



บทที่ 5

## การกำหนดนโยบายและเป้าหมายการวางแผนการใช้ที่ดิน

### 5.1 สภาวะการณ์ชุมชนปัจจุบันและบทบาทในอนาคต

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงสภาวะระบบชุมชนของ เขตภาษีเจริญ ได้ดังนี้ ในระยะแรกเริ่ม เขตภาษีเจริญเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์มีชาวนา ชาวลาน เกาะกลุ่มเป็นชุมชนเล็ก ๆ ตามลำคลอง และมีศูนย์กลางอยู่ที่วัด ซึ่งวัดหลายแห่งสร้างมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา ความเหมาะสมของสมรรถนะดิน ทำให้มีลำคลองหลายสาย และการจัดระเบียบสังคม เอื้ออำนวยให้เขตภาษีเจริญเป็นชุมชนชนบทที่มีผลผลิตเกษตรที่มีคุณภาพ มีลักษณะความเป็นท้องถิ่นสูง (Locality) นอกจากนี้เขตภาษีเจริญเป็นเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี จึงมีข้อกำหนดในด้านโครงการคมนาคมพื้นฐาน อันได้แก่ ถนนและเมื่อเขตชั้นในด้านฝั่งพระนคร เป็นศูนย์กลางกิจกรรมของเมือง ทั้งในด้านการผลิตและการบริการ การที่มีการเข้าถึงพื้นที่ไม่สะดวก เนื่องจากจำนวนสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมโยงฝั่งพระนคร-ธนบุรี ที่มีจำนวนน้อยสุด ทำให้เขตชั้นในและเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี ไม่มีการก่อตัวของกิจกรรมธุรกิจการค้าการบริการขนาดใหญ่ของฝั่งธนบุรีเอง นอกจากจะเป็นเพียงสาขาหนึ่งของฝั่งพระนคร นอกจากนี้ มีกิจกรรมบางประเภทเกิดขึ้น ได้แก่ โกดังเก็บสินค้าขนาดใหญ่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา หรืออาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัณริมแม่น้ำ ก็อยู่ในทำเลที่ตั้งเชิงสะพานเพื่อการเข้าถึงฝั่งพระนคร เป็นสำคัญ เช่น สะพานพระปิ่นเกล้าฯ สะพานตากสิน เป็นต้น

ด้วยปัจจัยสนับสนุนในด้านสมรรถนะดินที่อุดมสมบูรณ์ ระบบคลองที่มีสรรพประโยชน์รอบด้าน คือ เป็นเส้นทางคมนาคม ขัลประทาน การระบายน้ำ น้ำใช้ และที่พักผ่อนหย่อนใจ การสืบทอดความชำนาญในอาชีพชาวลาน และพื้นที่ทำกิน ทำให้ชุมชนบ้านลำนานาภาษีเจริญเป็นชุมชนที่อยู่รอดอย่างสมบูรณ์พอตัว (Self-Sustain) และมีวิถีชีวิตเรียบง่ายผูกพันอยู่กับคลอง วัด และสภาวะตลาดสินค้าเกษตร สภาวะการณ์เฉพาะตัวนี้ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลง เมื่อมีถนนเข้ามา เกิดการรุกคืบพื้นที่เกษตรและทดแทนพื้นที่ส่วนด้วยการจัดสรรที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารศูนย์การค้าในลักษณะอาคารตึกแถว โรงงานในรูปแบบตึกแถว และโกดังเก็บสินค้าเกิดขึ้น ซึ่งเป็นไปในลักษณะกระจายไปตามความยาวของถนน (Ribbon Development) ปรากฏการณ์นี้เกิดขึ้นโดยเฉพาะสองฟากถนนเพชรเกษม ถนนสายรอง และถนนซอย

เขตขึ้นในด้านฝั่งธนบุรี เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะความเป็นศูนย์กลางการค้าขนาดใหญ่ ปรากฏชัดขึ้นที่ตลาดวงเวียนใหญ่ เขตคลองสานและเขตธนบุรี ซึ่งก็มีหน้าที่รับและกระจายสินค้าประจำวัน (อาหารและเครื่องใช้) ให้แก่ ผู้บริโภคที่อยู่อาศัยรอบด้านของฝั่งธนบุรี และบริเวณสถานีขนส่งสายใต้เกิดเป็นศูนย์กลางขึ้น เนื่องจากการเป็นชุมทางคมนาคม ในขณะที่เขตขึ้นกลางด้านฝั่งธนบุรี ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตบางกอกน้อย และเขตราชบุรีบูรณะ มีการเปลี่ยนแปลงขยายตัวเมืองเกิดเป็นย่านการค้าขนาดเล็ก ในลักษณะอาคารตึกแถว หอ้งแถว กระจุกตัวอยู่ตามทางแยก และย่านพักอาศัย ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไป เช่น บริเวณตลาดบางแค เขตภาษีเจริญ ท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ ดาวคะนอง เขตราชบุรีบูรณะ นอกจากกิจการการค้าระดับท้องถิ่นนี้ ยังปรากฏรูปแบบกิจกรรมการผลิต การซ่อมเครื่องจักรและเครื่องยนตอุปกรณ์ชิ้นส่วน ภาชนะเครื่องใช้ล้อย่างต่าง ๆ อยู่ในหอ้งแถว ตึกแถว บริเวณถนนเพชรเกษม และถนนตากสิน โดยเฉพาะการผลิตในโรงงานมาปรากฏชัดริมถนนลูขล่ววัลดี เขตราชบุรีบูรณะ ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมโยงติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ อ่าวพระประแดง และบริเวณพื้นที่ที่อยู่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนลูขล่ววัลดี และถนนราชบุรีบูรณะ มีโรงงานและโกดังเก็บสินค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นควบคู่ไปกับชุมชนแออัด

แนวโน้มระบบชุมชนในอนาคตตามสภาวะการณั้ปกติ ด้วยปัจจัยทางด้านโครงข่ายถนนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรมาเป็นพื้นที่เมือง ในรูปแบบบ้านจัดสรร ชุมชน ชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์การค้าเกิดมากขึ้น และด้วยปัจจัยสนับสนุนทางด้านบริการสังคมทางด้านการศึกษา ส่งเสริมให้เกิดการเปลี่ยนอาชีพของลูกหลานชาวสวนไปประกอบอาชีพที่มีใช้เกษตรมากขึ้น จากแนวโน้มปกติแสดงให้เห็นว่าชุมชนบ้านสวนถูกแทนที่ด้วยกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้น เนื่องจากผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินของอาชีพชาวสวนต่ำลง และความไม่แน่นอนของราคาพืชผลเป็นไปตามภาวะตลาด ลูกหลานชาวสวนที่ได้รับการศึกษาดีขึ้น มีความต้องการทำงานที่ให้ผลตอบแทนสูงและแน่นอนกว่านี้ ผลจากการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน แสดงให้เห็นว่าไม่เพียงแต่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในอาชีพและการใช้ที่ดินเท่านั้น ยังทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวิถีชีวิตความเป็นอยู่จากลักษณะดั้งเดิมที่มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์ท้องถิ่นมาเป็นลักษณะสมัยใหม่อันเป็นลักษณะสากลมากขึ้น ดังนั้นระบบชุมชนที่ผูกพันกับที่ดินทำกิน เพื่อนบ้าน ล้าคลองวัด ดินฟ้าอากาศ ก็จะเปลี่ยนเป็นกลุ่มคนเมืองผู้บริโภค การผลิต และการบริการมากขึ้น สภาพการใช้ที่ดินประเภทอาคารศูนย์การค้า บ้านจัดสรร จึงเกิดขึ้น และลักษณะแบบเฉพาะการเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติของสภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้ ประชากรที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการย้ายถิ่นประชากรส่วนใหญ่ของเขตภาษีเจริญ และเขตขึ้นกลางอื่น ๆ ยังคงพักอยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งธนบุรี และ

เดินทางเข้ามาทำงานในฝั่งพระนคร ลักษณะเอกลักษณ์ของท้องถิ่นจะพัฒนาเข้าสู่ความทันสมัยแบบ ลักษณะสากล แต่เป็นเรื่องเสียหายมากที่พื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์เลี้ยงชาวกรุงเทพฯ ถูก รุกล้ำรกรอนไปเป็นพื้นที่เมืองอย่างมากมาย จำเป็นต้องระมัดระวังการเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้ ที่ดินแบบเมือง และการใช้ที่ดินแบบเกษตรกรรม ควรมีการวางแผน การอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ไว้โดยกำหนดย่านการใช้ที่ดินแต่ละประเภทให้ชัดเจน ประกอบกับมีมาตรการสนับสนุนและเสริม สร้างผลผลิต ราคาพืชผลไม้เพื่อให้อาชีพชาวสวนเลี้ยงเห็นคุณค่าและประโยชน์ในการสืบทอดอาชีพเกษตร- กรรมอันเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้สังคมและเมืองยังคงทำหน้าที่ได้อย่างปกติสุข

ผลจากการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในบทที่ 4 เขตภาษีเจริญมีบทบาทและแนวโน้มการใช้ที่ดิน ดังนี้

### 1. บทบาทด้านที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางด้านฝั่งธนบุรี

แขวงที่มีบทบาทเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ แขวงปากคลองฯ และ คูหาสวรรค์ ส่วนแขวงที่มีบทบาทเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ บางแค เหนือ บางหว้า บางด้วน บางแค และบางไม้ตามลำดับ แนวโน้มการใช้ที่ดินมีการกระจายตัว ในการใช้พื้นที่มากขึ้น บริเวณที่อยู่อาศัยขยายตัวเป็นหย่อม ๆ ตามแนวเส้นทางคมนาคม และเกิด หมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม ในแขวงบางไม้ บางแคเหนือ เพิ่มขึ้น

### 2. บทบาทด้านศูนย์การค้าย่อย (Sub Center)

ย่านการค้าบางแค เป็นบริเวณที่มีการค้าหนาแน่นเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้า นานาชาติ และมีทำเลที่ตั้งเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญของเขตภาษีเจริญ มีย่านพักอาศัย กระจายอยู่โดยรอบ แนวโน้มการพัฒนาการค้ายังคงมีรูปแบบการค้าสองฟากถนน ซึ่งก่อให้เกิด ปัญหาการจราจรและปัญหาอื่น ๆ ซึ่งจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

### 3. บทบาททางด้านการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

เนื่องจากสวนผักในเขตภาษีเจริญ ให้ผลผลิตมีมูลค่าสูงสุดใน 11 เขตชั้นนอกของ กรุงเทพฯ แสดงให้เห็นว่าตลาดในกรุงเทพฯ มีความต้องการผักสดเพื่อการบริโภคเป็นอาหาร ประจำวันมากขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมในแขวงบางไม้ มีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ แขวงบางแคเหนือและบางแคตามลำดับ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่เกษตรใน เขตตลิ่งชัน หนองแขม และเชื่อมโยงถึงพื้นที่เกษตรในจังหวัดนครปฐมและนนทบุรี มีลมรพัดระลอกดิน

และระบบคลอง เหมาะแก่การเกษตร พื้นที่เกษตรเหล่านี้มีความสำคัญในด้านเป็นแหล่งผลิตอาหาร ผักสดสำหรับชาวเมือง เป็นพื้นที่ที่เป็นแนวกันการขยายตัวของเมือง ทำให้การใช้ที่ดินแบบเมือง มีการใช้ที่กระชับตัวแน่นขึ้น และพื้นที่เกษตรในเขตภาคีเจริญ ควรจะเป็นทางเลือกสำหรับเป็น พื้นที่พัฒนา (Built-up Area) ในอันดับสุดท้าย

จากการศึกษาเห็นได้ว่า บทบาทและแนวโน้มการใช้ที่ดินพักอาศัยกระจายออกไป ในทุกทิศทางโดยกระจายเพิ่มมากขึ้นกว่า ในปัจจุบันที่มีการใช้ที่ดินกระจัดกระจายทั่วไปอยู่แล้ว สิ่ง ผลกระทบให้เกิดการรุกไล่พื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบและย่านการค้ามีแนวโน้มจากอดีตที่จะขยายตัว ไปตามแนวเส้น แสดงให้เห็นถึงการใช้ที่ดินที่ไม่มีแบบแผนการขยายตัว ลักษณะดังกล่าวแสดงถึง ความจำเป็นต้องการวางนโยบายที่ชัดเจนและการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างรอบคอบต่อไป

## 5.2 ประเด็นปัญหาหลักและปัญหารอง

ปัญหาที่ใหญ่และมีผลร้ายแรง เป็นสิ่งจำเป็นต้องการวางแผนแก้ไขปัญหาอย่างรอบคอบ ปัญหาที่เกิดขึ้น อาจจะเป็นปัญหาที่กำลังประลอบอยู่หรือเป็นปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต จาก การศึกษาสภาพพื้นฐานทั่วไป การใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบทที่ 3 และ 4 สะท้อนให้เห็นประเด็นปัญหาหลักของ เขตภาคีเจริญได้ดังนี้

### 1. ปัญหาด้านกายภาพ

#### 1.1 ปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า ไม่เหมาะสมและขาดการควบคุม

เนื่องจากราคาที่ดินสูง เฉพาะบริเวณสองฟากถนนเพชรเกษม ถนนลูขาริบาล 1 และถนนสายย่อยต่าง ๆ กิจกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลดังกล่าว ได้แก่ กิจการค้าปลีก คำสั่ง การบริการ การอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งสามารถให้ผลตอบแทนสูง ดังนั้นโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ จึงเป็นแนวยาว (linear growth) สองฟากถนนพื้นที่ ตอนในส่วนใหญ่มักยังคงเป็นพื้นที่ด้อยโอกาสในการพัฒนา ดังจะเห็นได้จากพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้น และกระจายอยู่ทั่วไปในทุกแขวง โดยแต่ละแขวงมีพื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ตั้งแต่ 2.4 - 1,617 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.01 - 4.8 ของพื้นที่เขตรวมพื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (vacant land) ทั้งหมดมีประมาณ 2,396.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.11 ของพื้นที่เขต

เมื่อพิจารณาศักยภาพเรื่องความสามารถในการรับกิจกรรมต่าง ๆ ของเขต  
 ภาษีเจริญ พบว่าในพื้นที่ชุมชน ยังมีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า คือ มีค่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคาร  
 ปกคลุมดิน (Ground Area Coverage) = 20.74 และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน  
 (Floor Area Ratio) = 0.32 แสดงให้เห็นว่าชุมชนมีลักษณะการใช้ที่ดินยังไม่เหมาะสม มีที่  
 ว่างเป็นแห่ง ๆ ขนาดต่าง ๆ กันกระจายอยู่ โดยปราศจากคุณค่า

### 1.2 ปัญหาการใช้ที่ดินปะปนกัน

ปัญหาการใช้ที่ดินปะปนกันก่อให้เกิดความขัดแย้งในการใช้ที่ดิน เช่น ระหว่าง  
 โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า กับบริเวณที่อยู่อาศัยหรืออยู่ใกล้กับสถานศึกษาและระหว่างโรงงาน  
 อุตสาหกรรม บริเวณพักอาศัยกับบริเวณเกษตรกรรม เป็นต้น การที่โรงงานอุตสาหกรรมอยู่ปะปน  
 กับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ก่อให้เกิดปัญหาแก่ชุมชนเมือง และพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบ หลาย  
 ประการ เช่น ปัญหาเหตุเดือดร้อนรำคาญจากกรรมวิธีการผลิต ปัญหาการขนส่งสินค้า วัสดุดิบ  
 และแรงงาน ปริมาณการสัญจรเข้าออกของโรงงานในบริเวณที่อยู่อาศัยพลุกพล่าน เกิดเหตุเดือดร้อน  
 รำคาญ การทะเลาะวิวาทสิ่งเสียงรบกวนบริเวณพักอาศัยและสถานศึกษาที่อยู่ข้างเคียง นอกจากนี้  
 โรงงานอุตสาหกรรมบางประเภท ปล่อยของเสียออกมาก่อให้เกิดปัญหามลภาวะเป็นพิษ เช่น อากาศ  
 เสีย น้ำในลำคลองเน่าเสีย เป็นต้น

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม คลังสินค้า มักจะเกิดขึ้นตามความต้องการ  
 ของนักลงทุน ทำให้การใช้ที่ดินประเภทนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะสมขาดแบบแผน ควรจะมี  
 มาตรการควบคุมการใช้ที่ดินประเภทนี้

### 1.3 ปัญหาการขยายตัวของชุมชน

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 - 2527 เขตภาษีเจริญมีลักษณะการขยายตัวของชุมชน  
 ไปในทิศตะวันตกและกระจายทั่วไปในแขวงต่าง ๆ ตามยถากรรม โดยเฉพาะการใช้ที่ดินพักอาศัย  
 ไม่ว่าจะอยู่ในรูปของหมู่บ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรรที่เจ้าของปลูกสร้างบ้านเอง จะขยายตัวเป็น  
 หย่อม ๆ ขาดความต่อเนื่องกับบริเวณชุมชนเดิม และจะพัฒนาไปตามแนวเส้นถนน ทำให้พื้นที่ที่อยู่  
 ข้างหลังถูกปล่อยทิ้งไว้ให้ว่างเปล่า การขยายตัวของชุมชนในลักษณะเป็นหย่อม ๆ กระจัดกระจาย  
 กัน ไม่มีขอบเขตต่อเนื่อง เช่นนี้ เป็นการยากลำบากในการจัดการสาธารณูปโภค เช่น การประปา  
 การโทรศัพท์ การเก็บขยะ และการบริการรถโดยสารได้ทั่วถึง

## 2. ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญคือ ปัญหาทางการค้าและการประกอบอาชีพ

สาขาเกษตรกรรม

### 2.1 ปัญหาทางการค้า

การค้าในเขตภาคีเจริญมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากสถิติตัวเลขของกรมสรรพากร มีจำนวนผู้ประกอบการค้าเพิ่มขึ้นเรื่อย กล่าวคือ ในปี 2522 มีผู้ประกอบการค้า 18,391 ราย สกัดเก็บเงินภาษีการค้าได้ 41.57 ล้านบาท ต่อมาในปี 2527 มีผู้ประกอบการค้า 31,330 ราย สกัดเก็บเงินภาษีการค้าได้ 89.24 ล้านบาท และปีต่อ ๆ มา ก็เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เช่นเดียวกับการใช้พื้นที่เพื่อการค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ลักษณะการค้า พบว่า หนาแน่นมากบริเวณย่านการค้าบางแค เป็นย่านการค้าจอแจ มีประชาชนมาใช้บริการในพื้นที่การค้ามาก พื้นที่การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปตามล่องฟ้าถนนเพชรเกษม มากกว่าที่จะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในแนวที่ลึกเข้าไปจากเขตถนน ปัญหาที่พื้นที่การค้าขยายตัวไปตามแนวเส้นมากขึ้นนี้มีความสัมพันธ์กับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น และที่ตั้งของย่านการค้าบางแคเป็นศูนย์รวมของยวดยานพาหนะต่าง ๆ เช่น เป็นท่าจอดรถโดยสารประจำทาง รถล่องแถวบริการชุมชนภายในเขตและเขตใกล้เคียง และรถบริการโดยลำารขนส่งระหว่างจังหวัด เช่น นครปฐม นนทบุรี จึงทำให้ย่านการค้าแบบล่องฟ้าถนนมีปัญหาการจราจรคับคั่ง ปัญหาการขาดแคลนบริการที่จอดรถส่วนบุคคล และรถรับจ้างสาธารณะและปัญหาสภาพภูมิทัศน์ชุมชนล่องฟ้าถนนเพชรเกษม ดังนั้นเมื่อลูกค้ามีจำนวนมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่การค้าขยายยาวไปตามแนวถนน จึงทำให้เกิดรูปแบบร้านค้าย่อยเกิดขึ้นมากกว่า การพัฒนาในรูปแบบของศูนย์พาณิชยกรรมขนาดย่อม ซึ่งจะประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ศูนย์ธุรกิจสำนักงานวิชาชีพ สถานบริการสังคม ที่ทำการของราชการ และแหล่งบันเทิงต่าง ๆ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สถานที่จอดรถและส่วนสาธารณะขนาดย่อม เป็นต้น

### 2.2 ปัญหาการประกอบอาชีพสาขาเกษตรกรรม

จากการที่พื้นที่เกษตรกรรมมีแนวโน้มลดลงตลอดเวลา ทั้งนี้เนื่องจากเกษตรกรชาวสวนผลไม้ ส่วนผัก ทั้งที่เป็นผู้เช่าที่ดินหรือเป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น สาเหตุจากปัจจัยทางด้านราคาคมค่าที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ขายที่ดินเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ภักถทุน ซึ่งซื้อที่ดินไว้กักตุนเพื่อเก็งกำไรต่อไป จึงปล่อยที่ดินทิ้งไว้ไม่ดูแลบำรุงรักษาและประกอบกับเกษตรกรชาวสวนผลไม้ และสวนผักต่างประสบปัญหาทั้งทางด้านการผลิต ปริมาณผลผลิตและคุณภาพลดลง ผลไม้และพืชผัก มีราคาไม่แน่นอนเสี่ยงต่อการขาดทุน ในขณะที่

ต้นทุนการผลิตสินค้าเกษตรสูงขึ้น เกษตรกรส่วนใหญ่มีทัศนคติ ไม่มีความสนใจหรือตั้งใจจริงจังในการทำเกษตรกรรม แนวโน้มของลูกหลานเกษตรกรจะเลือกประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลักมีน้อยลง ซึ่งจะเป็นปัญหาในอนาคตคือไม่มีผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไป หรือพื้นที่เกษตรกรรมมีขนาดแปลงที่ดินลดน้อยลงจนไม่สามารถประกอบอาชีพเกษตรกรรมได้ ประชากรภาคเกษตรในส่วนนี้จะเข้ามาหางานทำในเมืองเพิ่มขึ้น จุดประสงค์เพื่องานที่ดีขึ้น ทั้งรายได้และสภาพแวดล้อม แต่ปัญหาการขาดหางานในเมืองยังไม่เพียงพอจึงมีการแย่งงานขึ้นต่ำทำ หรือไม่ก็ไปขายแรงงานในสาขาบริการ (Service Sector) ซึ่งเป็นสาขาที่ต้องการแรงงานมากที่สุด รายได้ต่ำจึงไม่สามารถดำรงชีพตามความเหมาะสมสำหรับสังคมเมืองได้ ทำให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยแออัดในเขตเมืองเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากปัญหาอื่น ๆ เช่น ปัญหาอาชญากรรม ปัญหาการเดินทางไป-กลับ เป็นต้น

### 3. ปัญหาทางด้านสังคม

ปัญหาทางด้านสังคมในเขตนี้ยังไม่รุนแรงนัก ปัญหาที่พอจะหยิบยกมาเป็นปัญหาได้แก่ ปัญหาชุมชนแออัด สภาพที่อยู่อาศัยไม่ถูกสุขลักษณะ ปัญหาการปลูกสร้างอาคารบุกรุกที่สาธารณะริมคลองและในคลอง โดยเฉพาะคลองราชมนตรี คลองภาษีเจริญ คลองบางแกก บริเวณที่ดินข้างวัด บริเวณตลาดบางแค ปัญหาที่เกิดจากชุมชนแออัดเหล่านี้ได้แก่ ปัญหาสุขภาพอนามัย ปัญหาการรักษาความปลอดภัยทั้งทางร่างกายและทรัพย์สิน บ้านพักอาศัยส่วนใหญ่ในบริเวณชุมชนแออัดเหล่านี้เป็นบ้านไม้ 2 ชั้น ซึ่งเก่าและเป็นเชื้อเพลิงได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังมีผลทำให้สภาพภูมิทัศน์ของชุมชนเสื่อมลงและบ้านพักอาศัยปลูกกุหลาบคลอง เป็นสิ่งกีดขวางทางไหลของน้ำ อันเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ โดยเฉพาะในฤดูน้ำหลาก

ประเด็นปัญหาเรื่อง อาจจะหยิบยกขึ้นมาเพื่อวางนโยบายรองลงมา เพื่อดำเนินการแก้ไข ได้แก่

### 4. ปัญหาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

#### 4.1 โครงข่ายถนนและการจราจร

ก. ถนนเพชรเกษม โครงข่ายของถนนเพชรเกษม ทำหน้าที่หลายอย่างในเวลาเดียวกัน คือเป็นทางหลวงแผ่นดิน (High way) ในลักษณะถนนรัศมีพุ่งจากศูนย์กลางเมืองด้านฝั่งธนบุรี พาดผ่านเขตภาษีเจริญออกไปสู่ต่างจังหวัด รถที่วิ่งผ่านจึงเป็นรถขนาดใหญ่และประเภทที่ต้องการประหยัดเวลา และการเดินทางเป็นประเภทวิ่งผ่าน (Through Traffic) ในขณะเดียวกัน



ทำหน้าที่เป็นถนนสายหลัก (Arterial) เพื่อบริการชุมชนร้านค้าพักอาศัยบริเวณสองข้างทาง เมื่อมีกิจกรรมการค้าหรือบริการหนาแน่นขึ้น การปลูกสร้างอาคารร้านค้าแบบตึกแถว ไข้พื้นที่ผิวจราจรและทางเท้าเป็นที่จอดรถและขนถ่ายสินค้า ทำให้สภาพการจราจรที่เคยคล่องตัวกลับลดลง การขยายตัวของการใช้ที่ดินในลักษณะสองฟากถนน จึงเกิดถนนชอยมาต่อเชื่อมกับถนนเพชรเกษมเป็นจำนวนมาก ลักษณะของถนนชอยที่มาต่อเชื่อมเป็นถนนชอยแบบชอยปลายตัน (Dead and Cul de Sae) ที่เล็กและคับแคบ ไม่มีทางเท้าและมีความยาวมากกว่า 3 กิโลเมตร เป็นทางเข้าสู่พื้นที่ภายในแขวงต่าง ๆ และออกสู่ถนนเพชรเกษมทำให้ปริมาณการจราจรของรถหลายประเภทหลายขนาดมาใช้ถนนเพชรเกษมร่วมกัน ในเวลาเร่งด่วนจึงเกิดปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาอุบัติเหตุเกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น

