

กระจายตัวอยู่ทั่วไป เช่น บริเวณคลองประเวศบุรีรมย์ คลองหนึ่ง คลองสอง คลองสาม คลองสี่ คลองลำปลาทิว คลองทับยาว คลองสองต้นนุ่น เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่ยังมีความเป็นชนบทอยู่มาก ทำให้เกิดการกระจุกตัวหนาแน่นของประชากรบริเวณจุดตัดของแม่น้ำลำคลองและจุดตัดของถนนสายหลัก (ภาพที่ 11)

1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.12 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.09 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งมีเพียงแห่งเดียวในเขตนี้ คือ สวนลาดกระบัง หรือเรียกอีกชื่อหนึ่ง คือ สวนพระนคร จะเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชากรภายในเขต ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นคือ แขวงลาดกระบัง บริเวณชุมชนหัวตะเข้ (ภาพที่ 12)

1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 2.75 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 2.22 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะเป็นร้านค้าและร้านอาหาร จากภาพที่ 8 พบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีการกระจุกตัวหนาแน่น 2 บริเวณในพื้นที่ศึกษา ที่แรกคือบริเวณเคหะร่มเกล้า อยู่ติดถนนร่มเกล้า ตั้งอยู่ในแขวงคลองสองต้นนุ่น ซึ่งจะเป็นบริเวณชุมชนที่มีประชากรหนาแน่น และอีกที่ คือบริเวณชุมชนหัวตะเข้ ตั้งอยู่ในแขวงลาดกระบัง ซึ่งเป็นชุมชนเก่าแก่ของพื้นที่ศึกษา มีถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง และคลองประเวศบุรีรมย์ตัดผ่าน (ภาพที่ 13)

1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 90.00 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 72.67 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะมีมากที่สุดเมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ส่วนใหญ่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะเป็น นาข้าว และสถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เช่น บ่อเลี้ยงปลา และบ่อเลี้ยงกุ้ง เป็นต้น โดยกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ของเขตลาดกระบัง (ภาพที่ 14)

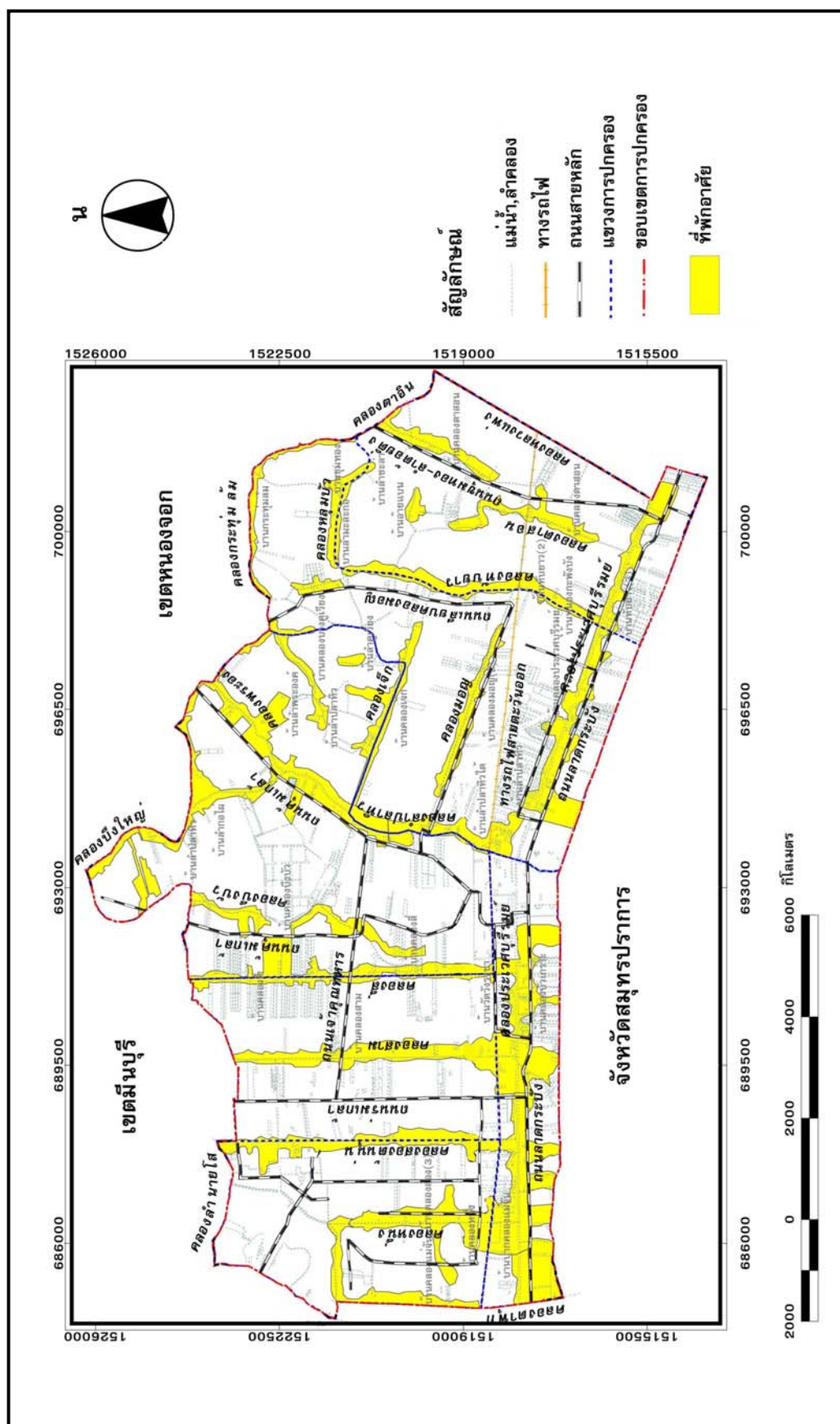
1.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 1.83 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.48 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงของเส้นทางคมนาคม เช่น สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง การเข้าถึงโดย ถนนลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง เส้นทางรถไฟสายตะวันออก คลองประเวศบุรีรมย์ เป็นต้น เนื่องจากในปี พ.ศ. 2531 ยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมประกาศบังคับใช้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท สถาบันการศึกษา จึงจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้อยู่ในที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ (ภาพที่ 15)

1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 3.73 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 3.01 ของพื้นที่ทั้งหมด อุตสาหกรรมและ

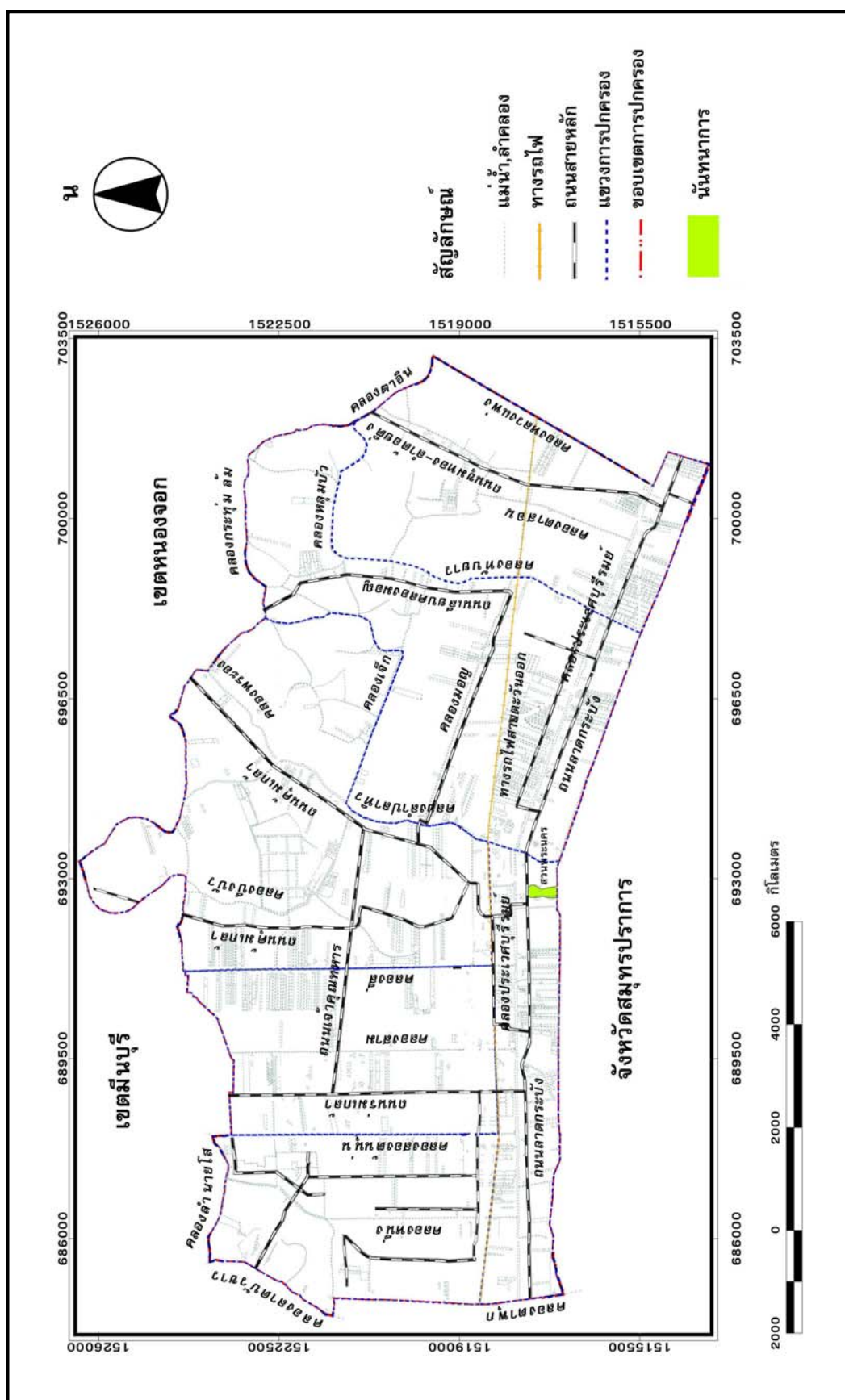
คลังสินค้าที่พบหลัก ๆ ภายในเขต ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ตั้งอยู่ในแขวงลาดกระบัง และสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (ICD) อยู่ในแขวงคลองสามประเวศ (ภาพที่ 16)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2531 โดยส่วนใหญ่พบว่าจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม รองลงมาคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรมและคลังสินค้า พาณิชยกรรม สถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจ และนันทนาการ ตามลำดับ ประโยชน์การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นนาข้าว และสถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เช่น บ่อเลี้ยงกุ้ง และบ่อเลี้ยงปลา เป็นต้น ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยส่วนจะอยู่ริมแม่น้ำลำคลอง เช่น คลองหนึ่ง คลองสองต้นนุ่น คลองสาม คลองสี่ คลองประเวศบุรีรมย์ คลองหลวงแพ่ง คลองห้วยตะเข้คลองลำประเทว คลองทับยาว เป็นต้น เพราะสังคมยังเป็นสังคมแบบเกษตรกรรม ใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก ระบบเส้นทางคมนาคมทางบกยังไม่สะดวก ไม่ได้รับการปรับปรุงและพัฒนาเหมือนในปัจจุบัน ทำให้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของประชากรภายในเขตจะพบเห็นได้ทั่วไปบริเวณสองฝั่งคลองในเขตลาดกระบัง (ดังภาพที่ 17-18 และตารางที่ 3)

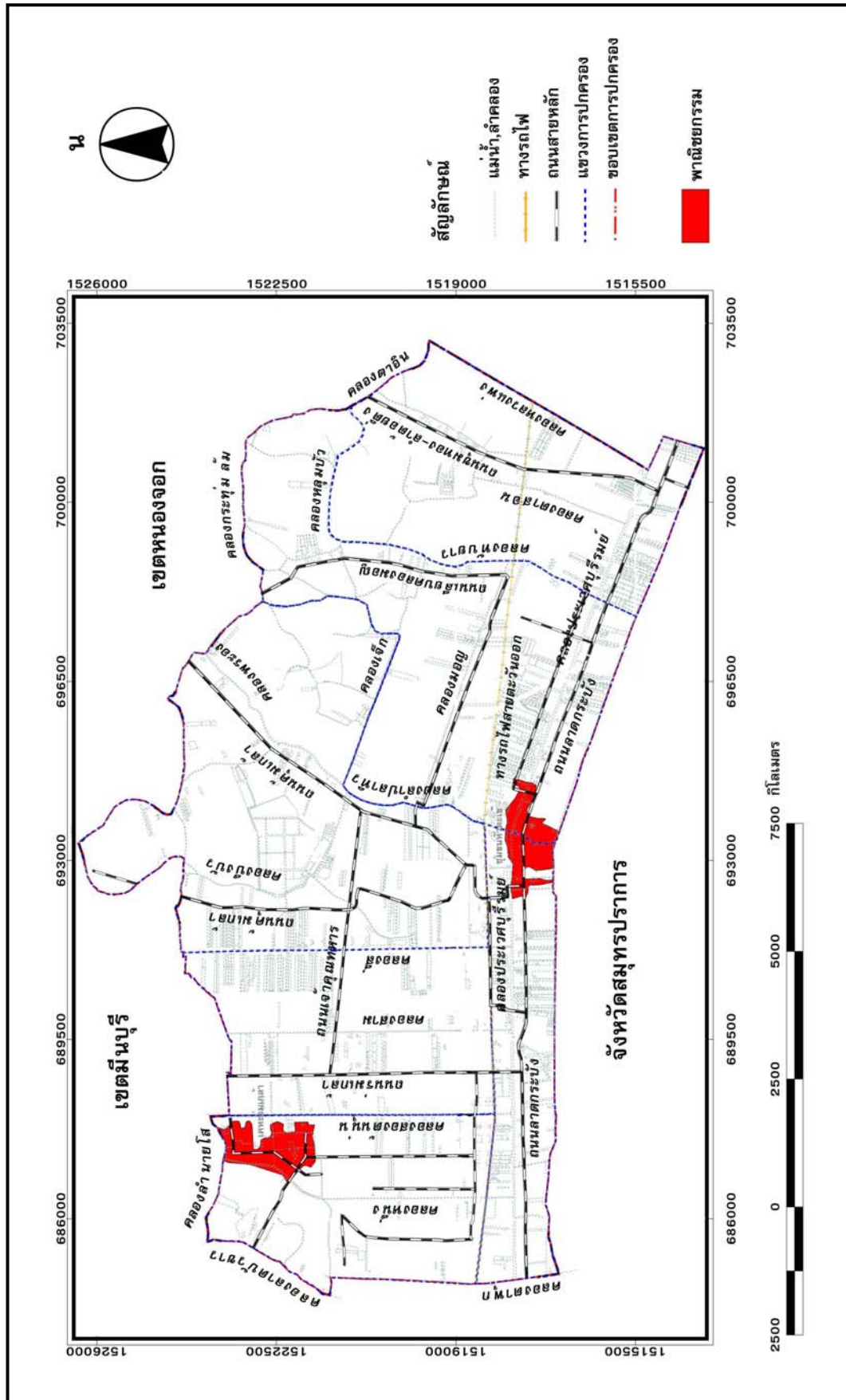
ในปี พ.ศ. 2531นี้ยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครประกาศใช้ในพื้นที่เขตลาดกระบัง จะมีเพียงผังลิทซ์ฟีลท์ ซึ่งเป็นผังที่ยังมีข้อบกพร่องอยู่มาก จึงไม่ได้รับการประกาศใช้ในรัฐบาลสมัยนั้น ต่อมาสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้นำผังลิทซ์ฟีลท์มาแก้ไขปรับปรุง เลยเรียกผังเมืองฉบับที่สองนี้ว่า ผังนครหลวง (กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, 2542) มีจุดน่าสนใจคือ การเสนอให้ตัดถนนวงแหวนรอบกรุงเทพมหานคร และเกี่ยวกับการจัดทำระบบระบายน้ำ แต่ผังเมืองฉบับนี้ก็ไม่ได้ประกาศออกใช้ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบังเป็นไปตามกายภาพของสภาพภูมิประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะยังไม่มีกฎหมายอะไรมาบังคับใช้ในพื้นที่แต่อย่างใด



ภาพที่ 11 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2531



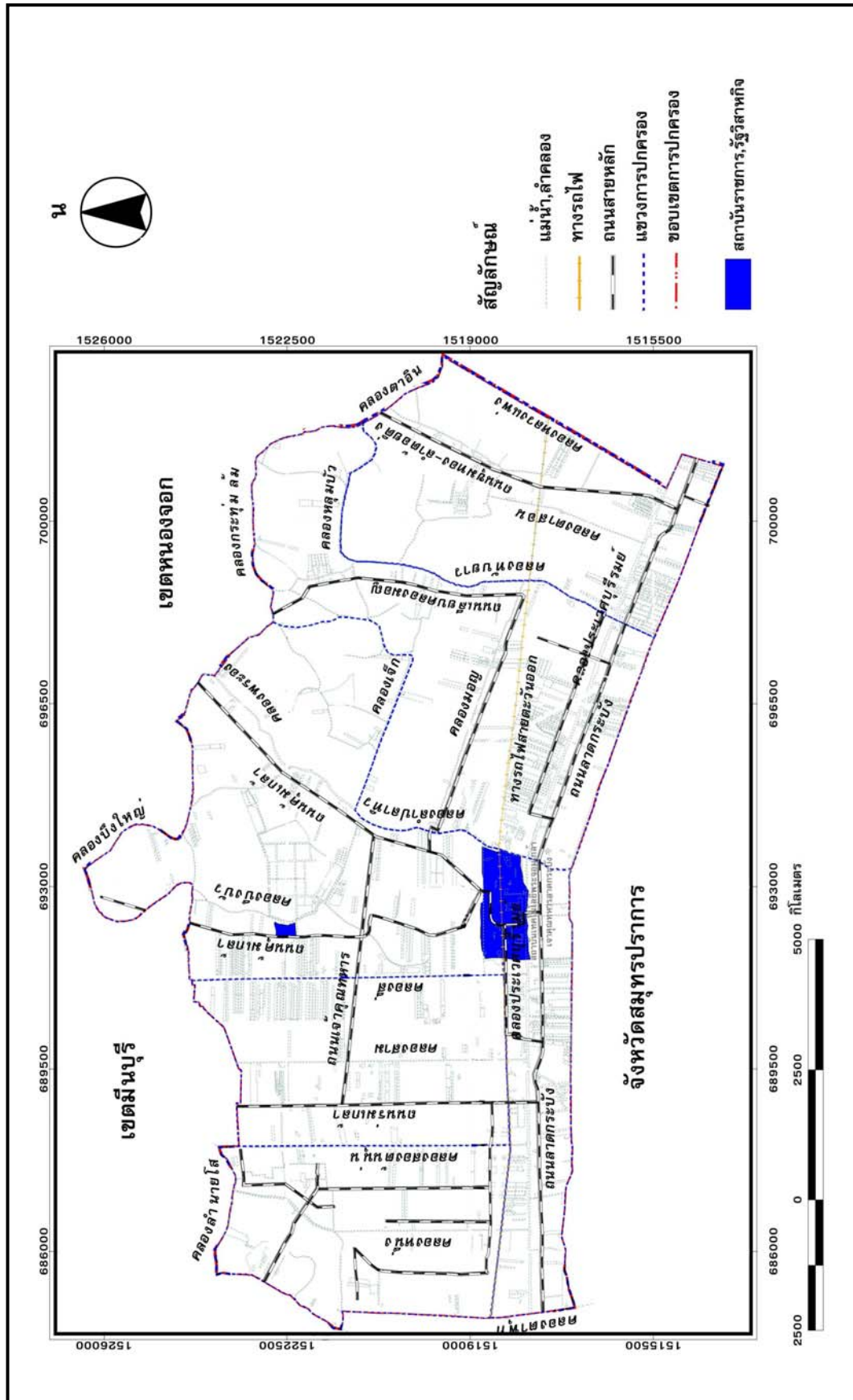
ภาพที่ 12 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ พ.ศ. 2531



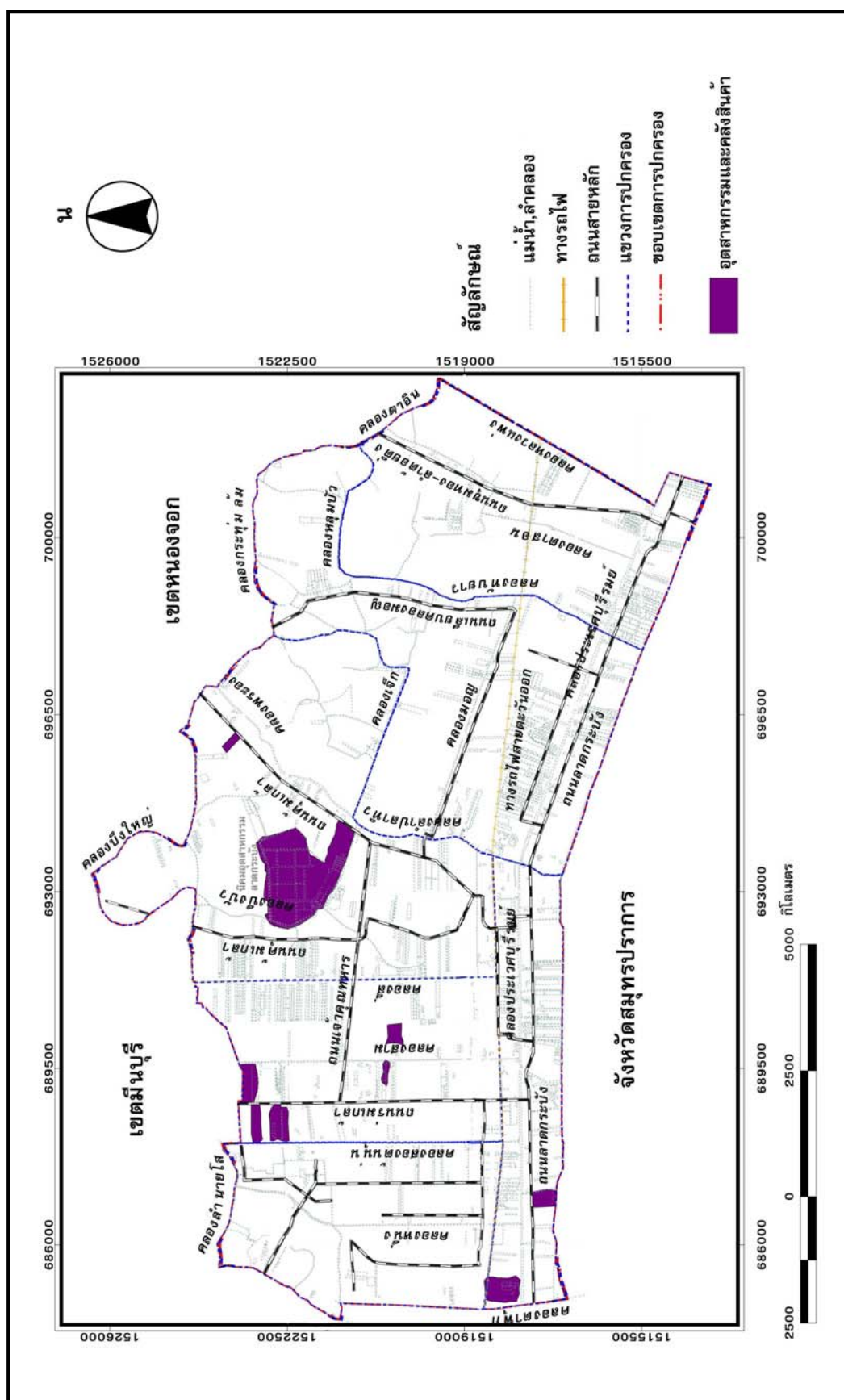
ภาพที่ 1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.ศ. 2531



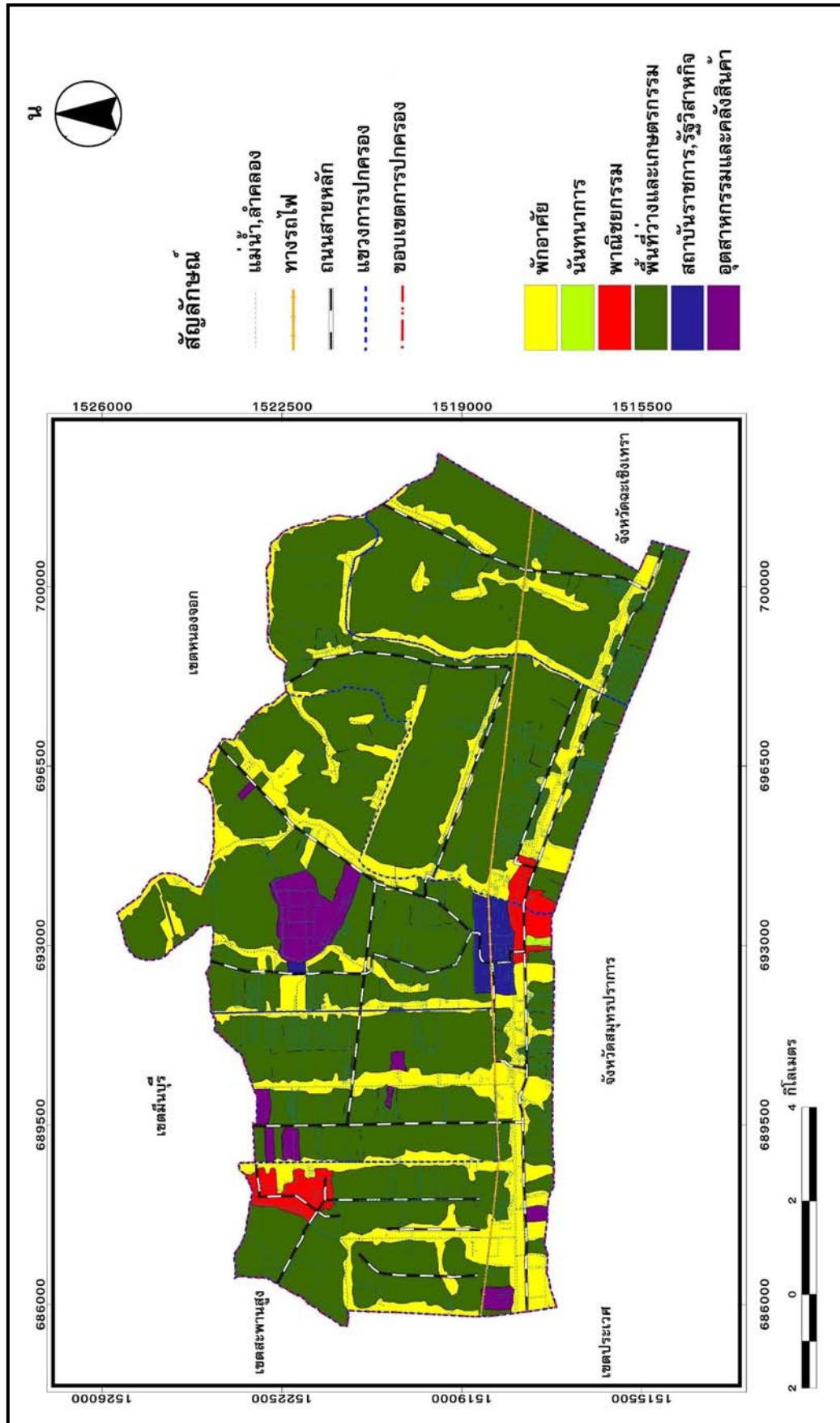
ภาพที่ 14 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างและเกษตรกรรม พ.ศ. 2531



ภาพที่ 15 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐสภา พ.ศ. 2531



ภาพที่ 16 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า พ.ศ. 2531

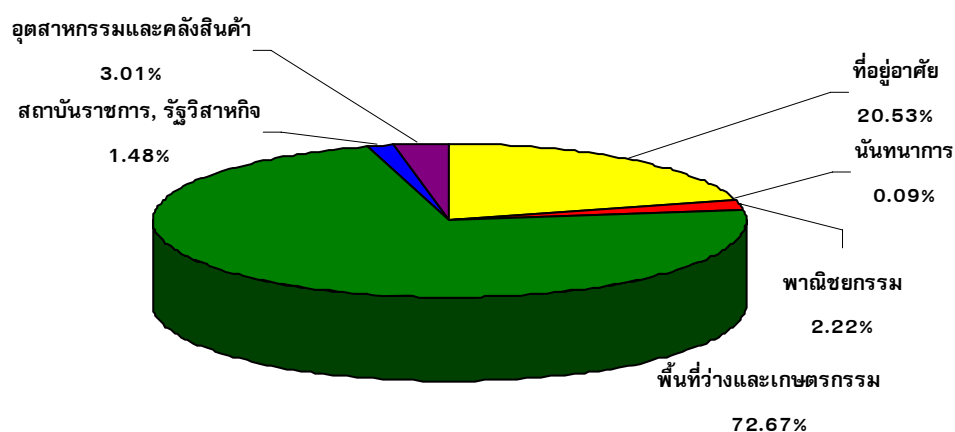


ภาพที่ 17 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2531

ตารางที่ 3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2531

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.กม.)	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร้อยละ)
1. ที่อยู่อาศัย	25.43	20.53
2. ถนนการ	0.12	0.09
3. พาณิชยกรรม	2.75	2.22
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	90.00	72.67
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	1.83	1.48
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	3.73	3.01
รวม	123.86	100.00

ที่มา: แปลจากภาพถ่ายทางอากาศของเขตลาดกระบัง มาตราส่วน 1: 50,000 พ.ศ. 2531 จาก
กรมแผนที่ทหาร



ภาพที่ 18 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2531

2. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2542

จากการแปลภาพถ่ายทางอากาศของเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2542 พบว่าหลังจากที่มีกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2542 แล้วเสร็จและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ประกาศบังคับใช้ในพื้นที่ดังกล่าวการใช้ประโยชน์ที่ดินมีการแบ่งประเภทชัดเจนขึ้นจากในอดีต ผู้ศึกษาได้แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 8 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย นันทนาการ พาณิชยกรรม พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม สถาบันราชการ รัฐวิสาหกิจ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันการศึกษา และสถาบันศาสนา โดยมีรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 27.20 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 21.96 ของพื้นที่ทั้งหมด เมื่อพิจารณาจากภาพรวมแล้ว การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวไม่มากนัก เมื่อเทียบด้านปริมาณการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่เมื่อเทียบกับตำแหน่งการกระจายของที่ตั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ได้ปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองตามที่ประกาศบังคับใช้ขณะนั้นมากขึ้น เช่น ก่อนที่มีกฎหมายผังเมืองประกาศบังคับใช้ การกระจายตำแหน่งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลักต่างๆ ภายในเขต ทั้งทางบกและทางน้ำ เป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากมีกฎหมายผังเมืองประกาศบังคับใช้ ที่อยู่อาศัยจะมีปริมาณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแบบอย่างแผนกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น เช่น บริเวณแขวงคลองสองต้นนุ่น ชุมชนหัวตะเข้ที่เลียบบคลองประเวศบุรีรมย์ในแขวงลาดกระบัง และบริเวณนิคมอุตสาหกรรมในแขวงลำปลาทิว เป็นต้น ทางผังเมืองได้บังคับใช้เป็นเขตสีเหลือง คือ พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในพื้นที่ศึกษา สังเกตได้จาก ภาพที่ 19 จำนวนที่อยู่อาศัยจะมีความหนาแน่นกว่าบริเวณอื่นๆ ภายในพื้นที่ศึกษา และสำหรับส่วนอื่นๆ ก็กระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลักต่างๆ ภายในเขต เหมือนในอดีต และสำหรับที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นไปในรูปแบบของบ้านจัดสรร

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.09ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ มีอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินที่น้อยที่สุด อาจเป็นเพราะภายในเขตมีพื้นที่สีเขียวอยู่มาก เนื่องจากอาชีพหลักของประชากรเป็นชุมชนเกษตรกรรม ที่ดินประเภทนี้จึงมีอยู่น้อย จึงมีเพียง 2 บริเวณ คือ สวนพระนคร และสนามกีฬาของกรมสามัญซึ่งตั้งอยู่ในแขวงลาดกระบัง (ภาพที่ 20)

2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 1.72 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.39 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งมีการกระจายตัวอยู่ทั่วไป เป็นผลมาจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคมภายในเขต เช่น จากปี พ.ศ. 2531 ไม่มีทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (กรุงเทพฯ-ชลบุรี) แต่ในปี พ.ศ. 2542 ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้เปิด

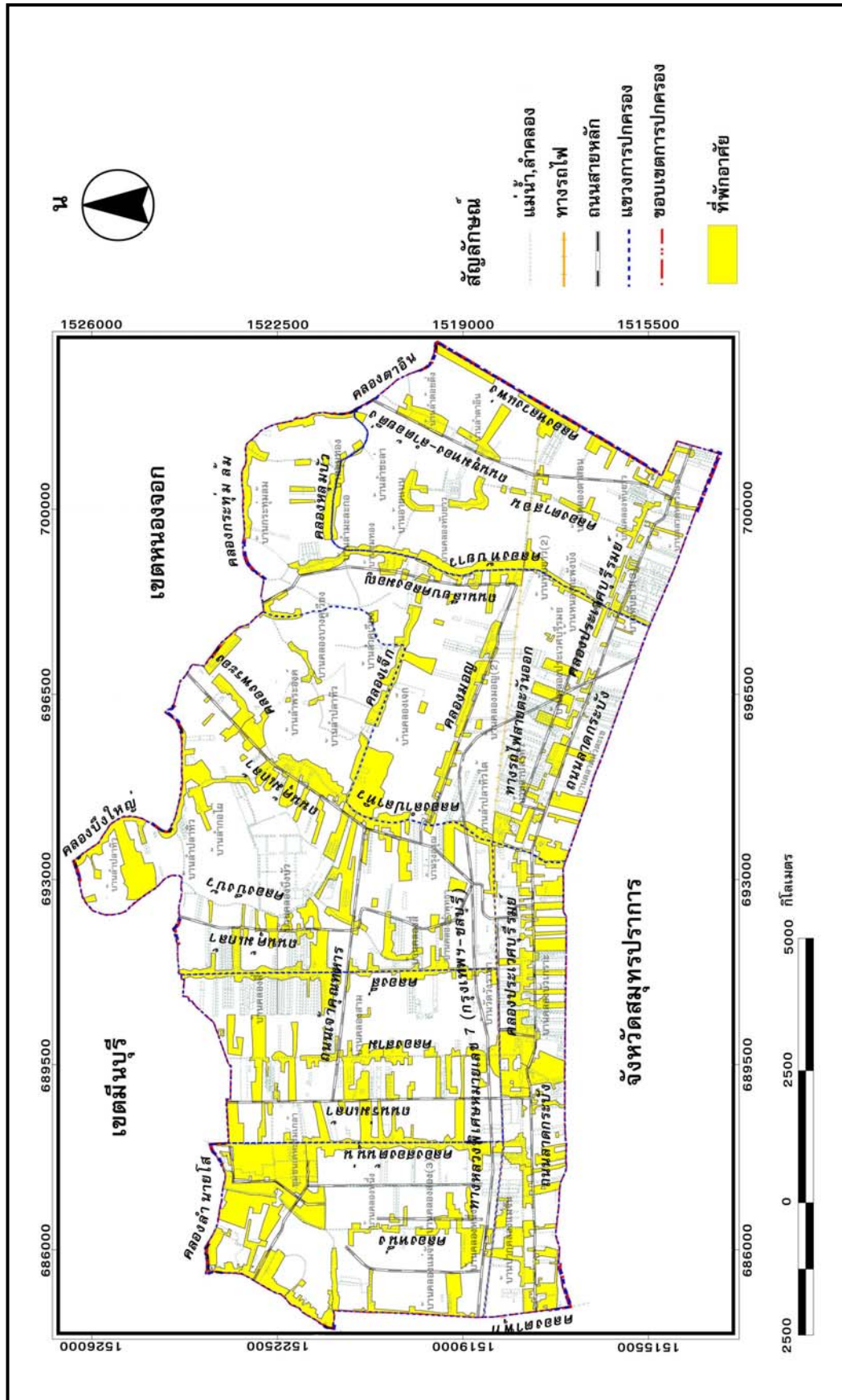
ให้บริการแล้ว เป็นระยะทาง 83 กิโลเมตร ทำให้เกิดการกระจายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณสองข้างทางเส้นทางคมนาคมสายหลักต่างๆ ภายในเขต (ภาพที่ 21) ซึ่งแต่เดิมในปี พ.ศ. 2531 จะกระจุกตัวอยู่ใน 2 บริเวณ คือ เคหะร่มเกล้า และบริเวณชุมชนหัวตะเข้เท่านั้น ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมของเขต แต่ในปัจจุบัน เนื่องจากประกาศบังคับใช้กฎหมายผังเมืองรวมให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตสีเหลืองคือพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย พื้นที่พาณิชย์กรรมภายในเขตจึงกระจายอยู่ทั่วไปตามจุดตัดของเส้นทางคมนาคมสายหลักเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้น

2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 84.75 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 68.43 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีจำนวนลดลงจากเดิม เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวถูกเปลี่ยนมาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยจำนวนมาก อีกประการเป็นเพราะพื้นที่บางส่วนถูกนำไปพัฒนาโครงการขยายคมนาคมขนส่ง เพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ทั้งภายในและบริเวณรอบๆ พื้นที่ศึกษา ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว (ภาพที่ 22)

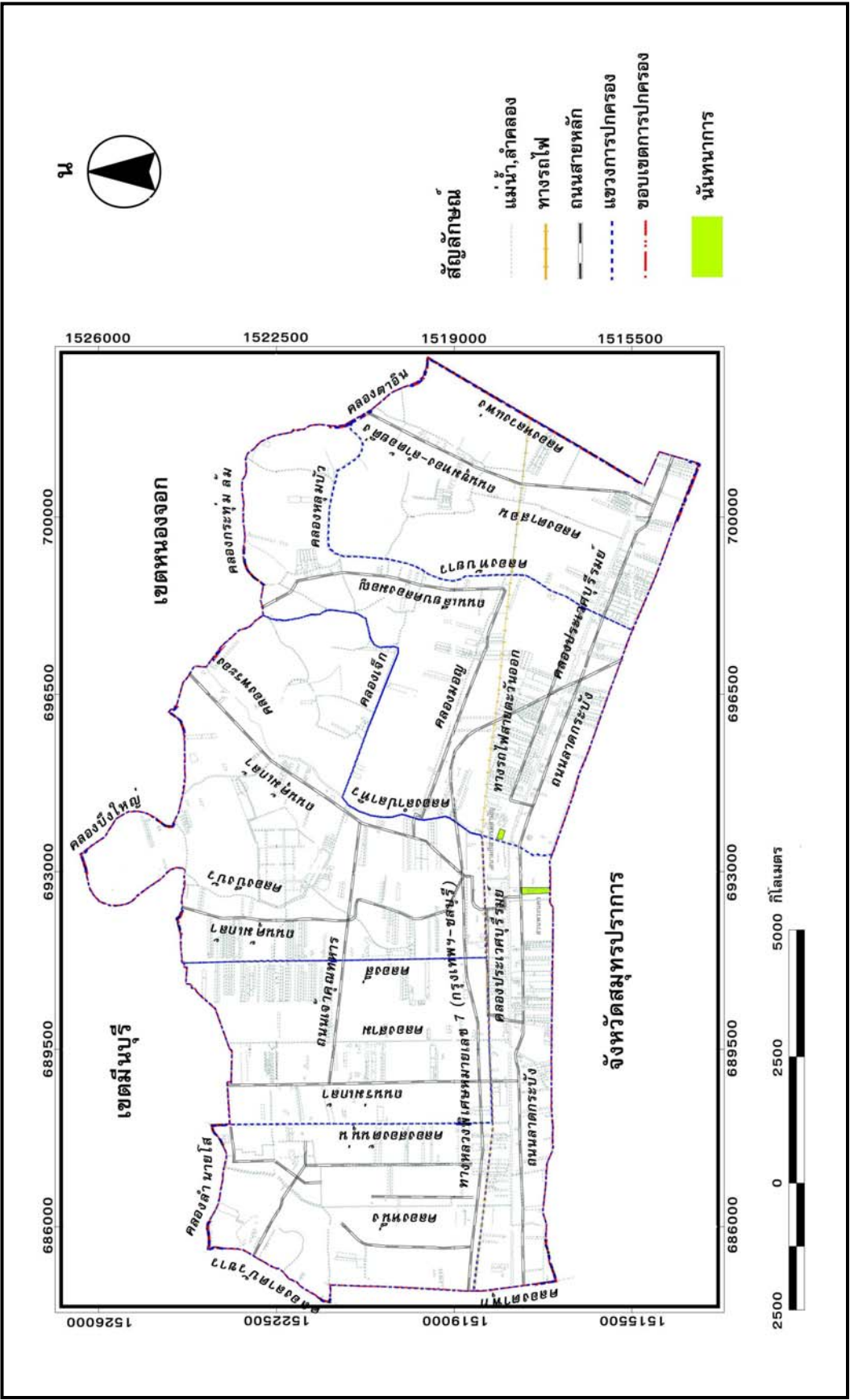
2.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.72 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งมักตั้งอยู่บริเวณทางแยกของถนนสายต่างๆ และจะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2531 มาก ส่วนพื้นที่ที่มีการลดลงเป็นผลมาจากการออกกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ซึ่งแต่เดิมที่ดินประเภทนี้จะรวมอยู่ในประเภทสถาบันราชการ ทำให้มีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ลดลง (ภาพที่ 23)

2.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 7.26 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 5.86 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งการขยายตัวของที่ดินประเภทนี้มีการเพิ่มมากขึ้น จากปี พ.ศ. 2531 เพราะในอดีตยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมบังคับใช้โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าต่างๆ ยังคงอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครได้ แต่ในปัจจุบันมีการออกกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กระจายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจึงขยายไปในเขตชานเมืองและปริมณฑล ทำให้ลาดกระบังเป็นอีกเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทดังกล่าวอย่างรวดเร็ว (ภาพที่ 24)

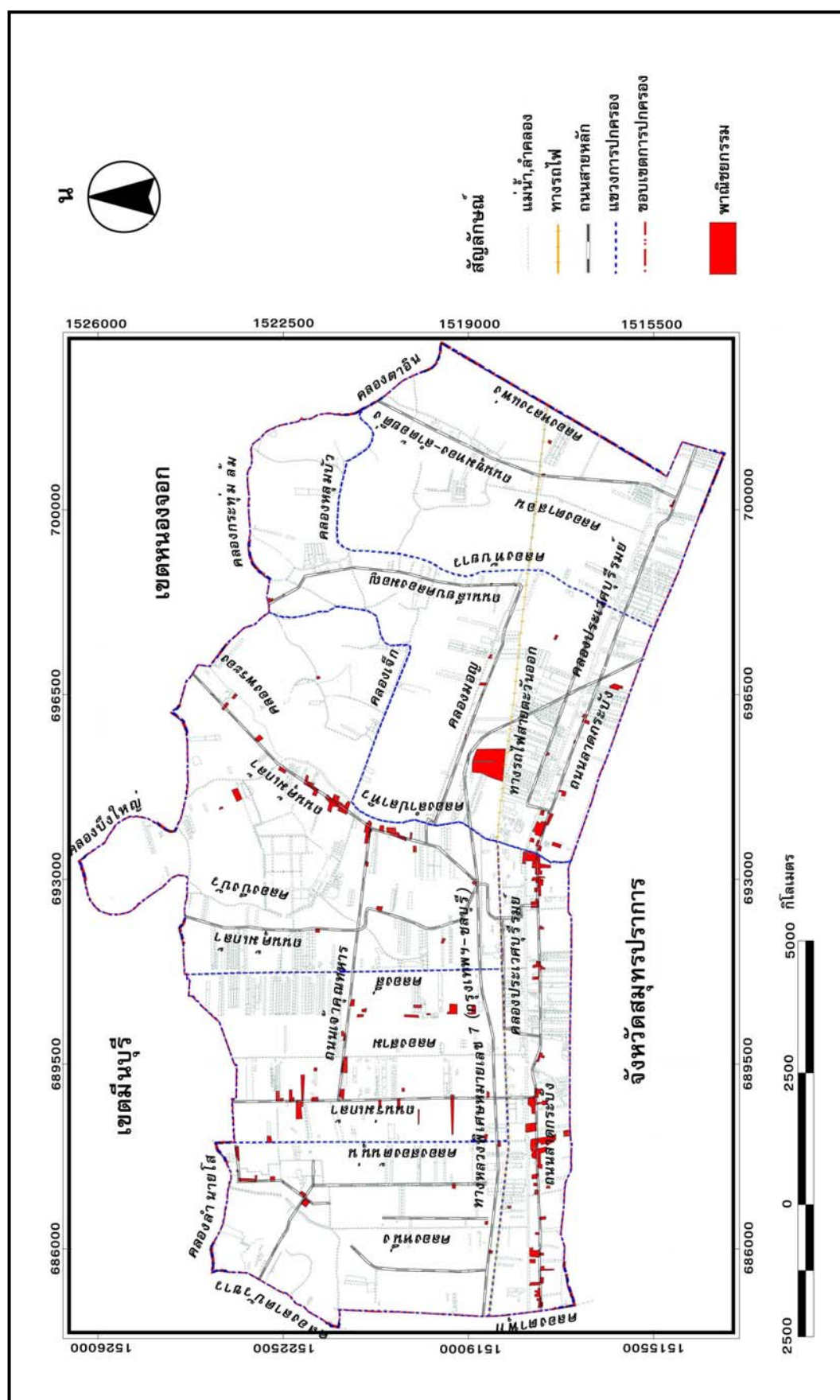
2.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 1.78 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.44 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งภายหลังจากที่มีกฎหมายผังเมืองรวมประกาศบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษา กำหนดให้สถาบันการศึกษาแยกประเภทของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินออกมาจากพื้นที่สถาบันราชการในอดีต (พ.ศ. 2531) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านชุมชนต่างๆ ภายในเขต และตั้งอยู่บริเวณจุดตัดของถนนและริมถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่ (ภาพที่ 25)



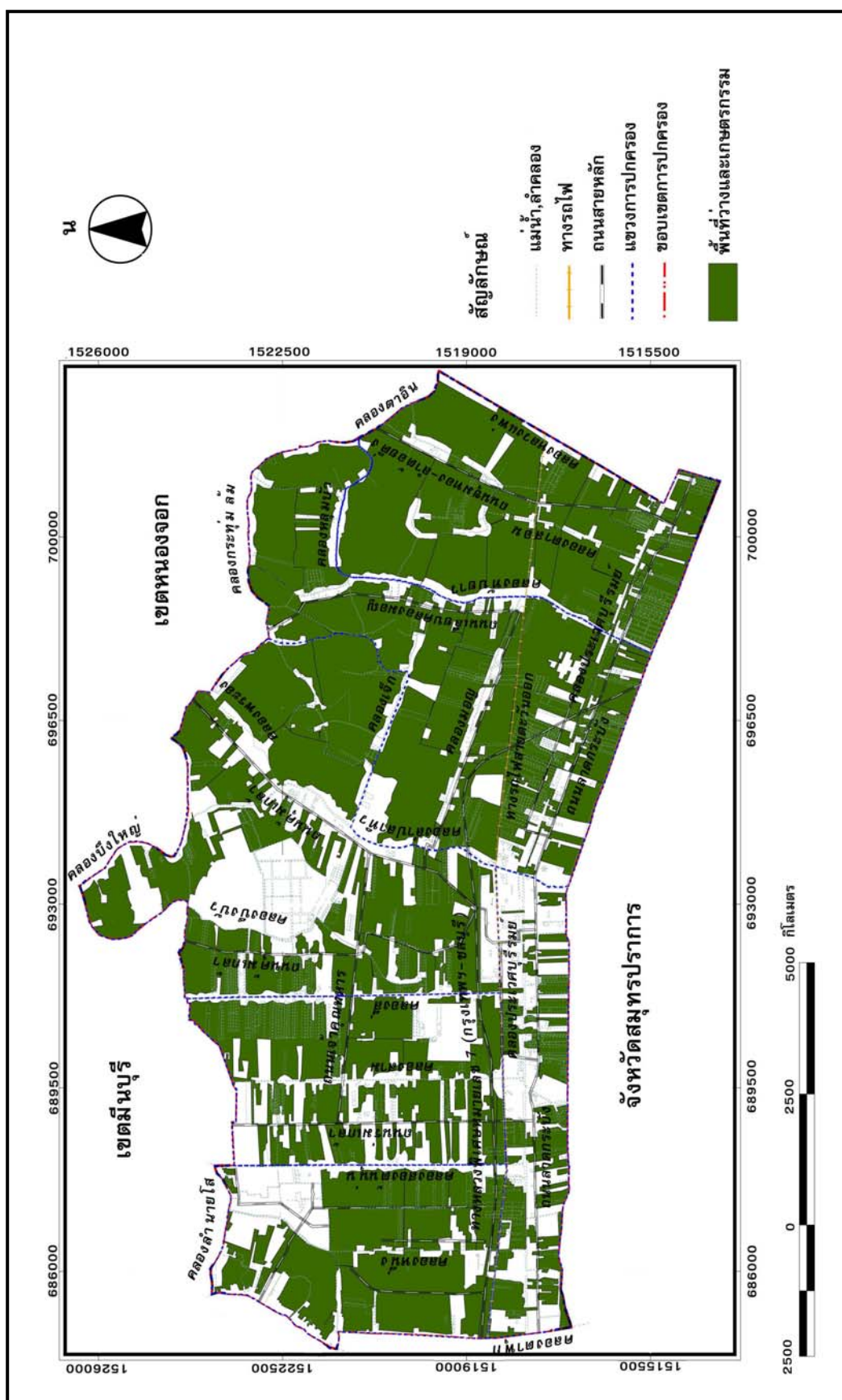
ภาพที่ 19 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2542



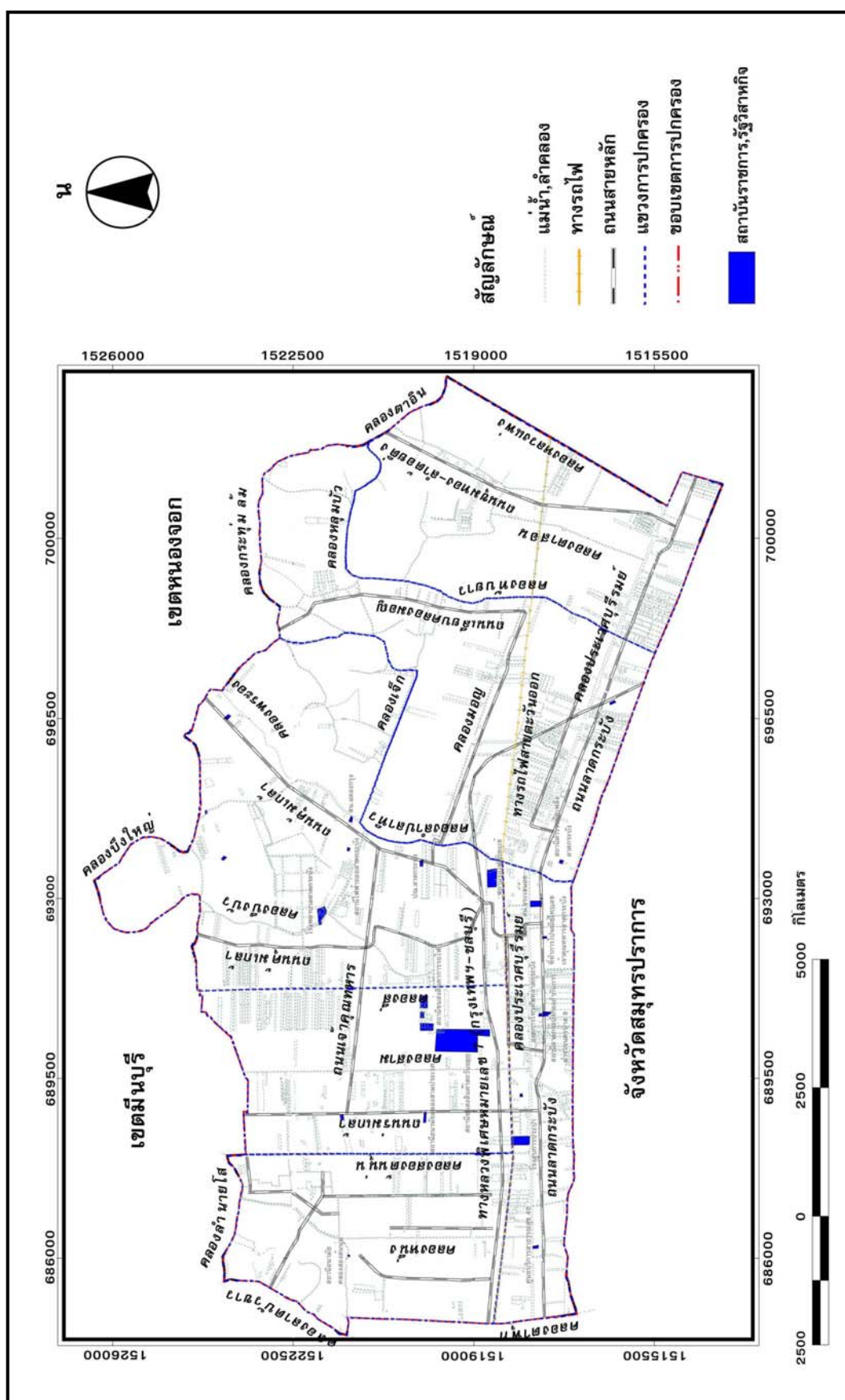
ภาพที่ 20 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ พ.ศ. 2542



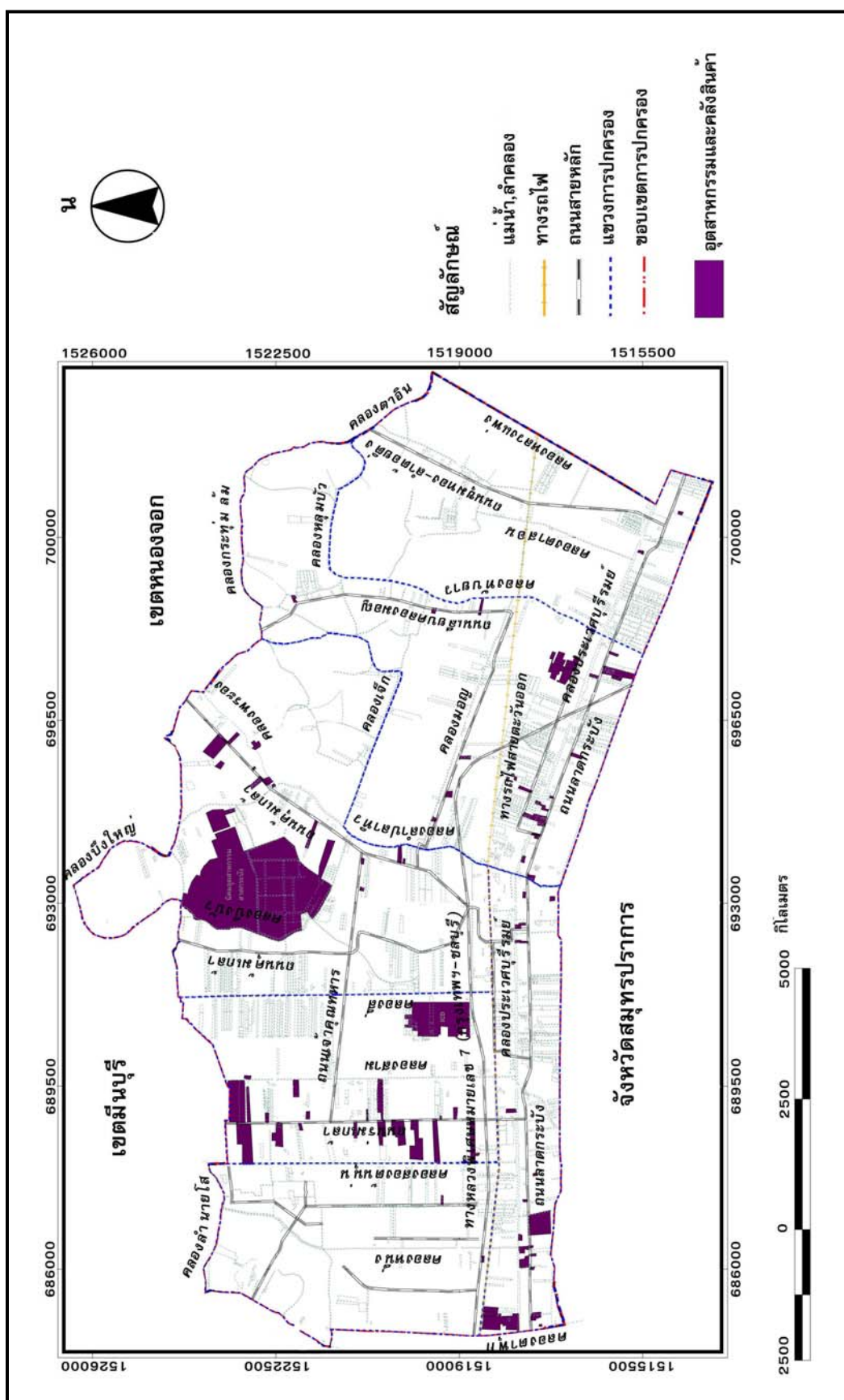
ภาพที่ 21 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.ศ. 2542



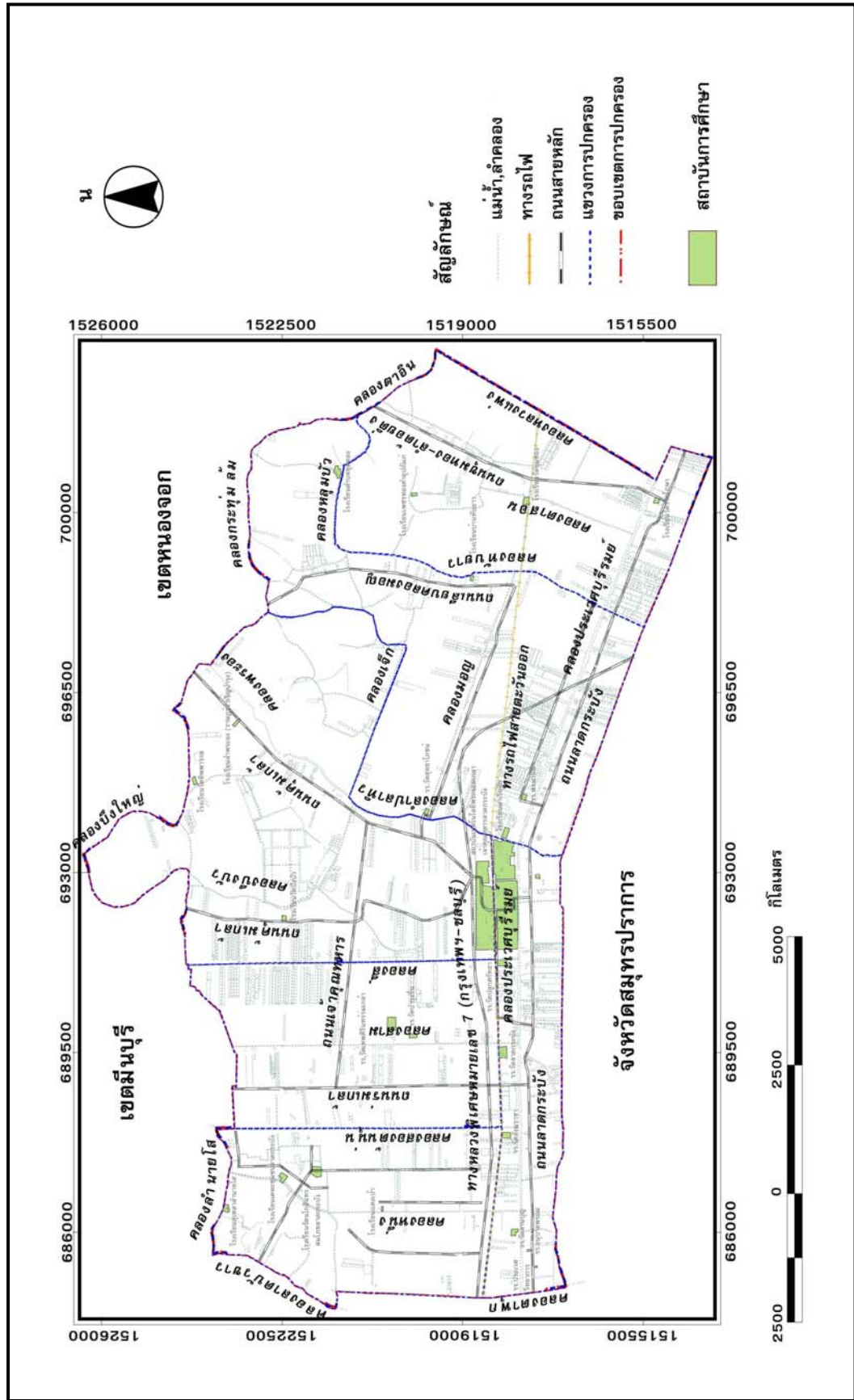
ภาพที่ 22 การใช้ประโยชน์ประเภทวางและเกษตรกรรม พ.ศ. 2542



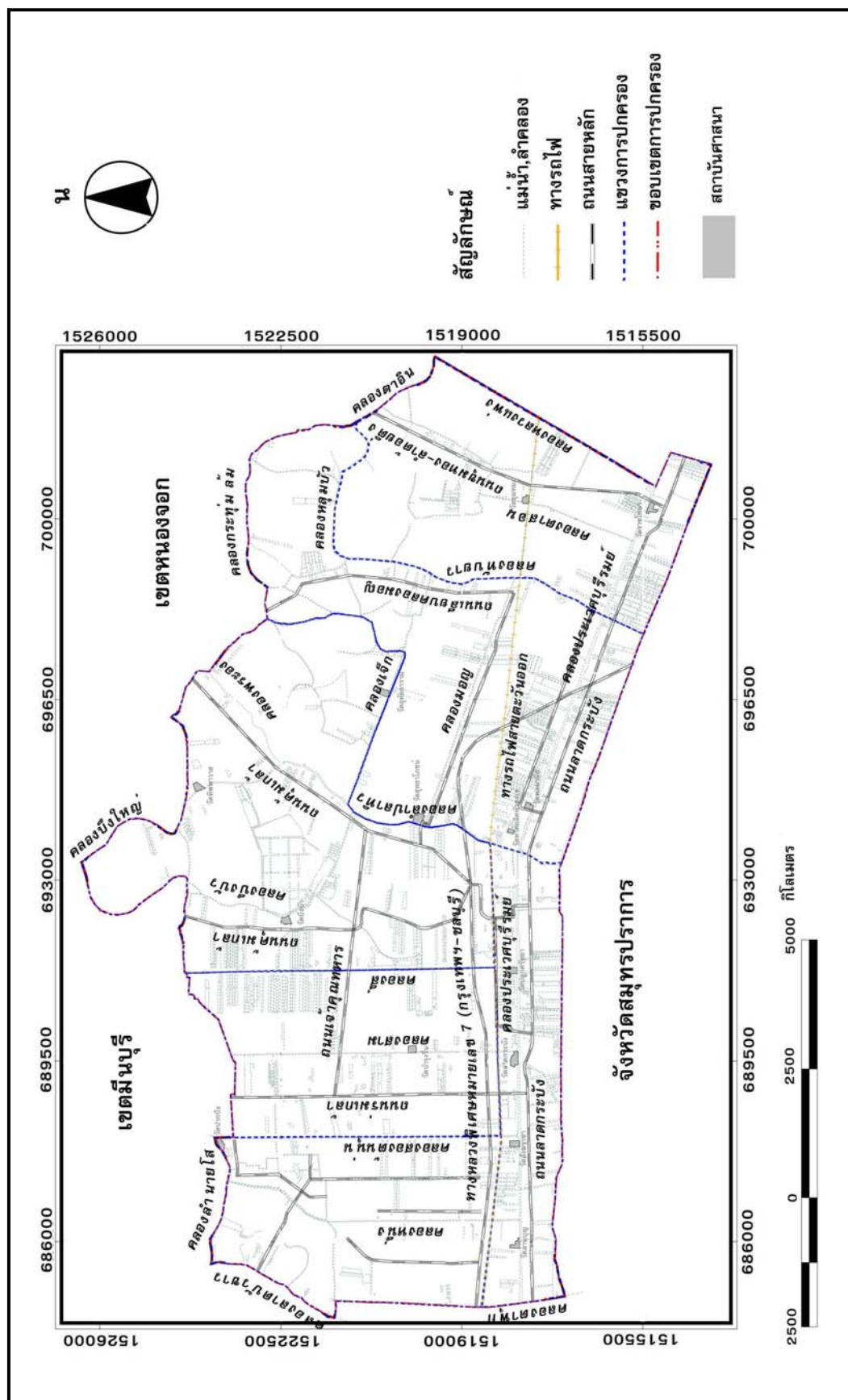
ภาพที่ 23 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542



ภาพที่ 24 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า พ.ศ. 2542



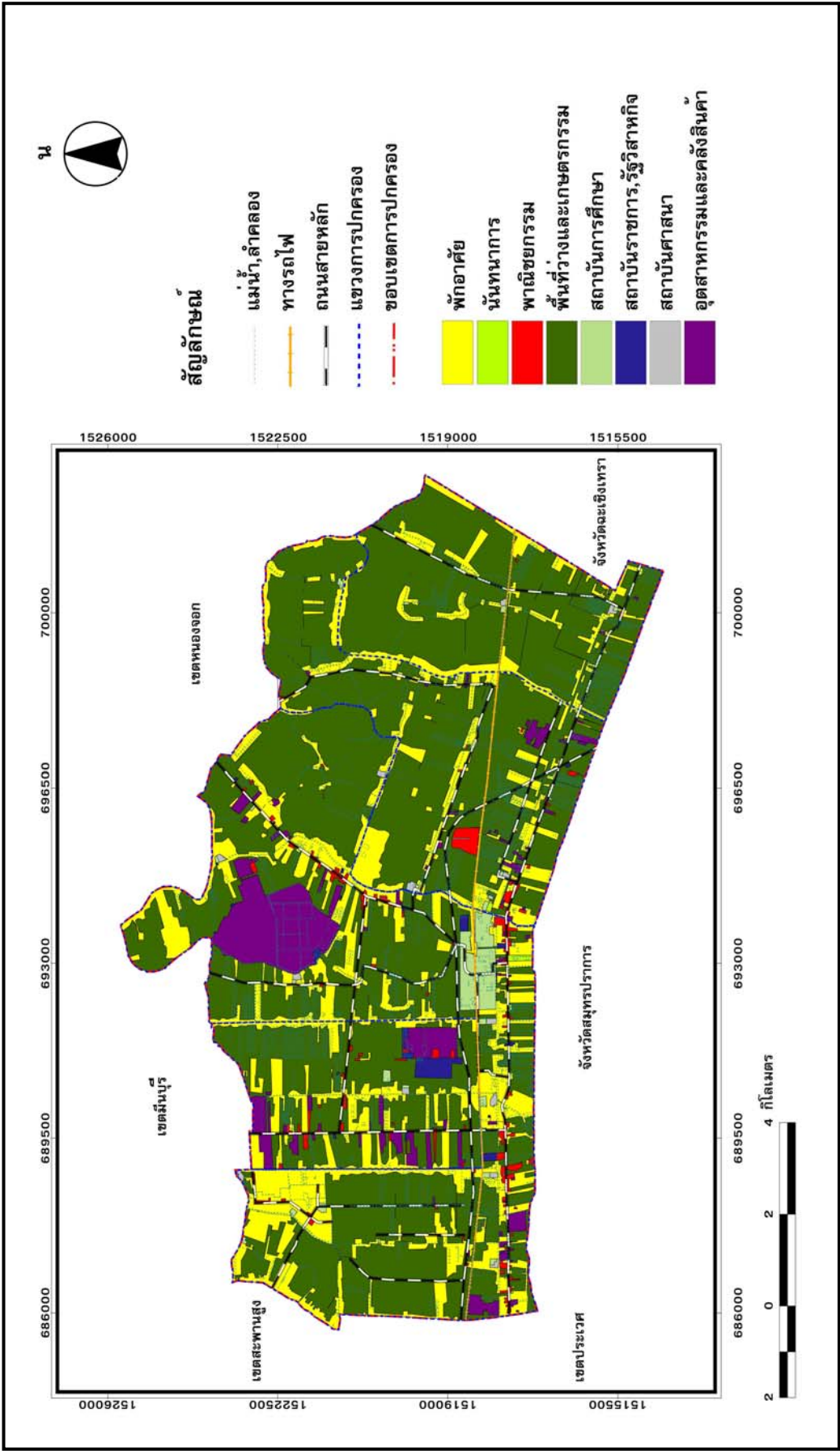
ภาพที่ 25 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา พ.ศ. 2542



ภาพที่ 26 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา พ.ศ. 2542

2.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.34 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ก็จะกระจายอยู่ในบริเวณพื้นที่ต่างๆ ของชุมชนภายในเขตลาดกระบังจะอยู่คู่กับสถาบันศาสนา เช่น ในแขวงลาดกระบัง จะมีวัดลานบุญคู่กับโรงเรียนวัดลานบุญ วัดลาดกระบังคู่กับโรงเรียนวัดลาดกระบัง วัดปลูกศรัทธาคู่กับโรงเรียนวัดปลูกศรัทธา วัดสังฆราชาคู่กับโรงเรียนวัดสังฆราชา เป็นต้น และจะตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีประชากรอิสลามอาศัยอยู่มาก จึงเห็นมัสยิดกระจายอยู่ทั่วไปในเขต เช่น แขวงคลองสองต้นนุ่น จะมีมัสยิดที่พบเห็น คือ มัสยิดนะฟิอะห์ มัสยิดดารุ้ลมูฮิมิน และในแขวงชุมทองมัสยิดที่พบเห็น คือ มัสยิดดารุ้ลมูฮายีริน มัสยิดมานารุ้ลฮูดา มัสยิดดารุ้ลมุกีม เป็นต้น (ภาพที่ 26)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2542 โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม รองลงมาคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันการศึกษา พาณิชยกรรม สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ สถาบันศาสนา และนันทนาการ ตามลำดับ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยึดติดกับเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก แต่จะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากขึ้นจาก ปีพ.ศ. 2531 เป็นเพราะมีโครงการขนาดใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับเขตลาดกระบังหลายโครงการ และสืบเนื่องจากการกฎหมายผังเมืองรวมประกาศบังคับใช้จึงทำให้มีการกระจายของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ทำให้เกิดการอพยพเข้าของแรงงาน ชุมชนมีความเจริญเพิ่มมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความต้องการสูง เพื่อรองรับความเจริญที่เกิดขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมากเลยถูกเปลี่ยนแปลงมาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยอื่นๆ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น (ภาพที่ 27-28 และตารางที่ 4)

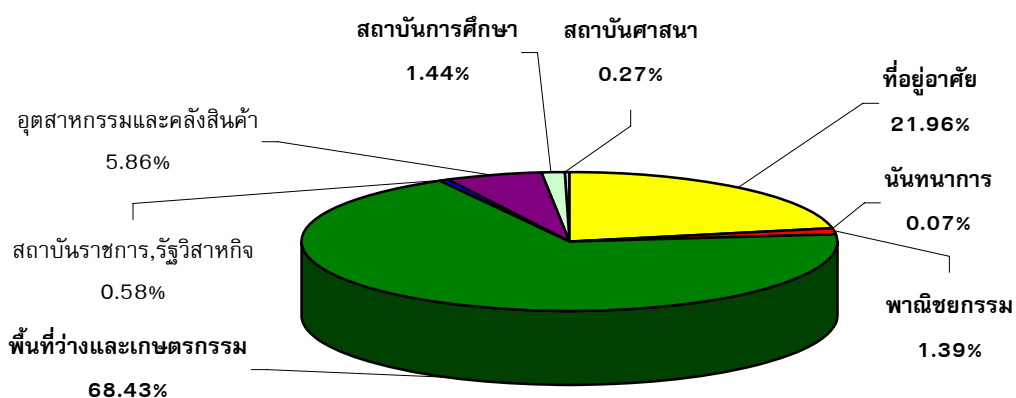


ภาพที่ 27 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2542

ตารางที่ 4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2542

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.กม.)	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร้อยละ)
1. ที่อยู่อาศัย	27.20	21.96
2. ถนนการ	0.09	0.07
3. พาณิชยกรรม	1.72	1.39
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	84.75	68.43
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.72	0.58
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7.26	5.86
7. สถาบันการศึกษา	1.78	1.44
8. สถาบันศาสนา	0.34	0.27
รวม	123.86	100.00

ที่มา: แปลจากภาพถ่ายทางอากาศของเขตลาดกระบัง มาตราส่วน 1: 50,000 พ.ศ. 2542 จาก
กรมแผนที่ทหาร



ภาพที่ 28 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2542

3. ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2547

จากการแปลภาพถ่ายดาวเทียม IRS-1D ระบบ PAN ของเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 พบว่าหลังจากสิ้นสุดการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2542 กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 คณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาเห็นชอบให้ กรุงเทพมหานครเป็นผู้วางและจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ซึ่งมีความสำคัญไม่แตกต่างจากเดิมมากนัก โดยผู้ศึกษาได้แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 8 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย นันทนาการ พาณิชยกรรม พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันการศึกษา และสถาบันศาสนา มีรายละเอียดดังนี้

3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 33.92 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 27.39 ของพื้นที่ทั้งหมด เมื่อพิจารณาจากภาพรวมแล้ว มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2542 ซึ่งแต่เดิมการตั้งถิ่นฐานของประชากรจะอยู่ริมน้ำ โดยเฉพาะพื้นที่สองฝั่งคลองพระโขนงที่ต่อเนื่องกับคลองประเวศบุรีรมย์ (ดังภาพที่ 29) บริเวณปากคลองซอยตั้งแต่คลองหนึ่งทางด้านตะวันตกจนถึงคลองหลวงแพ่งทางด้านตะวันออกของเขต จะมีความหนาแน่นของบ้านเรือนและมีวัดตั้งอยู่ บ้านเรือนจะกระจายห่างกันโดยขยายตัวตามแนวคลองทั่วทั้งพื้นที่ซึ่งใช้ประโยชน์ในการเพาะปลูกและเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเป็นหลัก โดยมีชุมชนเดิมตั้งอยู่ ณ จุดที่คลองประเวศบุรีรมย์ตัดกับคลองหัวตะเข้ ซึ่งมีตลาดน้ำหัวตะเข้และร้านค้าตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลาง

แต่ในปัจจุบันรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเปลี่ยนไปยึดโครงข่ายถนนเป็นหลัก บริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นในปัจจุบัน ได้แก่ บริเวณสองข้างถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง (ภาพที่ 30) ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนหลวงแพ่ง โดยเฉพาะบริเวณที่เชื่อมต่อกับถนนฉลองกรุงและถนนร่มเกล้า ที่มีโครงข่ายจราจรหนาแน่น รวมทั้งทางรถไฟสายตะวันออกซึ่งมีสถานีรถไฟหัวตะเข้และสถานีลาดกระบังตั้งอยู่ไม่ไกลกันนัก การกระจุกตัวการตั้งถิ่นฐานดังกล่าวมีลักษณะต่อเนื่องกับศูนย์กลางชุมชนเดิมริมน้ำ นอกจากการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือน ร้านค้า สำนักงานเขต หน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจที่ขยายตัวแล้ว ก็มีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินขนาดใหญ่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับเขตลาดกระบังหลายโครงการ เช่น สถานีขนส่งสินค้าสาธารณะ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โครงการสนามบินสุวรรณภูมิ โครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพมหานคร-ระยอง โครงการสร้าง-ขยายถนนของกรมทางหลวงและกรุงเทพมหานคร เป็นต้น โครงการเหล่านี้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร และสิ่งแวดล้อม

ผลการศึกษาพบว่าในปัจจุบันมีการขยายตัวของการตั้งถิ่นฐานไปตามถนนสายหลักและถนนสายรองเกือบทุกสายและจะมีความหนาแน่นกว่าในปี พ.ศ. 2542 (ภาพที่ 33) ส่วนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเป็นไปในรูปแบบของบ้านจัดสรร



ภาพที่ 29 การตั้งถิ่นฐานบริเวณสองข้างของคลองประเวศบุรีรมย์



ภาพที่ 30 การตั้งถิ่นฐานบริเวณสองข้างของถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง

3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.09 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย สวนพระนคร (ดังภาพที่ 31) และสนามกีฬาของกรมสามัญ ซึ่งอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินคงเดิม เนื่องจากมุ่งให้ความสำคัญไปในการพัฒนาด้านอื่นๆ เช่น ด้านที่อยู่อาศัย เนื่องด้วยปัจจัยที่มีการอพยพเข้าของแรงงานจำนวนมากภายในเขต รวมถึงการขยายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น (ภาพที่ 34)



ภาพที่ 31 สวนพระนครเป็นพื้นที่นันทนาการแห่งหนึ่งของเขตลาดกระบัง

3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 1.73 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.40 ของพื้นที่ทั้งหมด ย่านพาณิชยกรรมในเขตลาดกระบังโดยส่วนใหญ่ยังคงอยู่ตามแนวถนนสายหลักที่สำคัญๆ เช่นเดียวกับในอดีต โดยจะมีย่านการค้าเกาะกลุ่มกันตามแนวถนนลาดกระบัง ถนนร่มเกล้า ถนนฉลองกรุง โดยเฉพาะในปัจจุบันตามแนวถนนร่มเกล้า มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มากขึ้น (ภาพที่ 35)

3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 77.75 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 62.77 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้มีจำนวนลดลงเรื่อยๆ เมื่อเทียบกับในอดีต จากมีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ รวมถึงจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ร้านค้า ทำให้สิ่งก่อสร้างเหล่านี้เข้ามาแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ลดลง (ภาพที่ 36)



ภาพที่ 32 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรมในเขตลาดกระบัง

จากภาพแต่เดิมประชากรในเขตลาดกระบังหาเลี้ยงชีพด้วยการทำอาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ (ภาพที่ 32) แต่ปัจจุบันมีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่เปลี่ยนไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ลดลง

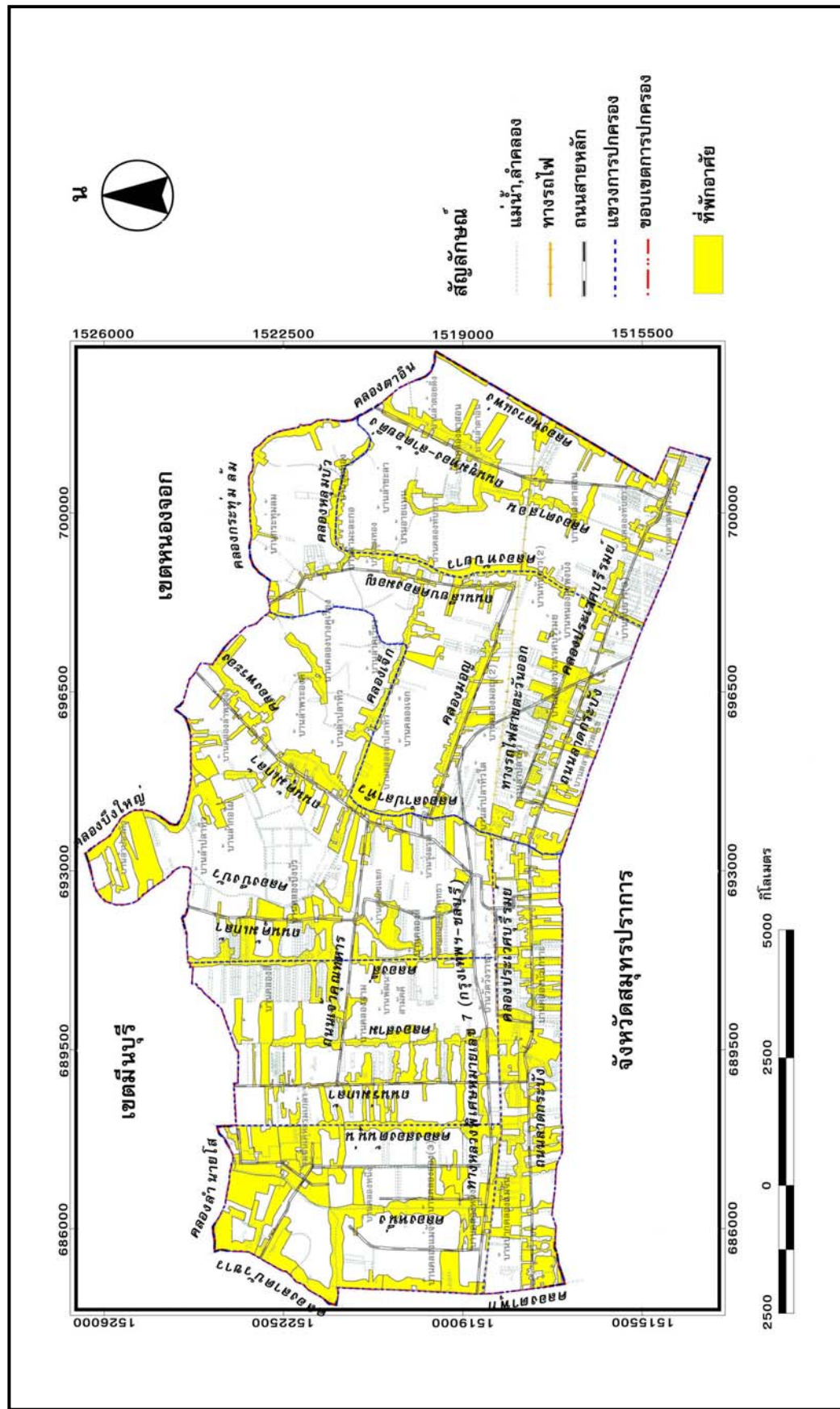
3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ประมาณ 0.78 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 0.63 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก สถาบันราชการต่างๆ ยังเกาะกลุ่มอยู่ตามริมถนนสายหลักและสายรองทั่วไปภายในเขต ส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงต่อเติมอาคารเก่า แต่ยังคงอยู่ในพื้นที่ของหน่วยงานเดิม (ภาพที่ 37)

3.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 7.40 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 5.97 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

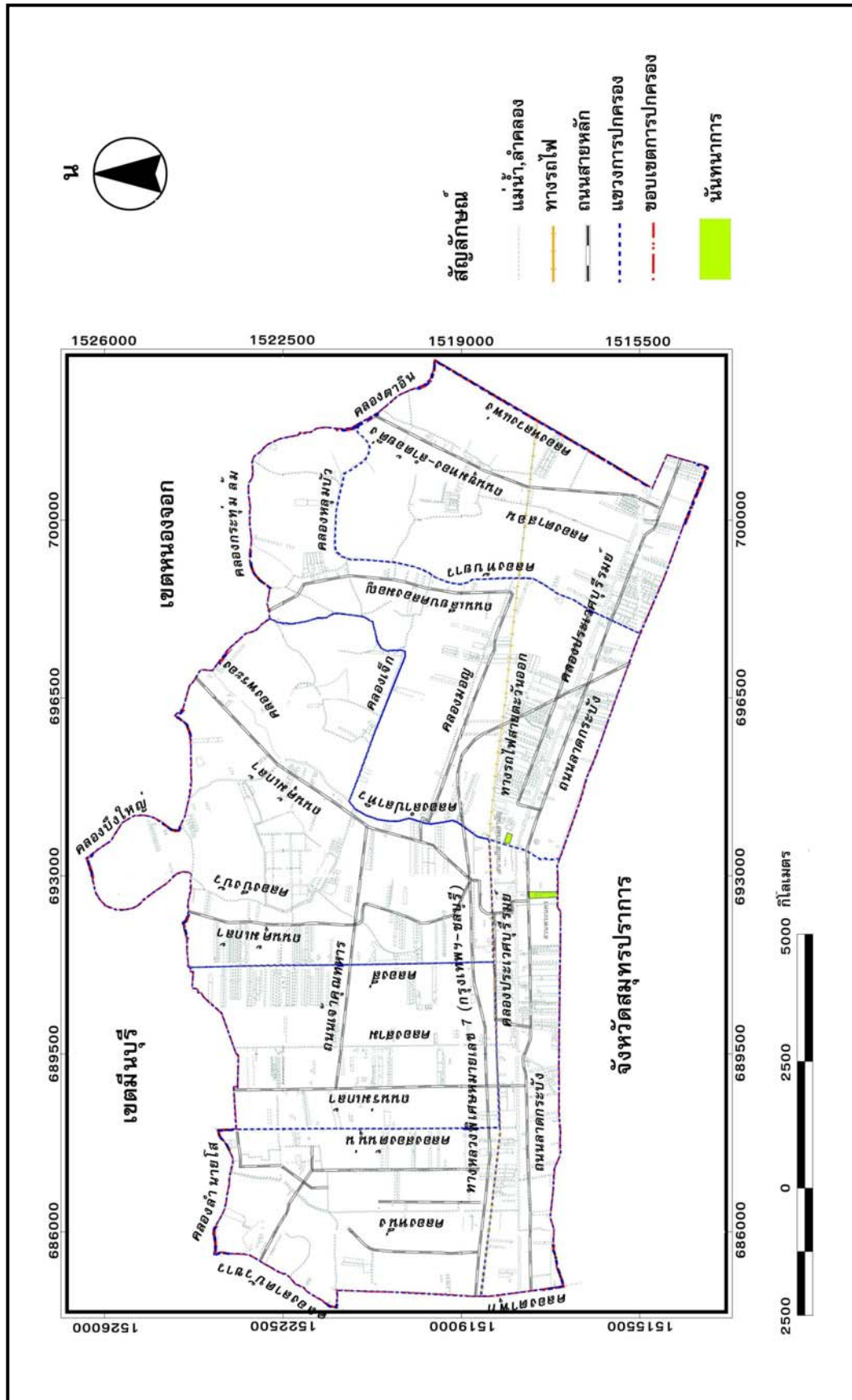
ประเภทนี้โดยรวมเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่ที่เห็นได้ชัดโดยภาพรวมในปัจจุบัน คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าก็กลับกระจายเพิ่มมากขึ้นไปในพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมของเขต ดังเช่น บริเวณถนนฉลองกรุง ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ตลอดจนเกาะกลุ่มกันอยู่ทั่วไปตามถนนสายหลักภายในเขตลาดกระบัง (ภาพที่ 38)

3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 1.81 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.46 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นไม่มากนัก จะกระจายอยู่ในย่านชุมชนและมีโครงข่ายคมนาคมเข้าถึงสะดวก (ภาพที่ 39)

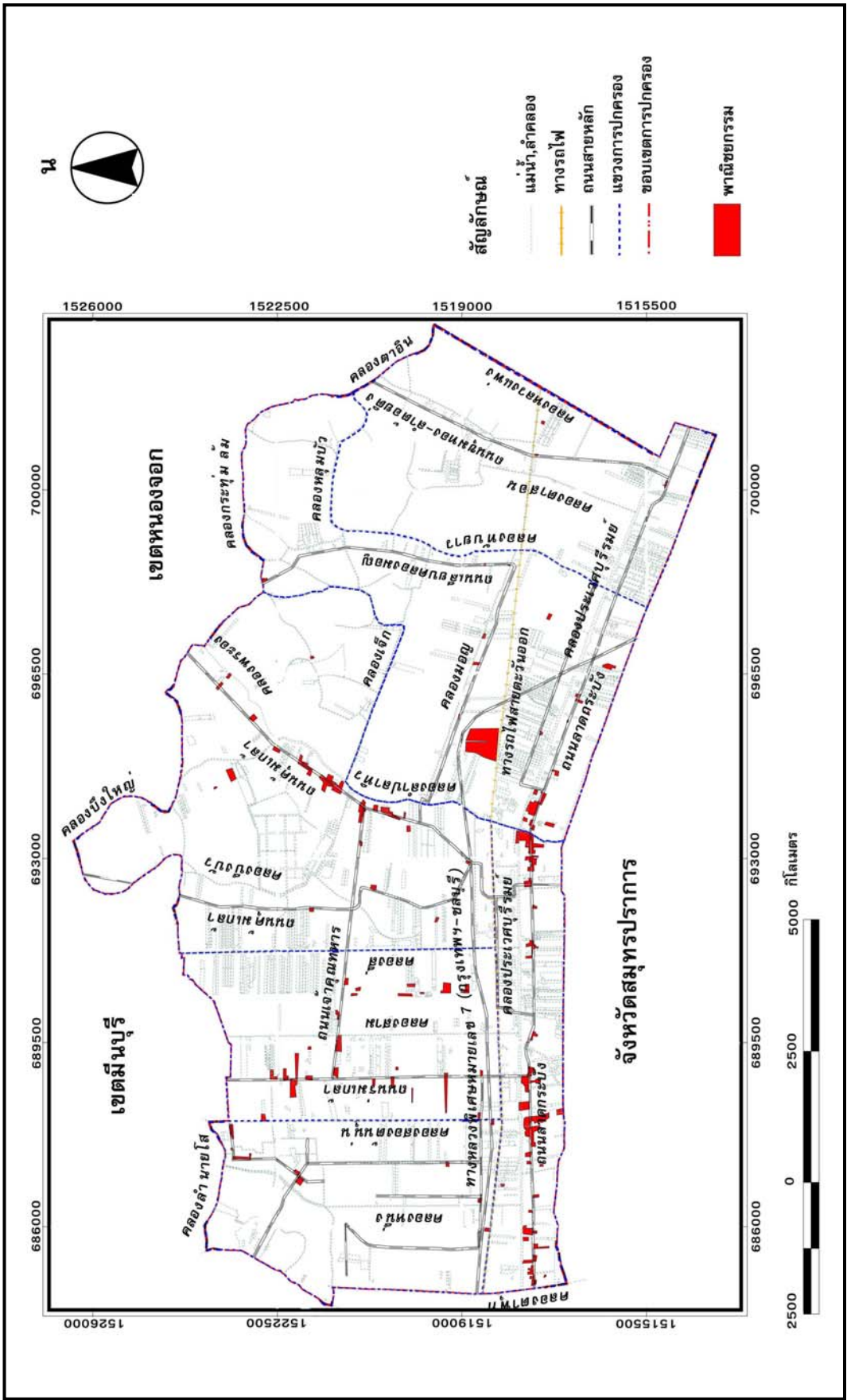
3.8 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ประมาณ 0.38 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.31 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้จะกระจายอยู่ในบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ของชุมชนภายในเขตลาดกระบัง เป็นที่น่าสังเกต ก็คือ สถาบันศาสนาและสถาบันการศึกษา จะเกิดขึ้นควบคู่กัน ในย่านที่มีชุมชนหนาแน่นทั่วไปภายในเขต (ภาพที่ 40)



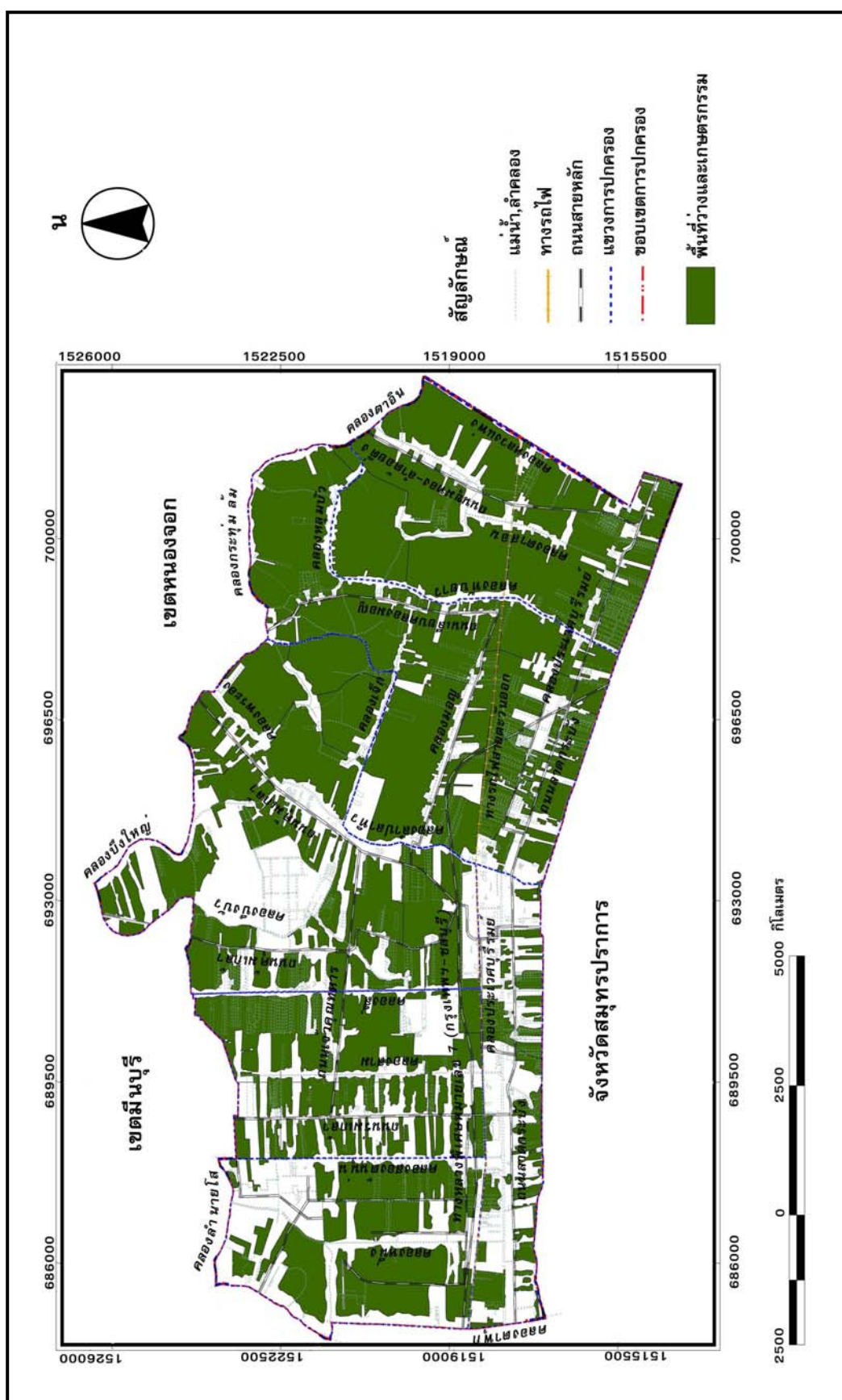
ภาพที่ 33 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2547



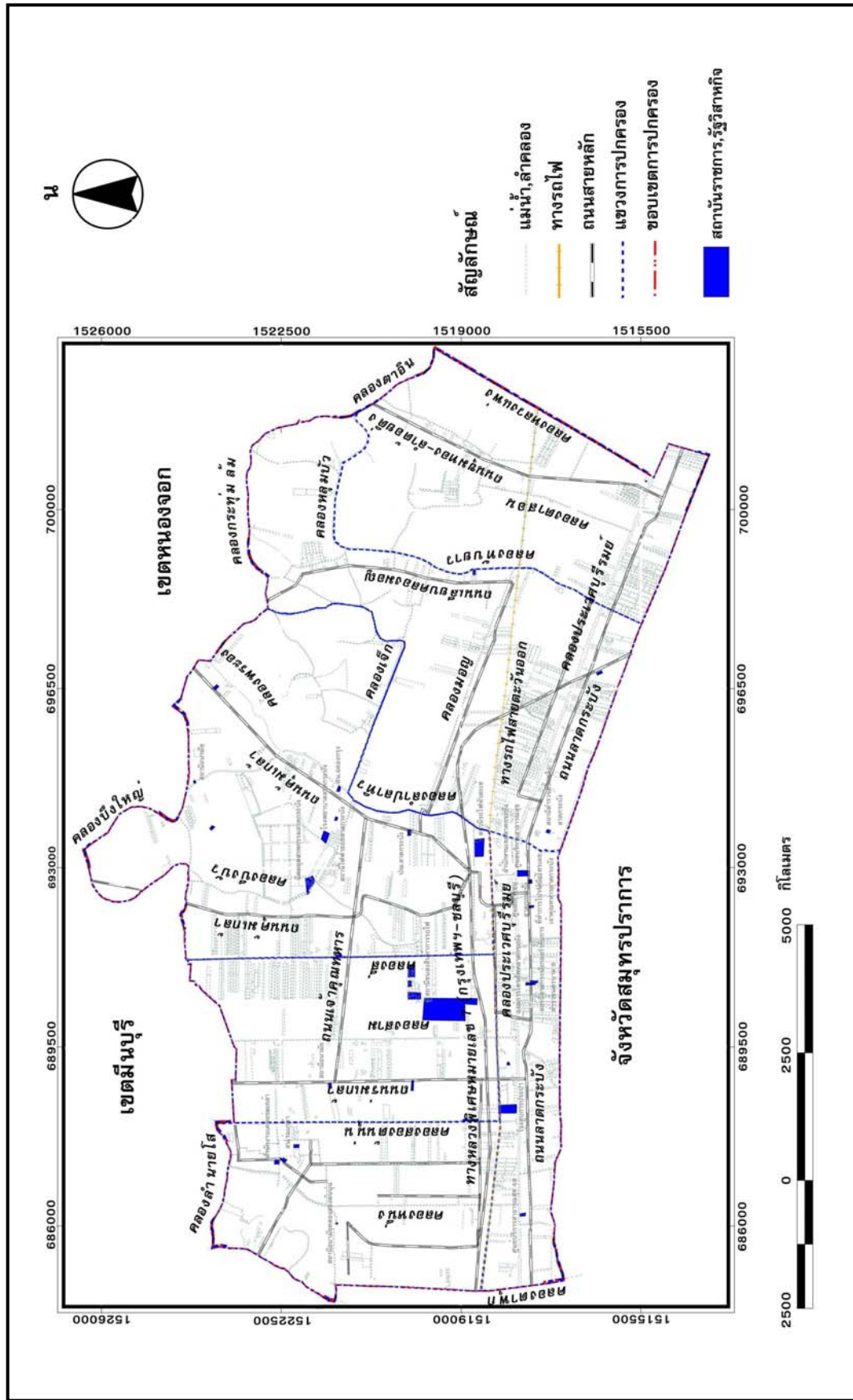
ภาพที่ 34 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่น้ำท่วม พ.ศ. 2547



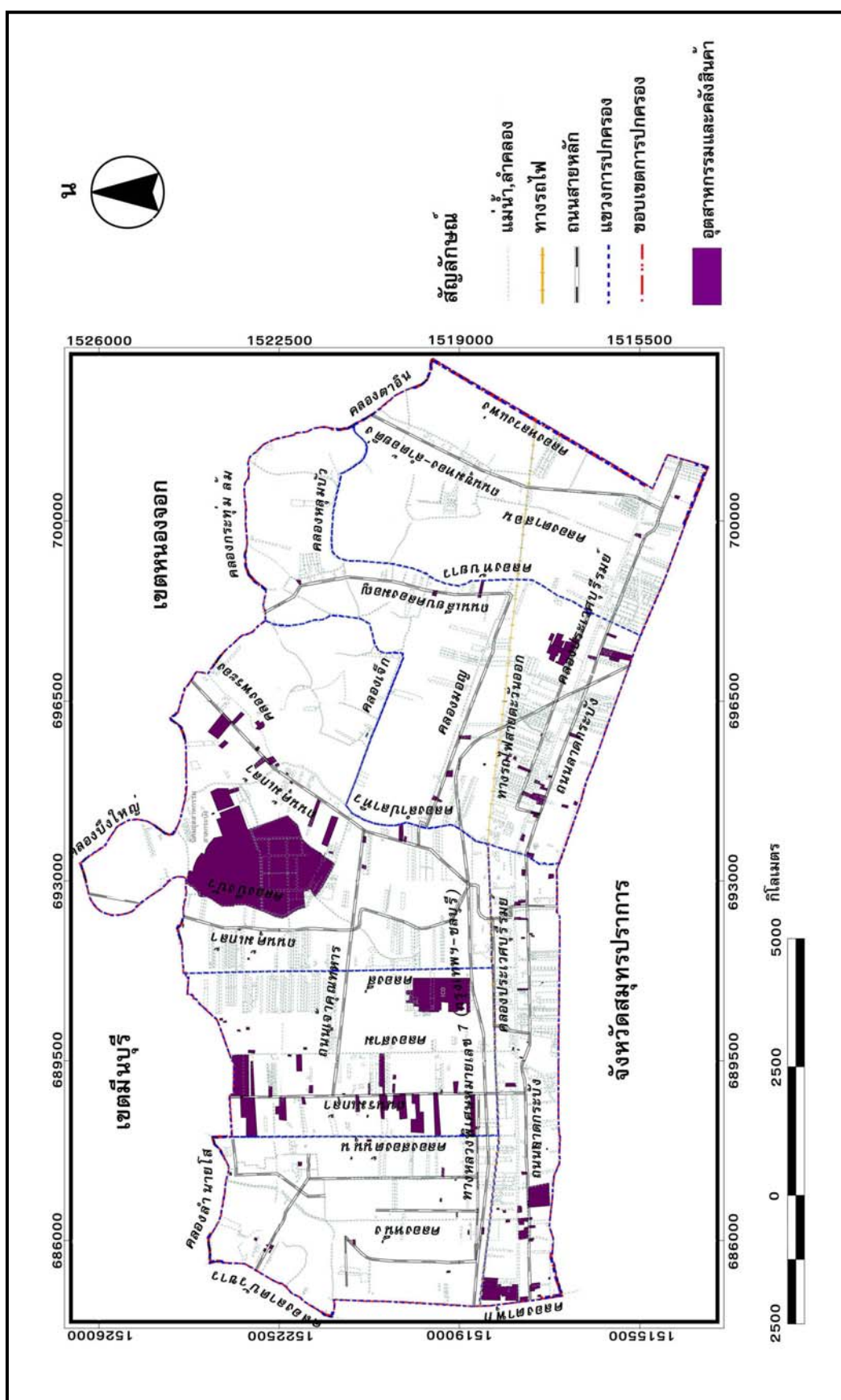
ภาพที่ 3.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.ศ. 2547



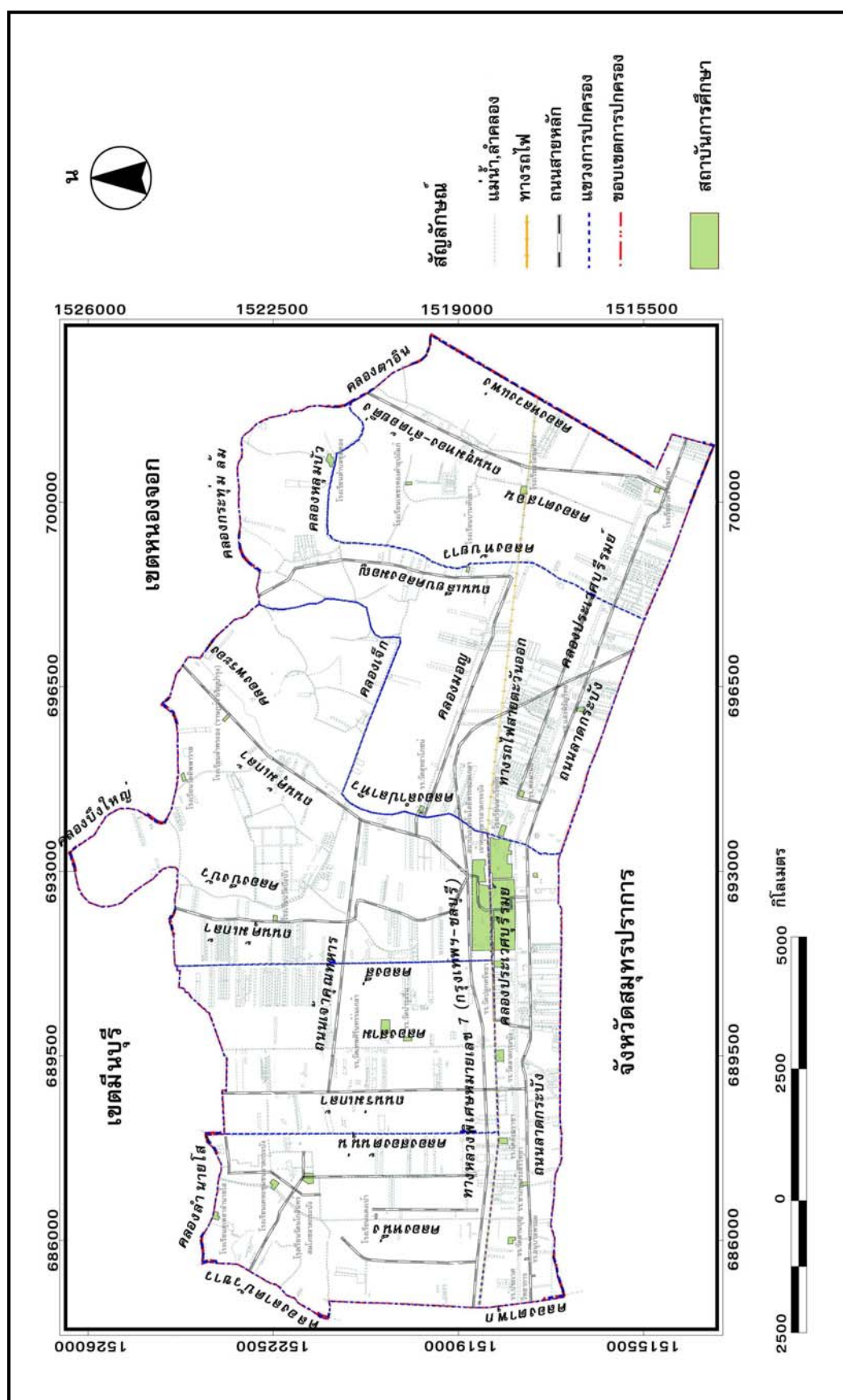
ภาพที่ 36 การใช้ประโยชน์ประเภททางและเกษตรกรรม พ.ศ. 2547



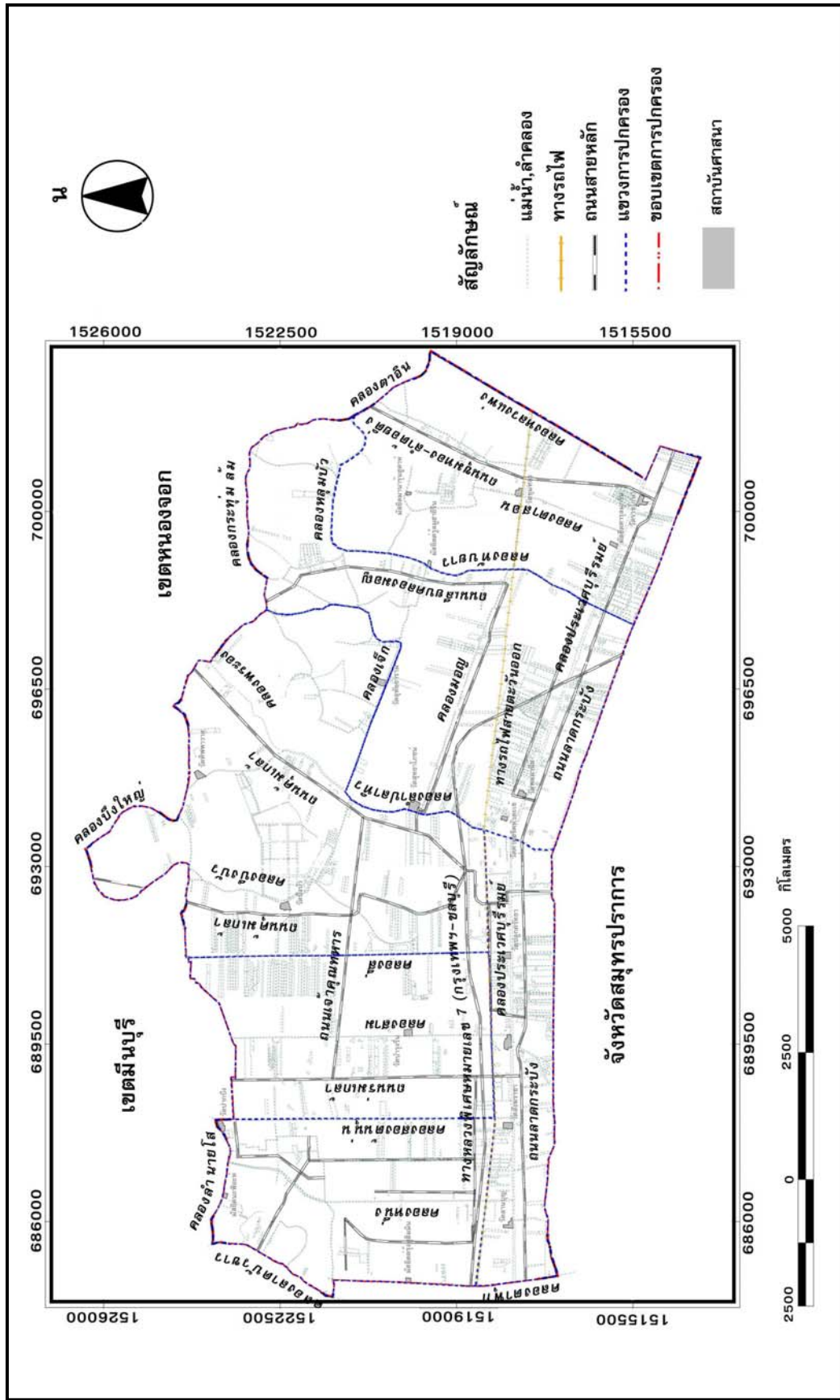
ภาพที่ 37 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2547



ภาพที่ 38 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า พ.ศ. 2547



ภาพที่ 39 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา พ.ศ. 2547



ภาพที่ 40 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา พ.ศ. 2547

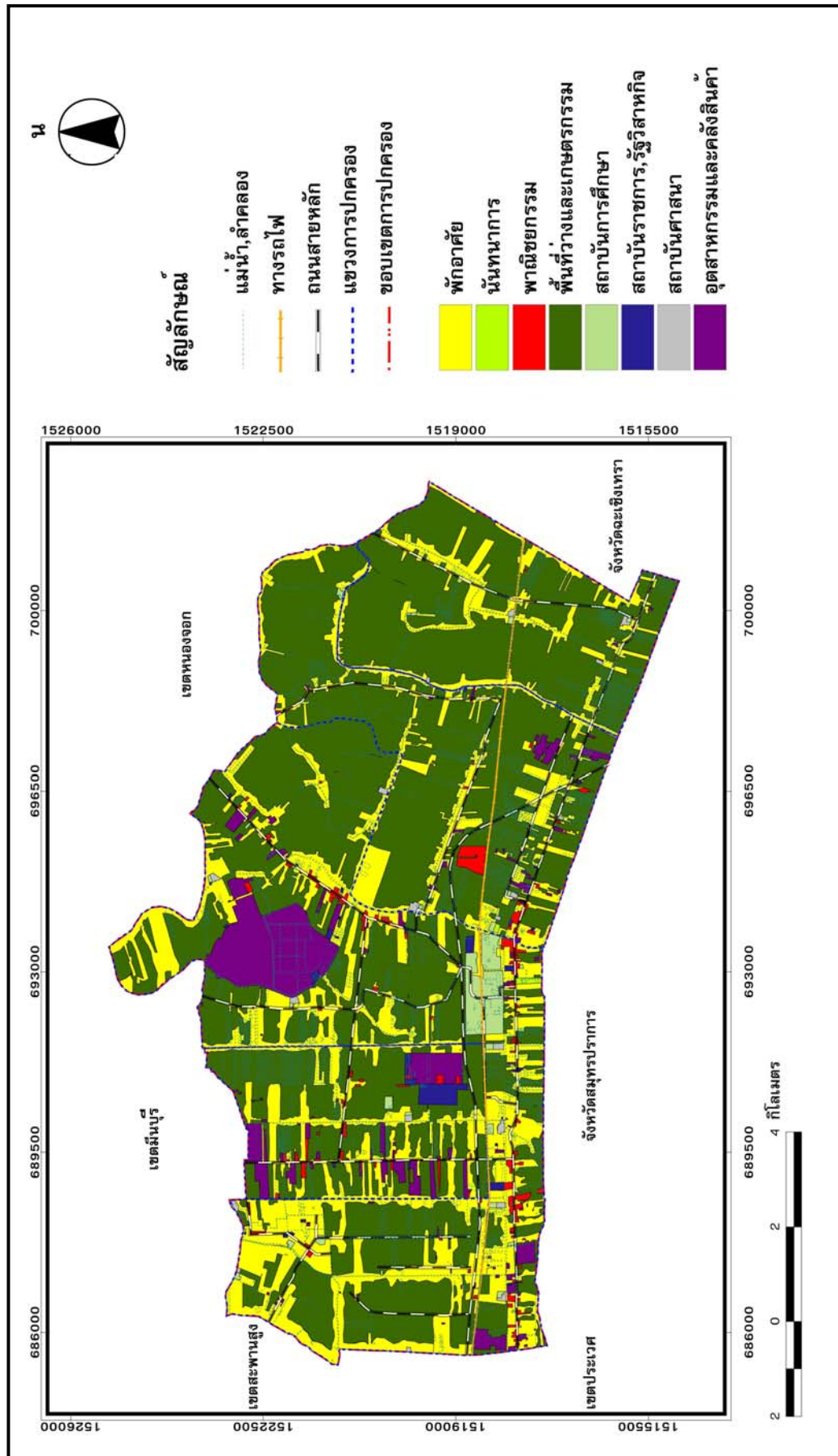
การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2547 โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม รองลงมาคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันการศึกษา พาณิชยกรรม สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ สถาบันศาสนา และนันทนาการ ตามลำดับ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงยึดติดกับเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก แต่จะมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอันดับหนึ่งเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งจะกระจายอยู่ทั่วไป และเนื่องจากในปัจจุบันมีโครงการขนาดใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับเขตลาดกระบังหลายโครงการทั้งที่กำลังก่อสร้าง และก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว อาทิเช่น กำลังดำเนินการก่อสร้างสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่เขตลาดกระบัง (ดังภาพที่ 41) โครงการระบบขนส่งทางรถไฟสายพญาไท-สุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) อยู่ในระหว่างการจัดวางแผน รวมถึงโครงการศูนย์บรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot: ICD) ที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว (ดังภาพที่ 42) และยังมีทางหลวงสายกรุงเทพฯ - ชลบุรี ให้บริการและอำนวยความสะดวกอยู่ใกล้เคียงพื้นที่ลาดกระบัง เป็นต้น ทำให้เขตลาดกระบังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาที่อยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมากถูกเปลี่ยนแปลงมาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยอื่น ๆ (ภาพที่ 43-44 และตารางที่ 5)



ภาพที่ 41 สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ



ภาพที่ 42 โครงการศูนย์บรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot: ICD)

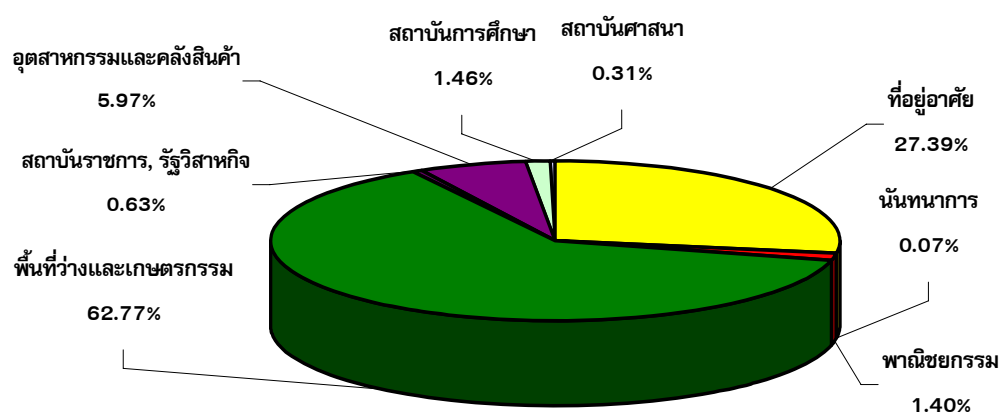


ภาพที่ 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547

ตารางที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.กม.)	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร้อยละ)
1. ที่อยู่อาศัย	33.92	27.39
2. ถนนการ	0.09	0.07
3. พาณิชยกรรม	1.73	1.40
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	77.75	62.77
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.78	0.63
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7.40	5.97
7. สถาบันการศึกษา	1.81	1.46
8. สถาบันศาสนา	0.38	0.31
รวม	123.86	100.00

ที่มา: คำนวณจากภาพถ่ายดาวเทียม IRS-1D ระบบ PAN ปีพ.ศ. 2547 จากสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ



ภาพที่ 44 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547

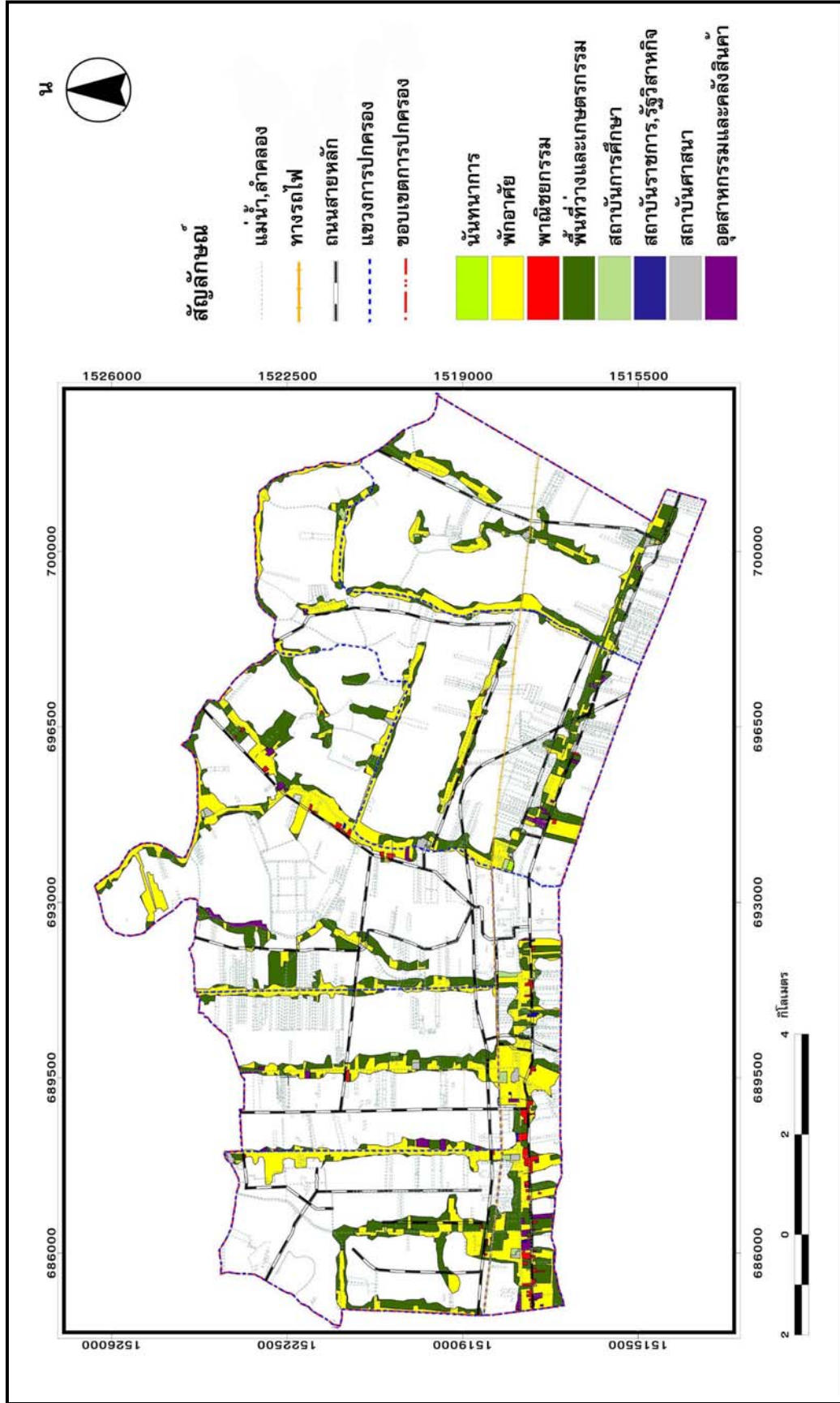
4. เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2531 และ พ.ศ. 2542

จากการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2531 และ พ.ศ. 2542 พบว่าอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2531 แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.96 อุตสาหกรรมและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.64 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการผลิตของประเทศ จากเกษตรกรรมเป็นอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงในอดีตยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมบังคับใช้ โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าต่างๆ ยังคงอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครได้ แต่ในปัจจุบันมีการออกกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กระจายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจึงขยายไปในเขตชานเมืองและปริมณฑล ทำให้ลาดกระบังเป็นอีกเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทดังกล่าวอย่างรวดเร็ว ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี พ.ศ. 2531 แบ่งเป็น 4 ประเภท พบว่าอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ลดลงร้อยละ 60.66 ซึ่งเป็นผลมาจากการออกกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กำหนดให้แยกการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนาออกจากสถาบันราชการ ทำให้เกิดเปลี่ยนแปลงมากที่สุด พาณิชยกรรม ลดลงร้อยละ 37.45 นันทนาการ ลดลงร้อยละ 25.00 และ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ลดลงร้อยละ 5.83 (ตารางที่ 6 และ ภาพที่ 45-46)

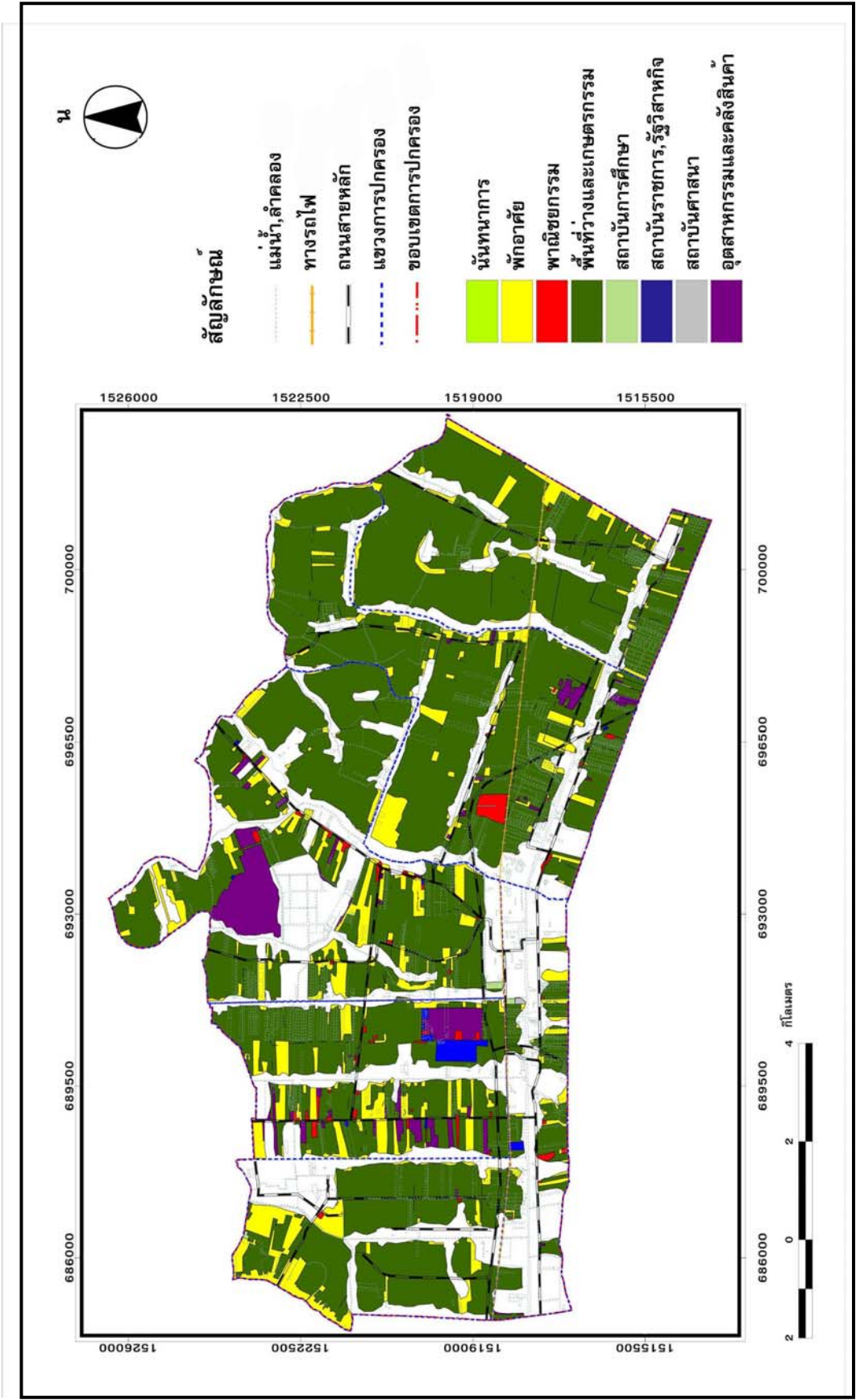
ตารางที่ 6 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2531 และ พ.ศ. 2542

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ. 2531 (ตร.กม.)	พ.ศ. 2542 (ตร.กม.)	การเปลี่ยนแปลง	
			(ตร.กม.)	(เปอร์เซ็นต์)
1. ที่อยู่อาศัย	25.43	27.20	1.77	6.96
2. นันทนาการ	0.12	0.09	-0.03	-25.00
3. พาณิชยกรรม	2.75	1.72	-1.03	-37.45
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	90.00	84.75	-5.25	-5.83
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	1.83	0.72	-1.11	-60.66
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	3.73	7.26	3.53	94.64
7. สถาบันการศึกษา	0.00	1.78	1.78	0.00
8. สถาบันศาสนา	0.00	0.34	0.34	0.00

หมายเหตุ: การเปลี่ยนแปลงที่ดินประเภทสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ที่ลดลงเนื่องจากการใช้นิยามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนไป เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาและสถาบันศาสนา



ภาพที่ 4.5 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ จาก พ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2542



ภาพที่ 46 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ จาก พ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2542

จากตารางที่ 7 สรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบังจากปี พ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2542 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2 กลุ่มหลัก ๆ คือ

กลุ่มแรก เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมคิดเป็น 11.37 ตารางกิโลเมตร เริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่บริเวณคลองลำปลาทิวทอดตัวไปทางทิศตะวันออกของแขวงท้ายยาวและแขวงชุมทอง ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพราะในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ได้กำหนดให้แขวงท้ายยาวและแขวงชุมทองเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ในพ.ศ. 2542 การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจึงมีความหนาแน่นบริเวณแขวงคลองสองต้นนุ่น (ภาพที่ 45)

สำหรับที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นอุตสาหกรรมและคลังสินค้าคิดเป็น 0.63 ตารางกิโลเมตร กระจายอยู่ทั่วไปบริเวณคลองประเวศบุรีรัมย์และถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง นอกเหนือจากนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นซึ่งมีสัดส่วนของพื้นที่ค่อนข้างน้อย และกระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตลาดกระบัง ได้แก่ พาณิชยกรรมคิดเป็น 0.50 ตารางกิโลเมตร ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นสถาบันศาสนา คิดเป็น 0.26 ตารางกิโลเมตร ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นสถาบันการศึกษาคิดเป็น 0.26 ตารางกิโลเมตร ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจคิดเป็น 0.04 ตารางกิโลเมตรและที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นนันทนาการคิดเป็น 0.02 ตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 7)

กลุ่มที่ 2 เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัยคิดเป็น 12.28 ตารางกิโลเมตร กระจุกตัวอยู่บริเวณแขวงคลองสองต้นนุ่นและด้านทิศตะวันตกของแขวงลาดกระบังซึ่งติดกับเขตประเวศและบริเวณคลองพระองและคลองลำปลาทิว ซึ่งอยู่ในแขวงลำปลาทิว ซึ่งเป็นผลเนื่องมาจากการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพราะในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ได้กำหนดให้แขวงคลองสองต้นนุ่นและด้านทิศตะวันตกของแขวงลาดกระบังเป็นเขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมจึงถูกเปลี่ยนมาเป็นที่อยู่อาศัยในแขวงดังกล่าว (ภาพที่ 46)

พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นอุตสาหกรรมและคลังสินค้าคิดเป็น 3.75 ตารางกิโลเมตร กระจายอยู่ทั่วไปบริเวณแขวงคลองสามประเวศและรวมถึงการขยายกิจการของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังไปในพื้นที่ใกล้เคียงคือ ตอนบนของแขวงลำปลาทิว นอกเหนือจากนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม

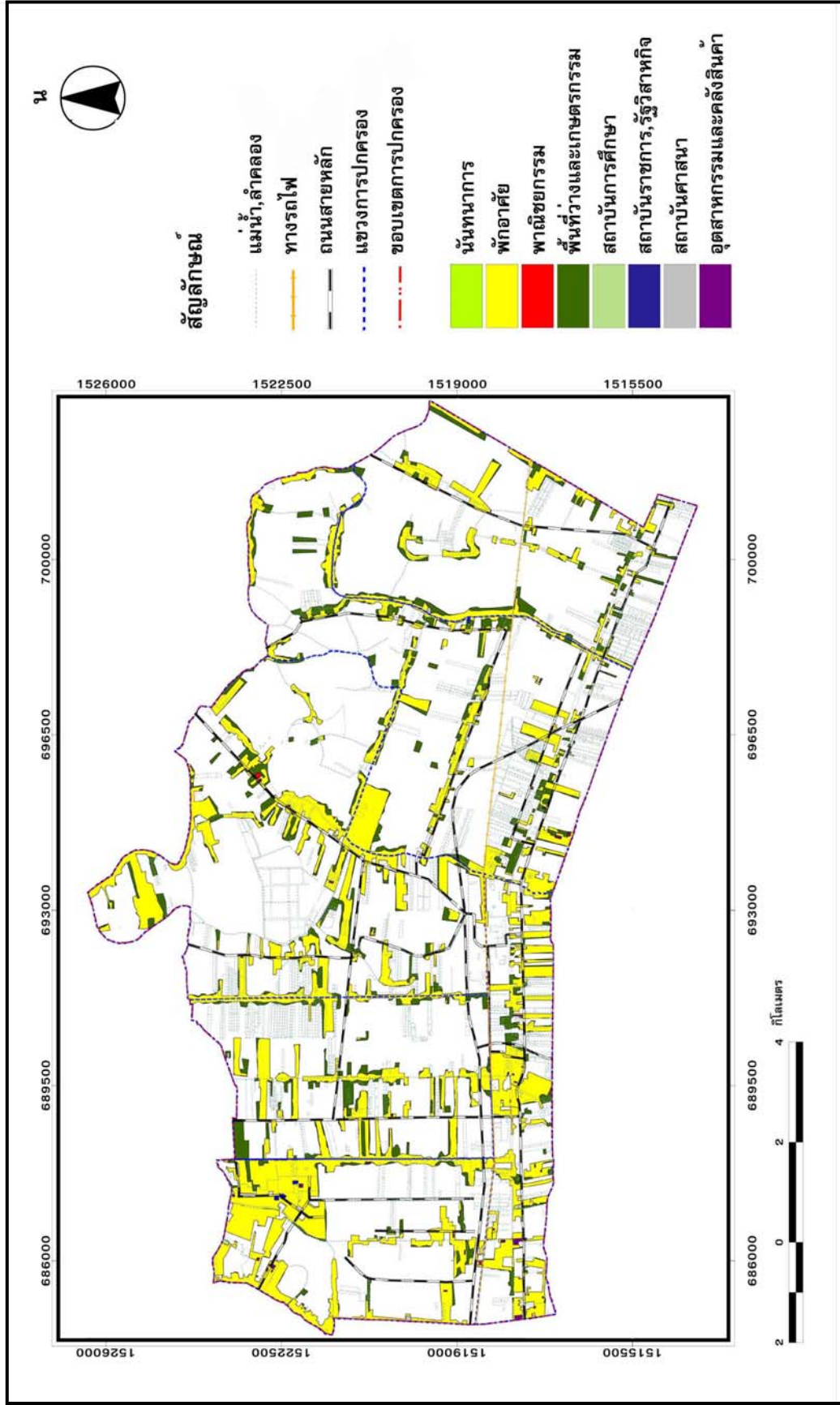
ไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นซึ่งมีสัดส่วนของพื้นที่ค่อนข้างน้อย และกระจายตัวอยู่ทั่วไป ในเขตลาดกระบัง ได้แก่ พาณิชยกรรมคิดเป็น 0.92 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเป็น สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจคิดเป็น 0.55 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเป็น สถาบันการศึกษาคิดเป็น 0.11 ตารางกิโลเมตรและพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นสถาบัน ศาสนาคิดเป็น 0.03 ตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 7)

5. เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2547

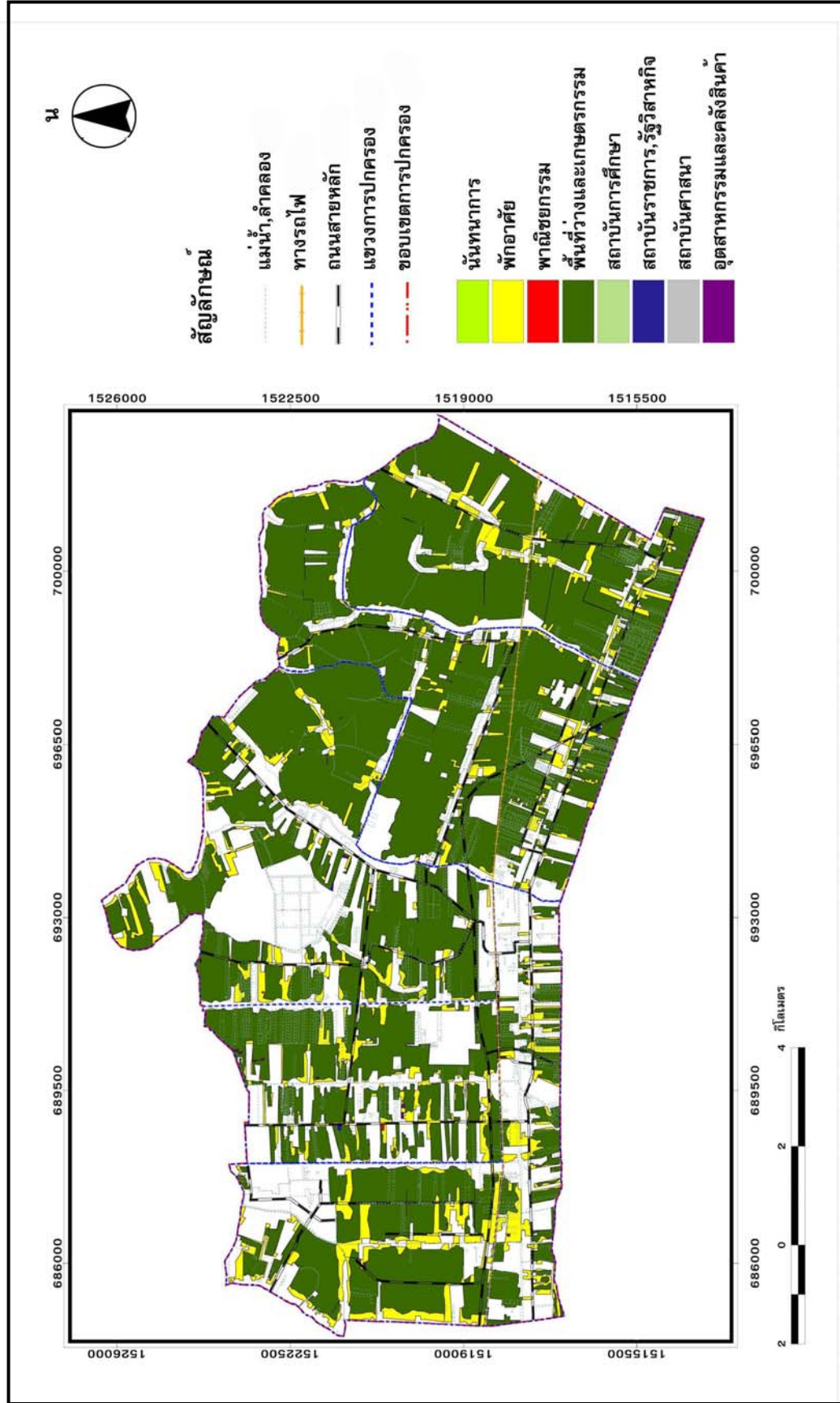
จากการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2547 พบว่าอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ว่างและเกษตรกรรม ลดลงร้อยละ 8.26 เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น เปลี่ยนแปลงไปเป็นที่อยู่อาศัย ในรูปแบบบ้านจัดสรรและบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.71 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเขตลาดกระบัง ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในขนาดต สถาบันศาสนาและสถาบันราชการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.76 และ 8.33 ตามลำดับ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.33 เป็นผลมาจากการกระจายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมไปในเขตชานเมืองและปริมณฑล สถาบันการศึกษาและพาณิชยกรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.69 และ 0.58 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ เพราะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 8 และ ภาพที่ 47-48)

ตารางที่ 8 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2547

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ. 2542	พ.ศ. 2547	การเปลี่ยนแปลง	
	(ตร.กม.)	(ตร.กม.)	(ตร.กม.)	(เปอร์เซ็นต์)
1. ที่อยู่อาศัย	27.20	33.92	6.72	24.71
2. นันทนาการ	0.09	0.09	0.00	0.00
3. พาณิชยกรรม	1.72	1.73	0.01	0.58
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	84.75	77.75	-7.00	-8.26
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.72	0.78	0.06	8.33
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7.26	7.40	0.14	1.93
7. สถาบันการศึกษา	1.78	1.81	0.03	1.69
8. สถาบันศาสนา	0.34	0.38	0.04	11.76



ภาพที่ 47 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ จาก พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2547



ภาพที่ 48 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ จาก พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2547

จากตารางที่ 9 สรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบังจากปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2547 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2 กลุ่มหลัก ๆ คือ

กลุ่มแรก เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมคิดเป็น 5.73 ตารางกิโลเมตร จะกระจายอยู่ทั่วไปทั้งเขต (ภาพที่ 47) นอกเหนือจากนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ซึ่งมีสัดส่วนของพื้นที่ค่อนข้างน้อย และกระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตลาดกระบัง ได้แก่ อุตสาหกรรมและคลังสินค้าคิดเป็น 0.15 ตารางกิโลเมตร ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นสถาบันการศึกษาคิดเป็น 0.04 ตารางกิโลเมตร และที่อยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นพาณิชยกรรม สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ และสถาบันศาสนามีอัตราส่วนที่เท่ากันคิดเป็น 0.03 ตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 9)

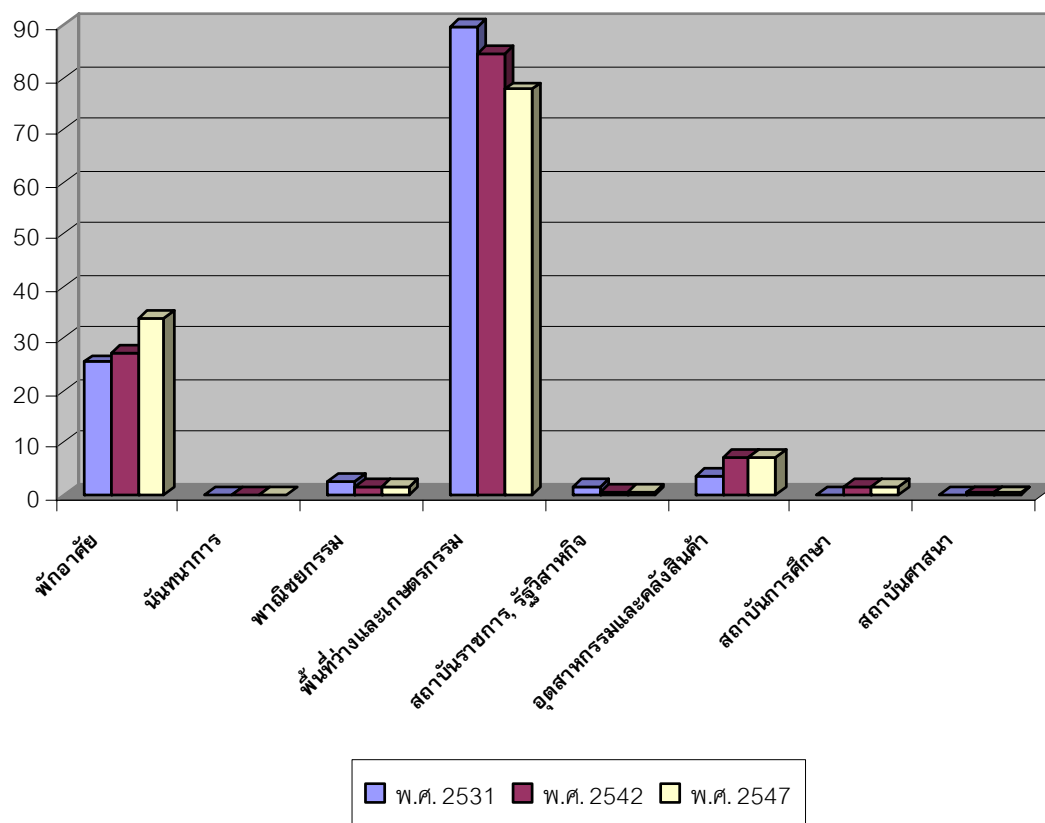
กลุ่มที่ 2 เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัยคิดเป็น 12.60 ตารางกิโลเมตร กระจุกตัวอยู่บริเวณแขวงคลองสองต้นนุ่นและริมคลองประเวศบุรีรมย์ตลอดจนริมถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง จะมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย รวมถึงทางทิศตะวันออกของเขตลาดกระบัง นั่นคือแขวงชุมทองที่ติดกับจังหวัดฉะเชิงเทรา เริ่มมีความหนาแน่นของบ้านเรือนมากขึ้น ซึ่งแต่เดิมพื้นที่ดังกล่าวจะมีพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมมากที่สุดภายในเขตลาดกระบัง (ภาพที่ 48)

สำหรับพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นอุตสาหกรรมและคลังสินค้าคิดเป็น 0.11 ตารางกิโลเมตร กระจายอยู่ทั่วไปบริเวณรอบ ๆ นิคมอุตสาหกรรมเดิมและบริเวณแขวงคลองสามประเวศตลอดจนทางทิศตะวันออกของแขวงลาดกระบังซึ่งติดกับคลองจระเข้ และทางรถไฟสายตะวันออก (ภาพที่ 48) นอกเหนือจากนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นซึ่งมีสัดส่วนของพื้นที่ค่อนข้างน้อย และกระจายตัวอยู่ทั่วไปในเขตลาดกระบัง ได้แก่ พาณิชยกรรมคิดเป็น 0.04 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเป็นสถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจและสถาบันการศึกษาคิดเป็น 0.02 ตารางกิโลเมตรและพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมเปลี่ยนเป็นสถาบันศาสนาคิดเป็น 0.01 ตารางกิโลเมตร (ตารางที่ 9)

6. เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2531 พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2547

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลง พบว่า จากปีพ.ศ. 2531 ถึงพ.ศ. 2542 เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการผลิตของประเทศ จากเกษตรกรรมเป็นอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงในอดีตยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมประกาศบังคับใช้ เมื่อมีการออกกฎหมายผังเมืองรวม เกิดกระจายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ลาดกระบังเป็นอีกเขตที่มีการเพิ่มของการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว ในพ.ศ. 2547 มีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับลาดกระบังหลายโครงการ เกิดการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ดังนั้นในพื้นที่ศึกษาจึงมีการใช้ที่ดินในหลายลักษณะ และมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาซึ่งเป็นผลมาจากความเจริญที่กล่าวมาแล้วข้างต้น แต่อย่างไรก็ดียังมีกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่บัญญัติบังคับใช้การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทของพื้นที่ศึกษาซึ่งจะกล่าวในส่วนถัดไป จากเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ได้สรุปเป็นตารางเมทริกซ์ (ตารางที่ 10 และภาพที่ 49) เพื่อความสะดวกในการอ่านผลการศึกษการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2531 พ.ศ. 2542 และปีพ.ศ. 2547

ร้อยละของพื้นที่



ภาพที่ 49 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในพ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2547

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอยู่จริง ในเขตลาดกระบัง (ปี พ.ศ. 2547) กับการบังคับใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

สำหรับการศึกษานี้มีประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมที่สอดคล้องกับบริเวณเขตลาดกระบังอยู่ 10 ประเภท คือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่ดินประเภทคลังสินค้า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ไม่นำมาวิเคราะห์ เพราะคงเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง) โดยในการศึกษานี้จะวิเคราะห์จากพื้นที่ทั้งหมดดังภาพที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สอดคล้องกับเขตลาดกระบังมี 10 ประเภท ประกอบด้วย

- | | |
|---|--|
|  | 1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |
|  | 2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
|  | 3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก |
|  | 4) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า |
|  | 5) ที่ดินประเภทคลังสินค้า |
|  | 6) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |
|  | 7) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา |
|  | 8) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม |
|  | 9) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ |
|  | 10) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |

หมายเหตุ: เพื่อง่ายต่อการวิเคราะห์จะแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท คือ

- ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก (การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทตามผังเมือง)
- ข. การใช้ประโยชน์ที่ดินรอง (การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นๆ)
- ค. การห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมบางประเภท
- ง. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

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

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้

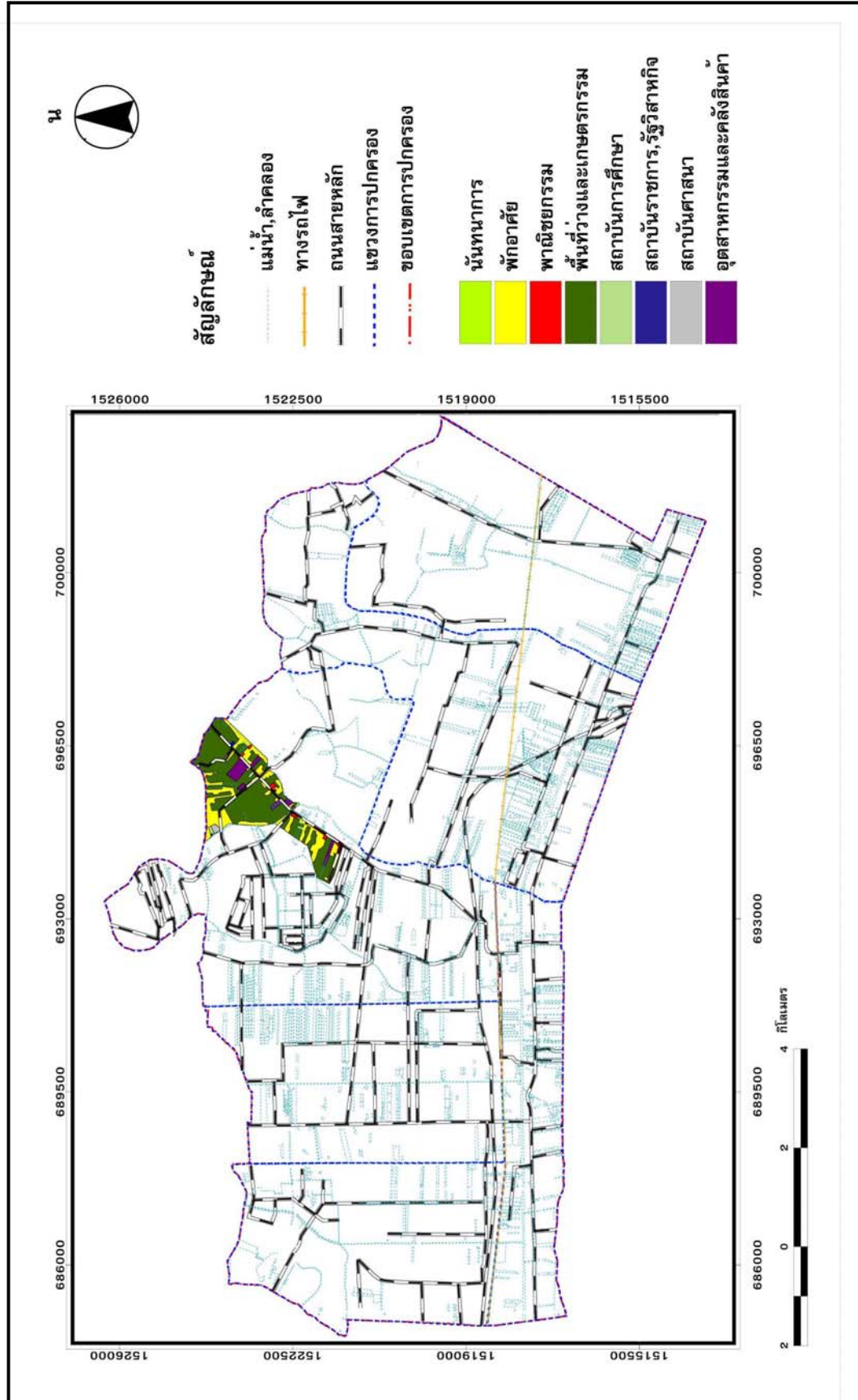
การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.87 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลืองให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยที่ดินประเภทนี้บริเวณ หมายเลข 1.8, 1.11, 1.16, 1.17, 1.21, 1.22, 1.27, 1.30, 1.38, 1.40, 1.49, 1.60 และ 1.61 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้

1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเหลืองหมายเลข 1.51

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 พบว่า มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเขตสีเหลืองหมายเลข 1.51 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 2.89 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 26.30 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 64.71 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.69 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 0.35 และสถาบันศาสนา ร้อยละ 0.69 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 7.26 โดยแบ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ร้อยละ 0.69 และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 6.57 ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลืองมีไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ แสดงว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นยังสามารถมีขยายตัวได้อีกร้อยละ 2.74 ของพื้นที่ทั้งหมดของเขตสีเหลือง หรือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ดังตารางที่ 11 และภาพที่ 50

ตารางที่ 11 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมใน
เขตสีเหลือง หรือที่อยู่หนาแน่นน้อย หมายเลข 1.51

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 1.51	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.76	26.30 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.02	0.69 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	1.87	64.71 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.01	0.35 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.19	6.57 (ค.)
6. สถาบันการศึกษา	0.02	0.69 (ก.)
7. สถาบันศาสนา	0.02	0.69 (ก.)
รวม	2.89	100.00



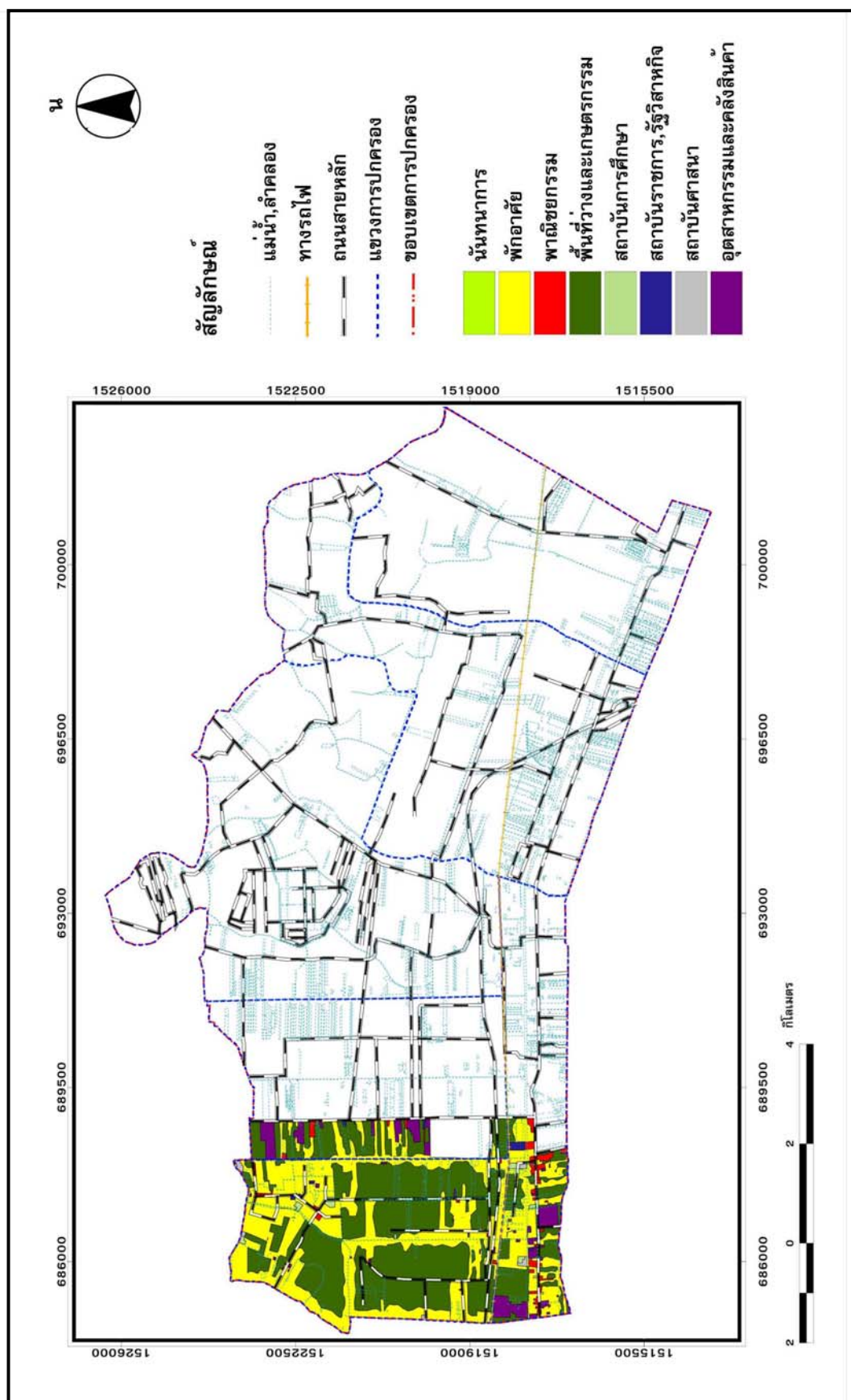
ภาพที่ 50 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.51

1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเหลืองหมายเลข 1.53

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 พบว่า มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เขตสีเหลืองหมายเลข 1.53 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 24.28 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 42.83 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 49.38 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.54 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 0.41 และสถาบันศาสนา ร้อยละ 4.49 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 2.35 โดยแบ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ร้อยละ 1.98 และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 0.37 ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลืองมีไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ยังสามารถมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลือง ได้อีกร้อยละ 7.65 ตารางที่ 12 และภาพที่ 51

ตารางที่ 12 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่หนาแน่นน้อย หมายเลข 1.53

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 1.53	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	10.04	42.83 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.48	1.98 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	11.99	49.38 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.10	0.41 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.09	0.37 (ค.)
6. สถาบันการศึกษา	0.13	0.54 (ก.)
7. สถาบันศาสนา	1.09	4.49 (ก.)
รวม	24. 28	100.00



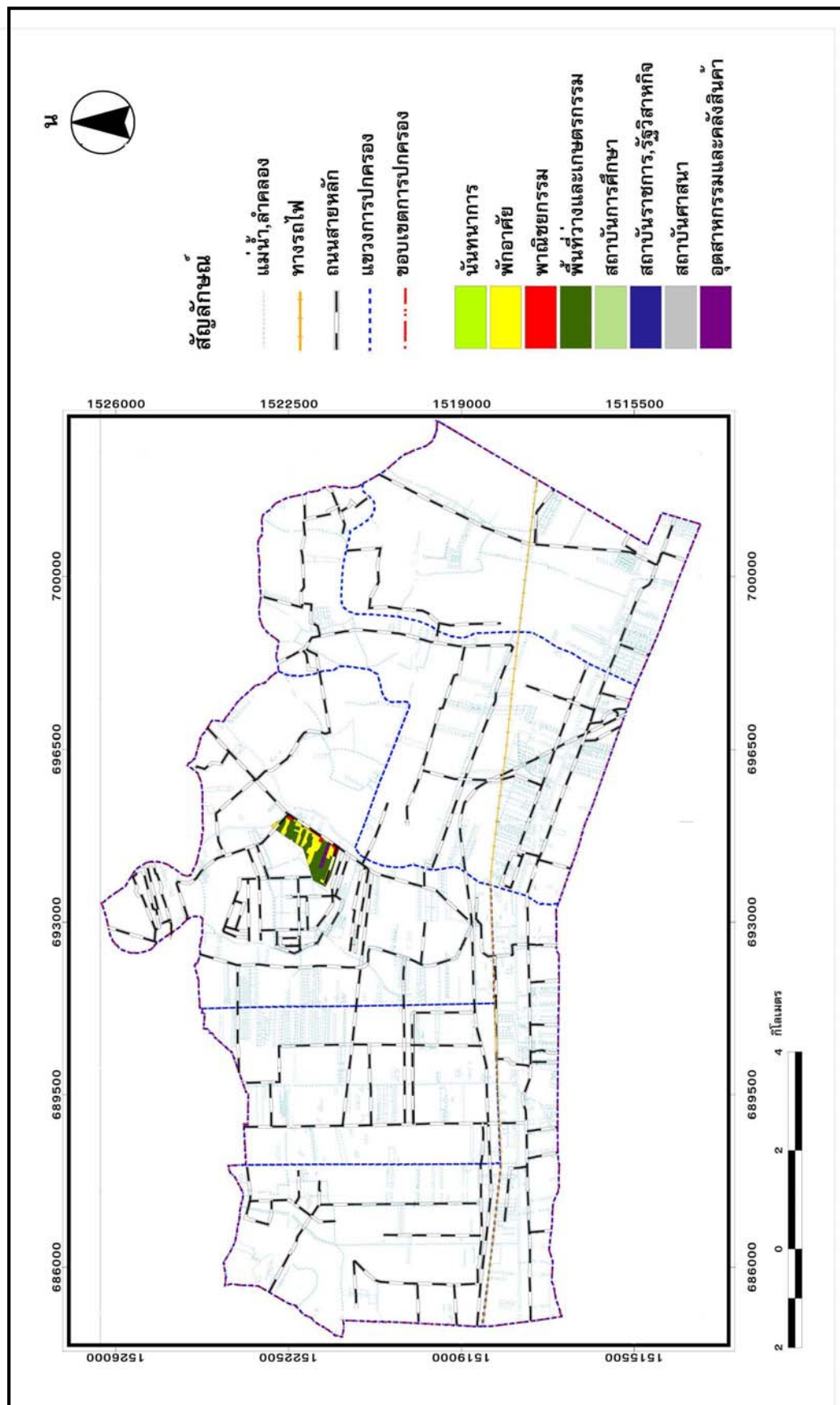
ภาพที่ 5.1 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.53

1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเหลืองหมายเลข 1.56

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เขตสีเหลืองหมายเลข 1.56 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 0.79 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 41.77 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 45.57 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 12.66 โดยแบ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ร้อยละ 7.60 และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 5.06 ดังนั้นเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลือง ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด สถาบันราชการ และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เกินออกไปจากร้อยละ 10 ไปร้อยละ 2.66 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 13 และภาพที่ 52

ตารางที่ 13 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต สีเหลือง หรือที่อยู่หนาแน่นน้อย หมายเลข 1.56

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 1.56	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.33	41.77 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.06	7.60 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.36	45.57 (ง.)
4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.04	5.06 (ค.)
รวม	0.79	100.00



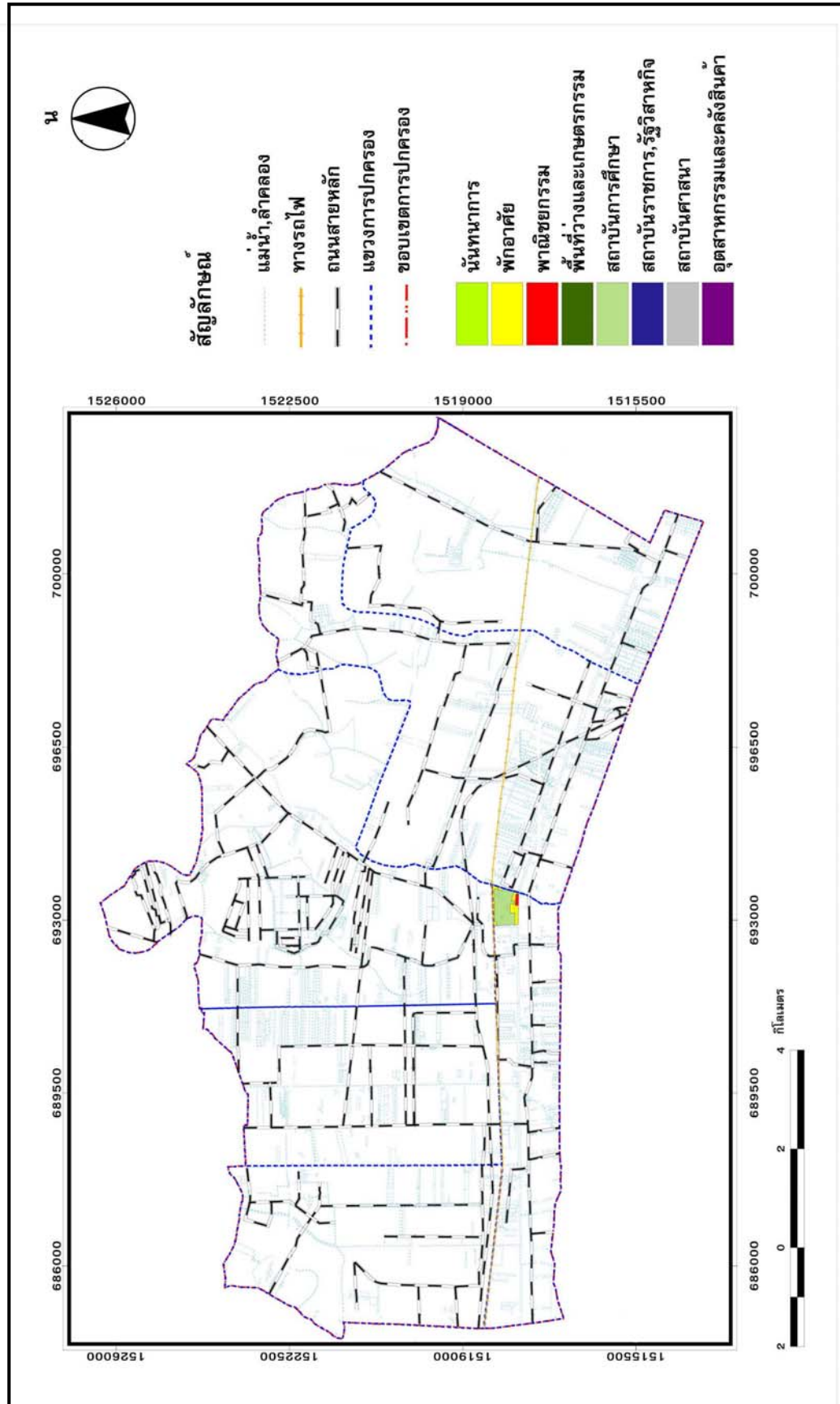
ภาพที่ 52 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.56

1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเหลืองหมายเลข 1.63

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเขตสีเหลืองหมายเลข 1.63 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 0.38 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 28.95 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 2.63 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 65.79 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 2.63 คือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ร้อยละ 2.63 ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลืองมีไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้อย่างสามารถมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นได้อีกร้อยละ 7.37 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ดังตารางที่ 14 และภาพที่ 53

ตารางที่ 14 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่หนาแน่นน้อย หมายเลข 1.63

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 1.63	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.11	28.95 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.01	2.63 (ข.)
3. สถาบันการศึกษา	0.25	65.79 (ก.)
4. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.01	2.63 (ง.)
รวม	0.38	100.00



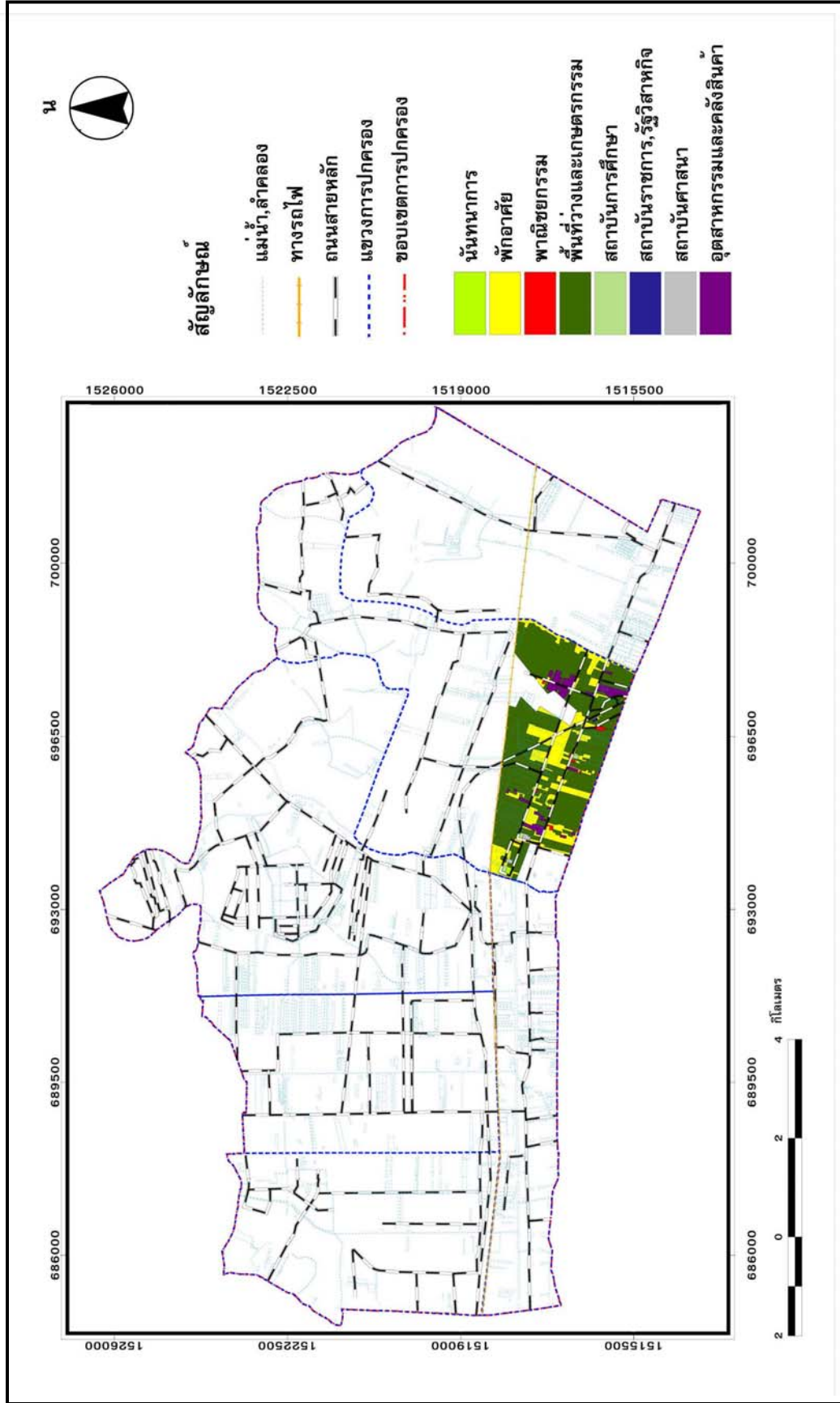
ภาพที่ 53 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสี่เหลี่ยม หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.63

1.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเหลืองหมายเลข 1.64

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเขตสีเหลืองหมายเลข 1.64 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 8.44 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 23.58 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 69.67 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.47 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 0.12 สถาบันศาสนา ร้อยละ 0.35 และนันทนาการ ร้อยละ 0.24 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 5.57 โดยแบ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ร้อยละ 0.59 และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 4.98 ดังนั้นมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีเหลืองไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ แสดงให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ยังสามารถมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นได้อีกร้อยละ 4.43 ดังตารางที่ 15 และภาพที่ 54

ตารางที่ 15 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่หนาแน่นน้อย หมายเลข 1.64

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 1.64	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	1.99	23.58 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.05	0.59 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	5.88	69.67 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.01	0.12 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.42	4.98 (ค.)
6. สถาบันการศึกษา	0.04	0.47 (ก.)
7. สถาบันศาสนา	0.03	0.35 (ก.)
8. นันทนาการ	0.02	0.24 (ก.)
รวม	8.44	100.00



ภาพที่ 54 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเหลือง หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.64

จึงสรุปผลการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม เขตสี่เหลี่ยมที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ดังนี้คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ให้มีที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสี่เหลี่ยม มีไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ประกอบด้วยหมายเลขดังนี้ คือ 1.51, 1.53, 1.63 และ 1.64 ส่วนที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ คือ ที่ดินหมายเลข 1.56 อันเนื่องจากปัจจัยที่ตั้งเพราะอยู่ใกล้บริเวณที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งอยู่ในย่านชุมชนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีจำนวนเกินจากที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ให้มีได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตสี่เหลี่ยม เกินออกไปร้อยละ 2.66 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

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

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้

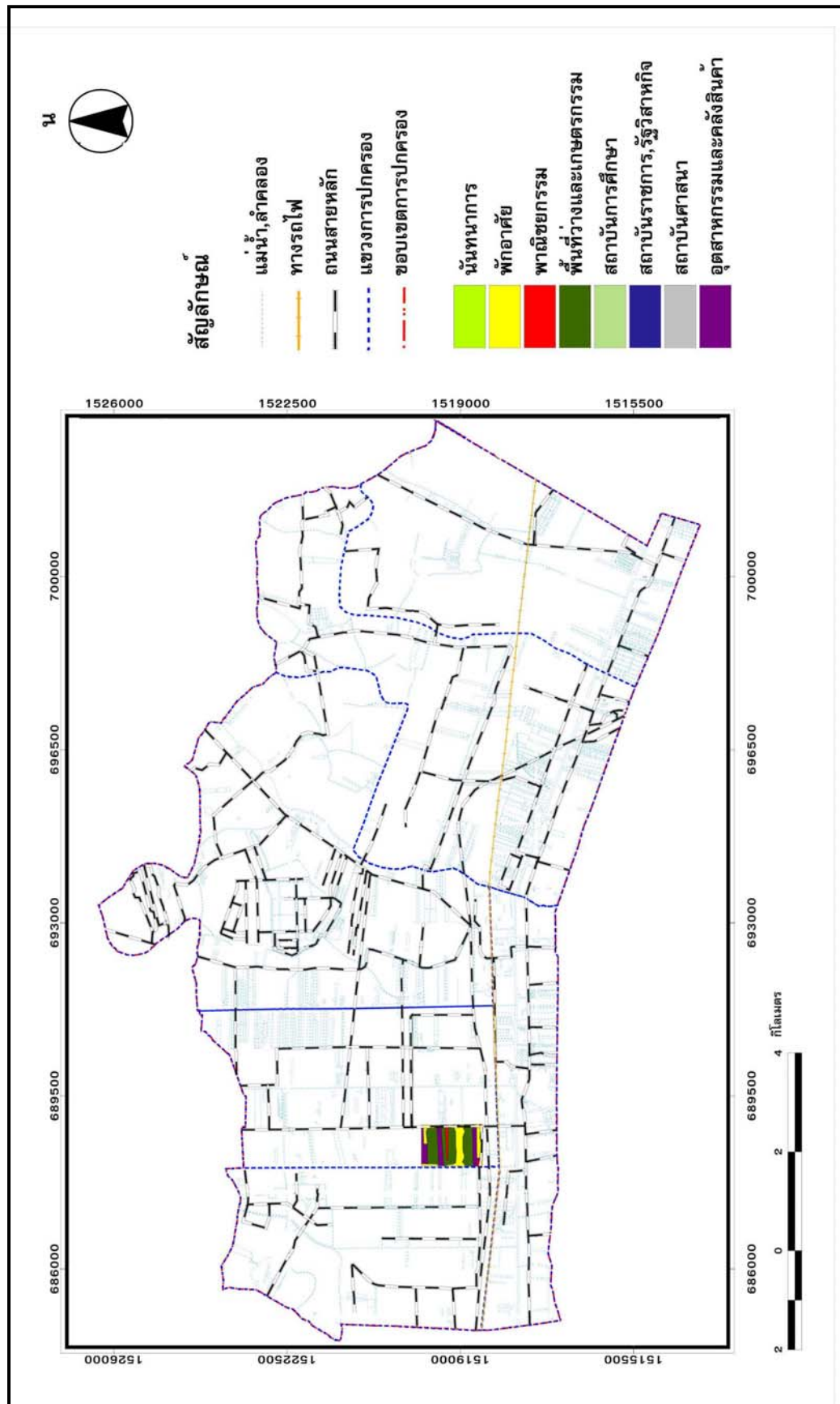
การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึงหมายเลข 2.69 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ยกเว้นบริเวณหมายเลข 2.1, 2.2, 2.4, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.28, 2.32, 2.41, 2.47, 2.58, 2.63, 2.64 และ 2.68

2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีส้มหมายเลข 2.36

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเขตสีส้ม หมายเลข 2.36 มีเนื้อที่ทั้งหมด 1.03 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 26.21 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 48.55 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 25.24 ซึ่งเกินจากร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผังเมืองกำหนดไว้ในเขตสีส้ม คือ พาณิชยกรรม ร้อยละ 3.88 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 21.36 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 16 และภาพที่ 55

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต
สี่สั้ม หรือที่อยู่หนาแน่นปานกลาง หมายเลข 2.36

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 2.36	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.27	26.21 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.04	3.88 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.50	48.55 (ง.)
4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.22	21.36 (ค.)
รวม	1.03	100.00



ภาพที่ 5.5 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีลม หรือที่อยู่หนาแน่นปานกลาง หมายเลข 2.36

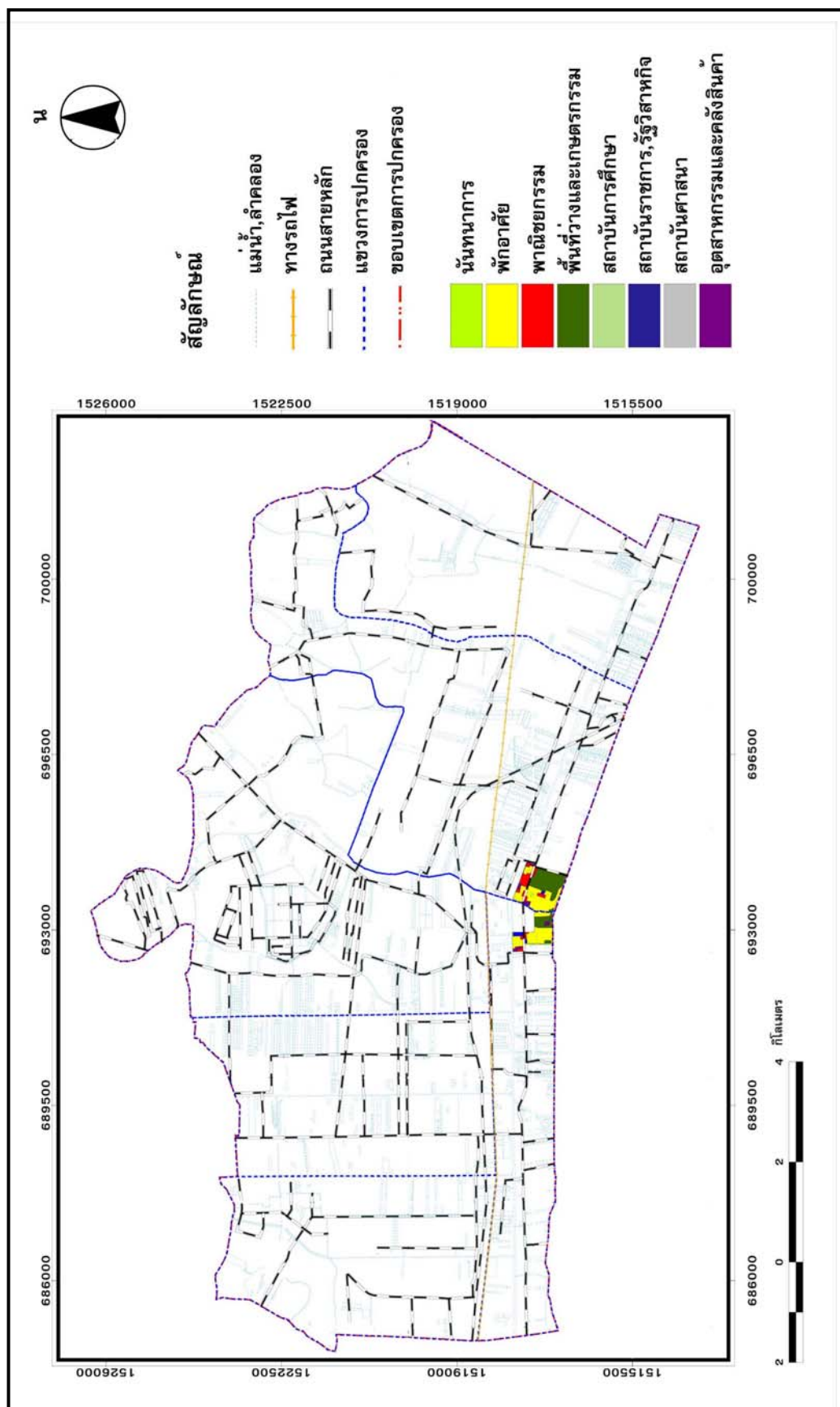
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสี่สั้หมายเลข 2.41

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเขตสี่สั้ หมายเลข 2.41 มีเนื้อที่ทั้งหมด 1.08 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 46.30 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 34.26 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 2.77 และนันทนาการ ร้อยละ 0.93 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 15.74 คือ พาณิชยกรรม ร้อยละ 11.11 อุตสาหกรรม และคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 4.63 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 17 และภาพที่ 56

ตารางที่ 17 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสี่สั้ หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หมายเลข 2.41

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 2.41	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.50	46.30 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.12	11.11 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.37	34.26 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.03	2.77 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.05	4.63 (ค.)
6. นันทนาการ	0.01	0.93 (ก.)
รวม	1.08	100.00

จึงสรุปผลการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม เขตสี่สั้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ดังนี้คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ไม่สอดคล้องตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎหมายฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ให้มีที่ดินประเภทอื่น ๆ ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ที่ดินที่ไม่สอดคล้อง ประกอบด้วย ที่ดินหมายเลข 2.41 ซึ่งอยู่ในแขวงคลองสองต้นนุ่น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้านับรวมกับพาณิชยกรรม เกินจากที่ผังเมืองกำหนดไว้ 15.24 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และที่ดินหมายเลข 2.63 ซึ่งอยู่ในแขวงคลองสามประเวศ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เกินออกไปร้อยละ 11.36 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ภาพที่ 56 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีส้ม หรือที่อยู่หนาแน่นปานกลาง หมายเลข 2.41

โดยยกตัวอย่างอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่พบในบริเวณพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็น อุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่ได้รับอนุญาตตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ได้แก่ โครงการศูนย์บรรจุ และแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot: ICD) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับผลิตผล เกษตรกรรม เป็นต้น

3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

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

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (เขตสีน้ำตาล) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้

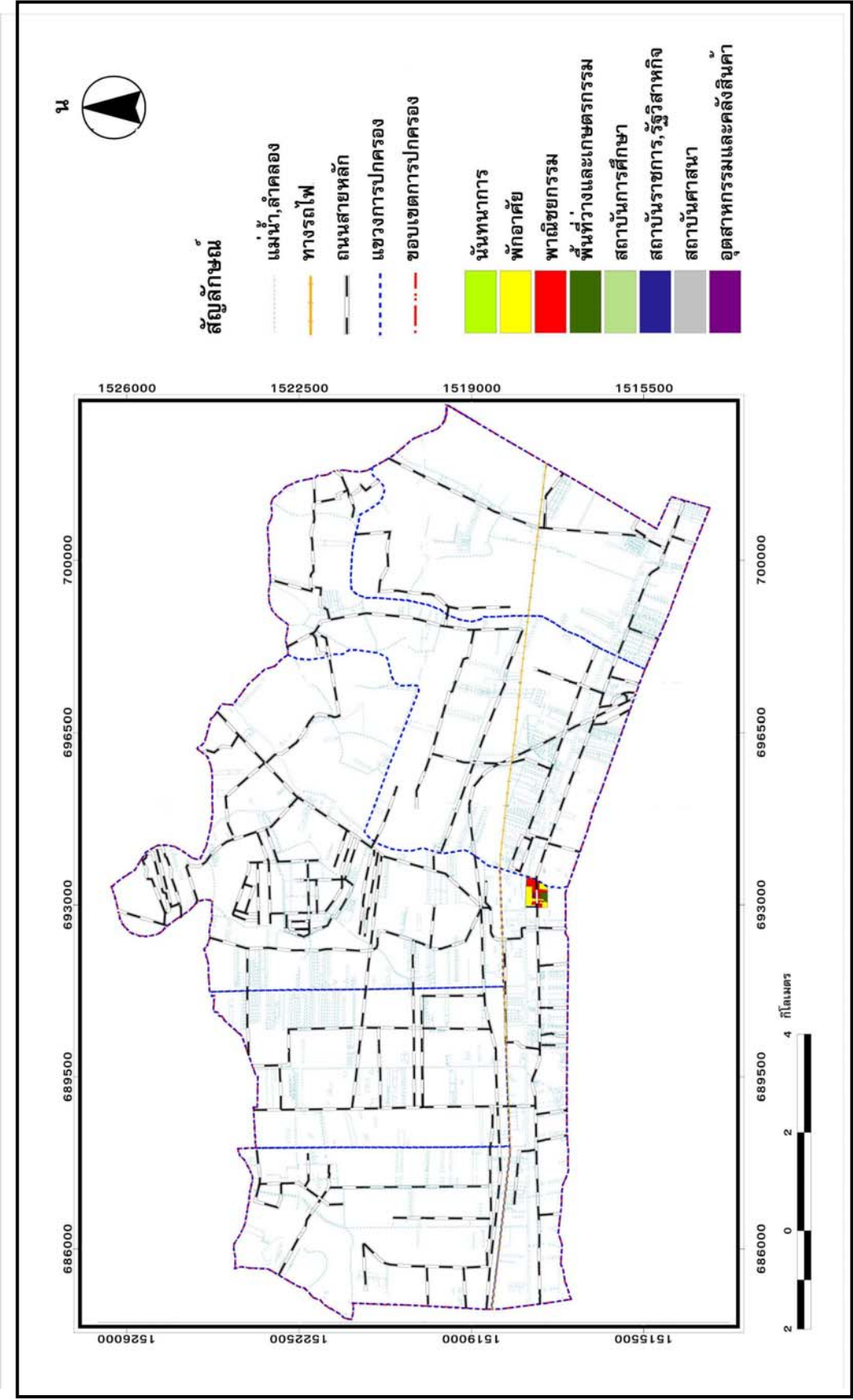
การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 ถึงหมายเลข 3.37 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ยกเว้นบริเวณหมายเลข 3.1, 3.18, 3.26, 3.27 และ 3.37 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ด้วย สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีน้ำตาล หมายเลข 3.37

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เขตสีน้ำตาล หมายเลข 3.37 ตามผังเมืองรวมนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องตามพระราชบัญญัติ กล่าวคือ มีเนื้อที่ทั้งหมด 0.24 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 41.67 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 8.32 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 4.17 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง รวม 45.84 ประกอบด้วย พาณิชยกรรม ร้อยละ 41.67 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 4.17 ซึ่งเกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 18 และภาพที่ 57

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต
 สีนํ้าตาลหรือที่อยู่หนาแน่นมาก หมายเลข 3.37

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 3.37	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.10	41.67 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.10	41.67 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.01	8.32 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.02	4.17 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.01	4.17 (ค.)
รวม	0.24	100.00



ภาพที่ 57 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีน้ำตาล หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หมายเลข 3.37

4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)

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

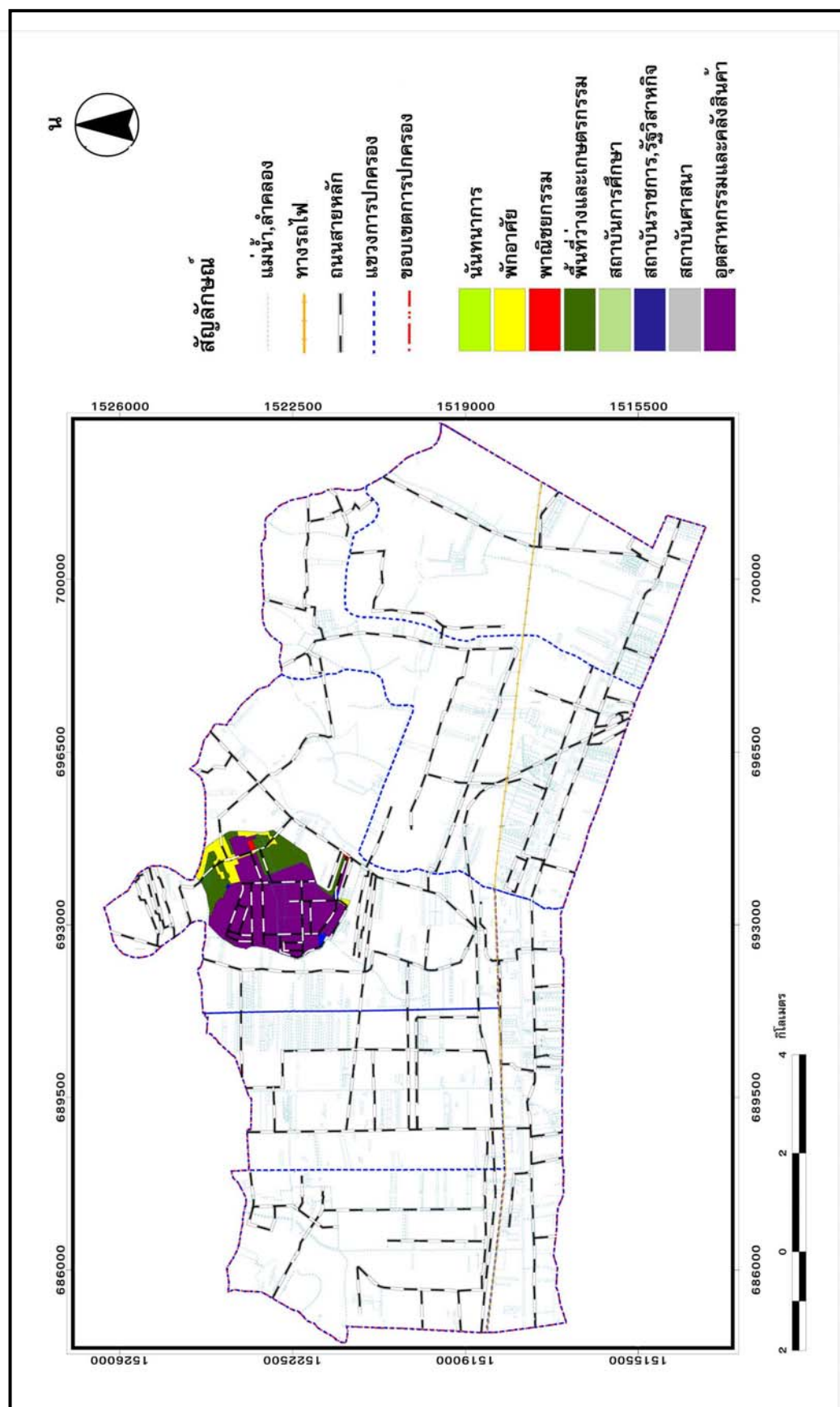
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (เขตสีม่วง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีม่วงหมายเลข 5.4

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เขตสีม่วง หมายเลข 5.4 ตามผังเมืองรายนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องตามพระราชบัญญัติ กล่าวคือ มีเนื้อที่ทั้งหมด 5.58 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 69.23 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 19.86 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 0.89 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย คิดเป็นร้อยละ 10.02 ซึ่งเกินจากร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผังเมืองกำหนดไว้ในเขตสีม่วง คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 9.30 พาณิชยกรรม ร้อยละ 0.72 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 19 และภาพที่ 58

ตารางที่ 19 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีม่วงหรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเลข 5.4

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 5.4	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.52	9.30 (ข.)
2. พาณิชยกรรม	0.04	0.72 (ค.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.10	19.86 (ง.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.05	0.89 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	3.87	69.23 (ก.)
รวม	5.58	100.00



ภาพที่ 58 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีม่วง หรือที่ดินอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเลข 5.4

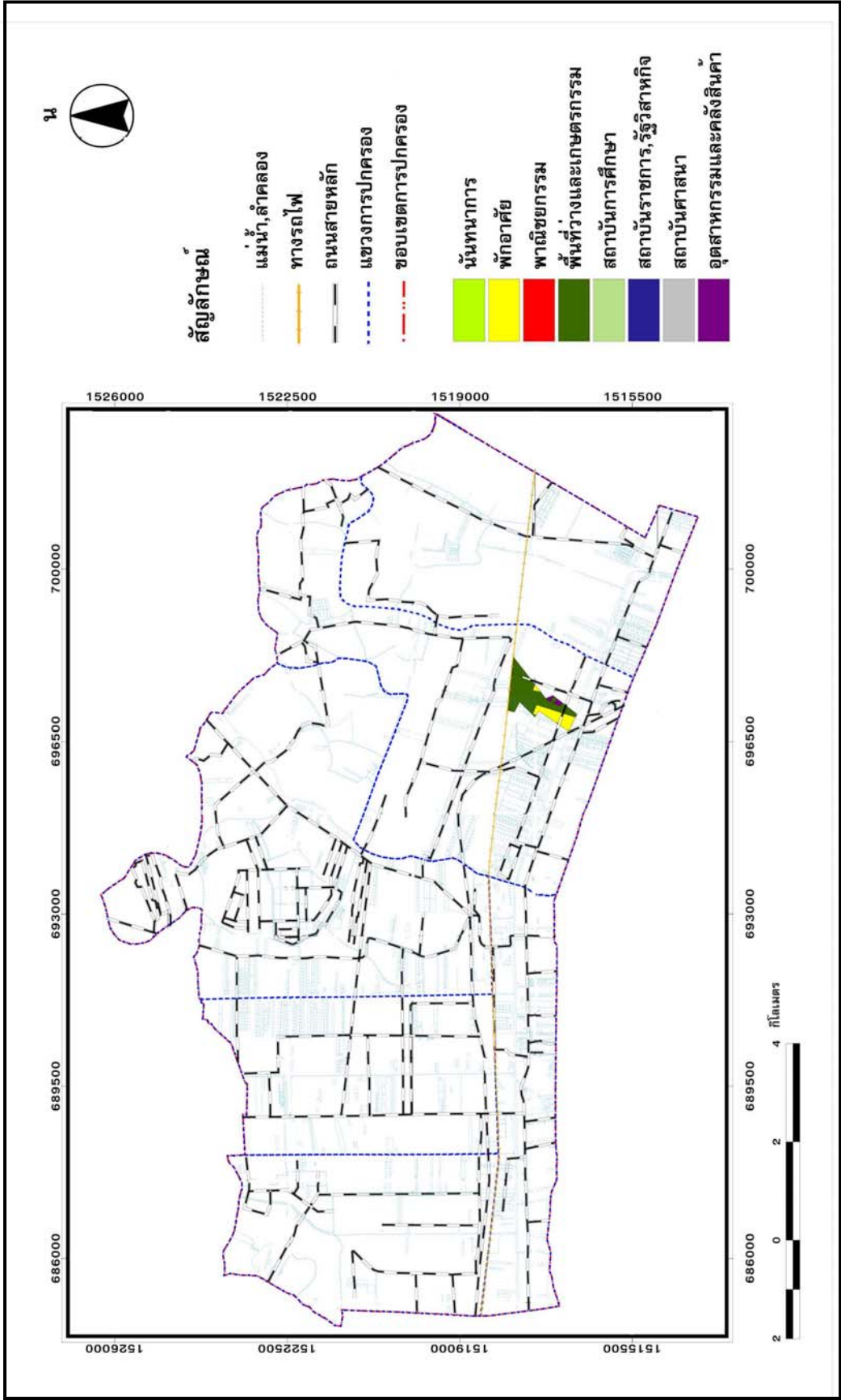
4.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีม่วงหมายเลข 5.5

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 พบว่า มีที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเลข 5. 5 มีเนื้อที่ทั้งหมด 0.78 ตร.กม. ประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 3.84 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 73.08 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง คิดเป็นร้อยละ 23.08 ซึ่งเกินจากร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผังเมืองกำหนดไว้ในเขตสีม่วง คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 23.08 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 20 และภาพที่ 59

ตารางที่ 20 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีม่วงหรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเลข 5.5

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 5.5	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.18	23.08 (ค.)
2. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.57	73.08 (ง.)
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.03	3.84 (ก.)
รวม	0.78	100.00

จึงสรุปผลการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม เขตสีม่วงที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ดังนี้คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ไม่สอดคล้องตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎหมายฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 เพราะมีที่ดินประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในเขตสีม่วง เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ คือ ที่ดินในหมายเลข 5.4 มีอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินเกินร้อยละ 10 ไปร้อยละ 0.02 ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 9.30 พาณิชยกรรม ร้อยละ 0.72 ส่วนที่ดินในหมายเลข 5.5 มีอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินเกินร้อยละ 10 ไปร้อยละ 23.08 คือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นที่น่าสังเกต คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ไม่สอดคล้องตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เพราะจากความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เข้ามาทำงานในโรงงาน อุตสาหกรรม ทำให้เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกินจากที่แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินกำหนด



ภาพที่ 59 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีม่วง หรือที่ดินอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเลข 5.5

5. ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีเม็ดมะปราง)

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

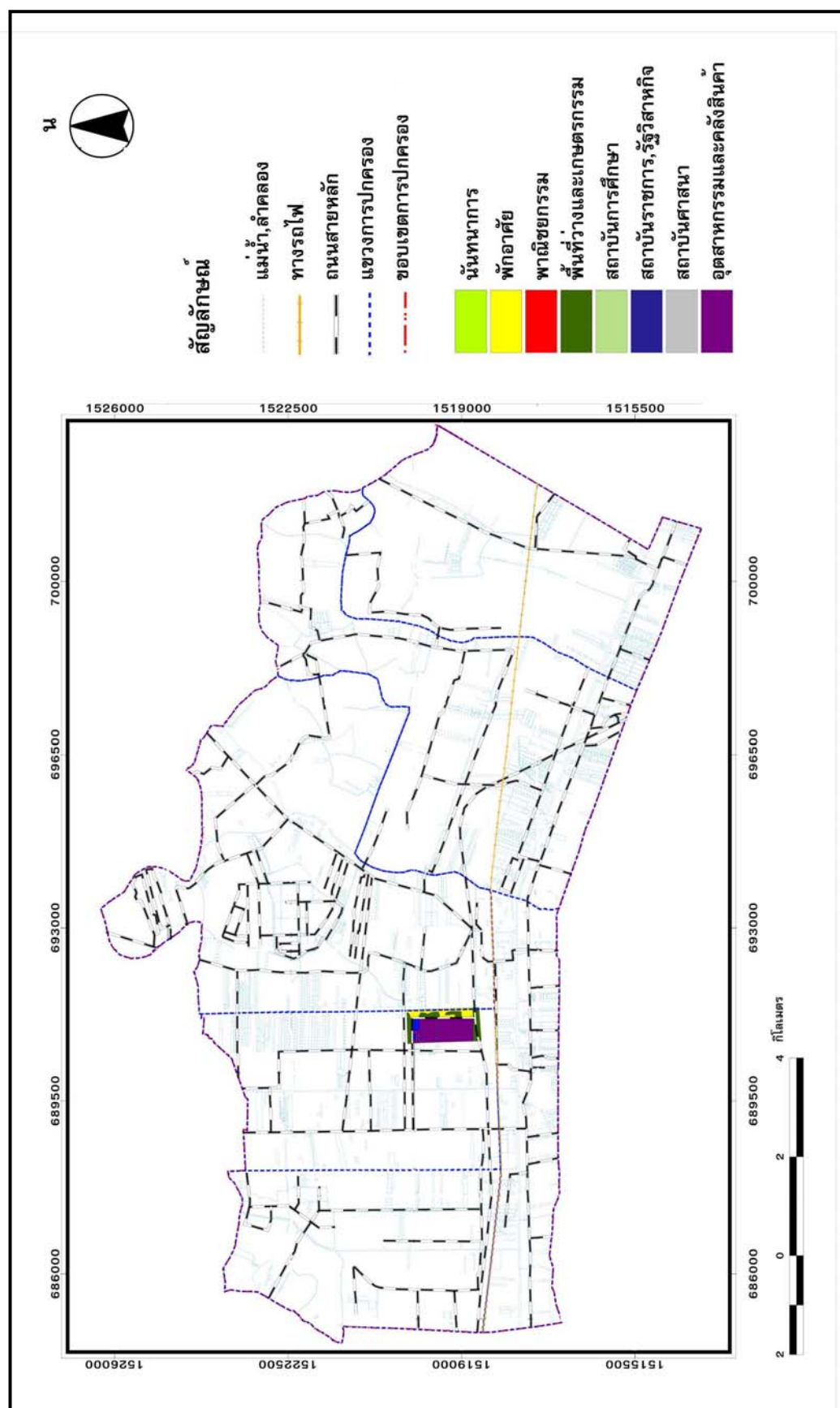
ที่ดินประเภทประเภทคลังสินค้า (เขตสีเม็ดมะปราง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้าในภาชนะโดยไม่มีการผลิต และอุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน ที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเม็ดมะปราง หมายเลข 6.1

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทคลังสินค้า เขตสีเม็ดมะปราง หมายเลข 6.1 ตามผังเมืองรวมนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องตามพระราชบัญญัติ กล่าวคือ มีเนื้อที่ทั้งหมด 1.01 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 53.47 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 24.75 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 3.96 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย คิดเป็นร้อยละ 17.82 ซึ่งเกินจากร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผังเมือง กำหนดไว้ในเขตสีเม็ดมะปราง คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 17.82 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 21 และ ภาพที่ 60

ตารางที่ 21 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเม็ดมะปรางหรือที่ดินประเภทคลังสินค้า หมายเลข 6.1

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 6.1	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.18	17.82 (ค.)
2. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.25	24.75 (ง.)
3. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.04	3.96 (ก.)
4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.54	53.47 (ก.)
รวม	1.01	100.00



ภาพที่ 60 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาคีระบง กับผังเมืองรวมในเขตสี่มีดมะปราง หรือที่ดินประเภทคลังสินค้า หมายเลข 6.1

6. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

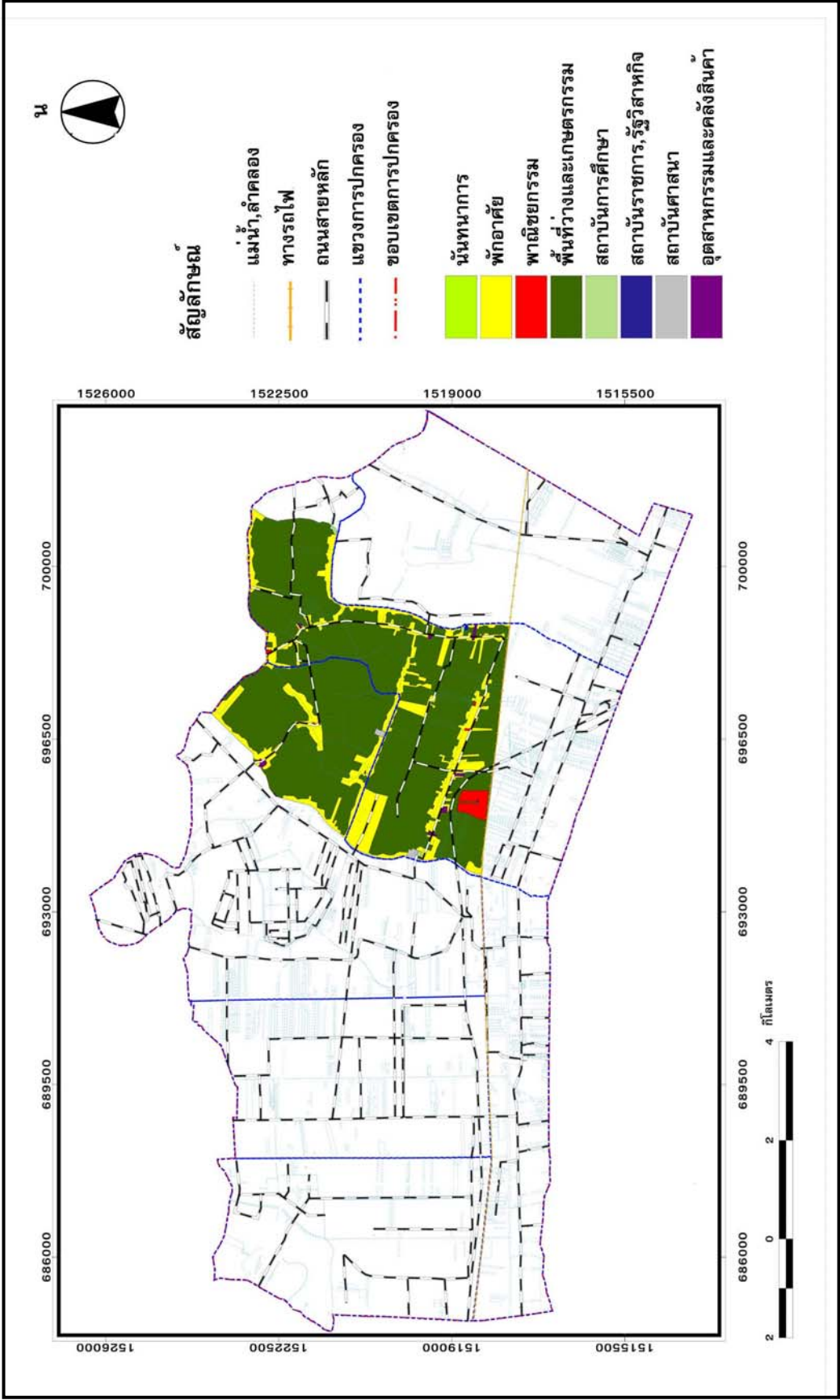
จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2418 ข้อที่ 18 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.7, 8.8, 8.9, 8.15, 8.18, 8.20 และ 8.25 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

6.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเขียว หมายเลข 8.11

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เขตสีเขียว หมายเลข 8.11 ตามผังเมืองรวมนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องตามพระราชบัญญัติ กล่าวคือ มีเนื้อที่ทั้งหมด 26.10 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 18.43 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 79.62 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.11 สถาบันศาสนา ร้อยละ 0.23 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง มีเนื้อที่ทั้งหมด 1.57 ประกอบด้วย พาณิชยกรรม ร้อยละ 1.23 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 0.34 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตสอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 22 และภาพที่ 61

ตารางที่ 22 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเขียวหรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 8.11

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 8.11	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	4.81	18.43 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.32	1.23 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	20.78	79.62 (ก.)
4. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.01	0.04 (ก.)
5. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.09	0.34 (ค.)
6. สถาบันการศึกษา	0.03	0.11 (ก.)
7. สถาบันศาสนา	0.06	0.23 (ก.)
รวม	26.10	100.00



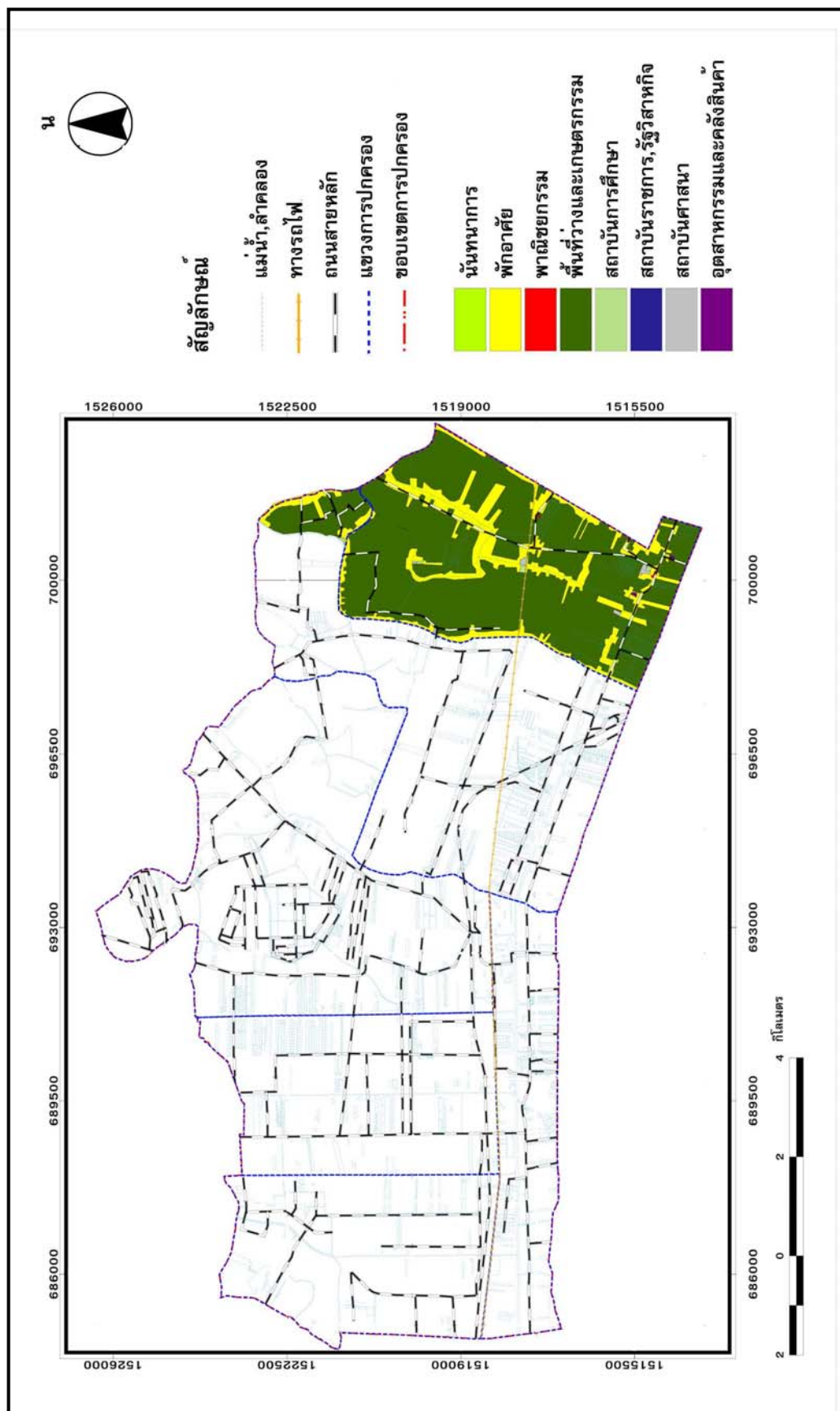
ภาพที่ 61 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเขียว หรือที่ดินชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 8.11

6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเขียว หมายเลข 8.13

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 พบว่า มีที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 8.13 มีเนื้อที่ทั้งหมด 23.09 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 20.36 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 79.13 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 0.04 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.17 สถาบันศาสนา ร้อยละ 0.26 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง มีเนื้อที่ทั้งหมด 0.08 ประกอบด้วย พาณิชยกรรม ร้อยละ 0.04 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 0.04 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้อสอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 23 และภาพที่ 62

ตารางที่ 23 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขตสีเขียวหรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 8.13

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 8.13		
	ตร.กม.	ร้อยละ	
1. ที่อยู่อาศัย	4.70	20.36	(ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.01	0.04	(ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	18.27	79.13	(ก.)
4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.01	0.04	(ค.)
5. สถาบันการศึกษา	0.04	0.17	(ก.)
6. สถาบันศาสนา	0.06	0.26	(ก.)
รวม	23.09	100.00	



ภาพที่ 62 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเขียว หรือที่ดินชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 8.13

7. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก)

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

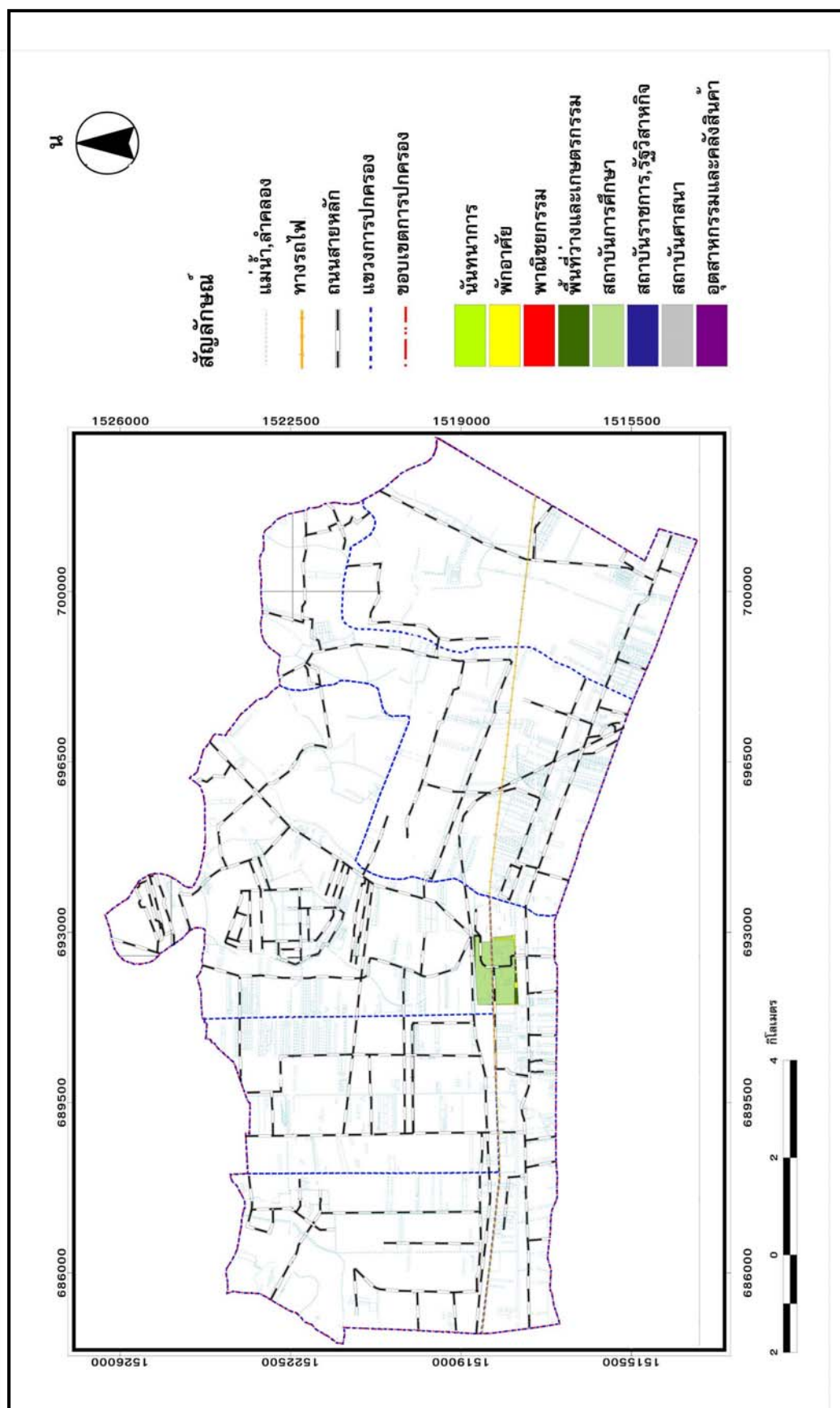
ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (เขตสีเขียวมะกอก) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือ เกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

7.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีเขียวมะกอก หมายเลข 9.27

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา เขตสีเขียวมะกอก หมายเลข 9.27 ตามผังเมืองรวมนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องตามพระราชบัญญัติ กล่าวคือ มีเนื้อที่ทั้งหมด 1.18 ตร.กม. ประกอบด้วย พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 4.24 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 90.67 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย คือ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 0.85 และที่อยู่อาศัย ร้อยละ 4.24 รวมเป็นเนื้อที่ทั้งหมด ร้อยละ 5.09 สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 24 และภาพที่ 63

ตารางที่ 24 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต สีเขียวมะกอกหรือที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา หมายเลข 9.27

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 9.27	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.05	4.24 (ค.)
2. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.05	4.24 (ง.)
3. สถาบันการศึกษา	1.07	90.67 (ก.)
4. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.01	0.85 (ค.)
รวม	1.18	100.00



ภาพที่ 6.3 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีเขียวเมกะอวก หรือที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

8. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

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

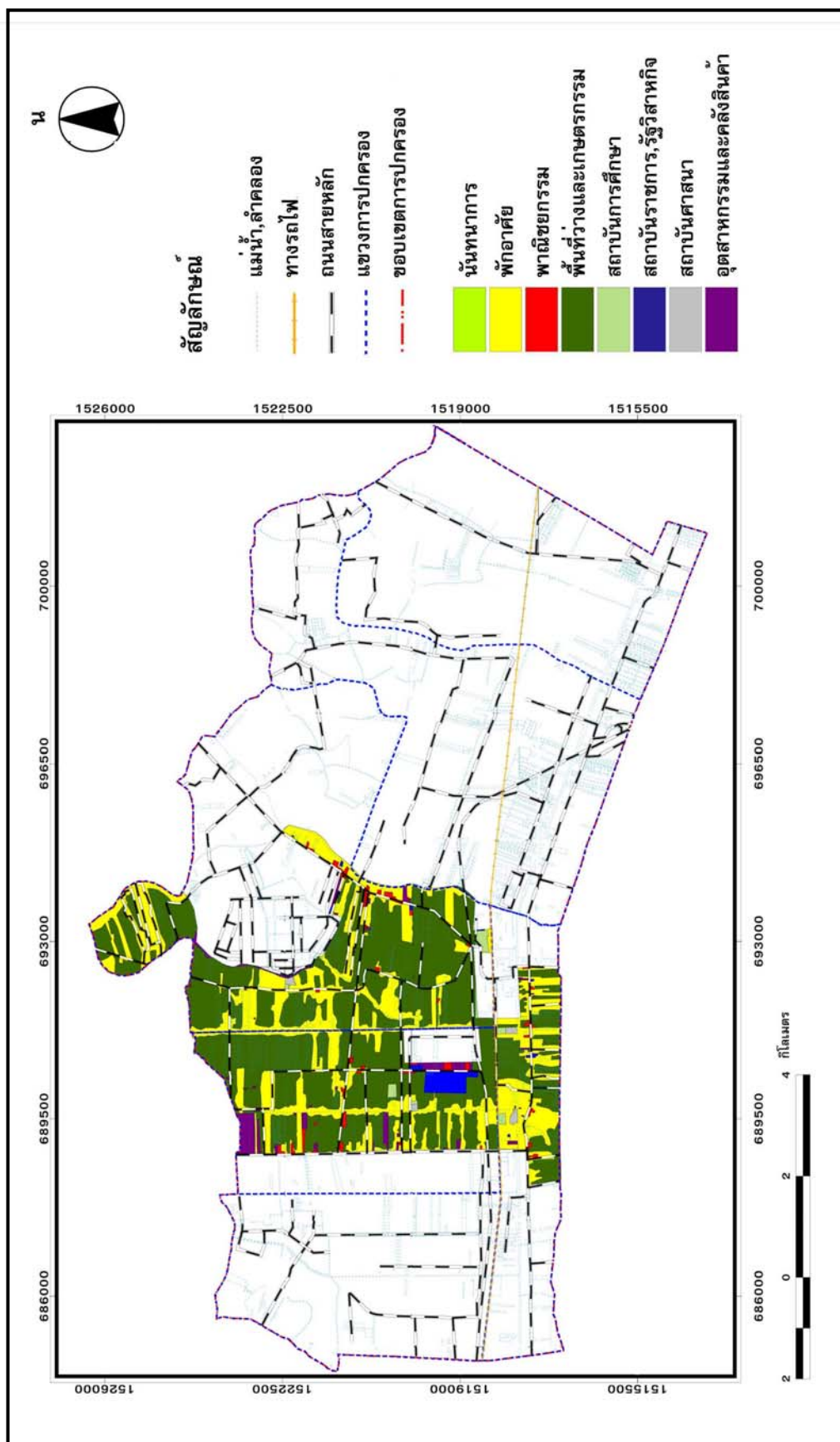
ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

บริเวณหมายเลข 10.1 ถึงหมายเลข 10.6 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การป้องกันน้ำท่วม และการอนุรักษ์และรักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 10.7 ถึงหมายเลข 10.13 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

8.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว หมายเลข 10.6

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เขตสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว หมายเลข 10.6 มีเนื้อที่ทั้งหมด 31.54 ตร.กม. ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 33.61 พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 60.18 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 1.36 สถาบันการศึกษา ร้อยละ 0.63 สถาบันศาสนา ร้อยละ 0.32 และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ประกอบด้วย พาณิชยกรรม ร้อยละ 1.36 อุตสาหกรรมและคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 2.54 รวมเป็นเนื้อที่ทั้งหมด ร้อยละ 3.90 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 5 ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวง สรุปให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้สอดคล้องกับที่ผังเมืองได้กำหนดไว้ ดังตารางที่ 25 และภาพที่ 64



ภาพที่ 64 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียวหรือที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมหมายเลข 10.6

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต
สีขวามีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียวหรือที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
หมายเลข 10.6

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 10.6	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	30.60	33.61 (ก.)
2. พาณิชยกรรม	0.43	1.36 (ข.)
3. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	18.98	60.18 (ก.)
4. สถาบันการศึกษา	0.20	0.63 (ก.)
5. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.43	1.36 (ก.)
6. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	0.80	2.54 (ค.)
7. สถาบันศาสนา	0.10	0.32 (ก.)
รวม	31.54	100.00

9. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ข้อที่ 23 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (เขตสีน้ำเงิน) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (เขตสีน้ำเงิน) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงนี้ คือ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 13.1 ถึงหมายเลข 13.46 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยที่ดินประเภทนี้ บริเวณหมายเลข 13.14 นอกจากจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการได้แล้ว ยังให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมได้ด้วย

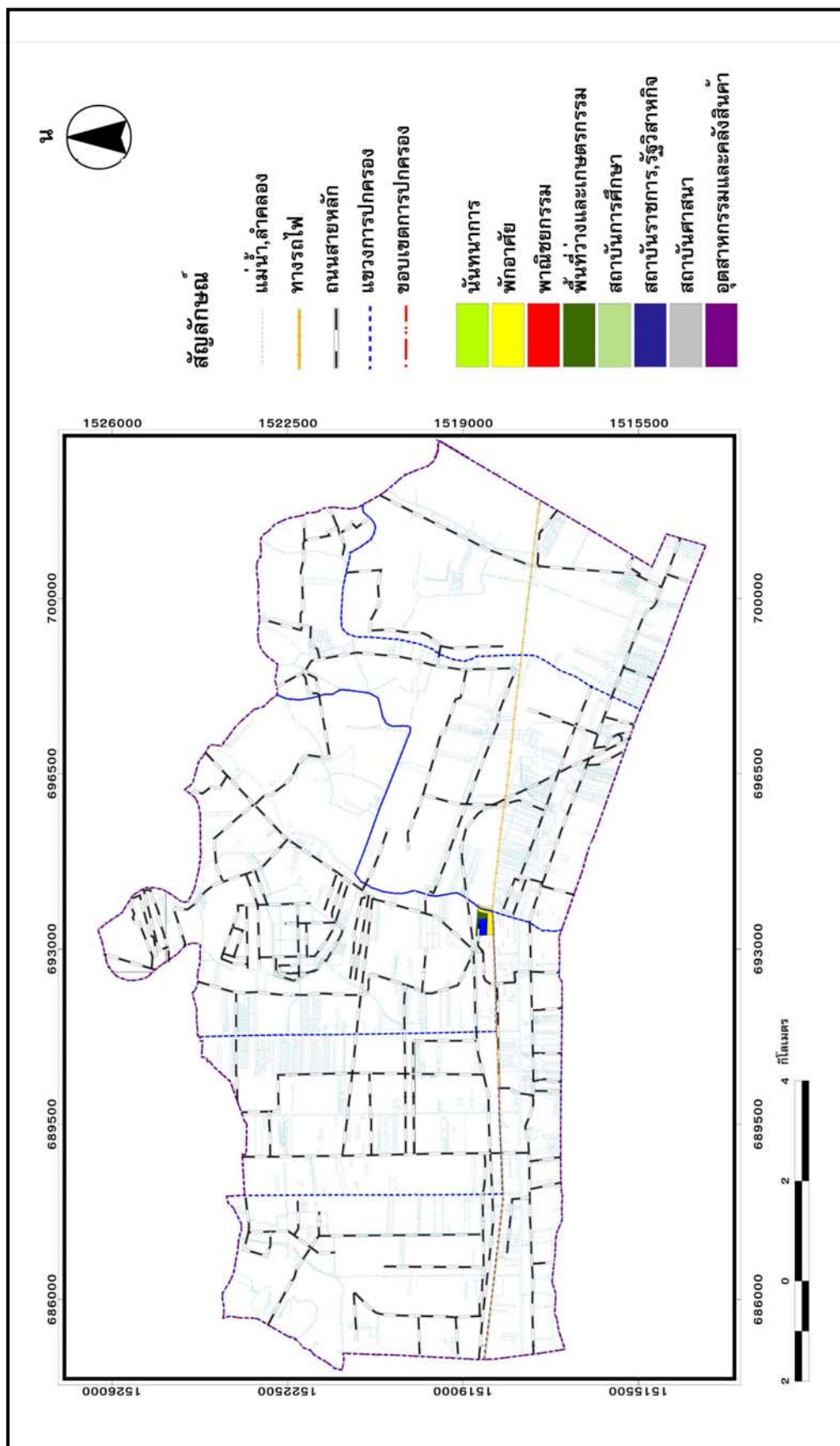
9.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 เขตสีน้ำเงิน หมายเลข 13.35

จากการศึกษาพบว่าบริเวณเขตลาดกระบัง มีที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เขตสีน้ำเงิน หมายเลข 13.35 มีเนื้อที่ทั้งหมด 0.19 ตร.กม. ประกอบด้วย พื้นที่

ว่างและเกษตรกรรม ร้อยละ 21.05 สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 31.58 สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น นอกเหนือจากที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วย การใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ร้อยละ 47.37 ส่วนอุตสาหกรรมและคลังสินค้าไม่ปรากฏในบริเวณนี้เลย จึงสรุปได้ว่าการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินในเขตนี้ไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมกำหนดไว้ ดังตารางที่ 26 และภาพที่ 65

ตารางที่ 26 เปรียบเทียบการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินเขตลาดกระบัง พ.ศ. 2547 กับผังเมืองรวมในเขต
สีน้ำเงินหรือที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
หมายเลข 13.35

ประเภทการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดิน	หมายเลข 13.35	
	ตร.กม.	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	0.09	47.37 (ค.)
2. พื้นที่ว่างและเกษตรกรรม	0.04	21.05 (ง.)
3. สถาบันราชการ, รัฐวิสาหกิจ	0.06	31.58 (ก.)
รวม	0.19	100.00



ภาพที่ 65 ผลการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินปีพ.ศ. 2547 ในเขตลาดกระบัง กับผังเมืองรวมในเขตสีน้ำเงิน หรือที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หมายเลข 13.35

จึงสามารถสรุปผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอยู่จริง ในเขตลาดกระบัง (ปี พ.ศ. 2547) กับการบังคับใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้ เมื่อพิจารณาจากภาพรวมในพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละเขต พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีอยู่ 7 หมายเลข ประกอบด้วย 1.51 1.53 1.63 1.64 8.11 8.13 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตสีเหลืองและเขตสีเขียว คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ส่วนที่ไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีอยู่ 9 หมายเลข ประกอบด้วย 1.56 2.36 2.41 3.37 5.4 5.5 6.1 9.27 และ 13.35 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตสีส้ม เขตสีน้ำตาล เขตสีม่วง เขตสีเมืงมะพร้าว เขตสีเขียวมะกอก และเขตสีน้ำเงิน ซึ่งเป็นที่น่าสังเกต คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เพราะจากความเจริญทางเศรษฐกิจของพื้นที่ทำให้มีความต้องการการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพิ่มขึ้น และจากความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เข้ามาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกินจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ ทำให้แผนกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่จำแนกท้ายกฎกระทรวง ที่วางไว้ไม่สามารถใช้บังคับได้ทั่วทุกพื้นที่ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

โดยจะเห็นได้ชัดในพื้นที่ศึกษา คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในเขตลาดกระบังจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม 77.75 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 62.77 ของพื้นที่ทั้งหมดในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งรอการพัฒนาารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อไป นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่อยู่อาศัยรองลงมา มีประมาณ 33.92 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 27.39 จากที่ผู้ศึกษาได้สังเกต ในบริเวณเขตลาดกระบังมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณนี้ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่หมดไปกับการเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง) จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีกฎหมายผังเมืองรวมบัญญัติบังคับใช้ และมีโทษหากพบว่ามีการใช้ประเภทที่เกินกว่าที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครบัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษาในบริเวณเขตลาดกระบังยังสามารถมีการขยายการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เหลืออยู่ในแต่ละบริเวณในปัจจุบัน

ข้อวิจารณ์

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร แบ่งผลการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

การพัฒนาเมือง ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2547

การพัฒนาเมือง ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 ถึง พ.ศ. 2547 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องฐานข้อมูลที่น่ามาประกอบการวิจัย เช่น ข้อมูลแผนที่ดิจิทัลในบริเวณพื้นที่ศึกษา เพราะยังไม่มีข้อมูลแผนที่ดิจิทัลในปีที่ใช้ในการศึกษา จึงทำให้ต้องใช้เวลาในการสร้างฐานข้อมูลใหม่

ผลการศึกษาในปีพ.ศ. 2531 พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างและเกษตรกรรม ส่วนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ริมแม่น้ำลำคลอง เพราะสังคมยังเป็นสังคมแบบเกษตรกรรม ใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลัก เส้นทางคมนาคมทางบกยังไม่สะดวก ไม่ได้รับการปรับปรุงและพัฒนาเหมือนในปัจจุบัน ทำให้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของประชากรภายในเขตจะพบเห็นได้ทั่วไปบริเวณสองฝั่งคลองภายในเขตลาดกระบัง

ต่อมาในปีพ.ศ. 2542 เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการผลิตของประเทศ จากเกษตรกรรมเป็นอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงในอดีตยังไม่มีกฎหมายผังเมืองรวมประกาศบังคับใช้ เมื่อมีการออกกฎหมายผังเมืองรวม เกิดการกระจายแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการอพยพเข้าของแรงงาน ชุมชนมีความเจริญเพิ่มมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความต้องการสูง เป็นสาเหตุของการเกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยอื่นๆ ตามมา ทำให้ลาดกระบังเป็นอีกเขตที่มีการเพิ่มของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว

ในพ.ศ. 2547 มีการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมและโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับลาดกระบัง หลายโครงการ อาทิเช่น สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่เขตลาดกระบัง โครงการระบบขนส่งทางรถไฟสายพญาไท-สุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) รวมถึงโครงการศูนย์บรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot: ICD) และยังมีทางหลวงสายกรุงเทพฯ - ชลบุรี ให้บริการและอำนวยความสะดวกอยู่ใกล้เคียงพื้นที่ลาดกระบัง เป็นต้น ทำให้เขตลาดกระบังเป็นพื้นที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาที่อยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมากถูกเปลี่ยนแปลงมาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยอื่นๆ เกิดการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ดังนั้นในพื้นที่ศึกษาจึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในหลายลักษณะและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาซึ่งเป็นผลมาจากพื้นที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เพื่อให้ทิศทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้อง จึงควรกำหนดเป็นกรอบชี้แนะการพัฒนา ส่งเสริม และควบคุมลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีการพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระเบียบ สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองรวมที่ได้กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นข้อเสนอแนะในการปรับปรุงหรือแก้ไขกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครต่อไป อีกทั้งเพื่อเสนอแนะแนวทางต่อภาครัฐในการปรับปรุงพัฒนาเมืองหรือพัฒนาพื้นที่เฉพาะของกรุงเทพมหานครที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตได้

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอยู่จริง ในเขตลาดกระบัง (ปี พ.ศ. 2547)
กับการบังคับใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1)
กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษา การใช้ประโยชน์ที่ดินเมื่อพิจารณาจากภาพรวมในพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละแขวง พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองรวม อันอาจเกิดจากหลายปัจจัย แต่ในพื้นที่มีข้อสังเกตที่เห็นได้ชัด คือ การแบ่งหมายเลขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท ซึ่งมีขนาดแตกต่างกันมากในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเดียวกัน ดังเช่น ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ที่ดินในหมายเลข 1.51, 1.53, 1.56, 1.63, 1.64 มีขนาดแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด ดังนั้นการกำหนดของผังเมืองที่ใช้ที่ดินประเภทอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละหมายเลข ก็ทำได้ไม่เท่ากัน ตัวอย่างเช่น ที่ดินหมายเลข 1.56 มีขนาดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพียง 0.79 ตร.กม. ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมที่ห้ามเกินจากที่กำหนดไว้ แต่ถ้านำมารวมกับที่ดินหมายเลข 1.51 ที่อยู่ติดกันก็จะทำให้พื้นที่เพิ่มขึ้น กิจกรรมที่ห้ามก็จะไม่เกินจากที่กำหนดไว้ หรือถ้ามองในอีกประเด็น อาจจะเป็นเจตนาของผู้อ่างผังเมืองที่เล็งเห็นว่าเป็นพื้นที่เสี่ยง เพราะตั้งอยู่ใกล้ถนนอุตสาหกรรมลาดกระบัง จึงต้องการควบคุมการเจริญเติบโตของที่ดินในหมายเลขดังกล่าวไว้

จากการติดตามผลการจัดทำ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ได้ประกาศใช้ ผลการศึกษาดังกล่าวได้สอดคล้องกับทางผังเมือง กล่าวคือ ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 จะเห็นว่ามีเปลี่ยนแปลงในทุกหมายเลขที่ผลการศึกษาออกมาว่าไม่สอดคล้อง อาทิเช่น ที่ดินในหมายเลข 1.56 ก็ได้ถูกเปลี่ยนให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เช่นเดียวกับที่ดินในหมายเลข 2.36 และ 2.41 เคยเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ก็ถูกเปลี่ยนมาเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบางส่วนและมีการขยายพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตที่เกิดขึ้น ส่วนที่ดินในหมายเลข 6.1 ที่ดินประเภทคลังสินค้าก็ได้ขยายขนาดเพิ่มขึ้น และเป็นสิ่งที่สังเกตคือ การเพิ่มขนาดการใช้ประโยชน์ที่ดินในหมายเลขนี้ เพิ่มไปในพื้นที่

อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับน้ำของกรุงเทพมหานคร ส่วนการเปลี่ยนแปลงของที่ดินในหมายเลขอื่นก็จะเป็นไปตามสภาพที่เกิดขึ้นจริงตามพื้นที่

ดังนั้นโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมที่เหลืออยู่เป็นไปได้มาก ถ้าไม่ได้รับการควบคุมการเติบโตที่ดี เพื่อให้ทิศทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้อง ภาครัฐจึงควรมีการกำหนดวางแผนแนวทางการพัฒนา สำหรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต