

เมืองที่มีความงดงามทางธรรมชาติที่กลายเป็นเมืองท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทยา ของประเทศไทย เป็นต้น

1.4 มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ บริเวณที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติจะดึงดูดให้มนุษย์มาตั้งถิ่นฐาน และเติบโตกลายเป็นเมืองต่อไปได้ เช่น บริเวณที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม หรือริมน้ำที่ปลอดภัยจากพายุ เป็นต้น

1.5 สถานที่ตั้งช่วยในการป้องกันตัว เช่น อยู่บนเนินเขา หรือมีแม่น้ำล้อมรอบ เช่น พระนครศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร หรือเมืองบนเขาของ กรีโกโบราณ เป็นต้น

1.6 เป็นความต้องการของผู้นำคณะหรือของหมู่คณะ ในการที่จะกำหนดว่าจะสร้างเมืองในบริเวณหนึ่งบริเวณใดนั้นบางครั้งก็ขึ้นอยู่กับผู้นำหรือขึ้นอยู่กับหมู่คณะเป็นส่วนรวม

### ทฤษฎีโครงสร้างของเมือง

เมืองมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท ตามความเหมาะสมของพื้นที่และลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เมื่อเมืองมีความเจริญมากขึ้นการใช้ประโยชน์ที่ดินก็มีมากขึ้นเช่นกัน ในการตรวจเอกสารทฤษฎีโครงสร้างของเมือง ประกอบด้วย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินในเขตเมือง ประเภทการใช้ที่ดินในเขตเมือง ประเภทการใช้ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

#### 1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยทั่วไปจะเป็นไปตามสภาพปกติอันสามารถคาดการณ์ได้ ไม่ว่าเมืองเหล่านั้นจะใหญ่เล็กเพียงใด ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยอื่นๆ อาจเกิดจากปัจจัยในแต่ละท้องถิ่นที่แตกต่างกันออกไป (ฉัตรชัย, 2527: 84-85) มีรายละเอียดดังนี้

1.1 ปัจจัยทางกายภาพ ได้แก่ ความสูงต่ำของพื้นที่ ความชื้น แสงแดด ลม รวมถึงความแตกต่างของเนื้อดิน ลักษณะทางกายภาพเหล่านี้จะแตกต่างกันไปบ้างตามส่วนต่างๆ ของเมืองซึ่งจะมีผลต่อการเลือกลงทุนก่อสร้างบนพื้นที่

1.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ เป็นการประมาณค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่ง เจ้าของที่ดินทิ้งว่างไว้ เป็นสนามเด็กเล่นในย่านนั้น ไม่มีผลตอบแทนทางการเงิน แต่เมื่อคิดสร้างตึกแถวหรือแฟลตก็มีผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเงิน ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้ นับว่ามีอิทธิพลมากที่สุดในบรรดาปัจจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

1.3 ปัจจัยทางสังคม การใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทไม่สามารถอธิบายได้โดยลักษณะกายภาพหรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ หากแต่เป็นเรื่องความพอใจ ค่านิยมและความเชื่อถือ

1.4 ปัจจัยทางด้านการเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินบางอย่างอาจจะมีกฎหมายกำหนดการแน่นอนลงไป เพื่อความปลอดภัยของบ้านเมือง หรือเพื่อความเหมาะสมและความถูกต้องเป็นส่วนรวม

1.5 ปัจจัยทางเทคโนโลยี การใช้ประโยชน์ที่ดินบางอย่างมีลักษณะกายภาพที่ไม่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมบางประเภท เช่น การสร้างที่อยู่อาศัยบริเวณน้ำท่วม เป็นต้น

## 2. ประเภทการใช้ที่ดินในเขตเมือง

การใช้ที่ดินในเขตเมือง สุวณนา (2546) ได้ให้ความหมายไว้ คือ การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยมีการแบ่งประเภทของการใช้ที่ดินในเขตเมืองไว้ดังนี้

2.1 การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Land Use) มีกระจุกกระจายอยู่ทั่วไปทั้งเมือง แต่ในบริเวณใจกลางเมืองจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภท แฟลต บ้านแถว ส่วนในบริเวณชานเมืองไกลออกไปจะมีความหนาแน่นเบาบาง โดยมากจะเป็นบ้านเดี่ยว

2.2 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturing Land Use) ถ้าโรงงานอุตสาหกรรมอยู่รวมกันจะเรียกว่า ย่านอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมที่มีขนาดเล็กจะตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง

2.3 การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม (Commercial Land Use) การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้แก่ที่ตั้งร้านค้าต่าง ๆ ซึ่งจะเกาะกลุ่มกันเป็นย่านการค้าใหญ่กินบริเวณกว้าง ปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่ตั้งของย่านการค้าก็คือ ความสะดวกในการมาถึงของลูกค้า จึงมีศูนย์การค้าเกิดขึ้นบริเวณสี่แยกถนน

2.4 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการ (Government Land Use) เป็นที่ตั้งของหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐบาล ถ้าสถานที่ราชการที่เป็นบริการของรัฐบาลต่อย่านพักอาศัยก็จะตั้งอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยบริเวณใจกลางเมือง ในปัจจุบันสถานที่ราชการบางแห่งขยายออกไปสู่ชานเมือง เพราะในใจกลางเมืองมีความแออัด

2.5 การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักผ่อนของประชากรเมือง (Recreational Land Use) ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ที่รัฐจัดขึ้น ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ศูนย์เยาวชน สนามกีฬา

2.6 การใช้ที่ดินเพื่อการขนส่ง (Transport Land Use) ได้แก่ ถนน และสถานีขนส่ง การใช้ที่ดินเพื่อการขนส่งนับว่ามีความสำคัญมาก เพราะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพย่อมเกี่ยวข้องกับระบบขนส่งภายในเมืองด้วย

2.7 การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมชานเมือง (Resource Production and Extraction Land Use) จะตั้งอยู่บริเวณชานเมือง โดยมากจะเป็นเกษตรกรรมประเภทสวนผัก พืชไร่ ซึ่งส่งเข้ามาขายเฉพาะคนในเมืองนั้น

2.8 บริเวณที่ยังไม่มีการพัฒนา (Undeveloped Area) เป็นบริเวณในเมืองที่ปล่อยให้ป็นธรรมชาติ โดยที่ยังไม่มีกิจกรรมใดเกิดขึ้น ได้แก่ บริเวณหนองน้ำ ที่ลุ่มน้ำขัง หรือที่เกษตรกรรมชานเมืองที่ไม่ได้ทำการเพาะปลูก

### 3. ประเภทการใช้ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีการควบคุมหรือวางผังเมือง จะมีลักษณะที่ปะปนกันไม่เป็นระเบียบ เกิดความแออัดจะกระจุกตัวอยู่ที่ศูนย์กลางและกระจายออกไปรอบนอกชุมชนอย่างไรทิศทางและแบบแผน การวางผังเมืองเป็นการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง และเตรียมรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต โดยการพิจารณาแผนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการพิจารณาจากการใช้อาคารและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีพ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2547)

#### 3.1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

แนวความคิดหลักที่ใช้ในการวางผังที่อยู่อาศัย คือ การกระจายความเจริญจากชุมชนหลักออกไปสู่ส่วนต่างๆ ของเมือง ให้ประชาชนได้รับการบริการทางด้านสาธารณูปโภคอย่างทั่วถึงและเท่าเทียมกัน มีการอยู่อาศัยที่ดีและน่าพึงปรารถนา กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้จำแนกที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

- ก. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ข. ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ง. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- จ. ประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีหลักการสำคัญว่าพื้นที่ดังกล่าวควรจะเป็นบริเวณที่มีการระบายน้ำดี ลักษณะดินไม่เป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้าง มีศักยภาพในการจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการได้เพียงพอ มีความสะดวกในการเข้าถึง มีความปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่างๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีใกล้สถานที่ทำงานและย่านการค้า

### 3.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเป็นลักษณะเด่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองเป็นบริเวณที่มีการรวมตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มข้น เป็นศูนย์กลางธุรกิจการพาณิชย์และการบริการ โดยเฉลี่ยแล้วประมาณร้อยละ 2-5 ของพื้นที่เมืองเป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ

ก. ร้านค้าเบ็ดเตล็ด และตลาดสด เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวัน รวมถึงตลาดสด ซึ่งเป็นศูนย์รวมธุรกิจการค้าขายเบ็ดเตล็ดของชุมชน มีขนาดพื้นที่เล็กและกระจายตัวอยู่ทั่วไป

ข. ศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง เป็นบริเวณที่กว้างใหญ่ที่สุดและหนาแน่นที่สุดของธุรกิจการค้าขายและการให้บริการ เป็นที่รวมของกิจการค้าปลีก สำนักงานให้บริการ สถาบันการเงิน สถานเริงรมย์ โรงแรมและอื่นๆ ศูนย์พาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) ศูนย์พาณิชยกรรมในเมือง ซึ่งใช้พื้นที่น้อย อยู่ในทำเลที่ตั้งของการแข่งขันราคาที่ดินแพง อาคารสูง เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในพื้นที่ที่จำกัด

2) ศูนย์พาณิชยกรรมชานเมือง เป็นผลมาจากปัจจุบัน กิจกรรมที่เป็นธุรกิจกลางของเมืองใหญ่ๆ ที่อยู่ใจกลางเมืองต้องประสบปัญหาต่างๆ อาทิ การจราจรติดขัด ราคาที่ดินสูง ความแออัด และเสื่อมโทรม ประกอบกับความเจริญก้าวหน้าด้านการสื่อสารและการคมนาคมที่สะดวก จึงได้มีการขยายตัวออกไปอยู่ชานเมือง การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีหลักการที่สำคัญ คือพื้นที่ดังกล่าวควรอยู่บนที่ราบปลอดภัยจากน้ำท่วมสามารถระบายได้ดี มีความสะดวกในการเข้าถึง มีระบบโครงข่ายถนนที่ได้มาตรฐาน และสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับบริเวณอื่นๆ เพื่อความสะดวกในการสัญจร อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงินและการบริการสาธารณะอื่นๆ

3.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ในประเทศไทยได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไว้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่เมือง โดยแบ่งที่ดินประเภทอุตสาหกรรมออกเป็น 3 ประเภทหลัก คือ

- ก. ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ข. ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- ค. ประเภทคลังสินค้า

การวิเคราะห์อุตสาหกรรมเพื่อกำหนดที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ในการวางผังเมืองได้พิจารณา จำแนกเป็นประเภทตามกระบวนการผลิตและกระบวนการเชื่อมโยงกับการผลิต เพราะกระบวนการ ผลิตเป็นปัจจัยทำให้เกิดผลกระทบด้านที่ตั้ง ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ส่วน กระบวนการเชื่อมโยงกิจกรรมอื่นตามมา อาทิ การขนส่ง การสื่อสารธุรกิจการค้าและบริการ เป็นต้น หลักการกำหนดที่ตั้งของที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่สำคัญ ควรเป็นพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกิน ร้อยละ 5 เพื่อการระบายน้ำและกำจัดของเสีย อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักมีความพร้อมใน ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการ ขยายตัวของโรงงานในอนาคต อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบ ใกล้ตลาด ไม่อยู่ในทิศทางที่ควันฝุ่นละออง กลิ่น เสียง ถูกลมพัดเข้าเมือง ไม่อยู่ในทิศทางที่ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำ หรือทางลำน้ำธรรมชาติ และต้องไม่เกิดผลกระทบกับจุดเด่นของเมือง

### 3.4 ที่ดินประเภทที่สงวนและควบคุมการพัฒนา

ที่ดินประเภทที่สงวนและควบคุมการพัฒนาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนึ่งที่มี ความสำคัญและจำเป็นสำหรับเมือง วัตถุประสงค์ของการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทนี้ เพื่อควบคุม การเจริญเติบโตของเมืองให้อยู่ในบริเวณที่กำหนด รักษาสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศน์ของเมือง และสร้างภาพลักษณ์ของเมืองให้สอดคล้องกับธรรมชาติ โดยแบ่งที่ดินประเภทที่สงวนและควบคุมการ พัฒนาออกเป็น 4 ประเภท คือ

- ก. ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ข. ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ค. ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย
- ง. ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและ

#### บทบาทของผังเมืองต่อการกำหนดทิศทางการพัฒนาเมือง

จากที่ได้พูดถึงแนวคิด และทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการตรวจเอกสารแล้วต่อไปจะกล่าวถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย นโยบาย พัฒนาเมืองในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร นโยบายและแนวทาง การพัฒนาเขตลาดกระบัง ดังนี้

#### 1. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร จัดทำโดยกรุงเทพมหานครจะกล่าวถึงรายละเอียดในทั้ง 6 แผน คือ แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2520-2524) แผนพัฒนา กรุงเทพมหานครฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525-2529) แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530-2534) แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539) แผนพัฒนา

กรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544) และแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2545-2549) โดยมีประเด็นสำคัญในแต่ละแผนดังนี้ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2547)

### 1.1 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2520-3524)

เป็นแผนพัฒนาฉบับแรกที่ได้ทำขึ้นตั้งแต่มีการจัดตั้งกรุงเทพมหานคร สำหรับวัตถุประสงค์ในการจัดทำเพื่อให้มีแผนหลักเป็นแผนแม่บท ในการพัฒนากรุงเทพมหานคร เนื่องจากกรุงเทพมหานครต้องประสบกับปัญหาต่าง ๆ หลายด้าน เพราะความเป็นศูนย์กลางทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ทำให้ประชาชนจากทุกภาคของประเทศไทยอพยพเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทั้งทางด้านการศึกษา การประกอบอาชีพและบริการอื่น ๆ จากรัฐบาล เป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ปัญหาการจราจร ปัญหาการขาดแคลนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เพียงพอ ปัญหาการระบายน้ำ ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาขยะมูลฝอย ตลอดจนปัญหาการศึกษาและสุขภาพอนามัยของประชาชน ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดเป้าหมายที่แน่นอนและวางแผนล่วงหน้า เพื่อแก้ไขมิใช่กระทำแต่เพียงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าเท่านั้น และในการวางแผนนี้จำเป็นต้องให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ทั้งในเรื่องของระยะเวลา และเป้าหมายการดำเนินงานด้วย

สำหรับการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับนี้ ได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักไว้ 5 ประการ คือ การปรับปรุงระบบการใช้ที่ดิน ระบบการจราจรและระบบสาธารณูปโภคภายในเขตกรุงเทพมหานคร ให้มีประสิทธิภาพโดยสอดคล้องกับผังเมืองรวม การปรับปรุงสภาวะสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อร่างกาย ความเป็นอยู่ของประชาชน สภาพจิตใจ ความเป็นเอกลักษณ์ของชาติและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ปรับปรุงบริการด้านต่าง ๆ ทางสังคม สุขภาพอนามัย ความปลอดภัยและเศรษฐกิจของประชากรให้กรุงเทพมหานครมีรายได้เพิ่มขึ้นเพียงพอที่จะให้บริการแก่ประชาชนตามแผนพัฒนา ปรับปรุงระบบการบริหาร กฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครให้เกิดประสิทธิภาพ รวมทั้งการสร้างความเข้าใจและความร่วมมือกับประชาชนในท้องถิ่น

### 1.2 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525-3529)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 ได้ดำเนินการพัฒนาในด้านต่าง ๆ คือ การป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ การกำจัดน้ำเสีย การรักษาความสะอาด การพัฒนารายได้การใช้ที่ดินและระบบจราจร การสาธารณสุข การศึกษา การพัฒนาสังคม การบูรณะและปรับปรุงเมือง เศรษฐกิจระบบบริหาร และสภาวะสิ่งแวดล้อมเพื่อแก้ไขปัญหาของกรุงเทพมหานครไม่ให้เกิดความรุนแรง

ไปตามความเจริญ ซึ่งทวีมากขึ้นเป็นระยะ ๆ มีรายละเอียดการพัฒนา ประกอบด้วย แผนพัฒนาการป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำและกำจัดน้ำเสีย แผนพัฒนาการรักษาความสะอาด แผนพัฒนาการใช้ที่ดินและระบบจราจร แผนพัฒนาบูรณะและปรับปรุงเมือง มีนโยบายการพัฒนาเมืองโดยการรื้อถอนอาคารที่ไม่เหมาะสม และโยกย้ายกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตชั้นในให้ไปอยู่ชานเมือง เพื่อสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อลดความแออัดของเมือง

### 1.3 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2530-2534)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 มีจุดมุ่งหมายหลักที่จะยกระดับการให้บริการแก่ประชาชนในกรุงเทพมหานคร ควบคู่ไปกับการแก้ปัญหาในด้านต่าง ๆ ที่สะสมมาตั้งแต่อดีต เพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานครมีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความจำกัดทางการเงิน การคลัง ทั้งของรัฐบาลและของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการดำเนินงานตามแผนเพื่อให้บรรลุจุดมุ่งหมายดังกล่าว จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาทรัพยากร ทางการบริหารของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านเจ้าหน้าที่ งบประมาณ วัสดุอุปกรณ์ การบริหารและการจัดการให้มีศักยภาพ เพียงพอที่จะบริการประชาชนตามอำนาจหน้าที่ให้ได้รับความสะดวก รวดเร็วและทั่วถึงยิ่งขึ้น รวมทั้งความสามารถประสานความร่วมมือระหว่างกรุงเทพมหานคร หน่วยงานของรัฐ ภาคเอกชนและประชาชน ในการป้องกัน แก้ปัญหาและพัฒนากรุงเทพมหานคร ได้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

### 1.4 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539)

การพัฒนาประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้กรุงเทพมหานครขยายตัวจากเมืองหลวงขนาดเล็กกลายเป็นมหานครใหญ่แห่งหนึ่งของโลกในปัจจุบัน และมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศให้เจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเป็นทั้งศูนย์กลางการบริหารราชการ ธุรกิจ การค้า การบริการต่าง ๆ ตลอดจนเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ และการเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครและขยายตัวของประชากรในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา (พ.ศ. 2525-2534) ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาหลายประการ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2547) โดยเฉพาะปัญหาการเติบโตของชุมชน การใช้ที่ดินว่างเปล่าในเขตชั้นในและเกิดความคับคั่ง การติดขัดของการจราจร ปริมาณรถโดยสารประจำทางไม่เพียงพอ ปัญหาน้ำท่วม แผ่นดินทรุด บริการประปาไม่ทั่วถึง ตลอดจนการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง การแผ่ขยายของชุมชนแออัดและความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม มีแนวโน้มที่จะรุนแรงยิ่งขึ้นในอนาคต

แผนพัฒนาฉบับนี้มีสาระสำคัญ 2 ส่วนที่มีผลต่อการพัฒนาทางด้านกายภาพของชุมชนเมือง คือ ข้อเสนอการปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง และข้อเสนอการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งข้อเสนอทั้ง 2 ส่วนจะเน้นที่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ การพัฒนาระบบถนนให้ประสานกับการใช้ที่ดินที่เหมาะสม นอกจากนี้ยังเสนอแนวทางการใช้ระบบโครงข่ายถนนและระบบขนส่งมวลชนเป็นปัจจัยสำคัญในการเชื่อมโยงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร

### 1.5 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544) ประกอบด้วยแผนสาขาจำนวน 6 สาขาได้แก่ แผนสาขาผังเมืองและการใช้ที่ดิน แผนสาขาการจราจร การขนส่งและสาธารณูปโภค แผนสาขาสีเขียวและสิ่งแวดล้อม แผนสาขาทรัพยากรมนุษย์และสังคม แผนสาขาการบริหารและการปกครอง และแผนสาขาการคลัง

นโยบายในแผนพัฒนาชุมชนเมือง กล่าวโดยรวมคือ การพัฒนาให้กรุงเทพมหานครเป็นชุมชนเมืองศูนย์กลางที่สามารถเข้าออกได้สะดวกทุกด้าน โดยการพัฒนาโครงข่ายถนนในการเชื่อมโยงกับชุมชนต่าง ๆ โดยรอบและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนเพื่อให้เป็นปัจจัยในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีโครงการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น โครงการถนนวงแหวนรอบนอก โครงการทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์ รวมทั้งส่วนต่อขยายไปยังศูนย์ชุมชนเมืองลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โครงการระบบขนส่งมวลชนเหนือคลองแสนแสบ โครงการต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลทำให้เกิดการพัฒนากิจกรรมของพื้นที่ด้านตะวันออกที่เพิ่มสูงขึ้นโดยอาศัยการเข้าถึงที่สะดวกสบายจากพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร

นอกจากโครงการที่จัดโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่แล้ว โครงการอื่น ๆ ที่อยู่นอกพื้นที่ เช่น โครงการสนามบินสุวรรณภูมิ โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก โครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ ล้วนมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือในการส่งเสริมให้พื้นที่มีความสำคัญมากขึ้น ในด้านเป็นประตูหรือพื้นที่ที่จะเชื่อมโยงไปสู่โครงการพัฒนาขนาดใหญ่ในพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ นอกจากนี้ก็ยังมีผลต่อการเร่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และกิจกรรมของพื้นที่ด้านตะวันออกเฉียงเหนือให้มีความสำคัญมากขึ้น ขณะที่สภาพปัจจุบันของพื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีความหนาแน่นไม่มากนัก เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อการอนุรักษ์เกษตรกรรมและการระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร

### 1.6 แผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2545-2549)

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2545-2549) เป็นแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับแรก ที่มีลักษณะเป็นแผนยุทธศาสตร์ระยะ 5 ปี ซึ่งเน้นกระบวนการในการ

วิเคราะห์สถานการณ์และสภาพแวดล้อมเพื่อทราบถึงจุดเด่น จุดด้อย โอกาส และอุปสรรค เพื่อกำหนดทิศทางในการพัฒนาโดยเริ่มจากการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และยุทธศาสตร์ในการพัฒนากรุงเทพมหานคร เพื่อให้การจัดสรรทรัพยากรและการบริหารจัดการของกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความยืดหยุ่น สอดคล้องกับสถานการณ์และสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยยึดหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงเป็นแกนความคิดหลักในการพัฒนาแบบองค์รวม และให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการดูแลบ้านเมืองด้วยกระบวนการที่หลากหลายในระดับต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด

ด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน มีเป้าหมาย คือ ให้กรุงเทพมหานครมีผังเมืองรวมที่มีประสิทธิภาพ ชื่นำการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสม มีการแบ่งพื้นที่และกำหนดบทบาทชัดเจน ทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ธุรกิจ พื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์เชิงศิลปวัฒนธรรมและเชิงนิเวศ มีการกำหนดบริการโครงสร้างพื้นฐานและการจัดวางระบบคมนาคมขนส่ง โดยประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ และมีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมืองและการปฏิบัติ โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนา เช่น อนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม ปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณที่เสื่อมโทรมแออัดและพัฒนาบริเวณจุดเชื่อมต่อบริเวณขนส่งมวลชน ปรับปรุงผังเมืองรวมให้เป็นผังที่มีประสิทธิภาพ สามารถใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและจัดระเบียบเมือง บูรณาการแผนพัฒนาเขตและจัดทำผังพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่งเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ การเพิ่มโครงข่ายคมนาคมขนส่งและเพิ่มสมรรถนะการให้บริการระบบขนส่งสาธารณะต่อรถยนต์ส่วนบุคคล การเพิ่มพื้นที่โล่งว่างและสวนสาธารณะ การปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร ธรรมชาติและการเสนอแนะแผนการพัฒนาพื้นที่โล่งว่างและสวนสาธารณะระดับเขต การรณรงค์เผยแพร่ให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับผังเมืองและการมีส่วนร่วมในกระบวนการผังเมืองและการพัฒนาเมือง การกำหนดมาตรการทางผังเมืองเพื่อให้เกิดการควบคุม จัดระเบียบและการบังคับใช้ผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะบริเวณอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารตามแนวนโยบายของผังเมืองรวม การนำแนวทางการพัฒนาเมืองรูปแบบต่าง ๆ มาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน พัฒนาระบบสารสนเทศทางผังเมือง

## 2. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จะกล่าวถึงผังเมืองรวมทั้งก่อนและหลังที่มีกฎหมายบังคับใช้ ผังเมืองรวมที่มีก่อนกฎหมายบังคับใช้ ได้แก่ ผังลิทซ์ฟิลด์ และผังนครหลวง (ปรับปรุงครั้งที่1) ส่วนผังเมืองรวมที่มีหลังจากกฎหมายบังคับใช้ จะกล่าวถึงรายละเอียดในทั้ง 2 ผัง คือ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยประกาศเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่1)

กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

## 2.1 ผังลิทซ์ฟิลด์

ผังลิทซ์ฟิลด์ เป็นผังที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออำนวยความสะดวกและเป็นการลงทุนระยะยาวเพื่อให้กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาเมืองทางด้านกายภาพที่เหมาะสม สหรัฐอเมริกาโดยความช่วยเหลือผ่านองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศ (USOM) ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา Litchfield Whiting Browne Associates ดำเนินการวางผังเมืองรวมกรุงเทพ-ธนบุรี ตามขั้นตอนกระบวนการตามหลักวิชาผังเมือง ร่วมกับเจ้าหน้าที่เทศ-บาลนครกรุงเทพ และเทศบาลธนบุรี จัดทำผังแม่บทฉบับแรกเมื่อ พ.ศ. 2503 คือ Greater Bangkok Plan 2533 คาดหมายผลการผังเมือง 30 ปี คือจากปี พ.ศ. 2503 ถึงปีพ.ศ. 2533 เรียกผังฉบับแรกนี้ว่า “ผังลิทซ์ฟิลด์”

ผังฉบับนี้กลายเป็นต้นฉบับของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในฉบับต่อๆ มา ผังลิทซ์ฟิลด์ไม่ได้รับการประกาศใช้จากรัฐบาลในสมัยนั้น แต่ผลที่ได้คือ มีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นทำหน้าที่ผังเมือง เป็นหน่วยงานกลาง และได้กลายเป็นสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยในที่สุด ผังเมืองรวมกรุงเทพ-ธนบุรี หรือผังลิทซ์ฟิลด์ ประกอบด้วยผลการศึกษาด้านภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ด้านประชากร ด้านเศรษฐกิจ สังคม การคมนาคมขนส่ง ระบบการจราจร การใช้ที่ดิน พร้อมด้วยแผนผังข้อเสนอแนะ และมาตรการเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติในระดับประเทศ ระดับภาค จนถึงระดับเมือง แผนผังในผังลิทซ์ฟิลด์ประกอบด้วย แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังการคมนาคมขนส่ง แผนผังระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม รวมทั้งข้อเสนอแนะและมาตรการต่าง ๆ (กองผังเมืองสำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, 2542)

## 2.2 ผังนครหลวง

ในปี พ.ศ. 2513 เรื่องผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ถูกนำมาพิจารณาอีกครั้ง โดยนำเอาผังเมืองฉบับลิทซ์ฟิลด์มาแก้ไขปรับปรุง ขยายพื้นที่ของกรุงเทพมหานครออกไปอีก 750 ตารางกิโลเมตรและคาดประมาณประชากรในปีพ.ศ. 2533 ไว้ 6.5 ล้านคน ผังเมืองฉบับที่สองนี้ เรียกกันทั่วไปว่า ผังนครหลวง เริ่มใช้ในปี พ.ศ. 2513 โดยสำนักผังเมือง มีจุดที่น่าสนใจคือ การเสนอให้ตัดถนนวงแหวนรอบกรุงเทพมหานคร ตามแนวคิดของลิทซ์ฟิลด์ และต่อมาก็ได้ลงมือกระทำ ได้แก่ ถนนวิภาวดี นอกจากนี้ยังมีการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำระบบระบายน้ำ อย่างไรก็ตาม ผังเมืองฉบับนี้ก็ไม่ได้ประกาศออกใช้ ทางสำนักผังเมืองให้เหตุผลว่า ยังไม่มีกฎหมายใดๆ มารองรับ

ในปี พ.ศ. 2518 สภานิติบัญญัติ ได้ออกกฎหมายเรียกว่า พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการจัดทำผังเมือง โดยเฉพาะเป็นครั้งแรกของประเทศไทย โดยให้นำผังนครหลวงมาปรับปรุงอีก โดยให้ชื่อฉบับใหม่ว่า ผังนครหลวง (ปรับปรุงครั้งที่1) มีขอบเขตพื้นที่วางผังขยายจากพระนคร-ธนบุรี เป็นปริมณฑลโดยรอบตามการขยายตัวของเมือง ประกอบด้วย แผนนโยบายพัฒนาเมืองระดับชาติและระดับภาค แผนผังการใช้ที่ดิน แผนการคมนาคมขนส่ง แผนผังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การจัดการโครงการ การปฏิบัติตามผังพร้อมข้อเสนอแนะการใช้ที่ดิน

ผังนครหลวง (ปรับปรุงครั้งที่1) ได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการที่กระทรวงมหาดไทยตั้งขึ้น และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติร่วมกัน แต่ไม่มีผลบังคับใช้ทางกฎหมาย เป็นเพียงการปฏิบัติตามแผนงานของกฎกระทรวงทบวงกรมที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เพื่อให้แผนผังที่วางไว้มีความชอบธรรมในการปฏิบัติตามกฎหมายจึงได้ตราพระราชบัญญัติการผังเมืองเมื่อ พ.ศ 2518 (กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, 2542)

2.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นผังที่ได้กำหนดการพัฒนาเมืองให้เป็นแบบมีหลายศูนย์กลาง ด้วยการกำหนดศูนย์ย่อยชานเมืองทำหน้าที่เป็นแหล่งงานและให้บริการสาธารณูปโภคแก่ชุมชนรอบนอก ลดปัญหาการกระจายความหนาแน่นที่ไม่สมดุล อันเป็นผลให้เกิดการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองในปริมาณสูง เกิดปัญหาการจราจรติดขัดอย่างรุนแรง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอุตสาหกรรมให้เหมาะสมด้วยการกระจายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิตให้ออกไปยังปริมณฑลโดยรอบ

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ยังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทย่านพาณิชยกรรมเป็น 3 ประเภทคือ ศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง ศูนย์พาณิชยกรรมย่อย และพาณิชยกรรมประเภทอื่นๆ โดยศูนย์กลางพาณิชยกรรมย่อยที่กระจายอยู่ในพื้นที่แต่ละชั้นจะเป็นศูนย์ที่มีบทบาทต่อชุมชนรอบนอก ทั้งเป็นแหล่งงาน และศูนย์บริการธุรกิจขนาดใหญ่ในอนาคต (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2540)

2.4 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2542 แล้วเสร็จและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.

2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 116 ตอนที่ 57 ก ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2542 มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการ สาธารณะ และสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่าง ๆ และในเขต ปริมาณตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

องค์ประกอบของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผังประเภทต่าง ๆ 3 ผัง คือ

ก. ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท เป็นแผนผังที่แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตผังเมืองรวมออกเป็นประเภทต่าง ๆ โดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์และมีข้อกำหนด ประกอบพื้นที่และสีเป็นตัวอธิบายว่าในแต่ละพื้นที่ของแต่ละสีให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไรได้บ้าง และในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ ที่ดินดังกล่าวยังได้แบ่งพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมออกเป็น บริเวณพื้นที่ย่อยโดยมีหมายเลขกำกับ เพื่อสะดวกในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้มีคำอธิบายประกอบด้วยว่า หมายเลขดังกล่าวอยู่ในบริเวณใด โดยเป็นการอธิบายไว้ในรายการ ประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินท้ายกฎกระทรวง

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ ที่ดินตามประเภทท้ายกฎกระทรวง ออกเป็น 13 ประเภท ได้แก่

#### การใช้ประโยชน์ที่ดิน

- |                                                                                     |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | 1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย                        |
|  | 2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง                     |
|  | 3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก                         |
|  | 4) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม                                     |
|  | 5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า                        |
|  | 6) ที่ดินประเภทคลังสินค้า                                     |
|  | 7) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ                             |
|  | 8) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม                               |
|  | 9) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา                                 |
|  | 10) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม                      |
|  | 11) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย |
|  | 12) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา                                   |
|  | 13) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ   |

สำหรับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมที่สอดคล้องกับเขตลาดกระบังอยู่ 10 ประเภท คือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่ดินประเภทคลังสินค้า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ดังภาพที่ 1)

### 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 11 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง)

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ บริเวณหมายเลข 1.8, 1.11, 1.16, 1.17, 1.21, 1.22, 1.27, 1.30, 1.38, 1.40, 1.49, 1.60 และ 1.61 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ บริเวณหมายเลข 1.9, 1.12, 1.15, 1.23, 1.33, 1.35, 1.44, 1.47, 1.50, 1.65, 1.70, 1.83 และ 1.87 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 13 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ริมฝั่งคลอง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้วหรือกำแพง

### 2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 12 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม)

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นบริเวณหมายเลข 2.1, 2.2, 2.4, 2.6, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.28, 2.32, 2.41, 2.47, 2.58, 2.63, 2.64 และ 2.68 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงได้ด้วย สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

### 3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 13 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (เขตสีน้ำตาล)

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นบริเวณหมายเลข 3.1, 3.18, 3.26, 3.27 และ 3.37 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ด้วย สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

### 4) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 15 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (เขตสีม่วง)

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า และการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

### 5) ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 16 ที่ดินประเภทประเภทคลังสินค้า (เขตสีเม็ดมะปราง)

ที่ดินประเภทคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าในภาชนะโดยไม่มีการผลิต อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประกอบชิ้นส่วนต่างๆ โดยไม่มีการผลิตและอุตสาหกรรม ที่ให้บริการแก่ชุมชน ที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย

การสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

#### 6) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 18 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว)

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ยกเว้นบริเวณตามวรรคสาม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ และการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข 8.7, 8.8, 8.9, 8.14, 8.18, 8.20 และ 8.24 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด สถาบันราชการและการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

#### 7) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 19 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (เขตสีเขียวมะกอก)

ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

#### 8) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 20 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข 10.1 ถึงหมายเลข 10.6 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้อกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ การป้องกันน้ำท่วม และการอนุรักษ์และรักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณหมายเลข 10.7 ถึงหมายเลข 10.13 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้อกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

9) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 23 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (เขตสีน้ำเงิน)

ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

10) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 23 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (เขตสีเขียวอ่อน)

ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้อกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

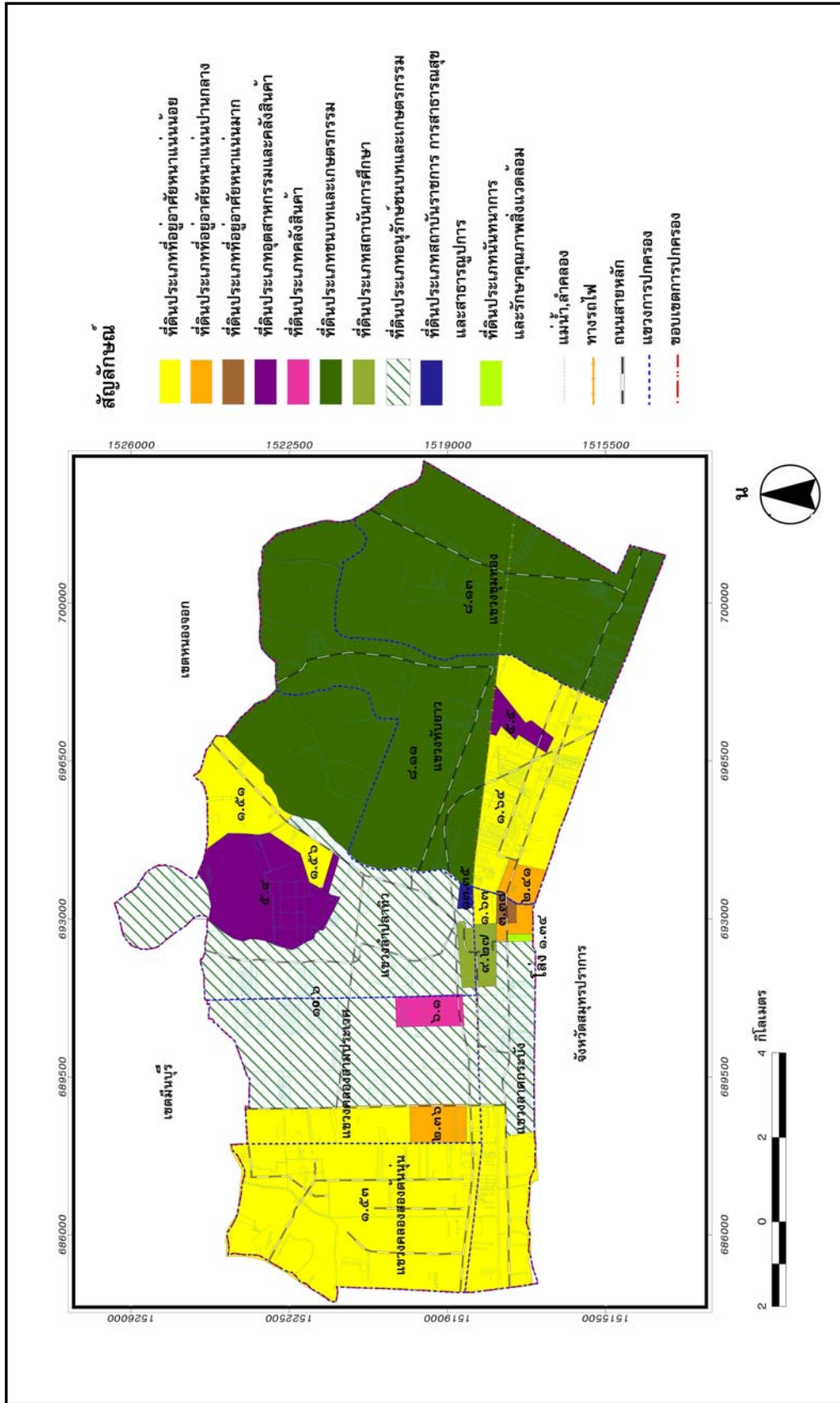
การใช้ประโยชน์ที่โล่งประเภทนี้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบตามข้อเสนอของกรุงเทพมหานครและกรมการผังเมือง

ข. ผังโครงการระบบคมนาคมขนส่ง เพื่อแก้ปัญหาด้านการจราจร ส่งเสริมบทบาททางเศรษฐกิจให้ก้าวไปสู่การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยการ ด้วยแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานใหม่ 3 โครงการ คือระบบทางด่วน ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่และระบบขนส่งมวลชนขนาดรองเพิ่มเติมถนนสายหลักถนนสายรอง อันจะเป็นปัจจัยช่วยกระตุ้นศักยภาพของการพัฒนาใหม่ๆ ให้เกิดขึ้นอย่างมีแบบแผน และเป็นการวางผังเมืองที่นำหน้าแนวโน้มการพัฒนาต่อไป

ค. ผังแสดงที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ผังแสดงที่โล่งๆ นี้เป็นแผนผังที่จะประกาศใช้บังคับเพิ่มเติมจากผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังแสดงโครงการคมนาคมขนส่ง โดยมีนโยบายที่จะส่งเสริม ปรับปรุง พื้นฟู แก้ไข และรักษาภาพแวดล้อมของเมืองตลอดจนการสืบสานวัฒนธรรมไทย องค์ประกอบของผังแสดงที่โล่งๆ มี 2 ประเภท คือ

- 1) ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 2) ที่โล่งพักน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วม

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 ( พ.ศ. 2542 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีวาระในการบังคับใช้ไม่เกิน 5 ปีหมดอายุบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวได้ปรากฏให้เห็นถึงสถานการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจและการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งได้ส่งผลให้รูปแบบแนวโน้มและทิศทางการพัฒนาเมืองไม่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาเมือง ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมฉบับดังกล่าว จึงจำเป็นต้องดำเนินการร่างปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 2 (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2547)



ภาพที่ 1 แผนที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

### 3. นโยบายและแนวทางการพัฒนาเขตลาดกระบัง

นโยบายและแนวทางในการพัฒนาเขตลาดกระบัง จะกล่าวถึง ด้านจราจรขนส่งและสาธารณูปโภค ด้านผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน (สำนักงานเขตลาดกระบัง, 2547) ดังนี้

#### 3.1 ด้านการจราจร ขนส่ง และสาธารณูปโภค

ก. ด้านการจราจรและขนส่ง มุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการจราจร โดยปรับปรุงโครงข่ายถนนในพื้นที่ เพื่อให้เป็นเส้นทางจราจรที่สามารถรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคตและการเป็นศูนย์กลางการคมนาคมทางชาติของสุวรรณภูมิ

ข. ด้านการสาธารณูปโภค มุ่งเน้นการให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ที่มีพื้นฐานให้กับประชาชนในพื้นที่อย่างทั่วถึง เร่งรัดการขาดแคลนน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคในพื้นที่โดยจัดให้มีระบบประปาเพิ่มขึ้น สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างเพียงพอ รวมทั้งจัดสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรในพื้นที่

#### 3.2 ด้านผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เน้นการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ โดยดำเนินการพัฒนาระบบข้อมูลพื้นฐานทางผังเมืองให้ทันสมัยและมีความชัดเจน เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนจัดรูปที่ดินและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งจัดระเบียบผังเมืองให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

นอกจากนี้เขตลาดกระบังยังจะได้ดำเนินการมาตรการในการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมอย่างต่อเนื่อง โดยปรับปรุงประสิทธิภาพการระบายน้ำ ก่อสร้างท่อระบายน้ำในถนนซอยต่างๆ เพื่อให้การระบายน้ำครบวงจร ตลอดจนขุดลอกและรักษาความสะอาดคูคลองต่างๆ เพื่อให้เป็นทางระบายน้ำและรองรับน้ำให้ได้ปริมาณมากที่สุดในช่วงฤดูฝน

มีกฎหมายที่ประกาศบังคับใช้ ที่เกี่ยวข้องเขตลาดกระบัง ดังต่อไปนี้

#### ก. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ 2535-2539)

แผนพัฒนาดังกล่าวเป็นโครงการที่พัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ถือเป็นแนวทางปฏิบัติงานและนโยบายในการดำเนินงาน ซึ่งเขตลาดกระบังก็เป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครชั้นนอก ได้รับผลจากแผนพัฒนาดังกล่าว พอสรุปเนื้อหาที่สำคัญ ดังนี้คือ (ศักดิ์โชค, 2537)

- แผนงานป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ โดยกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการในโครงการต่างๆหลายโครงการผสมผสานกัน เช่น โครงการป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในเขตพื้นที่ชั้นใน โครงการป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำในพื้นที่ฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก แต่มีโครงการบางโครงการไม่เสร็จสมบูรณ์ เนื่องจากปัญหาทางกายภาพ เช่น การทรุดของพื้นดิน การปลูกสร้างอาคารรุกล้ำลำคลองหรือลำรางสาธารณะ การจัดสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมจึงต้องทำตั้งแต่แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 ติดตามจนถึงฉบับที่ 4 โดยจะมุ่งดำเนินการจัดหาพื้นที่ทางด้านตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำ เพื่อกักเก็บน้ำชั่วคราว เมื่อเกิดกรณีน้ำท่วมขังระบายไม่ทัน ตลอดจนสำรวจรวบรวมข้อมูลระบบระบายน้ำย่อย และระบบสาธารณูปโภคเดิม พร้อมทั้งออกแบบระบบระบายน้ำย่อยในตรอก-ซอย ให้สอดคล้องกับระบบระบายน้ำหลัก

- แผนงานผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน กล่าวถึงที่ดินในอนาคตเกี่ยวกับเขตลาดกระบังว่ามีปัญหาการขยายตัวของเมืองแบบการพัฒนาริมถนนเป็นทางยาวในบริเวณพื้นที่สีเขียว (พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) เช่นในเขตมีนบุรี ลาดกระบัง ดลิ่งชัน หนองแขม ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินงานแก้ไข ด้วยการแบ่งย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเป็นกิจกรรมประเภทต่างๆ เช่น พักอาศัย พาณิชยกรรม สถานที่ราชการ เป็นต้น อีกทั้งยังสนับสนุนให้เอกชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดแนวทางและบริหารจัดการจัดโครงการบริการพื้นฐานระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ข. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

เป็นผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายฉบับเดียวที่มีสาระสำคัญ เช่นเดียวกับการควบคุมพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมของทั้งกรุงเทพมหานคร โดยมีข้อกำหนดเดียวกันในทุกๆบริเวณ และเขตอื่นๆ ดังมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 อ้างถึงใน ทรงยศินทร์, 2544)

- 1) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม
- 2) การอยู่อาศัยและ/หรือประกอบพาณิชย์ประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือห้องพัก

4) การอยู่อาศัยและ/หรือการประกอบพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่

5) โรงงานทุกประเภท ยกเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

ค. กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ 2518

กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ 2518 ขึ้นบังคับใช้แทนซึ่งมีข้อกำหนดในการบังคับใช้พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในเขตลาดกระบัง โดยแบ่งพื้นที่ดังกล่าวออกเป็น 2 กลุ่ม และมีข้อแตกต่างกัน ดังนี้ (สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2547)

พื้นที่กลุ่มที่ 1 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในเขตลาดกระบังทั้งหมดยกเว้นบริเวณหมายเลข 10.1 ถึงหมายเลข 10.6 ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์รักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

3) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันอันตรายอันเกิดจากการเล่น

มหรสพ

4) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

5) การจัดสรรที่ดินทุกประเภท เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรที่มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 2.5 ไร่

6) การอยู่อาศัยทุกประเภท เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

7) การประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ที่ใช้บริการไม่เกิน 100 ตารางเมตร

พื้นที่กลุ่มที่ 2 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมในเขตลาดกระบังทั้งหมดยกเว้น บริเวณหมายเลข 10.7 ถึงหมายเลข 10.13 ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์รักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว เว้นแต่สถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานที่บริการน้ำมันเชื้อเพลิง

4) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า

5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6) กิจการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

7) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

8) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันอันตรายอันเกิดจากการเล่นมหรสพ

9) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

10) จัดสรรที่ดินทุกประเภท เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่า 2.5 ไร่ หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง

11) การอยู่อาศัยทุกประเภท เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

12) การประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ที่ใช้บริการไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว

13) การประกอบกิจการรับส่งสินค้า

14) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์การค้าและอุตสาหกรรม

15) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

16) สวนสนุก

17) กำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย เว้นแต่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากกรุงเทพมหานคร

18) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

19) ซั้วขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรเก่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตให้ดำเนินการจากกรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ริมฝั่งคลอง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 3 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณสุข โภค เชื้อน รั้ว หรือกำแพง

#### ง. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 (ศักดิ์โชค, 2537)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนคลองกรุงทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง และแขวงลำผักชี แขวงโคกแฝด แขวงกระทุ่มราย เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2535 (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2547)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนร่มเกล้าทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงมีนบุรี แขวงแสนส่าบ เขตมีนบุรี และริมถนนร่มเกล้าฟากตะวันตก ในท้องที่แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2535 (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้

#### จ. ราชกิจจานุเบกษา

1) กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายถนนคลองกรุง พ.ศ. 2547 (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548)

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาลสายถนนคลองกรุง ในท้องที่

แขวงลำผักชี เขตหนองจอก และแขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 221 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา 68 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ.2535

ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องขยายทางหลวงเทศบาลสายถนนฉลองกรุง ในท้องที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก และแขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร สำหรับจัดทำเป็นที่กัลลภใต้สะพาน เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค ในการนี้ สมควรกำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้

2) ประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบังเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อันเกี่ยวเนื่องจากการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548)

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ได้ศึกษางานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณเขตชานเมือง กรุงเทพมหานคร ในลักษณะต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

การศึกษากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนลาดกระบัง ของพรพรรณ (2522) พบว่าปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตและขยายตัวขึ้นทั้งในด้านพื้นที่เมืองและจำนวนประชากร ซึ่งมีการขยายจากบริเวณศูนย์กลางเมืองไปสู่บริเวณชานเมือง เป็นผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และสังคมในชุมชนนั้น ๆ บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งแต่เดิมทำเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ได้เปลี่ยนสภาพเป็นที่อยู่อาศัย ร้านค้า พาณิชยกรรมและอื่น ๆ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นลักษณะของสังคมเมืองนั่นเอง

การศึกษานโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ของสุวัฒนา (2524) พบว่าปัจจุบันชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร บริเวณที่เป็นเขตต่อชนบท (rural-urban fringe) กำลังเปลี่ยนสภาพเป็นเมืองอย่างรวดเร็ว โดยเมื่อแรกเริ่มบริเวณดังกล่าวจะมีลักษณะทั้งทางกายภาพและสังคมเป็นชนบท แต่ได้ถูกความเป็นเมืองรุกไล่เข้าไปจากใจกลางเมือง ทำให้สภาพเป็นชนบทค่อย ๆ หมดไป การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ควรเป็นบริเวณที่

จะต้องพิจารณาเป็นพิเศษโดยไม่สามารถใช้มาตรการเดียวกันกับการวางแผนนครหรือการวางแผนเฉพาะ (specific planning) โดยจำเป็นจะต้องกำหนดนโยบายให้แน่ชัดลงไปว่าจะให้มีลักษณะเป็นชนบทมากกว่าเมือง หรือมีความเป็นเมืองมากกว่าชนบท “เขตลาดกระบัง” ได้ถูกนำมาเป็นกรณีศึกษาในการวางแผนเสนอแนะการใช้ประโยชน์ที่ดินชานเมืองชั้นนอกกรุงเทพมหานคร

การศึกษาลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร ของ สุนันทาและคณะ (2530) พบว่าปัญหาต่างๆ ที่เกิดจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของนครหลวง ผลของการวิจัยจะช่วยให้เห็นความจริงที่ปรากฏอยู่ในความเจริญเติบโตของเมืองกับที่จะช่วยเปิดเผยให้เห็นถึงปัญหาบางอย่างที่เกิดขึ้น เช่น ปัญหาด้านมลภาวะของพื้นที่ปัญหาด้านบริการสาธารณะที่จะต้องวางแผนขยายบริการให้ทันกับความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังจะได้ทำการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญๆ บางประการไว้สำหรับผู้สนใจศึกษาหาความรู้ในเรื่องดังกล่าวอีกด้วย

การศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาชุมชนห้วยตะเข้ เมืองศูนย์กลางของเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ของศักดิ์โชค (2536) พบว่าชุมชนห้วยตะเข้ทำหน้าที่เป็นเมืองศูนย์กลางของเขตลาดกระบังเพียงแห่งเดียว จึงควรวางแผนการพัฒนาพื้นที่ของชุมชนห้วยตะเข้ เนื่องจากมีโครงการขนาดใหญ่เข้ามาอยู่ติดบริเวณชุมชนหรือเกี่ยวข้องกับเขตลาดกระบังหลายโครงการ ปัจจัยจากโครงการต่างๆ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเขตลาดกระบังและชุมชนห้วยตะเข้ชุมชนเมืองเพียงแห่งเดียวที่อยู่ติดกับโครงการต่างๆ ดังกล่าว และเพื่อเตรียมรับมือปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มของประชากรอย่างรวดเร็ว จึงได้วิเคราะห์การขยายตัวของชุมชน ห้วยตะเข้เมืองศูนย์กลางของเขตลาดกระบัง ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเน้นด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เพื่อให้ชุมชนห้วยตะเข้ทำหน้าที่เมืองศูนย์กลางให้บริการแก่พื้นที่ โดยรอบได้อย่างมีประสิทธิภาพในอนาคตต่อไป

การศึกษาผลกระทบของการพัฒนาเมืองต่อพื้นที่เกษตรกรรมในเขตประเทศ กรุงเทพมหานคร ของวรัญญา (2537) พบว่าพื้นที่เกษตรกรรมต้องประสบปัญหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม ทั้งจากการทำเกษตรกรรมในพื้นที่ และปัญหาจากปัจจัยภายนอกที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเมือง ทั้งการขยายตัวของพื้นที่เมือง และการขยายระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ตลอดจนโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและเอกชน ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญของการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ในเขตประเทศ

การศึกษาความเหมาะสมด้านกายภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ของนิกร (2540) พบว่าแขวงมีนบุรีและแขวงบางชันมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมือง ตลอดจนโครงการของรัฐด้าน

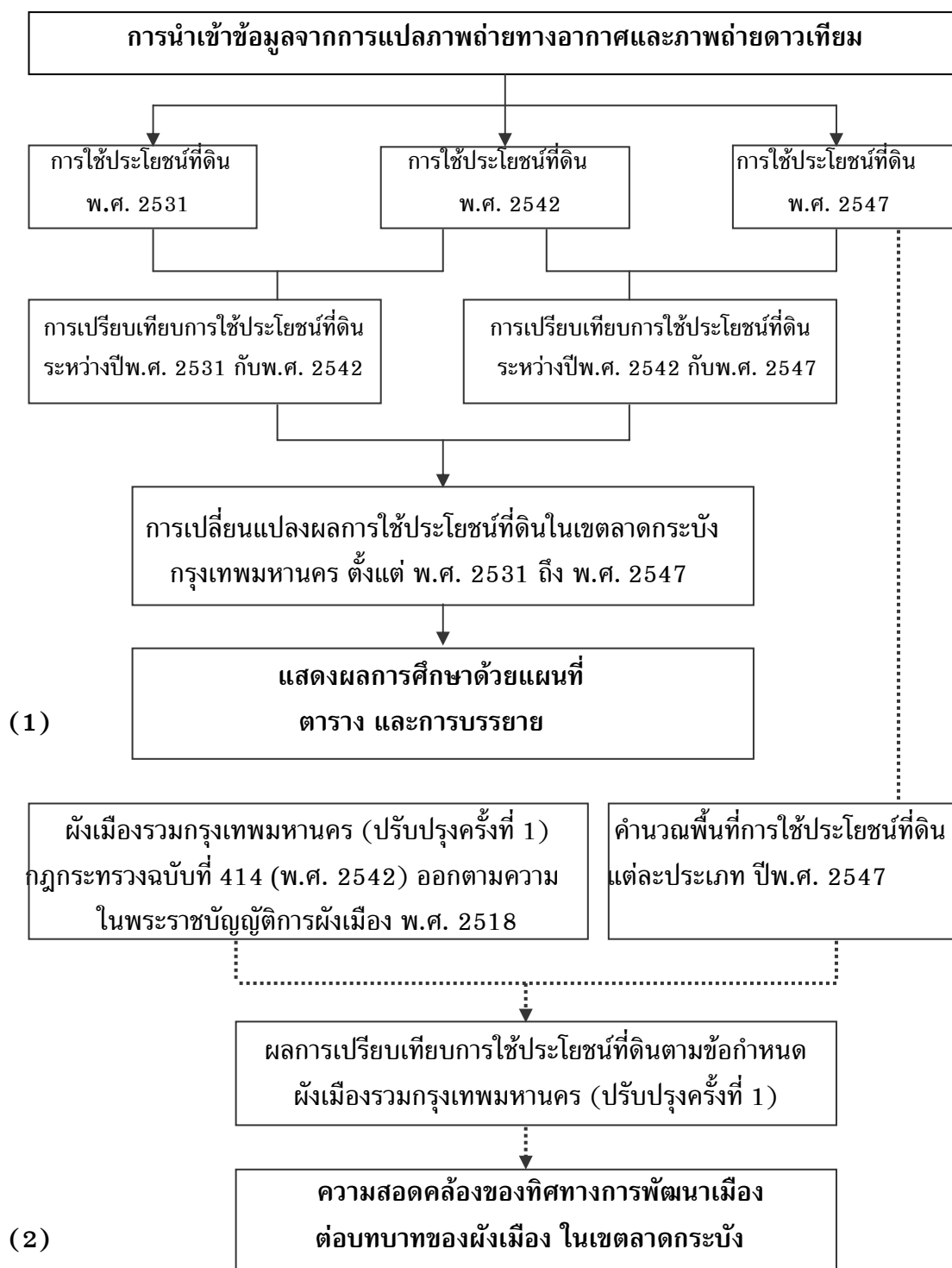
ตะวันออกของกรุงเทพมหานครจะช่วยส่งเสริมให้ศูนย์ชุมชนมีนบุรีเพิ่มบทบาทเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งที่เข้มแข็งขึ้น รวมทั้งเป็นแรงผลักดันให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองขยายตัวในบริเวณชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

การศึกษาปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของชุมชนริมน้ำในคลองบางกอกน้อย ของเดิมศักดิ์ (2543) พบว่าผลจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะมีระดับ ของความแตกต่างที่ไม่เท่ากันซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 เขตด้วยกันคือ พื้นที่ที่อยู่ในเขตเมือง พื้นที่รอยต่อเมือง และพื้นที่ชานเมือง โดยพื้นที่ที่อยู่ในเขตเมือง และบริเวณรอยต่อเมืองที่ติดกับเขตเมืองจะมีการเปลี่ยนแปลงที่สูง ทั้งในเรื่องของกิจกรรมและประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคารบ้านเรือน อาชีพ รายได้ สภาพแวดล้อม สังคม ชุมชน วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ประจำวันที่เปลี่ยนจากชุมชนน้ำเป็นชุมชนบก ทำให้ความสัมพันธ์ของคนที่มีต่อน้ำเสื่อมถอยลงสังคมวัฒนธรรมที่เป็นแบบชานน้ำก็ถูกครอบงำ ด้วยวัฒนธรรมของชุมชนเมืองที่แผ่อิทธิพลเข้ามาในพื้นที่ส่วนหนึ่งกลายเป็นชุมชนเมือง บางส่วนยังคงรักษาสภาพแวดล้อมเดิมไว้ สิ่งเหล่านี้ล้วนแสดงถึงศักยภาพและทัศนคติของผู้คนในชุมชนที่อาศัยอยู่ในคลองบางกอกน้อยที่มีต่อแม่น้ำลำคลอง

การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของภาคเกษตรกรรมในพื้นที่ขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ของปาริชาติ (2544) พบว่าลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร สภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ตลอดจนวิเคราะห์ปัญหาของภาคเกษตรกรรมเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาภาคเกษตรกรรมที่เหมาะสมกับจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ลักษณะทางกายภาพและระบบการเกษตรที่แตกต่างกันของพื้นที่เกษตรกรรม ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร สภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของครัวเรือนเกษตรกร และทำให้ปัญหาของภาคเกษตรกรรมมีลักษณะและระดับความรุนแรงแตกต่างกันไปในพื้นที่แต่ละเขต

### กรอบแนวคิด

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร  
มีกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้



**ภาพที่ 2** กระบวนการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

