

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน

7.1 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการกำหนดวัตถุประสงค์พิจารณาจากความสัมพันธ์ของปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนกับนโยบายในการพัฒนาชุมชนซึ่งพิจารณาเป็นลำดับดังนี้

7.1.1 ปัญหาของชุมชน ในการศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนประชาชาติปึกแผ่นและคลองหลวง ทำให้ทราบถึงปัญหาค้างๆ ในชุมชนซึ่งจำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้มีความพร้อมในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินความบทบาทที่กำหนดไว้ ปัญหาของชุมชนสรุปได้ดังตารางที่ 7.1

ตารางที่ 7.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนประชาชาติปึกแผ่นและคลองหลวง

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
<u>ปัญหาทางด้านกายภาพ</u>		
1. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	- การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามแนวกถนน (Ribbon Development)	- พัฒนาที่ดินไม่คุ้มค่า - เป็นอุปสรรคในการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการทำให้เกิดความสิ้นเปลืองและให้บริการได้ไม่ทั่วถึง - การจราจรติดขัด

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
2. ปัญหาการจราจรติดขัด	<p>- ขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <p>- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (พหลโยธิน) อันเป็นถนนสายสำคัญของชุมชนนี้ ต้องรับการจราจรระหว่างเมือง กล่าวคือเป็นทางหลวงสายสำคัญที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ ทางภาคกลาง เหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ พร้อมทั้งต้องรับการจราจรอันเกิดจากกิจกรรมภายในชุมชนที่อยู่ริมถนน</p> <p>- รูปแบบการพัฒนาของชุมชนมีลักษณะเป็นแนวยาว (Linear) ไปตามถนนสายหลักโดยปราศจากถนนสายรองและสายย่อยที่สัมพันธ์กัน จึงทำให้ถนนพหลโยธินต้องรับปริมาณการจราจรมากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องทำหน้าที่ให้บริการหลายประเภทในเวลาเดียวกัน</p>	<p>- เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะ ส.คลองหลวง ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา คั่นระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม</p> <p>- เป็นอุปสรรคในการควบคุมสภาวะแวดล้อม</p> <p>- การจราจรติดขัดเนื่องจากถนนพหลโยธินซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดินทำหน้าที่เชื่อมเมืองต่อเมือง แต่ต้องทำหน้าที่เป็นถนนสายย่อยให้บริการสองฝั่งจึงก่อให้เกิดปัญหาการจราจรและมีอุบัติเหตุสูง</p>

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
	<p>- เนื่องจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (รังสิต-นครนายก) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (รังสิต-บางพูน) มาบรรจบกับถนนพหลโยธินคนละจุด ทำให้เกิดทางแยกรูปตัว ขี่น 2 แห่ง จากการสำรวจของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A.I.T.) คณะ Urban Settlement เมื่อ พ.ศ. 2526 พบว่าทางแยกรังสิต-บางพูน ที่จุดเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธินมีปริมาณรถที่ขึ้นไปทางเหนือ 475 คัน/ช.ม. และไปทางใต้ 690 คัน/ช.ม. ซึ่งเป็นปริมาณที่หนักเกินความสามารถที่ทางแยกจะรับได้ ทำให้การจราจรติดขัดนานเกิน 5 นาทีในบางเวลา ส่วนทางแยกรังสิต-นครนายกที่บรรจบกับถนนพหลโยธินตรงเชิงสะพานนั้น จากการศึกษาเกี่ยวกับการจราจรใน พ.ศ.2524 มีรถเลี้ยวเข้า 228 คัน/ช.ม. และรถเลี้ยวออก 220 คัน/ช.ม. ซึ่งเป็นปริมาณที่มากเกินความสามารถที่ถนนจะรับได้เช่นกัน*</p>	

* เรวีเคราะห์ของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A.I.T.) คณะ Urban Settlement

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
	<p>- การที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 มาบรรจบกับถนนพหลโยธินคนละจุด ไม่มีการเชื่อมต่อกัน ทำให้ต้องมีการกักรถในบริเวณนี้ก่อให้เกิดการติดขัดของจราจรเพิ่มขึ้นอีก จากการสำรวจของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย พบว่าบนถนนพหลโยธินมีที่กักรถอยู่ 2 แห่งในบริเวณทางแยกนี้คือบริเวณทางแยกรังสิต-บางพูนมีรถมากักรถที่จุดนี้ 883 คัน/ช.ม. บริเวณทางแยกรังสิต-นครนายก มีปริมาณรถ 217 คัน/ช.ม. *</p>	
3. ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถสำหรับรถประจำทางและรถสองแถว	<p>- บริเวณศูนย์การค้ารังสิตเป็นจุดคั่นทาง-ปลายทางของรถประจำทางจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงจำนวนมากหลายสาย นอกจากนี้ยังเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางของผู้โดยสารจำนวนมาก จึงมีรถสองแถวมารับผู้โดยสารมากมาย แต่บริเวณศูนย์การค้ารังสิตยังขาดที่จอดรถสำหรับรถประจำทางและรถสองแถวเหล่านี้ ทำให้จอดในถนนสาธารณะ</p>	<p>- การจราจรติดขัด - ก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบ</p>
4. ปัญหาการบริการประปา	<p>- พื้นที่ที่ได้รับการบริการประปามีเพียงบริเวณที่มีสิ่งก่อสร้างริมถนนพหลโยธินใน ส.ประชา-ธิปไตยเท่านั้น (ดูแผนที่ที่) ส่วนพื้นที่นอกจากนั้นต้องอาศัยน้ำจากบ่อน้ำบาดาลและคลองชลประทาน</p>	<p>- ขาดแคลนน้ำประปาในบางบริเวณ - มีปัญหาแผ่นดินทรุดเนื่องจากการใช้น้ำบาดาล - คุณภาพน้ำไม่ดีโดยเฉพาะแหล่งน้ำจากบ่อน้ำบาดาล</p>

* การวิเคราะห์ของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย(A.I.T.) คณะ Urban Settlement

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
5. ปัญหาการระบายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่ได้รับการบริการระบายน้ำมีเฉพาะบริเวณที่มีชุมชนหนาแน่นคือบริเวณริมถนนพลโยธินทางด้านใต้ของ ส.ประชาธิปไตย และบริเวณศูนย์การค้ารังสิตเท่านั้น ส่วนบริเวณอื่นๆ โดยเฉพาะในโรงงาน-อุตสาหกรรมจะมีระบบการระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย เป็นของตนเอง 	<ul style="list-style-type: none"> - ขาดการบริการในบางบริเวณ - เสี่ยงสุขภาพอนามัยของประชาชน
6. ปัญหาขาดแคลนโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อชุมชนมีการขยายตัวมากขึ้นทำให้มีความต้องการโทรศัพท์เพื่อใช้ประกอบกิจการมากขึ้น แต่ยังคงขาดงบประมาณในการขยายงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดความไม่สะดวกในการติดต่อสื่อสาร
7. ปัญหามลภาวะที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - บางโรงงานในเขต ส.คลองหลวงปล่อยน้ำทิ้งที่มีความสกปรกสูงดังตารางที่ 4.57 - บางโรงงานในตารางที่ 4.58 ซึ่งอยู่ในเขต ส.ประชาธิปไตยและส.คลองหลวง อาจปล่อยน้ำทิ้งซึ่งมีผลกระทบต่อคลองบางหลวงโดยผ่านทางคลองเปรมประชากร คลองหัวป่า และคลองบางสิงห์ นั่นคือมีผลกระทบต่อเบื้องต้นน้ำดิบในคลองประปา 	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพแวดล้อมเสื่อมลง - เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย - มีผลต่อคุณภาพของน้ำประปา
8. ปัญหากลิ่นจากโรงงานอุตสาหกรรม	<ul style="list-style-type: none"> - โรงงานอุตสาหกรรมบางโรงงานโดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมกระตุกสัตว์ มีกลิ่นรบกวนมาก 	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพแวดล้อมเสื่อมลง - เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัย

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
<u>ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ</u>		
9. ปัญหาแรงงานที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ	- ประชากรวัยแรงงานที่อยู่ในกำลังแรงงานและทำรายได้ให้แก่ชุมชนใน ส.ประชาธิปไตย มีเพียง 35.11% ของจำนวนประชากรทั้งหมด และ ส.คลองหลวงมี 35.86% ของจำนวนประชากรทั้งหมด ทำให้ต้องรับภาระในชุมชนสูง	เศรษฐกิจไม่ขยายตัว เท่าที่ควร
10. ปัญหาการว่างงาน	- ประชากรวัยแรงงานที่อยู่ในกำลังแรงงานของทั้งสองสภากิจบาลยังไม่มีการทำอีกมาก กล่าวคือใน ส.ประชาธิปไตยมีประชากรที่อยู่ในกำลังแรงงานแต่ไม่มีการทำถึง 13.5% ของประชากรวัยแรงงานที่อยู่ในกำลังแรงงาน และ ส.คลองหลวงมีประชากรว่างงาน 13.2% ของประชากรวัยแรงงานที่อยู่ในกำลังแรงงาน	ขาดรายได้ในการดำรงชีพและพัฒนาชุมชน
11. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยของประชากร	- รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากรของ ส.ประชาธิปไตยเพียง 1,236 บาท/เดือน และ ส.คลองหลวงเพียง 968 บาท/เดือน ซึ่งยังต่ำอยู่มาก	ประชากรส่วนใหญ่ยังยากจนและพัฒนาชุมชนได้ไม่เต็มที่
12. ปัญหาการบริการสาธารณสุข	- ส.คลองหลวงมีการบริการในระดับสถานอนามัยซึ่งรับแต่ผู้ป่วยนอกเท่านั้นยังไม่มีโรงพยาบาลที่จะให้บริการแก่ชุมชน ประกอบกับบุคลากรสาธารณสุขยังขาดแคลนไม่ได้สัดส่วนกับจำนวนประชากรในชุมชน	สุขภาพอนามัยของประชากรไม่ดีส่งผลถึงการพัฒนาชุมชน

ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ผลของปัญหา
13. ปัญหาการขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	-ชุมชนยังขาดสถานพักผ่อนหย่อนใจที่เหมาะสม ปัจจุบันมีเพียงสนามชนไก่คลองสอง และ สนามกีฬาภายในโรงเรียน เท่านั้น	-ขาดแหล่งนันทนาการ เพื่อ สุขภาพอนามัยและแหล่งทาง สังคมของชุมชน

ปัญหาค้างๆ ในชุมชนดังกล่าวมาแล้วจะส่งผลกระทบต่อชุมชนมากน้อยต่างกัน ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อมากย่อมต้องมีการพิจารณาในลำดับแรกและลดหลั่นกันไป ดังนั้นการพิจารณาถึงความสำคัญของแต่ละปัญหาจะเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงชุมชนได้ต่อไป ในการจัดลำดับความสำคัญของปัญหาพิจารณาจากองค์ประกอบของปัญหาดังนี้ (พิชิต สกุลพรหมณ์ 2521 : 9-10)

- 1) ขนาดของปัญหา (Size of Problem) พิจารณาถึงความมากน้อยของปัญหา และพื้นที่ที่เกิดปัญหา
- 2) ความร้ายแรงของปัญหา (Severity of Problem) พิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหานั้นๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 3) ความพร้อมในการดำเนินการ (Ease of Management) พิจารณาถึงการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหานั้นๆ อันขึ้นอยู่กับงบประมาณ ระยะเวลา วิธีการ อุปกรณ์ และเจ้าหน้าที่ โดยพิจารณาถึงโครงการของทางราชการว่ามีอยู่หรือไม่ด้วย
- 4) ปฏิกริยาของชุมชนต่อปัญหา (Community Concern) พิจารณาจากความร่วมมือเกี่ยวกับปัญหานั้นๆ ของประชากรในชุมชนทั้งอยู่ในบริเวณที่เกิดปัญหาและนอกบริเวณ (เฉพาะในบางปัญหา) และเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่น

การให้ค่าขององค์ประกอบจะให้ค่าอยู่ระหว่าง 1-5 จากการเปรียบเทียบค่าเป็นเปอร์เซ็นต์ในสภาพต่างๆ ของชุมชนเมือง ซึ่งชี้บ่งปัญหาที่เกิดขึ้นโดยกำหนดให้

- สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0-20% มีค่าเป็น 1
 สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง 21-40% มีค่าเป็น 2
 สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง 41-60% มีค่าเป็น 3
 สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง 61-80% มีค่าเป็น 4
 สภาพขององค์ประกอบอยู่ระหว่าง 81-100% มีค่าเป็น 5

อย่างไรก็ตามองค์ประกอบของปัญหานี้มีค่าน้ำหนักไม่เท่ากัน ซึ่งกำหนดให้มีค่าดังนี้

- ขนาดของปัญหามีค่าน้ำหนักเท่ากับ 4
 ความร้ายแรงของปัญหามีค่าน้ำหนักเท่ากับ 3
 ความพร้อมในการดำเนินการมีค่าน้ำหนักเท่ากับ 2
 ปฏิภริยาของชุมชนต่อปัญหามีค่าน้ำหนักเท่ากับ 1

ศูนย์วิทยพัทธยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.2 การจัดลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชน

ปัญหา	ขนาด ของ ปัญหา	ความ ร้าย-	ความ หรือใน การค่า- เป็นการ	ปฏิกิริยา ของชุมชน ต่อปัญหา	รวมค่า	ปรับฐาน	อันดับ
ค่าน้ำหนัก	4	3	2	1			
<u>ปัญหาทางกายภาพ</u>							
1. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	5 (20) [*]	5 (15)	4 (8)	3 (3)	46	1.92	1
2. ปัญหาการจราจรติดขัด	5 (20)	5 (15)	3 (6)	3 (3)	44	1.83	2
3. ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ	3 (12)	3 (9)	3 (6)	3 (3)	30	1.25	8
4. ปัญหาการบริการประปา	4 (16)	3 (9)	4 (8)	4 (4)	37	1.54	4
5. ปัญหาการระบายน้ำ	4 (16)	3 (9)	3 (6)	4 (4)	35	1.46	5
6. ปัญหาขาดแคลนโทรศัพท์	3 (12)	3 (9)	3 (6)	4 (4)	31	1.29	7
7. ปัญหามลภาวะที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม	4 (16)	5 (15)	4 (8)	4 (4)	43	1.79	3
8. ปัญหากลิ่นจากโรงงานอุตสาหกรรม	2 (8)	4 (12)	3 (6)	5 (5)	31	1.29	7
<u>ปัญหาทางเศรษฐกิจ</u>							
1. ปัญหาแรงงานที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ	3 (12)	3 (9)	1 (2)	1 (1)	24	1.00	12
2. ปัญหาการว่างงาน	3 (12)	3 (9)	1 (2)	4 (4)	27	1.13	10
3. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยของประชากร	3 (12)	3 (9)	1 (2)	3 (3)	26	1.08	11
<u>ปัญหาทางสังคม</u>							
1. ปัญหาการบริการสาธารณสุข	3 (12)	4 (12)	3 (6)	4 (4)	34	1.42	6
2. ปัญหาการขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	3 (12)	3 (9)	3 (6)	2 (2)	29	1.21	9

* (.....) เป็นค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนักแล้ว

จากตารางที่ 7.2 สรุปลำดับความสำคัญของปัญหาในชุมชนได้ดังนี้

1. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	มีค่าระดับความสำคัญ	1.92
2. ปัญหาการจราจรติดขัด	"	1.83
3. ปัญหามลภาวะที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม	"	1.79
4. ปัญหาการบริการประปา	"	1.54
5. ปัญหาการระบายน้ำ	"	1.46
6. ปัญหาการบริการสาธารณสุข	"	1.42
7. ปัญหาขาดแคลนโทรศัพท์	"	1.29
ปัญหาคลื่นจากโรงงานอุตสาหกรรม		
8. ปัญหาขาดแคลนที่จอดรถ	"	1.25
9. ปัญหาการขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	"	1.21
10. ปัญหาการว่างงาน	"	1.13
11. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยประชากร	"	1.08
12. ปัญหาแรงงานที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ	"	1.00

7.1.2 นโยบายในการพัฒนา

นโยบายในการพัฒนา ส.คลองหลวงและ ส.ประชาธิปไตย พิจารณาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 5 และผังภาค กทม.และปริมณฑลของสำนักผังเมืองเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับชุมชน ประกอบกับความต้องการของท้องถิ่นโดยการสัมภาษณ์จากประชาชนในชุมชน สรุปนโยบายได้ดังนี้

1. จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อวางแนวทางในการพัฒนาชุมชนต่อไป
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
3. กระจายบริการด้านไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และการติดต่อสื่อสารให้ทั่วถึง สะดวกรวดเร็ว
4. เฝ้าระวังปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การกำจัดขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล น้ำเสีย การป้องกันอากาศเสียและสิ่งรบกวน

5. ปรับปรุงคูคลองและการระบายน้ำ
6. จัดที่จอดรถสำหรับรถประจำทางให้มีระเบียบและสะดวกสำหรับผู้เดินทาง
7. สร้างงานด้านอุตสาหกรรม การค้าและบริการ เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและกำลังแรงงานในอนาคต
8. ขยายการบริการทางการแพทย์และสาธารณสุขให้ทั่วถึงทั้งพื้นที่
9. จัดการศึกษา เสริมทักษะและพัฒนาการ ให้แก่ประชาชนอย่างทั่วถึง
10. จัดให้มีสวนสาธารณะ สนามกีฬา ฯลฯ เพื่อเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจของประชาชน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.3 นโยบายในการพัฒนาชุมชน

ที่มาของนโยบาย นโยบาย	แผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมฉบับที่ 5	ผังภาค กทม. และ ปริมณฑล	ความต้องการของ ประชาชน
1. จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ ที่ดิน	●	●	
2. ปรับปรุงโครงข่ายการ คมนาคม	●	●	
3. การบริการประปา	●	●	●
4. การบริการโทรศัพท์	●	●	●
5. การบริการระบายน้ำ	●	●	●
6. สภาวะแวดล้อมของชุมชน		●	●
7. จัดที่จอดรถ			●
8. การจ้างงาน	●		●
9. การบริการสาธารณสุข	●	●	●
10. การจัดการศึกษา	●	●	●
11. สถานพักผ่อนหย่อนใจ		●	●

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.4 ค่าความสัมพันธ์ของนโยบาย

นโยบาย	ค่าความสัมพันธ์																					
	ปรับฐาน	รวม																				
1. จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	2.00	32	5																			
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม	1.63	26		4																		
3. การบริการประปา	1.25	20			4																	
4. การบริการโทรศัพท์	1.06	17				4																
5. การบริการระบายน้ำ	1.44	23					4															
6. สภาวะแวดล้อมของชุมชน	1.63	26						4														
7. จัดที่จอดรถ	1.19	19							4													
8. การจ้างงาน	1.56	25								4												
9. การบริการสาธารณสุข	1.13	18									4											
10. การจัดการศึกษา	1.10	16										4										
11. สถานพักผ่อนหย่อนใจ	1.13	18											4									

- หมายเหตุ
1. หมายถึงสัมพันธ์กันน้อยมากหรือไม่สัมพันธ์
 2. หมายถึงสัมพันธ์กันน้อย
 3. หมายถึงสัมพันธ์ปานกลาง
 4. หมายถึงสัมพันธ์มาก
 5. หมายถึงสัมพันธ์มากที่สุด

เมื่อนำนโยบายในการพัฒนาชุมชนมาพิจารณาหาคำน้ำหนักของแต่ละนโยบายโดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ของแต่ละนโยบายดังตารางที่ 7.4 สามารถสรุปความสำคัญของนโยบายได้ดังนี้

1. จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	มีความสำคัญ	2.00
2. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม	"	1.63
3. สภาวะแวดล้อมของชุมชน	"	1.63
การจ้างงาน	"	1.56
4. การบริการระบายน้ำ	"	1.44
5. การบริการประปา	"	1.25
6. การจัดที่จอดรถ	"	1.19
7. การบริการสาธารณสุข	"	1.13
สถานพักผ่อนหย่อนใจ	"	1.13
8. การบริการโทรศัพท์	"	1.06
9. การจัดการศึกษา	"	1.00

7.1.3 การกำหนดวัตถุประสงค์

การกำหนดวัตถุประสงค์พิจารณาจากความสัมพันธ์ของนโยบายในการพัฒนาชุมชนและปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ จากตารางที่ 7.5 ทำให้ทราบถึงคำน้ำหนักของกลุ่มวัตถุประสงค์ดังนี้

1. จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	คำน้ำหนัก	<u>24.58</u>	ปรับคำน้ำหนักเท่ากับ	6.07
2. ปรับปรุงสภาพการจราจร	คำน้ำหนัก	<u>11.82</u>	ปรับคำน้ำหนักเท่ากับ	2.92
- ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม		8.15		
- จัดที่จอดรถประจำทาง		3.67		
3. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ	คำน้ำหนัก	<u>7.98</u>	ปรับคำน้ำหนักเท่ากับ	1.97
- การบริการระบายน้ำ		4.68		
- การบริการประปา		1.93		
- การบริการโทรศัพท์		1.37		

- | | | | | |
|----------------------------------|------------|------|-----------------------|------|
| 4. พัฒนาสภาวะแวดล้อมของชุมชน | ค่าน้ำหนัก | 5.02 | ปรับค่าน้ำหนักเท่ากับ | 1.24 |
| 5. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม | ค่าน้ำหนัก | 4.05 | ปรับค่าน้ำหนักเท่ากับ | 1.00 |
| - การบริการสาธารณสุข | | | | 1.60 |
| - สถานพักผ่อนหย่อนใจ | | | | 1.37 |
| - การจัดการศึกษา | | | | 1.08 |

จากกลุ่มวัตถุประสงค์ข้างต้นสามารถกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

1. การจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - แก้ไขและป้องกันสภาพปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
 - กำหนดพื้นที่เพื่อรองรับประชากรในอนาคต
 - กำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับชุมชน
2. ปรับปรุงสภาพการจราจร
 - ปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในชุมชน
 - จัดหาสถานที่จอดรถประจำทาง
3. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ
 - ขยายโครงข่ายการบริการไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ และโทรศัพท์
4. พัฒนาสภาวะแวดล้อมของชุมชน
 - ควบคุมและแก้ไขปัญหามลภาวะจากน้ำเสียและกลิ่นที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม
5. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม
 - จัดตั้งโรงพยาบาลและบุคลากรสาธารณสุขให้เพียงพอที่จะบริการชุมชนได้อย่างทั่วถึง
 - จัดตั้งสถานศึกษาเพื่อบริการชุมชนอย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ
 - จัดหาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชน



ตารางที่ 7.5 ความสัมพันธ์ของนโยบายในการพัฒนาและปัญหาของชุมชน ส.ปราชญ์บัณฑิต และ ส.คองหวง

ปัญหา	นโยบาย		ปรับปรุงโครงสร้างชุมชนตาม	การบริการประจำ	การบริการโทรศัพท์	การบริการระบายน้ำ	สถานะแวดล้อมของชุมชน	ที่จอดรถ	การจ้างงาน	การบริการสาธารณสุข	การบริการศึกษา	สถานศึกษา	สถานศึกษาเอกชน
	ระดับความสำคัญ	จัดระเบียบการโยกย้ายที่ดิน											
1. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	1.82	3.84	3.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. ปัญหาการจราจรติดขัด	1.83	3.66	2.98	-	-	-	-	2.18	-	-	-	-	-
3. ปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ	1.25	2.50	2.04	-	-	-	-	1.49	-	-	-	-	-
4. ปัญหาการบริการประปา	1.54	3.08	-	1.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ปัญหาการระบายน้ำ	1.46	2.92	-	-	-	2.10	-	-	-	-	-	-	-
6. ปัญหาขาดแคลนโทรศัพท์	1.29	-	-	-	1.37	-	-	-	-	-	-	-	-
7. ปัญหามลภาวะที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม	1.79	3.58	-	-	-	2.58	2.92	-	-	-	-	-	-
8. ปัญหากลิ่นจากโรงงานอุตสาหกรรม	1.29	2.58	-	-	-	-	2.10	-	-	-	-	-	-

9. ปัญหาโรงงานที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ	1.00	-	-	-	-	-	-	-	1.56	-	-	-	-
10. ปัญหาการว่างงาน	1.13	-	-	-	-	-	-	-	1.76	-	-	-	-
11. ปัญหาระดับรายได้เฉลี่ยของประชากร	1.08	-	-	-	-	-	-	-	1.68	-	1.08	-	-

12. ปัญหาการบริการสาธารณสุข	1.42	-	-	-	-	-	-	-	-	1.60	-	-	-
13. ปัญหาการขาดแคลนสถานพักผ่อนหย่อนใจ	1.21	2.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.37	-
รวม	-	24.58	8.15	1.93	1.37	4.68	5.02	3.67	5.00	1.60	1.08	1.37	-
อันดับ	-	1	2	7	9	5	3	6	4	8	10	9	-

7.2 การคัดเลือกแนวความคิดเพื่อกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

7.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน

แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนนี้มี 3 แนวทาง ซึ่งแต่ละแนวทางนั้นสามารถสนองวัตถุประสงค์ได้แตกต่างกัน ดังจะกล่าวถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

ก. รูปแบบศูนย์เดียว (Mono-centric)

แนวความคิด

แนวความคิดของรูปแบบนี้ปรับมาจาก Concentric Zone Theory ของ Burgess มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) ศูนย์การค้ารังสิตเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและบริการเพียงแห่งเดียว
- 2) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและการศึกษา ถูกคั่นด้วยพื้นที่พักอาศัยโดยพื้นที่พักอาศัยจะเข้มข้นตามระยะทางจากศูนย์การค้ารังสิต
- 3) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งตามระยะทางจากศูนย์การค้ารังสิตดังนี้
 - 3.1) วงรอบที่ 1 เป็นย่านอุตสาหกรรมอันถือเป็นแหล่งงานของชุมชน และเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นมาก
 - 3.2) วงรอบที่ 2 เป็นย่านการศึกษาและพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งล้อมรอบด้วยชนบท-เกษตรกรรม เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและป้องกันมลภาวะอันเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม
 - 3.3) วงรอบที่ 3 เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อยและชนบท-เกษตรกรรม ส่วนนิคมอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ทางด้านเหนือของชุมชนนั้นถือว่ามีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีการควบคุมมลพิษไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

4) เส้นทางคมนาคมมีรูปแบบ เป็นรัศมีโดยถนนสายหลักมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลาง
ชุมชนคือศูนย์การค้ารังสิต

ผลดีผลเสีย

เมื่อจัดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.พระราชดิษฐ์ และ
ส.คลองหลวง เป็นแบบศูนย์เดี่ยว จะมีผลดี-ผลเสียดังนี้

1) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบศูนย์เดี่ยวมีการรวมกลุ่มหนาแน่นบริเวณ
ศูนย์การค้ารังสิต และเริ่มเบาบางลงตามระยะทางจากศูนย์การค้ารังสิต แนวความคิดของรูปแบบ
นี้ กำหนดให้ย่านการศึกษาอยู่ในวงรอบที่ 2 ซึ่งประกอบด้วยย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางและ
พื้นที่ชนบท-เกษตรกรรม ซึ่งช่วยให้กิจกรรมที่ขัดแย้งกัน 2 ประเภทคือโรงงานอุตสาหกรรม และ
สถาบันการศึกษาแยกออกจากกัน ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเป็นสัดส่วนสะดวกในการค
ควบคุมสถานะแวดล้อมมากขึ้น นอกจากนี้การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินยังเป็นไปอย่างคุ้มค่า มิได้
เกาะริมถนนสายสำคัญเพียงอย่างเดียว

อย่างไรก็ดีการจัดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบศูนย์เดี่ยว อาจเป็น
ไปได้ยาก เนื่องจากชุมชน ส.พระราชดิษฐ์และ ส.คลองหลวง ถูกแบ่งที่ ออกเป็นตาราง (Grid)
โดยถนน คลองชลประทาน และทางรถไฟ จึงยากที่จะขยายตัวเป็นวงกลมโดยรอบศูนย์กลางได้
และจะมีปัญหาในการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

2) ด้านการคมนาคมขนส่ง

การที่เส้นทางคมนาคมสายหลักมุ่งเข้าสู่ศูนย์กลาง ทำให้เกิดปัญหาการ
จราจรบริเวณศูนย์การค้ารังสิต และเนื่องจาก เป็นชุมชนขนาดใหญ่จึงอาจจะมีปัญหาในระบบถนน
ในอนาคตได้

3) ด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ชุมชนรวมกลุ่มอยู่ในศูนย์กลางเดี่ยวทำให้ประหยัดในการกำหนด

สภาารูปโลกและสภาารูปการตามความเข้มขันของการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของประชากร

4) ด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อม

รูปแบบศูนย์เดี่ยว เอื้ออำนวยในการควบคุมภาวะแวดล้อมของชุมชน เนื่องจากสถาบันการศึกษาอยู่ในโซนที่กำหนดให้เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางและชนบท-เกษตรกรรม อย่างไรก็ตามการที่ย่านอุตสาหกรรมอยู่ใกล้ใจกลางเมืองจำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมที่เหมาะสม ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนในเวลาต่อมาอาจก่อให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมได้ง่าย

ข. รูปแบบหลายศูนย์ (Poly-centric)

แนวความคิด

แนวความคิดของรูปแบบนี้อาศัย Multiple Nuclei Theory ของ Harris และ Ullman นั่นคือเมืองควรมีศูนย์กลางชุมชนมากกว่า 1 แห่ง และมีการขยายตัวของชุมชนโดยรอบแต่ละศูนย์กลางนั้นๆ ในกรณีที่ชุมชนมีบทบาทที่ขัดแย้งกันคือบทบาททางด้านอุตสาหกรรมและบทบาททางด้านการศึกษา เมื่อนำรูปแบบหลายศูนย์มาปรับเข้าเป็นรูปแบบของชุมชน จะมีลักษณะดังต่อไปนี้

1) พื้นที่ถูกแบ่งออกเป็น 3 ชุมชน ได้แก่

- ชุมชนหลักได้แก่ ชุมชนอุตสาหกรรมซึ่งมีศูนย์กลางการค้ารังสิตเป็นศูนย์กลาง ชุมชนมีย่านอุตสาหกรรมริมถนนพหลโยธิน เนรมิตแหล่งงาน และมีย่านพักอาศัยอยู่บริเวณถนนรังสิต-นครนายก โดยพื้นที่พักอาศัยจะเข้มข้นตามระยะทางจากศูนย์กลางการค้ารังสิต
- ชุมชนรอง ได้แก่ ชุมชนการศึกษา ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่บริเวณทางแยกถนนบางชัน-คลองหลวง ชุมชนนี้ให้ความสำคัญกับสถาบันการศึกษา อาทิเช่น สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A.I.T.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

และมหาวิทยาลัยกรุงเทพฯ จึงเน้นการรักษาสภาพแวดล้อมรอบๆ ชุมชนโดยให้วงรอบที่ 1 เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางและชนบท-เกษตรกรรม วงรอบที่ 2 เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย และชนบท-เกษตรกรรม

- ชุมชนนิคมอุตสาหกรรมนวนครเป็นชุมชนอุตสาหกรรมและอยู่อาศัยที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองพอสมควร แหล่งงาน ที่อยู่อาศัย และศูนย์การค้า เป็นต้น

- 2) ชุมชนอุตสาหกรรมและการศึกษาซึ่งมีลักษณะบางประการที่ขัดแย้ง-ไม่ส่งเสริมกันได้ถูกแยกจากกันด้วยพื้นที่พักอาศัยและชนบท-เกษตรกรรม
- 3) ระบบถนนจะมีลักษณะตารางเหลี่ยม (Grid Pattern) โดยมีถนนสายหลักเชื่อมโยงระหว่างชุมชน ถนนสายรองและถนนสายย่อยเชื่อมโยงภายในชุมชน

ผลดีผลเสีย

เมื่อจัดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.พระราชินีและ ส.คลองหลวง เป็นแบบหลายศูนย์ จะมีผลดีผลเสียดังนี้

1) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในกรณีที่ชุมชนมีกิจกรรมที่ขัดแย้งกัน เมื่อแยกออกเป็นหลายศูนย์กลาง ทำให้สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในแต่ละศูนย์กลางได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับบทบาทของแต่ละชุมชน มีผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสัดส่วนและสะดวกในการควบคุมสภาวะแวดล้อม สามารถกำหนดให้ชุมชนขยายตัวไปในแนวทางและขนาดที่พอเหมาะได้ นอกจากนี้ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ซึ่งให้บริการที่มีลักษณะแตกต่างกันจะสามารถกำหนดรูปแบบให้เหมาะสมได้ ได้แก่ ศูนย์กลางที่บริการแก่ชุมชนอุตสาหกรรม หรือการศึกษาซึ่งย่อมมีความแตกต่างกัน

2) ด้านการคมนาคมขนส่ง

การจัดให้ศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรมกระจายเป็นหลายศูนย์ไม่กระจุกตัวอยู่จุดเดียว ทำให้สามารถเดินทางออกจากบริเวณที่อยู่อาศัยไปยังศูนย์ต่างๆได้สะดวก และเป็นการช่วยลดภาวะความแออัด และไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากมีศูนย์กลางขนาดรองช่วยแบ่งเบาภาระมิให้แออัดเฉพาะในศูนย์กลางหลัก การคมนาคมจะมีลักษณะการออกแบบให้สอดคล้องกับการจราจร และศูนย์ต่างๆ เหล่านี้ได้

3) ด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การจัดชุมชนเป็นหลายศูนย์กลาง ทำให้การจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการกระจายสู่ชุมชนได้ทั่วถึงกว่ารูปแบบศูนย์เดี่ยวและรูปแบบแนวแกน แต่ก็ต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกระจายตัวของศูนย์กลางชุมชน

4) ด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อม

เมื่อแบ่งชุมชนออกเป็นหลายศูนย์กลางตามประเภทกิจกรรม ทำให้สะดวกในการควบคุมสภาวะแวดล้อม สามารถกำหนดพื้นที่ต่างๆ ให้เหมาะสม โดยกำหนดบริเวณ buffer zone ระหว่างบริเวณอุตสาหกรรมและชุมชนได้ง่าย

ค. รูปแบบแนวแกน (Axial Development)

แนวความคิด

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของแนวทางนี้ ศึกษาจากการเจริญเติบโตของชุมชนในอดีต คือมีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมมีลักษณะดังนี้

- 1) ศูนย์การค้ารังสิตเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่ให้บริการแก่หน่วยงาน สถานศึกษา ตลอดจนย่านพักอาศัย และมีการขยายตัวไปตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-นครนายก และบริเวณทางแยกถนนบางชัน-คลองหลวง
- 2) ห้างอุตสาหกรรมอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินเหมือนศูนย์การค้ารังสิตขึ้นไปจนถึงทางแยกถนนบางชัน-คลองหลวงและบริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนครซึ่งอยู่ทางด้านเหนือของชุมชน

- 3) สถาบันการศึกษาคือ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชียและมหาวิทยาลัย-ธรรมศาสตร์ อยู่ริมถนนพหลโยธินฝั่งตะวันตกบริเวณด้านเหนือทางแยกถนนบางชัน-คลองหลวง ส่วนมหาวิทยาลัยกรุงเทพตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธินปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรม
- 4) ย่านพักอาศัยอยู่ริมถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-นครนายก ถนนบางชัน-คลองหลวง และบริเวณริมคลองปะปนไปกับกิจกรรมประเภทอื่นๆ
- 5) เมื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารมีความหนาแน่นสูงบริเวณริมเส้นทางคมนาคม พื้นที่ด้านหลังจึงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม
- 6) ระบบการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอาศัยแนวเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก

ผลดีผลเสีย

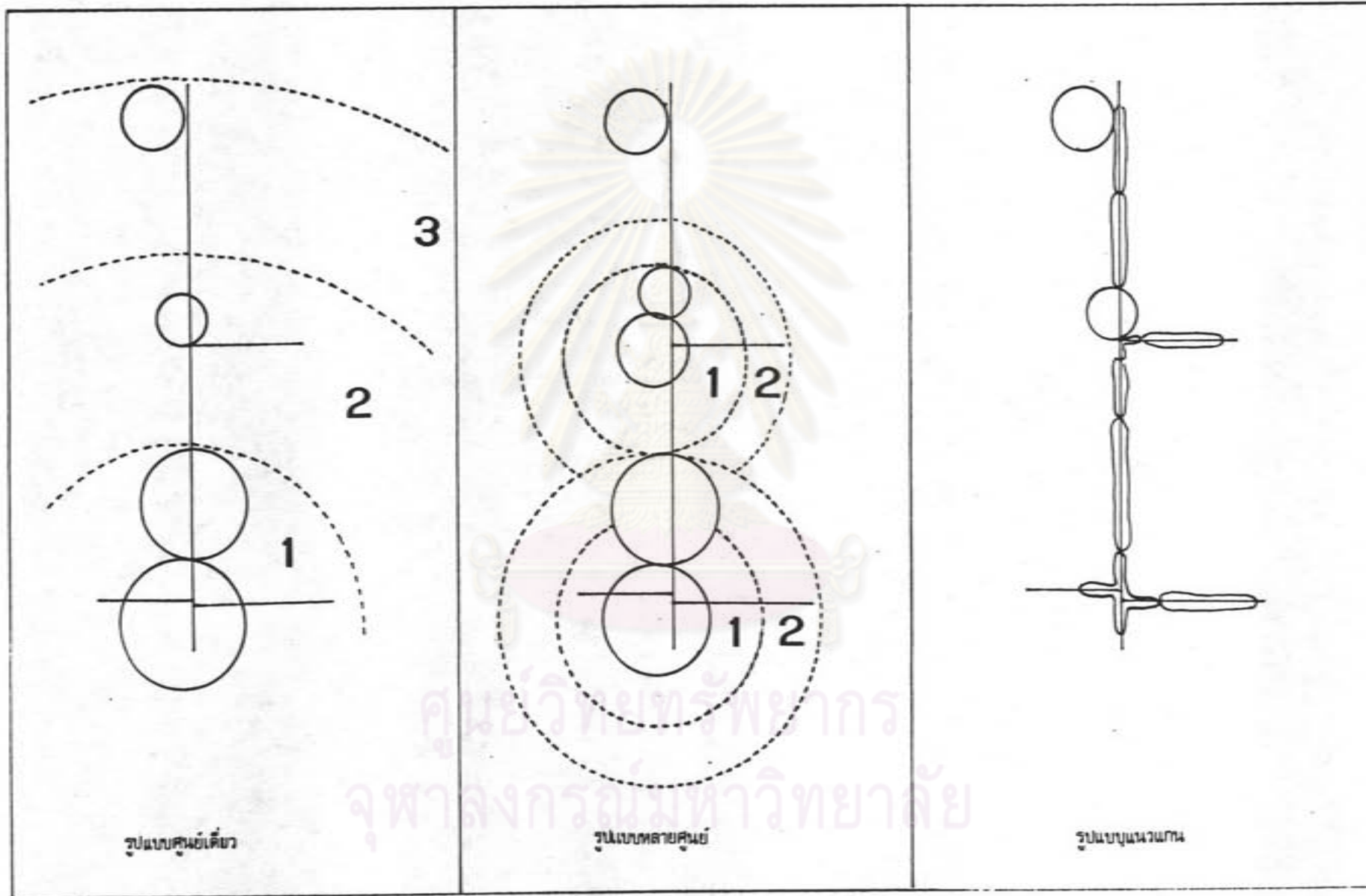
ชุมชนในปัจจุบันมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวความคิดนี้ หากยังคงลักษณะ เช่นนี้ต่อไปจะมีผลดีและผลเสียดังต่อไปนี้

1) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การที่ชุมชนมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นเฉพาะริมถนน ทำให้มีความแตกต่างระหว่างพื้นที่ริมถนนและพื้นที่ถัดเข้าไป เป็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่านอกจากนี้ยังก่อให้เกิดความสับสนของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีกิจกรรมขัดแย้งกันแต่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน เช่น อุตสาหกรรมและการศึกษา

2) ด้านการคมนาคมขนส่ง

เมื่อจัดรูปแบบชุมชนเป็นรูปแบบเดิมก็จะช่วยให้ประหยัดคือไม่ต้องปรับปรุงโครงข่ายถนนภายในเมืองมากนัก เพราะใช้โครงข่ายถนนเดิมเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงผลในระยะยาวจะพบว่า การที่ชุมชนเกาะอยู่ตามริมถนนพหลโยธินทำให้ถนนพหลโยธินต้องรับภาระทั้งการจราจรผ่านเมืองและการจราจรภายในชุมชน ใน พ.ศ.2527 ถนนพหลโยธินมี



แผนผังที่ 7.1 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน

ปริมาณการจราจร (เฉพาะรถยนต์) ถึง 14,968 คัน/วัน* และอีก 20 ปีข้างหน้าปริมาณการจราจรจะยิ่งเพิ่มสูงขึ้นก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดและสับสนมากขึ้น

3) ด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่สามารถเป็นไปอย่างทั่วถึง และมักกระจุกตัวตามเส้นทางถนน เนื่องจากชุมชนมักขยายตัวตามถนนไปอย่างรวดเร็ว ทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณ

4) ด้านการพัฒนาสภาพแวดล้อม

เนื่องจากทุกๆกิจกรรม เกาะอยู่ริมถนนทำให้ไม่สามารถแบ่งแยกแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นสัดส่วนได้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงต่อกิจกรรมที่มีความขัดแย้งกัน เช่น อุตสาหกรรม การศึกษา และพักอาศัย เป็นต้น

7.2.2 การคัดเลือกรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม

ในการคัดเลือกรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมอาศัยวิธี Goal Achievement Matrix ของ Morris Hill (John Ratcliff 1975:192) ซึ่งเป็นวิธีที่จะเป็นทางเลือกกว่าสามารถสนองวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินมากนักน้อยเพียงใด

การให้ค่าจากวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ใช้ค่าจากความคิดเห็นของนักผังเมือง 10 ท่าน โดยนักผังเมืองที่คัดเลือกมานี้เป็นผู้ที่เข้าใจในพื้นที่เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นผู้วิเคราะห์และวางผังทั้งในระดับภาค ระดับเมืองและการคมนาคมขนส่ง ประกอบกับก่อนที่จะให้ค่าก็มีการอธิบายความเป็นมาและข้อมูลที่จำเป็นให้ทราบ ค่าจากความคิดเห็นของนักผังเมือง 10 ท่าน แสดงไว้ในตารางที่ 7.6

* รายละเอียดในเรื่องการคมนาคมขนส่ง -บทที่ 4

ตารางที่ 7.6 ค่าความคิดเห็นของนักผังเมือง 10 ท่าน ในการคัดเลือกแนวความคิดเกี่ยวกับ
รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

คะแนนเต็ม 10 คะแนน = 100%

วัตถุประสงค์	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน		
	ศูนย์เดียว	หลายศูนย์	แนวแกน
1. การจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน			
-นักผังเมืองคนที่ 1	8	9	5
2	7	9	5
3	8	8	6
4	9	10	7
5	8	10	4
6	4	10	4
7	8	8	6
8	7.5	9.5	5
9	7	9	6
10	8	10	2
เฉลี่ย	7.45	9.25	5.00
2. การปรับปรุงสภาพการจราจร			
-นักผังเมืองคนที่ 1	8	9	4
2	6	9	5
3	8	8	6
4	7	8	3
5	6	10	8
6	4	10	6
7	7	9	6
8	7	7.5	5
9	6	8	7

วัตถุประสงค์	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน		
	ศูนย์เดี่ยว	หลายศูนย์	แนวแกน
นักผังเมืองคนที่ 10	6	7	3
เฉลี่ย	6.50	8.55	5.30
3. การพัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ (สาธารณูปโภค)			
-นักผังเมืองคนที่ 1	8	7	4
2	7	9	3
3	8	9	6
4	8	7	9
5	6	10	8
6	4	10	6
7	10	9	7
8	7	7.5	5
9	7	7	6
10	5	10	0
เฉลี่ย	7.00	8.55	5.40
4. การพัฒนาสภาวะแวดล้อมของชุมชน			
-นักผังเมืองคนที่ 1	6	6	6
2	7	7	7
3	8	9	6
4	8	9	5
5	6	10	6
6	8	8	4
7	8	8	6
8	7.5	7.5	5

วัตถุประสงค์	รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน		
	ศูนย์เดี่ยว	หลายศูนย์	แนวแกน
นักผังเมืองคนที่ 9	7	8	7
10	6	6	5
เฉลี่ย	7.15	7.85	5.70
5. การพัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม			
-นักผังเมืองคนที่ 1	8	8	5
2	7	9	3
3	8	8	6
4	9	7	8
5	8	10	6
6	4	10	4
7	7	8	6
8	7.5	7	5
9	7	7	7
10	5	9	2
เฉลี่ย	7.05	8.30	5.20

ค่าความคิดเห็นเกี่ยวกับการบรรลุวัตถุประสงค์การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินของทั้ง 3 ทางเลือก โดยนักผังเมือง 10 ท่าน เมื่อนำมาเฉลี่ยแล้วสอดคล้องกับค่าน้ำหนักของวัตถุประสงค์ที่คำนวณไว้ในเบื้องต้น สามารถสรุปได้ว่ารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง คือรูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric) ดังตารางที่ 7.7

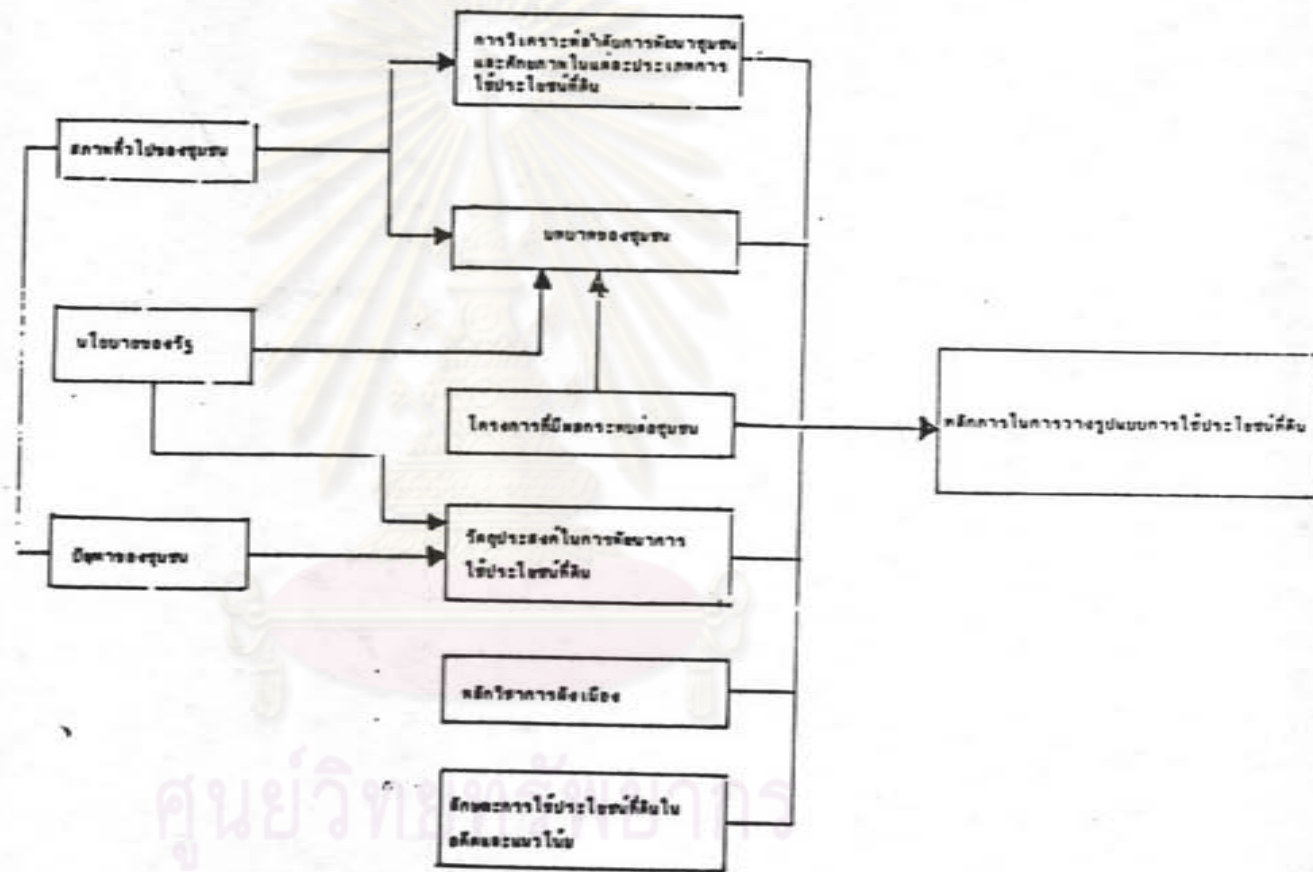
ตารางที่ 7.7 ค่าของแต่ละแนวความคิดเพื่อพิจารณาจากการบรรลุวัตถุประสงค์ (Goal-Achievement Matrix)

วัตถุประสงค์	ค่าน้ำหนักของ วัตถุประสงค์	แนวความคิด		
		รูปแบบ ศูนย์เดียว	รูปแบบ หลายศูนย์	รูปแบบ แนวแกน
1.การจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	5.72	7.45	9.25	5.00
ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว		42.61	52.91	28.60
2.การปรับปรุงสภาพการจราจร	2.82	6.50	8.55	5.30
ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว		18.33	24.11	14.95
3.การพัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ	1.84	7.00	8.55	5.40
ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว		12.88	15.73	9.94
4.การพัฒนาสภาวะแวดล้อมของชุมชน	1.02	7.15	7.85	5.70
ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว		7.29	8.01	5.81
5.การพัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม	1.00	7.05	8.30	5.20
ค่าถ่วงน้ำหนักแล้ว		7.05	8.30	5.20
รวมค่าทั้งหมด		88.16	109.06	64.50
อันดับ		2	1	3

7.3 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ส.ประชาธิปไตย และ ส.คลองหลวง

7.3.1 หลักการ

เมื่อผ่านขั้นตอนการคัดเลือกรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยวิธี Goal-Achievement Matrix แล้ว พบว่ารูปแบบที่เหมาะสมสำหรับชุมชนนี้คือรูปแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric) ซึ่งจะนำมาเป็นแนวความคิดหลักในการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อไป



ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
การศึกษาระบบการศึกษาในการวางรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนยังพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ดังต่อไปนี้

- 1) สภาพทั่วไปของชุมชน
- 2) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันและแนวโน้ม
- 3) โครงการที่มีผลกระทบต่อชุมชน
- 4) บทบาทของชุมชน
- 5) วัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 6) แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน

หลักการในการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน ในอนาคตมีดังนี้

ก. กำหนดการพัฒนาชุมชนให้มีรูปแบบหลายศูนย์กลาง

การที่ชุมชนมีบทบาทขัดแย้งกัน กล่าวคือมีสถานศึกษา 3 แห่ง ตั้งอยู่ระหว่างชุมชนอุตสาหกรรม 2 ชุมชน ทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมและความสับสนของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นจึงกำหนดชุมชนดังนี้

1. ศูนย์กลางหลัก คือบริเวณศูนย์การค้ารังสิตซึ่งให้บริการแก่ชุมชนที่มีแหล่งงานประเภทโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเกาะอยู่ริมถนนพหลโยธิน โดยมีแหล่งพักอาศัยอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก และทางด้านขวาของคลองหนึ่งจรดคลองสอง

2. ศูนย์กลางรอง มี 2 ชุมชนคือ

-ชุมชนการศึกษา ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่ที่บริเวณคอนโดมิเนียมของสี่แยกบางชัน ชุมชนนี้มีบทบาททางด้านการศึกษาและพักอาศัย

-ชุมชนนวนคร เป็นชุมชนอุตสาหกรรมที่ได้รับการออกแบบให้มีกิจกรรมต่างๆ ในลักษณะที่สมบูรณ์ในตัวเองได้แก่แหล่งงาน ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ชุมชนนี้จะมีบทบาทที่มีอิทธิพลต่อชุมชนโดยรอบที่อยู่ข้างเคียงอีกด้วย

ข. การกำหนดพื้นที่โล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ส. ประชาธิปัตย์และ ส. คลองหลวงเป็นชุมชนซึ่งมีศักยภาพและแนวโน้มในการ

พัฒนาสูง เนื่องจากมีพื้นที่ประชิดกับกรุงเทพมหานครโดยมีถนนสายหลักตัดผ่าน จึงทำให้เกิดกิจกรรมต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมที่รัฐบาลเคยมีนโยบายส่งเสริมการพัฒนาในบริเวณนี้เพื่อลดความแออัดของประชากรในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงปรากฏว่ามีกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีการลงทุนสูงมาตั้งอยู่เป็นอันมาก ซึ่งรัฐบาลจะต้องให้การสนับสนุนเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่เคยกำหนดไว้ ในขณะที่ได้มีสถาบันการศึกษาระดับสูงมาตั้งอยู่หลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการกระจายตัวของประชากรจากกรุงเทพมหานครในย่านที่อยู่อาศัย

เพื่อให้กิจกรรมต่างๆ สามารถดำเนินไปได้โดยทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี จึงได้กำหนดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมรวม 3 บริเวณ คือ บริเวณด้านเหนือและใต้ของย่านอุตสาหกรรม ตลอดจนบริเวณด้านหน้าของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย เพื่อใช้เป็นส่วนสาธารณะ สนามกีฬา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชากรในชุมชน

ค. กำหนดให้ชุมชนเมืองมีขนาดพอเหมาะ

การคำนวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้เมืองมีขนาดที่จะสามารถพัฒนาได้อย่างมีคุณภาพโดยการกำหนดโครงสร้างของเมืองให้มีขนาดที่พอเหมาะที่จะรองรับจำนวนประชากรในอนาคต ดังนั้นจึงมีนโยบายกำหนดให้มีพื้นที่ชนบท-เกษตรกรรมอยู่โดยรอบชุมชน ทั้งนี้เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองและเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมระหว่างชุมชน เนื่องจากพื้นที่โดยรอบชุมชนเป็นพื้นที่สงวนเพื่อสภาพแวดล้อม อาทิ เช่น พื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา และเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นต้น

ง. กำหนดโครงข่ายถนนเป็นระบบตารางเหลี่ยม (Grid Pattern)

เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศของชุมชนเอื้ออำนวยให้โครงข่ายถนนเป็นระบบตารางเหลี่ยมนั้นคือมีถนนหลยอินเป็นแกนกลาง มีระบบคลองชลประทานและถนนเลียบคลองขนานไปกับถนนหลยอินและทางรถไฟ มีถนนรังสิต-นครนายก และถนนบางซัน-คลองหลวงตัดผ่านตามแนวขวางของพื้นที่

อนึ่ง เมื่อมีโครงสร้างถนนวงแหวนรอบนอกซึ่งจะช่วยแบ่งเบาภาระจากถนนพหลโยธิน เกี่ยวกับการจราจรระหว่างภูมิภาคสู่กรุงเทพมหานคร ถนนพหลโยธินจึงลดบทบาทลงเป็นเพียงถนนสายหลักภายในชุมชน มีการกำหนดถนนสายรองอื่นๆให้สอดคล้องกับระบบถนนเดิมและการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

7.3.2 การคาดประมาณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

การคำนวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตพิจารณาจากจำนวนประชากรในอนาคตโดยตั้งอยู่บนสมมุติฐานดังนี้

- 1) การที่รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนนี้เป็นแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric) โดยศูนย์กลางหลักของชุมชนคือศูนย์การค้ารังสิตใน ส.ประชาธิปัตย์ให้บริการแก่ชุมชนอุตสาหกรรมและชุมชนข้างเคียงใน ส.คลองหลวง ส.ประชาธิปัตย์และ ส.คลองหลวงจึงมีบทบาทที่เกี่ยวเนื่องและเอื้ออำนวยต่อกันเสมือนหนึ่งเป็นชุมชนเดียวกัน การคาดประมาณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจึงคำนวณรวมกันทั้ง 2 ชุมชน
- 2) เนื่องจากมีจุดมุ่งหมายให้ประชากรมีการรวมตัวกันมากขึ้น จึงกำหนดให้การกระจายตัวของประชากรในย่านพาณิชย์กรรมหรืออยู่อาศัยหนาแน่นมาก : อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง : อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีสัดส่วนประชากรเท่ากับ 40 : 30 : 30
- 3) จากแนวความคิดที่จะให้พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและชนบท-เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมและชุมชนการศึกษา (Buffer Area) จึงกำหนดให้พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมีความหนาแน่นเบาบางกว่าชุมชนอื่น
- 4) การคำนวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมได้กำหนดรวมไปถึงพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นในพื้นที่นั้นด้วย

การคาดประมาณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีดังนี้

- ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยหนาแน่นมาก กำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร

60 คน/ไร่

$$\begin{aligned} \text{มีพื้นที่} &= \frac{117,949^*}{60} + \text{พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประมาณ 100\%ของพื้นที่ที่คำนวณได้} \\ &= 1,965.8 \times 2 \\ &= 3,931.60 \text{ ไร่ คิดเป็น 4.99\% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน} \end{aligned}$$

-ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง กำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร 24คน/ไร่

$$\begin{aligned} \text{มีพื้นที่} &= \frac{88,462^{**}}{24} \text{ พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประมาณ 100\%ของพื้นที่ที่คำนวณได้} \\ &= 3,685.9 \times 2 \\ &= 7,371.80 \text{ ไร่ คิดเป็น 9.35\% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน} \end{aligned}$$

-ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดให้มีความหนาแน่นประชากร 9 คน/ไร่

$$\begin{aligned} \text{มีพื้นที่} &= \frac{88,462^{**}}{9} + \text{พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประมาณ 100\%ของพื้นที่ที่คำนวณได้} \\ &= 9,829.1 \times 2 \\ &= 19,658.20 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

-ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า การกำหนดสัดส่วนแรงงานต่อพื้นที่พิจารณา

จากสัดส่วนแรงงานภาคอุตสาหกรรมใน พ.ศ.2527 คือจำนวนประชากร 21% ของชุมชนมีอาชีพ
เกี่ยวกับแรงงาน-การผลิต^{***} ฉะนั้นใน พ.ศ.2544 แรงงานภาคอุตสาหกรรมจะเท่ากับ
 $\frac{21}{100} \times 258,873^{****} = 54,363$ คน ในที่นี้กำหนดให้มีสัดส่วนแรงงานต่อพื้นที่เท่ากับ
12 คน/ไร่

$$* 40\% \text{ ของจำนวนประชากรใน พ.ศ.2544 คือ } \frac{40}{100} \times 294,873 = 117,949 \text{ คน}$$

$$** 30\% \text{ ของจำนวนประชากรใน พ.ศ.2544 คือ } \frac{30}{100} \times 294,873 = 88,462$$

*** จากตารางที่ 4.23 และ 4.46 ในบทที่ 4

**** คือจำนวนประชากรใน พ.ศ.2544 ซึ่งมีได้รวมจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ

$$\begin{aligned} \text{มีพื้นที่} &= \frac{54,363}{12} + \text{พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประมาณ 100\%ของพื้นที่ที่คำนวณได้} \\ &= 4,530.25 \times 2 \\ &= 9,060.50 \text{ ไร่ คิดเป็น 11.50\% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน} \end{aligned}$$

-ศาสนสถาน กำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิมคือมีพื้นที่ 62.5 ไร่ คิดเป็น 0.08% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน ซึ่งอาจจะจัดตั้งเพิ่มขึ้นได้ในพื้นที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมโดยได้คำนวณพื้นที่เผื่อไว้แล้ว

-สถาบันการศึกษา กำหนดให้มีพื้นที่ 3,622.50 ไร่ คิดเป็น 4.60% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน โดยเพิ่มพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A.I.T.) ส่วนสถาบันศึกษาระดับอนุบาล-มัธยมศึกษาสามารถขยายตัวในบริเวณที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมได้

-สถาบันราชการ เนื่องจากรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบหลายศูนย์กลาง (Poly-Centric) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการรวม 1,000 ไร่ จึงกำหนดพื้นที่เพื่อสถาบันราชการเพิ่มขึ้นอีก 1,000 ไร่ รวมพื้นที่เพื่อสถาบันราชการเป็น 2,000 ไร่ คิดเป็น 2.54% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน

-สาธารณูปโภค กำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิมคือ 59.5 ไร่ คิดเป็น 0.08% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน เนื่องจากกำหนดพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในอนาคตรวมไปกับพื้นที่ในที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมแล้ว

-พื้นที่เพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม อาศัยมาตรฐานของบริษัท Cowi Consultant ที่กำหนดให้สถานพักผ่อนหย่อนใจ (Recreation and open space) มีสัดส่วน 3.75 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน ดังนั้นพื้นที่เพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในชุมชนนี้จึงมีพื้นที่ทั้งหมด 1,106.25 ไร่ คิดเป็น 1.40% ของพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน

-โครงข่ายถนน การกำหนดโครงข่ายถนนในผังเสนอแนะรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจะพิจารณาเฉพาะถนนสายหลักและถนนสายรองเท่านั้น ส่วนถนนสายย่อยและถนนซอยนั้นเป็นรายละเอียดที่กำหนดได้โดยผังเฉพาะและท้องถิ่น โครงข่ายถนนของชุมชนนี้กำหนดให้มีพื้นที่ 2,435.30 ไร่ หรือ 3.09% ของพื้นที่ทั้งหมดในชุมชน

การกำหนดพื้นที่ในและ การใช้ประโยชน์ที่ดินของ ส.พระราชินี และ ส.คลองหลวง กล่าวไว้ในตารางที่ 7.8 ดังนี้

ตารางที่ 7.8 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของ ส.พระราชินี และ ส.คลองหลวง พ.ศ.2544

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	%
พาณิชย์กรรมหรืออยู่อาศัยหนาแน่นมาก	3,931.60	4.99
อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	7,371.80	9.35
อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	19,658.20	24.95
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	9,060.50	11.50
ศาสนสถาน	62.50	0.08
สถานศึกษา	3,622.50	4.60
สถานราชการ	2,000.00	2.54
สาธารณูปโภค	59.50	0.08
พื้นที่เพื่อบันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	1,106.25	1.40
โครงข่ายถนน	2,435.30	3.09
ลำคลอง ทางน้ำ และคลองชลประทาน	3,105.75	3.94
ที่ว่าง นา และอื่นๆ	26,386.10	33.48
รวม	78,800.00	100

7.3.3 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากหลักการเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวข้างต้นสามารถกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทได้ดังนี้

ก. ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออยู่อาศัยหนาแน่นมาก

มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,931.60 ไร่ โดยแบ่งออกเป็น 3 ศูนย์กลางดังนี้

-ศูนย์กลางหลัก มีพื้นที่ประมาณ 3,096.6 ไร่ อยู่บริเวณหมู่ที่ 1 และหมู่ที่ 2 ของ ส.ประชาธิปไตย มีหน้าที่ให้บริการแก่ชุมชนหลายระดับได้แก่

-แหล่งงานและย่านพักอาศัยในชุมชนอุตสาหกรรม

-ชุมชนย่อยใน ส.คลองหลวง ได้แก่ ชุมชนการศึกษาและชุมชนเมืองใหม่
นวนคร

-ชุมชนใกล้เคียง เช่น อำเภอมือง ชุมชนเมืองเอก และ ส.คูคตทาง
ด้านใต้ของชุมชน

-ศูนย์กลางรองในชุมชนการศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 495 ไร่ อยู่บริเวณทาง
แยกบางชัน ด้านใต้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทิศตะวันออกจกคลองหนึ่ง ศูนย์กลางนี้ช่วยแบ่ง
เบาภาระศูนย์กลางหลักโดยให้บริการแก่ชุมชนการศึกษาและย่านพักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

-ศูนย์กลางรองในชุมชนนวนคร มีพื้นที่ประมาณ 340 ไร่ อยู่ริมถนนพหลโยธิน
ตรงทางเข้าชุมชนนวนคร มีหน้าที่ให้บริการแก่ชุมชนนวนครและย่านพักอาศัยทางด้านเหนือของชุมชน

ข. ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

มีพื้นที่ทั้งหมด 7,371.80 ไร่ มี 3 บริเวณคือ

-ริมถนนรังสิต-นครนายกทางฝั่งเหนือ ทิศตะวันตกจกคลองหนึ่ง ทิศตะวันออก
จกคลองสอง มีพื้นที่ประมาณ 1,525.30 ไร่ เป็นย่านพักอาศัยของแหล่งงานในย่านพาณิชย์กรรม
และอุตสาหกรรม

-ริมถนน บางชัน-คลองหลวงตั้งแต่สี่แยกบางชันจนสุดเขตชุมชนและทางฝั่งขวาของถนน
พหลโยธิน ทิศตะวันตกจกคลองชอยระหว่างคลองหนึ่งและคลองสอง มีพื้นที่ประมาณ 4,546.50 ไร่
เป็นย่านพักอาศัยของสถานศึกษาและสถาบันราชการตลอดจนแหล่งงานในย่านพาณิชย์กรรม

-ริมถนนพหลโยธินทางฝั่งซ้าย มีพื้นที่ถัดจากถนนเข้าไป 800 เมตร ทิศเหนือ
จกย่านพาณิชย์กรรมในชุมชนนวนคร ทิศใต้จกบริเวณที่เสนอแนะให้เป็นสถาบันราชการ มีพื้นที่
ประมาณ 1,300 ไร่

ค. ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 19,558.20 ไร่ แบ่งเป็น 2 บริเวณคือ

-ด้านเหนือของชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 8,225 ไร่ มี 3 บริเวณคือด้านตะวันตกของชุมชนนคร ด้านเหนือและตะวันตกของบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางระหว่างคลองหนึ่งกับคลองซอย และระหว่างคลองซอยกับคลองสอง

-ด้านใต้ของชุมชน มีพื้นที่ประมาณ 11,433.20 ไร่ ส่วนหนึ่งเป็นพื้นที่คั่นระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมและชุมชนการศึกษาซึ่งอยู่ระหว่างถนนสายรองและคลองหนึ่ง นอกจากนี้ยังมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบางอยู่ระหว่างคลองหนึ่งและคลองสองโดยทิศเหนือจรดย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางริมถนนบางขัน-คลองหลวง ทิศใต้จรดย่านพักอาศัยหนาแน่นปานกลางริมถนนรังสิต-นครนายก

ง. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 9,060.50 ไร่ แบ่งเป็น 2 บริเวณคือ

-ชุมชนอุตสาหกรรมทางด้านเหนือของ ส.ประชาธิปไตย มีพื้นที่ประมาณ 5,960.50 ไร่ ทิศตะวันออกจรดคลองหนึ่ง ทิศตะวันตกจรดทางรถไฟสายเหนือ ทิศใต้กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม ทิศเหนือคั่นด้วยพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ชนบท-เกษตรกรรม

-ชุมชนอุตสาหกรรมนวนคร มีพื้นที่ประมาณ 3,100.00 ไร่ ทิศตะวันตกจรดทางรถไฟสายเหนือ เป็นชุมชนที่ได้รับการวางแผนระบบกำจัดน้ำเสียเกี่ยวกับโรงงานอุตสาหกรรม

จ. สถาบันการศึกษา

มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,622.50 ไร่ ประกอบด้วยโรงเรียนระดับอนุบาล-ประถม 21 แห่ง ระดับมัธยมศึกษา 5 แห่ง และระดับอุดมศึกษา 4 แห่ง

สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่สำคัญได้แก่สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A. I. T.) และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต ซึ่งสถานศึกษาทั้ง 2 แห่งนี้เป็นศูนย์กลางของชุมชนการศึกษา โดยหลังการกำหนดให้พื้นที่นันทนาการ พื้นที่ชนบท-เกษตรกรรม และพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นเบาบางเป็นคั่นคั่นออกจากชุมชนอุตสาหกรรมเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม และบริเวณ

ด้านเหนือของชุมชนอุตสาหกรรม เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิต โดยมีพื้นที่
 นันทนาการคั่นระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมและมหาวิทยาลัยเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ย่านพาณิชย์กรรม
 ในศูนย์การค้ารังสิตมีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาอีกแห่งคือวิทยาเขตเกษตรกรรมปทุมธานี

สำหรับสถานศึกษาในระดับอนุบาล-มัธยมศึกษาอาจมีการขยายตัวและตั้งเพิ่ม
 ขึ้นตามการขยายตัวของประชากร ในที่นี้ได้กำหนดพื้นที่เพื่อไว้ในพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม
 โดยมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของสถานศึกษาและประเภทการใช้ประโยชน์
 ที่ดินดังนี้ (สำนักผังเมือง 2523 : 1)

- โรงเรียนอนุบาล ควรตั้งในบริเวณพักอาศัยและพาณิชย์กรรม
- โรงเรียนประถมศึกษา ควรตั้งในบริเวณพักอาศัย พาณิชยกรรมและอาจอยู่
 ได้ในเขตชนบท-เกษตรกรรม
- โรงเรียนมัธยม ควรตั้งในบริเวณพักอาศัยและชนบท-เกษตรกรรม

ฉ. สถาบันราชการ



เนื่องจากรูปแบบของชุมชนมีการขยายตัวและเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก
 จึงกำหนดพื้นที่สำหรับองค์กรและสถาบันราชการทางด้านเหนือของสถาบัน เทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 (A.I.T.) เป็นพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ รวมกับพื้นที่สถาบันราชการเดิม 1,000 ไร่ รวมเป็น
 พื้นที่ทั้งสิ้น 2,000 ไร่

ช. พื้นที่เพื่อการนันทนาการและรักษาคุณภาพแวดล้อม

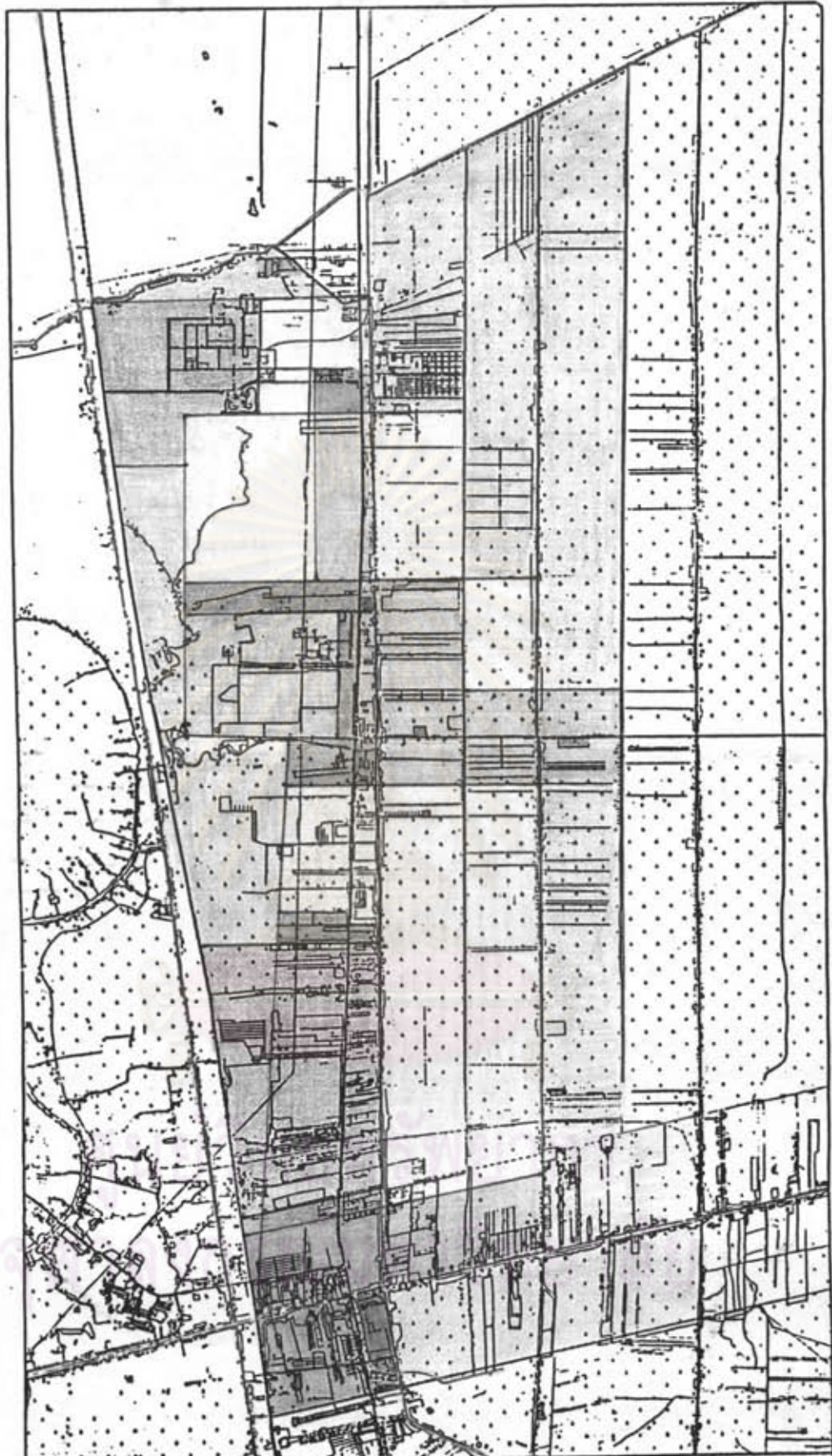
มีพื้นที่ทั้งหมด 1,106.25 ไร่ แบ่งเป็น 3 บริเวณคือ

- บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
 (A.I.T.) อยู่ริมถนนพหลโยธิน กว้าง 300 เมตร ยาว 2 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมด 375 ไร่
- ทางด้านเหนือของชุมชนอุตสาหกรรม กว้าง 300 เมตร ยาว 1.8 กิโลเมตร
 มีพื้นที่ 337.50 ไร่
- ทางด้านใต้ของชุมชนอุตสาหกรรม ซึ่งคั่นระหว่างย่านพาณิชย์กรรมและ
 อุตสาหกรรม กว้าง 300 เมตร ยาว 2.1 กิโลเมตร รวมพื้นที่ 393.75 ไร่



 ถนนสายหลัก
 ถนนสายรอง
แผนที่ 7.2

๓๖๓๓
 ๓๖๓๓
ประเภทถนน
 ๐ ๕ ๑ ๑๐ ๑๕๐๐



<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> □ พักอาศัยหนาแน่นน้อย ▨ พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ▩ พาณิชยกรรม ▧ อุตสาหกรรม ▦ สถาบันราชการ ▤ สถาบันการศึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> ▧ พื้นที่เพื่อการนันทนาการและ ▦ ศึกษาดูภาพแวดล้อม ▨ ชนบท-เกษตรกรรม ▩ ถนน ▧ ทางรถไฟ ▤ ลำคลอง , ทางน้ำ 	<p>สภาพที่ : ภาพที่ดูเป็นแบบชุมชน ไร่หรือป่าเขา ๓๕๕๓๖๖ ภาพไม้ประดับที่เห็นชุมชนปะ- ชานีอันจะ ๓๕๓๖๖๖</p> <p>วันที่ : ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๔ ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔</p> <p>๐ ๕ ๑ ๑๐ เมตร</p>
--	---	---

ช. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ในการคาดประมาณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2544 กำหนดให้พื้นที่เพื่อการสาธารณูปโภคมีเท่าเดิมคือ 59.50 ไร่ อย่างไรก็ตามในปัจจุบันการจัดสาธารณูปโภคของชุมชนยังเป็นไปตามแนวถนน เช่น ไฟฟ้าและโทรศัพท์ เป็นต้น และสาธารณูปโภคบางอย่างยังมีอยู่เฉพาะบริเวณศูนย์การค้ารังสิตคือ ประปา และการระบายน้ำ ดังนั้นผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใน พ.ศ. 2544 ซึ่งจัดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นแบบหลายศูนย์ (Poly-Centric) จึงต้องกระจายสาธารณูปโภคออกไปตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนด และเพื่อให้ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความยืดหยุ่นพอสมควรจึงมิได้กำหนดพื้นที่และที่ตั้งของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างชัดเจน แต่ได้เพิ่มพื้นที่เพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าไป 100% ของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

7.4 ผังคมนาคมขนส่ง

7.4.1 ระบบถนน

การกำหนดโครงข่ายถนนของชุมชนจะต้องพิจารณาถึงระบบถนนในระดับภาคประกอบด้วยภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอันมีกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางนั้น มีเส้นทางสายหลักจากกรุงเทพฯมุ่งสู่ทุกภาค อาทิเช่น ถนนพหลโยธินมุ่งสู่ภาคเหนือ ถนนสุขุมวิทมุ่งสู่ภาคตะวันออก และถนนเพชรเกษมมุ่งสู่ภาคใต้ อนึ่ง ชุมชน อ.ประชาธิปัตย์และ ส.คลองหลวง มีอาณาเขตใกล้เคียงกรุงเทพมหานคร มีถนนพหลโยธินตัดผ่านซึ่งปรากฏว่ามีปริมาณการจราจรบนทางหลวงสายนี้สูงมาก เนื่องจากต้องรับการจราจรผ่านเมืองและการจราจรภายในชุมชนด้วย ดังนั้นการวางผังระบบคมนาคมขนส่งของชุมชนประชาธิปัตย์และคลองหลวงจึงต้องคำนึงถึงปริมาณการจราจรบนถนนพหลโยธินในระดับภาคด้วย

ปัจจุบันกรมทางหลวงมีโครงการสร้างถนนเลี่ยงเมือง (By pass) ทางฝั่งตะวันออกของถนนพหลโยธิน ทำให้การจราจรผ่านเมืองบางส่วนใช้เส้นทางใหม่แทน ถนนพหลโยธินจึงทำหน้าที่เป็นถนนสายหลักภายในชุมชนได้

สำหรับชุมชนประชาธิปัตย์และคลองหลวงนั้นถือว่าเป็นเขต (District) หนึ่งของภาค กทม.และปริมณฑล โดยมีศูนย์การค้ารังสิตเป็นศูนย์กลางหลัก (District Center) และจาก

ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2544 ได้กำหนดให้ชุมชนประชาธิปไตยและคลองหลวงแบ่งออกเป็น ๖ ชุมชน (Community) คือชุมชนอุตสาหกรรม ชุมชนการศึกษาและชุมชนนวนคร โดยเริ่มพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่ลึกเข้าไปไม่กระจุกตัวเฉพาะริมถนนพหลโยธินเช่นปัจจุบัน ดังนั้นระบบถนนที่จะเชื่อมโยงทั้ง 3 ชุมชน และภายในชุมชนเองจึงเหมาะสมที่จะเป็นแบบตารางเหลี่ยม (Grid Pattern) โดยมีเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) สภาพภูมิประเทศของชุมชนทำให้พื้นที่แบ่งออกเป็นตารางเหลี่ยม ความธรรมดาอยู่แล้วโดยคลอง ถนน และทางรถไฟ
- 2) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดให้แหล่งงานและย่านที่อยู่อาศัยแยกจากกัน โดยมีคลองรังสิตกั้น ทำให้โครงข่ายถนนมีลักษณะเป็นตาราง เนื่องจากต้องเชื่อมโยงแหล่งงานและย่านที่อยู่อาศัยให้ติดต่อกันได้สะดวก
- 3) การแบ่งเขตการปกครองมีลักษณะเป็นชุมชนที่แบ่งเป็นตารางซึ่งแตกต่างจากชุมชนอื่นโดยทั่วไป
- 4) ระบบถนนแบบตารางเหลี่ยมเหมาะสมสำหรับพื้นที่ที่เริ่มมีการพัฒนาโดยเฉพาะชุมชนคลองหลวงและประชาธิปไตย ซึ่งมีการพัฒนาเฉพาะริมถนนพหลโยธินมาแต่เดิม ระบบถนนแบบตารางเหลี่ยมจะช่วยให้มีการขยายพื้นที่และพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปอย่างคุ้มค่า และมีสัดส่วนมากขึ้น

7.4.2 ประเภทของถนน

การกำหนดระบบถนนจะประสบความสำเร็จได้ต้องกำหนดประเภทถนนให้เป็นไปตามลักษณะการใช้งานและปริมาณการจราจร ทั้งนี้เพื่อช่วยป้องกันความสับสนทางด้านการจราจรที่ไม่จำเป็นและช่วยแยกการจราจรภายในเมืองออกจากการจราจรระหว่างเมืองด้วย ในผังคมนาคมขนส่งนี้กำหนดถนนเพียง 3 ประเภทคือ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก และถนนสายรอง ส่วนถนนสายย่อยนั้นเป็นถนนที่ให้บริการภายในท้องถิ่น เป็นถนนหรือซอยที่ใช้เข้า-ออกอาคารหรือกลุ่มอาคาร จึงไม่กล่าวรายละเอียดในผัง

รายละเอียดของถนนแต่ละประเภทมีดังนี้

1) ถนนสายประธาน (Major Arterials)

เนื่องจาก ส.ปราชัยปัทย์ และ ส.คลองหลวงเป็นเสมือนประตูทางออกของกรุงเทพมหานครสู่จังหวัดต่างๆ ในภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยที่ถนนพหลโยธินเป็นเส้นทางติดต่อ แต่เริ่มมีชุมชนหนาแน่นบริเวณริมถนนพหลโยธิน โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ จึงก่อให้เกิดความสับสนของการจราจรระหว่างเมืองและภายในชุมชนดังกล่าวมาแล้ว

เมื่อกรมทางหลวงมีโครงการสร้างถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งจัดเป็นทางเลี้ยวเมืองถือได้ว่าเป็นถนนสายประธานที่ทำหน้าที่รับการจราจรผ่านเมืองส่วนหนึ่งแทนถนนพหลโยธิน ถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) เริ่มจากจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 ประมาณ กม. ที่ 11 ไปทางทิศเหนือผ่านด้านตะวันตกของเขตลาดกระบัง เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร, อำเภอ-ลำลูกกา อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี แล้วผ่านด้านตะวันออกของอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จนบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 ที่บริเวณจุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ระยะทางประมาณ 64 กม. มีลักษณะเป็นทางหลวงพิเศษแบบคู่ขนาน 4 ช่องจราจร

2) ถนนสายหลัก (Minor Arterials)

ได้แก่ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ถนนรังสิต-บางขุน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306) ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305) และถนนบางชัน-คลองหลวง (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3214) เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายประธานเพื่อกระจายไปสู่ถนนสายรองและอาจมีการจราจรผ่านเมืองผสมอยู่ด้วย เนื่องจากถนนสายหลักดังกล่าวเป็นเส้นทางที่สามารถติดต่อกับจังหวัดอื่นๆ ในภูมิภาคได้ อาทิ เช่นถนนรังสิต-นครนายก เป็นเส้นทางเชื่อมโยงชุมชนกับจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ถนนบางชัน-คลองหลวง เป็นเส้นทางติดต่ออำเภอคลองหลวงและอำเภอหนองเสือ นอกจากนี้ฝั่งคมนาคมขนส่งได้เสนอให้ต่อถนนบางชัน-คลองหลวงไปทางด้านตะวันตกผ่านทางรถไฟ ทำให้สามารถติดต่อกับอำเภอเมืองปทุมธานีได้อีกเส้นทางหนึ่ง

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าถนนพหลโยธินมีฐานะเป็นถนนสายหลักภายในชุมชน แต่

ถนนพหลโยธินก็ยังมีบทบาทสำคัญสำหรับการจราจรในระดับภาคด้วย ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณด้านใต้ของ ส.พระราชปัทม์ มีโครงการสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองด้านเหนือ ซึ่งรถยนต์ขนส่งสินค้าจากจังหวัดในภูมิภาคจะต้องเดินทางมาที่สถานีขนส่งสินค้าก่อน ดังนั้นถนนพหลโยธินจึงถูกออกแบบให้รองรับการจราจรทั้งระดับภาคและภายในชุมชน โดยกำหนดให้มีขนาดเขตทาง 70 เมตร มี 10 ช่องจราจร ด้านในมี 6 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.50 เมตร เป็นช่องทางสำหรับรถความเร็วสูง (Through traffic) และด้านนอกข้างละ 2 ช่องจราจร เป็นช่องทางสำหรับการจราจรภายในชุมชน (Local Traffic) ซึ่งกำหนดให้ริมถนนส่วนที่ผ่านย่านอุตสาหกรรมมีไหล่ทางกว้าง 2.50 เมตร และมีขนาดคูกว้าง 7.50 เมตร ส่วนถนนส่วนที่ผ่านย่านพาณิชย์กรรมและพักอาศัยหนาแน่นปานกลางกำหนดให้สร้างเป็นทางเดินเท้ากว้าง 10 เมตร

ถนนรังสิต-บางขุน กำหนดให้ใช้เขตทางเดิมคือ 50 เมตร มีช่องทางจราจร 6 ช่องทาง มีเกาะกลางถนน ถนนรังสิต-นครนายกใช้เขตคลองชลประทานมีเขตทางกว้าง 35 เมตร 4 ช่องจราจร เกาะกลางขุดเป็นคูระบายน้ำ (Depressed median) ส่วนถนนบางชัน-คลองหลวง กำหนดให้มีการขยายเขตทางจากเดิม 11 เมตร เป็น 30 เมตร มี 4 ช่องจราจร เกาะกลางถนนกว้าง 4 เมตร มีที่จอดรถ 2 ข้าง ข้างละ 3 เมตร และทางเดินเท้าข้างละ 3 เมตร แต่ในกรณีที่ดินดัดผ่านพื้นที่ชนบท-เกษตรกรรม ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถริมถนน จึงกำหนดให้มีไหล่ทางกว้าง 2.50 เมตร และคูระบายน้ำหรือที่โล่ง 3.50 เมตร

3) ถนนสายรอง (Collectors)

เป็นถนนที่รับการจราจรจากถนนสายหลัก ทำหน้าที่กระจายการจราจรเข้า-ออกย่านพักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและสถาบันการศึกษา คลอดจนเชื่อมคั่นระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมกับชุมชนการศึกษาและชุมชนการศึกษากับชุมชนนคร เป็นถนนที่มีความเร็วคลอดจนปริมาณการจราจรค่อนข้างต่ำ และควบคุมการเชื่อมต่อไม่มากนัก

ถนนสายรองเริ่มตั้งแต่ถนนพหลโยธินบริเวณทางแยกเข้า "เมืองเอก" จนถึงโรงเรียนสายปัญญารังสิต แล้วตัดขึ้นทางเหนือข้ามคลองรังสิตประจวบศักดิ์บริเวณประตูน้ำจุฬารัตน์ตัดถนนรังสิต-บางขุน แล้วผ่านทางด้านข้างของหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ 200 ปี ขึ้นไปจนจรดถนนบางชัน-คลองหลวง ทางด้านเหนือของชุมชน เริ่มจากถนนบางชัน-คลองหลวง เลียบด้านตะวันตกของ

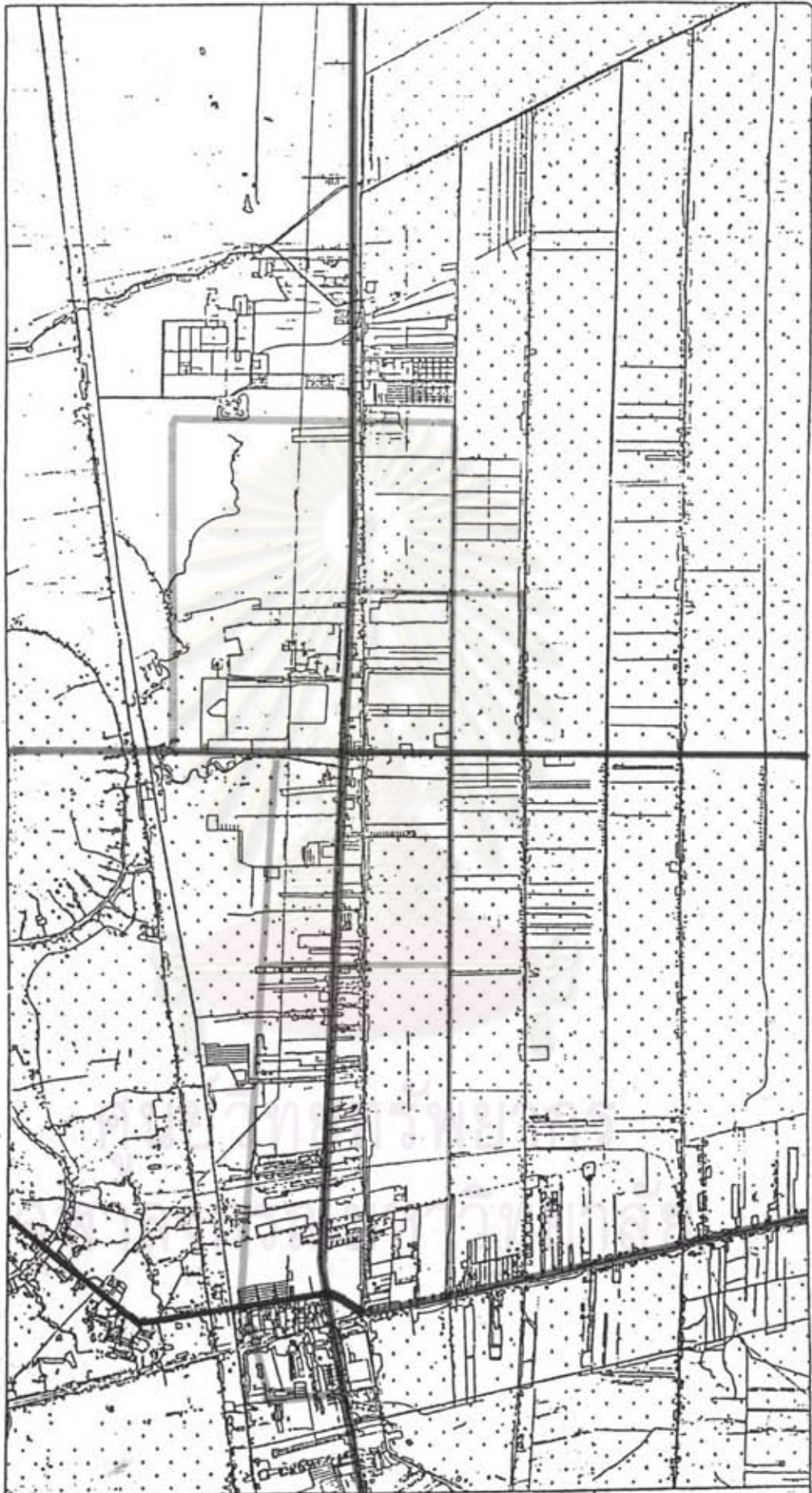
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชียขึ้นไปทางเหนือ จนถึงเขตนวนคร แล้วตัดถนนข้ามถนนพหลโยธินและคลองหนึ่งจนถึงคลองซอยและตัดลงทางด้านใต้ผ่านถนนบางชัน - คลองหลวง จมจรดถนนรังสิต-นครนายก ถนนดังกล่าวนี้เป็นถนนเชื่อมต่อระหว่างชุมชนอุตสาหกรรม กับชุมชนการศึกษา และชุมชนการศึกษากับชุมชนนวนคร อนึ่ง ถนนสายรองทางกิ่งตะวันตกของ ถนนพหลโยธินทางด้านเหนือและด้านใต้ของถนนบางชัน-คลองหลวงไม่เชื่อมต่อกัน เนื่องจาก บล็อกกันการลัดเส้นทางอันจะก่อให้เกิดปัญหาความสับสนทางด้านหน้าที่ของถนนได้ เขตทางของถนน สายรองมีขนาด 24 เมตร มีช่องจราจร 4 ช่องทาง เกาะกลางถนนกว้าง 4 เมตร ขนาดทางเดินเท้ากว้างข้างละ 3 เมตร ยกเว้นถนนเลียบบคลองซอย ซึ่งอาศัยคลองซอยซึ่งกว้าง 10 เมตร เป็น เกาะกลางถนน ริมคลองทำเขื่อนคอนกรีตข้างละ 2 เมตร มี 4 ช่องจราจร และทางเดินเท้า กว้างข้างละ 2 เมตร รวมมีขนาดเขตทางทั้งสิ้น 34 เมตร

นอกจากนี้ยังมีถนนสายรองที่เชื่อมระหว่างย่านได้แก่ ระหว่างย่านพักอาศัย และย่านอุตสาหกรรมตลอดจนย่านการศึกษา สถาบันราชการ และย่านพักอาศัย กำหนดให้มีขนาดเขต ทาง 16 เมตร 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน และมีทางเดินเท้ากว้างข้างละ 2 เมตร

7.4.3 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับผังคมนาคมขนส่ง

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับผังคมนาคมขนส่งมีดังนี้คือ

- 1) บริเวณทางแยกที่ถนนรังสิต-นครนายก และถนนรังสิต-บางพูน ตัดกับถนน พหลโยธิน ซึ่งแต่เดิมเป็นทางแยกที่ไม่เชื่อมต่อกัน ทำให้เกิดทางแยกรูปตัว T ขึ้น 2 แห่ง ก่อให้ เกิดปัญหาเรื่องการกักรถและการจราจรติดขัด จึงเสนอแนะให้เชื่อมถนนรังสิต-นครนายก และ ถนนรังสิต-บางพูน เข้าด้วยกัน โดยทำเป็นทางแยกคางระดัม
- 2) ทางแยกที่ถนนสายหลักเชื่อมกับถนนสายรองควรมีสัญญาณไฟควบคุม
- 3) ควรจัดที่จอดรถประจำทางให้เหมาะสมและมีระเบียบเรียบร้อย สถานที่จอดรถ ควรอยู่บริเวณศูนย์การค้ารังสิตซึ่งเป็นศูนย์กลางการคมนาคม สะดวกในการต่อรถไปยังจุดต่างๆ ใน ชุมชนหรือในจังหวัดอื่นในภูมิภาค
- 4) เสนอให้มีสถานีรถไฟบริเวณชุมชนอุตสาหกรรม 1 แห่ง เพื่อรับส่งสินค้าและ แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม



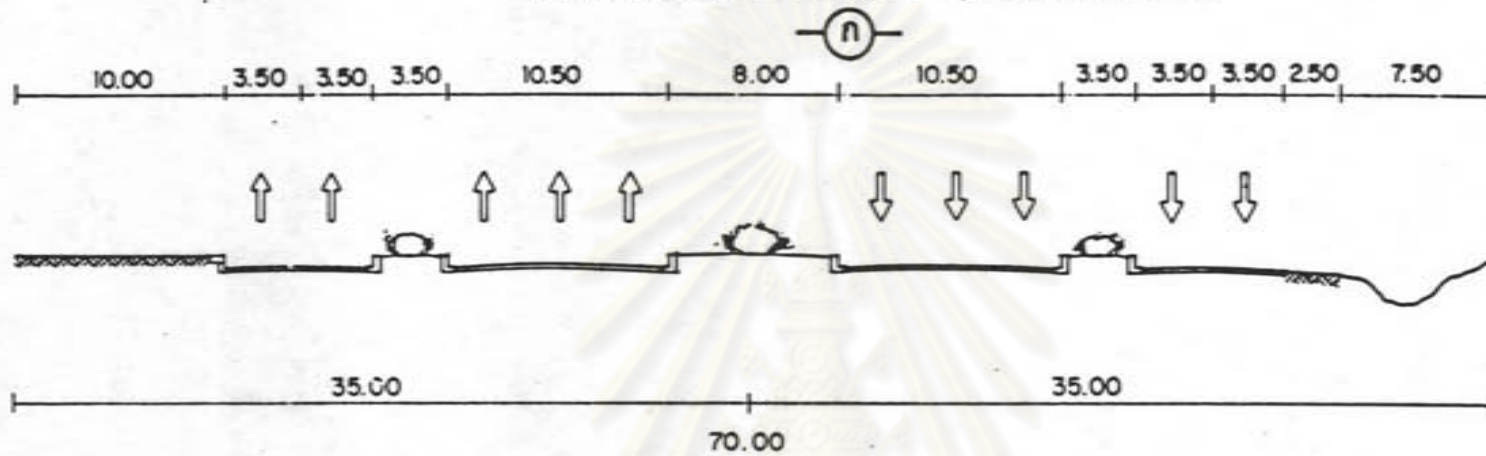
- แผนผัง
- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| — (ก) ถนนพหลโยธิน | — (จ) ด่านใต้ธรรมศาสตร์ |
| — (ข) ถนนรังสิต-บางพูน | — (ฉ) } |
| — (ค) ถนนรังสิต-นครนายก | — (ช) } ถนนสายรอง |
| — (ง) ถนนบางชัน-คลองหลวง | — (ซ) } |
- แผนที่ที่ 7.4

สถานที่ : ถนนพหลโยธินบริเวณชุมชนบ้าน
 โยนกนาคูบอง
 ๓๕๕๓๗๖ กรุงเทพมหานคร
 ชาติประดิษฐ์ : ๓๐๐๓๒๖๖

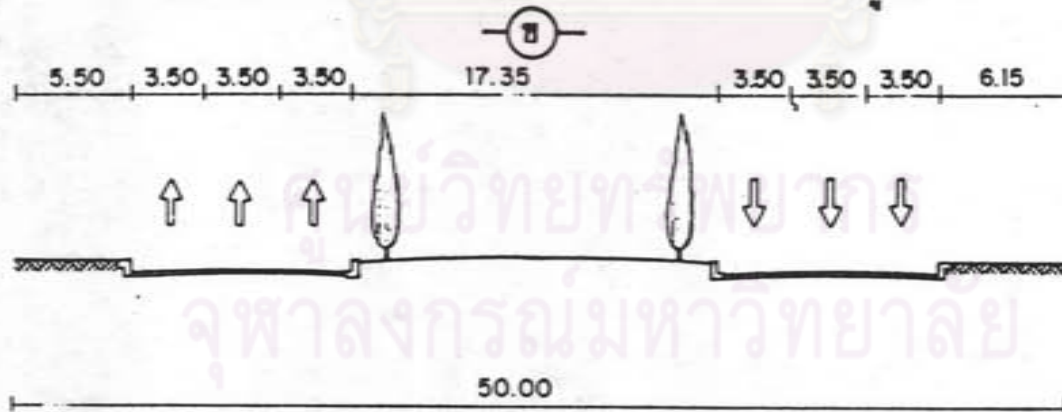
ขนาดเขตทางของถนน

0+0 10+000

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)



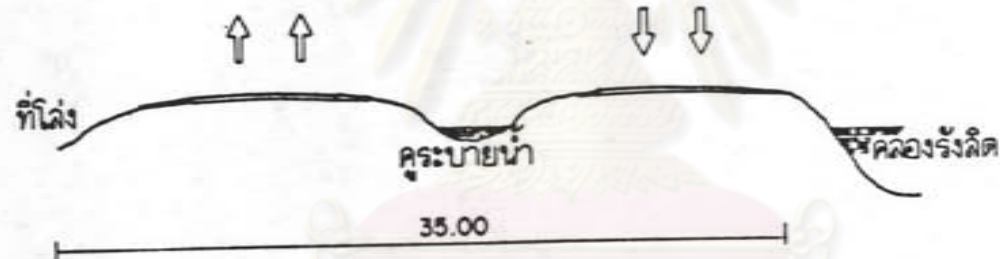
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนรังสิต - บางพูน)



ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (รังสิต - นครนายก)

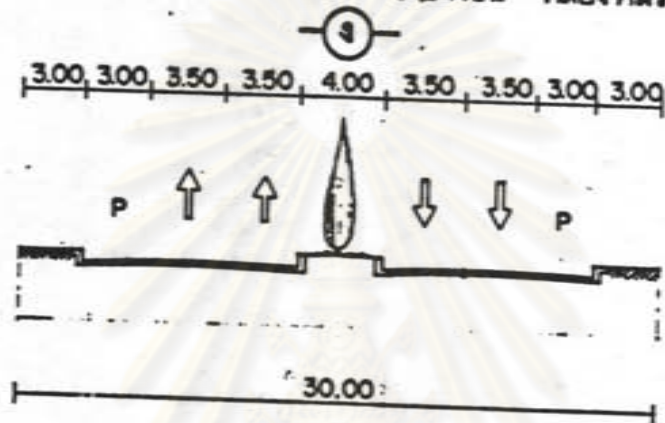
๓

4.00 2.50 7.00 1.50 10.00 1.00 7.00 2.00

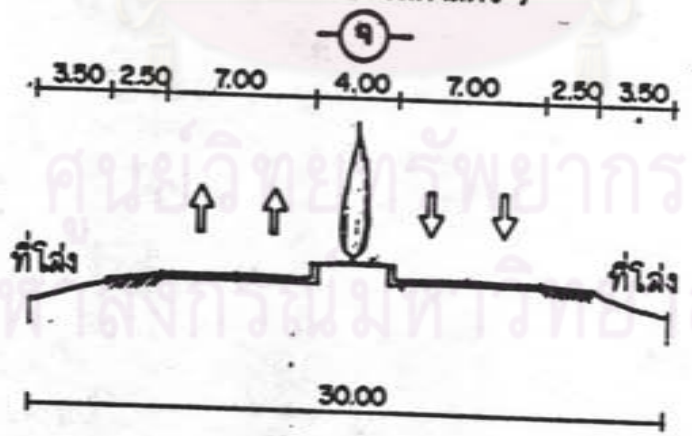


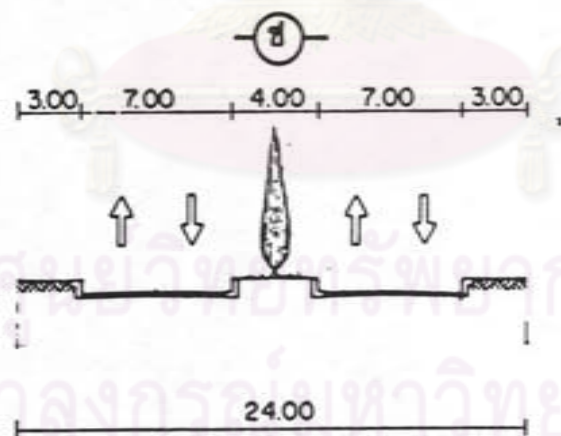
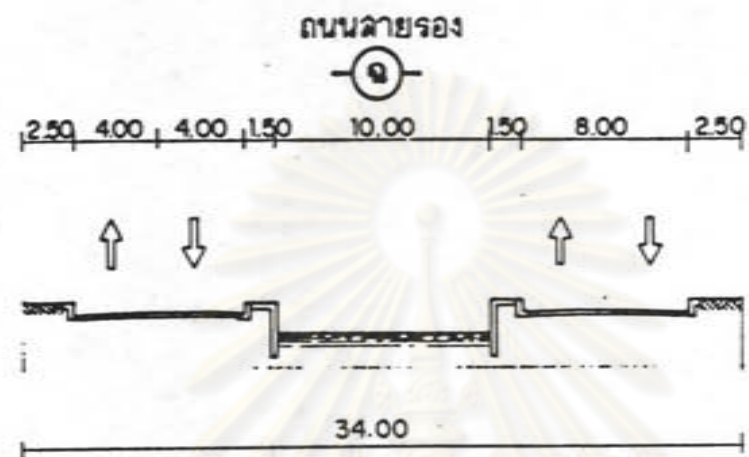
ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3214 (บางชัน - คลองหลวง)

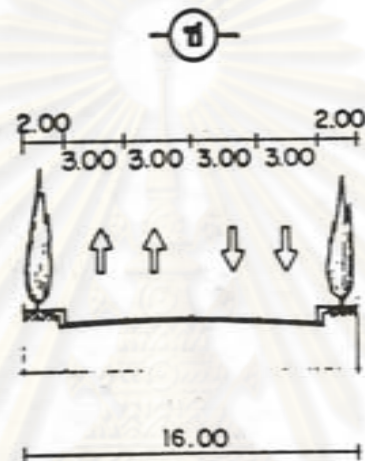


(กรณี หน้าม.ธรรมศาสตร์)





ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.5 มาตรการในการพัฒนารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เพื่อให้ผังรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ จำเป็นต้องมีมาตรการในการดำเนินการดังนี้

7.5.1 มาตรการทางด้านผังเมือง

1) การจัดวางผังเมืองรวม

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบคมนาคมขนส่ง จะสามารถควบคุมให้เป็นไปตามกำหนดได้ด้วย การออกผังเมืองรวมประกาศใช้ เป็นกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งจะทำให้ข้อกำหนดทางด้านกฎหมายมีความสมบูรณ์ใช้บังคับได้ และเป็นแนวทางในการจัดทำผังเฉพาะในลำดับต่อไป

2) การจัดวางผังเมืองเฉพาะ

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เสนอแนะเป็นผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับใหญ่ (Macro) ซึ่งแบ่งออกเป็นถึง 3 ชุมชน โดยที่ชุมชนการศึกษาคั่นอยู่ระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมและชุมชนนวนคร ถึงแม้ว่าผังการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวจะกำหนดให้เห็นขั้นตอนการเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมตลอดจนพื้นที่ที่ก่อกำเนิดหนาแน่นน้อยและพื้นที่ชนบท-เกษตรกรรม เป็นพื้นที่คั่นระหว่างชุมชนอุตสาหกรรมกับชุมชนการศึกษา แต่ชุมชนทั้ง 2 แห่งคือชุมชนอุตสาหกรรมและชุมชนการศึกษาควรมีการจัดวางผังเมืองเฉพาะในแต่ละชุมชน เพื่อให้แต่ละชุมชนมีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เพียงพอ และมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ส่วนชุมชนนวนครนั้นมีการจัดวางผังเมืองเฉพาะเป็นอย่างดีแล้ว เรียกว่า "ชุมชนเมืองใหม่นวนคร" ประกอบด้วยเขตที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงงานอุตสาหกรรม ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ที่วางแผนที่สำหรับประชากร 100,000 คน

7.5.2 มาตรการทางด้านกฎหมาย

เมื่อจัดวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะแล้ว กฎหมายจะเป็นมาตรการสำคัญที่สามารถใช้บังคับให้การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเป็นไปตามที่กำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้



1) กฎหมายผังเมือง ได้แก่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งสามารถออกกฎหมายบังคับได้ดังต่อไปนี้

-กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมซึ่งประกอบด้วยแผนผังต่างๆ พร้อมกับข้อกำหนดผังเมืองรวม ซึ่งใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผัง

-พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เป็นกฎหมายที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะดำเนินการหลังจากที่ผังเมืองรวมได้ประกาศใช้บังคับแล้ว ผังเฉพาะจะประกอบด้วยแผนผังต่างๆ พร้อมข้อกำหนดผังเมืองเฉพาะ เพื่อใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินถึงขั้นรายละเอียดภายในกรอบข้อกำหนดของผังเมืองรวม และรายละเอียดอื่นๆ เช่น พื้นที่อาคาร ความสูงอาคาร เป็นต้น

2) กฎหมายอื่นๆ อันได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบสามารถปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใดๆ ภายใต้กฎหมายนั้นๆ ให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

-พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง ได้แก่ การถอยร่นอาคารจากแนวเขตที่ดิน การกำหนดความสูง เป็นต้น เพื่อความถูกต้องตามหลักการก่อสร้างและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

-ประกาศคณะปฏิวัติ 286 ได้แก่ กฎหมายในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งปัจจุบันสภาพของกฎหมายยังไม่เกื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่กระทรวงมหาดไทยกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงกฎหมายฉบับนี้ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และช่วยส่งเสริมในการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้น

-พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่นการกำหนดเขตอุตสาหกรรม ให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงาน หยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงานที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท
กิจกรรมอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยกระทรวงอุตสาหกรรม
เป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

7.5.3 มาตรการทางค่านงบประมาณ

งบประมาณที่จะต้องนำมาใช้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ได้แก่ ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
เป็นต้น ควรมีมาตรการดังต่อไปนี้

- งบประมาณจากหน่วยราชการส่วนกลาง ได้แก่ การจัดสาธารณูปโภคซึ่งขึ้นอยู่กับ
กับหน่วยงานและรัฐวิสาหกิจของราชการส่วนกลาง อาทิเช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน เป็นต้น
การจัดสรรงบประมาณควรพิจารณาไว้ล่วงหน้าก่อนหลังจากผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- งบประมาณท้องถิ่น ได้แก่การจัดสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อความ เป็นอยู่
ในท้องถิ่น อาทิเช่น ถนนสายย่อย ที่จอดรถ การจัดระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียรวม ตลอดจน
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลาด เป็นต้น การจัดสรรงบประมาณควรสอดคล้องกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์
ของผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- เงินทุนพัฒนาภาคเอกชน การลงทุนและการจัดโครงการต่างๆ ของเอกชน
ควรจะมีการประสานงานกันทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ให้สอดคล้องกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

สำหรับพื้นที่เพื่อการนับหนากการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้บริเวณ
ด้านเหนือและใต้ของชุมชนอุตสาหกรรม อาศัยงบประมาณจากมาตรการดังต่อไปนี้

- 1) ใช้งบประมาณของท้องถิ่นคือ ส.ประชาธิปไตยและ ส.คลองหลวง ในการ
จ่ายค่าเวนคืนที่ดิน
- 2) รวบรวมเงินจากโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในชุมชนอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย
ตามขนาดของโรงงานอุตสาหกรรม
- 3) ร่วมมือกันระหว่างท้องถิ่นและเจ้าของโรงงานอุตสาหกรรม

7.5.4 มาตรการทางด้านภาษี ท้องถิ่นคือ ส.พระราชบัญญัติและ ส.คลองหลวง อาจใช้ มาตรการทางด้านภาษีในการพัฒนารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ

-มาตรการโบ้ยัสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีสูงในบริเวณ ที่ไม่ต้องการให้เกิดกิจกรรมอื่นๆ นอกจากกิจกรรมที่กำหนดให้

-มาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำในบริเวณ ที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามรูปแบบที่กำหนด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย