

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาหาคัดยภาพของพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ในเขตชั้นใน กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเขตราชเทวี
นักศึกษา	นางสาว วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	ดร. ยงธนิศร์ พิมลเสถียร
ระดับการศึกษา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.	2540

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาของเมืองชั้นใน ที่เกิด  
ขึ้นจนกลายเป็นปัญหาอันวิกฤต โดยใช้หลักการของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามยุทธศาสตร์ มีประชากร  
เพิ่มขึ้นจากการย้ายถิ่นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาของเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตเมืองชั้นใน  
ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานมาก่อนพื้นที่อื่นๆ เขตราชเทวีเป็นเขตชั้นในเขตหนึ่งที่มีความสำคัญในด้านเป็น  
สถานที่ราชการ เป็นศูนย์ธุรกิจการค้าดั้งเดิม แต่ในปัจจุบันเกิดปัญหาในด้านต่างๆ อย่างมาก  
มาย ผลการศึกษาพบว่าเขตราชเทวีมีปัญหาคัดยภาพที่สำคัญสมควรที่จะได้รับการแก้ไขปรับปรุง ปัญหา  
ดังกล่าวคือ 1. ปัญหาการจราจร เนื่องจากในบริเวณเขตราชเทวีมีถนนสายรองไม่เพียงพอ ขาด  
การเชื่อมต่อที่ดีกับถนนสายหลัก ประกอบกับพื้นที่นี้เป็นเส้นทางจราจรที่สำคัญ จึงมีปริมาณ  
ยานพาหนะมากตลอดทั้งวัน 2. ปัญหาการใช้ที่ดินและอาคาร เนื่องจากขาดการวางแผนการใช้  
ที่ดินไว้ล่วงหน้า ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินปะปนกันและไม่เป็นที่พึงปรารถนา ก่อให้เกิดการใช้พื้นที่  
ไม่คุ้มค่า และสภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม 3. ปัญหาความหนาแน่นของประชากรภาคกลางวัน  
ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันประชากรภาคกลางคืนกลับลดลง ประกอบกับสาธารณูปโภค  
สาธารณูปการที่เก่าแก่และล้าสมัย และไม่เพียงพอกับความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น 4.  
ปัญหาสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมที่มีผลต่อสุขภาพอนามัยและคุณภาพชีวิตของประชากรเป็น  
อย่างมาก

ปัญหาต่างๆ ที่ได้จากการศึกษาเบื้องต้น ได้นำมาเป็นปัจจัยในการหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ โดยประยุกต์ใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (SPANS-GIS) เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ข้อมูลหลายชุดแบบการซ้อนทับเชิงกลุ่ม (Multiple Layer Overlay Analysis) และใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ Potential Surface Analysis (PSA) มาช่วยในการหาพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่ ตามลำดับความรุนแรงของแต่ละพื้นที่

ผลจากการศึกษา พบว่าพื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงพื้นที่อันดับแรกอยู่ในบริเวณริมฝั่งมักกะสัน ซึ่งเป็นชุมชนแออัดและตึกร้างมีพื้นที่น้อย ควรทำการปรับปรุงแบบการรื้อล้าง (Clearance) พื้นที่ที่ควรทำการปรับปรุงอันดับ 2 จะกระจายอยู่ทั่วทั้งเขต ซึ่งส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเป็นชุมชนแออัด, ตึกร้าง และที่โล่ง ชุมชนแออัดจะอยู่ในซอยที่แคบและลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก ส่วนพื้นที่อื่นๆ เช่น สถานีรถไฟมักกะสันบางส่วน ควรปรับปรุงแบบการสร้างใหม่ (Redevelopment) และการปันส่วนที่ดิน (Land Sharing) ส่วนอันดับ 3 เป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต และเป็นพื้นที่ของทางราชการควรปรับปรุงแบบการฟื้นฟูบูรณะซ่อมแซม (Rehabilitation)

สำหรับทางด้านผังเมือง การปรับปรุงพื้นที่ ต้องสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองรวม และต้องมีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยลดความหนาแน่นของอาคารลงให้เหมาะสม และจัดให้มีที่ว่างไว้สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้นเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิต และจากการศึกษาพบว่า แนวทางในการปรับปรุงพื้นที่เขตราชเทวีนั้นไม่ขัดแย้งกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม และเมื่อพิจารณาถึงทัศนคติของประชาชนเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ พบว่า ประชากรส่วนใหญ่มากกว่าครึ่งอยากให้มีการปรับปรุงพื้นที่ โดยอยากให้มีการปรับปรุงทางด้านการจราจรและทางด้านสภาพแวดล้อมที่เป็นพิษ เช่น น้ำเสีย ฝุ่นละออง และควันไอเสีย เป็นต้น และโดยส่วนใหญ่อยากมีส่วนร่วมในการปรับปรุงพื้นที่

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงพื้นที่ คือ เป็นการใช้พื้นที่ให้คุ้มค่ามากขึ้นกว่าเดิม พร้อมทั้งมีสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจดีขึ้น เนื่องจากเพิ่มภาษีรายได้ในด้านต่างๆ ให้กับรัฐบาล อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงพื้นที่ให้บรรลุเป้าหมายจะต้องได้รับความร่วมมือทั้งจากภาครัฐและเอกชน และต้องดำเนินการโดยนำบทบัญญัติซึ่งว่าด้วยการวางผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติผังเมือง 2518 มาใช้ร่วมกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย โดยเฉพาะกฎหมายการจัดรูปที่ดิน ที่จะมีการดำเนินการในอนาคต