

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพและสาเหตุของปัญหาของพื้นที่ชุมชน และศึกษาหลักการ ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน รวมทั้งเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ศึกษาและผลที่มีต่อชุมชน ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้วิธีการสำรวจ สัมภาษณ์ และสอบถามประชาชนในพื้นที่ โดยแบ่งกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มเจ้าของที่ดินจำนวน 222 ตัวอย่าง และผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ จำนวน 256 ตัวอย่าง

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เป็นวิธีการพัฒนาที่ดินที่เกิดจากความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน ด้วยการรวบรวมแปลงที่ดินหลายๆ แปลงเพื่อนำมาจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และทำการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนให้ดีขึ้น ซึ่งการจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการที่มีความเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ตาบอด ไม่มีทางเข้าออกสู่ถนน และเป็นพื้นที่ชานเมืองที่รอการพัฒนา โดยสภาพพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีพื้นที่กร้างแทรกตัวอยู่ มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ การสัญจรไปมาไม่สะดวก เนื่องจากไม่มีถนนที่ใช้ในการเดินทางภายในและระหว่างพื้นที่ ถนนส่วนใหญ่เป็นเพียงทางสายเล็กๆ ที่มีช่องทางแคบ ซึ่งสภาพปัญหาดังกล่าวส่งผลให้เกิดการขาดแคลนสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของประชาชนในพื้นที่ด้วย

การศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ศึกษานั้น เน้นที่การกำหนดผังแนวความคิด อันได้แก่ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนโครงข่ายคมนาคม และแผนโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจ และสอบถามประชาชนในพื้นที่ จึงนำมากำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง อีกทั้งมีการวางระบบถนนและเสนอแนะโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นให้กับพื้นที่ เพื่อรองรับการพัฒนาและการเติบโตของประชาชนในอนาคต โดยผลจากแผนดังกล่าวจะทำให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในรูปแบบของแหล่งธุรกิจการค้าสำนักงาน ที่จะทำการพัฒนาขึ้นในบริเวณที่ไม่ใช้ประโยชน์แต่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง คือ บริเวณพื้นที่ที่ติดกับถนนตากสิน-เพชรเกษม โดยเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่พาณิชยกรรมของศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ซึ่งจะก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นและเป็นการเพิ่มแหล่งงานให้กับชุมชนใกล้เคียงด้วย และในบริเวณที่พักอาศัยทางตอนใต้ของถนนโครงการสาย ๖2 (พระราม2-บางค้อ) ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีบ้านเรือนกระจายตัวอย่างเบาบางและมีการขยายตัวของกาตั้งถิ่นฐานมาจากบริเวณชุมชนสวนหลวงและวัดศาลาลึนที่อยู่ทางด้านใต้ โดยจะพัฒนาให้เป็นชุมชนพักอาศัยที่สมบูรณ์แบบ มีโครงข่ายถนนที่เชื่อมโยงการเดินทางทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ มีระบบบริการพื้นฐานที่ครอบคลุมและเพียงพอ มีสวนสาธารณะตั้งอยู่ใกล้แหล่งที่พัก ซึ่งจะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดีและน่าอยู่อาศัย นอกจากนี้การกำหนดแผนพัฒนาดังกล่าวยังทำให้แปลงที่ดินมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีการเพิ่มสูงขึ้นของมูลค่าที่ดิน มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานและเพียงพอ อันจะส่งผลให้ประชาชนมีมาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดี อีกทั้งยังทำให้สภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดีขึ้น

KEYBOARD land readjustment /land development /blind land /conceptual plan / jomthong

MISS PATTAMA UNNWONGSE : THE LAND READJUSTMENT GUIDELINES FOR
THE DEVELOPMENT OF THA PHRA TRANSPORT CENTER. THESIS ADVISOR :
ASSOC. PROF.SAKCHAI KIRINPANU,PH.D., 262 pp. ISBN 974-17-2467-5.

The objectives of this thesis are 1) to study community area aspects and problem courses 2) to study land readjustment concept and process and 3) to propose land readjustment guidelines for developing the studied area and any effects to communities. The thesis is based on the results of surveys, interviews, and questionnaires to neighborhood. The two sampling population; 222 landlords and 256 residents are examples of people.

The land readjustment is a way of land development in which governmental sector cooperates with private sector. Land plots are accumulated in order to replot them and develop community infrastructure system. It is a suitable development process for the studied areas because they are blind lands without any passages to high streets, and suburban area that needs a development. Mostly, the studied areas are agricultural with vacant lands consisting of large plots of land but their transport is inconvenient because there are small and narrow passages, as well as no roads for internal and external transportation. Thus, the above problems cause necessary public service shortages and affect the way of life of people in areas.

The study for proposing the land readjustment guidelines of the studied areas development focuses on forming conceptual plans which comprise of land use plan, transport network and infrastructure. A land use plan for commercial area and medium density residential area, transport system, and infrastructure proposal are set by the evaluation and opinions of neighborhood in order to serve urban development and population growth in the future. Consequently, the plan brings land utilization for business area and office buildings which will develop in the vacant and unutilized lands but highly potential for development, namely areas bordering on Taksin - Petchkasem roads can be linked with the commercial area of Bangkok Southern Transport Center. Therefore, not only economic value will be higher in the mentioned area, but occupation source will also increase in residential areas. And, in the southern residential area of Highways of Project (Rama II - Bangkok) which was agricultural area originally, there were sparse residences and extension of migration from Suanluang Community and Wat Sala Khriue. However, completely residential communities are developed by providing transport network linking internal transportation with external, and fundamental service system and parks in order to promote pleasant environment in the residential area. Furthermore, the development plan brings about systematical land plots, land value added, adequate and standard infrastructure, well life quality of population, as well as better community environment.