



บทที่ 6

แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง

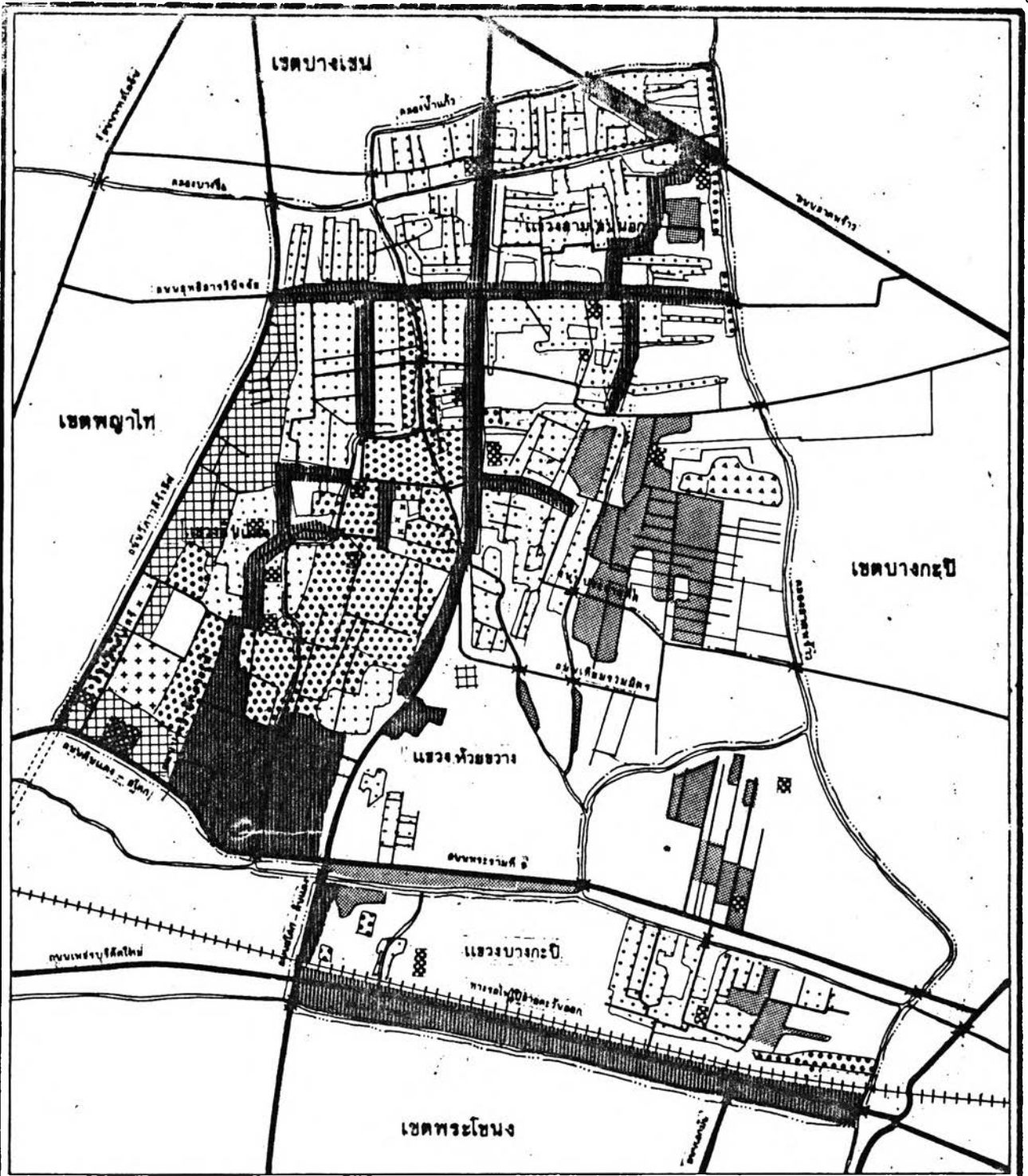
รูปแบบการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร และบทบาทของเขตห้วยขวาง

ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ฉบับร่างและตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534) กำหนดให้การพัฒนากรุงเทพมหานครมีรูปแบบหลายศูนย์กลาง (Poly centric) โดยกำหนดให้เขตชั้นในเป็นศูนย์กลางในด้านธุรกิจการค้า การบริการการเงินขนาดใหญ่และคงให้เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการอีก เช่น เดิมเขตชั้นกลางให้เป็นแหล่งชุมชนพักอาศัยแหล่งการค้า อุตสาหกรรมบริการ และกิจกรรมเกษตร สำหรับเขตชั้นนอกจะเป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเองและเป็นแหล่งเกษตรที่สำคัญ

จากแนวความคิดที่ประยุกต์มาจาก Multi Nuclei Theory ของ Harris และ Ullman โดยจะมุ่งกระจายความหนาแน่นของแหล่งพาณิชยกรรมออกไปจากใจกลางเมืองเป็นศูนย์ชุมชนขนาดรอง เกิดขึ้นบริเวณโดยรอบศูนย์กลางใหญ่

โดยที่การบริหารราชการกรุงเทพมหานครแบ่งพื้นที่ปกครองออกเป็น 24 เขต เขตชั้นในเป็นเขตที่มีความหนาแน่น และเข้มชั้นในด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นหลักกระจายลดหลั่นกันลงไปจากศูนย์กลางเมืองสู่พื้นที่เขตรอบ ๆ จนถึงบริเวณเขตรอบนอกซึ่งเป็นเขตเกษตรกรรม โดยการใช้ที่ดินยึดเกาะไปตามแนวถนนหลัก และอาศัยถนนสายหลักเป็นเส้นทางเดินทางเข้า - ออกจากสภาพการใช้ที่ดินในลักษณะเช่นนี้ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดและสูญเสียทางเศรษฐกิจรวมทั้งเวลาในการเดินทางเป็นอย่างมาก

เขตห้วยขวางเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในเป็นเขตกันชน (Buffer or Transfer Zone) ระหว่างพื้นที่เขตชั้นในกับเขตชั้นกลาง และเป็นเขตที่อยู่จากศูนย์กลางย่านธุรกิจกรุงเทพมหานครในรัศมีประมาณ 8 - 10 กิโลเมตร และเป็นเขตที่มีการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชน (Urban Area) ประมาณ 7,295.54 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 51.47 ทำให้ยังคงมีที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ประมาณ 6,878.83 ไร่ ซึ่งสามารถที่จะนำมาจัดระบบการใช้ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพโดยที่เขตห้วยขวางจัดเป็นศูนย์ชุมชนระดับรองเขตหนึ่งในหลายศูนย์ชุมชนที่อยู่กระจายอยู่ทั่วไปของกรุงเทพมหานครในพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความพร้อมสูงที่จะนำมาพัฒนา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: โครงสร้างการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง

แผ่นที่ 6.1



สัญลักษณ์

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- พาณิชยกรรม
- สถาบันราชการ

- สถาบันศึกษา ศาลากลาง
- ที่พักผ่อน
- ที่ว่าง
- ธาร, ป่าเก็บน้ำ
- ถนน
- คลอง

เครื่องหมาย

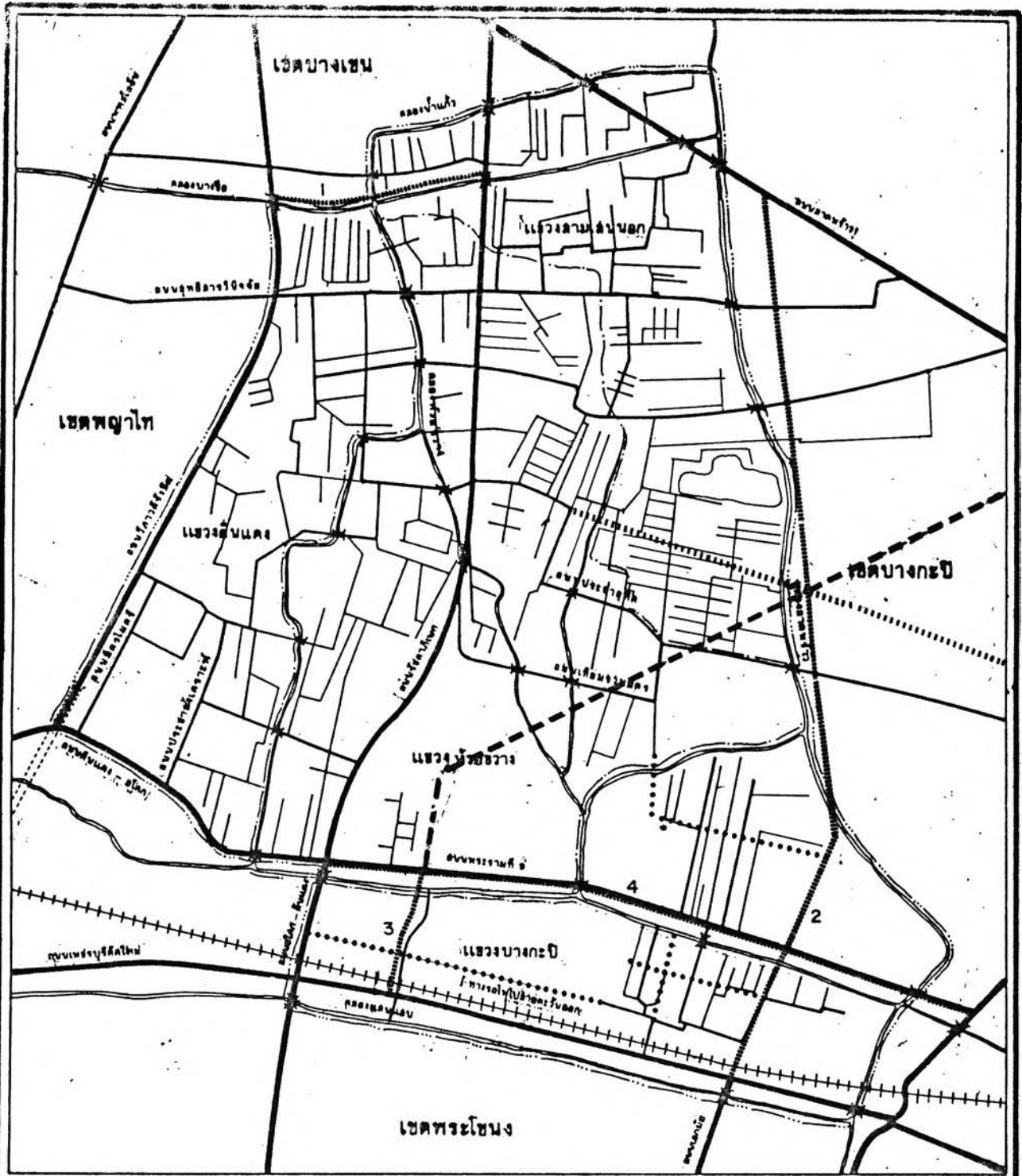
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน, ซอย
- ทางรถไฟ
- ระบายน้ำ
- คลอง



จากสภาพชุมชนของเขตห้วยขวาง ซึ่งมีลักษณะ โครงสร้างการใช้ที่ดินรูปแบบศูนย์กลางเดี่ยว (Mono Centric) โดยมีย่านการค้าธุรกิจอยู่ตามแนวถนนประชาสงเคราะห์ และเกาะกลุ่มบริเวณย่านชุมชนห้วยขวาง ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนและขยายตัวออกมีทิศทางไปทางด้านตะวันออกโดยมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากเป็นอันดับหนึ่งในปี พ.ศ. 2528 ประมาณ 4,890.12 ไร่ ร้อยละ 34.49 แต่เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของชุมชน มีถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านกลางพื้นที่เขต และยังสามารถแบ่งพื้นที่ชุมชนออกเป็น 2 พื้นที่ จึงทำให้การพัฒนาพื้นที่ไม่สามารถทำได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีปัญหาในพื้นที่ด้านใต้ของเขตยังมีอุปสรรคเส้นทางรถไฟสายตะวันออกตัดผ่าน และมีแนวคลองธรรมชาติขวางกั้น ได้แก่ คลองสามเสน คลองยมราช ทำให้การพัฒนาพื้นที่ไม่สามารถทำได้อย่างต่อเนื่อง จากสภาพของพื้นที่และความเจริญที่แตกต่างกันเกิดเป็นลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินอยู่อาศัยย่านชุมชนเก่าชุมชนใหม่เกิดขึ้นมานาน โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมกระจายอยู่ตามริมถนน และจากแผนการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้กำหนดพื้นที่เป้าหมายเพื่อจะให้มีมาตรการทางผังเมือง และการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานสอดคล้องกับความหนาแน่น และขนาดประชากร ที่ตั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับเขตห้วยขวางเป็นหนึ่งในจำนวนทั้งหมด 8 เขต ตามแผนพัฒนาเมืองที่จัดให้เป็นพื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งได้ถูกกำหนดให้เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง รองรับทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมเกษตร

สำหรับโครงข่ายถนนซึ่งนำการพัฒนาตามข้อเสนอแนะการพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งได้บรรจุลงในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 นั้น ถนนดังกล่าวจะมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวาง และพื้นที่ของเขตข้างเคียงในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากถนนโครงการได้กำหนดแนวเส้นทางผ่านพื้นที่ที่เป็นที่ว่าง ซึ่งยังไม่ได้ถูกนำมาพัฒนาใช้ประโยชน์ ดังนั้นถนนดังกล่าวจะดึงดูดและส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ และพื้นที่ข้างเคียงด้วย ซึ่งจากตัวอย่างที่หลังจากได้มีการสร้างถนนรัชดาภิเษกในปี พ.ศ. 2522-2525 เขตห้วยขวางได้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พื้นที่ว่างทางด้านตะวันออกได้ถูกพัฒนาใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก จะเห็นได้ว่ามีหมู่บ้าน บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องก่อให้เกิดผลดี ในด้านเศรษฐกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดินได้คุ้มค่า ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเนื่องจากเกิดชุมชนหนาแน่นขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการเสนอแนะถนนโครงการดังกล่าว จะเห็นได้ว่ามีความมุ่งหมายในการแก้ไขด้านปัญหาการจราจร โดยให้รถยนต์กระจายตัวออกจากถนนสายหลักในเขตชั้นใน ได้แก่ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนรัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบันจะมีปัญหา



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: โครงข่ายถนนและถนนขึ้นากการพัฒนาในเขตห้วยขวาง

แผนที่ 6.2



สัญลักษณ์

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| <u>ถนนสายประธาน</u> | <u>ถนนสายรอง</u> |
| — — — ถนนดินแดงคลองลัด | 1 ถนนเลียบคลองบางซื่อ |
| <u>ถนนสายย่อย</u> | 2 ถนนเอกมัย-ลาดพร้าว |
| ถนนรัชดาภิเษก-รามคำแหง | 3 ถนนเลียบคลองบางกะปิ |
| แนวถนนที่เสนอให้จัดขึ้นใหม่ | 4 ถนนพระราม 9 |

เครื่องหมาย

- | | |
|--|------------|
| | เขตของเขต |
| | เขตของแขวง |
| | ถนน ชลย |
| | ทางรถไฟ |
| | สะพาน |
| | คลอง |



รถยนต์ติดขัดมาก เนื่องจากเป็นเส้นทางที่ใช้ติดต่อระหว่างพื้นที่ตอนบนและตอนล่างของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นถนนโครงการใหม่เมื่อพิจารณาหน้าที่และบทบาทของถนน จะเป็นถนนที่เป็นเส้นทางที่ใช้เป็นทางผ่าน (Thought Way) เช่นเดียวกับถนนสายหลัก และจะเป็นผลต่อการใช้ที่ในบริเวณถนนทั้งสองข้าง ซึ่งจะได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เหมาะสมต่อไป

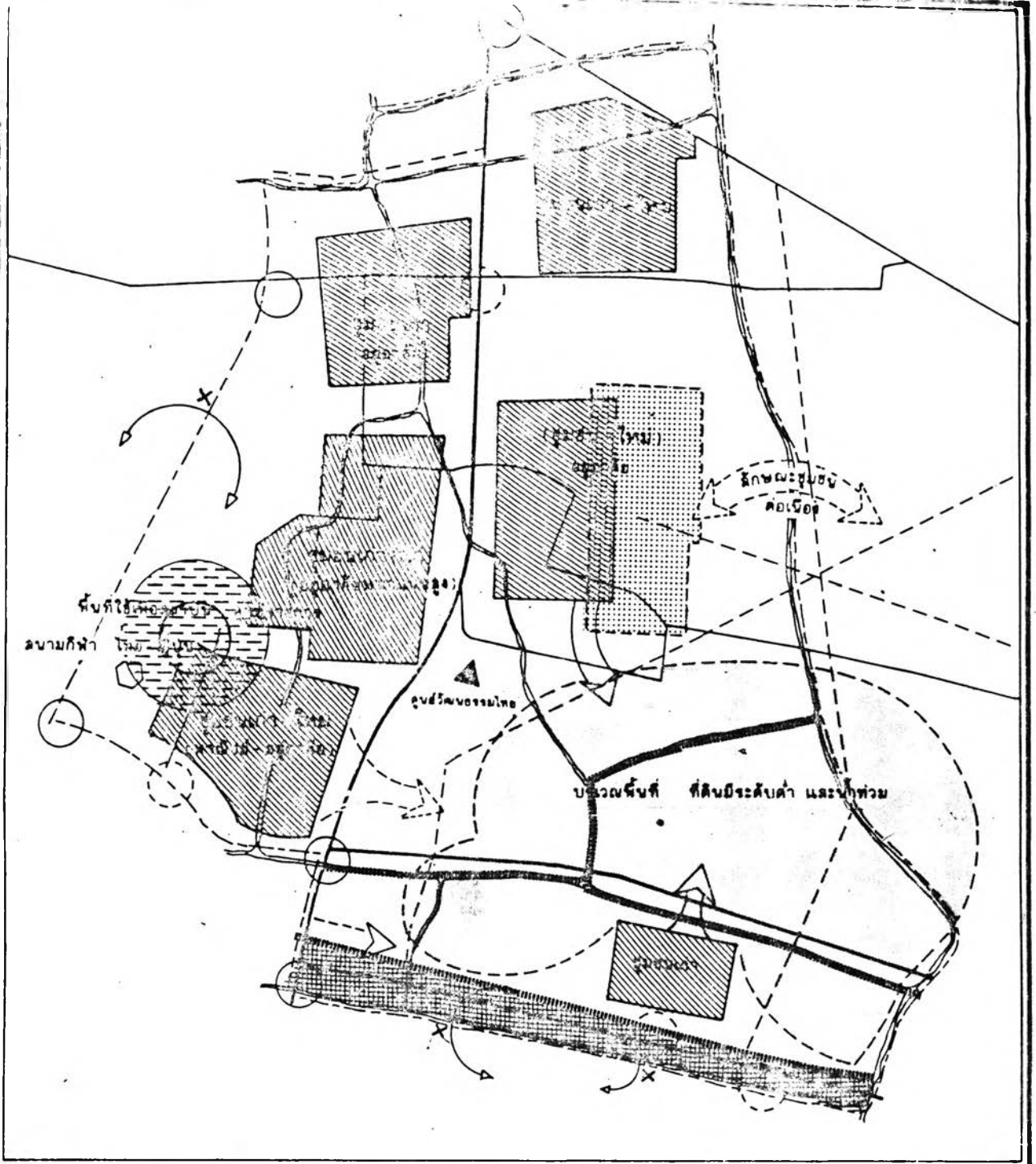
สำหรับถนนระบบทางด่วน และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ดำเนินการจะมีเส้นทางที่ตัดผ่านและเข้าสู่พื้นที่ของ เขตห้วยขวาง โดยระบบทางด่วนเส้นทางที่ตัดผ่านทางด่วนได้ขนานกับถนนพระราม 9 นั้น คาดว่าจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบกับพื้นที่เขตห้วยขวางมากนัก ทั้งนี้เพราะเป็นเส้นทางที่พาดผ่านไม่มีจุดขึ้นลง แต่สำหรับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนนั้น จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเนื่องจากมีสถานีข้อมับารุงรถไฟฟ้าจะทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมรอบ ๆ สถานีข้อม ๖ และสถานีขึ้นลงรถไฟฟ้า จะก่อให้เกิดจุดเปลี่ยนรถ ซึ่งทำก่อให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่พาณิชย์กรรม และบริการด้านต่าง ๆ

ดังนั้น ในการจัดระบบการใช้ที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง จึงได้จัดรูปแบบการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครต่าง ๆ โดยจะพิจารณาเลือกพื้นที่ตามศักยภาพของพื้นที่และตามสภาพข้อเท็จจริงของพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นผังการใช้ที่ดินที่กระจายความเจริญ เป็นการช่วยลดและแก้ไขปัญหาความแออัดเบียดเสียด การใช้ที่ดินปะปนกันของชุมชน และกำหนดแนวทางให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และส่งบริการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ชุมชน นอกจากนี้ยังใช้เป็นแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาของชุมชน

ก. แนวทางการพัฒนาการใช้ที่ดิน

แนวทางในการพัฒนาจะเน้นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ตามเป้าหมายในการศึกษาจะมีแนวการศึกษา ดังนี้

1. พัฒนาการใช้ที่ดินอย่างมีระบบ โดยจะพิจารณาเสนอแนวทางการพัฒนาจากผลการศึกษาที่ผ่านมา



<p>การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง</p>	
<p>แสดง แนวความคิดการพัฒนาการใช้ที่ดิน</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่อยู่ชน พื้นที่เป็นสถาบันราชการ การศึกษา ที่พักผ่อน พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินหาประโยชน์รวม บริเวณที่มีปัญหา ที่ดินมีระดับต่ำ เส้นทางขยายตัวของชุมชนที่มีความเป็นไปได้สูง เส้นทางขยายตัวของชุมชนที่เป็นไปได้ต่ำ พื้นที่ที่มีความเป็นไปได้สูงในการพัฒนาเป็นเขต แนวขยายตัวของชุมชน 	<p>แผนที่ 6.3</p> <p>เครื่องหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> เขตของเขต เขตของแขวง ถนน ๕๐ย ทางรถไฟ ลักษณะชุมชน จุดวัด

2. กำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชนอยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาการขยายตัวของชุมชนอย่างไม่เป็นระเบียบ โดยเน้นการพัฒนาปรับปรุงชุมชนภายในบริเวณชุมชนเดิม ให้ใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และให้ขยายตัวอย่างเป็นระเบียบตามศักยภาพของพื้นที่

3. แนวทางการพัฒนา จะพิจารณาจากแนวการใช้ที่ดินเดิม และการใช้ที่ดินปัจจุบัน ตลอดจนแนวโน้มทิศทางการขยายตัวในอนาคต

4. การพัฒนาจะพิจารณาถึงความเหมาะสม และผลตอบแทนคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจของที่ดินสำหรับประเภทการใช้ที่ดินที่แข่งขันกัน

