

## บทที่ 5

### แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด

#### 5.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการขยายตัวของชุมชน

##### 5.1.1 ทำเลที่ตั้ง

เขตบางพลัดตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยกรุงเทพมหานครกำหนดให้เป็นเขตชั้นกลางหรือเป็นเขตต่อเมืองเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้เขตบางพลัดยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครและศูนย์กลางเมืองจังหวัดนนทบุรี สามารถติดต่อกับพื้นที่รอบข้างได้ทุกทิศทาง ทั้งทางบกและทางน้ำ ลักษณะทั่วไปของพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมขังอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา มีคลองใหญ่น้อยจำนวนมาก มีระดับพื้นดินปานกลางถึงค่อนข้างสูงและมีการทรุดตัวของแผ่นดินน้อยไม่เกิน 5 เซนติเมตรต่อปี สมรรถนะของดินในพื้นที่ไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่และถึงแม้ว่าพื้นที่เขตบางพลัดจะเคยประสบกับปัญหาน้ำท่วมหนักในช่วงระยะเวลาของความถี่เท่ากับ 2 ปี แต่หากมีมาตรการป้องกันที่ดีก็จะสามารถป้องกันน้ำท่วมได้ อาทิเช่นการมีระบบป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพของเขต การมีการปรับปรุงระบบระบายน้ำ คู คลอง ประตูระบายน้ำและคันป้องกันน้ำท่วมที่มีประสิทธิภาพตามที่ได้ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน สิ่งเหล่านี้จะทำให้เขตบางพลัดมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นสำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ โดยเฉพาะการอยู่อาศัยที่ใกล้กับแหล่งงานในศูนย์กลางกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยรอบ ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกันซึ่งต่อไปจะเป็นการยากต่อการควบคุมและจัดระเบียบการใช้ที่ดินได้

##### 5.1.2 ราคาที่ดิน

เขตบางพลัดมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นๆและมีแนวโน้มที่ราคาที่ดินจะสูงขึ้นอีก ฉะนั้นการใช้ที่ดินต่างๆจึงจะต้องเป็นกิจกรรมที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่ากับราคาที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่จะได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยอาคารจะเป็นอาคารขนาดใหญ่และสูง โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ติดริมแม่น้ำ เพื่อจะได้มีพื้นที่ใช้สอยสูงคุ้มค่ากับ ราคาที่ดิน ซึ่งการสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงจะมีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมกับพื้นที่ดินสูง หากขาดการควบคุมและการจัดระเบียบให้เหมาะสมจะก่อให้เกิดปัญหาด้านต่างๆตามมาในอนาคต

### 5.1.3 ประชากร

จากการศึกษาข้อมูลทางด้านประชากร พบว่า มีการชลดัวลงของอัตราการเพิ่มประชากร ในเขตกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆไม่ว่าจะเป็นปัญหาที่อยู่อาศัย ปัญหาการจราจร ปัญหามลภาวะของสิ่งแวดล้อม ทำให้กรุงเทพมหานครไม่ใช่แหล่งดึงดูดคนให้ย้ายเข้ามามากเหมือนอดีตอีกแล้ว หลายเขตในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะเขตชั้นในมีแนวโน้มของประชากรลดลงทั้งในด้านจำนวนและความหนาแน่นของประชากร เขตที่มีการขยายตัวสูงได้แก่ เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก จึงมีความเป็นไปได้ว่าการย้ายถิ่นของชาวกรุงเทพมหานครจำนวนหนึ่งเป็นการเคลื่อนย้ายระหว่างเขตการปกครองภายในกรุงเทพฯเอง คือเป็นการย้ายออกจากกรุงเทพฯชั้นในไปสู่เขตกรุงเทพฯชั้นกลางและชั้นนอก การลดจำนวนลงของประชากรในเขตชั้นในดังกล่าวมิได้แสดงความเสื่อมถอย หากแต่แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของย่านที่อยู่อาศัยให้กลายเป็นย่านธุรกิจมากขึ้นทุกที (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ : 2538)

ในส่วนของเขตบางพลัดนั้นแม้จะเป็นเขตชั้นกลางแต่ก็มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของประชากรอยู่ในกลุ่มเขตชั้นในซึ่งมีจำนวนประชากรค่อนข้างอึดตัวแล้ว แต่การเพิ่มขึ้นของประชากรยังคงมีอยู่ในอัตราที่ไม่สูงนัก คือเพิ่มในอัตราที่ลดลง ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงยังคงมีเพิ่มขึ้นทั้งจากประชากรภายในเขตเองหรือจากประชากรนอกเขตที่แฝงเข้ามา ในขณะที่พื้นที่ว่างในเขตมีเหลือเพียง 350.94 ไร่ ฉะนั้นที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีแนวโน้มที่จะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงเพิ่มขึ้น หรือมีรูปแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง เช่น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก โดยเฉพาะในแขวงที่มีความหนาแน่นของจำนวนประชากรสูง ได้แก่ แขวงบางยี่ขันและแขวงบางอ้อ ที่มีพื้นที่อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### 5.1.4 การคมนาคมขนส่งและโครงสร้างบริการพื้นฐาน

การคมนาคมขนส่งและโครงสร้างบริการพื้นฐานที่ดีย่อมเป็นปัจจัยดึงดูดการพัฒนาในพื้นที่ทำให้พื้นที่ที่มีการขยายตัวในด้านการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้น เขตบางพลัดมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกเพราะมีสะพาน ถนนสายหลัก ถนนซอย อันเป็นปัจจัยที่ดึงดูดกิจกรรมต่างๆเคลื่อนเข้าไปสู่พื้นที่ โดยเฉพาะสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่เชื่อมระหว่างพื้นที่เมืองฝั่งตะวันออกอันเป็นศูนย์กลางเมืองสำคัญกับเขตบางพลัด ทำให้เกิดความสะดวกสบายในการติดต่อมากขึ้น ถนนที่รองรับสะพานเหล่านี้จะเกิดเป็นศูนย์กลางในการเดินทางระหว่างทั้งสองฝั่ง ไม่ว่าจะเป็นแนวถนนพระปิ่นเกล้าเชื่อมกับสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า แนวถนนราชวิถีเชื่อมกับสะพานกรุงธนบุรี แนวถนนจรัญสนิทวงศ์เชื่อมกับสะพานพระราม 7 โดยถนนทั้งสามแนวจากสะพานเหล่านี้

จะมีถนนจรดศูนย์ทวงศรรับอีกทีหนึ่ง ซึ่งภายหลังจากที่เปิดใช้สะพานแล้วระยะหนึ่งได้เกิดมีกิจกรรมต่างๆขึ้นทั้งสองฟากของถนนเกิดเป็นย่านการค้าที่สำคัญ เช่น บริเวณห้างพาด้า ห้างเซ็นทรัล ตั้งฮั่วเส็ง นอกไปกว่านั้นถนนทั้งสามแนวที่เชื่อมกับสะพานทั้งสามยังมีแนวต่อเนื่องไปบรรจบกันเพื่อออกสู่เขตรอบนอกและปริมณฑล ในเส้นทางสายบรมราชชนนี (บางกอกน้อย-นครชัยศรี) แนวถนนวงแหวนรอบนอก ถนนเพชรเกษม ถนนงามวงศ์วานทางด้านเหนือ ทิศทางของถนนทั้งสามแนวหลัก จะเป็นแนวที่สะดวกต่อการเข้าออกศูนย์กลางเมืองและจะมีกิจกรรมเคลื่อนตัวเข้าสู่แนวถนนเหล่านี้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถเข้าสู่แหล่งงานทางฝั่งตะวันออกได้โดยสะดวก โดยไม่จำเป็นต้องผ่านเข้าใจกลางเมือง เลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดได้ การมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในเขตบางพลัดดังกล่าวจึงก่อให้เกิดความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นี้มากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานทำให้พื้นที่ซึ่งเดิมมีพื้นที่สวนหรือที่ว่างถูกเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

สำหรับโครงสร้างบริการพื้นฐานของเขตบางพลัดนั้นมีความพร้อมในทุกด้านไม่ว่าจะเป็นโรงพยาบาล โรงเรียน การบริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ฯลฯ ซึ่งให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่โดยเฉพาะโรงเรียนมีตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับอาชีวศึกษา สิ่งเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าความพร้อมทางด้านบริการสังคมเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตบางพลัด

#### 5.1.5 นโยบายและโครงการของรัฐ

นโยบายและโครงการของรัฐที่ลงทุนในพื้นที่เมืองอาจก่อให้เกิดศักยภาพในการพัฒนาเพิ่มขึ้นกลายเป็นแรงดึงดูดการลงทุนการพัฒนาและการย้ายถิ่นเข้าสู่พื้นที่ได้ เขตบางพลัดมีโครงการของรัฐที่จะก่อให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาขึ้นได้ 3 โครงการใหญ่ๆ ได้แก่

(1)โครงการก่อสร้างถนนขนานทางรถไฟสายใต้จาก สะพานพระราม 7 - ศาลาयाอันเป็นการเปิดพื้นที่ด้านในเขตบางพลัด ให้มีแรงดึงดูดให้เกิดการพัฒนาเพิ่มขึ้น โดยสามารถเชื่อมต่อกับอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่ได้ พื้นที่ที่เคยเป็นที่ตาบอดจะได้รับการพัฒนาเพิ่มขึ้น หากไม่ได้รับการจัดการควบคุมและจัดระเบียบแล้วอาจก่อให้เกิดปัญหาเมืองตามมาอีกได้

(2)โครงการก่อสร้างสะพานพระราม 8 เป็นส่วนหนึ่งของโครงการจตุรทิศแนวตะวันออกไปตะวันตกตามแนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช อันมี

ลักษณะเป็นการก่อสร้างถนนยกระดับเชื่อมต่อโครงการทางคูขนานลอยฟ้า ถนนบรมราชชนนี ที่บริเวณสี่แยกอรุณอมรินทร์ ผ่านแขวงบางยี่ขันและก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาตาม แนวถนนวิสุทธิกษัตริย์ เพื่อให้เชื่อมต่อกับโครงการพระราชดำริในฝั่งพระนคร คือ ถนนเลียบบึงมกกะสันซึ่งจะตัดผ่านถนนอโศก-ดินแดง ไปยังถนนพระราม 9 กับถนนเทียมร่วมมิตร ผ่านถนนประชาอุทิศไปยังด้านหลังมหาวิทยาลัยรามคำแหง เชื่อมถนนศรีนครินทร์ เข้าถนนกรุงเทพกรีฑาต่อไป และจากการวิเคราะห์ผลด้านการจราจรของสะพานพระราม 8 เพื่อการก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้ คาดว่าจะสามารถแบ่งเบาปริมาณการจราจรบนสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าและสะพานกรุงธน ซึ่งปัจจุบันสะพานทั้งสองรับปริมาณยานพาหนะที่เดินทางข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนมากเกินไปอยู่แล้วซึ่งจะทำให้สภาพปัญหาการจราจรบนสะพานดังกล่าวและโครงข่ายถนนบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะเขตบางพลัดคลองตัวยิ่งขึ้นรวมทั้งจะทำให้การเดินทางต่อเชื่อมระหว่างพื้นที่ตะวันตกและฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครได้สะดวกยิ่งขึ้น

(3) โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วม จากการศึกษาในบทที่ 4 เรื่องระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม จะเห็นได้ว่าเขตบางพลัดมีปัญหาน้ำท่วมเป็นประจำ การป้องกันน้ำท่วมได้ใช้แนวถนนจรูญสนิทวงศ์เป็นแนวป้องกันหลัก มีระบบท่อระบายน้ำอยู่สองข้างถนนสายหลักและตรอก ซอย ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงระบบท่อระบายน้ำให้มีความสามารถระบายน้ำได้เพียงพอ เพื่อรองรับการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะเกิดขึ้นเป็นส่วนใหญ่แล้ว นอกจากนี้ในปัจจุบันยังมีแผนหลักระบบป้องกันน้ำท่วมโดยยึดถือตามแนวป้องกันน้ำท่วมเดิมเป็นหลักพร้อมทั้งออกแบบระบบป้องกันน้ำท่วมซึ่งทำเป็นคันกันน้ำ (Polder) โดยจะอยู่ริมแม่น้ำมากที่สุด สามารถป้องกันน้ำท่วมพื้นที่เขตบางพลัดได้ทั้งหมด การกำหนดแนวคันป้องกันน้ำท่วมตามแผนหลักนี้อาศัยข้อมูลที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ประกอบกับสภาพการพัฒนาที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เมื่อระบบป้องกันน้ำท่วมหลักดำเนินการแล้วเสร็จ จะส่งผลให้พื้นที่เขตบางพลัดมีศักยภาพในการดึงดูดการพัฒนาเพิ่มขึ้นอีกประการหนึ่งเช่นกัน

## 5.2 การกำหนดวัตถุประสงค์และการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

### 5.2.1 นโยบายและแผนงานของรัฐ

5.2.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ภาคมหานครให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชนกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ชุมชนชายฝั่งทะเลตะวันออก ชุมชนอนุภาคกลางตอนบนและชุมชนอนุภาคตะวันตก เพื่อให้เป็นฐานเศรษฐกิจที่เกื้อหนุนซึ่งกันและกันอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการกำหนดแนวทางการขยายตัวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนมีการประสานการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สอดคล้องกัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของฐานการผลิตของประเทศและยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในภาคมหานครในอันที่จะส่งผลกระทบต่อเขตบางพลัดตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. จัดระเบียบการขยายตัวของชุมชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์ธุรกิจ การเงิน การค้าและศูนย์ข่าวสารข้อมูลที่มีประสิทธิภาพประกอบด้วย

1.1 ชุมชนใจกลางเมืองมหานคร โดยพัฒนาพื้นที่ฟูเกะรัตนโกสินทร์ตามแผนแม่บท ได้แก่ การฟื้นฟูเมืองเดิมที่เสื่อมสภาพ การจัดระเบียบการก่อสร้างและขยายตัวของย่านธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารสูง โดยยังรักษาสภาพแวดล้อมชุมชนที่ดีให้คงไว้

1.2 ชุมชนชานมหานคร โดยวางแผนพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ เชื่อมโยงชุมชนชานมหานครกับพื้นที่ชุมชนใจกลางมหานคร พร้อมทั้งจัดโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ศูนย์ราชการ ตลอดจนจัดระเบียบศูนย์ธุรกิจการค้าที่จะช่วยรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจของชุมชนชานมหานคร เพื่อบรรเทาความแออัดของใจกลางเมืองมหานครได้

2. แก้ไขปัญหาจราจรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนทุกกลุ่มและสังคมให้ดีขึ้น โดยมีแนวทางดังนี้

2.1 ให้ความสำคัญลำดับแรกต่อระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งเตรียมการขยายโครงข่ายออกไปยังชุมชนชานเมืองรอบกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ความสะดวกในการเดินทางของประชาชน และช่วยลดการใช้รถส่วนบุคคลในการเดินทางเข้าออกในเขตกรุงเทพมหานคร

2.2 ใช้ระบบรถไฟฟ้ายานส่งมวลชนและระบบรถไฟฟ้ายานเป็นปัจจัยสนับสนุนการพัฒนาชุมชนชานมมหานคร ชุมชนเมืองใหม่ และศูนย์ธุรกิจให้กระจายออกไปอย่างเป็นระบบ เพื่อลดความแออัดภายในเมืองและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชน

2.3 จัดให้มีสถานีกลางระบบขนส่งต่อเนื่องในย่านใจกลางเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อเชื่อมโยงระบบรถไฟฟ้ายานส่งมวลชนและระบบขนส่งมวลชนอื่นๆในการอำนวยความสะดวกและให้บริการที่ดีแก่ประชาชน ทั้งนี้รวมถึงการจัดระบบอำนวยความสะดวกในการใช้บริการทั้งในเขตย่านสถานีและการเข้าถึงย่านสถานี

2.4 สนับสนุนให้หน่วยงานของภาครัฐและเอกชน ย้ายแหล่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ซึ่งก่อให้เกิดการขนส่งเป็นจำนวนมากในพื้นที่ย่านธุรกิจชั้นในที่แออัดคับคั่งรวมทั้งหน่วยงานราชการให้กระจายออกไปอยู่พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้นอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและส่งเสริมให้มีการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจพร้อมกับแหล่งที่อยู่อาศัย เพื่อให้การพัฒนาพึ่งพาตนเองได้อย่างสมบูรณ์

2.5 จัดระบบการจราจร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้รถและใช้ถนนให้มีประสิทธิภาพโดยเฉพาะในย่านธุรกิจและเขตชานเมือง รวมทั้งนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ โดยเฉพาะการสื่อสารโทรคมนาคมและเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามามีบทบาทในการจัดระบบจราจรให้มากขึ้น ตลอดจนการบังคับใช้กฎหมายจราจรอย่างเข้มงวดและการร่วมมือกันระหว่างรัฐกับประชาชนองค์กรพัฒนาเอกชนในการรณรงค์สร้างจิตสำนึกให้ผู้ขับรถมีวินัยการจราจรอย่างเคร่งครัด

2.6 จัดให้มีโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพมหานครให้เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายเข้ากับถนนวงแหวน เพื่อช่วยลดความแออัดของการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร

### 3. กำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพ

3.1 กำหนดพื้นที่เพื่อใช้ในการระบายน้ำในฤดูน้ำหลาก เพื่อบรรเทาปัญหาน้ำท่วมขังบริเวณด้านตะวันออกและด้านตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่จังหวัดอ่างทองจนถึงสมุทรปราการ

3.2 กำหนดพื้นที่รอยต่อระหว่างชุมชนเมืองให้มีความหนาแน่นน้อยและในระยะยาวรักษาไว้เป็นพื้นที่น้ำหลากเพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตเมือง

3.3 กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว เพื่อพัฒนาแหล่งอนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะขนาดต่างๆ

3.4 รัฐเป็นแกนนำในการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง โดยนำเอาที่ดินของส่วนราชการที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่มาพัฒนาเป็นสวนสาธารณะสำหรับประชาชนและถนนเพื่อช่วยแก้ไขปัญหารถรา

4. ประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐและประชาชนในการจัดการด้านผังเมืองอย่างเป็นระบบและเกิดประสิทธิผลในทางปฏิบัติ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมให้ท้องถิ่นมีบทบาทหลักในการพัฒนาและการจัดทำงบประมาณอย่างมีขั้นตอน

#### 5. การรักษาสภาพแวดล้อมและการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมเมือง

5.1 จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาสิ่งแวดล้อมเมืองและแผนปฏิบัติการ เพื่อจัดการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมเมืองตามลำดับความสำคัญของปัญหาทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจัดทำแผนการลงทุนเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาและพัฒนาสิ่งแวดล้อมเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 ปรับสภาพแวดล้อมในชุมชนแออัดให้เหมาะสมและขยายบริการสังคมให้เข้าถึงชุมชนอย่างกว้างขวางรวมทั้งให้ความรู้เกี่ยวกับการป้องกันโรคสังคมเมืองต่างๆ โดยเฉพาะโรคเอดส์และการป้องกันปัญหาหามลพิษ

#### 6. การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและยกระดับคุณภาพชีวิตของคนจนเมือง

6.1 จัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชนเมือง โดยสนับสนุนด้านสินเชื่อและอื่นๆ สำหรับการแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย อาชีพ สภาพแวดล้อม สุขภาพอนามัยและการรื้อย้ายชุมชน

6.2 สนับสนุนให้มีการพิจารณาจัดให้มีกฎหมายเกี่ยวกับชุมชนแออัด

6.3 จัดทำแผนการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของชุมชนแออัดแรงงานอุตสาหกรรมและคนจนในเมือง รวมทั้งแผนป้องกันการเกิดชุมชนแออัด โดยให้ชาวชุมชนมีบทบาทสำคัญในการจัดเตรียมแผนไว้ล่วงหน้าร่วมกับเจ้าของที่ดินและหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหน่วยงานภายนอกอื่นๆร่วมให้การสนับสนุนรวมทั้งการพิจารณานำที่ดินของรัฐที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่มาใช้ประโยชน์ให้เกิดความสมดุลทั้งในเชิงเศรษฐกิจและการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง

### 5.2.1.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2540-2544)

วัตถุประสงค์ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็น 3 ประการ ได้แก่

- (1) เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เจริญเติบโตอย่างเป็นระบบตามหลักการสากลของการพัฒนาเมือง
- (2) เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน และสิ่งแวดล้อมของเมืองให้กรุงเทพมหานคร เป็น “เมืองน่าอยู่”
- (3) เพื่อให้บริการแก่ประชาชนเป็นไปอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ด้อยโอกาสในสังคม

เป้าหมาย ได้กำหนดเป้าหมายในการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็น 4 ประการ ได้แก่

- (1) พัฒนาผังเมืองกรุงเทพมหานครทั้งผังเมืองรวมและผังเฉพาะ(ผังท้องถิ่น)ให้สอดคล้องและสัมพันธ์กับการเจริญเติบโตของเมือง
- (2) พัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐาน โดยเฉพาะผู้ด้อยโอกาสในสังคม
- (3) พัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเมือง โดยการเพิ่มพื้นที่สีเขียวและมลพิษทางน้ำ อากาศและเสียง กากของเสียและของเสียอันตรายอื่นๆ
- (4) พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการบริการสังคมให้ทั่วถึงอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด

แนวทางการพัฒนา ได้กำหนดไว้เป็นแผนสาขาดังนี้

- (1) แผนสาขาผังเมืองและการใช้ที่ดิน โดยมุ่งเน้นให้มีการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ พัฒนาระบบข้อมูลพื้นฐานทางผังเมืองให้ทันสมัยเพื่อนำมาใช้วางแผนจัดรูปที่ดินและควบคุมการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดบริการโครงสร้างพื้นฐานของเมืองให้สอดคล้องกับการพัฒนาการใช้ที่ดิน ปรับปรุงฟื้นฟูเมืองและส่งเสริมสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนในการพัฒนาเมืองประกอบด้วยแผนงาน 2 แผนงาน คือ แผนงานพัฒนาระบบผังเมืองและการใช้ที่ดินกับแผนงานการพัฒนาเมือง โดยการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่จะสิ้นสุดการบังคับในปี 2540 ให้มีผังเมืองรวมกรุงเทพฉบับใหม่ใช้ได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งจัดสร้างแผนที่เฉพาะบริเวณแผนที่รายละเอียดและแผนผัง รูปภาพ สถิติ เพื่อการวิเคราะห์ทางผังเมือง การนำเทคโนโลยีด้านสาร



สนเทศที่ดินมาประยุกต์ใช้เพื่อการพัฒนาระบบผังเมืองและการใช้ที่ดิน ในส่วนของแผนงานการพัฒนาเมือง ให้มีการจัดทำแผนและผังท้องถิ่นระดับเขตในทุกเขต จัดทำแผนพัฒนาศูนย์ชุมชนชนานเมืองจำนวน 5 ศูนย์และดำเนินการให้มีผลในทางปฏิบัติจำนวน 1 ศูนย์ จัดรูปที่ดินอย่างน้อย 1 บริเวณ ศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการพัฒนาพื้นที่เมืองชั้นในแนวถนนรัชดาภิเษกและบริเวณต่อเนื่องศึกษาเพื่อกำหนดแนวถนนสายรองและสายย่อยบริเวณด้านฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครและฝั่งธนบุรี และวางผังปรับปรุงบริเวณและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์จำนวน 4 บริเวณ

(2) แผนสาขาการจราจร การขนส่ง และสาธารณูปโภค มุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาจราจรติดขัด พัฒนาระบบโครงข่ายถนน และปรับปรุงการจัดระบบการจราจรของกรุงเทพมหานครให้สมบูรณ์และเหมาะสม พัฒนาและส่งเสริมระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพประกอบด้วยแผนงาน 2 แผนงานได้แก่

ก.แผนงานพัฒนาโครงข่ายระบบถนนและประสานสาธารณูปโภค โดยดำเนินการก่อสร้างถนนใหม่ 25 โครงการ ปรับปรุงขยายถนนเดิม 17 โครงการ ต่อเชื่อม ตรอก ซอยและแก้ไขปัญหาคอกขวด 14 โครงการ ปรับปรุงถนนสายรองตามมติคณะรัฐมนตรี 8 โครงการ ก่อสร้างและปรับปรุง ถนนและสะพานตามโครงการพระราชดำริ ก่อสร้างสะพานและอุโมงค์บริเวณทางแยก ทำทางกัลปพฤกษ์และทางเลี้ยวต่างระดับ ก่อสร้างทางยกระดับบริเวณทางแยกเพื่อแก้ไขปรับปรุงจุดตัดถนน ก่อสร้างถนนตามโครงการศูนย์ชุมชนชนานเมือง ก่อสร้างศูนย์วิจัยและพัฒนางานด้านการโยธาและศึกษาสำรวจเพื่อออกแบบก่อสร้างเส้นทางลัด

ข.แผนงานพัฒนาระบบจราจรและการขนส่ง โดยการดำเนินการให้บริการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร รวมทั้งจัดเสริมระบบขนส่งอื่นๆ เพื่อเชื่อมโยงสู่สถานีรถไฟฟ้ามหานครขยายเส้นทางโดยให้เชื่อมโยงกับระบบขนส่งมวลชนอื่นๆเพื่อรองรับและให้บริการศูนย์ชุมชนชนานเมืองในอนาคต ศึกษา สำรวจ ออกแบบและให้บริการระบบขนส่งมวลชนขนาดเบาเลียบคลอง ระบบขนส่งมวลชนเสริม ตลอดจนการศึกษาสำรวจเพื่อจัดระบบการจราจรในถนนสายหลักสายรอง รวมทั้งที่จอดรถสาธารณะ ศึกษาสำรวจเพื่อจัดระเบียบการขนส่งโดยรถตู้และรถจักรยานยนต์รับจ้าง เปิดและขยายเส้นทางเดินเรือในคลองต่างๆเพิ่มขึ้นพร้อมทั้งปรับปรุงสภาพคลอง เส้นทางเดินเรือ ระบบเรือและท่าเรือให้ทันสมัยและมีความปลอดภัย ขยายการติดตั้งระบบควบคุมสัญญาณไฟจราจรเป็นพื้นที่ ขยายการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิด และติดตั้งสัญญาณจราจร ควบคุมช่องทางเดินรถสลับทิศทางในถนนสายหลักและสายรอง ให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ศึกษาระบบเชื่อมต่อการขนส่งประชาชนในเมืองและจัดตั้งศูนย์ข้อมูลและข่าวสารการจราจรกรุงเทพมหานคร

## (3) แผนสาขาสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย

ก. แผนงานพัฒนาสิ่งแวดล้อม โดยปรับปรุงพื้นที่ว่างเปล่าสาธารณะและที่สาธารณะให้มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพักผ่อนหย่อนใจ กำหนดมาตรการทางผังเมือง ส่งเสริมให้เกิดพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้นในการพัฒนาทั้งภาครัฐและเอกชน พื้นที่สุขภาพकुคลองให้มีศักยภาพเหมาะสมต่อการที่จะนำมาใช้ในการระบายน้ำ คมนาคม ขนส่ง และหรือมีสภาพภูมิทัศน์ที่ดี เผยแพร่ความรู้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมแก่ประชาชนทั่วไปและนักเรียน นักศึกษาในสังกัดกรุงเทพมหานครให้เกิดจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม ปรับปรุงถนนสายต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครอย่างน้อยเขตละ 1 สายให้มีความสะอาดเป็นระเบียบร่มรื่น สวยงามและควบคุมมลพิษมิให้เกินมาตรฐานที่กำหนด ควบคุมผู้ค้าในจุดผ่อนผันให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดระเบียบหาบเร่แผงลอยที่กรุงเทพมหานครกำหนด มิให้มีจำนวนจุดผ่อนผันและผู้ค้าเพิ่มขึ้น และมีให้มีการประกอบอาหารบริเวณทางเท้า ดำเนินการให้มีศูนย์ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมของกรุงเทพมหานครและศึกษาวิจัยการจัดเก็บข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม

ข. แผนงานป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ โดยก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมและปรับปรุงระบบระบายน้ำในพื้นที่ฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ก่อสร้างแนวป้องกันน้ำท่วมริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง คลองบางกอกน้อย คลองมหาสวัสดิ์และพื้นที่ฝั่งธนบุรีด้านใต้ จัดหาและพัฒนาพื้นที่ลุ่มบริเวณชานเมืองไว้เป็นที่รองรับและเก็บกักน้ำชั่วคราว (แก้มลิง) ก่อนระบายลงสู่คลองและทะเล ศึกษาสำรวจจัดทำแผนหลักพร้อมทั้งออกแบบรายละเอียดระบบระบายน้ำรองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร รวมทั้งจัดทำแผนที่และข้อมูลระบบระบายน้ำที่มีอยู่เดิมและที่ออกแบบใหม่ ประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสารการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำของกรุงเทพมหานครให้ประชาชนทราบอย่างต่อเนื่อง พัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ศูนย์ควบคุมระบบป้องกันน้ำท่วมของกรุงเทพมหานคร แปลงและนำเข้าข้อมูลโครงข่ายระบบระบายน้ำเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ค. แผนงานกำจัดน้ำเสีย ดำเนินการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งจากสถานประกอบการและสถานบริการต่างๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและส่งเสริมให้สถานประกอบการต่างๆ ที่มีน้ำทิ้งรวมทั้งอาคารที่สร้างใหม่ ปรับปรุงคุณภาพน้ำคลองโดยจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงระบบไหลเวียนของน้ำและชุดลอกคูคลองในเขตกรุงเทพมหานคร จัดทำโครงการให้เอกชนมีส่วนร่วมศึกษา ออกแบบ พร้อมการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียชุมชนพักอาศัย ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียที่รับมอบโอนจากการเคหะแห่งชาติจำนวน 6 แห่ง ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียต่อเนื่องจากที่ได้ดำเนินการไว้แล้วให้รับน้ำเข้าบำบัดได้เต็มตามขนาดและก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแห่งใหม่ 3 แห่ง โดยให้โครงการมีขนาดพอเหมาะได้ผลเร็ว เผยแพร่ประชาสัมพันธ์และรณรงค์ให้ประชาชนมีส่วนร่วมและมีจิตสำนึกในการรักษาภาวะแวดล้อม

ง.แผนงานจัดการมูลฝอย สิ่งปฏิกูลและของเสียอันตราย โดยปรับปรุงการจัดเก็บค่าธรรมเนียมเก็บขนมูลฝอยให้ได้ร้อยละ 80 ของจำนวนหลังคาเรือนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร นำระบบการกำจัดมูลฝอย โดยใช้เทคโนโลยีทันสมัยและไม่ก่อมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมและส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนมาใช้ รมรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการทิ้งมูลฝอย ปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้มีการกำจัดมูลฝอยที่เก็บขนได้หมดต่อวัน โดยไม่มีมูลฝอยเทกองกลางแจ้ง ปรับปรุงระบบการขนส่งสิ่งปฏิกูล โดยให้สามารถจัดเก็บและทำลายได้ร้อยละ 20 ของสิ่งปฏิกูลที่เกิด พัฒนาคูคลองทุกระดับด้านการวางแผนการปรับปรุงงานตลอดจนเทคนิคการปฏิบัติงาน ความรู้ทางเทคโนโลยีในการจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ลดอัตราการผลิตมูลฝอยให้น้อยกว่า 1 กิโลกรัมต่อวัน ดำเนินการให้มีการแยกมูลฝอยหมุนเวียนมาใช้ประโยชน์ ขยายการให้บริการเก็บขนมูลฝอยติดเชื้อจากสถานพยาบาลขนาดใหญ่และสถานพยาบาลขนาดเล็ก ให้มีการแยกมูลฝอยอันตรายจากชุมชนให้มีการแยกไขมันจากภัตตาคารและสถานบริการและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง

จ.แผนงานป้องกันและแก้ไขมลพิษทางอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน โดยการควบคุมแหล่งกำเนิดมลพิษทางด้านอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือนให้เป็นไปตามมาตรฐาน พัฒนาศักยภาพเจ้าหน้าที่ให้มีความรู้ ความสามารถในการตรวจสอบและควบคุมมลพิษทางอากาศ และทางเสียงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง พัฒนาระบบเฝ้าระวังคุณภาพอากาศและเสียงให้ครอบคลุมพื้นที่อย่างน้อยสำนักงานเขตละ 1 ชุด จัดให้มีการอบรม สัมมนาและประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภคแก่เจ้าของอาคาร ผู้ประกอบการและผู้ควบคุมงานด้านการก่อสร้าง และจัดให้มีการอบรม สัมมนาและประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายแก่เจ้าหน้าที่และผู้ประกอบกิจการรถบรรทุก หิน ดิน ทราย และอื่นๆและจัดให้มีศูนย์ประสานการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

#### (4) แผนสาขาทรัพยากรมนุษย์และสังคม

ก.แผนงานการศึกษา จัดบริการทางการศึกษาทั้งในระบบและนอกระบบโดยการจัดการการศึกษาตั้งแต่ชั้นเด็กเล็กจนถึงระดับประถมศึกษาปีที่ 6 ในโรงเรียนประถมศึกษาสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 429 โรงเรียน เปิดสอนชั้นอนุบาลศึกษาในโรงเรียนที่มีความพร้อมอย่างน้อยปีละ 5 โรงเรียน จัดขยายโอกาสการศึกษาขั้นพื้นฐานจนถึงระดับมัธยมศึกษาในโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานครให้ครบทุกเขต อย่างน้อยเขตละ 1 โรงเรียน และจัดการศึกษาด้านอาชีพทั้งหลักสูตรระยะ 5 ปีและหลักสูตรอาชีพศึกษา (วิทยาลัยชุมชน) ในโรงเรียนฝึกอาชีพกรุงเทพมหานคร จำนวน 10 แห่ง

ข.แผนงานสาธารณสุข จัดบริการพื้นฐานด้านสาธารณสุขเชิงรุก โดยมุ่งเน้นพัฒนา ศักยภาพของศูนย์บริการสาธารณสุขทุกแห่ง ทั้งด้านกายภาพและรวมถึงการขยายบริการด้านต่างๆ เพิ่มขึ้น เช่น ปรับศูนย์บริการสาธารณสุขขึ้นเป็นโรงพยาบาลชุมชน 10 แห่ง เป็นศูนย์การแพทย์ และสาธารณสุข 4 แห่ง ในส่วนของการพัฒนาบริการทางการแพทย์ได้ดำเนินการควบคู่ไปกับการ พัฒนาทรัพยากรการบริหารอันได้แก่ การก่อสร้างอาคารโรงพยาบาลและหน่วยงานสนับสนุน โดย เป็นโครงการต่อเนื่องจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 จำนวน 7 โครงการ โครงการก่อสร้างใหม่ 8 โครงการ พัฒนาการมีส่วนร่วมและพึ่งตนเองของประชาชนโดยดำเนินงานสาธารณสุข มูลฐานในทุกชุมชนที่เกิดใหม่ ขยายผลการจัดตั้งศูนย์สุขภาพเพิ่มขึ้น

ค.แผนงานสวัสดิการสังคม จัดให้มีสถานที่และบริการสำหรับค้นคว้าหาความรู้ โดยสร้างห้องสมุดประชาชน 6 หลัง สร้างรถห้องสมุดเคลื่อนที่ 5 คัน ปรับปรุงห้องสมุดเดิม 13 แห่ง สร้างรถห้องสมุดสัญจร 5 คัน จัดสร้างอุทยานธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง จัดสร้างสนามกีฬา 4 มุมเมือง สร้างศูนย์เยาวชนเพิ่มขึ้น 8 ศูนย์ ปรับปรุงศูนย์เยาวชนเดิม 8 ศูนย์ ให้สวัสดิการด้านที่พักอาศัยแก่ข้าราชการและลูกจ้าง กทม.ที่มีรายได้น้อย จัดตั้งศูนย์ สงเคราะห์เด็กในแหล่งก่อสร้างปีละ 2 แห่ง จัดตั้งศูนย์ศึกษาและส่งเสริมการเกษตรกรุงเทพมหานคร 12 แห่ง จัดให้มีตลาดและแหล่งจำหน่ายผลิตภัณฑ์ ตลาดชุมชนเมืองและร้านค้าในชุมชน

### 5.2.1.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ 1 (พ.ศ.2541)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 กำลังอยู่ในระหว่างการ ปรับปรุงอยู่ แต่ก็สามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดการพัฒนาของเขตบางพลัดได้ โดย พิจารณาจากสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1.วัตถุประสงค์และเป้าหมาย คณะผู้บริหารกรุงเทพมหานครได้วางแนวนโยบาย ด้านผังเมืองซึ่งสะท้อนวิสัยทัศน์ของกรุงเทพมหานครในศตวรรษที่ 21 โดยมีนโยบาย เป้าหมาย และมาตรการดังนี้

ก.วิสัยทัศน์ที่ 1 เมืองที่ดำรงรักษามรดกทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมเป็น เอกลักษณ์ของชาติ

นโยบาย ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมซึ่งมีคุณค่าทาง ศาสนา ศิลปกรรมสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์และโบราณคดี เพื่อความเป็นเอกลักษณ์ของ กรุงเทพมหานครและชาติ

เป้าหมาย พื้นที่อนุรักษ์ในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ และพื้นที่เกี่ยวเนื่องย่านต่างๆ ของเมืองและชุมชนดั้งเดิมที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งศาสนสถาน

#### มาตรการ

- (1) ขยายพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ครอบคลุมพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่อง
- (2) กำหนดมาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยรอบ โบราณสถานและศาสนสถาน
- (3) ปรับปรุงฟื้นฟูย่านสำคัญทางประวัติศาสตร์ มิให้มีสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมและดำรงรักษากิจกรรมสำคัญของชุมชน
- (4) เสนอแนะเส้นทางท่องเที่ยว พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ข.วิสัยทัศน์ที่ 2 เมืองที่สงวนรักษาสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีคุณค่าเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากร

#### นโยบาย

- (1) แก้ไขปัญหาสภาพแวดล้อมของเมืองในปัจจุบันและสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันภัยธรรมชาติและรักษาระบบนิเวศวิทยา
- (2) ส่งเสริมพื้นที่สีเขียวเพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงามของเมืองและใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจลดมลพิษในอากาศจากฝุ่นละอองและเสียง

#### เป้าหมาย

(1) มีคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากรด้านสภาวะแวดล้อม 4 ประการคือ ความมีอนามัยสมบูรณ์ : น้ำสะอาด อากาศบริสุทธิ์ ปราศจากเสียงดังรบกวน

ความปลอดภัย : ปราศจากอันตรายจากภัยธรรมชาติ การขนส่งที่ปลอดภัย ไม่มีอาชญากรรม

ความสุขสบาย : ความสะดวกในการเดินทางและบริการสาธารณะ

(2) เพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะให้เพียงพอ โดยกำหนดเป้าหมายขั้นต่ำ 2 ตร.ม./คน ภายใน 5 ปี และกระจายการให้บริการสวนสาธารณะระดับต่างๆในพื้นที่อย่างทั่วถึง

### มาตรการ

#### มาตรการตามนโยบายข้อที่ 1 ประกอบด้วย

- (1) จัดทำหลักเกณฑ์การพัฒนา พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลอง
- (2) กำหนดความหนาแน่นของชุมชน ให้สอดคล้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วม พื้นที่ว่างนอกแนวคันกั้นน้ำ และนอกแนวถนนวงแหวนรอบนอกให้สอดคล้องกับระบบป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ
- (4) กำหนดกิจกรรมในย่านที่อยู่อาศัยให้ปราศจากสิ่งเค็ดรื้อนราคาญ
- (5) ส่งเสริมระบบขนส่งสาธารณะและจำกัดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในเขตศูนย์กลางเมือง

#### มาตรการตามนโยบายข้อที่ 2 ประกอบด้วย

- (1) จัดหาและพัฒนาสวนสาธารณะในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะในที่ดินของรัฐ ที่ว่างสาธารณะพื้นที่ในวัดและหมู่บ้านจัดสรร
- (2) พัฒนาสวนสาธารณะ ผนวกกับพื้นที่รับน้ำ(โครงการแก้มลิง) เพื่อประโยชน์ในการป้องกันน้ำท่วม
- (3) กำหนดพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบต่างๆเป็นพื้นที่เพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (4) พัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลบางขุนเทียนเป็นสวนสาธารณะและรักษาระบบนิเวศวิทยา
- (5) กำหนดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในข้อกำหนดระยะถอยร่นของอาคารหรือพื้นที่ว่างของอาคาร(OSR)

ค.วิสัยทัศน์ที่ 3 เมืองที่เป็นศูนย์กลางการบริหาร การคมนาคมติดต่อสื่อสาร เศรษฐกิจและวิทยาการที่ทันสมัย

นโยบาย ส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การเงินและการธนาคาร การคมนาคมติดต่อสื่อสารและการบริการที่สำคัญในสาขาต่างๆ

เป้าหมาย พัฒนาพื้นที่รองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและชุมชนเมือง โดยความร่วมมือของภาครัฐและเอกชน โดยกำหนด

- (1) เขตเศรษฐกิจใหม่บริเวณถนนพระราม 3 ถนนพระราม 9 ย่านพหลโยธิน มักกะสัน สถานีร่วมระบบขนส่งมวลชน
- (2) ศูนย์ชุมชนชานเมือง แหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน คุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม
- (3) ย่านอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

#### มาตรการ

- (1) กำหนดทิศทางการพัฒนากรุงเทพมหานครให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาระบบเมืองหลักในระดับภาคและประเทศ
- (2) พัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งให้มีประสิทธิภาพและทันสมัยตามมาตรฐานสากลทั้งทางบกทางน้ำและทางอากาศ
- (3) สร้างระบบโทรคมนาคมด้วยเครือข่ายใยแก้วในย่านธุรกิจหลักของเมือง
- (4) วางโครงสร้างระบบสาธารณูปโภครวมใต้ดิน
- (5) กำหนดประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมที่จำเป็นในทำเลที่ตั้งของกรุงเทพมหานครให้เหมาะสม

ง.วิสัยทัศน์ที่ 4 เมืองที่มีความคล่องตัวและสะดวกสบายในการเดินทาง โดยระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพ

นโยบาย จัดโครงข่ายคมนาคมขนส่งระบบต่างๆให้เชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความคล่องตัวในการเดินทางและส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เป้าหมาย ในปี พ.ศ.2545 การเดินทางของประชาชนในชั่วโมงเร่งด่วนร้อยละ 30 ใช้ระบบขนส่งมวลชนและร้อยละ 70 ใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

#### มาตรการ

- (1) ลดปริมาณการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลในเขตศูนย์กลางเมือง
- (2) จัดวางระบบโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนและระบบขนส่งสาธารณะรูปแบบต่างๆ

(3) ปรับปรุงหรือพัฒนาสถานีของระบบขนส่งมวลชน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและการพัฒนาเชิงพาณิชย์ในพื้นที่โดยรอบ

(4) จัดวางโครงข่ายทางด่วนพิเศษถนนสายหลักและถนนสายรองให้เป็นระบบที่สัมพันธ์กันอย่างทั่วถึง

(5) สนับสนุนการคมนาคมขนส่งทางน้ำให้มีการเดินทางที่สะดวกและปลอดภัย

(6) สร้างสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2

จ.วิสัยทัศน์ที่ 5 เมืองที่มีการวางแผนการใช้ที่ดินรองรับการเจริญเติบโตในอนาคตอย่างมีระเบียบแบบแผน

#### นโยบาย

(1) จัดวางโครงสร้างของเมืองให้มีทิศทางการเจริญเติบโตสอดคล้องกับระบบคมนาคมขนส่งและสร้างความสมดุลของแหล่งงานและที่อยู่อาศัย

(2) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน การบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เพียงพอและได้มาตรฐาน

(3) วางแนวทางสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ โครงการพัฒนาต่างๆและมาตรการส่งเสริมการพัฒนา

#### เป้าหมาย

(1) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนชั้นนำการพัฒนาเมืองและจัดวางโครงสร้างของเมืองแบบหลายศูนย์กลาง

(2) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณต่างๆของกรุงเทพมหานครซึ่งจำแนกออกเป็น 14 ประเภท พร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(3) โครงการพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่ง ประกอบด้วย

1. โครงการในพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์
2. โครงการจัดรูปที่ดิน
3. โครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง
4. ศูนย์ชุมชนชานเมือง
5. พื้นที่เฉพาะกิจ



### มาตรการ

มาตรการตามนโยบายข้อที่ 1 ประกอบด้วย

(1) ปรับโครงสร้างของเมืองให้มีทิศทางการเจริญเติบโต สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชน

(2) จัดระบบชุมชนและองค์ประกอบศูนย์กลางชุมชน เพื่อกระจายการพัฒนาเมืองแบบหลายศูนย์กลาง

(3) พัฒนาศูนย์กลางชุมชนชานเมือง บริเวณถนนวงแหวนรอบนอก เพื่อสร้างความสมดุลของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยบริเวณชานมหานคร

(4) จำกัดการพัฒนาเมืองให้อยู่ในกรอบถนนวงแหวนรอบนอก

มาตรการตามนโยบายข้อที่ 2 ประกอบด้วย

(1) จำกัดการพัฒนาเมืองในพื้นที่ที่มีความจำเป็นในการป้องกันน้ำท่วม

(2) กำหนดย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพและมีบริการสาธารณูปโภครองรับ

(3) กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของการพัฒนาที่เหมาะสมในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน

(4) อนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าด้านการอยู่อาศัยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี

มาตรการตามนโยบายข้อที่ 3 ประกอบด้วย

(1) วางหลักเกณฑ์การพัฒนาเมืองอันเป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน

(2) จัดทำแผนและผังพัฒนาเขต

(3) จัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่เฉพาะ

(4) จัดทำมาตรฐานการใช้ที่ดิน เช่น ย่านที่อยู่อาศัย ประเภทอุตสาหกรรมและสาธารณูปการต่างๆ

(5) ปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง

## 2. การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทของเขตบางพลัด

ก. ที่อยู่อาศัย กำหนดที่อยู่อาศัยในเขตบางพลัด เป็นสองประเภทได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางมีพื้นที่ประมาณ 2.665 ตารางกิโลเมตร อยู่บริเวณแขวงบางพลัด แขวงบางอ้อในพื้นที่ด้านในทางซ้ายของ

ถนนเจริญวิถีสันถึงถนนสิรินธร และพื้นที่บางส่วนในแขวงบางบำหรุด้านขวาของคลองบางบำหรุ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีพื้นที่ 6.936 ตารางกิโลเมตร อยู่บริเวณแขวงบางอ้อริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตลอดแนว แขวงบางพลัดริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางยี่ขันทั้งหมดและแขวงบางบำหรุด้านซ้ายของคลองบางบำหรุ

อย่างไรก็ตามการปรับปรุงผังเมืองรวมได้มีแนวความคิดในเรื่องลำดับชั้น ชุมชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงแก้ไขครั้งที่ 1 โดยพิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบพื้นฐานของชุมชนและจำนวนประชากร โดยแบ่งออกเป็น 4 ลำดับดังนี้

(1) ชุมชนละแวกบ้าน (Neighbourhood Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 1 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 12,500 คน พิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบชุมชนขั้นต่ำสุดซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก สวนหย่อม สนามเด็กเล่น และร้านค้าย่อยซึ่งมีรัศมีการให้บริการประมาณ 400-500 เมตร

(2) ชุมชนขนาดกลาง (Community Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 9 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 115,000 คน ขนาดของชุมชนพิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบชุมชนระดับกลาง ซึ่งมีรัศมีการให้บริการประมาณ 1.5-2 กิโลเมตร ได้แก่ โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีตำรวจสวนสาธารณะ สนามกีฬา โรงพยาบาลขนาดเล็ก และย่านการค้าย่อย

(3) ชุมชนขนาดใหญ่ (District Center) มีพื้นที่ชุมชนประมาณ 36 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 450,000 คน พิจารณาจากรัศมีการให้บริการขององค์ประกอบชุมชนซึ่งมีรัศมีการให้บริการประมาณ 3 กิโลเมตร ได้แก่ สถานศึกษาระดับอาชีวศึกษา อุดมศึกษา สวนสาธารณะขนาดใหญ่ ย่านการค้าและบริการ

(4) ชุมชนระดับเมือง (City Center) มีพื้นที่ชุมชนขนาด 144 ตารางกิโลเมตร มีประชากรประมาณ 1,800,000 คน ชุมชนระดับเมืองจะประกอบด้วยชุมชนขนาดใหญ่ 4 แห่ง องค์ประกอบของชุมชนที่ให้บริการในระดับเมืองได้แก่ ย่านการค้าและบริการ ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โรงแรมขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน ศูนย์การประชุม สำนักงานบริหาร พาณิชยกรรม แหล่งบันเทิง โรงพยาบาลขนาดใหญ่ สวนสาธารณะขนาด 500 ไร่

ข.ย่านพาณิชย์กรรม ได้กำหนดให้มี 2 บริเวณ มีพื้นที่ 0.498 ตารางกิโลเมตร ได้แก่บริเวณถนนบรมราชชนนี และถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ในแขวงบางยี่ขันและแขวงบางบำหรุ อีกบริเวณหนึ่งได้แก่บริเวณริมถนนสิรินธรแขวงบางพลัด

ค.ย่านอุตสาหกรรม ไม่ได้กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตบางพลัดไว้โดยเฉพาะ แต่ในการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 1 นี้ได้กำหนดนโยบายด้านอุตสาหกรรมไว้ดังนี้

(1)อนุญาตให้มีโรงงานทุกประเภท ทุกขนาด เฉพาะบริเวณที่กำหนดให้เป็นย่านอุตสาหกรรม (Industrial Zone) เท่านั้น

(2)บริเวณที่กำหนดให้เป็นอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ อนุญาตให้เฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (จำพวกที่ 1 ตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ.2538)

(3)บริเวณที่กำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมากและย่านพาณิชย์กรรม อนุญาตเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (จำพวกที่ 2 ) ที่ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยมีพื้นที่ประกอบกิจการไม่เกิน 100 ตารางเมตร

ง.ย่านสถาบันราชการและสาธารณูปโภค ไม่ได้กำหนดไว้แต่ควรย้ายสถานที่ราชการที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริการให้บริการประชาชนออกไปตามนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ไปยังเขตรอบนอก เพื่อจะได้ลดความแออัดในพื้นที่ลง การเพิ่มสถานที่ราชการให้ทำได้เฉพาะที่จำเป็นแก่การให้บริการประชาชนเท่านั้น เขตบางพลัดจึงกำหนดไว้ตามพื้นที่เดิม

จ.สถาบันการศึกษา ในเขตบางพลัดมีจำนวนโรงเรียนมากเพียงพออยู่แล้ว และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรก็ต่ำลง การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สถาบันการศึกษาควรมีการเพิ่มเพียงเล็กน้อย

ฉ.สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในเขตบางพลัดไม่มีพื้นที่เพื่อนันทนาการที่เป็นสาธารณะเลย จึงควรจัดให้มีสวนสาธารณะขนาดเล็กและสนามเด็กเล่นขนาด 1-2.5 ไร่ สนามกีฬาประเภทต่างๆกระจายไปทั่วพื้นที่ รวมถึงสวนสาธารณะขนาดกลางตลอดจนถึงโล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยใช้พื้นที่ตามริมน้ำ สถานที่ราชการ วัด ริมทางรถไฟ คู คลองต่างๆมาใช้ประโยชน์

ช.ย่านอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ปัจจุบันผังเมืองรวมฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 ได้กำหนดไว้ในเขตบางพลัด 1 บริเวณ มีพื้นที่ประมาณ 783.75 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณ

# จังหวัดนนทบุรี

ทางรถไฟสายใต้

ถนนบรมราชชนนี

ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า

## แนวทางการพัฒนาพื้นที่เขตป้องกันน้ำท่วม : กรณีศึกษาเขตบางพลัด

แสดงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครบริเวณเขตบางพลัด



พายุซึบกรวม



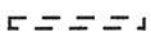
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



พื้นที่อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย



ถนนโครงการ

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5.1



แขวงบางยี่ขัน เป็นส่วนใหญ่ทั้งนี้ได้มีข้อกำหนดของกรุงเทพมหานครการควบคุมการก่อสร้างอาคารและกิจกรรมบางประเภทในบริเวณรอบๆ โบราณสถานเหล่านี้แล้ว

#### 5.2.1.4 การจัดลำดับความสำคัญ

จากนโยบายและแผนในการพัฒนากรุงเทพมหานครดังกล่าวสามารถสรุปประเด็นของแนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานครตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้

##### 1. จัดระเบียบการใช้ที่ดิน

- ก. จัดการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและคุ้มค่า
- ข. จัดการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับการขยายตัวของประชากรและการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สร้างความสมดุลของแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย
- ค. ลดความแออัดในย่านศูนย์กลางเมือง
- ง. ไม่สนับสนุนการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตในเขตกรุงเทพมหานคร

##### 2. แก้ไขและปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่ง

- ก. แก้ไขปรับปรุงระบบการคมนาคมขนส่งให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต
- ข. ปรับปรุงโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนสายรองและถนนซอยให้เป็นระบบเชื่อมโยงกันและสอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชน
- ค. ปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบขนส่งมวลชน

##### 3. ปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

- ก. ย่านธุรกิจการค้าที่มีสภาพเสื่อมโทรมและปรับปรุงฟื้นฟูย่านสำคัญทางประวัติศาสตร์
- ข. ปรับปรุงชุมชนแออัด

##### 4. พัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- ก. จัดระบบป้องกันน้ำท่วมให้มีประสิทธิภาพและสัมพันธ์กับกิจกรรมการใช้ที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย
- ข. จัดสร้างสวนสาธารณะและพื้นที่เพื่อนันทนาการเพิ่มขึ้น

### 5.2.2 ปัญหาของเขตบางพลัด

จากการศึกษาความสำคัญและความสัมพันธ์ของปัญหาต่างๆจากส่วนของกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมซึ่งมีต่อกัน สามารถจัดลำดับความสำคัญของปัญหาในเขตบางพลัดได้ดังต่อไปนี้

#### ก.ปัญหาการใช้ที่ดิน

- 1.การขาดการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน
- 2.ความขัดแย้งระหว่างอาคารต่างๆ เช่น อาคารสูงขนาดใหญ่กับที่อยู่อาศัยและโบราณสถาน
- 3.ความขัดแย้งด้านกิจกรรมการใช้ที่ดิน เช่น อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย
- 4.ความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่พักอาศัยกับพาณิชยกรรม หรือระหว่างแหล่งงานกับที่อยู่อาศัย
- 5.การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า มีการปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า มีการบุกรุกพื้นที่สาธารณะ
- 6.เกิดแหล่งเสื่อมโทรม ทั้งย่านอยู่อาศัยเดิมและชุมชนแออัด

#### ข.ปัญหาด้านคมนาคมขนส่ง

- 1.โครงข่ายการคมนาคมไม่เป็นระบบ ขาดความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันและไม่ได้มาตรฐาน
- 2.การใช้ถนนผิดหน้าที่ (Function)
- 3.ระบบขนส่งมวลชนขาดประสิทธิภาพ

#### ค.ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

- 1.น้ำท่วมในบริเวณที่ระบบระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วมไม่มีประสิทธิภาพและบริเวณที่พื้นดินมีการทรุดตัว
- 2.อากาศเสียและเสียงดังเกินมาตรฐานบริเวณที่มีการจราจรแออัดคับคั่ง
- 3.มีการทำลายทัศนียภาพ บริเวณสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าและภูมิทัศน์ชุมชน

### 5.3.3 การกำหนดวัตถุประสงค์

จากการพิจารณานโยบายในการพัฒนาระดับชาติและกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 วัตถุประสงค์

สำคัญ ดังกล่าวสามารถนำมากำหนดวัตถุประสงค์ในการวางแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในเขตบางพลัดได้ดังต่อไปนี้

#### ก. จัดระเบียบการใช้ที่ดินเขตบางพลัด

1. ให้สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรกรุงเทพมหานครในอนาคต อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระเบียบเรียบร้อย
2. แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินที่สับสนและมีการรบกวนซึ่งกันและกันทั้งด้านประเภทอาคารและกิจกรรม
3. กำหนดย่านการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
4. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า โดยพิจารณาเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน(FAR) ให้อยู่ในบริเวณที่เหมาะสม
5. ปรับปรุงพื้นที่ปูบริเวณย่านเสื่อมโทรมและชุมชนแออัด

#### ข. บรรเทาปัญหาการจราจรติดขัด

1. ควบคุมการใช้ที่ดินสองข้างถนนสายหลัก เพื่อให้ถนนสายหลักสามารถทำหน้าที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
2. ปรับปรุงโครงข่ายถนน ตรอก ซอย ให้มีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบมากขึ้น
3. เพิ่มพื้นที่ผิวการจราจรให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของถนนในเขตเมือง

#### ค. ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

1. ปรับปรุงระบบระบายน้ำ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ปรับปรุงระบบป้องกันน้ำท่วม ให้สอดคล้องกับระบบระบายน้ำและสัมพันธ์กับพื้นที่

#### ง. พัฒนาสภาวะแวดล้อม

1. กำหนดพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับความหนาแน่นของประชากร
2. กำหนดพื้นที่ว่างและระยะร่นของอาคาร เพื่อให้อากาศยานมีการถ่ายเทได้สะดวกและช่วยลดการสะท้อนของเสียงจากการจราจร
3. รักษาทัศนียภาพในบริเวณโบราณสถาน สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า วัดและภูมิทัศน์ตามริมแม่น้ำ คู คลอง และของชุมชนให้สวยงาม

#### 5.2.4 การคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคต

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาในพื้นที่เขตบางพลัดนี้ได้ใช้ปี พ.ศ.2549 อันเป็นปีสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 เป็นปีเป้าหมายในการคาดประมาณ โดยการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในอนาคตนี้ ได้พิจารณาจากเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทต่างๆของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดิน เช่น กรมการผังเมือง การเคหะแห่งชาติและสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นต้น ที่เหมาะสมกับค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่างๆของเขตบางพลัดและแนวโน้มในอนาคตเป็นเกณฑ์มาตรฐานในการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ที่รองรับประชากรในปี 2549 ดังนี้

ก.ย่านพักอาศัย ได้ใช้เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสถาบันต่างๆ ดังต่อไปนี้

สหประชาชาติ	50 คน/ไร่
การเคหะแห่งชาติ	50-150 คน/ไร่
กรมการผังเมือง แบ่งเป็น 3 ประเภทได้แก่	
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	80-120 คน/ไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	30-50 คน/ไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	10-30 คน/ไร่

จากการศึกษาพบว่าส่วนค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พักอาศัย ของเขตบางพลัดในปี พ.ศ.2539 มีประมาณ 38 คน/ไร่ และพบว่าพื้นที่เขตบางพลัดมีแนวโน้มประชากรลดลงอย่างต่อเนื่องนับแต่แบ่งแยกการบริหารออกจากเขตบางกอกน้อย โดยมีอัตราการเพิ่มลดลงจากปี พ.ศ.2535 ถึงปี พ.ศ.2539 ร้อยละ -1.666 ประกอบกับการศึกษาข้อมูลด้านการใช้ที่ดิน พบว่ามีการเพิ่มขึ้นของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างเพียงเล็กน้อย ดังนั้นการคาดการณ์การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยในอนาคต ในอีก 5 ปีข้างหน้า คือปี พ.ศ. 2544 จะมีประมาณ 35 คนต่อไร่ หรือเท่ากับ 3,363.58 ไร่ และในอีก 10 ปีข้างหน้าหรือปี พ.ศ.2549 จะมีประมาณ 32 คนต่อไร่ หรือเท่ากับ 3,293.41 ไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนประชากรในอนาคต ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับเกณฑ์มาตรฐานของสถาบันต่างๆ จึงให้เกณฑ์ระหว่าง 30-50 คนต่อไร่ หรืออยู่ในเกณฑ์ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ข.ย่านพาณิชยกรรม

เกณฑ์มาตรฐาน การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของสถาบันต่างๆมีดังนี้  
การเคหะแห่งชาติกำหนดเกณฑ์มาตรฐานในเขตเมืองเท่ากับ 670 คน/ไร่



กรมการผังเมืองกำหนดไว้ 80-120 คน/ไร่ (100 คน/ร้านค้าหรือ 10 ร้านค้า/1 ไร่)

ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่พาณิชย์กรรมของเขตบางพลัด ปี พ.ศ.2539 เท่ากับ 139 คน/ไร่ และมีแนวโน้มในปี พ.ศ.2544 เท่ากับประมาณ 87 คน/ไร่

เนื่องจากนโยบายและแผนงานของรัฐในผังเมืองรวม ได้กำหนดให้เขตบางพลัดเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางกับหนาแน่นมาก และให้มีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมเพียงเล็กน้อย ฉะนั้น แม้พื้นที่พาณิชย์กรรมของเขตบางพลัดจะมีค่าเฉลี่ยการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานครอยู่แล้วก็ตาม การที่จะกำหนดพื้นที่พาณิชย์กรรมให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานก็จะทำให้พื้นที่เขตบางพลัดมีความหนาแน่นเกินความเป็นจริง ดังนั้น จึงได้กำหนดพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมเขตบางพลัดให้เป็นไปตามสัดส่วนของอัตราขยายตัว 5 ปี โดยในปี พ.ศ.2544 จะมีพื้นที่ประมาณ 1,349.88 ไร่หรือ 87 คนต่อไร่ สำหรับในอีก 10 ปีข้างหน้าคือ พ.ศ.2549 นั้นเนื่องจากวิกฤตการณ์ด้านเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงนี้อาจส่งผลให้อัตราการขยายตัวลดลง ประกอบกับการคาดการณ์ประชากรเขตบางพลัดที่ลดลง สัดส่วนของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมก็อาจเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เมื่อคิดรวมกับสัดส่วนของพื้นที่เพื่อการใช้อื่นแล้ว พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมของเขตบางพลัดจะมีประมาณ 1,420.15 ไร่หรือประมาณ 75 คนต่อไร่เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรที่คาดการณ์ไว้

#### ค.ย่านอุตสาหกรรม

เกณฑ์มาตรฐานของกรมการผังเมือง เท่ากับ 3,270 คนต่อไร่ โดยคำนวณจากสัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 1 คนต่อประชากร 86 คนและแรงงานอุตสาหกรรมบริการ 38 คนต่อไร่ (บุญธรรม หุยประเสริฐ,2530)

ความหนาแน่นของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในเขตบางพลัดปี พ.ศ. 2539 เท่ากับ 456 คนต่อไร่ แต่เนื่องจากนโยบายของรัฐในอนาคต ได้กำหนดให้บริเวณที่จะกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ย่านที่พักอาศัยหนาแน่นมากและย่านพาณิชย์กรรม ให้มีได้เฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็ก(จำพวกที่ 2 ) ที่ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยมีพื้นที่ประกอบกิจการไม่เกิน 100 ตารางเมตรเท่านั้น ดังนั้นเพื่อสนองนโยบายของรัฐและเพื่อความเหมาะสมของพื้นที่เขตบางพลัดซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นพื้นที่เพื่อการพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ จึงกำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมคงที่คือเท่ากับ 283.38 ไร่

#### ง.ศาสนสถาน

ในปี พ.ศ.2539 มีการใช้พื้นที่เพื่อศาสนสถาน จำนวน 126.75 ไร่ ลดลงจากปี พ.ศ.2539 38.27 ไร่ เนื่องมาจากการแบ่งพื้นที่บางส่วนไปยังเขตบางกอกน้อยสาเหตุหนึ่ง อีกสาเหตุหนึ่งมา

จากการเปลี่ยนพื้นที่ไปใช้ในกิจกรรมอื่น เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย ฯลฯ ดังนั้น การคาดการณ์การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถานจะใช้เกณฑ์คงที่ แต่อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ.2541 มีนโยบายจะนำพื้นที่ศาสนสถานมาทำเป็นสวนสาธารณะ ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการไปแล้วได้แก่วัดบวรมงคล จำนวน 3.38 ไร่ ที่เพื่อการศาสนาจึงคงเหลือ 123.37 ไร่ในขนาดคั้งปี พ.ศ.2544 และปี พ.ศ.2549

#### จ.สถาบันการศึกษา

เกณฑ์มาตรฐานสำหรับการใช้ที่ดินประเภทนี้ ได้แก่

การเคหะแห่งชาติ กำหนดไว้ตามระดับการศึกษา 3 ระดับคือ

ก่อนประถมศึกษา	120	คนต่อไร่
ประถมศึกษา	100	คนต่อไร่
มัธยมศึกษา	100	คนต่อไร่

กรมการผังเมือง กำหนดไว้ในเนื้อหาว่า การใช้ที่ดินเกี่ยวกับการศึกษา ประกอบด้วย ห้องสมุด มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษา วิทยาลัย โรงเรียนมัธยม โรงเรียนประถม โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก ฯลฯ ในเขตผังเมืองจะกำหนดตามการใช้ที่ดินปัจจุบัน นอกจากรัฐบาลจะมีโครงการที่แน่นอนและที่ดินพร้อมที่จะดำเนินการ ส่วนใหญ่จะใช้ที่ดินสาธารณะประโยชน์หรือรับบริจาค ตามนโยบายของรัฐบาล

ในส่วนของที่ตั้ง กรมการผังเมืองได้ระบุว่า นอกจากจะกำหนดตามหลักการตั้งชุมชนแล้ว จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนด ที่ตั้ง ขนาดและรัศมีบริการ เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยแก่นักเรียน นักศึกษา ที่จะเดินทางในแต่ละแห่ง และต้องมีขนาดสัมพันธ์กับจำนวนประชากรในแต่ละวัย ในแต่ละชุมชนและแต่ละย่าน แต่ในสถานภาพของประเทศไทยในปัจจุบัน ไม่สามารถที่จะกำหนดที่ตั้งสถานศึกษาให้ตรงตามหลักวิชาการ เนื่องจากรัฐไม่มีนโยบายที่จะซื้อที่ดินแต่รับบริจาคที่ดิน ตำแหน่งสถานศึกษาในปัจจุบันจึงไม่เหมาะสมถูกต้องตามหลักวิชาการแต่ก็ได้กำหนดเกณฑ์ที่ตั้งของสถานศึกษาไว้ดังนี้

- 1.มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษา วิทยาลัย โรงเรียนมัธยมศึกษา อาชีวศึกษา ให้มีรัศมีบริการ 2 กิโลเมตรหรือระยะเวลาเดิน 45 นาที
- 2.โรงเรียนประถมศึกษา รัศมีบริการ 1 กิโลเมตรหรือระยะเวลาเดิน 15 นาที
- 3.โรงเรียนอนุบาล รัศมีบริการ 1/2 กิโลเมตรหรือระยะเวลาเดิน 15 นาที

สำหรับขนาดของพื้นที่ได้กำหนดไว้ดังนี้

1.มหาวิทยาลัย/สถาบันการศึกษา/ วิทยาลัย ไม่กำหนดแต่เริ่มก่อตั้งจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2 ไร่

2.โรงเรียนมัธยมศึกษา อาชีวศึกษา 20 ไร่/โรงเรียน/นักเรียน 1,000-2,000 คน

3.โรงเรียนประถมศึกษา 5 ไร่/โรงเรียน/นักเรียน 700-1,500 คน

4.โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก 2 ไร่/โรงเรียน/นักเรียน 350-500 คน

ในส่วนของความหนาแน่นของสถาบันการศึกษา กรมการผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังนี้

1.มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษา วิทยาลัย ไม่กำหนด

2.โรงเรียนมัธยมศึกษา อาชีวศึกษา 100 คน/ไร่

3.โรงเรียนประถมศึกษา 100 คน/ไร่

4.โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก 100-120คน/ไร่

จากการศึกษา พบว่า ค่าเฉลี่ยของสถานศึกษาในเขตบางพลัดมีอยู่เท่ากับ 4,426 คนต่อไร่ในปี พ.ศ.2539 และมีเกณฑ์เฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีความหนาแน่นเกินไปไม่เหมาะสม ทั้งนี้อาจเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เขตที่มีสถาบันการศึกษาอยู่มาก การเดินทางสะดวก ดังนั้น การคาดประมาณพื้นที่ประเภทนี้ จึงให้เกณฑ์คงที่ คือเท่ากับ 29.20 ไร่

ฉ.สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

เดิมกรมการผังเมืองได้กำหนดไว้เท่ากับ 1.2 ไร่ ต่อที่อยู่อาศัย 100 ไร่ ปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์การกำหนดการใช้ที่ดินประเภทนี้ใหม่ โดยกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกี่ยวกับกิจกรรมต่างๆของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ประกอบด้วยศูนย์บริการและที่ทำการของรัฐต่างๆ ที่ทำการประปา ที่ทำการไฟฟ้า ที่ทำการโทรศัพท์ โรงพยาบาล สถานีอนามัยและที่สาธารณะประโยชน์ ฯลฯ ส่วนใหญ่จะมีอาคารที่ทำการอยู่แล้ว การจะขยายกิจการใดๆของรัฐและรัฐวิสาหกิจ มักจะใช้ที่ดินของรัฐหรือที่ดินสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ดังนั้นจึงกำหนดพื้นที่ การใช้ประโยชน์ประเภทสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการไว้คงเดิม คือ เท่ากับ 184.33 ไร่ แต่เนื่องจากปัจจุบันมีนโยบายจะนำพื้นที่ของทางราชการบางส่วนไปจัดทำสวนสาธารณะ ประมาณ 4.48 ไร่ ดังนั้นพื้นที่เพื่อกิจกรรมนี้ในอนาคตจึงเหลือเพียง 179.85 ไร่

ช.สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

เกณฑ์มาตรฐานเท่ากับ 2.5 ไร่ต่อ1,000 คน(อมรรัตน์ กฤตยานวิษ,2526:150) คิดเป็นพื้นที่ที่ต้องการเท่ากับ 294.54 ไร่ ในปี พ.ศ.2544 หรืออย่างน้อย 266.83 ไร่ในปี พ.ศ.2549 เมื่อคิดเฉลี่ยจากจำนวนประชากรที่คาดการณ์ แต่เนื่องจากในปี พ.ศ.2539 เขตบางพลัดไม่มีพื้นที่เพื่อใช้เป็น

สวนสาธารณะอยู่เลยมีเพียงพื้นที่ว่างเท่านั้น จึงได้มีการวางโครงการเพื่อจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นสวนสาธารณะ เป็นจำนวนพื้นที่ทั้งสิ้น 11.01 ไร่ โดยการนำพื้นที่ของหน่วยราชการและพื้นที่วัดมาจัดทำ ดังนั้น จึงกำหนดให้พื้นที่เพื่อการนี้เป็นจำนวน 11.01 ไร่

#### ช.พื้นที่ ถนน-ซอย

ใช้เกณฑ์มาตรฐานเมืองหลัก ซึ่งกำหนดว่าพื้นที่ถนนจะต้องมีพื้นที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ถนน-ซอยในปี พ.ศ.2539 มีอยู่จำนวน 1,151.39 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่เขตบางพลัด ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความใกล้เคียงกับเกณฑ์มาตรฐานค่อนข้างมากแล้ว ประกอบกับพื้นที่เขตบางพลัดมีขนาดค่อนข้างจำกัด ดังนั้นจึงกำหนดความต้องการใช้ไว้คงที่

ตารางที่ 5.1 การคาดประมาณความต้องการ การใช้ที่ดินในอนาคตเขตบางพลัด โดยวิธี Exponential ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐาน

ประเภท การใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน พ.ศ.2529		การใช้ที่ดิน พ.ศ.2539		เกณฑ์มาตรฐาน (คน/ไร่)	อัตราการ ขยายตัว (ร้อยละ)	ขนาดพื้นที่คาดประมาณ(ไร่)	
	พื้นที่(ไร่)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	พื้นที่(ไร่)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)			พ.ศ.2544	พ.ศ.2549
จำนวนประชากร	146,739		129,228				117,817	106,732
ที่อยู่อาศัย	3,583.20	41	3,435.25	38	20.50	-0.42	3,363.58	3,293.41
พาณิชยกรรม	443.75	331	931.63	139	80-120	7.70	1,349.88	1,955.91
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	147.51	995	283.38	456	คงที่	6.75	392.77	544.40
ศาสนสถาน	165.02	889	126.75	1,020	คงที่	-2.60	126.75	126.75
สถานศึกษา	151.12	971	29.20	4,426	คงที่	-15.16	12.84	5.64
สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	11.73	0.3	184.33	5.4	คงที่	31.71	40.36	39.52
สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	7.79	18,837	0.00	0	2.5 ไร่/1,000 คน	-100.00	294.54	266.83
ถนน-ซอย	570.87		1,151.39	ร้อยละ 16 ของ พื้นที่เมือง	ร้อยละ 20 ของ พื้นที่เมือง	7.27	1,420.00	1,420.00
พื้นที่ชุมชนเมือง	5,080.99	29	6,141.93	21		1.91	7,000.73	7,652.46
แม่น้ำ ลำคลอง	473.35		607.13		คงที่	2.52	607.13	607.13
เกษตร ที่ว่าง	2,438.79		350.94			-17.62	133.13	50.50
พื้นที่เขตบางพลัด	7,993.13		7,100.00			-1.18	7,100.00	7,100.00
พื้นที่รวม							14,741.72	15,962.55

ตารางที่ 5.2 การคาดประมาณความต้องการ การใช้ที่ดินในอนาคตเขตบางพลัด (ภายหลังปรับค่า)

ประเภท การใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน พ.ศ.2529		การใช้ที่ดิน พ.ศ.2539		เกณฑ์มาตรฐาน (คน/ไร่)	อัตราการ ขยายตัว (ร้อยละ)	ขนาดพื้นที่คาดประมาณ(ไร่)	
	พื้นที่(ไร่)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)	พื้นที่(ไร่)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)			พ.ศ.2544	พ.ศ.2549
จำนวนประชากร	146,739		129,228				117,817	106,732
ที่อยู่อาศัย	3,583.20	41	3,435.25	38	20.50	-0.42	3,363.58	3,293.41
พาณิชยกรรม	443.75	331	931.63	139	80-120	7.70	1,349.88	1,420.15
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	147.51	995	283.38	456	คงที่	6.75	283.38	283.38
ศาสนสถาน	165.02	889	126.75	1,020	คงที่	-2.60	123.37	123.37
สถานศึกษา	151.12	971	29.20	4,426	คงที่	-15.16	29.20	29.20
สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	11.73	0.3	184.33	5.4	คงที่	31.71	179.85	179.85
สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	7.79	18,837	0.00	0	2.5 ไร่/1,000 คน	-100.00	11.01	11.01
ถนน-ซอย	570.87		1,151.39	ร้อยละ 16 ของ พื้นที่เมือง	ร้อยละ 20 ของ พื้นที่เมือง	7.27	1,151.39	1,151.39
พื้นที่ชุมชนเมือง	5,080.99	29	6,141.93	21		1.91	6,491.66	6,491.76
แม่น้ำ ลำคลอง	473.35		607.13		คงที่	2.52	607.13	607.13
เกษตร ที่ว่าง	2,438.79		350.94			-17.62	1.21	1.11
พื้นที่เขตบางพลัด	7,993.13		7,100.00			-1.18	7,100.00	7,100.00
พื้นที่รวม							7,100.00	7,100.00

ที่มา : จากการคำนวณ

### 5.2.5 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

(1) การใช้เทคนิค Potential Surface Analysis (PSA) ซึ่งเป็นเทคนิคสำหรับการประเมินเป็นสภาพของพื้นที่ที่จะพัฒนากิจกรรมแต่ละกิจกรรมอย่างมีระบบ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการพัฒนาที่ดินที่เหมาะสมในอนาคต สำหรับเขตบางพลัด ซึ่งมีพื้นที่ 7,000 ไร่ ได้กำหนดตารางกริด (grid) ในการวิเคราะห์ครั้งนี้จำนวน 784 ตาราง แต่ละตารางมีพื้นที่ 25 ไร่ และจะทำเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์เท่านั้นมาทำการวิเคราะห์ศักยภาพ เนื่องจากสภาพของพื้นที่ดังที่ได้ทำการศึกษามาแล้วในส่วนต้นๆพบว่า มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลางเป็นส่วนใหญ่ซึ่งสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่มีนโยบายให้พื้นที่เขตบางพลัดเป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยอยู่แล้ว ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาเพื่อหาศูนย์กลางของชุมชน อันเป็นย่านพาณิชย์หรือ Commercial Zone เพื่อจะได้ดำเนินการวางแผนพัฒนาให้เป็นระบบระเบียบแบบแผนต่อไป ทั้งนี้ โดยมีขั้นตอนในการวิเคราะห์ ดังนี้

1. กำหนดค่าปัจจัย (Factor) ในการวิเคราะห์
2. แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็นบล็อกย่อย โดยใช้ตารางพิกัด
3. ป้อนข้อมูลหรือคะแนนดิบของแต่ละปัจจัยลงในบล็อก โดยแยกคะแนนของแต่ละปัจจัยออกจากกันเป็นตาราง
4. แปลงคะแนนดิบของแต่ละปัจจัยให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน โดยใช้สูตร
 
$$x_i^* = K \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$
5. คูณค่าน้ำหนักของปัจจัยเข้ากับคะแนนมาตรฐานแล้วของแต่ละบล็อกโดยใช้สูตร
 
$$x_i^* = WK \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$
6. รวมคะแนนปรับมาตรฐานถ่วงน้ำหนักของแต่ละบล็อกทุกปัจจัยเข้าด้วยกัน
7. นำคะแนนรวมปรับมาตรฐานถ่วงน้ำหนักที่ได้มาแจกแจงและแบ่งกลุ่มเพื่อหาพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาในระดับต่าง ๆ

## (2)การกำหนดปัจจัย (Factor)

พิจารณาจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน ประเภทย่านพาณิชย์กรรม (Commercial Zone) แยกเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพและปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ รวมทั้งหมด 6 ปัจจัย ดังนี้

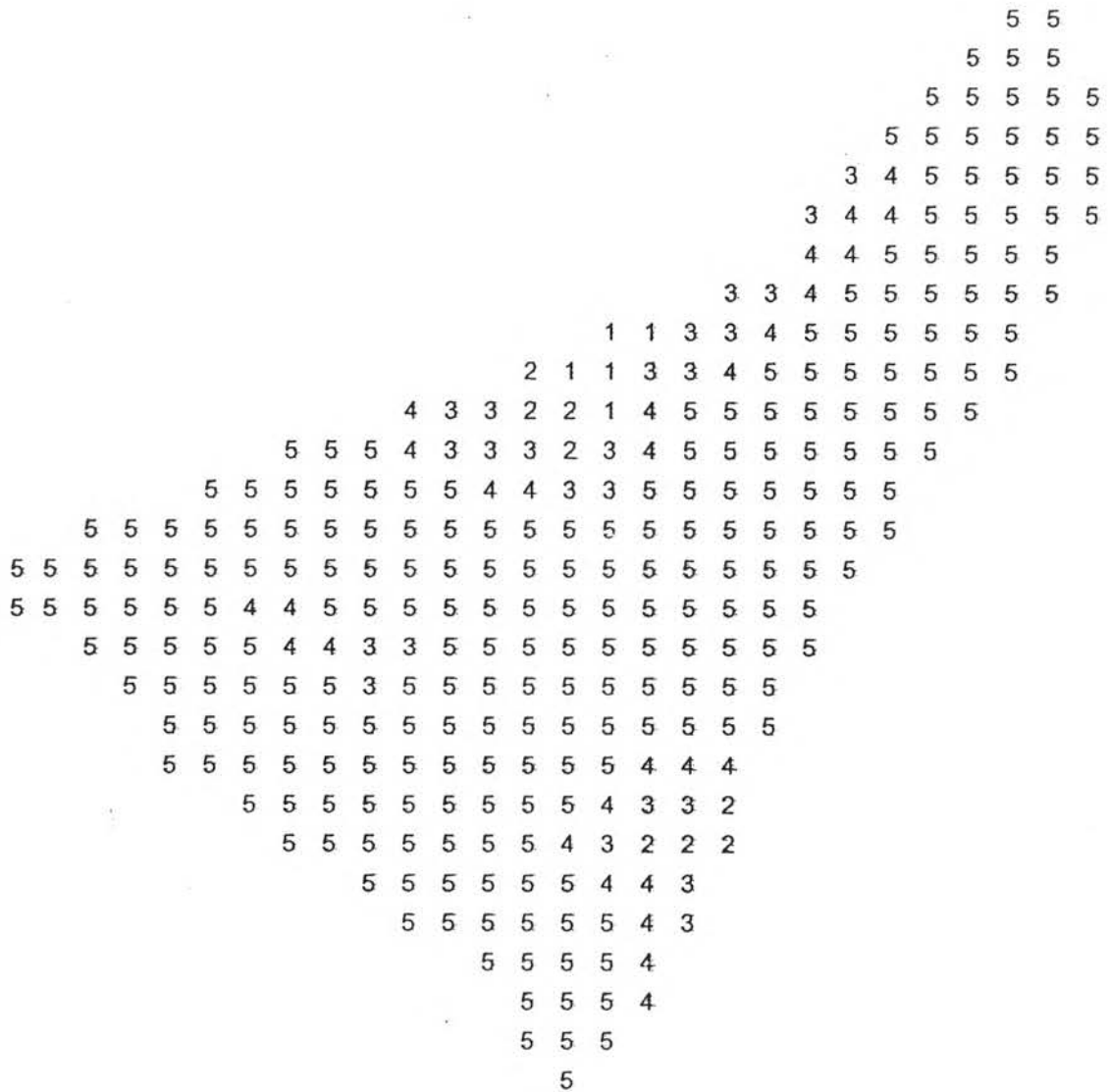
1.ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึง พื้นที่ที่เหมาะสมจะเป็นย่านพาณิชย์กรรม ย่อมต้องการอยู่ใกล้ถนนสายหลัก และถนนซอยที่มีความกว้าง และความยาว สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ง่ายและสะดวก ดังนั้น จึงกำหนดเกณฑ์ดังนี้

ก.ถนนสายหลักและถนนสายรอง พิจารณาจากระยะห่าง 500 เมตร โดยแบ่งค่าคะแนนเป็น 1-5 คะแนน โดยพื้นที่ที่อยู่ใกล้ถนนสายหลักมากก็จะให้ค่าคะแนนสูงลดหลั่นกันตามลำดับ

ข.ถนนซอย กำหนดเกณฑ์การใช้คะแนนตามความกว้าง ยาว และความเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น และเป็นถนนสาธารณะ ดังนี้

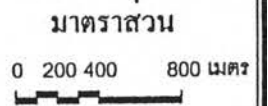
ความกว้าง(เมตร)	คะแนน
1-3	1
4-6	2
7-9	3
10-12	4
>-12	5

ความยาว(เมตร)	คะแนน
1-600	1
700-1200	2
1300-1800	3
1900-2400	4
2500-3000	5



**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย การเข้าถึง 1 (ถนนสายหลัก)





ลักษณะการครอบครอง	คะแนน
ส่วนบุคคล	1
ส่วนบุคคล, สาธารณะ	2
สาธารณะ, ธรณีสงฆ์	3
สาธารณะ, บางส่วน	4
สาธารณะ	5

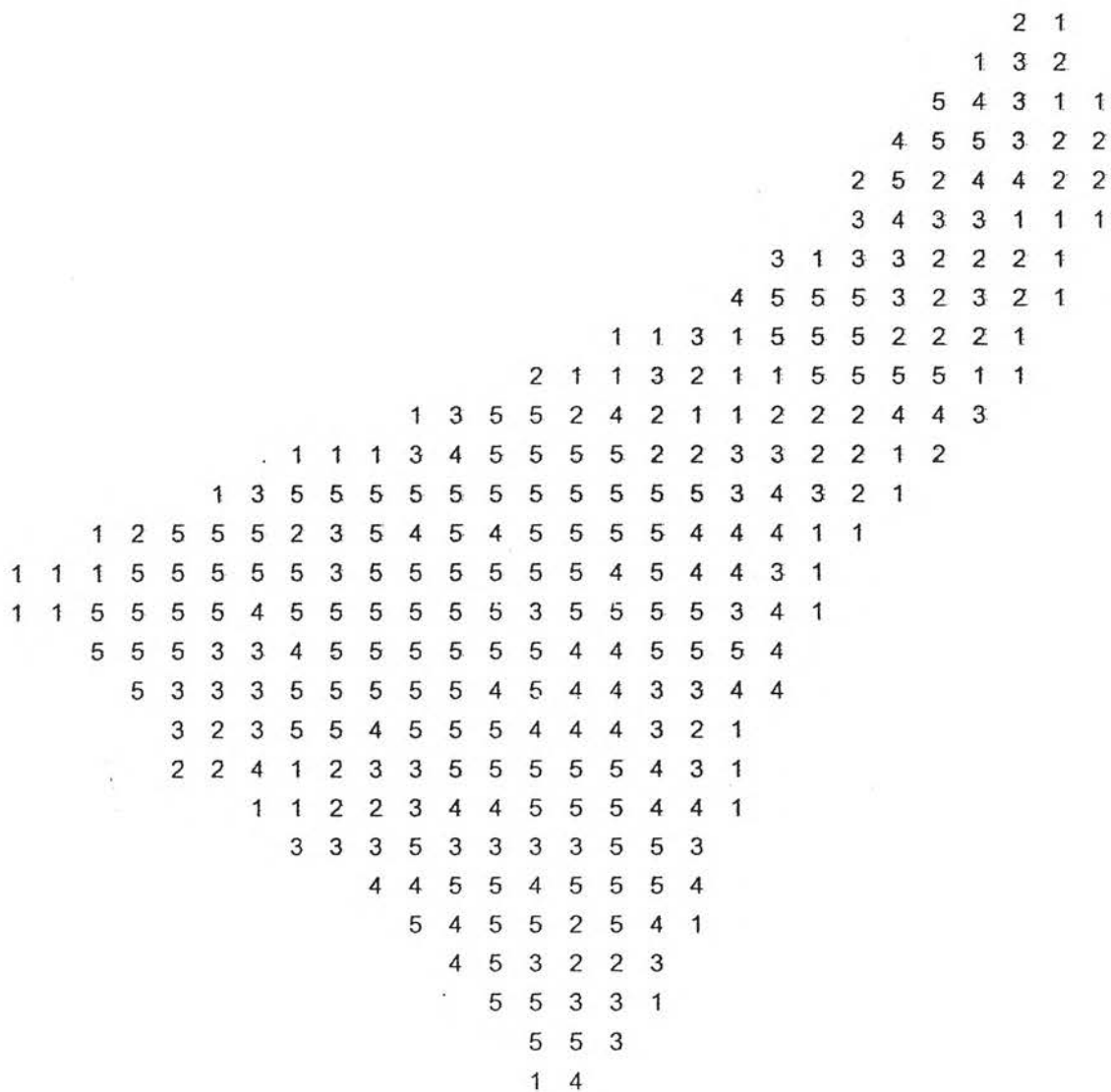
เมื่อได้ค่าคะแนนรวมของการเข้าถึงทั้งหมดแล้วนำมาย่อให้เป็นค่าคะแนนหลักจาก 1-5 คะแนน ดังนี้

ค่าคะแนนรวมระหว่าง	คะแนน
1-4	1
5-8	2
9-12	3
13-16	4
17-20	5

## 2. ปัจจัยราคาที่ดิน

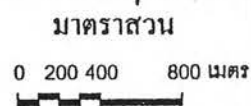
ราคาที่ดินพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุดตามบัญชีราคาที่ดินของกรมที่ดินฉบับเก่าและใหม่ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกัน โดยบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงจะมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การให้คะแนนจึงแบ่งได้ดังนี้

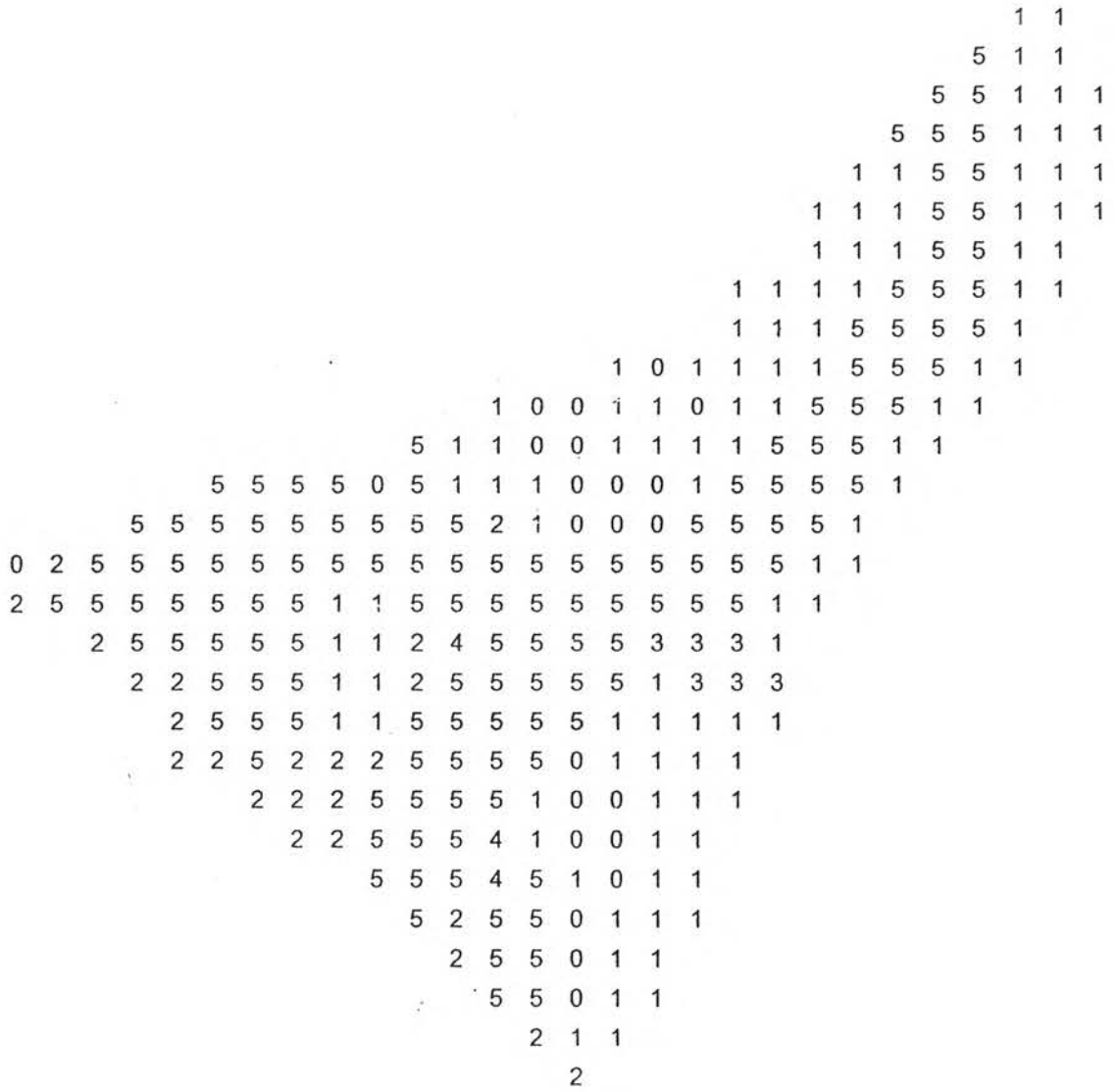
การเปลี่ยนแปลง (เปอร์เซ็นต์)	คะแนน
1-25	1
26-50	2
51-75	3
76-100	4
101-125 ขึ้นไป	5



**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

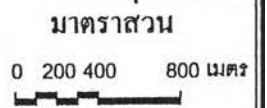
แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย การเข้าถึง 2 (ถนนซอย)





**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย ราคาที่ดิน



### 3. ปัจจัยความหนาแน่นของประชากร

บริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงย่อมเหมาะสมกับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น จึงพิจารณาการให้คะแนน ดังนี้

ความหนาแน่นประชากร (ต่อตารางกิโลเมตร)	คะแนน
1-2741	1
2741-5482	2
5482-8224	3
8224-10.964	4
10.964-13.706	5

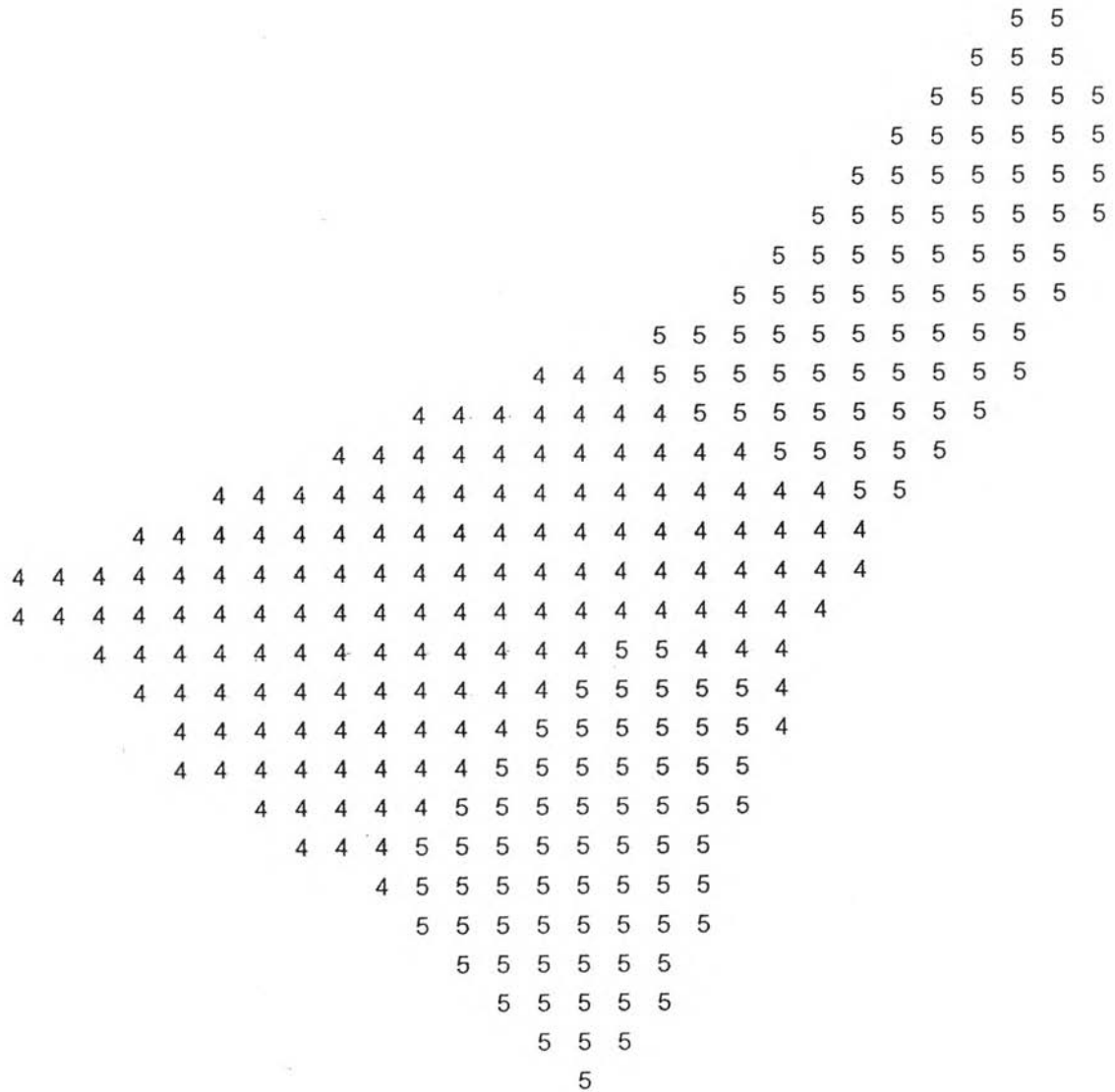
### 4. ปัจจัยการป้องกันน้ำท่วม

พิจารณาจากระดับน้ำสูงสุดที่ยอมให้ได้ในแต่ละพื้นที่ระบายน้ำย่อย ก่อนการปรับค่าระดับโดยสำนักการระบายน้ำ ซึ่งพิจารณาจากระดับค่าถนนเฉลี่ยดังนี้

ค่าระดับที่ยอมให้ได้ (เมตร รทก)	คะแนน
1.40	1
1.50	2
1.60	3
1.70	4
1.90	5

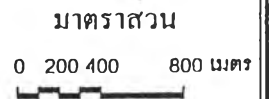
### 5. ปัจจัยการระบายน้ำ

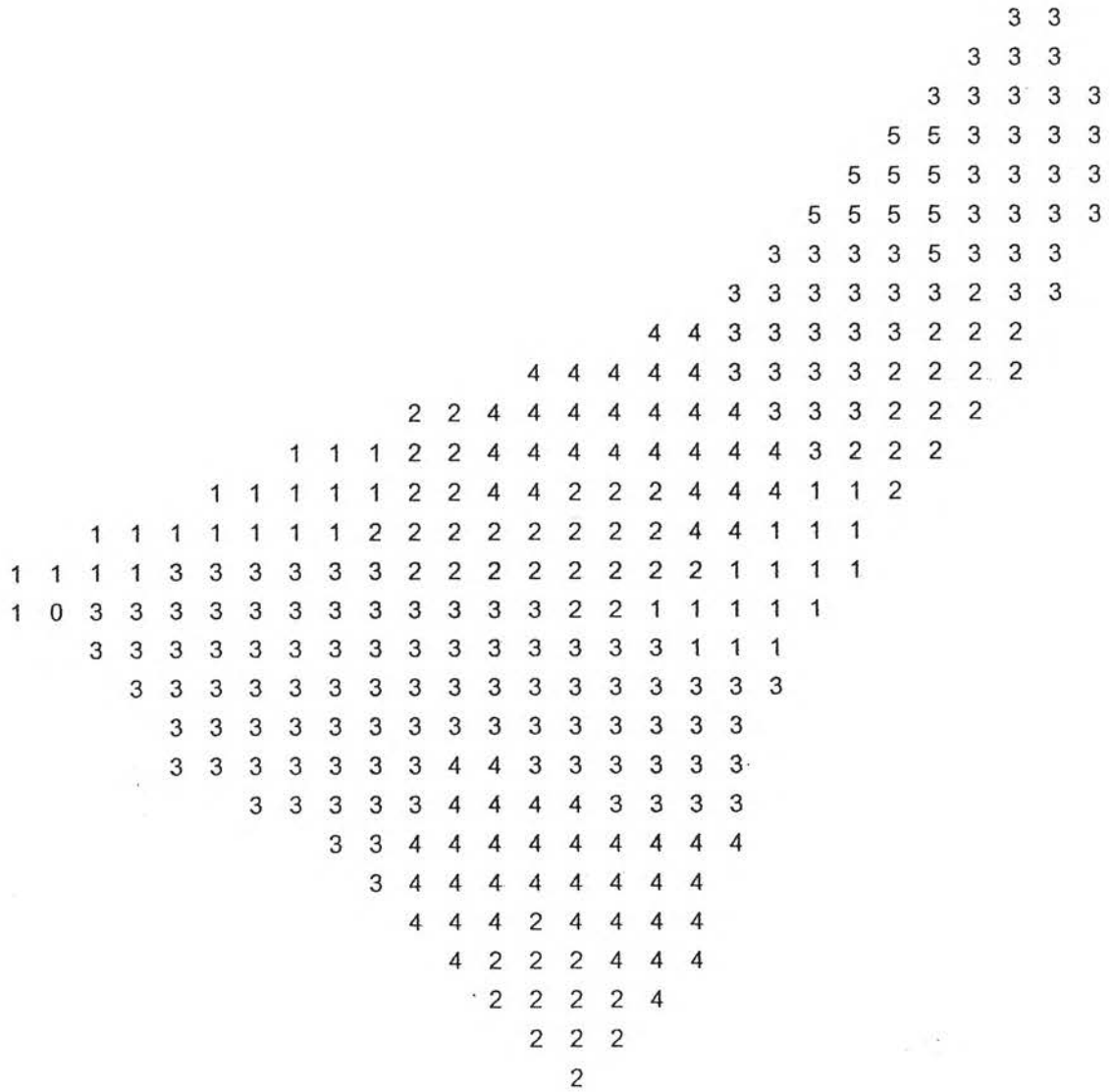
พิจารณาจากขนาดของท่อระบายน้ำเดิมในแต่ละพื้นที่ โดยบริเวณใดมีขนาดท่อระบายน้ำขนาดใหญ่มากก็จะได้ค่าคะแนนมาก เนื่องจากจะมีปัญหาการระบายน้ำไม่มากนักเอง จึงเหมาะกับการเลือกเป็นที่ตั้งของกิจกรรมพาณิชยกรรม ทั้งนี้ได้กำหนดเกณฑ์ดังนี้



**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

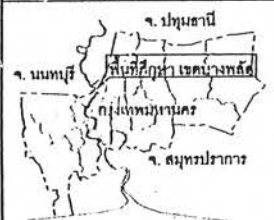
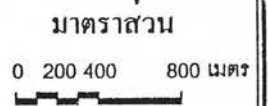
แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย ความหนาแน่นประชากร





**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย การป้องกันน้ำท่วม



ขนาดท่อระบายน้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	คะแนน
0-.25	1
.26-.50	2
.50-.75	3
.75-1.00	4
>1.00	5

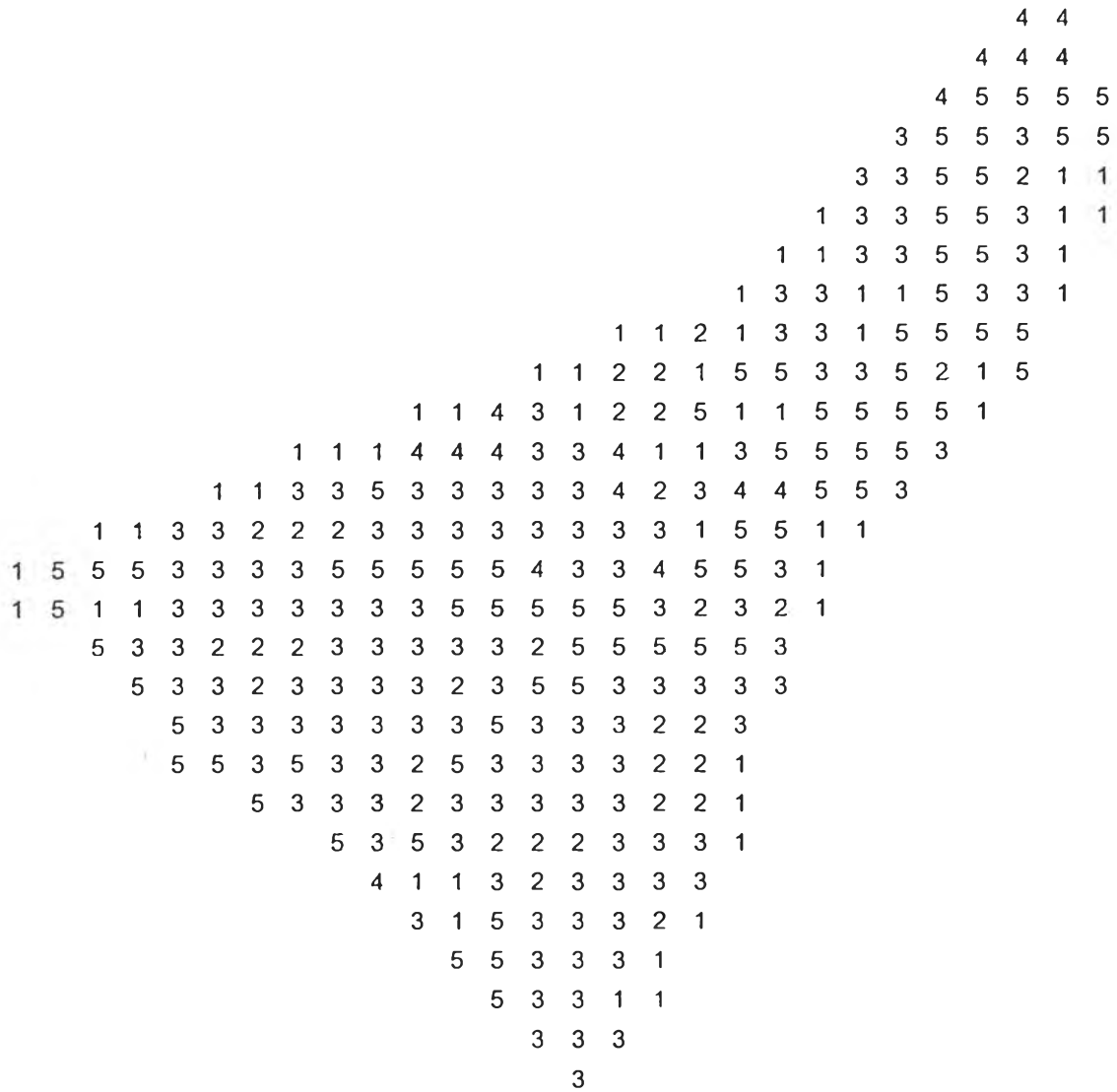
### 6. การทรุดตัวของพื้นดิน

บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินมากย่อมไม่เหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชย์ เนื่องจากจะทำให้หน้าท่วมขัง เขตบางพลัดมีการทรุดตัวของพื้นดิน 2 ระดับคือ 1.0 ซม./ปี กับ 0.63 ซม./ปี เกณฑ์การให้คะแนน จึงให้ตามระดับการทรุดตัวของพื้นดิน ดังนี้

ระดับการทรุดตัว (ซม./ปี)	คะแนน
0.63	0
1.70	5

### (3) การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)

การหาค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อเป็นย่านพาณิชย์กรรม ได้จากการสอบถามความคิดเห็นของนักผังเมือง และนักวางแผนกายภาพ จำนวน 10 ท่าน พิจารณาประกอบสภาพทั่วไปของเขตบางพลัด โดยแบ่งระดับค่าน้ำหนัก (Value Scale) จาก 1 ถึง 10 ค่าน้ำหนัก 1 หมายถึงปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพิจารณามากที่สุด และได้ค่าน้ำหนักตามตารางต่อไป

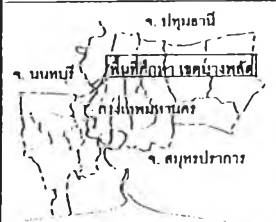


แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย การระบายน้ำ

มาตราส่วน

0 200 400 800 เมตร

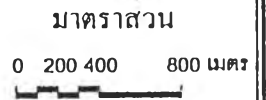






**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ค่าคะแนนของปัจจัย การทรุดตัวของพื้นดิน



ค่าน้ำหนักสำหรับปัจจัยต่างๆที่ใช้วัดศักยภาพพื้นที่การใช้ที่ดินย่านพาณิชยกรรม

ประเภทปัจจัย	ค่าน้ำหนัก(Weight)
1.การเข้าถึง	10
2.ราคาที่ดิน	8
3.ความหนาแน่นประชากร	10
4.การป้องกันน้ำท่วม	4
5.การระบายน้ำ	3
6.การทรุดตัวของพื้นดิน	1

(4) พื้นที่ที่มีความได้เปรียบ

ภายหลังจากการที่ได้ให้ค่าน้ำหนักของปัจจัยเข้ากับคะแนนมาตรฐานของแต่ละบล็อกแล้วสามารถรวมคะแนนปรับมาตรฐานถ่วงน้ำหนักได้ตามแผนที่ 5.7 และจัดลำดับตามคะแนนได้ตามแผนที่ 5.8 ต่อมาจึงนำมาแบ่งกลุ่มเพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้ป็นย่านพาณิชยกรรมได้ตามแผนที่ 5.9

ผลการวิเคราะห์แนวโน้มศักยภาพในพื้นที่ พบว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพในความเป็นย่านพาณิชยกรรมยังคงเกาะกลุ่มไปตามแนวถนนสายหลักของพื้นที่อื่นได้แก่ ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ถนนจรัญสนิทวงศ์และถนนสิรินธร

บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุด พบว่ามีอยู่ 14 ตารางกริด หรือประมาณ 350 ไร่ แบ่งออกเป็นบริเวณต่างๆได้ดังนี้

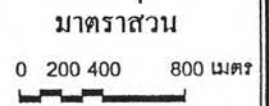
ก.แขวงบางอ้อ บริเวณซอยจรัญสนิทวงศ์ 95 หรือย่านสะพานพระราม 6 จำนวน 5 ตารางกริดหรือมีพื้นที่ประมาณ 125 ไร่ และบริเวณซอยจรัญสนิทวงศ์ 87 และ 84 หรือย่านตลาดบางอ้อ จำนวน 2 ตารางกริดมีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่

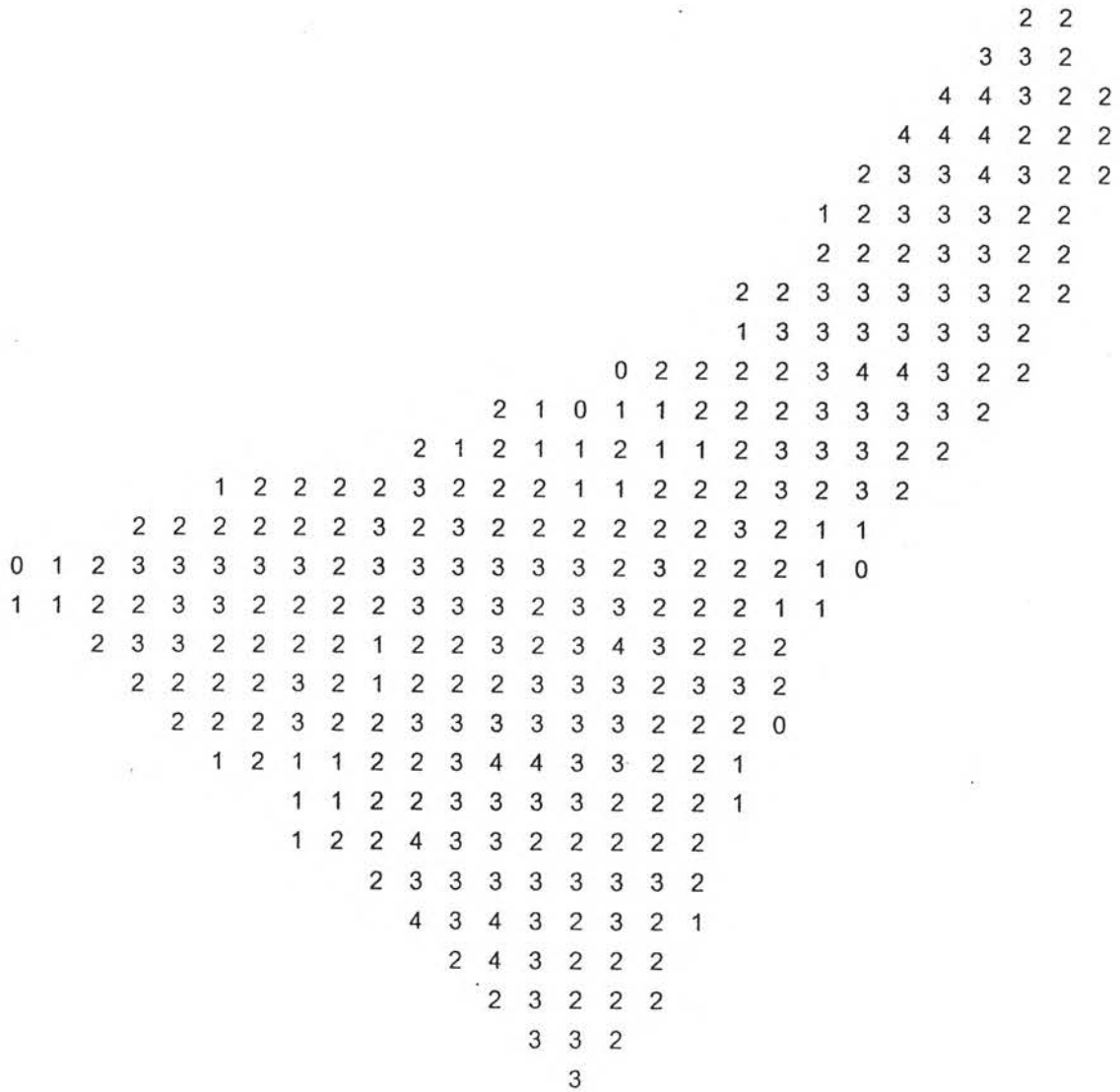
ข.แขวงบางยี่ขัน แบ่งเป็น 3 บริเวณได้แก่

147 134  
 166 159 147  
 216 208 163 138 138  
 210 230 220 156 151 151  
 128 178 193 208 164 136 136  
 96 153 166 205 195 131 123 123  
 111 143 156 193 183 143 123  
 136 156 168 173 180 183 183 143 123  
 98 168 181 205 183 178 178 133  
 32 124 116 126 138 181 213 215 204 118 133  
 114 90 45 69 82 135 128 136 183 183 203 171 143  
 124 92 114 103 90 114 78 91 111 200 183 178 133 138  
 95 120 153 153 120 158 126 123 123 93 96 114 136 146 159 135 173 126  
 108 153 153 149 111 124 158 145 158 121 126 118 118 118 148 163 148 95 63  
 55 86 110 160 158 158 158 158 145 170 165 165 165 161 158 145 161 153 148 128 63 47  
 66 100 150 150 158 158 133 145 126 126 158 165 170 145 165 165 153 149 128 104 63  
 141 158 158 129 129 129 113 101 109 150 158 154 158 208 204 144 144 108  
 141 109 133 129 158 126 101 134 154 145 165 203 200 156 172 184 134  
 116 120 133 158 126 113 158 158 165 195 195 163 152 139 131 42  
 104 145 91 96 109 129 170 213 208 168 176 147 134 106  
 84 96 120 129 200 200 181 173 155 134 134 81  
 82 116 133 220 188 176 152 131 148 143 118  
 149 193 205 205 196 181 160 168 143  
 213 169 220 203 135 181 152 98  
 121 210 178 125 143 136  
 148 203 138 138 111  
 179 171 146  
 166

**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ค่าคะแนนรวมของทุกปัจจัยภายหลังการให้ค่าน้ำหนัก

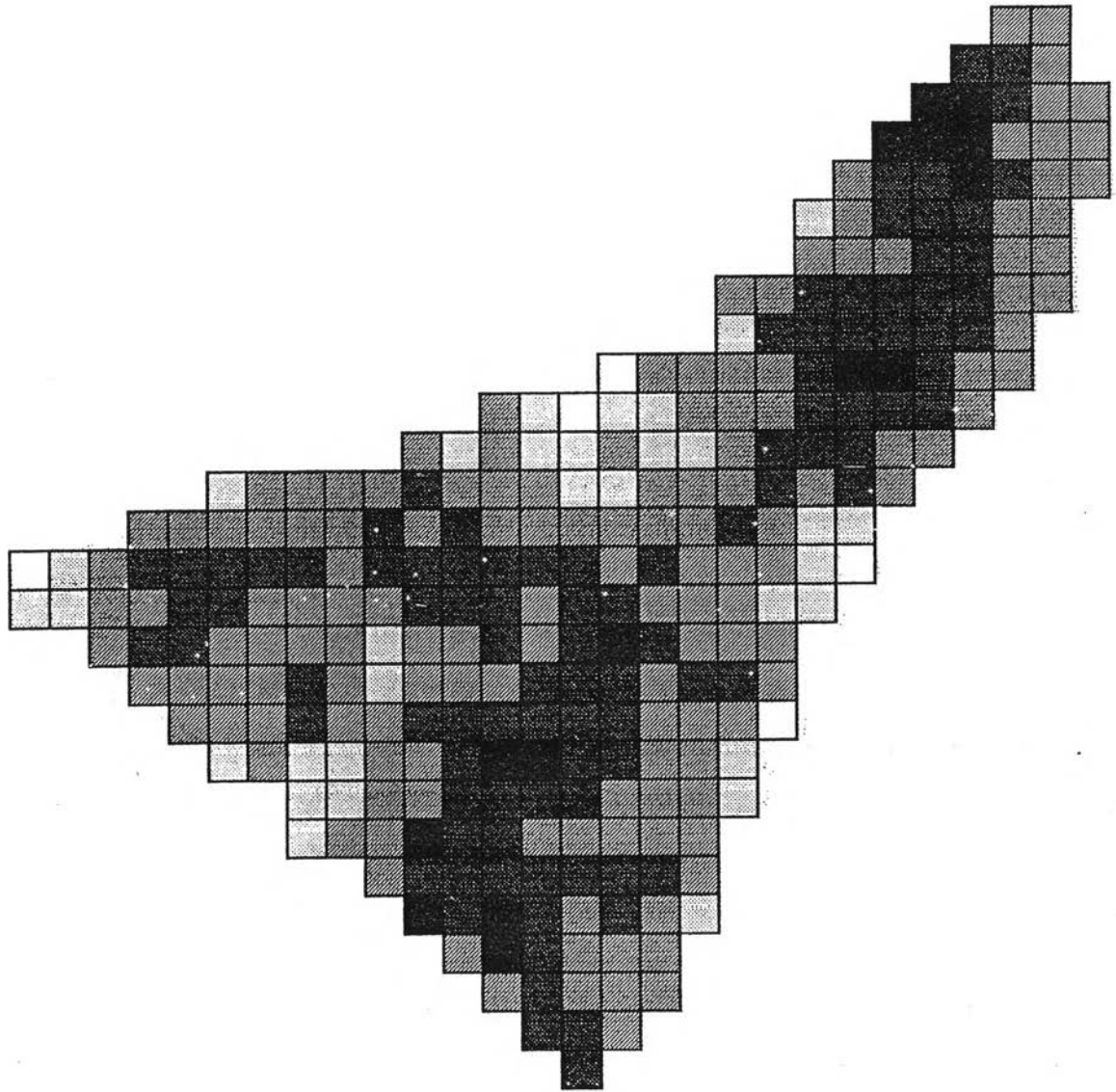




แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

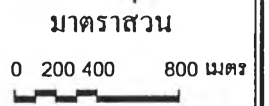
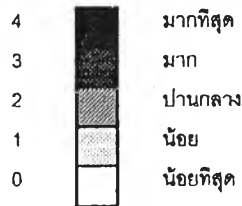
แสดง ลำดับของค่าคะแนนรวม





**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง ศักยภาพของบริเวณที่จะเป็นย่านพาณิชย์กรรม



1.บริเวณตลาดบางพลัด ติดถนนราชวิถี จำนวน 1 ตารางกริด หรือมีพื้นที่ประมาณ 25 ไร่

2.บริเวณซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 หรือตลาดพงษ์ทรัพย์หรือย่านวัด บรรวมงคล จำนวน 2 ตารางกริดมีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่

3.บริเวณแยกจรัญสนิทวงศ์ตัดกับถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าหรือ แยกห้างพาด้า(35 โบวล์) จำนวน 3 ตารางกริดหรือมีพื้นที่ประมาณ 75 ไร่

ก.แขวงบางบำหรุ บริเวณแยกห้างพาด้า ฝั่งขวาของถนนจรัญสนิทวงศ์ จำนวน 1 ตารางกริดหรือมีพื้นที่ประมาณ 25 ไร่

### 5.3 แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด

#### 5.3.1 รูปแบบในการพัฒนาพื้นที่

การกำหนดรูปแบบการพัฒนาเขตบางพลัดใน ปี พ.ศ.2549 ได้พิจารณาแนวความคิด(Concept) 3 แนวความคิดมาเป็นหลักในการพัฒนา ประกอบกับผลของอิทธิพลจากย่านใจกลาง เมือง (C.B.D.) ของกรุงเทพมหานครและศักยภาพพื้นที่รวม ศักยภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่างๆเมื่อมีการเปรียบเทียบกันมาพิจารณากำหนดทางเลือกการใช้ที่ดินเขตบางพลัด พ.ศ.2549 ดังนี้

ก.ทางเลือกที่ 1 ใช้แนวความคิดในการวางแนวทางการใช้ที่ดินที่เน้นการเติบโตของเมืองโดยมีศูนย์กลางเดียวหรือที่เรียกว่า Mono-Centric มีการใช้ที่ดินหนาแน่นสูงมากบริเวณศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ศูนย์กลางเดียว มีถนนสายหลักผ่านย่านใจกลางศูนย์กลาง รูปแบบของอาคารพักอาศัยมีทั้งแบบหนาแน่นสูงและหนาแน่นต่ำ ที่ตั้งของแหล่งงานมีลักษณะเป็นศูนย์รวมใหญ่ๆ การคมนาคมขนส่งใช้ทั้งระบบขนส่งมวลชนและรถส่วนตัว สถานที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดใหญ่

การใช้ที่ดินหลัก จะเห็นได้ว่าบริเวณที่เหมาะสมควรจะเป็นศูนย์กลางย่านการค้า นั้นได้แก่ บริเวณถนนพระปิ่นเกล้า ตั้งแต่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจนถึงแยกถนนจรัญสนิทวงศ์เลยไปในแนวถนนบรมราชชนนีและถนนจรัญสนิทวงศ์ทั้งสองข้าง เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นสูง กิจกรรมเหล่านี้ได้แก่ พาณิชยกรรมแบบอาคารสูงและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง เนื่องจากบริเวณนี้ได้รับอิทธิพลของ C.B.D. กรุงเทพมหานครโดยตรง และบริเวณดังกล่าวยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก นอกจากนี้ยังกระจายการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นและเข้มข้นไปยัง

บริเวณศูนย์กลางย่อย ย่านวัดรวกบางบำหรุ ย่านตลาดบางพลัด ย่านบวรมงคล ย่านบางอ้อและตามแนวถนนสายหลักบางสายที่มีศักยภาพสูงรองลงมา ได้แก่ถนนราชวิถีและถนนสิรินธร

#### ข้อดี

1. ทำให้มีการใช้ที่ดินคุ้มค่าขึ้นในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นและเข้มข้นสูง
  2. ย่านการค้ายังมีความเชื่อมโยงกับย่านใจกลางเมือง C.B.D. ของกรุงเทพมหานคร
  3. มีการปรับปรุงบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจให้ดีขึ้น โดยการปรับปรุงโครงข่ายถนน
- ตรอกซอยให้สามารถแบ่งเบาธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร

#### ข้อเสีย

1. ทำให้เกิดความไม่สมดุลระหว่างการในพื้นที่ในเขตบางพลัดทั้งในด้านความหนาแน่นและประเภทของการใช้ที่ดิน
2. ทำให้มีการกระจุกตัวกันมากของกิจกรรมและแหล่งงานมากในบริเวณแขวงบางบำหรุ ถนนบรมราชชนนี ถนนพระปิ่นเกล้าและถนนสิรินธร
3. ไม่เป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรที่มีอยู่เดิม ทำให้มีการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน ย่านการค้าบริเวณที่มีการกระจุกตัวเพิ่มมากขึ้น
4. ไม่ส่งเสริมการพัฒนาสภาพแวดล้อม การรักษาทัศนียภาพและภูมิทัศน์ของชุมชนเมือง โดยเฉพาะชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยาและชุมชนที่อยู่ในบริเวณตอนกลางของพื้นที่ เนื่องจากจะมีอาคารสูงกระจุกตัวในบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนสิรินธรและถนนบรมราชชนนี ซึ่งจะทำให้การถ่ายเทของอากาศไม่สะดวก บดบังแสงแดด

ข. ทางเลือกที่ 2 ใช้แนวคิดในการวางแนวทางการพัฒนา โดยกำหนดให้การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นและเข้มข้นสูงกระจายไปตามแนวถนนสายหลักและถนนชอยหลักโดยกระจายตัวอยู่ในบริเวณถนนสายหลักที่เป็นระบบตารางกริด รูปแบบของอาคารพักอาศัยมีหลายประเภท ตั้งแต่หนาแน่นสูงจนถึงหนาแน่นต่ำ ที่ตั้งของแหล่งงานรวมตัวกันอยู่บริเวณย่านใจกลางเมืองและกระจายตัวไปตามแนวถนน (Ribbon Development) ที่มีระบบขนส่งมวลชน การคมนาคมเน้นการใช้ระบบขนส่งมวลชน สถานีที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดใหญ่

การใช้ที่ดินหลัก ศูนย์กลางการค้าจะอยู่ในบริเวณถนนพระปิ่นเกล้าซึ่งสอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่แล้วแผ่ขยายออกตามแนวถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนราชวิถี ถนนสิรินธร ถนนบรมราชชนนี ถนนอรุณอมรินทร์ในระยะ 100 เมตรจากริมถนน บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมากจะกระจายอยู่โดยรอบพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยยึดแนวในระยะ 500

เมตรจากถนนสายหลัก เหนือใต้ ตั้งแต่สะพานพระราม 7 ลงมาจนถึงบริเวณแยก 35 โบวล์ ทาง ตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ทางตะวันตกจะทางรถไฟสายใต้ จากแนวถนนออกมาเป็นบริเวณที่ พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ทางตอนบนและตะวันตกของเขต พื้นที่โล่งหรือสถานที่พักผ่อน หย่อนใจเป็นแบบเดียวกับทางเลือกที่ 1

#### ข้อดี

1. ประหยัดในการลงทุนด้านคมนาคมเพราะขยายตัวไปตามเดิเวเส้นทางระบบ ถนนที่มีอยู่แล้วในเขต
2. มีการพึ่งพาอาศัยกันระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมและย่านพักอาศัย
3. เป็นไปตามรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเดิมๆ คือยึดถือความสะดวกระหว่างที่พักอาศัย กับการพาณิชยกรรมควบคู่กันไปเป็นปัจจัยสำคัญ

#### ข้อเสีย

1. เป็นการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า พื้นที่ริมถนนด้านในจะกลายเป็นพื้นที่ตาบอด ขาด แคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
2. เกิดปัญหาทางด้านการจราจร ไม่มีสภาพคล่องเนื่องจากมีจำนวนยานพาหนะเพิ่ม มากขึ้น
3. เกิดความแตกต่างกันมาก ระหว่างพื้นที่ริมถนนกับบริเวณด้านหลัง โดยเฉพาะ เรื่องราคาที่ดิน
4. เกิดปัญหาในด้านทัศนียภาพของชุมชนและทำลายภูมิทัศน์ภาพลักษณ์ของพื้นที่

ค. ทางเลือกที่ 3 มีการใช้ที่ดินแบบกระจายตัวเป็นศูนย์ชุมชนขนาดกลางหลายชุมชน (Multi nuclei Theory) มีโครงข่ายถนนสายหลักเชื่อมโยงถึงได้สะดวก รูปแบบอาคารพักอาศัย เป็นแบบหนาแน่นปานกลางได้แก่ บ้านแถว ทาวเฮาส์ ที่ตั้งของแหล่งงานมีลักษณะกระจายตัวไป ตามศูนย์ชุมชนต่างๆ การคมนาคมขนส่งเน้นการใช้รถยนต์ส่วนตัว ที่โล่งและสถานที่พักผ่อน หย่อนใจเป็นแบบสวนสาธารณะขนาดเล็กกระจายตัวไปตามพื้นที่ โดยใช้ที่ว่างต่างๆให้เป็น ประโยชน์

#### การใช้ที่ดินหลัก

1. ศูนย์กลางย่านการค้าหลักจะคงรวมตัวกันในบริเวณสี่แยกถนนพระปิ่นเกล้าตัด กับถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนอรุณอมรินทร์และแยกถนนจรัญสนิทวงศ์ตัดกับถนนสิรินธร มีศูนย์การ ค้าระดับย่อย 1 แห่ง บริเวณแขวงบางอ้อติดกับถนนจรัญสนิทวงศ์



2. บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นมากอยู่ติดต่อมา ครอบคลุมพื้นที่เหนือใต้ ทิศตะวันออกจดแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกจดขนานไปกับถนนจรัญสนิทวงศ์ในระยะ 500 เมตร จนถึงคลองบางพลัด ทางรถไฟสายใต้ คลองบางบำหรุ ถัดออกมาเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางมี 2 บริเวณทางตอนบนและตะวันตกของเขต

3. พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาระหว่างสะพาน 2 แห่ง คือสะพานกรุงธนและสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ควรมีมาตรการควบคุมให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยให้มีการเว้นระยะพื้นที่ริมแม่น้ำ ล้ำคลอง เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสร้างทัศนียภาพที่ดี

#### ข้อดี

1. ช่วยลดปัญหาความแออัดคับคั่งของการจราจร โดยสามารถลดการกระจุกตัวของการเดินทางได้บ้าง โดยเฉพาะบริเวณสะพานข้ามแม่น้ำทั้งสองแห่ง

2. สามารถรองรับการขยายตัวของประชากรได้เป็นอย่างดี เนื่องจากกำหนดพื้นที่อยู่อาศัยกระจายออกไปทั่วทั้งพื้นที่เขต

3. เป็นการกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่รอบนอกอย่างทั่วถึงโดยพัฒนาในพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมอยู่แล้ว

4. เหมาะสมกับระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

5. ก่อให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่ดีและช่วยให้สภาพแวดล้อมดีขึ้น เนื่องจากมีการกระจายความหนาแน่นของที่พักอาศัย

6. สามารถสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชนได้ง่าย

#### ข้อเสีย

1. การกำหนดผังแบบหลายศูนย์อาจทำให้ยากต่อการควบคุมดูแลเรื่องการปฏิบัติ

2. การเพิ่มประสิทธิภาพด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือระบบป้องกันภัยพิบัติจะต้องลงทุนสูง

#### 5.3.2 การเปรียบเทียบทางเลือก

เมื่อพิจารณาจากข้อดีและข้อเสียของทางเลือกทั้งสามแล้ว สามารถนำมาประกอบกับวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตบางพลัดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.3 ผลดีและผลเสียของแต่ละผังโครงสร้างต่อวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์หลัก	ผังโครงสร้าง		
	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1.จัดระเบียบการใช้ที่ดิน	✓	X	✓
2.ปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมขนส่งและการขนส่งสาธารณะ	X	✓	X
3.ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค	✓	✓	X
4.พัฒนาสถานะแวดล้อม	X	X	✓

หมายเหตุ ✓ = ผลดี X = ผลเสีย

จากการเปรียบเทียบทางเลือกรูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 3 รูปแบบ จะเห็นได้ว่าทางเลือกรูปแบบที่ 3 มีความเป็นไปได้สูง แต่การพิจารณาเปรียบเทียบทางเลือกเพียงอย่างเดียวไม่สามารถสรุปได้ชัดเจนในการนำเอาทางเลือกนั้นมากำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน จำเป็นต้องนำเอาวิธีการประเมินผลทางเลือกมาพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

### 5.3.3 ความเป็นไปได้ของทางเลือก

ทางเลือกของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เสนอมาทั้งหมดนั้น จะสามารถพิจารณาทางเลือกที่มีความเป็นไปได้สูงสุดจากการประเมินผลทางเลือก โดยใช้วิธีวัดความสามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ (Goal Achievement) ของทางเลือกแต่ละทาง โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคือ ทางเลือกใดที่สามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของการวางแผนการใช้ที่ดินได้ดี ก็จะได้ค่าคะแนนสูงกว่าทางเลือกที่ตอบสนองวัตถุประสงค์ได้น้อยกว่า โดยกำหนดให้ช่วงค่าคะแนน (Value Scale) ระหว่าง 0-3 โดยช่วงค่าคะแนน 0 หมายถึง ทางเลือกนั้นไม่ตอบสนองวัตถุประสงค์ ช่วงค่าคะแนน 1 หมายถึง ทางเลือกนั้นสามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินต่ำสุด และช่วงค่าคะแนน 3 หมายถึง ทางเลือกนั้นสามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินสูงสุด หลังจากนั้นจะนำค่าคะแนนที่ได้มาคูณกับค่าน้ำหนักความสำคัญของวัตถุประสงค์ซึ่งกำหนดไว้ดังนี้

วัตถุประสงค์	ค่าความสำคัญ
1.การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	4
2.การปรับปรุงโครงข่ายถนน	3
3.การปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	2
4.การพัฒนาสิ่งแวดล้อม	1

ผลการประเมินทางเลือกการใช้ที่ดินดังกล่าว ปรากฏว่าทางเลือกที่ 3 ได้ค่าความสำคัญสูงสุดเท่ากับ 1.88 อันดับสองได้แก่ทางเลือกที่ 2 ได้ค่าความสำคัญเท่ากับ 1.16 และทางเลือกที่ 1 ได้ค่าความสำคัญเท่ากับ 1 เป็นอันดับสุดท้าย ดังนั้น แผนการใช้ที่ดินเขตบางพลัดในอนาคตจะเลือกใช้ทางเลือกที่ 3 เป็นแนวความคิดหลัก ซึ่งจะได้นำไปปรับปรุงเพื่อจัดทำเป็นผังแม่บท (Master Plan) หรือแผนการใช้ที่ดินเขตบางพลัด ปี พ.ศ.2549

#### 5.3.4 แผนการใช้ที่ดินเขตบางพลัด ปี พ.ศ.2549

ใช้แนวความคิดจากทางเลือกที่ 3 ที่ได้จากการประเมินแล้วนำมาปรับให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่โดยพิจารณาจาก

- 1.สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use)
- 2.การแก้ไขและป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น
- 3.ความสอดคล้องกับร่างการใช้ที่ดินหลักของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร(ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)
- 4.ความเหมาะสมของที่ตั้งในแต่ละกิจกรรมของการใช้ที่ดิน ตามบทบาทของเขตบางพลัด อันได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและพาณิชยกรรม
- 5.ความต้องการพื้นที่ที่ได้คาดการณ์

แผนการใช้ที่ดินนี้จะแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ พร้อมทั้งข้อกำหนด โดยเสนอให้กำหนดการใช้ที่ดินในอนาคตของเขตบางพลัดออกเป็น 6 ประเภทคือ

ตาราง 5.4 การประเมินผลทางเลือกการใช้ที่ดินโดยวิธีวัดการตอบสนองวัตถุประสงค์ของทางเลือกแต่ละทาง

วัตถุประสงค์	ค่านำหนัก	ทางเลือก		
		ทางเลือกที่1	ทางเลือกที่2	ทางเลือกที่3
ก.การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน	4	24(6)	28(7)	52(13)
1.รองรับการขยายตัวของประชากร		1	2	3
2.แก้ไขสภาพการใช้ที่ดินสับสน		2	1	3
3.สอดคล้องกับระบบคมนาคม		1	3	2
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ				
4.เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน		2	1	3
5.ปรับปรุงบริเวณชุมชนแออัด		-		2
ข.บรรเทาปัญหาการจราจร	3	9(3)	18(6)	18(5)
1.ควบคุมการใช้ที่ดิน 2 ข้างถนน		1	3	2
2.ปรับปรุงโครงข่ายถนนให้เป็นระบบ		2	3	3
ค.ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค	2	4(2)	-	6(3)
1.ปรับปรุงระบบระบายน้ำ		2	-	3
และระบบป้องกันน้ำท่วม				
ง.พัฒนาสภาวะแวดล้อม	1	6(6)	4(4)	8(8)
1.กำหนดพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ		2	-	3
เพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับจำนวนเกณฑ์				
มาตรฐาน				
2.กำหนดพื้นที่ว่างและควบคุมการ				
ปลูกสร้างอาคาร		2	3	2
3.รักษาทัศนียภาพในบริเวณโบราณสถาน		2	1	3
วัด ศาสนสถาน สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า				
และภูมิทัศน์ชุมชน				
รวม		43	50	81
การปรับค่าคะแนน		1	1.16	1.88
ลำดับ		3	2	1

#### 5.3.4.1 ที่ดินประเภทพักอาศัย

แบ่งพื้นที่เป็น 2 บริเวณคือ

บริเวณที่หนึ่ง ได้แก่ พื้นที่ฝั่งขวาของคลองบางบำหรุตลอดแนวในแขวงบางบำหรุและแขวงบางพลัดบางส่วน โดยทิศใต้จดแนวถนนบรมราชชนนี ทิศตะวันออกและทิศเหนือจดทางรถไฟสายใต้ มีพื้นที่ประมาณ 190 ไร่ (38 ตารางกริด)

บริเวณที่สอง คือ พื้นที่ฝั่งซ้ายของถนนจรูญสนิทวงศ์ เริ่มจากสะพานพระราม 6 ลงมาจนถึงแนวคลองบางพลัด ทิศตะวันออกจดแนวทางรถไฟสายใต้ มีพื้นที่ประมาณ 1,087.5 ไร่ (43.5 ตารางกริด)

การใช้ที่ดินประเภทนี้ กำหนดให้สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 4 ชั้น มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุด (FAR) เท่ากับ 2 สัดส่วนที่โล่งว่างต่ำสุด (OSR) ร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินและขนาดที่ดินด้านหน้าต่ำสุด 5 เมตร เนื่องจากอยู่ใกล้ชิดกับด้านตะวันออกของถนนวงแหวนรอบนอก มีความหนาแน่นของประชากรไม่มากนักและใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

#### 5.3.4.2 ที่ดินประเภทที่ดินประเภทพาณิชยกรรมได้แก่

บริเวณที่ 1 ถนนพระปิ่นเกล้าเริ่มจากถนนอรุณอมรินทร์ทั้งสองฝั่งในแขวงบางยี่ขันไปทางทิศตะวันตกผ่านแยก 35 โบลด์ ไปตามแนวถนนบรมราชชนนีทิศเหนือจดแนวคลองบางยี่ขัน ทิศตะวันตกจดแนวคลองฝั่งหนาม มีพื้นที่ประมาณ 406.25 (16.25 ตารางกริด)

บริเวณที่ 2 แยกบางพลัดสองฟากของถนนราชวิถี ทิศเหนือจดซอยเจ้าพระยาสยาม ทิศใต้จดแนวซอยจรูญสนิทวงศ์ 66 ลงมาทางถนนราชวิถีไปถึงแนวซอยจรูญสนิทวงศ์ 64 มีพื้นที่ประมาณ 50 ไร่ (2 ตารางกริด)

บริเวณที่ 3 สองฟากของถนนสิรินธร ตั้งแต่คลองบางบำหรุไปทางทิศตะวันออกระยะทางประมาณ 700 เมตร มีพื้นที่ประมาณ 95 ไร่ (3.8 ตารางกริด)

บริเวณที่ 4 สองฟากถนนจรูญสนิทวงศ์ในแขวงบางอ้อตอนต้นทางทิศเหนือของเขตบางพลัด ฝั่งซ้ายของถนนจรูญสนิทวงศ์มีพื้นที่ประมาณ 102.5 ไร่ ฝั่งขวาของถนนจรูญสนิทวงศ์มีพื้นที่ประมาณ 170 ไร่ (20.5 และ 33.98 ตารางกริดตามลำดับ)

จะเห็นได้ว่า บริเวณที่ 1 เป็นศูนย์กลางหลักของเขตบางพลัด ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์กลางรอง 3 บริเวณ อันได้แก่ บริเวณแยกบางพลัด ถนนสิรินธร และอย่างบางอ้อ ซึ่งศูนย์กลางเหล่านี้จะประกอบไปด้วยระบบชุมชนละแวกบ้านในระดับแขวงและเติบโตขึ้น

เป็นชุมชนขนาดกลางระดับเขต โดยภายในชุมชนแต่ละชุมชนจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบของชุมชนขั้นต่ำสุดจนถึงระดับกลางอันได้แก่ โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก สวนหย่อม สนามเด็กเล่นและร้านค้าย่อย ซึ่งมีรัศมีการให้บริการ ประมาณ 400-500 เมตร ส่วนองค์ประกอบของชุมชนระดับกลางจะประกอบไปด้วย โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา ที่ทำการไปรษณีย์ สถานีตำรวจ สวนสาธารณะ สนามกีฬา โรงพยาบาลขนาดเล็กและย่านการค้าย่อย ซึ่งมีรัศมีการให้บริการ 1.5-2 กิโลเมตร

อย่างไรก็ตามการกำหนดพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมของเขตบางพลัดยังได้คำนึงถึงวัตถุประสงค์หลักของพื้นที่ ตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครประกอบการพิจารณา โดยจะเห็นได้ว่าข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดให้พื้นที่เขตบางพลัดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยได้กำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ ดังนั้น ความต้องการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของเขตบางพลัดในบริเวณที่กำหนดเป็นบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นมาก จึงมีได้ดังนี้

แขวงบางยี่ขัน	180.375	ไร่
แขวงบางพลัด	206	ไร่
แขวงบางบำหรุ	145.75	ไร่
แขวงบางอ้อ	177.88	ไร่

การใช้ที่ดินประเภทนี้กำหนดให้มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุด(FAR) เท่ากับ 6 สัดส่วนที่โล่งว่างต่ำสุด (OSR) ร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินและขนาดที่ดินด้านหน้าต่ำสุด 5 เมตร โดยไม่กำหนดจำนวนชั้นความสูงของอาคาร ทั้งนี้โดยใช้เกณฑ์ตามการศึกษาของ The MIT Consulting Team ที่ได้ทำการศึกษาเอาไว้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของลักษณะการใช้พื้นที่พาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร และกรณีศึกษาเปรียบเทียบเพื่อเสนอแนะเกณฑ์ที่เหมาะสม ในการที่จะส่งเสริมการพัฒนาลักษณะกระจุกตัวไม่กระจุกกระจายในบริเวณที่มีบริการขนส่งเข้าถึง และรองรับปริมาณการพัฒนาไม่ให้หนาแน่นเกินกำลังความสามารถที่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะรองรับได้

### 5.3.4.3 ที่ดินประเภทผสมผสาน

เป็นการสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผสมผสานระหว่างการพาณิชย์ที่พักอาศัยและอุตสาหกรรมเบา ในที่ดินที่อยู่ติดต่อกันหรืออยู่ในที่ดินแปลงเดียวกัน อันได้แก่ บริเวณต่างๆที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2535 จัดไว้เป็นเขตที่พักอาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลาง

พื้นที่เหล่านี้ได้แก่ บริเวณฝั่งขวาของถนนเจริญสุขนิทวงศ์ทั้งหมด ยกเว้นพื้นที่ที่จัดไว้เป็นเขตพาณิชย์กรรมและพื้นที่ควบคุม อีกบริเวณหนึ่ง ได้แก่พื้นที่ฝั่งซ้ายของถนนเจริญสุขนิทวงศ์จากแนวคลองบางพลัดลงมาจนจดคลองบางบำหรุทางด้านใต้ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4,870.75 ไร่ (194 ตารางกริด)โดยกำหนดให้สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุด (FAR) เท่ากับ 4 สัดส่วนที่โล่งว่าง (OSR) ต่ำสุดร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน และขนาดที่ดินด้านหน้าต่ำสุด 5 เมตร ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้ยังเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นเป็นส่วนใหญ่และสามารถเดินทางถึงสถานีขนส่งมวลชนสายใต้ใหม่ได้ภายในเวลา 10 นาที แต่เนื่องจากยังเป็นพื้นที่อยู่ใกล้ใจกลางเมืองจึงยังคงส่งเสริมให้เกิดการพัฒนา การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้แก่ อาคารสำนักงาน ห้างโชว์สินค้า อุตสาหกรรมที่ปราศจากมลภาวะและกิจการค้าส่งค้าปลีกโดยทั่วไป บริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานนี้จะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ อาคารพักอาศัยต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินเพื่อความสงบสุขส่วนบุคคล ระยะถอยร่นความสูงอาคารจะขึ้นอยู่กับความกว้างของถนน โครงการพัฒนาที่มีพื้นที่ใหญ่กว่า 20,000 ตารางเมตรต้องมีใบอนุญาตพิเศษและต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าการพัฒนานั้นเข้ากันได้กับบริเวณโดยรอบ

### 5.3.4.4 ที่ดินบริเวณควบคุม

มีพื้นที่ประมาณ 125 ไร่ (5 ตารางกริด)ได้แก่ บริเวณที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 34 พ.ศ.2535 กำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในฝั่งธนบุรีตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ในท้องที่แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด(บริเวณที่ 4) โดยห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (2) อาคารที่ใช้ประกอบการค้า ซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข เว้นแต่การประกอบการดังนี้

- ก.การพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร
- ข.การซ่อมเครื่องอิเล็กทรอนิกส์
- ค.การล้างฟิล์มถ่ายรูปและฟิล์มภาพยนตร์
- ง.การเจียรนัยเพชร พลอย หิน กระจก หรือวัตถุที่คล้ายคลึง
- จ.การซักกรีด อัดกลีบ กัดสีผ้า โดยใช้เครื่องจักร
- ฉ.การพิมพ์แบบ พิมพ์เขียว

- (3) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (5) โรงมหารสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การ

เล่นมหรสพซึ่งเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

- (6) สถานที่เก็บสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 80 ตารางเมตร
- (7) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารเกิน 400 ตารางเมตร
- (8) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข
- (9) หอประชุมเอกชนที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่

หอประชุมของทางราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย

(10)ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่การก่อสร้างหรือดัดแปลงเพื่อทดแทนอาคาร  
ห้องแถว ตึกแถวเดิมที่มีสภาพชำรุดหรือถูกเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ตาม  
แบบแปลนแผนผังและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กรุงเทพมหานครประกาศกำหนด สำหรับห้องแถว  
ตึกแถวที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน ต้องก่อสร้างหรือดัด  
แปลงในตำแหน่งอันเป็นที่ตั้งของอาคารเดิม โดยไม่ต้องรื้อแนวอาคารและต้องมีขนาดและรูปแบบ  
เหมือนกับอาคารเดิม

- (11)฼าปนสถาน
- (12)ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
- (13)สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บ

รักษาน้ำมันเชื้อเพลิง

- (14)สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ

ก๊าซปิโตรเลียมเหลว

- (15)สถานกีฬา

(16)ป้าย เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายเพื่อการ  
เลือกตั้งหรือป้ายชื่อสถานประกอบการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร



(17)อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร (วัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

#### 5.3.4.5 ที่ดินบริเวณติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลอง

ได้แก่พื้นที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวเขต และพื้นที่ติดริมคลองภายในพื้นที่เขตทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมริมแม่น้ำและลำคลอง ทั้งนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่ว่างจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ในระยะ 3 เมตรและริมฝั่งคลองทั้งสองฝากในระยะ 6 เมตร เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือสาธารณูปโภค เช่น ศาลาทำน้ำ โรงเก็บเรือ รั้วหรือกำแพง

สำหรับประเภทกิจกรรมภายในพื้นที่เป็นไปตามประเภทการใช้ที่ดินหลัก เว้นแต่ กิจกรรมบางประเภทที่ต้องขออนุญาตเป็นพิเศษ ได้แก่ สถานีดื่มน้ำมันพร้อมร้านค้า สำนักงาน ที่มีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตร สุสานและฌาปนสถาน เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากต้องดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของเมืองเอาไว้

#### 5.3.4.6 ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ

ได้แก่พื้นที่สวนสาธารณะระดับชุมชน ซึ่งในพื้นที่เขตบางพลัดมีแห่งเดียวที่วัดบรมวงศศ เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา การใช้ที่ดินประเภทนี้กำหนดให้สร้างอาคารสูงไม่เกิน 1 ชั้น และมีสัดส่วนที่โล่งว่างต่ำสุด (OSR) เท่ากับร้อยละ 90 การใช้ประโยชน์ที่ดินอนุญาตให้แต่เฉพาะ ภัตตาคารพื้นที่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร สถานศึกษาพื้นที่น้อยกว่า 500 ตารางเมตร ศาสนสถาน สถานรับเลี้ยงเด็ก สาธารณูปโภค และต้องขออนุญาตเป็นพิเศษได้แก่ ร้านค้าปลีกพื้นที่น้อยกว่า 500 ตารางเมตร โรงภาพยนตร์ โรงมหรสพ สวนสนุก ตลาด คลังสินค้าพื้นที่ <200 ตารางเมตร ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดตามความเหมาะสมของพื้นที่

#### 5.3.5 แผนพัฒนาระบบและโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง

ระบบถนนในเขตบางพลัด ส่วนใหญ่เป็นถนนในระดับกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ถนนสายประธานในลักษณะรองถนนรัศมี(Radial Road)คือ ถนนบรมราชชนนี และถนนวงแหวน (Ring Road) คือ ถนนจรัญสนิทวงศ์หรือวงแหวนรัชดาภิเษก ซึ่งรองรับการเดินทางจากทุกสารทิศ รวมไปถึงสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา วันเป็นหนึ่งในโครงการจตุรทิศของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ปัจจุบันเป็นบริเวณที่เกิดปัญหาหลักทางการจราจรเขตบางพลัด

ตาราง 5.5 ข้อกำหนดการอนุญาตประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตบางพลัด

ประเภทกิจกรรม/อาคาร/พื้นที่		ประเภทการใช้ที่ดิน						สวนสาธารณะ
		พักอาศัย	พาณิชย์	แบบผสม	ควบคุม	ริมแม่น้ำ	ริมคลอง	
1	สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	2:1	6:1	4:1	-	-	-	-
	FAR สูงสุด							
2	สัดส่วนที่โล่งว่าง(OSR)ต่ำสุด	30%	30%	30%	-	-	-	90%
3	ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด	-	-	-	-	-	-	-
	(Minimum Lot Size)							
4	ขนาดที่ดินด้านหน้าต่ำสุด	5 เมตร	5 เมตร	5 เมตร	5 เมตร	-	-	-
5	จำนวนชั้นสูงสุด	4 ชั้น	-	-	16 เมตร	-	-	1 ชั้น
6	ระยะถอยร่นจากเขตที่ดิน(Set Back)							
	อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น	2 เมตร	3 เมตร	-	-	3 เมตร	6 เมตร	-
	อาคารสูง 3-4 ชั้น	3 เมตร	3 เมตร	3 เมตร	-	3 เมตร	6 เมตร	-
	อาคารสูง 5-10 ชั้น	-	5 เมตร	3 เมตร	-	3 เมตร	6 เมตร	-
	อาคารสูงเกิน 10 ชั้น	-	5 เมตร	10 เมตร	-	3 เมตร	6 เมตร	-
7	ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว	/	/	/	/	/	/	x
8	ที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว	/	/	/	/	/	/	x
9	อุตสาหกรรมครัวเรือน<200 ตรม.	/	/	/	/	/	/	x
10	สถานีเติมน้ำมันพร้อมร้านค้า	/	/	/	x	p	p	x
11	สำนักงาน <200 ตรม.	/	/	/	/	/	/	x
12	สำนักงาน>200 <2,000 ตรม.	x	/	/	/	/	/	x
13	สำนักงาน >2,000<20,000 ตรม.	x	/	/	p	p	p	x
14	สำนักงาน>20,000 ตรม.	x	/	p	p	p	p	x
15	ร้านค้าปลีก <500 ตรม.	/	/	/	/	/	/	p
16	ร้านค้าปลีก >500 ตรม.	x	/	/	p	/	/	x
17	โรงแรม <500 ตรม.	p	/	/	x	/	/	x
18	โรงแรม >500 ตรม.	x	/	p	x	p	p	x
19	ภัตตาคาร <200 ตรม.	/	/	/	/	/	/	/
20	ภัตตาคาร >200 ตรม.	x	/	p	p	p	p	x
21	โรงภาพยนตร์	p	/	p	x	p	p	p
22	โรงแรมหรู	p	/	p	x	p	p	p
23	สวนสนุก	p	p	p	x	p	p	p
24	อุตสาหกรรมเบา <500 ตรม.	p	/	/	x	/	/	x
25	อุตสาหกรรมเบา >500 ตรม.	x	p	p	x	p	p	x
26	อุตสาหกรรมหนัก	x	x	x	x	x	x	x
27	อุตสาหกรรมที่ก่อมลพิษ	x	x	x	x	x	x	x

หมายเหตุ:

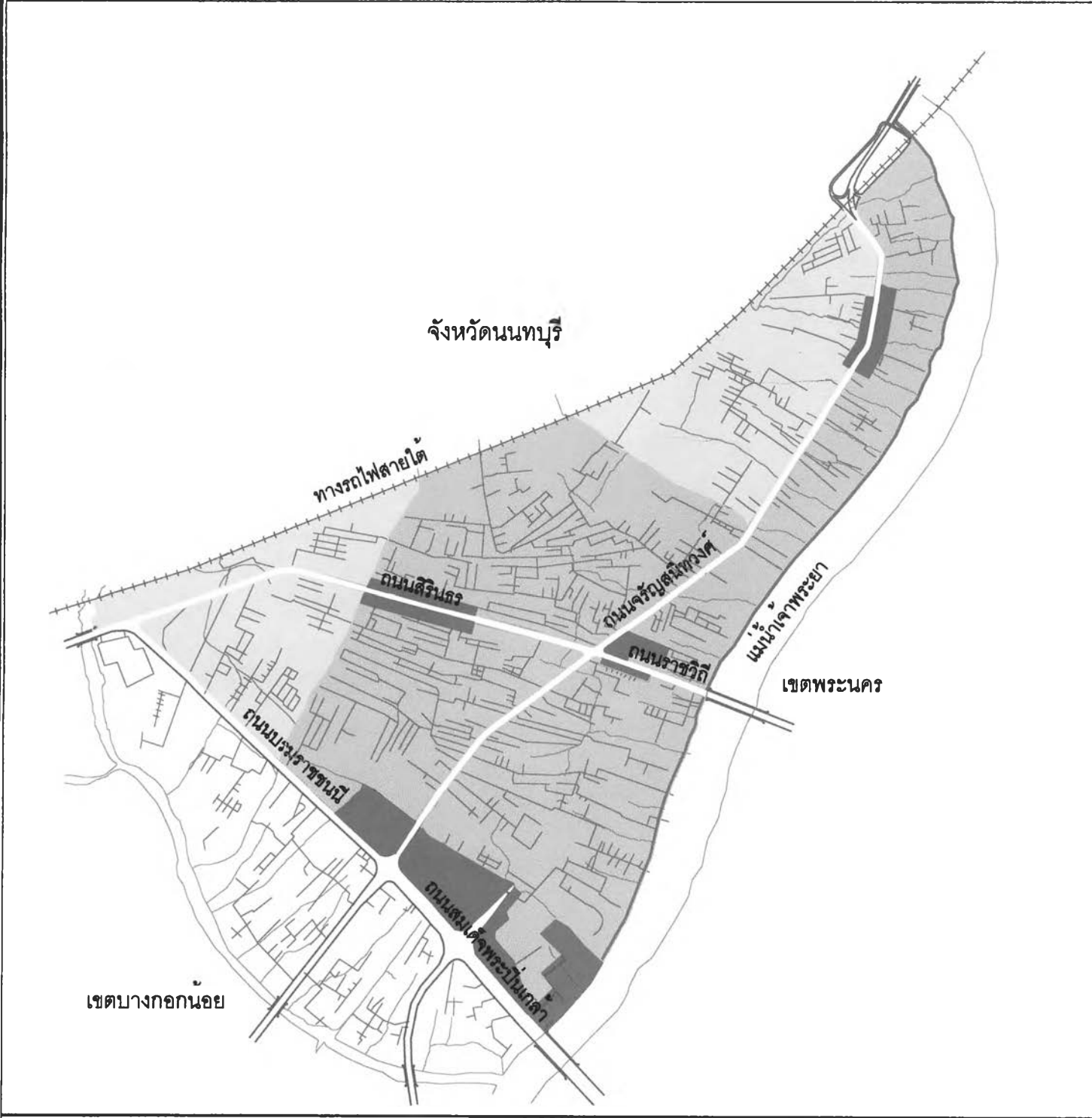
/ อนุญาต      x ไม่อนุญาต      p อนุญาตพิเศษ

ตาราง 5.5 ข้อกำหนดการอนุญาตประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตบางพลัด(ต่อ)

ประเภทกิจกรรม/อาคาร/พื้นที่	ประเภทการใช้ที่ดิน						
	พักอาศัย	พาณิชย์	แบบผสม	ควบคุม	ริมแม่น้ำ	ริมคลอง	สวนสาธารณะ
28 สถานที่ราชการ <20,000 ตรม.	p	p	/	/	/	/	x
29 สถานที่ราชการ >20,000 ตรม.	x	p	p	p	p	p	x
30 สถานพยาบาล <500 ตรม.	/	/	/	/	/	/	x
31 สถานพยาบาล >500 ตรม.	x	/	p	p	p	p	x
32 สถานศึกษา <500 ตรม.	/	/	/	/	/	/	/
33 สถานศึกษา >500 ตรม.	p	/	/	/	/	/	x
34 ศาสนสถาน	/	/	/	/	/	/	/
35 ตลาด	/	/	/	x	/	/	p
36 สถานรับเลี้ยงเด็ก	/	/	/	/	/	/	/
37 สถานเลี้ยงสัตว์	p	x	x	x	x	x	x
38 สาธารณูปโภค	/	/	/	x	/	/	/
39 สถานที่เก็บแก๊ส	x	x	x	x	x	x	x
40 สถานที่เก็บผลผลิตเกษตรกรรม	x	x	x	x	x	x	x
41 คลังสินค้า <200 ตรม.	/	/	/	x	/	/	p
42 คลังสินค้า >200 ตรม.	x	/	/	x	/	/	x
43 ตู้สถาน	p	p	p	x	x	x	x
44 ฌาปนสถาน	p	x	p	x	p	p	x
45 สถานที่เก็บวัตถุระเบิด	x	x	x	x	x	x	x
46 สถานที่เผาขยะ	x	x	x	x	x	x	x

หมายเหตุ:

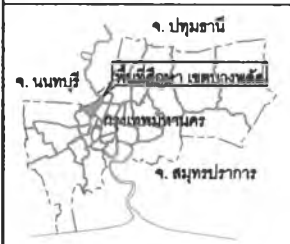
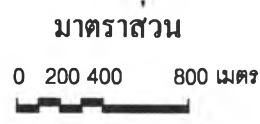
/ อนุญาต      x ไม่อนุญาต      p อนุญาตพิเศษ



**แนวทางการพัฒนาเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร**

แสดง แผนการใช้ที่ดินเขตบางพลัด ปี พ.ศ. 2549

- พณิชยกรรม
- แบบผสม
- ที่พักอาศัย
- พื้นที่ควบคุมพิเศษ
- ที่โล่งเพื่อนันทนาการ



### ก. โครงการของรัฐ

(1) โครงการก่อสร้างสะพานพระราม 8 ต่อเชื่อมกับสะพานยกระดับบรมราชชนนี บริเวณจุดตัดถนนอรุณอมรินทร์ โครงการนี้เป็นการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาอีกแห่งหนึ่งอันเป็นหนึ่งในโครงการจตุรทิศของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช เพื่อกระจายการจราจรตามแนวถนนตะวันออก ตะวันตก เชื่อมระหว่างถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกกับถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก เมื่อการก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้คาดว่าจะสามารถแบ่งเบาการจราจรบนสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าและสะพานกรุงธน ซึ่งจะช่วยให้สภาพปัญหาการจราจรบนสะพานดังกล่าวและโครงข่ายถนนบริเวณใกล้เคียงโดยเฉพาะในเขตบางพลัดคล่องตัวยิ่งขึ้น

(2) โครงการก่อสร้างถนนขนานทางรถไฟสายใต้ อันเป็นโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทยและกรมทางหลวง จากสะพานพระราม 7 ถึงศาลายาระยะทาง 2.3 กิโลเมตร จำนวน 4-6 ช่องจราจร มีเขตทาง 20 เมตร อันจะเป็นการเปิดพื้นที่สวนในเขตบางพลัดและอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

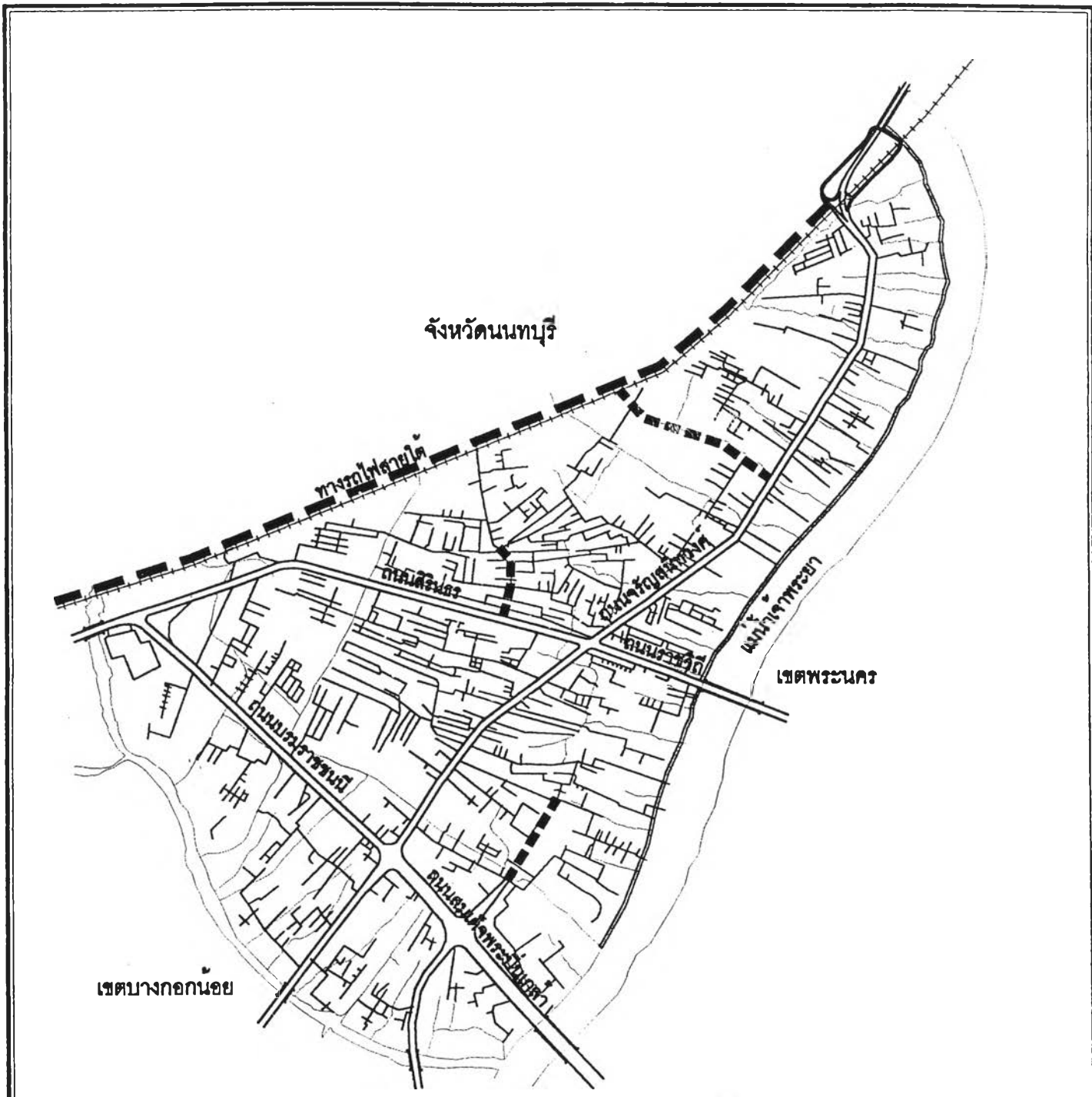
### ข. จากการศึกษา

พิจารณาถึงรูปแบบโดยจะสร้างถนนภายในให้เป็นระบบเชื่อมโยงกันให้ดียิ่งขึ้น โดยการเชื่อมโยงถนน ขอย ที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน และปรับปรุงถนน ขอยสายสำคัญให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ดังนี้

(1) ตัดถนนอรุณอมรินทร์ต่อจากแนวเดิมในแขวงบางยี่ขันขึ้นไปทางทิศเหนือไปต่อเชื่อมกับซอยจรัญสนิทวงศ์ 44 เพื่อให้ย่านพาณิชย์กรรมหลักบริเวณปิ่นเกล้าและพื้นที่ริมน้ำมีการเข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น เป็นศูนย์ชุมชนสมบูรณ์แบบต่อไป

(2) ตัดถนนเชื่อมต่อซอยสิรินธร 2 กับถนนซอยภาณุรังษีเพื่อเปิดพื้นที่ใช้เชื่อมโยกับอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ระยะทางประมาณ 400 เมตร เพื่อเปิดพื้นที่ด้านในให้เชื่อมโยกับอำเภอบางกรวยและใช้เป็นเส้นทางลัดเพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรในถนนสิรินธรและถนนบรมราชชนนี นอกจากนี้ยังเชื่อมต่อกับถนนขนานทางรถไฟจากสะพานพระราม 7 - ศาลายา ให้มีความคล่องตัวขึ้น

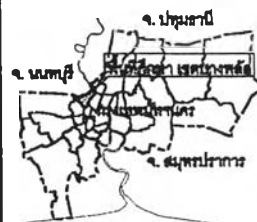
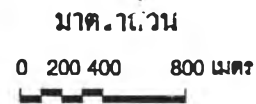
(3) ตัดถนนเลียบบคลองบางพระครู จากระหว่างซอยจรัญสนิทวงศ์ 76 กับคลองบางพระครูไปทางทิศตะวันตกเชื่อมกับถนนเลียบบทางรถไฟสายใต้ พระราม 7 - ศาลายา เพื่อเปิด



**แนวทางการพัฒนาพื้นที่เขตป้องกันน้ำท่วม : กรณีศึกษาเขตบางพลัด**

แสดง โครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนเสนอแนะ

- — — — — ถนนโครงการ
- - - - - ถนนที่เสนอแนะ



พื้นที่ด้านในแขวงบางอ้อ ให้เป็นศูนย์ชุมชนที่สมบูรณ์แบบจีน ป้องกันและบรรเทาปัญหาทางจรที่ จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต

### 5.3.6 แผนพัฒนาสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ชุมชน

5.3.6.1 แผนพัฒนาปรับปรุงระบบระบายน้ำ เนื่องจากเขตบางพลัดมีลักษณะการ ตั้งถิ่นฐานมาจากการตั้งถิ่นฐานแบบดั้งเดิมตามริมแม่น้ำลำคลองมานับตั้งแต่ในอดีต ดังนั้นจึงมีลำ คลองอยู่ในพื้นที่ค่อนข้างมาก ดังนั้นระบบและโครงข่ายของการระบายน้ำฝน (Storm Duainage) จำเป็นต้องใช้หลายอย่างผสมกัน จึงเสนอแนะระบบระบายน้ำดังนี้

1) ระบบระบายน้ำแบบท่อระบายน้ำข้างถนน คือ บริเวณพื้นที่ชุมชน เมืองที่มีการพัฒนาอย่างหนาแน่นมาก การใช้ระบบท่อระบายน้ำข้างถนนจะเหมาะสมและมีประ สิทธิภาพมากกว่า จึงเสนอแนะให้ก่อสร้างท่อระบายน้ำในถนนและซอยที่ยังไม่มี และก่อสร้างท่อ ระบายน้ำควบคู่ไปกับการก่อสร้างถนนใหม่ตามแผนการปรับปรุงโครงข่ายถนน ที่เสนอแนะไป แล้ว เพื่อให้สามารถระบายน้ำฝนจากถนน อาคารและสนามลงสู่ลำคลองต่อไปยังระบบระบายน้ำ ของกรุงเทพมหานคร ระบบระบายน้ำแบบท่อระบายน้ำข้างถนนนี้ควรเป็นแบบระบบท่อรวมและ ท่อคักน้ำเสีย (Combined & Interceptor)

2) ระบบระบายน้ำตามธรรมชาติ เขตบางพลัดมีคลองอยู่ในพื้นที่ถึง 23 คลอง (บทที่ 4) แต่กระจายไปทั่วพื้นที่เขต จึงเสนอแนะให้พัฒนาระบบระบายน้ำตามธรรมชาติ โดยการเชื่อมคลองต่างๆ ให้เป็นโครงข่ายประสานกับโครงข่ายท่อระบายน้ำข้างถนนทุกพื้นที่ที่มี ระบบท่อระบายน้ำ โดยเสนอแนะให้มีการขุดคลองปรับปรุง ดังนี้

- คลองที่มีแนวเขตคลองน้อยและตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่นให้ขุด เป็นรูปหน้าตัดสี่เหลี่ยมผืนผ้า เช่น คลองซอยวัดกนิษฐา คลองวัดบรมวงศ คลองเตาอิฐ เป็นต้น
- คลองที่มีแนวเขตคลองมากและตั้งอยู่ในเขตชุมชนไม่หนาแน่นให้ขุด เป็นรูปแนวตัดสี่เหลี่ยมคางหมู เช่น คลองวัดรวกบางบำหรุ คลองบางพลัด เป็นต้น

3) ระบบพื้นที่รับน้ำ โดยการนำพื้นที่ที่เป็นบ่อบึง หรือน้ำท่วม รวมทั้ง พื้นที่รกร้างมาจัดทำเป็นพื้นที่รับน้ำก่อนจะระบายน้ำ หรือคูคลองตามธรรมชาติในช่วงฤดูน้ำหลาก พร้อมทั้งพัฒนาพื้นที่บางส่วนให้เป็นสวนสาธารณะ โดยมีแนวทางดำเนินการ ดังนี้

— สํารวจและจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสม โดยพิจารณาบริเวณที่เป็นแอ่งน้ำธรรมชาติก่อนแล้วจึงพิจารณาพื้นที่ที่เป็นบ่อดินหรือบ่อร้าง

— ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยการขอบริจาคจากเจ้าของที่ดินเช่าที่ดิน ตามวิธีการซื้อสิทธิในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสาธารณะประโยชน์ (PDR) หรือซื้อที่ดินในราคาที่ดีกว่าราคาประเมินของทางราชการ ในกรณีที่ไม่สามารถได้มาซึ่งที่ดินด้วยวิธีการอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

— ดำเนินการออกแบบ วางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จัดแบ่งเป็นบริเวณที่รับน้ำ ที่สวนสาธารณะและการนันทนาการ

5.3.6.2 แผนงานจัดการมูลฝอย ในการเก็บขนมูลฝอยให้มีการขยายขอบเขตการบริการให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด โดยใช้รถเข็นเก็บในพื้นที่ที่รถเข้าออกได้ ส่วนบริเวณริมคลองให้ใช้เรือเป็นพาหนะ แผนการเก็บขนมูลฝอย จึงควรประกอบด้วย

- (1) การเก็บขนโดยใช้รถ ตามโครงข่ายถนน
- (2) การเก็บขนโดยใช้เรือ ตามโครงข่ายคลอง
- (3) การประชาสัมพันธ์เพื่อลดปริมาณมูลฝอยให้ลดน้อยลง

#### 5.3.6.3 แผนงานป้องกันและแก้ไขน้ำเสีย

(1) กวดขันการปล่อยน้ำทิ้งอาคารตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการระบายน้ำทิ้ง พ.ศ. 2534 ในอาคาร 12 ประเภท ที่ต้องควบคุมการระบายน้ำทิ้งอาคารทั้ง 12 ประเภทนี้ จะต้องมึระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร (Onsite Treatment) เพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด ก่อนจะระบายน้ำเสียออกสู่แหล่งสาธารณะ การเลือกใช้ระบบให้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของเจ้าของ และให้กำหนดเงื่อนไขในการอนุญาต ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารส่งผลการวิเคราะห์น้ำทิ้งทุก 1-4 เดือน สำหรับการเก็บตัวอย่างและการวิเคราะห์ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ดำเนินการ

(2) จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ควรจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียของที่พักอาศัย แหล่งพาณิชยกรรม ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากเป็นแหล่งกำเนิดที่มีไดู้่ภายใต้บังคับของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และในการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก็ควรใช้ระบบที่มีค่าลงทุนและดำเนินการต่ำ ไม่ต้องอาศัยบุคลากรที่มีความชำนาญระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละแห่งควรรับน้ำเสียจากประชากรประมาณ 100,000-600,000 คน



(3) การป้องกันการระบายน้ำเสียลงสู่คลองโดยตรง สำหรับเขตบางพลัด นั้น สำหรับพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างแล้ว เสนอแนะให้เวนคืนที่ดินสองฝั่งคลอง ประมาณ 2 เมตร ตามแนวคลอง สำหรับในบริเวณที่เป็นที่ว่างเสนอแนะให้มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารในระยะ 3-15 เมตร จากแนวคลอง เพื่อทำทางเท้าและท่อรวบรวมน้ำเสีย หรือสร้างท่อรวบรวมน้ำเสียในพื้นที่ที่คลอง โดยไม่เวนคืนที่ดิน โดยเสนอแนะให้พิจารณาตัดสินใจเลือกจากความต้องการของประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นสำคัญ การเวนคืนที่ดินสองฝั่งคลองนี้นอกจากจะเกิดประโยชน์ด้านอื่นๆ อีก เช่น จะได้ทางสัญจรเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก สามารถป้องกันและแก้ปัญหาการบุกรุกคลอง ป้องกันการทิ้งขยะลงคลอง และทางเดินทั้งสองฝั่งคลองจะทำหน้าที่เป็นคันกั้นน้ำริมคลองแก้ปัญหาน้ำท่วมได้ นอกไปกว่านี้ยังเพิ่มความสะดวกในการกำจัดผักตบชวาและวัชพืชได้

(4) การตั้งคณะกรรมการชุมชนด้านการป้องกันน้ำเสีย เพื่อทำหน้าที่รณรงค์และรักษาคลองเขตบางพลัด ควรจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนด้านการป้องกันน้ำเสียให้เป็นผู้ประสานงานระหว่างชาวบ้านกับสำนักงานเขต เป็นผู้ทำโครงการป้องกันน้ำเสียเสนอต่อสำนักงานเขต โดยสำนักงานเขตทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการดำเนินงานสนับสนุนงบประมาณ โครงการ และติดตามประเมินผลการดำเนินงานโครงการของชุมชน

(5) การจัดการแหล่งน้ำเสียรายย่อย เขตบางพลัดยังมีแหล่งน้ำเสียรายย่อยกระจัดกระจาย อยู่ในพื้นที่นอกเขตระบบบำบัดน้ำเสียรวม แหล่งกำเนิดน้ำเสียรายย่อยได้แก่ ที่พักอาศัยที่กระจัดกระจายอยู่ตามริมคลอง จึงเห็นควรเสนอแนะให้กรรมการชุมชนภายใต้การแนะนำของเขต ขอความร่วมมือให้ละเว้นการระบายน้ำทิ้งจากบ้านเรือนลงสู่คลองโดยตรง อย่างน้อยที่สุดควรจะทำจัดด้วยระบบบ่อเกรอะ บ่อซึมซึ่งมีประสิทธิภาพในการลดค่า BODS อีกด้วย

5.3.6.4 แผนงานอนุรักษ์คลอง เพื่อสนับสนุนการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและภูมิทัศน์ของชุมชนทั้งในด้านการระบายน้ำ การจัดเก็บมูลฝอย การป้องกันและแก้ไขน้ำเสีย การสัญจรทางน้ำ การป้องกันน้ำท่วม และการสร้างภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน จึงเสนอแนะให้อนุรักษ์คลองสำคัญในเขตบางพลัด โดยมีแนวทางและมาตรการดังนี้

(1) ดำเนินการรณรงค์เพื่อฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อมของคลองโดย

(1.1) ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลการใช้ น้ำด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนให้มีบทบาทในการดูแลรักษาความสะอาด การระบายน้ำทิ้ง การจัดเก็บมูลฝอย การกำจัดผักตบชวา การใช้น้ำเพื่อการเกษตร และทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการที่ปรึกษาในเรื่องการบริหารจัดการน้ำแต่ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

(1.2) ดำเนินการตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารบริเวณสองฟากแนวคลองสายต่าง ๆ

(1.3) ดำเนินการสำรวจ กำหนดเขตแนวคลอง พื้นที่สาธารณะประโยชน์ริมคลองให้มีหลักฐาน มีหลักเขตที่ชัดเจน สามารถอ้างอิงทางกฎหมายได้

(1.4) ดำเนินการควบคุมการระบายน้ำเสียจากอาคารผ่านท่อระบายน้ำลงสู่คลอง

(1.5) ดำเนินการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมก่อนที่จะระบายน้ำเสียลงสู่คลองธรรมชาติ

(2) ดำเนินการฟื้นฟูคุณค่าการใช้ประโยชน์จากคลองด้านต่าง ๆ ด้วยการ

(2.1) จัดให้มีการเดินทางสัญจรทางเรือ ทั้งเรือโดยสารสัญจรทั่วไป เรือขนส่งสินค้า และเรือส่วนบุคคลที่อยู่อาศัยริมคลอง

(2.2) จัดสร้างสวนสาธารณะริมน้ำ หรือพัฒนาพื้นที่สองฟากฝั่งคลองให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

5.3.6.5 แผนงานพัฒนาและปรับปรุงภูมิทัศน์ชุมชน เพื่อการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีของชุมชน เพื่อการอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมอื่นๆ โดยเสนอให้ปรับปรุงภูมิทัศน์ชุมชนเขตบางพลัด ดังนี้

(1) การรักษาลักษณะทางภูมิทัศน์ ปัจจุบันลักษณะชุมชนของเขตบางพลัด มีการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยครอบคลุมบริเวณที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมเดิม การวางแนวทางควบคุมการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย ให้อยู่ในรูปแบบที่เป็นระเบียบที่สวยงาม จะช่วยสร้างลักษณะทางภูมิทัศน์ใหม่ของเขตบางพลัดให้เป็นชุมชนพักอาศัยที่มีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง โดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำเจ้าพระยา

(2) การปรับปรุงองค์ประกอบทางจินตภาพในพื้นที่

ก. เส้นทางสัญจรสายสำคัญ (PATH) เสนอแนะให้ปรับปรุงภูมิทัศน์ตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนบรมราชชนนี ถนนสิรินธร และถนนจรัญสนิทวงศ์ โดยให้ความสำคัญของเส้นทางด้วยแนวต้นไม้ 2 ข้าง ในบริเวณที่มีเขตทางกว้างควรให้มีจำนวนแถวของแนวต้นไม้มากขึ้น ส่วนตามแนวถนนที่คับแคบไม่สามารถขยายได้ ควรให้ปลูกต้นไม้ริมทางในด้านที่เหมาะสมด้านใดด้านหนึ่ง

ข. ขอบทางในทางจินตภาพ (EDGE) ความไม่ชัดเจนของขอบเขตในทางจินตภาพปัจจุบัน คือ บริเวณจุดต่อของเขตบางพลัดกับพื้นที่เขตและจังหวัดใกล้เคียง เช่น ที่ถนนจรูญสนิทวงศ์ทางด้านเหนือจุดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และถนนบรมราชชนนีจุดต่อกับเขตคลองสาน การสัญจรบนเส้นทางเหล่านี้ เข้าสู่เขตบางพลัดจะไม่ค่อยรู้สึกว่ามีขอบเขตทางจินตภาพ เช่น คลองหรือถนนที่ตัดเส้นทางสัญจร ผู้เดินทางจึงไม่รู้สึกถึงการเข้าสู่พื้นที่เขตบางพลัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอนาคตที่จะมีการก่อสร้างถนนเลียบริมทางรถไฟสายใต้จากสะพานพระราม 7 - ศาลายา อันเป็นแนวเชื่อมต่อระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับเขตบางพลัด การสร้างขอบเขตทางจินตภาพที่จุดต่อจะช่วยให้ผู้สัญจรจดจำทิศทางได้ดี จึงควรมีการจัดสภาพภูมิทัศน์ที่จุดต่อหรือแนวต่อเหล่านี้ด้วยกลุ่มต้นไม้ ป้าย ชุมประตู่ หรือองค์ประกอบอื่น ๆ ให้เกิดเป็นขอบทางเข้าสู่เขตบางพลัด

ค. ที่รวมกิจกรรม (NODE) บริเวณจุดต่อรถประจำทางเชิงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า สะพานกรุงธนบุรีหรือสะพานพระราม 6 และ 7 ล้วนเป็นที่หมายตาที่สามารถใช้อ้างอิงได้ในระยะไกล เห็นควรให้มีการปรับปรุงภูมิทัศน์ในบริเวณเหล่านี้ด้วยการจัดสวน ทางเดินเท้า ปลูกริมต้นไม้ และจัดที่นั่งพักให้ประชาชนได้เข้าไปใช้ได้

(3) มุมมอง ทิวทัศน์และบริเวณที่มีอิทธิพลต่อการมองเห็น ทิวทัศน์ที่สวยงามริมแม่น้ำเจ้าพระยาสามารถมองเห็นได้จากริมฝั่งแม่น้ำในฝั่งพระนคร หรือมีกิจกรรมการท่องเที่ยวโดยการล่องเรือชมทิวทัศน์อันเป็นจุดดึงดูดการท่องเที่ยวแห่งหนึ่ง จึงควรที่จะควบคุมความสูงของอาคารในบริเวณที่มีอิทธิพลต่อการมองเห็นทิวทัศน์นี้ ประกอบกับให้มีการจัดภูมิทัศน์โดยขอความร่วมมือจากประชาชนเจ้าของที่ดิน หรือออกข้อบัญญัติควบคุมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำ ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมมุมมองให้ดียิ่งขึ้น โดยจัดองค์ประกอบต่างๆ เช่น สร้างแนวต้นไม้ เปิดมุมมองเข้าสู่วัดโบราณสถานให้เป็นระเบียบสวยงาม

4) การอนุรักษ์คูคลองและปรับปรุงภูมิทัศน์ เขตบางพลัดมีลำคลองที่เป็นที่ตั้งของชุมชนหลายชุมชน ปัจจุบันมีการปรับปรุงคลองหลายสายโดยทำเป็นรั้วกันพร้อมมีทางเดินเข้าริมคลอง จึงควรเพิ่มเติมบริเวณด้วยแนวไม้ยืนต้น 2 ข้างคลอง จัดระเบียบทางเดินเท้าริมคลอง รักษาความสะอาดคูคลองไม่ให้ดินเงินหรือมีน้ำเน่าเสีย จัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นตามแนวทางเดินริมคลองที่มีผู้สัญจรมาก เช่น ไฟส่องสว่าง ท่าเรือ ที่นั่งพักและถังขยะ เป็นต้น พร้อมทั้งมีการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอและควรดำเนินการไปพร้อมกับโครงการขุดคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

## 5.4 แนวทางและมาตรการบริหารแผนผัง

### 5.4.1 กฎหมายในด้านการจัดการของรัฐ

เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดแนวทางและวิธีการในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อเป็น “แผนผัง และโครงการดำเนินการ” อันเป็นบทบาทหน้าที่โดยตรงของ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ซึ่งได้แก่กรุงเทพมหานครตั้งนั้นการวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะจึงเป็นการดำเนินการที่สำคัญในการทำให้แผนผังพัฒนามีผลของการนำไปสู่การปฏิบัติ

จากลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารในปัจจุบัน ประกอบกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้เสนอแนะในแผนการใช้ที่ดินในอนาคตอาจจำแนกแนวทางการพัฒนา ซึ่งอาจจัดทำเป็นผังเมืองเฉพาะขึ้นได้เป็น 3 ลักษณะได้แก่

#### 5.4.1.1 ผังเมืองเฉพาะเพื่อการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

จะเป็นการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณ ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการปลูกสร้างอาคารที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบัน และแผนการใช้ที่ดินในอนาคตกำหนดให้เป็นบริเวณที่ต้องรองรับความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้น จากสภาพทางกายภาพเดิมซึ่งอาจมีปัญหาซึ่งส่งสมมาเป็นระยะเวลานานด้วย ขาดแผนการพัฒนาที่ชัดเจนในอดีต จึงจำเป็นต้องการปรับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารให้ดียิ่งขึ้น ผังเมืองเฉพาะในบริเวณดังกล่าวจะพยายามให้เกิดผลกระทบต่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการรื้อย้ายตัดแปลงอาคารเพื่อการดำเนินการทางด้านสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ เพื่อยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ให้สูงขึ้นที่สุดเท่าที่จำเป็น

ผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ดังกล่าวจะประกอบด้วยการดำเนินการดังนี้

- การปรับปรุงเส้นทางสัญจรซึ่งได้แก่ การเชื่อมต่อถนนซอย ซึ่งมีระยะที่ใกล้เคียงกัน เพื่อก่อให้เกิดเป็นระบบโครงข่ายที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังควรมีการปรับปรุงสภาพถนน และทางเท้าให้ได้มาตรฐาน และการจัดระบบการจราจรเพื่อให้เกิดความคล่องตัว และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- การปรับปรุงโครงข่ายและการดำเนินการด้านสาธารณสุขปโภค ซึ่งได้แก่ การป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย การเก็บขนและกำจัดขยะ การขยายโครงข่าย และประสิทธิภาพในการให้บริการด้านประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ

- การปรับปรุงระดับมาตรฐานและการให้บริการด้านสาธารณูปการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สถานศึกษา สถานพยาบาล การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ

การฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยการปรับปรุงเส้นทางสัญจร สาธารณูปโภค และสาธารณูปการดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลต่อการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการปลูกสร้างอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยอาศัยมาตรการต่างๆ ตามรายละเอียดในตารางที่ 5.5

5.4.1.2 ผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

จะเป็นการวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณที่กำลังมีการพัฒนาทางด้านที่พักอาศัยและการพัฒนาเป็นศูนย์พาณิชย์กรรม ตามแผนการใช้ที่ดินในอนาคต จากสภาพเดิมซึ่งบริเวณโดยทั่วไปมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารในลักษณะกระจัดกระจายปะปนในบริเวณที่ว่าง จำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยการจัดวางระบบพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในลักษณะที่ประสาน และชี้้นำการพัฒนาให้เกิดขึ้นอย่างเป็นลำดับขั้นตอน ในการนี้อาจนำความพยายามในการใช้เทคนิคการจัดรูปที่ดิน หรือการกำหนดโครงข่ายหลัก เพื่อให้การจัดสรรที่ดินตามการควบคุมโดยกฎหมายก่อให้เกิดการประสานเป็นโครงข่ายสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างเป็นระบบ หรือโดยการกำหนดเงื่อนไขในการพัฒนาในลักษณะของพื้นที่ลอย (Floating Zone)

ผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ดังกล่าว จะเป็นการดำเนินการที่ประกอบด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการก่อสร้างโครงข่ายเส้นทางคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งจะมีผลต่อการชี้้นำการพัฒนาที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ การพัฒนาดังกล่าว จะเป็นไปภายใต้มาตรการควบคุมต่างๆ ตามรายละเอียดในตารางข้อกำหนด อย่างไรก็ตามหากการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะมีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณ ท้องถิ่นหรือกรุงเทพมหานครอาจขอความร่วมมือจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในการใช้อำนาจตามข้อ 30 ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ใน “การปรับเปลี่ยนขนาดเขต และทิศทางเดินรถ” ของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อก่อให้เกิดเป็นโครงข่ายถนน และทางเท้าตามแผนผังที่กำหนด หรือในกรณีที่มีความจำเป็นด้วยข้อจำกัดเกี่ยวกับลักษณะแปลงที่ดิน ที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพหรือในกรณีที่มีความเอื้ออำนวยเกี่ยวกับสภาพกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรุงเทพมหานครอาจพิจารณาถึงความ

เป็นไปได้ในการใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน เพื่อให้ภาระทางด้านงบประมาณตกอยู่กับผู้ได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาโดยตรง

#### 5.4.2 กฎหมายควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน

เพื่อให้แผนผังพัฒนาเขตมีผลที่จะนำไปสู่การปฏิบัติ จำเป็นต้องอาศัยมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้เป็นไปในลักษณะที่ประสานสอดคล้องซึ่งกันและกัน หรืออีกนัยหนึ่ง คือ การป้องกันการขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการปลูกสร้างอาคาร อีกทั้งการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และสอดคล้องกับการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์อย่างสูงสุดทั้งในการลงทุนของภาครัฐ และภาคเอกชน แนวทางในการปฏิบัติโดยทั่วไปจะประกอบด้วย การควบคุมใน 3 ลักษณะ คือ

##### 5.4.2.1 กฎหมายผังเมือง

ได้แก่ การใช้อำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ

การดำเนินการพัฒนาระดับเขต อาจอยู่นอกเหนือขอบเขตการวาง และจัดทำผังเมืองรวม ซึ่งจำเป็นต้องการกำหนด “นโยบาย และมาตรการควบคุมโดยทั่วไป” สำหรับกรุงเทพมหานครและเขตชุมชนของจังหวัดข้างเคียงที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชุมชนของกรุงเทพมหานคร แต่ในลักษณะของ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินใน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 116 พ.ศ. 2535) ที่ไม่สามารถให้ความชัดเจนในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความหนาแน่นของประชากร แผนพัฒนาเขตจึงจำเป็นต้องกำหนดเกณฑ์พัฒนาดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ แนวทางการใช้บังคับอาจกระทำได้ด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรืออาจกำหนดเป็นรายละเอียดประกอบในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

##### 5.4.2.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ได้แก่ การใช้อำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในการใช้บังคับโดยกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น

นอกเหนือจากกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับโดยทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร และกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่ใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ในเขต กรุงเทพมหานครอาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดมาตรการทางด้านกายภาพขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนให้แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้เสนอแนะมีผลในการใช้บังคับด้วยมาตรการที่เหมาะสม

#### 5.4.2.3 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ได้แก่ การใช้อำนาจแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดินในการใช้บังคับโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ถึงแม้ว่ากลไกของการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะอยู่ภายใต้อำนาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีกรมที่ดินเป็นหน่วยงานปฏิบัติ แต่การควบคุมขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดิน ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐานทางด้านสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขปโภค โดยตรงต่อลักษณะการพัฒนาทางกายภาพ ซึ่งกรุงเทพมหานครสมควรที่จะเข้าไปมีบทบาทในการประสานการดำเนินการให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งนอกจากการกำหนดขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดินเพื่อการควบคุมความหนาแน่นของประชากรให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมแล้ว กรุงเทพมหานครยังจำเป็นในการจัดวางระบบโครงข่ายสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขปโภค และกำหนดเกณฑ์มาตรฐานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

#### 5.4.3 แนวทางการจัดทำงบประมาณ

เพื่อให้การดำเนินการทางด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขปโภคโดยภาครัฐ อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร หน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจต่างๆ มีผลในการชี้้นำการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการปลูกสร้างอาคารโดยภาคเอกชนและเพื่อให้ผลประโยชน์ที่ได้รับจากสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขปภาคนั้นๆ เกิดเป็นผลตอบแทนหรือรายได้ซึ่งนำมาใช้เป็นงบประมาณในการดำเนินการในลำดับต่อไปนั้น แนวทางด้านการเงินอาจกระทำได้ในลักษณะต่างๆ ได้แก่

##### 5.4.3.1 ภาษีทรัพย์สิน (Property Tax)

ภาษีทรัพย์สินจะเป็นที่มาของรายได้โดยตรงที่หน่วยงานท้องถิ่นจัดเก็บโดยผลที่การดำเนินการทางด้านสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขปภาคมิตต่อทรัพย์สินนั้นๆ ปัจจุบัน

ภายใต้อำนาจในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานท้องถิ่นจะประกอบด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย หากพิจารณารายได้และงบประมาณของแต่ละเขตประกอบกับภาพรวมของทั้งกรุงเทพมหานครแล้ว จะเห็นว่ารายได้ที่เกิดจากภาษีโรงเรือน และที่ดินเป็นรายได้หลัก ซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจกรรมของเมืองที่ไม่ใช่การพักอาศัย ดังนั้นแหล่งรายได้ที่จัดเก็บเองโดยกรุงเทพมหานคร จึงมีความเด่นชัดในพื้นที่ชั้นใน ซึ่งเป็นย่านธุรกิจพาณิชย์กรรมของเมือง รายได้ดังกล่าวประกอบกับรายได้จากแหล่งที่มาทางด้านอื่น ๆ จะกระจายเป็นงบประมาณรายจ่ายของเขตต่างๆ ตามแผนงานที่สอดคล้องกับความต้องการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ตลอดจนความเร่งด่วนในการป้องกัน และแก้ปัญหาในแต่ละบริเวณ

จากลักษณะโครงสร้างทางด้านรายได้และงบประมาณดังกล่าวย่อมแสดงให้เห็นว่าเขตที่มีบทบาทในการรองรับการขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยของกรุงเทพมหานครจะมีรายได้ซึ่งจัดเก็บจากภาษีทรัพย์สินได้ในปริมาณที่ไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับงบประมาณรายจ่าย ซึ่งจัดเป็นเขตที่อยู่ในลำดับที่สูงมาก รายได้ดังกล่าวโดยส่วนใหญ่มาจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย ส่วนรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่นั้นมีปริมาณที่ต่ำที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินเพื่อใช้ในการประเมินภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

การเพิ่มรายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในเขต ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับการขยายของที่พักอาศัย โดยลักษณะของฐานภาษีดังกล่าวนี้เองไม่ก่อให้เกิดผลของการเพิ่มรายได้ในภาพรวมของทั้งกรุงเทพมหานคร หรือสร้างความสัมพันธ์ที่เหมาะสมระหว่างการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินกับปริมาณงบประมาณรายจ่ายในระดับเขตได้มากนัก อย่างไรก็ตามการให้ได้มาซึ่งรายได้จากภาษีทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการซ่อมบำรุง และหากสามารถแก้ไขข้อจำกัดดังกล่าวโดยครบถ้วนแล้ว ก็อาจจะก่อให้เกิดการเพิ่มรายได้ในภาพรวมของทั้งกรุงเทพมหานครได้

ภายใต้อำนาจของกรุงเทพมหานครที่อาจพิจารณาแก้ไขข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับเกณฑ์การลดหย่อนภาษีบำรุงท้องที่ สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันซึ่งการลดหย่อนภาษีบำรุงท้องที่ตามการจำแนกแขวงต่างๆ เป็นชุมชนหนาแน่นมาก(ลดหย่อน 100 ตารางวา) ชุมชนหนาแน่นปานกลาง (ลดหย่อน 1 ไร่) และชนบท (ลดหย่อน 5 ไร่) สมควรมีการแก้ไขให้



เพื่อให้งบประมาณในการจัดสร้าง และการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ได้รับการทดแทนด้วยรายได้จากภาษีทรัพย์สินอย่างเหมาะสม

#### 5.4.3.2 การจัดเก็บค่าบริการ (User Charge)

ถึงแม้ว่าบทบาทหน้าที่ของกรุงเทพมหานครในการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีการจัดเก็บรายได้เป็นค่าบริการ เช่น การเก็บขยะมูลฝอย และการขนถ่ายสิ่งปฏิกูล ฯลฯ ไม่มีผลต่อภาพรวมของรายได้มากนัก อีกทั้งการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีบทบาทต่อการชี้้นำการพัฒนาได้แก่ ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ มีการจัดเก็บรายได้ในลักษณะของค่าบริการโดยหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการในเรื่องนั้นๆ การประสานการพัฒนาระหว่างกรุงเทพมหานครกับหน่วยงานเหล่านี้จึงเป็นวิถีทางที่จะทำให้การดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเกิดประสิทธิภาพต่อการนำมาใช้สูงสุด และเป็นผลให้เกิดรายได้ต่อกรุงเทพมหานครในลักษณะอื่น เช่น ภาษีทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม นอกจากการเพิ่มอัตราค่าบริการให้เหมาะสมกับงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับกิจการนั้นๆ แล้ว แนวทางในการผนวกค่าบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร เข้ากับค่าบริการของกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกัน เช่น ผนวกค่าบริการในการระบายและบำบัดน้ำเสียเข้ากับค่าบริการน้ำประปา อาจเป็นแนวทางในการนำมาใช้เพื่อให้เกิดเป็นรายได้ที่พอเพียงต่องบประมาณที่จำเป็นในการนั้น

#### 5.4.3.3 การอาศัยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (Development Exaction)

ภายใต้อำนาจการควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาศัยอำนาจตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ได้ก่อให้เกิดการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขึ้นอย่างกว้างขวางในการบริการเขตพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่พักอาศัย การควบคุมดังกล่าวจะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งภาวะของการลงทุนดังกล่าวจะผนวกเข้ากับมูลค่าของที่ดินและอาคารซึ่งขายได้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ด้วยวิธีการดังกล่าวการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงถือเสมือนหนึ่งเป็นแนวทางทางการเงินในการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ และเป็นแนวทางที่แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมโยงโดยตรงระหว่างภาระทางการเงินในการดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการกับผู้ได้รับประโยชน์จากการดำเนินการนั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะก่อให้เกิดการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขึ้นอย่างกว้างขวางภายใต้อุปสงค์ทางด้านที่พักอาศัยในเขตพื้นที่รองรับการขยายตัวของ กรุงเทพมหานคร แต่การจัดสรรที่ดินโดยทั่วไปเป็นโครงการที่มีลักษณะ กระจายตัวปะปนในพื้นที่เกษตรกรรม โครงการแต่ละโครงการขาดการประสานเชื่อมโยงกันที่จะก่อให้เกิดเป็นระบบที่สมบูรณ์ และขาดลำดับการพัฒนาที่มีความต่อเนื่อง

การแก้ไขปัญหาดังกล่าว อาจจะทำให้โดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ 30 ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งให้ “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทางและทิศทางเดินรถ” ซึ่งโดยวิธีนี้ กรุงเทพมหานครจะมีการวางผังโครงสร้างการพัฒนาที่ประกอบด้วยโครงข่ายถนนสายหลักและถนนสายรอง เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินใช้ในการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงให้โครงการจัดสรรที่ดินต่างๆ ซึ่งภายหลังการดำเนินการแล้วจะก่อให้เกิดเป็นโครงสร้างการพัฒนาที่เป็นระบบสมบูรณ์

เนื่องจากแหล่งที่มาของรายได้ของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นแหล่งรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากร แนวทางการจัดทำงบประมาณในปัจจุบันจึงมีลักษณะที่แยกเป็นอิสระจากโปรแกรมการพัฒนาที่ดิน แนวทางการจัดทำงบประมาณที่สอดคล้องกับโปรแกรมการพัฒนาที่ดินนั้นเริ่มที่จะปรากฏในแนวทางทางการเงินเพื่อการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งมีแนวความคิดในการพิจารณาถึงแนวทางการเงินที่ผู้ได้รับผลประโยชน์โดยตรงจากการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จัดสร้างขึ้นโดยภาครัฐ จะเป็นผู้สมควรรับภาระทางการเงินในลักษณะของการคืนทุน แนวทางทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ตามที่กำหนดในแผนฯ ดังกล่าว หากพิจารณาในรายละเอียดจะเห็นว่าเป็นแนวทางที่จะก่อให้เกิดความเชื่อมโยงระหว่างการจัดทำงบประมาณ และโปรแกรมการพัฒนาที่ดิน หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าเป็นแนวทางการเงินของการดำเนินการของผังเมืองเฉพาะ โดยในระยะของแผนฯ ได้กำหนดให้มีการหาแนวทางในการใช้วิธีการทางการเงิน 2 แนวทาง คือ

#### 5.4.3.3.1. การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

การจัดรูปที่ดินจะเป็นวิธีการที่จะทำให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการได้โดยปราศจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้งบประมาณที่ใช้เพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอาจได้มาโดยการ

ขยายที่ดินบริเวณใดบริเวณหนึ่งในโครงการ และพื้นที่ที่เหลือจากการที่เจ้าของที่ดินร่วมกันในโครงการจะมีการจัดรูปที่ดินให้มีความเหมาะสมต่อการพัฒนา และคืนกลับให้กับเจ้าของที่ดินตามสัดส่วนมูลค่าของที่ดินที่มีอยู่เดิมก่อนการเริ่มโครงการ โดยหลักการดังกล่าวการจัดรูปที่ดินจึงเป็นแนวทางทางด้านงบประมาณที่มีความสอดคล้องกับโปรแกรมการพัฒนาที่ดินโดยตรง

แนวทางทางการเงินเพื่อการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยการจัดรูปที่ดิน ถึงแม้ว่าอำนาจในการทางปฏิบัติอย่างเต็มรูปแบบจำเป็นต้องการตราเป็นพระราชบัญญัติซึ่งอยู่ในขั้นตอนของการดำเนินการ กรุงเทพมหานครก็อาจใช้หลักการของการจัดรูปที่ดินในการเชิญชวนให้เจ้าของที่ดินเข้าร่วมกันจัดสรรสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ โดยการชี้ให้เห็นถึงประโยชน์ส่วนรวมที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนานั้น ๆ

#### 5.4.3.3.2. การประเมินพิเศษ (Special Assessment)

การประเมินพิเศษเป็นวิธีการทางการเงินซึ่งกรุงเทพมหานครอาจดำเนินการจัดเก็บจากเจ้าของที่ดินตามสัดส่วนของผลที่ก่อให้เกิดราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาโดยการจัดสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ในการประเมินราคาที่ดินก่อน และหลังการพัฒนาอย่างแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างงบประมาณกับโปรแกรมการพัฒนาที่ดิน ซึ่งอาจนำมาใช้ได้อย่างเหมาะสมกับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

#### 5.4.4 กลยุทธ์ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชน

กลยุทธ์ที่จะส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาอาจจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

##### 5.4.4.1 กลยุทธ์ทางกฎหมาย

กลยุทธ์ทางกฎหมายคือการเพิ่ม หรือลดความเข้มงวดในการใช้มาตรการควบคุม เพื่อผลในการต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งการมีส่วนร่วมของภาคเอกชน แนวทางในการปฏิบัติ อาจได้แก่การให้ FAR Bonus ที่สัมพันธ์กับการเพิ่มพื้นที่โล่ง (Open Space Ratio) หรือการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อเป็นข้อต่อรองการให้เอกชนเข้าเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาในลักษณะการกำหนด Floating Zone เป็นต้น

##### 5.4.4.2 กลยุทธ์ทางการเงิน

กลยุทธ์ทางการเงินคือการเพิ่มหรือลดภาระทางการเงินให้กับผู้พัฒนา ซึ่งดำเนินการสอดคล้อง หรือขัดแย้งกับแนวทางการพัฒนาตามที่กำหนด แนวทางในการปฏิบัติ อาจทำได้ด้วยการเพิ่ม หรือลดภาษีทรัพย์สิน หรือการใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนให้กับกิจกรรม ที่เกิดประโยชน์ต่อสังคม กลยุทธ์ทางการเงินอาจนำมาใช้ในการแก้ไขข้อขัดแย้งที่เกิดจากการรื้อถอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยนำเงินภาษีที่เก็บจากผู้ได้รับประโยชน์ที่เพิ่มขึ้น ไปชดเชยกับ ผู้ที่สูญเสียผลประโยชน์จากมาตรการควบคุมต่างๆ