

บทที่ 5

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา

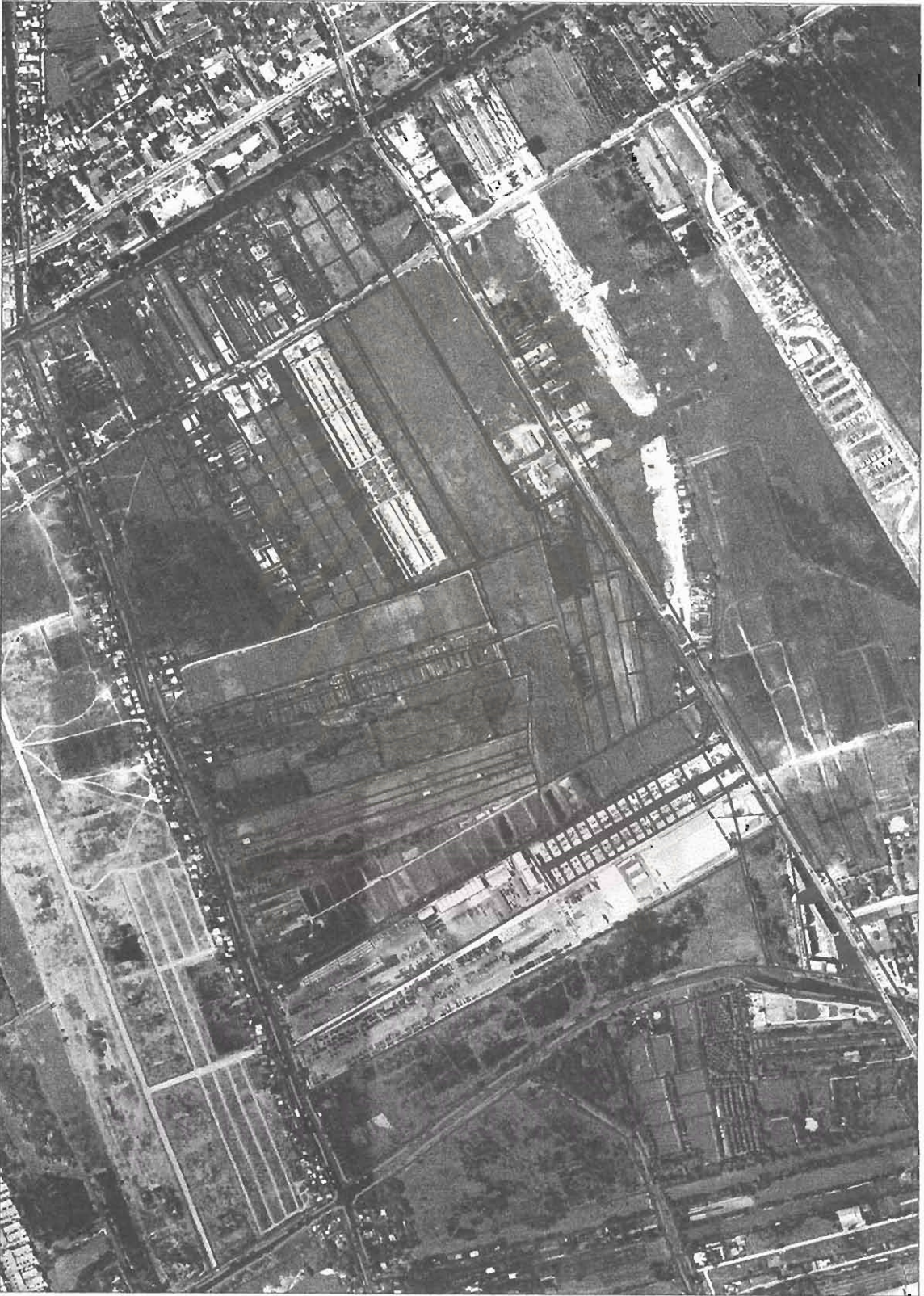
5.1 ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาอยู่ในแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี (ภาพ 5.1) มีขนาดเนื้อที่ประมาณ 1.364 ตารางกิโลเมตร หรือ 852.68 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 5.41 ของพื้นที่แขวงมีนบุรี หรือ ร้อยละ 0.78 ของพื้นที่เขต มีพื้นที่ใกล้เคียงติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	จดกับคลองแสนแสบฝั่งใต้
ทิศตะวันออก	จดกับถนนร่มเกล้า
ทิศใต้	จดกับคลองบึงขวาง
ทิศตะวันตก	จดกับคลองสองต้นนุ่น

5.2 สภาพพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษามีสภาพเป็นที่ราบระดับต่ำ ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 0.5 - 0.9 เมตร ดินดี เหมาะสำหรับการเพาะปลูก มีอัตราการทรุดตัวของแผ่นดินสูง และมีประสบปัญหาน้ำท่วมขังเสมอในฤดูฝน ระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึง เดือนตุลาคม ประกอบกับระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายนเกิดฝนตกหนักในเขตพื้นที่เพาะปลูกรอบนอกทั้งด้านเหนือและตะวันออกรวมทั้งเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดน้ำท่วมขังเป็นบริเวณกว้าง ดังนั้นทางราชการจึงได้กำหนดให้ใช้แนวพื้นที่สีเขียว (Green Area) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของเขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง เป็นพื้นที่รับน้ำเพื่อป้องกันน้ำหลาก โดยรองน้ำจากคลองก่อนระบายลงสู่อ่าวไทย และกำหนดให้ใช้ถนนร่มเกล้าเป็นแนวคันกันน้ำมิให้ไหลทะลักเข้าสู่เขตเมือง โดยพื้นที่ศึกษาดังอยู่พื้นที่ในคันกันน้ำ



ภาพ 5.1 รูปถ่ายทางอากาศแสดงสภาพพื้นที่ศึกษา

5.3 สภาพภูมิอากาศ

สภาพภูมิอากาศของพื้นที่ศึกษาซึ่งตั้งในเขตมินบุรี จะเหมือนกับภูมิอากาศโดยรวม กรุงเทพมหานคร คือมีอากาศร้อนชื้น การผันแปรของอุณหภูมิในแต่ละปีมีไม่มากนัก เดือนที่ร้อนที่สุด คือ เดือนเมษายนมีอุณหภูมิสูงถึง 30 องศาเซลเซียส และเดือนที่หนาวที่สุดคือ เดือนธันวาคมและมกราคม อุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 26 องศาเซลเซียส ความชื้นสูงโดยเฉลี่ยร้อยละ 80 ต่อปี ปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ย ทั้งปีประมาณ 1500 มิลลิเมตร (60 นิ้ว) เนื่องจากเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ไม่ไกลจากทะเลจึงทำให้ได้รับลมทะเล และความชุ่มชื้นจากไอน้ำที่ระเหยมา ดังนั้น ในฤดูร้อนจึงไม่อบอ้าวมากนักสำหรับฤดูฝนจะมีฝนตกชุก สภาพพื้นที่และภูมิอากาศเหมาะสมสำหรับการประกอบอาชีพเกษตรกรรม

5.4 การคมนาคมขนส่ง

5.4.1 ระบบคลอง

ในพื้นที่ศึกษามีทางน้ำผ่านอยู่ 2 - 3 สาย อยู่บริเวณรอบพื้นที่ศึกษา (ภาพ 5.2) ทั้งที่เป็นคลองธรรมชาติและคลองที่ขุดเพื่อใช้ประโยชน์ในการชลประทาน ได้แก่

1) คลองแสนแสบ เป็นคลองขุดในปี พ.ศ. 2380 เพื่อเชื่อมคลองบางกะปิเดิม หรือ คลองแสนแสบใต้ (ตั้งแต่แยกคลองมหานาคถึงหัวหมาก) กับคลองบางขนาก มีระยะทางประมาณ 54 กิโลเมตร ลึก 2 เมตร มีจุดเริ่มต้นตั้งแต่ปลายคลองพระโขนง(แยกคลองตัน) ในแนวตะวันตกเฉียงใต้ - ตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านเขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เขตมีนบุรี และเขตหนองจอก ไปสิ้นสุดที่คลองบางขนากในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายเส้นทางการคมนาคมขนส่ง และเป็นยุทธศาสตร์ในการปกครองหัวเมืองทางตะวันออก คลองนี้ใช้ประโยชน์สำหรับเป็นคลองระบายน้ำผ่านคลองพระโขนงลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีระยะทางที่ผ่านพื้นที่โครงการยาวประมาณ 713 เมตรอยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา

2) คลองสองต้นนุ่น เป็นคลองขุดเชื่อมต่อกับคลองสามวาทางด้านใต้ ตั้งแต่จุดบรรจบคลองแสนแสบไปสิ้นสุดที่ด้านเหนือของคลองประเวศบุรีรมย์ ในท้องที่เขตลาดกระบัง คลองนี้ใช้ประโยชน์เป็นคลองระบายสายหลัก ต่อจากคลองสามวา มีระยะทางผ่านทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษาประมาณ 1.61 กิโลเมตร

3) คลองบึงขวาง เป็นคลองขุดสาขาของคลองสองต้นนุ่น มีจุดเริ่มต้นตั้งแต่บริเวณ คลองลาดบัวขาวตัดกับคลองสองต้นนุ่นไปสิ้นสุดที่ลำไผ่เหลืองอยู่ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา มี ระยะทางประมาณ 1.11 กิโลเมตร

5.4.2 ระบบถนน

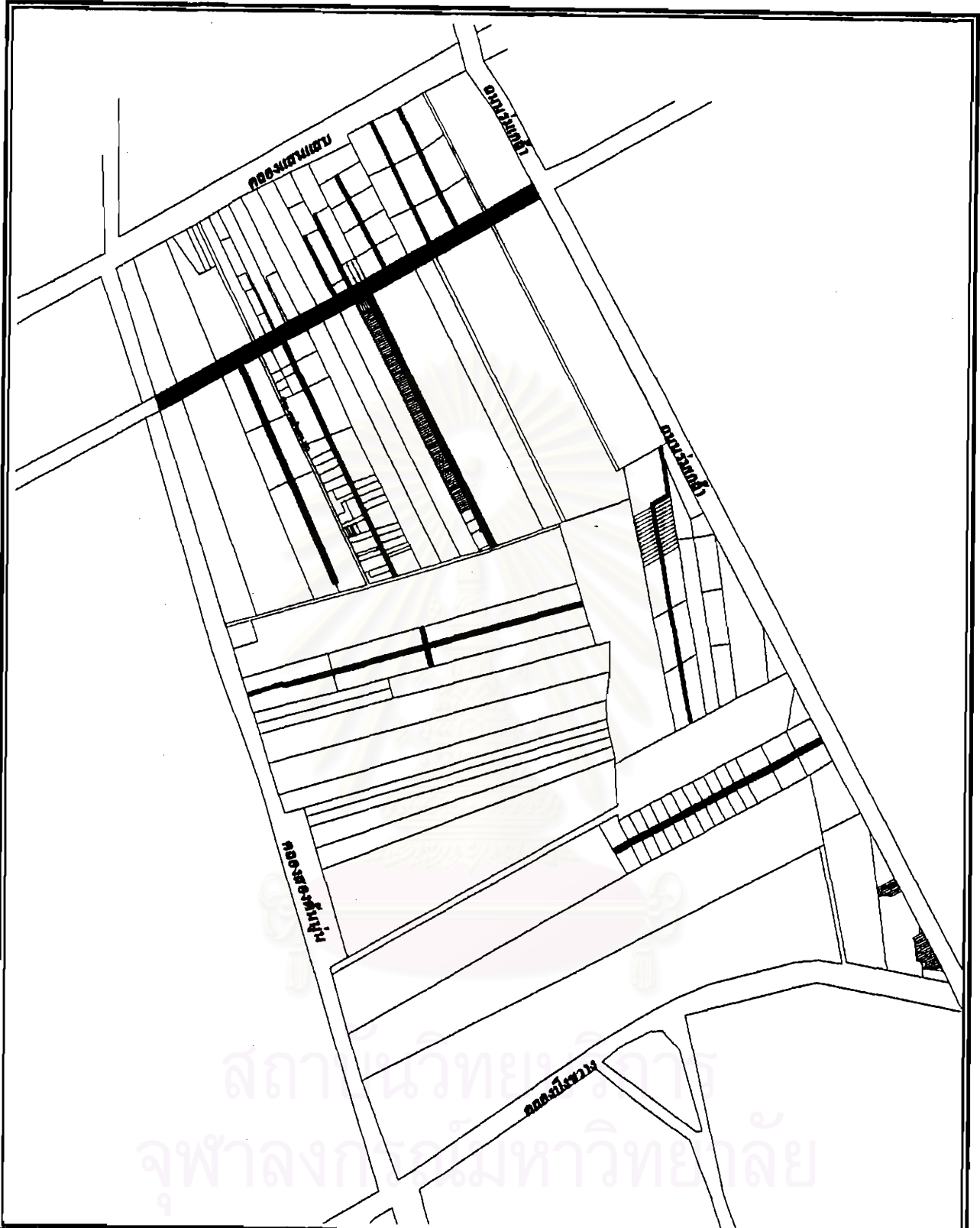
ในพื้นที่ศึกษามีถนนสายหลักและถนนซอยไม่กี่สาย กระจายอยู่บริเวณริมขอบพื้นที่ ศึกษา (ภาพ 5.3) ความยาวรวมกันประมาณ 2.7 กิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.51 ของพื้นที่ถนนเขต มินบุรี อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตมีนบุรี และกรมทางหลวงโดยหมวด การทางมีนบุรีและหมวดการทางลำผักชี มีโครงข่ายถนนสายสำคัญ ๆ ดังนี้

1) ถนนสุขาภิบาล 3 มีจุดทางเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องทาง มีจุดเริ่มต้นตั้งแต่ บริเวณแยกลำสาละโว้ เชื่อมต่อถนนรามคำแหง ผ่านทางหลวงหมายเลข 3119 ตอน มีนบุรี - ลาดกระบัง (ถนนร่วมเกล้า) ไปบรรจบกับทางหลวงหมายเลข 304 ตอน มีนบุรี - ฉะเชิงเทรา (ถนนสุวินทวงศ์) บริเวณที่ทำการไฟฟ้ามีนบุรี ผ่านพื้นที่ศึกษา ในแนวตะวันตกเฉียงใต้ - ตะวันออกเฉียงเหนือ ขนานไปกับแนวคลองแสนแสบ มีความยาวในช่วงพื้นที่ศึกษา ประมาณ 715 เมตร ถนนสายนี้สร้างขึ้นเพื่อเชื่อมการเดินทางติดต่อระหว่างเขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม และเขตมีนบุรี พื้นที่ริมถนนทั้งสองฟากส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรและพื้นที่ว่างเปล่า

2) ทางหลวง หมายเลข 3119 หรือ "ถนนร่วมเกล้า" เป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่อง ทาง มีช่องเดินรถกว้างข้างละ 3.50 เมตร ไหล่ทางเป็นหินคลุกกว้างข้างละ 2.50 เมตร เขตทาง กว้าง 30 เมตร ตัดผ่านพื้นที่เขตมีนบุรีและเขตลาดกระบังในแนวเหนือ - ใต้ เริ่มตั้งแต่จุดบรรจบกับ ทางหลวงหมายเลข 304 ตอน มีนบุรี - ฉะเชิงเทรา ด้านทิศใต้ในเขตมีนบุรี (กม. 0 + 000) ไปสิ้นสุดที่ กม. 11 + 003 ซึ่งเป็นจุดบรรจบกับถนนลาดกระบังด้านเหนือในเขตลาดกระบัง อยู่ใน ความรับผิดชอบของหมวดการทางมีนบุรี กรมทางหลวง ความยาวผ่านพื้นที่ศึกษาทางตะวันตก ประมาณ 1.80 กิโลเมตร ถนนสายนี้สร้างขึ้นเพื่อเชื่อมการเดินทางสู่เขตลาดกระบัง พื้นที่ริมถนน ทั้งสองข้างทางพบตึกแถวและอาคารพาณิชย์กระจายปะปนกับโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้ง พื้นที่ว่างเปล่าอยู่ทั่วไป





3) ถนนซอยสาธารณะ ในพื้นที่ศึกษา มีถนนซอย 1 สาย ได้แก่ ซอยรามคำแหง 192 จุดเริ่มต้นบนถนนสุขาภิบาล 3 มีความยาวตลอด ประมาณ 456 เมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ทั้งสองฟาก เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อยู่ในที่ดินจัดสรร สลับกับพื้นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่

4) ถนนซอยส่วนบุคคล ในพื้นที่ศึกษา มีถนนซอยส่วนบุคคลอีกประมาณ 9 ซอยด้วย กัน ประกอบด้วย



สัญลักษณ์

ระบบถนนภายในพื้นที่ศึกษา

-  ถนนสายหลัก
-  ซอยสาธารณะ
-  ซอยส่วนบุคคล
-  แปลงที่ดิน

ความเหมาะสมด้านสภาพของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชนเมืองมินบุรี

แสดง

โครงข่ายระบบถนนภายในพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน 1:10000



ภาพ 5.3

มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬารังการณมหาวิทยาลัย



- ถนนชอยด้านเหนือของถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) จำนวน 5 สาย เนื่องจากเจ้าของแปลงที่ดินเป็นเครือญาติกัน อยู่ในละแวกเดียวกัน เมื่อมีการแบ่งแปลงที่ดินจะทำถนนชอยเข้าไป ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเรือนชั้นเดียวของผู้ที่มีฐานะที่นิยมปลูกบ้านริมคลองแสนแสบ

- ถนนชอยด้านใต้ของถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) จำนวน 2 สาย ตั้งบนพื้นที่ที่จัดสรรที่ดิน สภาพถนนเป็นถนนดินเนื่องจากที่จัดสรรดังกล่าวยังไม่ได้รับการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย

- ถนนชอยด้านตะวันตกของถนนร่มเกล้า จำนวน 2 สาย ตั้งบนพื้นที่ที่จัดสรรที่ดิน และหมู่บ้านจัดสรร

- ถนนคันดิน ด้านตะวันออกของคลองสองต้นนุ่น ตั้งบนพื้นที่เกษตรกรรม

5.5 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

ข้อมูลแปลงที่ดินที่ใช้ในการศึกษาถูกสำรวจโดยกรมที่ดินใน ปี พ.ศ. 2532 มาตราส่วน 1:1,000 เป็นแผนที่ทางกรมที่ดินสำรวจในการจัดทำแปลงที่ดินโดยสำรวจทางภาคพื้นดิน (Field survey) และสำรวจทางอากาศโดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศ (Aerial Photo) มาตราส่วน 1 : 6,000 ผลิตโดยกรมแผนที่ทหาร โดยที่ข้อมูลทั้งหมดถูกบันทึกในคอมพิวเตอร์และนำมาใช้โดยการปรับแก้แผนที่เรียบร้อยแล้ว

5.5.1 ขนาดแปลงที่ดิน

สำหรับในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1.364 ตารางกิโลเมตร จะมีจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 349 แปลง









ตาราง 5.1 ขนาดแปลงที่ดิน

พื้นที่	จำนวนแปลง	ร้อยละของแปลงที่ดิน (%)
ต่ำกว่า 50 ตร.วา	132	37.82
50 - 100 ตร.วา	35	10.03
100 ตร.วา - 1.25 ไร่	93	26.65
1.25 - 2.50 ไร่	39	11.17
2.50 - 12.50 ไร่	36	10.32
12.50 - 25 ไร่	5	1.43
มากกว่า 25 ไร่	9	2.58
รวม	349	100.00



สัญลักษณ์

ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.วา)

-  น้อยกว่า 50
-  50 - 100
-  100 - 800
-  800 - 1500
-  1500 - 3000
-  3000 - 8000
-  8000 - 16000
-  มากกว่า 16,000

ความเหมาะสมด้านสภาพของกรจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองนนบุรี

แสดง

ขนาดแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ที่มา :

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

N

มาตราส่วน 1:10000



ภาพ 5.4

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จากตาราง 5.1 จำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด 349 แปลง (ภาพ 5.4) โดยแปลงที่ดินขนาดเล็กที่สุดมีเนื้อที่เพียง 11.28 ตารางวา และแปลงที่ใหญ่ที่สุด มีเนื้อที่ 79.01 ไร่ ขนาดแปลงที่ดิน 0 - 50 ตารางวา มีจำนวนแปลงที่ดินมากที่สุด คือ 132 แปลง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.82 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ แปลงที่ดิน ขนาด 100 ตารางวา - 1.25 ไร่ มีจำนวนแปลงที่ดิน 93 แปลง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.65 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด ขนาดแปลงที่ดิน 2.50 - 12.50 ไร่ มีจำนวนแปลงที่ดินน้อยที่สุดเพียง 5 แปลง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.43 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด และแปลงที่ดินขนาดมากกว่า 25 ไร่ มีจำนวนแปลงที่ดิน 9 แปลง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.58 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด

5.5.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

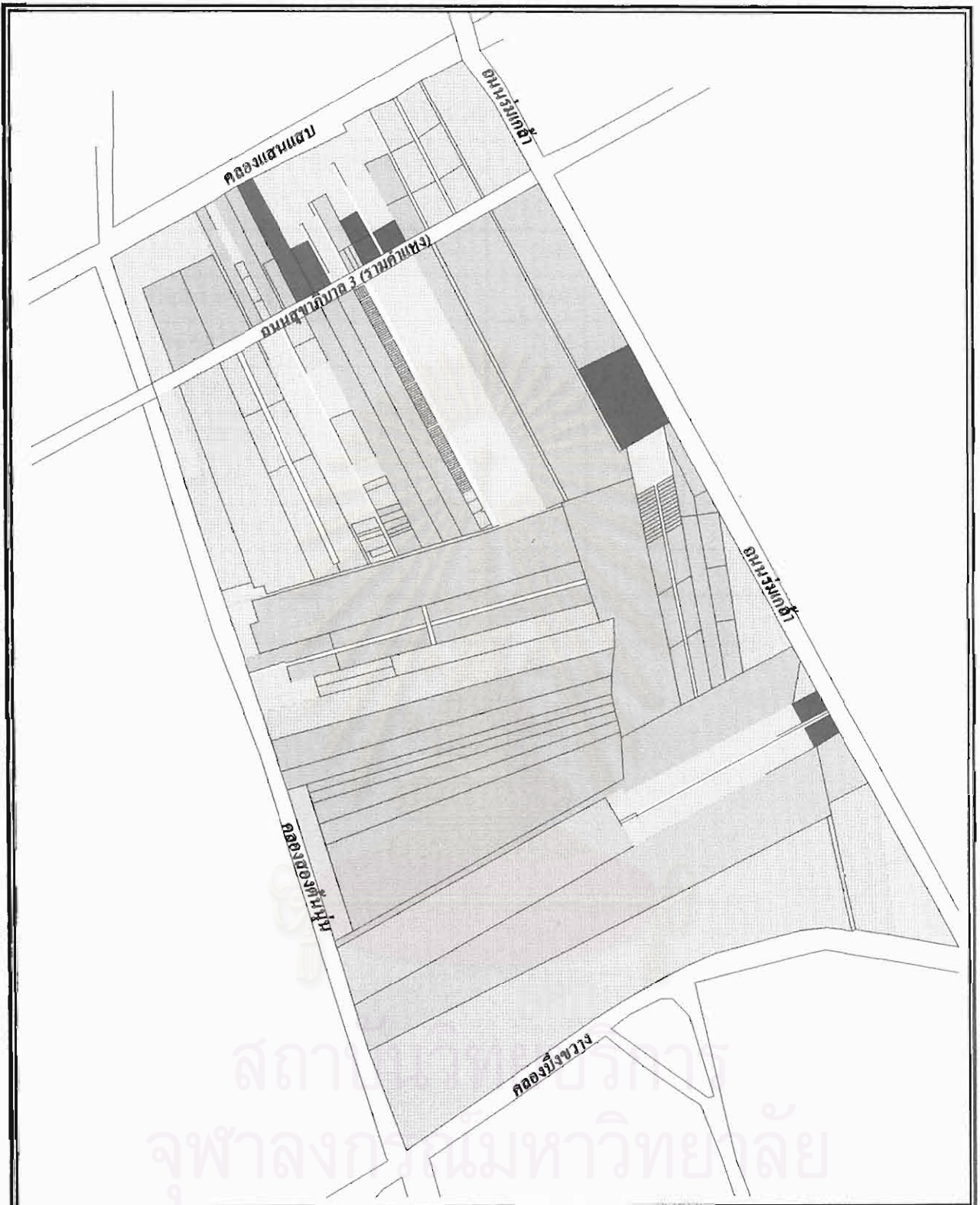
ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้จากการสำรวจภาคสนาม (Field Survey) ในปี พ.ศ. 2541 พบว่า ในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดิน 5 ประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม คลังสินค้า และอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงรายละเอียดประเภทอาคารใช้สอยด้วย ดังนี้ (ภาพ 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, ตาราง 5.2, 5.3)

ก. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 12.86 ของพื้นที่ศึกษา หรือประมาณ 109.66 ไร่ หรือ 175,456 ตารางเมตร และมีการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 147 หลังคาเรือน โดยแยกเป็นประเภทของการอยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้ คือ

1. บ้านเดี่ยว	108	หลัง
2. เรือนแถว	6	หลัง
3. ทาวน์เฮ้าส์	29	หลัง
4. อพาร์ทเมนต์	4	หลัง

ข. การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 1.72 หรือ 14.63 ไร่ หรือ 23,408 ตารางเมตร แบ่งการใช้สอยเพื่อการพาณิชยกรรม ในลักษณะต่าง ๆ ได้ คือ

1. ร้านอาหาร	2	แห่ง
2. ร้านซ่อมรถ	5	แห่ง
3. ร้านซ่อมแอร์	1	แห่ง

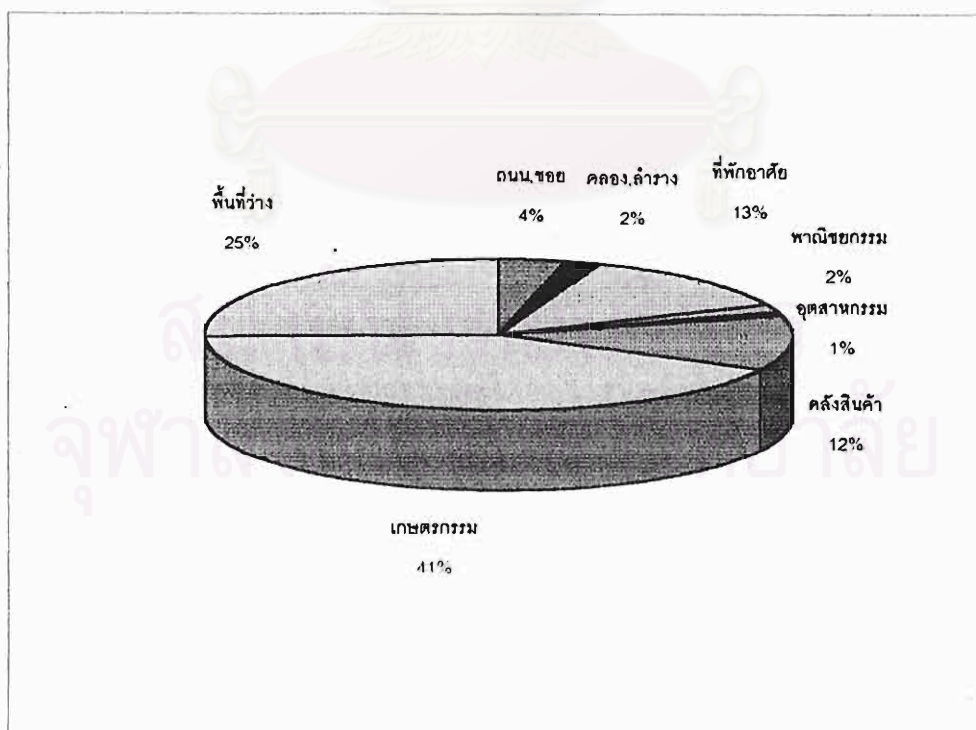


สถาบันสถาปัตย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

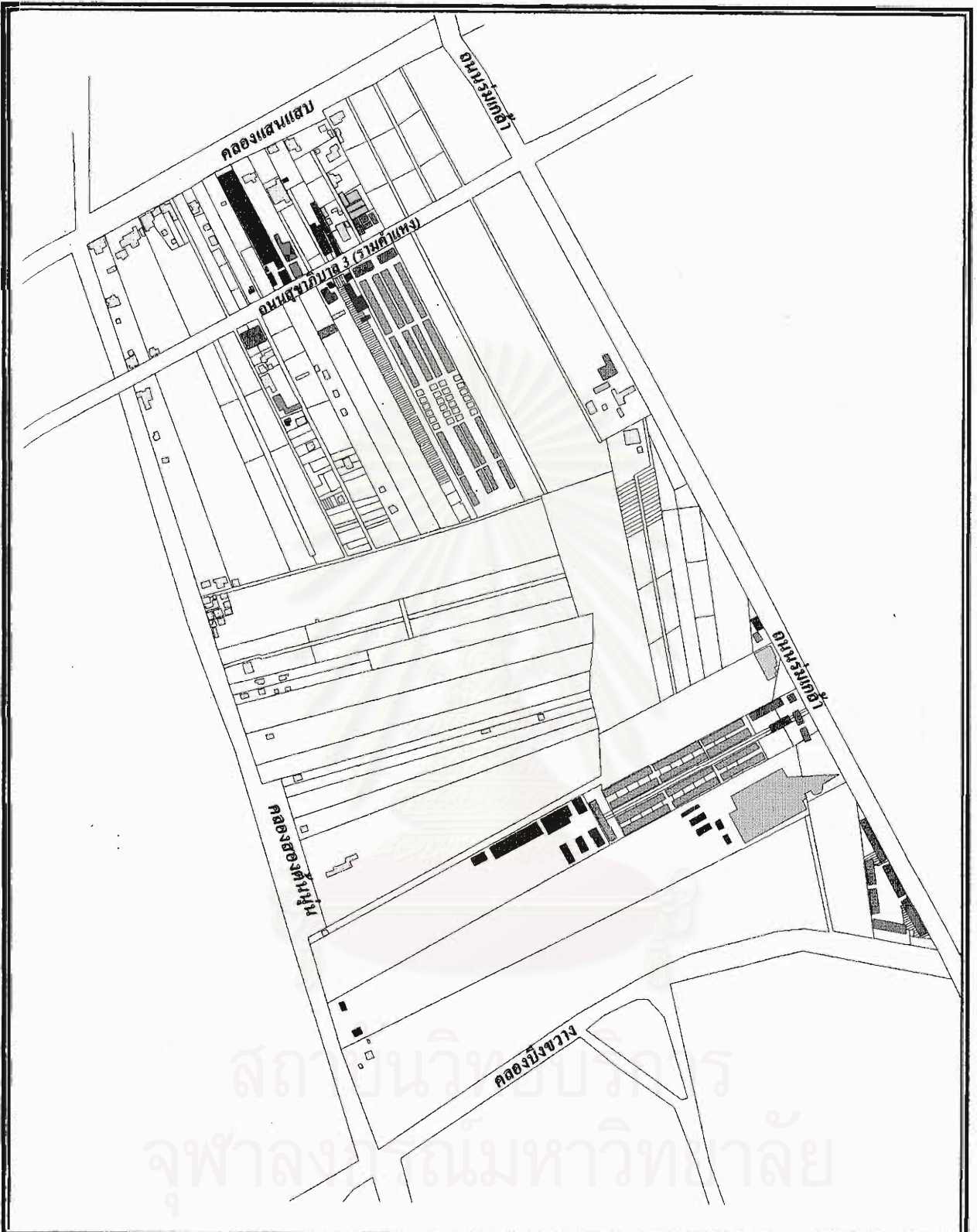
<p>สัญลักษณ์</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> เกษตรกรรม คลอง คลังสินค้า ถนน ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม พื้นที่ว่าง จุดสาธารณะ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 	<p>ความเหมาะสมด้านกายภาพของารจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี</p>		
	<p>แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2541</p>		
	<p>ที่มา : การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม</p>		
	<p>มาตราส่วน 1:10000</p>	<p>ภาพ 5.5</p>	
	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>		

ตาราง 5.2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	เนื้อที่		สัดส่วนเนื้อที่ (%)
	ตร.กม.	ไร่	
ถนน, ขอย	0.05	31.08	3.65
คลอง, ลำราง	0.02	15.40	1.81
ที่พักอาศัย	0.18	109.66	12.86
พาณิชยกรรม	0.02	14.63	1.72
อุตสาหกรรม	0.01	6.31	0.74
คลังสินค้า	0.16	98.90	11.60
เกษตรกรรม	0.57	358.19	42.01
พื้นที่ว่าง	0.35	218.52	25.63
รวม	1.36	852.68	100.00



ภาพ 5.6 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541



สัญลักษณ์

ประเภทการใช้สอยอาคาร

- | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------|
| | บ้านเดี่ยว | | ตึกแถวพาณิชย์ |
| | เรือนแถว | | อาคารสำนักงาน |
| | ทาวน์เฮ้าส์ | | สถานีบริการน้ำมัน |
| | อพาร์ทเมนต์ | | โชว์รูมรถบรรทุก |
| | โรงจอดรถ | | คลังวัสดุก่อสร้าง |
| | ฟาร์มเพาะเลี้ยงปลา | | คลังอะไหล่รถยนต์ |
| | ร้านค้าผลผลิตการเกษตร | | อู่ซ่อมรถ |
| | ร้านอาหาร | | โรงงาน |
| | ร้านซ่อมรถ | | แปลงที่ดิน |
| | ร้านซ่อมแอร์ | | |

ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชุมชนเมืองมันบุรี

แสดง

ประเภทการใช้สอยอาคาร

ที่มา :

การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม



มาตราส่วน 1:10000



ภาพ 5.7

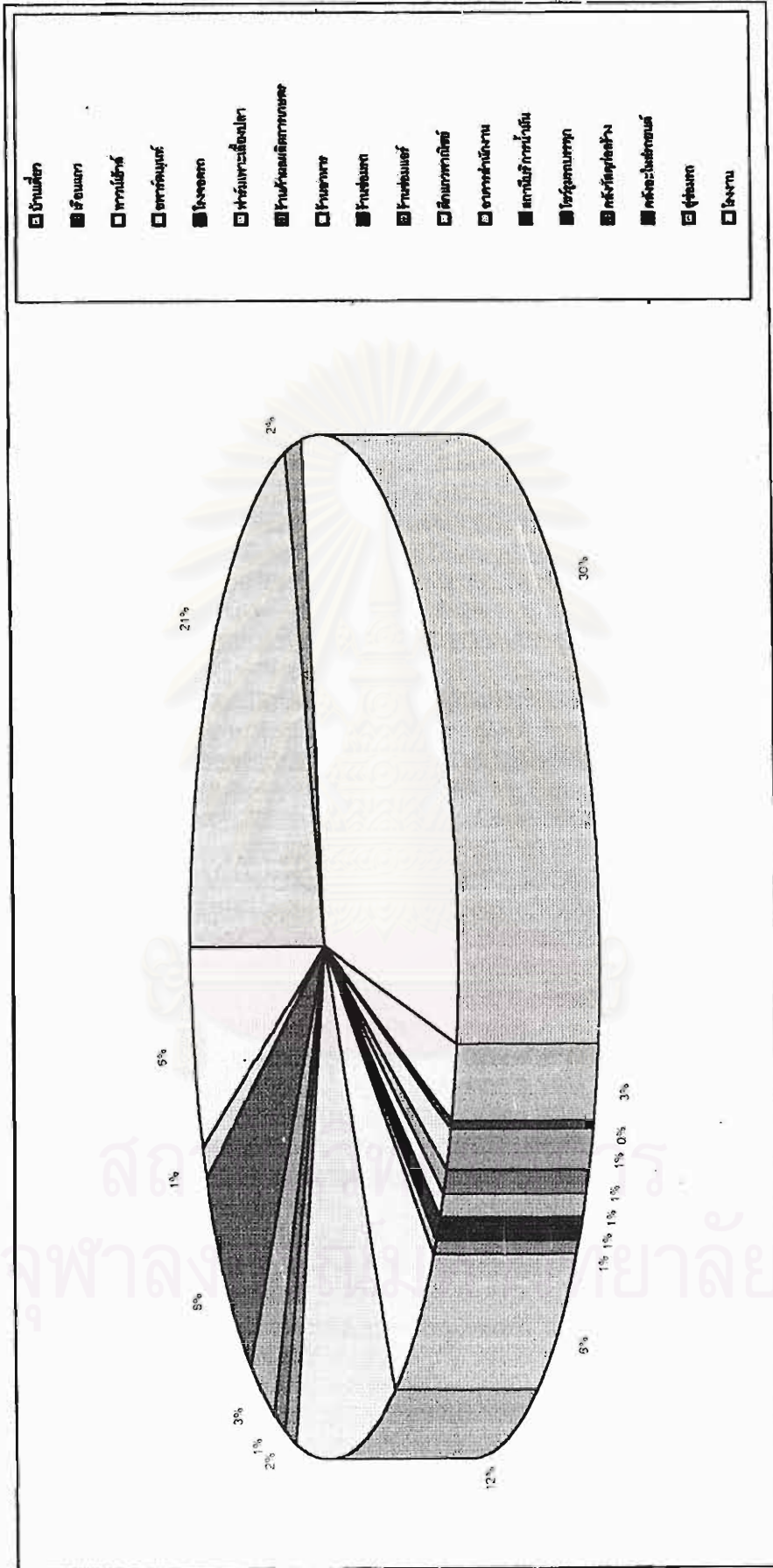
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตาราง 5.3 แสดงอาคารใช้สอยในพื้นที่ศึกษา

ประเภทการใช้สอย	จำนวน	เนื้อที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
บ้านเดี่ยว	108	18,979.83	20.96
เรือนแถว	6	1,714.00	1.89
ทาวน์เฮ้าส์	29	27,312.62	30.16
อพาร์ทเมนต์	4	2,398.64	2.65
โรงจอดรถ	2	170.09	0.19
ฟาร์มเพาะเลี้ยงปลา	1	1,334.31	1.47
ร้านค้าผลิตภัณฑ์เกษตร	3	638.87	0.71
ร้านอาหาร	2	789.49	0.87
ร้านซ่อมรถ	5	686.99	0.76
ร้านซ่อมแอร์	1	516.09	0.57
ตึกแถวพาณิชย์	9	5,782.70	6.38
อาคารสำนักงาน	1	11,104.50	12.26
สถานีบริการน้ำมัน	8	1,400.50	1.55
โชว์รูมรถบรรทุก	2	1,037.05	1.15
คลังวัสดุก่อสร้าง	8	2,964.00	3.27
คลังอะไหล่รถยนต์	15	6,921.60	7.64
คู่อซ่อมรถ	2	1,121.24	1.24
โรงงาน	4	5,694.57	6.29
รวม	210	90,567.08	100.00

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพ 5.8 อาคารใช้สอยในพื้นที่ศึกษา

- | | | |
|----------------------|---|------|
| 4. ดึงแถวพาณิชย์ | 9 | แห่ง |
| 5. อาคารสำนักงาน | 1 | แห่ง |
| 6. สถานีบริการน้ำมัน | 1 | แห่ง |

ค. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ คิดเป็นร้อยละ 0.54 หรือ 6.31 ไร่ หรือ 10,096 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคาร ดังนี้

- | | | |
|-----------------|---|-----|
| 1. ชูซ่อมรถยนต์ | 2 | โรง |
| 2. โรงงาน | 4 | โรง |

ง. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ คิดเป็นร้อยละ 11.60 หรือ 98.89 ไร่ หรือ 158,224 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคารดังนี้

- | | | |
|----------------------|----|------|
| 1. คลังวัสดุก่อสร้าง | 8 | แห่ง |
| 2. คลังอะไหล่รถยนต์ | 15 | แห่ง |
| 3. โชว์รูมรถบรรทุก | 2 | แห่ง |
| 4. โรงจอดรถ | 2 | แห่ง |

จ. การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีการใช้ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 42.01 หรือ 358.19 ไร่ หรือ 573,104 ตารางเมตร มีการใช้สอยอาคาร ดังนี้

- | | | |
|----------------------------|---|------|
| 1. ฟาร์มเพาะเลี้ยงปลา | 1 | แห่ง |
| 2. ร้านค้าผลิตภัณฑการเกษตร | 3 | แห่ง |

ฉ. การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค การใช้ที่ดินประเภทนี้คิดเป็นร้อยละ 5.46 มีเนื้อที่ 46.48 ไร่ หรือ 74,368 ตารางเมตร

ช. พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา มีอยู่ร้อยละ 25.63 หรือ 218.52 ไร่ หรือ 349,632 ตารางเมตร

จากตารางที่ 5.2 ภาพ 5.5 และภาพ 5.6 การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมพบมากที่สุด คือ 358.19 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 42.01 ของพื้นที่ศึกษา รองลงมา ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภท

พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ประมาณ 218.52 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 25.63 การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประมาณ 109.66 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 12.86 การใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้า ประมาณ 98.90 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 11.60 การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค ประมาณ 46.48 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.46 และสำหรับประเภทการใช้ที่ดินที่น้อยที่สุด ได้แก่ อุตสาหกรรม ประมาณ 6.31 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.74

5.5.3 ประเภทวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง

ในพื้นที่ศึกษา อาคารที่ใช้ประโยชน์มีการใช้วัสดุก่อสร้างแตกต่างกันไป อาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีตจะก่อสร้างและรื้อถอนได้ลำบาก ถ้าหากจะต้องทำการจัดรูปที่ดิน โดยมีการรื้อถอน อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทไม้จะรื้อถอนได้ง่ายที่สุด

จากตาราง 5.4, ภาพ 5.9 และภาพ 5.10 แสดงประเภทการใช้วัสดุก่อสร้าง พบว่า อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาจะใช้คอนกรีต เป็นวัสดุก่อสร้าง จำนวน 116 แห่ง หรือประมาณร้อยละ 72.81 รองลงมาได้แก่ การใช้วัสดุประเภทไม้มีจำนวน 68 แห่ง หรือประมาณร้อยละ 14.42 อาคารที่ก่อสร้างด้วยเครื่องตีคั้งไม้ มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 11 แห่ง หรือประมาณร้อยละ 3.95

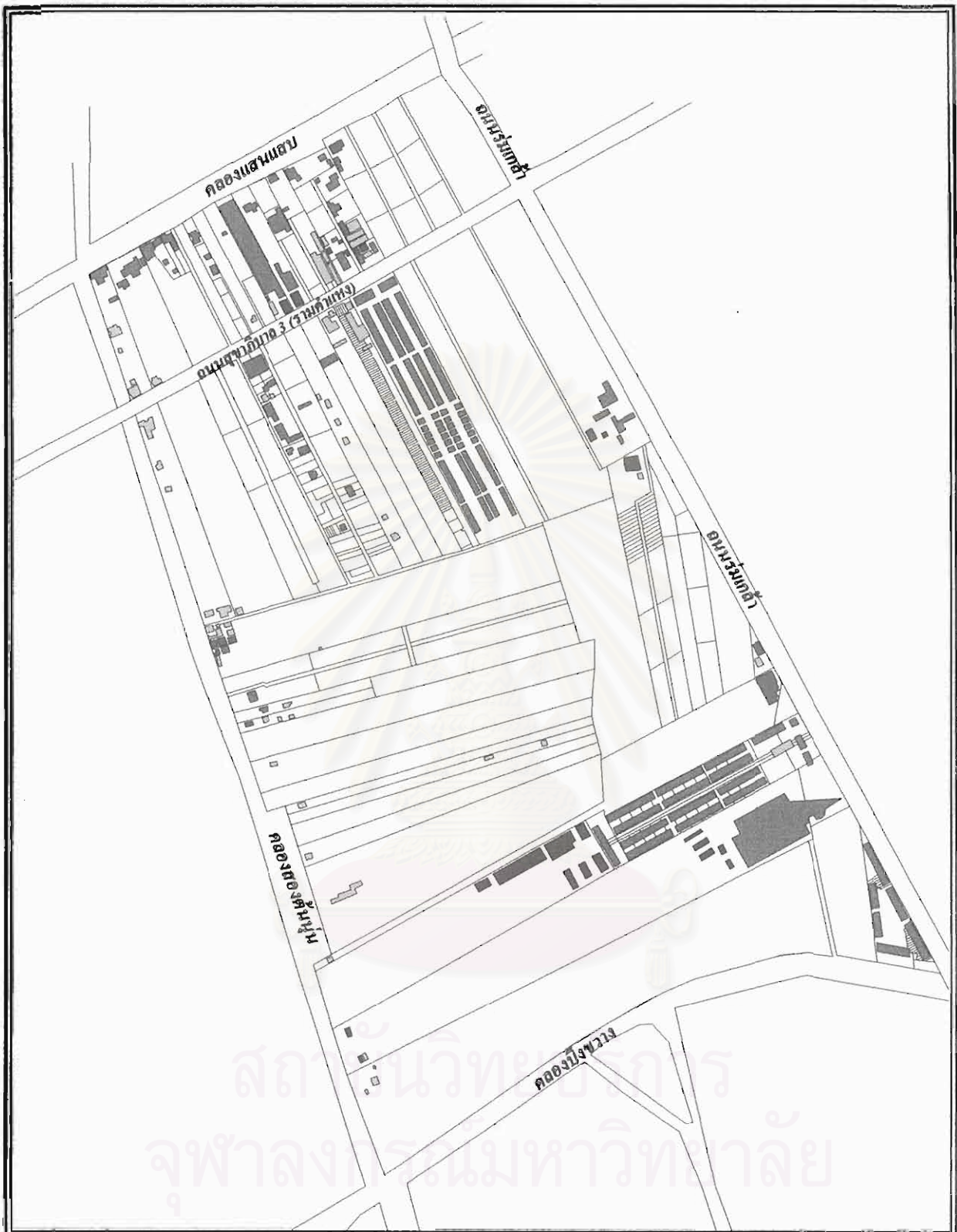
เมื่อพิจารณาถึงจำนวนเนื้อที่ที่ใช้วัสดุก่อสร้าง พบว่า อาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีตมีเนื้อที่ใช้สอยมากที่สุด คือ มีจำนวนทั้งสิ้น 67,545.15 ตารางเมตร อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทไม้มีเนื้อที่ใช้สอยมากเป็นที่สอง คือ มีจำนวนเนื้อที่ทั้งสิ้น 13,376.26 ตารางเมตร

5.5.4 จำนวนอาคารในพื้นที่

จากการสำรวจในพื้นที่ศึกษา อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษา จะมีจำนวนชั้นไม่มาก คือ ตั้งแต่ 1 - 4 ชั้น เท่านั้น อาคารที่สูงเกินกว่า 4 ชั้นไม่พบในพื้นที่

จากตารางที่ 5.5, ภาพ 5.11 และภาพ 5.12 พบว่า อาคารส่วนใหญ่ จะมีจำนวนชั้นอยู่ในระหว่าง 1 - 2 ชั้น คือ มากกว่า 80 % ของอาคารทั้งหมด กล่าวคือ อาคารที่มีชั้นอาคารเพียงชั้นเดียวมีจำนวนมากที่สุด คือ 130 อาคาร และรองลงมา ได้แก่ อาคารที่จำนวนชั้น 2 ชั้น มีจำนวน 74 แห่ง และอาคารที่มีจำนวนชั้นน้อยที่สุด ได้แก่ อาคารที่มีจำนวนชั้น 3 ชั้น มีเพียง 1 แห่งเท่านั้น

เมื่อพิจารณาจากจำนวนพื้นที่ใช้สอยอาคารกลับพบว่า อาคารที่มี 2 ชั้น มีจำนวนเนื้อที่มากที่สุดคือ 56,455.99 ตร.เมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 60.8 ของอาคารทั้งหมด อาคารที่มีจำนวนเนื้อที่ใช้สอยรองลงมาได้แก่ อาคารที่มี 1 ชั้น คือ มีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 27,682.76 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 29.73 ของอาคารทั้งหมด และอาคารที่มีจำนวนเนื้อที่ใช้สอยน้อย



กำหนด

- ประเภทวัสดุอาคาร
-  ไม้
 -  ครึ่งตึกครึ่งไม้
 -  ตึก
 -  โครงเหล็ก
 -  แปลงที่ดิน

ความเหมาะสมด้านสภาพของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี

แสดง
ประเภทวัสดุอาคาร

ที่มา : การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม

มาตราส่วน 1:10000

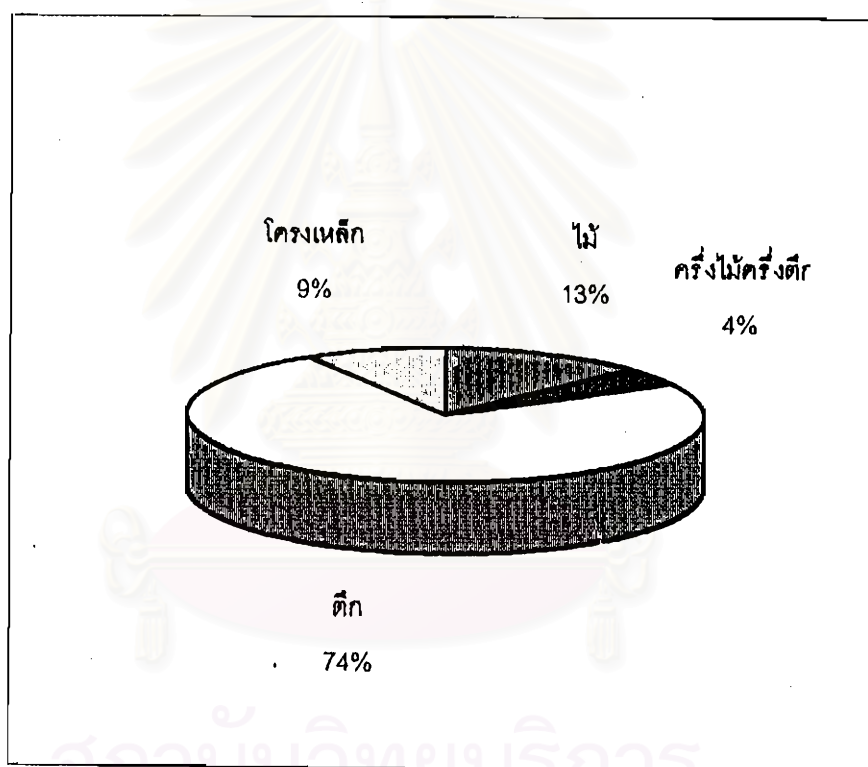
ภาพ 5.9

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



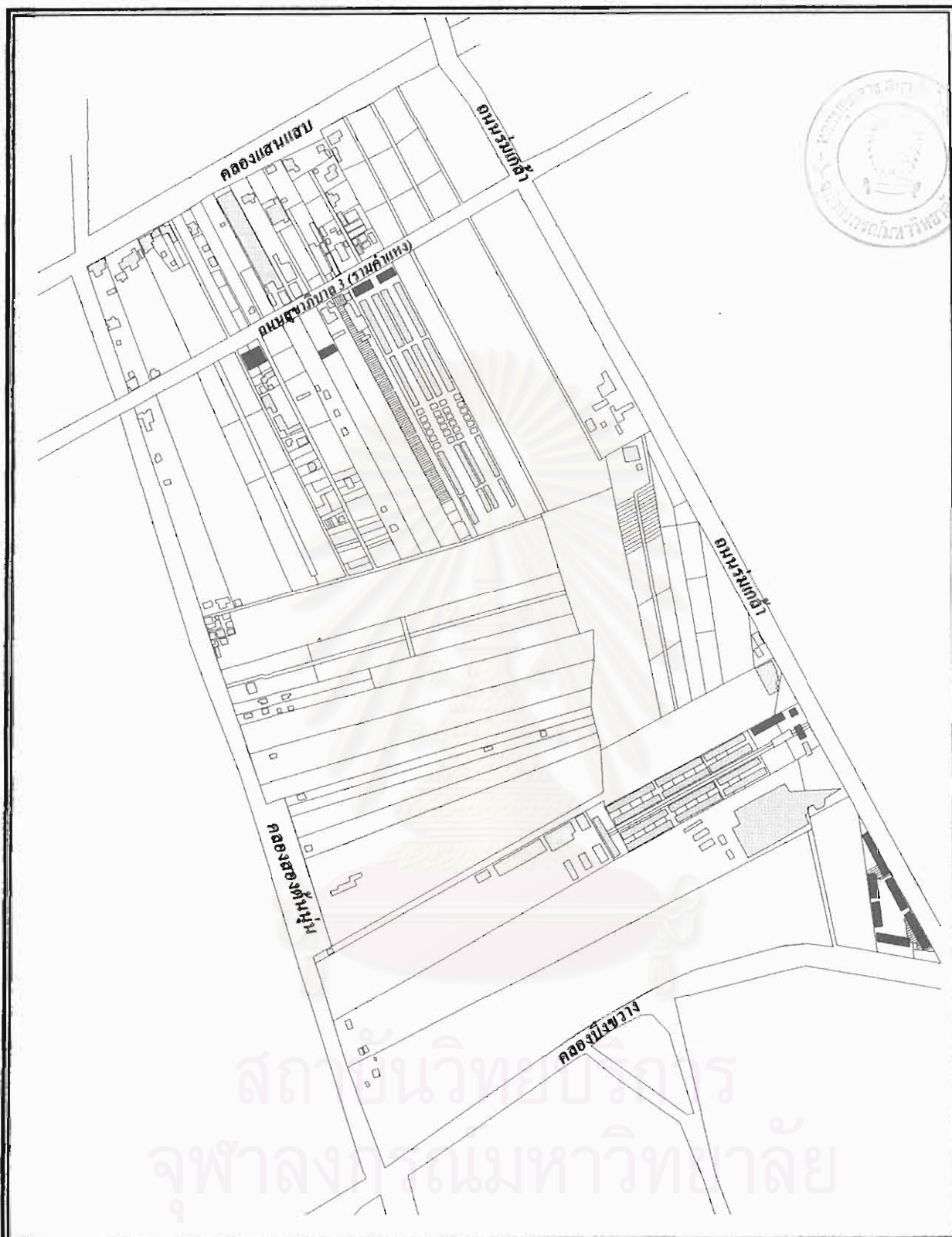
ตาราง 5.4 วัสดุอาคารในพื้นที่ศึกษา

ประเภทวัสดุอาคาร	จำนวนอาคาร	เนื้อที่ (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
ไม้	61	11,575.30	12.78
ครึ่งไม้ครึ่งตึก	11	3,668.52	4.05
ตึก	115	67,243.81	74.25
โครงเหล็ก	23	8,079.45	8.92
รวม	210	90,567.08	100.00



ภาพ 5.10 วัสดุอาคารในพื้นที่ศึกษา

ศูนย์วิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์

-  1 ชั้น
-  2 ชั้น
-  3 ชั้น
-  4 ชั้น
-  แปลงที่ดิน

ความเหมาะสมด้านกายภาพของกรังค์รูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชาวมืองนนบุรี
ความสูงของอาคารปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม

มาตราส่วน 1:10000
100 0 100 เมตร

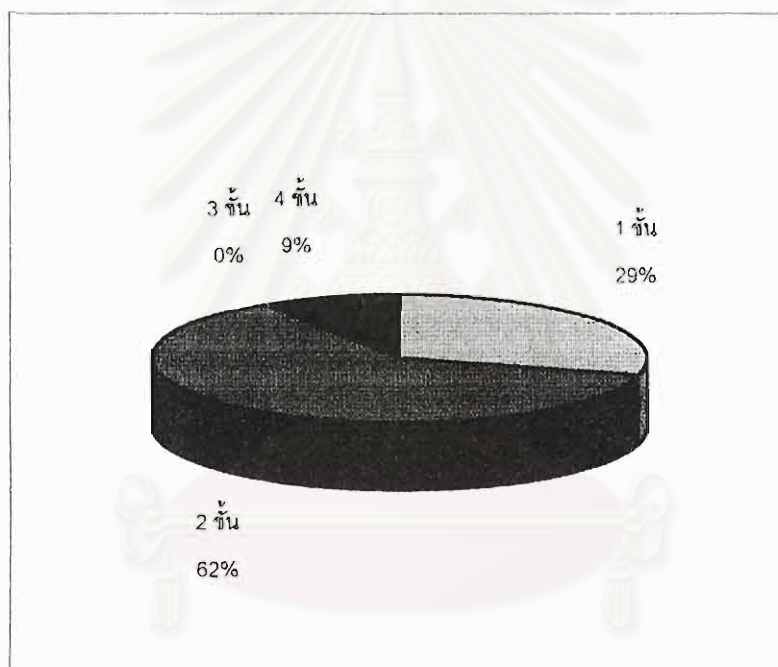
ภาพ 5.11

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตาราง 5.5 สัดส่วนจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา

จำนวนชั้น	จำนวนอาคาร (หลัง)	เนื้อที่ (ตร.ม)	สัดส่วน (%)
1 ชั้น	123	26,406.66	29.16
2 ชั้น	73	55,834.04	61.65
3 ชั้น	1	145.05	0.16
4 ชั้น	13	8,181.34	9.03
รวม	210	90,567.08	100.00



ภาพ 5.12 สัดส่วนจำนวนชั้นของอาคารในพื้นที่ศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่สุด ได้แก่อาคารที่มี 3 ชั้น คือมีเนื้อที่เพียง 147.57 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.61 ของอาคารทั้งหมด

5.5.5 ข้อจำกัดของแปลงที่ดิน

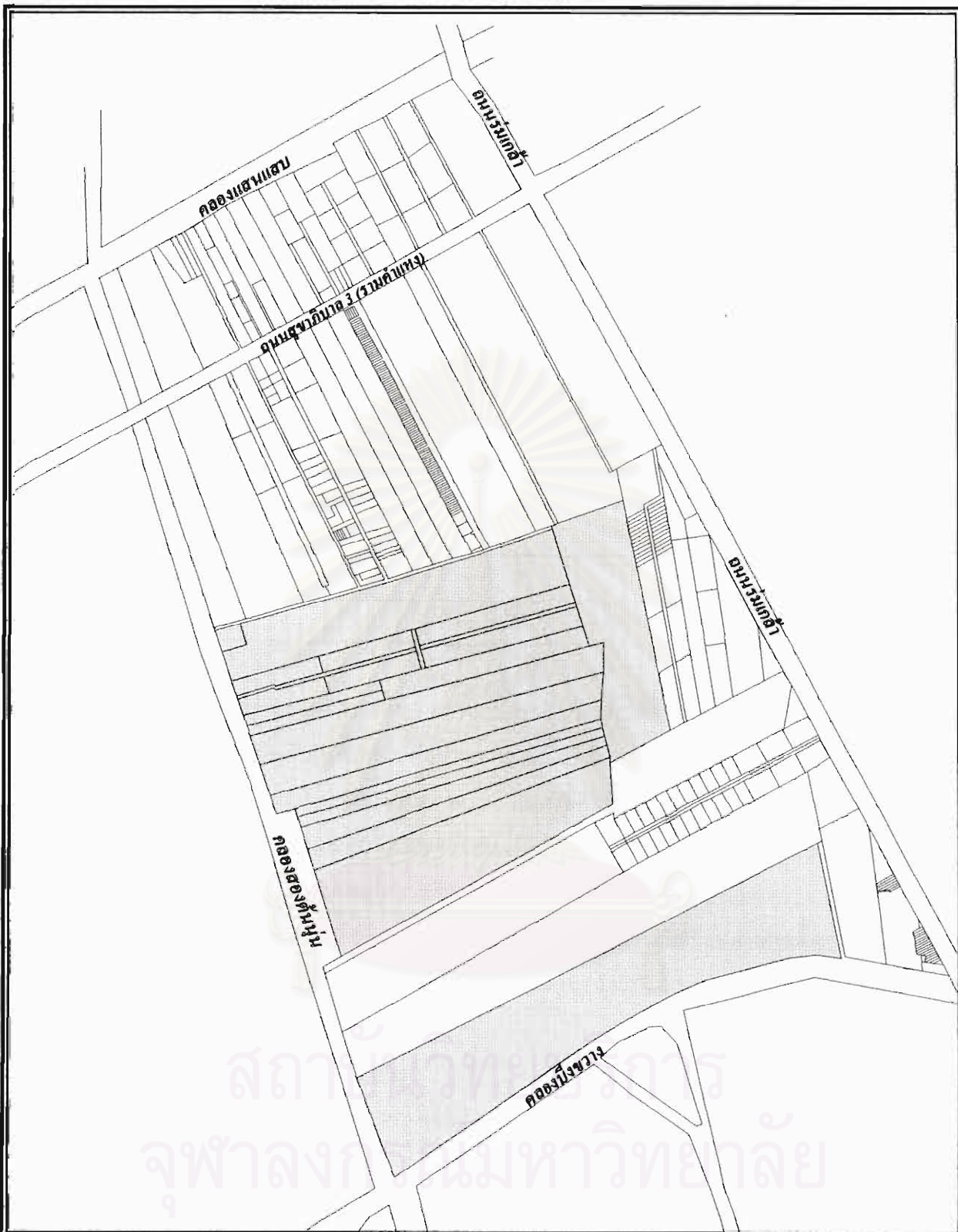
ก. พื้นที่ปิดล้อม (Blind Land)

พื้นที่ปิดล้อม หรือ "ที่ดินตาบอด" หมายถึง พื้นที่ที่ไม่มีทางเข้า - ออก ของถนน จำเป็นต้องผ่านพื้นที่ดินเจ้าของรายอื่น ๆ



ตาราง 5.6 แปลงที่ดินพื้นที่ตาบอด

ขนาดเนื้อที่ (ไร่)	จำนวนแปลง	สัดส่วน (%) แปลงที่ดินทั้งหมด	สัดส่วน (%) เนื้อที่ดินทั้งหมด
0 - 1	0	0.00	0.00
1 - 3	7	30.43	1.73
3 - 5	2	8.69	0.74
5 - 10	7	30.43	5.82
10 - 20	3	13.04	5.90
มากกว่า 20	4	17.39	21.09
รวม	23	100.00	35.28

จากตาราง 5.6 และภาพ 5.13 พบว่าแปลงที่ดินตาบอดส่วนใหญ่จะมีขนาดพื้นที่อยู่ในช่วง 1 - 3 ไร่ โดยพบมากที่สุด รวม 7 แปลง คิดเป็นร้อยละ 30.43 ของแปลงที่ดินตาบอด ซึ่งจะมีจำนวนแปลงที่ดินตาบอดเท่ากับขนาดพื้นที่อยู่ในช่วง 5 - 10 ไร่ พื้นที่ขนาด 0-1 ไร่ จะไม่พบแปลงที่ดินตาบอดเลย แต่เมื่อพิจารณาแปลงที่ดินตาบอดต่อสัดส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของพื้นที่ศึกษา พบว่า ขนาดแปลงที่ดิน เนื้อที่ดินมากกว่า 20 ไร่ มีพื้นที่ตาบอดมากที่สุด คือ ร้อยละ 21.09 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ขนาดแปลงที่ดินในช่วง 10 - 20 ไร่ และ 5 - 10 ไร่ มีที่ดินตาบอดร้อยละ 5.9 และ 5.82 ตามลำดับ สำหรับแปลงที่ดินในช่วง 1 -3 ไร่ มีเนื้อที่ดินตาบอดเพียงร้อยละ 1.73 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด โดยแปลงที่ดินตาบอดทั้งหมดมีเนื้อที่ร้อยละ 35.28 ของพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ตาบอดมีเนื้อที่ถึง 1 ใน 3 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด



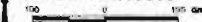
สัญลักษณ์

-  พื้นที่ที่ถูกปิดกั้น
-  แปลงที่ดิน

ความเหมาะสมด้านกายภาพของคาร์ซีทีดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนฐานเมืองมีนบุรี

แสดง แปลงที่ดิน คาบอดไม่สามารถเข้า-ออกได้

ที่มา : การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม

มาตราส่วน: 1:10000


ภาพ 5.13

ภาววิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ข. พื้นที่เศษเสี้ยว

พื้นที่เศษเสี้ยว เป็นแปลงที่ดินที่เป็นรูปสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มักเกิดจากการตัดถนนในแนวเฉียง โดยวิธีการเวนคืน ในพบพื้นที่เศษเสี้ยวเป็นจำนวนหนึ่งบนบริเวณริมถนนร่วมเกล้า เนื่องจากการถนนร่วมเกล้า ในแนวทิศตะวันตกเฉียงเหนือ - ตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้เกิดพื้นที่เศษเสี้ยวขนาดเล็กที่สุดมีพื้นที่ 11 ตารางวา

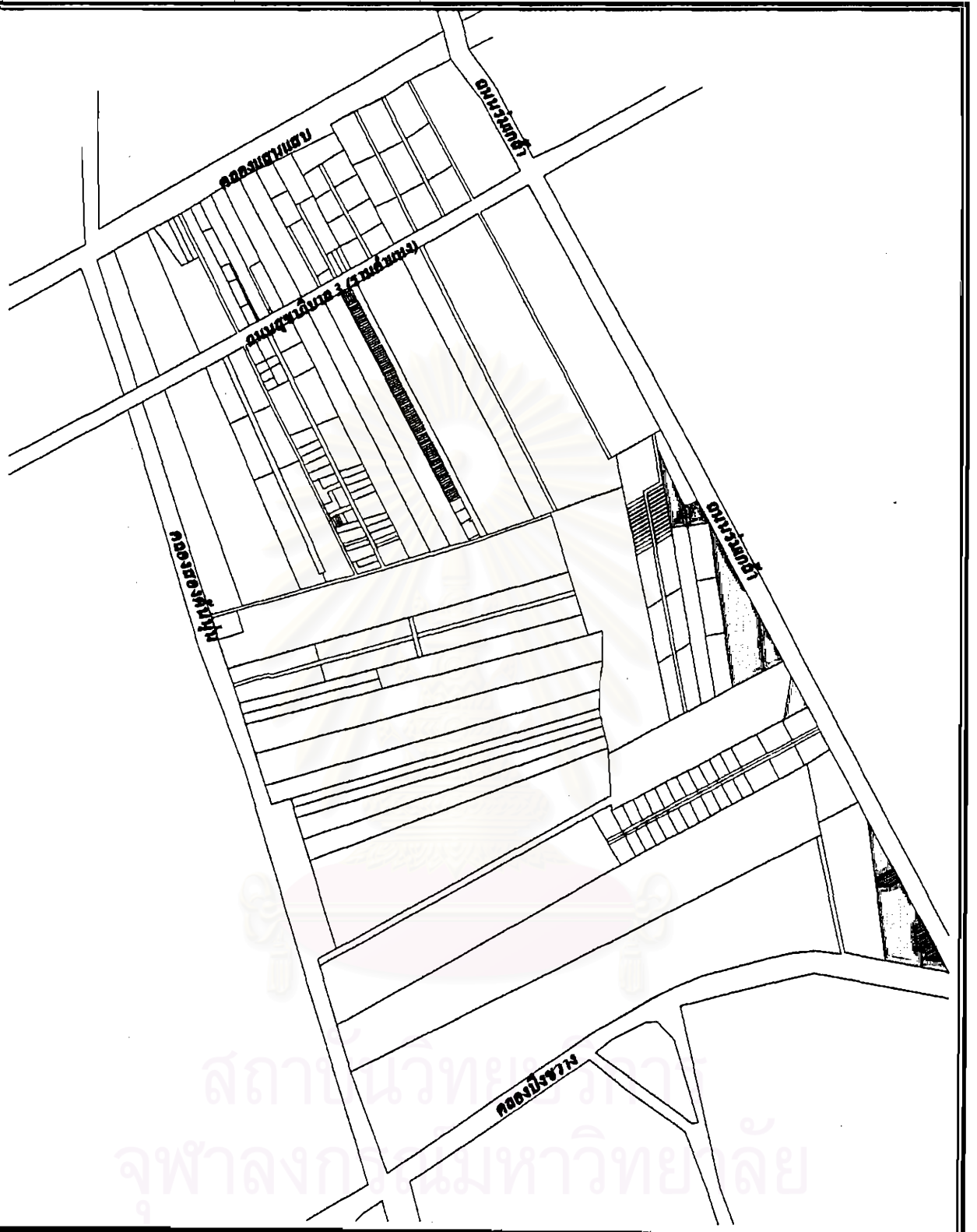
ตาราง 5.7 พื้นที่เศษเสี้ยว





ขนาดพื้นที่ (ไร่)	จำนวนแปลงที่ดิน	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)
0 - 1	30	4.5
1 - 2	2	2.5
มากกว่า 2 ไร่	2	11.7
รวม	34	18.7

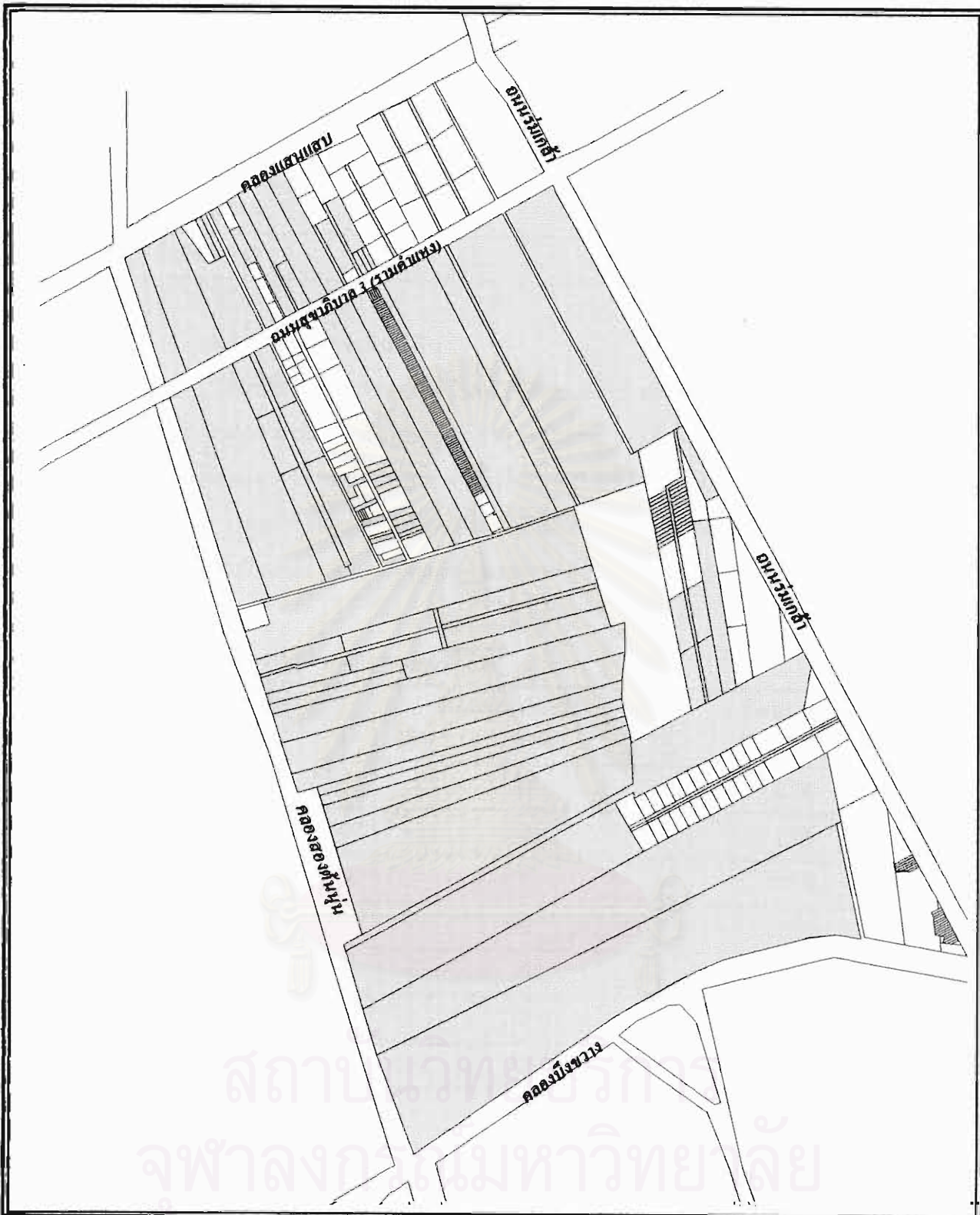
จากตาราง 5.7 และภาพ 5.14 พื้นที่เศษเสี้ยวในพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 34 แปลง คิดเป็นร้อยละ 9.68 ของแปลงที่ดินทั้งหมด คิดเป็นจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 18.7 ไร่ ซึ่งเป็นจำนวนไม่มากนัก เมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่า แปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว ส่วนใหญ่จะเป็นแปลงที่ดินไม่เกิน 1 ไร่ ซึ่งมีทั้งหมด 30 แปลง หรือคิดเป็นร้อยละ 88.23 ของแปลงที่ดินเศษเสี้ยวทั้งหมด แต่ถ้าคิดจำนวนเนื้อที่แปลงเศษเสี้ยว กลับพบว่า ขนาดแปลงที่ดินที่มีเนื้อที่มากกว่า 2 ไร่ มีขนาดเนื้อที่มากที่สุด คือ 11.7 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 68.56 ของจำนวนเนื้อที่แปลงเศษเสี้ยวที่ดินทั้งหมด แปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยวส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ต่อแปลง ในช่วง 20- 40 ตารางวา เป็นส่วนใหญ่




ค. พื้นที่รูปร่างแคบ-ยาว

พื้นที่รูปร่างแคบ-ยาว จะมีสัดส่วนด้านกว้างต่อด้านยาวไม่เท่ากัน โดยปกติจะมีอัตราส่วน ด้านกว้างต่อด้านยาว 1 : 4 ขึ้นไป สำหรับในพื้นที่ศึกษา อัตราส่วนด้านกว้างต่อด้านยาวน้อยที่สุด คือ 1 : 7 และอัตราส่วนด้านกว้างต่อด้านยาวมากที่สุด คือ 1 : 40 (ดูตาราง 5.8 และภาพ 5.15)



<p>สัญลักษณ์</p>	<p>ความเหมาะสมด้านสภาพของการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาชุมชนเมืองเมืองปทุมธานี</p>
<p>  ที่ดินเหมาะสม  แปลงที่ดิน </p>	<p>เลขที่ 4 ที่ดินเหมาะสม</p>
	<p>ที่มา : การแปลสภาพผังทางอากาศ พ.ศ. 2538 และภาพถ่ายดาวเทียม</p>
	<p>มาตราส่วน 1:10000  </p>
	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p style="text-align: right;">ภาพ 5.14</p> 



สัญลักษณ์  แปลงรูปร่างแคบ-ยาว  แปลงที่ดิน	ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชาวมือง	
	แสดง แปลงที่ดินที่มีรูปร่างแคบ-ยาว	
	ที่มา: การแปลภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2538 และการสำรวจภาคสนาม	
	มาตราส่วน 1:10000 	ภาพ 5.15
	ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



ตาราง 5.8 แสดงขนาดเนื้อที่ของแปลงที่ดินรูปร่างแคบ-ยาว

พื้นที่	จำนวนแปลง	เนื้อที่ (ไร่)	สัดส่วนต่อพื้นที่ศึกษา
แปลงแคบยาว	237	660.91	80.09
พื้นที่ศึกษา	349	825.15	100.00

5.5.6 ราคาประเมินที่ดิน

พื้นที่ศึกษาอยู่ทางตอนใต้มีนบุรี ติดถนนทั้ง 2 สาย ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล 3 และ ถนนร่มเกล้า ราคาประเมินที่ดินติดถนนมีราคาสูงอยู่ในช่วง 15,000 - 35,000 บาท/ตร.วา ถ้าเป็นพื้นที่ดินไม่ติดถนนราคาต่ำลงมา เนื่องจาก พื้นที่ศึกษามีการเข้าถึงไม่ดีนัก มีถนนสายหลักเพียง 2 สาย ถนนซอย 1 สาย ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ไม่ดี มีที่ดินตบอดเป็นจำนวนมาก จึงพบว่าราคาที่ดินจะสูงมากบริเวณริมถนน และราคาจะลดต่ำอย่างรวดเร็วในพื้นที่ที่ถัดเข้าไป

ตาราง 5.9 ราคาประเมินต่อจำนวนแปลงที่ดิน








ราคาประเมิน (บาท/ตร.วา)	จำนวนแปลงที่ดิน	สัดส่วน (%)
0 - 5,000	29	8.55
5,001 - 10,000	8	2.35
10,001 - 15,000	128	37.75
15,001 - 20,000	122	35.98
20,001 - 25,000	8	2.35
25,001 - 30,000	2	0.58
30,001 - 35,000	42	12.38
รวม	349	100.00

จากตาราง 5.8 และภาพ 5.16 เมื่อพิจารณาราคาประเมินที่ดินจากจำนวนแปลงที่ดิน 339 แปลง พบว่า จากจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด ที่ดินส่วนใหญ่มีราคาประเมินที่ดินจะอยู่ในช่วงราคา 10,000 - 20,000 บาท/ตร.วา คือมีจำนวน 250 แปลง คิดเป็นร้อยละ 73.73 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด ที่ดินที่มีราคาประเมิน 30,001 - 35,000 จะมีจำนวนแปลงที่ดินรองลงมา คือ 42 แปลง คิดเป็นร้อยละ 12.38 ของจำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด นอกจากนี้ยังพบว่า ราคาประเมิน



สัญลักษณ์

ราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว.)

-  0 - 5000
-  5001 - 10000
-  10001 - 15000
-  15001 - 20000
-  20001 - 25000
-  25001 - 30000
-  30001 - 35000

ความเหมาะสมด้านสภาพอากาศของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชนานเมืองนนทบุรี

แสดง

ราคาประเมินที่ดิน

ที่มา :

สำนักกลางประเมินทรัพย์สิน กรมที่ดิน

มาตราส่วน 1:10000

1:00 0 1:00 0000

ภาพ 5.16

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่ดินที่อยู่ในช่วงน้อยกว่า 10,000 บาท/ตร.วา มีจำนวนไม่มากนัก คือ มีจำนวน 87 แปลง หรือคิดเป็นร้อยละ 10.9 ของแปลงทั้งหมด

5.6 ความเหมาะสมทางกายภาพของการจัดรูปที่ดิน

5.6.1 สภาพภูมิประเทศ

จากสภาพพื้นที่ที่เป็นที่ราบลุ่ม มีระดับความสูงจากน้ำทะเลไม่มาก เพียง 0.5 - 1 เมตร ทำให้เมื่อถึงฤดูฝนน้ำมักจะท่วมขังเป็นประจำ ทำให้ยากลำบากต่อการพัฒนา โดยเฉพาะทางทิศเหนือของพื้นที่ที่ติดกับคลองแสนแสบ และทิศตะวันตกของพื้นที่ที่ติดกับคลองสองต้นนุ่น และทิศใต้ของพื้นที่ที่ติดกับคลองบึงขวาง พื้นที่เหล่านี้ถ้าทำการจัดรูปที่ดินแล้วจะกระทำได้ลำบาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ตลิ่งน้ำ จำเป็นต้องถมที่ดิน โดยใช้ปริมาณดินค่อนข้างมาก นอกจากนั้นบางบริเวณยังมีสภาพเป็นที่น้ำขัง ได้แก่ บริเวณตอนกลางของพื้นที่ซึ่งใช้พื้นที่ในภาคเกษตรกรรม ถ้าจะกระทำการจัดรูปที่ดินจะกระทำได้ค่อนข้างลำบาก

5.6.2 การคมนาคม

ก. ระบบคลอง

จากการที่พื้นที่ศึกษามีคลองสายหลัก ผ่าน 3 สาย ได้แก่ คลองแสนแสบ ผ่านทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา ความยาว 0.7 กิโลเมตร คลองสองต้นนุ่น ผ่านทางตะวันตกของพื้นที่ศึกษา ความยาว 1.6 กิโลเมตร, คลองบึงขวาง ผ่านทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา ความยาว 1.11 กิโลเมตร ทำให้พื้นที่มีการระบายน้ำได้ดี และยังเป็นขอบเขตของใจกลางศูนย์ชุมชน ง่ายต่อการจัดรูปที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นข้อดี นอกจากนี้ภายในพื้นที่ยังมีลำรางสาธารณประโยชน์ผ่านพื้นที่ในแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งจะช่วยในการระบายน้ำ

ข. ระบบถนน

สำหรับในพื้นที่ มีการเข้าถึงไม่ดีนัก เนื่องจากมีถนนสายหลักผ่าน 2 สาย ได้แก่ ถนนร่มเกล้า ผ่านแนวเหนือ - ใต้ อยู่ทางตะวันออกของพื้นที่ศึกษา ความยาว 1.80 กิโลเมตร และถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) ผ่านแนวตะวันตกเฉียงใต้ - ตะวันออกเฉียงเหนือ อยู่ทางทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา และมีถนนซอยเพียง 1 สาย เป็นถนนสั้น ๆ ความยาวเพียง 400 เมตร จากลักษณะเช่นนี้ พื้นที่ศึกษาทางด้านทิศตะวันตกและทิศใต้ไม่มีถนนสายรอง หรือถนนซอยตัดผ่าน

เลย ซึ่งต้องอาศัยทางน้ำได้เพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ตอนกลางของพื้นที่ศึกษา ไม่มีถนนตัดผ่าน ทำให้ยากต่อการเข้าถึงด้วย สำหรับพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ พื้นที่ทางเหนือของพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ทางตะวันตกของพื้นที่ศึกษา สำหรับพื้นที่ทางทิศตะวันออก ทางทิศใต้ และทางตอนกลางของพื้นที่ศึกษา ถ้าจะทำการพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนโดยการจัดรูปที่ดินก็จำเป็นที่จะต้องตัดถนนผ่านเข้าไป

5.6.3 ขนาดแปลงที่ดิน

จากขนาดแปลงที่ดิน พบว่าในพื้นที่ศึกษามีแปลงที่ดินทั้งหมด 354 แปลง แปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กสุดประมาณ 11 ตารางวา แปลงที่ดินขนาดใหญ่สุดมีเนื้อที่ประมาณ 78 ไร่ เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของรายแปลงที่ดิน พบว่า แปลงที่ดินขนาดเล็กและเล็กมาก จะอยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา โดยจะอยู่ทั้ง 2 ฝั่งของถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) โดยมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่อยู่ทั้งริมคลองสองต้นนุ่นและริมถนนร่มเกล้า ทางตอนเหนือของพื้นที่ สำหรับแปลงที่ดินขนาดกลางและขนาดใหญ่ จะอยู่ทางริมฝั่งคลองสองต้นนุ่น และริมฝั่งคลองบึงขวาง หรือทางทิศตะวันออก ทิศใต้ และตอนกลางของพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณเหล่านี้ ไม่มีระบบถนนตัดผ่าน การเข้าถึงทำได้ลำบาก การจัดสรรที่ดินจึงยังไม่เกิดขึ้น พื้นที่ดินจึงยังคงแปลงที่ดินขนาดกลางและขนาดใหญ่ไว้ได้ พื้นที่บริเวณถนนร่มเกล้าทางฝั่งตะวันออกนั้น เนื่องจากมีถนนร่มเกล้าตัดผ่าน ทำให้มีการเข้าถึงสะดวก จึงเป็นที่ต้องการที่จัดสรรที่ดิน รวมทั้งจัดสรรที่ดินไปแล้วบางส่วน แปลงที่ดินที่พบจึงมีขนาดเล็กและปานกลาง สำหรับพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการจัดรูปที่ดินนั้นจะเป็นพื้นที่ขนาดปานกลางและพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งพบบริเวณทางฝั่งตะวันตก ตอนกลาง และทางฝั่งใต้ของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเหมาะสมสำหรับจัดรูปที่ดิน ส่วนบริเวณริมฝั่งถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) ทั้งสองฝั่ง และบริเวณริมฝั่งถนนร่มเกล้า จะทำการจัดรูปที่ดินได้ลำบากเนื่องจากเป็นแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก

5.6.4 การใช้ประโยชน์อาคาร

ในพื้นที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์อาคารที่สำคัญ ๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย โรงงาน สถานีบริการน้ำมัน ร้านค้า คลังสินค้า ห้องแสดงสินค้า โรงจอดรถ โดยที่การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพักอาศัยมีจำนวนมากที่สุด โดยจะอยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) ทั้ง 2 ฝั่ง เป็นบ้านเดี่ยว หมู่บ้านจัดสรร สลับกันไป และยังพบที่พักอาศัยค่อนข้างหนาแน่น บริเวณถนนร่มเกล้า ทางตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา ได้แก่ หมู่บ้านพิเชษฐ และกลุ่มอพาร์ทเมนต์ริมคลองบึงขวาง นอกนั้นก็พักอาศัยจะกระจายอย่างเบาบาง บริเวณริมคลองสองต้นนุ่นทางตะวันตกของ

พื้นที่ศึกษา สำหรับโรงงาน คลังสินค้า สถานีบริการน้ำมัน โชว์รูม ที่จอดรถ มีจำนวนแต่ละประเภทไม่มาก เพียง 1-2 แห่งเท่านั้น โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) และบริเวณริมถนนร่มเกล้า การใช้ประโยชน์อาคารบางประเภทยากต่อการจัดรูปที่ดิน เช่น ประเภทโรงงาน คลังสินค้าขนาดใหญ่ บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ซึ่งมีจำนวนไม่มากนัก ทำให้พื้นที่ศึกษาสามารถกระทำจัดรูปที่ดินได้ไม่ยาก

5.6.5 ประเภทวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและจำนวนชั้น

อาคารที่พบในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะใช้วัสดุก่อสร้าง 4 ประเภท ได้แก่ ไม้, คอนกรีต, ครึ่งตึกครึ่งไม้ และโครงเหล็ก โดยที่อาคารที่ใช้วัสดุก่อสร้างด้วยคอนกรีตมีจำนวนมากที่สุด คือ 116 แห่ง หรือร้อยละ 72 ของอาคารทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทไม้ คิดเป็นร้อยละ 14.42 สำหรับอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทโครงเหล็ก และครึ่งตึกครึ่งไม้ มีจำนวนไม่มากนัก คือ ร้อยละ 8.82 และ 3.95 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุแต่ละประเภทพบว่า อาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรร โรงงาน และคลังสินค้าขนาดใหญ่ จะอยู่ริมฝั่งถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) และถนนร่มเกล้าซึ่งมีจำนวนไม่มากนัก การจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนชานเมืองอาจจำเป็นต้องรื้อย้ายอาคารบางส่วนออกไป อาคารที่รื้อยาก ได้แก่ อาคารที่ก่อสร้างโดยใช้วัสดุประเภทคอนกรีต ซึ่งพบบริเวณหมู่บ้านจัดสรรและโรงงาน บนถนนสุขาภิบาล 3 หมู่บ้านจัดสรร คลังสินค้า บนถนนร่มเกล้า ซึ่งทั้ง 2 บริเวณที่กล่าวมา อาจทำการจัดรูปที่ดินได้ลำบาก ส่วนอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทไม้ ที่มีจำนวนค่อนข้างมาก พบอยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 3 และริมคลองสองต้นนุ่น สามารถกระทำได้การจัดรูปที่ดินได้ง่าย เพราะการรื้อถอนไม่ยุ่งยากมากนัก สำหรับอาคารที่เป็นครึ่งตึกครึ่งไม้ และโครงเหล็ก พบว่ามีจำนวนอาคารไม่มากนัก จะอยู่บริเวณที่มีอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุประเภทคอนกรีต ซึ่งได้แก่ บริเวณหมู่บ้านจัดสรร โรงงาน และคลังสินค้า

สำหรับอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นมา ส่วนใหญ่จะมีจำนวนชั้นเพียง 1 ชั้น คือ มีจำนวน 130 อาคาร เป็นสัดส่วนมากเกินร้อยละ 50 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาได้แก่ อาคารที่มีจำนวนชั้นเพียง 2 ชั้น มีจำนวน 74 แห่ง ส่วนอาคารที่มีจำนวนชั้น 4 ชั้น มีจำนวนเพียง 14 แห่งเท่านั้นจากอาคารทั้งหมด 219 แห่ง การจัดรูปที่ดินจะกระทำได้ยาก ถ้ามีอาคารจำนวนชั้นสูง ๆ และถ้าอาคารมีจำนวนชั้นน้อย การจัดรูปที่ดินจะกระทำได้ง่าย

5.6.6 ระบบสาธารณูปโภค

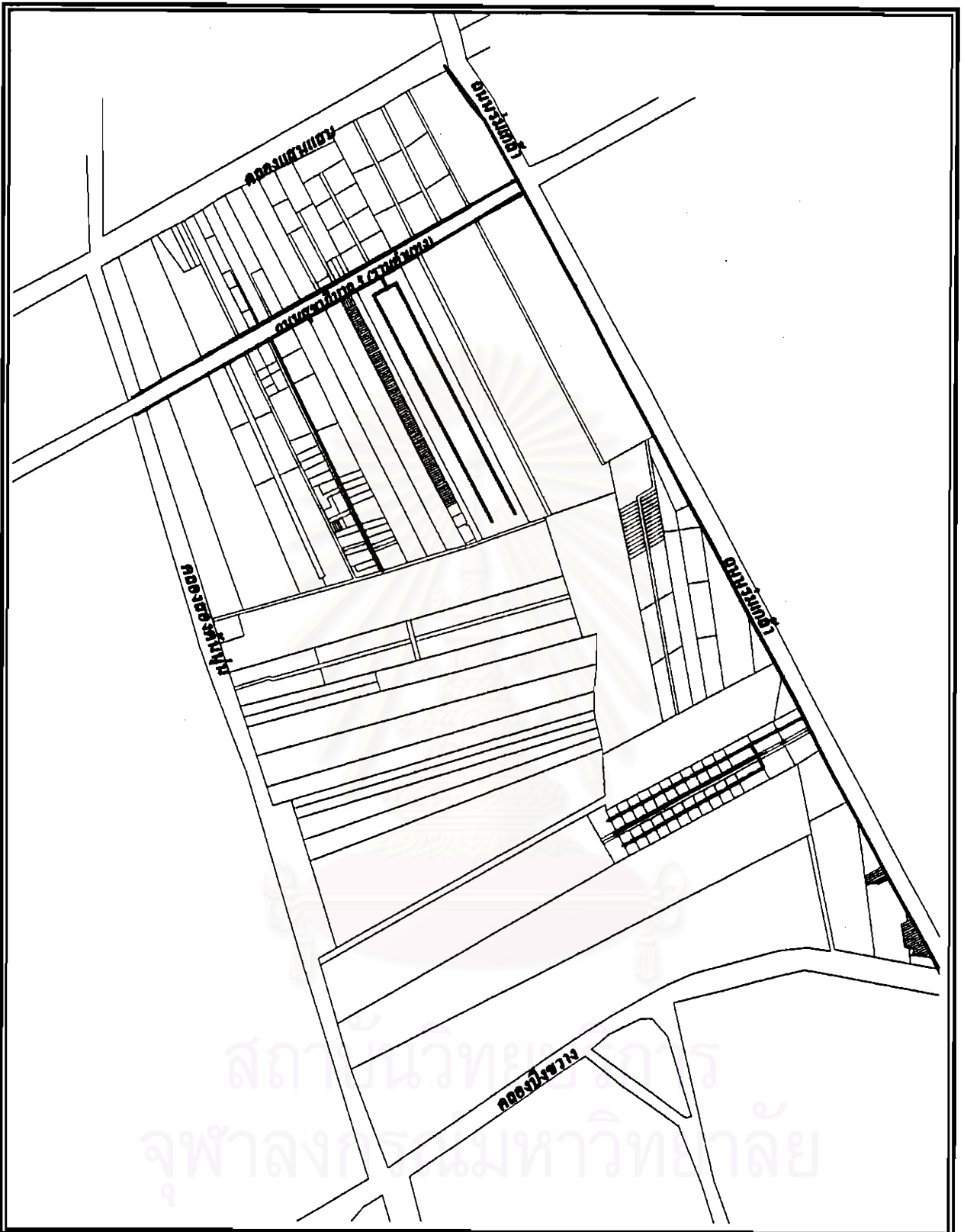
1) ระบบไฟฟ้า ระบบไฟฟ้าที่ใช้ในเขตการจำหน่ายของการไฟฟ้าเขตมิวนิโฮร์ ซึ่งมีความขนาด 40 MVA เส้นทางระบบไฟฟ้าจะอยู่ตามถนนสายหลัก (ภาพ 5.17) โดยเป็นสายไฟฟ้าแรงดันสูงอยู่บนถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) ทั้ง 2 ฝากถนน เพื่อจำหน่ายแก่พื้นที่พักอาศัย เป็นส่วนใหญ่ และบนถนนร่มเกล้าจะจำหน่ายแก่พื้นที่พักอาศัย คลังสินค้า บริเวณตอนกลางและทางฝั่งตะวันออกของพื้นที่ศึกษาบริเวณคลองสองต้นนุ่น และฝั่งใต้ของพื้นที่ศึกษาบริเวณคลองบึงขวาง พบว่าไม่มีระบบไฟฟ้าแรงสูงตัดเข้าไปในพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่เกษตรกรรม

2) ระบบประปา ระบบประปาที่พบในพื้นที่ศึกษา (ภาพ 5.18) เป็นท่อปูนซีเมนต์ 2 ขนาด ได้แก่ ท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 300 มม. (30 ซม.) ซึ่งเป็นท่อหลัก และท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 150 มม. (15 ซม.) ซึ่งเป็นท่อขนาดรอง โดยที่ท่อหลักจะอยู่ริมถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) และถนนร่มเกล้า ส่วนท่อขนาดรอง จะแยกจากท่อหลักออกไป ได้แก่ บริเวณหมู่บ้านพิเชษฐ์ บนถนนร่มเกล้า บริเวณหมู่บ้านรุ่งนภาวิลเลจ และชอยรามคำแหง 192 บริเวณตรงกลางของพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกและฝั่งใต้ที่ติดริมคลองของพื้นที่ศึกษา ไม่มีระบบประปาตัดเข้าไปในพื้นที่ เนื่องจาก พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรม และพื้นที่ว่างเปล่า


ดังนั้นถ้าจะจัดรูปที่ดินบริเวณพื้นที่ที่กล่าวมา จำเป็นจะต้องลงทุนด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา) โดยการต่อเส้นสาธารณูปโภคเข้าไปในพื้นที่ แต่พื้นที่ค่อนข้างมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคหลักโดยรอบอยู่แล้ว การลงทุนด้านนี้จึงมีค่าใช้จ่ายเพิ่มไม่มากนัก

5.6.7 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ก. การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่อยู่อาศัย จากการสำรวจ มีสัดส่วนเนื้อที่ร้อยละ 12.6 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 109.66 ไร่ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) ซึ่งแบ่งได้ 3 กลุ่ม คือ 1.หมู่บ้านรุ่งนภา 2. ที่จัดสรรชอยรามคำแหง 192 3. บ้านส่วนบุคคลบริเวณริมคลองแสนแสบ บริเวณถนนร่มเกล้าที่ตัดเป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ หมู่บ้านพิเชษฐ์ และอาหารตเมนต์ บริเวณริมคลองบึงขวาง นอกจากนี้ยังพบบริเวณคลองสองต้นนุ่นบ้าง แต่ไม่มากนัก บริเวณตอนกลางของพื้นที่ศึกษา และฝั่งใต้ ไม่มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยอยู่เลย พื้นที่อยู่อาศัยดังกล่าวไม่เหมาะต่อการจัดรูปที่ดินสำหรับสร้างศูนย์ชุมชนเมืองแห่งใหม่ ถ้ามีการจัดรูปที่ดินเกิดขึ้น พื้นที่อยู่อาศัยจะยังพื้นที่ไว้เพื่อกันเป็นที่พักอาศัยสำหรับแรงงาน โดยไม่มีการรื้อย้าย



สัญลักษณ์

 ระบบไฟฟ้า

 แปลงที่ดิน

ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชนานเมืองนนทบุรี

แสดง
โครงข่ายระบบไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษา

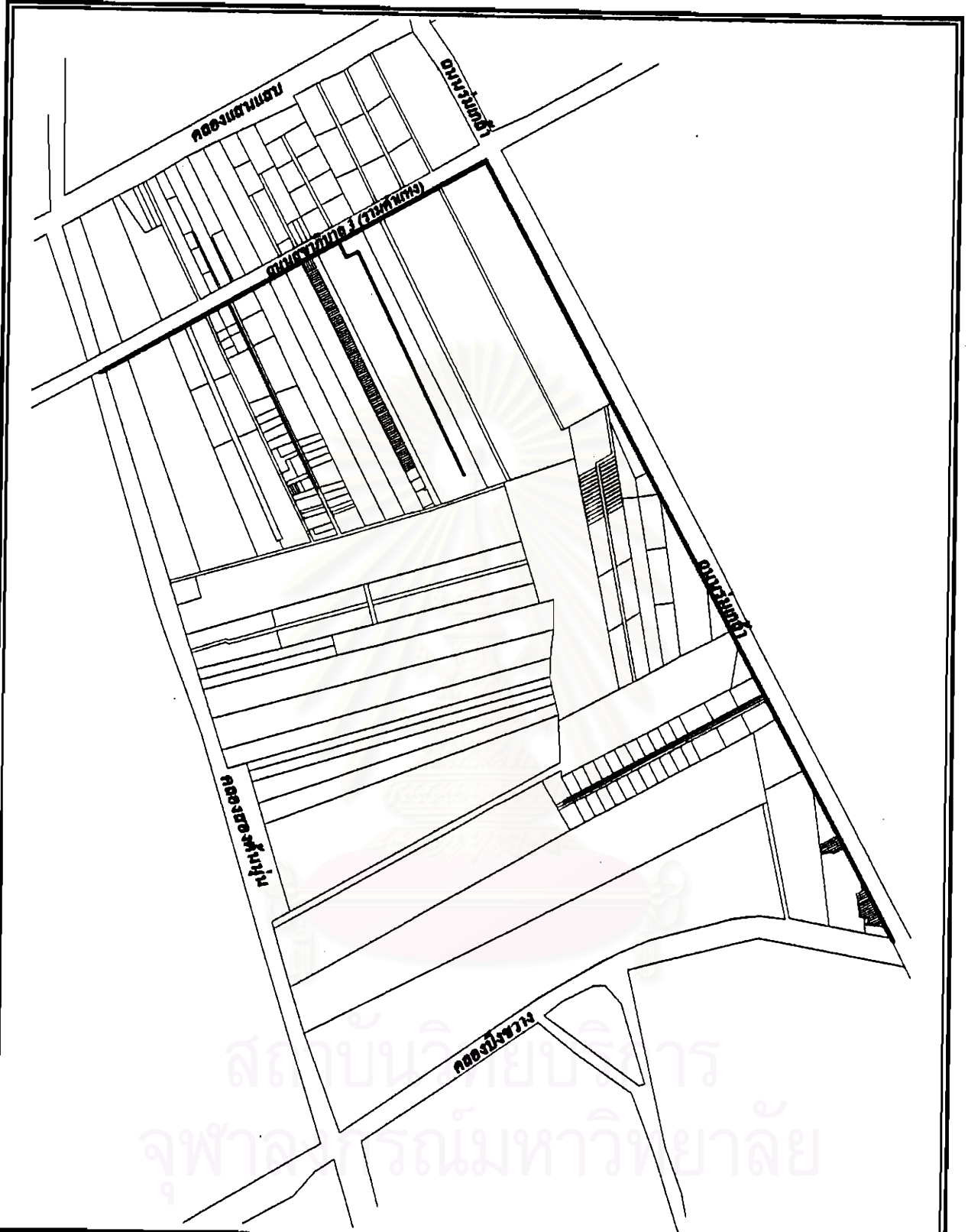
ที่มา :
การสำรวจภาคสนาม

มาตราส่วน 1:10000


ภาพ 5.17

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะกรรมการคณาจารย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





สัญลักษณ์

ระบบประปา



ขนาดท่อ 150 มม.

ขนาดท่อ 300 มม.

ความหมายแผนผังอาคารของโครงการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชนบทเมืองมีนบุรี

มาตรา

โครงการระบบน้ำประปาในพื้นที่ศึกษา

ที่มา :

สำนักงานประปาเมืองมีนบุรี การประสานการตรวจ

มาตราส่วน 1:10000



ภาพ 5.18

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

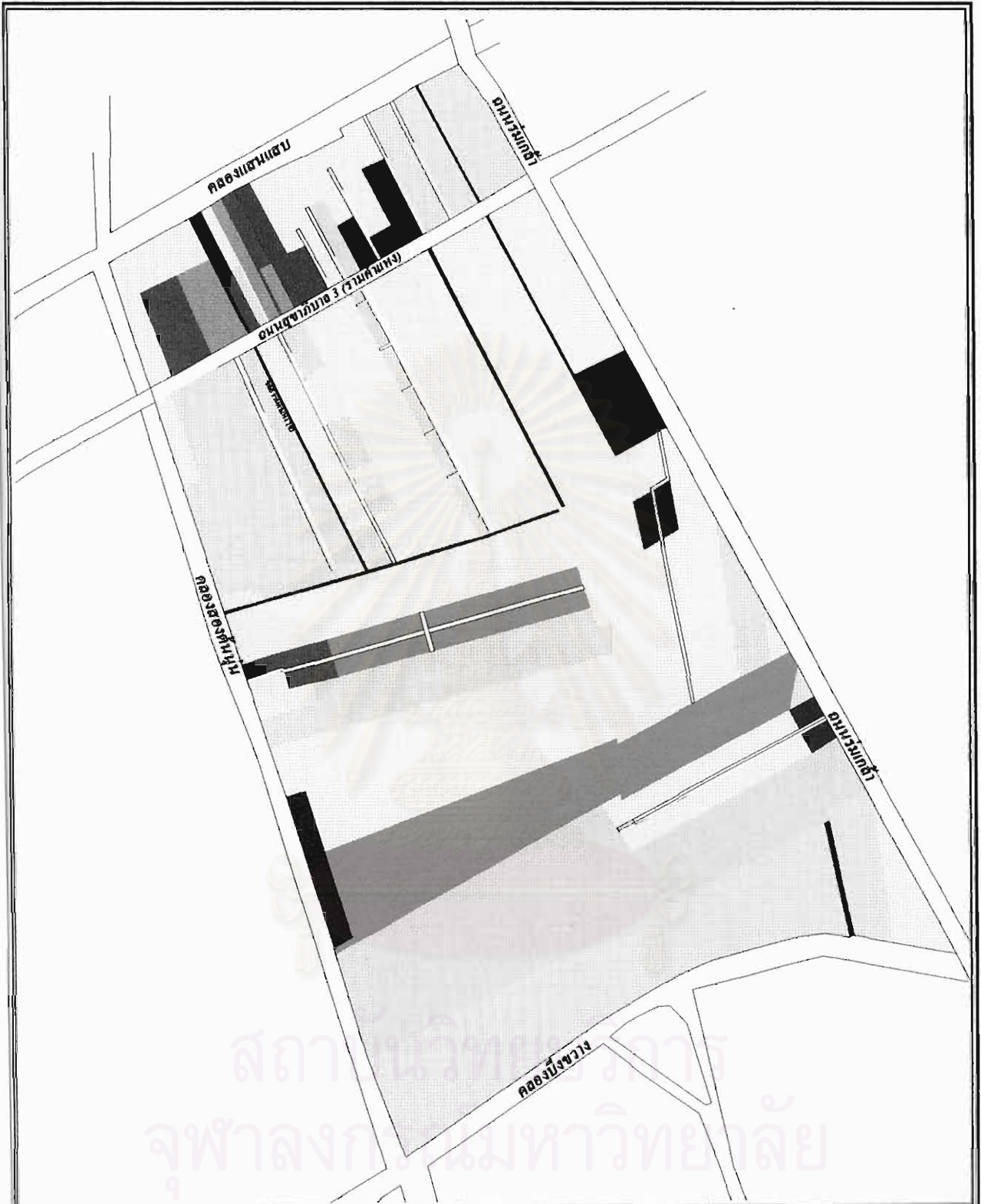


ข. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในพื้นที่มีเพียงร้อยละ 1.72 หรือ 14.63 ไร่ โดยพบบริเวณถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) ซึ่งเป็นร้านซ่อมรถ ร้านค้าปลีก และบริเวณถนนร่มเกล้า เป็น สถานีบริการน้ำมัน อาคารพาณิชย์ และสำนักงาน การจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนชานเมือง จำเป็นต้องมีพื้นที่ศูนย์พาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานเนื้อที่มากกว่านี้ โดยที่การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมที่มีอยู่เดิมก็จะคงพื้นที่ไว้สำหรับการเพิ่มพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมจะใช้การคิดสัดส่วนพาณิชย์กรรมต่อสำนักงาน ในอัตราส่วน 60 : 40 โดยที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเพิ่มอีกร้อยละ 24.66 ซึ่งจะมีเนื้อที่คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 26.38 หรือ 224.93 ไร่ และที่ดินประเภทอาคารสำนักงาน จากเดิมที่ไม่มีเลยจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 17.59 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 149.98 ไร่ สำหรับพื้นที่ที่จะเหมาะต่อการจัดรูปที่ดินสำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม ได้แก่ บริเวณตอนกลาง ผังตะวันออก และทางตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา

ค. การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม มีสัดส่วนการใช้ที่ดินน้อยที่สุดคือ ร้อยละ 0.74 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 6.31 ไร่ ซึ่งเป็นโรงงานผลิตชิ้นส่วนอุปกรณ์ของเด็กเล่นบนถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) การจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนชานเมือง อาจจำเป็นต้องให้การใช้ที่ดินประเภทนี้ย้ายออกไป ซึ่งบริเวณนี้ในปัจจุบันถือว่าไม่เหมาะต่อการจัดรูปที่ดิน

ง. การใช้ที่ดินเพื่อคลังสินค้า มีสัดส่วนรองจากที่พักอาศัย คือ ประมาณร้อยละ 11.06 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 98.90 ไร่ โดยที่การใช้ที่ดินประเภทนี้ที่พบจะเป็นคลังอะไหล่รถยนต์ คลังรถยนต์ และคลังวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นจำนวนมากกว่าร้อยละ 50 ของการใช้ที่ดินประเภทนี้ โดยพบบริเวณถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) มีเนื้อที่ไม่มากนัก และบริเวณถนนร่มเกล้าซึ่งเป็นคลังอะไหล่รถยนต์และคลังรถยนต์ยี่ห้อฮิซุซุของบริษัทธนบุรี จำกัด ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่ค่อนข้างมากคือ ประมาณ 96.14 ไร่ เมื่อมีการจัดรูปที่ดินเกิดขึ้นการใช้ที่ดินประเภทนี้อาจจำเป็นต้องย้ายออกไป ในกรณีที่เป็นคลังสินค้าใหญ่ ๆ เช่น คลังอะไหล่รถยนต์และคลังรถยนต์ของบริษัทธนบุรี จำกัด อาจจะทำกรรหรือย้ายค่อนข้างลำบาก เนื่องจากมีการลงทุนค่อนข้างสูง

จ. การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีสัดส่วนการใช้ที่ดินมากที่สุด คือ ร้อยละ 42.01 ของพื้นที่ศึกษา หรือ 358.19 ไร่ การที่บริเวณนี้มีพื้นที่เกษตรกรรมค่อนข้างมากเนื่องจากพื้นที่บริเวณนี้ยังไม่ได้การพัฒนาเท่าที่ควร อีกทั้งการเข้าถึงยังไม่ค่อยดีนัก พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่จะพบทางฝั่งตะวันออก ริมนถนนร่มเกล้า บริเวณตอนกลางของพื้นที่ศึกษา ทางฝั่งตะวันตกบริเวณริมคลอง



สัญลักษณ์	<ul style="list-style-type: none"> ถนน คลอง ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ทุ่งสินค้า พื้นที่ว่าง
	<ul style="list-style-type: none"> เกษตรกรรม นาหญ้า ไร่ปลูก ไม้ดอกไม้ประดับ ไม้ผลป็นต้น

ความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชนเมืองมินบุรี

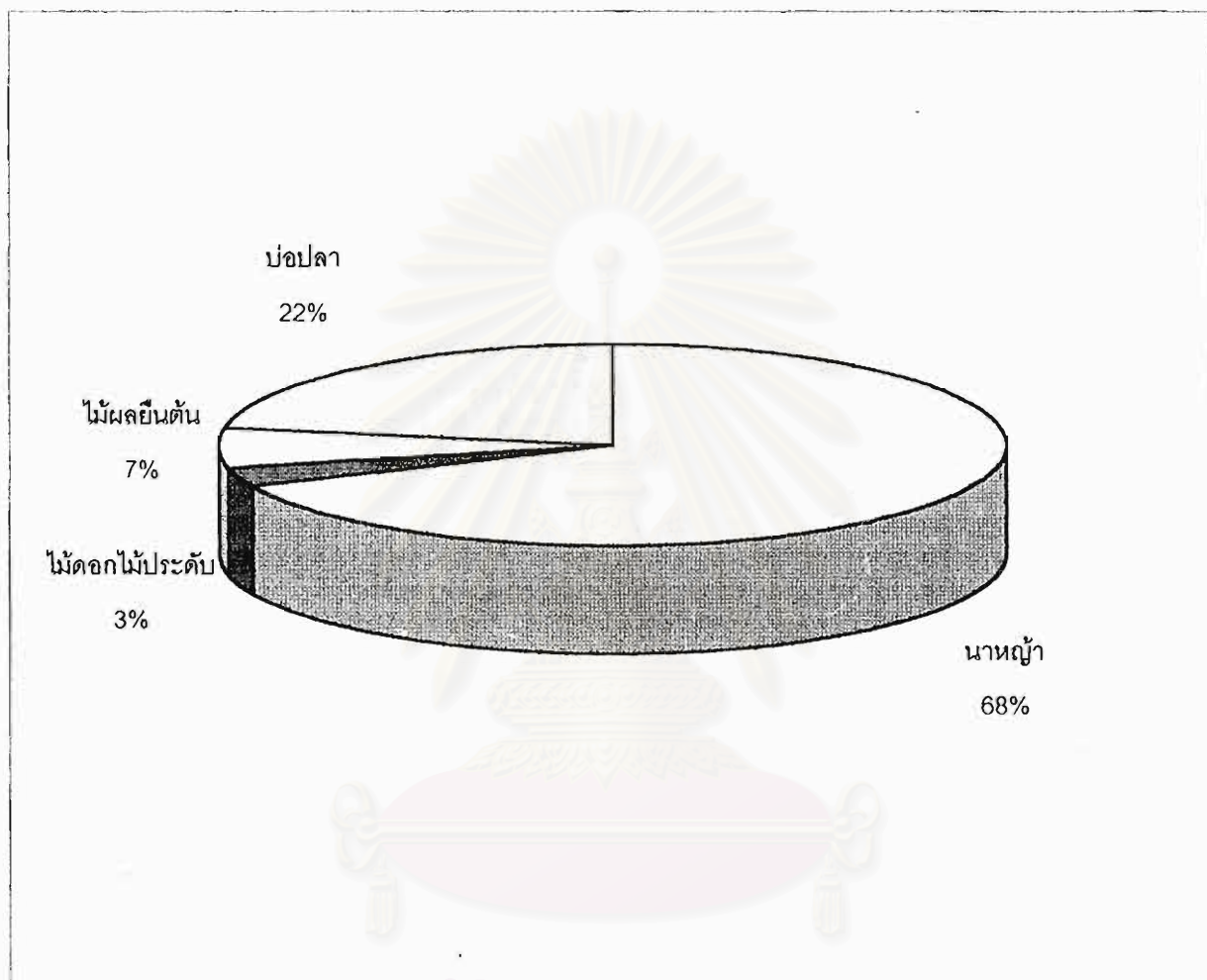
แสดง
การใช้ที่ดินเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2541

มาตราส่วน 1:10000

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพ 5.19





ภาพ 5.20 สัดส่วนเนื้อที่ของการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พ.ศ. 2541

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สองต้นนุ่น และทางฝั่งใต้บริเวณริมคลองบึงขวาง พื้นที่เหล่านี้การเข้าถึงไม่ดีนัก และไม่ค่อยมีสิ่งปลูกสร้าง (Built up) มากนัก เหมาะต่อการจัดรูปที่ดิน เมื่อพิจารณารายละเอียดของเกษตรกรรมพบว่า มีการใช้ที่ดินเกษตรกรรมใหญ่ ๆ 4 ประเภท (ภาพ 5.19 และภาพ 5.20) คือ นาหญ้า ไม้ดอกไม้ประดับ ไม้ผลยืนต้น และบ่อปลา พื้นที่ประมาณร้อยละ 22.15 ของพื้นที่เกษตรกรรม และไม้ผลยืนต้น ไม้ดอกไม้ประดับ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 6.6 และ 2.89 ของพื้นที่เกษตรกรรม ตามลำดับ

พื้นที่นาหญ้าจะพบบริเวณริมถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) พื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้เหมาะต่อการจัดรูปที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่เป็นนาหญ้า เพราะเป็นพื้นที่โล่ง การถมดินไม่มาก สำหรับพื้นที่ที่เป็นบ่อปลาถึงแม้จะเป็นพื้นที่โล่งก็จริง แต่ถ้าจะจัดรูปที่ดิน ต้องมีการถมดินเป็นจำนวนมาก และไม้ยืนต้น ไม้ดอกไม้ประดับ ก็จำเป็นต้องโค่นหรือตัดทิ้งออกไป

5.6.8 การระบายน้ำ

ในพื้นที่ศึกษามีคลองสายหลักผ่าน 3สาย ทิศเหนือ ได้แก่ คลองแสนแสบ ทิศตะวันตก ได้แก่ คลองสองต้นนุ่น ทิศใต้ ได้แก่ คลองบึงขวาง คลองเหล่านี้ทำหน้าที่เป็นคลองชลประทาน และเป็นทางระบายน้ำ ซึ่งมีความยาวรวมกัน 3.447 กิโลเมตร นอกจากจะมีระบบคลองล้อมรอบพื้นที่แล้ว ในพื้นที่ศึกษาก็ยังมีลำรางสาธารณะ และลำรางส่วนบุคคลอีกด้วย ลำรางสาธารณะ มีความยาวทั้งหมดประมาณ 2,000 เมตร และความยาวของลำรางส่วนบุคคลยาวประมาณ 500 เมตร ลำรางทั้งหมดอยู่ทางตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา โดยเชื่อมต่อกับคลองแสนแสบ และคลองสองต้นนุ่น เข้ามาในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากบริเวณตอนกลางของพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยน้ำในการเพาะปลูกจึงต้องสร้างลำรางเข้ามาในพื้นที่ และที่สำคัญอีกประการ ทางตอนกลางของพื้นที่ศึกษามีสภาพค่อนข้างลุ่มเป็นแอ่งกระทะมักมีสภาพน้ำขังเป็นประจำ จึงต้องมีลำรางทั้งของสาธารณะและส่วนบุคคลไว้เป็นที่ระบายน้ำท่วมขัง เพื่อมิให้การทำเกษตรกรรมเสียหาย

ดังนั้นการจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างศูนย์ชุมชนขนานเมืองจะยังคงระบบคลองและลำรางเหล่านี้ไว้ เพื่อสำหรับไว้เป็นทางระบายน้ำสำหรับฝนตกหนัก เพื่อมิให้น้ำท่วมขัง แต่อาจจะสร้างลำรางเหล่านี้ให้มั่นคงถาวรด้วยวัสดุประเภทคอนกรีต เป็นต้น

5.6.9 การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ในพื้นที่ศึกษาจำนวน 852.75 ไร่ หรือ 1.364 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งสิ้น 349 แปลง โดยสามารถพิจารณา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

ก. การถือครองกรรมสิทธิ์ตามรายบุคคล

การถือครองตามรายบุคคล (ดูตารางภาคผนวก และภาพ 5.21) แปลงที่ดินขนาดเกิน 25 ไร่ มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ราย โดยที่แปลงเนื้อที่รวมกันมากที่สุด เป็นของบริษัทแห่งหนึ่ง มีเนื้อที่รวมกัน 96.14 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของเนื้อที่แปลงที่ดินทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ของ รายบุคคล อันดับสอง มีเนื้อที่ขนาด 79.01 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของเนื้อที่แปลงที่ดินทั้งหมด ซึ่งเป็นแปลงที่ดินอยู่ติดขนานกับคลองบึงขวาง อันดับสามได้แก่ที่ดิน เจ้าของคนเดียวมีเนื้อที่แปลงขนาด 38.66 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของเนื้อที่แปลงที่ดินทั้งหมด อันดับสี่ได้แก่ที่ดิน เจ้าของคนเดียวมีเนื้อที่แปลงที่ดินขนาด 33 ไร่ และอันดับที่ห้า 28.63 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินเจ้าของคนเดียวเช่นกัน

การถือครองที่ดินตามรายบุคคลที่มีแปลงที่ดินขนาด 2.5 -12.50 ไร่ มีจำนวน 4 ราย มีเนื้อที่แปลงที่ดินขนาด 22.55 ไร่, 23.15 ไร่, 19.30 ไร่ และ 12.63 ไร่ ตามลำดับ

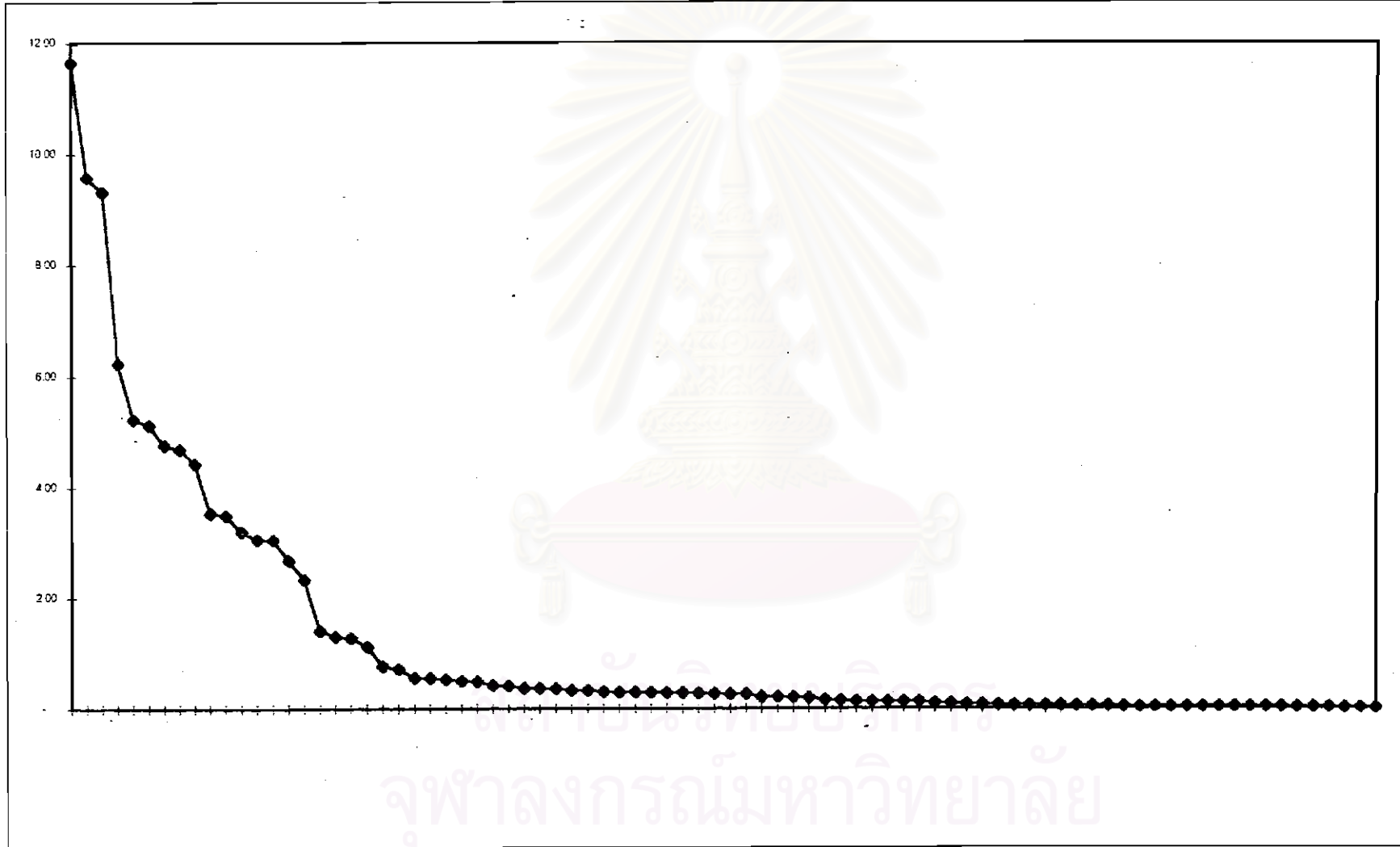
การถือครองแปลงที่ดินตามรายบุคคลที่มีแปลงที่ดินขนาด 2.5-12.50 ไร่ มีจำนวน 36 ราย และการถือครองที่ดินตามรายบุคคลที่มีแปลงที่ดินขนาดต่ำกว่า 2.5 ไร่ มีจำนวนทั้งสิ้น 304 ราย

การถือครองแปลงที่ดินตามรายบุคคลแปลงใหญ่ ๆ มักจะอยู่ทางทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา และทางริมฝั่งถนนร่มเกล้า โดยยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา

ข. การถือครองกรรมสิทธิ์ตามกลุ่มตระกูลผู้ถือครองที่ดิน

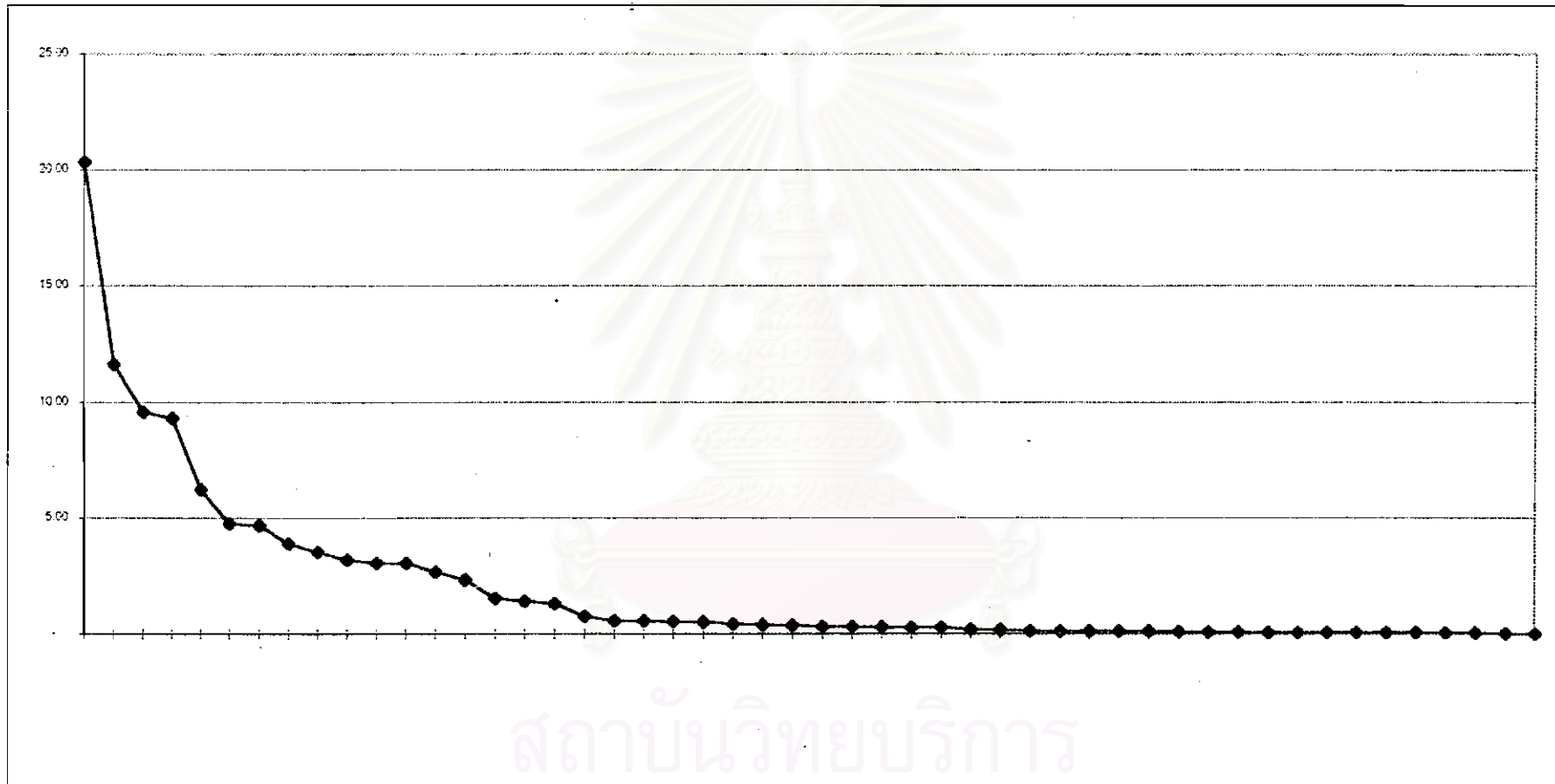
ถ้าพิจารณาตามรายกลุ่มตระกูลผู้ถือครองที่ดิน (ดูตารางภาคผนวกและภาพ 5.22) แล้วพบว่า กลุ่มตระกูลผู้ถือครองที่ดินที่มีการถือครองที่ดินมากที่สุดจะมีพื้นที่แล้วประมาณ 167.80 ไร่ หรือ ร้อยละ 20.34 โดยที่ดินที่ถือครองจะอยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 3 (รวมคำแหง) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่ กลุ่มผู้ถือครองในกลุ่มบริษัท มีสัดส่วนการถือครองร้อยละ 11.65 หรือ 96.14 ไร่ พื้นที่การถือครองอยู่ทางตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา ริมถนนร่มเกล้า และกลุ่มผู้ถือครองมีเนื้อที่เป็นอันดับสาม เป็นกลุ่มตระกูลมีสัดส่วนการถือครอง ร้อยละ 9.58 หรือ 79.01 ไร่ กลุ่มตระกูลผู้ถือครองเป็นอันดับสี่มีสัดส่วนการถือครอง ร้อยละ 9.32 หรือ 76.88 ไร่ กลุ่มตระกูลผู้ถือครองอันดับที่ห้ามีสัดส่วนการถือครอง ร้อยละ 6.23 หรือ 51.41 ไร่ สำหรับกลุ่มผู้ถือครองมีสัดส่วนการถือครองอยู่ในช่วงร้อยละ 1 - 5 มี 12 กลุ่ม มีเนื้อที่ทั้งหมด 292.62 ไร่ และกลุ่มผู้ถือครองที่มีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 1 มี 12 กลุ่ม

แผนภูมิ 5.21 แสดงสัดส่วนเนื้อที่การถือครองของเจ้าของที่ดิน



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 5.22 แสดงสัดส่วนการถือครองที่ดินของกลุ่มตระกูลต่าง ๆ



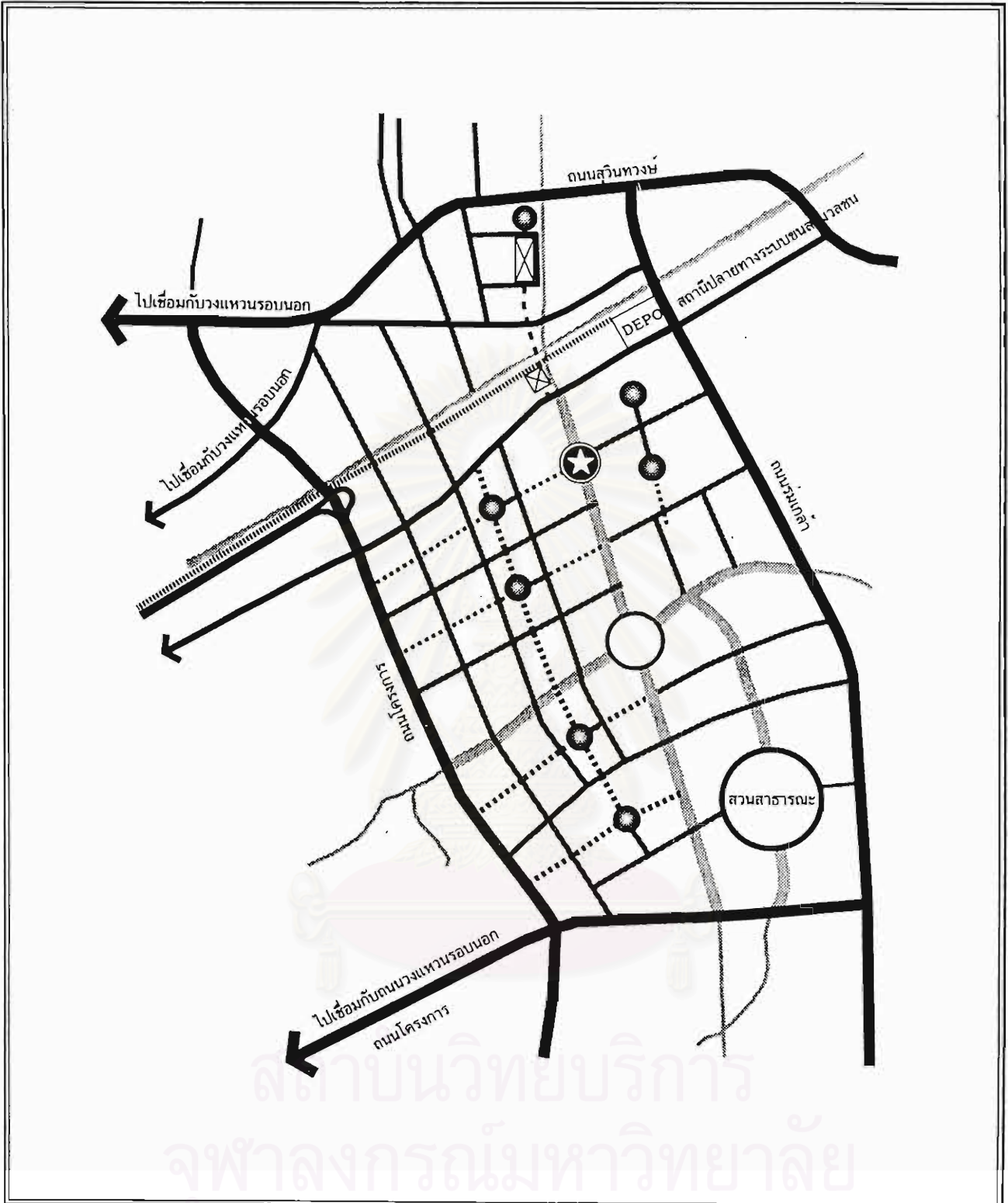
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.7 บทบาทหน้าที่ของศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรี

จากการศึกษาในบทที่ 4 เกี่ยวกับการวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรี พบว่าที่ตั้งดังกล่าวดังกล่าวมีความสอดคล้องกับในรายงานฉบับสมบูรณ์แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตมีนบุรี ซึ่งกำหนดให้พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรีมีที่ตั้งอยู่ที่เดิม โดยมีทิศทางการขยายตัวมาทางทิศใต้ของศูนย์กลางเดิม โดยอาศัยความพร้อมของโครงข่ายถนนเดิมและถนนโครงการสายหลักที่เพิ่มขึ้นใหม่ การรวมกลุ่มของกิจกรรมการให้บริการที่มีอยู่เดิม อาทิเช่น กลุ่มการค้าและบริการ สถานิชนสงระดับท้องถิ่น การกระจุกตัวของสถานที่ราชการต่าง ๆ ตามแนวถนนสีหบุรานุกิจ นำสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้มาเป็นฐานในการพัฒนาขยายตัวลงมาทางทิศใต้แนวถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) กับถนนร่มเกล้า กำหนดให้เป็นศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ศูนย์กลางนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ด้วยการสนับสนุนโครงการต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จตามแผน โดยเฉพาะโครงการโครงข่ายถนนและกิจการสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอก ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนบางกะปิ - มีนบุรี แนวถนนกรุงเทพกรีฑา-ถนนร่มเกล้า แนวถนนโครงการรัชดาภิเษก-รามอินทรา เป็นต้น รวมทั้งการพัฒนาแหล่งงานในชุมชนเมืองหลักเดิมที่อยู่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครและมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับเขตมีนบุรี เช่น ชุมชนเมืองจระเข้เทรา นครนายก สระบุรี แก่งคอย และกลุ่มชุมชนชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งจะช่วยผลักดันให้เกิดศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองที่มีศักยภาพที่เข้มแข็ง สามารถดึงดูดการลงทุนและการเคลื่อนย้ายกิจกรรมการค้าจากเขตชั้นในเข้ามายังศูนย์กลางนี้ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด

บทบาทหน้าที่สำคัญของศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองมีนบุรี คือ

- เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและความน่าสนใจ ให้บริการด้านการค้า ธุรกิจ การบันเทิง กิจการทางวัฒนธรรม ให้แก่ชุมชนโดยรอบ และชุมชนที่ต่อเนื่องกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกและเหนือ
- เป็นศูนย์กลางบริหารราชการพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร การขยายตัวกิจกรรมด้านศาลยุติธรรม ศูนย์การศึกษาและการฝึกอบรมฝีมือแรงงาน รวมทั้งบริการด้านสวัสดิการสังคม เช่น หอสมุดประชาชน การขยายบริการให้แก่เยาวชน การสาธารณสุข เป็นต้น ที่ตั้งเรือนจำและทัณฑสถานวัยหนุ่มควรพิจารณาความเหมาะสมด้านที่ตั้งใหม่ บริเวณข้างต้นควรเป็นกิจกรรมการบริหารหรือบริการของทางราชการอื่นๆ ทดแทนได้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<p> พื้นที่ตั้งลาดน้ำ บริเวณที่จอดรถ สถานีรถไฟ สถานีรถประจำทาง ทางเดินเท้าแยกจากถนน </p>		<p> ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน ถนนสายหลัก ไม่น้อยกว่า 6 ช่องจราจร ถนนสายรอง ไม่น้อยกว่า 4 ช่องจราจร ถนนสายรอง ไม่น้อยกว่า 4 ช่องจราจร ภายในศูนย์กลาง อุโมงค์ทางเดินเท้า </p>	
<p>ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี</p>			
<p>แสดง</p> <p>พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนเมืองมินบุรี ส่วนขยาย</p>		<p>มาตราส่วน 1:10000</p>	
<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>		<p>ภาพ 2.23</p>	

- เป็นศูนย์กลางรองรับแหล่งงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่แบ่งการลงทุนมาจาก เขตชั้นในกรุงเทพมหานคร และเป็นสำนักงานทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ตั้ง ในภาคมหานครและที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกและด้านเหนือ โดยเฉพาะกลุ่ม โรงงานอุตสาหกรรมบริเวณพื้นที่เขตบึงกุ่ม มีนบุรี และลาดกระบัง

จึงนับได้ว่าพื้นที่ศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์ในบทที่ 4 เป็นส่วนหนึ่งของผังบริเวณศูนย์ ชุมชนชานเมืองมีนบุรีในแผนผังพัฒนาเขตมีนบุรี ผู้ศึกษากำหนดพื้นที่ศึกษาซึ่งมีเนื้อที่ 1.3 ตาราง กิโลเมตร ให้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง (Core Area) มีบทบาทเป็นศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของศูนย์ชุมชน ชานเมืองมีนบุรี พื้นที่ที่เหลือเป็นส่วนขยายของศูนย์ (Expanded Center) มีเหตุผลเพราะบริเวณที่ตั้ง ศูนย์กลางมีศักยภาพ กล่าวคือเป็นที่ตั้งของสถานีปลายทางของระบบขนส่งมวลชน และเป็น พื้นที่ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งเข้าสะดวกไม่ว่าจะมาจากทิศทางใด มีพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ในการ รองรับการพัฒนาขยายตัวของศูนย์ชุมชนต่อไป และมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการสายหลักอยู่รอบ ๆ พื้นที่ (ดูภาพ.5.23)

5.8 การคาดการณ์ประชากรและแรงงานในพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาผังพัฒนาเขตมีนบุรี ได้กำหนดให้ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี (ส่วนขยาย) มีขนาดพื้นที่ 6.5 ตารางกิโลเมตร โดยกำหนดให้มีโซนการใช้พื้นที่เป็น ย่านการค้า, สำนักงาน, ย่านพักอาศัย, ศูนย์บันเทิง, ศูนย์การศึกษา, โรงพยาบาล, โรงแรมและคอนโดมิเนียม และ สวนสาธารณะ แต่ในการศึกษาครั้งนี้ ได้วางกรอบวัตถุประสงค์และแนวความคิด โดยกำหนดพื้นที่ ศึกษาให้อยู่ติดกับศูนย์ชุมชนมีนบุรีที่มีอยู่เดิมและมีขนาดพื้นที่ 1.3 ตารางกิโลเมตร โดยกำหนด บทบาทหน้าที่สำคัญให้เป็นใจกลางศูนย์ชุมชนชานเมือง (Core Area) อันได้แก่ ศูนย์กลางธุรกิจ และการบริการรวมทั้งแหล่งรองรับงานเพียงอย่างเดียว ดังนั้นประชากรในพื้นที่ศึกษาจึงมีแต่เพียง ผู้มาใช้บริการในพื้นที่ธุรกิจการบริการของแหล่งงานตามการศึกษาการพัฒนาเขตมีนบุรี พื้นที่เขต มีนบุรี ยังมี พื้นที่ว่างรองรับการพัฒนาเป็นเมือง เพียงพอกับการเพิ่มประชากรประมาณ 110,000 คน ในอีก 10 ปี ข้างหน้า จากการศึกษาของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่าในช่วง หลัง 5 ปี ของแผนพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร ช่วงปี พ.ศ.2543 - พ.ศ. 2548 การขยายบริการ ขนส่งมวลชน และ โครงข่ายคมนาคม ไปยังศูนย์ชุมชนชานเมืองจะช่วยเพิ่มความเป็นไปได้ของ การพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ในศูนย์ชุมชนแถบชานเมือง การพัฒนาเมืองในช่วงนี้จะนำไปสู่การเพิ่ม

โอกาสงานในบริเวณศูนย์ชุมชนชนานเมือง จากการเจริญเติบโตของพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว (พ.ศ.2538 - พ.ศ.2548) คาดว่าความเจริญเติบโตส่วนใหญ่ของเมืองจะเคลื่อนออกไปสู่แถบชานเมืองซึ่งเป็นการเริ่มพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ตลิ่งชัน และมีนบุรี โดยรวมแล้วในช่วงเวลา 10 ปี การพัฒนาเมืองจะทำให้ประชากรเติบโตอย่างรวดเร็ว รวมทั้งจำนวนงานที่เพิ่มขึ้น ดังตัวเลขที่แสดงไว้ข้างล่างนี้

หน่วยวางผัง (เขต)	การเติบโตของประชากร	หน่วยที่พักอาศัยใหม่	จำนวนงานใหม่
ลาดกระบัง	270,000	86,000	116,000
ตลิ่งชัน	216,000	68,000	83,000
มีนบุรี	288,000	98,000	99,000

จากตัวเลขดังกล่าว พบว่า ในปีพ.ศ. 2548 ในพื้นที่มีนบุรีและบึงกุ่ม จะมีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 288,000 คน จำนวนที่พักอาศัยที่ต้องการเพิ่มขึ้นอีก 92,000 แห่ง และจำนวนงานใหม่ที่เพิ่มขึ้นอีก 99,000 ตำแหน่ง (ดูตาราง 5.10) และจากการคาดการณ์ของผังเมืองกรุงเทพมหานคร คณะที่ปรึกษา MIT และคณะที่ปรึกษา EC คาดการณ์ว่าศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีมีการจ้างงานในปี 2548 จำนวน 18,000 คน ซึ่งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีรองรับความเจริญที่กระจายออกมาจากเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีจะมีอัตราการจ้างงานเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวน 18,000 งาน ในปี พ.ศ. 2548 จากผลการศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้กำหนดไว้ว่า จำนวนแรงงาน 1 ตำแหน่ง เท่ากับประชากร 1.66 คน ดังนั้นศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีจะสามารถรองรับคนได้ทั้งหมด 29,880 คน ซึ่งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี ในที่นี้ หมายถึง ศูนย์กลางชุมชนชานเมืองมีนบุรีแห่งใหม่ บริเวณถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก มีเนื้อที่ประมาณ 1.3 ตารางกิโลเมตร ซึ่งใกล้เคียงกับขนาดพื้นที่ศึกษาและมีบทบาทที่เหมือนกัน คือ เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม และสำนักงานเท่านั้น

ในพื้นที่ศึกษาจึงน่าจะมีประชากรเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ที่กำหนดไว้ในจำนวน 20,000 - 40,000 คน โดยที่ประชากรเหล่านี้มาจากพื้นที่บริเวณใกล้เคียงหรือโดยรอบของศูนย์ชุมชนชานเมือง

ตาราง 5.10 การคาดประมาณการขยายตัวที่พักอาศัยและแหล่งงาน

หน่วยรวมผัง	2538	2538-2543		2548	2548-2548		2548	2538-2548
	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น		ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น		ที่พักอาศัย	เพิ่มขึ้น
	(ต่อพันคน)**	โดยเฉลี่ย (%)	ต่อพันคน	ต่อพันคน	โดยเฉลี่ย (%)	ต่อพันคน	ต่อพันคน	ต่อพันคน
1 โคนโลกสินทร์	241	2.5%	9	249	0.5%	2	251	11
2 รุขทิน	354	12.5%	44	398	6.5%	26	424	70
3 ราชเทวี	344	12.0%	42	386	12.0%	48	434	90
4 คองเมือง	291	5.0%	18	309	7.5%	30	339	48
5 ประชา	79	12.0%	42	121	12.0%	48	169	90
6 ลาดกระบัง	31	7.5%	26	57	15.0%	60	117	86
7 มีนบุรี	113	9.0%	32	146	15.0%	60	206	92
8 หนองจอก	20	1.5%	5	26	1.5%	6	32	11
9 บางกอกน้อย	143	5.0%	18	161	3.5%	14	175	32
10 ร่มเกล้า	98	5.0%	18	116	4.0%	16	132	34
11 คลิ่งชัน	43	8.0%	28	71	10.0%	40	111	68
12 บางขุนเทียน	57	7.5%	26	83	7.5%	30	113	56
13 ราษฎร์บูรณะ	109	5.0%	18	126	2.5%	10	136	28
14 หนองแขม	113	7.5%	26	139	2.5%	10	149	36
	2,038	100.0%	350	2,388	100.0%	403	2,788	750

หน่วยรวมผัง	2538	2538-2548		2548	2548-2548		2548	2538-2548
	การจ้างงาน	อัตราการเพิ่ม		การจ้างงาน	อัตราการเพิ่ม		การจ้างงาน	เพิ่มขึ้น
	(ต่อพันคน)**	%	ต่อพันคน	ต่อพันคน	%	ต่อพันคน	ต่อพันคน	ต่อพันคน
1 โคนโลกสินทร์	533	3.5%	28	561	1.5%	13	573	40
2 รุขทิน	1,483	27.5%	218	1,700	12.5%	106	1,806	323
3 ราชเทวี	705	12.5%	99	804	17.0%	144	948	243
4 คองเมือง	448	14.0%	111	558	12.0%	101	660	212
5 ประชา	87	3.0%	24	111	8.0%	68	178	91
6 ลาดกระบัง	66	4.0%	32	98	10.0%	85	183	116
7 มีนบุรี	141	5.0%	40	181	7.0%	59	240	99
8 หนองจอก	8	1.5%	12	20	1.5%	13	33	25
9 บางกอกน้อย	216	5.0%	40	256	6.5%	55	311	95
10 ร่มเกล้า	202	7.5%	59	261	5.0%	42	303	102
11 คลิ่งชัน	15	2.5%	20	35	7.5%	63	98	83
12 บางขุนเทียน	132	4.0%	32	163	4.5%	38	201	70
13 ราษฎร์บูรณะ	234	5.0%	40	274	4.0%	34	308	73
14 หนองแขม	193	5.0%	40	233	3.0%	25	258	65
	4,464	100.0%	791	5,256	100.0%	845	6,101	1,637

หมายเหตุ :

- อัตราการจ้างงานของประชากรในกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2538) = 56.2%
- การคาดประมาณอัตราการจ้างงานของประชากรในกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2543) = 57.5%
- การคาดประมาณอัตราการจ้างงานของประชากรในกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2548) = 59.0%

แหล่งข้อมูล:

*BMA total, MVA Asia et al, Working Paper D5A, July, 1995; PU estimates from scaled 1990 BMA registration figures

**UTDM district estimates, MVA Asia et al, Working Paper D7, October, 1995

5.9 เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินของศูนย์กลางชุมชนชานเมืองมินบุรี (Goal of Land use Planning for Core Area of Subcenter)

เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน ถูกกำหนดขึ้นให้สอดคล้องกับวิธีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งเป้าหมายในการวางแผนในพื้นที่ศึกษา จะมีลักษณะดังนี้

- 1) ให้มีพื้นที่พาณิชย์กรรม หรือพื้นที่จัดประโยชน์ เพื่อให้เป็นศูนย์กลางมินบุรีใหม่ต่อขยายจากศูนย์กลางเดิมที่อยู่ทางเหนือของพื้นที่ศึกษา ซึ่งประกอบด้วย ตลาดสด ศูนย์กลางค้า ร้านค้าปลีกและค้าส่ง เป็นต้น
- 2) ให้มีพื้นที่สำนักงาน เพื่อที่จะเป็นแหล่งงานแห่งใหม่ ของเขตชานเมืองตะวันออก รวมทั้งรองรับปริมาณแรงงานที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการอพยพโยกย้ายของประชากรจากพื้นที่ส่วนกลางของกรุงเทพมหานครสู่เขตชานเมืองและปริมาณประชากรที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติในอนาคต
- 3) ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเป็นสัดส่วน และลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินที่ครอบครองมีรูปร่างที่ดีขึ้น สะดวกต่อการใช้ประโยชน์
- 4) ให้มีถนนและทางสัญจรตัดผ่านที่ดินทุกแปลง โดยเป็นถนนและทางสัญจรที่ได้มาตรฐานของทางราชการกำหนด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสัญจรภายในและเข้า-ออกพื้นที่ได้สะดวก เป็นการสร้างให้มีการเข้าถึงพื้นที่ให้มากที่สุด และให้เป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรบนนอกพื้นที่ด้วย
- 5) ให้คงพื้นที่ระบบคลองไว้ ทั้งที่ผ่านด้านในและด้านข้างของพื้นที่ศึกษา เพื่อเป็นที่ระบายน้ำในฤดูฝนที่อาจจะทำให้เกิดน้ำท่วมได้ อีกทั้งยังเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญในพื้นที่ และยังเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจอีกด้วย
- 6) ให้มีสวนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ สำหรับผู้อยู่อาศัย และผู้มาใช้ศูนย์กลางชุมชนแห่งใหม่
- 7) ให้มีสถานีขนส่ง ที่จอดรถ เพื่อเป็นสถานีขนถ่ายสินค้าและผู้คนสำหรับศูนย์กลางชุมชนแห่งใหม่
- 8) ให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมในแง่ผังเมืองและเป็นการประหยัดงบประมาณของภาครัฐ เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเป็นการจัดแปลงที่ดินใหม่ เพื่อสร้างและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมือง ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นระเบียบแบบแผน นอกจากนี้เพื่อช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนงบประมาณในการพัฒนาเมืองของภาครัฐลงได้ เนื่องจากการพัฒนาเมืองร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) เจ้าของต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อสาธารณประโยชน์

ทำให้รัฐไม่ต้องเสียงบประมาณในการเวนคืนที่ดิน เพื่อนำมาดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์ ดังกล่าว

5.10 การจัดทำแผนแนวความคิด

ในแผนแนวความคิดจะแสดงถึงแผนสาธารณูปโภค การใช้ที่ดิน สิ่งบริการพื้นฐานและอื่น ๆ ดังนั้นในการจัดทำแผนแนวความคิดจะใช้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษาต่าง ๆ ที่ได้กล่าวถึงในบทที่ผ่านมา เช่น การใช้ประโยชน์ในที่ดิน จำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลในปัจจุบันหรือที่มีอยู่เดิมก่อนดำเนินการพัฒนา โดยทั้งหมดจะนำมาพิจารณากำหนดเป็นแผน เพื่อนำมาผลประโยชน์ไปสู่พื้นที่ศึกษา ผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดิน และพื้นที่บริเวณล้อมรอบโดยรวม เป็นการยกระดับสวัสดิการสาธารณะ ผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน ความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยเดิมและสภาพแวดล้อมของเมือง เป็นต้น โดยกำหนดแผนหลักไว้ 3 ส่วน ดังนี้

1) แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นตัวกำหนดประสิทธิภาพของสิ่งบริการพื้นฐาน เครือข่ายถนนภายในและระบบสาธารณูปโภค หากได้มีการกำหนดแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมแล้ว การวางแผนในด้านต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์ดังกล่าวก็จะสะดวกและเหมาะสมด้วย

จากเดิมพื้นที่ศึกษาไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่ ถึงแม้จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทก็ตาม แต่สัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทค่อนข้างต่ำ สัดส่วนการใช้ที่ดินที่สูงที่สุดนั้น ได้แก่ เกษตรกรรม เพียงร้อยละ 42 ของพื้นที่เท่านั้น การกำหนดหรือวางแผนให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไรวั้น จะได้จากการพิจารณาจากศักยภาพของพื้นที่ และแนวโน้มการใช้ที่ดินโดยรวมของภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้มีลักษณะการใช้ประโยชน์อย่างสอดคล้องกัน และสามารถเอื้อประโยชน์บางประการซึ่งกันและกันได้ ซึ่งได้ศึกษาศักยภาพของพื้นที่และแนวโน้มการใช้ที่ดินดังกล่าวไว้เช่นกัน

จากการศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่พบว่าพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยโซนพาณิชย์กรรม (Commercial Zone) และโซนสำนักงาน (Office Zone) ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางการค้าและศูนย์กลางธุรกิจของศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี สำหรับโซนที่พักอาศัยจะยังพื้นที่ไว้เช่นเดิม สำหรับแหล่งที่พักอาศัยที่จะรองรับแหล่งงานที่เกิดขึ้น จัดสรรให้อยู่บริเวณโดยรอบของพื้นที่ศึกษาศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี

2) แผนสำหรับสิ่งบริการพื้นฐาน

สิ่งบริการพื้นฐานในการศึกษารั้งนี้ ได้แก่ ถนนภายใน และสวนสาธารณะ

ก. ถนนภายในและทางสัญจร

การกำหนดให้มีถนนภายในจะเป็นสัดส่วนร้อยละของการใช้ที่ดิน โดยจะยึดถือเกณฑ์จาก "การกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ" ปี พ.ศ. 2525 และประกาศพ.ว. ฉบับ 286 กล่าวคือ จะจัดสรรให้พื้นที่ถนน อยู่ในเกณฑ์ระหว่างร้อยละ 17.22 ของการใช้ที่ดิน แต่ในพื้นที่ศึกษามีระบบถนนสายประธานตัดผ่านพื้นที่ 2 สาย จึงลดขนาดเกณฑ์ให้อยู่ระหว่างร้อยละ 15 ของการใช้ที่ดิน (ผู้ศึกษาได้ใช้ถนนสายประธาน 2 สาย ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล 3 และถนนร่มเกล้าตัดผ่านพื้นที่รวมในสัดส่วนนี้ด้วย) ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่สำหรับถนนในพื้นที่ศึกษา จะประมาณ 127.90 ไร่

สำหรับขนาดถนนจะประกอบด้วยถนนขนาดดังนี้

- ถนนสายประธาน กว้าง 17 เมตร รวมทางเท้า 3 เมตร เป็น 20 เมตร
- ถนนสายรอง กว้าง 16 เมตร
- ถนนสายย่อย กว้าง 10 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายรองเพื่อเข้าสู่ที่อยู่อาศัย

ข. สวนสาธารณะ (Park)

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาถูกกำหนดให้เป็นใจกลางศูนย์ชุมชนชานเมืองเมืองมีนบุรี ส่วนขยาย (Core Area of Subcenter) ที่มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมและบริการ รวมทั้งสำนักงาน เป็นหลัก ความจำเป็นที่จะต้องมีส่วนสาธารณะจึงมีไม่มากนัก เพราะไม่ใช่ลักษณะ เป็น neighbourhood การกำหนดให้พื้นที่ศึกษา มีสวนสาธารณะ ร้อยละ 2 นับว่าเพียงพอแล้ว

ค. สถานีขนส่งมวลชน

ในพื้นที่ศึกษากำหนดให้สถานีขนส่งมวลชนซึ่งใช้สำหรับขนถ่ายสินค้าและประชาชน รวมทั้งเป็นที่จอดรถสำหรับรถมาใช้บริการในศูนย์พาณิชย์กรรมและสำนักงาน จากการศึกษารายละเอียดที่ปรึกษา เอ็ม ไอ ที พบว่าได้กำหนดเกณฑ์สำหรับศูนย์ขนส่งมวลชนและที่จอดรถ (Intermodal Center and Parking) สำหรับศูนย์ชุมชนชานเมืองไว้ที่ ร้อยละ 3 - 5 ของการใช้ที่ดิน สำหรับในพื้นที่ศึกษา ได้กำหนดเกณฑ์ไว้ที่ร้อยละ 5 ของการใช้ที่ดิน เนื่องจากไม่มีสถานีจอดรถอยู่แล้ว ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่ประมาณ 68.214.78 ตารางเมตร หรือ 42.63 ไร่

ตารางที่ 5.11 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินก่อนและหลังแผนงานการจัดรูปที่ดิน

ประเภท	การใช้ที่ดิน	ก่อนแผนงาน		หลังแผนงาน	
		ตร.เมตร	ร้อยละ	ตร.เมตร	ร้อยละ
พื้นที่ส่วนบุคคล					
	ที่พักอาศัย	194,012.05	14.22	194,002.83	14.22
	พาณิชย์กรรม	23,405.36	1.72	425,387.36	31.18
	สำนักงาน	-	-	283,637.05	20.79
	คลังสินค้า	158,235.87	11.60	-	-
	อุตสาหกรรม	7,324.62	0.54	-	-
	เกษตรกรรม	585,499.94	42.92	-	-
	พื้นที่ว่าง	321,455.54	23.56	-	-
	รวม	1,289,933.38	94.55	903,027.24	66.19
พื้นที่สาธารณประโยชน์					
	ถนน	49,729.81	3.65	204,644.34	15.00
	คลอง	24,632.39	1.81	24,693.75	1.81
	สถานีขนส่ง	-	-	68,214.78	5.00
	สวนสาธารณะ	-	-	27,285.91	2.00
	รวม	74,362.20	5.45	324,838.78	23.81
พื้นที่สงวนไว้					
	จัดหาประโยชน์	-	-	136,429.56	10.00
	รวม	1,364,295.58	100.00	1,364,295.58	100.00

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) แผนสำหรับพื้นที่สงวนไว้จัดหาประโยชน์

ในการจัดรูปที่ดินจะต้องมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องถูกกันไว้เพื่อหาประโยชน์ซึ่งจะเป็นการคืนทุนจากที่ได้ลงทุนค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภค บริการพื้นฐาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ พื้นที่ดังกล่าวจะถูกกันไว้ในจำนวนที่สามารถคืนทุนได้ในการกำหนดจำนวนพื้นที่สงวนไว้จัดหาประโยชน์โดยทั่วไปแล้ว จะกำหนดจากมูลค่าที่ขายได้แล้วสามารถคืนทุนที่ใช้จ่ายในการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวคำนวณได้จากจำนวนพื้นที่ \times ราคาขาย ดังนั้นการกำหนดจำนวนพื้นที่สงวนไว้จึงขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสาธารณูปโภค บริการพื้นฐาน และราคาขาย

เมื่อได้กำหนดแผนแนวความคิด (Conceptual Plan) แล้ว จะเห็นว่าเป็นการแยกประเภทพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ที่ดินสาธารณะหรือที่ดินสำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งจะพัฒนาขึ้นตามการจัดรูปที่ดิน

ประเภทที่ 2 ที่ดินของบุคคลหรือที่ดินสำหรับเจ้าของที่ดินรวมทั้งที่ดินสงวนไว้เพื่อประโยชน์

และสิ่งสำคัญที่จะได้รับจากการกำหนดแผนแนวความคิดการใช้ที่ดิน ก็คืออัตราส่วนที่เจ้าของที่ดินต้องสละหรือปันส่วนที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งจะได้ทำการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินก่อนและหลังแผนงาน เพื่อนำไปคำนวณหาอัตราส่วนการสละที่ดิน

5.11 อัตราปันส่วนโดยเฉลี่ย (Contribution Ratio)

ก่อนที่จะทำแผนหลักจำเป็นต้องสำรวจพื้นที่หรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เพื่อที่จะสามารถจัดพื้นที่สำหรับบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณประโยชน์ของพื้นที่ดินเอกชน และหลังจากจัดทำแผนแม่บทแล้ว ก็สามารถคำนวณพื้นที่ที่ได้กำหนดไว้ การกำหนดบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณประโยชน์หรือพื้นที่ดินเอกชนผ่านทางกรทำแผนหลัก ข้อแตกต่างระหว่างพื้นที่ที่มีอยู่ และพื้นที่วางเป้าหมายเอาไว้ พื้นที่ทั้งหมดที่สละเป็นสิ่งบริการพื้นฐาน เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยคิดเป็นอัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ยที่ดินทุกแปลงจะต้องถูกเฉลี่ยสละที่ดินเพื่อที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดประโยชน์โดยมีวิธีการคิดพื้นฐาน ดังนี้

กำหนดให้ SB' = พื้นที่ก่อนการจัดรูปที่ดิน

SB = พื้นที่เอกชนก่อนการจัดรูปที่ดิน

PB = พื้นที่สาธารณประโยชน์ก่อนการจัดรูปที่ดิน

SA = พื้นที่เอกชนหลังการจัดรูปที่ดิน

PA = พื้นที่สาธารณประโยชน์หลังการจัดรูปที่ดิน

RL = ที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์

CR = อัตราส่วนการลดที่ดินโดยเฉลี่ย

โดย SB + PB = SA + PA + RL

$$CR = \frac{(PA - PB) + RL}{SB} * 100$$

SB

สูตรดังกล่าว สามารถนำมาคำนวณได้ดังนี้

$$SB' = 1,364,295.58 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$SB = 1,289,933.38 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$PB = 74,362.20 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$SA = 793,883.60 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$PA = 324,838.78 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$RL = 136,429.56 \quad \text{ตร.ม.}$$

$$CR = \frac{(324,838.78 - 74,362.20) + 136,429.56}{1,289,933.38} * 100$$

$$= 30 \%$$

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องลดที่ดิน (Reduction) เพื่อเป็นที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินสงวนไว้ โดยเฉลี่ยแปลงละ 30 % (ตารางภาคผนวก)