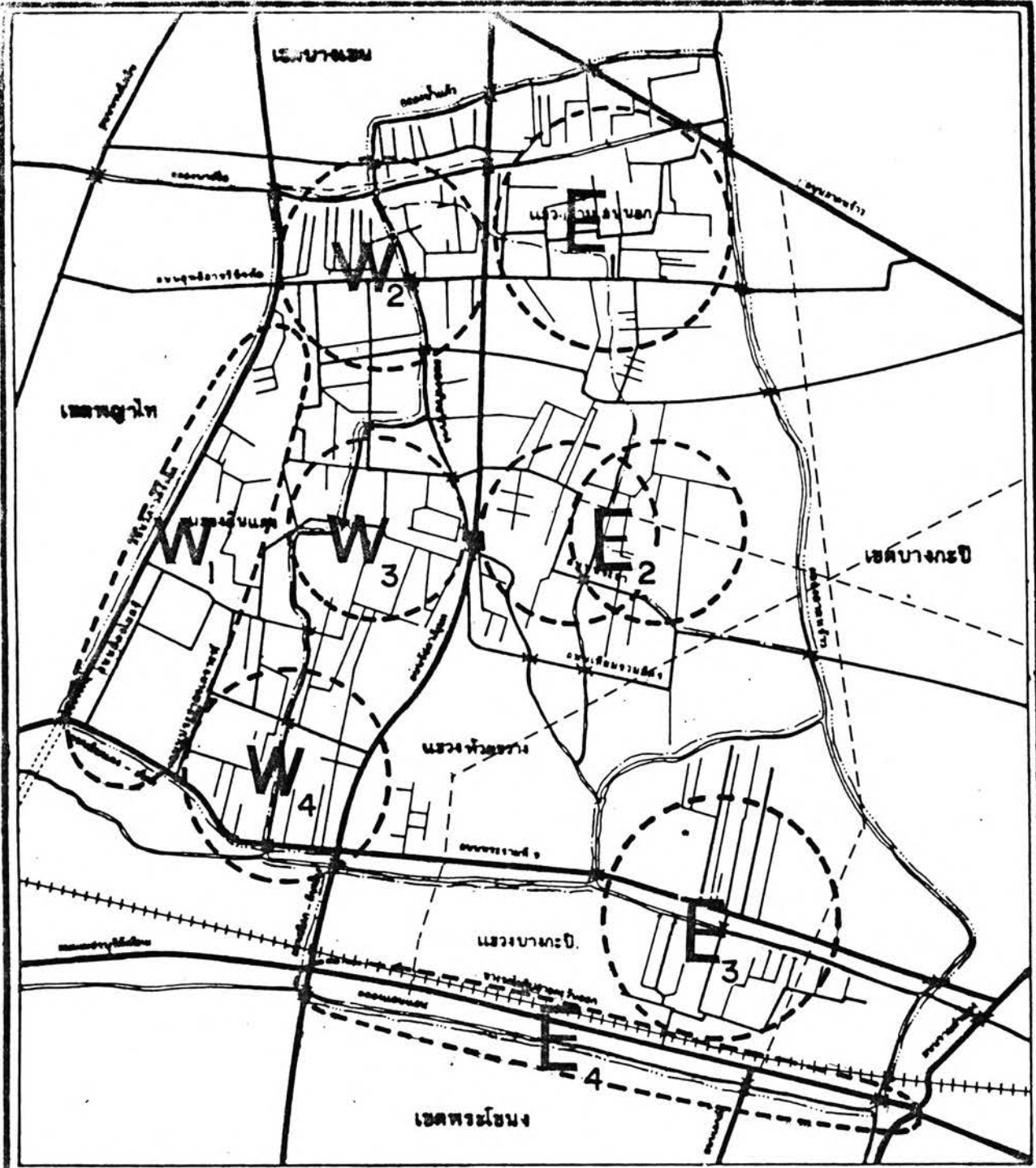
5. พัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อรองรับความเจริญของชุมชนอย่างมีความสัมพันธ์สอดคล้องกัน ได้แก่ด้านถนน ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

6. ปรับปรุงและอนุรักษ์สภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ให้เหมาะสมที่จะส่งเสริมให้เป็นย่านชุมชนอยู่อาศัย พร้อมทั้งการป้องกันการบุกรุกทำลายพื้นที่และสิ่งที่มีคุณค่า และจัดหาพื้นที่สวนสาธารณะ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ

ข. แนวความคิดในการกำหนดผังเพื่อวางแผนการพัฒนาการใช้ที่ดิน
(Conceptual Plan)


จากสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน (พ.ศ. 2528) ของเขตห้วยขวาง ซึ่งสามารถแสดงความแตกต่างของการใช้ที่ดินออกเป็นบริเวณตามลักษณะของชุมชน ดูแผนที่ 6.1 และ 6.2 ประกอบ ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางในการกำหนดผังการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางในปี พ.ศ. 2544 มีแนวความคิดจากสภาพการใช้ที่ดินจะพิจารณาแบ่งผังพื้นที่ออกเป็น 8 กลุ่มพื้นที่ โดยใช้ถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งพื้นที่ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก (Zone W) ในพื้นที่ด้านนี้เป็นส่วนที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากกว่าทางด้านตะวันออก ซึ่งการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นมากและประเภทหนาแน่นปานกลาง ซึ่งสามารถแบ่งตามสภาพการใช้ที่ดินออกได้เป็น 4 บริเวณ ดังนี้



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: การแบ่งกลุ่มพื้นที่

แผนที่ 6.4 

สัญลักษณ์

- W₁-----W₄ พื้นที่ด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก
- E₁-----E₄ พื้นที่ด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก

เครื่องหมาย

-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  ระบาย
-  คลอง

มาตราส่วน  กิโลเมตร
 0.5 0 0.5 1.0

ก) พื้นที่ที่ 1 (W1) เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับถนนวิภาวดีรังสิตเนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่ดินของราชพัสดุเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้มีการใช้ที่ดินของสถาบันราชการและการศึกษา

ข) พื้นที่ที่ 2 (W2) เป็นพื้นที่อยู่ทางด้านเหนือสุด มีถนนสุขุมวิทวิ่งจยยตัดผ่านพื้นที่ โดยพื้นที่อยู่อาศัยจะมีมากที่สุดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และมีพื้นที่พาณิชย์กรรมกระจายตั้งอยู่ตลอดสองข้างถนน การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ มีอุปสรรคเนื่องจากมีแนวคลองบางซื่อผ่านพื้นที่ ทำให้การพัฒนาไม่ต่อเนื่อง

ค) พื้นที่ที่ 3 (W3) เป็นพื้นที่ที่สำคัญของเขตห้วยขวาง เนื่องจากเป็นย่านชุมชนเดิมเก่าแก่ เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีการใช้ที่ดินแออัดและมีสภาพเสื่อมโทรมผสมกับที่อยู่อาศัยอาคารสูง พื้นที่นี้จัดเป็นศูนย์กลางชุมชนเนื่องจากมีความเจริญมาก่อนแล้วกระจายออกไปสู่บริเวณรอบข้าง

ง) พื้นที่ที่ 4 (W4) เป็นบริเวณที่มีตึกแถวมากที่สุด และเป็นที่อยู่อาศัยผสมกับพาณิชย์กรรม จัดเป็นย่านพาณิชย์กรรมของเขตห้วยขวาง เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงถนนดินแดง - อโศก กับถนนประชาสงเคราะห์

2. พื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก (Zone E) พื้นที่ด้านตะวันออกส่วนนี้มีมากกว่าทางด้านตะวันตก แต่เดิมในส่วนนี้เป็นพื้นที่ว่าง จะมีพื้นที่ส่วนที่อยู่ใกล้ถนน หรือมีถนนตัดผ่านที่ถูกนำมาใช้ประโยชน์เท่านั้น ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมาพื้นที่ส่วนนี้ได้รับการพัฒนาย่างมาก โดยมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด และการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมยังคงกระจายเกาะตัวอยู่ริมถนนเป็นหลัก สำหรับการี่ใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยนั้น จะเป็นประเภทหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ซึ่งสามารถแบ่งตามสภาพการใช้ที่ดินออกได้เป็น 4 บริเวณ เช่นกัน คือ

ก) พื้นที่ที่ 1 (E1) พื้นที่นี้เป็นบริเวณที่อยู่ทางด้านเหนือมีถนนลาดพร้าวและถนนสุขุมวิทตัดผ่าน พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้เพื่ออยู่อาศัย และเป็นประเภทหนาแน่นปานกลาง

ข) พื้นที่ที่ 2 (E2) เป็นพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวของชุมชนห้วยขวาง จากการที่ตัดถนนรัชดาภิเษกทำให้พื้นที่ส่วนนี้ได้รับการพัฒนาย่างรวดเร็ว โดยมีสำนักงานเขตห้วยขวางเป็นศูนย์กลาง และมีที่ว่างสามารถรองรับการขยายตัวได้อีกจำนวนมาก พื้นที่ทั้งหมดใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย

ค) พื้นที่ 3 (E3) พื้นที่นั้นนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในด้านเป็นที่อยู่อาศัย แต่การเข้าสู่พื้นที่นี้ยังมีอุปสรรคการเข้าถึงเนื่องจากมีเส้นทางรถไฟสายตะวันออก และคลองสามเสนขวางกั้นอยู่ ปัจจุบันพื้นที่นี้สามารถเข้าได้เพียงเส้นทางเดียวแต่ในอนาคตพื้นที่นี้จะมี ความเจริญได้อย่างรวดเร็ว เมื่อถนนพระรามที่ 9 ดำเนินการแล้วเสร็จ

ง) พื้นที่ 4 (E4) พื้นที่ทั้งหมดนับตั้งแต่เส้นทางรถไฟสายตะวันออกลง มาจนสุดเขตคือคลองแสนแสบ ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม จะเป็นพาณิชย์กรรมประเภทอาคาร สูงที่เป็นสำนักงานและอาคารบริการเชิงพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะมีความแตกต่างกับอาคารใช้ ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรมบริเวณอื่น ๆ ของเขตที่เป็นอาคารประเภทอาคารทั่วไป ได้แก่ อาคาร ตึกแถว 1 - 2 ชั้น หรือ 3 ชั้นเท่านั้น

ค. การคัดเลือกพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย

การคัดเลือกพื้นที่สำหรับกิจกรรมประเภทอยู่อาศัยในเขตห้วยขวางเพื่อรองรับการ ขยายตัวของประชากร และชุมชนเมือง จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ระดับศักยภาพจากผลการวิเคราะห์ศักยภาพ การคัดเลือกพื้นที่เพื่อรองรับ กิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่ง จะพิจารณาจากความเหมาะสมของพื้นที่นั้น ๆ โดยคัดเลือก จากพื้นที่ที่มีความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของชุมชน ซึ่งจะใช้ผลการวิเคราะห์ศักยภาพของ พื้นที่

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการแข่งขันระหว่างการใช้ที่ดิน ผลจากการศึกษาการใช้ที่ดินในเขตห้วยขวาง พบว่ามีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด และการใช้เพื่อพาณิชย์กรรม รองลงมา ดังนั้นการกำหนดบริเวณเพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จะได้กำหนดพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม ตามความจำเป็นในด้านเศรษฐกิจ โดยจะคัดเลือกพื้นที่ไว้รองรับกิจกรรมตามลำดับของผลตอบแทน จากสูงไปหาต่ำ ที่ได้รับจากการศึกษาการใช้ที่ดินกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่เป็นกิจกรรมหลัก 4 ประเภท ตามลำดับดังนี้

ก) พาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง

ข) พาณิชยกรรมประเภทอาคารทั่วไป

ค) อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง

ง) อยู่อาศัยประเภทอาคารทั่วไป

สภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน

จากสภาพการใช้ที่ดินของเขตห้วยขวางในปัจจุบัน พบว่าพื้นที่บางส่วนได้นำมาใช้ประโยชน์ และมีพื้นที่บางส่วนยังเป็นที่ว่าง ดังนั้นการพัฒนาการใช้ที่ดินจะมีข้อพิจารณา ดังนี้

ก) พื้นที่ที่เป็นคลองธรรมชาติ จะอนุรักษ์ไว้ไม่นำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย หรือปลูกสร้างอาคารอื่นใด นอกจากเป็นเขื่อนหรือสะพาน

ข) พื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนาได้แก่ สถาบันราชการ ศาสนสถาน สาธารณูปโภคสาธารณูปการ โดยจะพัฒนาตามสภาพเดิม

ค) พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สำหรับการปลูกสร้างอาคารแล้ว (Built - up area) บริเวณนี้อาจจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ แต่ต้องลงทุนสูงก็จะหลีกเลี่ยง เนื่องจากเขตห้วยขวางยังมีพื้นที่ว่างที่จะนำมารองรับการขยายตัวของชุมชน

ง) พื้นที่ที่อยู่ในเขตวิกฤตแผ่นดินทรุด หรือมีน้ำท่วม จะไม่นำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่จะพัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ

พื้นที่ทั้งหมดข้างต้นเมื่อกันออกแล้ว ส่วนที่เหลือก็จะนำมาพัฒนาการใช้ที่ดินต่อไป

ง. การกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนา

จากการคาดประมาณความต้องการพื้นที่ในการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. 2544 จะต้องการพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 12,758.17 ไร่ แยกเป็นการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. พื้นที่ที่จะไม่ใช้ในการพัฒนา

พื้นที่ที่จะไม่นำมาใช้รองรับการพัฒนาเพื่อการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และ
พาณิชยกรรมได้แก่ พื้นที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

สถาบันราชการ	310.14	ไร่
สถานศึกษา	678.31	ไร่
วัดและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่า	43.25	ไร่
สถานพักผ่อน หย่อนใจ	325.22	ไร่
สาธารณูปโภค	119.91	ไร่
ถนน - ซอย	2,834	ไร่
คู - คลอง	289.79	ไร่
รวมพื้นที่ที่จะไม่นำใช้เพื่อพัฒนา	4600.48	ไร่

2. พื้นที่ที่จะใช้รองรับการพัฒนาการใช้ที่ดิน

จะเป็นพื้นที่ที่จะรองรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งจะได้กำหนดแนวทางการพัฒนาโดยจะมีพื้นที่การใช้ที่ดิน ดังต่อไปนี้

ก) พาณิชยกรรม พื้นที่ที่ใช้รองรับกิจกรรมประเภทนี้ ประมาณ 829.59 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2528 จำนวน 363.90 ไร่

ข) ที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่มากอันดับหนึ่ง ปี พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นปีเป้าหมาย มีความต้องการพื้นที่สำหรับรองรับที่อยู่อาศัยรวม 7,865.67 ไร่

ค) พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ สามารถรองรับการขยายตัวได้อีก ซึ่งมีพื้นที่ดังนี้

พื้นที่เขตห้วยขวาง	14174.37	ไร่	หักด้วย
พื้นที่ที่จะไม่นำมาพัฒนา	4600.48	ไร่	
พื้นที่พาณิชยกรรม	829.59	ไร่	
พื้นที่อยู่อาศัย	7865.79	ไร่	

ดังนั้นจะเหลือพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ จำนวน 878.51 ไร่ แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ถึง ปี พ.ศ.2544 จะมีพื้นที่เพียงพอรองรับสนองตอบจำนวนที่ต้องการตามการคาดประมาณ และยังมีที่ว่างเหลืออยู่ด้วย ดังนั้นการกำหนดพื้นที่และลักษณะอาคารกิจกรรมแต่ละประเภท จะกำหนดแนวทางการพัฒนาให้มีการใช้ที่ดินในแนวราบซึ่งจะพิจารณาเสนอแนวทางในรายละเอียดต่อไป

จ. การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544

จากการศึกษาลักษณะความแตกต่างของพื้นที่ และ สภาพของการใช้ที่ดินในพื้นที่ด้านตะวันตก และพื้นที่ด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษกจึงใช้เป็นแนวความคิดในการนำมาออกแบบผังเป็นแนวทางการใช้คนเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง ในปี พ.ศ. 2544 โดยจะพิจารณาแยกตามพื้นที่ดังนี้

1. พื้นที่ด้านตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก

การใช้ที่ดินในบริเวณนี้ครอบคลุมพื้นที่แขวงดินแดงและแขวงห้วยขวาง ลักษณะพื้นที่เป็นชุมชนเก่าที่มีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่น มีพื้นที่ทั้งหมด 4782.87 ไร่ มีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้

พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ	1384.33	ไร่
พื้นที่พาณิชย์กรรม	186.29	ไร่
พื้นที่อยู่อาศัย	2582.55	ไร่
พื้นที่ว่าง	629.70	ไร่

ก) จากการศึกษาของกองผังเมือง ในพื้นที่ด้านนี้ในปี พ.ศ. 2527 มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ทั้งหมด 160,565 คน คิดเป็นร้อยละ 85.55 มีพื้นที่ชุมชนรวม 3647.85 มีความหนาแน่นชุมชนเฉลี่ย 44 คนต่อไร่

ข) จากแนวทางการใช้ดินผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2544 ได้กำหนดให้พื้นที่เขตห้วยขวาง ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยโดยได้กำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วยพื้นที่พาณิชย์กรรมและบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการด้านต่าง ๆ และกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมาก โดยมีความหนาแน่นชุมชน เฉลี่ย 40 คนต่อไร่

ค) จากการศึกษาในพื้นที่เป็นที่ตั้งชุมชนเก่า และมีการใช้ที่ดินเด่นสูงสุด ได้แก่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และมีพาณิชย์กรรมรองลงมา นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินเป็นสถาบันราชการและสถานศึกษา ซึ่งในอนาคตจะให้บริเวณนี้เป็นสถาบันศูนย์ราชการรองกรุงเทพมหานคร เป็นศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 และพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างครบถ้วน นอกจากนี้ ในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าผ่านตามแนวถนนรัชดาภิเษก จะทำให้พื้นที่ด้านนี้ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ประชากรเลือกเข้ามาอยู่มากขึ้น

ดังนั้นแนวความคิดการพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตก จะกำหนดให้มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สถานศึกษา และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยมีแนวทางการใช้ที่ดิน ซึ่งจะได้กำหนดไว้ในผังการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544

2. พื้นที่ดินด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก

พื้นที่ด้านนี้อยู่ในพื้นที่แขวงสามเสนนอก แขวงบางกะปิ และพื้นที่บางส่วนของแขวงห้วยขวาง มีพื้นที่รวมมากกว่าด้านตะวันออก คือมีพื้นที่ประมาณ 9391.51 ไร่ มีพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้

พื้นที่การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ	913.43	ไร่
พื้นที่พาณิชย์กรรม	413.76	ไร่
พื้นที่อยู่อาศัย	2,318.70	ไร่
พื้นที่ว่าง	5,745.62	ไร่

ก) พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ว่าง คิดเป็นร้อยละ 61.17 ของพื้นที่ทั้งหมดด้านตะวันออก และเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว (Fast Growing Urban) จากการศึกษาของกองผังเมือง พื้นที่ด้านนี้มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่รวมทั้งหมด 27,118 คน คิดเป็นร้อยละ 14.44 มีความหนาแน่นชุมชนเฉลี่ยรวม 7 คนต่อไร่

ข) แนวทางการใช้ที่ดินยังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร 2544 กำหนดให้พื้นที่ดินที่ด้านนี้มีการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และหนาแน่น โดยกำหนดให้มีความหนาแน่นชุมชนเฉลี่ย 20 คนต่อไร่ และ 10 คนต่อไร่ ตามลำดับ

ค) พื้นที่ด้านตะวันออกนี้เป็นพื้นที่ ที่รองรับการขยายตัวของชุมชน สภาพชุมชนมีความหนาแน่นปรากฏอยู่ในพื้นที่ติดถนนและบริเวณใกล้กับถนน โดยมีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นส่วนใหญ่มีพื้นที่ประมาณ 2,318.70 ไร่ สภาพการใช้ที่ดินจะเป็นประเภทอยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง ในบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของพื้นที่ ซึ่งมีสำนักงานเขตห้วยขวางเป็นศูนย์กลาง ส่วน บริเวณโดยรอบที่อยู่ห่างออกไปจะเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกระจายอยู่ทั่วไป กลายเป็นย่านชุมชน ใหม่ - เก่า ผสมกัน ส่วนในบริเวณพื้นที่โดยรอบถนนสุทธิสารวินิจฉัยจนคลองน้ำแก้ว จะเป็นย่าน อยู่อาศัยเก่า เนื่องจากได้รับอิทธิพลจากถนนลาดพร้าวและถนนสุทธิสารวินิจฉัยในการเข้าถึง

ฉ) แนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544

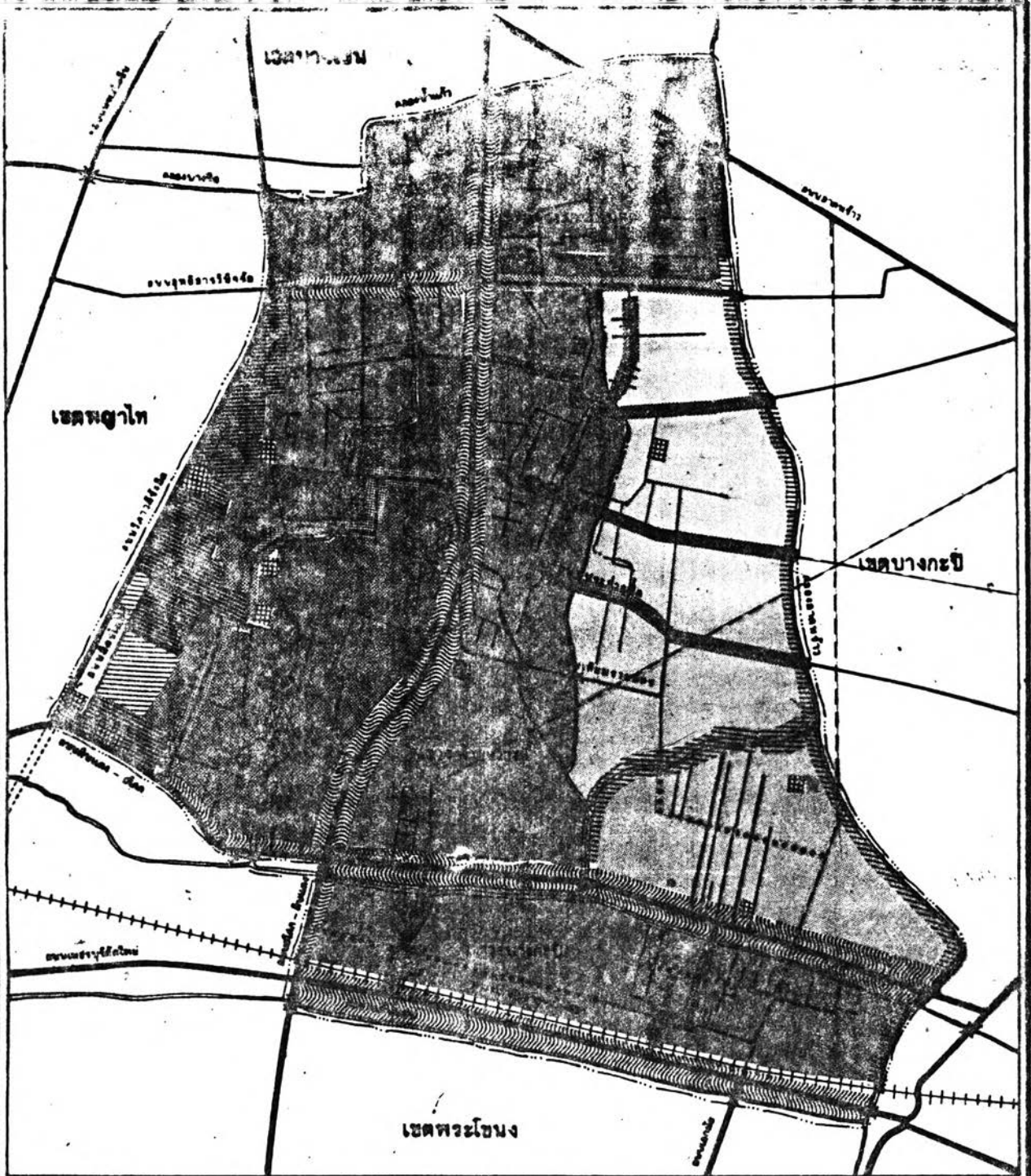
แนวทางการใช้ที่ดินเขตห้วยขวาง ในปี พ.ศ. 2544 กำหนดการใช้ที่ดินเพื่อ อยู่อาศัยดังต่อไปนี้

1. พาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง กำหนดให้ใช้ประโยชน์พื้นที่ริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 9 ถนนดินแดง - อโศก ช่วงถนนประชาสงเคราะห์ถึง ถนนรัชดาภิเษก ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนสุทธิสารวินิจฉัย ช่วงถนนวิภาวดีรังสิตถึงถนน รัชดาภิเษกและริมถนนตามแผนการพัฒนา ซึ่งได้แก่ถนนลาดพร้าว-เอกมัย ถนนดินแดง-คลอง สอง โดยเป็นอาคารประเภทสำนักงาน ห้องโชว์สินค้ากำหนดให้อยู่บริเวณในระยะ 100 เมตร เพื่อให้ การใช้ที่ดินเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าในทางเศรษฐกิจ

2. พาณิชย์กรรมประเภททั่วไป กำหนดไว้เป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับพาณิชย์- กรรมที่ให้บริการแก่ชุมชนและแหล่งงานในบริเวณนั้น ๆ เพื่อเป็นการลดปัญหาไปใช้บริการด้านนี้ใน พื้นที่อื่น สำหรับพื้นที่ที่กำหนดนั้น ให้ใช้พื้นที่ตามแนวถนนสายรอง ซึ่งเป็นถนนที่มีเขตทางแคบเป็น ส่วนใหญ่ จึงกำหนดพื้นที่ระยะ 40 เมตรทั้ง 2 ข้างถนน ได้แก่ ถนนประชาสงเคราะห์จากถนน อโศก-ดินแดง ถึงถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญจากถนนรัชดาภิเษกถึง ถนนประชาอุทิศ ถนนประชาอุทิศ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย จากถนนรัชดาภิเษกถึงคลองลาดพร้าว และถนนโครงการ ได้แก่ ถนนเลียบคลองบางซื่อ ถนนเลียบคลองบางกะปิ

อาคารพาณิชย์ประเภททั่วไปส่วนใหญ่จะเป็นตึกแถว ซึ่งมีการจอดรถบนผิวจราจร สาธารณะ (Parking on Street) เนื่องจากไม่มีที่จอดรถเป็นของตนเอง ทำให้เกิดปัญหา อุปสรรคต่อการจราจร

3. ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง กำหนดไว้ในพื้นที่ด้านตะวันตกของถนนรัชดา-ภิเษก โดยอยู่ถัดจากแนวถนนที่มีการกำหนดให้ใช้ประโยชน์มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอาคารสูง โดยที่พื้นที่เดิมมีการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยสูง หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และเพื่อสอดคล้องกับ



การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง

แสดง: แนวทางการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2544

แผ่นที่ 6.5

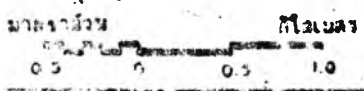


สัญลักษณ์

- พาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง
- พาณิชยกรรมประเภทอาคารทั่วไป
- อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
- ที่พักผ่อนหย่อนใจ
- สถาบันการศึกษา - ศาลากลาง
- สถาบันราชการ - รัฐวิสาหกิจ

เครื่องหมาย

- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน ซอย
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- คลอง



ฝั่งเมืองรวม 2544 จึงกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และพื้นที่อีกบริเวณหนึ่งให้แก่ ย่าน
ที่อยู่อาศัยบริเวณถัดจากพื้นที่พาณิชย์อาคารทั่วไปเหนือถนนสุทธิสารวินิจฉัย ยกเว้นพื้นที่บริเวณโดย
รอบถนนอินทามระ จากแนวคลองห้วยขวาง ไปถึงพื้นที่สีม่วง

4. ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารทั่วไป กำหนดไว้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เป็นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษกทั้งหมด และอีก
บริเวณหนึ่ง ได้แก่พื้นที่โดยรอบของถนนอินทามระ พื้นที่ที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้ กำหนดให้พื้นที่
อยู่อาศัยปานกลาง อยู่ในบริเวณรอบถนนอินทามระ บริเวณพื้นที่รอบถนนลาดพร้าว พื้นที่ที่อยู่ถัด
จากพื้นที่พาณิชย์กรรมอาคารสูงถึงคลองสามเสนนอกและพื้นที่ที่อยู่ระหว่างคลองสามเสนถึงเส้นทาง
รถไฟสายตะวันออกทั้งหมด พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลาง ส่วนใน
บริเวณพื้นที่ตั้งแต่แนวคลองสามเสนนอกจนถึงคลองลาดพร้าว โดยทางเหนือจากถนนสุทธิสารลงมา
ถึงพื้นที่ถัดจากพื้นที่พาณิชย์ตามแนวถนนพระรามที่ 9 พื้นที่กำหนดไว้รองรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ซึ่งมีความเหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้สูง

๕. ข้อเสนอแนะในการพัฒนาการใช้ที่ดิน

การกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อให้การใช้ที่ดินของชุมชนเพื่ออยู่อาศัย มีความ
เป็นระเบียบมีขอบเขตการขยายตัว และมีการใช้ที่ดินคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ จึงกำหนดแนวทางการ
พัฒนาการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

1. การใช้ที่ดินของชุมชน

ก) ปรับปรุงการใช้ที่ดินในย่านที่อยู่อาศัยให้เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยรูปหมู่บ้าน
สมบูรณ์แบบ โดยจัดเป็น Neighbourhoods มีบริการสาธารณะในชุมชน (Community
Facilities) เพื่อกระชับจับกลุ่มของพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการลดการขยายพื้นที่อย่างไม่มี
ระเบียบ

ข) ส่งเสริมให้เกิดศูนย์กลางชุมชนขนาดย่อยจัดให้มีบริการสาธารณูปการ
ชุมชน ซึ่งจะช่วยให้เกิดการประหยัดในด้านการจัดการบริการของส่วนราชการ และทำให้สามารถจัด
การบริการให้แก่ชุมชนได้พร้อมเพียง และทั่วถึงด้วย

ค) จัดทำผังสาธารณูปโภค โดยเฉพาะจากถนนให้ครอบคลุมพื้นที่ชุมชน
และเปิดพื้นที่ภายในชุมชนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

ง) ส่งเสริมให้การใช้ที่ดินมีความสัมพันธ์กัน โดยเฉพาะย่านพาณิชย์กรรมกับย่านที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความสะดวก

จ) ปรับปรุงและแก้ไขปัญหาอาคารที่อยู่เบียดเสียด มีความหนาแน่นสูง อาคารที่มีสภาพเก่าแก่ และมีความสูง 1-2 ชั้น เพื่อแก้ไขสภาพแวดล้อม และเพื่อให้การใช้พื้นที่ของชุมชนให้มีประสิทธิภาพ จะดำเนินการรื้อล้างปรับปรุงอาคารที่อยู่หนาแน่น โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัย อาคารสงเคราะห์ของรัฐ

2. ปรับปรุงและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ซึ่งเกิดขึ้นในเขตห้วยขวาง ควรดำเนินการดังนี้

ก) ใช้มาตรการรื้อล้าง โดยการรื้อถอนชุมชนแออัดออกจากพื้นที่ที่มีการบุกรุก โดยเฉพาะในบริเวณริมถนนรัชดาภิเษก ริมคลองบางซื่อ ริมคลองลาดพร้าว ในที่ดินของทางราชการและที่ดินสาธารณะประโยชน์ โดยรัฐจะเป็นผู้จัดที่อยู่ใหม่

1) รัฐจัดหาที่ดินให้ปลูกบ้าน โดยการให้ชำระค่าเช่าหรือผ่อนชำระค่าที่ดิน โดยรัฐจะจัดบริการพื้นฐานต่าง ๆ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น

2) รัฐหาแหล่งเงินทุน ซึ่งอาจเป็นสถาบันการเงินของรัฐและเอกชน เพื่อจัดซื้อที่ดินใกล้แหล่งงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนซื้อที่ดิน

3) จัดบริการด้านคมนาคมขนส่ง ให้อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย เป็นการดึงดูดให้เกิดความเข้าใจและร่วมมือ ทำให้การพัฒนาเป็นไปได้

ข) ใช้มาตรการปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายด้านการแก้ไขและปรับปรุงสภาพชุมชนแออัด วิธีนี้จะเป็นการประหยัดการลงทุนของรัฐ และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก และปรับปรุงสภาพด้านเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนด้านกายภาพชุมชน มีแนวทางดังนี้

1) ให้ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้รับผิดชอบต่อการพัฒนาชุมชน โดยรัฐจะเป็นผู้นำและสนับสนุนในด้านอุปกรณ์และความช่วยเหลือที่จำเป็น โดยไม่ต้องย้ายที่อยู่ใหม่

2) เพิ่มบริการด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ และบริการ สุขภาพอนามัย

3) ปรับปรุงสภาพบ้านที่เก่าทรุดโทรม ชาติสุขลักษณะให้มีสภาพดีขึ้น

4) ปรับปรุงด้านสังคมให้มีการรวมกลุ่มกัน เพื่อดำเนินการดูแลชุมชน ให้มีระเบียบ เป็นการส่งเสริมความสัมพันธ์ของคนในชุมชน

ค) กำหนดวิธีปฏิบัติป้องกันการขยายตัวของชุมชนแออัด

ความจำเป็นในการต้องการที่อยู่อาศัยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ สำหรับ ผู้ที่มีรายได้น้อยไม่สามารถใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัย จึงต้องบุกรุกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงควรมีมาตรการควบคุมกับการพัฒนา ดังนี้

1) ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าทำการสำรวจ และจัดทำหลักฐานผู้อยู่อาศัยในชุมชน ควบคุมจำนวนผู้อยู่อาศัยและจำนวนครอบครัว มิให้มีการขยายหรือเพิ่มจำนวนขึ้น

2) นำกฎหมายหรือข้อบังคับของท้องถิ่น หรือกฎหมายประชาชนที่ให้อำนาจมาใช้บังคับลงโทษผู้บุกรุก รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่มีการบุกรุก หรือมีชุมชนแออัดเกิดขึ้น

3) ให้เจ้าของที่ดินจัดทำแผนพัฒนาที่ดินที่อยู่ในครอบครอง เพื่อให้รับ ผิดชอบดูแลชุมชนแออัด และให้ถือเป็นหน้าที่ต้องปฏิบัติ

จากแนวทางการพัฒนาพื้นที่ชุมชนแออัด จะทำให้น่าไปสู่การแก้ไขมีอยู่ ชุมชนแออัดและเป็นการสร้างทัศนคติที่ดีระหว่างประชาชนกับรัฐบาล จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยที่มีอยู่ จำนวนมาก สามารถมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และเกิดความสำนึกในการช่วยพัฒนานั้นที่ ซึ่งจะก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยในชีวิตตลอดจนทรัพย์สินในส่วนรวมได้

3. สวนสาธารณะ และ สถานที่พักผ่อน

จะต้องจัดให้มี สวนสาธารณะ และที่พักผ่อนขึ้น สำหรับสนองความจำเป็น ของชาวเมืองด้านการันทนาการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งในเขตหัวขบวนนอกจากจะมีสนามกีฬาขนาดใหญ่ทั้งสนามกีฬากลางแจ้งและกีฬาในร่ม ซึ่งเป็นที่พักผ่อนที่เย็นทั้ง Positive และ Negative space ไปแก่ สนามกีฬาไทย - ญี่ปุ่น และสนามกีฬาหัวขบวนในบริเวณนี้

ส่วนสาธารณะที่กรุงเทพมหานครจัดสร้างขึ้น ได้แก่ส่วนสาธารณะสวนป่าวิภาวดีรังสิตในแขวงดินแดง
ริมถนนวิภาวดีรังสิต

สำหรับพื้นที่ที่ควรนำมาจัดทำส่วนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่

ก) บริเวณที่ว่างระหว่างแปลงที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติโดยการปรับปรุงดูแลให้เหมาะสม ปลูกต้นไม้จัดทำทางเดินให้สวยงาม และจัดสรรงบประมาณ และเจ้าหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาเพื่อที่จะได้เป็นที่พักผ่อนของชาวแปลงได้ใช้ประโยชน์

ข) ที่ริมคลอง ท้องบึง โดยการรักษาสภาพแวดล้อมธรรมชาติให้น่าอยู่ เช่น การปลูกต้นไม้ทางเดินริมคลอง เพื่อที่จะได้เป็นที่พักผ่อนของชาวเมือง

ค) ควรใช้ประโยชน์ที่ว่างใต้ทางด่วน ใต้บริเวณสถานีซ่อมบำรุงรถไม่ฟ้า เพื่อให้เป็นประโยชน์ด้านพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งจะช่วยให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางบ้าน
ภูมิทัศน์ของเมือง เป็นที่เจริญตาเจริญใจแก่ผู้สัญจรผ่านไปมา

เนื่องจากเขตห้วยขวาง ยังมีพื้นที่ว่างเพียงพอในการรองรับการขยายตัว
การใช้ที่ดินด้านต่าง ๆ ดังนั้นการกำหนดพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจสำหรับชุมชน ซึ่งเป็นส่วน
สำคัญส่วนหนึ่งของชุมชนอยู่อาศัย โดยในปีพ.ศ. 2544 มีความต้องการพื้นที่ 325.22 โดยเติม
พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านพื้นที่ตะวันตกของถนนรัชดาภิเษก ดังนั้นจึงเห็นควรจัดให้
มีพื้นที่ประเภทนี้ทางด้านตะวันออกของถนนรัชดาภิเษก โดยการพัฒนาพื้นที่ตามแนวริมคลองซึ่งปัจจุบัน
เป็นที่ว่าง ซึ่งจะเป็นสถานที่พักผ่อนระดับชุมชน จัดเป็นส่วนไม้ประดับสำหรับชุมชนในบริเวณโดย
รอบเข้ามาใช้ประโยชน์

4 สภาวะแวดล้อมชุมชน

ก) แผ่นดินทรุด พื้นที่เขตห้วยขวางบางส่วนอยู่ในเขตวิกฤตที่มีการทรุดตัวของ
ของแผ่นดิน ดังนั้นการกำหนดพื้นที่อยู่อาศัย จะหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม และมีข้อเสนอแนวการใช้ที่
ดิน ดังนี้

1) การใช้ที่ดินให้เป็นย่านพักอาศัยขนาดหนาแน่นน้อย

2) ให้ปฏิบัติตามมาตรการแก้ไขป้องกันและแก้ไขวิกฤตการณ์น้ำบาดาล และแผ่นดินทรุดในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ดังนี้

(ก) ในเขตวิกฤตที่ 1 ไม่อนุญาตให้เจาะน้ำบาดาลและไม่อนุญาตให้ใช้น้ำบาดาลเพิ่มขึ้นใหม่ แต่ให้เจาะบ่อใหม่ทดแทนบ่อน้ำบาดาลเก่าที่ชำรุด

(ข) ในเขตวิกฤตที่ 1 และ 2 ในพื้นที่ที่มีบริการน้ำประปาเข้าไปถึงแล้ว ก็ให้ใช้น้ำประปา และไม่อนุญาตให้เจาะน้ำบาดาลไม่ว่าใหม่หรือทดแทนของเก่า

(ค) ใน ปี พ.ศ. 2531 พื้นที่เขตห้วยขวางจะได้รับบริการน้ำประปาทั่วถึง จะไม่ให้มีการเจาะน้ำบาดาลเพิ่มขึ้น หรือเจาะบ่อทดแทนในเขตวิกฤตอันดับ 1 และ 2

ค) การระบายน้ำ

การระบายน้ำในเขตห้วยขวาง ในปัจจุบันการระบายน้ำอาศัยโดยระบบท่อระบายน้ำ และ คู คลองธรรมชาติ เพื่อที่จะให้สามารถระบายน้ำได้รวดเร็ว ควรที่จะได้ดำเนินการดังนี้

1.) เพื่อป้องกันน้ำท่วมถนนเมื่อกรณีเกิดฝนตกหนัก ควรที่จะได้จัดวางท่อระบายน้ำระดับสายหลักไปพร้อม ๆ กับการขยายหรือการยกระดับถนน พร้อมนั้นก็ควรที่จะวางท่อระบายน้ำตามตรอกซอยที่ยังไม่มีการวางท่อ สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นก็ควรกำหนดให้มีการจัดระบบระบายให้ต่อเนื่องและสามารถเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสายหลักโดยตรง

2.) ควรสร้างท่อระบายน้ำตามแนวถนนสายหลักและรอง กระจายทั่วไปทั้งเขตทั้งบริเวณที่เป็นชุมชนเมือง และบริเวณที่เป็นหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งการจัดทำผังระบบระบายให้เป็นโครงข่ายเชื่อมโยงกันเป็นระบบ

3.) ควรดำเนินการตรวจสอบท่อระบายน้ำให้อยู่สภาพใช้งานได้และควรจัดให้มีการจัดล้าง ลอกท่อระบายน้ำ อย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อที่จะให้ท่อระบายน้ำได้เต็มประสิทธิภาพ

4.) สำหรับคู คลอง ซึ่งปัจจุบันได้ถูกนำมาช่วยในการระบายน้ำทั้ง ควรจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาและจัดเก็บขยะมูลฝอยที่ลอยอยู่ ทั้งนี้เพื่อให้น้ำไหลได้สะดวกและ เกิดความสวยงาม สำหรับ คู คลองที่ยังไม่มีการสร้างเขื่อน ทำนบ ควรที่จะปลูกต้นไม้เพื่อรักษา มิให้ตลิ่งพัง และกรณีที่มีผักกูดขึ้นก็ควรขุดลอกขึ้น เพื่อเพิ่มความจุน้ำและให้น้ำสามารถไหลได้ คล่องตัว

5.) ควรรื้อล้างชุมชนแออัดหรือบ้านเรือนที่ปลูกสร้างรูก้ำ คู คลอง อันเป็นการกีดขวางการไหลของน้ำ ให้ออกไปจากแนวคลอง เช่นคลองบางซื่อ คลองลาดพร้าว

ง) การจัดเก็บขยะมูลฝอย จากการศึกษาพบว่าเขตห้วยขวาง มีพื้นที่ที่เป็นชุมชนซึ่งมีความหนาแน่นมากและหนาแน่นน้อย นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ว่างอีกจำนวนมาก ดังนั้น จะมีการทิ้งขยะในที่ว่างมากเนื่องจากการจัดเก็บไม่ทั่วถึง แนวทางควรดำเนินการดังนี้

1.) เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ และการขนขยะมูลฝอย จากย่านชุมชน โดยเพิ่มอัตรากำลัง อุปกรณ์ และเครื่องมือเครื่องจักรให้พอเพียงตามบริเวณ ต่าง ๆ ของเขต

2.) จัดเก็บขยะมูลฝอยในย่านชุมชนหนาแน่น ให้มีประสิทธิภาพโดยเฉพาะในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม ย่านชุมชนแออัด แฟลต หมู่บ้านจัดสรร และในบริเวณชุมชน บางบางที่ไม่สามารถจัดเก็บได้ทุกวัน ควรจัดพื้นที่หรือภาชนะรองรับ เพื่อมิให้เกิดการทิ้งไม่เป็น ที่เป็นที่

3.) จัดพื้นที่หรือจัดตู้รองรับขยะให้มิดชิด ในพื้นที่ตรอก ซอยต่าง ๆ ซึ่งสะดวกในการนำรถขยะเข้าไป แล้วใช้วิธีการขนถ่ายออกมาสู่รถเก็บขยะ ทั้งนี้เพื่อเป็นการ รักษาความสะอาดและเป็นการป้องกันการทิ้งขยะไม่เป็นที่

4.) ควรเพิ่มอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ ให้มีสัดส่วนสอดคล้องกันจำนวน ประชากรและอัตราเพิ่มของประชากร

5.) เพิ่มเส้นทางให้เจ้าหน้าที่และรถยนต์ เข้าจัดเก็บขยะในพื้นที่ สอดคล้องกับทิศทางการขยายตัวของชุมชน เพื่อมิให้เกิดปัญหาขยะตกค้าง

1.) ปรับปรุงคู คลอง ให้สามารถใช้ประโยชน์ในด้านการระบายน้ำ เพื่อช่วยในการนำน้ำทิ้ง และป้องกันน้ำท่วมในกรณีฝนตก ขณะเดียวกันก็ใช้ประโยชน์ในด้านคมนาคมขนส่ง และด้านการสัญนาการด้วย เช่นคลองลาดพร้าว คลองแสนแสบ คลองสามเสน และคลองบางซื่อ

2.) กำหนดเขตการก่อสร้าง เพื่อมิให้บดบังคุณค่าสถานที่สำคัญทางศาสนา โดยให้เป็นเขตโบราณสถาน และห้ามการก่อสร้างอันขัดกับวัฒนธรรม และจัดให้ศาสนสถานเป็นสถานที่ส่งเสริมด้านวัฒนธรรม และนันทนาการ

ฉ) จัดระเบียบและจัดตั้งตลาดสด

เขตห้วยขวางมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพียง 1 แห่ง ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้าสยามจัสโกตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ก็ยังมีตลาดสดซึ่งเป็นย่านธุรกิจสำคัญจำหน่ายอาหารสิ่งของกินของใช้ที่จำเป็นในตลาดสดในเขตห้วยขวางจะมีขนาดเล็ก กระจายอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 9 แห่งด้วยกัน และตลาดสดทั้งหมดจะตั้งอยู่พื้นที่ด้านตะวันตกซึ่งเป็นด้านชุมชนหนาแน่น นอกจากนี้ยังมีตลาดนัดที่จัดตั้งขึ้นในที่ว่างสี่ปาดะอีกหลายครั้ง เพื่อให้ตลาดสดในเขตห้วยขวางสามารถให้บริการแก่ชุมชนได้ทั่วถึง และตลาดสดที่มีอยู่ทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นตลาดเก่าแก่ มีพื้นที่ค้าขายในตลาดสดไม่เพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาหาบเร่แผงลอยเกิดขึ้นในบริเวณหน้าตลาดสด โดยวางขายกันบนทางเท้า ทำให้กีดขวางการสัญจรไปมาของประชาชนทั่วไป แนวทางที่จะใช้คือ

1.) ขยายพื้นที่ตลาดสด ปรับปรุงอาคารสถานที่ รื้อถอนอาคารไม้ตลาดสดเก่าก่อสร้างอาคารตลาดสดใหม่แบบคอนกรีต สูง 2 - 3 ชั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ค้าขาย

2.) แยกประเภทสินค้าที่จำหน่ายในตลาดสดเพื่อให้ตลาดสดมีระเบียบ และเกิดสุขลักษณะด้านอนามัยในการรักษาความสะอาด

3.) จัดระเบียบสัญจรทางเข้า - ออก ตลาดสด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มาใช้บริการ

5. สาธารณูปโภค

ก.) การติดต่อกันโดยทางโทรศัพท์ เริ่มขึ้นจำนวนมาก ของการ-โทรศัพท์แห่งประเทศไทย ควรกำหนดเริ่มจำนวน และหมายโทรศัพท์คล้องกับแผนผังเมืองที่เขต

ห้วยขวาง โดยเฉพาะในพื้นที่ที่เป็นทิศทางการขยายตัว และมีอัตราส่วนรองรับจำนวนประชากรตามมาตรฐาน

ข.) สำหรับน้ำประปาซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในชีวิตประจำวัน ตามโครงการของการประปานครหลวง เขตห้วยขวางจะเป็นเขตที่ได้รับบริการด้านน้ำประปาครอบคลุมทั้งเขต ซึ่งควรจะให้ลดการใช้น้ำได้ลดลง

6. การคมนาคม

จากการศึกษาการคมนาคมในเขตห้วยขวาง พบว่าการจราจรมีปัญหาการติดขัดในเขตพื้นที่ชุมชน ทำให้เกิดความสูญเสียในด้านเศรษฐกิจ และ สังคมอย่างมาก ดังนั้นการศึกษาจะได้จัดระบบการใช้ที่ดินและการคมนาคมขนส่งภายในซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยให้บรรเทาแก้ไขการจราจรลงได้ โดยมีแนวทางการพัฒนา ดังนี้

ก) ขยายถนนประจำสองแควระหัดในบางตอนที่มีช่วงแคบ ให้มีเขตทางกว้างขึ้น เนื่องจากปัจจุบันถนนสายนี้เป็นถนนที่สำคัญในการคมนาคมของเขต มีขนาดความกว้างไม่เท่ากันเป็นช่วง ๆ ทำให้การจราจรไม่คล่องตัวเกิดการติดขัด จึงควรปรับปรุงขยายถนนได้แก่บริเวณช่วงทางแยก ซอยพร้อมพรรณจนถึงซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ

ข) ปรับปรุงถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญขยายถนนให้กว้างขึ้น ปัจจุบันถนนสายนี้มีช่วงแคบขนาดเพียง 10 เมตรเท่านั้น แต่มีการจราจรคับคั่งตลอดทั้งวัน เนื่องจากเป็นเส้นทางที่ออกสู่เขตบางกะปิได้และไปติดต่อกับสำนักงานเขตห้วยขวางได้

ค) จัดทำและปรับปรุงทางเท้า เนื่องจากถนนในเขตห้วยขวางบางสายมีขนาดแคบและมีทางเท้าแคบ จึงเห็นควรให้ปรับปรุงขยายทางเท้าให้สามารถใช้เป็นทางเดินได้ และในถนนที่ไม่มีทางเท้าซึ่งได้แก่ถนนในซอยแยกจากถนนสายหลัก ควรจัดสร้างขึ้นมาเพื่อเป็นทางเข้าออกของประชาชนที่อาศัยอยู่

ง) ปรับปรุงทางแยกและสี่แยก จากการศึกษพบว่าสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การจราจรติดขัดไม่สะดวกต้องตัว ได้แก่การที่มีถนน ตรอก ซอย แยกจากถนนสายหลักมีจำนวนมาก ทำให้รถที่วิ่งทางตรงต้องชะลอความเร็ว หรือหยุดให้รถออกมาจากซอย นอกจากนี้ในบริเวณทางสี่แยกก็มีการจราจรติดขัดเพราะต้องรอรถเลี้ยว ควรแก้ไขปัญหานี้

ติดตั้งสัญญาณไฟทั้งประเภทสัญญาณเตือนลดความเร็วเป็นระยะและสัญญาณไฟในบริเวณสี่แยก เนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มี ทำให้ต้องมีเจ้าหน้าที่ตำรวจจราจรมาปฏิบัติหน้าที่อำนวยความสะดวก เมื่อไม่มีเจ้าหน้าที่ก็จะเกิดปัญหาการจราจร นอกจากนี้ยังเกิดอุบัติเหตุรถชนกันเพราะการที่แย่งกันเลี้ยวหรือปฏิบัติผิดกฎจราจร

จ.) แก้ไขปัญหาถนนที่หักโค้งงอ จะพบว่าในเขตห้วยขวางมีถนนประเภทนี้มาก เนื่องจากถนนที่เกิดขึ้นจะเกิดขึ้นตามฤดูกาลรรม ผ่านที่ดินที่เจ้าของบริจาค ซึ่งในอดีตยังไม่มีการวางแผนหรือฝังไว้ จากการทำถนนหักโค้งงอทำให้เกิดปัญหาการต้องลดความเร็ว และมักเกิดอุบัติเหตุเช่นกัน ทำให้รถติดขัด แนวทางแก้ไขควรที่จะปรับปรุงถนนลักษณะนี้เป็นสี่แยก และจัดทำสัญญาณไฟพร้อมเครื่องหมายเตือนผู้ขับขี่ทราบ และเพิ่มความระมัดระวังให้มากขึ้น

ฉ.) จัดระบบเชื่อมต่อถนน (Road Linkage) เพื่อเป็นการระบายปริมาณรถยนต์บนถนนจำนวนมาก ซึ่งทำให้รถติดขัด จึงควรแก้ไขโดยเชื่อมต่อถนนเพื่อเป็นเส้นทางต่อเนื่อง เป็นเส้นทางระบายรถยนต์แทนที่จะต้องใช้เส้นทางเดิม เส้นทางที่ควรเชื่อมต่อได้แก่

1) เชื่อมต่อถนนในบริเวณพื้นที่ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งเดิมจะมีแนวทางแยกจากซอยศูนย์วิจัยที่เป็นสายหลักและเป็นเส้นทางตันโดยทางตัดต่อถนนให้เป็นถนนลักษณะกริด ซึ่งจะทำให้การติดภายในบริเวณนี้สะดวกรวดเร็ว และต่อเชื่อมถนนกับถนนอโศก

2) ต่อเชื่อมถนนพระราชกรัฏฐ์อุทิศกับถนนซอย 20 มิถุนายนเพื่อเป็นเส้นทางลัดสู่ถนนรัชดาภิเษก และถนนสุทธิสารวิจิตร

3) เชื่อมต่อถนนแยกจากเทียมร่วมมิตรกับถนนในซอยศูนย์วิจัย ทำให้เป็นเส้นทางจากเขตห้วยขวางออกสู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้

ช.) จัดทำป้ายบอกเส้นทางลัดเพื่อให้ผู้ใช้รถยนต์หลีกเลี่ยงการใช้เส้นทางเก่า ทำให้ช่วยลดจำนวนรถยนต์บนถนนสายหลัก

ฅ.) กำหนดยานพาหนะบางประเภท โดยเฉพาะขนาดใหญ่ เข้าไปในถนนสายหลักบางสายในเวลาช่วงเช้าและเย็น เพื่อมิให้เกิดปัญหาการมีจำนวนคับคั่ง

ฉ.) จัดทำป้ายเตือนและป้ายห้ามจอดรถบนถนนรวมทั้งเครื่องหมายจราจรกำหนดบริเวณห้ามจอดรถในถนนที่มีขนาดแคบ เพื่อให้รถคันอื่นสามารถวิ่งไปได้อย่างสะดวก

ฎ) ก่อสร้างถนนใหม่ ระบบถนนหรือรูปแบบของถนนในเขตห้วยขวาง เป็นถนนที่เป็นสายสั้นแยกจากถนนสายหลักและมีทางเข้าออกในเส้นทางเดียวกัน นอกจากนี้จะมีจำนวนมากในบริเวณศูนย์กลางของชุมชน ทำให้รถยนต์วนพาหนะต้องผ่านในเส้นทาง ดังนั้นจึงควรเพิ่มจำนวนถนน โดยก่อสร้างถนนสายใหม่เสริมและต่อเนื่องกับถนนสายเดิม เพื่อแก้ไขปัญหารถติดถนนสายใหม่ที่ควรดำเนินการได้แก่

ถนนตามโครงการใหม่ ซึ่งเป็นระบบถนนที่เป็นแผนพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งผ่านในพื้นที่เขตห้วยขวาง ที่สำคัญได้แก่

1) ถนนสายเอกมัย - รามอินทรา เป็นถนนที่ผ่านพื้นที่ด้านตะวันออกของเขตซึ่งเป็นพื้นที่ว่าง ถนนสายนี้จะทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้มีศักยภาพในการพัฒนา

2) ถนนเลียบคลองบางกะปิ (คลองสามเสนใน) ฝั่งตะวันตก ถนนโครงการสายนี้กรุงเทพมหานครได้ทำการเวนคืนเมื่อปี พ.ศ. 2521 ซึ่งจะเชื่อมต่อถนนพระรามที่ 9 กับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนสายนี้จะตัดผ่านพื้นที่ว่างที่อยู่ระหว่างเส้นทางรถไฟสายตะวันออกกับคลองสามเสน ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ใช้ประโยชน์เท่าที่ควร ซึ่งช่วยให้พื้นที่ในบริเวณสามารถพัฒนาได้รวดเร็วขึ้น

ฎ) สร้างทางยกระดับถนนรัชดาภิเษกบริเวณสี่แยก อ.ส.ม.ท. ช่วงตัดกับถนนโอศุภ-ติณแดง กับถนนพระรามที่ 9 เพื่อช่วยระบายปริมาณการจราจรที่มาจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนลาดพร้าว เนื่องจากมีปัญหารถยนต์ติดขัดมากในช่วงเช้าและเย็น ซึ่งในอนาคตถ้าถนนพระรามที่ 9 ก่อสร้างแล้วเสร็จ จะมีปริมาณรถยนต์เพิ่มขึ้นจากด้านถนนรามคำแหงจะทำให้ปริมาณเพิ่มขึ้นมากกว่านี้

7) การขนส่งมวลชน

ก) ปัจจุบันเขตห้วยขวางมีพื้นที่ชุมชนเกิดเพิ่มมากขึ้น แต่การให้บริการขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร ยังไม่ขยายการบริการไปถึง จึงควรมีแนวทางการพัฒนาเพื่อรองรับพื้นที่นี้ ดังนี้

1) ขยายเขตบริการรถประจำทาง จัดให้มีสายเดินรถประจำทางเข้าไปให้บริการผ่านพื้นที่ด้านตะวันออกของเขตซึ่งเป็นพื้นที่กำลังพัฒนา

2) เพิ่มสายเดินรถประจำทาง และจำนวนรถยนต์ เพื่อให้เกิดความสะดวก จะเป็นการช่วยลดปริมาณรถยนต์ส่วนตัวได้อีกทางหนึ่ง

ข) โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในอนาคตเขตห้วยขวางจะเป็นพื้นที่ที่ได้รับบริการจากโครงการนี้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างมาก เพราะจะช่วยอำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวางจึงควรจัดพื้นที่ไว้เพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ส่วนตัวในบริเวณพื้นที่สถานีขึ้น - ลงรถไฟฟ้า เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกลได้นำรถยนต์เข้ามาจอด

ช) มาตรการในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผน

เพื่อให้การดำเนินงานให้บรรลุตามเป้าหมาย หรือ แผนการใช้ที่ดินตามที่ได้เสนอเอาไว้ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการด้านต่าง ๆ ให้ภาคีรัฐบาล และ ภาคเอกชนคือดำเนินการและปฏิบัติตาม มาตรการเหล่านี้จะประกอบด้วยส่วนที่ใช้บังคับและส่วนขอความร่วมมือ ซึ่งได้แก่ มาตรการที่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายทั่วไป กับมาตรการเฉพาะเรื่อง ซึ่งเป็นมาตรการที่ใช้บังคับให้ปฏิบัติ และมาตรการชักจูงขอความร่วมมือในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้ที่ดิน มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ ได้แก่

1. มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ

มาตรการด้านการเงินและงบประมาณ เป็นมาตรการที่ส่งเสริม และขึ้นนำการพัฒนาให้บรรลุเป้าหมายตามแผน หรือนโยบายที่ได้กำหนดไว้โดยรัฐบาลจะต้องจัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดิน ซึ่งเป็นงบประมาณส่วนกลางเข้ามาช่วยดำเนินการ ซึ่งได้แก่ เงินค่าทดแทน อสังหาริมทรัพย์ชดเชยค่าก่อสร้างกิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งเป็นส่วนที่รัฐบาลจะต้องลงทุนและในส่วนของภาคราชการท้องถิ่นควรเร่งรัดการจัดทำแผนพัฒนาระยะยาวและต่อเนื่อง เพื่อขอรับการสนับสนุนงบประมาณแผ่นดินในการพัฒนาท้องถิ่น และในส่วนของเอกชน รัฐบาลควรให้การสนับสนุนหรือหาวิธีการช่วยเหลือโครงการที่เห็นว่าเหมาะสม และมีประโยชน์ต่อส่วนรวมให้บรรลุเป้าหมาย เช่น การให้หรือจัดหาแหล่งเงินกู้ลดภาษีการลงทุน ฯลฯ

2. มาตรการด้านกฎหมาย

มาตรการทางด้านกฎหมาย เป็นมาตรการสำคัญที่สามารถจะบังคับให้การพัฒนาเมือง เป็นไปตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอไว้ เป็นการนำกฎหมายเข้ามาใช้ในการบังคับ

ให้เป็นไปตามผังการใช้ที่ดินที่ได้กำหนดขึ้น กฎหมายที่สำคัญที่นำมาเป็นเครื่องมือในการผังเมือง มีดังนี้

ก) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมือง ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของผังเมืองที่วางไว้ พระราชบัญญัติฉบับนี้ทั้งหมด 84 มาตราแบ่งออกเป็น 11 หมวด มีสาระสำคัญกล่าวถึง คณะกรรมการผังเมือง การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะการใช้บังคับ การรื้อย้ายหรือการตัดแปลงอาคาร การอุทธรณ์และบทกำหนดโทษ พระราชบัญญัตินี้สามารถออกกฎหมายเพื่อใช้บังคับได้ ดังต่อไปนี้

1.) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

ตามมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้กำหนดรายละเอียดและขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

- (ก) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- (ข) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
- (ค) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญคือ

ใช้ที่ดิน

- (1) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประเภทการใช้ที่ดิน
- (2) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (3) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- (4) แผนผังแสดงโครงการกิจกรรมสาธารณูปโภค

(ง) รายการประกอบผัง

(จ) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ

ข) พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดรายละเอียด และมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

1.) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

2.) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ

3.) แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวทางเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภท และย่าน

(ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียด แสดงแนวและเขตทางสาธารณะ

(ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค

(ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

(จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

(ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุ ที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

(ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศ
ที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้ที่ฝังจะสงเสริมหรือบำรุงรักษา

4.) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตามข้อ 3 รวมทั้งประเภท
และชนิดของอาคาร ที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

5.) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์
ประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

6.) รายละเอียดระดับที่ดินหรือสิ่งทวาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ตวงเวนคิน
พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดิน
หรือสิ่งทวาริมทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคินเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ฯลฯ

สำหรับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในปัจจุบันนี้ได้ถูกนำมาอ้างอิง เพื่อจัด
ทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2544 และกำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการของคณะกรรมการ
พิจารณาเพื่อที่จะประกาศบังคับใช้ต่อไป

ค) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายที่ใช้เครื่องมือในการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร
ในด้านความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย ขนาด ลักษณะการใช้สอย ควรป้องกันอัคคีภัย
และที่เว้นว่างของอาคาร ซึ่งกำหนดระยะถอยร่นอาคารสัมพันธ์กับความสูงอาคาร

การออกกฎหมายฉบับนี้มุ่งเน้นเพื่อความถูกต้องตามหลักการก่อสร้างและ
ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน ในส่วนที่นำมาใช้บังคับเพื่อให้เกิดผลทางผังเมือง มาตราที่
สำคัญได้แก่มตรา 9 และมาตรา 13 ซึ่งออกใช้ในรูปแบบประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยอำนาจ
ของรัฐมาตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งมีผลใช้บังคับเพียง 1 ปี แต่เป็นวิธีที่ออกใช้บังคับได้
รวดเร็วและมีขั้นตอนน้อยสามารถออกได้ในระยะเวลาสั้น เพื่อให้กฎหมายแต่ละฉบับมีผลบังคับ
ต่อไปก็จะออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครตามความจะเป็นได้ ทั้งนี้จะต้องได้รับการพิจารณา
เห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร

ง) พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2505

เป็นกฎหมายที่ควบคุมกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถ้าทำเป็นเพื่อการค้าให้ถือว่าเป็นการค้าที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพซึ่งได้กำหนดขึ้นจำนวน 144 ประเภท โดยให้อำนาจท้องถิ่นกำหนดเขตห้ามประกอบการค้า และมีอำนาจในการระงับเหตุรำคาญในที่สาธารณะหรือเอกชน ซึ่งก่อให้เกิดความเสื่อม หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ความปลอดภัยหรือเสรีภาพของประชาชนได้

จ) นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- 1) พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522
- 2) พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2497
- 3) พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ และนิพนธ์ภัณฑแห่งชาติ พ.ศ. 2504
- 4) พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติฉบับที่ 3 พ.ศ. 2522
- 5) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476
- 6) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515
- 7) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 เรื่องทางหลวง
- 8) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ พ.ศ. 2528 ริมถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง และเขตบางเขน

3 มาตรการเฉพาะเรื่อง

จะเป็นการควบคุมในรายละเอียดปลีกย่อยนอกเหนือจากมาตรการที่ได้กล่าวมาข้างต้น การควบคุมโดยใช้มาตรการเฉพาะเรื่อง เพื่อที่จะเป็นการเสริมหรือควบคุมการพัฒนาเฉพาะจุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่มีศักยภาพการพัฒนา จะเป็นบริเวณที่มีความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ซึ่งจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดการควบคุมเป็นจุดหรือเฉพาะ มาตรการเหล่านี้ได้แก่

ก) มาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคาร

เพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างไม่ให้ใหญ่โตเบียดเสียดชิดกัน อันจะทำให้ไม่มีพื้นที่ว่าง บังแสงสว่างและทิศทางของกระแสลม เป็นผลต่อสภาพแวดล้อม และทัศนียภาพ จึงควบคุมให้อาคารที่ปลูกสร้างเฉพาะเรื่อง ดังนี้

1) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อที่ดิน (Floor Area Ratio - FAR) หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนืองและเป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

2) อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage - GAC) หมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งอยู่ต่อเนืองและเป็นอาณาบริเวณเดียวกันกับพื้นที่อาคารนั้นตั้งอยู่

3) อัตราส่วนที่เว้นว่าง (Open Space Ratio - OSR) เป็นการกำหนดให้ที่ดินแปลงหนึ่งที่ปลูกสร้างอาคาร จะต้องจัดให้มีพื้นที่จำนวนหนึ่งเปิดโล่งว่างและไม่มีสิ่งกีดขวาง

4) ระยะถอยร่นของอาคาร (Set - back requirement) เป็นการกำหนดแนวด้านนอกของอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยรอบจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินระยะหนึ่ง

5) เนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย (Minimum Area Per Dwelling) คือการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่จะนำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารประเภทอยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

6) ระยะห่างระหว่างอาคาร (Minimum Spacing of Building) คือการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารที่สร้างประชิดหรือเคียงข้างกัน ในพื้นที่แปลงเดียวกันหรือต่างแปลงกัน เพื่อให้อาคารแต่ละแห่งได้รับแสงสว่าง และกระแสลมตามธรรมชาติอย่างเพียงพอ

ข) มาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวางตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร นอกจากออกกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติปลูกสร้างอาคารแล้ว จะต้องออกข้อกำหนดตามกฎหมายให้มีการใช้ที่ดินตามแนวทางผังเมืองรวมด้วย

ค) มาตรการส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

กำหนดให้หน่วยงานประสานแผนร่วม เพื่อพัฒนาพื้นที่ได้แก่ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนา

ง) มาตรการด้านหน่วยงานและประชาชน

หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ที่ดินที่เสนอ

1) ภาครัฐบาล ซึ่งเป็นหน่วยงานราชการ ได้แก่

(ก) กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ในฐานะท้องถิ่นให้มีหน้าที่โดยตรงในการควบคุมการใช้ที่ดิน มีอำนาจในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ควบคุม

(ข) สำนักงานเขต จัดทำแผนพัฒนาแต่ละเขต โดยวางแผนปฏิบัติการในรายละเอียดของโครงการระยะต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ที่ดิน กำหนดแผนและผังปฏิบัติการ

ทั้งนี้ให้นำข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาเป็นเครื่องมือในการดำเนินการ

2) ภาคเอกชนซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนส่วนที่สำคัญที่มีส่วนช่วยผลักดันให้ผังที่วางไว้บรรลุเป้าหมาย ดังนั้นจึงควรดำเนินการ ดังนี้

(ก) เน้นให้ประชาชนมีบทบาท และมีส่วนร่วมในการวางผังรูปแบบการใช้ที่ดิน และกำหนดโครงการสำหรับพัฒนาในชุมชน โดยให้ลงทุนร่วมสนับสนุนและกำหนดไว้ ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดยผ่านผู้แทนสมาชิกสภาเขต และแต่งตั้งให้เป็นกรรมการพิจารณาจัดทำผัง

(ข) จัดวางระบบของหน่วยงานในการพัฒนาชุมชน ดังนี้

- หน่วยงานเอกชน โดยการให้การสนับสนุนอำนวยความสะดวกในการพัฒนาพื้นที่

- หน่วยงานร่วมระหว่างกรุงเทพมหานครกับภาคเอกชน ควรจัดเป็นรูปของคณะกรรมการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน โดยการกำหนดเป็นบริษัทพัฒนาชุมชนเขต (Urban Development Co - operation)

๓ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนาเขตห้วยขวางสำหรับการอยู่อาศัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการพัฒนาเขตห้วยขวาง ดังนี้

ก. ด้านกายภาพ

1) การขยายตัวของชุมชนจะเป็นไปอย่างมีระเบียบ มีทิศทาง และขอบเขตที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นผลให้การวางแผนในด้านบริการต่าง ๆ มีความสะดวกรวดเร็วและสามารถจัดทำแผนประสานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีทิศทางการพัฒนาในแนวเดียวกัน

2) ทำให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีโดยเฉพาะในด้านเพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากมีแนวทางการกำหนดระยะห่างระหว่างอาคาร พื้นที่อาคารปกคลุมดิน และมาตรการควบคุมและห้ามการใช้ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำลายสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย

3) ช่วยลดและแก้ไขปัญหาการจราจร เนื่องจากได้มีการสร้าง และปรับปรุงถนนสะพาน เชื่อมต่อพื้นที่ ทำให้เพิ่มเส้นทางการเดินทาง เกิดความสะดวกคล่องตัวในการเดินทาง

4) ป้องกันและบรรเทาปัญหาพื้นที่น้ำท่วม เนื่องจากมีการจัดทำแผนป้องกันและจัดระบบการระบายน้ำต่อเนื่องเป็นระบบเดียวกัน และมีมาตรการควบคุมมิให้มีการปลูกสร้างอาคารที่รुक้ำ คุ คลอง นอกจากนี้ยังมีการพัฒนา คุ คลอง ให้ทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข. ด้านเศรษฐกิจ

1) จากการพัฒนาเขตห้วยขวาง จะเป็นผลให้ราคาที่ดินในเขตห้วยขวางมีราคาสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการปรับปรุง และพัฒนาที่ดินอย่างต่อเนื่องต่อไป

2) จากการพัฒนาพื้นที่ที่ได้รับบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการทำให้มีสิ่งก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลให้การจดทะเบียนภาษี ได้จำนวนเพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มงบประมาณสำหรับพัฒนาท้องถิ่น

3) เป็นการประหยัดงบประมาณในการพัฒนาต่างๆ เนื่องจากมีการกำหนดขอบเขตและทิศทางการขยายตัวของชุมชนที่แน่นอน ไม่กระจายตัวในทุกทิศทาง เช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

3) ทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า ลดปัญหาที่รุกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้รับการพัฒนา และปัญหาการรुक้ำ คุ คลอง สาธารณะ

ค. ด้านสังคม

1) เป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้สูงขึ้น ประชาชนจะมีสุขภาพอนามัยดีขึ้น และปลอดภัยจากการสูญเสียชีวิต และทรัพย์สินอันเนื่องมาจากปัญหาสภาวะแวดล้อม

2) การพัฒนาชุมชนอยู่อาศัยที่ดีมีมาตรฐานเหมาะสมแก่การดำรงชีวิต เป็นการพัฒนาคุณภาพของตน อันเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศ

3) ช่วยจัดระเบียบชุมชนให้ดีขึ้นซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการบริหารและการปกครองท้องถิ่น

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. พัฒนาริเวณพื้นที่ที่สภาพการใช้ที่ดินหนาแน่นสูง ซึ่งมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยย่านเก่าแก่ และมีสภาพทางกายภาพเก่าแก่เสื่อมโทรม จึงควรทำการปรับปรุงและรื้อล้างส่วนที่ทรุดโทรมแล้ว สร้างเสริมเพิ่มขึ้นมาทดแทน โดยใช้แนวทางการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) เพื่อให้ใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพ และมีสภาวะแวดล้อมที่ดี
2. ในการศึกษาที่ผ่านมาไม่ได้มีการศึกษาในด้านผู้ถือครองที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถจะหาข้อมูลในระดับนี้ได้ ดังนั้นจึงควรทำการศึกษาในด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย ซึ่งจะทำให้สามารถชี้บทบาทภาคเอกชนต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ชัดเจนมากขึ้น
3. ศึกษาแนวทางการปรับปรุงพัฒนาการให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐให้สอดคล้อง และเพียงพอกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตห้วยขวาง