ข. ถนนลูขาริบาล 1 เป็นถนนสายหลักที่สำคัญเชื่อมโยงระหว่างถนนเพชรเกษมและถนนเอกชัย ซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดิน (Highways) สภาพปัจจุบันถนนลูขาริบาล 1 ช่วงที่เชื่อมกับถนนเพชรเกษมมีลักษณะแคบเป็นคอกขวิด ผิวจราจรขนาด 2 ช่องทางจราจร ทางเท้าแคบ ในขณะที่ช่วงถนนที่ผ่านพื้นที่แขวงบางแคตอนกลางและช่วงที่ต่อเชื่อมกับถนนเอกชัยได้รับการปรับปรุงขยายผิวจราจรกว้างเป็น 4 ช่องทางจราจร ทำให้ปริมาณการจราจรบริเวณที่ปากทางออกสู่ถนนเพชรเกษม มีปัญหาการจราจรติดขัด และเกิดอุบัติเหตุบ่อย ๆ สาเหตุประการต่อมาได้แก่ ถนนลูขาริบาล 1 อยู่ใกล้ย่านการค้าและตลาดสดบางแค ซึ่งเป็นท่าจอดรถประจำทางขนาดเล็กและรถสองแถวหลายสาย ได้แก่ สายบางแค-วัดสิงห์ สายบางแค-หนองใหญ่ สายบางแค-บางบอน สายบางแค-วัดบุษยประดิษฐ์ สายบางแค-แสงเพชร สายบางแค-วัดจันทร์ประดิษฐาราม และสายบางแค-ศาลาแดง ซึ่งขาออกจากท่าจอดรถในตลาดสดบางแคจะต้องเลี้ยวซ้ายออกถนนเพชรเกษม และเลี้ยวขวาเข้าถนนลูขาริบาล 1 เพื่อบริการประชาชนภายในเขตภาษีเจริญและเขตบางขุนเทียน ทำให้การจราจรบริเวณปากทางเข้าถนนลูขาริบาล 1 มีปัญหาการจราจรคับคั่งเนื่องจากปากทางแคบเป็นคอกขวิด

นอกจากนี้โครงข่ายถนนลูขาริบาล 1 เชื่อมโยงกับถนนเอกชัยออกสู่ถนนธนบุรี-ปากท่อ และถนนลูขาลวีลดีได้สะดวก บริเวณสองฟากถนนดังกล่าวมีโรงงานตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ถนนลูขาริบาล 1 มีรถบรรทุกขนาดใหญ่วิ่งจำนวนมากด้วยความสำคัญของถนนลูขาริบาล 1 จึงจำเป็นต้องขยายปากทางที่เชื่อมถนนเพชรเกษมเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นอย่างแน่นอนในอนาคต



ค. ถนนชอยจรัสสี่ทางค์ 13 และถนนเทอดไท-พัฒนาการ ถนนทั้งสองสายเป็นถนนท้องถิ่น (local) ที่สำคัญ โดยอยู่ตอนบนและตอนล่างของถนนเพชรเกษมตามลำดับ ถนนดังกล่าวทั้งสองสายเป็นถนนในแนวขนานกับถนนเพชรเกษม ซึ่งทำหน้าที่เสมือนถนนแนวรัศมี เป็นระบบถนนที่ส่งเสริมความเป็น Mono-Centric ของกรุงเทพมหานคร ในลักษณะที่เชื่อมโยงชุมชนหนาแน่นในเขตบางกอกใหญ่และเขตรอบนอกตามลำดับ กับเขตภาษีเจริญ ถนนดังกล่าวมีผิวจราจร 2 ช่องทางจราจรไม่มีไหล่ทาง ผิวจราจรบางช่วงเป็นถนนลาดยางและไม่มีที่ระบายน้ำ ปัจจุบันปัญหาการจราจรยังไม่ปรากฏเด่นชัดมากนัก เพราะจำนวนรถยนต์ยังไม่มาก แต่ในอนาคตจะต้องเกิดปัญหาอย่างแน่นอน ถ้าไม่ขยายผิวจราจรถนนดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากบทบาทของพื้นที่แขวงตอนบนและตอนล่างของเขตภาษีเจริญ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ถนนทั้งสองสายผ่านเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคต การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพักอาศัยและการค้าขยายตัวขึ้น ย่อมทำให้ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้น จึงควรปรับปรุงขยายผิวจราจรให้มีขนาด 4 ช่องทางจราจร 2 ทิศทาง เพื่อรองรับและบริการชุมชนสองฟากถนนและการจราจรที่วิ่งผ่านไปมา

#### 4.2 การประปา

ในปัจจุบันพื้นที่เขตภาษีเจริญส่วนน้อยเท่านั้นที่ได้รับบริการน้ำประปา ในลักษณะปริมาณน้ำมากและความดันน้ำสูง ประชาชนส่วนหนึ่งยังคงเดือดร้อนเรื่องน้ำกินน้ำใช้ที่สะอาดและมีคุณภาพ ตลอดจนปริมาณน้ำที่พอเพียงและความดันซึ่งยังต่ำอยู่มาก ถึงแม้ว่าการประปานครหลวง จะได้จัดโครงการแผนหลัก (Master Plan) เพื่อขยายกำลังผลิตและพื้นที่จ่ายน้ำประปาเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้โครงการระยะยาวสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2543 แต่เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่จ่ายน้ำเพิ่มตามโครงการแผนหลักในช่วงระยะเวลาต่าง ๆ เช่น ในปี พ.ศ. 2530 มีโครงการวางท่อประปา ขนาด  $\varnothing$  300 มม. ริมถนนพุทธมณฑลสาย 2 บริการชุมชนในพื้นที่สีเขียวแขวงบางแคเหนือและบางไผ่ ซึ่งเป็นการสนับสนุนชุมชนพักอาศัยขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่สีเขียว ในขณะที่พื้นที่ในแขวงบางแวก บางหว้า และบางแค มีโครงการขยายพื้นที่บริการน้ำประปาในช่วงปี พ.ศ. 2543 จะเห็นว่า การขยายพื้นที่บริการน้ำประปายังมีทิศทางที่ไม่สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน และไม่สอดคล้องกับนโยบายการคุ้มครองพื้นที่เกษตร ซึ่งทำให้การบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมเกิดขึ้น ในแขวงที่อยู่ห่างไกลความเจริญแบบเมือง แขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมแปลงใหญ่ และเป็นแขวงที่มีการกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว (green belt) ของเมือง ซึ่งโดยปกติแล้วจะไม่สนับสนุนการบริการสาธารณูปโภค ก่อนพื้นที่อื่น ๆ ที่จำเป็นมากกว่า

#### 4.3 การขาดแคลนพื้นที่บริการจอดรถ และส่วนล่าธารณะขนาดย่อม

จากแบบสอบถามและการสำรวจภาคสนาม พบว่า ผู้มาใช้บริการในย่านการค้าและตลาดสดบางแค มีประมาณคิดเป็นร้อยละ 30.44 ของประชากรเขตภาษีเจริญ และอีกร้อยละ 27.5 เป็นประชากรจากเขตใกล้เคียง (หรือคิดเป็นจำนวนประชากรเท่ากับ 106,296 คน) จากการที่มีประชากรมาใช้บริการย่านการค้า-ตลาดสดบางแคมาก ทั้งนี้เนื่องจากย่านการค้าบางแค มีขนาดพื้นที่การค้ำรวมกันทั้งหมดประมาณ 41.25 ไร่ ประกอบด้วยร้านค้าปลีก จำนวน 358 ราย ร้านค้าส่ง 76 ราย ร้านค้าบริการ 212 ราย ตลาดสด 3 แห่ง ห้างสรรพสินค้า 5 แห่ง สำนักงานประกอบวิชาชีพ 18 แห่ง กิจกรรมด้านบันเทิง 4 แห่ง สำนักงานพาณิชย์กิจ 7 แห่ง และโรงงานอุตสาหกรรม 41 แห่ง รวม 609 แห่ง จากการที่ย่านการค้าบางแคมีกิจกรรมการค้าหนาแน่น ทำให้เป็นศูนย์กลางของการค้า ประชาชนจึงนิยมมาใช้บริการในพื้นที่มาก แต่จากการสำรวจบริเวณย่านการค้าบางแคยังมีองค์ประกอบของศูนย์การค้าย่อย (Sub Center) ไม่เหมาะสม คือ ขาดแคลนพื้นที่บริการที่จอดรถ การจัดระเบียบทำจอดรถ การจัดการเข้า-ออกของประชาชนผู้มาใช้บริการ และรถบรรทุกสินค้า รถโดยสารสองแถว และรถเก็บขยะ ยังมีเส้นทางปะปนกัน

ปัจจุบันบริเวณหลังตลาดสดบางแค และบริเวณหน้าโรงพยาบาลบางแค มีที่จอดรถบริการประมาณ 60 คัน นอกจากนี้บริเวณหลังตลาดปลา ฟังตรงข้ามตลาดบางแคมีที่จอดรถบริการประมาณ 40 คัน ดังนั้นจากการที่มีบริการที่จอดรถไม่เพียงพอ จึงทำให้ย่านการค้าบางแคประสบปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งเป็นปัญหาที่มองข้ามไปไม่ได้ และโดยที่ปัญหาการจราจรเพียงปัญหาเดียว ก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงพื้นที่พยานการค้าตลาดบางแค เพื่อให้มีพื้นที่บริการจอดรถและส่วนล่าธารณะขนาดย่อม

## 5. ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม

ปัญหาสภาวะแวดล้อมส่วนใหญ่จะเกิดต่อเนื่องจากปัญหาการใช้ที่ดินที่สำคัญได้แก่

### 1. น้ำท่วม

เนื่องจากสภาพทางภูมิศาสตร์พื้นที่กรุงเทพมหานครรวมทั้งเขตภาษีเจริญเป็นที่ราบลุ่มซึ่งพบกับปัญหาน้ำท่วม โดยสาเหตุของน้ำท่วมมีอยู่ 3 สาเหตุใหญ่ ๆ คือ

- ก. น้ำท่วมเนื่องจากน้ำเหนือหลาก
- ข. น้ำท่วมเนื่องจากปริมาณน้ำฝนตกมาก
- ค. น้ำทะเลหนุน

ปัญหาน้ำท่วมนี้ สำนักงานเขตภาษีเจริญได้ดำเนินการแก้ไขและป้องกันน้ำท่วมโดยเร่งด่วน อันได้แก่ การขุดลอกคูคลองหลักเพื่อระบายน้ำ การทำประตูกันน้ำติดตั้งเครื่องสูบน้ำ และการป้องกันน้ำท่วมในระบบปิดล้อม ทำให้สามารถบรรเทาปัญหาน้ำท่วมได้ประมาณ 60 % ของพื้นที่เขตทั้งหมด ความเสียหายเนื่องจากน้ำท่วมก่อให้เกิดความเสียหายทางด้านเศรษฐกิจ ทรัพย์สิน และพื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งโรคติดต่ออันเกิดจากน้ำเน่าเสีย

### 2. การระบายน้ำ

การระบายน้ำในปัจจุบันของเขตภาษีเจริญโดยเฉพาะในเขตชุมชนยังมีท่อระบายน้ำไม่ทั่วถึง ทำให้บางบริเวณที่ไม่มีท่อระบายน้ำหรือทางระบายน้ำได้ จึงกั้นน้ำที่ไหลลงบนพื้นดินรอบ ๆ บริเวณที่พักอาศัย ส่วนบริเวณที่มีท่อระบายน้ำในชอยบางแห่งได้สร้างท่อระบายน้ำระบายลงสู่คลองสาธารณะทำให้เกิดปัญหาน้ำในคลองเน่าเสีย นอกจากนี้คูคลองบางแห่งโดยเฉพาะในแขวงที่มีความเป็นเมืองสูงเกิดดินเลน รวมทั้งมีการปลูกสร้างบ้านเรือนรุกล้ำคลอง อันเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำด้วย ปัญหาดังกล่าวจึงสมควรที่จะต้องทำการแก้ไขปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่

### 3. มลภาวะจากโรงงาน

มลภาวะที่ชุมชนพักอาศัยในเขตภาษีเจริญได้รับจากโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณข้างเคียง ได้แก่ น้ำเน่าเสีย เสียงดัง ฝุ่นละออง เขม่าควัน และกลิ่น นอกจากนี้โรงงานบางแห่งได้ปล่อยน้ำเสียลงคลอง เป็นเหตุให้คุณภาพน้ำต่ำลงจนเกิดการเน่าเสีย เกิดผล

ตารางที่ 5.1 สรุปสภาพประเด็นปัญหาหลักและปัญหารอง เขตภาคีเจริญ

ประเด็นปัญหาหลัก	สาเหตุ	ผล	พื้นที่ที่เกิดปัญหา
<p>1. ปัญหาด้านกายภาพ</p> <p>1.1 ปัญหาการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า</p>	<p>การใช้ที่ดินชุมชนเมือง ขยายตัวเพิ่มขึ้นบริเวณสองฟากถนนสายหลัก สายรอง พื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนเป็นพื้นที่อับ ค่อยโอกาสในการพัฒนา มีพื้นที่ว่างเปล่าอยู่ทั่วไปทุกแขวง เช่นเดียวกับพื้นที่เกษตรกรรมปล่อยทิ้งไว้ ไม่ทำการเพาะปลูก เนื่องจากมีการกักคูนที่ดิน เพื่อเก็บกำไร กลายเป็นพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาต่อไป</p>	<p>ชุมชนเมืองขยาย เป็นแนวยาวห่างไกลจากแหล่งงาน และย่านการค้า ทำให้การเดินทางไกลมากขึ้น นอกจากนี้คือต้องการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพิ่มขึ้น</p>	<p>พื้นที่ชุมชนในแขวงบางหว้า บางควน พื้นที่เกษตรในแขวงบางไผ่ บางแคเหนือ</p>
<p>1.2 ปัญหาการใช้ที่ดินปะปนกัน</p>	<p>การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เกิดขึ้นกระจายทั่วไปทุกแขวง และอยู่ปะปนกับบริเวณพักอาศัย ย่านการค้า และสถานศึกษา เนื่องจากนักลงทุนต้องการทำเลที่ตั้งโรงงานที่มีการคมนาคมสะดวก มีบริการสาธารณูปโภค หรือ อยู่ใกล้ตลาดและแหล่งแรงงาน เพื่อมุ่งหวังกำไรสูงสุด</p>	<p>ชุมชนพักอาศัยได้รับความเดือดร้อนรำคาญ เนื่องจากกรรมวิธีการผลิตของโรงงาน การขนส่งพลุกพล่าน การส่งเสียงดังเนื่องจากการเคาะโลหะ เป็นต้น</p>	<p>แขวงบางหว้า บางควน บางแค ปากคลองงา</p>
<p>1.3 ปัญหาการขยายตัวของชุมชน</p>	<p>ย่านพักอาศัยขยายตัวเป็นหย่อม ๆ ขาดความต่อเนื่องกับชุมชนเดิม และขยายตัวไปในบริเวณพื้นที่เกษตร เนื่องจากราคาที่ดินถูก ส่วนย่านการค้าขยายตัวตามสองฟากถนนสายประธาน เนื่องจากสามารถให้ผลตอบแทนแก่ราคาที่ดินแพงติดถนนได้</p>	<p>เกิดความสิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไกลจากบ้านไปที่ทำงานและร้านค้า ค่าลงทุนการจัดบริการสาธารณูปโภคยาว และราคาแพงใช้ไม่คุ้มค่า</p>	<p>บางแคเหนือ บางแค บางไผ่ บางหว้า</p>
<p>2. ปัญหาด้านเศรษฐกิจ</p> <p>2.1 ปัญหาทางด้านการค้า</p>	<p>พื้นที่การค้าขยายตัวไปตามแนวยาวสองฟากถนน เพชรเกษมและถนนสายรองในรูปแบบของอาคารตึกแถวพาณิชย์-พักอาศัย และโรงงานตึกแถวใช้ทางเท้า และพิวจรรเจอร์ เป็นที่ขนถ่ายสินค้าและจอดรถลูกค้า</p>	<p>ปัญหาการจราจรคับคั่งในย่านการค้า การขาดแคลนที่จอดรถนอกถนน และที่โล่งว่าง เพื่อเป็นสวนสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ</p>	<p>บางหว้า บางแค ปากคลองงา</p>
<p>2.2 ปัญหาการประกอบอาชีพเกษตรกรรวม</p>	<p>เกษตรกรขายที่ดินหรือเลิกเช่าที่ทำการเกษตร เนื่องจากราคาที่ดินและค่าเช่าสูงขึ้น ราคาผลผลิตไม่แน่นอน และต้นทุนการผลิตสูง เกษตรกรหันเข้ามาหางานทำในเมืองเพิ่มขึ้น เพื่องานที่ดีกว่าทั้งรายได้ และสภาพแวดล้อมแบบเมืองที่ทันสมัย</p>	<p>ปัญหาขาดแคลนแรงงานภาคเกษตร ทำให้พื้นที่เกษตรลดลงอย่างรวดเร็วในขณะที่เขตชุมชนเมืองมีปัญหามลพิษมากขึ้น การว่างงาน ภาวะค่าครองชีพสูง ทำให้เกิดปัญหาอาชญากรรมปล้นจี้</p>	<p>บางแค บางแคเหนือ บางหว้า บางควน</p>
<p>3. ปัญหาด้านสังคม</p> <p>3.1 ปัญหาชุมชนแออัด</p>	<p>สภาพที่อยู่อาศัยไม่ถูกสุขลักษณะ วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นไม้ ปลูกสร้างกันแออัด ไม่มีช่องระบายอากาศเพียงพอ การเข้าถึงโดยทางรถยนต์ไม่สะดวก และอยู่ในพื้นที่ลุ่ม น้ำท่วมขัง</p>	<p>ปัญหาสุขภาพอนามัย การระบายน้ำ การป้องกันอัคคีภัย การรักษาความปลอดภัยทั้งทางร่างกายและทรัพย์สิน</p>	<p>บางแค บางหว้า บางแวก บางจาก ปากคลองงา</p>

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ประเด็นปัญหาหลัก	สาเหตุ	ผล	พื้นที่ที่เกิดปัญหา
3.2 ปัญหาสุขภาพอนามัย	ย่านพักอาศัยปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งสร้างสภาวะแวดล้อม เป็นพิษก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพประชาชน นอกจากนี้การอยู่อาศัยในรูปแบบของโรงงานตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็นการอยู่อาศัยที่ขาดสุขลักษณะที่ดี	มีผลต่อสุขภาพจิตและพลานามัยของประชาชนท้องถิ่น	บางแค บางหว้า ปากคลองฯ บางคว้น
3.3 ปัญหาการรักษาความปลอดภัย	ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการย้ายถิ่นฐาน สังคมใหม่เกิดขึ้น มีพื้นฐานทัศนคติ ประเพณี ฐานะแตกต่างกัน ประชาชนส่วนหนึ่งมีปัญหาการว่างงานและภาวะค่าครองชีพสูง ทำให้เกิดคดียาเสพติด ปล้นจี้ทรัพย์สินเพิ่มขึ้น	คดียาเสพติด การทะเลาะวิวาทเพิ่มขึ้น	บางแคเหนือ บางแค บางหว้า บางคว้น
3.4 ปัญหาสภาพภูมิทัศน์ชุมชน	การปลูกสร้างอาคารตึกแถวพาณิชย์พักอาศัย หรือตึกแถวโรงงานสองฟากถนน ปราศจากที่โล่งว่างโดยรอบอาคาร การปลูกสร้างอาคารรुक้าคลอง และการปล่อยพื้นที่เกษตรให้รกร้างว่างเปล่าไม่มีการทำนุบำรุงรักษา	- ท้องถิ่นขาดเอกลักษณ์ของชุมชน และภาวะความสมดุลระหว่างพื้นที่เกษตรและชุมชน เมืองลึกลับ	แขวงบางแค บางหว้า ปากคลองฯ บางแคเหนือ
ประเด็นปัญหารอง			
4. ปัญหาด้านสาธารณูปโภค			
4.1 โครงข่ายถนนและการจราจร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนเพชรเกษม ทำหน้าที่หลายอย่างในเวลาเดียวกัน ปริมาณการจราจรของรถหลายประเภทหลายขนาดมาใช้ถนนร่วมกัน</li> <li>- ถนนสายรองมีปากทางเข้า-ออกแคบ เป็นคอขวด การจราจรคับคั่ง</li> <li>- ถนนท้องถิ่นมีผิวจราจรแคบและมีความยาวมาก ทำหน้าที่เสมือนถนนแนวรัศมี ส่งเสริมความเป็น Mono Centric ของกรุงเทพฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจราจรคับคั่งและล้นบนถนนสายประธานก่อให้เกิดอุบัติเหตุ เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน นอกจากนี้โครงสร้างการใช้ที่ดินของชุมชนขยายไปคานแนวเส้น ทำให้การบริการสาธารณูปโภคยาวมากและใช้ไม่คุ้มค่า</li> </ul>	แขวงบางแค บางหว้า บางแคเหนือ ปากคลองฯ บางคว้น
4.2 การประปา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การขยายตัวของชุมชนพักอาศัยแผ่กระจายออกไป ทำให้การประปาบริการไม่ถึงถึงพื้นที่ที่อยู่ห่างจากท่อสายเมน มีปริมาณน้ำและความดันน้ำยังต่ำ การขยายพื้นที่บริการน้ำประปา มีทิศทางไม่สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน และไม่สอดคล้องกับนโยบายการคุ้มครองพื้นที่เกษตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัญหาค่าน้ำสุขภาพอนามัยของประชาชนในพื้นที่ไม่มีน้ำประปา หรือปริมาณน้ำและความดันน้ำยังต่ำ ไม่พอเพียงแก่การใช้อุปโภคบริโภค</li> <li>- การบุกรุกพื้นที่เกษตร ในแขวงที่ทำการเกษตรแปลงใหญ่ และอยู่ห่างไกลจากย่านชุมชน</li> </ul>	แขวงบางแค บางแคเหนือ บางหว้า

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

ประเด็นปัญหาหลัก	สาเหตุ	ผล	พื้นที่ที่เกิดปัญหา
4.3 การบริการพื้นที่จอดรถ และ สวนสาธารณะขนาดย่อม	- ประชากรมาใช้บริการย่านการค้าคลาสดกบางแคมมาก เนื่องจากเป็นศูนย์รวมของกิจการค้าและการคมนาคมขนส่ง รูปแบบของอาคารร้านค้าเป็นอาคารตึกแถวสองฟากถนน ไม่มีที่เว้นว่างโดยรอบอาคาร	- มีปัญหาการจราจรติดขัดในบริเวณย่านการค้า และ คลาสดก - องค์ประกอบของย่านการค้า ไม่ครบขาดแคลนพื้นที่จอดรถและที่โล่งว่างเพื่อ เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจตามธรรมชาติ	แขวงบางแค บางหว้า บางแคเหนือ
5. ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม			
5.1 ปัญหาน้ำท่วม	- ภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มอยู่ตอนใต้ของภาคกลาง ซึ่งน้ำท่วมเนื่องจากน้ำเหนือหลาก น้ำทะเลหนุนและปริมาณน้ำฝนมาก	- ความเสียหายทางด้าน เศรษฐกิจ ทรัพย์สินอาคาร บ้านเรือน พื้นที่เกษตรกรรม และการคมนาคมไม่สะดวก	แขวงบางแค บางหว้า บางจาก
5.2 ปัญหาการระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำใน เขตชุมชนยังมีท่อไม่ทั่วถึง บางพื้นที่ไม่มีท่อระบายน้ำ จึงทิ้งน้ำลงบนพื้นดิน หรือระบายลงสู่คลอง ทำให้คลองตื้นเขิน	- น้ำในคลองเน่าเสีย คลองตื้นเขินเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำและพื้นที่เกษตรกรรมได้รับความเสียหาย ไม่มีน้ำสะอาดใช้	แขวงบางแค บางหว้า
5.3 ปัญหามลภาวะจากโรงงาน	- โรงงานตั้งอยู่ปะปนกับบริเวณพักอาศัย ระบายของเสีย เช่นน้ำทิ้ง ขยะ เขม่าควัน กลิ่น ฟุ้งละออง และส่งเสียงดังรบกวนบริเวณพักอาศัย	- คุณภาพของน้ำในคลองค่า จนเกิดการเน่าเสีย ทำให้พื้นที่เกษตรไม่มีน้ำใช้ ในการเพาะปลูกและอุปโภค	บางแค บางคว้น บางจาก ปากคลองฯ
5.4 ปัญหาการเก็บขยะ	- ชุมชนขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นบริเวณกว้างแผ่กระจายไปทั่ว ทำให้การเก็บขยะไม่ทั่วถึง ปริมาณขยะเพิ่มขึ้น เกิดการหมักหมมกองขยะตามย่านชุมชน ย่านการค้าและคลาสดก	- สภาพแวดล้อม และภูมิทัศน์ชุมชนเสีย	แขวงบางแค บางหว้า

กระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม ไม่มีน้ำใช้ในการเพาะปลูกและอุปโภค การเผาขยะในโรงงานก่อให้เกิดฝุ่นละออง ปัญหามลภาวะนั้นเป็นปัญหาหนึ่งซึ่งจะต้องทำการแก้ไขให้หมดไปโดยเร็ว

#### 4. การเก็บขยะ

เนื่องจากงานรักษาความสะอาด สำนักงานเขตภาษีเจริญมีจำนวนเจ้าหน้าที่และยานพาหนะพร้อมอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ น้อย ไม่สอดคล้องกับปริมาณขยะที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับพื้นที่ชุมชนขยายตัวออกไปเป็นบริเวณกว้าง เป็นผลทำให้ไม่สามารถจัดเก็บขยะได้หมดในแต่ละวัน จึงมีขยะกองหมักหมมอยู่ตามบริเวณย่านชุมชนหนาแน่น เช่น บริเวณย่านการค้า ตลาดสด บางแค เป็นต้น

#### 5.3 ความต้องการของชุมชน

ความต้องการ (Need) ของชุมชนเป็นความจำเป็นประการหนึ่งในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อทำให้ความต้องการของชุมชนได้รับการตอบสนองในเวลาที่รวดเร็วและประหยัด จากการศึกษาในบทที่ 3 และการออกแบบสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือนในเขตภาษีเจริญ โดยการสุ่มตัวอย่างในแต่ละแขวง รวม 260 ครัวเรือน สรุปความต้องการพัฒนาชุมชนและปัญหาของชุมชนได้ดังนี้

1. ที่คัดคิดความต้องการพัฒนาชุมชน หัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 79 ต้องการให้มีการพัฒนาชุมชน สำหรับความต้องการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ นั้น ปรากฏว่าหัวหน้าครัวเรือนร้อยละ 35.5 ต้องการถนนเพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ การบริการด้านการระบายน้ำทิ้ง การบริการน้ำประปา และการป้องกันโจรผู้ร้ายคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 14.4 , 11.0 และ 4.4 ตามลำดับ

2. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาของชุมชน หัวหน้าครัวเรือนร้อยละ 57 ตอบว่าไม่มีปัญหา ในขณะที่อาศัยอยู่ในชุมชน มีหัวหน้าครัวเรือนเพียงร้อยละ 42 ตอบว่ามีปัญหาเดือดร้อนรำคาญ ได้แก่ ปัญหาหน้าท่วมอยู่เสมอร้อยละ 34 ปัญหาโจรผู้ร้ายชุกชุมร้อยละ 12.5 ปัญหาการคมนาคมร้อยละ 11.5 และปัญหามลพิษจากโรงงานร้อยละ 9.6

ความต้องการของเกษตรกร

จากการออกแบบสอบถามหัวหน้าครัวเรือนเกษตรกร จำนวน 691 ครัวเรือน หัวหน้าครัวเรือนเกษตรกรมีความต้องการในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมและปัญหาที่ดังนี้

1. ความต้องการทุนในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หัวหน้าครัวเรือนเกษตรกรประมาณร้อยละ 46 ไม่มีทุนในการประกอบอาชีพ ทั้งนี้เพราะประสบปัญหาในการทำเกษตรกรรม เช่น ปัญหาศัตรูพืชรบกวนต้องใช้ยาฆ่าแมลงซึ่งมีราคาสูง ปัญหาหน้าท่วม-น้ำเสียต้องแก้ปัญหาโดยการทำเขื่อนและการสูบน้ำออกเมื่อน้ำท่วม ปัญหาดินเสื่อมประสิทธิภาพต้องใช้ปุ๋ยจำนวนมาก ทำให้ค่าใช้จ่ายในการประกอบอาชีพสูงขึ้น

2. ความมั่นคงในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม เนื่องจากเกษตรกรประมาณร้อยละ 33 ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินอาจถูกไล่ที่เมื่อไรก็ได้

3. ความต้องการในการประกอบอาชีพของบุตรหลาน หัวหน้าครัวเรือนเกษตรกรร้อยละ 32 ไม่ต้องการให้บุตรหลานเป็นเกษตรกร สาเหตุเนื่องจากมีความเห็นว่าการประกอบอาชีพเกษตร มีปัญหาในการประกอบอาชีพมาก และอาชีพอื่นจะทำรายได้ให้มากกว่า นอกจากนี้หัวหน้าครัวเรือนเกษตรกรประมาณร้อยละ 55 แล้วแต่บุตรหลาน ซึ่งแนวโน้มบุตรหลานจะไม่นิยมประกอบอาชีพเกษตรกรรม เนื่องจากระดับการศึกษาของบุตรหลานเกษตรสูงขึ้น อยากได้งานดีรายได้แน่นอน และสภาพแวดล้อมแบบสังคมเมืองมากขึ้น มีหัวหน้าเกษตรกรประมาณร้อยละ 10.4 ต้องการให้บุตรหลานเป็นเกษตรกร เนื่องจากหัวหน้าครัวเรือนเป็นเจ้าของที่ดินของตนเอง และเห็นว่าเป็นอาชีพที่เข้ามาตั้งแต่บรรพบุรุษ

5.4 นโยบายในการพัฒนา

นโยบายการพัฒนาที่มีผลต่อเขตภาคีเจริญ มีดังนี้

1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534)

กำหนดนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร มีแนวทางการพัฒนาดังนี้

- การประสานด้านการลงทุนขยายโครงข่ายบริการพื้นฐาน ได้แก่ โครงข่ายถนน บริการขนส่ง การป้องกันน้ำท่วม การประปา การเคหะชุมชน ให้ประสานกับทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดินในอนาคต



- มุ่งลดความแออัดในเขตศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน และปรับปรุงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกัน
- สัตให้มีย่านอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม เพื่อสะดวกแก่การควบคุมภาวะแวดล้อม
- สัตให้มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรบางส่วนไว้ด้วย
- กำหนดพื้นที่เป้าหมาย เพื่อจะใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานสอดคล้องกับความหนาแน่นและขนาดประชากรที่ตั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ คือ

ก) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นในประกอบด้วย 12 เขต คือ พระนคร ป้อมปราบ พนมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา กำหนดเป็นเขตธุรกิจดั้งเดิม และย่านธุรกิจใหม่ เป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านการบริหารราชการ ตลอดทั้งเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม

ข) พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบด้วย 8 เขต คือ พระโขนง บางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ตลิ่งชัน ราษฎร์บูรณะ กำหนดเป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเองเป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมการเกษตร

ค) พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่เฉพาะในเขตอุตสาหกรรมตามผังเมืองรวม และนิคมอุตสาหกรรม และเป็นย่านที่อุตสาหกรรมขยายตัวไปตั้งโรงงานมากขึ้น

ง) พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือเป็นเขตชุมชนที่มีความสมบูรณ์ ในตัวเองและเป็นแหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ

- การลงทุนพัฒนาขยายบริการขั้นพื้นฐาน จะเพิ่มบทบาทของส่วนท้องถิ่นด้วยการปรับปรุงการบริหาร การจัดเก็บภาษี ค่าธรรมเนียม และขยายฐานรายได้
- การจัดสร้างที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงชุมชนแออัดให้สามารถได้รับบริการพื้นฐานได้อย่างทั่วถึง สนับสนุนให้มีความมั่นคงในสิทธิการถือครองที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในช่วงระยะเวลาที่แน่นอน
- สนับสนุนการจัดตั้งองค์กรกลางการพัฒนาเมืองระดับชาติ และสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนพัฒนา กรุงเทพฯ และปริมณฑล เฉพาะกิจขึ้น

2. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2525 - 2529)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 ได้กำหนดแผนพัฒนาการใช้ที่ดินและการจราจรขึ้น โดยมีแนวนโยบายการพัฒนาการใช้ที่ดิน ดังนี้

- ส่งเสริมการพัฒนาการใช้ที่ดินตามแนวทาง และขั้นตอนการพัฒนาในผังเมืองรวม
- ส่งเสริมการพัฒนาและการควบคุมการใช้ที่ดินแยกประเภทต่าง ๆ
- ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนสมบูรณ์แบบในเมืองและชานเมือง
- อนุรักษ์บริเวณเกษตรกรรมแถบชานเมือง

แนวนโยบายพัฒนาระบบจราจร

- ส่งเสริมการก่อสร้างระบบถนนต่าง ๆ ตามแนวทางของผังเมืองรวม เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาการจราจรในระยะยาว
- ส่งเสริมการเชื่อมต่อถนนในท้องถิ่นที่มีปัญหาการจราจร เพื่อบรรเทาปัญหาเร่งด่วน
- ศึกษาเพื่อส่งเสริมและเสนอแนะการประสาทรบบจราจรสาธารณะในเขตกรุงเทพมหานครต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครตามแผนพัฒนาฯ แห่งชาติ ฉบับที่ 6 แผนพัฒนากรุงเทพฯ ฉบับที่ 2 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 (ซึ่งได้กล่าวรายละเอียดไว้ในบทที่ 4) มีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการพัฒนาเขตภาษีเจริญ ดังนี้

นโยบายการพัฒนาเขตภาษีเจริญ

1. การคัดระเบียบการใช้ที่ดิน ส่งเสริมให้เป็นเขตที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วในรูปแบบชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง คือ เป็นทั้งย่านพักอาศัย แหล่งการค้าที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมและกิจกรรมเกษตรกรรม เช่นเดียวกับเขตราษฎร์บูรณะและเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร ยกเว้นเขตบางกอกน้อยถูกกำหนดให้เป็นเขตธุรกิจดั้งเดิม ย่านธุรกิจใหม่ ย่านการบริหารราชการ ตลอดจนเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ดังนั้นเขตบางกอกน้อยจึงเป็นศูนย์กลางธุรกิจชั้นในด้านฝั่งธนบุรีเพิ่มขึ้นอีกเขตหนึ่ง

2. การขยายตัวของชุมชน กำหนดให้มีทิศทางประสานกับแผนการขยายโครงข่ายบริการพื้นฐาน ได้แก่ ถนน การป้องกันน้ำท่วม การประปา และการเคหะชุมชน

3. การพัฒนาระบบจราจร สนับสนุนการเชื่อมโยงชุมชนในเขตชานเมืองให้เป็นระบบเชื่อมโยงกันโดยระบบถนนวงแหวนรอบนอก และถนนวงแหวนสายกลาง (ตามผังเมืองรวม 2544) เป็นเส้นทางขนส่งสินค้า วัสดุดิบ จากภูมิภาคทางภาคเหนือ ภาคกลาง เข้าสู่กรุงเทพฯและผ่านไปที่ย่านอุตสาหกรรมการผลิตอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โครงข่ายถนนวงแหวนทั้งสองสายจะเชื่อมโยงชุมชนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ชุมชนตลิ่งชัน ชุมชนบางแค ชุมชนบางบอน เขตบางขุนเทียน ชุมชนราษฎร์บูรณะ และย่านอุตสาหกรรมการผลิต พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เข้าด้วยกัน ผลกระทบของการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคม ถนนวงแหวนย่อมทำให้เขตภาษีเจริญอยู่ในทำเลที่ตั้งที่พร้อมจะมีความสำคัญมากขึ้น ในฐานะเป็นศูนย์กลางชุมชน การค้าธุรกิจและสถานที่ราชการ คือจะเป็นพื้นที่รองรับธุรกิจสำนักงานและการพาณิชย์ต่าง ๆ เพื่อบริการย่านพักอาศัยที่ขยายตัวโดยรอบในอนาคต รวมทั้ง เป็นแหล่งหลักแหล่งหนึ่งในมาตรการย้ายกิจกรรมเศรษฐกิจออกไปในเขตชานเมือง

นอกจากนี้โครงการพัฒนาถนนในลักษณะถนนขึ้นน้ำการพัฒนาและถนนย่อยเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอน ที่เกิดขึ้นภายในเขตภาษีเจริญและเชื่อมโยงกับเขตข้างเคียง ตลอดจนโครงข่ายทางด่วนพิเศษสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ซึ่งเชื่อมโยงถนนธนบุรีปากท่อ - ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นสิ่งจูงใจให้นักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยการค้า การอุตสาหกรรมขยายตัวออกมาในทิศทางนี้ เนื่องจากความสะดวกที่เพิ่มขึ้นในการขนส่ง โดยเฉพาะถนนวงแหวนรอบนอกและทางด่วนดาวคะนอง-ท่าเรือ จะเสร็จสมบูรณ์ในปี 2530 ย่อมทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ทางทิศเหนือและทิศตะวันออกเดินทางเข้ามาทำงานในเขตชั้นใน ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (C.B.D.) หรืออำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรมการผลิตได้สะดวกรวดเร็วขึ้น โดยไม่ต้องอ้อมผ่านเขตชั้นกลางด้านฝั่งพระนคร

4. การเคหะสงเคราะห์ การจัดสร้างที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงชุมชนแออัดให้สามารถได้รับบริการพื้นฐานได้อย่างทั่วถึง และเร่งรัดความเจริญของชุมชนให้สอดคล้องกับประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ได้แก่ การจัดบริการสาธารณสุข และอนามัย การรักษาความมั่นคง ความปลอดภัย และความสงบเรียบร้อย การจ้างงานและการส่งเสริมอาชีพ ตลอดจนการศึกษาและพัฒนาเยาวชน ให้ได้คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

5. การแก้ไขปัญหาและมุ่งพัฒนาสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในเรื่องความสะอาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ได้แก่ การควบคุมการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ การส่งเสริมการลงทุนการควบคุมและจัดระเบียบธุรกิจ การควบคุมการค้าขายบนทางเท้า การรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ได้แก่ การเร่งรัดการปรับปรุงคู คลอง การระบายน้ำ การเก็บขยะมูลฝอย และการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ การเพิ่มผลผลิตทางเกษตรกรรม การเพิ่มความอุดมสมบูรณ์ของดิน การปราบศัตรูพืชและแมลงต่าง ๆ ทั้งนี้โดยเน้นความร่วมมือและประสานงานการลงทุนทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนให้สอดคล้องกันยิ่งขึ้น

แนวทางการกำหนดนโยบายการพัฒนาเขตภาษีเจริญดังกล่าวจะเป็นแนวทางการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายหลักของประเทศ และสภาพการณ์ของท้องถิ่น ได้แก่ การแก้ไขปัญหาและตอบสนองความต้องการของชุมชนด้วย

#### 5.5 การกำหนดเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน

การกำหนดเป้าหมายหลักเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานในขบวนการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นการกำหนดว่าแผนที่จะเกิดขึ้นเพื่ออะไร และเพื่อใคร แนวทางการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน ได้แยกพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดิน 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Land Use) และการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม (Agricultural Land Use) โดยพิจารณาจากปัจจัยประกอบต่าง ๆ ที่มาส่งเสริมหรือสนับสนุน (generate) และขัดแย้งหรือจำกัด (Restrict) ต่อการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทนี้

แนวทางการกำหนดเป้าหมายหลักที่กำหนดขึ้น จากการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ นั้น จะมีคุณลักษณะประกอบขึ้นด้วยเหตุผล 2 ประการคือ

1. ความต้องการของประชากรในท้องถิ่นส่วนใหญ่ ซึ่งจะต้องเป็นผลดีต่อชุมชนส่วนรวม
  2. แนวโน้มในการขยายตัวของพื้นที่เมือง ซึ่งไม่ขัดแย้งต่อสภาพเป็นจริงของพื้นที่ใน
- ทุก ๆ ด้าน ได้แก่ กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ตลอดจนนโยบายและโครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจัยต่าง ๆ ที่นำมาพิจารณาในการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่ง  
จะสอดคล้องกับเหตุผลดังกล่าวประกอบด้วย

1. ลักษณะทางด้านกายภาพของพื้นที่ ได้แก่
  - การเข้าถึงพื้นที่โดยถนนในปัจจุบันและโครงการถนนในอนาคต
  - สมรรถนะดิน
  - ระบบคลอง
2. ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่
  - รายได้ของพื้นที่พิจารณาจากการจัดเก็บภาษีโดยกรมสรรพากรและกรุงเทพมหานคร
  - ราคาที่ดิน
  - การจ้างงานหรือการประกอบอาชีพ
3. ลักษณะทางด้านสังคม ได้แก่
  - ความต้องการของประชากรในท้องถิ่น
  - ระดับการให้บริการด้านสังคม
  - ระดับการให้บริการด้านสาธารณูปโภค
4. ลักษณะทางด้านประชากร ได้แก่
  - อัตราการเพิ่มประชากร
  - ความหนาแน่นประชากร
5. โครงการ เศรษฐมชนภาครัฐบาลและเอกชน
6. โครงการและแผนการป้องกันน้ำท่วม
7. นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง

รายละเอียดของแต่ละปัจจัยประกอบต่าง ๆ ได้กล่าวรายละเอียดไว้ในบทที่ 4 เรื่อง  
การใช้ประโยชน์ที่ดิน และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังนั้นในบทนี้จึงกล่าวสรุป  
เฉพาะรายละเอียดในเชิงปริมาณงานและหลักวิชาการเท่านั้น ดังแสดงไว้ในตารางที่ 5.2 แสดงการ  
พิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ

ตารางที่ 5.2 สรุปการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ประกอบการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ

ปัจจัยประกอบ	สนับสนุนการใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Area)		สนับสนุนการใช้ที่ดินเกษตรกรรม (Agriculture Area)
	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	
<p>1) ลักษณะทางกายภาพ</p> <p>- การเข้าถึงพื้นที่โดยถนน และโครงการถนนในอนาคต</p> <p>- สมรรถนะดิน</p> <p>- ระบบคลอง</p>	<p>1) ถนนวงแหวนรอบนอกผ่านแขวงบางไม้ บางแค เหนือ และบางแค</p> <p>2) ถนนโครงการพุทธมณฑลสาย 1 ผ่านแขวงบางแวก และบางคั่น</p> <p>3) โครงการถนนเชื่อมดาวคนอง-เพชรเกษม ผ่านแขวงบางหว้า</p> <p>4) โครงการถนนเชื่อมจรัลสนิทวงศ์ 13 - เพชรเกษม ผ่านแขวงบางแวก บางจาก สุทาสวรรค์ และปากคลองจา</p> <p>5) โครงการถนนปลายสะพานสาธิต ช่วงที่ 2 ผ่านแขวงบางหว้า และบางแค</p> <p>6) โครงการถนนวงแหวนสายกลาง (ตามผังเมืองรวม 2544) ผ่านแขวงบางแวก บางคั่น และบางหว้า</p>	<p>1) โครงการปรับปรุงถนนเพชรเกษม (ปรับปรุงผิวจราจร และท่อระบาย ค้างแคถนนพุทธมณฑลสาย 2 ไปสุดเขตคกกงเทพฯ)</p> <p>2) โครงการถนนเชื่อมดาวคนอง-เพชรเกษม</p> <p>3) โครงการถนนปลายสะพานสาธิต ช่วงที่ 2</p> <p>4) โครงการถนนวงแหวนสายกลาง ตามผังเมืองรวม 2544</p> <p>สรุปเป็นโครงการถนนในลักษณะขึ้นน้ำการพัฒนา (Development Road) ทำให้การพัฒนาพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นสองฟากถนน</p>	<p>1) การเข้าถึงพื้นที่เกษตรโดยถนนโครงการต่างๆเพิ่มขึ้น เป็นปัจจัยเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของชุมชน ในขณะที่เดียวกันพื้นที่เกษตรกรรมลดลง</p> <p>1) ดินที่มีความเหมาะสมในการทำสวนผลไม้ สวนผัก ไร่แก่ง ดินในแขวงบางไม้ บางแคเหนือ บางแค และคลองขวาง</p> <p>1) ระบบคลองมีมากในแขวงบางไม้ บางแคเหนือ บางแค และคลองขวาง สภาพน้ำในคลองยังสะอาดใช้ในการเพาะปลูกได้</p>
<p>2) ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ</p> <p>- รายได้ที่จากรายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้โดยกรมสรรพากร และกรุงเทพมหานคร</p> <p>- ราคาที่ดิน</p> <p>- การจ้างงานหรือการประกอบอาชีพ</p>	<p>1) รายได้จากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสูง แสดงให้เห็นว่าเป็นเขตที่มีผู้ทำงานประจำพักอาศัยอยู่มาก</p> <p>1) ราคาที่ดินในระดับถูกและปานกลางมีมากเหมาะสมต่อการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย</p> <p>- แรงงานในภาคอุตสาหกรรม 19,131 คน</p>	<p>1) รายได้จากภาษีการค้าสูงสุดในเขตใกล้เคียงโดยรอบได้แก่ เขตคลองเตย หนองแขม บางขุนเทียนและราษฎร์บูรณะจึงถือได้ว่าเป็นย่านการค้าที่สำคัญ</p> <p>1) ราคาที่แพง ระดับ 8,000-15,000 บาท/วา<sup>2</sup> สองฟากถนนเพชรเกษม เหมาะสมกับการลงทุนค้าปลีกค้าส่ง สำนักงาน และแหล่งบันเทิง</p> <p>- แรงงานในภาคพาณิชย์กรรม 6,311 คน</p>	<p>1) รายได้จากพื้นที่เกษตรกรรมไม่แน่นอน</p> <p>1) การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นเนื่องจากกาปรับปรุงโครงข่ายถนนและการบริการสาธารณสุขระดับโลก สาธารณูปการดีขึ้น ทำให้พื้นที่เพาะปลูกลดลง</p> <p>- เป็นครอบครัวเกษตรกร 6,822 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 17 ของครัวเรือนทั้งหมด</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ปัจจัยประกอบ	สนับสนุนการใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Area)		สนับสนุนการใช้ที่ดินเกษตรกรรม (Agriculture Area)
	หักอาศัย	พาณิชย์กรรม	
<p>3) ลักษณะทางด้านสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ความต้องการของประชากรในท้องถิ่น</li> <li>- ระดับการให้บริการด้านสังคม</li> <li>- ระดับการให้บริการสาธารณูปโภค                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประปา</li> <li>- ไฟฟ้า</li> <li>- โทรศัทพ์</li> </ul> </li> </ul>	<p>1) ต้องการถนน การบริการด้านการระบายน้ำ การบริการน้ำประปา และการป้องกันโจรผู้เพิ่มขึ้น</p> <p>1) มีความพร้อมในการให้บริการด้านสาธารณสุข การศึกษาและตลาดสด</p> <p>1) มีโครงการขยายพื้นที่บริการประปาเพิ่มขึ้น</p> <p>1) มีความพร้อมและพอเพียงต่อชุมชน</p> <p>1) มีโครงการขยาย สถานชุมชนสายโทรศัทพ์ 2 แห่ง</p>	<p>1) ต้องการถนนเพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ ระบบบริการน้ำประปา การระบายน้ำ และการปราบโจรผู้ร้าย</p> <p>1) มีลักษณะของตลาดสดบางแค เป็นศูนย์กลางของชุมชน มีสินค้าราคาถูก ตลอดจนเป็นแหล่งบันเทิง แหล่งจ้างงาน ทำจ้อครถขนส่ง และทำจ้อครือทางยาว</p> <p>1) มีโครงการขยายพื้นที่บริการประปาเพิ่มขึ้น</p> <p>1) มีความพร้อมและพอเพียงต่อชุมชน</p> <p>2) มีโครงการขยายสถานีชุมสายโทรศัทพ์ 2 แห่ง การขยายการบริการสาธารณูปโภค ส่งเสริมให้นักลงทุนจากภายนอกเข้ามาลงทุนค้าขายมากขึ้น</p>	<p>1) ต้องการทุนในการประกอบอาชีพเกษตร</p> <p>2) ความมั่นคงในการประกอบอาชีพเกษตร</p> <p>3) หัวหน้าครัวเรือน เกษตรกรประมาณร้อยละ 10.4 ต้องการให้บุตรหลานเป็นเกษตรกร เนื่องจากเป็นเจ้าของที่ดิน และเป็นอาชีพดั้งเดิม</p> <p>1) ระดับการให้บริการสังคมดีขึ้น มีผลกระทบทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เกิดสภาวะการกักตุนที่ดิน เพื่อเก็งกำไร ปลอ่ยที่ดินทิ้งรกร้างว่างเปล่า</p> <p>การเข้าถึงของบริการน้ำประปา โทรศัทพ์ ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เกิดสภาวะการกักตุนที่ดินเพ็งเก็งกำไร เกิดปัญหาการปลอ่ยที่ดินที่ว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์</p>
<p>4) ลักษณะทางด้านประชากร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราการเพิ่มประชากร</li> <li>- ความหนาแน่นประชากร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประชากรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.4 ต่อปี</li> <li>- ความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้นอีก 2,143 คน/กม.<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การลงทุนด้านพาณิชย์กรรม เพิ่มขึ้น เพื่อบริการแก่ประชากรที่เพิ่มขึ้น เป็นสัดส่วนกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการพื้นที่หักอาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดสภาวะการฉุกละหิมพื้นที่เกษตร แนวโน้มพื้นที่เกษตรจะมีขนาดแปลงที่ดินเล็กลง</li> </ul>
<p>5) โครงการเคหะชุมชนภาครัฐบาลและเอกชน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภาครัฐบาล</li> <li>- ภาคเอกชน</li> </ul>	<p>1) มีโครงการก่อสร้างที่หักอาศัย 2,000 หน่วย</p> <p>1) มีโครงการก่อสร้างที่หักอาศัย 436 หน่วย</p>	<p>1) มีโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์-หักอาศัย 69 หน่วย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการเคหะชุมชนมีผลกระทบให้ประชากรเพิ่มขึ้นในทางอ้อม และโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น ในพื้นที่ว่างเปล่าที่อยู่ใกล้พื้นที่เกษตรกรรม ทำให้ขนาดแปลงพื้นที่เกษตรมีขนาดเล็กลง</li> </ul>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ปัจจัยประกอบ	สนับสนุนการใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Area)		สนับสนุนการใช้ที่ดินเกษตรกรรม (Agriculture Area)
	พักอาศัย	พาณิชย์กรรม	
<p>6) โครงการและแผนงานป้องกันน้ำท่วม</p> <p>6.1 เขตปดล้อม</p> <p>6.2 โครงการเจ้าพระยา 2</p>	<p>1) มีเขตปดล้อมสนับสนุนพื้นที่พักอาศัย</p> <p>1) สามารถป้องกันและลดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากน้ำท่วม การป้องกันและลดความเสียหายเป็นผลให้การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น</p> <p>2) ทำให้มูลค่าของที่ดินบริเวณคลองผันน้ำมีมูลค่าของที่ดินสูงขึ้น ซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรม หรือพื้นที่ว่างเปล่า มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงเป็นบริเวณพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น</p> <p>3) ริมสองฝั่งเจ้าพระยา 2 เป็นที่โล่งว่าง (open space) ที่มีคุณค่าของเมือง คือ ที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มคนรายได้สูง อาจเกิดในรูปแบบของบ้านจัดสรร และอาคารพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น</p> <p>4) เกิดสภาวะกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร เปิดโอกาสให้กลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้น ในรูปกิจกรรมอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมในคิกแถว เปิดโอกาสให้กลุ่มแรงงานคิมที่มีบุกเบิกเป็นที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน ถ้าปราศจากการควบคุมจะทำให้เกิดชุมชนแออัดขึ้นได้</p>	<p>1) มีเขตปดล้อมสนับสนุนพื้นที่พาณิชย์กรรม</p> <p>1) ความจำเป็นต้องมีรายได้สูงมาเป็นผลตอบแทนการลงทุน จำเป็นต้องมีกิจกรรมการค้า กิจกรรมการค้า กิจกรรมอุตสาหกรรมเกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะกิจกรรมเหล่านี้ให้ผลตอบแทนสูงกว่าบริเวณพักอาศัย</p> <p>2) เป็นการจูงใจวางแผนให้เกิดศูนย์กลาง ระดับภาคชั้นใหม่ ๗ บริเวณระหว่างคลองผันน้ำ และถนนพุทธมณฑลสาย 2 และวางแผนศูนย์กลางรองกระจายอยู่ตามจุดคักของถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอกขนานกับแนวคลองผันน้ำ ถนนเพชรเกษม ถนนธนบุรี-ปากท่อ ถนนนครชัยศรี ซึ่งคาดว่านักลงทุนจะมาลงทุนในโครงการพาณิชย์กรรม และพักอาศัยเพิ่มขึ้น</p>	<p>1) มีพื้นที่อยู่นอกเขตปดล้อม</p> <p>1) ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์จากพื้นที่แนวเจ้าพระยา 2 จะเป็นเอกชน นักลงทุนและส่วนราชการ และผู้เสียหาย ได้แก่ ผู้เป็นชาวสวน ผู้เช่าที่ดิน อยู่อยู่อาศัยดั้งเดิมจะต้องย้ายไปอยู่ที่ใหม่ และอาจต้องเปลี่ยนไปประกอบอาชีพอื่น ๆ ในที่อื่นต่อไป</p> <p>2) พื้นที่ริมฝั่งเจ้าพระยา 2 ด้านนอก (ด้านทิศตะวันตก) จะเป็นชุมชนเกษตรและเป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาที่ดินมาจากฝั่งตะวันออกของเจ้าพระยา 2</p> <p>3) เกษตรกรจะขาดที่ดินทำกิน ชาวอาชีพ ชาคคท์พักอาศัย</p>
<p>7) นโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง</p>	<p>1) ส่งเสริมให้เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นเบาบางหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นมาก</p>	<p>1) ส่งเสริมให้เกิดเป็นศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย (Poly-Centric)</p>	<p>1) สนับสนุนพื้นที่เกษตรชานเมือง</p>



