

บทที่ 1



บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้กรุงเทพมหานครกลายเป็นเมืองศูนย์กลาง กิจการการค้าและบริการ ที่มีแหล่งงานขนาดใหญ่ดึงดูดประชากรจากทุกภาคให้หลั่งไหลเข้ามาหา งานทำ จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการขยายตัวของเมืองออกไปทุกทิศทางอย่างไม่ หยุดยั้ง การขยายตัวของพื้นที่เมืองดังกล่าวเป็นไปโดยปราศจากการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขาดการควบคุมทางผังเมือง ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการ กระจุกตัวของกิจกรรมต่าง ๆ มากมายการใช้ที่ดินในเมืองจึงผสมปนเปกัน ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาจราจรติดขัด ปัญหาที่อยู่อาศัย ปัญหาการเติบโตของเมืองที่ขาดการควบคุม ปัญหาการ ปลดปล่อยพื้นที่ให้ว่างเปล่าปราศจากการใช้ประโยชน์จำนวนมาก ตลอดจนปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เสื่อม โทรม เป็นต้น ปัญหาเหล่านี้ได้สะสมและทวีความรุนแรงมากขึ้น จนถึงปัจจุบันก่อให้เกิดการสูญเสีย ทางเศรษฐกิจ และความเดือดร้อนในการดำรงชีวิตของประชากรในเขตเมือง

รูปแบบการขยายตัวของเมืองในช่วงที่ผ่านมา เป็นไปตามศักยภาพในการรองรับพื้นที่เมือง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ ได้แก่ เส้นทางคมนาคม การขนส่ง ราคาที่ดินและจำนวนที่ดินว่างที่เหลือ อยู่ ความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระเบียบกฎหมายต่าง ๆ จากปัจจัยดังกล่าว ทำให้การขยายตัวของเมือง มีการกระจายตัวอย่างไร้ทิศทาง ออกมายังพื้นที่เขตชานเมืองกรุงเทพ มหานคร พื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ และมีลักษณะทางกายภาพ ที่พร้อมจะเปลี่ยนสภาพการใช้ที่ดินได้โดยง่าย จึงส่งผลกระทบต่อพื้นที่ชุมชนเมืองเป็นอย่างมาก ทั้ง ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม ฯลฯ

ลักษณะการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครนี้ เป็นการขยายตัวของการพัฒนาพื้นที่ ชนบทชานเมืองโดยรอบให้กลายเป็นพื้นที่เมืองที่กระจุกกระจาย โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่ราคา ที่ดินยังต่ำอยู่ โดยเอกชนมีบทบาทในการจัดสรรที่ดินเป็นแปลง ๆ ไม่มีแบบแผนที่แน่นอนในการ กำหนดกรอบหรือขอบเขตการพัฒนา อีกทั้งการพัฒนาไม่มีแนวโน้มเพื่อการเก็งกำไร ด้วยราคาที่ดินที่ สูงขึ้น เนื่องมาจากการปั่นราคาของนักเก็งกำไรจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหากักเก็บที่ดิน และ การขาดแคลนที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ตามความต้องการ

พื้นที่ชานเมืองเขตรอบต่อระหว่างเมืองและชนบท (Rural-Urban Fringe) เป็นบริเวณที่แสดงควมสิ้นสุดของเนื้อเมือง หรือพื้นที่ปลูกสร้าง (built-up area) ซึ่งความสิ้นสุดนี้มีได้แสดงเป็นแนวเขตที่ชัดเจน แต่แสดงออกทางด้านความเบาบางของการตั้งถิ่นฐาน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรากฏการณ์พื้นฐานของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชานเมืองนี้ คือ การกลายเป็นเมือง (Suburbanization) ด้วยเหตุที่พื้นที่ชานเมืองนั้นตั้งอยู่ติดกับพื้นที่เมือง ทำให้พื้นที่เมืองบุกรุกพื้นที่เกษตรชานเมือง พื้นที่บริเวณดังกล่าวถึงแม้ลักษณะเหมาะกับการทำเกษตรกรรม แต่กลับถูกแทรกไว้ด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัย ที่ดินจัดสรร พื้นที่ว่างเปล่า ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภคโดยภาครัฐ การขยายตัวของพื้นที่เมืองไปตามแนวถนนสายหลัก มีลักษณะการพัฒนาแบบ Ribbon Development การตั้งถิ่นฐานอาคารบ้านเรือน จึงขยายตัวตามแนวถนนทั้งสองฝั่ง ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเข้าถึง

การพัฒนาตามแนวถนนในพื้นที่ชานเมือง ไม่ได้เป็นไปตามศักยภาพของการพัฒนาอย่างเป็นลำดับขั้นตอน โดยการใช้ประโยชน์แต่ละพื้นที่อย่างเหมาะสม หลายพื้นที่ถูกปล่อยทิ้งให้เป็นพื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มีอยู่ด้วยกันหลายลักษณะ บางแปลงถูกปล่อยทิ้งไว้ ปรากฏจากคุณค่าทางเศรษฐกิจ ถึงแม้ว่าทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนน นอกจากนี้ แปลงที่ดินด้านในเป็นพื้นที่ที่ถูกโอบล้อม หรือเป็นพื้นที่ตาบอด (blind area) ไม่มีทางเข้าออก ขาดการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยเฉพาะน้ำประปา แต่ถึงกระนั้นลักษณะพื้นที่ที่ถูกโอบล้อมด้วยคูคลอง แหล่งน้ำ ทำให้มีความเหมาะสมแก่การทำเกษตร เช่นที่เคยเป็นมาก่อนเกิดการปล่อยพื้นที่ให้ว่างเปล่าดังที่ปรากฏในปัจจุบัน

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีพ.ศ. 2529 มีพื้นที่ว่างเปล่าของกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 39.8 และในปีพ.ศ. 2539 มีถึงร้อยละ 12.755 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร¹ จากการศึกษาจำนวนของพื้นที่ว่างเปล่าไร้ประโยชน์ที่ปรากฏ สืบเนื่องมาจากการพัฒนาและการเพิ่มของพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว ประกอบกับอดีตที่ผ่านมาในช่วงเวลาที่ราคาที่ดินชานเมืองยังไม่สูงมากนัก เป็นมูลเหตุจูงใจให้นักพัฒนาที่ดินกว้านซื้อที่ดินเพื่อการจัดสรร และเพื่อพัฒนาเป็นโครงการบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ ตลอดจนผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินซื้อที่จำนวนมากเพื่อการเก็งกำไร โดยเฉพาะอาศัยช่วงเวลาดังกล่าว ซื้อที่ดินมาแล้วขายไปโดยลักษณะการซื้อมาขายไปนี้ เป็นการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์

¹ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร การใช้ประโยชน์ที่ดินรายเขตกรุงเทพมหานคร. 2539.

ที่ดินอย่างมาก โดยเฉพาะช่วงปีพ.ศ. 2530 - 2534 มีการกล่าวอ้างว่าเป็นช่วงขุมทองของธุรกิจค้าขายที่ดิน² ปรากฏการณ์ที่กล่าวมาทำให้พื้นที่เมืองถูกใช้อย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ ดังนั้น การพัฒนาความเจริญจึงทำให้พื้นที่เมืองขยายตัว อย่างกระจุกกระจายตามถนนสายสำคัญ ๆ และยากแก่การควบคุมดูแล ความเจริญของพื้นที่เมืองนี้ แผ่กว้างจรดพื้นที่จังหวัดปริมณฑลที่มีเขตติดต่อกับกรุงเทพฯ ทำให้ไม่มีลักษณะการให้บริการขั้นพื้นฐานที่คุ้มค่า และประหยัด ทั้งนี้หน่วยงานบริหารของกรุงเทพมหานครต้องดำเนินงานแบบไล่ตามการพัฒนา ไม่สามารถวางแผนป้องกันได้ทันการ และต้องสูญเสียค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาเป็นจำนวนมากขึ้นทุกปี

สำหรับพื้นที่ที่เป็นกรณีศึกษา คือ เขตบึงกุ่ม ซึ่งเป็นพื้นที่หนึ่งของพื้นที่เขตชานเมืองอยู่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้รับผลกระทบจากการกระจายตัวของพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะความเจริญทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงข่ายการคมนาคม (แผนที่ 1.1) ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่เขตบึงกุ่มมีอาณาเขตติดกับพื้นที่เมือง กล่าวคือ ทางด้านตะวันตกติดกับเขตบางกะปิ ทางด้านใต้ติดกับเขตพระโขนง ทางด้านเหนือติดกับเขตลาดพร้าว และส่วนหนึ่งของเขตบึงกุ่มติดกับพื้นที่เขตชั้นนอก คือ ทางด้านทิศตะวันออกติดกับเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง และมีการกระจายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น เนื่องจากถนนสายต่าง ๆ เชื่อมติดพื้นที่เมือง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตบึงกุ่มเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะ การเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ฯลฯ ทำให้พื้นที่เกษตรลดลง เกิดชุมชนหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่กระจายอยู่ทั่วพื้นที่ ด้วยเหตุที่มีพื้นที่ว่างเปล่าเกิดขึ้นจำนวนมาก โดยปราศจากการใช้ประโยชน์สมควรที่จะนำมาใช้ประโยชน์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตามศักยภาพจริงของพื้นที่ชานเมือง นับตั้งแต่อดีต และส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการลงทุนของพื้นที่ รวมถึงสภาพแวดล้อมโดยรวมที่ดีขึ้น

²บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด “วิเคราะห์มาตรการทางการเงินฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” มกราคม 2540

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาด้านอื่นเนื่องมาจากการขยายตัวของพื้นที่เมือง บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาปัญหา และสาเหตุของการกระจายตัวของพื้นที่เมือง อันก่อให้เกิดพื้นที่ปล่อยว่าง ในพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการลงทุนและสภาพแวดล้อมโดยรวม
4. เพื่อเสนอแนะวิธีการและมาตรการ ในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ปล่อยว่าง ในพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม

ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้จะแบ่งขอบเขตการศึกษาออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. ขอบเขตที่เป็นพื้นที่ทางกายภาพ หรือขอบเขตที่เป็นพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ ปีพ.ศ. 2524, พ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2538 เพื่อศึกษาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นพื้นที่ที่ประกอบด้วยพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณกว้างโดยมีลักษณะของแปลงที่ดินติดต่อกันมากที่สุด ในแขวงคันนายาว
2. ขอบเขตโดยเนื้อหาที่จะทำการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูล ครอบคลุมถึงประเด็นต่าง ๆ ในการพัฒนาการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดการปล่อยพื้นที่ให้ว่างเปล่า ได้แก่ จำนวนประชากร อัตราการเจริญเติบโต ความหนาแน่นประชากร การขยายตัวของพื้นที่เมือง ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ. 2529 และพ.ศ. 2539 นำมาพิจารณาร่วมกับข้อมูลประชากรที่กล่าวมา ช่วงพ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2539 รวมถึงสภาพเศรษฐกิจโดยรวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินต่ำสุด - สูงสุดรายเขต และจากการเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2535 และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) เพื่อนำมาศึกษาร่วมกับสภาพจริงของพื้นที่ รวมถึงศึกษาศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะในพื้นที่ปล่อยว่าง ทั้งนี้ศึกษาในรายละเอียดของพื้นที่ปล่อยว่างอันประกอบด้วยแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน จำนวนแปลง การครอบครองพื้นที่ปล่อยว่าง

จากการศึกษาในประเด็นดังกล่าวข้างต้น จะเป็นแนวทางวิเคราะห์เพื่อให้ได้ข้อสรุปในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1. ศึกษางานวิจัยและแนวความคิด มาตรการ บทบาท นโยบาย กฎหมาย ข้อบังคับ และแผนงานสำคัญของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

2. ศึกษาสภาพปัญหาและสาเหตุ ของการขยายตัวของพื้นที่เมือง อันก่อให้เกิดพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมือง กรุงเทพมหานคร

3. กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยพิจารณาลักษณะสภาพการณ์ของพื้นที่ศึกษา ตลอดจนรายละเอียด สาธารณูปโภค โครงข่ายถนน คลอง ตำรางสาธารณะ ตลอดจนพิจารณาสภาพจริงของพื้นที่ประกอบการศึกษา

4. ศึกษาปัจจัยในการพัฒนาการเจริญเติบโตของกรุงเทพ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดพื้นที่ว่างเปล่า ได้แก่

4.1 พิจารณาจำนวนประชากร อัตราการเจริญเติบโตของประชากร ความหนาแน่นรายเขตของกรุงเทพมหานคร ในแต่ละช่วงปี พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2530 ซึ่งกรุงเทพมีเขตการปกครอง 24 เขตและช่วงพ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2539 กรุงเทพมีเขตการปกครองทั้งสิ้น 38 เขต เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรในเขตต่าง ๆ รวมถึงการพิจารณาการกระจายตัวของประชากรตามพื้นที่ช่วง 17 ปี ที่ผ่านมา (พ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2539) เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรในเขตต่าง ๆ

4.2 ศึกษาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2529 และปีพ.ศ. 2539 โดยพิจารณาในรายละเอียดของความแตกต่างของพื้นที่ที่พักอาศัย พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่ถนน ตรอก ซอย พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรม โดยเฉพาะบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร พิจารณาการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาช่วง 10 ปีที่ผ่านมา รวมถึงการศึกษาขนาดของสภาพความเป็นเมือง อัตราการเพิ่มของพื้นที่ตัวเมือง จำแนกเป็นรายเขตระหว่างปีพ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2536

4.3 การศึกษาจากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1:20,000 พ.ศ. 2524, พ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2538 เขตบึงกุ่มมีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยพิจารณาการลดลงของพื้นที่เกษตรและจำนวนพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังคงปล่อยทิ้งไว้ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2524 เป็นต้นมาจนกระทั่งปัจจุบันโดยไม่ได้ใช้ประโยชน์

4.4 พิจารณาสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ตลอดจนการพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินต่ำสุด-สูงสุดรายเขตปีพ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2539 โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองตะวันออกมาประกอบการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จึงมีผลอย่างไรต่อการกักเก็บพื้นที่ว่างเปล่า ณ ช่วงเวลาดังกล่าว

4.5 ศึกษาแนวทางการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2538 และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 พร้อมกับศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา เพื่อนำมาพิจารณาหาความเหมาะสมของการพัฒนาพื้นที่ที่ปล่อยว่าง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการลงทุนและสภาพแวดล้อมโดยรวม

4.6 ศึกษาศักยภาพของการพัฒนาในเขตพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม โดยการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ด้วยวิธี Sieve Analysis เพื่อหาศักยภาพของการพัฒนาในช่วงพ.ศ. 2524 พ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2538 จากแผนที่ซึ่งได้จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1:20,000 โดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมต่าง ๆ อันได้แก่ พื้นที่ที่พังกาศัย ด้วยปัจจัยของความสมบูรณ์ของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยอาศัยคลอง ลำรางสาธารณะ แหล่งน้ำ เป็นองค์ประกอบ เป็นการศึกษาที่กล่าวถึงศักยภาพที่เหมาะสมของพื้นที่ เพื่อจะพิจารณาถึงศักยภาพจริง ภูมิลักษณะที่ปรากฏ

5. กำหนดขนาดของพื้นที่ศึกษาซึ่งพิจารณาในรายละเอียดของพื้นที่ว่างเปล่าที่มีขนาดใหญ่ เป็นบริเวณกว้างโดยมีเขตเชื่อมต่อกัน จากการศึกษาแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. มาตรฐาน 1:1,000 ของกรมที่ดิน เพื่อหาเลขที่ดินนำไปค้นหาเลขโฉนดที่ดิน และนำมาสืบค้นในข้อมูลที่ถูกบันทึกด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ อันประกอบไปด้วยรายละเอียดที่ดินแปลงที่ดินนั้น ๆ จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเขตบึงกุ่ม เพื่อนำมาประกอบการศึกษา

6. จากข้อมูลที่ได้ทั้งหมดนำมาพิจารณาประกอบ นโยบายและแผนงานที่สำคัญของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ว่างเปล่า นำมาวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนา พื้นที่ปล่อยว่าง ในเขตพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม ตลอดจนเสนอแนะวิธีการและมาตรการ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาจะเป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาพื้นที่บึงกุ่ม ตลอดจนการแนะนำสำหรับพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณอื่น ๆ ซึ่งจะต้องมีการปรับให้สอดคล้องกับสภาพของแต่ละพื้นที่ เพื่อเกิดการแก้ไขการพัฒนาแบบกระจายตัวอย่างไร้ทิศทาง ที่ก่อให้เกิดพื้นที่ว่างจำนวนมากในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร และเพื่อพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่าชานเมืองอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม ตรงตามศักยภาพจริงของพื้นที่นั้น ๆ ก่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดในการใช้พื้นที่ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม สภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เป็นเมืองที่น่าอยู่รวมถึงเพื่อเป็นข้อเสนอแนะ วิธีการ และมาตรการเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ ได้แก่
 - แผนที่กรุงเทพมหานคร มาตรฐาน 1:1,000 ของ JICA
 - แผนที่กรุงเทพมหานคร ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร พ.ศ. 2524 พ.ศ. 2531 พ.ศ. 2539 มาตรฐาน 1:20,000
 - แผนที่ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2535 กรมการผังเมือง
 - แผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. มาตรฐาน 1:1,000 ของกรมที่ดิน
2. เอกสาร บทความ หนังสือ หรือสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ
 - สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
 - สำนักนโยบายและแผนกม.
 - งานพัฒนาชุมชนในที่ทำกรเขตของพื้นที่ศึกษา
 - สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาเขตของบึงกุ่ม
 - สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และหอสมุดของมหาวิทยาลัยอื่น ๆ
 - สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 - กฎหมายพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องพื้นที่ว่างเปล่า

นิยามศัพท์

1. การพัฒนาเมืองแบบกระจาย (Urban Sprawl)³ หมายถึง ลักษณะของการเจริญเติบโตของพื้นที่เมือง โดยไม่ได้รับการควบคุมให้เป็นไปในลักษณะที่ควรจะเป็นไปอย่างมีระเบียบแบบแผน ปัจจัยแรกเริ่มจากการอพยพเข้ามาของประชากร และยังเป็นผลจากการพัฒนาแบบ ribbon development ตามแนวถนนสายหลักก่อให้เกิดอาคารสิ่งปลูกสร้างกระจาย โดยมากกระจายอยู่รอบ ๆ เมือง

2. การพัฒนาแบบ Ribbon Development หมายถึง การพัฒนาพื้นที่เมืองตามถนนสายหลักตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง

3. พื้นที่ถูกล้อมหรือพื้นที่ตาบอด (Blind Area) หมายถึง พื้นที่จะอยู่ด้านหลังอาคารซึ่งติดกับถนนใหญ่ การเข้าถึงลำบากและขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

³H. Detlef Kammeier with Sanjay Arora and Erlinda J.Parma Terms and Concepts in Planning (1984) Division of Human Settlements Development Asian Institute of Technology Bangkok, Thailand

4. บริเวณสิ่งปลูกสร้างของเมือง, พื้นที่เมือง หรือเนื้อเมือง (Built-Up Area) หมายถึง พื้นที่ที่มีการปลูกสร้าง ตึก อาคาร ซึ่งมีรูปร่างและขนาดแตกต่างกัน อันได้แก่ อาคารพาณิชย์ ตึก ที่อยู่อาศัย โรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ
5. พื้นที่ว่างเปล่าหรือพื้นที่ปล่อยว่าง (Vacant Area) และพื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Idle land) หมายถึง พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาในด้านใดด้านหนึ่ง แต่ถูกปล่อยไว้โดยไม่ประกอบกิจกรรมใด
6. ตำราง หมายถึง คูเล็ก ๆ เชื่อมต่อกับคลอง ในอดีตใช้เป็นเส้นทางสัญจร และระบายน้ำ
7. การเก็งกำไรที่ดิน (Land Speculation) หมายถึง การลงทุนโดยใช้ที่ดิน ผู้หนึ่งผู้ใดกว้านซื้อที่ดินแล้วไม่ใช้ประโยชน์ ซึ่งสร้างประโยชน์กับคนกลุ่มน้อย แต่คนส่วนใหญ่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นในการดำเนินชีวิตประจำวัน

ข้อจำกัดของการศึกษา

เนื่องจากการศึกษาการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ในการศึกษาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการหาศักยภาพของพื้นที่ศึกษาที่มีความคลาดเคลื่อนทางด้านพื้นที่เนื่องจากการแปลภาพถ่ายทางอากาศปีพ.ศ. 2524 พ.ศ. 2531 และพ.ศ. 2538 ถึงแม้จะมีมาตราส่วนเดียวกันคือ 1:20,000 แต่ในการถ่ายภาพไม่สามารถกำหนดมุมของเครื่องบินให้ได้ลักษณะตั้งฉากกับพื้นดินได้ ทำให้ภาพที่ถ่ายมีลักษณะพื้นที่ไม่เท่ากัน ในการแปลและการกำหนดกรอบทำให้พื้นที่ของเขต บึงกุ่มที่ได้แตกต่างกันเล็กน้อย และในปีพ.ศ. 2538 การบันทึกภาพถ่ายทางอากาศอยู่ในช่วงที่เกิดภาวะน้ำท่วมในพื้นที่ของคลอง บ่อน้ำ รำราง บริเวณที่มีน้ำท่วมขัง จึงมีบริเวณกว้าง นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลรายละเอียดที่ดินข้อมูลที่ศึกษาในปัจจุบันครอบคลุมไม่ทั่วถึง ไม่สามารถบอกรายละเอียดปลีกย่อยของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินสภาพของที่ดิน อันเป็นองค์ประกอบสำคัญที่จะนำมาใช้ในการวิจัยอีกทั้งในการจัดเก็บข้อมูลที่ต้องอาศัยบุคคลากรจำนวนมากในการบันทึกข้อมูลที่ละเอียด จึงเกิดข้อผิดพลาดในการบันทึกข้อมูล ซึ่งเป็นข้อมูลที่ใช้ในการทำการศึกษาในช่วงท้าย จึงต้องอาศัยลักษณะสภาพความเป็นจริงของพื้นที่จริง นำมาเปรียบเทียบในการศึกษา

แผนภาพที่ 1.1 แสดงขั้นตอนในการดำเนินงานศึกษาวิจัย

