

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

พื้นที่รีวสีเขียว ถูกกำหนดขึ้นโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อ พ.ศ. 2524 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทางระบายน้ำจากพื้นที่คานเหนือกรุงเทพมหานคร ออกสู่ทะเล ผสมผสานกับวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ที่กำหนดให้พื้นที่สีเขียวต่อเนื่องกันพื้นที่เกษตรกรรมล้อมรอบเมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการขยายตัวของเขตเมือง มิให้ชุมชนขยายตัวไปในพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ พื้นที่รีวสีเขียวก้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครนี้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการตามแผนพัฒนาฯ ดังกล่าว

พื้นที่รีวสีเขียวก้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครนี้ อยู่ในท้องที่เขตมีนบุรี เป็นส่วนใหญ่ บางส่วนอยู่ในเขตหนองจอกและลาดกระบัง มีมาตรการสำคัญคือ การห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ไร่หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารทุกชนิด เว้นแต่อาคารของทางราชการและบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยุงข้าว

สภาพทั่วไปของบริเวณศึกษาคือ เขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง เป็นพื้นที่ที่อยู่คานตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เป็นที่ราบลุ่ม สภาพเดิมเหมาะแก่การทำนา แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 21 แขวง 146 หมู่บ้าน มีเส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งใช้สัญจรระหว่างพื้นที่เขตกับพื้นที่ภายนอก คือถนนรามอินทรา เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ถนนลาดกระบัง และมีถนนร่มเกล้า ถนนฉลองกรุง ถนนราษฎร์อุทิศต่อกับถนนเสียววารี เป็นถนนหลักในการคมนาคมภายในพื้นที่ศึกษา และมีทางรถไฟสายตะวันออกจากสถานีกรุงเทพผ่านเขตลาดกระบังไปยังปราชญ์บุรี ส่วนการคมนาคมทางน้ำมีคลองแสนแสบ คลองประเวศ เป็นคลองสายหลักที่มีบทบาทในการสัญจรสูงในอีก

การใช้ที่ดินของบริเวณศึกษา ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 69 เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนใหญ่เป็นที่นาข้าวและมีการทำสวน บ่อปลา และเลี้ยงสัตว์ ที่อยู่อาศัยจะเกาะอยู่ตามแนวคลองสายต่าง ๆ รวมเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 4.40 ของพื้นที่รวม พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าประมาณร้อยละ 1.09 นอกจากนี้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม สถาบันราชการและการศึกษาสาธารณูปโภค ศาสนาสถาน และสวนสาธารณะ อีกร้อยละ 1.55 ของพื้นที่เขตทั้ง 3 รวมกัน

ลักษณะประชากรในพื้นที่จะกระจายกันอยู่เบาบาง แต่จะหนาแน่นในพื้นที่ศูนย์ชุมชนของแต่ละเขต จำนวนประชากรรวมใน พ.ศ. 2527 คือ 172,453 คน ความหนาแน่นเฉลี่ย 322 คนต่อตารางกิโลเมตร มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.91 ต่อปี ในช่วง พ.ศ. 2517-2522 และเพิ่มเป็น 4.00 ต่อปี ในช่วง พ.ศ. 2522-2527

กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก คือ การเกษตรกรรม รองลงมาคืออุตสาหกรรม การค้าและบริการกระจุกตัวอยู่ในศูนย์ชุมชน ใน พ.ศ. 2528 สำนักงานเขตทั้ง 3 จัดเก็บรายได้ได้รวม 15 ล้านบาทเศษ และงบประมาณรายจ่ายใน พ.ศ. 2529 ของทั้ง 3 เขต เท่ากับ 101.03 ล้านบาท ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดสูงสุดคือ ตกตารางวาละ 10,000 บาท ค่าสุกคือ ตารางวาละ 50 บาท

บริการทางสังคมประกอบด้วย โรงพยาบาล 1 แห่ง ศูนย์บริการสาธารณสุข และสถานีอนามัย รวม 23 แห่ง อยู่ในพื้นที่ทุกแห่ง และมีโรงเรียนประถมศึกษาอยู่ 87 โรง สักส่วนนักเรียนต่อครู เฉลี่ย 15 คน จำนวนนักเรียนมีแนวโน้มลดลงเป็นอัตราเฉลี่ย 1.58 ต่อปี

การคาดการณ์ผลกระทบ ได้ใช้วิธีการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อหาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา โดยทางกายภาพได้ศึกษาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พบว่าพื้นที่หน้าแนวรั้วสีเขียว มีอัตราการสูญเสียพื้นที่เกษตรสูงสุด รองลงมาได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ติดบริเวณแรกออกไป และมีเส้นทางคมนาคมทางบกผ่าน เช่น แขวงแสนแสบ และแขวงทรายกองดิน และอัตราเพิ่มของที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กับพื้นที่ที่มีแนวโน้มเช่นเดียวกัน เนื่องจากอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสูงมากในเขตบางกะปิ และพระโขนง ซึ่งอยู่ติดกัน นอกจากนี้ยังพบด้วยว่าทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนจากแนวกลางของพื้นที่

(แขวงมินบุรี) ลงมาอยู่บริเวณคานไคของพื้นที่คือในเขตลาคกระบ้ง

ในการวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์ผลกระทบทางกายภาพ คือ การพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการห้ามก่อสร้างอาคารและโครงการป้องกันน้ำท่วม ของพื้นที่รวบี่เกี่ยวกับแนวโน้มนและทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ก่อสร้าง (Built Up Area) ของพื้นที่ศึกษา การหาแนวโน้มนและทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว ได้ใช้วิธีการภาพเชิงซ้อน (Overlay Technique) โดยให้ชั้นกันจะหาพื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มขึ้นสูง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ พื้นที่ที่รองรับการเพิ่มของประชากรสูงและตรวจสอบกับผลการคาดประมาณประชากรในอนาคต ปรากฏว่าได้พื้นที่ที่คาดว่าจะมีประชากรเพิ่มขึ้นสูง คือพื้นที่แขวงมินบุรี ลาคกระบ้ง แสนแสบ บางชัน กระจ่มราย โศกแผด พื้นที่ที่คาดว่าจะมีประชากรเพิ่มขึ้นปานกลาง ได้แก่ แขวงลำค้อยคิง แขวงทับยาว แขวงทรายกองคินไค แขวงลำปลาหิว และแขวงคลองสองคันทันนุน จากนั้นนำผลที่ได้ไปพิจารณาพื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มขึ้นสูงและปานกลางนี้จะมีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากหรือน้อย สอดคล้องกันหรือไม่เพียงไร การหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่ก่อสร้าง (Built Up Area) ได้ศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ 5 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง คือ พื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน ได้แก่ พื้นที่ตอนกลางตามแนวถนนสุวินทวงศ์ กับพื้นที่ตอนกลางคือตามแนวถนนลาคกระบ้ง พื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงรองลงมา คือ พื้นที่แนวถนนร่มเกล้า และคลองกรุง

2. บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พื้นที่ที่ได้เปรียบในเรื่องนี้คือ บริเวณศูนย์ชุมชนของแต่ละเขต

3. พื้นที่เกษตรที่มีแนวโน้มนที่จะเปลี่ยนการใช้ จะเป็นพื้นที่ที่รองรับการใช้ที่ดินอื่น ๆ ได้แก่ แขวงมินบุรี แขวงบางชัน แขวงแสนแสบ และแขวงทรายกองคิน แขวงลาคกระบ้ง แขวงคลองสองคันทันนุน และแขวงลำปลาหิว

4. พื้นที่ที่มีแนวโน้มนที่จะมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ได้แก่ แขวงคลองสองคันทันนุน แขวงลาคกระบ้ง แขวงบางชัน และแขวงมินบุรี ตามลำดับ

5. พื้นที่ที่มีกิจกรรมอันเป็นปัจจัยดึงดูด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง นิคมอุตสาหกรรมบางชัน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า โครงการเคหะชุมชน ลาดกระบัง

ผลการทำภาพเชิงซ้อนของปัจจัย 5 ประการนี้ ทำให้ได้ภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพ ในการรองรับการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่ภาคเกษตรกรรมสูง-ต่ำ ได้แก่ แขวงมีนบุรี ลาดกระบัง บางชัน ลำปลายทิว แสนแสบ กระทุ่มราย คลองสามประเวศ ทราโยกองกิน ทราโยกองกิน ใต้ และทับยาว ส่วนแขวงที่เหลืออีก 10 แขวง มีศักยภาพต่ำสุด

เมื่อซ้อนภาพพื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มขึ้นสูง กับภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับ การขยายตัวของการใช้ที่ดินหรืออาจกล่าวได้ว่า เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับ การเพิ่มประชากรใช้ที่ดินสูง-ต่ำ ซึ่งมีทิศทางอยู่ใต้คลองแสนแสบลงมา รวมกับแขวง บางชันที่อยู่เหนือคลองแสนแสบและจะลำดับสูง-ต่ำ จากตะวันตกไปยังตะวันออก พื้นที่เหล่านี้จะเป็นพื้นที่รองรับความต้องการการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งคาดประมาณ จากสัดส่วนจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น โดยใช้เกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ในการกำหนดความหนาแน่นของชุมชน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ บริการสาธารณะต่าง ๆ โดยใช้เกณฑ์สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกว่า 10 คน ต่อไร่ ซึ่งเหมาะสมกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ ของพื้นที่ศึกษา ประมาณว่าในปี พ.ศ. 2532 จะต้องการที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งชุมชนพักอาศัยหนาแน่นน้อยเพิ่มขึ้น 3,716 ไร่ และเพิ่มขึ้นอีก 4,901 ไร่ ในปี พ.ศ. 2537

ก. การคาดการณ์ผลกระทบด้านกายภาพ

เมื่อคาดคะเนแนวโน้มและทิศทางของการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง (Built Up Area) และปริมาณความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าว แล้ว นำผลการวิเคราะห์นี้มาพิจารณาโดยให้พื้นที่ไร่สีเขียวเป็นตัวแปร จะสามารถ คาดการได้ว่า ในระยะแรกของการกำหนดพื้นที่ไร่สีเขียวการขยายตัวของการใช้ ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะชลอตัวลง เนื่องจากนักพัฒนากลัวผลกระทบจากการกำหนด ไร่เป็นพื้นที่ระบายน้ำ แต่เมื่อราคาที่ดินตั้งแต่พื้นที่นั้นมีศักยภาพที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ก็

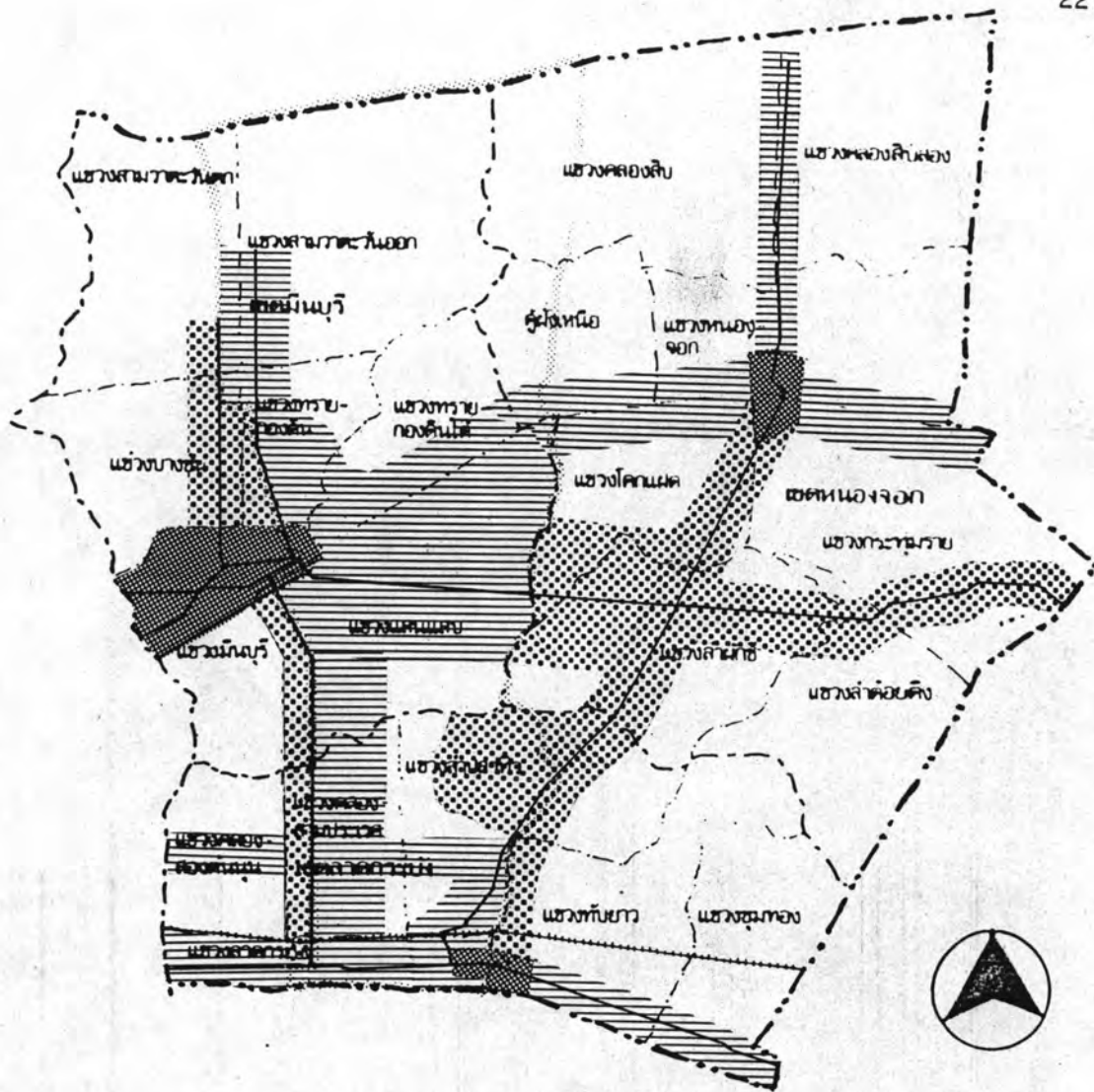
ก็จะ เป็นสาเหตุจูงใจให้มีการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมของตนเอง การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในพื้นที่รวีลีเซียโดยเฉพาะในพื้นที่แขวงแสนแลบ และ แขวงลำปลาทิวจะลดลง การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะถูกห้ามมิให้ตั้งในพื้นที่ รวีลีเซียก็จะเข้าไปเกิดหลังแนวพื้นที่รวีลีเซียในแขวงลำปลาทิว (ส่วนที่อยู่นอก รวีลีเซีย) แขวงทภัยาว แขวงโคกแฝด แขวงกระทุมราย และแขวงลำค้อยตั้ง ผลกระทบดังกล่าวจะทำให้วัตถุประสงค์ในการควบคุมการขยายตัวของเขตเมืองเสียไป อาคารที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในรวีลีเซียจะเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ





ศูนย์ชุมชนมินบุรีจะได้รับผลกระทบจากรวีลีเซียที่มีแนวเขตอยู่ด้าน ตะวันออกของศูนย์ มินบุรี การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์และบริการ จะไม่สามารถขยาย ตัวออกไปได้ จึงต้องขยายตัวออกไปในแนวเหนือใต้ และตะวันตก ตามแนวเส้นทาง คมนาคม และทำให้เกิดความแออัดเกิดขึ้น ศูนย์ชุมชนลาคกระบัง จะได้รับผลกระทบ มากกว่า เพราะถูกล้อมด้วยพื้นที่รวีลีเซีย 3 ด้าน มีทางขยายตัวได้ทางเดียว คือ ทางตะวันออกตามแนวถนนหลวงแพ่ง (แผนที่ 6.13)

ข. การคาดการณ์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

ผลกระทบทางกายภาพย่อมส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงสภาพเศรษฐกิจของ พื้นที่ศึกษาค้วย จากการศึกษาเรื่องราคาที่ดิน พบว่า ที่ดินในพื้นที่รวีลีเซียราคาต่ำกว่าที่ดินใกล้เคียงแต่อยู่นอกรวีลีเซีย ประมาณร้อยละ 20-62.5 และคาดได้ว่าราคา ที่ดินในพื้นที่รวีลีเซียจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงกว่าเดิมมาก เพราะถูกจำกัดด้วยข้อ บัญญัติห้ามก่อสร้างอาคารและถูกใช้เป็นที่ระบายน้ำตามโครงการป้องกันน้ำท่วม ราคา ที่ดินหน้าแนวรวีลีเซียจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าปกติ เนื่องจากความได้เปรียบที่อยู่ ภายในพื้นที่ป้องกันน้ำท่วม ส่วนที่ดินหลังแนวรวีลีเซียก็จะมีราคาแพงขึ้นและจะแพงกว่า ที่ดินในรวีลีเซีย เพราะพื้นที่นี้จะเป็นที่รองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภท อุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นดังกล่าว

คาดว่าพื้นที่รวีลีเซียจะทำให้เขตมินบุรีจกเก็บรายได้เพิ่มในอัตราที่ ลดลง เพราะพื้นที่กว่าร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งเขตอยู่ในรวีลีเซีย ซึ่งถูกห้ามก่อสร้าง อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มจะตั้งขึ้นในเขตมินบุรี



-  ศูนย์ชุมชน (ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม บริการ)
-  ที่อยู่อาศัย
-  อุตสาหกรรม
-  แนวโน้มสูง -ต่ำ

-  เส้นเขตพื้นที่รวบสีเขียว
-  เขต กทม.
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ

การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่สีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
 ของกรุงเทพมหานคร มาตราส่วน 1 : 200,000

แสดง พื้นที่ที่คาดว่าจะรองรับการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ

ที่มา แผนที่ 6.12 และการคาดการณ์

แผนที่ 6.13

ไปตั้งในเขตหนองจอกหลังแนวรั้วสีเขียว เช่นเดียวกับเขตลาดกระบังที่สูญเสียพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอย่างน้อยที่สุด รายรับที่ได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่เก็บจากที่ดินในรั้วสีเขียวก็มีได้เพิ่มเท่าที่ควร ส่วนเขตหนองจอกจะเป็นที่รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ถูกจำกัดในรั้วสีเขียวเขตมีนบุรี จึงคาดว่าจะมีรายรับเพิ่มขึ้นสูงกว่าแนวโน้มปกติ

งบประมาณรายจ่ายของทั้ง 3 เขต คาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่าปกติ เพราะจะต้องมีงบประมาณสำหรับการดำเนินการป้องกันน้ำท่วมของพื้นที่รั้วสีเขียว

ค. การคาดการณ์ผลกระทบด้านสังคม

พื้นที่รั้วสีเขียวส่งผลกระทบทางกายภาพทำให้การขยายตัวของการใช้ที่ดินหน้ารั้วสีเขียวหนาแน่นขึ้น แต่เบาบางลงในพื้นที่รั้วสีเขียว และเพิ่มขึ้นหลังแนวรั้วสีเขียว จึงคาดว่า การเพิ่มของประชากรในพื้นที่ทั้ง 3 ส่วนจะเพิ่มสูง-ต่ำไปในสัดส่วนเดียวกัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้บริการของสังคมในแต่ละพื้นที่ เช่น บริการศูนย์ชุมชนมีนบุรี จะมีประชากรหนาแน่นขึ้น ความต้องการบริการพื้นฐานจึงต้องเพิ่มขึ้น

จากความได้เปรียบเสียเปรียบของพื้นที่หน้า-ใน และหลังรั้วสีเขียวจะทำให้ทัศนคติของประชาชนในพื้นที่รั้วสีเขียวต่อนโยบายการกำหนดรั้วสีเขียวเป็นไปในลักษณะเพิ่มขึ้น และอาจกระทบไปถึงความคงอยู่ของนโยบายดังกล่าวในระยะเวลาดำเนินไป

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา วิเคราะห์สภาพทั่วไป การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวทำให้ได้เห็นปัญหาของพื้นที่ ตลอดจนผลกระทบทางด้านลบที่ควรจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงต่อไป

การกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียว กำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันน้ำท่วมเป็นหลัก ทั้งนี้จากการศึกษาความเป็นมาพบว่า การกำหนดที่ตั้งของพื้นที่รั้วสีเขียวได้กระทำเมื่อเกิดน้ำท่วมครั้งใหม่ ๆ ในพื้นที่คันตะวันตกของกรุงเทพมหานคร จึงมีเป้าหมายให้เป็นพื้นที่ที่ระบายน้ำได้ดี ดังนั้น คอนกรีตของพื้นที่รั้วสีเขียวจึงผานทับไปบนบริเวณ

ที่เป็นพื้นที่เมืองของเขตลาคกระบังแล้ว ซึ่งไม่น่าจะถูกต้อนตามหลักการหากมีวัตถุประสงค์เพื่อหยุดการเติบโตของกรุงเทพมหานคร เพราะพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อหยุดหรือควบคุมการเติบโตของเขตเมือง จะต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมจริง ๆ ซึ่งในกรณีของกรุงเทพมหานครจะเป็นแนวที่เป็นเขตหนองจอกมากกว่า เมื่อมีวัตถุประสงค์ที่ไม่มีเอกภาพดังกล่าวทำให้ราชการดำเนินมาตรการเสริมอื่น ๆ นอกจากเพื่อการป้องกันน้ำท่วมเท่านั้น วัตถุประสงค์เพื่อการหยุดเจริญเติบโตของเมืองจึงถูกละเลยไปเสีย

ปัญหาที่ตามมาคือเขตเมืองกรุงเทพมหานครจะขยายออกไปได้เรื่อย ๆ ตามแต่สภาพเศรษฐกิจจะอำนวย ดังนั้นเมื่อป้องกันและแก้ไขปัญหานี้ควรพิจารณาถึงข้อเสนอแนะดังนี้

1. พิจารณาทบทวนที่คั้งของแนวรวีสี่เหลี่ยมใหม่ ความเห็นของผู้วิจัยเห็นว่าควรขยายพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมออกไปจนจรดเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เพราะพื้นที่ที่ต่อเนื่องออกไปในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา มีศักยภาพในการพิจารณาทำ หากมีมาตรการอื่น ๆ เสริมแล้ว จะสามารถป้องกันการขยายเขตเมืองออกไปอย่างมีประสิทธิภาพ
2. ข้อบกพร่องประการหนึ่งของมาตรการพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมคือ อำนาจของพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีน้อยเกินกว่าที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้ เพราะไม่สามารถที่จะกำหนดรายละเอียด เงื่อนไขในการห้ามปลูกสร้างอาคารในพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมได้ ดังนั้น จึงไม่สามารถห้ามการก่อสร้างอาคารพักอาศัยในลักษณะของบ้านจัดสรรได้ พื้นที่เกษตรจึงถูกรุกล้ำโดยหมู่บ้านจัดสรรได้ง่าย จึงควรเร่งดำเนินการเพื่อใช้ พรบ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 มาเป็นฐานในการออกมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่สนับสนุนนโยบายพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมได้มากกว่านี้
3. ในอนาคต ความได้เปรียบเสียเปรียบในเชิงเศรษฐกิจของพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นใกล้เคียงจะเห็นได้ชัดยิ่งขึ้น ทิศนคติที่ดีของประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่รวีสี่เหลี่ยมจะเปลี่ยนไปในทางลบได้ง่าย จึงควรมีมาตรการ เสริมเพื่อลดความเสียเปรียบลง เช่น การใช้มาตรการทางภาษี โดยการลดหย่อนหรือยกเว้นภาษามบางประเภท เช่น ภาษีบำรุงท้องที่แก่ที่ดินในพื้นที่รวีสี่เหลี่ยม มาตรการในการส่งเสริมการทำเกษตรกรรม มิให้เสียเปรียบอาชีพอื่น ๆ การอนุญาตให้ประกอบกิจการบางอย่างที่ไม่ขัดต่อ



วัตถุประสงค์ของพื้นที่รีวิวีเซียว เช่น การใช้พื้นที่เพื่อเล่นกีฬาทางน้ำ ท้าบ่อตกปลา เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง เป็นเรื่องจูงใจให้คงสภาพพื้นที่โล่งหรือพื้นที่สีเขียวต่อไป การให้บริการทางสังคมแก่ประชาชนในพื้นที่รีวิวีเซียว เป็นกรณีพิเศษ

4. เร่งรัดการดำเนินการเกี่ยวกับการป้องกันน้ำท่วม เช่น การขุดลอกคูคลองเดิม หรือขุดคลองขึ้นใหม่เป็นการช่วยระบายน้ำลงสู่ทะเลได้เร็วขึ้น เพื่อมิให้กระทบกระเทือนต่อการเกษตรกรรม

5. คำเนิการวางแผนกำหนดการพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่รีวิวีเซียว โดยใช้แนวทางที่สำนักผังเมืองใช้วางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร คือ นโยบายการพัฒนาแบบมีหลายศูนย์กลาง ศูนย์ชุมชนมีนบุรีเคิม มีศักยภาพที่จะใช้เป็นศูนย์ย่อยชานเมืองซึ่งจะเป็นแหล่งงานและให้บริการต่าง ๆ แก่ประชาชนในเขตมีนบุรี หนองจอก และให้ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง เป็นอีกศูนย์หนึ่งซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในตอนล่างของพื้นที่ศึกษา

ข้อเสนอแนะเหล่านี้เป็นเพียงแนวความคิดที่มุ่งจะแก้ไขปัญหาคือพบจากการศึกษาครั้งนี้ ในทางปฏิบัติแล้วเห็นควรที่จะได้มีการศึกษาวิจัยในแต่ละเรื่องเป็นการเฉพาะต่อไป

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการวิจัยในชั้นต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้ได้ครอบคลุมเฉพาะประเด็นที่ข้อมูลและสถานการณ์จะเอื้ออำนวยในระหว่างการทำวิจัยได้พบว่า ยังมีประเด็นที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบอีกหลายประการที่ผู้วิจัยเห็นว่า หากได้มีการวิจัยต่อไปจะเกิดประโยชน์ต่อหลาย ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางราชการและเอกชน ประเด็นที่ผู้วิจัยเห็นว่าน่าจะได้มีการศึกษาวิจัยในชั้นต่อไป คือ

1. การที่มีการกำหนดพื้นที่รีวิวีเซียวแต่เพียงค่านตะวันออกของกรุงเทพมหานครแต่เพียงค่านเดียวและบริเวณเดียว ทั้งที่ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวต่อเนื่องกับพื้นที่เกษตรกรรมล้อมรอบศูนย์-

กลางของกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการขยายตัวของเมืองโดยจะมีพื้นที่สีเขียวในจังหวัดปทุมธานีทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ต่อด้วยพื้นที่ริ้วสีเขียวในเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง และต่อเนื่องลงไปจนสุดชายฝั่งทะเลในจังหวัดสมุทรปราการ และทางคั่นตะวันตกก็จะมีพื้นที่สีเขียวล้อมรอบอยู่ด้วยเช่นกัน ตั้งแต่มีการออกกฎหมายกำหนดพื้นที่ริ้วสีเขียวใน พ.ศ. 2524 เป็นต้นมา ยังไม่เคยมีการประกาศบังคับใช้พื้นที่ริ้วสีเขียวส่วนที่ต่อเนื่องเลย จึงน่าจะได้มีการวิจัยว่าการที่ริ้วสีเขียวไม่เคยมีการประกาศใช้เต็มโครงการจะมีผลกระทบอย่างไรต่อวัตถุประสงค์ในการควบคุมการขยายตัวของเมืองรวมทั้งต่อวัตถุประสงค์ในการระบายน้ำออกสู่ทะเลด้วย

2. การที่พื้นที่ริ้วสีเขียวของกรุงเทพมหานคร กำหนดให้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางระบายน้ำออกสู่ทะเลด้วยนั้น มีผลกระทบต่อวัตถุประสงค์หลักในการควบคุมการขยายตัวของเมืองอย่างไรบ้าง และหากวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งไม่ประสบผลสำเร็จ จะมีผลกระทบต่ออีกวัตถุประสงค์หนึ่งอย่างไร

3. ราคาที่ดินที่ไค้ใช้วิเคราะห์ ผลกระทบในการวิจัยนี้ใช้ราคาที่ดินตามบัญชีที่กำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้ในการเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาซื้อขายจริง จากการตรวจสอบเบื้องต้นพบว่าในทางปฏิบัติ ธนาคารหลายแห่งไม่ยอมรับที่ดินในริ้วสีเขียวเป็นหลักประกันสินเชื่อ ซึ่งเท่ากับว่าที่ดินดังกล่าวแทบไม่มีค่าหรือมีค่าน้อยมาก หากภาวะเช่นนี้เป็นความจริงแล้ว ย่อมส่งผลกระทบอย่างสูง จึงน่าจะได้มีการศึกษาวิจัยในเรื่องนี้ในรายละเอียดต่อไป

4. การสำรวจทัศนคติของประชาชนที่มีต่อนโยบายการกำหนดพื้นที่ริ้วสีเขียว เป็นการสำรวจเฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ริ้วสีเขียวโดยตรง วัตถุประสงค์สำคัญของการสำรวจดังกล่าว เพื่อต้องการทราบทัศนคติและความเคียดแค้นที่บุคคลเหล่านั้นได้รับ ผลที่ได้ออกมาส่วนใหญ่จะมีทัศนคติในค่านวก ซึ่งน่าจะเป็นเพราะบุคคลที่อาศัยในพื้นที่ริ้วสีเขียวส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรซึ่งยอมทิ้งพอใจต่อมาตรการที่จะช่วยสนับสนุนต่ออาชีพของเขา จึงน่าจะได้มีการสำรวจทัศนคติของผู้ที่อยู่นอกพื้นที่ และได้รับผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อม เช่น นักจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการป้องกันน้ำท่วม เป็นต้น

จากผลการศึกษาในครั้งนี รวมกับการศึกษาในประเด็นสำคัญ ๆ ที่กล่าวมานั้น จะสามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้กำหนดนโยบายว่าควรจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกมาตรการพื้นที่ริ้วสีเขียวหรือไม่อย่างไร ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง