

บทที่ 6

แนวทางการพัฒนาและข้อเสนอแนะ

การขยายตัวเมืองอย่างรวดเร็ว และกระจกระบายออกจากเขตชั้นในไปในทุก ๆ ทิศทางการใช้ที่ดินกรุงเทพฯ ได้เปลี่ยนรูปแบบจากเมืองขนาดเล็กตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเมื่อ 3-4 ทศวรรษที่ผ่านมา กลายเป็นเมืองขนาดใหญ่ การพัฒนาให้เจริญเติบโตโดยขาดการควบคุมที่เหมาะสมและชัดเจน ทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปโดยขาดประสิทธิภาพ พื้นที่เมืองที่กระจายไปตามถนนสายหลัก ถนนสายรองเป็นการพัฒนาลักษณะตามแนวถนนสายหลัก ขณะเดียวกันเกิดช่องว่างการใช้ที่ดินภายในเมือง จึงมีการกระจายตัวของพื้นที่ว่างเปล่า ในบางพื้นที่ไม่มีทางเข้า-ออกสู่เส้นทางคมนาคม (พื้นที่ตาบอด) การก่อสร้างอาคารสูงไม่สามารถควบคุมให้ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่เหมาะสม จึงทำให้ไม่สอดคล้องกับสาธารณสุขโลก และสาธารณสุขการที่ทางรัฐฯ จะจัดหาให้ได้ รวมถึงมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองเข้าไปรุกล้ำพื้นที่เกษตรชนเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบแบบแผน ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด เนื่องจากบางพื้นที่โครงข่ายถนนเชื่อมโยง เป็นลักษณะของ block สภาพระบบถนนสับสน ทั้งที่มีพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออีกจำนวนมากที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ แต่มีปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีปัญหามลพิษและคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังที่ปรากฏในปัจจุบัน สภาพปัญหาดังกล่าวนี้เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขาดการควบคุมดูแล ทำให้เกิดปัญหาในการพัฒนาเมือง

จากสภาพการพัฒนาทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคม การพัฒนาพื้นที่เมืองเป็นผลมาจากปัจจัยทางด้านประชากร ได้แก่ จำนวนความหนาแน่นและอัตราเจริญเติบโตของประชากร โดยเฉพาะการแพร่กระจายสู่บริเวณย่านชานเมืองที่มีศักยภาพ และเป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาไปได้โดยง่าย เนื่องจากเดิมมีสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และมีราคาที่ดินไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับราคาที่ดินในเขตเมือง นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองสามารถศึกษาได้จากข้อมูลการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารในเขตต่าง ๆ ที่ยังคงดำเนินอยู่

เมื่อพิจารณาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีพ.ศ. 2529 และพ.ศ. 2539 พบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพฯ ในประเภทการใช้ที่ดินต่าง ๆ จำนวนมาก ทั้งนี้ กรุงเทพฯ ทั้งหมดมีพื้นที่ 980,460.825 ไร่ มีพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่ในปีพ.ศ. 2529 สูงถึงร้อยละ 39.77 ของพื้นที่กรุงเทพฯ มากกว่า 1 ใน 3 ของพื้นที่กรุงเทพฯ พื้นที่ปล่อยว่างส่วนมากจะอยู่ในเขตพื้นที่ชานเมือง โดยเฉพาะเขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก เมื่อการพัฒนาผ่านไป

เฉพาะเขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก เมื่อการพัฒนาผ่านไป 10 ปี ในปีพ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานครมีเขตการปกครองถึง 38 เขต จากการศึกษาพื้นที่ที่ปล่อยว่างโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร มีเขตการปกครอง 38 เขต พบพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่ร้อยละ 12.7 ของพื้นที่กรุงเทพ ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนาไปในการใช้ประโยชน์ ในเขตพระโขนงได้แบ่งเขตออกเป็นสวนหลวงและเขตประเวศ สำหรับเขตบางกะปิได้แบ่ง 3 เขตเป็นเขตลาดพร้าวและเขตบึงกุ่ม บริเวณที่ปล่อยว่างจำนวนมากอยู่ที่เขตประเวศ แต่ในขณะที่เปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่แล้ว เขตบึงกุ่มมีพื้นที่ที่พักอาศัย พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่า ถึงแม้เขตประเวศจะมีพื้นที่ถนน ตรอก ซอยมากกว่าซึ่งแสดงถึงการตอบสนองการลงทุนของภาครัฐน้อยกว่าเขตบึงกุ่ม ซึ่งเขตบึงกุ่มมีลักษณะที่เป็นเมืองมากกว่า ด้วยพื้นที่พักอาศัยจำนวนมาก ประกอบกับราคาที่ดินในการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมมีความเปลี่ยนแปลงระหว่างปีพ.ศ. 2531 และ 2539 ราคาสูงสุดของที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นถึง 100% ของราคาประเมิน เป็นที่น่าสังเกตว่าการปรับตัวของราคาที่ดินที่สูงขึ้น แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการเก็งกำไรที่ดิน ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นแต่ยังมีที่ว่างเหลืออยู่จำนวนมากที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

ในการกำหนดพื้นที่ศึกษาสภาพการพัฒนาทั่วไปของเขตบึงกุ่ม ที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในอดีตอยู่ในเขตบางกะปิ ความเหมาะสมของพื้นที่เป็นเมืองเกษตรกรรมแต่มีการเปลี่ยนแปลงในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม จำนวนประชากร ความหนาแน่น อัตราการเจริญเติบโตของประชากร การเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน 1:20,000 ปีพ.ศ. 2524, 2531 และ 2538 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมาก โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเดิมลดลงอย่างต่อเนื่อง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น และยังพบพื้นที่ปล่อยว่างอยู่ในพื้นที่เขตบึงกุ่ม ทั้ง 3 แขวง แขวงคลองกุ่ม แขวงสะพานสูง และแขวงคันนายาว โดยเฉพาะพื้นที่ที่ปล่อยว่างบริเวณที่กว้างที่สุดและมีบริเวณแปลงที่ดินปล่อยว่างติดต่อกันเป็นแปลงที่ดินผืนใหญ่ อยู่ในแขวงคันนายาว อยู่ระหว่างถนนรามอินทราพื้นที่มีลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า ทอดยาวจรดถนนสุขาภิบาล 2

นอกจากนี้ยังพิจารณาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2535) และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) เกี่ยวกับข้อกำหนดพื้นที่ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา เขตบึงกุ่ม ทั้งนี้พื้นที่ที่ดินดังกล่าวเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2535 และพื้นที่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาความหนาแน่นของประชากร ในการกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ประกอบกับสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ศึกษา พบว่า บริเวณพื้นที่ศึกษามี

ความหนาแน่นประชากรน้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดพื้นที่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และเมื่อพิจารณาแนวโน้มและทิศทาง การเจริญเติบโตของพื้นที่ศึกษา จากการคาดการณ์ประชากรในอนาคต 15 ปีข้างหน้า พบว่าแขวงคลองกุ่มมีจำนวนประชากรหนาแน่นที่สุด โดยประมาณ 9 คนต่อไร่ ในแขวงสะพานสูง 5 คนต่อไร่และในแขวงคันทนายาว 3 คนต่อไร่ ซึ่งพิจารณาเขตบึงกุ่มมีความหนาแน่นรวมเฉลี่ยของเขตแล้วเป็น 6 คนต่อไร่ ซึ่งน้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดพื้นที่ประเภทที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

จากการพิจารณาทางด้านกายภาพแล้วพบว่าแนวโน้มแขวงคลองกุ่มมีสภาพความเป็นเมืองมากกว่า ทั้งการบริการด้านสาธารณูปโภค ถนน การเข้าถึงสาธารณูปการที่ครบมากที่สุด รองลงมาคือแขวงสะพานสูงและแขวงคันทนายาว ซึ่งแขวงคันทนายาวจากการศึกษาพบพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณกว้างที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นที่ไปตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาสภาพรายละเอียดของพื้นที่ศึกษา ที่ปล่อยว่างทั้งจากการแปลภาพถ่ายทางอากาศ และจากการออกสำรวจพื้นที่จริงเพื่อศึกษาหาความเป็นไปของพื้นที่ปล่อยว่าง นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นพื้นที่ปล่อยว่างบริเวณกว้างตั้งอยู่ระหว่างถนนรามอินทรา กิโลเมตรที่ 9 ทางด้านใต้จรดพื้นที่ถนนสุขาภิบาล 2 พื้นที่ปล่อยว่างมีลักษณะแคบยาวทอดตัวจรดคลองทั้ง 2 ข้าง ด้านซ้ายมือเป็นคลองครุ และทางด้านขวามือของพื้นที่ปล่อยว่างติดกับคลองลำนูน หรือคลองสาธารณะประโยชน์ มีจำนวนทั้งสิ้น 109 แปลงคิดเป็นพื้นที่ 989 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา ในจำนวนนั้นมีพื้นที่เกษตรกรรมเป็นทุ่งนาประมาณ 7 ไร่คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 135 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ซึ่งจากการสอบถามเกษตรกรเรื่องคุณภาพน้ำ พบว่าทางด้านคลองครุ น้ำที่อยู่ในคลองไม่มีคุณภาพดีพอที่จะนำมาบริโภค และไม่สามารถนำมาเพาะปลูกพืชผักได้ บริเวณที่มีคุณภาพน้ำดีสามารถปลูกข้าวทำนาได้ ได้แก่ บริเวณคลองตำรางสาธารณะประโยชน์ และเมื่อศึกษาถึงรายละเอียดข้อมูล กับสภาพความเป็นจริง พื้นที่ศึกษามีจำนวนแปลงที่ขาดทางเข้าออก 79 แปลงคิดเป็นพื้นที่ที่ 844 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวาคิดเป็นร้อยละ 85.33 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ทั้งนี้สาเหตุของการปล่อยว่างของพื้นที่มาจากการกักเก็บที่ดิน และพื้นที่ศึกษาขาดทางเข้าออก และเมื่อพิจารณาถึงการได้มาจากการขายถึง 57 แปลงคิดเป็นจำนวน 543 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 53.26 ของพื้นที่ทั้งหมด และไม่ได้แจ้งวันที่ได้มา ประเภทการได้มา

จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ ด้วยปัจจัยทางเข้าออกถนนสายหลัก ถนนสายรอง พื้นที่การให้บริการน้ำประปาและคุณภาพของน้ำในคลอง และได้แบ่งประเภทศึกษาไว้ 2 ประเภท คือ ประเภทที่พักอาศัยและประเภทเกษตรกรรม จากการวิเคราะห์พบว่า พื้นที่ติดถนนสุขาภิบาล 1 มีจำนวนประชากรและอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรสูงในแขวงคลองกุ่ม แขวงสะพานสูง และแขวงคันทนายาว ตามลำดับมีพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดอยู่ติดริมถนนสายหลักและสายรอง 11,187.5 ไร่ จาก

73,218.75 ไร่ คิดเป็น 25.89% สำหรับศักยภาพทั้งหมด แต่ถ้าเป็นศักยภาพปานกลาง จะกระจายตัว อยู่บริเวณทุกพื้นที่ทุกแขวง และศักยภาพต่ำเนื่องจากขาดทางเข้าออก คิดเป็นร้อยละ 281.25 ไร่ และ ยังคงเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม และเป็นพื้นที่ที่ขาดบริการน้ำประปา สอดคล้องกับการแปล ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อหาพื้นที่ปล่อยวางซึ่งเป็นบริเวณกว้าง ได้แก่พื้นที่เกษตรกรรม

จากการวิเคราะห์ถึงจำนวนสาธารณูปการ ประกอบกับเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนด พบ ว่าในบางประเภทยังขาดแคลนสาธารณูปการ ในบางแขวง ได้แก่ประเภทการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถานพยาบาล โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนระดับประถมศึกษา โรงเรียนระดับอนุบาล สวนสาธารณะ ฯลฯ ทั้งนี้ได้เสนอแนวความคิด คือ

1. ให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่มีบริเวณบ้านมากกว่า
2. เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวชานเมือง
3. หากพื้นที่เล็กไม่ได้ขนาดที่ต้องการนำมาปลูกต้นไม้
4. หากพื้นที่ริมคลองได้มีความเหมาะสมต่อการเกษตรให้ปลูกต้นไม้ริมคลองเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวและรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวม
5. ให้มีการจัดหาสาธารณูปการในบริเวณที่ขาดแคลน ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพ

แนวทางการพัฒนา

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่ปล่อยวางที่ได้ตั้ง นี้คือ กำหนดตามนโยบายและแผนของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และกำหนดตามสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ศึกษา
2. การคาดประมาณประชากรและการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยการกำหนดพื้นที่ ให้มีความเหมาะสมกับจำนวนประชากรตามเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
3. การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การศึกษาเพื่อหาศักยภาพของพื้นที่ สำหรับพัฒนาจากการศึกษาโดยวิธี Potential Surface Analysis พบว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด คือ แขวงคลองกุ่มมีความเหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย และมีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ รองลงมาคือ แขวงสะพานสูงและแขวงคันทนายาวตามลำดับ นอกจากนี้ พิจารณาที่แขวงคันทนายาวซึ่งมี จำนวนแปลงพื้นที่ปล่อยวางจำนวนมากที่สุด และพิจารณาเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานในการ กำหนดสาธารณูปการ เนื่องจากได้ถึงสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ที่แน่นอน

4. การกำหนดการให้บริการสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ เมื่อกำหนดพื้นที่ที่จะพัฒนาแล้ว ในการศึกษาคั้งนี้จะกำหนดการให้บริการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ ในพื้นที่ดังกล่าวค โดยพิจารณาจากการที่ไ้รับการบริการ ในปัจจุบันบริเวณไคยังขาดแคลนจะเสนอให้มีการขยายให้บริการให้ทั่วถึง โดยเฉพาะจากการใช้พื้นที่ปล่อยว่างเป็นที่ทำการสถานที่ให้บริการสาธารณสุขปโภค

ก. ประปา การประปานครหลวงมีโครงการให้บริการประปาครอบคลุมพื้นที่ดังกล่าวภายในปีพ.ศ. 2541

ข. โทรศัทพ์โทรเลข ควรเพิ่มที่ทำการโทรศัทพ์โทรเลขอย่างน้อย 2 แห่ง บริเวณถนนสวนสยามและบริเวณ ซอยราษฎร์พัฒนา ถนนสุขาภิบาล3

ค. สถานีตำรวจ ควรกำหนดให้ตั้งสถานีตำรวจเพิ่มขึ้นอีกอย่างน้อย 2 แห่ง คือ ย่านหมู่บ้านปิฎุวิกรม์และ ถนนพระยาสุเรน

ง. สถาบันการศึกษา บริเวณที่ควรกำหนดให้มีสถาบันการศึกษา ระดับประถมศึกษา ย่านถนนพระยาสุเรน แขวงคันนายาว และย่านถนนรามอินทรา กิโลเมตรที่ 8 และระดับมัธยมศึกษา ในแขวงคันนายาวที่ขาดแคลนอยู่

จ. ศูนย์บริการสาธารณะสุข บริเวณที่ควรเพิ่มศูนย์บริการสาธารณะสุข ถนนสุขาภิบาล3 ย่านสามแยกคลองหล่อแหล แขวงสะพานสูง

ฉ. ตลาดสด บริเวณที่ควรกำหนดให้มีตลาดสดเพิ่มขึ้น ได้แก่บริเวณถนนสวนสยาม ถนนสุขาภิบาล2 ถนนสุขาภิบาล3

ช. สวนสาธารณะ ควรกำหนดให้เกิดขึ้นพร้อม ๆ กับโครงการบ้านจัดสรร หรือโครงการที่พักอาศัยชั้นคิ

ข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลและสภาพการพัฒนาจริงของพื้นที่ศึกษาและการกำหนดแนวทางการปฏิบัติคั้งนี้มีความสอดคล้องในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตรงตามศักยภาพของพื้นที่ศึกษาและตามการวางแผนผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่ปรากฏ แต่ยังไม่ไ้ลงลึกถึงรายละเอียดที่จะนำไปสู่หนทางการปฏิบัติให้เกิดผลอย่างจริงจัง ซึ่งการกระทำอย่างคไคอย่างหนึ่งต่อที่คินนั้น ถึงแม้จะเป็นพื้นที่ปล่อยว่างที่ปราศจากการนำประโยชน์คใด ๆ ก็ตามจำเป็นต้องไ้ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่นั้น ๆ ค้วย และจากข้อมูลการกักเก็บพื้นที่ที่คินจำนวนมาก ในการครอบครองที่คินจำนวนมาก และเป็นพื้นที่ปล่อยว่างซึ่งเป็นปัญหาของการใช้ที่คินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจของพื้นที่ จำเป็นตั้งอมีมาตรการช่วยบังคับให้เกิดการพัฒนาขึ้นอย่างคไคอย่างหนึ่งโดยเร็ว ซึ่งจะก่อไ้เกิดการดำเนินงาน

อย่างเป็นลำดับขั้นของการพัฒนาให้เป็นที่ไปตามจังหวะเวลาที่ควรจะเป็น ทั้งนี้ควรศึกษาในรายละเอียดข้อมูลต่อไปนี้

1. ควรมีการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดที่ดินที่บอกถึงการได้มาของที่ดินแปลงนั้น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ถือครอง ว่ามีการเปลี่ยนแปลงมานานแล้วหรือไม่ มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์กี่ครั้ง หากเปลี่ยนแปลงเร็วแสดงให้เห็นถึงปรากฏการณ์ของการกักเก็บที่ดิน เพื่อการเก็งกำไรอย่างเดียวไม่ทำประโยชน์อะไรในที่ดินนั้น ๆ

2. ศึกษาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกักเก็บตลอดจนพื้นที่ปล่อยว่าง เพื่อให้สามารถสร้างแนวทางทางด้านกฎหมายในการก่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ และหาแนวทางการแก้ไขได้อย่างเหมาะสม และยุติธรรม

3. ควรมีการศึกษาทางด้านเศรษฐศาสตร์ เศรษฐกิจของพื้นที่ผลตอบแทน หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เพื่อตอบสนองการลงทุนสูงสุด เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. ศึกษาบทบาทของเอกชนและหน่วยงานของรัฐในการเข้ามามีส่วนช่วยเหลือให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ว่างเปล่า ปราศจากการใช้ประโยชน์ ให้มีแนวโน้มตามความเป็นจริงในทางปฏิบัติ

ทั้งนี้ ข้อเสนอแนะนี้เกิดจากการศึกษาทางด้านกายภาพของพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่ศึกษาและศึกษาถึงพื้นที่ปล่อยว่างที่ยังคงอยู่แทบจะไม่ศักยภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมดังเช่นเดิม แนวทางการพัฒนาเป็นเพียงข้อเสนอแนะ แนวทางการพัฒนาพื้นที่ปล่อยว่างทั้งหมดในขณะช่วงเวลาที่รอการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่นั้น