

รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2539

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของเขตพระโขนง ทำให้ทราบปัญหาต่าง ๆ ภายในเขต และสามารถนำมากำหนด เป็นวัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินของเขตพระโขนงได้ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 และจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในบทที่ 4 เมื่อนำมาพิจารณาพร้อมกับทฤษฎีเกี่ยวกับรูปแบบของเมือง สามารถเสนอทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินของพระโขนง

ทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน

เมื่อพิจารณาสภาพการใช้ที่ดินของเขตพระโขนงกับทฤษฎีรูปแบบของเมือง สามารถนำมาประยุกต์เสนอทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินได้เป็น 3 ทางเลือก คือ

1. ทางเลือกที่ 1 ใช้แนวความคิด Mono Centric
2. ทางเลือกที่ 2 ใช้แนวความคิด Axial Development
3. ทางเลือกที่ 3 ใช้แนวความคิด Poly Centric

โดยโครงสร้างการใช้ที่ดินทั้ง 3 แบบ มี

1. ทางเลือกที่ 1 (Alternative Structure Plan I)

เป็นผังโครงสร้างการใช้ที่ดินที่เน้นการเติบโตของเมือง โดยมีศูนย์กลางเดียว หรือที่เรียกว่า Mono-Centric ซึ่งกำหนดให้มีการรวมตัวอยู่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อประหยัดในการลงทุนของท้องถิ่นหรือชุมชนในด้านการให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ความเจริญเติบโตและความหนาแน่นของเมืองจะรวมตัวอยู่ในบริเวณศูนย์กลาง แล้วจะแผ่ขยายออกไปสู่พื้นที่รอบ ๆ

เมื่อนำรูปแบบของผังโครงสร้างแบบศูนย์กลางเดี่ยวนี้ มาวิเคราะห์ใช้กับพื้นที่เขตพระโขนง จะเห็นว่า ถ้าพิจารณาตามแนวความคิดแล้วบริเวณที่เหมาะสมที่ควรจะเป็นศูนย์กลางย่านการค้านั้น ได้แก่ บริเวณศูนย์กลางย่านการค้าเดิม คือ บริเวณถนนสุขุมวิท 71 (พระโขนง-คลองตัน) แต่ได้ขยายพื้นที่ออกไปมากขึ้นถึงถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) และลงมาถึงถนนพระราม 4 ช่วงที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ขึ้นมาตลอดแนวถนนสุขุมวิท 71 จนจดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพ และในบริเวณนี้จะเป็นที่ตั้งสถานีขนส่ง สายตะวันออก และบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นสูงด้วย ส่วนบริเวณรอบนอกที่ตัดออกไปจากบริเวณศูนย์กลางหลักจะประกอบด้วยย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นน้อย ตามลำดับ ซึ่งเป็นลักษณะที่ขยายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลาง

บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะครอบคลุมบริเวณตั้งแต่จุดเริ่มต้นเขตพระโขนง บริเวณถนนสุขุมวิทและถนนพระราม 4 ลงมาทางใต้จดถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) และทางตะวันออกจดถนนศรีนครินทร์ ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่บริเวณต่อเนื่องจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ถึงแม้ว่า บริเวณศูนย์กลางย่านการค้าจะเป็นศูนย์กลางใหญ่เพียงศูนย์กลางเดียวก็ตาม และพื้นที่เขตพระโขนงมีหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก แต่นั่นก็มิได้หมายความว่าหมู่บ้านจัดสรรนั้น ไม่ได้รับบริการทางด้านการค้า เพราะในหมู่บ้านจะมีร้านค้าที่จะให้บริการแก่ชุมชนแล้ว

พื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมจะกระจายตัวอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยกำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อมและไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

สำหรับพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมจะกระจายตัวอยู่ทางฝั่งตะวันออกของพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพ ในขณะเดียวกัน เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองและใช้เป็นปอดของเมืองด้วย

โครงการที่ควรดำเนินการตามผังโครงสร้างแผนที่ 1

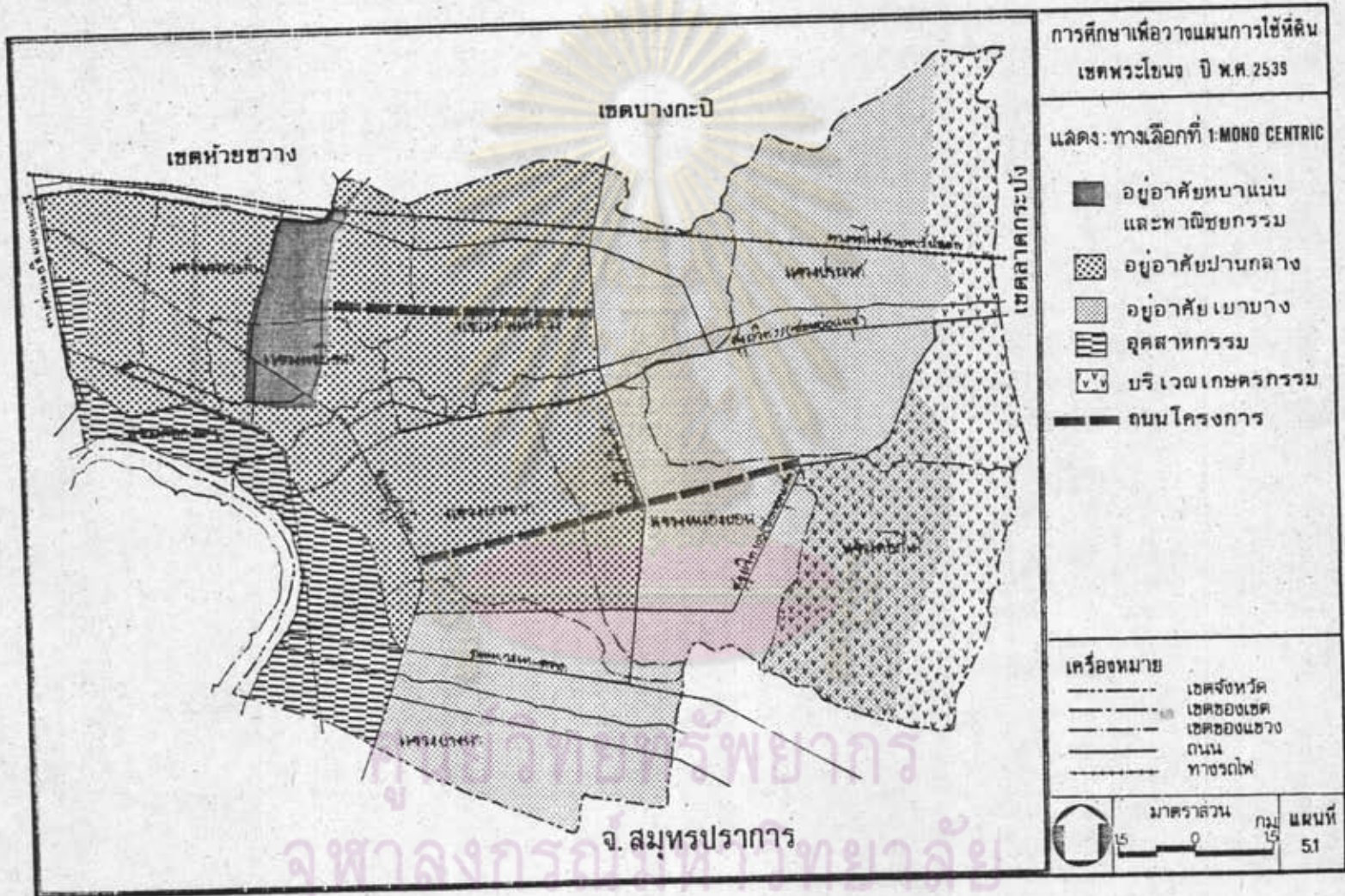
เนื่องจากรูปแบบการใช้ที่ดินแผนที่ มีศูนย์กลางย่านการค้าเพียงศูนย์กลางเดียว และโครงข่ายถนนที่มีอยู่ที่จะมาใช้บริการที่ศูนย์กลางนี้มีเพียงถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 ถนนพัฒนาการ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนรามคำแหง เท่านั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสนอโครงข่ายถนนเพิ่มขึ้น คือ

1. โครงการตัดถนนจากถนนศรีนครินทร์ถึงถนนสุขุมวิท 71
2. โครงการตัดถนนจากถนนสุขุมวิท 103 คัดตรงออกสู่ถนนสุขุมวิท

การเสนอโครงการตัดถนนนี้ เพื่อเป็นการขยายเขตอิทธิพลของการบริการไปสู่พื้นที่รอบนอก นอกจากนี้ ในบริเวณชุมชนที่มีความหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ควรจะมีโครงการก่อสร้างและปรับปรุงสาธารณูปโภคตามการขยายตัวของเมืองด้วย

2. ทางเลือกที่ 2 (Alternative Structure Plan II)

การพิจารณาทางเลือกนี้ ได้นำเอาแนวความคิดของ Axial development มากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของเขตพระโขนง ตามแนวความคิดนี้ บริเวณศูนย์กลางด้านการค้าจะรวมตัวอยู่ในบริเวณเดิม แต่การขยายตัวของพื้นที่ด้านการค้าจะขยายตามแนวแกนที่สำคัญ ได้แก่ เส้นทางถนน ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักของพื้นที่ กล่าวคือ บริเวณศูนย์กลางการค้าจะอยู่ในบริเวณถนนเอกมัยและถนนพระโขนง-คลองตัน ซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ แล้วแผ่ขยายออกตามแนวถนนสายสำคัญ ๆ ของพื้นที่ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเอกมัย ถนนพระโขนง-คลองตัน ถนนพัฒนาการ ถนนอ่อนนุช และถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) โดยที่ทางเลือกรูปแบบนี้ได้พิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันด้วย สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะกระจายอยู่โดยรอบพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม มีขอบเขตตั้งแต่ทางรถไฟทางทิศตะวันตกซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นจนจุดถนนศรีนครินทร์ ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นน้อยจะอยู่บริเวณถัดจากบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และบริเวณเกษตรกรรมจะอยู่ทางด้านตะวันออกของเขต



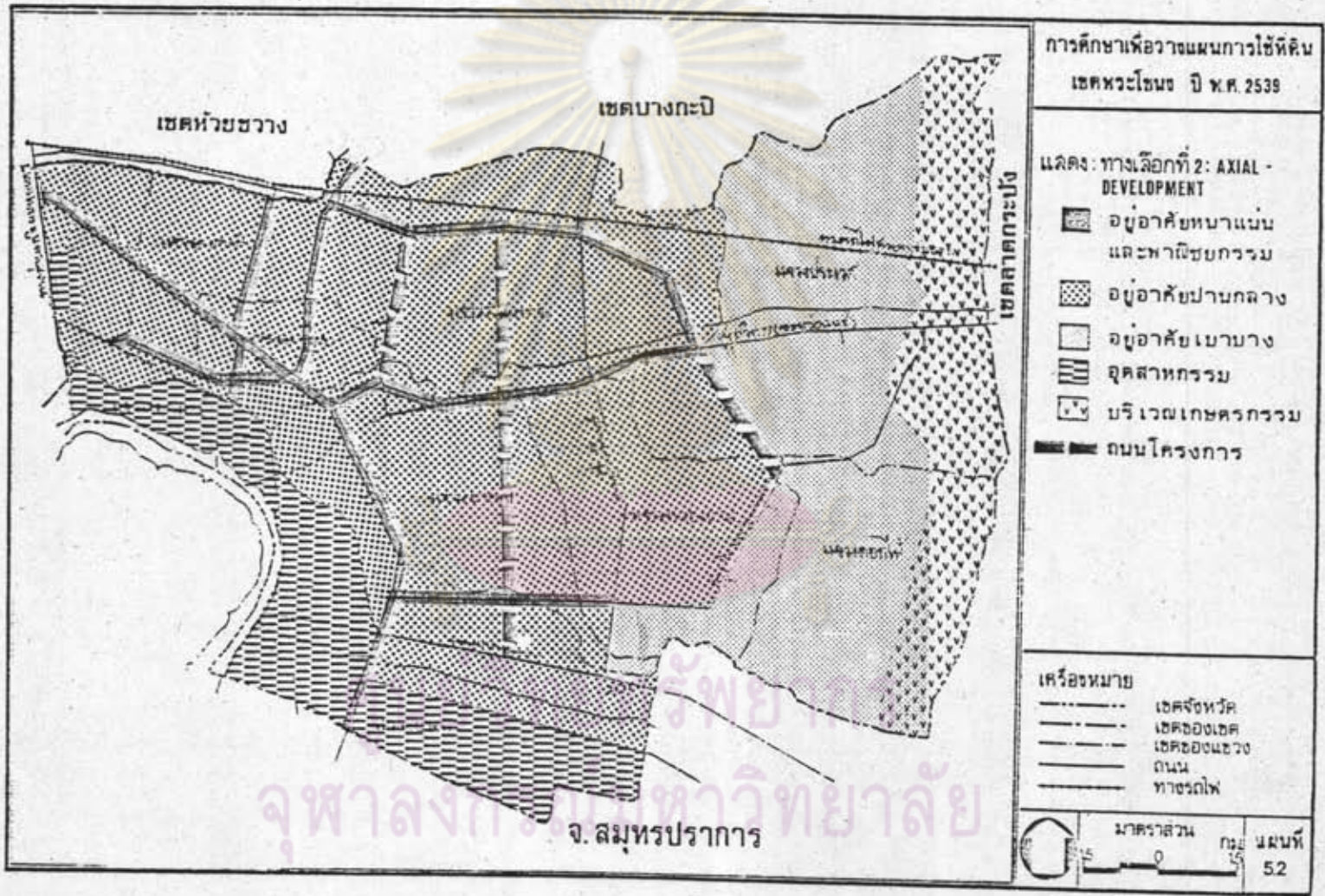
สำหรับการใช้ที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมจะกระจายตัวอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำ
เจ้าพระยา และทางตอนใต้ของเขตซึ่งเชื่อมต่อกับคำบลสำโรง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรมของจังหวัดสมุทรปราการด้วย

โครงการที่ควรดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทนี้ คือ

1. โครงการตัดถนนจากถนนพัฒนาการถึงถนนสุขุมวิท 77 โดยตัดเชื่อมขนานกับ
ถนนพระโขนง-คลองตัน
2. โครงการตัดถนนจากถนนพัฒนาการถึงถนนบางนา-ตราด โดยตัดขนานกับ
ถนนโครงการที่ 1 ตรงมาตัดกับถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข)
มาออกถนนบางนา-ตราด
3. โครงการตัดถนนบริเวณจุดตัดของถนนพัฒนาการกับถนนสุขุมวิท 77
(อ่อนนุช) มาออกถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข)

3. ทางเลือกที่ 3 (Alternative Structure Plan III)

การพิจารณาทางเลือกนี้ ได้นำเอาแนวความคิดทฤษฎี Poly Centric
Development มาใช้ในการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน คือ รูปแบบของเมืองไม่ได้มีศูนย์กลาง
เดียว แต่การพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขต
พื้นที่อื่น ๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนี้ มีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิม
ที่เป็นอยู่ ซึ่งเมื่อนำแนวความคิดนี้มาใช้กับพื้นที่เขตพระโขนงจะเห็นว่า ศักยภาพของพื้นที่ทางด้าน
พาณิชย์กรรมส่วนใหญ่จะอยู่ตามถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 และบริเวณ
จุดตัดของถนน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีระดับการเข้าถึงสูง และสามารถติดต่อกับชุมชนรอบนอก
ได้ ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนในอนาคตจะยังคงขยายออกไปในรูปแบบเดิมตาม
แนวถนน ซึ่งไม่ได้ช่วยแก้ปัญหของพื้นที่ แต่จะเป็นการปล่อยให้เมืองเติบโตอย่างยถากรรม
ดังนั้นจึงควรจะ เสนอให้มีการกระจายศูนย์กลางออกไป เป็นศูนย์กลางย่อย เพื่อพัฒนาชุมชนให้มีความ
สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยให้กระจายไปตามถนนสายหลักที่เชื่อมชุมชนเมืองกับชุมชนรอบนอก โดย
วางแผนให้ชุมชน เมืองใหม่และชุมชนเดิมรองรับกิจกรรมและให้บริการต่าง ๆ ในลักษณะ



Neighbourhood Center รวมไปถึงการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่รอบนอกด้วย

แนวความคิดในการเสนอผังโครงสร้างนี้ต้องให้สอดคล้องกับนโยบายระดับชาติ คือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 และนโยบายระดับท้องถิ่น ที่ต้องการกระจายความแออัดด้านอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมไปสู่เขตชานนอก พร้อมทั้งเพิ่มการขยายตัวทางด้านเกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร พัฒนาการตลาดเพื่อให้ประชาชนได้ซื้อของราคาถูกเพื่อลดค่าครองชีพ พัฒนาการใช้ที่ดิน โดยเน้นการควบคุมกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดิน และศึกษาสำรวจทั้งด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรรม สถาบันราชการ ศูนย์กลางชุมชนใหม่ ที่ทำให้ประชาชนมีสภาพความเป็นอยู่ดีขึ้น ศึกษาระบบจราจร ลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจการใช้พลังงาน เชื้อเพลิงและลดความคับคั่งแออัดของการจราจร สนับสนุนให้มีการก่อสร้างถนนและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ประชาชนสามารถเดินทางคล่องตัวยิ่งขึ้น นอกจากนี้ต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตพระโขนงด้วย คือจัดระเบียบการใช้ที่ดิน ขยายและปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน โดยกำหนดเป้าหมายให้เขตพระโขนงเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี

ดังนั้นจากแนวความคิดตามทฤษฎีประกอบกับศักยภาพและสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตพระโขนงสามารถกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินของเขตพระโขนงได้ดังนี้

1. ศูนย์กลางชุมชนขนาดใหญ่สุด

ศูนย์กลางนี้จะรวมตัวอยู่ในบริเวณทางแยกตัดกันระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนสุขุมวิท 71 ในบริเวณนี้จะเป็นย่านการค้าขนาดใหญ่ คือมีทั้งห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เกาะกลุ่มกัน และร้านค้าปลีกทั่วไป จะให้บริการกับคนในชุมชนและภายนอกชุมชน มีรัศมีการให้บริการประมาณ 3.2 กิโลเมตร

2. ศูนย์กลางชุมชนเมือง

ศูนย์กลางนี้จะอยู่บริเวณทางแยกตัดกันระหว่างถนนพระราม 4 กับถนนสุนทรโกษา มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1.6 กิโลเมตร โดยมีระยะห่างจากศูนย์กลางใหญ่ประมาณ 4.5 กิโลเมตร บริเวณนี้จะเป็นย่านการค้าขนาดรองจากศูนย์กลางชุมชนขนาดใหญ่ คือมีตลาดระดับชุมชน ได้แก่ ตลาดท่าเรือคลองเตย และร้านค้าปลีกทั่วไป โดยสามารถให้

บริการกับคนภายในแขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง นอกจากนั้นยังสามารถให้บริการกับ คน
ภายนอกเขตซึ่งอยู่ใกล้เคียง

3. ศูนย์กลางชุมชนชานเมือง กำหนดให้มี 3 ศูนย์กลาง

ศูนย์กลางนี้จะอยู่ตรงบริเวณทางแยกตัดกันระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนบางนา-
ตราด และอยู่ใกล้ ๆ กับถนนสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) ซึ่งในปัจจุบันมีตลาดระดับท้องถิ่นให้บริการกับ
คนในชุมชนอยู่แล้ว มีระยะห่างจากศูนย์กลางใหญ่ประมาณ 5 กิโลเมตร และศูนย์กลางชุมชนชานเมือง
บริเวณถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) ซึ่งอยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนชานเมืองแห่ง
แรกประมาณ 6 กิโลเมตร นอกจากนั้นยังมีชุมชนชานเมืองตรงบริเวณถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนน
สุขุมวิท 103 ซึ่งมีระยะห่างจากศูนย์กลางชุมชนชานเมืองแห่งแรกประมาณ 4.5 กิโลเมตร และอยู่
ห่างจากศูนย์กลางแห่งที่ 2 ประมาณ 4.3 กิโลเมตร ทั้ง 3 ศูนย์กลางชุมชนชานเมืองนี้จะ
สามารถให้บริการกับคนในแขวงบางนา บางจาก และหนองบอน โดยมีระดับการให้บริการในรัศมี
น้อยกว่าศูนย์กลางชุมชนเมือง คือกำหนดให้มีรัศมีการให้บริการประมาณ 0.8 กิโลเมตร สินค้าที่
ให้บริการเป็นสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน

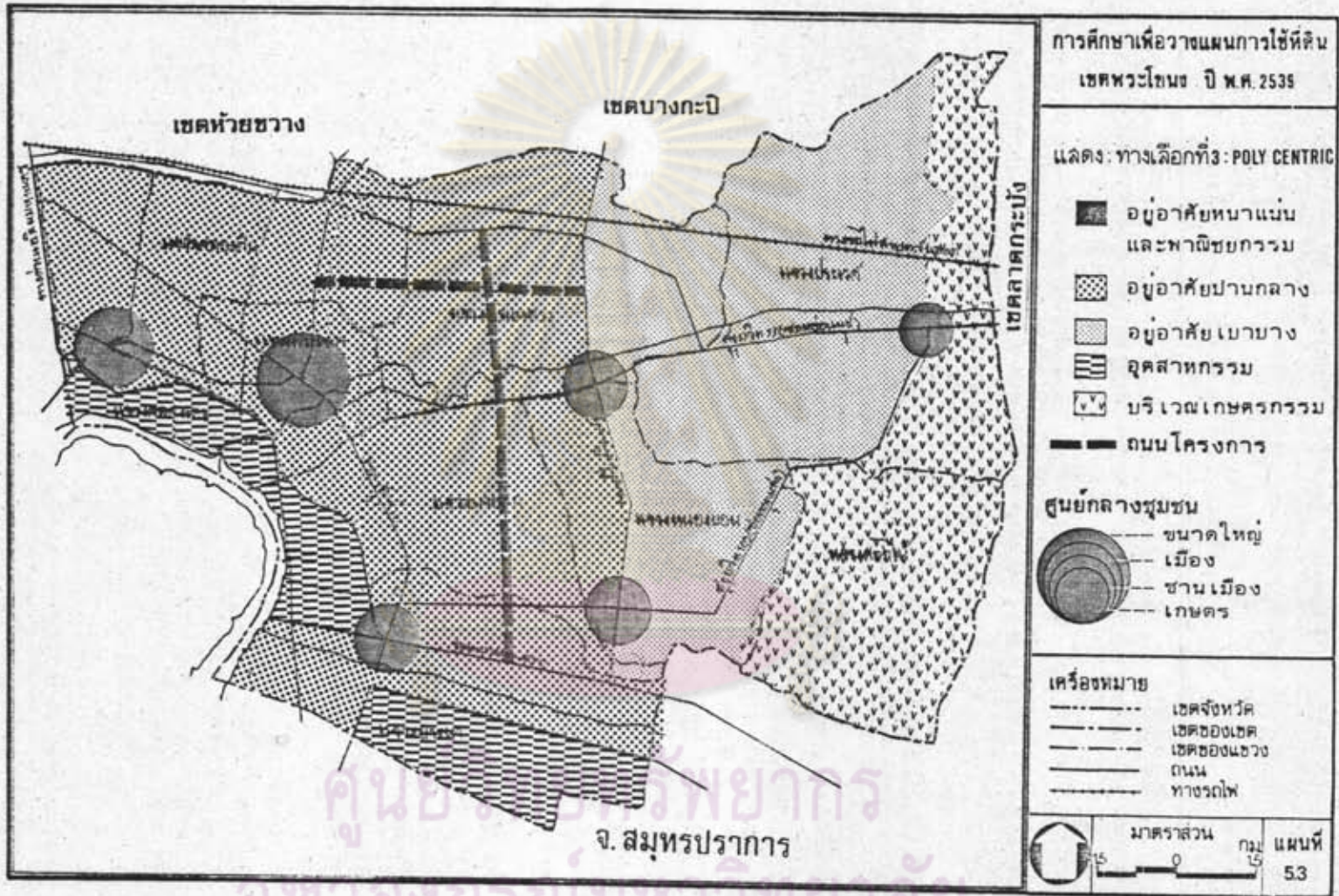
4. ศูนย์กลางชุมชนเกษตร

ศูนย์กลางนี้จะอยู่ตรงบริเวณถนนสุขุมวิท 77ตัดกับถนนสุขุมวิท 103 โดยจะอยู่
ห่างจากศูนย์กลางชุมชนชานเมืองแห่งที่ 2 ประมาณ 6.5 กิโลเมตร ลักษณะของสินค้าที่ให้บริการ
เป็นสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน นอกจากนั้นยังเป็นที่แลกเปลี่ยนสินค้าทางด้านเกษตรกรรมด้วย
โดยมีรัศมีการให้บริการประมาณ 0.5 กิโลเมตร

สำหรับบริเวณรอบ ๆ จากทางรถไฟซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นเขตถึงถนนศรีนครินทร์จะเป็น
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ส่วนบริเวณที่อยู่ถัดออกมาอีกจะเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและ
บริเวณพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนอุตสาหกรรมก็จะกระจายอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและลงมา
ทางด้านใต้

โครงข่ายถนนที่เสนอสำหรับทางเลือกนี้ คือ

1. โครงการตัดถนนจากถนนศรีนครินทร์มายังถนนสุขุมวิท 71
 2. โครงการตัดถนนจากถนนพัฒนาการมายังถนนบางนา-ตราด
- ทั้งนี้เพื่อขยายขอบเขตการให้บริการไปยังศูนย์กลางย่อยมากขึ้น



การเปรียบเทียบทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดิน

การเสนอทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินรูปแบบต่าง ๆ นั้น แต่ละรูปแบบมีทั้งข้อดี ข้อเสีย และความเหมาะสมสำหรับพื้นที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงควรจะได้มีการเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละทางเลือก เพื่อใช้ประกอบการในการตัดสินใจ เลือกทางเลือกที่เหมาะสมกับพื้นที่มากที่สุด

ตาราง 5.1 เปรียบเทียบทางเลือกผังโครงสร้างการใช้ที่ดิน เขตพระโขนง

ทางเลือกที่	ข้อดี	ข้อเสีย
1	ประหยัดไม่ต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภคเพิ่ม	ทำให้เกิดปัญหาความแออัด และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมภายในเมืองขยายตัวมากขึ้น
2	1. การลงทุนน้อย เพราะการขยายตัวทางด้านการค้าขยายไปตามถนนที่มีอยู่แล้ว 2. ลดปัญหาการจราจรแออัด	1. ราคาที่ดินริมถนนสูง 2. ถ้าระบบการควบคุมการจราจรไม่ดีพอจะเกิดการไม่คล่องตัว
3	1. แก้ปัญหาความแออัดคับคั่งของประชากรและการจราจร 2. เป็นการกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่รอบนอกอย่างทั่วถึง โดยพัฒนาในพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมอยู่แล้ว	1. การลงทุนด้านสาธารณูปโภคสูง 2. ยากต่อการควบคุมดูแล

จากการเปรียบเทียบทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 รูปแบบ จะเห็นว่าทางเลือกรูปแบบที่ 3 มีความเป็นไปได้สูง ทั้งนี้โดยพิจารณาจากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันและศักยภาพของพื้นที่ รวมทั้งข้อดีข้อเสียของผังโครงสร้างด้วย แต่การพิจารณาเปรียบเทียบทางเลือกเพียงอย่างเดียวไม่สามารถสรุปได้ชัดเจนในการนำเอาทางเลือกนั้นมากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน จำเป็นต้องมีการนำเอาวิธีการประเมินผลทางเลือกมาพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

