

บทที่ ๗

บทสรุป

สภาพทั่วไปของเขตบางเขน

ก. ลักษณะกายภาพ

๑. สภาพภูมิศาสตร์

เขตบางเขนเป็นเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยตั้งอยู่ทางตอนเหนือสุด มีพื้นที่ประมาณ ๑๗๒.๕๘๕ ตร.กม. และมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดปทุมธานี (ทิศเหนือ), เขตมีนบุรี (ทิศตะวันออก), เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตพญาไท (ทิศใต้), เขตดุสิต จังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี (ทิศตะวันตก)

พื้นที่โดยทั่วไปของเขตบางเขนเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองผ่านหลายสาย ลักษณะดินส่วนใหญ่จะเหมาะสำหรับการปลูกข้าว และด้วยสภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม จึงเป็นสาเหตุให้เกิดน้ำท่วมในหลายบริเวณ โดยเฉพาะในฤดูน้ำหลาก (กันยายน-ธันวาคม) นอกจากนี้พื้นที่เขตบางเขนยังประสบกับปัญหาแผ่นดินทรุด ซึ่งมีสาเหตุใหญ่มาจากการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้เป็นจำนวนมากนั่นเอง

๒. เขตการปกครอง

เขตบางเขนแบ่งเขตการปกครองออกเป็น ๔ แขวง ๔๕ หมู่บ้าน โดยแต่ละแขวงยกเว้นแขวงลาดยาว ยังคงมีกำนันและผู้ใหญ่บ้านปกครองอยู่

๓. การใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินของเขตบางเขนจากอดีตถึง พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ในปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๒๖) พื้นที่ชุมชนเมืองได้มีจำนวนพื้นที่มากที่สุดคือมีพื้นที่ประมาณ ๗๒.๕๗๓ ตร.กม. (๔๕,๓๕๘.๑๒๕ ไร่) คิดเป็นร้อยละ ๔๒.๐๕ ของพื้นที่เขต พื้นที่ชุมชนเมืองในจำนวนนี้โดยมากจะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย และสถาบันราชการ สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนประมาณ ๕๘.๘๓๕ ตร.กม. (๓๕,๓๓๕.๓๗๕ ไร่) หรือร้อยละ ๓๑.๘๓ ของพื้นที่เขต ส่วนพื้นที่โล่งว่างมีจำนวนประมาณ ๔๕.๐๗๗ ตร.กม. (๒๘,๑๗๓.๑๒๕ ไร่) หรือร้อยละ ๒๖.๑๒ ของพื้นที่เขต

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนับจาก พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๖ (๙ ปี) พื้นที่
ชุมชน เมืองมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงที่สุดคือร้อยละ ๔๑.๗๖ หรือมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ
๔.๖๔ ต่อปี โดยพื้นที่พาณิชยกรรมมีร้อยละของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงที่สุดคือ ร้อยละ ๒๕๑.๓๔
หรือเพิ่มในอัตราเฉลี่ยร้อยละ ๒๗.๙๓ ต่อปี รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัย (ร้อยละ ๔๑.๓๔) และ
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (ร้อยละ ๖๔.๑๑) สำหรับพื้นที่โล่งว่างมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มร้อย
ละ ๑๒.๙๒ หรือเพิ่มในอัตราเฉลี่ยร้อยละ ๑.๔๔ ต่อปี ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนลดลง
ถึง ๒๖.๕๓๔ ตร.กม. (๑๖,๕๘๓.๗๕ ไร่) หรือลดลงร้อยละ ๓๒.๕๗ คิดเป็นอัตราลดเฉลี่ย
ร้อยละ ๓.๖๒ ต่อปี

๔. การคมนาคมขนส่ง

การคมนาคมขนส่งของเขตบางเขนแบ่งออกเป็น ๓ ทาง คือ

ก) ทางบก มี ๒ ประเภทคือ

๑) ถนน เขตบางเขนมีถนนสายหลัก ซึ่งพุ่งตรงออกมาจากกรุงเทพ-
มหานครชั้นใน ๒ สายคือ ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต สำหรับถนนสายรองซึ่งเชื่อม
ถนนสายหลักกับถนนสายหลักที่สำคัญมี ๘ สาย คือ ถนนงามวงศ์วาน, ถนนแจ้งวัฒนะ, ถนน
รามอินทรา, ถนนลาดพร้าว, ถนนรัชดาภิเษก, ถนนเทศบาลสงเคราะห์, ถนนกำแพงเพชร
และถนนจันทบุรีเบกษา นอกจากนี้ยังมีถนนสายท้องถิ่นและถนนซอยอีกหลายสายที่สำคัญได้แก่
ถนนสร่งประภา, ถนนเขิควฒากาศ, ถนนท่าดินแดง, ถนนท่าแร่ - ออเงิน - สายไหม,
ถนนเพิ่มสิน, ถนนวัดเกาะ และถนนลาดปลาเค้า

๒) รถไฟ เขตบางเขนมีเส้นทางรถไฟสายเหนือตัดผ่าน โดย
มีสถานีรถไฟ ๓ แห่ง คือ สถานีรถไฟบางเขน, หลักสี่ และดอนเมือง

ข) ทางน้ำ การคมนาคมขนส่งทางน้ำในเขตบางเขนยังคงมีความ
สำคัญในการเดินทางและขนส่งผลผลิตทางการเกษตร โดยเฉพาะในพื้นที่ซีกตะวันออกของเขต
ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ค) ทางอากาศ เขตบางเขนเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพ และ
สนามบินกองบินกรมตำรวจ

สำหรับการบริการขนส่งมวลชนในเขตบางเขน นอกจากจะมีรถไฟแล้ว
ยังมีรถยนต์โดยสารขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) รับ-ส่งผู้โดยสารตามเส้นทางต่าง ๆ

ถึง ๓๔ สาย และในอนาคตยังจะมีการขนส่งมวลชนด้วยระบบรถไฟฟ้าอีกด้วย โดยมีเส้นทางที่ลาดพร้าวและปลายทางที่วงเวียนใหญ่ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยและผู้ที่ต้องเกี่ยวข้องกับเขตบางเขน

๕. สาธารณูปโภค

เขตบางเขนได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ การระบายน้ำ และการจัดเก็บขยะ การให้บริการด้านต่าง ๆ ดังกล่าวยกเว้นไฟฟ้า ยังไม่สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึงและเพียงพอ แต่อย่างไรก็ดีหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อการให้บริการสาธารณูปโภคสาขาต่าง ๆ นั้น ได้พยายามปรับปรุงประสิทธิภาพและขยายพื้นที่การให้บริการให้ดีและกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยได้จัดทำโครงการปรับปรุงและขยายกิจการ ได้แก่ โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลัก, โครงการขยายกิจการโทรศัพท์ และโครงการปรับปรุงการเก็บขนมูลฝอย เป็นต้น

๖. สาธารณูปการ

สาธารณูปการที่สำคัญในเขตบางเขน ได้แก่ การไปรษณีย์, ตำรวจ, ดับเพลิง, สวนสาธารณะ, ห้องสมุดประชาชน, สถานรักษาพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้มีขอบข่ายการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในเขตได้อย่างค่อนข้างทั่วถึง

๗. พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน

เนื่องจากเขตบางเขนเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพจึงมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในแนวเส้นทางบิน ซึ่งพื้นที่ในแนวเส้นทางบินนี้จะ เป็นพื้นที่ที่มีโอกาสสูงในการได้รับอุบัติเหตุจากเครื่องบินตก ดังปรากฏให้เห็นอยู่เป็นเนือง ๆ ทั้งในอดีตและปัจจุบัน

๘. สภาพมลภาวะ

ปัญหาสิ่งแวดล้อมหรือมลภาวะ เป็นพิษที่เกิดขึ้นในเขตบางเขน มีต้นกำเนิดที่สำคัญอยู่ ๒ แห่งคือ

ก) ท่าอากาศยานกรุงเทพ นั่นคือ มลภาวะเสียงเครื่องบิน ผู้อยู่อาศัยโดยรอบจะได้รับผลกระทบจากเสียงเครื่องบินมากที่สุด ส่วนบริเวณที่อยู่ห่าง ๆ ออกไป ก็จะได้รับผลกระทบน้อยรอง ๆ ลงไปตามลำดับ

ข) โรงงานอุตสาหกรรม มลภาวะที่โรงงานอุตสาหกรรมในเขตบางเขนได้ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยโดยรอบ ได้แก่ น้ำโสโครก ซึ่งก่อให้เกิดความ

เดือนร้อนสูงสุด, เสี่ยง, ฝุ่นละออง, เขม่าและควัน โรงงานในแขวงลาดยาวได้ก่อความเดือนร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ แขวงตลาดบางเขน นอกจากนี้กระจายอยู่ทั่วไปในแขวงทุ่งสองห้อง อนุสาวรีย์ และสายไหม

ข. ลักษณะ เศรษฐกิจ

๑. สถานประกอบการ

เขตบางเขนมีสถานประกอบการของเอกชนและรัฐวิสาหกิจใน พ.ศ.

๒๕๒๕ รวม ๑,๑๖๓ แห่ง คิดเป็นร้อยละ ๒.๗๑ ของสถานประกอบการทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และนับเป็นอันดับที่ ๑๘ จาก ๒๔ เขตของกรุงเทพมหานคร โดยสถานประกอบการทั้งหมดในเขตบางเขนนั้น ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงลาดยาว (ร้อยละ ๖๔.๕๗) รองลงมาคือ แขวงอนุสาวรีย์ (ร้อยละ ๙.๒๐), แขวงคลองถนน (ร้อยละ ๘.๒๖), แขวงตลาดบางเขน (ร้อยละ ๖.๓๖), แขวงทุ่งสองห้อง (ร้อยละ ๖.๑๙), แขวงสีกัน (ร้อยละ ๔.๐๔), แขวงสายไหม (ร้อยละ ๑.๒๙) และแขวงท่าแร้ง (ร้อยละ ๐.๐๙) ส่วนแขวงออเงินไม่มีสถานประกอบการดังกล่าว

สำหรับสถานประกอบการของเอกชนและรัฐวิสาหกิจของเขตบางเขนนั้น แยกเป็น

ก) พาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้าปลีก, ร้านค้าส่ง, การค้าบริการ, ตลาด, ศูนย์การค้า, โรงแรม, โรงภาพยนตร์, บริหารพาณิชยกรรม, สำนักงานประกอบวิชาชีพ, โรงเรียนและวิทยาลัยเอกชน และรัฐวิสาหกิจ

ข) อุตสาหกรรม นับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๓-๒๕๒๕ เขตบางเขนมีโรงงานอุตสาหกรรม ๕๒ ประเภทรวม ๔๐๒ โรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานซ่อมรถยนต์และรถจักรยานยนต์ รองลงมาคือ โรงงานประกอบรถยนต์หรือรถพ่วง, โรงงานขัดและชุบเงาโลหะหรือโลหะ, โรงงานผลิต ดัดแปลงและซ่อมแซม เครื่องมือเครื่องใช้ไฟฟ้า, โรงงานแปรรูปไม้ ฯลฯ

นอกจากสถานประกอบการดังกล่าวที่อยู่ในความควบคุมของกรมแรงงานแล้ว เขตบางเขนยังมีการประกอบกิจกรรมที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งคือ เกษตรกรรม ซึ่งส่วนใหญ่แล้วเป็นการทำนา จากสถิติผลผลิตและมูลค่าการผลิต จะพบว่า ผลผลิตและมูลค่าการผลิตข้าวของเขตบางเขนอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของผลผลิตและมูลค่าการผลิตของกรุงเทพมหานคร

๒. การจ้างแรงงาน

ก) แรงงานภาคพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

เขตบางเขนมีการจ้างแรงงานใน พ.ศ. ๒๕๒๕ รวม ๕๐,๖๑๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๖.๐๖ ของการจ้างแรงงานทั้งหมดใน กทม. นับว่าเป็นอันดับที่ ๗ จาก ๒๔ เขตของ กทม. โดยการจ้างแรงงานในจำนวนนี้เป็นการจ้างแรงงานในภาคพาณิชยกรรมร้อยละ ๖๕.๐๔ และเป็นการจ้างแรงงานในภาคอุตสาหกรรม ๓๔.๙๖ ของแรงงานทั้งหมดในเขต โดยแขวงลาดยาวมีจำนวนการจ้างแรงงานมากที่สุดในเขต

ข) แรงงานภาคเกษตรกรรม

เขตบางเขนมีแรงงานภาคเกษตรกรรมใน พ.ศ. ๒๕๒๕ รวม ๓,๒๗๔ คน โดยแขวงสายไหมมีคนครัวเรือนเกษตรมากที่สุด รองลงมาคือ แขวงท่าแร้ง, สีกัน, คลองถนน, ออเงิน, ทุ่งสองห้อง, ตลาดบางเขน และอนุสาวรีย์

ค) แรงงานภาครัฐบาล

แรงงานภาครัฐบาลในเขตบางเขน ได้แก่ ข้าราชการพลเรือนสามัญ, ข้าราชการครู, ข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย, และข้าราชการตำรวจใน พ.ศ. ๒๕๒๕ มีทั้งสิ้น ๑๐,๓๔๓ คน

๓. รายได้ของเขตบางเขน

เขตบางเขนมีรายได้โดยตรงจากการจัดเก็บภาษี ภาษีที่เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของเขตบางเขนคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รองลงมาคือ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย โดยเงินภาษีที่เก็บได้นี้จะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามลำดับนับตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๕๒๑ ถึง ๒๕๒๕

ค. ลักษณะประชากร

เขตบางเขนเป็นเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก โดยใน พ.ศ. ๒๕๑๗ มีประชากรทั้งหมด ๒๓๔,๓๗๒ คน และเพิ่มเป็น ๓๕๗,๓๑๔ คน ใน พ.ศ. ๒๕๒๑ ส่วนใน พ.ศ. ๒๕๒๕ ประชากรของเขตบางเขนเพิ่มเป็น ๔๒๔,๔๗๗ คน หรือคิดเป็นร้อยละ ๗.๘๖ ของประชากรทั้งหมดใน กทม. ซึ่งนับเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับที่ ๔ จาก ๒๔ เขตของ กทม. การเพิ่มจำนวนประชากรขึ้นนี้เป็นผลให้ความ

หนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็นลำดับจาก ๑,๓๔๘, ๒,๐๗๐ และ ๒,๔๕๑ คน/ตร.กม. ใน พ.ศ. ๒๕๑๗, ๒๕๒๑ และ ๒๕๒๕ โดยแขวงที่มีถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิตตัดผ่านจะมีความหนาแน่นประชากรสูงกว่าแขวงที่อยู่ในบริเวณอื่น ๆ เช่น แขวงลาดยาว (ความหนาแน่นประชากรสูงที่สุดในเขต), คลองถนน, ตลาดบางเขน และอนุสาวรีย์ ส่วนแขวงอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวแล้ว โดยเฉพาะในพื้นที่ชุกตะวั่นออกของเขตซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยส่วนใหญ่ จะมีประชากรอาศัยอยู่อย่างเบาบาง เช่น แขวงสายไหม, ท่าแร่ และออเงิน (ความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุดในเขต) อย่างไรก็ตามแม้จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรของเขตบางเขนจะเพิ่มมากขึ้น แต่เมื่อวัดการกระจายตัวประชากรในพื้นที่ด้วย Lorenz Curve และดัชนีการรวมตัวของประชากร (Concentration Index) แล้ว พบว่าประชากรของเขตบางเขนมีการกระจายตัวในพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับนับจาก พ.ศ. ๒๕๑๗, ๒๕๒๑ และ ๒๕๒๕

ส่วนการเปลี่ยนแปลงประชานั้น นับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๕ (๘ ปี) เขตบางเขนมีอัตราเพิ่มประชากรเฉลี่ยร้อยละ ๘.๑๕ ต่อปี โดยแขวงที่มีถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิตตัดผ่านจะมีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มสูงกว่าในบริเวณอื่น ๆ โดยเฉพาะในแขวงลาดยาวจะมีสัดส่วนประชากรเพิ่มสูงที่สุด และแขวงออเงินมีสัดส่วนประชากรเพิ่มน้อยที่สุด ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีเส้นทางคมนาคมขนส่งไม่สะดวกและไม่ทั่วถึง แต่เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มภายในแขวงแต่ละแขวงแล้ว พบว่า แขวงสายไหม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มสูงที่สุดในเขต รองลงมาคือ แขวงท่าแร่, คลองถนน, อนุสาวรีย์, สีกัน, หุ่นสองห้อง, ตลาดบางเขน, ลาดยาว และออเงิน

สำหรับการคาดประมาณจำนวนประชากรของเขตบางเขนนั้นทำได้ยากลำบาก เนื่องจากการเพิ่มจำนวนประชากรส่วนใหญ่มาจากการย้ายถิ่น แต่อย่างไรก็ดี ผู้ศึกษาได้นำจำนวนประชากรของเขตบางเขน พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๖ มาสร้างแผนภูมิเพื่อดูลักษณะการเพิ่มของประชากร ผลปรากฏว่าการเพิ่มประชากรมีลักษณะใกล้เคียงเส้นตรง จึงได้ใช้สมการเส้นถดถอย (Linear Regression Equation) ในการคาดประมาณ ซึ่งผลจากการคาดประมาณเขตบางเขนจะมีจำนวนประชากร ๗๘๔,๑๗๖ คนใน พ.ศ. ๒๕๓๔

การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตบางเขน

การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตบางเขนส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่อาคารปกคลุมดินน้อยกว่าร้อยละ ๔๐) โดยใน พ.ศ. ๒๕๑๗ มีพื้นที่ ๑๖.๒๓๐ ตร.กม.

(๑๐,๑๔๓.๗๕ ไร่) และเพิ่มเป็น ๒๑.๑๔๖ ตร.กม. (๑๓,๒๑๖.๒๕ ไร่) ใน พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนใน พ.ศ. ๒๕๒๖ มีพื้นที่ ๓๑.๐๕๕ ตร.กม. (๑๙,๕๐๙.๓๗๕ ไร่) หรือคิดเป็นร้อยละ ๑๗.๙๙ ของพื้นที่เขต โดยแขวงลาดยาวจะมีจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุดในเขต และแขวงออเงินมีจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดในเขต

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตบางเขนในช่วงเวลา ๔ ปี

(พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๖) มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙๑.๓๔ หรือมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ ๑๐.๑๕ ต่อปี (ในช่วงเวลา พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๖ จะมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงกว่าในช่วงเวลา พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๒ คือร้อยละ ๑๑.๗๑ และ ๖.๐๖ ต่อปีตามลำดับ) โดยที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจะมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงที่สุดคือ ร้อยละ ๒๐.๕๖ ต่อปี แขวงท่าแร้งเป็นแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงที่สุดในเขต (ร้อยละ ๔๗.๔๒ ต่อปี) ทั้งนี้เนื่องจากมีจำนวนประชากรเพิ่มเป็นจำนวนมาก ประกอบกับมีหมู่บ้านจัดสรรของเอกชนเกิดขึ้นหลายแห่ง และยังมีแฟลตและบ้านเช่าเพื่อการเคหะรวมอินทราเกิดขึ้นด้วย ส่วนแขวงสีกัน, ห้วยสองห้อง, ตลาดบางเขน และอนุสาวรีย์มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ ๓๗.๓๓, ๒๙.๕๙, ๒๕.๓๗ และ ๒๐.๑๗ ต่อปีตามลำดับ สำหรับแขวงออเงิน, คลองถนน, สายไหม และลาดยาว มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อก่อนข้างต่ำ แต่มีเหตุผลที่ต่างกัน เช่น แขวงออเงิน มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อก่อนข้างต่ำ ทั้งนี้เพราะมีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อย ประกอบกับเส้นทางคมนาคมขนส่งยังไม่สะดวกเท่าที่ควร จึงเป็นผลให้ประชากรเข้าตั้งถิ่นฐานเพิ่มเป็นจำนวนค่อนข้างน้อย แขวงลาดยาวมีจำนวนพื้นที่อยู่อาศัยมากกว่าแขวงอื่น ๆ ใน พ.ศ. ๒๕๑๗ แม้ในปี ๒๕๒๖ จำนวนพื้นที่จะเพิ่มมากขึ้นแต่ก็เพิ่มในสัดส่วนต่ำเมื่อเทียบกับตัวของแขวงเอง นอกจากนี้การเพิ่มพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จึงเป็นเหตุให้มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ

สำหรับทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและชุมชนของเขตบางเขนนั้นแรกเริ่มจะอยู่ตามแนวริมสองฝั่งคลอง เช่น ชุมชนหลังตลาดเก่าตอนเมือง ตั้งอยู่ริมคลองเปรมประชากร ต่อมาเมื่อมีเส้นทางรถไฟสายเหนือและท่าอากาศยานกรุงเทพ จึงได้เกิดชุมชนริมทางรถไฟและริมคลอง เช่น ชุมชนตลาดเก่าตอนเมือง ตั้งอยู่ริมคลองเปรมประชากรและริมทางรถไฟสายเหนือ หลังจากนั้นได้มีการตัดถนนเพิ่มขึ้น ชุมชนจึงได้เกิดขึ้นตามแนวถนน แต่ก็ยังมีความผูกพันกับคลองเช่นเดิม คือ การตั้งชุมชนจะตั้งอยู่ริมถนนด้านหนึ่งและติดคลองอีกด้านหนึ่ง เช่น ชุมชนตลาดวัดถนนันท์ ตั้งอยู่ริมคลองเปรมประชากรและถนนสรองประภา,

ชุมชนตลาดสะพานใหม่ ตั้งอยู่ริมคลองสองและถนนพหลโยธิน ฯลฯ ต่อมามีการตัดถนนและขยายผิวการจราจรเพิ่มขึ้นหลายสาย จึงทำให้ชุมชนที่เกิดขึ้นในภายหลังโดยส่วนใหญ่อยู่ตามแนวถนนและขยายเป็นแนวยาวไปตามถนนมากขึ้น เป็นลำดับ นอกจากนี้ยังปรากฏพื้นที่อยู่อาศัยอีกจำนวนไม่น้อยกระจัดกระจายอยู่ทั่วไปในทุกทิศทุกทางของพื้นที่เขต

ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตบางเขน

เขตบางเขนมีปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยดังนี้

ก. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชน

ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการชุมชนที่มีอยู่ในเขตบางเขนนั้นมีค่อนข้างพร้อมมูล จึงสามารถดึงดูดให้ประชากรเข้าไปตั้งถิ่นฐานหรือช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างกว้างขวาง ปัจจัยต่าง ๆ มีดังนี้

๑. สาธารณูปโภค ได้แก่

ก) ถนน เขตบางเขนมีพื้นที่ถนนและซอยมากกว่าทุกเขตในกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. ๒๕๒๖) คือมีพื้นที่ประมาณ ๓,๑๑๒.๐๑๔ ไร่ หรือประมาณร้อยละ ๑๗.๔๑ ของพื้นที่ถนนและซอยทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ถนนสายสำคัญ ๆ ของเขตบางเขนนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นทางหลวงแผ่นดินเกือบทั้งสิ้น เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ และถนนรามอินทรา จึงสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยภายในเขต เป็นอย่างมากในการเดินทางเข้ามายัง เขตชั้นในและเดินทางไปยังต่างจังหวัด โดยเฉพาะทางภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก

ข) รถไฟ เขตบางเขนมีทางรถไฟสายเหนือตัดผ่าน โดยมีสถานีรถไฟรับ-ส่งผู้โดยสาร ๓ สถานี คือ สถานีรถไฟบางเขน, หลักสี่ และดอนเมือง

ค) ไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวงสามารถให้บริการไฟฟ้าได้ทั่วถึงพื้นที่เขตบางเขนทั้งหมด

ง) น้ำประปา พื้นที่เขตบางเขนจำนวนไม่น้อยได้รับบริการด้านน้ำประปาจากการประปานครหลวง นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งอยู่ในโครงการปรับปรุงกิจการแผนหลักของการประปานครหลวง (จะมีน้ำประปาใช้ในอนาคต)

จ) โทรศัพท์ เขตบางเขนอยู่ในโครงการขยายกิจการโทรศัพท์พื้นที่นครหลวง ซึ่งในปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินงานขยายหรือเพิ่มจำนวน เลขหมายโทรศัพท์

ฉ) การระบายน้ำ เขตบางเขนมีท่อระบายน้ำในหลายพื้นที่โดยเฉพาะในย่านชุมชนเมือง นอกจากนี้ยังมีคู คลองอีกจำนวนมากที่ช่วยในการระบายน้ำ

ช) การเก็บขยะ งานรักษาความสะอาดเขตบางเขนได้ทำการจัดเก็บขยะไปตามถนนสายสำคัญ ๆ ของเขต โดยเฉพาะในบริเวณชุมชนต่าง ๆ นอกจากนี้ยังได้จัดทำโครงการปรับปรุงการเก็บขนมูลฝอย พ.ศ. ๒๕๒๖-๒๕๒๙ เพื่อเพิ่มพื้นที่และเส้นทางในการจัดเก็บขยะ รวมทั้งเพิ่มปริมาณในการจัดเก็บขยะในแต่ละวันด้วย

ข) บริการขนส่งมวลชน เขตบางเขนมีการบริการขนส่งมวลชนหรือขนส่งสาธารณะที่สะดวกอย่างมากสำหรับผู้อยู่อาศัยและผู้มีภารกิจภายในเขต ทั้งนี้เพราะการบริการขนส่งมวลชนในเขตบางเขนมีทั้งรถไฟและรถยนต์โดยสารประจำทาง (ขสมก.) รวม ๓๕ สาย (พ.ศ. ๒๕๒๖) นอกจากนี้ในอนาคตยังมีการขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้าอีกด้วย (สายลาดพร้าว - สาทร - วงเวียนใหญ่)

๒. สาธารณูปการ ได้แก่

ก) การไปรษณีย์ เขตบางเขนมีที่ว่าการไปรษณีย์โทรเลข ๓ แห่ง คือ ป.ท. บางเขน, หลักสี่ และรามอินทรา ซึ่งทั้ง ๓ สถานีนี้ได้ให้บริการด้านการสื่อสารแก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึง

ข) การรักษาความปลอดภัย พื้นที่เขตบางเขนอยู่ในความดูแลของสถานีตำรวจนครบาล ๗ สถานี คือ สน. พหลโยธิน, บางเขน, ดอนเมือง, คันนายาว, ประชาชื่น, สุทธิสาร และบางซื่อ นอกจากนี้ในบริเวณเขตรถไฟยังมีเจ้าหน้าที่ตำรวจรถไฟดูแลรับผิดชอบอีกด้วย นอกจากนี้จำนวนเจ้าหน้าที่ตำรวจต่อจำนวนประชากรในเขตบางเขน พ.ศ. ๒๕๒๖ ยังอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่ามาตรฐานที่กรมตำรวจกำหนดคือ เจ้าหน้าที่ตำรวจ ๑ นายต่อประชากรประมาณ ๔๘๒ คน และเมื่อพิจารณาถึงสถิติการเกิดคดีในรูปของความหนาแน่นคดีในพื้นที่เขตบางเขนรายสถานีตำรวจที่รับผิดชอบแล้ว (พ.ศ. ๒๕๒๒) จะพบว่าความหนาแน่นของคดียังมีเบาบางกว่าในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางที่เป็นพื้นที่ชุมชนเมืองทางฝั่งพระนครของกรุงเทพมหานคร

ค) สวนสาธารณะ เขตบางเขนมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ๑ แห่งคือสวนจตุจักร นอกจากนี้ยังมีสวนขนาดเล็กในหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ โดยเฉพาะของการเคหะแห่งชาติอีก ๔ แห่งคือ สวนรามอินทรา, สวนหย่อมประชาภิเวศน์ ๑, สวนสาธารณะท่าทราย และสวนหย่อมบางบัวระยะ ๒

ง) ห้องสมุดประชาชน เขตบางเขนมีห้องสมุดประชาชน ๑ แห่งตั้ง
อยู่ในที่ว่าการเขตบางเขน

จ) สถานรักษาพยาบาล เขตบางเขนมีสถานรักษาพยาบาลในรูปของ
โรงพยาบาลรัฐ ๑ โรง, ศูนย์บริการสาธารณสุข ๒ ศูนย์ ๓ สาขา และอนามัยภาค ๑ แห่ง,
โรงพยาบาลเอกชน ๑ แห่ง และ โพลีคลินิค ๒ แห่ง

ฉ) สถานศึกษา เขตบางเขนมีสถานศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงอุดม
ศึกษา และที่สำคัญมีโรงเรียนระดับประถมศึกษา ซึ่งเป็นระดับการศึกษาภาคบังคับทั้งของรัฐบาล
และ เอกชนรวม ๗๑ โรงเรียน นอกจากนี้ยังมีประชาชนและการเคหะแห่งชาติมอบที่ดินให้สำนัก
ศึกษารุงเทพมหานคร เพื่อนำไปจัดสร้างโรงเรียนประถมศึกษาอีก ๕ แห่ง (พ.ศ. ๒๕๒๗)

๓. บริการชุมชน เขตบางเขนมีบริการชุมชนในรูปต่าง ๆ ดังนี้

- ก) ตลาด มี ๑๘ แห่ง
- ข) ศูนย์การค้า มี ๑๑ แห่ง
- ค) โรงแรม มี ๖ แห่ง
- ง) โรงภาพยนตร์ มี ๘ โรง
- จ) ธนาคาร มี ๑๒ ธนาคาร รวม ๓๓ สาขา
- ฉ) โรงรับจำนำ มี ๘ โรง
- ช) สถานีบริการเชื้อเพลิง ๑๗ แห่ง

๔. ราคาที่ดิน

เขตบางเขนมีราคาที่ดินอยู่ระหว่างไร่ละ ๑๐,๐๐๐ - ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท นับ
ว่าเป็นราคาที่ไม่สูงเกินไปนัก จึงเหมาะสำหรับนำมาจัดสร้างที่อยู่อาศัย

๕. คุณภาพสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากเขตบางเขนยังมีพื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่งว่างหรือบริเวณที่ยังไม่ได้
รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองเหลืออยู่อีกเป็นจำนวนมาก จึงทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อม
ทางด้านกายภาพ เช่น น้ำ, อากาศ และเสียงยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดีหรือสูงกว่ามาตรฐานสากล
จึงมีความเหมาะสมและปลอดภัยต่อการดำรงชีวิต

ง. ผังนครหลวง

จากผังนครหลวง ๒๕๓๓ (ผังลิทซ์ฟีลด์) ผังนครหลวง ๒๕๓๓ ปรับปรุงครั้งที่ ๑ ตลอดจนถึงผังนครหลวง ๒๕๔๓ ซึ่งถือเป็นนโยบายระดับชาติได้ให้การส่งเสริมเขตบางเขน เป็นที่อยู่อาศัยโดยได้กำหนดขยายบริเวณที่อยู่อาศัยให้กว้างขวางขึ้นเป็นลำดับ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

จ. โครงการพัฒนาของรัฐ

โครงการพัฒนาต่าง ๆ ของรัฐที่มีส่วนส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตบางเขนได้แก่ โครงการตัดถนน, โครงการปรับปรุงกิจการประปา, โครงการขยายกิจการโทรศัพท์, โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน, โครงการป้องกันน้ำท่วม, โครงการปรับปรุงการเก็บขนมูลฝอย และโครงการเคหะสงเคราะห์ของการเคหะแห่งชาติ

การคาดประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตบางเขน

การเพิ่มประชากรก่อให้เกิดความต้องการที่ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นด้วย ดังนั้นเพื่อเป็นการเตรียมการหรือวางแผนรองรับการขยายตัวของประชากร จึงได้ทำการคาดประมาณการใช้ที่ดินแต่ละประเภทกิจกรรมตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เช่น มาตรฐานของสำนักผังเมือง, มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ, เกณฑ์การใช้ที่ดินเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๒๖) ฯลฯ ซึ่งผลจากการคาดประมาณด้วยเกณฑ์ต่าง ๆ นั้นได้พิจารณาตัดสินใจเลือกใช้เกณฑ์ที่มีจำนวนการใช้ที่ดินมากที่สุด (Maximum) ทั้งนี้เพราะจำนวนที่ดินมากย่อมทำให้เกิดความแน่ใจว่าจะเพียงพอสำหรับใช้รองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ตามจำนวนการคาดประมาณ) มากกว่าจำนวนที่ดินน้อย จากการคาดประมาณและตัดสินใจเลือกจำนวนการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมประเภทต่าง ๆ สามารถสรุปจำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่มรวมในช่วงเวลาต่าง ๆ ดังปรากฏอยู่ในตาราง ๗.๑

การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ก. การวิเคราะห์พื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง

ได้ใช้เทคนิค Threshold Analysis ทำการวิเคราะห์เพื่อหาพื้นที่โล่งว่างที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง โดยพื้นที่โล่งว่างนี้จะได้มาจากการนำพื้นที่ที่เป็นข้อจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน (Ultimate Thresholds) อันได้แก่ ลำคลองรวมทั้งคลองประปา, ถนนและซอยรวมทั้งเขตทาง,

ทางรถไฟรวมทั้งเขตทาง, สถานที่ราชการต่าง ๆ และเขตทหาร, ที่ทำการสาธารณสุขปึก, สถาบันการศึกษาของรัฐ, ศาสนสถานหรือวัด และสวนสาธารณะ เป็นต้น มาซ้อนทับพื้นที่ที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เมื่อลงทุนเพิ่ม (Intermediate Threshold) นั่นคือ พื้นที่ที่ได้ถูกใช้เพื่อการก่อสร้างแล้ว (Built-up Area)

ข. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

๑. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาพื้นที่สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีดังนี้

- ก) พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินถูกหรือไม่สูงจนเกินไปนัก
- ข) พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก รวมทั้งมีการบริการสาธารณสุขและสาธารณูปการอย่างพร้อมมูล
- ค) พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำ ปลอดภัยจากน้ำท่วม แผ่นดินทรุด และไม่อยู่ในบริเวณที่คาดว่า เครื่องบินจะตก (พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน)
- ง) พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในใกล้ย่านการค้า แต่ต้องปราศจากมลภาวะต่าง ๆ เช่น เสียงและกลิ่น
- จ) พื้นที่อยู่อาศัยควรอยู่ในพื้นที่ที่มีอากาศปลอดโปร่ง มีการระบายอากาศดี มีสภาพแวดล้อมดี คือ ไม่อยู่ในบริเวณที่มีความแออัดของอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ

ตาราง ๗.๑ จำนวนประชากรและจำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่ม เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรในช่วงเวลาต่าง ๆ ของเขตบางเขน

พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)		จำนวนพื้นที่ที่ต้องการใช้เพิ่ม (ไร่)	หมายเหตุ
	รวม	เพิ่ม		
๒๕๒๖	๔๕๗,๕๔๔	-	-	-
๒๕๒๙	๕๓๘,๒๓๑	๘๐,๖๘๗	๗,๑๑๖.๓๙	เพิ่มจาก พ.ศ. ๒๕๒๖
๒๕๓๔	๖๖๓,๗๐๓	๑๒๕,๔๗๒	๑๑,๐๖๗.๖๙	เพิ่มจาก พ.ศ. ๒๕๒๙
๒๕๓๙	๗๘๙,๑๗๖	๑๒๕,๔๗๓	๑๑,๐๖๗.๗๗	เพิ่มจาก พ.ศ. ๒๕๓๔
รวม	-	๓๓๑,๖๓๒	๒๙,๒๕๑.๘๕	-

ที่มา : ตาราง ๔.๑๐ และ ๔.๒๐

๒. ปัจจัยสำคัญในการหาศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ก) ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ ความหนาแน่นอาคาร, ความสะดวกในการเข้าถึง (ถนน), น้ำประปา, บริการขนส่งมวลชน (รถยนต์โดยสารประจำทาง, สถานีรถไฟ), ตลาด, ศูนย์การค้า, สถานรักษาพยาบาล, สถานศึกษา และสวนสาธารณะ

ข) ปัจจัยด้านสภาวะแวดล้อม ได้แก่ ราคาที่ดิน, แผ่นดินทรุด, พื้นที่น้ำท่วม, การระบายน้ำ, การเก็บขยะ, พื้นที่ตามแนวเส้นทางบินและมลภาวะเสียง เครื่องบิน

๓. ขนาดพื้นที่ในการศึกษา การศึกษาได้แบ่งพื้นที่เขตบางเขนออกเป็นตารางกริด (Grids) โดยแต่ละตารางกริดมีขนาด ๓๕๐ x ๓๕๐ เมตร หรือ ๗๖.๖ ไร่ รวมทั้งสิ้น ๑,๕๔๗ ตารางกริด

๔. การกำหนดค่าคะแนนและปรับมาตรฐานคะแนนปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย การกำหนดค่าคะแนนของปัจจัยสำคัญแต่ละปัจจัย ได้กำหนดค่าคะแนนสูง เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ส่วนคะแนนสูงรอง ๆ ลงมาก็จะมีศักยภาพในการพัฒนารอง ๆ ลงมาตามลำดับ สำหรับค่าคะแนนของตัวแปรสำคัญในแต่ละปัจจัยที่กำหนดขึ้นนั้นจะนำมาปรับให้เป็นหน่วยหรือมาตรฐานเดียวกัน

๕. การให้ค่าน้ำหนักปัจจัยสำคัญในการวัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้จากการสอบถามผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและผู้ที่มีความรู้ทางด้านผังเมือง เป็นอย่างดีจำนวน ๑๐ ท่าน จากนั้นได้นำค่าน้ำหนักที่ผู้เชี่ยวชาญทั้ง ๑๐ ท่านให้มาหาค่าเฉลี่ย แล้วนำไปคูณกับค่าคะแนนมาตรฐานของแต่ละปัจจัยสำคัญ ผลจากการคำนวณ (ค่าศักยภาพ) ตารางกริดที่ได้คะแนนสูงสุดเท่ากับ ๘๗๖.๔ คะแนน และต่ำสุดเท่ากับ ๒๘๑.๕ คะแนน

๖. การแบ่งค่าระดับศักยภาพ จากการศึกษาได้แบ่งระดับศักยภาพออกเป็น ๑๒ ระดับ และจัดแบ่งเป็น ๕ กลุ่มใหญ่ ๆ คือ กลุ่มศักยภาพสูงมากและสูง ส่วนใหญ่จะอยู่ ๒ ฟากถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลาดพร้าว ถนนงามวงศ์วาน และถนนรามอินทรา กลุ่มศักยภาพปานกลางจะอยู่ตามแนวถนนดังกล่าว แต่มีระยะห่างจากแนวถนนออกมามากกว่า ๒ กลุ่มแรก นอกจากนั้นได้แก่บริเวณ ๒ ฟากถนนสรองประชา กลุ่มศักยภาพต่ำส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่ห่างจากแนวถนนสายสำคัญ ๆ ของเขตดังกล่าวมากกว่า ๓ กลุ่มแรก และตามถนนท่าแร่ - ออเงิน - สายไหม ตลอดจนทางตอนเหนือสุดของเขต ส่วนกลุ่มศักยภาพต่ำมากส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมขนส่งไม่สะดวก ซึ่งในสภาพปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๒๖)

พื้นที่เหล่านี้ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยมี เป็นบริเวณกว้างในพื้นที่ชุกตะวั่นออกของเขต

ค. การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมือง ได้พิจารณาจากพื้นที่โล่งว่างที่มีระดับศักยภาพในการพัฒนาสูงมากลงมาจนถึงศักยภาพต่ำบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด ๓๕,๓๕๐.๙๐ ไร่ ซึ่งนับว่าเพียงพอในการรองรับการขยายตัวของประชากร ใน พ.ศ. ๒๕๓๙ (ต้องการจริงตามการคาดประมาณ ๒๙,๒๕๑.๘๕ ไร่)

ปัญหาและแนวทางในการพัฒนา เขตบางเขน

ก. ปัญหาทั่ว ๆ ไปของเขตบางเขน

๑. ปัญหาการขยายตัวของชุมชน การขยายตัวของชุมชนในเขตบางเขนได้ เป็นไปตามยุทธศาสตร์ และส่งผลให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น ปัญหาการใช้ที่ดิน ปัญหา ด้านการบริการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการมีไม่เพียงพอและไม่ทั่วถึง

๒. ปัญหาการใช้ที่ดิน เขตบางเขนมีปัญหาการใช้ที่ดินดังนี้

ก) การใช้ที่ดินล้นสน เนื่องจากขาดการวางแผนมาแต่อดีต

ข) การขยายตัวของชุมชนเป็นแบบ Ribbon Development ทำให้ พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า ซึ่งอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมได้ในอนาคต

ค) การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มักเกิดเป็นหย่อม ๆ ขาดความต่อเนื่อง จึงเป็นอุปสรรคต่อการจัดบริการสาธารณสุข

ง) มีชุมชนแออัดเกิดขึ้นในพื้นที่หลายแห่ง และมีการบุกรุกสร้างบ้าน เรือนตามแนวคลองและในคลอง ซึ่งเป็นการทำลายภูมิทัศน์ของเมืองและยังเป็นการกีดขวางทาง ไหลของน้ำอีกด้วย

จ) มีสถานที่ราชการจำนวนมากและมีพื้นที่กว้างขวางโดยเฉพาะ เขตทหาร พื้นที่ดังกล่าวนี้ เป็นตัวจำกัดการขยายตัวของชุมชนโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย

๓. ปัญหาด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ

ก) ถนนและสะพาน ถนนบางแห่งคับแคบ ชรุขระ และสะพานบางแห่ง ขำรุคไม่สะดวกและไม่ปลอดภัยในการใช้งาน เช่น ถนนสร่งประภา, ถนนและสะพานเพิ่มสิน, ถนนและสะพานวัดเกาะ ฯลฯ

ข) ประปา ยังให้บริการไม่ทั่วถึง

ค) โทรศัพท์ ยังให้บริการไม่ทั่วถึงและไม่เพียงพอ

ง) การขนส่งมวลชน เส้นทางการเดินทางขององค์การขนส่งมวลชน
กรุงเทพ (ขสมก.) บางสาย เช่น สายถนนรามอินทรา มีจำนวนสายเดินรถน้อยเกินไปทำให้
ประชาชนไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร

๔. ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม

ก) แผ่นดินทรุด

ข) น้ำท่วม

ค) การระบายน้ำ ยังมีท่อระบายน้ำไม่ทั่วถึงโดยเฉพาะในพื้นที่ชุมชน
เมือง คูคลองบางแห่งดินเลนและบางแห่งมีบ้านเรือนของประชาชนปลูกสร้างรุกล้ำคูคลองจน
เป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ

ง) การเก็บขยะ งานรักษาความสะอาดเขตบางเขนยังไม่สามารถ
เก็บขยะได้หมดในแต่ละวันจนเกิดปัญหาขยะหมักหมมอยู่ในบริเวณต่าง ๆ ของเขตหลายแห่ง

จ) พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน เขตบางเขนเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยาน
กรุงเทพจึงมีพื้นที่ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเส้นทางบิน และพื้นที่นี้มีโอกาสสูงที่เครื่องบินตกได้มาก
ครั้งกว่าบริเวณอื่น ๆ

ฉ) มลภาวะ มลภาวะที่เกิดในเขตบางเขนมีต้นกำเนิด ๒ แหล่งคือ
มลภาวะเสียงเครื่องบิน และมลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม เช่น น้ำเน่าเสีย, เสียงดัง,
ฝุ่นละออง, เขม่าควันและกลิ่น

ข. วัตถุประสงค์ของการพัฒนาเขตบางเขน

วัตถุประสงค์ของการพัฒนาเขตบางเขนได้กำหนดสอดคล้องกับนโยบายพัฒนา
เมืองและนโยบายพัฒนากรุงเทพมหานครไว้ดังนี้

๑. กำหนดขอบเขตของพื้นที่ที่เหมาะสมในการขยายตัวของประชาชนและชุมชน
เมือง เพื่อสะดวกในการพัฒนา

๒. หาแนวทางการจัดระเบียบของการใช้ที่ดินไม่ให้เกิดความขัดแย้ง อันจะ
เป็นการลดปัญหาการก่อความเดือดร้อนรำคาญซึ่งกันและกัน โดยมุ่งเน้นให้การใช้ที่ดินเพื่อ
อุตสาหกรรมมีความสัมพันธ์กับย่านที่อยู่อาศัย

๓. ส่งเสริมการใช้ที่ดินย่านอยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านสมบูรณ์แบบ มีบริการ สาธารณชุมชนครบถ้วน เพื่อความสะดวกปลอดภัยต่อความเป็นอยู่และลดการเดินทาง เข้ามาใช้ บริการในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

๔. ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมหรือชุมชนแออัดให้มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

๕. ปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่งให้มีความสะดวก ปลอดภัยและประหยัด ค่าใช้จ่ายสำหรับ เดินทาง

๖. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้พอเพียงและทั่วถึง รวมทั้ง บรรเทาปัญหาหน้าท่วมและแผ่นดินทรุด โดยไม่ทำลายระบบนิเวศน์และสภาพแวดล้อม

๗. อนุรักษ์ธรรมชาติและโบราณสถานอัน เป็นศิลปวัฒนธรรมที่มีคุณค่าทาง ประวัติศาสตร์

๘. ส่งเสริมให้มีที่โล่ง ที่ว่าง เพื่อนันทนาการและภูมิทัศน์ อัน เป็นการเสริม สร้างให้เขตบาง เชนมีความสวยงามร่มรื่นและน่าอยู่อาศัย

ค. แนวทางพัฒนาเขตบาง เชน

๑. กำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชน โดยการกำหนดนี้ได้ใช้ผลจาก การกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมื่อตาม การ ศึกษาข้างต้น โดยพื้นที่ภายในขอบ เขตนี้ควรมีหลักการที่สำคัญในการดำ เนินแนวทางพัฒนา เช่น ปรับปรุงการใช้ที่ดินให้เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยสมบูรณ์แบบและส่งเสริมให้เกิดศูนย์กลางชุมชน ซึ่งเป็นที่ทำงานและบริการสาธารณชุมชน, ศูนย์สาธารณูปการชุมชนในย่านที่อยู่อาศัย ตลอดจน ส่งเสริมให้มีย่านอุตสาหกรรมโดยต้องมีมาตรการควบคุมไม่ให้เกิดปัญหามลภาวะและปรับปรุง สภาพแวดล้อมต่าง ๆ ให้เหมาะสมที่จะ เป็นชุมชนที่อยู่อาศัย

๒. พัฒนาการใช้ที่ดิน

ก) การใช้ที่ดินของชุมชน

๑) จัดระเบียบการใช้ที่ดิน โดยการจัดทำผังเมือง เพื่อให้มีการใช้ ที่ดินอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพและส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและธุรกิจพาณิชย์กรรม ให้มีความสัมพันธ์กับย่านที่อยู่อาศัย เพื่อความสะดวกในการติดต่อและการทำงาน ทั้งนี้ให้ ประกาศเป็นกฎกระทรวงบังคับใช้ผัง เมือง เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังและข้อ กำหนด สิ่งนี้จะ เป็นการแก้ปัญหาการใช้ที่ดินสับสนของเขตบาง เชนได้

๒) จัดทำผังบริการสาธารณสุขปึก และระบบคมนาคมขนส่งประกอบ
ผัง เมืองที่จัดทำขึ้นด้วย

๓) จัดย่านที่อยู่อาศัยเป็นหมู่บ้านสมบูรณ์แบบ โดยอาจจัดเป็น
Neighborhood มีบริการสาธารณสุขชุมชน (Community Facilities) อย่างพร้อมมูล

๔) แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดที่เกิดขึ้นโดยอาจใช้วิธีรื้อล้างหรือปรับปรุง
ทั้งนี้ต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม ความเป็นไปได้และความพร้อมของงบประมาณรัฐ
ตลอดจนความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้น ๆ ด้วย

๕) การสร้างหรือใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่ทำการของรัฐนั้น ควรเป็นที่
ทำการ เพื่อสาธารณสุขปึกและสาธารณสุขการที่จำเป็นแก่เมืองเท่านั้น

ข) การใช้ที่ดิน เพื่อคุ้มครองอนุรักษ์พื้นที่การผลิตด้าน เกษตรกรรม พื้นที่ที่
ไม่ได้ใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชน เมืองแต่มีสมรรถนะดินเหมาะสมกับการ
เพาะปลูกสูง ให้กำหนดเป็นเขต เกษตรกรรม ห้ามก่อสร้างและพัฒนา เมืองในบริเวณนี้ ไม่ว่าจะ
จะเป็นการจัดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรืออุตสาหกรรม

๓. การพัฒนา ระบบสาธารณสุขปึกและสาธารณสุขการ

ก) ระบบการคมนาคมขนส่ง ขยายและปรับปรุงผิวการจราจรในถนนที่มี
ปัญหา รวมทั้งสร้างหรือปรับปรุงสะพานที่ชำรุดให้มีความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน นอก
จากนี้ควรตัดถนนและซอยเพิ่มในส่วนที่ชุมชนขยายตัวออกไป โดยพยายาม เชื่อมกับโครงข่าย
ถนนและซอยที่มีอยู่เดิมให้มากที่สุด

ข) บริการสาธารณสุขปึก หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับประปา
โทรศัพท์ และการขนส่งมวลชน ควรวางแผนขยายการให้บริการสอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของชุมชน

ค) สวนสาธารณะ จัดให้มีที่โล่งว่างและสวนสาธารณะขนาดต่าง ๆ ใน
พื้นที่ที่เหมาะสม หรืออาจใช้ที่ว่างริมทางรถไฟสายเหนือหรือที่ริมคลองจัดทำสวนสาธารณะเพื่อ
การพักผ่อนหย่อนใจหรือเพื่อความงามทางด้านภูมิทัศน์ของ เขตบาง เชน

ง) ตำรวจ เพิ่มกำลังเจ้าหน้าที่ตำรวจให้สอดคล้องกับจำนวนประชากร
ที่เพิ่มขึ้น โดยอย่างน้อยควรมีอัตราส่วนของตำรวจ ๑ นายต่อประชาชน ๖๐๐ คน และ เพิ่ม
คูยามโดยให้กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ชุมชน

๔. การพัฒนาสภาวะแวดล้อม

ก) แผ่นดินทรุด ให้ดำเนินการตามแนวทางป้องกันและแก้ไขวิกฤตการณ์ น้ำบาดาลและแผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างเคร่งครัด

ข) น้ำท่วม แผนป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากน้ำเหนือหลาก และน้ำฝน โครงการลี้ยงท่อระบายน้ำและโครงการพระราชดำริ จะช่วยแก้ไขหรือบรรเทา ปัญหาน้ำท่วมในเขตบางเขนได้เกือบทั้งหมด (ยกเว้นพื้นที่ทางตอนเหนือของแขวงสายไหมและ บริเวณบ้านพักรถไฟ ถนนวิภาวดีรังสิต กม. ๑๑)

ค) การระบายน้ำ ควรดูแลท่อระบายน้ำที่มีอยู่เดิมให้อยู่ในสภาพที่ใช้ งานได้เต็มที่ คู คลอง ใดที่มีความสำคัญต่อการระบายน้ำควรทำการขุดลอกเมื่อต้นเขิน และ ควรสร้างท่อระบายน้ำใหม่ให้ครบถ้วนทั่วทุกซอยในพื้นที่ชุมชน เมือง

ง) การเก็บขยะ ควรแก้ไขโครงการปรับปรุงการเก็บขนมูลฝอยประ จำปี ๒๕๒๖-๒๕๒๘ ของเขตบางเขนให้สามารถเพิ่มปริมาณในการจัดเก็บขยะให้สอดคล้องกับ อัตราเพิ่มของประชากร รวมทั้งเพิ่มเส้นทางหรือหน้าที่ในการจัดเก็บขยะให้สอดคล้องกับทิศทาง การขยายตัวของชุมชนด้วย

จ) พื้นที่ตามแนวเส้นทางบิน ในปัจจุบันเครื่องบินมีขนาดใหญ่และมีความ เร็วสูงกว่าแต่ก่อน เพื่อเป็นการช่วยป้องกันและลดความเสียหายจากเครื่องบินตกได้มากขึ้น จึงควรขยายเขตปลอดภัยในการเดินอากาศและในราชการทหารตามกำหนดในพระราชบัญญัติ การเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๘๗ และพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. ๒๔๗๘

ฉ) มลภาวะ

๑) มลภาวะเสียงเครื่องบิน ปัญหามลภาวะเสียงเครื่องบินโดย มากจะเกิดขึ้นทางด้านเหนือและใต้ของท่าอากาศยานกรุงเทพ ดังนั้นจึงควรกำหนดเขตกันชน (Buffer Zone) ทางด้านเหนือและใต้ของท่าอากาศยานกรุงเทพโดยภายในเขตกันชนทั้ง ๒ ด้านนี้ควรจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อประชาชนที่อยู่ตอนเหนือของเขต บางเขนและพื้นที่ใกล้เคียง

๒) มลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม ควรย้ายโรงงานอุตสาหกรรม- กรรมที่ก่อให้เกิดมลภาวะโดย เฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและใหญ่ให้ไปอยู่ในเขตที่ ทางราชการกำหนด นอกจากนี้ไม่ควรอนุญาตให้จัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมประ เภทและขนาด

ดังกล่าวขึ้นใหม่ในเขตบางเขน ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่เดิมควรควบคุมเกี่ยวกับปัญหา มลภาวะต่าง ๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันมิให้ก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง

๕. การอนุรักษ์ธรรมชาติและโบราณสถานอันเป็นศิลปวัฒนธรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ปัจจุบันทรัพยากรธรรมชาติในเขตบางเขนได้ถูกทำลายทั้งทางตรงและทางอ้อม เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเมือง เช่น มีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้มากจนเป็นเหตุให้แผ่นดินทรุด, คุกคลองตื้นเขิน และบางแห่งมีประชาชนบุกรุกสร้างบ้านเรือน เป็นผลให้ภูมิทัศน์ของเขตเสื่อมทรามลง, ปุขนิยสถานบางแห่งขาดการบูรณะจนเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลาดังนั้นจึงสมควร

ก) ปรับปรุงขุดลอกคลองเพื่อให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ทั้งทางด้าน การระบายน้ำและภูมิทัศน์

ข) กำหนดเขตโบราณสถาน เช่น วัดหรือสถานที่สำคัญ ๆ อื่น ๆ ห้ามก่อสร้างอันขัดกับวัฒนธรรมและเป็นการทำลายภูมิทัศน์ โดยกำหนดเป็นเขตเพื่อการวัฒนธรรมและนันทนาการ

ง. แนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยเขตบางเขน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยเขตบางเขนได้แบ่งพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของประชากรและชุมชนเมืองด้านที่อยู่อาศัยออกเป็น ๓ กลุ่มตามระดับศักยภาพและราคาที่ดิน โดยพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงและมีราคาที่ดินสูง (๕๐๐,๐๐๐-๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท/ไร่) ควรพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง (รายได้มากกว่า ๗,๐๐๐ บาท/เดือน) พื้นที่ที่มีระดับศักยภาพปานกลางและมีราคาที่ดินปานกลาง (๑๒๐,๐๐๐-๓๕๐,๐๐๐ บาท/ไร่) ควรพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (รายได้ระหว่าง ๓,๐๐๐-๗,๐๐๐ บาท/เดือน) ส่วนพื้นที่ที่มีระดับศักยภาพต่ำและมีราคาที่ดินต่ำ (๑๐,๐๐๐-๖๐,๐๐๐ บาท/ไร่) ควรพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ

สำหรับแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทุกกลุ่มระดับรายได้ต่าง ๆ นั้นให้ดำเนินการพัฒนาไปตามแนวทางการพัฒนาเขตบางเขน นอกจากนี้ควรจัดองค์ประกอบชุมชนที่อยู่อาศัยรวมทั้งจัดสิ่งแวดล้อมชุมชนที่อยู่อาศัยให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

จ. มาตรการสำคัญในการดำเนินการ

เพื่อให้การพัฒนาได้บรรลุวัตถุประสงค์ จึงควรมีมาตรการที่สำคัญในการดำเนินการและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ซึ่งมาตรการสำคัญ ๆ ได้แก่

๑. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ โดยรัฐบาลต้องจัดสรรเงินงบประมาณเพื่อดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือการให้สิทธิพิเศษช่วยเหลือหรืออาจให้การสนับสนุนโครงการที่เห็นว่าเหมาะสมและมีประโยชน์ต่อส่วนรวมของเอกชน เช่น การให้หรือจัดหาแหล่งเงินทุน ลดภาษีการลงทุน ฯลฯ

๒. มาตรการด้านกฎหมาย เป็นมาตรการสำคัญที่บังคับใช้ให้การพัฒนาเป็นไปตามแผนที่กำหนดโดยกฎหมายที่เป็นเครื่องมือของผังเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒, พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๐๕, พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๑๘ เป็นต้น

ฉ. วิธีดำเนินงาน

๑. จัดทำแผนแม่บทสำหรับประสานแผนการพัฒนาทั้งระยะสั้นและระยะยาวของรัฐบาล
๒. ประกาศเป็นกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมือง เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังและข้อกำหนด
๓. หน่วยงานของรัฐบาลจะต้องดำเนินการ เพื่อสนับสนุนให้การบังคับใช้ผังเมืองมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
๔. ส่งเสริมการจัดตั้งองค์การพัฒนาเมืองในด้านต่าง ๆ ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน
๕. ส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมในการวางแผนพัฒนาและร่วมลงทุนในการพัฒนาให้มากขึ้น
๖. กำหนดโครงการอาสาสมัครระยะสั้นบาง เรื่องให้มากขึ้นโดยรัฐบาลและเอกชนร่วมมือกันทั้งด้านการเงินและการปฏิบัติ

ช . ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนา เขตบางเขน

๑. ด้านกายภาพ

ก) การขยายตัวของชุมชนจะเป็นไปอย่างมีระเบียบ และเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนบริการสาธารณสุขชุมชน (สาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ)

ข) การคมนาคมขนส่งจะสะดวกหรือคล่องตัวมากยิ่งขึ้น

ค) มีพื้นที่สวนสาธารณะ เพื่อประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนเพิ่มขึ้น

ง) เพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ

จ) ประชาชนจะมีความเป็นอยู่ และมีสุขภาพอนามัยดีขึ้น ทั้งยังปลอดภัยจากการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากปัญหาสภาวะแวดล้อม

ฉ) ความเจริญของเขตบางเขนจะกระจายไปในบริเวณอื่น ๆ นอกเหนือจาก ๒ ฟากถนนดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

๒. ด้านเศรษฐกิจ

ก) การพัฒนาเขตบางเขน เป็นผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น และก่อให้เกิดแรงผลักดันในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินต่อไป

ข) ช่วยลดจำนวนรถยนต์นั่งส่วนบุคคลทำให้การจราจรคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และยังเป็นการช่วยประหยัดพลังงาน ทั้งนี้เพราะได้มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและบริการด้านการขนส่งมวลชน

ค) การพัฒนาด้านต่าง ๆ ในเขตบางเขนจะช่วยดึงดูดให้นักลงทุนด้านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และอื่น ๆ เข้ามาลงทุนภายในเขตมากยิ่งขึ้น เป็นผลให้เขตบางเขนมีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและมีการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น

๓. ด้านสังคม

การพัฒนาของรัฐจะเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้สูงขึ้น และยังเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาหรือทำประโยชน์เพื่อสังคม สิ่งเหล่านี้ นับว่าเป็นผลประโยชน์ทางสังคมที่ผู้อยู่อาศัยในเขตบางเขนได้รับ

๔. ด้านการบริหารการปกครอง

ก) รัฐสามารถจัดสร้างและดำเนินงานทางด้านสาธารณสุขโลก สาธารณูปการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะการขยายตัวของชุมชนมีทิศทางที่แน่นอนและเหมาะสม

ข) รัฐจะได้รับประโยชน์ในด้านภาษีต่าง ๆ เพิ่มขึ้น เช่น ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้น

ค) หลังจากการพัฒนาจะเป็นผลให้เกิดความเจริญทางด้านเศรษฐกิจติดตามมา รัฐก็จะได้รับภาษีการค้า ภาษีเงินได้ส่วนบุคคลและนิติบุคคลเพิ่มขึ้น

ง) เสถียรภาพทางการเมืองของรัฐบาลจะมั่นคงยิ่งขึ้น ทั้งนี้เพราะประชาชนโดยเฉพาะผู้อาศัยในชุมชนแออัดได้สำนึกว่ารัฐบาลไม่ได้ทอดทิ้งให้พวกตนอยู่กันตามยถากรรม และประชาชนโดยทั่วไปได้เห็นว่ารรัฐได้นำ เงินภาษีที่พวกตน เสียไปกลับมาพัฒนาท้องที่ ให้พวกตนได้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น