

บทที่ 6

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตมินบุรี

6.1 นโยบายการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของ กรุงเทพฯ

แผนและโครงการพัฒนาที่สำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ได้แก่

1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (ปี 2540-2544)

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ได้กำหนดยุทธศาสตร์ของการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจเพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาเศรษฐกิจของพื้นที่ในช่วง 5 ปี โดยกำหนดแนวทางพัฒนาจากข้อได้เปรียบของสภาพภูมิเศรษฐกิจของพื้นที่ การพัฒนาพื้นที่จะกำหนดแนวทางการขยายตัว การจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกัน โดยมีการกำหนดพัฒนาในพื้นที่

- ชุมชนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- ชุมชนชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก
- ชุมชนอนุภาคกลางตอนบน
- ชุมชนอนุภาคตะวันตก

การพัฒนาพื้นที่โดยการจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานมมหานครและชุมชนเมืองใหม่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร โดยวางแผนการพัฒนาให้ชุมชนชานมมหานครเป็นชุมชนที่มีการเชื่อมโยงกับชุมชนใจกลางมหานคร โดยใช้ระบบขนส่งมวลชนพัฒนาเป็นศูนย์กลาง เพื่อลดความแออัดของใจกลางมหานครและพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองใหม่รอบนอก โดยจัดให้มีแหล่งงานเพื่อรองรับการขยายกิจกรรมจากกรุงเทพมหานคร และเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาคอขวด โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนออกไปยังชานเมืองรอบกรุงเทพมหานคร และจัดให้มีการเชื่อมโยงถนนวงแหวนรอบนอกกับโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยและบรรเทาปัญหาการจราจรในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร

ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยกำหนดบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่จังหวัดอ่างทองถึงสมุทรปราการ ให้เป็นพื้นที่สำหรับการระบายน้ำและรอยต่อของพื้นที่ชุมชนเมืองต่างๆให้มีความหนาแน่นน้อย โดยกันให้เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก เพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตชุมชนเมือง

นอกจากแนวทางการพัฒนาต่างๆแล้ว รัฐได้กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว โดยพัฒนาให้ใช้พื้นที่ส่วนราชการที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์เดิมที่มาพัฒนาเป็นสวนสาธารณะสำหรับประชาชน

จากแนวทางการพัฒนาที่กล่าวถึง จะเห็นได้ว่า การพัฒนาจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯทั้งในด้านโครงข่ายคมนาคม ตลอดจนศูนย์กลางชุมชนโดยรอบกรุงเทพมหานคร เช่น ศูนย์นิมิตวิสัยสวนขยาย ศูนย์ลำลูกกา ดังนั้น พื้นที่ในด้านนี้จึงมีโอกาสพัฒนาเชื่อมโยงกับการพัฒนาภาคมหานครในอนาคต

2. แผนพัฒนาภาคมหานคร

แผนพัฒนาภาคมหานคร เป็นแผนพัฒนาชุมชนเมืองที่มีศักยภาพทั้ง 18 จังหวัดของภาคมหานคร โดยแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

- กลุ่มที่ 1 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- กลุ่มที่ 2 พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก
- กลุ่มที่ 3 ภาคกลางตอนบน
- กลุ่มที่ 4 พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันตก

เป้าหมายที่สำคัญของแผน คือ ลดบทบาทความเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครโดยสนับสนุนพื้นที่เป้าหมายตามภูมิภาคอื่นๆ โดยรอบด้วยการเชื่อมโยงชุมชนต่าง ๆ นั้นกับกรุงเทพมหานคร โดยใช้โครงข่ายคมนาคม แนวนโยบายเพื่อพัฒนาเมืองเพื่อรองรับบทบาทดังกล่าว ได้แก่ การปรับปรุงความคล่องตัวให้สามารถเข้าถึงได้ทุกด้าน การส่งเสริมการพัฒนาบริเวณที่มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาระบบศูนย์กลางชุมชนชานเมือง การควบคุมการพัฒนาเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเมือง

การพัฒนาตามนโยบายทั้ง 4 ยังมีผลต่อการพัฒนาของพื้นที่รอบนอกเขตกรุงเทพมหานคร โดยจะมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบโครงข่ายคมนาคมที่ใช้เชื่อมต่อระหว่างชุมชนต่างๆ ดังนั้นพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครจึงอาศัยศักยภาพของพื้นที่จากการเข้าถึงที่สะดวกอีกทั้งยังสามารถเชื่อมโยงจากแนวโครงข่ายหลักของชุมชนด้านทิศเหนือ ภาคกลางตอนบน ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเชื่อมโยงสู่อินโดจีนเข้าสู่พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้สะดวกโดยอาศัยศักยภาพของระบบถนน ทางด่วน และระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบันและแผนงานในอนาคต อีกทั้งยังสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกด้วยแนวถนน

กรุงเทพมหานคร-ชลบุรีสายใหม่ หรือถนนบางนา-ตราด เพื่อเข้าสู่พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกได้อีกทางหนึ่ง

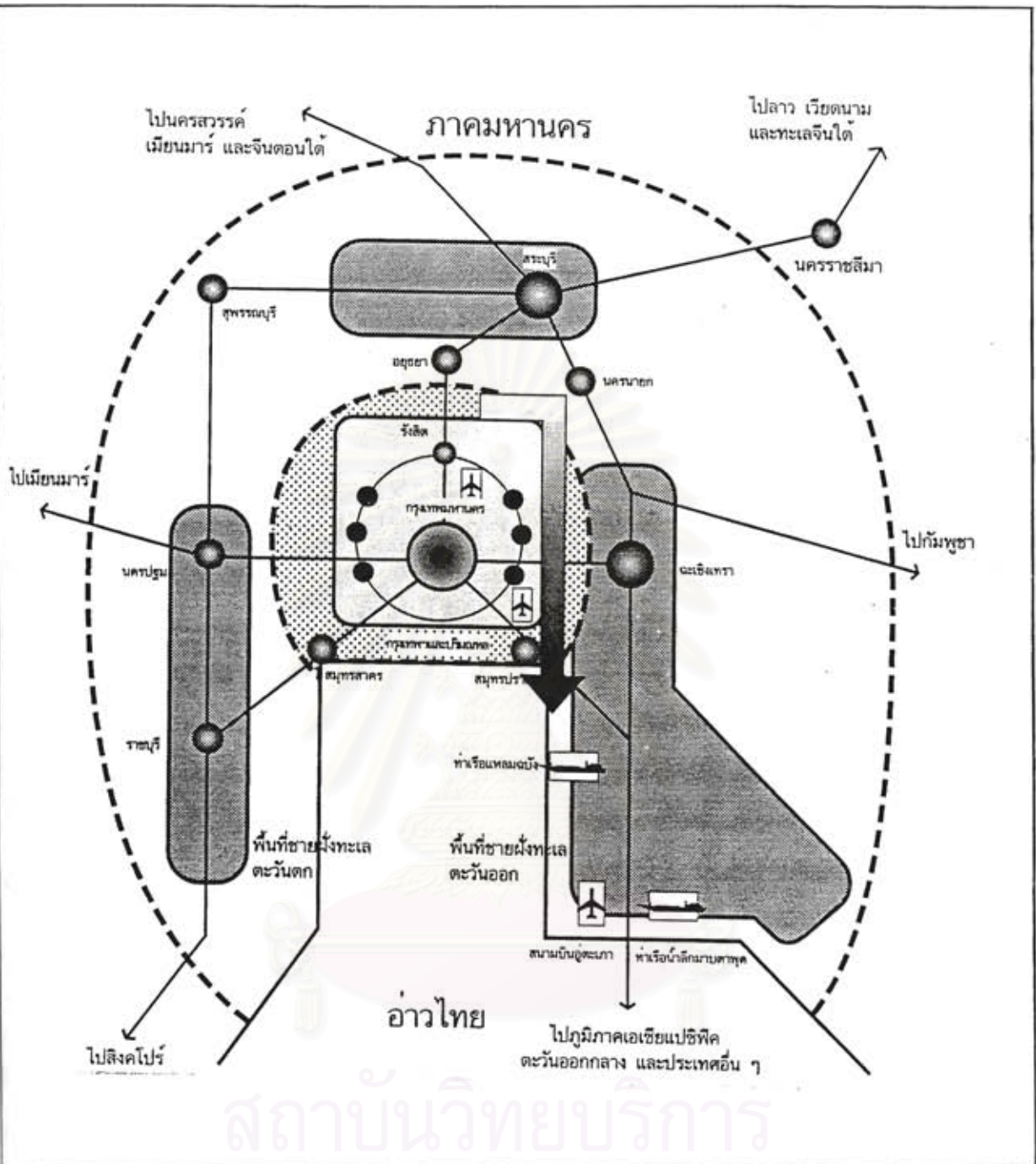
3. เมืองใหม่ภาคมหานคร

เมืองใหม่ภาคมหานคร เป็นการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดการพัฒนาชุมชนเมืองในระดับภาคและระดับอนุภาค โดยการพัฒนาให้สอดคล้องและเชื่อมโยงกันทั้งในด้านบทบาทหน้าที่ความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรรวมทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานโดยกำหนดวัตถุประสงค์หลัก คือ ลดความแออัดของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งในด้านบทบาทและกิจกรรมโดยการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองเดิมหรือสร้างชุมชนเมืองขึ้นใหม่ที่มีความสมบูรณ์ในตัวเองทั้งในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการมีการเชื่อมโยงอย่างเป็นระเบียบระหว่างพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับชุมชนเมืองรอบนอกมหานครและชุมชนเมืองหลักขนาดใหญ่ บริเวณชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก พื้นที่อุตสาหกรรมของภาคกลางตอนบน พื้นที่ภาคตะวันตก และชุมชนเมืองหลักหรือเมืองศูนย์กลางการพัฒนาของภาคโดยรวม

เมืองใหม่ภาคมหานครได้กำหนดแนวทางพัฒนา คือ การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานครและชุมชนเมืองรอบนอกมหานครให้มีความสมบูรณ์แบบในตัวเอง โดยกำหนดเป็นชุมชนเมืองบริวาร (Satellite Town) โดยกำหนดให้พัฒนาพื้นที่ 6 ชุมชนเมืองและพื้นที่ต่อเนื่องของชุมชนเมือง ได้แก่ ชุมชนเมืองสระบุรี ชุมชนเมืองฉะเชิงเทรา ชุมชนเมืองนครปฐม ชุมชนเมืองราชบุรี ชุมชนเมืองนครนายก ชุมชนเมืองสุพรรณบุรี กำหนดให้สามารถรองรับประชากรประมาณ 2-3 ล้านคน หรือประมาณร้อยละ 30 ของประชากรกรุงเทพมหานครโดยกำหนดให้มีระบบคมนาคมขนส่งที่เข้าถึงได้สะดวกและเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบ

4. ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

นอกจากการพัฒนาชุมชนเมืองรอบนอกมหานครแล้ว ยังมีนโยบายกำหนดศูนย์ชุมชนชานเมืองกรุงเทพมหานคร โดยทำหน้าที่กระจายการบริการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมออกไปจากศูนย์กลางหลัก ซึ่งสถาบัน MIT ได้เสนอแนวคิดในการจัดตั้งศูนย์ชุมชนชานเมือง 11 แห่ง โดยอาศัยแนวถนนวงแหวนรอบนอกเป็นตัวเชื่อมกับศูนย์กลางหลัก ซึ่งมีศูนย์กลางใหม่ 3 แห่งที่ขยายจากศูนย์กลางเดิม ได้แก่ ศูนย์กลางบางปะอิน ศูนย์กลางมีนบุรี และศูนย์กลางบางพลี ส่วนศูนย์ชุมชนชานเมืองอื่นๆ เป็นการสร้างศูนย์กลางขึ้นใหม่ การกำหนดศูนย์ชุมชนชานเมือง เพื่อให้เป็นแหล่งงานลดปัญหาการจราจร โดยใช้ถนนวงแหวนรอบนอกเป็นตัวเชื่อมโยงกับศูนย์กลางหลักของกรุงเทพมหานครชั้นในและจะจัดสร้างระบบโครงข่ายคมนาคมอื่นๆ ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้า ระบบ



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 6-2 แสดงแนวความคิดผังโครงสร้างระดับมหานคร

<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่รับน้ำและระบายน้ำ พื้นที่เกษตรกรรม ชุมชนเมือง ศูนย์ชุมชนชานเมือง 	<ul style="list-style-type: none"> แนวเชื่อมต่อด้วยเส้นทางคมนาคมขนส่ง เส้นทางแบ่งพื้นที่ กทม., บริเวณเขต ภาคมทร. 	
<p>ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</p>		<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

ขนส่งมวลชนทางพิเศษ และถนนสายหลัก โดยมีเป้าหมายให้ศูนย์ชุมชนเมืองสามารถรองรับประชากรได้แห่งละประมาณ 150,000-200,000 คน โดยกำหนดให้ศูนย์ชุมชนเมือง ล้ำลูกกาสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร และศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี โดยศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรีกำหนดให้ขยายจากศูนย์กลางเดิมไปทางทิศตะวันตก โดยมีแผนขยายจากศูนย์พาณิชย์กรรมเดิมและจัดการใช้ที่ดินแบบผสม ซึ่งอาศัยศักยภาพของพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากแนวถนนวงแหวนรอบนอก ถนนรามอินทรา ถนนสุธาภิบาล และโครงการทางด่วน ผลจากการพัฒนาจะทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ เปลี่ยนรูปแบบไปจากเดิม จะขยายตัวเพื่อรองรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางการบริการ ศูนย์กลางของแหล่งงาน ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม รวมถึงการขยายตัวของที่พักอาศัย

5. แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (ปี 2540-2544)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (ปี 2540-2544) ประกอบด้วยแผนสาขาจำนวน 6 สาขา ได้แก่

1. แผนสาขามังเมืองและการใช้ที่ดิน
2. แผนสาขากิจการจรรยา การขนส่งและสาธารณูปโภค
3. แผนสาขาสังแวดล้อม
4. แผนสาขาทฤษฎากรรมมนุษย์และสังคม
5. แผนสาขากาการบริหารและการปกครอง
6. แผนสาขากาการคลัง

ในแผนงานพัฒนาชุมชนเมืองมีนโยบายพัฒนาให้กรุงเทพมหานครเป็นชุมชนเมืองศูนย์กลางที่สามารถเข้าออกได้สะดวกทุกด้าน โดยการพัฒนาระบบโครงข่ายถนนเชื่อมโยงกับชุมชนต่าง ๆ โดยรอบ และพัฒนาระบบขนส่งมวลชนเพื่อใช้เป็นปัจจัยในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งวางเป้าหมายด้วยการจัดทำแผนและผังพัฒนาชุมชนเมืองระดับเขตเพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนา จากแนวนโยบายของการพัฒนาแผนงานการพัฒนาชุมชนเมืองแผนสาขามังเมืองและการใช้ที่ดินจะเห็นได้ว่าแนวทางการพัฒนาคือ การมุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กลางชานเมืองต่าง ๆ เพื่อรองรับการกระจายออกจากพื้นที่ชั้นใน โดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือจะมีการพัฒนาค่อนข้างสูง เนื่องจากศักยภาพที่เอื้ออำนวยทั้งในด้านของพื้นที่ที่ยังมีที่สามารถพัฒนาได้มากและโครงการด้านการบริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่ เช่น โครงการถนนวงแหวนรอบนอก โครงการระบบขนส่งมวลชนเหนือคลองแสนแสบ ฯลฯ โครงการเหล่านี้ล้วนส่งผลให้เกิดการพัฒนากิจกรรมของพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือเพิ่มสูงขึ้นโดยอาศัยการเข้าถึงที่

สะดวกจากพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร และยังมีผลเร่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและกิจกรรมของพื้นที่นี้ให้มีความเข้มข้นมากยิ่งขึ้น ในขณะที่สภาพปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีความหนาแน่นไม่มากนัก เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อการอนุรักษ์เกษตรและการระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร

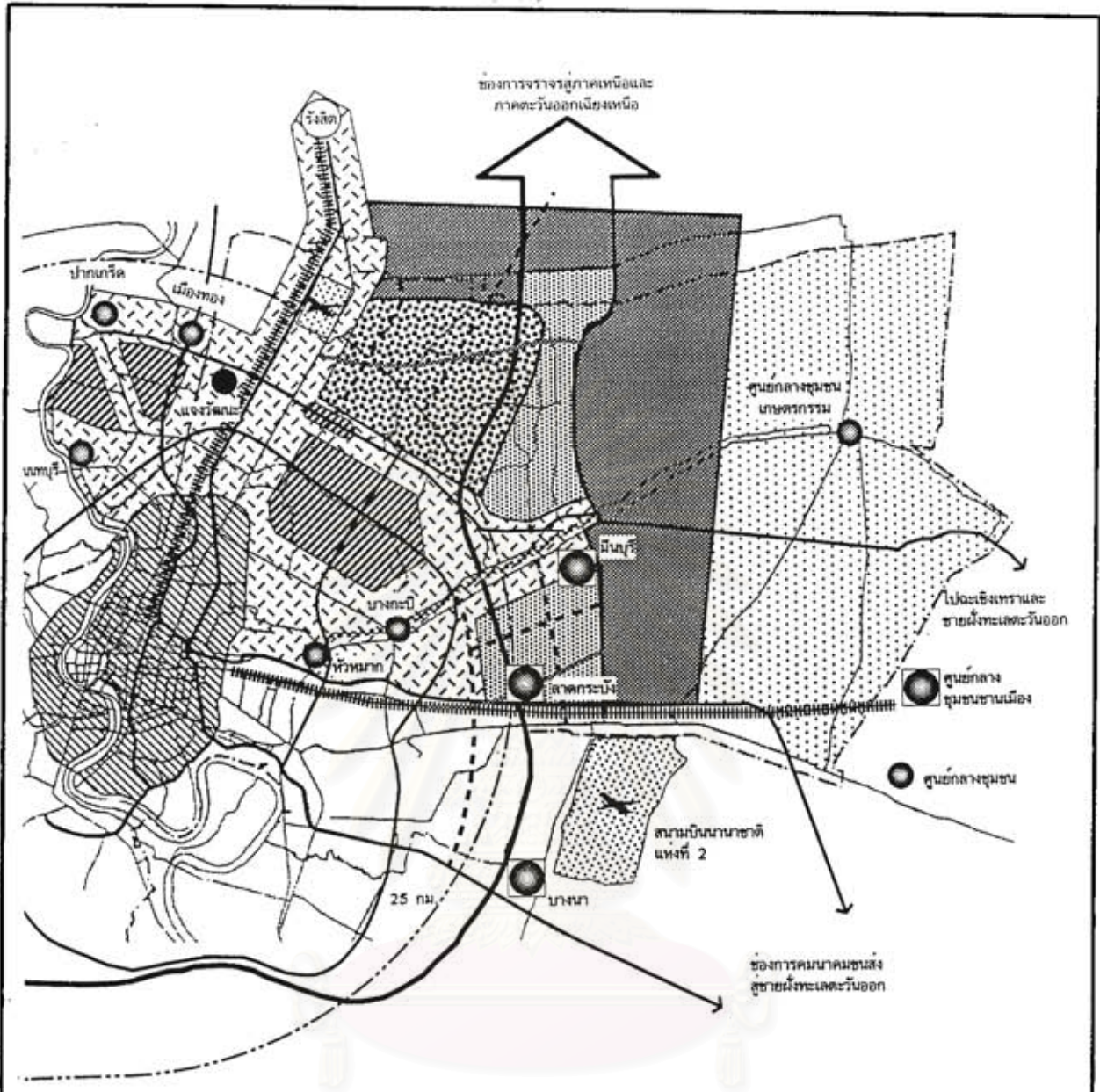
6. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี 2535

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี 2535 ได้จำแนกการใช้ที่ดินออกเป็น 10 ประเภท ซึ่งพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือจะถูกแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะอยู่ด้านตะวันตกสุดของพื้นที่บริเวณบางเขนเป็นส่วนใหญ่และบางส่วนของเขตมีนบุรี การใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมจะอยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่ในเขตมีนบุรี โดยมีการใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมอยู่ทางด้านตะวันออกต่อเนื่องกับพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะอยู่ตรงศูนย์กลางของพื้นที่แต่ละเขต แต่พื้นที่ในการให้บริการมีรอบเขตแตกต่างกัน ดังนั้นพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือจึงถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน คือพื้นที่ชุมชนเมืองทางทิศตะวันตกและพื้นที่ชนบททางทิศตะวันออก โดยอาศัยแนวของคันกันน้ำบริเวณถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตรใหม่ ถนนร่มเกล้า เป็นแนวแบ่งพื้นที่ทั้ง 2 ส่วนออกจากกัน หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะต้องคำนึงถึงบทบาทศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่รวมทั้งขีดความสามารถการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้วย

นอกจากนี้ยังมีโครงการระบบขนส่งมวลชนอีกหลายโครงการที่ผลต่อพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่

- โครงการรถไฟฟ้ามหานคร
- โครงการท่าอากาศยานสากลกรุงเทพมหานครแห่งที่ 2 (หนองจุก)
- โครงการถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก
- โครงการก่อสร้างทางหลวงกรุงเทพฯ-ชลบุรี สายใหม่
- โครงการทางด่วน

จากแผนและโครงการพัฒนาข้างต้นสรุปได้ว่าพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครมีข้อได้เปรียบหากเปรียบเทียบกับอนุภาคอื่น ๆ คือ ในด้านที่ตั้งที่อยู่ระหว่างศูนย์กลางความเจริญกับพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ที่เน้นการพัฒนาทางอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกตามแผนพัฒนาประเทศและภาคมหานคร บริเวณนี้ยังมีโครงข่ายและเส้นทางคมนาคมขนส่งหลายระบบผ่าน และเชื่อมโยงกับบริเวณอื่น ๆ ของประเทศ มีทรัพยากรดินและน้ำที่สมบูรณ์ มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นชุมชนชานเมือง ย่านพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย พื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งมีสภาพแวดล้อมทาง



สถาบันวิทยบริการ

การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 6-3 แสดงผังโครงสร้างการพัฒนาพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

	พื้นที่อุทกภัยกับพื้นที่ที่รับน้ำหลาก (Flood Zone)		บริเวณที่ได้รับโครงสร้างพื้นฐานต่ำ สนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังอาศัยความหนาแน่นสูง
	บริเวณสงวนรักษาพื้นที่เกษตรกรรม		บริเวณที่สนับสนุนให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเมืองความหนาแน่นปานกลาง
	บริเวณที่ได้รับโครงสร้างพื้นฐานต่ำ มีการทุจริตของแผนดิน มีภาคการควบคุมการพัฒนา กำหนดความหนาแน่นปานกลาง		บริเวณที่มีศักยภาพรองรับการพัฒนาความหนาแน่นปานกลาง การใช้แบบผสม
			บริเวณที่มีกิจการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการสูงสุด มีคุณภาพการคมนาคมขนส่งมวลชนแบบการใช้ประโยชน์สูงสุด ความหนาแน่นสูง

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธรรมชาติและภูมิทัศน์แบบชุมชนชานเมืองและชนบท แต่มีข้อจำกัดในเรื่องการเป็นที่ลุ่มมีน้ำท่วมซึ่งพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่รับน้ำหลากจากทิศเหนือและระบายลงสู่อ่าวไทย ลักษณะดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการตั้งถิ่นฐานของประชาชนในลักษณะที่หนาแน่นเป็นชุมชนชานเมือง นอกจากนี้ประชากรดั้งเดิมในพื้นที่ที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมมีแนวโน้มที่จะละทิ้งอาชีพดังกล่าวและมาทำงานในภาคอุตสาหกรรมและบริการมากขึ้น ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การขาดแคลนการบริการสาธารณะและโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งส่งผลต่อเนื่องไปถึงปัญหาอื่น ๆ เช่น ปัญหาจราจร เป็นต้น แนวโน้มการเจริญเติบโตคาดว่าจะกระจายตัวไปตามถนนสายหลัก เช่น ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนนิมิตรใหม่ เป็นต้น ดังนั้นการวางแผนพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับศักยภาพ และข้อจำกัด รวมทั้งป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งในเรื่องการวางแผนจะกล่าวถึงต่อไป

6.2 ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่

6.2.1 ศักยภาพในการพัฒนา

1. ความได้เปรียบเชิงที่ตั้งของเขตมีนบุรี เนื่องจากเขตมีนบุรีอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เขตชั้นใน โดยห่างจากพื้นที่ศูนย์กลางประมาณ 25-30 กิโลเมตร การเชื่อมโยงระหว่างเขตมีนบุรีและศูนย์กลางชั้นในกรุงเทพมหานคร สามารถติดต่อได้สะดวกรวดเร็วโดยโครงการที่สำคัญได้แก่ ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน
2. เขตมีนบุรียังมีพื้นที่ว่างที่จะรองรับประชากรในอนาคตได้อีกเป็นจำนวนมากประมาณ 290,309 คนในอีก 10 ปีข้างหน้าและ 616,510 คนในอีก 20 ปีข้างหน้า
3. เขตมีนบุรีมีโครงการระบบคมนาคมขนส่งหลายโครงการที่จะทำให้เกิดการพัฒนาบริเวณชานเมือง และคาดว่าผลจากการพัฒนา มีนบุรีจะเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและเป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมืองให้บริการด้านธุรกิจการค้าการบริการเชื่อมโยงระหว่างเขตชั้นในกรุงเทพมหานครกับชุมชนภาคกลาง โครงการพัฒนาที่สำคัญแสดงในตารางที่ 6-1
4. เขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรมและสถานที่ราชการ โดยปัจจุบันด้านพาณิชยกรรม มีศูนย์กลางขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ถึง 3 แห่ง ได้แก่ คาร์ฟูร์ไฮเปอร์มาร์ท โดัสตซูเปอร์เซ็นเตอร์ จัสโก้ ซึ่งเป็นจุดดึงดูดในการพัฒนาธุรกิจพาณิชยกรรมได้เป็นอย่างดี และเป็นการให้บริการต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เขตโดยไม่ต้องเดินทางไปซื้อสินค้าและบริการที่อื่น มีแหล่งงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และมีนโยบายพัฒนาเป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมือง ซึ่งจะเป็นแหล่งงานที่สำคัญและจะมีการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยมารองรับแหล่งงานดังกล่าวมากขึ้น นอกจากนี้เขตมีนบุรียังมีสถานที่

ตารางที่ 6-1 แสดงโครงการและโครงการชี้ยคมนาคมขนส่งที่มีผลต่อการพัฒนาเขตมีนบุรี

โครงการ	เส้นทาง	หน่วยงานรับผิดชอบ
ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันออก	ถนนพหลโยธิน อำเภอบางปะอิน- เหนือใต้ลงมาถึงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนบางนา-ตราด)	กรมทางหลวงแผ่นดิน
โครงการปรับปรุงและขยาย ถนนมิตรใหม่	ปรับปรุงและขยายผิวการจราจรตลอด แนวถนนเดิม	กรุงเทพมหานคร
ถนนรัชดาภิเษก-มีนบุรี	ต่อจากถนนสายรัชดา-รามอินทรา ขึ้นไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304(ตอนหลักสี่-มีนบุรี) บริเวณจุดตัด กับถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก	
ถนนกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่	จากลาดกระบัง-อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	กรมทางหลวงแผ่นดิน
ถนนพหลโยธิน50-ถนนรัตนโกสินทร์ สมโภช-ถนนมิตรใหม่	จากถนนพหลโยธิน50 เชื่อมกับถนนรัตน- โกสินทร์สมโภชและถนนกม.11เดิม แนวทิศตะวันออกสิ้นสุดที่ถนนมิตรใหม่	กรุงเทพมหานคร
ปรับปรุงถนนบางกะปิ-มีนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 3278)	บางกะปิ-มีนบุรี (ถนนสุขาภิบาล2)	กรมทางหลวงแผ่นดิน
ปรับปรุงถนนหลักสี่-มีนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 304)	หลักสี่-มีนบุรี(ถนนรามอินทรา)	กรมทางหลวงแผ่นดิน
ถนนตัดใหม่กรุงเทพกรีฑา-ร่วมเกล้า	แยกศรีนครินทร์-ร่วมเกล้า	กรุงเทพมหานคร
ปรับปรุงถนนวัดคูบ่อน,ราชกรีฑาศึก เจริญพัฒนา ฯลฯ	ถนนสายรองในเขตมีนบุรี	กรุงเทพมหานคร
โครงการทางด่วนและระบบการขนส่ง มวลชนขนาดเบาเหนือคลองแสนแสบ จากคลองตัน-มีนบุรี	เหนือคลองแสนแสบ คลองตัน-มีนบุรี	พ.ม.
โครงการขนส่งมวลชนไฮโปเวลต์ด้าน ตะวันออก	จากห้าแยกโพ่งผ่านยมราช มัถกะสันไป ทางตะวันออกถึงหัวหมากและลาดกระบัง	บริษัทไฮโปเวลต์
โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง	กรุงเทพฯ-หนองเฝ้า-ระยอง ความยาว 200 กม.	ร.ฟ.ท.

ที่มา : กรมทางหลวง, กรุงเทพมหานคร, เขตมีนบุรี

ทุกผ่องหย่อนใจหลายแห่งทั้งของรัฐและของเอกชน ได้แก่ ศูนย์เยาวชนมีนบุรี สวนสาธารณะ สวนสัตว์ซาฟารีเวิลด์ ซึ่งเป็นจุดดึงดูดในการพัฒนาพื้นที่โดยรอบให้เป็นย่านพักอาศัยที่มีคุณภาพดี

6.2.2 ข้อจำกัดในการพัฒนา

1. พื้นที่เขตมีนบุรีมีโครงข่ายถนนสายหลักค่อนข้างสมบูรณ์ แต่ขาดถนนสายรองที่จะประสานกับถนนสายหลักที่จะกระจายการพัฒนาและการเข้าถึงสู่พื้นที่ภายใน ทำให้เกิดสภาพการพัฒนายาวตัวไปตามถนนสายหลัก เกิดพื้นที่ตาบอดและพื้นที่วางไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตอนใน ก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบและเกิดปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนสายหลัก เป็นต้น

2. ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ลุ่ม โดยเฉพาะพื้นที่นอกคันกันน้ำเป็นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่บางส่วนจะมีน้ำท่วมขังในฤดูน้ำหลากเกือบทุกปี ก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม ประกอบกับมีการขยายตัวของชุมชนบ้านจัดสรรในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาในการระบายน้ำ ซึ่งจำเป็นต้องวางแผนแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

3. พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตมีนบุรียังมีโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอ เช่น น้ำประปายังบริการได้ไม่ทั่วถึง มีหมู่บ้านอีกหลายแห่งที่อยู่ห่างไกลโรงเรียนและโรงพยาบาล โดยเฉพาะในพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งทางรัฐจำเป็นต้องขยายโครงสร้างพื้นฐานเข้าไปในพื้นที่เหล่านี้มากขึ้น อย่างไรก็ตามการขยายโครงสร้างพื้นฐานเข้าไปในบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานเบาบางก็ต้องลงทุนสูง ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดการตั้งถิ่นฐานให้ชัดเจนว่าบริเวณใดจะให้มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นหรือเบาบาง นอกจากนี้ในอนาคตเขตมีนบุรีจะมีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ระบบการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และระบบกำจัดน้ำเสียจะเป็นบริการพื้นฐานที่สำคัญในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งจะต้องเตรียมการให้พร้อมที่จะรองรับประชากรในอนาคต

จากศักยภาพและข้อจำกัดในการพัฒนาเขตมีนบุรีข้างต้น สรุปได้ว่าเขตมีนบุรีค่อนข้างจะมีความพร้อมที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองด้านตะวันออกที่จะเชื่อมต่อกับชุมชนอื่น ๆ โดยรอบได้อย่างสะดวก เช่นมีความเหมาะสมของที่ตั้ง การมีโครงข่ายถนนสายหลักที่สมบูรณ์ แต่ในด้านโครงสร้างพื้นฐานยังขาดแคลนควรที่จะต้องมีการวางแผนพัฒนาให้เหมาะสมกับการขยายตัวในอนาคต

6.3 แนวทางการพัฒนา

เพื่อพัฒนาพื้นที่เขตมีนบุรีให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย โดยไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ การจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตมีนบุรี จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

6.3.1 วัตถุประสงค์

1. เพื่อให้เป็นการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ให้เป็นพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพมหานคร และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายต่อพื้นที่เกษตรกรรม
2. เพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยและจัดรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยให้มีระเบียบตามลักษณะ Neighborhood Concept โดยเป็นพื้นที่ที่มีกลุ่มของที่อยู่อาศัย ร้านค้าปลีก โรงเรียน แหล่งงาน สถานีขนส่งสาธารณะ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจอยู่ในบริเวณใกล้เคียง มีความปลอดภัย และมีความสะดวกในการเข้าถึง
3. เพื่อเสนอแนวทางในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอแก่จำนวนประชากรในอนาคต

6.3.2 เป้าหมาย

ในการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตมีนบุรีที่มีขนาดพื้นที่ 174 ตารางกิโลเมตร หรือ 108,956.88 ไร่ กำหนดให้พื้นที่เขตมีนบุรีรองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคต จำนวน 296,973 คน

ในการวางแผนการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ กำหนดให้เหมาะสมกับศักยภาพ จำนวนประชากร และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ตลอดจนสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ให้สอดคล้องกับแผนหรือนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางในการให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบ ให้มีแหล่งงาน พื้นที่พณิชยกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจที่สอดคล้องสมดุลกัน ตลอดจนมีระบบคมนาคมและระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ โดยเน้นให้เป็นพื้นที่พักอาศัยแบบหนาแน่นเบาบาง รวมทั้งให้ความสำคัญกับพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพมหานคร และกำหนดให้มีการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพียงพอต่อความต้องการของจำนวนประชากรในอนาคต

6.4 แนวความคิดในการวางแผนการใช้ที่ดิน

จากแผนพัฒนา แนวนโยบาย โครงการพัฒนาต่าง ๆ ที่มุ่งพัฒนาพื้นที่ชานเมือง ล้วนส่งผลให้เขตเมืองบุรีเกิดการพัฒนาอย่างรวดเร็ว เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและกิจกรรมในพื้นที่ในอนาคต ในขณะที่ปัจจุบันพื้นที่ซึ่งมีความหนาแน่นไม่มากนักและเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อการอนุรักษ์และระบายน้ำ ซึ่งจากการวิเคราะห์ศักยภาพในพื้นที่ด้านตะวันออกโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครจะเห็นว่า พื้นที่ด้านตะวันตกของเขตมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นเบาบาง ส่วนพื้นที่ด้านตะวันออกของเขตเป็นพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังมีนโยบายที่สำคัญต่อพื้นที่เขต คือ จะมีการพัฒนามินบุรีเป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมือง ซึ่งจะรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นประมาณ 150,000-200,000 คน และยังมีนโยบายต่าง ๆ การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงศักยภาพของพื้นที่เขต จะส่งผลให้มินบุรีมีการขยายตัวมากขึ้นในอนาคต ข้อมูลเหล่านี้ได้นำมาวางแผนการใช้ที่ดินของพื้นที่เขตเมืองบุรี โดยใช้แนวความคิดชุมชนที่อยู่อาศัย Neighborhood Concept แบบ Transit-Oriented Development (TOD) แนวความคิดนี้จะเป็นการรวมกลุ่มของชุมชนที่กระจายอยู่ในพื้นที่ชานเมืองโดยระบบขนส่งสาธารณะ โดยจะมีกลุ่มของร้านค้าปลีก แหล่งงาน และพื้นที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่ในรัศมี ¼ ไมล์จากสถานีขนส่งสาธารณะ (รายละเอียดในบทที่ 2) ซึ่งบริเวณศูนย์กลางของเขตก็จะมีโครงข่ายคมนาคมหลายสายสำคัญหลายสายคือ ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา โครงการทางด่วนคลองตัน-บางชัน-มินบุรี โครงการถนนทางแยกเกษตรศาสตร์และโครงการทางหลวงกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่มีทางเชื่อมต่อจากถนนกรุงเทพฯ-กรีฑาเข้าสู่เขตเมืองบุรี แนวความคิดนี้จะมีการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างมีระเบียบให้มีการรวมกลุ่มการใช้ที่ดินเพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาตามแนวถนนอย่างไร้ทิศทาง และลดการขัดแย้งของการใช้ที่ดิน รวมทั้งให้มีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินข้างต้น ซึ่งตามแนวความคิดแบบ Neighborhood จะกำหนดที่ตั้งของที่พักอาศัยให้มีความเหมาะสม มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับประชากรทุกระดับ และต้องเลือกพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน ย่านการค้า พื้นที่โล่งว่าง รวมทั้งต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงและมีบริการสาธารณะที่มีประสิทธิภาพทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในพื้นที่ชานเมือง

การพัฒนาจะกำหนดพื้นที่ออกเป็น 2 บริเวณ ได้แก่ เขตพัฒนาและเขตอนุรักษ์ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ และนโยบายในระดับภาค

- เขตพัฒนา ได้แก่ บริเวณแขวงมีนบุรี แขวงบางชัน แขวงสามวาตะวันตก เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีการเข้าถึงสะดวก มีโครงข่ายคมนาคมสายหลักหลายสาย มีระบบสาธารณูปโภคและ

สาธารณูปการค่อนข้างพร้อม โดยกำหนดให้มีศูนย์กลางหลักบริเวณแขวงมีนบุรี ให้มีการพัฒนา ด้านพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม แหล่งงาน และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้จะ ต้องมีการปรับปรุงพื้นที่พาณิชย์กรรม การค้าบริการ แหล่งงาน สถานีขนส่งระดับท้องถิ่น สถานที่ราชการ ให้สามารถทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางหลักที่ให้บริการต่อชุมชนโดยรอบได้ ส่วนในแขวงบางชั้น แขวงสามวาตะวันตก กำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ พื้นที่นี้มีโครงข่ายคมนาคมอยู่บ้าง และเป็นบริเวณที่มีระดับดินสูงกว่าพื้นที่อื่น รวมทั้งยังอยู่ในคันกันน้ำจึงปลอดภัยจากการถูกน้ำท่วม โดยให้นำพื้นที่ทั้งร่าง พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่ามาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

ในเรื่องของพื้นที่พักอาศัยนั้น เนื่องจากยังมีบ้านว่างอีกเป็นจำนวนมากในเขตมีนบุรี จึงไม่สนับสนุนให้มีการจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น แต่จะสนับสนุนให้ประชากรเข้ามาอยู่อาศัยในบ้านว่างก่อนในระยะแรก ซึ่งมาตรการจะกล่าวถึงต่อไป นอกจากนี้ยังต้องมีการปรับปรุงถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อยให้เหมาะสมกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพื่อให้การเข้าถึงพื้นที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว และสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นในกรุงเทพมหานครอย่างมีประสิทธิภาพ

- เขตอนุรักษ์ ได้แก่ พื้นที่ในแขวงสามวาตะวันออก พื้นที่ในแขวงทรายกองดินได้ แขวงทรายกองดิน และแขวงแสนแสบ ทำหน้าที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และเป็นพื้นที่รับน้ำหลากตามโครงการพระราชดำริ เป็น Buffer Zone กันการขยายตัวของเมืองเข้าไปในพื้นที่สีเขียว เนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้มีระดับดินค่อนข้างต่ำ และมีดินที่อุดมสมบูรณ์จึงสนับสนุนให้ทำเกษตรกรรม และให้ควบคุมการพัฒนาที่จะทำให้มีสภาพเป็นเมือง ให้มีการปรับปรุงการเข้าถึงและบริการพื้นฐานที่จำเป็น โดยมีการพัฒนาโครงการถนนสายย่อยในพื้นที่ตอนใน และการพัฒนาระบบคลองเพื่อนำมาใช้ในการคมนาคม การระบายน้ำ และการเกษตรกรรม และให้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างเพียงพอ สำหรับพื้นที่อยู่อาศัยที่เป็นโครงการจัดสรรต่าง ๆ สนับสนุนการเช่าอยู่อาศัยในบ้านว่างเช่นเดียวกับพื้นที่แรก ส่วนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรการอย่างเคร่งครัด โดยจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมของพื้นที่

6.4.1 แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้กำหนดประเภทการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,366.99 ไร่ โดยบริเวณศูนย์กลางหลักจะอยู่ในแขวงมีนบุรีริมถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล2 และถนนสุขาภิบาล3 และต่อ

เนื่องลงมาจากทางใต้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ว่าง ในอนาคตสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกจากโครงการสร้าง และปรับปรุงถนนสายต่างๆ บริเวณดังกล่าวมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มี น้ำประปาให้บริการเต็มพื้นที่แล้วในปัจจุบัน จึงมีการกระจุกตัวของประชากรสูงกว่าพื้นที่อื่น และ ราคาที่ดินก็สูงกว่าบริเวณอื่น ดังนั้นการพัฒนาที่ดินจึงต้องให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า โดยบริเวณ ศูนย์กลางหลักนี้จะให้บริการแก่ชุมชนทั้งในเรื่องการค้าบริการ แหล่งงาน สถานศึกษา โรงพยาบาล ตลอดจนพื้นที่พักผ่อน โดยให้บริการทั้งชุมชนในเขตมีนบุรี และชุมชนใกล้เคียงซึ่งจะเชื่อมโยงพื้นที่ เขตมีนบุรีกับพื้นที่ใกล้เคียงและเชื่อมโยงกับพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครด้วย

2. การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 29,697.3 ไร่ พื้นที่โดยทั่วไปของเขต มีนบุรีควรจะเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย แต่มีบางบริเวณที่จะเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่น ปานกลางดังนี้

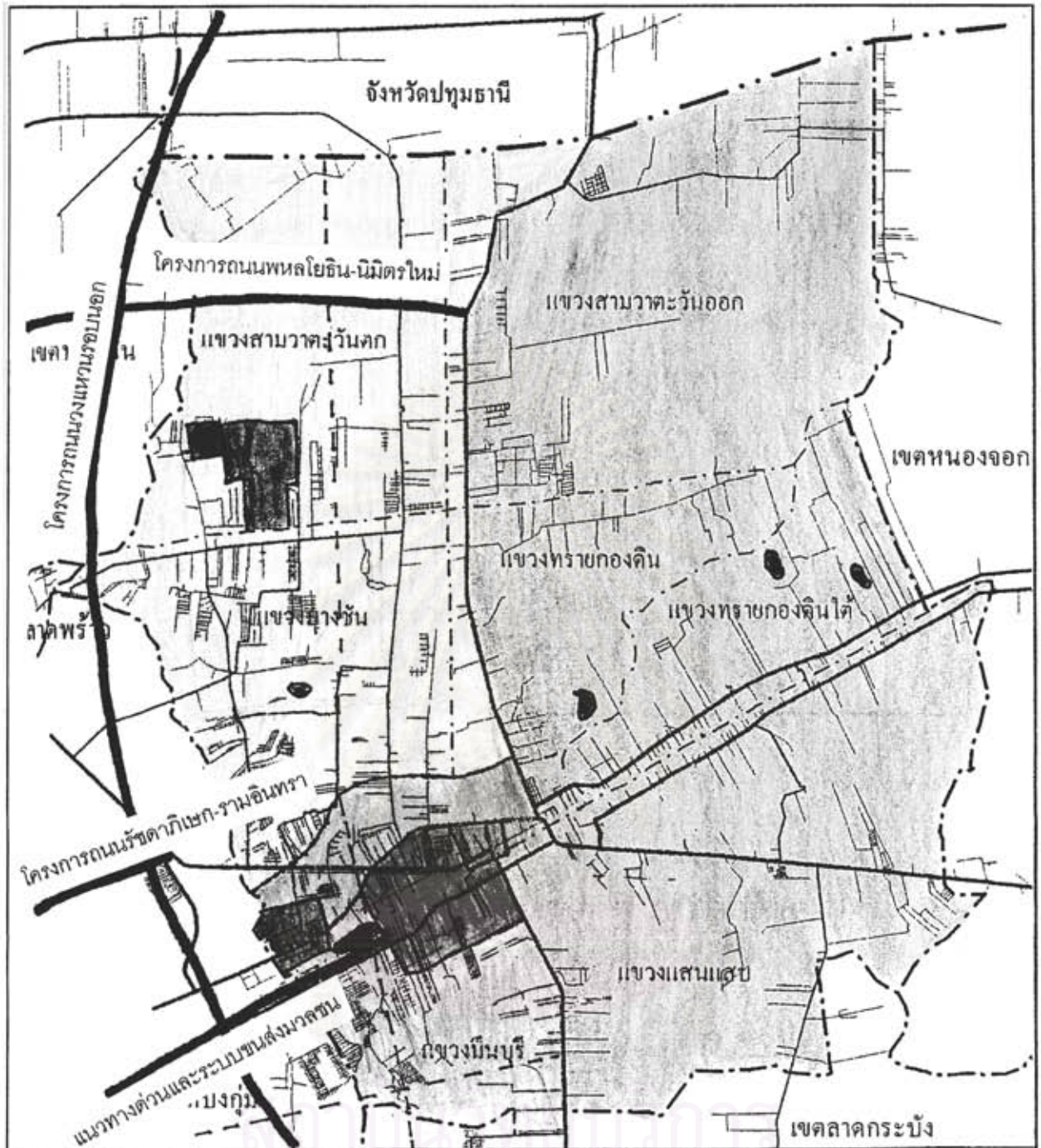
- พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นบริเวณที่อยู่รอบพื้นที่พาณิชย์กรรม กำหนดให้มี ความหนาแน่น 20 คนต่อไร่ ปัจจุบันมีพื้นที่พักอาศัยบริเวณริมถนนหลายสาย ได้แก่ ถนนพระยา สุเรนทร์ ถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา ซึ่งจะรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่จะขยายออกสู่พื้นที่ รอบนอกมากขึ้น ในอนาคตต้องตัดถนนสายรอง สายย่อยเพิ่มเพื่อให้การเดินทางเป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว

- พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่บริเวณพื้นที่เขตตอนบนในแขวงสามวาตะวันตก แขวง บางชัน โดยกำหนดให้มีความหนาแน่น 10 คนต่อไร่ ซึ่งปัจจุบันมีการใช้ที่ดินผสมผสานระหว่างพื้นที่ เกษตรกับพื้นที่พักอาศัย แต่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นพื้นที่พักอาศัยและเพื่อรองรับโครงการจัด สรรวที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แต่พื้นที่นี้ยังมีโครงข่ายถนนน้อย ขาดแคลนน้ำประปา ซึ่งจะต้องมีการ จัดการแก้ไขปัญหาต่อไป