การประเมินทางเลือก

เมื่อเราได้ทางเลือกทั้ง 3 แล้ว ก็นำมาพิจารณาคัดเลือกทางเลือกที่ดีที่สุด วิธีการคัดเลือกได้กระทำโดยใช้วิธีการประเมินผลทางเลือกการใช้ที่ดิน โดยวิธีการตอบสนองวัตถุประสงค์ (Goal Achievement) ทั้งนี้ ได้นำเอาวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดินที่ได้ศึกษาจากบทที่ 3 มาร่วมพิจารณาให้คะแนนด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา คือ ทางเลือกใดที่สามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดินได้ดีก็จะได้ค่าคะแนนสูงกว่าทางเลือกที่ตอบสนองวัตถุประสงค์ได้น้อยกว่า โดยให้ช่วงค่าคะแนน (Value Scale) ระหว่าง 1 - 10* หลังจากนั้น ก็นำค่าคะแนนที่ได้มาคูณกับค่าน้ำหนักความสำคัญของวัตถุประสงค์ตามตาราง

จากตารางการประเมินผลทางเลือกการใช้ที่ดิน โดยวิธีการวัดการตอบสนองวัตถุประสงค์ปรากฏว่า ทางเลือกที่ 3 คือ ทางเลือกตามทฤษฎี Poly Centric Development ได้ค่าคะแนนสูงสุด เมื่อเราได้ทางเลือกนี้แล้ว ก็นำมาปรับให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ โดยพิจารณาจาก

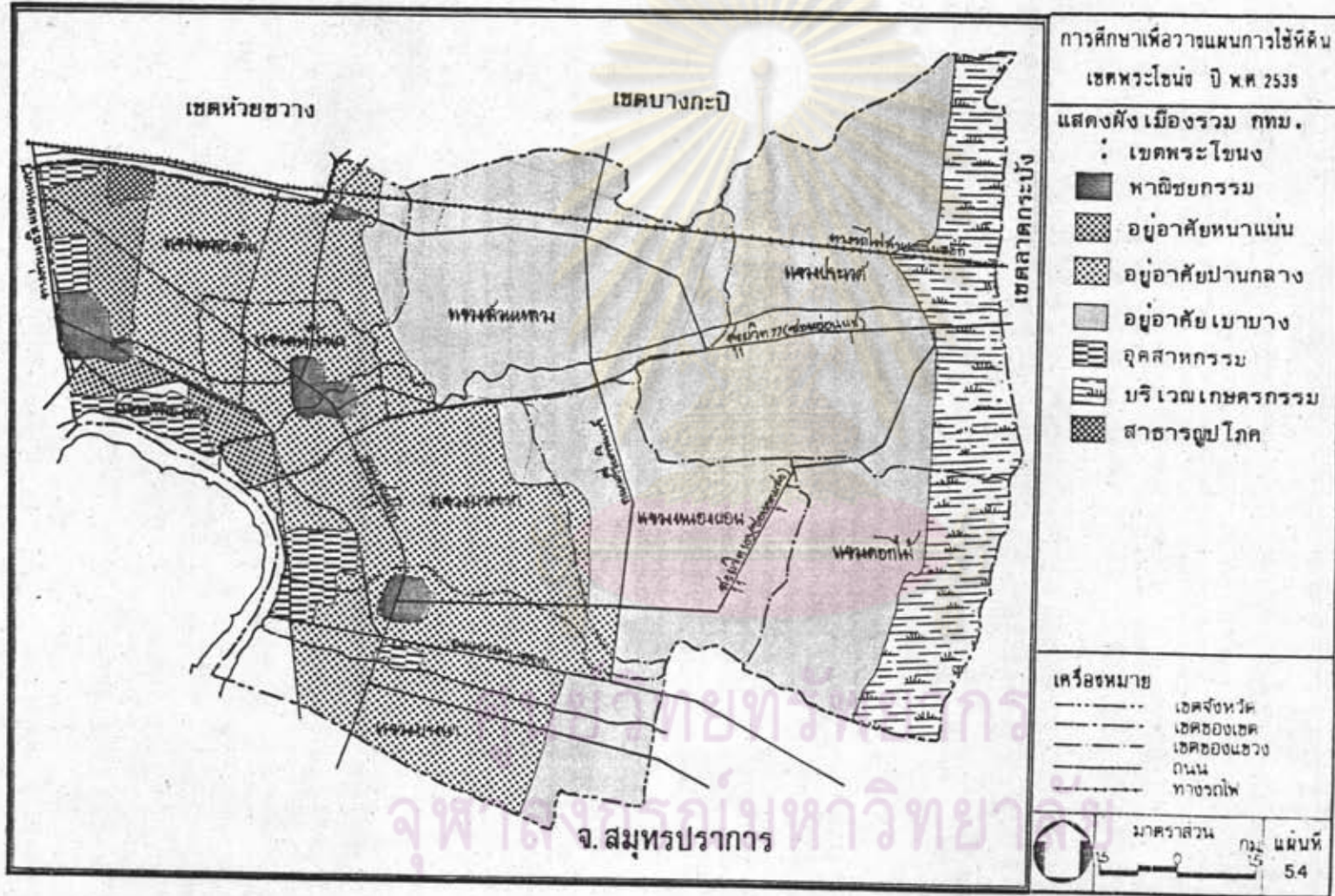
1. สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use)
2. การแก้ไขและลดปัญหาของเขตพระโขนง
3. ความสอดคล้องกับโครงสร้างการใช้ที่ดินหลักของกรุงเทพมหานคร
4. ความเป็นไปได้ของสภาพการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทหลัก คือ การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และอุตสาหกรรม
5. ความต้องการพื้นที่ที่ได้คาดการณ์ในบทที่ 3

* ช่วงค่าคะแนน 1 หมายถึง ทางเลือกนั้น สามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินต่ำสุด

10 หมายถึง ทางเลือกนั้น สามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินสูงสุด

การประเมินผลทางเลือกการใช้ที่ดิน โดยวิธีจัดการคอบสนองวัตถุประสงค์ (Goal-Achievement)

วัตถุประสงค์	ค่า weight	A I	A II	A III
1. การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	10	250 (25)	260 (26)	320 (32)
- เพิ่มประสิทธิภาพในการ ใช้ที่ดิน		5	7	9
- ไม่ส่งเสริมการพัฒนา เมือง ในพื้นที่ เกษตร		8	5	8
- ไม่ส่งเสริมการใช้ที่ดิน หนาแน่นสูงในบริเวณที่ มีปัญหาน้ำท่วมและ แผ่นดินไหว		6	6	8
- ให้สอดคล้องกับระบบ คมนาคมขนส่ง		6	8	7
2. การขยายโครงข่ายการคมนาคม	8	144 (18)	192 (24)	192 (24)
- จัดโครงข่ายของถนน ให้เป็นระบบ		6	8	8
- เชื่อมโยงถนนสายหลักต่างๆ		6	8	8
- เพิ่มถนนสายรอง		6	8	8
รวม		394	452	512
อันดับ		3	2	1



มาตรการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผน

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ จำเป็นต้องมีมาตรการต่าง ๆ ที่สามารถใช้กับทั้งภาครัฐบาลและเอกชนได้ มาตรการเหล่านี้อาจจะประกอบด้วยมาตรการที่มีผลบังคับตามกฎหมาย มาตรการสนับสนุนด้านการเงิน การคลัง รวมทั้งมาตรการในการส่งเสริม ชักจูง เอกชนให้มีส่วนร่วมในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ ได้แก่

1. มาตรการทางด้านผังเมือง ได้แก่ การใช้เครื่องมือทางด้านผังเมือง คือ กฎหมายผังเมือง ทำการออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแผนซึ่งอาจทำได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดำเนินการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดย่าน (Zoning) การใช้ที่ดิน และข้อกำหนดการใช้ที่ดินของแต่ละย่าน สำหรับเขตพระโขนงควรจะออกเป็นผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ที่จะดำเนินการประกาศใช้ในระยะเวลาอันใกล้

ผังเมืองเฉพาะตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หมายถึง "แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง (หรือบริเวณที่เกี่ยวข้องในเมือง) หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การวางผังเมือง" การจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องมีส่วนประกอบในการจัดทำผังหลายประการตามมาตรา 28 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 ดังนี้

- 1.1 วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- 1.2 แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- 1.3 แผนผังเมืองหรือผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- 1) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน
- 2) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

- 3) แพนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค
- 4) แพนผังแสดงที่โล่ง
- 5) แพนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน
- 6) แพนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัดที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีที่จะถึงส่ง เสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ
- 7) แพนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ หรือภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะถึงส่ง เสริมหรือบำรุงรักษา

1.4 รายการและคำอธิบายประกอบแนบผังตามข้อ 3 รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาต ให้ก่อสร้าง

1.5 ข้อกำหนดที่จะให้ถือปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- 1) แนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์
- 2) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง
- 3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวน และลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือนำเป็นอันตรายแก่ผู้อยู่อาศัยหรือสัญจรไปมา ซึ่งจะถูกล้างให้หรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา 55
- 4) การใช้ประโยชน์อาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง อันสืบไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอลไว้ เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- 5) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่ง เพื่อประโยชน์ตามที่ได้ระบุไว้



6) การส่งเสริม บำรุงรักษา หรือบูรณะสถานที่ หรือวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี

7) การดำรงรักษาที่โล่ง

8) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาคันไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่

9) การอื่นที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

1.6 รายละเอียดระบุที่ดินหรือสิ่งทวาทริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้ง รายชื่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดิน หรือ สิ่งทวาทริมทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคืน เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้เป็นทางหลวงตาม มาตรา 43 (1)

1.7 รายละเอียดระบุที่ดินหรือสิ่งทวาทริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้ง รายชื่อ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรือ สิ่งทวาทริมทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคืน เพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่นตามมาตรา 43 (2)

1.8 รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสิ่งทวาทริมทรัพย์อย่างอื่นยังเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐ เป็นเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เป็นทางหลวง หรือใช้ประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่น

1.9 แผนที่แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น การบังคับใช้ (มาตรา 41 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ ถ้าพระราชบัญญัติมิได้บัญญัติไว้อย่างอื่น ให้บังคับได้ไม่เกิน 5 ปี

2. มาตรการทางด้านกฎหมาย นอกจากกฎหมายผังเมืองซึ่งถือเป็นมาตรการทาง ด้านผังเมืองแล้ว ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ซึ่งผู้รับผิดชอบกฎหมายสามารถ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือออกเป็นข้อบัญญัติ ข้อกำหนด หรือข้อบังคับใด ๆ ภายใต้กฎหมาย

นั้น ๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตพระโขนง กฎหมายดังกล่าวได้แก่

2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และที่เว้นว่าง การถอยร่นอาคารจากแนวที่ดิน และการกำหนดความสูงของอาคาร เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับนี้ จะมีประโยชน์ในการช่วยให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ มีขนาดลักษณะการใช้สอย ที่โล่งที่ว่าง เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดิน โดยกรุงเทพมหานครเป็นผู้ใช้พระราชบัญญัตินี้

2.2 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการอุตสาหกรรม เช่น การกำหนดเขตอุตสาหกรรม ให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเขตที่จะให้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมนั้น และให้อำนาจปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมในการตั้งโรงงาน หยุดประกอบกิจการ หรือแก้ไขปรับปรุงโรงงาน ที่ก่อให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสาธารณชน

พระราชบัญญัตินี้ มีประโยชน์ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินกิจกรรมอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของแผนการใช้ที่ดิน โดยกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

2.3 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่น่ารังเกียจ หรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ ท้องถิ่นมีอำนาจระงับเหตุที่เกี่ยวกับกิจการค้านั้น ๆ ได้ พระราชบัญญัตินี้ มีประโยชน์ในการใช้บังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ โดยกรุงเทพมหานครเป็นผู้ใช้กฎหมายฉบับนี้

นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจการอื่น ๆ ให้เป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของแผนการใช้ที่ดินเขตพระโขนง

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. โบราณสถาน โบราณวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497

พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476

พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2512

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3. มาตรการทางด้านภาษี ภาษีเป็นทั้งแหล่งรายได้ของรัฐและเครื่องมือในการควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ จึงอาจใช้มาตรการด้านภาษีเป็นข้อกำหนดในการควบคุมกิจกรรมเกี่ยวกับการพัฒนาการใช้ที่ดิน เช่น การกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับการใช้ที่ดินที่ขัดกับแผนการใช้ที่ดิน ยกเว้นหรือลดภาษีให้แก่ผู้ที่มีโครงการพัฒนาที่ดินที่สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน หรือผู้ที่ขายที่ดินให้แก่หน่วยงานของรัฐ เพื่อการพัฒนาตามแผน ขณะเดียวกันก็ไม่ทำให้รัฐบาลต้องขาดรายได้

อย่างไรก็ตาม การใช้มาตรการด้านภาษีให้ได้ผล จำเป็นจะต้องแก้ไขระบบภาษีของไทยบางประการเสียก่อน เนื่องจากระบบภาษีที่ใช้อยู่ในมีจจุบันยังไม่มีภาษีที่เก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งของการเก็งกำไรจากที่ดินซึ่งเป็นผลในทางลบต่อการวางแผนการใช้ที่ดิน

4. มาตรการในการชักจูงให้เกิดการพัฒนาตามแผน ในกรณีการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนานั้น บางครั้งอาจจะต้องมีมาตรการชักจูง ส่งเสริมต่าง ๆ เช่น

4.1 การกำหนดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ น้ำประปา โทรศัพท์ การขนส่งสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล สวนสาธารณะ สนามกีฬา ฯลฯ เพื่อชักจูงผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

4.2 การสนับสนุนด้านเงินทุน เช่น การหาแหล่งเงินให้เอกชนกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือการกำหนดให้รับสิทธิพิเศษตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุน หรือการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีบทบาทสนับสนุน เป็นกรณีพิเศษ ทั้งแก่ผู้ลงทุนและแก่ประชาชนทั่วไปที่จะเข้าอยู่อาศัย เป็นต้น

5. มาตรการเฉพาะเรื่อง การวางแผนการใช้ที่ดิน นอกจากจะใช้มาตรการอื่น ๆ ดังได้กล่าวแล้ว ควรจะมีการกำหนดมาตรการเฉพาะเรื่อง ซึ่งเป็นมาตรการเสริมหรือควบคุม การพัฒนาการใช้ที่ดินในเขตพระโขนงให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดิน ที่ได้กำหนดเป็นแนวทางไว้ มาตรการเหล่านี้ ได้แก่

5.1 มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ของแผนฯ โดยออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการใช้ที่ดินเพราะอาคารในเรื่อง ต่าง ๆ เพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างมิให้ใหญ่โตจนเบียดชิดกัน จนไม่มีพื้นที่โล่ง ว่าง สำหรับรับแสงสว่างและกระแสลม ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อสภาพแวดล้อมสำหรับการอยู่อาศัย หนาแน่นต่ำตาม เป้าหมายและแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตพระโขนง มาตรการดังกล่าวเป็น การควบคุมการใช้ที่ดินและอาคารในเรื่องต่าง ๆ คือ

1) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio-FAR) หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเมืองและเป็น อาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

2) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน (Ground Area Coverage-GAC) หมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน ทั่วพื้นที่ทั้งหมดของที่ดิน แปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเมืองและเป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

3) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio-OSR) เป็นการ กำหนดว่าในที่ดินแปลงหนึ่งที่อาคารตั้งอยู่ จะต้องจัดให้มีพื้นที่เปิดว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวางใด ๆ เลยจำนวนหนึ่ง

4) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set-back requirement) เป็น การกำหนดแนวค้ำนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยรอบจะต้องอยู่ห่างจาก เขตที่ดินระยะหนึ่ง

5) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Land Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคาร ประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

6) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Buildings)

คือข้อกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกัน ไม่ว่าจะสร้างอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ

5.2 มาตรการการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยของเขตพระโขนง นี้ จะกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่มีความหนาแน่นปานกลาง ซึ่งนอกจากออกกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารแล้ว จะต้องออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินดังกล่าวด้วย โดยกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการต่อไปนี้

1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

3) คลังวัตถุระเบิด

4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้าหรือก่อก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

5.3 มาตรการเสริมการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่ การกำหนดการวางแผนด้านสาธารณสุข โภชนาการ สาธารณูปการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยในพื้นที่เป้าหมาย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย