

บทที่ 4

การวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรี

4.1 ความจำเป็นในการตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรี

ผังเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้มีการสร้างสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูง ด้วยการพัฒนาระบบศูนย์ชุมชนชนานเมืองขึ้น ซึ่งมีชื่ออยู่ในรูปแบบของเมืองใหม่ที่แยกตัวจากกรุงเทพมหานคร แต่เป็นเขตพื้นที่ชานเมืองที่มีการวางแผนพัฒนา โดยมีความหนาแน่นสูงและกระจุกตัว พร้อมทั้งมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานในเขตชานเมืองที่มีการเจริญเติบโตสูง ศูนย์ชุมชนชนานเมืองดังกล่าว ประกอบด้วย ที่ทำงาน ศูนย์การค้า การบริการ โรงเรียน สถาบันที่จำเป็นสำหรับชุมชน และเขตที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง สถานที่และการบริการเหล่านี้จะตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน เพื่อความสะดวกในการสัญจรไปมาหากัน

ศูนย์ชุมชนชนานเมืองตามข้อเสนอของคณะที่ปรึกษา MIT กล่าวว่า ศูนย์ชุมชนชนานเมืองเป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ที่วางแผนพัฒนาการเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผน เป็นการพัฒนาความหนาแน่นสูง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานในพื้นที่แถบชานเมืองที่กำลังเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ด้วยการพัฒนาเพื่อการพัฒนาเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ซึ่งเป็นแบบแผนการพัฒนาแบบดั้งเดิม ศูนย์ชุมชนชนานเมืองควรเป็นความเจริญที่มีแหล่งงานทำ ศูนย์การค้าหรือแหล่งร้านค้า สถานบริการโรงเรียน สถาบันและหน่วยงานราชการ และบริเวณที่พักอาศัยแบบหนาแน่นสูง ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถเดินทางถึงกันได้โดยสะดวก มีแบบแผนการพัฒนาการขยายตัวที่ส่งเสริมการเดินทางสัญจรสู่ศูนย์ชุมชนชนานเมืองและระหว่างศูนย์ชุมชนชนานเมืองโดยระบบขนส่งมวลชน โดยทางคณะที่ปรึกษา MIT ได้เลือกที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองได้ทั้งสิ้น 11 แห่ง ตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก และศูนย์ชุมชนชนานเมือง 5 แห่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองเหล่านี้มีหลายแห่งที่เป็นการพัฒนาส่วนขยายของเมืองประวัติศาสตร์หรือศูนย์ความเจริญที่มีการพัฒนาเริ่มต้นขึ้นบ้างแล้ว ในขณะที่บริเวณที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ปัจจุบันเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและอื่น ๆ

พื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครนั้นได้ถูกกำหนดให้มีศูนย์ชุมชนชนานเมือง 3 แห่งด้วยกัน คือ ศูนย์ชุมชนชนานเมืองลำลูกกา, ศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรี และศูนย์ชุมชน

ชานเมืองลาดกระบัง โดยเฉพาะศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี นั้นจัดได้ว่าเป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองที่เป็นการพัฒนาส่วนขยายของเมืองประวัติศาสตร์ (ศูนย์ชุมชนมีนบุรีเดิม) หรือเป็นศูนย์ความเจริญที่มีการพัฒนาเริ่มต้นขึ้นบ้างแล้ว ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาหาที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีส่วนขยายที่มีความเหมาะสม

4.2 สภาพทั่วไปของการพัฒนาพื้นที่มีนบุรีและพื้นที่ต่อเนื่อง

4.2.1 ประชากร

เขตชานเมืองรอบฝั่งตะวันออกเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตชานเมืองรอบนอกด้านตะวันออกนี้ เขตมีนบุรีเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรรวดเร็วกว่าเขตอื่น โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 8.22 คนต่อปี ในขณะที่เขตปิ่นเกล้ามีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.45 คนต่อปี เขตลาดกระบังและเขตหนองจอกมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.14 และร้อยละ 3.28 คนต่อปี ตามลำดับ

ความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่เขตชานเมืองฝั่งตะวันออก พบว่ามีความหนาแน่นมากอนุทางด้านตะวันตกซึ่งอยู่ในเขตบางเขนโดยจะมีความหนาแน่นเฉลี่ย 3,154 คนต่อตารางกิโลเมตร และมีความหนาแน่นเบาบางเรื่อยลงมาตั้งแต่ทางตะวันออกของเขตบางเขนไปทางตอนกลางของพื้นที่ในเขตมีนบุรี ซึ่งจะมีความหนาแน่นเบาบางเรื่อยลงมา ซึ่งมีความหนาแน่นเฉลี่ย 667 คนต่อตารางกิโลเมตร และในพื้นที่ด้านตะวันออกในเขตหนองจอก เฉลี่ยความหนาแน่น 278 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งจะเห็นว่าพื้นที่ด้านตะวันตกซึ่งติดอยู่กับเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครจะมีความหนาแน่นมาก และจะเริ่มกระจายความหนาแน่นไปยังตอนกลางและทางด้านตะวันออกของพื้นที่เป็นลำดับ

ในปี พ.ศ. 2537 เขตมีนบุรี มีประชากรรวม 124,273 คน แขวงมีนบุรีมีประชากรมากที่สุด 52,287 คน รองลงมาได้แก่ แขวงบางชัน และแขวงแสนแสบ จำนวน 24,970 คน และ 19,499 คน ตามลำดับ (ตาราง 4.1) แขวงมีนบุรีเป็นศูนย์กลางการค้าการบริการ สถานที่ราชการ และศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง แขวงบางชันเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร พื้นที่แขวงบางชันอยู่ทางทิศเหนือของแขวงมีนบุรี มีถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท ดัดผ่านพื้นที่แขวง ประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นบริเวณถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนหทัยราษฎร์ และถนนรามอินทรา ส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้านจัดสรร แขวงแสนแสบชุมชนส่วนใหญ่อาศัยตามแนวคลองแสนแสบ ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนสุขุมวิท ถนนร่มเกล้าด้านตะวันออก ส่วนแขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ และแขวงสามวาตะวันตกนั้น มีความหนาแน่น

ประชากรต่ำ โดยในปี 2537 มีความหนาแน่น 311, 558 และ 220 คนต่อตารางกิโลเมตร ตามลำดับ แขวงออเงิน แขวงท่าแร่ แขวงคลองกุ่ม แขวงคันทายาว แขวงสะพานสูง แขวงหัวหมาก มีการเคลื่อนไหวด้านความหนาแน่นประชากรอย่างรวดเร็ว และพื้นที่แขวงบางชัน แขวงทรายกองดิน แขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงลาดกระบัง ในเขตเขตลาดกระบัง เป็นกลุ่มพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านความหนาแน่นสูงตามไปด้วย แขวงที่อยู่ไกลออกไปจะมีความหนาแน่นน้อยกว่า 500 คนต่อตารางกิโลเมตร ได้แก่ แขวงสามวาตะวันออก แขวงสามวาตะวันตก และแขวงทรายกองดินในเขตมีนบุรี ทุกแขวงในเขตหนองจอก แขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงทับยาว และแขวงชุมทองในเขตลาดกระบัง

ตาราง 4.1 การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตมีนบุรี พ.ศ. 2526 - 2537

เขต	พ.ศ.2526	พ.ศ. 2531	อัตราเพิ่มต่อปี % พ.ศ. 2526 - 2531	พ.ศ. 2537	อัตราเพิ่มต่อปี % พ.ศ. 2531- 2537
เขตมีนบุรี	64,266	86,558	6.14	124,273	6.21
แขวงมีนบุรี	24,471	33,730	6.61	52,287	7.60
แขวงแสนแสบ	11,671	14,850	4.94	19,499	4.64
แขวงบางชัน	8,224	15,269	13.17	24,970	8.54
แขวงทรายกองดิน	4,646	3,584	-5.06	4,922	5.43
แขวงทรายกองดินใต้	3,156	6,514	15.62	8,518	4.57
แขวงสามวาตะวันออก	7,403	7,920	1.36	8,943	2.05
แขวงสามวาตะวันตก	4,702	4,718	0.07	5,134	1.42
กรุงเทพมหานคร	5,018,727	5,716,779	2.64	5,584,226	-0.04

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร

การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตมีนบุรี พื้นที่แขวงบางชันมีอัตราการเพิ่มสูงสุด ร้อยละ 8.54 รองลงมา ได้แก่ แขวงมีนบุรี แขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ และแขวงแสนแสบ ตามลำดับ แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อยเมื่อเทียบกับแขวงอื่น ได้แก่ แขวงสามวาตะวันออก และแขวงสามวาตะวันตก

จากตาราง 4.2 พบว่า ในปี พ.ศ. 2527 - 2537 มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงประชากรอยู่ในอัตราที่ไม่สูงนัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตหนองจอกมีการเปลี่ยนแปลงประชากรในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา

ตาราง-4.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงประชากรของพื้นที่ทั้ง 2 เขต ในปี พ.ศ. 2544 และ พ.ศ. 2549

เขต	จำนวนประชากร			
	พ.ศ. 2527	พ.ศ. 2537	พ.ศ. 2544	พ.ศ. 2549
เขตมีนบุรี	66,966	124,273	249,578	350,707
เขตหนองจอก	54,952	68,391	122,845	773,220

ที่มา : สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สำหรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตนั้น หากเป็นไปตามธรรมชาติโดยไม่มีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบแล้ว คาดว่าอาจจะมีแนวโน้มคล้ายกับของเดิม คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรจะเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ โดยในปี พ.ศ. 2544 จากการคาดการณ์โดยวิธี Geometric Growth คาดว่าเขตมีนบุรีจะมีประชากร 250,000 คน และประมาณ 130,000 คน สำหรับเขตหนองจอก ส่วนในปี พ.ศ. 2549 เขตมีนบุรี และเขตหนองจอกจะมีประชากรประมาณ 350,000 คน และ 173,000 คน ตามลำดับ

4.2.2 การขยายตัวของชุมชน

การขยายตัวของพื้นที่เมือง (Built-up Area) ในกรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่ที่ริมน้ำเจ้าพระยาและบริเวณเขตชั้นในทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก มีการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้างเกือบเต็มพื้นที่ ส่วนชั้นกลางและบริเวณรอบนอกในเขตชานเมืองยังคงมีพื้นที่ว่าง (Open-space Area) เหลืออยู่อีกมาก ทั้งนี้เส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลักจะมีอิทธิพลต่อรูปแบบการกระจายตัวของพื้นที่เมืองอย่างมาก โดยพื้นที่เมืองส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นและกระจายตัวออกไปตามแนวยาวของถนนสายหลักหลายสาย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรเกษม เป็นต้น

การขยายตัวของพื้นที่เมืองเกิดขึ้นและกระจายตัวออกสู่พื้นที่ชั้นกลางต่อเนื่องสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น โดยระบบถนนยังคงมีอิทธิพลต่อรูปแบบการขยายตัวชัดเจนมาก พื้นที่ชานเมืองชั้นกลางฝั่งตะวันออก เช่น พื้นที่เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม มีอัตราการขยายตัวในลำดับสูง ส่วนพื้นที่ชานเมืองรอบนอกทางฝั่งตะวันออก ในพื้นที่เขตมีนบุรี และเขตหนองจอก ยังมีอัตราการขยายตัวในระดับน้อย โดยจะกระจายตัวไปตามแนวยาวของถนน คือ ถนนรามอินทรา ถนนร่มเกล้า ถนนสุขาภิบาล 2 และถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง)

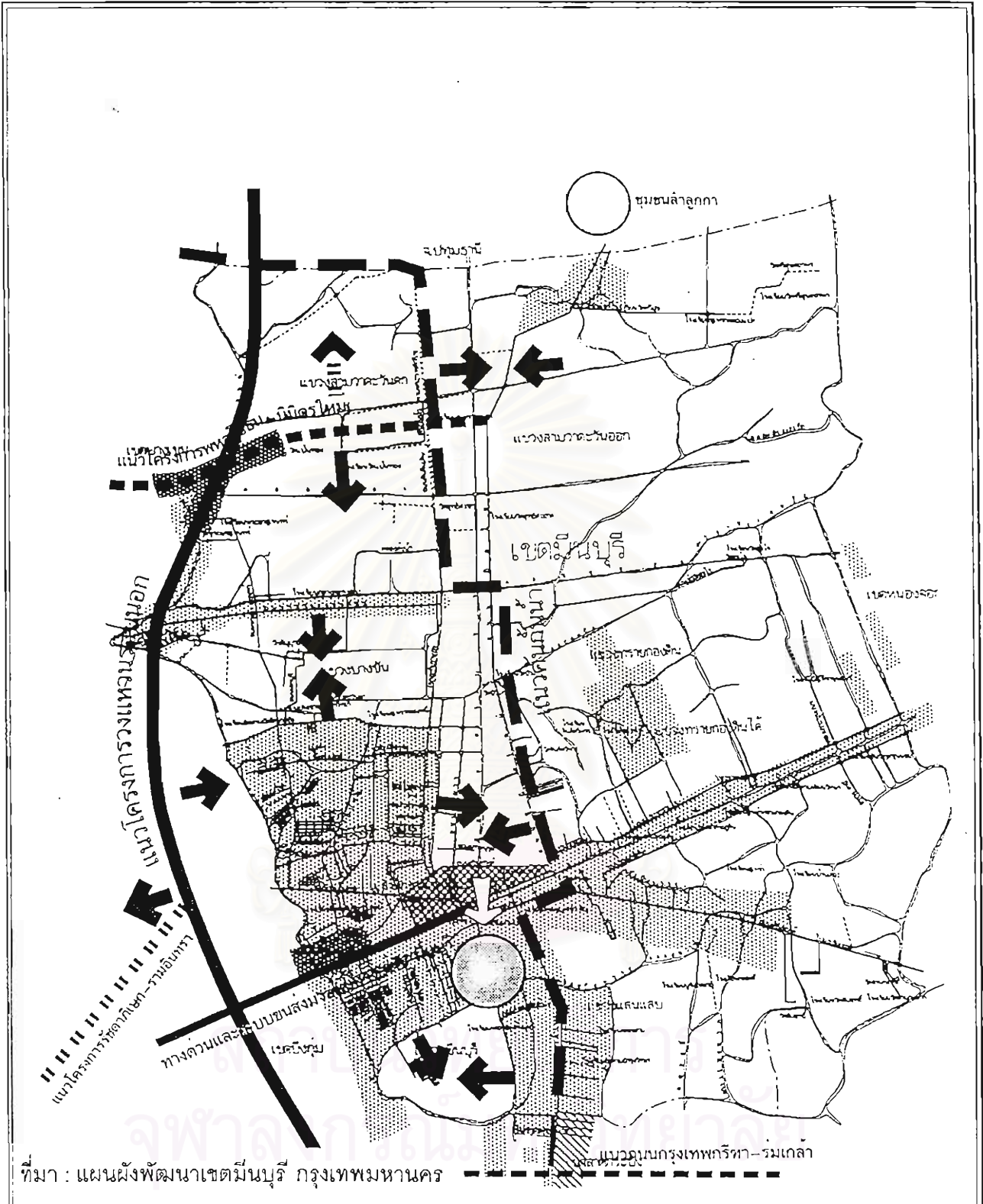
จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศเปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ. 2530 และปี พ.ศ. 2536 โดยจะเห็นได้ชัดว่าเขตมีนบุรีเป็นเขตที่มีพื้นที่เมืองเกิดขึ้นรวดเร็วที่สุด โดยจะเกิดขึ้นในแขวงมีนบุรีและแขวงบางชัน (ภาพ 4.2) ซึ่งเป็นแขวงที่ตั้งอยู่ทางตะวันตกของเขตมีนบุรีที่มีความโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น คือ มีโครงข่ายของถนนสายหลักหลายสาย และส่วนใหญ่สามารถใช้เดินทางติดต่อถึงกันได้โดยสะดวกทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ เช่น ถนนรามอินทรา ถนนร่มเกล้า ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) และถนนสุวินทวงศ์ เป็นต้น รวมทั้งแขวงที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับ 2 แขวงของเขตมีนบุรีดังกล่าว ได้แก่ แขวงสะพานสูง และแขวงคันนายาวในเขตพื้นที่ปทุมภูมิเป็นเขตที่มีอัตราการขยายตัวของพื้นที่เมืองสูงเช่นกัน นอกจากนี้บริเวณเขตมีนบุรีโดยเฉพาะชุมชนเมืองมีนบุรีและพื้นที่ใกล้เคียงมีลักษณะเป็นชุมทางของถนนสายหลักหลายสายที่สามารถใช้เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงได้โดยรอบ คือ ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ ถนนร่มเกล้า และ ถนนนิมิตใหม่ เป็นต้น

บริเวณเขตมีนบุรีและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นบริเวณที่มีบทบาทสำคัญต่อพื้นที่ชานเมืองรอบนอกฝั่งตะวันออกอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมืองมากนัก ขนาดของพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่รวมทั้งโครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งซึ่งสามารถใช้ติดต่อได้สะดวกทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ ทำให้ได้เปรียบกว่าบริเวณอื่นที่สามารถดึงดูดความเจริญต่าง ๆ เข้ามาในพื้นที่ ในขณะที่เดียวกันก็ทำหน้าที่กระจายความเจริญไปสู่บริเวณข้างเคียงด้วย







4.2.3 โครงข่ายคมนาคมขนส่ง

จากอดีตที่ผ่านมาความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครได้รับอิทธิพลมาจากการคมนาคมขนส่งทางน้ำ การติดต่อทั้งภายในและภายนอกชุมชนใช้แม่น้ำลำคลองเป็นเส้นทางหลัก ชุมชนต่าง ๆ เกิดขึ้นหนาแน่นตามริมน้ำ ต่อมาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการคมนาคมและยานพาหนะขนส่ง ทำให้บทบาทการคมนาคมขนส่งทางน้ำลดความสำคัญลงประกอบกับการพัฒนาเมืองเพื่อรองรับความเจริญด้านต่าง ๆ โดยการขยายเส้นทางถนนและสร้างถนนสายใหม่ ๆ ส่งผลต่อลักษณะการเติบโตและการขยายตัวของชุมชนเมืองทำให้พื้นที่เมืองเติบโตแผ่ขยายออกไปตามแนวยาวของถนนอย่างรวดเร็ว เกิดชุมชนใหม่ ๆ ขึ้นตามริมถนนและบริเวณจุดตัดของถนนหลายสาย

ในบริเวณเขตมีนบุรี มีลักษณะทางภูมิศาสตร์ เป็นที่ราบระดับต่ำ มีแนวคลองล้อมรอบถึง 3 ด้าน คือ ด้านทิศตะวันออกมีคลองข่อยที่เก่า คลองแบนขโด คลองตาเตี้ย คลองลำหิน และคลองนกแขวก ทิศใต้มีคลองตาเสือและคลองนายใส และทางทิศตะวันตกมีคลองลาดบัวขาว



สัญลักษณ์

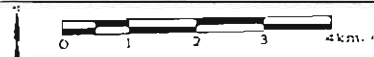
-  นิคมอุตสาหกรรมบางชัน
-  พื้นที่ชุมชน
-  ศูนย์กลางด้านบริหาร บริการสาธารณะ
-  พื้นที่เกษตรกรรม
-  แนวทางการขยายตัวของชุมชน
-  ศูนย์กลางชุมชนส่วนขยาย

ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี

มาตรา

แนวโน้มการขยายตัวของชุมชนเขตมีนบุรี

ที่มา :



ภาพ 4.1

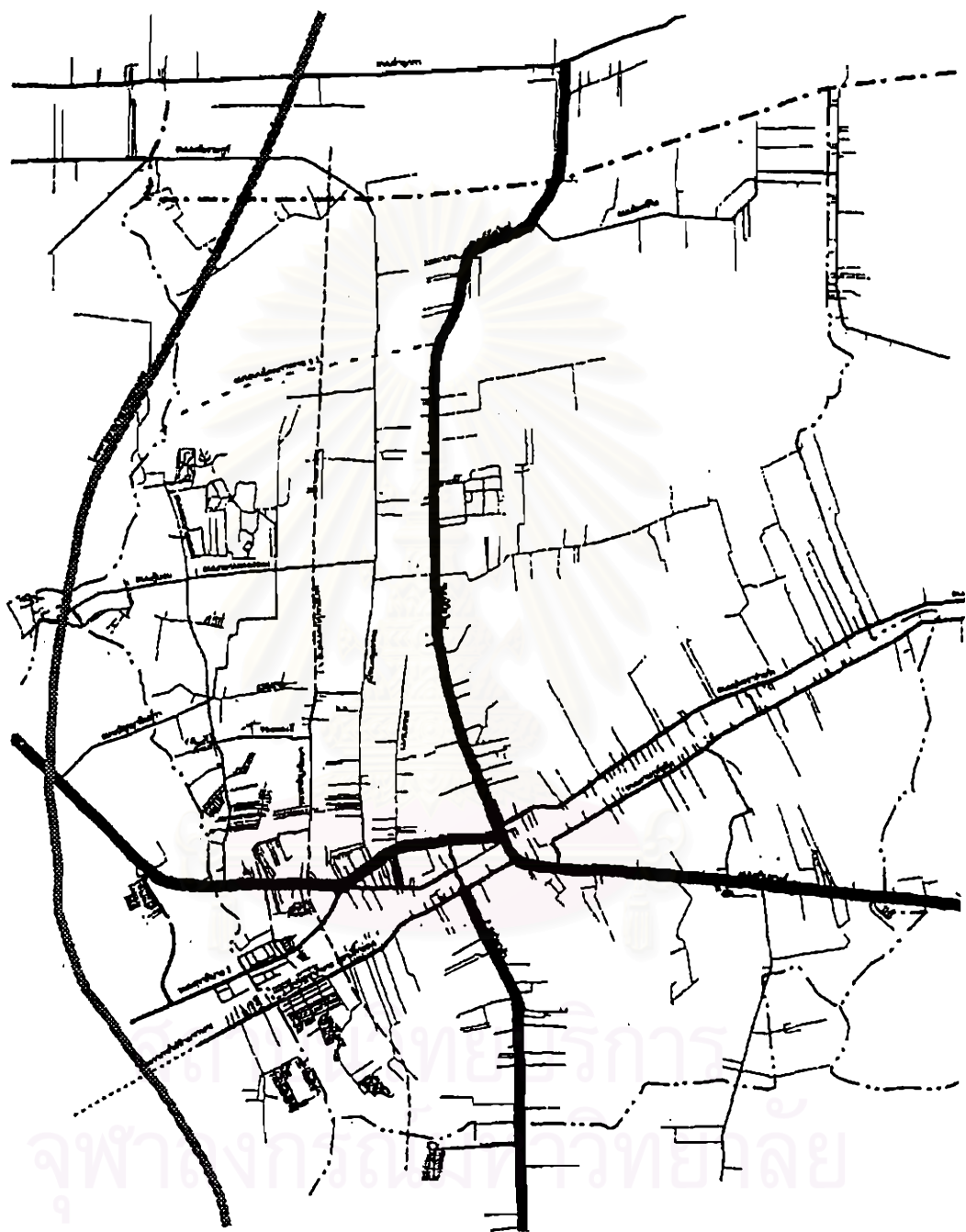
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย









คลองบางชัน คลองคูบอน และคลองพระยาสุเรนทร์ นอกจากนี้ภายในเขตยังมีโครงข่ายลำคลองกระจายอยู่โดยทั่วไปทั้งคลองธรรมชาติและคลองที่ขุดใหม่ สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งทั้งภายในและภายนอกเป็นอย่างดี มีชุมชนเกิดขึ้นเบาบางกระจายตัวหนาแน่นไปตามแนวยาวของลำคลอง อาคารบ้านเรือนและร้านค้าที่เคยแออัดอยู่ริมลำคลองสายต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงลดลง เกิดชุมชนใหม่ ๆ ขยายตัวไปตามแนวยาวของถนนและเพิ่มความหนาแน่นขึ้นเรื่อย ๆ รวมทั้งความตื่นตัวของลำคลองหลายสาย ความไม่ต่อเนื่องของลำคลอง และความสามารถในการให้บริการเฉพาะผู้บริการบางกลุ่ม ทำให้การเดินทางทางน้ำและการตั้งถิ่นฐานริมน้ำลดบทบาทความสำคัญลงในที่สุด

จากเดิมข้อมูลในปี พ.ศ. 2529 เขตมีนบุรีเป็นเขตที่มีพื้นที่ถนน ตรอก ซอย น้อยที่สุดคือ มีพื้นที่รวมกันประมาณ 0.112 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของพื้นที่เขต ในขณะที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ถนนประมาณ 38.448 ตร.กม.หรือร้อยละ 2.45 การพัฒนาโครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งโดยการตัดถนนสายใหม่และการปรับปรุงพื้นที่ถนนเดิมทำให้เขตมีนบุรีมีโครงข่ายถนน ตรอก ซอย ในปัจจุบันทั้งหมด 59 สาย มีความยาวประมาณ 122.52 กม. คิดเป็นร้อยละ 9.143 ของความยาวถนนในกรุงเทพมหานคร ถนนส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านตะวันตกซึ่งเป็นพื้นที่ในแนวคั่นป้องกันน้ำท่วม โดยแขวงมีนบุรีและแขวงบางชันเป็นแขวงที่มีโครงข่ายถนนมากกว่าแขวงอื่น ทำให้แขวงทั้งสองสามารถติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงทั้งภายในและภายนอกเขตได้สะดวก ถนนหลายสายในบริเวณนี้สามารถใช้เป็นทางลัดเชื่อมต่อกันได้ เช่น ถนนซอยวัดบำเพ็ญใช้เป็นทางลัดเชื่อมถนนรามอินทรา กับถนนสุขาภิบาล 2 เป็นต้น การติดต่อกับเขตหนองจอกและจังหวัดฉะเชิงเทราใช้เส้นทางถนนสุวินทวงศ์ ถนนประชาร่วมใจ และถนนราษฎร์อุทิศ สำหรับการเดินทางไปยังอำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี สามารถทำได้โดยใช้ถนนนิมิตใหม่

การพัฒนาเส้นทางคมนาคมโดยการขยายถนนรามอินทราและถนนสุขาภิบาล 2 (ดำเนินการเสร็จสิ้นไปประมาณต้นปี พ.ศ. 2532) โครงการขยายทางหลวงหมายเลข 304 (ดอนมีนบุรี - ฉะเชิงเทรา) ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อประมาณต้นปี พ.ศ. 2537 (ทั้งนี้เพื่อให้สัมพันธ์กับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก และเพื่อเชื่อมโยงกับภาคตะวันออกเชิงเหนือ) โครงการขยายถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) โครงการขยายทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนนิมิตใหม่) ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนภายในเขตอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นโครงการเพื่อเสริมโครงข่ายของทางหลวงด้านเหนือ และเพื่อบรรเทาความคับคั่งของการจราจรบนทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) โดยมีแนวถนนขนานกับทางหลวงพิเศษ หมายเลข 37 หรือ ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ซึ่งเป็นโครงการทางหลวงพิเศษ เพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่



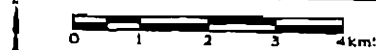
สัญลักษณ์

-  ถนนสายหลัก
-  ถนนสายรอง
-  ถนนสายรอง
-  ถนนสายย่อย
-  ถนนโครงการวงแหวนรอบนอก
-  ถนนสายหลัก

ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนเมืองมินบุรี

โครงข่ายถนนเขตมินบุรีและบริเวณต่อเนื่องในปัจจุบัน

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาพ 4.2

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชายฝั่งทะเลตะวันออก โครงการก่อสร้างถนนตามแนวข้อเสนอนในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 สาย ตลอดจนโครงการก่อสร้างถนนเลียบบคลองแสนแสบของกรุงเทพมหานคร และโครงการสร้างด่วนขั้นที่ 3 (สายนนทบุรี-บางกะปิ-มีนบุรี) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณา การขยายถนนสายต่าง ๆ เหล่านี้จะทำให้การเดินทางสู่เขตมีนบุรีและพื้นที่เขตใกล้เคียงสามารถทำได้สะดวกยิ่งขึ้น ทำให้เขตมีนบุรีรวมทั้งที่ตั้งของศูนย์ชุมชนมีนบุรีและบริเวณใกล้เคียงสามารถทำได้สะดวก (ภาพ 4.2)

ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากการกระจายตัวของเส้นทางคมนาคมขนส่งหลักในเขตมีนบุรี คือ ถนน อันได้แก่ ถนนสายหลัก สายรอง หรือถนนเชื่อม ถนนซอย และถนนโครงการ ตามรายละเอียดจะพบว่าพื้นที่แขวงด้านตะวันตกของเขตมีนบุรีมีการกระจายตัวของเส้นทางคมนาคมขนส่งหนาแน่นที่สุด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้พื้นที่แขวงมีนบุรีและแขวงบางชั้นเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่าพื้นที่อื่นในเขตมีนบุรี และพื้นที่ต่อเนื่องกับทั้ง 2 แขวง ได้แก่ แขวงคันทนาเยาวและแขวงสะพานสูงของเขตบึงกุ่มก็มีความสะดวกในการเข้าถึงเช่นกัน นอกจากนี้ในบริเวณพื้นที่ที่กล่าวมาจะเป็นพื้นที่ที่มีโครงข่ายการใช้บริการในระบบขนส่งมวลชนหนาแน่นกว่า ซึ่งจะเห็นว่าเส้นทางคมนาคมที่มีอยู่ในปัจจุบันและโครงการพัฒนาที่กำลังเกิดขึ้นในอนาคตเป็นการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ด้านตะวันตกของเขตมีนบุรี รวมทั้งด้านตะวันออกของเขตบึงกุ่มด้วยซึ่งมีความสำคัญที่ส่งผลให้พื้นที่นี้มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

4.2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535 - 2539) ซึ่งเป็นไปตามกรอบการพัฒนาในแผนเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 -2539) ได้กำหนดขึ้นากการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไปในทิศทางเชื่อมโยงกับเขตอุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยให้กรุงเทพมหานครเป็นฐานทางเศรษฐกิจหลักเพื่อแข่งขันกับนานาชาติทำให้กรุงเทพมหานครเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ส่งผลกระทบต่อเขตมีนบุรีและพื้นที่ใกล้เคียงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่เพิ่มขึ้นทุกปี การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตมีนบุรีจากการเปรียบเทียบภาพถ่ายทางอากาศระหว่างปี พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2536 และจากการสำรวจภาคสนาม พบว่า พื้นที่เมืองส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการใช้

ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรขนาดกลางและขนาดใหญ่ ซึ่งจะพบการกระจายตัวอยู่ทั่วไปบริเวณริมถนนหลายสาย

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตมินบุรี แม้จะมีสัดส่วนที่ไม่สูงนักเมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นกลางที่มีขอบเขตติดกัน อันได้แก่ เขตบางเขน เขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม แต่ก็นับว่ามีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วกว่าเขตชานเมืองด้านตะวันออกอีก 2 เขต คือ เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก ระหว่าง ปี พ.ศ. 2527 ถึง พ.ศ. 2537 (ภาพ 4.3) เขตมินบุรีมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.56 ขณะที่เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอกมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 6.84 และ 2.45 ต่อปี ตามลำดับ ปรัชญาการณที่เกิเกิดขึ้นนี้ทำให้รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตมินบุรีเปลี่ยนแปลงไป และเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมากขึ้น ลักษณะการใช้ที่ดินแบบชานเมือง (Suburb) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมถูกบุกรุกจากพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมในอัตราส่วนสูงกว่าเขตข้างเคียงทั้งสอง โดยพื้นที่เกษตรกรรมของเขตมินบุรีลดลงถึงร้อยละ 5.20 ระหว่างปี พ.ศ. 2506 - 2521 และร้อยละ 26.38 ระหว่าง พ.ศ. 2521-2536 ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมของเขตลาดกระบังและเขตหนองจอกมีสัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมลดลงเพียงเล็กน้อย

1) การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินที่สำคัญที่สุดในเขตมินบุรี โดยมีพื้นที่เกษตรกรรมกระจายตัวอยู่ทุกแขวงจากตาราง 4.3 และ 4.4 แสดงให้เห็นว่ามีการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมของมินบุรีทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2506 ถึง พ.ศ. 2537 พื้นที่เกษตรกรรมลดลงถึง 58,363.27 ไร่ เหลือพื้นที่เกษตรกรรมในปี พ.ศ. 2537 อยู่เพียงร้อยละ 38.11 ของพื้นที่เขตโดยแขวงมินบุรีเป็นแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่น้อยที่สุด และเป็นแขวงที่มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมสูงสุด คือลดลงจากเดิมถึงร้อยละ 64.12 เหลือพื้นที่เกษตรกรรมในปีพ.ศ. 2537 เพียง 1,273.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.09 ของพื้นที่แขวง และแขวงบางชั้นเป็นแขวงที่มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมในสัดส่วนที่รองลงมาคือ ลดลงร้อยละ 60.75 สำหรับแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด ได้แก่ แขวงสามวาตะวันออก ซึ่งในปี พ.ศ. 2537 มีพื้นที่เกษตรกรรมประมาณ 14,941 ไร่ หรือร้อยละ 58.92 ของพื้นที่แขวง คิดเป็นร้อยละ 35.98 ของพื้นที่เกษตรกรรมในเขตมินบุรี



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

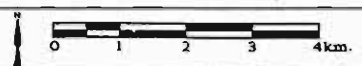
สัญลักษณ์

- | | | | |
|--|------------------|--|-----------------------------------|
| | พักอาศัย | | พาณิชย์กรรม |
| | นันทนาการ | | ที่ว่างซึ่งไม่ได้พัฒนาใช้ประโยชน์ |
| | สถานศึกษา | | ชนบทและเกษตรกรรม |
| | วัด, สถานันศาสนา | | อุตสาหกรรม |
| | | | สถาบันราชการ |

ความเหมาะสมของการจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองเมืองมโนบุรี

แสดง
การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปีพ.ศ.2537

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาพ 4.3

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตาราง 4.3 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงในเขตมีนบุรี ปี พ.ศ. 2531 - 2537

แขวง	พื้นที่แขวง (ไร่)	พื้นที่เกษตรกรรม (ไร่)		ร้อยละของพื้นที่แขวง		การเปลี่ยนแปลง			
		2531	2537	2531	2537	พื้นที่(ไร่)	R.C.	A.C.	ต่อปี
มีนบุรี	15,741.25	3550.00	1273.75	22.55	8.09	-2276.25	-64.12	7.94	-3.06
แสนแสบ	20,036.87	12035.00	6047.00	60.06	30.18	-5988.00	-49.75	20.89	-5.84
บางชัน	12,683.75	6500.00	2551.00	51.25	20.11	-3949.00	-60.75	13.78	-5.40
ทรายทองดิน	7,591.26	6269.00	3934.00	82.58	51.82	-2335.00	37.25	8.15	-2.73
ทรายทองดีใต้	9,889.38	4784.00	2932.00	48.38	29.65	-1852.00	-38.71	6.46	-4.88
สามวาตะวันออก	25,358.75	23623.00	14941.00	93.16	58.92	-8682.00	-36.75	30.29	-2.87
สามวาตะวันตก	17,655.63	13428.00	9849.00	76.06	55.78	-3579.00	-26.65	12.49	-3.31
รวม	108956.88	70189.00	41527.75	64.42	38.11	-28661.25	-40.83	100.00	-4.02

หมายเหตุ : R.C. คือ ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมแต่ละแขวง คิดจากพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในแขวง

A.C. คือ ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมแต่ละแขวง คิดจากพื้นที่เกษตรกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดในเขต

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 4.4 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตมีนบุรี พ.ศ. 2506 - 2537

ปี พ.ศ.	พื้นที่เขต (ไร่)	พื้นที่เกษตร กรรม (ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่เขต	การเปลี่ยนแปลง (ไร่)	R.C.	การเปลี่ยนแปลง ต่อปี (ไร่)
2506	108,956.88	99,890.00	91.68	-	-	-
2517	108,956.88	91,790.00	84.24	-8,100.00	-8.11	-736.36
2521	108,956.88	82,604.00	75.81	-9,186.00	-10.01	-2,296.50
2526	108,956.88	74,404.03	68.29	-8,199.97	-9.93	-1,693.99
*2531	108,956.88	70,189.00	64.42	-425.03	-5.67	-843.01
2536	108,956.88	49,945.00	45.84	-20,244.00	-28.84	-4,048.80
*2537	108,956.88	41,527.75	38.11	-8,417.25	-16.85	-4,048.80

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

* สำนักงานเกษตร เขตมีนบุรี

หมายเหตุ : R.C. คือ ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมแต่ละปี คิดจากพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในแ

2) การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

จำนวนบ้านในเขตมีนบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีโดยเฉพาะแขวงมีนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ มีความหนาแน่นของจำนวนบ้าน 576.19 หลังต่อตร.กม. ในขณะที่แขวงบางชันมีความหนาแน่น 338.72 หลังต่อตร.กม. และแขวงแสนแสบมีจำนวน 142.21 หลังต่อตร.กม. ส่วนแขวงอื่น ๆ มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยค่อนข้างเบาบาง เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรีที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2537 มีลักษณะเป็นทั้งอาคารพาณิชย์ แฟลต อาคารชุด และโครงการบ้านจัดสรรแบบบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ขนาดต่าง ๆ จำนวน 166 แห่ง โดยแขวงบางชันเป็นแขวงที่มีหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวอยู่มากที่สุด คือ 68 แห่ง รองลงมาคือแขวงมีนบุรี จำนวน 44 แห่ง และแขวงทรายกองดินใต้เป็นแขวงที่มีหมู่บ้านจัดสรรน้อยที่เพียง 8 แห่ง ที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในท้องที่นี้ พบเกาะตัวตามริมถนนพระยาสุเรนทร์ มีหมู่บ้านจัดสรรเรียงรายอยู่ทั้งสองฝั่งถนนมากที่สุด คือ 29 แห่ง เป็นหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในแขวงบางชันถึง 26 แห่ง และถนนสุขาภิบาล 3 มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรกระจายอยู่ถึง 18 แห่ง ทั้งนี้อยู่ในแขวงมีนบุรีทั้งหมด

3) การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การแบ่งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี แบ่งได้ 2 ลักษณะ

1. โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 677 ไร่ 68.7 ตารางวา ตั้งอยู่ริมถนนสุขาภิบาล 2 และมีพื้นที่ครอบคลุมบางส่วนของท้องที่แขวงคันนายาว เขตบึงกุ่ม และแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี มีคลองบางชันซึ่งใช้เป็นที่รองรับน้ำจากโรงงานไหลผ่านกลางนิคม ฯ พื้นที่ด้านหลังของนิคมฯ ติดกับถนนซอยวัดบำเพ็ญซึ่งสามารถใช้เป็นเส้นทางลัดติดต่อกับถนนรามอินทราด้านทิศใต้ได้ ปัจจุบัน นิคมอุตสาหกรรมบางชันมีโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปดำเนินการจนเต็มพื้นที่แล้ว
2. กลุ่มโรงงานที่กระจายตัวอยู่ทั่วไป จากสถิติเกี่ยวกับจำนวนโรงงานในเขตมีนบุรีที่ขออนุญาตจัดตั้งต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ตั้งแต่ปี พ.ศ.2525-2536 พบว่า จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในแขวงมีนบุรีมีสัดส่วนสูงสุด คือ ในปี พ.ศ. 2525 มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในอัตราร้อยละ 67.52 และร้อยละ 67.03 ในปี พ.ศ.2531 ส่วนปี พ.ศ. 2536 แขวงมีนบุรีมีสัดส่วนโรงงานอุตสาหกรรมลดลงเหลือร้อยละ 65.73 ของจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตมีนบุรี ในขณะที่เขตมีนบุรีมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยใน ปีพ.ศ. 2536 เขตมีนบุรีมี

จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นในเขตมีนบุรี มีการกระจายตัวอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมากขึ้น โดยกระจายตัวออกไปตามแนวยาวของเส้นทางคมนาคมขนส่งเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการขนส่งวัตถุดิบ

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเพิ่มขึ้นในแขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ และจะพบบ้างในแขวงบางชั้น โดยเฉพาะในแขวงมีนบุรี บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 2 ซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น จะพบโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ทั่วไปทั้งสองฟากถนน ตั้งแต่ริมคลองบางชั้นฝั่งตะวันออกเรื่อยไปจนถึงจุดตัดสี่แยกมีนบุรี และริมถนนร่มเกล้าทั้งสองฟากในแขวงแสนแสบโรงงานอุตสาหกรรมจะกระจายตัวอยู่ห่าง ๆ กันริมถนนสุขวิภาวดี ส่วนใหญ่โรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้จะเป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่ต้องใช้พื้นที่มาก ส่วนในแขวงบางชั้นจะพบโรงงานอุตสาหกรรม กระจายอยู่ตามริมถนนสายรองและถนนเชื่อม เช่น ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนซอยเจริญพัฒนา ถนนหทัยราษฎร์ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและสำนักงาน ซึ่งใช้พื้นที่ไม่มากนัก

ตาราง 4.5 การกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมรายแขวงในเขตมีนบุรี พ.ศ. 2525 - 2536

แขวง	ปี พ.ศ. 2525		ปี พ.ศ. 2531		ปี พ.ศ. 2536	
	จำนวนโรงงาน	ร้อยละ	จำนวนโรงงาน	ร้อยละ	จำนวนโรงงาน	ร้อยละ
มีนบุรี	79	66.95	122	67.03	188	65.73
แสนแสบ	14	11.86	22	12.09	67	23.43
บางชั้น	21	17.80	33	18.13	4	1.40
ทรายกองดิน	3	2.54	3	1.65	6	2.10
ทรายกองดินใต้	1	0.85	2	1.10	10	3.50
สามวาตะวันออก	0	0.00	0	0.00	5	1.75
สามวาตะวันตก	0	0.00	0	0.00	6	2.10
รวม	118	100.00	182	100.00	286	100.00

ที่มา : กระทรวงอุตสาหกรรม

4) การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเขตมีนบุรีนับว่ามีความสำคัญไม่มากนัก เนื่องจากในปี พ.ศ. 2529 เขตมีนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเพียง 370.50 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.34 ของพื้นที่เขต ในปี พ.ศ.2531 มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้ไม่มากนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 404.281 ไร่ หรือร้อยละ 0.37 ของพื้นที่เขต การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเขตมีนบุรีมีลักษณะเป็นศูนย์กลางชุมชนขนาดเล็กย่านชานเมืองเป็นศูนย์กลางการค้าอาหาร พืชผล และของใช้ประจำวัน พื้นที่ค้าขายแต่เดิมมีลักษณะเป็นอาคารเรือนไม้เก่า ๆ ปกุกติต ๆ กัน ซึ่งยังพอมีปรากฏให้เห็นบ้างบริเวณพื้นที่ด้านในของถนนและลำคลองหลายสาย เนื่องจากปัจจุบันย่านพาณิชยกรรมในเขตนี้ได้เปลี่ยนสภาพเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2-4 ชั้น ซึ่งจะเพิ่มความหนาแน่นขึ้นบริเวณริมถนนสายหลัก ย่านพาณิชยกรรมของเขตมีนบุรี ส่วนใหญ่จะพบในแขวงมีนบุรีบริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ และถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นย่านชุมชนและเป็นบริเวณศูนย์กลางของเขต และจะพบได้บ้างบริเวณริมถนนสายหลักหลายสาย ได้แก่ ถนนสุวินทวงศ์ตั้งแต่แยกถนนสีหบุรานุกิจถึงบริเวณสะพานข้ามคลองสามวา สุขาภิบาล 2 สุขาภิบาล 3 และถนนร่มเกล้า

5) การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการและสาธารณูปโภค

การใช้ที่ดินประเภทนี้มีสัดส่วนน้อยที่สุด โดยในปี พ.ศ.2529 เขตมีนบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 153.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.14 ของพื้นที่เขต และเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก โดยสถานที่ราชการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแขวงมีนบุรีบริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของเขต ใกล้กับย่านพาณิชยกรรมและย่านชุมชนที่สำคัญ

4.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

4.3.1 เป้าหมายของพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

ด้วยเหตุที่มีนบุรีเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นสูงอยู่แล้ว เขตศูนย์ชุมชนจึงไม่ควรให้การอยู่พักอาศัยมากนัก ที่ต้องเน้นหนักก็ควรจะเป็นเขตการพาณิชย์ให้เป็นศูนย์พาณิชยกรรมภาคตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และจากการที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วเป็นส่วนใหญ่ และยังคงขาดแคลนสิ่งบริการความสะดวกอีกมาก ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีจึงควรมุ่งพัฒนาไปในทางพาณิชยกรรม และหน่วยงานราชการอื่น ๆ พร้อม ๆ กับป้อนแหล่งบันเทิงและร้านค้าปลีก รวมทั้งศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเข้าเพิ่มเติมด้วย

4.3.2 เงื่อนไขในการพิจารณาเลือกพื้นที่

ในการหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี ส่วนขยาย ประกอบด้วยเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

1) ศักยภาพและความพร้อมของพื้นที่สำหรับการพัฒนา พิจารณาจากความพร้อมของพื้นที่ที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลง บริเวณที่มีศักยภาพสูง ได้แก่บริเวณที่ใกล้ย่านพาณิชย์กรรมหรือศูนย์ชุมชนเดิมแต่ยังพอมีพื้นที่ว่าง บริเวณที่มีศักยภาพรองลงมา คือ บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่คุ้มค่า บริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรม มีปัญหาการรวบรวมแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนา และบริเวณที่มีศักยภาพต่ำสุด คือ บริเวณที่มีการพัฒนาการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่และปัจจุบันยังคงให้ผลประโยชน์ตอบแทนสูง

2) การเข้าถึงของถนนและระบบขนส่งมวลชนอื่น ๆ (Accessibility) พิจารณาจากความสามารถของการเข้าถึงโดยเฉพาะทางถนนเป็นหลัก โดยเฉพาะถนนสายหลักและถนนสายรองซึ่งผ่าผ่านในพื้นที่ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและบริเวณที่มีศักยภาพรองลงมา คือ บริเวณที่มีระบบถนนสายหลักหรือถนนสายรองตัดผ่านในพื้นที่ การพิจารณาพื้นที่ใดมีศักยภาพมากน้อยนอกจากพิจารณาจากระบบถนนแล้ว จำเป็นต้องพิจารณาถึงระบบขนส่งมวลชนอื่น ๆ ด้วย เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบรถประจำทาง เรือ รถไฟ ฯลฯ

3) ความต่อเนื่องเชื่อมโยงกับศูนย์ชุมชนเดิมหรือย่านพาณิชย์กรรมเดิม ที่ตั้งศูนย์ชุมชนส่วนขยายไม่ควรมีพื้นที่ที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาหรือโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ขวางกั้นการขยายตัวให้มีความต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนเดิม หรือห่างไกลจากศูนย์ชุมชนเดิมมากเกินไป

4) บริเวณที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี นั้นยังคงมีพื้นที่ข้างเคียงที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเบาบางไม่มีการพัฒนามากนักเพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์ชุมชนชานเมืองต่อไปในอนาคตได้อย่างเพียงพอ

4.3.3 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

จากการวิเคราะห์ภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่เขตมีนบุรี และพื้นที่ต่อเนื่องข้างต้นดังกล่าว จะพบว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีนั้น จะเป็นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันตกของเขตคันกันน้ำและพื้นที่ที่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวน

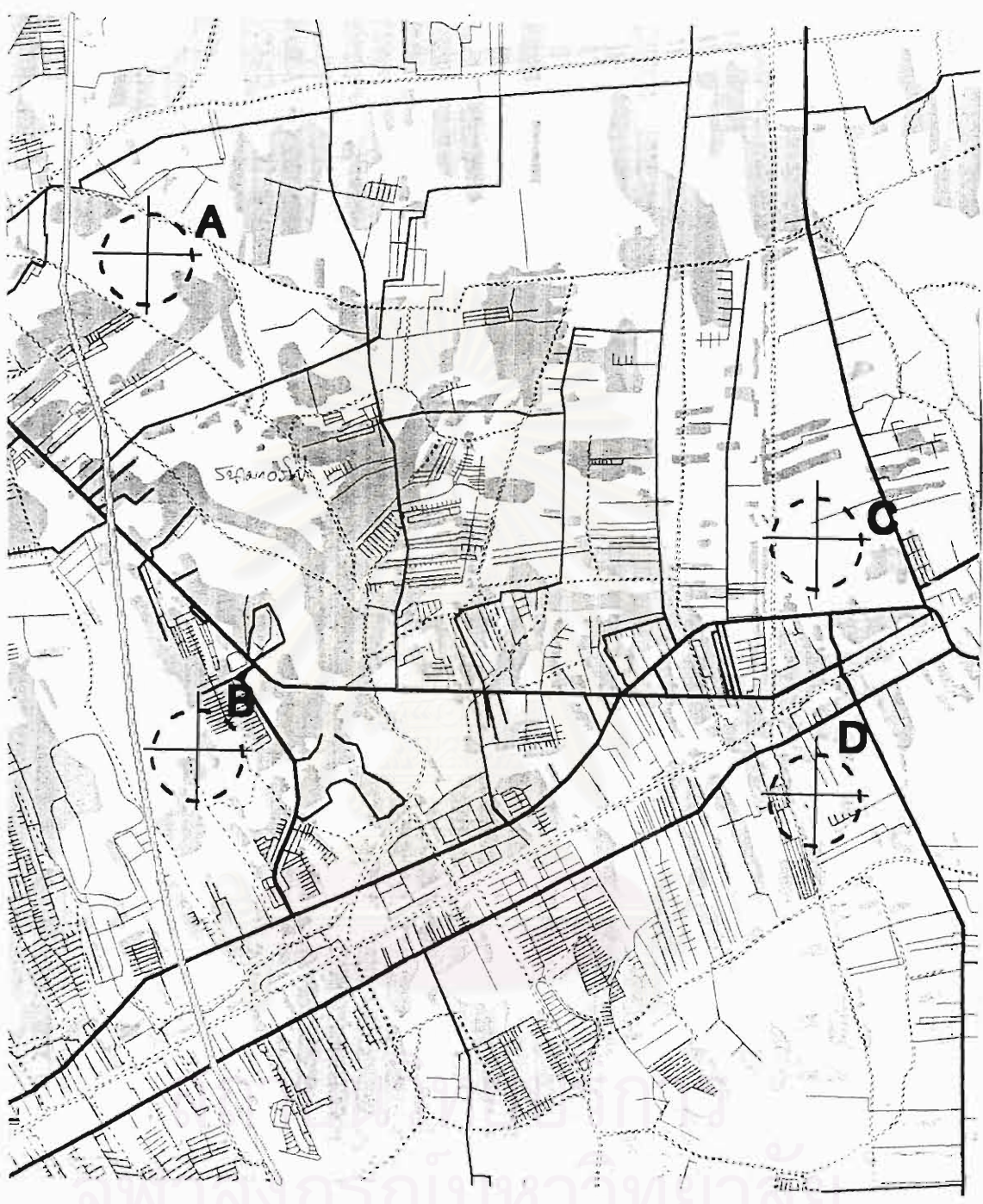
รอบนอก ได้แก่พื้นที่แขวงมินบุรี แขวงบางขันของเขตมินบุรี และพื้นที่บางส่วนในแขวงคันทนายาว และแขวงสะพานสูงของเขตบึงกุ่ม

ทั้งนี้ในการพิจารณาหาทำเลที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรี ซึ่งจากการพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาทำให้สามารถเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรี จำเป็นต้องพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาทำให้สามารถเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับศูนย์ชุมชนชนานเมืองมินบุรีได้ใน 4 พื้นที่ (ภาพ 4.4) ในแต่ละพื้นที่จะมีขนาดไม่เท่ากัน คือประมาณตั้งแต่ 1 - 3 ตารางกิโลเมตร และพื้นที่เหล่านี้บางแห่งยังไม่ได้รับการพัฒนา และบางแห่งถูกพัฒนาไปแล้ว และยังมีระบบการเข้าถึงด้วยถนนสายหลักและถนนสายรอง ลักษณะพื้นที่ 4 แห่งได้แก่

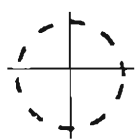
1) พื้นที่ริมถนนวงแหวนตะวันออก (ที่ตั้ง A) ที่ตั้งของพื้นที่อยู่ทางฝั่งตะวันออกของริมถนนวงแหวนตะวันออกมีพื้นที่ขนาด 1.2 ตารางกิโลเมตร ลักษณะพื้นที่แคบและยาวขนานไปกับถนนวงแหวนตะวันตก ด้านบนของพื้นที่โครงการจัดถนนรามอินทรา ด้านใต้ของพื้นที่จัดถนนสุขาภิบาล 2 ในบริเวณพื้นที่เป็นพื้นที่โล่งว่างขนาดใหญ่ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่เลย

2) พื้นที่บริเวณฝั่งเหนือของถนนรามอินทรา (ที่ตั้ง B) พื้นที่นี้ ด้านบนจรดถนนวัดคูบอน ด้านใต้ จรดถนนรามอินทรา ด้านตะวันออกจรดถนนพระยาสุเรนทร์ ด้านตะวันตกจรดถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก พื้นที่มีขนาดประมาณ 1.2 ตารางกิโลเมตร พื้นที่จะถูกพัฒนาไปแล้วเป็นส่วนใหญ่ มีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นบริเวณถนนรามอินทรา ได้แก่ ศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ โรงเรียน โรงพยาบาล สนามกีฬาในดิงเกล ส่วนตอนกลางพื้นที่ประกอบด้วยหมู่บ้านปัญญาอินทรา สนามกอล์ฟปัญญาอินทราจัดสรร ทางตอนบนเป็นพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ สลับกับหมู่บ้านจัดสรร การเข้าถึงค่อนข้างมาก

3) พื้นที่บริเวณตอนบนของศูนย์กลางชุมชนมินบุรี (ที่ตั้ง C) เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนพระยาสุเรนทร์กับถนนนิมิตใหม่ ตอนใต้จัดถนนรามอินทราและสุขวิมวงศ์ พื้นที่มีขนาดประมาณ 3 ตารางกิโลเมตร ลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จะถูกใช้จัดสรรสำหรับที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม และมีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นบริเวณถนนรามอินทรา พื้นที่โล่งว่างจะมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก แต่จะกระจัดกระจายอยู่ทั่วไป การเข้าถึงดีมากเนื่องจากมีถนนขนานทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ ถนนพระยาสุเรนทร์ทางฝั่งตะวันออก ถนนนิมิตใหม่ทางฝั่งตะวันตก และถนนรามอินทราทางฝั่งใต้ นอกจากนี้ยังมีถนนหนทางราษฎร์ตัดผ่านใจกลางพื้นที่



สัญลักษณ์



ที่ตั้งทางเลือกของ Subcenter

พื้นที่ก่อสร้าง

ความเหมาะสมของผังกรจัดรูปที่ดิน
เพื่อการพัฒนาชุมชนชนานเมืองมีนบุรี

แสดง

ที่ตั้งทางเลือกศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

ที่มา :

มาตราส่วน

ภาพ 4.4

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





4) พื้นที่บริเวณทางตอนใต้ของศูนย์กลางชุมชนมินบุรี (ที่ตั้ง D) เป็นพื้นที่ที่อยู่ทางตอนใต้ของศูนย์กลางชุมชนมินบุรีเดิมโดยทางฝั่งตะวันออกของพื้นที่มีถนนร่มเกล้าซึ่งเป็นถนนสายหลักตัดผ่าน พื้นที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ พื้นที่ยังไม่มีการพัฒนามากนัก การเข้าถึงค่อนข้างลำบาก เนื่องจากมีลำคลองเป็นอุปสรรค ในพื้นที่ยังมีพื้นที่โล่งว่างเป็นส่วนใหญ่ประมาณ 1.5 ตารางกิโลเมตร และเป็นแปลงขนาดใหญ่ด้วย สิ่งปลูกสร้างยังมีไม่มากนัก มีบ้านเรือนริมฝั่งคลองเป็นส่วนใหญ่ โรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวนไม่มากนัก

4.4 การคัดเลือกที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมินบุรี (Site Selection)

เมื่อทำการเปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละที่ตั้ง เพื่อคัดเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการจัดตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมินบุรีส่วนขยายแล้ว พบว่าในแต่ละพื้นที่ที่ถูกคัดเลือกมา มีข้อดี ข้อเสีย แตกต่างกัน กล่าวคือ

1) พื้นที่ริมถนนวงแหวนตะวันออก (พื้นที่ A) เป็นบริเวณที่คณะที่ปรึกษา MIT ได้เสนอไว้ในผังเมืองกรุงเทพมหานคร (The Bangkok Plan) โดย พื้นที่ A มีรูปแบบที่ดินที่มีบ้านพักอาศัยอยู่หนาแน่นมากทางด้านตะวันตกของถนนวงแหวนรอบนอกแต่ไม่รวมสนามกอล์ฟพวนธานี อันเป็นผืนที่ดินแปลงใหญ่อยู่ติดจากถนนเข้าไป 300 เมตรบนถนนสุขาภิบาล 2 มีบ้านพักอาศัยบนสองฝั่งถนนประมาณ 300 เมตร บนถนนรามอินทราที่มีหมู่บ้านเริ่มจากแนวตะวันตกของมินบุรีเรื่อยไปจรดถนนวงแหวนรอบนอก ยกเว้นจุดตัดของถนนสองสายเป็นบริเวณ 800 เมตรเท่านั้น ดังนั้นผืนที่ดินว่างเปล่าจึงมีลักษณะยาวตลอดแนวถนนวงแหวนรอบนอกที่จะใช้พัฒนาได้เป็นส่วนลึกถึง 300 - 400 เมตร ศูนย์ชุมชนนี้จึงมีรูปเป็นแนวยาวสองฝั่งถนนวงแหวนรอบนอก โดยชี้กันว่าศูนย์ชุมชนชานเมืองแห่งนี้ ควรจะมุ่งเน้นการพัฒนาไปในการทางพาณิชย์ และหน่วยงานราชการอื่น ๆ พร้อมทั้งแหล่งบันเทิงและร้านค้าปลีกย่อยเข้าเพิ่มเติมด้วย จึงเป็นโครงการที่จะขจัดที่ดินว่างเปล่าที่มีอยู่สองฝั่งถนนวงแหวนรอบนอก ดังนั้นการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ของคณะที่ปรึกษา MIT พบว่ามุ่งเน้นประเด็นการมองหาพื้นที่ว่างที่มีขนาดใหญ่ และเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับจุดตัด (Node) ของถนน วงแหวนรอบนอก ถนนรามอินทรา และถนนโครงการรัชดาภิเษก - รามอินทรา สำหรับพัฒนาเป็นพื้นที่ศูนย์ชุมชนเมืองมินบุรี แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาประเด็นอื่น ๆ ทิศทางการขยายตัวไปทางทิศตะวันตก ตอนใต้ถนนรามอินทราจะขาดความต่อเนื่องกับ

ศูนย์กลางเดิม เนื่องจากกิจกรรมที่สำคัญตั้งขวางอยู่ทางทิศตะวันตกของศูนย์กลางเดิม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน สวนสยาม และที่ลุ่มขนาดใหญ่บริเวณริมคลองบางชันทางทิศใต้ของ ถนนรามอินทรา ซึ่งการนำกิจกรรมในศูนย์ชุมชนไปติดกับถนนวงแหวนรอบนอกก่อให้เกิดการ ซลตตัวลงได้ และขีดความสามารถของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของเมืองนั้นจะเป็นไปได้ ยาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ว่างที่แคบและยาวมีที่ดินจำกัด จากเหตุผลดังกล่าวจึงถือได้ว่าพื้นที่ A มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองน้อยมาก

2) พื้นที่บริเวณฝั่งเหนือของถนนรามอินทรา (พื้นที่ B)

พิจารณาตามเกณฑ์ข้างต้นพบว่าพื้นที่บริเวณนี้อยู่ไกลจากศูนย์กลางเดิมมากกว่า พื้นที่อื่นโดยการพัฒนาอาจจะขาดความต่อเนื่องกับศูนย์กลางเดิม และการเข้าถึงพื้นที่ค่อนข้าง ยากถึงแม้จะอยู่ติดกับถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นทางด่วนพิเศษทางด้านตะวันออก โดยไม่มีทางคู่ขนาน ส่วนทางด้านล่างมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอุปสรรคขวางกั้นการเข้าออกถนน รามอินทรา นอกจากนี้ตอนกลางพื้นที่ยังเป็นที่ตั้งย่านพักอาศัยชั้นดีขนาดใหญ่ รวมทั้งสถานที่ นันทนาการได้แก่ สนามกอล์ฟปัญญาอินทราอีกด้วย จากเหตุผลดังกล่าวจึงถือได้ว่าพื้นที่ B มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองน้อยมาก

3) พื้นที่บริเวณตอนบนของศูนย์กลางชุมชนมีนบุรี (พื้นที่ C)

พื้นที่บริเวณนี้อยู่ติดกับศูนย์กลางความเจริญเดิมเหมาะที่จะพัฒนาขยายจาก ศูนย์ชุมชนเดิม และมีการเข้าถึงที่ดี เพราะมีถนนล้อมรอบพื้นที่ทั้ง 3 ด้าน แต่อย่างไรก็ตามเมื่อ พิจารณาจากเกณฑ์ข้างต้น พบว่าพื้นที่ C ถึงแม้จะมีพื้นที่ว่างขนาดใหญ่หากแต่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งกระจัดกระจายอยู่เต็มพื้นที่ถึงแม้จะมีขนาดไม่ใหญ่ โดยเฉพาะมีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่น มากบริเวณริมถนนรามอินทรา และในแง่ของการคมนาคมขนส่งนั้นการขยายตัวไปทางทิศเหนือจะ ทำให้ ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท ทำหน้าที่เป็นทั้งถนนเข้าถึงศูนย์กลางชุมชนชานเมืองและ ถนนสายหลักระหว่างจังหวัดซึ่งเป็นหน้าที่ที่ขัดแย้งกัน ความคล่องตัว ความไหลลื่นของปริมาณ การจราจรบนถนนข้างต้นจะด้อยลงไป จากเหตุผลดังกล่าวพื้นที่ C จึงมีความเหมาะสมในการ เป็นที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีน้อย

4) พื้นที่บริเวณทางตอนใต้ของศูนย์กลางชุมชนมีนบุรี (พื้นที่ D)

บริเวณที่คณะศึกษามหาวิทยาลัยศิลปากรได้เสนอไว้ในแผนผังพัฒนาเขตมีนบุรีให้ที่ตั้งศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีสืบเนื่องกับศูนย์ชุมชนมีนบุรี โดยให้เหตุผลว่าพื้นที่รองรับการขยายตัวทางทิศใต้เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่เข้าถึงได้สะดวก ถ้ามีโครงการถนนตามที่คณะศึกษาแผนผังพัฒนาเขตมีนบุรีได้เสนอแนะ สามารถเชื่อมต่อโยงระหว่างถนนวงแหวนรอบนอกกับพื้นที่ศูนย์กลางได้สะดวก อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ข้างต้นทั้งในแง่ของขนาดพื้นที่ว่าง การเข้าถึงสะดวก ความสัมพันธ์ต่อเนื้อที่เดิม และการมีพื้นที่รองรับการขยายตัวของศูนย์ชุมชนชานเมืองในอนาคตแล้ว พบว่าพื้นที่ D มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งของศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี ส่วนขยาย โดยถนนสุขาภิบาล 3 (ถนนรามคำแหง) ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่จะมุ่งไปยังศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานครเขตชั้นใน (Central Business District : CBD) รวมทั้งเชื่อมต่อกับสถานีขนส่งมวลชนชานานกับคลองแสนแสบซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้เกิดการเข้าถึงระหว่างพื้นที่ชั้นในกรุงเทพมหานครกับบริเวณศูนย์ชุมชนชานเมืองได้สะดวกรวดเร็วและทางฝั่งตะวันออกของพื้นที่ติดริมนนรุ่มเกล้าซึ่งเป็นถนนสายหลักที่จะมุ่งไปยังภาคตะวันออก และบริเวณย่านอุตสาหกรรมแถบจังหวัดสมุทรปราการและกรุงเทพมหานคร

จากการเปรียบเทียบศักยภาพของพื้นที่ทั้ง 4 แห่ง ตามเงื่อนไขการคัดเลือกพื้นที่ศูนย์ชุมชนชานเมืองดังกล่าวมาข้างต้น พบว่า พื้นที่ D มีความเหมาะสมที่สุดในการพัฒนาให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย