

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี



นางสาวฉัตรทิพย์ สุขโต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Area Development In Rangsit District, Phatumtani



Chatthip Sootko

The Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirement
For the Bachelor's Degree of Architecture in Architectural technology
Department of Architectural and Urban Design , Faculty of Architecture and Design
Rajamangala University of Technology Rattanakosin
Academic Year 2017

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี
 ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์ : นางสาวฉัตรทิพย์ สุขโต
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ธนาตล เทียงตรง
 คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ

บทคัดย่อ

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิตมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ย่านรังสิตอยู่บริเวณชานเมืองติดกับกรุงเทพฯ ซึ่งมีความสำคัญเป็นศูนย์กลางการค้าของจังหวัดปทุมธานีเนื่องจากพื้นที่มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่มีตลาดสด ตลาดค้าปลีก และตลาดค้าส่งที่มีความสำคัญในระดับย่าน นอกจากนี้พื้นที่ยังเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในการเดินทาง เนื่องจากพื้นที่ตั้งอยู่บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข ๑ หรือถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-ปทุมธานี และถนนรังสิต-นครนายก จึงทำให้สามารถเดินทางไปยังภาคเหนือและภาคตะวันออกได้อย่างสะดวก เนื่องจากพื้นที่เป็นทั้งจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญ และเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของจังหวัด จึงทำให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลาย มีกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลาย จึงนำไปสู่ประเด็นการศึกษาเพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับกลุ่มผู้ใช้งาน กิจกรรม และ บทบาทของพื้นที่ในปัจจุบัน

จากการศึกษาสภาพพื้นที่ในปัจจุบัน พบว่าพื้นที่อยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูง เดินทางเข้าถึงได้สะดวก และยังมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ามาทำให้ในอนาคตสามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น และจากการศึกษาพื้นที่พบว่าสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่มีความเสื่อมโทรม มีพื้นที่โล่งว่างขาดการพัฒนาอยู่มาก แต่ในทางกลับกันพื้นที่ยังคงมีกิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งานอยู่มาก

แนวทางในการพัฒนาพื้นที่จะเน้นกิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งานเป็นหลัก โดยจะเป็นการรักษา กิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งานเดิมไว้ แต่นำกิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งานนั้นเป็นแนวความคิดในการออกแบบวางผังใหม่ ให้สอดคล้องกับบทบาทและศักยภาพของพื้นที่ โดยเน้นไปที่ย่านตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง และจุดเปลี่ยนถ่ายเป็นหลัก ตามบทบาทและศักยภาพของพื้นที่

ลายมือชื่อนักศึกษา..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Thesis Title : Area development in Rangsit District, Phathumthani

Student : Miss Chatthip Sookto

Advisor : Mr.Tanadon Tiengtrong

Faculty : Architectural and Design

Abstract

The Rangsit Area Development Project aims to present the development of the area. Rangsit area is on the outskirts of Bangkok. The area has large shopping malls, bazaars, retail markets and wholesale markets that are important in the district. The area is also a major turning point in the journey. The area is located on Highway ๑ or Phaholyothin Road, Rangsit-Pathumthani Road and Rangsit-Nakhon Nayok Road. This makes it easy to travel to the North and East. Because the area is both a major turning point and a major commercial center of the province, the area has many activities. There are a variety of users. It leads to educational issues that lead to the development of the area in line with the users, activities and roles of the area.

Based on the current state of the site, the area is in a high potential area and easy to access. There are also red suburban train projects that will make it easier to access the area in the future. From the area study, the general condition of the area has deteriorated. There are many open spaces which lack development but there are still many activities and user groups.

The development of the area focuses on activities and user groups. It will keep the existing activities and user groups but the activities and user groups are programmed to design a new layout to be consistent with the role and potential of the area. It focuses on the bazaar area, retail markets, wholesale markets and turning points according to the role and potential of the area.

Student's signature..... Advisor's signature.....

Department of Architectural and Urban Design Academic year ๒๐๑๗

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความอนุเคราะห์ช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาจารย์ธนาตล เทียงตรง ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ที่ได้ให้คำปรึกษา คำแนะนำ ให้ข้อคิด ตลอดจนการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ในการทาววิทยานิพนธ์มาโดยตลอด จนสามารถทำงานสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ช่วยให้คำแนะนำจนสามารถปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ได้

นางสาวฉัตรทิพย์ สุขโต
ผู้จัดทาววิทยานิพนธ์



สารบัญ

	หน้า
ใบอนุญาตปริญญา	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ค
กิตติกรรมประกาศ	ง
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนที่	ฎ
บทที่ ๑ บทนำ	
๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ	๑-๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๑-๒
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่	๑-๓
๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ	๑-๕
๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา	๑-๗
๑.๔ ขั้นตอนการดำเนินงาน	๑-๗
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๑-๗
๑.๖ คำจำกัดความ	๑-๘
บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
๒.๑ แนวคิดการวางผังพื้นที่พาณิชยกรรมกลางเมืองตามแนวคิด	
การเติบโตอย่างชาญฉลาด	๒-๑
๒.๒ แนวความคิดการวางผังเมืองและออกแบบปรับปรุงกายภาพ	
เมืองให้ตรงตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด	๒-๓
๒.๓ กรณีศึกษา ตลาดไท	๒-๑๐
๒.๔ กรณีศึกษา borough market	๒-๑๒
สรุปบทที่ ๒	๒-๑๓

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	
๓.๑ พื้นที่ศึกษา	๓-๑
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๑
๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	๓-๑
๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร	๓-๔
๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๘
๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค	๓-๑๐
๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๑๐
๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	๓-๑๑
๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร	๓-๑๑
๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม	๓-๑๒
๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๓
๓.๑.๓.๑ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๓
๓.๑.๓.๒ โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๖
๓.๒ พื้นที่โครงการ	๓-๑๗
๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๑๗
๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่	๓-๑๙
๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๒๖
๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๒๖
๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๓๐
๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๓๒
๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๓๔
๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๓๕
๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร	๓-๓๗
๓.๒.๓.๑๑ องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๓๙
สรุปบทที่ ๓	๓-๔๐

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ	
๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๑.๒ ปัญหาของพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๒
๔.๓ สรุปวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ภาวะคุกคาม	๔-๘
๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน	๔-๙
๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี – ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่	๔-๑๐
สรุปบทที่ ๔	๔-๑๐
บทที่ ๕ การกำหนดรายละเอียดโครงการออกแบบวางผังโครงการ	
๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง	๕-๑
๕.๒.๑ แนวความคิดที่ใช้ในการออกแบบ	๕-๑
๕.๒.๒ ลักษณะโครงข่ายทางสัญจร	๕-๒
๕.๒.๓ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๖
๕.๒.๔ พื้นที่โล่งและสวนสาธารณะ	๕-๙
๕.๓ การออกแบบวางผังโครงการ	๕-๑๑
๕.๓.๑ ผังแม่บทพื้นที่โครงการ	๕-๑๑
๕.๓.๒ รูปด้านพื้นที่โครงการ	๕-๑๒
๕.๓.๓ รายละเอียดโครงการ	๕-๑๓
๕.๓.๔ แนวทางการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ	๕-๒๓
สรุปบทที่ ๕	๕-๓๑
บทที่ ๖ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
๖.๑ สรุปผลการพัฒนาพื้นที่โครงการ	๖-๑
๖.๑.๑ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาด้านโครงข่ายทางสัญจร	๖-๑
๖.๑.๒ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๖-๒
๖.๒ มาตรการและส่วนสนับสนุนทางกฎหมาย	๖-๓
๖.๓ ข้อเสนอแนะ	๖-๓

สารบัญ (ต่อ)

บรรณานุกรม
ประวัตินักศึกษา
ภาคผนวก

หน้า
๗
๘
๙



สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง ๓.๑ แสดงจำนวนประชากร ในเขตเทศบาลเปรียบเทียบกับประชากรทั้งหมดในจังหวัด	๓-๑๑
ตาราง ๔.๑ แสดงการวิเคราะห์จุดแข็ง โอกาส	๔-๒
ตาราง ๔.๒ แสดงการวิเคราะห์จุดอ่อน ภาวะคุกคาม	๔-๓
ตาราง ๕.๑ ข้อเสนอแนะการดำเนินการหรือแผนงานปฏิบัติ	๕-๒๓



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ ๒.๑ แสดงการปรับปรุงผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๒-๕
ภาพที่ ๒.๒ สวนสาธารณะ สวนหย่อม และต้นไม้ตกแต่ง	๒-๖
ภาพที่ ๒.๓ ทางเดินและที่นั่งพักผ่อนข้างทางเดิน	๒-๗
ภาพที่ ๒.๔ ภาพเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียน	๒-๘
ภาพที่ ๒.๕ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	๒-๙
ภาพที่ ๒.๖ แสดงผังตลาดไท	๒-๑๐
ภาพที่ ๒.๗ กรณีกีฬาตลาดไท	๒-๑๑
ภาพที่ ๒.๘ กรณีกีฬาตลาดไท	๒-๑๑
ภาพที่ ๒.๙ กรณีกีฬาตลาดไท	๒-๑๑
ภาพที่ ๒.๑๐ แสดงผัง borough market	๒-๑๒
ภาพที่ ๒.๑๑ แสดงบรรยากาศ borough market	๒-๑๓
ภาพที่ ๒.๑๒ แสดงบรรยากาศ borough market	๒-๑๓
ภาพที่ ๒.๑๓ แสดงบรรยากาศ borough market	๒-๑๓
ภาพที่ ๕.๑ รูปตัดถนนสายหลักย่านที่อยู่อาศัย	๕-๔
ภาพที่ ๕.๒ รูปตัดถนนสายย่อยย่านที่อยู่อาศัย	๕-๔
ภาพที่ ๕.๓ รูปตัดถนนสายย่อยย่านพาณิชยกรรม	๕-๕
ภาพที่ ๕.๔ รูปตัดถนนสายหลักย่านพาณิชยกรรม	๕-๕
ภาพที่ ๕.๕ แบบขยายสวนสาธารณะ	๕-๙
ภาพที่ ๕.๖ แบบขยายสวนสาธารณะ	๕-๙
ภาพที่ ๕.๗ รูปตัดบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ๑	๕-๑๓
ภาพที่ ๕.๘ รูปตัดบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ๒	๕-๑๓
ภาพที่ ๕.๙ รูปตัดอาคารสำนักงาน	๕-๑๕
ภาพที่ ๕.๑๐ รูปตัดบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	๕-๑๗
ภาพที่ ๕.๑๑ รูปตัดตลาดสด ส่วนการขายสินค้า	๕-๑๙
ภาพที่ ๕.๑๒ รูปตัดตลาดสด ส่วนการผลิตสินค้า	๕-๑๙
ภาพที่ ๕.๑๓ รูปทัศนียภาพบริเวณตลาดสด	๕-๓๑
ภาพที่ ๕.๑๔ รูปทัศนียภาพบริเวณอาคารสำนักงาน	๕-๓๑
ภาพที่ ๕.๑๕ รูปทัศนียภาพบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย	๕-๓๒
ภาพที่ ๕.๑๖ รูปทัศนียภาพบริเวณตลาดสด	๕-๓๒

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ ๕.๑๗ รูปทัศนียภาพบริเวณคอนโดมิเนียม	๕-๓๓
ภาพที่ ๕.๑๘ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ	๕-๓๓
ภาพที่ ๕.๑๙ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ	๕-๓๔
ภาพที่ ๕.๒๐ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ	๕-๓๔



สารบัญแนที่

	หน้า
แผนที่ ๑.๑ แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๔
แผนที่ ๑.๒ แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ	๑-๖
แผนที่ ๓.๑ แสดงที่ตั้งโครงการ	๓-๒
แผนที่ ๓.๒ แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๓-๓
แผนที่ ๓.๓ แสดงถนนสายประธานพื้นที่ศึกษา	๓-๖
แผนที่ ๓.๔ แสดงถนนสายหลักพื้นที่ศึกษา	๓-๗
แผนที่ ๓.๕ แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม	๓-๙
แผนที่ ๓.๖ แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๑๘
แผนที่ ๓.๗ แสดงถนนสายประธานพื้นที่โครงการ	๓-๒๗
แผนที่ ๓.๘ แสดงถนนสายหลักพื้นที่โครงการ	๓-๒๘
แผนที่ ๓.๙ แสดงถนนสายย่อยพื้นที่โครงการ	๓-๒๙
แผนที่ ๓.๑๐ แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โครงการปัจจุบัน	๓-๓๑
แผนที่ ๓.๑๑ แสดงการใช้ประโยชน์อาคารพื้นที่โครงการปัจจุบัน	๓-๓๓
แผนที่ ๓.๑๓ แสดงพื้นที่ว่างและมวลอาคาร	๓-๓๖
แผนที่ ๓.๑๔ แสดงความสูงอาคาร	๓-๓๘
แผนที่ ๔.๑ วิเคราะห์จุดแข็งพื้นที่โครงการ	๔-๔
แผนที่ ๔.๒ วิเคราะห์จุดอ่อนพื้นที่โครงการ	๔-๕
แผนที่ ๔.๓ วิเคราะห์โอกาสพื้นที่โครงการ	๔-๖
แผนที่ ๔.๔ วิเคราะห์ภาวะคุกคามพื้นที่โครงการ	๔-๗
แผนที่ ๕.๑ แสดงโครงข่ายการสัญจรใหม่	๕-๓
แผนที่ ๕.๒ แสดง Conceptual Plan	๕-๗
แผนที่ ๕.๓ แสดง Zoning	๕-๘
แผนที่ ๕.๔ แสดงโครงข่ายพื้นที่สีเขียว	๕-๑๐
แผนที่ ๕.๕ แสดงผังแม่บทพื้นที่โครงการ	๕-๑๑
แผนที่ ๕.๗ แสดงผังขยายบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย	๕-๑๔
แผนที่ ๕.๘ แสดงผังขยายบริเวณอาคารสำนักงาน	๕-๑๖
แผนที่ ๕.๙ แสดงผังขยายบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	๕-๑๘
แผนที่ ๕.๑๐ แสดงผังขยายบริเวณตลาดสด	๕-๒๐
แผนที่ ๕.๑๑ แสดงผังขยายบริเวณตลาดสด ส่วนการขายสินค้า	๕-๒๑

สารบัญแนที่ (ต่อ)

	หน้า
แนที่ ๕.๑๒ แสดงผังขยายบริเวณตลาดสด ส่วนการผลิตสินค้า	๕-๒๒
แนที่ ๕.๑๓ แสดงผังแม่บทยะที่ ๑ พัฒนาเส้นทางการสัญจร	๕-๒๔
แนที่ ๕.๑๔ แสดงผังแม่บทยะที่ ๒ พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๒๕
แนที่ ๕.๑๕ แสดงผังแม่บทยะที่ ๒ พาณิชยกรรมริมถนนสายหลัก	๕-๒๖
แนที่ ๕.๑๖ แสดงผังแม่บทยะที่ ๒ พาณิชยกรรมบริเวณอาคารพาณิชย์	๕-๒๗
แนที่ ๕.๑๗ แสดงผังแม่บทยะที่ ๓ พาณิชยกรรมบริเวณตลาดสด	๕-๒๘
แนที่ ๕.๑๘ แสดงผังแม่บทยะที่ ๓ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	๕-๒๙
แนที่ ๕.๑๙ แสดงผังแม่บทยะที่ ๓ พื้นที่สีเขียว	๕-๓๐



บรรณานุกรม

ฐาปนา บุญยประวีตร ๒๕๕๗ แนวทางการวางผังเมืองและออกแบบปรับปรุงกายภาพเมืองให้งดงาม

ตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :

<http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand> (๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐)

ฐาปนา บุญยประวีตร ๒๕๖๐ แนวคิดการวางผังพื้นที่พาณิชย์กรรมกลางเมืองตามแนวคิดการเติบโต

อย่างชาญฉลาด (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :

http://asiamuseum.co.th/upload/forum/plan_downtown_ (๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐)

ปิยะภัทร เต็มแย้ม ๒๕๕๑ แนวทางการพัฒนาพื้นที่จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรบริเวณแยกรังสิต

ปทุมธานี วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาการออกแบบ

ชุมชนเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐)

Realist Blog ๒๕๕๙ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :

<http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีแดง/> (๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐)



ประวัตินักศึกษา

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวฉัตรทิพย์ สุขโต
วัน เดือน ปี เกิด	๗ กันยายน ๒๕๓๗
ที่อยู่	บ้านเลขที่ ๘๒/๖ ม.๓ ต.บ้านกุ่ม อ.เมืองเพชรบุรี จ.เพชรบุรี ๗๖๐๐๐
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.๒๕๕๐-๒๕๕๒	มัธยมศึกษาปีที่ ๑-๓ โรงเรียนอรุณประดิษฐ เพชรบุรี
พ.ศ.๒๕๕๓-๒๕๕๕	มัธยมศึกษาปีที่ ๔-๖ โรงเรียนอรุณประดิษฐ เพชรบุรี
พ.ศ.๒๕๕๖-ปัจจุบัน	ระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี วิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ ศาลายา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง
ประวัติการทำงาน	
พ.ศ. ๒๕๖๐	ฝึกงานที่ บริษัท CROSS ARCHITECT เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ





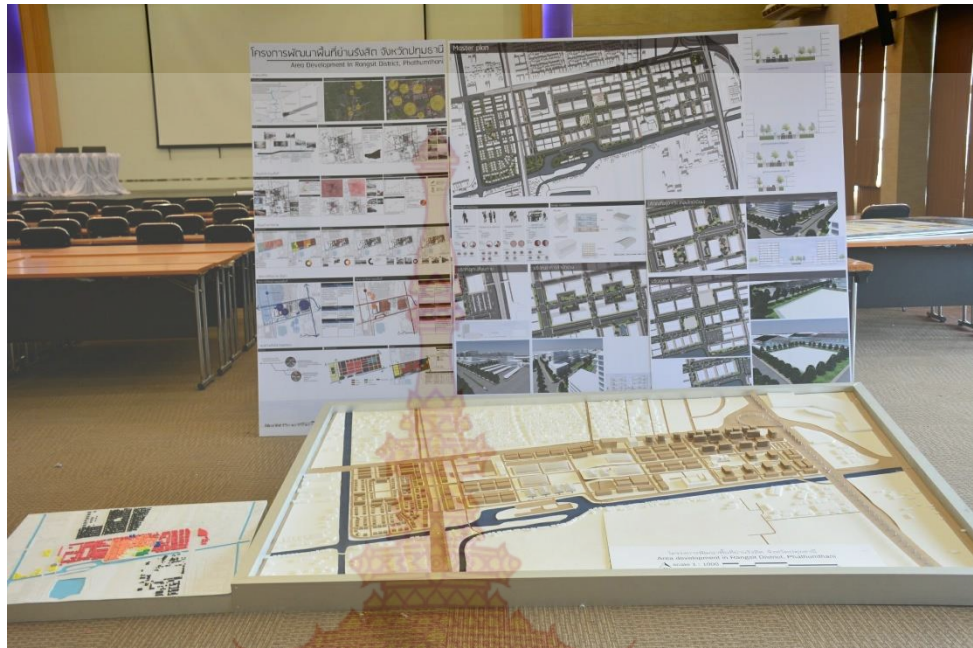
ภาคผนวก

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี

Area Development in Rangsit District, Phatumthani



ภาพชาร์ตนำเสนอผลงาน



ภาพชาร์ตนำเสนอและโมเดลผลงาน



ภาพชาร์ตนำเสนอและโมเดลผลงาน



ภาพบรรยากาศการนำเสนอผลงาน



ภาพบรรยากาศการนำเสนอผลงาน

บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

พื้นที่บริเวณแยกรังสิตตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครรังสิตหรือนครรังสิต เป็นเทศบาลนครในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยเทศบาลนครรังสิตเป็นเมืองที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร และพื้นที่รังสิตเป็นจุดเชื่อมต่อการเปลี่ยนถ่ายคมนาคมย่านชานเมืองที่มีความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณแยกรังสิตซึ่งเป็นแยกที่มีการเชื่อมต่อของเส้นทางการคมนาคมหลายสาย ซึ่งในปัจจุบันรังสิตกลายเป็นจุดศูนย์กลางในการเดินทางไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันออก นอกจากนี้พื้นที่บริเวณแยกรังสิตเป็นที่ตั้งของชุมชน ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และตลาดค้าปลีก-ส่งที่สำคัญของพื้นที่ ซึ่งคนในพื้นที่จะใช้ตลาดในการจับจ่ายซื้อของในชีวิตประจำวัน และผู้ที่สัญจรไปมาผ่านแยกรังสิตใช้บริเวณนี้เป็นจุดพักรถ จึงทำให้บริเวณแยกรังสิตนี้เป็นปราการด่านสำคัญในการเดินทางต่อไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันออกและเดินทางเข้ามายังกรุงเทพมหานคร

บทบาทของพื้นที่เทศบาลนครรังสิตหรือย่านรังสิตในปัจจุบันคือ เป็นจุดเชื่อมต่อการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรย่านชานเมืองที่มีความสำคัญเป็นอย่างมาก เป็นจุดที่มียานพาหนะผ่านในพื้นที่หลากหลายประเภทมีคนเข้าใช้พื้นที่เพื่อเปลี่ยนการสัญจรและเดินทางต่อไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ของเมือง ทั้งการสัญจรทางเท้า รถส่วนบุคคล รถโดยสารสาธารณะประเภทต่าง ๆ และมีกิจกรรมการใช้พื้นที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งในระดับชุมชนและระดับเมืองต่าง ๆ โดยบริเวณแยกรังสิตเป็นจุดตัดของถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนรังสิต-ปทุมธานี และถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งการเดินทางได้เชื่อมต่อกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ หรือถนนพหลโยธิน นอกจากนี้พื้นที่รังสิตเป็นพื้นที่ที่อยู่ในตัวเมืองปทุมธานี มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คิวรถและท่ารถที่อยู่บริเวณแยกรังสิต และมีพื้นที่ที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม โรงเรียน มหาวิทยาลัยอยู่โดยรอบ ทำให้พื้นที่แยกรังสิตมีลักษณะการใช้พื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ทำให้เกิดกิจกรรมทางการค้าและการสัญจรระหว่างคนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีรูปแบบการสัญจรต่าง ๆ ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง รถตู้ รถรับจ้าง และในอนาคตยังมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้มช่วงบางซื่อ-รังสิตที่จะตัดผ่านมาในพื้นที่ จึงส่งผลให้พื้นที่มีแนวโน้มที่จะพัฒนาเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญในอนาคต

ในอนาคต ภายในพื้นที่รังสิตจะมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิตที่จะผ่านบริเวณสถานีรถไฟรังสิต และมีโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือเซ็นทรัลเอ็ม ซึ่งโครงการเหล่านี้จะส่งผลให้มีประชากรเดินทางเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

ขึ้น และจากการคาดการณ์ในอนาคตอาจจะตามมาด้วยปัญหาการเข้ามารวมตัวของประชากรแฝงที่เข้ามาใช้พื้นที่ ทั้งการเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนการค้าหรือเข้ามาเพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจรเพื่อเดินทางต่อไปยังจุดต่าง ๆ และด้วยสภาพในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาสำคัญคือ การขาดความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจรและกิจกรรม บวกกับมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ามา จึงเป็นที่มาของโครงการพัฒนาพื้นที่รังสิตเพื่อรองรับรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่บริเวณแยกรังสิตในการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สมบูรณ์แบบ เพื่อสร้างความเชื่อมโยงให้กับแต่ละส่วนของพื้นที่เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อรองรับประชากรภายในพื้นที่และประชากรแฝงที่เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมทางการค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยให้สอดคล้องกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน และพัฒนาชุมชนโดยรอบให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของประชากรในพื้นที่

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่แยกรังสิตในการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สมบูรณ์สร้างความเชื่อมโยงกันในแต่ละส่วนของพื้นที่ เพื่อรองรับประชากรภายในพื้นที่และประชากรแฝงที่เข้ามาใช้พื้นที่ พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมทางการค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยให้สอดคล้องกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน และพัฒนาชุมชนโดยรอบให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของประชากรในพื้นที่ และพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับโครงการในอนาคตที่จะเข้ามา เช่น โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง โดยมีประเด็นการศึกษาดังนี้

- ๑.๒.๑ ศึกษาข้อมูลกายภาพ บริบทของพื้นที่เพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางการพัฒนา
- ๑.๒.๒ ศึกษาศักยภาพของพื้นที่เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่
- ๑.๒.๓ ศึกษาระบบโครงข่ายทางสัญจรและจุดเปลี่ยนถ่ายทางสัญจรของพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการสัญจรในปัจจุบัน
- ๑.๒.๔ เพื่อกำหนดแนวทางการออกแบบจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรบริเวณแยกรังสิตได้
- ๑.๒.๕ เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่โดยรอบแยกรังสิตเพื่อรองรับจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรได้
- ๑.๒.๖ เพื่อกำหนดแนวทางการออกแบบที่สามารถแก้ปัญหาความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจรและกิจกรรมในพื้นที่ได้

๑.๓ ขอบเขตการศึกษา

๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่

๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา

พื้นที่เทศบาลเมืองรังสิตและพื้นที่โดยรอบ ครอบคลุมพื้นที่อำเภอคลองหลวง อำเภอธัญบุรี อำเภอหนองเสือ รวมไปถึงระบบโครงข่ายทางสัญจรรอบ ๆ เทศบาลเมืองรังสิต ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๕.๖๓ ตารางกิโลเมตร

ทิศเหนือ ติดกับตำบลคลองหนึ่ง

ทิศตะวันออก ติดกับตำบลประชาธิปไตย

ทิศตะวันตก ติดกับตำบลคูคต

ทิศใต้ ติดกับตำบลบางพล

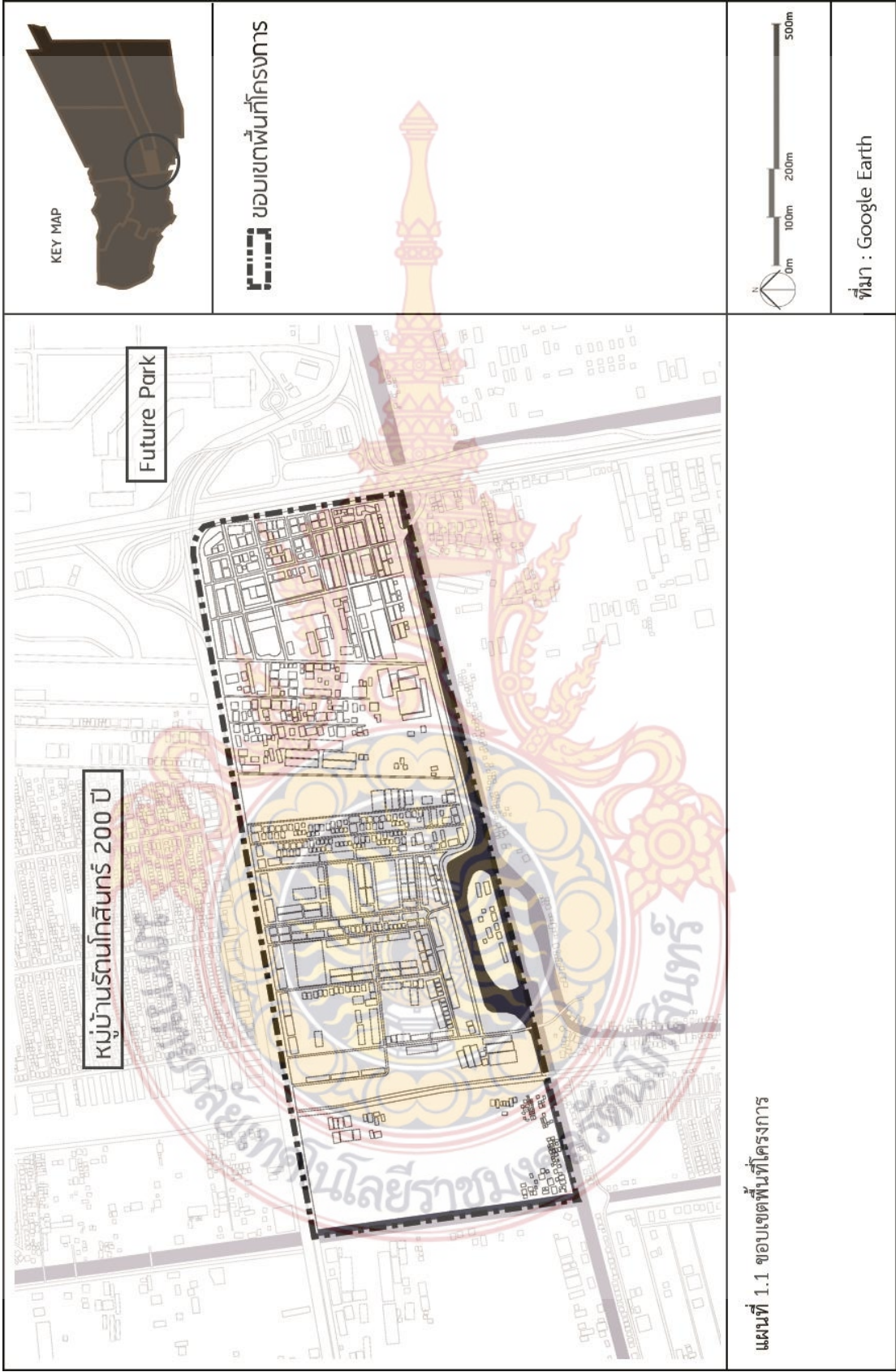


๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการครอบคลุมพื้นที่บริเวณแยกรังสิต รวมไปถึงพื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่มีการพัฒนา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถทำให้เกิดการเชื่อมโยงกับกิจกรรมการสัญจรและประโยชน์ในด้านต่าง ๆ โดยพื้นที่มีขนาดประมาณ ๐.๙๕ ตารางกิโลเมตร

ทิศเหนือ	ติดกับถนนรังสิต-ปทุมธานี
ทิศตะวันออก	ติดกับถนนพหลโยธิน
ทิศตะวันตก	ติดกับคลองเปรมประชากร
ทิศใต้	ติดกับคลองรังสิต





แผนที่ 1.1 ขอบเขตพื้นที่โครงการ

๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาสภาพบทบาทของพื้นที่ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ศึกษาเส้นทางการสัญจร ลักษณะการสัญจรไปมาของคนที่เข้ามาใช้พื้นที่ ศึกษาเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ศึกษาปัญหาของพื้นที่ ศักยภาพของพื้นที่ โครงการในอนาคต รวมไปถึงแนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่ในอนาคต

๑.๔ ขั้นตอนการดำเนินงาน

- ๑.๔.๑ รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ และสำรวจพื้นที่เบื้องต้น
- ๑.๔.๒ ศึกษาปัญหาเบื้องต้นของพื้นที่ ศักยภาพและความน่าสนใจของพื้นที่ กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของโครงการ
- ๑.๔.๓ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี กรณีศึกษาโครงการต่าง ๆ รวมไปถึงกฎหมายข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่
- ๑.๔.๔ วิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมได้ ทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม
- ๑.๔.๕ วิเคราะห์ข้อมูล ระบุประเด็นปัญหา ศักยภาพของพื้นที่
- ๑.๔.๖ วิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อนของพื้นที่
- ๑.๔.๗ กำหนดโปรแกรมการออกแบบ วางผังพัฒนาพื้นที่ ออกแบบและเสนอแนวทางการแก้ปัญหาตามแนวความคิดในการออกแบบ

๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ๑.๕.๑ สามารถสรุปปัญหาและความต้องการภายในพื้นที่บริเวณแยกรังสิตได้อย่างครบถ้วน
- ๑.๕.๒ สามารถวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่บริเวณแยกรังสิตรังสิตและหาแนวทางการพัฒนาพื้นที่แยกรังสิตและพื้นที่โดยรอบตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดปทุมธานีได้
- ๑.๕.๓ สามารถกำหนดแนวทางในการพัฒนาพื้นที่แยกรังสิตให้สอดคล้องกับโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเพื่อเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สมบูรณ์แบบ
- ๑.๕.๔ สามารถกำหนดแนวทางการออกแบบจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรบริเวณแยกรังสิตให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นได้
- ๑.๕.๕ สามารถกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่โดยรอบแยกรังสิตเพื่อรองรับจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรได้
- ๑.๕.๖ สามารถกำหนดแนวทางการออกแบบที่สามารถแก้ปัญหาความเชื่อมโยงของโครงข่ายการสัญจรและกิจกรรมในพื้นที่ได้

๑.๖ คำจำกัดความ

๑.๖.๑ พัฒนา คือการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายโดยรวมของพื้นที่ ศึกษาปัญหาและศักยภาพของพื้นที่ เก็บรวบรวมข้อมูลและปัญหาของพื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางการแก้ปัญหาโดยผ่านกระบวนการการวิเคราะห์และนำทฤษฎีเข้ามาใช้เพื่อพัฒนาให้พื้นที่มีศักยภาพมากขึ้นคนในพื้นที่มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น คนที่เข้ามาใช้พื้นที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น

๑.๖.๒ รางสิต เป็นจุดเชื่อมต่อการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรย่านชานเมือง ปัจจุบันแยกรางสิตเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในระดับเมือง ที่สามารถเดินทางไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันออกได้อย่างสะดวก



บทที่ ๒

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการหาแนวทางการออกแบบพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิตและกำหนดขอบเขตในการพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหาภายในพื้นที่รังสิตนั้น จำเป็นต้องศึกษาข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่ ศึกษาโครงการที่จะเข้ามาภายในพื้นที่ในอนาคต ศึกษาแผนพัฒนาที่จะมีผลกับพื้นที่ นอกจากนี้ยังจำเป็นต้องศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาต่าง ๆ ที่สามารถนำมาปรับใช้ในการพัฒนาพื้นที่รังสิตได้ โดยทฤษฎีและกรณีศึกษาที่ได้ศึกษามีเนื้อหาดังต่อไปนี้

๒.๑ แนวคิดการวางผังพื้นที่พาณิชยกรรมกลางเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด

การสร้างความคิดคึกคักสดใสมีชีวิตชีวาแก่พื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณใจกลางเมือง เป็นเป้าหมายหนึ่งในการพัฒนาเมืองสู่ความยั่งยืนตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด ความแจ่มใสทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจะเป็นเครื่องบ่งชี้ความสำเร็จในการวางผังและการฟื้นฟูทางกายภาพให้กับหลาย ๆ เมืองในสหรัฐอเมริกา สหรัฐอเมริกาได้เลือกการพัฒนาและฟื้นฟูสภาพพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณใจกลางเมืองก่อนที่จะลงมือพัฒนาพื้นที่ในบริเวณอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะการวางผังและฟื้นฟูทางกายภาพในพื้นที่ใจกลางเมือง จะทำให้เกิดโอกาสการสร้างตัวอย่างที่เด่นชัดในการพัฒนาให้ประชาชนได้มองเห็น ซึ่งจะทำให้การฟื้นฟูสภาพพื้นที่ในการค้า การอยู่อาศัยและการนันทนาการหรือแม้กระทั่งในพื้นที่บริเวณอื่น ๆ สามารถดำเนินการได้โดยได้รับการสนับสนุนจากประชาชน

แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดของเมืองได้แบ่งพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณใจกลางเมืองออกเป็นทั้งหมด ๔ ระดับ ได้แก่ ระดับมหานคร ระดับเมือง ระดับย่านและระดับชุมชน โดยแหล่งพาณิชยกรรมระดับมหานครจะอยู่ในเขตธุรกิจการให้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่มักตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองท่องเที่ยว ลักษณะพิเศษของพื้นที่ได้แก่ การมีกิจกรรมใช้ประโยชน์ตลอดเวลาทั้งกลางวันและเวลากลางคืน พื้นที่มีความหนาแน่นสูงมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ภาคธุรกิจการบริหารและการบริการมีความหลากหลายซับซ้อนมาก และเครือข่ายความสัมพันธ์ด้านการค้ามีความเชื่อมโยงกับแหล่งพาณิชยกรรมทุกระดับทั่วทั้งโลก สำหรับพื้นที่พาณิชยกรรมในระดับของเมืองและย่านก็จะมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินเกือบตลอดเวลาเช่นกัน แต่ความหลากหลายของกิจกรรมและความหนาแน่นของการใช้พื้นที่จะมีน้อยกว่าเขตพาณิชยกรรมในระดับมหานคร บทบาทหลักเป็นการสนับสนุนกิจกรรมภาคเศรษฐกิจการบริการภายในเขตเมืองและย่าน ส่วนแหล่งพาณิชยกรรมระดับชุมชนจะมีบทบาทในการตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจในพื้นที่ให้ผสมผสานกับการให้บริการประชาชนและผู้เยี่ยมชม ในการวางผังพัฒนาเพื่อให้เกิดความยั่งยืนนักผังเมืองจะต้องเริ่มจากวางผังยุทธศาสตร์ในระดับภาคเพื่อกำหนดบทบาทแต่ละพื้นที่ให้เกิดความชัดเจนเสียก่อน ต่อจากนั้นจึงจะดำเนินการจัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาในระดับเมือง ย่านและชุมชนต่อไป

กล่าวได้ว่า พื้นที่พาณิชยกรรมมีความสำคัญต่อพัฒนาการทางเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งของพื้นที่เป็นอันมาก ระดับความมากน้อยในการกระจายรายได้ไปยังครัวเรือนขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านขนาดและความหลากหลายของประเภทธุรกิจ โดยพื้นที่พาณิชยกรรมที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีความหลากหลายมากจะตอบสนองต่อการจ้างงานและการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่พื้นที่ในอัตราสูง และในทางตรงกันข้ามหากแหล่งพาณิชยกรรมมีความหลากหลายด้านประเภทธุรกิจน้อยโอกาสในการตอบสนองต่อการกระจายรายได้แก่พื้นที่ก็จะลดลงตามไปด้วย แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดได้มองเห็นความสำคัญ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายในการฟื้นฟูทางกายภาพพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อให้เกิดความหลากหลายของประเภทธุรกิจ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ตอบสนองต่อกิจกรรมการค้าการลงทุน สร้างความคึกคักมีชีวิตชีวาและมีแรงดึงดูดให้เกิดการพัฒนาในด้านต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

แนวทางการปรับปรุงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดเพื่อให้ตอบสนองต่อเกณฑ์ทั้ง ๔ ข้อซึ่งประกอบไปด้วย การวางผังให้พื้นที่พาณิชยกรรมเกิดความกระชับ (Compact area planning) การส่งเสริมให้พื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง (High density creation) โดยผสมผสานกิจกรรมการใช้ประโยชน์ด้านการค้าและบริการ การนันทนาการและอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันหรือพื้นที่ที่สามารถเชื่อมต่อกันด้วยทางเดิน การวางผังต้องสร้างความยืดหยุ่นด้านความสูงของอาคารและควรปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โอกาสการเติบโตทางเศรษฐกิจและมูลค่าของที่ดิน ดังเช่น การเพิ่มสัดส่วนปริมาณพื้นที่ใช้สอยอาคาร (FAR) ให้มากขึ้น หรือการลดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) ให้น้อยลงในพื้นที่หนาแน่นสูง โดยทดแทนการสูญเสียพื้นที่ว่างด้านข้างและหลังอาคารด้วยพื้นที่สีเขียว (Green space) และพื้นที่สาธารณะ (Public space) บริเวณภูมิทัศน์ถนนหรือแนวขอบเส้นสีเขียว (Greenway) ตามธรรมชาติที่ได้รับการฟื้นฟูสภาพแล้ว

การวางผังฟื้นฟูทางกายภาพต้องสอดคล้องกับเกณฑ์แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดทั้ง ๔ ข้อ ผสมผสานกับกลยุทธ์การฟื้นฟูสภาพทั้ง ๓ ระดับ ได้แก่ กลยุทธ์การบำรุงรักษาสภาพพื้นที่ กลยุทธ์การฟื้นฟูสภาพพื้นที่เฉพาะส่วน และกลยุทธ์การฟื้นฟูสภาพแบบเบ็ดเสร็จทั่วทั้งบริเวณ โดยคำนึงถึงยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่และความคุ้มค่าด้านงบประมาณ สาระสำคัญประกอบด้วย

๑. การออกแบบฟื้นฟูทางกายภาพตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ปรับปรุงใหม่ ได้แก่ การฟื้นฟูระบบการเข้าถึง การเชื่อมต่อระหว่างอาคารด้วยทางเดิน การส่งเสริมการสร้างที่พักอาศัยหลายระดับราคาผสมผสานกับอาคารพาณิชยกรรม การส่งเสริมอาคารแนวตั้ง การส่งเสริมการสร้างอาคารให้เกาะกลุ่มกัน การปรับปรุงกิจกรรมการใช้อาคารให้สอดคล้องกับนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน การฟื้นฟูอาคารทั้งร้างและพื้นที่ทิ้งร้างในเขตพาณิชยกรรมหรือการส่งเสริมให้มีความหนาแน่นสูงในพื้นที่พัฒนารอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) ฯลฯ ทั้งนี้อาจนำกลยุทธ์การฟื้นฟูสภาพเฉพาะส่วนและการฟื้นฟูสภาพแบบเบ็ดเสร็จมาประยุกต์ใช้

๒. การออกแบบปรับปรุงระบบการสัญจรโดยให้ความสำคัญต่อการพัฒนาทางเดินและระบบขนส่งมวลชนบริเวณพื้นที่ชั้นในเขตพาณิชย์กรรมหรือบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง การสร้างกายภาพช่วยลดความเร็วรถยนต์ การฟื้นฟูภูมิทัศน์ถนนให้มีความงดงามดึงดูดใจสำหรับการเดิน การขยายทางเดินเท้า (Pedestrian) ให้มีขนาดใหญ่และสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ได้อย่างทั่วถึงการปรับปรุงกายภาพถนนให้เป็นถนนสายการค้า (Commercial Road) การฟื้นฟูทางแยก วงเวียน ทางข้ามถนน และลดความแออัดของเปลือกอาคารและผิวทางด้วยต้นไม้ใหญ่และไม้พุ่มประดับ ทั้งนี้ อาจนำกลยุทธ์การฟื้นฟูสภาพแบบเบ็ดเสร็จมาประยุกต์ใช้

๓. การออกแบบปรับปรุงสภาพด้านหน้าอาคารให้มีความงดงาม โดยเฉพาะด้านหน้าอาคารบริเวณทางแยกและอาคารที่ตั้งบริเวณใจกลางเขตพาณิชย์กรรม การปรับปรุงที่ว่างด้านหน้าอาคารส่วนต่อเนื่องกับทางเท้าสาธารณะ (Travel Zone) ให้เป็นส่วนต้อนรับและพักผ่อนที่ได้มาตรฐาน และสร้างแนวทางการออกแบบด้านหน้าอาคารของภาคเอกชนให้สอดคล้องกับภูมิทัศน์ถนนและผังการใช้ประโยชน์ที่ได้ปรับปรุงใหม่ โดยใช้กลยุทธ์การบำรุงรักษาสภาพพื้นที่และการฟื้นฟูสภาพเฉพาะส่วน

๔. การวางแผนสร้างควมมีชีวิตชีวาบริเวณด้านหน้าอาคาร ได้แก่ การรณรงค์ให้เกิดกิจกรรมการค้าที่ดึงดูดใจสำหรับการเดินจับจ่ายใช้สอยและนันทนาการ การรณรงค์ให้เกิดร้านค้าหรือโชว์รูมแสดงสินค้า ศูนย์การค้าร้านสะดวกซื้อ ร้านกาแฟ ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านหนังสือ ร้านเสริมสวย ร้านเกมและอินเทอร์เน็ตให้ตั้งต่อเนื่องกันตามแนวถนน นอกจากนั้นนักผังเมืองต้องวางแผนให้เกิดการใช้ประโยชน์สำหรับกิจกรรมประเพณีวัฒนธรรมบริเวณทางเดิน การสร้างที่นั่งพักผ่อนหรือนั่งชมทัศนียภาพเมือง การปรับปรุงระบบไฟฟ้าส่องสว่างและซุ่มจำหน่ายสินค้าและเครื่องดื่มตามเส้นทางเดิน เป็นต้น

๒.๒ แนวความคิดการวางผังเมืองและออกแบบปรับปรุงกายภาพเมืองให้งดงามตามแนวความคิดเติบโตอย่างชาญฉลาด

การปรับปรุงกายภาพและโครงสร้างพื้นฐานของเมือง

ด้านกายภาพเมือง ต้องปรับปรุงฟื้นฟูให้สอดคล้องกับโครงสร้างพื้นฐานทางธรรมชาติและสภาพแวดล้อม (Natural and Environmental Infrastructure) โครงสร้างพื้นฐานสร้างสรรค์ (Built Environmental Infrastructure) ที่ได้ลงทุนไว้แล้วและสภาวะแวดล้อมที่เหมาะสมของการอยู่อาศัย (Human Environmental) ดังนั้น ในการพัฒนาเมืองให้เกิดความงดงาม จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องยกระดับกายภาพเมืองให้เกิดความสมดุลกับโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าว นโยบายด้านกายภาพสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เมืองมีความงดงาม ประกอบด้วย การปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปรับปรุงและฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐานสีเขียว รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

นโยบายการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การผสมผสาน กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการเชื่อมโยงการใช้พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม พื้นที่สาธารณะ และส่วนบริการกลางของชุมชน ย่านและเมืองเข้าด้วยกันให้มีความสมบูรณ์ พร้อมดำเนินมาตรการให้ใช้พื้นที่อย่างประหยัด มีมาตรการกำหนดขอบเขตการใช้ที่ดินไม่ให้กิจกรรมการอยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ธรรมชาติ ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความกระชับ กำหนดกรอบพื้นที่อนุญาตให้พัฒนาให้เป็นไปตามศักยภาพของกายภาพและโครงสร้างพื้นฐานที่ได้ลงทุนไว้แล้ว กำหนดมาตรการรักษาพื้นที่สีเขียว ที่โล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พื้นที่ที่มีความเสี่ยง และพื้นที่ตั้งของแหล่งประวัติศาสตร์และสถาปัตยกรรมสำคัญ



ภาพที่ ๒.๑ แสดงการปรับปรุงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ

ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand/> สืบค้นวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐

นโยบายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสีเขียว

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานพื้นที่สีเขียว เป็นนโยบายสำคัญในการเสริมสร้างให้เมืองมีความงดงาม เนื่องจากนโยบายนี้ให้การสนับสนุนการใช้สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่มีอยู่แล้ว ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ลดการสิ้นเปลืองงบประมาณในการลงทุนสำหรับพื้นที่แห่งใหม่ นโยบายนี้ยังรวมไปถึงการส่งเสริมและลงทุนโครงสร้างการสัญจรที่ไม่ทำลายสภาพแวดล้อม รวมทั้งระบบการสัญจรที่ส่งเสริมสุขภาพ ตลอดจนการสนับสนุนการขนส่งมวลชนระบบรางและการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) ให้เกิดความหนาแน่นและเกิดพื้นที่สุนทรียภาพบริเวณใจกลางเมืองและพื้นที่พาณิชยกรรม

การสร้างเสริมความงดงามและความมีชีวิตชีวาแก่เมือง

การเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้ใช้กลยุทธ์การพัฒนาให้เกิดพื้นที่สุนทรียภาพ (Aesthetics Area) ภายในเขตเมือง โดยใช้กลยุทธ์การสร้างสมดุลให้เกิดขึ้นระหว่างโครงสร้างพื้นฐานทางธรรมชาติกับกิจกรรมการอยู่อาศัย กิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะก่อให้เกิดลักษณะของเมืองนิเวศ (Eco-City)

การพัฒนาศูนย์กลางให้มีความเด่นชัด

ศูนย์กลาง หรือบริเวณใจกลางของชุมชน ย่าน และเมือง (City Center & Neighborhood Center) ควรได้รับการพัฒนาให้เป็นพื้นที่พิเศษ (The Great Place) เป็นจุดหมายตาที่ได้รับการออกแบบภูมิทัศน์ให้งดงาม เป็นที่ประทับใจของผู้อยู่อาศัยและผู้เยี่ยมชม พื้นที่บริเวณใจกลางเมืองจึงควรเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการหรือหน่วยบริการชุมชน สถาบันการศึกษา และสถาบันทางศาสนา ในพื้นที่เมืองเก่าดั้งเดิม พื้นที่ถนนราชดำเนินนอก ราชดำเนินกลางและราชดำเนินใน ของกรุงเทพมหานคร หรือพื้นที่ประวัติศาสตร์ บริเวณใจกลางของจังหวัดต่าง ๆ ไม่ควรอนุรักษ์ไว้เพื่อการท่องเที่ยวแต่เพียงอย่างเดียว แต่ควรส่งเสริมให้มีกิจกรรมด้านเศรษฐกิจที่สอดคล้องกับบทบาทของพื้นที่เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่คุ้มค่า และให้บทบาททางเศรษฐกิจเป็นเครื่องหล่อเลี้ยงมรดกทางประวัติศาสตร์ให้คงอยู่ ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้เกิดความงดงาม นโยบายการพัฒนาศูนย์กลางชุมชน ย่าน และเมือง ให้มีเอกลักษณ์ และมีบทบาทด้านเศรษฐกิจ จึงเป็นนโยบายสำคัญที่ทุกเมืองควรนำมาดำเนินการ

การพัฒนาพื้นที่สาธารณะ

การเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้กำหนดให้ทุกชุมชนมีพื้นที่สาธารณะ ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางหรือขอบข้างของชุมชน ซึ่งประชาชนต้องสามารถเข้าถึงได้ด้วยทางเดินและทางจักรยานเป็นอย่างน้อย พื้นที่สาธารณะต้องได้รับการออกแบบปรับปรุงภูมิทัศน์อย่างเข้มข้นเพื่อให้เกิดความงดงาม สามารถดึงดูดใจให้สมาชิกภายในชุมชนมาใช้บริการ ในชุมชนที่มีพื้นที่ว่างจำกัดหรือมีความหนาแน่น พื้นที่สาธารณะจะต้องได้รับการออกแบบให้ผสมผสานประโยชน์ใช้สอยทั้งทางด้านนันทนาการ การ

กีฬาและการพักผ่อนหย่อนใจ ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้งดงาม นโยบายการพัฒนาพื้นที่สาธารณะในระดับชุมชน จะเป็นนโยบายที่สำคัญที่นักผังเมืองและผู้บริหารเมืองต้องดำเนินการให้บรรลุผล

การพัฒนาพื้นที่พณิชยกรรม

แต่ละชุมชน และย่านในเขตเมืองต้องมีหน่วยพณิชยกรรมตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางและขอบข้าง ซึ่งสามารถเข้าถึงได้ด้วยทางเท้า ทางจักรยาน และระบบขนส่งมวลชนเป็นอย่างน้อย การเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้ให้ความสำคัญในการพัฒนากายภาพย่านพณิชยกรรม ให้มีชีวิตชีวา และตอบสนองต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายในพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ความมีชีวิตชีวาของย่านพณิชยกรรม จะเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงระดับความสดใสทางเศรษฐกิจ และชี้วัดโอกาสในการเพิ่มพูนรายได้สำหรับประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนหรือย่านนั้น ๆ ดังนั้นในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้มีความมีชีวิตชีวา การพัฒนาย่านพณิชยกรรมในระดับชุมชน และระดับย่าน จึงเป็นนโยบายสำคัญที่ต้องดำเนินการให้บรรลุผล

การรักษาพื้นที่สีเขียวและความเป็นธรรมชาติในเขตเมือง

ทุกชุมชนและย่าน จะต้องจัดให้มีที่โล่ง และพื้นที่สีเขียว ซึ่งประกอบด้วย

๑. กลุ่มพื้นที่สีเขียวแบบมวลหนา (Mass of green space) ไว้ควบคุมอุณหภูมิ มลภาวะและรักษาความสมดุลให้แก่อาณาบริเวณ ตลอดจนเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์ขนาดเล็ก

๒. พื้นที่สีเขียวกระจายตามเส้นทางสัญจรและที่โล่งภายในชุมชน ปริมาณและขนาดพื้นที่สีเขียว ต้องมีส่วนที่เหมาะสมกับขนาดของที่อยู่อาศัย โดยเทียบจากพื้นที่ทั้งหมดของชุมชน ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้งดงาม การพัฒนาพื้นที่สีเขียวและความเป็นธรรมชาติในระดับชุมชนและระดับย่าน จะเป็นอีกนโยบายหนึ่งที่ต้องดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง



ภาพที่ ๒.๒ สวนสาธารณะ สวนหย่อม และต้นไม้ตกแต่ง

ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand/> สืบค้นวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐

การเสริมสร้างความน่าอยู่และความปลอดภัย

ความน่าอยู่ และความยั่งยืนของที่อยู่อาศัยเกิดจากการผสมผสานของประชาชนทุกระดับ รายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์กันในด้านเครือญาติ ชนเผ่า เชื้อชาติและเศรษฐกิจ ความมั่งคั่งของเขตที่อยู่อาศัย ไม่ได้เกิดจากการเป็นที่ตั้งของบ้านเดี่ยวราคาแพง หรืออาคารที่พักอาศัยระดับสูงซึ่งตั้งอยู่กันเป็นกลุ่มก้อน แต่เกิดจากการผสมผสานของอาคารที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ที่มีหลายระดับราคา นอกจากนั้น ความน่าอยู่และความมั่งคั่งของเขตที่อยู่อาศัย ยังเกิดจากการที่ส่วนประกอบทางกายภาพของถนน ทางเดิน ทางจักรยานมีความสมบูรณ์ สามารถเชื่อมต่อไปยังศูนย์บริการชุมชน โรงเรียน วัด ศูนย์บริการสาธารณสุข ตลาด และพื้นที่สาธารณะได้อย่างปลอดภัย มีดังต่อไปนี้

ที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา เป็นการผสมผสานของบ้านและที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และการเช่า ซึ่งมีความหลากหลายด้านขนาด รูปแบบ และราคาราคานั้น จัดเป็นคุณลักษณะที่ดีของย่านและชุมชนที่มีความยั่งยืน สำหรับที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ จะต้องมียกระดับราคาซึ่งประชาชนในพื้นที่มีความสามารถในการซื้อหาได้ และจำนวนหน่วยของบ้าน จะต้องสอดคล้องกับขนาดของแหล่งงานและความสามารถในการรองรับของสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่มีอยู่แล้วในพื้นที่นั้น ๆ

การเชื่อมต่อระหว่างอาคารด้วยทางเดิน การมีที่ตั้ง ของอาคารที่พักอาศัยอยู่ใกล้ชิดกัน หรือมีความต่อเนื่องกัน จะก่อให้เกิดความสะดวกในการเชื่อมต่อกันด้วยการเดิน ตามเกณฑ์ของการเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการสนับสนุนให้เกิดอาคารในลักษณะกลุ่มก้อน ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกันได้ด้วยทางเดิน



ภาพที่ ๒.๓ ทางเดินและที่นั่งพักข้างทางเดิน

ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand/> สืบค้นวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐

นโยบายการสร้างเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียน

การเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้เสนอให้จัดสร้างเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียน โดยปรับปรุงเส้นทางสัญจรที่มีอยู่ให้เกิดความปลอดภัยสำหรับการเดินเท้า และการใช้จักรยาน วังอาจแยกเส้นทางสัญจรจากโครงข่ายถนนที่มีอยู่เดิม หรืออาจพัฒนาจากเส้นทางสีเขียวตามธรรมชาติ เช่น เส้นทางตามแนวพื้นที่โล่งสีเขียว แม่น้ำ หรือลำคลองภายในชุมชน เป็นต้น



ภาพที่ ๒.๔ ภาพเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียนที่จัดให้เป็น green way ของชุมชน

ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand/> สืบค้นวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐

การเสริมสร้างความสะดวกสบาย ความกระชับ และความประหยัด

เมืองดังตาม ตามความหมายของการเติบโตอย่างชาญฉลาดต้องมีความกระชับ ไม่กระจัดกระจายตามแนวถนน หรือกระจัดกระจายไปในพื้นที่การเกษตร ที่ขอบเขตที่เด่นชัด มีความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ กรณีเมืองขนาดใหญ่ของไทย ซึ่งปัจจุบันเนื้อเมืองได้แผ่กระจายเกือบเต็มพื้นที่แล้วนั้น การเติบโตอย่างชาญฉลาด ได้เสนอให้ใช้กลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความสะดวก ความกระชับและความประหยัด ตามแนวทางดังต่อไปนี้

การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน เป็นการพัฒนา ให้เกิดการผสมผสานของอาคารและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่มีความหลากหลายให้ มีความหนาแน่นรอบสถานีขนส่งมวลชน โดยกำหนดให้มีส่วนประกอบสำคัญของเมือง เช่น พื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพสูง ย่านพาณิชย์กรรมที่มีชีวิตชีวา ย่านที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา การเชื่อมต่อโครงข่ายคมนาคมขนส่งประเภทอื่น ๆ ที่มีประสิทธิภาพกับสถานีขนส่งมวลชน ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้ดังตาม การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน จะเป็นนโยบายสำคัญที่นักผังเมืองและผู้บริหารเมืองควรดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง

ทางเลือกการเดินทางที่มีความหลากหลาย ระบบการสัญจร ภายในเขตเมืองจะต้องได้รับการพัฒนาให้มีขีดความสามารถในการเชื่อมต่อ ที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะก่อให้เกิดความสะดวกในการเดินทางไปมาหาสู่กัน (Getting around) ของประชาชน โดยผู้บริหารเมืองควรจัดหารูปแบบการเดินทางที่หลากหลาย ประหยัดและไม่เป็นภาระด้านสภาพแวดล้อม ซึ่งระบบการขนส่งมวลชนประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขนส่งด้วยระบบราง จะเป็นทางเลือกหลัก ที่ควรได้รับการพิจารณาเป็นอันดับแรก



ภาพที่ ๒.๕ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ได้นำการพัฒนาและควมมีชีวิตชีวาแก่เมืองอุสตัน รัฐเท็กซัส
ที่มา : <http://oknation.nationtv.tv/blog/smartgrowththailand/> สืบค้นวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐

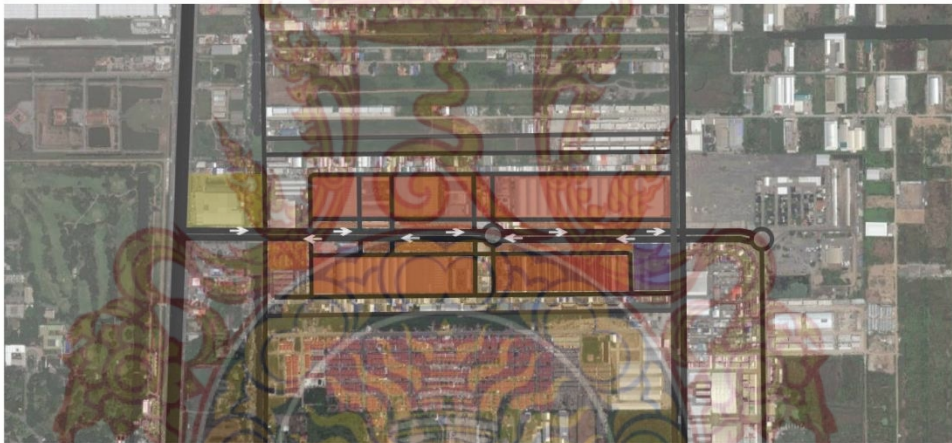
จะเห็นได้ว่า ทุกหัวเมืองในประเทศไทยสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้ทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ ในการนำแนวคิดไปเป็นแนวทางการพัฒนา นักผังเมืองและผู้บริหารเมืองจะต้องคำนึงถึงโครงสร้างพื้นฐานสภาพทางกายภาพที่มีอยู่ และลักษณะการใช้ประโยชน์ดั้งเดิมของพื้นที่ จากที่ได้กล่าวมาตอนต้น การเติบโตอย่างชาญฉลาด เป็นแนวคิดการวางผัง ซึ่งได้ผสมผสานรูปแบบการวางผังที่ใช้กลยุทธ์ทั้งการควบคุมด้านกำหนดและการส่งเสริมเศรษฐกิจควบคู่กัน ดังนั้น การที่จะพัฒนาเมืองให้เกิดความงดงาม ผู้ที่เกี่ยวข้องจำเป็นจะต้องใช้ทุกเครื่องมือ ที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพ การควบคุมและบังคับใช้กฎหมาย จำเป็นจะต้องดำเนินการควบคู่ไปกับการให้รางวัล การให้ผลตอบแทน การทดแทนการสูญเสียในรูปของตัวเงิน และผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจระยะยาว ที่สามารถชี้ชัดได้ และต้องเข้าใจว่าไม่มีเมืองไหนในโลกที่พัฒนาไปโดยไม่มีอุปสรรคปัญหา และไม่มีระบบการพัฒนากายภาพใด ๆ ที่ไม่ต้องปรับเปลี่ยนหรือย้าย แต่ในทุกสภาวะของการยกระดับฟื้นฟูปรับปรุงเมือง หน้าที่สำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องคือ การมอบอำนาจส่วนใหญ่ในการนำการพัฒนาให้เป็นภาระของชุมชน โดยชุมชนจะต้องเป็นแม่ข่ายในการปรับเปลี่ยนกายภาพและดูแลรักษาต่อไปในอนาคต

๒.๓ กรณีศึกษา ตลาดไท

เดิมพื้นที่บริเวณตลาดไทเป็นพื้นที่โล่งว่าง จากพื้นที่ว่างเปล่ากว่า ๔๕๐ ไร่ ได้รับการพัฒนาเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรสมบูรณ์แบบภายใต้ชื่อตลาดไท เริ่มทำการค้าขายในพ.ศ. ๒๕๓๘ และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างตลาดกลางเพื่อให้ผู้ขายและผู้ซื้อได้เข้ามาทำการค้าขายสินค้าเกษตรกันโดยตรง ได้อย่างเสรี ด้วยราคาที่เป็นธรรม

ตลาดไทเริ่มต้นจากตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ลานผลไม้ฤดูกาล ตลาดผัก และตลาดสด ตลอดหลายปีที่ผ่านมา ตลาดไทได้ขยายพื้นที่การค้าให้ครอบคลุมสินค้าเกษตรทุกชนิด โดยแบ่งประเภทสินค้าอย่างชัดเจนกว่า ๒๐ ตลาด ส่งผลให้เป็นตลาดกลางค้าส่งสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ตลาดไท เป็นที่รู้จักและได้รับความเชื่อถือในภาคธุรกิจเป็นอย่างมาก โดยมีการอ้างอิงข้อมูลในด้านสถานการณ์สินค้าทางการเกษตร และได้มีการนำเสนอข่าวสารด้านการค้า การลงทุน และการเกษตรอย่างต่อเนื่อง



ภาพที่ ๒.๖ แสดงผังตลาดไท

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

ตัวตลาดมีการแบ่งโซนตามประเภทของสินค้า ได้แก่ โซนผัก โซนผลไม้ โซนอาหารสด โซนอาหารทะเล ซึ่งครอบคลุมทุกความต้องการของผู้ซื้อ รวมไปถึงยังมีธุรกิจด้านบริการหลากหลายประเภท มีร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร ร้านเสริมสวย ร้านขายยา โรงแรม ธุรกิจหีบห่อ ร้านจำหน่ายอุปกรณ์สื่อสาร และยังมีส่วนที่เป็นโกดังสินค้า ห้องเย็น

นอกจากนี้ภายในตลาดยังมีระบบขนส่งที่ดี โดยมีการแบ่งเส้นทางสำหรับขนส่งสินค้า และเส้นทางสำหรับผู้เข้ามาซื้อสินค้าออกจากกันเพื่อให้การสัญจรในพื้นที่เป็นไปได้อย่างสะดวก และยังมีที่จอดรถสำหรับผู้เข้ามาซื้อสินค้าและที่จอดรถขนส่งสินค้าอีกด้วย



ภาพที่ ๒.๗ กรณีศึกษาตลาดไท
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๒.๘ กรณีศึกษาตลาดไท
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

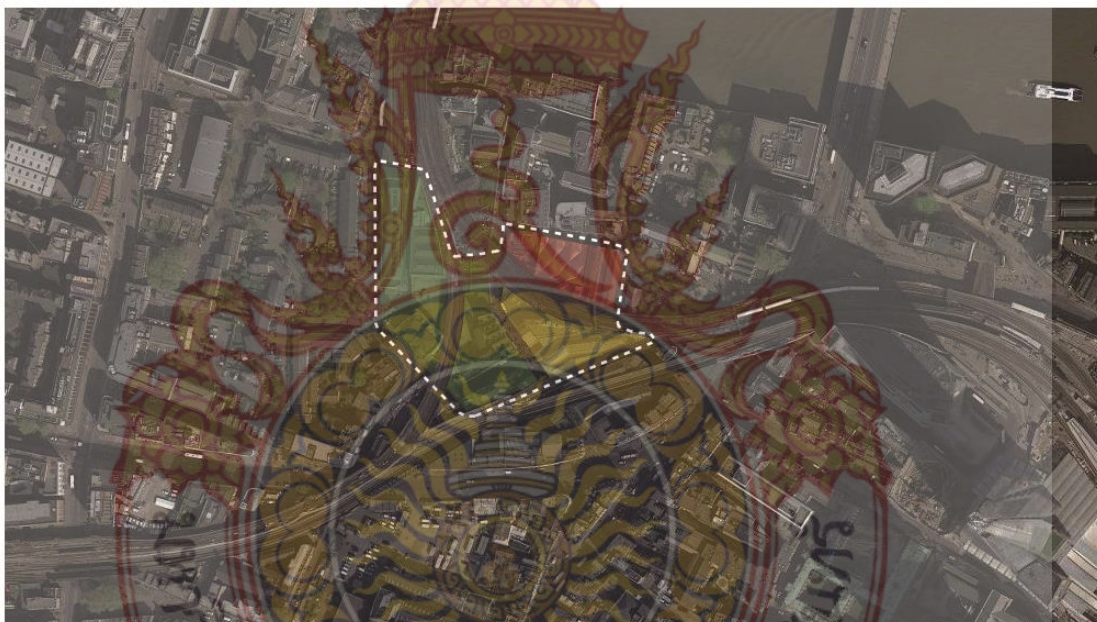


ภาพที่ ๒.๙ กรณีศึกษาตลาดไท
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๒.๔ กรณีศึกษา borough market

เป็นตลาดขายของกินที่มีชื่อเสียงมากแห่งหนึ่งของกรุงลอนดอน เป็นตลาดที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานและเก่าแก่ มีอายุยาวนานมากกว่า ๑,๐๐๐ ปี ลักษณะของตลาดใกล้เคียงกับตลาดทั่ว ๆ ไป มีสินค้าหลากหลาย แต่ส่วนใหญ่จะเน้นไปทางอาหาร ทั้งอาหารสดและอาหารปรุงสุก ทั้งผักสด ผลไม้ เครื่องดื่ม เค้ก ชีส อาหารทะเลสด เนื้อสัตว์ และมีส่วนที่เป็น Street Food ราคาของสินค้าไม่สูงมากนัก จึงทำให้ที่นี่เต็มไปด้วยผู้คนที่มาหาซื้อของสำหรับประกอบอาหารและนักท่องเที่ยวจากต่างถิ่นที่ต้องการมาสัมผัสบรรยากาศของตลาดแห่งนี้

ภายในตลาดมีการจัดรูปแบบตลาดที่ค่อนข้างเป็นระเบียบ แบ่งร้านค้าได้อย่างเป็นสัดส่วนชัดเจน ระหว่างของสดกับผัก ผลไม้ ทำให้บรรยากาศภายในตลาดน่าเดินมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังมีพวกสินค้าที่เป็นงานศิลปะ เช่น ถ้วยชามต่าง ๆ ร้านขายดอกไม้ และที่สำคัญในตลาดมีทั้งตลาดขายปลีกและขายส่ง



ภาพที่ ๒.๑๐ แสดงผัง borough market

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

จุดเด่นที่น่าสนใจของตลาดแห่งนี้คือ ตัวตลาดเป็นการนำเอาอาคารเก่ามาปรับปรุง อาคารตลาดมีการใช้โทนสีอาคาร ร้านค้า และป้ายต่าง ๆ เป็นโทนเดียวกัน หลังคาของตัวตลาดเป็นหลังคาโปร่งแสง เพื่อใช้แสงธรรมชาติ ทำให้บรรยากาศภายในตลาดดูกลมกลืน น่าเดินและน่าใช้บริการ

ตัวตลาดแบ่งออกเป็น ๓ โซน ได้แก่ โซนอาหารสดอยู่ในโถงตลาด โซนผัก ผลไม้ และอาหารอยู่ด้านนอกอาคาร และโซนร้านอาหารอยู่ตามแนวถนน



ภาพที่ ๒.๑๑ แสดงบรรยากาศ borough market
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๒.๑๒ แสดงบรรยากาศ borough market
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๒.๑๓ แสดงบรรยากาศ borough market
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

สรุปบทที่ ๒

จากแนวความคิด ทฤษฎี ที่ได้ทำการศึกษาข้างต้นนั้น ได้นำแนวความคิดเกี่ยวกับการวางผังพื้นที่พาณิชยกรรมกลางเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดมาปรับใช้ในพื้นที่โครงการ โดยจะเน้นไปที่พื้นที่พาณิชยกรรมในระดับของเมืองและระดับย่านซึ่งมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินเกือบตลอดเวลา ส่วนแนวคิดการวางผังเมืองและออกแบบปรับปรุงกายภาพเมืองให้ตรงตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด เป็นการเป็นการนำแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวทางการวางผังพื้นที่สีเขียวและทางเท้า มาปรับใช้ในพื้นที่เพื่อให้เกิดความสวยงาม



บทที่ ๓

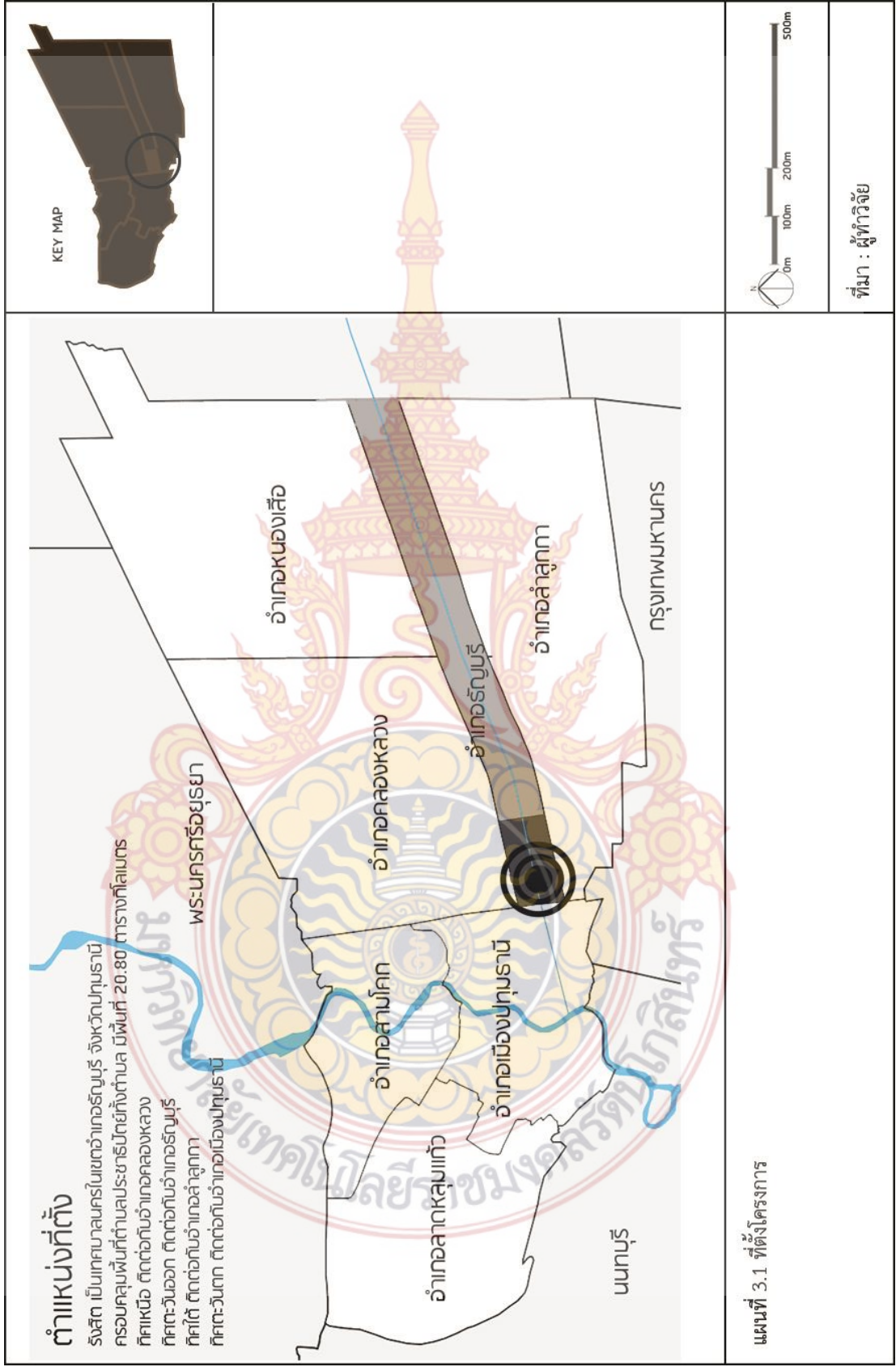
การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

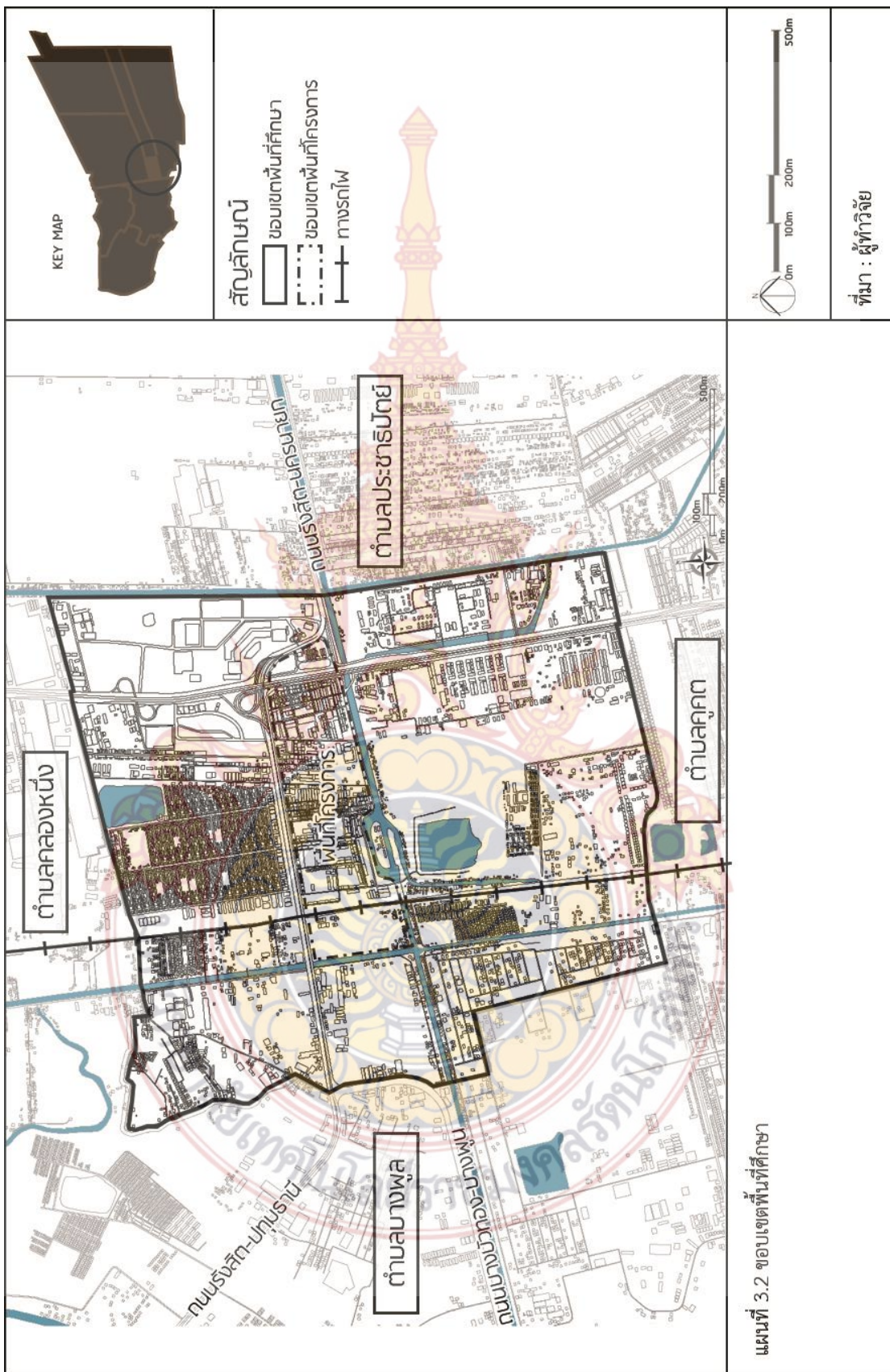
๓.๑ พื้นที่ศึกษา

๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ส่วนใหญ่ของจังหวัดเป็นที่ราบลุ่มริมสองฝั่งแม่น้ำโดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านใจกลางจังหวัดในเขตอำเภอเมืองปทุมธานีและอำเภอสสามโคก ทำให้พื้นที่ของจังหวัดปทุมธานีถูกแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน คือ ฝั่งตะวันตกของจังหวัดหรือบนฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่ในเขตอำเภอลาดหลุมแก้วกับพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมืองและอำเภอสสามโคกกับฝั่งตะวันออกของจังหวัด หรือบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่อำเภอเมืองบางส่วนของ อำเภอธัญบุรี อำเภอคลองหลวง อำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา และบางส่วนของอำเภอสสามโคก โดยปกติระดับน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูฝนจะเพิ่มสูงขึ้นเฉลี่ยประมาณ ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งทำให้เกิดภาวะน้ำท่วม ในบริเวณพื้นที่ราบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบริเวณกว้างและก่อให้เกิดปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ฝั่งขวาของ แม่น้ำเจ้าพระยาสำหรับพื้นที่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยานั้นเนื่องจากประกอบด้วยคลองซอยเป็นคลองชลประทานจำนวนมากสามารถควบคุมจำนวนปริมาณ น้ำได้ทำให้ปัญหาเกี่ยวกับอุทกภัยมีน้อยกว่า





แผนที่ 3.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร

ในพื้นที่มีถนนสายหลัก ๓ สาย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-ปทุมธานี และถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งมีทางแยกต่างระดับที่เชื่อมต่อกับถนนรังสิตปทุมธานี และถนนรังสิต-นครนายก มีทางแยกต่างระดับที่นำไปสู่ทางยกระดับอุตราภิมุข ในส่วนของพื้นที่ตลาดรังสิตและหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี มีลักษณะถนนในซอยกันเป็นกริดตาราง

ระบบโครงข่ายในพื้นที่ศึกษามีการตัดกันของถนน ๓ สาย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน วางแนวเหนือ-ใต้ เป็นเส้นทางสู่ภาคเหนือแลภาคอีสาน ถนนรังสิต-ปทุมธานี วางตัวในแนวตะวันออก-ตะวันตก เชื่อมต่อพื้นที่ระหว่างรังสิตกับจังหวัดปทุมธานีไปจนถึงจังหวัดนนทบุรี และถนนรังสิต-นครนายก แยกจากถนนพหลโยธินไปสู่จังหวัดนครนายก สามารถจำแนกประเภทถนนได้ดังนี้

ถนนสายประธาน เป็นที่ถนนที่เชื่อมระหว่างจังหวัด ได้แก่ ถนนพหลโยธินหรือทางหลวงหมายเลข ๑ มีความกว้างประมาณ ๓๒ เมตร บริเวณทางแยกรังสิตมีขนาด ๖ ช่องจราจร ด้านนอกสุดมีทางเท้ากว้าง ๒-๒.๕ เมตร ด้านในสุดเป็นเกาะกลางมีกำแพงกัน ด้านในเป็นต่อหม้อทางยกระดับอุตราภิมุข ถนนพหลโยธินเป็นเส้นทางสายหลักที่วิ่งมาจากกรุงเทพมหานคร เป็นเส้นทางสายหลักไปสู่ภาคอีสาน ภาคเหนือ และภาคกลางตอนบน

ถนนสายหลัก ถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่ภายในสู่พื้นที่ใกล้เคียงในระดับเมือง ได้แก่

ถนนรังสิต-ปทุมธานี มีขนาด ๙ ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ ๒๕ เมตร ด้านนอกสุดมีทางเท้าขนาด ๒-๒.๕ เมตร ถัดมาจากทางเท้ามีทางคู่ขนานทั้งสองฝั่ง ทำหน้าที่เป็นที่จอดรถและเส้นทางสัญจรในพื้นที่ มีทางเข้า-ออกเป็นจุด ๆ ถนนรังสิต-ปทุมธานีเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ มาจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดปทุมธานี

ถนนรังสิต-นครนายก มีขนาด ๖ ช่องทางจราจร มีความกว้างประมาณ ๑๘ เมตร ทางเดินเท้ากว้างประมาณ ๒-๒.๕ เมตร เป็นถนนสายหลักที่มาจากจังหวัดนครนายก

ทางต่างระดับ เป็นสะพานต่างระดับที่แยกออกมาจากถนนสายประธานหรือสายหลัก มีจุดหมายเพื่อเปลี่ยนทิศทางการจราจรไปยังที่หมายต่าง ๆ กัน ดังนี้

ทางยกระดับข้ามแยกรังสิต ช่วงแรกมีขนาด ๔ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๒ เมตร มีความสูงจากพื้นประมาณ ๑๕ เมตร

ทางยกระดับข้ามแยกรังสิตช่วงที่สอง มีเส้นทางสัญจรดังนี้

รังสิต-นครนายก ไป พหลโยธิน

รังสิต-นครนายก ไป รังสิต-ปทุมธานี และ พหลโยธิน

พหลโยธิน ไป รังสิตปทุมธานี

จากทางยกระดับอุตราภิมุข ไป รังสิต-นครนายก และ รังสิต-ปทุมธานี

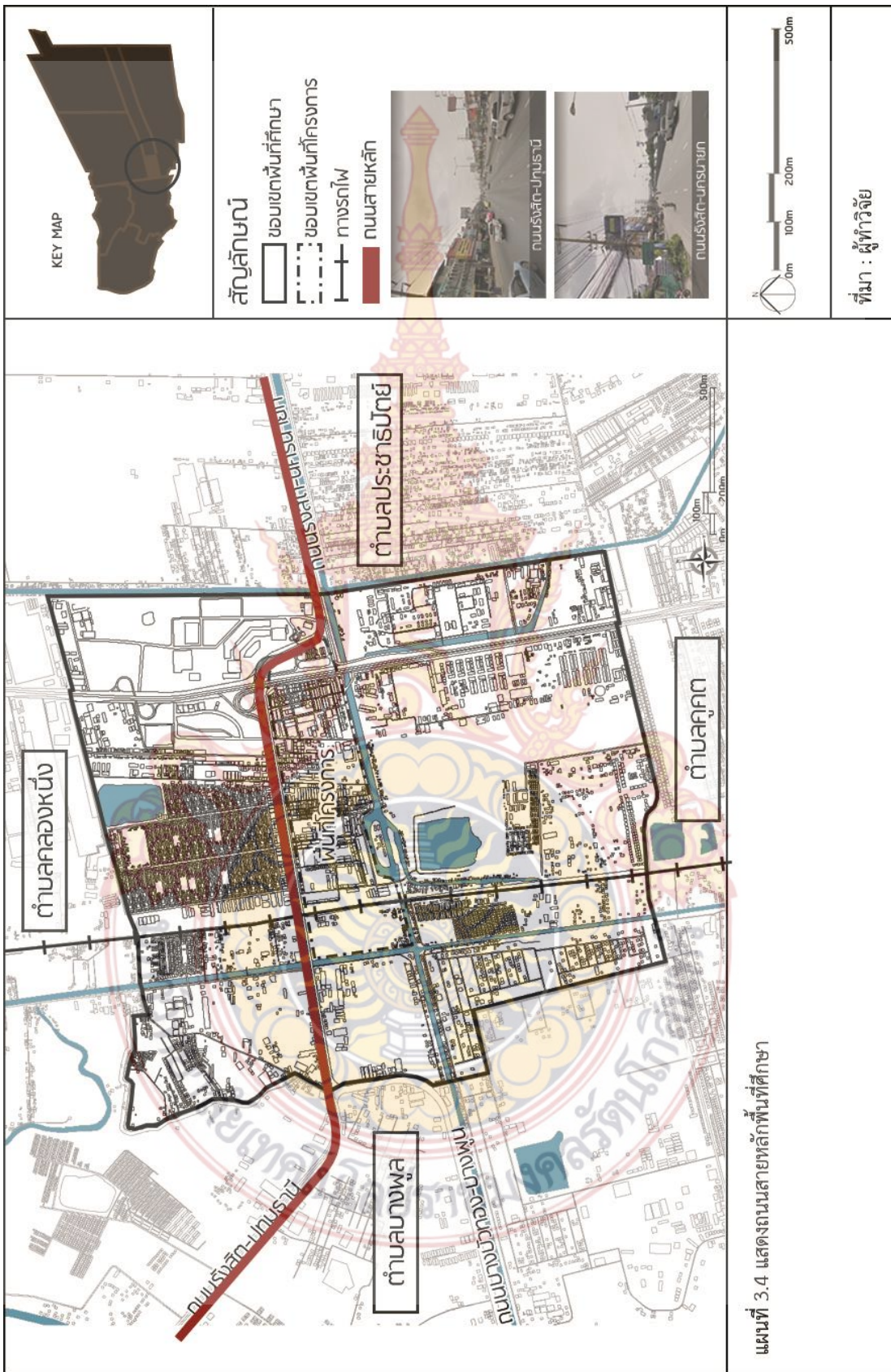
ทางพิเศษ ทางยกระดับอุตราภิมุขอยู่บนถนนพหลโยธิน ขนาด ๖ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๘ เมตร มีความสูงจากพื้นดินประมาณ ๑๘ เมตร

ถนนซอย เป็นรูปแบบถนนที่เปิดสู่พื้นที่ต่าง ๆ เป็นระบบถนนที่มีเส้นทางมากที่สุด มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและสังคม โดยถนนซอยมีขนาด ๖ เมตร ส่วนใหญ่สามารถเดินรถได้สองช่องจราจร บางเส้นทางมีการใช้พื้นที่ข้างถนนจอดรถทำให้ช่องทางจราจรแคบลง





แผนที่ 3.3 แสดงถนนสายประธานพื้นที่ศึกษา (ถนนพหลโยธิน)



แผนที่ 3.4 แสดงถนนสายหลักพื้นที่ศึกษา



- สัญลักษณ์
- ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
 - ขอบเขตพื้นที่โครงการ
 - +— ทางรถไฟ
 - █ ถนนสายหลัก



ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณย่านรังสิตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมในลักษณะผสมผสาน โดยพื้นที่พาณิชยกรรมจะเกาะอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก ซึ่งประกอบไปด้วยบริเวณตลาดรังสิต และด้านหน้าหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี มีลักษณะเป็นตึกแถวสูง ๓-๔ ชั้น โดยชั้นล่างสุดจะเป็นพื้นที่ใช้ขาย ชั้นบนสุดจะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย

พื้นที่พักอาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดของพื้นที่ศึกษา อยู่ด้านตะวันตกของถนนพหลโยธิน กระจายตัวอยู่แนวถนนสายหลัก เช่น ถนนรังสิต-ปทุมธานี และ ถนนรังสิต-นครนายก ตัวอย่าง เช่น หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี

พื้นที่พาณิชยกรรม อยู่เกาะตามแนวถนนพหลโยธินและถนนรังสิต-ปทุมธานี ได้แก่ บริเวณพื้นที่ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์และตลาดรังสิต

พื้นที่พักอาศัย/พาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารริมถนนและชอยต่าง ๆ ที่เป็นทางเดินหลักภายในพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าย่อย

ที่ดินประเภทสถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกประกอบด้วยสถานีตำรวจภูธร โรงพยาบาล กรมชลประทาน และเทศบาลเมืองรังสิต

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา คือ โรงเรียนชุมชนประชาธิปไตยวิทยาการ และโรงเรียนอนุบาลรัตนโกสินทร์

ที่ดินประเภทคลังสินค้าและสถานบริการ มีอยู่ทั่วไปในบริเวณพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านตลาดรังสิต ซึ่งมีอาคารทำหน้าที่เป็นห้องเย็นเพื่อเก็บสินค้าสด

พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม



๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า หน่วยงานที่ให้บริการไฟฟ้าแก่ประชาชนในเขตเทศบาลเมืองรังสิตมี ๒ หน่วยงาน คือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภोधัญบุรี และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาครังสิต ทั้งสองหน่วยงาน แบ่งพื้นที่การให้บริการไฟฟ้าแก่ประชาชนในเขตเทศบาล

ระบบประปา ในเขตเทศบาลมีการให้บริการน้ำประปาโดยสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค รังสิต ซึ่งตั้งอยู่บนถนนรังสิต-ปทุมธานี ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

โทรศัพท์ ปัจจุบันมีการให้บริการอย่างทั่วถึงในเขตเทศบาล ซึ่งการติดต่อขอใช้บริการสามารถติดต่อได้ที่สำนักงานบริการโทรศัพท์ตอมเมืองและจากบริษัททรู

ไปรษณีย์ สามารถใช้บริการได้ที่ ที่ทำการไปรษณีย์

๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

ที่ทำการประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ เป็นประตุน้ำอีก ๒ แห่ง สำหรับควบคุมระดับน้ำใน คลอง ได้แก่ ประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ ที่ต้นคลองรังสิตประยูรศักดิ์ทางทิศตะวันตก

กรมชลประทานรังสิตใต้ เป็นองค์กรด้านการพัฒนาแหล่งน้ำและบริหารจัดการน้ำ การประปารังสิต ตั้งอยู่ที่ ๓๒ ซ.รังสิต - ปทุมธานี ๘ ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี เทศบาลนครรังสิต เทศบาลนครรังสิตมีเขตการปกครองที่ครอบคลุมพื้นที่ตำบลประชาธิปัตย์ ทั้งตำบล มีเนื้อที่ ๒๐.๘๐ ตารางกิโลเมตร และมีอาณาเขตติดต่อกับเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นข้างเคียง

สถานีตำรวจภูธร ประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ถนนรังสิตปทุมธานี ซอย ๗ ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี ปทุมธานี

โรงพยาบาลประชาธิปัตย์ โรงพยาบาลประชาธิปัตย์เป็นโรงพยาบาลชุมชนขนาด ๓๐ เตียง สังกัดกระทรวงสาธารณสุข ตั้งอยู่ที่ ๑๗ ซอยรังสิต-ปทุมธานี ๗ ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี อยู่ติดกับสถานีตำรวจภูธรประตุน้ำจุฬาลงกรณ์และตลาดรังสิต อยู่ในเขตพื้นที่ เทศบาลนครรังสิต มีพื้นที่ ๓ ไร่

๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร

จำนวนประชากรในพื้นที่ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี เนื่องจากมีแหล่งงานรอบ ๆ พื้นที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ประกอบกับเส้นทางการคมนาคมและการขนส่งมีความสะดวกมากขึ้น ทำให้มีการอพยพของประชากรเข้ามาในพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตอำเภอธัญบุรีที่มีการขยายตัวของประชากรค่อนข้างสูง

ปี พ.ศ.	ประชากรในเขตเทศบาล
๒๕๕๓	๙๕,๕๖๐
๒๕๕๔	๑๐๑,๒๙๓
๒๕๕๕	๑๐๗,๓๗๑
๒๕๕๖	๑๑๓,๘๑๓
๒๕๕๗	๑๒๐,๖๔๒
๒๕๕๘	๑๒๗,๘๘๐
๒๕๕๙	๑๓๕,๕๕๓

ตาราง ๓.๑ แสดงจำนวนประชากร ในเขตเทศบาลเปรียบเทียบกับประชากรทั้งหมดในจังหวัด
ที่มา <http://stat.dopa.go.th>

๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

โครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่รังสิตส่วนใหญ่เป็นรูปแบบการค้าและบริการ แบ่งออกเป็น ๓ กลุ่ม ดังนี้ กิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ได้แก่ ศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ครังสิต ซึ่งรวมห้างร้านต่าง ๆ ไว้ในพื้นที่ให้บริการสินค้าต่าง ๆ ที่มีราคาสูง กิจกรรมขนาดกลางที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่สังคม ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์และที่พักอาศัยขนาดเล็ก มีความหลากหลายของรูปแบบสินค้าและบริการ เป็นปัจจัยที่สร้างความแตกต่างและความหลากหลายให้กับพื้นที่ สุดท้ายกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดเล็ก เป็นรูปแบบการให้บริการที่ส่งเสริมในทางอ้อมกับกิจกรรมในขนาดใหญ่กว่า เป็นแหล่งงานสำหรับประชากรกลุ่มล่าง ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ เช่น หาบเร่แผงลอย รถเข็นขายของ ร้านอาหารริมทาง ซึ่งอาจจะจับกลุ่มรวมกันเป็นพื้นที่กิจกรรมขนาดใหญ่

กิจกรรมทางสังคมในพื้นที่ เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากความหลากหลายของผู้คนและพื้นที่ แบ่งลักษณะการเกิดกิจกรรมออกโดยใช้พื้นที่เป็นเกณฑ์ กิจกรรมในตลาดส่วนใหญ่เป็นการค้าขายสินค้า บริการ ซึ่งมีความหนาแน่นของกิจกรรมสูง ในเขตตลาดมีการสัญจรเข้าออกพื้นที่ตลอดเวลา แต่พื้นที่ศึกษามีตลาดที่ให้บริการแตกต่างกันอยู่ ๒ ลักษณะ คือตลาดสดช่วงเช้า ให้บริการตั้งแต่เข้ามาจนถึงช่วงค่ำ และตลาดสดช่วงกลางคืนเป็นตลาดขายสินค้าทางการเกษตร ของสดต่าง ๆ เป็นรูปแบบการขายสินค้าราคาสูง ผู้ที่มาจับจ่ายส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ต้องการหาวัตถุดิบสำหรับประกอบการ กิจกรรมรอบ ๆ พื้นที่ตลาด ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมกิจกรรมภายในตลาด เช่น การแยกสินค้า การเตรียมสินค้าสำหรับขาย การเก็บรักษาของสด โรงบดน้ำแข็ง ร้านขายของเบ็ดเตล็ด รวมไปถึงเปิดเป็นห้องเช่าราคาถูกสำหรับแรงงานในตลาดอาศัยเป็นที่พัก ส่วนกิจกรรมที่เกิดขึ้นนอกพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย เช่น หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี กิจกรรมที่เกิดขึ้นเดิมเป็นการพักอาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ในปัจจุบันเริ่มมีกิจกรรมการค้าเพิ่มเข้ามาบริเวณหมู่บ้าน ซึ่งจะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณริมถนนเป็นหลัก และพบมากที่สุดบริเวณใกล้ทางเข้าออกหมู่บ้าน

๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓.๑ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายตามผังเมืองรวมเทศบาลนครรังสิต

ผังเมืองรวมนี้มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต มีการส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลือง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากกำหนดให้เป็นพื้นที่สีแดงให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการทำพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทสถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำเงิน ส่วนใหญ่จะอยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่ประกอบไปด้วย สถานีตำรวจภูธร โรงพยาบาล กรมชลประทานและเทศบาลเมืองรังสิต

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ โรงเรียนประชาวิทย์และโรงเรียนอนุบาลรัตนโกสินทร์ ที่ดินประเภทคลังสินค้าและสถานบริการ มีอยู่ทั่วไปในบริเวณพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านตลาดรังสิต ซึ่งมีอาคารทำหน้าที่เป็นห้องเย็นเพื่อเก็บสินค้าสด

กฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด

อาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ขายของ ต้องมีและเป็นไปตามหลักเกณฑ์และสุขลักษณะดังต่อไปนี้

๑) มีถนนรอบอาคารตลาดกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตรและมีทางเข้าออกบริเวณ ตลาดกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร อย่างน้อยหนึ่งทาง ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้มาใช้บริการใน ตลาดและผู้ขายของในการขนส่งสินค้า การรักษาความสะอาด และเก็บขนขยะออกจากตลาด รวมถึง ประโยชน์ที่จะทำให้อากาศสามารถเข้าไปดับเพลิงกรณีเกิดอัคคีภัย

๒) ตัวอาคารทำด้วยวัสดุถาวร มั่นคงแข็งแรง เพื่อความปลอดภัยในการใช้สอย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๓) หลังคาสร้างด้วยวัสดุทนไฟ และแข็งแรงทนทาน ความสูงของหลังคาต้องมี ความเหมาะสมกับการระบายอากาศของตลาดนั้น ๆ เพราะจะเป็นการช่วยระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ สำหรับอาคารตลาดที่มีการระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศ หรือกรณีเป็นอาคารปิดติดตั้งเครื่องปรับอากาศ หลังคาตลาดไม่จำเป็นต้องสูงมาก

๔) พื้นทำด้วยวัสดุถาวรแข็งแรง เรียบ ทำความสะอาดง่ายและไม่มีน้ำขัง เพราะหากพื้นตลาดไม่เรียบหรือชำรุดเป็นหลุมบ่อ จะทำให้มีน้ำขัง เป็นแหล่งสะสมความสกปรก ทำให้ทำความสะอาดได้ยาก

๕) ฝาผนังทำด้วยวัสดุถาวรแข็งแรง เรียบ และทำความสะอาดง่ายฝาผนังที่มี สีอ่อนๆ จะช่วยให้มองเห็นความสกปรกได้ง่ายและช่วยให้ตลาดดูสว่างขึ้น

๖) ประตูมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถป้องกันสัตว์ต่าง ๆ เข้า ไปพลุกพล่านในตลาด การกำหนดความกว้างของประตูก็เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยของประชาชน และผู้ขายของ ทำให้การขนส่งสินค้าเข้าออกตลาดเป็นไปโดยสะดวก และประตูตลาดควรจะปิดเป็นประจําหลังจากตลาดปิดบริการ

๗) ทางเดินภายในอาคารสำหรับผู้ซื้อที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตรเพื่อประโยชน์ ในการสัญจรของประชาชนที่เข้ามาซื้อสินค้าในตลาดรวมถึงใช้ในการขนส่งสินค้าเข้าออกไปตามแผงจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ ได้โดยสะดวกและช่วยให้แผงจำหน่ายสินค้าไม่แออัดจนเกินไป

๘) มีการระบายอากาศภายในตลาดเพียงพอไม่ให้เกิดกลิ่นเหม็นอับ

๙) ความเข้มของแสงสว่างในอาคารตลาดไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ลักซ์ เว้นแต่ที่แผงขาย สินค้าหรือเตียงจำหน่ายเนื้อสัตว์ต้องมีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ลักซ์ ทั้งนี้ต้องไม่ใช่แสง หรือวัสดุอื่นที่ทำให้สีของสินค้าเปลี่ยนแปลงไปจากธรรมชาติ

๑๐) แผงขายสินค้าแบบปดทึบ ทำด้วยวัสดุถาวร เรียบ มีความลาดเอียงและทำ ความสะอาดง่าย มีพื้นที่แผงไม่น้อยกว่า ๒ ตารางเมตร สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตรและมีทางเขาแผงของผู้ขายของ กว้างไม่น้อยกว่า ๗๐ เซนติเมตร มีที่นั่งสำหรับผู้ขายของไว้โดยเฉพาะอย่างเหมาะสม แยกต่างหากจากแผงและสะดวกต่อการเขออกการที่กำหนดให้दानบนของแผงขายสินค้าต้องมีความ ลาดเอียงเพื่อป้องกันน้ำขังอยู่บนแผง และการกำหนดความสูงของแผงเพื่อป้องกันสิ่งสกปรกจากพื้น กระเด็นขึ้นมาปนเปื้อนกับสินค้าบนแผง

๑๑) จัดให้มีน้ำประปาอย่างเพียงพอสำหรับล้างสินค้าหรือล้างมือโดยระบบท่อ สำหรับแผงขายอาหารสดต้องมีก๊อกน้ำไม่น้อยกว่า ๑ ก๊อกน้ำต่อ ๒ แผงและมีการวางท่อในลักษณะที่ ปลอดภัย

ไม่เกิดการปนเปื้อนจากน้ำโสโครก ไม่ติดหรือทับกับท่ออุจจาระ และต้องจัดให้มีที่เก็บ สำรองน้ำให้มีปริมาณเพียงพอและสะดวกต่อการใช้

๑๒) มีทางระบายน้ำทำด้วยวัสดุถาวรเรียบ ทางระบายน้ำภายในตลาดต้องเป็นแบบเปิด ส่วนทางระบายน้ำรอบตลาดต้องเป็นแบบรูปตัวยูและมีตะแกรงปิดที่สามารถเปิดทำความสะอาดได้ง่าย มีความลาดเอียงระบายน้ำได้สะดวก มีบ่อตกมูลฝอย บ่อตกไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำทิ้งต้อง ได้มาตรฐานน้ำทิ้งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่จะได้จัดส่งน้ำเสียไปบำบัดในระบบ บำบัดน้ำเสียรวมของราชการส่วนท้องถิ่นโดยได้เสียค่าบริการตามอัตราของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

๑๓) ต้องจัดให้มีเครื่องดับเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ติดตั้งไว้ใน บริเวณที่เห็นได้ง่าย ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



๓.๑.๓.๒ โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้อง

โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง

เดิมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการระบบขนส่งทางรถไฟยกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการเร่งรัดให้ดำเนินการในสายเหนือ ช่วงบางซื่อ - รังสิตก่อน รวมทั้งพัฒนาสถานีรถไฟบางซื่อเป็นสถานีหลัก เพื่อลดจำนวนขบวนรถไฟเข้าสู่สถานีหัวลำโพงให้เหลือน้อยที่สุด ต่อมาได้มีการปรับขอบเขตโครงการให้เพิ่มปริมาณความจุของทางและการเดินรถที่ความเร็วสูงขึ้น สะดวก ปลอดภัย รวมทั้งพัฒนาสถานีบางซื่อให้เป็นสถานีกลาง โดยมีเป้าหมายพัฒนาให้ย่านพหลโยธินเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครด้านเหนือ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง และเพื่อเป็นการสานต่อโครงการระบบการขนส่งทางราง ตามนโยบายรัฐบาล จึงได้มีการศึกษาและออกแบบรายละเอียดโครงการ และปรับแบบรายละเอียด เพื่อให้สามารถรองรับต่อการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่ใช้บริการในระบบรถไฟทางไกล รถไฟชานเมือง อีกทั้งมีขีดความสามารถในการเดินรถขนส่งผู้โดยสารและขนส่งสินค้าในโครงข่ายเดียวกัน และเชื่อมโยงการเดินทางของระบบรถไฟและโครงข่ายระบบขนส่งอื่น ๆ อันเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งสาธารณะให้ดีขึ้น เพื่อจูงใจให้ประชาชนมาใช้บริการ และประหยัดค่าเชื้อเพลิงการขนส่ง นับเป็นแนวทางแก้ปัญหาการขนส่งและจราจรอย่างยั่งยืน

เริ่มต้นจาก กม.๖+๐๐๐ (จากหัวลำโพง) ประมาณ ๑.๘ กม. ทางทิศใต้ของสถานีบางซื่อ ไปตาม แนวเขตทางรถไฟในเส้นทางรถไฟสายเหนือ ผ่านเขต จตุจักร บางเขน หลักสี่ ดอนเมือง และไปสิ้นสุดที่สถานี รังสิต จังหวัดปทุมธานี ระยะทางยาวประมาณ ๒๖.๓ กิโลเมตร โดยในอนาคตอันใกล้นี้จะต่อขยายไปยังมหา วิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

สามารถรองรับการเดินรถไฟ ๓ ระบบในโครงข่ายเดียวกัน คือระบบรถไฟทางไกล ระบบรถไฟฟ้าชานเมือง และระบบรถไฟขนส่งสินค้า โดยมีโครงข่ายเกี่ยวเนื่องและสัมพันธ์กับโครงการระบบรถไฟ ชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงบางซื่อ - คลิ่งชัน จึงได้ออกแบบให้ใช้ศูนย์ควบคุมการเดินรถ และศูนย์ซ่อมบำรุงร่วมกัน ที่ย่านสถานีกลางบางซื่อ และได้จัดรูปแบบการเดินรถของรถไฟไทย ในปัจจุบัน ได้แก่ รถไฟทางไกล รถไฟชานเมือง และรถสินค้าที่ลากจูงด้วยหัวรถจักรดีเซล ให้เดินรถร่วมกับรถไฟชานเมืองรูปแบบใหม่ ที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานไฟฟ้า โดยติดตั้งระบบควบคุมการเดินรถอัตโนมัติ (Automatic Train Operation ATO) ในรถแบบใหม่ และติดตั้งระบบ Automatic Train Protection (ATP) เพิ่มเติมบนหัวรถจักรดีเซล เพื่อให้ขบวนรถทั้งสองระบบเดินรถร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และปลอดภัย

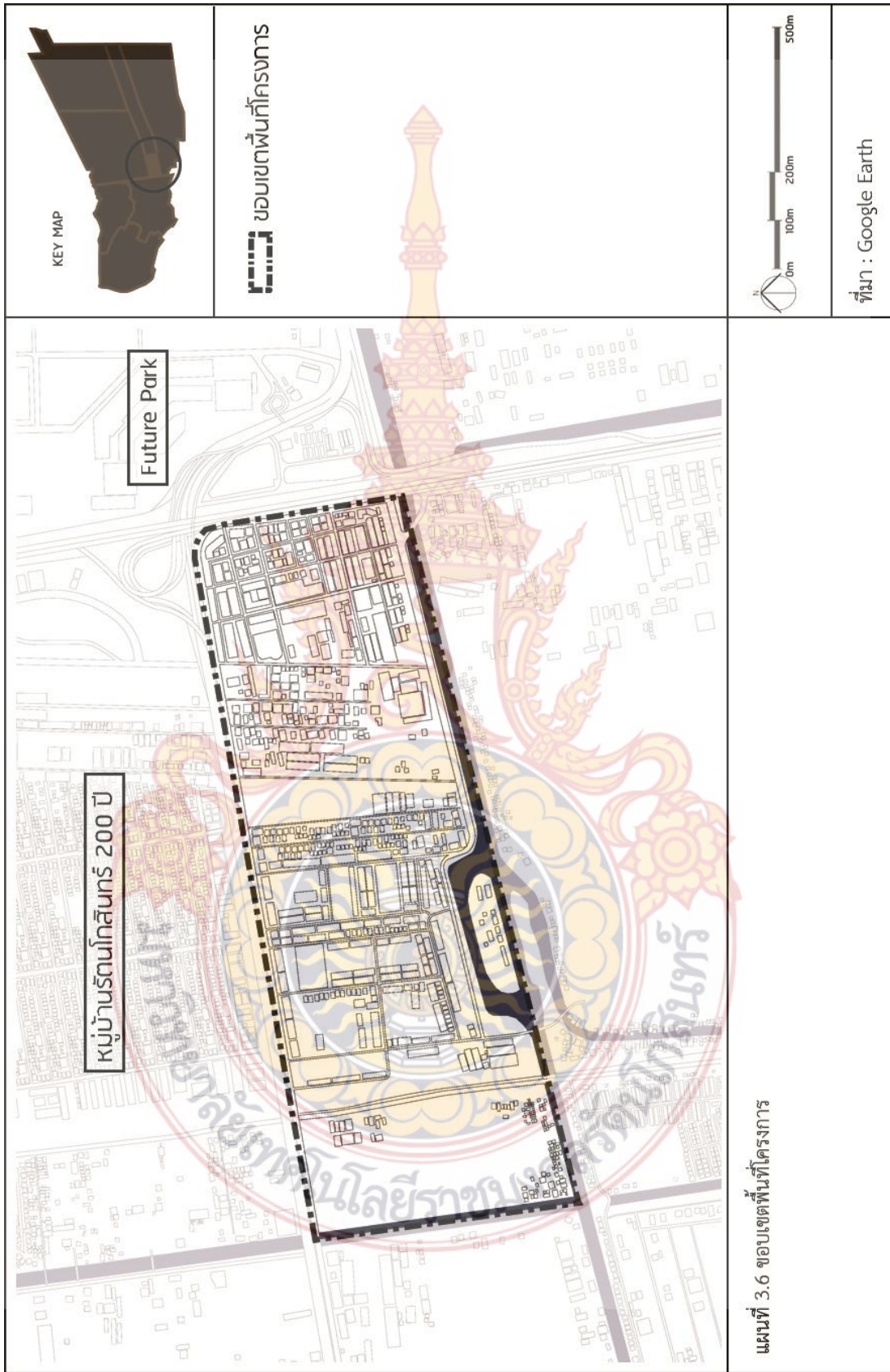
๓.๒ พื้นที่โครงการ

๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการครอบคลุมพื้นที่บริเวณแยกรังสิต รวมถึงไปถึงพื้นที่โล่งว่างที่ยังไม่มีการพัฒนา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถทำให้เกิดการเชื่อมโยงกับกิจกรรมการสัญจรและประโยชน์ในด้านต่าง ๆ โดยพื้นที่มีขนาดประมาณ ๐.๙๕ ตารางกิโลเมตร

ทิศเหนือ	จรดถนนพหลโยธิน ๙๖
ทิศตะวันออก	จรดคลองเปรมประชากร
ทิศตะวันตก	จรดถนนพหลโยธิน
ทิศใต้	จรดถนนเลียบคลองรังสิต





๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่

จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์โบราณคดีและวรรณกรรมได้มีการกล่าวถึงชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตจังหวัดปทุมธานีปัจจุบันคือในนามสามโคก มีฐานะเป็นเมืองเล็ก ๆ ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีกล่าวอยู่ในวรรณกรรมเก่าแก่คือ นิราศวัดเจ้าฟ้าของสุนทรภู่ได้ให้ความหมายในเชิงตำนานเมือง คล้ายคลึงกับตำนานอื่น ๆ ในภาคกลางที่กล่าวถึงพระเจ้าอู่ทอง ทรงนำทรัพย์สมบัติมาเตรียมสร้างเมืองบริเวณนี้

จากข้อมูลทางตำนานพื้นบ้านมีอยู่ว่า เดิมมีมอญสองพี่น้องมีอาชีพทำเครื่องปั้นดินเผาทั้งสองคนได้ช่วยกันขุดดินถมโคกให้สูงขึ้น เพื่อป้องกันไม่ให้น้ำท่วมถึง โดยได้แยกทำเป็นสองโคกอยู่ใกล้กัน แต่ละโคกได้สร้างเตาไว้บนโคกด้วยสำหรับเผาเครื่องปั้นดินเผาต่าง ๆ กิจการของทั้งสองพี่น้องดำเนินมาด้วยดีเป็นลำดับ นิสัยของพี่น้องคู่นี้ต่างกัน คนพี่เป็นคนใจบุญโอบอ้อมอารี ซื่อสัตย์ มีความขยันหมั่นเพียร ตั้งใจทำมาหากินด้วยความสุจริตได้คิดประดิษฐ์เครื่องปั้นดินเผาของตนให้มีคุณภาพดีขึ้นเสมอ เป็นที่นิยมของลูกค้ามากจึงร่ำรวยขึ้น ส่วนคนน้องมีนิสัยเกียจคร้านเป็นคนหยาบผลงานที่ได้จึงไม่ดี ทำให้ฐานะมีแต่ทรงกับทรุด เกิดความคิดอิจฉาริษยาพี่ชายต่อมาวันหนึ่งได้รวบรวมพรรคพวกทำลายเตาเครื่องปั้นดินเผาของพี่ชายจนหมดสิ้น แต่พี่ชายก็ไม่โกรธจึงได้ไปสร้างโคกใหม่และสร้างเตาเผาใกล้บ้านตนเองเพื่อสะดวกในการดูแลรักษากิจการของเขาก็เจริญรุ่งเรืองขึ้นมาอีก

จากข้อมูลทางประวัติศาสตร์สอดคล้องกับตำนานท้องถิ่นคือ สามโคก เป็นแหล่งเตาเผาซึ่งชาวมอญสร้างขึ้นเพื่อผลิตเครื่องปั้นดินเผาใช้ในชุมชนและส่งไปขายตามี่ต่าง ๆ สามโคกเป็นชุมชนเก่าแก่ก่อนรัชสมัยสมเด็จพระเจ้าปราสาททองในสมัยอยุธยา ในกฎหมายลักษณะพระธรรมนูญว่าด้วยการใช้ตราราชการใน พ.ศ. ๒๑๗๕ ระบุว่าเมืองสามโคกเป็นหัวเมืองหนึ่งที่ขึ้นตรงต่อกรมพระกลาโหม

ต่อมาในรัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช ได้มีการอพยพชาวมอญ ๑๑ คน ที่เป็นผู้นำการอพยพครั้งนั้นมียศศักดิ์ และโปรดเกล้าฯ ให้ควบคุมมอญเหล่านั้น ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่สามโคก ต่อมาในรัชสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ก็ทรงรับมอญอพยพให้เข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่ที่สามโคก ทำให้มีจำนวนชาวมอญเพิ่มมากขึ้น จึงได้ขยายชุมชนที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ เข้าไปในแผ่นดินมากขึ้น โดยเฉพาะทางฝั่งด้านตะวันตก ได้มีการขุดคลองเพื่อใช้เป็นเส้นทางคมนาคมเพิ่มขึ้น ส่วนพื้นที่ทางฝั่งด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นป่ารกทึบ มีหนองน้ำและสัตว์ป่าอยู่เป็นจำนวนมาก ต่อมาเมื่อมีโครงการขุดคลองรังสิต ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว สภาพของป่าดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นพื้นที่นาข้าว

ในห้วงสมัยอยุธยาถึงสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น บริเวณเขตจังหวัดปทุมธานีมีความเกี่ยวข้องกับชาวมอญแทบทั้งสิ้น การอพยพของชาวมอญจากประเทศพม่าเข้ามายังประเทศไทยมีอยู่หลายครั้งด้วยกัน โดยทั่วไปคนไทยมักเรียกคนมอญที่อพยพเข้ามาในสมัยธนบุรีว่า มอญเก่าและเรียกคนมอญที่อพยพเข้ามากับสมัยสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัยว่า มอญใหม่

สมัยอยุธยา มีการอพยพชาวมอญเข้ามาตั้งถิ่นที่อยู่ในเมืองปทุมธานีในรัชสมัยสมเด็จพระมหาธรรมราชา มีชาวมอญที่ติดตามสมเด็จพระนเรศวรมหาราช จากเมืองพม่าเป็นจำนวนมาก ชาวมอญที่มีชื่อเสียงได้แก่ พระยาเกียรติ พระยาราม และพระมหาเถรคันฉ่อง ซึ่งต่อมาได้รับโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บริเวณบ้านใหม่มะขามหย่อง บางลี่ บางขาม ปากน้ำประสบ บ้านบางเพลิง บ้านไร่ ป่าฝ้าย บ้านขมิ้น และบ้านหัวแหลม โดยเฉพาะบ้านขมิ้น ถือว่าเป็นชุมชนมอญที่มีขนาดใหญ่ และเป็นที่พักพิงของพระยาเกียรติพระยาราม

ต่อมาในปี พ.ศ.๒๑๓๖ สมเด็จพระนเรศวรมหาราช ทรงยกกองทัพไปตีเมืองหงสาวดี เมื่อยกทัพกลับได้กวาดต้อนครัวมอญมากรุงศรีอยุธยาด้วย แต่ไม่ปรากฏหลักฐานว่า ได้โปรดเกล้าฯ ให้พวกมอญดังกล่าวไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ใด สันนิษฐานว่า คงให้ตั้งบ้านเรือนอยู่แถบชานพระนคร และส่วนหนึ่งคงอยู่ร่วมกับชาวมอญที่อพยพเข้ามาครั้งแรก

ในรัชสมัยสมเด็จพระเจ้าปราสาททองนั้นพวกมอญได้ก่อกบฏต่อกษัตริย์พม่าและถูกพม่าปราบปรามลงได้ชาวมอญส่วนหนึ่งหนีมาพึ่งพระบรมโพธิสมภารสมเด็จพระเจ้าปราสาททอง พม่าได้ส่งทูตมาเจรจาขอรับครัวมอญคืนแต่พระเจ้าปราสาททองทรงปฏิเสธ

ในรัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช พม่าทำสงครามกับจีนในปี พ.ศ.๒๒๐๓ พวกมอญที่ถูกเกณฑ์เข้าทำสงครามได้พากันหลบหนีกองทัพ พาดครอบครัวจากเมืองมะตะมะเข้ามายังกรุงศรีอยุธยาประมาณ ๑๐,๐๐๐ คน สมเด็จพระนารายณ์มหาราชได้โปรดเกล้าฯ ให้ชาวมอญเหล่านั้น ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านสามโคก ปลายเขตกรุงศรีอยุธยากับเขตเมืองนนทบุรี และบริเวณวัดตองปุ ชานกรุงศรีอยุธยา อพยพเข้ามายังกรุงศรีอยุธยาอีกหลายครั้ง สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวบรมโกศได้โปรดเกล้าฯ ให้ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านโพธิ์สามต้น

ในปลายสมัยกรุงศรีอยุธยา ปรากฏหลักฐานจากคำให้การชาวกรุงเก่าและคำให้การขุนหลวงหาวัด ได้ความว่ามีชุมชนชาวมอญอยู่หลายแห่ง กระจายตัวอยู่ในบริเวณกำแพงพระนคร กับชานพระนครรอบกรุงศรีอยุธยาชาวมอญเหล่านี้ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย

ในสมัยธนบุรี ได้มีการอพยพครั้งใหญ่ของชาวมอญ โดยมีพญาเจ่งเป็นหัวหน้า สมเด็จพระเจ้าตากสินฯได้โปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้ชาวมอญดังกล่าวทั้งหมด ไปตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ปากเกร็ด แขวงเมืองนนทบุรีและสามโคก ชาวมอญที่อพยพเข้ามาในครั้งนั้นมีจำนวนมากถึง ๓๐,๐๐๐ คนเศษ

ในสมัยรัตนโกสินทร์ มีการอพยพของชาวมอญครั้งสำคัญในรัชสมัยสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย พระองค์ได้โปรดเกล้าฯ ให้สมเด็จพระราชวังบวรสถานมงคล เสด็จไปรับครอบครัวมอญเหล่านั้นที่เมืองกาญจนบุรี และเจ้าฟ้าอภัยภูธร สมุหนายกไปรับครอบครัวมอญที่เมืองตาก แล้วนำครอบครัวมอญทั้งหมดมาตั้งบ้านเรือนที่แขวงเมืองปทุมธานี เมืองนนทบุรี และเมืองนครเขื่อนขันธ์โดยให้สมิงสอดเบาเป็นพระยารัตนจักรควบคุมดูแลชาวมอญเหล่านี้

ในระยะแรกๆนั้น ชาวมอญส่วนมากจะได้รับพระบรมราชานุญาตให้ตั้งบ้านเรือนบริเวณสอง

พากฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะบริเวณสามโคก ต่อมาเมื่อมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจึงได้มีการโยกย้ายไปตั้งบ้านเรือนในพื้นที่รอบนอกออกไปมีการจับจองพื้นที่ดินในการเพาะปลูก

จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์ในระยะเวลาต่อมาพบว่า ผู้นำชาวมอญได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากทางการไทยหลายคน เช่น สมิงวิลาสสงครามสมิงพลเพชร กับพวกอีกหกคน ได้ทำเรื่องขอจับจองที่นาตำบลคลองกระทุ่มแบน ปลายคลองวัดที่ ๓ แขวงเมือง ปทุมธานี ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า สมิงพระรามสิทธิ์กับพวกจับจองที่นา ในตำบลลาดปลาตุ๊ก แขวงเมืองปทุมธานี พระยานครอินทร์ ขอจับจองที่ดินในตำบลเชียงรากน้อย แขวงเมืองปทุมธานี พระยามหาโยธาขอจับจองที่ดินปลายคลองบ้านพร้าว มะแตง ขอจองที่นาตำบลคลองตาง แขวงเมืองปทุมธานี พระยามหาโยธาจับจองที่ดินในตำบลคลองบางหลวงและเชียงรากใหญ่ เป็นต้น

ความสำคัญของชุมชนสามโคกชัดเจนในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย พระองค์ได้เสด็จประพาสเมืองสามโคกทางชลมารค เมื่อปี พ.ศ.๒๓๕๘ ประทับอยู่ในพลับพลาริมน้ำ ที่ปลูกอยู่ตรงข้ามกับชุมชนสามโคก ปัจจุบันคือที่ตั้งวัดปทุมทอง บรรดาชาวมอญต่างพากันมาเฝ้ารับเสด็จและได้นำดอกบัวขึ้นทูลเกล้าฯถวายอย่างเนืองแน่น ด้วยเหตุนี้พระองค์จึงทรงมีพระราชดำริว่า เมืองสามโคกนี้มีดอกบัวเป็นจำนวนมาก เสมือนเป็นสัญลักษณ์ของชุมชนแห่งนี้ จึงได้โปรดเกล้าฯ พระราชทานชื่อเมืองใหม่ เพื่อความเป็นสิริมงคลว่า ปทุมธานี เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ.๒๓๕๘ มีฐานะเป็นเมืองตรี

ต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้โปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้ยกฐานะเมืองนนทบุรี เมืองปทุมธานี และเมืองนครเขื่อนขันธ์ เมืองสมุทรปราการ ไปขึ้นอยู่กับเมืองพระนครบาลแขวงกรุงเทพฯ เพื่อสะดวกในการปกครอง

เมืองปทุมธานีในสมัยนั้นมีกลุ่มชนเชื้อสายต่าง ๆ อยู่ห้ากลุ่มด้วยกันคือ มอญ จีน ลาว ญวน และแขก (ต่อมาชนกลุ่มนี้รู้จักกันในนามไทยอิสลาม) ปัจจุบันยังมีการตั้งบ้านเรือนอยู่ในเขตอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดปทุมธานี มีการผสมผสานกับชาวไทยจนแยกกันไม่ออก บรรดาลูกหลานของกลุ่มชนเชื้อสายต่าง ๆ และยังคงดำรงชีวิตตามรูปแบบเฉพาะของตนเองอยู่โดยเฉพาะสามกลุ่มใหญ่ๆ คือ พวกชาวมอญ ส่วนใหญ่ตั้งถิ่นฐานอยู่กันหนาแน่นในอำเภอสามโคก ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมโดยเฉพาะที่บ้านกลาง บ้านเจดีย์ทอง บ้านบางโพธิ์ บ้านศาลาแดง บ้านสวนมะม่วงบน บ้านตากแดดและบ้านสะตือ เป็นต้น และมีกระจายอยู่ในเขตอำเภอเมือง เช่น ที่บ้านบางปรอก บ้านคลองพิบูล บ้านวัดหงส์ บ้านวัดโคกและบ้านปากคลองโพธิ์ ในเขตอำเภอลาดหลุมแก้ว มีการอยู่กันเป็นกลุ่มๆ ในตำบลคูขวาง ตำบลระแหง ตำบลลาดหลุมแก้ว ตำบลหน้าไม้และตำบลบ่อเงิน

ในพื้นที่อีกสี่อำเภอที่อยู่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ อำเภอลอง หลวง อำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา และอำเภอหนองเสือพบชุมชนมอญอยู่น้อยมาก

ชาวจีน ในเขตจังหวัดปทุมธานี มีชาวจีนอยู่สามกลุ่ม อาศัยอยู่ปะปนกันทั่วไป มีแต่จิว ไหล่ล่า และฮกเกี้ยน จีนแต่จิวมีมากที่สุด บรรพบุรุษของคนจีนเหล่านี้ส่วนใหญ่อพยพเข้ามาประเทศในรัชสมัย พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯและพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าฯ และอีกกลุ่มหนึ่งเข้ามาตอน หลังสงครามมหาเอเซียบูรพาสิ้นสุดลง

การเข้ามาตั้งถิ่นฐานของชาวจีนในเขตจังหวัดปทุมธานี มีมาแล้วตั้งแต่สมัยอยุธยา โดยเฉพาะ บริเวณสามโคก เป็นแหล่งแรกที่ชาวจีนเข้ามาตั้งถิ่นฐาน เพราะเป็นชุมชนเก่าเช่น ที่ตลาดบางเตย มี ชาวจีนอาศัยอยู่หนาแน่น มีศาลเจ้า โรงเจ และฮวงซุ้ย (สุสานจีน) ยังมีการประกอบพิธีกรรมตามความ เชื่อในเทศกาลต่างๆเช่นตรุษจีนไหว้พระจันทร์ไหว้บรรพบุรุษ

ชาวจีนสมัยก่อนจะอาศัยอยู่บนแพ และทำการค้าบนแพ อาชีพสำคัญได้แก่ ค้าขาย รับจ้าง ทำ สวนผักและงานช่างฝีมือประเภทช่างเงินช่างทอง

มีชุมชนจีนเก่าแก่อีกหลายชุมชนได้แก่ ชุมชนตลาด บ้านลาดด้วน ในเขตอำเภอสสามโคก ตลาดระแหง ในเขตอำเภอลาดหลุมแก้ว ตลาดเจริญผลพัฒนา และตลาดศิริวัฒนา ในเขตอำเภอเมือง ฯ ตลาดบางขันธ ในเขตอำเภอลองหลวง ตลาดปากคลองฯ และตลาดรังสิต ในเขตอำเภอธัญบุรี

ชาวอิสลาม ในสมัยอยุธยาจะเรียกชาวอิสลามรวมกันว่า แขก บางคนได้รับแต่งตั้งให้เป็นขุน นางจนถึงระดับสูงเช่นเป็นที่เจ้าพระยาบวรราชนายกเป็นต้น

จังหวัดปทุมธานี เป็นที่อยู่อาศัยของชาวอิสลามมาตั้งแต่สมัยต้นรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะใน พื้นที่อำเภอลำลูกกา ปรากฏหลักฐานว่า ชาวอิสลามเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระ พุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ชาวอิสลามเหล่านี้มีถิ่นฐานเดิมอยู่ที่เมืองปัตตานี และถูกนำมาอยู่ใน กรุงเทพฯ และปริมณฑลเช่นเดียวกับชุมชนบ้านครัว สีแยมหานาค มั๊กกะสัน พญาไท มีนบุรี หนอง จอกและที่บ้านลุ่มพลีบ้านหัวแหลมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการนำชาวอิสลามมาจากเมืองปัตตานี ขึ้นมาอีกและให้มาตั้งบ้านเรือนอยู่ในตำบลท่าไม้อำเภอลาดหลุมแก้ว

ที่อำเภอลำลูกกามีมัสยิดอยู่แปดแห่ง รองลงมาคือ อำเภอลาดหลุมแก้ว และมีกระจายอยู่ อำเภ่อื่น ๆ อีก ๑ - ๒ แห่ง

ในปี พ.ศ.๒๔๕๘ ได้เปลี่ยนการเขียนชื่อจังหวัดจากประทุมธานี เป็นปทุมธานี ขึ้นกับมณฑล กรุงเก่า (เปลี่ยนเป็นมณฑลอยุธยา เมื่อปี พ.ศ.๒๔๖๑) มีเขตการปกครองประกอบด้วยอำเภอบาง กระตี (ปัจจุบันคืออำเภอเมืองฯ) อำเภอสสามโคกและอำเภอเชียงราก (ปัจจุบันคืออำเภอลาดหลุมแก้ว)

ในปี พ.ศ. ๒๔๗๕ ให้อยุบจังหวัดธัญบุรีมาเป็นอำเภอ ในจังหวัดปทุมธานี และให้มีเขตการ ปกครองเพิ่มอีกสี่อำเภอ คือ อำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา อำเภอหนองเสือ และอำเภอบางหวาย (ปัจจุบันคืออำเภอลองหลวง)

กำเนิดทุ่งรังสิตจากการขุดคลองรังสิต เมื่อปี พ.ศ.๒๔๓๑ ได้เกิดการบุกเบิกที่ดินจากสภาพป่า

และท้องทุ่งมาเป็นนาข้าวอันกว้างใหญ่ไพศาล

ชื่อทุ่งหลวงรังสิต แต่เดิมเป็นส่วนหนึ่งของบริเวณที่เรียกกันว่า ทุ่งหลวง เป็นท้องทุ่งกว้างใหญ่ บนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณทางตอนใต้ของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ลงมาจนจรดเขต กรุงเทพฯ ฯ มีแม่น้ำเจ้าพระยา และแม่น้ำบางปะกง (หรือแม่น้ำนครนายก) เป็นแนวขวา-ซ้าย ก็มีคลองแสนแสบ คลองบางนา เป็นแนวเขตทางตอนใต้ ทำให้ท้องทุ่งบริเวณคลองแสนแสบมีชื่อเรียก เฉพาะว่า ทุ่งหลวงแสนแสบ หรือทุ่งแสนแสบ เมื่อมีการขุดคลองรังสิตและคลองซอยต่าง ๆ บริเวณที่ ขุดคลองใหม่เรียกว่า ทุ่งหลวงรังสิต หรือทุ่งรังสิต พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้โปรดเกล้าฯ ให้ยกฐานะเขตทุ่งหลวงทั้งสองขึ้นเป็นเมืองใหม่คู่กันสองเมืองคือ เมืองมีนบุรี สำหรับทุ่งหลวง แสนแสบและเมืองธัญบุรีสำหรับทุ่งหลวงรังสิตอันหมายความว่า เป็นเมืองปลาและเมืองข้าว

ในการขอสัมปทานขุดคลองในโครงการรังสิตคือ การขุดคลองรังสิตและคลองซอยต่าง ๆ นั้น บริษัทขุดคลองแลคูบาสยาม ได้รับสัมปทานให้ขุดคลองเป็นระยะเวลาสัมปทาน ๒๕ ปี ขุดคลองตาม โครงการ ๕๙ สาย เป็นระยะทาง ๒๒,๗๗๙ เส้น หรือประมาณ ๙๑๑ กิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ ประมาณ ๘๐๐.๐๐๐-๑๕,๐๐๐,๐๐๐ ไร่ บริษัทดังกล่าวถือกำเนิดในรูปบริษัทเอกชนในปี พ.ศ.๒๔๓๑ โดยได้เริ่มขุดคลองสายแรกในตำบลบ้านใหม่ ที่ได้เกาะใหญ่ แขวงเมืองปทุมธานี ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำ เจ้าพระยาไปออกแม่น้ำนครนายก เมื่อปี พ.ศ.๒๔๓๓ เป็นคลองกว้าง ๖ วา ๖ ศอก ยาว ๑,๔๐๐ เส้น

การตั้งถิ่นฐานของชาวนา จากการขุดคลองรังสิตได้มีการอพยพผู้คนจากถิ่นต่าง ๆ เข้าไปตั้ง รกรากทำมาหากินในพื้นที่แห่งนี้ นับจากปี พ.ศ.๒๔๓๘ ผู้คนเริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐานทำนาอย่างเห็นได้ ชัดการตั้งถิ่นฐานในเขตรังสิตโดยตรงได้เริ่มขึ้นหลังขุดคลองแสนแสบและคลองประเวศบุรีรมย์ ซึ่งอยู่ ทางตอนใต้ของคลองรังสิต เมื่อการตั้งถิ่นฐานของผู้คนในเขตดังกล่าวเริ่มเต็มแล้ว ผู้คนก็เริ่มอพยพเข้า มาทางตอนใต้แล้วค่อยๆกระจายขึ้นไปทางตอนเหนือ ในระยะก่อนที่คลองจะขุดเข้าไปก็พบว่าผู้คน ได้เข้าไปตั้งถิ่นฐานอยู่บ้างแล้ว

แรงจูงใจที่ทำให้ชาวนาอพยพเข้าไปทำกินเป็นจำนวนมากและอย่างรวดเร็ว นอกจากเป็นผล จากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจข้าว ที่ทำให้ข้าวเป็นที่ต้องการของตลาดโลกแล้ว ยังมาจาก แรงผลักดันจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางสังคมและเศรษฐกิจในครั้งนั้น ที่กรุงเทพฯ ได้ ขยายตัวออกไปราคาที่ดินสูงขึ้น และผลจากการเลิกทาสในปี พ.ศ.๒๔๑๕ ทำให้ทาสบางส่วนที่ กลายเป็นเสรีชน และการผลักดันให้ต้องอพยพออกไปตั้งถิ่นฐานใหม่

การตั้งเมืองธัญบุรี จำนวนประชากรที่เข้าไปตั้งถิ่นฐานในเขตทุ่งรังสิต ระหว่างปี พ.ศ.๒๔๔๒- ๒๔๕๒ มีจำนวนประมาณ ๓๕,๐๐๐ คน จากจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ มีประมาณ ๓๔๕,๐๐๐ คน และประชากรทั่วประเทศมีประมาณ ๘.๓ ล้านคน จึงทำให้มีความจำเป็นต้องตั้งเมืองธัญบุรีขึ้นเมื่อปี พ.ศ.๒๔๔๕ โดยได้สร้างเมืองขึ้นที่ตำบลระหว่างคลองซอยที่ ๖ กับที่ ๗ ทางฝั่งเหนือของคลองรังสิต พระราชทานนามเมืองว่า เมืองธัญบุรี และได้โปรดเกล้า ฯ ให้ นายพันโท พระฤทธิจักรกำจร ราช

องค์กรข้าราชการ เป็นผู้ว่าราชการเมือง มีอาณาเขตทิศตะวันตกตั้งแต่ทางรถไฟนครราชสีมา ไปทางทิศตะวันออกจนถึงคลองข่อยที่ ๑๔ ฝั่งตะวันออกจดแขวงเมืองนครนายกและฉะเชิงเทรา ทิศเหนือตั้งแต่คลองหกวาฝั่งใต้ พรมแดนกรุงเก่าและเมืองสระบุรีลงมาถึงทิศใต้จนพ้นเขตคลองหกวาสายล่างไป ๔๐ เส้น ตามเขตนาริมคลองหลวงฝั่งใต้จดแขวงกรุงเทพ ฯ และเมืองมีนบุรี แบ่งออกเป็น ๔ อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอคลองหลวง อำเภอหนองเสือ และอำเภอลำลูกกา

เมืองธัญบุรี ขึ้นกับมณฑลกรุงเทพฯ ต่อมาจนถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าฯ จึงโอนไปสังกัดมณฑลกรุงเก่าและเมื่อปี พ.ศ.๒๔๗๕ ได้ลดฐานะเป็นอำเภอขึ้นเอกขึ้นกับจังหวัดปทุมธานี ปทุมธานีเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัดในช่วงปี พ.ศ.๒๕๐๐ เป็นต้นมา ความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เริ่มจากการปรับเปลี่ยนจากการผลิตข้าว ไปสู่การเพาะปลูกพืชอื่น ๆ ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า เช่น การทำสวนผัก สวนส้ม แตงโม และผลไม้อื่น ๆ เพื่อตอบสนองตลาดภายในประเทศและตลาดเพื่อการส่งออก

ในขณะเดียวกันพื้นที่อีกบางส่วนได้พัฒนาไปสู่การผลิตในภาคอุตสาหกรรม ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๑ พื้นที่ดังกล่าวได้แก่ พื้นที่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณคลองรังสิตส่วนพื้นที่ทางฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงมากนัก

จุดเริ่มการเปลี่ยนแปลงด้านเกษตรกรรมสมัยใหม่ เกิดขึ้นเนื่องจากการสร้างเขื่อนชัยนาทในโครงการเจ้าพระยาใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจาก ในช่วงหลังสงครามมหาเอเชียบูรพา ข้าวไทยเป็นที่ต้องการของตลาดโลก ผู้แทนองค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ (FAO) ได้เสนอแนะให้ประเทศไทยทำการพัฒนาแหล่งน้ำ ในโครงการชลประทานขนาดใหญ่ ซึ่งไทยเคยมีโครงการลักษณะดังกล่าวมาแล้วในอดีตคือ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทางรัฐบาลไทยจึงได้เสนอโครงการกู้เงินเพื่อพัฒนาแหล่งน้ำจากธนาคารโลก เมื่อปี พ.ศ.๒๔๙๕ เพื่อก่อสร้างโครงการชลประทานเจ้าพระยาใหญ่ และสร้างเสร็จในปี พ.ศ.๒๕๐๐ ส่งผลให้พื้นที่บริเวณคลองรังสิตได้รับน้ำที่ใช้ในการเกษตรอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในบริเวณดังกล่าว

นับตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๑๒-๒๕๑๗ ได้เริ่มมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนมาทำพืชไร่และพืชสวน โดยมีนายทุนจากกรุงเทพ ฯ เริ่มเข้ามาจับจองพื้นที่มากขึ้น มีการทำสวนกล้วยและสวนส้ม จนในที่สุดพื้นที่ในเขตอำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา อำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง กลายเป็นพื้นที่ปลูกส้มเขียวหวาน ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีพื้นที่เพาะปลูกรวมกันถึง ๑๕๐,๐๐๐ ไร่ ซึ่งก่อให้เกิดรายได้มากกว่าการทำนาข้าวของจังหวัดปทุมธานีทั้งหมด

ถนนพหลโยธินที่ผ่านย่านกลางเขตจังหวัดปทุมธานีได้มีการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่สองข้างทางในเขตรังสิตเป็นย่านอุตสาหกรรมใหม่ มีการตั้งโรงงานทดสอบ โรงงานปั่นด้าย โรงงานทอผ้า และโรงงานอุตสาหกรรมเคมี ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๑๐ เป็นต้นมาโรงงานอุตสาหกรรมได้

เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ในปี พ.ศ.๒๕๓๗ มีอยู่ถึง ๑,๑๖๙ แห่ง ใช้เงินลงทุนประมาณ ๖๗,๐๐๐ ล้านบาท มีแรงงานทำงานในโรงงานประมาณ ๑๔๖,๐๐๐ คน

ผลจากการพัฒนาอุตสาหกรรมในเขตจังหวัดปทุมธานีได้ก่อให้เกิดปัญหาสำคัญประการหนึ่งคือ แรงงานในภาคเกษตรได้ปรับเปลี่ยนอาชีพ มารับจ้างเป็นลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดผลกระทบต่อวิถีชีวิต และสภาพแวดล้อมของจังหวัดปทุมธานีอย่างมาก มีผู้คนอพยพเข้ามาอยู่มากขึ้น มีความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น พื้นที่รังสิตปัจจุบันได้รับผลกระทบทั้งทางสภาวะแวดล้อม และมลพิษต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาคุณภาพของน้ำ อากาศ เสียง และขยะมูลฝอย เป็นต้น

ประวัติคลองรังสิต พระยาภาสกรวงศ์ (พร บุนนาค) เสนาบดีกรมเกษตรธิการในขณะนั้น ได้อนุญาตให้บริษัทชุตคลองซึ่งเชื่อมกับแม่น้ำเจ้าพระยาที่ตำบลบ้านใหม่ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี ส่วนปลายคลองเชื่อมกับแม่น้ำนครนายกในเขตอ.องครักษ์ จ.นครนายก ซึ่งคลองนี้กว้าง ๑๖ เมตร ยาว ๕๓ เมตร

โดยในระยะแรกชาวบ้านเรียกคลองนี้ว่า “คลองเจ้าสาย” ตามพระนามพระวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสายสนิทวงศ์ หรือเรียกกันว่า “คลองแปดวา” ตามความกว้างของคลอง แต่ภายหลัง ร.๕ โปรดเกล้าฯ พระราชทานนามให้คลองนี้ว่า “คลองรังสิตประยูรศักดิ์” เพื่อเฉลิมพระเกียรติพระเจ้าลูกเธอ พระองค์เจ้ารังสิตประยูรศักดิ์ (ต้นราชสกุล รังสิต) พระราชโอรสที่ประสูติแต่เจ้าจอมมารดาหม่อมราชวงศ์เนื่อง สนิทวงศ์ พระธิดาในพระวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าสายสนิทวงศ์ ด้วยเหตุนี้ในเวลาต่อมาจึงเรียกชื่อโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณนี้ว่าโครงการรังสิตและเรียกบริเวณที่คลองนี้ว่าทุ่งรังสิต

ต่อมาชุตคลองแยกจากคลองรังสิตประยูรศักดิ์ฝั่งเหนือและฝั่งใต้ รวมทั้งคลองซอยต่าง ๆ ซึ่งเป็นคลองคูนา ได้แก่คลองขนาดใหญ่ ๒ สาย คือ คลองหกวาสายล่าง และคลองหกวาสายบน รวมถึงคลองซอยที่แยกจากคลองสายใหญ่ เริ่มขุดตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๓๕ - พ.ศ. ๒๔๔๘ รวมทั้งสิ้น ๕๙ สาย (ปัจจุบันราชการกำหนดให้เหลือ๑๗คลอง)

นอกจากนั้นบริษัทยังได้สร้างประตูระบายน้ำอีก ๒ แห่ง สำหรับควบคุมระดับน้ำในคลอง ได้แก่ ประตูน้ำจุฬาลงกรณ์ ที่ต้นคลองรังสิตประยูรศักดิ์ทางทิศตะวันตกและประตูน้ำเสาวภา ที่ปลายคลองทางทิศตะวันออก ซึ่ง ร.๕ โปรดเกล้าฯ พระราชทานนาม กับได้เสด็จพระราชดำเนินพร้อมด้วยสมเด็จพระนางเจ้าเสาวภาผ่องศรี พระบรมราชเทวี ไปทรงเปิดประตูน้ำทั้ง ๒ แห่ง เมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๙ สำหรับประตูระบายน้ำอีกแห่ง สร้างในภายหลังที่ปลายคลองหกวาสายล่าง เรียกกันทั่วไปว่า ประตูน้ำบริษัทสมบูรณ์

ผลจากการขุดคลองตามโครงการรังสิตการพัฒนาที่ดินตามโครงการรังสิต ทำให้มีผู้คนอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานบริเวณทุ่งรังสิตมากขึ้น เป็นผลมาจากการขยายตัวของการส่งออกข้าว ประกอบกับความเชื่อมั่นในระบบชลประทานแบบใหม่นี้ว่าจะสามารถช่วยเพิ่มผลผลิตและแก้ปัญหาเรื่องน้ำได้ ทำให้มีคนสนใจลงทุนทำนากันมากขึ้น

๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

ถนนสายประธาน เป็นที่ถนนที่เชื่อมระหว่างจังหวัด ได้แก่ ถนนพหลโยธินหรือทางหลวงหมายเลข ๑ มีความกว้างประมาณ ๓๒ เมตร บริเวณทางแยกรังสิตมีขนาด ๖ ช่องจราจร ด้านนอกสุดมีทางเท้ากว้าง ๒-๒.๕ เมตร ด้านในสุดเป็นเกาะกลางมีกำแพงกัน ด้านในเป็นต่อหม้อทางยกระดับอุดรภิมุข ถนนพหลโยธินเป็นเส้นทางสายหลักที่วิ่งมาจากกรุงเทพมหานคร เป็นเส้นทางสายหลักไปสู่ภาคอีสาน ภาคเหนือ และภาคกลางตอนบน

ถนนสายหลัก ถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่ภายในสู่พื้นที่ใกล้เคียงในระดับเมือง ได้แก่

ถนนรังสิต-ปทุมธานี มีขนาด ๙ ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ ๒๕ เมตร ด้านนอกสุดมีทางเท้าขนาด ๒-๒.๕ เมตร ถัดมาจากทางเท้ามีทางคูขนานทั้งสองฝั่ง ทำหน้าที่เป็นที่จอดรถและเส้นทางสัญจรในพื้นที่ มีทางเข้า-ออกเป็นจุด ๆ ถนนรังสิต-ปทุมธานีเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ มาจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดปทุมธานี

ถนนรังสิต-นครนายก มีขนาด ๖ ช่องทางจราจร มีความกว้างประมาณ ๑๘ เมตร ทางเดินเท้ากว้างประมาณ ๒-๒.๕ เมตร เป็นถนนสายหลักที่มาจากจังหวัดนครนายก

ทางต่างระดับ เป็นสะพานต่างระดับที่แยกออกมาจากถนนสายประธานหรือสายหลัก มีจุดหมายเพื่อเปลี่ยนทิศทางการจราจรไปยังที่หมายต่าง ๆ กัน ดังนี้

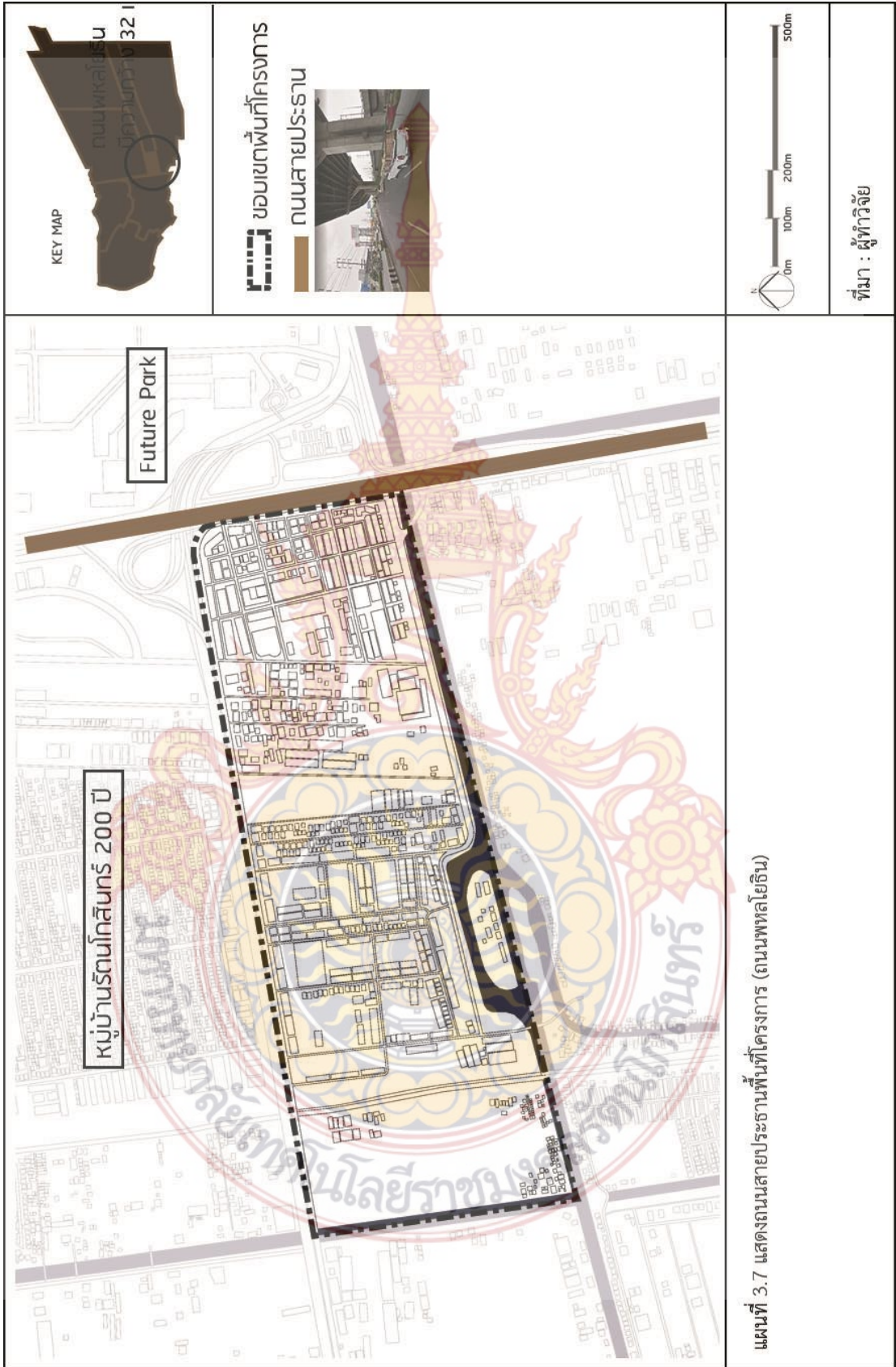
ทางยกระดับข้างแยกรังสิต ช่วงแรกมีขนาด ๔ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๒ เมตร มีความสูงจากพื้นประมาณ ๑๕ เมตร

ทางยกระดับข้ามแยกรังสิตช่วงที่สอง มีเส้นทางสัญจรดังนี้

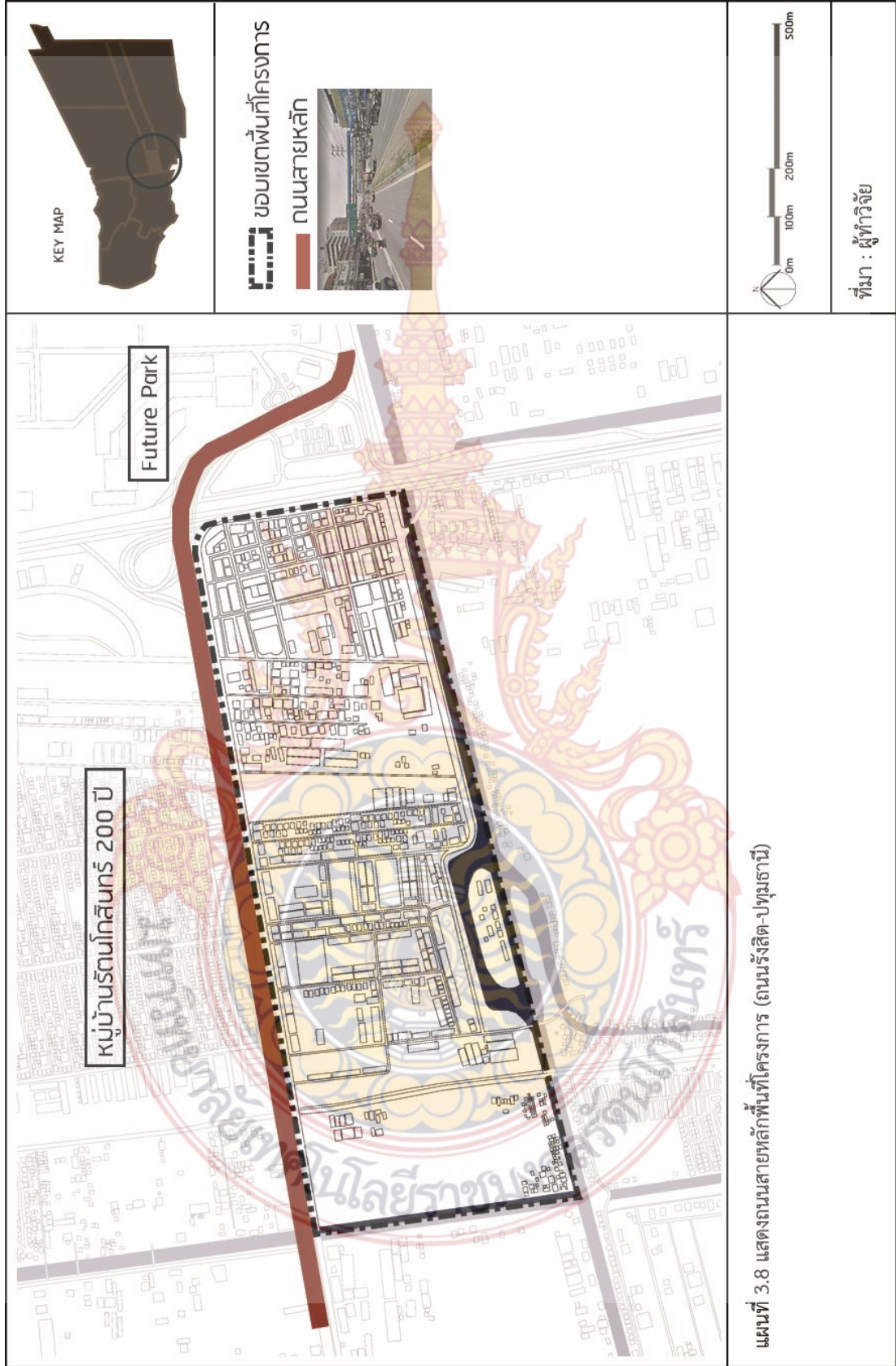
- รังสิต-นครนายก ไป พหลโยธิน
- รังสิต-นครนายก ไป รังสิต-ปทุมธานี และ พหลโยธิน
- พหลโยธิน ไป รังสิตปทุมธานี
- จากทางยกระดับอุดรภิมุข ไป รังสิต-นครนายก และ รังสิต ปทุมธานี

ทางพิเศษ ทางยกระดับอุดรภิมุขอยู่บนถนนพหลโยธิน ขนาด ๖ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๘ เมตร มีความสูงจากพื้นดินประมาณ ๑๘ เมตร

ถนนซอย เป็นรูปแบบถนนที่เปิดสู่พื้นที่ต่าง ๆ เป็นระบบถนนที่มีเส้นทางมากที่สุด มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและสังคม โดยถนนซอยมีขนาด ๖ เมตร ส่วนใหญ่สามารถเดินรถได้สองช่องจราจร บางเส้นทางมีการใช้พื้นที่ข้างถนนจอดรถทำให้ช่องทางจราจรแคบลง

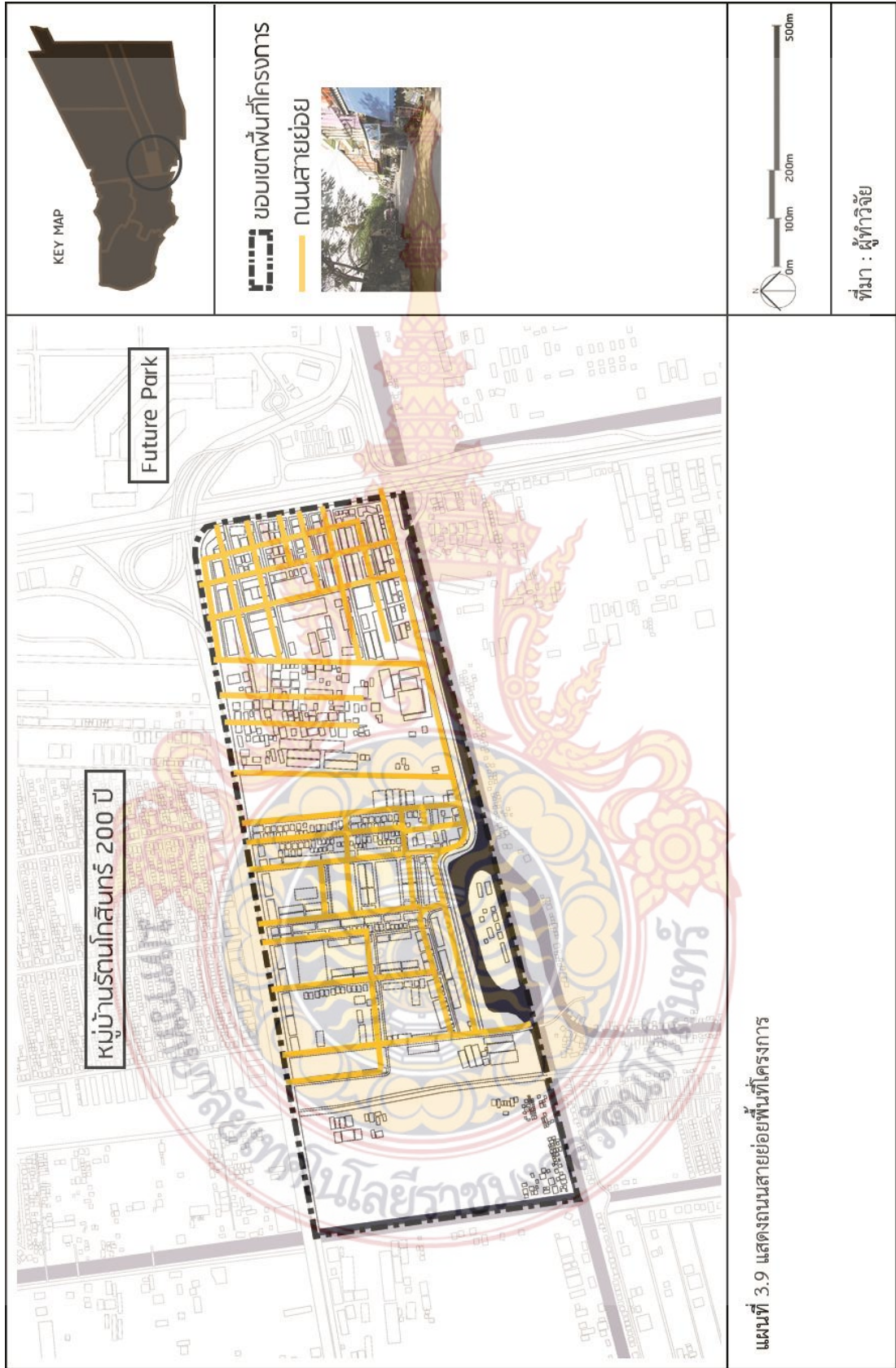


แผนที่ 3.7 แสดงถนนสายประธานพื้นที่โครงการ (ถนนพหลโยธิน)



แผนที่ 3.8 แสดงถนนสายหลักพื้นที่โครงการ (ถนนรังสิต-ปทุมธานี)

ที่มา : ผู้ทำวิจัย



๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

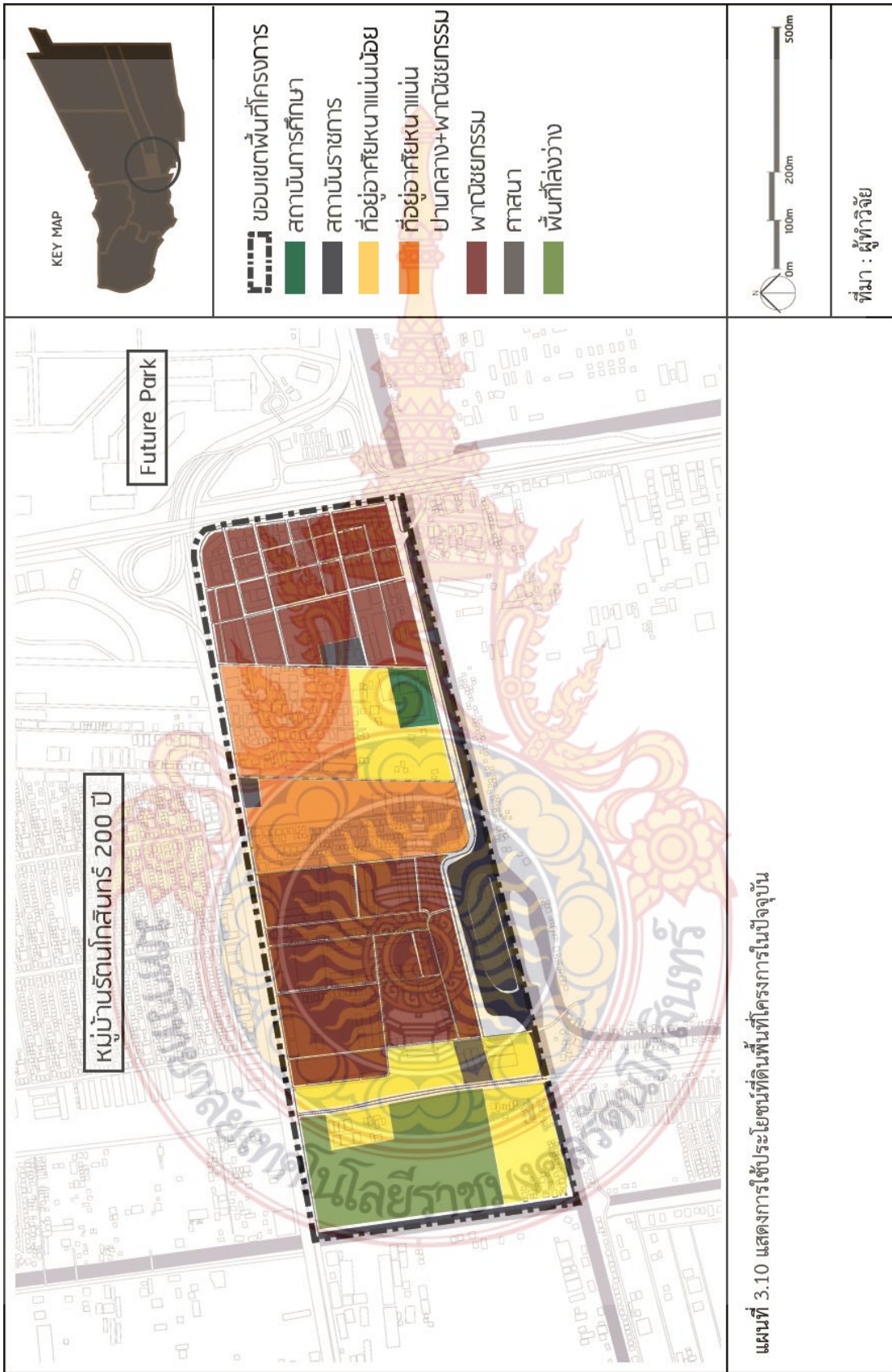
พื้นที่พักอาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดของพื้นที่ศึกษา อยู่ด้านตะวันตกของถนนพหลโยธิน กระจายตัวอยู่แนวถนนสายหลัก เช่น ถนนรังสิต-ปทุมธานี และ ถนนรังสิต-นครนายก ตัวอย่าง เช่น หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี

พื้นที่พาณิชยกรรม เกาะตามแนวถนนพหลโยธินและถนนรังสิต-ปทุมธานี และบริเวณตลาดสด ได้แก่ ตลาดสดรังสิต ตลาดพรพัฒน์ ตลาดสุชาติ

พื้นที่พักอาศัย/พาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารริมถนนและซอยต่าง ๆ ที่เป็นทางเดินหลักภายในพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าย่อย

ที่ดินประเภทสถาบันราชการและรัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่อยู่ทางทิศตะวันตกประกอบด้วย สถานีตำรวจภูธร โรงพยาบาล กรมชลประทาน และเทศบาลเมืองรังสิต





๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร

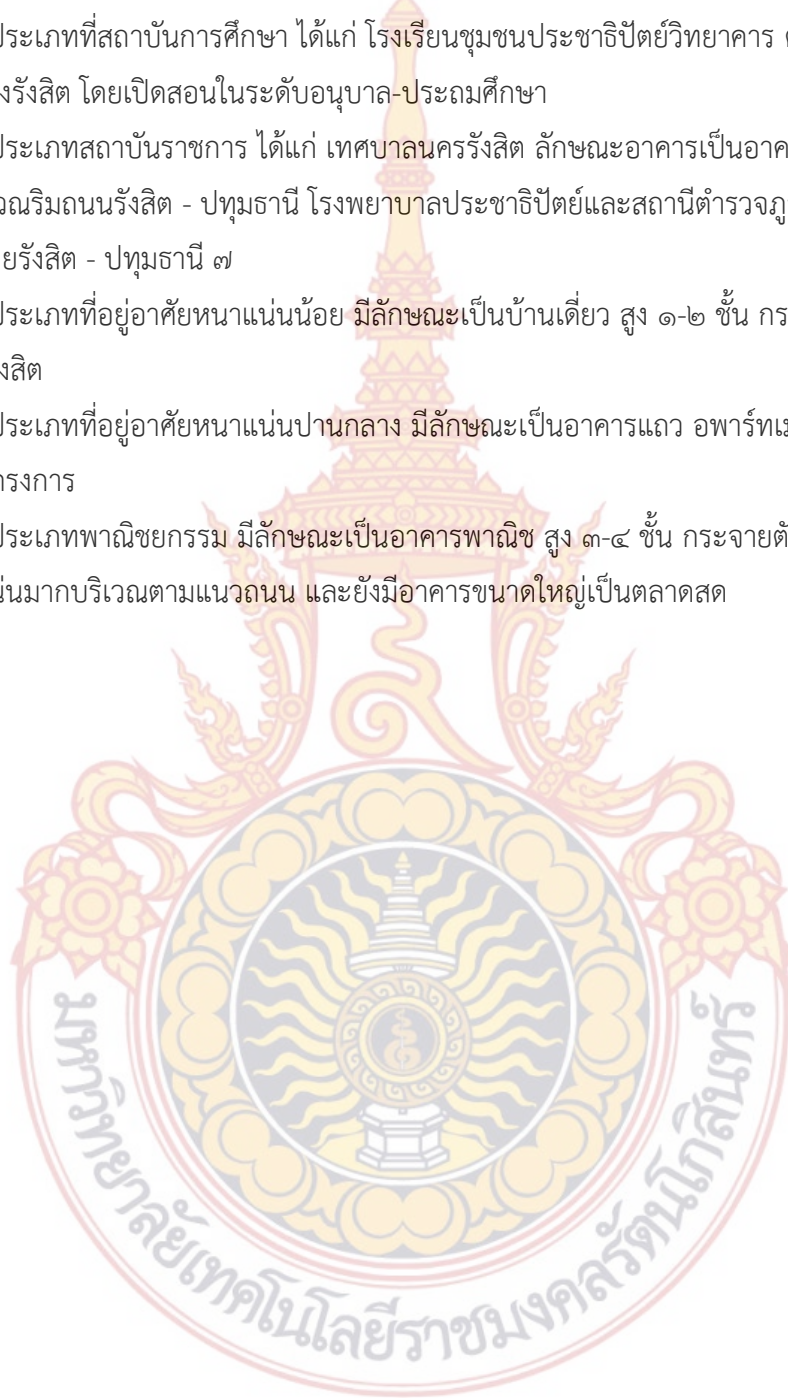
ภายในพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์อาคารที่หลากหลาย โดยแบ่งออกเป็น ๖ ประเภท ประเภทที่สถาบันการศึกษา ได้แก่ โรงเรียนชุมชนประชาธิปไตยวิทยาการ ตั้งอยู่บริเวณถนน เลียบคลองรังสิต โดยเปิดสอนในระดับอนุบาล-ประถมศึกษา

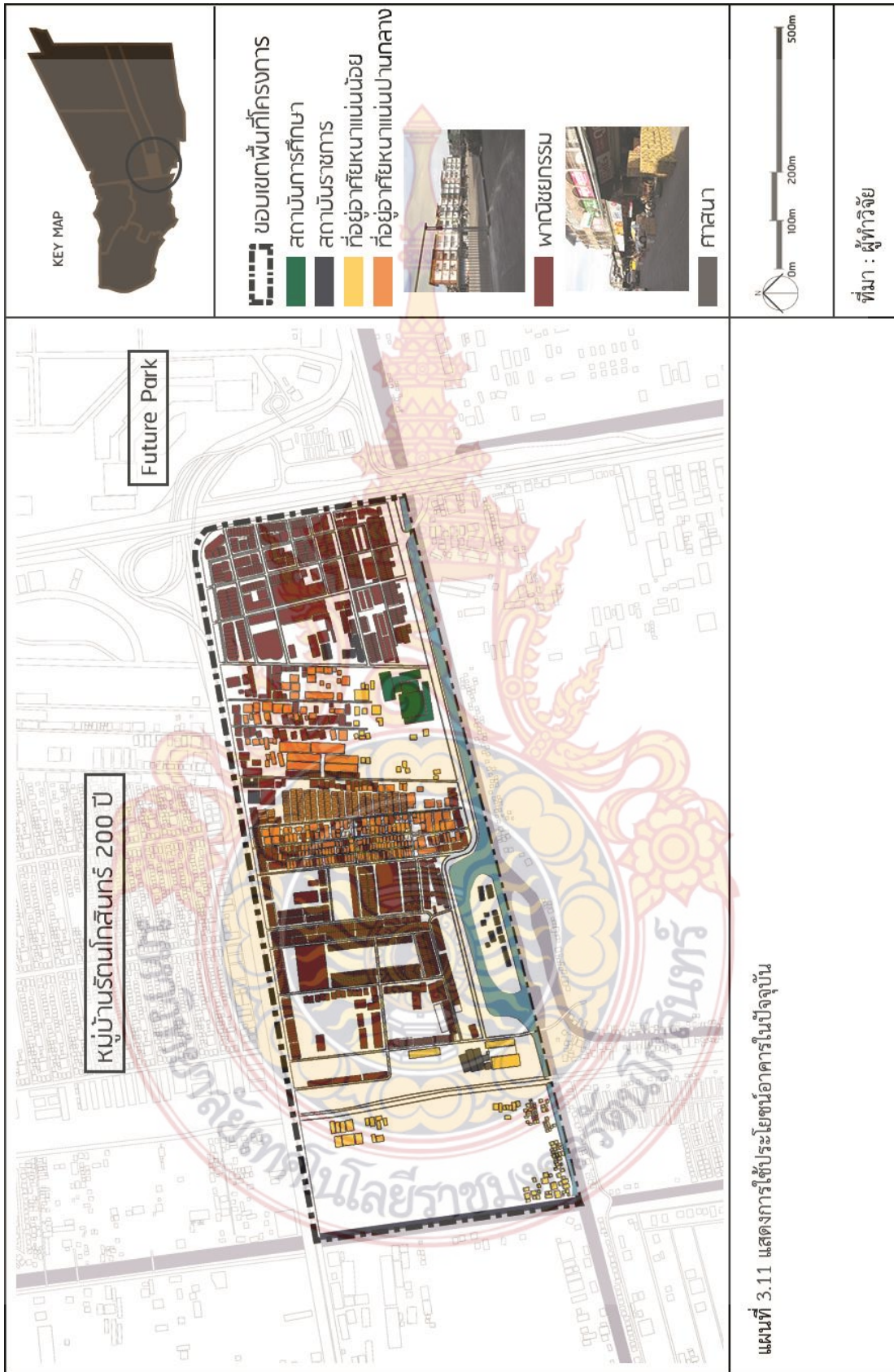
ประเภทสถาบันราชการ ได้แก่ เทศบาลนครรังสิต ลักษณะอาคารเป็นอาคารสูง ๑๐-๑๒ ชั้น ตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต - ปทุมธานี โรงพยาบาลประชาธิปไตยและสถานีตำรวจภูธรอยู่ใกล้เคียงกัน บริเวณซอยรังสิต - ปทุมธานี ๗

ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว สูง ๑-๒ ชั้น กระจายตัวอยู่บริเวณ ริมคลองรังสิต

ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีลักษณะเป็นอาคารแถว อพาร์ทเมนต์ กระจายตัวอยู่ ทั่วพื้นที่โครงการ

ประเภทพาณิชย์กรรม มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ สูง ๓-๔ ชั้น กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ โดย จะหนาแน่นมากบริเวณตามแนวถนน และยังมีอาคารขนาดใหญ่เป็นตลาดสด





๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

สถานที่ราชการ

ที่ทำการประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ เป็นประตุน้ำอีก ๒ แห่ง สำหรับควบคุมระดับน้ำในคลอง ได้แก่ ประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ ที่ต้นคลองรังสิตประยูรศักดิ์ทางทิศตะวันตก

สถานีตำรวจภูธร ประตุน้ำจุฬาลงกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ถนนรังสิตปทุมธานี ซอย ๗ ต.ประชาธิปัตย์ อ.ธัญบุรี ปทุมธานี

โรงพยาบาลประชาธิปัตย์ โรงพยาบาลประชาธิปัตย์เป็นโรงพยาบาลชุมชนขนาด ๓๐ เตียง สังกัดกระทรวงสาธารณสุข ตั้งอยู่ที่ ๑๗ ซอยรังสิต-ปทุมธานี ๗ ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี อยู่ติดกับสถานีตำรวจภูธรประตุน้ำจุฬาลงกรณ์และตลาดรังสิต อยู่ในเขตพื้นที่เทศบาลนครรังสิต มีพื้นที่ ๓ ไร่

สถาบันการศึกษา

โรงเรียนชุมชนประชาธิปัตย์วิทยาคาร ตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบบคลองรังสิต โดยเปิดสอนในระดับอนุบาล-ประถมศึกษา



๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

มวลอาคาร ภายในพื้นที่ที่จะเกาะกลุ่มตามแนวถนน คือ ถนนพหลโยธินและถนนรังสิตปทุมธานี โดยมวลอาคารที่เกาะกลุ่มตามแนวถนนนี้จะใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรมและอีกบริเวณหนึ่ง ได้แก่ บริเวณหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี ซึ่งมีความหนาแน่น เมื่อคิดเป็นเปอร์เซ็นต์แล้วมวลอาคารในพื้นที่มีมากถึง ๕๙%

พื้นที่ว่าง พื้นที่ว่างภายในพื้นที่จะแบ่งเป็น ๓ ประเภท ได้แก่ ๑. พื้นที่ว่างที่เป็นถนน ๒. พื้นที่ว่างที่เป็นพื้นที่สีเขียวหรือแหล่งน้ำสาธารณะชาติ ๓. พื้นที่ว่างรอการพัฒนา ได้แก่ บริเวณตามแนวรถไฟฟ้า ยังเป็นพื้นที่โล่งว่างที่ขาดการพัฒนาอยู่





แผนที่ 3.13 แสดงพื้นที่ว่างและมวลอาคาร

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร

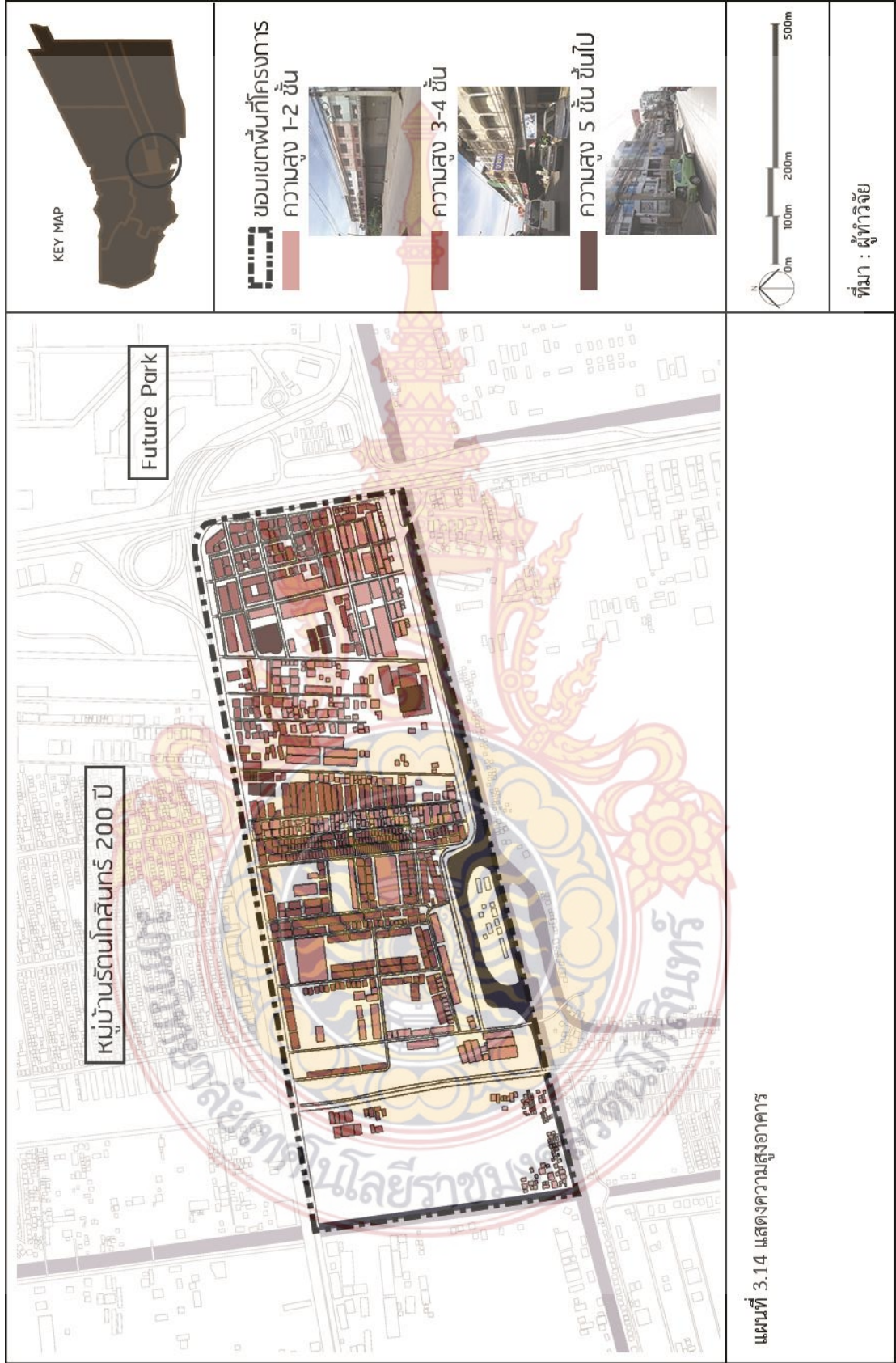
ความสูงของอาคารภายในพื้นที่จะแบ่งออกเป็น ๓ ระดับ ซึ่งทั้ง ๓ ระดับจะมีลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารที่แตกต่างกัน ได้

อาคารสูง ๑-๒ ชั้น จะเกาะกลุ่มอยู่บริเวณหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว

อาคารสูง ๓-๔ ชั้น เกาะกลุ่มอยู่ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธินและถนนรังสิตปทุมธานี มีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม

อาคารสูง ๕ ชั้นขึ้นไป มีจำนวนไม่มากนักภายในพื้นที่ ซึ่งจะกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ มีการใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชย์กรรม ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ และอีกส่วนหนึ่ง เป็นการใช้ประโยชน์ทางด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ หอพัก คอนโดมิเนียมต่าง ๆ





๓.๒.๓.๑๑ องค์ประกอบทางจินตภาพ

ขอบเขต ภายในพื้นที่ที่จะใช้การกำหนดขอบเขต ๒ ประเภท ๑. ตัดขอบเขตตามถนนสายหลัก ๒. ตัดขอบเขตตามแนวคลอง

กิจกรรม ภายในพื้นที่จะมีกิจกรรมที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่จะเป็นการอยู่อาศัยเป็นหลัก รองลงมาจะเป็นกิจกรรมทางด้านการพาณิชย์กรรมเนื่องจากพื้นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่สำคัญในระดับย่าน และรองลงมาจะเป็นกิจกรรมทางด้านการสัญจรเนื่องจากพื้นที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในการเดินทาง

เส้นทาง ในพื้นที่จะประกอบด้วย

ถนนสายหลัก ถนนที่เชื่อมต่อพื้นที่ภายในสู่พื้นที่ใกล้เคียงในระดับเมือง ได้แก่

ถนนรังสิต-ปทุมธานี มีขนาด ๙ ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ ๒๕ เมตร ด้านนอกสุดมีทางเท้าขนาด ๒-๒.๕ เมตร ถัดมาจากทางเท้ามีทางคูขนานทั้งสองฝั่ง ทำหน้าที่เป็นที่จอดรถและเส้นทางสัญจรในพื้นที่ มีทางเข้า-ออกเป็นจุด ๆ ถนนรังสิต-ปทุมธานีเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ มาจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดปทุมธานี

ถนนรังสิต-นครนายก มีขนาด ๖ ช่องทางจราจร มีความกว้างประมาณ ๑๘ เมตร ทางเดินเท้ากว้างประมาณ ๒-๒.๕ เมตร เป็นถนนสายหลักที่มาจากจังหวัดนครนายก

ทางต่างระดับ เป็นสะพานต่างระดับที่แยกออกมาจากถนนสายประธานหรือสายหลัก มีจุดหมายเพื่อเปลี่ยนทิศทางการจราจรไปยังที่หมายต่าง ๆ กัน ดังนี้

ทางยกระดับข้างแยกรังสิต ช่วงแรกมีขนาด ๔ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๒ เมตร มีความสูงจากพื้นประมาณ ๑๕ เมตร

ทางยกระดับข้ามแยกรังสิตช่วงที่สอง มีเส้นทางสัญจรดังนี้

- รังสิต-นครนายก ไป พหลโยธิน
- รังสิต-นครนายก ไป รังสิต-ปทุมธานี และ พหลโยธิน
- พหลโยธิน ไป รังสิตปทุมธานี
- จากทางยกระดับอุตราภิมุข ไป รังสิต-นครนายก และ รังสิต ปทุมธานี

ทางพิเศษ ทางยกระดับอุตราภิมุขอยู่บนถนนพหลโยธิน ขนาด ๖ ช่องทางจราจร กว้างประมาณ ๑๘ เมตร มีความสูงจากพื้นดินประมาณ ๑๘ เมตร

ย่าน ในพื้นที่จะประกอบไปด้วย ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชย์กรรม เป็นหลัก

จุดหมายตา จากการสำรวจยังไม่พบจุดหมายตาภายในพื้นที่

สรุปบทที่ ๓

จากการพิจารณาข้อมูลที่ได้ศึกษาทั้งหมด พบว่าพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาให้เต็มประสิทธิภาพตามที่กฎหมายได้กำหนด มีพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่รกร้างกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ แหล่งพาณิชยกรรมเดิมในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมไม่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้ จุดเปลี่ยนถ่ายภายในพื้นที่มีอยู่ตำแหน่งที่ไม่เหมาะสมเข้าถึงได้ยาก โครงข่ายทางสัญจรไม่เชื่อมต่อกัน ทำให้เห็นปัญหาในพื้นที่โครงการ และในทางกลับกันพื้นที่โครงการยังมีศักยภาพในการพัฒนา เนื่องจากพื้นที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญ และยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ามาบริเวณพื้นที่ จึงต้องมีการออกแบบเพื่อรองรับประชากรที่จะเข้ามาภายในพื้นที่ในอนาคต



บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ

ด้านโครงข่ายทางสัญจร บริเวณพื้นที่โครงการเป็นเป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญ เนื่องจากเป็นจุดที่มีถนนสายสำคัญอยู่หลายสาย ได้แก่ ถนนพหลโยธิน เป็นเส้นทางในการเดินทางสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียง ถนนรังสิต-ปทุมธานี เป็นเส้นทางในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองปทุมธานีหรือพื้นที่ด้านทิศตะวันตก และถนนรังสิต-นครนายก เป็นเส้นทางในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองนครนายกหรือพื้นที่ทางทิศตะวันออก ทำให้เกิดจุดตัดของการสัญจร พื้นที่จึงมีความสำคัญเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายในการเดินทางไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันตก

ด้านระบบขนส่งสาธารณะ พื้นที่โครงการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญ โดยมีระบบขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย ได้แก่ รถตู้ รถเมล์ รถสองแถว ครอบคลุมกลุ่มผู้ใช้งานพื้นที่ทุกประเภท นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่จะให้บริการในปี ๒๕๖๒ จะส่งผลให้การเดินทางเข้าสู่พื้นที่สะดวกมากยิ่งขึ้น

ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและกรรมสิทธิ์ที่ดินมีขนาดใหญ่ ทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่หลายๆโครงการได้ นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ทำให้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น มีเอกชนเข้ามาลงทุนในพื้นที่มากขึ้น

๔.๑.๒ ปัญหาของพื้นที่โครงการ

ด้านโครงข่ายการสัญจร เนื่องจากพื้นที่อยู่ในบริเวณจุดตัดของการสัญจร ที่มีการเปลี่ยนทิศทางการจราจรจำนวนมาก เกิดทางต่างระดับที่มีความซับซ้อน รูปแบบและลำดับศักดิ์ของถนนมีความแตกต่างกันมาก ทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้ยาก ถนนตามซอยในพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นกริดตาราง แต่บางส่วนถนนไม่เชื่อมต่อกัน

ด้านระบบขนส่งสาธารณะ ระบบขนส่งสาธารณะอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้ยาก ทางเข้าออกมีขนาดเล็ก ทำให้รถโดยสารเดินทางเข้าออกได้ไม่สะดวก

ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ พื้นที่ถูกตัดขาดออกจากกันด้วยทางรถไฟจึงทำให้พื้นที่ถูกแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน

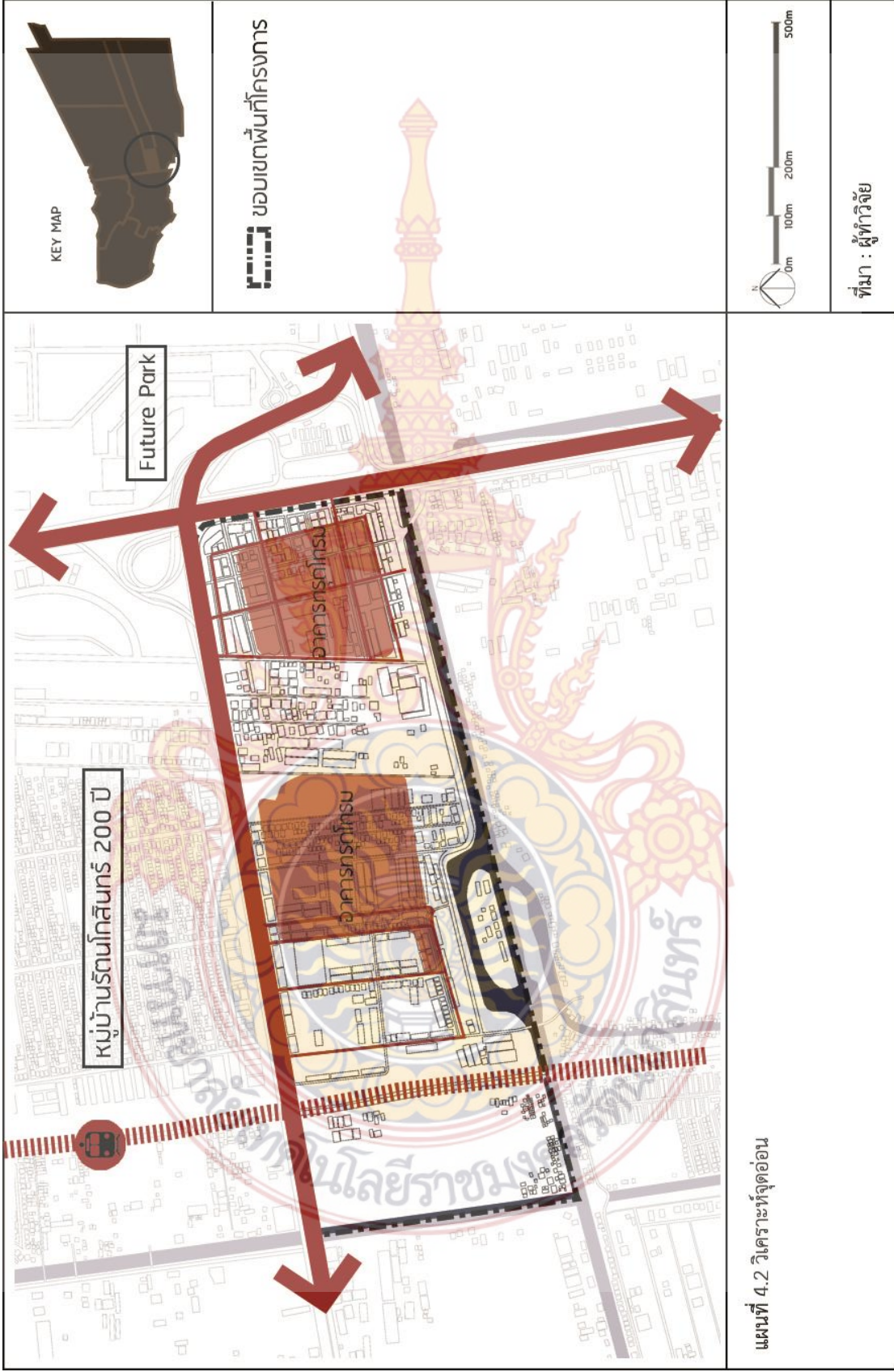
๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม

ตาราง ๔.๑ แสดงการวิเคราะห์จุดแข็ง โอกาส

	จุดแข็ง	โอกาส
กายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งเชื่อมต่อกับทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร - พื้นที่โครงการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในการเดินทางไปยังจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีระบบขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย ได้แก่ รถเมล์ รถตู้ รถสองแถว รถไฟและในอนาคตยังมีรถไฟฟ้าสายสีแดง - ระบบโครงข่ายทางสัญจรมีประสิทธิภาพ เดินทางได้สะดวก - พื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารที่หลากหลาย ทำให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลาย - มีระบบสาธารณูปการครบครัน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ และเทศบาลนครรังสิต 	<ul style="list-style-type: none"> - มีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ามาภายในพื้นที่ โดยพื้นที่โครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ารังสิตเพียง ๔๐๐ เมตร - ภายในพื้นที่โครงการมีพื้นที่โล่งว่างที่สามารถพัฒนาได้อยู่ถึง ๔๑%
เศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของจังหวัด เนื่องจากมีทั้งตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่เข้ามาในพื้นที่ ทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการเข้าถึงมากขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น และมีเอกชนเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจภายในพื้นที่
สังคม	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากพื้นที่เป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญในระดับย่าน จึงมีกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลายในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากพื้นที่เป็นพื้นที่ชานเมืองเป็นทั้งจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญและเป็นศูนย์กลางการค้าของจังหวัด ส่งผลให้มีประชากรจนเข้ามาภายในพื้นที่จำนวนมากในหนึ่งวัน - พื้นที่มีจำนวนประชากรราษฎร์และจำนวนประชากรแฝงเพิ่มขึ้น

ตาราง ๔.๒ แสดงการวิเคราะห์จุดอ่อน ภาวะคุกคาม

	จุดอ่อน	ภาวะคุกคาม
กายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากพื้นที่อยู่ในบริเวณจุดตัดของการสัญจร ที่มีการเปลี่ยนทิศทางของรถจำนวนมาก เกิดทางต่างระดับที่มีความซับซ้อน รูปแบบและลำดับศักดิ์ของถนนมีความแตกต่างกันมาก ทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้ยาก - ถนนตามซอยในพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นกริดตาราง แต่บางส่วนถนนไม่เชื่อมต่อกัน และยังมีขนาดเล็กทำให้เข้าออกได้ไม่สะดวก - ขาดทางเดินเท้าที่มีความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ - ขาดจุดรับ - ส่งผู้โดยสารที่มีประสิทธิภาพและความปลอดภัย เนื่องจากจุดเปลี่ยนถ่ายเดิมอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะสม - สภาพอาคารภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรม ไม่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งานพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณรถบริเวณถนนสายหลักมีจำนวนมาก ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ทำได้ไม่สะดวกเท่าที่ควร - รถที่จอดริมถนนในพื้นที่โครงการทำให้เกิดรถติดในพื้นที่ ทำให้การเข้า - ออก พื้นที่โครงการไม่สะดวก
เศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากสภาพอาคารภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมมาก จึงไม่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้กลุ่มอาคารพาณิชย์ภายในพื้นที่โครงการ - กลุ่มเศรษฐกิจในพื้นที่เป็นกลุ่มเศรษฐกิจขนาดใหญ่และกระจุกตัวกันเป็นกลุ่ม 	-
สังคม	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ขาดกิจกรรมที่สามารถรองรับกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลายได้ - เนื่องจากมีการแบ่งแยกของกิจกรรมในพื้นที่ เช่น ตลาดสดและกลุ่มอาคารพาณิชย์ถูกแยกออกจากกันด้วยแหล่งที่อยู่อาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> - การอพยพเข้ามาของคนทำให้พื้นที่ควรมีกิจกรรมที่รองรับ - ประชากรที่เข้ามาเมื่อรถไฟฟ้าเสร็จจะทำให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลายมากขึ้นเนื่องจากคนที่รายได้หลายระดับ

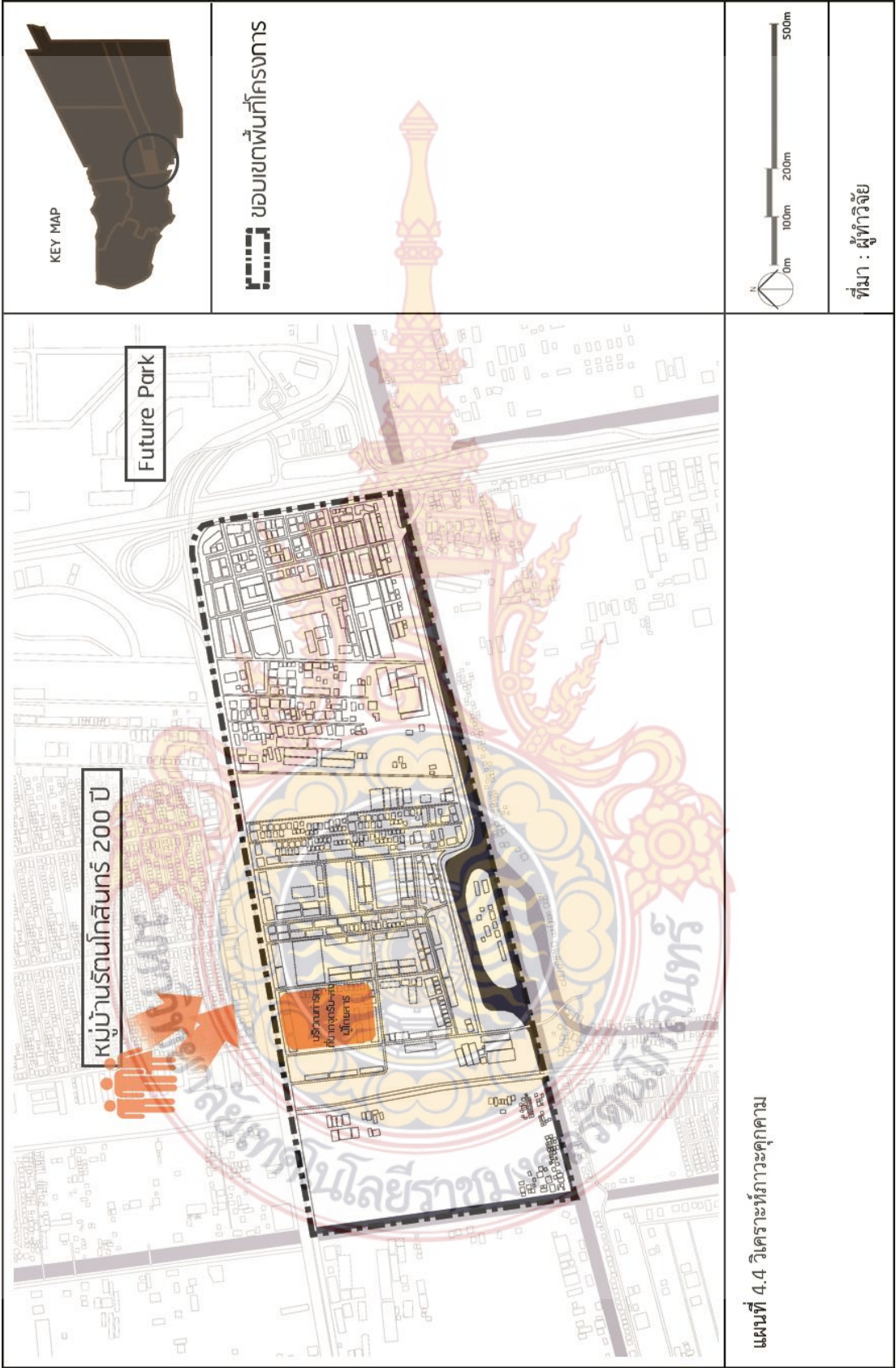


แผนที่ 4.2 วิเคราะห์จุดอ่อน



ขอบเขตพื้นที่โครงการ

ที่มา : ผู้ทำวิจัย



๔.๓ สรุปวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ภาวะคุกคาม

จุดแข็ง

ด้านกายภาพ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ติดกับทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่โครงการเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในการเดินทางไปยังจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากพื้นที่โครงการอยู่ในบริเวณที่มีถนนสายหลักตัดผ่านกันหลายสายจึงทำให้การเปลี่ยนถ่ายการเดินทางทำได้สะดวก โดยพื้นที่มีระบบขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย ได้แก่ รถเมล์ รถตู้ รถสองแถว รถไฟและในอนาคตยังมีรถไฟฟ้าสายสีแดง นอกจากนี้พื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารที่หลากหลาย ส่งผลให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลาย และมีระบบสาธารณูปการครบครัน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ และเทศบาลนครรังสิต ทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่มาก

ด้านเศรษฐกิจ พื้นที่โครงการเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญของจังหวัด เนื่องจากมีทั้งตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่

ด้านสังคม เนื่องจากพื้นที่เป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญในระดับย่าน จึงมีกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลาย และมีประชากรจรเดินทางเข้าสู่พื้นที่จำนวนมากต่อวัน

จุดอ่อน

ด้านกายภาพ พื้นที่อยู่ในบริเวณจุดตัดของการสัญจร ที่มีการเปลี่ยนทิศทางของรถจำนวนมาก เกิดทางต่างระดับที่มีความซับซ้อน รูปแบบและลำดับศักดิ์ของถนนมีความแตกต่างกันมาก ทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้ยาก ถนนตามซอยในพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นกริดตาราง แต่มีบางช่วงของถนนที่ถไม่เชื่อมต่อกัน และนอกจากจะไม่เชื่อมต่อกันแล้วถนนยังมีขนาดเล็กทำให้การเข้าออก ขนส่งสินค้า และรับ - ส่งคนได้ไม่สะดวก ขาดทางเดินเท้าที่มีความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ ขาดจุดรับ - ส่ง และจุดพักรอของผู้โดยสารที่มีประสิทธิภาพและความปลอดภัย เนื่องจากจุดเปลี่ยนถ่ายเดิมอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะสม สภาพอาคารภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรม ไม่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งานพื้นที่

ด้านเศรษฐกิจ สภาพอาคารส่วนใหญ่ภายในพื้นที่มีความเสื่อมโทรมมาก จึงไม่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งานกลุ่มอาคารพาณิชย์ภายในพื้นที่โครงการ นอกจากนี้กลุ่มเศรษฐกิจในพื้นที่เป็นกลุ่มเศรษฐกิจขนาดใหญ่และกระจุกตัวกันเป็นกลุ่ม เช่น กลุ่มตลาดสด

ด้านสังคม เนื่องจากพื้นที่เป็นจุดที่มีประชากรจรเข้ามาจำนวนมากต่อวัน ทำให้กลุ่มผู้ใช้งานในพื้นที่โครงการมีความต้องการที่หลากหลาย ภายในพื้นที่โครงการยังขาดกิจกรรมที่สามารถรองรับกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลายได้ เนื่องจากมีการแบ่งแยกของกิจกรรมในพื้นที่ เช่น ตลาดสดและกลุ่มอาคารพาณิชย์ถูกแยกออกจากกันด้วยแหล่งที่อยู่อาศัย

โอกาส

ด้านกายภาพ มีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ามาภายในพื้นที่ โดยพื้นที่โครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าวังลิตเพียง ๔๐๐ เมตร ซึ่งโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงจะเปิดให้บริการในปี ๒๕๖๒ เมื่อเปิดให้บริการแล้วคาดว่าจะมีประชากรจรเข้าสู่พื้นที่เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ภายในพื้นที่โครงการมีพื้นที่โล่งว่างที่สามารถพัฒนาได้อยู่ถึง ๔๑% และพื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเป็นประเภทพาณิชยกรรม จึงทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่สูงขึ้น

ด้านเศรษฐกิจ โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่เข้ามาในพื้นที่ ทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการเข้าถึงมากขึ้น ราคาที่ดินบริเวณรอบสถานีและบริเวณใกล้เคียงมีราคาสูงขึ้น และมีเอกชนเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจภายในพื้นที่

ด้านสังคม เนื่องจากพื้นที่เป็นพื้นที่ชานเมือง เป็นทั้งจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญและเป็นศูนย์กลางการค้าของจังหวัดส่งผลให้มีประชากรจรเข้ามาภายในพื้นที่จำนวนมากในหนึ่งวัน พื้นที่มีจำนวนประชากรราษฎร์และจำนวนประชากรแฝงเพิ่มขึ้นทุกปี

ภาวะคุกคาม

ด้านกายภาพ โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่จะเข้ามาในพื้นที่จะทำให้มีคนอพยพเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น ทำให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลายมากขึ้นเนื่องจากคนที่รายได้หลายระดับ ทำให้พื้นที่ควรมีกิจกรรมที่รองรับคนกลุ่มนี้

ด้านสังคม การอพยพเข้ามาของคนทำให้พื้นที่ควรมีกิจกรรมที่รองรับ ประชากรที่เข้ามาเมื่อรถไฟฟ้าเสร็จจะทำให้พื้นที่มีกิจกรรมที่หลากหลายมากขึ้นเนื่องจากคนที่รายได้หลายระดับ

๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน

แนวโน้มการเจริญเติบโตของพื้นที่จะเป็นการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรมและจุดเปลี่ยนถ่ายเป็นหลัก เนื่องจากพื้นที่เป็นศูนย์กลางการค้า เป็นตลาดสด ตลาดค้าปลีก และตลาดค้าส่งที่สำคัญในระดับย่าน อีกทั้งยังเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญ กลุ่มผู้ใช้งานที่เข้ามาในพื้นที่มีความต้องการใช้งานพื้นที่ทางด้านพาณิชยกรรมและเปลี่ยนถ่ายการสัญจรเป็นหลัก จึงควรเก็บกิจกรรมเดิมไว้ แล้วนำมาออกแบบวางผังใหม่เพื่อการใช้งานพื้นที่ที่สะดวกขึ้น แก้ปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ วางตำแหน่งของจุดเปลี่ยนถ่ายให้เหมาะสมกับการใช้งาน วางผังบริเวณตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่งให้ใช้งานได้สะดวกเพื่อรองรับทั้งกลุ่มคนที่เข้ามาซื้อสินค้า และกลุ่มพ่อค้าแม่ค้า

๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี – ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่

ข้อดี พื้นที่ที่มีศักยภาพที่สูงในการประกอบธุรกิจ เนื่องจากพื้นที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญในการเดินทางไปยังภาคเหนือและภาคอีสานส่งผลให้พื้นที่มีคนเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่มีความหลากหลายของกิจกรรม และความหลากหลายของคนที่ใช้พื้นที่ อีกทั้งยังมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่จะเข้ามาภายในพื้นที่ในอนาคตทำให้พื้นที่สามารถพัฒนาให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมได้หลากหลายช่วงเวลา เนื่องจากมีความต้องการจากทั้งกลุ่มคนภายในพื้นที่และภายนอกพื้นที่ ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ในช่วงเวลาที่ต่างกัน

ข้อเสีย ในพื้นที่ยังขาดพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมทางสังคม การพักผ่อนหย่อนใจ และการทำกิจกรรมร่วมกัน ทั้งในบริเวณพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรม รูปแบบสังคมในพื้นที่ไม่ชัดเจน เพราะเป็นพื้นที่สำหรับการค้าขายและเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายในการเดินทาง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนภายนอกพื้นที่ที่เข้ามาใช้พื้นที่เป็นส่วนใหญ่ และคนในพื้นที่เองก็ไม่ได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการ และสวนสาธารณะ

สรุปบทที่ ๔

จากการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา ของพื้นที่โครงการพบว่าภายในพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาอยู่มาก เนื่องจากพื้นที่เป็นทั้งศูนย์กลางการค้าและจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญในระดับย่าน มีกิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลาย มีทั้งประชากรแฝงและประชากรจริงที่เข้าสู่พื้นที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ อีกทั้งยังมีโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ามาบริเวณพื้นที่ซึ่งส่งผลให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนามากขึ้น แต่พื้นที่โครงการยังมีปัญหาในเรื่องการถูกแบ่งแยกออกเป็น ๒ ส่วน ด้วยทางรถไฟ จึงต้องแก้ปัญหาทำให้พื้นที่เชื่อมต่อกันเพื่อความสะดวกในการใช้งานพื้นที่

บทที่ ๕

การกำหนดรายละเอียดโครงการออกแบบวางผังโครงการ

๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

ตลาดค้าปลีก ค้าส่ง ย่านชานเมือง ศูนย์รวมกิจกรรมที่หลากหลาย

หมายถึง ย่านตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง ที่ให้บริการครอบคลุมพื้นที่ในระดับย่าน โดยพัฒนาได้เป็นย่านตลาดที่มีความทันสมัย ใช้งานได้สะดวก มีการสร้างฐานผลิตสินค้าในพื้นที่ เช่น การทำการเกษตรในอาคาร การสร้างโรงงานแปรรูปขนาดเล็กภายในพื้นที่ นอกจากนี้ยังดึงความหลากหลายของกิจกรรมในพื้นที่ ได้แก่ กิจกรรมทางการค้า กิจกรรมการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร แหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน มาเป็นแนวความคิดในการออกแบบ โดยคงกิจกรรมเดิมไว้แล้วนำมาจัดวางผังเมืองให้ดีขึ้น

๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

๕.๒.๑ แนวความคิดที่ใช้ในการออกแบบ

กรุงเทพฯ ๒๕๐

เป็นโครงการฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร ที่มีเป้าหมายเพื่อพลิกฟื้นพื้นที่ย่านเมืองเก่าให้หน้าอยู่ มีประสิทธิภาพ เป็นมหานครระดับโลกในวาระครบ ๒๕๐ ปีของกรุงเทพมหานคร ในปี ๒๕๗๕ โดยที่ใช้นโยบายนี้ในการออกแบบพื้นที่ย่านรังสิต เนื่องจากพื้นที่รังสิตเป็นพื้นที่ชานเมืองอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความเป็นเมืองใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร จึงใช้แนวความคิดนี้ในการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต โดยใช้เทรนด์ในการออกแบบพื้นที่จาก ๑๐ เทรนด์ของโครงการนี้ ได้นำมาใช้ ๒ เทรนด์ ได้แก่

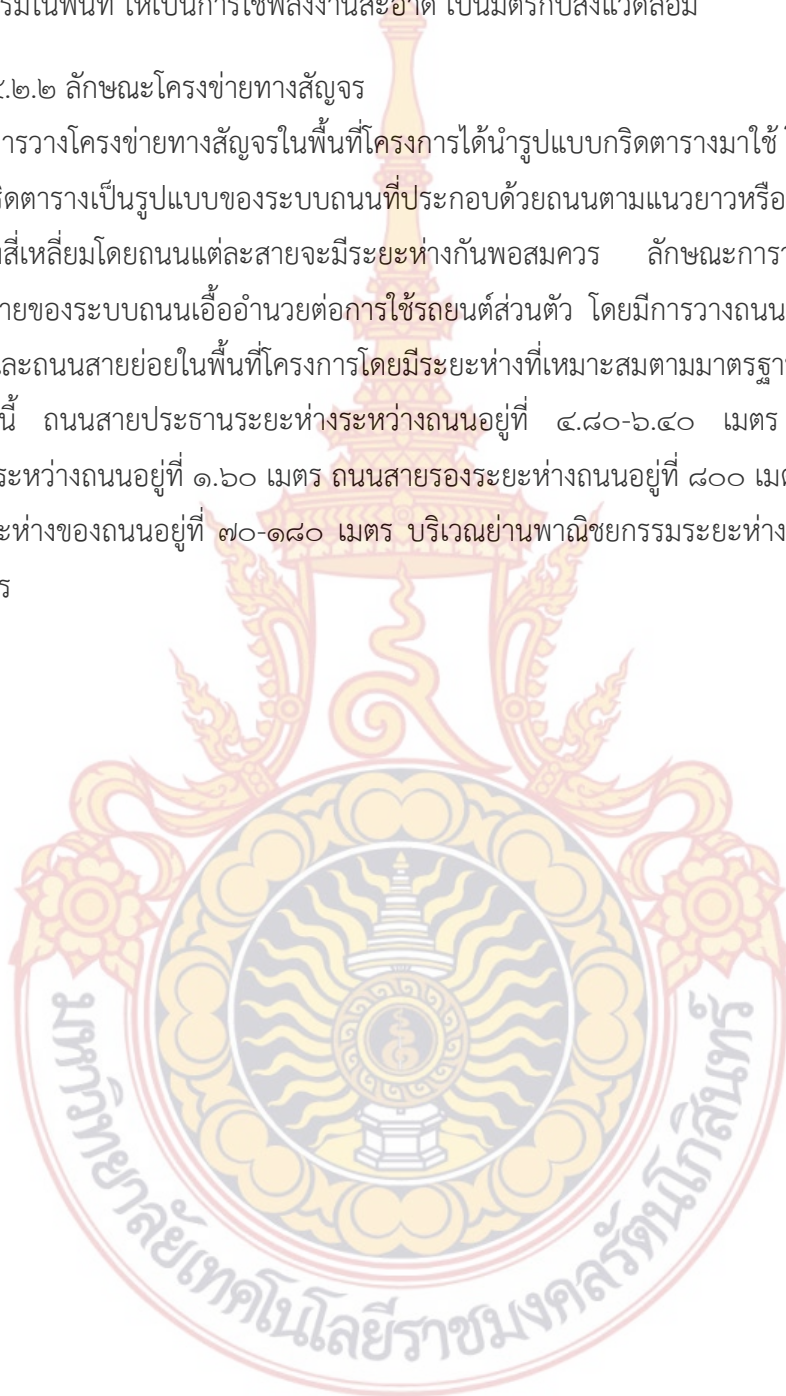
เทรนด์อุตสาหกรรมใหม่ใจกลางเมือง อุตสาหกรรมใหม่ๆ ไม่ใช่อุตสาหกรรมที่ปล่อยมลพิษ แต่เป็นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สุขภาพ และสันทนาการ เช่น การปลูกผักไร้สารพิษ บนดาดฟ้าตึก ฯลฯ เทคโนโลยีใหม่ๆ จะก่อให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ ๆ เช่น การพิมพ์แบบ ๓ มิติ ที่ก่อให้เกิดกระแสของเหล่า Maker หรือ ผู้สร้างสรรค์ งานรูปแบบใหม่ ๆ ในปริมาณน้อย ๆ ที่เข้ามาแทนที่การผลิตแบบแมสที่ต้องใช้แรงงานราคาถูกในต่างประเทศ โดยนำมาปรับใช้กับพื้นที่โครงการ เป็นการสร้างอุตสาหกรรมเกษตร ปลูกผักแนวตั้งในอาคาร การสร้างอุตสาหกรรมขนาดเล็ก เช่น การแปรรูปสินค้าทางการเกษตร

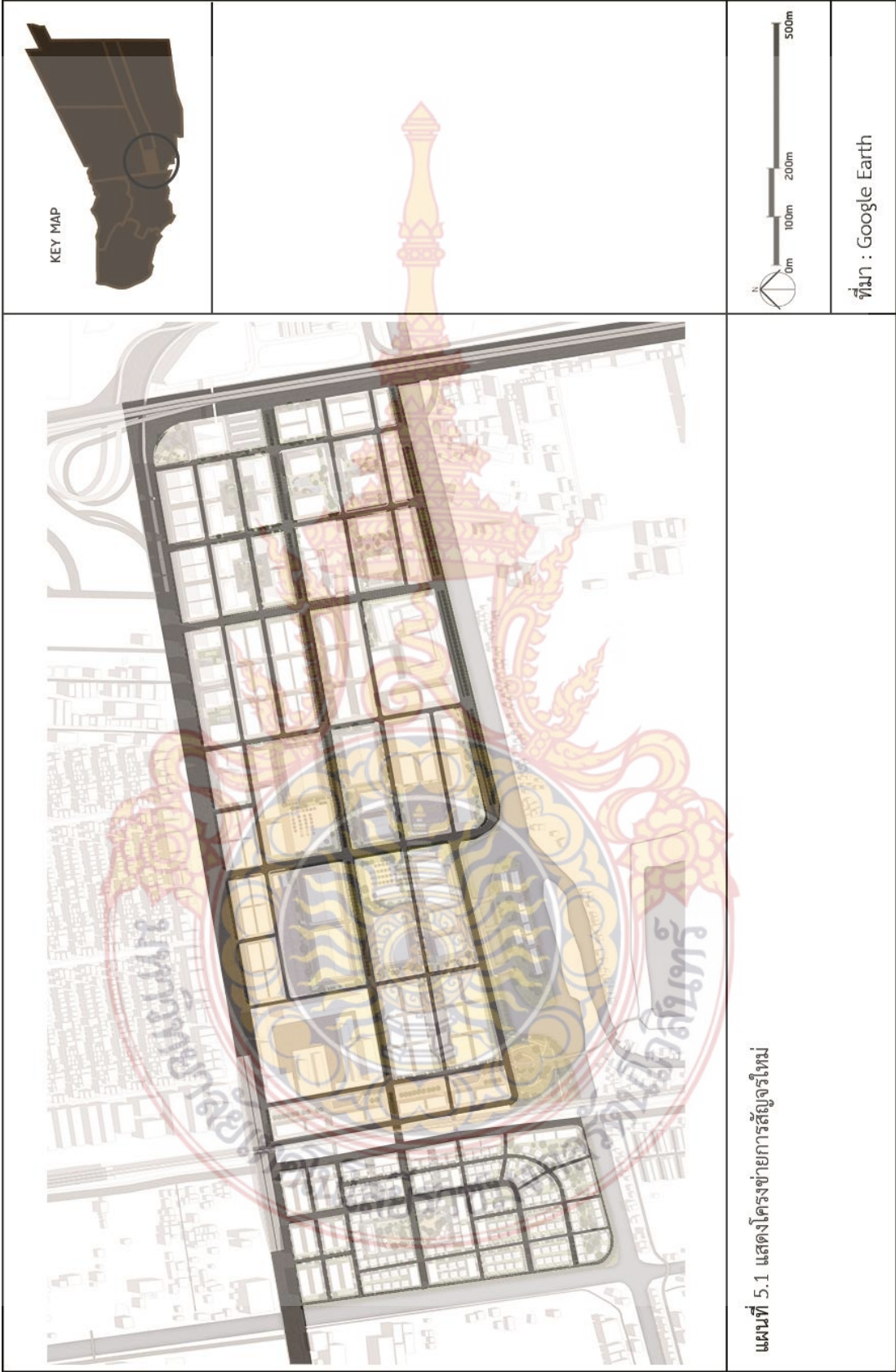
เทรนด์แหล่งพลังงานที่หลากหลายเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เทรนด์นี้สำคัญ เพราะเมืองแห่งอนาคตจะต้องหันมาใส่ใจเรื่องการลดการใช้พลังงาน เพื่อให้กลายเป็นเมืองที่ยั่งยืน จึงเกิดการพัฒนา

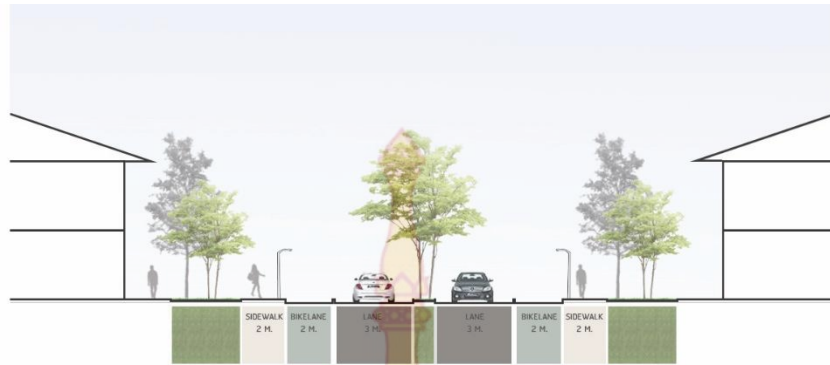
เทคโนโลยีแบตเตอรี่ใหม่ ๆ เช่น แบตเตอรี่ลิเธียมในรถยนต์ ทำให้ปั้มน้ำมันค่อย ๆ หายไป แต่จะมีสถานีจ่ายพลังงานทางเลือกที่อยู่ใต้อาคาร (หรือแม้กระทั่งใต้ดิน) มาแทนที่ โดยนำมาปรับใช้กับอุตสาหกรรมในพื้นที่ ให้เป็นการใช้พลังงานสะอาด เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

๕.๒.๒ ลักษณะโครงข่ายทางสัญจร

การวางโครงข่ายทางสัญจรในพื้นที่โครงการได้นำรูปแบบกริดตารางมาใช้ โครงข่ายการสัญจรรูปแบบกริดตารางเป็นรูปแบบของระบบถนนที่ประกอบด้วยถนนตามแนวยาวหรือแนวขวาง ตัดกันเป็นตารางสี่เหลี่ยมโดยถนนแต่ละสายจะมีระยะห่างกันพอสมควร ลักษณะการวางผังเมืองและการวางโครงข่ายของระบบถนนเอื้ออำนวยต่อการใช้รถยนต์ส่วนตัว โดยมีการวางถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนสายย่อยในพื้นที่โครงการโดยมีระยะห่างที่เหมาะสมตามมาตรฐานด้านการออกแบบถนน ดังนี้ ถนนสายประธานระยะห่างระหว่างถนนอยู่ที่ ๔.๘๐-๖.๔๐ เมตร ถนนสายประธานระยะห่างระหว่างถนนอยู่ที่ ๑.๖๐ เมตร ถนนสายรองระยะห่างถนนอยู่ที่ ๘๐๐ เมตร บริเวณย่านที่อยู่อาศัยระยะห่างของถนนอยู่ที่ ๗๐-๑๘๐ เมตร บริเวณย่านพาณิชยกรรมระยะห่างของถนนอยู่ที่ ๙๐-๑๕๐ เมตร



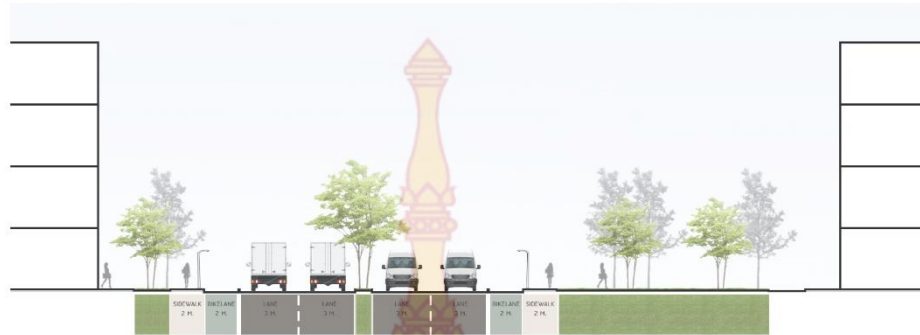




ภาพที่ ๕.๑ รูปตัดถนนสายหลักย่านที่อยู่อาศัย
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๒ รูปตัดถนนสายย่อยย่านที่อยู่อาศัย
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๓ รูปตัดถนนสายหลักย่านพาณิชย์กรรม
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

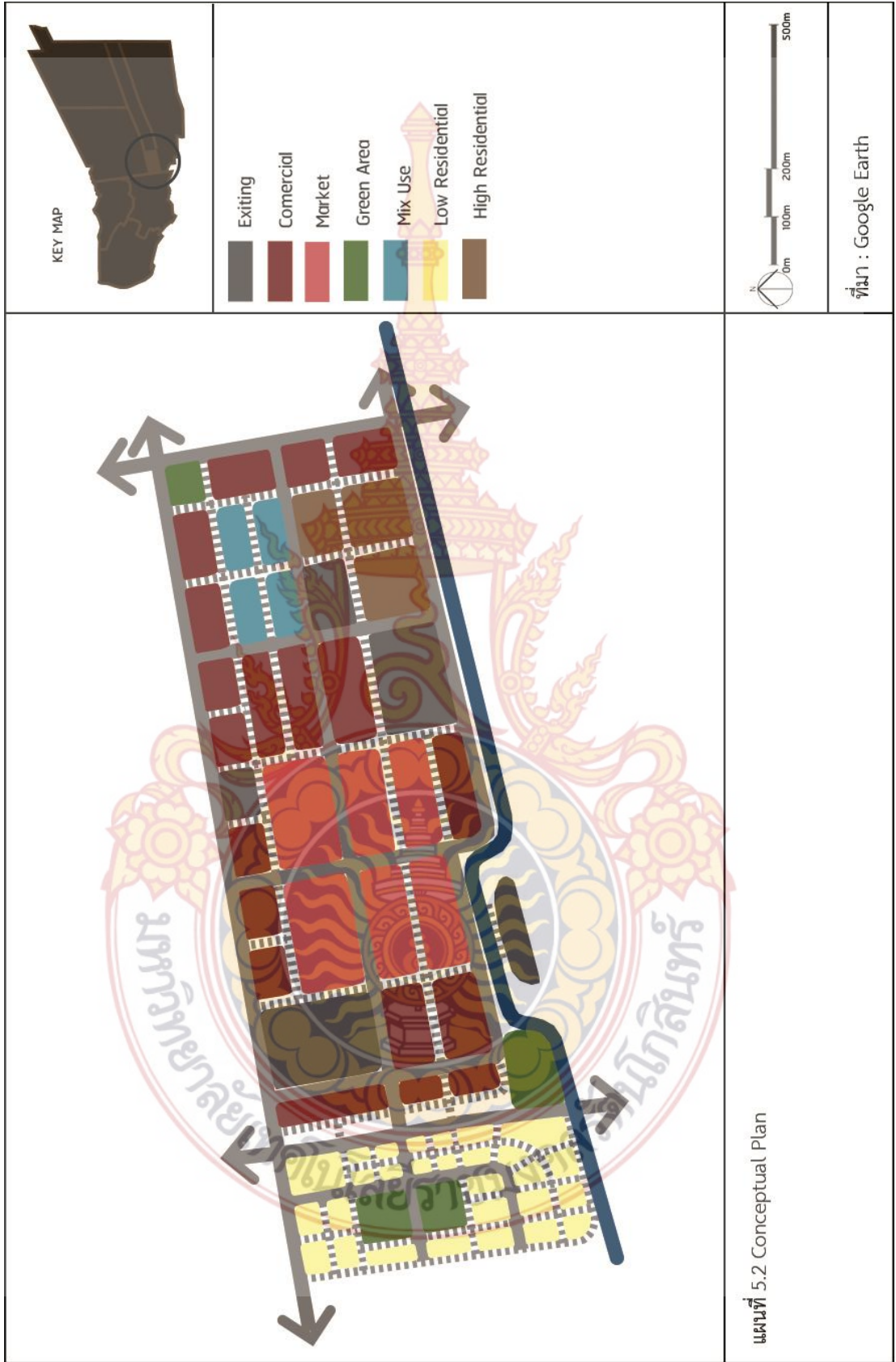


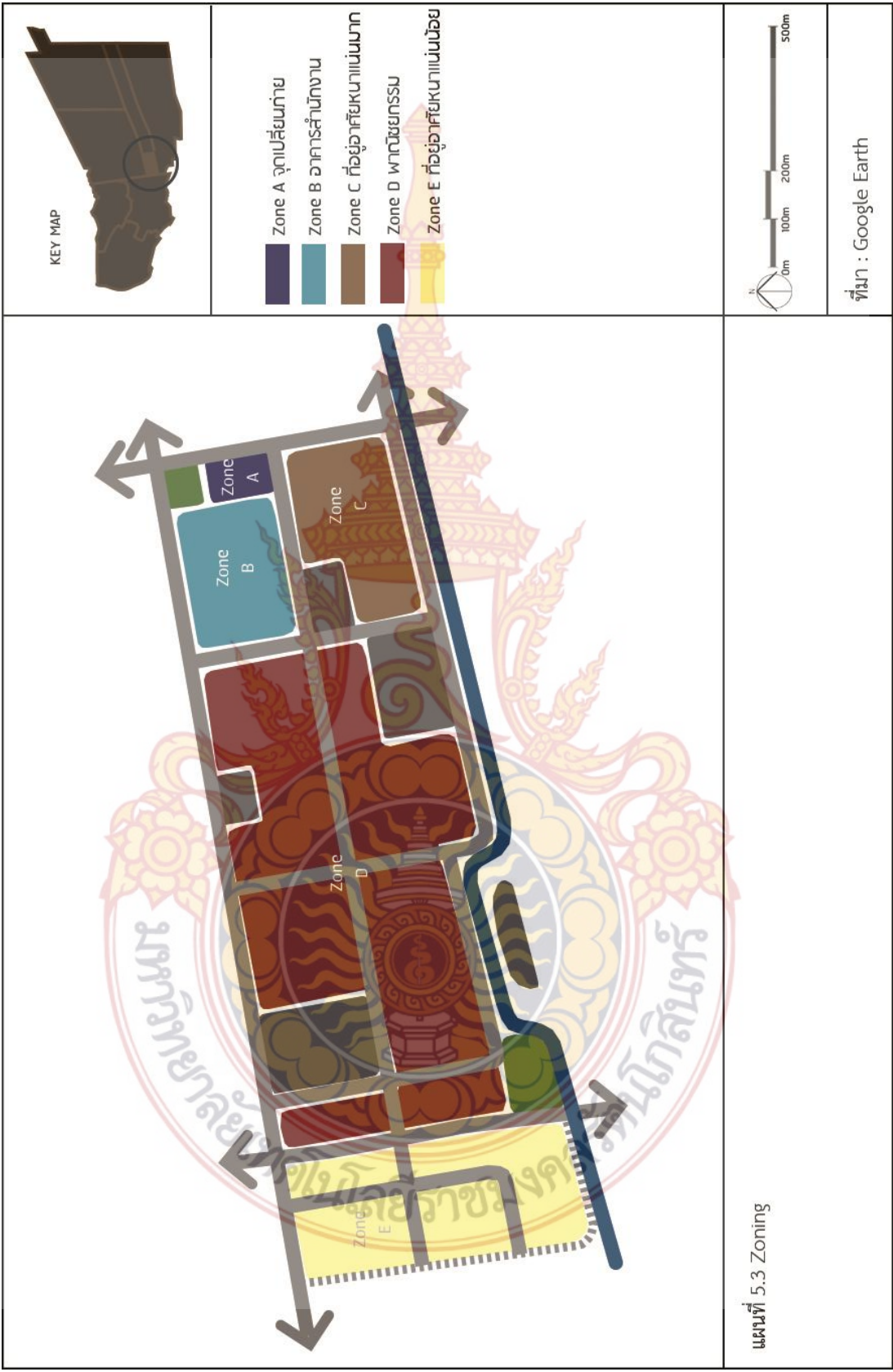
ภาพที่ ๕.๔ รูปตัดถนนสายย่อยย่านพาณิชย์กรรม
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๕.๒.๓ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของพื้นที่โครงการพบว่า พื้นที่โครงการยังขาดการพัฒนาในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งยังไม่เต็มศักยภาพตามผังเมืองรวมเทศบาลนครรังสิต อีกทั้งพื้นที่บางส่วนยังถูกปล่อยรกร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมภายในพื้นที่โครงการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยแหล่งพาณิชยกรรมกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ และกระจุกตัวอยู่บริเวณตลาดสด ตลาดค้าปลีก และตลาดค้าส่ง นอกจากนี้ยังมีท่ารถตู้ รถสองแถว และรถเมล์ อยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม เข้าถึงและใช้งานได้ยาก และยังพบว่าแหล่งที่อยู่อาศัยบริเวณริมคลองเปรมประชาถูกตัดขาดจากพื้นที่ที่เป็นแหล่งพาณิชยกรรมโดยสิ้นเชิง ที่ดินในบางส่วนมีความเสื่อมโทรมของอาคาร ส่งผลให้พื้นที่ล้าหลัง ไม่มีการพัฒนา

จึงทำการออกแบบวางผัง เริ่มจากบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ได้มีการวางผังจุดเปลี่ยนให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม คือวางติดถนนพหลโยธิน เนื่องจากเป็นบริเวณที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรได้สะดวก ไม่ว่าจะเดินทางต่อไปยังภาคเหนือหรือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จัดวางบริเวณอาคารสำนักงานให้อยู่ใกล้กับจุดเปลี่ยนถ่าย เพื่อตอบสนองกลุ่มคนทำงานให้เดินทางได้สะดวก จัดวางที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากให้อยู่ใกล้กับกลุ่มอาคารสำนักและจุดเปลี่ยนถ่าย เพื่อความสะดวกในการใช้ชีวิต และจัดวางตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง อยู่บริเวณกึ่งกลางพื้นที่เพื่อป้องกันปัญหาการติดบริเวณถนนสายหลักและถนนสายประธาน มีการจัดพื้นที่จอดรถอย่างเหมาะสม และบริเวณสุดท้ายคือบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยริมคลองเปรมประชากร ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่โล่งว่างยังไม่มีการพัฒนา จึงพัฒนาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามผังเมืองรวมเทศบาลนครรังสิต





แผนผัง 5.3 Zoning

ที่มา : Google Earth

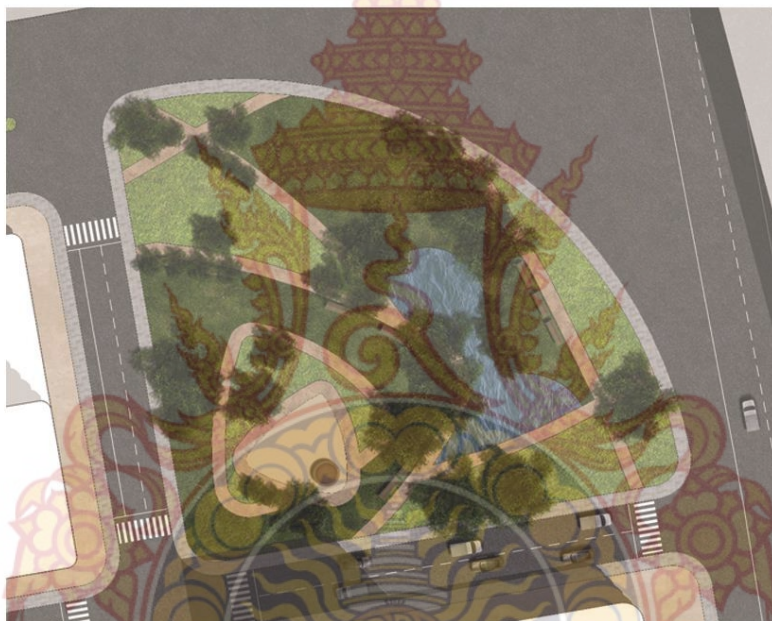


- Zone A จุดเปลี่ยนถ่าย
- Zone B อาคารสำนักงาน
- Zone C ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- Zone D พาณิชยกรรม
- Zone E ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



๕.๒.๔ พื้นที่โล่งและสวนสาธารณะ

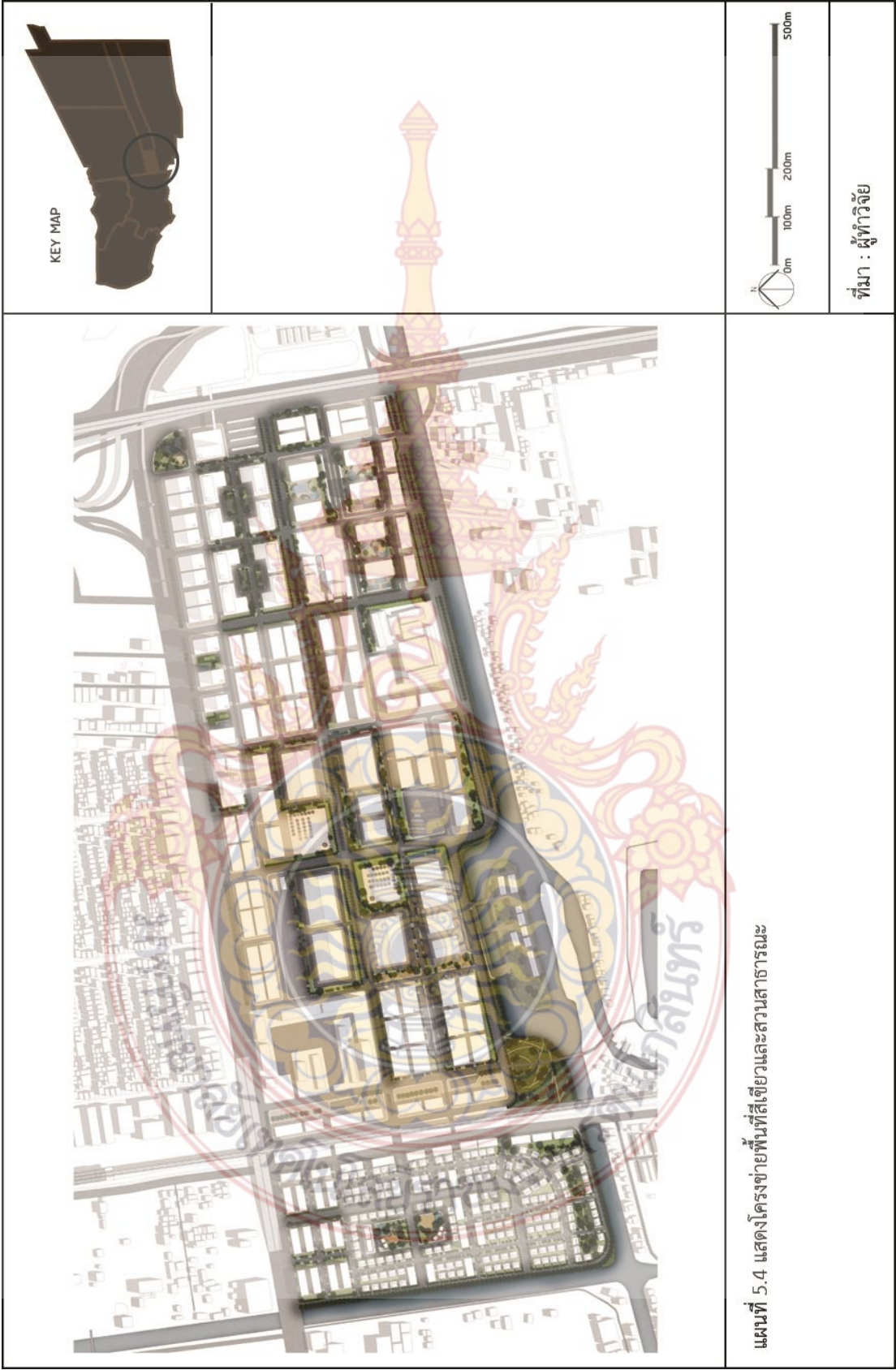
การพัฒนาพื้นที่โล่งและพื้นที่สาธารณะในพื้นที่โครงการ ได้มีการนำมาตรฐานการออกแบบสวนสาธารณะมาใช้ โดยจากการวิเคราะห์พื้นที่โครงการพบว่า พื้นที่ซึ่งขาดสวนสาธารณะในระดับย่าน เพื่อใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจ ขาดพื้นที่โล่งว่างที่ใช้ในการพักผ่อน พักคอย จึงจัดวางสวนสาธารณะระดับย่านไว้บริเวณริมคลองรังสิต เพื่อให้คนเข้าพักผ่อน เดินเล่น หรือออกกำลังกายได้ ในส่วนของพื้นที่ว่างได้มีการเปิดพื้นที่ว่างกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ โดยเน้นบริเวณสองฝั่งถนนสายหลักและสายรองในพื้นที่โครงการ มีการเปิดเป็นพื้นที่โล่ง มีทางเท้าและทางจักรยาน และเน้นพื้นที่เปิดโล่งบริเวณย่านที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแหล่งพักผ่อนให้แก่คนในพื้นที่



ภาพที่ ๕.๕ แบบขยายสวนสาธารณะ
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๖ แบบขยายสวนสาธารณะ
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



แผนที่ 5.4 แสดงโครงสร้างพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ

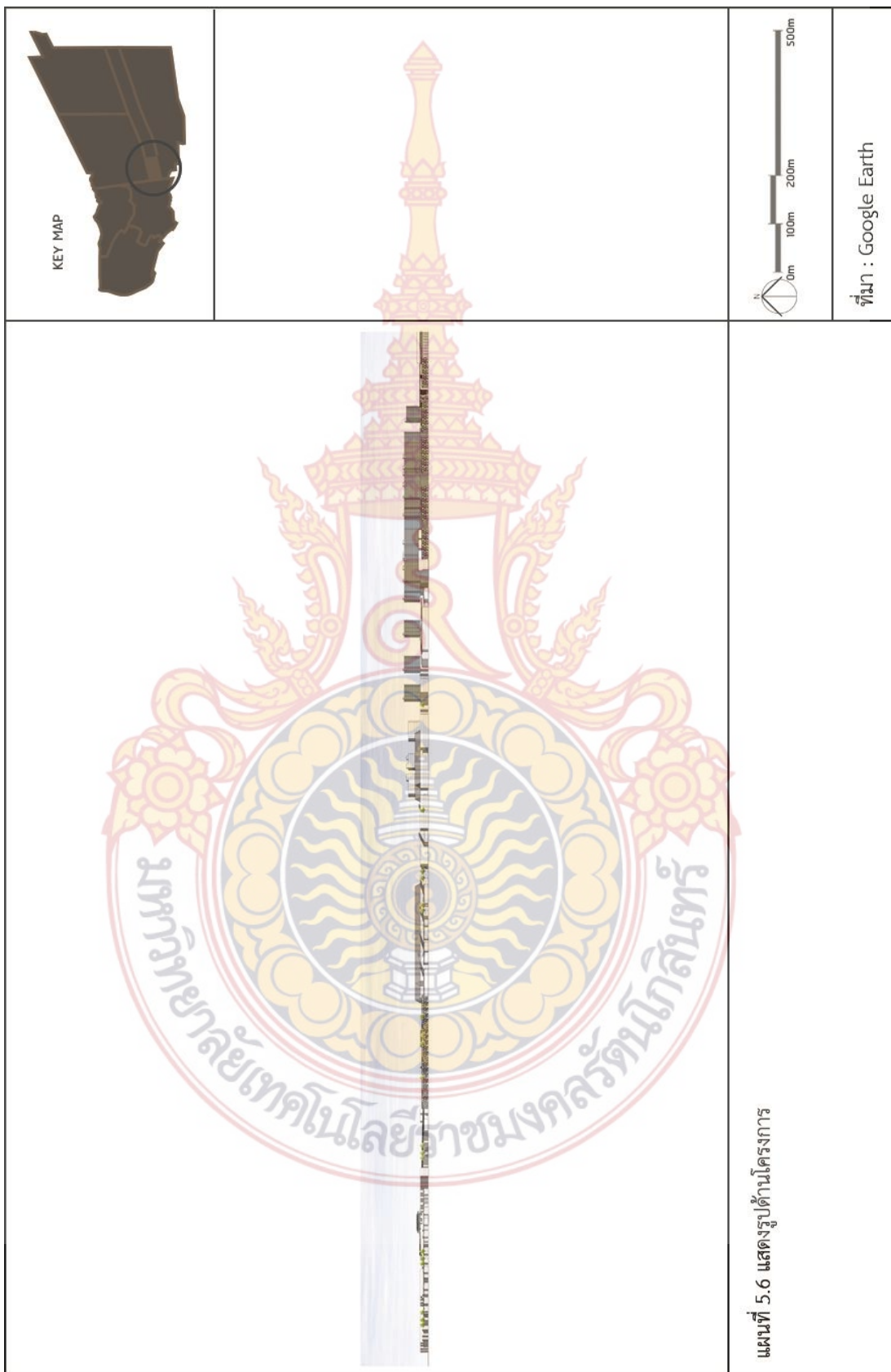
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

๕.๓ การออกแบบวางผังโครงการ

๕.๓.๑ ผังแม่บทพื้นที่โครงการ



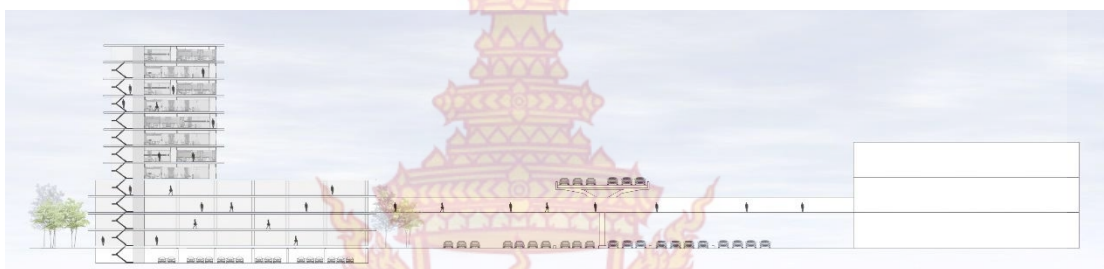
๕.๓.๒ รูปด้านพื้นที่โครงการ



๕.๓.๓ รายละเอียดโครงการ

บริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย

จัดให้อยู่บริเวณติดถนนพหลโยธิน เพื่อให้สะดวกในการเดินทางและเชื่อมต่อกับฝั่งตรงข้ามคือ ห้างสรรพสินค้าเมเจอร์รังสิต โดยออกแบบให้เชื่อมต่อกันด้วยทางเชื่อม เพื่อให้จุดเปลี่ยนถ่ายทั้งสองฝั่งเชื่อมต่อกันได้ง่ายขึ้น ใช้งานได้สะดวกขึ้น



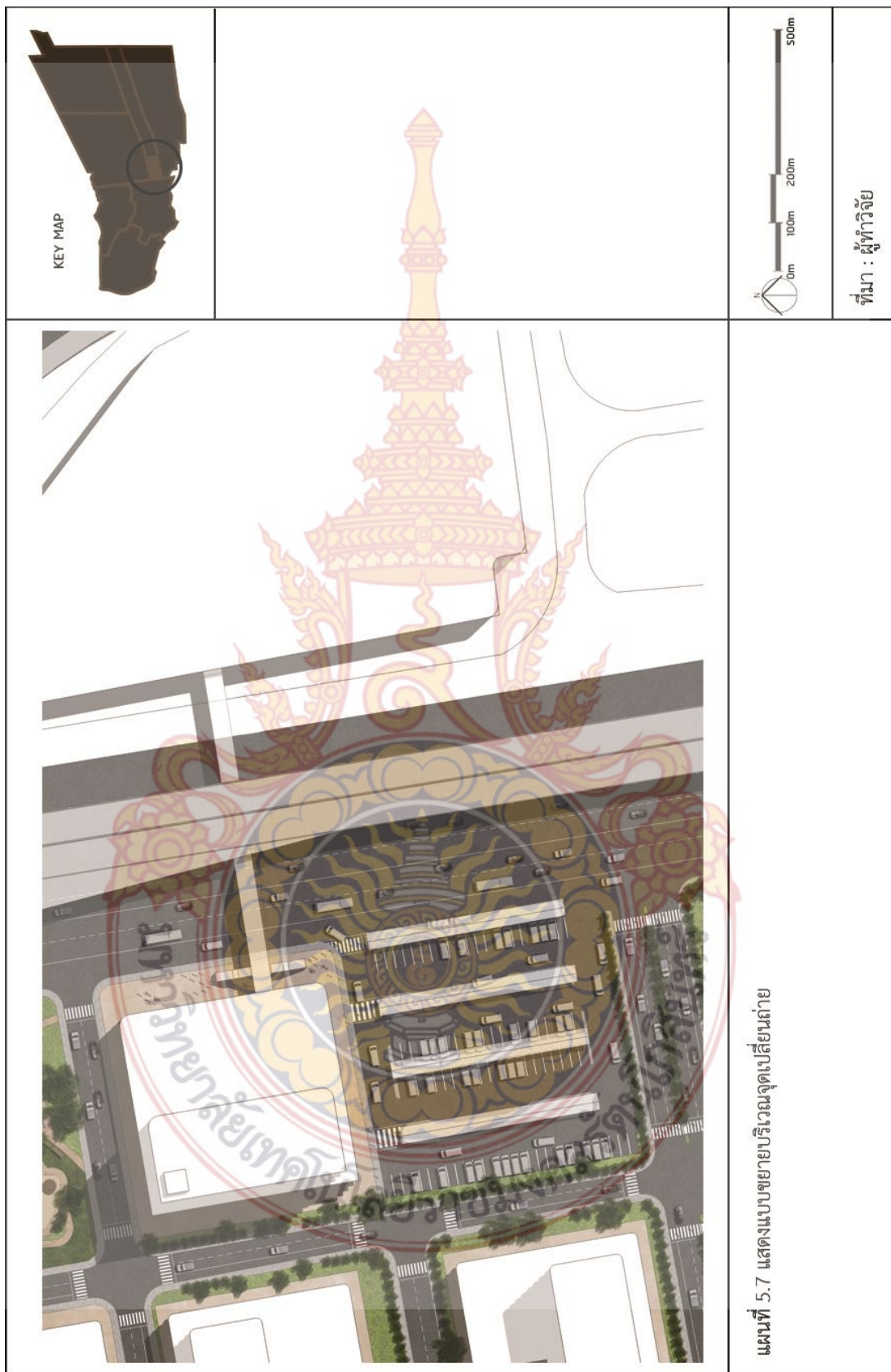
ภาพที่ ๕.๗ รูปตัดบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ๑

ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๘ รูปตัดบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ๒

ที่มา : ผู้ทำวิจัย



แผนที่ 5.7 แสดงแบบขยายบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

บริเวณอาคารสำนักงาน

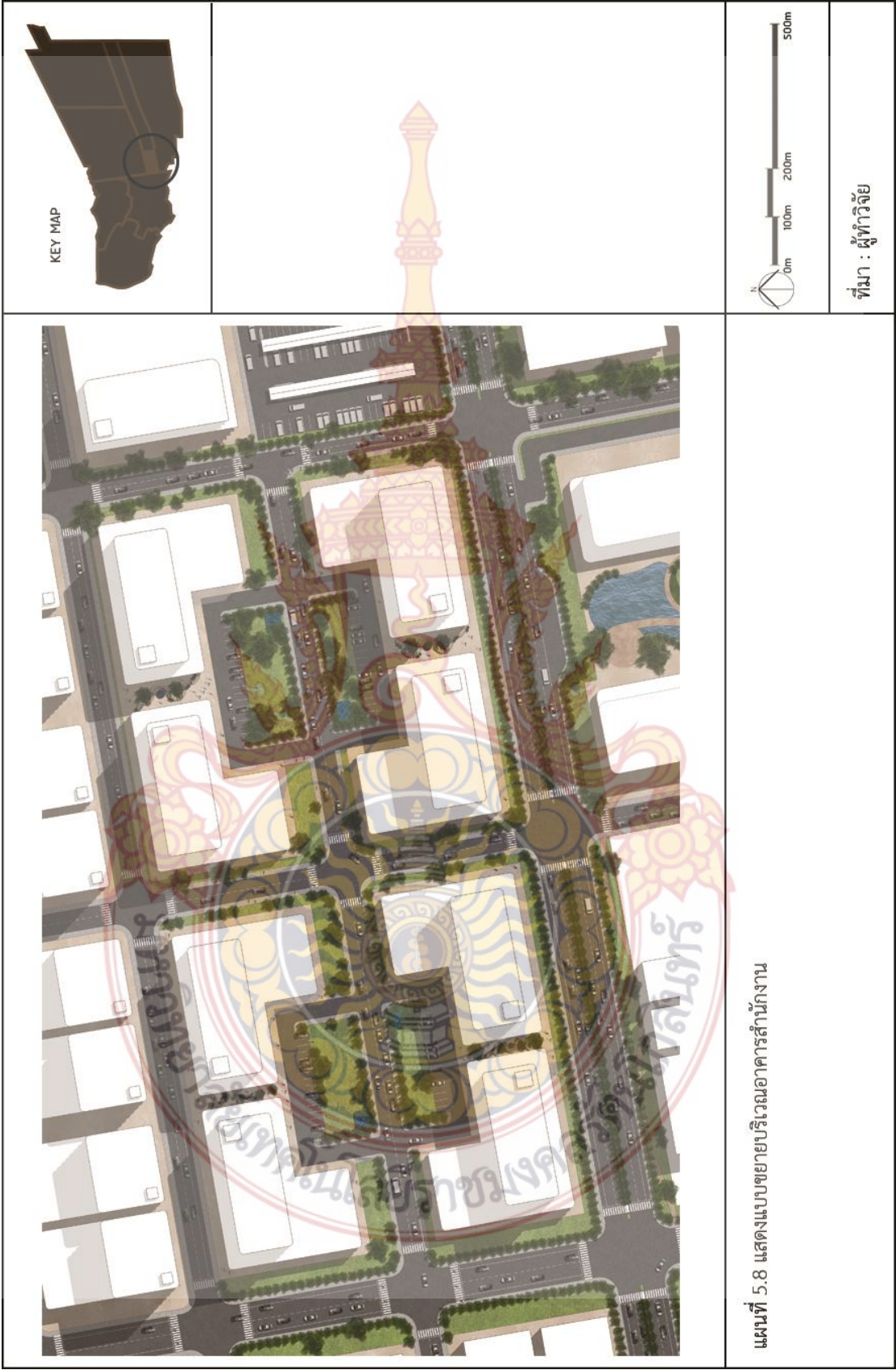
จัดให้อยู่ใกล้กับบริเวณจุดเปลี่ยนถ่ายเพื่อให้คนทำงานสะดวกในการเดินทาง ลักษณะเป็นอาคารสูง ๑๒ ชั้น ชั้น ๑-๔ ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ชั้น ๕-๑๒ เป็นสำนักงาน



ภาพที่ ๕.๙ รูปตัดอาคารสำนักงาน

ที่มา : ผู้ทำวิจัย





แผนที่ 5.8 แสดงแบบขยายบริเวณอาคารสำนักงาน

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

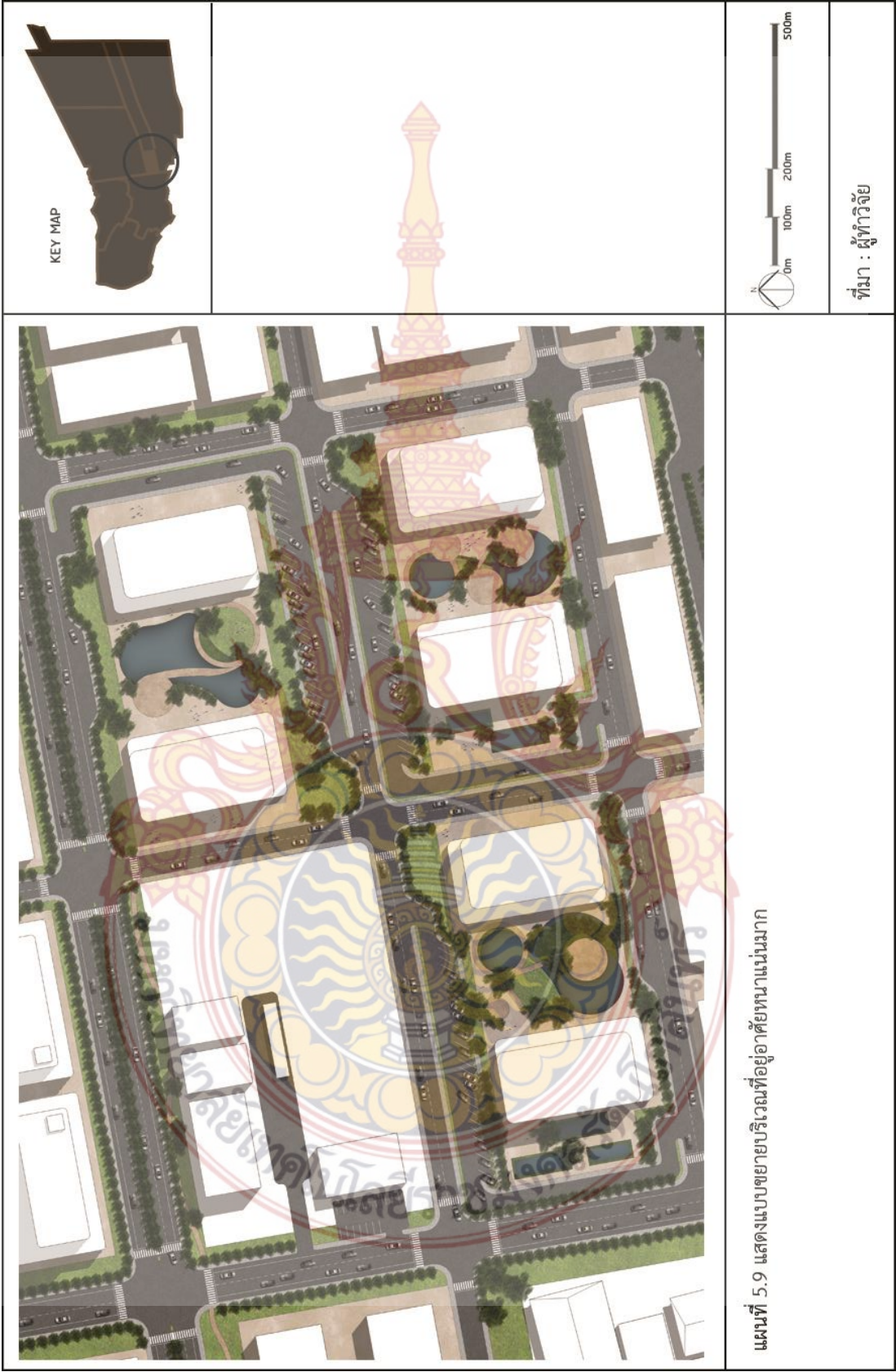
จัดให้อยู่บริเวณใกล้กับอาคารสำนักงานและจุดเปลี่ยนถ่าย เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานในบริเวณอาคารสำนักงาน เพื่อให้สะดวกในการเดินทางไปทำงาน และสะดวกในการเดินทางไปยังพื้นที่โดยรอบ โดยที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน ๘ ชั้น



ภาพที่ ๕.๑๐ รูปตัดบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ที่มา : ผู้ทำวิจัย





แผนที่ 5.9 แสดงแบบขยายบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ที่มา : ผู้ทำวิจัย

บริเวณตลาดสด

จัดวางตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่ง อยู่บริเวณกึ่งกลางพื้นที่เพื่อป้องกันปัญหาการติดบริเวณถนนสายหลักและถนนสายประธาน มีการจัดพื้นที่จอดรถอย่างเหมาะสม โดยบริเวณตลาดได้แบ่งออกเป็น ๒ โซน ได้แก่ โซนขายสินค้า โดยมีโถงตลาดขนาดใหญ่ แบ่งออกเป็นตลาดสด ตลาดขายสินค้าทางการเกษตร และตลาดขายสินค้าแปรรูป มีลานจอดรถกลางแจ้งเพื่อรองรับผู้เข้ามาจับจ่าย บริเวณตลาดสดและลานโถงเพื่อเปิดขายสินค้ากลางแจ้ง อีกโซนเป็นโซนการผลิตสินค้าและโกดังเก็บสินค้า มีพื้นที่จอดรถสำหรับรถขนส่งสินค้า โกดังเก็บสินค้า และมีส่วนการผลิตสินค้าปลูกผักในอาคาร



ภาพที่ ๕.๑๑ รูปตัดตลาดสด ส่วนการขายสินค้า

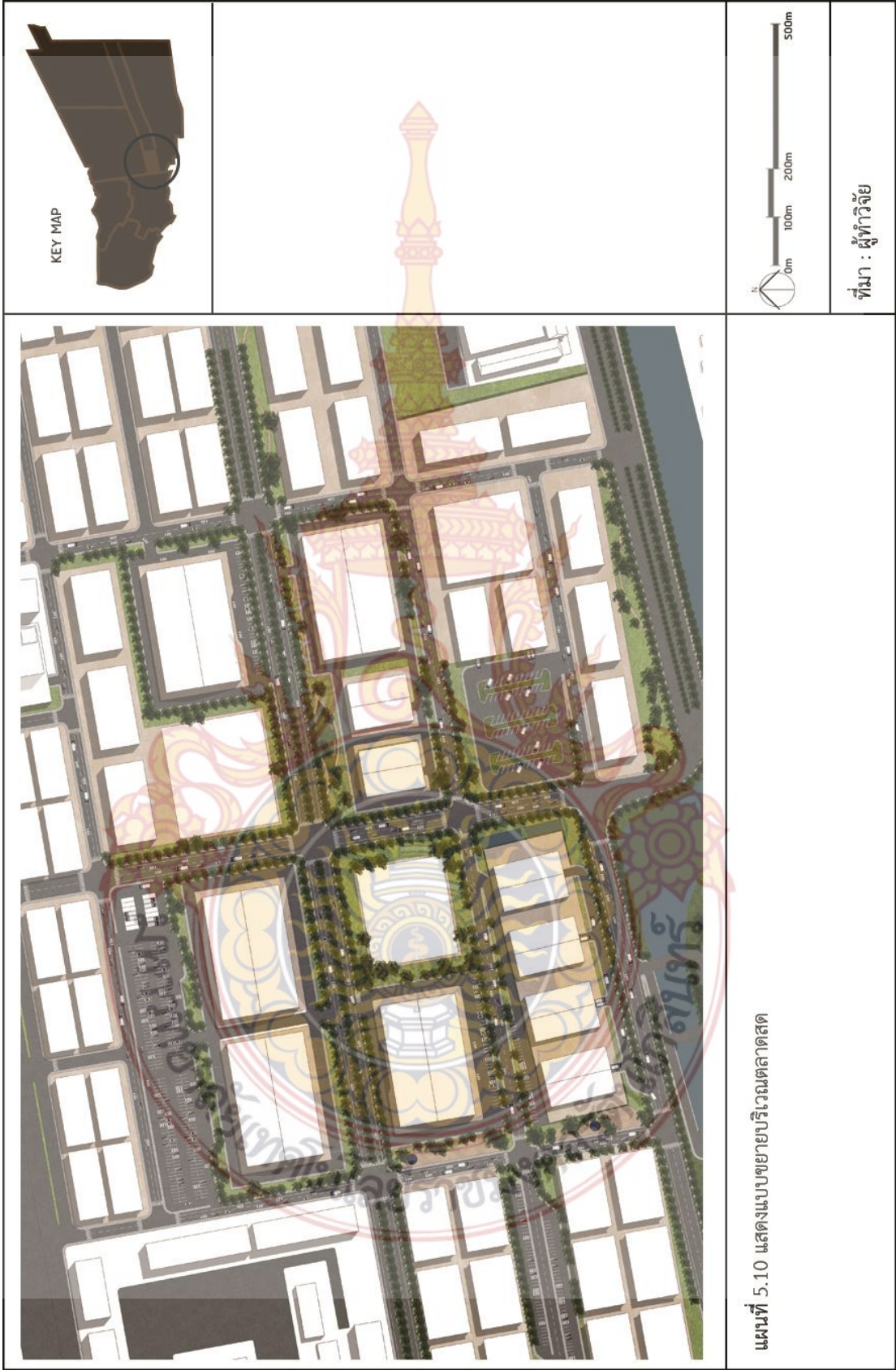
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๑๒ รูปตัดตลาดสด ส่วนการผลิตสินค้า

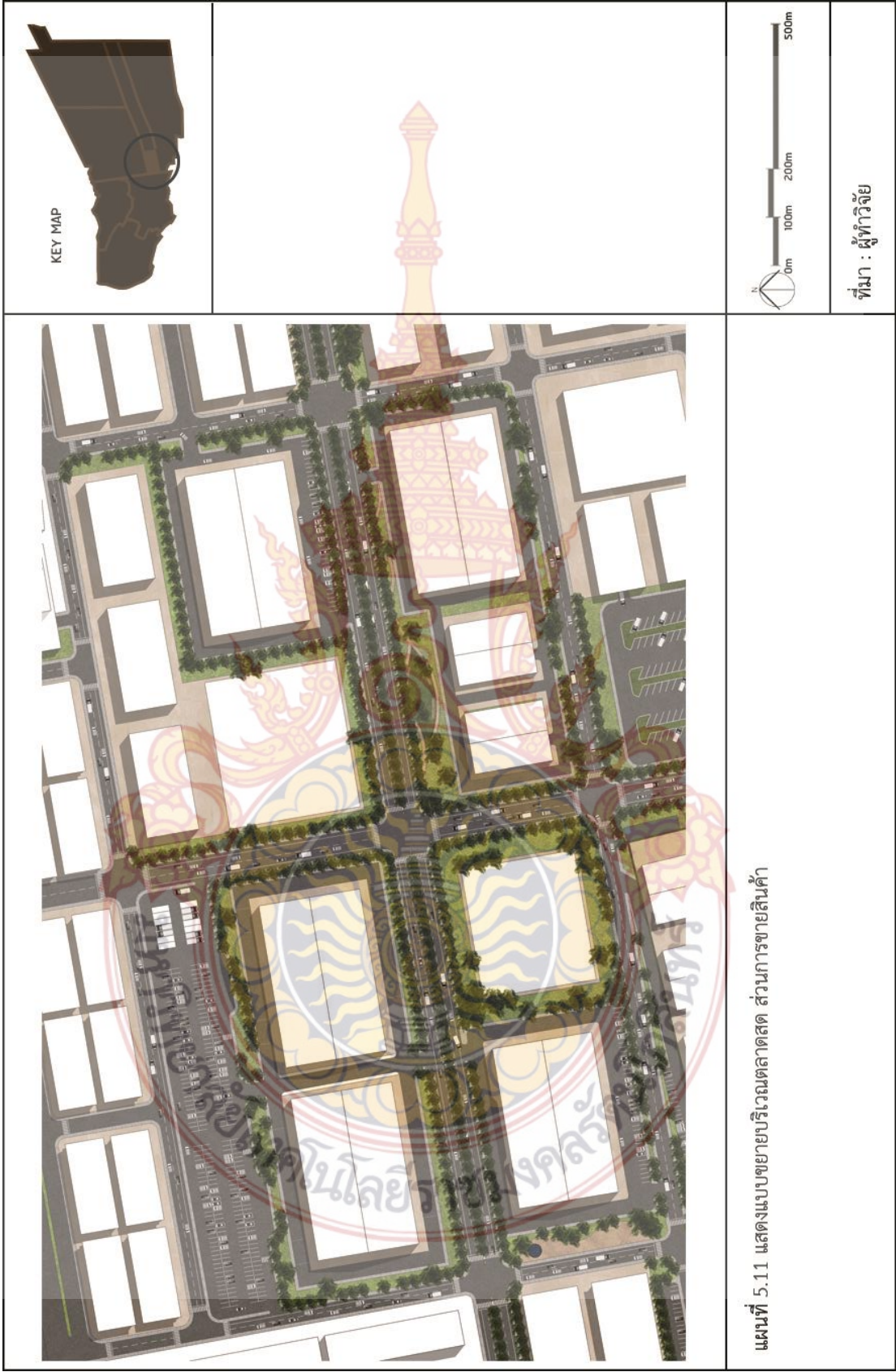
ที่มา : ผู้ทำวิจัย





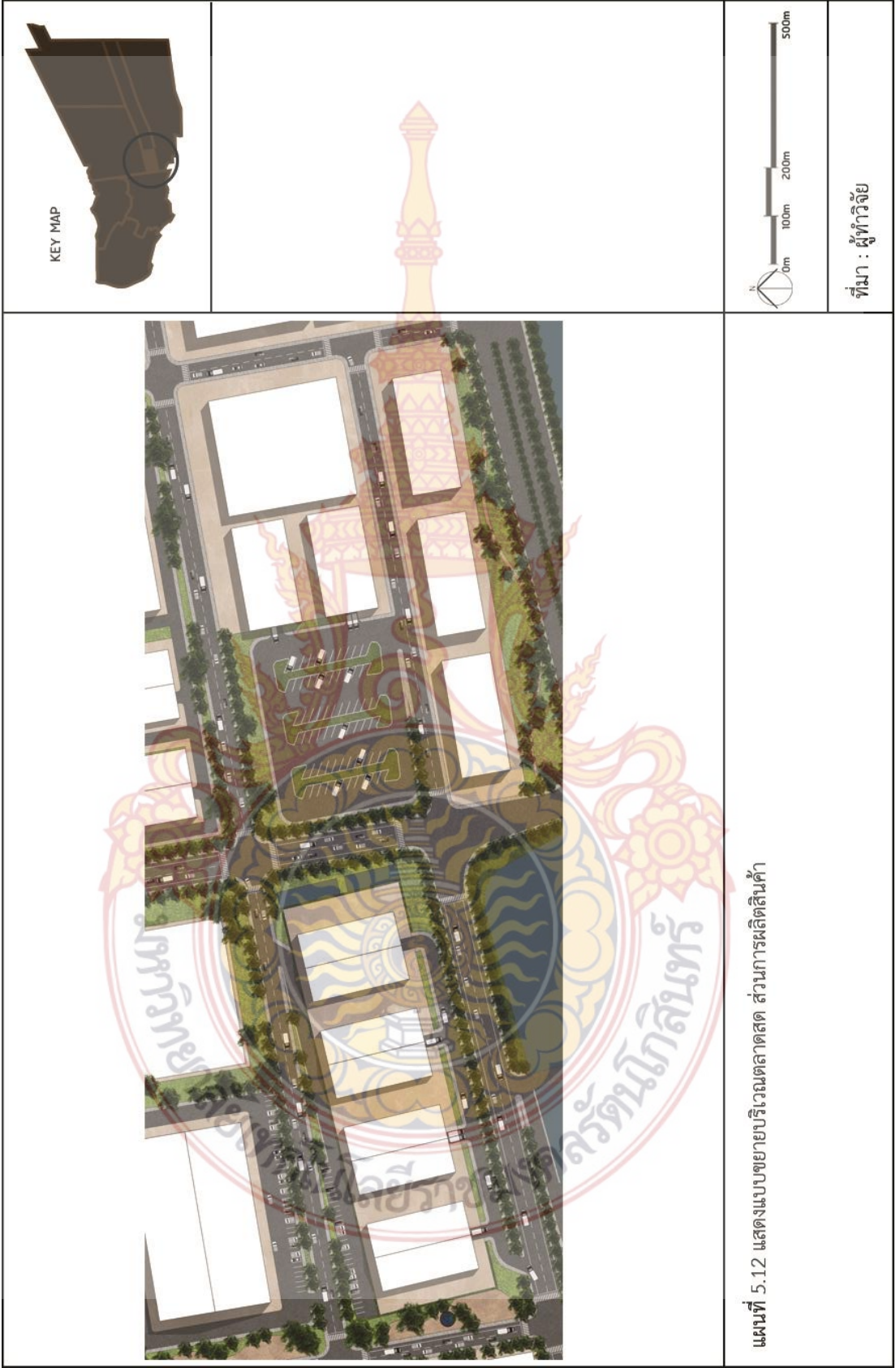
แผนที่ 5.10 แสดงแบบขยายบริเวณตลาดสด

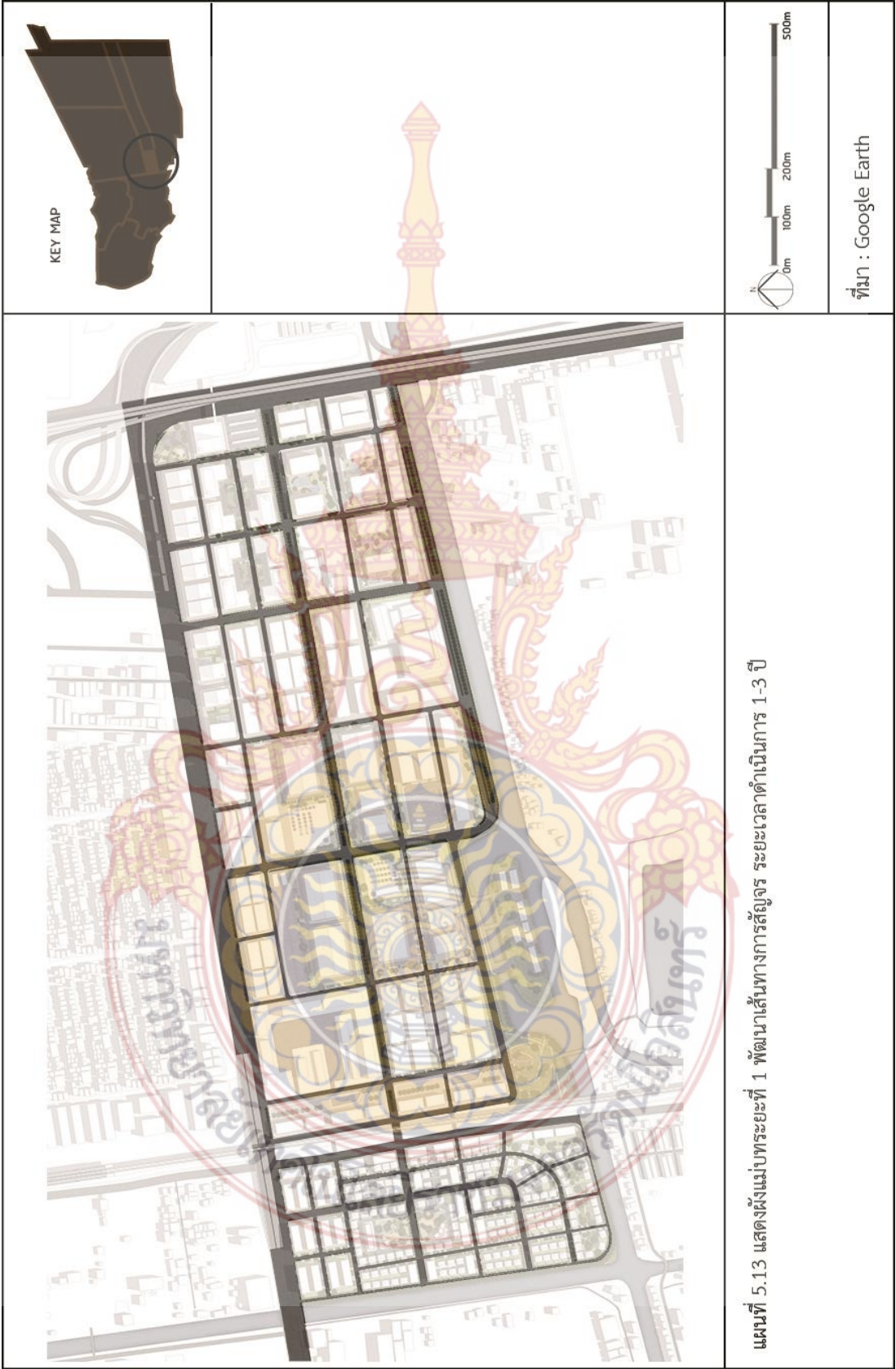
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

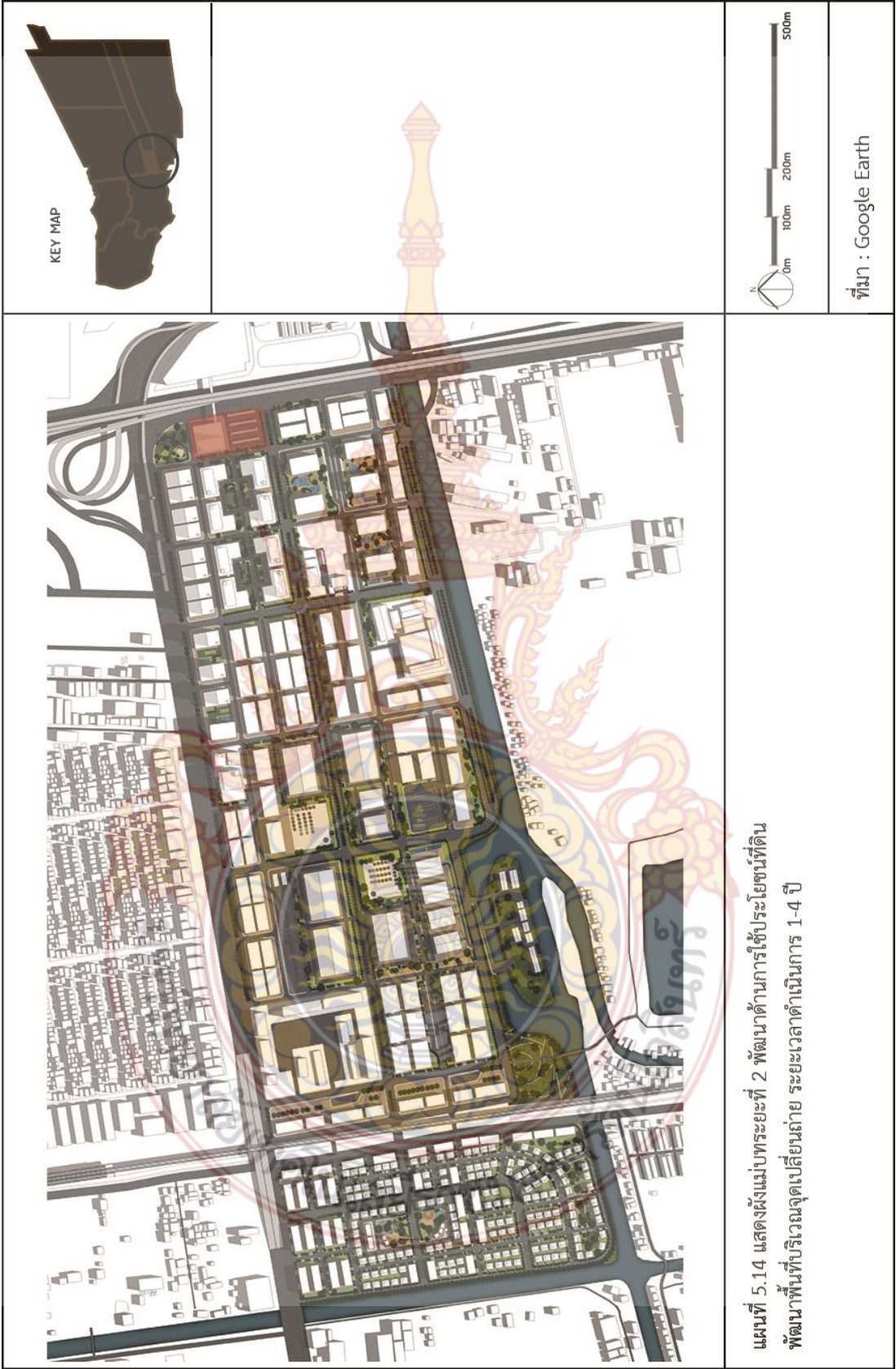


แผนที่ 5.11 แสดงแบบขยายบริเวณตลาดสด ส่วนการขายสินค้า

ที่มา : ผู้ทำวิจัย





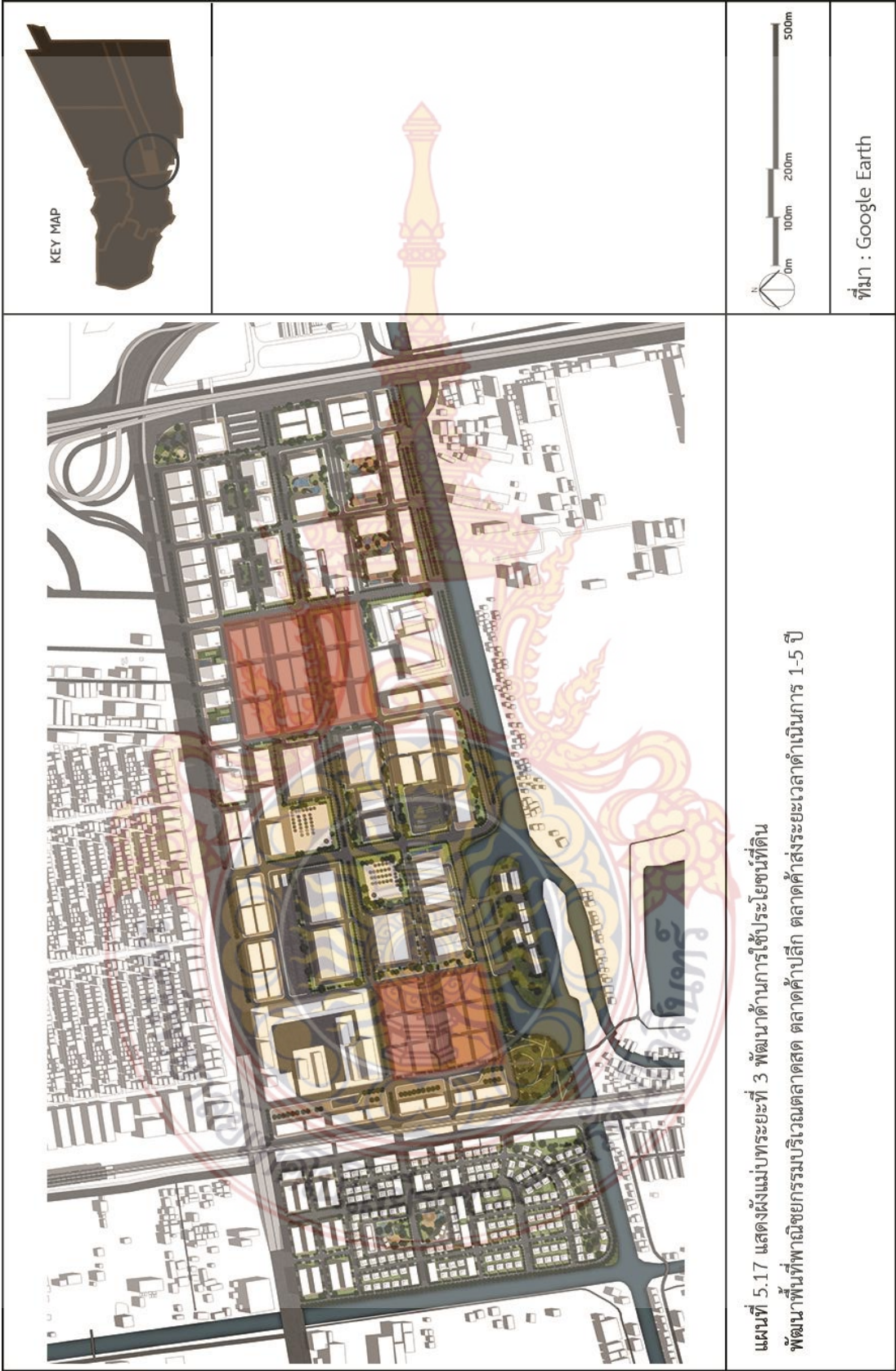


แผนที่ 5.14 แสดงผังแม่บทระยะที่ 2 พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
พัฒนาพื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย ระยะเวลาดำเนินการ 1-4 ปี

ที่มา : Google Earth

 <p>KEY MAP</p>	
	<p>แผนที่ 5.15 แสดงผังแม่บทระยะที่ 2 พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยบริเวณริมถนนพหลโยธิน และถนนรังสิตปทุมธานี ระยะเวลาดำเนินการ 1-4 ปี</p>
<p>ที่มา : Google Earth</p>	






แผนที่ 5.17 แสดงผังแม่บทระยะที่ 3 พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณตลาดสด ตลาดค้าปลีก ตลาดค้าส่งระยะเวลาดำเนินการ 1-5 ปี

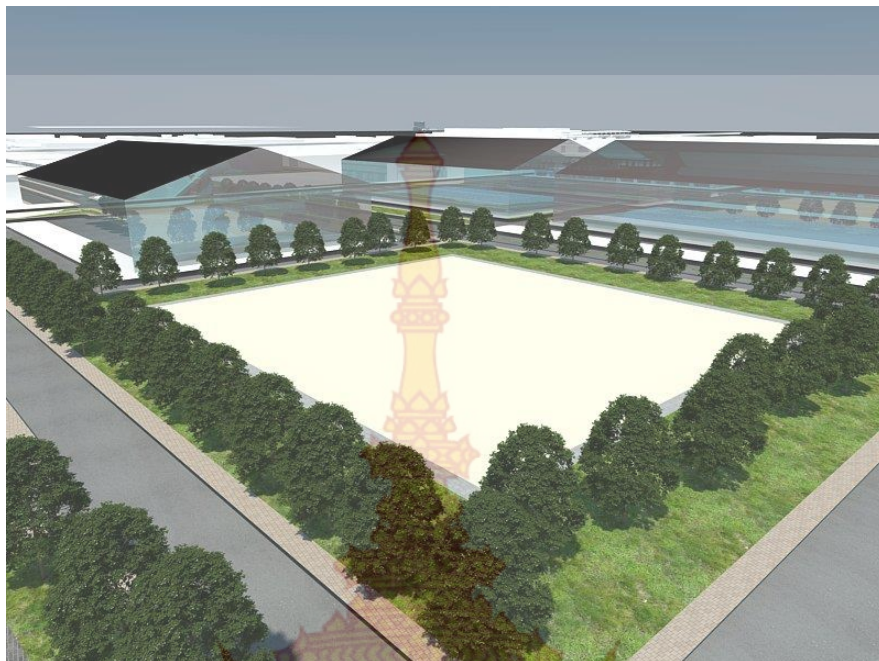
ที่มา : Google Earth



แผนที่ 5.18 แสดงผังแม่บทระยะที่ 3 พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
พัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ระยะเวลาดำเนินการ 1-5 ปี

ที่มา : Google Earth

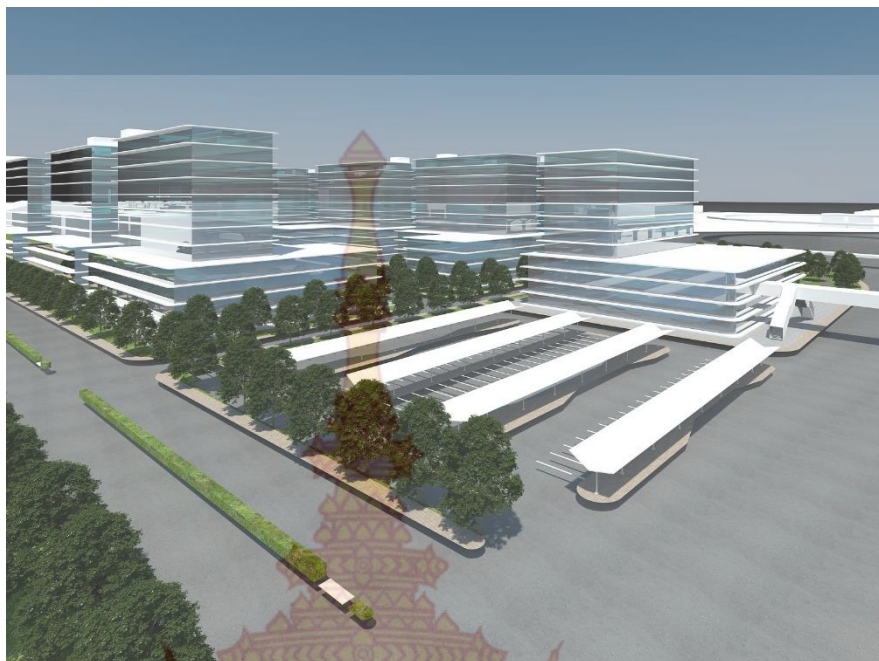
 <p>KEY MAP</p>	
	<p>ที่มา : ผู้ทำวิจัย</p>
<p>แผนที่ 5.19 แสดงผังแม่บทระยะที่ 3 พัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน พัฒนาและปรับปรุงพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างความต่อเนื่องกันในพื้นที่โครงการ ระยะเวลาดำเนินการ 1-5 ปี</p>	



ภาพที่ ๕.๑๓ รูปทัศนียภาพบริเวณตลาดสด
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



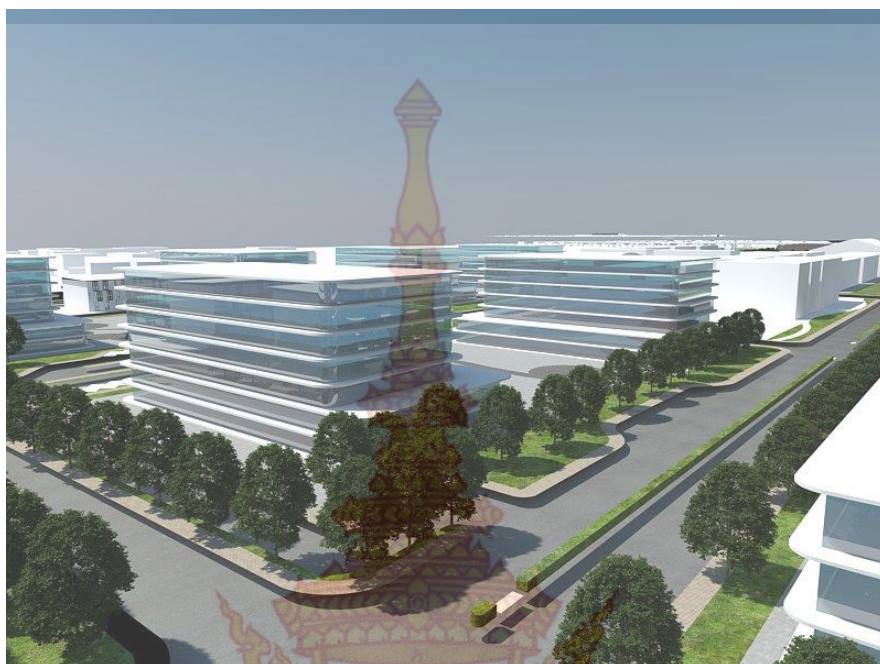
ภาพที่ ๕.๑๔ รูปทัศนียภาพบริเวณอาคารสำนักงาน
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๑๕ รูปทัศนียภาพบริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



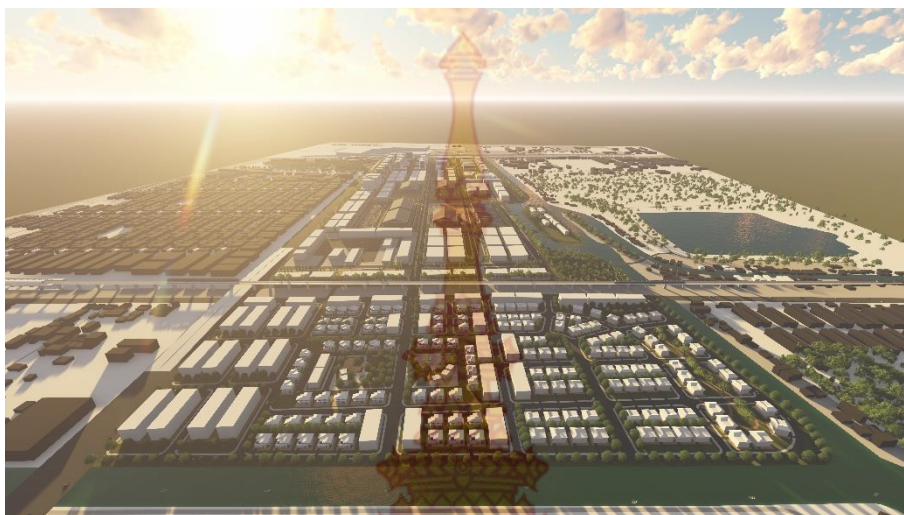
ภาพที่ ๕.๑๖ รูปทัศนียภาพบริเวณตลาดสด
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๑๗ รูปทัศนียภาพบริเวณคอนโดมิเนียม
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๑๘ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๑๙ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้ทำวิจัย



ภาพที่ ๕.๒๐ ภาพบรรยากาศโดยรวมพื้นที่โครงการ
ที่มา : ผู้ทำวิจัย

สรุปบทที่ ๕

สรุปการออกแบบวางผังพื้นที่โครงการ จากการวิเคราะห์พื้นที่โครงการได้นำมาสู่การพัฒนาและแก้ไขปัญหา โดยแบ่งออกเป็น ๒ ประเด็นที่สำคัญ คือ

ด้านระบบโครงข่ายการสัญจร ได้มีการวางระบบโครงข่ายทางสัญจรใหม่โดยยึดตามแนวโครงข่ายทางสัญจรเดิมที่เป็นรูปแบบกริดตาราง ได้มีการตัดถนนภายในพื้นที่โครงการให้มีถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อยตามลำดับ เพื่อแก้ปัญหาการติดภายในพื้นที่โครงการ แก้ปัญหาถนนที่ไม่เชื่อมต่อกันในพื้นที่โครงการ มีการเพิ่มเส้นทางเดินเท้าและเส้นทางจักรยานทั่วทั้งพื้นที่โครงการให้มีประสิทธิภาพและความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น สร้างบรรยากาศในการเดินเพื่อให้ผู้คนได้ใช้บริการอาคารพาณิชย์กรรมบริเวณริมถนนและทางเดินมากขึ้น

ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้มีการจัดวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่พาณิชย์กรรมให้เพิ่มขึ้นจากเดิมตามศักยภาพของพื้นที่ โดยกระจายไปตามแนวถนนสายประธานและสายหลักของพื้นที่ รวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยให้หนาแน่นขึ้น รองรับประชากรแฝงที่จะเข้ามาเมื่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงเสร็จ และรองรับประชากรที่ย้ายเข้ามาทำงานในพื้นที่

โดยสรุปภาพรวมออกแบบและการวางผังพื้นที่โครงการแล้ว เป็นการเก็บกิจกรรมเดิมภายในพื้นที่ไว้ทั้งหมด แล้วนำมาวางผังใหม่โดยเริ่มจากการวางโครงข่ายการสัญจรใหม่ จัดแต่ละโซนให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมและมีศักยภาพมากที่สุด เพิ่มความหนาแน่นของพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น



บทที่ ๖

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๖.๑ สรุปผลการพัฒนาพื้นที่โครงการ

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่และแก้ไขปัญหาให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ โดยพื้นที่โครงการได้รับการพัฒนาและแก้ไขปัญหาให้เหมาะสมกับศักยภาพ ทั้งด้านโครงข่ายการสัญจรและदनการใชประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์เอาไว้ โดยด้านระบบการสัญจรจะมีการวางโครงข่ายทางสัญจรใหม่ เนื่องจากโครงข่ายทางสัญจรเดิมเป็นกริดตารางที่ไม่เชื่อมต่อกัน เป็นซอยปลายตัน จึงทำให้พื้นที่โครงการขาดความต่อเนื่องทางการสัญจรและทำให้เกิดพื้นที่ตาบอด จึงได้มีการส่งเสริมให้เกิดการเดินทาง สร้างทางเดินเท้าที่มีประสิทธิภาพและทั่วถึงทั้งบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น ส่วนในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยมากขึ้น และกระจายตัวสู่พื้นที่เพิ่มขึ้น บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมได้มีการเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณริมถนนขึ้น ตามศักยภาพของพื้นที่ เพิ่มความสูงของอาคารตามศักยภาพและข้อกำหนดที่สามารถทำได้ บริเวณพื้นที่อยู่อาศัยได้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับประชากรทุกระดับ การใช้งานอาคารแบบผสมผสานใหม่มีศักยภาพของพื้นที่เพื่อรองรับการเข้ามาของประชากร รวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่ใหม่พื้นที่โล่งว่างและพื้นที่สาธารณะ สำหรับประชากรทั้งในและนอกพื้นที่ได้ใช้เป็นพื้นที่ทำกิจกรรมหรือพักผ่อน ผสมกับความสวยงามร่มรื่นและมุมมองที่ดีส่งผลให้เกิดสุนทรีย์ภาพที่ดีตามมา โดยภาพรวมของโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี สรุปได้ดังนี้

๖.๑.๑ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาด้านโครงข่ายทางสัญจร

- ๑). ปรับปรุงเส้นทาง โดยการเพิ่มโครงข่ายการสัญจรใหม่ ให้เกิดโครงข่ายการสัญจรที่ดีขึ้น และสามารถลดปัญหาการจราจรในพื้นที่ได้สามารถเข้าถึงง่ายขึ้น โดยการวางโครงข่ายทางสัญจรในพื้นที่โครงการได้นำรูปแบบกริดตารางมาใช้
- ๒). ปรับปรุงและเพิ่มเส้นทางเดินเท้า และเส้นทางจักรยานที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานและมีความปลอดภัย ทั้งบริเวณแหล่งพาณิชย์กรรมและแหล่งที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการใช้งานอย่างทั่วถึง
- ๓). การสร้างทางเดินลอยฟ้าเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายเข้าด้วยกัน ได้แก่ บริเวณฝั่งตรงข้ามเมเจอร์รังสิตกับเมเจอร์รังสิต เพื่อเป็นการเชื่อมต่อทางเดินเท้า รองรับกลุ่มคนที่เข้ามาใช้พื้นที่บริเวณจุดเปลี่ยนถ่าย

๖.๑.๒ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ๑). ได้มีการพัฒนาอาคารประเภทที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์กรรม ในรูปแบบที่มีการใช้งานอย่างผสมผสาน เพื่อรองรับการใช้งานในอนาคตและเป็นการส่งเสริมตามศักยภาพของพื้นที่
- ๒). มีการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณตามแนวถนนพหลโยธิน และถนนรังสิต-ปทุมธานี ให้มีรูปแบบที่หลากหลายใช้ประโยชน์อาคารอย่างผสมผสาน เป็นทั้งที่ใช้ประโยชน์ทางด้านอาคารสำนักงานและทางด้านพาณิชย์กรรม
- ๓). พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณตลาดสดให้เป็นไปตามกฎหมาย เพื่อการใช้งานที่สะดวกและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- ๔). การพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยบริเวณริมคลองเปรมประชา ได้พัฒนาจากพื้นที่โล่งว่างขาดการพัฒนาให้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เพื่อรองรับประชากรที่เข้ามาภายในพื้นที่
- ๕). การพัฒนาพื้นที่วงแหวนกระจายและรองรับทั่วพื้นที่โครงการ มีที่ว่างที่เป็นพื้นที่สีเขียวและที่ว่างที่เป็นพื้นที่จอดรถ ช่วยให้มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมและเปิดพื้นที่ให้คนในพื้นที่มีปฏิสัมพันธ์กันมากขึ้น



๖.๒. มาตรการและส่วนสนับสนุนทางกฎหมาย

มาตรการด้านการออกแบบถนน ดังนี้ ถนนสายประธานระยะห่างระหว่างถนนอยู่ที่ ๔.๘๐-๖.๔๐ เมตร ถนนสายประธานระยะห่างระหว่างถนนอยู่ที่ ๑.๖๐ เมตร ถนนสายรองระยะห่างถนนอยู่ที่ ๘๐๐ เมตร บริเวณย่านที่อยู่อาศัยระยะห่างของถนนอยู่ที่ ๗๐-๑๘๐ เมตร บริเวณย่านพาณิชยกรรมระยะห่างของถนนอยู่ที่ ๙๐-๑๕๐ เมตร

มาตรการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่พาณิชยกรรมกำหนดให้อยู่ใกล้กับถนนสายหลัก และระบบขนส่งสาธารณะ พื้นที่อยู่อาศัยไม่อยู่ติดกับถนนสายหลักที่มีรถสัญจรไปมาจำนวนมาก และมีมาตรการควบคุมระยะร่นถอยเพิ่มรองรับการขยายตัวของถนนในอนาคต

๖.๓ ข้อเสนอแนะ

การพัฒนาพื้นที่ย่านรังสิต จังหวัดปทุมธานี ซึ่งบริบทพื้นที่เป็นตลาดสด ควรออกแบบทางเข้า-ออกพื้นที่เพื่อแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ด้านในเป็นย่านตลาดสด มีแนวแกนทางเข้า-ออกที่ชัดเจน บริเวณพื้นที่ริมคลองสามารถออกแบบเป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อทำกิจกรรมได้ นอกจากนี้ภายในพื้นที่โครงการยังไม่มีอาคารหรือจุดที่เป็นเอกลักษณ์ที่แสดงถึงพื้นที่รังสิต

ด้านรูปแบบอาคาร ควรมีการออกแบบที่ชัดเจน แสดงให้เห็นจุดเด่นของอาคารแต่ละประเภท กลุ่มอาคารพาณิชย์และอาคารที่เป็นคอนโดมิเนียม ควรมีรูปแบบอาคารที่แตกต่างกัน บริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยวควรออกแบบให้สอดคล้องกับอาคารโดยรอบเพื่อความกลมกลืนและเกิดความสวยงาม กลุ่มอาคารบริเวณตลาดสดยังขาดเอกลักษณ์ และยังไม่สื่อถึงความเป็นย่านรังสิตเท่าที่ควร

ด้านโครงข่ายการสัญจร มีการออกเป็นที่เป็กริดตารางมากเกินไป ทำให้เกิดจุดตัดของถนน และส่งผลให้รถติดภายในพื้นที่โครงการ