3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ประมาณ 1,960.80 ไร่ พื้นที่ อุตสาหกรรมกำหนดให้มีการขยายตัวเฉพาะอุตสาหกรรมขนาดเล็กบริเวณรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรม บางชัน ทั้งนี้เนื่องจากข้อกำหนด กฎหมาย ตลอดจนพื้นที่ด้านตะวันออกห้ามการประกอบ อุตสาหกรรม

4. การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ มีพื้นที่ประมาณ 3,148.35 ไร่ กำหนดให้มีการใช้ ประโยชน์ที่ดินบริเวณเดิม ซึ่งมีพื้นที่เพียงพอต่อจำนวนประชากรในอนาคต แต่มีข้อเสนอแนะให้ ปรับปรุงสถานที่พักผ่อนหย่อนใจเดิมให้ดีขึ้นเพื่อให้บริการต่อชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ

5. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ มีพื้นที่ประมาณ 282.87 ไร่ กำหนดให้มีการใช้ ประโยชน์ที่ดินในบริเวณเดิม คือ บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ เนื่องจากสถานที่ราชการอยู่รวมกันเป็น กลุ่มสะดวกต่อประชาชนและหน่วยงานราชการที่จะมาติดต่อประสานงาน หากมีการขยายตัวก็จะ ขยายจากพื้นที่เดิม



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 6-5 แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตมีนบุรีในอนาคต

- | | |
|--|--|
|  พาณิชยกรรม |  อุตสาหกรรม |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  นิคมทหาร |
|  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและ |
|  สถาบันราชการ |  เกษตรกรรม |



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. การใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม มีพื้นที่ประมาณ 65,209.30 ไร่ ได้แก่ พื้นที่บริเวณที่เหลือทั้งหมดในแขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ แขวงแสนแสบ และบางส่วนในแขวงตามวาทะวันออก พื้นที่บริเวณนี้จะมีการควบคุมเป็นพิเศษเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์ เป็น Buffer Zone กันการขยายตัวของเมืองและเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก การก่อสร้างอาคารบ้านเรือนจะต้องสอดคล้องกับสภาพพื้นที่ เช่น อาคารได้ฤกษ์สูง เพื่อป้องกันน้ำท่วม การขออนุญาตจัดสรรต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ และจะต้องมีการศึกษาเพื่อจัดทำแผนป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพิ่มขึ้นในพื้นที่

6.4.2 ลำดับความสำคัญในการพัฒนา

ในการจัดลำดับความสำคัญในการพัฒนาสามารถแบ่งได้ดังนี้

1. การพัฒนาในระยะสั้น ช่วงเวลา 5 ปีแรก ตั้งแต่ปัจจุบันถึงปี 2544 จะพัฒนาในพื้นที่ที่มีปัญหาและมีแนวโน้มจะทำลายสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ในพื้นที่ด้านตะวันออกของเขตเน้นการแก้ไขปัญหการระบายน้ำ และการเกษตร ส่วนพื้นที่บริเวณแขวงมีนบุรีและแขวงบางซัน มีการพัฒนามากกว่าบริเวณอื่นในปัจจุบัน และเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พร้อมกว่าบริเวณอื่น ๆ และยังคงมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาในบริเวณที่ห่างจากถนนเข้าไป ซึ่งสามารถจะพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ และระยะ 5 ปีแรกนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงจึงสนับสนุนให้ประชากรเช่าอยู่ในบ้านว่าง หรือโครงการจัดสรรที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้วก่อน ไม่สนับสนุนให้มีการขออนุญาตจัดสรรในช่วงนี้ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทั้งเรื่องการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมก่อน ถ้ามีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

2. การพัฒนาในระยะยาว ปี 2545-2559 จะพัฒนาในพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่แรก คือ ในแขวงตามวาทะวันตก ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยผสมกับการทำเกษตร เป็นบริเวณที่มีที่ว่างเหลืออีกเป็นจำนวนมาก และยังมีขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งต้องการพัฒนาเพิ่มเติมต่อไป การขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะควบคุมให้เป็นไปตามมาตรการอย่างเคร่งครัดรวมทั้งเตรียมการแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และจะมีการเตรียมปรับการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

4. พื้นที่จำกัดการพัฒนา คือ บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของเขตที่กำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมและเป็นพื้นที่รับน้ำหลาก โดยส่วนใหญ่ยังคงใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เกษตร จึงเป็นพื้นที่จำกัดการพัฒนาทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ตารางที่ 6-2 แสดงข้อกำหนดอนุญาตประเภทการใช้ที่ดินในเขตเมือง

ประเภทกิจกรรม/อาคาร/ พื้นที่	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน					
	พาณิชย์กรรม	ที่พักอาศัย หนาแน่นปานกลาง	ที่พักอาศัย หนาแน่นน้อย	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	นิคมราชการ	อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม
ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว	/	/	/	X	X	/
ที่อยู่อาศัยครอบครัวขยาย	/	/	P	X	X	X
สถานีเติมน้ำมันพร้อมร้านค้า	/	/	/	/	X	P
สำนักงาน <200 ตร.ม.	/	/	/	X	X	X
สำนักงาน >200 ตร.ม.< 2,000 ตร.ม.	/	X	X	X	X	X
สำนักงาน >2,000 ตร.ม.	/	X	X	X	X	X
ร้านค้าปลีก<500ตร.ม.	/	/	/	/	P	/
ร้านค้าปลีก>500ตร.ม.	/	P	X	X	X	X
โรงแรม<500ตร.ม.	/	P	P	X	X	X
โรงแรม>500ตร.ม.	/	P	X	X	X	X
ภัตตาคาร<200ตร.ม.	/	/	/	/	/	/
ภัตตาคาร>200ตร.ม.	/	/	/	X	X	X
โรงพยาบาล/โรงพยาบาล	/	P	P	X	P	x
สวนสนุก	/	P	P	X	P	X
อุตสาหกรรมครัวเรือน<200ตร.ม.	/	/	/	X	X	/
อุตสาหกรรมเบา<500ตร.ม.	/	P	X	/	X	X
อุตสาหกรรมเบา>500ตร.ม.	P	X	X	/	X	X
อุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดมลพิษ	X	X	X	X	X	X
สถานที่ราชการ	/	/	/	/	/	/
สถานพยาบาล	/	/	/	/	/	/
สถานศึกษา	/	/	/	/	/	/
สถาบันศาสนา	/	/	/	X	/	/
สถานสงเคราะห์เด็ก,คนชรา	X	/	/	X	X	/
การประมูล	X	X	/	X	X	/
สถานที่เก็บก๊าซ	X	X	X	/	X	X
สถานที่เก็บผลผลิตเกษตร	X	X	/	X	X	/
สุสานหรือฌาปนสถาน	X	/	/	X	X	/
FAR	1:6	1:2	1:1	-	-	-
ยกพื้นอาคารชั้นล่างสูง กว่าระดับดินธรรมชาติ	-	-	-	-	-	1.8 เมตร
ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด	-	-	-	-	-	6 ไร่
การจัดสรรที่ดินทุกประเภท	/	/	/	X	X	X

หมายเหตุ : / = อนุญาต X = ไม่อนุญาต P = อนุญาตโดยมีเงื่อนไข

6.5 แนวทางการปรับปรุงและขยายระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

● โครงข่ายคมนาคมขนส่ง

การพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง มีวัตถุประสงค์เพื่อให้พื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึง เป็นการเปิดพื้นที่ซึ่งนำการพัฒนาชุมชนให้ได้มาตรฐาน เป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองมาสู่บริเวณชานเมือง โดยกำหนดถนนให้มีลำดับคีย์สำหรับพื้นที่เขตพัฒนาและเขตอนุรักษ์ ซึ่งการปรับปรุงจะต้องเพิ่มโครงการถนนที่มีอยู่เดิมให้ได้สัดส่วนกับการใช้ที่ดิน ปัจจุบันเขตมีนบุรีมีถนนสายหลักหลายสาย แต่ยังคงขาดการเชื่อมโยงกับถนนสายรองและสายย่อย ในการเข้าถึงพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม การพัฒนาจะปรับปรุงโครงข่ายถนนที่มีอยู่เดิมให้เกิดความเชื่อมต่อกับโครงการต่าง ๆ ที่เข้ามาในพื้นที่และก่อสร้างถนนสายใหม่เพิ่มเติมในพื้นที่ที่ยังขาดแคลนถนน

- ในเขตพัฒนา จะจัดระบบโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วแก่ประชากรในพื้นที่เพื่อที่จะเข้าสู่แหล่งงานในพื้นที่เขตและในกรุงเทพฯชั้นใน รวมทั้งเชื่อมโยงสู่ชุมชนนอกเขตกรุงเทพฯ ได้แก่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และอำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดสระบุรี และภูมิภาคตะวันออก ในพื้นที่พักอาศัยควรมีระบบถนนสายรองและสายย่อยเพื่อให้การเข้าถึงสะดวก

- ในเขตอนุรักษ์ จะปรับปรุงถนนสายรองและสายย่อยที่มีอยู่เดิม และก่อสร้างถนนสายย่อยที่เชื่อมโยงกับถนนเดิมที่มีอยู่ เพื่อสร้างความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่และเพื่อประโยชน์ในการขนส่งผลผลิตทางการเกษตร แต่การพัฒนาไม่มุ่งเน้นให้เกิดชุมชนเมือง

ในเขตมีนบุรีมีระบบถนนที่ทำหน้าที่รองรับการจราจร 3 ระดับ คือ ถนนสายประธาน ถนนสายหลัก และถนนสายรอง ดังนี้

1. ถนนสายประธาน ได้แก่ ทางด่วนและทางพิเศษซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

- ถนนวงแหวนรอบนอก ผ่านพื้นที่แขวงบางชัน และแขวงสามวาตะวันตก เสนอให้ก่อสร้างทางแยกต่างระดับระหว่างถนนวงแหวนกับถนนสายหลักทุกสายที่เข้ามาเชื่อมต่อกับถนนวงแหวน

- ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนขนาดเบาระหว่างคลองตัน-มีนบุรี

2. ถนนสายหลัก เขตมีนบุรีมีถนนสายหลักดังนี้ ถนนรามอินทรา ถนนสีหบุรานุกิจ ถนนสุขาภิบาล2 (บึงกุ่ม) ถนนสุขาภิบาล3 (รามคำแหง) ถนนร่มเกล้า ถนนลาดกระบัง ถนนนิมิตรใหม่ โครงการปรับปรุงถนนมีดังนี้

- ถนนเชื่อมต่อกันระหว่างถนนพหลโยธิน-ถนนนิมิตรใหม่ ตัดผ่านพื้นที่แขวงสามวาตะวันออก เป็นถนนโครงการเดิมของกรุงเทพมหานครอยู่ระหว่างดำเนินการ

- ถนนเชื่อมต่อระหว่างรัชดาภิเษก-ถนนรามอินทรา ตัดผ่านถนนวงแหวนรอบนอกไปสิ้นสุดที่ถนนรามอินทรา โดยห่างจากจุดตัดทางแยกต่างระดับวงแหวนรอบนอกไปสิ้นสุดที่ถนนรามอินทรา โดยห่างจากจุดตัดทางแยกต่างระดับวงแหวนรอบนอกประมาณ 1.2 กิโลเมตร เป็นถนนโครงการเดิมของกรมทางหลวงแผ่นดิน

- โครงการปรับปรุงและขยายผิวจราจรถนนนิมิตรใหม่เป็น 6 ช่องทางจราจรของกรุงเทพมหานคร

- โครงการปรับปรุงและขยายผิวจราจรถนนร่วมเกล้าเป็น 6 ช่องจราจรของกรุงเทพมหานคร
โครงการถนนเสนอแนะใหม่มีดังนี้

- โครงการถนนแนวตะวันออก-ตะวันตกอยู่ระหว่างถนนสุขาภิบาล3กับถนนเจ้าคุณทหาร เชื่อมจากแนวถนนวงแหวนรอบกลางถึงถนนร่วมเกล้า

- โครงการถนนแนวเหนือ-ใต้อยู่ระหว่างถนนร่วมเกล้ากับถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมจากถนนรามอินทราลงมาทางใต้จรดถนนโครงการกรุงเทพมหานคร-ชลบุรีสายใหม่

3. ถนนสายรอง ได้แก่ ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนหทัยราษฎร์ ถนนเจริญพัฒนา ถนนประชา
ร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ ในเขตมีนบุรีซึ่งขาดแคลนถนนสายรองที่จะเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก ซึ่งจะ
ทำหน้าที่กระจายการจราจรจากถนนสายหลักและทำให้การจราจรบนถนนสายหลักมีประสิทธิภาพ
มากขึ้น โครงการถนนสายรองที่เสนอแนะมีดังนี้

- โครงการถนนแนวเหนือ-ใต้ อยู่ระหว่างถนนพระยาสุเรนทร์กับถนนหทัยราษฎร์ ห่างจาก
ถนนหทัยราษฎร์ ประมาณ 800 เมตร เริ่มจากถนนรามคำแหงขึ้นไปทางทิศเหนือกับแนวถนนเจริญ
พัฒนาต่อไปจนจรดถนนสายใหม่

- ถนนโครงการเชื่อมต่อจากถนนนิมิตรใหม่ บริเวณบ้านลำกระดานมาทางทิศตะวันตกจรด
ถนนหทัยราษฎร์

- ถนนโครงการเชื่อมต่อจากปลายถนนเข้าโรงเรียนนวมินทราชินูทิศ ลงมาทางทิศใต้จรดถนน
โครงการพหลโยธิน 50 - รัตนโกสินทร์ลมโคก - นิมิตรใหม่

- ถนนโครงการเชื่อมต่อจากถนนคูบอน จากเดิมที่จรดกับถนนหทัยราษฎร์ ให้ต่อไปจนจรด
ถนนนิมิตรใหม่

- ถนนโครงการเชื่อมต่อระหว่างถนนหทัยราษฎร์แนวตะวันออก-ตะวันตกกับถนนนิมิตรใหม่

ถนนสายรองเหล่านี้หากเชื่อมต่อเสร็จ จะทำให้การเดินทางจากถนนนิมิตรใหม่สู่ถนน
หทัยราษฎร์ เชื่อมต่อถนนพระยาสุเรนทร์ จากนั้นต่อด้วยถนนปัญญาอินทรา ซึ่งจุดนี้มีจุดขึ้นลงถนน
วงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก จะทำให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่อื่น ๆ สะดวกขึ้น นอกจากนี้ หากผ่าน
ถนนปัญญาอินทรา เข้าถนนคูบอนซึ่งในอนาคตจะมีทางเชื่อมเข้าสู่ถนนวัชรพล สามารถขึ้นทางด่วน
สู่อาคารรงค์ หรือเข้าถึงย่านสะพานใหม่ได้อย่างรวดเร็วโดยไม่ต้องใช้เส้นทางถนนพหลโยธิน

4. ถนนสายย่อย โครงการตัดถนนสายย่อยเพิ่มและโครงการปรับปรุงถนนสายย่อยมีดังนี้

- โครงการถนนแนวเหนือ-ใต้จากถนนประชาราษฎร์มาเลียบคลองลำรางลำระตือ ตอดลาดลาดงูเห่าฝั่งตะวันตกไปจนถึงถนนนิมิตรใหม่

- โครงการถนนแนวเหนือ-ใต้เลียบคลองตามประเวศฝั่งตะวันออกไปจรดโครงการถนนเชื่อมถนนสุวินทวงศ์ กับถนนหทัยราษฎร์

- โครงการถนนแนวเหนือ-ใต้เลียบคลองสี่ประเวศฝั่งตะวันตกไปจรดถนนสุวินทวงศ์

- โครงการถนนเชื่อมต่อเริ่มจากปลายถนนวัดสุใจไปจรดถนนคลองแก้ว แนวถนนโครงการอยู่ทางทิศใต้ของคลองลำแบนระโต

โครงการปรับปรุงถนน ได้แก่

- ปรับปรุงผิวจราจรถนนเลียบคลองสามตะวันออก เริ่มตั้งแต่จุดเชื่อมต่อกับถนนนิมิตรใหม่ จนถึงถนนโครงการแนวเหนือใต้เลียบคลองลำรางระตือ

- ขยายและปรับปรุงผิวจราจรแนวถนนซอยเดิม ซอยเอื้อวิทยา จากถนนร่วมเกล้าจนถึงซอยคลองกรุงสาม

- ปรับปรุงถนนเชื่อมระหว่างถนนรามอินทรา กับถนนสุธาภิบาล 2

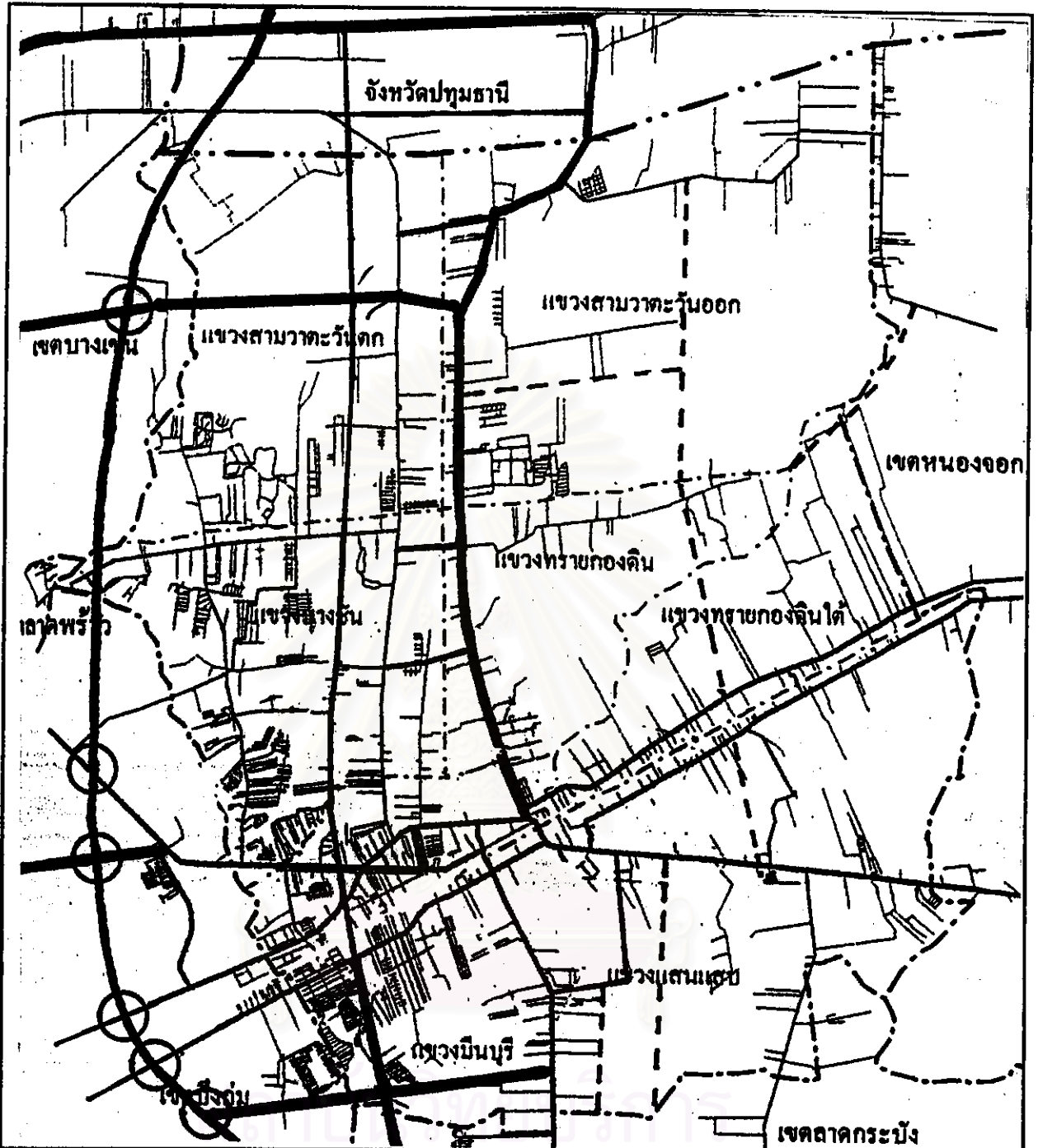
- ปรับปรุงถนนสามวา ซอยธรากร ถนนเข้าสุเทว่าคลอง 3 ซอยดาวหวาน ถนนเข้าโรงเรียนคลองสองต้นนุ่น ถนนเข้าวัดจินดิษ ถนนเจริญพัฒนา ถนนทองสงวน ถนนเข้าโรงเรียนหนองระนง ซอยแยกถนนเจริญพัฒนา ถนนเลียบคลอง 2 ถนนนิมิตรใหม่เชื่อมถนนหทัยราษฎร์

- โครงการต่อเชื่อมทางลัด ปรับปรุงถนนตรงข้ามวัดบำเพ็ญเหนือจากสุธาภิบาล 2 เชื่อมถนนรามอินทรา ปรับปรุงถนนหทัยราษฎร์ เชื่อมถนนเจริญพัฒนา เชื่อมถนนเลียบคลอง 2 เชื่อมถนนนิมิตรใหม่ ปรับปรุงถนนเลียบคลอง 2 เชื่อมถนนนิมิตรใหม่และถนนรัชดาภิเษก ปรับปรุงถนนเชื่อมถนนสุวินทวงศ์ กับถนนร่วมเกล้า

จะเห็นได้ว่าในอนาคตเขตมีนบุรี จะมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ใกล้เคียงและพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ซึ่งจะเป็นแรงดึงดูดให้ประชากรเข้ามาพักอาศัยในเขตมีนบุรีมากขึ้น



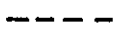
● ระบบขนส่งมวลชน

เนื่องจากพื้นที่เขตมีนบุรียังมีระบบขนส่งมวลชนในบางพื้นที่เท่านั้น โดยในปัจจุบันศูนย์กลางรถประจำทางที่เป็นสถานีต้นทางปลายทางของรถประจำทางหลายสายตั้งอยู่ติดกับย่านธุรกิจการค้าด้านทิศเหนือของถนนสีหบุรานุกิจ ซึ่งรถประจำทางกลุ่มนี้จะให้บริการจากเขตมีนบุรีไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ในบริเวณใกล้เคียงจะมีศูนย์กลางรถประจำทางประเภทรถโดยสารขนาดเล็กให้บริการ



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 6-6 แสดงการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งในอนาคต

-  โครงการถนนสายหลัก
-  โครงการถนนสายรอง
-  โครงการถนนสายย่อย



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในพื้นที่เขตและบริเวณใกล้เคียง ส่วนในด้านใต้ของถนนที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ การค้าเช่นกันจะมีรถประจำทางประเภทรถโดยสารขนาดเล็กที่ให้บริการภายในพื้นที่เขต รถโดยสาร ระหว่างจังหวัดฝานทุมชนมีนบุรีมี 2 สาย ได้แก่ สายกรุงเทพฯ-อะเจิงเทรา และกรุงเทพฯ - ระยอง

ระบบขนส่งมวลชนควรมีการขยายพื้นที่การให้บริการโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่พักอาศัย ได้แก่บริเวณแขวงตามวาทะวันตัก ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตรใหม่ ถนน สุวินทวงศ์ เป็นต้น จะทำให้ประชาชนที่อยู่ห่างไกลสามารถเดินทางได้สะดวกยิ่งขึ้น รวมทั้งในหมู่บ้าน ขนาดใหญ่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่มากควรมีรถสองแถวให้บริการด้วย และควรมีการปรับปรุง ที่จอดรถประจำทาง และรถโดยสารขนาดเล็กให้มีระเบียบ จัดที่จอดรถให้เป็นสัดส่วนและจัดเส้นทาง เข้า-ออกให้มีประสิทธิภาพ

ในอนาคตจะมีโครงการระบบขนส่งมวลชนเหนือคลองแสนแสบจากมีนบุรีถึงคลองตันจะเป็น ระบบการขนส่งที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะมีผลให้เขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางที่เจริญเติบโตและ มีความสำคัญมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้การคมนาคมทางน้ำก็ควรจะส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะในบริเวณที่ถนนเข้าไม่ถึง ซึ่งจะทำให้มีการรักษาระดับน้ำให้เพียงพอต่อการเดินเรือ ความสุข ของคลองเพิ่มขึ้น วัชพืชจะน้อยลงนับเป็นผลพลอยได้อีกทางหนึ่ง เส้นทางที่เสนอแนะมีดังนี้

- เส้นทางคลองพระยาสุเรนทร์ต่อเนื่องกับการเดินเรือของเขตบางเขน
- เส้นทางเดินเรือคลองลาดพร้าว ลำรางตะตือ คลองบึงใหญ่ คลองบึงไผ่
- เส้นทางเดินเรือคลองแก้ว คลองแบนชะโด คลองตาเตี้ย คลองลำหิน คลองลำต้นไทร คลอง

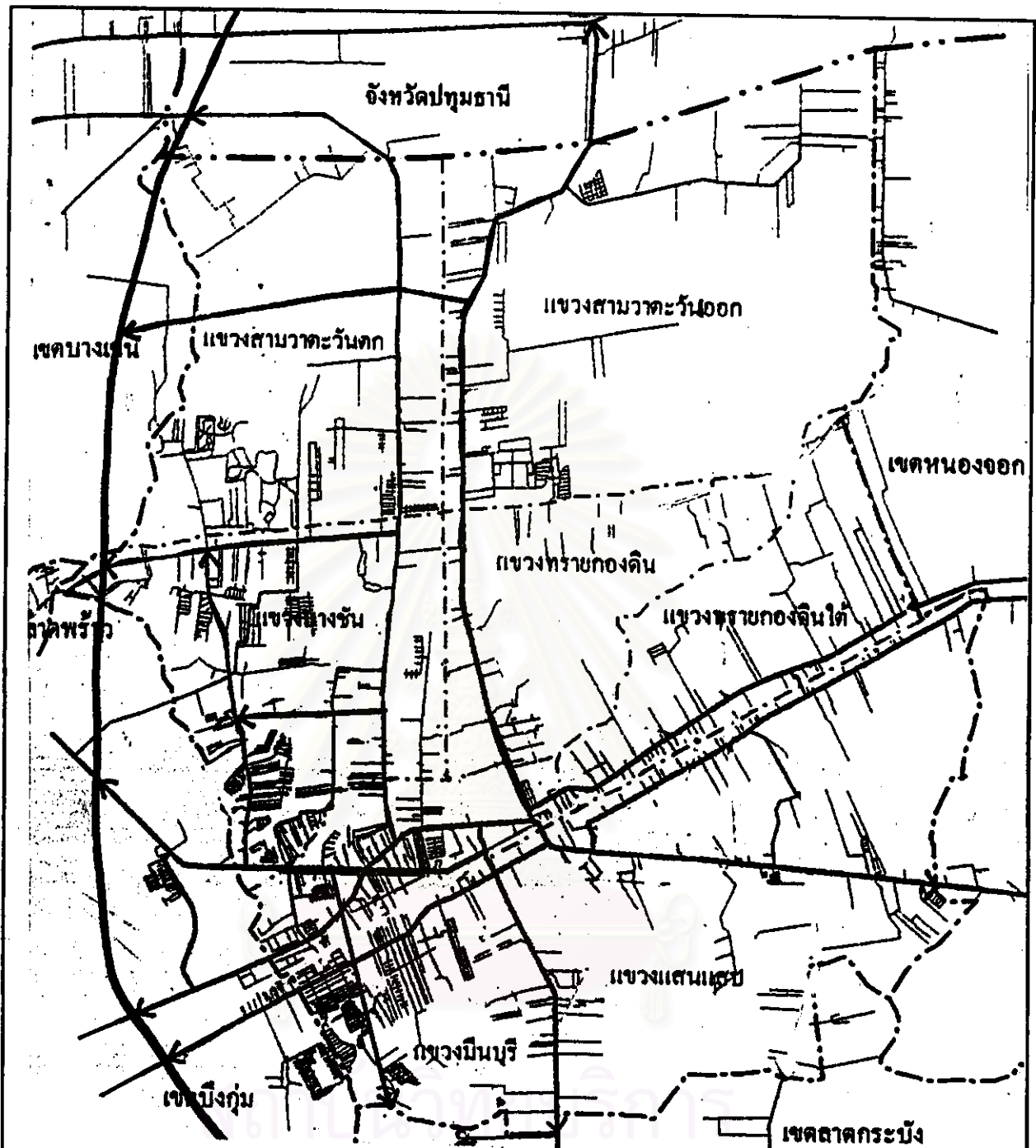
นกแขวก

- เส้นทางเดินเรือในแนวคลองตะวันออก-ตะวันตก คลองแสนแสบ ลำรางแดงโม คลองบ้าน

เกาะ

● ระบบประปา

ปัจจุบันเขตมีนบุรีอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของการประปานครหลวง ซึ่งยังไม่สามารถให้ บริการได้ทั่วถึง โดยให้บริการเฉพาะพื้นที่ริมถนนสายหลัก ย่านสถานที่ราชการและย่านธุรกิจการค้า เท่านั้น ประชาชนส่วนใหญ่จึงใช้น้ำบาดาลในการอุปโภค-บริโภค ส่งผลให้เกิดปัญหาแผ่นดินทรุด ใน อนาคตหากมีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น จำเป็นที่จะต้องขยายเขตบริการน้ำประปาให้ครอบคลุมพื้นที่เขต โดยเน้นการพัฒนาในส่วนของพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ก่อน โดยในระยะแรกควรขยายบริการในแขวงมีนบุรี บางชันและระยะที่สองในแขวงตามวาทะวันตัก ส่วนในพื้นที่ชุมชนเกษตรให้จัดทำน้ำประปาประจำหมู่บ้านขนาดเล็กให้บริการแก่ชุมชนที่กระจุกตัว



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมื่นบุรี

แผนที่ 6-7 การพัฒนาระบบขนส่งมวลชน

→ เส้นทางรถประจำทาง



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อยู่รวมกัน ส่วนชุมชนที่อยู่ห่างไกลจากถนนสายหลักและสายรอง สนับสนุนให้ใช้น้ำในคลองอุปโภคบริโภค ซึ่งทางเขตจะต้องมีมาตรการในการควบคุมคุณภาพน้ำ หากคุณภาพน้ำลดลงจะต้องให้มีการบำบัดก่อนนำมาใช้

● ระบบระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และการอนุรักษ์คลอง

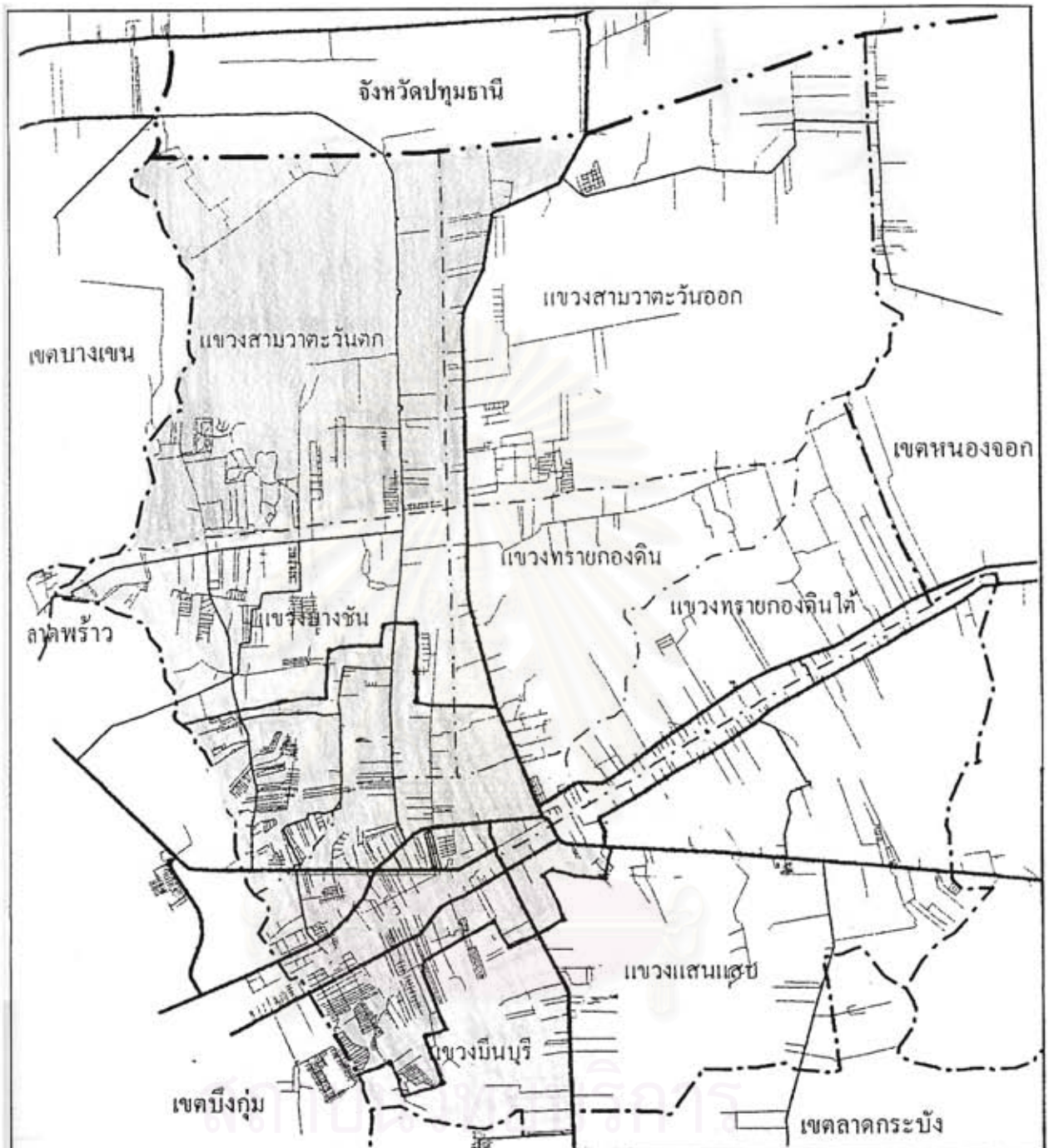
เขตมีนบุรีมีปัญหา น้ำท่วมจริงในพื้นที่เกือบทุกปี โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกของเขต คลองสายต่าง ๆ นอกจากจะมีบทบาทในด้านการเกษตรแล้ว ยังมีหน้าที่ระบายน้ำออกจากพื้นที่ในช่วงน้ำหลากอีกด้วย แต่ปัจจุบันน้ำในคลองบางแห่งเริ่มมีคุณภาพลดลง เช่น คลองแสนแสบ คลองสามวา นอกจากนี้การก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในแนวยาวในลักษณะขวางพื้นที่ ประกอบกับถนนขอยในพื้นที่ไม่มีการวางท่อระบายน้ำ ทำให้น้ำไหลผ่านได้ช้า เกิดน้ำท่วมจริงเป็นเวลานาน มีผลให้พื้นที่เกษตรเสียหาย และประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้เดือดร้อน

การพัฒนาเสนอแนะให้ก่อสร้างระบบระบายน้ำแบบท่อตามแนวถนน ขอย ที่ยังไม่มีท่อระบายน้ำ เพื่อให้สามารถระบายน้ำจากถนนอาคารบ้านเรือน เข้าสู่ท่อรวมและผ่านท่อดักน้ำเสียหรือระบบบำบัดก่อนลงคลองสาธารณะ ส่วนระบบระบายน้ำตามธรรมชาติในคลองสายต่าง ๆ ให้มีการปรับปรุง ขุดลอกคูคลองและเชื่อมโยงระบบคลอง เพื่อให้สามารถถ่ายเทน้ำมากักเก็บในแอ่งรับน้ำ ซึ่งต้องพัฒนาจัดเตรียมพื้นที่รับน้ำ ได้แก่ บึงต่าง ๆ ที่เป็นสวนสาธารณะหรือพื้นที่รับน้ำเดิม เช่น บึงกระเทียม บึงสะพานงาม บึงมะขามเทศ ให้เป็นบึงรับน้ำที่มีประสิทธิภาพเพื่อที่จะระบายน้ำลงสู่อ่าวไทยต่อไป

ในด้านการอนุรักษ์คลอง นอกจากเพิ่มความสามารถในการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และการให้น้ำเพื่อการเกษตรแล้ว ยังควรที่จะรักษาคุณภาพน้ำในคลองโดยการป้องกันการทิ้งขยะ การระบายน้ำเสียลงคลอง ส่งเสริมการเดินเรือและให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการจัดการน้ำในคลอง

● การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำเสีย

ปัญหาน้ำเสียในเขตมีนบุรีมีแหล่งกำเนิดจากชุมชนเมือง ซึ่งเป็นน้ำเสียที่มาจากอาคาร บ้านเรือน โรงงานอุตสาหกรรม และแหล่งพาณิชย์กรรม และน้ำเสียจากพื้นที่เกษตร แม้ว่าในปัจจุบันยังไม่เป็นปัญหามากนัก แต่ในอนาคตหากชุมชนเมืองขยายตัวมากขึ้น การแก้ไขปัญหาก็ทำได้ยาก ดังนั้นจึงควรเตรียมป้องกัน และแก้ไขปัญหาน้ำเสีย โดยการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อหลีกเลี่ยงให้เอกชนดำเนินการ ซึ่งมักจะอาศัยช่องว่างของกฎหมายหลีกเลี่ยงการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี
แผนที่ 6-8 แสดงพื้นที่ให้บริการน้ำประปาในอนาคต

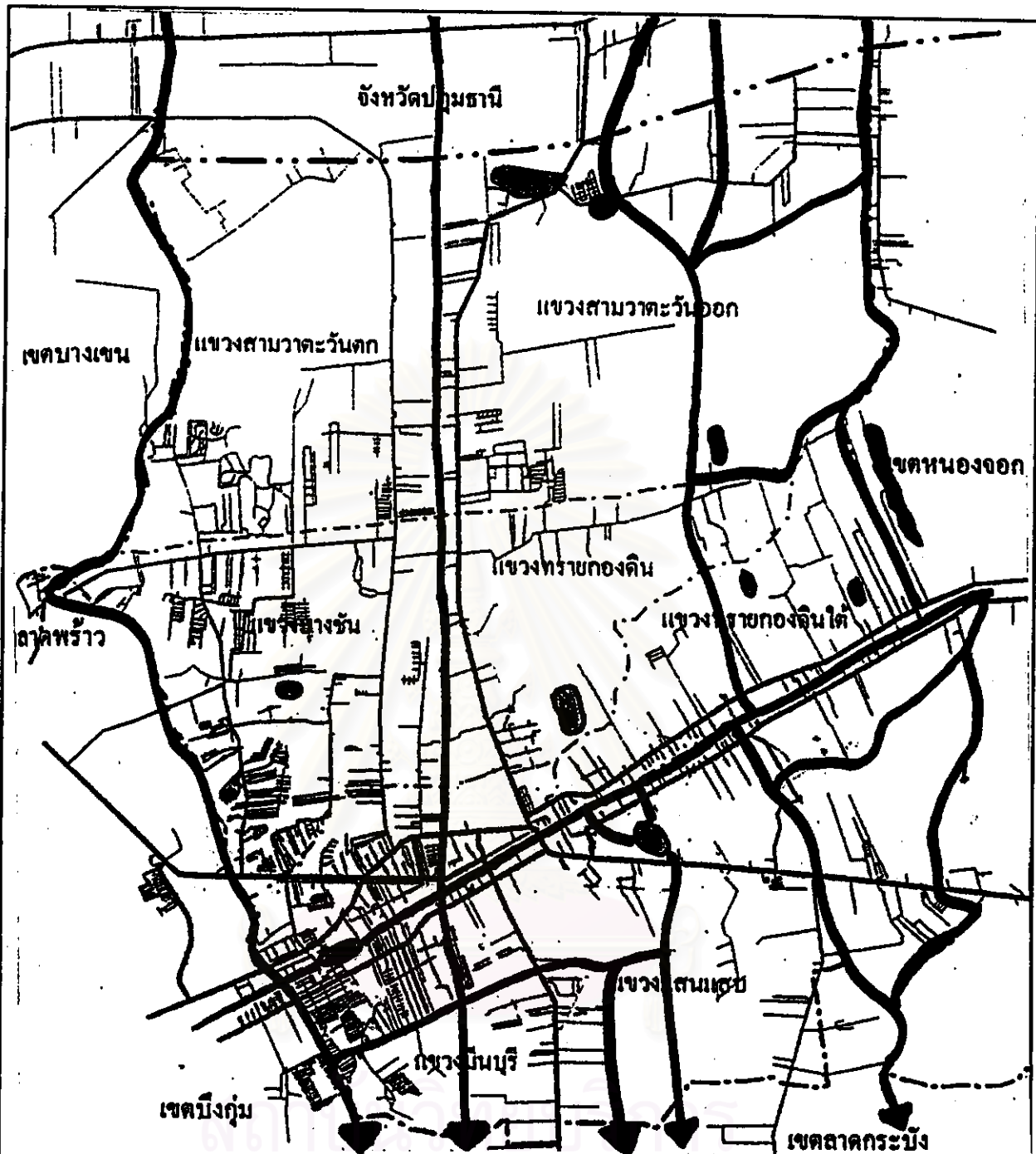


พื้นที่ให้บริการน้ำประปาในปัจจุบัน
พื้นที่ให้บริการน้ำประปาระยะที่ 1
พื้นที่ให้บริการน้ำประปาระยะที่ 2





มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมื่นบุรี

แผนที่ 6-9 แสดงการพัฒนาระบบคลองและบึงรับน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วม

-  โครงการปรับปรุงระบบคลองระบายน้ำ
-  บึงรับน้ำ



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เนื่องจากมีต้นทุนสูง จากนั้นจะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ใช้น้ำร่วมกับค่าน้ำประปาและน้ำบาดาล โดยใช้หลักเกณฑ์ว่าผู้ใช้น้ำมากย่อมต้องมีน้ำทิ้งมากด้วย

ระบบที่ใช้ควรเป็นระบบที่รวบรวมผลกับท่อคักน้ำเสีย เพื่อบำบัดน้ำที่ผ่านมาจากท่อระบายน้ำ จากนั้นบำบัดก่อนปล่อยลงสู่คลองสาธารณะ โดยพื้นที่ที่เหมาะสมจะก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียควรเป็นบริเวณเข้าถึงได้สะดวกและอยู่ใกล้แหล่งรับน้ำหรือคลองขนาดใหญ่ ซึ่งควรจะเป็นบริเวณคลองลำปึงไม้ ส่วนน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมควรมีการรวมตัวกันจัดตั้งระบบบำบัดเนื่องจากปริมาณและคุณภาพน้ำทิ้งต่างจากน้ำทิ้งในชุมชน ส่วนน้ำเสียจากพื้นที่เกษตรโดยเฉพาะการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ จะมีความสกปรกไม่มากนักจึงไม่จำเป็นต้องก่อสร้างระบบบำบัดที่ใช้ต้นทุนสูง แต่ควรจะนำน้ำจากท่อเพาะเลี้ยงมาพักไว้ในบ่อพัก ให้ตกตะกอนก่อนระบายสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

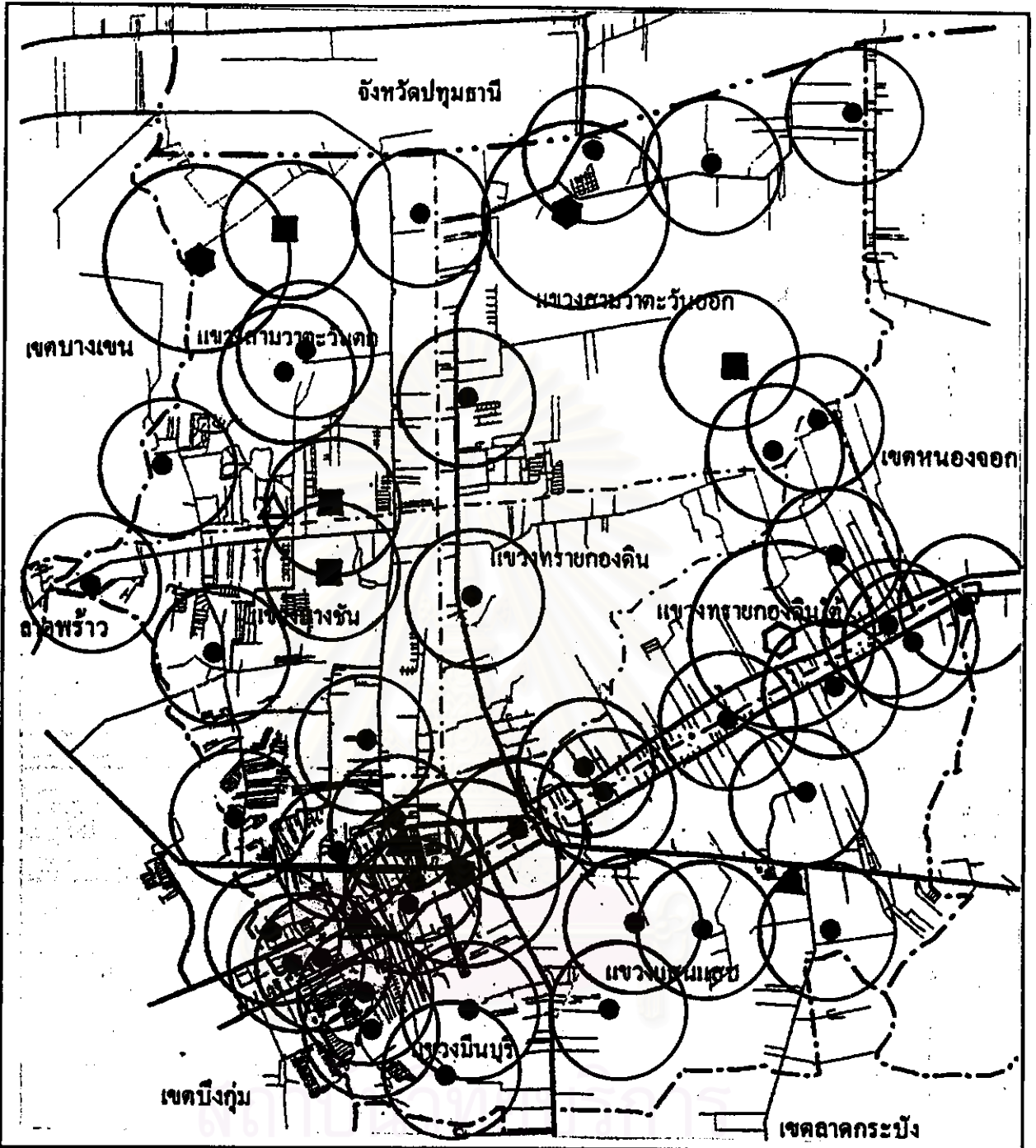
● การกำจัดขยะ

ในการวางแผนระยะยาวจำเป็นต้องมีการเตรียมพร้อม เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน โดยการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บขยะและขยายขอบเขตการให้บริการให้ครอบคลุมพื้นที่ โดยมีแผนงานในอนาคตดังนี้

- การขนเก็บโดยใช้รถตามโครงข่ายถนน
- การขนเก็บโดยใช้เรือตามโครงข่ายคลอง
- การขนเก็บโดยใช้รถเส้นทางเท้าริมคลอง
- การประชาสัมพันธ์เพื่อให้ประชาชนทราบวิธีการแยกขยะ การทิ้งขยะในสถานที่ที่กำหนด ขยะที่เก็บได้จะนำไปทิ้งที่สถานีขนถ่ายท่าแร่หรือโรงงานกำจัดขยะมูลฝอยอ่อนนุชต่อไป

● สถานศึกษา

ปัจจุบันโรงเรียนระดับประถมศึกษาของเขตมีนบุรีมี 35 แห่ง กระจายตัวสอดคล้องกับลักษณะชุมชนเป็นอย่างดี โรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐมี 4 แห่ง ตั้งอยู่ในเขตมีนบุรี 2 แห่ง แขวงสามวาตะวันตก และแขวงสามวาตะวันออกอีกแขวงละ 1 แห่ง จากการวิเคราะห์ศักยภาพการให้บริการของโรงเรียนซึ่งตามทฤษฎี โรงเรียนประถมศึกษามีรัศมีการให้บริการ 800 เมตร พบว่าควรเพิ่มโรงเรียนระดับประถมศึกษาในแขวงสามวาตะวันตก แขวงสามวาตะวันออกและแขวงบางชัน ส่วนโรงเรียนมัธยมศึกษาที่มีรัศมีการให้บริการ 1,600 เมตร ซึ่งควรเพิ่มอีก 1 แห่งในแขวงทรายกองดินใต้ หรือพัฒนาโรงเรียนระดับประถมศึกษาในบริเวณนี้ให้เป็นโรงเรียนมัธยมศึกษา



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 8-10 สถานศึกษาที่เสนอนะ

- โรงเรียนประถมศึกษา
- โรงเรียนมัธยมศึกษา
- ▲ วิทยาลัย
- △ โครงการวิทยาลัยท่องเที่ยว
- โรงเรียนประถมศึกษาที่เสนอนะ
- โรงเรียนมัธยมศึกษาที่เสนอนะ
- ▲ วิทยาลัยที่เสนอนะ



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนการศึกษาระดับที่สูงกว่ามัธยมศึกษายังมีน้อย ปัจจุบันมีวิทยาลัย 2 แห่งในแขวงมีนบุรี และมีโครงการวิทยาลัยท่องเที่ยวและการโรงแรมอีกหนึ่งแห่งในแขวงสามวาตะวันตก ซึ่งควรจะมีวิทยาลัยหรือมหาวิทยาลัยเพิ่มอีกหนึ่งแห่งบริเวณศูนย์กลางของเขต

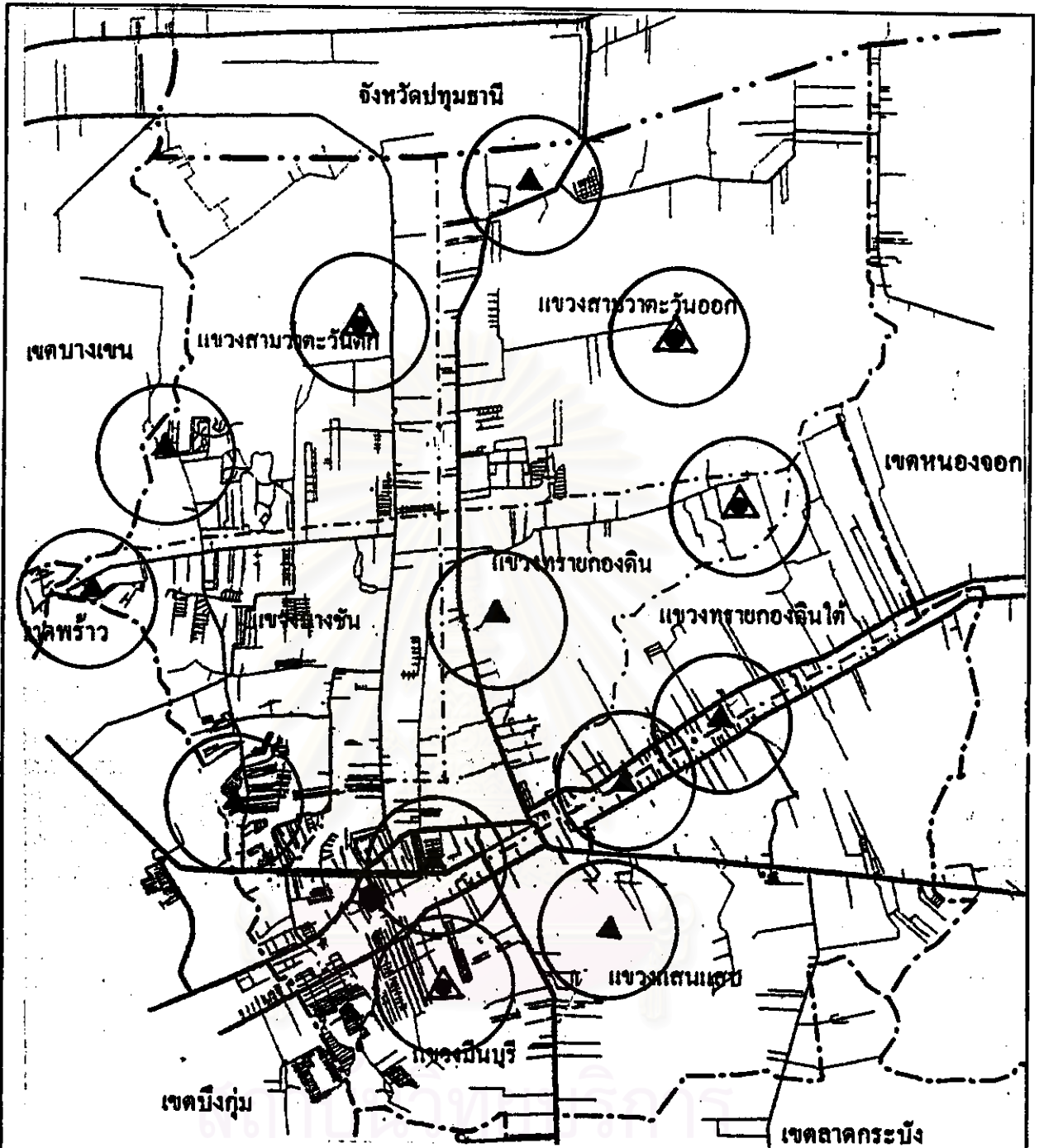
● สถานพยาบาล

เขตมีนบุรีมีโรงพยาบาลเอกชนเพียง 1 แห่งคือ โรงพยาบาลมินทร์ มีศูนย์บริการสาธารณสุข 43 ในแขวงมีนบุรี มีศูนย์บริการสาธารณสุขย่อย 8 แห่ง การบริการสาธารณสุขจึงมีอยู่น้อยมาก ซึ่งในอนาคตควรมีโรงพยาบาลของรัฐเพิ่มอีกหนึ่งแห่งในบริเวณศูนย์กลางชุมชนเมือง ซึ่งอาจสร้างใหม่หรือปรับปรุงศูนย์บริการสาธารณสุขให้เป็นโรงพยาบาลขนาดเล็ก และจากรัศมีมีการให้บริการ (1,600 เมตร) ควรขยายการบริการศูนย์บริการสาธารณสุขเพิ่มขึ้นในพื้นที่ที่ยังไม่มีบริการ ได้แก่ บริเวณแขวงทรายกองดิน แขวงสามวาตะวันตกและแขวงสามวาตะวันออก

● สวนสาธารณะ

ปัจจุบันเขตมีนบุรีมีสวนสาธารณะของรัฐเพียง 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณศูนย์เขาวงมมีนบุรี และสวนน้ำบึงกระเทียม นอกนั้นเป็นของเอกชน ได้แก่ รามอินทราพิชชิงปาร์คในแขวงบางชัน สนามกอล์ฟ Natural Park ชาฟารีเวิลด์ในแขวงสามวาตะวันตก สนามกอล์ฟชานนท์กอล์ฟวิวในแขวงทรายกองดิน ซึ่งประชาชนในเขตมีนบุรีจะเข้าไปใช้บริการในพื้นที่เอกชนน้อยมากเนื่องจากมีราคาแพง สำหรับพื้นที่นั้นหนาแน่นจากการคาดการณ์พบว่าพื้นที่ในปัจจุบันเพียงพอต่อความต้องการในอนาคต แต่ต้องปรับปรุงสวนสาธารณะที่มีอยู่เดิมและบึงต่าง ๆ ให้เป็นสวนสาธารณะที่มีคุณภาพ การพัฒนาเสนอแนะให้ปรับปรุงบึงกระเทียมให้เป็นสวนสาธารณะระดับเขต ซึ่งในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 ได้ระบุไว้แล้ว สวนสาธารณะขนาดเล็กควรพัฒนาบริเวณบึงรับน้ำต่าง ๆ เพื่อให้มีการใช้พื้นที่ให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งได้แก่ บึงรับน้ำแบนตาโพธิ์ ในแขวงบางชัน บึงรับน้ำสะแกงาม แขวงทรายกองดิน และบึงรับน้ำมะขามเทศในแขวงทรายกองดินได้

นอกจากนี้ในด้านสถานีตำรวจ ควรมีสถานีตำรวจย่อยประจำแขวงต่างๆ เพื่อป้องกันและบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่อยู่ห่างไกล ที่ทำการไปรษณีย์ควรมีสายย่อยหรือที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขเคลื่อนที่ออกไปให้บริการในชุมชนที่อยู่ห่างไกล ในด้านโทรศัพท์ควรเพิ่มจำนวนคู่สายและเพิ่มโทรศัพท์สาธารณะตามถนนสายหลัก ถนนสายรองให้มากขึ้นโดยเฉพาะในหมู่บ้านจัดสรร



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง ภาควิศึกษา เขตมื่นบุรี

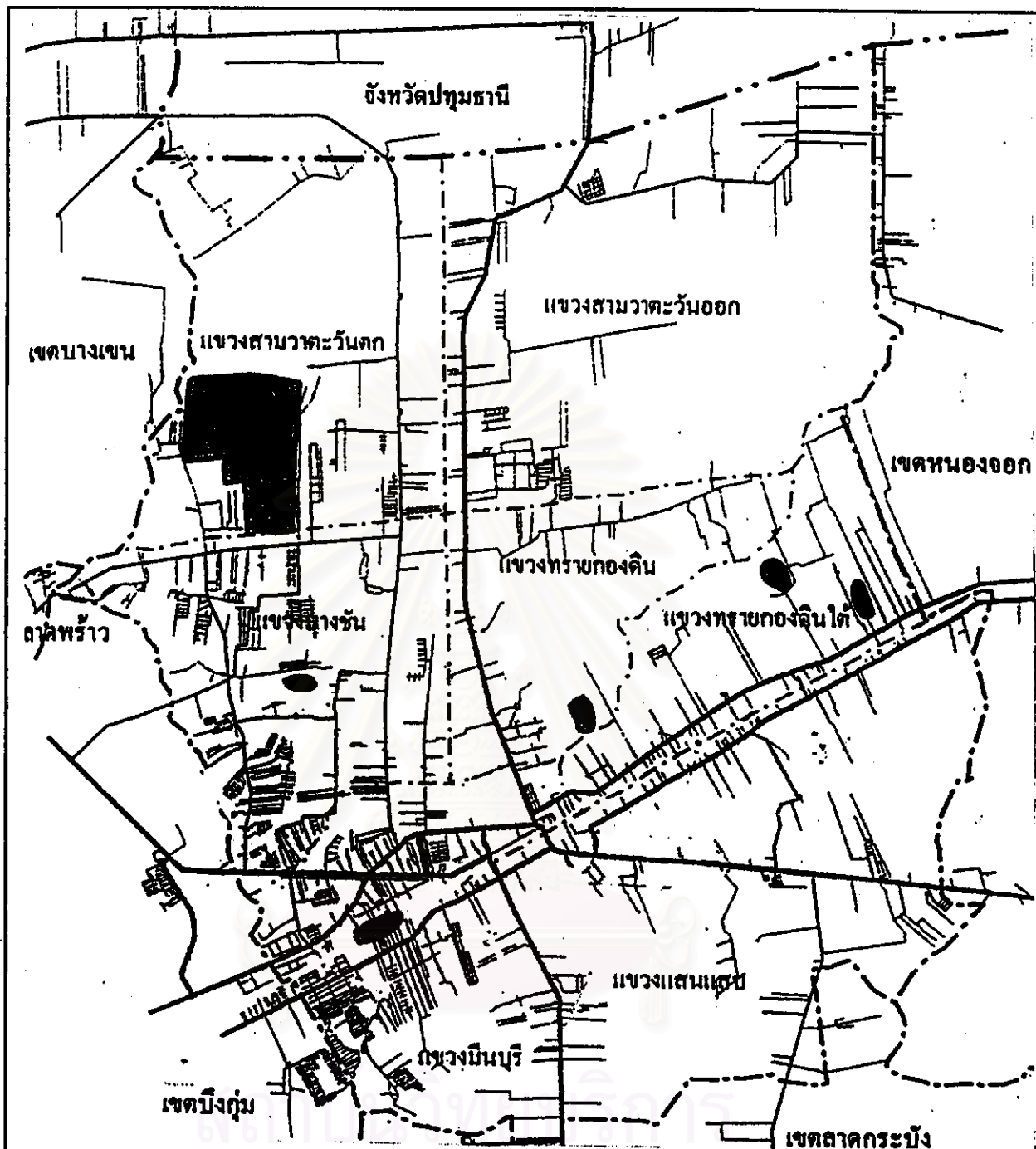
แผนที่ 6-11 แสดงสถานพยาบาลที่เสนอแนะ

- ▲ ศูนย์บริการสาธารณสุข
- ⬡ โรงพยาบาล
- ▲ (in circle) สถานพยาบาลที่เสนอแนะ



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี

แผนที่ 6-12 แสดงที่ตั้งสวนสาธารณะ



ที่ตั้งสวนสาธารณะ



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.6 มาตรการที่เกี่ยวข้อง

6.6.1 มาตรการพัฒนาบ้านว่างเพื่อเช่าอยู่อาศัย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรีในช่วง 5 ปีแรกคาดว่าจะมีแนวโน้มลดลง ประกอบกับยังมีจำนวนบ้านว่างเหลืออีกเป็นจำนวนมาก คือ มีจำนวนประมาณ 5,389 หลัง ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาคือ ห้องชุด ตึกแถว และบ้านเดี่ยว จึงควรมีการพัฒนาบ้านว่างเหล่านี้เพื่อให้ประชากรเข้ามาอยู่ก่อนที่จะให้มีการจัดสรรที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต แทนที่จะปล่อยทิ้งร้างซึ่งเป็นการสูญเสียทางเศรษฐกิจอย่างน่าเสียดายยิ่ง จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่าบ้านว่างในเขตมีนบุรี บริเวณย่านหทัยราษฎร์-พระยาสุเรนทร์ จะมีจำนวนบ้านว่างมากที่สุด ส่วนบริเวณสุวินทวงศ์มีสัดส่วนการว่างมากที่สุด ซึ่งบ้านว่างมักเป็นโครงการที่มีที่ตั้งอยู่ไกล มีระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ ซึ่งแนวทางในการดำเนินการมีขั้นตอนดังนี้

1. สำรวจบ้านว่างในเขตมีนบุรีในทำเลต่าง ๆ โดยละเอียด เพื่อพิจารณาปัญหาและหาแนวทางปรับปรุงต่อไป

2. จัดระบบการเข้าถึงบ้านว่างดังกล่าวให้มีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ซึ่งบ้านว่างส่วนใหญ่มีที่ตั้งที่อยู่ไกล หรืออยู่ในซอยลึกจึงควรที่จะตัดถนนเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก หรือปรับปรุงถนนที่มีอยู่เดิมให้มีสภาพดีขึ้น รวมทั้งจัดให้มีระบบขนส่งมวลชนเข้าสู่พื้นที่ดังกล่าว เช่น รถสองแถว เป็นต้น

3. ขยายระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ประปา ระบบระบายน้ำ โทรศัพท์ เพื่อพัฒนาบริเวณที่มีบ้านว่างให้มีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น

4. นอกจากพัฒนาทางกายภาพแล้ว ควรที่จะใช้มาตรการทางเศรษฐกิจควบคู่ไปด้วย ได้แก่ มาตรการควบคุมในเรื่องภาษี การปรับโครงสร้างราคาและสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น การกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำหรือเพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระ เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนที่มีรายได้ปานกลางสามารถเช่าอยู่อาศัยในบ้านว่างเหล่านี้ได้ หรือใช้มาตรการจูงใจให้ผู้ที่ทำงานอยู่ในเขตมีนบุรีหรือเขตใกล้เคียงสามารถซื้อบ้านในเขตมีนบุรีได้ในราคาพิเศษ และควรจัดให้มีตลาดนัดเพื่อพบปะกันระหว่างผู้ซื้อผู้ขายบ้านในเขตมีนบุรี เพื่อให้เจ้าของบ้านหรือเจ้าของกิจการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่เช่าอยู่หรือขายไม่ได้ ได้มีโอกาสเสนอขายให้กับผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

6.6.2 มาตรการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยรูปหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรที่จะเกิดขึ้นใหม่จะต้องมีการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายจัดสรรที่ดินอย่างเคร่งครัดและหมู่บ้านจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่าง

เพียงพอละอยู่ในโซนการใช้ที่ดินที่กำหนด หมู่บ้านขนาดใหญ่ (200 หลังขึ้นไป) จะต้องมีบริการ สาธารณะที่จำเป็นเพิ่มเติม เช่น ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบประปาหมู่บ้าน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาต่อสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ ส่วนในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมจะห้ามทำ การจัดสรรทุกประเภทรวมทั้งที่อยู่อาศัยยกเว้นการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเพื่ออยู่อาศัย และรูปแบบบ้าน ต้องเป็นแบบยกได้สูงอย่างน้อย 1.8 เมตรเพื่อป้องกันน้ำท่วม ทั้งนี้ต้องกำหนดเพิ่มเติมในผังเมือง รวม และต้องกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารและระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอื่น เพื่อป้องกันการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะเป็นแนวยาวหรือปลูกติดกัน ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวจะแก้ปัญหาการกีด ขวางการระบายน้ำ และเพื่อป้องกันปัญหาน้ำไหลซ้ำและน้ำท่วมซ้ำในพื้นที่

6.6.3 มาตรการด้านผังเมือง

ในการกำหนดเขตการใช้ที่ดินทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรมและอุตสาหกรรม จะ ต้องให้สอดคล้องกับโครงข่ายคมนาคมและศักยภาพของพื้นที่ โดยรัฐจะต้องกำหนดเป้าหมายการใช้ ที่ดินให้ชัดเจน เพื่อการพัฒนาพื้นที่ให้เจริญเติบโตอย่างมีระเบียบและเพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรที่ สมบูรณ์ไว้ ทั้งนี้จะต้องออกกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน การควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ ชัดเจน ได้แก่

- กำหนดพื้นที่ปลอดอาคารเพื่อการเกษตร
- การกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารกับที่ดิน (FAR)
- การกำหนดความสูงของอาคาร
- การกำหนดระยะถอยร่นของอาคารจากถนน (Set Back)
- การกำหนดสัดส่วนปกคลุมดินของอาคาร (BCR)

ในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ต้องยก ได้สูง การกำหนดระยะห่างระหว่างอาคาร การกำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอื่นในการปลูก สร้างที่อยู่อาศัยและห้ามการก่อสร้างโรงงานทุกประเภทในพื้นที่นี้

โดยการพัฒนาในแผนต่าง ๆ เช่น แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร แผนพัฒนาเขต และ กฎหมายผังเมืองรวมควรจะสอดคล้องและเชื่อมโยงกัน

6.6.4 มาตรการในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม

นอกจากการกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินแล้ว ในพื้นที่เกษตรกรรมควรจะมีมาตรการในการสนับสนุนให้เกษตรกรประกอบอาชีพเกษตรต่อไปแทนที่จะเข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรม หรือ ภาคการค้าและบริการ โดยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเกษตรอำเภอมีบุรี ควบคุมดูแลเกษตรกรทั้งในด้านการผลิต การจำหน่าย การพัฒนาสินค้าเกษตร ตลอดจนวางแผนแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ได้แก่

- การกำหนดอัตราภาษีที่เอื้ออำนวยแก่ผลผลิตทางเกษตร โดยการยกเว้นภาษี ลดภาษี หรือ ขอลดการเก็บภาษีบางประเภท เช่นภาษีโรงเรือน ภาษีที่ดิน ที่เกี่ยวกับการเกษตร ภาษีปัจจัยการผลิตทางการเกษตร

- ในด้านการผลิตส่งเสริมการปลูกพืชแบบผสมผสาน เพื่อให้เกษตรกรลดความเสี่ยงในกิจกรรมการเกษตร ให้ความรู้แก่เกษตรกรในการใช้เทคโนโลยีเกษตรสมัยใหม่ และการพัฒนาการเกษตร โดยให้เจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญออกไปให้การศึกษาและเผยแพร่ความรู้แก่เกษตรกร

- ในด้านการตลาดรัฐควรให้ความช่วยเหลือเมื่อเกษตรกรนำผลผลิตออกสู่ตลาด โดยจัดหาแหล่งรองรับผลผลิต การประกันราคาพืชผล และส่งเสริมการจัดตั้งกลุ่มเกษตรกรเพื่อสร้างอำนาจต่อรองในการนำผลผลิตออกสู่ตลาด

- ส่งเสริมกิจกรรมที่จะสนับสนุนการผลิตในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อจูงใจเกษตรกร รวมทั้งส่งเสริมรณรงค์ให้เกษตรกรมีทัศนคติดีต่ออาชีพเกษตร และให้รักและหวงแหนที่ดินและพื้นที่เกษตรกรรมของตน มีความภูมิใจในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไป

6.7 สรุป

จากการศึกษาการขยายตัวของเขตเมืองจากอดีตถึงปัจจุบัน การใช้ที่ดินที่สำคัญและมีพื้นที่มากที่สุดยังคงเป็นการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม เนื่องจากพื้นที่เป็นที่ลุ่มมีระบบคลองชลประทาน และลักษณะดินที่เอื้ออำนวยต่อการทำเกษตรกรรม เมื่อกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวออกสู่พื้นที่ชานเมืองอันเป็นผลจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้มีความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น จากผลการศึกษาที่ผ่านมาแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของกรุงเทพมหานครออกไปทุกทิศทุกทาง และในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ก็ได้รับผลกระทบดังกล่าว คือ มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว รวมทั้งเขตเมืองด้วย

เขตเมืองบุรีรัมย์มีปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยหลายประการ อันได้แก่ การมีที่ตั้งที่เหมาะสม มีระบบโครงข่ายคมนาคมสายหลักหลายสาย มีนโยบายโครงการพัฒนาต่าง ๆ ที่จะทำให้เกิดความเจริญเติบโตแก่พื้นที่ในอนาคต รวมทั้งมีสภาพแวดล้อมน่าอยู่อาศัย ทำให้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วโดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา คือในปี 2535-2539 เขตเมืองบุรีรัมย์อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรร้อยละ 35.7 มีอัตราการเพิ่มประชากรถึงร้อยละ 7 ต่อปี ในขณะที่เขตชานเมืองด้านตะวันออกอื่น ๆ มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นน้อยกว่ามาก

ผลจากการขยายตัวดังกล่าวทำให้เขตเมืองบุรีรัมย์มีพื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจากปี 2531 ถึง 14,280.56 ไร่ หรือเพิ่มจากเดิมถึงร้อยละ 199 ส่วนใหญ่จะเป็นการขยายตัวในรูปแบบบ้านจัดสรร ซึ่งเขตเมืองบุรีรัมย์มีที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในแต่ละปีอยู่ในอันดับต้น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ส่วนพื้นที่เมืองในเขตเมืองบุรีรัมย์เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 10,394.17 ไร่ เป็น 33,444.41 ไร่ ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมลดลงจาก 98,562.71 ไร่ เหลือเพียง 75,512.47 ไร่ หรือลดลง 23,050.24 ไร่

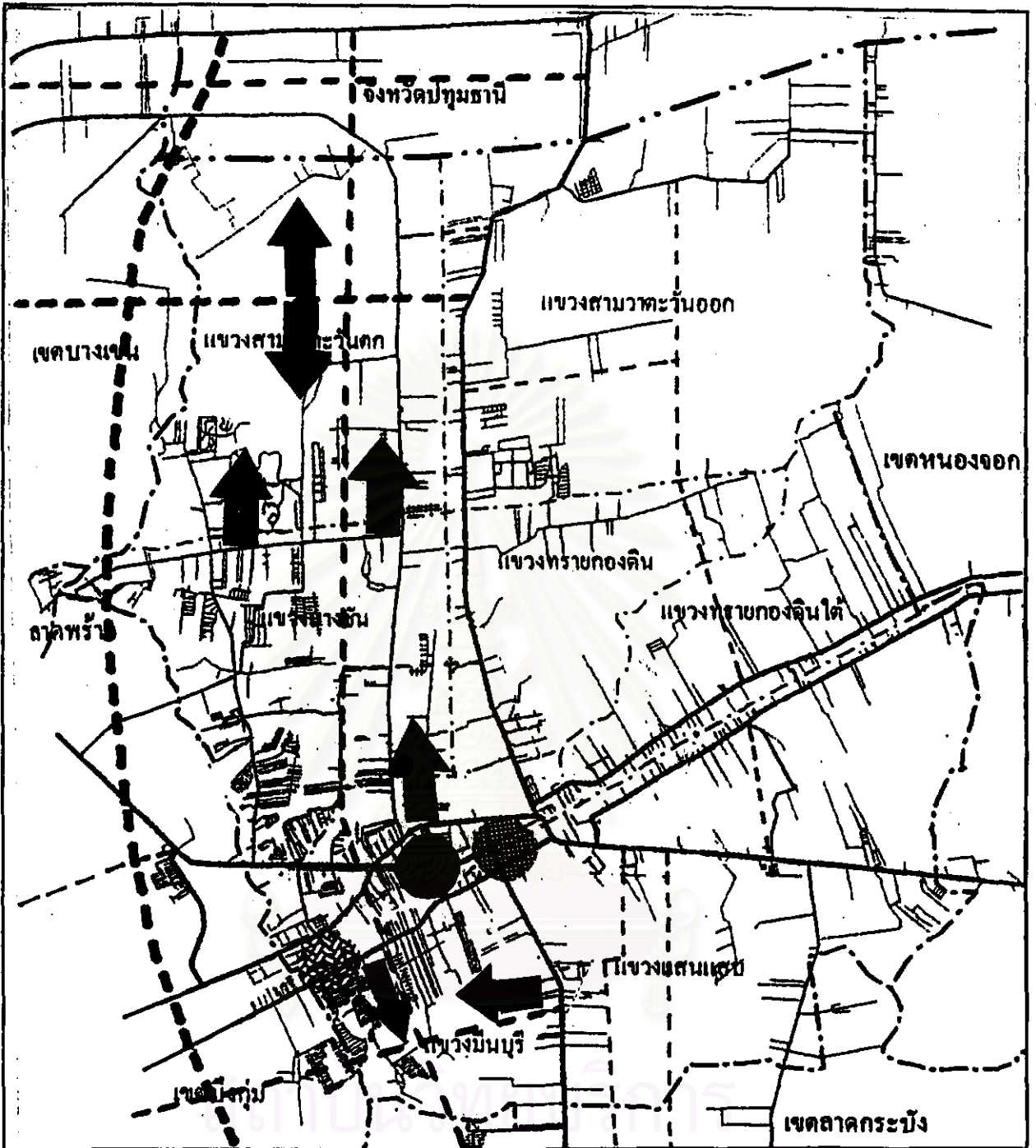
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นส่งผลให้การใช้ที่ดินของพื้นที่กระจุกกระจายไร้ระเบียบ เกิดการขัดแย้งของการใช้ที่ดิน ส่งผลต่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ซึ่งในอนาคตจะมีโครงการพัฒนาต่าง ๆ เข้ามาในเขตเมืองบุรีรัมย์ มีส่วนในการเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ และดึงดูดการขยายตัวของกิจกรรมในพื้นที่มากยิ่งขึ้นทั้งด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งจากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ สามารถกำหนดพื้นที่เขตเมืองบุรีรัมย์ให้เป็นบริเวณชุมชนชานเมืองของกรุงเทพมหานครที่จะรองรับการขยายตัวของกิจกรรมและประชากรในอนาคต ในการวางแผนจึงกำหนดพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ เขตพัฒนา และเขตอนุรักษ์ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนด กฎหมายและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ โดยในเขตพัฒนาจะเป็นพื้นที่

ที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ ในอนาคต ส่วนพื้นที่อนุรักษ์จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมทำหน้าที่เป็นพื้นที่รับน้ำหลากของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังได้จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ที่จะช่วยลดความขัดแย้งการใช้ที่ดิน รวมทั้งการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อให้พื้นที่สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรและกิจกรรมในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการใช้ที่ดินและพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้ในอนาคตเขตเมืองบุรีจะเป็นพื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตอย่างเป็นระเบียบ และไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่

6.8 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป






ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเพื่อวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตเมืองบุรี ซึ่งในการศึกษาต่อไปอาจจะศึกษาในพื้นที่ชานเมืองด้านอื่นของกรุงเทพฯ ที่อาจประสบปัญหาคล้ายกันแต่อาจจะเกิดจากปัจจัยต่างกันวิธีแก้ปัญหา ก็จะต่างกันไปด้วย หรือควรมีการศึกษาเพื่อแก้ปัญหาในพื้นที่โดยใช้แนวความคิดใหม่ ๆ เช่น การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (Land Readjustment) ในพื้นที่ที่ยังไม่มีสิ่งก่อสร้างหนาแน่น หรือการวางผังเฉพาะเพื่อให้มีความชัดเจนในการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่และให้ผลในทางปฏิบัติมากขึ้น ทั้งนี้จะต้องมีการกำหนดมาตรการในกฎหมายเพื่อให้ปฏิบัติตามผังได้อย่างมีประสิทธิภาพ.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตเมือง เขตเมืองบุรี

แผนที่ 6-13 ทิศทางการขยายตัวของเมืองและแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตเมืองบุรี

-  ศูนย์การพาณิชย์กรรม
-  นิคมอุตสาหกรรม
-  สถานที่ราชการ
-  โครงข่ายคมนาคมขนส่งในอนาคต
-  ทิศทางการขยายตัวของเมือง



มาตราส่วน 1:100,000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย