

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ



นายศิวพล สุวิทยาอนนท์

ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDELINES FOR THE PHYSICAL DEVELOPMENT COORDINATION
OF BANGKOK'S SUBURBAN RESIDENTIAL AREAS
: A CASE STUDY OF KHLONG CHAN SUB-DISTRICT, BANG KAPI DISTRICT



Mr.Siwapol Suwittaya-a-non

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

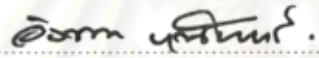
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
โดย	นายศิวพล สุวิทยานนท์
สาขาวิชา	การออกแบบชุมชนเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ

คณะกรรมการสภามหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต


..... คณบดีคณะศึกษาศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุญโยภาส)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมารณพิลาศ)


..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุจิไรจน์ อนามบุตร)

ตีพิมพ์ สุวิทย์วิทยานนท์ : แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ. (GUIDELINES FOR THE PHYSICAL DEVELOPMENT COORDINATION OF BANGKOK'S SUBURBAN RESIDENTIAL AREAS : A CASE STUDY OF KHLONG CHAN SUB-DISTRICT, BANG KAPI DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์หลัก : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนันท์ ตาปนานนท์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ, 182 หน้า.

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อที่จะสร้างชุมชนในย่านชานเมืองให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีและสามารถอยู่ร่วมกันได้ โดยมีความเชื่อมโยงและสอดคล้องกับบริบทสภาพแวดล้อมของย่านชานเมืองในปัจจุบัน โดยได้ทำการศึกษารูปแบบการพัฒนาของย่านชานเมืองที่มีมาจากอดีตจนถึงปัจจุบัน และวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่เอื้ออำนวยที่เกิดขึ้นจากการพัฒนา และสร้างแนวทางการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง

สำหรับการศึกษาสภาพการพัฒนาที่เกิดขึ้นในย่านที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองได้เลือก แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่กรณีศึกษา เพราะในอดีตมีอัตราการเพิ่มประชากรในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง และได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากเป็นจำนวนมากใกล้พื้นที่ จนกระทั่งปัจจุบันมีประชากรอาศัยอยู่ในพื้นที่อย่างหนาแน่นทำให้สิ่งแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่จากอดีตจนถึงปัจจุบันได้อย่างชัดเจน โดยได้ทำการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา ในอดีตย่านชานเมืองเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำ เป็นชุมชนเกษตรกรรมที่มีการเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางคลองเป็นหลัก ต่อมาพื้นที่เมืองได้ขยายตัวออกมาบริเวณชานเมืองมากขึ้นทำให้ย่านชานเมืองเกิดการเปลี่ยนแปลง คือมีการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่เพื่อเชื่อมโยงกับพื้นที่เมือง พื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้นและรองรับกับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยการพัฒนายุคใหม่ที่เกิดขึ้นมีแนวโน้มไปในลักษณะของโครงการจัดสรรที่ดินและได้ทำการพัฒนาไปปิดล้อมชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม ซึ่งเกิดการพัฒนาในรูปแบบนี้ยังกระจุกตัวกระจายในย่านชานเมือง ในส่วนของโครงข่ายการสัญจรได้มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นในพื้นที่เนื่องจากย่านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเข้าถึงพื้นที่ผ่านถนนเป็นหลัก จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ทำให้ทราบถึงผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาชานเมือง ได้แก่ ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมเปลี่ยนเป็นชุมชนแออัดที่มีสภาพเสื่อมโทรมและมีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวกเนื่องจากถูกปิดล้อมจากโครงการจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้แล้วโครงการจัดสรรที่ดินได้ไปปิดล้อมพื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนาทำให้พื้นที่นั้นไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้และกลายเป็นพื้นที่ตาย การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่สามารถให้บริการได้ครอบคลุมทั่วพื้นที่เนื่องจากการมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างกระจุกตัว โครงข่ายการสัญจรขาดความเชื่อมโยงกันและไม่เป็นโครงข่ายการสัญจรที่ชัดเจนเนื่องจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่ละโครงการต่างก็ตัดถนนเข้ามาโดยไม่ไดวางแผนการพัฒนาส่วนร่วม

จากการศึกษาถึงพัฒนาการชานเมืองและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพทำให้ทราบถึงผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนา และได้นำมาสู่การสร้างแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยใช้แนวความคิดชุมชนแนวกลาง แนวความคิดของลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ และการเติบโตแบบขลุ่ยหลอด เป็นแนวทางในการฟื้นฟูและการพัฒนาพื้นที่ โดยได้ทำการเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรทั้งทางถนน จักรยาน ทางเดินเท้า และทางเดินริมน้ำ พร้อมทั้งทำให้ชุมชนแออัดและพื้นที่ตายอดมีการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกมากขึ้น เพิ่มสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ขาดแคลนใกล้พื้นที่ และฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัยโดยปรับปรุงทั้งลักษณะทางกายภาพและสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกับพื้นที่และมีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น เพื่อให้คนชื้ออาศัยอยู่ในย่านชานเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดี แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองสามารถใช้เป็นข้อมูลสำหรับบทกพัฒนาชานเมืองในอนาคต ตลอดจนนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่มีสภาพการพัฒนาที่ใกล้เคียงกันได้

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง ลายมือชื่อนิติ..... *ตีพิมพ์ สุวิทย์วิทยานนท์*
 สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก..... *2011*
 ปีการศึกษา 2553 ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม..... *[Signature]*

5274149725 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS : SUBURBAN DEVELOPMENT / SUBURBAN RESIDENTIAL AREAS

SIWAPOL SUWITTAYA-A-NON : GUIDELINES FOR THE PHYSICAL DEVELOPMENT COORDINATION OF BANGKOK'S SUBURBAN RESIDENTIAL AREAS : A CASE STUDY OF KHLONG CHAN SUB-DISTRICT, BANG KAPI DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. NOPANANT TAPANANONT, Ph.D., CO-ADVISOR : ASST. PROF. KHAISRI PAKSUKCHARERN, Ph.D., 182 pp.

This study aims to propose the guideline for physical coordination of suburban residential area of Bangkok. To provide a community with good quality of life, the study of its area development within those environment contexts are necessary. By that analytical process, the development leads to be the general guidelines for suburban residential areas of Bangkok.

For the case study, the area in Khlong Chan sub-district, Bang Kapi district was selected; by the high level of its population's growth rates from past to present. In the past, this area has been developed as agricultural water based community, and used canal as a main access. Later, The urban development has direct impact on the area suburban. Road expansion and agriculture change have been to provide more residential areas to support population growth in Bangkok. This land subdivision development has occurred widely in the suburban areas and confronted the dead-end of the old agricultural areas. Streets are needed for transportation instead of canals. This changing behavior can be seen from the analytical process of the physical development patterns such as; community settlement, land use, and accessibility. Consideration from the processes, the unplanned development is clearly a cause of the depreciate community occurrence, define as slum. Such area became blind, enclosed by the land development projects. There are inadequate utilities and public services for these scattered developments.

In conclusion, the results found from this study have led to be development guidelines for the suburban areas of Bangkok, integrated with associated theories; a neighborhood concept, new urbanism, and smart growth. The guidelines will transform circulation network patterns including vehicle, bike, and pedestrian walkway especially in slum and blind areas. Besides, this will provide sufficient utilities, infrastructures, and safety factors to enhance quality of people's life. Moreover, the guidelines for the physical development coordination of Bangkok's suburban residential areas will be beneficial to apply for those similar development areas.

Department :Urban and Regional Planning..

Field of Study :Urban Design.....

Academic Year :2010.....

Student's Signature *ศันดา สุวิทย์พานิชย์*

Advisor's Signature *20 20*

Co-advisor's Signature *[Signature]*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสะดวกใจใส่ดูแลจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปานานนท์ ที่ดูแลเอาใจใส่และผลักดันตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาในทุกด้าน ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัย และขอขอบพระคุณอาจารย์ในภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้ต่างๆ ทำให้ผู้วิจัยมีวิสัยทัศน์ในการออกแบบและพัฒนาชุมชนเมือง

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุญโยภาส ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รุจิโรจน์ อนุกรมบุตร ที่ได้สละเวลาอ่านวิทยานิพนธ์และร่วมรับฟังการเสนอผลงานวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณกุลยา ชุ่มเกษร คุณแสงจันทร์ ประโยชน์วินิช และคุณวัฒนา ศรีอ่อน สำหรับความช่วยเหลือและให้คำปรึกษาด้านเอกสารการศึกษาตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ราชการทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานสถิติแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติ และกรมแผนที่ทหาร ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลและให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยครั้งนี้

ขอบคุณเพื่อนๆ บูน หนึ่ง เม แดง โบ พัด ป่าน และเพื่อนๆ Urban Design กิฟท์ ใจ้ แบงค์ พี่ต๊อ พี่โอ พี่ไก่ ที่เป็นกำลังใจให้กันและกัน และให้ความช่วยเหลือด้วยดีตลอดมา

ขอขอบพระคุณคุณแม่และพี่เอฟที่เป็นกำลังใจ ให้การสนับสนุนที่ดี ให้คำปรึกษา และให้ความช่วยเหลือตลอดมา

สุดท้ายนี้วิทยานิพนธ์เล่มนี้ขออุทิศให้แก่คุณพ่อที่ลูกรักตลอดไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญ.....	1
1.2 คำถามงานวิจัย.....	2
1.3 สมมติฐานงานวิจัย.....	2
1.4 วัตถุประสงค์.....	2
1.5 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.5.1 การกำหนดพื้นที่กรณีศึกษา.....	2
1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	3
1.6 ขั้นตอนดำเนินการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	3
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ความหมายและความสำคัญของย่านชานเมือง.....	5
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมือง.....	5
2.2.1 Dispersed City.....	6
2.2.2 Edge City.....	7
2.2.3 Peripheral Model.....	9
2.2.4 เมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl).....	10
2.2.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาย่านชานเมือง.....	12
2.2.6 ผลกระทบของการเติบโตแบบกระจัดกระจาย.....	14
2.2.7 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมือง.....	15
2.3 การพัฒนาย่านชานเมืองในกรุงเทพมหานคร.....	16

	หน้า
2.3.1 งานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	16
2.3.3 สรุปการพัฒนาย่านชานเมืองในกรุงเทพมหานคร.....	20
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัย.....	21
2.4.1 แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept).....	22
2.4.2 แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism).....	25
2.4.3 การเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth).....	29
2.4.4 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัย.....	30
2.5 สรุปการทบทวนวรรณกรรม.....	31
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	
3.1 การออกแบบวิธีวิจัย.....	35
3.2 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล.....	35
3.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ.....	35
3.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ.....	36
3.2.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	37
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	37
3.4 บทสรุปและข้อเสนอแนะแนวทางออกแบบชุมชนเมือง เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	37
บทที่ 4 การพัฒนาชานเมืองในกรุงเทพมหานครและการเลือกพื้นที่กรณีศึกษา	
4.1 การพัฒนาชานเมืองในกรุงเทพมหานคร.....	39
4.2 การเลือกพื้นที่กรณีศึกษา.....	44
4.2.1 การเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวประชากรของกรุงเทพมหานคร.....	44
4.2.2 พื้นที่กรณีศึกษา.....	55
บทที่ 5 พัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ	
5.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง.....	57
5.2 พัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ.....	58
5.2.1 พัฒนาการในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510.....	58
5.2.2 พัฒนาการในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530.....	72
5.2.3 พัฒนาการในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน.....	88
5.2.4 สรุปพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา.....	101
บทที่ 6 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ	
6.1 ประเด็นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง.....	106
6.2 การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	107

	หน้า
6.4 การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่.....	125
6.5 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง.....	134
บทที่ 7 แนวทางการประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง	
7.1 แนวทางประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	137
7.2 แผนและผังทางกายภาพบริเวณย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	137
7.2.1 วิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ.....	137
7.2.2 แนวความคิดในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ.....	138
7.2.3 ผังระบบโครงข่ายการสัญจร.....	143
7.2.4 ผังการเข้าถึงพื้นที่.....	155
7.2.5 ผังระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการ.....	157
7.2.6 ผังการฟื้นฟูและพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย.....	161
7.3 เครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง.....	166
7.4 การประยุกต์ใช้วิธีการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองกับพื้นที่กรณีศึกษา.....	171
บทที่ 8 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
8.1 สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับพัฒนาการของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง.....	173
8.2 ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปปฏิบัติ.....	175
8.2.1 มาตรการควบคุม.....	175
8.2.2 แผนงานในการดำเนินงาน.....	176
8.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	178
รายการอ้างอิง.....	179
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	182

สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 4.1	จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของประเทศไทย พ.ศ.2503 – 2543..... 45
ตาราง 4.2	จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – 2543.... 46
ตาราง 4.3	จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – 2543..... 46
ตาราง 4.4	อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – 2543..... 48
ตาราง 4.5	จำนวนประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2533 และ พ.ศ.2543..... 53
ตาราง 5.1	สรุปพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา..... 104
ตาราง 6.1	ลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายการสัญจรในปัจจุบัน..... 126
ตาราง 8.1	แผนงานในการดำเนินงาน..... 177



 ศูนย์วิทยพัทยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพ 2.1	แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศของเมือง Irvine, Schaumburg และ Bellevue..... 7
ภาพ 2.2	วิวัฒนาการโครงข่ายถนนของเมือง Irvine, Schaumburg และ Bellevue..... 8
ภาพ 2.3	แบบจำลองของ Concentric Zone Theory, Sector Theory และ Multiple Nuclei Theory..... 9
ภาพ 2.4	Peripheral Model..... 10
ภาพ 2.5	การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสูบกของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาต่างๆ..... 18
ภาพ 2.6	การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสูบกทางด้านการใช้พื้นที่..... 20
ภาพ 2.7	แนวความคิดชุมชนชนละแวกบ้าน..... 22
ภาพ 2.8	ผังชุมชนแรดเบิร์น (Radburn) ในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา..... 24
ภาพ 5.1	สภาพพื้นที่ป่าที่บริเวณย่านชานเมือง..... 58
ภาพ 5.2	สภาพการตั้งบ้านเรือนริมคลองแสนแสบบริเวณทุ่งบางกะปิ..... 58
ภาพ 5.3	ภาพถ่ายมุมสูงบริเวณทุ่งบางกะปิ..... 59
ภาพ 5.4	การประกอบอาชีพเกษตรกรรมในพื้นที่..... 59
ภาพ 5.5	ลักษณะของที่อยู่อาศัยก่อนการพัฒนาชานเมือง..... 62
ภาพ 5.6	ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในช่วงแรกของเขตบางกะปิ..... 62
ภาพ 6.1	การตั้งถิ่นฐานริมน้ำ..... 108
ภาพ 6.2	ลักษณะของชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม..... 109
ภาพ 6.3	ลักษณะของชุมชนแออัด..... 110
ภาพ 6.4	การตั้งถิ่นฐานบนบกตามแนวถนน..... 110
ภาพ 6.5	ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน..... 111
ภาพ 6.6	ลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร..... 112
ภาพ 6.7	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา..... 115
ภาพ 7.1	ตัวอย่างรถขนส่งสาธารณะ..... 143
ภาพ 7.2	สภาพภายในรถขนส่งสาธารณะ..... 143
ภาพ 7.3	ตัวอย่างทางเดินจักรยานและทางเดินเท้า..... 144
ภาพ 7.4	ตัวอย่างทางเดินจักรยานและทางเดินเท้า..... 144
ภาพ 7.5	ตัวอย่างทางเดินริมน้ำ..... 144
ภาพ 7.6	ตัวอย่างทางเดินริมน้ำ..... 144
ภาพ 7.7	รูปตัดถนนในพื้นที่กรณีศึกษา..... 148
ภาพ 7.8	ผังและรูปด้านจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร..... 149

	หน้า
ภาพ 7.9	ผังและรูปตัดทางเดินริมน้ำ 1..... 150
ภาพ 7.10	ผังและรูปตัดทางเดินริมน้ำ 2..... 151
ภาพ 7.11	ผังและรูปตัดทางเดินริมน้ำ 3..... 152
ภาพ 7.12	จุดเชื่อมต่อทางเดินริมน้ำกับถนน..... 153
ภาพ 7.13	ภาพทัศนียภาพบริเวณทางเดินริมน้ำ..... 154
ภาพ 7.14	ภาพทัศนียภาพบริเวณศูนย์กลางชุมชน..... 161
ภาพ 7.15	ภาพทัศนียภาพหลังจากการตัดถนนเข้ามาในชุมชน..... 163
ภาพ 7.16	ลานสาธารณะบริเวณชุมชนแออัด..... 164
ภาพ 7.17	สวนสาธารณะชุมชนบริเวณชุมชนแออัด..... 164



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิ 2.1	สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัย..... 31
แผนภูมิ 2.2	กรอบแนวความคิดในการศึกษา..... 34
แผนภูมิ 3.1	วิธีการดำเนินการศึกษา..... 38
แผนภูมิ 4.1	จังหวัดที่มีประชากรสูงสุด 10 อันดับแรก พ.ศ.2543 ของประเทศไทย..... 45
แผนภูมิ 5.1	แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510..... 63
แผนภูมิ 5.2	สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา ในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510..... 64
แผนภูมิ 5.3	แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530..... 77
แผนภูมิ 5.4	สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษาในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530..... 79
แผนภูมิ 5.5	แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน..... 90
แผนภูมิ 5.6	สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษาในช่วง พ.ศ.2530 – พ.ศ.2550..... 92

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 4.1	การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาต่างๆ..... 40
แผนที่ 4.2	อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2503-2513..... 50
แผนที่ 4.3	อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2513-2523..... 51
แผนที่ 4.4	อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2523-2533..... 51
แผนที่ 4.5	อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2533-2543..... 52
แผนที่ 4.6	ความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2533..... 53
แผนที่ 4.7	ความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2543..... 54
แผนที่ 4.8	ตำแหน่งของพื้นที่ศึกษาในระดับภาพรวมของเมือง..... 55
แผนที่ 4.9	พื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ..... 56
แผนที่ 5.1	ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 66
แผนที่ 5.2	มวลอาคารของพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 67
แผนที่ 5.3	รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 68
แผนที่ 5.4	การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 69
แผนที่ 5.5	โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 70
แผนที่ 5.6	บล็อกถนนในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510..... 71
แผนที่ 5.7	ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 81
แผนที่ 5.8	มวลอาคารของพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 82
แผนที่ 5.9	รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 83
แผนที่ 5.10	การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 84
แผนที่ 5.11	โครงข่ายการสัญจรที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 85
แผนที่ 5.12	โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 86
แผนที่ 5.13	บล็อกถนนในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2530..... 87
แผนที่ 5.14	ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 94
แผนที่ 5.15	มวลอาคารของพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 95
แผนที่ 5.16	รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 96
แผนที่ 5.17	การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 97
แผนที่ 5.18	โครงข่ายการสัญจรที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 98
แผนที่ 5.19	โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 99
แผนที่ 5.20	บล็อกถนนในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน..... 100
แผนที่ 6.1	ตำแหน่งรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา..... 114

	หน้า
แผนที่ 6.2	ตำแหน่งสาธารณูปการในพื้นที่กรณีศึกษา..... 120
แผนที่ 6.3	รัศมีบริการของสถานศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษา..... 121
แผนที่ 6.4	รัศมีบริการของสถานบริการสาธารณสุขในพื้นที่กรณีศึกษา..... 122
แผนที่ 6.5	รัศมีบริการของสวนสาธารณะในพื้นที่กรณีศึกษา..... 123
แผนที่ 6.6	พื้นที่ที่สาธารณูปการให้บริการไม่ทั่วถึง..... 124
แผนที่ 6.7	ตำแหน่งและภาพถ่ายทางเดินรिमน้ำในพื้นที่กรณีศึกษา..... 128
แผนที่ 6.8	ตำแหน่งและภาพถ่ายถนนในพื้นที่กรณีศึกษา..... 129
แผนที่ 6.9	โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษา..... 130
แผนที่ 6.10	จำแนกโครงข่ายการสัญจรตามหน้าที่ในพื้นที่กรณีศึกษา..... 131
แผนที่ 6.11	จำแนกโครงข่ายการสัญจรตามการควบคุมการเข้าออกในพื้นที่กรณีศึกษา..... 132
แผนที่ 6.12	บริเวณที่มีปัญหาของโครงข่ายการสัญจร..... 133
แผนที่ 6.13	บริเวณที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาย่านชานเมือง..... 136
แผนที่ 7.1	ผังแนวความคิดในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่..... 141
แผนที่ 7.2	ผังแม่บทย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง..... 142
แผนที่ 7.3	ผังโครงข่ายการสัญจร..... 145
แผนที่ 7.4	ผังแนวทางการปรับปรุงโครงข่ายการสัญจร..... 146
แผนที่ 7.5	ผังแนวทางการปรับปรุงทางเดินรिमน้ำ..... 149
แผนที่ 7.6	ผังแนวทางการปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่..... 156
แผนที่ 7.7	ผังแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 159
แผนที่ 7.8	ผังขยายบริเวณศูนย์กลางชุมชน..... 159
แผนที่ 7.9	ผังขยายแนวทางการปรับปรุงย่านที่อยู่อาศัย..... 165

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองศูนย์กลางของประเทศในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการค้า การบริการ การผลิต การบริหารปกครอง อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่ง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว กลายเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่เป็นอย่างมาก จึงก่อให้เกิดแรงดึงดูดผู้คนมากมายที่มาจากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และเมื่อพื้นที่เมืองมีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น อีกทั้งมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมด้วยการตัดถนนออกไปยังพื้นที่รอบนอกมากขึ้น ทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวออกไปสู่ย่านชานเมืองอย่างรวดเร็ว

เมื่อพื้นที่เมืองขยายตัวออกไปได้ส่งผลให้ย่านชานเมืองได้รับการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่เมืองมากขึ้น เป็นผลมาจากการขยายตัวด้านประชากรของกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดการปรับเปลี่ยนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่การพัฒนาชานเมืองได้ทำในรูปแบบโครงการจัดสรรที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่เดิมนั้นจะทำการแบ่งแปลงที่ดินให้เป็นแปลงย่อย พร้อมทั้งพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนมากเป็นไปในลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการและรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งโครงการจัดสรรที่ดินยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อไปเรื่อยๆ ทำให้กลายเป็นลักษณะเฉพาะตัวของพื้นที่ชานเมืองที่จะต้องมีการจัดสรรที่ดินเป็นองค์ประกอบอยู่ด้วย

จากการที่มีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจายและไม่มีระเบียบแบบแผนในย่านชานเมือง ซึ่งในปัจจุบันพบได้ตามแนวถนนหลายสาย โดยเป็นการสร้างหมู่บ้านจัดสรรที่แยกตัวออกจากกัน มีการล้อมรั้วปิดกัน และไม่มี การเชื่อมต่อแต่ละโครงการเข้าด้วยกัน เกิดการแยกตัวออกไปเป็นชุมชนโดดเดี่ยว และเมื่อมีโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ร่วมกันอย่างหนาแน่น จะทำให้เกิดเป็นกำแพงขนาดใหญ่ที่ปิดกันและปิดล้อมพื้นที่อื่นๆ จนทำให้เห็นได้ชัดเจนว่าได้แบ่งพื้นที่บริเวณชานเมืองออกไปเป็นส่วนๆ ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ส่งผลต่อสังคมโดยตรง เช่น ปิดกั้นทางสัญจรของชุมชนดั้งเดิม ปิดล้อมที่ว่างที่ไม่ได้รับการพัฒนากลายเป็นพื้นที่รกร้าง เป็นต้น นอกจากนั้นอาจเกิดปัญหาการจราจรติดขัดอันเนื่องมาจากขาดโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อเข้าด้วยกัน ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านชานเมืองในปัจจุบัน และไม่ว่าการแยกตัวของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นจะเกิดมาจากสาเหตุของความคิดที่แตกต่างกันหรือสาเหตุอื่นๆ ซึ่งล้วนก่อให้เกิดความไม่สัมพันธ์กันระหว่างชุมชน

และเกิดการพัฒนาเฉพาะพื้นที่ของตนเอง โดยไม่ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโดยรวมของพื้นที่ ทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่ไม่มีความเหมาะสมและไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมาจากการขาดการวางแผนต่อการใช้พื้นที่ จากปัญหาที่ได้กล่าวมานั้นจะเห็นได้ว่าการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ขาดการประสาน การพัฒนาร่วมกัน ทำให้อำเภอชานเมืองไม่ได้รับการพัฒนาให้เป็นอย่างดีเหมาะสม ดังนั้นควรที่จะศึกษา พัฒนาการของย่านชานเมืองจากอดีตจนถึงปัจจุบันว่าเกิดผลกระทบและปัญหาอย่างไรต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนในพื้นที่ และหาแนวทางการประสานการพัฒนาทางกายภาพระหว่างชุมชนที่เกิดขึ้นมา ใหม่ เพื่อที่จะสร้างชุมชนในย่านชานเมืองให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีและสามารถอยู่ร่วมกันได้ โดยมีความ เชื่อมโยงและสอดคล้องกับบริบทสภาพแวดล้อมของย่านชานเมืองในปัจจุบัน

1.2 คำถามงานวิจัย

การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพในลักษณะที่ไม่ได้ประสานการพัฒนาร่วมกันจะส่งผลกระทบต่อ การพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของกรุงเทพมหานครอย่างไร และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร

1.3 สมมติฐานงานวิจัย

การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ ได้แก่ การตั้งถิ่นฐานและรูปแบบที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ ที่ดิน และโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ในลักษณะที่ไม่ได้ประสานการพัฒนาร่วมกันจะส่ง ผลกระทบต่อการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ทำให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาโครงข่ายการสัญจร ปัญหาการให้บริการสาธารณูปการ และปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนแออัดและพื้นที่ตาบอด โดยใช้ แนวทางการแก้ไขจากแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัย

1.4 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาวิเคราะห์สภาพการพัฒนาของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของกรุงเทพมหานคร
2. ศึกษาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของกรุงเทพมหานคร
3. ศึกษาวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของ กรุงเทพมหานคร
4. เสนอแนะแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของ กรุงเทพมหานคร

1.5 ขอบเขตการศึกษา

1.5.1 การกำหนดพื้นที่กรณีศึกษา

ในการกำหนดพื้นที่กรณีศึกษา ควรทำการศึกษาสภาพการพัฒนาย่านชานเมืองของ กรุงเทพมหานครตลอดจนศึกษาการเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวของประชากรที่เกิดขึ้นในย่านชาน

เนื่องจากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยมีหลักการการเลือกพื้นที่ คือ เลือกพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มประชากรที่อยู่ในระดับสูงเป็นพื้นที่ที่กรณีศึกษา เนื่องจากพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มประชากรในระดับสูงนั้นแสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณนั้นมีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากและเกิดการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามไปด้วย เช่นกัน จากการพัฒนาที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพในบริเวณย่านชานเมืองและทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาได้อย่างชัดเจนกว่าพื้นที่บริเวณอื่นๆ จึงทำให้พื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มประชากรที่อยู่ในระดับสูงเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยจะกล่าวถึงการกำหนดพื้นที่กรณีศึกษาในบทที่ 4 ต่อไป

1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษานี้มีขอบเขตด้านเนื้อหาเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยการศึกษาพัฒนาการและรูปแบบการเปลี่ยนแปลงทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุและผลกระทบ แล้วเสนอแนวทางการประสานการพัฒนาระหว่างชุมชนเพื่อการพัฒนาชานเมือง โดยผ่านกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง โดยมีขอบเขตด้านเนื้อหา คือ

- ศึกษาลักษณะของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในย่านชานเมืองปัจจุบัน
- ปัญหาที่เกิดจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองปัจจุบัน
- เสนอแนวทางการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาและสร้างเชื่อมโยงโดยรอบกับบริบทรอบข้างในย่านชานเมือง

1.6 ขั้นตอนดำเนินการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นและประเด็นปัญหาของพื้นที่กรณีศึกษา โดยศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาชานเมือง เพื่อทำความเข้าใจกับสภาพทั่วไปของพื้นที่จากอดีตถึงปัจจุบัน

2. ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี กฎหมาย นโยบาย แผนงาน มาตรการทางผังเมือง ตลอดจนกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาชานเมือง เพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดในการศึกษา

3. สืบค้นและเก็บรวบรวมข้อมูลของสภาพพื้นที่ในประเด็นหลักตามกรอบแนวความคิด

3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

3.1.1 ข้อมูลสถิติและเอกสารอ้างอิงทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่กรณีศึกษาจากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ ได้แก่

- สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- การเคหะแห่งชาติ

- กรมที่ดิน

ซึ่งประกอบไปด้วย ข้อมูลด้านประชากร ข้อมูลชุมชนและที่อยู่อาศัย ข้อมูลโครงการจัดสรรที่ดิน รวมไปถึงข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เพื่อที่จะนำมาใช้อ้างอิงประกอบการศึกษาพื้นที่ และอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่างๆ

3.1.2 แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ จากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ ได้แก่ กรมแผนที่ทหาร และสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบไปด้วยแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ศึกษาในอดีตจนถึงปัจจุบัน เพื่อที่จะนำมาใช้เป็นแผนที่ฐานในการศึกษาพื้นที่

3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

3.2.1 การสังเกตการณ์ สังเกตลักษณะทางกายภาพของสภาพปัจจุบันในพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณรอบๆ โดยการสังเกตและบันทึกข้อมูลลงบนแผนที่สำรวจ และการบันทึกภาพ ซึ่งสังเกตข้อมูลเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ต่างๆ ระบบการขนส่งและการเข้าถึงพื้นที่ ตลอดจนสภาพปัญหาเบื้องต้น

4. ประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่กรณีศึกษาโดยการสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่ แผนภูมิ และตาราง เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการทางกายภาพที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนในพื้นที่และหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง

5. วิเคราะห์ข้อมูลทั้งจากข้อมูลทุติยภูมิและปฐมภูมิเพื่อสรุปปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง

6. กำหนดบทบาทและเป้าหมายในการพัฒนาย่านชานเมือง พร้อมทั้งเสนอแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยจะเป็นการจัดระเบียบ พัฒนาสภาพแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เหมาะสมกับชุมชน เพื่อสร้างความเชื่อมโยงและความสอดคล้องกับบริบทสภาพแวดล้อมของย่านชานเมือง

7. นำเสนอแผนและขั้นตอนเบื้องต้นสู่การนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เข้าใจพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานและการเปลี่ยนแปลงเชิงสัณฐานของย่านชานเมือง
2. ทราบถึงสาเหตุและผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาย่านชานเมือง
3. ทราบถึงลักษณะทางกายภาพที่มีความเหมาะสมต่อการประสานการพัฒนาของที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง

4. เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาย่านชานเมืองให้เกิดการพัฒนาาร่วมกันของชุมชนที่อยู่อาศัย และสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่มีปัญหาและศักยภาพเช่นเดียวกัน



ศูนย์วิทยพัรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การเติบโตและการขยายตัวของเมืองเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นได้ในทุกพื้นที่จากปัจจัยหลายประการ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งอิทธิพลของปัจจัยดังกล่าว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมือง จากเดิมที่มีการพัฒนาอยู่เฉพาะบริเวณพื้นที่เมือง ได้มีการแผ่ขยายออกไปสู่ย่านชานเมืองมากขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนประชากรที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทั้งการพัฒนาระบบคมนาคมที่ดีขึ้น ทำให้พื้นที่เมืองแผ่ขยายออกไปสู่ย่านชานเมืองได้อย่างรวดเร็ว จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นได้เกิดการเปลี่ยนแปลงและส่งผลกระทบต่อการพัฒนาชานเมืองเป็นอย่างมาก จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชานเมือง เพื่อที่จะนำไปกำหนดแนวทางในการศึกษาต่อไป

2.1 ความหมายและความสำคัญของย่านชานเมือง

ชานเมือง (Suburban) คือบริเวณส่วนหนึ่งที่อยู่นอกเขตของเมือง เป็นแหล่งที่ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีประชากรอาศัยอยู่รวมกันหนาแน่นน้อยกว่าเมืองแต่มากกว่าชนบท เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ระหว่างเมืองกับชนบท โดยชานเมืองเป็นเขตที่สามารถเปลี่ยนมาเป็นภาวะแบบเมืองได้ง่ายและมีการพัฒนาที่รวดเร็วกว่าส่วนอื่นๆ เพราะภาวะเดิมจากชนบทจะมีลักษณะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและมีสิ่งก่อสร้างน้อย ทำให้โอกาสการพัฒนาเป็นเมืองเกิดขึ้นได้ง่ายกว่าที่จะไปแทรกตัวใน ส่วนกลางของเมือง มีความหลากหลายไม่ว่าจะเป็น ชุมชนเกษตรกรรม ย่านที่พักอาศัยใหม่ ย่านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ในส่วนของลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรม จะได้รับอิทธิพลมาจากเมืองมากขึ้น เนื่องจากมีการติดต่อเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันกับเมืองในทุกๆ ด้าน

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมือง

ในอดีตชานเมืองนั้นมักจะมีสภาพที่เป็นชนบท โดยส่วนมากมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงานอยู่ในบริเวณเดียวกันหรืออยู่ใกล้กัน จึงทำให้การไปมาติดต่อระหว่างเมืองกับชนบทมีน้อย ส่งผลให้ชานเมืองในสมัยก่อนยังคงสภาพเป็นชนบทอยู่ แต่ในช่วงเวลาต่อมาเมื่อพื้นที่เมืองเกิดการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่เมืองมีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นเกิดความแออัด ประกอบกับความเจริญก้าวหน้าไปอย่างรวดเร็วของระบบคมนาคม ไม่ว่าจะเป็นยานพาหนะหรือโครงข่ายการสัญจร ทำให้ประชากรเริ่มอพยพออกมาอาศัยอยู่นอกพื้นที่เมืองมากขึ้น โดยจะอาศัยอยู่ตามบริเวณเส้นทางโครงข่ายการสัญจร ทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็วตามเส้นทางโครงข่ายการสัญจรไปสู่ชานเมือง

เมือง อัตราการเพิ่มของประชากรในย่านชานเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เกิดการเปลี่ยนแปลงบริเวณชานเมืองจากเดิมที่มีสภาพเป็นชนบท โดยได้รับการพัฒนาพื้นที่มากขึ้น มีการใช้ที่ดินและรูปแบบการใช้พื้นที่ที่หลากหลายเพื่อรองรับกับความต้องการของประชากรที่อาศัยอยู่ในย่านชานเมือง ในส่วนของลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรม ได้รับอิทธิพลจากพื้นที่เมืองมากขึ้น เนื่องจากมีการติดต่อเกี่ยวข้องในชีวิตประจำวันกับเมืองในทุกๆ ด้าน โดยปรากฏการณ์การพัฒนาย่านชานเมืองนี้สามารถพบได้หลายพื้นที่ โดยเฉพาะเมืองที่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่มาก และได้มีนักวิชาการศึกษาเกี่ยวกับปรากฏการณ์การพัฒนาย่านชานเมืองไว้โดยเป็นแนวความคิดที่สำคัญ 4 แนวความคิด ได้แก่ Dispersed City, Edge City, Peripheral Model และเมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl)

2.2.1 Dispersed City

Melvin M. Webber (1997) ได้คาดการณ์เอาไว้ในปี ค.ศ.1962 ว่ารูปแบบการตั้งถิ่นฐานในอนาคตจะมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยจะมีลักษณะกระจายตัวออกไปจากเนื้อเมืองเดิมและมีรูปแบบการใช้พื้นที่ที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งมีสาเหตุมาจากความเจริญก้าวหน้าของเทคโนโลยีทางการคมนาคมและการติดต่อสื่อสาร ไม่ว่าจะเป็นการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมออกไป การตัดถนนออกไปเพื่อเชื่อมโยงกับเมืองอื่นๆ หรือการพัฒนาโครงข่ายการติดต่อสื่อสารในรูปแบบอินเทอร์เน็ต ล้วนแต่เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เราสามารถเดินทางออกมาจากตัวเมืองได้ไกลมากขึ้น อีกทั้งจากการเปลี่ยนแปลงของสังคมที่ได้ส่งเสริมให้ประชากรได้รับการศึกษาที่สูงขึ้น เกิดเป็นประชากรชั้นกลางที่มีรายได้ที่สูงขึ้นพอที่จะสามารถออกไปใช้ชีวิตอยู่ที่ชานเมืองได้ ซึ่งข้อดีจากการที่อยู่บริเวณชานเมืองคือได้อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติและในขณะเดียวกันก็สามารถที่จะเดินทางเข้ามาในเมืองได้อย่างสะดวกสบาย ทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี ส่งผลให้ตัวเลือกในด้านที่อยู่อาศัยขยายตัวกว้างมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะทางประชากรที่มีความต้องการที่หลากหลายออกไป อันเนื่องมาจากความซับซ้อนที่เกิดขึ้นทางด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง

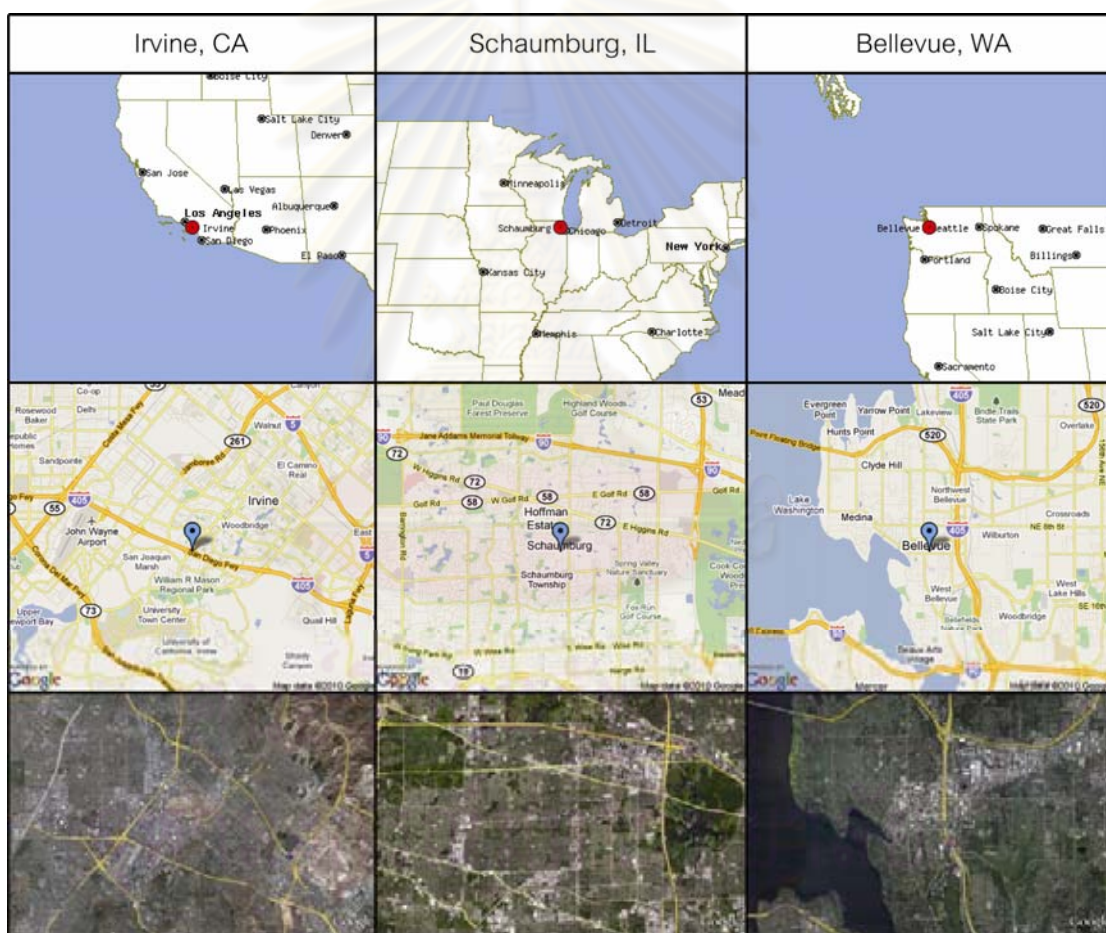
ถึงอย่างไรก็ตามก็ได้มีการออกมาวิพากษ์วิจารณ์กันว่าการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองให้ชานเมืองที่อยู่อาศัยถือว่าการใช้ทรัพยากรที่ไม่เกิดประโยชน์ เพราะว่าพื้นที่ชานเมืองมีความเป็นธรรมชาติและมีดินที่อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม และถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ก็จะทำให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่ชานเมืองและไม่สามารถที่จะกลับมาเป็นอย่างเดิมได้ ดังนั้นยังคงมีบางพื้นที่ที่ยังใช้ที่ดินสำหรับการทำเกษตรกรรมมากกว่าที่จะพัฒนาพื้นที่ให้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยหรือโรงงานอุตสาหกรรม แต่ก็ยังไม่มีคำตอบที่แน่ชัดว่าการพัฒนาพื้นที่บริเวณชานเมืองจะเป็นการพัฒนาที่ไม่มีประโยชน์ ทำให้บางพื้นที่ที่มีการพัฒนาพื้นที่ที่นอกเหนือจากการทำเกษตรกรรม ตามความสามารถของการเข้าถึงและจุดประสงค์ของการใช้พื้นที่

ดังนั้นการวางแผนสำหรับการพัฒนาย่านชานเมืองจะต้องคำนึงถึงรูปแบบการใช้ที่ดิน กิจกรรมและกลุ่มคนที่มีความต้องการหลากหลายรูปแบบทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งจะไม่มีการตายตัวที่จะ

นำไปใช้กับทุกที่ได้ เพราะแต่ละพื้นที่จะมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกันไป ทำให้เราต้องศึกษาถึงความแตกต่างของผู้ใช้พื้นที่แต่ละประเภท เพื่อสร้างเหตุผลและหาความเหมาะสมในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองที่ดีต่อไป

2.2.2 Edge City

Scheer และ Petkov (1998) ได้ทำการศึกษาวิวัฒนาการและวิเคราะห์ลักษณะของ Edge City ในบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรม ได้แก่ Irvine California, Schaumburg Illinois และ Bellevue Washington ซึ่งสามารถหาลักษณะเฉพาะของ Edge City ได้ 3 ประการที่แตกต่างจากศูนย์พาณิชยกรรมแบบเดิม



ภาพ 2.1 แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศของเมือง Irvine, Schaumburg และ Bellevue

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

1. โครงข่ายถนน

ลักษณะโครงข่ายถนนของ Edge City จะตัดถนนบริเวณรอยต่อแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ เมื่อถึงเวลาที่จะมีการพัฒนาก็จะตัดถนนเพิ่มแบ่งพื้นที่ย่อยลงไปตามแผนที่ได้วางเอาไว้ ซึ่งไม่ได้คำนึงถึง

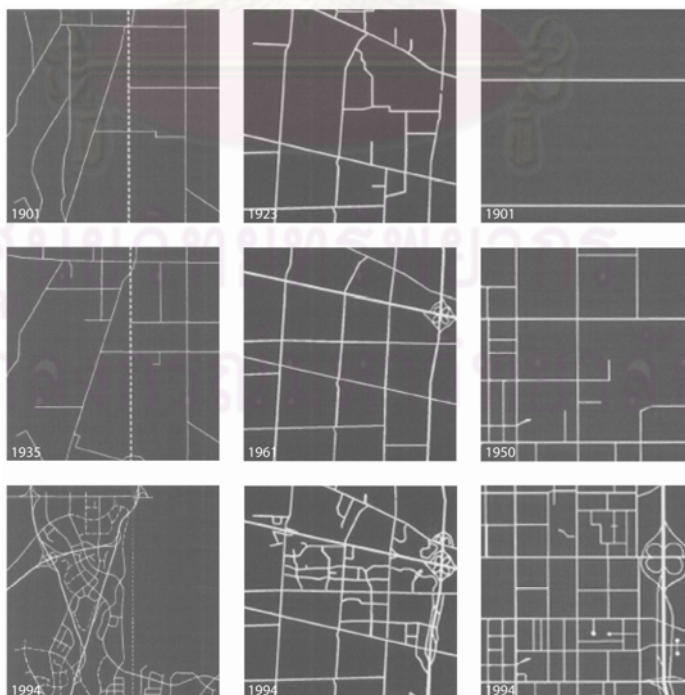
ปริมาณการจราจรมากนักเพราะมีลักษณะแปลงที่ดินที่แตกต่างกันออกไป โดยโครงข่ายถนนนี้จะช่วยทำให้แปลงที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาและยังเป็นการสร้างการเข้าถึงให้กับพื้นที่ด้วย เมื่อได้แปลงที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมแล้วจะถือว่าการบรรลุเป้าหมาย ทำให้โครงข่ายถนนหยุดการพัฒนาเพื่อที่จะทำการสร้างอาคารต่อไป

2. ขนาด

ด้วยเหตุที่แปลงที่ดินทุกแปลงล้วนต้องการทางเข้า-ออก ที่จอดรถ สวนหย่อม และอาจจะต้องมีประตูที่มียามรักษาความปลอดภัยอยู่ ซึ่งเป็นลักษณะทั่วไปของ Edge City ทำให้ต้องใช้พื้นที่และทรัพยากรมากกว่าปกติ โดยถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงขนาดของพื้นที่จะทำให้ส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบอื่นๆ เช่น ระยะห่างระหว่างทางออกสู่ทางพิเศษ ขนาดของทางแยก ความกว้างของถนน ขนาดของแปลงที่ดิน และขนาดของอาคาร ที่จะต้องปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

3. ความเป็นอิสระจากกันของถนน แปลงที่ดิน และอาคาร

สำหรับพื้นที่พาณิชยกรรมของ Edge City ยังขาดความเป็นระเบียบที่มาจากการแยกถนน ที่ดิน และอาคารออกจากกัน ทั้งขนาดและรูปร่างของที่ดินที่อาจจะมีขนาดใหญ่หรือมีรูปร่างผิดปกติ ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินที่มีต่อถนนที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้วางแผน รวมไปถึงอาคารและภูมิทัศน์ที่ได้รับการออกแบบให้มีลักษณะที่เฉพาะตัวและมีความแตกต่างกัน โดยก่อสร้างในพื้นที่ที่กว้างใหญ่และไม่จำกัดต่อรูปแบบสถาปัตยกรรม ทิศทางการวางตัวอาคาร และกฎหมายในการควบคุมอาคารต่างๆ ทำให้ขาดความรู้ถึงความเป็นสถานที่ไป



ภาพ 2.2 วิวัฒนาการโครงข่ายถนนของเมือง Irvine, Schaumburg และ Bellevue

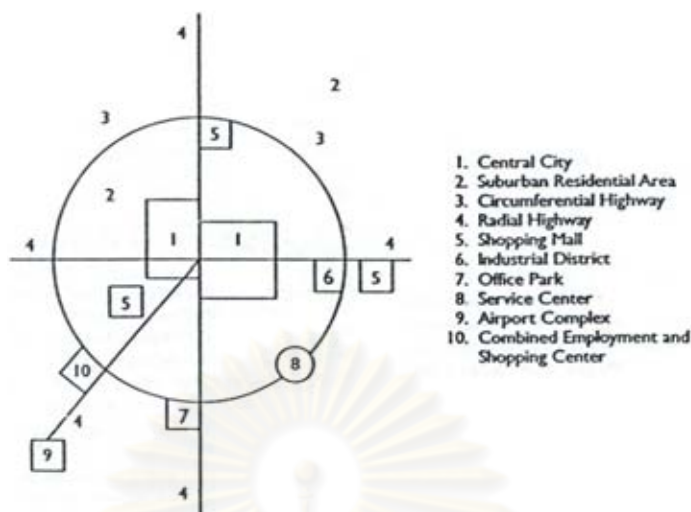
(ที่มา: Journal of the American Planning Association 64, No. 3)

2.2.3 Peripheral Model

Chauncy Harris และ Edward Ullman (1997) ได้ร่วมกันเสนอแบบจำลองของเมืองขึ้นมาใหม่ ซึ่งแตกต่างจาก Concentric Zone Theory, Sector Theory และ Multiple Nuclei Theory ที่เป็นแบบจำลองแสดงถึงรูปแบบการใช้พื้นที่และการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในเขตเมือง ในส่วนของ Peripheral Model จะเป็นการอธิบายถึงพื้นที่ที่อยู่โดยรอบเขตเมืองแต่อยู่นอกศูนย์กลางเมือง โดยต่างจากแบบจำลอง Concentric Zone ที่ไม่ได้กำหนดความสัมพันธ์ภายในศูนย์กลางเมืองที่ชัดเจน แต่แบบจำลอง Concentric Zone ก็มีความสัมพันธ์กับส่วนต่างๆ ที่อยู่รอบนอก ซึ่งประกอบด้วยชุมชนที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งที่เป็นการพัฒนาขึ้นมาใหม่และการปรับเปลี่ยนจากเดิม โดยจะเกาะตัวอยู่ที่บริเวณเส้นรอบวงที่เป็นถนนวงแหวนรอบนอก บริเวณโดยรอบถนนวงแหวนนั้นส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่โล่งกว้างขนาดใหญ่ มีลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีความคล้ายคลึงกัน จากการที่อยู่ห่างไกลศูนย์กลางเมืองก็ทำให้ห่างไกลจากปัญหาที่เกิดขึ้นในเมืองเช่นกัน เช่น ปัญหาจราจร ปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาสังคม เป็นต้น ทำให้รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ต้องการความสงบและสภาพแวดล้อมที่ดี ในรูปแบบบ้านเดี่ยวหรือเป็นหมู่บ้านจัดสรร แต่ในช่วงระยะหลังได้มีการทำให้พื้นที่โครงการมีลักษณะพิเศษเพิ่มขึ้น เช่น ทะเลสาบ เนินดิน เป็นต้น หรือมีสโมสรอยู่ภายในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้นม่น่าพอใจผู้ที่กำลังหาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้จะมีที่อยู่อาศัยที่เกาะตัวไปตามถนนวงแหวนนี้แล้ว ยังมีแหล่งงานและพื้นที่ธุรกิจบริการ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสำนักงาน ศูนย์นันทนาการ สนามบิน อยู่ตามถนนวงแหวนรอบนอกอีกด้วย



ภาพ 2.3 แบบจำลองของ Concentric Zone Theory, Sector Theory และ Multiple Nuclei Theory
(ที่มา: Readings in Urban Geography)



ภาพ 2.4 Peripheral Model

(ที่มา: Planning and Urban Design Standards)

2.2.4 เมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl)

ปัจจุบันการพัฒนาย่านชานเมืองนี้กระจายออกไปจากพื้นที่เมืองมากขึ้น ขยายตัวออกไปตามแนวถนนในรูปแบบของเมืองที่กระจัดกระจาย (Urban Sprawl) โดย Richardson and Gordon (2001), Randolph (2004) นักผังเมืองที่เชี่ยวชาญด้านการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม (Environmental Land Use Planning) และองค์การสิ่งแวดล้อมของสหภาพยุโรป The European Environmental Agency (2006) ได้อธิบายว่าการกระจัดกระจายของเมือง (Urban Sprawl) เป็นลักษณะทางกายภาพของชุมชนที่ขยายเข้าไปในย่านชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นน้อย และเป็นพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมและพื้นที่ที่ต้องการอนุรักษ์ อย่างไรก็ตาม Soule (2007) ได้ให้คำจำกัดความเพิ่มเติมว่าพื้นที่กระจัดกระจายควรหมายถึงพื้นที่พัฒนาใหม่บริเวณแนวขอบเมืองหรือพื้นที่ก้าวกระโดดไปจากศูนย์กลางของเมืองที่ใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นพาหนะหลักในการสัญจร หรือที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยวที่ตั้งอยู่นอกเขตการพัฒนา

การกระจัดกระจายของเมืองเกิดจากการเติบโตและกระจายตัวของชุมชนเป็นไปตามสภาวะทางเศรษฐกิจ โดยเป็นการขับเคลื่อนจากการตลาด มากกว่าการตอบสนองความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัยทั่วไป นอกจากนั้นแล้วการวางแผนและควบคุมการใช้ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดพื้นที่เมืองที่ไม่ต่อเนื่องกัน กระจัดกระจายตามแนวถนน และกระโดดข้ามไปยังพื้นที่ใหม่ ซึ่งยากต่อการวางแผนพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรอย่างมีคุณภาพ

โดย Vermont Forum on sprawl (1998-2006) และ Ewing (1997), อ้างใน นภาพร บรรพต (2550) และ ธนิชา นิยมวัน (2551) ได้กำหนดลักษณะการเติบโตแบบกระจัดกระจายไว้ ดังนี้

- การพัฒนาไปตามแนวถนนและกระจัดกระจาย (Strip and Scattered development)
- การพัฒนาเป็นแบบก้าวกระโดดขาดความต่อเนื่อง (Leapfrog development)

- พื้นที่ที่อยู่ในเนื้อเมืองที่ขยายตัวออกไปตามย่านชานเมืองมีความหนาแน่นต่ำเมื่อเทียบกับใจกลางเมืองเดิม

- การใช้ที่ดินเกินความจำเป็น

- การรुक้าพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

- การพัฒนาพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวบนแปลงที่ดินขนาดใหญ่ รวมกันเป็นกลุ่มในลักษณะโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยเจือปน

- การขาดแคลนพื้นที่สาธารณะและศูนย์บริการชุมชน นอกจากนั้นแล้วยังมีลักษณะที่แยกตัวออกจากกันและไม่มีความเชื่อมโยงกัน

- การขาดทางเลือกในการเดินทาง

ลักษณะข้างต้นเป็นคุณสมบัติการขยายตัวของเมืองแบบกระจัดกระจาย ซึ่งสามารถสรุปว่าเป็นการแผ่ขยายที่ขาดความต่อเนื่องกับพื้นที่เมืองเดิม เนื่องจากการพัฒนาที่ไม่ได้รับการวางแผนและควบคุมซึ่งเกิดขึ้นบริเวณชานเมือง หรือเป็นการขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมผ่านเข้าไปยังพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง โดยลักษณะการตั้งถิ่นฐานเป็นไปอย่างเบาบาง และประชากรส่วนใหญ่พึ่งพาการสัญจรด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล

ชนิดของการแผ่ขยายเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ

Mujtaba (1994) กล่าวว่า การแผ่ขยายเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบไม่มีรูปแบบที่ชัดเจนขึ้นอยู่กับบริบทของแต่ละเมืองและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นแต่จะมีลักษณะเฉพาะตัวในตอนเริ่มที่จะเกิดการแผ่ขยายไปตามยถากรรม ซึ่งจากความแตกต่างนี้จะช่วยให้สามารถจำแนกรูปแบบของการแผ่ขยายเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบได้ โดยการจำแนกลักษณะของการแผ่ขยายเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบจะอยู่บนพื้นฐานของคุณสมบัติและลักษณะเฉพาะซึ่งมีดังต่อไปนี้

1. จำแนกตามการเจริญเติบโตแบบเรขาคณิต แบ่งได้ 2 ประเภท

1.1 แบบเส้นตรง การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างจะเป็นแนวยาวไปตามถนนหรือเส้นทางคมนาคมสายหลัก แม่น้ำ คลอง

1.2 แบบไม่เป็นเส้นตรง ไม่สามารถอธิบายได้ในลักษณะของรูปทรงเรขาคณิต

2. จำแนกตามความหนาแน่นของพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง แบ่งเป็น 2 ประเภท

2.1 แบบศูนย์กลาง/มีความต่อเนื่อง ไม่มีช่องว่างระหว่างพื้นที่สิ่งก่อสร้าง อาคารกระจุกตัวลักษณะเป็นกลุ่มเป็นก้อน

2.2 แบบกระจาย/ไม่มีความต่อเนื่อง ขอบเขตไม่มีลักษณะที่แน่นอน ไม่จำกัดหรืออาจเรียกว่า การพัฒนาแบบก้าวกระโดด

3. จำแนกตามความเกี่ยวข้องกับธรรมชาติหรือมนุษย์ แบ่งเป็น 2 ประเภท

3.1 แบบธรรมชาติ เป็นการเติบโตตามธรรมชาติ สิ่งที่มาควบคุมคือลักษณะตามธรรมชาติ ได้แก่ ภูเขา ทะเล แม่น้ำ ที่ราบ

3.2 แบบกำหนด ควบคุม เป็นการเจริญเติบโตแบบมีการแทรกแซงเกี่ยวพันกับมนุษย์ เช่น มีการวางแผนในการตัดถนน

4. จำแนกตามขอบเขตการปกครองแบ่งเป็น 2 ประเภท

4.1 แบบเหนือขอบเขตการปกครอง คือ พื้นที่สิ่งปลูกสร้างรุกล้ำข้ามพื้นที่ขอบเขตการปกครอง

4.2 แบบภายใต้ขอบเขตการปกครอง คือ พื้นที่สิ่งปลูกสร้างมีการเจริญเติบโตอยู่ภายใต้ขอบเขตการปกครองเดียวกัน ไม่มีการรุกล้ำไปยังเขตอื่น

การกำหนดตัวชี้วัดการแผ่ขยายของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ

Edwig (1994) ได้ทำการศึกษาเรื่องของการกำหนดตัวชี้วัดการขยายตัวของเมืองและผลกระทบอันเนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองในพื้นที่ 83 เมืองในสหรัฐอเมริกา ปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา คือ ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย โดยความสัมพันธ์ของขนาดและความหนาแน่นเป็นสิ่งสำคัญที่ชี้ให้เห็นการกระจายตัวของประชากรและรวมกันเป็นเมืองในลำดับศตวรรษต่างๆ ความหนาแน่นจะช่วยชี้ให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ปลูกสร้างกับพื้นที่เว้นว่าง ทำให้สามารถอธิบายถึงความแตกต่างลักษณะในแต่ละย่านได้ย่านชัดเจน เช่น ย่านที่พักอาศัยชานเมืองกับย่านที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง (วรรณศิลป์ พีรพันธ์, 2527) นอกจากนี้ยังบ่งบอกถึงระดับการให้บริการในชุมชน ได้แก่ ร้านค้า โรงเรียนเล็กๆ และการให้บริการเส้นทางสัญจร เป็นต้น

นอกจากนี้งานวิจัยส่วนใหญ่ในต่างประเทศจะใช้ผลกระทบจากการเกิดปรากฏการณ์ Urban Sprawl เป็นตัวชี้วัด (Boliol, 2001) ซึ่งได้กล่าวมาแล้วมากมายในข้างต้นซึ่งในงานวิจัยฉบับนี้ จะใช้ตัวชี้วัดการเกิดปรากฏการณ์ Urban Sprawl ดังนี้

1. ความหนาแน่น
2. การพัฒนาตามแนวถนน (Ribbon Development)
3. การพัฒนาเป็นแบบก้าวกระโดด พัฒนาเป็นหย่อมๆ ขาดความต่อเนื่อง
4. การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม

2.2.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาในย่านชานเมือง

จากการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการพัฒนาพื้นที่ชนบทโดยรอบให้เป็นพื้นที่เมือง ทำให้เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาชานเมืองโดย สุวัฒน์ ภูตานิติ (2539) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาชานเมืองโดยพิจารณาเป็น 2 ลักษณะของแรงกระทำที่มีผลต่อชานเมือง ได้แก่

1. ปัจจัยแรงบวก (Inversion force) เป็นปัจจัยที่ผลักดันการพัฒนาในย่านชานเมืองให้มีสภาพเป็นพื้นที่เมือง ทั้งนี้อาศัย

1.1 การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ การสร้างถนน จะทำให้เกิดการพัฒนาตลอดตามแนวถนน และถนนยังเป็นปัจจัยที่นำการพัฒนาให้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว หากพื้นที่นั้นพร้อมไปด้วยความสะดวกทางด้านไฟฟ้า น้ำประปา พื้นที่ดังกล่าวนั้นจะจัดได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีความเจริญ นอกจากนี้แล้วการบริการด้านสาธารณูปการยังเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่สำคัญด้วย

1.2 นักพัฒนา (Developers) เป็นผู้ลงทุนซื้อที่ดินที่มีโครงการสร้างถนนผ่านพื้นที่นั้นๆ อีกทั้งมีการเก็บพื้นที่เพื่อการเก็งกำไร ลักษณะของนักพัฒนาจะอยู่ในภาคธุรกิจเอกชน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน ฯลฯ

1.3 มาตรการการควบคุมพื้นที่ของรัฐบาล โดยมาตรการบางมาตรการมีลักษณะที่ไม่ชัดเจน เปิดโอกาสให้แก่ักพัฒนาใช้ช่องว่างทางกฎหมาย พัฒนาพื้นที่ให้มีลักษณะตามที่นักพัฒนาต้องการ โดยปราศจากการควบคุมดูแลจากภาครัฐ ที่จะต้องเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม

ทั้งนี้แรงบวกมีผลอย่างมากเมื่อจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีความหนาแน่นประชากรสูงในเขตพื้นที่เมือง ดังนั้นความต้องการพื้นที่ (Spatial demand) โดยเฉพาะย่านชานเมืองเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการสูงเพื่อนำมาจัดสร้างที่อยู่อาศัย จากข้อจำกัดของพื้นที่ในเขตเมืองที่มีพื้นที่จำกัดและมีราคาสูงมาก จึงเกิดความต้องการพื้นที่ในย่านชานเมืองที่มีราคาต่ำกว่าและมีพื้นที่อีกเป็นจำนวนมากพอที่จะพัฒนาได้ พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองจึงลดจำนวนลงอย่างรวดเร็ว

2. ปัจจัยแรงต้าน (Resistant force) เป็นปัจจัยที่ต้านการพัฒนาที่ไม่เป็นระเบียบ เพื่อไม่ให้พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองลดจำนวนลงอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะพื้นที่ที่พัฒนาในลักษณะกระจัดกระจาย สิ้นเปลืองงบประมาณในการจัดหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้แก่พื้นที่ แรงต้านจึงเป็นปัจจัยที่จะควบคุมการพัฒนาให้เป็นไปอย่างเป็นลำดับ ขั้นตอน ทั้งนี้แรงต้านต้องอาศัย

2.1 เจ้าหน้าที่จากภาครัฐบาล เป็นเจ้าหน้าที่ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับกระบวนการควบคุมดูแลพื้นที่ตามกฎหมายผังเมือง และจะต้องรักษาระเบียบแบบแผนนโยบายตลอดจนมาตรการอย่างเคร่งครัด เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

2.2 นักวางแผน (Planners) เป็นผู้ศึกษาข้อมูลทางด้านผังเมืองอย่างละเอียด รวมทั้งศึกษางานวิจัยโครงการพัฒนาต่างๆ เพื่อนำมาประกอบการวางแผนเพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดทางด้านผังเมือง รวมทั้งการเสนอแนะวิธีและมาตรการเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

2.3 ประชาชนและเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ จะเป็นผู้ที่ต่อต้านการพัฒนาที่ก่อให้เกิดผลเสียต่อส่วนรวมและท้องถิ่น

ปัจจัยแรงดันที่นำมาใช้ต้องอาศัยเครื่องมือ นั่นคือกฎระเบียบและข้อบังคับที่จะควบคุมดูแลให้ เป็นไปตามผังเมือง ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อทั้งทางด้านบวกและด้านลบ

ผลกระทบทางด้านบวกที่เกิดขึ้นได้แก่ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่อยู่อาศัย บ้านเรือน การเพิ่มขึ้นของ พื้นที่เมืองนอกจากนี้เกษตรกรเจ้าของที่ดินที่ขายจะมีฐานะดีขึ้นเนื่องจากการขายที่ดิน

ผลกระทบด้านลบ ได้แก่ การสูญเสียพื้นที่เกษตรที่มีความอุดมสมบูรณ์ การจัดสรรที่ดินนอกระบบที่ขาดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้แก่พื้นที่จัดสรรนั้น ปัญหาสิ่งแวดล้อมถูกทำลาย และ ปัญหาพื้นที่ที่ถูกละทิ้งไม่ได้ใช้ประโยชน์

2.2.6 ผลกระทบของการเติบโตแบบกระจาย

การกระจายตัวของเมืองได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อทั้งทางด้านกายภาพและด้านคุณภาพชีวิต ของผู้อยู่อาศัยโดย Vermont Forum on Sprawl (1998-2006), Harry W. Richardson and Peter Gordon (2001) และ John Randolph (2004) ได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบของการเติบโตแบบกระจาย และสามารถสรุปผลกระทบที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. เกิดการรุกรานพื้นที่เกษตรกรรมชนเมืองและพื้นที่ป่าธรรมชาติ โดยเริ่มจากการที่ถนนเข้ามา มีบทบาทในการพัฒนาเมืองมากขึ้น ทำให้พื้นที่เมืองแผ่ขยายไปในทางราบอย่างรวดเร็วครอบคลุมพื้นที่ เกษตรกรรมและพื้นที่ป่าโดยรอบ ส่งผลให้สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญและ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติถูกทำลาย ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้ได้ถูกเปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัยหรือพื้นที่ รกร้างอย่างรวดเร็ว

2. การวางแผนพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นไปด้วยความ ยากลำบาก เนื่องจากการพัฒนาแบบกระจายหรือแบบก้าวกระโดดทำให้เมืองหรือชุมชนขาด ความต่อเนื่องกัน ไม่มีศูนย์กลางที่ชัดเจน ทำให้สูญเสียงบประมาณในการวางแผนพัฒนาการใช้ ประโยชน์ที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นจำนวนมากเพื่อที่จะให้บริการได้ อย่างครอบคลุมทุกพื้นที่ หรือในบางกรณีที่บางพื้นที่ขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวนี้ไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3. เกิดความไม่สอดคล้องกันของการดำรงชีวิตระหว่างชุมชนดั้งเดิมกับชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่ โดยมีลักษณะการดำรงชีวิตแบบต่างคนต่างอยู่ มีการพึ่งพาอาศัยกันน้อย ขาดการปฏิสัมพันธ์กันของคน ในชุมชน ซึ่งจะส่งผลเสียความรู้สึกความเป็นชุมชนไปกลายเป็นชุมชนที่ไม่เข้มแข็ง

4. เกิดความไม่สะดวกในการเดินทางและเข้าถึงพื้นที่เนื่องจากขาดทางเลือกในการเดินทาง โดย การพัฒนาแบบกระจายหรือแบบก้าวกระโดดนั้นทำให้ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน หรือที่อยู่อาศัยกับศูนย์กลางชุมชนมีระยะทางที่ไกลกัน ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการที่จักรยานหรือการเดินทำ นอกจากนั้นแล้วระยะทางที่ไกลกันทำให้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนระบบขนส่งสาธารณะ ด้วยเหตุนี้ทางเลือก

ของการเดินทางในพื้นที่แผ่ขยายจำเป็นที่จะต้องใช้รถยนต์ในการเดินทางเพียงอย่างเดียวทำให้ต้องสูญเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น

5. การตั้งถิ่นฐานที่เข้าไปรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ป่า และการใช้รถยนต์มากขึ้นทำให้มีการใช้พลังงานในการเดินทางมากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลง เกิดมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ และปัญหาสุขภาพที่เกี่ยวข้องกันตามมาอีกมากมาย เช่น ปัญหาสุขภาพที่เกี่ยวกับโรคระบบทางเดินหายใจและภูมิแพ้มีสาเหตุมาจากมลภาวะทางอากาศในพื้นที่เมือง เป็นต้น

2.2.7 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมือง

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมือง ได้แก่ Dispersed City ของ Melvin M. Webber (1997), Edge City ของ Scheer และ Petkov (1998) และ Peripheral Model ของ Chauncy Harris และ Edward Ullman (1997) โดยทั้ง 3 แนวความคิดนี้ได้กล่าวถึงการขยายตัวของพื้นที่เมืองที่มีการกระจายตัวออกไปไกลจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้น จากความเจริญก้าวหน้าของเทคโนโลยีทั้งการคมนาคมและการสื่อสาร โดยในระยะแรกเริ่มนั้นบริเวณชานเมืองเป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวที่อยู่บริเวณรอบๆ พื้นที่เมือง ต่อมาเมื่อมีระบบโครงข่ายการสัญจรที่เชื่อมโยงระหว่างเมืองกับชานเมืองดีขึ้น ทำให้สามารถเดินทางติดต่อกันเป็นไปอย่างสะดวกสบาย ประชากรกระจายตัวออกมาจากพื้นที่เมืองมาอาศัยอยู่ที่บริเวณชานเมืองเพิ่มขึ้น เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชานเมืองอย่างกว้างขวางและหลากหลายขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะทางประชากรที่มีความต้องการที่แตกต่างกันออกไป อันเนื่องมาจากความซับซ้อนที่เกิดขึ้นทางด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง โดยกล่าวอีกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองนั้นจะเกาะตัวอยู่ตามเส้นทางการสัญจร และมีการใช้พื้นที่และทรัพยากรที่มากกว่าปกติ

โดยได้มีการศึกษาเพิ่มเติมจากแนวความคิดเมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) จะเห็นได้ว่าการพัฒนาย่านชานเมืองส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบกระจัดกระจาย ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก โดยการพัฒนาย่านชานเมืองในรูปแบบกระจัดกระจายนั้นเป็นลักษณะของการพัฒนาที่ไร้ทิศทางและไม่เป็นลำดับขั้นตอน มีทั้งการพัฒนาอยู่บริเวณขอบเมืองหรือแยกตัวออกไปจากพื้นที่เมืองซึ่งจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนน จากการที่เมืองเกิดปรากฏการณ์เมืองกระจัดกระจายทำให้มีการวางแผนการใช้ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพซึ่งรวมไปถึงการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการด้วย เช่น ความไม่สมดุลระหว่างการใช้อยู่อาศัยบนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับเกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียว ขาดทางเลือกในการเดินทางเนื่องจากที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานอยู่ห่างไกลกันทำให้ต้องเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวอย่างเดียว เกิดลักษณะการดำรงชีวิตแบบต่างคนต่างอยู่และขาดการปฏิสัมพันธ์กันของคนในชุมชน เป็นต้น

ดังนั้นจึงควรที่จะมีการวางแผนการพัฒนาพื้นที่โดยการกำหนดทิศทางและลำดับการพัฒนาย่านชานเมือง โดยจะต้องคำนึงถึงการใช้อยู่อาศัยบนที่ดิน การวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

และรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งต้องสอดคล้องกับความต้องการและการดำรงชีวิตของประชากรที่อาศัยอยู่ในย่านชานเมืองทั้งในปัจจุบันและอนาคต เพื่อให้การพัฒนาย่านชานเมืองนั้นเกิดประสิทธิภาพ ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่คนเมือง

2.3 การพัฒนาย่านชานเมืองในกรุงเทพมหานคร

2.3.1 งานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองกรุงเทพมหานคร ได้ค้นคว้าเพิ่มเติมโดยมีงานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องดังนี้

วงเดือน เกษสุภะ (2528) ได้ศึกษาถึงปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรต่อชุมชนเมือง โดยปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วมาก ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองที่สำคัญคือการเพิ่มขึ้นของประชากร ซึ่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและกิจกรรมที่ตอบสนองการอยู่อาศัย ในด้านที่อยู่อาศัยบ้านจัดสรรเป็นตัวการสำคัญมากสำหรับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย ทำให้การขยายตัวของการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยขยายตัวออกไปรอบนอกมากขึ้น ลักษณะเช่นนี้ทำให้หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวไปได้ทุกทิศทาง เป็นตัวนำการขยายตัวของเมือง ก่อให้เกิดปัญหาตามมา ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่สัมพันธ์กัน การจราจรติดขัด ปัญหาน้ำท่วม การระบายน้ำ น้ำเสีย แผ่นดินทรุดตัว ขาดการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบและไม่คุ้มค่า ดังนั้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรรควรที่จะวางแผนเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาให้มีความเหมาะสมกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยต่อไป

จินตนา นพพันธ์ (2529) ได้ศึกษาการขยายตัวของพื้นที่เมือง กลุ่มเขตพื้นที่ที่ติดกับเมือง โดยเฉพาะในเขตบางกะปิ มีการพัฒนาโครงการตัดถนน โครงการป้องกันน้ำท่วม โครงการขยายการให้บริการประปา ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมสำหรับการรองรับการขยายตัวของชุมชนค่อนข้างสูง โครงการสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตบางกะปิ จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเขต ตั้งแต่แนวถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหงลงมาและบริเวณรอบๆ ศูนย์ชุมชนบางกะปิ ย่านการค้าโชคชัย 4 และบริเวณตลาดกิโลเมตรที่ 8 บนถนนรามอินทรา เป็นต้น ส่วนบริเวณที่มีศักยภาพการพัฒนาที่ต้องอาศัยปัจจัยการลงทุนสูง ได้แก่ ทางตอนเหนือของเขตบางกะปิ และตอนปลายถนนรามคำแหง ซึ่งมีพื้นที่ติดกับเขตมีนบุรี และได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยในเขตบางกะปิ โดยการพัฒนาปรับปรุงในเรื่องของความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความพร้อมในด้านการให้บริการพื้นฐาน พัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชน การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ โดยการเพิ่มภาษีและประหยัดงบประมาณในการพัฒนา จากความพร้อมของเขตบางกะปิตั้งกล่าวจะส่งผลให้ประชาชนมีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

กมลรัตน์ อิศมาแอล (2531) ได้ศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (เขตบางกะปิและเขตมีนบุรี) ซึ่งได้วิเคราะห์ถึงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่

อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินดังกล่าว รวมถึงแนวโน้มการขยายตัวในอนาคตและผลกระทบต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรในพื้นที่ศึกษา โดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศและวิธีการทางสถิติต่างๆ ทางภูมิศาสตร์เพื่อวิเคราะห์ผลที่ได้จากการศึกษา โดยผลการวิเคราะห์ได้พบว่า รูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่สำคัญมี 2 รูปแบบคือ การพัฒนาตามแนวลำคลองในอดีตและการพัฒนาตามแนวถนนในอนาคต โดยที่บ้านจัดสรรทั้งที่ดำเนินการโดยภาครัฐและเอกชน มีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเกษตรกรรม เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตบางกะปิ โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเขตมีนบุรี ได้แก่ ลำคลอง และในเขตบางกะปิ ได้แก่ ถนน และแนวโน้มในอนาคตประกอบกับการเพิ่มจำนวนประชากร การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จะเพิ่มขึ้นใน 2 เขตนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนสายหลัก

กรกช บุญรุ่ง (2540) ได้ศึกษาสภาพทั่วไปและการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในพื้นที่ศึกษาเขตบึงกุ่ม พบว่ามีพื้นที่ว่างเปล่าจำนวนมากที่มีลักษณะแปลงขนาดใหญ่และมีพื้นที่ติดกันเป็นบริเวณกว้าง สาเหตุที่สำคัญในการปล่อยพื้นที่ให้ว่างนั้นคือการกักเก็บที่ดินและปัญหาการเข้าถึงของพื้นที่ ทั้งที่สภาพดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนา เมื่อเปรียบเทียบกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า เขตบึงกุ่มมีจำนวนประชากรและความหนาแน่นน้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้ยังขาดแคลนพื้นที่สาธารณูปโภค ได้แก่ โรงเรียนระดับประถมศึกษาและมัธยมศึกษา สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ และสวนสาธารณะ ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เนื่องจากมีศักยภาพการพัฒนาที่เหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัยสูง และยังเป็นกรเพิ่มบริการพื้นฐานในบริเวณที่ยังขาดแคลน ทั้งนี้การพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวจะต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของแต่ละพื้นที่โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรวม

Kulapat Yantrasast (1995) ได้ทำการศึกษาถึงปรากฏการณ์ของพื้นที่ริมน้ำในกรุงเทพมหานครที่มีการปรับเปลี่ยนจากการใช้พื้นที่น้ำมาสู่พื้นที่บก จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่เริ่มแรกในการตั้งถิ่นฐานโดยมีน้ำเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินชีวิต ทั้งใช้ในการอุปโภค บริโภค และเป็นเส้นทางสัญจรหลัก ต่อมาเมื่อการพัฒนาประเทศให้เท่าเทียมกับชาติตะวันตก โดยเฉพาะในช่วงสมัยรัชกาลที่ 4 ถึงรัชกาลที่ 5 เริ่มมีการตัดถนนและสร้างระบบรางสำหรับรถไฟขึ้นมาเพื่อเป็นทางเลือกในการเดินทาง ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวน้ำและบกยังมีความสมดุล โดยน้ำยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิต ไม่ว่าจะเป็นลักษณะการใช้พื้นที่ รูปแบบของแปลงที่ดิน หรือการเข้าถึงโดยอาศัยการสัญจรทางน้ำ ทำให้ชุมชนภายในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากขึ้นทั้งตามแนวคลองและแนวถนน แต่เมื่อเข้าสู่ พ.ศ.2475 นโยบายการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมทางบก โดยเฉพาะการตัดถนนและสร้างสะพานเพื่อเชื่อมพื้นที่ฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรีเข้าไว้ด้วยกัน ทำให้บกเริ่มเข้ามามีบทบาทและมีความสำคัญมากกว่าน้ำ ความสมดุลที่เกิดขึ้นได้สูญหายไป ทุกอย่างที่เคยหันหน้าเข้าน้ำกลายเป็นหันหน้าเข้าบก โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนที่ตัดขึ้นมาขนานกับลำน้ำเดิมเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงง่ายจากทางบก รวมทั้งน้ำกำลังจะหมดไปจากการถมคลองซอยต่างๆ เพื่อตัด

ถนนเข้าสู่พื้นที่ของตนเอง ส่งผลให้ลักษณะการใช้พื้นที่ที่เคยอิงกับลำน้ำหายไป รูปแบบของแปลงที่ดินที่เคยสัมพันธ์กับคลองหรือแนวลำประโดงเดิม กำลังจะถูกแทนที่ด้วยแปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่เป็นหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หรือห้างสรรพสินค้า ส่งผลให้รูปแบบการใช้พื้นที่ดั้งเดิมของชุมชนริมน้ำเริ่มเลือนหายไป



ภาพ 2.5 การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสู่บกของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาต่างๆ
(ที่มา: Kulapat Yantrasast, 1995)

โดย Kulapat Yantrasast จึงได้ทำการศึกษาพื้นที่ 4 พื้นที่ ที่เป็นกรณีศึกษาเพื่อศึกษาถึงปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสู่บกที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ ได้แก่ บางใหญ่ บางคูเวียง บางกรวย และบ้านบุ ซึ่งทั้ง 4 พื้นที่ยังคงมีกิจกรรมที่สัมพันธ์กับน้ำแต่มีรูปแบบในการตั้งถิ่นฐานที่แตกต่างกันออกไป รวมทั้งเกิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองในช่วงเวลาที่แตกต่างกันที่แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจนโดยทำการศึกษาถึงรูปแบบในการตั้งถิ่นฐาน องค์ประกอบของชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ดิน แนวลำคลอง และการเข้าถึงพื้นที่ชุมชนในช่วงเวลาต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากน้ำสู่บก จากการศึกษาทั้ง 4 กรณีศึกษาพบว่า ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสู่บกที่มีผลต่อรูปแบบการใช้พื้นที่ประกอบด้วยกัน 6 รูปแบบ ได้แก่

1. รูปแบบการวางตัวของแนวอาคารนั้นจะขนานไปกับแนวโครงข่ายของน้ำเป็นหลัก โดยอาคารเหล่านี้จะหันหน้าบ้านเข้าหาน้ำ พื้นที่ด้านหลังบ้านจะเป็นพื้นที่ทางการเกษตร

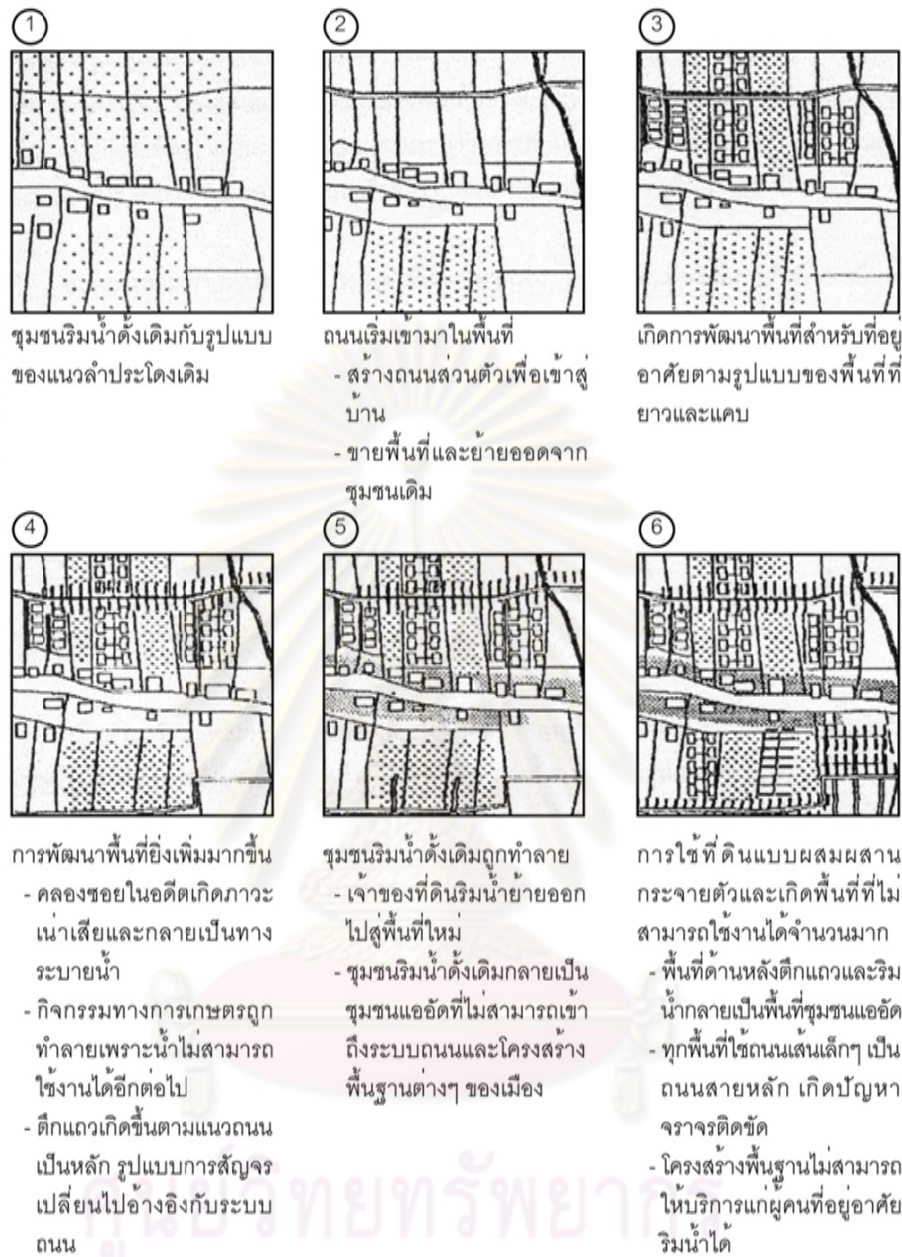
2. โดยทั่วไปการขยายตัวของกรุงเทพมหานครมักจะขยายตัวไปตามถนนสายหลักหรือทางยกระดับที่สร้างขึ้นเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ใจกลางเมืองกับพื้นที่โดยรอบ เมื่อถนนสายหลักเกิดขึ้นผู้คนก็มักจะสร้างถนนเล็กๆ เชื่อมต่อกับถนนสายหลักเข้าสู่พื้นที่ของตนเอง

3. นักลงทุนเริ่มเข้ามาลงทุนซื้อที่ดินมากขึ้น เพื่อพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรหรือโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ชุมชนริมน้ำเริ่มมีการขายพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ทางการเกษตร แต่ยังคงเก็บอาคารบ้านเรือนที่ตั้งอยู่ริมน้ำไว้พักอาศัยต่อไป

4. พื้นที่ทางการเกษตรถูกปรับเปลี่ยนเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่พัฒนาไปตามแปลงที่ดินแบบเดิมที่ยาวและแคบ นอกจากนี้จะพบอาคารตึกแถวสร้างไปตามถนนสายหลักทั้ง 2 ฟากของถนน และจะมีการกระจุกตัวอยู่จำนวนมากบริเวณตอนกลางของพื้นที่ จากการพัฒนาพื้นที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรได้ส่งผลเสียให้กับน้ำและพื้นที่ริมน้ำเป็นอย่างมาก มีการถมคลองซอยเพื่อขยายพื้นที่ หรือคลองเดิมกลายเป็นทางระบายน้ำเสีย และยังทำให้พื้นที่ชุมชนริมน้ำกำลังกลายเป็นชุมชนแออัดที่ไม่สามารถเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานได้

5. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่น้ำก็กลายเป็นมลพิษมากขึ้นเช่นเดียวกัน ส่งผลให้กิจกรรมของพื้นที่ริมน้ำในอดีตถูกทำลายลงจากคุณภาพที่ลดลง หมู่บ้านจัดสรรกลายเป็นเจ้าของพื้นที่ อาคารตึกแถวขนานข้างตามถนนสายหลักเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่ชุมชนริมน้ำกลายเป็นชุมชนแออัดไปในที่สุด เนื่องจากไม่สามารถเข้าถึงถนนสายหลักได้ เจ้าของพื้นที่เดิมย้ายออกนอกพื้นที่ และปรับเปลี่ยนให้พื้นที่ริมน้ำกลายเป็นพื้นที่บ้านเช่ามากขึ้น

6. ถนนสายเล็กๆ ที่เกิดขึ้นจากการตัดถนนเข้าบ้านกลายเป็นเส้นทางสำคัญในการเข้าถึงพื้นที่ของชุมชน แต่การพัฒนาที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตและไม่มี การวางแผนที่ดีอาจเป็นตัวการที่ทำลายถนนสายนี้ของชุมชนได้จากความสามารถในการรองรับปริมาณการจราจรไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้การใช้พื้นที่มีการผสมผสานมากขึ้นแต่พื้นที่แต่ละส่วนมีการแบ่งแยกออกจากกัน ซึ่งเกิดขึ้นจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นชุมชนเสมือนมีกำแพงปิดล้อมรอบตัวเอง พื้นที่การค้าใหม่ของชุมชนที่มักตั้งติดกับถนนสายหลัก และรูปแบบของแปลงที่ดินดั้งเดิมที่พัฒนามาจากพื้นที่ทางการเกษตร รวมถึงพื้นที่ที่รกร้างที่ไม่มีการใช้งานเนื่องจากไม่สามารถเข้าถึงได้ บัจจุบันต่างๆ เหล่านี้ยังส่งผลให้พื้นที่ชุมชนริมน้ำถูกลบให้หายไป และกลายเป็นชุมชนแออัดในท้ายที่สุด



ภาพ 2.6 การเปลี่ยนแปลงจากน้ำสู่บ่อกทางด้านการใช้พื้นที่
(ที่มา: Kulapat Yantrasast, 1995)

2.3.2 สรุปการพัฒนาย่านชานเมืองในกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนงานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง พบว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในบริเวณชานเมือง โดยปัจจัยที่สำคัญสำหรับการเปลี่ยนแปลงคือการเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้มีการขยายพื้นที่เมืองออกไปอย่างกว้างขวาง ซึ่งแต่เดิมนั้นชานเมืองจะเป็นพื้นที่ราบลุ่มมีการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ทำให้น้ำเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิต โดยจะมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำและมีการเข้าถึงโดย

อาศัยการสัญจรทางน้ำเป็นหลัก เกิดการพัฒนาชุมชนไปตามแนวลำคลอง ต่อมามีการพัฒนาระบบโครงข่ายการสัญจรเชื่อมต่อกับพื้นที่เมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งมีการตัดถนนขึ้นมาหลายสายทั้งถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอยที่ตัดเข้าสู่พื้นที่ของตนเองทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้ง่ายมากขึ้น อีกทั้งบริเวณย่านชานเมืองเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างสามารถเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างรวดเร็ว ทำให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่บริเวณย่านชานเมืองได้ชัดเจน โดยมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงและเปลี่ยนเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมสำหรับการรองรับการขยายตัวของเมืองมากขึ้น จนกระทั่งปัจจุบันการพัฒนาชานเมืองของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งมีการดำเนินการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนโดยเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณชานเมือง โดยส่วนใหญ่แล้วบริเวณชานเมืองจะเป็นการพัฒนาพื้นที่โดยการจัดสรรที่ดินซึ่งได้มีการขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอบนอกมากขึ้น ทำให้การจัดสรรที่ดินเป็นตัวนำการขยายตัวของเมือง และจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทต่างๆ ได้รูดล้ำพื้นที่เกษตรกรรม อาคารบ้านเรือนที่ก่อสร้างใหม่มีการสร้างกระจุกกระจายไม่เกาะกลุ่มและใช้พื้นที่มากกว่าความจำเป็น เป็นเหตุให้การสัญจรภายในพื้นที่ต้องใช้เพียงแค่วहनติในการเข้าถึง ระยะห่างระหว่างกลุ่มบ้านกับศูนย์บริการชุมชนและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจตั้งอยู่ห่างกันทำให้ไม่สามารถเชื่อมต่อกันด้วยทางเดิน การปฏิสัมพันธ์ของสมาชิกภายในชุมชนมีอยู่น้อยจึงทำให้ขาดความสัมพันธ์ระหว่างคนกับพื้นที่ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการพัฒนาชานและชุมชนต่อไปในอนาคต นอกจากนี้แล้วพบว่าบริเวณชานเมืองมีพื้นที่ว่างเปล่าจำนวนมากที่มีลักษณะแปลงขนาดใหญ่และมีพื้นที่ติดกันเป็นบริเวณกว้าง ซึ่งมีสาเหตุที่สำคัญมาจากความต้องการกักเก็บที่ดินและปัญหาการเข้าถึงของพื้นที่ เกิดเป็นเนื้อเมืองที่ไม่มีความต่อเนื่องกันก่อให้เกิดปัญหาการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตามมา จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีการแผ่ขยายของพื้นที่เมืองอย่างไร้ทิศทาง ไม่เป็นระเบียบ ขาดการวางแผนการที่ดิน และลำดับการพัฒนาที่ชัดเจน ทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายการสัญจร รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ ล้วนส่งผลกระทบต่อการพัฒนาชานเมืองเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องควบคุมการเติบโตของเมืองให้อยู่ภายใต้กรอบของผังและแผนการพัฒนาพื้นที่ โดยจะต้องมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาชานเมืองเพื่อให้มีความเหมาะสมกับบริบทการพัฒนาชานเมืองกรุงเทพมหานครต่อไป

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัย

จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะการขยายตัวที่ไร้ทิศทาง ไม่เป็นระเบียบแบบแผนและกระจุกกระจาย ทำให้มีความลำบากในการวางแผนและพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่งผลให้ประชากรที่อาศัยอยู่บริเวณชานเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ไม่ดี จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัยที่ดี เพื่อที่จะได้นำไปเป็นเกณฑ์ในการศึกษาและกำหนดแนวทางในการพัฒนาชานเมือง

กรุงเทพมหานคร และได้มีนักวิชาการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัยไว้โดยเป็นแนวความคิดที่สำคัญ 3 แนวความคิด ได้แก่ แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) และ การเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth)

2.4.1 แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept)

แนวความคิดชุมชนละแวกบ้านได้พัฒนาขึ้นมาโดย Clarence Perry ในปี ค.ศ.1926 ซึ่ง Perry ได้ทดลองแนวความคิดในการจัดชุมชนที่พักอาศัยโดยเขียนแผนภูมิคล้ายๆ กับของ Ebenezer Howard โจทย์ของ Perry คือ ชุมชนที่พักอาศัยที่น่าอยู่และสะดวกสบายควรที่จะมีลักษณะอย่างไรและประกอบด้วยอะไรบ้าง โดยคำตอบที่ Perry สรุปได้คือ ต้องกันรถยนต์ที่วิ่งเร็วและจอแจออกไปให้ห่างจากที่พักอาศัย รถที่วิ่งเข้ามาภายในต้องขับอย่างช้าๆ ด้วยความปลอดภัย บ้านแต่ละหลังต้องมีบรรยากาศที่เงียบสงบและหันหน้าสู่สนามกว้างๆ หรือสวนที่มีสภาพธรรมชาติ แต่ต้องมีเส้นทางติดต่อกับถนนอย่างสะดวก จะต้องมียุทธศาสตร์อาคารสาธารณะที่ให้บริการชุมชน เช่น โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น ร้านค้า เบ็ดเตล็ด ฯลฯ ที่ใจกลางหมู่บ้าน โดยตั้งอยู่ภายในรัศมีการเดินเท้าจากบ้านทุกหลัง เกี่ยวกับขนาดและระยะทาง Perry เสนอว่า แต่ละชุมชนจะต้องมีประชากรอาศัยอยู่ไม่ต่ำกว่า 5,000 คน เพื่อให้มีจำนวนเด็กมากพอสำหรับการดำเนินกิจการของโรงเรียนอนุบาล และขนาดของหมู่บ้านควรมีรัศมีการจากใจกลางชุมชนไม่เกิน 1/4 ไมล์ หรือประมาณ 400 เมตร



ภาพ 2.7 แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน ซึ่ง Clarence Perry

พัฒนาต่อจากแนวความคิดอุทยานนครของ Ebenezer Howard

(ที่มา: <http://hugeasscity.com/2008/12/18/the-neighborhood-school/>)

โดย Perry ได้อธิบายเพิ่มเติมไว้ว่าการนำแนวความคิดชุมชนละแวกบ้านมาใช้นี้จะให้ความสำคัญแก่ความรู้สึกความเป็นชุมชน (Sense of Neighborhood) โดยเป็นการสร้างความเข้มแข็งให้แก่ชุมชนซึ่งเป็นหน่วยพื้นที่ที่เล็กที่สุดของเมือง และในการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนนั้น Perry ได้อาศัยเด็ก ๆ ที่อยู่ในชุมชนเป็นเครื่องมือในการสร้างความสัมพันธ์ของคนในชุมชนละแวกบ้าน โดยเขาคิดว่า การที่เด็ก ๆ เดินไปโรงเรียนพร้อมกับมีผู้ปกครองไปส่งนั้นจะเป็นโอกาสที่ทำให้คนในชุมชนได้รู้จักกัน ส่งเสริมให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์และเกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชนได้ Perry จึงถือว่าโรงเรียนประถมเป็นศูนย์กลางของชุมชน จากแนวความคิดดังกล่าวได้ทำให้เกิดการวางผังชุมชนละแวกบ้านขึ้นมา ในการวางผังชุมชนนี้จะแยกระบบรถยนต์ออกจากระบบทางเดินเท้าโดยเด็ดขาด โดยการวางผังถนนจะใช้รูปแบบถนนปลายตัน (Cul-de-sac) เป็นทางสำหรับรถยนต์เข้าบ้านซึ่งอยู่บริเวณด้านหลังของบ้าน ส่วนบริเวณด้านหน้าของบ้านหันออกสู่สวนสาธารณะที่มีทางเดินเชื่อมต่อไปยังโรงเรียน ศูนย์กลางชุมชนและบริการทางสังคมต่างๆ การวางผังชุมชนเช่นนี้จะทำให้เด็ก ๆ จะได้รับความปลอดภัยจากการจราจร นอกจากนั้นการที่มีถนนปลายตันจะทำให้กลุ่มบ้านนั้นปราศจากคนแปลกหน้าที่ผ่านเข้ามาเป็นการเพิ่มความปลอดภัยอีกประการหนึ่ง โดยสามารถสรุปหลักการออกแบบชุมชนละแวกบ้านได้ ดังนี้

1. ประชากรในชุมชนต้องมีจำนวนมากพอเพื่อให้สัมพันธ์กับบริการทางสังคม ตามแนวความคิดของ Perry กำหนดให้มีประชากรประมาณ 5,000 คน มีการกระจายตัวของประชากรในชุมชนให้เกิดความหนาแน่นที่พอดี เพื่อให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมกับความต้องการและให้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี

2. ศูนย์กลางชุมชนของชุมชนละแวกบ้านควรที่จะตั้งอยู่บริเวณกลางชุมชน สามารถเดินเข้าถึงได้อย่างสะดวก โดยระยะทางไม่ควรเกิน 1/4 ไมล์ หรือประมาณ 400 เมตร องค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชนควรประกอบด้วย โรงเรียน ศาสนสถาน สวนสาธารณะ ร้านค้าเบ็ดเตล็ด สถานเอนามัย เป็นต้น นอกจากนั้นแล้วองค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชนควรมีความต่อเนื่องกันในชุมชนละแวกบ้าน เพื่อให้ศูนย์กลางชุมชนมีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ ส่งเสริมให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์และเกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชน

3. การออกแบบระบบถนนภายในชุมชนละแวกบ้านต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในชุมชน โดยการจัดลำดับความสำคัญของโครงข่ายเส้นทางการสัญจรทั้งทางรถยนต์ ทางจักรยานและทางเดินเท้า โดยทางรถยนต์นั้นจะต้องไม่มีถนนที่ตัดผ่านกลางชุมชนและควรให้มีปริมาณการจราจรให้น้อยที่สุดเพื่อสร้างปลอดภัยและบรรยากาศในการอยู่อาศัยที่ดีในชุมชน มีการใช้ระบบถนนปลายตัน (Cul-de-sac) เป็นทางสำหรับรถยนต์เข้าบ้านซึ่งอยู่บริเวณด้านหลังของบ้าน และจะต้องแยกระบบทางรถยนต์ออกจากระบบทางเดินเท้าโดยเด็ดขาด ในส่วนของทางจักรยานและทางเดินเท้าจะต้องเชื่อมต่อกับโรงเรียน ศูนย์กลางชุมชนและบริการทางสังคมต่างๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในการเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐานต่างๆ ที่จำเป็นของชุมชน โดยจะต้องออกแบบให้มีความร่มรื่นและมีความปลอดภัยเหมาะสมกับการเดินเท้าและจักรยาน

โครงการที่ออกแบบได้ดีที่สุดตามแนวความคิดดังกล่าวคือ ชุมชนแรดเบิร์น (Radburn) ในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ซึ่งวางผังโดย Clarence Stein และออกแบบโดย Henry Wright ผังของชุมชนแรดเบิร์นสามารถสะท้อนสิ่งที่ Perry เสนอได้อย่างใกล้เคียงมาก กล่าวคือภายในพื้นที่ทั้งหมดของชุมชนมีถนนใหญ่ตัดผ่านเพียง 3 สายเท่านั้น ที่เหลือเป็นถนนสายย่อยทั้งหมด สามารถลดปริมาณรถยนต์และบังคับให้รถวิ่งช้าด้วยถนนเส้นโค้ง ส่วนถนนเส้นเล็กที่สุดเข้าถึงด้านหลังบ้านพักแต่ละหลังเป็นถนนระบบปลายตัน (Cul-de-sac) ซึ่งให้ความสะดวกและปลอดภัยสูงสุด บ้านแต่ละหลังวางเรียงรายสองฝั่งถนนปลายตัน เป็นแนกคล้ายนิ้วมือหรือหวีกล้วย ทำให้พื้นที่ว่างระหว่างบ้านแต่ละหลังเชื่อมติดต่อกันไป และโยงไปถึงสวนขนาดใหญ่ตรงใจกลางชุมชนด้วย บ้านแต่ละหลังหันหน้าออกสู่สวน ด้านหลังเป็นครัวและโรงรถติดถนนปลายตัน ผู้ใหญ่และเด็กสามารถเดินเท้าหรือขี่จักรยานออกจากบ้านลัดเลาะไปตามเส้นทางในสวนซึ่งตัดเชื่อมโยงไปถึงโรงเรียน สโมสร และร้านค้าอย่างปลอดภัย โดยไม่ต้องผ่านถนนที่แยกสำหรับรถยนต์ ตรงจุดที่จำเป็นต้องตัดกันก็ออกแบบเป็นสะพานให้จักรยานขี่ลอดทุกแห่ง



ภาพ 2.8 ผังชุมชนแรดเบิร์น (Radburn) ในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
(ที่มา: การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร - การติดตามหาคำตอบในรอบ 40 ปี, กำธร กุลชล, 2545)

ดังนั้นการแบ่งพื้นที่เมืองออกเป็นชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Unit) จะทำให้ในแต่ละชุมชนต่างก็มีโรงเรียน ศูนย์กลางชุมชนและบริการทางสังคมต่างๆ เกิดการกระจายความเจริญจากพื้นที่เมืองออกไปสู่ส่วนต่างๆ ของเมือง เพื่อให้ประชาชนได้รับบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างทั่วถึงและเท่าเทียมกัน นอกจากนี้แล้วยังเกิดการสร้างความสัมพันธ์กับคนในชุมชนร่วมกันเกิดเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง

2.4.2 แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism)

นับตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมา การพัฒนาชุมชนต้องประสบความล้มเหลวเป็นอย่างยิ่งเพราะผู้คนนิยมใช้รถยนต์ส่วนตัวกันเป็นจำนวนมาก ทำให้การอพยพย้ายถิ่นจากใจกลางเมืองไปยังนอกเมืองมากขึ้น เพื่อแสวงหาความเป็นส่วนตัวและหลีกเลี่ยงจากการควบคุม โดยการอพยพย้ายถิ่นสามารถกระทำได้ง่ายทำให้เมืองเกิดสภาพกระจัดกระจาย มีสภาพการตั้งถิ่นฐานตามอำเภอใจโดยปราศจากรูปแบบที่ชัดเจน อีกทั้งยังมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทออกจากกันเด็ดขาด ไม่เอื้ออำนวยให้ผู้คนมีโอกาสพบปะกันดังเช่นสังคมสมัยก่อนจนทำให้เมืองมีสภาพเสื่อมโทรม เกิดปัญหาทางสังคม ปัญหาการจราจรติดขัด และปัญหามลภาวะ ต่อมาใน ค.ศ.1993 ได้มีการตั้งสภาลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ประกอบด้วยสถาปนิกและนักออกแบบชุมชนเมือง โดยได้มีการวางแนวความคิดการพัฒนาเมืองและชุมชน และแนวความคิดของคนกลุ่มนี้ได้แผ่ขยายไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งปรัชญาของพวกเขา คือ การฟื้นฟูย่านศูนย์กลางชุมชนเมือง การพัฒนาชุมชนย่านชานเมืองที่ตั้งถิ่นฐานอย่างกระจัดกระจาย และการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมชุมชนดั้งเดิม นอกเหนือจากแนวความคิดแล้วลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ยังมีแนวทางปฏิบัติที่แตกต่างจากกลุ่มอื่น คือ การจัดประชุมปฏิบัติการออกแบบร่วมกับประชาชนในท้องถิ่น (Design Charette) และการสร้างข้อกำหนดได้เป็นกรอบในการออกแบบ (Code/Design Guidelines) โดยใน ค.ศ.1996 ได้มีการประกาศกฎบัตรแห่งลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (Charter of the New Urbanism) มีเนื้อหาโดยสรุป 5 ประการ ดังต่อไปนี้

เริ่มจากปัญหาการพัฒนาชานใจกลางเมืองที่ส่งผลกระทบต่อสังคม การกระจัดกระจายตัวอย่างไร้รูปแบบนอกเขตชุมชนเมือง การแบ่งแยกชนชั้นด้วยสีผิวและรายได้ที่แตกต่างกัน ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม การสูญเสียที่ดินทำการเกษตรกรรมและสภาพป่า รวมทั้งความชำรุดทรุดโทรมของอาคารสถานที่ซึ่งเป็นมรดกตกทอดมา ดังนั้น

1. การฟื้นฟูศูนย์กลางชุมชนและเมืองต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตมหานครให้เกาะกลุ่มกัน การปรับรูปแบบของการกระจัดกระจายตัวนอกเขตเมืองให้เกิดลักษณะชุมชนที่กระชับและมีย่านที่หลากหลาย การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และมรดกจากการสร้างสรรค์ของบรรพบุรุษ

2. วิธีการแก้ปัญหาทางกายภาพไม่อาจช่วยแก้ปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมได้ แต่สภาพเศรษฐกิจที่คึกคัก ชุมชนที่มั่นคง หรือสภาพแวดล้อมที่สมบูรณ์ ก็ไม่สามารถสัมผัสได้โดยไม่มีโครงสร้างทางกายภาพรองรับ

3. สนับสนุนให้มีการปรับโครงสร้างนโยบายและแนวปฏิบัติ เพื่อให้บังเกิดผลตามหลักการต่อไปนี้

- ให้มีประชากรและการใช้ที่ดินอย่างหลากหลายในแต่ละชุมชน
- ในการออกแบบสำหรับชุมชน นอกเหนือจากเรื่องรถยนต์ควรมุ่งคำนึงถึงคนเดินเท้าและระบบขนส่งมวลชนควบคู่กันไปด้วย
- ในแต่ละชุมชน ไม่ว่าจะเล็กหรือใหญ่ ควรสร้างขอบเขตของชุมชนให้ชัดเจน อาคารสถานที่ซึ่งเป็นที่สาธารณะก็ควรเปิดให้เข้าถึงได้มากที่สุด
- สถานที่ซึ่งบ่งบอกถึงความเป็นชุมชนเมืองควรประกอบด้วยรูปลักษณะของสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมที่สะท้อนความเป็นมาและเหมาะสมกับภูมิศาสตร์ ระบบนิเวศ และวิถีการก่อสร้างของท้องถิ่น

4. ควรมีตัวแทนของประชากรทุกหมู่เหล่า ซึ่งประกอบด้วยผู้นำหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ผู้นำระดับชุมชน รวมทั้งกลุ่มวิชาชีพนานาชาติ โดยมุ่งมั่นที่จะรื้อฟื้นความสัมพันธ์ระหว่างศิลปะการก่อสร้างกับงานสร้างชุมชน โดยเปิดโอกาสให้ชาวบ้านชาวเมืองได้มีส่วนร่วมในกระบวนการออกแบบและวางผัง

5. อุดมคติในการกอบกู้สภาพบ้านเรือน ถนน สวนสาธารณะ หมู่บ้าน ชุมชน เมือง นคร ภูมิภาค และสิ่งแวดล้อมของเราให้กลับฟื้นขึ้นมาใหม่

ส่วนที่เพิ่มเติมจากหลักการใหญ่ทั้ง 5 ข้อ คือรายละเอียดที่ใช้เป็นข้อคำนึงในการออกแบบรวม 27 ข้อ ซึ่งแบ่งเป็น การออกแบบระดับภูมิภาค 9 ข้อ การออกแบบระดับหน่วยชุมชนและเส้นทางการสัญจร 9 ข้อ และการออกแบบระดับถนนย่อยและอาคาร 9 ข้อ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การออกแบบระดับภูมิภาค

1.1 สามารถระบุขอบเขตของภูมิภาคและเมืองด้วยลักษณะของภูมิภาคประเทศได้ โดยอาศัยลุ่มน้ำ แนวชายฝั่งทะเล พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่สีเขียวระดับภูมิภาค เป็นต้น และในภูมิภาคนั้นจะมีศูนย์กลางหลายศูนย์กลาง ประกอบไปด้วยเมืองที่มีขนาดใหญ่ ขนาดเล็ก และชุมชน ซึ่งแต่ละพื้นที่ต้องสามารถระบุถึงขอบเขตได้

1.2 เศรษฐกิจในระดับภูมิภาคนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญในการสะท้อนให้เห็นถึงสภาพการพัฒาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยการพัฒนาเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคนี้จะต้องอาศัยความร่วมมือจากภาครัฐและภาคเอกชนร่วมกันกำหนดนโยบายสาธารณะ กลยุทธ์ทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงการวางแผนพัฒนาทางกายภาพในระดับภูมิภาคด้วย

1.3 ในระดับภูมิภาคและเมืองนั้นจะต้องให้ความสำคัญกับพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สีเขียวเพราะเป็นพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวและง่ายต่อการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่เมือง โดยสภาพทางธรรมชาตินั้นมีความสำคัญกับเมืองเป็นอย่างมาก ซึ่งมีความสัมพันธ์กันในด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม

1.4 รูปแบบการพัฒนาต้องชัดเจนและจำกัดขอบเขตที่แน่นอน โดยส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ว่างภายในเมืองให้มีการใช้ประโยชน์มากขึ้น ในขณะเดียวกันจะต้องฟื้นฟูย่านชานเมืองจากการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีระเบียบและพื้นที่ที่ถูกทิ้งร้าง ซึ่งรูปแบบการพัฒนานี้จะช่วยรักษาสีเขียวและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนและมีสภาพเศรษฐกิจที่ดี และมีโครงสร้างทางสังคมที่เข้มแข็ง

1.5 ในการพัฒนาย่านชานเมืองนั้น สำหรับการพัฒนาพื้นที่ใหม่ควรที่จะพัฒนาให้มีความสอดคล้องกับรูปแบบการพัฒนาที่เกิดขึ้นแล้วเพื่อที่จะได้ง่ายต่อการจัดการชุมชน ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ไกลจากเมืองควรที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองหรือชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ มีขอบเขตที่ชัดเจน และจะต้องวางแผนให้ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานมีความสมดุลกัน

1.6 การพัฒนาและการฟื้นฟูเมืองนั้นจะต้องให้ความสำคัญต่อประวัติศาสตร์และความเป็นมาของพื้นที่

1.7 ในระดับภูมิภาคและเมืองนั้นจะต้องให้ความสำคัญกับการออกแบบที่เหมาะสมกับคนทุกกลุ่ม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยควรที่จะออกแบบให้มีความหลากหลายและกระจายตัวทั่วภูมิภาคและเมืองเพื่อให้คนได้เลือกที่อยู่อาศัยตามความต้องการของตน

1.8 สร้างทางเลือกในการเดินทางให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยเพิ่มการเข้าถึงพื้นที่และพัฒนาเป็นระบบโครงข่ายที่เชื่อมโยงกัน เช่น ระบบขนส่งสาธารณะรูปแบบต่างๆ การขี่จักรยาน การเดินเท้า เป็นต้น นอกจากนั้นแล้วควรที่จะลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวลงและหันมาใช้ระบบขนส่งสาธารณะแทน

1.9 ในระดับภูมิภาคและเมืองนั้นจะต้องให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ร่วมกัน โดยจะต้องร่วมกันวางแผนการใช้ทรัพยากรให้เป็นระบบและมีประสิทธิภาพทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และจะต้องหลีกเลี่ยงการแข่งขันกันเพื่อที่จะลดการใช้งบประมาณอย่างสิ้นเปลือง

2. การออกแบบระดับหน่วยชุมชนและเส้นทางการสัญจร

2.1 ชุมชนและเส้นทางการสัญจรเป็นองค์ประกอบทางกายภาพที่มีความสำคัญสำหรับการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่คนในชุมชนจะต้องร่วมกันรับผิดชอบไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาหรือการบำรุงรักษา เพื่อสร้างจิตสำนึกที่ดีในการดูแลชุมชน

2.2 ชุมชนควรมีความกระชับเพื่อที่จะทำให้เส้นทางการสัญจรในชุมชนทั้งเส้นทางการจักรยานและทางเดินเท้ามีระยะทางที่เหมาะสม โดยจะต้องมีลักษณะที่เป็นโครงข่ายและเชื่อมโยงกัน ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องมีการใช้งานที่ผสมผสานกันซึ่งจะต้องเป็นไปตามที่ได้มีการวางแผนไว้

2.3 สำหรับกิจกรรมที่มีความเกี่ยวข้องในชีวิตประจำวันควรที่จะจัดให้อยู่บริเวณเส้นทางการจักรยานและเส้นทางการเดินเท้า เพื่อที่จะลดระยะทางในการเดินทางและการใช้พลังงานลง

2.4 ชุมชนควรมีที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบและหลายราคา เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของคนทุกกลุ่ม และสิ่งที่สำคัญจะต้องสร้างความสัมพันธ์ระหว่างคนกับชุมชนให้มีความเข้าใจกันเพื่อให้เกิดเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง

2.5 จุดเปลี่ยนถ่ายระบบขนส่งสาธารณะในชุมชน จะต้องได้รับการวางแผนการพัฒนาให้อยู่ในบริเวณที่เหมาะสมซึ่งจะช่วยให้พื้นที่บริเวณนั้นมีชีวิตชีวามากขึ้น

2.6 ชุมชนควรมีความหนาแน่นของอาคารที่เหมาะสมและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย โดยจะต้องอยู่ในระยะที่จักรยานหรือเดินได้อย่างสะดวกจากจุดเปลี่ยนถ่ายระบบขนส่งสาธารณะ

2.7 ศูนย์กลางชุมชนควรอยู่ในเขตชุมชน ประกอบด้วยกิจกรรมที่หลากหลายและมีความสัมพันธ์กัน โดยจะต้องอยู่ในระยะที่จักรยานหรือเดินได้อย่างสะดวก

2.8 การพัฒนาชุมชนและเส้นทางการสัญจรจะต้องสร้างข้อกำหนดไว้เป็นกรอบในการออกแบบเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่

2.9 ชุมชนควรมีสวนเด็กเล่น สวนนกกีฬา และสวนสาธารณะกระจายตัวอยู่ทั่วชุมชน

3. การออกแบบระดับถนนย่อยและอาคาร

3.1 ภารกิจแรกของการออกแบบชุมชนเมืองและภูมิทัศน์คือการกำหนดลักษณะทางกายภาพในบริเวณพื้นที่สาธารณะและถนน

3.2 ลักษณะของอาคารควรมีการเชื่อมต่อและมีปฏิสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้าง

3.3 การออกแบบถนนและอาคารจะต้องให้ความสำคัญกับความปลอดภัย

3.4 เมืองและชุมชนควรที่จะส่งเสริมการพัฒนาทางจักรยานและทางเดินเท้าให้มากขึ้น และอำนวยความสะดวกให้กับรถยนต์พอสมควร

3.5 การออกแบบถนนและพื้นที่สาธารณะควรมีลักษณะทางกายภาพที่มีความเหมาะสม ปลอดภัยและมีความน่าสนใจในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้มีการจักรยานและเดินเท้าในชุมชนมากขึ้น

3.6 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมจะต้องแสดงออกถึงความเป็นท้องถิ่น โดยจะต้องมีความสอดคล้องกับประวัติศาสตร์ความเป็นมา สภาพอากาศ และภูมิประเทศของท้องถิ่นนั้นๆ

3.7 การออกแบบถนน อาคาร และพื้นที่สาธารณะ ควรที่จะได้รับการออกแบบให้มีความโดดเด่น แสดงให้เห็นถึงอัตลักษณ์ของเมืองและชุมชน

3.8 ถนน อาคาร และพื้นที่สาธารณะ ควรอยู่ในบริเวณที่สามารถรับรู้ถึงที่ตั้งได้อย่างเข้าใจได้ง่ายและชัดเจน

3.9 การอนุรักษ์และบูรณะอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ชุมชน และภูมิทัศน์ จะต้องได้รับการดูแลและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง

2.4.3 การเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth)

จากปัญหาการกระจุกกระจายตัวในย่านชานเมือง (Suburban Sprawl) ซึ่งแพร่ระบาดไปทั่วโลกนับตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ชุมชนที่ตั้งห่างๆ กันอย่างไร้ระเบียบแบบแผน ไม่รวมเป็นกลุ่มก้อนคือรูปแบบที่สวนทางกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพราะทำให้สิ้นเปลืองที่ดินและจำเป็นต้องพึ่งพารถยนต์ส่วนตัว ดังนั้นชุมชนที่ถูกออกแบบให้เกาะกลุ่มรวมตัวกันคล้ายเมืองเล็กๆ และโครงการลักษณะ TOD (Transit Oriented Development) ที่เน้นระบบขนส่งสาธารณะเชื่อมระหว่างชุมชนย่อยๆ ซึ่งเป็นผลงานของกลุ่มลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) จึงเป็นคำตอบที่ได้รับการยอมรับ นอกจากนั้นแล้วยังเกิดการจัดทำปฏิบัติการออกแบบร่วมกันกับประชาชนในท้องถิ่น (Design Charette) และการสร้างข้อกำหนดไว้เป็นกรอบในการออกแบบ (Code/Design Guidelines)

ใน ค.ศ.2000 การแก้ไขปัญหาการกระจุกกระจายตัวในย่านชานเมืองด้วยการเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth) นั้นมีจุดเริ่มต้นมาจากสหรัฐอเมริกาโดยที่มลรัฐต่างๆ ได้ออกกฎหมาย Growth Management Act หรือ Quality Growth Act มีวัตถุประสงค์เพื่อแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีความขัดแย้งกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งมีความสอดคล้องกับแนวความคิดของลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ ทำให้สมาคมการวางแผนแห่งสหรัฐอเมริกา (American Planning Association หรือ APA) ได้เสนอให้รัฐบาลกลางปฏิรูปการใช้ที่ดินด้วยโครงการที่มีชื่อว่าการเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth) ซึ่งมีจุดมุ่งหมายในการพิทักษ์สิ่งแวดล้อม สร้างความเสมอภาคทางสังคม กระตุ้นให้เศรษฐกิจฟื้นตัว และยกระดับคุณภาพชีวิต จึงทำให้เรื่องที่พักอาศัย ระบบการขนส่ง การพัฒนาเศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมกลายเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้อีกต่อไป และจะต้องทำความเข้าใจกับประชาชนเพื่อให้ได้รับการสนับสนุนในการพัฒนาชุมชนซึ่งให้ความสำคัญกับการเดินเท้าและระบบขนส่งสาธารณะ การใช้ที่ดินอย่างรัดกุม การเลือกที่พักอาศัยได้หลายๆ รูปแบบ การจัดสร้างอาคารให้เกาะกลุ่มกันและใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างผสมผสาน การสงวนพื้นที่อุดมสมบูรณ์ไว้เพื่อทำการเกษตร การรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้คงอยู่ยาวนาน การให้บริการที่มีคุณภาพ และระบบสาธารณูปโภคที่รองรับความต้องการอย่างเพียงพอ โดยแนวความคิดพื้นฐานของการเติบโตแบบชาญฉลาดมีด้วยกัน 10 ประการ ได้แก่

1. การใช้ที่ดินแบบผสมผสานกัน
2. การสนับสนุนการออกแบบอาคารให้เกาะกลุ่มกันและใช้ประโยชน์ในการออกแบบอาคารแบบกะชับ (Compact Building Design)
3. การสร้างโอกาสและทางเลือกของที่อยู่อาศัยของประชากรทุกระดับรายได้
4. การสนับสนุนการเชื่อมต่อระหว่างย่านและชุมชนด้วยการเดิน
5. การสร้างเสริมชุมชนให้เป็นสถานที่พิเศษ (Distinctive) และมีแรงดึงดูด (Attractive) ด้วยความผูกพันกับสถานที่อย่างเข้มแข็ง
6. การรักษาที่โล่ง พื้นที่การเกษตร พื้นที่ธรรมชาติที่งดงาม และพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

7. สร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชนและมุ่งการพัฒนาไปยังชุมชนที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอยู่แล้ว
8. การจัดหาทางเลือกการเดินทางและการคมนาคมขนส่งที่มีความหลากหลาย
9. การสร้างระบบการตัดสินใจในการพัฒนาชุมชนที่คาดการณ์ได้ ชัดเจน ยุติธรรม และมีประสิทธิภาพด้านต้นทุน
10. การสนับสนุนการมีส่วนร่วมของชุมชนและส่งเสริมประสานร่วมมือกันระหว่างชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

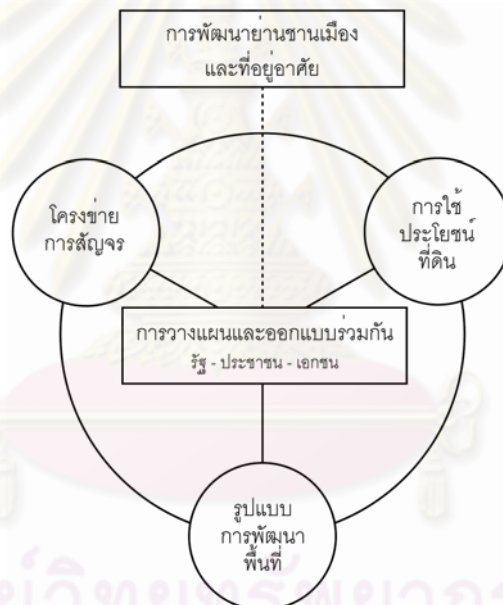
นอกจากแนวความคิดพื้นฐาน 10 ประการที่ได้กล่าวมาแล้ว แนวคิดการเติบโตของเมืองแบบชาญฉลาดยังมีกลยุทธ์ที่นำไปสู่การปฏิบัติอีกหลายประการ เช่น การจัดสร้างวิสัยทัศน์ และการกำหนดวัตถุประสงค์สำหรับชุมชนหรือเมืองที่มีความหลากหลายด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เชื้อชาติ เผ่าพันธุ์ การให้รางวัลจูงใจสำหรับการมีส่วนร่วมในการพัฒนา การจัดองค์ประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะผสมผสาน เป็นต้น

2.4.4 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัยที่สำคัญ 3 แนวความคิด ได้แก่ แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) ของ Clarence Perry (1926) แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) (1996) และ การเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth) (2000) โดยทั้ง 3 แนวความคิดนี้ได้กล่าวถึงการพัฒนาเมืองที่มีวิสัยทัศน์ที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีจุดมุ่งหมายที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตและรักษาสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่สามารถแยกกันได้อีกต่อไป โดยให้ความสำคัญกับการวางแผนการใช้ที่ดินและการพัฒนาระบบโครงข่ายการสัญจรและขนส่งสาธารณะ

โดยการวางแผนการใช้ที่ดินในบริเวณชานเมืองนั้นควรที่จะมีรูปแบบการพัฒนาที่เกาะกลุ่มกัน และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานกันแต่จะเน้นไปทางด้านที่อยู่อาศัย มีการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสมและทั่วถึง ซึ่งการพัฒนาย่านชานเมืองที่มีคุณภาพนั้นจะต้องประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาหลากหลายรูปแบบเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่แตกต่างกัน มีศูนย์กลางของชุมชนเพื่อที่จะเป็นที่เกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชน และองค์ประกอบของศูนย์กลางชุมชนควรมีความต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัยเพื่อให้ศูนย์กลางชุมชนมีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอและเกิดการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างคนกับชุมชน ทั้งนี้จะต้องปรับรูปแบบของชุมชนที่กระจัดกระจาย ไม่ขอบเขตและลำดับการพัฒนาที่ชัดเจน ให้เกิดลักษณะของชุมชนที่กระชับ มีขอบเขตที่ชัดเจนและมีย่านที่หลากหลายมากขึ้น ในส่วนของการเข้าถึงพื้นที่และระบบขนส่งสาธารณะนั้นได้ส่งเสริมให้ลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวลงและหันมาใช้ระบบขนส่งสาธารณะให้มากขึ้น การสัญจรในระดับชุมชนให้ความสำคัญกับการเดินเท้าและการขี่จักรยานซึ่งจะแยกกระบบรถยนต์ออกจากระบบทางเดินเท้าโดยเด็ดขาด โดยใน

การวางแผนและออกแบบโครงข่ายการสัญจร นอกเหนือจากเรื่องรถยนต์ควรคำนึงถึงคนเดินเท้าและระบบขนส่งมวลชนควบคู่กันไปด้วย ซึ่งจะต้องวางแผนให้ระบบการสัญจรมีโครงข่ายที่สัมพันธ์กันสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกและปลอดภัย อีกทั้งยังเป็นการสร้างทางเลือกในการเดินทางและการเข้าถึงพื้นที่ที่มีความหลากหลายมากขึ้น และจากทั้งการวางแผนการใช้ที่ดินและการพัฒนาระบบขนส่ง และสิ่งที่สำคัญสำหรับการพัฒนาย่านชานเมืองคือการสร้างความเข้าใจกับประชาชนเพื่อให้ได้รับการสนับสนุนในการพัฒนาชุมชน โดยการจัดประชุมปฏิบัติการวางแผนและออกแบบร่วมกันของประชาชนในท้องถิ่นและการสร้างข้อกำหนดไว้เป็นกรอบในการออกแบบ เพื่อเป็นการกำหนดภาพรวมและทิศทางการพัฒนาย่านชานเมืองว่าควรที่จะพัฒนาไปในทิศทางใด ทั้งนี้การพัฒนาย่านชานเมืองนั้นเป็นสิ่งที่คนในชุมชนจะต้องร่วมกันรับผิดชอบไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาหรือการบำรุงรักษา เพื่อสร้างจิตสำนึกที่ดีในการดูแลชุมชนต่อไป



แผนภูมิ 2.1 สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัย
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2.5 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยได้ศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมือง ได้แก่ Dispersed City ของ Melvin M. Webber (1997), Edge City ของ Scheer และ Petkov (1998), Peripheral Model ของ Chauncy Harris และ Edward Ullman (1997) และ แนวความคิดเมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) พบว่าพื้นที่เมืองนั้นมีการขยายตัวออกมาสู่ย่านชานเมืองอย่างรวดเร็วจากการพัฒนาระบบคมนาคม ทำให้อ่านชานเมืองเกิดการ

เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่ที่กระจุกกระจาย ไม่มีระเบียบแบบแผนและขาดลำดับการพัฒนาที่ชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมืองกรุงเทพมหานคร และในการศึกษาคั้งนี้จะต้องนำแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองมาอธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นที่บริเวณย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นการศึกษาสภาพการพัฒนาที่มีมาจากอดีตถึงปัจจุบันของย่านชานเมือง เพื่อที่จะแสดงให้เห็นว่าการพัฒนาที่ผ่านมาได้ส่งผลกระทบต่อและเกิดปัญหาต่อการพัฒนาย่านชานเมืองอย่างไร

และได้มีการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม ได้แก่ แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) ของ Clarence Perry (1926) แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) (1996) และ การเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth) (2000) ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและรักษาสิ่งแวดล้อมในย่านชานเมือง โดยให้ความสำคัญกับการวางแผนการใช้ที่ดินและการพัฒนาระบบโครงข่ายการสัญจรและขนส่งสาธารณะ จึงนำไปสู่การกำหนดขอบเขตการศึกษาลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ และโครงข่ายการสัญจร ซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพที่มีความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมือง นอกจากนี้แล้วจะต้องสร้างแนวทางการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาย่านชานเมืองในอนาคตแล้วนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางการวางผังและการออกแบบกายภาพเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองต่อไป สามารถสรุปกรอบแนวความคิดในการศึกษาได้ดังแผนภูมิ 2.2

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 2.2 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 การออกแบบวิธีวิจัย

จากกรอบแนวความคิดในการศึกษาที่ได้ในบทที่ 2 ซึ่งได้มาจากการศึกษาเกี่ยวกับการไม่ได้วางแผนการพัฒนาและประสานการทำงานร่วมกัน จนทำให้ย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานครมีรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่ที่กระจุกกระจาย ไม่มีระเบียบแบบแผนและขาดลำดับการพัฒนาที่ชัดเจนในปัจจุบัน และยังได้ศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองและที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมเพื่อหาแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง กรุงเทพมหานคร โดยจำเป็นต้องมีการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาดำเนินการวิเคราะห์หาแนวทางการแก้ปัญหาและพัฒนาในพื้นที่กรณีศึกษาต่อไป

โดยการศึกษาในครั้งนี้จะทำการศึกษาพัฒนาการทางกายภาพของย่านชานเมืองเพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นและหาผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาย่านชานเมือง ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้มาจากการเก็บรวบรวมทั้งข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ ทำให้เข้าใจถึงความเป็นมาตลอดจนภาพรวมของพื้นที่กรณีศึกษา โดยจะเน้นในการศึกษาถึงข้อมูลทางกายภาพเกี่ยวกับลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญ และนำข้อมูลทางกายภาพเหล่านี้ไปทำการวิเคราะห์เพื่อหาผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาต่อไป

3.2 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

3.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทางสถิติ เอกสารอ้างอิงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ จากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ข้อมูลทางพัฒนาการของพื้นที่ ข้อมูลทางสถิติ ข้อมูลทางแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ

1. ข้อมูลทางพัฒนาการของพื้นที่

ข้อมูลทางพัฒนาการและความเป็นมาของการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองของพื้นที่กรณีศึกษาในอดีตจนถึงปัจจุบันจากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ รวมไปถึงเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาศึกษาถึงพัฒนาการและบทบาทของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาต่างๆ ตั้งแต่ออดีตจนถึงปัจจุบัน

2. ข้อมูลทางสถิติ

ข้อมูลทางสถิติและเอกสารอ้างอิงทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่กรณีศึกษา จากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ ได้แก่

- สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร
- สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- การเคหะแห่งชาติ
- กรมที่ดิน

ซึ่งประกอบไปด้วย ข้อมูลด้านประชากร ข้อมูลชุมชนและที่อยู่อาศัย ข้อมูลโครงการจัดสรรที่ดิน รวมไปถึงข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เพื่อที่จะนำมาใช้อ้างอิงประกอบการศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่ และอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองในปัจจุบัน

3. ข้อมูลทางแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ

ข้อมูลทางแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ จากหน่วยงานของราชการและสถาบันต่างๆ ได้แก่ กรมแผนที่ทหาร และสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบไปด้วย แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษาในอดีตจนถึงปัจจุบัน เพื่อที่จะนำมาใช้เป็นแผนที่ฐานในการศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่ และอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองในปัจจุบัน

3.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพที่เป็นสภาพปัจจุบันของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยใช้วิธีสังเกตการณ์ซึ่งเป็นการสำรวจลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมการใช้พื้นที่ในย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง และทำการสร้างฐานข้อมูลจากการสังเกตการณ์เพื่อนำมาใช้ประกอบในการศึกษา โดยเนื้อหาในการสำรวจสามารถแบ่งรายละเอียดดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพ (Physical Appearance) ที่เป็นสภาพปัจจุบันของพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบ ประกอบด้วย

1.1 ข้อมูลและแผนที่แสดงโครงข่ายการสัญจร เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบที่มีความเชื่อมโยงกัน มีประเด็นในการศึกษาดังนี้

- รูปแบบโครงข่ายการสัญจร
- รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่

1.2 ข้อมูลและแผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

1.3 ข้อมูลและแผนที่แสดงความหนาแน่นของมวลอาคารและพื้นที่ว่าง

1.4 ข้อมูลและแผนที่แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1.5 ข้อมูลและแผนที่แสดงพื้นที่ว่างสาธารณะ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ว่างสาธารณะทั้งที่มีการใช้งานและไม่มีการใช้งานในพื้นที่กรณีศึกษา

1.6 ข้อมูลและแผนที่แสดงลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

2. ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันของพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบประกอบด้วย

3.2.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1) โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อใช้ทำแผนที่และแสดงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ MapInfo Professional, Auto Cad และ Adobe Illustrator

2) ภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร และภาพถ่ายทางอากาศจาก Google Earth และ Point Asia

3) แผนที่ดิจิทัลของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแผนที่สำหรับสำรวจภาคสนาม ในลักษณะทางกายภาพที่สำคัญของพื้นที่ ทั้งโครงข่ายการสัญจร อาคาร รูปแบบพื้นที่ว่าง และรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้น

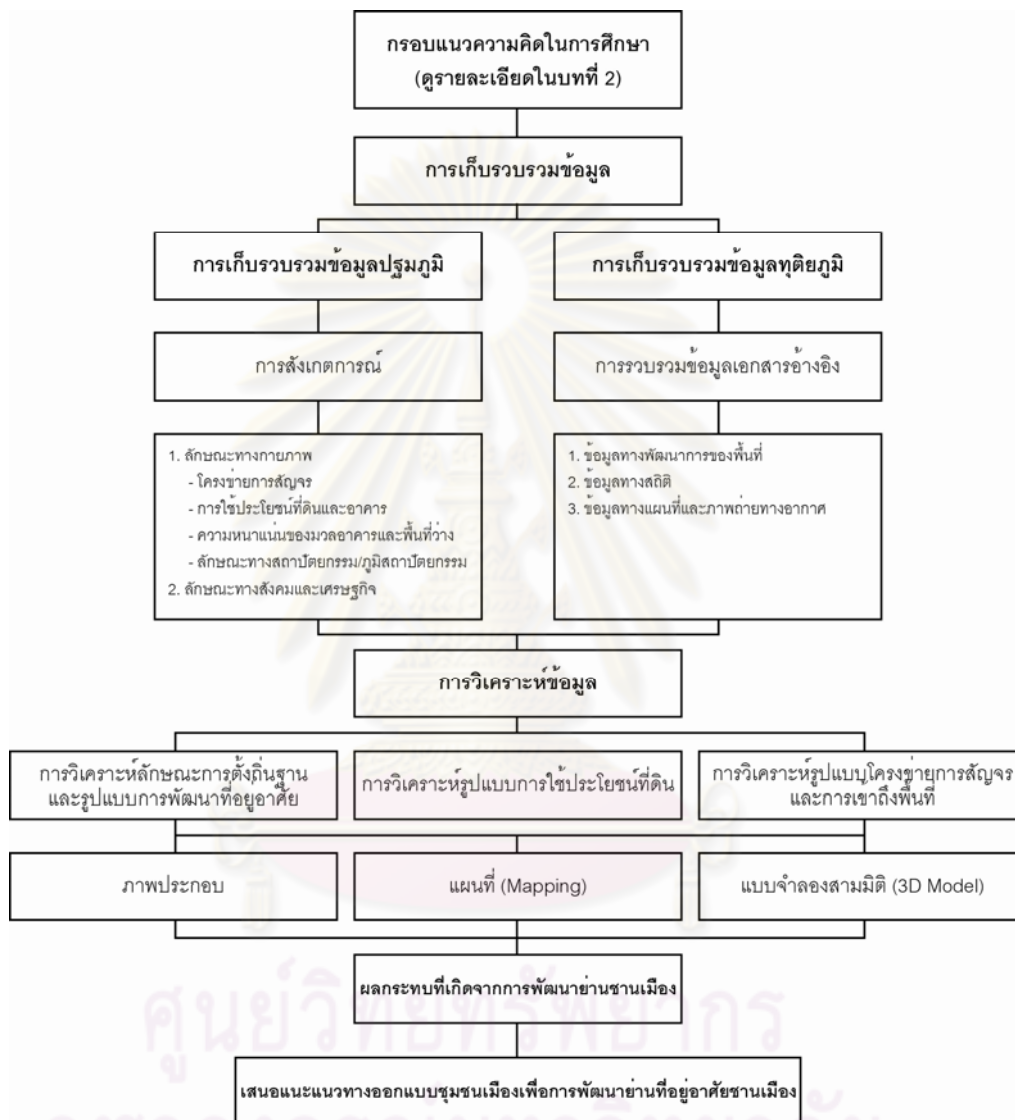
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลทำการแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ลักษณะ โดยที่ในส่วนข้อมูลปฐมภูมิ เมื่อรวบรวมข้อมูลเสร็จแล้วทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล ส่วนข้อมูลทุติยภูมิเมื่อทำการรวบรวมข้อมูลได้ครบถ้วนแล้วจะทำการศึกษาและวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ โดยจะเป็นการวิเคราะห์เกี่ยวกับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ได้ใช้เทคนิคทำการซ้อนทับฐานข้อมูลเชิงแผนที่ของข้อมูลที่ได้มาจากการสำรวจเอกสารและสังเกตการณ์ภาคสนามในเบื้องต้นจากข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ ทั้งข้อมูลทางกายภาพ และกิจกรรม เพื่อทำการศึกษาพัฒนาการของย่านชานเมืองและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง ได้แก่ การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจร และการเข้าถึงพื้นที่ เพื่อหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง

3.4 บทสรุปและข้อเสนอแนะแนวทางออกแบบชุมชนเมืองเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นจึงนำมาสู่บทสรุปภาพรวมของลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง และข้อเสนอแนะแนวทางในการออกแบบชุมชนเมืองเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ชานเมืองให้เหมาะสมกับบริบทสภาพแวดล้อมของย่านชานเมืองในปัจจุบัน โดยเป็นการเสนอแนะทางประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันด้วยการ

กำหนดแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ พร้อมกับเสนอแนวทางการนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่กรณีศึกษาโดยใช้เครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง



แผนภูมิ 3.1 วิธีการดำเนินการศึกษา

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

บทที่ 4

การพัฒนาย่านชานเมืองในกรุงเทพมหานคร และการเลือกพื้นที่การศึกษา

4.1 การพัฒนาชานเมืองในกรุงเทพมหานคร

จุดเริ่มต้นของการพัฒนากรุงเทพมหานครอยู่ที่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งเป็นพื้นที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในช่วงเวลานั้นได้ให้ความสำคัญกับการตั้งถิ่นฐานริมน้ำเป็นอย่างมาก เห็นได้จากบ้านเรือนที่ตั้งกระจายตัวอยู่บริเวณริมแม่น้ำหรือริมคลอง เพราะที่ต้องใช้น้ำในการดำรงชีวิต เช่น อุปโภค บริโภค การประกอบอาชีพเกษตรกรรม และเป็นเส้นทางสัญจรที่สำคัญ โดยการพัฒนาของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลานั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณพื้นที่เมือง ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางรวมกิจกรรมต่างๆ ไว้ อีกทั้งยังไม่ได้มีการพัฒนาระบบคมนาคม ทำให้พื้นที่เมืองไม่ได้มีการขยายตัวออกไปไกลมากนัก ในส่วนของย่านชานเมืองในอดีตยังคงมีลักษณะที่เป็นชนบท ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ระบบเศรษฐกิจจึงผูกพันกับเกษตรกรรม ลักษณะทางสังคมมีการพึ่งพาอาศัยกัน การตั้งบ้านเรือนมีทั้งกระจายและรวมกลุ่มกันเป็นชุมชนขนาดเล็ก

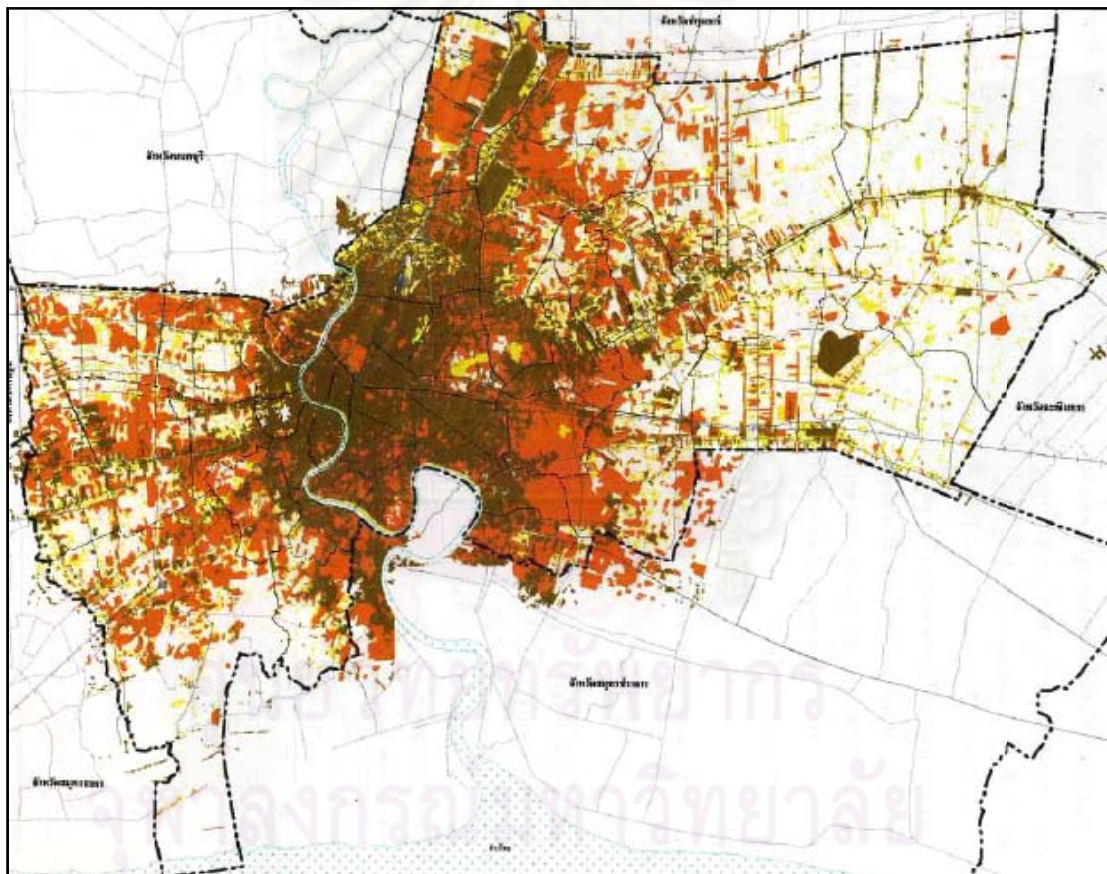
ต่อมาเมื่อกรุงเทพมหานครได้รับการพัฒนามากขึ้น โดยมีการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนเมืองมีความหนาแน่นและพร้อมที่จะขยายตัวออกไปตามแนวถนนที่ได้พัฒนาขึ้น ประชากรเริ่มกระจายตัวออกจากเมืองและอพยพเข้าสู่ชานเมืองมากขึ้น ส่งผลให้อาณาเขตของกรุงเทพมหานครขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง จากเดิมอยู่ในเขตเมืองชั้นในก็ได้ขยายออกสู่ชานเมือง ซึ่งมีลักษณะการขยายตัวในทิศทางตามแนวถนนสายสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

- การขยายตัวทางด้านทิศเหนือ ตามแนวถนนพหลโยธินและวิภาวดีรังสิตจนถึง จ. ปทุมธานี และตามแนวถนนกรุงเทพ - นนทบุรี จนถึงปากเกร็ด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการทั้งทหารและพลเรือน และมีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรอยู่ทั่วไป

- การขยายตัวทางด้านทิศตะวันออก ตามแนวถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหงจนถึง บางกะปิ และตามแนวถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 5 โดยขยายเข้าไปตามซอยต่างๆ ของถนนเหล่านี้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย โดยริมถนนจะเป็นอาคารพาณิชย์ และด้านในห่างจากถนนเข้าไปเป็นบ้านพักอาศัย ซึ่งทางด้านนี้มีมหาวิทยาลัยรามคำแหงเป็นแรงดึงดูดให้เมืองขยายตัวเร็วยิ่งขึ้น

- การขยายตัวทางด้านทิศใต้ ตามแนวถนนสุขุมวิทต่อเนื่องถึงเมืองสมุทรปราการและตามแนวถนนปู่เจ้าสมิงพรายทางด้านฝั่งธนบุรี ได้ขยายตัวตามถนนสุขสวัสดิ์ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งสะดวกในการขนส่งตามลำน้ำเจ้าพระยาและท่าเรือกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก

- การขยายตัวทางด้านทิศตะวันตก ตามแนวถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนพระเจ้าตากสิน ถนนเอกชัย และถนนเพชรเกษม ซึ่งการขยายตัวของเมืองทางด้านนี้ช้ากว่าด้านอื่นๆ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม โดยปรากฏให้เห็นทั่วไปบริเวณริมถนน ส่วนบริเวณรอบนอกห่างจากริมถนนเข้าไปจะเป็นพื้นที่เกษตรกรรม



พ.ศ.2529 พ.ศ.2538 พ.ศ.2543

แผนที่ 4.1 การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาต่างๆ

(ที่มา: สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร)

จากการขยายพื้นที่เมืองออกมาสู่ย่านชานเมือง ทำให้อาณาเขตเมืองของกรุงเทพมหานครเกิดการเปลี่ยนแปลง จากเดิมที่มีลักษณะของความเป็นชนบท มีการตั้งบ้านเรือนกระจายตัวอยู่บริเวณริมน้ำ

หรือริมคลอง ลักษณะทางกายภาพเชิงพื้นที่จะเป็นพื้นที่โล่งหรือพื้นที่สีเขียว ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ก็ได้เปลี่ยนเป็นพื้นที่เมืองมากขึ้น บ้านเรือนกระจายตัวและเกาะตัวอยู่ตามแนวถนน มีสิ่งปลูกสร้างขึ้นทดแทนพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมาก และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น นอกจากนั้นแล้วลักษณะทางสังคมก็ได้เปลี่ยนแปลงไปมีพฤติกรรมการดำรงชีวิตแบบเมือง โดยมุ่งเน้นการประกอบอาชีพในภาคอุตสาหกรรม การค้าและบริการมากขึ้น

โดยการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครจะเริ่มประมาณ พ.ศ.2500 เนื่องจากเริ่มมีการวางแผนพัฒนาประเทศ ทำให้กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวงต้องพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและที่อยู่อาศัยรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาย่านชานเมืองกรุงเทพมหานคร และตั้งแต่ พ.ศ.2510 เป็นต้นมาบริเวณย่านชานเมืองส่วนใหญ่จะมีการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยมีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบที่สร้างขึ้นเองและรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร โดยที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองส่วนใหญ่เน้นมักจะเป็นการพัฒนาในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร โดยมีทั้งการแบ่งเฉพาะแปลงที่ดินหรือแบ่งแปลงที่ดินพร้อมปลูกบ้าน และได้มีการเตรียมสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้รองรับ ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรนี้จะมีทั้งโครงการขนาดเล็กและขนาดใหญ่ตามขนาดพื้นที่ สำหรับรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านจัดสรรแรกเริ่มนั้นเป็นบ้านเดี่ยวแบบเรียงบ่าย มีการใช้ระบบก่อสร้างโดยใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Prefabrication) มาสร้างบ้าน ทำให้ได้บ้านที่มีรูปแบบเหมือนกันเป็นจำนวนมาก โดยที่อยู่อาศัยในลักษณะของบ้านจัดสรรหรือเคหะชุมชนนี้ได้มีการขยายตัวทั้งปริมาณและสถานที่ในบริเวณย่านชานเมือง และถึงแม้ว่ามีการขยายตัวในระยะเริ่มต้นในอัตราส่วนที่น้อยแต่ก็ยังคงอยู่ในปริมาณที่มากซึ่งสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร

หลังจากปี พ.ศ.2516 ที่อยู่อาศัยได้มีการปรับตัวจากบ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยแบบทาว์นเฮาส์ มีลักษณะเป็นบ้านต่อๆ กัน ทำให้ใช้แปลงที่ดินขนาดเล็กและสามารถปลูกสร้างได้ในปริมาณที่มากขึ้น ทำให้บริเวณที่มีการสร้างที่อยู่อาศัยแบบทาว์นเฮาส์มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจากเดิม สำหรับรูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนจากรูปแบบที่เรียงบ่ายไปสู่ความแปลกสะดุดตาโดยอาศัยการออกแบบอย่างตะวันตก ต่อมาในช่วง พ.ศ.2530 ถึงปัจจุบัน ยังคงให้ความสำคัญกับรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่แสดงออกถึงความโดดเด่นและทันสมัยคล้ายกับช่วงเวลาที่ผ่านมา แต่สิ่งที่ปรากฏให้เห็นแตกต่างออกไปก็คือการให้ความสำคัญกับการจัดผังบริเวณที่พยายามเน้นสภาพแวดล้อมให้มีมาตรฐานสูงขึ้น มีการคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวอาคารและสภาพแวดล้อมภายนอก ทำให้การออกแบบสภาพแวดล้อมภายนอกของที่อยู่อาศัยที่เป็นส่วนหนึ่งของการวางผังบริเวณกลายเป็นจุดเด่นของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้ เช่น บ้านที่ปลูกรอบทะเลสาบ มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่อยู่บริเวณกลางหมู่บ้าน เป็นต้น โดยได้นำการอยู่อาศัยท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพมาเป็นจุดขายของโครงการ

จะเห็นได้ว่าถึงแม้รูปแบบที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนไปตามแต่ละช่วงเวลา แต่การพัฒนาย่านชานเมืองก็ยังเป็นไปในรูปแบบของการจัดสรรที่ดินและหมู่บ้านจัดสรรเช่นเดิม โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองนั้นได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะทางเศรษฐกิจ แต่ยังคงพัฒนาเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทำให้อาณาเขตของเมืองนั้นเต็มไปด้วยที่อยู่อาศัยที่มาจากการจัดสรรที่ดิน โดยเป็นการนำพื้นที่เกษตรกรรมมาจัดสรรที่ดิน ทำให้รูปแปลงที่ดินมีลักษณะที่มีด้านกว้างที่แคบและมีด้านยาวที่ยาวผิดปกติ มีการตัดถนนสายหลัก ถนนสายรองและถนนซอยย่อยเข้าไปในพื้นที่เป็นจำนวนมากเพื่อเปิดพื้นที่ใหม่ขึ้นมาเพื่อทำการพัฒนา ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลงโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณย่านชานเมืองที่ติดกับพื้นที่เมือง กลายเป็นพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ที่เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งมีลักษณะของความเป็นเมืองมากขึ้น ในส่วนของย่านชานเมืองรอบนอกยังคงความเป็นชนบทอยู่บ้างแต่ก็เริ่มมีการจัดสรรที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยและมีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในย่านชานเมือง และการที่มีวิถีชีวิตที่ผูกติดกับเมืองนั้นทำให้มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวกันมากขึ้นเพื่อเดินทางไปทำงานไป-กลับ ระหว่างเมืองและย่านชานเมือง

จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นบริเวณย่านชานเมืองกรุงเทพมหานครนั้นได้มีลักษณะเช่นเดียวกับคำจำกัดความของเมืองกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) กล่าวคือ พื้นที่เมืองกระจัดกระจายไปในย่านชานเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมทุกทิศทุกทางที่มีถนนผ่านถึง มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างแยกตัวจากกัน แฉ่งไปทั่ว โดยที่โครงการเหล่านี้ไม่ได้ยึดติดกันแต่ก็มีพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่ที่รกร้างขึ้นอยู่ เกิดเป็นเนื้อเมืองที่ไม่ปะติดปะต่อ นอกจากนั้นแล้วชุมชนใหม่และชุมชนเก่าตั้งอยู่อย่างกระจัดกระจายไม่เกาะกลุ่มกัน ไม่มีศูนย์กลางชุมชนและพื้นที่สันหนากว้างที่ชัดเจน และการเดินทางต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นส่วนใหญ่ แสดงให้เห็นว่ารูปแบบการขยายตัวของเมืองออกไปสู่ย่านชานเมืองที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครยังมีการขยายตัวอย่างไร้ทิศทาง ก้าวกระโดด และไม่เป็นไปตามลำดับการพัฒนา

โดยรูปแบบของการขยายตัวในลักษณะนี้เกิดขึ้นจากกลไกทางการตลาดที่ไม่ได้มีการวางแผนกำหนดทิศทางด้านผังเมืองร่วมกัน อีกทั้งในอดีตประเทศไทยไม่มีผังเมืองรวมที่กำหนดความหนาแน่นของเมือง จึงทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านชานเมืองที่ประกอบด้วยพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้ง่ายกว่าการพัฒนาในเขตชั้นในของเมืองที่มีความหนาแน่นสูงกว่า โดยอาศัยปัจจัยสำคัญคือการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ เส้นทางทางสัญจร ในส่วนของสาเหตุที่ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างแยกตัวจากกันส่วนใหญ่เกิดจากการเก็งกำไร เมื่อการพัฒนาชานเมืองกระจัดกระจายไปบนพื้นที่เกษตรกรรม เกษตรกรเจ้าของที่ดินมีสิทธิในการตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่เขาเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามกลไกการตลาดแต่อาจไม่ใช่ทิศทางของการขยายตัวของเนื้อเมืองที่มีประสิทธิภาพ เมื่อมีโครงการตัดถนนในย่านชานเมือง นักเก็งกำไรและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มกว้านซื้อที่ดินทั้งจากเกษตรกรและจากเจ้าของที่ดินประเภทอื่นๆ โดยเกษตรกรส่วนใหญ่ตัดสินใจขายที่ดินในทันทีที่มีผู้เสนอซื้อและมักจะได้ในราคาที่สูง แต่เกษตรกรบางราย

อาจยังไม่ตัดสินใจขายที่ดินเพราะรายได้จากผลผลิตทางการเกษตรยังดีพอที่จะครอบครองที่ดินเพื่อทำการเกษตรต่อไป จนกระทั่งการขยายตัวของเมืองรุกเข้ามากดดันให้ราคาที่ดินมีราคาสูงพอและการเกษตรเริ่มได้รับผลกระทบจากการเป็นเมือง การครอบครองที่ดินโดยเกษตรกรเจ้าของที่ดินจึงเป็นเหมือนการเก็งกำไรทางอ้อม .ในส่วนของนักลงทุนบางรายมีการกว้านซื้อที่ดินแต่ไม่ได้มีความตั้งใจในการพัฒนาโครงการโดยซื้อที่ดินเพื่อรอขายต่อให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการพัฒนาโครงการจริงก็สามารถเลือกซื้อที่ดินจากเกษตรกรได้เองเช่นกัน โดยเลือกที่ดินที่ไกลออกไปและเกษตรกรเจ้าของที่ดินยินดีขายให้ในราคาที่ต่ำกว่ากลไกการตลาดและกระบวนการเก็งกำไรทั้งหมด ก่อให้เกิดรูปแบบของเมืองที่ขยายตัวกระจายออกไปในย่านชานเมือง มีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แยกตัวออกจากกันโดยทำให้ไม่เป็นเนื้อเมืองเดียวกัน

ในการที่ย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครยังมีการเติบโตแบบไร้ทิศทาง ไม่มีขอบเขตและจุดสิ้นสุดการขยายตัวอย่างแน่ชัด ซึ่งการเติบโตแบบกระจายและไม่เป็นระเบียบเช่นนี้ก่อให้เกิดปัญหาต่อทั้งคุณภาพชีวิตของประชากร ความพอเพียงในการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งการรุกรานพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สีเขียว ดังนั้นการเติบโตแบบกระจายจึงกลายเป็นปัจจัยที่ทำให้ย่านชานเมืองไม่สามารถวางแผนการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากจะก่อให้เกิดปัญหาต่อคุณภาพชีวิตแล้ว ยังพบว่าลักษณะของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยชานเมืองที่มีสภาพการพัฒนาที่แยกตัวออกจากกัน จะมีการรักษาความปลอดภัยเป็นพิเศษไม่ให้นักคนภายนอกผ่านเข้าออกโครงการได้ มีการปิดกั้นตัวเองและมีทางเข้าออกที่จำกัด ไม่เอื้ออำนวยให้เกิดการเดินทางโดยใช้จักรยานหรือการเดินเท้า ถ้าเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ระบบโครงข่ายถนนต้องเปลี่ยนทิศทางทำให้ประสิทธิภาพของโครงข่ายการสัญจรลดลง

กล่าวโดยสรุป จากข้อมูลการขยายตัวของกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะพื้นที่ต่อเมืองและชานเมืองในปัจจุบันดังที่ได้กล่าวข้างต้น ได้ชี้ให้เห็นว่าเมืองยังแผ่ขยายและเติบโตอย่างไร้ทิศทาง การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทต่างๆ ได้รุกรานพื้นที่การเกษตรและพื้นที่สีเขียว อาคารบ้านเรือนที่ก่อสร้างใหม่มีที่ตั้งกระจายไม่เกาะกลุ่มและใช้พื้นที่มากกว่าความจำเป็น เป็นเหตุให้การสัญจรภายในพื้นที่ต้องใช้เพียงแครถยนต์ในการเข้าถึง ระยะห่างระหว่างที่อยู่อาศัยกับศูนย์บริการชุมชนและสถานที่สนทนาที่ตั้งอยู่ห่างกันทำให้ไม่สามารถเชื่อมต่อกันด้วยทางเดิน การปฏิสัมพันธ์ของสมาชิกภายในชุมชนมีอยู่น้อยจึงทำให้ขาดความสัมพันธ์ระหว่างคนกับพื้นที่ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการพัฒนาย่านและชุมชนต่อไปในอนาคต ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องควบคุมการเติบโตของเมืองให้อยู่ภายใต้กรอบของผังและแผนการพัฒนาพื้นที่ เพื่อประหยัดการใช้พื้นที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์สำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสงวนรักษาพื้นที่การเกษตรและพื้นที่อนุรักษ์ให้คงอยู่ การควบคุมการเติบโตการกระจายจะช่วยให้กรุงเทพมหานครประหยัดการใช้งบประมาณลงทุนก่อสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ซึ่งการประหยัดการลงทุนในบริเวณดังกล่าวจะทำให้เหลือ

งบประมาณสำหรับการพัฒนาประสิทธิภาพการให้บริการในพื้นที่ซึ่งมีอยู่เดิมให้ดีขึ้น หรือลงทุนในกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมประเภทต่างๆ เพื่อให้ชุมชนที่มีอยู่แล้วมีความยั่งยืนและประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ดีต่อไป

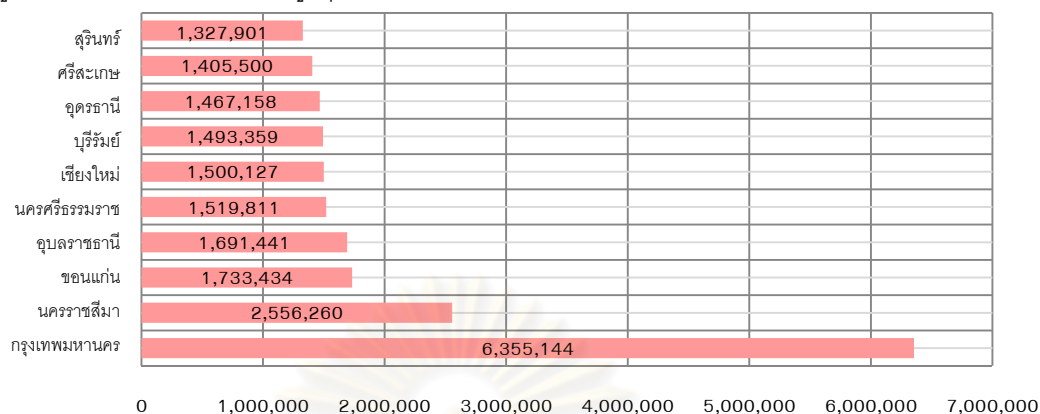
4.2 การเลือกพื้นที่การศึกษา

การเลือกพื้นที่การศึกษาเพื่อทำการศึกษาก่อนพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในเมือง จะพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานคร เมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้พื้นที่เมืองมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เกิดความแออัดในพื้นที่เมือง ทำให้ประชากรกระจายตัวออกจากพื้นที่เมืองมาสู่ย่านชานเมืองมากขึ้น และเมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้นความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรก็เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านชานเมืองเป็นการใช้ที่ดินแบบที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวของประชากรเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกพื้นที่การศึกษา และหลังจากการศึกษาภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรและที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองแล้วจะทำการระบุพื้นที่การศึกษาที่มีความเหมาะสมในการศึกษาต่อไป

4.2.1 การเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวประชากรของกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมทางด้านประชากรของประเทศไทยทั้งในด้านจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มประชากรของไทยที่เก็บรวบรวมได้ในปี พ.ศ.2543 จากสำมะโนประชากรและเคหะ มีจำนวนประชากรทั้งหมด 60.6 ล้านคน พบว่ากรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในประเทศ คือมีจำนวน 6.4 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 10.43 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ถือได้ว่ามีสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นๆ อีกทั้งยังมีความหนาแน่นของจำนวนประชากรสูงที่สุดในประเทศ โดยกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นอยู่ที่ 4,028.9 คนต่อตารางกิโลเมตร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครนั้นมีจำนวนประชากรและมีความหนาแน่นของประชากรสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงที่มีความสำคัญของประเทศและมีแผนการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่มีความสำคัญในทุกๆ ด้าน ทำให้เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ช่วยเร่งให้การเติบโตของกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจที่มีความต้องการแรงงานจำนวนมากเป็นแรงดึงดูด อีกทั้งสภาวะเศรษฐกิจของภาคชนบทที่มีรายได้จากการเกษตรไม่เพียงพอ ค่าใช้จ่าย ทำให้มีการอพยพเข้ามาหางานทำในกรุงเทพมหานครของคนจากภูมิภาคต่างๆ จำนวนมาก

แผนภูมิ 4.1 จังหวัดที่มีประชากรสูงสุด 10 อันดับแรกของประเทศไทย พ.ศ.2543



(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ตาราง 4.1 จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของประเทศไทย พ.ศ.2503 - พ.ศ.2543

พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเพิ่ม (%ต่อปี)
2503	26,257,916	-
2513	34,397,374	2.70
2523	44,824,540	2.65
2533	54,548,530	1.96
2543	60,916,441	1.05

(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

การศึกษาภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวประชากรของกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลด้านประชากรจากสำมะโนประชากรและเคหะในปี พ.ศ.2503, พ.ศ.2513, พ.ศ.2523, พ.ศ.2533 และ พ.ศ.2543 ซึ่งได้ผลการศึกษาในด้านของการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดังนี้

จากสำมะโนประชากรทำให้ทราบว่ากรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มประชากรในระหว่างปี พ.ศ.2503 - พ.ศ.2513 เท่ากับร้อยละ 3.72 ต่อปี และเพิ่มขึ้นมากที่สุดเท่ากับร้อยละ 4.32 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ.2513 - พ.ศ.2523 ซึ่งเป็นช่วงที่ประเทศไทยเริ่มเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจที่เน้นการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม (Exported-Oriented Industrialization) จึงมีความต้องการแรงงานเป็นจำนวนมาก จากนั้นจึงลดลงเท่ากับร้อยละ 2.28 และร้อยละ 0.78 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ.2523 - พ.ศ.2533 และ พ.ศ.2533 - พ.ศ.2543 ตามลำดับ เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของไทยมีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นที่เรียกกันว่า ช่วงภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ (พ.ศ.2535 - พ.ศ.2540) และหลังจากนั้นจำนวนประชากรได้ลดลงในช่วงที่เกิดภาวะวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ (พ.ศ.2540 - พ.ศ.2543) ที่ส่งผลให้มีการย้ายถิ่นเข้ามาใน

กรุงเทพมหานครลดลง แต่ถึงอย่างไรก็ตามแม้ว่าภาพรวมของจำนวนประชากรมีแนวโน้มของอัตราการเพิ่มที่ลดลงแต่ก็พบว่ายังมีประชากรอีกจำนวนมากที่ยังอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร

ตาราง 4.2 จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – พ.ศ.2543

พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเพิ่ม (% ต่อปี)
2503	2,136,435	-
2513	3,077,336	3.72
2523	4,697,071	4.32
2533	5,882,411	2.28
2543	6,355,144	0.78

(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ตาราง 4.3 จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – พ.ศ.2543

เขต	จำนวนประชากร (คน)				
	2503	2513	2523	2533	2543
พระนคร	135,401	119,992	111,199	103,835	92,636
ดุสิต	383,984	283,108	431,939	272,465	175,658
บางซื่อ*	-	-	-	301,611	180,598
บางรัก	102,770	91,753	117,845	79,567	72,670
ปทุมวัน	159,687	133,364	208,620	150,218	116,401
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	130,627	105,350	171,961	82,350	85,857
พญาไท	-	336,230	651,996	219,767	102,652
ห้วยขวาง	-	-	-	255,207	90,185
ราชเทวี*	-	-	-	100,672	119,574
ดินแดง**	-	-	-	-	186,319
ยานนาวา	168,054	256,923	350,686	102,349	105,330
บางคอแหลม*	-	-	-	130,333	135,388
สาทร*	-	-	-	130,170	124,902
สัมพันธวงศ์	84,404	67,268	70,154	39,781	42,255
บางกะปิ	61,207	87,879	236,141	295,396	159,014
ลาดพร้าว*	-	-	-	122,457	119,838

เขต	จำนวนประชากร (คน)				
	2503	2513	2523	2533	2543
คันทายาว**	-	-	-	-	85,576
วังทองกลาง**	-	-	-	-	120,907
บึงกุ่ม*	-	-	-	181,417	152,562
บางเขน	94,588	186,407	355,639	202,117	187,662
สายไหม**	-	-	-	-	158,839
จตุจักร*	-	-	-	205,872	190,578
ดอนเมือง*	-	-	-	199,891	160,444
หลักสี่**	-	-	-	-	131,766
พระโขนง	170,772	382,471	482,349	196,021	111,720
บางนา**	-	-	-	-	113,399
คลองเตย*	-	-	-	277,492	159,527
วัฒนา**	-	-	-	-	91,596
ประเวศ*	-	-	-	228,385	134,189
สะพานสูง**	-	-	-	-	80,082
สวนหลวง**	-	-	-	-	126,970
มีนบุรี	29,481	36,671	51,353	103,403	110,720
คลองสามวา**	-	-	-	-	99,352
ลาดกระบัง	23,588	29,459	39,536	77,358	128,199
หนองจอก	32,440	40,428	46,585	56,461	98,407
คลองสาน	96,797	126,687	129,407	124,523	127,152
ตลิ่งชัน	36,486	42,740	61,956	110,004	111,878
ทวีวัฒนา**	-	-	-	-	58,255
ธนบุรี	131,250	200,636	240,590	272,344	210,653
บางกอกน้อย	105,658	187,193	342,967	164,319	181,372
บางพลัด*	-	-	-	164,608	137,344
บางกอกใหญ่	40,528	74,506	93,044	96,242	100,393
บางขุนเทียน	52,670	93,667	187,541	145,235	120,016
บางบอน**	-	-	-	-	82,585
จอมทอง*	-	-	-	166,626	195,602

เขต	จำนวนประชากร (คน)				
	2503	2513	2523	2533	2543
ภาษีเจริญ	58,698	110,421	171,044	256,450	158,827
หนองแขม	11,356	22,886	39,165	84,396	122,062
บางแค**	-	-	-	-	192,504
ราษฎร์บูรณะ	25,989	61,297	105,354	183,069	107,080
ทุ่งครุ**	-	-	-	-	97,818
กรุงเทพมหานคร	2,136,435	3,077,336	4,697,071	5,882,411	6,355,144

(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

* - กรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 36 เขต

** - กรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 50 เขต

ตาราง 4.4 อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2503 – พ.ศ.2543

เขต	อัตราการเพิ่มประชากร (ร้อยละ)			
	2503-2513	2513-2523	2523-2533	2533-2543
พระนคร	-1.21	-0.77	-0.69	-1.15
ดุสิต	1.64	4.36	2.91	-4.34
บางซื่อ*	-	-	-	-5.05
บางรัก	-1.14	2.56	-3.89	-0.91
ปทุมวัน	-1.80	4.62	-3.26	-2.54
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	-2.15	5.07	-7.17	0.42
พญาไท	-	6.92	-1.25	-7.40
ห้วยขวาง	-	-	-	0.81
ราชเทวี*	-	-	-	1.75
ดินแดง**	-	-	-	-
ยานนาวา	4.38	3.19	0.35	0.29
บางคอแหลม*	-	-	-	0.39
สาทร*	-	-	-	-0.42
สัมพันธวงศ์	-2.27	0.43	-5.57	0.61
บางกะปิ	15.55	10.50	9.86	-0.54
ลาดพร้าว*	-	-	-	-0.22

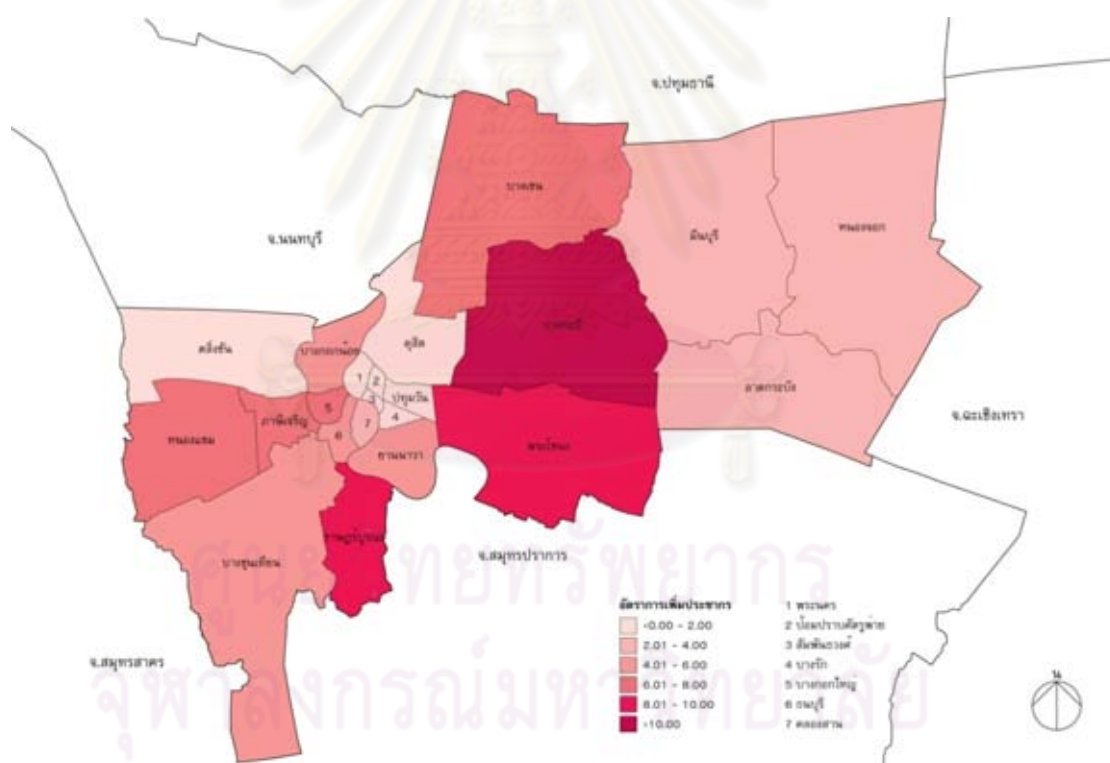
เขต	อัตราการเพิ่มประชากร (ร้อยละ)			
	2503-2513	2513-2523	2523-2533	2533-2543
คันทายาว**	-	-	-	-
วังทองกลาง**	-	-	-	-
บึงกุ่ม*	-	-	-	2.79
บางเขน	7.09	6.74	5.56	5.60
สายไหม**	-	-	-	-
จตุจักร*	-	-	-	-0.78
ดอนเมือง*	-	-	-	3.91
หลักสี่**	-	-	-	-
พระโขนง	8.48	2.37	3.86	1.41
บางนา**	-	-	-	-
คลองเตย*	-	-	-	-1.00
วัฒนา**	-	-	-	-
ประเวศ*	-	-	-	4.14
สะพานสูง**	-	-	-	-
สวนหลวง**	-	-	-	-
มีนบุรี	2.23	3.46	7.32	7.42
คลองสามวา**	-	-	-	-
ลาดกระบัง	2.27	3.02	7.01	5.23
หนองจอก	2.25	1.44	1.96	5.77
คลองสาน	2.76	0.21	-0.39	0.21
ตลิ่งชัน	1.61	3.82	5.97	4.50
ทวีวัฒนา**	-	-	-	-
ธนบุรี	4.38	1.85	1.26	-2.56
บางกอกน้อย	5.95	6.31	-0.42	1.00
บางพลัด*	-	-	-	-1.81
บางกอกใหญ่	6.34	2.27	0.34	0.43
บางขุนเทียน	5.99	7.26	5.27	3.42
บางบอน**	-	-	-	-
จอมทอง*	-	-	-	1.63

เขต	อัตราการเพิ่มประชากร (ร้อยละ)			
	2503-2513	2513-2523	2523-2533	2533-2543
ภาษีเจริญ	6.59	4.52	4.18	3.23
หนองแขม	7.33	5.58	8.06	3.80
บางแค**	-	-	-	-
ราษฎร์บูรณะ	9.05	5.62	5.74	1.14
ทุ่งครุ**	-	-	-	-

(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

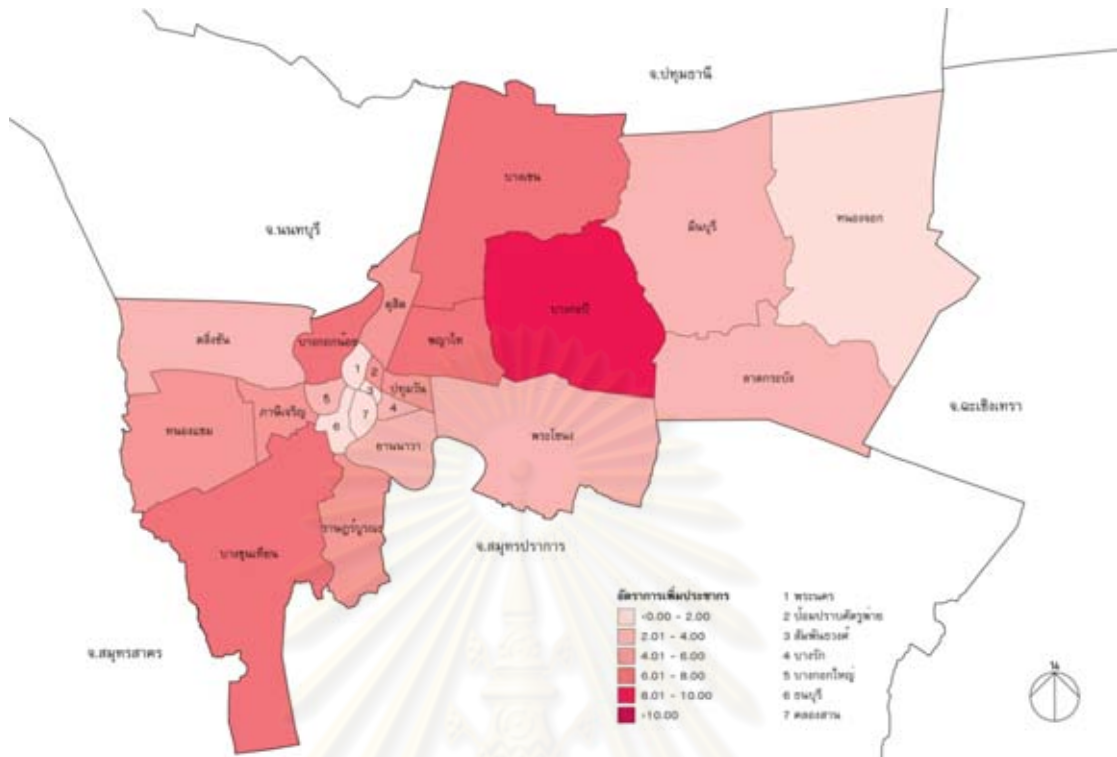
* - กรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 36 เขต

** - กรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 50 เขต

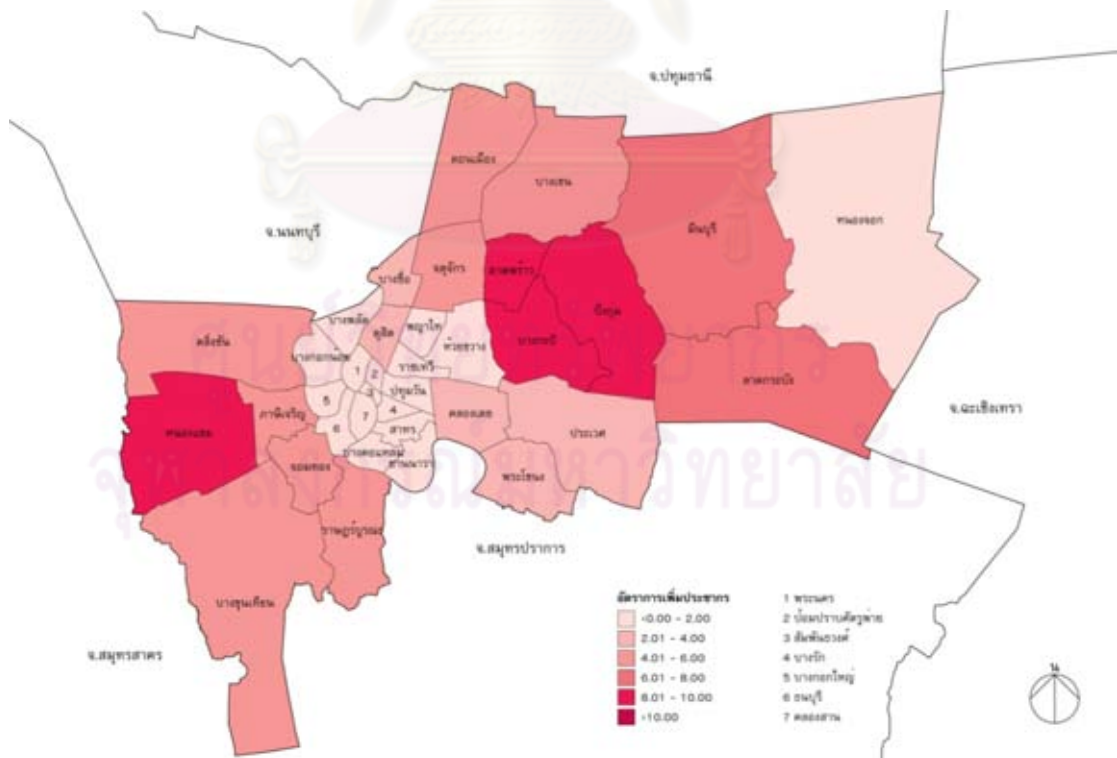


แผนที่ 4.2 อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2503 – พ.ศ.2513

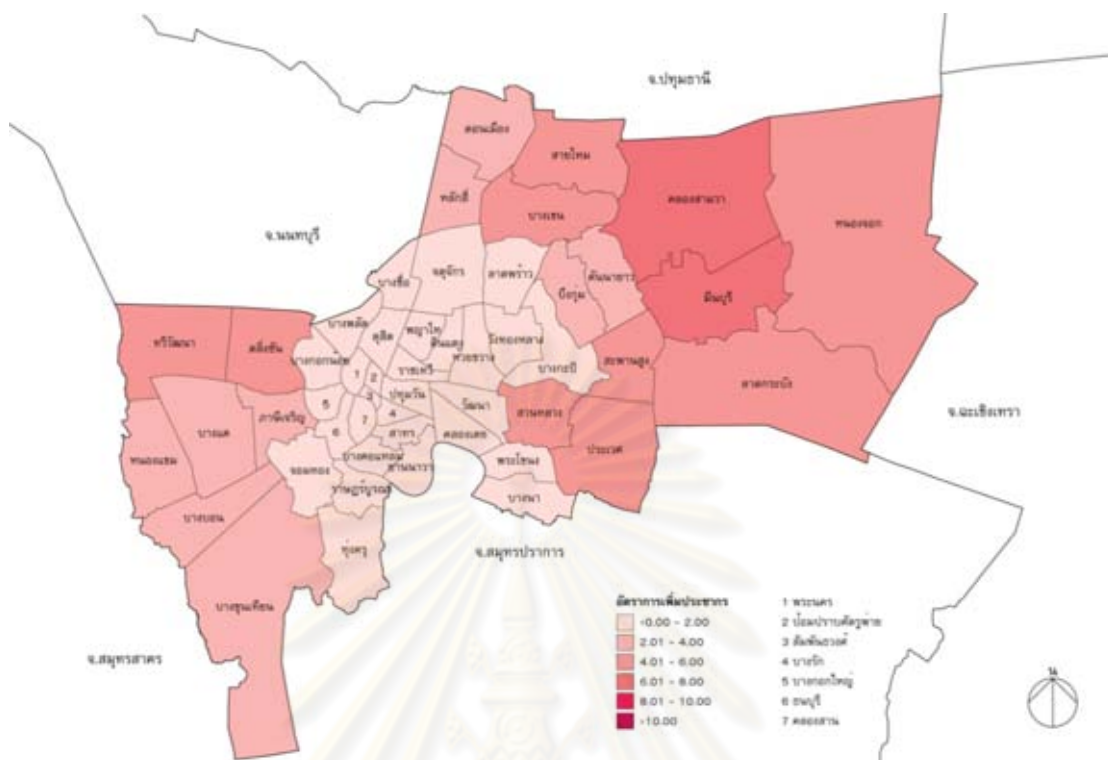
(ที่มา: สำนักทะเบียนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)



แผนที่ 4.3 อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2513 – พ.ศ.2523
(ที่มา: สำมะโนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)



แผนที่ 4.4 อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2523 – พ.ศ.2533
(ที่มา: สำมะโนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)



แผนที่ 4.5 อัตราการเพิ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2533 – พ.ศ.2543

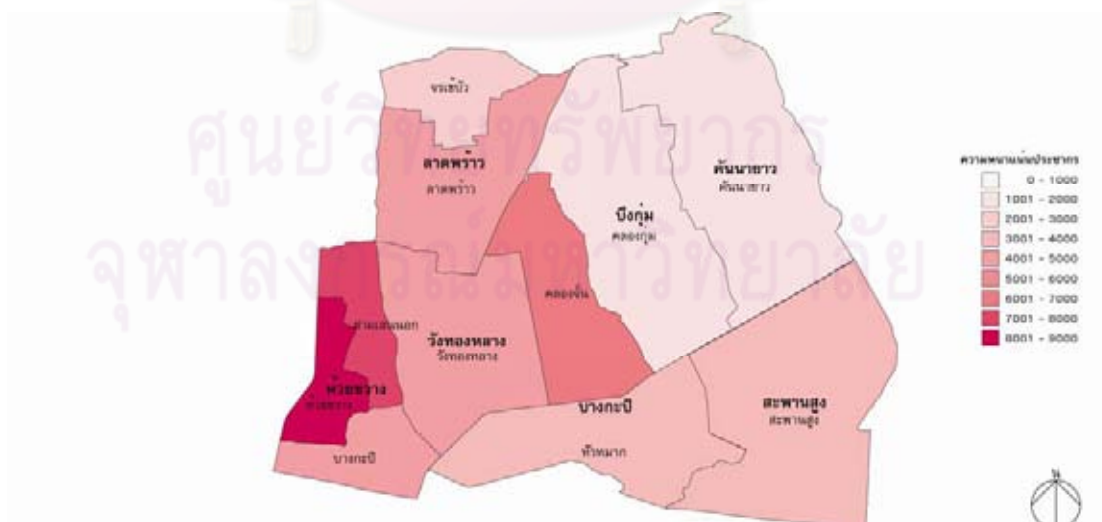
(ที่มา: สำนักทะเบียนและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2503 – พ.ศ.2543 ที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2503 – พ.ศ.2523 เป็นช่วงที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 4.32 โดยส่วนใหญ่แล้วอยู่ในพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการเพิ่มของจำนวนประชากรที่กระจายตัวออกจากพื้นที่เมืองมากขึ้น และเขตที่มีอัตราการเพิ่มประชากรอยู่ในระดับสูงในช่วงปี พ.ศ.2503 – พ.ศ.2523 ได้แก่ เขตบางกะปิ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับพื้นที่เมืองและเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองในช่วงเวลานั้น ทำให้เขตบางกะปิมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีประชากรจำนวนมากอาศัยอยู่ในเขตนี้ จึงได้กำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษาให้อยู่ในเขตบางกะปิ ซึ่งในปัจจุบันเขตบางกะปิได้มีการแบ่งเขตการปกครองใหม่ประกอบด้วย 7 เขตการปกครอง ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เขตลาดพร้าว เขตห้วยขวาง เขตวังทองหลาง เขตคันนายาว และเขตสะพานสูง เพื่อให้มีการบริหารการปกครองที่สะดวกยิ่งขึ้น โดยได้ศึกษาการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ศึกษาจากความหนาแน่นของประชากรรายแขวงในเขตต่างๆ เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาในการเลือกพื้นที่กรณีศึกษา

ตาราง 4.5 จำนวนประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2533 และ พ.ศ.2543

เขต	แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ.2533		พ.ศ.2543	
			จำนวน ประชากร (คน)	ความ หนาแน่น (คน/ตร. กม.)	จำนวน ประชากร (คน)	ความ หนาแน่น (คน/ตร. กม.)
บางกะปิ	คลองจั่น	12.79	83,291	6,513.22	82,722	6,468.72
	หัวหมาก	16.46	55,291	3,358.91	59,625	3,622.20
บึงกุ่ม	คลองกุ่ม	24.31	36,496	1,501.21	136,617	5,619.55
ลาดพร้าว	ลาดพร้าว	13.84	67,742	4,895.36	82,682	5,975.00
	จรเข้บัว	16.64	48,016	2,885.92	24,690	1,483.95
ห้วยขวาง	ห้วยขวาง	5.34	98,381	18,416.51	25,446	4,763.38
	สามเสนนอก	5.41	41,607	7,693.60	36,909	6,824.89
	บางกะปิ	4.28	19,343	4,516.23	16,238	3,791.27
วังทองหลาง	วังทองหลาง	19.66	93,125	4,737.98	106,563	5,421.67
คินนายาว	คินนายาว	25.98	33,317	1,282.41	76,535	2,945.92
สะพานสูง	สะพานสูง	28.12	108,330	3,851.87	71,629	2,546.90

(ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร)



แผนที่ 4.6 ความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2533

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แผนที่ 4.7 ความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตบางกะปิ พ.ศ.2543
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

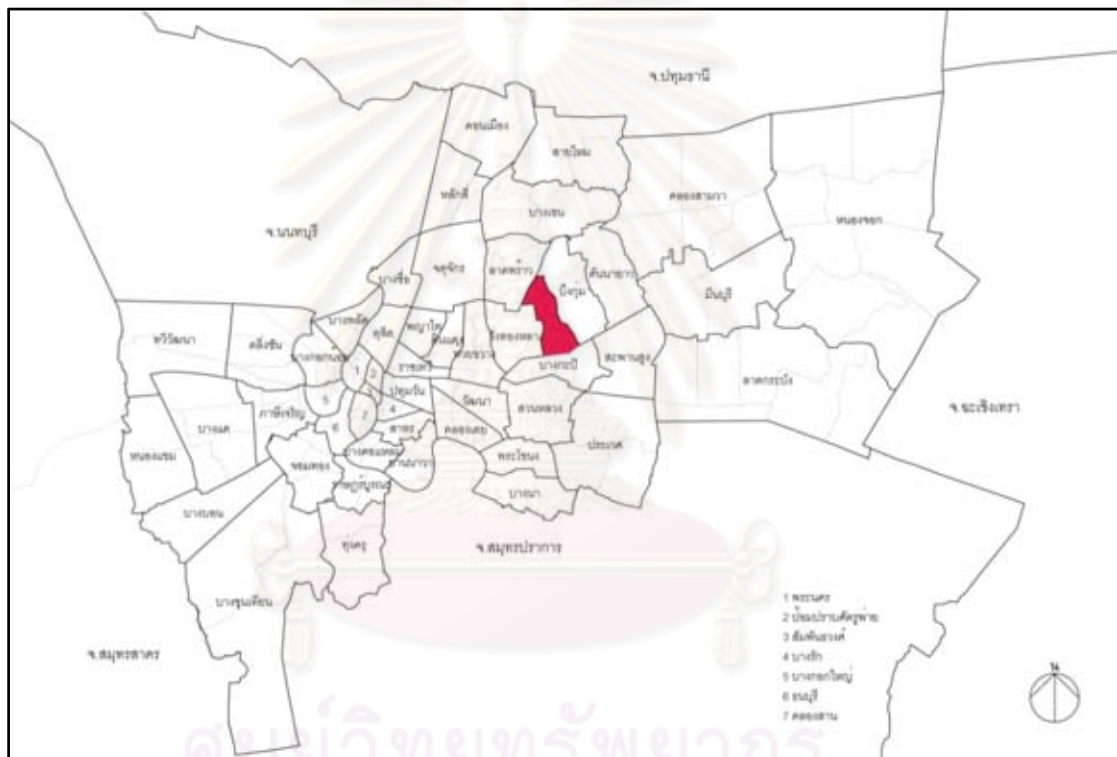
เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ.2533 พบว่า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดคือ 18,416.51 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงไปคือ แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง และ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ โดยมีความหนาแน่นคือ 7,693.60 คนต่อตารางกิโลเมตร และ 6,513.22 คนต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ.2543 พบว่า แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง มีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดคือ 6,824.89 คนต่อตารางกิโลเมตร รองลงไปคือ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ และ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว โดยมีความหนาแน่นคือ 6,468.72 คนต่อตารางกิโลเมตร และ 5,975.00 คนต่อตารางกิโลเมตร

จากข้อมูลความหนาแน่นของประชากรจะเห็นได้ว่าแขวงห้วยขวางและแขวงสามเสนนอกในเขตห้วยขวางนั้นมีความหนาแน่นอยู่ในระดับที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับแขวงอื่นๆ ในเขตบางกะปิ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับพื้นที่เมืองทำให้มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นแล้วยังมีแขวงที่มีความหนาแน่นของประชากรอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกัน ได้แก่ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่ที่อยู่ถัดออกมาจากพื้นที่เมือง มีประชากรเป็นจำนวนมากที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้เพราะว่าอยู่ใกล้กับพื้นที่เมืองอีกทั้งยังมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยด้วย ทำให้แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นหลายโครงการในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อรองรับกับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในแขวง จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ จึงได้เลือกแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ เป็นพื้นที่กรณีศึกษา

4.2.2 พื้นที่การศึกษา

พื้นที่การศึกษาอยู่ในเขตการปกครองของแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่ศึกษามีพื้นที่ประมาณ 12 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตดังนี้

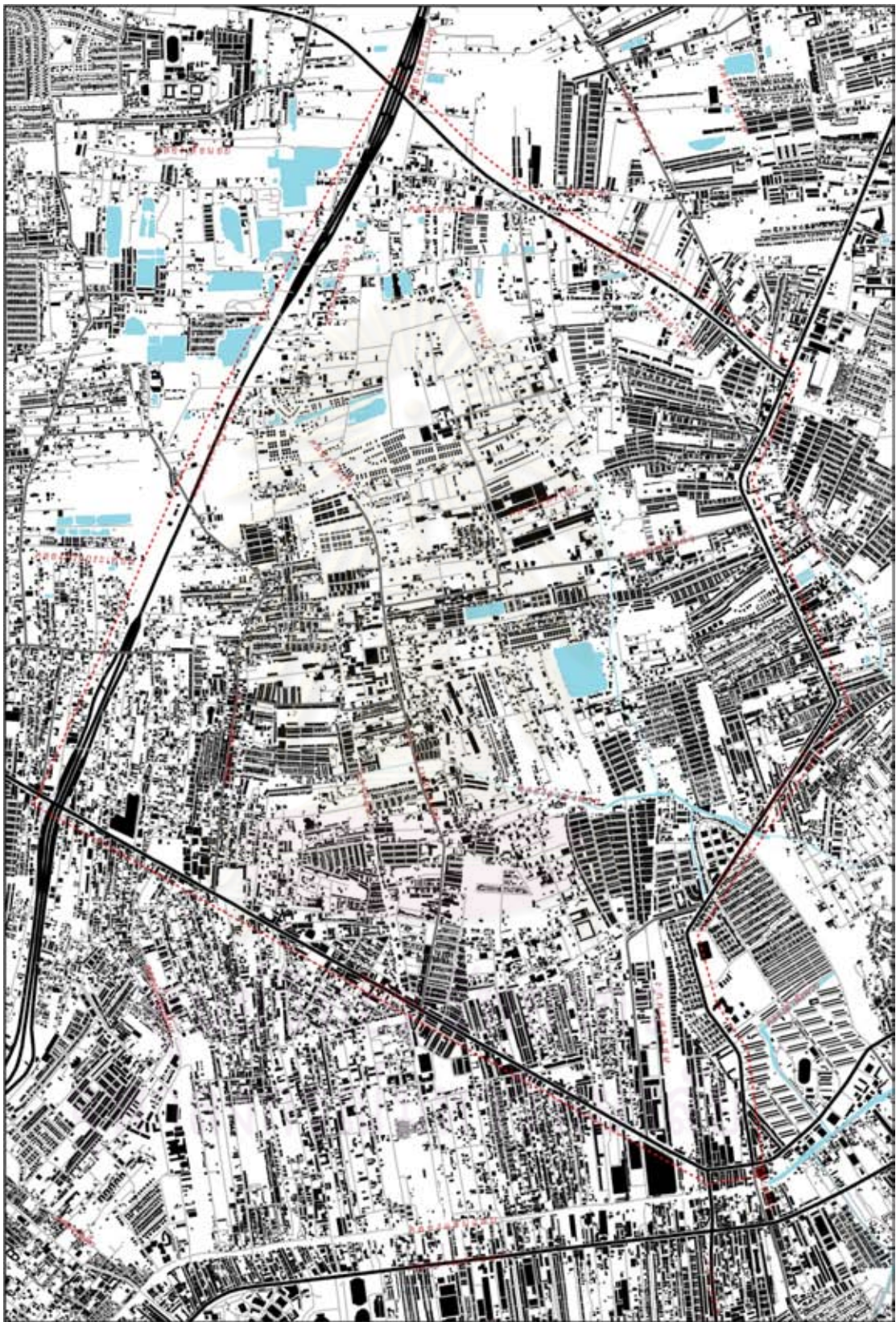
ทิศเหนือ	ติดกับ	ถ.ประเสริฐมุนญิกิจ
ทิศตะวันออก	ติดกับ	คลองตาเชือกหนัง
ทิศใต้	ติดกับ	คลองแสนแสบ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	คลองจั่น และ ถ.ประดิษฐ์มุนธรรม



แผนที่ 4.8 ตำแหน่งของพื้นที่การศึกษาในระดับภาพรวมของเมือง

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.9 พื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ (ที่มา: ผู้จัดทำ, 2563)

สัญลักษณ์

- อาคาร
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนสายย่อย
- แหล่งน้ำ



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่ ๑๑ ดาดำชั้นเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

นางสาวพัชราภา สุทธิธรรม
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

พัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครและได้กำหนดพื้นที่กรณีศึกษาคือ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ ในบทที่ผ่านมา โดยในการศึกษาพื้นที่นี้จำเป็นต้องศึกษาพัฒนาการของพื้นที่ ซึ่งการพัฒนาที่เกิดขึ้นในอดีตนั้นได้เป็นตัวสะท้อนถึงสภาพการพัฒนาย่านชานเมืองที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยในบทนี้จะเป็นการศึกษาถึงลำดับการพัฒนาของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ โดยจะเริ่มศึกษาตั้งแต่ พ.ศ.2510 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มียุทธการเพิ่มประชากรอยู่ในระดับสูงบริเวณย่านชานเมือง และเริ่มมีการพัฒนาย่านชานเมืองให้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ส่งผลให้ช่วงเวลานั้นเป็นจุดเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง โดยจะมีประเด็นในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง ได้แก่ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

5.1 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง

ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองนั้นจำเป็นต้องใช้เครื่องมือสำหรับช่วยในการศึกษา ซึ่งได้เลือกใช้ข้อมูลในเชิงแผนที่ โดยใช้วิธีการแยกประเภทของข้อมูลตามช่วงเวลาต่างๆ ไว้เป็นลำดับชั้นข้อมูล สำหรับนำไปใช้เพื่อการสังเกตถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง และนำไปศึกษาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง โดยมีข้อมูลดังต่อไปนี้

1. ภาพถ่ายทางอากาศ ในช่วงเวลาดังนี้ ก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510, พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน
2. แผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศ ในช่วงเวลาดังนี้ ก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510, พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน
3. แผนที่แสดงรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาดังนี้ ก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510, พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน
4. แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงเวลาดังนี้ ก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510, พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน
5. แผนที่แสดงโครงข่ายการสัญจร ในช่วงเวลาดังนี้ ก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510, พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน

5.2 พัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

5.2.1 พัฒนาการในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510

ในอดีตเขตบางกะปามีสภาพเป็นป่าและเริ่มมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณคลองกุ่ม ต่อมาเมื่อประชากรอพยพเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น มีการประกอบอาชีพเกษตรกรรมโดยการทำนาและเลี้ยงวัวในพื้นที่ทั่วบริเวณนั้นโดยมีสภาพเป็นนาทั้งสิ้นจึงได้เรียกบริเวณนั้นว่าทุ่งบางกะปิ ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม จนทำให้มีประชากรอพยพเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และมีการตั้งบ้านเรือนที่เป็นลักษณะเรือนไทยพื้นถิ่นริมน้ำแบบยกใต้ถุนสูงปลูกอย่างเรียบง่ายอยู่บริเวณริมคลองสายสำคัญ ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองลาดพร้าว คลองจั่น คลองห้วยหมาก และคลองบางเตย เพื่อที่จะได้ผันน้ำจากคลองเข้ามาไว้ใช้สำหรับการทำเกษตรกรรมและใช้เป็นเส้นทางสัญจรหลัก โดยมีคลองแสนแสบเป็นคลองสายหลักที่ไหลผ่านพื้นที่และมีคลองสายย่อยกระจายออกไปทั่วทั้งพื้นที่เพื่อใช้เป็นเส้นทางสัญจรและติดต่อค้าขาย จนกระทั่งในสมัยรัชการที่ 5 ได้มีการขุดซ่อมและขยายคลองเพื่อให้เพียงพอกับการใช้ประโยชน์ของพลเมืองในขณะนั้น แสดงให้เห็นว่าการดำรงชีวิตในอดีตนั้นมีการพึ่งพาอาศัยแหล่งน้ำเป็นหลัก



ภาพ 5.1 (ภาพซ้าย) สภาพพื้นที่ป่าที่บริเวณย่านชานเมือง

ภาพ 5.2 (ภาพขวา) สภาพการตั้งบ้านเรือนริมคลองแสนแสบบริเวณทุ่งบางกะปิ

(ที่มา: www.arunsawat.com)



ภาพ 5.3 (ภาพถ่าย) ภาพถ่ายมุมสูงบริเวณทุ่งบางกะปิ

ภาพ 5.4 (ภาพข่าว) การประกอบอาชีพเกษตรกรรมในพื้นที่

(ที่มา: www.arunsawat.com)

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 6 ไม่ได้มีการขุดคลองเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังไม่มีมีการขุดซ่อมคูคลองเดิมให้ เป็นไปตามปกติ ปัญหาต่างๆ จึงเกิดตามมา เช่น การรुक้าคลอง คลองสกปรกและตื้นเขิน ซึ่งในที่สุดได้ ส่งผลกระทบต่อพัฒนาการของเมืองและชุมชนต่างๆ กล่าวคือเมื่อมีผู้เข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่ริมฝั่ง คลองเป็นจำนวนมากขึ้น จึงทำให้ใน พ.ศ.2459 ได้มีการประกาศไม่ให้อุดแพะในบริเวณคลองสำคัญที่ เป็นเส้นทางคมนาคมอีกต่อไป นโยบายดังกล่าวส่งผลให้แหล่งชุมชนที่เคยพึ่งพาอาศัยแหล่งน้ำของชาว ไทยมาแต่ดั้งเดิมเริ่มถูกจำกัดลงโดยทางอ้อม และจากปัญหาเรื่องคลองสกปรกและตื้นเขิน เนื่องมาจาก ไม่มีการขุดลอกคูคลองดังที่เคยปฏิบัติกันมาเป็นประจำ ทำให้รัฐบาลต้องเผชิญกับความซับซ้อนของ ปัญหานี้ โดยวิธีการแก้ไขของรัฐบาลในสมัยนี้แตกต่างไปจากการแก้ปัญหาคลองในสมัยก่อนๆ ทั้งนี้ เพราะนโยบายของรัฐบาลให้ความสำคัญต่อระบบคมนาคมทางบกเพียงด้านเดียว จึงแก้ปัญหาโดยการ ถมคลองแล้วสร้างเป็นถนนขึ้นแทนหรือมีการตัดถนนคู่ขนานกับทางน้ำ ทำให้ช่วงเวลานั้นมีถนนปรากฏ ขึ้นมาเป็นช่วงๆ จนในที่สุดโครงข่ายการคมนาคมทางน้ำก็ถูกลดความสำคัญและถูกทำลายลงเป็นลำดับ จากการพิจารณาเฉพาะบทบาทของระบบถนนเป็นสำคัญ และนับวันถนนจะมีบทบาทเพิ่มมากขึ้น จาก นโยบายการนำเข้าสู่ความทันสมัยได้สร้างความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญแก่ประเทศทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง กรุงเทพมหานครได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบการคมนาคมได้ ถูกเปลี่ยนแปลงพัฒนาอย่างมากโดยเฉพาะเส้นทางบก มีการขยายตัวจากพื้นที่เดิมในเขต กรุงเทพมหานครชั้นในออกสู่เขตชั้นนอก ซึ่งมีลักษณะการขยายตัวในทิศทางตามแนวถนนสายสำคัญ

ในส่วนของพื้นที่กรณีศึกษาซึ่งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวตามแนวถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหงไปจนถึงเขตบางกะปิ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย โดยริมถนนจะเป็นอาคารพาณิชย์และด้านในห่างจากถนนเข้าไปจะเป็นบ้านพักอาศัย ซึ่งทางด้านนี้มีมหาวิทยาลัยรามคำแหงเป็นแรงดึงดูดให้เมืองขยายตัวเร็วขึ้น โดยมีการตัดถนนลาดพร้าวในสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 พ.ศ.2487 มีวัตถุประสงค์เพื่อเชื่อมต่อกับอำเภอบางกะปิและให้ประชาชนสามารถอพยพครอบครัวไปหลบภัยได้ ซึ่งการตัดถนนลาดพร้าวนั้นเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาย่านชานเมืองบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา เกิดการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตของประชากรในพื้นที่ที่เคยพึ่งพาคลองเพื่อการสัญจรมาใช้ถนนที่สะดวกสบายกว่า ทั้งจากลักษณะของถนนที่ตัดผ่าพื้นที่คูขนานไปกับเส้นทางคลองสายสำคัญที่ใช้เป็นหลักในการขนส่งสัญจร ซึ่งจากความสะดุดดังกล่าวผู้คนจึงได้เริ่มเปลี่ยนไปใช้ถนนและเกิดเป็นชุมชนขึ้นตามแนวถนนที่เกิดขึ้นทั้งที่ใหม่ และย้ายจากริมคลองขึ้นมา ซึ่งในขณะเดียวกันบริเวณพื้นที่ตอนในของพื้นที่กรณีศึกษาได้เกิดระบบโครงข่ายถนนเพื่อเชื่อมต่อกับโครงข่ายบริเวณข้างเคียง และเป็นการเปิดพื้นที่เพื่อขยายพื้นที่เมืองออกไปซึ่งโครงข่ายเพื่อการเปิดพื้นที่เหล่านี้บางส่วนได้ส่งผลต่อชีวิตแบบดั้งเดิม ทั้งจากการละเลยและไม่คำนึงถึง ซึ่งต่อมาได้มีการวางแผนการพัฒนาเมืองขึ้นอย่างเป็นรูปแบบชัดเจนเป็นครั้งแรก แต่จากรูปแบบและแนวทางที่แตกต่างของผู้ทำแผนที่ตะวันตกที่มีรูปแบบพื้นฐานชีวิตแบบพึ่งบก

ในทศวรรษต่อมาคือตั้งแต่ช่วง พ.ศ.2490 รัฐบาลได้ให้ความสนใจต่อการเตรียมทางที่จะนำประเทศเข้าสู่ยุคทุนนิยมอุตสาหกรรม ประเทศไทยเริ่มมีแผนพัฒนาของชาติเป็นแผนแรกในสมัยของจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ นับเป็นความพยายามที่จะเปลี่ยนทิศทางการพัฒนาประเทศจากประเทศเกษตรกรรมมาเป็นประเทศอุตสาหกรรม ในยุคนี้กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วจากเมืองซึ่งเคยเป็นศูนย์กลางสินค้าภาคเกษตรจากปริมณฑล ที่อาศัยการสัญจรทางน้ำเป็นหลักมาสู่เมืองที่มีที่เป็นศูนย์กลางการค้า การส่งออก มีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นมากมาย ผลิตผลต่างๆ จากชนบทหลั่งไหลผ่านกรุงเทพมหานครเพื่อส่งออกไปต่างประเทศมากขึ้น กรุงเทพมหานครจึงมีความสำคัญมีความเป็นศูนย์กลางอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน ทำให้เกิดแรงดึงดูดผู้คนจากชนบทเข้าสู่มหานคร ผู้คนอพยพเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้นทั้งที่เป็นนายทุนและผู้ขายแรงงานจากภูมิภาค ทำให้มีการขยายขอบเขตของพื้นที่เมืองออกไปมากขึ้น ในขณะที่มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกไปก็ได้มีการปรับปรุงถนนลาดพร้าวพร้อมกับมีการวางระบบไฟฟ้าและรัฐบาลได้สร้างที่ทำการเขตบางบางกะปิและบ้านพักข้าราชการใหม่ ทำให้หลังจากนั้นไม่นานก็มีรถยนต์โดยสารและรถสินค้าเดินทางไปมาระหว่างเขตบางกะปิกับกรุงเทพมหานคร และมีการตัดถนนสุขาภิบาล 1 หรือถนนนวมินทร์ในปัจจุบันไปเชื่อมต่อกับถนนรามอินทรา ตัดถนนสุขาภิบาล 2 ไปเชื่อมกับเขตมีนบุรี ทำให้มีการเดินทางที่สะดวกมากยิ่งขึ้น

ต่อมาในปี พ.ศ.2504 ประเทศไทยมีการนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 เข้ามาใช้ในการพัฒนาประเทศ มุ่งสู่การผลิตเพื่อการส่งออกโดยอาศัยกระบวนการผลิตในระบบอุตสาหกรรม

โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรมเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรม เกิดกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมใหม่ๆ ผู้คนมีอาชีพที่ต้องทำงานในเมืองมากขึ้น การขยายตัวของเมืองจึงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว การใช้ที่ดินมีความต้องการที่หลากหลาย มีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ทางการเกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัย อีกทั้งมีการปรับปรุงระบบถนนให้เชื่อมโยงกับพื้นที่ชานเมืองรอบนอกเพื่อสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองด้วย โดยในปี พ.ศ.2509 ได้มีการปรับปรุงถนนและตัดถนนเพิ่มเติมในเขตพระโขนงและเขตบางกะปิเพื่อรองรับงานแสดงสินค้านานาชาติแห่งเอเชียครั้งที่ 1 และการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 5 ซึ่งในการจัดกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งนี้ได้มีการสร้างบ้านพักสำหรับนักกีฬาขึ้นที่คลองจั่นโดยมีวัตถุประสงค์ว่าเมื่อแล้วเสร็จจากการแข่งขันกีฬาจะเป็นอาคารสงเคราะห์แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของความเคลื่อนไหวของประชาชนที่เข้ามาอยู่อาศัยและทำการค้ามากกว่าช่วงก่อนๆ โดยเขตบางกะปิเริ่มมีประชาชนอพยพมาอยู่อาศัยบริเวณถนนลาดพร้าว เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นไปในลักษณะของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองมากขึ้น

1) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการพิจารณาถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยพบว่าในช่วงเวลา ก่อน พ.ศ.2510 นั้น ย่านชานเมืองจะมีลักษณะการตั้งถิ่นฐานอยู่ที่บริเวณริมน้ำและมีการกระจายตัวไปตามแนวคลอง ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำพังพวย คลองวัดบึง คลองตาหนั่ง คลองลำเจียก คลองบางเตย คลองเสื่อใหญ่ และคลองบางขวด โดยชุมชนที่มาตั้งถิ่นฐานอยู่ที่บริเวณริมน้ำนั้นล้วนเป็นชุมชนเกษตรกรรมที่ต้องพึ่งพาอาศัยแหล่งน้ำในการประกอบอาชีพและการสัญจร โดยอาคารที่อยู่บริเวณริมน้ำส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นเรือนไทยพื้นถิ่นยกสูง และมีมวลอาคารขนาดเล็กวางเรียงตัวกระจายไปตามแนวคลองโดยอาคารหันหน้าออกไปสู่คลอง ในส่วนของแปลงที่ดินในช่วงเวลานั้นจะมีลักษณะที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าอยู่ติดกับแหล่งน้ำซึ่งไว้ใช้ประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยแปลงที่ดินจะมีลักษณะแคบและยาวกว่าปกติเพื่อที่จะให้แปลงที่ดินทุกแปลงนั้นสามารถใช้แหล่งน้ำทำการเกษตรได้อย่างทั่วถึง

ต่อมาเริ่มมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกมาสู่ชานเมืองมากขึ้น มีการตัดถนนขึ้นมาเพื่อเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เมืองกับชานเมือง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านชานเมืองคือพื้นที่เกษตรกรรมได้เริ่มเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยโดยเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงของลักษณะการตั้งถิ่นฐาน ซึ่งแต่เดิมนั้นมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำและประกอบอาชีพเกษตรกรรม ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเข้ามาในย่านชานเมืองทำให้มีการตั้งถิ่นฐานบนบกเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากการสัญจรที่สะดวกและรวดเร็วกว่าทางน้ำ ด้วยเหตุนี้ทำให้เกษตรกรในย่านชานเมืองได้ทยอยขายที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ซึ่งลักษณะของการตั้งถิ่นฐานบนบกนี้จะเกาะตัวอยู่บริเวณริมถนน ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง โดยมีการกระจายตัวไปตามแนวถนนสายต่างๆ แต่จะมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณแยกบางกะปิ ซึ่งลักษณะของมวลอาคารมีลักษณะเป็นมวลอาคารขนาดเล็กและ

ใหญ่ปะปนกันไปโดยอาคารหันหน้าออกไปสู่ถนน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองในช่วงเวลานี้ใช้วิธีการจัดสรรที่ดินเข้ามาพัฒนาพื้นที่ คือจากเดิมที่ดินสำหรับทำการเกษตรกรรมที่มีลักษณะแคบและยาวได้ทำการการตัดถนนเข้าไปในแปลงที่ดินและแบ่งที่ดินนั้นออกเป็นแปลงย่อยๆ แล้วนำแปลงที่ดินที่ได้แบ่งไว้ทำการขายเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โดยในช่วงเวลานี้เจ้าของที่ดินส่วนมากจะเป็นผู้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นมาเองและรูปแบบบ้านได้พัฒนาให้มีความร่วมสมัยมากยิ่งขึ้น (แผนที่ 5.3)

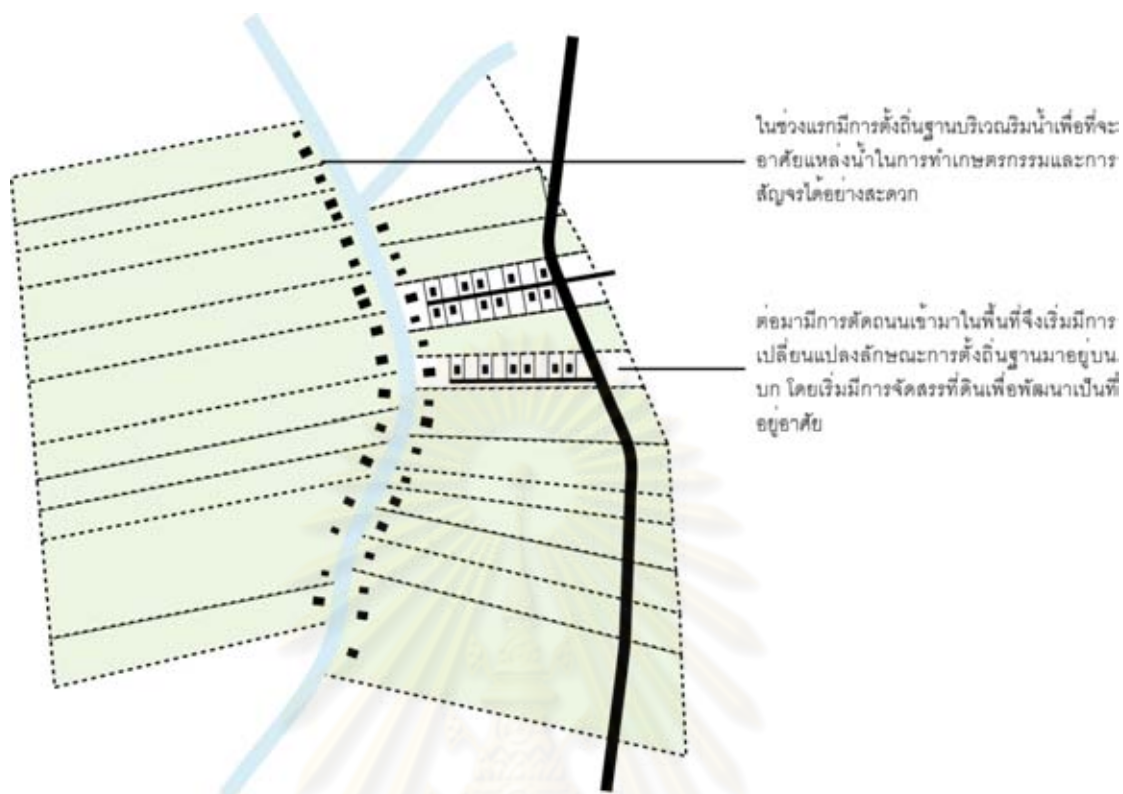


ภาพ 5.5 (ภาพถ่าย) ลักษณะของที่อยู่อาศัยก่อนการพัฒนาชานเมือง

ภาพ 5.6 (ภาพขาว) ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในช่วงแรกของเขตบางกะปิ

(ที่มา: www.arunsawat.com)

ในส่วนของภาพรวมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยชานเมืองในช่วงเวลานี้ ในช่วงแรกนี้เป็นการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำ โดยมีการสร้างที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณริมคลองเพื่อที่จะสามารถอาศัยแหล่งน้ำในการทำเกษตรกรรมและการสัญจรได้อย่างสะดวก ทำให้ภาพรวมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแรกนี้จะอยู่ที่บริเวณริมน้ำเป็นส่วนใหญ่ ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นทำให้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการตั้งถิ่นฐานจากบริเวณริมน้ำมาสู่บนบก ซึ่งการตั้งถิ่นฐานบนบกนี้ให้ความสำคัญกับการสัญจรทางถนนเป็นหลัก โดยการสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาต่อมาจะต้องมีการตัดถนนเข้าไปก่อนที่จะทำการพัฒนาพื้นที่ ทำให้ที่อยู่อาศัยในชานเมืองนั้นเริ่มเกาะตัวอยู่บริเวณถนนมากขึ้นโดยเริ่มจากบริเวณแนวถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง นอกจากถนนสายหลักที่กล่าวมาแล้วเริ่มมีถนนซอยเข้าไปในพื้นที่ด้านในทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในชานเมืองเริ่มกระจายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากขึ้น (แผนที่ 5.2) จากการศึกษาลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้สามารถสรุปเป็นแบบจำลองได้ดังนี้



แผนภูมิ 5.1 แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย
ในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการพิจารณาถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม และรองลงไปคือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีการกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ โดยได้จำแนกรายละเอียดของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทดังนี้ (แผนที่ 5.4)

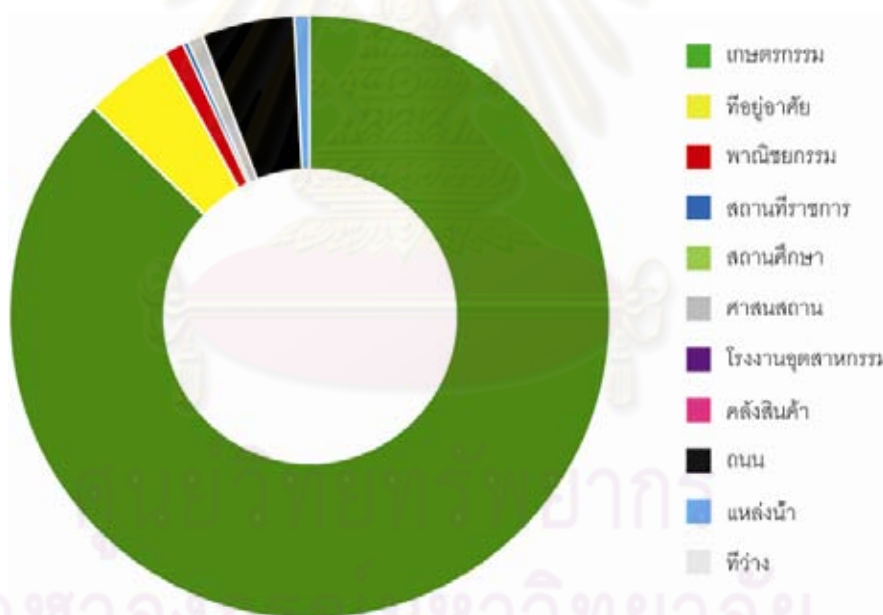
1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมจัดได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญที่สุดในพื้นที่ โดยมีการทำนาและทำสวนเป็นส่วนใหญ่ และถึงแม้ว่าการทำเกษตรกรรมอาจลดลงและไม่ได้เป็นอาชีพหลักเหมือนที่เคยเป็นมาในอดีตแต่ยังมีคนประกอบอาชีพเกษตรกรรมอยู่ในย่านชานเมือง โดยสาเหตุที่ทำให้มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเนื่องมาจากเกษตรกรต้องการขายที่ดินเพื่อนำไปจัดสรรที่ดินและพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมบางพื้นที่ถูกปล่อยว่างทิ้งไว้เพื่อรอการขายสำหรับการพัฒนาต่อไป

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินรองจากประเภทเกษตรกรรม โดยในช่วงเวลานี้เริ่มมีการพัฒนาย่านชานเมืองให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมได้รับการจัดสรรที่ดินและพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อรองรับกับการขยายตัวของพื้นที่เมือง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในอดีตนั้นมีลักษณะเป็นชุมชนเกษตรกรรมอยู่ตามแนวคลอง ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำพังพวย คลองวัดบึง คลองตาหนั่ง คลองลำเจียก คลองบางเตย คลองเสื่อใหญ่ และคลองบางขวด ต่อมาได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นมาจากการจัดสรรที่ดินโดยอยู่ตามแนวถนน ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง และเริ่มมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้น

ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน อุตสาหกรรม และคลังสินค้า โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเหล่านี้จะเป็นพื้นที่ขนาดเล็กกระจายตัวอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่



แผนภูมิ 5.2 สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษาในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

3) รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

1. รูปแบบโครงข่ายการสัญจร

จากการพิจารณาถึงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในช่วงก่อน พ.ศ.2510 – พ.ศ.2510 พบว่าในช่วงแรกนั้นมีการสัญจรทางน้ำเป็นหลัก โดยใช้เรือเป็นยานพาหนะในการเดินทางและใช้คลองเป็นเส้นทางสัญจร ซึ่งเชื่อมโยงชุมชนที่อยู่บริเวณริมน้ำเข้าด้วยกัน ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำพังพวย คลองวัดบึง คลองตาหน้าง คลองลำเจียก คลองบางเตย คลองเสื่อใหญ่ และคลองบางขวด ต่อมาเริ่มมีการพัฒนาระบบคมนาคมทางบกทั้งเส้นทางสัญจรและยานพาหนะ ทำให้เริ่มมีการตัดถนนเข้ามาที่บริเวณย่านชานเมืองเพื่อเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เมืองกับย่านชานเมือง ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง ทำให้พื้นที่เมืองเริ่มขยายตัวมาสู่บริเวณชานเมืองมากขึ้นและเริ่มใช้การสัญจรทางบกเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ในขณะที่ชุมชนที่อยู่บริเวณริมน้ำยังใช้การสัญจรทางน้ำอยู่ แต่เมื่อชานเมืองมีการพัฒนามากขึ้นทำให้การสัญจรทางน้ำถูกลดความสำคัญลงเนื่องจากการสัญจรทางบกมีความสะดวกรวดเร็วกว่าทางน้ำ จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงให้มีการสัญจรทางบกเป็นรูปแบบการสัญจรหลักมากขึ้น โดยมีการตัดถนนเข้าไปพื้นที่ด้านในซึ่งตัดเข้าไปตามแนวแปลงที่ดินเพื่อเปิดพื้นที่สำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว ในการตัดถนนขึ้นมาใหม่เป็นการตัดถนนสายรองและถนนซอยเชื่อมต่อกับถนนสายหลักมีลักษณะเป็นแบบก้างปลา โดยถนนสายรองและถนนซอยที่ตัดขึ้นมาใหม่ไม่มีลักษณะของความเป็นโครงข่ายในการเชื่อมโยงกันมากนัก (แผนที่ 5.5)

2. รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่

รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่ในช่วงแรกนั้นจากการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมน้ำของชุมชนเกษตรกรรมมีการสัญจรทางน้ำเป็นหลัก ทำให้การเข้าถึงพื้นที่นั้นต้องพึ่งคลองเป็นเส้นทางหลักในการเข้าถึง นอกจากนั้นแล้วยังมีการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในระยะทางใกล้อีกด้วย ต่อมาเริ่มมีการพัฒนาชานเมืองขึ้น โดยที่อยู่อาศัยที่พัฒนาขึ้นมาใหม่นั้นเป็นการตั้งถิ่นฐานบนบก ทำให้ใช้การสัญจรทางบกเป็นหลักและมีการตัดถนนเพื่อเชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนนสายหลัก โดยจะต้องอาศัยรถยนต์ รถประจำทาง และการเดินเท้า ในการเข้าถึงพื้นที่ ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมนั้นยังใช้การสัญจรทางน้ำอยู่

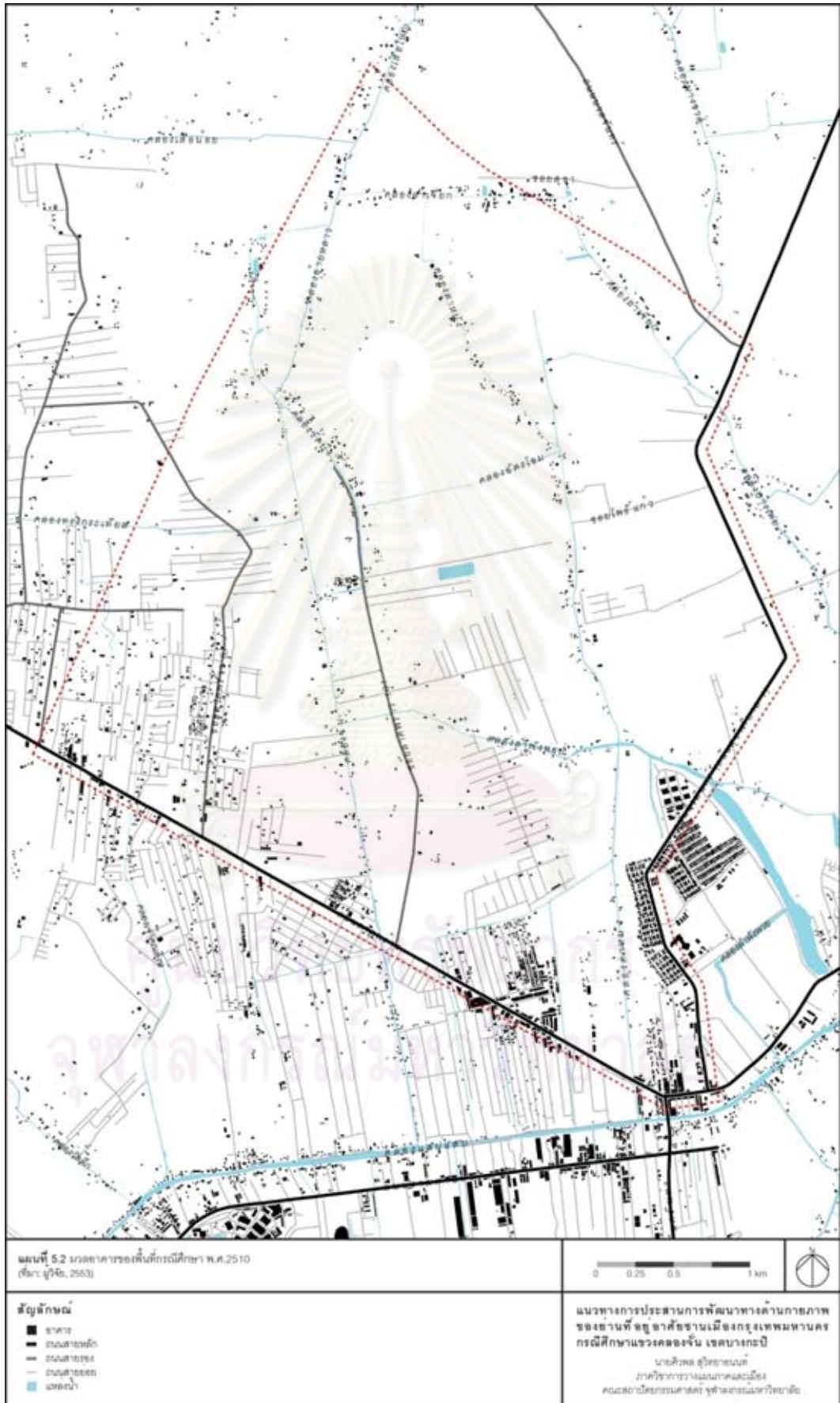


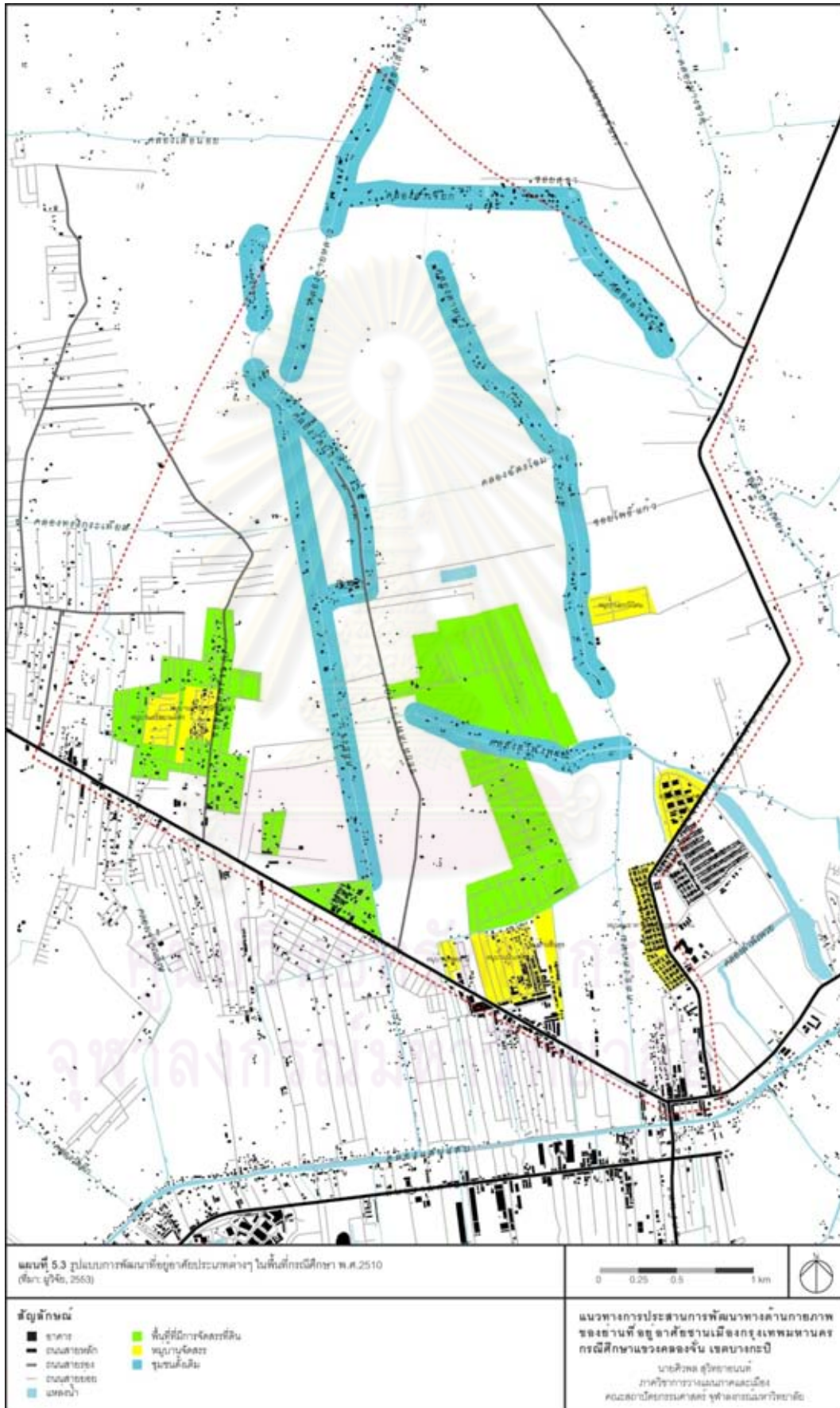
แผนที่ 5.1 ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ.2510
(ที่มา: ฐวิจิตร, 2553)

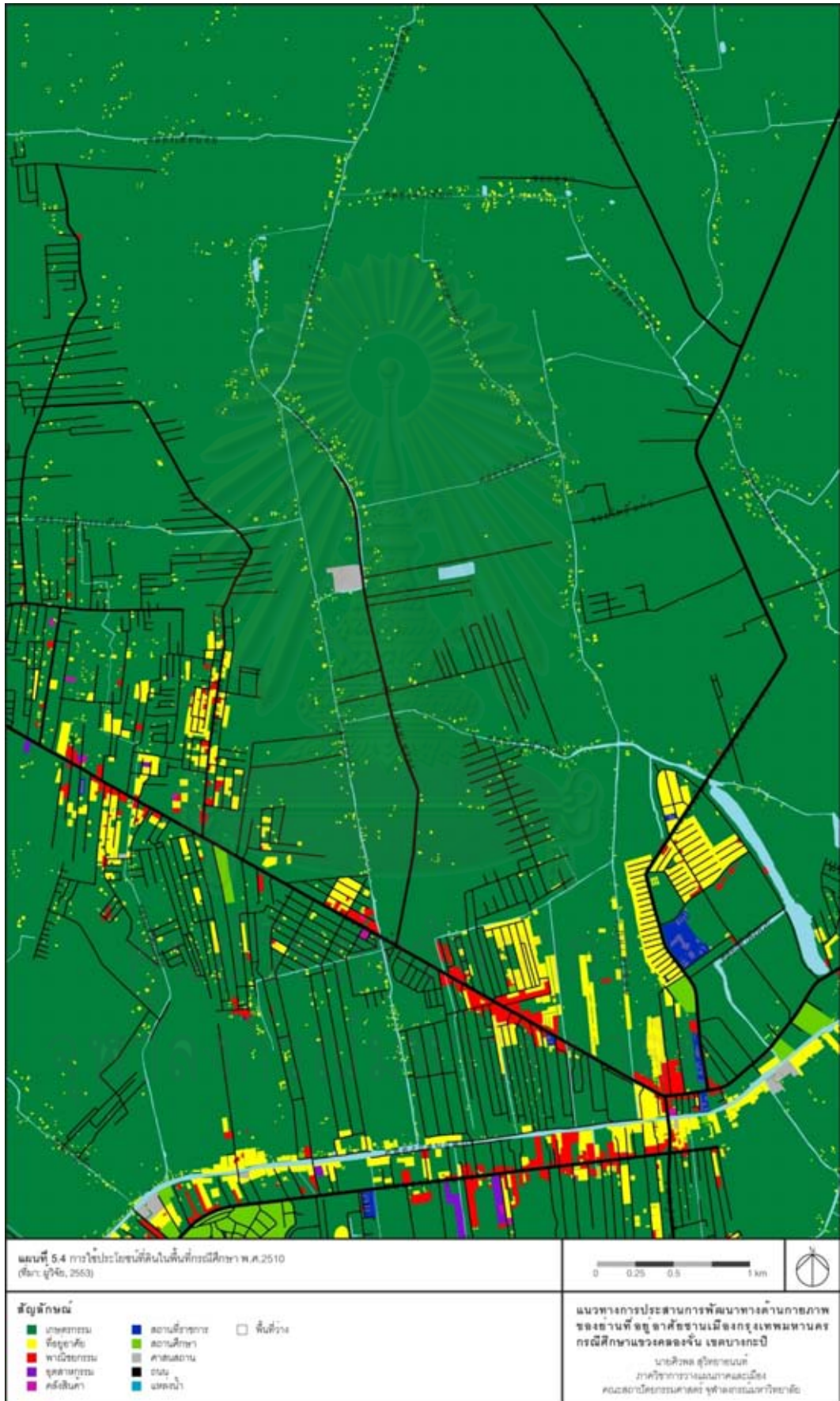


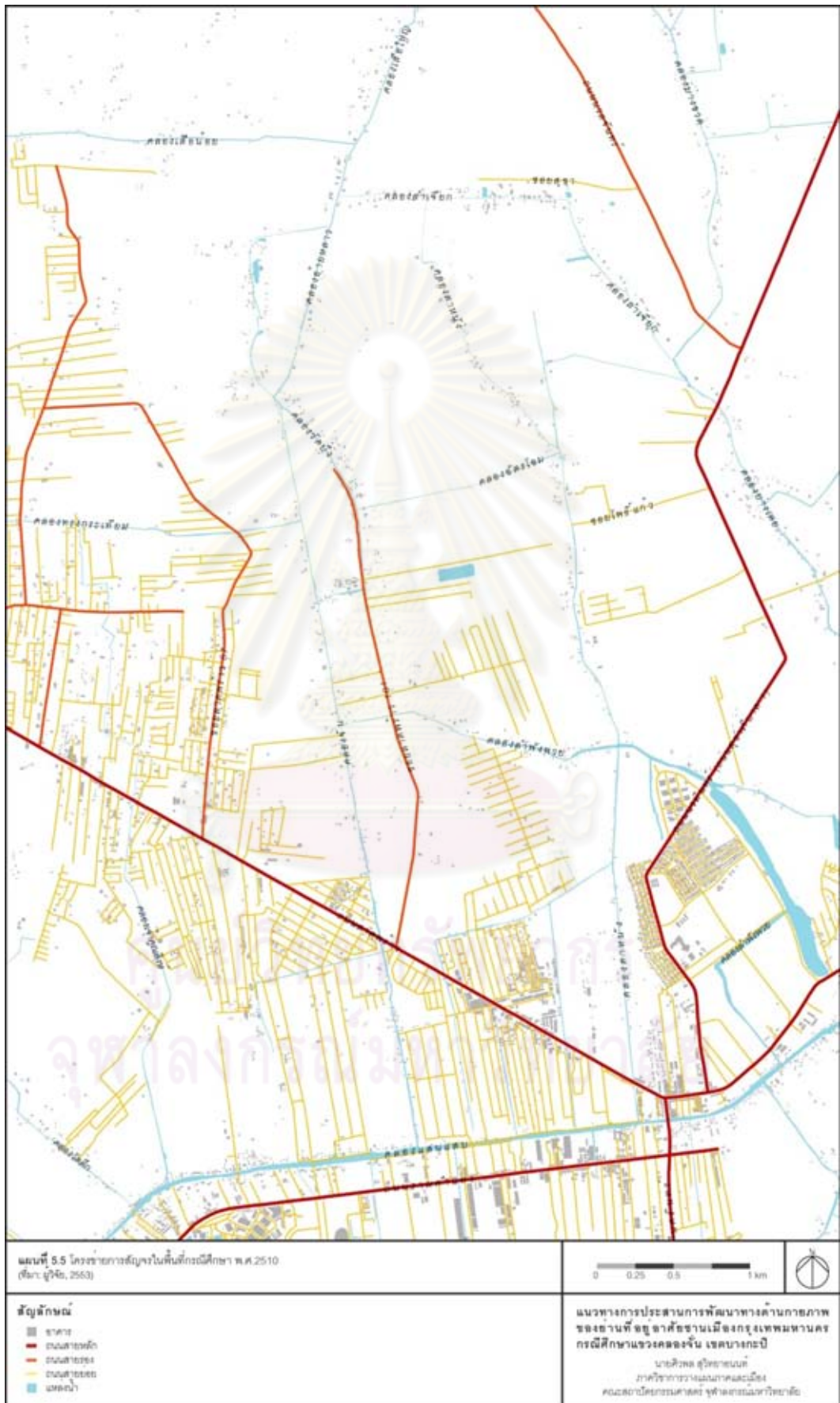
แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านการ
ของงานที่อุตสาหกรรมเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแนวเขตของเงิน เขตบางกระบือ

นายวิจิตร ฐวิจิตร
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย











5.2.2 พัฒนาการในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530

จากจุดเริ่มต้นของการพัฒนาที่ผ่านมา ประชาชนเริ่มที่จะอพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเขตบางกะปิเพิ่มมากขึ้น โดยพัฒนาการของกรุงเทพมหานครในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 เป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีการเพิ่มของจำนวนประชากรซึ่งมีอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรอยู่ในระดับสูงมาก ทำให้พื้นที่ที่กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ มีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว มีการปรับปรุงและตัดถนนขึ้นมาใหม่หลายสายเพื่อเปิดพื้นที่ที่อยู่ด้านในและพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ในขณะเดียวกันนั้นการทำเกษตรกรรมในย่านชานเมืองก็ลดลงเช่นเดียวกัน และบางพื้นที่ได้หยุดทำการเกษตรและปล่อยพื้นที่นี้ให้ว่างลงเพื่อรอขายแก้งกำไรให้กับนักพัฒนาที่ดิน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้เป็นผลมาจากความสำเร็จของการขายโครงการบ้านพักนักกีฬาที่คลองจั่น ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในตลาดให้กับผู้ที่คิดจะทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระยะนี้เป็นอย่างมากและเกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ประสบความสำเร็จขึ้นตามมาอีกหลายโครงการ

นับได้ว่าเขตบางกะปิเป็นเขตที่มีการพัฒนาพื้นที่โดยการจัดสรรที่ดินที่สูงเขตหนึ่ง ซึ่งลักษณะของการดำเนินงานจะเป็นไปในลักษณะของการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินและสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ให้แก่ผู้เข้าอยู่อาศัย จะมีทั้งโครงการขนาดเล็กจำนวนไม่ถึง 10 หน่วย ไปจนถึงโครงการขนาดใหญ่จำนวนหลายร้อยหน่วย ในยุคนี้โครงการส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างสูงและระดับสูงซึ่งเป็นพวกที่มีอำนาจในการซื้อสูง นอกจากนี้ยังมีการนำเอาเทคนิคการก่อสร้างแบบการประกอบชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาใช้ในหลายโครงการทำให้มีการก่อสร้างที่สะดวกและรวดเร็วขึ้น โดยโครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นนี้ได้ขยายออกไปยังพื้นที่รอบนอกจากทางตะวันตกไปทางตะวันออกของเขตตามแนวถนนสายหลัก การตั้งถิ่นฐานตามแนวถนนเริ่มมีการต่อเนื่องมาจากถนนสายหลัก ชุมชนที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้นจากการจัดสรรที่ดิน การพัฒนาในพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างเพิ่มมากขึ้นอย่างมาก เนื่องจากอยู่ในช่วงที่มีสภาพเศรษฐกิจเฟื่องฟู โดยเฉพาะทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมากในพื้นที่ มีอาคารบ้านเรือนและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เกือบเต็มพื้นที่ โดยเฉพาะมีอาคารหอพักเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง และแรงงานที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ มีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างในลักษณะของการเพิ่มความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ โดยมีการปรับเปลี่ยนลักษณะอาคารบ้านเรือนขนาดเล็กเป็นอาคารขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น พื้นที่ว่างถูกใช้ประโยชน์จนเกือบหมด

โดยระยะเฟื่องฟูของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในยุคต้นนี้อยู่ระหว่างปี พ.ศ.2512 – พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นช่วงที่มีภาวะการผลิตขั้นสูงสุด เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ค่อนข้างดีธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนพลอยมีสภาพคล่องที่ดีด้วย สถาบันการเงินจึงพยายามหาแหล่งขยายสินเชื่อมากขึ้น ทำให้โครงการสินเชื่อสำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มเป็นกิจลักษณะ ประกอบกับต้นทุนการผลิตค่อนข้างต่ำและยังไม่มีกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก โดย

เมื่อปลายปี พ.ศ.2515 รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ออกคณะปฏิวัติ ฉบับ 286 เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินทำการหลอกลวงหรือเอาัดเอาเปรียบประชาชน

ต่อมาผลจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรกเมื่อกลางปี พ.ศ.2516 ได้ก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้กำลังซื้อบ้านของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ภาวการณ์ทางการเมืองไม่มีความแน่นอนในขณะเดียวกันเจ้าของโครงการก็ปรับกลยุทธ์ทางการตลาด เช่น มีการโฆษณามากขึ้น ลดอัตราเงินดาวน์ลง ยืดระยะเวลาการผ่อนส่งให้ยาว ตลอดจนแผนของใช้ต่างๆ ให้กับผู้ซื้อบ้าน แต่สถานการณ์ก็ยังไม่ดีขึ้นกลับเป็นการเพิ่มต้นทุนให้ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปอีก ภาวการณ์นี้ทำให้เจ้าของโครงการและสถาบันทางการเงินต้องพิจารณาการดำเนินงานอย่างระมัดระวังมากยิ่งขึ้น และหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการต้องลดปริมาณการก่อสร้างลง ส่งผลให้การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรลดลงตลอดจนถึงปี พ.ศ.2518

อย่างไรก็ตามด้วยแรงกระตุ้นทางการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้างและสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ยังคงทำให้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินต่อไปได้ โดยในช่วงประมาณปี พ.ศ.2519 โครงการหมู่บ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวจากการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับภาครัฐบาลไว้อย่างชัดเจนว่า จะสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นให้ได้ถึง 120,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินงาน นับเป็นการกระตุ้นความมั่นใจในตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนขึ้นมา อีกทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้หันมามีบทบาทสนับสนุนการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังตั้งแต่ปี พ.ศ.2520 เป็นต้นมา โดยการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านหรือผู้สร้างบ้าน และให้สินเชื่อแก่โครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งในลักษณะสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างควบคู่กับการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ประชาชนในการผ่อนบ้านภายในโครงการในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนทั่วไป ทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งในช่วงเวลานั้นความต้องการเงินกู้เพื่อลงทุนในกิจการอุตสาหกรรมรวมทั้งในภาคเศรษฐกิจอื่นๆ มีน้อย ทำให้สถาบันทางการเงินสามารถอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ได้มากขึ้น

ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เริ่มแข่งขันกันในด้านคุณภาพและการจัดการ เช่น การจัดสิ่งแวดล้อมให้น่าอยู่ การจัดบริการรักษาความสะอาด ความปลอดภัย ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นอย่างดี รูปแบบของอาคารมีหลากหลายให้เลือกและราคาแตกต่างกันออกไป โดยใช้ความรู้ทางสถาปัตยกรรมมากขึ้น ได้ออกแบบบ้านให้มีราคาถูกลงเพื่อที่จะให้คนมีรายได้ปานกลางสามารถซื้อได้ ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นผลกระตุ้นให้ภาวะการผลิตบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2522 การขอลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2521 กว่าร้อยละ 35 ซึ่งในระยะนี้ได้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ (Town House) ขึ้นมาเป็นจำนวนมากในเขตเมืองชั้นใน

เพื่อตอบสนองความต้องการที่จะหลีกเลี่ยงภาวะที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง ที่ต้องเผชิญปัญหา การจราจรติดขัดและระยะทางที่เป็นอุปสรรคต่อการเข้ามาทำงานในเมือง

ต่อมาในช่วงประมาณปี พ.ศ.2522 – พ.ศ.2524 เกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้นทำให้ส่งผลต่อสถานการณ์ ด้านราคาวัสดุก่อสร้างเป็นอย่างมาก โดยในขณะนี้ธุรกิจก่อสร้างได้รับการกดดันจากรัฐบาล เช่น มีการ เพิ่มภาษีก่อสร้าง ยกเลิกการใช้สัญญาปรับราคา ลดปริมาณค่าใช้จ่ายการก่อสร้างภาครัฐบาลลง อีกทั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์ได้ปรับลดสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันรวมถึงกิจการหมู่บ้านจัดสรรด้วย ผลที่ตามมาคือการทำธนาคารพาณิชย์ระงับการสนับสนุนทางการเงิน แก่โครงการหมู่บ้านจัดสรรใหม่ๆ และจำกัดวงเงินสินเชื่อสำหรับโครงการที่ได้รับการสนับสนุนอยู่แล้ว นอกจากนี้กระทรวงมหาดไทยให้มีการตีความกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดินอย่างเคร่งครัด ด้วย เหตุนี้การขยายตัวของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรจึงชะงักตัวลง โดยเจ้าของโครงการในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ได้หันมาใช้วิธีแบ่งเป็นโครงการย่อยๆ มากขึ้น โดยเปลี่ยนจากวิธีการก่อสร้างล่วงหน้าเป็นจำนวน มากมาเป็นการสร้างบ้านตัวอย่างในโครงการและสร้างบ้านตามการสั่งจองของลูกค้าเป็นรายๆ ไป ทำให้ การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในช่วงนี้อยู่ในสภาพคงที่

หลังจากนั้นในช่วงประมาณปี พ.ศ.2525 – พ.ศ.2526 ภาวะของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมี แนวโน้มไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่ลดลงและสถาบัน ทางการเงินต่างๆ มีสภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามสถาบันทางการเงินก็ยังไม่ให้การ สนับสนุนทางการเงินแก่โครงการหมู่บ้านจัดสรรมากนัก ส่วนผู้ลงทุนรายใหญ่ส่วนใหญ่ยังรอการตัดสินใจ เพื่อการลงทุนอยู่เพราะสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควร อีกทั้งยังประสบปัญหาภาวะน้ำท่วมในช่วงปลายปี พ.ศ.2526 ทำให้ในปี พ.ศ.2527 เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศควบคุมสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ให้ขยายวงเงินจำกัดโดยเฉพาะสินเชื่อการก่อสร้าง จนกระทั่ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ระดมเงินทุนโดยวิธีเปิดบริการออมทรัพย์พิเศษขึ้น จ่ายดอกเบี้ย 2 ครั้งต่อปี โดยไม่หักภาษีเงินฝากส่วนนี้ ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น สามารถเพิ่มวงเงิน กู้ยืมแก่บุคคลทั่วไปและเพิ่มวงเงินกู้ยืมแก่โครงการระยะยาวได้หลายโครงการ ทำให้มีแนวโน้มว่าจะมี การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเพราะแหล่งสนับสนุนทางการเงินมีสภาพคล่องที่ดี จนกระทั่งปี พ.ศ.2530 รัฐบาลกำหนดนโยบายให้มีการเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อเป็น เครื่องกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ทำให้เกิดการฟื้นตัวและพัฒนาที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังได้ออก กฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ฉบับ พ.ศ. 2530 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินในย่านชานเมือง

โดยจะเห็นได้ว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลานี้ มีจุดเริ่มต้นมาจากธุรกิจการจัดสรรที่ดินในย่านชานเมือง และทำให้เกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมา หลายโครงการในช่วงปี พ.ศ.2510 – พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นผลสำเร็จจากการขายโครงการบ้านพักนักกีฬา

คลองจั่นของภาครัฐบาล ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในตลาดที่อยู่อาศัยให้กับผู้คิดทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรในย่านชานเมืองเป็นอย่างมาก ซึ่งการเริ่มต้นของโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเกิดจากปัจจัยผลักดันขึ้นมา คือการที่ภาครัฐบาลได้เข้ามามีบทบาทเข้ามาแทรกแซงในตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งในแง่ที่เป็นผู้อำนวยการความสะอาด ผู้ควบคุมระเบียบและเป็นผู้ผลิตด้วย อีกทั้งการเข้ามามีบทบาทของสถาบันทางการเงินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็มีส่วนเช่นกัน นอกจากนั้นแล้วภาคเอกชนยังได้มีการปรับกลยุทธ์ดำเนินงานการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานในที่ดินและที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้

1) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

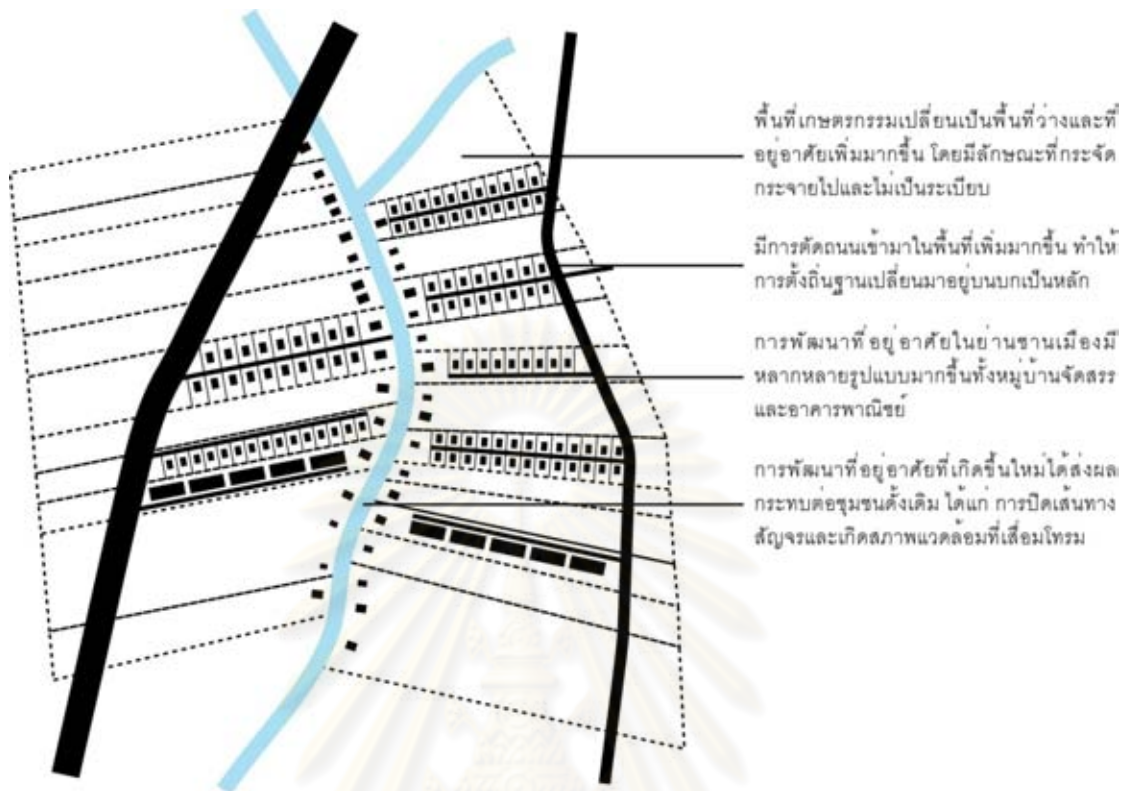
จากการพิจารณาถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 พบว่าย่านชานเมืองได้มีการเปลี่ยนแปลงจากการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมน้ำเป็นการตั้งถิ่นฐานบนบกเป็นหลัก โดยการตั้งถิ่นฐานรูปแบบนี้จะเกาะตัวอยู่อย่างหนาแน่นบริเวณริมถนน ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง นอกจากนี้แล้วยังได้ขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากยิ่งขึ้นจากการตัดถนนซอยเข้าไปในพื้นที่และซอยที่เริ่มมีการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว ซึ่งจะเห็นได้ว่าการตั้งถิ่นฐานในช่วงเวลานี้ให้ความสำคัญกับถนนเป็นอย่างมาก นอกจากนี้แล้วยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น เกิดกลุ่มอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ตามประเภทของกิจกรรมและลักษณะทางเศรษฐกิจของเมือง เช่น อาคารพาณิชย์ที่มีการใช้งานแบบผสมระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรม หมู่บ้านจัดสรรที่มีการแบ่งแปลงที่ดินและวางระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ พร้อมกับสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยย่านพาณิชย์กรรมเกาะตัวอยู่บริเวณถนนสายหลักและอยู่อย่างหนาแน่นบริเวณแยกบางกะปิ ประกอบด้วยอาคารที่หลากหลายตั้งแต่อาคารพาณิชย์ไปจนถึงอาคารขนาดใหญ่ ในส่วนของย่านที่อยู่อาศัยจะอยู่บริเวณถนนสายหลักและถนนซอยด้านในของพื้นที่ซึ่งมีทั้งที่ดินจัดสรรและหมู่บ้านจัดสรร โดยที่ดินจัดสรรนั้นเป็นการแบ่งแปลงที่ดินแล้วให้เจ้าของที่ดินไปสร้างที่อยู่อาศัยเอง ทำให้ลักษณะอาคารของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ส่วนหมู่บ้านจัดสรรนั้นเจ้าของโครงการจะแบ่งแปลงที่ดินพร้อมกับสร้างที่อยู่อาศัยให้เสร็จ ทำให้ลักษณะอาคารของหมู่บ้านจัดสรรมีรูปแบบที่เหมือนกันและวางตัวเป็นระเบียบ โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรนี้เป็นที่นิยมมากขึ้นเนื่องจากการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ต้องการที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้กระจายตัวอยู่ทั่วบริเวณย่านชานเมือง

ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมที่เคยเป็นชุมชนเกษตรกรรมมาก่อนได้ถูกลดความสำคัญลงเนื่องจากไม่ได้มีการสัญจรทางน้ำอีก โดยชุมชนลักษณะนี้ได้ลดจำนวนลงจากอดีตแต่มีบางส่วนที่ยังคงอาศัยอยู่ในชุมชน ซึ่งการที่ชุมชนดั้งเดิมลดจำนวนลงไปในนั้นเนื่องมาจากความต้องการพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรมากยิ่งขึ้น และจากการสร้างหมู่บ้านจัดสรรนี้ทำให้ไปปิดกั้น

เส้นทางสัญจรของคนในชุมชนดั้งเดิมทำให้การเดินทางเข้าออกไม่สะดวก ส่งผลให้ชุมชนดั้งเดิมที่อยู่บริเวณริมน้ำเสื่อมโทรมลง (แผนที่ 5.9)

โดยภาพรวมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองในช่วงเวลานี้ จะเห็นได้ว่าพื้นที่เกษตรกรรมได้เปลี่ยนมาเป็นพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่เนื่องจากมีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกทำให้ยังไม่ได้รับการพัฒนามากนัก ในส่วนของพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัยได้กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ โดยพื้นที่ว่างนั้นจะอยู่บริเวณด้านในของพื้นที่ ซึ่งเกิดจากการที่เกษตรกรเลิกทำเกษตรกรรมและต้องการขายที่ดินให้กับโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ทำให้พื้นที่ที่เคยทำเกษตรกรรมไม่ได้ใช้ประโยชน์กลายเป็นพื้นที่ว่าง ในส่วนของที่อยู่อาศัยนั้นจะอยู่บริเวณด้านนอกโดยเกาะตัวหนาแน่นเพิ่มขึ้นตามแนวถนนทั้งถนนสายหลักและถนนซอย สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้เป็นการพัฒนาในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกิดขึ้นหลายโครงการ โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วได้ส่งผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิม ได้แก่ การปิดกั้นเส้นทางสัญจรและเกิดสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง และเมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วทั้งพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัยต่างก็มีการพัฒนาอย่างกระจัดกระจายไปและไม่เป็นระเบียบ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการวางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในช่วงเวลาต่อมา (แผนที่ 5.8) จากการศึกษาลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้สามารถสรุปเป็นแบบจำลองได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 5.3 แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการพิจารณาถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมลดลงอย่างมากและเปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างมากขึ้นซึ่งมีการกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ โดยได้จำแนกรายละเอียดของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทดังนี้ (แผนที่ 5.10)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในพื้นที่ลดลงเป็นอย่างมาก โดยบริเวณที่มีการทำการเกษตรอยู่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่ซึ่งยังคงมีการทำนาและทำสวนอยู่ แต่พื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่บริเวณทิศใต้ซึ่งมีการเข้าถึงที่สะดวกมากขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้ถูกเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัย เนื่องจากความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นในช่วงเวลานี้ ส่งผลให้เกษตรกรขายพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมย่านชานเมืองลดลงอย่างรวดเร็ว

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในบริเวณย่านชานเมือง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้อยู่ตามแนวถนนและมีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่อยู่บริเวณทางทิศใต้และทิศตะวันตกของพื้นที่เนื่องจากอยู่ติดกับถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง นอกจากนั้นแล้วมีการขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้นจากการตัดถนนซอย ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมยังคงอาศัยอยู่บริเวณริมคลอง โดยแนวโน้มของที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้มีแนวโน้มที่ลดลงเนื่องจากวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่เปลี่ยนแปลงไป

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่เพิ่มขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงของย่านชานเมือง โดยเกาะตัวอยู่บริเวณถนนอย่างหนาแน่นและกระจายตัวไปตามแนวถนนทั้งสองฝั่ง ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง และหนาแน่นตรงบริเวณแยกบางกะปิ ซึ่งเป็นที่ตั้งของตลาดบางกะปิ ประกอบด้วยร้านค้าขนาดใหญ่และอาคารพาณิชย์จำนวนมาก นอกจากนั้นแล้วการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีการกระจายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากขึ้นซึ่งอยู่บริเวณถนนซอย ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 และซอยลาดพร้าว 101 โดยจะเป็นร้านค้าห้องแถวที่มีการขายสินค้าทั่วไป

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการในพื้นที่นี้ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติและองค์การส่งเสริมกีฬาแห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บริเวณถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) นอกจากนั้นคือสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น เช่น สำนักงานเขตบางกะปิ สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว อยู่บริเวณแยกบางกะปิ เป็นต้น

5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษาในพื้นที่นี้ ได้แก่ มหาวิทยาลัยรามคำแหงอยู่บริเวณถนนรามคำแหง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์อยู่บริเวณถนนเสรีไทย ซึ่งเป็นสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา ในส่วนของสถานศึกษาในระดับมัธยมศึกษา ประถมศึกษา และอนุบาล กระจายตัวออกไปตามย่านที่อยู่อาศัย

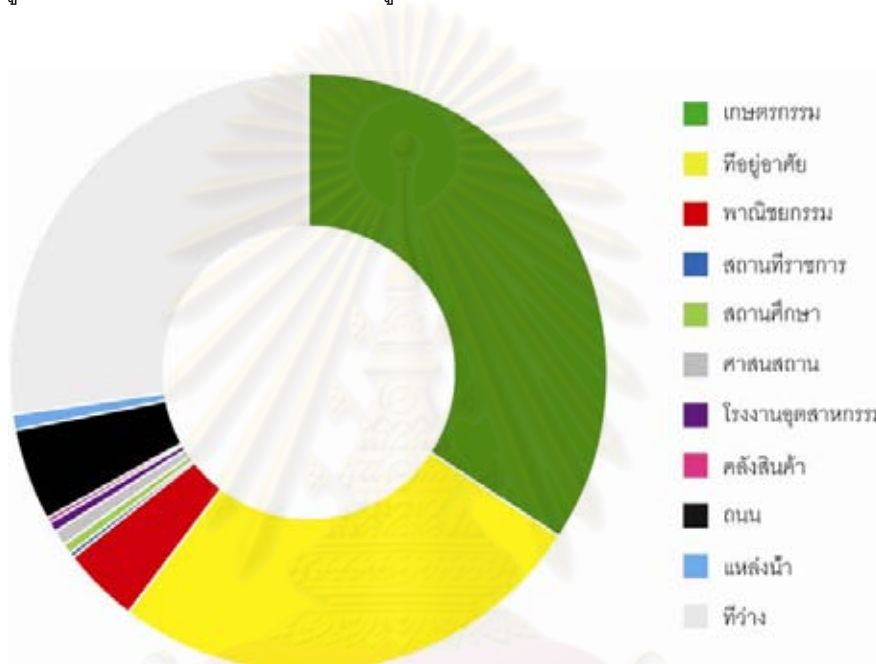
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานในพื้นที่นี้ประกอบไปด้วยวัดและมัสยิดเป็นจำนวนมาก เป็นที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาและกิจกรรมประเพณีในช่วงเทศกาลต่างๆ โดยกระจายตัวอยู่

ตามแนวริมคลองซึ่งมีความสัมพันธ์กับลักษณะของการตั้งถิ่นฐานเดิม ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำเจียก และคลองบางเตย

7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในพื้นที่นี้ได้กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ มีทั้งโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยมีถนนเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้เกิดการใช้ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งอยู่บริเวณถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหง



แผนภูมิ 5.4 สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษาในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

3) รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

1. รูปแบบโครงข่ายการสัญจร

จากการพิจารณาถึงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530 พบว่าในช่วงนี้มีเพียงการสัญจรทางบกเป็นหลัก โดยมีถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง และถนนสายรอง ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว ซึ่งในช่วงนี้ได้มีการตัดถนนเข้าไปพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้น ส่วนใหญ่เป็นถนนซอยเพื่อต้องการเปิดพื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกับประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่อาศัยในย่านชานเมืองเป็นจำนวนมาก โดยถนนที่ตัดขึ้นใหม่นั้นยังคงเป็นแบบก้างปลา และเป็นถนนขนาดเล็กที่ใช้สำหรับภายในโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการเชื่อมโรกระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนนที่ต่อกับถนนสายหลัก เมื่อมองโดยรวมแล้วการตัด

ถนนในพื้นที่มีลักษณะซับซ้อนและส่วนใหญ่เป็นถนนปลายตัน ไม่มีความเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายการสัญจร (แผนที่ 5.12)

2. รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่

รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่ในช่วงเวลานี้เป็นการเข้าถึงทางบกเป็นหลัก มีถนนเป็นเส้นทางหลักในการเข้าถึงพื้นที่ โดยจะต้องอาศัยรถยนต์ รถประจำทาง และการเดินเท้า ในการเข้าถึงพื้นที่ ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมมีการเข้าถึงพื้นที่ที่ยากขึ้นเนื่องจากการสัญจรทางน้ำถูกลดความสำคัญลง อีกทั้งมีการสร้างหมู่บ้านจัดสรรปิดเส้นทางสัญจร ทำให้ต้องเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 5.7 ภาพถ่ายดาวเทียมพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530
(ที่มา: ๑/4๒, 2553)

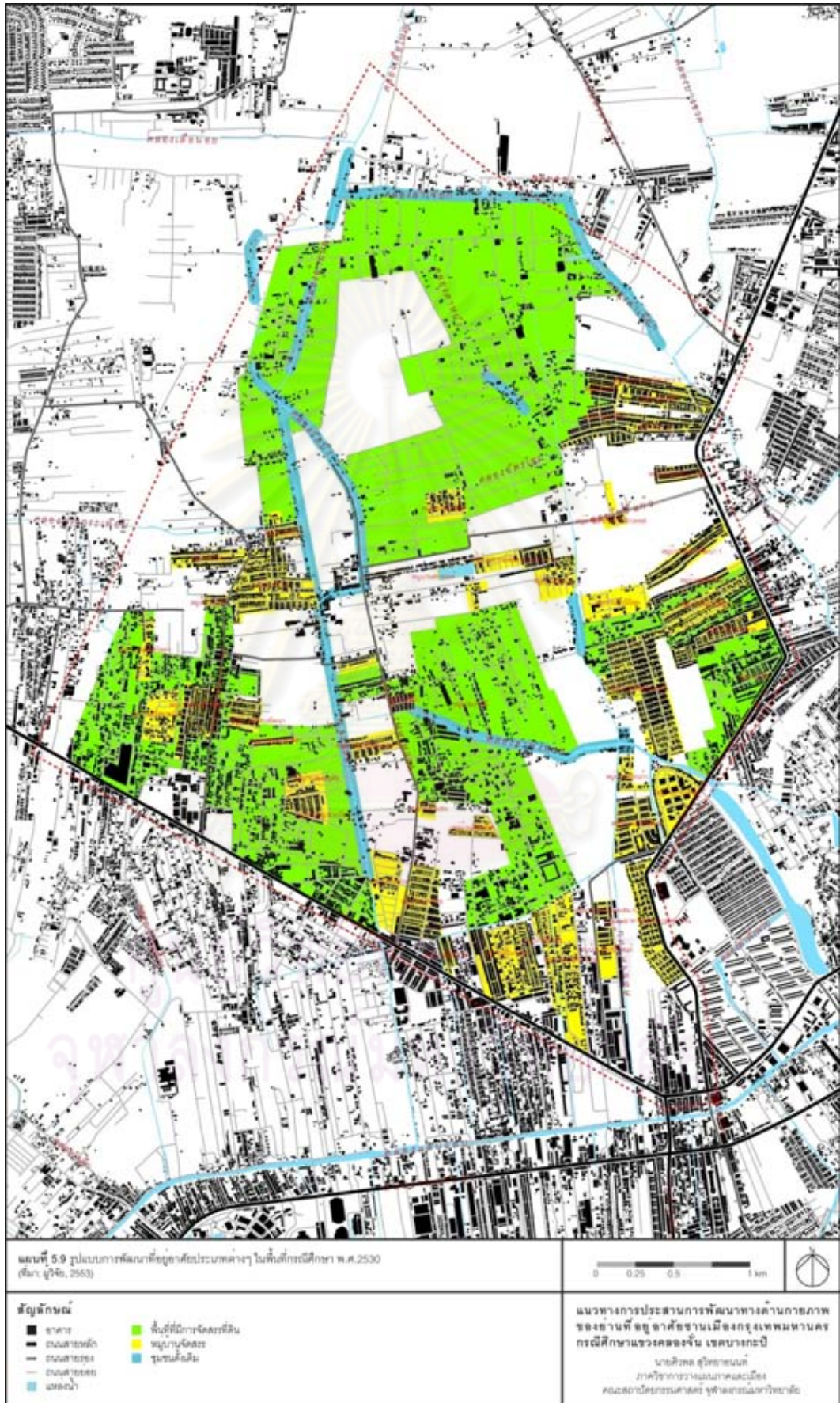
0 0.25 0.5 1 km



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านสภาพ
ของงานที่ดู สถานีชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

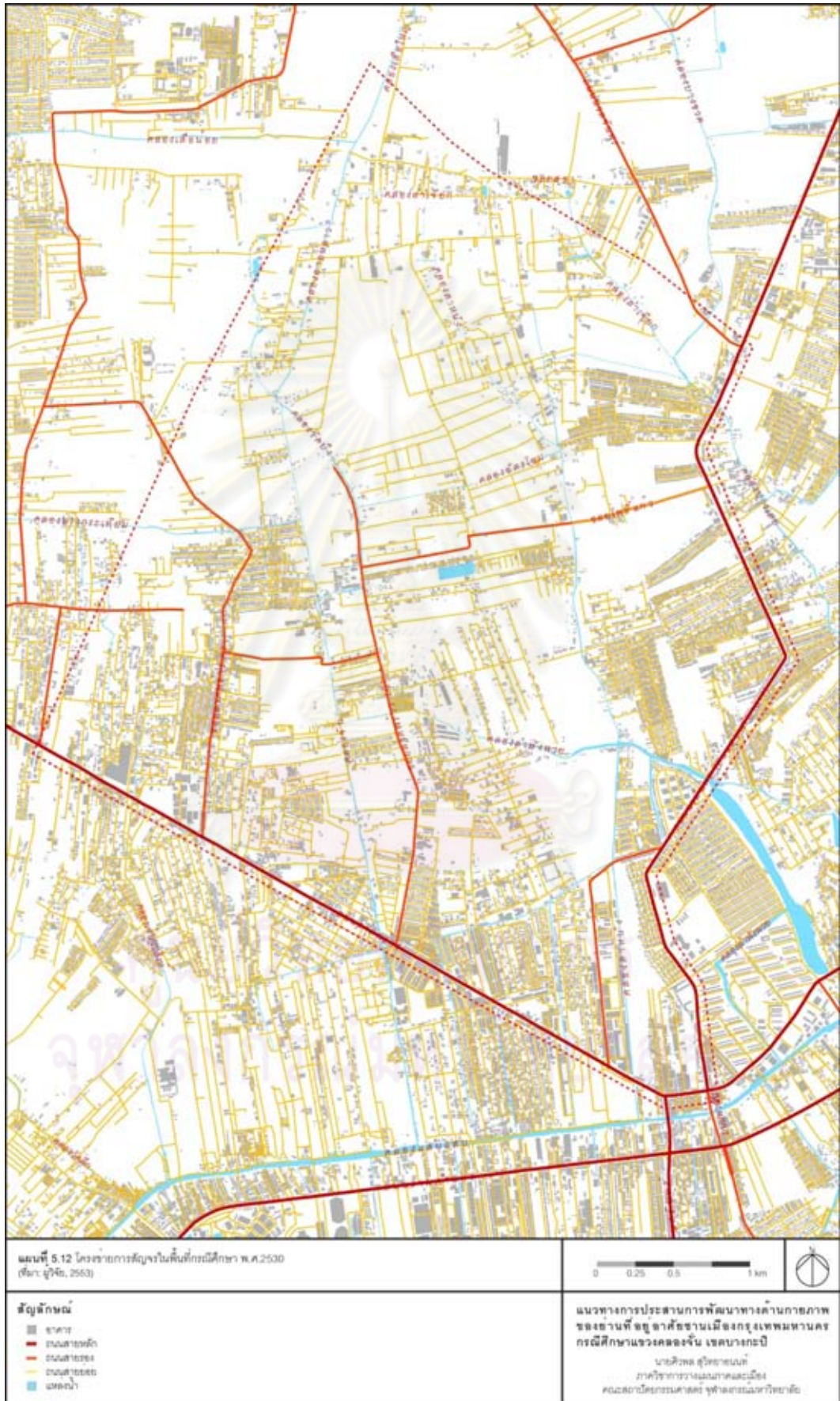
นายวิมล สุทธิชาญรัตน์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย













แผนที่ 5.13 เบล็อกถนนในพื้นที่กรณีศึกษา พ.ศ. 2530
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2563)



สัญลักษณ์
■ เบล็อกถนน

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ

นายดิพล สุทธิชานนท์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.3 พัฒนาการในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน

จากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ผ่านมามีภาครัฐและสถาบันทางการเงินนั้นมีบทบาทต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก โดยการพัฒนาที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมานั้นมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐและความต้องการของประชาชนในช่วงเวลาที่ผ่านมามีการพัฒนาของกรุงเทพมหานครในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน นั้นเป็นช่วงที่มีการผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมากซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง

โดยในช่วงแรกประมาณปี พ.ศ.2530 – พ.ศ.2533 นั้นมีการตื่นตัวในการสร้างที่อยู่อาศัยจากการที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้มีการเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นเครื่องกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ทำให้มีปริมาณที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นตามไปด้วย เกิดการเก็งกำไรในการซื้อขายที่ดินทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมาก และจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นตามไปด้วย จากเดิมที่เคยพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเป็นจำนวนมากได้ลดจำนวนลงอย่างเห็นได้ชัด และเปลี่ยนเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวและอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากใช้พื้นที่น้อยกว่า โดยมีการใช้พื้นที่เกษตรกรรมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก จนกระทั่งเกิดภาวะเหตุการณ์ความไม่สงบในอ่าวเปอร์เซียส่งผลให้ขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปีได้ชะงักตัวลง

ต่อมาในช่วงประมาณปี พ.ศ.2534 – พ.ศ.2537 เป็นช่วงเวลาที่เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ระบบการเงินมีสภาพคล่องตัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำประกอบกับประชาชนมีรายได้และมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ทำให้ภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก จนกระทั่งในช่วงประมาณปี พ.ศ.2538 – พ.ศ.2543 การพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดการชะงักตัวลงเนื่องจากภาวะบ้านล้นตลาดและอัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้หลายโครงการยังได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมในช่วงปลายปี ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้ลดลงเพื่อปรับตัวเข้าสู่ภาวะสมดุลของตลาดมากขึ้น ภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานี้นับได้ว่าเป็นวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจที่ตกต่ำที่สุดครั้งหนึ่งของประเทศไทย

หลังจากนั้นประมาณปี พ.ศ.2544 เป็นต้นมา เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยได้มีการนำโครงการเดิมมาพัฒนาต่อให้แล้วเสร็จเป็นจำนวนมากและมีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเข้ามาอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจที่ผ่านมาทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้เป็นความต้องการเพื่อการอยู่อาศัยจริง ซึ่งเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความจำเป็นพื้นฐาน (Basic Housing Needs) เช่น การตั้งครัวเรือนใหม่ และความเป็นที่อยู่ที่มีความจำเป็น (Purchasing Power) รวมอยู่ด้วย ปัจจุบันสถานการณ์ในตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังเป็นสภาวะเช่นนี้อยู่ โดยกลุ่มคนที่ยังไม่มีความจำเป็นเร่งด่วนก็ยังคงรอดูทิศทางที่ฟื้นตัวที่ชัดเจนของเศรษฐกิจและผู้ซื้อเพื่อการลงทุนยังมีจำนวนน้อย

สำหรับพัฒนาการในช่วงเวลานี้ภาครัฐและสถาบันทางการเงินยังคงมีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอยู่ โดยการพัฒนาจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลาต่างๆ นอกจากนั้นแล้วภาคเอกชนได้ปรับกลยุทธ์ทางการตลาดโดยมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เกิดขึ้นในปัจจุบันมากขึ้น คือเกิดการย้ายกลับเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันก็มีความต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณย่านชานเมืองอยู่โดยลักษณะการใช้ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยต่อหน่วยนั้นมีขนาดเล็กลง

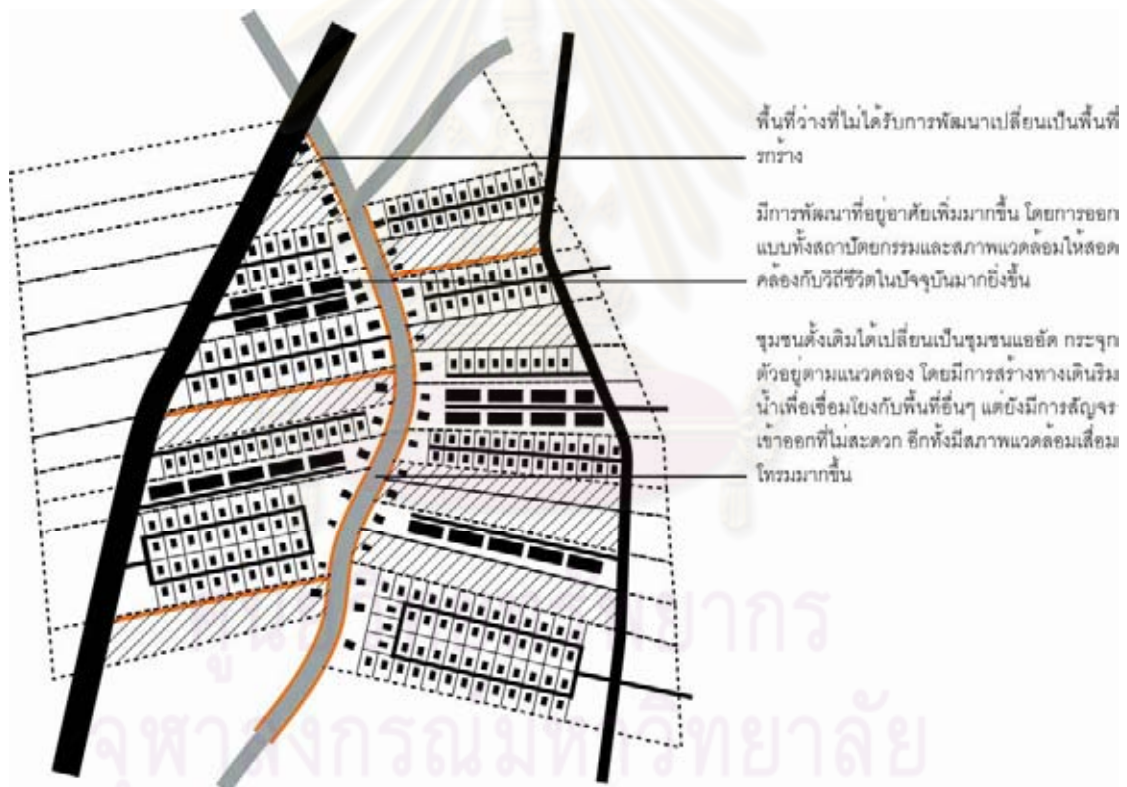
1) ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการพิจารณาถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน พบว่าในช่วงเวลานี้มีการตั้งถิ่นฐานบนบกเป็นหลักซึ่งมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องมาจากช่วงที่แล้ว โดยพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดได้เปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัย ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้ยังคงพัฒนาตามแนวถนนเดิมทั้งถนนสายหลักและถนนซอยแต่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) ถนนรามคำแหง ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว นอกจากนั้นแล้วพื้นที่เกษตรกรรมทางด้านทิศเหนือได้มีการตัดถนนเข้าไปทำให้มีการเข้าถึงสะดวกมากยิ่งขึ้นส่งผลให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยกระจายตัวเข้าไปพื้นที่ด้านในเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยถนนสายหลักที่ตัดเพิ่มขึ้นมา ได้แก่ ถนนประดิษฐมนูญกิจอยู่ทางทิศเหนือและถนนประดิษฐ์มนูญธรรมอยู่ทางทิศตะวันออก ซึ่งบริเวณที่มีถนนตัดผ่านจะทำให้ย่านที่อยู่อาศัยใหม่เกิดขึ้นตามไปด้วย สำหรับรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้ยังคงเป็นรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรอยู่ มีการออกแบบทั้งสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยด้วยการควบคุมการเข้าออกและล้อมรั้วทุกด้าน ทำให้หมู่บ้านจัดสรรในช่วงเวลานี้เป็นชุมชนที่แยกตัวออกไปมีลักษณะเป็นชุมชนล้อมรั้ว ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้พบเห็นได้มากขึ้นในบริเวณย่านชานเมือง นอกจากนั้นแล้วยังมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง เช่น หอพัก อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น ซึ่งเป็นที่ต้องการมากในช่วงเวลานี้เนื่องจากวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปคือมีความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยน้อยลง โดยที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีลักษณะของอาคารที่หลากหลายทั้งอาคารขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมานั้นได้กระจายตัวออกไปอยู่ทั่วบริเวณย่านชานเมืองในปัจจุบัน

ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมได้เปลี่ยนเป็นชุมชนแออัด กระจุกตัวอยู่ตามแนวคลอง โดยมีการสร้างทางเดินริมน้ำเพื่อเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ แต่ยังมีการสัญจรเข้าออกที่ไม่สะดวกเนื่องจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบชุมชนล้อมรั้วนั้นทำให้ปิดกั้นการสัญจรของชุมชนที่อยู่ตามแนวคลอง และสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลงจากการที่มีผู้มาอยู่อาศัยในย่านชานเมืองเพิ่มมากขึ้น (แผนที่ 5.15)

โดยภาพรวมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองในช่วงเวลานี้ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ไม่มีการทำเกษตรกรรมแล้ว และได้เปลี่ยนมาเป็นพื้นที่ว่างและที่อยู่อาศัยทั้งหมดเนื่องจากมีการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวก

มากยิ่งขึ้น โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนี้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นชุมชนล้อมรั้วมากขึ้น คือหมู่บ้านจัดสรรที่มีการควบคุมการเข้าออกและล้อมรั้วทุกด้าน ทำให้ส่งผลต่อการพัฒนาโดยรวมของพื้นที่ได้แก่ การปิดล้อมพื้นที่ว่างจนกลายเป็นพื้นที่ที่ไม่มีทางเข้าออกและการปิดกั้นเส้นทางสัญจรในพื้นที่ นอกจากนั้นแล้วการที่มีที่อยู่อาศัยประเภทความหนาแน่นสูงเป็นจำนวนมากจะทำให้มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลงจากการที่มีผู้มาอยู่อาศัยในย่านชานเมืองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งภาพรวมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการพัฒนาอย่างกระจัดกระจายและไม่เป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น ทำให้การวางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ทั่วถึงกับความต้องการและสิ้นเปลืองงบประมาณในการก่อสร้างมากขึ้น โดยลักษณะของการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองในรูปแบบนี้ได้ขยายตัวไปยังพื้นที่รอบนอกมากยิ่งขึ้น (แผนที่ 5.15) จากการศึกษาลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้สามารถสรุปเป็นแบบจำลองได้ดังนี้



แผนภูมิ 5.5 แบบจำลองลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ในช่วง พ.ศ.2510 – พ.ศ.2530

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการพิจารณาถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม เหลือพื้นที่น้อยมาก และได้เปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พื้นที่ว่าง และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ซึ่งมีการกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ โดยได้จำแนกรายละเอียดของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทดังนี้ (แผนที่ 5.16)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในพื้นที่เหลือพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นในช่วงเวลานี้ ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมได้รับการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญที่สุด ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น โดยมีการเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนและกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ ซึ่งที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากอยู่บริเวณทิศใต้และที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยอยู่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่ โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อยู่บริเวณถนนสายหลักและถนนซอย ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) ถนนรามคำแหง ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 ซอยโพธิ์แก้ว ซอยโยธินพัฒนา ซอยแจ่มจันทร์ และซอยนวมินทร์ 111 ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมได้เปลี่ยนเป็นชุมชนแออัดยังคงอาศัยอยู่บริเวณริมคลอง

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่เพิ่มขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงของย่านชานเมือง โดยเกาะตัวอยู่บริเวณถนนอย่างหนาแน่นและกระจายตัวไปตามแนวถนนทั้งสองฝั่ง ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง และหนาแน่นตรงบริเวณแยกบางกะปิ ซึ่งเป็นที่ตั้งของตลาดบางกะปิ ซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลากหลายรูปแบบและศูนย์ชุมชนที่สำคัญ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้าขนาดใหญ่ และอาคารพาณิชย์จำนวนมาก นอกจากนั้นแล้วการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีการกระจายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากขึ้นซึ่งอยู่บริเวณถนนซอย โดยจะเป็นร้านค้าห้องแถวที่มีการขายสินค้าทั่วไป

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานที่ราชการในพื้นที่นี้ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติและองค์การส่งเสริมกีฬาแห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บริเวณถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) นอกจากนั้นคือสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ประชาชนในท้องถิ่น เช่น สำนักงานเขตบางกะปิ สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว อยู่บริเวณแยกบางกะปิ เป็นต้น

5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา

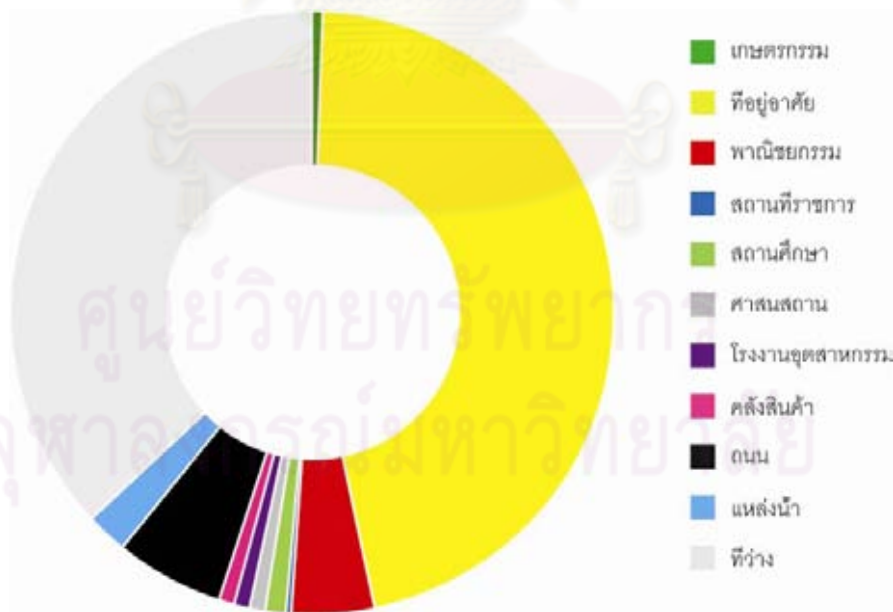
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษาในพื้นที่นี้ ได้แก่ มหาวิทยาลัยรามคำแหงอยู่บริเวณถนนรามคำแหง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์อยู่บริเวณถนนเสรีไทย ซึ่งเป็นสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษา ในส่วนของสถานศึกษาในระดับมัธยมศึกษา ประถมศึกษา และอนุบาล กระจายตัวออกไปตามย่านที่อยู่อาศัย

6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานในพื้นที่นี้ประกอบไปด้วยวัดและมัสยิดเป็นจำนวนมาก เป็นที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาและกิจกรรมประเพณีในช่วงเทศกาลต่างๆ โดยกระจายตัวอยู่ตามแนวริมคลองซึ่งมีความสัมพันธ์กับลักษณะของการตั้งถิ่นฐานเดิม ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำเจียก และคลองบางเตย

7. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในพื้นที่นี้ได้กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ มีทั้งโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก โดยการประกอบกิจการอุตสาหกรรมอยู่ภายใต้นโยบายการควบคุมทำให้ไม่มีการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากนัก



แผนภูมิ 5.6 สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษาในช่วง พ.ศ.2530 – พ.ศ.2550

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

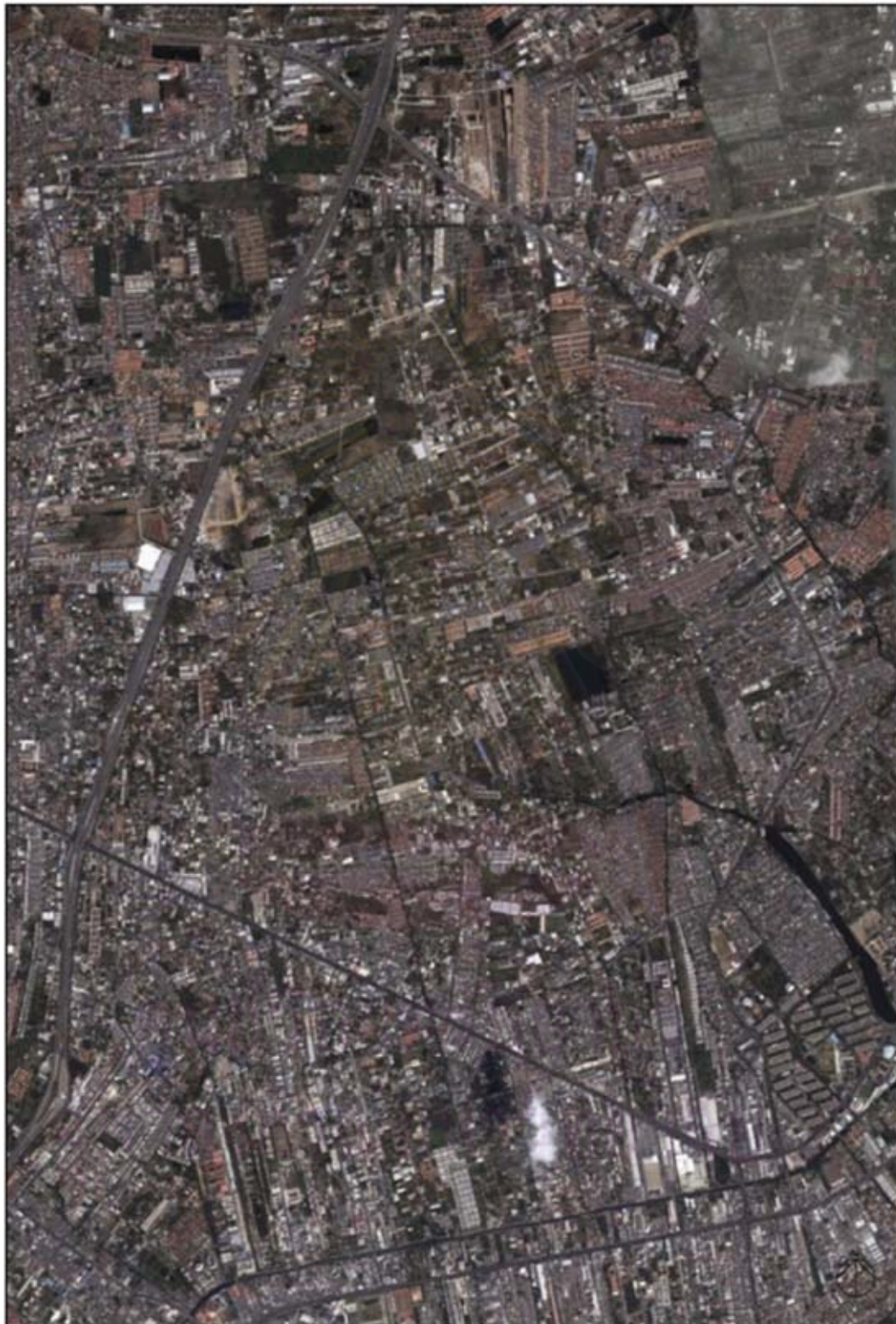
3) รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

1. รูปแบบโครงข่ายการสัญจร

จากการพิจารณาถึงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในช่วง พ.ศ.2530 – ปัจจุบัน พบว่ามีการตัดถนนสายหลักเพิ่มขึ้น ได้แก่ ถนนประเสริฐมณูญกิจอยู่ทางทิศเหนือและถนนประดิษฐ์มณูธรรมอยู่ทางทิศตะวันออก ทำให้มีถนนล้อมรอบพื้นที่เกิดเป็นบล็อกขนาดใหญ่ขึ้น และมีการตัดถนนซอยเพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ที่อยู่ด้านใน โดยถนนที่ตัดขึ้นใหม่ยังคงเป็นแบบก้างปลา เป็นถนนส่วนบุคคลและถนนของโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีลักษณะเป็นถนนปลายตันและมีการควบคุมการเข้าออก โดยไม่ได้มีหน้าที่เชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจร ทำให้ระบบโครงข่ายการสัญจรโดยรวมของพื้นที่ในปัจจุบันเป็นระบบโครงข่ายที่ไม่มีระเบียบแบบแผนที่ชัดเจน (แผนที่ 5.18)

2. รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่

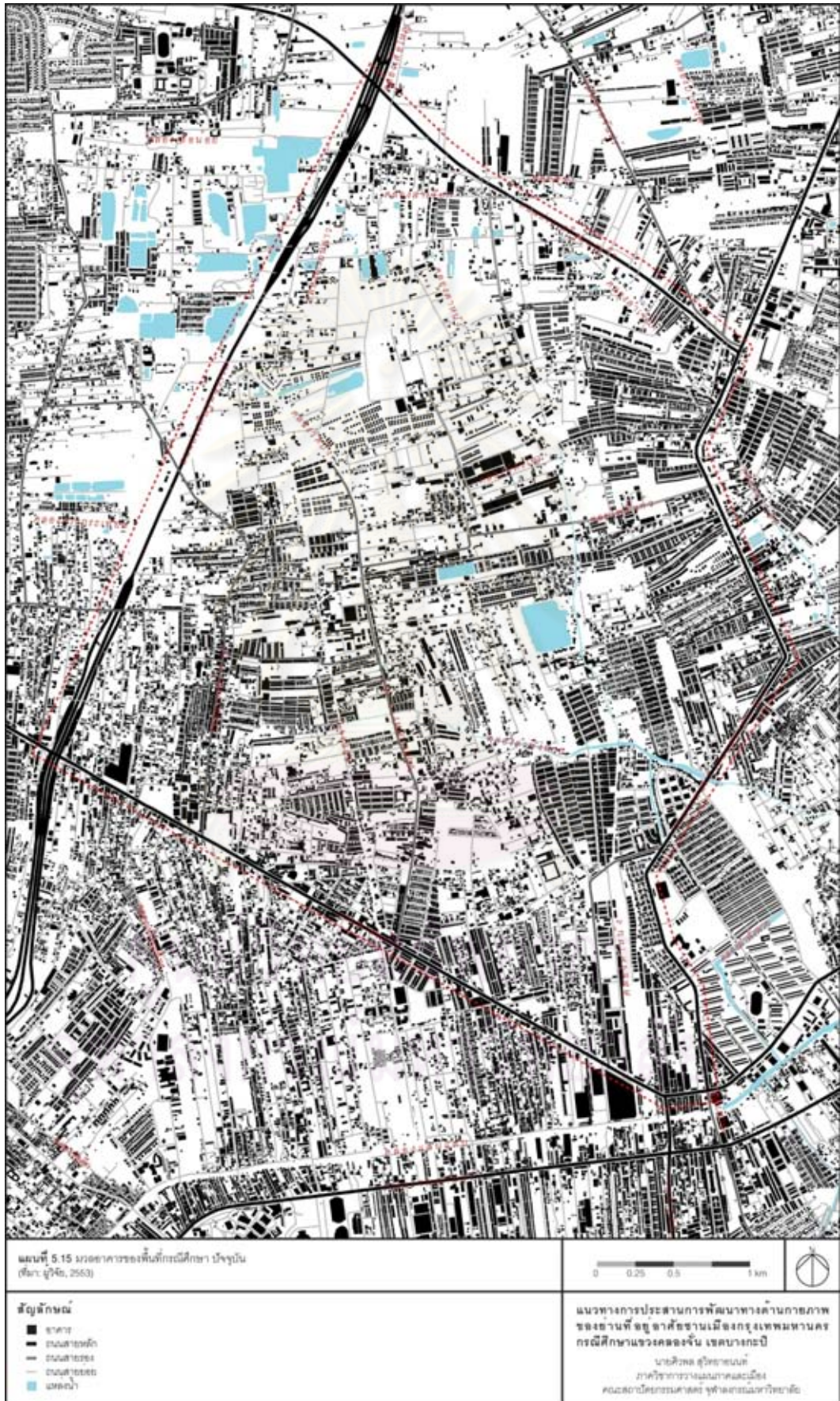
รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่ในช่วงเวลานี้เป็นการเข้าถึงทางบกเป็นหลัก มีถนนเป็นเส้นทางหลักในการเข้าถึงพื้นที่ โดยจะต้องอาศัยรถยนต์ รถประจำทาง รถจักรยานยนต์ จักรยาน และการเดินเท้า ในการเข้าถึงพื้นที่ ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมที่เปลี่ยนเป็นชุมชนแออัดนั้นมีการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าเท่านั้น โดยจะมีทางเดินริมน้ำขนานไปกับแนวคลอง ซึ่งเชื่อมต่อกับระหว่างที่อยู่อาศัยบริเวณริมคลองกับถนนด้านนอก

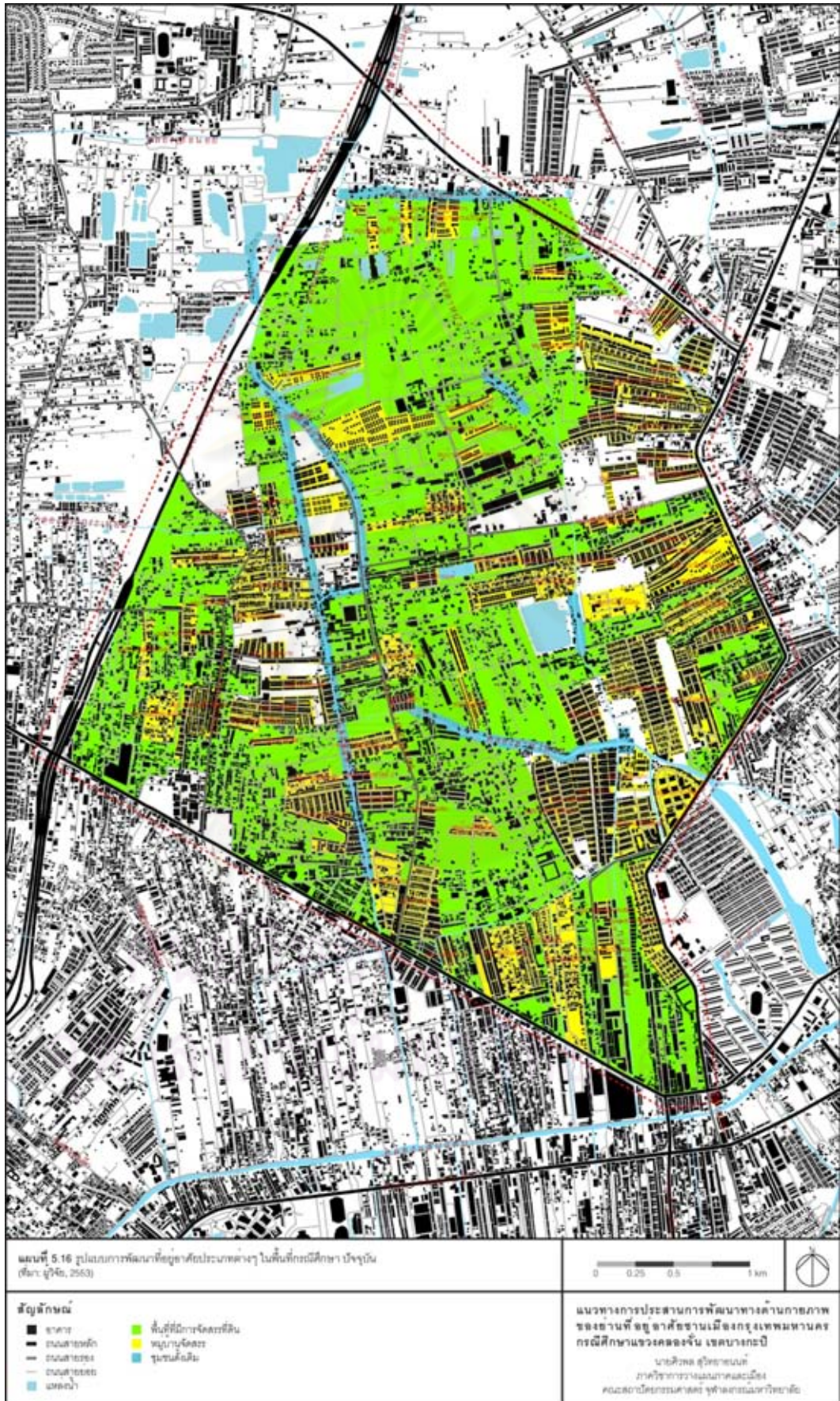


แผนที่ 5.14 ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2563)



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของเขตพื้นที่อุตสาหกรรมเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นายศิวะล สุวิธชาชนนท์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





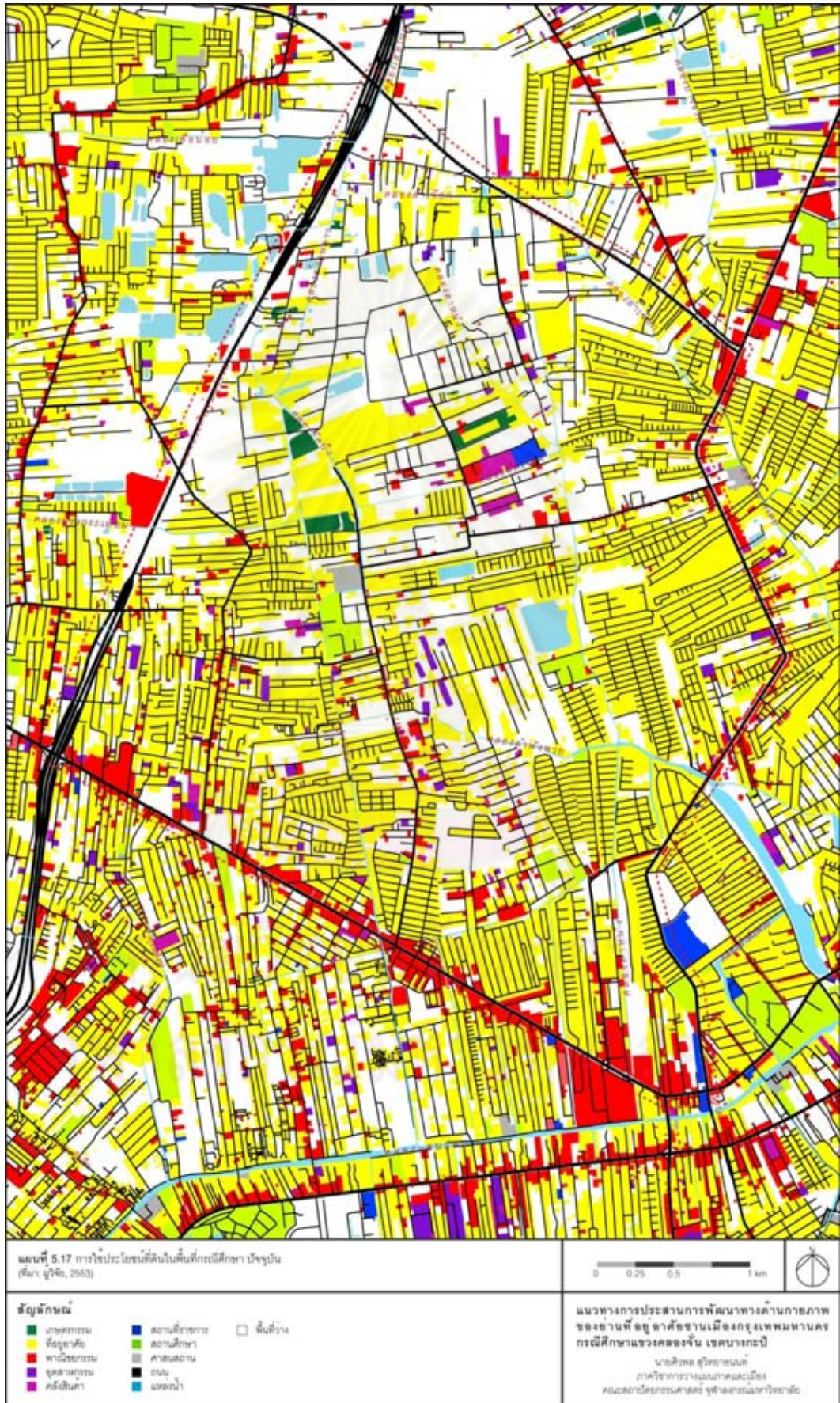
แผนที่ 5.16 รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน (ปีพ.ศ. ๒๕๖๓)

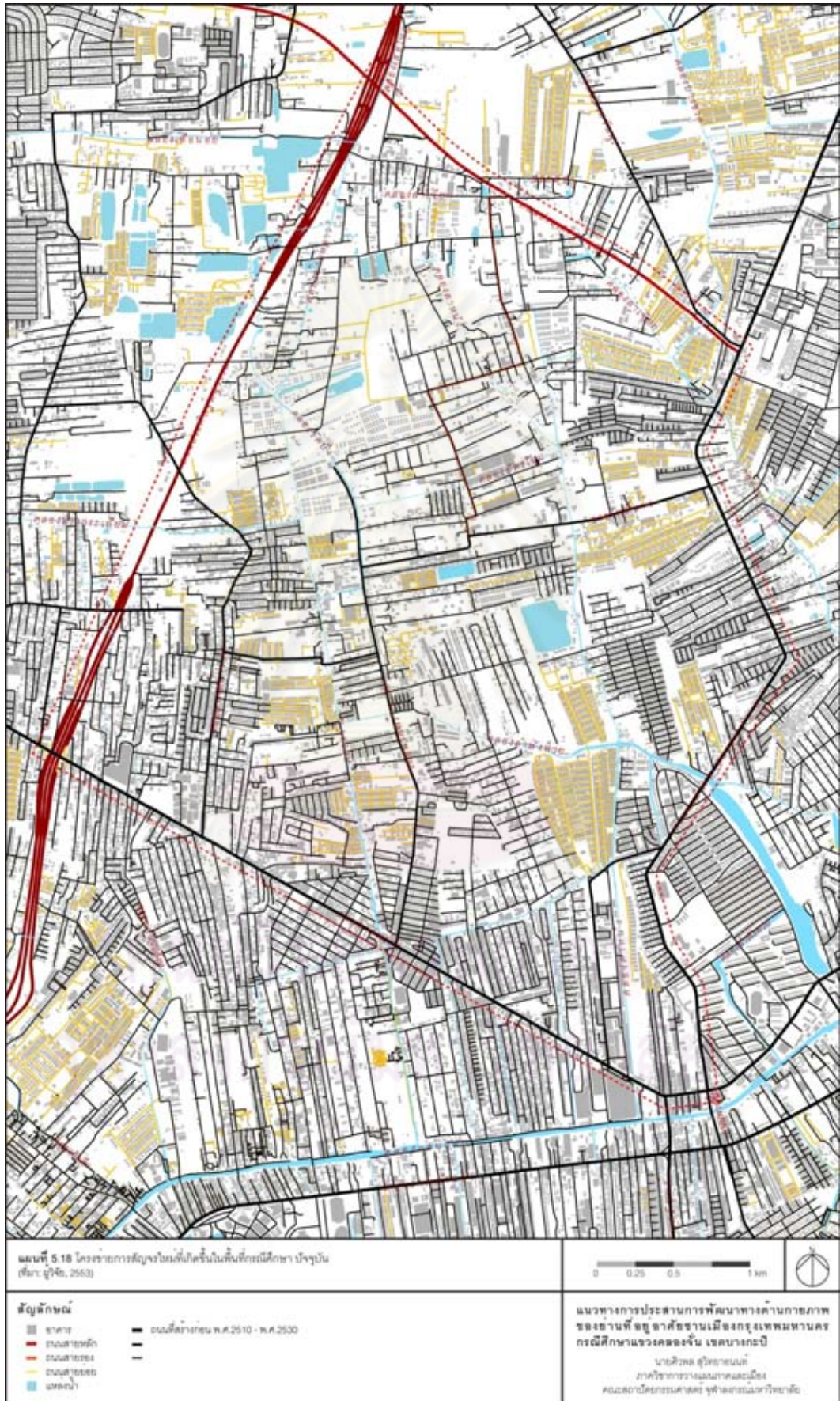


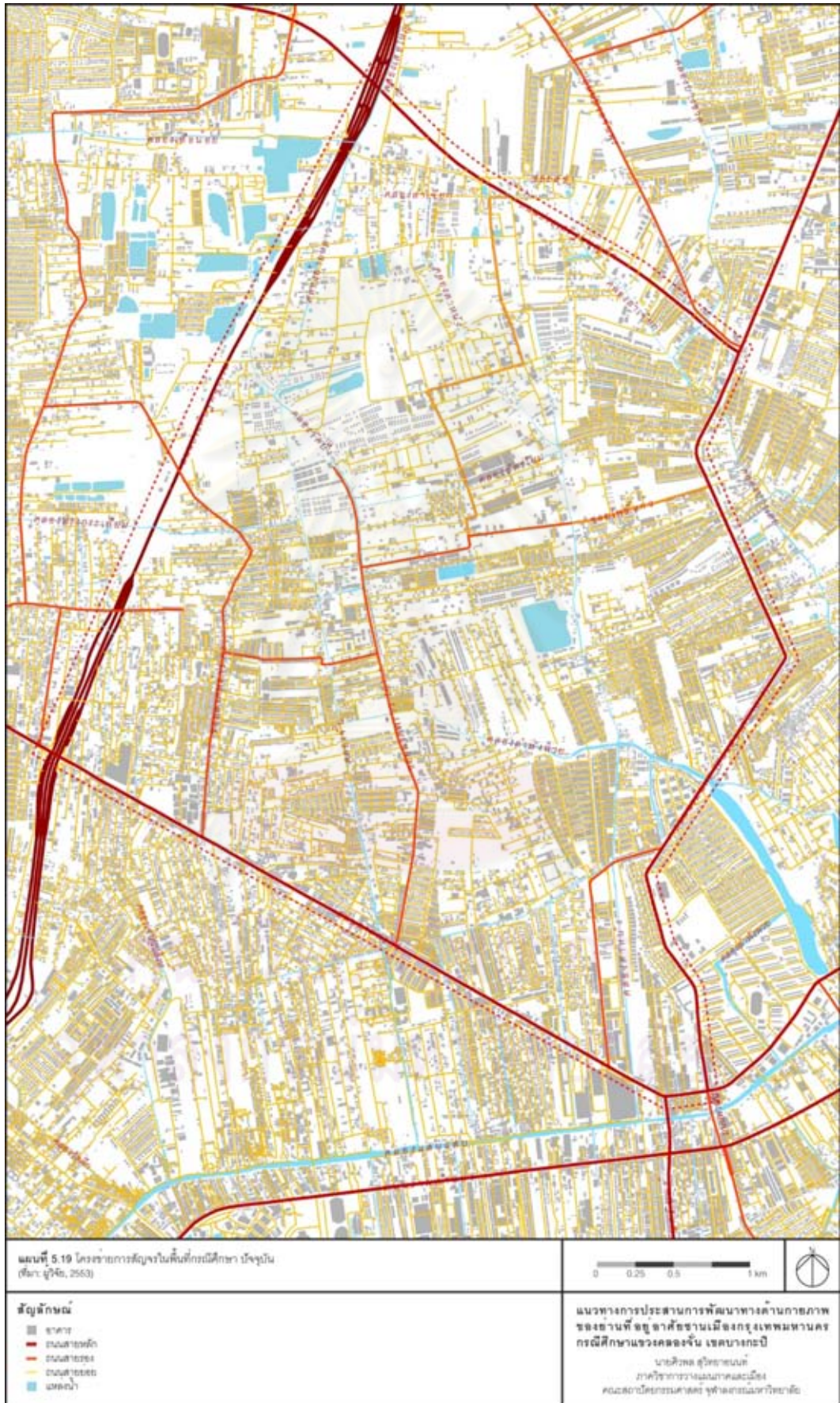
- สัญลักษณ์**
- อาคาร
 - ถนนสายหลัก
 - ถนนสายรอง
 - ถนนสายย่อย
 - สวนสาธารณะ
 - พื้นที่อยู่อาศัยเดี่ยว
 - หมู่บ้านจัดสรร
 - ชุมชนดั้งเดิม

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ

นายดิพล สุทธิชานนท์
ภาควิชาการวางแผนที่และเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย









แผนที่ 5.20 เบล็ททอนในพื้นที่กรณีศึกษา ปัจจุบัน
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2563)



สัญลักษณ์
■ เบล็ททอน

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ

นายดิพล สุทธิชานนท์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.4 สรุปพัฒนาการของพื้นที่การศึกษา

จากการศึกษาถึงพัฒนาการของพื้นที่การศึกษาค้นคว้าจะเห็นได้ว่าในอดีตพื้นที่เขตบางกะปิมีสภาพเป็นป่าและมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำ โดยเป็นการตั้งบ้านเรือนที่เป็นลักษณะเรือนไทยพื้นถิ่นริมน้ำแบบยกใต้ถุนสูงอยู่บริเวณริมคลองสายสำคัญกระจายตัวไปตามแนวคลอง และมีการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก จากการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำนี้ทำให้คลองมีความสำคัญต่อวิถีชีวิตโดยนำมาใช้ในการทำการเกษตรและใช้เป็นเส้นทางสัญจรหลักซึ่งคลองสายสำคัญในพื้นที่ ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองจั่น คลองลำพังพวย คลองวัดบึง คลองตาทนัง คลองลำเจียก คลองบางเตย คลองเสือใหญ่ และคลองบางขวด โดยคลองจะเป็นตัวเชื่อมชุมชนที่อยู่บริเวณริมน้ำเข้าด้วยกัน ทำให้การเดินทางต้องอาศัยคลองเป็นเส้นทางสัญจรหลัก ในส่วนของการประโยชน์ที่ดินช่วงแรกนี้ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเพราะว่าการทำการเกษตรต้องใช้พื้นที่มาก โดยลักษณะของแปลงที่ดินที่ทำการเกษตรจะตั้งฉากกับแนวคลอง และมีลักษณะที่แคบและยาวเพื่อที่จะให้แปลงที่ดินทุกแปลงนั้นสามารถใช้แหล่งน้ำทำการเกษตรได้อย่างทั่วถึง โดยที่อยู่อาศัยจะอยู่บริเวณริมคลองส่วนพื้นที่ที่อยู่ด้านในใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ต่อมาเริ่มมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกมาสู่ย่านชานเมืองมากขึ้น โดยมีการตัดถนนขึ้นมาเพื่อเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เมืองกับย่านชานเมือง ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1) และถนนรามคำแหง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านชานเมืองคือการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมน้ำถูกลดความสำคัญลงและเปลี่ยนเป็นการตั้งถิ่นฐานบนบกเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการสัญจรทางบกมีความสะดวกรวดเร็วกว่าทางน้ำ นอกจากถนนสายหลักแล้วยังมีถนนสายรองและถนนซอยที่ตัดเข้าไปตามแนวแปลงที่ดิน ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 และซอยโพธิ์แก้ว ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อยและพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นมา โดยการจัดสรรที่ดินในพื้นที่นี้เริ่มกระจายตัวเข้าพื้นที่ด้านในมากขึ้น เกาะตัวอยู่ตามแนวถนนสายต่างๆ โดยเฉพาะถนนสายหลัก การพัฒนาที่อยู่อาศัยช่วงนี้ส่วนใหญ่จะเป็นไปในรูปแบบบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และประเภทอื่นๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังเกิดพื้นที่ว่างเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากเกษตรกรเลิกประกอบอาชีพเกษตรกรรมและต้องการขายที่ดินไปพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมยังคงอยู่บริเวณริมคลองเหมือนเดิมแต่มีการสัญจรเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้นเนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นโครงการที่อยู่อาศัยและไปปิดกั้นเส้นทางสัญจรเดิม ส่งผลให้ชุมชนดั้งเดิมมีสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลง

ในปัจจุบันย่านชานเมืองได้รับการพัฒนาอย่างรวดเร็วซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาและการเพิ่มของจำนวนประชากรจากช่วงที่แล้ว โดยได้มีการตัดถนนสายหลักเพิ่มขึ้นมา ได้แก่ ถนนประดิษฐ์มนูญกิจ อยู่ทางทิศเหนือและถนนประดิษฐ์มนูญกรรมอยู่ทางทิศตะวันออก เพื่อทำหน้าที่เชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ ของ

เมือง ทำให้พื้นที่นี้ถูกล้อมรอบไปด้วยถนนและกลายเป็นบล็อกขนาดใหญ่ และมีการตัดถนนซอยเข้าไปตามแนวแปลงที่ดินรอบด้าน ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้าไปพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้นและกระจายตัวไปตามแนวถนนทั่วพื้นที่ แสดงให้เห็นว่าในปัจจุบันนี้มีการเข้าถึงพื้นที่ทางบกโดยผ่านทางถนนเป็นหลัก สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่เกิดขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับวิถีชีวิตในปัจจุบันมากขึ้น ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง เช่น หอพัก อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น และหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นชุมชนล้อมรั้วเป็นหมู่บ้านที่มีการคำนึงถึงความปลอดภัยด้วยการควบคุมการเข้าออกและล้อมรั้วทุกด้าน ซึ่งจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีมาจกอดีตจนถึงปัจจุบันได้ส่งผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิมคือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ผ่านมานี้ได้ไปปิดกั้นเส้นทางสัญจรเดิม ทำให้ชุมชนดั้งเดิมมีการเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้นโดยเข้าถึงพื้นที่ด้วยวิธีการเดินเท้าผ่านทางเดินริมน้ำเท่านั้น อีกทั้งยังทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลงและเปลี่ยนไปเป็นชุมชนแออัดมากขึ้น ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันนี้ได้เปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญของย่านชานเมืองในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ รวมถึงพื้นที่ว่างนั้นได้กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่













โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมือง ได้แก่ โครงการขนาดใหญ่ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ การเคหะแห่งชาติ ศูนย์การค้า โรงงานต่างๆ เป็นต้น โดยโครงการขนาดใหญ่เหล่านี้เป็นจุดดึงดูดประชากรและทำให้เกิดแหล่งงานขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่สูงขึ้นและเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมมากขึ้น อีกทั้งการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่ก็เป็นตัวนำในการพัฒนาเช่นกัน จากเดิมย่านชานเมืองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นหลัก มีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งว่างจึงง่ายต่อการพัฒนา และเมื่อมีโครงข่ายการสัญจรเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นประเภทที่อยู่อาศัยและประเภทอื่นๆ มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นแล้วปัจจัยที่กำหนดการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมืองอีกปัจจัยหนึ่งคือราคาที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดประเภทของโครงการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชน เช่น แปลงที่ดินที่มีความพร้อมทั้งด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และอยู่บริเวณถนนสายหลัก จะมีราคาสูงเหมาะสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ในขณะที่แปลงที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนสายหลักเข้าไปด้านในมีราคาถูกลงเหมาะสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้นปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านชานเมือง ได้แก่ โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐและภาคเอกชน การตัดถนนเข้ามาในพื้นที่ และราคาที่ดิน







เมื่อพิจารณาภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่ที่มีมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันแสดงให้เห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาประเภทอื่นๆ มีรูปแบบการพัฒนาที่กระจัดกระจาย อีกทั้งพื้นที่ว่างที่ยัง

ไม่ได้รับการพัฒนามีลักษณะที่กระจัดกระจายเช่นกัน โดยลักษณะของการพัฒนารูปแบบนี้จะทำให้พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนากลายเป็นพื้นที่ตาบอดเนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือการพัฒนาประเภทอื่นๆ ไปปิดล้อมพื้นที่นั้นส่งผลให้เป็นพื้นที่ที่ไม่มีทางเข้าออก นอกจากนั้นแล้วโครงข่ายการสัญจรที่เกิดขึ้นมีลักษณะที่ไม่ได้เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายที่ชัดเจน โดยถนนที่ตัดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่เป็นถนนซอยและถนนสายย่อยทำหน้าที่เป็นถนนที่เชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนน ไม่ได้ทำหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างถนนกับถนน ในการตัดถนนที่มีหน้าทีและลำดับศักยภาพที่ไม่สัมพันธ์กันนั้นจะทำให้เกิดปัญหาจราจรขึ้นมาในพื้นที่ได้ จากการพิจารณาในภาพรวมทั้งรูปแบบการพัฒนาและโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาย่านชานเมืองนั้นไม่ได้พัฒนาไปอย่างเป็นระเบียบแบบแผน เนื่องจากขาดการวางแผนการพัฒนาพื้นที่ร่วมกันทำให้ต่างคนต่างพัฒนาพื้นที่ของตนโดยไม่ให้ความสำคัญในภาพรวมของพื้นที่

กล่าวโดยสรุปจากการศึกษาพัฒนาการที่เกิดขึ้นในพื้นที่กรณีศึกษาบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร เขตบางกะปิ แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครนี้มีลักษณะของการพัฒนาที่ขาดการวางแผนการพัฒนาพื้นที่ร่วมกัน ทำให้ชานเมืองนี้มีรูปแบบการพัฒนาที่กระจัดกระจาย ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาย่านชานเมืองที่ได้ศึกษาไว้บทที่ 2

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พัฒนาการ ประเด็นในการวิเคราะห์	ก่อน พ.ศ.2510 - พ.ศ.2510	พ.ศ.2510 - พ.ศ.2530	พ.ศ.2530 - พ.ศ.2550
<p>1. การตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย</p>	  <p>การตั้งถิ่นฐานในช่วงแรกนี้เป็นการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำ โดยเป็นการตั้งเรือนไทยพื้นถิ่นขึ้นกระจายไปตามแนวคลอง ซึ่งไหลลงในการทำการเกษตรและใช้เป็นเส้นทางสัญจรหลัก ต่อมาเกิดการคัดถนนเข้ามาในพื้นที่ทำให้เปลี่ยนแปลงเป็นการตั้งถิ่นฐานบนบกมากขึ้น โดยเริ่มมีการจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย</p>	  <p>ในช่วงเวลาต่อมาเกิดการคัดถนนเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการตั้งถิ่นฐานบนบกเป็นหลัก โดยการจัดสรรที่ดินกระจายตัวเข้าพื้นที่ด้านในมากยิ่งขึ้น เกาะตัวอยู่ตามถนนสายต่างๆ การพัฒนาที่อยู่อาศัยช่วงนี้ส่วนใหญ่จะเป็นไปในรูปแบบบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมยังคงอยู่บริเวณริมคลองเหมือนเดิมแต่มีการสัญจรเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้นเนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นโครงการที่อยู่อาศัยและไปปิดกั้นเส้นทางสัญจรเดิม</p>	  <p>ในช่วงเวลานี้มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาของช่วงที่แล้ว โดยมีการคัดถนนเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้าไปในพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้นและกระจายตัวไปตามแนวถนนทั่วพื้นที่ สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่เกิดขึ้น ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง และหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นชุมชนล้อมรั้ว ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมมีการเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้น ทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลงและเปลี่ยนไปเป็นชุมชนแออัด</p>
<p>2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน</p>	  <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินช่วงแรกนี้ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม</p>	  <p>ช่วงเวลานี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น โดยการใช้อยู่ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมได้เปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และประเภทอื่นๆ มากขึ้น</p>	  <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันนี้ได้เปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ รวมถึงพื้นที่ว่างนั้นได้กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่</p>

พัฒนาการ ประเด็นในการวิเคราะห์	กชน พ.ศ.2510 - พ.ศ.2510	พ.ศ.2510 - พ.ศ.2530	พ.ศ.2530 - พ.ศ.2550
3. การสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่	 <p>ในช่วงแรกที่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมหน้าไร่คลองเป็นเส้นทางสัญจรและเข้าถึงพื้นที่ ต่อมาเมื่อเริ่มมีการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่ทำไร่ ไร่ถนนเป็นเส้นทางสัญจรและเข้าถึงพื้นที่ ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมยังคงใช้รูปแบบการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่แบบเดิมอยู่</p>	 <p>ต่อมามีการตัดถนนเข้ามาเพื่อเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่เมืองกับย่านชานเมืองได้แก่ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนซอยที่ตัดเข้าไปตามแนวแปลงที่ดิน ซึ่งใช้ถนนเป็นเส้นทางสัญจรหลัก และเข้าถึงพื้นที่ผ่านถนน ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมมีการสัญจรเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้น เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยและไปปิดกั้นเส้นทางสัญจรเดิม</p>	 <p>ในปัจจุบันมีการตัดถนนสายหลักเพิ่มขึ้นมาและมีการตัดถนนซอยเข้าไปพื้นที่ด้านในเพิ่มมากขึ้น แสดงให้เห็นว่าในปัจจุบันมีการเข้าถึงพื้นที่ทางบกโดยผ่านทางถนนเป็นหลัก ในส่วนของชุมชนดั้งเดิมมีการเข้าถึงพื้นที่ลำบากมากขึ้นเนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยและไปปิดกั้นเส้นทางสัญจรเดิม โดยสามารถเข้าถึงพื้นที่ด้วยวิธีการเดินทางทางเดินรียมน้ำเท่านั้น ทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลงและเปลี่ยนไปเป็นชุมชนแออัดมากขึ้น</p>
4. แบบจำลองรูปพัฒนาการ			

ตาราง 5.1 สรุปพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

จากการศึกษาพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในบริเวณย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยนำข้อมูลที่ได้ศึกษา มาทำการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมืองที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ได้แก่ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ แล้วสรุปการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพที่เกิดจากการพัฒนาที่ผ่านมา เพื่อที่จะทราบถึงปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

6.1 ประเด็นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง

ในการวิเคราะห์ถึงลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมืองนั้นจำเป็นต้องกำหนดประเด็นในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพก่อน เพื่อที่จะได้กำหนดทิศทางในการศึกษาและสร้างความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ โดยได้กำหนดประเด็นในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของย่านชานเมือง ได้แก่ การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ทั้งนี้เป็นเพราะว่าเป็นลักษณะทางกายภาพที่เห็นการเปลี่ยนแปลงได้อย่างชัดเจนจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ทำให้มีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการศึกษาสำหรับการวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง

1) การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องศึกษาถึงพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานในย่านชานเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันในพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบ โดยการศึกษาถึงพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานนั้นได้สะท้อนถึงรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยออกมา โดยจะต้องทำการจำแนกรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองแต่ละประเภทว่ามีลักษณะการพัฒนาเป็นอย่างไร มีการกระจุกตัวอยู่บริเวณใด และจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ส่งผลกระทบต่อพัฒนาย่านชานเมืองอย่างไร

2) การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องศึกษาถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านชานเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันในพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบ โดยการศึกษาถึงพัฒนาการ

ของการใช้ประโยชน์ที่ดินทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นในย่านชานเมือง ไม่ว่าจะเป็นแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ โดยจะทำการจำแนกรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทว่ามีการกระจุกตัวบริเวณใด เพื่อนำมาใช้ในการจำแนกย่านและรวมไปถึงการกำหนดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เหมาะสมกับย่านนั้นๆ

3) การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

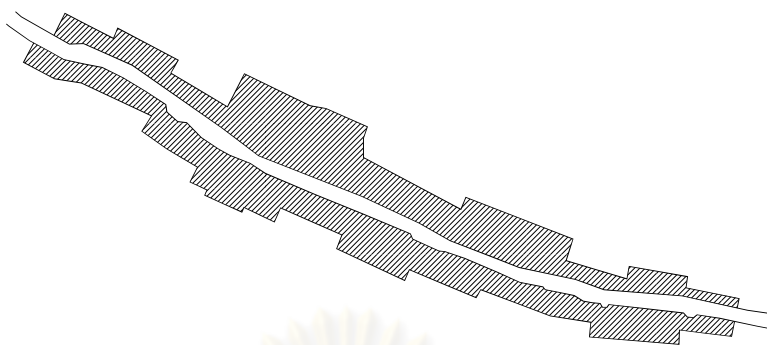
การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ จะต้องศึกษาถึงรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในย่านชานเมืองตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันในพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบ โดยการศึกษาถึงพัฒนาการของโครงข่ายการสัญจรทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบโครงข่ายการสัญจรที่เกิดขึ้นในย่านชานเมือง ไม่ว่าจะเป็นแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของโครงข่ายการสัญจร โดยจะทำการจำแนกลำดับศักดิ์ของโครงข่ายการสัญจร เพื่อวิเคราะห์ถึงลักษณะและความสัมพันธ์ของโครงข่ายการสัญจรในย่านชานเมือง รวมไปถึงรูปแบบการเข้าถึงพื้นที่เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายการสัญจรทำให้การเข้าถึงพื้นที่บางบริเวณมีการเปลี่ยนแปลงไป

6.2 การวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาถึงพัฒนาการด้านลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรณีศึกษา พบว่าลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นนี้มักจะเป็นการตั้งบ้านเรือนอยู่ตามแนวเส้นทางคมนาคมที่มีการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่สะดวก ซึ่งเส้นทางคมนาคมที่ส่งเสริมให้เกิดการตั้งถิ่นฐาน ได้แก่ แม่น้ำ คลอง ถนน เป็นต้น ในส่วนของรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้นได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามวิถีชีวิตและเศรษฐกิจที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลา โดยได้จำแนกประเภทของลักษณะการตั้งถิ่นฐานออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การตั้งถิ่นฐานริมน้ำและการตั้งถิ่นฐานบนบก และได้จำแนกรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่กรณีศึกษาออกเป็น 4 รูปแบบ ได้แก่ ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม ชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การตั้งถิ่นฐานริมน้ำ

การตั้งถิ่นฐานริมน้ำจะเกิดขึ้นในช่วงเริ่มแรกของการพัฒนาพื้นที่เนื่องจากแหล่งน้ำมีความสำคัญต่อการดำรงชีพไม่ว่าจะเป็นการใช้เพื่ออุปโภค บริโภค และใช้เป็นเส้นทางสัญจร โดยลักษณะของชุมชนที่เกิดขึ้นในช่วงเริ่มแรกนี้เป็นชุมชนเกษตรกรรม ที่มีการประกอบอาชีพทำการเกษตรเป็นหลัก แต่เมื่อเริ่มมีการพัฒนาระบบคมนาคมทั้งโครงข่ายเส้นทางสัญจรทางบกและยานพาหนะทำให้วิถีชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป การตั้งถิ่นฐานริมน้ำถูกลดความสำคัญลงและไม่ได้รับการวางแผนพัฒนาและฟื้นฟูชุมชนเท่าที่ควร จึงส่งผลให้ชุมชนเกษตรกรรมที่เคยตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำเปลี่ยนแปลงไปเป็นชุมชนแออัดมีสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลง



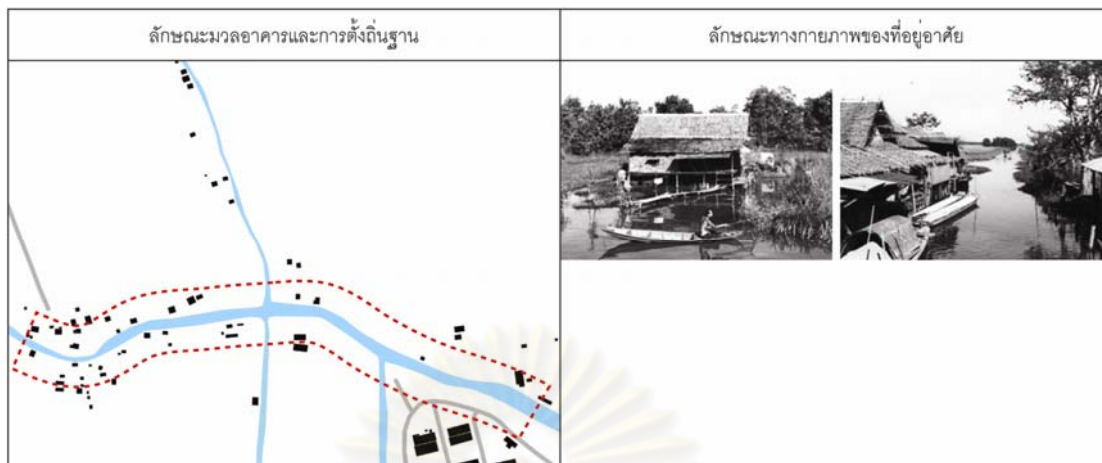
ภาพ 6.1 การตั้งถิ่นฐานริมน้ำ

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

1.1 ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม

ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมเป็นรูปแบบชุมชนแรกที่เกิดขึ้นในพื้นที่กรณีศึกษา มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำและมีการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยที่อยู่อาศัยจะเกาะตัวอยู่ตามแนวคลอง มีลักษณะเป็นมวลอาคารขนาดเล็กวางเรียงตัวกระจายไปตามแนวคลอง ซึ่งที่อยู่อาศัยของชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมนี้อาจมีลักษณะเป็นเรือนไทยพื้นถิ่นยกใต้ถุนสูง และหันหน้าออกไปสู่คลอง ในส่วนของพื้นที่สำหรับประกอบอาชีพเกษตรกรรมนี้จะอยู่บริเวณด้านหลังของที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่เกษตรกรรมมีลักษณะรูปแปลงที่ดินที่แคบและยาวกว่าปกติ เพื่อให้แปลงที่ดินทุกแปลงนั้นสามารถใช้แหล่งน้ำทำการเกษตรได้อย่างทั่วถึง สำหรับการเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก โดยใช้เรือเป็นยานพาหนะในการเดินทาง และใช้คลองเป็นเส้นทางสัญจร ในปัจจุบันไม่สามารถพบชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมได้ในพื้นที่กรณีศึกษา เนื่องจากวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมเปลี่ยนแปลงไปเป็นชุมชนแออัดในปัจจุบัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพ 6.2 ลักษณะของชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

1.2 ชุมชนแออัด

ชุมชนแออัดเกิดจากการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม คือได้ยกเลิกการประกอบอาชีพเกษตรกรรมและขายพื้นที่เกษตรกรรมให้กับผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่รอบๆ ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม และมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งไปปิดล้อมชุมชนดั้งเดิม และจากการพัฒนาที่เกิดขึ้นนี้ส่งผลให้ชุมชนดั้งเดิมมีการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก ทำให้ชุมชนดั้งเดิมได้เปลี่ยนเป็นชุมชนแออัดกระจุกตัวอยู่ตามแนวคลอง มีลักษณะที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะร่วมสมัยมากยิ่งขึ้นมีทั้งอาคารที่สร้างจากปูนทั้งหลังและอาคารครึ่งปูนครึ่งไม้ เกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่นทำให้สภาพแวดล้อมภายในชุมชนและบริเวณโดยรอบเสื่อมโทรมลงจากการที่มีผู้เข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ในส่วนของการเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนแออัดในปัจจุบันนี้สามารถเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า โดยมีทางเท้าและทางเดินริมน้ำเป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างชุมชนแออัดกับพื้นที่รอบนอกแต่ยังมีการสัญจรเข้าออกที่ไม่สะดวกและไม่ปลอดภัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

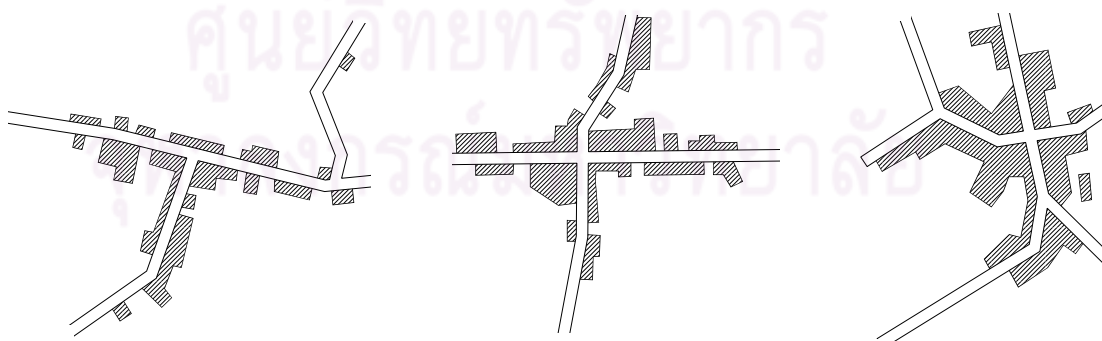


ภาพ 6.3 ลักษณะของชุมชนแออัด

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2. การตั้งถิ่นฐานบนบก

การตั้งถิ่นฐานบนบกเป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นพร้อมกับการพัฒนาระบบคมนาคมทางบกทั้งโครงข่ายเส้นทางการสัญจรและยานพาหนะ ทำให้สามารถเดินทางได้ไกล สะดวก และรวดเร็วมากยิ่งขึ้น โดยการเดินทางทางบกนี้สะดวกและรวดเร็วกว่าการเดินทางทางน้ำ ทำให้ถนนซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรหลักของการคมนาคมทางบกเป็นปัจจัยหลักในการตั้งถิ่นฐานในปัจจุบัน โดยที่อยู่อาศัยที่พัฒนาขึ้นมาในปัจจุบันนั้นจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนเป็นหลัก ส่วนใหญ่เป็นการจัดสรรที่ดินเกษตรกรรมเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการแบ่งที่ดินนั้นออกเป็นแปลงย่อยๆ แล้วนำแปลงที่ดินที่ได้แบ่งไว้ทำการขายเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีทั้งเจ้าของที่ดินเป็นผู้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นมาเองและเจ้าของโครงการแบ่งแปลงที่ดินพร้อมกับสร้างที่อยู่อาศัยให้เสร็จเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร



ภาพ 6.4 การตั้งถิ่นฐานบนบกตามแนวถนน

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2.1 ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน

ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินเป็นลักษณะของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ แล้วนำแปลงที่ดินที่ได้แบ่งไว้ทำการขายเพื่อนำไปพัฒนา ซึ่งในการแบ่งแปลงที่ดินนี้มีทั้งการแบ่งแปลงที่ดินแล้วแปลงที่ดินนั้นยังมีขนาดใหญ่อยู่จนไปถึงการแบ่งแปลงที่ดินซอยย่อยเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็กสำหรับการสร้างบ้านเดี่ยว สำหรับการแบ่งแปลงที่ดินขนาดใหญ่มากเจ้าของที่ดินได้มีการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่เพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ให้มีการเข้าถึงสะดวก อีกทั้งทำให้ซื้อขายแปลงที่ดินได้ง่ายยิ่งขึ้นด้วย ในส่วนของแปลงที่ดินขนาดเล็กจะมีการตัดถนนเข้าถึงพื้นที่อยู่แล้วทำให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ทันที โดยที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินนี้เจ้าของที่ดินมักจะดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตัวเองตามความต้องการและทำเลที่ตั้ง ทำให้ลักษณะของอาคารมีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป มีตั้งแต่ที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงไปจนถึงที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นต่ำ เช่น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก อาคารพาณิชย์ ตึกแถว บ้านเดี่ยว เป็นต้น นอกจากนี้แล้วยังมีเจ้าของที่ดินบางส่วนที่เก็บพื้นที่นั้นไว้ยังไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้แปลงที่ดินนั้นเป็นพื้นที่ว่างหรือเป็นพื้นที่รกร้างเกิดขึ้นในย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง



ภาพ 6.5 ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

2.2 โครงการหมู่บ้านจัดสรร

โครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นโครงการที่นำแปลงที่ดินมาจัดสรรให้เป็นแปลงที่ดินขนาดเล็กและขายพร้อมกับที่อยู่อาศัย ทำให้สะดวกสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน ซึ่งที่อยู่อาศัยในโครงการนี้มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น แต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยเหมือนกันทำให้มวลอาคารวางตัวเรียงกันเป็นระเบียบ โดยโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงแรกนั้นเป็นเพียงแค่การตัดถนนเข้าไปในพื้นที่ ทำการแบ่งแปลงที่ดิน และสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นมาเท่านั้น จนกระทั่งมีการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรเปลี่ยนรูปแบบการวางผังโครงการให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีและสอดคล้องกับวิถีชีวิตในปัจจุบันมากขึ้น คือมีทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้บริการภายในชุมชนอย่างครบครัน มีการออกแบบสภาพแวดล้อมและสร้างบรรยากาศให้แตกต่างกันออกไปในแต่ละโครงการ ซึ่งลักษณะเฉพาะตัวของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้มีลักษณะเป็นชุมชนล้อมรั้ว คือมีการล้อมรั้วรอบโครงการหมู่บ้านจัดสรรและมีการควบคุมการเข้าออกเพื่อความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย ทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบนอก ซึ่งแตกต่างจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรในช่วงแรกที่ให้ถนนภายในโครงการเป็นถนนสาธารณะได้ ทำให้เกิดความเชื่อมโยงกับพื้นที่รอบนอกมากขึ้น

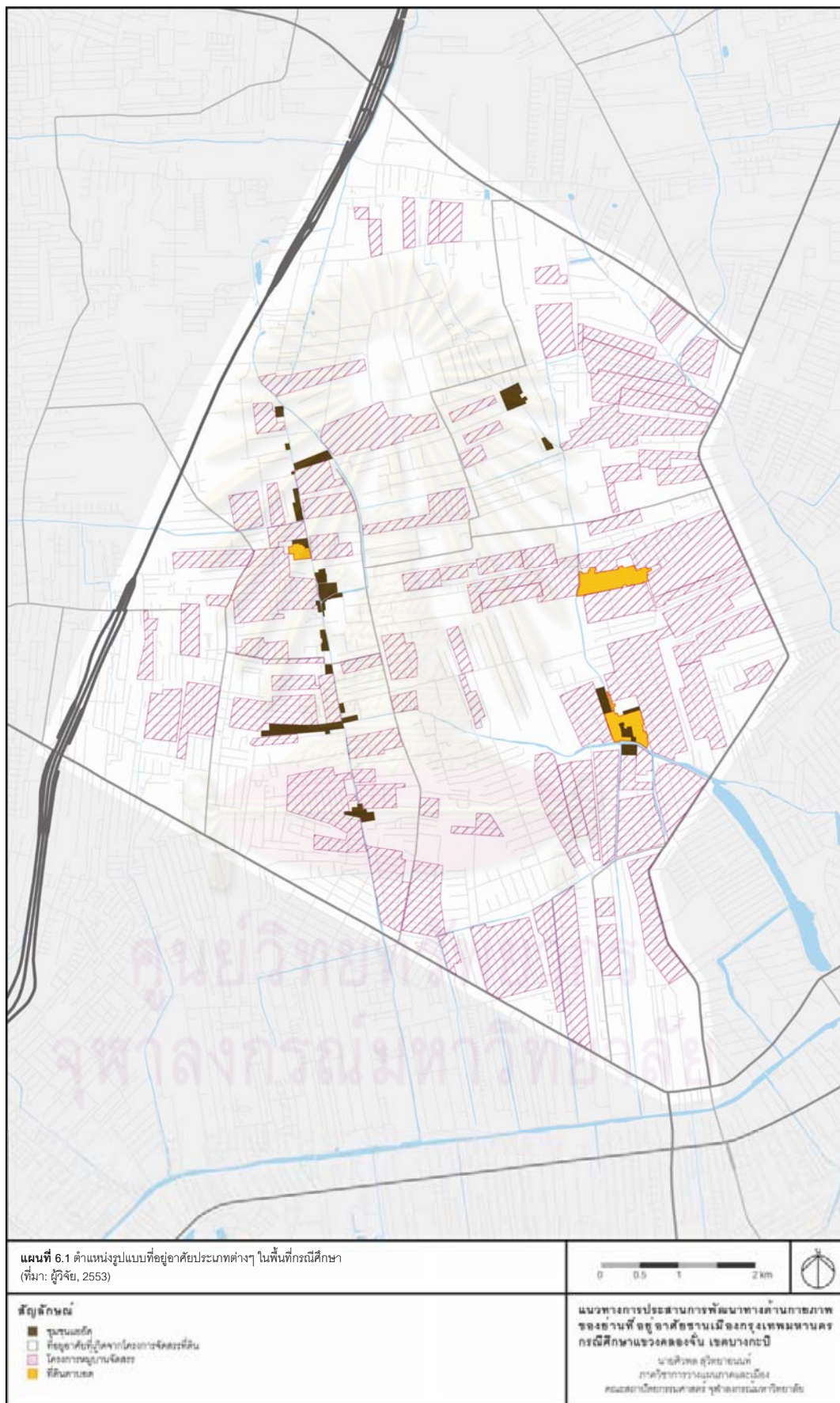


ภาพ 6.6 ลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

จากการวิเคราะห์ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทำให้ทราบถึงรูปแบบที่อยู่อาศัย 4 รูปแบบ ได้แก่ ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิม ชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยนำข้อมูลที่ได้มาจำแนกรูปแบบที่อยู่อาศัยในแผนที่ปัจจุบัน ซึ่งจะเหลือรูปแบบที่อยู่อาศัย 3 รูปแบบ ได้แก่ ชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร (แผนที่ 6.1) และจากสภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบต่างก็แยกการพัฒนาออกจากกันและขาดการเชื่อมต่อประสานกัน อย่างเห็นได้ชัดเจน โดยชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมได้เปลี่ยนเป็นชุมชนแออัดที่ถูกปิดล้อมไปด้วยโครงการจัดสรรที่ดินและหมู่บ้านจัดสรร ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวกและไม่ปลอดภัย ชุมชนมีความหนาแน่น แออัด สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมไม่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย นอกจากการพัฒนาที่ไปปิดล้อมชุมชนแออัดแล้วยังมีบางส่วนที่ไปปิดล้อมที่ดินที่ไม่ได้พัฒนา ทำให้ที่ดินบริเวณนั้นไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ กลายเป็นที่ดินตาบอด โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ทำให้ต้องมีการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันเพื่อเชื่อมโยงที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองให้มีความสัมพันธ์กันและมีคุณภาพชีวิตที่ดีต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 6.1 ตำแหน่งรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษา (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

- สัญลักษณ์**
- รูปบนเปลือก
 - ที่อยู่อาศัยที่ผู้ศึกษาโครงการจัดสรรที่ดิน
 - โครงการพัฒนาจัดสรร
 - ที่ดินเกษตร



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นางศิวพร สุทธิยานนท์
ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3 การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการศึกษาถึงพัฒนาการด้านรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา พบว่าในอดีตพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นหลัก แต่เมื่อย่านชานเมืองได้รับการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น ทำให้พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยการเปลี่ยนแปลงนี้เกิดจากการพัฒนาระบบคมนาคมโดยเฉพาะโครงข่ายเส้นทางการสัญจรทางบก มีการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่มากขึ้น โดยการพัฒนาในช่วงแรกนี้จะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลักและเมื่อมีการตัดถนนเข้าไปมากขึ้นทำให้การพัฒนากระจายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในมากขึ้นเช่นกัน ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแล้วยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายมากขึ้นด้วย ได้แก่ พาณิชยกรรม สถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า และที่ว่าง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ว่าง โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนเป็นหลักทั้งถนนสายหลักและถนนสายรอง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนสายย่อย ที่ว่างจะกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่เนื่องจากการเก็บที่ดินไว้เก็งกำไร ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ กระจายตัวอยู่ทั่วบริเวณพื้นที่กรณีศึกษาและบริเวณโดยรอบ โดยในอนาคตแนวโน้มของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพมหานครและการย้ายที่อยู่อาศัยจากพื้นที่เมืองมาสู่ชานเมืองมากขึ้น ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยชานเมืองเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งพื้นที่ว่างจะได้รับการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยขึ้นมาเพื่อรองรับกับปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในย่านชานเมือง



ภาพ 6.7 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษา

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

นอกจากการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวมของพื้นที่กรณีศึกษาแล้ว ยังได้ศึกษาถึงรายละเอียดของระบบสาธารณูปการในพื้นที่กรณีศึกษาด้วย เนื่องจากสาธารณูปการนั้นเป็นการให้บริการขั้นพื้นฐานสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในย่านชานเมือง และนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ถึงความเพียงพอในการให้บริการโดยใช้รัศมีบริการของสาธารณูปการประเภทต่างๆ เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ความเพียงพอในการให้บริการของสาธารณูปการในพื้นที่กรณีศึกษา ได้จำแนกประเภทของสาธารณูปการออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ การให้บริการด้านการศึกษา การให้บริการด้านสาธารณสุข การให้บริการด้านนันทนาการ การให้บริการด้านความปลอดภัย การให้บริการด้านพาณิชยกรรม และศาสนสถาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การให้บริการด้านการศึกษา

การให้บริการด้านการศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงสามารถจำแนกประเภทสถานศึกษาได้ 7 ประเภท ได้แก่ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กหรือโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถม โรงเรียนมัธยม โรงเรียนอนุบาล-ประถม โรงเรียนอนุบาล-ประถม-มัธยม โรงเรียนอาชีววะ และมหาวิทยาลัย ประกอบไปด้วยศูนย์พัฒนาเด็กเล็กหรือโรงเรียนอนุบาล 20 โรง โรงเรียนประถม 1 โรง โรงเรียนมัธยม 8 โรง โรงเรียนอนุบาล-ประถม 23 โรง โรงเรียนอนุบาล-ประถม-มัธยม 7 โรง โรงเรียนอาชีววะ 11 โรง และมหาวิทยาลัย 4 แห่ง ซึ่งสถานศึกษาทั้งหมดนี้ได้กระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง (แผนที่ 6.2) และได้แบ่งระดับการศึกษาออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ ระดับอนุบาล ระดับประถมศึกษา ระดับมัธยมศึกษา ระดับอาชีววะศึกษา และระดับอุดมศึกษา โดยทำการวิเคราะห์เฉพาะระดับการศึกษาขั้นพื้นฐาน ได้แก่ ระดับอนุบาล ระดับประถมศึกษา และระดับมัธยมศึกษา ใช้รัศมีบริการในการวิเคราะห์ความเพียงพอของสถานศึกษาระดับการศึกษาขั้นพื้นฐาน กำหนดให้ระดับอนุบาลมีรัศมีบริการ 500 เมตร ระดับประถมศึกษามีรัศมีบริการ 1000 เมตร และระดับมัศึกษามีรัศมีบริการ 1500 เมตร แสดงให้เห็นว่าการบริการด้านการศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ตามแนวถนนสายหลักและถนนสายรอง ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนนวมินทร์ และซอยลาดพร้าว 101 แต่ยังมีพื้นที่บางส่วนที่รัศมีบริการของระดับอนุบาลและประถมศึกษายังไม่ครอบคลุม ได้แก่ พื้นที่ตรงกลางด้านทิศตะวันตกของพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่บริเวณติดกับถนนลาดพร้าวบางส่วน (แผนที่ 6.3)

2. การให้บริการด้านสาธารณสุข

การให้บริการด้านสาธารณสุขในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงสามารถจำแนกประเภทสถานบริการด้านสาธารณสุขได้ 2 ประเภท ได้แก่ สถานีอนามัยหรือศูนย์บริการสาธารณสุข และโรงพยาบาล โดยสถานีอนามัยหรือศูนย์บริการสาธารณสุขในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงมี 12 แห่ง สำหรับบริการขั้นพื้นฐานแก่ชุมชน ได้แก่ การตรวจรักษาโรคทั่วไป ทันตกรรม การวางแผนครอบครัว การฝากครรภ์ เป็นต้น โดยมีทั้งการให้บริการภายในสถานที่และการให้บริการแบบเคลื่อนที่ไปตามชุมชนต่างๆ กำหนดให้สถานีอนามัยหรือศูนย์บริการสาธารณสุขมีรัศมีบริการ 2 กิโลเมตร และเมื่อพิจารณา

รศมีบริการแล้วพบว่ามีการกระจายตัวทั่วพื้นที่กรณีศึกษาและให้บริการครอบคลุมทั่วพื้นที่ ในส่วนของโรงพยาบาลในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงมี 4 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นโรงพยาบาลเอกชน อยู่ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหง โดยกำหนดให้โรงพยาบาลมีรศมีบริการ 5 กิโลเมตร และเมื่อพิจารณา รศมีบริการแล้วพบว่าให้บริการครอบคลุมทั่วพื้นที่ แม้ว่าการให้บริการจะครอบคลุมทั่วพื้นที่แต่ส่วนใหญ่เป็นโรงพยาบาลเอกชนที่มีค่าใช้จ่ายสูง ควรจัดให้มีโรงพยาบาลสำหรับผู้มีรายได้น้อยขึ้นมาเพื่อให้บริการประชาชนในพื้นที่ (แผนที่ 6.2 และ 6.4)

3. การให้บริการด้านนันทนาการ

การบริการด้านนันทนาการในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง ได้แก่ สนามกีฬารัชชมังคลากีฬาสถาน สวนสาธารณะและสนามกีฬาของการเคหะ สวนน้ำบึงกุ่ม และศูนย์เยาวชนชุมชนคลองกุ่ม นอกจากนี้แล้วยังมีลานกีฬากรุงเทพมหานครกระจายตัวอยู่ตามชุมชนและโรงเรียนต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งสนามกีฬาและสวนสาธารณะเหล่านี้ให้บริการสนามกีฬาและกิจกรรมนันทนาการหลายประเภท ได้แก่ ฟุตบอล บาสเก็ตบอล วอลเลย์บอล เทเบิลเทนนิส แบดมินตัน ศิลปะ ดนตรี และห้องสมุด โดยกำหนดให้สนามกีฬาและสวนสาธารณะมีรศมีบริการ 5 กิโลเมตร และเมื่อพิจารณา รศมีบริการแล้วพบว่าให้บริการครอบคลุมทั่วพื้นที่ แม้ว่าการให้บริการจะครอบคลุมทั่วพื้นที่แต่การกระจายตัวของสวนสาธารณะยังไม่ทั่วถึงเนื่องจากมีการใช้ที่ดินที่หนาแน่นในพื้นที่กรณีศึกษา ทำให้ขาดแคลนพื้นที่สวนสาธารณะและนันทนาการ ควรจัดให้มีสวนสาธารณะเพิ่มขึ้นเพื่อให้บริการประชาชนในพื้นที่ (แผนที่ 6.2 และ 6.5)

4. การให้บริการด้านความปลอดภัย

การให้บริการด้านความปลอดภัยในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง ได้แบ่งเป็นสถานีตำรวจและสถานีดับเพลิง โดยในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงมีสถานีตำรวจ 5 แห่ง ได้แก่ สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก อยู่ในเขตบางกะปิ สถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม อยู่ในเขตบึงกุ่ม สถานีตำรวจนครบาลโชคชัย สถานีตำรวจนครบาลวังทองหลาง อยู่ในเขตวังทองหลาง ในส่วนของสถานีดับเพลิงมีเพียงแห่งเดียว ได้แก่ สถานีดับเพลิงหัวหมาก อยู่ในเขตบางกะปิ (แผนที่ 6.2)

5. การให้บริการด้านพาณิชยกรรม

การให้บริการด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง ได้แบ่งเป็นตลาดและห้างสรรพสินค้า โดยในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงมีตลาด 4 แห่ง ได้แก่ ตลาดบางกะปิ ตลาดแฮปปี้แลนด์ ตลาดปัฐวิกรณ์ และตลาดโชคชัย 4 ในส่วนของห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างเดอะมอลล์บางกะปิ ห้างเดอะมอลล์รามคำแหง เทสโก้ บิ๊กซี คาร์ฟูร์ ห้างน้อมจิตต์ ฯลฯ ทั้งตลาดและห้างสรรพสินค้าเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนลาดพร้าวและถนนรามคำแหง ให้บริการในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง นอกจากนี้พื้นที่พาณิชยกรรมที่อยู่ตามแนวถนนสายหลักแล้วควรจัดให้มีพื้นที่พาณิชยกรรมชุมชนในย่านที่อยู่อาศัยของพื้นที่กรณีศึกษา

6. ศาสนสถาน

ศาสนสถานในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียงประกอบไปด้วย วัดของศาสนาพุทธจำนวน 9 แห่ง มัสยิดของศาสนาอิสลามจำนวน 4 แห่ง และโบสถ์ของศาสนาคริสต์จำนวน 4 แห่ง โดยศาสนสถานของศาสนาพุทธและศาสนาอิสลามส่วนใหญ่อยู่บริเวณริมคลองซึ่งเป็นการตั้งถิ่นฐานมาแต่ดั้งเดิม ในส่วนศาสนสถานของศาสนาคริสต์ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรณีศึกษา ซึ่งวัฒนธรรมการนับถือศาสนานี้ทำให้ทราบถึงคติความเชื่อ ความศรัทธา ตลอดจนวิถีชีวิตความเป็นอยู่และสภาพการตั้งถิ่นฐานที่เป็นกลุ่มชุมชนในพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง (แผนที่ 6.2)

ผลจากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปการในพื้นที่กรณีศึกษา ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาด้านสาธารณูปการในปัจจุบันว่ายังมีสาธารณูปการบางประเภทที่ให้บริการไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่กรณีศึกษา ได้แก่

1. ขาดสถานศึกษาระดับอนุบาลและประถมศึกษา บริเวณพื้นที่ตรงกลางด้านทิศตะวันตกของพื้นที่กรณีศึกษาและพื้นที่บริเวณติดกับถนนลาดพร้าวบางส่วน เนื่องจากรัศมีบริการของสถานศึกษาในระดับนี้ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนลาดพร้าวและถนนนวมินทร์ ดังนั้นควรเพิ่มสถานศึกษาระดับอนุบาลและประถมศึกษาบริเวณที่มีรัศมีบริการไม่ครอบคลุมและอยู่ในระยะที่สามารถสัญจรด้วยเท้าหรือจักรยานได้

2. ขาดโรงพยาบาลของรัฐเพื่อรองรับประชากรกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจนถึงปานกลาง เนื่องจากในพื้นที่กรณีศึกษามีเฉพาะโรงพยาบาลเอกชน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูงในการรักษาพยาบาล ส่วนศูนย์บริการสาธารณสุขที่มีอยู่ในปัจจุบันมีจำนวนผู้ใช้บริการจำนวนมากซึ่งไม่เพียงพอในการรองรับการบริการ อีกทั้งขาดเครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัยหรือเครื่องมือที่ต้องรักษาโรคเฉพาะทาง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องจัดหาพื้นที่เพื่อสร้างโรงพยาบาลของรัฐอย่างน้อย 1 แห่ง ที่สามารถรองรับการให้บริการประชากรในปัจจุบันและในอนาคตที่มีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับ

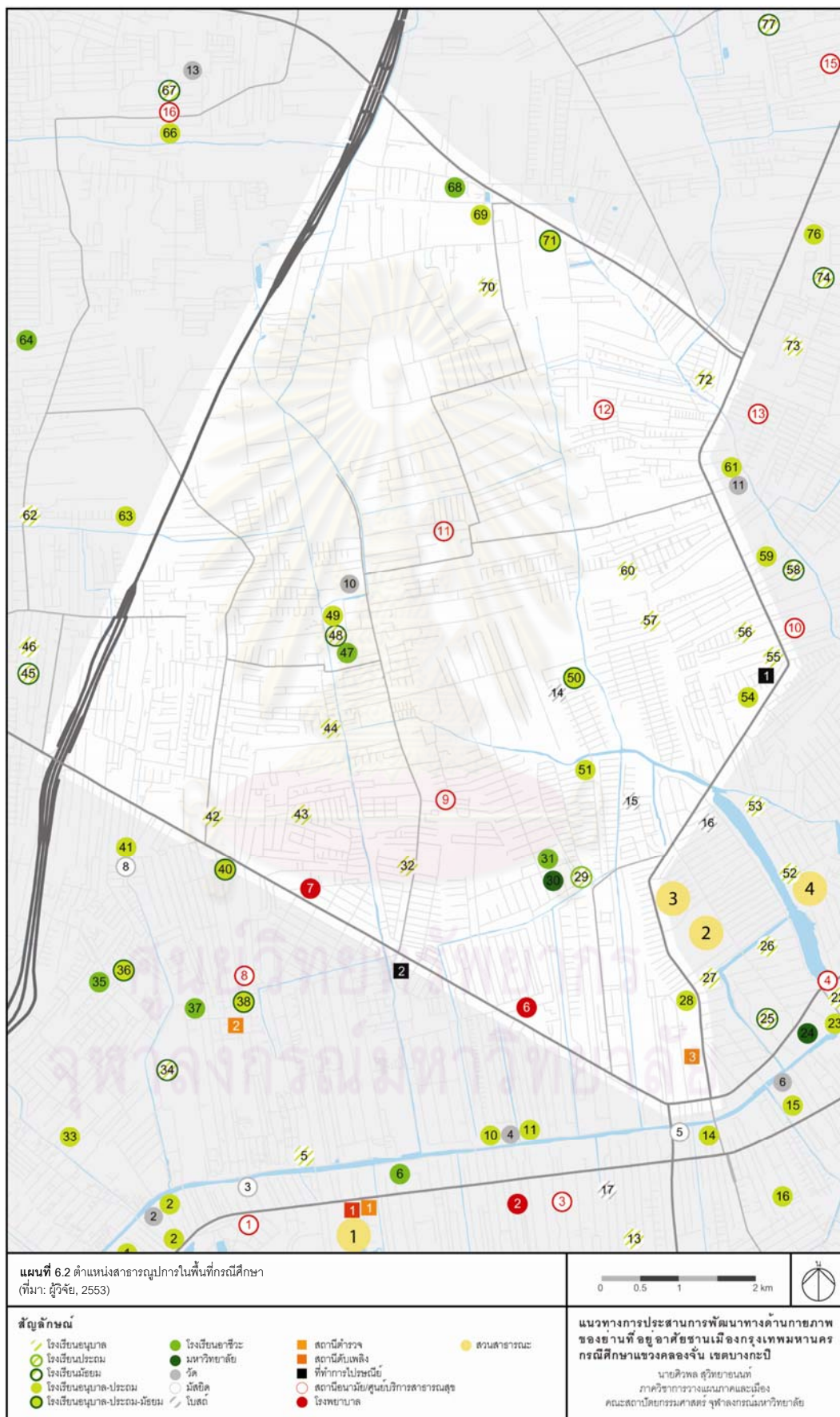
3. ขาดสวนสาธารณะระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน และสนามเด็กเล่นในชุมชน ส่วนพื้นที่นันทนาการอื่นๆ เช่น สนามกีฬาประเภทต่างๆ ส่วนใหญ่อยู่ในสถานศึกษา สถานที่ราชการและตามศาสนสถานต่างๆ ซึ่งมีข้อจำกัดของเวลาในการเข้าใช้พื้นที่ จึงจำเป็นต้องพิจารณาปรับเปลี่ยนเวลาในการเข้าพื้นที่นันทนาการดังกล่าว และการหาพื้นที่ว่างเพื่อสร้างเป็นสวนสาธารณะที่รองรับการบริการในระดับหมู่บ้านและระดับชุมชนเพิ่ม

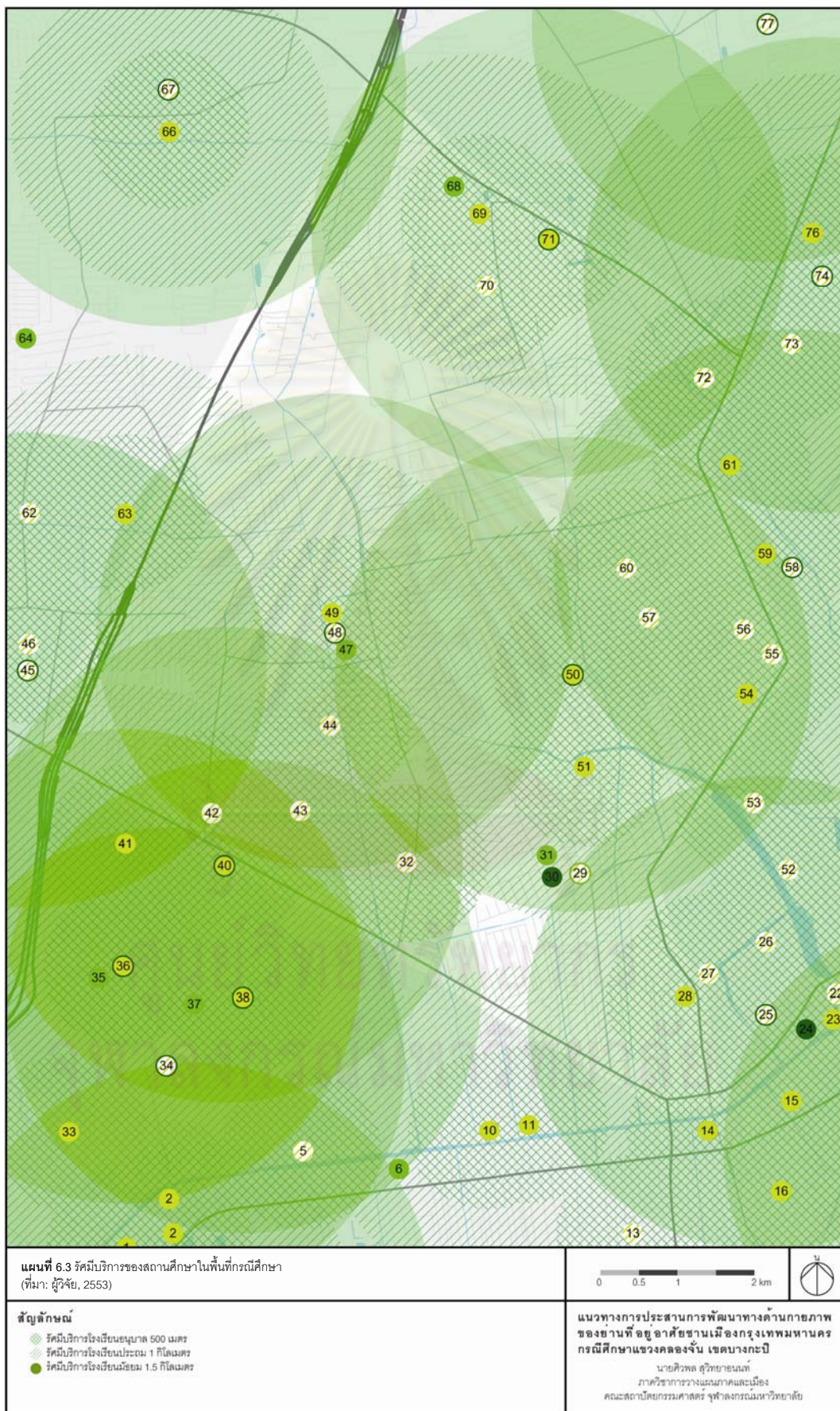
4. ขาดศูนย์บริการชุมชนและศูนย์เยาวชน เนื่องจากภายในพื้นที่กรณีศึกษามีประชากรวัยเด็กจำนวนมาก แต่ยังขาดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาทักษะ ความรู้เพิ่มเติม รวมถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิต นอกเหนือจากการเรียนรู้ในสถานศึกษา เพื่อเป็นพื้นที่ที่ส่งเสริมกิจกรรมที่สร้างสรรค์ ลดการเกิดปัญหาที่ไม่เหมาะสมต่างๆ เช่น ปัญหายาเสพติด เป็นต้น นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ของคนในชุมชน ส่งเสริมให้ชุมชนมีการรวมกลุ่มเกิดเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง และก่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีในชุมชน

5. เพิ่มการให้บริการด้านความปลอดภัย ได้แก่ การเพิ่มสถานีตำรวจชุมชนเนื่องจากในพื้นที่
กรณีศึกษามีการบริการสถานีตำรวจเพียงแห่งเดียว คือ สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว ซึ่งมีพื้นที่
รับผิดชอบครอบคลุมพื้นที่กว้างทำให้ไม่สามารถดูแลได้ทั่วถึง โดยเฉพาะย่านชุมชนที่มีความหนาแน่น
มากและเป็นชุมชนแออัด ส่วนการให้บริการด้านสาธารณะภะต่างๆ ในพื้นที่กรณีศึกษายังไม่มีสถานี
ดับเพลิงและหน่วยกู้ภัยรองรับ ซึ่งในพื้นที่โครงการมีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยสูงเนื่องจากมีย่าน
ชุมชนที่มีความหนาแน่น



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





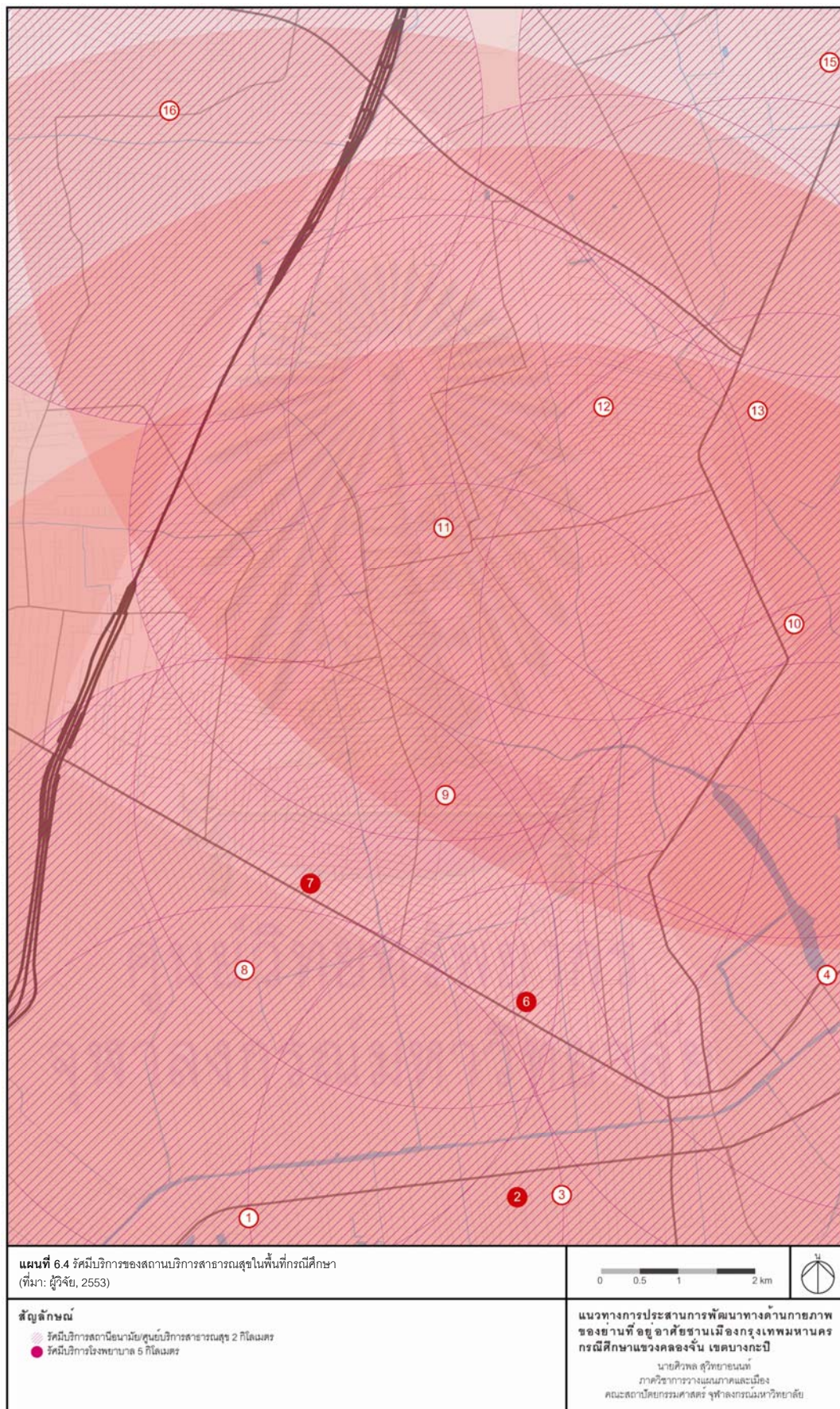
แผนที่ 6.3 รัศมีบริการของสถานศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษา
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

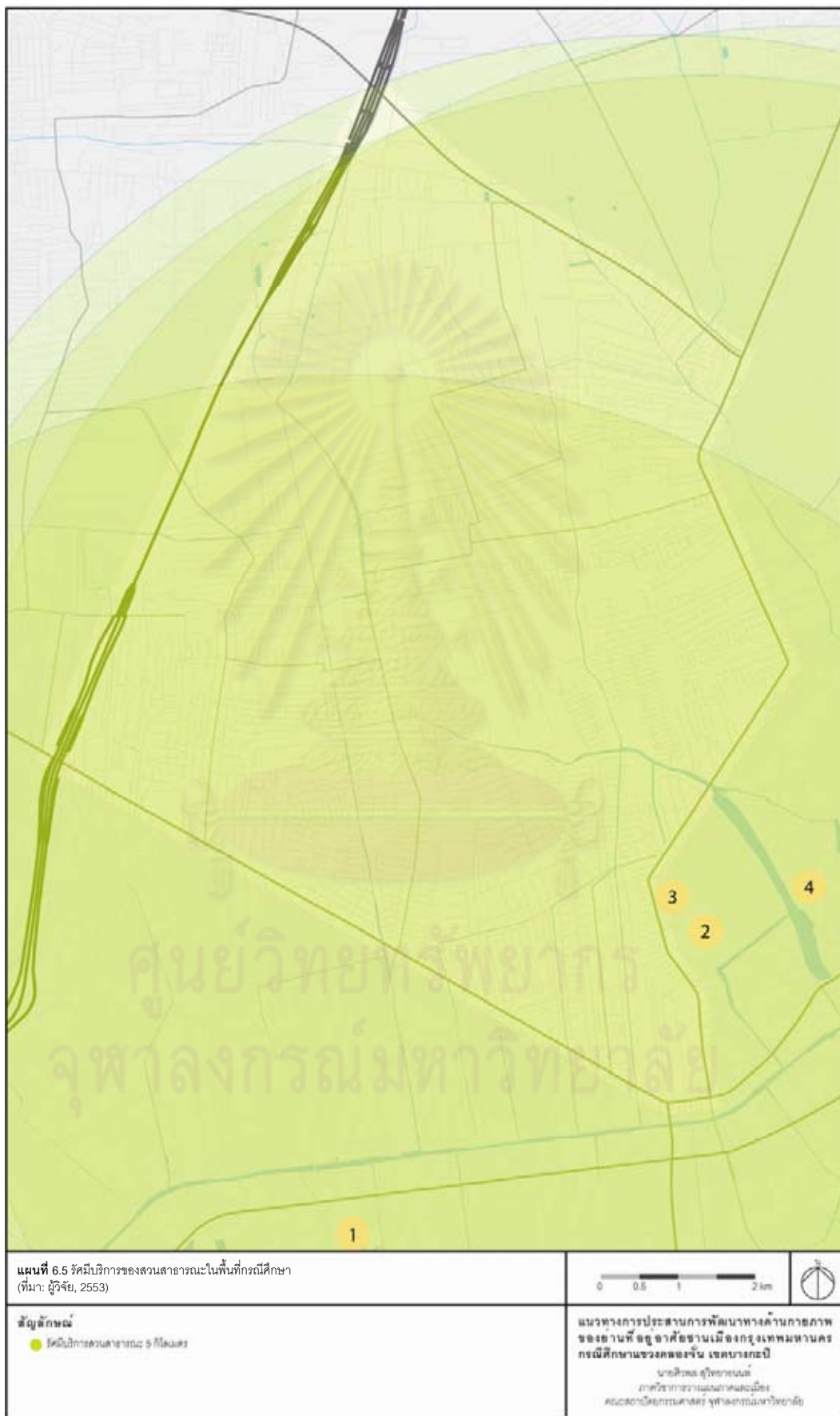
สัญลักษณ์
 ◌ รัศมีบริการโรงเรียนขนาด 500 เมตร
 ◌ รัศมีบริการโรงเรียนประมาณ 1 กิโลเมตร
 ● รัศมีบริการโรงเรียนมัธยม 1.5 กิโลเมตร

0 0.5 1 2 km



**แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
 ของยานที่ อู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
 กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ**
 นายศิวพล สุทธิขอนแก่น
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 6.5 รัศมีบริการของสวนสาธารณะในพื้นที่การศึกษา
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

0 0.5 1 2 km

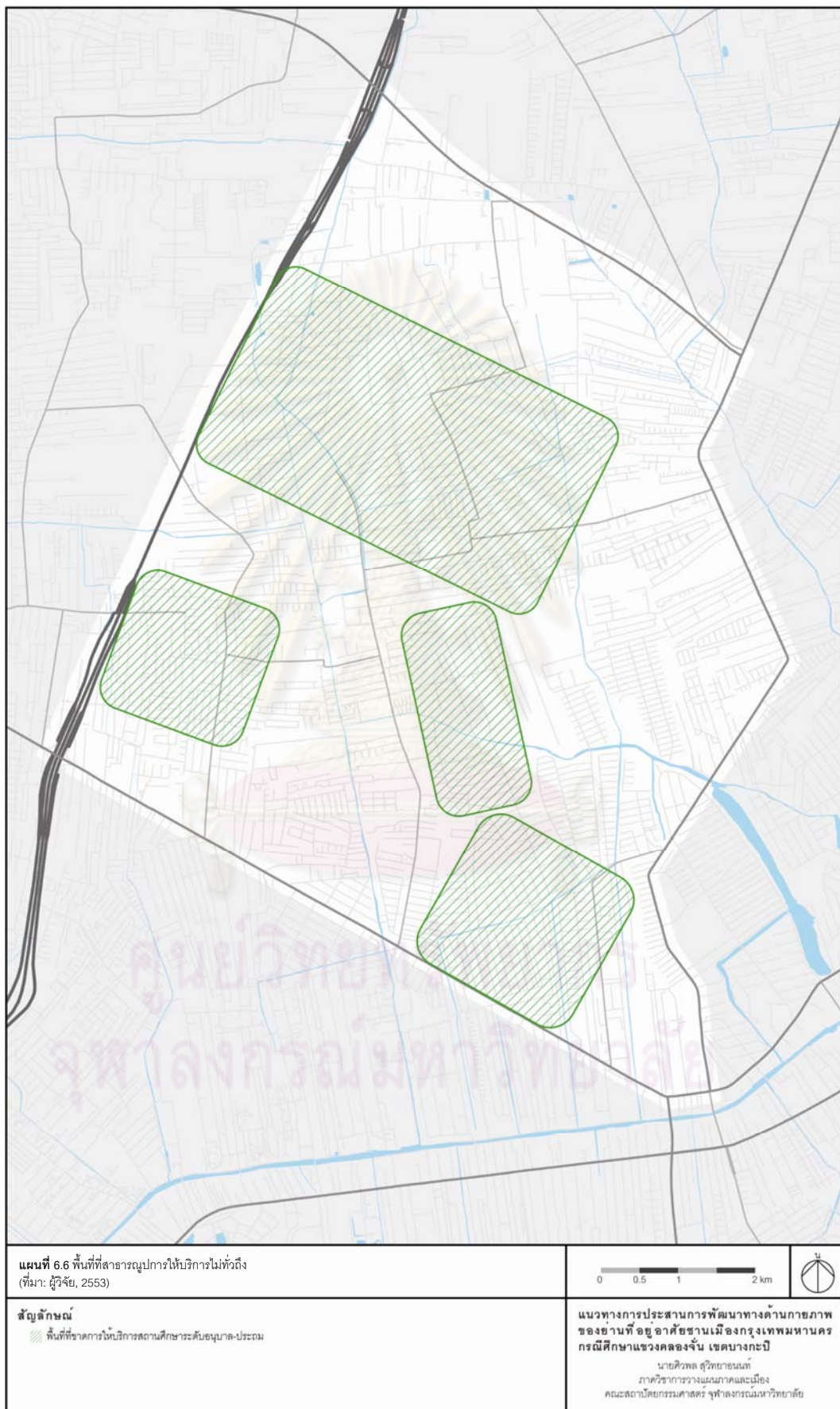


สัญลักษณ์

- รัศมีบริการสวนสาธารณะ 6.5 กิโลเมตร

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่ ๓ ชุมชนจตุจักร กรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

นายศิวัฒน์ สุวิธานนท์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



6.4 การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่

จากการศึกษาถึงพัฒนาการด้านโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ในพื้นที่กรณีศึกษา ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยในการวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่นี้จะจำแนกความสัมพันธ์ของรูปแบบโครงข่ายการสัญจร เพื่อนำไปหาถึงรูปแบบโครงข่ายปัจจุบันว่ามีลักษณะอย่างไรและผลกระทบต่อย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองหรือไม่ได้จำแนกถนนตามลำดับศักดิ์ของถนน โดยสำนักงานคณะกรรมการจัดการระบบการจราจรทางบก (2537) ได้อธิบายลำดับศักดิ์ของถนนดังนี้

- ถนนสายหลัก ทำหน้าที่ให้บริการการเดินทางเป็นระยะทางยาวระหว่างพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่ง โดยมีทางแยกเป็นจุดรวบรวมปริมาณการจราจรจากถนนสายรองที่มาเชื่อมต่อ ลักษณะทางกายภาพของถนนสายหลักควรมีมาตรฐานสูง ได้แก่ ความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง และควรมีเกาะกลาง ความเร็วของรถที่วิ่งควรอยู่ระหว่าง 50 – 60 กม./ชม. ความยาวของถนนสายหลักควรมีไม่น้อยกว่า 4 กม.

- ถนนสายรอง ทำหน้าที่รวบรวมและกระจายปริมาณการจราจรจากถนนเชื่อมต่างๆ ภายในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง เพื่อป้อนเข้าสู่ถนนสายหลัก ควรมีมาตรฐานทางกายภาพระดับปานกลาง ได้แก่ ความกว้างของผิวจราจร 2 – 4 ช่องทาง ขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของพื้นที่ ไม่ควรมีเกาะกลาง ความเร็วของรถควรยอมให้ที่ระดับปานกลาง 40 – 50 กม./ชม. ระยะทางของถนนสายรองที่เชื่อมโยงระหว่างถนนสายหลักควรอยู่ระหว่าง 2 – 4 กม.

- ถนนสายย่อยหรือถนนซอย เป็นถนนที่มีลักษณะทางเข้า-ออกทางเดียว และเชื่อมต่อกับถนนสายรองโดยตรง ควรเป็นถนนที่มีระยะทางสั้นไม่เกิน 2 กม. มาตรฐานของถนนประเภทนี้ควรมีช่องทางวิ่ง 2 ช่องทาง ความเร็วของรถยนต์ที่ยอมให้ไม่เกิน 30 – 35 กม./ชม.

โดยสามารถจำแนกถนนตามลำดับศักดิ์ในพื้นที่กรณีศึกษาได้ดังนี้ (แผนที่ 6.9)

ถนนสายหลัก

- ถนนประเสริฐมณูญกิจ อยู่ทางทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนนวมินทร์กับถนนพหลโยธิน มีขนาดช่องทางจราจร 8 ช่องทาง

- ถนนประดิษฐ์มนูธรรม อยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนรามอินทรา กับถนนพระราม 9 มีขนาดช่องทางจราจร 6 ช่องทาง

- ถนนนวมินทร์ อยู่ทางทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนรามอินทรา กับถนนรามคำแหง มีขนาดช่องทางจราจร 6 ช่องทาง

- ถนนลาดพร้าว อยู่ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนนวมินทร์ ถนนเสรีไทย ถนนศรีนครินทร์ และถนนพหลโยธิน มีขนาดช่องทางจราจร 6 ช่องทาง

- ถนนเสรีไทย อยู่ทางทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา และถนนนิมิตรใหม่ มีขนาดช่องทางจราจร 6 ช่องทาง

- ถนนรามคำแหง อยู่ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา เชื่อมต่อระหว่างถนนเพชรบุรี ถนนศรีนครินทร์ และถนนนิมิตร์ใหม่ มีขนาดช่องทางจราจร 6 ช่องทาง

ถนนสายรอง

- ซอยลาดพร้าว 101 อยู่ในพื้นที่ศึกษาตามแนวเหนือ-ใต้ เชื่อมต่อระหว่างถนนลาดพร้าวกับถนนโพธิ์แก้ว มีขนาดช่องทางจราจร 4 ช่องทาง

- ถนนโพธิ์แก้ว อยู่ในพื้นที่ศึกษาตามแนวตะวันออก-ตะวันตก เชื่อมต่อระหว่างถนนนวมินทร์กับซอยลาดพร้าว 101 มีขนาดช่องทางจราจร 4 ช่องทาง

ถนนสายย่อยและถนนซอย

เป็นถนนสายย่อยที่แยกจากถนนสายหลักและถนนสายรองเข้าสู่พื้นที่ชุมชนด้านใน และเป็นถนนที่ใช้ติดต่อภายในชุมชน ซึ่งมีอยู่จำนวนมากและกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ศึกษา มีผิวจราจรกว้างประมาณ 1-6 เมตร

ตาราง 6.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายการสัญจรในปัจจุบัน

ถนน	จำนวน ช่องทางจราจร	เขตถนน (เมตร)	ผิวจราจร (เมตร)	ลักษณะ ผิวจราจร	ขนาดทางเท้า/ไหล่ทาง (เมตร)	
					ซ้าย	ขวา
ถนนลาดพร้าว	6	30	19	แอสฟัลต์	4.00	4.00
ถนนนวมินทร์	6	30	19-20	ค.ส.ล.	2.40-3.50	2.40-3.50
ถนนประดิษฐ์มนูธรรม	6	40	23-30	ค.ส.ล.	4.00	4.00
ถนนประเสริฐมนูกิจ	8	40	26	ค.ส.ล.	4.00	4.00
ซอยลาดพร้าว 101	4	20	16	ค.ส.ล.	2.00	2.00
ซอยโพธิ์แก้ว	4	20	16	ค.ส.ล.	2.00	2.00

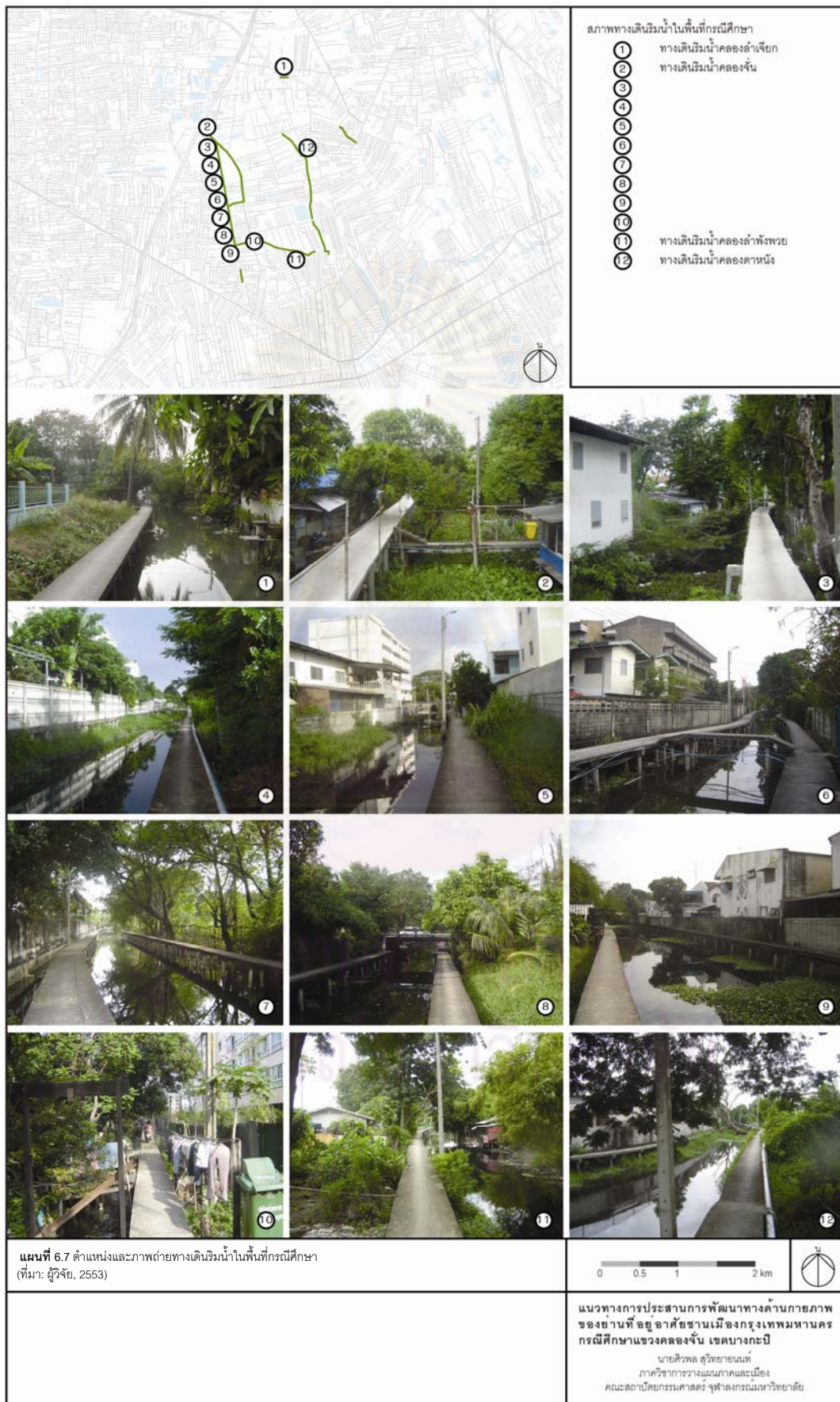
(ที่มา: โครงการพัฒนาศูนย์พาดูแลชุมชนย่านบางกะปิ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร)

โดยในพื้นที่กรณีศึกษานี้มีถนนสายหลักล้อมรอบทุกด้านทำให้เป็นกรอบพื้นที่ขนาดใหญ่ ได้แก่ ถนนประเสริฐมนูกิจอยู่ทางทิศเหนือ ถนนนวมินทร์อยู่ทางทิศตะวันออก ถนนลาดพร้าวอยู่ทางทิศใต้ และถนนประดิษฐ์มนูธรรมอยู่ทางทิศตะวันตก มีถนนสายรองเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 101 และถนนโพธิ์แก้ว ในส่วนของถนนสายย่อยและถนนซอยนั้นมีการตัดถนนทั่วทั้งบริเวณ โดยเป็นการตัดถนนเข้าไปตามแนวแปลงที่ดินเดิมที่เป็นแปลงที่ดินเกษตรกรรมจากถนนสายหลักหรือถนนสายรองเพื่อเชื่อมต่อกับที่อยู่อาศัย ทำให้โครงข่ายถนนนั้นมีลักษณะเป็นก้างปลา โดยที่ปลายถนนเป็นถนนปลายตันไม่ได้เชื่อมต่อกันทำให้เกิดโครงข่ายถนนที่ชัดเจนในย่านชานเมือง

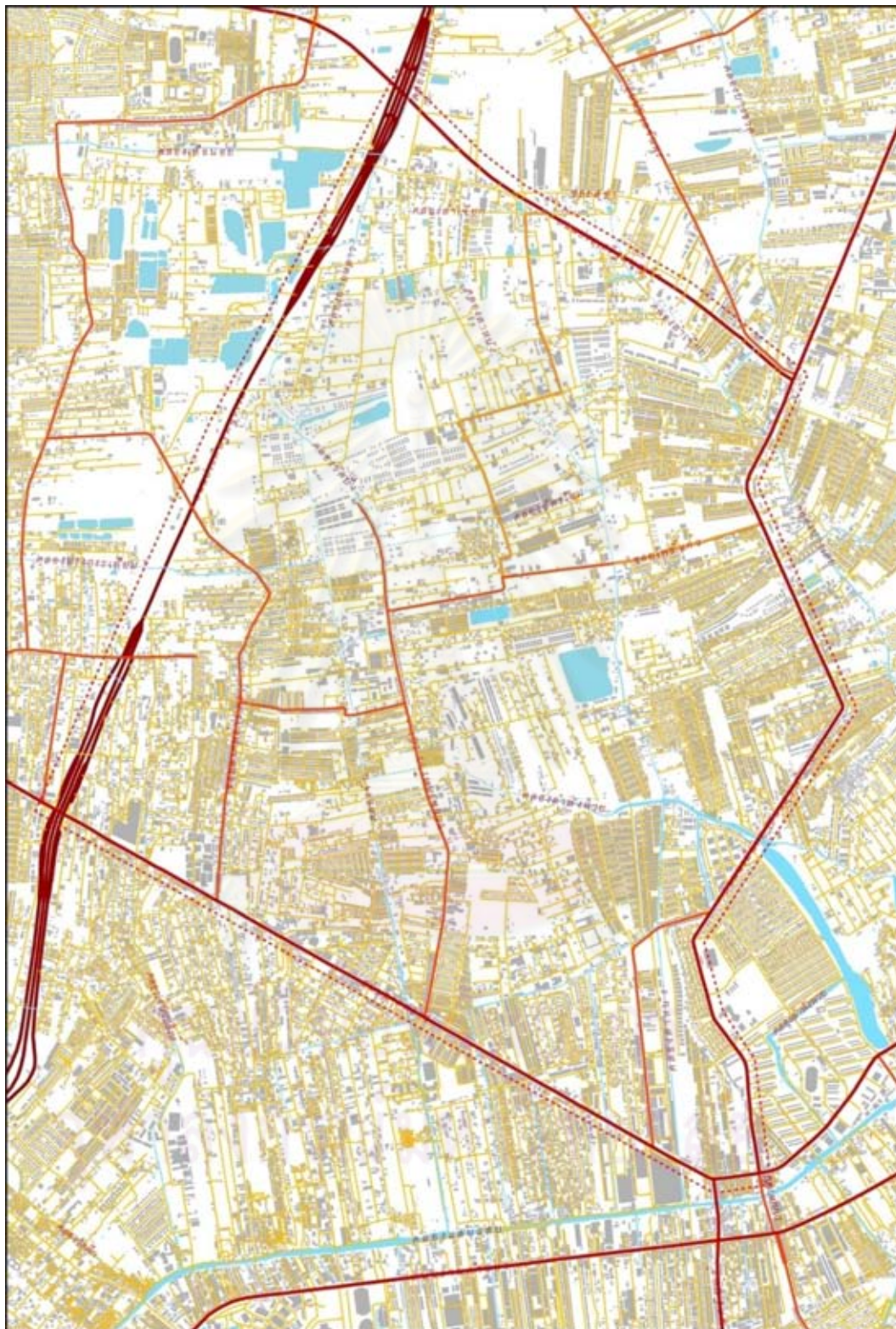
นอกจากนี้ได้จำแนกถนนตามหน้าที่ของถนน สามารถแยกได้เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนและถนนที่เชื่อมต่อกับที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะแสดงให้เห็นว่าถนนในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองมีหน้าที่อะไร (แผนที่ 6.10) และจำแนกถนนระหว่างถนนสาธารณะและถนนที่มีการควบคุมการเข้าออก เพื่อที่จะแสดงให้เห็นว่าถนนสายใดที่สามารถใช้สัญจรสาธารณะได้แท้จริง (แผนที่ 6.11) จากการจำแนกประเภทถนนแสดงให้เห็นว่าถนนส่วนใหญ่ในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองเป็นถนนสายย่อยประเภทเชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนนและเป็นถนนที่มีการควบคุมการเข้าออก โดยมีการจำกัดการใช้ถนนและไม่สามารถสัญจรได้อย่างเป็นสาธารณะ ในส่วนของถนนสายหลักและถนนสายรองจะเป็นถนนที่เชื่อมโยงระหว่างถนนกับถนน และเป็นถนนสาธารณะที่ทุกคนสามารถใช้ในการสัญจรได้ แต่ถนนที่มีหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างถนนกับถนนนั้นยังมีโครงข่ายการสัญจรที่ไม่ชัดเจนและไม่เพียงพอต่อความต้องการในการสัญจรในพื้นที่ ดังนั้นจึงต้องมีการวางโครงข่ายการสัญจรโดยเชื่อมโยงถนนที่มีหน้าที่เชื่อมโยงถนนกับถนนเข้าด้วยกัน และเพิ่มพื้นที่ทางเท้าส่งเสริมให้มีใช้จักรยานและการเดินเท้าเพิ่มมากขึ้น (แผนที่ 6.8)

ในส่วนของ การเข้าถึงพื้นที่ในพื้นที่กรณีศึกษาพบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีการเข้าถึงทางถนนเป็นหลัก แต่ยังมีพื้นที่บางส่วนที่มีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก ได้แก่ ชุมชนแออัดที่อยู่บริเวณริมคลอง ซึ่งชุมชนแออัดนี้สามารถเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าเข้าไปได้อย่างเดียวผ่านทางเดินเท้าขนาดเล็กและทางเดินริมน้ำ บางส่วนของเส้นทางผ่านพื้นที่รกร้างและมีระบบส่องสว่างไม่เพียงพอทำให้ไม่ปลอดภัยในการสัญจร นอกจากนั้นแล้วการที่เข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าได้อย่างเดียวนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องใช้รถฉุกเฉิน เช่น รถดับเพลิง รถพยาบาล จะไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ ดังนั้นควรที่จะมีถนนที่สามารถเข้าถึงชุมชนแออัดได้และปรับปรุงทางเดินเท้าและทางเดินริมน้ำให้มีขนาดกว้างและมีความปลอดภัยเพิ่มมากขึ้น (แผนที่ 6.7)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







แผนที่ 6.9 โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่กรณีศึกษา
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

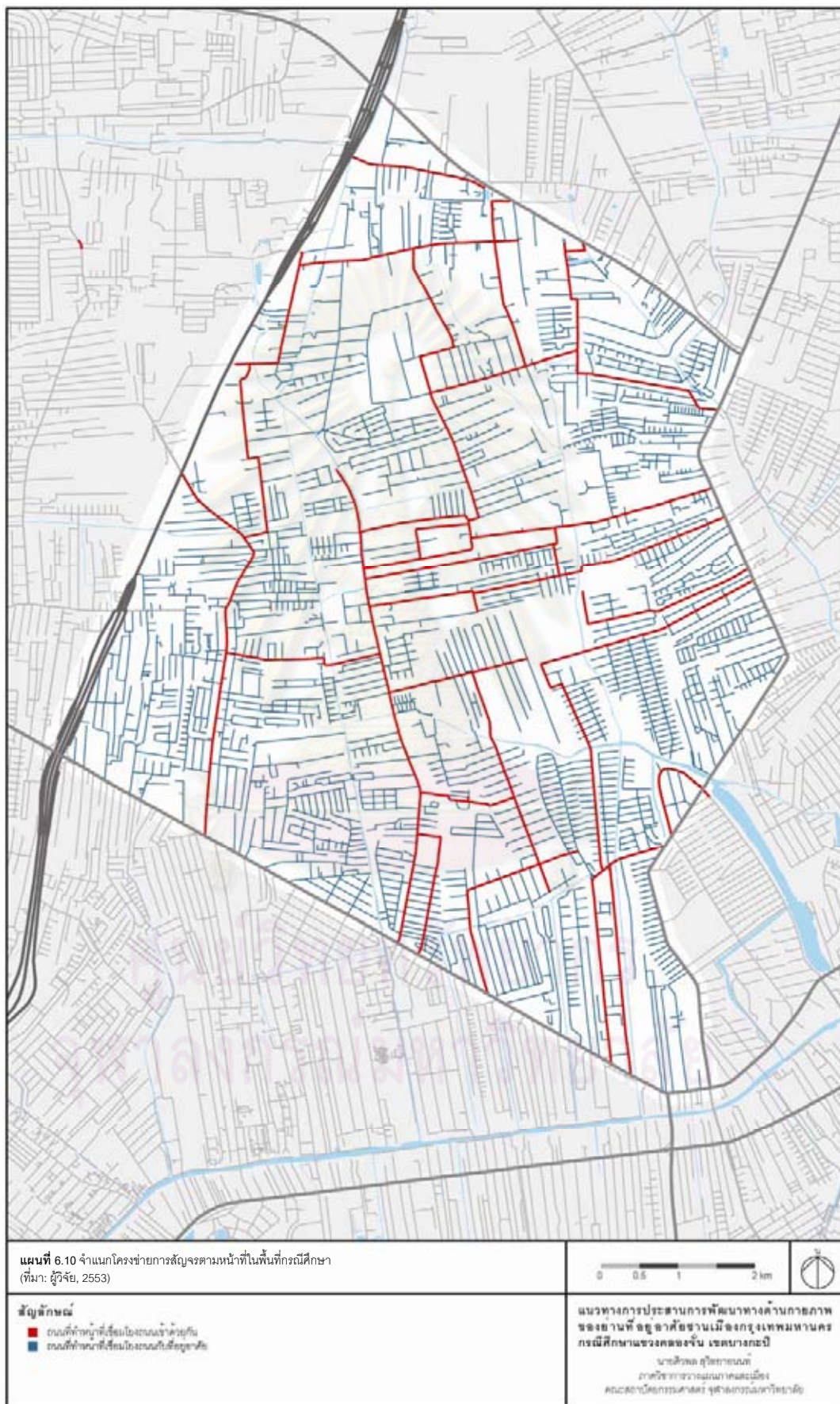
สัญลักษณ์

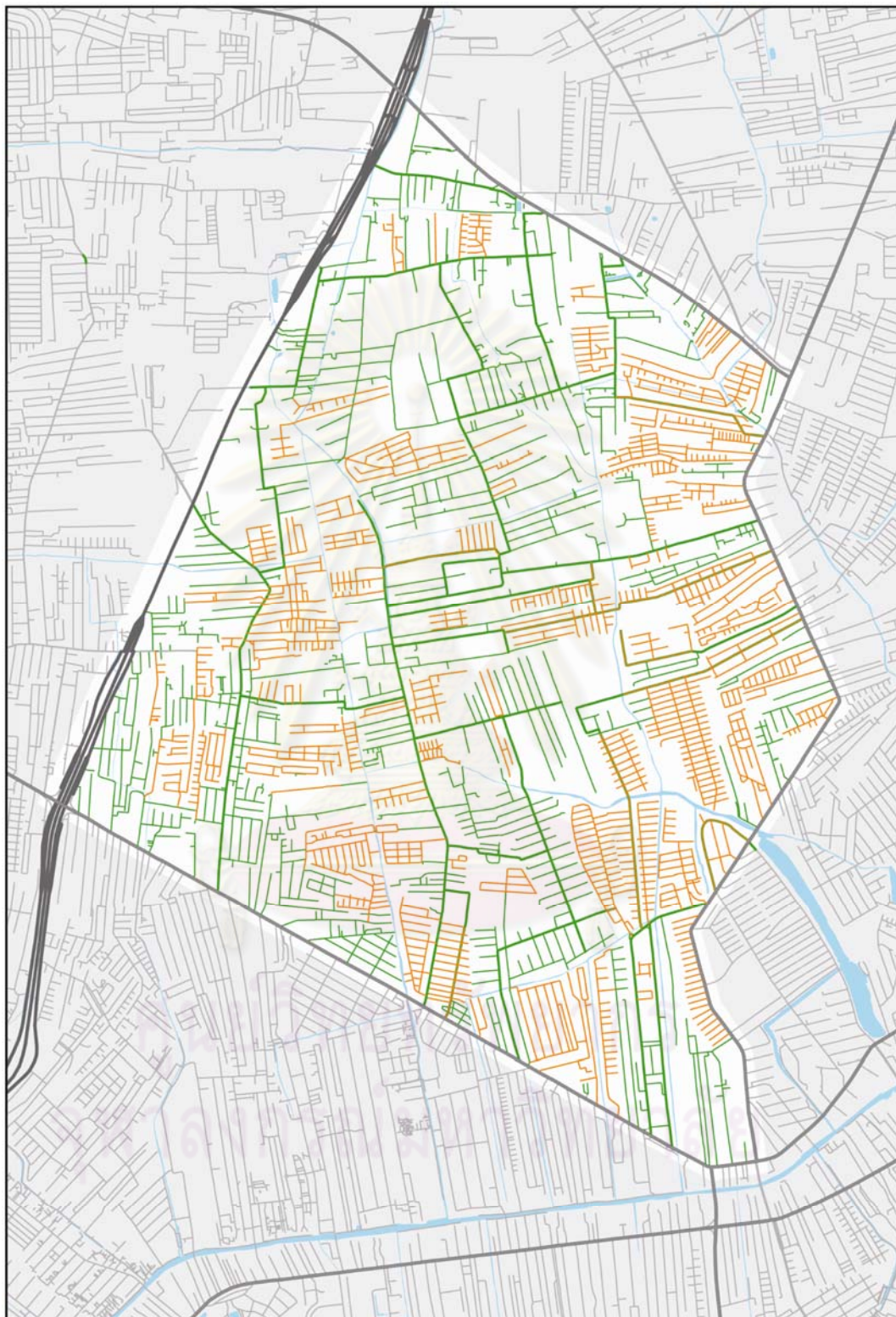
- อาคาร
- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนสายย่อย
- แหล่งน้ำ



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของสถานที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

นายวิมล สุทธิรักษ์นันท์
ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนที่ 6.11 จำแนกโครงข่ายการสัญจรตามการควบคุมการเข้าออกในพื้นที่กรณีศึกษา (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

สัญลักษณ์
■ ถนนที่มีการควบคุมการเข้า-ออก
■ ถนนสาธารณะ



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นายสิพล สุวิทยานนท์
ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 6.12 บริเวณที่มีปัญหาของโครงข่ายการสัญจร
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



- สัญลักษณ์**
- โครงข่ายถนนที่มีความเชื่อมโยงกัน
 - ถนนที่มีปัญหาทางจราจร
 - ทางเดินที่บดบังทัศนวิสัยและมีความคับแคบ
 - ที่ดินสาธารณะ
 - ซุปเปอร์บล็อก

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

นายสิริพล สุทธิธยานนท์
ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.5 ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาย่านชานเมือง

จากการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองและการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของย่านชานเมืองตลอดจนสภาพเศรษฐกิจและสังคม และได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาผลกระทบและสภาพปัญหาจากการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง แล้วนำมาสรุปเป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญเพื่อหาแนวทางในการแก้ปัญหาด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง ในการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองปัจจุบันนี้มีลักษณะการพัฒนาที่กระจุกกระจาย ต่างก็แยกตัวในการพัฒนาพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัย การวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การพัฒนาโครงข่ายการสัญจร โดยขาดการติดต่อประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพร่วมกัน จนทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาจากการพัฒนาในปัจจุบัน ได้แก่ ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาสาธารณูปการไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ ปัญหาขาดความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการสัญจร ปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ลำบากของชุมชนแออัด ปัญหาพื้นที่ที่ตาดบอด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 6.13)

1. ปัญหาชุมชนแออัด

ปัญหาชุมชนแออัดเกิดจากการที่มีโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการหมู่บ้านจัดสรรไปพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมชุมชนดั้งเดิม ทำให้ชุมชนมีการสัญจรและเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก เกิดการกระจุกตัวและอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่นมากขึ้นทำให้สภาพแวดล้อมภายในชุมชนและบริเวณโดยรอบเสื่อมโทรมลงนอกจากนั้นแล้วทำให้คุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดทั้งในด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย

2. ปัญหาสาธารณูปการไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่

ปัญหาสาธารณูปการไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่เกิดจากการที่สาธารณูปการหลายประเภทไปกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลักและถนนสายรองทำให้รัศมีบริการของการให้บริการไม่ครอบคลุมพื้นที่ด้านในของพื้นที่การศึกษา หรือมีสาธารณูปการบางประเภทที่มีรัศมีบริการครอบคลุมพื้นที่แต่ไม่สามารถให้บริการได้เนื่องจากการเข้าถึงที่ลำบากหรือไม่สอดคล้องกับสภาพสังคมของพื้นที่นั้น

3. ปัญหาขาดความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการสัญจร

ปัญหาขาดความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการสัญจรเกิดจากการไม่ได้วางแผนพัฒนาโครงข่ายการสัญจรร่วมกัน มีการตัดถนนไปตามแนวแปลงที่ดินโดยไม่ได้ให้ความสำคัญกับระบบโครงข่ายการสัญจรในภาพรวม ทำให้ถนนในพื้นที่การศึกษาไม่มีโครงข่ายที่ชัดเจน โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นถนนซอยและถนนที่มีการควบคุมการเข้าออก ขาดถนนสายรองที่เชื่อมโยงกันภายในพื้นที่ ทำให้ไม่สามารถระบายปริมาณการจราจรเข้าสู่เส้นทางถนนสายหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกันการที่มีถนนซอยถี่เกินไปทำให้รถที่เข้าออกซอยในช่วงโมงเร่งด่วนกีดขวางการจราจรของถนนสายหลัก

4. ปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ลำบากของชุมชนแออัด

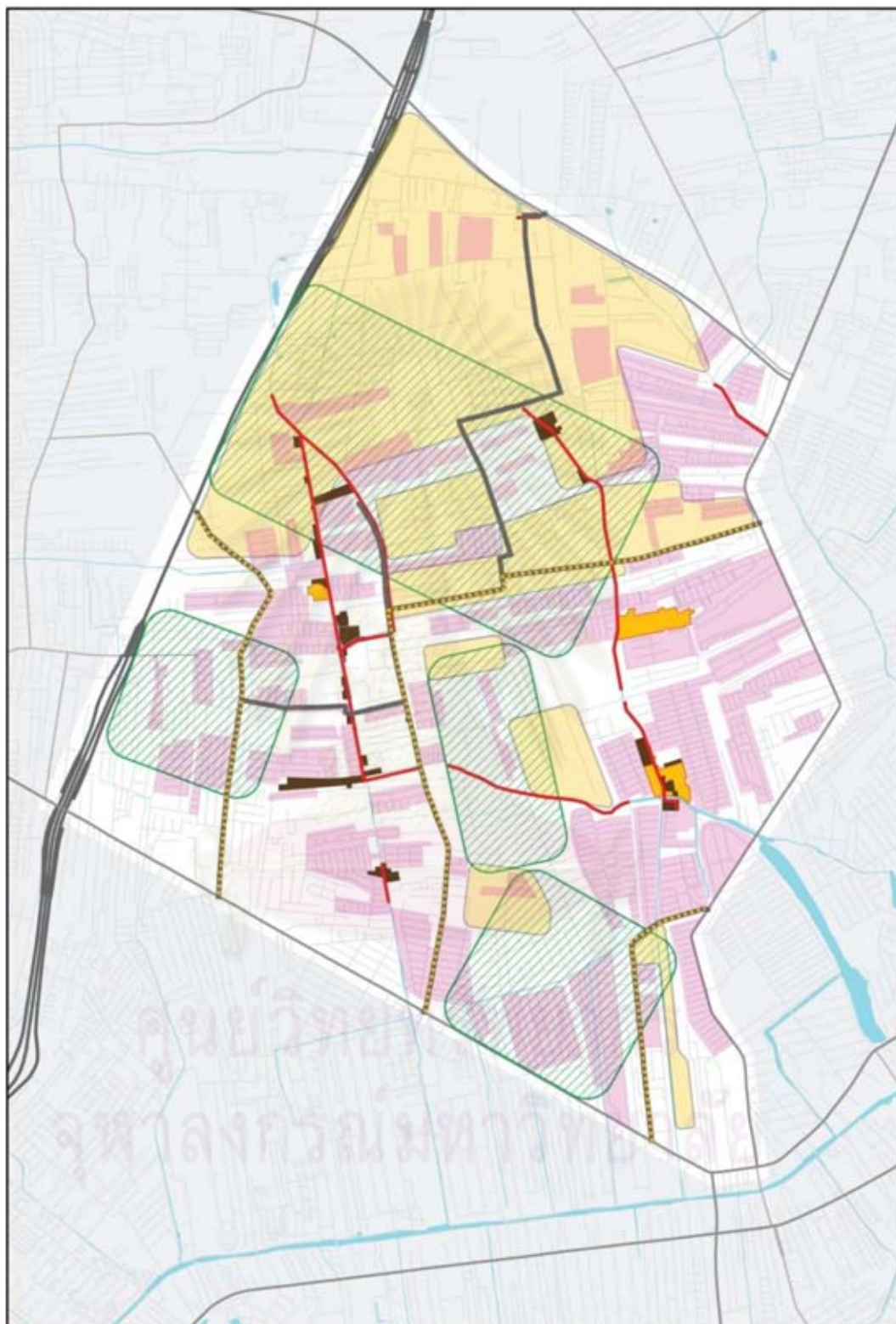
ปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ลำบากของชุมชนแออัดเกิดจากการที่มีโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการหมู่บ้านจัดสรรไปพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมชุมชนดั้งเดิมทำให้ปิดกั้นเส้นทางสัญจรของชุมชนแออัด โดยสามารถพื้นที่ด้วยการเดินเท้าเข้าไปได้อย่างเดียวผ่านทางเดินเท้าขนาดเล็กและทางเดินริมน้ำ บางส่วนของเส้นทางผ่านพื้นที่รกร้างและมีระบบส่องสว่างไม่เพียงพอทำให้ไม่ปลอดภัยในการสัญจร

5. ปัญหาพื้นที่ตาบอด

ปัญหาพื้นที่ตาบอดเกิดจากการที่มีโครงการจัดสรรที่ดินและโครงการหมู่บ้านจัดสรรไปพัฒนาพื้นที่ปิดล้อมที่ดินทำให้ที่ดินแปลงนั้นไม่มีทางเข้าออก ไม่ได้รับการพัฒนา และกลายเป็นพื้นที่รกร้าง ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในการสัญจรผ่าน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 6.13 บริเวณที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาย่านชานเมือง
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



- สัญลักษณ์**
- บริเวณรอบนอกที่มีความเชื่อมโยงกัน
 - บริเวณที่มีปัญหาจากที่ดิน
 - พื้นที่เป็นน้ำจากความเชื่อมโยงกันและมีปัญหาความแออัด
 - ที่ดินเกษตร
 - ชุมชนแออัด
 - โครงข่ายถนน
 - พื้นที่ที่มีการโยกย้ายถิ่นฐานและการเติบโตของชุมชน
 - พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และเป็นพื้นที่ว่าง

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ

นางสิริพล สุทธิราชธนย์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

แนวทางการประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านชานเมืองที่มีมาจากอดีตจนถึงปัจจุบัน รวมไปถึงการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพเพื่อหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาบริเวณชานเมืองในบทที่ผ่านมา ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาในปัจจุบัน ได้แก่ ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาสาธารณูปโภคไม่ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ ปัญหาขาดความเชื่อมโยงของระบบโครงข่ายการสัญจร ปัญหาการเข้าถึงพื้นที่ลำบากของชุมชนแออัด และปัญหาพื้นที่ตาดบอด ซึ่งในบทนี้จะเป็นการเสนอแนวทางประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันด้วยการกำหนดแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ พร้อมกับเสนอแนวทางการนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่กรณีศึกษาโดยใช้เครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง

7.1 แนวทางการประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง

แนวทางการประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง คือการกำหนดแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่รวมถึงการวางผังทางกายภาพบริเวณชานเมืองให้มีความเหมาะสมกับสภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยทำการสร้างแนวทางการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองให้มีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี วางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการในพื้นที่ รวมถึงการเชื่อมโยงระบบการสัญจรทั้งถนนและทางเดินเท้าเข้าด้วยกันเพื่อให้เกิดโครงข่ายการสัญจรที่ดี นอกจากนั้นแล้วทำการเปิดพื้นที่ที่มีปัญหาการเข้าถึงให้มีการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกมากยิ่งขึ้น

7.2 แผนและผังแม่บทย่านที่อยู่ชานเมืองบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงที่ได้เกิดขึ้นบริเวณชานเมืองที่อยู่อาศัยชานเมืองทำให้ทราบถึงผลกระทบจากการพัฒนา เพื่อนำมาสู่การกำหนดแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ โดยได้กำหนดวิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์เพื่อเป็นกรอบแนวความคิดในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ มีรายละเอียดดังนี้

7.2.1 วิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ

ในการกำหนดวิสัยทัศน์และวัตถุประสงค์ในการออกแบบและวางผังทางกายภาพนั้น ได้เลือกใช้แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัยที่ได้ทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ได้แก่

แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) แนวความคิดของลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) และการเติบโตแบบชาญฉลาด (Smart Growth) มากำหนดกรอบแนวความคิดในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ โดยมีวิสัยทัศน์ในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ คือการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองให้มีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี และมีวัตถุประสงค์ในการออกแบบและวางผังทางกายภาพดังนี้

1. เพื่อให้มีโครงข่ายการสัญจรที่เชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบทั้งทางถนนและทางเดินเท้า รวมไปถึงส่งเสริมให้มีการใช้ระบบขนส่งสาธารณะในพื้นที่ทำให้เกิดรูปแบบการเดินทางที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น โดยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่สัญจรทางเท้าและผู้ใช้ระบบขนส่งสาธารณะมากขึ้น
2. เพื่อให้มีการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวกและปลอดภัย
3. เพื่อให้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการอย่างเป็นระบบ สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการในพื้นที่
4. เพื่อให้ย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี

7.2.2 แนวความคิดในการออกแบบและวางผังทางกายภาพ

การออกแบบและวางผังทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองนั้นเป็นการออกแบบเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการพัฒนาที่ผ่านมาในอดีต โดยใช้แนวความคิดการพัฒนาชานเมืองและที่อยู่อาศัยที่ได้ออกมาไว้ข้างต้นเป็นกรอบแนวความคิดในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ มีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบโครงข่ายการสัญจร

การออกแบบระบบโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่นี้ต้องการให้โครงข่ายการสัญจรมีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ และส่งเสริมให้มีการเดินเท้าและใช้ระบบขนส่งสาธารณะในพื้นที่ให้มากขึ้น โดยทำการปรับปรุงถนนให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับการใช้งานเพื่อรองรับกับจำนวนประชากรจำนวนมากที่อาศัยอยู่ในย่านชานเมือง และตัดถนนเพิ่มขึ้นเพื่อเชื่อมโยงถนนที่ขาดออกจากกันให้เกิดเป็นโครงข่ายถนนที่เป็นระบบมากยิ่งขึ้น สำหรับถนนซอยและถนนที่เชื่อมต่อกับหมู่บ้านจัดสรรควรทำการปรับปรุงถนนให้มีความเชื่อมโยงระหว่างถนนโดยรอบกับที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อทำให้การเดินทางมีความสะดวกมากขึ้น และในขณะเดียวกันยังคงรักษาลักษณะของความเป็นชุมชนละแวกบ้านอยู่ ในส่วนของทางเดินเท้านั้นจัดให้เป็นเส้นทางสัญจรหลักในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย สาธารณูปการและศูนย์กลางชุมชน โดยได้เชื่อมโยงทางเดินเท้า ทางเดินริมน้ำและทางจักรยาน เข้าด้วยกันให้เป็นโครงข่ายมากขึ้น รวมไปถึงการเชื่อมโยงเข้ากับระบบขนส่งสาธารณะ โดยทำการปรับปรุงความกว้างของทางเดินเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อรองรับปริมาณการใช้ทางเดินเท้าที่เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย โดยออกแบบให้เกิดความสะดวกและความปลอดภัยในการใช้งาน รวมไปถึงการสร้างบรรยากาศที่ดีเพื่อดึงดูดให้มีการใช้ทางเดินเท้ามากขึ้น

2. การเข้าถึงพื้นที่

การออกแบบการเข้าถึงพื้นที่ในพื้นที่นี้ต้องการให้มีการเข้าถึงพื้นที่อย่างสะดวกและปลอดภัยทั่วทั้งบริเวณ โดยพื้นที่ที่มีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกนั้นส่วนใหญ่จะมีลักษณะสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมและไม่ปลอดภัย ได้แก่ ชุมชนแออัดและพื้นที่ตาดบอด ดังนั้นจึงทำการตัดถนนเข้าไปในพื้นที่เพื่อเชื่อมโยงกับบริเวณโดยรอบ โดยชุมชนแออัดนั้นจะทำการตัดถนนซอยเข้าไปเชื่อมโยงชุมชนกับพื้นที่รอบนอก ทำให้ชุมชนสามารถเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนได้ และปรับปรุงทางเดินเท้าภายในชุมชนให้เชื่อมโยงระหว่างชุมชน ทางเดินริมน้ำและทางเดินเท้ารอบนอก ในส่วนของพื้นที่ตาดบอดนั้นจะทำการตัดถนนเข้าไปเพื่อทำการเปิดพื้นที่เช่นกัน โดยถนนที่จะตัดเข้าไปยังพื้นที่ตาดบอดนั้นจะพิจารณาถึงภาพรวมของโครงข่ายถนนและจะตัดถนนตามแนวทางการออกแบบระบบโครงข่ายการสัญจรและความเหมาะสมของพื้นที่ ทำให้พื้นที่ตาดบอดสามารถเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนได้และทำการพัฒนาพื้นที่ได้ต่อไป ไม่กลายเป็นพื้นที่กรังที่ไม่มีการใช้ประโยชน์

3. ระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการ

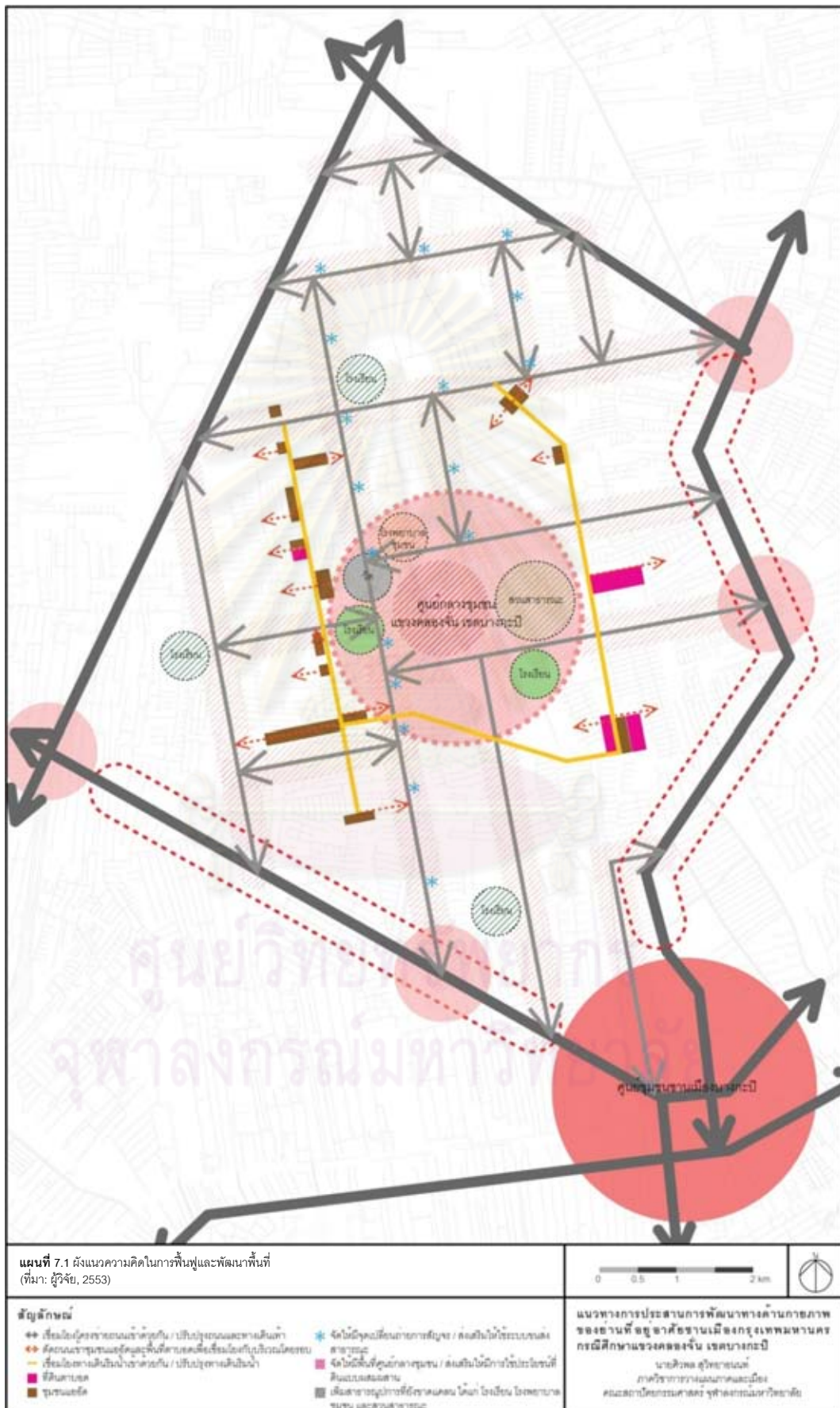
การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการในพื้นที่นี้ ได้ทำการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ได้กำหนดให้พื้นที่กรณีศึกษาเป็นย่านที่อยู่อาศัย ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในพื้นที่นี้จึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้มีศูนย์กลางของชุมชนซึ่งเป็นพื้นที่ที่จัดให้เป็นศูนย์กลางของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะต่างๆ ให้กับประชาชนในพื้นที่ ทำให้เกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชนและมีขอบเขตของชุมชนที่ชัดเจนขึ้น และมีการวางระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับระบบโครงข่ายการสัญจร โดยจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานระดับชุมชนในพื้นที่มากขึ้น ในส่วนของการวางสาธารณูปการในพื้นที่นั้นได้จัดให้มีสาธารณูปการที่ยังขาดแคลนอยู่ในพื้นที่ เพื่อให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งบริเวณ โดยใช้ระบบขนส่งสาธารณะและทางเดินเท้าเป็นตัวเชื่อมโยงระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการประเภทต่างๆ เข้าด้วยกัน

4. ย่านที่อยู่อาศัย

การฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้มีลักษณะที่แตกต่างกันออกไปเนื่องจากในพื้นที่กรณีศึกษามีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย โดยทำการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมภายในชุมชนให้ดีขึ้น มีการกำหนดขอบเขตและจัดกลุ่มที่อยู่อาศัยให้มีลักษณะเป็นชุมชนละแวกบ้านเพื่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันและดูแลความสงบเรียบร้อยภายในชุมชน ซึ่งได้เสนอให้ชุมชนมีพื้นที่สาธารณะที่ใช้ร่วมกันภายในชุมชนเพื่อที่จะส่งเสริมให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กัน นอกจากนั้นแล้วได้ทำการเชื่อมโยงที่อยู่อาศัยให้เข้ากับศูนย์กลางของชุมชน สาธารณูปการต่างๆ และระบบขนส่งสาธารณะ เพื่อที่จะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง

จากแนวความคิดในการวางผังและออกแบบทางกายภาพที่ได้กล่าวมาข้างต้น ได้นำมาสู่ผังแนวความคิดในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเป็นการนำแนวความคิดมากำหนดทิศทางและลักษณะของการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ในพื้นที่กรณีศึกษาที่ 7.1 โดยมีรายละเอียด คือ มีการเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรเข้าด้วยกัน ทั้งถนนสายหลักและถนนสายรองให้เป็นโครงข่ายที่มีการเชื่อมโยงมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งมีการตัดถนนเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ตามอติให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น นอกจากนั้นแล้วยังมีการเชื่อมโยงระบบทางเดินเท้าและทางจักรยานให้เป็นโครงข่ายที่ควบคู่ไปกับโครงข่ายถนนเช่นกัน และปรับปรุงทางเดินริมน้ำให้เชื่อมโยงกับพื้นที่บริเวณโดยรอบเพื่อให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนที่แออัดที่สะดวกมากยิ่งขึ้น ในส่วนของกาใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการได้จัดให้พื้นที่กรณีศึกษามีศูนย์กลางชุมชนขึ้นมาโดยจัดให้อยู่บริเวณศูนย์กลางของพื้นที่และเป็นพื้นที่ที่คนสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวก ซึ่งศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่กรณีศึกษาประกอบด้วย ศูนย์กลางพาณิชยกรรมชุมชน โรงเรียน วัด โรงพยาบาลชุมชน และสวนสาธารณะ เพื่อเป็นที่อำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะต่างๆ อีกทั้งยังเป็นศูนย์รวมของคนในชุมชนก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันระหว่างคนในชุมชน สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณอื่นๆ ได้เสนอให้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับระบบโครงข่ายการสัญจร คือ บริเวณถนนสายหลักและถนนสายรองจัดให้มีการใช้ประโยชน์อาคารและมีกิจกรรมที่ผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชยกรรมและถนนสายย่อยหรือถนนซอยจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งได้เสนอแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรณีศึกษาโดยการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนที่อยู่อาศัยด้วย และได้นำผังแนวความคิดไปทำการแก้ไขปัญหาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโดยผ่านกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองออกมาเป็นผังแม่บทย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองดังแผนที่ 7.2 ซึ่งเป็นแนวทางในการประสานลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองเข้าด้วยกัน โดยได้จำแนกรายละเอียดในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ออกเป็น 4 ส่วนด้วยกัน ซึ่งประกอบด้วย ผังระบบโครงข่ายการสัญจร ผังการเข้าถึงพื้นที่ ผังระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการ และผังการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาชานที่อยู่อาศัย ซึ่งจะอธิบายในรายละเอียดต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 7.1 สันแนวความคิดในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่ (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

สัญลักษณ์

- ◆◆ บริเวณบริการชุมชน / บริเวณชุมชนและทางเดินเท้า
- ◆ บริเวณอาคารเรียนและศูนย์บริการที่สร้างขึ้นใหม่ในบริเวณเดิม
- ◆ บริเวณอาคารเดิมในบางอาคาร / บริเวณอาคารเดิมในบาง
- ◆ พื้นที่เกษตร
- ◆ อาคารเดิม
- ◆ จุดให้บริการด้านการศึกษา / ศูนย์ให้บริการระบบขนส่งสาธารณะ
- ◆ จุดให้บริการด้านสุขภาพ / ศูนย์ให้บริการด้านสุขภาพ
- ◆ พื้นที่สาธารณะ
- ◆ พื้นที่สาธารณะที่ให้บริการด้านสุขภาพ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาลชุมชน และศูนย์สุขภาพ

แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของงานที่ อ.ชูชาติ ชานเมืองกรุงเทพมหานคร วิทยาลัยศึกษาศาสตร์เขตบางกะปิ

นางสาวดวง สุทธิรักษ์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 7.2 ผังแม่ข่ายย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นายศิวพล สุทธิยานนท์
ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.2.3 ผังระบบโครงข่ายการสัญจร

จากการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของถนนในเขตพื้นที่ผ่านมา เห็นได้ว่าถนนในพื้นที่ที่กรณีศึกษาส่วนใหญ่เป็นถนนซอย มีลักษณะเป็นถนนปลายตัน ไม่ได้มีหน้าที่เชื่อมต่อกับถนนเส้นอื่นๆ อีกทั้งยังเป็นถนนที่มีการควบคุมการเข้าออก ทำให้ระบบถนนในพื้นที่ที่กรณีศึกษาไม่ได้มีการเชื่อมโยงกัน จึงได้ทำการปรับปรุงและฟื้นฟูระบบถนนโครงข่ายการสัญจรเดิมให้มีการเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายมากขึ้น มีการตัดถนนสายรองเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่เข้าด้วยกัน

1. โครงข่ายถนนและลำดับศักยภาพถนน

ถนนสายหลักที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ ได้แก่ ถนนประเสริฐมณูญกิจ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนลาดพร้าว และถนนนวมินทร์ ไม่มีการปรับแนวถนนหรือขยายถนนเนื่องจากมีความกว้าง 30-40 เมตร มีความกว้างเหมาะสมและสัมพันธ์กับพื้นที่เนื่องจากเป็นถนนในระดับเมืองที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีการปรับปรุงทางเท้าและอุปกรณ์ประกอบถนนเพื่อความสะดวกในการสัญจร ในส่วนของถนนในพื้นที่ที่เป็นถนนสายรอง ได้แก่ ซอยลาดพร้าว 87 ซอยลาดพร้าว 101 ซอยโพธิ์แก้ว ถนนแฮปปี้แลนด์ เป็นถนนที่มีความกว้าง 20 เมตร โดยจะต้องเพิ่มขนาดทางเท้าเป็นข้างละ 2.50 เมตร พร้อมทั้งปรับปรุงทางเท้าและอุปกรณ์ประกอบถนน นอกจากนั้นแล้วได้มีการขยายถนนสายย่อยให้เป็นถนนสายรองและตัดถนนสายรองเพิ่มขึ้นเพื่อเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายในพื้นที่ทำให้เกิดการสัญจรที่สะดวกมากขึ้น สำหรับถนนสายย่อยหรือถนนซอยนั้นให้ทำการปรับปรุงให้มีความสะดวกในการสัญจรมากยิ่งขึ้น โดยสร้างความเป็นชุมชนละแวกบ้านขึ้นภายในย่านที่อยู่อาศัย ได้แก่ การเพิ่มพื้นที่ทางเท้าและทางจักรยาน ระบบส่องสว่าง พืชพรรณ ที่พักบริเวณจุดตัดของการสัญจร เป็นต้น

2. ระบบขนส่งสาธารณะ

ปรับปรุงระบบขนส่งสาธารณะในพื้นที่ จากเดิมเป็นรถ 6 ล้อ และให้บริการตั้งแต่บริเวณตลาดนครไทยจนถึงบริเวณหน้าวัดบึงทองหลาง เป็นระยะทางประมาณ 900 เมตร มีลักษณะเส้นทางการเดินรถเป็นแบบไปกลับ ได้ปรับให้เป็นรถขนส่งสาธารณะที่มีมาตรฐานขึ้น จัดให้มีเส้นทางเดินรถที่ไกลขึ้นเพื่อให้บริการครอบคลุมพื้นที่ พร้อมกับมีจุดจอดรถโดยสารทุกระยะ 400 เมตร บริเวณจุดจอดรถมีที่จอดรถจักรยาน เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ระบบขนส่งสาธารณะมากยิ่งขึ้น



ภาพ 7.1 (ภาพถ่าย) และภาพ 7.2 (ภาพขวา) ตัวอย่างรถขนส่งสาธารณะและสภาพภายในรถ

(ที่มา: www.flickr.com/photos/thrashmerchant/)

3. ระบบทางจักรยาน ทางเดินเท้า ทางเดินริมน้ำ

นอกเหนือจากการเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนแล้ว ในการปรับปรุงพื้นที่ได้ให้ความสำคัญกับทางจักรยานและทางเดินเท้ามากขึ้น ด้วยการปรับปรุงทางสัญจรเดิมและสร้างทางสัญจรขึ้นมาใหม่ โดยระบบทางจักรยานและทางเดินเท้าจะอยู่ขนานไปกับแนวถนนในพื้นที่ ได้เชื่อมต่อระบบทางเท้าและทางจักรยานให้เป็นระบบมากยิ่งขึ้น โดยเชื่อมต่อระหว่างที่อยู่อาศัย จุดจอดรถสาธารณะ ศูนย์กลางกิจกรรม และสวนสาธารณะ ในส่วนของทางเดินริมน้ำอยู่ตามแนวคลอง เชื่อมต่อกับทางเดินเท้าและทางจักรยานรอบนอก ในระบบทางจักรยาน ทางเดินเท้า และทางเดินริมน้ำนั้นต้องมีความปลอดภัยในการใช้งาน มีร่มเงาต่อเนื่องกันตลอดเส้นทาง ในจุดต่อเชื่อมระหว่างถนนกับทางจักรยาน ทางเดินเท้า และทางเดินริมน้ำ จะต้องให้ความสำคัญกับทางจักรยาน ทางเดินเท้า และทางเดินริมน้ำเป็นหลัก อาศัยการออกแบบและอุปกรณ์ประกอบถนนที่ช่วยลดความเร็วในการใช้รถยนต์บนถนน เพื่อส่งเสริมให้มีการสัญจรโดยใช้จักรยานและการเดินเท้าในพื้นที่มากขึ้น



ภาพ 7.3 (ภาพถ่าย) และภาพ 7.4 (ภาพขวา) ตัวอย่างทางเดินจักรยานและทางเดินเท้า

(ภาพ 7.3 – ที่มา: http://www.sydneymedia.com.au/asset/2/images/Artistimpression_separated_cycle_lane.jpg)

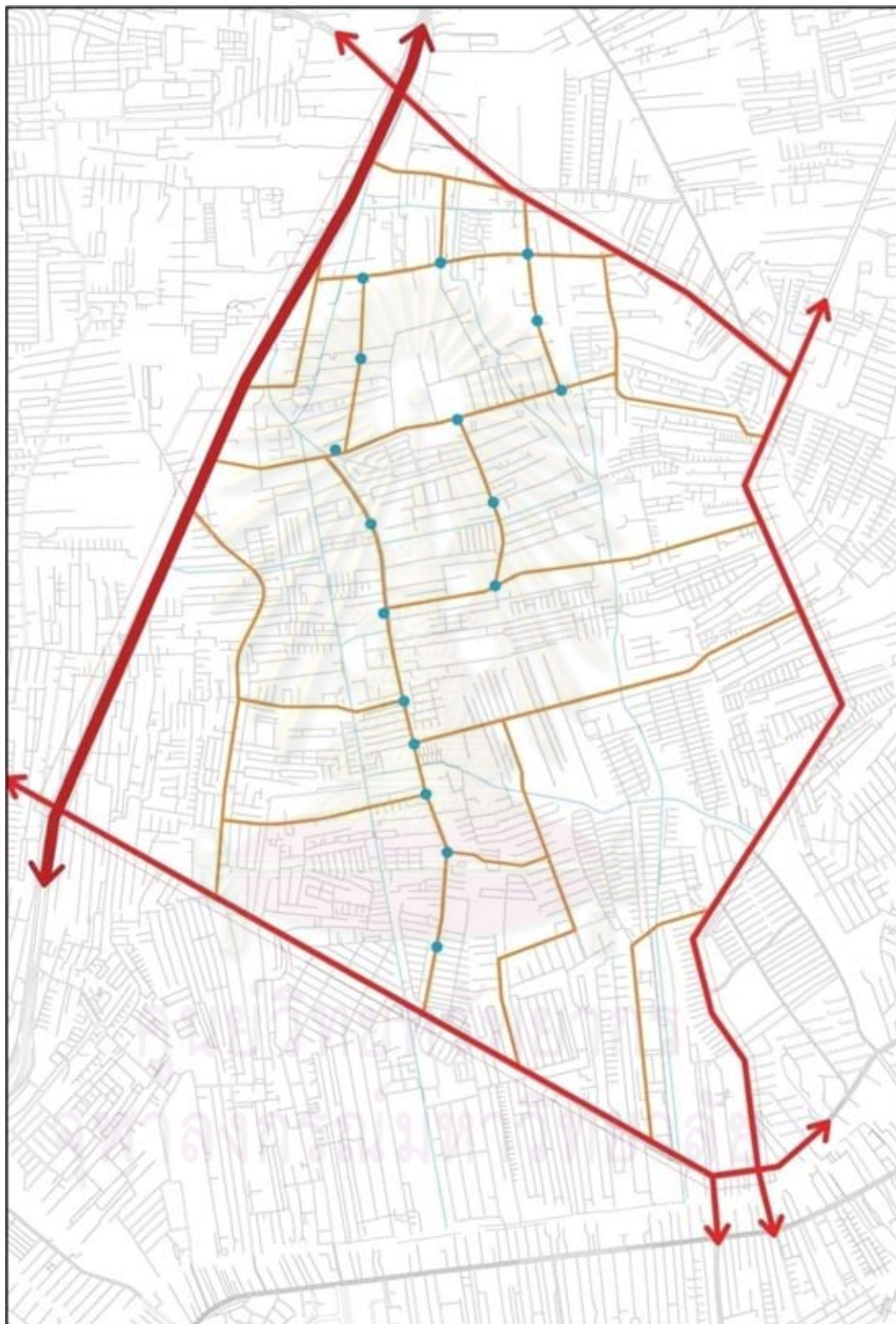
(ภาพ 7.4 – ที่มา: <http://www.pamplona.net/verPagina.asp?idPag=364&idioma=5>)



ภาพ 7.5 (ภาพถ่าย) และภาพ 7.6 (ภาพขวา) ตัวอย่างทางเดินริมน้ำ

(ภาพ 7.5 – ที่มา: http://en.wikipedia.org/wiki/File:Milwaukee_Riverwalk.jpg)

(ภาพ 7.6 – ที่มา: <http://www.redbubble.com/people/animidawn/art/6211648-river-walk>)



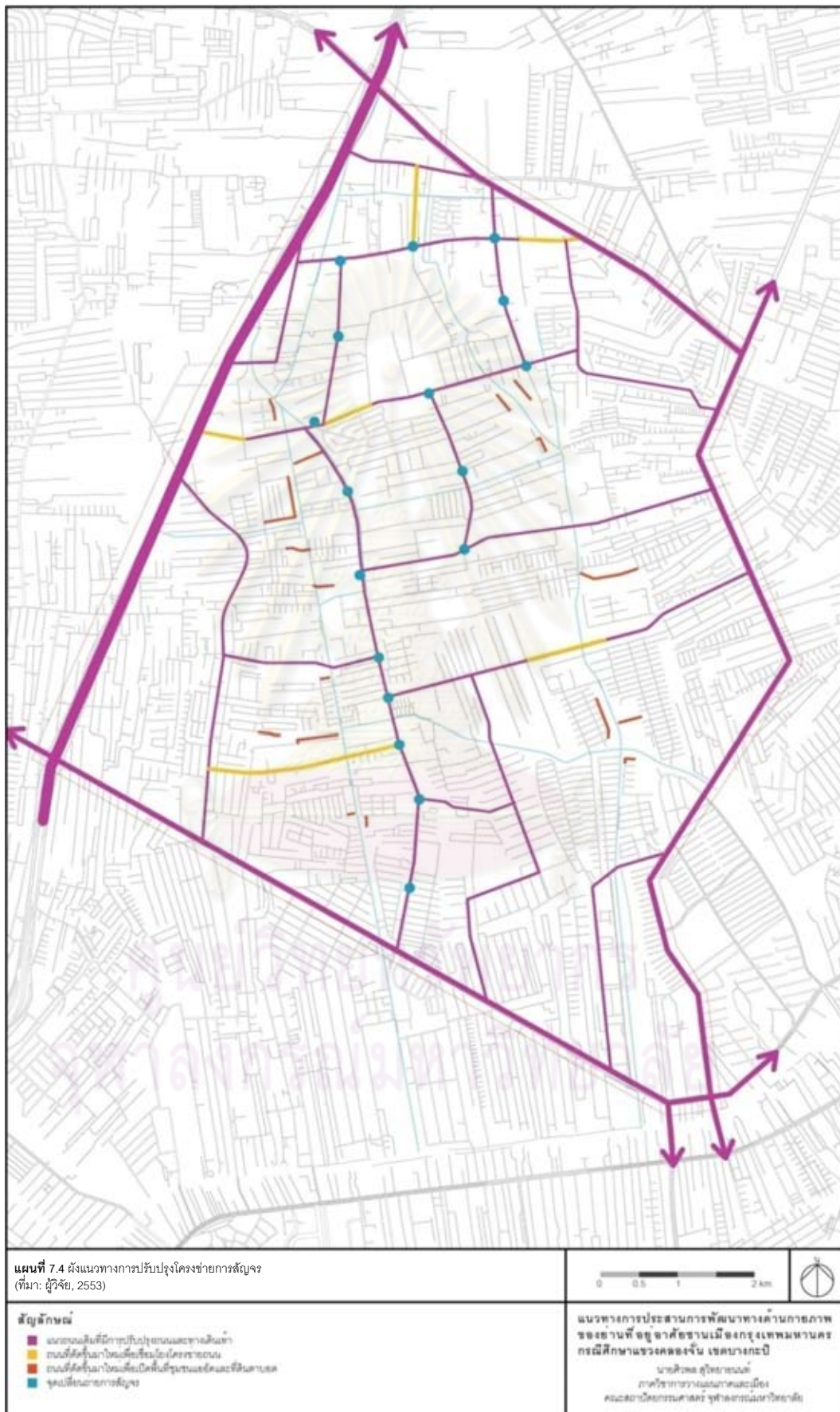
แผนที่ 7.3 ผังโครงข่ายการสัญจร
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

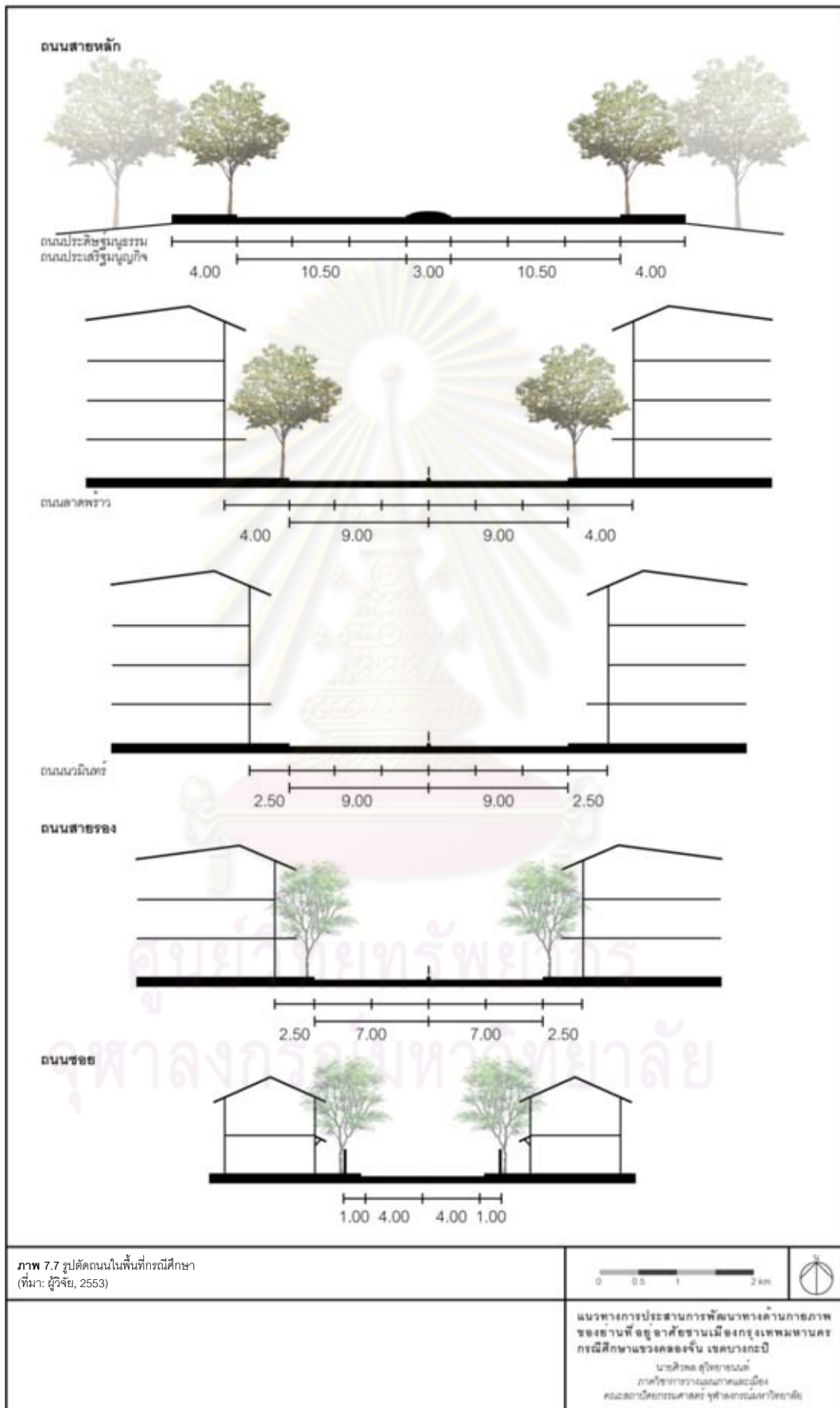
- สัญลักษณ์**
- ถนนสายหลัก
 - ถนนสายรอง
 - ถนนสาย
 - จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

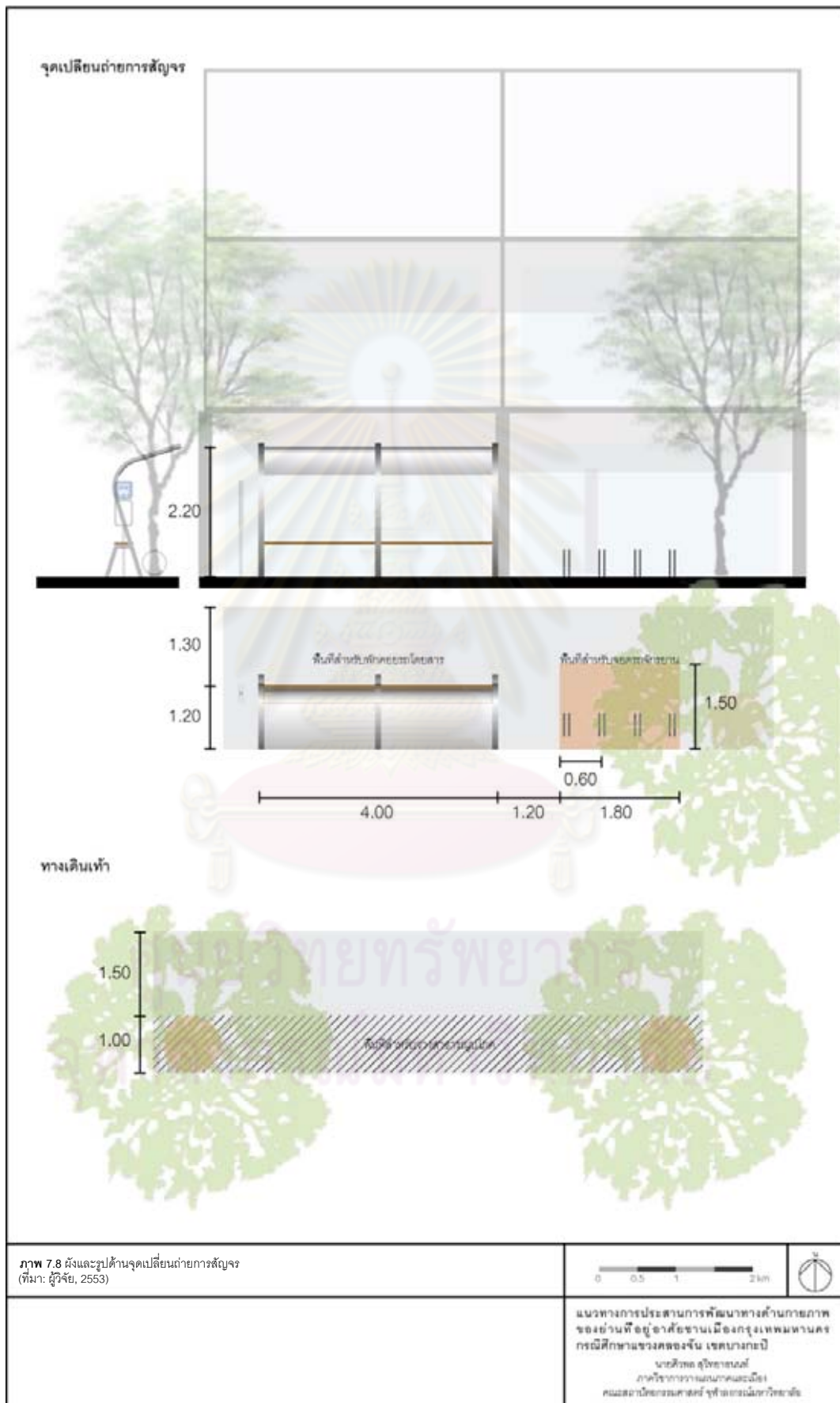


แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

นางศิริพล สุทธิชานนท์
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย









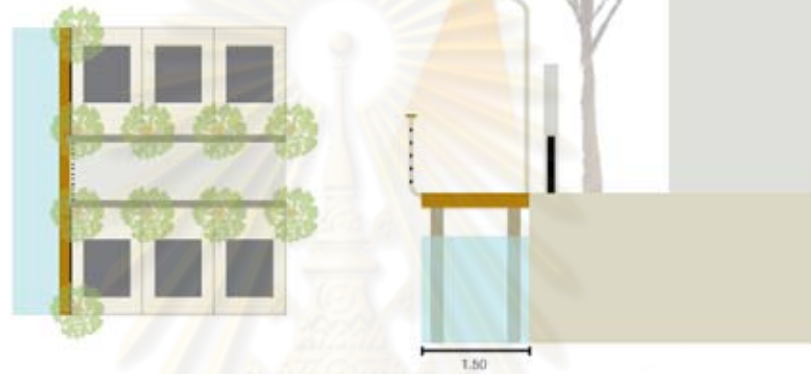


ภาพ 7.9 ผังและรูปตัดทางเดินริมน้ำ 1
 (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

<p>แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ</p> <p>นายวิฑูรย์ สุทธิรักษ์ ภาควิชาการวางผังเมืองและนิเวศ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

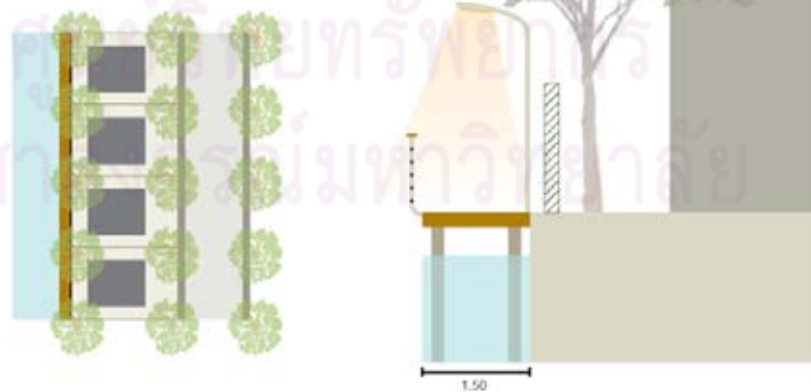
ทางเดินริมน้ำติดกับถนนของหมู่บ้านจัดสรร

ทำการเชื่อมต่อระหว่างทางเดินริมน้ำกับถนน
โดยให้มีการควบคุมการเปิดปิดทางเข้าออกเป็นเวลา



ทางเดินริมน้ำติดกับรั้วของหมู่บ้านจัดสรร

ควรปรับเปลี่ยนให้เป็นรั้วโปร่งเพื่อให้เกิดการเฝ้าระวัง
ในการใช้ทางเดินริมน้ำ

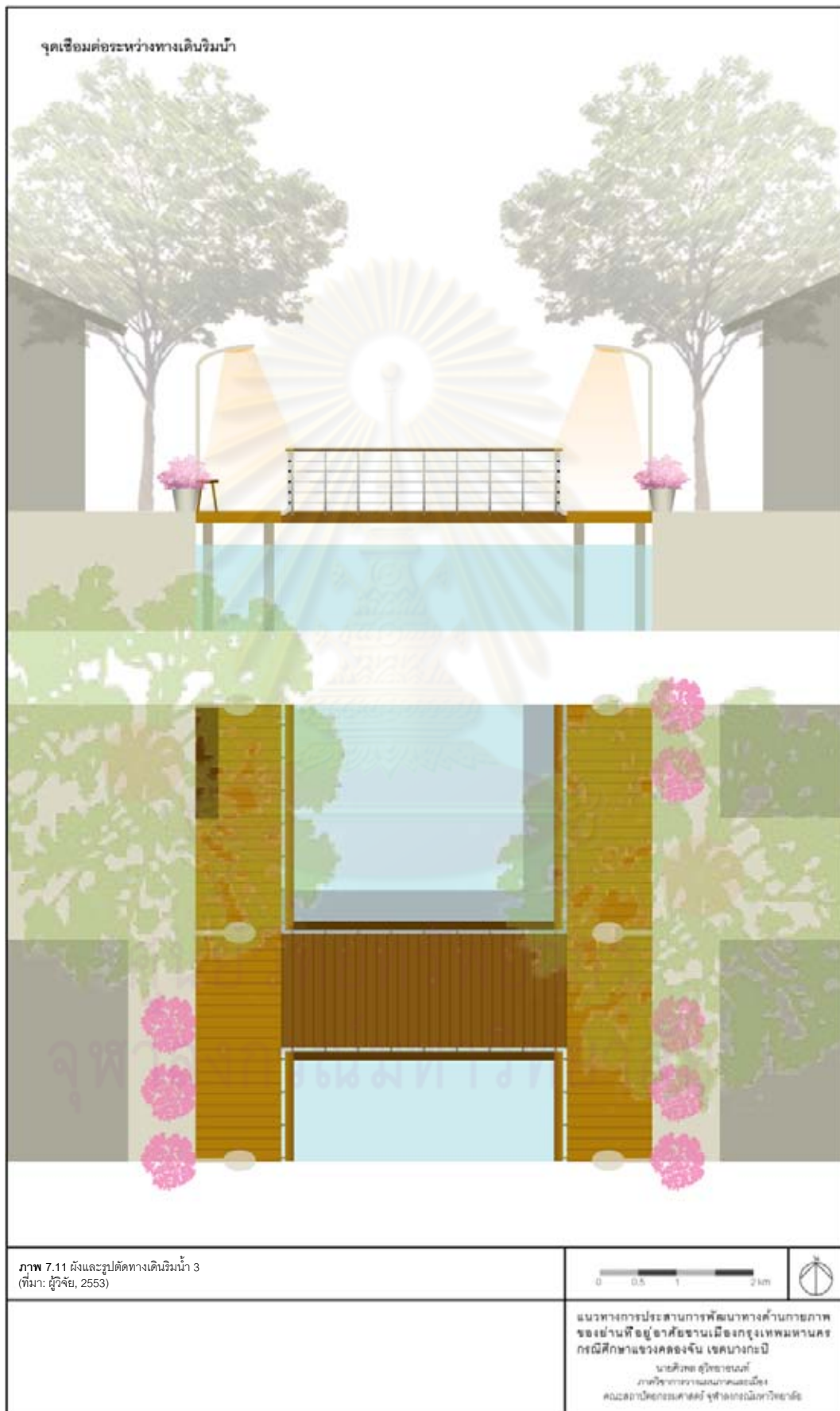


ภาพ 7.10 ผังและรูปตัดทางเดินริมน้ำ 2
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

0 0.5 1 2 km



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นายศิวทัส สุทธิธำชเนย์
ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
และสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาพทัศนียภาพบริเวณทางเดินริมน้ำ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพ 7.13 ภาพทัศนียภาพบริเวณทางเดินริมน้ำ
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นางศิวพร สุทธิชาญนท์
ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.2.4 ผังการเข้าถึงพื้นที่

จากการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ในบทที่ผ่านมา เห็นได้ว่าพื้นที่กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนน แต่ยังคงมีบางพื้นที่ที่มีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกหรือไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ ได้แก่ ชุมชนแออัดและพื้นที่ตาบอด มีรายละเอียดดังนี้

1. การเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนแออัด

การเข้าถึงพื้นที่ของชุมชนแออัดในพื้นที่กรณีศึกษาส่วนใหญ่เข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า ผ่านทางเดินเท้าและทางเดินริมน้ำเพื่อเข้าถึงชุมชน ซึ่งในปัจจุบันทางเดินเท้าและทางเดินริมน้ำไม่ได้มาตรฐานและขาดความปลอดภัย ส่งผลให้การเข้าถึงชุมชนไม่สะดวกและสภาพแวดล้อมภายในชุมชนเสื่อมโทรมลง

แนวทางในการดำเนินการ

ทำการตัดถนนซอยเข้ามาในชุมชนแออัดเพื่อให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนได้โดยตรง โดยการตัดถนนเข้ามาในชุมชนแออัดนั้นบางชุมชนสามารถตัดถนนใหม่เข้ามาในพื้นที่ได้เลย ในส่วนของชุมชนที่ถูกปิดล้อมจากโครงการจัดสรรที่ดินต่างๆ จะต้องทำการตัดถนนและเชื่อมต่อกับถนนของโครงการจัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนแออัดสามารถเข้าถึงพื้นที่สะดวกมากขึ้น และเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินสามารถให้รถฉุกเฉิน เช่น รถพยาบาล รถดับเพลิง เป็นต้น เข้ามาในชุมชนได้เพื่อความปลอดภัยในการดำรงชีวิต โดยถนนที่ทำการเชื่อมต่อนั้นมีความกว้าง 12 เมตร 2 ช่องทางจราจร มีทางจักรยานและทางเดินเท้าที่เชื่อมต่อกับทางเดินริมน้ำที่อยู่ภายในชุมชนแออัด นอกจากนั้นแล้วจัดให้มีพื้นที่จอดรถสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ใช้รถยนต์ในการเข้าถึงพื้นที่ด้วย

2. การเข้าถึงพื้นที่ของพื้นที่ตาบอด

พื้นที่ตาบอดเป็นพื้นที่ที่ไม่มีถนนตัดผ่านทำให้เข้าถึงพื้นที่ไม่ได้ และไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ได้จึงปล่อยให้พื้นที่นั้นกลายเป็นพื้นที่รกร้าง ส่งผลให้พื้นที่นั้นมีมูลค่าที่ลดลงไปเนื่องจากไม่สามารถพัฒนาให้เกิดประโยชน์ได้และอาจก่อให้เกิดปัญหาอาชญากรรมในพื้นที่ด้วย

แนวทางในการดำเนินการ

ทำการตัดถนนเข้าในพื้นที่ตาบอดเพื่อเป็นการเปิดพื้นที่ ทำให้พื้นที่ตาบอดสามารถเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนได้ โดยถนนที่ทำการเปิดพื้นที่ตาบอดนั้นมองถึงระบบโครงข่ายการสัญจรในภาพรวมของพื้นที่เพื่อกำหนดขนาดในการตัดถนนเพื่อเปิดพื้นที่ตาบอด ซึ่งในการตัดถนนผ่านพื้นที่ตาบอดนี้มีทั้งแบบการตัดถนนผ่านขอบพื้นที่และการตัดถนนเข้าหาพื้นที่โดยตรง เมื่อทำการตัดถนนผ่านพื้นที่ตาบอดแล้วทำให้พื้นที่บริเวณนั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากสามารถพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ได้



7.2.5 ผังระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการ

จากแนวความคิดในการใช้พื้นที่ดังกล่าวมาสู่การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและสาธารณูปการในอนาคต โดยพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนที่จะมีการพัฒนาพื้นที่และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ที่ได้กำหนดให้พื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรองรับประชากรจากพื้นที่เมืองและศูนย์ชุมชนชานเมือง จากผังแนวความคิดได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ให้สัมพันธ์กับระบบโครงข่ายการสัญจร จึงได้กำหนดให้ในพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัย และบริเวณที่เป็นจุดศูนย์กลางชุมชนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยมีรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่ โดยจะอยู่ตามแนวถนนสายรองและถนนซอย ซึ่งในปัจจุบันมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย ควรปรับปรุงพื้นที่และอาคารที่มีความเสื่อมโทรมให้มีสภาพที่ดีขึ้น รวมถึงสภาพแวดล้อมภายในชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยจะกล่าวรายละเอียดในหัวข้อ 7.2.6 ผังการฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัย

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ในปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอยู่บริเวณแนวถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยเป็นการเสนอให้ใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นการค้าขายสินค้าที่ในชีวิตประจำวันสำหรับคนในชุมชน

- ศูนย์กลางชุมชน

ได้เสนอให้มีศูนย์กลางของชุมชนในพื้นที่กรณีศึกษาเนื่องจากย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองควรมีศูนย์กลางชุมชนเพื่อให้เกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชนและสามารถกำหนดขอบเขตของชุมชนได้ ซึ่งศูนย์กลางชุมชนประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะต่างๆ เช่น วัด โรงเรียน โรงพยาบาล ตลาด สวนสาธารณะ เป็นต้น โดยได้เสนอให้ศูนย์กลางชุมชนของพื้นที่กรณีศึกษาอยู่บริเวณจุดตัดของถนนลาดพร้าว 101 และถนนโพธิ์แก้วซึ่งในปัจจุบันบริเวณนี้ประกอบไปด้วย วัดบึงทองหลาง โรงเรียนวัดบึงทองหลาง และอาคารพาณิชย์ที่เกาะตัวอยู่บริเวณจุดตัดนี้ ทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางของชุมชนได้

แนวทางในการดำเนินการ

- 1) ปรับปรุงสภาพอาคารที่สำคัญและที่อยู่อาศัยบริเวณศูนย์กลางชุมชนให้มีลักษณะเป็นจุดหมายตาที่สำคัญของผู้ที่สัญจรผ่านพื้นที่ และได้เสนอให้อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชยกรรม
- 2) จัดหาพื้นที่สำหรับสร้างพื้นที่พาณิชยกรรมระดับชุมชน ได้แก่ ตลาด ร้านค้าย่อย เป็นต้น พื้นที่สำหรับโรงพยาบาลชุมชนซึ่งเป็นบริการสาธารณะที่ยังขาดแคลนในพื้นที่ และพื้นที่สำหรับจอดรถสำหรับคนที่เข้ามาใช้พื้นที่

3) ปรับปรุงภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมบริเวณศูนย์กลางชุมชนให้เหมาะสมกับการใช้พื้นที่และให้มีความปลอดภัย

4) เชื่อมโยงศูนย์กลางชุมชนเข้ากับชุมชนที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบผ่านทางถนน ทางจักรยาน และทางเดินเท้า

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สถาบันศาสนา ยังคงอยู่ในพื้นที่เดิม ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษาและพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบันยังคงในพื้นที่เดิมเช่นกัน แต่มีบางพื้นที่ที่มีบริการให้บริการสาธารณสุขไม่ทั่วถึงและควรเพิ่มเข้ามาในพื้นที่กรณีศึกษา ได้แก่ โรงเรียนระดับอนุบาล โรงเรียนระดับประถม โรงพยาบาลสำหรับชุมชน และสวนสาธารณะ โดยสาธารณสุขการที่เพิ่มเข้ามามีความต้องการพื้นที่แตกต่างกัน ได้ศึกษาจากเอกสารวิชาการด้านการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ (โกมล ปานซี, 2549) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- โรงเรียนระดับอนุบาล

กำหนดให้โรงเรียนระดับอนุบาลมีรัศมีบริการ 500 เมตร หรือระยะที่เดินถึงประมาณ 15 นาที เป็นโรงเรียนอนุบาลที่รองรับนักเรียนประมาณ 60 – 100 คน โดยโรงเรียนระดับอนุบาล 1 แห่ง มีความต้องการพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ หรือ ประมาณ 3,200 ตารางเมตร

- โรงเรียนระดับประถม

กำหนดให้โรงเรียนระดับประถมมีรัศมีบริการ 1 กิโลเมตร หรือระยะที่เดินถึงประมาณ 30 นาที เป็นโรงเรียนประถมที่รองรับนักเรียนประมาณ 600 – 700 คน โดยโรงเรียนระดับประถม 1 แห่ง มีความต้องการพื้นที่ประมาณ 7 ไร่ หรือ ประมาณ 11,200 ตารางเมตร

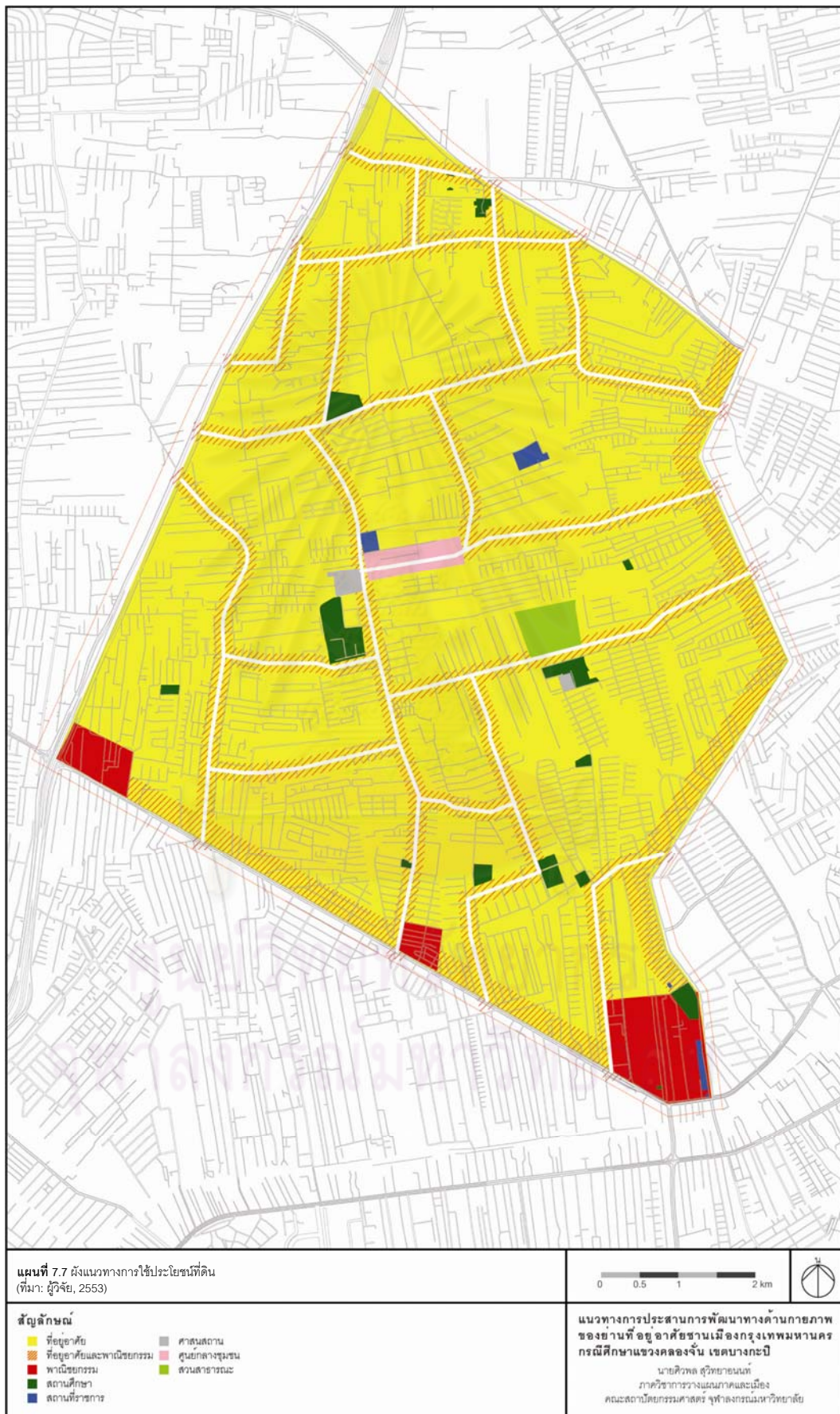
ดังนั้นถ้าต้องการสร้างโรงเรียนระดับอนุบาล – ประถม 1 แห่ง มีความต้องการพื้นที่ประมาณ 9 ไร่ หรือ ประมาณ 14,400 ตารางเมตร

- โรงพยาบาลสำหรับชุมชน

กำหนดให้โรงพยาบาลสำหรับชุมชนเป็นโรงพยาบาลขนาด 60 เตียง 1 แห่ง มีความต้องการพื้นที่ประมาณ 25 ไร่ หรือ ประมาณ 40,000 ตารางเมตร

- สวนสาธารณะ

กำหนดให้สวนสาธารณะในพื้นที่กรณีศึกษาเป็นสวนสาธารณะระดับย่าน โดยสวนสาธารณะระดับย่าน 1 แห่ง มีความต้องการพื้นที่ประมาณ 52 ไร่ หรือ ประมาณ 83,200 ตารางเมตร





ศูนย์บริการเทคโนโลยีและการพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 7.8 ผังขยายบริเวณศูนย์กลางชุมชน
 (ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
 ของย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
 กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ
 นายสิริพล สุทธิภักดิ์
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 7.14 ภาพทัศนียภาพบริเวณศูนย์กลางชุมชน
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)

7.2.6 ผังการฟื้นฟูและพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบทที่ผ่านมา เห็นได้ว่าในพื้นที่กรณีศึกษามีการพัฒนาที่อยู่อาศัย 3 รูปแบบ ได้แก่ ชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละรูปแบบมีแนวทางฟื้นฟูและพัฒนาที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชุมชนแออัด

ชุมชนแออัดในย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองในปัจจุบันนี้มีสภาพทางกายที่เสื่อมโทรมทั้งสภาพของที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมภายในชุมชน จึงได้เสนอให้มีการปรับปรุงลักษณะทางกายภายในชุมชนให้มีลักษณะของความเป็นที่อยู่อาศัยที่ดีตามแนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept) โดยทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม เพื่อที่จะทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่และคนในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยกำหนดแนวทางในการดำเนินการไว้ดังนี้

แนวทางในการดำเนินการ

1) ปรับปรุงที่อยู่อาศัยภายในชุมชนให้มีลักษณะที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยการปรับปรุงและซ่อมแซมบริเวณที่ชำรุด จัดระเบียบบริเวณหน้าบ้านให้มีความเรียบร้อยมากขึ้น เช่น การทาสีรั้ว ทำความสะอาดบริเวณหน้าบ้าน ปลูกไม้ประดับบริเวณหน้าบ้าน เป็นต้น

2) จัดสภาพแวดล้อมภายในชุมชนให้ดีขึ้น โดยมีการสร้างพื้นที่ที่เป็นลานสาธารณะและสนามเด็กเล่นภายในชุมชนเพื่อให้คนในชุมชนมีพื้นที่สำหรับพบปะพูดคุยกันและมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ

ภายในชุมชน โดยมีการปลูกต้นไม้ยืนต้นและไม้ประดับเพื่อสร้างความร่มรื่นและจัดที่นั่งสำหรับนั่งพักผ่อนบริเวณลานสาธารณะ

3) ปรับปรุงให้มีการเข้าถึงชุมชนที่สะดวกมากยิ่งขึ้น โดยมีการตัดถนนซอยเข้าไปเชื่อมต่อระหว่างชุมชนแออัดกับโครงการจัดสรรที่ดินต่างๆ ไปสู่พื้นที่ด้านนอก ซึ่งการตัดถนนเข้าถึงชุมชนแออัดนี้ทำให้มีการเข้าถึงชุมชนที่สะดวกมากยิ่งขึ้น และเพื่อความปลอดภัยในช่วงเวลาที่เกิดเหตุการณ์อุทกภัยทำให้รถพยาบาลหรือรถดับเพลิงสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ นอกจากนั้นแล้วจัดให้มีพื้นที่จอดรถสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ต้องใช้รถยนต์ในการเข้าถึงพื้นที่ด้วย

4) ปรับปรุงทางเดินริมน้ำให้มีความสะดวกในการสัญจรมากขึ้น โดยทำการขยายขนาดทางเดินริมน้ำให้กว้างมากขึ้น มีการปลูกต้นไม้ยืนต้นและไม้ประดับเพื่อสร้างความร่มรื่น มีที่นั่งสำหรับนั่งพักผ่อนระหว่างทาง และมีโคมไฟส่องสว่างเพื่อความปลอดภัยแก่คนในชุมชนและผู้สัญจรไปมาในเวลากลางคืน โดยทางเดินริมน้ำนี้จะเชื่อมต่อกับชุมชนและพื้นที่สาธารณะอื่นๆ ตลอดแนวพื้นที่กรณีศึกษา

2. ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน

ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันมีลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายรูปแบบ เนื่องจากมีการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตัวเองตามความต้องการและทำเลที่ตั้ง เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น อีกทั้งยังมีการสร้างที่ต่างช่วงเวลากันทำให้สภาพที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่กรณีศึกษามีสภาพที่แตกต่างกันด้วย โดยได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการในภาพรวมของที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้ไว้ดังนี้

แนวทางในการดำเนินการ

1) ปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยการปรับปรุงและซ่อมแซมบริเวณที่ชำรุด ซึ่งลักษณะของการปรับปรุงให้เป็นไปตามความเหมาะสมของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ จัดระเบียบบริเวณหน้าบ้านให้มีความเรียบร้อยมากขึ้น เช่น การทาสีรั้ว ทำความสะอาดบริเวณหน้าบ้าน ปลูกไม้ประดับบริเวณหน้าบ้าน เป็นต้น

2) ปรับปรุงทางเดินเท้าให้มีความต่อเนื่องกันตลอดแนว ตลอดจนเชื่อมต่อกับทางเดินริมน้ำเกิดเป็นโครงข่ายเส้นทางเดินเท้าของย่านที่อยู่อาศัย โดยปลูกต้นไม้ยืนต้นเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้ที่สัญจรทางเท้า พร้อมกับอุปกรณ์ประกอบถนนที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้สัญจรทางเท้า เช่น โคมไฟส่องสว่าง ที่จอดรถจักรยาน เป็นต้น

3) ในกรณีที่ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ติดกับชุมชนแออัดหรือพื้นที่ที่ตึกรามอาคารเปิดเส้นทางให้มีการเชื่อมต่อถนนกันได้หรือจัดให้มีการใช้เส้นทางร่วมกันได้ เพื่อให้มีการเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรเข้าด้วยกันและมีการถึงเข้าพื้นที่ของชุมชนแออัดได้อย่างสะดวกมากขึ้น

3. โครงการหมู่บ้านจัดสรร

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันมีลักษณะทางกายภาพที่เป็นระเบียบเรียบร้อย คือมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบครันตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีสภาพที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่ดี โดยโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้มีลักษณะเป็นชุมชนล้อมรั้วทำให้เกิดการแยกตัวออกจากกัน และเมื่อโครงการหมู่บ้านจัดสรรอยู่ติดกันหลายโครงการเกิดเป็นรั้วขนาดใหญ่ที่ไปปิดกั้นชุมชนแออัดหรือพื้นที่ตาบอด โดยกำหนดแนวทางในการดำเนินการไว้ดังนี้

แนวทางในการดำเนินการ

1) ในกรณีที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรอยู่ติดกับชุมชนแออัดหรือพื้นที่ตาบอดควรเปิดเส้นทางให้มีการเชื่อมต่อถนนกันได้หรือจัดให้มีการใช้เส้นทางร่วมกันได้ เพื่อให้มีการเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรเข้าด้วยกันและมีการถึงเข้าพื้นที่ของชุมชนแออัดได้อย่างสะดวกมากขึ้น แต่ยังคงมีการควบคุมการเข้าออกพื้นที่อยู่

2) เชื่อมต่อทางเดินเท้าภายใต้โครงการหมู่บ้านจัดสรรกับทางเดินเท้าบริเวณโดยรอบและทางเดินริมน้ำเข้าด้วยกันเพื่อให้เกิดเป็นโครงข่ายเส้นทางเดินเท้าของย่านที่อยู่อาศัย แต่ยังคงมีการควบคุมการเข้าออกพื้นที่และมีการเปิดปิดทางเข้าออกเป็นเวลา



ภาพ 7.15 ภาพทัศนียภาพหลังจากการตัดถนนเข้ามาในชุมชน

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แผนที่ 7.9 ผังขยายแนวทางการปรับปรุงย่านที่อยู่อาศัย
(ที่มา: ผู้วิจัย, 2553)



แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพ
ของย่านที่อยู่อาศัยชุมชนเมืองกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
นายสิวล สุทธิยานนท์
ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7.3 เครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง

นอกจากการเสนอแนวทางในการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพแล้ว ยังมีความจำเป็นที่จะต้องเสนอแนวทางการนำไปประยุกต์ใช้ผ่านทางเครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาสามารถเกิดขึ้นมาได้จริง เนื่องจากบริเวณย่านชานเมืองกรุงเทพมหานครในปัจจุบันได้รับการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว โดยจัดให้ย่านชานเมืองนั้นเป็นย่านที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกับประชากรที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยในพื้นที่กรณีศึกษาได้ทำการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 กำหนดให้พื้นที่กรณีศึกษาเป็นย่านที่อยู่อาศัย ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในพื้นที่นี้จึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อการจัดการการเติบโตของเมืองให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรองรับจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายพื้นที่ในเขตชานเมือง

ในการดำเนินการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและรัฐวิสาหกิจ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของพื้นที่กรณีศึกษา เช่น กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตบางกะปิ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง มีบทบาทหน้าที่ในการบริหารจัดการเมืองในด้านต่างๆ สำหรับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ มีบทบาทหน้าที่มุ่งเน้นด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและการปรับปรุงชุมชนแออัดหรือแหล่งเสื่อมโทรม หรือดำเนินการให้มีการก่อตั้งบริษัทพัฒนาเมือง (Urban Development Corporation) เพื่อให้มีบทบาทหน้าที่ฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองโดยเฉพาะ โดยองค์กรที่กล่าวมาข้างต้นนี้มีบทบาทในการพัฒนาเมืองผ่านเครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง โดยเครื่องมือทางกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ปัจจุบัน ได้แก่

1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 คือ การกำหนดนโยบายการตั้งถิ่นฐานและการวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังภาคเพื่อผลต่อการกระจายความเจริญไปยังเมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาคโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกรมโยธาธิการและผังเมือง

การวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเพื่อผลต่อการจัดการการเติบโตของเมือง โดยการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นในและการขยายพื้นที่ชานเมืองโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะเพื่อการฟื้นฟูเมืองในเขตเมืองชั้นใน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง (ตามการร้องขอขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือตามคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย)

2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 คือ การให้องค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติ “เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น” หรือการกำหนด “บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร” เพื่อให้เกิดผลต่อการฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่นั้นๆ นอกจากนั้นแล้วยังให้อำนาจองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นวางผังปรับปรุงเขตเพลิงใหม่ โดยการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในบริเวณพื้นที่นั้นๆ

3) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 คือ ให้สมาคม กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้น เพื่อการจัดรูปที่ดินซึ่งจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ โดยการดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ร่วมกันรับภาระ และกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชน และสอดคล้องกับการผังเมือง โดยพื้นฐานของการดำเนินการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) ซึ่งเป็นการยุบรวมแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการทั้งหมดเข้าด้วยกัน จากนั้นจึงมีการวางผังโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ รวมทั้ง การแบ่งพื้นที่ดินบางส่วนไว้เพื่อจำหน่ายเป็นค่าการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน จากนั้นจึงจัดแบ่งแปลงที่ดินที่เหลืออยู่คืนให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัดส่วนมูลค่าของที่ดินที่มีอยู่เดิม ด้วยพื้นฐานของการดำเนินการดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความเหมาะสมที่การจัดรูปที่ดินจะใช้สำหรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรกรรม เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ย่านชานเมือง

4) พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 ได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่ “ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น” โดยให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจ “สร้าง ซ่อม จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนอง ว่าจ้าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินอื่น หรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน” นอกจากนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้นนั้น พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 ยังได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องเป็นไปเพื่อ “การผังเมือง การสาธารณสุข การป้องกันมลภาวะ การใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการจัดเคหะให้แก่ประชาชนที่ต้องย้ายออกไปจากแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ” สำหรับ การดำเนินการตามอำนาจ

หน้าที่ของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบันได้มุ่งเน้นการ “จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทาง สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม” หน่วยงานดังกล่าวจึงได้ลดบทบาทหน้าที่เกี่ยวกับการ “ปรับปรุง หรือ ย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น” ดังเช่นที่ได้ เคยดำเนินการในอดีตที่ผ่านมา

จากการศึกษาเครื่องมือทางกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบว่า การดำเนินการฟื้นฟูบูรณะ และพัฒนาเมืองโดยอาศัยเครื่องมือทางกฎหมายดังกล่าว มีข้อจำกัดอยู่หลายประการ ดังนั้นจึงได้ เสนอแนะเครื่องมือทางกฎหมายที่จำเป็นต่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองของประเทศไทยต่อไปดังนี้

1) เครื่องมือทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งองค์กรฟื้นฟูเมือง

จัดตั้งองค์กรฟื้นฟูเมือง เพื่อให้มีบทบาทหน้าที่ดำเนินการฟื้นฟูเมืองโดยเฉพาะและดำเนินการ ให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ ซึ่งครอบคลุมถึงการพัฒนาและการฟื้นฟูเมือง จะกระทำได้โดยการจัดตั้ง องค์กรหรือบรรษัทของรัฐ เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ในการจัดตั้งองค์กรหรือ บรรษัทของรัฐตามที่ระบุนี้ ได้ให้อำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และจัดเก็บรายได้จากการดำเนินงาน พัฒนาและฟื้นฟูเมืองของหน่วยงานนั้นๆ นอกจากนี้การจัดตั้งองค์กรฟื้นฟูเมืองอาจกระทำโดยการขยาย ขอบเขตของอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง ซึ่งในปัจจุบัน ได้แก่ การเคหะ แห่งชาติ การกำหนดอำนาจหน้าที่และการสร้างเสริมศักยภาพของการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองให้แก่องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น

2) เครื่องมือทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการฟื้นฟูเมือง

การดำเนินการฟื้นฟูเมืองโดยทั่วไปจะมีความจำเป็นที่จะให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อการดำเนินการ ก่อสร้างหรือขยายโครงข่ายถนน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ แต่เนื่องจากการดำเนินการให้ได้มา ซึ่งที่ดินโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จะเป็นการ ดำเนินการในแต่ละกรณีตามขอบเขตบทบาทหน้าที่ของหน่วยงานนั้นๆ โดยเฉพาะ ดังนั้น การดำเนินการ ฟื้นฟูเมืองจึงจำเป็นต้องใช้อำนาจตามกฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้หน่วยงานของภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูเมือง จะมี อำนาจตามกฎหมายดำเนินการดังกล่าวได้อย่างเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ฟื้นฟูเมืองอาจนำมาใช้เป็นวิธีการทางการเงินของโครงการโดยกำหนดให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนเพิ่ม (Excess Condemnation) เพื่อเป็นเครื่องมือทางการเงินโดยการขายหรือนำอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวมาทำประโยชน์ เพื่อให้ได้รายได้ทดแทนงบประมาณการดำเนินการฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่ นั้นๆ

3) เครื่องมือทางกฎหมายด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของภาคเอกชน

เนื่องจากสภาพการกระจายกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินเป็นแปลงที่ดินขนาดเล็กเป็นอุปสรรคสำคัญของการฟื้นฟูเมือง เนื่องจากข้อจำกัดที่ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ที่จะมีผลต่อการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในแปลงที่ดินดังกล่าวได้ การดำเนินการฟื้นฟูเมืองจึงต้องอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เพื่อให้หน่วยงานของภาครัฐ ได้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ จะสามารถบริหารจัดการเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของภาคเอกชนโดยการยุบรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กต่างๆ ให้เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ เพื่อให้สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่บนแปลงที่ดินดังกล่าวได้ วิธีการบริหารจัดการเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของภาคเอกชน โดยการยุบรวมแปลงที่ดินขนาดเล็กและกระจายกรรมสิทธิ์คืนให้แก่ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินและอาคารที่มีอยู่เดิม (Right Conversion Method) จะก่อให้เกิดความเป็นธรรมทางสังคม ซึ่งผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินและอาคารเดิมจะยังคงมีสิทธิในทรัพย์สินตามมูลค่าที่ไม่น้อยกว่าเดิมของตนต่อไป แต่การขายทรัพย์สินบางส่วนให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปนอกจากจะมีผลต่อการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ยังจะก่อให้เกิดรายได้ทดแทนงบประมาณการฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่นั้นๆ อีกด้วย

4) เครื่องมือทางกฎหมายที่จะทำให้เจ้าของทรัพย์สินมีส่วนร่วมทางการเงินที่ใช้ฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมืองเป็นการดำเนินการเฉพาะพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมือง จึงเกิดประโยชน์โดยตรงต่อประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารในบริเวณพื้นที่นั้นๆ แต่งบประมาณที่นำมาใช้เพื่อการฟื้นฟูเมืองโดยหน่วยงานภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องมาจากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ซึ่งในปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งใช้ค่ารายปี (Annual Value) เป็นฐานภาษี ภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งใช้ราคาประเมินที่ดิน (Assessed Land Value) เป็นฐานภาษี และภาษีป้ายซึ่งใช้ขนาดพื้นที่ของป้ายเป็นฐานภาษี หรือในอนาคตที่ภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่จะปรับเปลี่ยนไปเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้มูลค่าทรัพย์สิน (Capital Value) เป็นฐานภาษีก็ตาม แต่ภาษีทรัพย์สินดังกล่าวเป็นภาษีที่จัดเก็บจากประชาชนผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคาร ที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ โดยทั่วไป รายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมต่อการนำมาใช้ เพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในเขตการปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ เช่น ถนนสายหลัก สวนสาธารณะระดับเมือง ฯลฯ การนำรายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมาใช้เพื่อการฟื้นฟูเมืองในบริเวณพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ซึ่งจะก่อให้เกิดเป็นประโยชน์โดยตรงต่อประชาชนผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินโดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่นั้นๆ จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมทาง

สังคม ดังนั้นการฟื้นฟูเมืองจึงจำเป็นต้องการกำหนดให้มีเครื่องมือทางการเงินโดยเฉพาะ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทางสังคม โดยให้เป็นไปตามหลักการที่ผู้ได้รับประโยชน์เป็นผู้จ่าย (Beneficiary Pay Principle)

5) เครื่องมือทางกฎหมายที่ใช้เพื่อการสนับสนุนการฟื้นฟูเมืองของภาคเอกชน

นอกเหนือจากการฟื้นฟูเมืองที่ได้กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของภาครัฐ ได้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การเคหะแห่งชาติ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่จะจัดตั้งขึ้น หรือกำหนดให้มีอำนาจหน้าที่ที่ฟื้นฟูเมืองแล้ว การฟื้นฟูเมืองอาจกระทำได้โดยภาคเอกชนทั้งที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการร่วมมือกันระหว่างประชาชนในชุมชน หรือระหว่างเจ้าของทรัพย์สินในบริเวณพื้นที่นั้นๆ การฟื้นฟูเมืองโดยภาคเอกชนดังกล่าวหากส่งผลกระทบต่อการสนับสนุนแนวนโยบายของภาครัฐ หรือส่งผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะใดๆ แล้ว สมควรต่อการได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยมาตรการสนับสนุนต่างๆ ได้แก่

1. การให้การสนับสนุนทางการเงิน

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอาจให้การสนับสนุนทางการเงินที่ใช้ดำเนินการฟื้นฟูเมืองในกรณีที่เป็นการค้าดำเนินการก่อสร้าง หรือปรับปรุงการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ หรือในกรณีที่เป็นการอนุรักษ์สถานที่หรือวัตถุที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ทั้งนี้ เครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูเมืองอาจกำหนดให้มีเงินกองทุน เพื่อสนับสนุนการค้าดำเนินการทั้งโดยภาครัฐและภาคเอกชน

2. การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีหรือค่าธรรมเนียม

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอาจกำหนดให้มีการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย นอกจากนี้ยังอาจยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมต่างๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการฟื้นฟูเมืองทั้งโดยภาครัฐและภาคเอกชน

6) เครื่องมือทางกฎหมายที่ใช้แทรกแซงการพัฒนาของภาคเอกชน

การฟื้นฟูเมืองอาจกระทำได้โดยหน่วยงานภาครัฐใช้อำนาจตามกฎหมาย เพื่อการแทรกแซงการค้าดำเนินการของภาคเอกชน ทั้งนี้ อาจกระทำได้โดยการลดหย่อนหรือให้สิทธิพิเศษให้กับการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดที่ได้มีการใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เช่น กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและ/หรือพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะที่ได้มีการใช้บังคับโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ได้มีการใช้บังคับโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นอกจากนี้การฟื้นฟูเมืองยังอาจกระทำได้โดยหน่วยงานภาครัฐกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ขึ้นโดยเฉพาะ เช่น การกำหนดให้ต้องดำเนินการก่อสร้างหรือขยายโครงข่าย

การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เป็นไปตามแผนผังการฟื้นฟูเมือง หรืออาจกำหนดให้ภาคเอกชนต้องดำเนินการเกี่ยวกับรัฐสวัสดิการต่างๆ เช่น การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยรวมอยู่ในโครงการพัฒนาของตนด้วย ฯลฯ

จากเครื่องมือทางกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นว่า การดำเนินการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองในประเทศไทยสามารถกระทำได้โดยอาศัยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน แต่การดำเนินการภายใต้กฎหมายดังกล่าวมีข้อจำกัดหลายประการ จึงได้มีการเสนอเครื่องมือทางกฎหมายขึ้นมาเพิ่มเติมเพื่อที่จะสามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้อย่างครอบคลุมในพื้นที่กรณีศึกษา

7.4 การประยุกต์ใช้วิธีการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมืองกับพื้นที่กรณีศึกษา

จากการที่ได้ศึกษาถึงเครื่องมือทางกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาเมือง สามารถนำกฎหมายมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่กรณีศึกษา ซึ่งพื้นที่แต่ละบริเวณจะมีแนวทางการฟื้นฟูที่แตกต่างกันออกไปตามเงื่อนไขและบริบทในแต่ละพื้นที่

1) ศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชน

แนวทางการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาบริเวณศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนนั้นควรเน้นแนวทางการพัฒนาขึ้นใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการออกแบบที่ได้กล่าวไว้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่บริเวณกลางพื้นที่กรณีศึกษา มีการเข้าถึงที่สะดวกจากซอยลาดพร้าว 101 และถนนโพธิ์แก้ว ซึ่งเป็นถนนที่สำคัญในพื้นที่กรณีศึกษา อีกทั้งยังมีศูนย์กลางชุมชนเดิมอยู่จึงมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนที่ชัดเจนขึ้นมาได้ โดยการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาบริเวณศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนในรูปแบบการพัฒนาที่เกิดขึ้นใหม่ที่เกิดขึ้นโดยการลงทุนของภาคเอกชน โดยไม่ต้องมีมาตรการสนับสนุนด้านการเงินหรือกฎหมาย แต่ทางภาครัฐอาจต้องการให้ภาคเอกชนเพิ่มสาธารณูปโภคและสาธารณูปการบางส่วนให้กับสาธารณะ เช่น พื้นที่โล่งหน้าอาคาร สวนหย่อม หรือศูนย์ชุมชน อาจดำเนินการได้โดยการให้สิทธิพิเศษในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio – FAR) หรือความสูงอาคารเพื่อแลกกับการสร้างสาธารณูปโภคนั้น

ส่วนบริเวณที่แปลงที่ดินมีขนาดเล็กและกรรมสิทธิ์ที่ดินกระจัดกระจาย การพัฒนาขึ้นใหม่จะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อมีการรวมแปลงที่ดินให้ใหญ่พอเพื่อทำการพัฒนาพื้นที่ต่อไป แต่ในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่สามารถพัฒนาที่ดินของตัวเองได้เช่น การขยายความกว้างถนนและเพิ่มขีดการรองรับการจัดการกับระบบประปาและน้ำเสีย ซึ่งเกินขอบเขตการลงทุนและดำเนินโครงการโดยภาคเอกชน ในกรณีนี้จำเป็นต้องมีการใช้เครื่องมือกฎหมายที่ช่วยกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าระยะยาวเข้าด้วยกันแล้วแปลงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ในพื้นที่อาคารที่สร้างขึ้นใหม่

2) ชุมชนแออัด

แนวทางการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาบริเวณชุมชนแออัดนั้นควรเน้นแนวทางฟื้นฟูบูรณะมากกว่าการสร้างใหม่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพของอาคารว่ายังสามารถฟื้นฟูบูรณะได้หรือไม่ ถ้ามีอาคารที่เสื่อมโทรมมากควรรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทดแทน โดยอาจถือโอกาสดังกล่าวเพิ่มพื้นที่อาคารและความหนาแน่นภายในพื้นที่และ/หรือปรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไปด้วย โดยในการฟื้นฟูบูรณะนั้นจะขึ้นอยู่กับบริบททางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนแออัดด้วย ประเด็นเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องคำนึงถึงในโครงการฟื้นฟูบูรณะเมืองในพื้นที่ในลักษณะนี้ เพราะนอกจากจะเป็นการสร้างสมดุลของการฟื้นฟูเมืองแล้ว ยังเป็นจุดเริ่มต้นของการประสานประโยชน์ระหว่างทุกฝ่าย เพื่อลดความขัดแย้งและทำให้โครงการฟื้นฟูเมืองสามารถดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งอาจจะต้องประสานงานกับการเคหะแห่งชาติเพื่อที่จัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยรวมไปถึงการฟื้นฟูบูรณะชุมชนแออัดด้วย

3) ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน

แนวทางการฟื้นฟูบูรณะและพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดินเป็นพื้นที่ที่ควรมีแนวทางการฟื้นฟูบูรณะ เพราะอาคารและสาธารณูปโภคยังไม่ทรุดโทรมมากนัก อีกทั้งยังเป็นย่านที่อยู่อาศัยเป็นส่วนมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมอยู่ในระดับชุมชนเป็นหลัก จึงไม่มีความจำเป็นการพัฒนาขึ้นใหม่ให้มีความหนาแน่นมาก โดยในพื้นที่กรณีศึกษานี้ยังมีแปลงที่ดินว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาเหลืออยู่พอสมควร นโยบายและมาตรการด้านการพัฒนาเมืองในระยะสั้นและระยะกลางควรเน้นไปที่การกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เต็มพื้นที่เสียก่อน มาตรการด้านภาษีทรัพย์สินที่สะท้อนมูลค่าตลาดของแปลงที่ดิน ที่ปรับอัตราภาษีตามเงื่อนไขการใช้ประโยชน์จะทำให้เกิดต้นทุนของการถือครองที่ดิน เจ้าของที่ดินจึงต้องพยายามใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ปล่อยว่างอยู่ โครงการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่นี้จึงมีลักษณะก้ำกึ่งกับการพัฒนาเมือง หากจำเป็นต้องมีการขยายถนนหรือเพิ่มถนนระดับรอง เพื่อเพิ่มความสามารถในการเข้าถึง ก็อาจต้องใช้อำนาจรัฐเวนคืนที่ดิน เมื่อจำเป็นต้องมีการพัฒนาขึ้นใหม่ในอนาคต ก็สามารถนำมาตราการตามกฎหมายที่รองรับวิธีการรวมแปลงและจัดสรรกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการพัฒนาขึ้นใหม่ได้

บทที่ 8

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

8.1 สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับพัฒนาการของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง

จากการศึกษาถึงการพัฒนาชานเมืองโดยทำการศึกษาเพื่อหาผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาชานเมือง ได้ศึกษาถึงพัฒนาการของพื้นที่กรณีศึกษา ได้แก่ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ โดยชานเมืองเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในการรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมือง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงชานเมืองขึ้น มีประชากรอพยพเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ได้ศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและการพัฒนาที่อยู่อาศัย รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ ซึ่งจะเห็นได้ว่าในอดีตชานเมืองเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและมีการตั้งถิ่นฐานอยู่บริเวณริมน้ำและมีการเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางคลองเป็นหลัก ต่อมาเมื่อพื้นที่ขยายตัวออกมาบริเวณชานเมืองมากขึ้น มีการตัดถนนเข้ามาในพื้นที่และเริ่มมีการจัดสรรพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่นั้นจะเกาะตัวอยู่ตามแนวถนนและการเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนเป็นหลัก ซึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่นั้นได้ไปปิดล้อมชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมที่อยู่บริเวณริมน้ำ ทำให้ชุมชนเกษตรกรรมดั้งเดิมนั้นมีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก มีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง กลายเป็นชุมชนแออัดนอกจากนั้นแล้วการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ไปปิดล้อมพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนากลายเป็นพื้นที่ตาบอดซึ่งโดยภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่ที่มีการพัฒนาที่กระจายทั้งที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างทำให้ย่านที่อยู่อาศัยขาดศูนย์กลางของชุมชนและทำให้ยากต่อการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ครอบคลุมกับพื้นที่ ในส่วนของโครงข่ายถนนในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นถนนซอยขนาดเล็กและเป็นถนนปลายตันที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนน ไม่ได้มีหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างถนนกับถนน ทำให้โครงข่ายถนนในพื้นที่ขาดความเป็นโครงข่ายที่ชัดเจน จากการศึกษาสภาพการพัฒนารายชานเมืองที่เกิดขึ้นสามารถวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและสรุปผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนารายชานเมืองได้ดังนี้

- เกิดชุมชนแออัด ซึ่งมีการเข้าถึงพื้นที่ที่ลำบากและมีสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ทำให้มีคุณภาพชีวิตไม่ดี
- เกิดพื้นที่ตาบอด ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ ทำให้ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ได้ทำให้กลายเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับการพัฒนากลายเป็นพื้นที่รกร้าง
- ขาดศูนย์กลางของชุมชน
- การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ทั่วถึงและไม่เพียงพอเนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่กระจุกกระจายทำให้ยากต่อการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- ขาดความเป็นโครงข่ายถนนที่ชัดเจน เนื่องจากขาดความเชื่อมโยงกัน

จากการศึกษาและวิเคราะห์การพัฒนาย่านชานเมืองทำให้ได้ทราบผลกระทบจากการพัฒนาที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปสู่การสร้างแนวทางการประสานการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยใช้แนวความคิดชุมชนละแวกบ้าน แนวความคิด New Urbanism และแนวความคิด Smart Growth เข้ามาใช้ในการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง โดยได้กำหนดแนวทางไว้ดังนี้

- ปรับปรุงชุมชนแออัดให้มีการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกและมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

- เปิดพื้นที่ตาบอดให้มีการเข้าถึงพื้นที่ได้และนำพื้นที่นั้นไปพัฒนาต่อไป

- วางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่

- เชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรเข้าด้วยกัน ปรับปรุงระบบขนส่งสาธารณะ ระบบทางจักรยาน ทางเดินเท้า และทางเดินรिमน้ำ พร้อมกับส่งเสริมให้ประชาชนในพื้นที่ให้ใช้รถขนส่งสาธารณะ จักรยาน และการเดินเท้าให้มากขึ้น

โดยมีรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่ดังนี้

1) แนวทางการปรับปรุงโครงข่ายการสัญจร

ปรับปรุงและฟื้นฟูระบบถนนโครงข่ายการสัญจรเดิมให้มีการเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายมากขึ้น มีการตัดถนนสายรองเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่เข้าด้วยกัน มีการปรับปรุงทางเท้า ทางเดินรिमน้ำ และอุปกรณ์ประกอบถนนเพื่อความสะดวกในการสัญจร โดยได้เชื่อมต่อระบบทางเท้าและทางจักรยานให้เป็นระบบมากยิ่งขึ้น โดยเชื่อมต่อระหว่างที่อยู่อาศัย จุดจอดรถสาธารณะ ศูนย์กลางกิจกรรม และสวนสาธารณะเข้าด้วยกัน นอกจากนั้นแล้วมีการปรับปรุงระบบขนส่งสาธารณะให้มีมาตรฐานขึ้น จัดให้มีเส้นทางเดินรถที่ไกลขึ้นเพื่อให้บริการครอบคลุมพื้นที่ เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ระบบขนส่งสาธารณะมากยิ่งขึ้น

2) แนวทางการปรับปรุงการเข้าถึงพื้นที่

ทำการตัดถนนซอยเข้ามาในชุมชนแออัดและพื้นที่ตาบอดเพื่อให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ผ่านทางถนนได้โดยตรง โดยการตัดถนนเข้ามานั้นบางพื้นที่สามารถตัดถนนใหม่เข้ามาในพื้นที่ได้เลย ในส่วนของพื้นที่ที่ถูกปิดล้อมจากโครงการจัดสรรที่ดินต่างๆ จะต้องทำการตัดถนนและเชื่อมต่อกับถนนของโครงการจัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนแออัดและพื้นที่ตาบอดสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น และเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินสามารถให้รถฉุกเฉิน เช่น รถพยาบาล รถดับเพลิง เป็นต้น เข้ามาในพื้นที่ได้เพื่อความปลอดภัยในการดำรงชีวิต นอกจากนั้นแล้วจัดให้มีพื้นที่จอดรถสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ต้องใช้รถยนต์พาหนะในการเข้าถึงพื้นที่ด้วย

3) แนวทางการการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดสาธารณูปการ

กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ให้สัมพันธ์กับระบบโครงข่ายการสัญจร จึงได้กำหนดให้ในพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัย และบริเวณที่เป็นจุดศูนย์กลางชุมชนเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน

ระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม นอกจากนี้แล้วยังมีการเพิ่มสาธารณูปการที่ขาดแคลนในพื้นที่ด้วย ได้แก่ โรงเรียนระดับอนุบาล โรงเรียนระดับประถม โรงพยาบาลสำหรับชุมชน และสวนสาธารณะ

4) แนวทางการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย

กำหนดแนวทางฟื้นฟูและพัฒนาออกเป็น 3 รูปแบบตามรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้ทำการวิเคราะห์มา ได้แก่ ชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากโครงการจัดสรรที่ดิน และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยต้องการให้มีย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองมีสภาพที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย อีกทั้งมีการเชื่อมโยงที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบเข้าด้วยกันโดยผ่านทางถนน ทางเดินเท้าและทางเดินริมน้ำ

8.2 ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปปฏิบัติ

จากแผนการพัฒนาและผังแม่บทของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ รวมถึงแผนงานโครงการรายละเอียดต่างๆ ที่เป็นนโยบายทั้งระดับเมืองและระดับหน่วยงานท้องถิ่น นำไปสู่การปฏิบัติให้เป็นจริง เพื่อให้แนวทางในการพัฒนาที่เกิดขึ้นสามารถสร้างประโยชน์และก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้จริง ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญอย่างมากต่อการวางแผนพัฒนา โดยการนำแผนการหรือโครงการไปสู่ขั้นตอนการปฏิบัติ สามารถแบ่งออกได้เป็นมาตรการควบคุมภายในพื้นที่ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินโครงการ และที่มาของงบประมาณ รวมถึงแผนงานในการดำเนินงานช่วงเวลาต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

8.2.1 มาตรการควบคุมภายในพื้นที่

1. การป้องกัน เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้มีชุมชนแออัดเกิดขึ้นใหม่ มีวิธีการดังนี้

1) เจ้าของที่ดินหรือผู้มีหน้าที่ดูแลที่ดินว่างเปล่า ทั้งของรัฐและเอกชน จะต้องดูแลตรวจสอบไม่ให้มีผู้นุกรุกเข้าไปตั้งที่พักอาศัยอย่างแออัด ไร้ระเบียบ

2) ประสานหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่มีที่ดินยังว่างอยู่ เพื่อจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีมาตรการป้องกันการบุกรุก

3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมประชุมกับประชาชน เพื่อชี้แจงและทำความเข้าใจไม่ให้มีการบุกรุกต่อไปในอนาคต

2. การควบคุม เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้ชุมชนแออัดซึ่งมีอยู่ปัจจุบันขยายบริเวณมากขึ้นโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องป้องกันมิให้มีการจัดตั้งที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาต และควบคุมการขยายตัวของชุมชนแออัดโดยอาศัยภาพถ่ายทางอากาศมาตรวจสอบและติดตามการขยายพื้นที่

3. การรื้อย้าย เป็นมาตรการที่ใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องรื้อย้ายชุมชนแออัดออกไปโดยเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะหน่วยงานรัฐหรือเอกชน จะต้องมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชน เช่น จัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้ หรือรับภาระจ่ายค่าชดเชยให้ผู้ที่ต้องรื้อย้ายออกไป

4. การพัฒนา เป็นมาตรการที่เปลี่ยนแปลงปรับปรุงให้ชุมชนมีสภาพความเป็นอยู่ที่มีคุณภาพและไม่เป็นชุมชนแออัดอีกต่อไป เช่น การออกกฎหมายหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดิน

ที่มีชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง ต้องปรับปรุงหรือให้หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เข้ามาสนับสนุนให้ชุมชนมีการพัฒนาและปรับปรุงทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยประชาชนสามารถพึ่งตนเองได้ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

8.2.2 แผนงานในการดำเนินงาน

การดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานท้องถิ่นของภาครัฐที่มีส่วนรับผิดชอบโดยตรง ได้แก่ สำนักงานเขตบางกะปิ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และการเคหะแห่งชาติ รวมถึงคนในพื้นที่ ชุมชน ที่ต้องเห็นความสำคัญของปัญหาและศักยภาพของพื้นที่ จึงจะทำให้เกิดแรงผลักดันเพื่อการวางแผนในการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ต่อไป

ปัจจัยหลักที่สำคัญอีกประการหนึ่งคืองบประมาณและความร่วมมือของคนภายในชุมชน รวมถึงเจ้าของชุมชน เจ้าของที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้เสียในการพัฒนาพื้นที่ ภาครัฐจำเป็นต้องสนับสนุนและจัดมาตรการในการรองรับปัญหาที่จะเกิดขึ้นในการเวนคืนเพื่อทำการปรับปรุงและพัฒนาให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ซึ่งในการจัดทำงานงบประมาณสนับสนุนให้หน่วยงานท้องถิ่นมีบทบาทที่สำคัญในการพัฒนาเมือง ในการลงทุนและจัดหาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะต่างๆ ให้กับพื้นที่ควบคู่ไปกับการดำเนินงานร่วมกับภาคเอกชนและประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมรับผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่ในการลงทุน รวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่

การร่วมมือในการดำเนินงานระหว่างภาครัฐ ทั้งในส่วนกลางและหน่วยงานท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตบางกะปิ และการเคหะแห่งชาติ ภาคเอกชนและประชาชนในพื้นที่ อาศัยวิธีการดำเนินการความร่วมมือที่อยู่ในรูปแบบของการทำสัญญาโดยรัฐให้เอกชนดำเนินการพัฒนา ก่อสร้างโครงการ โดยรัฐเป็นผู้ควบคุมและกำกับดูแลให้เป็นไปตามสัญญารวมทั้งขั้นตอนการจ่ายเงิน นอกจากนี้ยังต้องมีการสร้างระบบสื่อสารกับชุมชนและกลุ่มสังคมในพื้นที่อย่างเป็นทางการ เนื่องจากประชาชนหรือกลุ่มชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ ในการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่เพื่อให้เกิดความเข้าใจร่วมกัน และตระหนักถึงความสำคัญของพื้นที่ ควบคู่กับการสร้างให้หน่วยงานท้องถิ่นมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีการฝึกอบรมบุคลากรทางด้านการบริหารจัดการเมือง เทคนิคสมัยใหม่ที่จำเป็นต่อการพัฒนาเมือง รวมถึงให้มีระบบติดตามและประเมินผลในการบริหารงาน และผลกระทบตามแนวทางดังกล่าวเพื่อนำมาปรับปรุงต่อไปในอนาคต

ตาราง 8.1 แนวทางการประสานการพัฒนาด้านกายภาพ

การประสานการพัฒนาด้าน กายภาพ	ระยะเวลาในการ ดำเนินงาน (ปี)			ลักษณะการนำ แผนไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
การเตรียมการก่อนพัฒนา - สำรวจทัศนคติและสร้างความ เข้าใจในการพัฒนาพื้นที่ - การทำประชาพิจารณ์				- สร้างความเข้าใจ - ความร่วมมือ - ความร่วมมือ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตบาง กะปิ - การเคหะแห่งชาติ	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน - ประชาชนทั่วไป
2. การฟื้นฟูการใช้ประโยชน์ ที่ดิน - ส่งเสริมให้มีการใช้พื้นที่ที่ เหมาะสมกับสภาพการใช้พื้นที่ โดย อาศัยลำดับศักยภาพของถนนช่วย พิจารณา - ควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง โดยคำนึงถึงมรดกอาคารและลด ความแออัดของบ้านเรือน เช่น ควบคุม F.A.R. และ O.S.R.				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตบาง กะปิ	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
3. การพัฒนาระบบ สาธารณูปการ - สร้างสถานศึกษาระดับอนุบาล 1 แห่ง - สร้างสถานศึกษาระดับ ประถมศึกษา 1 แห่ง - สร้างโรงพยาบาลสำหรับชุมชน และผู้มีรายได้น้อย - สร้างสวนสาธารณะ				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตบาง กะปิ	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน
4. การฟื้นฟูชุมชนและย่านที่อยู่ อาศัย - ปรับปรุงที่อยู่อาศัยและ สภาพแวดล้อมภายในชุมชน - เชื่อมโยงที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท เข้าด้วยกัน				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ - มาตรการควบคุม	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตบาง กะปิ - การเคหะแห่งชาติ	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน

(ที่มา: ผู้วิจัย, 2554)

8.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาเพื่อหาแนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของพื้นที่กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ มีขนาดของพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษามีขนาดใหญ่ ทำให้มีความซับซ้อนของข้อมูลหลายมิติ ทั้งในแง่ของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การใช้พื้นที่ กิจกรรม ผู้คน รวมไปถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่กรณีศึกษาทำให้เกิดการคลาดเคลื่อนของข้อมูล เช่น ข้อมูลประชากรแฝง ข้อมูลการบุกรุกพื้นที่ที่ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้อย่างทั่วถึง เป็นต้น โดยเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวกับความเห็นของชุมชนและประชาชนในพื้นที่ โดยกระบวนการเน้นในการศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่ในมิติต่างๆ รวมถึงศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพเป็นหลัก แนวทางการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่ อาจเป็นการการแก้ปัญหาและประสานการพัฒนาพื้นที่เพียงส่วนเดียว ซึ่งในการนำไปใช้ในพื้นที่อื่นที่มีปัญหาเดียวกัน หากจะให้เกิดเป็นรูปธรรมต้องอาศัยการดำเนินการที่ควบคู่ไปกับการทำความเข้าใจกับชุมชนและประชาชนที่ได้รับผลกระทบเพื่อสร้างความเข้าใจและเพื่อให้เกิดศักยภาพในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่อย่างสูงสุด

อย่างไรก็ตามข้อมูลที่ทำการศึกษาอาจเป็นประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องในการพัฒนาย่านชานเมืองและพื้นที่ต่างๆ ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับพื้นที่กรณีศึกษา โดยเฉพาะการศึกษาถึงสภาพการพัฒนาย่านชานเมืองและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนา ตลอดจนแนวทางการประสานการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง ซึ่งเป็นการสร้างข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ตลอดจนแนวทางการพัฒนาในมิติต่างๆ ซึ่งเป็นการสร้างข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ตลอดจนสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่นๆ ที่มีปัญหาที่ใกล้เคียงกันได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กมลรัตน์ อิศมาแอล. 2531. รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ : กรณีศึกษา เขตบางกะปิและเขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาภูมิศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง. 2550. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชน ย่านบางกะปิ. กรุงเทพมหานคร.
- โกมล ปานซี. 2549. ผังเมืองและชุมชน เอกสารวิชาการด้านการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ
- ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. 2548. วาทกรรมของเมืองผ่านโครงสร้างเชิงพื้นฐาน. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ฉบับภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2545. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการพัฒนาพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2553. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการการจัดทำเครื่องมือทางกฎหมายในการฟื้นฟูเมืองสำหรับประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชวลิตา ศิริภิรมย์. 2548. ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รุณิดา เสือป่า. 2540. การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง : กรณีศึกษาเขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาภูมิศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ณัฐนันท์ โรจนบุรานนท์. 2545. แนวทางการพัฒนาการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ปริมณฑลกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธิดิมา กลางกำจัด. 2550. สนามทัศน์และรูปแบบการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะของชุมชนชานเมือง กรณีศึกษา ชุมชนท่าทราย นนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- นำวัลย์ กิจวัชรกุล. 2528. ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์
- แน่น้อย ศักดิ์ศรี, หม่อมราชวงศ์. 2534. องค์ประกอบทางกายภาพ กรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปิยนาด บุนนาค. 2525. คลองในกรุงเทพฯ : ความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อกรุงเทพฯ ในรอบ 200 ปี (พ.ศ.2325 - 2525). กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เพิ่มศักดิ์ พูลพร. 2548. ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาจราจรกับโครงข่ายถนนของพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วงเดือน เกษสุภา. 2528. การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วีรนิติ ฐานสุพร. 2533. การศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุนันทา สุวรรณาคม. 2530. ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร: เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาษาอังกฤษ

- American Planning Association. 2006. Planning and Urban Design Standards. New Jersey: Wiley & Sons, Inc.
- Garreau, J. 1991. Edge City: Life on the New Frontier. New York: Doubleday.
- Harris, C. D. 1997. The Nature of Cities and Urban Geography in the Last Half Century. Urban Geography 18 (1): 15-35
- Harris, C. D., and Edward, L. U. November 1945. The Nature of Cities. Annals of the American Academy of Political and Social Science, 242: 7-17. Reprinted in Readings in Urban Geography. 1959. Harold, M. M., and Clyde, F. K. (eds). Chicago: University of Chicago Press.
- Kulapat Yantrasast. 1995. Bangkok's Water Logic: A Study on the Phenomenon of Water and Urban Transformation. Department of Architecture, Faculty of Engineering, The University of Tokyo.
- Sheer, B. C., and Mintcho, P. Summer 1998. Edge City Morphology: A Comparison of Commercial Centers. Journal of the American Planning Association 64, No. 3: 298-310

Webber, M. B. 1963. Order in Diversity: Community without Propinquity. In *Cities and Space The Future Use of Urban Land*. London Wingo, Jr. (ed). Baltimore, MD: Johns Hopkins Press.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ผู้เขียน :

นายศิวพล สุวิทยาอนนท์

วัน เดือน ปี และสถานที่เกิด :

2 พฤศจิกายน พ.ศ.2528 จังหวัดภูเก็ต

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี การวางผังเมืองบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 2 จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2551
- ศึกษาต่อในระดับปริญญาโท สาขาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2552

บทความ-หนังสือ :

- ศิวพล สุวิทยาอนนท์. 2553. แนวทางการประสานการพัฒนาทางด้านกายภาพของย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการประจำปี สถาปัตยกรรมและศาสตร์เกี่ยวเนื่อง ครั้งที่ 15. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย