากไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงและความต้องการของประชาชน	- ควรปรับปรุงพื้นที่สีเขียวลายบริเวณริมถนนรัศมีข้างละ 500 เมตร เป็นสีเหลือง
3.	ประชาชน	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี	- ในเขตมีนบุรี บริเวณสองฟากฝั่งของถนนสุวินทวงศ์ จรดเขตหนองจอก มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ จึงควรเปลี่ยนแปลงที่กำหนด - ราคาประเมินที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้การกำหนดไว้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมไม่คุ้มเท่ากับผลประโยชน์ที่ได้รับ	- บริเวณสองฟากฝั่งถนนสายหลักในเขตมีนบุรี ควรเปลี่ยนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เป็นการ ใช้ประโยชน์ที่ดินแบบอื่นๆ เพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่

ตารางที่ 5.11 ประเด็นปัญหาและข้อคิดเห็นที่สำคัญของประชาชนในพื้นที่ศึกษา(ต่อ)

4.	ประชาชน	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี	- ประโยชน์ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบอนุรักษ์ชนบท ๆ สามารถให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าแก่คนในพื้นที่ที่มากน้อยเพียงใด	- ความกระตือรือร้นในการพัฒนามายังบริเวณชานเมืองมากกว่าการพัฒนาบริเวณใจกลางเมือง
5.	ผช.สส. เขต13	แขวงแสน แสบ เขตมีนบุรี	- กำหนดอาณาเขตพื้นที่สีเขียวในเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง และคลองสามวา	- พื้นที่ในเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง และคลองสามวา ควรกำหนดเฉพาะบางส่วนเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทฯ - ระยะทางจากปากซอยของถนนสายหลักทุกสายในพื้นที่ทั้ง 4 เขต ในระยะอย่างต่ำ 200 เมตร ควรกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว
6.	ประชาชน	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี		- โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น ควรมีการพิจารณาตามความเหมาะสมและความต้องการของประชาชนที่เป็นจริงและเพื่อความสมดุล
7.	ประชาชน	หนองจอก ลาดกระบัง มีนบุรี	- มีข้อสังเกตเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียวที่แจ้งพื้นที่ดังกล่าวในข้อบัญญัติห้ามก่อสร้างของก.ม.พ.ศ.2535มีข้อห้ามหรือขอบเขตการก่อสร้างอาคารมากกว่า ตามผังเมืองร่างฉบับนี้ ไม่ทราบว่าสร้างสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนในเรื่องนี้อย่างไร	
8.	ประชาชน	มีนบุรี	- ควรยกเลิกสีเขียวในเขตมีนบุรีให้เป็นสีเขียวแทน เพราะบริเวณสนามบินหนองจอก ก็เป็นปรากรกั้นน้ำขนาดใหญ่อยู่แล้ว เห็นควรว่าน่าจะมีการขุดคลองขยาย หรืออาจใช้แนวด้านจังหวัดละเชิงเทราแทนจะดีกว่า เพราะยังมีที่โล่งและราคาที่ดินยังไม่แพง	- ควรแจ้งข้อกำหนดของแต่ละสีให้ประชาชนทราบด้วย

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากตารางที่ 5.11 ประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะส่วนใหญ่ของประชาชน เป็นความเดือดร้อนจากการที่ไปกำหนดพื้นที่บางบริเวณในพื้นที่ศึกษาให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งประชาชนขอแก้ไขพื้นที่ดังกล่าว โดยขอให้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หรือที่ดินประเภทที่พักอาศัย (สีเหลือง) ผังเมืองฯ ในพื้นที่ศึกษา (สีเหลือง แดง ส้ม และ สีเขียว)

5.8.6 การประเมินผลการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414)

จากการประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414) มีประเด็นที่มีการบังคับใช้ใน 3 ส่วน ได้แก่ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังโครงการคมนาคมและขนส่ง และผังแสดงที่โล่ง ซึ่งในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงที่ 414) ได้จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 13 ประเภท โดยแบ่งออกเป็นบริเวณย่อยรวมทั้งสิ้น 475 บริเวณ ในพื้นที่ศึกษาได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 10 ประเภท แบ่งเป็นบริเวณย่อยรวมทั้งสิ้น 57 บริเวณ ทั้งนี้ เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีใช้กิจกรรมหลักในแต่ละบริเวณ ซึ่งอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักในแต่ละบริเวณ

ตาราง 5.12 ขนาดพื้นที่ การใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของที่ดินแต่ละประเภท ปี พ.ศ. 2543

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	การใช้พื้นที่ประโยชน์อาคาร (พื้นที่เมือง)	
		ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	109.998	23.041	20.94
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	8.262	3.579	43.29
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	0.710	0.249	35.07
พาณิชยกรรม	0.788	0.387	49.11
สถาบันการศึกษา	1.074	0.742	69.08
สถาบันราชการ	0.664	0.525	81.52
อุตสาหกรรม	7.219	3.619	50.13
คลังสินค้า	1.023	0.425	41.54
อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	137.081	18.356	13.39
ชนบทและเกษตรกรรม	244.654	14.282	5.83
รวม	511.484	65.255	12.75

จากตารางที่ 5.12 ในพื้นที่ศึกษามีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารโดยเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ต่ำประมาณ 12.75 % ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมดทุกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งยังเหลือพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมาก เมื่อพิจารณาแยกเป็นแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน พบว่า ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของสถาบันราชการและสถาบันการศึกษา มีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารอยู่ในสัดส่วนที่สูงถึง 81.52 % และ 69.08 % ตามลำดับ เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภท ที่ถูกกำหนดไว้ในผังเมืองรวม มีขนาดพื้นที่ไม่มาก และการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทไม่จำเป็นต้องสำรองพื้นที่ไว้เป็นจำนวนมาก เนื่องจากความจำเป็นในการใช้พื้นที่มีไม่มาก ในขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และชนบทเกษตรกรรม มีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารน้อยมากเมื่อเทียบกับการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่น ๆ เพียง

13.39 % และ 5.83 % ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว มีพื้นที่มากกว่าที่ดินประเภทอื่นๆ ถึง 74.63 % ของพื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว ส่วนใหญ่ถูกใช้เพื่อเกษตรกรรมเป็นหลัก สำหรับที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางมีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารเพียง 50 % ของพื้นที่ทั้งหมด และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการใช้พื้นที่การใช้ประโยชน์อาคารเพียง 20.94 % เมื่อเทียบกับพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมดของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนาแน่นน้อย ยังเหลือพื้นที่ประมาณ 80 % ที่จะสามารถพัฒนาได้

ตารางที่ 5.13 ชนิดของการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ปี พ.ศ. 2543

ประเภท	ชนิดการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคาร							
	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม กึ่งพาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม & คลังสินค้า	สาธารณูปโภค	ศึกษา	ศาสนา	ราชการ	รวม
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	18.217	1.084	2.648	0.026	0.693	0.265	0.108	23.041
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	2.348	0.499	0.458	0.008	0.158	0.027	0.081	3.579
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	0.131	0.085	0.010	-	0.005	0.006	0.012	0.249
พาณิชยกรรม	0.126	0.196	0.036	0.007	0.022	-	-	0.387
สถาบันการศึกษา	0.171	0.004	-	-	0.567	-	-	0.742
สถาบันราชการ	0.255	0.003	0.009	0.176	0.016	-	0.066	0.525
อุตสาหกรรม	0.248	0.165	3.129	0.026	0.012	0.039	-	3.619
คลังสินค้า	0.084	0.010	0.325	-	-	-	0.006	0.425
อนุรักษ์ชนบท เกษตร	15.398	0.620	1.280	0.324	0.398	0.282	0.054	18.356
เกษตรกรรม	12.085	0.427	1.050	0.021	0.330	0.353	0.016	14.282
รวม	49.063	3.093	8.945	0.588	2.201	0.979	0.343	65.205

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาถึงการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารของที่ดินแต่ละประเภท จากตารางที่ 5.13 พบว่า ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ปานกลาง และมาก ที่มีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารสำหรับประเภทที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารในลักษณะเป็นกึ่งพักอาศัย กึ่งพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษา สำหรับการใช้นิคมที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม มีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ และมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้ารองลงมา

กล่าวโดยสรุป ในพื้นที่ศึกษามีการใช้พื้นที่ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ และเพื่ออุตสาหกรรมคลังสินค้า และกึ่งที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม รองลงมาตามลำดับ

5.8.7 ปัญหาการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)

5.8.7.1 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ชัดเจน ได้แก่

1) ไม่มีคำนิยามประเภทของกิจการและวิธีการพิจารณากิจการว่าเป็นอย่างไร

ตัวอย่างเช่น

(1) โรงงานที่ประกอบกิจการที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(2) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการเกษตร

(3) การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า

(4) กิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(5) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(6) สวนสนุก

(7) ฯลฯ

2) มีปัญหาการตีความกิจการบางประเภท ตัวอย่างเช่น

(1) กิจการที่พักตู้คอนเทนเนอร์สินค้า จัดอยู่ใน การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใด

(2) การประกอบกิจการ โรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมในพื้นที่ทำการก่อสร้างมีความหมายอย่างไร

(3) คลองที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง จะหมายความรวมถึง คู ลำราง หรือลำกระโดง ด้วยหรือไม่

(4) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร มีลักษณะแตกต่างจากสถานที่เก็บสินค้าทางการเกษตรหรือไม่อย่างไร

(5) การประกอบกิจการพาณิชยกรรม มีหลักเกณฑ์การพิจารณาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร เช่นกิจการ โรงเรียนเอกชน โรงพยาบาลเอกชน สนามกีฬาแข่งขันฟุตบอลที่มีการเก็บเงินค่าเข้าชม สนามม้า สนามมวย หอพัก บ้านเช่า ที่จอดรถยนต์ ห้องน้ำ ห้องส้วม ที่มีการเก็บค่าบริการ จะถือว่าเป็นการประกอบการพาณิชยกรรมหรือไม่

(6) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสถาบันราชการ ที่กำหนดไว้ในที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่มีความหมายเฉพาะที่แตกต่างหรือเหมือนกันกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ- การ (สินน้ำเงิน) อย่างไร และมีขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหน้าที่เพื่อประโยชน์แห่งรัฐอย่างไร

(7) ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้กำหนดกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ผสมกันไว้อย่างชัดเจน เช่น ในที่ดินแปลงหนึ่ง อาจจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่อยู่อาศัย + พาณิชยกรรมที่อยู่อาศัย + อุตสาหกรรม, พาณิชยกรรม + อุตสาหกรรม หรือที่อยู่อาศัย + พาณิชยกรรม + อุตสาหกรรม จะพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร

(8) ในที่ดินที่กำหนดให้มีการประกอบกิจการพาณิชยกรรม หรือโรงงาน อุตสาหกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการได้ไม่เกิน 100 ตารางเมตร มีหลักการพิจารณาคัดพื้นที่ประกอบการอย่างไร จะคิดเฉพาะส่วนที่ประกอบการหรือคิดจากอาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร

(9) กิจการประเภทสถาบันราชการและองค์กรของรัฐ โดยเฉพาะรัฐวิสาหกิจที่ประกอบกิจการพาณิชยกรรมควรจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม หรือสถาบันราชการ เช่น ธนาคารกรุงไทย ธนาคารส่งเสริมการเกษตรและสหกรณ์ เป็นต้น

5.8.7.2 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทไม่เหมาะสม

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบางบริเวณไม่เหมาะสมกับสถานภาพในปัจจุบัน หรือไม่เป็นไปตามความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการในบริเวณนั้น ตัวอย่างเช่น

1) การกำหนดให้มีการประกอบกิจการสถานบริการกึ่งในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นในพื้นที่สูง อาจเกิดอุบัติเหตุต่อชุมชนและประชาชนในพื้นที่ไม่ต้องการให้มีสถานบริการกึ่งในบริเวณนั้น

2) การห้ามประกอบกิจการ เช่น ร้านจำหน่ายก๊าซหุงต้ม ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้การบริการแก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยบางบริเวณหรือที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

3) ในที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในบางบริเวณที่แหล่งชุมชนกระจายอยู่โดยทั่วไป แต่ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินห้ามการประกอบกิจการค้า ซึ่งเป็นที่รังเกียจหรือเป็นอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข โดยมีได้ระบุแยกประเภทชนิดของการค้าที่ยังจำเป็นต่อชุมชน ทำให้กิจการบางประเภทที่ให้บริการแก่ประชาชนไม่สามารถดำเนินการได้

4) การกระจุกตัวของห้างสรรพสินค้าชายปลีก -ชายส่ง ขนาดใหญ่ของชาวต่างประเทศในที่ดินประเภท ที่ดินอยู่อาศัยหนาแน่นมาก และพาณิชยกรรม ก่อให้เกิดปัญหาการจราจร และทำลายระบบการ ค้าปลีก-ค้าส่ง รายย่อยที่มีอยู่เดิมของชุมชนจะต้องเลิกกิจการไป

5.8.7.3 ปัญหาข้อจำกัดด้านข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในการปฏิบัติ ได้แก่

1) บริเวณพื้นที่ระบบคมนาคมและขนส่ง ได้แก่ แนวถนนทางด่วน เส้นทางรถไฟฟ้ามหานครใต้ดิน แม่น้ำเจ้าพระยาได้กำหนดไว้เป็นพื้นที่สีขาวยังไม่มีข้อห้ามการใช้

ประโยชน์ที่ดินจึงเป็นประเด็นทางกฎหมายที่ไม่อยู่ในข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถที่จะดำเนินกิจการใด ๆ ก็ได้โดยไม่ขัดกับผังเมืองรวม

2) การหลีกเลี่ยงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม โดยการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการที่มีได้กำหนดห้ามไว้ แต่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้สอยอาคารในกิจการที่ห้ามตามข้อกำหนดไว้ภายหลัง เช่น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อกิจการนันทนาการเป็นอาคาร โครงเหล็กและทรงสูง เพื่อใช้เป็นสนามเบดมินตัน ซึ่งอาจจะเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเป็น โรงงานหรือสถานที่เก็บสินค้าได้ภายหลังหรือการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ที่อาจจะดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวม อพาร์ทเมนท์ หรือโรงงาน เป็นต้น เนื่องจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมมีข้อกำหนดที่ไม่สามารถกำหนดลักษณะหรือรูปแบบของอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่าง ๆ ได้ ทำให้ไม่สามารถควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่าง ๆ ได้ ทำให้ไม่สามารถควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างและใช้สอยอาคารในทางปฏิบัติได้อย่างแท้จริง

3) ประเด็นข้อกำหนดตามมาตรา 27 วรรคสอง ของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีมาก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ใช้บังคับกรณีเช่นนี้ เมื่อผู้ประกอบการต้องการขยายพื้นที่ของกิจการเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ จะเข้าข่ายได้รับยกเว้นตามมาตรา 27 วรรคสอง หรือไม่

4) กิจการประเภทโรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้ในที่ดินบางประเภท ให้สามารถดำเนินการได้เฉพาะโรงงานจำพวกที่ 1 และจำพวกที่ 2 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่แนบท้ายกฎกระทรวง แต่ไม่สามารถดำเนินการควบคุมการใช้ประโยชน์ ที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนดให้ เนื่องจากตามกฎหมายโรงงาน โรงงานจำพวกที่ 1 และจำพวกที่ 2 ไม่ต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงอุตสาหกรรมก่อนประกอบกิจการ

5.8.7.4 ความไม่สอดคล้องของประเภทกิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกับวิธีการปฏิบัติในการประกอบกิจการตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งเป็นปัญหาในการปฏิบัติตามและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นไปตามผังเมืองรวมตัวอย่างเช่น ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดให้ประกอบกิจการโรงงานจำพวกที่ 1, 2 ตามพระราชบัญญัติโรงงานในกิจการบางประเภทเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติโรงงานจำพวกที่ 1, 2 สามารถประกอบกิจการได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น กิจการโรงงานจำพวกที่ 1 หรือ 2 ที่ไม่ได้กำหนดไว้ตามบัญชี กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) สามารถดำเนินการได้

5.8.7.5 ปัญหาการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในข้อกำหนดผังเมืองรวมยังไม่เพียงพอ

ผู้ถือปฏิบัติ เช่น สำนักงานเขต สำนักการโยธา กรมโรงงานอุตสาหกรรม ยังไม่มีความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ชัดเจน ทำให้เป็นการพิจารณาการอนุญาตไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

5.9 สรุป

จากการวิเคราะห์ศักยภาพในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ส่วนใหญ่เหมาะสมในการเกษตรกรรม ซึ่งจำเป็นต้องมีการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมนี้ไว้ เพื่อเป็นพื้นที่โล่งของเมือง ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นเมือง ได้แก่ บริเวณโดยรอบตัวเมืองมีนบุรี ด้านตะวันตกของถนนร่มเกล้า และถนนนิมิตรใหม่ ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้ ซึ่งในการคาดการณ์ประชากรในปี 2553 บริเวณดังกล่าวมาแล้วจะสามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

การศึกษาเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 116 และฉบับที่ 414 จะเห็นถึงความแตกต่างของผังที่พยายามในการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินให้มีความหลากหลายของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 414 เพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการควบคุมและพัฒนาในพื้นที่ ให้มีความสอดคล้อง ถึงกระนั้นก็ตามยังมีข้อร้องเรียนของ ประชาชนที่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามที่ดินต้องการ จึงเป็นข้อคำนึงที่อาจจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อพิจารณาถึงปัญหาในการนำไปปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ชัดเจน ปัญหาการตีความต่างๆ การใช้ที่ดินบางประเภทที่ไม่เหมาะสม รวมทั้งการประสานงานจากหน่วยงานต่าง ๆ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

แนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศึกษา

การเสนอแนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก จะเป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมืองจากศักยภาพ ปัญหาและข้อจำกัด ที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 6 ซึ่งจะมีผลต่อการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ศึกษา เพื่อชี้ให้เห็นถึงพื้นที่ที่จะพัฒนาหรือพื้นที่ที่จะควบคุมการพัฒนา เพื่อสนองต่อปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบโดยตรงและสามารถรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตได้

6.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง

6.1.1 ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาที่ลักษณะเป็นชานเมืองของมหานครที่มีประชากรที่ตามทะเบียนราษฎร์ ประมาณ 5.6 ล้านคน หรือประชากรที่แท้จริงรวมกับประชากรแฝงถึง 8 ล้านคน

แนวโน้มการขยายตัวของเมืองจากการคาดการณ์จำนวนประชากรในปี 2553 พบว่า บริเวณที่มีการขยายตัวของประชากรมากที่สุด ได้แก่ โซนที่ 3 บริเวณเมืองมีนบุรีและต่อเนื่องไปตามถนนร่มเกล้า มีประชากรที่คาดการณ์จำนวน 212,002 คน รองลงมาอันดับสองได้แก่ โซนที่ 1 มีประชากรที่คาดการณ์ได้จำนวน 145,632 คน บริเวณด้านทิศเหนือของเมืองมีนบุรี ทั้งสองบริเวณ เป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ในเขตกำหนดการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและน้อย ตามข้อกำหนดผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ปี 2542

6.1.2 การพัฒนาโครงข่ายคมนาคม

โครงข่ายคมนาคม เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง ส่งผลต่อการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของชุมชน เพราะสมัยก่อนที่บทบาทการคมนาคมทางบกไม่สำคัญ การขยายตัวของเมืองจะขยายไปตามเส้นทางน้ำ ปัจจุบันการคมนาคมทางบกมีบทบาทต่อการพัฒนาประเทศเป็นหลัก มีการก่อสร้างโครงข่ายคมนาคม ไม่ว่าจะเป็นการขยายถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนนิมิตรใหม่ ถนนร่มเกล้า ถนนฉลองกรุง ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนหลวงแพ่ง และกำลังขยายถนนรามคำแหง (ถนนสุขาภิบาล 3) จะแล้วเสร็จกลางปี 2545 ส่วนถนนวงแหวนตะวันออก และถนนกรุงเทพฯ - ชลบุรีสายใหม่ ถือว่าเป็นถนนสายประธานที่ควบคุมการเข้าถึง การพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียงมีไม่มากนัก

6.1.3 โครงการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ

คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี พ.ศ. 2549 พื้นที่ศึกษาได้รับผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสนามบินดังกล่าว ส่วนการพัฒนาจะมีมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับภาครัฐจะมีการวางแผนรองรับการขยายตัวที่เกิดจากสนามบินนี้อย่างไร ที่จะก่อให้เกิดการพัฒนาอย่างสมดุล ทั้งแหล่งงานและที่พักอาศัย

6.1.4 สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (ICD) และสถานีขนถ่ายสินค้าขานเมือง(Truck Terminal)

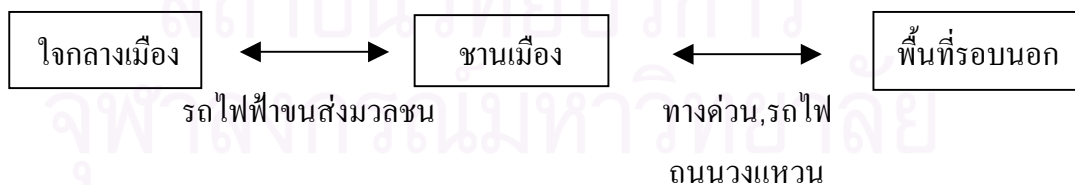
เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง อันเนื่องมาจากแรงงานที่เกิดจากสถานีทั้ง 2 แห่งนี้

6.1.5 โครงการก่อสร้างทางคู่เส้นทางรถไฟสายขานเมือง

ตอนที่ 2 ช่วงสถานีหัวหมาก-ชุมทางฉะเชิงเทรา ระยะทาง 45 กม.

6.2 แนวความคิดในการพัฒนากรุงเทพมหานครและพื้นที่ศึกษา

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 และแผนพัฒนาภาคมหานครได้มีการจัดระเบียบการขยายตัวของชุมชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจ การเงิน การค้า และศูนย์กลางข่าวสารข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นมหานครที่มีหลายศูนย์กลางกระจายอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ขานเมือง และพื้นที่รอบนอกมหานครอย่างสมดุล โดยแต่ละชุมชนจะมีบทบาทหน้าที่แตกต่างกันและสนับสนุนซึ่งกันและกัน และให้มีโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเชื่อมโยงพื้นที่ใจกลางเมือง และขานเมือง และโครงข่ายทางด่วน ถนนวงแหวน ทางรถไฟเชื่อมโยงพื้นที่ขานเมืองและรอบนอกมหานคร โดยมีกรอบพัฒนาดังนี้



แผนภูมิที่ 6.1 การเชื่อมโยงพื้นที่โดยระบบขนส่งมวลชน

แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา โดยสรุปในบทที่ 2 ถึงลักษณะการขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีหลายศูนย์กลางจึงสอดคล้องกับแผนพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 และแผนพัฒนาภาคมหานคร ดังที่กล่าวมาข้างต้น บริเวณพื้นที่ขานเมืองตรงกับพื้นที่ศึกษา คือชุม

ชนมีนบุรีส่วนขยายและชุมชนลาดกระบัง ซึ่งแผนได้กำหนดชุมชนชานมมหานคร เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองอย่างเป็นระบบ และมีการวางแผนล่วงหน้าได้กำหนดให้มีการวางแผนพัฒนาระบบขนส่งมวลชน ที่มีประสิทธิภาพเชื่อมโยงชุมชนชานมมหานครกับชุมชนใจกลางมหานคร พร้อมทั้งจัดโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ศูนย์ราชการ ตลอดจนจัดระเบียบศูนย์ธุรกิจการค้า ที่จะช่วยรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจของชุมชนมหานคร ทั้งนี้เพื่อบรรเทาความแออัดของพื้นที่บริเวณใจกลางมหานคร

ชุมชนมีนบุรีส่วนขยายและชุมชนลาดกระบัง สภาพปัจจุบันเป็นศูนย์กลางการให้บริการกับพื้นที่โดยรอบ เมื่อเมืองมีการขยายตัวเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจากใจกลางมหานครจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องขยายจากชุมชนเดิมโดยรอบเท่านั้น เพื่อรักษาพื้นที่เกษตรกรรมอันอุดมสมบูรณ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดำรงไว้ซึ่งคุณภาพชีวิตที่ดี

6.3 แนวความคิดในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

กำหนดการใช้ที่ดินเขตพื้นที่ศึกษาอาจจะต้องการวางแผนผังและควบคุมความหนาแน่นประเภทลักษณะอาคารตลอดจนขนาดของพื้นที่ระยะห่างสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม การเป็นที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้กับพื้นที่เกษตรกรรมและยังเป็นการแก้ปัญหาสภาพแวดล้อมโดยมีความคิดดังนี้

- พิจารณาการใช้ที่ดินและกิจกรรมในปัจจุบัน การขยายตัวของชุมชนให้ขยายจากตัวชุมชนเดิมซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่าจะต้องไปพัฒนาในพื้นที่ใหม่ที่รุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้เกิดความสอดคล้องและส่งเสริมการพัฒนาเพื่อไม่ให้เป็นการทำลายธรรมชาติเดิมของพื้นที่ แต่พัฒนาพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลไปถึงการได้อุณหภูมิพื้นที่เกษตรกรรมให้คงอยู่

- พัฒนาถึงสภาพการใช้ที่ดินและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่มีศักยภาพของพื้นที่เอง หรือจากโครงการของภาครัฐที่จะมีผลต่อการขยายตัวของกิจกรรมไม่ว่าด้านที่อยู่อาศัยหรือด้านอื่นๆ

- พิจารณาถึงพื้นที่ศูนย์กลางการให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่และศูนย์กลางการให้บริการแก่ชุมชน จะสอดคล้องกับแนวความคิดในการพัฒนาดังที่กล่าวมา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีย่านพาณิชยกรรมที่เป็นจุดศูนย์กลางในการขยายตัวของเมือง โดยจะต้องมีการจัดกิจกรรมให้เหมาะสมกับพื้นที่

- พิจารณาถึงพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ในมหานครที่จะต้องมีการอนุรักษ์และมีการส่งเสริมให้กิจกรรมการเกษตรยังคงอยู่ไม่ว่าจะในรูปแบบใด เช่นส่งเสริมให้ทำการเกษตรแบบเข้มข้นโดยการปลูกพืชหมุนเวียน ปลูกพืชที่ได้ผลตอบแทนสูง การประกันราคาพืชผล การให้รางวัลหรือ โบนัสพิเศษกว่าพื้นที่เกษตรกรรมพื้นที่อื่น เป็นต้น

6.4 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศึกษา

6.4.1 การกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน

การกำหนดย่านการใช้ที่ดินจะได้จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ว่าบริเวณใดเหมาะสมในด้านการใช้ที่ดิน ด้านพาณิชยกรรม ด้านอุตสาหกรรม และ ด้านเกษตรกรรมโดยอาศัยปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดพื้นที่ศึกษา การคาดการณ์ประชากรและคาดประมาณความต้องการใช้พื้นที่ในแต่ละประเภทของแต่ละโซนตามบทบาทของโซนนั้น ๆ ดังที่ผลที่น่าเสนอแล้วในบทที่ 5 สามารถนำมากำหนดย่านการใช้ที่ดินได้ (แผนที่ 6.1) ดังนี้

6.4.1.1 พื้นที่พาณิชยกรรม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) กำหนดได้ 4 บริเวณหลัก คือ

1) ศูนย์กลางชุมชนมีนบุรีเป็นย่านพาณิชยกรรมที่ใหญ่ที่สุดของพื้นที่ศึกษา เนื่องจากสภาพปัจจุบันเป็นแหล่งตลาดที่มีประชาชนมาใช้มาก พื้นที่ยังประกอบด้วยตลาดสดขนาดใหญ่ที่ให้บริการมากมายหลายชนิด ไม่ว่าจะประเภทของ ผักสด ผลไม้ต่าง ๆ บริเวณใกล้เคียงยังมีซูเปอร์สโตนส์ที่สำคัญ คือ เทสโก้-โลตัส และคาร์ฟูร์ จึงเหมาะสมที่จะเป็นชุมชนชานมมหานครที่จะรองรับการขยายตัวจากใจกลางมหานคร

2) ศูนย์กลางชุมชนใหม่ลาดกระบัง เป็นย่านพาณิชยกรรมที่รองรับการขยายตัวของใจกลางมหานครและที่สำคัญจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่จะก่อให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องเพื่อรองรับกิจกรรมการบินและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการบิน ต้องวางแผนให้มีพื้นที่รองรับที่จะเกิดขึ้นในอนาคต พื้นที่ดังกล่าวอยู่บริเวณถนนร่มเกล้าตัดกับทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ถนนกรุงเทพ-ชลบุรี สายใหม่/มอเตอร์เวย์)

3) ศูนย์กลางชุมชนเดิมลาดกระบัง เป็นย่านพาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ให้บริการพื้นที่โดยรอบมีศูนย์กลางอยู่ที่ตลาดหัวตะเข้เป็นตลาดเก่าที่ให้บริการชุมชนอย่างต่อเนื่อง

4) ศูนย์กลางชุมชนหนองจอก เป็นย่านพาณิชยกรรมหรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตลาดหนองจอกเป็นแหล่งบริการที่สำคัญให้กับชุมชนและพื้นที่โดยรอบ

6.4.1.2 พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) เป็นพื้นที่ส่วนขยายต่อเนื่องจากบริเวณพาณิชยกรรม/พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประกอบด้วยเขตต่างๆ ดังนี้

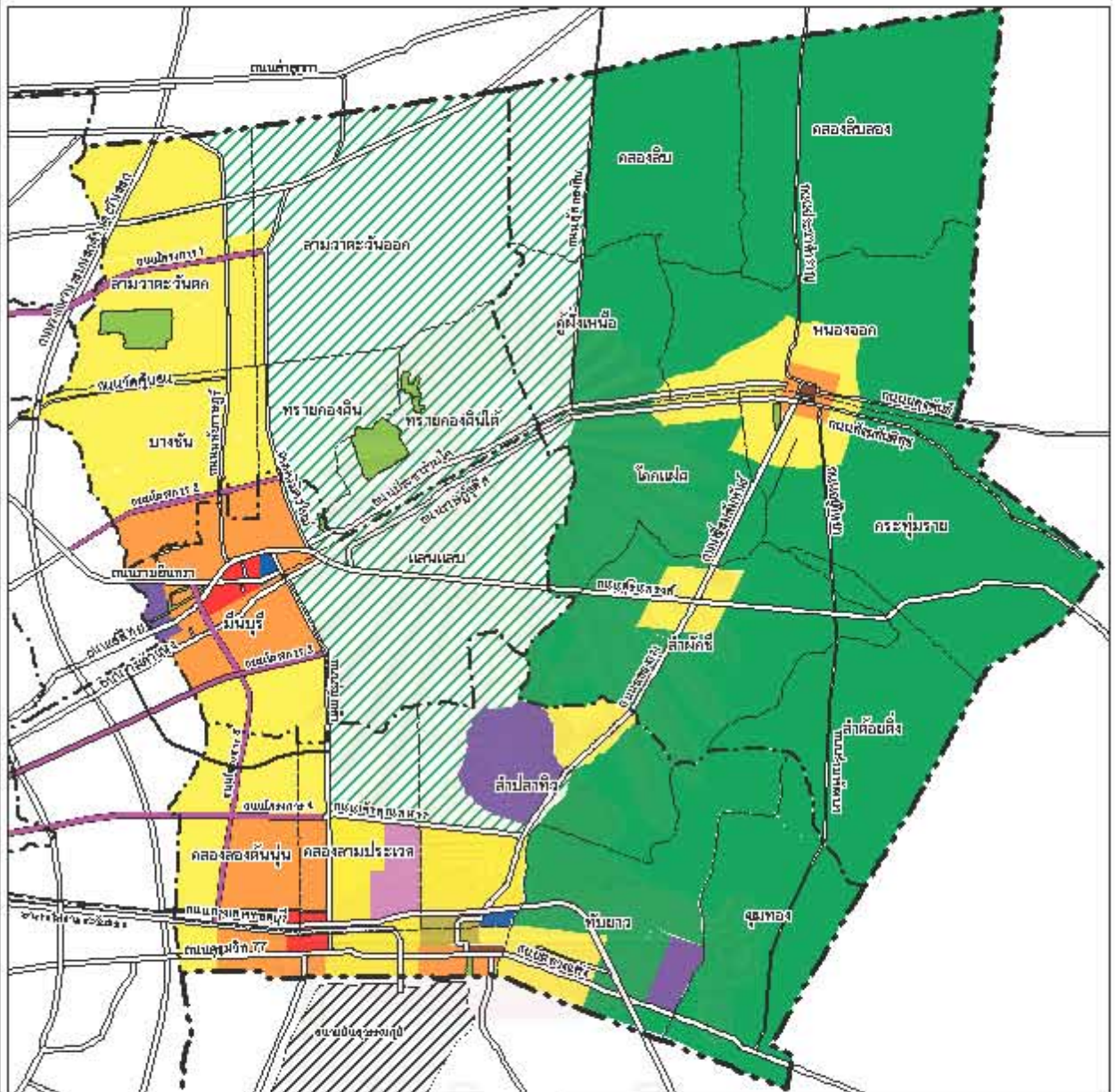
1) เขตคลองสามวา อยู่บริเวณด้านใต้ของเขต มีถนนนิมิตร์ใหม่และถนนโครงการ 2

2) เขตมีนบุรี บริเวณด้านเหนือถนนสุวินทวงศ์ และด้านใต้ติดถนนโครงการ 3

3) เขตลาดกระบัง บริเวณถนนร่มเกล้า ถนนโครงการ 4 ถนนโครงการ 5

และทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 และบริเวณโดยรอบตลาดลาดกระบัง

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก



แผนที่ 6.1 แนวทางการใช้ที่ดิน

สัญลักษณ์

- | | |
|--|---|
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  สถาบันการศึกษา |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  สถาบันศาสนา |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |  สถาบันราชการ สาธารณูปโภค |
|  พาณิชยกรรม |  สวนพฤกษศาสตร์และเกษตรกรรม |
|  อุตสาหกรรมและคลังสินค้า |  สวนพฤกษศาสตร์และเกษตรกรรม |
|  คลังสินค้า |  ที่โล่งเพื่อนันทนาการ |
|  ถนนโครงการ | |



สถาบันวิชาการวางแผนผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4) เขตหนองจอก พื้นที่โดยรอบตลาดหนองจอก

6.4.1.3 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย แยกตามเขตได้ดังนี้

1) เขตคลองสามวา บริเวณเหนือถนนโครงการ 2 ถนนนิมิตรใหม่

2) เขตมีนบุรี ถนนโครงการ 3 ถนนร่มเกล้า

3) เขตลาดกระบัง บริเวณด้านใต้ ด้านตะวันตกของเขตลาดกระบัง และด้าน

เหนือติดกับนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

4) เขตหนองจอก บริเวณโดยรอบชุมชนหนองจอกและบริเวณจุดตัดถนน

เชื่อมสัมพันธ์กับถนนสุขุมวิท

6.4.1.4 พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า กำหนดให้มีในพื้นที่เดิม เพราะไม่ต้องการให้เกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครตามนโยบายของแผนชาติที่ต้องการให้ไปขยายตัวในพื้นที่ปริมณฑล ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และอุตสาหกรรมด้านตะวันออกของเขตลาดกระบัง

6.4.1.5 พื้นที่คลังสินค้า (สีม่วง) บริเวณสถานีบรรจุน้ำมันและแยกสินค้ากล่อง (ICD) และสถานีขนส่งสินค้าซานเมือง ที่มีการขยายพื้นที่ให้ติดถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อรองรับกิจกรรมต่าง ๆ จากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

6.4.1.6 พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวเข้ม) เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก แต่เป็นบริเวณพื้นที่ศึกษาปัญหาน้ำท่วมที่เกิดจากน้ำหลากแทบจะไม่เกิดขึ้น จึงเหลือแ่งน้ำท่วมจากปริมาณน้ำฝน จึงได้เปลี่ยนแปลงพื้นที่ด้านใต้ของพื้นที่รับน้ำหลากให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจากใจกลางเมือง ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สถานีบรรจุน้ำมันและแยกสินค้ากล่อง (ICD) และสถานีขนส่งซานเมือง

6.4.1.7 พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตหนองจอก และบางส่วนของเขตลาดกระบัง

6.4.1.8 พื้นที่อื่นๆ เช่น สถาบันราชการ สถาบันศาสนา สถาบันการศึกษา ได้กำหนดให้ทำตามโครงการที่จะก่อสร้างของหน่วยงานที่รับผิดชอบ

6.4.2 ข้อกำหนดและมาตรการผังเมือง

การกำหนดข้อกำหนด เพื่อให้เป็นผลในทางปฏิบัติ ซึ่งจากการศึกษาปัญหา ข้อร้องเรียน ของประชาชนในพื้นที่ จากบทที่ 5 ส่วนใหญ่เป็นการร้องเรียนในพื้นที่ที่มีการควบคุมการพัฒนาโดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เมื่อพิจารณาจากศักยภาพทางพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ดังที่กล่าวมา ส่วนใหญ่ของพื้นที่ซานเมืองด้านตะวันออกมีความเหมาะสม

สมสำหรับการเกษตรกรรม ดังที่ปรากฏในผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (แผนที่ 6.1) จึงกำหนดมาตรการในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาในพื้นที่ศึกษา ดังนี้

6.4.2.1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย แนวทางการกำหนดข้อกำหนด จะต้องมีการควบคุมความหนาแน่นให้เหมาะสมกับลักษณะพื้นที่ที่เป็นชานเมือง ซึ่งจะต้องแตกต่างจากที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใจกลางเมือง จะต้องแยกประเภทที่อยู่อาศัยหรือชนบทและเกษตรกรรมหนาแน่นน้อยที่อยู่ติดต่อกับพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม กำหนดให้มีที่ว่างในแปลงที่อยู่อาศัยอย่างต่ำ 40 % ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางต่อเนื่องโดยตรงจากพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือพาณิชยกรรม กำหนดให้มีความหนาแน่นมากขึ้นกว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีความหนาแน่นมากสามารถสร้างอาคารสูงได้ แต่มีการกำหนดพื้นที่ว่างให้ไม่น้อยกว่า 40 % ของแปลงที่ดิน เพื่อให้สัมพันธ์กับความหนาแน่นของพื้นที่ชานเมือง เมื่อต้องการให้เมืองมีความกระชับ ไม่ใหญ่มากนัก

6.4.2.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม กำหนดให้มีการบริการเพื่อสนองตอบต่อความต้องการของชุมชนต่าง ๆ โดยรอบ อาจจะมีศูนย์การค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือให้ครอบคลุมการให้บริการทุกชนิด

6.4.2.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม กำหนดให้มีได้เฉพาะอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองในคงอยู่ ส่วนบริเวณนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ สามารถดำเนินการอุตสาหกรรมทุกประเภทได้ แต่ต้องมีการควบคุมในการบำบัดของเสียจากโรงงานให้มีประสิทธิภาพ เพื่อไม่ให้ปล่อยน้ำเสียลงสู่ลำคลองได้

6.4.2.4 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เพื่อส่งเสริมให้เกิดการควบคุมพื้นที่อย่างแท้จริง รวมถึงการให้บริการกับพื้นที่ดังกล่าวจะต้องมีการเปิดพื้นที่เพื่อให้เกิดชุมชนเกษตร เพื่อให้พื้นที่มีกิจกรรมด้านบริการด้วย

6.4.2.5 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เป็นพื้นที่ที่มีการควบคุมการพัฒนาและเป็นพื้นที่รองรับการกักเก็บน้ำ เพราะสภาพเป็นที่ลุ่มต่ำ เช่น บริเวณแก้มลิง ซึ่งจากสภาพปัจจุบันเป็นการกักเก็บน้ำจากน้ำฝนเท่านั้น เพราะน้ำหลากสามารถป้องกันได้เกือบทั้งหมดแล้ว จะต้องมีการเกษตรที่ให้บริการในพื้นที่โดยรอบ เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงข้อกำหนดในพื้นที่นี้

6.5 ข้อเสนอแนะในพื้นที่ศึกษา

ในพื้นที่ศึกษาประกอบด้วย 4 เขต ได้แก่ เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก ผู้ศึกษาได้เสนอแนะทางการ โดยแบ่งเป็น ข้อเสนอแนะทางกายภาพ และ ทางการ ได้ ดังนี้

6.5.1 ข้อเสนอแนะทางกายภาพ

6.5.1.1. พัฒนาบึงรึมน้ำลำแบนตาโพธิ์ แขวงบางชน บึงรึมน้ำสะแกงาม แขวงทรายกองดิน บึงมะขามเทศ แขวงทรายกองดินใต้ และบึงรึมน้ำคลองบึงแดงโม แขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา ให้เป็นพื้นที่รับน้ำ และเป็นสวนสาธารณะ

6.5.1.2 จัดทำโรงพยาบาลชุมชนเมือง (อยู่บริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองส่วนต่อขยาย) ของศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง

6.5.1.3 กำหนดที่ตั้งส่วนต่อขยายศูนย์ชุมชนมีนบุรี มีทิศทางการขยายตัวมาทางทิศใต้ จนจรดถนนรามคำแหง

6.5.1.4 กำหนดเขตห้ามก่อสร้างริมคลองสายหลัก ในระยะ 20 เมตร เพื่อมิให้เกิดขวางทางน้ำในพื้นที่ศึกษา

6.5.1.5 พื้นที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ (Buffer Zone) เป็นเขตอนุรักษ์เพื่อการเกษตรและการระบายน้ำระหว่างถนนร่มเกล้า – คลองสาม และระหว่างคลองสี่ – คันกั้นน้ำของนิคมอุตสาหกรรม

6.5.1.6 ขุดสระน้ำขนาดใหญ่ เพื่อกักเก็บน้ำในโครงการป้องกันน้ำท่วมของแขวงลำปลาทิว และแขวงทับยาว และสร้างเนินเขาเทียม จากที่ทิ้งขยะในปัจจุบันของแขวงขุนทอง

6.5.1.7 ส่งเสริมให้มีกิจกรรมการท่องเที่ยว พื้นที่เกษตรชานเมือง

6.5.1.8 ปรับปรุงก่อสร้างต่อเชื่อมถนน ซอย และทางลัดต่างๆ ในพื้นที่ศึกษา

6.5.2 ข้อเสนอทางมาตรการ

ข้อเสนอแนะทางมาตรการ สามารถกำหนดใช้ได้ 2 พื้นที่ ได้แก่

6.5.2.1 พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

1) ค่าบริการจากผู้ได้รับประโยชน์โดยตรงจากการป้องกันน้ำท่วม

2) รัฐควรเพิ่มมาตรการ บดลงโทษแก่ผู้ฝ่าฝืน ปลูกสร้างอาคารบ้านเรือนรุกล้ำริมคลอง ทำความเสียหายแก่คู คลองสาธารณะ อันก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการรับและระบายน้ำของพื้นที่

3) จากการเป็นพื้นที่พิเศษ ต้องทำหน้าที่รับและระบายน้ำ ควรมีแผนควบคุมเกี่ยวกับการถมพื้นที่ เนื่องจากทำให้ความสามารถในการระบายน้ำของพื้นที่ลดลง

4) จากการศึกษาพบว่า พื้นที่บริเวณแขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา และตำบลบางปลา เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ น่าเหมาะสมในการจัดเป็นพื้นที่กักเก็บน้ำ เพื่อประโยชน์การบรรเทาภาวะน้ำท่วม และสามารถนำน้ำมาใช้เพื่อการดำรงชีพแก่ประชาชน

5) นำมาตรการการซื้อสิทธิ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (The Purchase of Development Rights – PDR) มาใช้ในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

6.5.2.2 พื้นที่เกษตรกรรม

- 1) ลดภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร
- 2) ส่งเสริมเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น ให้ความรู้ สนับสนุน เครื่องมือทางการเกษตร
- 3) ประกันราคาพืชผล
- 4) จัดตั้งตลาดกลางแลกเปลี่ยนสินค้าการเกษตรโดยตรง
- 5) สนับสนุนพันธุ์พืชที่ให้ผลตอบแทนสูง
- 6) ส่งเสริมให้มีการทำการเกษตรแบบครบวงจร
- 7) การดำเนินงานด้านโครงสร้างพื้นฐานกระทำเท่าที่จำเป็น เพื่อมิให้เมืองมีการขยายตัว

6.6 สรุป

แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ในด้านตะวันออก จากผลการศึกษา ปัญหา ข้อจำกัด ปัจจัยต่างๆ ที่ก่อให้เกิดผลต่อการวิเคราะห์ศักยภาพของการใช้ที่ดินในแต่ละด้านไม่ว่าจะเป็นด้าน ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม รวมทั้งการคาดการณ์ประชากรความต้องการใช้ที่ดิน ในอนาคต 10 ปี ข้างหน้าร่วมกับบูรณาการโครงการของรัฐ เช่น โครงการท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สถานีบรรจุน้ำมันและแยกสินค้ากล่อง (ICD) สถานีขนส่งสินค้าและโครงการก่อสร้างทางคู่ขนานเส้นทางรถไฟชานเมือง ตอนที่ 2 ช่วงสถานีหัวหมาก- ชุมทางฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดการอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ศึกษาของประชาชน ทั้งจากใจกลางกรุงเทพมหานครและจากแหล่งต่างๆดังที่กล่าวมาแล้ว

ผลของการศึกษาได้เน้นความสำคัญของพื้นที่ชานเมือง เพื่อให้เป็นพื้นที่รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พื้นที่รับน้ำซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ทางทิศตะวันออก ทิศเหนือและทางตอนใต้โดยมีศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี ศูนย์ชุมชนลาดกระบังแห่งใหม่เป็นศูนย์ชุมชนหลัก และศูนย์ชุมชนขนาดรองได้แก่ ศูนย์ชุมชนลาดกระบังเดิมและศูนย์ชุมชนหนองจอกให้บริการพื้นที่โดยรอบ พื้นที่อุตสาหกรรมจะยังคงมีขนาดพื้นที่เท่าเดิมและอยู่บริเวณเดิม ไม่ว่าจะเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมบางชัน เขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังและพื้นที่อุตสาหกรรมด้านตะวันออกของเขตลาดกระบัง สำหรับพื้นที่คลังสินค้าจะอยู่บริเวณสถานีบรรจุน้ำมันและแยกสินค้ากล่อง (ICD) สถานีขนส่งสินค้าเป็นหลักและจะมีความสำคัญเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากอยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ พื้นที่คลังสินค้าที่มีอยู่ในปัจจุบันยังสามารถรองรับการขยายตัวของโครงการใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นได้

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- คำพล พัวพาณิชย์. เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ที.พี.พรินท์, 2535
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2527.
- ตลาดอสังหาริมทรัพย์: มุมมองของผู้บริโภคฉบับสมบูรณ์: รายงานผลการวิจัย. กรุงเทพฯ: พรอพเพอร์ตี้ ไลน์ส์, (ม.ป.ป.).
- ประพันธ์ เสวदनันท์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ดวงกมล, 2520.
- ภาสมา สุทธิพงษ์. การศึกษาเพื่อหารูปแบบที่เหมาะสมในการพัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง: กรณีศึกษาพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- มานพ พงศทัต. ทิศทางการขยายตัวและแนวโน้มการพัฒนาเมือง. กรุงเทพฯ: 2518.
- รังสรรค์ นันทกาวงศ์. การศึกษาความสามารถในการต้านทานการบุกรุกของพื้นที่เมืองที่มีต่อพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง: กรณีศึกษาเขตหนองแขม กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- วรัญญา แตรวิจิตร. ผลกระทบของการพัฒนาเมืองต่อพื้นที่เกษตรกรรมในเขตประเวศ. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538.
- โฮเวิร์ด เอเบเนสเซอร์. อุทยานนครแห่งอนาคต; สุมาลี วัฒนศิริพร ผู้แปล. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2535.

ภาษาอังกฤษ

- Carter Harold. The Study of Urban Geography. 4th edition. London: Arnold, 1995.
- Chantana Chanond. Recent Changes in the Land Market on the Urban Fringe of Bangkok. ITC Journal 3 (1987): 211-221.
- Emerson.M. Jarvin and Lamphear, F. Charles. Urban and Regional Economic Structures and Chang. Massachusetts: Allyn & Bacon, 1975.
- Raleieg Barlowe. Land Resource Economics. 3rd edition. New Jersey: Prentice-Hall, 1978.
- Paul, N. Balchin and Jeffery, L.Kieve. Urban Land Economics. 3rd edition. London: Macillan Publisheres 1985.

Sopon Chomchan and Siriwan Silapacharanan. Land Use Development in Bangkok and Major Cities: Direction and Problems. Bangkok: Thailand Development Research Institute Foundation, 1990.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายฉิ้น หงษ์ทอง เกิดเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2505 ที่จังหวัดสุรินทร์ สำเร็จการศึกษาปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เมื่อ พ.ศ. 2528 ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง หัวหน้างานแผนที่ 2 ฝ่ายแผนที่ กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย