

## บทที่ 5

# การวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

### 5.1 ผลกระทบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม

จากแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ชานเมือง การศึกษาสภาพทั่วไปของเขตเมือง การใช้ที่ดิน สถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปัญหาที่เกิดขึ้น และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยของเขตเมืองนั้นพบว่า ลักษณะการขยายตัวของเมืองที่เข้ามาในเขตเมืองมีลักษณะคล้ายกับการขยายตัวของเมืองในประเทศแถบเอเชีย ซึ่งในเมืองหลวงได้เกิดความแออัดและราคาที่ดินแพง ประชากรจึงได้ย้ายออกมาสู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้นและเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อสนองความต้องการตามมา ซึ่งประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวมากที่สุดของเขตเมือง คือ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย โดยเฉพาะในรูปโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ขนาดใหญ่ หรือมีการกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เก็งกำไรในอนาคต การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของพื้นที่เขตเมืองดังนี้

#### 5.1.1. ผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน

เขตเมืองเป็นพื้นที่ชานเมืองรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับพื้นที่ชานเมืองอื่น ๆ คือ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม แต่มีลักษณะแตกต่างตรงที่กระบวนการเป็นเมือง (Urbanization) กำลังขยายตัวเข้ามาอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการใช้ที่ดินแบบเมือง เช่น ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม รุกกล้าเข้าสู่พื้นที่เกษตร ทั้งนี้เนื่องจากเขตเมืองมีความเหมาะสมในแง่ทำเลที่ตั้งที่มีความใกล้ชิดกับเขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตปทุมธานี ซึ่งเป็นระดับกลางที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ประกอบกับมีเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียงได้อย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยไม่สูงมาก และมีพื้นที่ว่างเหลืออีกมาก สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเมือง ซึ่งจะไปตามแนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่ชานเมืองที่ "เขตต่อชนบท" (Rural-Urban Fringe) จะเป็นพื้นที่ที่ความเป็นเมืองค่อย ๆ ขยายตัวเข้ามา และเมื่อมีระบบคมนาคมขนส่งที่ดี ก็จะทำให้พื้นที่นั้นขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้เกิดการย้ายที่พักอาศัย โรงงาน ธุรกิจการค้าไปยังเขตชานเมืองมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในเขตเมืองได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและทั้งด้านบวกและด้านลบดังนี้

## 1.ผลกระทบด้านบวก

### ● การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า

การขายตัวของเมืองและการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองทำให้เกิดความต้องการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้น จึงมีการนำพื้นที่ที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมต่อการทำเกษตร เช่น พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมซ้ำ มาใช้ในการปลูกสร้างบ้านเรือนหรืออาคารพาณิชย์ การพัฒนาการใช้ที่ดินส่งผลให้เกษตรกรหรือเจ้าของที่ดินมีรายได้จากการขายที่ดิน ส่งผลให้มีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น โดยบริเวณที่นำพื้นที่มาใช้ประโยชน์ ได้แก่ บริเวณแขวงสามวาตะวันตก แขวงทรายกองดิน แขวงมีนบุรี โดยเฉพาะพื้นที่ด้านหลังถนนสายหลักที่บริเวณริมถนนได้สร้างเป็นอาคารพาณิชย์ไปแล้ว ด้านหลังที่เคยปล่อยทิ้งร้างไว้ก็มีการนำมาพัฒนาเป็นบ้านจัดสรร เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีการนำพื้นที่ที่ทิ้งร้างมาใช้ประโยชน์แต่ก็มีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อกำไร ทำให้พื้นที่นั้นไม่ได้ใช้ประโยชน์เช่นเดิม หรือไปกว้านซื้อที่ดินที่เคยใช้ประโยชน์มาแก่งำไรทำให้พื้นที่นั้นกลายเป็นพื้นที่ที่ทิ้งร้างเช่นกัน

### ● การขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐาน

เมื่อพื้นที่อยู่อาศัยเริ่มขยายตัวและมีจำนวนประชากรในพื้นที่เพิ่มขึ้น ก็จะมีการสร้างบริการพื้นฐานต่าง ๆ ขึ้นมารองรับ เช่น โครงการตัดถนนสายหลัก ถนนสายรอง การขยายบริการประปาไฟฟ้า ซึ่งจะส่งผลให้มีความเจริญเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก็จะเกิดตามมา เช่น ธุรกิจการค้าและการบริการ ตลาด ร้านค้า ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ประชากรได้รับความสะดวกสบาย นอกจากนี้กิจกรรมที่ขยายตัวเข้ามายังเป็นแหล่งงานให้คนในพื้นที่ ทำให้ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้นและมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น

ในเขตเมืองบริเวณที่มีการขยายตัวของกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมอย่างเห็นได้ชัด คือ บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ ซึ่งมีอาคารพาณิชย์ขึ้นเต็มทั้งสองฝั่งถนน รวมทั้งมีศูนย์การค้าจัดไว้ และมีแนวโน้มจะขยายตัวมาทางทิศตะวันตก ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า ได้แก่ คาร์ฟูร์ไฮเปอร์มาร์ท และถัดออกมาก็จะมีโลตัสซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งศูนย์การค้าทั้งสองแห่งเพิ่งเข้ามาตั้งในพื้นที่ในช่วง 1-2 ปีมานี้ แสดงให้เห็นว่าบริเวณที่มีบริการ พื้นฐานอย่างเพียงพอจะเป็นตัวดึงดูดให้มีกิจกรรมทางธุรกิจอื่น ๆ ตามมา และประชาชนในพื้นที่ก็จะได้รับความสะดวกสบายโดยไม่ต้องเดินทางไปใช้บริการในพื้นที่อื่น

ตารางที่ 5-1 แสดงผลกระทบด้านบวกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน

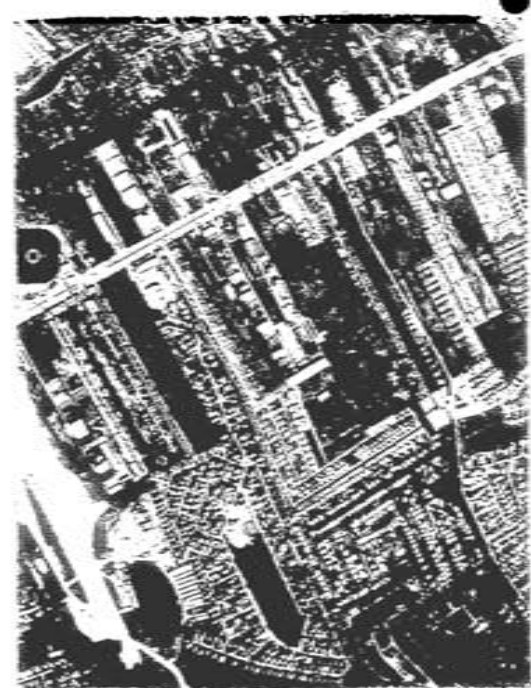
ลักษณะของผลกระทบ	สาเหตุ	ผล	บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลง
1. การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า	- การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย	- ก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดิน นำที่ดินทิ้งร้าง	- แขวงสามวาตะวันตก
	- ความต้องการที่ดินของนายทุน	- ไม่ได้ใช้ประโยชน์มาลงทุนก่อสร้าง	- แขวงทรายกองดินใต้ แขวงมีนบุรี
		- เจ้าของที่ดินได้รับผลประโยชน์จากการ	
		ขายที่ดิน มีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น	
2. การขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐาน	- จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น	- ประชาชนในพื้นที่ได้รับความสะดวกจาก	- ริมถนนสีหนุพานุกิจ
	- การขยายตัวของพื้นที่เมืองและพื้นที่	บริการพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา	ถนนสุวินทวงศ์
	พักอาศัย	- มีกิจกรรมต่าง ๆ เกิดตามมา เช่น ธุรกิจการค้า	
		และการบริการ ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม	
		- เกิดการจ้างงานจากธุรกิจบริการต่าง ๆ	
		- ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น	

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

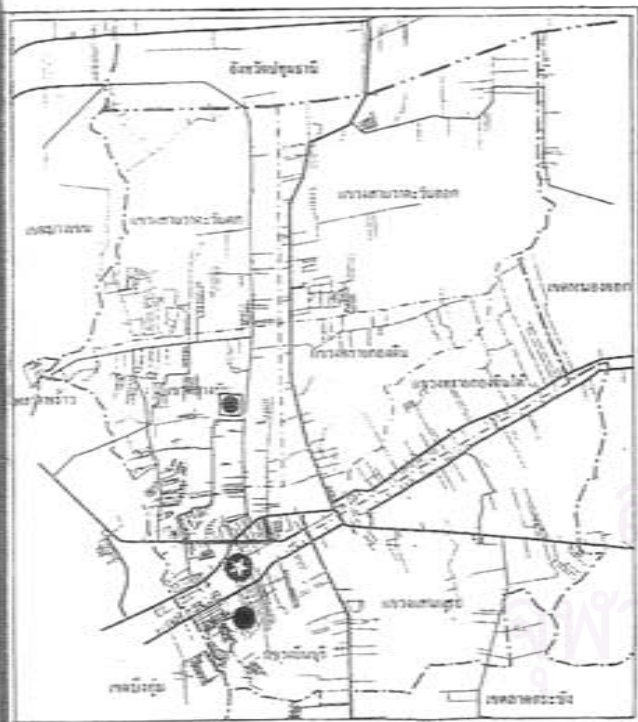
แผนภูมิที่ 5-1 แสดงผลกระทบด้านบวกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดิน



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พื้นที่ว่างแต่เดิมปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์



ภาพที่ 5-1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ่มค่า



พื้นที่ทิ้งร้างและทำเกษตรไม่ได้ผลนำมาสร้างบ้านจัดสรร





โครงการถนนที่ดำเนินการก่อสร้างใหม่

โครงการวางแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก



ภาพที่ 5-2 แสดงการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐาน

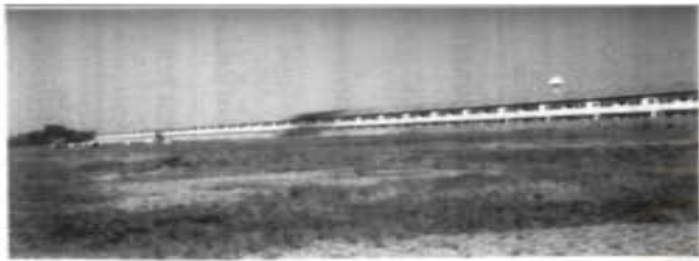
## 2. ผลกระทบด้านลบ

- การขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม

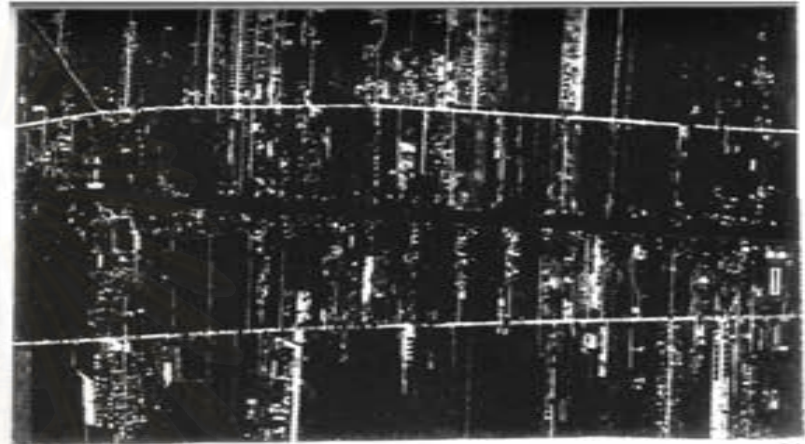
การขยายตัวของพื้นที่เมืองเข้ามาในเขตมินบุรีเกิดขึ้นเมื่อมีการก่อสร้างปรับปรุงถนนรามอินทรา ทำให้พื้นที่บริเวณที่ถนนตัดผ่านมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในรูปที่อยู่อาศัย มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อตอบสนองของความต้องการตามมา รูปแบบและทิศทางการขยายตัวจะเป็นไปตามแนวถนน (Ribbon Development) โดยจะมีชุมชนกระจุกตัวอยู่บริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนหลายสายในแขวงมินบุรี แขวงบางชั้น ทางด้านทิศตะวันตกของเขต เส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญ คือ ถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นถนนสายหลักในการนำความเจริญจากเขตเมืองชั้นกลางมาสู่เขตมินบุรี และถนนพระยาสุเรนทร์ที่สามารถเชื่อมการติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกเขต ทำให้มีความสะดวกในการเข้าถึง ถนนสุขาภิบาล 3(รามคำแหง) เป็นถนนที่ได้รับอิทธิพลการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรต่อเนื่องจากเขตปิ่นเกล้า โดย ศูนย์กลางของเขตมินบุรีจะมี 2 แห่ง คือบริเวณริมถนนรามอินทราถึงสี่แยกมินบุรี ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายรอง และถนนซอยหลายสาย และบริเวณริมถนนสี่พระยาจนถึงด้านตะวันตกของคลองสามวาถึงสี่แยกมินบุรี

การขยายตัวของชุมชนแบบ Ribbon Development นี้มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเป็นตัวนำ เมื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ก็จะไปตามไปด้วย แต่จะเป็นในลักษณะเกาะอยู่ตามริมถนน เช่น ถนนรามอินทรา ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนนิมิตรใหม่ ถนนสุวินทวงศ์ ทำให้พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังถูกทิ้งให้เป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งอาจกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมได้ในอนาคต นอกจากนี้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยที่เกิดขึ้นมีลักษณะกระจัดกระจายเป็นหย่อม ๆ ขาดความต่อเนื่อง เป็นอุปสรรคสำคัญต่อการจัดบริการสาธารณูปโภค นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยตามหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ต้องเดินทางไปใช้บริการต่าง ๆ ในแหล่งบริการเดิม ทำให้เกิดความหนาแน่นไม่สะดวกในการใช้บริการ เพราะต้องเดินทางไกล เช่น แหล่งงาน โดยผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ยังต้องเดินทางไปทำงานในเขตเมืองชั้นใน

การขยายตัวของเมืองออกไปทุกทิศทุกทางอย่างปราศจากความควบคุม ทำให้เกิดการกระจายตัวไปในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์ พื้นที่ที่เป็นที่ลุ่มหรือเป็นทางระบายน้ำ เกิดความขัดแย้งในการใช้ที่ดิน ทำให้การจัดระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการขาดประสิทธิภาพไม่คุ้มค่า และรัฐต้องใช้งบประมาณมากขึ้น



หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวเป็นแนวยาวขวางทางระบายน้ำ



การใช้ที่ดินเกาะตามแนวถนน



หมู่บ้านจัดสรรที่สร้างไม่เสร็จและไม่ดำเนินการต่อ



ภาพที่ 5-3 แสดงการขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม



● การใช้ที่ดินขัดแย้งกัน

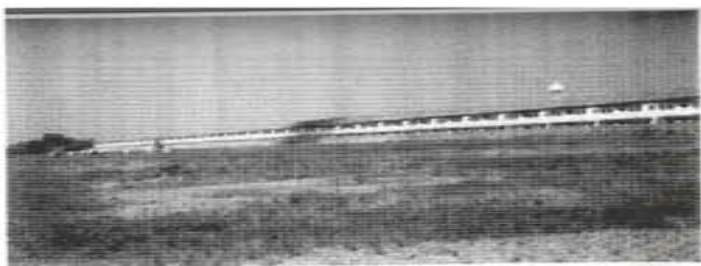
ตามแนวความคิดของ McGEE เห็นว่าพื้นที่ชานเมืองในประเทศแถบเอเชีย จะมีลักษณะเป็น Gray Zone เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานทั้งเกษตรกรรมและไม่ใช่อุตสาหกรรม โดยส่วนใหญ่จะขยายตัวออกมาตามเส้นทางคมนาคมสายหลักจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในเขตมินบุรีเมื่อชุมชนเริ่มขยายตัวมักลงทุนได้เข้ามามากกว่าหรือเก็งกำไรที่ดินนำไปพัฒนาในรูปโครงการจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินสับสนปนเปกัน เนื่องจากขาดการวางแผนล่วงหน้า

การใช้ที่ดินที่ขัดแย้งกัน เช่น พื้นที่เกษตรกรรม ที่พักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน ซึ่งในเขตมินบุรีมีหลายพื้นที่ที่เห็นได้ชัด เช่นบริเวณถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา ถนน นิมิตรใหม่จะมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นติดกับพื้นที่เกษตรซึ่งยังใช้ทำนาอยู่ ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น หมู่บ้านสร้างขวางทางระบายน้ำ ทำให้เกิดน้ำท่วมขังในพื้นที่เกษตร หรือหมู่บ้านระบายน้ำเสียลงในพื้นที่เกษตร ทำให้พื้นที่เกษตรเสียหาย และพื้นที่เกษตรก็จะมีการเผาหญ้า ทำให้มีควันรบกวนคนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือการที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ใกล้กับที่พักอาศัย ทำให้มีเสียงดังรบกวน หรือก่อให้เกิดมลพิษ สร้างความเดือดร้อนรำคาญในละแวกที่อยู่อาศัย

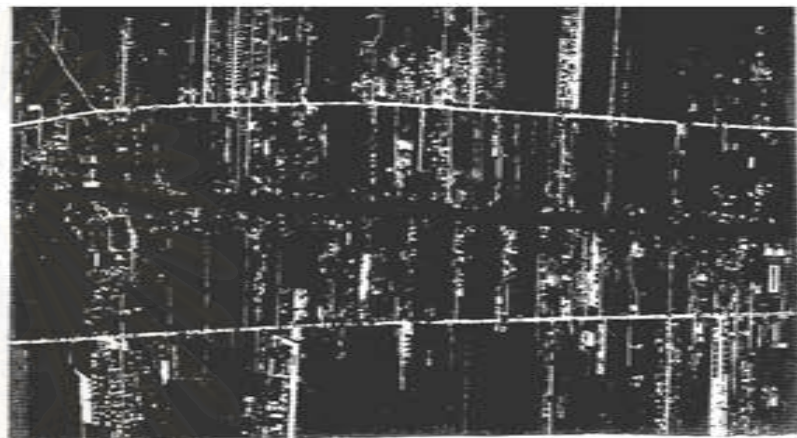
● พื้นที่เกษตรกรรมลดลง

การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร (Build-up Area) ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างเปล่าลดลง ซึ่งนับว่าเป็นการทำลายทรัพยากรอันมีค่ายิ่ง เนื่องจากสมรรถนะดินของเขตมินบุรีมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม โดยเฉพาะการทำนา และยังเป็นการทำลายสภาพแวดล้อมและสภาพสังคมแบบชานเมือง รวมทั้งทำให้พื้นที่สีเขียว (Green Area) ลดลงอีกด้วย

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เขตมินบุรี เป็นที่ราบลุ่ม ลักษณะดินเป็นดินตะกอน ชั้นหน้าดินเป็นดินเหนียวละเอียดและตะกอนละเอียด สภาพทั่วไปเหมาะกับการเพาะปลูก ทำนา สภาพพื้นที่สามารถดูดซับและกักเก็บน้ำได้มาก จึงมีการออกแบบให้พื้นที่ด้านตะวันออกของเขตเป็นพื้นที่รับน้ำและกำหนดเป็นพื้นที่สีเขียว (Green Area) มีการออกข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครเพื่อควบคุมการใช้พื้นที่ โดยมุ่งเน้นให้ใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรม สกัดกั้นการขยายตัวของเมือง ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นแนวกักเก็บและผันน้ำลงสู่ทะเล โดยที่พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม จะเป็นพื้นที่ที่มีความสามารถในการกักเก็บและระบายน้ำสูง เนื่องจากสภาพพื้นที่คุคลงต่าง ๆ ไม่ถูกทำลายและระดับพื้นที่ยังไม่มีปรับปรุงเปลี่ยนแปลงมากนัก



หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวเป็นแนวยาวขวางทางระบายน้ำ



การใช้ที่ดินเกาะตามแนวถนน



หมู่บ้านจัดสรรที่สร้างไม่เสร็จและไม่ดำเนินการต่อ



ภาพที่ 5-3 แสดงการขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม

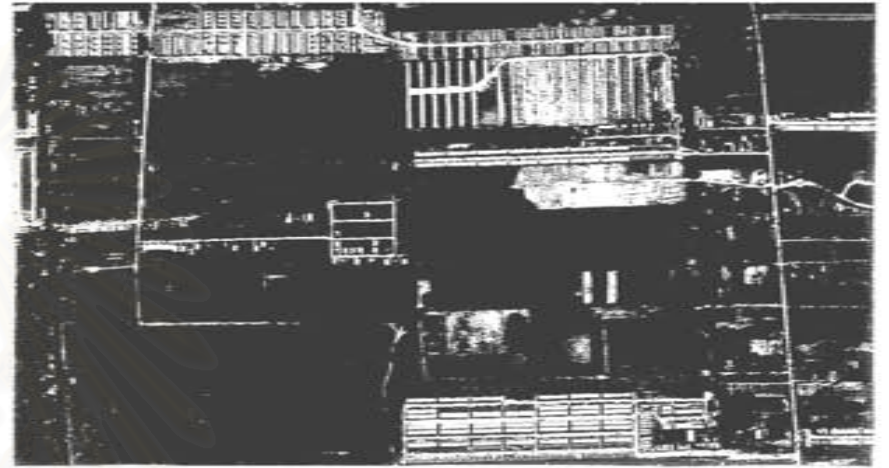
จากข้อมูลของสำนักงานเกษตรอำเภอเขตมินบุรี พบว่าปัจจุบันเขตมินบุรีมีพื้นที่เกษตร 41,527 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 38.11 ของพื้นที่ทั้งเขต โดยพื้นที่เกษตรได้ลดลงจากปี 2531 จำนวน 70,189 ไร่ หรือ ร้อยละ 64.41 ของพื้นที่ทั้งเขต ในระยะเวลา 7 ปี พื้นที่เกษตรลดลงถึง 28,662 ไร่ หรือลดลงร้อยละ 41 ของพื้นที่ทั้งเขต จำนวนครัวเรือนเกษตรกรรมก็ลดลงร้อยละ 25 เมื่อพื้นที่เมืองขยายตัวเข้าไปแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม ทำให้เกิดปัญหาในการเพาะปลูก เช่น เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง ประชากรเปลี่ยนมาทำอาชีพอื่นที่มีรายได้ดีกว่า หรือขายที่ดินให้กับนายทุน ทำให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลง โดยแขวงที่มีพื้นที่เกษตรลดลงมากที่สุด ได้แก่ แขวงมินบุรีและแขวงบางซัน เนื่องจากทั้งสองแขวงมีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกกว่าพื้นที่อื่น จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และการขยายตัวของโครงการจัดสรรในหมู่บ้านเดี่ยวที่ต้องใช้ที่ดินมาก จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้พื้นที่เกษตรลดลง เนื่องจากโครงการประเภทอื่น ๆ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์จะอยู่ติดกับชุมชนมากกว่า แต่โครงการบ้านเดี่ยวต้องการสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ที่สงบร่มรื่น ไม่พลุกพล่าน จึงขยายตัวเข้ามาในพื้นที่เกษตรมากขึ้น

การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมในเขตมินบุรี มีความคล้ายคลึงกับการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมในเขตธานีเมืองอื่น ๆ หากพิจารณาลักษณะทางกายภาพจะพบว่าพื้นที่เกษตรส่วนใหญ่เป็นการทำนาซึ่งง่ายต่อการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ข้อบังคับต่าง ๆ ทำให้มูลค่าที่ดินในบริเวณพื้นที่ สีเขียว ตกต่ำลงอย่างมาก เป็นข้อเสียเปรียบที่เกษตรกรจำเป็นต้องรับภาระ ซึ่งรัฐมิได้มีการกำหนดนโยบายที่เป็นการชดเชยมูลค่าที่ดินที่เกษตรกรสูญเสียไปเป็นแรงกดดันที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากขึ้น ประกอบกับข้อยกเว้นให้มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นได้ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของพื้นที่แต่ละบริเวณ ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติอีกทั้งยังมีการลักลอบปลูกสิ่งก่อสร้างขึ้นโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายด้วยวิธีการต่าง ๆ ซึ่งส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สีเขียว ทำให้ไม่สามารถดำเนินบทบาทของการชดเชยการขยายตัวของพื้นที่เมืองได้ตามวัตถุประสงค์ของการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม นอกจากนี้เกษตรกรก็ต้องประสบปัญหาในการเพาะปลูกมากขึ้น ทั้งจากปัญหาน้ำท่วมขังและปัญหาอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการโอบล้อมของพื้นที่เมือง เกษตรกรไม่สามารถยังชีพจากรายได้ด้านเกษตรกรรมแต่เพียงอย่างเดียวได้ รวมทั้งเกษตรกรรุ่นใหม่ขาดแรงจูงใจในการทำเกษตรกรรม ทำให้เกิดการเปลี่ยนอาชีพเข้าสู่ภาคการค้าและบริการ หรือภาคอุตสาหกรรม และมักขายที่ดินให้แก่นักลงทุน ผู้เก็งกำไรและนักพัฒนาที่ดินมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตมินบุรี ทำให้พื้นที่เขตไม่สามารถทำหน้าที่เป็นพื้นที่รับน้ำและพื้นที่สกัดกั้นการขยายตัวของเมืองได้ในอนาคต





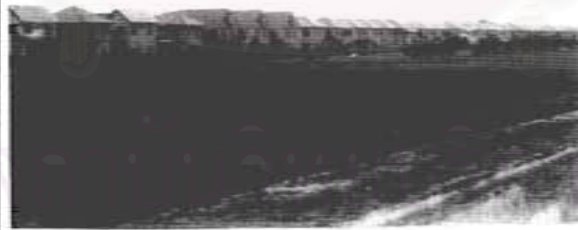
✱



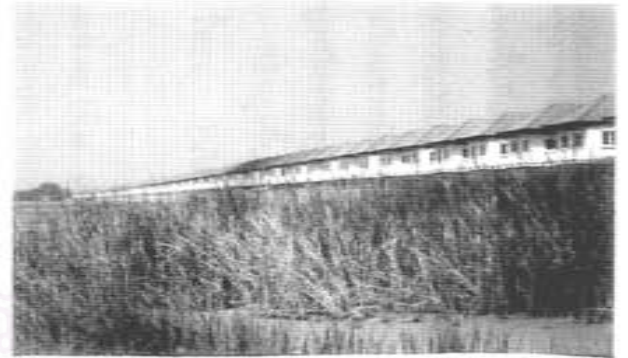
✱

หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวเข้าไปในพื้นที่เกษตร

โรงงาน ที่พักอาศัยขยายตัวเข้าไปในพื้นที่เกษตร



✱



✱

ภาพที่ 5-5 แสดงพื้นที่เกษตรลดลง



- ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

พื้นที่ที่มีความเจริญและให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูง จะมีราคาที่ดินสูงตามไปด้วย ในพื้นที่เขตเมืองปริมณียานที่มีการใช้ที่ดินแบบเมืองจะมีราคาที่ดินต่างจากพื้นที่เกษตรอย่างเห็นได้ชัด โดยในย่านชุมชนริมถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 10,000-80,000 บาท ในขณะที่พื้นที่เกษตรจะมีราคาประเมินที่ดินต่ำกว่าตารางวาละ 4,000 บาท โดยเฉพาะในแขวงเมืองปริมณียานและแขวง บางพื้นที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากมีโครงข่ายคมนาคมที่สมบูรณ์กว่าแขวงอื่น และจากข้อมูลราคาที่ดิน (ดังในบทที่ 4) จะเห็นว่าพื้นที่ริมถนนสายหลักทุกสายจะมีราคาที่ดินสูงขึ้น โดยเฉพาะถนนรามอินทรา ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนร่มเกล้า ถนนสุวินทวงศ์มีราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

การพัฒนาโครงการจัดสรรจะยิ่งทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากต้องมีการพัฒนาสาธารณูปโภคตามไปด้วย เช่น ถนน ไฟฟ้า ประกอบกับผู้ลงทุนจะบวกราคาต้นทุนของที่ดินกับการลงทุนสาธารณูปโภคในพื้นที่นั้น ส่งผลให้ราคาที่ดินของโครงการจัดสรรนั้น ๆ รวมทั้งบริเวณข้างเคียงสูงขึ้นด้วย และทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เช่น อาคารพาณิชย์ ร้านค้า ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่าเดิมที่อาจเป็นเพียงที่นา ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกษตรกรขายที่ดินแทนการทำเกษตรกรรมแบบเดิม เนื่องจากได้ผลตอบแทนสูงกว่า ส่งผลให้พื้นที่เกษตรลดลง และผลผลิตลดลงด้วยเกษตรกรไม่สามารถประกอบอาชีพเดิมได้อีก จึงต้องเปลี่ยนไปทำอาชีพอื่น

- ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอ

การขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วโดยไม่ได้วางแผนล่วงหน้า ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่สามารถขยายตัวตอบสนองความต้องการได้ทันทั่วทั้งที่ ประกอบกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองปริมณียานเป็นหย่อม ๆ ขาดความต่อเนื่องจึงเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการจัดบริการสาธารณูปโภค สภาพดังกล่าวทำให้เกิดความเสียหายในแง่ผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้การจัดการของรัฐที่ได้ตามการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างยากลำบากและมีต้นทุนสูงกว่าที่ควรจะเป็น

สาธารณูปโภคที่มีปัญหา ได้แก่ ถนน เขตเมืองปริมณียานมีการขยายตัวตามแนวถนนสายหลักเป็นสำคัญ ซึ่งก่อให้เกิดพื้นที่ว่างเปล่าเหลืออยู่ด้านหลังอีกเป็นจำนวนมาก จึงต้องการระบบถนนสายรองที่จะเข้ามาเชื่อมต่อกับพื้นที่เหล่านี้ ประกอบกับยังมีถนนอีกหลายสายที่ต้องการปรับปรุง และขยายถนนเพื่อรองรับความเจริญที่เกิดขึ้น เช่น ถนนนิมิตรใหม่ ถนนพระยาสุเรนทร์ นอกจากนี้การที่มีคนเข้ามาอยู่เป็นจำนวนมากในขณะที่ยังไม่มีระบบถนนรองรับอย่างเพียงพอได้ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดเนื่องจากผู้อยู่อาศัยยังต้องเดินทางไปทำงานในเขตเมือง หรือเข้าใช้บริการต่าง ๆ เช่น ตลาด ศูนย์การค้า

โรงพยาบาล โรงเรียนในเขตเมืองก่อให้เกิดปัญหาการเดินทางเข้าสู่เมืองมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงเช้า-เย็น จะมีการจราจรติดขัดบริเวณสี่แยกมินบุรี บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ ถนนสุธาภิบาล 2 ถนนรามอินทรา ทำให้การเดินทางเข้าเมืองต้องใช้เวลามากขึ้น โดยมีปริมาณการจราจรในช่วงเช้า-เย็น ช่วง ปี 2539 ดังนี้

\* บริเวณถนนรามอินทรา (สี่แยกมินบุรี)

มีปริมาณรถผ่านในช่วงเช้าประมาณ 2,244 คัน

ช่วงเย็นประมาณ 4,826 คัน

\* บริเวณถนนสุธาภิบาล 2 มีปริมาณรถผ่านในช่วงเช้าประมาณ 1,994 คัน

ช่วงเย็นประมาณ 2,661 คัน

\* บริเวณถนนสุวินทวงศ์ มีปริมาณรถผ่านในช่วงเช้าประมาณ 2,426 คัน

ช่วงเย็นประมาณ 3,523 คัน

\* บริเวณถนนร่มเกล้า มีปริมาณรถผ่านในช่วงเช้าประมาณ 1,881 คัน

ช่วงเย็นประมาณ 3,818 คัน

ที่มา : กรมทางหลวง

จะเห็นได้ว่า ปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญของเขตมินบุรีมีปริมาณค่อนข้างมากคือ จะมากกว่า 1,000 คันขึ้นไป ซึ่งทำให้การจราจรค่อนข้างติดขัดในช่วงเช้าและเย็น ประกอบกับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะยังมีไม่เพียงพอ ทำให้ประชาชนที่ต้องเดินทางไปทำงานในเมือง ต้องประสบปัญหาการจราจรติดขัด ต้องต่อรถหลายสาย รอรถประจำทางนาน ดังจะเห็นได้จากแบบสอบถามปัญหาเรื่องการเดินทางเป็นปัญหาสำคัญที่ประชาชนในพื้นที่ต้องการให้แก้ไขอย่างเร่งด่วน ซึ่งนอกจากแก้ปัญหาการจราจรแล้ว ในระยะยาวรัฐต้องมีการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่เพื่อการคมนาคมเพิ่มขึ้น

นอกจากเรื่องระบบถนนแล้ว เรื่องการให้บริการน้ำประปาก็เป็นอีกปัญหาหนึ่ง เนื่องจากการให้บริการยังไม่ทั่วถึง ทำให้หลายหมู่บ้านต้องใช้น้ำบาดาลซึ่งมีคุณภาพไม่ดี มีกลิ่นเหม็น ชุ่ม และไหลเป็นบางเวลา และการขุดเจาะน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ก่อให้เกิดปัญหาแผ่นดินทรุดตามมาอีกด้วย

ในเรื่องของสาธารณูปการเขตมินบุรียังมีโรงพยาบาล และโรงเรียนไม่เพียงพอ โรงพยาบาลมีเพียงโรงพยาบาลเอกชนเพียง 1 แห่ง โรงเรียนขนาดใหญ่ยังไม่มีทำให้เด็กส่วนใหญ่เดินทางไปเรียนในเมือง นอกจากนี้สถานีตำรวจมีพื้นที่ในการดูแลกว้างมาก ทำให้ดูแลได้ไม่ทั่วถึง

การขยายตัวของเมืองเข้ามาในพื้นที่ที่ยังไม่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพียงพอ ทำให้รัฐต้องใช้งบลงทุนสูงขึ้นและการขยายโครงข่ายก็ทำได้ล่าช้า เนื่องจากที่ตั้งของชุมชนมีลักษณะกระจัดกระจายไม่ต่อเนื่อง แม้ว่าบางหมู่บ้านจะมีการจัดบริการพื้นฐานให้แต่ก็ไม่ได้มาตรฐาน ทำให้รัฐต้องเข้ามาแก้ปัญหาเพิ่มขึ้น

### 5.1.2. ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

#### ● แผ่นดินทรุด

เขตมินบุรีเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำ ระดับพื้นที่ค่อนข้างแบนราบและมีความลาดเอียงต่ำ สมรรถนะดินมีความสามารถในการรับน้ำต่ำ ฤดูแล้งค่อนข้างง่ายเมื่อสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้มาก ทำให้เกิดช่องว่างระหว่างเม็ดดินก่อให้เกิดการทรุดตัวเป็นบริเวณกว้าง เมื่อถึงฤดูน้ำหลากก็จะเกิดน้ำท่วมขัง กลายเป็นอุทกภัยที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เศรษฐกิจ สังคม และประชากรในพื้นที่ได้

การพัฒนาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในเขตมินบุรีทั้งการพัฒนาในรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร หรือโรงงานอุตสาหกรรมต้องมีการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ เนื่องจากการให้บริการน้ำประปายังไม่ทั่วถึง ซึ่งการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ส่งผลให้ระดับน้ำบาดาลได้ดินลดระดับลง ส่งผลให้เกิดแผ่นดินทรุดตามมา โดยในปัจจุบันเขตมินบุรีจัดเป็นพื้นที่วิกฤตน้ำบาดาลอันดับ 1 โดยมีการทรุดตัวของพื้นดินระหว่าง 3-5 เซนติเมตรต่อปี และระดับน้ำบาดาลได้ลดลงอย่างรวดเร็ว ประกอบกับมีการขุดหน้าดินมาขายเพื่อใช้ถมที่ ทำให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน ปัจจุบันกรมทรัพยากรธรรมชาติและคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไม่อนุญาตให้บ้านจัดสรรเกิดใหม่ หากหมู่บ้านนั้นไม่ได้ใช้น้ำบาดาลเพื่อการอุปโภคบริโภค รวมทั้งให้หมู่บ้านจัดสรรเดิมที่ใช้น้ำบาดาลเปลี่ยนมาใช้น้ำบาดาลพื้นดินแทน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 มิฉะนั้นในฤดูฝนหรือฤดูน้ำหลากจะเกิดน้ำท่วมทำให้พื้นที่เสียหายทั้งทางตรงและทางอ้อม ผลเสียหายทางตรงได้แก่ ค่าความเสียหายทางกายภาพ เช่น ค่าซ่อมแซม ค่าทดแทน ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ถูกน้ำท่วม ผลเสียหายทางอ้อม ได้แก่ การ สูญเสียรายได้จากการทำงานหรือการผลิต ค่าเดินทางและค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ค่ารักษาพยาบาลเพิ่มขึ้น เป็นต้น ซึ่งรัฐต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในดำเนินการแก้ไข ปัญหา หากปล่อยให้เกิดขึ้นต่อไป ก็จะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่มากขึ้น

#### ● การระบายน้ำ

เนื่องจากพื้นที่เขตมินบุรีได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่รับน้ำและระบายน้ำลงสู่ชาวไทย โดยผ่านคลองรับน้ำที่สำคัญหลายสาย เช่น คลองพระยาสุเรนทร์ คลองสามวา คลองลำกระดาน เป็นต้น รวมทั้งแอ่งน้ำธรรมชาติที่เป็นแอ่งน้ำสาธารณะอีกหลายแห่ง ซึ่งพื้นที่เขตมินบุรีมีระดับแผ่นดินเฉลี่ย 0.4 เมตร



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ



แผนที่ 5-1 แสดงพื้นที่รองรับน้ำท่วมฝั่งตะวันออก กรุงเทพมหานคร



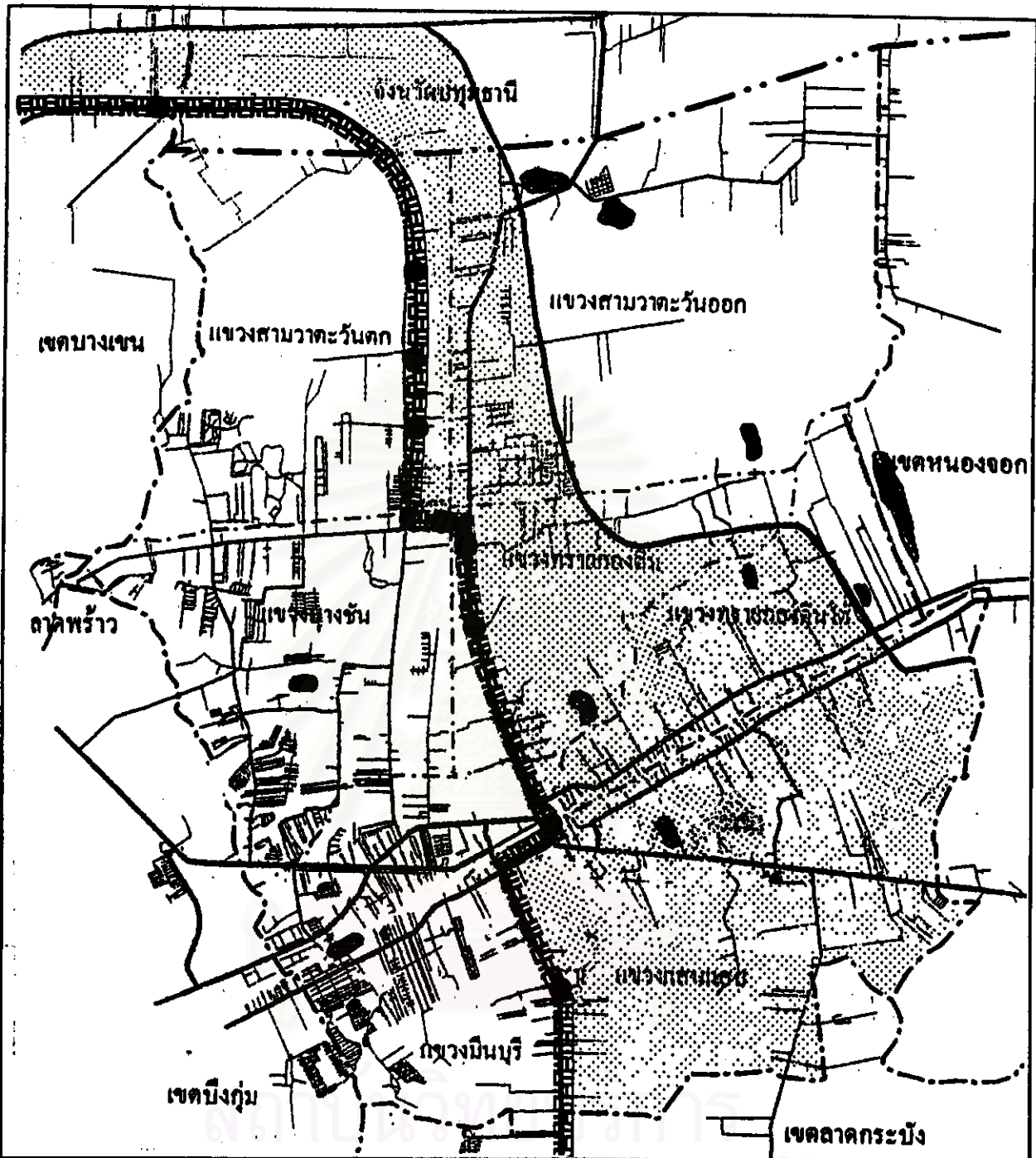


จากระดับน้ำทะเลปานกลาง จึงเป็นพื้นที่ลุ่มที่มีระดับต่ำกว่าพื้นที่เฉลี่ยของกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมได้ง่ายกว่าพื้นที่อื่น การที่รัฐกำหนดให้เป็นพื้นที่รับน้ำมีความเสี่ยงต่อการเกิดภาวะน้ำท่วมสูงต้องมีการระบายน้ำอย่างรวดเร็ว แต่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น สิ่งก่อสร้างที่เกิดใหม่ได้ขวางทางไหลของน้ำ ก่อให้เกิดปัญหาในพื้นที่ตามมา





การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตเมืองบุรี จะมีการเติบโตของที่อยู่อาศัยสูงกว่าประเภทอื่น ซึ่งเกิดการพัฒนากการใช้ที่ดินในลักษณะหมู่บ้านจัดสรรทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ที่ต้องมีการปรับปรุงพื้นที่เป็นบริเวณกว้าง ลักษณะที่ตั้งจะกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ในลักษณะเกาะเป็นแนวยาวตามถนนสายต่าง ๆ และมักจะทำสร้างยาวลึกเข้าไปจากถนนเพื่อลดต้นทุนในเรื่องราคาที่ดิน โดยเฉพาะในพื้นที่ด้านตะวันออกของเขต บนถนนนิมิตรใหม่ ถนนร่วมเกล้า ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนประชาร่วมใจ ถนนสุวินทวงศ์ ซึ่งถนนดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นถนนในแนวตะวันตก-ตะวันออก ไม่มีการวางท่อระบายน้ำลอดใต้ถนนเพื่อให้น้ำสามารถผ่านไปยังพื้นที่ด้านใต้ถนนได้ จะมีเพียงลำรางสายเล็ก ๆ ริมสองฝั่งถนน เชื่อมต่อกับคลองที่ไหลผ่านในแนวเหนือ-ใต้เพื่อระบายน้ำแทน แต่ลำรางหลายแห่งก็มีผู้ทิ้งขยะลงไป ทำให้เกิดความอุดตันในช่วงที่เป็นท่อระบายน้ำที่วางลอดใต้พื้นที่ที่สร้างทับลำราง น้ำไม่สามารถไหลผ่านไปใต้สะดวก นอกจากนี้การก่อสร้างจะทำการปรับพื้นที่ก่อนการสร้างอาคารต่าง ๆ โดยเฉลี่ยแล้ว 0.80-1 เมตร จากนั้นบริเวณที่เป็นตัวบ้านจะถมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 50 เซนติเมตร ส่วนบริเวณโดยรอบจะสร้างกำแพงกันล้อมรอบพื้นที่โครงการทำให้ริมกำแพงเกิดน้ำท่วมขัง เนื่องจากน้ำไม่สามารถไหลผ่านพื้นที่ไปได้


โครงการที่ก่อสร้างจะเป็นโครงการที่มีเนื้อที่กว้าง ลักษณะบ้านต่างไปจากเดิมที่ยกพื้นสูงเพื่อหลีกเลี่ยงน้ำท่วม และไม่สร้างบ้านติดกัน แต่ปัจจุบันการสร้างบ้านจะเลียนแบบสถาปัตยกรรมตะวันตก ซึ่งไม่สอดคล้องกับลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ที่เป็นที่ลุ่ม รูปแบบการวางตัวของหมู่บ้านจัดสรรจึงมีลักษณะเป็นแนวยาวตามสองฟากถนนและสร้างเรียงติดกันเป็นแนวยาวในลักษณะขวางพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลต่อการไหลของน้ำ ประกอบกับถนน รอยในพื้นที่มักจะไม่มีการวางท่อระบายน้ำเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายที่สมบูรณ์ส่วนมากจะวางท่อเพื่อประโยชน์ในการระบายน้ำในพื้นที่เท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงปริมาณน้ำเดิมที่ไหลผ่าน ทำให้น้ำไหลได้ช้า ท่วมขังและไม่สามารถไหลผ่านพื้นที่เพื่อออกสู่ทะเลทางทิศใต้ได้

การพัฒนาพื้นที่จึงก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้งกับนโยบายของรัฐที่จะรักษาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่รับน้ำ แต่โครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่ไม่สอดคล้องกับสภาพทางภูมิศาสตร์ การก่อสร้างอาคาร ลักษณะอาคาร แนวการก่อสร้างไม่สอดคล้องกับการไหลของน้ำและการระบายน้ำ ทำให้อัตราการระบายน้ำเปลี่ยนไปจากเดิมที่เคยวางแผนไว้ พื้นที่ก่อสร้างทำให้พื้นที่รับน้ำลดลง รวมทั้งในพื้นที่ขาดถนนสายรอง ถนนขอยเพื่อเปิดพื้นที่ภายในจึงเกิดการกระจายตัว



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี  
 แผนที่ 5-3 แสดงพื้นที่น้ำท่วมในเขตมีนบุรีปี 2538,2539

 บริเวณน้ำท่วมถึงปี 2538,2539  
 คันดิน  
 พื้นที่กักเก็บน้ำในปัจจุบัน  
 สถานีสูบน้ำ  
 ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

  
 มาตรฐาน 1:100,000  
 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







ของหมู่บ้านไปตามแนวยาวของสองฟากถนนที่ตัดขวางพื้นที่ ซึ่งในปัจจุบันการไหลผ่านของน้ำหลากไปสู่พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการในช่วงน้ำทะเลหนุนจะมีปัญหามาก อัตราการไหลของน้ำเป็นไปอย่างเชื่องช้า ต้องใช้เครื่องสูบน้ำช่วย ถ้าน้ำเหนือไหลป่าเข้ามามาก จะไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน ก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมซึ่งเป็นเวลานาน มีผลให้พื้นที่เกษตรกรรมเสียหาย ประชาชนเดือดร้อนต้องเสียทรัพย์สินเป็นจำนวนมาก

#### ● น้ำเสีย

พื้นที่เขตมีนบุรีมีจำนวนคูคลองหลายสาย ซึ่งในสมัยก่อนนับว่าเป็นแหล่งน้ำสำคัญของประชาชนในพื้นที่ โดยใช้อุปโภค บริโภค การเกษตรกรรมและเป็นเส้นทางสัญจร มาในระยะหลังเมื่อมีประชากรมากขึ้น หมู่บ้านจัดสรร และโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น จึงเกิดน้ำทิ้งจากชุมชนและโรงงานอุตสาหกรรมที่ระบายลงสู่แหล่งน้ำ ทำให้มีปริมาณและความสกปรกมากเกินกว่าสมดุลของแหล่งน้ำที่จะบำบัดน้ำเสียได้ตามธรรมชาติ ทำให้คุณภาพน้ำคลองบางสายหรือบางช่วงไม่เหมาะที่จะนำมาใช้ หรือบางแห่งก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญจากกลิ่นเหม็นเน่า ภายในเขตมีนบุรียังมีอีกหลายพื้นที่ที่ทิ้งประโยชน์จากน้ำในคลองและแหล่งน้ำตามธรรมชาติ ซึ่งในบางพื้นที่ประสบปัญหาคุณภาพน้ำและไม่มีการบำบัดน้ำประปาและน้ำบาดาลใช้ เนื่องจากกรมทรัพยากรธรณีไม่อนุญาตให้ขุดเจาะน้ำบาดาลมาใช้อีกแล้ว และการประสานครหลวงยังไม่มีโครงการขยายขอบเขตการให้บริการน้ำประปาในพื้นที่นั้น เนื่องจากการตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างกระจัดกระจาย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียในเขตมีนบุรี สามารถจำแนกได้เป็น

1. น้ำเสียจากชุมชนเมือง ได้แก่ แหล่งพาณิชยกรรม โรงงานอุตสาหกรรม ในปี 2533 พบว่าปริมาณน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและแหล่งพาณิชยกรรมของเขตมีนบุรีมีปริมาณ 22,655 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร) ปริมาณน้ำเสียมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามลำดับ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน ปี 2536 มีจำนวนประชากร 116,250 คน จำนวนบ้าน 25,220 หลัง โรงงานอุตสาหกรรม 286 แห่ง ปี 2539 ประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 148,600 คน จำนวนบ้าน 54,951 หลัง ซึ่งเพิ่มจากปี 2536 ร้อยละ 27.8 และ 117.8 ตามลำดับ ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็น 302 แห่ง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่จัดสรร อาคารพาณิชยกรรม โรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ทำให้วิถีชีวิตของคนในพื้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพจากชุมชนชนบทเป็นชุมชนเมือง และเป็นการทำให้มีปัญหาน้ำเสียเพิ่มขึ้นด้วยการจัดการน้ำเสียในเขตมีนบุรีส่วนหนึ่งจะระบายลงสู่ท่อสาธารณะโดยตรง อีกส่วนหนึ่งจะระบายลง

คลองสาธารณะ ป่อหรือที่พักน้ำ หรือระบายลงบนพื้นดินโดยตรง มีส่วนน้อยที่ระบายลงบ่อบำบัดน้ำเสีย ดังนั้นในอนาคตเขตมีนบุรีมีแนวโน้มที่จะมีปริมาณน้ำเสียเพิ่มขึ้น

2. น้ำเสียจากกิจกรรมเกษตรกรรม โดยปกติการเกษตรกรรมจะรวมถึงการเพาะปลูก การปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ น้ำเสียจากพื้นที่เพาะปลูกเกิดจากการใช้ปุ๋ยและยาปราบศัตรูพืช ซึ่งเมื่อฝนตกก็จะชะล้างเอาสารเคมีที่ตกค้างลงมาด้วย ส่วนน้ำเสียจากการเลี้ยงสัตว์เขตมีนบุรีมีปัญหา น้ำเสียในคลองตามวา เนื่องจากการเลี้ยงสัตว์ ได้แก่ ปลาตก บริเวณคลอง 3-6 ปล่อยน้ำเสียจากป่อปลาตกคลองโดยตรง บางรายเลี้ยงไก่แล้วปล่อยขี้ไก่ลงคลองทำให้น้ำเสียในคลอง 3-6 มากจากนั้นก็ไหลมารวมที่คลองตามวา การประเมินปริมาณน้ำเสียจากพื้นที่เพาะปลูกทำได้ยาก เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น ชนิดของศัตรูพืช รูปแบบการเพาะปลูก ปริมาณน้ำฝน สำหรับปริมาณน้ำเสียจากการเลี้ยงสัตว์จะประมาณจากชนิดและจำนวนสัตว์ที่เลี้ยง และพื้นที่ป่อเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในแต่ละพื้นที่ สำหรับการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำโดยปกติจะมีการถ่ายเทน้ำประมาณเดือนละครั้ง ๆ 1/3 ป่อ คิดเป็นปริมาณน้ำเสียเฉลี่ย 15 ลูกบาศก์เมตรต่อไร่ต่อวัน กิจกรรมเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำของเขตมีนบุรีในปี 2538 มีจำนวน 2,089 ไร่ คิดเป็นปริมาณน้ำเสีย 31,335 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน อย่างไรก็ตามปัญหาน้ำเสียจากจากเลี้ยงสัตว์ก็ยังไม่รุนแรงเท่ากับน้ำเสียจากหมู่บ้านจัดสรรและโรงงานอุตสาหกรรม เพราะน้ำเสียจากการเลี้ยงสัตว์จะเกิดขึ้นนาน ๆ ครั้ง ในขณะที่น้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและหมู่บ้านจะเกิดขึ้นตลอดเวลา

จากการศึกษาคุณภาพน้ำคลองแสนแสบในช่วงที่ไหลผ่านเขตมีนบุรี จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ช่วงวัดบำเพ็ญเหนือ บริเวณชุมชนเขตมีนบุรีและประตูระบายน้ำแสนแสบ พบว่าในปี 2536 น้ำในคลองแสนแสบมีคุณภาพดังตารางที่ 5-2 องค์การอนามัยโลกได้กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำในส่วนของสารเคมีที่บ่งถึงความสกปรกไว้ว่าต้องมีค่า BOD ไม่เกิน 6 mg/l ค่า  $\text{NH}_3\text{-N}$  ไม่เกิน 0.5 mg/l ค่า TKN ไม่เกิน 1.0 mg/l ค่า E.COLI ไม่เกิน  $5.0 \text{ E}+04$  จากตารางจะเห็นได้ว่าคุณภาพน้ำคลองแสนแสบในช่วงที่ไหลผ่านเขตมีนบุรี มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐาน มีความสกปรกมากไม่เหมาะสมจะนำมาใช้ประโยชน์โดยตรงโดยไม่ผ่านการปรับปรุงคุณภาพ

จากผลกระทบที่เกิดขึ้นแม้ว่าในปัจจุบันยังไม่ก่อให้เกิดผลเสียหายรุนแรงมากนัก แต่บางผลกระทบ เช่น เรื่องการระบายน้ำ แผ่นดินทรุด ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอทำให้พื้นที่ได้รับความเสียหาย ประชาชนเดือดร้อน จึงควรมีมาตรการในการแก้ไข และป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

ตารางที่ 5-2 แสดงคุณภาพน้ำในคลองแสนแสบ

ลักษณะน้ำ	จุดเก็บตัวอย่าง		
	วัดบำเพ็ญเหนือ	เขตมีนบุรี	ประตูระบายน้ำแสนแสบ
อุณหภูมิ	29.8	30.0	30.4
PH	7.3	7.5	7.4
DC (mg/l)	1.9	2.4	0.0
H <sub>2</sub> S (mg/l)	0.0	0.0	0.1
BOD (mg/l)	27.0	26.0	27.0
SS (mg/l)	55.0	55.0	53.0
NH <sub>3</sub> -N (mg/l)	4.6	4.2	6.4
TKN (mg/l)	6.8	7.0	9.0
E. COLI (Col/1 ml)	2.4E+05	2.0E+08	2.2E+06

ที่มา : สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ตารางที่ 5-3 แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ดินและสภาพแวดล้อม

	สาเหตุ	ปัญหาที่เกิดขึ้น	บริเวณที่เกิดปัญหา
1. ผลกระทบที่มีต่อการใช้ที่ดิน - การขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม	- การขยายตัวของพื้นที่เมือง/การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย	- การขยายตัวริมถนนสายหลัก(Ribbon Development)	ตามถนนสายหลักและ
	- การกว้านซื้อที่ดิน/การเก็งกำไรที่ดินของนายทุน	- การขยายตัวแบบกระจุกกระจาย สืบสนไม่เป็นระเบียบ	สายรองในเขตเมืองบุรี
		- พื้นที่ทิ้งร้าง / พื้นที่ว่างเปล่า	
		- การจัดการบริการสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ	
		- บุกรุกพื้นที่เกษตร	
		- ที่ดินมีราคาสูง / ที่ดินเปลี่ยนมือ	
- การใช้ที่ดินขัดแย้งกัน	- การขยายตัวของพื้นที่เมือง/การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย	- การใช้ที่ดินประเภทหนึ่งรบกวนการใช้ที่ดินประเภท	ถนนวิทยราษฎร์
	- การกว้านซื้อที่ดิน/การเก็งกำไรที่ดินของนายทุน	อื่นที่อยู่ใกล้เคียง	ถนนสามวา ถนนนิมิตรใหม่
		- ความเค็มร้อน รำคาญ	ถนนร่วมเกล้า
		- ความเสียหายต่อพื้นที่เกษตร	
		- การสร้างหมู่บ้านกีดขวางทางระบายน้ำ	
- พื้นที่เกษตรลดลง	- การขยายตัวของเมือง/การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย	- ที่ดินทำกินลดลง/ผลผลิตลดลง/รายได้ลดลง	พบทั่วไปในเขตเมืองบุรี
	- การกว้านซื้อที่ดิน	- เกษตรกรเปลี่ยนอาชีพเข้าสู่ภาคการค้าบริการ	
	- ที่ดินมีราคาสูงขึ้น เกิดแรงจูงใจให้ขาย	หรืออุตสาหกรรม	
	- รายได้จากภาคเกษตรไม่พอต่อการเลี้ยงชีพ	- เกิดพื้นที่รกร้างว่างเปล่าจากการซื้อไว้เก็งกำไร	
	- เกษตรกรเสียเปรียบจากข้อกำหนดกฎหมาย	- น้ำท่วม ไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน	
	- มีปัญหา น้ำท่วม น้ำขัง/ขาดแคลนน้ำ ทำการเกษตรไม่ได้ผล		

ตารางที่ 5-3 (ต่อ) แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ดินและสภาพแวดล้อม

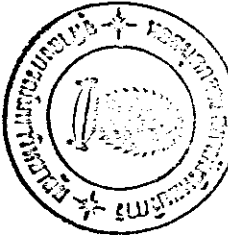
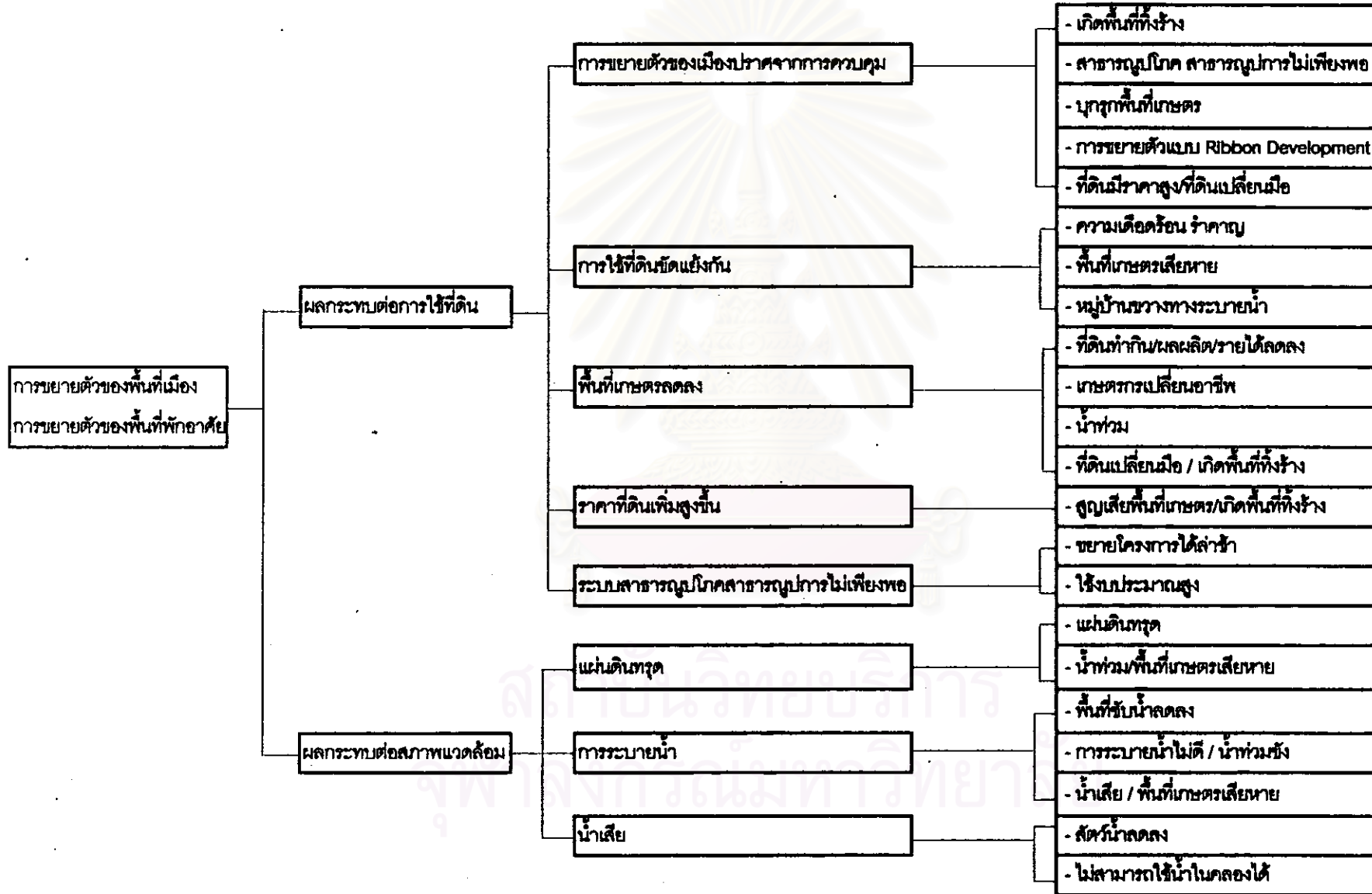
ลักษณะผลกระทบ	สาเหตุ	ปัญหาที่เกิดขึ้น	บริเวณที่เกิดปัญหา
- ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น	- ความต้องการที่ดินของนักลงทุน	- ที่ดินเปลี่ยนมือ เกษตรกรขายที่ทำกิน	พบทั่วไปในเขตมินบุรี
	- การกว้านซื้อที่ดิน/การพัฒนาที่ดิน	- เกษตรกรเปลี่ยนอาชีพ	โดยเฉพาะริมถนนสายหลัก
		- สูญเสียพื้นที่เกษตร	
		- เกิดพื้นที่ทิ้งร้าง	
- ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการไม่เพียงพอ	- การขยายตัวแบบ Ribbon Development	- ขยายโครงการได้ล่าช้า	พบทั่วไปในเขตมินบุรี
	- การขยายตัวแบบกระจุกกระจาย	- ต้องใช้งบประมาณสูง	โดยเฉพาะบริเวณที่ห่างจาก
	- ถนนไม่เพียงพอ จำนวนรถเพิ่มขึ้น	- การจราจรติดขัด เกิดมลภาวะทางอากาศและเสียง	ย่านศูนย์กลางของเขต
	- ไม่มีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ	- ประชาชนประสบปัญหาในการเดินทาง	
	- ความต้องการน้ำประปามีสูง	- น้ำประปาบริการได้ไม่ทั่วถึงต้องใช้น้ำบาดาล	
	- โรงเรียน โรงพยาบาลมีไม่เพียงพอ	เกิดปัญหาแผ่นดินทรุด	
2. ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม			
- แผ่นดินทรุด	- ความต้องการใช้น้ำมีสูง	- แผ่นดินทรุด	บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
	- การบริการน้ำประปาไม่ทั่วถึง	- น้ำท่วม	ของเขต
	- ลักษณะพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม	- พื้นที่เกษตรเสียหาย	
- การระบายน้ำ	- การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในรูปโครงการจัดสรร	- พื้นที่รับน้ำลดลง	บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
	- หมู่บ้านสร้างกีดขวางทางระบายน้ำ	- การระบายน้ำไม่ดี ปริมาณการไหลของน้ำช้าลง	ของเขต
	- ลักษณะการก่อสร้างบ้านไม่เหมาะสมกับพื้นที่เลียนแบบตะวันตก	- น้ำที่ตองระบายออกมีมากขึ้น	
	- หมู่บ้านระบายน้ำลงพื้นที่เกษตร	- น้ำท่วมขัง	

ตารางที่ 5-3 (ต่อ) แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ดินและสภาพแวดล้อม

ลักษณะผลกระทบ	สาเหตุ	ปัญหาที่เกิดขึ้น	บริเวณที่เกิดปัญหา
	- ในบางพื้นที่ยังไม่มีท่อระบายน้ำ		
	- ระบบคูคลองดินเงิน มีวัชพืช		
- น้ำเสีย	- เกิดจากชุมชนเมือง ได้แก่ แหล่งพาณิชย์กรรม โรงงานอุตสาหกรรม	- สัตว์น้ำลดลง	ตามคูคลองทั่วไป โดยเฉพาะ
	ระบายน้ำเสียลงคูคลอง	- ไม่สามารถนำน้ำในคูคลองมาใช้อุปโภคและบริโภคได้	ในคลองแสนแสบและคลอง
	- เกิดจากการเกษตรกรรม		สามวา

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5-2 แสดงผลกระทบด้านลบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม





## 5.2 แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเขตมินบุรี

จากข้อมูลรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในอดีตของเขตมินบุรี จะเห็นได้ว่า การขยายตัวในเขตมินบุรีมีความผูกพันกับเส้นทางคมนาคมขนส่งอย่างใกล้ชิด ศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมจะตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของคลองแสนแสบกับคลองสามวาในแขวงมินบุรี และกระจายตัวออกไปตามแนวยาวของคลองทั้งสอง การพัฒนาเมืองโดยการตัดถนนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบระบบการคมนาคมขนส่งจากทางน้ำมาเป็นทางบก มีผลกระทบต่อทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างมาก ชุมชนเมืองที่เกิดขึ้นในระยะหลังส่วนใหญ่จะกระจายตัวไปตามแนวยาวของถนน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปที่อยู่อาศัยและโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ศูนย์กลางชุมชนดั้งเดิมซึ่งอยู่บริเวณจุดตัดของคลองแสนแสบกับคลองสามวา เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว พื้นที่ด้านเหนือที่ติดกับคลองแสนแสบและด้านตะวันตกที่ติดกับคลองสามวา มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองส่วนที่พัฒนาแล้วอย่างรวดเร็ว โดยดำเนินไปในลักษณะเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่ให้ประโยชน์เดิมและขยายออกไปจนจดแนวถนนสีหบุรานุกิจ พื้นที่ทั้งสองฟากริมถนนสีหบุรานุกิจซึ่งตัดขนานไปกับด้านเหนือของแนวคลองแสนแสบจะมีลักษณะเป็นชุมชนเมืองโดดเด่นที่สุด และเริ่มมีการขยายตัวในแนวตั้งมากขึ้น ถนนสายสำคัญที่นำความเจริญเข้ามาสู่เขตมินบุรี ได้แก่ ถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล 3(รวมคำแหง) ซึ่งมีการขยายตัวของที่พักอาศัยต่อเนื่องมาจากเขตบางเขน เขตปทุมธานี เขตบางกะปิ เมื่อพิจารณาการเพิ่มขึ้นของประชากร ก็จะพบว่าเขตมินบุรีมีอัตราการเพิ่มประชากรค่อนข้างสูง คือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.02 คนต่อปี ซึ่งในอีก 10 ข้างหน้าในปี 2549 เขตมินบุรีจะมีจำนวนประชากร 222,883 คน และในปี 2559 จะมีจำนวนประชากรถึง 296,973 คน โดยจะเพิ่มขึ้นมากในแขวงมินบุรี แขวงบางชั้น แขวงสามวาตะวันตก

เมื่อพิจารณาจากการใช้ที่ดิน จะพบว่าการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับถนนเป็นปัจจัยสำคัญ โดยบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก อยู่ห่างจากชุมชนมาก และมีบริการพื้นฐานที่เพียงพอ จะเป็นบริเวณที่ขยายตัวสูง และการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มจะเป็นการจัดสรรมากกว่าก่อสร้างเอง เนื่องจากต้นทุนถูกกว่าและสะดวกกว่า ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จะมีการขยายตัวน้อย การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะขยายตัวอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเขต คือ บริเวณตลาดมินบุรี ริมถนนสีหบุรานุกิจใต้ ซึ่งปัจจุบันมีการใช้ที่ดินผสมผสานกันระหว่างอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยในรูปแฟลต อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนพื้นที่ฝั่งเหนือจะเป็นการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีแนวโน้มลดลงและจะถูกเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มากขึ้น เนื่องจากการทำเกษตรให้ผลตอบแทนต่ำ และเกษตรกรยังต้องประสบปัญหาจากน้ำท่วม และปัญหาการเกษตรอื่น ๆ อีก ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีแนวโน้ม

ลดลงเช่นกัน เห็นได้จากจำนวนโรงงานในเขตมีนบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมาย

เมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พื้นที่ฝั่งตะวันตกในแขวงมีนบุรี แขวงบางชั้น จะมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วกว่าแขวงอื่น ซึ่งทั้งสองแขวงมีความโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น คือ มีโครงข่ายถนนหลายสายสามารถใช้เดินทางติดต่อได้สะดวกทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ เช่น ถนนรามอินทรา ถนนนิมิตรใหม่ ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนนร่มเกล้า ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนสุวินทวงศ์ โดยการขยายตัวจะเกาะไปตามแนวดังกล่าว ซึ่งพื้นที่ทางตะวันตกมีปัจจัยที่เหมาะสมในการที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชน ทำเลที่ตั้งของพื้นที่ติดต่อกับเขตชั้นกลาง 3 เขต คือ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ ลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่ให้เกิดอุปแทนทางเศรษฐกิจต่ำกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น มีโครงข่ายคมนาคมขนส่งหนาแน่นกว่าพื้นที่ด้านตะวันออกและโครงการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งโดยการตัดถนนสายใหม่ ๆ หลายสาย เช่น โครงการถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก โครงการถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา และโครงการตัดถนนสายใหม่ตามข้อเสนอของกรุงเทพมหานครเพื่อเชื่อมพื้นที่เขตมีนบุรีด้านตะวันตกกับพื้นที่เมืองชั้นกลาง คือ ถนนสายข2 สร้างต่อจากถนน รอยพหลโยธิน 52 ขยายแนวออกไปทางตะวันออกเฉียงเหนือไปบรรจบกับถนนนิมิตรใหม่ และถนนสาย ๑1 สร้างใหม่ตั้งแต่แนวฝั่งเมืองรวมด้านเหนือขนานไปกับถนนพหลโยธิน ขยายแนวไปทางใต้จนสุดแนวเขตฝั่งเมืองรวมด้านใต้ โดยในช่วงที่ตัดไปตามแนวถนนเดิม คือ ถนนรอยเจริญพัฒนากำหนดให้ขยายเขตทาง ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและจะทำให้คนเข้ามาพักอาศัยมากขึ้น และจากแผนผังกำหนดการใช้ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่เขตมีนบุรีด้านตะวันตกเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า รวมทั้งการใช้ที่ดินประเภทสถานบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งตามข้อกำหนดของกฎหมายเป็นการเปิดโอกาสให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสะดวกกว่าด้านตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่นอกคันกันน้ำและเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ส่วนแขวงสามวาตะวันตกซึ่งอยู่ในพื้นที่ด้านตะวันตกของเขตเช่นกัน แม้จะยังไม่มีการขยายตัวมากเท่าแขวงมีนบุรีและบางชั้น แต่ก็เริ่มมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 2535-2539 มีจำนวนประชากรเพิ่มมากกว่าทุกแขวง คือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 65 ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยในรูปโครงการจัดสรร ซึ่งพื้นที่นี้สามารถเชื่อมต่อกับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีได้ทำให้ความเจริญขยายตัวเข้ามาอย่างรวดเร็ว

ส่วนพื้นที่ฝั่งตะวันออก คือ แขวงแสนแสบ แขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ แขวงสามวาตะวันออก มีถนนตัดผ่านพื้นที่น้อย จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าพื้นที่ฝั่งตะวันตก ประกอบ

กับมีข้อกำหนด กฎหมายให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ทำหน้าที่รองรับน้ำ และสกัดกั้นการขยายตัวของเมือง อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ฝั่งตะวันออกนี้ ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นบริเวณริมถนนราษฎร์อุทิศ ถนนประชาร่วมใจทั้งสองฟาก ถนนร่วมเกล้าฝั่งตะวันออก ถนน นิมิตรใหม่ฝั่งตะวันตก ถนนสุวินทวงศ์ โดยจะมีการพัฒนาในรูปแบบโครงการจัดสรรเกาะไปตามถนนสายสำคัญดังกล่าว เนื่องจากราคาที่ดินถูก มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งแนวโน้มก็จะเป็นการพัฒนาในลักษณะเดิม และจะทำให้ถนนสายดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น ซึ่งหากการพัฒนา ยังคงเกาะไปตามถนนเช่นนี้จะก่อให้เกิดปัญหาเรื่องการระบายน้ำ เนื่องจากการวางตัวของหมู่บ้านก็ตรงทางไหลของน้ำ ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมซ้ำตามมา และยังเป็นกรบุกกรุกพื้นที่เกษตรกรรม ทำลายพื้นที่ สีเขียว (Green Area) ส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมาก ส่วนการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ด้านในของแขวงต่าง ๆ ในพื้นที่ฝั่งตะวันออกนี้ จะมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมากโดยเฉพาะในแขวงสามวาตะวันออก เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังใช้ทำเกษตรกรรม เช่น ทำนา ปอเลี้ยงสัตว์น้ำ และมีเส้นทางคมนาคมน้อยมาก การตั้งถิ่นฐานจะอยู่ริมคลองสามวาทั้งสองฝั่ง รวมทั้งคลองสามตะวันออก และคลองสีตะวันออก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการตั้งถิ่นฐานของชุมชนดั้งเดิม

ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าการขยายตัวของเขตเมืองบุรี การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวมากที่สุดโดยมีปัจจัยหลัก คือ เส้นทางคมนาคมถือเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดคนเข้ามาพักอาศัยมากขึ้น ส่วนปัจจัยรอง ๆ ลงมาได้แก่ ราคาที่ดิน โครงการพัฒนาของรัฐ สภาพแวดล้อมของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รูปแบบที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะเป็นการจัดสรรมากกว่า ก่อสร้างเอง โดยมีทิศทางการขยายตัวไปตามถนนสายหลักของเขต ได้แก่

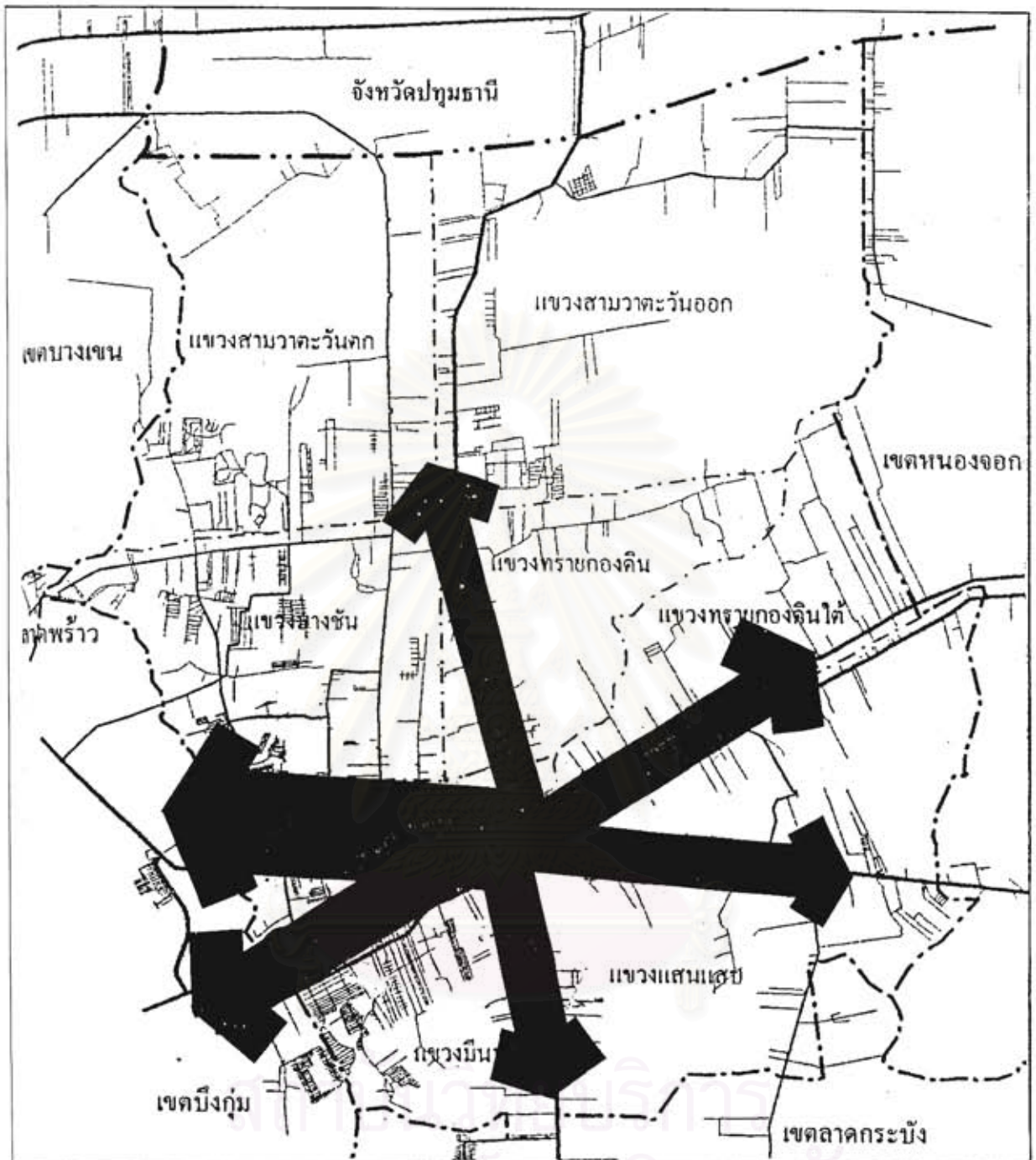
- ทางทิศตะวันตกจะขยายตัวมากกว่าทิศตะวันออก โดยจะขยายตัวตามแนวถนนรามอินทรา ถนนพระยาสุเรนทร์ ถนน หทัยราษฎร์ ถนนสามวา ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 ถนนนิมิตรใหม่ ฝั่งตะวันตก ถนนร่วมเกล้าฝั่งตะวันตก ถนนสุวินทวงศ์ช่วงต้น โดยมีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัย และหมู่บ้านจัดสรร อาจมีพาณิชย์กรรมแทรกตัวอยู่ด้วย

- ทางทิศตะวันออก จะขยายตัวตามแนวถนนถนนนิมิตรใหม่ฝั่งตะวันออก ถนนร่วมเกล้าฝั่งตะวันออก ถนนสุวินทวงศ์ ถนนประชาร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ โดยมีแนวโน้มเป็นที่พักอาศัยในรูปหมู่บ้านจัดสรร









การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตเมืองบุรี

แผนที่ 5-6 แสดงแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเขตเมืองบุรี

<p>ศูนย์กลางพาณิชยกรรม ← ทิศทางการขยายตัว</p>	
<p>นิคมอุตสาหกรรม</p>	<p>มาตราส่วน 1:100,000</p>
<p>สถาบันราชการ</p> <p>ที่มา: การสำรวจภาคสนาม</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

## 5.3 การวิเคราะห์ศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

### 5.3.1 การคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต

ในการศึกษาการคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคตของเขตเมืองบุรีรัมย์ ได้ใช้ข้อมูลการใช้ที่ดิน ปี 2531 และปี 2539 เป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาและคาดการณ์การใช้ที่ดินในอีก 20 ปีข้างหน้า คือปี 2559 ว่าจะมีขนาดการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทเปลี่ยนแปลงอย่างไร โดยการคาดประมาณจะพิจารณาจากแนวโน้มของพื้นที่ จำนวนประชากร หรือกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ของการวางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้โดยหน่วยงานระดับประเทศ โดยการคาดการณ์มีรายละเอียดดังนี้

#### 1. การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

เขตเมืองบุรีรัมย์ในปี 2531 มีความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 12 คนต่อไร่ ในปี 2539 มีความหนาแน่นเฉลี่ย 7 คนต่อไร่ ทั้งนี้เนื่องจากชุมชนมีการกระจายตัวออกไป การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยระหว่างปี 2531-2539 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.92 ต่อปี ซึ่งถือได้ว่าเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงมาก

จากข้อมูลความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรจะเห็นได้ว่า ความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองบุรีรัมย์จัดอยู่ในเกณฑ์ความหนาแน่นน้อยตามเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์ความหนาแน่นของชุมชนเมืองไว้ 3 ระดับ ได้แก่ ความหนาแน่นมาก ปานกลาง และน้อย เท่ากับ 50, 20 และ 10 คน ตามลำดับ เมื่อพิจารณาประกอบลักษณะและนโยบายของพื้นที่ของเขตเมืองบุรีรัมย์ ซึ่งต้องการให้เป็นพื้นที่ชานเมืองที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่ต้องอนุรักษ์ไว้เป็นพื้นที่รองรับน้ำและป้องกันการขยายตัวของเมือง ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้กำหนดให้มีความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยไว้ไม่เกิน 10 คนต่อไร่ ซึ่งจัดเป็นย่านที่พักอาศัยความหนาแน่นน้อย ดังนั้นในอีก 20 ปี ข้างหน้า คือ ปี 2559 เขตเมืองบุรีรัมย์จะมีการใช้ที่ดินประเภท ที่พักอาศัยประมาณ 29,697.30 ไร่

#### 2. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในปัจจุบันมีพื้นที่ประมาณ 923.75 ไร่ มีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงจากปี 2531-2539 ร้อยละ 15.52 ต่อปี ซึ่งพื้นที่พาณิชยกรรมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามพื้นที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-4 แสดงการคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคต

ประเภทการใช้ที่ดิน	การใช้ที่ดิน (ไร่)							
	ปี 2531	ร้อยละ	ปี 2539	ร้อยละ	ปี 2549	ร้อยละ	ปี 2559	ร้อยละ
พักอาศัย	7,162.85	6.57	21,443.41	19.68	22,288.30	20.46	29,697.30	27.26
พาณิชยกรรม	412.16	0.38	923.75	0.85	1,256.41	1.15	1,366.99	1.25
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	885.10	0.81	1,140.00	1.05	1,550.40	1.42	1,960.80	1.80
สถานที่ราชการ	107.50	0.10	282.87	0.26	282.87	0.26	282.87	0.26
นันทนาการ	1,300.00	1.19	3,148.35	2.89	3,148.35	2.89	3,148.35	2.89
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	526.56	0.48	6,500.03	5.97	5,705.27	5.24	7,291.26	6.69
รวมพื้นที่เมือง	10,394.17	9.54	33,438.41	30.69	34,231.60	31.42	43,747.58	40.15
เกษตรกรรม ที่ว่าง และอื่น ๆ	98,562.71	90.46	75,518.47	69.31	74,725.28	68.56	65,209.30	59.85
รวม	108,956.88	100.00	108,956.88	100.00	108,956.88	100.00	108,956.88	100.00

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

และจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ได้ใช้มาตรฐานของการคณะ  
แห่งชาติซึ่งกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมในสัดส่วน 670 คนต่อ ดังนั้นในปี 2559 เขตมินบุรีจะมีพื้นที่  
พาณิชยกรรมประมาณ 1,366.99 ไร่

### 3. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าปัจจุบันมีพื้นที่ประมาณ 1,140 ไร่ มีสัดส่วนการ  
เปลี่ยนแปลงจากปี 2531-2539 เพียงร้อยละ 3.6 ต่อปี เมื่อพิจารณาประกอบกับผังเมืองรวมและข้อ  
กำหนดทางกฎหมายแล้วในอนาคตการใช้ที่ดินประเภทนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก และโรงงาน  
อุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรืออุตสาหกรรมบริการที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ  
แก่พื้นที่ การพิจารณาการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ประเภทนี้จึงใช้เกณฑ์สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงเดิมมาเป็น  
เกณฑ์ คือ ร้อยละ 3.6 ต่อปี ซึ่งในปี 2559 เขตมินบุรีจะมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า  
ประมาณ 1,960.8 ไร่

### 4. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

ปี 2539 เขตมินบุรีมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 282.87 ไร่ ซึ่งเขตมินบุรีมีสถานที่ราชการ  
หลายแห่งกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ ในอนาคตคาดว่าจะมีพื้นที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม  
มากนักจึงกำหนดให้สัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทนี้คงที่

### 5. การใช้ที่ดินประเภทันทนาการ

การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการหรือพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ ตามเกณฑ์ของสำนักผังเมืองกำหนด  
ให้มีพื้นที่ต่ำสุด 1.8 ไร่ ต่อประชากร 1,000 คน จากการคำนวณพบว่าพื้นที่ประเภทนี้ในเขตมินบุรีในอีก  
20 ปีข้างหน้ายังอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และที่ตั้งของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจก็กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่  
แล้ว จึงกำหนดให้มีพื้นที่เท่าเดิม คือ 3,148.35 ไร่ แต่มีข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงสถานที่พักผ่อนเดิมให้ดี  
ขึ้นเพื่อให้บริการชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ



## 6. การใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้รวมถึงถนน รอย สถานศึกษา ศาสนสถาน ซึ่งปี 2539 มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 6,500.03 ไร่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 19.44 ของพื้นที่เมือง ซึ่งตามเกณฑ์ของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ระบุให้มีพื้นที่ประเภทนี้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่เมือง ในอนาคตเขตเมืองบุรีรัมย์จะต้องมีการปรับปรุงและขยายสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอีกเป็นจำนวนมากตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ข้างต้น ในปี 2559 เขตเมืองบุรีรัมย์จะมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 7,291.26 ไร่

สรุปได้ว่า การคาดการณ์การใช้ที่ดินประเภทในอนาคตของเขตเมืองบุรีรัมย์ได้ใช้เกณฑ์ดังนี้

<u>ประเภทการใช้ที่ดิน</u>	<u>เกณฑ์คาดการณ์การใช้ที่ดิน</u>
ที่พักอาศัย	10 คน/ไร่
พาณิชย์กรรม	670 คน/ไร่
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	อัตราการเพิ่มจากปี 2539 ร้อยละ 3.6
สถานที่ราชการ	คงที่
นันทนาการ	คงที่
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ร้อยละ 20 ของพื้นที่ชุมชน

จากการคาดการณ์การใช้ที่ดินของเขตเมืองบุรีรัมย์ในปี 2559 พบว่า การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยจะมีการใช้ที่ดินสูงที่สุดคือ 29,697.30 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.26 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาคือการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีพื้นที่ 7,291.26 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.69 และเขตเมืองบุรีรัมย์มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นเป็น 43,747.58 ไร่ พื้นที่เกษตรและ ที่ว่างลดลงเหลือ 65,209.30 ไร่

### 5.3.2 การวิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดของพื้นที่

ในการวิเคราะห์พื้นที่โดยวิธี Sieve Analysis ซึ่งเป็นวิธีหาพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการพัฒนา (Large Scale Development) ภายใต้สมมติฐานว่าพื้นที่ทั้งหมดมีความเหมาะสมเท่าเทียมกันสำหรับการพัฒนา แล้วเริ่มตัดพื้นที่ส่วนที่มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการพัฒนาออกไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งเหลือพื้นที่บริเวณเดียวหรือหลายบริเวณที่ผ่านข้อจำกัดหรืออุปสรรคเหล่านั้นได้ และพื้นที่ที่มีข้อจำกัดเป็นพื้นที่ที่ควรหลีกเลี่ยงการพัฒนา ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ใช้ปัจจัยในการวิเคราะห์ดังนี้

ตารางที่ 5-5 แสดงความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต

ปี	ประชากร	การใช้ที่ดิน	ความต้องการการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้น	พื้นที่เกษตร ที่ว่างและอื่น ๆ คงเหลือ
2531	86,558	10,394.17	-	98,562.71
2539	148,600	33,438.41	23,044.24	75,512.47
2549	222,883	34,231.60	793.19	74,725.28
2559	296,973	43,747.58	9,515.98	65,209.30

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1. ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์

	ค่าคะแนน
1. พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างปัจจุบัน(Built-up Area)	ยกเว้น
2. พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม(พื้นที่ที่เสี่ยงต่อการเกิดน้ำท่วม)	9
3. พื้นที่ลุ่มต่ำมีอัตราการทรุดตัวสูง	7
4. พื้นที่ขาดบริการน้ำประปา	5
5. พื้นที่ที่ไม่สะดวกในการเข้าถึงโดยทางรถยนต์	3
6. พื้นที่ที่ไกลจากแหล่งบริการ(ตลาด, ย่านพาณิชย์กรรม, แหล่งงาน)	3

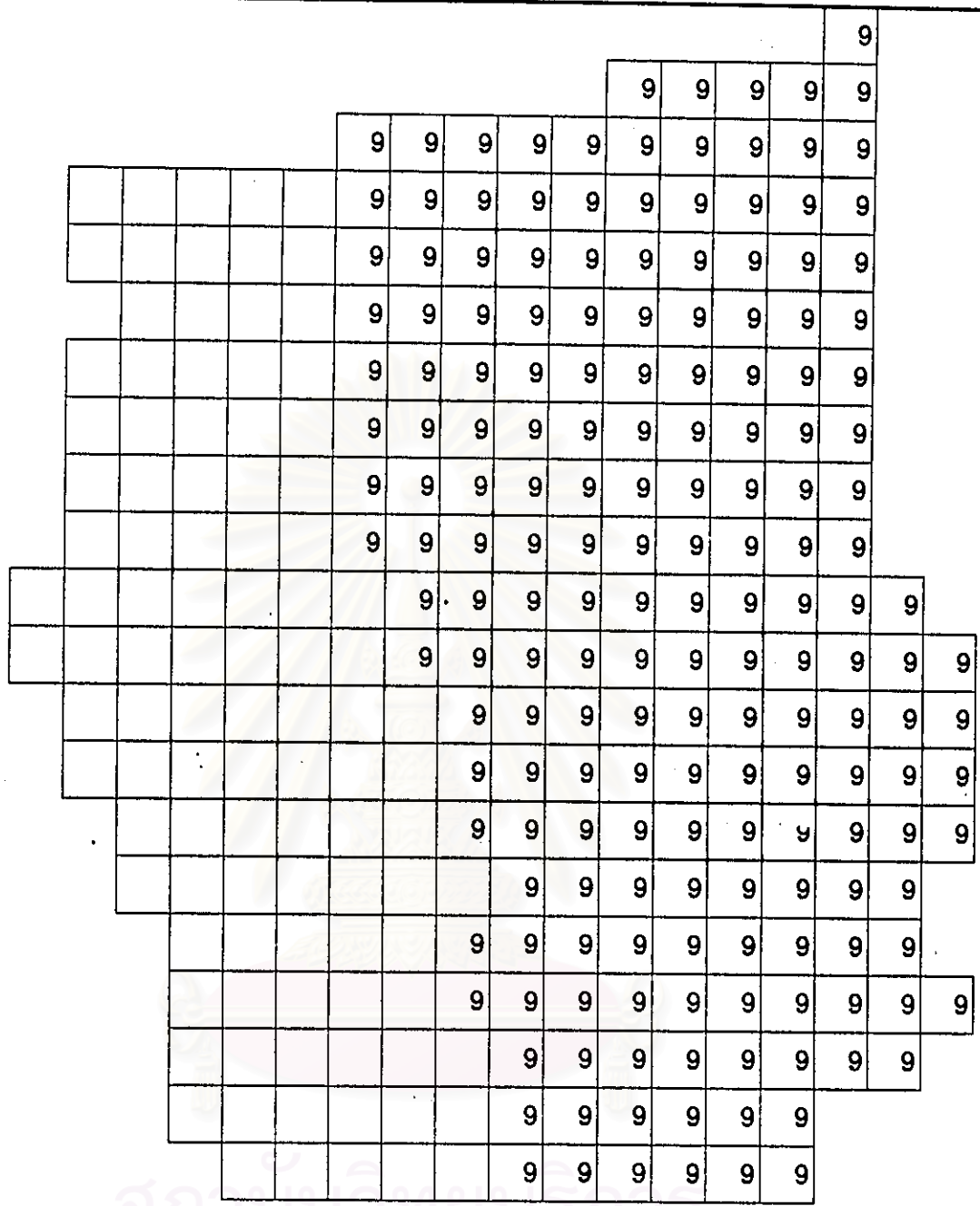
## 2. ขั้นตอนในการวิเคราะห์

1. กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีพื้นที่ 173 ตารางกิโลเมตร
2. แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 462 ตารางกริด ขนาดตารางกริดละ 0.64 ตารางกิโลเมตร
3. หาปัจจัยที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการพัฒนาและให้ค่าคะแนนแต่ละปัจจัย
4. แปลงข้อจำกัดหรืออุปสรรคลงบนแผนที่
5. วิเคราะห์ปัจจัยทั้งหมดโดยใช้เทคนิคภาพซ้อน (Overlay technich)
6. รวมปัจจัย รวมคะแนนของแต่ละตารางกริดที่ได้จากแผนที่เทคนิคภาพซ้อน
7. สรุปผลทำแผนที่แสดงคะแนนรวมในแต่ละตารางกริดและแบ่งพื้นที่ออกเป็น Zone ย่อยตามกลุ่มคะแนน

### 5.3.3 สรุปพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

จากการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเขตมีนบุรี โดยใช้ข้อจำกัดของพื้นที่ในการหาศักยภาพนั้น พบว่าพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ที่มีศักยภาพลำดับที่ 1 และลำดับที่ 2 (แผนที่ 5-12) ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงสามวาตะวันตก พื้นที่บางส่วนในแขวงบางชันและแขวงมีนบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างอยู่ รองลงมาคือ พื้นที่บางส่วนในแขวงสามวาตะวันออกที่ใกล้กับถนนนิมิตรใหม่ ซึ่งพื้นที่ในแขวงมีนบุรีและบางชันมีศักยภาพเหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการค่อนข้างพร้อม การเข้าถึงสะดวก และพื้นที่ตั้งอยู่นอกเขตอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมจึงไม่เสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม แต่ในทั้ง 2 แขวงมีพื้นที่ว่างเหลือน้อยแล้ว ดังนั้นพื้นที่ที่ควรได้รับการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งใหม่จึงควรเป็นแขวงสามวาตะวันตก ซึ่งจากการวิเคราะห์พื้นที่ก็พบว่ามีความเหมาะสมสูงกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากอยู่



**การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมินบุรี**  
**แผนที่ 5-7 แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว**

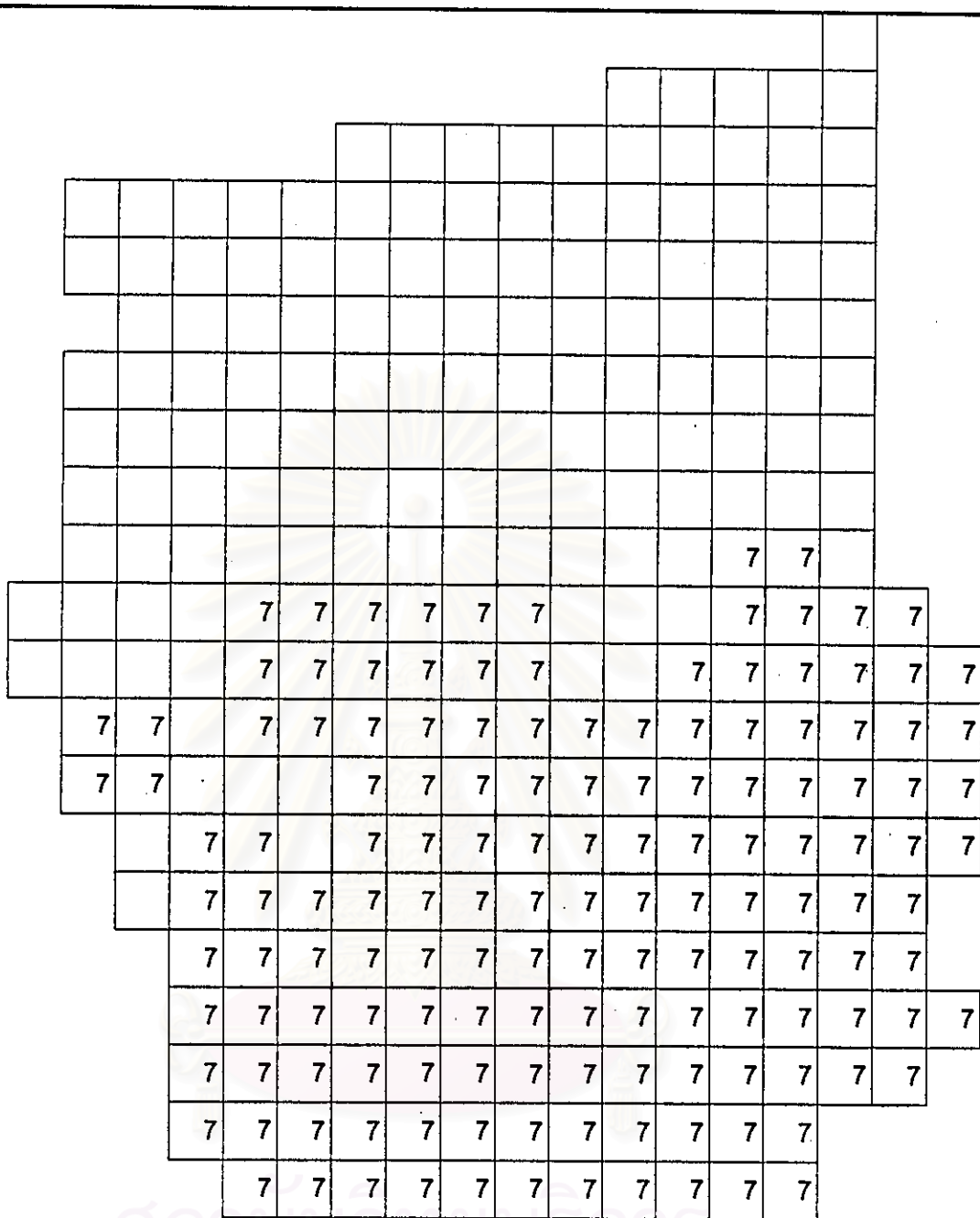
9

พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม  
 ค่าคะแนน = 9



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





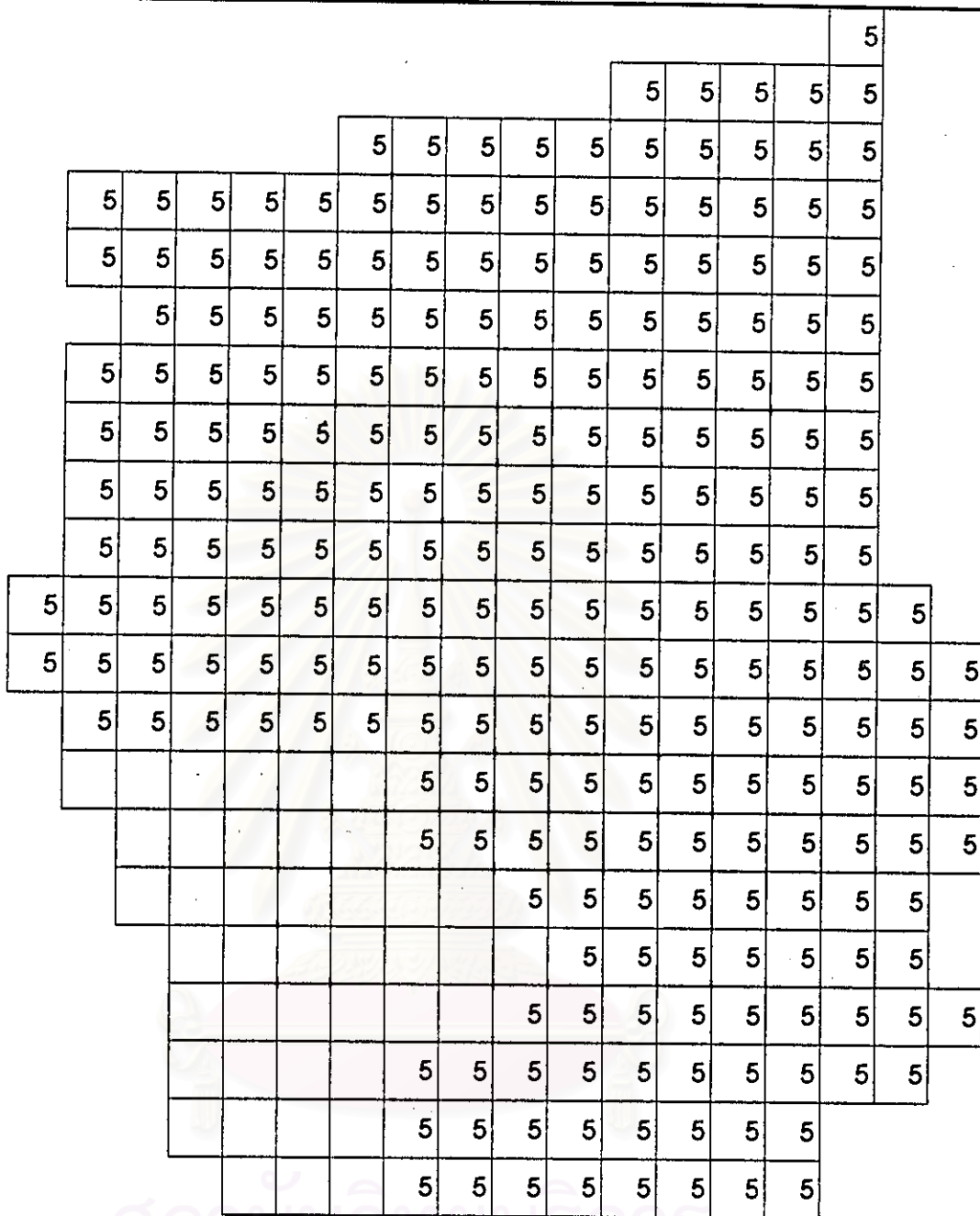
**การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมินบุรี**  
**แผนที่ 5-8 แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว**

7

พื้นที่ลุ่มต่ำมีอัตราการทรุดตัวสูง  
 ค่าคะแนน = 7



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



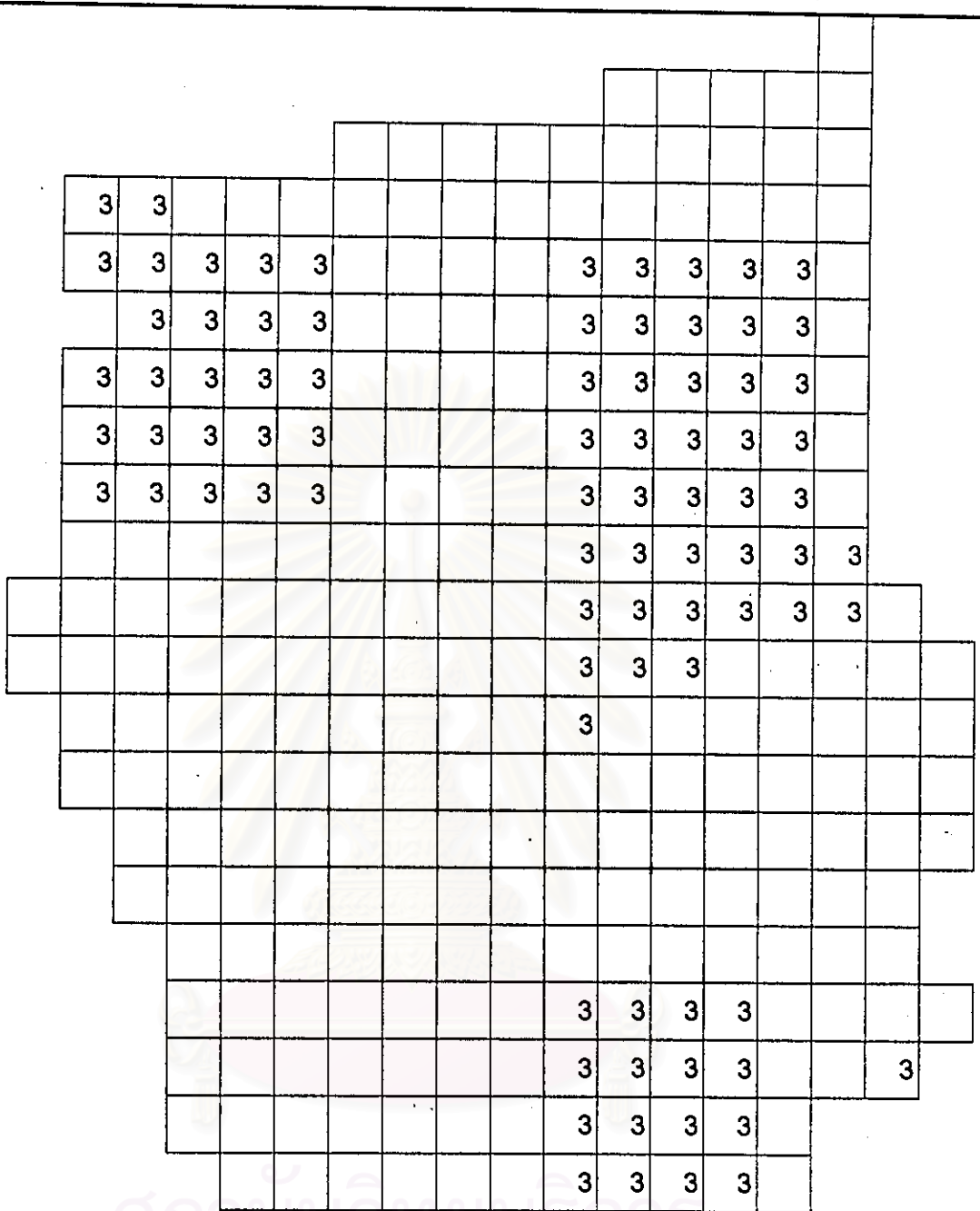
**การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมินบุรี**  
**แผนที่ 5-9 แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว**

5

พื้นที่ขาดแคลนน้ำประปา  
 ค่าคะแนน = 5



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



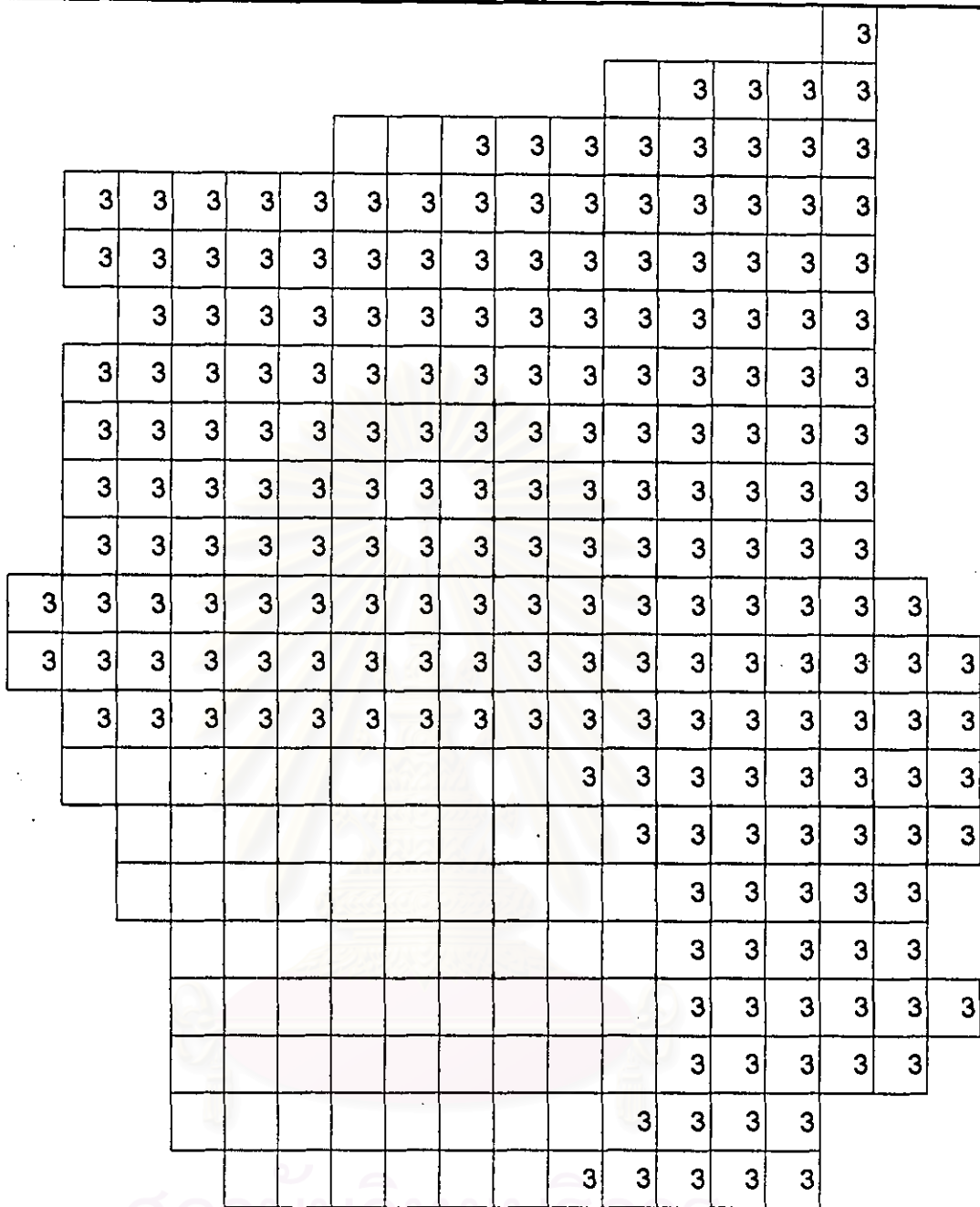
**การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมีนบุรี**  
**แผนที่ 5-10 แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว**

3

พื้นที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง  
 ค่าคะแนน = 3



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมินบุรี**  
**แผนที่ 5-11 แสดงพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการขยายตัว**

3

พื้นที่ห่างไกลแหล่งบริการ  
 ค่าคะแนน = 3



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



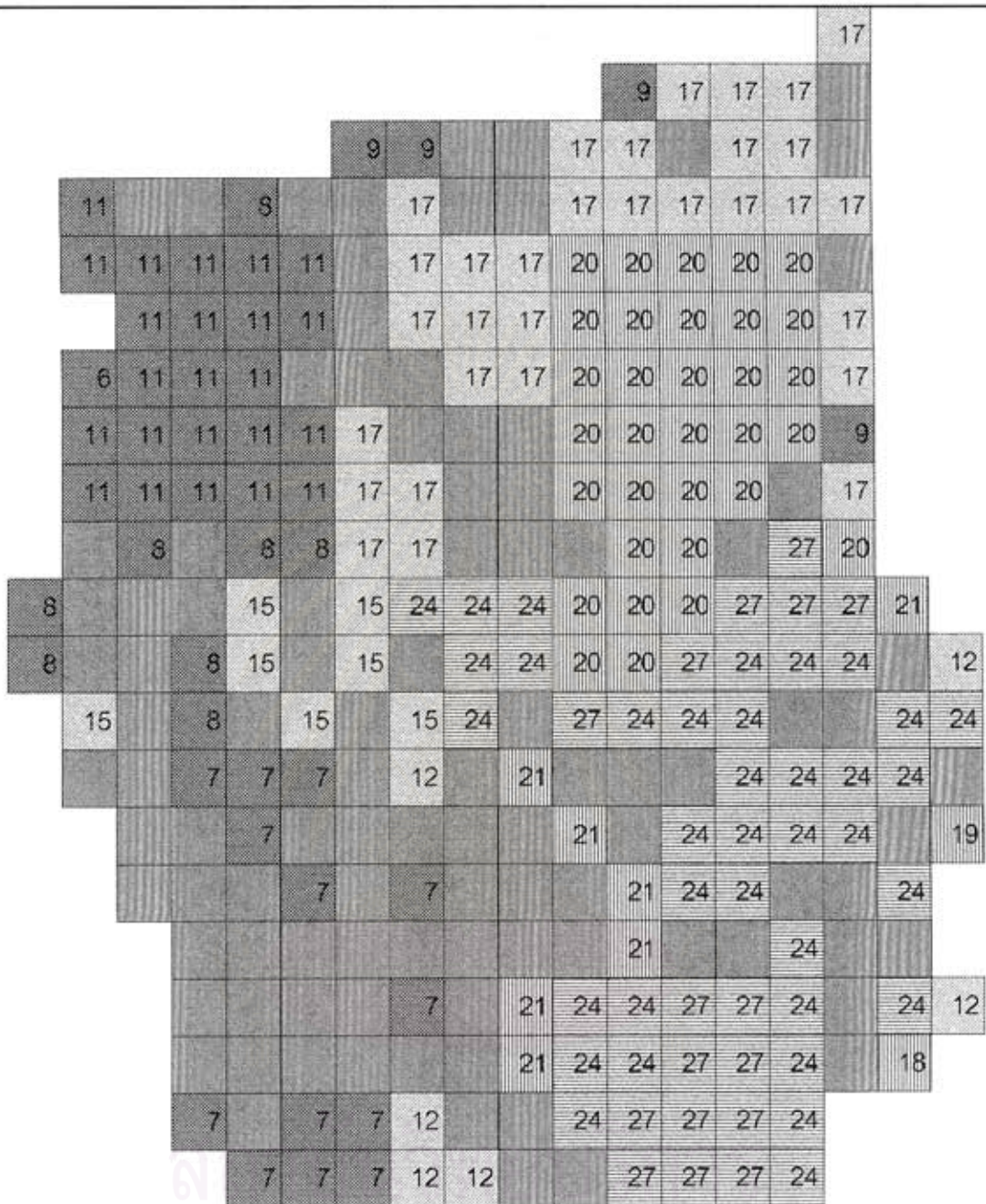
ไม่ไกลจากศูนย์กลางชุมชนเมือง มีระดับพื้นดินค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่อื่นในเขตประกอบด้วยเป็นพื้นที่ที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม โดยตั้งอยู่นอกเขตคันกันน้ำ ซึ่งในอนาคตหากมีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคม และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้สมบูรณ์จะทำให้พื้นที่นี้เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยมากขึ้น

- พื้นที่ที่มีศักยภาพลำดับที่ 3 และลำดับที่ 4 ได้แก่ บริเวณพื้นที่ตอนในแขวงสามวาตะวันออก พื้นที่บางส่วนของแขวงทรายทองดิน พื้นที่แขวงทรายทองดินใต้ และพื้นที่ตอนในแขวงแสนแสบ พื้นที่ดังกล่าวมีข้อจำกัดในการพัฒนา โดยตั้งอยู่นอกเขตคันกันน้ำจึงเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม รวมทั้งพื้นที่ตอนในของแขวงเหล่านี้ยังมีระบบถนนน้อยมากทำให้ไม่สะดวกในการเข้าถึงและยังอยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางชุมชนเมือง การเข้าไปใช้บริการต่าง ๆ จึงไม่สะดวก อย่างไรก็ตามพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ มีดินที่สมบูรณ์ พื้นที่ส่วนใหญ่จึงใช้ทำเกษตรกรรมซึ่งเป็นอาชีพส่วนใหญ่ของประชากรในเขตนี้ ดังนั้นจึงควรอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวไว้ และส่งเสริมให้มีการขยายตัวของเมืองในพื้นที่บริเวณอื่น

#### 5.4 สรุป

จากผลการวิเคราะห์ จะเห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตมีนบุรี ได้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ทั้งด้านบวกและด้านลบ โดยด้านบวก ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่า และมีการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น ส่วนผลกระทบในด้านลบ ได้แก่ การขยายตัวของเมืองปราศจากการควบคุม การใช้ที่ดินขัดแย้งกัน พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอ โดยขาดแคลนทั้งระบบถนน น้ำประปา เป็นต้น รวมทั้งส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในเรื่องแผ่นดินทรุด การระบายน้ำ น้ำเสีย ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการก่อสร้างหมู่บ้านไม่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ทำให้เกิดปัญหาอัตราการระบายน้ำเข้าพื้นที่รับน้ำลดลง เกิดปัญหาน้ำท่วมซ้ำเป็นเวลานาน

เมื่อพิจารณาแนวโน้มและทิศทางการขยายตัว พบว่าการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวสูง โดยการขยายตัวจะเร่งกับปัจจัยสำคัญ คือ ถนน โดยบริเวณที่เข้าถึงสะดวก อยู่ไม่ไกลจากชุมชน และมีบริการพื้นฐานเพียงพอ จะเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวสูง โดยเมื่อพิจารณารายพื้นที่แล้ว แขวงมีนบุรี และแขวงบางชันจะมีการขยายตัวสูง และการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มจะเป็นการจัดสรรมากกว่าการก่อสร้างเอง ทิศทางการขยายตัวจะขยายตัวในทางทิศตะวันตกมากกว่าทิศตะวันออก โดยจะขยายตัวตามแนวถนนรามอินทรา, พระยาสุเรนทร์, หทัยราษฎร์, สามวา, สุขุมวิท 2,3 , นิมิตรใหม่, ร่มเกล้า, และสุวินทวงศ์ช่วงต้น ซึ่งจากการคาดการณ์ความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยจะมีการขยายตัวสูงสุด โดยพื้นที่แขวงบางชัน แขวงมีนบุรี แขวง



การวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง กรณีศึกษา เขตมินบุรี

แผนที่ 5-12 แสดงลำดับศักยภาพในการพัฒนา



- พื้นที่ที่มีความเหมาะสมลำดับที่ 1
- พื้นที่ที่มีความเหมาะสมลำดับที่ 2
- พื้นที่ที่มีความเหมาะสมลำดับที่ 3
- พื้นที่ที่มีความเหมาะสมลำดับที่ 4
- พื้นที่ก่อสร้างปัจจุบัน (ยกเว้น)



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สามวาตะวันตกมีศักยภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยสูง เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การเข้าถึงสะดวก และพื้นที่ตั้งอยู่นอกเขตอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม จึงไม่เดือดร้อนต่อการถูกน้ำท่วม โดยเฉพาะแขวงสามวาตะวันตก ซึ่งที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากศูนย์การชุมชนเมือง มีระดับดินสูงกว่าบริเวณอื่น จึงปลอดภัยจากการถูกน้ำท่วม ซึ่งการวางแผนพัฒนาและการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ จะกล่าวถึงต่อไป



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย