

โครงการพัฒนาชุมชนชนเมืองเพื่อผู้มีรายได้น้อย มีนบุรี



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี  
ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Development of Low Income Housing Minburi Suburban Community



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

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โครงการพัฒนาชุมชนชนเมือง เพื่อผู้มีรายได้น้อยมีนบุรี  
 ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์ : นายวิระ จิตชัย  
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์วงษ์ขวัญ อุตตะมะ  
 คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ  
 สาขา : สถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง  
 ปีการศึกษา : ๒๕๖๐

#### บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนชนเมืองมีนบุรี เมื่อพื้นที่มีนบุรีถูกกำหนดให้เกิดการพัฒนาเพื่อตอบสนองบริบทโดยรอบและเป็นโอกาสสำคัญในการฟื้นฟูและลงทุนบนพื้นที่ที่มีศักยภาพ

เนื่องจากพื้นที่ย่านแขวงมีนบุรี เป็นเสมือนศูนย์รวมแหล่งงานและเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหลากหลายระดับ และยังมีชุมชนที่เป็นชุมชนที่มีประชากรผู้มีรายได้น้อยกระจายอยู่หลายชุมชนภายในพื้นที่ ประกอบกับโครงการของทางสำนักผังเมืองที่ส่งเสริมให้แขวงมีนบุรีเขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างสังคมเมืองและสังคมชนบท จึงจำเป็นที่จะต้องใช้ความรู้หลายด้าน เพื่อนำมาใช้ในการพิจารณาความเหมาะสม และด้านการศึกษา เช่น ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับโครงการทั้งด้านบวกและด้านลบ แนวคิดทฤษฎีที่นำมาสนับสนุนการกำหนดขอบเขตชุมชนชนเมือง โดยเน้นการ พัฒนาพื้นที่โครงการให้เหมาะสมแก่การพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยของประชากรผู้มีรายได้น้อย ทั้งในและบริเวณโดยรอบพื้นที่

การเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านบึงกระเทียม จึงเป็นเหมือนการชี้้นำการพัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เกิดการพัฒนากิจกรรมในการบริการด้านโครงสร้างพื้นฐานแก่ประชากรโดยรอบเป็นการพัฒนาพื้นที่สามประเภทสำคัญคือพื้นที่พาณิชยกรรมพื้นที่เขตพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและแรงงาน และพื้นที่นันทนาการซึ่งพื้นที่ที่เกิดการพัฒนาใหม่จะทำให้พื้นที่ที่ถูกทิ้งร้างเดิมมีการฟื้นฟูในส่วนโครงสร้างทางกายภาพที่ตอบสนองกิจกรรมประเภทใหม่ได้และเป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อเพิ่มลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับเมือง

ลายมือชื่อนักศึกษา ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Thesis Title: Development of Low Income Housing Minburi Suburban Community  
Student: Mr. Wira Jitchai  
Thesis Advisor: Miss Wongkwan Uddamat  
Faculty: Architecture and Design  
Major: Architecture and Urban Design  
Academic year: 2017

### Abstract

This thesis aims to provide a guideline for the development of the Minburi suburban community area when the Minburi area is designated for development to meet the surrounding context and is an important opportunity for restoration and investment in potential areas.

The area is a center of work and a multi-level residential area. There is also a community of low-income communities spreading across several communities within the area. From the project of the Town Planning Office, Minburi is a suburban community center that supports the expansion of the middle Bangkok. It is the link between urban society and suburban society. It is necessary to use much knowledge in determining the suitability for the study, such as the impact on the project, both positive and negative. The theory supporting the definition of suburban community boundaries, focusing on developing areas suitable for the residential development of the low-income population is used in the study.

A proposed development of Garbage Swamp Area is a guideline to the development of land uses in order to develop activities in infrastructure services for the population around the area. It is a development of three major areas: commercial areas, residential areas for low-income people and labors. The new development area will allow the abandoned areas to be restored to physical structures that respond to new types of activities, and to develop areas to enhance the use of land in accordance with the city.

Student' Signature..... Advisor 'Signature.....

Department of Architecture and Urban Design Academic year 2017

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์โครงการฟื้นฟูและพัฒนาชุมชนชานเมืองมีนบุรีจะสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีมิได้รับการสนับสนุนและความช่วยเหลือจากบุคคลต่อไปนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์วงษ์ขวัญ อุตตะมะ ที่สละเวลามาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ ให้คำแนะนำปรับปรุงแก้ไขโครงการ ทั้งการแก้ไข และการตรวจเล่มวิทยานิพนธ์นี้ ขอขอบคุณครับ

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ราศี ทองเงิน ที่คอยสนับสนุนโครงการให้ไปในแนวทางที่ถูกต้องพร้อมแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไขโครงการ ขอขอบคุณครับ

ขอขอบคุณ อาจารย์พิษณุ นิติวรคุณาพันธุ์ ที่คอยให้กำลังใจผลักดันให้โครงการนี้ประสบผลสำเร็จ ขอขอบพระคุณครับ

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ฐิติมา สิริหิรัณยานนท์ที่คอยสนับสนุนให้คำปรึกษาให้คำแนะนำ คอยตรวจสอบงานในทุกๆจุด รวมถึงให้ความรู้มาตลอดหลายปี รวมถึงการให้ความรู้ทางวิชาการ เอาใจใส่อ่านเล่มนักศึกษาในทุกๆจุด ตรวจสอบให้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ ตลอดระยะเวลา ที่เรียนอยู่ที่นี่

ขอบคุณ พ่อ แม่ ที่คอยให้กำลังใจ และกำลังทรัพย์ในการศึกษา และการใช้ชีวิต คอยให้กำลังใจและเชื่อในการตัดสินใจของข้าพเจ้าตลอดมา เป็นคนสำคัญที่ทำให้ข้าพเจ้าได้มาถึงจุดนี้

นายวิระ จิตชัย  
ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



## สารบัญ

บทที่	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ง
สารบัญภาพ	จ
สารบัญแผนที่	ฉ
<b>บทที่ ๑ บทนำ</b>	
๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ	๑-๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของโครงการ	๑-๒
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๑-๒
๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่	๑-๓
๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ	๑-๓
๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา	๑-๓
๑.๔ ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา	๑-๖
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๑-๖
๑.๖ คำจำกัดความ	๑-๖
<b>บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
๒.๑ แนวความคิดชุมชนเมืองยุคใหม่	๒-๑
๒.๒ แนวคิดเมืองกระชับ	๒-๓
๒.๓ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๒-๔
๒.๔ กรณีศึกษา	
๒.๔.๑ รัฐเท็กซัสสหรัฐอเมริกา	๒-๕
๒.๔.๒ City of North Vancouver's	๒-๖
สรุปบทที่ ๒	๒-๗

บทที่	หน้า
<b>บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</b>	
๓.๑ พื้นที่ศึกษา	๓-๑
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๑
๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	๓-๑
๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร	๓-๓
๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๕
๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค	๓-๗
๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๗
๓.๑.๒ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ	๓-๑๐
๓.๑.๒.๑ ลักษณะชุมชนและประชากร	๓-๑๐
๓.๑.๒.๒ กิจกรรมเศรษฐกิจและสังคม	๓-๑๑
๓.๑.๓ นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๒
๓.๑.๓.๑ แผนนโยบาย และโครงการที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๒
๓.๑.๓.๒ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง	๓-๑๒
๓.๒ พื้นที่โครงการ	๓-๑๖
๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๑๖
๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ	๓-๑๘
๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ	
๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๑๙
๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๒๑
๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๒๓
๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน	๓-๒๕
๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๒๖
๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๒๗
๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรม	๓-๒๘
๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร	๓-๒๙
๓.๒.๓.๙ การมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่	๓-๓๑
๓.๒.๓.๑๐ องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๓๒
๓.๒.๓.๑๑ ความเป็นสถานที่	๓-๓๓
๓.๒.๓ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	๓-๓๓

บทที่		หน้า
	๓.๒.๓.๑ สภาชุมชนและลักษณะทางสังคม	๓-๓๓
	๓.๒.๓.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๓-๓๓
	สรุปบทที่ ๓	๓-๓๔
<b>บทที่ ๔</b>	<b>การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการเพื่อกำหนดโปรแกรมในการออกแบบ</b>	
	๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ	๔-๑
	๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ	๔-๑
	๔.๑.๒ ปัญหาของพื้นที่โครงการ	๔-๑
	๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๓
	๔.๓ สรุปการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๑๐
	๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน	๔-๑๐
	๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี - ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่	๔-๑๑
	สรุปบทที่ ๔	๔-๑๒
<b>บทที่ ๕</b>	<b>การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการ</b>	
	๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
	๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง	๕-๑
	๕.๓ การกำหนดรายละเอียดโครงการ	
	๕.๓.๑ ลักษณะโครงข่ายสัญจร	๕-๓
	๕.๓.๒ การกำหนดตำแหน่งอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และพื้นที่ว่าง	๕-๔
	๕.๓.๓ การกำหนดมุมมองสำคัญในโครงการ	๕-๕
	๕.๓.๔ การควบคุมรายละเอียดการออกแบบและสิ่งปลูกสร้าง	
	๕.๓.๔.๑ ความสูงอาคาร	๕-๖
	๕.๓.๔.๒ รายละเอียดผังโครงการ	๕-๗
	๕.๓.๔.๓ รายละเอียด รูปตัด	๕-๑๐
	๕.๔ การออกแบบวางผังโครงการ	๕-๑๓
<b>บทที่ ๖</b>	<b>บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b>	
	๖.๑ บทสรุปผลโครงการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้ไม่น้อยมีนบุรี	
	๖.๒ แนวทางการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ	๖-๑
	๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	๖-๑



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
๓.๑ ชุมชนและประชากรเขตมีนบุรี	๓-๑๐
๓.๒ แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากร	๓-๑๐
๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง โอกาส	๔-๓
๔.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน ภาวะคุกคาม	๔-๗



สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
๒.๑ โครงการ Shinonome Canal Court		๒-๕
๒.๒ Winners of the AIA CAE 2015 Education Facility Design Awards		๒-๖
๒.๓ โครงการ The Good Line		๒-๗
๓.๑ สภาพชุมชน		๓-๒๘
๓.๒ ศักยภาพการมองเห็น		๓-๓๑



## สารบัญแนพื้นที่

แผนที่ที่	หน้า
๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๔
๑.๒ ขอบเขตพื้นที่โครงการ	๑-๕
๓.๑ แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๓-๒
๓.๒ โครงข่ายการคมนาคมของพื้นที่ศึกษา	๓-๔
๓.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา	๓-๖
๓.๔ ผังสาธารณูปโภค	๓-๘
๓.๕ ผังสาธารณูปการ	๓-๙
๓.๖ ขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๑๗
๓.๗ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา	๓-๒๐
๓.๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โครงการ	๓-๒๒
๓.๙ การใช้ประโยชน์อาคารพื้นที่โครงการ	๓-๒๔
๓.๑๐ กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน	๓-๒๕
๓.๑๑ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๒๖
๓.๑๒ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๒๗
๓.๑๓ รูปแบบสถาปัตยกรรม	๓-๔๘
๓.๑๓๓ ความสูงอาคาร	๓-๓๐
๓.๑๔ การมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่	๓-๓๑
๓.๑๕ องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๓๒
๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง	๔-๕
๔.๒ การวิเคราะห์โอกาส	๔-๖
๔.๓ การวิเคราะห์จุดอ่อน	๔-๘
๔.๔ การวิเคราะห์ภาวะคุกคาม	๔-๙
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก	
ประวัตินักศึกษา	





## บทที่ ๑

### บทนำ

#### ๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

เขตมีนบุรีเป็น ๑ ใน ๕๐ เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครตะวันออก สภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองและลำรางไหลผ่านหลายสาย ในอดีตเป็นเรือกสวนไร่นา บ่อปลา นาบัว และไร่หญ้า แต่ปัจจุบันลดน้อยลง เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่อยู่อาศัย หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ สถานประกอบการทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ย่านนิคมอุตสาหกรรม บางชั้น ประกอบด้วยตัวของนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนพื้นที่ร่องรับน้ำ (แก้มลิงบึงกระเทียม) และเป็นพื้นที่หนึ่งในกรุงเทพมหานครที่มีอัตราการขยายตัวค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นพื้นที่เขตต่อเนื่อง (Transition Zone) ระหว่างเขตเมืองชั้นกลางที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นชุมชนอยู่อาศัยส่วนใหญ่ กับเขตเมืองชั้นนอก ที่มีลักษณะเป็นชุมชนเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ จากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ทำให้เป็นเมืองทางเข้าออกของการตั้งถิ่นฐานแบบสังคมเมืองและการตั้งถิ่นฐานแบบสังคมชนบท ดังนั้นเพื่อส่งเสริมให้เกิดความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย ลดความจำเป็นในการเดินทาง ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจนการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคระบบสาธารณูปการเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนสอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนจำเป็นต้องมีการออกแบบและพัฒนาชุมชนให้สามารถชุมชนชานเมืองและพื้นที่โดยรอบอย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การพัฒนาเศรษฐกิจที่ผ่านมาของประเทศ ได้ส่งผลกระทบต่อความเหลื่อมล้ำของการกระจายรายได้ ความยากจนที่รุนแรงขึ้น ความไม่เท่าเทียมกันในการพัฒนาพื้นที่ รวมถึงความไม่เท่าเทียมในเรื่องบริการพื้นฐาน นอกจากนี้ภาวะวิกฤติเศรษฐกิจยังส่งผลให้ปัญหาความยากจนเพิ่มมากขึ้น การเจริญเติบโตของเมืองก่อให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม มีปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กระจัดกระจายในเมืองต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและเมืองโดยทั่วไป เนื่องจากขาดการจัดการด้านที่ดินอย่างเหมาะสมที่จะสามารถรองรับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้น้อย

ในส่วนแผนงานหรือโครงการที่เกี่ยวข้อง ส่วนใหญ่จะเป็นแผนงานที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ เช่น โครงการคลองผันน้ำอยุธยา - อ่าวไทย และถนนวงแหวนรอบที่ ๓ ความจำเป็นของโครงการ สืบเนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๓๕-๒๕๔๙ และ พ.ศ. ๒๕๕๔ นั้นมีเหตุการณ์น้ำท่วมไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินเป็นอย่างมาก ทั้งในส่วนของชุมชนโดยรอบ และนิคมอุตสาหกรรม อีกโครงการคือโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม มีนบุรี - ตลิ่งชัน (สถานีมีนพัฒนา) โดยสถานีตั้งอยู่บนถนนรามคำแหงบริเวณด้านหน้าทางเข้าวัดบางเพ็งใต้ ตรงข้ามนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่โดยรอบโครงการ จะเป็นสถานีที่รองรับการกระจายตัวของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และรองรับการสัญจรของแรงงานที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ และยังส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินและประโยชน์อาคารเพิ่มมากขึ้นและเต็มประสิทธิภาพ และโครงการโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี เป็นโครงการหนึ่งในแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Mass Rapid Transit Master Plan in Bangkok Metropolitan Region: M-MAP) เพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แผนแม่บท ดังกล่าว จากการศึกษาของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้กำหนดให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู เป็นระบบขนส่งมวลชนสายรองประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) ที่เป็นทางยกระดับตลอดเส้นทาง รวมระยะทางให้บริการ ๓๔.๕ กิโลเมตร

วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- เพื่อเสนอแนวทางในการพัฒนา เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายต่างๆในการพัฒนาเมือง
- เพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการกระจุกกระจายของผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่
- กำหนดแนวทางสำหรับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่จำเป็นในพื้นที่ชุมชน และพื้นที่ต่อเนื่อง
- เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่

## ขอบเขต

### ๓.๑.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่

#### ๑.๓.๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เขตมีนบุรีตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา (ฝั่งพระนคร) มีอาณาเขตติดต่อกับเขตต่าง ๆ เรียงตามเข็มนาฬิกา ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตคลองสามวา มีคลองพระยาสุเรนทร์ ๑ ลำรางคูคตซอยหัตถ์ราษฎร์ ๒๙ (โชคอนันต์) ถนนหทัยราษฎร์ ลำรางโตะสุข คลองแจ็ก ลำรางสามวา คลองสามวา ซอยนิมิตใหม่ ๕ (เหมือนสวาท) ถนนนิมิตใหม่ ซอยนิมิตใหม่ ๘ (วีแสงชัย) คลองลำบึงไผ่ และคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตหนองจอก มีลำรางข้างซอยราษฎร์อุทิศ ๗๐ คลองแยกคลองลำหินฝั่งใต้ คลองลำหินฝั่งใต้ คลองลำต้นไทร และคลองลำนกแขวกเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตลาดกระบัง มีคลองบึงใหญ่ ลำรางตาทรัพย์ แนวคั่นนาผ่านถนนคุ้มเกล้า คลองตาเสือ ลำรางศาลเจ้า ลำรางคอวัง คลองสองต้นนุ่น และคลองลำนายโสเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตสะพานสูงและเขตคันนายาว มีคลองลาดบัวขาว คลองแสนแสบ และคลองบางชันเป็นเส้นแบ่งเขต

#### ๑.๓.๑.๒ ขอบเขตพื้นที่โครงการ

ทิศเหนือ ขนานถนนรามอินทรา

ทิศตะวันออก ขนานถนนเสรีไทย

ทิศตะวันตก ขนานถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุระประดิษฐ์

ทิศใต้ แยกถนนเสรีไทยจรดถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุระประดิษฐ์

พื้นที่โครงการครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๐.๙๔ ตารางกิโลเมตร (๖๓๑ ไร่) ตั้งอยู่บนแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี

### ๓.๑.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา

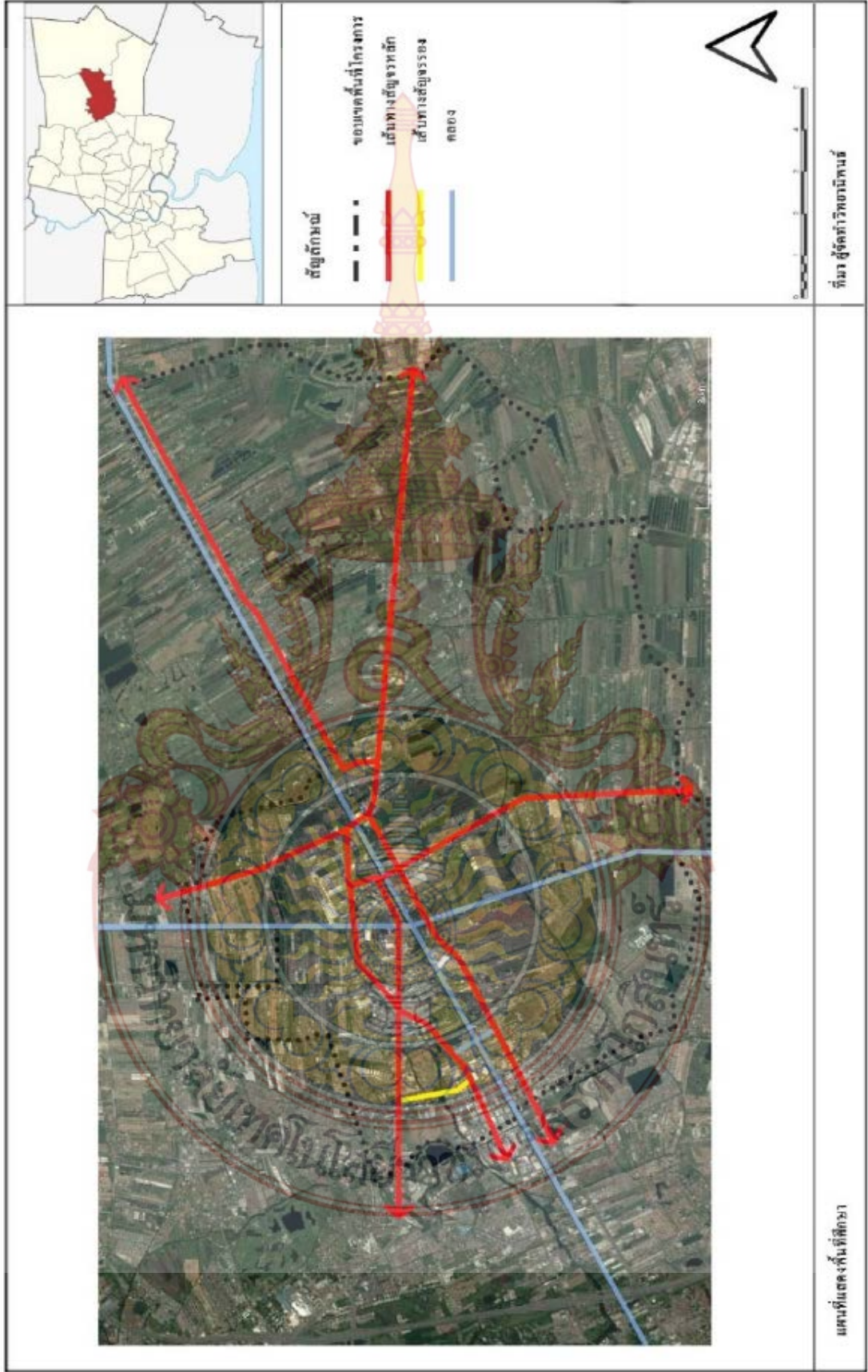
เพื่อศึกษาพื้นที่โครงการและพื้นที่ศึกษาเสนอแนวทางในการพัฒนา เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประโยชน์การใช้อาคารอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายต่างๆในการพัฒนาเมือง

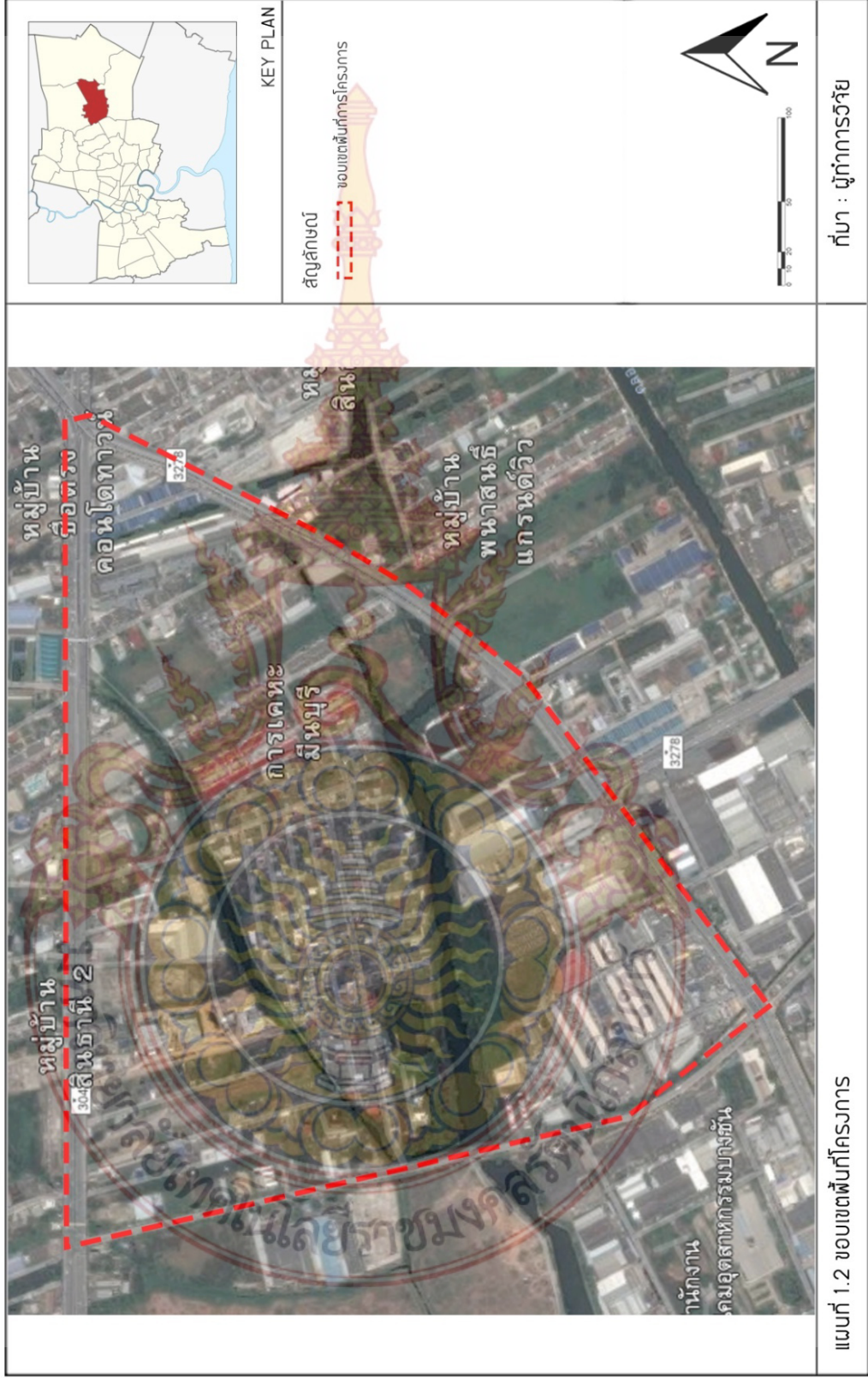
เพื่อจัดทำแนวทางการพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณริมคลองสายหลักที่มีศักยภาพในการพัฒนา แก้ไขปัญหาต่างๆเช่นปัญหาอุทกภัย การกักเก็บน้ำไว้เพื่อการเกษตรกรรม

กำหนดแนวทางสำหรับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่จำเป็นในพื้นที่ชุมชน พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ต่อเนื่อง

เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมให้สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ให้มีประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด







แผนที่ 1.2 ขอบเขตพื้นที่โครงการ

ที่มา : ผู้ทำการวิจัย

## ๑.๔ ขั้นตอนการดำเนินการ

๑.๔.๑ ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา ทั้งวิวัฒนาการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา กฎหมาย นโยบาย แผนงาน มาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ผ่านข้อมูลทุติยภูมิ ตลอดจนกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องจากการทบทวนวรรณกรรม

๑.๔.๒ ศึกษาและรวบรวมข้อมูลระดับพื้นที่ศึกษาและระดับพื้นที่โครงการ จำแนกได้ ๒ ระดับคือระดับพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมแผนนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระดับพื้นที่โครงการ ได้แก่ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ การศึกษาประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่ ข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ

๑.๔.๓ วิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ในประเด็นเกี่ยวกับปัญหา ศักยภาพ จุดอ่อน จุดแข็ง ฯลฯ ตลอดจนความต้องการในอนาคต

๑.๔.๔ ประมวลผลข้อมูลเพื่อกำหนดรายละเอียดโปรแกรมในการวางแผนผังทางกายภาพ กำหนดโปรแกรมการออกแบบ การนำไปสู่รูปแบบการพัฒนาและการจัดทำวางผังแม่บท รายละเอียดทางกายภาพ แบบขยายส่วนสำคัญและหุ่นจำลอง

๑.๔.๕ สรุปการศึกษา นำเสนอผลสรุปแผนงาน ขั้นตอนและผลการออกแบบพร้อมทั้งข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป เพื่อประเมินผลการศึกษาและแนวทางการออกแบบการดำเนินโครงการ เพื่อจัดทำรายงาน

## ๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะรับ

เป็นการบันทึกข้อมูลทางกายภาพ ข้อมูลเศรษฐกิจและสังคมอย่างเป็นระบบ ทำการออกแบบโครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยชุมชนชานเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่แสดงเอกลักษณ์ของย่านที่เป็นการพัฒนาพื้นที่ให้ผสมผสานกับความเป็นย่าน ทำการออกแบบโครงการที่แสดงถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่ พัฒนาพื้นที่ใหม่ให้ผสมผสานกับความเป็นพื้นที่เดิม

ได้แนวทางการพัฒนา ซึ่งสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ที่มีลักษณะปัญหาและศักยภาพใกล้เคียงกัน

## ๑.๖ คำสำคัญ (Keyword) ของโครงการ

นิคมอุตสาหกรรม หมายถึง เขตพื้นที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปอยู่รวมกันอย่างเป็นสัดส่วน อันประกอบด้วย พื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน

ชุมชนชานเมือง หมายถึง พื้นที่อยู่อาศัยที่ห่างไกลจากเมือง และมักจะอยู่ชานเมือง บริเวณนี้เป็นส่วนใหญ่สำหรับการอยู่อาศัยพร้อมอำนวยความสะดวกเช่นร้านขายของชำและร้านขายยา

## บทที่ ๒

### แนวคิด ทฤษฎีที่และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### ๒.๑ แนวความคิด New Urbanism

ลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่เป็นตัวอย่างแนวคิดที่สนับสนุนต่อการพัฒนาเมืองให้มีความสมบูรณ์ในตนเอง ซึ่งสามารถนำมาปรับใช้กับแนวคิดการพัฒนาชุมชนชานเมือง ซึ่งมุ่งเน้นลักษณะเมืองที่เป็นแบบหนาแน่น (Compact) และต่อต้านเมืองที่มีลักษณะกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) ที่มักทำให้เกิดการสิ้นเปลืองทรัพยากรในการพัฒนา ทั้งนี้รวมถึงการสนับสนุนการพัฒนาเมืองแบบ Smart Growth โดยในการศึกษาโดย Todd Litman (๒๐๐๕) ได้มีการเปรียบเทียบการขยายตัวของเมืองที่เป็น Smart Growth Paradigm กับการขยายตัวของเมืองที่ไม่เป็นระบบ (Urban Sprawl) และสิ้นเปลืองทรัพยากร ในลักษณะความหนาแน่นของกิจกรรม ลักษณะการพัฒนา และขยายตัวของเมือง ขนาดของเมือง ระบบการขนส่ง การติดต่อเชื่อมโยง การวางแผน และพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง

องค์ประกอบในการออกแบบเมืองยุคใหม่ในทั่วไป ยังได้กล่าวถึงชุมชนที่มีความหลากหลายทั้งด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและประชากร ชุมชนที่มีขอบเขตชัดเจน อาคารสาธารณะควรเข้าถึงง่าย รวมทั้งมีสถานที่ซึ่งบ่งบอกถึงความเป็นชุมชนเมือง ควรจัดวางด้วยองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม ที่สะท้อนความเป็นมา และภูมิศาสตร์ระบบนิเวศน์และวิธีการก่อสร้างโดยหลักการของ New Urbanism ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบ Neighborhood ซึ่งเป็นองค์ประกอบพื้นฐานชุมชน ซึ่งสามารถนำมาปรับใช้กับศูนย์กลางชุมชนเมืองได้ เช่น ชุมชนต้องมีศูนย์กลางที่ชัดเจนสังเกตเห็นได้ ผู้ที่พักอาศัยในชุมชนสามารถเดินเข้าถึงศูนย์กลางได้ใน ๕ นาที หรือระยะประมาณ ๖๐๐ เมตร บ้านพักอาศัยมีลักษณะหลากหลาย ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว อพาร์ทเมนต์ และคอนโด เพื่อที่คนหลายช่วงอายุ หลายกลุ่มรายได้ จะได้อยู่ร่วมกัน ถนนภายในชุมชนสามารถเดินติดต่อถึงกันได้ และกระจายการสัญจรที่หลากหลาย และเส้นทางของยานพาหนะที่สามารถเข้าถึงได้ทุกจุดหมาย ถนนภายในชุมชนควรมีลักษณะแคบ และมีริมเงาของต้นไม้ ที่มีการสัญจรเป็นแบบ Slow Traffic เน้นการเดิน และทางจักรยาน

ควรอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าหรืออาคารที่เด่นสะดุดตาที่อยู่ในมุมมองของถนนหรือศูนย์ของชุมชน ให้ใช้เป็นที่พบปะเช่นสถานศึกษา หรือ ศาสนสถาน หรือสถานกิจกรรมทางวัฒนธรรมอื่นๆ ในพื้นที่โดยรอบชุมชน ควรมีร้านค้า และสถานบริการที่มีประสิทธิภาพที่สามารถให้บริการชุมชนได้ ๑ อาทิตย์

ควรมีสวนเด็กเล่น ขนาดเล็กที่บ้านทุกหลังสามารถเข้าถึงได้ในระยะไม่เกิน ๑๕๐ เมตร ชุมชนควรมีการบริหารจัดการด้วยตนเอง มีอำนาจตัดสินใจและมีการรักษาความปลอดภัย การดูแลทางกายภาพ

สำหรับพื้นที่เมืองแม้จะมีบทบาทด้านการอนุรักษ์น้อยกว่าพื้นที่ธรรมชาติและเกษตร แต่เมืองยังมีภารกิจในการดูแลรักษาโครงข่ายทางธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง หรือพื้นที่รองรับน้ำที่ตั้งในเขตเมืองให้มีความสมบูรณ์ และเชื่อมต่อกับเส้นสายทางธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ที่สำคัญ เมืองควรสร้างระบบการจัดการเพื่อขจัดปัญหาการรुक้าซึ่งกันและกันของโครงข่ายทางกายภาพ เช่น การรुक้าทางน้ำโดยโครงข่ายถนน ทางรถไฟ และสาธารณูปโภค หรือการตั้งถิ่นฐานของประชาชน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แนวคิดมีเกณฑ์สอดคล้องกันในการส่งเสริมให้เกิดความหนาแน่นในเขตเมือง ใจกลางย่านในเขตต่อเมืองและเขตชานเมืองโดยพื้นที่ชุมชนต้องมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่เข้มข้น ห้ามการกระจายตัวของเมืองหรือชุมชนไปยังพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ธรรมชาติหรือพื้นที่รองรับน้ำ เขตมินบุรีนั้น มีสภาพพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะจัดตั้งชุมชนเพื่อผู้มีรายได้น้อยเนื่องจากเขตมินบุรีนั้นเป็นเสมือนรอยต่อระหว่างสังคมเมืองกับสังคมชนบทซึ่งสามารถเกิดแหล่งงานและแหล่งที่อยู่อาศัยได้มากในอนาคต ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องมีการเสนอแนวทางในการพัฒนาเพื่อป้องกันการเติบโตของเมืองที่กระจายตัว ซึ่งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าเข้ามาในเขตมินบุรีถึง ๒ สาย คือสายสีชมพู และสายสีส้ม ซึ่งอาจจะส่งผลให้เขตมินบุรีเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ผลกระทบที่ตามมาคือ ราคาที่ดินสูงขึ้น พื้นที่เกิดการพัฒนา และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร ซึ่งจะส่งผลให้ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ต้องย้ายสถานที่อยู่ไปรวมตัวกันหรือกระจายอยู่ตามชุมชนต่างๆ ซึ่งจะส่งผลในด้านลบ จำเป็นจะต้องมีการออกแบบพื้นที่ เพื่อเป็นการป้องกันการรुक้าพื้นที่สาธารณะ ป้องกันไม่ให้เกิดความแออัดเสื่อมโทรม รวมไปถึงการสร้างแหล่งงานและสร้างศูนย์พัฒนาฝีมือแรงงานทั้งภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม ปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค การคมนาคมขนส่ง จุดจอบริการรถสาธารณะ วัตถุประสงค์หลักของโครงการพัฒนาชุมชนชานเมืองเพื่อผู้มีรายได้น้อย มินบุรี คือ การที่จัดสรรที่อยู่อาศัยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่ แหล่งงาน อาชีพ และนันทนาการ ส่วนจุดประสงค์รองเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาแก่ชุมชนอื่นๆ ที่ประสบปัญหา แออัดทรุดโทรม ซึ่งโครงการนี้ จะมีผลไม่ใช่แค่ตัวพื้นที่โครงการ ยังส่งผลให้พื้นที่โดยรอบพื้นที่โครงการนั้น ได้รับผลประโยชน์ด้วย ทั้งในด้านการลดการเกิดอาชญากรรม ลดพื้นที่เสื่อมโทรม การได้มีพื้นที่พัฒนาเพิ่มมากขึ้น และยังสามารถสร้างอาชีพให้คนในชุมชนผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะกลับเข้าไปทำงานในภาคเกษตรหรือภาคอุตสาหกรรม ต่อไป

## ๒.๒ แนวความคิดเมืองกระชับ (Compact City)

เมืองกระชับ (Compact City) เป็นเมืองที่ต้องการลดการเดินทางและใช้ขนส่งสาธารณะในการเดินทางเพื่อลดการใช้น้ำมันทดแทนและมลภาวะที่เกิดจากการเผาไหม้ของยานยนต์ นอกจากนี้ยังกระตุ้นการเก็บรักษาพื้นที่โล่งว่างเพิ่มคุณค่าของผู้อยู่อาศัย โน้มน้าวให้เกิดการจราจรที่ไม่วุ่นวาย การเดินและการใช้จักรยานมีบทบาท เป็นการสร้างความเพลิดเพลิน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ประหยัด มีชีวิตชีวาของเศรษฐกิจที่คึกคักหลากหลายและการปรับปรุงสังคมให้ยั่งยืน ตลอดจนการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมที่ดียิ่งขึ้น Newman and Kenworthy (๑๙๘๙ อ้างอิงใน Carmona, M., Heath, T., Oc, T, and Tiesdell, S., ๒๐๐๓: ๓๓-๒๖)

ซึ่งแนวทางของเมืองกระชับ เป็นแนวทางที่จะได้พัฒนาพื้นที่กลางเมืองให้มีประสิทธิภาพที่ดินในเมืองจะถูกใช้อย่างหนาแน่นเพื่อประโยชน์สูงสุด ย่านรกร้างเสื่อมโทรมจะได้รับการฟื้นฟู สังคมจะอบอุ่นขึ้นด้วยกิจกรรมที่เกิดจากการปฏิสัมพันธ์ของคน ซึ่งจะช่วยกันสอดส่องดูแลความปลอดภัย ธุรกิจการค้าจะมีความคึกคัก การเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวจะลดน้อยลง ทั้งระยะทางและปริมาณ การเดินเท้า การใช้จักรยาน รวมทั้งการบริการระบบขนส่งสาธารณะจะเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้มลภาวะลดลง และประหยัดพลังงานได้มาก การให้บริการของรัฐก็จะทั่วถึงและเท่าเทียมกันมากขึ้นซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

ข้อดีของเมืองกระชับ

ประหยัดเวลาในการเดินทาง ค่าก่อสร้าง ลดการใช้พลังงานและประหยัดการใช้ที่ดิน

การนำผู้คนมาอยู่รวมกันอย่างใกล้ชิดย่อมทำให้เกิดกิจกรรมทางสังคมที่หลากหลายมากขึ้น การให้บริการต่างๆก็สามารถไปได้ทั่วถึง และคุ้มค่าใช้จ่าย ชีวิตของสังคมเมืองก็จะสะดวกสบายและปลอดภัยมากขึ้น

ช่วยอนุรักษ์ทรัพยากรและสร้างความสมดุลให้กับระบบนิเวศ เพราะพื้นที่กลับไปใช้ธรรมชาติมากขึ้น เมืองก็จะมีสภาพแวดล้อมดีขึ้นเพราะอยู่ใกล้ธรรมชาติและปราศจากมลภาวะ

### ๒.๓ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัจจัยสนับสนุนความเป็นศูนย์กลาง เพื่อประเมินชานเมือง ของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ศูนย์ลาดกระบัง ศูนย์มีนบุรี และศูนย์ตลิ่งชัน โดย นางสาวสารุณี เอกอภิชัย หลักสูตรปริญญาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ปีการศึกษา ๒๕๕๑

มีนบุรีเป็นพื้นที่หนึ่งในกรุงเทพมหานครที่มีอัตราการขยายตัวของชุมชนพักอาศัยค่อนข้างสูง เนื่องจากมีมีนบุรีนั้นเป็นพื้นที่เขตชานเมืองต้นๆ ที่อยู่ถัดจากพื้นที่กรุงเทพชั้นกลางก่อนออกไปสู่พื้นที่เขตชานเมืองอื่นๆ เช่น เขตคลองสามวา เขตหนองจอก และลาดกระบัง เขตมีนบุรีจึงมีลักษณะบางส่วนที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายของระบบคมนาคม โดยมีย่านการค้าเป็นจุดศูนย์กลาง โดยตามแผนการศึกษาได้กำหนดให้ศูนย์มีนบุรีจะครอบคลุมพื้นที่ในแขวงมีนบุรี ทำหน้าที่เป็นศูนย์การค้าและบริการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชนโดยรอบและชุมชนที่ต่อเนื่องของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งเป็นศูนย์กลางบริหารราชการพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และเป็นศูนย์กลางรองรับแหล่งงานที่เกี่ยวข้องธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ตั้งในภาคมหานครและที่ต่อเนื่องในกรุงเทพมหานครด้านตะวันออกและด้านเหนือ การกระจายตัวของประชากร พื้นที่มีนบุรี แบ่งการปกครองออกเป็น ๒ แขวงคือ แขวงมีนบุรี และแขวงแสนแสบพื้นที่มีอาณาเขตรวม ๖๖.๖๔๕ ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยประชากร (พ.ศ. ๒๕๕๐) จำนวน ๑๒๗,๗๒๗ ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในแขวงมีนบุรี กล่าวคือ มีจำนวนถึง ๘๘,๑๔๘ หรือ คิดเป็น ๒ ใน ๓ ของพื้นที่เขต ส่วนแขวงแสนแสบ จำนวน ๓๙,๕๗๙ คน ความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ย เท่ากับ ๒,๐๐๗ คนต่อตารางกิโลเมตร การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ส่วนที่เป็นชุมชนจะอยู่ทางด้านแนวถนนรามคำแหง และถนน รามอินทรา ซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองแสนแสบ โดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ ๑๖ และพื้นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มีสูงถึงร้อยละ ๒๓ โดยมีพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนทางอยู่ที่บริเวณกึ่งกลางในแนวจุดตัดของเสรีไทย (สุขาภิบาล ๓) รามอินทรา และถนนรามคำแหง พื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้าง (Built - Up Area) พื้นที่เขตมีนบุรี มีศูนย์กลางอยู่ที่สี่แยกมีนบุรี ขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลักต่างๆ ได้แก่ ถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ และถนนเสรีไทย โดยมีการกระจายตัวของกลุ่มอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ เข้าไปในพื้นที่ภายในบล็อก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการจัดสรรพักอาศัย ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวม จากลักษณะทางด้านข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า การกำหนดประโยชน์ใช้สอย จะแบ่งพื้นที่เมืองออกเป็น ๒ ส่วนอย่างชัดเจน

## ๒.๔ กรณีศึกษา

### ๒.๔.๑ Shinonome Canal Court

สถานที่ตั้ง กรุงโตเกียว

อพาร์ทเมนท์ทำงาน ที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยสังคม

สนับสนุนโดย Nazar

Shinonome Canal Court เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในกรุงโตเกียวซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อฟื้นฟูสภาพของที่อยู่อาศัยในสังคม และในขณะเดียวกันก็เป็นการต่ออายุท่าเทียบเรือของเมืองหลวงของประเทศญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้โครงการจึงมีจุดเด่นคือการมีส่วนร่วมของสถาปนิกชื่อดัง แนวคิดหลักขึ้นอยู่กับประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่นพอที่จะรองรับสำนักงานขนาดเล็กและสำนักงานในบ้าน (SOHOs) และรวมถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ซึ่งมักจะขาดอยู่ในคอมเพล็กซ์ที่อยู่อาศัยจำนวนมาก) เพื่อปรับปรุงความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัยรวมทั้งปรับตัวให้เข้ากับวิถีชีวิตปัจจุบันของประชาชน รองรับประชาชนผู้อยู่อาศัยที่เป็นวัยทำงานซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งแต่ละโซนก็จะมีฟังก์ชันที่รองรับสำหรับวัยทำงานเช่น สถานรับเลี้ยงเด็กซึ่งจะมีอยู่ในทุกบล็อก และสถานฝึกอาชีพสำหรับผู้ไร้อาชีพ เมื่อประชาชนเริ่มมีรายได้ก็จะย้ายออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ชุมชนเมือง และแหล่งงานอื่น ๆ ได้อย่างมั่นคง ซึ่งปัจจุบันโครงการ Shinonome Canal Court มีการเข้าอยู่และย้ายออกหมุนเวียนอยู่ตลอดเวลา ซึ่งส่งผลในด้านดีทั้งในเรื่องของการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชากรในโตเกียว และพื้นที่ใกล้เคียง



ภาพที่ ๒.๑ โครงการ Shinonome Canal Court

ที่มา : <https://www.mimoo.eu/projects/Japan/Tokyo>



### ๒.๔.๒ Winners of the AIA CAE 2015 Education Facility Design Awards

แน่นอนว่าศูนย์การเรียนรู้เกิดได้ทุกที่ แต่การที่จะมีสถานที่ๆเป็นแหล่งเรียนรู้ที่ครบวงจร สะดวกสบาย และตอบสนองต่อความต้องการของคนในชุมชนนั้นถือเป็นเรื่องสำคัญ ดังนั้น ทาง AIA ซึ่งเป็นองค์กรพัฒนาเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา (CAE) ได้ตระหนักถึงคุณค่าและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้มีการประกวดผลงานการออกแบบประจำปีขึ้น

ซึ่งโครงการที่ได้รางวัลชนะเลิศเป็นโครงการที่ออกแบบอาคารเป็นรูปแบบที่ผสมผสานฟังก์ชันการใช้งานของกิจกรรมแต่ละประเภทเข้าด้วยกัน ทั้งห้องสมุด แหล่งเรียนรู้ สนามกีฬา และอื่นๆซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อเป็นศูนย์กลางชุมชนและเป็นเหมือนจุดเชื่อมโยงชุมชนเข้าด้วยกันผ่านเส้นทางการเดินเท้า ซึ่งรวมไปถึงที่พักสำหรับนักเรียนนักศึกษาที่เป็นคนนอกพื้นที่ที่มาศึกษาหรือแม้กระทั่งนักกีฬาที่มาเก็บตัวฝึกซ้อม



รูปที่ ๒.๒ Winners of the AIA CAE 2015 Education Facility Design Awards

ที่มา : <http://bustler.net/news/4459/winners-of-the-aia-cae-๒๐๑๕-education-facility-design-awards/>

### ๒.๔.๓ The good line

เป็นโครงการออกแบบพื้นที่สาธารณะใจกลางชิตนีย์ ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจมาจากโครงการ High Line Of New York ซึ่งออกแบบโดย บริษัท Aspect Studios และ Ropiha Fightera (CHROFI) ซึ่งเป็นทางเดินเท้าที่มีลักษณะเป็นพื้นที่สีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยเริ่มแรกเดิมพื้นที่เป็นทางรถไฟเก่าที่วิ่งตัดระหว่างแหล่งอุตสาหกรรมและท่าเรือขนส่งกับแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งโครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่สีเขียว พื้นที่กิจกรรมนันทนาการ และการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งมีความยาวตลอดทั้งโครงการ อยู่ที่ประมาณ ๕๐๐ เมตร ซึ่งจะเป็นแนวกันระหว่างแหล่งงานและแหล่งที่อยู่อาศัยอีกด้วย ซึ่งบทบาทในอนาคตจะเป็นทั้งสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การเชื่อมโยงพื้นที่ด้วยการเดิน และแหล่งท่องเที่ยวที่มีร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ ไว้ให้บริการทุกคน ตลอดแนวเส้นทาง



รูปที่ ๒.๓ โครงการ The Good Line

ที่มา : <https://www.bestsydneywalks.com/the-goods-line/>

## ๒.๕ สรุปแนวคิด ทฤษฎีที่และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดดังกล่าวสามารถนำมาสนับสนุนการกำหนดขอบเขตพื้นที่ที่ชัดเจนของชุมชนชานเมือง เพื่อให้เกิดความประหยัดในการพัฒนา และเป็นผลดีต่อการป้องกันการรุกรานพื้นที่เป็นส่วนอนุรักษ์ หรือ เป็นพื้นที่รับน้ำย่านชานเมือง โดยเน้นให้ศูนย์กลางมีบริการพื้นฐานที่ครบถ้วน โดยเฉพาะการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย

จากกรณีศึกษาสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในโครงการในส่วนของการอนุรักษ์ธรรมชาติ และการลดการใช้พลังงานหรือการหาพลังงานทดแทน ส่งเสริมให้ประชาชนในพื้นที่ตระหนักถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมทั้งทางตรงและทางอ้อม จัดสรรพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สาธารณะที่สามารถเข้าถึงและเชื่อมต่อกัน เพื่อการพักผ่อนและพื้นที่รองรับจากโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม และโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งแต่ละกรณีศึกษานั้น จะใช้บริบทเดิมและบริบทโดยรอบ และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในอนาคต มาเป็นรตัวกำหนดหน้าตา และแนวทางการดำเนินการของโครงการทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งจะส่งผลต่อพื้นที่และส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบในการใช้ประโยชน์ และยังส่งผลให้ระบบสาธารณูปโภคนั้นมีการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างทั่วถึงอีกด้วย



## บทที่ ๓

### การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

#### ๓.๑ พื้นที่ศึกษา

##### ๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ

##### ๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

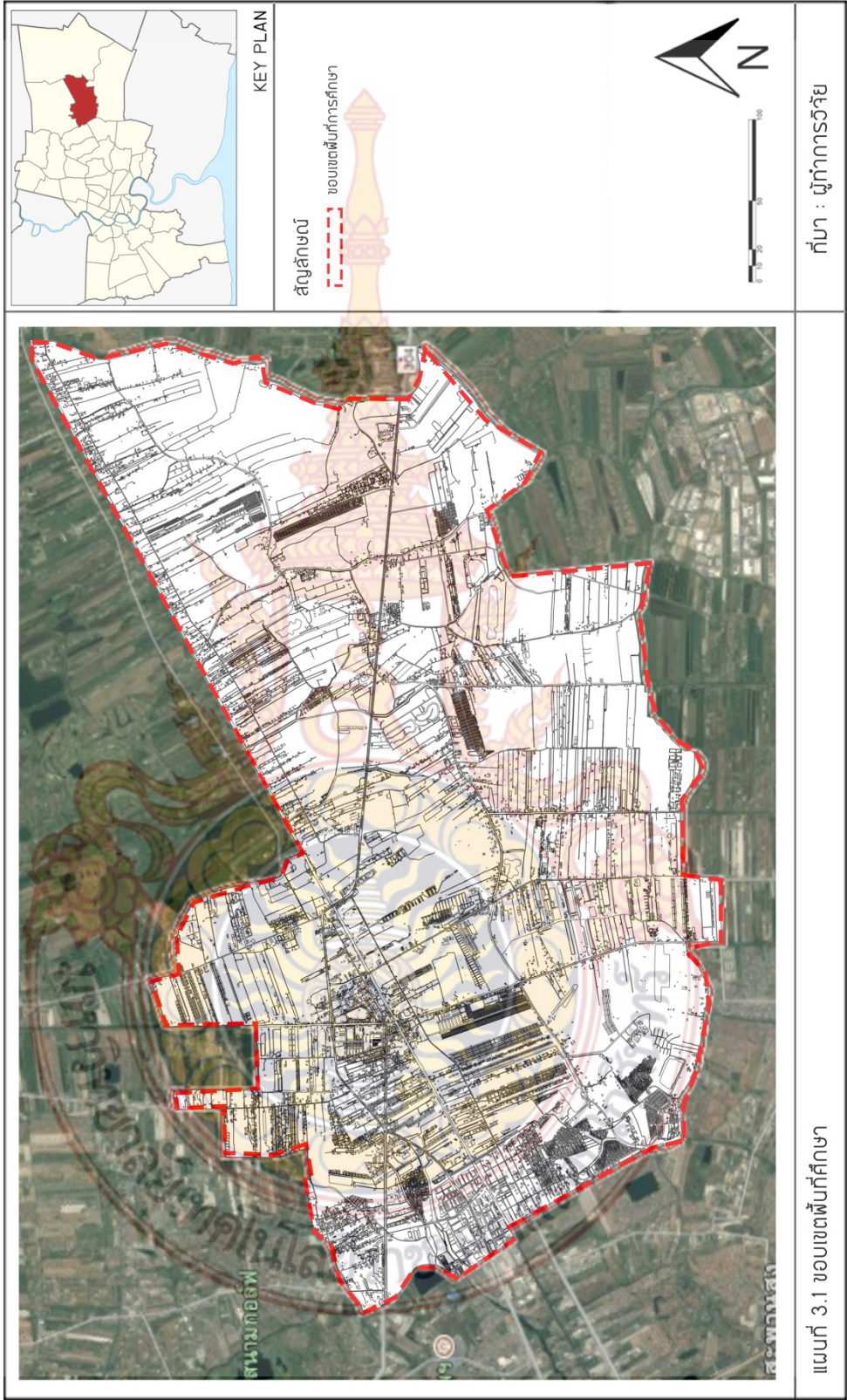
เขตมีนบุรี เป็น ๑ ใน ๕๐ เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครตะวันออก สภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองและลำรางไหลผ่านหลายสาย ในอดีตเป็นเรือกสวนไร่นา บ่อปลา นาบัว และไร่หญ้า แต่ปัจจุบันเริ่มลดน้อยลง เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ สถานที่ประกอบการทั้งเล็กและขนาดใหญ่ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตคลองสามวา มีคลองพระยาสุเรนทร์ลำรางคูคต ซอยหทัยราษฎร์ ๒๙ (โชคอนันต์) ถนนหทัยราษฎร์ ลำรางโตะสุข คลองเจ๊ก ลำรางสามวา คลองสามวา ซอยนิมิตใหม่ ๕ (เหมือนสวาท) ถนนนิมิตใหม่ ซอยนิมิตใหม่ ๘ (วีแสงชัย) คลองลำบึงไผ่ และคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตหนองจอก มีลำรางข้างซอยราษฎร์อุทิศ ๗๐ คลองแยกคลองลำหินฝั่งใต้ คลองลำหินฝั่งใต้ คลองลำต้นไทร และคลองลำนกแขวกเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตลาดกระบัง มีคลองบึงใหญ่ ลำรางตาทรัพย์ แนวคั่นนาผ่านถนนคุ้มเกล้า คลองตาเสือ ลำรางศาลเจ้า ลำรางคอวัง คลองสองต้นนุ่น และคลองลำนายโสเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตสะพานสูงและเขตคันนายาว มีคลองลาดบัวขาว คลองแสนแสบ และคลองบางชันเป็นเส้นแบ่งเขต



ที่มา : ผู้ทำการวิจัย

แผนที่ 3.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

### ๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร

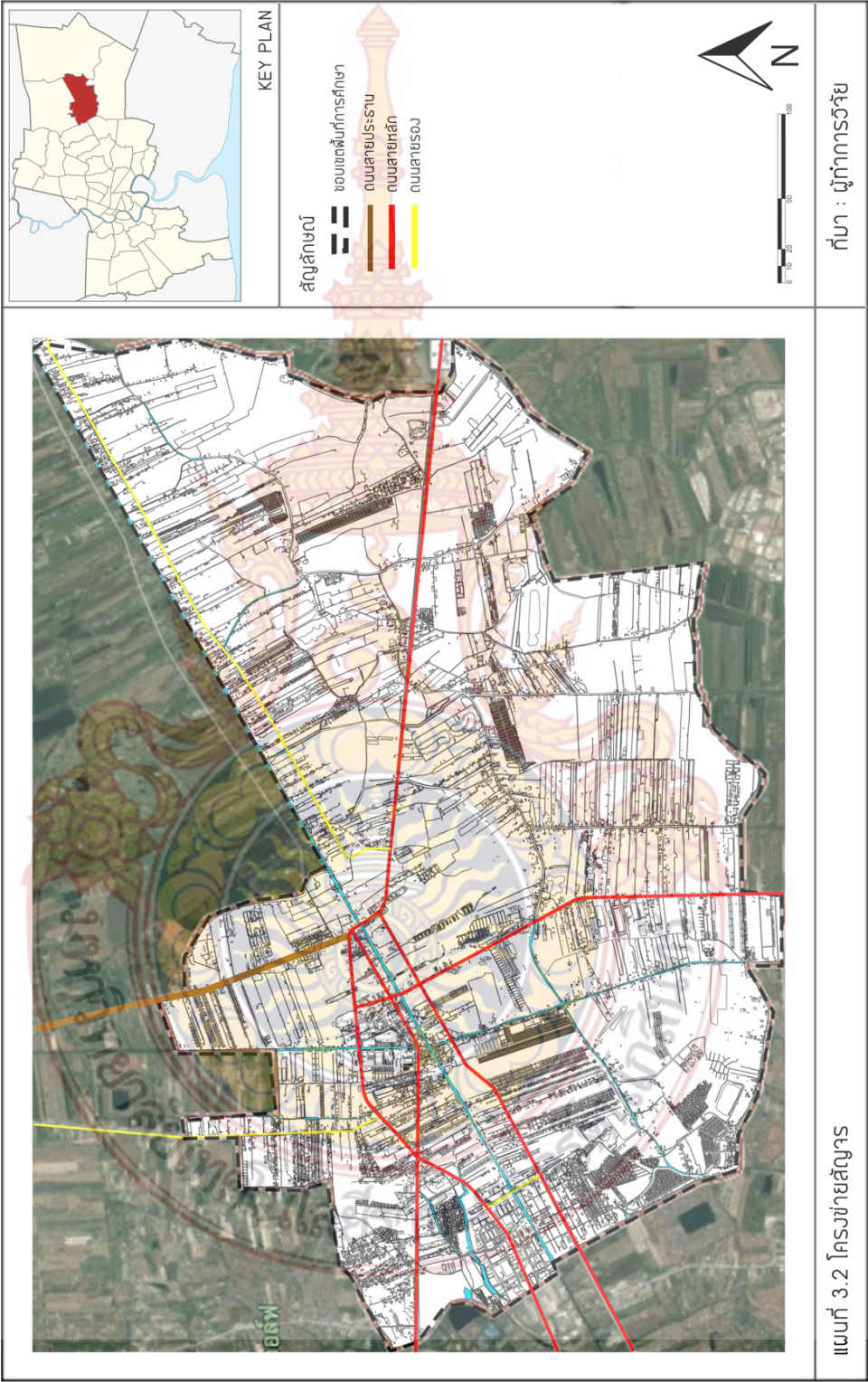
๑. ถนนรามอินทรา ถนนรามอินทรา เริ่มจากวงเวียนอนุสาวรีย์หลักสี่ ในแขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตัดออกไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านแยกถนนลาดปลาเค้า ตัดกับถนนประดิษฐ์มนูธรรมและทางพิเศษฉลองรัช ผ่านตอนเหนือของเขตบึงกุ่ม แล้วเข้าสู่เขตคันนายาว ผ่านแยกถนนนวมินทร์ ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา ผ่านแยกถนนสวนสยามข้ามคลองบางชันเข้าสู่เขตมีนบุรี และสิ้นสุดที่แยกเมืองมีน ถนนรามอินทราตั้งชื่อเพื่อเป็นเกียรติแก่ พลตำรวจโท พระรามอินทรา (ดวง จุฬายานนท์) อธิบดีกรมตำรวจระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๘๘ ถึงปี พ.ศ. ๒๔๘๙

๒. ถนนเสรีไทย เริ่มตั้งแต่เขตบางกะปิ ผ่านเขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว ไปสิ้นสุดที่เขตมีนบุรี ในกรุงเทพมหานคร เดิมอยู่ในความดูแลของแขวงการทางกรุงเทพ กรมทางหลวง และได้รับการกำหนดเป็น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๗๘ ปัจจุบันอยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร ถนนสายนี้มีความยาวประมาณ ๙ กิโลเมตร มีจุดเริ่มต้นที่แยกบางกะปิ ปลายถนนลาดพร้าวในเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนนวมินทร์และถนนพวงศิริ โดยมียศทางมุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตัดกับถนนศรีบูรพาที่แยกนิค้ำ ผ่านเขตบึงกุ่ม ตัดกับถนนกาญจนาภิเษก ถนนสวนสยาม และตัดกับถนนมีนพัฒนาที่แยกบางชัน ไปสิ้นสุดที่แยกเมืองมีน ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ และถนนสีหบุรานุกิจในเขตมีนบุรี

๓. ถนนหม่อมเจ้าสง่างามสุประดิษฐ์เป็นถนนสายสั้นๆสายหนึ่งในท้องที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีขนาด ๖ ช่องทางจราจร ไม่มีเกาะกลาง ระยะทางยาว ๑,๑๐๕ เมตร มีจุดเริ่มต้นจากถนนรามอินทรา มุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านลำรางบึงกระเทียม เข้าเขตนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และไปสิ้นสุดที่ถนนเสรีไทยฝั่งตรงข้ามซอยเสรีไทย ๖๐ (วัดบำเพ็ญเหนือ)

๔. ถนนมีนพัฒนา เป็นถนนสายสั้น ๆ ในท้องที่แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีความยาวประมาณ ๗๐๐ เมตร เชื่อมระหว่างถนนเสรีไทยกับถนนรามคำแหง (ถนนสุขาภิบาล ๓ เดิม) มีจุดเริ่มต้นที่แยกบางชันบนถนนเสรีไทยมีทิศทางมุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ข้ามคลองแสนแสบ ไปสิ้นสุดที่แยกลาดบัวขาวบนถนนรามคำแหง

๕. ถนนช่วงนี้เดิมชื่อว่าถนนสุขาภิบาล ๓ มีความยาว ๑๒ กิโลเมตร เริ่มต้นจากแยกลำสาลีในเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนศรีนครินทร์ มีทิศทางมุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตัดกับถนนพวงศิริ ผ่านแยกบ้านม้า (จุดตัดกับถนนศรีบูรพา) เข้าพื้นที่เขตสะพานสูง ตัดกับถนนกาญจนาภิเษก เข้าพื้นที่เขตมีนบุรี แยกลาดบัวขาว (จุดตัดกับถนนมีนพัฒนา) และแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า(จุดตัดกับถนนร่มเกล้า) ไปสิ้นสุดที่แยกรามคำแหง-สุวินทวงศ์ สถานที่สำคัญบนถนนช่วงนี้ มีโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้าโรงเรียนนวมินทราชินูทิศเตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้าวัดศรีบุญเรืองวัดบางเพ็งใต้ โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี และการเคหะมีนบุรี



แผนที่ 3.2 โครงข่ายสัญญาณ

ที่มา : ผู้ทำการวิจัย

### ๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินเมื่อพิจารณาจากการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบันนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงมินบุรีมีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยรูปแบบบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ โดยพื้นที่พาณิชย์กรรมจะอยู่ตามแนวถนนสายหลัก ซึ่งประกอบไปด้วยบริเวณ ถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย เป็นส่วนใหญ่โดยมีลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ถึง ๕ ชั้น ชั้น ๑ เป็นการค้าพาณิชย์ส่วนชั้นถัดไปใช้พักอาศัย โดยย่านพาณิชย์กรรมหลักของพื้นที่จะอยู่บริเวณตลาดมินบุรี ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณพื้นที่ศึกษา และห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอซ์แลนด์ซึ่งมีระยะห่างจากพื้นที่ศึกษาประมาณ ๔ กิโลเมตร ส่วนพื้นที่ตลาดน้ำขวัญเรียมซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่ศึกษานั้นจะเป็นการค้ารองซึ่งจะเป็นการค้าเชิงท่องเที่ยวที่มีในวันเสาร์ อาทิตย์ ซึ่งในพื้นที่ศึกษา จะมีพื้นที่ราชการ โรงเรียน วัด อยู่ในพื้นที่ ซึ่งจำแนกรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

พื้นที่พักอาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากของพื้นที่ศึกษา โดยจะรวมกลุ่มกันอยู่เป็นหมู่บ้านและกระจายตัวตามถนนสายรอง

พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณตลาดน้ำขวัญเรียมที่อยู่บริเวณวัดบำเพ็ญเหนือ วัดบางเพ็งใต้ และตามแนวถนนเสรีไทยและถนนรามอินทรา โดยมีมากประเภทของบริษัทห้างร้านต่างๆ

พื้นที่ประเภทพักอาศัย/พาณิชย์กรรม บริเวณริมถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ชั้นล่างเป็นร้านค้าบริการต่างๆส่วนด้านบนเป็นที่พักอาศัย

พื้นที่ประเภทสถาบันราชการ พื้นที่ราชการส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตลาดมินบุรี ซึ่งประกอบไปด้วย สำนักงานประกันสังคมกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต ที่ทำการหมู่บ้าน

พื้นที่ประเภทสถาบันการศึกษา ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นโรงเรียนระดับประถมศึกษาและระดับมัธยมศึกษา โดยมีโรงเรียนเศรษฐบุตรบำเพ็ญ ซึ่งเป็นโรงเรียนมัธยมศึกษาขนาดใหญ่พิเศษ และโรงเรียนสตรีเศรษฐบุตรบำเพ็ญ วิทยาลัยเทคนิคมินบุรี วิทยาลัยทักษิณาบริหารธุรกิจ และมีโรงเรียนประถม กระจายอยู่ในพื้นที่ศึกษา เช่น โรงเรียนสุเหร่าบางชัน โรงเรียนบางชัน และโรงเรียนมินปราสาทวิทยา และมีศูนย์เลี้ยงดูเด็กก่อนวัยเรียนอยู่ในชุมชน บริเวณใกล้กับคลองบึงกระเทียม

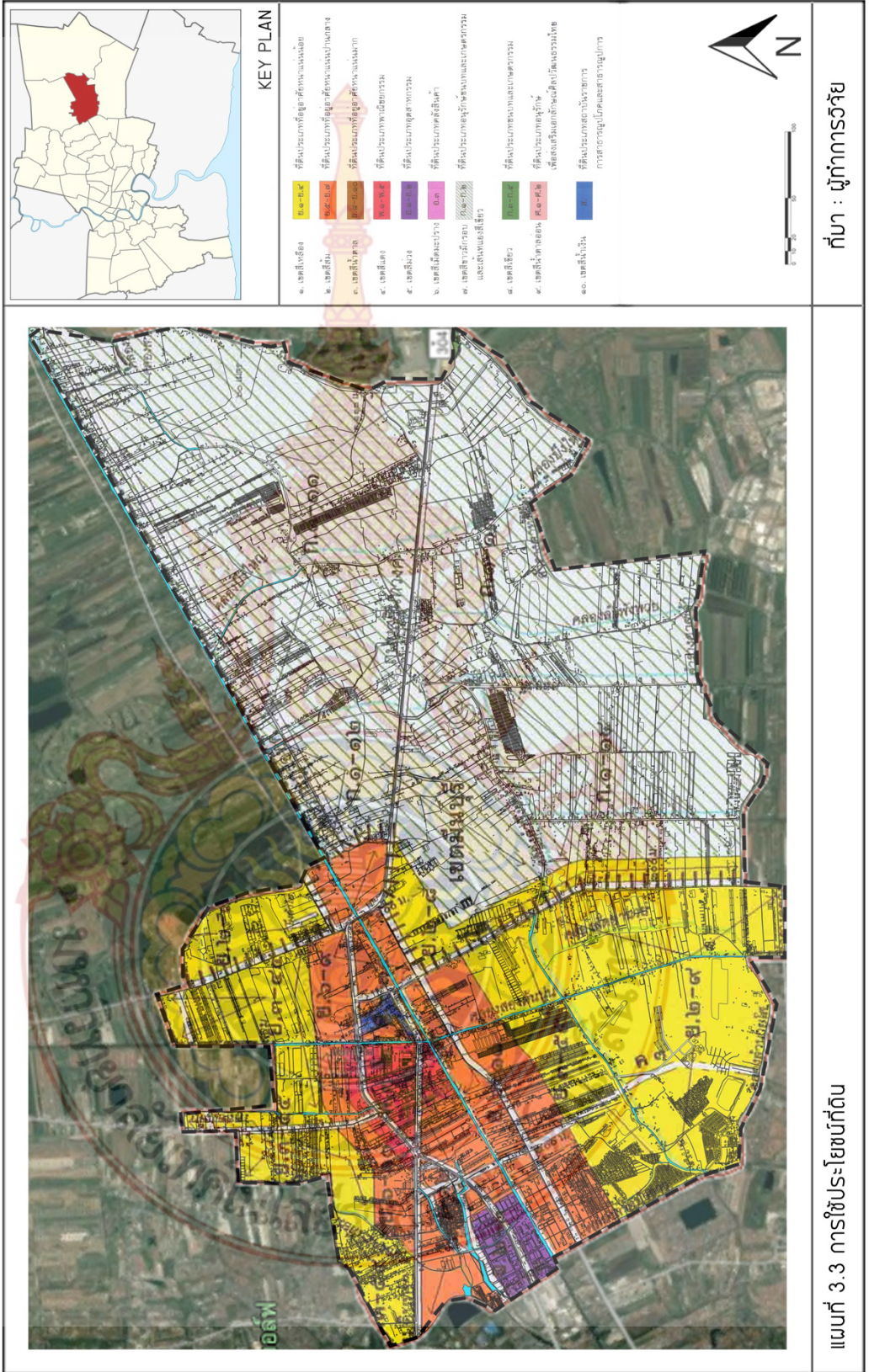
พื้นที่ประเภทศาสนา วัดบำเพ็ญเหนือจะตั้งอยู่บริเวณฝั่งถนนเสรีไทย และวัดบางเพ็งใต้ตั้งอยู่ฝั่งถนนรามคำแหงซึ่งมีคลองแสนแสบกั้นกลาง และมีวัดบางชันซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา และมีมัสยิดบางชันอยู่ในพื้นที่ศึกษาและบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา

พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม/โกดังสินค้า จะตั้งอยู่รวมกันเป็นนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

พื้นที่โล่งและพื้นที่สวนสาธารณะ จะมีอยู่ตรงบริเวณถัดไปจากตลาดมินบุรีคือ สวนเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ ๙ และบริเวณโดยรอบบึงกระเทียม

พื้นที่รองรับน้ำ (แก้มลิง) ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาคือ บึงกระเทียมที่เชื่อมต่อกับคลองบางชันไปยังคลองแสนแสบสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาตามลำดับ ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมจะถูกแบ่งอย่างชัดเจนโดยจะอยู่ในแขวงคลองแสนแสบ





แผนที่ 3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

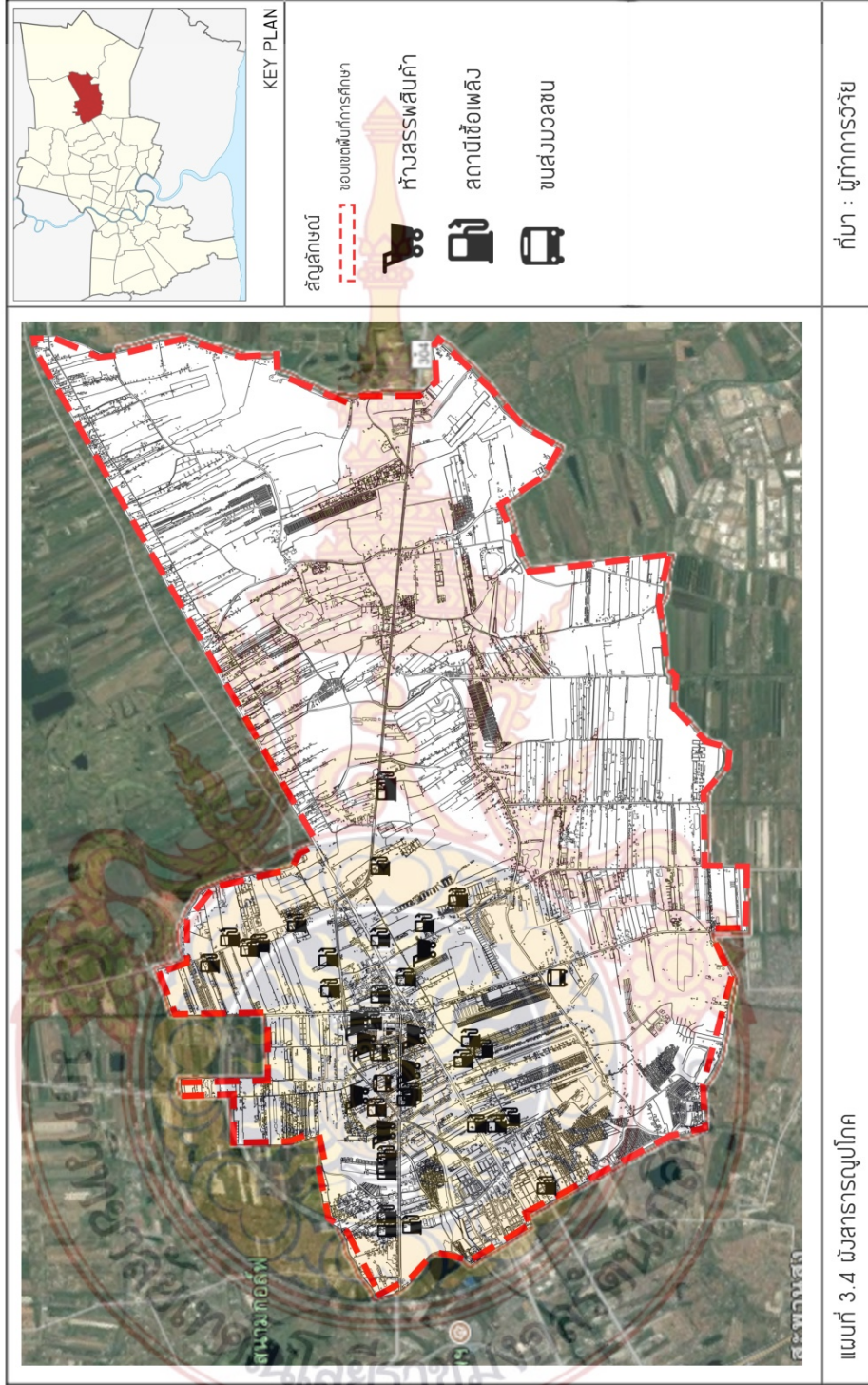
ที่มา : ผู้ทำการวิจัย

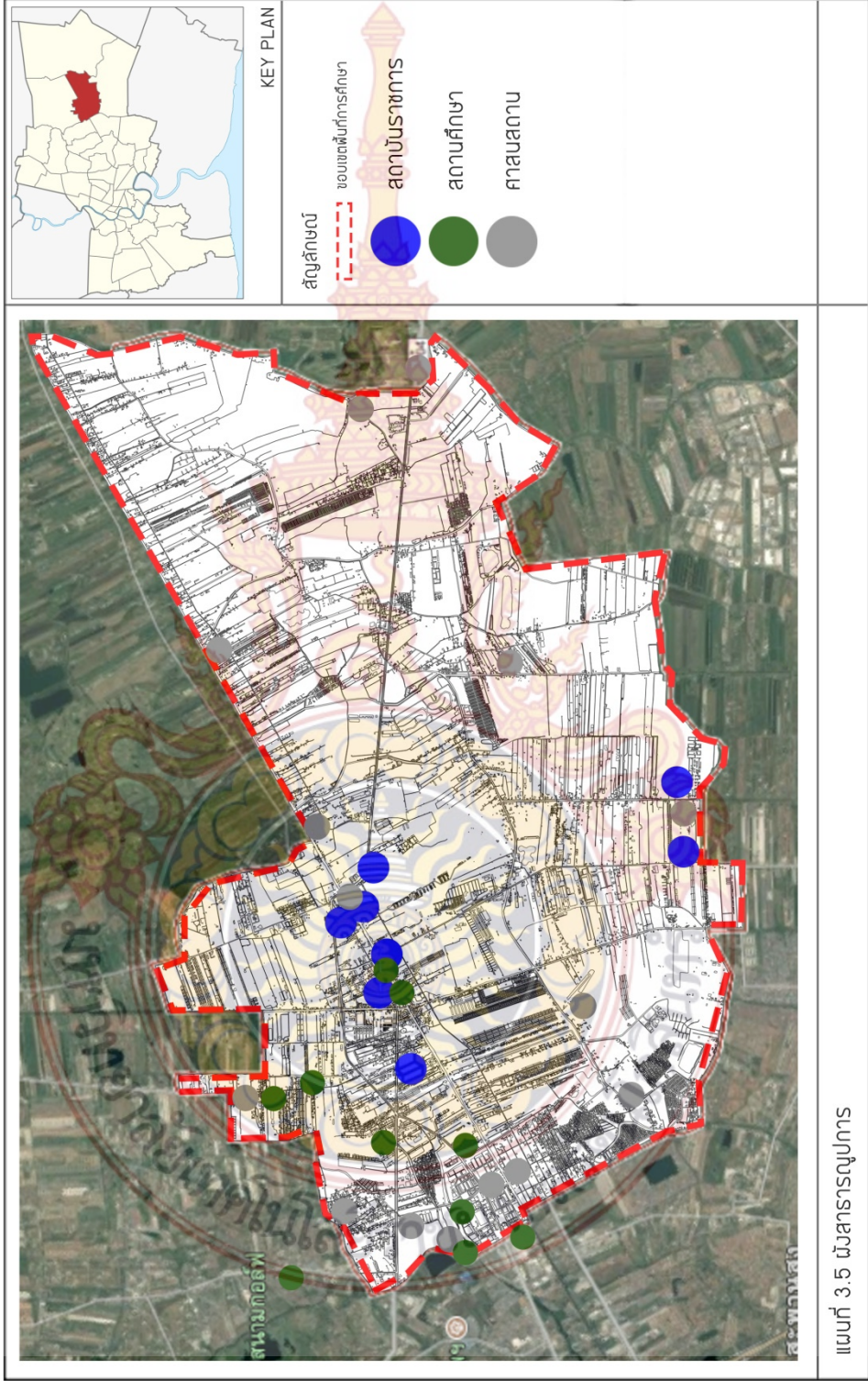
### ๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค

- ๑ ระบบประปา การให้บริการประปาในพื้นที่ศึกษาเป็นหน้าที่ของการประปานครหลวง สำนักงานประปานครหลวงสาขามีนบุรี ซึ่งที่ทำการจะตั้งอยู่ บริเวณถัดจากตลาด มีนบุรี
- ๒ ระบบไฟฟ้า การให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่โครงการคือ การไฟฟ้านครหลวงเขตมีนบุรี ซึ่งที่ทำการจะตั้งอยู่ บริเวณถัดจากตลาดมีนบุรี

### ๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

๑. สถานศึกษา เขตมีนบุรี มีสถานศึกษาที่อยู่ในสังกัดกรุงเทพมหานครอยู่ ๑๒ แห่ง และมีวิทยาลัยอาชีวะ และโรงเรียนราษฎร์อยู่อีกหลายแห่ง
๒. ศาสนสถาน เขตมีนบุรี มีศาสนสถานรวมกัน ๙ แห่ง แบ่งเป็น วัด ๗ แห่ง ศาลเจ้า ๑ แห่ง และมัสยิด ๑ แห่ง
๓. ศูนย์บริการสาธารณสุขและสถานพยาบาล เขตมีนบุรี มีโรงพยาบาลอยู่ ๓ แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาล เสรีรักษ์ โรงพยาบาลนวมินทร์ และโรงพยาบาลนวมินทร์ ๙ นอกจากนี้ ยังมีศูนย์บริการสาธารณสุข ซึ่งทั้งหมดจะเกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณแยกมีนบุรี
๔. สถานีตำรวจ เขตมีนบุรี อยู่ในเขตรับผิดชอบของ สถานีตำรวจนครบาลมีนบุรี เขตพื้นที่รับผิดชอบ ทิศเหนือ จรด สน.นิมิตรใหม่ ทิศใต้จรด สน. ฉลองกรุง และ สน. ร่มเกล้า ทิศตะวันออก จรด สน. ลำผักชี สน. หนองจอก และ สน. ลำหิน ทิศตะวันตก จรด สน. คั่นनाव และสน. บางชัน
๕. สถานข้าราชการ เขตมีนบุรีมีสถานที่ราชการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนหลายแห่ง ได้แก่ สำนักงานสรรพากรกรุงเทพมหานคร๒๑ สำนักงานคุมประพฤติกรุงเทพมหานคร๔ สรรพากรพื้นที่สาขามีนบุรี สำนักงานหนังสือเดินทางชั่วคราวมีนบุรี สำนักงานเขตมีนบุรี ศาลจังหวัดมีนบุรี และเรือนจำพิเศษมีนบุรี





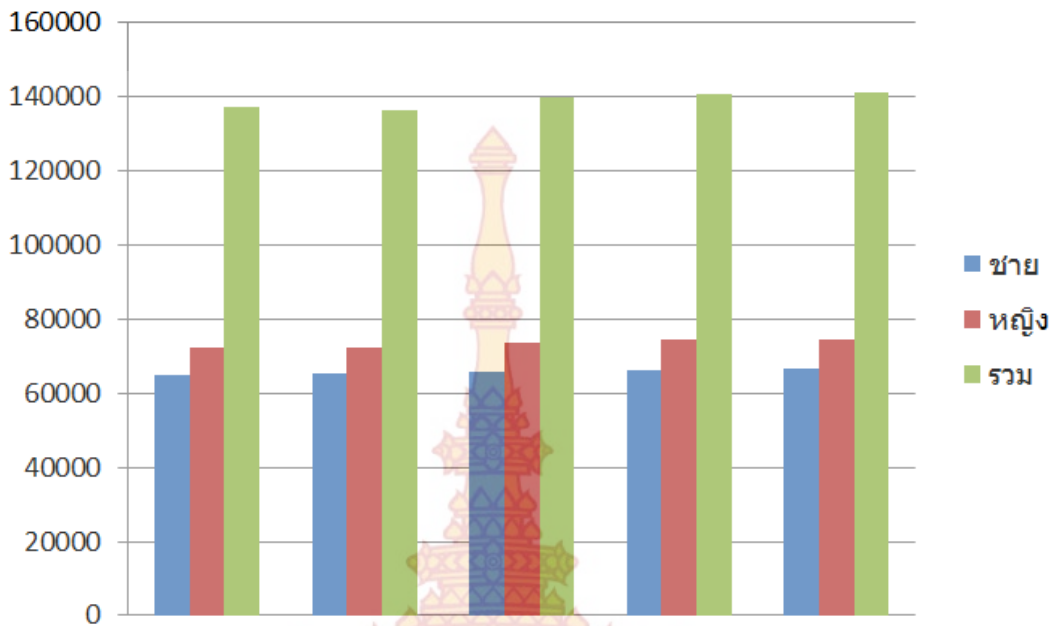
### ๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

#### ๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในระยะเริ่มแรกจะกระจายตัวตามแนวสองฟากของลำคลองสายต่างๆ เช่นคลองแสนแสบ คลองสอง คลองตันนุ่น และคลองสามวา ต่อมาหลังการคมนาคมขนส่งเข้ามามีบทบาทและมีการตัดถนนทำให้ชุมชนเกิดใหม่ในพื้นที่มีนบุรีเกาะกลุ่มไปตามเส้นทางคมนาคม การตั้งถิ่นฐานตามริมถนนสายสำคัญ ประชากรในพื้นที่ศึกษาซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตมีนบุรี เนื้อที่ ๖๓.๖๔๕ ตารางกิโลเมตร มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี โดยประชากรในพื้นที่มีดังนี้

ปี พ.ศ.	จำนวนครัวเรือน	คน		
		ชาย	หญิง	จำนวนประชากร
๒๕๕๕	๕๒,๔๙๒	๖๕,๐๓๙	๗๒,๒๕๖	๑๓๗,๒๙๕
๒๕๕๖	๕๓,๕๘๔	๖๕,๕๑๗	๗๒,๒๔๑	๑๓๖,๖๐๐
๒๕๕๗	๕๔,๓๐๖	๖๕,๙๑๕	๗๓,๘๕๖	๑๓๙,๗๗๑
๒๕๕๘	๕๕,๗๑๑	๖๖,๒๗๖	๗๔,๔๒๖	๑๔๐,๗๐๒
๒๕๕๙	๕๖,๘๓๙	๖๖,๕๖๗	๗๔,๖๔๗	๑๔๑,๒๑๔

ตารางแสดงจำนวนประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ – พ.ศ.๒๕๕๙ ที่มา :สำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง



ตารางแสดงแนวโน้มประชากร พ.ศ.๒๕๕๕ – พ.ศ.๒๕๕๙ ที่มา :สำนักงานทะเบียน กรมการปกครอง

**๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม**

เขตมีนบุรีเป็น ๑ ใน ๕๐ เขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครตะวันออก สภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองและลำรางไหลผ่านหลายสาย ในอดีตเป็นเรือกสวนไร่นา บ่อปลา นาบัว และไร่หญ้า แต่ปัจจุบันลดน้อยลง เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่อยู่อาศัย หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ สถานประกอบการทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ย่านนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ประกอบด้วยตัวของนิคมอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ และเคหะบางชั้นอยู่ในพื้นที่ อีกทั้งยังมีวัดบำเพ็ญเหนือและบางเพ็งใต้ที่มีอาณาเขตติดกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้กับเขตพื้นที่รองรับน้ำ (แก้มลิงบึงกระเทียม) และเป็นพื้นที่หนึ่งในกรุงเทพมหานครที่มีอัตราการขยายตัวค่อนข้างสูงเนื่องจากเป็นพื้นที่เขตต่อเนื่อง (Transition Zone) ระหว่างเขตเมืองชั้นกลางที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นชุมชนอยู่อาศัยส่วนใหญ่ กับเขตเมืองชั้นนอก ที่มีลักษณะเป็นชุมชนเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ จากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว ทำให้เป็นเหมือนทางเข้าออกของการตั้งถิ่นฐานแบบสังคมเมืองและการตั้งถิ่นฐานแบบสังคมชนบท

มีนบุรี มีลักษณะพิเศษซึ่งที่ตั้ง จากลักษณะสภาพทางภูมิศาสตร์ ในเรื่องของเส้นทางการสัญจรในเมืองกล่าวคือมีถนน ๓ เส้นมาบรรจบกัน และมีคลองสายสำคัญ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมในอดีตของภายในพื้นที่ศึกษา ทำให้บริเวณที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางซึ่งเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามมา มีนบุรีมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบไปด้วยร้านค้าย่อย ตลาด และย่านการค้าและสถานที่ที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าหลายแห่งรวมตัวกัน ณ ที่เป็นจุดตัดของเส้นทาง การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังมีความหลากหลายเพราะเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และสถานศึกษา ซึ่งตั้งรวมอยู่ในบริเวณที่

เป็นย่านการค้า อีกทั้งยังมีแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่มากตามแนวถนน ที่กระจายออกไปและสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่การค้าอื่นๆที่อยู่โดยรอบได้สะดวก โครงสร้างทางเศรษฐกิจในพื้นที่ในเขต มีนบุรีเป็นระบบการค้าและบริการ แบ่งออกเป็น ๔ กลุ่ม ได้ดังนี้

กลุ่มกิจกรรมเศรษฐกิจขนาดใหญ่ หรือนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เป็นแหล่งการผลิตและส่งออกสินค้าขนาดใหญ่ที่ส่งเสริมอาชีพ และแรงงานในพื้นที่

กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดกลางที่มีมูลค่าสูง ได้แก่ ห้างเทสโก้โลตัส ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ ที่ให้บริการสินค้าอุปโภคและบริโภค

กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่และสังคม ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ และกลุ่มที่พักอาศัย มีความหลากหลายของรูปแบบสินค้า และบริการ เป็นปัจจัยที่สร้างความแตกต่างและความหลากหลายให้กับพื้นที่ ตัวอย่างเช่นร้านค้าเล็กๆ ชุมชายของข้างทาง จนถึงร้านขายของเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น

กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดเล็ก เป็นรูปแบบการให้บริการที่ส่งเสริมในทางอ้อมกับกิจกรรมที่ใหญ่กว่า เป็นแหล่งงานสำหรับประชาชนกลุ่มล่าง แรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วไปของพื้นที่ เช่น หาบเร่แผงลอย รถเข็นขายของ ร้านอาหารริมทาง ซึ่งอาจจะจับกลุ่มกลายเป็น Node ขนาดใหญ่ ที่อาจจะส่งผลต่อกิจกรรมในพื้นที่ได้

### ๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง

#### ๓.๑.๔.๑ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

##### ๑. แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร ๑๒ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๒ – ๒๕๖๓)

จากการอยู่ในศูนย์กลางของภูมิภาค กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ รวมทั้งจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยมีความคาดหวังดังนี้

- ระยะ ๕ ปี กรุงเทพฯ จะเป็นมหานครที่มีแหล่งท่องเที่ยวทางด้านประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และโบราณสถานที่ได้รับการบูรณะฟื้นฟู เป็นมหานครสีเขียว
- ระยะ ๑๕ ปี กรุงเทพฯ จะเป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงระบบคมนาคมขนส่งระดับภูมิภาค
- ระยะ ๓๐ ปี กรุงเทพฯ จะเป็นพื้นที่น่าอยู่ที่มีการเดินทางสะดวกสบาย คล่องตัว และเชื่อมโยงการคมนาคมขนส่งทุกระบบเข้าด้วยกัน บนรากฐานการพัฒนาเมืองที่สมดุลที่ปลอดภัยจากน้ำท่วม
- ระยะ ๕๐ ปี กรุงเทพฯ จะเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาที่สมดุลและยั่งยืน น่าอยู่อาศัย และมีศิลปวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ควรแก่การดำรงรักษาไว้

## วิสัยทัศน์การพัฒนากรุงเทพฯ (Vision of Bangkok ๒๐๒๐)

กรุงเทพฯ มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการค้า การบริการ ทั้งในระดับประเทศและระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้หลักการ “มหานครน่าอยู่อย่างยั่งยืน” (Sustainable Metropolis) ซึ่งมุ่งพัฒนาโดยยึดประชาชนชาวกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางโดยแยกวิสัยทัศน์ออกเป็น ๓ มิติการพัฒนาได้แก่ Gateway Green และ Good Life ซึ่งเชื่อมโยงกับการพัฒนาในระดับพื้นที่ ได้แก่

มหานคร(Gateway) ซึ่งเป็นแนวทางการพัฒนาในระดับมหานคร ยั่งยืน Gateway ด้านสังคม จะมุ่งสู่การเป็น “ศูนย์กลางของภูมิภาคด้านการศึกษา มหานครแห่งการเรียนรู้สุขภาพ และวัฒนธรรม” Gateway ทางเศรษฐกิจให้กับกรุงเทพฯ มีเป้าหมายสำคัญเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในเชิงธุรกิจ ให้กรุงเทพฯ เป็น “ศูนย์กลางของภูมิภาคด้านเศรษฐกิจวิทยาการ ธุรกิจการเงิน กรุงเทพฯ มีความเป็นGatewayของประเทศไทยที่เชื่อมโยงไปสู่หลายระดับพื้นที่ตั้งแต่ระดับกลุ่มประเทศอินโดจีน ระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่ระดับทวีปเอเชีย-โอเชียเนีย ไปจนถึงระดับโลก

(Green) ซึ่งเป็นแนวทางการพัฒนาในระดับเมือง และน่าอยู่ Green ซึ่งหมายถึงการพัฒนาเมืองในทิศทางที่ให้มีความปลอดภัยทางธรรมชาติที่ดีควบคู่ไปกับการผลิต และการค้า การบริการที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง Green คือการสร้าง “เมืองแห่งเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรม” ด้วยการส่งเสริมให้มีสภาพสังคมที่ส่งเสริมเอกลักษณ์และวัฒนธรรมของท้องถิ่นที่มีความหลากหลายอีกด้วย ส่วนการพัฒนาหลักการ Green ในแง่ของเศรษฐกิจ จะต้องให้ความสำคัญกับ “ระบบเศรษฐกิจพอเพียง” ซึ่งในระดับพื้นที่แบบเมือง ความหมายของเศรษฐกิจพอเพียงหมายถึงการพัฒนาสาขาการผลิตที่ท้องถิ่นมีความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษให้กลายเป็นสินค้าที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล

(Good Life) ที่เป็นแนวทางการพัฒนาในระดับชุมชนน่าอยู่ ชุมชนที่ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีจะต้องเป็น “เมืองสวยงาม มีชีวิตชีวาและสะดวก” โดยพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ตอบสนองการเป็นชุมชนแบบมีชีวิตชีวาอยู่ตลอดเวลา (Lively Community) เพื่อให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ สามารถดำเนินไปได้อย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพในพื้นที่และเวลาที่แต่ละกิจกรรมต้องการ ดังนั้น กรุงเทพฯ จะเป็นชุมชนเมืองที่มีชีวิตตลอด ๒๔ ชั่วโมง การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชนมีผลโดยตรงกับพัฒนาการทางเศรษฐกิจที่ควรจะเป็น “ชุมชนที่ประชาชนมีโอกาสทางเศรษฐกิจที่เปิดกว้างและหลากหลาย” เนื่องจากการผลิตแบบมหานครประกอบด้วยหน่วยธุรกิจย่อยๆ เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสาขาการค้า การบริการ และการท่องเที่ยว ระบบเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ จะสามารถพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพจะต้อง เสริมสร้างโอกาสในการประกอบการของท้องถิ่น (Civic Opportunity) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ๑๒ ปี เพื่อมุ่งสู่ “มหานครน่าอยู่อย่างยั่งยืน” พัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่ครบวงจร เชื่อมต่อใจกลางเมืองสู่ชานเมืองและภูมิภาครอบด้าน ผลักดันให้เกิดการพัฒนาชุมชนชานเมืองกรุงเทพฯ พัฒนาปัจจัยส่งเสริมทางด้านเศรษฐกิจ

วัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓)



ข้อ ๖ ส่งเสริมความสมดุลของพื้นที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน เพื่อลดการเดินทางโดยการพัฒนารับปรุง และพื้นที่พวย่านที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นในและพื้นที่ศูนย์ชุมชนชานเมือง

ข้อ ๘ ดำรงรักษาพื้นที่อนุรักษ์และพื้นที่เกษตรกรรม โดยการบริหารจัดการเมืองที่มีความกระชับ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวม จากลักษณะทางด้านข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่าข้อกำหนดประโยชน์ใช้สอย จะแบ่งพื้นที่เมืองออกเป็น ๒ ส่วนอย่างชัดเจน คือ พื้นที่ในบริเวณแขวงคลองแสนแสบ แทบทั้งหมดถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ที่เป็นเมืองจะถูกกำหนดให้อยู่ในแขวงมินบุรีตามแนวนนรามอินทรา และถนนสุขาภิบาล ๓ ซึ่งจะประกอบไปด้วยการใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชยกรรม (พ.๓-๕) สถาบันราชการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

### ๓.๑.๔.๒ โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้อง

#### ๑. แผนปฏิบัติการราชการประจำปี พ.ศ.๒๕๖๐ สำนักงานเขตมีนบุรี

สำนักงานเขตมีนบุรี มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการปกครอง การทะเบียน การจัดทำแผนพัฒนาเขตและจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำและทางระบายน้ำ การจัดให้มีและควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ ท่าข้ามและที่จอดรถ การสาธารณสุขโรคและการก่อสร้างอื่นๆ การสาธารณสุขการ การส่งเสริมการฝึกและประกอบอาชีพ การส่งเสริมการลงทุน การส่งเสริมการท่องเที่ยว การจัดการศึกษา การสังคมสงเคราะห์ การพัฒนาคุณภาพชีวิตการบำรุงรักษาศิลปประเพณีภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น การกิจกรรมส่งเสริมองค์ความรู้พิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเมืองมีนบุรี การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยการจัดให้มีและบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การส่งเสริมกีฬา การส่งเสริมประชาธิปไตย ความเสมอภาค และสิทธิเสรีภาพของประชาชน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของราษฎร การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การสาธารณสุข การรักษาความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการอนามัย โรงมหรสพและสาธารณสุขสถานอื่นๆ การดูแลรักษาพื้นที่สาธารณะ การควบคุมอาคาร การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย การจัดการสิ่งแวดล้อมและมลพิษ

#### โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู

โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี เป็นโครงการหนึ่งในแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Mass Rapid Transit Master Plan in Bangkok Metropolitan Region: M-MAP) เพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แผนแม่บทฯ ดังกล่าว จากการศึกษาของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ได้กำหนดให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู เป็นระบบขนส่งมวลชนสายรองประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) ที่เป็นทางยกระดับตลอดเส้นทาง รวมระยะทางให้บริการ ๓๔.๕ กิโลเมตร ระบบขนส่งมวลชนสายสีชมพู เป็นระบบขนส่งมวลชนสายรองประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มี

จุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างเขตมีนบุรีและจังหวัดนนทบุรี โดยแนวเส้นทางเริ่มต้นบนถนนรัตนวิเชียรบริเวณระหว่าง ศูนย์ราชการนนทบุรีและแยกแคราย ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่ – บางซื่อ) บริเวณสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี จากนั้นจะวิ่งเลียวย้ายบริเวณแยกแครายเข้าถนนติวานนท์ วิ่งตามถนนติวานนท์จนถึงแยกปากเกร็ด เลี้ยวขวาเข้าถนนแจ้งวัฒนะผ่านเมืองทองธานี ผ่านศูนย์ราชการ ผ่านทางแยกหลักสี่ เชื่อมต่อระบบรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่สถานีหลักสี่ ลอดใต้ทางยกระดับอุตสาหกรรม (ดอนเมืองโทลเวย์) และผ่านวงเวียนอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ โดยมีสถานีวัดพระศรีมหาธาตุเป็นสถานีเชื่อมต่อ (Interchange Station) เพื่อเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสารระหว่างรถไฟฟ้าสาย สีเขียว ช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ จากนั้นแนวเส้นทางจะวิ่งตามถนนรามอินทรา ยกยกระดับข้ามทางพิเศษคลองรัชบริเวณแยกวัชรพล จนถึงแยกมีนบุรีแล้ววิ่งเข้าเมืองมีนบุรีตามถนนสีหบุรานุกิจ จากนั้นจะข้ามคลองสามวาและเลียวยวข้ามคลองแสนแสบผ่านพื้นที่ว่างและข้ามเข้าถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล ๓ ) จนถึงสุดบริเวณทางแยกร่มเกล้า ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี ที่สถานีมีนบุรี มีความยาวของแนวเส้นทางทั้งสิ้นประมาณ ๓๔.๕ กิโลเมตร ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด ๓๐ แห่ง โครงสร้างสถานีเป็นลักษณะโครงสร้างยกระดับเหนือพื้นผิวถนน ขานขาลาของสถานีจะอยู่ในรูปแบบของขานขาลาด้านข้างหรืออยู่ตรงกลางขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของใน แต่ละสถานี โดยบางสถานีจะเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนสายอื่นๆ เพื่อให้ผู้โดยสารสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ยังมีบันไดเลื่อน ลิฟท์ ห้องน้ำ ป้ายประชาสัมพันธ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้ผู้โดยสารอีกด้วย ศูนย์ซ่อมบำรุงมีนบุรีตั้งอยู่บนพื้นที่ว่างริมถนนรามคำแหง ระหว่างซอยรามคำแหง ๑๙๒ และคลองสองต้นนุ่น ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ ๒๒๙ ไร่ โดยมีพื้นที่สำหรับซ่อมบำรุงรถไฟฟ้า ทั้งการตรวจสอบประจำ (Inspection) และการซ่อมบำรุง (Maintenance and Repair) พื้นที่สำหรับจอดรถไฟฟ้าและสำนักงานรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งบริเวณนี้เป็นสถานีปลายทางทำให้การให้บริการเดินรถไฟฟ้าในช่วงเช้าเป็นไปได้อย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพ ในบริเวณศูนย์ซ่อมบำรุงยังเตรียมพื้นที่สำหรับจอดรถและอาคารจอดรถแล้ว จร ซึ่งสามารถให้บริการสำหรับผู้โดยสารทั้งของรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีส้มได้ โดยบริเวณด้านหน้ามีสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม สามารถเชื่อมต่อการเดินทางได้ระหว่างรถไฟฟ้าทั้งสองสาย

#### โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ระยะทางรวม ๓๙.๖ กม. เป็นสถานีใต้ดิน ๒๓ สถานี และสถานียกระดับ ๗ สถานี โดยโครงการจากสถานีรถไฟตลิ่งชัน จากนั้นใช้แนวเขตรถไฟฟ้าสายบางกอกน้อย ผ่านโรงพยาบาลศิริราช ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ผ่านใต้ถนนราชดำเนินแล้วเบี่ยง ใช้แนวถนนหลานหลวง ผ่านยมราชแล้วเข้าสู่แนวถนนเพชรบุรี เลี้ยวเข้าถนนราชปรารภถึงดินแดงแล้วเลียวยไปตามถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ๒ (ดินแดง) ตัดตรงไปเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย แล้วเบี่ยงเข้าแนวถนนพระรามเก้า ตัดผ่านถนนประดิษฐ์ธรรมบุญ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง ผ่านแยกลำสาตี แยกถนนกาญจนาภิเษก ไปสิ้นสุดที่สถานีสุวินทวงศ์บริเวณมีนบุรี โครงสร้างรถไฟฟ้าแบบยกระดับระยะทาง ๙ กิโลเมตร สถานียกระดับ ๗ สถานี และโครงสร้างรถไฟฟ้าแบบใต้ดินระยะทาง ๓๐.๖ กิโลเมตร สถานีใต้ดิน ๒๓ สถานี

## ๓.๒ พื้นที่โครงการ

### ๓.๒.๑ การกำหนดพื้นที่โครงการ

เนื่องจากพื้นที่ย่านแขวงมีนบุรี เป็นเสมือนศูนย์รวมแหล่งงานและเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหลากหลายระดับประกอบกับโครงการของทางสำนักผังเมืองที่ส่งเสริมให้แขวงมีนบุรีเขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างสังคมเมืองและสังคมชนบท พื้นที่ย่านบึงกระเทียมส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเสียส่วนใหญ่ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนสายหลัก และการค้าขายรายย่อยตามถนนสายรองและสายย่อยภายในโครงการ มีบึงกระเทียมเป็นพื้นที่รองรับน้ำ (แก้มลิง) อยู่ในพื้นที่โครงการซึ่ง ณ ปัจจุบัน ทางสำนักงานเขตมีนบุรีได้มีการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบบึงกระเทียมให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และนันทนาการ โดยมีขอบเขตพื้นที่ ดังนี้

ทิศเหนือ ขนานถนนรามอินทรา

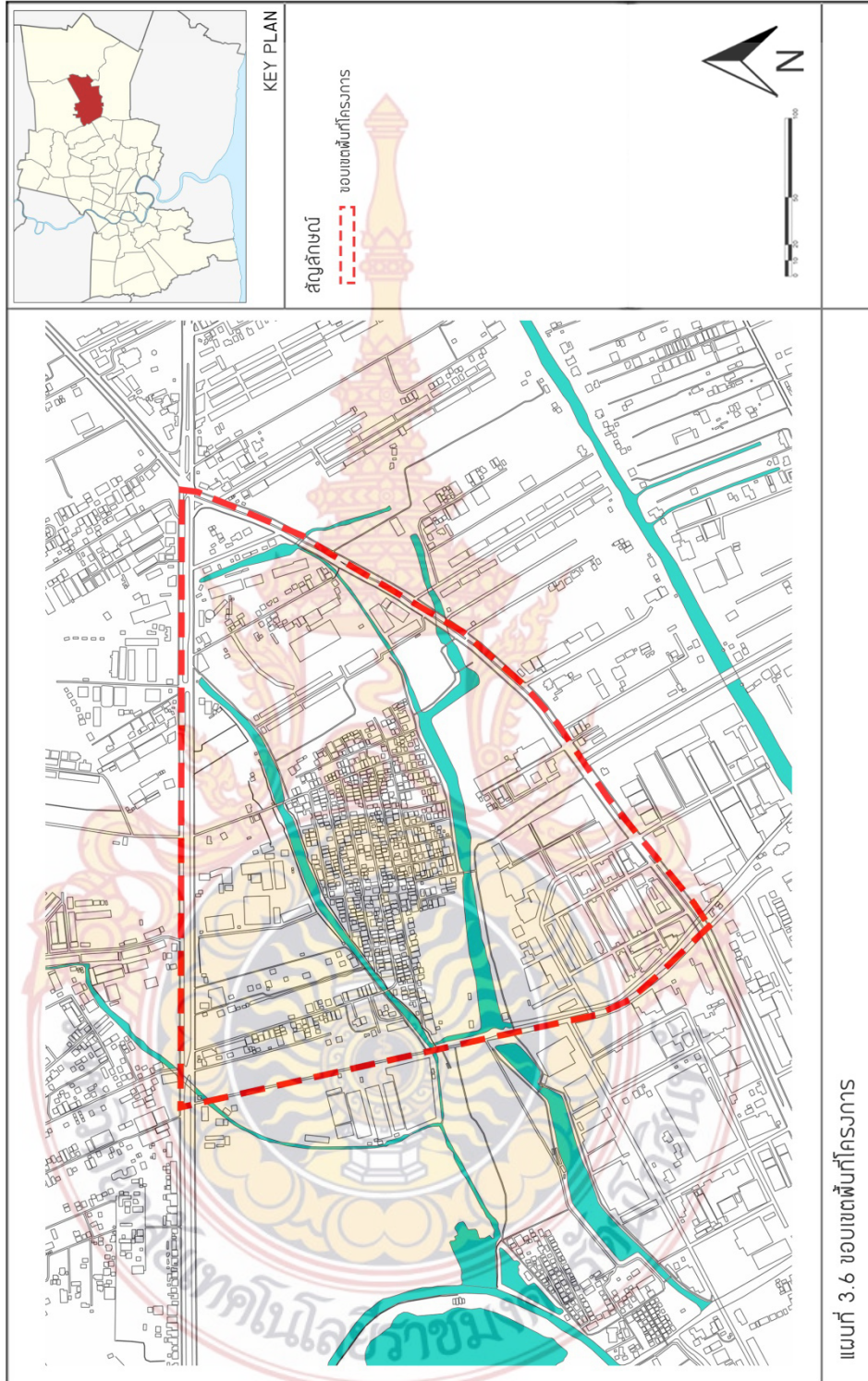
ทิศตะวันออก ขนานถนนเสรีไทย

ทิศตะวันตก ขนานถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุระประดิษฐ์

ทิศใต้ แยกถนนเสรีไทยจรดถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุระประดิษฐ์

พื้นที่โครงการครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ ๐.๙๔ ตารางกิโลเมตร (๖๓๑ ไร่) ตั้งอยู่บนแขวง มีนบุรี เขตมีนบุรี





### ๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ

เขตมีนบุรีในอดีตเป็นท้องที่หนึ่งของ อำเภอลองสามวา ซึ่งเป็นอำเภอหนึ่งทางทิศตะวันออกของ มณฑลกรุงเทพฯ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๔๕ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าฯ ให้ รวมท้องที่อำเภอลองสามวากับอำเภอข้างเคียงอีก ๓ อำเภอตั้งขึ้นเป็นเมืองใหม่และพระราชทาน นามว่า เมืองมีนบุรี อำเภอลองสามวาจึงเปลี่ยนชื่อเป็น อำเภอเมือง เนื่องจากเป็นที่ตั้งของเมือง (จังหวัด) แห่งนี้ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๔๗๔ จังหวัดมีนบุรีถูกยุบรวมเข้ากับจังหวัดพระนคร เพื่อประหยัด งบประมาณราชการ เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำหลังสงครามโลกครั้งที่ ๑ อำเภอที่เป็นที่ตั้งของ จังหวัดมีนบุรีเดิมจึงมีชื่อเรียกว่า อำเภอมีนบุรี จากนั้นกระทรวงมหาดไทยได้ตั้งสุขาภิบาลมีนบุรีขึ้นใน ปี พ.ศ. ๒๔๘๘ ประกาศตั้งตำบลทรายทองใต้ แยกจากตำบลทรายทองในปี พ.ศ. ๒๕๐๕ และ ขยายเขตสุขาภิบาลมีนบุรีให้ครอบคลุมทั้งอำเภอด้วย ในปีถัดมา อำเภอมีนบุรีได้เปลี่ยนแปลงฐานะ เป็น เขตมีนบุรี หลังจากการรวมจังหวัดพระนครกับจังหวัดธนบุรีเข้าด้วยกันเป็นนครหลวงกรุงเทพ ธนบุรีและเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นกรุงเทพมหานครเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ แบ่งเขตการปกครองย่อยเป็น แขวง รวม ๗ แขวง และในที่สุดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยเปลี่ยนแปลง พื้นที่เขตมีนบุรี แยก ๕ แขวงทางด้านเหนือของเขต ไปจัดตั้งเป็นเขตคลองสามวา ทำให้เขตมีนบุรี เหลือพื้นที่ปกครองอยู่ ๒๐ ตารางกิโลเมตรเศษ ใหญ่เป็นอันดับที่ ๕ ของกรุงเทพมหานคร

คำว่ามีนบุรี แปลว่า เมืองปลา เป็นนามที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระราชทานให้เมืองใหม่ที่ตั้งขึ้นในปีพ.ศ.๒๔๔๕ โดยรวมอำเภอลองสามวา อำเภอแสนแสบ อำเภอ หนองจอก และอำเภอเจียรตบ (ปัจจุบันอยู่ในเขตหนองจอก) เข้าไว้ในเขตการปกครองของเมือง เหตุ ที่ใช้ชื่อว่าเมืองปลาเนื่องจากตำบลแสนแสบเป็นบริเวณที่มีบ่อปลามาก และเพื่อให้สอดคล้องกับชื่อ เมืองธัญบุรีที่แปลว่า เมืองข้าว

ปัจจุบันเขตมีนบุรีเป็นเสมือนศูนย์รวมแหล่งงานและเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหลากหลายระดับประกอบ กับโครงการของทางสำนักผังเมืองที่ส่งเสริมให้แขวงมีนบุรีเขตมีนบุรีเป็นศูนย์กลางชุมชนเมืองที่ รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างสังคมเมืองและสังคมชนบท พื้นที่ย่านบึงกระเทียมส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเสียส่วนใหญ่ และมีการใช้ ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนสายหลัก และการค้าขายรายย่อยตามถนนสายรอง และสายย่อยภายในโครงการ มีบึงกระเทียมเป็นพื้นที่รองรับน้ำ (แก้มลิง) อยู่ในพื้นที่โครงการซึ่ง ณ ปัจจุบัน ทางสำนักงานเขตมีนบุรีได้มีการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบบึงกระเทียมให้เป็นสถานที่พักผ่อน หย่อนใจ

### ๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ

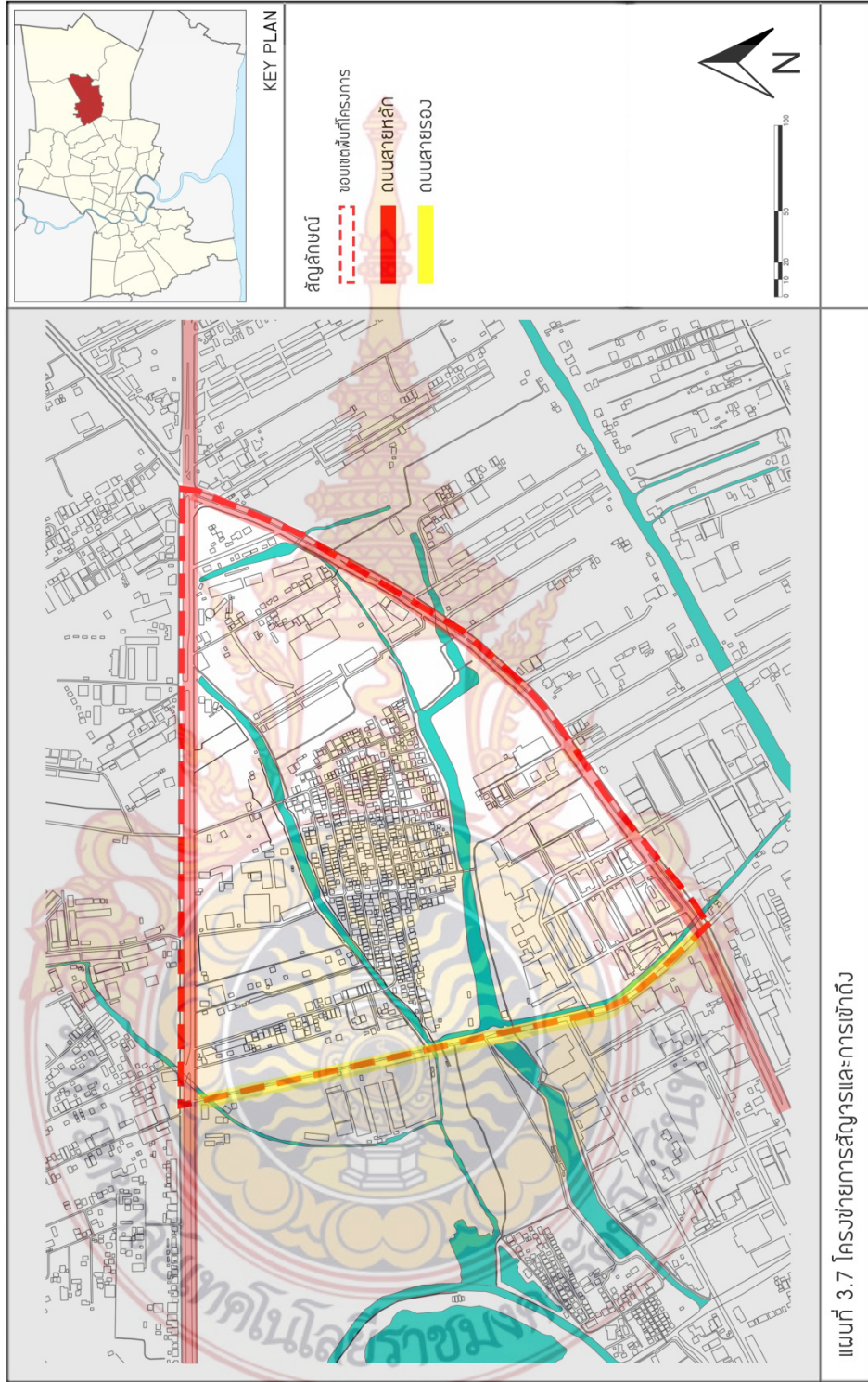
#### ๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

การคมนาคมในมีนบุรีในอดีตเนื่องจากมีคลองต่างๆหลายสายผ่านในพื้นที่ พอเริ่มมีการพัฒนาสิ่งที่พัฒนาตามมาก็คือถนน ทำให้การสร้างชุมชนเริ่มมีการกระจายและกระจุกตัวกันเป็นกลุ่มและกระจายตามแนวถนนสายหลัก ซึ่งระบบโครงข่ายสัญจรภายในพื้นที่มี ดังนี้

ถนนสายหลัก ถนนที่เชื่อมต่อภายในสู่พื้นที่ใกล้เคียง ถนนรามอินทรา ถนนรามอินทรา เริ่มจากวงเวียนอนุสาวรีย์หลักสี่ ในแขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตัดออกไปทางตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านแยกถนนลาดปลาเค้า ตัดกับถนนประดิษฐ์มนูธรรมและทางพิเศษฉลองรัช ผ่านตอนเหนือของเขตบึงกุ่ม แล้วเข้าสู่เขตคันนายาว ผ่านแยกถนนนวมินทร์ ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา ผ่านแยกถนนสวนสยามข้ามคลองบางชันเข้าสู่เขตมีนบุรี และสิ้นสุดที่แยกเมืองมีน ถนนรามอินทราตั้งชื่อเพื่อเป็นเกียรติแก่ พลตำรวจโทพระรามอินทรา (ดวง จุลัยยานนท์) อธิบดีกรมตำรวจระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๘๘ ถึงปี พ.ศ. ๒๔๘๙

ถนนเสรีไทย เริ่มตั้งแต่เขตบางกะปิ ผ่านเขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว ไปสิ้นสุดที่เขตมีนบุรี ในกรุงเทพมหานคร เดิมอยู่ในความดูแลของแขวงการทางกรุงเทพ กรมทางหลวง และได้รับการกำหนดเป็น ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๗๘ ปัจจุบันอยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร ถนนสายนี้มีความยาวประมาณ ๙ กิโลเมตร มีจุดเริ่มต้นที่แยกบางกะปิ ปลายถนนลาดพร้าวในเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนนวมินทร์และถนนพวงศิริ โดยมุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตัดกับถนนศรีบูรพาที่แยกนิด้า ผ่านเขตบึงกุ่ม ตัดกับถนนกาญจนาภิเษก ถนนสวนสยาม และตัดกับถนนมีนพัฒนาที่แยกบางชัน ไปสิ้นสุดที่แยกเมืองมีน ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท และถนนสีหบุรานุกิจในเขตมีนบุรี ถนนเสรีไทยเดิมชื่อว่า ถนนสุขุมวิท ๒ และ ถนนบึงกุ่ม ต่อมากรุงเทพมหานครได้เปลี่ยนชื่อใหม่ เพื่อเป็นการสดุดีเกียรติคุณของขบวนการเสรีไทย ในวาระครบรอบ ๕๐ ปี วันสันติภาพไทย และการสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่ ๒ ในปี พ.ศ. ๒๕๓๘

ถนนสายรอง ถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สู่ประดิษฐ์เป็นถนนสายสั้นๆสายหนึ่งในท้องที่แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีขนาด ๖ ช่องทางจราจร ไม่มีเกาะกลาง ระยะทางยาว ๑,๑๐๕ เมตร มีจุดเริ่มต้นจากถนนรามอินทรา มุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านลำรางบึงกระเทียม เข้าเขตนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และไปสิ้นสุดที่ถนนเสรีไทยฝั่งตรงข้ามซอยเสรีไทย ๖๐ (วัดบำเพ็ญเหนือ) ถนนซอย เป็นรูปแบบถนนที่เปิดสู่พื้นที่ต่างๆ เป็นระบบถนนที่มีเส้นทางมากที่สุด มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและสังคม โดยถนนซอยมีขนาด ๖ เมตร ส่วนใหญ่แล้วจะสามารถเดินรถได้สองช่องทางจราจร บางเส้นทางมีการใช้พื้นที่ข้างถนนจอดรถทำให้ช่องทางจราจรแคบลง ได้แก่ ซอยรามอินทรา ๘๐ ๘๒ ๘๔ ๘๖ ๘๘ ๙๐ เป็นต้น



แผนที่ 3.7 โครงการสายการสัญจรและการเข้าถึง

### ๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนผังสีที่ทางสำนักผังเมืองกำหนดคือ พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖-๑๓ และ บึงกระเทียมถูกจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ และที่โล่งพักน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วม การใช้ประโยชน์ที่ดินเมื่อพิจารณาจากการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน นั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณพื้นที่โครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยรูปแบบบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ โดยพื้นที่พาณิชย์กรรมจะเกาะอยู่ตามแนวถนนสายหลักและสายรอง ซึ่งประกอบไปด้วยบริเวณ ถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย เป็นส่วนใหญ่โดยมีลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ถึง ๕ ชั้น ชั้น ๑ เป็นการค้าพาณิชย์ส่วนชั้นถัดไปใช้เป็นพื้นที่พักอาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากของพื้นที่โครงการ โดยจะรวมกลุ่มกันอยู่เป็นหมู่บ้านและกระจายตัวตามถนนสายรอง

พื้นที่พาณิชย์กรรม ตามแนวถนนเสรีไทยและถนนรามอินทรา โดยมีมากประเภทของบริษัทห้างร้านต่างๆ

พื้นที่ประเภทพักอาศัย/พาณิชย์กรรม บริเวณริมถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ชั้นล่างเป็นร้านค้าบริการต่างๆ ส่วนด้านบนเป็นที่พักอาศัย จะอยู่ตามแนวถนนสายหลักและถนนสายรอง

พื้นที่ประเภทสถาบันราชการ จะตั้งอยู่บริเวณ แยกถนนหม่อมเจ้าสง่างาม ตัดกับถนนเสรีไทย คือสถานีดับเพลิงบางชัน

พื้นที่ประเภทสถาบันการศึกษา ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาจะเป็นโรงเรียนระดับประถมศึกษาและระดับมัธยมศึกษา โดยมีโรงเรียนเศรษฐบุตรบำเพ็ญ ซึ่งเป็นโรงเรียนมัธยมขนาดใหญ่พิเศษ และมีโรงเรียนประถม กระจายอยู่ในพื้นที่โครงการ เช่น โรงเรียนสุเหร่าบางชัน และมีศูนย์เลี้ยงดูเด็กก่อนวัยเรียนอยู่ในชุมชน บริเวณใกล้กับคลองบึงกระเทียม

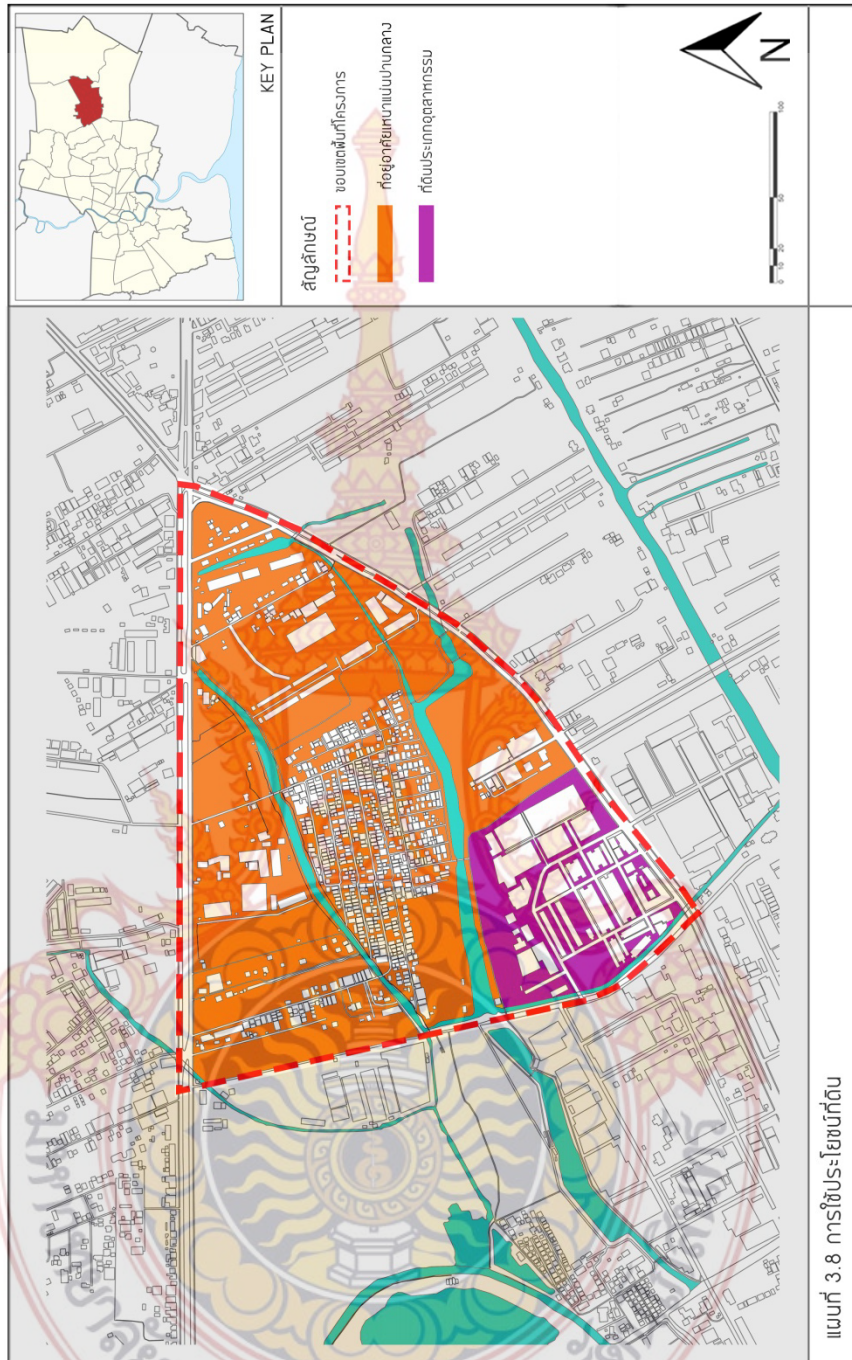
พื้นที่ประเภทศาสนา วัดบำเพ็ญเหนือจะตั้งอยู่บริเวณฝั่งถนนเสรีไทย และวัดบางเพ็งใต้ตั้งอยู่ฝั่งถนนรามคำแหงซึ่งมีคลองแสนแสบกั้นกลาง และมีวัดบางชันซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา และมีมัธยมบางชันอยู่ในพื้นที่ศึกษาและบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา

พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม/โกดังสินค้า จะตั้งอยู่รวมกันเป็นนิคมอุตสาหกรรมบางชัน

พื้นที่โล่งและพื้นที่สวนสาธารณะ จะมีอยู่ตรงบริเวณ โดยรอบบึงกระเทียม

พื้นที่รองรับน้ำ (แก้มลิง) ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาคือ บึงกระเทียมที่เชื่อมต่อกับคลองบางชันไปยังคลองแสนแสบสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาตามลำดับ



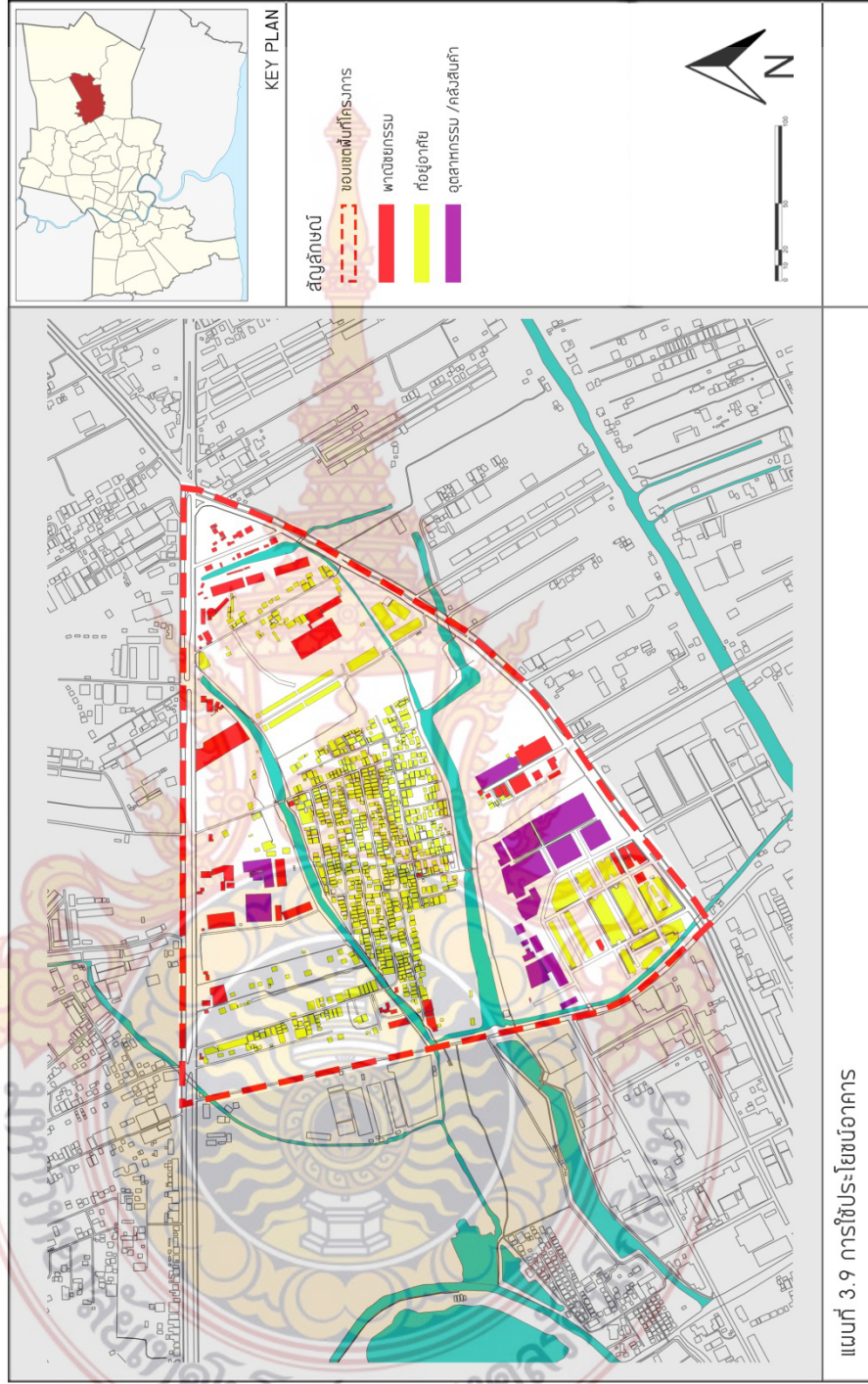


### ๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารส่วนบุคคล โดยอยู่ในรูปแบบอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์กรรมและประเภทบริษัทห้างร้าน และการใช้งานรูปแบบพาณิชย์กรรม ร้านค้า อาคารพาณิชย์กรรม และบริษัทห้างร้าน จะมีขนาดใหญ่ และส่วนของนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น จะมีบริษัทเข้ามาเช่าเพื่อประกอบกิจการอยู่เป็นกลุ่มซึ่งถูกกั้นด้วยคลองของทางนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

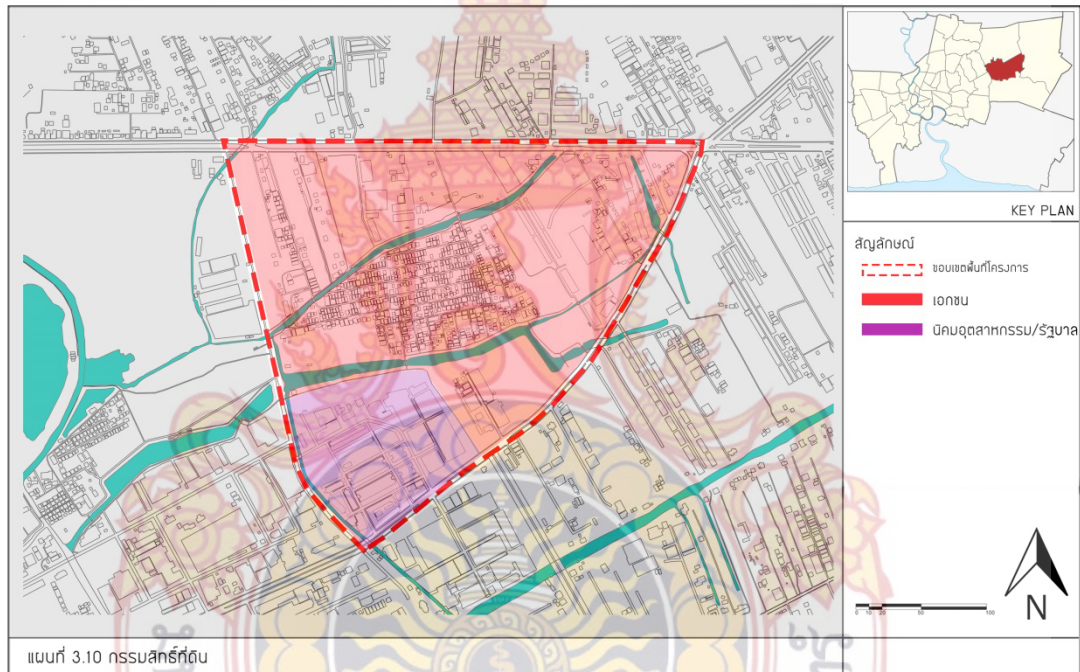
การใช้ประโยชน์อาคารแบบที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารผสมที่มีการใช้งานพาณิชย์กรรมอยู่ด้านล่าง โดยส่วนใหญ่จะอยู่ตามถนนสายรองสายย่อย และเมื่อถัดเข้าไปด้านในพื้นที่โครงการจะเป็นที่อยู่อาศัยอยู่รวมกันเป็นชุมชน ซึ่งบ้านได้มีการออกแบบต่อเติมให้เป็นการแบ่งเช่า เป็นห้องเช่า โดยการใช้งานจะเป็นบ้านเดี่ยว ขนาดเล็ก ขนาดกลาง โดยบริเวณพื้นที่จะถูกจำกัดด้วยแนวถนนหลักถนนรอง และบึงกระเทียม



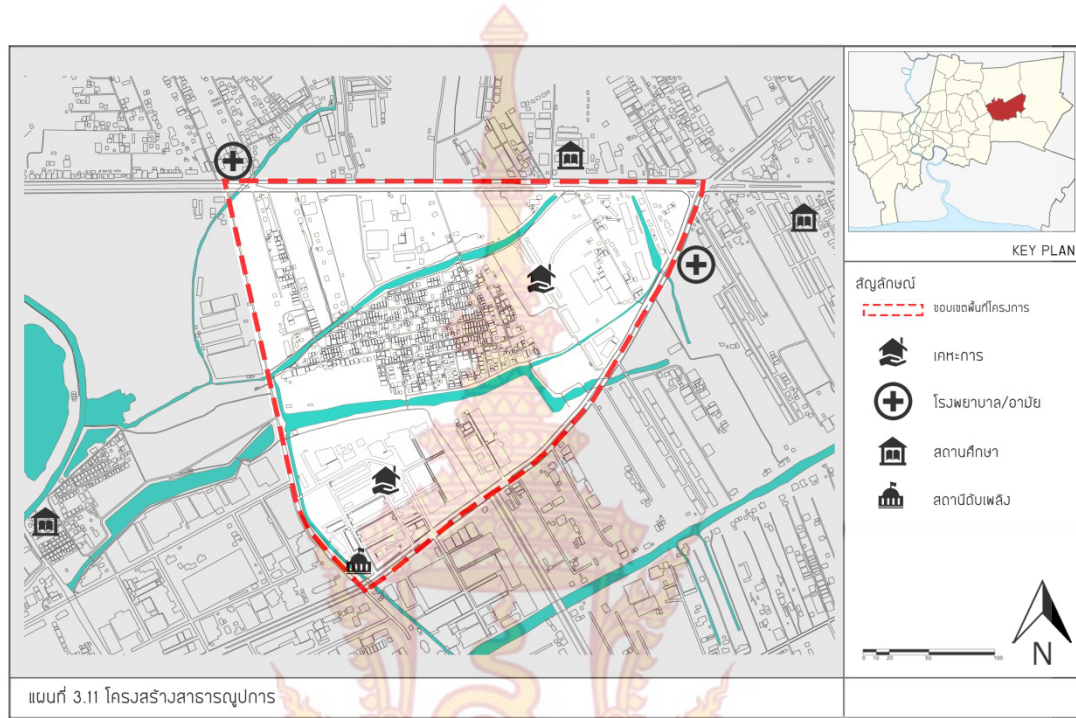


### ๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน

กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน ส่วนมากจะเป็นที่ดินของเอกชน ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ ส่วนบริเวณริมถนนสายหลักและสายรองส่วนใหญ่ประกอบเป็นอาคารประเภทพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม และมีส่วนที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมและการเคหะบางชั้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น และส่วนของรัฐจะเป็น บ้านเอื้ออาทร และ เคหะการ มินบุรี



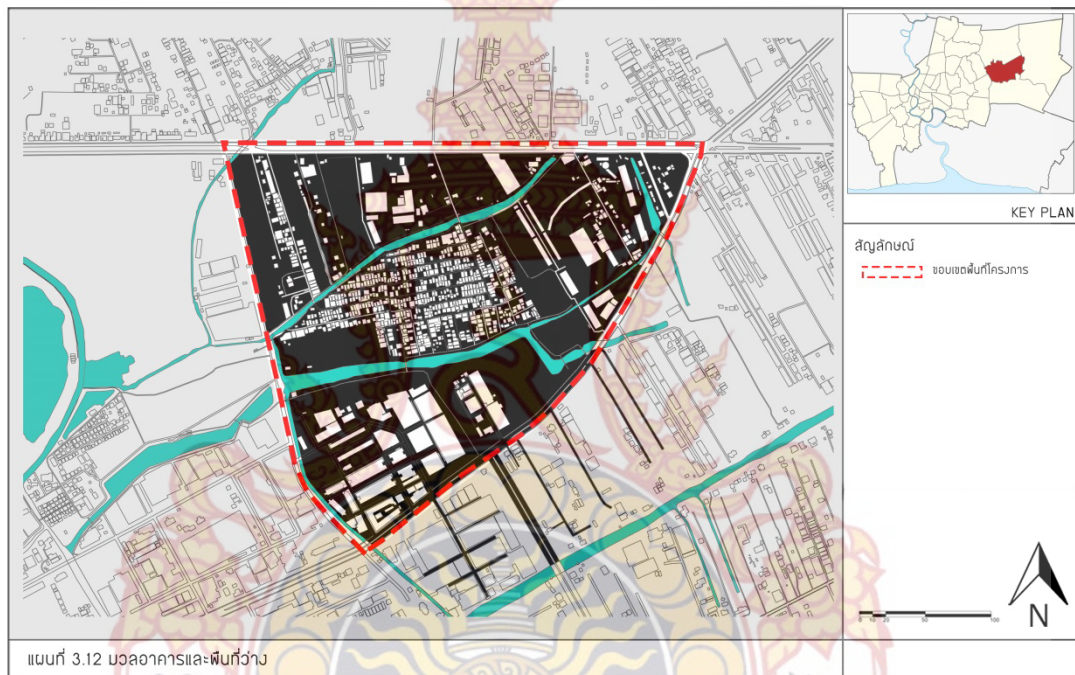
๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ



สาธารณูปการในพื้นที่จะมีอยู่ ๒ ประเภทคือ เคหะการมินบุรี และเคหะบางชัน และมีสถานีดับเพลิงบางชัน ส่วนบริเวณโดยรอบใกล้เคียงโครงการมีโรงพยาบาล และอนามัยอยู่ ๒ แห่ง คือ โรงพยาบาลเสรีรักษ์ที่อยู่ฝั่งถนนเสรีไทย และ คลังยาเกาะข่า ซึ่งอยู่ตรงทางแยกบริเวณถนนรามอินทราตัดกับถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สถานศึกษาระดับมัธยมคือ โรงเรียนเศรษฐบุทรบำรุงปัญญา และโรงเรียนระดับประถมศึกษากระจายอยู่ทั่วไปตามบริเวณโดยรอบพื้นที่

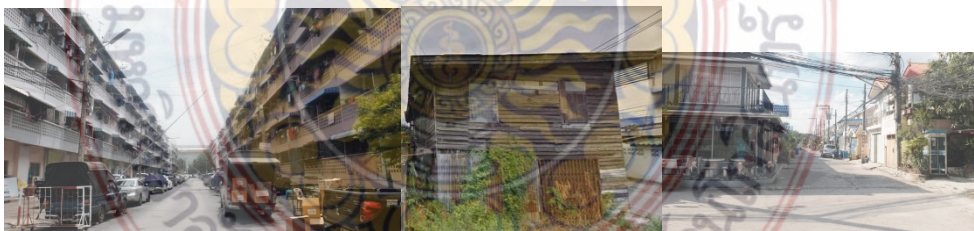
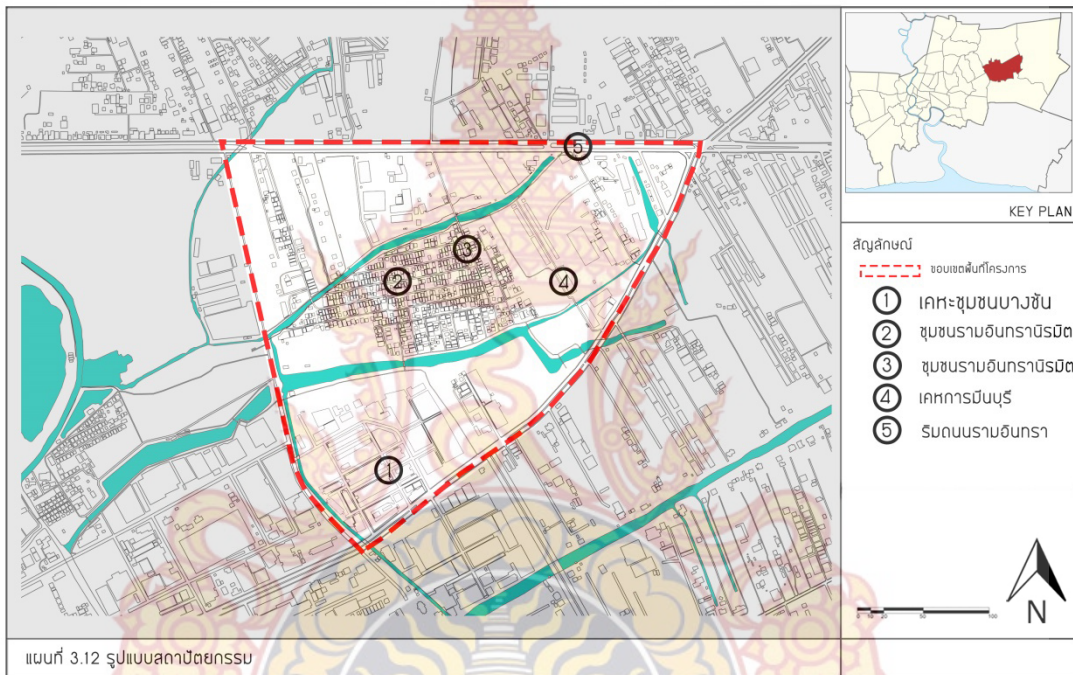
๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

มวลอาคารส่วนที่หนาแน่นที่สุดอยู่ที่ชุมชนรามอินทราเนรมิตร ซึ่งอยู่เป็นชุมชนที่อยู่อาศัย และล้อมรอบด้วยพื้นที่ว่างซึ่งเป็นบึงกระเทียมขนาดสองฝั่ง และยังมีมวลอาคารที่กระจุกตัว และกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลักของพื้นที่โครงการ



๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

ลักษณะสถาปัตยกรรมในพื้นที่โครงการ ในแนวบริเวณที่ติดริมถนนสายหลักและสายรองจะเป็นสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ ซึ่งเป็นอาคารสไตล์โมเดิร์น และอาคารพาณิชย์กรรมสมัยใหม่ ส่วนสถาปัตยกรรมที่อยู่ด้านในโครงการส่วนใหญ่ จะเป็นบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ร่วมสมัย ซึ่งสร้างจากคอนกรีต และมีอาคารบางส่วนที่ยังคงเป็นอาคารไม้ และแบบผสมระหว่างคอนกรีตและไม้



ภาพ จุดที่ ๑

ภาพ จุดที่ ๒

ภาพ จุดที่ ๓



ภาพ จุดที่ ๔

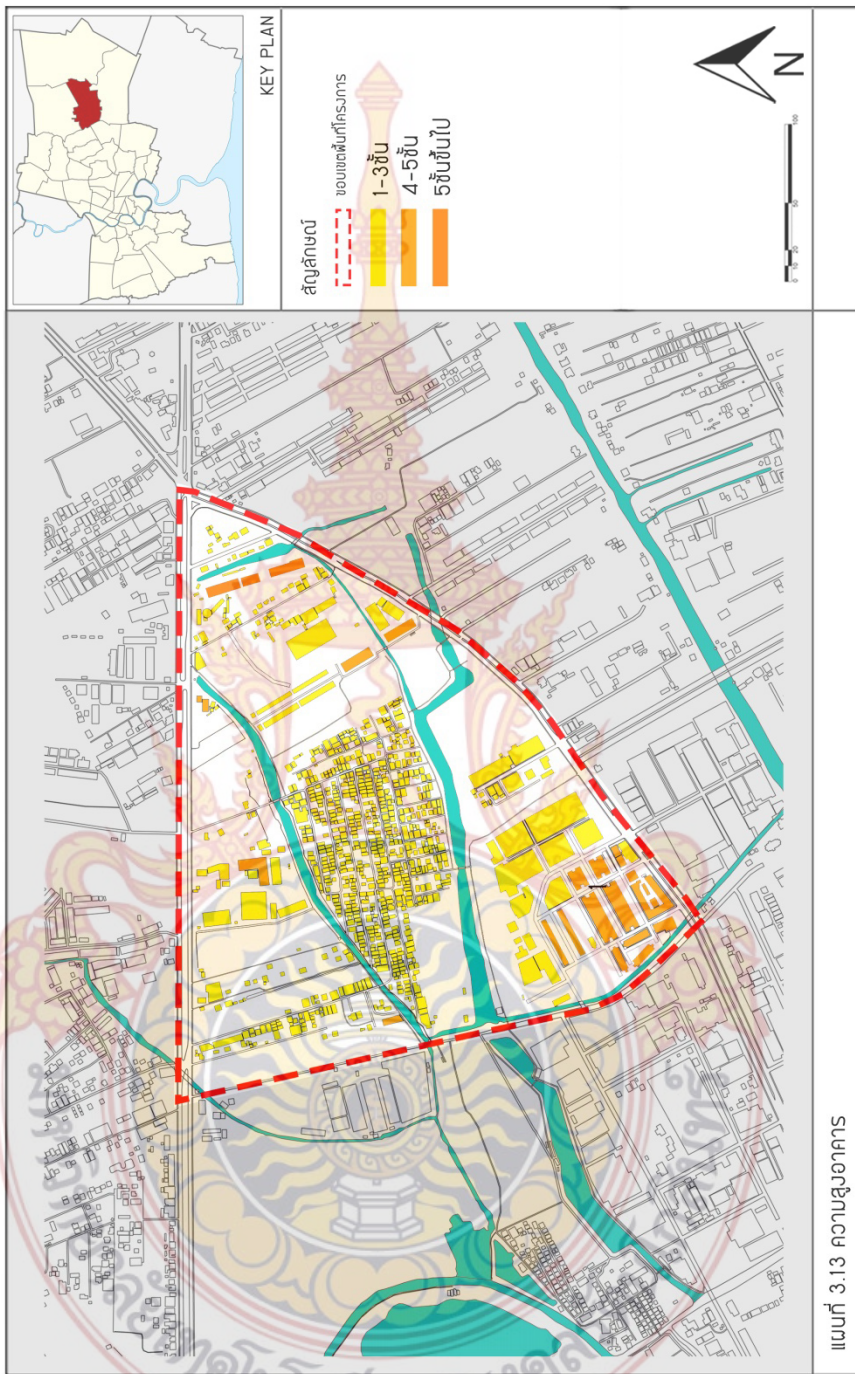
ภาพ จุดที่ ๕

### ๓.๒.๓.๘ ความสูงอาคาร

ความสูงอาคารในย่านบึงกระเทียม จะถูกแบ่งเป็นสามส่วน ส่วนแรกให้เห็นเด่นชัดคือส่วนของชุมชนรามอินทราเนรมิต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย ๒ ชั้น ส่วนอาคารความสูงถัดมาคืออาคารพาณิชย์ ๓-๔ ชั้น กระจายอยู่ทั่วไปตามแนวถนนย่อยในชุมชน ส่วนถัดมา คือส่วนที่อยู่ติดกับถนนรามอินทราซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์ ที่ประกอบการห้างร้านต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับค้าขาย และบริการ เฉลี่ยความสูงจะอยู่ที่ประมาณ ๓ - ๖ ชั้น อีกส่วนจะอยู่ที่ฝั่งติดถนนเสรีไทยซึ่งจะคาบเกี่ยวกับส่วนที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยรวมที่มีความสูง ๕ ชั้น และอาคารพาณิชย์ห้างร้านอยู่ริมถนนเสรีไทย

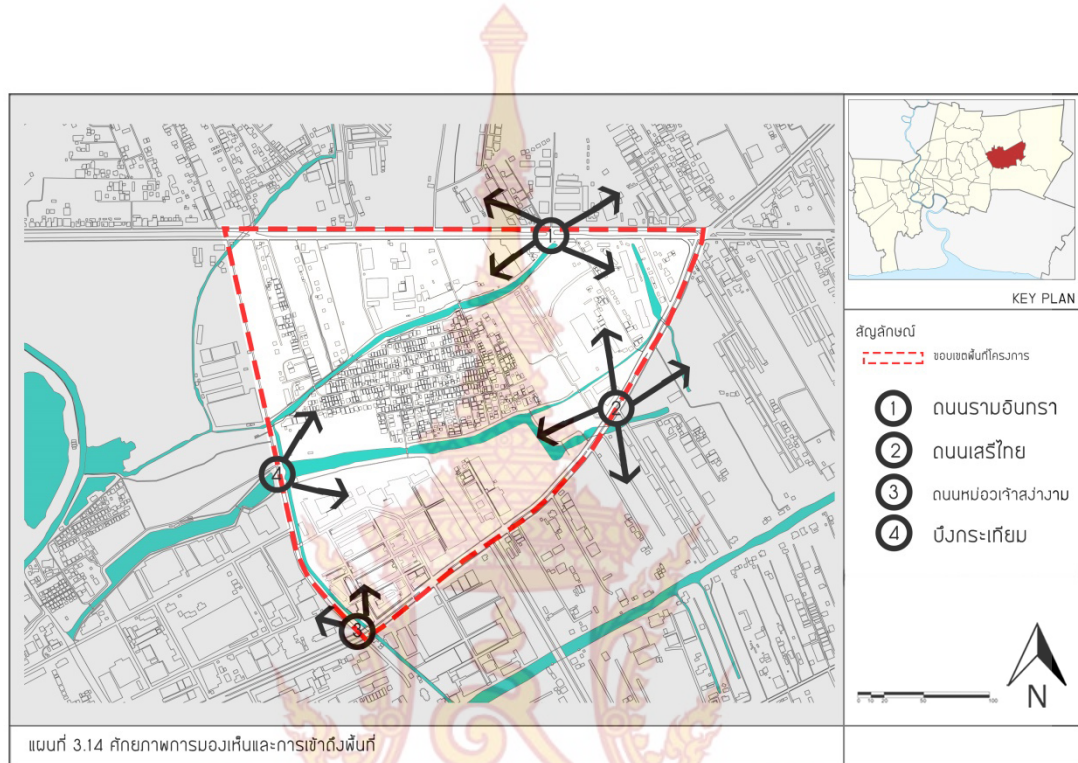






แผนที่ 3.13 ความสูงอาคาร

### ๓.๒.๓.๙ ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่



จุดที่ ๑ ถนนรามอินทรา

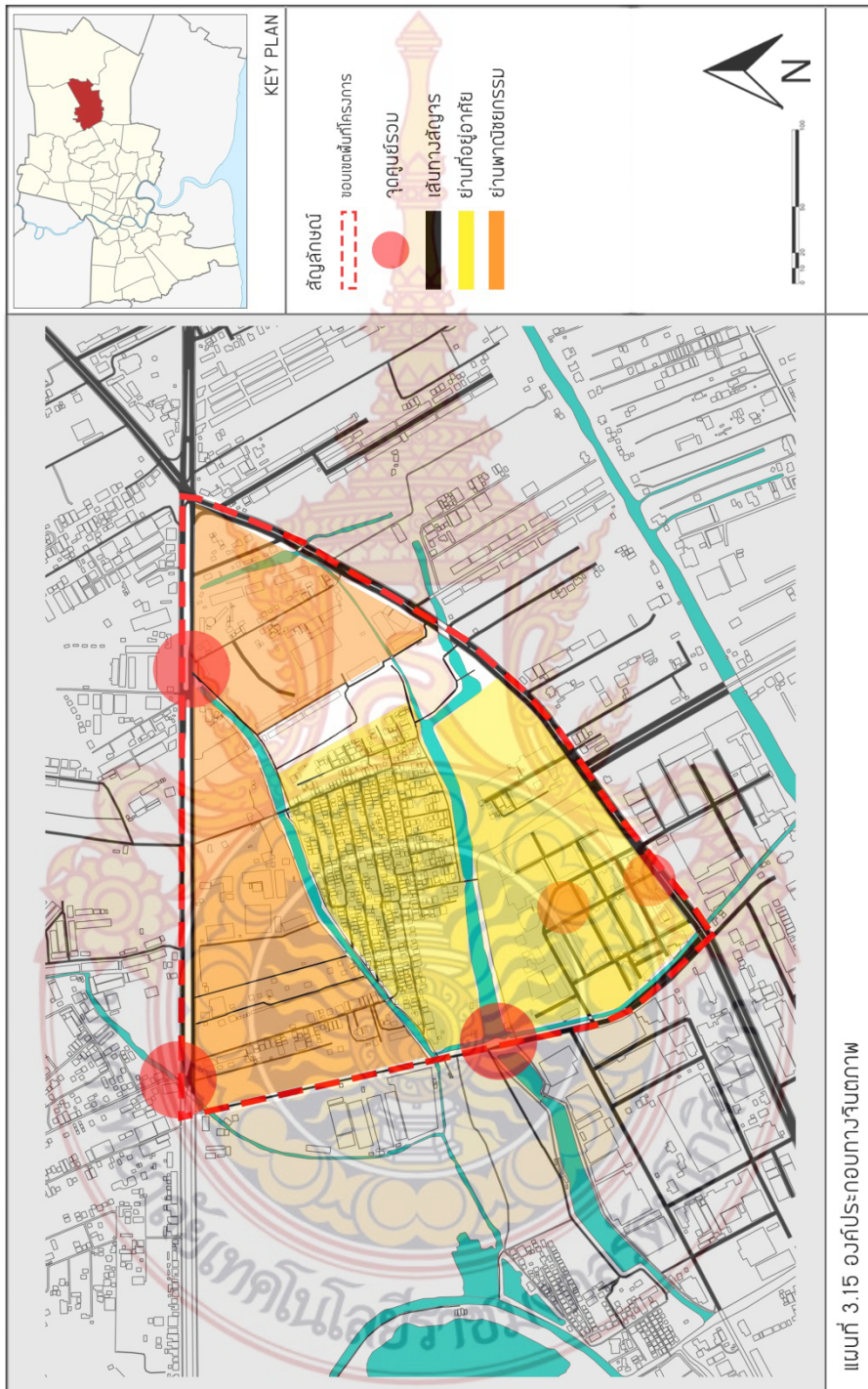


จุดที่ ๒ ถนนเสรีไทย



จุดที่ ๓ ถนนหม่อมเจ้าสง่างาม จุดที่ ๔ บึงกระเทียม

๓.๒.๓.๑๐ องค์ประกอบทางจินตภาพ



### ๓.๒.๓.๑๑ ความเป็นสถานที่

พื้นที่โครงการมีความเป็นสถานที่ที่ใช้พักอาศัย เนื่องจากรองรับการอยู่อาศัยจาก ๓ แหล่ง คือ ๑ ประชากรหลักภายในพื้นที่ที่อยู่กันเป็นชุมชน ๒ ประชากรแฝงที่เข้ามาทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม และประชากรแฝงที่มาจากเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง จึงทำให้พื้นที่บริเวณย่านบึงกระเทียมนี้มีภาพลักษณ์ที่เป็นพื้นที่อยู่อาศัย และนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาเพื่อสื่อให้เห็นภาพในอนาคตได้

### ๓.๓.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

#### ๓.๓.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม

ชุมชนในพื้นที่จะถูกแบ่งด้วยบึงกระเทียมเป็น ๓ ส่วนและเชื่อมกันด้วยสะพานข้ามซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถวซึ่งอาคารพาณิชย์ในชุมชนจะอยู่ตามหัวมุมทางแยกและไล่กันมา ส่วนริมถนนสายหลักจะเป็นกลุ่มอาคารสำหรับประกอบการและพักอาศัย โดยแบ่งอยู่อาศัยหลักออกเป็น ๓ ประเภท ได้แก่

ผู้อยู่อาศัยที่เป็นประชากรหลัก ซึ่งจะอยู่ในหมู่บ้านรามอินทราเนรมิต

ผู้พักอาศัยห้องเช่าราคาถูก โดยเป็นกลุ่มแรงงานและอาชีพหาบเร่แผงลอย จะพักอาศัยอยู่ที่เคหะบางชัน ที่อยู่ฝั่งนิคมอุตสาหกรรม และกระจายตัวในชุมชน

ผู้พักอาศัยประเภทหอพัก ส่วนมากจะเป็น พนักงานหรือกลุ่มคนทำงานที่มีรายได้ปานกลางที่จะมาเช่าเพื่อความสะดวกสบายในการเดินทาง

#### ๓.๓.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่โครงการเป็นระบบการค้าและบริการ แบ่งออกได้เป็น ๔ กลุ่มได้ดังนี้ กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งส่งเสริมแรงงานแก่ประชาชนในพื้นที่ กิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดกลาง ที่มีมูลค่าสูง ได้แก่ สุขภัณฑ์เซรามิค พีพีเซรามิค และบริษัทห้างร้านที่เกี่ยวข้องกับยานยนต์กระจายตามแนวถนนสายหลัก กิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดกลางที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่และสังคม ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ และกลุ่มที่พักอาศัยขนาดเล็ก มีความหลากหลายของรูปแบบสินค้าและบริการ เป็นปัจจัยสร้างความแตกต่าง และความหลากหลายให้กับพื้นที่ ตัวอย่างเช่น ร้านค้าเล็กๆ ชุมชายของ ร้านขายของเครื่องใช้ต่างๆ สถานบริการต่างๆ เป็นต้น กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดเล็ก เป็นรูปแบบการให้บริการที่ส่งเสริมในทางอ้อม กับกิจกรรมขนาดใหญ่กว่า เป็นแหล่งงานสำหรับประชากรกลุ่มล่าง แรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ เช่น หาบเร่แผงลอย รถเข็นขายของ ร้านอาหารริมทาง ซึ่งอาจจะจับกลุ่มกันเป็น node ที่ส่งผลต่อกิจกรรมในพื้นที่ได้

### สรุปบทที่ ๓

จากการศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ จากอดีตในพื้นที่เป็นเรือกสวนไร่นา ปัจจุบันมีการเข้าถึงระบบถนน และในอนาคตที่จะมีระบบรางเข้ามาในพื้นที่โครงการ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ซึ่งจะทำให้พื้นที่กลายเป็นพื้นที่ชุมชนพักอาศัย ที่รองรับแรงงาน และประชาชนในพื้นที่ ส่งเสริมให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อนันทนาการ ย่อมส่งผลให้เกิดประชากรกลุ่มใหม่ๆเข้ามาในพื้นที่ จากเดิมที่อยู่อาศัยแนวราบ ก็จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยแนวตั้งเน้นกิจกรรมที่ตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนที่อาศัยในพื้นที่โครงการ ประการที่สองคือ พื้นที่โครงการถูกร้อมล้อมด้วยที่อยู่อาศัยที่มีผู้มีรายได้ต่ำเป็นจำนวนมาก ซึ่งในอนาคตเมื่อพื้นที่มีโครงการรถไฟฟ้าเข้ามาอาจส่งผลให้เกิดปัญหาการไล่ที่ หรือเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผู้มีรายได้ต่ำ เนื่องจากต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม ถ้าไม่มีการกำหนด ออกแบบพัฒนา หรือมีมาตรการที่มารองรับกลุ่มคนเหล่านี้ ในอนาคตอาจส่งผลให้พื้นที่โครงการ กลายเป็นสลัมได้





## บทที่ ๔

### การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

#### ๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

##### ๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ

##### ๔.๑.๑.๑ ด้านการค้า การค้าบริเวณพื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็น ๔ กลุ่มดังนี้

- กลุ่มกิจกรรมเศรษฐกิจขนาดใหญ่ หรือนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เป็นแหล่งการผลิตและส่งออกสินค้าขนาดใหญ่ที่ส่งเสริมอาชีพ และแรงงานในพื้นที่
- กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดกลางที่มีมูลค่าสูง ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ ที่ให้บริการสินค้าอุปโภคและบริโภค
- กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาพื้นที่และสังคม ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ และกลุ่มที่พักอาศัย มีความหลากหลายของรูปแบบสินค้า และบริการ เป็นปัจจัยที่สร้างความแตกต่าง และความหลากหลายให้กับพื้นที่ ตัวอย่างเช่นร้านค้าเล็กๆ ชุมชายของข้างทาง จนถึงร้านขายของเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น
- กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดเล็ก เป็นรูปแบบการให้บริการที่ส่งเสริมในทางอ้อมกับกิจกรรมที่ใหญ่กว่า เป็นแหล่งงานสำหรับประชาชนกลุ่มล่าง แรงงานไร้ฝีมือ ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วไปของพื้นที่ เช่น หาบเร่แผงลอย รถเข็นขายของ ร้านอาหารริมทาง ซึ่งอาจจะจับกลุ่มกลายเป็น Node ขนาดใหญ่ ที่อาจจะส่งผลต่อกิจกรรมในพื้นที่ได้

##### ๔.๑.๑.๒ ด้านเอกลักษณ์ วัฒนธรรม และวิถีชีวิต

พื้นที่โครงการโดดเด่นในเรื่องพื้นที่อยู่อาศัย เนื่องจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่อยู่กันเป็นชุมชน ไม่ว่าจะเป็ชุมชนรามอินทราเนรมิตที่อยู่บริเวณส่วนตรงกลางของพื้นที่โครงการ และเคหะบางชั้น ที่เป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มแรงงาน หรือพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งวิถีชีวิตของผู้คนส่วนใหญ่จะเป็นแรงงาน ที่ออกทำงานตอนเช้า และกลับเข้าบ้านในตอนเย็น และเนื่องจากในพื้นที่โครงการไม่มีศาสนสถาน จึงต้องเดินทางไปศาสนสถานที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่โครงการ เช่น วัดบำเพ็ญเหนือ วัดบางพิงใต้ หรือ วัดบางชั้น เป็นต้น

##### ๔.๑.๑.๓ ด้านพื้นที่โล่งสาธารณะ และเพื่อการคมนาคม

พื้นที่โล่งสาธารณะในโครงการ คือพื้นที่โดยรอบบึงกระเทียมที่ถูกจัดสรรให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อพักผ่อนหย่อนใจและใช้เป็นทางสัญจรทางเท้า โดยที่ทางสัญจรทางเท้ารอบบึงกระเทียมนั้น จะเชื่อมต่อสองฝั่งของพื้นที่โครงการคือเริ่มต้นจากบริเวณริมถนนรามอินทรา ตรงข้ามกับโรงเรียนเศรษฐบุตราบำเพ็ญ จรด ถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุระประดิษฐ์ บริเวณที่ติดกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งถูกกั้นโดยกำแพงและคูคลองที่ทางนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นขุดขึ้นมาเพื่อเป็น Buffer ปกกัน การรุกราน พื้นที่อนุรักษ์บริเวณบึงกระเทียม ส่วนถนนสายหลักของโครงการมีความสะดวกสบายในการเดินทางเนื่องจากสามารถเชื่อมต่อการเดินทางได้หลายทิศทางทั้งการเข้าไปใน

กรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นใน หรือการออกมานอกชานเมืองหรือ ต่างจังหวัด ส่วนถนนย่อยภายในโครงการนั้น จะถูกแบ่งออกเป็นสามส่วนชัดเจน คือ ๑ ส่วนที่อยู่บริเวณถนนรามอินทรา ส่วนนี้ถนนในโครงการจะเป็นซอยตรงอย่างเดียวและลึกเข้าไปในโครงการ ส่วนที่ ๒ คือ ส่วนของชุมชนรามอินทรานิรมิต ซึ่งเป็นชุมชนอยู่ด้านในโครงการ มีทางเข้าออกสองทางคือจากถนนรามอินทรา และจากถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุรประดิษฐ์ ซึ่งเป็นถนนขนาด ๒ ช่องทาง ส่วนที่ ๓ คือ ส่วนของเคหะบางชั้น ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ซึ่งทั้งสามส่วนถูกเชื่อมต่อด้วยสะพานข้ามบึงกระเทียม ซึ่งเป็นสะพานปูนที่เป็นขั้นบันได สามารถสัญจรโดยทางเท้าได้อย่างเดียว จึงทำให้การเชื่อมต่อการสัญจรในพื้นที่ไม่สะดวกเท่าที่ควร

#### ๔.๑.๑.๔ ปัญหาความเสื่อมโทรม

ปัญหาความเสื่อมโทรมที่เห็นได้ชัดเจนที่สุดในพื้นที่ คือ ความเสื่อมโทรมของที่อยู่อาศัยภายในชุมชนซึ่งมีความแออัดและไม่เป็นระเบียบ กระจัดกระจายซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรผู้ใช้แรงงานและผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ จึงส่งผลให้รูปแบบอาคารพักอาศัยถูกปรับเปลี่ยนไปโดยไม่มีมาตรการหรือระเบียบแบบแผนบังคับส่งผลให้สาธารณูปโภคบางประเภทเข้าไม่ถึง เช่น รถขยะ และมีประชาชนบางส่วนใช้พื้นที่สาธารณะก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร พื้นที่ว่างบริเวณโดยรอบบึงกระเทียมที่ถูกจัดทำเป็นทางเท้าสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งมีการชำรุดทรุดโทรมเนื่องจากการใช้งานและตามกาลเวลา และในช่วงเวลากลางคืนไฟส่องสว่างไม่เพียงพอทำให้อาจเกิดเหตุอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้ สาเหตุที่จำเป็นที่จะต้องฟื้นฟูพื้นที่รอบบึงกระเทียมเพราะ ประชากรที่เป็นนักเรียนนักศึกษาใช้เป็นทางสัญจรไปเรียนเป็นประจำเนื่องจากบริเวณบึงกระเทียมส่วนที่ติดกับถนนรามอินทรา มีป้ายรถเมล์อยู่ และอยู่ตรงข้ามกับโรงเรียนมัธยม





## ๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม

จากการศึกษาพื้นที่ย่านบึงกระเทียมและบริเวณโดยรอบ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ทำให้ได้แนวทางการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ (SWOT Analysis) เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะและกำหนดแนวความคิดการวางผัง โดยพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบกิจกรรม เศรษฐกิจและสังคม ประเด็นที่มีความสำคัญแก่การพัฒนาคุณภาพพื้นที่ได้แก่ การสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน เศรษฐกิจและสังคม โครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และรูปแบบกิจกรรม โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการเปลี่ยนแปลง โดยหาแนวทางในการออกแบบปรับปรุงพัฒนาเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ที่ควรส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาขึ้นในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

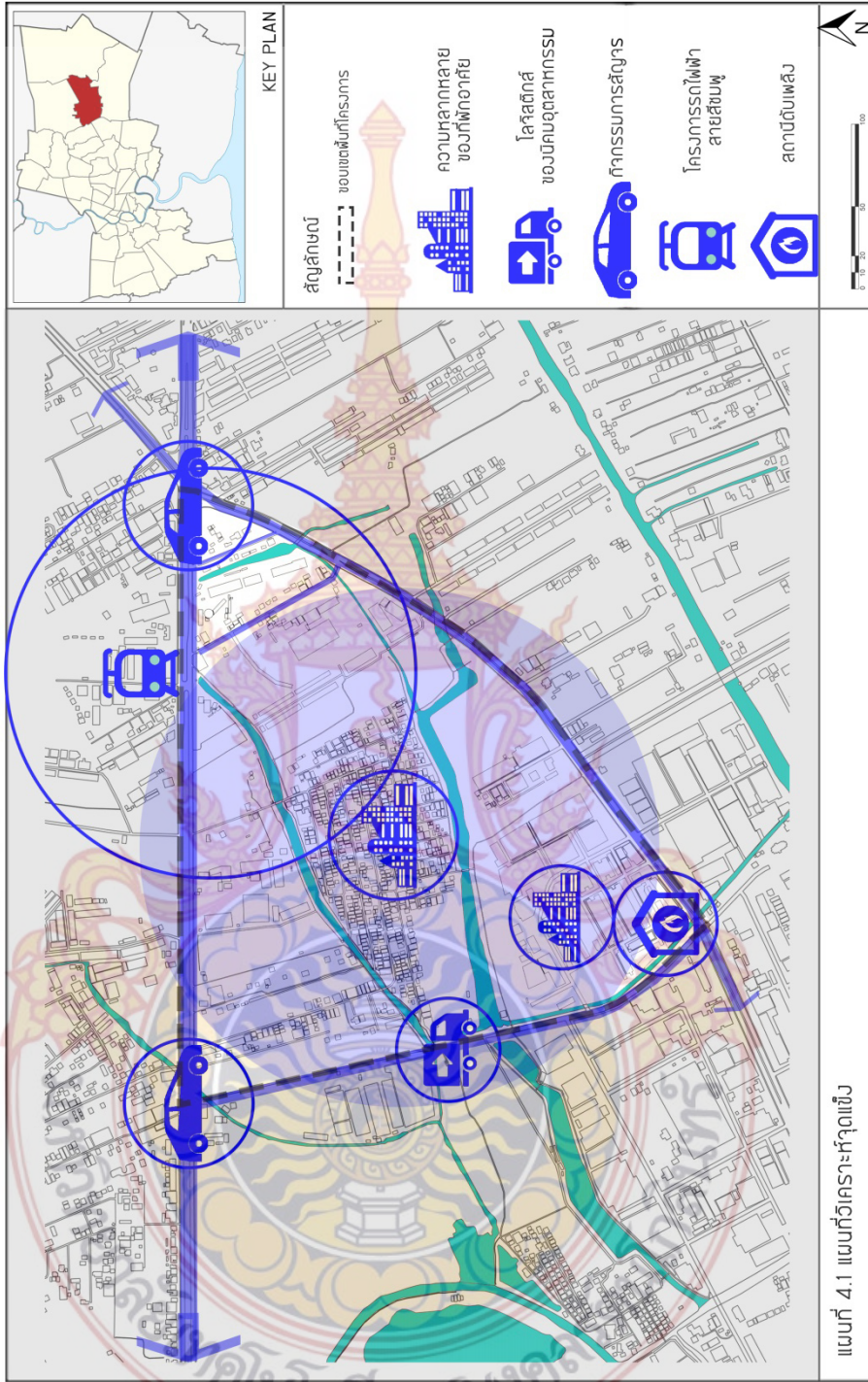
### ๔.๒.๑ จุดแข็ง และ โอกาส

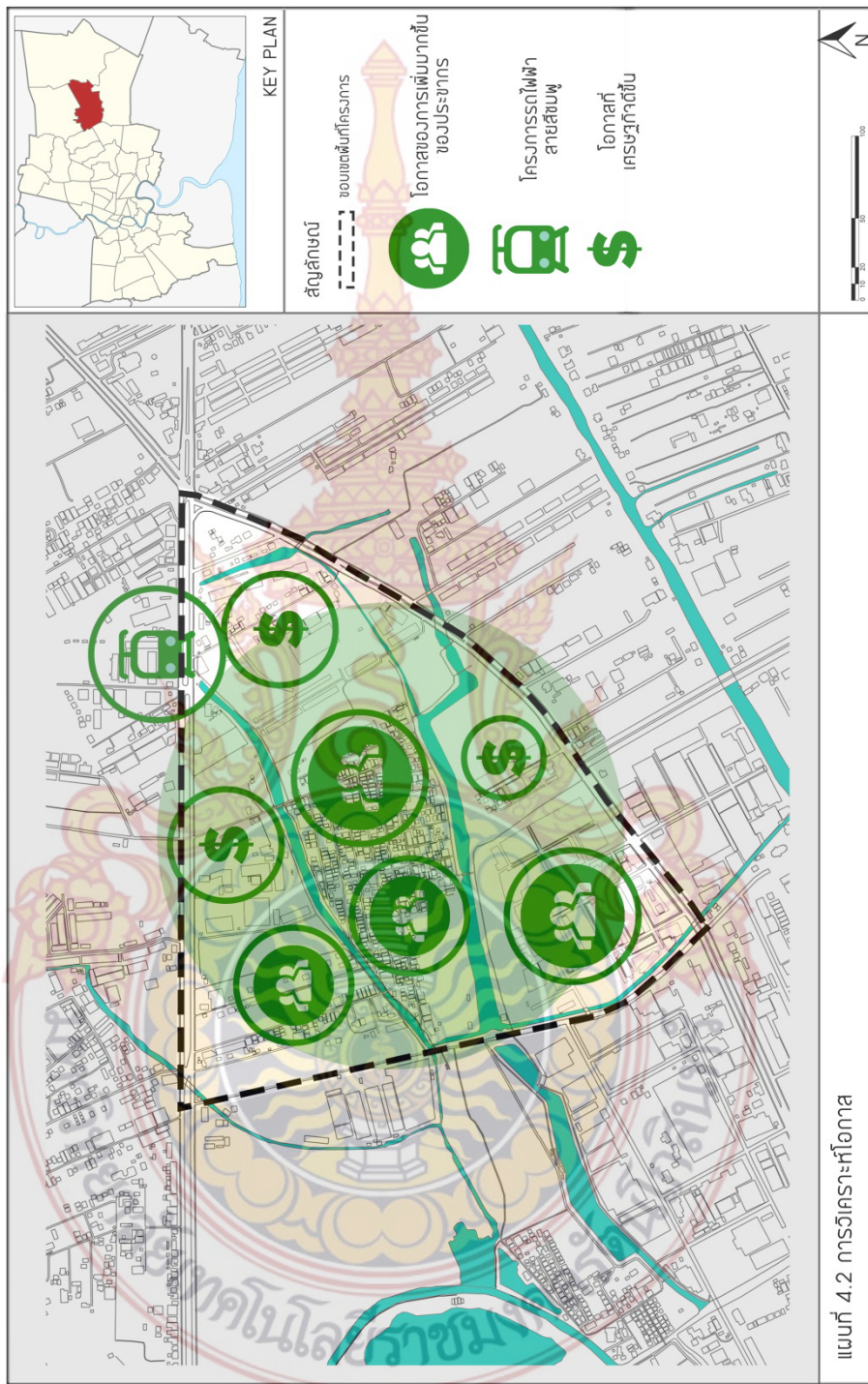
ตารางที่ ๔.๑ ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่

รูปแบบ	จุดแข็ง	โอกาส
โครงข่ายการสัญจร	โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่ที่มีความสะดวกสามารถเข้าถึงและออกนอกพื้นที่โครงการได้สะดวก มีเส้นทางสำคัญผ่านโครงการ ทั้งถนนรามอินทรา และถนนเสรีไทย เป็นถนนที่เชื่อมไปสู่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู และรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคตทำให้เกิดทางเลือกใหม่ในการเดินทางสู่ใจกลางเมืองและชานเมืองช่วยลดปัญหาจราจรติดขัดและความล่าช้าของระบบขนส่งมวลชนในปัจจุบัน

ตารางที่ ๔.๑ จุดแข็ง และ โอกาส (ต่อ)

รูปแบบ	จุดแข็ง	โอกาส
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่โครงการมีการกำหนดให้ใช้ที่ดินประเภท ย.๖ ส่งผลให้พื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนา	มีพื้นที่อยู่ในรัศมีบริการของสถานีรถไฟฟ้าสามารถทำให้สร้างอาคารสูงตามที่ข้อกำหนดกำหนดได้ และส่งผลให้ที่ดินบริเวณโดยรอบสถานีราคาสูงขึ้น
สังคมและเศรษฐกิจ	ความหลากหลายของชุมชนที่อยู่อาศัย ทั้งในเรื่องราคา และ รูปแบบ มีการจัดสรรที่ชัดเจน	โครงการรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นจะส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจกระจายรายได้สู่คนในชุมชน
โครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	พื้นที่โครงการมีความครอบคลุมในเรื่องของสาธารณูปโภค และมีสาธารณูปการที่จำเป็น	โครงการรถไฟฟ้าในอนาคตส่งผลให้เกิดการบริการทางด้านสาธารณูปการที่เพิ่มขึ้นและทั่วถึง
รูปแบบกิจกรรม	กิจกรรมส่วนใหญ่ภายในพื้นที่โครงการเป็นการทำงานของประชาชนในชุมชน และพื้นที่โดยรอบประกอบอาชีพรับจ้าง และค้าขาย	จากโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตจะส่งผลให้เกิดกิจกรรมใหม่ๆในพื้นที่

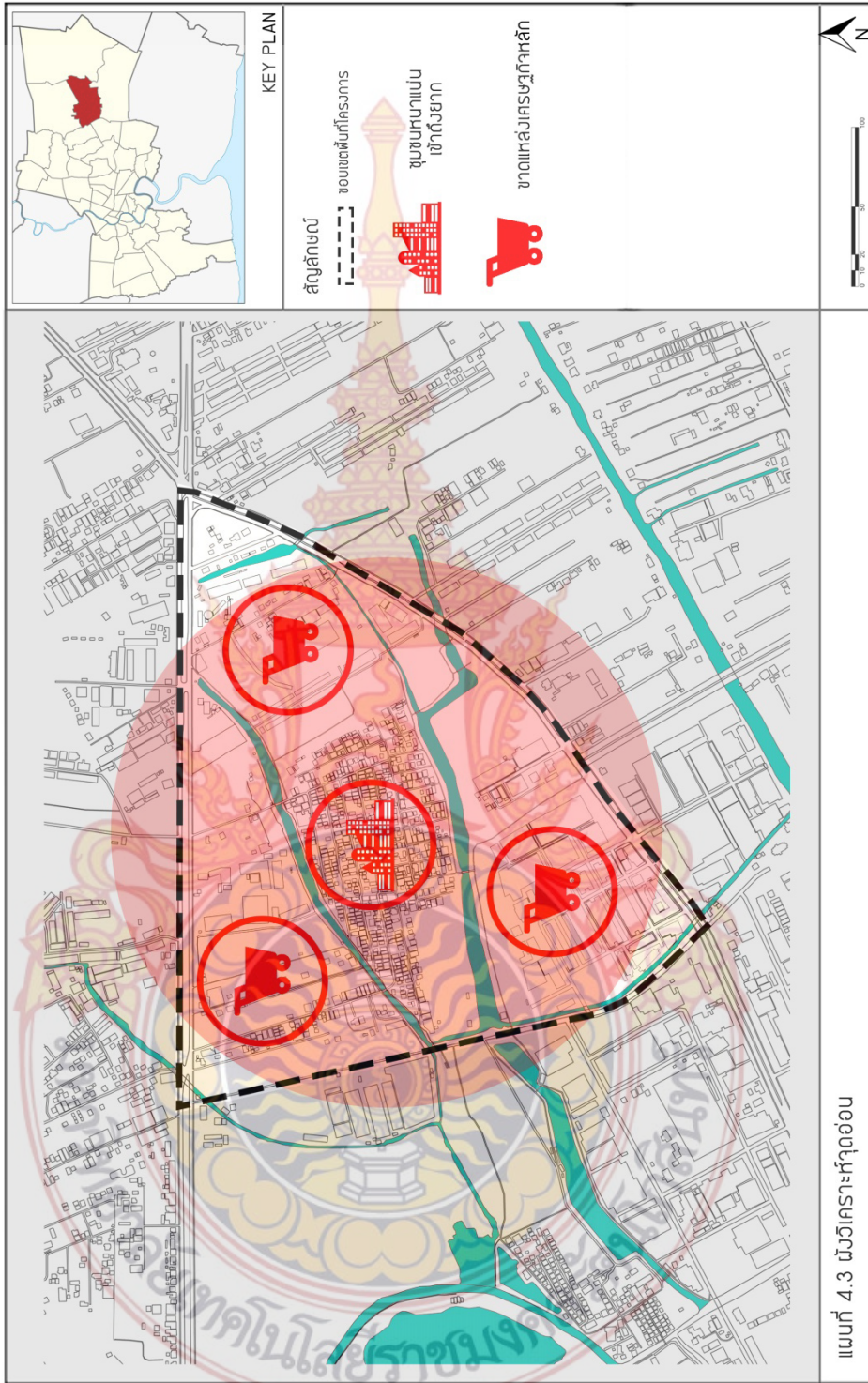


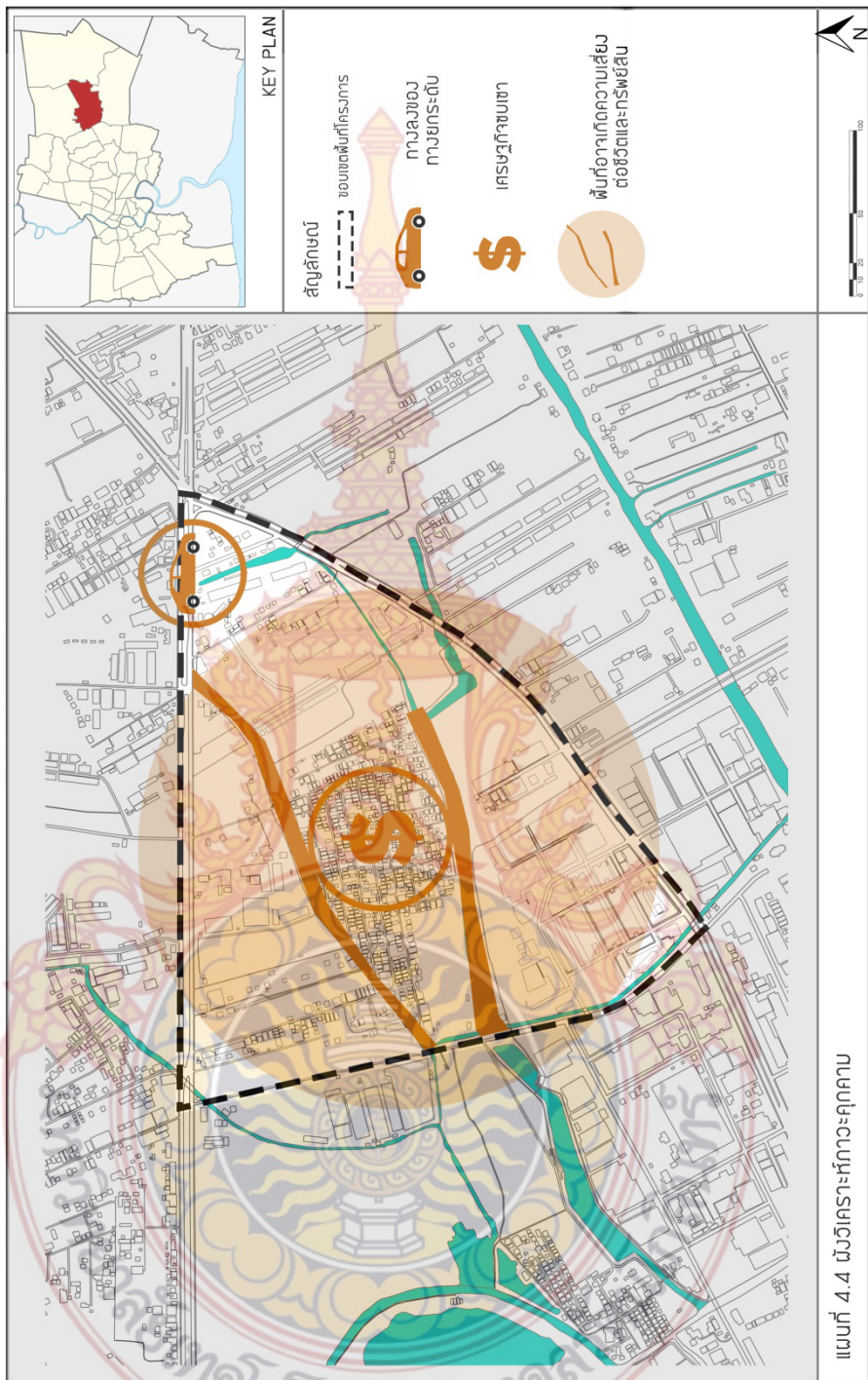


## ๔.๒.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อนและภาวะคุกคาม

ตารางที่ ๔.๒ ที่มา : จากการสำรวจ

รูปแบบ	จุดอ่อน	ภาวะคุกคาม
โครงข่ายสัญญาณ	ในตัวพื้นที่ชุมชนไม่มีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงซึ่งส่วนใหญ่จะวิ่งแค่ถนนสายหลัก และทางเท้าไม่ค่อยถูกใช้งาน	การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรผู้มีรายได้น้อยจากภายนอกเข้ามาในพื้นที่ส่งผลให้รูปแบบอาคารเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงและรुकล้ำเส้นทางสัญญาณ
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ที่มีศักยภาพไม่ได้ถูกใช้เท่าที่ควร และยังมีพื้นที่โล่งว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	พื้นที่บางส่วนที่ไม่ได้รับการพัฒนาเริ่มมีความทรุดโทรมและอาจส่งผลให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้
สังคมและเศรษฐกิจ	ไม่มีแหล่งพาณิชยกรรมหลักในพื้นที่ชุมชนบางส่วนเกิดความหนาแน่นและการบริการเข้าถึงได้ลำบาก ส่งผลให้ขาดคุณภาพชีวิตที่ดี ประชาชนบางส่วนรुकล้ำพื้นที่สาธารณะเพื่อใช้อาศัย	การค้าและการบริการภายในพื้นที่ขาดการใช้งานและการสนับสนุนทำให้งิจกรรมซบเซา
โครงสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการ	โครงสร้างสาธารณูปการยังไม่ครอบคลุมพื้นที่บางส่วน และขาดศูนย์ความช่วยเหลือ หรือการบริการด้านสาธารณะสุข	
รูปแบบกิจกรรม	ศูนย์รวมกิจกรรมในพื้นที่ไม่เพียงพอ ขาดพื้นที่ทำกิจกรรมสาธารณะสำหรับกิจกรรมของคนในชุมชน	พื้นที่สาธารณะบริเวณริมบึงกระเทียมในช่วงเวลากลางคืนมีความเปลี่ยวเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน





แผนที่ 4.4 แนววิเคราะห์ภาวะคุกคาม

### ๔.๓ สรุปวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ภาวะคุกคาม

จากการวิเคราะห์สรุปได้ว่า พื้นที่โครงการในอนาคตมีศักยภาพในการพัฒนาสูงขึ้นเนื่องจากโครงการในอนาคตที่จะเข้ามาส่งเสริมให้พื้นที่เกิดความเปลี่ยนแปลง ทั้งในด้านกายภาพและสังคม จึงมีความจำเป็นที่จะมีการจัดสรรแนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูเพื่อไม่ให้เกิดการรुक้า หรือการกระจุกกระจายตัวอย่างไม่เป็นระเบียบของที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่โครงการ

ความท้าทายของพื้นที่โครงการคือ ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่โครงการและพื้นที่ศึกษา จากการสำรวจและลงพื้นที่เก็บข้อมูล พบว่า มีประชากรส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยที่ประกอบอาชีพรับจ้าง ค้าขาย และมีบางส่วนไม่มีอาชีพซึ่งส่งผลให้ชุมชนอยู่อาศัย เกิดความแออัดและกระจุกกระจาย อีกทั้งพื้นที่โครงการนั้น มีพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรกรรม และรองรับน้ำเพื่อรอผันน้ำ อยู่ในพื้นที่โครงการ และมีประชาชนบางส่วนได้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งชั่วคราวและถาวรรุกค้ำพื้นที่สาธารณะ ดังนั้นการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่จึงมีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงส่วนนี้ทั้งในด้านการป้องกันการรุกค้ำพื้นที่และการใช้ประโยชน์จากน้ำและพื้นที่โดยรอบบึงกระเทียม และอีกประเด็นคือพื้นที่ส่วนที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม อาจส่งผลให้เกิดมลพิษทางเสียง ทางอากาศ และทางน้ำ เนื่องจากพื้นที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการ และต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของคนในชุมชนควบคู่ไปกับการเข้าถึงที่สะดวก ง่ายต่อการเข้าถึงทั้งในด้านการคมนาคมสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐานต่างๆ

### ๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน

ทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชนนั้นจะถูกแยกออกเป็น ๒ ส่วนตามความเหมาะสม ได้แก่

พื้นที่ส่วนที่พัฒนา คือพื้นที่ส่วนที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเช่น พื้นที่ที่โค่นรัศมีรถไฟฟ้าซึ่งจะได้โบนัสความสูงอาคารซึ่งเหมาะแก่การสร้างเป็นที่พักอาศัยแนวตั้ง ซึ่งจะมีความคุ้มค่าและใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดที่สุด เหมาะแก่การลงทุน และการออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อเป็นการรองรับคนที่จะออกจากสถานีรวมถึงที่จอดรถ

พื้นที่ส่วนฟื้นฟู คือส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่โครงการ และพื้นที่สาธารณะที่ใช้เพื่อพักผ่อนหย่อนใจ นอกจากนี้บทบาทและที่ตั้งของย่านจากการสำรวจนั้นพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ที่มีรายได้น้อยเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในโครงการเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นห้องเช่า บ้านแถวห้องแถว ซึ่งปัจจุบันมีความแออัด และทรุดโทรม จึงจำเป็นที่จะต้องมีการฟื้นฟู ทั้งในด้านกายภาพ และสังคม รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการให้มีความครอบคลุมและเข้าถึงได้ง่าย



#### ๔.๕ สรุปวิเคราะห์ ข้อดี - ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่

จากการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อที่จะเสนอแนวทางความสัมพันธ์ ขององค์ประกอบต่างๆภายในโครงการ โดยกำหนดถึงการตอบสนองของความต้องการและความเป็นไปได้ในการออกแบบที่เน้นเหตุผลและความสำคัญที่ได้มาจากการลงพื้นที่และการวิเคราะห์ เนื่องจากพื้นที่มีหลายโครงการ จึงต้องมีการพิจารณาความเหมาะสมในแต่ละแนวความคิดโครงการ และพิจารณาหาความเหมาะสมแก่การดำเนินการพิจารณาออกแบบ

โครงการฟื้นฟูและพัฒนาชุมชนเมืองมีนบุรี เป็นโครงการที่เน้นไปในด้านพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเข้ามาของประชากรจากกรุงเทพมหานครชั้นกลางและกรุงเทพมหานครชั้นใน นักเรียนนักศึกษา และประชากรแฝงที่เข้ามาทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางชัน โครงการในอนาคตที่จะเกิดขึ้นส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่มีศักยภาพที่จะพัฒนาขึ้นทั้งในด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ ตลอดจนระบบสาธารณสุขูปโภค และระบบสาธารณสุขูปการ และพื้นที่ว่างสาธารณะ เพื่อนันทนาการและเพื่อเชื่อมต่อเส้นทางสาธารณะให้เข้าถึงและเชื่อมต่อพื้นที่ต่างๆภายในพื้นที่โครงการและแน่นอนว่ามีข้อดีย่อมมีข้อเสีย ซึ่งข้อเสียของพื้นที่โครงการนั้น คือการเข้าถึงพื้นที่โครงการด้วยระบบขนส่งสาธารณะนั้นไม่เพียงพอเท่าที่ควร รวมไปถึงการขาดแหล่งพาณิชยกรรมหลักภายในพื้นที่ และพื้นที่ทำกิจกรรมสาธารณะไม่เพียงพอต่อประชากรในพื้นที่ ซึ่งแนวทางแก้ไข จากแนวความคิดโครงการพัฒนาฟื้นฟูชุมชนเมืองมีนบุรี สามารถนำเสนอความสัมพันธ์ที่สอดคล้องกันต่อเนื่องตลอดทั้งกระบวนการจัดทำรายละเอียดโครงการ จึงนำเอาแนวความคิดโครงการมาอธิบาย เพื่อตรวจสอบและกำหนดลงไป ในโครงการตามรายละเอียดต่างๆของโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินแนวความคิดของโครงการจะจัดให้พื้นที่พาณิชยกรรมอยู่บริเวณรอบนอกของพื้นที่โครงการโดยกำหนดเป็นพาณิชยกรรมที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อบริบทของพื้นที่โดยรอบ เช่น พาณิชยกรรมบริเวณถนนรามอินทราฝั่งแยกถนนหม่อมเจ้าสง่างาม ถนนรามอินทรา ฝั่งแยกมีนบุรี แนวความคิดออกให้เป็นพาณิชยกรรมที่รองรับเกี่ยวกับการศึกษา และการพักผ่อน เนื่องจากใกล้กับสถานศึกษา ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยถูกกำหนดให้อยู่ด้านในของพื้นที่โครงการ เพราะสามารถกระจายออกสู่พื้นที่ โดยรอบโครงการที่เป็นพาณิชยกรรมล้อมรอบได้ง่าย ผนวกกับเส้นทางให้ที่จะเกิดขึ้นทำให้ง่ายต่อการเชื่อมโยงถึงกันภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียวสาธารณะที่จะเกิดขึ้นในตัวโครงการสามารถเป็นได้ทั้งพื้นที่นันทนาการ ออกกำลังกาย พบปะ และยังเป็นจุดเชื่อมต่อสองฝั่งของบึงกระเทียมเป็นอย่างดี

## สรุปบทที่ ๔

จากการศึกษาพื้นที่ย่านบึงกระเทียมและบริเวณโดยรอบ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ทำให้ได้แนวทางการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ (SWOT Analysis) เพื่อเป็นแนวทางในการเสนอแนะ และกำหนดแนวคิดการวางผัง โดยพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบกิจกรรมเศรษฐกิจ และสังคม ประเด็นที่มีความสำคัญแก่การพัฒนาคุณภาพพื้นที่ได้แก่ การสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน เศรษฐกิจและสังคม โครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และรูปแบบกิจกรรม โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการเปลี่ยนแปลง โดยหาแนวทางในการออกแบบปรับปรุงพัฒนาเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ที่ควรส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาขึ้นในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ประชาชนในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

จากการวิเคราะห์ ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ทำให้ได้แนวทางการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ (SWOT Analysis) ที่นำมาสู่การกำหนดแนวคิดในการออกแบบพื้นที่ ข้อมูล เพื่อที่จะเสนอแนวทางการผสมผสาน ขององค์ประกอบต่างๆภายในโครงการ โดยกำหนดถึงการตอบสนองความต้องการและความเป็นไปได้ในการออกแบบที่เน้นเหตุผลและความสำคัญที่ได้มาจากการลงพื้นที่และการวิเคราะห์ เนื่องจากพื้นที่มีหลายโครงการ จึงต้องมีการพิจารณาความเหมาะสมในแต่ละแนวความคิดโครงการ และพิจารณาหาความเหมาะสมแก่การดำเนินการพิจารณาออกแบบ รายละเอียดของการออกแบบ และวางผังกำหนดโปรแกรมออกมา ๓ ด้าน คือ ด้านโครงข่ายสัญจร ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และด้านอาคาร สิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ว่าง ซึ่งจะใช้เป็นแนวทางในการออกแบบโครงการ และเพื่อเป็นแนวทางที่ชัดเจนและดำเนินการออกแบบอย่างเป็นระบบ ในอนาคตต่อไป





## บทที่ ๕

### การกำหนดรายละเอียดและการออกแบบวางผังโครงการ

#### ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

โครงการพัฒนาชุมชนชนานเมือง เพื่อผู้มีรายได้น้อย มีนบุรี เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เน้นในเรื่องของที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และนักเรียนนักศึกษาที่อาศัยทั้งในและโดยรอบพื้นที่โครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ได้แนวทางการออกแบบที่ชัดเจนและสอดคล้องกับนโยบายต่างๆของทางภาครัฐและเอกชน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำนโยบายของแต่ละหน่วยงานมาวิเคราะห์ ได้ดังนี้

##### ๕.๑.๑ วิสัยทัศน์ ของโครงการพัฒนาชุมชนชนานเมือง เพื่อผู้มีรายได้น้อย มีนบุรี

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลมาวิเคราะห์จนสังเกตเห็นถึงปัญหาของตัวพื้นที่ และความ ต้องการของประชาชน อีกทั้งยังมีโครงการในอนาคตเข้ามาเกี่ยวข้อง จึงมีวิสัยทัศน์ “ ชุมชนชนานเมืองและแหล่งเรียนรู้ที่ยั่งยืนและบูรณาการ ” ซึ่งจะแยกออกเป็น ๒ ส่วนดังนี้

๕.๑.๑.๑ ชุมชนชนานเมือง และแหล่งเรียนรู้ ที่ยั่งยืน ซึ่งความยั่งยืนนั้นต้องมีการแก้ไขปัญหาและการออกแบบรูปแบบในการพัฒนาและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่ตรงจุดตั้งแต่เริ่มต้นและวางแผนล่วงหน้าไปถึงอนาคต เพื่อไม่ให้เกิดความเหลื่อมล้ำ และสามารถทำให้ประชาชนทุกกลุ่มอยู่ร่วมกันในชุมชนได้อย่างปลอดภัยและมีความสุข

๕.๑.๑.๒ ชุมชนชนานเมือง และแหล่งเรียนรู้ ที่บูรณาการ ชุมชนนั้นจะเข้มแข็งไม่ได้ถ้าหากว่าในชุมชนมีแค่ที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดออกแบบ เพื่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลายและตอบสนองต่อความต้องการของทุกคนในชุมชน เพื่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลายภายในพื้นที่ ทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวาขึ้น ทั้งนี้ยังสามารถช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ทั้งในด้านพื้นที่สาธารณะ ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณสุข

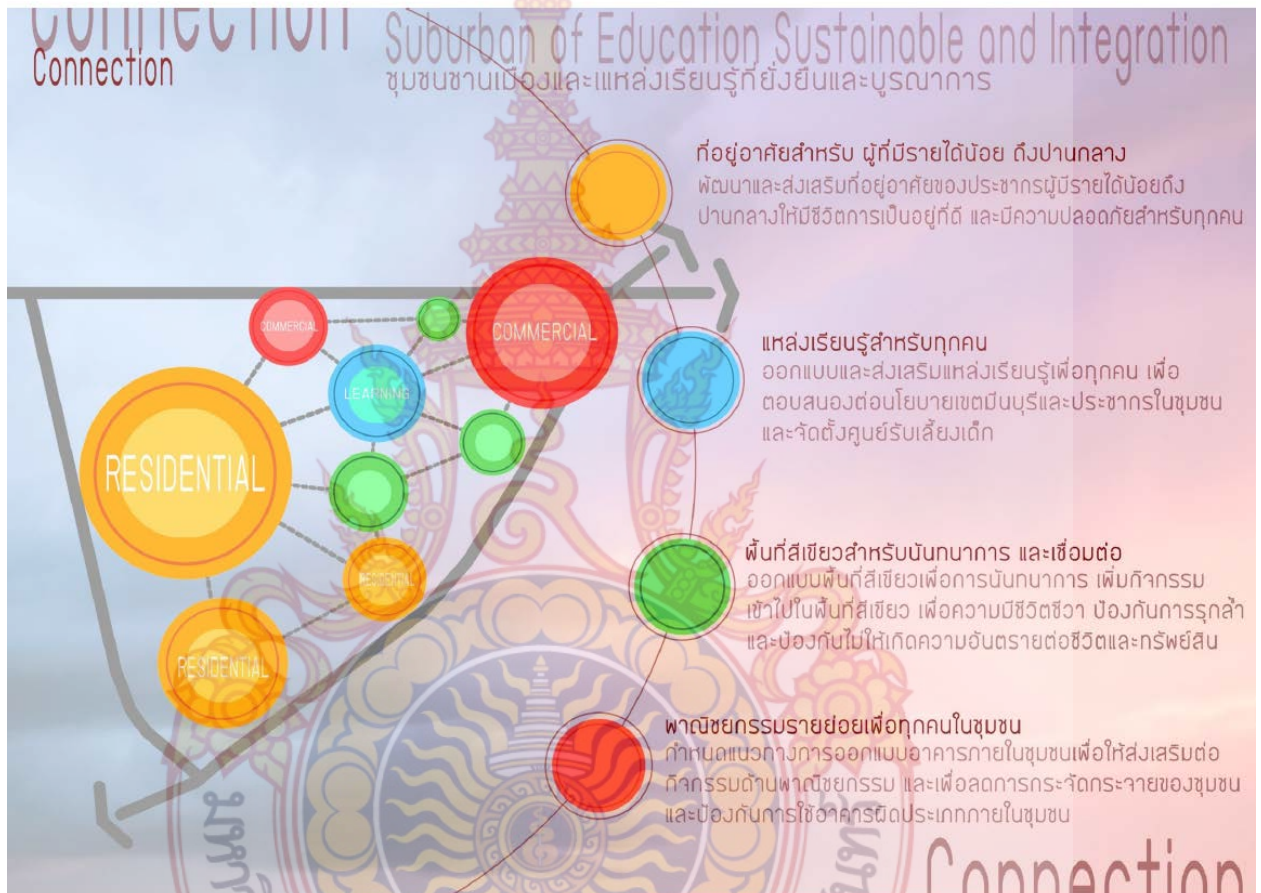
##### ๕.๒ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

แนวคิดด้านการออกแบบและวางผังของโครงการ ได้มีการวิเคราะห์เป็นลำดับถัดมาจากการวิเคราะห์วิสัยทัศน์เพื่อที่จะได้แนวความคิดที่มีความชัดเจนและตอบโจทย์ต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ซึ่งแนวทางการออกแบบและวางผังนั้นจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น ๓ ส่วนหลัก ซึ่งทั้งสามส่วนจะเชื่อมต่อกันด้วยพื้นที่สีเขียว ดังนี้

๕.๒.๑ พื้นที่พาณิชยกรรม และกึ่งพาณิชยกรรม ซึ่งจะอยู่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ๆ อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูซึ่งจะมีในอนาคตที่สุด ซึ่งเป็นจุดที่เข้าถึงได้ง่าย และเป็นจุดที่มีมุมมองที่ดีสามารถมองเห็นจากถนนสายหลักได้

๕.๒.๒ พื้นที่นันทนาการ แหล่งเรียนรู้ และศูนย์ฝึกวิชาชีพ จะตั้งอยู่ กึ่งกลางของพื้นที่โครงการ เพื่อให้เข้าถึงง่ายจากทุกส่วนของพื้นที่โครงการ ซึ่งจะประกอบไปด้วยส่วนรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียนและสนามเด็กเล่น ส่วนของศูนย์ฝึกอาชีพ และ สนามกีฬา

๕.๒.๓ พื้นที่ส่วนอยู่อาศัย จะอยู่ถัดมาจากพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งรูปแบบจะเป็นอาคารพักอาศัยรวมส่วนใหญ่ รองลงมาจะเป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งจะใช้ประโยชน์อาคารคือด้านล่างใช้ค้าขายปลีกภายในชุมชนเพื่อสร้างรายได้ ส่วนชั้นถัดไปใช้ในการพักอาศัย เป็นอาคารพักอาศัยแบบผสมผสาน ส่วนสุดท้ายคือบ้านทาวน์เฮาส์ ซึ่งจะอยู่ทางทิศใต้ของโครงการ อยู่ติดกับ ถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุรประดิษฐ์



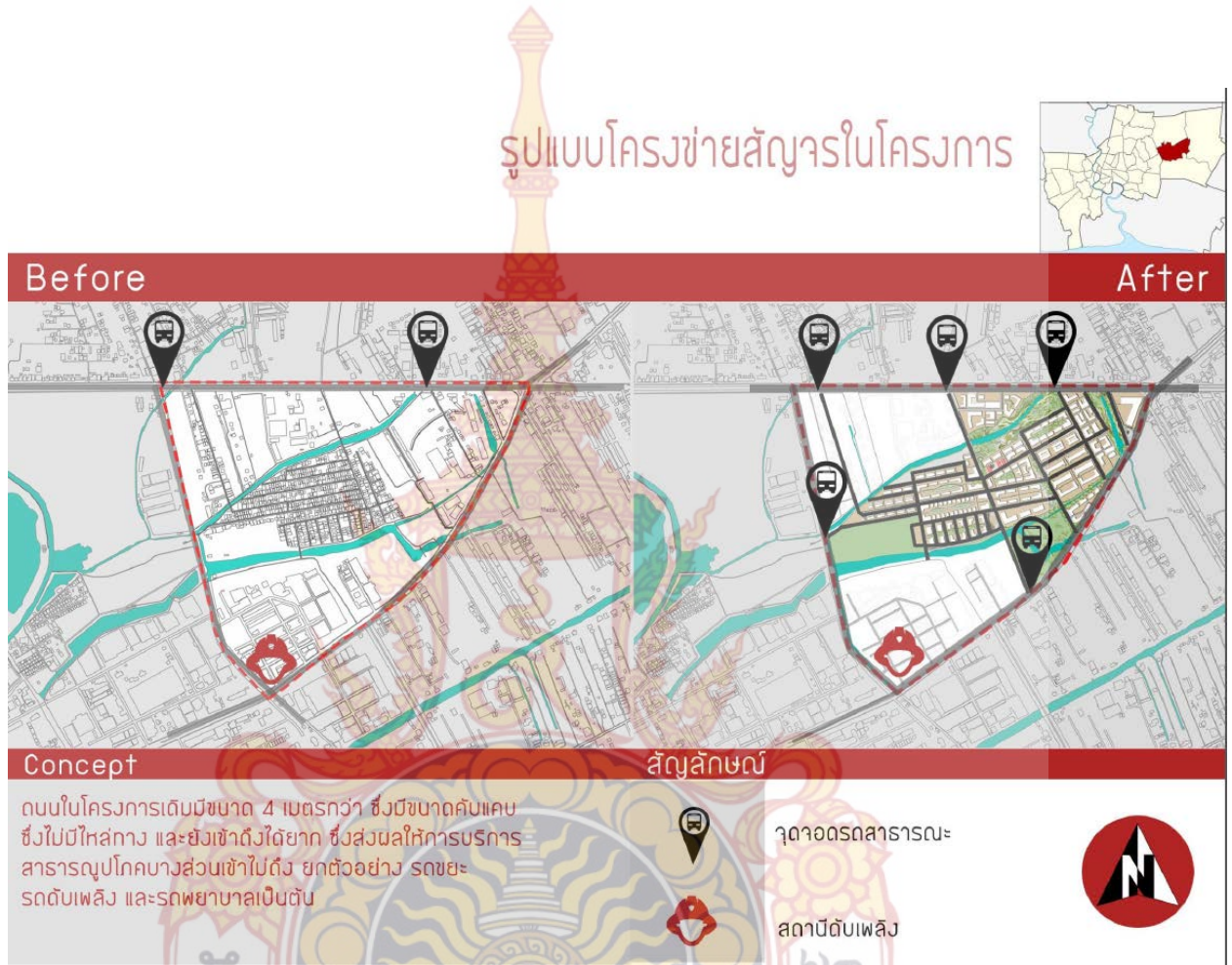
ภาพ : ผังโซน และ ความเชื่อมโยงภายในพื้นที่

### ๕.๓ การกำหนดรายละเอียดโครงการ

#### ๕.๓.๑ ลักษณะโครงข่ายสัญญาณ

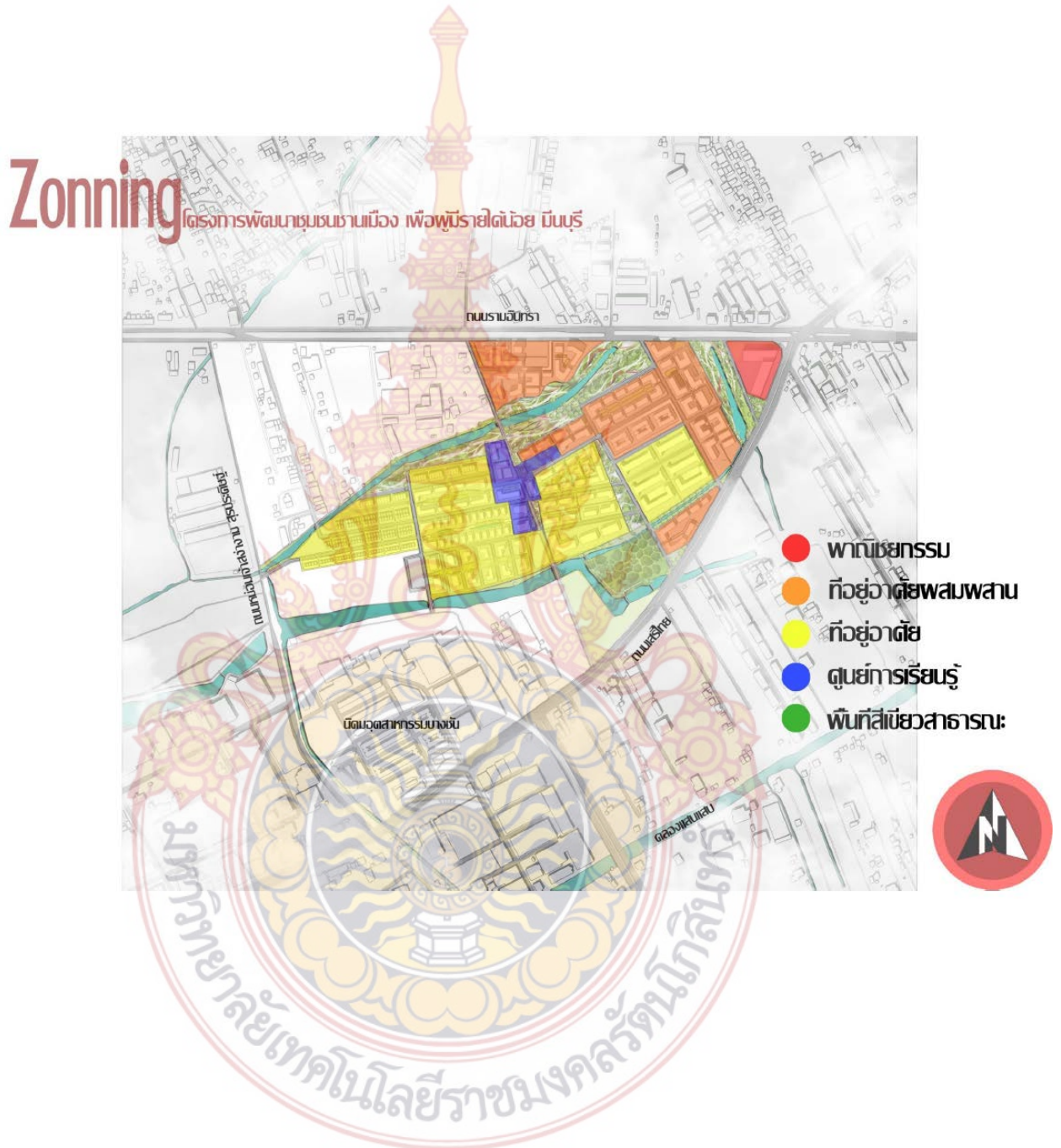
โครงข่ายสัญญาณในพื้นที่โครงการ ถนนภายในโครงการจะเน้นไปในการปรับปรุงเสียส่วนใหญ่ เนื่องจากถนนในโครงการมีความคับแคบมาก ส่งผลให้การสัญจรภายในโครงการมีความยากลำบาก ซึ่ง

ส่งผลให้การเข้าถึงของการบริการต่างๆเข้าถึงได้ไม่ทั่วถึงพื้นที่โครงการ และตัดถนนใหม่บางส่วนเพื่อให้พื้นที่มีความเชื่อมโยงกันตลอดทั้งโครงการ และ เข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น



แผนผัง : รูปแบบโครงข่ายถนนในโครงการ

### ๕.๓.๒ การกำหนดตำแหน่งอาคาร สิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ว่าง





### ๕.๓.๓ การกำหนดมุมมองสำคัญในโครงการ

มุมมองสำคัญในโครงการซึ่งจากบริบทเดิมนั้นไม่มีเนื่องจากบริบทพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่ๆเข้าถึงได้ยาก และเน้นปลูกสร้าง ซึ่งจะกำหนดให้มุมมองสำคัญในโครงการอยู่ที่ บริเวณ ต้นของบึงกระเทียม ซึ่งเป็นจุดที่สถานีของรถไฟฟ้าสายสีชมพูจะลง ซึ่งอยู่ติดกับถนนรามอินทราและตรงข้ามกับโรงเรียนเศรษฐบุตรบำเพ็ญ ซึ่งจะสามารถออกแบบพื้นที่ให้เป็นสวนบึงกระเทียมเพื่อใช้ในการเชื่อมต่อส่วนต่างๆของพื้นที่โครงการด้วยการเดินเท้าและพื้นที่นันทนาการ และเพิ่มแลนด์มาร์ค หรือจุดนำสายตาเป็นปติมากรรม รูปปลาตะเพียนซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของเขตมีนบุรี



ภาพ บึงกระเทียม

## ๕.๓.๔ การควบคุมรายละเอียดการออกแบบและสิ่งปลูกสร้าง

### ๕.๓.๔.๑ ความสูงอาคาร

ความสูงอาคาร ส่วนใหญ่ในพื้นที่ จะเป็นอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทางกฎหมายได้ระบุไว้ว่าความสูงเกิน ๕ ชั้นจะต้องมีลิฟท์ ทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายของพื้นที่ส่วนกลางจากค่าไฟและค่าบำรุงรักษาลิฟท์ ซึ่งผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยต้องจ่ายในราคาที่สูงเกินกว่ารายได้ประจำของตน จึงได้ออกแบบอาคารให้ไม่มีลิฟท์เพื่อลดค่าใช้จ่ายตรงนี้ ส่วนต่อมา คือ อาคารประเภทอยู่อาศัยแบบผสมผสาน และอาคารกึ่งพาณิชย์กรรม ซึ่งจะอยู่ในส่วนถัดออกไปทางด้านทิศเหนือถัดจากส่วนที่อยู่อาศัย ซึ่งรูปแบบจะมีตั้งแต่ ๓ ชั้น ไปจนถึง ๑๐ ชั้น ส่วนที่เป็นอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้นจะเป็นที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน ส่วนที่เกิน ๓ ชั้นขึ้นไปจะเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทกึ่งพาณิชย์กรรม เช่น คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ ออฟฟิศประเภทตัวเตอรส์สำหรับสถาบันการศึกษาที่อยู่ในบริเวณนี้ เป็นต้น ซึ่งสัดส่วนความสูงอาคาร ส่วนต่อไปคือ ส่วนของห้างสรรพสินค้า ซึ่งจะอยู่ติดกับ แยกมินบุรี ซึ่งจะเป็นอาคารที่มีความสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ ๑๕ ชั้น ซึ่ง ๓ ชั้นแรกใช้เป็นส่วนของห้างร้านต่างๆ ๓ ชั้นถัดไปจะเป็นออฟฟิศ ชั้นที่เหลือจะเป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งความสูงอาคารจะถูกลดทอนทั้งความสูงและขนาดของอาคารตามความเหมาะสม เริ่มจากอาคารที่ใหญ่ที่สุดคือห้างสรรพสินค้า ที่อยู่ทางทิศเหนือติดกับแยกมินบุรี ไล่ไปจนถึงทาว์นเฮาส์ที่อยู่ทางติดกับถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุรประดิษฐ์



ภาพ รูปด้าน

### ๕.๓.๔.๒ รายละเอียดผังโครงการ

- ส่วนที่อยู่อาศัย นันทนาการ และแหล่งเรียนรู้



ออกแบบและส่งเสริมแหล่งเรียนรู้ทุกยุค เพื่อ  
ตอบสนองส่วนขยายเขตเมืองและประชากรในชุมชน  
และจัดตั้งศูนย์รับเลี้ยงเด็ก  
เพื่อแบ่งเบาภาระครอบครัวช่วงเวลาที่ทำงาน  
และศูนย์พื้ที่อาชีพ เพื่อรองรับ พุทธศาสนิกชนที่สนใจ



ภาพ ส่วนที่อยู่อาศัย นันทนาการ และแหล่งเรียนรู้ และรายละเอียด

- ส่วนอาคารผสมผสาน และ สวนบึงกระเทียม

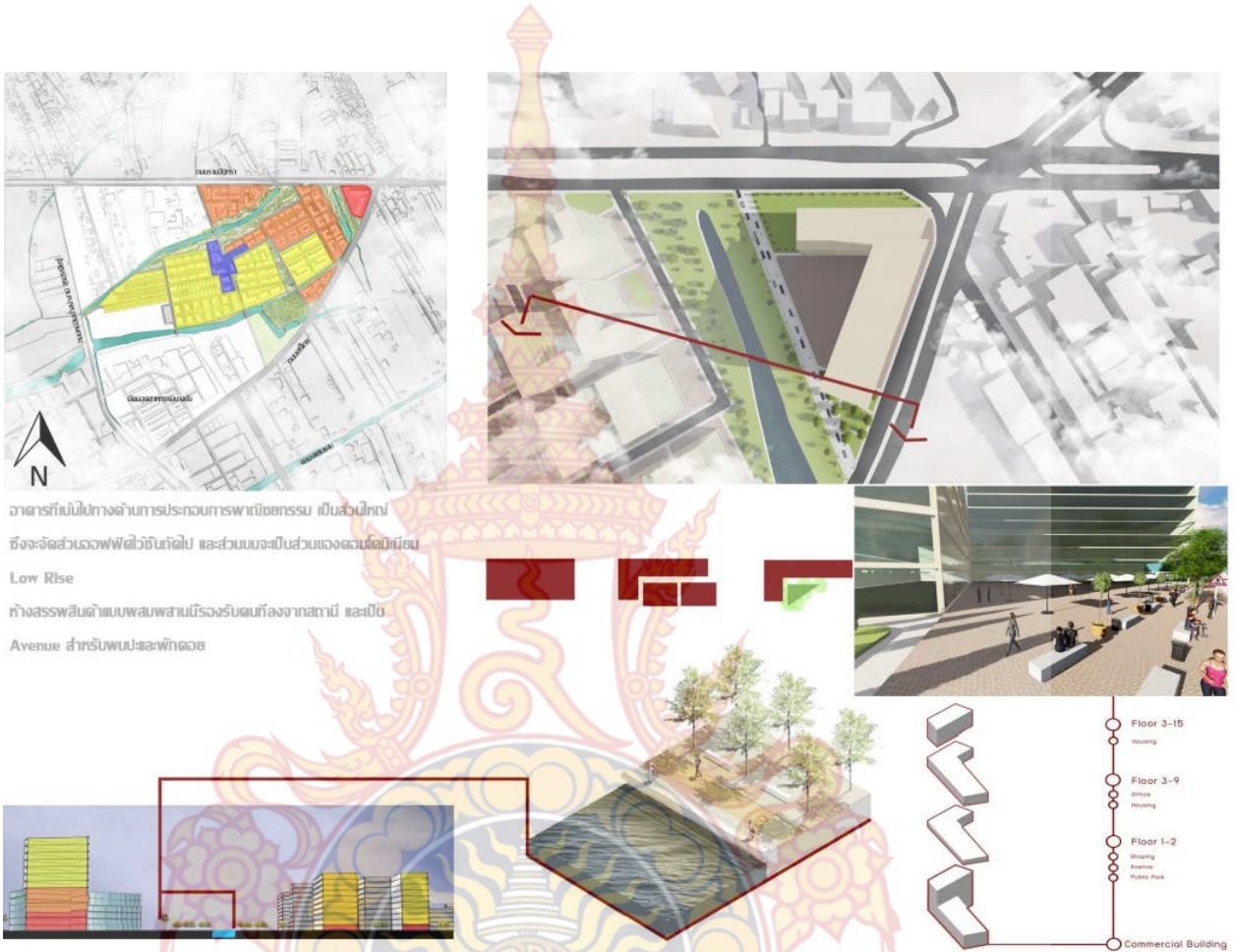


ภาพ สวนบึงกระเทียม



ภาพ รูปตัดอาคาร

- ส่วนห้างสรรพสินค้า

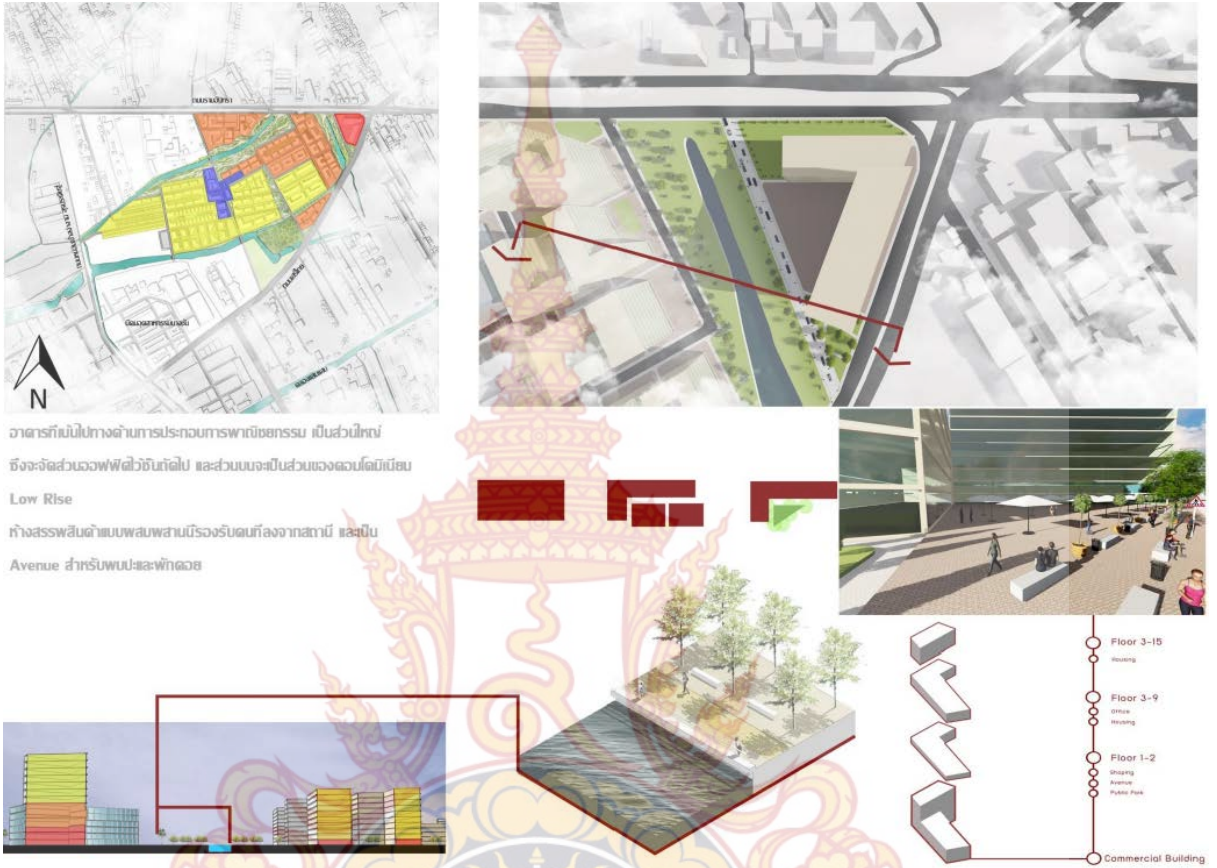


ภาพ ส่วนห้างสรรพสินค้า และรายละเอียด



### ๕.๓.๔.๓ รายละเอียด และรูปตัด

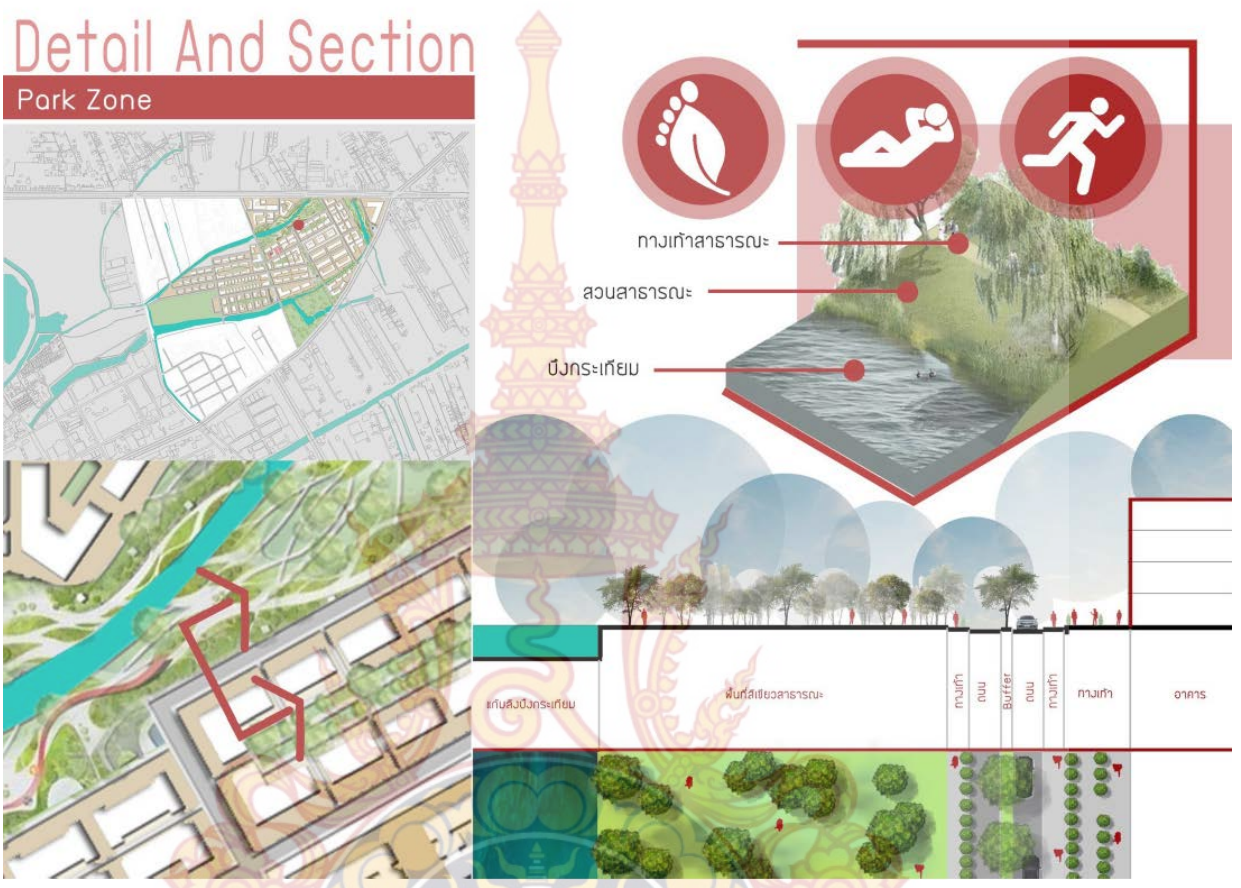
- โซนห้างสรรพสินค้า



ภาพ รายละเอียดส่วนห้างสรรพสินค้า

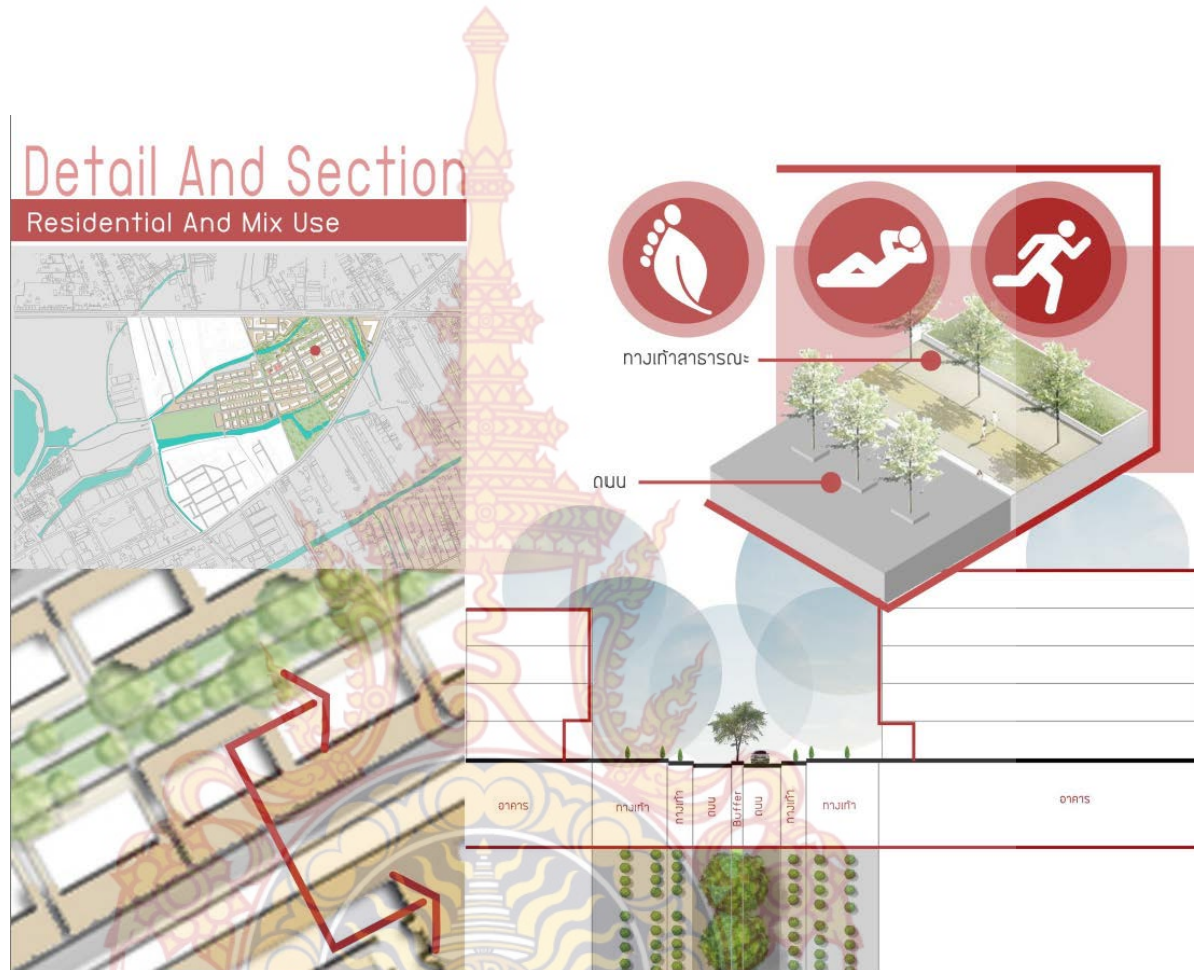


- โซนสวนบึงกระเทียม



ภาพ รายละเอียดโซนสวนบึงกระเทียม

- โชนที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน



ภาพ โชนที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน









## บทที่ ๖

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### ๖.๑ บทสรุปผล โครงการพัฒนาชุมชนชนานเมืองเพื่อผู้มีรายได้น้อย มินบุรี

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลจะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร ให้มีความเป็นระเบียบความสวยงาม เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และศักยภาพสูงสุด สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองในอนาคต รวมทั้งสอดคล้องกับแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้ยังสนับสนุนนโยบายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐและภาคเอกชนที่จะแก้ปัญหาและเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยหรือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของตนเอง ในลักษณะจัดสรรบ้านและที่ดินในเขตพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งขยายแหล่งงานทั้งภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม ขยายโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคมขนส่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆออกสู่พื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง เพื่อรองรับผู้ใช้แรงงานหรือผู้มีรายได้น้อยที่จะอพยพเข้ามาอาศัยและประกอบอาชีพในกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคตพร้อมให้ภาครัฐขยายความเจริญออกสู่ชนบทเพื่อสร้างความมั่นคงในแหล่งงาน ในชนบท ป้องกันไม่ให้แรงงานทะลักเข้าสู่เมืองหลวง จนทำให้เกิดอาชญากรรมและแหล่งเสื่อมโทรม

#### ๖.๒ แนวทางการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ

จากข้อ ๖.๑ ที่กล่าวมา เขตมินบุรีนั้น มีสภาพพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะจัดตั้งชุมชนเพื่อผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากเขตมินบุรีนั้นเป็นเสมือนรอยต่อระหว่างสังคมเมืองกับสังคมชนบทซึ่งสามารถเกิดแหล่งงานและแหล่งที่อยู่อาศัยได้มากในอนาคต ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องมีการเสนอแนวทางในการพัฒนาเพื่อป้องกันการเติบโตของเมืองที่กระจุกกระจาย ซึ่งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าเข้ามาในเขตมินบุรีถึง ๒ สาย คือสายสีชมพู และสายสีส้ม ซึ่งอาจจะส่งผลให้เขตมินบุรีเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ผลกระทบที่ตามมาคือ ราคาที่ดินสูงขึ้น พื้นที่เกิดการพัฒนา และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร ซึ่งจะส่งผลให้ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ต้องย้ายสถานที่อยู่ไปรวมตัวกันหรือกระจุกกระจายอยู่ตามชุมชนต่างๆ ซึ่งจะส่งผลในด้านลบ จำเป็นจะต้องมีการออกแบบพื้นที่ เพื่อเป็นการป้องกันการรุกรานพื้นที่สาธารณะ ป้องกันไม่ให้พื้นที่เกิดความแออัดเสื่อมโทรม รวมไปถึงการสร้างแหล่งงานและสร้างศูนย์พัฒนาฝีมือแรงงานทั้งภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม ปรับปรุงโครงข่ายสาธารณูปโภค การคมนาคมขนส่ง จุดจอดบริการรถสาธารณะ วัตถุประสงค์หลักของโครงการพัฒนาชุมชนชานเมืองเพื่อผู้มีรายได้น้อย มินบุรี คือ การที่จัดสรรที่อยู่อาศัยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่ แหล่งงาน อาชีพ และนันทนาการ ส่วนจุดประสงค์รองเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาแก่ชุมชนอื่นๆ ที่ประสบปัญหา แออัดทรุดโทรม ซึ่งโครงการนี้จะมีผลไม่ใช้แค่ตัวพื้นที่โครงการ ยังส่งผลให้พื้นที่โดยรอบพื้นที่โครงการนั้น ได้รับผลประโยชน์ด้วย ทั้งในด้านการลดการเกิดอาชญากรรม ลดพื้นที่เสื่อมโทรม การได้มีพื้นที่พัฒนาเพิ่มมากขึ้น และยังสามารถสร้างอาชีพให้คนในชุมชนผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะกลับเข้าไปทำงานในภาคเกษตรหรือภาคอุตสาหกรรม ต่อไป

๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

๖.๓.๑ ควรลงรายละเอียดให้ลึกถึงรูปแบบอาคารพักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยว่ามีรูปแบบอย่างไร รูปแบบไหนเหมาะสมที่สุด

๖.๓.๒ ประชาชนผู้มีรายได้น้อย มีสิทธิการเข้าถึงการรักษา หรือสาธารณสุขได้น้อยกว่าประชาชนที่มีรายได้สูงหรือรายได้ปานกลาง ดังนั้นจึงควรมีการจัดตั้ง สถานพยาบาล หรืออนามัยรองรับ

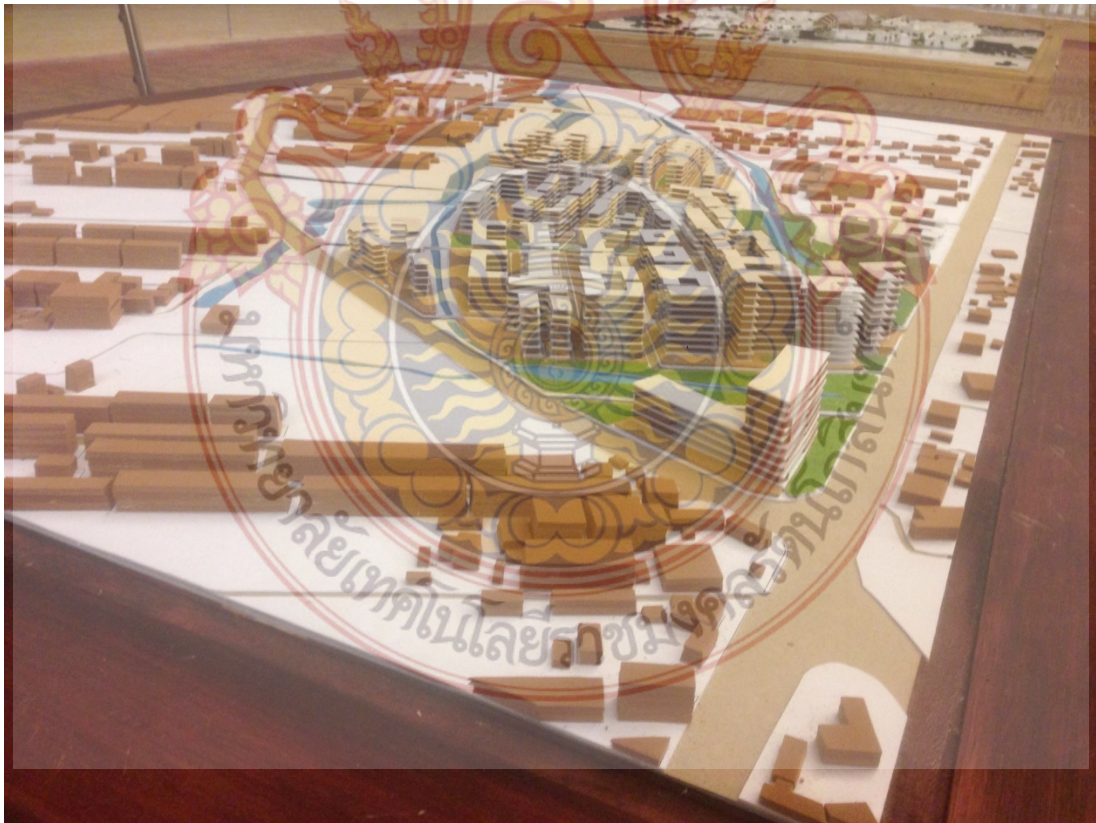
๖.๓.๓ พื้นที่สาธารณะ ไม่ค่อยมีความจำเป็นต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เนื่องจาก กลางวันทำงาน กลางคืนก็กลับเข้าที่พัก พื้นที่สีเขียวสาธารณะ อย่างเช่นสวนสาธารณะระดับเมือง หรือระดับย่าน อาจก่อให้เกิดอาชญากรรมในพื้นที่ได้ สิ่งจำเป็นต้องมีคือ ศูนย์รับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียนเนื่องจากผู้ปกครองทำงานไม่มีเวลามาเลี้ยงดูบุตร รวมไปถึงพื้นที่นันทนาการ สนามเด็กเล่น และสนามกีฬาเพื่อให้เกิดกิจกรรม ภายในชุมชน



# ภาคผนวก

## หุ่นจำลองพื้นที่โครงการ







## บรรณานุกรม

ฐาปนา บุญยประวิตร. ๒๕๕๑,การใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) อยู่ที่อาศัยของประเทศสวิตเซอร์(Online). <http://www.asiamuseum.co.th/๕๖> ,๑๐ มีนาคม ๒๕๕๓

ไพบูลย์ ช่างเรียน ๒๕๑๖ : ๒๕๐-๒๕๑ ความรู้เรื่องประชากรและชุมชนเมือง  
รองศาสตราจารย์สิทธิพร ภิรมย์รัตน์ สถ.บ (ศิลปากร) M. Arch. / M.C.P. (U. of Penn) ส.สศ. ๙๒๓ / ว.สพ.๒๒.

National Center for Smart Growth Research and Education. ๒๐๐๖. A Requim for Smart Growth

Associate Professor Sitthiporn Piromrue : คู่มือการศึกษาปฏิบัติการวางแผนชุมชนเมือง และสภาพแวดล้อม Urban and Environmental Planning Study Handbook : พ.ศ. ๒๕๒๒

<http://www.smartgrowth.org/library/prinlist.asp> June ๑๐, ๒๐๐๙.

<http://smartgrowth.umd.edu/> , June ๑๒, ๒๐๐๙

[http://www.cnu.org/intro\\_to\\_new\\_urbanism](http://www.cnu.org/intro_to_new_urbanism) July ๑๐,๒๐๑๐.

Project for Public Spaces. ๒๐๑๐. Placemaking Chicago (Online).

<http://www.pps.org/placemakingchicagoproject/> August ๒๕, ๒๐๐๘.

Smart Growth Network. ๒๐๑๐ Smart Growth Resources by Principle (Online).

The Congress for the New Urbanism . ๒๐๑๐ . Learn About New Urbanism (Online).

U.S. Environmental Protection Agency. ๒๐๐๙. Environmental Benefits Of Smart Growth <http://www.epa.gov/smartgrowth/topics/eb.htm> January ๒๐, ๒๐๑๐



## ประวัตินักศึกษา



ชื่อ - นามสกุล : นายวิระ จิตชัย  
วัน เดือน ปีเกิด : ๑ เมษายน ๒๕๓๖  
ที่อยู่ : ๗๑/๒๔๗ แขวงบางชั้น เขตคลองสามวา จังหวัด  
กรุงเทพมหานคร

### ประวัติการศึกษา

พ.ศ. ๒๕๔๙ - ๒๕๕๔ ระดับมัธยมศึกษา ปีที่ ๑ - ๖  
โรงเรียนเศรษฐบุทรบำเพ็ญ  
ถนน รามอินทรา แขวง มีนบุรี เขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๖๐ ระดับปริญญาตรี  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ  
สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ (ศาลายา)

### ประวัติการทำงาน

สหกิจศึกษาที่ บริษัท ฟลัดเวย์ จำกัด  
ถนนรัชดาภิเษก จันทระเกษม จตุจักร กรุงเทพมหานคร

