

บทที่ 4

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

4.1 วิวัฒนาการการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในอดีต พื้นที่ชานเมืองด้านเหนือกรุงเทพมหานครบริเวณทางทิศตะวันออกของเขตบางเขนนั้น เป็นเพียงทุ่งนาที่มีบ้านเรือนอาศัยอยู่อย่างเบาบางและกระจายตัวอยู่ตามแนวคลองที่สำคัญ ได้แก่ คลองหกวา คลองหมอนสีลือบ คลองสอง(คลองใหม่) และคลองพระยาสุเรนทร์ ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก เมื่อศึกษาวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ในเขตอิทธิพลถนนวัชรพลและถนนสายใหม่ โดยอาศัยการแปลรูปถ่ายทางอากาศใน 4 ช่วงเวลา พบว่า หลังจากมีการก่อสร้างถนนสายรองที่สำคัญในพื้นที่ อันได้แก่ ถนนวัชรพล ถนนสายใหม่ และถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ต่อสภาพพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงสภาพต่าง ๆ แบ่งเป็นช่วง ๆ ดังต่อไปนี้

ช่วงที่ 1 สภาพการพัฒนาของพื้นที่ ตั้งแต่อดีต ถึง ปี พ.ศ. 2524

ช่วงที่ 2 สภาพการพัฒนาของพื้นที่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2530

ช่วงที่ 3 สภาพการพัฒนาของพื้นที่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 - 2536

ช่วงที่ 4 สภาพการพัฒนาของพื้นที่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 - 2540

โดยการศึกษา จะแบ่งกลุ่มพื้นที่ศึกษาออกเป็น 4 กลุ่มพื้นที่ คือ พื้นที่บริเวณถนนวัชรพลช่วงต้นและถนนวัชรพลช่วงปลาย, ถนนสายใหม่, ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช และพื้นที่บริเวณถนนเพิ่มสิน-ซอยวัดเกาะ ซึ่งได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

4.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2524

1) สภาพทั่วไป ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ยังเป็นโล่งว่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นทั้งที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำสวนผัก ฟาร์มเลี้ยงไก่ และบ่อเลี้ยงปลาเป็นต้น โครงข่ายถนนในพื้นที่มีถนนแกนสำคัญเพียง 2 สาย คือ ถนนสายใหม่ และ ถนนวัชรพลช่วงต้น สภาพถนนแต่ละสายมีลักษณะดังนี้

- ถนนวัชรพล ในระยะแรกมีถนนวัชรพลช่วงคันเพียงช่วงเดียว มักเรียกกันว่า ซอยวัชรพล เนื่องจากเป็นถนนซอยขนาดเล็กและยังไม่มีบทบาทต่อการสัญจรระหว่างพื้นที่เท่าไรนัก ซอยวัชรพล แต่เดิมเป็นถนนราดยางขนาด 2 ช่องจราจร มีคันทาง¹ กว้าง 6 เมตร มีระยะทางเริ่มตั้งแต่ถนนรามอินทราจนถึงห้าแยกวัชรพลในปัจจุบัน เท่ากับ 2.5 กม. ในระยะนั้นยังไม่ได้ตัดเส้นทางถนนวัชรพลช่วงปลายเชื่อมต่อกับถนนวัชรพลช่วงคัน และเป็นเพียงเส้นทางเดินเท้าเฉพาะภายในพื้นที่เท่านั้น

- ถนนสายไหม เป็นถนนคันดิน มีคันทางกว้าง 4 เมตร ทอดตัวยาวในแนวตะวันออก-ตะวันตกออกตั้งแต่คลองสองจนถึงแยกตัดกับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีระยะทาง 5.6 กม. และในแนวเหนือใต้จติดกับคลองหกวา มีระยะทาง 1 กม. ในระยะนี้ถนนสายไหมเป็นถนนที่ใช้สัญจรได้เฉพาะภายในพื้นที่ รถยนต์สามารถวิ่งผ่านได้เฉพาะในช่วงฤดูแล้ง

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีสภาพเป็นถนนคันดิน คันทางกว้าง 4 เมตร มีระยะทาง 7.74 กม. และมีสภาพเช่นเดียวกับถนนสายไหม เนื่องจากถนนรัตนโกสินทร์สมโภชเป็นถนนเส้นแกนกลางของพื้นที่จึงทำให้มีถนนขนาดย่อยเชื่อมต่อมายังถนนรัตนโกสินทร์สมโภชจำนวน 2 สาย คือ ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนคันดินลูกรังในบางช่วงถนน

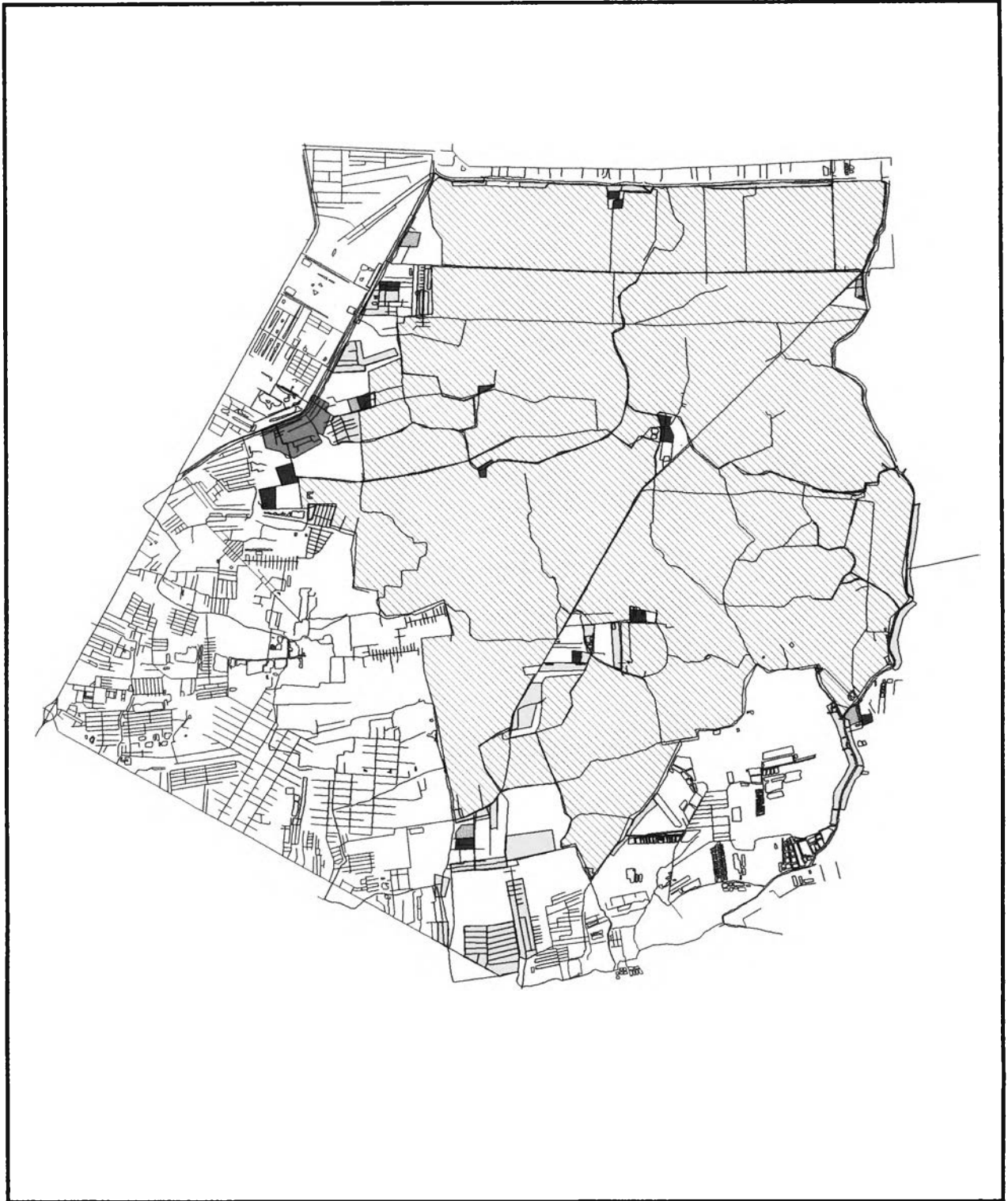
2) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากการศึกษาสำรวจสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในบริเวณพื้นที่ศึกษาในเขตอิทธิพลของถนนวัชรพลและถนนสายไหม โดยการแปลรูปถ่ายทางอากาศ พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำสวนผัก ฟาร์มเลี้ยงไก่ และบ่อเลี้ยงปลา และที่โล่งว่าง รองลงมาเป็นพื้นที่พักอาศัย สถานศึกษาศาสนสถาน และสถานที่ราชการ ตามลำดับ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินมีลักษณะการกระจายตัวในพื้นที่ดังต่อไปนี้ (แผนที่ 4.1)

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีพื้นที่เท่ากับ 1,326.24 ไร่ (ร้อยละ 4.74) และมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

- ถนนวัชรพล มีชุมชนพักอาศัยเป็นกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ หมู่บ้านสวัสดิการ นายทหารและหมู่บ้านชวนชื่นรามอินทรา ตั้งอยู่ใกล้กับถนนรามอินทราและซอยดอนมมิตร หมู่บ้านสมฤทัยและหมู่บ้านชัยพฤกษ์ อยู่บริเวณริมถนนสุขาภิบาล 5 ใกล้กับห้าแยกวัชรพล นอกจากนี้ยังมีชุมชนพักอาศัยอื่น ๆ ตั้งอยู่ในแนวถนนวัชรพล ตามแนวคลองจรเข้บัว

- ถนนสายไหม เป็นย่านที่พักอาศัยเบาบางของชุมชนเกษตรกรรมที่มีมาแต่อดีต มีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่ทอดตัวยาวตามแนวคลองหกวา ได้แก่ บ้านตลาดคลองสาม บ้านลำหม้อแตก และบ้าน

¹ ระยะความกว้างทั้งหมดของถนน ซึ่งหมายถึงความกว้างของช่องทางที่รถวิ่งและไหล่ทางรวมกัน



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชัยพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2524

ที่มา แปลจากรูปถ่ายทางอากาศ
กรมแผนที่ทหาร

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- | | |
|----------------------------|--------------|
| สถาบันการศึกษา | สถาบันราชการ |
| ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย | สถาบันศาสนา |
| ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง | เกษตรกรรม |
| | ที่ว่าง |



มาตราส่วน 1 : 120000

คลองหกวา ประชากรส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านเหนือของถนนสายใหม่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่งว่างส่วนตอนล่างมีเพียงกลุ่มหมู่บ้าน จัดสรร คือหมู่บ้านคอนเมือง เพียงแห่งเดียว มีรูปร่างทอดตัวยาวจากถนนสายใหม่จนจดกับคลองหมอนสีสิบ

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีชุมชนพักอาศัยตั้งอยู่ในพื้นที่จำนวน 2 กลุ่ม เป็นชุมชนพักอาศัยแบบเกษตรกรรม โดยกลุ่มแรกเป็นชุมชนที่ตั้งเรียงตัวอยู่ตามแนวยาวเหนือ-ใต้ ของคลองพระยาสุเรนทร์ทางทิศตะวันออกของถนนรัตนโกสินทร์สมโภช กลุ่มที่สองตั้งอยู่ในบริเวณตอนกลางของพื้นที่และตามแนวถนนรัตนโกสินทร์สมโภช คือ ชุมชนวัดพระร่วงประสิทธิ์ ซึ่งเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นเบาบางคั้งล้อมรอบวัดพระร่วงประสิทธิ์ นอกจากนั้นยังมีชุมชนบ้านบัวมนที่ตั้งอยู่บริเวณคลองหนองบัวบานและตามแนวยาวของถนน ส่วนในพื้นที่ตอนบนยังไม่มีชุมชนคั้งเป็นย่านให้เห็นอย่างชัดเจน มีเพียงบ้านไม่กี่หลังกระจายอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับถนน

- ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ พื้นที่พักอาศัยในบริเวณนี้จะมีความแตกต่างกับพื้นที่ในบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะตั้งอยู่ติดกับกองทัพอากาศและถนนพหลโยธิน ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวมีการขยายตัวของชุมชนเกิดขึ้นในบริเวณถนนพหลโยธินค่อนข้างหนาแน่น ทำให้การขยายตัวของชุมชนแผ่เข้ามายังพื้นที่ด้านตะวันตกของแนวถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ มีการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนค่อนข้างหนาแน่นกว่าพื้นที่ในบริเวณอื่น ๆ ของพื้นที่ศึกษา โดยจะมีลักษณะเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางเกาะตัวอยู่ปากทางของถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะที่ติดกับถนนเลียบคลองสองหลังกองทัพอากาศโดยมีตลาดเพิ่มสินเป็นศูนย์กลางกิจกรรม (NODE) ที่สำคัญในพื้นที่ในกลุ่มนี้ ถัดออกมาในซอยวัดเกาะเป็นย่านที่พักอาศัยเบาบางตั้งอยู่รอบ ๆ วัดเกาะสุวรรณาราม ซึ่งเป็นวัดที่มีความเก่าแก่ มีอายุ 98 ปี และมีชุมชนพักอาศัยอีกกลุ่มตั้งขนานกับคลองสอง คือ ชุมชนบ้านสามง่าม และชุมชนพักอาศัยที่อยู่เหนือคลองหมอนสีสิบขึ้นไป

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง มีพื้นที่เท่ากับ 18,945.25 ไร่ (ร้อยละ 67.66) และ 7,350.32 ไร่ (ร้อยละ 26.25) ตามลำดับ

ในระยะนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม มีการกระจายตัวอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณสองฝั่งของถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ไปจนจดแนวถนนสายใหม่ทางทิศเหนือและยาวตลอดไปจนถึงแนวคลองหกวา ทั้งนี้เนื่องมาจากประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่ยังยึดอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลัก แหล่งน้ำตามแม่น้ำลำคลองมีปริมาณเพียงพอและมีคุณภาพเหมาะแก่การเพาะปลูก และลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเพาะปลูกเช่นกัน (คำสัมภาษณ์กำนันแขวงท่าแร่ เขตบางเขน วันที่ 15 พ.ย. 2541) ประกอบกับการเติบโตของชุมชนส่วนใหญ่ยังจำกัดอยู่เพียงในพื้นที่ด้านตะวันตก (บริเวณสี่แยกอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ) ยังไม่แผ่เข้ามาในพื้นที่ นอกจากนี้แล้ว การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ยังมีอยู่ในระดับต่ำ จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ส่วนใหญ่เป็นประเภทเกษตรกรรมในสัดส่วนที่สูงที่สุด ส่วนพื้นที่ว่างกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่เช่นเดียวกับพื้นที่เกษตรกรรม

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

(3.1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ยังไม่มีย่านพาณิชยกรรมเกิดขึ้นในช่วงนี้

(3.2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน, สถานที่ราชการและ สถานศึกษา ดังนี้

- ศาสนสถานมีจำนวน 6 แห่ง คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 65.47 ไร่ (ร้อยละ 0.23) ได้แก่
 - 1) วัดเจริญธรรมาราม 2) วัดหนองใหญ่ 3) วัดพระร่วงประสิทธิ์ 4) วัดศิริพงษ์ธรรมนิมิตร
 - 5) วัดเกาะสุวรรณาราม และ 6) วัดอู่คิบบำรุงธรรม (ออเงิน)
- สถานที่ราชการมีจำนวน 2 แห่ง มีพื้นที่เท่ากับ 5.7 ไร่ (ร้อยละ 0.02) คือ ศูนย์บริการสาธารณสุข 61 ตั้งอยู่ทางทิศเหนือถนนสายใหม่ และ ศูนย์บริการสาธารณสุข 24 ตั้งอยู่บนถนนรัตนโกสินทร์สมโภช
- สถานศึกษา 10 แห่ง มีพื้นที่เท่ากับ 167.46 ไร่ (ร้อยละ 0.6) ได้แก่
 - 1) โรงเรียนวัดศิริพงษ์ 2) โรงเรียนบ้านบัวมน 3) โรงเรียนพระร่วงประสิทธิ์ 4) โรงเรียนวัดหนองใหญ่
 - 5) โรงเรียนสายไหม(ทัศนารมย์อนุสรณ์) 6) โรงเรียนประชานุกูล 7) โรงเรียนออเงิน 8) โรงเรียนวัดเกาะสุวรรณาราม 9) โรงเรียนประเทืองทิพย์วิทยา และ 10) โรงเรียนระเบียบศึกษา

4.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2530

1) สภาพทั่วไป ในช่วงระยะเวลา 6 ปีที่ผ่านมา ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ยังคงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่งว่างมากที่สุดเช่นเดิม แต่มีการขยายตัวของที่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการขยายและปรับปรุงโครงสร้างถนนสายรองภายในพื้นที่ ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2529 และอีกประการหนึ่งคือการขยายตัวของชุมชนทางคานตะวันตกที่แผ่เข้ามายังพื้นที่ศึกษาเริ่มมีเพิ่มขึ้น ซึ่งการพัฒนาโครงสร้างถนนนี้ทำให้เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามมาและก่อให้เกิดชุมชนเพิ่มขึ้นตามลำดับโดยสภาพถนนแต่ละสายมีลักษณะดังนี้

- ถนนวัชรพล มีการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงเกิดขึ้นมากที่สุด โดยในปี พ.ศ.2529 มีการปรับปรุงถนนวัชรพลในช่วงคันและตัดเพิ่มต่อจากเส้นเดิม โดยในช่วงคันนั้นปรับปรุงให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก คันทางกว้าง 11 เมตร (เขตทางกว้าง 14 เมตร) ขนาด 4 ช่องจราจร และตัดถนนวัชรพลเพิ่มต่อจากเส้นเดิม ไปทางทิศเหนือเชื่อมต่อกับถนนเพิ่มสิน เป็นถนนลาดยาง คันทาง

กว้าง 4 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร มีระยะทางตั้งแต่ห้าแยกวัชรพลถึงถนนเพิ่มสินเท่ากับ 4 กม. การตัดถนนและปรับปรุงถนนวัชรพลในช่วงนี้ ทำให้การสัญจรภายในพื้นที่ที่มีความสะดวกมากขึ้นกว่าเดิม อีกทั้งยังเป็นจุดเริ่มต้นบทบาทของถนนสายรองที่มีต่อการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ด้วย

- ถนนสายใหม่ ในปี พ.ศ. 2527 ถนนสายใหม่ได้รับการปรับปรุงจากถนนคันดินเป็นถนนราดยาง คันทางกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร ทั้งนี้เนื่องมาจากนโยบายของโครงการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมตามแนวพระราชดำริ ซึ่งกำหนดให้สร้างถนนสายใหม่เพื่อเป็นแนวกันกั้นน้ำที่ไหลบ่ามาจากทิศเหนือเข้ามายังพื้นที่กรุงเทพมหานคร (ฝ่ายโยธา, สำนักงานเขตบางเขน) และเพื่อให้เป็นถนนที่ใช้สัญจรภายในพื้นที่

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ในช่วงที่มีการปรับปรุงถนนวัชรพลได้มีการปรับปรุงถนนรัตนโกสินทร์สมโภชควบคู่ไปด้วย จากถนนคันดินที่รถยนต์สามารถสัญจรได้เฉพาะในฤดูแล้ง ให้เป็นถนนราดยาง คันทางกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร การปรับปรุงถนนรัตนโกสินทร์สมโภชในครั้งนี้เริ่มมีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ด้วยเช่นกัน เนื่องจากถนนรัตนโกสินทร์สมโภชเป็นถนนแกนกลางของพื้นที่ที่เชื่อมต่อระหว่างถนนวัชรพลและถนนสายใหม่ ทำให้การเดินทางผ่านจากบริเวณตอนใต้ของพื้นที่ขึ้นไปสู่ทิศเหนือมีความสะดวกมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยลดระยะเวลาในการเดินทางระหว่างพื้นที่ลง

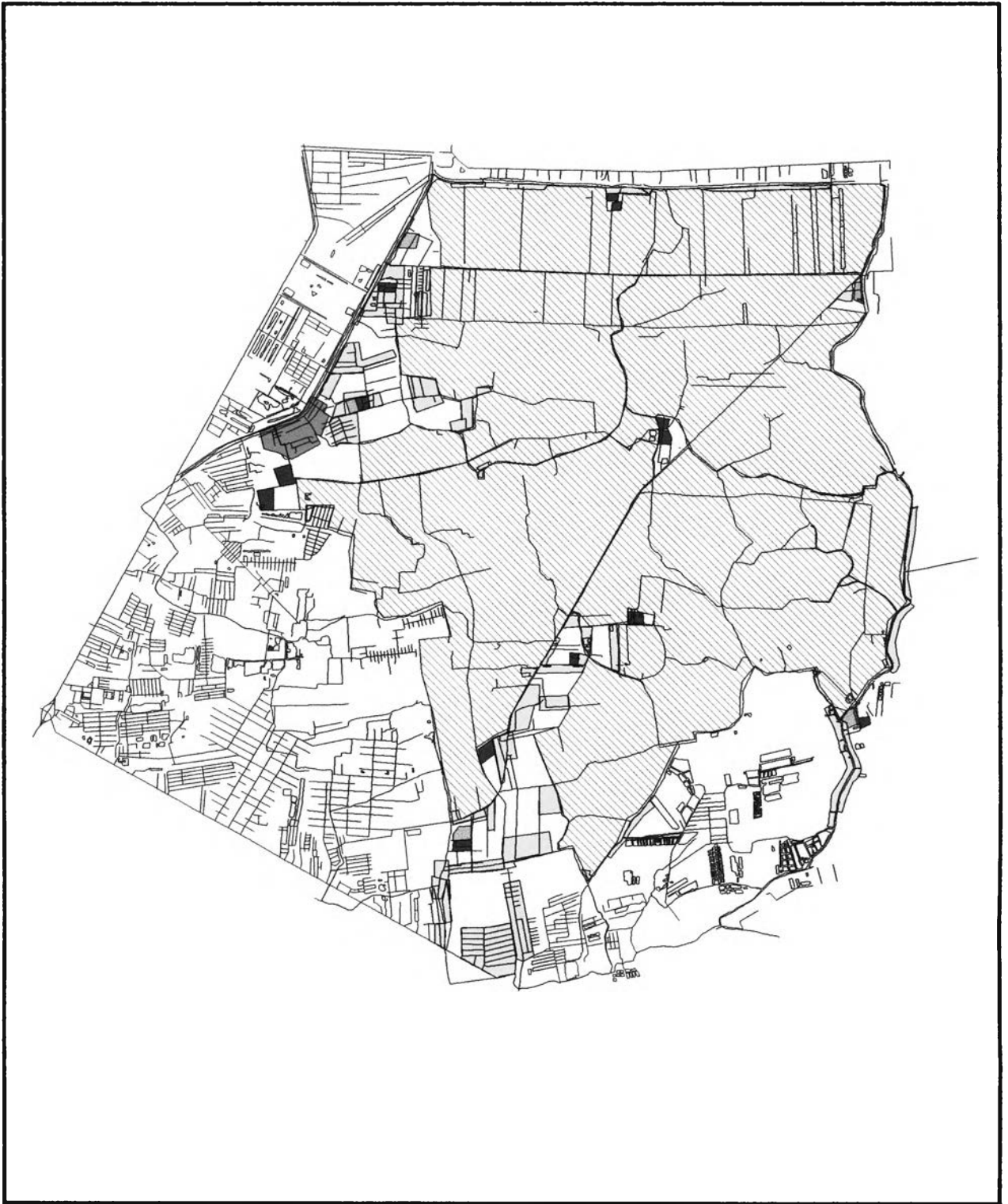
- ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ แต่เดิมถนนทั้ง 2 สาย มีสภาพเป็นถนนคันดิน ต่อมาในช่วง ปี พ.ศ. 2529 ถูกปรับปรุงเป็นถนนราดยาง มีคันทางกว้าง 4 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร โดยถนนเพิ่มสินมีความยาวเท่ากับ 5.56 กม. และซอยวัดเกาะเท่ากับ 3.88 กม. มีเส้นทางเชื่อมต่อกับถนนเลียบบคลองสองทางด้านตะวันตกและมาบรรจบกับถนนรัตนโกสินทร์สมโภชทางทิศตะวันออก หน้าที่ที่สำคัญของถนนทั้ง 2 สายนี้ ก็คือเป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชไปยังถนนวัชรพล และเป็นเส้นทางเชื่อมที่สำคัญของถนนวัชรพลออกสู่ถนนพหลโยธินเช่นกัน

2) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยภาพรวมของพื้นที่ในช่วงปี พ.ศ.2530 ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก ยังคงมีลำดับจำนวนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นเดิมเนื่องจากเป็นช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาและปรับปรุงโครงข่ายถนนในพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (แผนที่ 4.2)

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีพื้นที่เท่ากับ 1,998.45 ไร่ (ร้อยละ 7.14) และมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

- ถนนวัชรพล มีชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในบริเวณถนนวัชรพลช่วงต้น ส่วนบริเวณถนนวัชรพลตอนปลายยังไม่มีชุมชนพักอาศัยเกิดขึ้น

- ถนนสายใหม่ นอกจากชุมชนเกษตรกรรมที่มีมาแต่เดิมตามแนวคลองหกวาแล้ว ในช่วงนี้ยังเกิดชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นบริเวณด้านตะวันตกของถนนสายใหม่ ซึ่งเป็นชุมชน



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

<p>แผนที่ 4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2530</p> <p>ที่มา แปลงจากรูปถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร</p>	<p>ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <table border="0"> <tr> <td> สถาบันการศึกษา</td> <td> สถาบันราชการ</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> <td> สถาบันศาสนา</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> <td> เกษตรกรรม</td> </tr> <tr> <td></td> <td> ที่ว่าง</td> </tr> </table>	สถาบันการศึกษา	สถาบันราชการ	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สถาบันศาสนา	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	เกษตรกรรม		ที่ว่าง	<p></p> <p></p> <p>มาตราส่วน 1 : 120000</p>
สถาบันการศึกษา	สถาบันราชการ									
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สถาบันศาสนา									
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	เกษตรกรรม									
	ที่ว่าง									

พักอาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางเกิดขึ้นใหม่เพียงไม่กี่แห่ง ได้แก่ หมู่บ้านสายทิพย์ และ หมู่บ้านรมณียา เป็นต้น และอีกกลุ่มเป็นชุมชนพักอาศัยทั่วไปที่ตั้งอยู่ตามแนวคลองสอง ส่วนพื้นที่ทางด้านตะวันออกของถนนสายใหม่ยังไม่มีการชุมชนพักอาศัยใด ๆ เกิดเพิ่มขึ้นยังคงเป็นที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรมเช่นเดิม

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีกลุ่มของชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นจากเดิมใน 2 กลุ่มพื้นที่ ได้แก่ บริเวณชุมชนวัดพรพระร่วงประสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากกลุ่มชุมชนเดิม และอีกบริเวณคือพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กับห้าแยกวัชรพลซึ่งเป็นกลุ่มชุมชนพักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่

- ถนนเพิ่มสิน-ซอยวัดเกาะ ในบริเวณพื้นที่นี้มีชุมชนพักอาศัยเพิ่มมากขึ้นกว่าในบริเวณอื่น ๆ โดยเป็นชุมชนพักอาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ หมู่บ้านจิตถาวรธรรม, หมู่บ้านมิตรประชา, หมู่บ้านเกาะแก้ววิลล่า, หมู่บ้านศิลปชัยร่วมมิตร และหมู่บ้านช่อตรงสะพานใหม่ เป็นต้น การที่มีชุมชนพักอาศัยขยายตัวในบริเวณดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นทั้งนี้ก็เนื่องมาจากการเข้าถึงพื้นที่ที่มีเพิ่มมากขึ้นและการเดินทางสัญจรที่มีความสะดวก สามารถเดินทางออกสู่ภายนอกพื้นที่เพื่อไปยังถนนพหลโยธินได้สะดวกรวดเร็วกว่าในบริเวณอื่น ๆ นอกจากนี้แล้วยังมีสาเหตุมาจากการแผ่ขยายของชุมชนเดิมในบริเวณวัดเกาะที่เริ่มมีความหนาแน่นมากขึ้นออกมายังพื้นที่ในแนวถนนทั้ง 2 สายนี้ด้วย

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง

การกระจายตัวของพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่าง ยังคงมีอยู่ในกลุ่มพื้นที่เดิมเหมือนในปี พ.ศ. 2524 แต่ในระยะนี้พื้นที่เกษตรกรรมเริ่มลดจำนวนลงจากเดิม คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.99 ทำให้เหลือพื้นที่เท่ากับ 18,378.33 ไร่ และพื้นที่ว่างก็มีอัตราการลดลงเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 3.62 จึงทำให้เหลือพื้นที่เท่ากับ 7084.48 ไร่ การลดจำนวนของพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างนี้เกิดขึ้นเนื่องจากการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ยังไม่มีย่านพาณิชยกรรมเกิดขึ้นดังเดิม
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน, สถานที่ราชการและ สถานศึกษา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษาเพิ่มขึ้น 1 แห่ง คือ โรงเรียนรัตนโกสินทร์สมโภชบางเขน คิดเป็นพื้นที่สถานศึกษาทั้งสิ้นเท่ากับ 171.82 ไร่ (ร้อยละ 0.61) ส่วนศาสนสถานและสถานที่ราชการมีจำนวนพื้นที่เท่าเดิม

4.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2536

1) สภาพทั่วไป จากช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 ถึง ปี พ.ศ.2536 สภาพของถนนสายรองที่สำคัญทั้ง 3 สาย ยังคงลักษณะเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก นอกเสียจากการปรับปรุงคุณภาพซ่อมแซมทั่ว ๆ ไป แต่ในช่วงนี้พบว่ามี การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นกว่า ใน 2 ช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยถนนทั้ง 3 สายดังกล่าวจะเข้ามามีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิมมากหลังจากที่ได้มีการพัฒนาถนนและเส้นทางเชื่อมโยงโครงข่ายถนนทั้งภายในพื้นที่และนอกพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ก่อให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่เพิ่มขึ้นจากเดิม เป็นการเอื้อต่อการเกิดชุมชนใหม่

2) การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินมีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 4.3)

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีพื้นที่เท่ากับ 4,985.09 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 17.8 ของพื้นที่

- ถนนวัชรพล แบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ คือ

- ถนนวัชรพลช่วงต้น มีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีกลุ่มอาคารพาณิชย์ปลูกสร้างเพิ่มขึ้นหลายโครงการตลอดตามแนวยาวสองฝั่งของถนนร่วมกับพื้นที่พักอาศัยเดิม รวมถึงการก่อสร้างโครงการพักอาศัยและสำนักงานขนาดใหญ่อย่างถนนอมรินทร์ ทำให้พื้นที่บริเวณถนนวัชรพลช่วงต้นเริ่มตั้งแต่ปากทางเข้าออกถนนรามอินทราเข้ามาจนถึงคลองจระเข้บัว มีย่านชุมชนใหม่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนและซึ่งจะส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชนในช่วงต่อ ๆ มา

- ถนนวัชรพลช่วงปลาย หลังจากมีการตัดถนนวัชรพลต่อจากเส้นเดิมในช่วงระยะที่ 2 นั้น ทำให้พื้นที่สองฟากถนนเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินในรูปแบบของโครงการพักอาศัยประเภทต่าง ๆ อันได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางจนถึงราคาสูง และอาคารพาณิชย์ ยกตัวอย่างเช่น หมู่บ้านธันรวัช, หมู่บ้านหลุยส์เกรนต์เพลส, หมู่บ้านธันยกานต์วัชรพล, และหมู่บ้านโกลเดนเพลส เป็นต้น ในช่วงนี้เป็นช่วงเริ่มต้นการขยายตัวของชุมชนในบริเวณนี้ ซึ่งการขยายตัวของชุมชนในบริเวณดังกล่าวยังไม่มีความหนาแน่นมากเท่าไรนัก ทั้งนี้เนื่องมาจากผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีจำนวนน้อยรายและมีกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งในบางรายยังไม่มีโครงการที่จะพัฒนาที่ดินในช่วงเวลานี้ ทำให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวถูกปล่อยให้เป็นที่ว่างเปล่าเสียส่วนใหญ่ ไม่มีการทำเกษตรกรรมเหมือนในบริเวณถนนสายใหม่หรือรัตนโกสินทร์สมโภชที่เจ้าของที่ดินบางส่วนยังคงเป็นคนดั้งเดิมในพื้นที่ที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอยู่ นอกจากนั้นแล้วสาเหตุอีกประการหนึ่งคือ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่บริเวณถนนวัชรพลช่วงปลายยังไม่มีประสิทธิ

ภาพเพียงพอ โดยเฉพาะน้ำที่ใช้ต้องอาศัยจากแหล่งน้ำบาดาล ซึ่งในระยะนั้นพื้นที่หลายแห่งยังไม่มีบริการน้ำประปาของการประปานครหลวงเข้ามาถึงพื้นที่ และยังเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ห่างจากถนนสายหลัก การสัญจรออกไปยังพื้นที่ภายนอกไม่มีความสะดวก

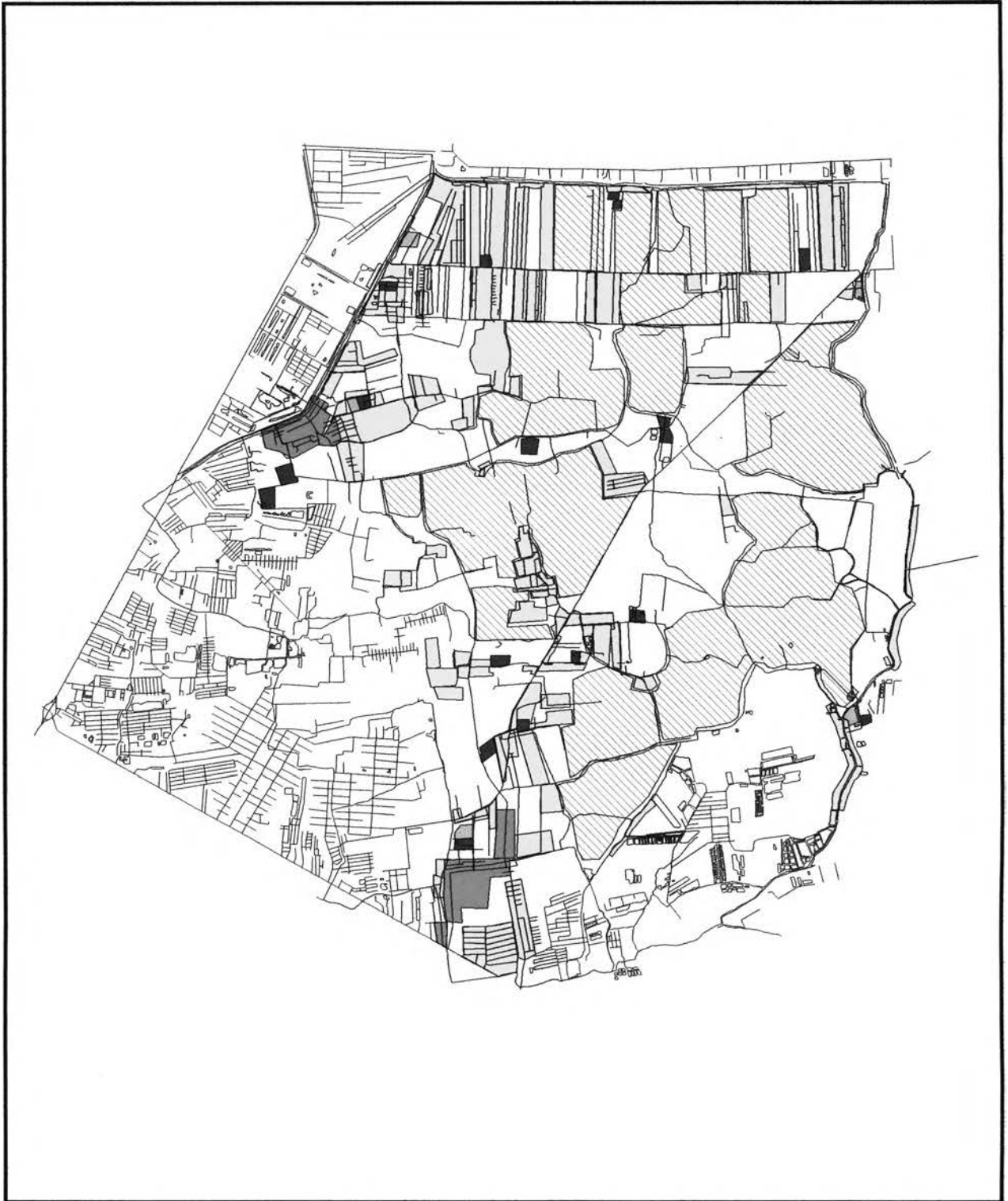
- ถนนสายใหม่ ในช่วงนี้พื้นที่ในย่านถนนสายใหม่มีการพัฒนาที่ดินอย่างรวดเร็ว และมีการขยายตัวชุมชนมากกว่าบริเวณพื้นที่อื่น ๆ โดยพื้นที่พักอาศัยที่มีอัตราการขายตัวสูงที่สุด และมีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานทอดตัวเป็นแนวยาวจากถนนสายใหม่ทั้งสองฝั่งเข้าไปจนจดคลองทั้งสองด้าน โดยทิศเหนือของถนนมีชุมชนตั้งเรียงยาวขึ้นไปจนถึงคลองหกวา ทิศใต้จดกับคลองหมอนสี สิบ ทั้งนี้เนื่องมาจากแปลงโฉมที่ดินเดิมมีลักษณะเป็นแนวยาวและเจ้าของที่ดินมีจำนวนหลายรายที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินขนาดแปลงไม่ใหญ่นัก อีกทั้งการที่มีคลองขนานเป็นแนวยาวกับถนนสายใหม่ทั้งด้านเหนือและด้านใต้ก็มีอิทธิพลต่อการเกิดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่เป็นแนวยาวลึกเข้าไปจากถนนจนจดกับคลอง อันได้แก่ คลองหกวาทางด้านเหนือและคลองหมอนสีสิบทางด้านใต้ ซึ่งการพัฒนาในลักษณะนี้เกิดขึ้นค่อนข้างเป็นระบบและมีรูปแบบให้เห็นอย่างชัดเจน ซึ่งต่างจากรูปแบบของชุมชนพักอาศัยบริเวณถนนวิชรพลและถนนรัตนโกสินทร์สมโภชที่เกิดขึ้นอย่างไม่เป็นระบบนัก โดยรูปแบบของชุมชนจะเป็นลักษณะกระจายกระจายทั่วทั้งพื้นที่ตลอดตามแนวถนน ขาดความเป็นระเบียบ ยากแก่การจัดการในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะการจัดหาบริการ โครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นในลักษณะกระจายตัวในพื้นที่เพียงไม่กี่แห่ง บริเวณที่เกิดชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ บริเวณจุดตัดห้าแยกวิชรพล ซึ่งเรียงตัวยาวอยู่ตามแนวถนน เช่น หมู่บ้านเลิศอุบล ส่วนทางทิศเหนือของถนนมีกลุ่มโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นใน 3 กลุ่มพื้นที่ คือ บริเวณแรกอยู่ตรงข้ามกับซอยจตุโชติฝั่งซ้ายมือ ได้แก่ หมู่บ้านอรุณ-ธร บริเวณที่สอง ได้แก่ หมู่บ้านรามอินทรา ซึ่งอยู่ในซอยจตุโชติ และบริเวณที่สามได้แก่ หมู่บ้านแสงธรรม ที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือใกล้กับบ้านคลองลำต้นเดิม

- ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ การขยายตัวของชุมชนพักอาศัยยังเกาะตัวอยู่เฉพาะด้านตะวันตกดั้งเดิม มีชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นใน 2 บริเวณคือ กลุ่มพื้นที่ที่เกิดขึ้นต่อจากกลุ่มชุมชนเดิม ได้แก่ หมู่บ้านอรุณนิเวศน์ และกลุ่มชุมชนพักอาศัยที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของซอยวัดเกาะ ทอดตัวยาวในแนวเหนือใต้จากคลองหมอนสีสิบลงมา ได้แก่ หมู่บ้านชลลดา

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง

ในระยะนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมลดจำนวนลงอย่างรวดเร็ว คิดเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเท่ากับ 9,005.02 ไร่ (ร้อยละ 32.16) มีอัตราลดลงจากเดิมร้อยละ 51 และมีที่ว่าง เท่ากับ 13,416.39 ไร่ (ร้อยละ 47.92) มีอัตราเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 89.38 โดยพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่กลายเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้ทำการเกษตร และบางส่วนถูกเปลี่ยนแปลงให้เป็นย่านชุมชนพักอาศัย โดยพื้นที่เกษตรกรรมที่เปลี่ยนเป็นที่ว่างกระจายตัวอยู่ในบริเวณดังต่อไปนี้



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

<p>แผนที่ 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2536</p>	<p>ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p>									
<p>ที่มา แปลจากรูปถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร</p>	<table border="0"> <tr> <td> สถาบันการศึกษา</td> <td> สถาบันศาสนา</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> <td> สถาบันราชการ</td> </tr> <tr> <td> ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> <td> เกษตรกรรม</td> </tr> <tr> <td></td> <td> ที่ว่าง</td> </tr> </table>	สถาบันการศึกษา	สถาบันศาสนา	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สถาบันราชการ	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	เกษตรกรรม		ที่ว่าง	<p>มาตราส่วน 1 : 120000</p>
สถาบันการศึกษา	สถาบันศาสนา									
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สถาบันราชการ									
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	เกษตรกรรม									
	ที่ว่าง									

- 1) ถนนวัชรพลช่วงปลาย บริเวณสองฝั่งถนนตลอดทั้งเส้นทาง
- 2) ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกเฉียงเหนือของถนน, พื้นที่ด้านตะวันออกติดกับถนน และบริเวณตอนใต้ของถนนทั้งสองฝั่ง
- 3) ซอยวัดเกาะ พื้นที่ด้านใต้คลองหมอนสีสิบลงมาถึงซอยวัดเกาะ
พื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นจำนวนมากเหล่านี้ เกิดขึ้นเนื่องมาจากการเตรียมปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เพื่อก่อสร้างโครงการพักอาศัย และส่วนหนึ่งเกิดจากกว้านซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไรของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การพัฒนาและการขยายตัวของชุมชนที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะนี้ก็เนื่องมาจากศักยภาพและลักษณะของโครงข่ายถนนทั้ง 3 สายหลักที่ได้รับการพัฒนาจาก ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เป็นระยะแรกของการเริ่มของการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม เกิดกลุ่มอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในพื้นที่ 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณถนนวัชรพลช่วงต้นและบริเวณชุมชนวัดเกาะสุวรรณาราม เนื่องจากพื้นที่ทั้ง 2 แห่ง เป็นจุดเข้าและออกยังถนนสายหลัก ที่มีชุมชนหนาแน่นตั้งอยู่แต่เดิม แต่อาคารพาณิชย์ที่มีอยู่ในระยะนี้จะตั้งอยู่ปะปนอยู่กับชุมชนพักอาศัย ไม่ได้แยกเป็นกลุ่มกิจกรรมร้านค้าให้เห็นชัดเจน
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน, สถานที่ราชการและ สถานศึกษา มีสถานศึกษาเพิ่มขึ้นอีก 4 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นเท่ากับ 197.96 ไร่ (ร้อยละ 0.71) ได้แก่ โรงเรียนอนุบาลเก่าแสน และโรงเรียนวรนาถวิทยา ตั้งอยู่บนถนนสายไหม โรงเรียนอนุบาลเลิศอุบล ถนนรัตนโกสินทร์ และโรงเรียนไทยรัฐวิทยา 75 ถนนวัชรพล ส่วนพื้นที่ศาสนสถานและสถานที่ราชการยังมีจำนวนเท่าเดิม

4.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2540

1) สภาพทั่วไป จากช่วงระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536-2540 มีการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ เกิดขึ้นในพื้นที่เป็นอย่างมาก ทั้งในด้านการพัฒนาและปรับปรุงถนนสายสำคัญและระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ และให้มี ประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้พบความเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทมากที่สุด ใน 4 ช่วงเวลาที่ได้ทำการศึกษา นอกจากนี้แล้วยังส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ และความเปลี่ยนแปลงในด้านอื่น ๆ อีกมากมายทั้งในแง่บวกและแง่ลบ ซึ่งจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป ส่วนการเปลี่ยนแปลงสภาพของถนนสายต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

- ถนนวัชรพล แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ

- ช่วงคัน ปรับปรุงและขยายเส้นทางจากคลองจรเข้บัวถึงห้าแยกวัชรพลให้เป็นถนนคอนกรีต มีคันทางกว้าง 11 เมตร ขนาด 4 ช่องจราจร เพื่อให้รับกับเส้นทางในช่วงแรกซึ่งมีขนาด 4 ช่องจราจรเช่นกัน

- ช่วงปลาย ปรับปรุงและขยายตลอดทั้งเส้นทาง เริ่มตั้งแต่ห้าแยกวัชรพลตรงขึ้นไปจนถึงถนนเพิ่มสิน ให้เป็นถนนคอนกรีต คันทางกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร

- ถนนสายใหม่ ในช่วงปลายปี พ.ศ.2539 มีการปรับปรุงและขยายถนนสายใหม่ให้มีความสำคัญในระดับย่านอย่างเห็นได้ชัด มีระยะทางเท่ากับ 14.1 กม. โดยสภาพถนนมีลักษณะเป็นถนนคอนกรีต คันทางกว้าง 14 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำและทางเท้า ขนาด 4 ช่องจราจร แบ่งการปรับปรุงเป็นช่วง ๆ ตลอดเส้นทาง จนถึงปัจจุบัน (กุมภาพันธ์ 2542) คงมีการปรับปรุงอยู่ ยังไม่แล้วเสร็จดี ส่วนเส้นทางถนนสายใหม่ที่ทอดตัวในแนวเหนือใต้ เชื่อมต่อกับถนนลำลูกกา ถูกปรับปรุงและขยายเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก คันทางกว้าง 14 เมตร ขนาด 4 ช่องจราจร มีระยะทาง 2.5 กม. การปรับปรุงและขยายถนนสายใหม่ครั้งนี้ ส่งผลให้ถนนสายใหม่กลายเป็นเส้นทางที่สำคัญเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ในโซนเหนือคือ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานีกับพื้นที่ทางด้านถนนพหลโยธินและถนนรามอินทรา เนื่องจากการเดินทางสัญจรมีประสิทธิภาพสูงขึ้น รถยนต์ทุกประเภทสามารถวิ่งผ่านเข้าออกได้สะดวกมากขึ้น นอกจากนั้นแล้วยังมีการปรับปรุงถนนเลียบบคลองหกวา ซึ่งเป็นถนนที่ใช้ภายในชุมชนของหมู่บ้านชาวเกษตรกรรมที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของพื้นที่ ที่จากเดิมเป็นถนนคันดินให้เป็นถนนลาดยาง คันทางกว้าง 3 เมตร ในแนวตะวันออก-ตะวันตกขนานกับแนวคลองหกวา

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ในช่วง ปี พ.ศ. 2536-2537 ถนนรัตนโกสินทร์สมโภชได้รับการปรับปรุงและขยายให้เป็นถนนคอนกรีตมีคันทางกว้าง 11 เมตร ขนาด 4 ช่องจราจร ตลอดทั้งเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 19.35 กม. การปรับปรุงครั้งนี้ก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการสัญจรมากขึ้นทำให้ถนนรัตนโกสินทร์สมโภชมีบทบาทเพิ่มขึ้นจากเดิม ในการเป็นถนนแกนกลางที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ด้านใต้ (ถนนวัชรพล) และพื้นที่ด้านเหนือ (ถนนสายใหม่)

- ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ ถนนทั้ง 2 สายได้รับการปรับปรุงและขยายให้เป็นถนนคอนกรีต มีคันทางกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร เฉพาะในช่วงที่เป็นย่านชุมชนทางด้านตะวันตกและตะวันออกของพื้นที่ ส่วนเส้นทางในคอนกลางมีลักษณะเป็นถนนลาดยาง มีคันทางกว้าง 4 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร ดังเดิม

จากการปรับปรุงและขยายถนนสายสำคัญในครั้งนี้ จะพบว่าขอบเขตการให้บริการและบทบาทหน้าที่ของถนนเหล่านี้ เพิ่มทวีคูณขึ้นกว่าในอดีตมาก ซึ่งจากเดิมที่เป็นเพียงถนนที่ให้บริการเฉพาะภายในพื้นที่แต่ละจุด เปลี่ยนเป็นถนนที่มีโครงข่ายเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายในและเป็นถนนแกนสำคัญเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ภายนอกทางด้านเหนือ ด้านใต้ และด้านตะวันตกของพื้นที่เข้าด้วยกัน นอกจากนั้นแล้วถนนยังมีบทบาทต่อการขยายตัวของชุมชนที่เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

2) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงนี้จะพบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่าในช่วงอื่น ๆ ดังที่กล่าวในข้างต้น โดยพื้นที่ส่วนใหญ่กลายเป็นที่ว่างแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งมีสัดส่วนที่ลดลงอย่างรวดเร็ว และมีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยตั้งอยู่อย่างหนาแน่นมากขึ้นตามแนวสองฝั่งถนน ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ (แผนที่ 4.4)

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีพื้นที่เท่ากับ 7,993.26 ไร่ (ร้อยละ 28.55) มีอัตราเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 60.34 และมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

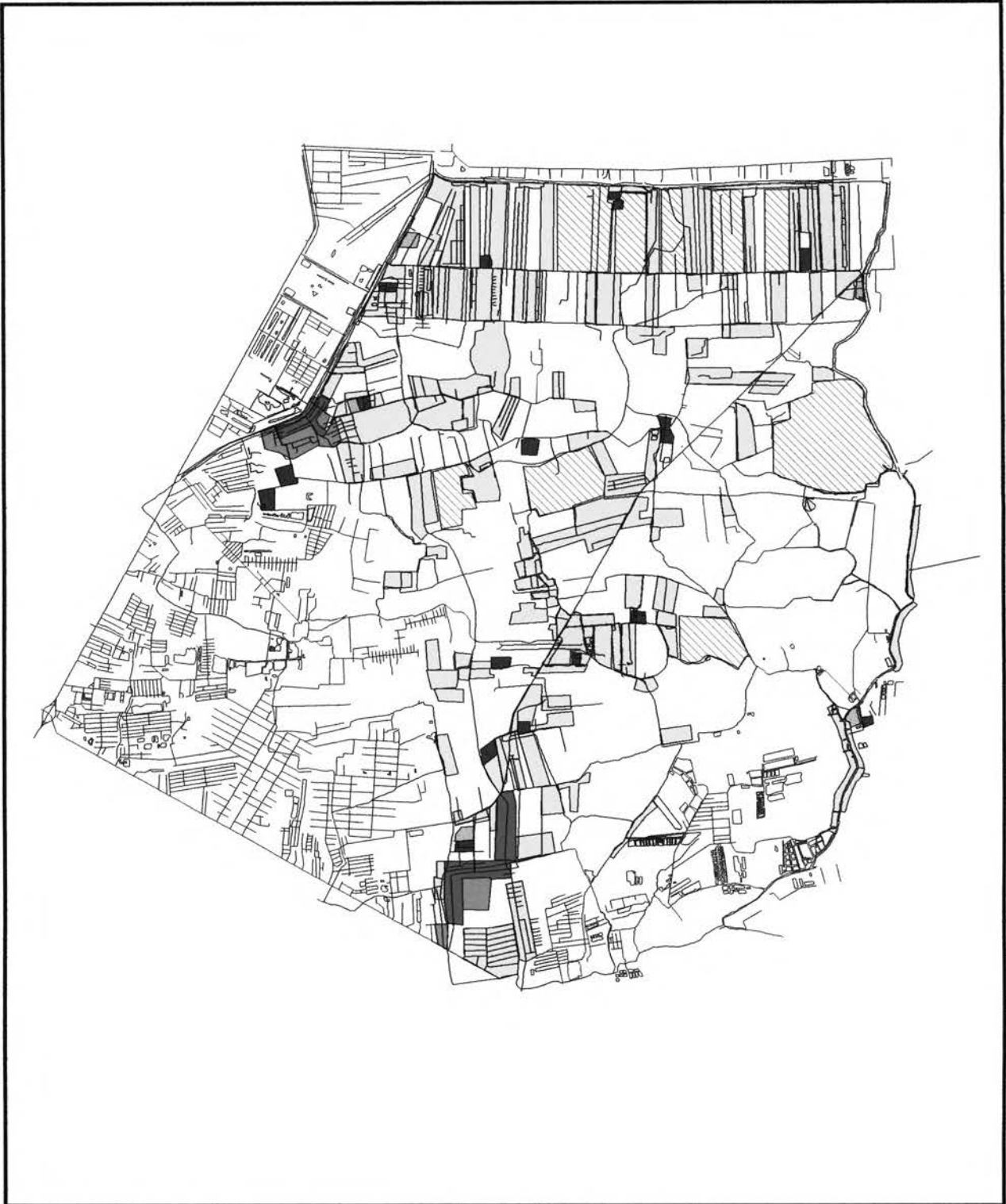
- ถนนวัชรพล มี 2 ช่วง คือ

- ช่วงต้น มีชุมชนพักอาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่บริเวณสองฝั่งถนนที่จากเดิมเป็นย่านพักอาศัยเบาบาง กลับเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมตลอดทั้งเส้นทางถนนวัชรพลช่วงต้น เนื่องจากในช่วงนี้มีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยที่ตั้งอยู่ด้านในของพื้นที่มากขึ้น ทำให้เกิดย่านบริการการค้าต่าง ๆ ตามมา แต่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ยังคงมีชุมชนพักอาศัยตั้งอยู่ดั้งเดิม

- ช่วงปลาย เกิดชุมชนพักอาศัยขึ้นใหม่ในพื้นที่ 2 แห่ง โดยกลุ่มแรกตั้งอยู่ทางทิศเหนือของถนนบริเวณจุดตัดระหว่างถนนวัชรพลกับถนนเพิ่มสิน เป็นชุมชนพักอาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่ติดกับถนนและมีชุมชนพักอาศัยทั่วไปตั้งอยู่ใกล้ ๆ อีกกลุ่มหนึ่งตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของถนน ได้แก่ หมู่บ้านเกร็ดฟ้าและหมู่บ้านร็อคคาร์เคนท์ ส่วนในบริเวณอื่น ๆ ยังไม่พบชุมชนพักอาศัยที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด

- ถนนสายใหม่ พบชุมชนพักอาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นใหม่หลายโครงการ โดยมีการขยายตัวของชุมชนต่อออกมาจากย่านชุมชนเดิมในละแวกใกล้เคียงกัน เนื่องจากพื้นที่ในบริเวณนี้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ค่อนข้างสมบูรณ์แล้ว ลักษณะรูปร่างของชุมชนเป็นแบบแนวยาวทอดตัวลึกลงไปจากถนนเหมือนกับชุมชนในช่วงก่อน ๆ ยกตัวอย่างเช่น โครงการหมู่บ้านจัดสรร ซิลคิวเลจ, สราญวงศ์พาร์ค และลานมณี เป็นต้น ส่วนชุมชนพักอาศัยเกษตรกรรมที่ตั้งอยู่ตามแนวคลองหกวายังคงมีการกระจายตัวอยู่อย่างเบาบางดังเดิม

- ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช มีกลุ่มชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่เกิดขึ้นใหม่หลายแห่ง โดยจะกระจายตัวอยู่ทั่วทั้งพื้นที่และตั้งอยู่ติดกับถนนในหลาย ๆ ช่วง ชุมชนส่วนใหญ่เป็นกลุ่มของโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ประเภทแรกเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮาส์ ที่มีเนื้อที่จำกัด ราคาปานกลาง มีจำนวนหลายยูนิตในแต่ละโครงการ ยกตัวอย่างเช่น หมู่บ้านอัมพรเพลส ประเภทที่สองเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาค่อนข้างสูง มีเนื้อที่พักอาศัยโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 30-80 ตารางวาต่อ 1 หลัง (ข้อมูลสำรวจภาคสนาม) เน้นสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดีเป็นจุดดึงดูดผู้อยู่อาศัย ยกตัวอย่างเช่น หมู่บ้านแมกไม้, หมู่บ้านนันทวัน, หมู่บ้านเนเบอร์-โฮมวัชรพล และหมู่บ้านฮาร์โมนี เป็นต้น รูปร่างของชุมชนพักอาศัยเหล่านี้จะตั้งอยู่ติดกับถนน ในบาง



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ.2540

ที่มา แปลจากรูปถ่ายทางอากาศ
กรมแผนที่ทหาร

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สถาบันราชการ
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สถาบันศาสนา
พาณิชยกรรม	เกษตรกรรม
สถาบันการศึกษา	ที่ว่าง



มาตราส่วน 1 : 120000

แห่งทอดตัวเป็นแนวยาวนานกับถนน แต่บางแห่งจะทอดตัวยาวลงไปจากถนนแต่จะเข้าไปไม่ไกลจากถนนนัก นอกจากนี้แล้วยังมีชุมชนพักอาศัยประเภทอื่น ๆ เพิ่มขึ้นอีก เช่น แฟลคของการเคหะแห่งชาติที่ตั้งขึ้น ในปี พ.ศ.2539 ตั้งอยู่ในซอยวัดพรพระร่วงประสิทธิ์ ชุมชนต่าง ๆ ได้แก่ ชุมชนวัดอาวุธ ชุมชนวัดหนองใหญ่ เป็นต้น ส่วนพื้นที่ด้านในที่อยู่ถัดจากแนวถนนออกไปอย่างน้อย 3 กิโลเมตร ยังไม่ปรากฏชุมชนพักอาศัยประเภทใด ๆ อยู่ในพื้นที่เลย พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรม

- ถนนเพิ่มสินและซอยวัดเกาะ มีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเพิ่มในพื้นที่มากขึ้น จากเดิมหลายแห่ง โดยบริเวณซอยวัดเกาะจะมีชุมชนพักอาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าถนนเพิ่มสิน โดยการขยายตัวจะเพิ่มต่อออกมาจากกลุ่มชุมชนพักอาศัยเดิม ยกตัวอย่างเช่น หมู่บ้านแมกไม้ออเงิน , หมู่บ้านมารวยบางเขน และหมู่บ้านนุศรินทร์ เป็นต้น

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง

ในช่วงระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา พบความเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่างเป็นสัดส่วนสูงกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยพื้นที่เกษตรกรรมมีสัดส่วนที่ลดลงอย่างรวดเร็วและสัดส่วนของที่ว่างกลับมีเพิ่มสูงขึ้น คิดเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเท่ากับ 2,774.44 ไร่ (ร้อยละ 9.91) ลดลงจากเดิมร้อยละ 69.19 และที่ว่างเท่ากับ 16,150.9 ไร่ (ร้อยละ 57.68) เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 20.38 ซึ่งจากเดิมในช่วงปี พ.ศ.2536 จะมีพื้นที่เกษตรกรรมสูงกว่าที่ว่างมาก และกระจายตัวอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ แต่ในช่วงนี้กลับพบพื้นที่เกษตรกรรมกระจายอยู่เพียงไม่กี่บริเวณ ได้แก่ ทางทิศเหนือของถนนสายใหม่ พบใน 2 กลุ่มพื้นที่คือ ด้านตะวันตกและตะวันออกของคลองลำหม้อแตกและพื้นที่ด้านตะวันตกของคลองพระยาสุเรนทร์ ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ได้แก่ กลุ่มพื้นที่ด้านตะวันออกของถนนตามแนวคลองหนองระแหง คลองหนองบัวมน และคลองออเงิน ส่วนถนนวัชรพลช่วงปลายพบพื้นที่เกษตรกรรมทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของถนนใกล้กับคลองออเกาะ โดยพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณอื่น ๆ ที่เคยมีอยู่ในช่วงปี พ.ศ.2536 กลับเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่ว่าง ไม่มีการทำเกษตรกรรมดั้งเดิม จึงทำให้สัดส่วนของที่ว่างเพิ่มสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เกิดย่านพาณิชยกรรมขึ้นใหม่ใน 2 บริเวณ คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 413.88 ไร่ (ร้อยละ 1.48) โดยกลุ่มแรกอยู่บริเวณถนนวัชรพลช่วงต้นตลอดทั้งเส้นทางซึ่งเปลี่ยนแปลงมาจากย่านที่อยู่อาศัยเดิม มีพื้นที่เริ่มตั้งแต่บริเวณจุดตัดขึ้นทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ เข้ามาจนถึงห้าแยกวัชรพล โดยในปี พ.ศ.2539 มีห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นใหม่ 1 แห่งคือ ห้างสรรพสินค้าจัสมิน สาขาวัชรพล และเกิดอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอย่างหนาแน่นตลอดทั้งเส้นทาง กิจกรรมร้านค้าที่พบมีความหลากหลายของประเภทสินค้า เช่น ร้านอาหาร, ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง,

ร้านทำผม และ ปิมน้ำมัน เป็นต้น กลุ่มที่สอง ได้แก่ พื้นที่บริเวณปากทางเข้าออกของถนนเพิ่มสิน และซอยวัดเกาะที่เชื่อมต่อกับถนนเลียบบคลองสอง ซึ่งแต่เดิมเป็นย่านตลาดสดทำดินแดง-เพิ่มสิน และมีการขยายตัวของกิจกรรมร้านค้าออกมาตามแนวถนนในรูปแบบของอาคารพาณิชย์ กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นร้านขายสินค้าทั่ว ๆ ไป มีร้านอาหารเป็นสินค้าหลักที่ให้บริการแก่ชุมชนพักอาศัยในละแวกพื้นที่ โดยร้านค้าในบริเวณนี้จะมีความหนาแน่นและมีจำนวนน้อยกว่าร้านค้าในย่านของถนนวัชรพลแต่มีความแออัดของกิจกรรมในพื้นที่สูงกว่า เนื่องจากซอยวัดเกาะมีขนาดแคบ นอกจากย่านพาณิชย์-กรรมใน 2 กลุ่ม ดังกล่าวมาแล้วนั้น ยังมีกลุ่มร้านค้าในบริเวณตอนต้นของถนนสายไหมและบริเวณตลาดวงศกรตั้งอยู่อย่างกระจัดกระจาย โดยให้บริการแก่ชุมชนพักอาศัยตามแนวถนนสายไหมเอง

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน, สถานที่ราชการและ สถานศึกษา ไม่พบความเปลี่ยนแปลงใด ๆ

จากการศึกษาวิวัฒนาการการพัฒนาของพื้นที่ทางกายภาพโดยแบ่งช่วงเวลาการแปรรูปถ่ายทางอากาศออกเป็น 4 ช่วงเวลานั้น ทำให้พบความแตกต่างทางด้านกายภาพที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาในแต่ละช่วง โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินช่วงระยะเวลาตั้งแต่อดีตจนถึงปี พ.ศ. 2524 มีลักษณะไม่ซับซ้อน ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีมากที่สุดคือ เกษตรกรรม ซึ่งเป็นอาชีพหลักและอาชีพดั้งเดิมของประชากรในพื้นที่ รองลงมาเป็นที่ว่างและที่อยู่อาศัยตามลำดับ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีการกระจายตัวอยู่อย่างเบาบางตามแนวคลองที่สำคัญเพื่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ได้แก่ ตามแนวคลองหกวา คลองพระยาสุเรนทร์ คลองสอง และคลองหมอนสีสิบ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการกระจายตัวอยู่ในบริเวณปากทางเข้าออกถนนวัชรพลกับถนนรามอินทรา และปากทางเข้าออกซอยวัดเกาะและถนนเพิ่มสินกับถนนเลียบบคลองสอง เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีเส้นทางเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน สามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว ในระยะนี้ถนนวัชรพล ถนนสายไหมและถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ยังไม่มีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวของชุมชนเท่าไรนัก การคมนาคมโดยใช้ถนนทั้ง 3 สาย ยังขาดความสะดวก เนื่องจากลักษณะทางกายภาพหรือสภาพถนนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการเดินทาง ถนนมีขนาดเล็ก บางช่วงของถนนเป็นเพียงคันดิน รถยนต์ไม่สามารถผ่านได้ และเป็นถนนที่ใช้สัญจรได้เฉพาะภายในท้องถิ่น ไม่มีศักยภาพในการติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง สาเหตุสำคัญอีกประการหนึ่งในการไม่เอื้อให้เกิดชุมชนก็คือ ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ มีโครงข่ายอยู่ในพื้นที่น้อยมาก หรือบางแห่งยังไม่มีโครงข่ายต่าง ๆ เหล่านี้เลย การเติบโตของชุมชนในย่านทุ่งบางเขนนี้ส่วนใหญ่มีการกระจายอยู่อย่างหนาแน่นเฉพาะในบริเวณสี่แยกอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญคือทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษาด้านที่ติดกับถนนพหลโยธินและถนนรามอินทราในช่วงระหว่าง ก.ม.1-ก.ม.4 ซึ่งเป็นช่วงที่มีความนิยมการพัฒนาที่ดินในรูปแบบของการจัดสรรที่ดินและโครง

การพักอาศัยขนาดกลางและขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก (แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตบางเขน , สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร)

การใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ ปี พ.ศ.2524 จนถึงปี พ.ศ.2530 มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมไม่มากนัก ในช่วงนี้จะเป็นจุดเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงต่อ ๆ มา อันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงข่ายถนนสายรองทั้ง 3 สายหลัก ให้มีประสิทธิภาพต่อการสัญจรมากขึ้น ทำให้ส่งผลต่อการพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ตามมา และสาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้ชุมชนขยายตัวในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นและมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นในระยะต่อมาก็คือชุมชนเขตบางเขนที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเริ่มมีความหนาแน่นขึ้น พื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้ลดจำนวนลง ผนวกกับการมีความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในแถบพื้นที่ชานเมืองเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดชุมชนแผ่ขยายออกมาจากเนื้อเมืองเดิมที่มีอยู่เข้ามายังพื้นที่ศึกษา โดยบริเวณพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชนอย่างเห็นได้ชัดก็คือ ทางทิศตะวันตกของถนนเพิ่มดินและซอยวัดเกาะ ห้าแยกวัชรพลตัดใหม่ และ บริเวณทิศตะวันตกของถนนสายใหม่ โดยรูปแบบของชุมชนที่เกิดขึ้นจะมีลักษณะเกาะตัวอยู่ตามแนวสองฝั่งถนน ส่วนพื้นที่ด้านในหลังชุมชนยังคงเป็นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ดั้งเดิม ชุมชนพักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่นี้ ส่วนใหญ่เป็นประเภทโครงการพักอาศัยขนาดปานกลาง มีพื้นที่ต่อหนึ่งโครงการไม่เกิน 50 ไร่โดยเฉลี่ย (ข้อมูลจดทะเบียนปลูกสร้างอาคาร, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางเขน) มีราคาระดับปานกลางตั้งแต่ 600,000 – 1,200,000 บาท (ข้อมูลสำรวจภาคสนาม) นอกจากนั้นแล้วเป็นชุมชนพักอาศัยทั่วไปกระจายตัวอยู่อย่างกระจัดกระจายโดยเฉพาะแนวฝั่งคลองสองจะเห็นได้ชัดจนที่สุด ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างโล่งดั้งเดิม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ ปี พ.ศ.2530 จนถึงปี พ.ศ.2536 จะพบการเปลี่ยนแปลงมากกว่าใน 2 ช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องมาจากการปรับปรุงถนนภายในพื้นที่ให้มีศักยภาพในการสัญจรตั้งแต่ช่วง ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา โดยจะมีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยมากเป็นลำดับแรก โดยจะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ เกิดขึ้นหลายแห่ง โดยเฉพาะบริเวณถนนสายใหม่และถนนรัตน-โกสินทร์สมโภช ส่วนในบริเวณถนนวัชรพลช่วงปลายซึ่งเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นใหม่นั้น ก็เกิด ชุมชนพักอาศัยขึ้นเช่นกัน แต่ยังไม่มีส่วนสูงมากนัก เนื่องจากพบกับข้อจำกัดในหลาย ๆ ด้าน อันได้แก่ การมีกรรมสิทธิ์ที่ดินรายใหญ่ และการพัฒนาของระบบสาธารณูปโภคยังมีไม่ทั่วถึงทั้งพื้นที่ ส่วนการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีเพิ่มขึ้นไม่มากนักในบริเวณถนน วัชรพล ช่วงต้นและปากทางเข้าออกถนนเพิ่มดินและซอยวัดเกาะ การขยายตัวของชุมชนในระยะนี้ ทำให้ส่งผลกระทบต่อการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมจากเดิมถึงร้อยละ 51 ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่พักอาศัยส่วนหนึ่งและเป็นพื้นที่ปล่อยว่างอีกส่วนหนึ่ง โดยสัดส่วนของพื้นที่ว่างมีเพิ่มขึ้นจากช่วงที่ 2 ถึงร้อยละ 89 ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงมาก การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในลักษณะเช่นนี้

มี เหตุผลอยู่หลายประการ ซึ่งสาเหตุหนึ่งก็คือการที่นักลงทุนกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อเก็งกำไร และอีก ส่วนหนึ่งมาจากการเติบโตของชุมชนพักอาศัย จึงอาจกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงนี้มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพอย่างเห็นได้ชัดเจนนอกเหนือจากใน 2 ช่วงแรก อันเป็นผลเนื่องมาจากการพัฒนาและปรับปรุงถนนทั้ง 3 สายหลัก ภายในพื้นที่ศึกษาเป็นสำคัญ

ช่วงสุดท้ายเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินจากปี พ.ศ. 2536 ถึง ช่วงปลายปี พ.ศ.2540 พบ ความเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งเกิดจากความสัมพันธ์ระหว่างการปรับปรุงโครงสร้าง ถนนกับการขยายตัวของชุมชน กล่าวคือ หลังจากปี พ.ศ.2536 เป็นต้นมา โดยในช่วงนี้ถนนที่สำคัญภายในพื้นที่ทั้ง 3 สาย มีการพัฒนาทางด้านกายภาพให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น จนทำให้ถนนมีบทบาทหน้าที่ในระดับที่สำคัญขึ้นจากเดิมทั้งจากการเป็นถนนที่ให้บริการภายในชุมชนและเป็นถนนโครงข่ายสายรองที่สามารถระบายปริมาณการจราจรจากถนนสายหลัก อันได้แก่ ถนนพหลโยธิน, ถนนรามอินทรา และถนนลำลูกกา

จากศักยภาพของพื้นที่ที่เกิดจากการเข้าถึงที่เพิ่มสูงขึ้นและการสัญจรที่สะดวกรวดเร็วขึ้นนี้ ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเพิ่มขึ้นในพื้นที่อย่างเห็นได้ชัดมากกว่าในอดีต โดยรูปแบบการขยายตัวมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ ขยายตัวจากกลุ่มชุมชนเดิมที่ตั้งอยู่ก่อนหน้า ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคพร้อมในพื้นที่แล้ว เช่น ชุมชนพักอาศัยบริเวณซอยวัดเกาะ ชุมชนพักอาศัยบริเวณวัดพรพระร่วงประสิทธิ์ เป็นต้น อีกกลุ่มเป็นชุมชนพักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่จัดสรรและพัฒนาที่ดินตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ขึ้นใหม่ในพื้นที่ โดยบางโครงการจะเน้นจุดสนใจจากสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่มีความสมบูรณ์ของพื้นที่ สำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงนี้ จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงกว่าในช่วงอื่น ๆ นอกจากนั้นแล้วยังพบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เกิดขึ้นใหม่เพิ่มเติมจากใน 2 กลุ่มพื้นที่เดิม คือ บริเวณถนนวัชรพลช่วงคันและถนนเพิ่มสิน-ซอยวัดเกาะ ซึ่งพัฒนามาจากพื้นที่พักอาศัยเดิม ที่มีทำเลตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักและเป็นจุดเข้าและออกที่สำคัญของพื้นที่ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมซึ่งจากเดิมใน ปี พ.ศ.2536 มีสัดส่วนการใช้พื้นที่เป็นลำดับสองรองจากที่ว่างกลับมีการเปลี่ยนแปลงลดลงมาก พื้นที่เกษตรกรรมบางแห่ง กลายเป็นพื้นที่ว่าง บางแห่งมีการพัฒนาให้เป็นย่านชุมชนพักอาศัย จนในปัจจุบันพื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนน้อยกว่าพื้นที่พักอาศัยหลายเท่าตัว การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้อาจมาจากสาเหตุหลายประการ ทั้งในด้านการขยายตัวและเติบโตของชุมชนพักอาศัยจนทำให้พื้นที่ไม่มีความเหมาะสมในการทำเกษตรอีกต่อไป หรืออาจมาจากการกว้านซื้อที่ดินของนักลงทุนเพื่อเก็งกำไร , การเตรียมปรับพื้นที่เพื่อก่อสร้างแหล่งพักอาศัยและชุมชนใหม่ ๆ ต่อไป เป็นต้น

จากแผนที่ 4.4 พบว่า การขยายตัวของชุมชนยังคงมีอยู่ให้เห็นได้ชัดในบริเวณสองฝั่งถนนทั้ง 3 สาย และบริเวณพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูงแห่งอื่น ๆ อันได้แก่ พื้นที่ในจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลัก

และสายรอง และการขยายตัวของชุมชนเริ่มมีการแผ่เข้ามายังพื้นที่ตอนในมากขึ้นและมี แนวโน้มจะขยายตัวเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต

4.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากตารางที่ 4.1 และ แผนภูมิที่ 4.1 เป็นการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา จากการแปลรูปถ่ายทางอากาศ ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2524 – 2540 ทำให้พบกับระดับการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละคาบเวลาและแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

4.2.1 การขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่พักอาศัยใน 4 ช่วงระยะเวลา มีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นในทุกช่วงระยะเวลา โดยในช่วงปี พ.ศ.2524-2530 มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นในอัตราร้อยละ 50.69, ปี พ.ศ.2530-2536 เพิ่มขึ้นร้อยละ 149.54 และปี พ.ศ.2536-2540 เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.34 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีมากที่สุดในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2530-2536 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากที่พื้นที่ได้รับการพัฒนาและปรับปรุงทางกายภาพในด้านต่าง ๆ มากมาย โดยเฉพาะการปรับปรุงเส้นทางคมนาคม

การขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นของพื้นที่พักอาศัยนี้มีมูลเหตุมาจากปัจจัยต่าง ๆ หลายปัจจัยด้วยกัน ทั้งในแง่ของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง ที่เกิดจากปัจจัยทั้งภายในพื้นที่เองและปัจจัยภายนอกที่เข้ามามีอิทธิพลต่อพื้นที่ ดังต่อไปนี้

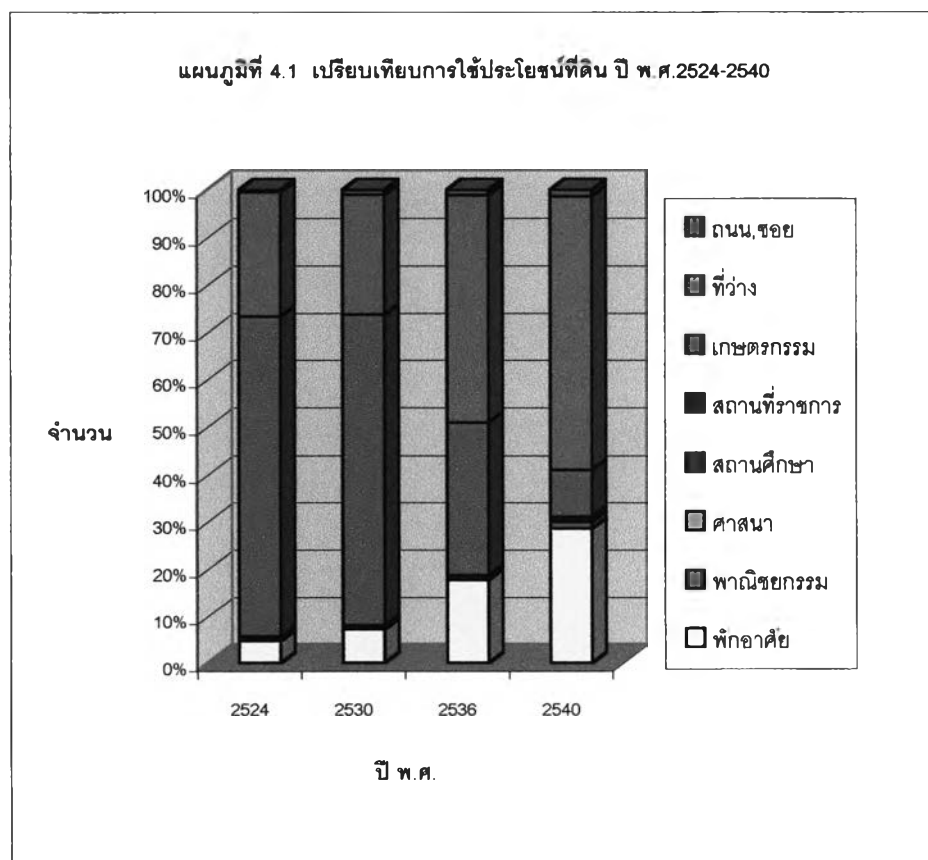
1) ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยเฉพาะของพื้นที่ที่จะเอื้อให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัย แบ่งออกเป็น 3 ปัจจัย คือ

(1) ทำเลที่ตั้ง (Location)

พื้นที่ในเขตอิทธิพลถนนวิรัชพลและถนนสายไหมเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตบางเขนและเขตสายไหม ซึ่งเป็นเขตชั้นกลางที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร และเป็นพื้นที่ที่เป็นประตูผ่านเข้าออกสู่ใจกลางกรุงเทพมหานครทั้งทางทิศเหนือและทิศตะวันออก หรือในทิศทางตรงกันข้ามก็เป็นประตูออกจากกรุงเทพมหานครไปยังพื้นที่บริเวณอื่น ๆ จากการมีทำเลที่ตั้ง ดังกล่าวนี้อาจทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้มีศักยภาพในการเป็นย่านชุมชนพักอาศัยชานเมืองที่สามารถเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ได้หลายทิศทาง

ตารางที่ 4.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของพื้นที่ในเขตอิทธิพล
ถนนวัชรพลและถนนสายใหม่ปี พ.ศ. 2524-2540

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)			
	2524	2530	2536	2540
พักอาศัย	1,326	1,998	4,985	7,993
พาณิชยกรรม	-	-	-	414
ศาสนา	65	65	67	77
สถานศึกษา	167	172	198	198
สถานที่ราชการ	6	6	6	6
เกษตรกรรม	18,945	18,378	9,005	2,774
ที่ว่าง	7,350	7,084	13,416	16,151
ถนน, ซอย	140	296	323	387
รวม	28,000	28,000	28,000	28,000

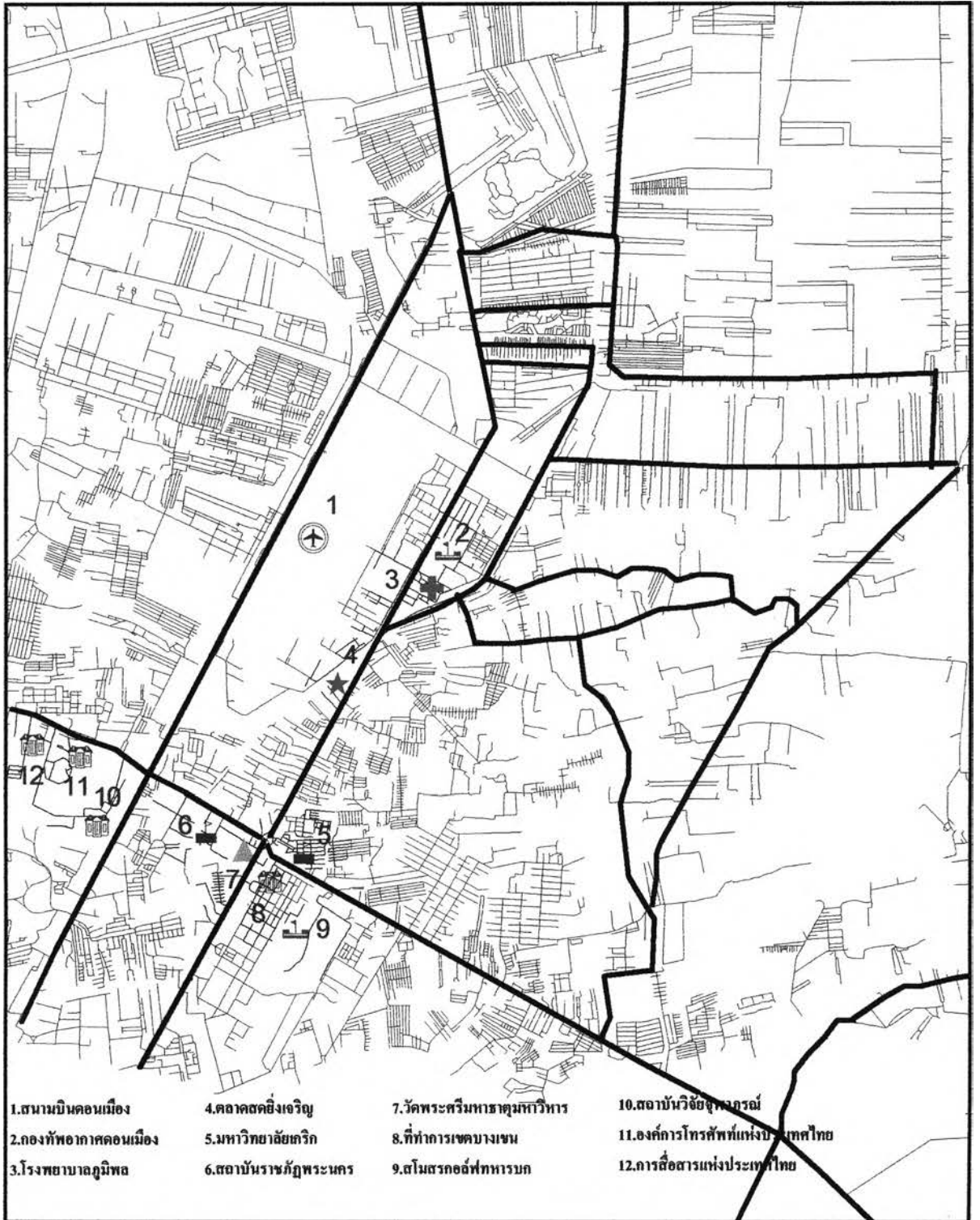


นอกจากนั้นแล้วพื้นที่ศึกษายังเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งงานและสถานที่ที่สำคัญ อื่นหลาย ๆ แห่งบนถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนแจ้งวัฒนะ เป็นต้น (แผนที่ 4.5) ซึ่งประกอบไปด้วยสถานที่ราชการ บริษัทและรัฐวิสาหกิจ อันได้แก่ กองทัพอากาศดอนเมือง , โรงพยาบาลภูมิพล, บริษัทการบินไทย จำกัด, การท่าอากาศยานกรุงเทพ (สนามบินดอนเมือง), สำนักงานเขตบางเขน, สำนักงานประปาและไฟฟ้า เขตบางเขน , องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย สาขาแจ้งวัฒนะ, มหาวิทยาลัยเกริก, และสถาบันราชภัฏพระนคร เป็นต้น นอกจากนี้แล้วทางด้านทิศเหนือคืออำเภอ ลำลูกกาและอำเภอรังสิต จังหวัดปทุมธานี ก็มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่หลายแห่ง โดยผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่สามารถใช้เส้นทางโครงข่ายภายในเดินทางออกสู่ถนนสายหลักในทั้ง 3 สายไปยังแหล่งงานได้สะดวกยิ่งขึ้น โดยผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม (ร้อยละ 28.4) ตัดสินใจเลือกเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และจากการสอบถามแหล่งงานของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 53.89 มีแหล่งงานอยู่ในเขตบางเขนและสายไหมและพื้นที่เขตติดต่อกัน และใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 1 ชั่วโมงต่อหนึ่งเที่ยว ส่วนร้อยละ 28.06 มีแหล่งงานอยู่ในระยะทางที่ไกลออกไปจากพื้นที่เขตติดต่อกัน จะเห็นได้ว่าปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของแหล่งงานก็มีความสำคัญต่อการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยเช่นกัน

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ทำเลที่ตั้งของพื้นที่นั้น มีความสำคัญต่อการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในระดับหนึ่ง ทั้งในแง่ของการเป็นพื้นที่ติดต่อกับย่านและการเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในแหล่งงานและสถานที่ที่สำคัญ

(2) สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

ในอดีต ช่วงเวลาก่อนที่จะมีการพัฒนาและปรับปรุงถนนสายสำคัญของพื้นที่ศึกษานั้น สภาพทั่วไปของพื้นที่จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ การตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนยังเป็นประเภทครอบครัวเกษตรกรรมที่ตั้งอยู่อย่างกระจัดกระจายและเบาบาง ต่างจากพื้นที่ในเขตชั้นในที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมต่าง ๆ มากกว่า จึงทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปยังคงความเป็นธรรมชาติแบบชานเมือง มีระบบนิเวศที่มีความสมบูรณ์ และยังมีพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขยายตัวของชุมชนได้อีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในด้านการเลือกพื้นที่ในบริเวณถนนวิภาวดีและถนนสายไหมเพื่อการลงทุนก่อสร้างโครงการพักอาศัยนั้น พบว่า สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติของพื้นที่ก็เป็นปัจจัยหนึ่งในหลาย ๆ ปัจจัยที่ใช้ร่วมในการตัดสินใจ เนื่องจากสภาพแวดล้อมของพื้นที่สามารถสร้างจุดดึงดูดความสนใจของผู้อยู่อาศัยได้ ทั้งในแง่ของความร่วมมือรื่น , อากาศบริสุทธิ์, ไม่มีมลพิษทางเสียง ฯลฯ ยกตัวอย่างเช่น โครงการหมู่บ้านจัดสรรเนเบอร์โฮม และ หมู่บ้านแมกไม้ ที่ตั้งอยู่บนถนนรัตนโกสินทร์สมโภช



**ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวัชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร**

<p>แผนที่ 4.5 ที่ตั้งสถานที่สำคัญ</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">▲</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☒</td> <td style="text-align: center;">★</td> </tr> </table>	+	☒	☒	▲	☒	★	<p style="text-align: center;">N ☒</p>  <p style="text-align: center;">มาตราส่วน 1 : 110,000</p>
+	☒							
☒	▲							
☒	★							
<p>ที่มา กรมแผนที่ทหาร, การสำรวจ</p>								

(3) ราคาที่ดิน

ราคาที่ดิน ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่เอื้อต่อการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเช่นเดียวกัน โดยในช่วงก่อนการพัฒนาและปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ ราคาที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในระดับราคาโดยเฉลี่ยไร่ละ 60,000 – 80,000 บาท (ตารางวาละ 150-200 บาท) แต่ภายหลังจากมีการปรับปรุงถนนภายในพื้นที่แล้ว พบว่าในระยะหลังตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา ราคาที่ดินมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยข้อมูลราคาที่ดินในปี พ.ศ.2537 (ตารางที่ 4.2) พบว่า ราคาที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากเดิมหลายเท่าตัว โดยบริเวณถนนวิชรพลช่วงต้นมีราคาตารางวาละ 5,000 – 7,000 บาท ถนนวิชรพลช่วงปลายราคาตารางวาละ 5,000 บาท และถนนสายใหม่ราคาตารางวาละ 7,500 – 12,500 บาท ส่วนในบริเวณอื่น ๆ ได้แก่ ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ถนนเพิ่มสิน และซอยวัดเกาะ ก็มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นนี้ เนื่องมาจากในอดีตพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่ยังไม่มีความพร้อมในด้านการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ จึงทำให้เป็นจุดดึงดูดของกลุ่มนายทุนและเอกชนเข้ามาจัดซื้อที่ดินจากเกษตรกร เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นย่านชุมชนแห่งใหม่ในรูปแบบของโครงการพักอาศัยแบบต่าง ๆ หรือ การจัดสรรที่ดิน เป็นต้น

นอกจากปัจจัยภายในซึ่งเป็นปัจจัยที่เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ยังมีปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เข้ามามีอิทธิพลต่อพื้นที่และทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นอีก ดังต่อไปนี้

2) ปัจจัยภายนอก เป็นปัจจัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากแรงภายนอกที่เข้ามากระทำต่อพื้นที่และส่งผลกระทบต่อเติบโตของชุมชน อันได้แก่ การพัฒนาและปรับปรุงถนนภายในพื้นที่, นโยบายจากภาครัฐและโครงการพัฒนาต่าง ๆ และการแผ่ขยายตัวของชุมชนที่ตั้งอยู่โดยรอบ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

(1) การพัฒนาและปรับปรุงถนนภายในพื้นที่

การพัฒนาและปรับปรุงถนนที่สำคัญของพื้นที่ ได้แก่ การพัฒนาและปรับปรุงถนนวิชรพลและสายใหม่ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญของพื้นที่และมีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ศึกษาเป็นอย่างยิ่ง และการพัฒนาและปรับปรุงถนนเชื่อมโยงสายอื่น ๆ ได้แก่ ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ถนนเพิ่มสิน และซอยวัดเกาะ ซึ่งการพัฒนาและปรับปรุงถนนสายสำคัญของพื้นที่นี้เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันในช่วงระยะเวลากว่า 10 ปี ที่ผ่านมา (พ.ศ.2527-2540) ซึ่งจะเห็นได้ว่าภายหลังจากการพัฒนาและปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2527 เป็นต้นมานั้น ส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด โดยเมื่อพิจารณาจากอัตราการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยในตารางที่ 4.1 พบว่า ช่วงที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัยมากที่สุดก็คือ

ตารางที่ 4.2 ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2537 ในพื้นที่ศึกษา

เขต	แขวง	บริเวณที่ดิน	ราคา/ตารางวา		สภาพการใช้ประโยชน์
			ต่ำ	สูง	
สายไหม	สายไหม	ถนนสายไหม	7,500	12,500	พาณิชย์,อาศัย,ว่าง
		ม.สายไหม /ม.อัมรินทร์นิเวศน์ 3	8,000	10,000	อาศัย
		ม.เจริญวงศ์, ม.แก้วแสน,ม.ณรงค์	6,500	7,500	อาศัย
		ม.ปิ่นจาวรรณ, ม.อัมรินทร์นิเวศน์	6,500	7,500	อาศัย
		ชอยอื่น ๆ	4,000	5,000	อาศัย,ว่าง
		นอกเหนือ	2,000	3,000	ว่าง
	คลองถนน	ตลาดเพิ่มสิน	4,000	10,000	พาณิชย์,อาศัย
		ชอยวัชรพล	-	5,000	อาศัย,ว่าง
		ชอยวัดเกาะสุวรรณาราม	7,500	12,500	พาณิชย์,อาศัย
		ชอยโรงเรียนประชานุกูล	3,000	7,500	พาณิชย์,อาศัย
		ชอยอื่น ๆ	2,500	8,000	อาศัย,ว่าง
		นอกเหนือ	2,000	2,500	ว่าง
	ออเงิน	ชอย กม.4	9,000	12,000	ว่าง
		ชอยสุขาภิบาล 3 (วัดออเงิน)	4,500	7,500	อาศัย,ว่าง
		ชอยอื่น ๆ	3,000	4,500	อาศัย,ว่าง
		นอกเหนือ	2,400	3,000	ว่าง
บางเขน	ท่าแร่	ชอยวัชรพล	5,000	7,500	อาศัย,ว่าง
		ชอยอื่น ๆ	3,000	7,500	อาศัย,ว่าง
		นอกเหนือ	2,400	3,000	ว่าง

ที่มา : วัฏจักรอาคารที่ดิน. ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ. 2537. กองบรรณาธิการฉบับพิเศษ หนังสือพิมพ์วัฏจักร
 โรงพิมพ์บริษัทวัฏจักร จำกัด (มหาชน).

ช่วงระหว่างปีพ.ศ.2530-2536 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจากที่พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวได้รับการพัฒนาและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมภายในพื้นที่นั่นเอง

การพัฒนาดังกล่าว ก่อให้เกิดการเชื่อมต่อระหว่างโครงข่ายถนนภายในพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นจากเดิม ในลักษณะของการเชื่อมโยง (linkage) ให้พื้นที่แต่ละแห่งสามารถเดินทางทั่วถึงกันได้ ทั้งจากทางทิศเหนือไปทิศใต้ ทิศตะวันออกไปทิศตะวันตก และทิศใต้สู่ตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งจากการเข้าถึงพื้นที่นี้ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเพิ่มในพื้นที่สูงมากขึ้นจากเดิม โดยจะเห็นได้จากวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของชุมชนจากอดีตถึงปัจจุบัน จะเกาะตัวหนาแน่นบริเวณริมสองฝั่งถนนและค่อม ๆ บางบางลงไปจากระยะห่างจากถนน โดยอาจกล่าวได้ว่าการพัฒนาและปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายไหม เป็นหัวใจสำคัญในการก่อให้เกิดการพัฒนาและการเติบโตของชุมชนภายในพื้นที่อย่างเห็นได้ชัด ถนนเหล่านี้เป็นตัวนำที่สำคัญในการก่อกำเนิดชุมชนและยังเป็นโครงข่ายสัญจรหลักของพื้นที่ด้วย

นอกจากการเป็นตัวนำในการพัฒนาและเป็นโครงข่ายที่สำคัญของพื้นที่แล้ว ถนนวิชรพลและถนนสายไหมยังมีบทบาทและหน้าที่ (role and function) ในการเป็นเส้นทางเชื่อมโยงกับโครงข่ายพื้นที่ภายนอกพื้นที่ทั้งทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันตกและทิศใต้ โดยทางทิศเหนือเชื่อมโยงกับชุมชนปริมณฑลในจังหวัดปทุมธานี ระหว่างถนนสายไหมกับถนนลำลูกกา ทิศตะวันตกเชื่อมกับชุมชนชั้นในด้านตะวันตก ระหว่างถนนเลียบบคลองสอง กับถนนสายไหมและถนนวิชรพลช่วงปลาย และทิศใต้เชื่อมโยงกับชุมชนชานเมือง ระหว่างถนนวิชรพลและถนนรามอินทรา ส่วนทางด้านตะวันออกในปัจจุบันยังไม่มีเส้นทางเชื่อมโยง แต่ในอนาคตหากโครงการตัดถนนหทัยราษฎร์ไปสู่พื้นที่ทางทิศตะวันออกเสร็จสมบูรณ์ ก็จะทำให้ถนนสายไหมและถนนรัตนโกสินทร์สมโภชสามารถเชื่อมโยงเข้ากับถนนหทัยราษฎร์ไปสู่พื้นที่ทางทิศตะวันออกได้อีกทางหนึ่ง

ด้วยศักยภาพในการเชื่อมโยงกับพื้นที่ภายนอกระหว่างถนนวิชรพลและถนนสายไหมกับถนนสายหลักทั้ง 3 สาย และศักยภาพการเชื่อมโยงโครงข่ายภายในพื้นที่เอง ทำให้เกิดโครงข่ายเชื่อมโยงในกลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ซึ่งครอบคลุมเอาพื้นที่บางส่วนของเขตบางเขน เขตสายไหมทั้งหมดและพื้นที่โดยรอบเข้าด้วยกันในลักษณะเป็นวงรอบ (LOOP) โดยจากเดิมการสัญจรแต่ละบริเวณทั้งทางทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา จะใช้เพียงเส้นทางสายหลักเพื่อใช้ในการเดินทางถึงกัน แต่หลังจากมีการพัฒนาเส้นทางถนนวิชรพล ถนนสายไหมและถนนเชื่อมต่อเส้นอื่น ๆ แล้ว พบว่ารูปแบบการเดินทางมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด การเชื่อมต่อของพื้นที่ทั้ง 3 ด้านเกิดประสิทธิภาพสูงขึ้นทั้งในด้านการร่นระยะทางและระยะเวลา (ข้อมูลจากแบบสอบถาม) อีกทั้งยังไม่ต้องเดินทางผ่านจุดที่มีการจราจรวิกฤต เช่น การเดินทางจากถนนลำลูกกาไปยังถนนรามอินทราไม่ต้องผ่านเส้นทางบริเวณอนุสาวรีย์พิทักษ์บางเขน หรือ บริเวณปากทางเข้าออกถนนลำลูกกา เป็นต้น

อีกทั้งการพัฒนาเส้นทางคมนาคมเหล่านี้ยังนำมาซึ่งการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ ตามมา ได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์ ซึ่งการพัฒนาเหล่านี้มักเกิดขึ้นตามการ

พัฒนาเส้นทางถนน โดยเฉพาะระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ที่มีเครือข่ายตั้งอยู่บนถนนแต่ละสายที่ตัดผ่านพื้นที่ชุมชน

ด้วยระบบโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้เป็นปัจจัยดึงดูดหรือปัจจัยแรงจูงใจที่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองขึ้น จึงทำให้การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้โดยเฉพาะ ถนน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ชี้นำการพัฒนาให้เกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งการที่พื้นที่ที่มีความพร้อมไปด้วยสาธารณูปโภคด้านอื่น ๆ อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ แล้ว ก็จะทำให้บริเวณเหล่านี้เกิดความเจริญของพื้นที่เมืองขึ้น (Suwattana : 1996)

(2) นโยบายจากภาครัฐและโครงการพัฒนาต่าง ๆ

(2.1) โครงการก่อสร้างและทางควนรามอินทรา-อาจณรงค์และถนนวงแหวนรอบนอก นอกจากการมีโครงข่ายเชื่อมต่อกับถนนสายหลักที่สำคัญแล้ว พื้นที่ในบริเวณถนนวัชรพลและถนนสายใหม่ยังมีโครงข่ายเชื่อมโยงเข้ากับโครงข่ายถนนพิเศษภายนอกอีก 2 เส้นทาง (แผนที่ 4.6) ได้แก่ ทางควนรามอินทรา-อาจณรงค์และส่วนต่อเนื่องที่เชื่อมต่อกับถนนวัชรพลและถนนรามอินทรา ซึ่งเริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2539 และอีกเส้นทางหนึ่งคือทางหลวงวงแหวนรอบนอกทางทิศตะวันออกที่เชื่อมกับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช บริเวณซอยจตุโชติ ที่เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2537 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2542 โดยในปัจจุบันทั้งทางควนรามอินทรา-อาจณรงค์ในช่วงคันและถนนวงแหวนรอบนอก สามารถเปิดใช้การได้แล้ว และด้วยลักษณะการเชื่อมโยงดังกล่าวยังทำให้พื้นที่ศึกษามีศักยภาพในด้านการเดินทางระหว่างพื้นที่เพิ่มขึ้น ทั้งในระยะใกล้และระยะไกล เช่น การเดินทางไปยังถนนประชาอุทิศและถนนพระราม 9 โดยใช้เส้นทางทางควนรามอินทรา-อาจณรงค์หรือการเดินทางไปยังพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยถนนวงแหวนรอบนอก เป็นต้น

(2.2) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2535

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน ดำเนินการจัดทำโดยกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ประกาศใช้และมีผลบังคับใช้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ.2535 ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ตอนในของเขตบางเขนและเขตสายไหมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีใช้อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของแต่ละบริเวณ โดยห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ โรงงาน (เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โรงงานที่ประกอบกิจการโดยการเพิ่มพื้นที่หรือก่อสร้างเพิ่มใหม่เพื่อขยายกิจการของโรงงานเดิมโดยตรงในที่ดินแปลงเดียวกัน

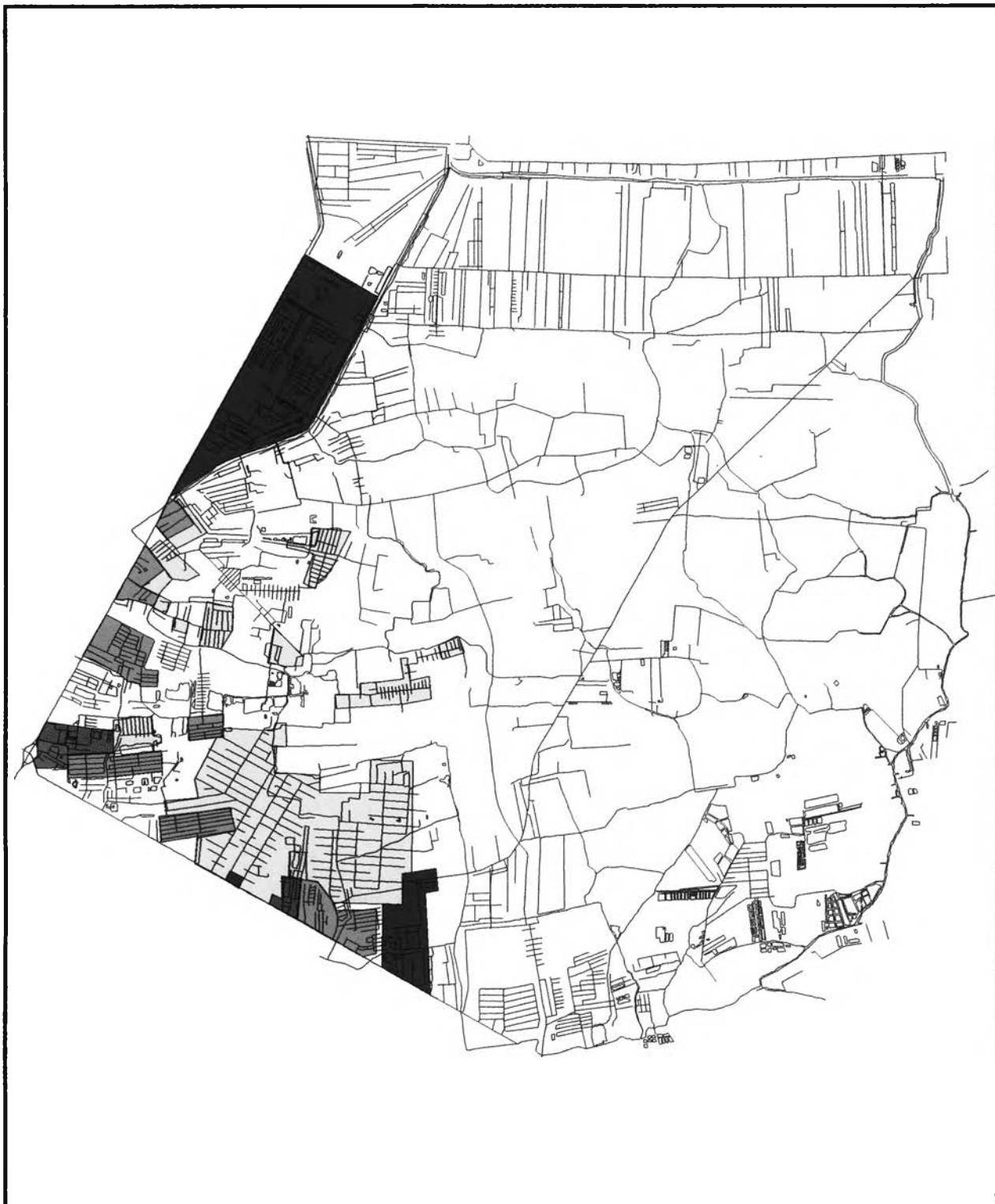
หรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่ตั้งโรงงานเดิม และเจ้าของอาคารเดิมต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองก่อนวันประกาศใช้ผังเมืองรวม โดยไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม) คลังสินค้า คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง สถานีบรรจุก๊าซ และสถานที่เก็บก๊าซ คลังวัตถุระเบิดหรือวัตถุมีพิษ และปศุสัตว์

จากข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าว ซึ่งใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาโดยส่วนใหญ่เป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีจำนวนมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ




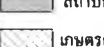






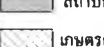








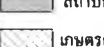



(3) การแผ่ขยายของชุมชนทางด้านตะวันตก

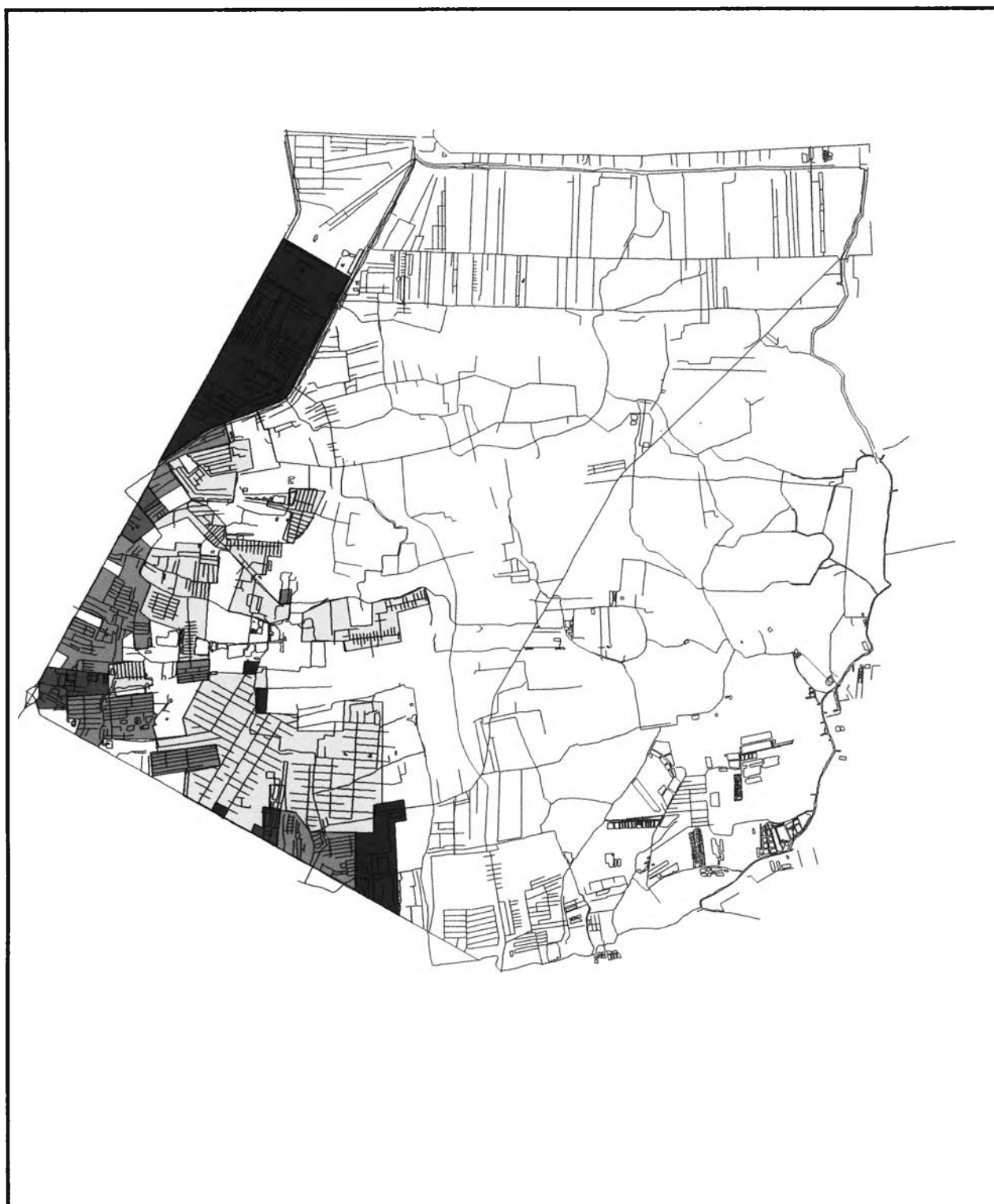
การแผ่ขยายของชุมชนที่ตั้งอยู่โดยรอบก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการเติบโตของชุมชนพักอาศัยในพื้นที่ โดยเฉพาะชุมชนทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็น ชุมชนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการขยายตัวของชุมชนบางเขนในอดีต มีอาณาเขตเริ่มตั้งแต่บริเวณสี่แยกอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญและชุมชนที่ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธินซึ่งมีการขยายตัวเข้ามายังพื้นที่ตอนในของแขวงออเงินและแขวงคลองถนน เมื่อพิจารณาจากแผนที่ 4.7 , 4.8 และ 4.9 ซึ่งเป็นการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยในปี พ.ศ. 2524 พ.ศ.2530 และ พ.ศ.2536 ตามลำดับ จะพบว่า พื้นที่ชุมชนทางด้านตะวันตกเริ่มความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นจนไม่สามารถขยายตัวต่อไปได้อีก ประกอบกับจำนวนประชากรในเขตบางเขนมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี ทำให้เกิดความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัยสูงขึ้นตามมา

จากลักษณะของปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นนั้น ล้วนแล้วแต่มีผลต่อการขยายตัวและเติบโตของชุมชนพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา แต่ระดับของความสำเร็จจะมีมากน้อยแตกต่างกันออกไป ซึ่งจะพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชนมากที่สุดก็คือ ปัจจัยในด้านการพัฒนาเส้นทางคมนาคมภายในพื้นที่ อันได้แก่ การพัฒนาและปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ให้มีประสิทธิภาพในการสัญจรสูงขึ้นและก่อให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการมีปัจจัยเสริมในด้านอื่น ๆ เข้ามามีอิทธิพลร่วมด้วย จึงทำให้การขยายตัวของชุมชนภายในพื้นที่ศึกษาเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงอดีต



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร









<p>แผนที่ 4.7 การขยายตัวของชุมชน ทางทิศตะวันตก ปี พ.ศ. 2524 ที่มา แปลงจากรูปถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร</p>	<p>ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> <td></td> <td>สถาบันราชการ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> <td></td> <td>สถาบันศาสนา</td> </tr> <tr> <td></td> <td>พาณิชยกรรม</td> <td></td> <td>เกษตรกรรม</td> </tr> <tr> <td></td> <td>สถาบันการศึกษา</td> <td></td> <td>อุตสาหกรรม</td> </tr> </table>		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		สถาบันราชการ		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		สถาบันศาสนา		พาณิชยกรรม		เกษตรกรรม		สถาบันการศึกษา		อุตสาหกรรม	<p></p> <p></p> <p>มาตราส่วน 1 : 120000</p>
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		สถาบันราชการ															
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		สถาบันศาสนา															
	พาณิชยกรรม		เกษตรกรรม															
	สถาบันการศึกษา		อุตสาหกรรม															



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

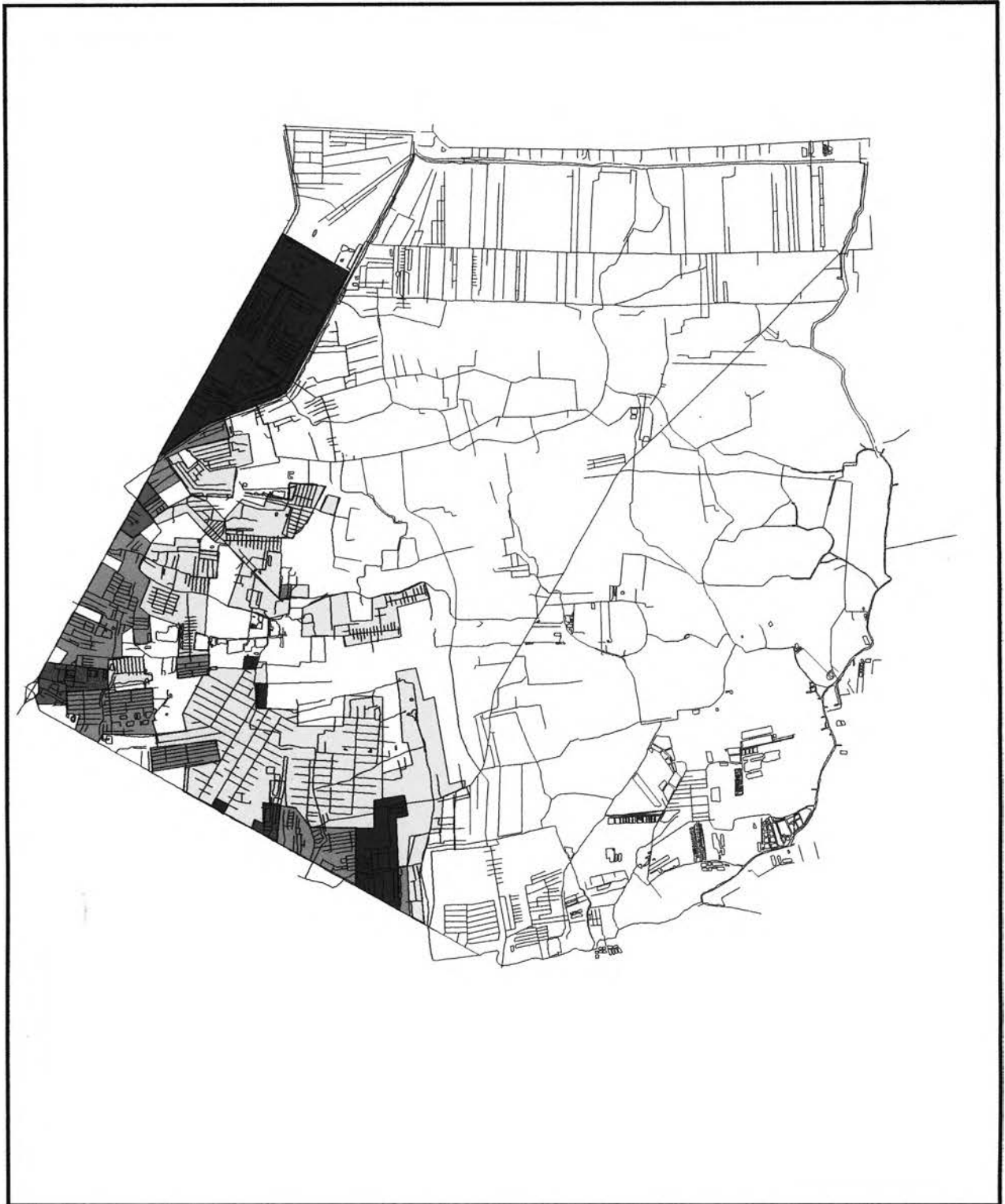
แผนที่ 4.8 การขยายตัวของชุมชน
ทางทิศตะวันตก ปี พ.ศ. 2530
ที่มา
แปลจากรูปถ่ายทางอากาศ
กรมแผนที่ทหาร

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- | | | | |
|---|----------------------------|--|--------------|
|  | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |  | สถาบันราชการ |
|  | ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |  | สถานศึกษา |
|  | พาณิชยกรรม |  | เกษตรกรรม |
|  | สถาบันการศึกษา |  | อุตสาหกรรม |



มาตราส่วน 1 : 120000



ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.9 การขยายตัวของชุมชน
ทางทิศตะวันตก ปี พ.ศ. 2536
ที่มา แปลจากรูปถ่ายทางอากาศ
กรมแผนที่ทหาร

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- | | |
|----------------------------|--------------|
| ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย | สถาบันราชการ |
| ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง | สถาบันศาสนา |
| พาณิชยกรรม | เกษตรกรรม |
| สถาบันการศึกษา | จุดสาธารณะ |



มาตราส่วน 1 : 120000

4.2.2 การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม

เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนและจำนวนของพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่า ในช่วงระยะเวลา 4 ช่วงที่ทำการศึกษาดังแต่ ปี พ.ศ.2524 - 2540 นั้น พื้นที่เกษตรกรรมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงตลอดทุกช่วงเวลาและเป็นอัตราการลดลงที่เพิ่มขึ้น โดยที่ระหว่างปี พ.ศ.2524-2530 พื้นที่เกษตรกรรมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงร้อยละ 2.99, ปี พ.ศ. 2530-2536 มีอัตราการลดลงร้อยละ 51 และ ปี พ.ศ. 2536-2540 มีอัตราการลดลงร้อยละ 69.19 การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมจากอดีตถึงปัจจุบันมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่สูงมาก ซึ่งจากเดิมใน ปี พ.ศ.2524 พื้นที่ศึกษามีจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมมากถึงร้อยละ 67.66 แต่ ในปี พ.ศ. 2540 กลับลดลงเหลือเพียงร้อยละ 9.91 ของพื้นที่ศึกษา

สาเหตุของการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมนี้เกิดขึ้นเนื่องมาจากผลของการพัฒนาพื้นที่ในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมตั้งแต่ ปี พ.ศ.2527 เป็นต้นมา การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมเป็นผลที่สืบเนื่องมาจากการขยายตัวของชุมชนพักอาศัย พื้นที่เกษตรกรรมถูกแทนที่ด้วยชุมชนพักอาศัยและที่ว่างจำนวนมากที่รอการพัฒนาให้เป็นโครงการต่าง ๆ อีกทั้งแรงบวกจากการซื้อขายที่ดินของกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนมือของเจ้าของที่ดินจากเกษตรกรมาเป็นผู้ประกอบการ เพื่อการเก็งกำไรจากการขายที่ดินในอนาคต ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนลดลงอย่างรวดเร็ว

4.2.3 การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่าง (vacant land) คือ พื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ใด ๆ เป็นลักษณะของพื้นที่ที่ปล่อยว่างเปล่า ซึ่งจากการแปลรูปถ่ายทางอากาศใน 4 ช่วงระยะเวลาทำให้ทราบได้ว่า ในช่วงแรกตั้งแต่ ปี พ.ศ.2524 มีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 26.25 ของจำนวนพื้นที่ศึกษา ต่อมาใน ปี พ.ศ.2530 จำนวนพื้นที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากเดิมเล็กน้อย คิดเป็นจำนวนร้อยละ 25.30 ของพื้นที่ศึกษา หรือลดลงจากเดิมร้อยละ 3.62 แต่ภายหลังจากปี พ.ศ.2530 จนถึงปี พ.ศ. 2536 จำนวนพื้นที่ว่างกลับมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว คิดเป็นจำนวนร้อยละ 47.92 ของพื้นที่ศึกษา หรือมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ปี พ.ศ.2530 คิดเป็นร้อยละ 89.38 และในช่วงสุดท้ายปี พ.ศ.2540 พื้นที่ว่างก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก ปี พ.ศ.2536 ในอัตราร้อยละ 20.38 หรือคิดเป็นร้อยละ 57.68 ของจำนวนพื้นที่ศึกษาทั้งหมด

การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่างนี้ เกิดขึ้นเนื่องมาจากปัจจัยหลาย ๆ ปัจจัยด้วยกัน แต่ปัจจัยที่เห็นเด่นชัดที่สุดก็คือในเรื่องของการขยายตัวของการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะการพัฒนาเส้นทางคมนาคมภายในพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพในการเดินทางสูงขึ้นและทำให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงขึ้น จึงเกิดการเปลี่ยนมือของเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นเกษตรกรมาเป็นกลุ่มนายทุนที่มีแรงซื้อที่ดินกักเก็บไว้เพื่อการ

เก่งกำไรในอนาคตเมื่อพื้นที่มีความเจริญในการเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้น แต่จะเห็นได้ว่าในช่วงหลังจากการพัฒนาถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา พื้นที่ว่างเหล่านี้กลับไม่สามารถนำมาพัฒนาให้สามารถใช้ประโยชน์ในด้านอื่น ๆ ได้ทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องมาจากการพบกับข้อจำกัดในหลาย ๆ ด้านดังต่อไปนี้

1) สภาพทางภูมิศาสตร์

สภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ศึกษา ในแขวงท่าแร่ แขวงออเงิน และแขวงสายไหม เป็นพื้นที่ราบลุ่ม มีทรัพยากรแหล่งน้ำ เช่น คู คลอง หนอง บึง เป็นจำนวนมาก และยังเป็นพื้นที่รับน้ำในฤดูน้ำหลาก มีโครงข่ายการระบายน้ำตามธรรมชาติ ระดับดินปกคิ จึงมีความเปราะบางทางด้านนิเวศวิทยาและสิ่งแวดล้อม ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน

2) กรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเกิดพื้นที่ว่างจำนวนมากเหล่านี้ โดยกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในพื้นที่ศึกษามีทั้งประเภทผู้ถือครองรายย่อยและผู้ถือครองรายใหญ่ ทั้งที่เป็นเจ้าของเดิมซึ่งเป็นเกษตรกร หรือเจ้าของใหม่ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อเตรียมการพัฒนา และมักจะปล่อยพื้นที่ให้ว่างเปล่าไว้ไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นจำนวนมาก

3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำ

ในช่วง ปี พ.ศ. 2535 เป็นต้นมา เป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการชะลอตัวลง ทำให้การขยายตัวของโครงการพักอาศัยต่าง ๆ เกิดขึ้นช้ากว่าในช่วงอดีต ประกอบกับในช่วงเวลา ต่อมา ในปลายปี พ.ศ.2538 เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วประเทศ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก การขยายตัวของธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีอัตราการเพิ่มที่ลดลง การลงทุนก่อสร้างโครงการพักอาศัยใหม่ ๆ ถูกจำกัดลง คงเหลือแต่เพียงการจัดการขายที่อยู่อาศัยที่คงค้างไว้ในโครงการให้หมดเท่านั้น ดังจะเห็นได้จากแผนที่ 4.10 แสดงถึงโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังเปิดขายบ้านพร้อมเข้าอยู่หลายแห่งกระจายอยู่ทั่วทั้งพื้นที่พักอาศัย ทั้ง ๆ ที่โครงการเหล่านี้เปิดดำเนินการมาหลายปีแล้วก็ตาม ด้วยลักษณะเหล่านี้จึงทำให้การพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่ชุมชนใหม่ต้องถูกจำกัดลง แม้ว่าพื้นที่ศึกษามีศักยภาพในการขยายตัวของชุมชนก็ตาม





ผลกระทบจากการปรับปรุงถนนวิชรพลและถนนสายใหม่ต่อการพัฒนาทางกายภาพ
ในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.10 ที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ที่มา การสำรวจภาคสนาม

สัญลักษณ์

-  โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ปิดโครงการแล้ว
-  โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังเปิดขายอยู่



มาตราส่วน 1 : 120000

4.2.4 การเกิดย่านพาณิชยกรรม

การพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมของพื้นที่ศึกษาจากอดีตจนถึงปัจจุบันพบความเปลี่ยนแปลงน้อยมากเมื่อเทียบกับการขยายตัวของชุมชนพักอาศัย โดยจะพบว่าในช่วง 16 ปี ที่ผ่านมา มีพื้นที่พาณิชยกรรมเพียงร้อยละ 1.48 ของพื้นที่ศึกษา โดยตั้งอยู่ใน 2 บริเวณ คือ ปากซอยวัดเกาะและบริเวณถนนวัชรพลช่วงต้น โดยย่านพาณิชยกรรมในบริเวณปากซอยวัดเกาะจะมีการพัฒนาจากกลุ่มอาคารร้านค้าดั้งเดิม ส่วนย่านพาณิชยกรรมบริเวณถนนวัชรพลช่วงต้นจะเป็นกลุ่มอาคารใหม่ที่เกิดขึ้นภายหลังจากการพัฒนาและปรับปรุงถนนวัชรพลตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 เป็นต้นมา โดยกลุ่มอาคารที่เห็นได้ชัดเจนและมีขนาดใหญ่ก็คือ กลุ่มโครงการพักอาศัยถนนอมมิตรพาร์ค และห้างสรรพสินค้าสยามจัสโก้ เป็นต้น ลักษณะของย่านพาณิชยกรรมบริเวณถนนวัชรพลนี้ จะมีรูปแบบเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ตั้งเรียงยาวตามแนวถนนตลอดทั้งเส้นทาง ทำให้ส่งผลกระทบต่อสภาพการจราจรเป็นอย่างยิ่ง

ส่วนในพื้นที่บริเวณอื่น ๆ ยังไม่เกิดลักษณะของพื้นที่พาณิชยกรรมอย่างชัดเจนนัก คงมีเพียงแต่กลุ่มอาคารพาณิชย์ที่ตั้งเรียงรายไม่หนาแน่นนักอยู่ตามแนวถนน ในลักษณะของร้านค้าสลับกับอาคารพักอาศัย ดังเช่น บริเวณถนนวัชรพลช่วงปลายหน้าหมู่บ้านรัชชกานต์ หรือบริเวณถนนสายใหม่ ด้านติดกับถนนเลียบคลองสอง เป็นต้น

การเติบโตของย่านพาณิชยกรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษาจากอดีตจนถึงปัจจุบันยังมีสัดส่วนที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครที่มีลักษณะการขยายตัวของชุมชนชานเมืองเช่นเดียวกับพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้เนื่องมาจากการให้บริการของย่านพาณิชยกรรมเหล่านี้เป็นการให้บริการแก่ชุมชนที่อาศัยอยู่เฉพาะในบริเวณพื้นที่ศึกษาเอง เป็นการให้บริการในระดับย่าน การใช้บริการจากย่านพาณิชยกรรมของประชากรส่วนใหญ่ยังคงต้องพึ่งจากย่านพาณิชยกรรมในระดับเขต ดังเช่นพื้นที่โดยรอบตลาดสดสะพานใหม่ หรือห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ บนถนนรามอินทราและถนนพหลโยธิน ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากปัจจัยหลายด้าน ๆ ที่ทำให้ขอบเขตการให้บริการมีความแตกต่างกัน เช่น ปริมาณสินค้า ความนิยมของผู้บริโภค และประสิทธิภาพในการให้บริการ เป็นต้น

แต่ในอนาคตหากมีการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้น ก็คาดว่า การเติบโตของย่านพาณิชยกรรมจะมีการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้นตามเพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่เป็นสำคัญ แต่ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมา โดยเฉพาะปัญหาด้านการจราจรซึ่งเป็นปัญหาที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน

จากสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตจนถึงปัจจุบัน จะสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการเติบโตและการขยายตัวของชุมชนอันเนื่องมาจากการพัฒนา การปรับปรุง และการตัดถนนสายใหม่ภายในพื้นที่ศึกษา กล่าวคือ หลังจากเกิดการพัฒนาดถนนแล้ว ทำให้เกิดความสะดวกต่อการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ และเกิดการขยายตัวของชุมชนตามมา โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัย

ซึ่งมีส่วนสูงที่สุด การขยายตัวของชุมชนเหล่านี้ยังส่งผลต่อการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเปลี่ยนมาเป็นพื้นที่ว่างจำนวนมากเพื่อรอการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ด้วยลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนี้ จะส่งผลกระทบต่อลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ตามมา ทั้งในแง่บวกและแง่ลบซึ่งจะได้กล่าวในบทต่อไป