

การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชน :
กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่



นางสาวเมตตา วิชัยพุกษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหบัณฑิต
สาขาการวางแผนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2544
ISBN 947-17-0601-4
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1 2 พ.ศ. 2547

I 20200092


APPLICATION OF LAND SHARING TECHNIQUE FOR COMMUNITY DEVELOPMENT :
A CASE STUDY OF PHATTANA BON-KAI COMMUNITY

Miss Matta Vichaipruck

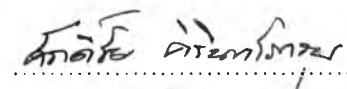
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning
Department of Urban and Regional Planning
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2001
ISBN 947-0601-4

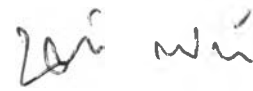
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การประยุกต์ใช้วิธีการปั้นส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชน
กรณีศึกษา : ชุมชนพัฒนาปอนไก่อ
โดย นางสาวเมตตา วิชัยฤกษ์
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

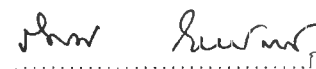
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)

อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพรัตน์ ตาปนานนท์)

กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชัยชนะ แสงสุวรรณ)

กรรมการ
(คุณรัศมี ไชยนันท์)

นางสาวเมตตา วิชัยฤกษ์ : การประยุกต์ใช้วิธีการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) เพื่อการพัฒนาชุมชน : กรณีศึกษาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ APPLICATION OF LAND SHARING TECHNIQUE FOR COMMUNITY DEVELOPMENT : A CASE STUDY OF PHATTANA BON-KAI COMMUNITY

อ.ปริญญา : ผศ.ดร.พนันท์ ตาปนานนท์ จำนวน 155 หน้า ISBN 9704-17-0601-4

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ที่จะนำเอาวิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนเพื่อการพัฒนาชุมชนในเขตพื้นที่เมือง โดยใช้พื้นที่ย่านเศรษฐกิจ ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คือชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เป็นกรณีศึกษาพร้อมทั้งเป็นการหาข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปันส่วนที่ดินเพื่อใช้เป็นแบบอย่างสำหรับการศึกษาและดำเนินการในพื้นที่บริเวณอื่น ๆ ต่อไปในอนาคต

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ศึกษาดังกล่าวมีปัจจัยและเงื่อนไขต่อการใช้การปันส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการได้แก่ (1)แรงกระตุ้นของเจ้าของที่ดินที่ต้องการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า (2)ความเข้าใจกันระหว่างเจ้าของที่ดินและชุมชน (3)ศักยภาพของพื้นที่ซึ่งถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ (4)ความสัมพันธ์ของชุมชนกับพื้นที่ข้างเคียงในแบบที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน (5)ความร่วมมือและความเข้าใจถึงผลดีของการปันส่วนที่ดินของผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนใหญ่ และ (6)ความร่วมมือและคำแนะนำจากหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชนที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่โครงการในด้านต่าง ๆ ตามความพร้อมของชุมชนเอง ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของโครงการ

ผลจากการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ปรากฏว่า ไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนของการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย(Cross Subsidy) แต่มีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเป้าหมายหลักของการพัฒนาพื้นที่ นั่นคือการกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยในการแก้ปัญหาของสังคมเมืองนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและรายได้เท่านั้น หากควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคม และองค์ประกอบของเมืองด้วย มิฉะนั้นในที่สุดแล้วปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองก็กลายมาเป็นปัญหาของเมืองเช่นเดิม

ดังนั้นข้อเสนอแนะต่อโครงการปันส่วนที่ดิน คือการนำไปใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ในพื้นที่เมืองให้มากขึ้น โดยภาครัฐจะต้องมีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง โดยการจัดสรร (1)งบประมาณทางด้านการเงินที่เพียงพอ (2)โครงสร้างทางกฎหมายในการให้การสนับสนุนผ่อนปรนข้อกำหนด หรือมาตรการต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินการ เช่น ส่งเสริมให้เกิดผังเมืองเฉพาะเพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่โดยการเพิ่มอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินให้สูงขึ้น(FAR BONUS) (3)ทรัพยากรทางด้านบุคคล ซึ่งจะช่วยเหลือแพร่ความรู้ความเข้าใจในหลักการที่แท้จริงของการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาทางด้านผังเมืองโดยรวม อันจะก่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าตามมูลค่าจริงของที่ดิน

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....การวางแผนเมือง.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2544.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

เมตตา วิชัยฤกษ์
พนันท์ ตาปนานนท์

4274151625 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : LAND SHARING

MATTA VICHAIPRUCK :APPLICATION OF LAND SHARING TECHNIQUE FOR COMMUNITY DEVELOPMENT : A CASE STUDY OF PHATTANA BON-KAI COMMUNITY , THESIS ADVISOR : ASSISTANT PROFESSOR, NOPANANT TAPANANONT, PH.D., ISBN 974-17-0601-4

This thesis is aimed to study the possibility of applying the land sharing technique for urban community development selecting on Phattana Bon-Kai Community, one of many communities located in Bangkok CBD. Suggestions and solution of land sharing problems are also proposed to be a guideline for other cases in the future.

According to the study, there are a lot of factors and conditions facilitate land sharing project for community development in this area which are (1)the story intention of the land owners who need to maximize the use of their plots, (2)mutual understanding between landowners and people in the community, (3)potentiality of the area itself advantage to the project, (4)good relationship between the community and its neighbourhood in mutual reliance, (5)cooperation and acknowledgement to the necessity of the majority of low-income people who live in the community, and (6)the cooperation and assistance of both public and private sectors to settle their investment in the area that significantly affects the possibility of the project.

However, there is no financial feasibility for cross-subsidy found in the result of this study but the main purpose of community development project which is the distribution of chances for stable residential occupancy must not be, in all respects, ignored. The effort to solve the city problems should not only be focused on its people's living or income but also ought to cover the change of social structure as well as its all elements, otherwise urban community problems will anyhow be able to cause other city problem endlessly.

The conclusion of urban community problem is to bring more land sharing projects applying to other area in the city. The government has to support the project with suitable policies, for example, by offering sufficient budget, appropriate regulation that support to release its restrictions, such as the promotion of specific urban planning to respond each developing area (FAR BONUS, flexible restrictions, ect.), and most important its, human resources can comprehend and acknowledge people about the principle of land sharing process that is crucial to the urban development. All of these can lead to the solution of urban problem which, on the other hand, can also bring about the way to make use of land worthily.

Department.....Urban and Regional Planning..... Student's signature *Matta Vichaipruck*
Field of study.....Urban Planning..... Advisor's signature *Nopanant Tapananont*
Academic year2001..... Co-Advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์ และให้คำแนะนำของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์. ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์ หัวหน้าภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ที่ให้ความรู้ทั้งในระดับปริญญาตรี และจนถึงวินาทีสุดท้ายในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ปราโมทย์ แดงเที่ยง และ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ที่คอยให้กำลังใจในด้านต่าง ๆ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอขอบคุณอาจารย์ทุกท่านที่คอยดูแล และให้ความรู้ตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

ขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร.มรว. อคิน รพีพัฒน์ ที่ให้คำแนะนำในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ และในส่วนของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คุณสมสุข บุญญปัญญา ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาชุมชนเมือง คุณสุเทพ ชัยมงคลานนท์ ผู้อำนวยการกองผังเมืองและสิ่งแวดล้อม ฝ่ายโครงการเมืองใหม่ และคุณจุฑาทาภรณ์ ศิริไสยาสน์ ผู้อำนวยการกองพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้อนุเคราะห์ข้อมูล คำปรึกษา และคำแนะนำอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งตลอดการวิจัย

ขอขอบคุณ พี่กรชนก สนิทวงศ์ ที่ช่วยเหลือในด้านชุมชนเป็นอย่างดีตลอดการลงพื้นที่ ขอขอบคุณพี่น้อง สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือ และขอบคุณเป็นอย่างมาก สำหรับพื้นที่พิททวนนวรรตน์ ที่ให้ความรู้และช่วยเหลือตลอดการทำวิทยานิพนธ์ ในช่วงสุดท้าย

สุดท้ายนี้ขอบคุณทุกท่านที่ได้มีส่วนช่วยในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ และที่ลืมไม่ได้คือ ขอขอบคุณครอบครัววิชัยพฤกษ์ ที่ให้กำลังใจมาโดยตลอด รวมทั้งร่างกาย และสติปัญญาที่ได้ฟันฝ่าอุปสรรคต่าง ๆ ด้วยกันเสมอมา

เมตตา วิชัยพฤกษ์

13 พฤษภาคม 2545

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช

บทที่ 1 บทนำ

ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของพื้นที่ที่ดำเนินการศึกษา.....	3
วิธีการดำเนินการศึกษาและเก็บข้อมูล.....	4
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	6
ขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา.....	10

บทที่ 2 หลักการและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องในการศึกษา

การปันส่วนที่ดินในเขตเมือง.....	11
หลักการและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	13
หลักการปันส่วนที่ดิน.....	16
การพิจารณาเลือกพื้นที่สำหรับการดำเนินการในการปันส่วนที่ดิน.....	22
ขั้นตอนในการดำเนินการปันส่วนที่ดิน.....	23
องค์กรที่เข้ามามีส่วนร่วมในการปันส่วนที่ดิน.....	27
ข้อดี – ข้อเสีย ของการปันส่วนที่ดิน.....	29
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30
ข้อสรุปที่ได้จากแนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	35
การนำเอาการปันส่วนที่ดินมาใช้ในโครงการต่าง ๆ.....	36

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 ข้อมูลพื้นฐานของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่	
เหตุผลในการเลือกพื้นที่ศึกษา.....	50
ความเป็นมาของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่.....	53
ทำเลที่ตั้งของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่และการใช้พื้นที่โดยรอบ.....	55
การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	57
- การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	57
- การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ศึกษา.....	58
ลักษณะทางกายภาพของชุมชน.....	60
กรรมสิทธิ์และการครอบครองพื้นที่.....	61
ระบบสาธารณูปโภคและการบริการขั้นพื้นฐาน.....	64
 บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่	
ข้อมูลทั่วไปทางด้านประชากรและเศรษฐกิจ.....	70
- ประชากร.....	70
- ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	77
ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมและการบริหารชุมชน.....	83
- ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน.....	83
- ลักษณะการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ในที่อยู่อาศัย.....	84
- ความสัมพันธ์ของชุมชน.....	87
- ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน.....	88
ข้อมูลทางด้านโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	89
ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่.....	92
- ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่จากเจ้าของที่ดิน.....	92
- ปัญหาและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ของชาวชุมชน.....	96
ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดิน.....	99
สรุปภาพในการพัฒนาชุมชนพัฒนาบ่อนไก่.....	104

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 5	ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่	
	รายละเอียดโครงการบ้านส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่.....	106
	- รูปแบบในการพัฒนาโครงการ.....	106
	ขั้นตอนในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการใช้พื้นที่โครงการ.....	107
	- มูลค่าของที่ดินในการจัดทำโครงการ.....	108
	- ศักยภาพของพื้นที่ทางการตลาด.....	108
	พื้นที่โครงการในการพัฒนาโดยวิธีการบ้านส่วนที่ดิน.....	112
	- โครงการในส่วนที่อยู่อาศัยชุมชน.....	112
	- โครงการในส่วนหารายได้.....	116
	สรุปผลการประเมินโครงการ.....	120
บทที่ 6	บทสรุปและข้อเสนอแนะในการวิจัย	
	สรุปความเป็นไปได้ในการนำวิธีการบ้านส่วนที่ดินมาใช้ในพื้นที่ศึกษา.....	121
	- ขนาดและศักยภาพของพื้นที่ศึกษา.....	121
	สรุปความเป็นไปได้ในโครงการบ้านส่วนที่ดินของพื้นที่ศึกษา.....	123
	- ความหนาแน่น (Densification).....	124
	- การสร้างใหม่ (Rebuilding).....	125
	- การมีส่วนร่วมของชุมชน (Community Participation).....	125
	- เงินอุดหนุน (Cost Recovery).....	126
	ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการประยุกต์ใช้วิธีการบ้านส่วนที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	127
	ข้อเสนอแนะในการทำโครงการบ้านส่วนที่ดิน.....	129
	ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการศึกษา.....	134
	รายการอ้างอิง.....	136
	ภาคผนวก ก.	138
	ภาคผนวก ข.	151
	ประวัติผู้วิจัย.....	155

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3	แสดงการเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของชุมชนในการปันส่วนที่ดิน..... 51
ตารางที่ 3.6	แสดงประเภทการอยู่อาศัยภายในชุมชน..... 63
ตารางที่ 5.2.3ก	แสดงรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ในโครงการการปันส่วนที่ดิน 113
ตารางที่ 5.2.3ข	แสดงราคาที่อยู่อาศัยที่ชุมชนสามารถเช่า – ชั่งได้ในระยะเวลา 30 ปีตามความสามารถทางการเงิน 113
ตารางที่ 5.2.3ค	แสดงพื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนพักอาศัย 114
ตารางที่ 5.2.3ง	แสดงรายได้ที่ได้จากการให้ชาวชุมชนเช่าพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยภายในโครงการ..... 115
ตารางที่ 5.2.3จ	แสดงพื้นที่อาคารในส่วนชุมชน..... 116
ตารางที่ 5.2.3ฉ	แสดงการหาค่ารายได้ที่ได้จากบุคคลภายนอกในการเช่าพื้นที่ ที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 118
ตารางที่ 6.3.2	แสดงจำนวนเงินอุดหนุนต่อปีภายในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย..... 131

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า	
แผนภูมิที่ 4.1.1	แสดงการกระจายกลุ่มอายุประชากรชาย – หญิง ในชุมชนปอนไก่อ.....	70
แผนภูมิที่ 4.1.2	แสดงสัดส่วนของจำนวนครัวเรือนในแต่ละครัวเรือน.....	71
แผนภูมิที่ 4.1.3ก	แสดงระดับการศึกษาของประชากรทั้งหมดภายในชุมชน.....	72
แผนภูมิที่ 4.1.3ข	แสดงระดับการศึกษาของประชากรที่ได้รับการศึกษา.....	73
แผนภูมิที่ 4.1.3ค	แสดงระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน.....	74
แผนภูมิที่ 4.1.3ง	แสดงระดับการศึกษาของผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษา.....	74
แผนภูมิที่ 4.2.1ก	แสดงอาชีพของประชากรภายในชุมชน.....	77
แผนภูมิที่ 4.2.1ข	แสดงอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนภายในชุมชน.....	77
แผนภูมิที่ 4.2.1ค	แสดงประเภทขอขบกิจการในการประกอบอาชีพ.....	78
แผนภูมิที่ 4.2.5ก	แสดงจำนวนผู้ที่มีรายได้ในแต่ละครัวเรือน.....	81
แผนภูมิที่ 4.2.5ข	แสดงรายได้ในแต่ละครัวเรือน.....	81
แผนภูมิที่ 4.2.6	แสดงความเพียงพอระหว่างรายรับและรายจ่าย.....	82
แผนภูมิที่ 4.2.7	แสดงการแก้ปัญหาทางด้านการเงิน.....	82
แผนภูมิที่ 4.3.1	เปรียบเทียบระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในชุมชน.....	83
แผนภูมิที่ 4.3.2	สาเหตุการย้ายเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชน.....	84
แผนภูมิที่ 4.4.1	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	85
แผนภูมิที่ 4.4.3	แสดงขนาดพื้นที่ภายในบ้าน.....	86
แผนภูมิที่ 4.4.5	แสดงบริเวณหรือแหล่งที่ประชากรภายในชุมชนไปจับจ่ายซื้อของ.....	87
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน.....	88
แผนภูมิที่ 4.7.1	แสดงความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย.....	89
แผนภูมิที่ 4.7.2	แสดงงบประมาณในการสร้างบ้าน.....	90
แผนภูมิที่ 4.7.3	แสดงการจ่ายเงินสมทบก่อนการปลูกสร้างบ้าน.....	90
แผนภูมิที่ 4.7.4ก	แสดงความสามารถในการผ่อนชำระเป็นรายเดือน.....	91
แผนภูมิที่ 4.7.4ข	แสดงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย.....	91
แผนภูมิที่ 4.9.2ก	แสดงความต้องการในการบูรณะชุมชน.....	98
แผนภูมิที่ 4.9.2ข	แสดงรูปแบบความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย.....	98

สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 2.10.2	แสดงพื้นที่ชุมชนวัดลาดบัวขาวและพื้นที่ใกล้เคียง..... 37
แผนผังที่ 2.10.3	แสดงผังบริเวณชุมชนวัดลาดบัวขาว พร้อมการแบ่งแปลงที่ดิน..... 40
แผนผังที่ 2.10.4	แสดงผังโครงการชุมชนเชิงกี..... 41
แผนผังที่ 2.10.5	แสดงที่ตั้งชุมชนคลองไผ่สิงโต..... 44
แผนผังที่ 2.10.6	แสดงผังบริเวณการก่อสร้างโครงการคลองไผ่สิงโต..... 44
แผนผังที่ 3	แสดงโครงการบ้านสวนที่ดินในกรุงเทพมหานคร..... 49
แผนผังที่ 3.3	แสดงโครงข่ายการคมนาคม และการใช้ที่ดินโดยรอบพื้นที่ชุมชน..... 56
แผนผังที่ 3.4.2	แสดงขอบเขตพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่..... 59
แผนผังที่ 3.6	แสดงลักษณะการอยู่อาศัยในแต่ละครัวเรือนในชุมชน..... 61
แผนผังที่ 4	แสดงครัวเรือนที่ทำการสัมภาษณ์..... 69
แผนผังที่ 4.1.4	แสดงสถานที่ศึกษาของประชากรแบ่งตามเขต..... 76
แผนผังที่ 4.2.3ก	แสดงสถานที่ทำงานของประชากรภายในชุมชน..... 79
แผนผังที่ 4.10.4	แสดงพื้นที่โครงการปัจจุบันที่แล้วเสร็จภายในชุมชนของ สนง..... 103
แผนผังที่ 5.1	แสดงพื้นที่ในส่วนที่ 1 และ 2 106
แผนผังที่ 5.2	แสดงที่ตั้งโครงการเอกชนประเภทสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย ... 109
แผนผังที่ 5.3	แสดงพื้นที่ว่างในการย้ายชุมชนไปอยู่อาศัยชั่วคราว ระหว่างการทำ การก่อสร้างโครงการในส่วนที่อยู่อาศัยชุมชน..... 118

สารบัญแผนภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 2.10.2	แสดงสภาพชุมชนวัดลาดบัวขาวที่ได้มีการปรับปรุง..... 39
แผนภาพที่ 2.10.4	แสดงทัศนียภาพชุมชนเชิงกีหลังการปรับปรุง..... 43
แผนภาพที่ 2.10.5	แสดงทัศนียภาพโครงการคลองไผ่สิงโต..... 45
แผนภาพที่ 3.2	แสดงภาพชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ ริมทางด่วนท่าเรือ-คลองเตย..... 53
แผนภาพที่ 3.5	แสดงลักษณะทางกายภาพและความหนาแน่นในการอยู่อาศัย..... 60
แผนภาพที่ 3.10.1	แสดงสาธารณูปโภคภายในชุมชน..... 67
แผนภาพที่ 3.10.2	แสดงสาธารณูปการภายในชุมชน..... 68
แผนภาพที่ 4.5	แสดงกิจกรรมภายในชุมชน และภายในศูนย์เด็กเล็ก..... 88
แผนภาพที่ 4.6	แสดงปัญหาสภาพแวดล้อมภายในชุมชน..... 89