

โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร



นายณัฐพล สายพรมสุต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์  
ปีการศึกษา ๒๕๖๐

**Development of suburban community center in Minburi Areas, Bangkok**

**Nuttapol Saipromsud**

**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**

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือ การให้คำแนะนำและคำปรึกษาจาก อาจารย์ราศี ทองเงิน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำปรึกษาและให้คำแนะนำมาโดยตลอด ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ นักผังเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ได้ให้ข้อมูลต่างๆที่ใช้ในการศึกษา ครั้งนี้ อย่างดียิ่ง ขอขอบพระคุณอาจารย์สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง อาจารย์ตรวจวิทยานิพนธ์ทุกท่าน เจ้าหน้าที่จากคณะสถาปัตยกรรมและการออกแบบทุกท่าน ที่ได้ให้คำปรึกษาให้คำแนะนำ และอำนวยความสะดวกอย่างดี ขอขอบคุณมิตรภาพและขอบใจเพื่อนและพี่ทุกคนที่เป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ บิดามารดา และครอบครัว ซึ่งเปิดโอกาสให้ได้รับการศึกษาเล่าเรียน ตลอดจนคอยช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

นายณัฐพล สายพรมสุด  
ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร  
 ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์ : นายณัฐพล สายพรมสุต  
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ราศี ทองเงิน  
 คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ

### บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่บริเวณตลาดมีนบุรี กรุงเทพมหานครและบริเวณโดยรอบเพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาสภาพทางกายภาพของพื้นที่เพื่อให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองที่มีประสิทธิภาพ มีความเป็นสถานที่ที่มีคุณภาพและมีความสำคัญต่อชีวิตชานเมือง ในการศึกษาวิเคราะห์เพื่อแสดงประเด็นปัญหาและศักยภาพของพื้นที่ใช้ฐานข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารในด้านต่างๆร่วมกับฐานข้อมูลทุติยภูมิจากการศึกษางานวิจัยแนวความคิด ทฤษฎี ตลอดจนข้อมูลสนับสนุนอื่นๆ เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาองค์ประกอบในการออกแบบพื้นที่เชิงกายภาพที่เหมาะสมของพื้นที่บริเวณตลาดมีนบุรี

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่บริเวณตลาดมีนบุรีเป็นพื้นที่ย่านการค้า และเป็นศูนย์กลางระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สำคัญของพื้นที่เขตมีนบุรีซึ่งเป็นจุดที่มีระบบขนส่งมวลชนที่มีความหลากหลาย มีคนเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อเปลี่ยนการสัญจรและเดินทางต่อไปยังพื้นที่ต่างๆของเมืองทั้งการสัญจรทางเท้า รถส่วนบุคคล รถโดยสารสาธารณะประเภทต่างๆ และในพื้นที่ยังเป็นย่านการค้าที่มีความหลากหลายของสินค้าเพราะเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของเขตจึงมีคนเข้ามาจับจ่ายใช้สอย และตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ โรงพยาบาล และสถานศึกษาที่สำคัญของเขต และมีกิจกรรมการใช้พื้นที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากทั้งในระดับชุมชนและระดับเมือง และด้วยในพื้นที่ระดับเขตมีนบุรีที่เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองจากกรุงเทพชั้นในทำให้บริเวณโดยรอบมีชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรมาตั้งอยู่มากในพื้นที่ และในอนาคตยังมีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเข้ามาในพื้นที่เมืองและยังจะมีรถไฟฟ้าสายสีชมพูและรถไฟฟ้าสายสีส้มตัดผ่านและเป็นที่ตั้งของสถานีตลาดมีนบุรี ทำให้เกิดการเดินทางที่สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น จึงจะมีแหล่งงาน แหล่งที่อยู่อาศัยกระจายตัวตามมาเช่นกัน ในเขตมีนบุรี มีพื้นที่ซึ่งเป็นจุดกึ่งกลางเชื่อมระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิและดอนเมือง จึงจะเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจในพื้นที่ ทำให้เกิดการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วถึงแม้จะอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีจึงเป็นทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ และเป็นจุดกึ่งกลางเชื่อมระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิและดอนเมือง

การวิเคราะห์ปัญหาและศักยภาพของพื้นที่นำไปสู่แนวทางการออกแบบเชิงกายภาพด้วยการเสนอศูนย์ชุมชนชานเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจากย่านใจกลางกรุงเทพฯ และเป็นจุดเปลี่ยนการสัญจร เชื่อมโยงการพัฒนาสู่พื้นที่บริเวณชานเมืองเพราะว่ามีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมไม่ไกลจากตัวเมืองกรุงเทพฯทั้งยังมีปัจจัยพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบ พร้อมกับโดยในพื้นที่จะมีโครงการรถไฟฟ้าตัดผ่านทั้งรถไฟฟ้าสายสีชมพู การพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้ย่านศูนย์กลางการค้าและบริการพร้อมเป็นที่อยู่อาศัยชานเมืองรองรับการขยายตัวของเมืองจากย่านใจกลางกรุงเทพฯ เชื่อมโยงการพัฒนาสู่พื้นที่บริเวณชานเมือง โดยมีนบุรีจะมีการพัฒนาให้สามารถรองรับการเติบโตได้ ๒ บทบาท คือ เป็น



ทั้งศูนย์ชุมชนย่อย และเมืองอุทยานนคร วัตถุประสงค์เพื่อสร้างแนวทางการวางผังและออกแบบการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ทางด้านกายภาพ เพื่อรองรับประโยชน์การใช้สอยภายในพื้นที่แบบร่วมสมัย มีความสอดคล้องกับบริบทโดยรอบ



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

สาขา สถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง

ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Title : Development of suburban community center in Minburi Areas,  
Bangkok  
Student : Nuttapon Saipromsud  
Advisor : Rasee Tong-ngern  
Faculty : Architecture and Urban Design  
Academic year 2017

### Abstract

This thesis aims to study the physical features of the economic and social areas of Minburi market, Bangkok and to propose guidelines for developing the physical conditions of the area to be a suitable, livable, and qualified suburban community. The primary database, the results of area survey, the secondary database from a research study concepts, theory, and other supporting information were used to analyze the problems and potentials of the area and to define the appropriate guidelines for development.

The study showed that Minburi market is an important area of commercial, public utilities, and public facilities. There are a large number of people using the area to change the flow and connections to other areas of the city through various mass transits such as pedestrian traffic, personal cars, and public buses. Moreover, it is a major commercial area which is located close to several public places like government offices, hospitals, and educational institutions. Many space activities occur in both community level and city level. As it is also an area supporting the expansion from Bangkok, new communities and housing zones are increasing. And in the near future, Pink Line sky train and MTR are coming. Minburi is a midpoint between Suvarnabhumi International airport and Donmuang International airport. This makes it an important economic drive. Therefore, Minburi plays important roles in residency, commercial, services, and link between Suvarnabhumi International airport and Donmuang International airport.

The analysis of the problems and potentials of the area leads to the physical design approach of suburban community center to accommodate the expansion of the urban area in the heart of Bangkok and to be an interchange point with the development to suburban areas. Minburi can be developed to accommodate the growth in two roles; a Community Center and City of Angkor Park. The objective is to create guidelines for planning, design, development, and rehabilitation so that Minburi has utility within contemporary space which is consistent with its surrounding context.

Student's signature ..... Advisor's signature .....  
Architectural Technology Program          Academic year          2017



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	จ
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ช
สารบัญแผนที่	ซ
<b>บทที่ ๑ บทนำ</b>	
๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ	๑-๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๑-๒
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๑-๒
๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่	
๑.๓.๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๒
๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ	๑-๕
๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา	๑-๕
๑.๔ ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา	๑-๗
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๑-๗
๑.๖ คำจำกัดความ	๑-๗
<b>บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
๒.๑ แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง	๒-๑
๒.๒ แนวความคิดจินตภาพเมือง (The Image of the City)	๒-๓
๒.๓ แนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center)	๒-๔
๒.๔ แนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center)	๒-๘
๒.๕ กรณีศึกษา	
๒.๕.๑ เมือง Orestad, Copenhagen ประเทศ Denmark	๒-๖
๒.๕.๒ เมือง Freiburg im Breisgau ประเทศ เยอรมัน	๒-๗
๒.๕.๓ โครงการ Singapore Tianjin Eco-City ประเทศจีน	๒-๗
สรุปบทที่ ๒	๒-๘
<b>บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</b>	
๓.๑ พื้นที่ศึกษา	
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ	



## สารบัญ(ต่อ)

	หน้า	
๓.๑.๑.๑	ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	๓-๑
๓.๑.๑.๒	ระบบโครงข่ายการสัญจร	๓-๕
๓.๑.๑.๓	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๘
๓.๑.๑.๔	โครงสร้างสาธารณูปโภค	๓-๑๑
๓.๑.๑.๕	โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๑๑
๓.๑.๒	ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	
๓.๑.๒.๑	ชุมชนและประชากร	๓-๑๕
๓.๑.๒.๒	กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม	๓-๑๖
๓.๑.๓	กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง	
๓.๑.๓.๑	กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง	๓-๒๐
๓.๑.๓.๒	โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้อง	๓-๒๒
๓.๑	พื้นที่โครงการ	
๓.๒.๑	การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๓๐
๓.๒.๒	ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ	๓-๓๒
๓.๒.๓	ข้อมูลด้านกายภาพ	
๓.๒.๓.๑	โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๓๓
๓.๒.๓.๒	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๓๖
๓.๒.๓.๓	การใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๓๙
๓.๒.๓.๔	กรรมสิทธิ์ที่การถือครองที่ดิน	๓-๔๒
๓.๒.๓.๕	โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๔๓
๓.๒.๓.๖	มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๔๓
๓.๒.๓.๗	ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	๓-๔๖
๓.๒.๓.๘	ความสูง	๓-๕๐
๓.๒.๓.๙	มรดกวัฒนธรรม	๓-๕๒
๓.๒.๓.๑๐	ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่	๓-๕๓
๓.๒.๓.๑๑	องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๕๔
๓.๒.๓.๑๒	ความเป็นสถานที่	๓-๕๔
๓.๒.๔	ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	
๓.๒.๔.๑	สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม	๓-๕๖
๓.๒.๔.๒	กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๓-๕๖
	สรุปบทที่ ๓	๓-๕๘

### บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

#### ๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

## สารบัญญ(ต่อ)

	หน้า
๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๑.๑.๑ ศักยภาพด้านการบริการและการค้า	๔-๑
๔.๑.๑.๒ ศักยภาพด้านการท่องเที่ยว	๔-๒
๔.๑.๒ ปัญหาพื้นที่โครงการ	
๔.๑.๒.๑ ปัญหาการขาดแคลนในพื้นที่	๔-๒
๔.๑.๒.๒ ปัญหาความเสื่อมโทรมในพื้นที่	๔-๓
๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๓
การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๔-๔
การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นโครงข่ายการสัญจร	๔-๖
การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	๔-๘
การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	๔-๑๐
การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นลักษณะชุมชนและสังคม	๔-๑๒
การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๔-๑๔
๔.๓ สรุปวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม	๔-๑๖
๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน	๔-๑๖
๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่	๔-๑๗
สรุปบทที่ ๔	๔-๑๘
<b>บทที่ ๕ การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการ</b>	
๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
๕.๒ วัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๒
๕.๓ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง	๕-๒
๕.๔ การกำหนดรายละเอียดโครงการ	๕-๓
๕.๔.๑ ระบบโครงข่ายการสัญจร	๕-๓
๕.๔.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๑๐
๕.๔.๓ พื้นที่โล่งและสาธารณะ	๕-๑๒
๕.๔.๔ การควบคุมรายละเอียดการออกแบบของสิ่งปลูกสร้าง	๕-๑๔
๕.๕ การออกแบบวางผังอาคาร	๕-๑๕
๕.๕.๑ รายละเอียดการออกแบบ (Detail Plan)	๕-๑๘
สรุปบทที่ ๕	๕-๒๖
<b>บทที่ ๖ บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b>	
๖.๑ สรุปผลโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชาวมินบุรี	๖-๑
๖.๒ แนวทางการนำไปสู่การปฏิบัติ	๖-๒

## สารบัญ(ต่อ)

๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป  
บรรณานุกรม  
ภาคผนวก  
ประวัตินักศึกษา

หน้า

๖-๓



## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๓.๑	จำนวนประชากรชาย หญิง และครัวเรือน ตั้งแต่ ป.ศ.๒๕๕๕ – ๒๕๕๙	๓-๑๕
๔.๑	การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๔-๔
๔.๒	การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นโครงข่ายการสัญจร	๔-๖
๔.๓	การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นระบบสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ	๔-๘
๔.๔	การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	๔-๑๐
๔.๕	การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นลักษณะชุมชนและสังคม	๔-๑๒
๔.๖	การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๔-๑๔





## สารบัญแนพื้นที่

แผนที่		หน้า
๑.๑	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในแขวงมีนบุรี	๑-๓
๑.๒	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๔
๑.๓	ขอบเขตพื้นที่โครงการ	๑-๖
๓.๑	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาระดับเมือง	๓-๒
๓.๒	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาระดับย่าน	๓-๓
๓.๓	แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๔
๓.๔	แสดงโครงข่ายการสัญจรพื้นที่ศึกษา	๓-๗
๓.๕	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเขตมีนบุรี	๓-๙
๓.๖	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน	๓-๑๐
๓.๗	แสดงผังสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา	๓-๑๔
๓.๘	แสดงผังกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม	๓-๑๙
๓.๙	แสดงพื้นที่โครงการ	๓-๓๑
๓.๑๐	แสดงวิวัฒนาการและการขยายตัวของเมือง	๓-๓๒
๓.๑๑	แสดงโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๓๕
๓.๑๒	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน	๓-๓๘
๓.๑๓	แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๔๑
๓.๑๔	แสดงแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่โครงการ	๓-๔๒
๓.๑๕	แสดงมวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๔๕
๓.๑๖	แสดงวัสดุในการก่อสร้างอาคาร	๓-๔๗
๓.๑๗	แสดงพื้นที่ว่างในพื้นที่	๓-๔๙
๓.๑๘	แสดงความสูงอาคารในพื้นที่	๓-๕๑
๔.๑	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๔-๕
๔.๒	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นโครงข่ายการสัญจร	๔-๗
๔.๓	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นระบบสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	๔-๙
๔.๔	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นด้านสถาปัตยกรรมและ ภูมิสถาปัตยกรรม	๔-๑๑
๔.๕	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นลักษณะชุมชนและสังคม	๔-๑๓
๔.๖	แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๔-๑๕
๕.๑	ลักษณะโครงข่ายการสัญจรระบบถนน	๕-๖
๕.๒	ลักษณะโครงข่ายการสัญจรเส้นทางกิจกรรมและทางเดินเท้า	๕-๗
๕.๓	ลักษณะโครงข่ายการสัญจรเส้นทางเดินลอยฟ้า	๕-๘
๕.๔	แสดง Route เส้นทางจุดจอดรถ shuttle Bus และเส้นทางเดินรถประจำทาง	๕-๙
๕.๕	แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่	๕-๑๑

สารบัญแผนที่(ต่อ)

แผนที่		หน้า
๕.๖	แสดงผังพื้นที่โล่งและพื้นที่สาธารณะ	๕-๑๓
๕.๗	Master Plan	๕-๑๖
๕.๘	แสดงรูปด้านของพื้นที่โครงการ	๕-๑๗





### สารบัญแผนภูมิ

#### แผนภูมิที่

- ๓.๑ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๕ – ๒๕๕๙
- ๕.๑ เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

#### หน้า

๓-๑๕

๕-๑๐





## สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
๒.๑	แสดงแบบจำลองการใช้ประโยชน์ที่ดินของ Harris และ Edword	๒-๕
๒.๒	ผังแสดงเมืองใหม่ Orestad	๒-๖
๒.๓	แสดงผังและรูปแบบอาคาร	๒-๗
๒.๔	แสดงผังเมืองเมือง Tianjin Eco-City	๒-๘
๒.๕	แสดงทัศนียภาพโครงการ เมือง Tianjin Eco-City	๒-๘
๓.๑	การสัญจรทางน้ำคลองแสนแสบ	๓-๖
๓.๒	แสดงโครงสร้างสาธารณูปการในพื้นที่(สำนักงานประปา มีนบุรี)	๓-๑๑
๓.๓	แสดงสถานพยาบาลในพื้นที่	๓-๑๒
๓.๔	แสดงศาสนสถานในพื้นที่	๓-๑๒
๓.๕	แสดงสถานศึกษาในพื้นที่	๓-๑๓
๓.๖	แสดงตลาดในพื้นที่ศึกษา	๓-๑๗
๓.๗	แสดงอู่มีนบุรี	๓-๑๘
๓.๘	แสดงขอบเขตพื้นที่การเวนคืนที่ดินตามแนวทางสถานีรถไฟฟ้า	๓-๒๐
๓.๙	แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร	๓-๒๑
๓.๑๐	แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา	๓-๒๑
๓.๑๑	แสดงเขตการพัฒนาตามบทบาทการพัฒนาเมือง	๓-๒๔
๓.๑๒	แสดงเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู มีนบุรี-แคราย	๓-๒๘
๓.๑๓	แสดงเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม	๓-๒๙
๓.๑๔	แสดงถนนในพื้นที่โครงการ	๓-๓๔
๓.๑๕	แสดงท่าเรือมีนบุรีคลองแสนแสบ	๓-๓๔
๓.๑๖	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	๓-๓๖
๓.๑๗	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	๓-๓๖
๓.๑๘	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา	๓-๓๕
๓.๑๙	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน	๓-๓๖
๓.๒๐	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชยกรรมและกึ่งที่อยู่อาศัย	๓-๓๙
๓.๒๑	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย	๓-๓๙
๓.๒๒	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อการศึกษา	๓-๔๐
๓.๒๓	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารศาสนสถาน	๓-๔๐
๓.๒๔	แสดงอาคารที่ตั้งบนกรรมสิทธิ์ที่ดินเอกชน	๓-๔๒
๓.๒๕	แสดงสถานศึกษาในพื้นที่โครงการ	๓-๔๓
๓.๒๖	แสดงศาสนสถานในพื้นที่	๓-๔๓
๓.๒๗	แสดงอาคารที่ใช้วัสดุ คสล.ในการก่อสร้าง	๓-๔๖
๓.๒๘	แสดงอาคารที่ใช้วัสดุไม้ในการก่อสร้าง	๓-๔๖
๓.๒๙	แสดงพื้นที่ว่างที่ใช้เป็นพื้นที่จอดรถ	๓-๔๘

๓.๓๐	แสดงพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	๓-๔๘
๓.๓๑	แสดงความสูงอาคาร	๓-๕๐
๓.๓๒	แสดงรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ในพื้นที่	๓-๕๒
๓.๓๓	แสดงคลองแสนแสบในพื้นที่	๓-๕๒
๓.๓๔	แสดงมุมมองริมคลองแสนแสบ	๓-๕๓
๓.๓๕	แสดงมุมมองริมถนนสีหราชกิจ	๓-๕๓
๓.๓๖	แสดงมุมมองริมถนนสุวินทวงศ์	๓-๕๓
๓.๓๗	แสดงย่านพาณิชย์กรรมในพื้นที่โครงการ	๓-๕๕
๓.๓๗	แสดงย่านชุมชนริมน้ำในพื้นที่โครงการ	๓-๕๕
๓.๓๘	แสดงสภาพชุมชนในพื้นที่โครงการ	๓-๕๖
๓.๔๐	แสดงกิจกรรมการค้าและการบริการ	๓-๕๗
๔.๑	แสดงศักยภาพการค้าและการบริการ	๔-๑
๔.๒	แสดงศักยภาพด้านการท่องเที่ยว	๔-๒
๔.๓	แสดงปัญหาการขาดแคลนในพื้นที่	๔-๒
๔.๔	แสดงปัญหาความเสื่อมโทรมในพื้นที่	๔-๓
๕.๑	แสดงวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
๕.๒	แสดง CONCEPTUAL DIAGRAM	๕-๒
๕.๓	แสดงรูปตัด โครงการปรับปรุงเส้นทางถนนสายหลักและสายรอง ทางเท้า ทางจักรยาน	๕-๔
๕.๔	แสดงรูปตัด โครงการปรับปรุงเส้นทางถนนสายย่อย	๕-๔
๕.๕	แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางจักรยานและทางเดินเท้า	๕-๔
๕.๖	แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางเดินริมน้ำ	๕-๕
๕.๗	แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางเดินลอยฟ้า	๕-๕
๕.๘	แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาท่าเรือตลาดมีนบุรี	๕-๕
๕.๙	แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาท่าเรือชุมชนริมคลองสามวา	๕-๕
๕.๑๐	แสดง Route เส้นทางจุดจอดรถ shuttle Bus และเส้นทางเดินรถประจำทาง	๕-๙
๕.๑๑	แสดงรูปตัด ระบายน้ำจากแหล่งน้ำสาธารณะ	๕-๑๒
๕.๑๒	แสดงข้อกำหนดแนวทางการออกแบบอาคาร	๕-๑๔
๕.๑๓	รูปแบบการวางอาคาร	๕-๑๔
๕.๑๔	รูปแบบอาคารอนุรักษ์	๕-๑๔
๕.๑๕	แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone A	๕-๑๘
๕.๑๙	แสดงการเข้าถึงศูนย์การค้า	๕-๑๙
๕.๒๐	แสดง Section แสดงฟังก์ชันอาคาร	๕-๑๙
๕.๒๑	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๑๙
๕.๒๒	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๐
๕.๒๓	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๐

๕.๒๔	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๐
๕.๒๕	แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone B	๕-๒๑
๕.๒๖	แสดงพื้นที่ใช้สอยพื้นที่อาคาร ประเภทคอนโดมิเนียม	๕-๒๒
๕.๒๗	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๒
๕.๒๘	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๒
๕.๒๙	แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone C	๕-๒๓
๕.๓๐	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๓
๕.๓๑	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๓
๕.๓๒	รายละเอียดการเชื่อมโยงพื้นที่กิจกรรมกับพื้นที่โดยรอบ	๕-๒๔
๕.๓๓	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๕
๕.๓๔	รายละเอียดการออกแบบ	๕-๒๕
๖.๑	ภาพบรรยากาศการนำเสนอผลงาน	๖-๔







## บทที่ ๑

### บทนำ

#### ๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

ในปีพ.ศ. ๒๔๘๔ นายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ ได้ซื้อที่ดินจำนวน ๖๒ ไร่ ๓๗ ตารางวา จากเจ้าพระยาอภัยภูเบศร์ เพื่อทำตลาด โดยมีลักษณะเป็นเรือนแถวไม้ อยู่ริมฝั่งคลองแสนแสบต่อมาพ.ศ. ๒๔๙๓ นายเสียง วิฑูรชาติ ซึ่งเป็นบุตรของนายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ รับมรดกที่ดินผืนดังกล่าวจากนายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ และทำหน้าที่ดูแลตลาดต่อมาระหว่างที่ นายเสียง ดูแลตลาดอยู่นี้ทางการได้ก่อสร้างถนนพหลโยธินตัดผ่านที่แยกออก เป็น ๒ ส่วน ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นถนนรามอินทรา และเปลี่ยนอีกครั้งเป็นถนนสีหบุรานุกิจ ในพ.ศ. ๒๕๑๑ เกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่เรือนแถวไม้ซึ่งเป็นร้านค้าเสียหายหมด ในพ.ศ. ๒๕๑๒ จึงมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เป็นคอนกรีตขึ้นทดแทนเรือนไม้เดิม ปีพ.ศ. ๒๕๑๓ ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นเต็มพื้นที่ ต่อมาอำเภอมีนบุรีได้เปลี่ยนแปลงฐานะเป็น เขตมีนบุรี หลังจากการรวมจังหวัดพระนครกับจังหวัดธนบุรีเข้าด้วยกันเป็นนครหลวงกรุงเทพธนบุรีและเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นกรุงเทพมหานครเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ แบ่งเขตการปกครองย่อยเป็นแขวง รวม ๗ ที่ใน ต่อมา พ.ศ. ๒๕๒๖ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินทางด้านทิศเหนือของถนนรามอินทราเป็นตลาดสด พ.ศ. ๒๕๓๔- ๒๕๓๙ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัดได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ริมถนนรามอินทราฝั่งทิศเหนือพ.ศ. ๒๕๓๗ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ได้ขายพื้นที่บางส่วน ประมาณ ๑๐ ไร่ ให้กับ ข.ส.ม.ก. เพื่อทำอู่รถประจำทาง และในปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตมีนบุรี แยก ๕ แขวงทางด้านเหนือของเขต ไปจัดตั้งเป็นเขตคลองสามวาทำให้เขตมีนบุรีเหลือพื้นที่ปกครองอยู่ ๖๐ ตารางกิโลเมตรเศษ ใหญ่เป็นอันดับที่ ๕ ของกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันย่านตลาดมีนบุรีเป็นแหล่งการค้าขายที่หลากหลาย อาทิ ศูนย์การค้าตลาดมีนบุรี จตุจักรมีนบุรี มีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเข้ามาในพื้นที่เมืองและยังมีรถไฟฟ้าสายสีชมพูและรถไฟฟ้าสายสีส้มตัดผ่านและเป็นที่ตั้งของสถานีตลาดมีนบุรี ทำให้เกิดการเดินทางที่สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น จึงจะมีแหล่งงาน แหล่งที่อยู่อาศัยกระจายตัวตามมา จึงจะเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจในพื้นที่ทำให้เกิดการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วถึงแม้จะอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรีจึงเป็นทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ และเป็นศูนย์รวมกิจกรรมในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพตะวันออกเฉียงเหนือ

จากแผนพัฒนาแนวความคิดด้านการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองตะวันออกตอนเหนือ กรุงเทพมหานครได้กำหนดบริเวณพื้นที่เพื่อการดำเนินการพัฒนาตามเกณฑ์ที่ได้กำหนด โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออกเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต โดยมุ่งเน้นไปที่แนวความคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในเมืองหรือพื้นที่นันทนาการของชุมชน ซึ่งถือเป็นการให้บริการชุมชน โดยเขตมีนบุรีจากแผนพัฒนาของกรุงเทพมหานครที่ผ่านมา ถูกกำหนดเป็นพื้นที่จัดตั้งศูนย์ชุมชนย่อยชานเมืองและกำหนดบทบาทที่เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ เป็นพื้นที่ธุรกิจแห่งใหม่ชานเมืองตะวันออก ทั้งย่านธุรกิจ สำนักงาน ศูนย์กลางการแพทย์และสาธารณสุข ศูนย์บริการการคมนาคมและขนส่ง รองรับบริการขยายตัวของเมืองจากย่านใจกลางกรุงเทพฯ และเป็นจุดเปลี่ยนการสัญจรเชื่อมโยงการพัฒนาสู่พื้นที่ปริมณฑลเพราะว่ามีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมไม่ไกลจากตัวเมืองกรุงเทพฯ ทั้งยังมีปัจจัยพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบพร้อมกันโดยในพื้นที่จะมีโครงการรถไฟฟ้าตัดผ่านคือรถไฟฟ้าสายสี

ชมพูและตอรับกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๖๔) โดยนำยุทธศาสตร์ที่ ๓ การสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจและแข่งขันได้อย่างยั่งยืน สร้างความเชื่อมโยงของห่วงโซ่มูลค่าระหว่างภาคเกษตร อุตสาหกรรม บริการ และการค้าการลงทุนโดยการร่วมมือกันของคนในชุมชนและบริเวณโดยรอบที่มีทรัพยากรในพื้นที่ ที่เป็นชุมชนเกษตรบริเวณคลอง และยุทธศาสตร์ที่ ๔ การเติบโตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทำการรักษาฟื้นฟูอาคารบ้านเรือนและอนุรักษ์รูปแบบที่อยู่อาศัยและการค้าขายที่สื่อถึงการตั้งถิ่นฐานของสังคมไทยในอดีต จากเหตุผลดังกล่าว การพัฒนาจึงเป็นวิธีที่เหมาะสมที่จะพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้ย่านศูนย์กลางการค้าและบริการพร้อมเป็นที่อยู่อาศัยขานเมืองรองรับการขยายตัวของเมืองจากย่านใจกลางกรุงเทพฯ เชื่อมโยงการพัฒนาสู่พื้นที่ปริมณฑล โดยมีบุรีรัมย์มีการพัฒนาให้สามารถรองรับการเติบโตได้ ๒ บทบาท คือ เป็นทั้งศูนย์ชุมชนย่อย และเมืองอุทยานนคร วัตถุประสงค์เพื่อสร้างแนวทางการวางผังและออกแบบการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ทางด้านกายภาพ เพื่อรองรับประโยชน์การใช้สอยภายในพื้นที่แบบร่วมสมัย มีความสอดคล้องกับบริบทโดยรอบ

## ๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- ๑.๒.๑ ศึกษาอัตลักษณ์ของพื้นที่ พฤติกรรม และความต้องการของผู้ใช้พื้นที่
- ๑.๒.๒ ศึกษาบทบาทของเมืองบริเวณพื้นที่โดยครอบคลุมปัจจัย ทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
- ๑.๒.๓ เพื่อศึกษาผลกระทบและผลดีเมื่อมีโครงการรถไฟฟ้า
- ๑.๒.๔ เพื่อศึกษาการเป็นเมือง Sub-Center
- ๑.๒.๕ เสนอแนวทางการออกแบบพื้นที่ศูนย์ชุมชนขานเมือง เพื่อส่งเสริมการเป็นศูนย์ชุมชนขานเมืองของกรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ

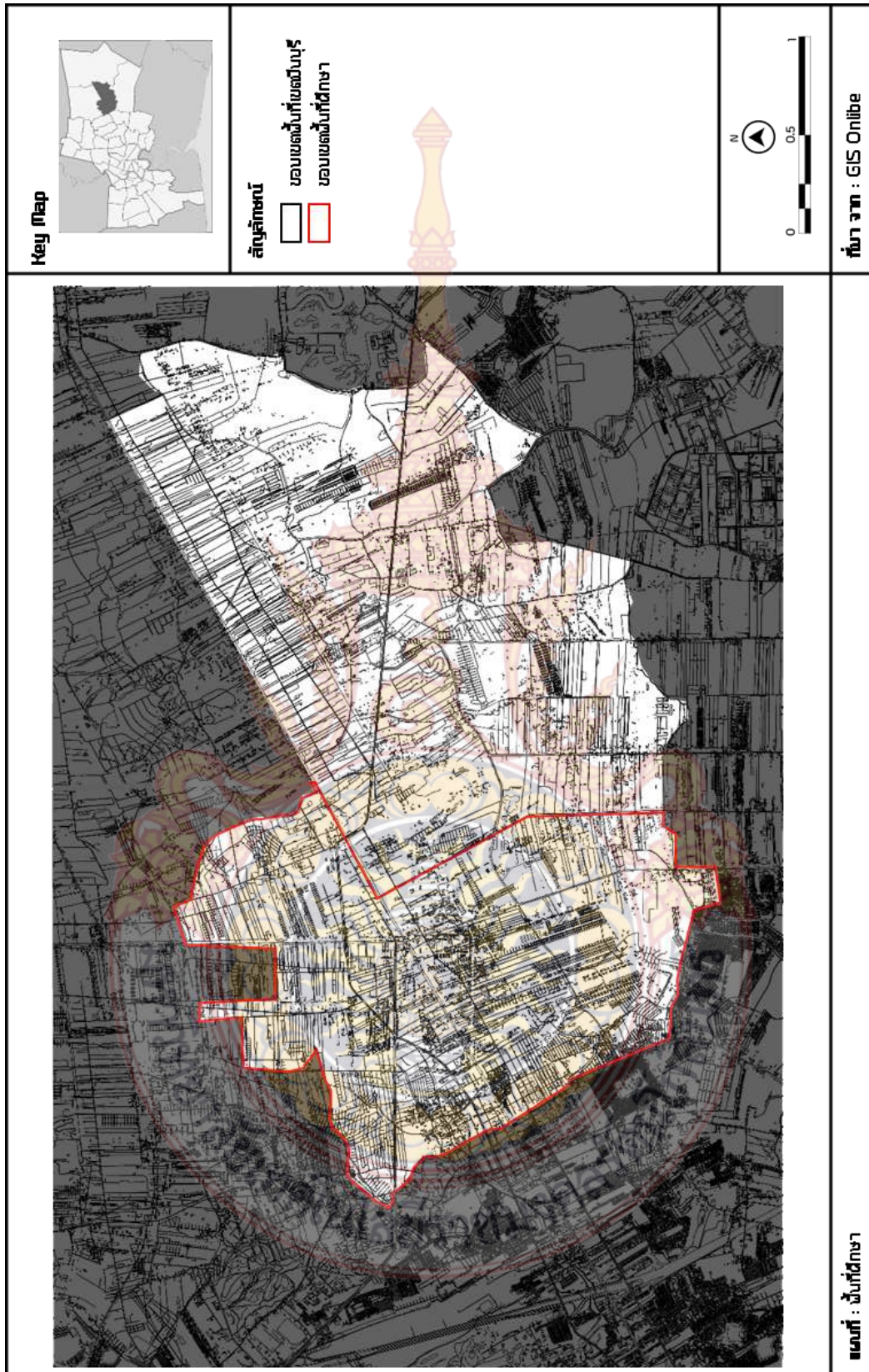
## ๑.๓ ขอบเขตการศึกษา

- ๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่
  - ๑.๓.๑.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาแขวงมีนบุรีทั้งหมด ๒๘.๔๕๙ ตารางกิโลเมตรหรือ ๑๗,๗๘๖ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา

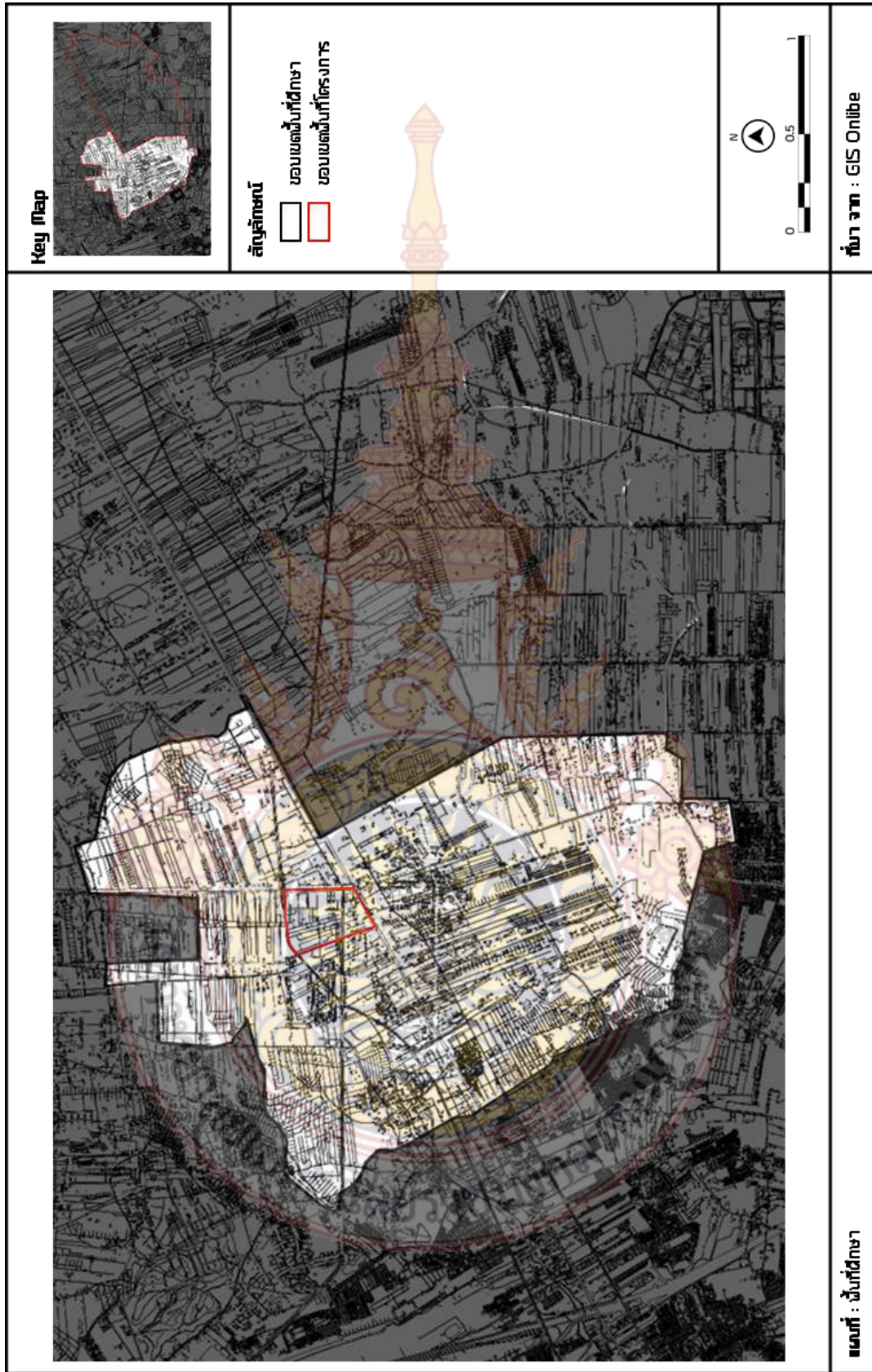
ทิศเหนือ	จรด	เขตคลองสามวา และ เขตหนองจอก
ทิศตะวันออก	จรด	เขตหนองจอก
ทิศตะวันตก	จรด	เขตสะพานสูง กับ เขตคันนายาว
ทิศใต้	จรด	เขตลาดกระบัง





แผนที่ ๑.๑ : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในแขวงมีนบุรี





แผนที่ ๑.๒ : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา



## ๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ

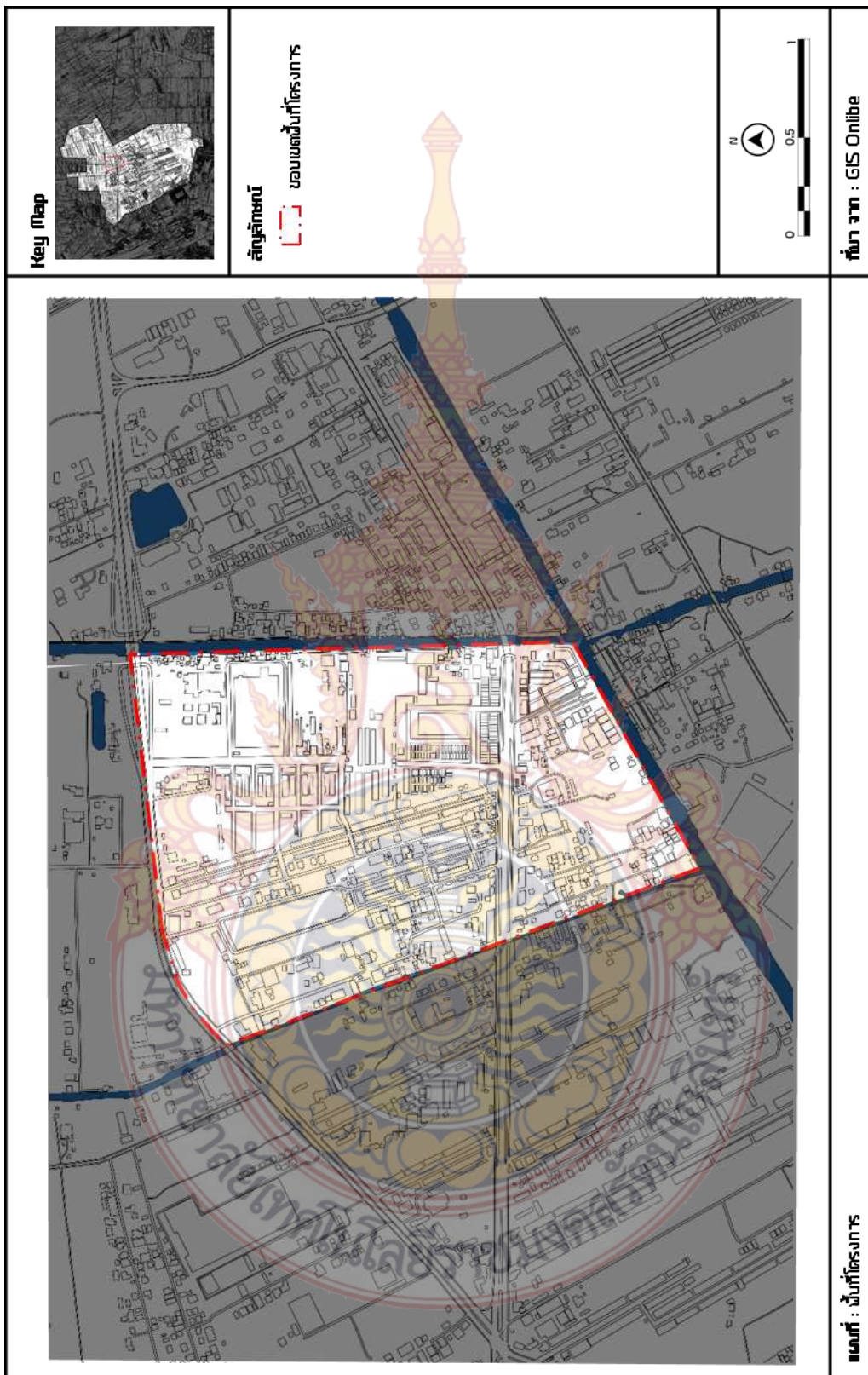
พื้นที่โครงการแนวทางการพัฒนาและฟื้นฟูย่านตลาดมินบุรี มีพื้นที่ ๐.๖๐ ตาราง  
กิโลเมตร หรือ ๓๗๕ ไร่

ทิศเหนือ	จรด ถนนสุวินทวงศ์
ทิศตะวันออก	จรด คลองสามวา
ทิศตะวันตก	จรด คลองเจ๊ก
ทิศใต้	จรด คลองแสนแสบ

## ๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ชุมชน โดยพิจารณาถึงจุดแข็ง  
จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคามของพื้นที่ อันเนื่องมาจากปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม โดย  
มุ่งเน้นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ตลอดจนถึงรูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม  
และอัตลักษณ์ของพื้นที่ภายในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อวิเคราะห์และนำไปสู่แนวทาง  
ทางการวางผังเพื่อพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพ





แผนที่ ๑.๓ : ขอบเขตพื้นที่โครงการ

## ๑.๔ ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

๑.๔.๑ ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่และความเป็นไปได้ของโครงการ

๑.๔.๒ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี กรณีศึกษาและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาย่าน

๑.๔.๓ ศึกษาและรวบรวมข้อมูลระดับพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการ โดยแบ่งเป็น

- ข้อมูลพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ด้านกายภาพทั่วไป ด้านเศรษฐกิจและสังคม
- ข้อมูลพื้นฐานโครงการ

ด้านกายภาพ ได้แก่ สภาพทั่วไป โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มวลอาคารและที่ว่าง ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม ศักยภาพในการมองเห็นและการเข้าถึง รวมถึงอัตลักษณ์ในพื้นที่

ด้านเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ ชุมชนและประชากร กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

๑.๔.๔ ประมวลผลวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ที่ศึกษาและพื้นที่โครงการที่กล่าวไว้ข้างต้น เพื่อระบุจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและสถานะคุกคามของพื้นที่

๑.๔.๕ กำหนดรายละเอียด โปรแกรมในการวางผังปรับปรุงและฟื้นฟูพื้นที่

๑.๔.๖ วางผังกายภาพของการปรับปรุงและฟื้นฟูพื้นที่

๑.๔.๗ วางผังแม่บทและจัดทำรายละเอียดทางด้านกายภาพ และหุ่นจำลอง

๑.๔.๘ นำเสนอแผนและขั้นตอนสู่การนำไปปฏิบัติ

## ๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑.๕.๑ ได้ทราบประวัติความเป็นมาของพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม

๑.๕.๒ ทราบถึงเงื่อนไขความจำเป็นของการพัฒนา และกำหนดความเป็นไปได้ของโครงการ

๑.๕.๓ ได้แนวทางในการพัฒนา ทางด้านกายภาพ

## ๑.๖ คำจำกัดความ

๑.๖.๑ ศูนย์ชุมชนชานเมือง หมายถึง ศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ที่วางแผนพัฒนาการเติบโตอย่างมีแบบแผน เป็นการพัฒนาความหนาแน่นสูงมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานในพื้นที่แถบชานเมืองซึ่งกำลังเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ด้วยการพัฒนาเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก

๑.๖.๒ การพัฒนา หมายถึง การวางแผนการใช้ที่ดิน พื้นที่ ที่ทำงาน เพื่อจำกัด การขยายตัวของประชากรและนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

๑.๖.๓ มีนบุรี หมายถึง ๑ ใน ๕๐ เขต ของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครวันออกเฉียงเหนือ มี ๒ แขวง คือ แขวงแสนแสบและแขวงมีนบุรี



## บทที่ ๒

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องในเรื่องการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี โดยมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

- ๒.๑ แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง
- ๒.๒ แนวความคิดจินตภาพเมือง (The Image of the City)
- ๒.๓ แนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center)
- ๒.๔ กรณีศึกษา
  - ๒.๔.๑ เมือง Orestad, Copenhagen ประเทศ Denmark
  - ๒.๔.๒ เมือง Freiburg im Breisgau ประเทศ เยอรมัน
  - ๒.๔.๓ โครงการ Singapore Tianjin Eco-City ประเทศจีน

#### ๒.๑ แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

การฟื้นฟูเมือง หมายถึง กระบวนการบูรณะปรับปรุงพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมหรือหมายรวมถึงพื้นที่ที่ไม่มีประโยชน์ใช้สอยซึ่งมีขนาดใหญ่ภายในเมือง (Collins, ๒๐๑๑) กระบวนการบูรณะปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจะทำให้พื้นที่ในเมืองกลับมามีประโยชน์ใช้สอยที่สอดคล้องกับความต้องการของยุคสมัยการฟื้นฟูเมืองหรือ “Urban Renewal” ถูกริเริ่มใช้อย่างชัดเจนในการอธิบายโครงการของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาที่เกี่ยวข้องกับการรื้อที่อยู่อาศัยแบบสลัมเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในยุค ค.ศ. ๑๙๖๐ จนถึงยุคการฟื้นฟูแบบเปลี่ยนแปลงเมืองใหม่ (Urban Renewal, ๑๙๗๐s) ที่เป็นการฟื้นฟูเมืองด้วยรูปแบบแผนของการปรับปรุงเชิงสถาบันกับความเป็นชุมชนละแวกบ้านผ่านกรอบแนวคิดแบบองค์รวมของเมืองที่มีรูปแบบการพัฒนาการเติบโตพื้นที่ย่อยพื้นที่ชานเมืองกลุ่มผู้ดำเนินการจะเป็นในภาคส่วนเอกชนและบทบาทภาครัฐส่วนท้องถิ่นจากการกระจายอำนาจที่มุ่งเน้นกิจกรรมระดับภาคกับท้องถิ่น และต่อมาเน้นระดับท้องถิ่น รูปแบบการฟื้นฟูเป็นการลงทุนที่มีข้อจำกัดภาคสาธารณะและการเติบโตในการลงทุนของภาคเอกชน สำหรับด้านสังคมมุ่งเน้นการดำเนินการฟื้นฟูโดยชุมชนเป็นหลักกับการเสริมพลังให้กับชุมชน ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพเป็นรูปแบบการฟื้นฟูสู่สภาพเดิมของพื้นที่ย่านเก่าแก่ย่านต่างๆภายในเมือง โดยมีมุมมองด้านสิ่งแวดล้อมมีการปรับปรุงด้วยนวัตกรรมต่างๆ

ดังนั้นจึงสามารถกล่าวได้ว่าการฟื้นฟูเมือง หมายถึง การปรับปรุงและการพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมของเมืองให้ดีขึ้น ให้เจริญขึ้น ในด้านต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม สิ่งแวดล้อม รวมไปถึงเศรษฐกิจโดยการทำให้ดีขึ้นนี้มีลักษณะที่รวมไปถึงการพัฒนาและปรับปรุงสภาพของชุมชน ที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ว่างไร้ประโยชน์

วัตถุประสงค์ของการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง



๑. การแก้ไขปัญหาสภาพชุมชนในด้านต่างๆ

๒. เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของชุมชนให้ดีขึ้น อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และสังคมที่ดี

สาเหตุของการฟื้นฟูเมือง

๑. เกิดจากการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวเชิงชุมชนอย่างรวดเร็วส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโดยตรงกับชุมชนขาดประสิทธิภาพและมาตรการการควบคุมที่ดี

๒. เกิดจากการขยายตัวของประชากรในเมืองส่งผลต่อที่อยู่อาศัย เศรษฐกิจ และสังคม

๓. เกิดจากภัยพิบัติต่างๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่ออาคารและสภาพแวดล้อม

๔. เกิดจากแนวนโยบายของภาครัฐในการพัฒนา เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม สภาพแวดล้อมชุมชนให้ดีขึ้น

รูปแบบและวิธีการฟื้นฟู

๑. Urban Redevelopment คือ การ ฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ที่สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมที่ยากเกินกว่าจะแก้ไขปรับปรุง จึงจำเป็นที่จะต้องรื้อถอนอาคารและโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่เดิม เพื่อก่อสร้างขึ้นมาใหม่ ตอรับวัตถุประสงค์ของการฟื้นฟูพื้นที่นั้นๆ ทั้งนี้พื้นที่ส่วนใหญ่ มักจะเป็นย่านพาณิชยกรรมและย่านธุรกิจซึ่งมีข้อจำกัดในด้านการอนุรักษ์และการควบคุมค่อนข้างน้อย ที่สามารถสร้างผลตอบแทนการลงทุนได้คุ้มค่าที่สุด

๒. Urban Rehabilitation คือ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของอาคารหรือพื้นที่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ประสิทธิภาพเสื่อมถอยในระยะเริ่มต้น กล่าวคือพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานอยู่อย่างต่อเนื่อง แต่เริ่มประสบปัญหาของเมืองชั้นใน ระยะแรกซึ่งยังคงค่าในเชิงเศรษฐกิจอยู่ ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยังไม่สร้างความคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจและการลงทุน

๓. Urban Conservation คือ การเก็บรักษาและพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของย่านเก่าอันมีคุณค่า ให้ดูดีมีระเบียบและสอดคล้องกับวิถีชีวิตสมัยใหม่ โดยวิธีการบำรุงความเป็นสถานที่ของย่านเก่านั้นเอาไว้จากการสำรวจพื้นที่สืบค้นข้อมูลประวัติศาสตร์ และการสอบถามบุคคลในพื้นที่ เพื่อนำมาเป็นหลักฐาน ในการสร้างแนวความคิดและประเมินคุณค่าในสิ่งปลูกสร้างให้ทรงคุณค่าของเดิมไว้

๔. Urban Rearrangement คือ การพัฒนาพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นให้มีสภาพที่ดีขึ้นและให้ประโยชน์สูงสุดจากแนวคิดการฟื้นฟูเมืองทำให้เห็นศักยภาพของพื้นที่ เป็นพื้นที่เมืองที่มีการผสมผสานกันระหว่างพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ ตลาดเก่า และพื้นที่เมืองที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นน้อย ซึ่งขาดการใช้ประโยชน์อาคารแบบมีประสิทธิภาพ และไม่มีการส่งเสริมในพื้นที่ประวัติศาสตร์เดิม การนำแนวทางในการฟื้นฟูมาใช้กับพื้นที่จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะปรับเปลี่ยนโครงสร้างให้มีความเหมาะสมและแก้ไขปัญหาในพื้นที่ เสริมสร้างศักยภาพทางด้านประวัติศาสตร์และเอกลักษณ์มาใช้ในพื้นที่เพื่อเพิ่มกิจกรรมใหม่ที่รับกับบริบทของย่านได้ และด้วยเอกลักษณ์ของชุมชนตลาดเก่าที่เป็นเอกลักษณ์ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้กิจกรรมและอาคาร ทำให้ความต่อเนื่องและขาดหายไปจึงมีความจำเป็นที่ต้องนำแนวทางการฟื้นฟูเมืองทั้งการรื้อและสร้างใหม่ในส่วนที่ไม่สอดคล้องกับกิจกรรม การบูรณะปรับปรุงอาคารสำคัญและพื้นที่เสื่อมโทรม ปรับเปลี่ยนการใช้กิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ให้ตอบสนองต่อแผนพัฒนา และการอนุรักษ์ พื้นที่คุณค่าทาง

ประวัติศาสตร์ที่มีเอกลักษณ์รวมไปถึงการเชื่อมโยงของพื้นที่ข้างเคียง ให้คงความเป็นเอกลักษณ์ เสริมสร้างเศรษฐกิจและสังคมให้กับย่าน ได้อย่างสมดุล

จากแนวคิดการฟื้นฟูเมืองทำให้เห็นศักยภาพของพื้นที่ชุมชนริมน้ำ เป็นพื้นที่เมืองที่มีการผสมผสานกันระหว่างพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ และพื้นที่เมืองที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น ซึ่งขาดการใช้ประโยชน์อาคารแบบมีประสิทธิภาพ และไม่มีการส่งเสริมในพื้นที่ประวัติศาสตร์เดิม การนำแนวทางในการฟื้นฟูมาใช้กับพื้นที่จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะปรับเปลี่ยนโครงสร้างให้มีความเหมาะสมและแก้ไขปัญหาในพื้นที่ เสริมสร้างศักยภาพทางด้านประวัติศาสตร์และเอกลักษณ์มาใช้ในพื้นที่เพื่อเพิ่มกิจกรรมใหม่ที่รับกับบริบทของพื้นที่ได้ และด้วยเอกลักษณ์ของชุมชนเก่าริมน้ำที่เป็นเอกลักษณ์ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้กิจกรรมและอาคาร ทำให้ความต่อเนื่องและขาดหายไปของพื้นที่ จึงมีความจำเป็นต้องนำแนวทางการฟื้นฟูเมืองทั้งการรื้อและสร้างใหม่ในส่วนที่ไม่สอดคล้องกับกิจกรรม การบูรณะปรับปรุงอาคารสำคัญและพื้นที่เสื่อมโทรม ปรับเปลี่ยนการใช้กิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ให้ตอบสนองต่อแผนพัฒนา และการอนุรักษ์ พื้นที่คุณค่าทางประวัติศาสตร์ที่มีเอกลักษณ์ชุมชนริมน้ำ รวมถึงการเชื่อมโยงของพื้นที่ข้างเคียง ให้คงความเป็นเอกลักษณ์ เสริมสร้างเศรษฐกิจและสังคมให้กับย่าน ได้อย่างสมดุล

## ๒.๒ แนวความคิดจินตภาพเมือง (The Image of the City)

ในการศึกษาและวิเคราะห์เรื่องจินตภาพเมือง มีความจำเป็นอย่างมากในการสร้างจินตภาพเมืองของเมืองเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะตัวของชุมชน ซึ่งเพื่อให้ทราบลักษณะของจินตภาพและปัญหาที่เกิดขึ้น นำการวิเคราะห์มาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้เกิดความชัดเจนทางจินตภาพของพื้นที่โดยใช้ทฤษฎีจินตภาพเมือง (The Image of the City) ของ (Kevin Lynch, ๑๙๖๐) โดย เควิน ลินช์ สถาปนิกชาวอเมริกัน (Kevin Lynch, ๑๙๗๗, Pages ๔๗ - ๔๘) ได้ศึกษาองค์ประกอบของเมือง ที่ได้จากการสังเกต ที่ประกอบด้วย เอกลักษณ์ (Identity) โครงสร้าง (Structure) และความหมาย (Meaning) ส่วนประกอบทั้งสามต่างมีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด สิ่งต่างๆที่ก่อให้เกิดจินตภาพได้ชัดเจนต้องมีคุณสมบัติด้านเอกลักษณ์ และ โครงสร้างอย่างชัดเจนปรากฏเป็นร่องรอยในความทรงจำแก่ผู้พบเห็น โดยเป็นมโนภาพของเมืองด้านความงาม ที่มีลักษณะเฉพาะอันชัดเจนแตกต่างไปจากเมืองอื่น อันชวนให้ระลึกถึงและจดจำได้ง่าย ซึ่งจะมีลักษณะแตกต่างกันออกไปตามลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม รวมถึงผู้คนและกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเมือง นั้นๆ โดย Kevin Lynch พบว่ามีองค์ประกอบทางกายภาพของเมือง (The City Image and Its Elements) ที่ผู้คนมักใช้ในการสร้างจินตภาพขึ้นในใจ ระหว่างตนเอง และสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับเมือง ให้แนวคิดองค์ประกอบในการรับรู้ของเมือง ทำให้ได้ภาพของเมืองในการค้นหาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของ เมืองจากผู้พบเห็นที่ช่วยให้ผู้คนใช้ในการสร้างมโนภาพของตัวเองเกี่ยวกับเมือง ตามองค์ประกอบพื้นฐาน ๕ ประการดังนี้ ๑. เส้นทาง (Path) ๒. เส้นขอบ (Edge) ๓. ย่าน (Districts) ๔. ชุมทาง (Node) ๕. ภูมิสัญลักษณ์ (Landmarks) เส้นทาง (Path) ทางสัญจร เป็นช่องทางการเคลื่อนที่ใช้สัญจรไปมา เช่น ถนน ทางรถไฟ ทางด่วน ทางเท้า เป็นต้น



เส้นทาง (Path) เหล่านี้เป็นส่วนที่มีความสำคัญมากต่อการเดินทางของผู้คนในเมือง ในขณะที่ผู้คนเคลื่อนไหวผ่านเส้นทาง ผู้คนมีโอกาสเห็นส่วนต่างๆของเมืองตามเส้นทาง และเกิดความสัมพันธ์กับองค์ประกอบอื่นๆของเมือง

เส้นขอบ (Edge) เส้นขอบ หรือ ขอบเขต เป็นองค์ประกอบที่มีลักษณะกำหนดขอบเขตของบริเวณที่ไม่ได้ใช้เป็นเส้นทางตามทัศนะของผู้สังเกต อาจปรากฏเป็นเส้นกั้นจากส่วนหนึ่งไปอีกส่วนหนึ่ง ที่เป็นแนวกั้นตามธรรมชาติ เช่น ชายฝั่งทะเล หรือ ริมฝั่งแม่น้ำ และแนวกั้นที่แสดงขอบเขตที่มนุษย์สรรสร้างขึ้น เช่น กำแพงเมือง คูเมือง

ย่าน (Districts) เป็นบริเวณพื้นที่ชุมชนที่มีขนาดของพื้นที่ตามลักษณะเฉพาะของชุมชน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเมือง มีเอกลักษณ์ของบริเวณอันเกิดจาก ลักษณะเฉพาะร่วมกันของบริเวณที่ผู้สังเกตเข้าสู่ภายในเมืองได้ โดยแต่ละพื้นที่จะมีสภาพความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันตามโครงสร้างทางสังคม วิถีชีวิตของชุมชนจะแสดงลักษณะกิจกรรมของผู้คนที่ปรากฏเป็นย่านที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันในเมือง

ชุมทาง (Node) จุดศูนย์รวม หรือ ชุมทาง มักเป็นจุดศูนย์กลางของเส้นทาง เช่น บริเวณสี่แยก หรือ ชุมทางสถานีขนส่งต่างๆ ชุมทางสถานีรถไฟ ใต้ดิน อาจเป็นสถานที่ซึ่งมีกิจกรรมหนาแน่นบริเวณจัตุรัสใจกลางเมือง จุดศูนย์รวมจึงเป็นจุดเด่นเฉพาะตัว ของย่านในเมืองเกิดความสัมพันธ์กับเส้นทางต่างๆที่รวมกันเป็นชุมทางเมื่อมาถึงและเดินทางเชื่อมต่อไปยังที่อื่นๆ

ภูมิสัญลักษณ์ (Landmark) จุดสังเกต หรือ จุดหมายตา เป็นจุดอ้างอิง หรือ ภูมิสัญลักษณ์ที่ใช้เป็นจุดหมายตาแตกต่างจากชุมทาง ที่บุคคลไม่สามารถเข้าสู่ภายในจุดหมายตาได้ โดยทำหน้าที่เป็นสัญญาณชี้แนะสำหรับสภาพแวดล้อม เช่น ป้าย อาคารสำคัญๆ อนุสาวรีย์ เป็นต้น

### ๒.๓ แนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center)

การเริ่มต้นจากแรงจูงใจทางเศรษฐกิจ โดยในทางทฤษฎีเป็นที่ยอมรับกันอย่างแพร่หลายว่า กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จะเลือกทำเลที่ตั้งในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากทำเลดังกล่าวเอื้อให้เกิดการประหยัดอันเกิดจากการอยู่รวมกัน ทั้งความประหยัดที่เกิดในพื้นที่ หรือความประหยัดที่เกิดจากการพัฒนาความเป็นเมือง โดยส่วนใหญ่แล้วศูนย์ชุมชนย่อยเหล่านี้ จะตั้งอยู่ในที่เป็นจุดผ่านหรือรอยต่อไปยังชานเมืองหรือเขาสู่ใจกลางเมือง สภาพของศูนย์ชุมชนย่อยมีความแตกต่างจากเมืองใหม่หรือเมืองบริวาร เมื่อพิจารณาจากนิยามข้างต้นเพราะไม่ได้มีอิสระจากเมืองสูงเท่าเมืองใหม่ หรือแม้แต่อิทธิพลของเมืองแม่ที่ครอบงำก็มีมากกว่าเมืองบริวารซึ่งย่อมหมายถึงระยะทางจากเมืองแม่หรือศูนย์กลางหลักที่ใกล้ไกลตามความอิสระหรือตามอิทธิพล และความสามารถในการแบ่งเบาภาระของเมืองแม่หรือศูนย์กลางหลักก็น้อยกว่า กลุ่มศูนย์ชุมชนย่อยเป็นการพัฒนาเพื่อป้องกันปัญหาการเติบโตของเมืองที่ไม่เป็นระเบียบไร้ทิศทางที่ชัดเจน เพราะเมื่อมีศูนย์ชุมชนย่อยเกิดขึ้น การพัฒนาที่ย่อมมีเป้าหมาย มีกลุ่มชุมชนที่พร้อมรอการขยายตัวของศูนย์กลางหลักและยังเป็นศูนย์กลางการบริการให้แก่ชานเมืองหรือชนบทได้ในบางระดับสินค้า ซึ่งบทบาทนี้ย่อมลดการเดินทางหรือภาระเข้าสู่ศูนย์กลางหลักโดยไม่จำเป็นอีกด้วย หลักการในการวางแผนพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อย จึงเป็นเรื่องของเมืองหรือมหานครที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่เพื่อให้การขยายตัวเป็นไปอย่างมีการวางแผนหรือทิศทางที่ชัดเจน จึงมีการวางแผนพัฒนาศูนย์ชุมชนย่อยขึ้นมา ซึ่งศูนย์ชุมชนย่อยนี้ไม่ได้เกิดขึ้นมา

พื้นที่ไหนที่เคยเป็นย่าน (District) ที่มีมาก่อนแล้ว โดยส่งเสริมใหม่ด้วยการลงทุนของเอกชนร่วมกับ ความพร้อมการจัดการสาธารณูปโภคของรัฐให้เป็นศูนย์ชุมชนย่อยของศูนย์กลางหลักของเมืองในที่สุด

### ๒.๓.๑ ทฤษฎีว่าด้วยศูนย์กลางชุมชน (Central Places Theory)

หมายถึง แหล่งตั้งถิ่นฐานในระดับชุมชน ซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในด้านการค้าและบริการแก่ ประชากรในเมืองนั้นรวมทั้งลูกค้าที่กระจายอยู่รอบเขตตลาดหรือเขตอิทธิพลของชุมชนนั้นด้วย เนื่องจากประชากรของศูนย์ ลูกค้า และสินค้าในแต่ละแหล่งกลางมีขนาดต่าง ๆ กัน จึงทำให้แหล่ง กลางในพื้นที่หนึ่ง ๆ มีขนาดต่างกันเรียกว่ามีลำดับศักดิ์ (Hierarchy) ต่างกัน แหล่งกลางที่จัดอยู่ใน ลำดับศักดิ์สูงจะมีประชากรของเมืองมาก มีลูกค้า สินค้าและเขตตลาดมากกว่าแหล่งกลางที่อยู่ใน ลำดับศักดิ์ต่ำกว่า ซึ่งอาจหมายถึงหมู่บ้านทั้งขนาดและจำนวนของแหล่งกลางจะมีขนาดลดหลั่นกันลง ไปตามลำดับศักดิ์ แต่จำนวนแหล่งกลางชั้นต่ำจะมีมากกว่าแหล่งกลางชั้นสูงในบริเวณหนึ่ง ๆ แบบจำลองง่าย ๆ ของคริสตลเลอร์จึงเป็นดังนี้ แหล่งตั้งถิ่นฐานต่ำสุดคือหมู่บ้าน อยู่ห่างเป็นช่วง ๆ เท่ากันและล้อมรอบไปด้วยเขตตลาดรูป ๖ เหลี่ยม ทุก ๆ ๖ หมู่บ้านจะมีแหล่งกลางที่ใหญ่กว่าตน ๑ แห่ง คือ ศูนย์กลางตำบล (Township) ซึ่งจะอยู่ห่างจากอีกแห่งเป็นระยะเท่ากันอีก ตำบลจะมีเขต ตลาดใหญ่ขึ้นเพราะต้องเพิ่มบริการซึ่งหมู่บ้านไม่มีเข้าไว้ด้วย เมื่อลำดับศักดิ์แหล่งตั้งถิ่นฐานสูงขึ้นไป สินค้าและบริการก็จะเพิ่มมากขึ้น ระยะห่างของแหล่งตั้งถิ่นฐานก็จะยิ่งไกลจากกัน เขตตลาดก็จะ กว้างขึ้นเพราะประชากรหรือลูกค้าก็มากขึ้นเป็นลำดับ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ๒๕๓๖ : ๗๗ - ๗๙)

### ๒.๓.๒ ทฤษฎีเมืองแบบหลายศูนย์กลาง (Poly Centrics)

Harris และ Edward (บุญทัน ดอกไธสง, ๒๕๒๐ อ้างถึงใน กฤษ เพิ่มทันจิต. ๒๕๔๘) ได้นำเสนอ แนวคิดในเรื่องเมืองที่สามารถมีศูนย์กลางได้หลายแห่งแทนที่จะมีแห่งเดียวโดยกล่าวว่าการใช้ ประโยชน์ที่ดินในเมืองหนึ่งๆจะมีมากกว่าหนึ่งแห่งได้โดยการเกิดศูนย์กลางต่างๆขึ้นมาเป็นเขตเฉพาะ ซึ่งมาจากปัจจัยต่างๆ หลายปัจจัย เช่น การค้าขายย่อยต้องการบริเวณทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงสะดวกที่สุด หรือกิจกรรมบางอย่างที่เหมือนกันต้องอยู่ใกล้กัน โดยมีการได้เปรียบจากลักษณะการค้าที่ร่วมกัน เช่น ย่านธุรกิจ ย่านการค้า รวมไปถึงกิจกรรมบางอย่างก็ไม่เหมาะสมที่จะอยู่ร่วมบริเวณเดียวกัน



ภาพที่ ๒.๑ แสดงแบบจำลองการใช้ประโยชน์ที่ดินของ Harris และ Edward

ที่มา: ที่มา: John Friedmann & Clyde Weaver, Territory and Function The Evolution of Regional Planning (London : Edward Arnold Publishers Ltd. ๑๙๗๙), ๖๐.



## ๒.๔ กรณีศึกษา

### ๒.๔.๑ เมือง Orestad, Copenhagen ประเทศ Denmark

โครงการ Orestad ถูกออกแบบมาให้รองรับประชากรอยู่อาศัยประมาณ ๒๐,๐๐๐ คน ซึ่งจะอาศัยและทำงานภายในเมืองใหม่นี้ เมืองใหม่สามารถรองรับการจ้างงานได้มากถึง ๘๐,๐๐๐ คน เนื่องจากออกแบบให้ตั้งอยู่บนโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนสาธารณะของโคเปนเฮเกน ทำให้ไม่เกิดปัญหาในการติดต่อเชื่อมโยงระหว่างเมืองใหม่กับส่วนอื่นๆของโคเปนเฮเกน ตำแหน่งที่ตั้งของเมืองใหม่สามารถเดินทางสู่สนามบิน และสถานีรถไฟ ได้ในเวลาเพียง ๖-๗ นาทีเท่านั้น นอกจากนี้รถไฟที่ผ่านเมืองนี้ยังสามารถเชื่อมโยงข้าม Oresund Bridge สู่เมือง Malmo ในประเทศสวีเดนได้อย่างสะดวกภายในครึ่งชั่วโมง



ภาพที่ ๒.๒ ผังแสดงเมืองใหม่ Orestad

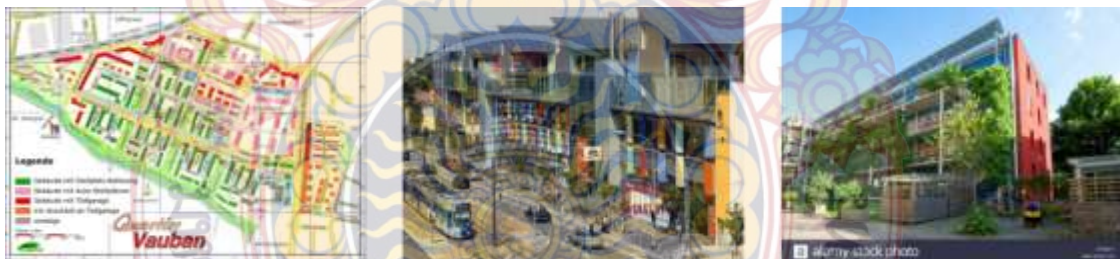
ที่มา : Isabelle Lomholt, Ørestad ๒.๐ Development [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.e-architect.co.uk/copenhagen/orestad-๒-๐-development> (วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

Orestadแบ่งเป็นชุมชนหลักๆ ตามแนวเส้นทางรถไฟ คือ ชุมชนด้านเหนือ เป็นส่วนที่ได้รับการพัฒนามากที่สุด เป็นที่ตั้งของชุมชนอยู่อาศัยมากกว่า ๑,๐๐๐ หน่วย มีอาคารสาธารณะที่สำคัญ เช่น Concert Hall และเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาหลายแห่ง ชุมชนเมือง Orestad (Orestad City) เป็นย่านธุรกิจการค้า เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์ประชุม โรงแรม และ ย่านพักอาศัยหนาแน่นสูง ชุมชนด้านใต้ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ สำนักงาน และ อาคารพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง-สูง อาคารและสภาพแวดล้อมทางกายภาพในพื้นที่เมืองใหม่ได้รับการออกแบบให้ได้มาตรฐาน และมีคุณภาพสูง

### ๒.๔.๒ เมือง Freiburg im Breisgau ประเทศเยอรมัน

เมือง Freiburg เป็นเมืองเก่าที่มีชื่อเสียงด้านความสวยงาม ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. ๑๖๖๓ เป็นเมืองขนาดกลาง มีประชากรประมาณ ๒๐๐,๐๐๐ คน เมือง Freiburg ตั้งอยู่ บริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำไรน์ทางตะวันตกเฉียงใต้ของแคว้น บาเดิน-เวอร์ทเทิมแบร์ก (Baden-Württemberg) ตั้งอยู่ใกล้ กับป่าดำ หรือชวาร์ชวัลท์เมืองแห่งนี้มีความแตกต่างจากเมือง นิเวศน์เมืองอื่นๆ เนื่องจากเมือง Freiburg เป็นเมืองนิเวศน์ ที่ถูกปรับเปลี่ยนจากเมืองเดิมเพื่อพัฒนาเป็นเมืองนิเวศน์ ตั้งแต่ต้นทศวรรษ ๑๙๗๐ ภายใต้แนวความคิดที่จะเป็นเมือง ที่มีบทบาทต่อการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีนโยบายการ พัฒนาเมืองที่ชัดเจนของภาครัฐ

ชุมชน Vauban เป็นต้นแบบ “ชุมชนยั่งยืน” ในเมือง Freiburg มีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒.๕๙ ตารางกิโลเมตร มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ ๕,๐๐๐ คน ตั้งอยู่เขตชายแดนของประเทศเยอรมันนี้ ติดชายแดนประเทศสวิตเซอร์แลนด์ห่างจากเมือง Freiburg ประมาณ ๔ กิโลเมตร บ้านเรือนถูกออกแบบให้เป็นแนวขนานกับแนวรถราง อาคาร ที่อยู่อาศัยจะมีขนาด ๔-๕ ชั้น ออกแบบให้ภายในมีความ อบอุ่นมากที่สุดเพราะอยู่ในเขตหนาวและพยายามลดการใช้ พลังงานให้น้อยที่สุด โดยแต่ละยูนิตมีระเบียงไม้ทุกหลังคา เรือนภายในชุมชนจะใช้พลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งพลังงานส่วนที่ เหลือจากการใช้จะถูกขายให้กับชุมชนเพื่อใช้สำหรับกิจกรรม ของสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นการใช้จ่ายพลังงานที่สะอาด ประหยัด และสร้างรายได้ให้ครัวเรือนอีกด้วย การคมนาคม ส่วนใหญ่ภายในชุมชน Vauban เป็นการเดินเท้าและจักรยาน เป็นพาหนะหลัก ไม่มีการใช้รถยนต์ภายในเมือง การเดินทางเชื่อมโยงกับตัวเมือง Freiburg เป็นไปอย่างสะดวกและ รวดเร็วด้วยรถราง



ภาพที่ ๒.๓ แสดงผังและรูปแบบอาคาร

ที่มา : อ.ดร.เสาวนีย์ วิจิตรโกสุม, เมืองนิเวศน์ (ECO-CITY) : เมืองแห่งอนาคต:

[http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕y๒๕๕๔/v๑๕n๓y๒๕๕๔/art๐๓\\_v๑๕n๓y๒๕๕๔.pdf](http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕y๒๕๕๔/v๑๕n๓y๒๕๕๔/art๐๓_v๑๕n๓y๒๕๕๔.pdf)

(วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

### ๒.๔.๓ โครงการ Singapore Tianjin Eco-City ประเทศจีน

Sino-Singapore Tianjin Eco-City หรือ Tianjin Eco-City เป็นโครงการความร่วมมือในการศึกษาและพัฒนาเมืองระหว่าง Tianjin Institute of Urban Planning and Design ประเทศจีน และ Urban Redevelopment Authority (URA) ประเทศสิงคโปร์ โดยมีความมุ่งหวังจะให้ Tianjin Eco-City เป็นมหานครสีเขียวต้นแบบของโลกและเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดให้ประชากรย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐาน



เพื่อลดความแออัดของประชากรในเมืองใหญ่ภายในประเทศ ทั้งนี้ พื้นที่ที่ใช้ในการพัฒนาเมืองนิเวศน์ เป็นพื้นที่บริเวณภาคตะวันออกเฉียงเหนือของจีนใกล้กับท่าเรือในเมือง Tianjin



ภาพที่ ๒.๔ แสดงผังเมือง Tianjin Eco-City

ที่มา : tianjinecocity, Sino-Singapore Tianjin Eco-city : <http://www.tianjinecocity.gov.sg/> (วันที่ค้น ข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

ได้รับการออกแบบและวางผังเมืองอย่างมีระบบและระเบียบ ประกอบไปด้วย ย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ (Eco-Business Park) แหล่งงาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว ซึ่งในแต่ละย่านสามารถเดินทางเชื่อมต่อกันด้วยระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้าแบบรางเบา (Light Rail System) ที่สามารถเข้าถึงด้วยจักรยานและการเดินเท้าโดยมีแนวคิดในการพัฒนาเมืองที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ทั้งสิ่งก่อสร้าง รูปแบบอาคาร การวางแผนโครงข่ายระบบคมนาคมและขนส่งการใช้ทรัพยากรธรรมชาติการใช้พลังงาน การนำเทคโนโลยีการบำบัดและกำจัดของเสีย รวมทั้ง การนำของเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ใหม่เพื่อกิจกรรมต่างๆภายในเมือง



ภาพที่ ๒.๕ แสดงทัศนียภาพโครงการเมือง Tianjin Eco-City

ที่มา : อ.ดร.เสาวนีย์ วิจิตรโกสุม, เมืองนิเวศน์ (ECO-CITY) : เมืองแห่งอนาคต: [http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕y๒๕๕๔/v๑๕n๓y๒๕๕๔/art๐๓\\_v๑๕n๓y๒๕๕๔.pdf](http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕y๒๕๕๔/v๑๕n๓y๒๕๕๔/art๐๓_v๑๕n๓y๒๕๕๔.pdf) (วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

## สรุป

พื้นที่โครงการใช้ทฤษฎีทั้งหมด ๓ ทฤษฎี โดยแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เพื่อเป็นแนวความคิดในการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ให้มีศักยภาพในการรองรับการพัฒนา การใช้จินตภาพเมืองเพื่อป้องกันความรับรู้ของพื้นที่ การใช้ทฤษฎี Sub-Center เพื่อส่งเสริมนโยบายของภาครัฐที่สนับสนุนพื้นที่ชานเมืองและส่งเสริมหน่วยชุมชน การศึกษากรณีศึกษาเพื่อนำมาเป็นแบบอย่างในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพในการพัฒนาสูงสุด





## บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

### ๓.๑ พื้นที่ศึกษา

#### ๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ

##### ๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในแขวงมินบุรี เขตมินบุรี อยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด ๒๘.๔๕๕ ตารางกิโลเมตรหรือ ๑๗,๗๘๖ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา

ทิศเหนือ จรด เขตคลองสามวา และ เขตหนองจอก

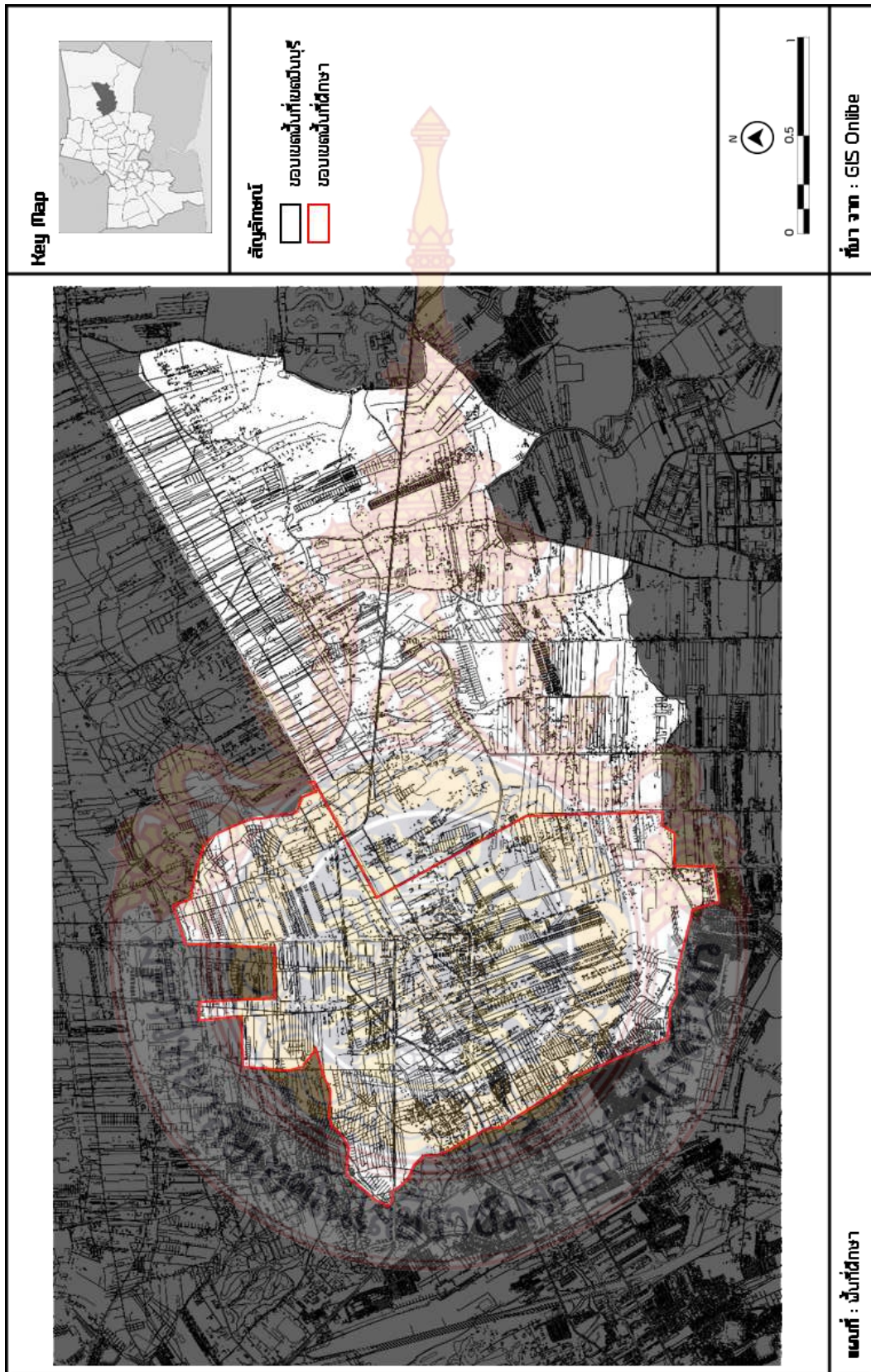
ทิศตะวันออก จรด เขตหนองจอก

ทิศตะวันตก จรด เขตสะพานสูง กับ เขตคันนายาว

ทิศใต้ จรด เขตลาดกระบัง

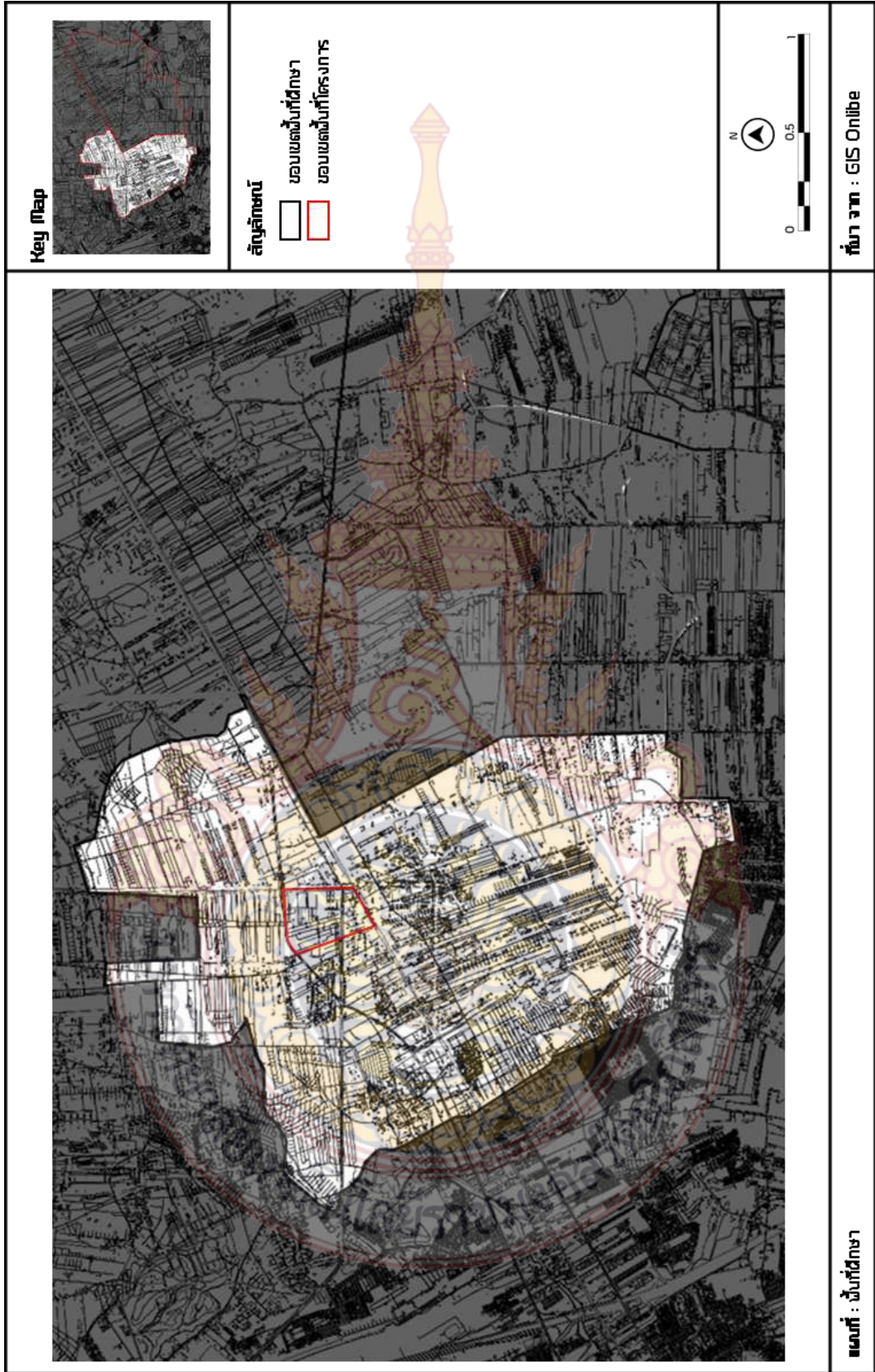
ลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีคลองและลำรางไหลผ่านหลายสาย ในอดีตเป็นเรือกสวนไร่นา บ่อปลา นาบัว และไร่หญ้า แต่ปัจจุบันเริ่มลดน้อยลง เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกเปลี่ยนสภาพเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่น หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ สถานที่ประกอบการ ทั้งเล็กและขนาดใหญ่ เขตมินบุรี แบ่งการปกครองเป็น ๒ แขวง คือ แขวงมินบุรี และแขวงแสนแสบ เดิมเขตมินบุรีมีพื้นที่ ๑๗๔ ตารางกิโลเมตร แต่ได้ประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลง พื้นที่เขตมินบุรีและตั้งเขตคลองสามวา ตั้งแต่วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เขตมินบุรีในปัจจุบันจึงมีพื้นที่ ๕๘.๒๔ ตารางกิโลเมตร พื้นที่มีโครงข่ายการคมนาคมและขนส่งติดต่อสะดวก ทำให้พื้นที่รองรับการขยายตัวและการเจริญก้าวหน้าต่าง ๆ จากตัวเมือง





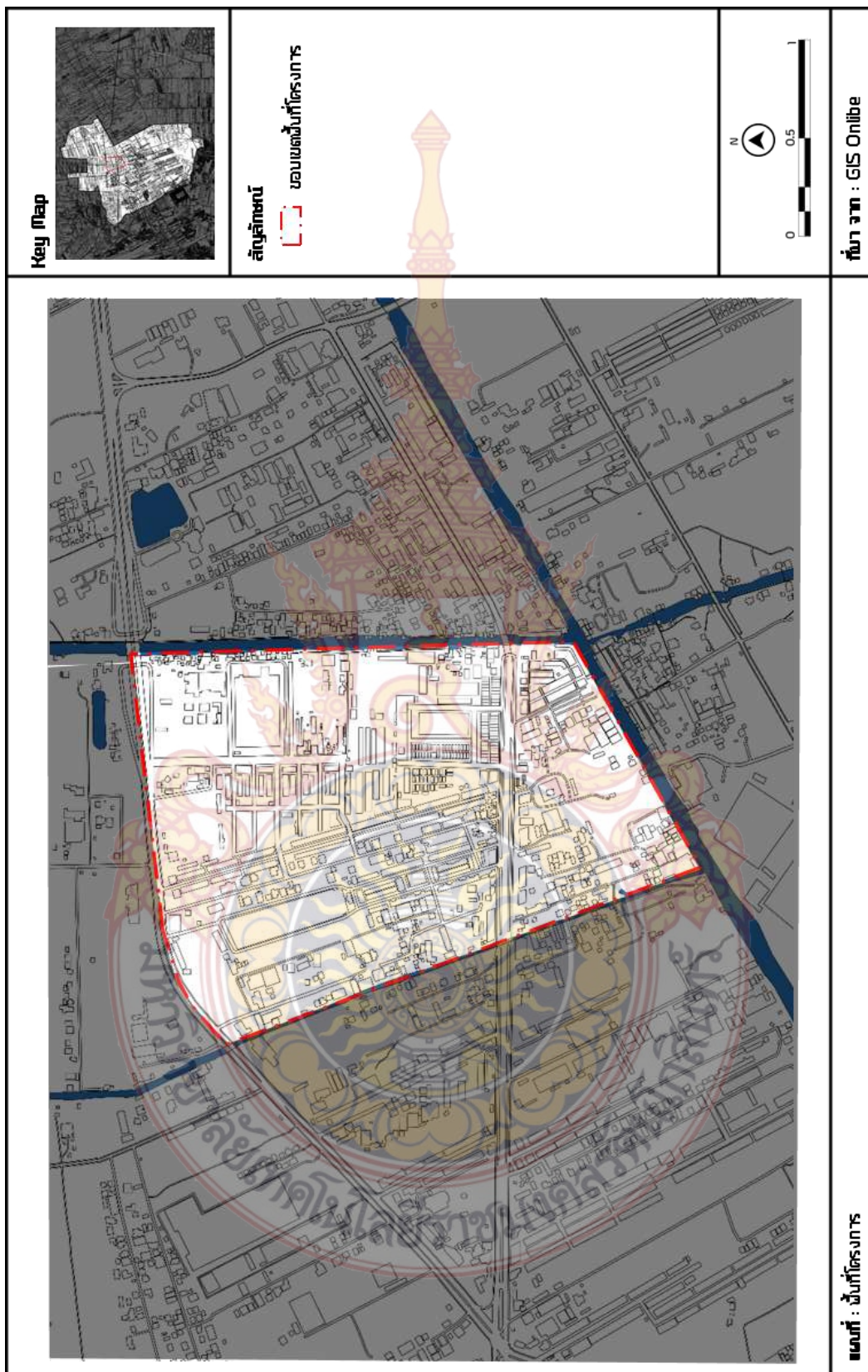
แผนที่ ๓.๑ : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาระดับเมือง





แผนที่ ๓.๒ : แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาระดับย่าน





แผนที่ ๓.๓ : แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ

### ๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร

การคมนาคมในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องมีอยู่ ๒ ประเภท ได้แก่

#### ๓.๑.๑.๒.๑ โครงข่ายการสัญจรทางบก

ทางสายหลักในพื้นที่เขต ได้แก่

- ถนนรามอินทรา เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตคันนายาว เขตบึงกุ่ม และเขตบางเขน โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนกาญจนาภิเษกและทางพิเศษฉลองรัชได้

- ถนนสีหบุรานุกิจ เชื่อมถนนรามอินทราเข้ากับถนนร่มเกล้า

- ถนนเสรีไทย เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตคันนายาว เขตบึงกุ่ม และเขตบางกะปิ โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนกาญจนาภิเษกและถนนลาดพร้าวได้ (โดยถนนลาดพร้าวเชื่อมในสายทางเดียวกัน)

- ถนนรามคำแหง เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตสะพานสูง เขตบางกะปิ และเขตสวนหลวง โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนกาญจนาภิเษก และมหาวิทยาลัยรามคำแหงได้

- ถนนร่มเกล้า เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตลาดกระบัง โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนมอเตอร์เวย์ สถานีลาดกระบัง และท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิได้

- ถนนสุวินทวงศ์ เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตหนองจอก และอำเภอบางน้ำเปรี้ยว อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา

- ถนนนิมิตใหม่ เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตคลองสามวา และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนลำลูกกาได้

- ถนนหทัยราษฎร์ เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตคลองสามวา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และเขตสายไหม กรุงเทพมหานคร โดยมีถนนสายไหมต่อออกไปในแนวเดียวกันเมื่อเข้าพื้นที่เขตสายไหม บริเวณรอยต่อเขตสายไหมกับอำเภอลำลูกกา

- ถนนประชาร่วมใจ เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรี เขตคลองสามวา และเขตหนองจอก โดยมีถนนมิตรไมตรีต่อออกไปในแนวเดียวกันเมื่อเข้าพื้นที่เขตหนองจอก

- ถนนราษฎร์อุทิศ เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตหนองจอก โดยมีถนนเลียบบวารีต่อออกไปในแนวเดียวกันเมื่อเข้าพื้นที่เขตหนองจอก

ทางสายรองและทางลัด ได้แก่

- ถนนมีนพัฒนา เชื่อมถนนเสรีไทยเข้ากับถนนรามคำแหง

- ถนนหม่อมเจ้าสง่างาม สุประดิษฐ์ (บึงกระเทียม) เชื่อมถนนรามอินทราเข้ากับถนนเสรีไทย

- ถนนพระยาสุเรนทร์ (รามอินทรา ๑๐๙) เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตคลองสามวา

- ถนนสามวา เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตคลองสามวา

- ถนนราษฎร์ร่วมใจ เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตคลองสามวา

- ถนนคุ้มเกล้า (วัดทองสัมฤทธิ์) เชื่อมระหว่างเขตมีนบุรีเข้ากับเขตลาดกระบัง โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนเจ้าคุณทหารและสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบังได้



- ถนนบึงขวาง เชื่อมถนนร่มเกล้าเข้ากับถนนสุวินทวงศ์
- ซอยรามอินทรา ๑๑๗ (เจริญพัฒนา) เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตคลองสามวา โดยมีถนนเจริญพัฒนาต่อออกไปในแนวเดียวกันเมื่อเข้าพื้นที่เขตคลองสามวา
- ซอยร่มเกล้า ๒๔ (การเคหะร่มเกล้า) เชื่อมเขตมีนบุรีเข้ากับเขตลาดกระบัง โดยมีถนนเคหะร่มเกล้าต่อออกไปในแนวเดียวกันเมื่อเข้าพื้นที่เขตลาดกระบัง โดยเส้นทางนี้สามารถไปยังถนนราษฎร์พัฒนาในพื้นที่เขตสะพานสูงได้
- ซอยสุวินทวงศ์ ๗ (บ้านเกาะ) และ ซอยราษฎร์อุทิศ ๔๒ เชื่อมถนนสุวินทวงศ์เข้ากับถนนราษฎร์อุทิศ
- ซอยสุวินทวงศ์ ๑๓ (ชุมชนทองสงวน) เชื่อมถนนสุวินทวงศ์เข้ากับถนนราษฎร์อุทิศ

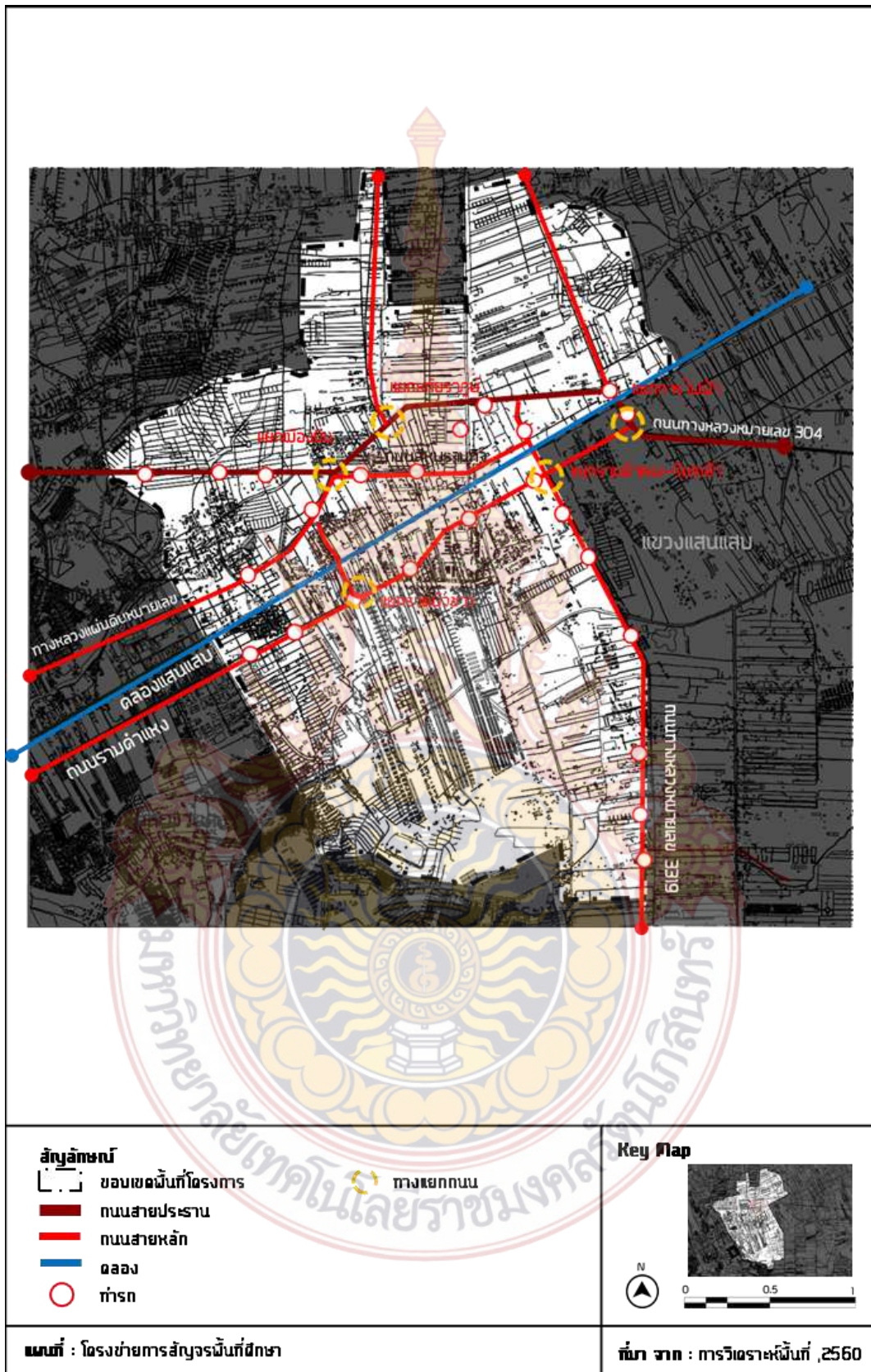
### ๓.๑.๑.๒.๒ โครงการการสัญจรทางน้ำ

เรือโดยสารคลองแสนแสบ เป็นบริการเรือด่วนในคลองแสนแสบ และคลองมหานาค มีเส้นทางระหว่าง ท่าน้ำวัดศรีบุญเรือง ในเขตบางกะปิ จนถึง ท่าสะพานผ่านฟ้าลีลาศ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยมีจุดต่อเรือที่ ท่าประตูน้ำ รวม ๒๘ ท่าเรือ ดำเนินงานโดยกลุ่มเรือหางยาวที่รวมตัวกันในนาม ห้างหุ้นส่วนจำกัด ครอบครัวขนส่ง เปิดให้บริการครั้งแรกในวันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ จากการชักชวนของ พล.ต.จำลอง ศรีเมือง ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น เส้นทางการเดินทางเรือมีความยาวประมาณ ๑๘ กิโลเมตร ให้บริการผู้โดยสารวันละกว่า ๔ หมื่นคนทางการเดินทางเรือออกไปอีก ๑๑ กิโลเมตรถึงมีนบุรี ซึ่งในพื้นที่ศึกษานั้นได้มีสายน้ำสายสำคัญคือคลองแสนแสบที่เป็นแหล่งน้ำสายหลักในพื้นที่ถึงเรือโดยสารจะยังไม่ถึงแต่คนในพื้นที่ยังคงมาการใช้เรือในการสัญจรอยู่



ภาพที่ ๓.๑ : การสัญจรทางน้ำคลองแสนแสบ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)





แผนที่ที่ ๓.๔ : แสดงโครงข่ายการสัญจรพื้นที่ศึกษา

### ๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวง เป็นไปตามข้อมูลของกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เป็นดังต่อไปนี้

๑) ที่ดินในบริเวณ ย.๑-ย.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

๒) ที่ดินในบริเวณ ย.๕-ย.๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

๓) ที่ดินในบริเวณ ย.๘-ย.๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาศัยหนาแน่นมาก

๔) ที่ดินในบริเวณ พ.๑-พ.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

๕) ที่ดินในบริเวณ อ.๑-อ.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

๖) ที่ดินในบริเวณ อ.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า

๗) ที่ดินในบริเวณ ก.๑-ก.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว

ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

๘) ที่ดินในบริเวณ ก.๔-ก.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

๙) ที่ดินในบริเวณ ศ.๑-ศ.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม

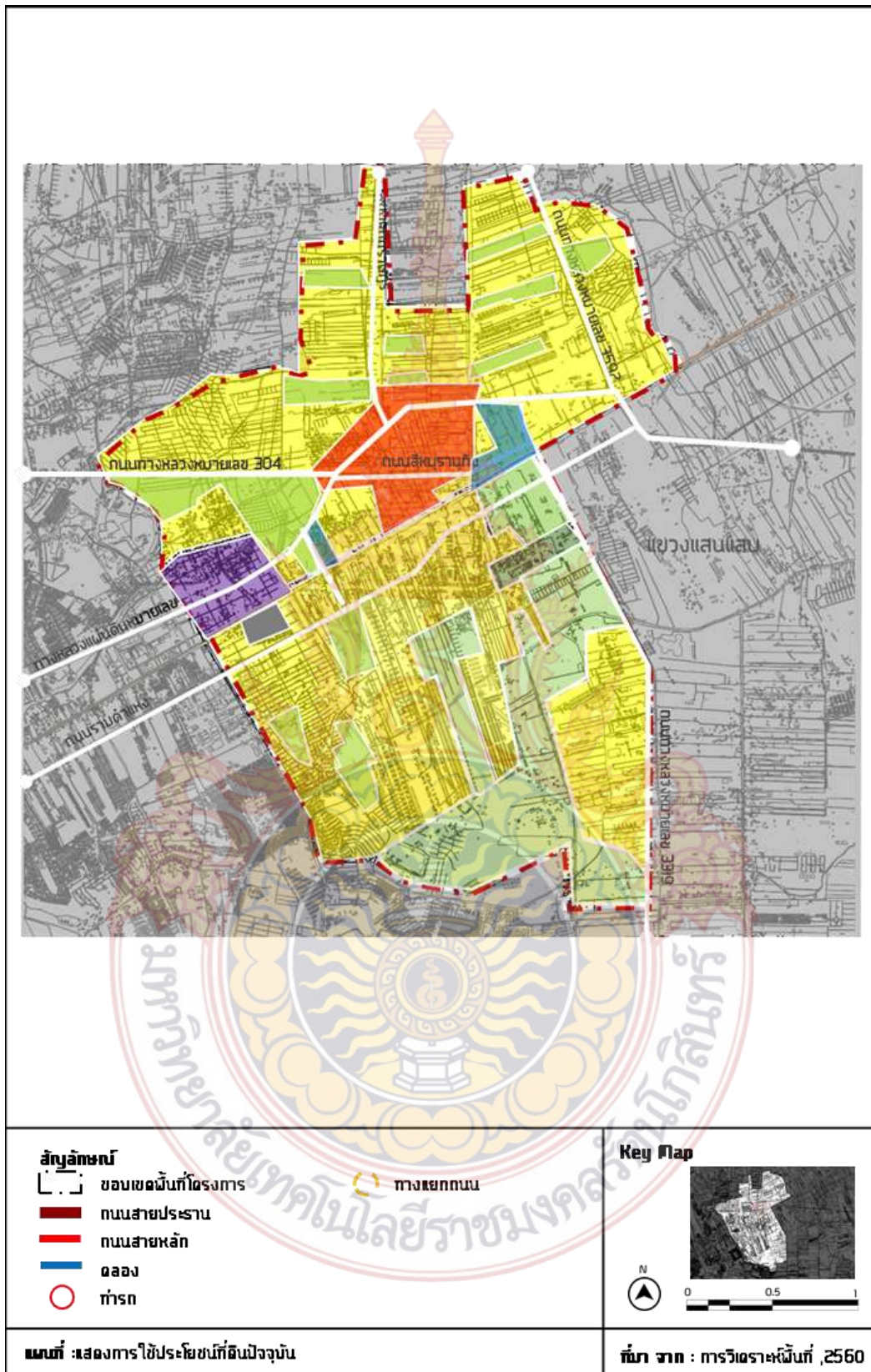
๑๐) ที่ดินในบริเวณ ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ครอบคลุมแขวงมีนบุรีนั้น มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัย จากเดิมที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เนื่องจากการขยายตัวจากกรุงเทพชั้นใน การสร้างหมู่บ้านจัดสรรทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่ขยายตัวไปตามแนวถนน มีพื้นที่อุตสาหกรรมทางทิศตะวันตก พื้นที่พาณิชยกรรมยังมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นโดยรวมอยู่บริเวณตลาดมีนบุรี









แผนที่ ๓.๖ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

### ๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค

- การบริการไฟฟ้า ได้รับการกระจายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง
- การบริการประปา มีหน่วยงานให้ บริการทางด้านประปา คือ สำนักงานประปาสาขา มีนบุรี การประปานครหลวงให้บริการประชาชนในเขตพื้นที่มีนบุรีและนอกพื้นที่บางส่วน



ภาพที่ ๓.๒ : แสดงโครงสร้างสาธารณูปการในพื้นที่(สำนักงานประปา มีนบุรี)  
ที่มา : สำนักงานประปาสาขามีนบุรี ,๒๕๖๐ ออนไลน์)

### ๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

เขตมีนบุรีแบ่งหน่วยการปกครองย่อยออกเป็น ๒ แขวง โดยใช้ถนนร่มเกล้าฟากตะวันออกและคลองแสนแสบฝั่งเหนือเป็นเส้นแบ่ง ได้แก่ แขวงมีนบุรี และ แขวงแสนแสบ โดย แขวงมีนบุรี มีพื้นที่ ๒๘.๔๕๙ ตร.กม. มีจำนวนประชากร ๙๖,๙๙๙ คน มี ๔๓,๘๐๓ หลังคาเรือน โดยรับผิดชอบแขวงมีนบุรี โดยในแขวงมีนบุรีจะมีที่ตั้ง ของสำนักงานเขตมีนบุรี แขวงแสนแสบ มีพื้นที่ ๓๕.๑๘๖ ตร.กม. มีจำนวนประชากร ๔๔,๔๕๐ คน มี ๑๓,๕๗๖ หลังคาเรือน

สถาบันราชการ ในพื้นที่ศึกษามีทั้งหมดประมาณ ๓๔ หน่วยงานโดยไม่รวมสถาบันการศึกษาและสถานพยาบาล

-ศูนย์บริการสาธารณสุขในพื้นที่เขตมีนบุรี มีจำนวน ๑ แห่ง ที่ตั้ง ถนนสีหบุรานุกิจ แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.

-สำนักจัดหางานกรุงเทพเขตพื้นที่ ๕ มีจำนวน ๑ แห่ง ที่ตั้ง ๕๕๕ / ๒๙-๓๓ ถนนสีหบุรานุกิจ แขวง มีนบุรี เขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๑๐

-สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายช่วยเหลือทางกฎหมาย ๔ (มีนบุรี) มีจำนวน ๑ แห่ง ที่ตั้ง สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายช่วยเหลือทางกฎหมาย, ถนนสีหบุรานุกิจ, แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร, ๑๐๕๑๐ แขวง มีนบุรี เขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๑๐

-ศาลจังหวัด มีนบุรี มีจำนวน ๑ แห่ง ถนน สีหบุรานุกิจ แขวง มีนบุรี เขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๑๐

-สำนักงานหนังสือเดินทางชั่วคราว มีนบุรี มีจำนวน ๑ แห่ง ที่ตั้ง บิ๊กซีสาขาสุวินทวงศ์ แขวง มีนบุรี เขต มีนบุรี กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๑๐



-สถานพยาบาล ในพื้นที่ศึกษามีสถานพยาบาลทั้งหมด ๓ แห่งเป็นของเอกชนทั้งหมด จำนวน ดังนี้ โรงพยาบาลนวมินทร์ ขนาด ๑๘๐ เตียง,โรงพยาบาลนวมินทร์๙ มีขนาด ๒๐๑ เตียง เป็นโรงพยาบาลในเครือโรงพยาบาลนวมินทร์ ,โรงพยาบาลเสรีรักษ์ มีขนาด ๑๖๔ เตียง โดยส่วนใหญ่ เป็นโรงพยาบาลรับส่งต่อระดับสูง โดยรวมมีความครอบคลุมทั้งในและนอกพื้นที่ศึกษา แต่โดยรวมจะ ตั้งอยู่ริมถนนสีหบุรานุกิจซึ่งไม่ได้กระจายตัว



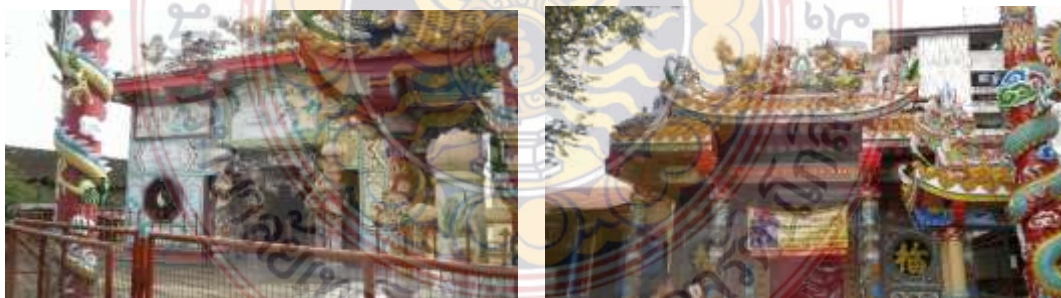
โรงพยาบาลเสรีรักษ์ มินบุรี

โรงพยาบาลนวมินทร์

ภาพที่ ๓.๓ : แสดงสถานพยาบาลในพื้นที่  
ที่มา : สำนักงานเขตมินบุรี ,๒๕๖๐ ออนไลน์)

#### -ศาสนสถาน

วัดในพื้นที่มีจำนวน ๓ แห่ง ได้แก่ วัดบำเพ็ญเหนือ วัดแสนสุข วัดบางเพ็งใต้ ส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบ นอกจากนี้ยังมีศาลเจ้าเจียวตี้เหล่าเอี้ยะ บริเวณชุมชนมินบุรียุคป้อมปี่ และ ศาลเจ้าพ่อกวนอู ในตลาดใหม่ และเป็นมัสยิด



ศาลเจ้าเจียวตี้เหล่าเอี้ยะ

ศาลเจ้าพ่อกวนอู

ภาพที่ ๓.๔ : แสดงศาสนสถานในพื้นที่  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



-สถานศึกษา

สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษามีสถาบันการศึกษาประมาณ ๑๓ แห่ง ส่วนใหญ่เป็นสถาบันการศึกษาของรัฐ ให้บริการด้านการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลถึง ปวส. โดยแบ่งได้ตามระดับการศึกษา ดังนี้

-ระดับอนุบาล ๓ แห่ง ได้แก่ อนุบาลจิตรเกษม โรงเรียนนาดาวิทยาทาน  
โรงเรียนนาดาวิทยาทาน

-ระดับอนุบาล-ประถม ๔ แห่ง ได้แก่ โรงเรียนพระมหาไถ่วิเทศศึกษา โรงเรียนสุข  
เนตร โรงเรียนมินบุรีศึกษา โรงเรียนเทพอักษร

-ระดับอนุบาล-มัธยม ๕ แห่ง ได้แก่ โรงเรียนสุดใจวิทยา โรงเรียนมีนประชาวิทยา  
โรงเรียนสตรีเศรษฐบุตรบำเพ็ญ โรงเรียนเศรษฐบุตรบำเพ็ญ โรงเรียนวัดทองสัมฤทธิ์

-ระดับ ปวช. ปวส. ๑ แห่ง ได้แก่ วิทยาลัยเทคนิคมินบุรี



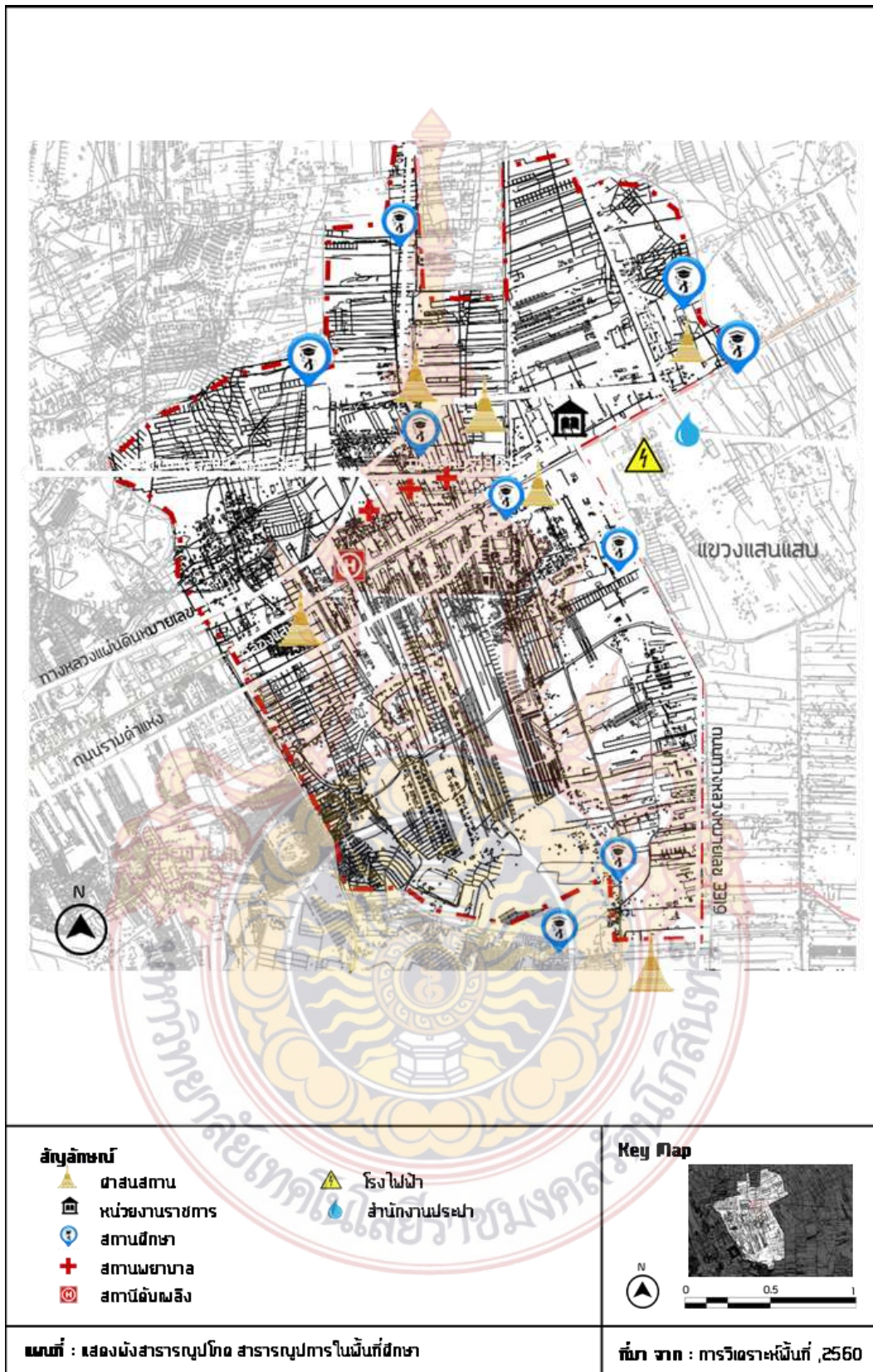
วิทยาลัยเทคนิคมินบุรี

โรงเรียนมีนประชาวิทยา

ภาพที่ ๓.๕ : แสดงสถานศึกษาในพื้นที่

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)





แผนที่ ๓.๗ : แสดงผังสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา



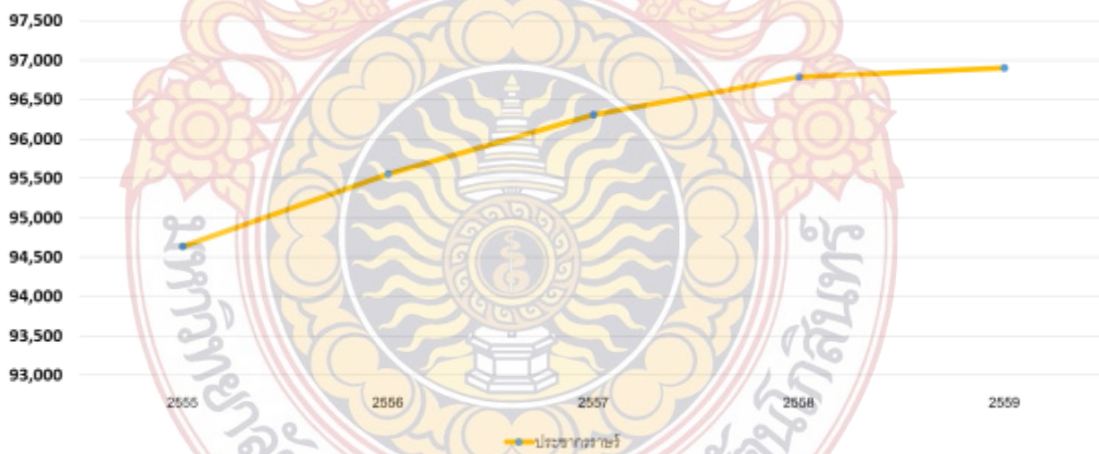
๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร

ประชากรในพื้นที่ศึกษาครอบคลุมแขวงมีนบุรีทั้งแขวง ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๒๘.๔๕๙ ตร.กม. มีประชากรทั้งหมด ๙๖,๙๙๙ คน มีความหนาแน่นของประชากร ๓,๔๐๘.๓๗ คน/ตร.กม. ๔๓,๙๐๓ หลังคาเรือน โดยจำนวนประชากรในพื้นที่ศึกษา มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรมากขึ้น และแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆในอนาคต

ปี พ.ศ.	ชาย(คน)	หญิง(คน)	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนครัวเรือน (ครัวเรือน)
๒๕๕๕	๔๔,๒๗๘	๕๐,๓๕๓	๙๔,๖๓๑	๓๙,๘๘๕
๒๕๕๖	๔๔,๖๐๓	๕๐,๙๕๔	๙๕,๕๕๗	๔๐,๖๗๑
๒๕๕๗	๔๔,๘๗๒	๕๑,๔๓๗	๙๖,๓๐๙	๔๑,๒๑๑
๒๕๕๘	๔๕,๐๕๙	๕๑,๗๒๔	๙๖,๗๘๓	๔๒,๔๒๐
๒๕๖๙	๔๕,๒๐๐	๕๑,๖๙๙	๙๖,๘๙๙	๔๓,๓๕๔

ตารางที่ ๓.๑ จำนวนประชากรชาย หญิง และครัวเรือน ตั้งแต่ ปี พ.ศ.๒๕๕๕ - ๒๕๕๙  
ที่มา : สำนักสถิติทางการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน ,๒๕๖๐ ออนไลน์



แผนภูมิที่ ๓.๑ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๕ - ๒๕๕๙  
ที่มา : สำนักสถิติทางการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน ,๒๕๖๐ ออนไลน์



ชุมชนในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่กระจายอยู่ทางตะวันตกของแขวงโดยมีชุมชนเก่าอยู่บริเวณริมคลองและมีความสำคัญเป็นที่รู้จักแก่คนภายนอกคือชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์ ชุมชนในพื้นที่เขตมีนบุรี จำนวน ๖๔ ชุมชน โดยในพื้นที่ศึกษาแขวงมีนบุรีมี ๒๐ชุมชน ดังนี้

- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| ๑. ชุมชนบางชั้นพัฒนา         | ๒. ชุมชนเคหะชุมชนบางชั้น             |
| ๓. ชุมชนบ้านคูคตพัฒนา        | ๔. ชุมชนหมู่บ้านสินธานี ๒            |
| ๕. ชุมชนหมู่บ้านปรีชา ๑๑     | ๖. ชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์              |
| ๗. ชุมชนหมู่บ้านธรากร        | ๘. ชุมชนพูนสิน ๕                     |
| ๙. ชุมชนวังทองพัฒนา          | ๑๐. ชุมชนหมู่บ้านสุภาวาลัย-เทพารักษ์ |
| ๑๑. ชุมชนสามัคคีธรรม         | ๑๒. ชุมชนหมู่บ้านปรีชา ๑๐            |
| ๑๓. ชุมชนหมู่บ้านรินทร์ทอง   | ๑๔. ชุมชนสามัคคีคลองสองต้นนุ่น       |
| ๑๕. ชุมชนรุ่งนภา ๒           | ๑๖. ชุมชนพิเชษฐ์                     |
| ๑๗. ชุมชนมีสยิดอัสตักพัฒนา   | ๑๘. ชุมชนนัฐพัฒน์                    |
| ๑๙. ชุมชนหมู่บ้านรุ่งนภาเพลส | ๒๐. ชุมชนหมู่บ้านเค.ซี. รมเกล้า      |

### ๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

กิจกรรมในพื้นที่ศึกษามีทั้งนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก และศูนย์การค้าที่มีทั้งตลาดมีนบุรีและตลาดจตุจักรมีนบุรีและการท่องเที่ยววิถีชีวิตของชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์ที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นและมีความเก่าแก่มากมีเอกลักษณ์เฉพาะโดยแบ่งดังนี้

#### ๓.๑.๒.๒.๑ กิจกรรมการท่องเที่ยว และแหล่งเรียนรู้ในพื้นที่

ชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์ เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบแต่ก่อนเคยเป็นตลาดที่มีความคึกคักมีการค้าขายแลกเปลี่ยนสินค้าในชุมชนแต่ก็ค่อยๆเสื่อมโทรมตามกาลเวลาจนในปัจจุบันเป็นเพียงที่อยู่อาศัยของคนในชุมชนแต่ยังหลงเหลือไว้ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีความเก่าแก่และเป็นเอกลักษณ์ซึ่งมีภาพถ่ายหนึ่งถ่ายละครมาใช้พื้นที่ในการถ่ายทำทำให้คนในพื้นที่ชินกับคนแปลกหน้าและนักท่องเที่ยว คนในชุมชนจึงเป็นมิตรกับนักท่องเที่ยวที่ไปรับชม

#### ๓.๑.๒.๒.๓ นิคมอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ตั้งอยู่บริเวณซอยเสรีไทย ๘๗ ถนนเสรีไทย เป็นจตุรรมโรงงานอุตสาหกรรม ประกอบด้วย พื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ นอกจากนั้น ยังประกอบด้วย บริการอื่นๆ ที่จำเป็นอีก อาทิ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ธนาคาร ศูนย์การค้า ที่พักอาศัย สำหรับคนงาน สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น

#### ๓.๑.๒.๒.๒ กิจกรรมการค้าและการบริการ

ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจโดยเฉพาะบริเวณตลาดมีนบุรีซึ่งเป็นย่านการค้า การบริการที่สำคัญในพื้นที่ ที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวจากตัวตลาดเก่ามีนบุรีที่อยู่อีกฝั่งถนนของตลาดมีนบุรีใหม่ ส่วนใหญ่เป็นตลาดขายของสดทั้งตลาดใหม่และตลาดเก่า และยังมีศูนย์การค้าที่มีทั้งร้านค้าที่ขายเสื้อผ้าและมีตลาดจตุจักร ๒ ที่มีร้านขายต้นไม้และร้านอาหาร แสดงให้เห็นถึงศักยภาพพื้นที่ที่มีแนวโน้มการลงทุนในอนาคต ย่านการค้าที่สำคัญในพื้นที่ชานเมือง มีดังนี้

-ตลาดเก่ามีนบุรี เป็นตลาดสดที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่จะมีการค้าขายของจากคนในพื้นที่

-ศูนย์การค้าตลาดมีนบุรี เป็นพื้นที่ตลาดที่มีขนาดใหญ่และได้มาตรฐานที่สุดในพื้นที่ ตั้งอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่ขยายตัวจากตลาดเก่า เป็นตลาดที่ค้าขายอาหารของสด

-มีนบุรีสแควร์ อยู่บริเวณด้านหลังของศูนย์การค้ามีนบุรีเป็นตลาดขนาดใหญ่ ขายสินค้าแฟชั่นทั้งเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า

-ตลาดจตุจักร ๒ อยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่รวบรวมสินค้าหลายประเภท ทั้งอาหาร เสื้อผ้า ของใช้ในบ้าน ของเล่น ต้นไม้ เฟอร์นิเจอร์ สัตว์และอาหารสัตว์ เหมือนกับตลาดจตุจักรแต่ย่อยมาบางส่วน

-ตลาดโรงนาอยู่ติดถนนสุขุมวิทวงค์ขาเข้า ปากซอยสุขุมวิทวงค์ ๖ ภายในเป็นแหล่งรวมสินค้าทั้งอาหาร เครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น กิ๊บช้อป ของตกแต่งบ้าน โดยมีสองล้อคือล้อภายในตลาดโรงนาและโซนเปิดท้ายหน้าตลาด(ตลาดสด)

-ตลาดนัดปากซอย ตั้งอยู่บริเวณริมถนนหทัยราษฎร์ เป็นตลาดนัดยามเย็น โดยมีทั้งโซนอาหาร และโซนแฟชั่น



มีนบุรีสแควร์



ตลาดศูนย์การค้ามีนบุรี(ตลาดใหม่)



ตลาดโรงนา



จตุจักร ๒

ภาพที่ ๓.๖ : แสดงตลาดในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๑.๒.๒.๔ กิจกรรมการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร

-โดยในพื้นที่ที่จะมีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย ที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางซึ่งที่ตั้งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณศูนย์การค้ามีนบุรีที่มีทั้งท่ารถตู้ ท่ารถเมล์ที่เป็นท่ารถที่สามารถเป็นจุดเดินทางไปยังสถานที่เปลี่ยนถ่ายแห่งอื่นที่สำคัญ



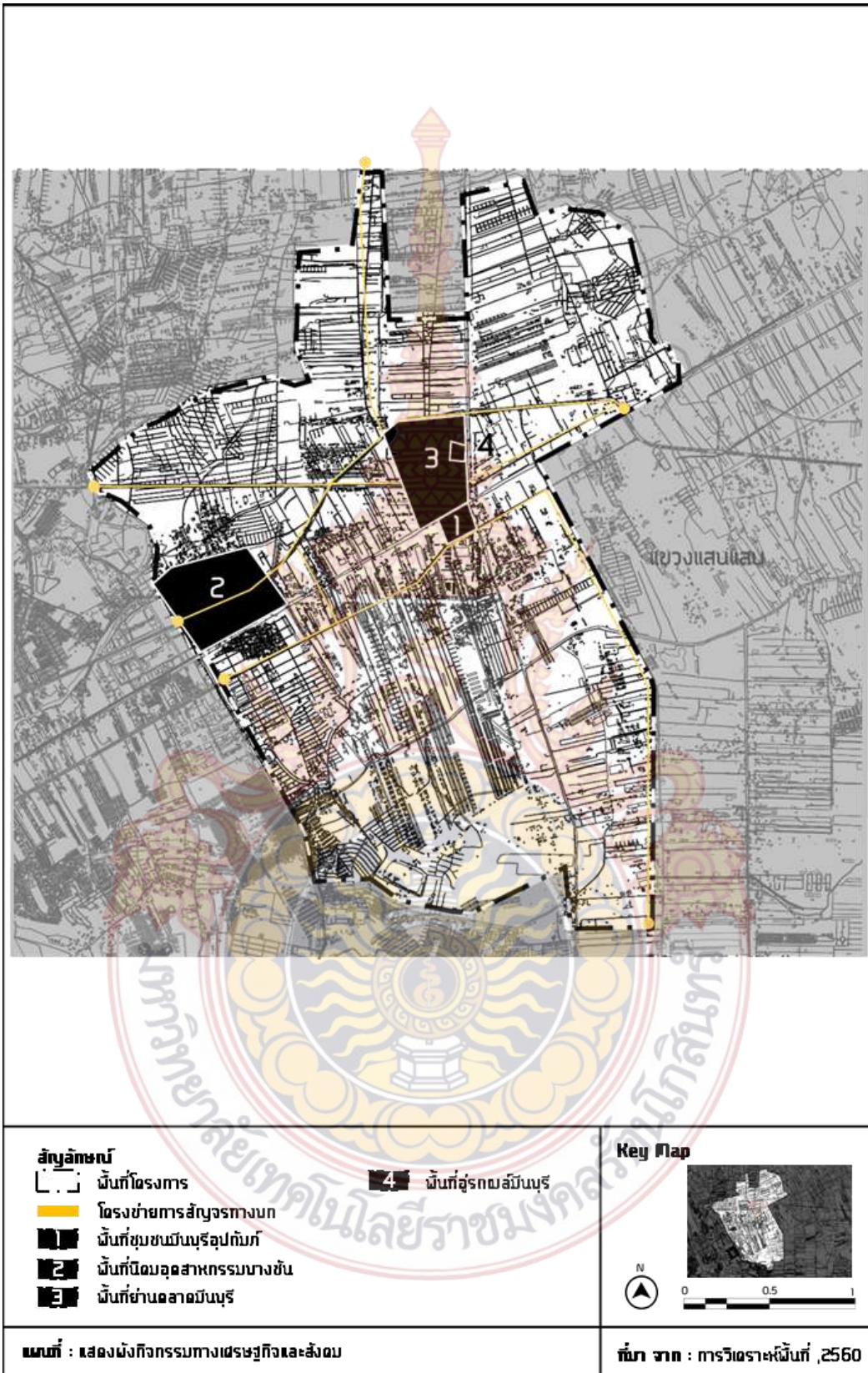
ภาพที่ ๓.๗ : แสดงมีนบุรี

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

โดยรวมแล้วกิจกรรมพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นศูนย์การค้าตลาด และนิคมอุตสาหกรรม โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจซึ่งเป็นแหล่งการค้าชานเมืองที่มีพื้นที่ใหญ่ เพราะมีหลายตลาดอยู่ติดกันเป็นศูนย์การค้าที่มีผู้คนจากหลายพื้นที่ทั้งยังเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง







แผนที่ ๓.๗ : แสดงผังกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓.๑ กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓.๑.๑ โครงการเวนคืนที่ดินเขตมีนบุรี

การกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่โดยมีอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินกิจการรถไฟไฟฟ้า ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟไฟฟ้า สถานีจอดรถสำหรับผู้โดยสาร และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟไฟฟ้าตามโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพู ช่วงแคราย – มีนบุรี อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ กับมาตรา ๕ วรรคสาม และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ประกอบกับมาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการรถไฟฟ้ามหานครขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๓



ภาพที่ ๓.๘ : แสดงขอบเขตพื้นที่การเวนคืนที่ดินตามแนวทางสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพู

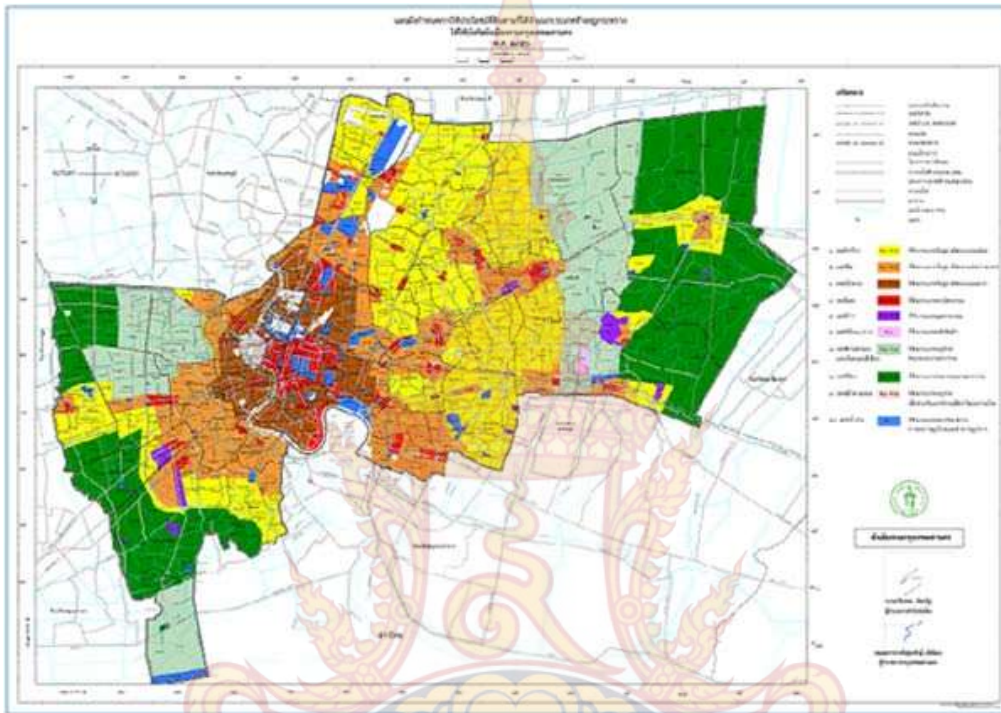
ที่มา : ASTVผู้จัดการออนไลน์, คลอดแล้ว พ.ร.ฎ.เวนคืนที่ดินสร้างรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพู และ หมอชิต-ลำลูกกา [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://www.manager.co.th/Politics/ViewNews.aspx?NewsID=๙๕๗๐๐๐๑๔๗๙๔๑> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐).



๓.๑.๓.๑.๑ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ในกรุงเทพมหานครซึ่งมีการควบคุมการก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการใช้ประโยชน์ที่ดินบังคับตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย



ภาพที่ ๓.๙ : แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ ๓.๑๐ : แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ศึกษา

ที่มา : สำนักผังเมือง[ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

[http://cpd.bangkok.go.th:๙๐/web๒/NEWCPD๒๕๕๖\\_๒/guide.html](http://cpd.bangkok.go.th:๙๐/web๒/NEWCPD๒๕๕๖_๒/guide.html) (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐).



โดยในพื้นที่การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่

-พื้นที่สีเหลือง ได้แก่พื้นที่ ย๔-๑๗ ,ย๔-๑๘ = FAR : ๓ OSR : ๑๐

ย-๓๒,ย๓-๓๕ = FAR : ๒.๕ OSR : ๑๒.๕ ย๒-๖,ย๒-๗ = FAR : ๑.๕ OSR : ๒๐

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยกำหนดให้เป็น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้ส่วนมากจะอยู่นอกเมืองหรือในชนบท

-พื้นที่สีส้ม ได้แก่พื้นที่ ย๖-๑๓ ,ย๖-๑๔ ,ย๖-๑๒,ย๖-๙ ย๖-๑๑ = FAR :๔.๕OSR : ๖๕

กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้จะมีผู้อยู่อาศัยมากกว่าพื้นที่สีเหลือง

-พื้นที่สีแดง ได้แก่พื้นที่ พ๓-๕ = FAR :๗ OSR : ๔.๕ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เพื่อประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมธุรกิจ การค้า การบริการ ๓.๑.๓.๒ โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้อง

-พื้นที่สีม่วง ได้แก่พื้นที่ อ๒-๒ = FAR :๑.๕ OSR : ๒๐ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่สามารถสร้างโรงงานได้ในเขตนี้เท่านั้น

-พื้นที่สีน้ำเงิน ได้แก่พื้นที่ ส-๒๑ ที่ดินประเภท ส. ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศาสนา การศึกษา กาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ใช้ได้เฉพาะที่จำเป็น หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก

### ๓.๑.๓.๒.๑ แผนพัฒนากรุงเทพมหานครสู่เมืองน่าอยู่

กรุงเทพมหานคร โดยสำนักผังเมือง ได้ดำเนินโครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ โดยได้ว่าจ้างที่ปรึกษาจาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร และสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มาให้คำปรึกษา โดยการทำความเข้าใจ พัฒนากรุงเทพฯเมืองน่าอยู่ บนพื้นฐานการมองอนาคตของเมืองที่จะเติบโตในระยะ ๒๐ ปี ทั้งสภาพการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ประกอบเข้ากับนโยบายระดับชาติ และนโยบายการพัฒนาเมืองทั้ง ๗ ด้าน ของคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานคร คือ การจราจร สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การศึกษา คุณภาพชีวิต เศรษฐกิจ และด้านสถาปัตยกรรม ผังเมือง และศิลปวัฒนธรรม ตลอดจนยุทธศาสตร์การพัฒนา ซึ่งได้จัดกลุ่มตามศักยภาพในการพัฒนาและสภาพภูมิศาสตร์ของ ๕๐ พื้นที่เขต ออกเป็น ๑๒ โซน ก่อนจะออกมาเป็น แผนงาน/โครงการพัฒนากลุ่มเขต และกิจกรรมที่สอดคล้องกับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่มีการจัดลำดับความสำคัญตามความจำเป็นเร่งด่วน ไม่ซ้ำซ้อนกันในการใช้งบประมาณ ทำให้สำนักและสำนักงานเขตที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรมและเกิดประโยชน์สูงสุด แก่คนกรุงเทพฯ

เดินหน้าพัฒนาตามศักยภาพ ๖ เขตพัฒนา สำหรับผลการศึกษการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติได้เสนอให้ กทม.พัฒนาเมืองโดยการส่งเสริมลักษณะเด่นตามศักยภาพของพื้นที่ทั้ง ๑๒ โซน เป็น ๖ กลุ่มเขตพัฒนา ประกอบด้วย

-เขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว ในพื้นที่เขตกลุ่มรัตนโกสินทร์ และกลุ่มกรุงธนบุรี ด้วยการอนุรักษ์ฟื้นฟูแหล่งโบราณสถาน ย่านประวัติศาสตร์ และชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ จัดตั้งพิพิธภัณฑ์ประวัติศาสตร์และพิพิธภัณฑ์เมือง แล้วใช้ประโยชน์จากคุณค่าเหล่านี้เป็น จุดขายดึงดูดนักท่องเที่ยว

-เขตเศรษฐกิจของเมือง ในพื้นที่เขตกลุ่มลุมพินี กลุ่มเจ้าพระยา กลุ่มวิภาวดี และกลุ่มตากสิน ด้วยการพัฒนาและส่งเสริมเขตเศรษฐกิจ ศูนย์กลางเมืองย่านสีลม บางรัก และสาทร พัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมรองบริเวณพระราม ๓ และศูนย์พาณิชย์กรรมรองบริเวณศูนย์คมนาคม ๓ แห่ง คือ ศูนย์มักกะสัน ศูนย์พหลโยธิน และศูนย์คมนาคมกรุงเทพด้านใต้

-เขตที่อยู่อาศัย ในพื้นที่เขตกลุ่มบูรพาและพระนครเหนือ ซึ่งมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมดี บริเวณย่านสายไหม และย่านสะพานสูง โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองสะพานใหม่ เพื่อเป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการสำหรับประชาชน และโครงการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมบางกะปิ ซึ่งจะเป็ย่านการค้าและบริการ จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทางบก ทางน้ำ และระบบขนส่งมวลชน

-เขตชุมชนใหม่รองรับรับสนามบินสุวรรณภูมิ ในพื้นที่เขตกลุ่มศรีนครินทร์ มีโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชน ชานเมืองลาดกระบัง และ ศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี ให้เป็นแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ และเป็นจุดกึ่งกลางเชื่อมระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิและดอนเมือง ส่วนศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนหัวตะเข้ ซึ่งเป็นย่านการค้าเก่าแก่จะได้รับการอนุรักษ์ฟื้นฟูให้เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมชุมชนอีกย่านหนึ่ง เช่นเดียวกับ ศูนย์บริการชุมชนหลวงแพ่งที่จะให้บริการประชาชนในพื้นที่ชานเมืองโดยรอบ

-เมืองอุทยานนคร ในพื้นที่กลุ่มสุวินทวงศ์และมหาสวัสดิ์ เป็นกลุ่มเขตชานเมืองซึ่งส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม จะได้รับการพัฒนาพัฒนา สาธารณูปการชุมชน ฟื้นฟูสภาพแวดล้อมพื้นที่เกษตร ปรับปรุงย่านที่อยู่อาศัย และย่านพาณิชย์กรรม ศูนย์ชานเมือง รวมทั้งพื้นที่โล่ง และสวนสาธารณะทุกแห่งและในอนาคตจะมีลักษณะเป็นเมืองอุทยานนคร เช่น ชุมชนหนองจอก คลองสามวา ทวีวัฒนา และชุมชนตลิ่งชัน

ส่วนที่เหลือจะคงสภาพของชุมชนเกษตร อีกทั้งมีศูนย์บริการชุมชน อีก ๗ แห่ง “เขตควบคุมและรักษาสภาพแวดล้อม” ในพื้นที่เขตกลุ่มสนามชัย ซึ่งเป็นทั้งย่านที่อยู่อาศัย แหล่งโรงงานอุตสาหกรรม พื้นที่เกษตรที่มีทั้งเกษตรน้ำกร่อย และสวนผลไม้ ขณะเดียวกันยังมีพื้นที่ป่าชายเลน ยังคงสภาพค่อนข้างสมบูรณ์ ในย่านนี้จะทำให้เกิดศูนย์ชุมชนชานเมือง บางขุนเทียนขึ้น เพื่อเป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ รวมทั้งศูนย์บริการชุมชนย่านการค้าและบริการ จำนวน ๕ แห่ง ได้แก่ ศูนย์บริการชุมชนวัดหัวกระปือ วัดประชาบารุง วัดบางกระดี วัดบัวผ้น และชุมชนคลองพิทยาลงกรณ์ ทั้งนี้ คาดว่า กทม.จะต้องใช้งบประมาณในเบื้องต้น ประมาณ ๖๐,๐๐๐ ล้านบาท เพื่อการพัฒนาตามโครงการต่างๆ ตามที่ได้แบ่งแผนผัง การพัฒนาไว้ ๖ เขตพัฒนาดังกล่าว โดยจะแบ่งการพัฒนาออกเป็นระยะ ๆ





ภาพที่ ๓.๑๑ : แสดงเขตการพัฒนาตามบทบาทการพัฒนาเมือง  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๑.๓.๒.๒ แผนปฏิบัติการราชการประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๐ สำนักงานเขตมีนบุรี

การจัดทำแผนปฏิบัติการราชการประจำปีของสำนักงานเขตมีนบุรี ใช้แผนพัฒนากรุงเทพมหานครระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๕๖ – ๒๕๗๕) และแผนปฏิบัติการกรุงเทพมหานครประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นกรอบในการจัดทำแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๐ แผนปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ ฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการพัฒนาและบริหารจัดการงานตามภารกิจของหน่วยงานให้บรรลุผล โดยได้กำหนดภารกิจต่างๆให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี แผนปฏิบัติการกรุงเทพมหานครประจำปี พ.ศ.๒๕๖๐ และนโยบายผู้บริหารกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดไว้เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติตามแผนปฏิบัติการประจำปีพ.ศ. ๒๕๖๐ โดยรวบรวมแผนงาน โครงการ กิจกรรม และงบประมาณที่ขอจัดสรรในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกอบการพิจารณาในการจัดทำแผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ.๒๕๖๐ซึ่งมีการระดมความคิดเห็นจากส่วนราชการในสำนักงานเขตมีนบุรี แผนปฏิบัติการฯ ฉบับนี้นอกจากใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานและติดตามผลการปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๐ ยังสามารถนำไปใช้สำหรับประกอบการพิจารณา ขอร้องงบประมาณในปีต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับตัวชี้วัดผลงาน ค่าเป้าหมาย

แนวทางการปฏิบัติงานกรอบเวลาในการดำเนินงาน หน่วยงานหลักที่รับผิดชอบ และงบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานสาระสำคัญของแผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๐ สำนักงานเขตมีนบุรีประกอบด้วย วิสัยทัศน์พันธกิจ เป้าหมาย มาตรการและโครงการ ส่วนที่ ๑ การบริการสาธารณะ ส่วนที่ ๒ บริหารจัดการ สรุบบโครงการ/กิจกรรม งบประมาณ และการนำไปสู่การปฏิบัติและการติดตามประเมินผล สำนักงานเขตมีนบุรี หวังเป็นอย่างยิ่งว่าแผนปฏิบัติการประจำปี พ.ศ.๒๕๖๐ ฉบับนี้จะเป็น เครื่องมือและกลไกสำคัญในการบริหารงาน โครงการของ



หน่วยงาน รวมทั้งการถ่ายทอดแนวปฏิบัติงาน ให้แก่หน่วยงาน ผู้บริหาร ตลอดจนผู้ปฏิบัติงานทุกระดับ เพื่อร่วมกับขับเคลื่อนภารกิจต่าง ๆ ของสำนักงานเขตมีนบุรีให้บรรลุถึงวิสัยทัศน์ร่วมกันต่อไป

#### สาระสำคัญของแผนปฏิบัติราชการประจำปี

สำนักงานเขตมีนบุรี มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการปกครอง การทะเบียน การจัดทำแผนพัฒนาเขต การจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำและทางระบายน้ำ การจัดให้มีและควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ ท่าข้ามและที่จอดรถ การสาธารณสุขโรคและการก่อสร้างอื่นๆ การสาธารณสุขการ การส่งเสริม การฝึกและประกอบอาชีพ การส่งเสริมการ ลงทุน การส่งเสริมการท่องเที่ยว การจัดการศึกษา การสังคมสงเคราะห์ การพัฒนาคุณภาพชีวิต การบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น การจัดกิจกรรมส่งเสริมองค์ความรู้พิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นเมือง มีนบุรี การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยการจัดให้มีและบำรุงรักษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การส่งเสริมกีฬา การส่งเสริมประชาธิปไตย ความเสมอภาค และสิทธิเสรีภาพของประชาชน การส่งเสริมการมีส่วนร่วม ของราษฎร การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การสาธารณสุข การอนามัยครอบครัว การจัดให้มีและควบคุมสุสานและฌาปนสถานการควบคุมการเลี้ยงสัตว์ การจัดให้มีและควบคุมการฆ่าสัตว์ การรักษาความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการอนามัย โรงมหรสพและสาธารณสุขสถานอื่นๆ การคุ้มครอง ดูแล บำรุงรักษาและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ศรัทธาการธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การวิศวกรรมจราจร การดูแลรักษา ที่สาธารณะ การควบคุมอาคาร การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยการส่งเสริมและสนับสนุนการป้องกันและรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การจัดการสิ่งแวดล้อมและมลพิษต่างๆ การจัดเก็บรายได้ ประกอบด้วย ๑๑ ส่วนราชการ ได้แก่ ฝ่ายปกครอง ฝ่ายทะเบียน ฝ่ายโยธา ฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล ฝ่ายรายได้ ฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะฝ่ายการศึกษา ฝ่ายการคลัง ฝ่ายเทศกิจฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคมโรงเรียนในสังกัด

การวิเคราะห์และประเมินสถานการณ์ สำนักงานเขตมีนบุรี มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๘ และ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ และนอกจากนี้ ยังมีความรับผิดชอบตามนโยบายทันใจ ๕ นโยบายของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ๑) สะอาด (CLEAN) : บ้านเมืองสะอาด การบริหารราชการใสสะอาด ๒) สะดวก (CONVENIENT) : เดินทางสะดวก ใช้ชีวิตสะดวก ข้อมูลสะดวก ๓) ปลอดภัย (COMMUNITY) : ชีวิตปลอดภัย ทรัพย์สินปลอดภัย ชุมชนและสังคมปลอดภัย ๔) คุณภาพชีวิตดี(CARE) : ดูแลคุณภาพชีวิตประชาชน สิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศ ๕) วิถีพอเพียง (COMMON WAYS OF LIVING) : ภูมิใจใน รากฐานไทย พอใจในความเป็นอยู่ รวมทั้งดำเนินการตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี แผนปฏิบัติราชการ กรุงเทพมหานครปีพ.ศ.๒๕๖๐ แบ่งภารกิจของกรุงเทพมหานคร ๙ ด้าน ได้แก่ ด้านที่ ๑ เมืองที่มีความปลอดภัยและความ เป็นระเบียบเรียบร้อย ด้านที่ ๒ เมืองที่มีความสมดุลระหว่างคนกับสิ่งแวดล้อม ด้านที่ ๓ เมืองที่มีความเข้มแข็งทางสังคม และเอื้ออาทร ด้านที่ ๔ เมืองที่เติบโตอย่างเป็นระบบ การเดินทางสะดวก ด้านที่ ๕ เมืองที่มีศักยภาพในการแข่งขันทางเศรษฐกิจ ด้านที่ ๖ เมืองแห่งพหุวัฒนธรรม นันทนาการ และการกีฬา ด้านที่ ๗ เมืองที่ให้โอกาสทางการศึกษาสำหรับทุกคน

ด้านที่ ๘ เมืองแห่งสุขภาวะ ด้านที่ ๙ เมืองที่มีระบบบริหารจัดการที่ดี มีธรรมาภิบาลและการมีส่วนร่วมของ ประชาชน

เป้าหมายในการดำเนินการ

ด้านที่ ๑ เมืองที่มีความปลอดภัยและความเป็นระเบียบเรียบร้อย

-ความปลอดภัยในการดำเนินชีวิต เพิ่มความปลอดภัยในพื้นที่สาธารณะและลดจุดเสี่ยง อาชญากรรม มีการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยและอุบัติเหตุ ลดความเสี่ยงจาก สาธารณภัย มีการจัดการน้ำและป้องกันอุทกภัย เพิ่มประสิทธิภาพระบบท่อระบายน้ำ ลดพฤติกรรมก่อกวนใน ที่สาธารณะ ควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยบนทางเท้าและที่สาธารณะ

ด้านที่ ๒ เมืองที่มีความสมดุลระหว่างคนกับสิ่งแวดล้อม

- การจัดการพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ โดยส่งเสริมการรักษาพื้นที่สีเขียวอื่น นอกเหนือจากสวนสาธารณะและสวนหย่อม (ปลูกต้นไม้ริมฟั้่งเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณบดินทรเทพยวรางกูร)

ด้านที่ ๓ เมืองที่มีความเข้มแข็งทางสังคมและเอื้ออาทร

-ชุมชนสุขภาวะ โดยชุมชนมีส่วนร่วมในการวางแผนและจัดการปัญหาภายในชุมชนด้วยตนเอง จัดตั้งอำนวยการความสะดวกให้แก่คนพิการและผู้สูงอายุ

ด้านที่ ๔ เมืองที่เติบโตอย่างเป็นระบบ การเดินทางสะดวก

-การขยายตัวตามผังเมืองรวม ควบคุมและตรวจสอบการพัฒนาให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

-การฟื้นฟูเมือง บูรณะเมือง และจัดภูมิทัศน์เมือง ๗ เป้าประสงค์ ภูมิทัศน์เมืองสวยงาม เป็นที่น่าประทับใจแก่คนกรุงเทพฯ และผู้มาเยือน การอนุญาตก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้าง ป้องกันอุบัติเหตุที่เกิดจากอาคาร การพัฒนาและปรับปรุงโครงข่ายถนน ซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงข่าย ถนนสายหลักให้อยู่ในสภาพดี เพิ่มความปลอดภัยและลดอุบัติเหตุในการสัญจร

ด้านที่ ๕ เมืองที่มีศักยภาพในการแข่งขันทางเศรษฐกิจ

-ส่งเสริมธุรกิจ การค้า การเกษตร และการลงทุน พัฒนาผลผลิตทางการเกษตรให้มีคุณภาพ ปลอดภัย ได้มาตรฐาน

ด้านที่ ๖ เมืองแห่งพหุวัฒนธรรม นันทนาการ และการกีฬา

-ศิลปะและวัฒนธรรม ส่งเสริมและสืบสานวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงาม

-เปิดพื้นที่สาธารณะเพื่อนำเสนอกิจกรรมทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย ประชาชนมีสถานที่ อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเล่นกีฬา และประกอบกิจกรรมนันทนาการอย่างทั่วถึง

ด้านที่ ๗ เมืองแห่งสุขภาวะ

-การสร้างเสริมสุขภาพและป้องกันโรคติดต่อ ส่งเสริมให้ประชาชนมีพฤติกรรมสุขภาพที่ดี ป้องกันและควบคุมโรคติดต่อในเขตเมือง ควบคุมพาหะและแหล่งนำโรค อาหารปลอดภัย การประกอบ ประุง และจำหน่ายอาหารสะอาดถูก

ด้านที่ ๘ เมืองที่มีระบบบริหารจัดการที่ดี มีธรรมาภิบาล และการมีส่วนร่วมของ ประชาชน

- การบริหารงานทั่วไปกรุงเทพมหานคร เพิ่มประสิทธิภาพการบริการประชาชน พัฒนาคุณภาพชีวิต สร้างความสมดุลในชีวิตตามแนวคิดองค์กรสุขภาวะ นำเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการให้บริการประชาชน

### ๓.๑.๓.๒.๓ โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู-โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ใช้รถไฟฟ้ารุ่น บอมบาร์ดิเอร์ อินโนเวีย โมโนเรล ๓๐๐ เป็นระบบรถไฟฟ้ารางเดี่ยวชนิดขับเคลื่อนอัตโนมัติโดยไม่มีคนควบคุม ทั้งหมด ๑๖๘ ตู้หรือ ๔๒ ขบวน ขบวนละ ๔ ตู้ (สามารถเพิ่มเป็นขบวนละ ๘ ตู้ในภายหลัง) ใช้ไฟฟ้ากระแสตรง ๗๕๐ โวลต์ รับจากรางที่สาม มี ๓๐ สถานี เป็นสถานียกระดับทั้งหมด โดยมีศูนย์ซ่อมบำรุงและศูนย์ควบคุมการเดินรถมีนบุรีตั้งอยู่บริเวณถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล ๓) ใกล้กับแยกร่มเกล้า โดยเป็นศูนย์ซ่อมบำรุงที่ใช้พื้นที่ร่วมกับ โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้ม

#### -โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู

โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี เป็นโครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการกำหนดให้ใช้ระบบรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (monorail) เป็นระบบหลัก เป็นโครงการรถไฟฟ้าโครงการหนึ่งตามแผนแม่บทโครงการระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเป็นหนึ่งในโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าในระบบรถไฟฟ้ามหานครโดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในระยะแรกโครงการดังกล่าวมีระยะทางรวมทั้งสิ้น ๒๗ กิโลเมตร แต่ต่อมาก็ได้มีการขยายเส้นทางจากปากเกร็ดมายังแคราย เพื่อเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม ทำให้เส้นทางของโครงการเริ่มต้นที่ศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี และสิ้นสุดที่มีนบุรี ระยะทางรวมประมาณ ๓๔-๓๖ กิโลเมตร เงินลงทุนของสายสีชมพู ระยะทาง ๓๔.๕ กม. จำนวน ๓๐ สถานี อยู่ที่ ๕๖,๖๙๑ ลบ. แยกเป็น ค่าเวนคืนที่ดิน ๖,๘๔๗ ลบ. ค่างานโยธา ๒๓,๑๑๗ ลบ. ค่างานระบบไฟฟ้าและขบวนรถ ๒๕,๒๑๑ ลบ. และค่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ ๑,๕๑๖ ลบ. ทั้งโครงการรัฐลงทุน ๖,๘๔๗ ลบ. ส่วนเอกชนลงทุน ๔๙,๘๔๔ ลบ. จะเปิดบริการปี ๒๕๖๓ ในปีแรกจะใช้รถทั้งหมด ๙๒ ตู้หรือ ๒๓ ขบวน มีผู้โดยสาร ๑๓๐,๐๐๐ คน/วัน ในระยะเวลา ๓๐ ปี มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) อยู่ที่ ๑๕.๖๕% และผลตอบแทนทางการเงิน (FIRR) อยู่ที่ ๓.๘๖%





ภาพที่ ๓.๑๒ : แสดงเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู มินบุรี-แคราย  
ที่มา : REALIST.รถไฟฟ้าสายสีชมพู [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีชมพู-๒/> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๔ กันยายน ๒๕๖๐).

#### -โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม

รถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม Metropolitan Rapid Transit Orange Line, MRT Orange Line เป็นหนึ่งในโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าในระบบรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นระบบรถไฟฟ้าที่มีทั้งโครงสร้างใต้ดินและยกระดับ มีแนวเส้นทางที่รองรับการเดินทางภายในเขตเมืองตามแนวตะวันออก-ตะวันตก เริ่มต้นจากสถานีรถไฟชุมทางตลิ่งชัน ชานเมืองด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี เข้าสู่ย่านบางกอกน้อย แล้วลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่ย่านเมืองเก่าในเขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย และเขตดุสิต ผ่านสถานที่สำคัญเช่น สนามหลวง ถนนราชดำเนิน ภูเขาทอง ตลาดมหานาค เข้าสู่ใจกลางเมืองย่านราชเทวี ประตูน้ำ ดินแดง ไปยังชุมชนประชาสงเคราะห์ ถนนวัฒนธรรม ออกสู่ถนนรามคำแหง บางกะปิ สะพานสูง มาสิ้นสุดเส้นทางที่เขตมีนบุรี ชานเมืองด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ มีระยะทางรวม ๓๕.๔ กม. เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน ๒๖.๒ กม. และเป็นโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ ๙.๒ กม. มีสถานีทั้งสิ้น ๒๙ สถานี แบ่งเป็นสถานีใต้ดิน ๒๒ สถานี และสถานียกระดับ ๗ สถานี แนวเส้นทางในส่วนตะวันตกเป็นเส้นทางใต้ดินทั้งหมด เริ่มต้นจากที่สถานีบางขุนนนท์ ของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน จากนั้นวิ่งผ่านสถานีรถไฟธนบุรี โรงพยาบาลศิริราช ลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่แนวถนนราชดำเนินกลาง ผ่านสนามหลวง เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วงที่สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ผ่านสะพานผ่านฟ้าลีลาศเข้าสู่แนวถนนหลานหลวง ผ่านตลาดมหานาค เข้าสู่แนวถนนเพชรบุรีที่แยกยมราช ผ่านแยกอรุณพงษ์ แยกเพชรพระราม มาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีราชเทวี เลี้ยวซ้ายที่แยกประตูน้ำมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามแนวถนนราชปรารภ เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่สถานีราชปรารภ เบี่ยงขวาที่แยกสามเหลี่ยมดินแดงเข้าสู่

ถนนดินแดง เลี้ยวซ้ายเข้าถนนวิภาวดี-รังสิต และเลี้ยวขวาตลอดโรงเรียนสุรศักดิ์มนตรี เข้าสู่ชุมชน ประชาสงเคราะห์ และทะลุออกสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โดยช่วงที่ต่อมายังสถานีมีนบุรีเริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย จากนั้นวิ่งตามแนวถนนวัฒนธรรม ออกสู่ถนนพระราม ๙ ที่บริเวณหน้าที่ทำการของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ผ่านแยกพระราม ๙ - ประดิษฐ์มนูธรรม แล้วเข้าสู่ถนนรามคำแหง บริเวณแยกรามคำแหง ผ่านมหาวิทยาลัยรามคำแหง ราชมังคลากีฬาสถาน ไปสิ้นสุดเส้นทางที่แยกลำสาลีในย่านบางกะปิ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง หลังจากนั้นจะเป็นสถานียกระดับตามแนวถนนรามคำแหง เริ่มต้นจากโครงสร้างอุโมงค์ใต้ดินที่แยกลำสาลีซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับเส้นทางช่วงก่อนหน้านี้ จากนั้นจึงเริ่มยกระดับตามแนวเกาะกลางถนนเข้าสู่สถานีบ้านม้า ผ่านหมู่บ้านสัมมากร ยกข้ามทางแยกต่างระดับรามคำแหงจุดตัดถนนกาญจนาภิเษก ผ่านแยกลาดบัวขาวจุดตัดถนนมีนพัฒนา ผ่านเคหะรามคำแหง ไปสิ้นสุดเส้นทางที่สถานีมีนบุรี บริเวณก่อนถึงแยกรามคำแหง-ร่มเกล้าซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าโมโนเรล สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) และเป็นที่ตั้งของศูนย์ซ่อมบำรุงสำหรับเส้นทางส่วนนี้ร่วมกับสายสีชมพู รวมระยะทางทั้งสิ้น ๑๑ กม.



ภาพที่ ๓.๑๓ : แสดงเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ที่มา : MRTA Orange Line.รถไฟฟ้าสายสีส้ม [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีส้ม/> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๔ กันยายน ๒๕๖๐).

### ๓.๒ พื้นที่โครงการ

๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการแนวทางการพัฒนาศูนย์ชุมชนเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ ๐.๖๐ ตารางกิโลเมตร หรือ ๓๗๕ ไร่

ทิศเหนือ จรด ถนนสุวินทวงศ์

ทิศตะวันออก จรด คลองสามวา

ทิศตะวันตก จรด คลองเจ๊ก

ทิศใต้ จรด คลองแสนแสบ

ขอบเขตพื้นที่โครงการครอบคลุม ศูนย์การค้า ตลาด ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญในย่านมีนบุรี และมีโครงข่ายการสัญจรที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบได้อย่างสะดวก โดยในพื้นที่โครงการเป็นจุดศูนย์รวมชุมชนทั้งยังเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายในการเดินทางที่สำคัญ และตั้งอยู่ใกล้ทั้งสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ครบครัน อยู่ใกล้กับหน่วยงานราชการ และสถานศึกษา

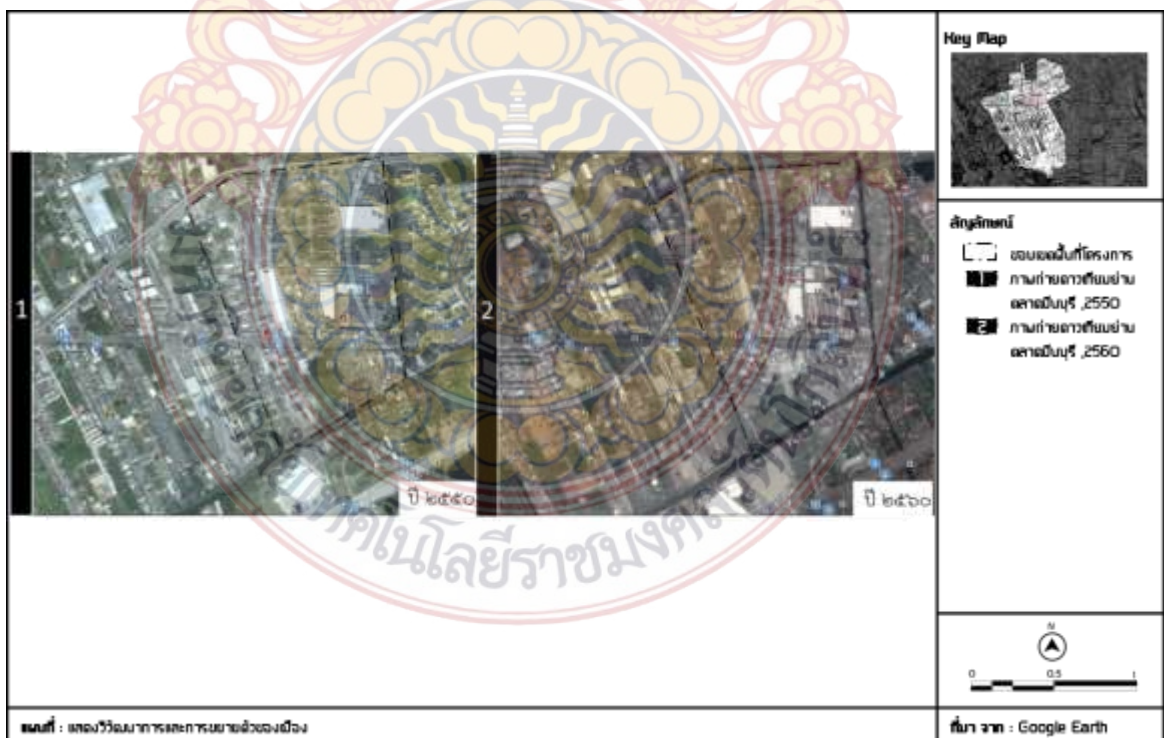






### ๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ

ในปีพ.ศ. ๒๔๘๔ นายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ ได้ซื้อที่ดินจำนวน ๖๒ ไร่ ๓๗ ตารางวา จากเจ้าพระยาอภัยภูเบศร์ เพื่อทำตลาด โดยมีลักษณะเป็นเรือนแถวไม้ อยู่ริมฝั่งคลองแสนแสบต่อมาพ.ศ. ๒๔๙๓ นายเสียง วิฑูรชาติ ซึ่งเป็นบุตรของนายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ รับมรดกที่ดินผืนดังกล่าวจากนายสมบุรณ์ วิฑูรชาติ และทำหน้าที่ดูแลตลาดต่อมาระหว่างที่ นายเสียง ดูแลตลาดอยู่นี้ทางการได้ก่อสร้างถนนพหลโยธินตัดผ่านที่แยกออกเป็น ๒ ส่วน ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นถนนรามอินทรา และเปลี่ยนอีกครั้งเป็นถนนสีหบุรานุกิจ ในพ.ศ. ๒๕๑๑ เกิดไฟไหม้ครั้งใหญ่เรือนแถวไม้ซึ่งเป็นร้านค้าเสียหายหมด ในพ.ศ. ๒๕๑๒ จึงมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เป็นคอนกรีตชั้นทดแทนเรือนไม้เดิม ปีพ.ศ. ๒๕๑๓ ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ชั้นเติมพื้นที่ ต่อมาอำเภอมีนบุรีได้เปลี่ยนแปลงฐานะเป็น เขตมีนบุรี หลังจากการรวมจังหวัดพระนครกับจังหวัดธนบุรีเข้าด้วยกันเป็นนครหลวงกรุงเทพธนบุรีและเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นกรุงเทพมหานครเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ แบ่งเขตการปกครองย่อยเป็นแขวง รวม ๗ ที่ใน ต่อมาพ.ศ. ๒๕๒๖ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินทางด้านทิศเหนือของถนนรามอินทราเป็นตลาดสด พ.ศ. ๒๕๓๔- ๒๕๓๙ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัดได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ริมถนน รามอินทราฝั่งทิศเหนือพ.ศ. ๒๕๓๗ บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ได้ขายพื้นที่บางส่วนประมาณ ๑๐ ไร่ ให้กับ ข.ส.ม.ก. เพื่อทำอู่รถประจำทาง และในปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตมีนบุรี แยก ๕ แขวงทางด้านเหนือของเขต ไปจัดตั้งเป็นเขตคลองสามวาทำให้เขตมีนบุรีเหลือพื้นที่ปกครองอยู่ ๖๐ ตารางกิโลเมตรเศษ ใหญ่เป็นอันดับที่ ๕ ของกรุงเทพมหานคร



แผนที่ ๓.๑๐ : แสดงวิวัฒนาการและการขยายตัวของเมือง



### ๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ

#### ๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

การคมนาคมในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องมีอยู่ ๒ ประเภท ได้แก่

#### ๓.๒.๓.๑.๑ โครงข่ายการสัญจรทางบก

- ระบบโครงข่ายถนน

#### ถนนประธาน

- ถนนสุวินทวงศ์ เป็นทางหลวงแผ่นดินสายรองประธานที่เชื่อมระหว่างจังหวัดนนทบุรี กรุงเทพมหานคร จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดนครราชสีมา มีจุดเริ่มต้นบนถนนติวานนท์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๖) ที่ห้าแยกปากเกร็ด ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และสิ้นสุดบนถนนมิตรภาพ กับทางเลี้ยวเมืองนครราชสีมาด้านตะวันตก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๐๔) ที่ทางแยกต่างระดับนครราชสีมา ในอำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ระยะทางทั้งสิ้น ๒๙๘.๕๑๕ กิโลเมตร อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง ๒๙๖.๗๐๗ กิโลเมตร เริ่มต้นจากปลายถนนรามอินทราที่สี่แยกเมืองมีน เขตมีนบุรี เลี้ยวซ้ายขึ้นไปทางตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา คลองสามวา ถนนร่มเกล้า และถนนนิมิตใหม่ แล้วลงไปทางตะวันออกเฉียงใต้ เข้าแขวงแสนแสบ ตัดกับถนนรามคำแหง ถนนราษฎร์อุทิศ ถนนบึงขวาง และถนนคุ้มเกล้า เข้าสู่แขวงโคกแฝดและแขวงลำผักชี เขตหนองจอก ผ่านถนนเชื่อมสัมพันธ์ ถนนฉลองกรุง ถนนอยู่วิทยา และถนนร่วมพัฒนา เข้าสู่แขวงลำด้อยตั้งและแขวงกระทู้มราย ผ่านถนนทหารอากาศอุทิศ สถานีตำรวจนครบาลสุวินทวงศ์ สุดเขตกรุงเทพมหานครที่คลองหลวงแพ่ง เข้าสู่ตำบลศาลาแดง อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา ผ่านตลาดสดสุวินทวงศ์ เข้าสู่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา สิ้นสุดที่สะพานข้ามทางรถไฟฉะเชิงเทรา ถนนสุวินทวงศ์เดิมมีชื่อเรียกว่า "ทางหลวงแผ่นดินสายมีนบุรี-ฉะเชิงเทรา-ปราจีนบุรี" ได้รับการตั้งชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๓ ในสมัยที่จอมพล ป. พิบูลสงครามเป็นนายกรัฐมนตรี เพื่อเป็นเกียรติแก่นายเกษม สุวินทวงศ์ ผู้ดำรงตำแหน่งนายช่างกำกับเขตการทางปราจีนบุรีในขณะเริ่มก่อสร้างถนนสายนี้

ถนนสายหลัก ในพื้นที่โครงการมีถนนสายหลัก ๒ เส้นทาง โดยเป็นเส้นทางที่สามารถเชื่อมโยงไปถึงเขตใกล้เคียงได้ มีรายละเอียดดังนี้

- ถนนสีหบุรานุกิจ เป็นถนนสายสั้นๆ ในแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีความยาวประมาณ ๓ กิโลเมตร มีจุดเริ่มต้นที่แยกเมืองมีน ซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างถนนรามอินทรา ถนนสุวินทวงศ์ และถนนเสรีไทย มีทิศทางมุ่งไปทางทิศตะวันออก ข้ามคลองสามวา เลี้ยวขึ้นไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ไปบรรจบกับถนนร่มเกล้าบริเวณวัดแสนสุข สถานที่สำคัญบนถนนสายนี้ มีโรงพยาบาลนวมินทร์ วิทยาลัยเทคนิคมีนบุรี ตลาดนัดจตุจักร ๒ ตลาดมีนบุรี สำนักงานเขตมีนบุรี สวนเฉลิมพระเกียรติร.๙ มีนบุรี พิพิธภัณฑ์ท้องถิ่นกรุงเทพมหานคร เขตมีนบุรี โรงเรียนมีนบุรี โรงเรียนสตรีศรีชูบุตธำเพ็ญ ศาลจังหวัดมีนบุรี และวัดแสนสุข ในอดีตถนนสายนี้เคยเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๐๑ แต่ในปัจจุบันดูแลโดยกรุงเทพมหานคร

ซอยและทางลัด ได้แก่

- ซอยสีหบุรานุกิจ ๔ เชื่อมถนนสีหบุรานุกิจ เข้ากับถนนรามอินทรา

- ซอยสีหบุรานุกิจ ๖-๑๑ เชื่อมถนนสีหบุรานุกิจ เข้ากับถนนรามอินทรา



- ซอยสี่หุบูรานุกิ ๘-๑๓ เชื่อมถนนสี่หุบูรานุกิ เข้ากับถนนรามอินทรา
- ซอยสี่หุบูรานุกิ ๑๖-๑๘ เข้าทางถนนสี่หุบูรานุกิ
- ซอยสี่หุบูรานุกิ ๒๐ ซอยเชื่อมของตลาดเก่าเพื่อใช้สำหรับเข้าของตลาดเก่ากับชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์



ถนนรามอินทรา



ถนนสี่หุบูรานุกิ

ภาพที่ ๓.๑๔ : แสดงถนนในพื้นที่โครงการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๒.๓.๑.๒ โครงข่ายการสัญจรทางน้ำ

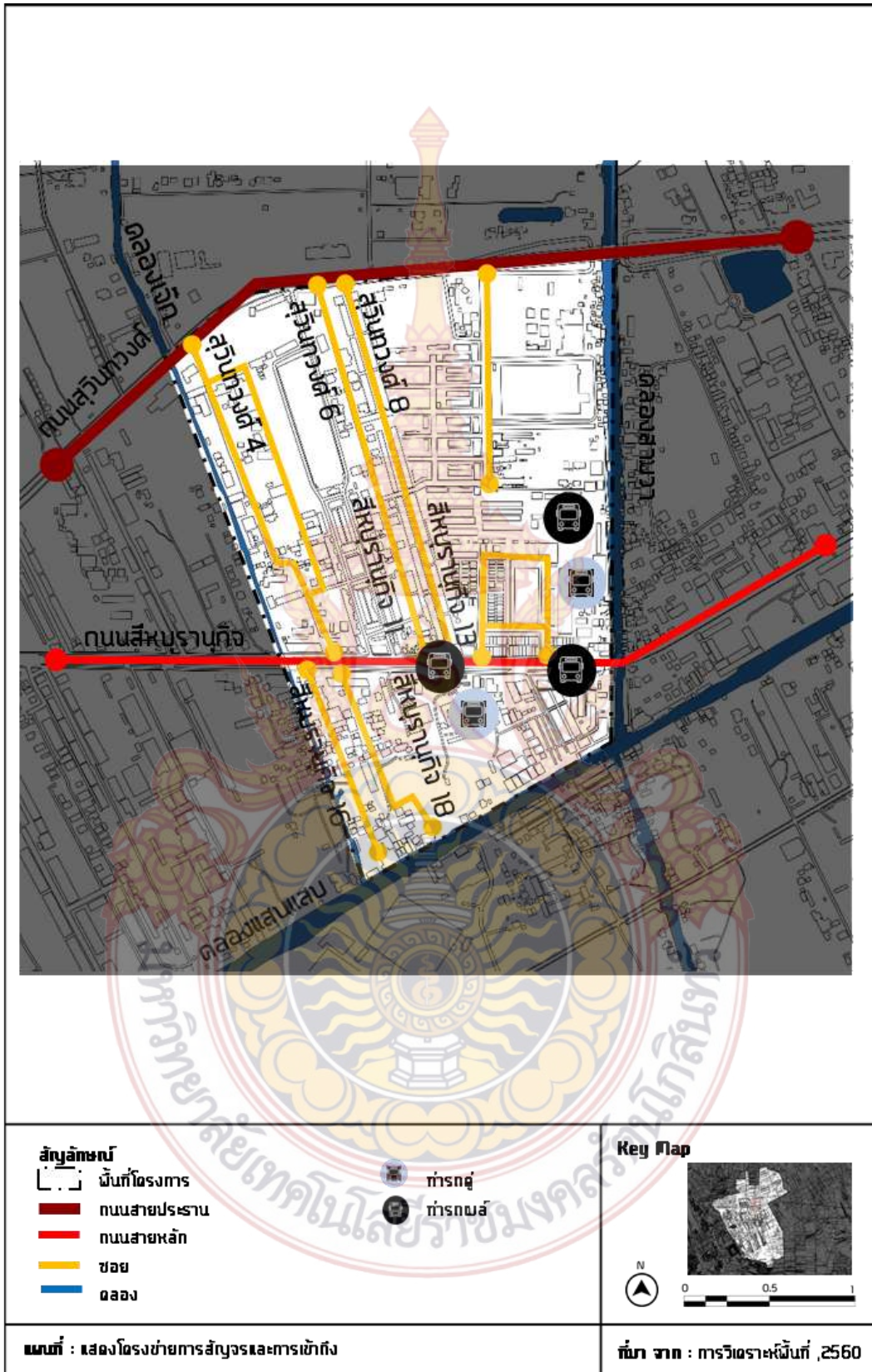
-คลองแสนแสบ

โดยจะมีเรือรับส่งบริการอยู่ที่ท่าเรือมีนบุรีและเรือหางยาวที่มีให้บริการบริเวณคลองสามวาที่ทำการบริการเป็นเรือหางยาวบริการรับส่งในพื้นที่



ภาพที่ ๓.๑๕ : แสดงท่าเรือมีนบุรีคลองแสนแสบ

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



แผนที่ ๓.๙ : แสดงโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง



### ๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

-การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

จากการสำรวจพบว่าที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะตั้งอยู่บริเวณริมคลองทั้งริมคลองแสนแสบและริมคลองสามวา และบริเวณซอยสีหบุรานุกิจ๙ กับซอยสีหบุรานุกิจ๑๑



ภาพที่ ๓.๑๖ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

จากการสำรวจพบว่าที่ดินพาณิชยกรรมจะตั้งอยู่ริมถนนสีหบุรานุกิจและจะกระจุกตัวอยู่รวมกันซึ่งในพื้นที่จะมีทั้งที่เป็นอาคารพาณิชยกรรมโดยตรงและอาคารกึ่งพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นตลาด ซึ่งจะกระจุกตัวอยู่บริเวณศูนย์การค้ามินิบูรี



ภาพที่ ๓.๑๗ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### -การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา

จากการสำรวจพบว่าสถานศึกษาในพื้นที่เป็นระดับมัธยมศึกษา ซึ่งมีแห่งเดียวในพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นโรงเรียนเอกชน คือโรงเรียนโรงเรียนสุพรรณบุรี เปิดสอนตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงมัธยมศึกษาตอนต้น





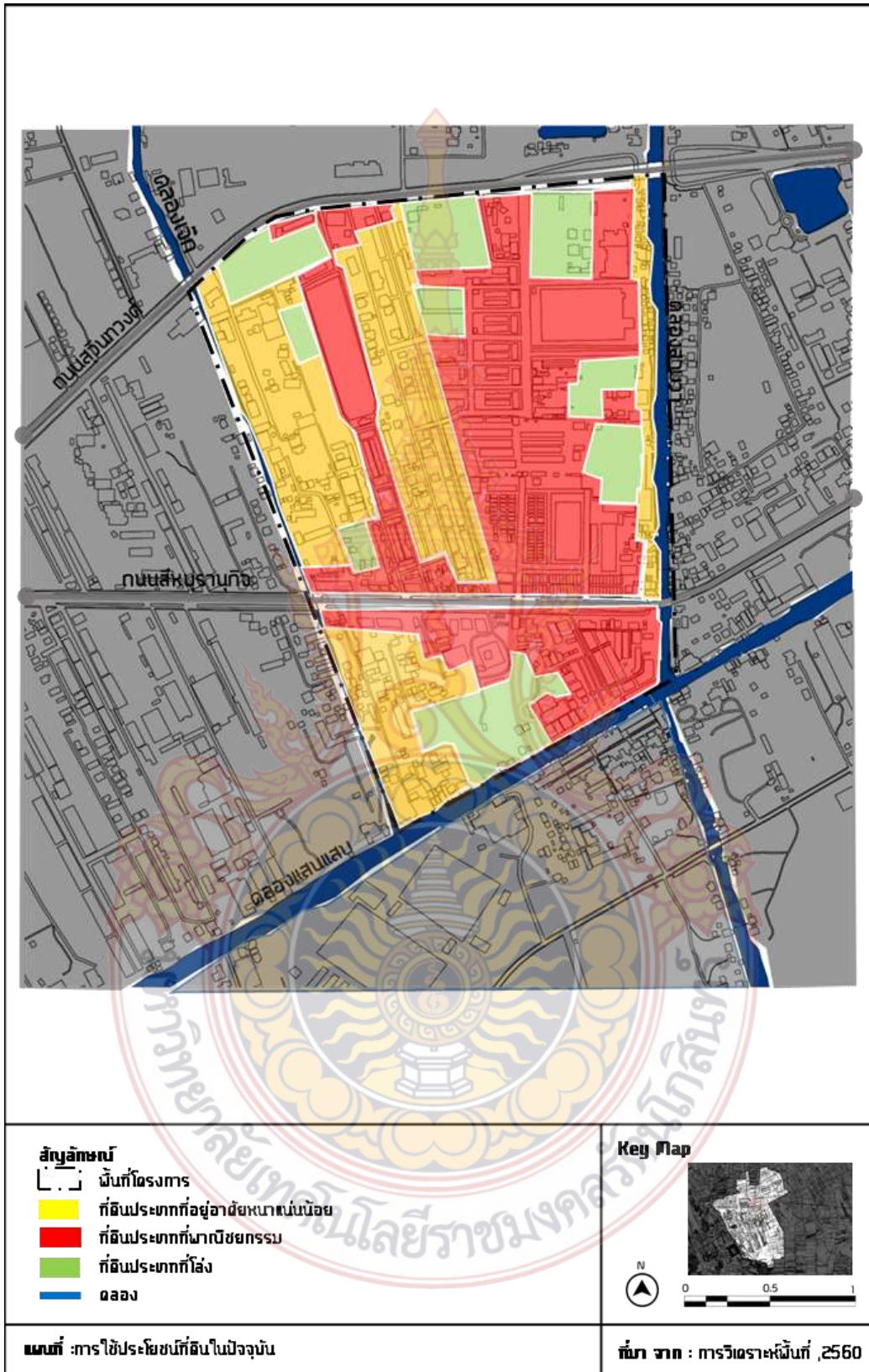
ภาพที่ ๓.๑๘ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษา  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน  
จากการสำรวจพบศาสนสถานในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นศาลเจ้า ซึ่งมีอยู่บริเวณตลาดมื่นบุรีเก่าและบริเวณตลาดจตุจักร ๒ คือศาลเจ้าศาลเจ้าตลาดมื่นบุรีเก่าและศาลเจ้าเจ้าพ่อกวนอู



ภาพที่ ๓.๑๙ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถาน  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)





แผนที่ ๓.๑๒ : แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน



### ๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารภายในพื้นที่โครงการสวนใหญ่เป็นอาคารที่เป็นการใช้งานประเภทพาณิชย์กรรม รองลงมาเป็นอาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม โดยมีทั้งรูปแบบดังต่อไปนี้

-การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อพาณิชย์กรรม

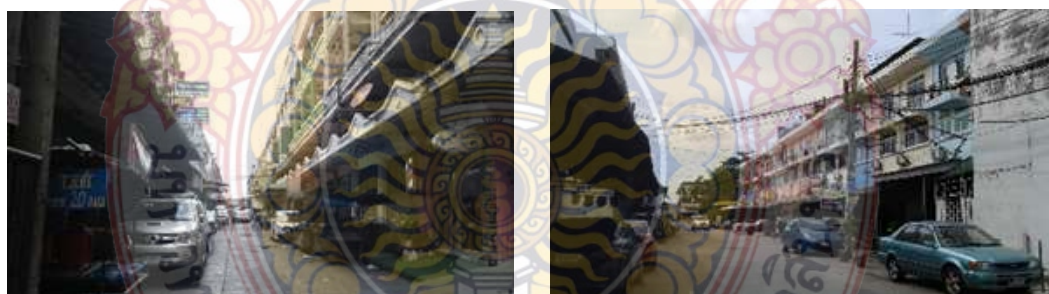
ในพื้นที่โครงการ สวนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม โดยมีลักษณะสถาปัตยกรรมทั้งรูปแบบดั้งเดิม และสถาปัตยกรรมกรรมแบบใหม่



ภาพที่ ๓.๒๐ : แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรมและกึ่งที่อยู่อาศัย  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่โครงการมีทั้งอาคารที่อยู่อาศัยที่เป็นทั้งบ้านเดี่ยว อาคารพักอาศัยประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์ -อาคารพักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ซึ่งกระจายอยู่ริมถนนสีหบุรานุกิจ



ภาพที่ ๓.๒๑ : แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

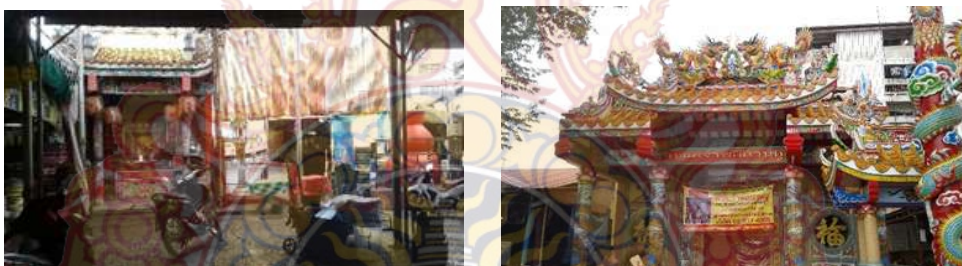


-การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการศึกษา  
 ในพื้นที่โครงการมีโรงเรียนสุขเนตร ซึ่งมีกลุ่มอาคารที่มีความสูงภายในพื้นที่ อยู่ทาง  
 ตะวันตกของพื้นที่โครงการ

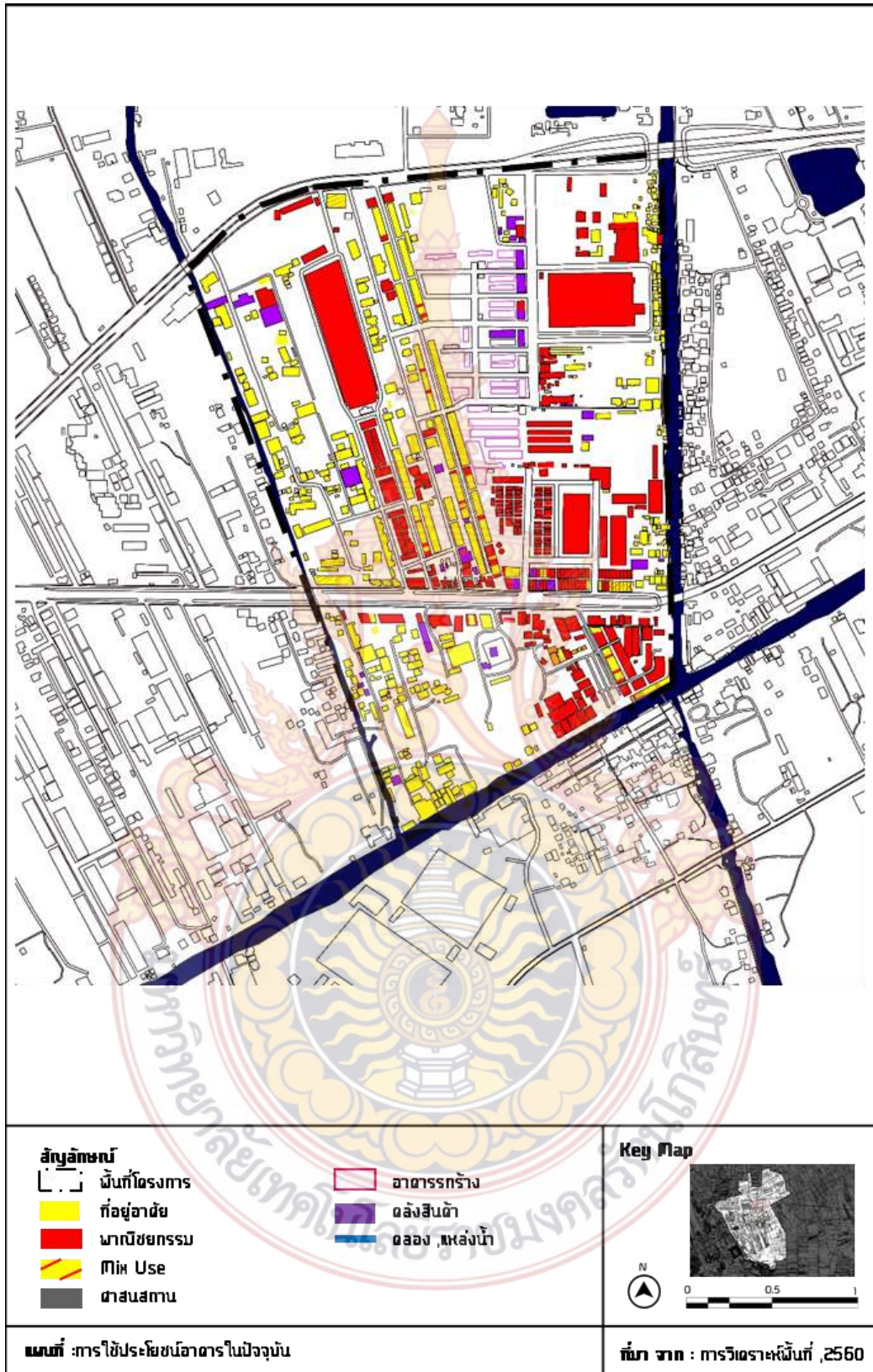


ภาพที่ ๓.๒๒ : แสดงการใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อการศึกษา  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-การใช้ประโยชน์อาคารศาสนสถาน  
 ในพื้นที่โครงการมีศาสนสถานอยู่ ๒ แห่ง คือ ศาลเจ้าตลาดมีนบุรีเก่าและศาลเจ้าพ่อ  
 กวนอู



ภาพที่ ๓.๒๓ : แสดงการใช้ประโยชน์อาคารศาสนสถาน  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



แผนที่ ๓.๑๓ : แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร

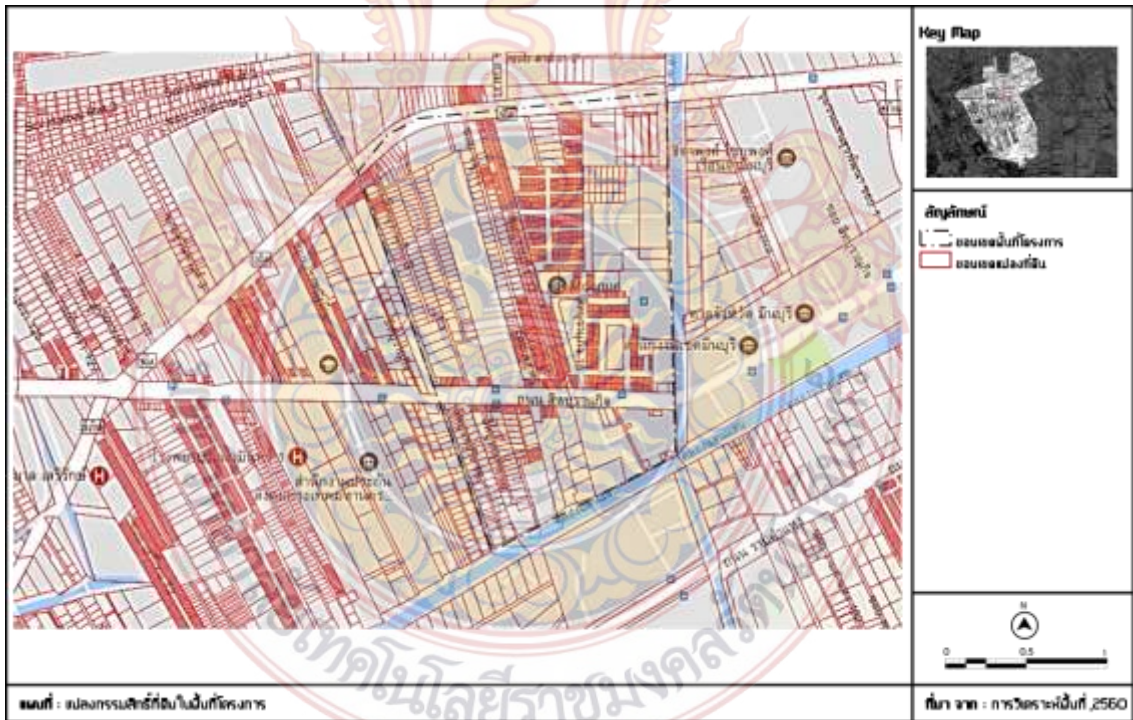


๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์ที่การถือครองที่ดิน

ภายในพื้นที่ที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ของที่ดินที่แตกต่าง ระหว่างกรรมสิทธิ์ที่ดินของราชการ และกรรมสิทธิ์ที่ดินของเอกชน ที่ส่งผลต่อการพัฒนาภายในชุมชนอย่างเห็นได้ชัด จากรูปแบบของอาคารภายในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของที่ดินเอกชนที่คลองกรรมสิทธิ์หลายรายทั้งรายเล็กและรายใหญ่



ภาพที่ ๓.๒๔ : แสดงอาคารที่ตั้งบนกรรมสิทธิ์ที่ดินเอกชน  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



แผนที่ ๓.๑๔ : แสดงแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่โครงการ



### ๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

-ประเภทสถาบันการศึกษา ในพื้นที่โครงการมี ๑ แห่ง ที่มีรั้วคมิให้บริการครอบคลุม และมีความสำคัญกับชุมชนของย่าน เป็นโรงเรียนมัธยมที่ส่วนใหญ่จะเป็นเด็กจากบริเวณใกล้เคียงมาเรียน



ภาพที่ ๓.๒๕ : แสดงสถานศึกษาในพื้นที่โครงการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-ประเภทศาสนสถานมีอยู่ ๒ แห่ง คือ ศาลเจ้าตลาดมีนบุรีเก่าและศาลเจ้าพ่อกวนอู ซึ่งเป็นที่เคารพของคนในพื้นที่



ภาพที่ ๓.๒๖ : แสดงศาสนสถานในพื้นที่  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่างในพื้นที่ (Figure and Ground) โดยการเปรียบเทียบสัดส่วนของ มวลอาคาร และพื้นที่โล่งว่าง โดยสามารถวิเคราะห์และสรุปออกมาได้ ๓ รูปแบบ ซึ่งส่วนใหญ่ในพื้นที่จะเป็นพื้นที่โล่งว่างมากกว่า ดังนี้

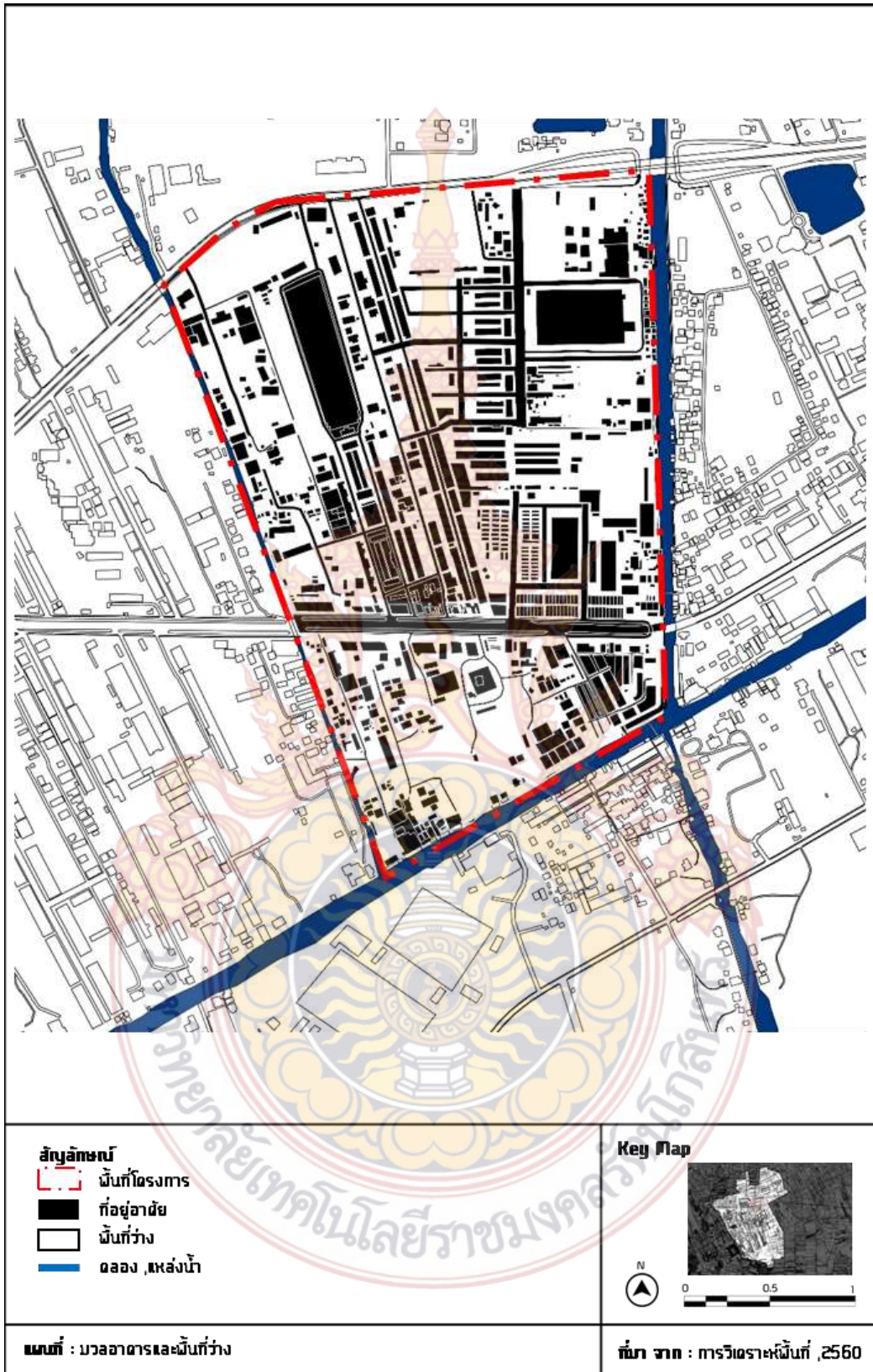
-ที่โล่งในพื้นที่ ไคแก บริเวณที่โล่งที่ไม่มีการใช้ประโยชน์หรือก่อสร้างอาคาร เป็นที่ดินเปล่า สวนใหญ่เป็นของเอกชน กระจายอยู่หลายจุดในพื้นที่ ที่โล่งประเภทลานจอดรถซึ่งอยู่บริเวณ

รอบตลาดใหม่และฝั่งตลาดเก่าที่มีที่โล่งว่างสำหรับที่จอดรถค่อนข้างมาก พื้นที่โล่งว่างที่เป็นถนนในพื้นที่

-มวลาอาคารขนาดเล็ก วางตัวกันเป็นกลุ่ม บริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยและบริเวณริมคลองซึ่งเป็นชุมชนริมน้ำ

-มวลาอาคารขนาดใหญ่ จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักซึ่งมีขนาดหลายอาคารรวมกันซึ่งก็คือตลาด





แผนที่ ๓.๑๕ : แสดงมวลอาคารและพื้นที่ว่าง



### ๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

#### ๓.๒.๓.๗.๑ วัสดุอาคาร

อาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นอาคารที่มีอายุไม่มากอาคารส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีอาคารที่ใช้วัสดุไม้ในการก่อสร้างน้อยจะอยู่บริเวณริมคลอง

-อาคาร ค.ส.ล. จะอยู่เป็นอาคารที่พักอาศัย อาคารกึ่งที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม และพาณิชย์กรรมที่มีการกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กก่อสร้างเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ แต่ยังคงเหลืออาคารปูนที่ยังคงเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยเก่าอยู่ตรงบริเวณทางทิศใต้ของพื้นที่โครงการอยู่ติดกับคลองแสนแสบคือ ชุมชนมีนบุรีอุปถัมภ์

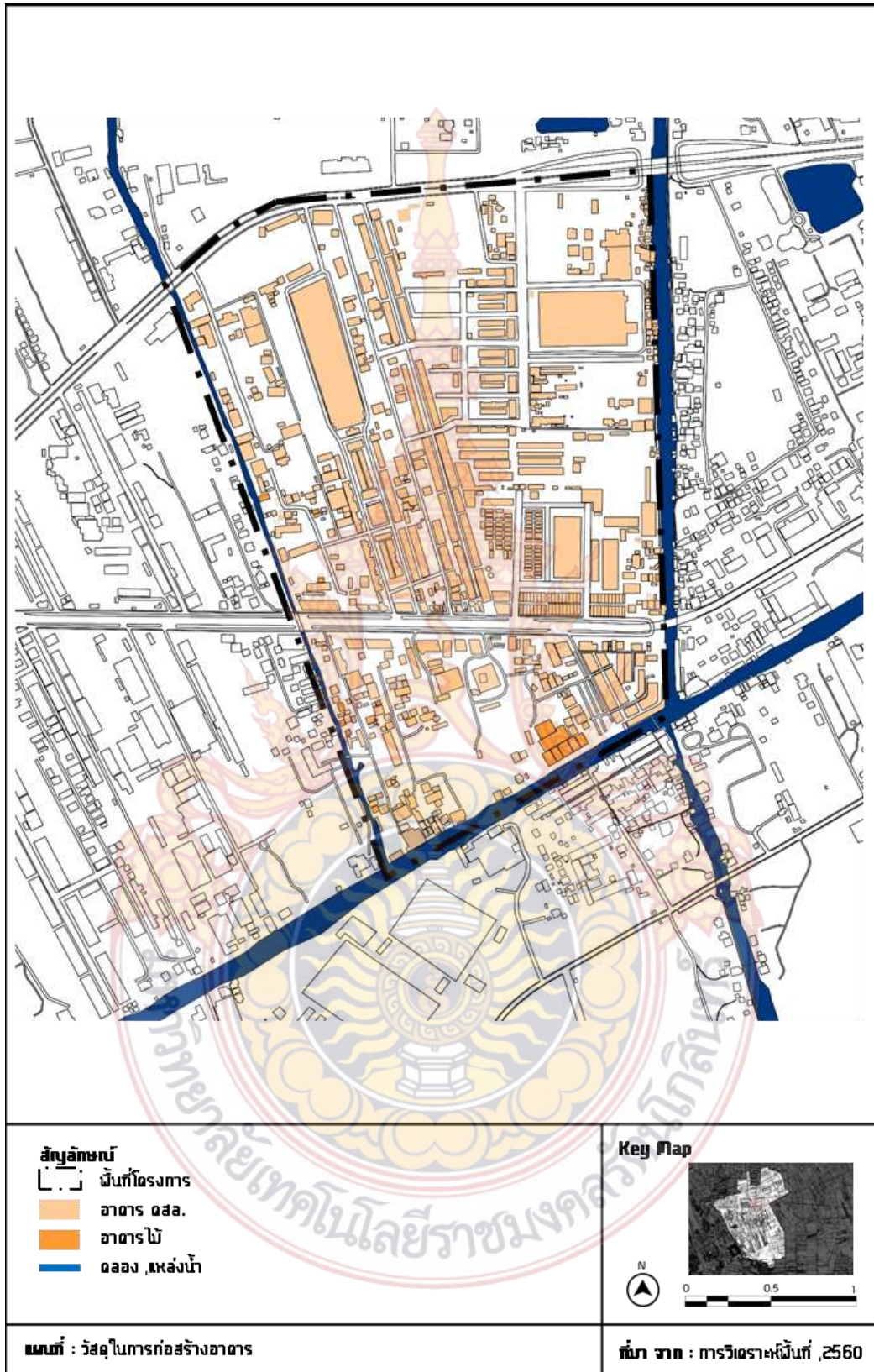


ภาพที่ ๓.๒๗ : แสดงอาคารที่ใช้วัสดุ ค.ส.ล.ในการก่อสร้าง  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-อาคารไม้ ในพื้นที่จะมีอาคารที่ใช้ไม้ในการก่อสร้างเหลือน้อยเว้นแต่อาคารที่เป็นที่อยู่อาศัยชุมชนริมน้ำ และโรงสีข้าวเก่า



ภาพที่ ๓.๒๘ : แสดงอาคารที่ใช้วัสดุไม้ในการก่อสร้าง  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



แผนที่ ๓.๑๖ : แสดงวัสดุในการก่อสร้างอาคาร



๓.๒.๓.๗.๒ ที่ว่าง

พื้นที่ว่างในพื้นที่นอกจากถนนและลำคลองแล้วในพื้นที่โครงการซึ่งมีที่โล่งว่างมากกว่ามวลาการที่ตั้งอยู่ซึ่งที่ว่างในพื้นที่มีอยู่ ๒ ประเภท ได้แก่

-พื้นที่โล่งว่างที่เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งอยู่ล้อมรอบตลาดมินบุรีทั้งตลาดเก่าและใหม่รวมทั้งที่จอดรถในอู่รถเมล์มินบุรี



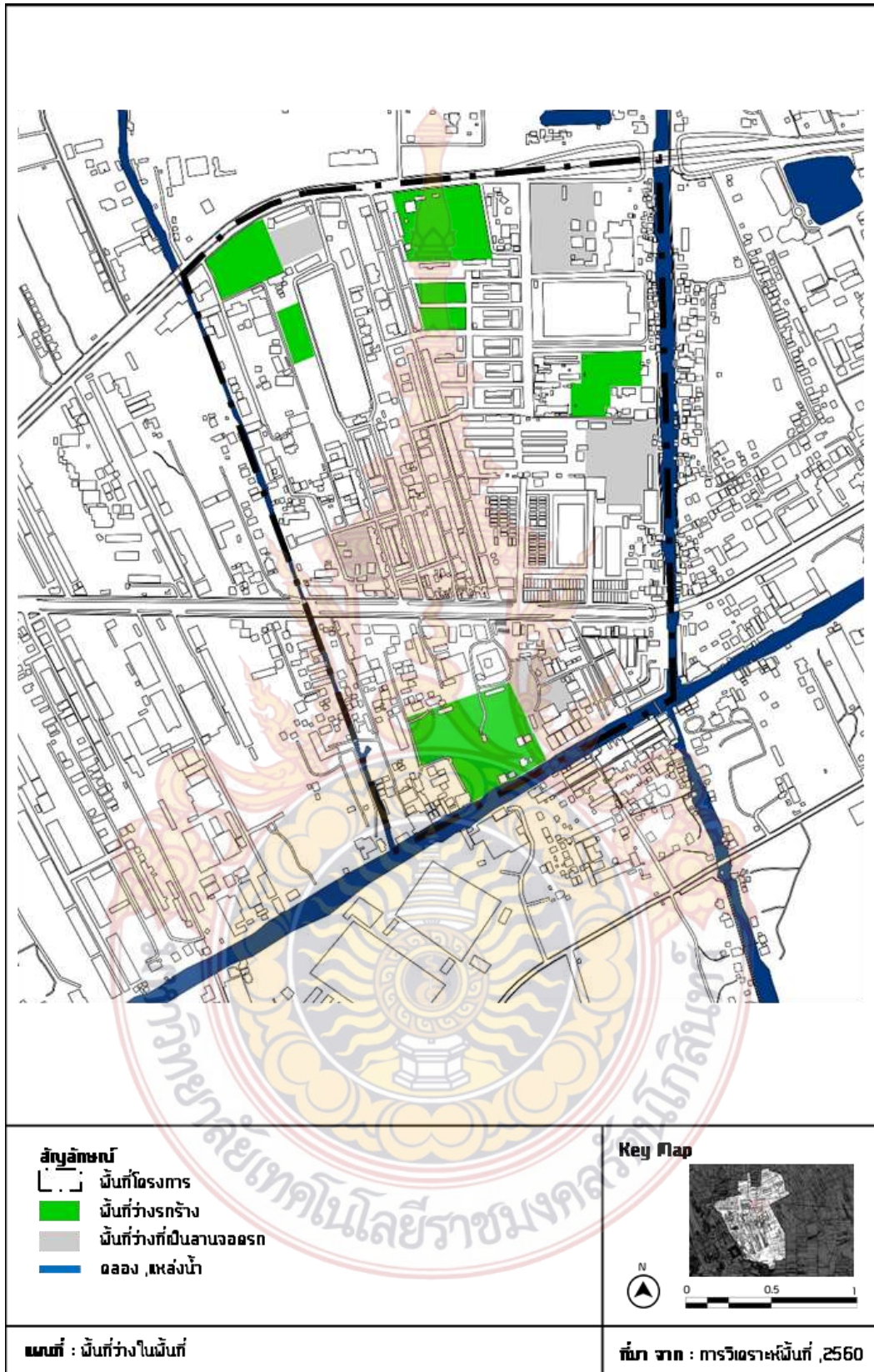
ภาพที่ ๓.๒๙ : แสดงพื้นที่ว่างที่ใช้เป็นพื้นที่จอดรถ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-พื้นที่โล่งว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นพื้นที่ที่ถูกปล่อยร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์มีทั้งที่ตั้งติดกับถนนหลักและในซอย



ภาพที่ ๓.๓๐ : แสดงพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)





แผนที่ ๓.๑๗ : แสดงพื้นที่ว่างในพื้นที่

## ๓.๒.๓.๘ ความสูง

- ความสูง ๑-๓ ชั้น เป็นชั้นความสูงของอาคารประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว และ ศูนย์การค้า ซึ่งมีจำนวนมากในพื้นที่

- ความสูง ๔-๖ ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรมและทาวเฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่บริเวณแนวถนนสีหราชกิจ

- ความสูง ๗-๙ ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่พักอาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ และ หอพัก คอนโด



อาคารสูง ๑ - ๓ ชั้น

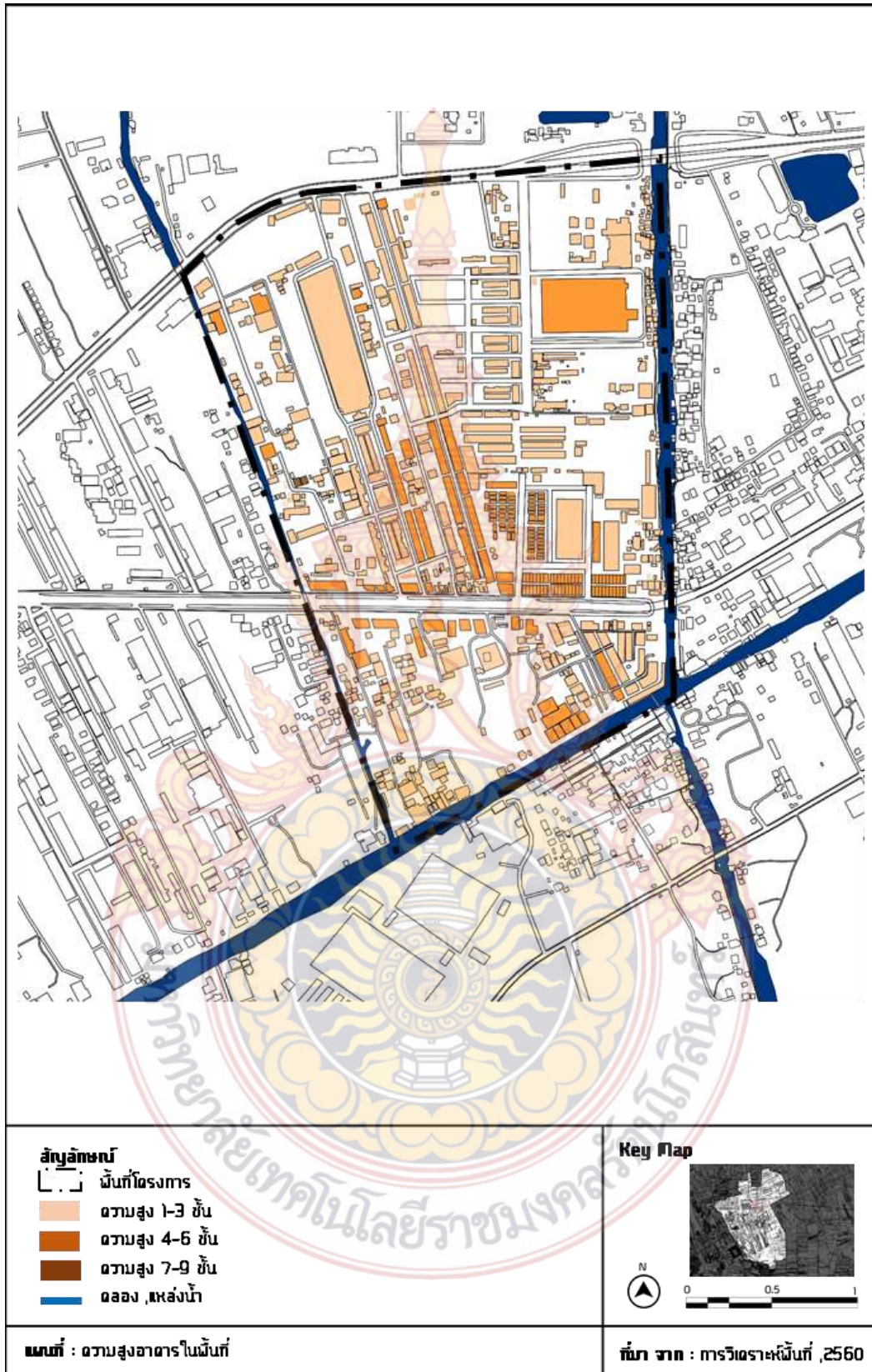
ภาพที่ ๓.๓๑ : แสดงความสูงอาคาร

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

อาคารสูง ๔- ๖ ชั้น







แผนที่ ๓.๑๘ : แสดงความสูงอาคารในพื้นที่



## ๓.๒.๓.๙ มรดกวัฒนธรรม

-การค้าขายทั้งทางน้ำและทางบก

ชาวบ้านใช้เรือพายในการเดินทางมีเรือจ้าง เรือเมล์วิ่งรับส่งคนโดยเฉพาะเรือเมล์ มีหลายลำ เช่น เรือแสนแสบ เรือไฟเงิน เรือไฟดำ เรือเจียรดับ มีเรือเมล์นายเล็ดวิ่งจากประตูน้ำผ่านมีนบุรี สุดทางที่แปดริ้ว ต่อมาใช้ เรือหางยาววิ่งจากมีนบุรี-หนองจอก มีนบุรี -บางกะปิ



ภาพที่ ๓.๓๒ : แสดงรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ในพื้นที่  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-สายน้ำประวัติศาสตร์

พื้นที่โครงการมีสายน้ำตัดผ่านโครงการซึ่งคลองแสนแสบเป็นมรดกที่บ่งบอกถึงการใช้ชีวิตของคนไทยที่ใช้ชีวิตคู่กับแหล่งน้ำพึ่งพาแหล่งน้ำมาตั้งแต่อดีต คลองแสนแสบเป็นวิถีชีวิตของชาวมีนบุรี ต่างใช้ลำคลองในการบริโภค การค้าขาย การสัญจรไปมา และเพื่อความสนุกเพลิดเพลิน เป็นแหล่งพักผ่อน ประกอบอาชีพ ทุกชีวิตล้วน อาศัยคลองแสนแสบทั้งสิ้น ทั้งสองฝั่งคลองมีเครื่องมือหาปลาหลากหลายชนิด ล้วนเต็มไปด้วยปลาที่จับได้นำไปเป็นอาหารจนเหลือไว้ขายเป็นการเพิ่มรายได้



ภาพที่ ๓.๓๓ : แสดงคลองแสนแสบในพื้นที่  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

๓.๒.๓.๑๐ ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่  
 มุมมองเข้าสู่พื้นที่ย่านตลาดมีนบุรี สามารถแบ่งมุมมองทางน้ำจากริมคลองแสนแสบเข้าสู่พื้นที่โรงสีข้าวเก่า มุมมองทางบกเข้าสู่พื้นที่โดยเส้นทางถนน โดยมีรายละเอียดดังนี้  
 -มุมมองจากริมคลองแสนแสบเข้าสู่พื้นที่ จะเห็นโรงสีเก่าเป็นอาคารไม้อยู่บริเวณริมคลอง



ภาพที่ ๓.๓๔ : แสดงมุมมองริมคลองแสนแสบ  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-มุมมองจากถนนสีหราชูกิจขาเข้าตลาดจะเห็นตลาดจตุจักรและศูนย์การค้าที่ต่อเนื่องด้วยอาคารพาณิชย์กรรม



ภาพที่ ๓.๓๕ : แสดงมุมมองริมถนนสีหราชูกิจ  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

-มุมมองจากถนนทางหลวง ๓๐๔ ขาออกเมืองจะเห็นบีกซีด้านซ้ายมือและเทสโก้โลตัสมีนบุรีอยู่ฝั่งขวามือ ซึ่งอยู่ติดกับศูนย์การค้ามีนบุรี



ภาพที่ ๓.๓๖ : แสดงมุมมองริมถนนสุวินทวงศ์  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๒.๓.๑๑ องค์ประกอบทางจินตภาพ

จากการศึกษาจินตภาพเมืองของ เควิน ลินซ์ (Kevin Lynch, ๑๙๗๗, p. ๔๖) สถาปนิกชาวอเมริกันนักวางผัง ได้ให้นิยาม ภูมิทัศน์เมือง ว่าเป็นการรวมองค์ประกอบในการรับรู้ของเมืองจากผู้พบเห็น ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบหลัก ๕ อย่าง คือ ทางสัญจร (Paths) ขอบเขต (Edges) ย่าน (Districts) จุดศูนย์รวม (Nodes) และจุดหมายตา (Landmarks) โดยองค์ประกอบทั้ง ๕ ประการ จะสร้างมโนทัศน์ในการรับรู้เมืองของผู้สังเกต หากสภาพแวดล้อมของเมืองมีการจัดองค์ประกอบที่เหมาะสม ก็จะทำให้เกิดจินตภาพที่ชัดเจนและส่งผลให้เมืองนั้นๆมีความน่าประทับใจต่อผู้พบเห็นในที่สุด

- ทางการสัญจร (Path) เป็นเส้นทางสัญจรทางบก ถนนสายประธานของพื้นที่ คือ

- ถนนสุวินทวงศ์ เป็นทางหลวงแผ่นดินสายรองประธานที่เชื่อมระหว่างจังหวัดนนทบุรี กรุงเทพมหานคร จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดนครราชสีมา อยู่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่โครงการ ถนนสายหลักในพื้นที่มีสองสายคือ ถนนสีหบุรานุกิจ เป็นถนนสายสั้นๆ ในแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร มีความยาวประมาณ ๓ กิโลเมตร มีจุดเริ่มต้นที่แยกเมืองมีน รามคำแหง เป็นถนนสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร ฝั่งตะวันออก จากแยกลำสาลีถึงแยกตัดกับถนนสุวินทวงศ์ ส่วนถนนสายที่เหลือเป็นถนนสายรอง เช่น ซอยสีหบุรานุกิจ ๙ ซอยสีหบุรานุกิจ ๑๑ ซอยสีหบุรานุกิจ ๑๕ ซอยสีหบุรานุกิจ ๒๐ การสัญจรทางน้ำในคลองแสนแสบและคลองสามวายังคงมีอยู่บ้างแต่ไม่เป็นที่นิยม

- ขอบเขต (Edge) ได้แก่ ทิศเหนือถนนสุวินทวงศ์ ทิศใต้คลองสามวา ทิศตะวันออก คลองสามวา ทิศตะวันตกคลองเจ๊ก

- ย่าน (District) ในพื้นที่โครงการสามารถแบ่งได้ดังนี้ คือ ชุมชนริมคลองสามวาที่มีเป็นชุมชนริมน้ำที่ตั้งถิ่นฐานของคนในอดีตที่ยังคงใช้ชีวิตกับสายน้ำ และย่านตลาดเก่ามีนบุรีเป็นย่านตลาดที่ขายของสดที่เปิดมาช้านาน ย่านศูนย์การค้าตลาดมีนบุรีเป็นย่านที่เป็นจุดศูนย์รวมทั้งการค้าขายและจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญ

- ศูนย์รวมกิจกรรม (Node) บริเวณย่านพาณิชยกรรมตลาดศูนย์การค้ามีนบุรี เป็นศูนย์กลางการค้าและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญในพื้นที่ ส่วนศูนย์รวมกิจกรรมที่รองลงมาจะอยู่บริเวณย่านตลาดเก่ามีนบุรีที่ของค้าขายส่วนใหญ่จะมาจากคนในพื้นที่

- จุดหมายตา (Landmark) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างที่มี ลักษณะที่โดดเด่นเป็นจุดใช้อ้างอิง และสามารถจดจำพื้นที่ โดยสามารถมองเห็นได้ชัดและเป็นเอกลักษณ์ คือ โรงสีข้าวเก่า ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบเป็นจุดหมายตาเมื่อเดินทางมาทางน้ำ ทางบกคือตลาดจตุจักรที่มีป้ายอันเป็นเอกลักษณ์และมีความสูงทำให้เป็นจุดสังเกตได้ง่ายเมื่อมาทางถนน

### ๓.๒.๓.๑๒ ความเป็นสถานที่

ความเป็นสถานที่ในพื้นที่โครงการจะเป็นสถานที่ซึ่งมีเอกลักษณ์ในตัวเองโดยแบ่งเป็นย่านพาณิชยกรรมและย่านชุมชน โดยย่านพาณิชยกรรมแบ่งได้สองที่ คือ



### ย่านพาณิชย์กรรม

-ย่านศูนย์การค้าตลาดมินบุรี ซึ่งเป็นศูนย์รวมการค้าแห่งใหม่ในย่านมินบุรีที่มีหลายตลาดรวมอยู่ในสถานที่เดียวและเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรทำให้ในพื้นที่มีทั้งประชากรจรและแฝงอยู่มากเพื่อเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง

-ย่านพาณิชย์กรรมที่สองคือย่านตลาดเก่ามินบุรี ซึ่งตลาดเก่าที่ทำการค้าขายมาช้านานซึ่งส่วนใหญ่ของที่นำมาขายจะเป็นของที่นำมาจากชุมชนหรือในละแวกซึ่งพ่อค้าแม่ค้าจะเป็นคนในพื้นที่ที่ทำการค้าขายมาช้านาน



ภาพที่ ๓.๓๗ : แสดงย่านพาณิชย์กรรมในพื้นที่โครงการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ย่านชุมชน

-ย่านชุมชนริมคลองสามวา เป็นชุมชนเก่าที่ตั้งอยู่ติดริมคลองสามวาด้วยรูปแบบการใช้ชีวิตที่เรียบง่ายเพื่อเทียบกับฝั่งย่านตลาดและด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรม



ภาพที่ ๓.๓๘ : แสดงย่านชุมชนริมน้ำในพื้นที่โครงการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

### ๓.๒.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

#### ๓.๒.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม

จากการสำรวจสภาพชุมชนในพื้นที่ที่มีความเด่นชัดที่สุดทั้งสถานที่ตั้ง รูปแบบการใช้ชีวิตและรูปแบบสถาปัตยกรรมมีชุมชนริมคลองสามวาซึ่งเป็นชุมชนเก่าริมน้ำ ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานที่บ่งบอกถึงเอกลักษณ์โดยหันหน้าตัวอาคารเข้าหาคลองเมื่อครั้งอดีตที่เคยมีการใช้ชีวิตและการเดินทางโดยเรือแต่ด้วยเมื่อมีการตัดถนนเข้ามามีการคมนาคมเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงมาเป็นการขนส่งทางบกทำให้ชุมชนมีการเปลี่ยนสภาพเหลือเพียงที่อยู่อาศัย ปัจจุบันคนในชุมชนในพื้นที่ส่วนใหญ่ออกไปอยู่ข้างนอกแต่ยังคงมีคนอาศัยอยู่ในชุมชนอยู่บ้าง ในชุมชนมีสถาปัตยกรรมที่ขาดการดูแลจากคนในชุมชนและภาครัฐทำให้มีความเสื่อมโทรมและทางส่วนที่ฟังกจนไม่สามารถใช้งานได้ ลักษณะทางสังคมของคนในชุมชนเป็นแบบที่พึ่งพาอาศัยกัน



ภาพที่ ๓.๓๙ : แสดงสภาพชุมชนในพื้นที่โครงการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

#### ๓.๒.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมในพื้นที่โครงการมีทั้งศูนย์การค้าที่มีทั้งตลาดมินบุรีและตลาดจตุจักรมินบุรีโดยแบ่งดังนี้

##### ๓.๒.๔.๒.๑ กิจกรรมการค้าและการบริการ

ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจโดยเฉพาะบริเวณตลาดมินบุรีซึ่งเป็นย่านการค้า การบริการที่สำคัญในพื้นที่ ที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวจากตัวตลาดเก่ามินบุรีที่อยู่อีกฝั่งถนนของตลาดมินบุรีใหม่ ส่วนใหญ่เป็นตลาดขายของสดทั้งตลาดใหม่และตลาดเก่า และยังมีศูนย์การค้าที่มีทั้งร้านค้าที่ขายเสื้อผ้าและมีตลาดจตุจักร ๒ ที่มีร้านขายต้นไม้และร้านอาหาร แสดงให้เห็นถึงศักยภาพพื้นที่ที่มีแนวโน้มการลงทุนในอนาคต ย่านการค้าที่สำคัญในพื้นที่ชานเมือง มีดังนี้

-ตลาดเก่ามินบุรี เป็นตลาดสดที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่จะมีการค้าขายของจากคนในพื้นที่

-ศูนย์การค้าตลาดมินบุรี เป็นพื้นที่ตลาดที่มีขนาดใหญ่และได้มาตรฐานที่สุดในพื้นที่ ตั้งอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่ขยายตัวจากตลาดเก่า เป็นตลาดที่ค้าขายอาหารของสด

-มินบุรีอีสแควร์ อยู่บริเวณด้านหลังของศูนย์การค้ามินบุรีเป็นตลาดขนาดใหญ่ ขายสินค้าแฟชั่นทั้งเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า



-ตลาดจตุจักร ๒ อยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่รวมสินค้าหลายประเภท ทั้งอาหาร เสื้อผ้า ของใช้ในบ้าน ของเล่น ต้นไม้ เฟอร์นิเจอร์ สัตว์และอาหารสัตว์ เหมือนกับตลาดจตุจักรแต่ย่อยมาบางส่วน

-ตลาดโรงนาอยู่ติดถนนสุขุมวิทวงศ์ขาเข้า ปากซอยสุขุมวิทวงศ์ ๖ ภายในเป็นแหล่งรวมสินค้าทั้งอาคาร เครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น กี๊ปซ้อป ของตกแต่งบ้าน โดยมีสองล็อกคือล็อกภายในตลาดโรงนาและโซนเปิดท้ายหน้าตลาด(ตลาดสด)



ภาพที่ ๓.๔๐ : แสดงกิจกรรมการค้าและการบริการ  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)





## สรุป

จากการศึกษาข้อมูลที่ตั้งทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ในพื้นที่โครงการและพื้นที่ศึกษา ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

-ด้านกายภาพ พื้นที่ย่านตลาดมีนบุรีเป็นย่านการค้าที่สำคัญย่านชานเมืองทั้งเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญ มีศักยภาพในการเข้าถึงได้หลากหลายทั้งถนนสายประธาน ถนนสายหลักที่เดินทางไปยังเขตและจังหวัดใกล้เคียงได้อย่างสะดวก และยังคงมีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น และด้วยการขยายตัวจากกรุงเทพฯ ขึ้นในด้วยการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยจึงมีศักยภาพสูงในการพัฒนาย่านพาณิชยกรรม การค้าบริการ เพื่อรับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย แต่ด้วยการพัฒนาที่รวดเร็วโดยไม่ได้มีการควบคุมส่งผลให้พื้นที่ย่านตลาดมีความวุ่นวายทั้งการสัญจรจำนวนประชากรแฝงที่เข้ามาใช้ในพื้นที่ทำให้เกิดการแออัด รวมไปถึงบริบทเมืองในปัจจุบันที่ยังไม่รองรับกิจกรรมการเพิ่มขึ้นของประชากรและการเดินทางเข้าตัวเมืองที่ก่อให้เกิดการแออัดทั้งทางระบบขนส่งมวลชนและทางถนน การปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ควรควบคู่ไปกับศักยภาพและบทบาทของพื้นที่ในอนาคต รวมไปถึงแผนนโยบายที่ส่งเสริมให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองที่เป็น Sub-Center เพื่อช่วยลดการเดินทางเข้าเมืองขึ้นใน

-ด้านเศรษฐกิจ กิจกรรมทางเศรษฐกิจบริเวณย่านตลาดมีนบุรี ส่วนใหญ่เป็นกิจการการค้าขายและบริการ โดยเน้นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในบริเวณชานเมือง ซึ่งในพื้นที่ส่วนใหญ่การค้าขายจะเป็นการค้าปลีกและรองลงมาเป็นร้านอาหาร แฟชั่นเพื่อรองรับกลุ่มคนในพื้นที่ที่เกิดจากการขยายตัวจากกรุงเทพฯ ขึ้นในที่มาอาศัยอยู่ในพื้นที่ พื้นที่เศรษฐกิจส่วนใหญ่จึงมาจากการค้าบริเวณศูนย์การค้าตลาดมีนเพราะเป็นศูนย์รวมสินค้าทุกอย่างและเป็นจุดที่มีการเดินทางที่สะดวก

-ด้านสังคม ลักษณะวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ส่วนใหญ่เนื่องจากประชากรบริเวณตลาดมีนบุรีเป็นประชากรจรที่เข้ามาเพื่อผ่านมาซื้อของและเปลี่ยนการเดินทาง ทำให้ลักษณะของสังคมในพื้นที่จึงเป็นรูปแบบสังคมเมือง กิจกรรมทางสังคมจึงเป็นการพบปะเพื่อแลกเปลี่ยนสินค้าและการซื้อขายเป็นหลัก

## บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

### ๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

#### ๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่โครงการ

##### ๔.๑.๑.๑ ศักยภาพด้านการบริการและการค้า

พื้นที่การค้าการบริการในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจโดยเฉพาะบริเวณตลาดมินบุรีซึ่งเป็นย่านการค้า การบริการที่สำคัญและใหญ่ที่สุดในพื้นที่ การค้าขายส่วนใหญ่เป็นตลาดขายของสดทั้งตลาดใหม่และตลาดเก่า มีศูนย์การค้าที่มีร้านค้าที่มีความหลากหลายทางสินค้าและมีตลาดจตุจักร ๒ ที่มีร้านขายต้นไม้และร้านอาหาร แสดงให้เห็นถึงศักยภาพพื้นที่ที่มีแนวโน้มมาลงทุนในอนาคต ย่านการค้าที่สำคัญในพื้นที่ชานเมือง มีดังนี้

-ตลาดเก่ามินบุรี เป็นตลาดสดที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่จะมีการค้าขายซึ่งสินค้าจะมาจากคนในพื้นที่

-ศูนย์การค้าตลาดมินบุรี เป็นพื้นที่ตลาดที่มีขนาดใหญ่และได้มาตรฐานที่สุดในพื้นที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่ขยายตัวจากตลาดเก่า เป็นตลาดที่มีการค้าขายสินค้าหลากหลายรูปแบบ ทั้งของสดและเสื้อผ้าแฟชั่น

-มินบุรีอีสแควร์ อยู่บริเวณด้านหลังของศูนย์การค้ามินบุรีเป็นตลาดขนาดใหญ่ ขายสินค้าแฟชั่นทั้งเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า

-ตลาดจตุจักร ๒ อยู่บริเวณริมถนนสีหบุรานุกิจ เป็นตลาดที่รวบรวมสินค้าหลายประเภท ทั้งอาหาร เสื้อผ้า ของใช้ในบ้าน ของเล่น ต้นไม้ เพอร์นิเจอร์ สัตว์และอาหารสัตว์ เหมือนกับตลาดจตุจักรแต่ย่อยมาบางส่วน

-ตลาดโรงนาอยู่ติดถนนสุขุมวิทวงศ์ษาเข้า ปากซอยสุขุมวิท ๖ ภายในเป็นแหล่งรวมสินค้าทั้งอาหาร เครื่องดื่ม เสื้อผ้าแฟชั่น กิ๊บช้อป ของตกแต่งบ้าน โดยมีสองล็อกคือล็อกภายในตลาดโรงนาและโซนเปิดทำหน้าตลาด(ตลาดสด)



ภาพที่ ๔.๑ : แสดงศักยภาพการค้าและการบริการ

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

๔.๑.๑.๒ ศักยภาพด้านการท่องเที่ยว  
 ด้านการท่องเที่ยวในพื้นที่โครงการเป็นการท่องเที่ยวทางน้ำทั้งริมคลองแสนแสบและคลอง  
 สามวาโดยจะมีเรือหางยาวที่บริการรับส่งในพื้นที่



ภาพที่ ๔.๒ : แสดงศักยภาพด้านการท่องเที่ยว  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

#### ๔.๑.๒ ปัญหาพื้นที่โครงการ

##### ๔.๑.๒.๑ ปัญหาการขาดแคลนในพื้นที่

พื้นที่โครงการส่วนใหญ่มีศักยภาพด้านการค้าการบริการซึ่งเป็นศูนย์รวมการค้าขายใน  
 เขตมีนบุรีที่ซึ่งมีศูนย์การค้าและตลาดหลายตลาดมารวมกันจึงเป็นศูนย์กลางการค้าขายที่ดึงดูดคนใน  
 พื้นที่ใกล้เคียงมาใช้บริการแต่ด้วยระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่ซึ่งไม่ได้สะดวกสบายมากนักสำหรับคน  
 ในละแวกใกล้เคียงจึงต้องนำรถส่วนตัวเพื่อเดินทางมายังตลาดแต่ด้วยจำนวนคนที่เข้ามาใช้และจำนวน  
 รถที่มากในพื้นที่จึงเกิดการจราจรที่ติดขัดและมีที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการการใช้บริการ ที่  
 จอดรถส่วนน้อยจะมีบริการโดยรอบตัวตลาดยิ่งทำให้การจราจรในพื้นที่ติดขัด ถึงในพื้นที่จอดรถที่มี  
 พื้นที่กว้างแต่กลับอยู่ไกลกับตลาดทั้งต้องขึ้นสะพานลอยคนจึงไม่นิยมใช้



ภาพที่ ๔.๓ : แสดงปัญหาการขาดแคลนในพื้นที่  
 ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)



#### ๔.๑.๒.๒ ปัญหาความเสื่อมโทรมในพื้นที่

ปัญหาความเสื่อมโทรมในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณตลาดเก่าและชุมชนริมน้ำ ด้วยระยะเวลาการก่อตั้งที่ยาวนานทำให้เกิดการเสื่อมโทรมในพื้นที่ทั้งรูปแบบสถาปัตยกรรมในชุมชน ตัวอาคารบริเวณตลาดที่ขาดการดูแลรักษา ที่ขาดการดูแลจากคนในชุมชนและภาครัฐจนเกิดปัญหาที่มีทั้งอาคารที่ถูกปล่อยร้างและอาคารที่พังจนไม่ได้เกิดการใช้งานได้เป็นประโยชน์



ภาพที่ ๔.๔ : แสดงปัญหาความเสื่อมโทรมในพื้นที่  
ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้ทำวิจัย (๑๒ส.ค. ๖๐)

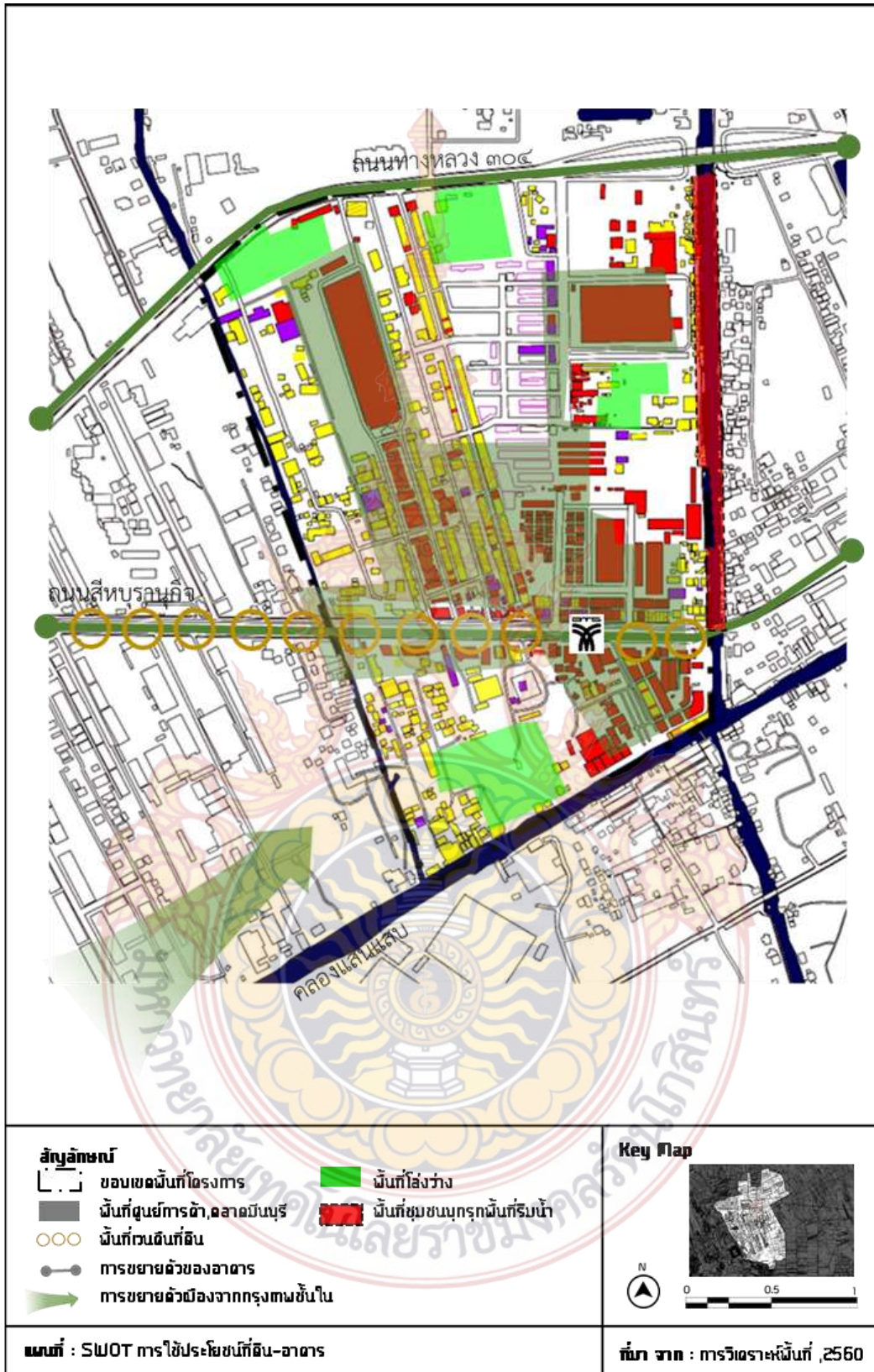
#### ๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม

การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สามารถนำมาสรุป และวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่างๆ เพื่อเสนอแนะแนวทางนำไปสู่การออกแบบปรับปรุง และพัฒนาพื้นที่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่โครงการ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการพัฒนาและหาแนวทางที่เหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้



ตารางที่ ๔.๑ การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-พื้นที่ พ๓-๕ ซึ่งมีค่า FAR สูงสามารถพัฒนาพื้นที่ได้เต็มศักยภาพ</li> <li>-ในพื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย</li> <li>-เป็นที่ตั้งของหลายตลาด</li> <li>-เป็นที่ตั้งของชุมชนริมคลองสามวา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-พื้นที่ชุมชนเก่าริมน้ำสามวามีสภาพทรุดโทรมและบุกรุกพื้นที่ริมน้ำ</li> <li>-การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มศักยภาพ</li> <li>-ลักษณะอาคารและกลุ่มอาคารกระจายไม่เป็นระเบียบ</li> </ul>
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวจากตัวเมืองชั้นใน</li> <li>-การพัฒนาชุมชนริมน้ำให้เหมาะสมกับบริบทและปัจจัยที่เข้ามาสู่พื้นที่ในอนาคต</li> <li>-มีพื้นที่โล่งกว้างที่เป็นลานจอดรถและพื้นที่โล่งกว้างมาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างสถานีรถไฟฟ้า</li> <li>-การก่อสร้างอาคารที่ไร้รูปแบบ และไม่มีการควบคุม</li> <li>-การขยายตัวจากเมืองชั้นใน</li> </ul>

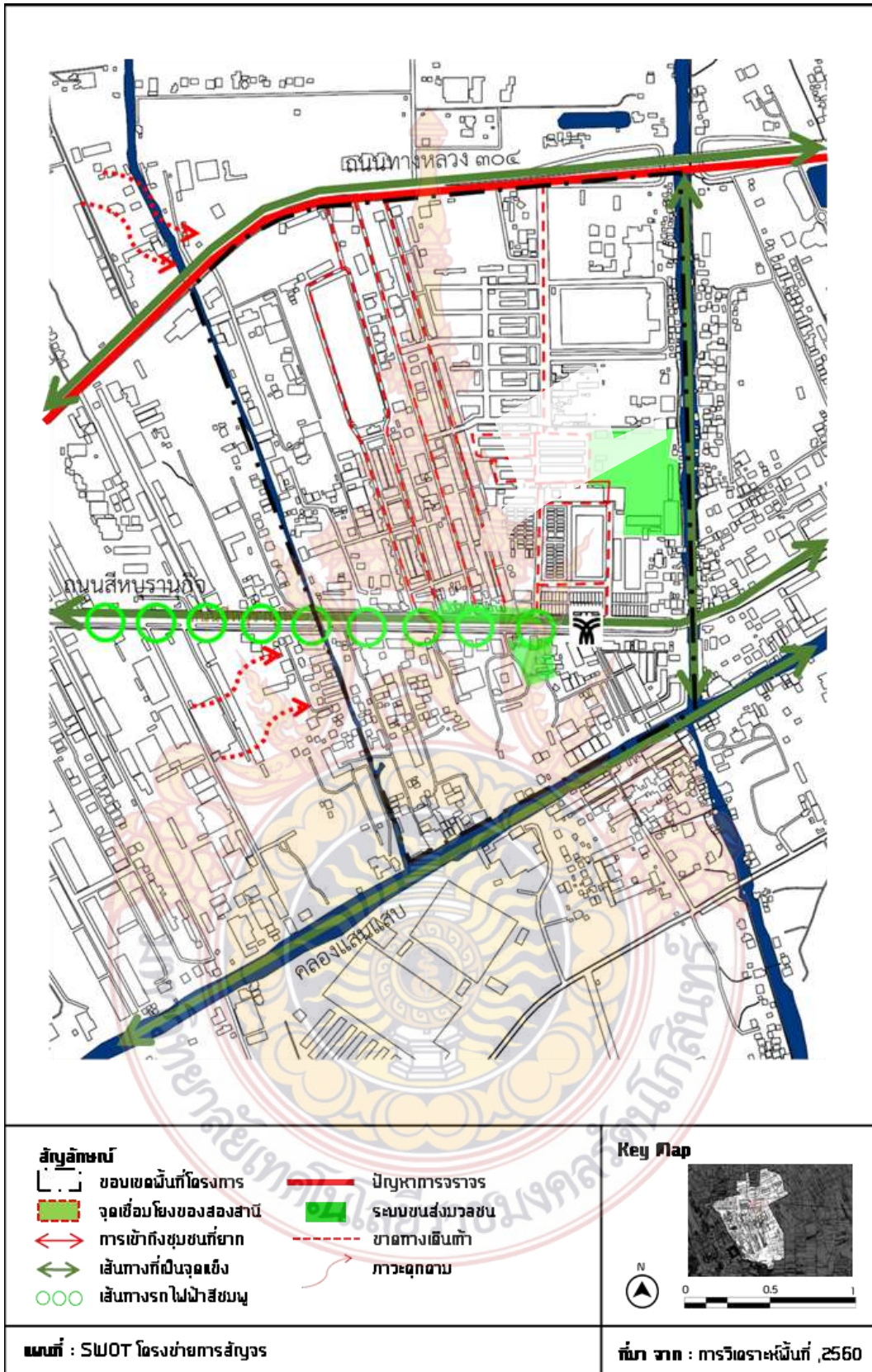


แผนที่ ๔.๑ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ตารางที่ ๔.๒ การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นโครงข่ายการสัญจร

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีมีศักยภาพ</li> <li>-มีการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกและสามารถเชื่อมต่อกับเขตพื้นที่เมืองชั้นในและจังหวัดใกล้เคียงได้</li> <li>-ยังมีการใช้ระบบขนส่งมวลชนทางน้ำคลองแสนแสบและคลองสามวา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนหมายเลข ๓๐๔ ซึ่งเป็นถนนเชื่อมจังหวัด</li> <li>-ทางเท้าไม่รองรับกับจำนวนการใช้งานในพื้นที่</li> </ul>
โครงข่ายการสัญจร	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-มีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย</li> <li>-โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่เข้ามาในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเพิ่มขึ้นของปริมาณรถยนต์ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่เพื่อเดินทางเข้าไปทำงานภายในเมือง</li> <li>-การเพิ่มขึ้นของประชากรที่เข้ามาใช้ระบบขนส่งมวลชน</li> </ul>

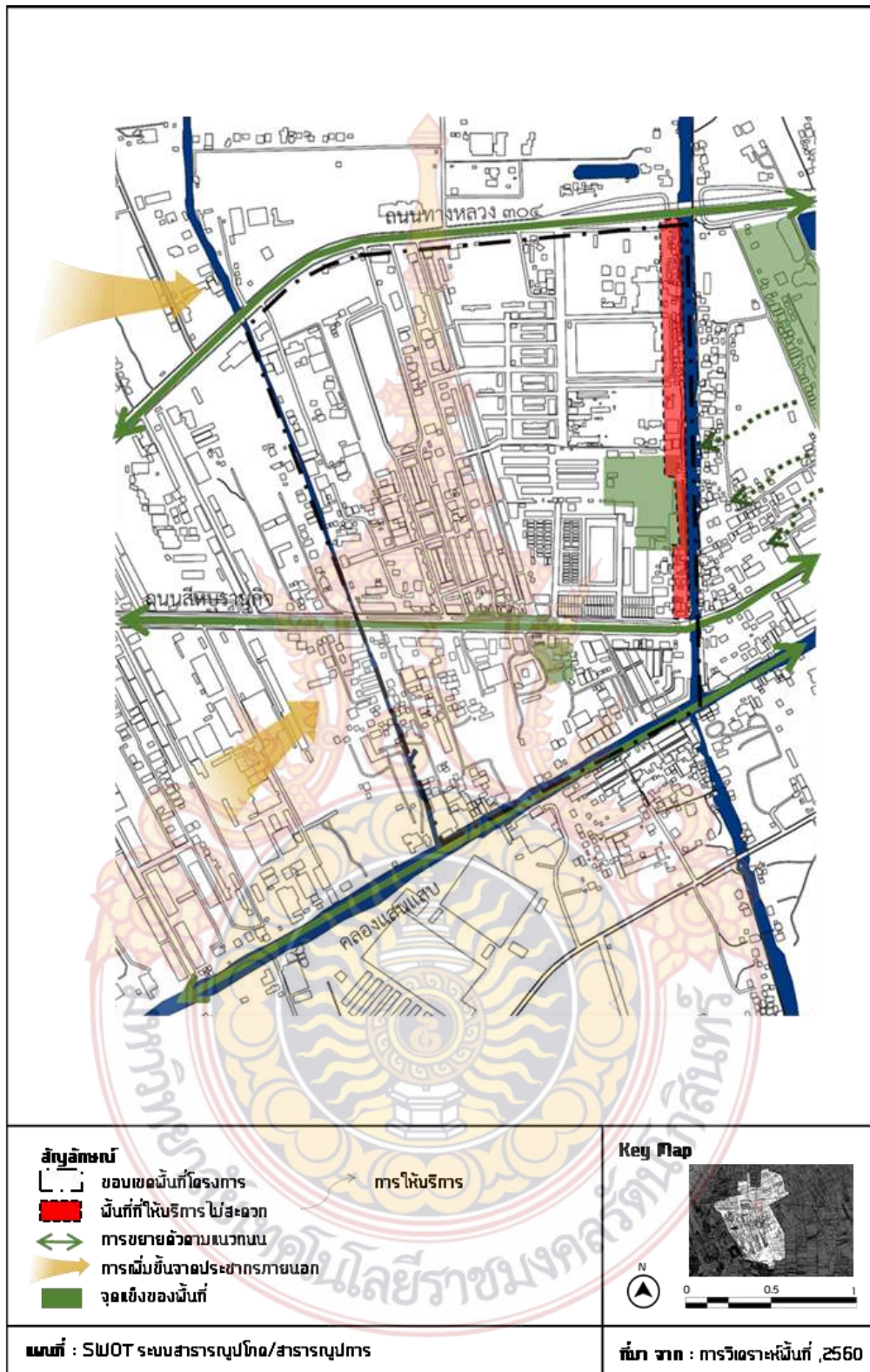


แผนที่ ๔.๖ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นโครงการสัญจร

ตารางที่ ๔.๓ การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นระบบสาธารณสุขปภค/สาธารณสุขปการ

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-อยู่ใกล้กับหน่วยราชการในพื้นที่</li> <li>-เป็นศูนย์กลางของหน่วยงานราชการในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ปัญหาด้านการป้องกันอัคคีภัยในพื้นที่ที่มีปัญหาในการเข้าถึงได้ยากทั้งชุมชนริมน้ำ</li> <li>-การกระจายของระบบสาธารณสุขปภค สาธารณูปการที่กระจายและไม่ครอบคลุมการใช้บริการ</li> </ul>
ระบบ สาธารณสุขปภค/ สาธารณสุขปการ	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-แผนนโยบายของสำนักงานเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของระบบที่จะรองรับการขยายตัวในอนาคต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเพิ่มขึ้นของประชากรจรและแฝงที่เข้ามาใช้ในพื้นที่ อาจทำให้ไม่เพียงพอต่อความต้องการ</li> </ul>



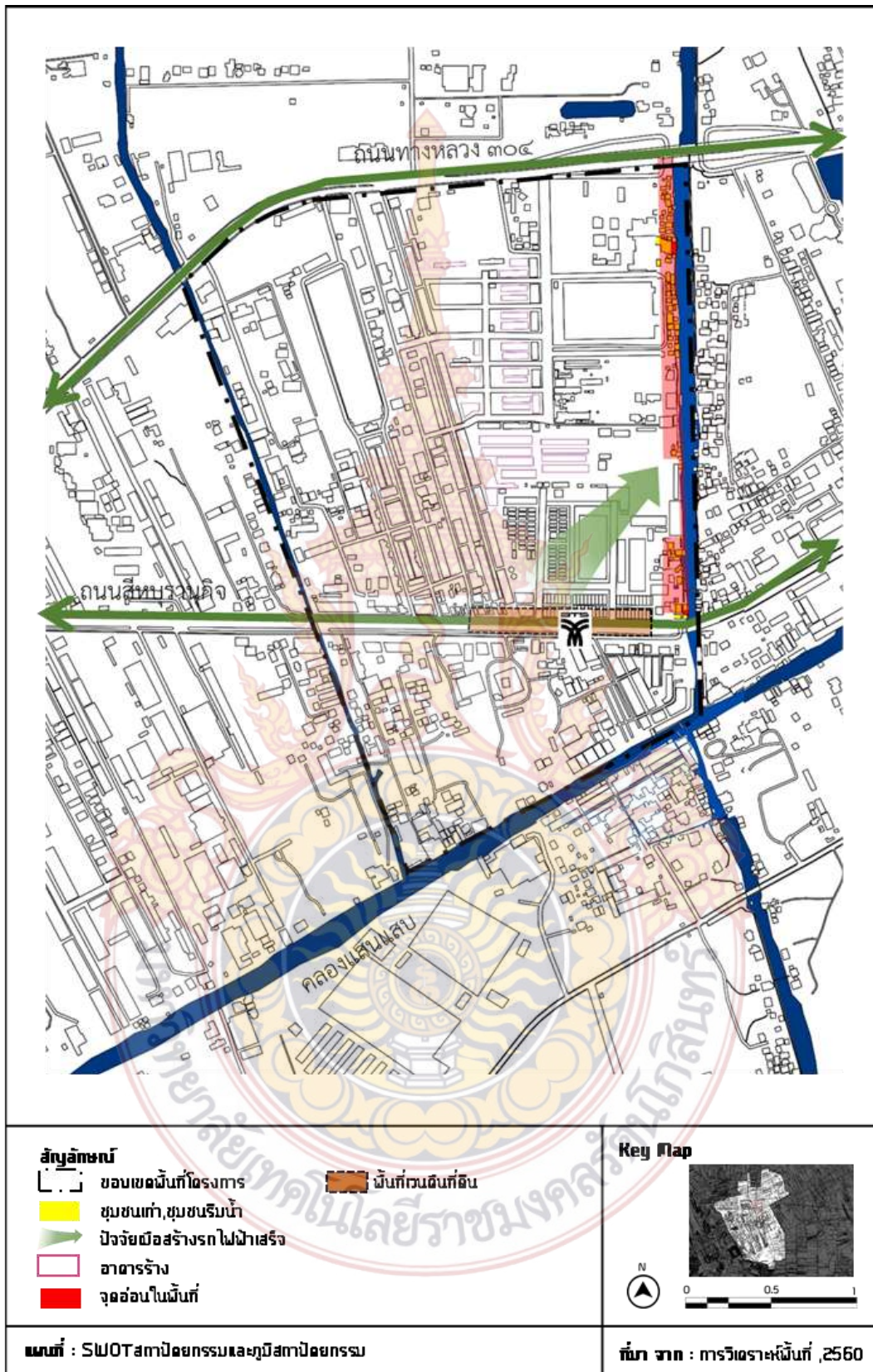


แผนที่ ๔.๓ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์/สารสนเทศการ

ตารางที่ ๔.๔ การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ประเด็นด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-มีกลุ่มอาคารริมน้ำที่สื่อถึงวิถีชีวิตของคนไทยในอดีต</li> <li>-มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์หลายแห่ง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-อาคารที่แออัดเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย</li> <li>-อาคารในพื้นที่เสื่อมโทรม</li> </ul>
สถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การพัฒนาชุมชนเก่าให้สอดคล้องกับกิจกรรมและวิถีชีวิตสู่ปัจจัยที่จะเข้ามาในอนาคต</li> <li>-มีอาคารที่ถูกปล่อยร้างในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างสถานีรถไฟฟ้า</li> <li>-การก่อสร้างอาคารมีความแตกต่างของรูปแบบสถาปัตยกรรม</li> </ul>



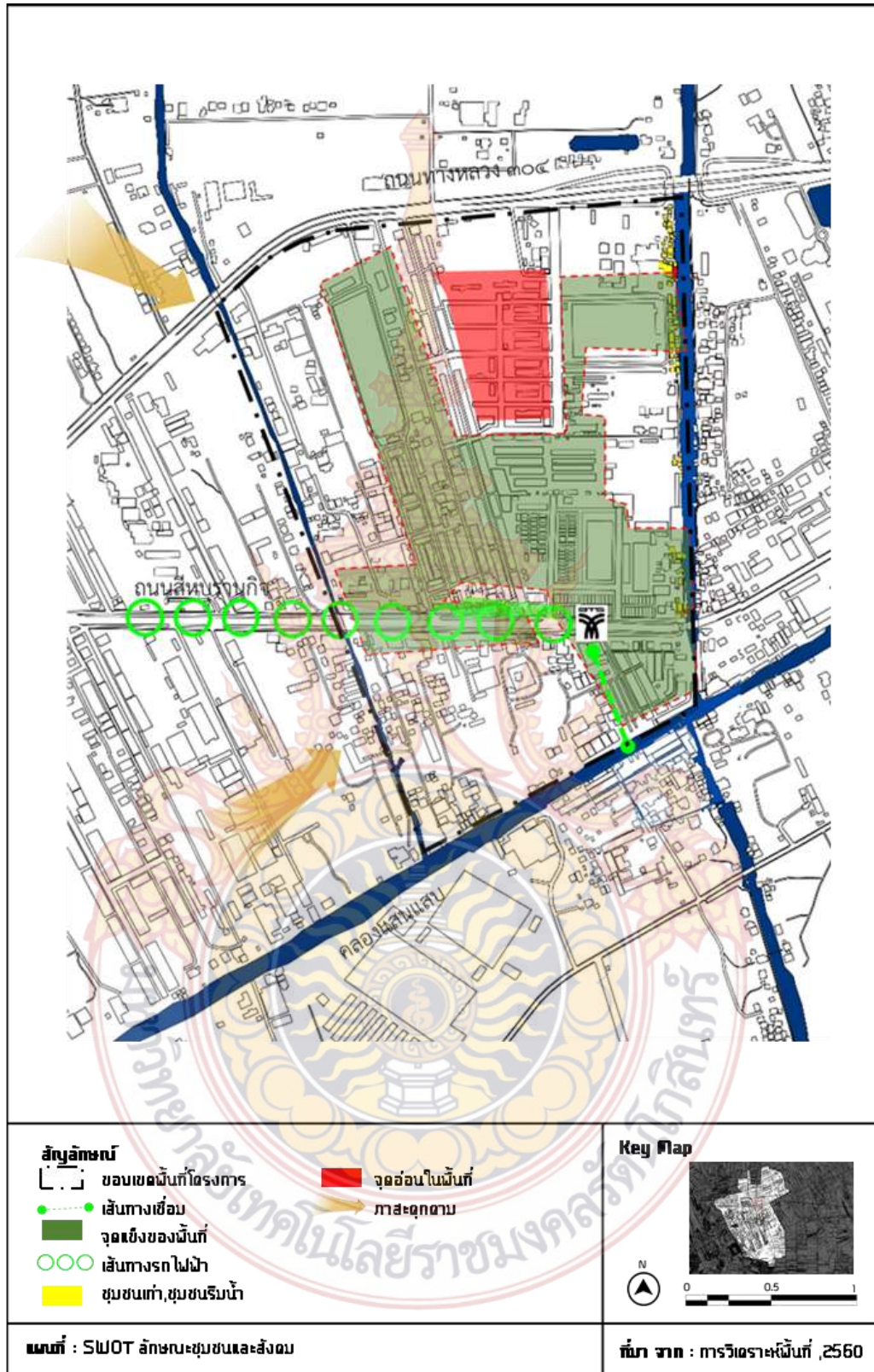


แผนที่ ๔.๔ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านกายภาพ ประเด็นด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม



ตารางที่ ๔.๕ การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นลักษณะชุมชนและสังคม

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-มีชุมชนที่ตั้งริมน้ำที่สื่อถึงวิถีชีวิตของชุมชนริมน้ำที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนไทยในอดีต</li> <li>-ในพื้นที่มีตลาดอยู่หลายตลาดและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้ากันจำนวนมากจึงเป็นย่านการค้าของเขต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเปลี่ยนแปลงทางสังคมทำให้คนในพื้นที่เดินทางไปทำงานในตัวเมืองชั้นใน</li> <li>-พื้นที่ตลาดมีการใช้งานเป็นเวลาเมื่อหมดเวลาทำให้บริเวณตลาดเงียบเหงา</li> <li>-บางพื้นที่ไม่ได้มีการใช้งานทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในพื้นที่</li> </ul>
ลักษณะชุมชนและสังคม	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-สถานีรถไฟทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การพัฒนาการของสถานีรถไฟส่งผลต่อความเป็นชุมชนเดิมและวิถีชีวิตในปัจจุบัน</li> </ul>

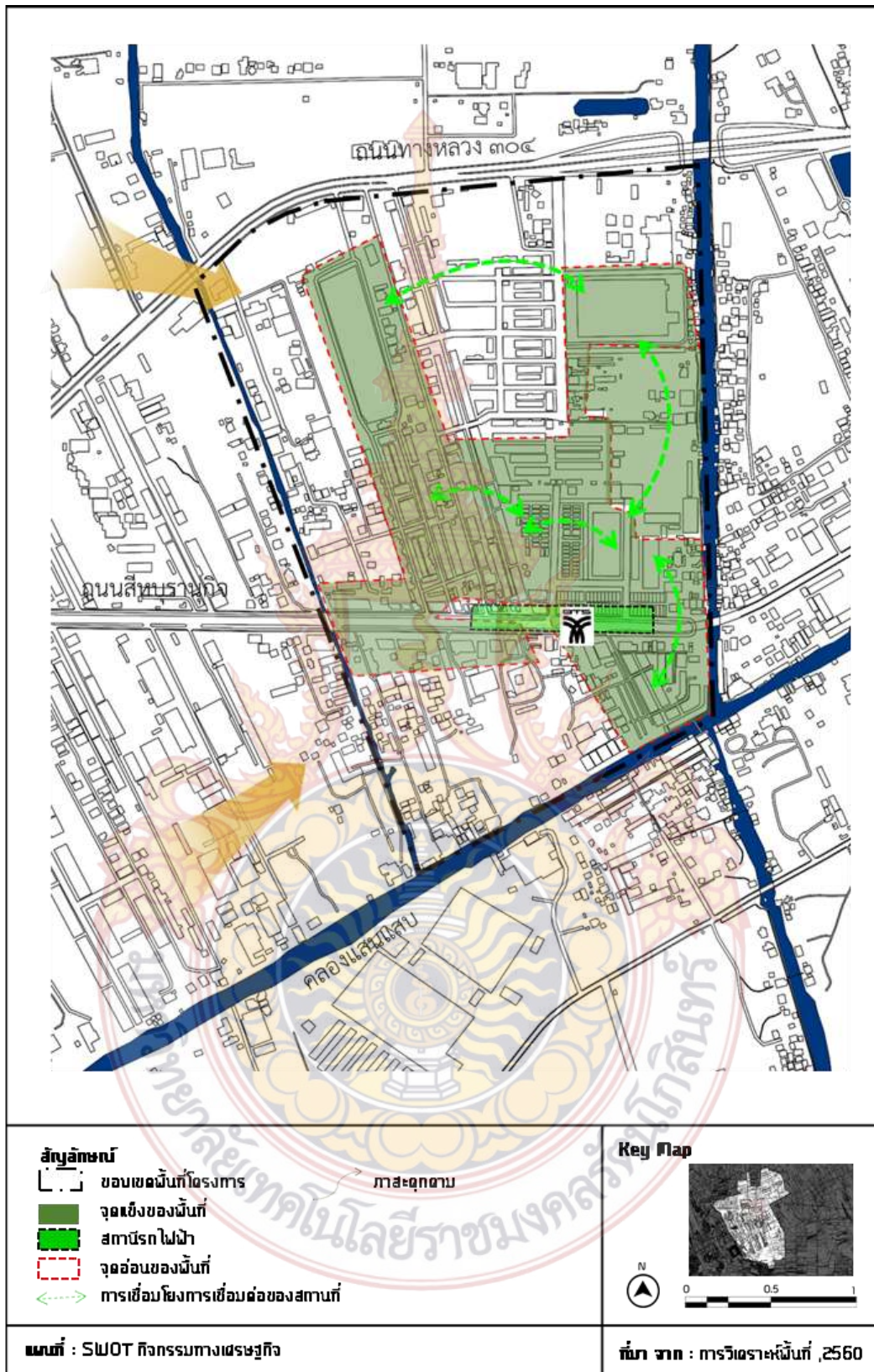


แผนที่ ๔.๕ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นลักษณะชุมชนและสังคม

ตารางที่ ๔.๖ การวิเคราะห์ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ด้านกายภาพ	จุดแข็ง (S : Strength)	จุดอ่อน (W : Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ในพื้นที่เป็นแหล่งเศรษฐกิจและย่านการค้าที่สำคัญ</li> <li>-มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลากหลายรูปแบบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ความเสื่อมโทรมทางสถานที่ในบางจุดของตลาดเก่า</li> <li>-ขาดการเชื่อมโยงของตลาดหลายๆตลาด</li> </ul>
กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	โอกาส (O : opportunity)	ภาวะคุกคาม (T : Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การพัฒนาเพื่อยกระดับศูนย์การค้าชานเมืองที่ดี</li> <li>-ส่งเสริมให้ชุมชนมีรายได้</li> <li>-การสร้างรูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวตลาดน้ำ</li> <li>-การสร้างรถไฟฟ้าสามารถดึงดูดคนจากหลายพื้นที่เข้ามาได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-การเข้ามาของนักลงทุนที่เข้ามาอาจเปลี่ยนบริบทและรูปแบบทางเศรษฐกิจที่เป็นเอกลักษณ์</li> </ul>





แผนที่ ๔.๖ : แสดงการวิเคราะห์ SWOT ด้านสังคม-เศรษฐกิจ ประเด็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

#### ๔.๓ สรุปวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม

โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชนเมืองมินบุรี จากการวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม สามารถสรุปเป็นภาพรวมของพื้นที่ได้ดังนี้

##### ๔.๓.๑ จุดแข็ง โอกาส

๑) การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ที่มีความหลากหลาย ผสมผสานทั้งที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม และยังสามารถพัฒนาให้เต็มศักยภาพได้เพราะสถานที่ตั้งอยู่ในผังสีแดง

๒) ระบบโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่มีความสะดวกสบายเพราะมีถนนทั้งสายประธานและสายหลักที่สามารถเชื่อมเมืองและจังหวัดใกล้เคียงได้ ทั้งยังมีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลายกระจายอยู่ทั่วบริเวณทำให้การเดินทางเข้าออกเมืองสะดวกสบาย และยังมี การสัญจรทางน้ำที่ยังคงมีการใช้งานในการเดินทางอยู่

๓) มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เป็นศูนย์ราชการในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางหน่วยงานราชการ

๔) เป็นย่านศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ที่มีการค้าขายสินค้าหลากหลายรูปแบบทำให้ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจในพื้นที่

๕) นโยบายการพัฒนาาระบบขนส่งมวลชนทางรางทั้งรถไฟฟ้าสายสีส้มและสายสีชมพูส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจ

##### ๔.๓.๒ จุดอ่อน อุปสรรค

๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่เต็มศักยภาพ และยังมีพื้นที่รกร้างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

๒) ถนนทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ เป็นถนนสายประธานที่เชื่อมจังหวัดส่งผลให้มีการใช้งานในการเดินทางในการเข้าเมืองและออกเมืองส่งผลให้มีการจราจรที่ติดขัด

๓) ชุมชนริมน้ำมีการรुक้าพื้นที่ริมน้ำ

๔) ชุมชนในบางพื้นที่มีสภาพแออัด และทรุดโทรม

๕) การเชื่อมโยงในแต่ละสถานที่ไม่เชื่อมต่อกัน

๖) การเข้าถึงในบางพื้นที่สามารถเข้าถึงได้ยากและไม่สะดวก

#### ๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน

เมื่อทำการวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม ของพื้นที่แล้วสามารถนำมาสรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของพื้นที่ได้ดังนี้

๔.๔.๑ ทิศทาง การเจริญเติบโตในพื้นที่จะเป็นพื้นที่ย่านการค้าที่มีความสำคัญของเขต และเป็นศูนย์รวมเพราะมีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลายและอยู่ใกล้ศูนย์ราชการที่มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่พร้อมต่อการพัฒนา และเป็นพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจ และเป็นศูนย์กลางชนเมืองได้

##### ๔.๔.๒ แนวโน้มการเจริญเติบโตของพื้นที่

๑) แนวโน้มการเป็นย่านศูนย์กลางการค้าชนเมือง ที่มีความครบครันทางสินค้าและการบริการ



๒) แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่รองรับการค้าและรองรับประชากรจรที่เข้ามาใช้ในพื้นที่

๓) แนวโน้มการพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่

๔) แนวโน้มการพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง

๕) แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางวิถีชีวิตเมื่อรถไฟฟ้ามาลงในพื้นที่

๖) แนวโน้มความต้องการที่อาจจะเปลี่ยนแปลงในอนาคต

#### ๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่

##### ข้อดี

- ๑) เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในการรองรับการขยายตัวจากกรุงเทพมหานครชั้นใน
- ๒) มีศูนย์การค้ามีนบุรีที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจและเป็นศูนย์รวมกิจกรรมในพื้นที่
- ๓) ชุมชนเก่าริมน้ำที่เป็นชุมชนที่มีเอกลักษณ์และมีอายุยาวนานควรค่าแก่การฟื้นฟูและพัฒนาเพื่อรองรับเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเพื่อเป็นเอกลักษณ์ในพื้นที่
- ๔) การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจในพื้นที่

##### ข้อเสีย

- ๑) การขาดความร่วมมือกันของภาครัฐและชุมชนในการการพัฒนาพื้นที่
- ๒) ประชากรจรที่เข้ามาใช้ในพื้นที่ที่มีเป็นจำนวนมากทำให้ไม่ได้มีการดูแลรักษาสภาพของพื้นที่

##### การแก้ไข

- ๑) จัดตั้งหน่วยชุมชนโดยมีการร่วมมือกันของภาครัฐและกลุ่มชุมชนผู้เป็นตัวแทนในการปรึกษา ประชุมในการพัฒนาพื้นที่
- ๒) ปลูกจิตสำนึกในการดูแลรักษาพื้นที่และสร้างกฎระเบียบ



#### สรุปบทที่ ๔ โปรแกรมการออกแบบและวางผังในพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการเน้นการเชื่อมโยงพื้นที่ด้วยพื้นที่สีเขียวและการเชื่อมโยงของ sky walk ที่เชื่อมโยงกันของเพื่อความสะดวกและการเชื่อมโยงของศูนย์การค้ากับสถานีรถไฟฟ้าที่สะดวกสบาย สร้างการเชื่อมต่อที่สะดวกมีพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เปิดโล่งในการทำกิจกรรมบริเวณริมน้ำ พัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวจากกรุงเทพฯชั้นในบริเวณริมถนน

-การออกแบบระบบโครงข่ายการสัญจร

ทำการเชื่อมโยงของพื้นที่พาณิชยกรรมและศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายในการใช้

-การพัฒนาพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากร

โครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนแออัดและพื้นที่ว่างเพื่อรองรับการขยายตัวจากกรุงเทพฯชั้นใน

การสร้างแหล่งงานในพื้นที่เพื่อรองรับการทำงานให้กับคนในพื้นที่

พัฒนาตลาดเพื่อเป็นศูนย์การค้าชุมชนเมืองที่สำคัญ

-การปรับปรุงภูมิทัศน์

ปรับปรุงพื้นที่ริมคลองทั้งสามสายทั้ง คลองแสนแสบ คลองสามวา คลองเจ้าแก้วเพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนสำหรับคนในพื้นที่

ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวทั้งบริเวณทางเดินและในชุมชนเพื่อเพิ่มความร่มรื่นและเพิ่มบรรยากาศให้กับพื้นที่





## บทที่ ๕

### การกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการ

#### ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

จากการศึกษาความสัมพันธ์ในการวิเคราะห์ศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดของพื้นที่ ที่เกี่ยวข้องกับชุมชน รวมถึงบทบาทและความสำคัญของชุมชน ทำให้สามารถพิจารณากำหนดแนวทางการพัฒนาชุมชนชานเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร กำหนดนิยามให้พื้นที่บริบทของการเป็น “ศูนย์ชานเมือง แหล่งรวมกิจกรรม พาณิชยกรรมหลากหลาย” ซึ่งมีความหมายดังนี้



ภาพที่ ๕.๑ : แสดงวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

๕.๑.๑ การพัฒนาย่านที่พักอาศัย พัฒนาพื้นที่ให้มีการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากขึ้น เช่น การสร้างอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง อาคารสำนักงาน ทาวน์โฮม ประโยชน์ที่จะได้รับก็คือ ความสะดวกสบายในการอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

๕.๑.๒ การพัฒนาย่านพาณิชยกรรม พัฒนาให้มีพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรมมากขึ้น ในพื้นที่บริเวณนี้จะทำให้ศักยภาพในพื้นที่สูงขึ้น เพื่อให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใช้พื้นที่ได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น พร้อมทั้งมีโอกาสในการเข้าถึงแหล่งงานในพื้นที่มากขึ้น

๕.๑.๓ พัฒนาย่านศูนย์กลางจุดเปลี่ยนถ่าย ที่พัฒนาให้เป็นจุดเชื่อมต่อด้วยระบบล้อ รางเพื่อตอบสนองการเดินทางของผู้ใช้ระบบขนส่งมวลชนที่มีความเชื่อมโยงกัน

๕.๑.๔ พัฒนาพื้นที่กิจกรรม เพื่อรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอนาคตที่จะมีความหลากหลาย และรองรับกับกลุ่มคนที่เข้ามาใช้ในพื้นที่

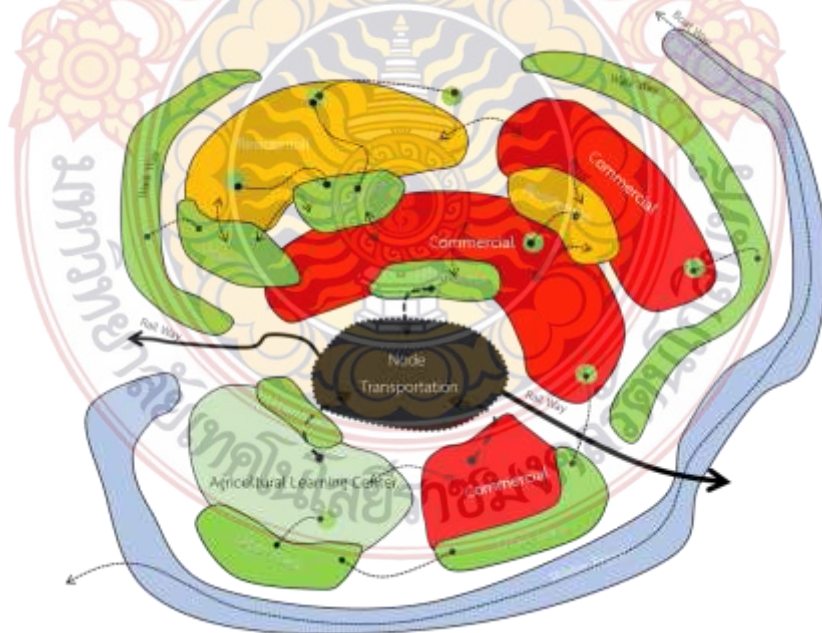


## ๕.๒ วัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่

- ๕.๒.๑ เพื่อส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองที่ดี
- ๕.๒.๒ เพื่อรองรับการเป็นแหล่งพาณิชยกรรมระดับย่านที่สำคัญ
- ๕.๒.๓ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยที่รองรับประชาชนทุกระดับรายได้ ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี เหมาะสมกับบริบทเมืองในอนาคต
- ๕.๒.๔ เพื่อพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้เชื่อมโยงกันอย่างสะดวกและมีความปลอดภัย และมีประสิทธิภาพ
- ๕.๒.๕ เพื่อพัฒนาพื้นที่กิจกรรมเพื่อรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอนาคตที่จะมีความหลากหลาย และรองรับกับกลุ่มคนที่จะเข้ามาใช้ในพื้นที่

## ๕.๓ แนวความคิดในการออกแบบและวางผัง

จากการวิเคราะห์ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมและอิทธิพลในการใช้ชีวิตของคนในพื้นที่ ผ่านการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคามของพื้นที่ รวมทั้งการนำแนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) โดยนำหลักการเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความหนาแน่นและการสร้างกิจกรรมเพื่อสร้างเมืองที่เหมาะสมกับศูนย์กลางชุมชนชนานเมือง ส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ สร้างเมืองที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยที่ดี มีคุณภาพชีวิตที่ดี ส่งเสริมการเชื่อมโยงโดยจุดศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่าย เชื่อมโยงศูนย์การพาณิชยกรรม รวมทั้งระบบขนส่ง มวลชนสาธารณะ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีประสิทธิภาพ ให้ตอบสนองศูนย์กลางชุมชนชนานเมืองในอนาคต และเหมาะสมกับรูปแบบการใช้ชีวิตของประชากรในอนาคต



ภาพที่ ๕.๒ : แสดง CONCEPTUAL DIAGRAM

ในการจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำไปดำเนินการให้บรรลุถึงวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้ จึงมีกรอบแนวคิดดังนี้

๕.๓.๑ การจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ จะเน้นที่การพัฒนาศูนย์การค้ามีนบุรี กล่าวคือเป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการจับจ่ายใช้สอยสินค้าและเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของคนในพื้นที่ เน้นไปที่การพัฒนาทั้งการเข้าถึงพื้นที่ และเพิ่มกิจกรรมเพื่อดึงดูดให้คนนอกพื้นที่เข้ามาใช้งานมากยิ่งขึ้น

๕.๓.๒ การจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ จะเน้นที่การพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการจัดทำศูนย์ชุมชนชานเมืองนั้นจะต้องมีที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จึงทำการพัฒนาพื้นที่ในบางส่วนเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อเพิ่มความหนาแน่น ที่มีบริการทั้งด้านความปลอดภัย การบริการที่สะดวกสบายมากยิ่งขึ้นและมีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่ให้ดียิ่งขึ้น

๕.๓.๓ การจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ จะเน้นการพัฒนาศูนย์การเรียนรู้ เพื่อเป็นศูนย์กลางการเรียนรู้ของคนในพื้นที่ทั้งเพิ่มรายได้ให้แก่คนในชุมชน และต่อยอดเพื่อรองรับกับนิคมอุตสาหกรรมทั้งศูนย์ฝึกออาซิฟ

๕.๓.๔ การจัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ จะเน้นการปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ทั้งการจัดระเบียบอาคาร การรื้อสร้างอาคารใหม่เพื่อมุมมองที่สวยงามและการเข้าถึงที่สะดวกสบาย

๕.๓.๖ การจัดทำแผนพัฒนาพื้นที่ จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของคนในชุมชนและคนในละแวกใกล้เคียงเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น

#### ๕.๔ การกำหนดรายละเอียดโครงการ

การกำหนดแผนงานในพื้นที่โครงการมีจุดประสงค์เพื่อตอบสนองบทบาทและวิสัยทัศน์การเป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองที่ดี ดังนี้

##### ๕.๔.๑ ระบบโครงข่ายการสัญจร

การปรับปรุงและพัฒนาโครงข่ายถนนที่คำนึงถึงเส้นทางการเดิน และการปั่นจักรยาน การตัดเส้นทางใหม่เพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการถนนเดิมให้โครงข่ายเป็นโครงข่ายการสัญจรที่สามารถเชื่อมต่อได้ทั่วถึงในพื้นที่ และให้ความสำคัญกับการเข้าถึงพื้นที่ทั้งบริเวณริมคลองเพื่อเชื่อมต่อบริเวณถนนและคลองให้สามารถเชื่อมต่อกันได้และมีทางเดินริมคลองเพื่อสนับสนุนการเดิน และการให้ความสำคัญกับระยะเวลาการเดินทางจักรยานหรือแม่แต่ว่าเรือเพื่อช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์ในพื้นที่ และหันมาใช้บริการระบบขนส่งสาธารณะทั้ง Shuttle Bus เพื่อช่วยให้มีความสะดวกในการเข้าถึงและการพัฒนาจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่ครบครันทั้ง รถ ราง และเรือ ประกอบด้วย

๑) การปรับปรุงเส้นทางถนนสายหลักและสายรอง ทางเท้า ทางจักรยาน เพื่อส่งเสริมการเดินทางโดยการเข้าถึงพื้นที่เพื่อความปลอดภัย

๒) การปรับปรุงเส้นทางถนนสายย่อย เพิ่มทางเท้า ทางจักรยาน เพื่อส่งเสริมการเดินทางและการปั่นจักรยานในพื้นที่และลดการใช้รถยนต์ในการเดินทาง และการใช้บริการรถ Shuttle Bus

๓) การพัฒนาทางจักรยานและทางเดินเท้า เพิ่มทางเท้า ทางจักรยาน เพิ่มร่มไม้เพื่อส่งเสริมลดการใช้รถยนต์และส่งเสริมการเดินทางและการปั่นจักรยาน

๔) การพัฒนาทางเดินริมน้ำ เพื่อส่งเสริมการเดินและการปั่นจักรยาน ในการเข้าถึงพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องทั้งทางบกและทางน้ำ

๕) การพัฒนาทางเดินลอยฟ้า ช่วยลดการเดินขึ้นลงบันได และบริการการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกและมีความปลอดภัย

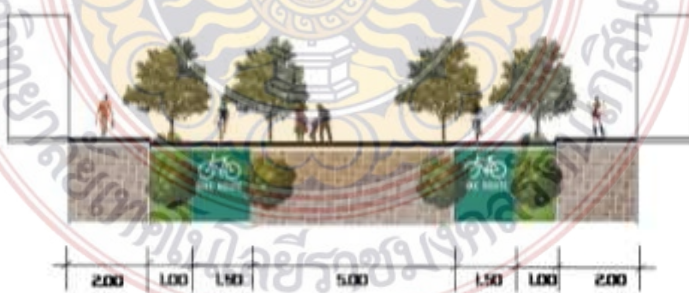
๖) การพัฒนาท่าเรือ เพื่อให้ชุมชนมีท่าเรือที่มีมาตรฐาน และส่งเสริมการใช้เรือแทนรถ



ภาพที่ ๕.๓ : แสดงรูปตัด โครงการปรับปรุงเส้นทางถนนสายหลักและสายรอง ทางเท้า ทางจักรยาน

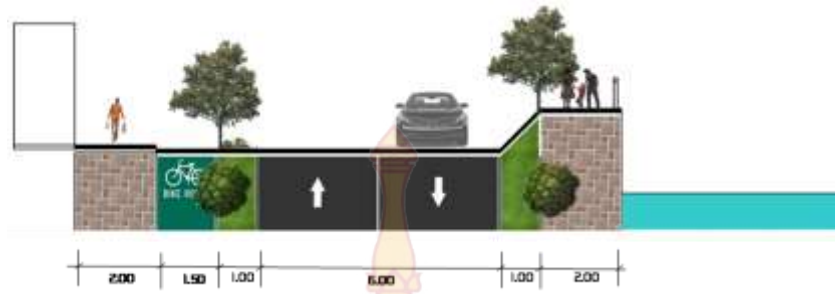


ภาพที่ ๕.๔ : แสดงรูปตัด โครงการปรับปรุงเส้นทางถนนสายย่อย

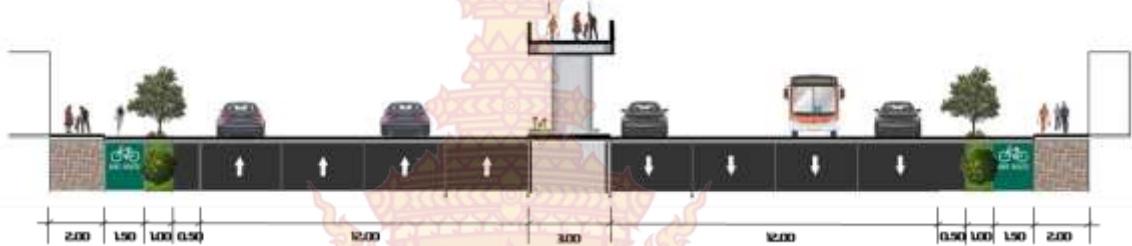


ภาพที่ ๕.๕ : แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางจักรยานและทางเดินเท้า





ภาพที่ ๕.๖ : แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางเดินริมน้ำ



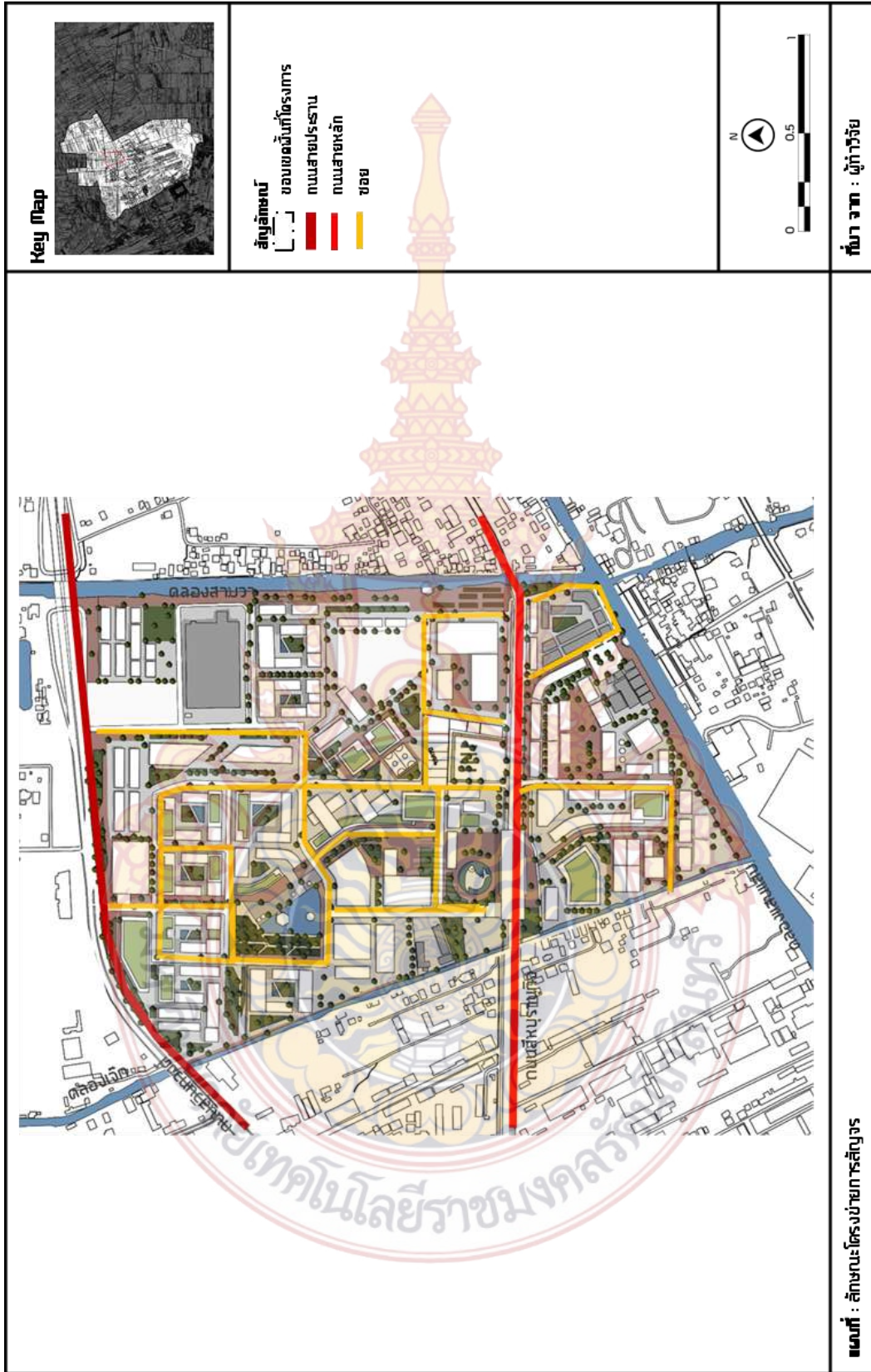
ภาพที่ ๕.๗ : แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาทางเดินลอยฟ้า



ภาพที่ ๕.๘ : แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาท่าเรือตลาดมินบุรี

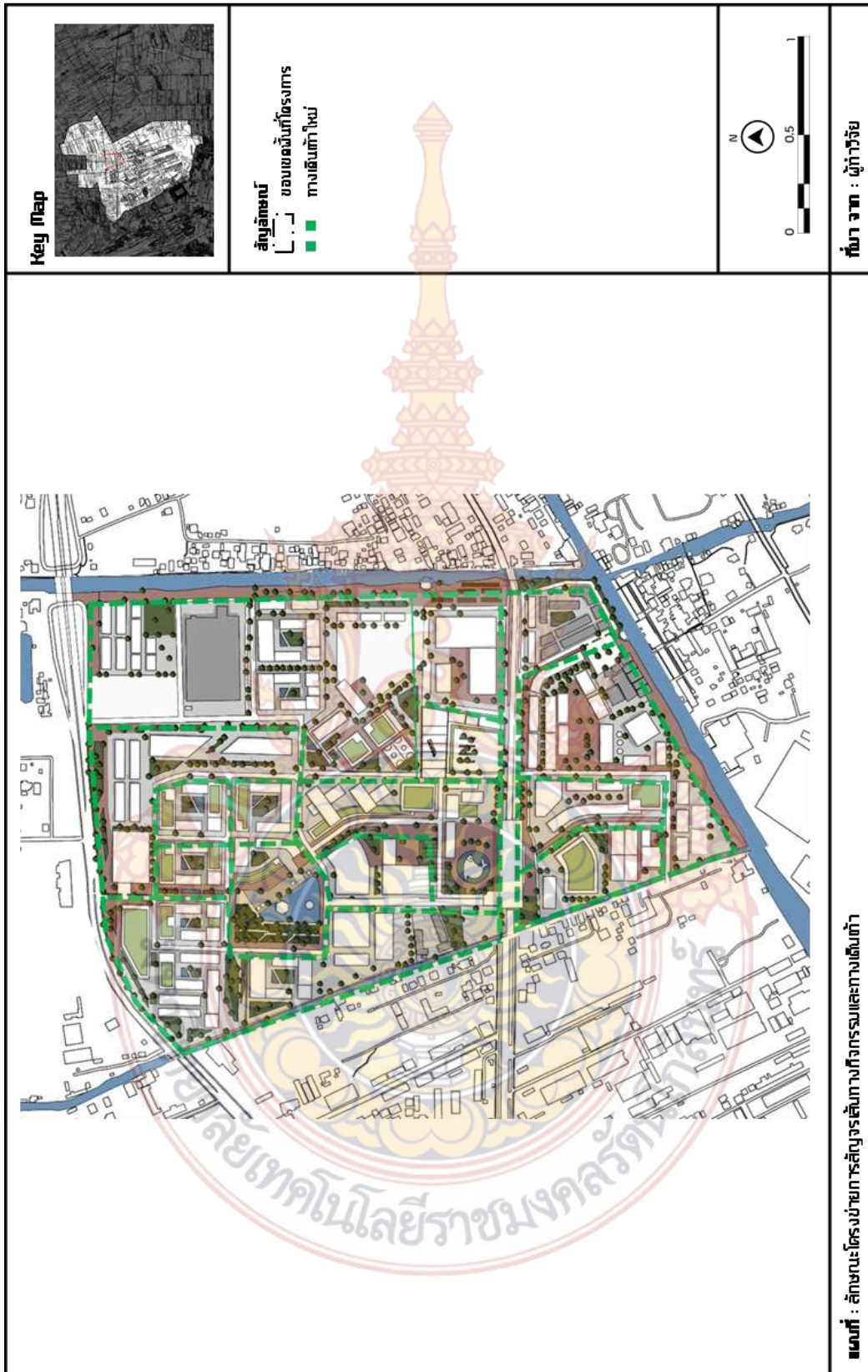


ภาพที่ ๕.๙ : แสดงรูปตัด โครงการพัฒนาท่าเรือชุมชนริมคลองสามวา



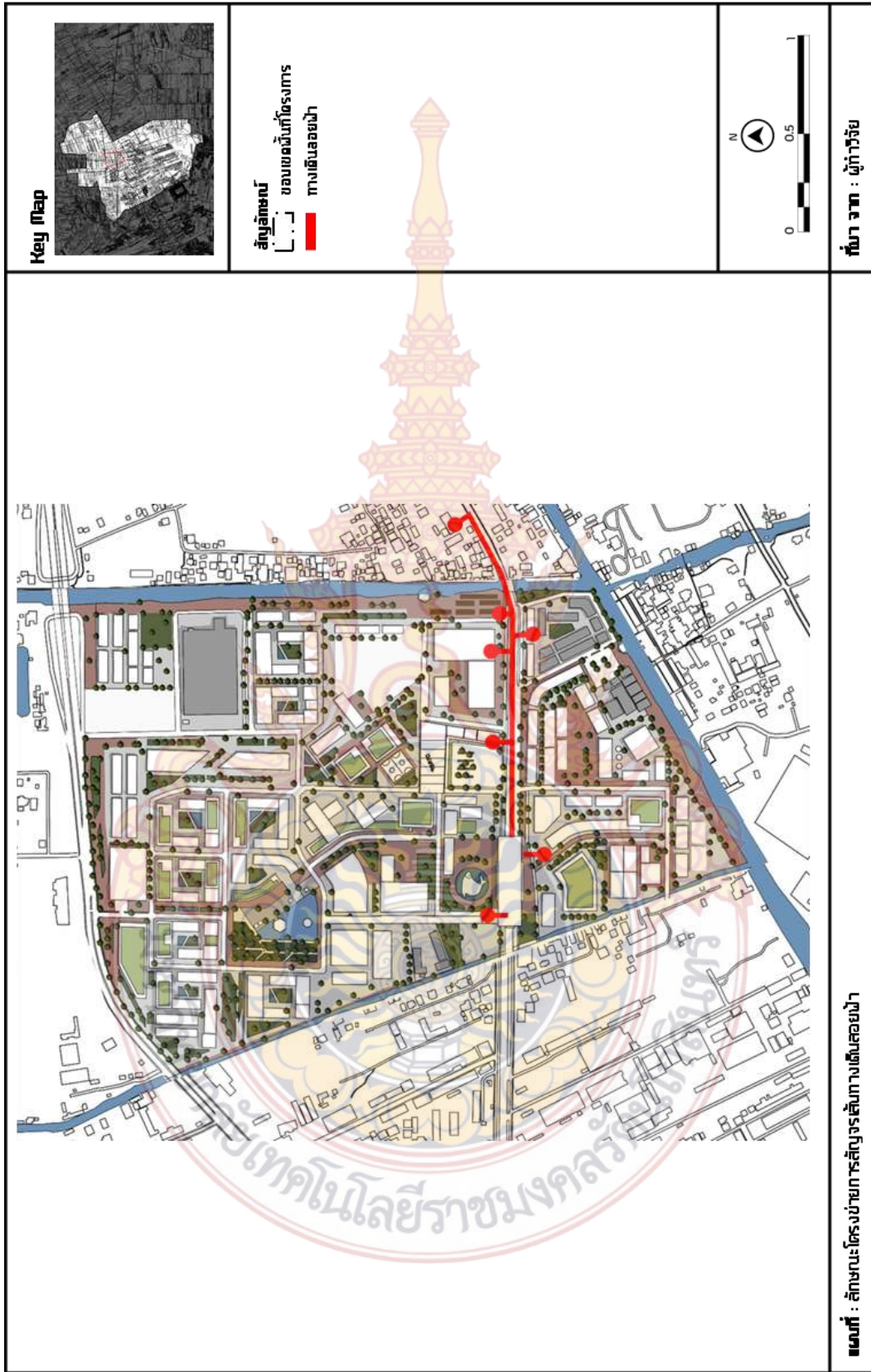
แผนที่ ๕.๑ : ลักษณะโครงการย้ายการสั้ญจรระบบถนน



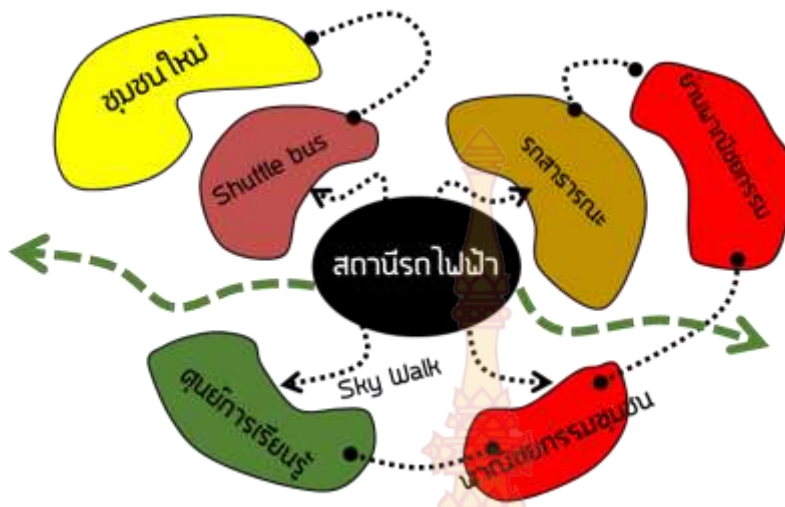


แผนที่ ๕.๒ : ลักษณะโครงการสัญญาณจราจรเส้นทางกิจกรรมและทางเดินเท้า

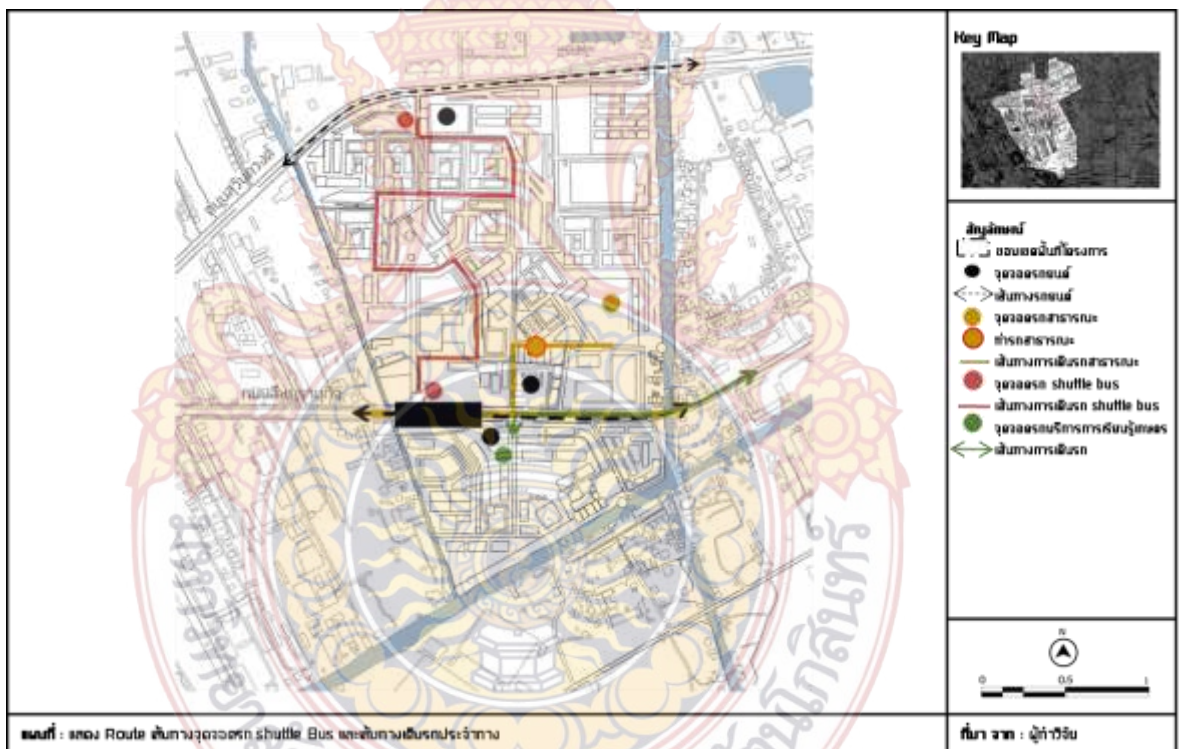




แผนที่ ๕.๓ : ลักษณะโครงการข่ายการสัญจรเส้นทางเดินลอยฟ้า



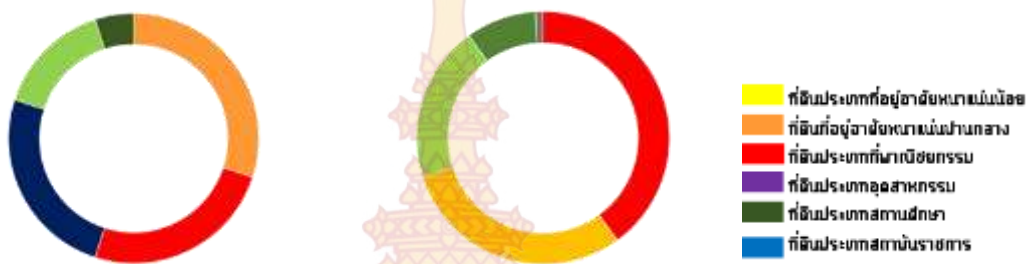
ภาพที่ ๕.๑๐ : แสดง Route เส้นทางจุดจอดรถ shuttle Bus และเส้นทางเดินรถประจำทาง



แผนที่ ๕.๔ : แสดง Route เส้นทางจุดจอดรถ shuttle Bus และเส้นทางเดินรถประจำทาง

### ๕.๔.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบบริเวณพื้นที่สีแดง จึงส่งเสริมให้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ประเภท Low rise พื้นที่ที่มีการจำกัดความสูงจากพื้นที่ โดยมี FAR ค่อนข้างต่ำ และการประกอบพาณิชย์กรรมใหม่มีความเข้มข้นมากขึ้นเพื่อเป็นแหล่งงานขนาดกลางของพื้นที่ และการสร้างพื้นที่สาธารณะที่รองรับการใช้งานได้ตลอดเวลา เพื่อให้คนในพื้นที่ใช้ชีวิตให้มีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น



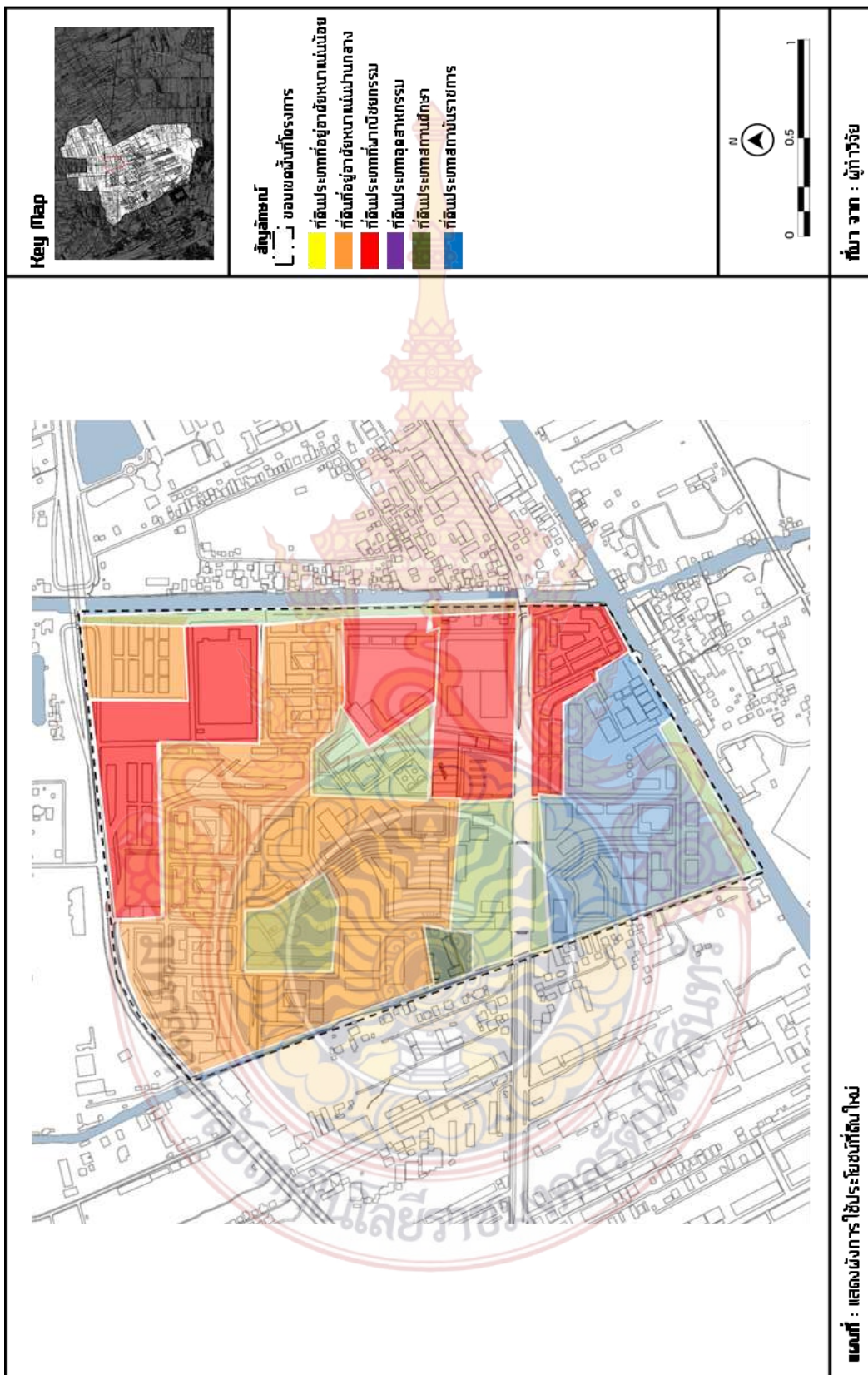
สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิม

แผนภูมิ ๕.๑ : เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน



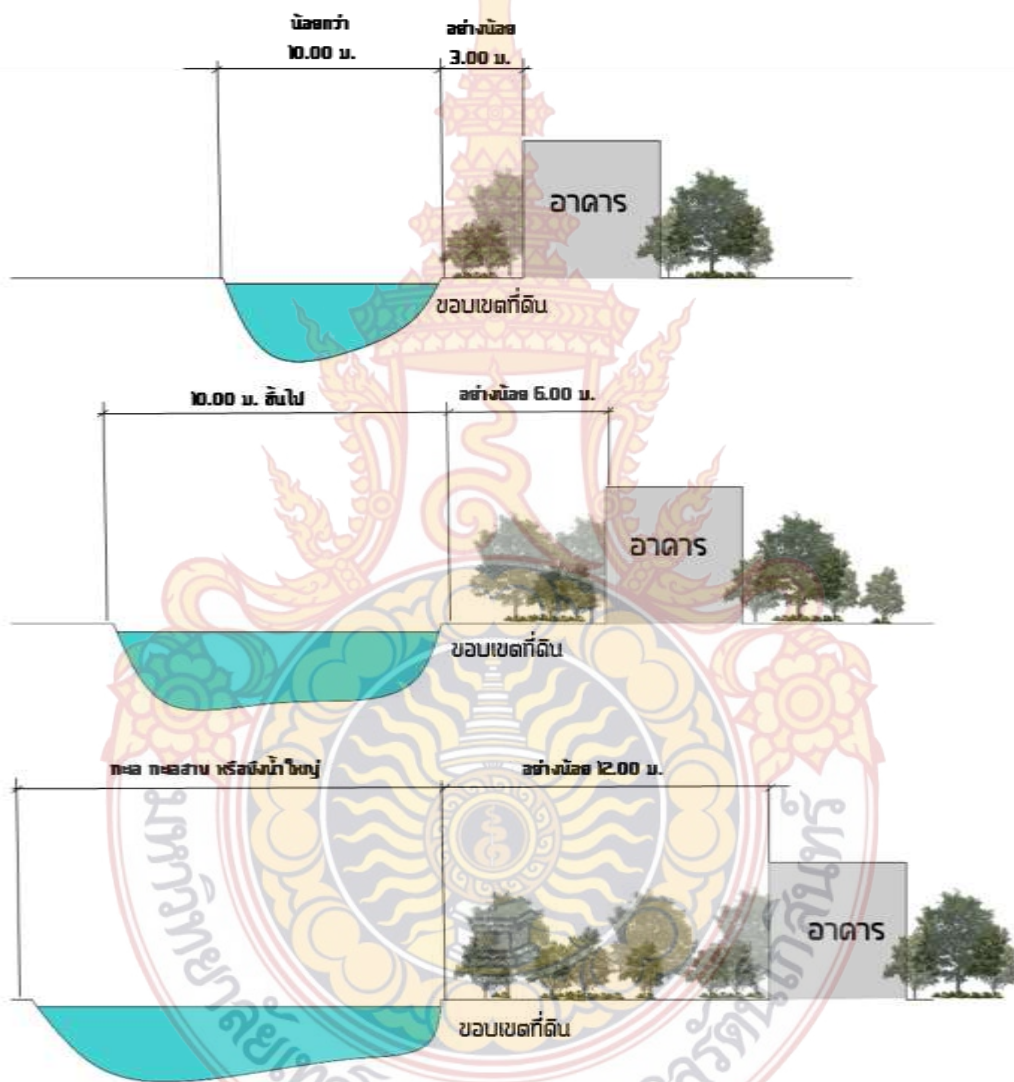




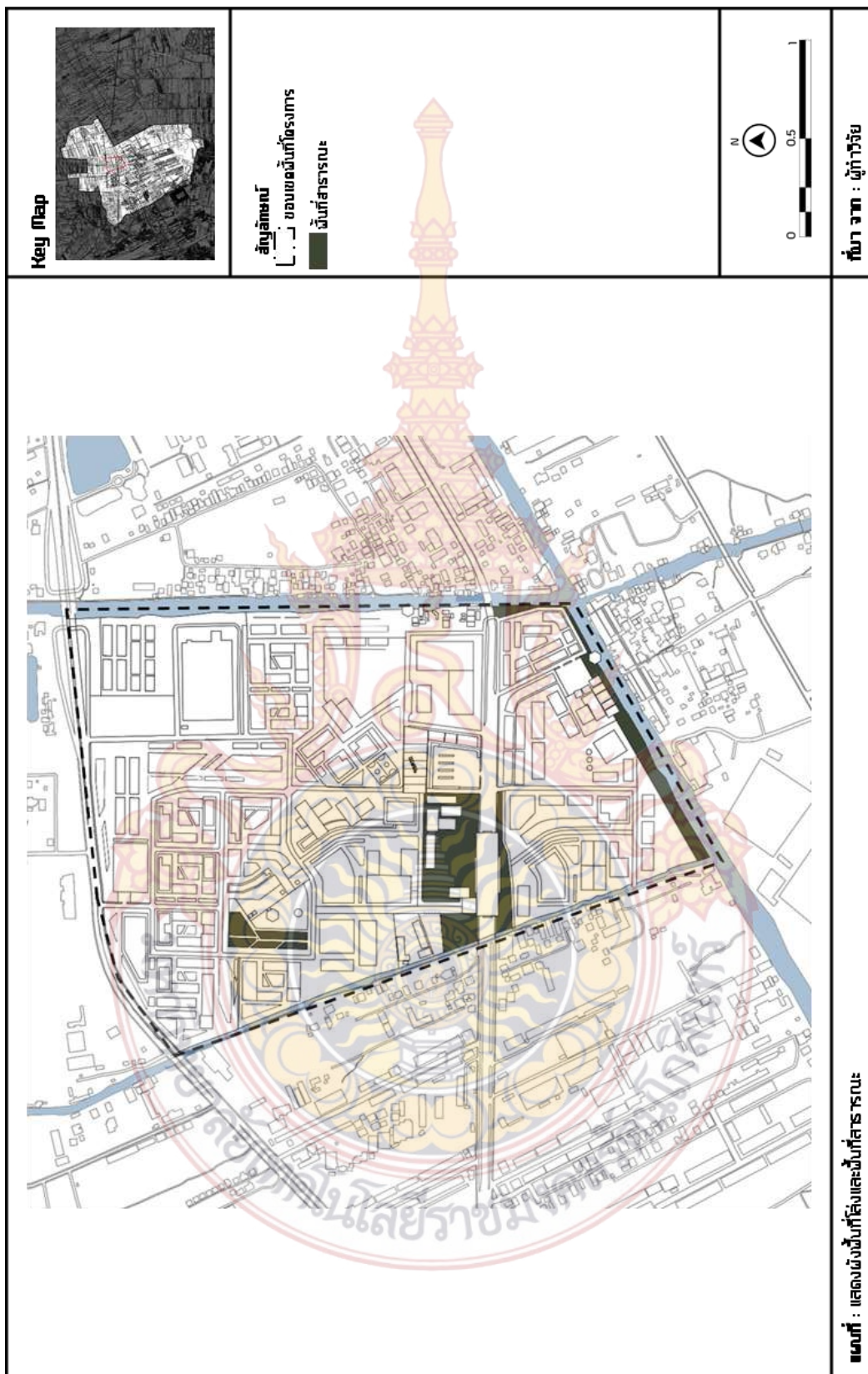
แผนที่ ๕.๕ : แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

### ๕.๔.๓ พื้นที่โล่งและสาธารณะ

การพัฒนาพื้นที่โล่งและพื้นที่สาธารณะในพื้นที่ให้กระจายอยู่ตามพื้นที่อยู่อาศัยให้สามารถใช้งานได้ในระยะการเดิน สามารถใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ นันทนาการ และส่งเสริมการทำกิจกรรมของคนในพื้นที่ รวมทั้งการเปิดพื้นที่ริมน้ำให้เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ และการสร้างการเชื่อมโยงด้วยเส้นทางสีเขียวเพื่อช่วยเพิ่มความร่มรื่น ในการเดินทาง การสร้างพื้นที่ Green Space เพื่อเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ



ภาพที่ ๕.๑๑ : แสดงรูปตัด ระยะรันจากแหล่งน้ำสาธารณะ



แผนที่ ๕.๖ : แสดงผังพื้นที่สิ่งและพื้นที่สาธารณะ

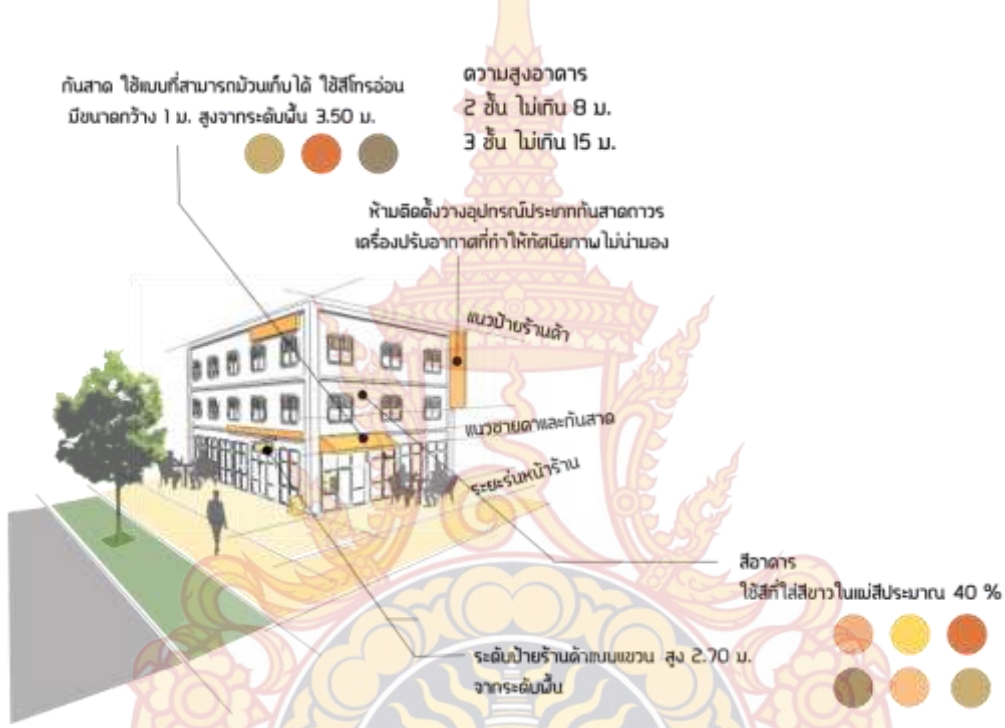


๕.๔.๔ การควบคุมรายละเอียดการออกแบบของสิ่งปลูกสร้าง

๕.๔.๔.๑ รูปแบบการใช้ประโยชน์อาคาร การกำหนดการใช้ประโยชน์อาคารจะแบ่งการใช้ในแต่ละพื้นที่ทั้งที่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่อยู่อาศัย และผสมผสาน การใช้ประโยชน์อาคารให้เต็มประสิทธิภาพโดยให้พื้นที่ด้านล่างเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ด้านบนเป็นพื้นที่อยู่อาศัย

๕.๔.๔.๒ การกำหนดรูปแบบอาคาร กำหนดสิ่งปลูกสร้างตัดแปลงจากสิ่งที่เป็นอยู่เดิมทั้งบริเวณอาคารพาณิชยกรรม ดังนี้

- บริเวณอาคารพาณิชย์ตลาดชุมชน



ภาพที่ ๕.๑๒ : แสดงข้อกำหนดแนวทางการออกแบบอาคาร

- บริเวณชุมชนริมคลองสามวา

รูปแบบการวางอาคารในปัจจุบัน

รูปแบบการวางอาคารใหม่



ภาพที่ ๕.๑๓ รูปแบบการวางอาคาร

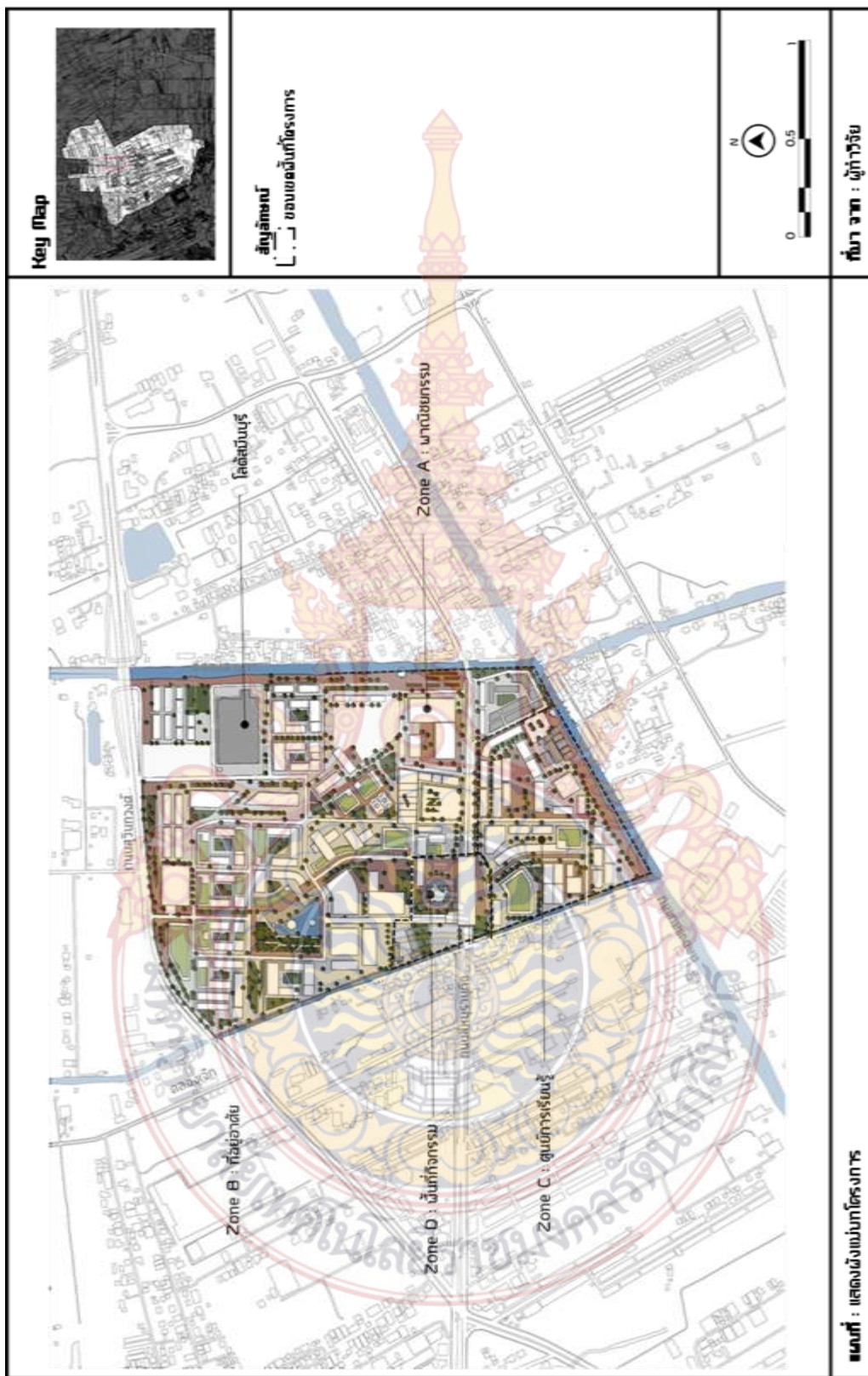
ภาพที่ ๕.๑๔ รูปแบบอาคารอนุรักษ์

## ๕.๕ การออกแบบวางผังอาคาร

### ๕.๕.๑ ผังแม่บทโครงการ

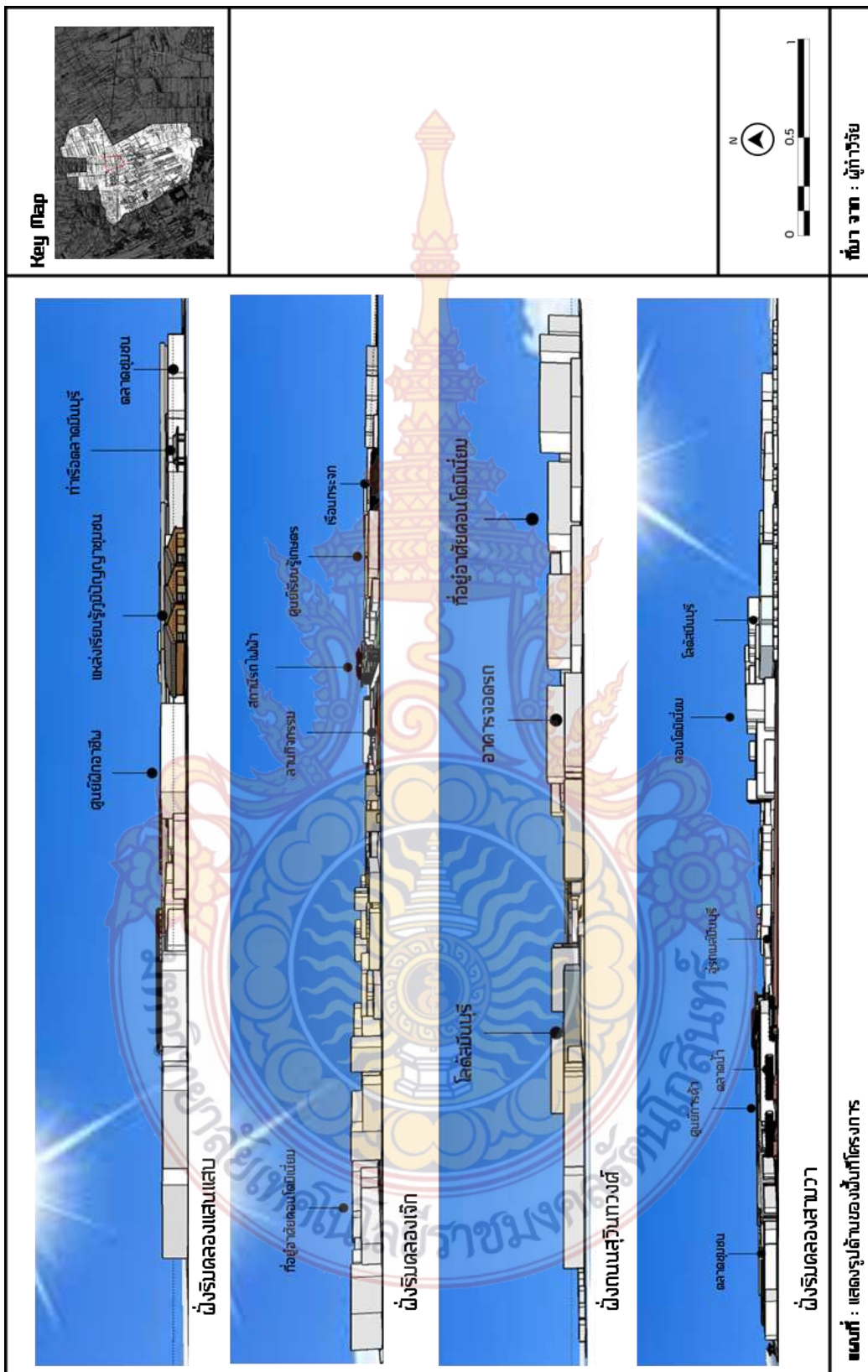
เป็นการออกแบบวางผังเฉพาะที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้ กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น เป็นแนวทางเสนอแนะการออกแบบในการพัฒนาพื้นที่ ภายในโครงการตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้





แผนผัง ๕.๗ : Master Plan





แผนที่ ๕.๘ : แสดงรูปด้านของพื้นที่โครงการ

๕.๕.๑ รายละเอียดการออกแบบ (Detail Plan)

๕.๕.๑.๑ การออกแบบพื้นที่ Zone A สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการออกแบบได้ทั้งหมด ๔ พื้นที่ ดังนี้ ๑ โครงการพัฒนาศูนย์การค้ามินิบูรีเพื่อเป็นศูนย์กลางการค้าชานเมือง ๒โครงการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ตลาดชุมชนเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน ๓ โครงการพัฒนาศูนย์อาหารฮาลาลเพื่อเป็นศูนย์กลางอาหารอิสลามในพื้นที่ ๔ โครงการฟื้นฟูชุมชนริมคลองสามวาเพื่ออนุรักษ์ชุมชนริมน้ำในอดีต



ภาพที่ ๕.๑๕ : แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone A



รายละเอียดการออกแบบพื้นที่ Zone A-๑ โดยการออกแบบส่วนใหญ่เน้นเพื่อพาณิชย์กรรมเป็นหลักที่เป็นศูนย์การค้า ตลาดน้ำ ตลาดชุมชน เนื่องจากพื้นที่อยู่ใกล้กับถนนสายหลัก มีการเข้าถึงที่สะดวกและพัฒนาจากศูนย์การค้าเดิมที่มีความกระจัดกระจายอยู่และยังสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากการมาของสถานีรถไฟฟ้า โดยมีโครงการดังนี้

-โครงการพัฒนาศูนย์การค้ามีนบุรีเพื่อเป็นศูนย์กลางการค้าชานเมือง



ภาพที่ ๕.๑๙ : แสดงการเข้าถึงศูนย์การค้า



ภาพที่ ๕.๒๐ : แสดง Section แสดงฟังก์ชันอาคาร



ภาพที่ ๕.๒๑ : รายละเอียดการออกแบบ



- โครงการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ตลาดชุมชนเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน



ภาพที่ ๕.๒๒ : รายละเอียดการออกแบบ

- โครงการฟื้นฟูชุมชนริมคลองสามวาเพื่ออนุรักษ์ชุมชนริมน้ำ  
- โครงการพัฒนาตลาดน้ำริมคลองสามวา



ภาพที่ ๕.๒๓ : รายละเอียดการออกแบบ

- โครงการพัฒนาท่าเรือชุมชนริมคลองสามวา  
- โครงการพัฒนาพื้นที่ริมคลองสามวา



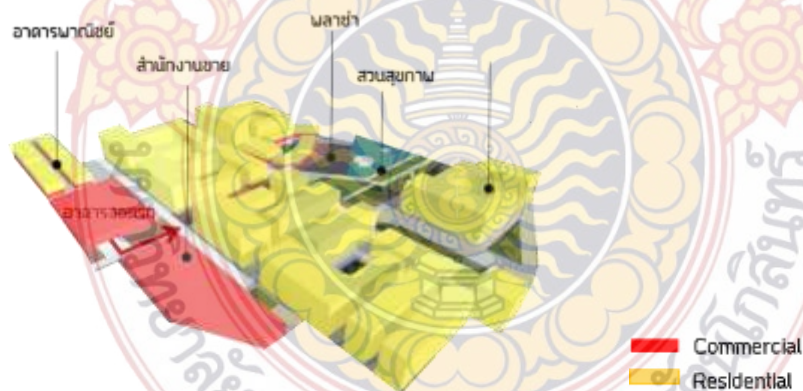
ภาพที่ ๕.๒๔ : รายละเอียดการออกแบบ

๕.๕.๑.๒ การออกแบบพื้นที่ Zone B บริเวณที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียม สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการออกแบบได้ทั้งหมด ๓ พื้นที่ ดังนี้

- ๑ โครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
- ๒ โครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสุวินทวงศ์
- ๓ โครงการพัฒนาสวนสุขภาพเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในชุมชน

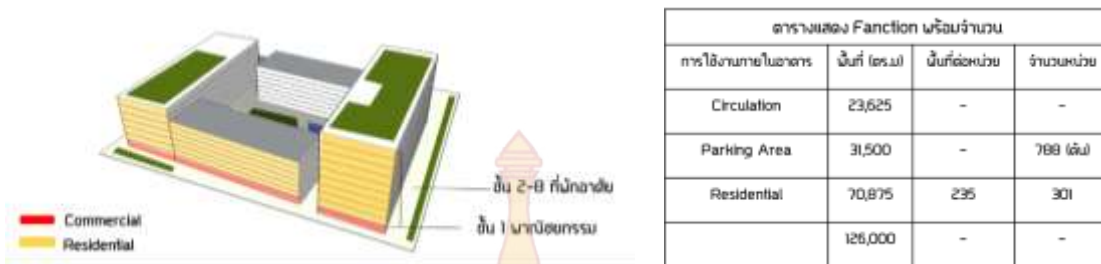


ภาพที่ ๕.๒๕ : แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone B



รายละเอียดการออกแบบพื้นที่ Zone B โดยการออกแบบส่วนใหญ่เน้นเพื่อเป็น  
ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อเพิ่มความหนาแน่นให้กับพื้นที่โครงการให้มีความหนาแน่นมาก  
โดยมีโครงการดังนี้

- โครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
- โครงการพัฒนาสวนสุขภาพเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในชุมชน

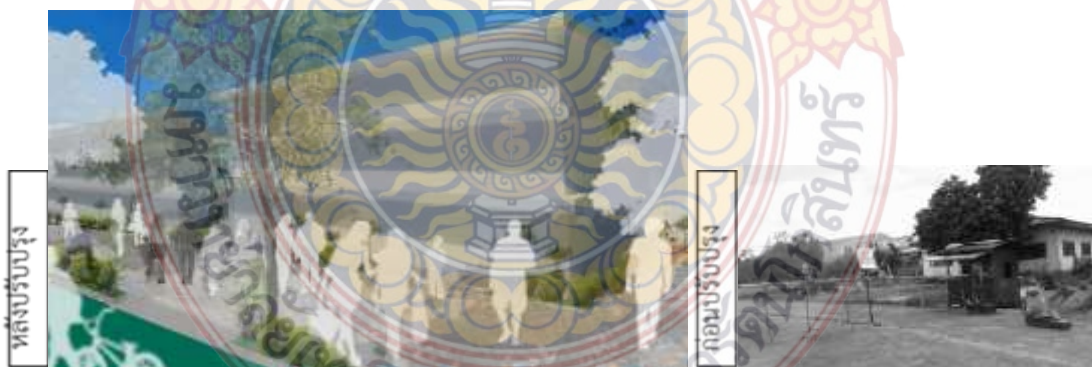


ภาพที่ ๕.๒๖ : แสดงพื้นที่ใช้สอยพื้นที่อาคาร ประเภทคอนโดมิเนียม



ภาพที่ ๕.๒๗ : รายละเอียดการออกแบบ

-โครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสุวินทวงศ์



ภาพที่ ๕.๒๘ : รายละเอียดการออกแบบ



๕.๕.๑.๓ การออกแบบพื้นที่ Zone C บริเวณศูนย์เรียนรู้ สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการออกแบบได้ทั้งหมด ๕ พื้นที่ ดังนี้

- ๑ โครงการพัฒนาพื้นที่ริมคลองแสนแสบ
- ๒ โครงการพัฒนาศูนย์ฝึกอาชีพชุมชน
- ๓ โครงการพัฒนาศูนย์เรียนรู้เกษตร
- ๔ โครงการปรับปรุงโรงสีข้าวเก่าให้เป็นแหล่งเรียนรู้ภูมิปัญญาชุมชน
- ๕ โครงการพัฒนาท่าเรือตลาดมินบุรี



ภาพที่ ๕.๒๙ : แสดงรูปแบบโซนของพื้นที่ Zone C

รายละเอียดการออกแบบพื้นที่ Zone C เป็นศูนย์การเรียนรู้เพื่อรองรับกับแหล่งงานในพื้นที่และเพิ่มระดับคุณภาพชีวิตให้กับคนในชุมชนและการพัฒนาศูนย์การเรียนรู้เกษตรเพื่อเพิ่มการสื่อสารระหว่างเกษตรกรและผู้บริโภค โดยมีโครงการดังนี้

-โครงการพัฒนาศูนย์ฝึกอาชีพชุมชน



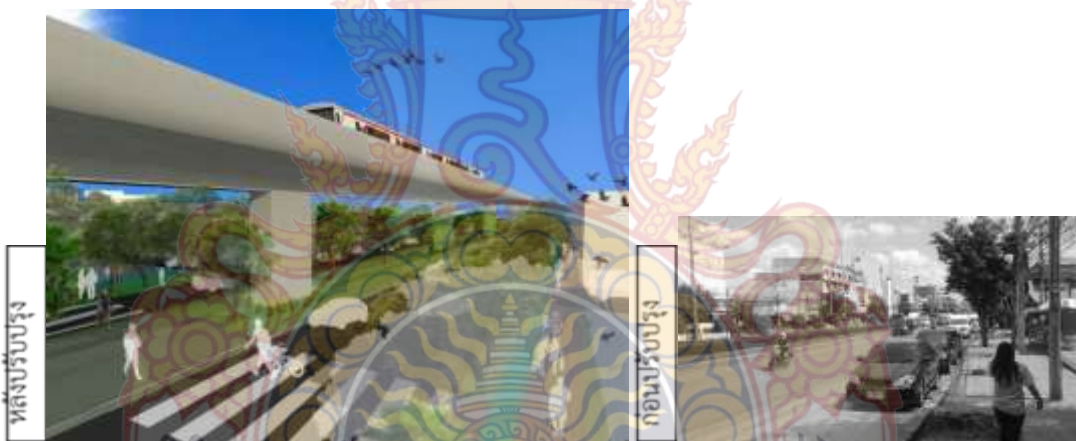
ภาพที่ ๕.๓๐ : รายละเอียดการออกแบบ





ภาพที่ ๕.๓๓ : รายละเอียดการออกแบบ

-โครงการปรับปรุงเส้นทางถนนและใต้สถานีรถไฟฟ้า



ภาพที่ ๕.๓๔ : รายละเอียดการออกแบบ



๕.๕.๒ ระยะเวลาและขั้นตอนดำเนินโครงการ

แนบกำหนดการออกแบบ/โครงการ	ระยะเวลาดำเนินงาน										หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
	ช่วง ๑-๕ ปี					ช่วง ๖-๑๐ ปี					
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	
<b>แนบด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน</b>											
๑.โครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม											ภาคเอกชน
๒.โครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสุวินทวงศ์											ภาคเอกชน
<b>แนบด้านโครงข่ายการสัญจร</b>											
๑.โครงการพัฒนาจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร											ข.ส.ม.ก.+ภาคเอกชน
๒.โครงการปรับปรุงเส้นทางสัญจรและสิ่งอำนวยความสะดวก											สำนักงานโยธา
<b>แนบด้านสถาปัตยกรรม</b>											
๑.โครงการพัฒนาศูนย์การค้ามีนบุรีเพื่อเป็นศูนย์กลางการค้าชานเมือง											สำนักงานเขตมีนบุรี
๒.โครงการพัฒนาตลาดชุมชนเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน											ภาคเอกชน
๓.โครงการพัฒนาศูนย์อาหารตลาดเพื่อเป็นศูนย์กลางอาหารชิตคามในพื้นที่											ภาคเอกชน
๔.โครงการปรับปรุงโรงเรียนให้ทันสมัยเรียนรู้วิถีปัญญาชุมชน											สำนักงานเขตมีนบุรี
๕.โครงการพัฒนาศูนย์ฝึกอาชีพชุมชน											กระทรวงศึกษาธิการ
๖.โครงการพัฒนาศูนย์การเรียนรู้เกษตรกร											กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
๗.โครงการฟื้นฟูชุมชนริมคลองสามวาเพื่ออนุรักษ์ชุมชนริมน้ำในอดีต											สำนักงานเขตมีนบุรี
<b>แนบด้านการท่องเที่ยว</b>											
๑.โครงการพัฒนาตลาดน้ำริมคลองสามวา											สำนักงานเขตมีนบุรี+ภาคเอกชน
<b>แนบด้านพื้นที่โล่งและพื้นที่สีเขียว</b>											
๑.โครงการพัฒนาท่าเรือชุมชนริมคลองสามวา											สำนักงานเขตมีนบุรี
๒.โครงการพัฒนาท่าเรือตลาดมีนบุรีเก่า											สำนักงานเขตมีนบุรี
๓.โครงการพัฒนาพื้นที่ริมคลองสามวา											สำนักงานเขตมีนบุรี
๔.โครงการพัฒนาพื้นที่ริมคลองแสนแสบ											สำนักงานเขตมีนบุรี
๕.โครงการพัฒนาสวนสุขภาพเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในชุมชน											สำนักงานเขตมีนบุรี
๖.โครงการพัฒนาพื้นที่สีเขียวโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า											สำนักงานเขตมีนบุรี



### สรุปบทที่ ๕

จากการวิเคราะห์ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมและอิทธิพลในการใช้ชีวิตของคนในพื้นที่ ผ่านการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคามของพื้นที่ รวมทั้งการนำแนวความคิดสนับสนุนระบบศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) โดยนำหลักการเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีหนาแน่นและการสร้างกิจกรรมเพื่อสร้างเมืองที่เหมาะสมกับศูนย์กลางชุมชนชานเมือง ส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ สร้างเมืองที่เหมาะสมกับที่อาศัยที่ดี มีคุณภาพชีวิตที่ดี ส่งเสริมการเชื่อมโยงโดยจุดศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่าย เชื่อมโยงศูนย์การพาณิชย์กรรม รวมทั้งระบบขนส่ง มวลชนสาธารณะ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีประสิทธิภาพ ให้ตอบสนองศูนย์ชุมชนเมืองในอนาคต และเหมาะสมกับรูปแบบการใช้ชีวิตของประชากรในอนาคต พื้นที่โครงการเน้นการเชื่อมโยงพื้นที่ด้วยพื้นที่สีเขียวโดยเน้นการเชื่อมโยงโดยระบบขนส่งมวลชนเพื่อความสะดวก และการเปิดพื้นที่สีเขียวเพื่อคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่ดีขึ้น



## บทที่ ๖ บทสรุปและข้อเสนอแนะ

### ๖.๑ สรุปผลโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี

โครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง บริเวณมีนบุรี กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมศักยภาพและแก้ไขปัญหาในพื้นที่ให้เหมาะสมกับบริบทการเป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง โดยพื้นที่โครงการได้รับการพัฒนาและแก้ไขปัญหาจากประเด็นสำคัญ ๒ ประเด็น คือ ด้านระบบโครงข่ายการสัญจรและระบบขนส่งมวลชน และด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยด้านระบบโครงข่ายการสัญจรและระบบขนส่งมวลชน ส่งเสริมการเดินทางทางจักรยานให้มีประสิทธิภาพและความปลอดภัย และให้การเข้าถึงที่ง่ายขึ้นและสะดวกในการเดินทางและการเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนและการสนับสนุนการใช้เรือของคนในพื้นที่เพื่อลดการใช้รถยนต์ และการบริการของรถ Shuttle Bus ที่บริการรับส่งเพื่อการใช้รถยนต์ส่วนตัว ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมีการจัดทำผังเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบที่เพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่อยู่อาศัยให้มากขึ้นและเหมาะสมกับคนทุกระดับ มีการใช้งานอย่างผสมผสานให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ การพัฒนาพื้นที่สาธารณะเพื่อรองรับกับกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตที่เป็นผลมาจากการสร้างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนให้คนในพื้นที่มีระดับที่ดีขึ้นมารายได้ที่ดีขึ้นทั้งเกษตรกร โดยภาพรวมโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้คือ

#### ๖.๑.๑ แนวทางการพัฒนาด้านโครงข่ายการสัญจรและระบบขนส่งมวลชน

๖.๑.๑.๑ ปรับปรุงทางเท้า ทางจักรยานเส้นทางถนนถนนสุวินทวงศ์และถนนสีหบุรานุกิจ และปรับปรุงภูมิทัศน์

๖.๑.๑.๒ ปรับปรุงเส้นทางถนนสายย่อย เพิ่มทางเท้า ทางจักรยาน เพื่อส่งเสริมการเดินทางและการปั่นจักรยานในพื้นที่และลดการใช้รถยนต์ในการเดินทาง และใช้บริการรถ Shuttle Bus

๖.๑.๑.๓ การจัดระบบการเดินทางและจุดจอดรถประจำทาง รวมทั้งปรับปรุงจุดจอดรถบริเวณอู่รถเมย์มีนบุรี

๖.๑.๑.๔ การสร้างทางเดินลอยฟ้า เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่สำคัญกับพื้นที่สถานีรถไฟฟ้า

๖.๑.๑.๕ การพัฒนาทางเดินริมน้ำเพื่อส่งเสริมการเดินทางและการปั่นจักรยาน ในการเข้าถึงพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องทั้งทางบกและทางน้ำ

๖.๑.๑.๖ การพัฒนาท่าเรือตลาดมีนบุรี เพื่อให้ชุมชนมีท่าเรือที่มีมาตรฐาน และส่งเสริมการใช้เรือแทนรถ

#### ๖.๑.๒ แนวทางการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๑.๒.๑ การพัฒนาอาคารประเภทอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ในรูปแบบที่ผสมผสานการใช้งาน เพื่อรองรับการใช้งานตามศักยภาพของพื้นที่

๖.๑.๒.๒ การปรับปรุงชุมชนริมน้ำชุมชนริมคลองสามวา เพื่อรักษาการใช้งานของชุมชนริมน้ำในอดีตที่มีเอกลักษณ์ของการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่ตั้งอาคารเข้าหาแม่น้ำลำคลอง สร้างตลาดน้ำน้ำเพื่อสร้างเอกลักษณ์และสถานที่ท่องเที่ยวและสร้างรายได้ให้คนในพื้นที่และคนในละแวกที่สามารถพายเรือมาขายของในพื้นที่ได้



๖.๑.๒.๓ การพัฒนาศูนย์การค้า ศูนย์อาหารเพื่อรองรับการเป็นแหล่งงานขนาดย่อยให้กับคนในพื้นที่ ให้รองรับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมีการใช้งานที่ทันสมัยและศักยภาพและสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

๖.๑.๒.๔ การปรับปรุงอาคารพาณิชย์ตลาดชุมชนเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน

๖.๑.๒.๕ การพัฒนาสวนสุขภาพในแนวพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สีเขียวที่กระจายอยู่โดยรอบพื้นที่เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในพื้นที่ และช่วยให้มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมและเปิดพื้นที่ให้คนในพื้นที่มีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน

๖.๑.๒.๖ พัฒนาศูนย์เรียนรู้เพื่อรองรับกับพื้นที่แหล่งงานนิคมอุตสาหกรรมที่ต้องการพนักงานที่มีคุณภาพและส่งเสริมการเรียนรู้ในชุมชน

๖.๑.๒.๗ การพัฒนาพื้นที่กิจกรรม เพื่อรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอนาคตที่จะมีความหลากหลายและรองรับกับกลุ่มคนที่จะเข้ามาใช้ในพื้นที่

## ๖.๒ แนวทางการนำแผนไปสู่การปฏิบัติ

๖.๒.๑ มาตรการส่งเสริมพื้นที่เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ

๖.๒.๑.๑ มาตรการควบคุมความสูงในพื้นที่ระยะรันจากแหล่งน้ำสาธารณะ ระยะรันจากแหล่งน้ำที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไประยะรันจากตัวอาคารถึงแหล่งน้ำต้องอย่างน้อย ๖ เมตร

๖.๒.๑.๒ มาตรการควบคุมรูปแบบอาคารในพื้นที่ชุมชนริมคลองสามวา เพื่อคงรูปแบบกิจกรรมและการตั้งอาคารและปรับปรุงอาคารที่ทรุดโทรม เพื่อสร้างความเป็นชุมชนริมน้ำที่บ่งบอกถึงการตั้งถิ่นฐานของไทยในอดีต

## ๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

๖.๓.๑ ด้านที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑. อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครจึงควรคำนึงเรื่องค่า FAR ในพื้นที่

๒. รูปแบบสถาปัตยกรรมยังไม่ทันสมัยไม่ก้าวไปข้างหน้า

๓. ศูนย์ชุมชนชานเมืองเป็นยังไง มีขนาดเท่าไร ควรดูขนาดพื้นที่และรายละเอียดของศูนย์ชุมชนใหญ่และศูนย์ชุมชนย่อยรวมทั้งองค์ประกอบ

๖.๓.๒ ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล

๑. มีข้อมูลหลากหลาย แต่ไม่ได้มีการจัดระเบียบข้อมูลที่ดี มีความขัดแย้งกัน จึงส่งผลต่อการวิเคราะห์และการกำหนดแผนพัฒนา

๒. ศูนย์การค้าที่ทำการพัฒนาใหม่นั้นสามารถดึงดูดให้คนเข้ามาใช้บริการได้ดีกว่าศูนย์การค้าเดิมอย่างไร





ภาพบรรยากาศการนำเสนอผลงาน

๒๓ มีนาคม ๒๕๖๑



## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

- สำนักงานเขตมีนบุรี ,๒๕๖๐ (ออนไลน์)
- สำนักงานประชาสัมพันธ์มีนบุรี ,๒๕๖๐ (ออนไลน์)
- สำนักผังเมือง[ออนไลน์].

[http://cpd.bangkok.go.th:๙๐/web๒/NEWCPD๒๕๕๖\\_๒/guide.html](http://cpd.bangkok.go.th:๙๐/web๒/NEWCPD๒๕๕๖_๒/guide.html)

(วันที่ค้นข้อมูล : ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐).

- สำนักสถิติทางการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน ,๒๕๖๐ (ออนไลน์)
- อ.ดร.เสาวนีย์ วิจิตรโกสุม, เมืองนิเวศน์ (ECO-CITY) : เมืองแห่งอนาคต:

[http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕๙/๒๕๕๔/v๑๕๙๓/๒๕๕๔/art๐๓\\_v๑๕๙๓๒๕๕๔.pdf](http://www.eric.chula.ac.th/journal/ej/v๑๕๙/๒๕๕๔/v๑๕๙๓/๒๕๕๔/art๐๓_v๑๕๙๓๒๕๕๔.pdf) (วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

- ASTVผู้จัดการออนไลน์, คลอดแล้ว พ.ร.ฎ.เวนคืนที่ดินสร้างรถไฟฟ้า แคราย-มีนบุรี และ หมอชิต-ลำลูกกา [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก

<http://www.manager.co.th/Politics/ViewNews.aspx?NewsID=> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐).

- MRTA Orange Line.รถไฟฟ้าสายสีส้ม [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีส้ม/> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๔ กันยายน ๒๕๖๐).

- REALIST.รถไฟฟ้าสายสีชมพู [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีชมพู-๒/> (วันที่ค้นข้อมูล : ๒๔ กันยายน ๒๕๖๐).

### ต่างประเทศ

- Isabelle Lomholt, Ørestad ๒.๐ Development [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://www.e-architect.co.uk/copenhagen/orestad-๒-๐-development> (วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

-John Friedmann & Clyde Weaver, Territory and Function The Evolution of Regional Planning (London : Edward Arnold Publishers Ltd. ๑๙๗๙), ๖๐.

- tianjinecocity, Sino-Singapore Tianjin Eco-city :

<http://www.tianjinecocity.gov.sg/> (วันที่ค้นข้อมูล : ๕ สิงหาคม ๒๕๖๐).

ภาคผนวก



ภาพบรรยากาศการนำเสนอวิทยานิพนธ์



ภาพ Model โครงการ







ภาพบรรยากาศในพื้นที่โครงการ



## ประวัตินักศึกษา



ชื่อ-สกุล นายณัฐพล สายพรมสุด

ที่อยู่ ๑๗ หมู่ ๙ ตำบล ไชยบุรี อำเภอสว่างแดนดิน จังหวัด นครพนม ๕๗๑๑๐

E-mail Nuttapol-๕๐๗@hotmail.com

ประวัติการศึกษา

พ.ศ.๒๕๕๕ จบมัธยมศึกษาตอนปลาย จาก โรงเรียนวัดไชยบุรีวิทยา จังหวัดนครพนม

พ.ศ.๒๕๖๐ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีจาก มหาวิทยาลัยราชภัฏนครพนม

ประสบการณ์การทำงาน

พ.ศ. ๒๕๕๙ สหกิจศึกษาที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