อนึ่งสำหรับปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ ได้แก่ โครงการและแผนงานป้องกันน้ำท่วม โดยเฉพาะโครงการเจ้าพระยา 2 (กำลังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้) นั้น จากการสัมมนาทางวิชาการ นักวิชาการผู้หนึ่ง กล่าวว่า โครงการเจ้าพระยา 2 เป็นโครงการขนาดใหญ่ ไม่แพ้ลำน้ำปิงหนองจุกเห่า หรือการขุดคอคอดกะหรืออาจจะใหญ่กว่าด้วยซ้ำ ซึ่งเป็นการสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของเมือง เป็นเสมือนกระดูกสันหลังของเมืองอีกโครงการหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเปิดพื้นที่การพัฒนาด้วย จากการศึกษาเบื้องต้น ได้แสดงให้เห็นว่า การปรับปรุงโครงข่ายถนน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปิดพื้นที่การพัฒนา แต่ระบบแม่น้ำขนาดใหญ่กว้างถึง 200 - 250 เมตร ก็นับเป็นหัวใจของการพัฒนาเมือง ทุกเมืองหลักของโลก แม่น้ำเป็นสายเลือดที่จะนำมาใช้อุปโภคบริโภค เป็นส่วนหนึ่งของที่เปิดโล่งเพื่อการนัดหมายการของเมือง เป็นปอดของเมืองเป็นทางสัญจรรวมทั้งเป็นทางระบายน้ำ สิ่งโสโครกต่าง ๆ ของทางน้ำอีกด้วย นับว่าเป็นสาธารณูปโภคหลักที่เป็นการใช้เพื่อนานาประโยชน์ (Multipurpose) ดังนั้นเมื่อจะขุดเจ้าพระยา 2 จึงนับเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมืองมาก เพราะถ้าโครงการนี้เกิดขึ้นรูปแบบการใช้ที่ดินจะเป็นไปอีกอย่างหนึ่ง แต่ถ้าโครงการนี้ไม่เกิดขึ้น รูปแบบการใช้ที่ดินก็จะมีอีกลักษณะหนึ่ง ดังนั้นการมีเจ้าพระยา 2 ถ้าจะพิจารณาทางด้านผังเมืองแล้ว ย่อมมีผลกระทบต่อการพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก

โครงการเจ้าพระยา 2 นับว่าเป็นโครงการแบบเปิดเสรีคือป้องกันน้ำท่วมได้แท้จริง ทั้งด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพฯ โดยจะผันน้ำให้ไหลผ่านคลองขุดขนาดใหญ่ (เจ้าพระยา 2) นับว่าเป็นการแก้ปัญหาด้านวิศวกรรมศาสตร์เป็นหลักแต่ประการเดียว ซึ่งการขุดเจ้าพระยา 2 จะมีผลกระทบต่อประชากรจำนวนมากไม่เฉพาะคนกรุงเทพฯ เท่านั้น ภาคปริมณฑลทางด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ เช่น นนทบุรี ปทุมธานี ลุ่มทรล่ำคร และนครปฐม ต่างก็ได้รับผลกระทบไม่มากนักน้อย ผลกระทบต่อประชากรกรุงเทพฯ ประมาณ 5.5 ล้านคน จะช่วยแก้ปัญหา น้ำท่วมให้หมดไปหรือน้อยลงเป็นอันมาก แต่จะมีผลกระทบค่อนข้างมากอีกคนประมาณ 4 - 5 ล้านคน จากฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ แถบปริมณฑลและคนอีกจำนวนหนึ่งประมาณเท่า ๆ กัน ที่อาศัยทางลุ่มเจ้าพระยาตอนเหนือ และลุ่มแม่น้ำป่าสักรวมกันแล้ว คาดว่าจะมีประชากรประมาณ 15 ล้านคน ที่เกี่ยวข้อง

เมื่อพิจารณาในระดับภาคหรือในระบบเมืองของทั้งประเทศ ยังคงมีปัญหาเรื่องการไม่สมดุลย์ ในการพัฒนาระบบเมืองทั้งประเทศ เพราะการมีเอกนคร (Primate City) ที่ใหญ่มากที่เหลือเป็นเมืองเล็ก ๆ จำนวนมาก ซึ่งระบบเมืองแบบนี้ จะทำให้เกิดปัจจัยความสำคัญของทรัพยากรทุกอย่างมาไว้ที่เดียว ทำให้เมืองอื่น ๆ เล็กลงไปอีกและทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมเกิดขึ้น นโยบายของชาติ จึงพยายามและต้องการกระจายความเจริญโดยมีการเน้นเมืองหลัก และสร้างเมืองอุตสาหกรรม เช่น ฮัลเทอร์นซ็อบวร์ต ขึ้น และในขณะเดียวกันก็ต้องชลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครไว้ด้วย อนึ่งในการประเมินการเติบโตของกรุงเทพฯ ถ้าจะไม่ทำอะไรกับกรุงเทพฯเลย ประชากรจะเพิ่มขึ้นอีก 2 ล้านคน แน่ ๆ ในปี พ.ศ. 2544 หรือ 14 ปีต่อไป การเตรียมสถานที่อยู่อาศัยที่ทำงานก็ยังไม่ได้มีการวางแผนไว้ ดังเช่น การวางแผนสร้างเมืองใหม่แถบนนทบุรีปทุมธานี อยู่นอกเขตกรุงเทพฯ จะเป็นการช่วยสร้างเมืองเพื่อรองรับประชากร 2 ล้าน ที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ ในขณะเดียวกันผังเมืองรวมได้เสนอแนะการขยายตัวรองรับประชากรกลุ่มนี้ ในแถบพระโขนง บางกะปิ ตลิ่งชัน และบางเขน ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่บริเวณนี้ทรุดปลงไม่ต่ำกว่า 0.10 ม. และน้ำท่วมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินโดยไม่ให้บริเวณที่ดินทรุดน้ำท่วมไปสร้างในเมือง นนทบุรีและปทุมธานีก็ยอมได้ ซึ่งโครงการเจ้าพระยา 2 เล่นอให้มีการเจริญด้านฝั่งตะวันตก ด้วยเหตุผลเพื่อให้เกิดความสมดุลย์ ทั้ง 2 ฝั่ง แต่เป็นเหตุผลที่หลายคนยังไม่ยอมรับ ดังเช่นนักวิชาการท่านอื่น ๆ ให้ความเห็นดังนี้

1) ปัญหาหน้าเป็นทรัพยากรที่สำคัญยิ่ง เมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะเมืองใหญ่จะมีชีวิตอยู่ได้หรือไม่ก็เพราะน้ำ ในอดีตหลายเมืองต้องย้ายไปเพราะขาดน้ำกินน้ำใช้ หรือน้ำล้นปรทมาแล้ว ในประเทศไทยก็จะเกิดวิกฤตการณ์แห้งแล้ง (Draught) เป็นครั้งคราวอยู่เสมอ เช่นฮัลตัน จะแห้งแล้งเป็นประจำ กรุงเทพฯก็อาจเกิดเหตุการณ์เช่นนี้ได้ การจะนำน้ำทิ้งทะเลอย่างง่าย ๆ ดูจะไม่สมควรนัก จึงสมควรที่จะทบทวนโครงการนี้อีกครั้ง

2) ในสมัยก่อนที่มีการขุดคลองลัดเจ้าพระยา เพื่อการคมนาคม แต่โครงการเจ้าพระยา 2 เป็นการทำการคมนาคม ทำลายพื้นที่เกษตรกรรมเอาไปเป็นแม่น้ำจะต้องลงทุนและดูแลรักษามหาศาล เพียงเพื่อการแก้ไขน้ำท่วมนานทีปีครั้ง เพื่อชำระล้างกรุงเทพฯให้สะอาด แต่เจ้าพระยา 2 จะทำให้กรุงเทพฯเน่าเสียล้นปรทมากขึ้น ทำให้พืชผลทางการเกษตรเสียหายจากน้ำเน่า และจากระดับน้ำเจ้าพระยาลดต่ำลง ชาวบ้านริมคลองและชาวเรือที่มีได้ใช้น้ำประปาต้องอาศัยน้ำคลองจะเสียหายเพราะน้ำเน่าและน้ำล้น ระดับต่ำลงจนไม่มีน้ำใช้ ผักตบชวาจะงอกงามจนกำจัดไม่ไหว เพราะไม่มีน้ำทะเลคอยทำลาย แบคทีเรียมากขึ้นและออกซิเจนในแม่น้ำน้อยลง ปลาน้ำจืดจะอยู่ไม่ได้ ผู้คนจะทิ้งน้ำโสโครกลงแม่น้ำล้นปรทมากขึ้น เนื่องจากย่านชุมชนขยายตัว

3) ส่วนผลไม้และน้ำข่าว่าได้ปรับสภาพจากการเสียหายจากน้ำเค็มมานานแล้ว และปรับสภาพเพื่อผลผูกพันกับน้ำท่วมไปบางแล้วอีกเช่นกัน ส่วนผลไม้ทางฝั่งธนบุรีได้กลายเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ย่านชุมชนจะขยายตัวเองตามความจำเป็นของประชากร การกระตุ้นให้ชุมชนขยายไปทางฝั่งธนบุรี จึงเป็นนโยบายที่ส่วนทางกับการจำกัดความเจริญเติบโตของกรุงเทพฯ โดยการให้อุตสาหกรรมออกไปสู่ต่างจังหวัดและชุมชนใหม่จะทำให้เกิดโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อนติดตามมา จะระบายน้ำเน่าเสียลงคลองแม่ฟ้าเพิ่มขึ้น สาธารณูปโภค สาธารณูปการ จะสนองตอบชุมชนใหม่ไม่ทัน เช่น การคมนาคมระหว่างฝั่งตะวันออก ซึ่งมีโรงเรียนที่ทำงานและเป็นศูนย์รวมธุรกิจมาแต่ก่อน การระบายน้ำเสียจะต้องอาศัยคลองและแม่ฟ้า ซึ่งไม่ถูกต้องอย่างยิ่ง พื้นที่ริมน้ำในกรุงเทพฯ นับวันจะลดน้อยลงไป ยังไม่มีการแก้ไข ยังไม่มีการขุดลอกคลองให้ลึกอย่างจริงจัง โครงการเจ้าพระยา 2 ซึ่งเป็นโครงการแก้ที่ปลายเหตุ ยิ่งกว่านั้นการสร้างเขื่อนฝั้นน้ำที่ปากเกล็ดส่วนทางกับโครงการ Inland Water Way เพื่อส่งเสริมการขนส่งในลำแม่ฟ้าเจ้าพระยา เช่น เรือลากจูงสินค้า แพชู่ง เรือทราย และเรือโดยสาร เรือขึ้นเหนือจะวิ่งได้ช้าลง เพราะต้องวิ่งทวนน้ำ จะต้องเสียค่าน้ำมันเชื้อเพลิงเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้เขื่อนกั้นน้ำทะเลที่ปากแม่ฟ้า จะเป็นการปิดเส้นทางออกทะเลให้แคบเข้า จำกัดผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจให้แคบเข้า หลังจากพัฒนามาดีแล้วจากอดีต โดยอาศัยแม่ฟ้าเจ้าพระยาเดิม

4) การป้องกันน้ำท่วมที่เกิดจากน้ำฝน ควรจะหาบริเวณที่เหมาะสมทำอ่างเก็บน้ำ เช่น ที่การรถไฟพังกะสันและที่หนองงูเห่า โดยโถดินทำคันกั้นน้ำโดยรอบลุ่มน้ำจากแอ่งน้ำท่วม จากลำรางหรือคลองหรือท่อระบายน้ำลงอ่างเก็บน้ำ น้ำในอ่างเก็บน้ำ จะต้องปล่อยออกไปใช้ในการเกษตรในหน้าแล้ง ในบริเวณใกล้เคียงและฝั่งทะเลในหน้าฝน สามารถทำได้ เพราะมีคลองอยู่มากมายในย่านลุ่มทรปรากกร ถ้าในอนาคตจำเป็นต้องใช้พื้นที่นี้ทำลำนามบินก็สามารถทำได้ เพราะไม่มีสิ่งก่อสร้างใด ๆ

5) นักวิชาการท่านหนึ่งได้เสนอให้ฝั้นน้ำผ่านรังสิตไปออกแม่ฟ้าบางปะกง เพื่อจะได้นำน้ำไปใช้กับการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก และเสนอแนวความคิดการประสมประสานระหว่างการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งสินค้า เกษตรส่งออกต่างประเทศ กับการป้องกันน้ำท่วม โดยเลือกแนวคลองขนส่งทางน้ำที่สามารถใช้ระบายน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพฯ ด้วยในเวลาเดียวกัน และให้มีผลต่อการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในภูมิภาคภายนอก หรือเอื้ออำนวยต่อการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่มีโครงการอยู่แล้ว ให้เกิดการประสานเชื่อมโยงกับกรุงเทพฯ ได้ดีขึ้น และสามารถลดแทรกการป้องกันน้ำท่วมให้กับกรุงเทพฯ และพื้นที่ข้างเคียงที่มีปัญหาพร้อมกันด้วย แนวคลอง

ผืนน้ำแนวเลนอเนาะ เลือกแนวขุดคลองคู่ขนานกับคลองระพีพัฒน์แยกจากแม่น้ำป่าสักตรงบริเวณใต้  
เขื่อนพระราม 6 คลองขุดใหม่นี้ จะประสานกับคลองระพีพัฒน์ ซึ่งก็จะเป็นการประหยัดการลงทุน  
อย่างมาก แนวคลองใหม่จะลงมาทางใต้ผ่านทุ่งรังสิตหลังจากตัดผ่านคลองรังสิตแล้วใช้แนวคลอง  
13 ซึ่งเป็นคลองที่ใช้เพื่อการขนส่งและการระบายน้ำร่วมกัน ขยายหน้าตัดคลองต่อเนื่องลงมา  
ในบริเวณรังสิตใต้ผ่านคลองทกวา เมื่อเข้าใกล้เขตหนองจอกเริ่มเบนเข้าเชื่อมกับแนวคลองนคร  
เนื่องเขต ใช้แนวดังกล่าวตลอดไปบรรจบแม่น้ำบางปะกงที่บริเวณด้านเหนือของตัวจังหวัดละแวก  
เทรา เส้นทางดังกล่าวจะช่วยให้ความสะดวกในการขนส่งข้าวโพด ข้าวฟ่าง จากบริเวณแหล่ง  
ไฮโลที่ทำ เรืออูรยามาทางน้ำโดยไม่ต้องผ่านแม่น้ำเจ้าพระยาอีกต่อไป และสัลดงตามคลองใหม่  
ออกแม่น้ำบางปะกงไปลงเรือเดินสมุทรขนาดใหญ่ที่เกาะสีชัง หรือที่ทำ เรือน้ำลึกแหลมฉบัง - สัตหีบ  
แนวคลองผืนน้ำแนวนี้จะเป็นการพิจารณาโครงการขุดสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ได้สะสมลงทุนพัฒนาต่อเนื่อง  
กันมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การพัฒนา ก็จะประหยัดการลงทุนไปได้มาก ขณะเดียวกันจะประสาน  
ความต้องการด้านการขนส่งสินค้า เกษตรที่จะต้องอำนวยความสะดวกรวดเร็วและเสียค่าโล่ห่วยต่ำ  
ดังนั้น จึงคาดว่าแนวคลองสายนี้จะได้ประโยชน์สูงสุดหลาย ๆ ด้านไปพร้อมกัน

จากแนวความคิดแย้งและสำเนาสำเนาโครงการเจ้าพระยา 2 ดังกล่าวข้างต้น ตลอดจน  
โครงการเจ้าพระยา 2 อยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการซึ่งต้องใช้ระยะเวลา  
อีกนาน หลายขั้นตอน ซึ่งจะตัดสินใจลงมือดำเนินการหรือยกเลิกโครงการ และแนวเจ้าพระยา 2  
อาจจะไม่ผ่านฝั่งธนบุรีก็เป็นไปได้ ดังที่สำนักงานการต่าง ๆ เลื่อนแนวคิดดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

ดังนั้น ในการกำหนดเป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดินเขตภาคีเจริญ จึงตั้ง  
สัมมุติฐานว่า

- โครงการเจ้าพระยา 2 จะไม่เกิดขึ้นในช่วง 14 ปีข้างหน้า
- คลองผืนน้ำ อาจจะมีแนวเส้นทางที่ไม่ผ่านฝั่งธนบุรี หรืออาจจะไม่เกิดขึ้นเลย

เนื่องจากมีมาตรการอื่น ๆ ในการป้องกันน้ำท่วม ที่ประหยัดและมีประสิทธิภาพดีกว่า

ผลจากการศึกษาถึงลักษณะทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร โครงการ  
พัฒนาต่าง ๆ และนโยบายของรัฐในการพัฒนาเมือง แสดงให้เห็นได้ว่า ปัจจัยประกอบต่าง ๆ ส่ง  
ผลกระทบต่อในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมือง ทั้งในแง่การใช้ประโยชน์ที่ดิน การจราจร  
และชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนจำนวนมาก ดังนั้นจำเป็นต้องวางเป้าหมายหลายด้านมาผสมผสานกัน  
โดยมีเป้าหมายหลักคือการพัฒนาพื้นที่เมืองควบคู่ไปกับพื้นที่เกษตร

ตารางที่ 5.3 สรุปการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในการกำหนดเป้าหมายหลักของการวางแผน  
การใช้ที่ดิน เขตภาษีเจริญ

ปัจจัย	สนับสนุนการใช้ ที่ดินเมือง		สนับสนุนการใช้ ที่ดินเกษตรกรรม
	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	
1. ลักษณะทางด้านกายภาพ			
- การเข้าถึงพื้นที่โดยถนน และโครงการ ถนนในอนาคต	✓	✓	x
- สัมรรถนะดิน	-	-	✓
- ระบบคลอง	-	-	✓
2. ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ			
- รายได้พิจารณาจากภาษีที่สกัดเก็บได้ โดยกรมสรรพากรและกรุงเทพมหานคร	✓	✓	x
- ราคาที่ดิน	✓	✓	x
- การจ้างงานหรือประกอบอาชีพ	✓	✓	x
3. ลักษณะทางด้านสังคม			
- ความต้องการของประชาชน	✓	✓	-
- ระดับการให้บริการด้านสังคม	✓	✓	-
- ระดับการให้บริการสาธารณูปโภค	✓	✓	x
4. ลักษณะทางด้านประชากร			
- อัตราการเพิ่มประชากร	✓	✓	x
- ความหนาแน่นประชากร	✓	✓	x
5. โครงการเศษชุมชนภาครัฐบาล และเอกชน	✓	✓	x
6. โครงการและแผนงานป้องกันน้ำท่วม	✓	✓	x
7. นโยบายของรัฐในการพัฒนา เมือง	✓	✓	✓

ที่ดินย่านพักอาศัยเป็นเป้าหมายหลักที่สำคัญ รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และ  
 เกษตรกรรมตามลำดับ ส่วนลักษณะการใช้ที่ดินแบบอื่น ๆ นั้นเป็นเพียงส่วนประกอบของพื้นที่เท่านั้น  
 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนา ความต้องการของชุมชน และแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต

ดังนั้น เป้าหมายหลักของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตภาษีเจริญ คือ

#### การพัฒนาพื้นที่เมือง ได้แก่

- การพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพักอาศัย มีสภาพแวดล้อมที่ดี  
 เหมาะสมต่อการพักอาศัย มีระดับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พร้อมสอดคล้องกับจำนวน  
 ประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
- การพัฒนาย่านพาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อให้เป็นพื้นที่หรือแหล่งบริการทางด้านการค้า  
 การบริการ การขนส่ง และแหล่งบันเทิงพักผ่อนหย่อนใจแก่ย่านพักอาศัยภายในเขต และเขตใกล้เคียง  
 เดียงรวมทั้ง เป็นแหล่งจ้างงานและทำรายได้ที่สำคัญมากให้แก่ท้องถิ่น

#### การพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม

- การพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม จำเป็นต้องจัดให้มีที่ว่างเพียงพอสำหรับการเกษตรกรรม  
 โดยเน้นในด้านการเพิ่มผลผลิตและคุณภาพผลผลิตประเภท ผักสด ผลไม้ และไม้ดอกมากกว่าการ  
 ขยายพื้นที่เพาะปลูก นอกจากนี้เป็นขอบเขตจำกัดการขยายตัวของเมือง สร้างสภาวะแวดล้อม  
 และรักษาความสมดุลที่ดีของการพัฒนาเมืองในอนาคต ตลอดจนเพื่อเป็นการดำรงรักษาเอกลักษณ์  
 ความเป็นท้องถิ่นให้ดำรงอยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งที่เหมาะสม

การกำหนดเป้าหมายดังกล่าวจะอยู่ในกรอบของแนวความคิด (Concept) หรือนโยบาย  
 (Policy) การสร้างความสมดุลระหว่างการใช้ที่ดินหลัก (พักอาศัย) และการใช้ที่ดินรอง  
 (เกษตรกรรม) โดยการกำหนดขอบเขตของการพัฒนาการใช้ที่ดิน แต่ละประเภทไม่ให้เกิดความ  
 ขัดแย้งซึ่งกันและกัน

#### 5.6 การกำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดิน

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย และเป้าหมายการวางแผนการใช้ที่ดิน ผู้ศึกษาจึงได้กำหนด  
 วัตถุประสงค์ของการพัฒนาการใช้ที่ดินไว้ดังนี้

1. จัดรูปแบบการใช้ที่ดินชุมชนเมืองให้เป็นระเบียบ

- เหมาะสมกับความต้องการทางด้านเศรษฐกิจสังคมและลักษณะทางด้านกายภาพ (ลมรรณะดิน)
- แก้ไขสภาพและปัญหาการใช้ที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- กำหนดขอบเขตพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรในอนาคตให้สอดคล้องกับการขยายตัวทางด้านบริการสาธารณะอุปโภคและสาธารณูปการ
- กำหนดย่านการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยเฉพาะ
  - บริเวณที่ดินเพื่อการขยายตัวของเมืองในย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
  - บริเวณที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมประเภทการบริการและอุตสาหกรรมในครัวเรือน
  - บริเวณที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

2. พัฒนาทางด้านเคหะชุมชน

- ส่งเสริมและจัดหาพื้นที่สำหรับการพักอาศัยที่เหมาะสมในรูปแบบชุมชนสมบูรณ์แบบในตัวเอง คืออยู่ใกล้แหล่งงาน มีบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อม
- ส่งเสริมการเคหะสงเคราะห์โดยการปรับปรุงชุมชนแออัด และแหล่งเสื่อมโทรมให้มีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และจัดให้มีเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย

3. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ

- ปรับปรุงขยายโครงข่ายถนนในย่านการค้า การจัดระเบียบท่าจอดรถโดยสารประจำทางบริเวณระหว่างจังหวัดให้เป็นสัดส่วน ไม่ปะปนกับท่าจอดรถโดยสารประจำทาง
- สนับสนุนการสร้างอาคารที่จอดรถ
- ปรับปรุงโครงข่าย การบริการด้านการระบายน้ำ การกำจัดขยะ การโทรศัพท์ และการประปา ให้สนับสนุนกิจการค้า
- จัดสร้างตลาดเพื่อการเกษตร เพื่อเป็นศูนย์กลางในการซื้อขายสินค้าทางเกษตรทุกประเภทของ เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกด้านฝั่งธนบุรี

4. พัฒนาการบริการพื้นฐานทางสังคม

- ปรับปรุงและเสริมสร้างการบริการด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การบริการสาธารณสุข สถานศึกษาและสถานพักผ่อนหย่อนใจ

5. ปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม

- การปรับปรุงและเสริมสร้างถนนในระบบถนนเชื่อมโยงส่วนที่ขาดตอนในพื้นที่พักอาศัย-พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น (Missing link road)

- แก้ไขปัญหาการจราจรคับคั่งบริเวณย่านการค้าบางแค การจัดระเบียบทำจอดรถโดยสารวิ่งระหว่างจังหวัด (บ.ข.ส.) ทำจอดรถโดยสารบริการชุมชนภายในเขต ทำจอดรถโดยสารประจำทาง และบริเวณที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลและสาธารณะ

- สนับสนุนและส่งเสริมการขนส่งทางน้ำในคลองภาษีเจริญ คลองราชมนตรี คลองบางแวก และคลองบางกอกใหญ่ ให้มีความสะดวกปลอดภัย และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

6. การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ (Conservation of Natural Resource)

- การบำรุงรักษาและบำบัดน้ำเสียในคลองราชมนตรีและคลองอื่น ๆ ตามลำดับ

- การขุดลอกคลองและขุดคลองเพิ่มให้เป็นโครงข่ายต่อเนื่องกันและกำหนดบริเวณริมคลองเป็นเขตพิทักษ์ให้เปิดเป็นโล่งกว้างมากขึ้น เช่น เป็นเขตปลอดอาคารสูงฟ้าคลองข้างละ 5.00 ม. เป็นต้น

- การบำรุงรักษาความอุดมสมบูรณ์ของดินในพื้นที่เกษตรรักษาสภาพกายภาพของพื้นที่เพื่อเป็นการส่งเสริมการเกษตร

7. การคุ้มครองและทะนุบำรุงพื้นที่ที่มีคุณค่าสำคัญทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

- ปรับปรุงสภาพและบริเวณศาลาสถาบัน ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์

- กำหนดเขตโบราณสถาน ได้แก่ บริเวณศาลาสถาบันโดยรอบ ห้ามก่อสร้างอาคารอันขัดต่อวัฒนธรรม และเป็นการทำลายทิวทัศน์โบราณสถาน



8. พัฒนาสภาวะแวดล้อมในชุมชน

- แก้ไขมลภาวะจากโรงงาน เสี่ยงรบกวนต่าง ๆ จากโรงงานและการสัญจรไปมา
- สร้างเสริมสภาพแวดล้อม และการสุขาภิบาลที่ดีในชุมชน
- การควบคุมการใช้ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารริมสองฟากถนนเพชรเกษม

โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารตึกแถวที่ไม่มีที่จอดรถ เป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาการจราจร ปัญหาสภาพภูมิทัศน์ชุมชน ขาดแคลนที่โล่งว่างสองฟากถนนสายสำคัญ

จากวัตถุประสงค์ในการพัฒนาการการใช้ที่ดินข้างต้น สรุปได้ว่า เพื่อส่งเสริมให้เขตภาษีเจริญ เป็นย่านพักอาศัยที่สมบูรณ์แบบ โดยจัดให้มีการพัฒนาด้านเคหะชุมชนการพัฒนาบริการพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ทางสังคม การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ ได้แก่ คลองและพื้นที่เกษตรกรรม ตลอดจนการปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคม จะช่วยส่งเสริมให้เขตภาษีเจริญ เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย (Sub Center) และบริการชุมชนข้างเคียงด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย