

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการการศึกษา

การพัฒนาของพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครได้ขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายหลักทางด้านเหนือและตะวันออก โดยระหว่างปี พ.ศ. 2538-2545 พื้นที่ต่อเมืองเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างที่สามารถรองรับการขยายตัวจากพื้นที่เมืองชั้นในที่มีการพัฒนามาตามแนวถนนสายหลัก โดยเฉพาะบริเวณเขตต่อเมืองตะวันออกเป็นเขตที่มีการพัฒนาเมืองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางเขน เขตสายไหม เขตดอนเมือง และเขตหลักสี่ โดยเป็นการขยายตัวของการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่ได้รุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง และเป็นการขยายตัวของเมืองกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ (Urban Sprawl) และเป็นการขยายตัวในแนวราบ (Outward) จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเป็นจำนวนมาก และถูกแทนที่ด้วยพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งผลที่ตามมาคือ การเพิ่มปัญหาของเมือง เช่น ปัญหามลภาวะ ที่เกิดจากการเชื่อมโยงการคมนาคมระหว่างที่อยู่อาศัยชานเมืองกับเมืองชั้นในหรือชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ปัญหาการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอและทั่วถึง ปัญหาความขัดแย้งในการใช้ที่ดินต่างประเภทกัน เช่น การระบายน้ำเสียของชุมชนใหม่หรือหมู่บ้านจัดสรรเกิดความเสียหายแก่พื้นที่เกษตรกรรม เป็นต้น ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน (สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ)

เขตสายไหมเป็นพื้นที่เขตต่อเมืองตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยในอดีตเป็นการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเกษตรกรรม กระจายอยู่ตามแนวคลองที่สำคัญ เช่น คลองพระยาสุเรนทร์ คลองหมอนสีลึบ คลองหกวา คลองสอง ฯลฯ ชุมชนเกษตรกรรมมีความผูกพันกับแม่น้ำลำคลอง เนื่องจากอาศัยแหล่งน้ำในการสัญจร การอุปโภค และบริโภค และมีวิถีชีวิต ประเพณีวัฒนธรรมแบบชนบทเป็นเวลาช้านาน ต่อมาได้มีการพัฒนาและปรับปรุงโครงข่ายถนนให้เชื่อมโยงระหว่างถนนสายหลักในพื้นที่และนอกพื้นที่ ซึ่งเป็นปัจจัยแรงบุก (Invasion Force) และประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ดีของเขตสายไหมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตสายไหมเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยรูปแบบการพัฒนาการตั้งถิ่นฐานจากพื้นที่ทางทิศ

ตะวันตกและทางทิศใต้ของพื้นที่เขตมาสู่ทางทิศเหนือของเขตสายใหม่ โดยทางทิศตะวันตกมีการเติบโตตามแนวถนนพหลโยธิน และทางด้านทิศใต้มีการเติบโตตามแนวถนนวัชรพลและถนนรัตนโกสินทร์สมโภช (สุขาภิบาล 5) ซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนเมืองมีความหนาแน่นสูง ส่วนพื้นที่ทางตอนกลางและด้านเหนือของเขต มีทั้งพื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองและพื้นที่ชนบท ประกอบด้วยพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ปรากฏในเขตสายใหม่นั้น ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่กระจายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้รุกกล้าเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งเกิดผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิมหรือชุมชนเกษตรกรรม โดยเฉพาะผลกระทบทางลบ ที่เป็นปัจจัยแรงต้าน (Resistant Forces) นั่นคือเกษตรกรได้ขายที่ดินหรือเลิกเช่าที่ดินบริเวณถนนสายหลักและย้ายที่ดินลึกเข้าไปในพื้นที่ ทำให้การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าไปไม่ทั่วถึง

ปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เขตสายใหม่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น คือ การพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงข่ายคมนาคม ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยที่ไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพฯ และที่สำคัญพื้นที่เขตสายใหม่ยังคงมีสภาพแวดล้อมที่ดี จึงทำให้ประชากรอพยพเข้าสู่เขตสายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยทำให้พื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนลดลง โดยในปี พ.ศ. 2524 มีพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่าง 37.46 ตารางกิโลเมตร และลดลงเหลือ 26.61 ตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2544 และการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2524 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีพื้นที่ 3.35 ตารางกิโลเมตร และได้เพิ่มขึ้นเป็น 10.74 ตารางกิโลเมตร การพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดินจากกลุ่มเกษตรกรเป็นกลุ่มนายทุนหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการขยายตัวอย่างไม่เป็นระบบ ขาดความเป็นระเบียบ พื้นที่ปลูกสร้างต่างๆ ขยายตัวออกไปตามอิทธิพลของถนน ทำให้เกิดความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมา และก่อให้เกิดผลกระทบต่อเนื่องในด้านอื่นๆ ตามมา ได้แก่ ผลกระทบการใช้ประโยชน์ที่ดิน นั่นคือการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมและการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่างที่รอการพัฒนา ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และผลกระทบทางสังคม นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาอีกหลายประการ เช่น ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาการขาดแคลนบริการสาธารณะ ปัญหาชุมชนแออัด ฯลฯ

ผลกระทบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในแง่ของการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมและการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง เนื่องจากการพัฒนาและปรับปรุงถนน ก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนพัก

อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินในพื้นที่ชานเมืองที่ไม่สูงมากนักและยังเหลือพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนาอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้การขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการคมนาคมทำให้ราคาที่ดินเกษตรกรรมมีมูลค่าสูงขึ้น จึงเกิดการเปลี่ยนมือของที่ดินจากเกษตรกรเป็นกลุ่มนายทุนและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อการเก็งกำไร และจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมาเช่นกัน โดยเฉพาะปัญหาทางด้านอากาศ เนื่องจากยานพาหนะที่ใช้ในการสัญจรทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถสาธารณะ และปัญหาที่สำคัญที่สุดคือ ปัญหาเรื่องน้ำเน่าเสีย ที่เกิดจากการไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ดีของชุมชนหรือหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับประชากรบางส่วนสร้างสิ่งปลูกสร้างรुक้าคูคลองและมีการทิ้งสิ่งปฏิกูลลงลำคลอง จึงเป็นปัจจัยทำให้เกิดน้ำเสีย เช่น คลองสองมีค่าความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ (BOD) เท่ากับ 8.4 mg/l ค่าออกซิเจน (DO) เท่ากับ 1.4 แเบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (TCB) เท่ากับ  $43 \times 10^2$  MPN/100ml (ฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล สำนักงานเขตสายไหม, 2548) ซึ่งค่าความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ (BOD) ไม่ควรเกินกว่า 2.0 mg/l ค่าออกซิเจน (DO) ไม่ต่ำกว่า 4.0 mg/l และแบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมด (TCB) มิไม่เกินกว่า 5,000 MPN/100ml เมื่อดูจากค่ามาตรฐานแล้วเป็นคลองที่มีน้ำเสีย ซึ่งเป็นผลกระทบต่อเกษตรกรโดยตรง เนื่องจากเกษตรกรต้องใช้น้ำในการทำเกษตรกรรม

นอกจากนี้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมตามมา โดยเฉพาะเกิดการเปลี่ยนอาชีพของชุมชนครัวเรือนเกษตรกร เนื่องจากมีการซื้อขายที่ดินให้ภาคเอกชนหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับแม่น้ำลำคลองที่เน่าเสียทำให้ครัวเรือนเกษตรกรบางส่วนไม่สามารถทำอาชีพเกษตรกรต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องขายที่ดินหรือเลิกเช่าที่ดินและหันไปประกอบอาชีพอื่นแทน การเปลี่ยนแปลงอาชีพของเกษตรกรสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแรกเป็นกลุ่มที่มีความพร้อมที่จะเปลี่ยนอาชีพ และพร้อมที่จะเปลี่ยนวิถีการดำรงชีวิตของตนให้เป็นแบบคนเมืองมากขึ้น ส่วนกลุ่มที่สองนั้นเป็นกลุ่มที่ไม่มีความพร้อมที่จะเปลี่ยนอาชีพ ซึ่งจะเกิดกับกลุ่มเกษตรกรที่เช่าที่ดินและไม่สามารถหาที่เช่าที่ดินผืนใหม่ได้ ดังนั้นทำให้ต้องเปลี่ยนอาชีพไปประกอบอาชีพอื่นแทน การประกอบอาชีพใหม่ของเกษตรกรเป็นเรื่องที่ไม่ง่ายนัก เนื่องจากเกษตรกรไม่ค่อยมีการศึกษา ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการประกอบอาชีพ ทำให้เหลือเพียงไม่กี่อาชีพที่ไม่ต้องใช้ความรู้มากนัก ได้แก่ ค้าขาย คนงาน/คนรับใช้ หรือมีบางส่วนที่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างของหน่วยงานราชการ ในการเปลี่ยนอาชีพนั้นเป็นสิ่งที่ทำให้วิถีชีวิตและพฤติกรรมที่เคยดำเนินอยู่เปลี่ยนแปลงตาม ทำให้เกิดเกษตรกรบางส่วนมีความไม่พอใจกับกลุ่มประชากรที่เพิ่งเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่เขตสายไหม ซึ่งเป็นบ่อเกิดแห่งความขัดแย้งของประชากรทั้งสองกลุ่ม ดังนั้น

หน่วยงานภาครัฐควรให้ความช่วยเหลือกับกลุ่มเกษตรกรในพื้นที่เขตสายไหม โดยเฉพาะกลุ่มที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตน

เมื่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรอบเปลี่ยนแปลงไปทำให้เกษตรกรต้องยอมรับกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ถึงแม้ต้องใช้เวลาในการปรับตัว และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยนั้นนำความเจริญ ความทันสมัยมาสู่พื้นที่ เช่น การซื้อสิ่งของเครื่องใช้ การพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ และการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพนี้ทำให้การเดินทางสะดวก รวดเร็วขึ้น สาธารณูปการต่างๆ เพิ่มขึ้น เพื่อสนองความต้องการที่เกิดขึ้น ได้แก่ ตลาด เช่น ตลาดออเงิน ตลาดวงศกร ตลาดสายไหม ฯลฯ ห้างสรรพสินค้าอยู่บริเวณโดยรอบเขตสายไหม เช่น บิ๊กซีสะพานใหม่ โลตัสหลักสี่ คาร์ฟูร์ รามอินทรา เซ็นทรัลรามอินทรา ฯลฯ ส่วนซูเปอร์มาเก็ต มีที่อซูเปอร์การเกิด โรงพยาบาลเอกชน ได้แก่ โรงพยาบาลสายไหม ซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชนเพียงแห่งเดียว ทำให้มีประชากรต้องเดินทางไปใช้บริการนอกพื้นที่ สำหรับโรงเรียนระดับมัธยมศึกษายังมีไม่เพียงพอับความต้องการ เนื่องจากมีโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาปีที่ 1 ถึง มัธยมศึกษาปีที่ 6 มีเพียง 1 โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา ทำให้ต้องเดินทางออกไปเรียนนอกพื้นที่เป็นจำนวนมาก เช่นกัน ปัญหาด้านสาธารณูปการบางประเภทที่ไม่สามารถให้บริการได้ทั่วถึง เนื่องจากไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินควบคู่กับการวางแผนด้านโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา

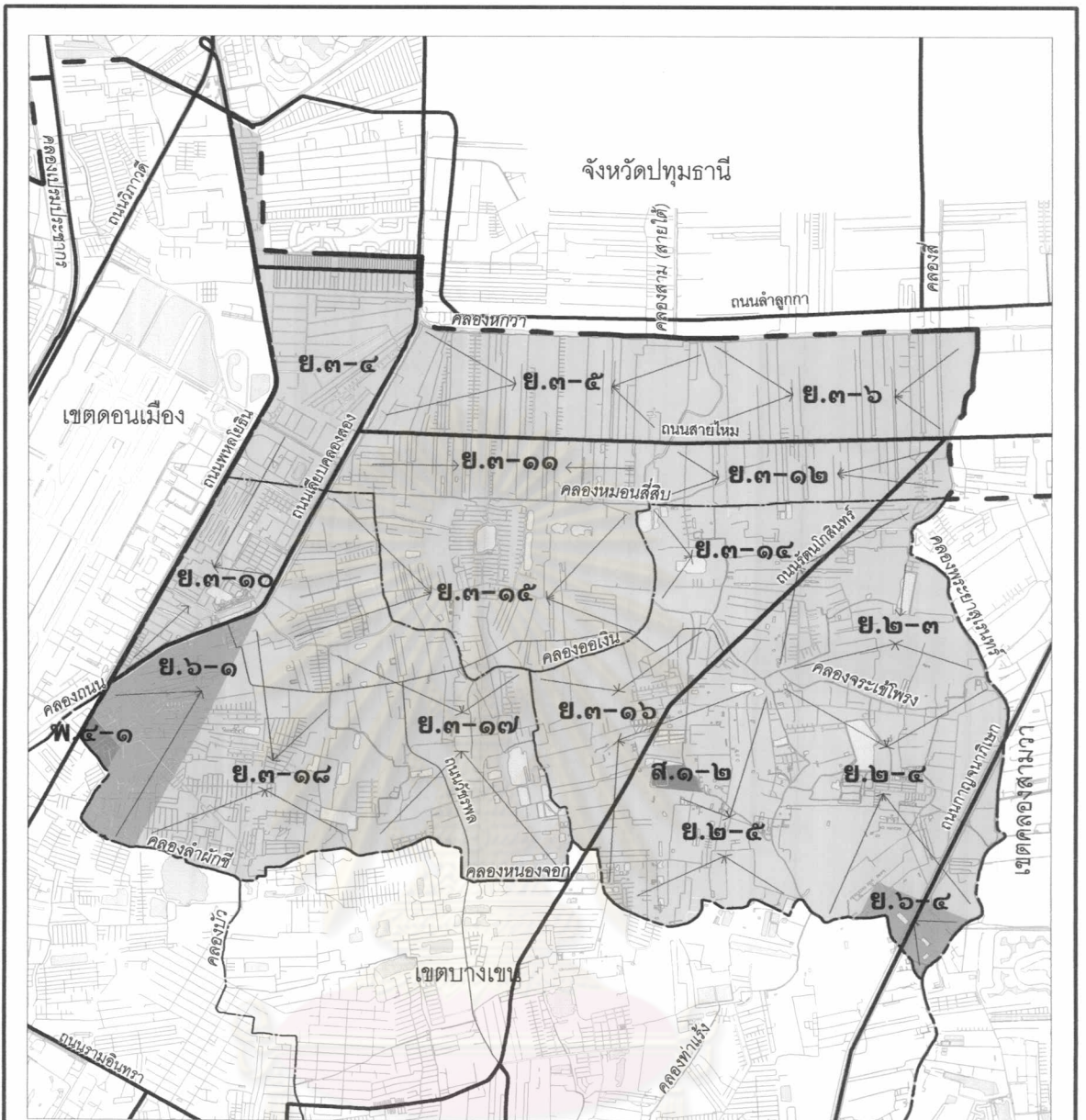
ส่วนการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่เขตสายไหมนั้น พบว่า ในอดีตครัวเรือนเกษตรกรมีการช่วยเหลือในการทำมาหากินนั้นคือ การลงแขกเกี่ยวข้าวที่อาศัยแรง โดยไม่คิดค่าแรง สำหรับในปัจจุบันการช่วยเหลือกันในการลงแขกเกี่ยวข้าว(เอาแรง)ลดลง ตามสภาพเศรษฐกิจสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป และมีการให้ค่าจ้างในการลงแขกเกี่ยวข้าวเพิ่มมากขึ้น แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมว่า ในอดีตมีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันโดยไม่หวังเรื่องเงินตรา แต่ในปัจจุบันต้องมีเงินตราเข้ามาเป็นข้อแลกเปลี่ยน

ในการพัฒนาเมืองในด้านการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตสายไหมนั้น ทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันของประชากร 2 กลุ่ม นั่นคือ ประชากรที่เป็นเกษตรกรกับประชากรนอกภาคเกษตรกรรมที่เข้ามาอยู่ในเขตสายไหมในรูปของหมู่บ้านจัดสรร และในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ของประชากรทั้ง 2 กลุ่ม จำเป็นต้องอาศัยการใช้ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญ กิจกรรมที่หลากหลายย่อมจะเกิดความขัดแย้งในการทำกิจกรรมบางประเภท เมื่อเกิดความขัดแย้ง ทำให้ประชากรทั้ง 2 กลุ่มต่างคนต่างอยู่ไม่ยุ่งเกี่ยวกับในการร่วมกิจกรรมต่างๆ เพื่อลดปัญหาความขัดแย้งที่เกิดขึ้น ซึ่งปัญหาความขัดแย้งที่เกิดขึ้นนั้น อาจเนื่องมาจากลักษณะประชากร เช่น การประกอบอาชีพ

การศึกษา รายได้ ฯลฯ ความสัมพันธ์หรือปฏิสัมพันธ์ของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรกับชุมชนเกษตรกรรม ส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีความเกี่ยวข้องกัน ต่างคนต่างอยู่ และที่สำคัญคือไม่รู้ว่าใครเป็นใคร ถึงแม้ว่าจะเจอกันในสถานที่ต่างๆ ก็ตาม เช่น วัด โรงเรียนของบุตรหลาน ซุปเปอร์มาเก็ต ฯลฯ ซึ่งไม่สามารถทำให้ประชากรทั้ง 2 กลุ่มมีปฏิสัมพันธ์กัน ถึงมีก็น้อยมาก

นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐได้มีแผนและโครงการพัฒนาผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่เขตสายไหม โดยในขณะนี้กรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) เสร็จเรียบร้อยแล้วอยู่ระหว่างการดำเนินการในขั้นตอนของการประกาศใช้บังคับในปี 2549 นี้ และเพื่อให้การพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ แผนผัง และข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) สอดคล้องกับนโยบายของคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานคร ความต้องการของประชาชน และสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งประกอบด้วยนโยบาย แผนผัง ข้อกำหนด และมาตรการสำหรับการพัฒนาเมืองระยะยาว 20 ปี ที่ได้วางและจัดทำภายใต้วิสัยทัศน์ที่จะให้กรุงเทพมหานครเป็น 1)มหานครที่มีความน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี 2)มหานครที่มีระบบคมนาคมขนส่ง คล่องตัว สะดวกสบาย 3)มหานครโดดเด่นในด้านศิลปวัฒนธรรม 4)มหานครเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยากรของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และ 5)มหานครที่เป็นศูนย์กลางการบริหาร สถาบันสังคม และองค์กรระหว่างประเทศ

ภายใต้วิสัยทัศน์และปัญหาเมืองที่มีการพัฒนาแบบกระจายตัว ปัญหาจราจร ปัญหาอาคารทิ้งร้าง และอาคารหยุดก่อสร้าง ร้างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้กำหนดผังโครงสร้างการพัฒนากรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับประชากรในอนาคต 20 ปี ด้วยการกำหนดพื้นที่พัฒนาเมืองให้อยู่ภายในวงแหวนรอบนอก จำกัดการพัฒนาพื้นที่นอกแนวถนนวงแหวนรอบนอก เนื่องจากเป็นบริเวณที่ยังไม่มีความพร้อมด้านการให้บริการขั้นพื้นฐานและบางบริเวณเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดภาวะน้ำท่วมขัง ซึ่งพื้นที่เขตสายไหมอยู่ภายในวงแหวนรอบนอก และถูกกำหนดให้มีมีการประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีอยู่ 14 บริเวณ คือ บริเวณหมายเลข 2-3, 2-4, 2-5, 3-4, 3-5, 3-6, 3-10, 3-11, 3-12, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17 และ 3-18 โดยให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งห้ามสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม โรงมหรสพ เป็นต้น



**ผลกระทบทางสังคมจากการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร**

แผนที่ 6.1 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตสายไหม ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

สัญลักษณ์	คำอธิบาย
ย.๑-ย.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ย.๕-ย.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ย.๘-ย.๑๐	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
พ.๑-พ.๕	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
อ.๑-อ.๒	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
อ.๓	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
ท.๑-ท.๒	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ร.๑-ร.๔	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ส.๑-ส.๒	ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย
ส.๓	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนงานโครงการพัฒนากรุงเทพมหานคร เป็นการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ แผนผัง และข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) สอดคล้องกับนโยบายของคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานคร ความต้องการของประชาชน และสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม ประกอบด้วยแผนงานโครงการ 3 ส่วน คือ แผนพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเป็นงาน โครงการหลักที่จะนำการพัฒนาเมืองให้ไปในทิศทางที่กำหนดในผังเมืองรวม แผนพัฒนาการจราจรและขนส่ง เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และแผนพัฒนาสิ่งแวดล้อม ที่ต้องการส่งเสริมและรักษา สภาพแวดล้อมของเมือง

นอกจากนี้ แผนงานโครงการพัฒนากรุงเทพมหานคร ได้นำมาจัดทำแผนงานโครงการในระดับกลุ่มเขต ให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และความต้องการของประชาชนในพื้นที่ โดยพื้นที่เขตสายไหมจัดให้อยู่ในกลุ่มพระนครเหนือ ซึ่งปัจจุบันเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย การพัฒนาส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ขณะที่ภาครัฐยังจัดหาบริการพื้นฐานไม่ทันกับการพัฒนาของภาคเอกชน ดังนั้นเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นเมืองน่าอยู่ ได้กำหนดแผนงานพัฒนาพื้นที่กลุ่มเขตนี้ให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยที่มีความพร้อมด้านการให้บริการพื้นฐาน และมีองค์ประกอบที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานผังเมือง

ในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครสู่เมืองน่าอยู่ ในด้านที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่เขตสายไหมนั้น ได้ถูกจัดให้อยู่ในแผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย โดยในแผนพัฒนาพื้นที่ มีโครงการการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง เขตสายไหม ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และเพื่อให้การขยายตัวของพื้นที่เมืองมีความต่อเนื่องและสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่พอเพียงและได้มาตรฐาน นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาการจราจรและขนส่ง มีโครงการสร้างถนนรามอินทรา-รัตนโกสินทร์ โครงการปรับปรุงขยายถนนรัตนโกสินทร์ สมโภช โครงการก่อสร้างถนนลาดปลาเค้า-สายไหม-ลำลูกกา โครงการปรับปรุงถนนเพิ่มดิน และโครงการเชื่อมถนนสายไหม-ถนนพหลโยธิน เขตสายไหม รวมถึงโครงการที่ขยายสถาบันราชการ ออกสู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้น ได้แก่ ศูนย์ราชการบริเวณหลักสี่ และโครงการระบบรางต่างๆ เป็นปัจจัยที่ทำให้ประชากรในพื้นที่เขตสายไหมเพิ่มขึ้น เนื่องจากใกล้แหล่งงานและการเดินทางสะดวก

ในการศึกษาถึงสภาพผลกระทบ ปัญหา และแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับนโยบายของภาครัฐ

ที่สนับสนุนให้พื้นที่เขตสายไหมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ดังนั้นหากจะปล่อยให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นต่อไปโดยไร้ระเบียบแบบแผนการพัฒนา รวมถึงขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ จะทำให้เกิดผลกระทบต่างๆ เพิ่มขึ้นตามมา เป็นผลเสียต่อพื้นที่และระดับคุณภาพชีวิตของประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยเฉพาะประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม การเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆ โดยอาศัยพื้นฐานจากข้อมูลเบื้องต้นที่มีอยู่และผลการศึกษา จะทำให้ทราบถึงทิศทางและแนวโน้มในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ต่อไป

## 6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา

ในพื้นที่เขตสายไหมมีแนวโน้มการเกิดขึ้นของพื้นที่ปลูกสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยลักษณะการพัฒนาเมืองเป็นแบบแนวราบอย่างกระจัดกระจายไปทั่วทั้งพื้นที่ ตามระบบโครงข่ายคมนาคม ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกบุกรุกเป็นวงกว้าง ทั้งการเข้าแทนที่โดยตรงและผลกระทบด้านต่างๆ ต่อครัวเรือนเกษตร ส่งผลให้สภาพทางกายภาพของพื้นที่และวิถีชีวิตภายในชุมชนเกษตรได้เปลี่ยนแปลงไปสู่สภาพของความเป็นเมืองมากยิ่งขึ้น แม้ว่าการเกิดขึ้นของพื้นที่ปลูกสร้างจะช่วยให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่เพิ่มขึ้น มีร้านค้าให้บริการมากขึ้น การเข้าถึงสาธารณูปโภคดีขึ้น และมีสาธารณูปการเพิ่มขึ้น แต่ได้ส่งผลกระทบในด้านมลภาวะและเกิดผลกระทบทางสังคมขึ้นในพื้นที่

นอกจากนี้แล้ว การบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครส่งผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่เช่นกัน เนื่องจากพื้นที่พื้นที่เขตสายไหมถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง และไม่มีกำหนดพื้นที่ไว้สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ทั้งนี้เป็นเพราะผังเมืองรวมดังกล่าวได้กำหนดพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม รวมถึงพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์เกษตรกรรมไว้แล้ว เช่น เขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง บางขุนเทียน ฯลฯ

### 6.2.1 ข้อเสนอแนะการพัฒนาเมือง

เนื่องจากตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้กำหนดให้พื้นที่เขตสายไหมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ชั้นดี ซึ่งมีใช้ห้ามสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม โรงมหรสพ เป็นต้น และกิจกรรมใดๆ ที่อันเป็นการรบกวนในการอยู่อาศัยจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ในพื้นที่เขตสายไหม ดังนั้นในพื้นที่เขตใหม่จำเป็นต้องรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และเพื่อให้การขยายตัวของพื้นที่เมืองมีความต่อเนื่อง



และสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่พอเพียงและได้มาตรฐานตามผังเมือง เพื่อความเป็นเมืองน่าอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดี

ดังนั้นควรมีแนวทางการพัฒนาให้เหมาะสมต่อพื้นที่และสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ดังนั้น ควรมีการพัฒนาด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และระบบขนส่งสาธารณะ ให้เพียงพอต่อความต้องการในปัจจุบันและเพื่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และสุดท้ายคือกำหนดพื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรมที่ยังคงเหลืออยู่ในปัจจุบัน เพื่อรักษาระบบนิเวศวิทยาของพื้นที่ชนเมือง

### 1) การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1. เพื่อพัฒนาการบริการพื้นฐานให้สามารถรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบริการพื้นฐานที่มีความจำเป็นระยะยาว เช่น ระบบระบายน้ำเสีย ทั้งนี้เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของประชาชน

2. เพื่อส่งเสริมสนับสนุนการบริการพื้นฐานให้เชื่อมโยงอย่างมีระบบได้มาตรฐานและทั่วถึง โดยเฉพาะในด้านการวางแผนพัฒนา ให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ที่สามารถรองรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. เพื่อพัฒนาแหล่งน้ำอุปโภคบริโภค ให้มีคุณภาพและเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและภาคการผลิตด้านเกษตรกรรม

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อกระจายความเจริญ เน้นการพัฒนาพื้นที่ตามศักยภาพของแต่ละพื้นที่ ให้สามารถผสมผสานเป็นการแบ่งปันความเจริญให้เข้าถึงทุกพื้นที่ และสอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ใช้ผังเมืองรวมเป็นเครื่องมือชี้นำทิศทางการพัฒนาในอนาคต แต่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานไม่ได้มุ่งเน้นเพียงการเพิ่มด้านปริมาณความต้องการของประชาชนเพียงอย่างเดียว แต่เป็นการพัฒนาบนพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของประชาชนและทุกชุมชนในกระบวนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงบริการที่มีคุณภาพบนมาตรฐานเดียวกัน และเพื่อลดภาวะต้นทุนของรัฐ พร้อมกับเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการและสนับสนุนบทบาทการลงทุนของภาคเอกชนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

### 1.1) ด้านระบบสาธารณสุขโลก

ในการวางแผนผังระบบสาธารณสุขโลก เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน สิ่งแวดล้อม และเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยให้ระบบสาธารณสุขโลกมีปริมาณเพียงพอสำหรับการบริการประชาชนได้อย่างทั่วถึง และเชื่อมโยงเข้าถึงทุกพื้นที่และสามารถรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยการวางแผนผังระบบสาธารณสุขโลกต้องสอดคล้องกับการพัฒนาและการวางผังเมือง ทั้งนี้เพื่อให้มีความคุ้มค่าในการลงทุนมากที่สุด และคำนึงถึงความจำเป็นที่จะต้องมีความสามารถสำรองพอสมควรเพื่อรองรับความต้องการระบบสาธารณสุขโลกที่อาจเพิ่มเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้

สำหรับพื้นที่เขตสายไหม พบว่ามีปัญหาด้านน้ำเสีย ดังนั้นควรมีการจัดการที่ดี และมีประสิทธิภาพ โดยมีแนวทาง แผนงานป้องกันและแก้ไขน้ำเสีย พร้อมทั้งรายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

#### แผนงานป้องกันและแก้ไขน้ำเสีย เสนอแนะให้มีแผนเพื่อดำเนินการดังนี้

1) การกวดขันการปล่อยน้ำทิ้งอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เขตสายไหมกวดขันการปล่อยน้ำทิ้งของอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการระบายน้ำทิ้ง พ.ศ. 2534 ในอาคาร ซึ่งจะต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร เพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด ก่อนจะระบายน้ำเสียออกสู่แหล่งสาธารณะ การเลือกใช้ระบบให้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของเจ้าของ เสนอแนะให้กำหนดเป็นเงื่อนไขในการอนุญาต ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารส่งผลการวิเคราะห์น้ำทิ้งทุก 6 เดือน สำหรับการเก็บตัวอย่างและการวิเคราะห์ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ดำเนินการ

2) จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย กรุงเทพมหานครและเขตสายไหมควรจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อบำบัดน้ำเสียของที่พักอาศัย ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากเป็นแหล่งกำเนิดที่มีได้อยู่ภายใต้บังคับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการระบายน้ำทิ้ง พ.ศ. 2534 สำหรับการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เสนอแนะให้ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียที่มีค่าลงทุนและดำเนินการต่ำ ไม่ต้องอาศัยบุคลากรที่มีความชำนาญ ยกเว้นกรณีมีข้อจำกัดด้านที่ดินที่ไม่สามารถหาพื้นที่ผืนใหญ่ตามที่ต้องการได้ จึงเลือกกระบบที่เหมาะสมในอันดับรองลงมา และระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละแห่งควรรับน้ำเสียจากประชากรประมาณ 100,000 ถึง 600,000 คน

3) การป้องกันการระบายน้ำเสียลงสู่คลองโดยตรง การป้องกันการระบายน้ำเสียลงสู่คลองโดยตรงสำหรับเขตสายใหม่นั้น สำหรับพื้นที่ที่มีอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้ว ให้เว้นคืบที่ดินสองฝั่งคลอง ประมาณ 2 เมตร ในบริเวณที่ยังเป็นที่ว่างเสนอแนะให้มีข้อบัญญัติห้ามปลูกสร้างอาคารในระยะ 3-15 เมตร จากแนวคลอง เพื่อทำทางเท้าและท่อรวบรวมน้ำเสีย หรือสร้างท่อรวบรวมน้ำเสียในพื้นที่คลองโดยไม่เว้นคืบที่ดิน เสนอแนะให้พิจารณาตัดสินใจเลือกจากความต้องการของประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นสำคัญ

แผนการป้องกันการระบายน้ำเสียลงสู่คลองโดยตรงเสนอแนะให้ประกอบด้วย การจัดที่ว่างริมคลอง เพื่อก่อสร้างทางเท้าและท่อรวบรวมน้ำเสียป้องกันการระบายน้ำเสียลงสู่คลอง และการสร้างท่อรวมน้ำเสียลงสู่คลอง

4) การตั้งคณะกรรมการชุมชนด้านการป้องกันน้ำเสีย เพื่อทำหน้าที่รณรงค์และรักษาคลอง เขตสายใหม่ควรจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนด้วยการป้องกันน้ำเสียให้เป็นผู้ประสานงานระหว่างชาวบ้านกับสำนักงานเขต เป็นผู้ทำโครงการป้องกันน้ำเสียเสนอต่อสำนักงานเขต โดยสำนักงานเขตทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการดำเนินงานสนับสนุนงบประมาณโครงการ และติดตามประเมินผลการดำเนินงานโครงการของชุมชน

5) การจัดแหล่งน้ำเสียรายย่อย เขตสายใหม่ยังมีแหล่งน้ำเสียรายย่อย ซึ่งกระจัดกระจายอยู่ในพื้นที่ห่างไกลและอยู่นอกเขตระบบบำบัดน้ำเสียรวม แหล่งกำเนิดน้ำเสียรายย่อย ได้แก่ ที่พักอาศัยที่กระจัดกระจายอยู่ตามริมคลอง

การจัดการแหล่งน้ำเสียจากบ้านพักอาศัย บ้านพักอาศัยที่กระจายอยู่ตามริมคลองและอยู่นอกเขตการรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดนั้น ควรให้กรรมการชุมชนภายใต้การแนะนำของสำนักงานเขต ขอความร่วมมือให้ละเว้นการระบายน้ำทิ้งจากบ้านเรือนลงสู่คลองโดยตรง อย่างน้อยที่สุดควรจะทำจัดด้วยระบบบ่อซึม ซึ่งมีประสิทธิภาพในการลด BOD

## 1.2) ด้านสาธารณูปการ

แผนผังด้านสาธารณูปการมีเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน ส่งเสริมการพัฒนาการบริการทางด้านสังคมโดยให้มีระบบสาธารณูปการอย่างเพียงพอและได้มาตรฐานสำหรับการบริการประชาชนได้อย่างทั่วถึง

## 1. การบริการด้านสาธารณสุข

การบริการขั้นพื้นฐานมีหน่วยงานและองค์กรที่ให้บริการในพื้นที่เขตสายไหม ได้แก่ ศูนย์บริการสาธารณสุข จำนวน 2 แห่ง โรงพยาบาลรัฐบาล 1 แห่ง และโรงพยาบาลเอกชน 1 แห่ง เพื่อพิจารณาแล้วการให้บริการยังไม่เพียงพอต่อการให้บริการประชาชน เนื่องจากประชาชนบางส่วนยังคงเดินทางไปใช้บริการโรงพยาบาลนอกพื้นที่ จึงควรมีการจัดสร้างโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการประชากรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

## 2. การบริการด้านการศึกษา

ปัจจุบันโรงเรียนประถมศึกษาของกรุงเทพมหานครและของเอกชน ในพื้นที่เขตสายไหม มีเพียงพอกับความต้องการ แต่มีบางพื้นที่ซึ่งเป็นส่วนน้อยที่อยู่ห่างจากโรงเรียน และมีเพียงบางโรงเรียนที่เปิดสอนระดับประถมศึกษาถึงมัธยมศึกษาปีที่ 3 เช่น โรงเรียนออเงิน โรงเรียนราษฎรนิยมนธรรม ฯลฯ ดังนั้นพอจบการศึกษาชั้นมัธยมศึกษาตอนปลายก็ต้องหาโรงเรียนเพื่อจะเข้าเรียนต่อ แต่เนื่องจากในระดับมัศึกษาค่อนข้างจะขาดแคลน คือมีโรงเรียนมัธยมศึกษาชั้นปีที่ 1 ถึง มัธยมศึกษาปีที่ 6 ในสังกัดกรมสามัญศึกษา เพียง 1 แห่ง นับว่ามีไม่เพียงพอ ทำให้มีความจำเป็นในการเดินทางไปเรียนยังโรงเรียนนอกพื้นที่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นควรมีการก่อสร้างโรงเรียนมัธยมศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มการให้บริการการศึกษาระดับมัธยมศึกษาให้ครอบคลุม โดยจัดหาที่ดินด้วยการเจรจาของบริจาคจากเจ้าของที่ดิน หรือขอซื้อที่ดินในราคาต่ำ แต่ในกรณีที่ยังไม่สามารถให้ได้มาที่ดินด้วยวิธีการอื่นๆ ก็ให้ใช้การเวนคืน หน่วยงานที่รับผิดชอบคือ กรมสามัญศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ และหน่วยงานที่คอยประสานคือสำนักงานการศึกษา กรุงเทพมหานคร ดังนั้นควรมีจัดตั้งโรงเรียนระดับมัธยมให้มากขึ้น เพื่อรองรับกับความต้องการของประชาชนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

## 2) การพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะ

การจัดบริการรถประจำทางปัจจุบัน เป็นหน้าที่รับผิดชอบขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) อย่างไรก็ตามในปัจจุบันระบบและโครงข่ายขนส่งมวลชนในเขตสายไหมไม่มีการให้บริการของขสมก. เป็นเพียงการขนส่งสาธารณะของเอกชนและการให้บริการยังไม่ครอบคลุมทั่วพื้นที่ ดังนั้นควรจัดบริการรถโดยสารประจำทางให้ครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด โดยเพิ่มจำนวนเส้นทางและรถโดยสารประจำทางในเส้นทางถนนสายหลัก เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในพื้นที่และนอกพื้นที่ที่ในการเดินทางติดต่อซึ่งกันและกัน หน่วยงานที่

รับผิดชอบคือ ขนส่งมวลชนมวลชนกรุงเทพฯ (ขสมก.) และหน่วยงานประสานคือ สำนักการจราจร และขนส่ง

### 3) การปรับปรุงพื้นที่ชุมชนแออัด

เนื่องจากชุมชนแออัดเป็นการบุกรุกพื้นที่ของเอกชน ดังนั้นหน่วยงานภาครัฐควรเข้ามามีบทบาทในการจัดการเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งเพื่อสร้างเสริมสภาพแวดล้อมของย่านที่อยู่อาศัย ให้มีความน่าอยู่ โดยการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณเส้นทางสัญจรและบริเวณที่โล่งสาธารณะ การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน การปรับปรุงสภาพแวดล้อม การออกแบบชุมชนเมือง และการกำหนดมาตรการควบคุมการพัฒนาพื้นที่เฉพาะ

### 4) การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรม

เพื่อรักษาระบบนิเวศวิทยาของพื้นที่ชานเมือง โดยแบ่งออกเป็น 2 แนวทางเลือก คือ ควบคุมมิให้เกิดกิจกรรมใดๆ ในพื้นที่เกษตรกรรม หรือปล่อยให้มีการพัฒนาในพื้นที่เกษตรกรรมที่เหลือต่อไปได้ โดยอาจเป็นการแบ่งช่วงระยะเวลาให้ค่อยๆ เกิดการพัฒนา ซึ่งแบ่งเป็น ระยะเวลา 5 ปี 10 ปี และ 20 ปีตามลำดับ โดยใช้สาธัญปโภค สาธัญปการ หรือ มาตรการอื่นๆ เป็นเครื่องมือส่งเสริมให้ภาคเอกชนสร้างที่พักอาศัยในบริเวณที่ได้รับการวางแผนไว้ล่วงหน้าแล้วก่อนบริเวณอื่น ซึ่งเป็นการชะลอการขยายตัวของเมือง อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของเจ้าของที่ดิน

#### 6.2.2 ข้อเสนอแนะการพัฒนาภาคเกษตรกรรม

เพื่อเป็นการส่งเสริมเกษตรกรในพื้นที่ที่ยังคงทำอาชีพเกษตรกรรมอยู่ แต่เนื่องจากประสบปัญหาต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ ด้านสภาพแวดล้อม ตลอดจนปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่ส่งผลต่อการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมไป

1) แก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เนื่องจากเกษตรกรส่วนใหญ่ยังมีลักษณะในการเช่าที่ดินทำกิน ทำให้ไม่มีความมั่นคงในชีวิต ดังนั้นเพื่อบรรเทาปัญหาการถือครอง โดยให้มีการปรับปรุงสิทธิที่ดินทั้งของรัฐหรือเอกชนที่ไม่ได้นำพื้นที่ครอบครองมาใช้ให้เกิดประโยชน์ นำมาให้เกษตรกรที่ไร้ที่ดินทำกินหรือมีที่ดินน้อยเกินกว่าจะสร้างรายได้ให้เพียงพอต่อการดำรงชีพเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้น โดยใช้มาตรการการจัดเก็บภาษีให้เป็นในอัตราก้าวหน้าตามจำนวนเนื้อที่ที่ถือครอง เพื่อป้องกันมิให้มีการถือครองที่ดินเป็นจำนวนมากและ

มิให้เจ้าของที่ดินละทิ้งที่ดินให้รกร้างว่างเปล่าโดยมิได้นำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ นั่นคือ การลงโทษทางด้านภาษีตามขนาดและระยะเวลาที่ปล่อยที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าและเก็บภาษีตามมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่

2) นโยบายของรัฐ สนับสนุนในดูแลพื้นที่เกษตรกรรมของตนให้อยู่ในสภาพที่ดีจนสามารถให้ผลผลิตในปริมาณมากและมีคุณภาพดี พร้อมทั้งส่งเสริมการประกอบอาชีพเกษตรกรรมซึ่งเป็นอาชีพหลัก และควรฝึกอาชีพเสริมอื่นๆ ให้เกษตรกรควบคู่กันไปด้วย เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้และอาจมีการเลิกทำเกษตรกรรม จะได้มีอาชีพเลี้ยงตนเองและครอบครัวต่อไป

3) การเสริมสร้างทัศนคติที่ดีต่ออาชีพเกษตรกรรม โดยวิธีการส่งเสริมและรณรงค์ปลุกฝังให้เกษตรกรรักและห่วงแหนในที่ดินและพื้นที่เกษตรกรรมของตน และมีความภูมิใจในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไป แต่การรณรงค์ดังกล่าวจะต้องได้รับการส่งเสริมอย่างจริงจังจากหน่วยงานภาครัฐ ทั้งทางด้านวิชาการและการให้ความรู้ที่ถูกต้องแก่เกษตรกร

4) ควรมีการกำหนดแผนโครงสร้างชุมชน เกษตรกรรม เพื่อสนับสนุนและส่งเสริมให้มีการพัฒนาชุมชนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและจัดหาบริการสาธารณะให้เพียงพอ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต สุขอนามัย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน โดยเน้นการให้บริการขั้นพื้นฐานสำหรับประชาชน การพัฒนาเกษตรกรรม เพื่อให้เกษตรกรมีรายได้สูงขึ้น ดังนั้นในการวางผังโครงสร้างระบบชุมชนต้องเน้นรูปแบบความสำคัญของแต่ละชุมชน รวมทั้งคำนึงสภาพสังคมของชุมชนนั้นๆ ควบคู่กันไป

นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐ ควรมีการส่งเสริมอาชีพการเกษตร การตลาด ให้ความรู้เกี่ยวกับการเกษตร เพื่อเพิ่มผลผลิตค้ำค่าทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของเกษตรกร รวมทั้งให้ประโยชน์ทางภาษีที่ดินแก่เกษตรกร