

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียว
ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

A STUDY FOR THE IMPROVEMENT OF A PLAN CONCERNING THE USE
OF "GREEN BELT AREA" IN THE WEST SIDE OF BANGKOK



นางสาวจุฑาทิพย์ จุฬพันธ์
(MISS JUTATIP JURUPHANT)

เลขหมู่ _____
เลขทะเบียน 18515
วัน, เดือน, ปี 12 ม.ค. 2536

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัย

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมือง และสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2535

ISBN 974-8157-81-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A STUDY FOR THE IMPROVEMENT OF A PLAN CONCERNING THE USE
OF "GREEN BELT AREA" IN THE WEST SIDE OF BANGKOK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING
GRADUATE SCHOOL
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

1992

ISBN 974-8157-81-4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ของกรุงเทพมหานคร
นักศึกษา	นางสาวจุฑาทิพย์ จรุงันธ์
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	อาจารย์มณี พินิจการ
ระดับการศึกษา	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผน ชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
ภาควิชา	สถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
พ.ศ.	2535

บทคัดย่อ

การกำหนดพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ได้มีเป้าหมายเด่นชัดเพื่อรักษาพื้นที่เกษตรกรรม โดยออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้างอาคารเกือบทุกประเภท แต่เนื่องจากข้อบัญญัติดังกล่าวไม่ได้ห้ามการปลูกสร้างอาคารพักอาศัย จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่อย่างขนานใหญ่ โดยเกิดการพัฒนานิคมพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรขึ้นกระจัดกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่และเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงนี้มาจากแรงกดดันของขบวนการกลายเป็นเมืองที่แผ่ขยายออกสู่ชานเมือง ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อนพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกที่มีที่ตั้งอยู่ชานเมืองด้วย การศึกษาครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาถึงสภาพปัจจุบันภายในพื้นที่สีเขียว เพื่อให้ทราบถึงความเคลื่อนไหวและการเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่ โดยใช้แนวความคิดการกลายเป็นเมืองและแนวความคิดพื้นที่สีเขียวในการศึกษาถึงสภาพพื้นฐานของพื้นที่สีเขียว และทำการศึกษาโดยใช้ประชากรที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ อันได้แก่ เกษตรกร นักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย และผู้นักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้แนวความคิดในเรื่องการเลือกพื้นที่เพื่อศึกษาถึงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา จากผลการศึกษาปรากฏว่าการใช้พื้นที่เกษตรกรรมมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพเอื้ออำนวยต่อการผลิต แต่สภาพแวดล้อมทางสังคมพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากเกษตรกรรมไม่มีความมั่นคงในการถือครอง มีทัศนคติในแง่ลบต่อการทำเกษตรกรรม ทำให้เกษตรกรรมมีจำนวนลดลง ส่วนการใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัยนั้นนักลงทุนพัฒนาที่พักอาศัยได้อาศัยสภาพของพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรมกว่าวนซื้อที่ดินราคาถูก และทำการจัดสรรตามริมถนนสายต่าง ๆ ขณะเดียวกันผู้เข้ามาพักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรก็ได้รับความสะดวกรวดเร็วจากการใช้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ฯลฯ ซึ่งมีอยู่อย่างทั่วถึงในพื้นที่ ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะต่าง ๆ ทำให้ที่พักอาศัยมีแนวโน้มเติบโตต่อไป ดังนั้นจึงควรปรับปรุงสภาพการใช้ที่ดินเดิมโดยใช้วิธีวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA (POTENTIAL SURFACE ANALYSIS) เพื่อแยกลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินออกจากกัน ทำให้ได้พื้นที่เกษตรกรรมเป็นเขตเกษตรกรรมเข้มข้น และพื้นที่พักอาศัยเป็นเขตเกษตรกรรมเบาบาง แล้วใช้มาตรการในการควบคุมเพื่อให้การใช้ที่ดินทั้งสองมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยใช้นโยบายที่ดิน เช่น การห้ามปลูกสร้างอาคาร การกำหนดเปอร์เซ็นต์หรือขนาดในการปลูกสร้าง ฯลฯ นอกจากนี้เขตเกษตรกรรมเบาบางยังทำหน้าที่เสมือนเกราะป้องกันแรงบกรุกของเมืองเข้าสู่เขตเกษตรกรรมเข้มข้น เพื่อให้พื้นที่สีเขียวใหม่สามารถเป็นแหล่งอาหารของเมืองได้ต่อไป

Thesis Title : A STUDY FOR THE IMPROVEMENT OF A PLAN CONCERNING
THE USE OF "GREEN BELT AREA" IN THE WEST SIDE OF
BANGKOK.

Student : JUTATIP JURUPHANT.

Thesis Advisor : MANEE PANICHKARN.

Level of Study : MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN URBAN
AND ENVIRONMENTAL PLANNING.

Department : ARCHITECTURE, KING MONGKUT'S INSTITUTE OF
TECHNOLOGY LADKRABANG.

Year : 1992.

The designation of green belt area in the west side of Bangkok is aimed at reserving agricultural land area through an BMA regulation the prohibits building construction of all kinds except for residential uses. This exception has created a big change in land utilization in the area as new housing real estates have been developed sporadically on land previously used for agricultural purposes. The city expansion into the peripheral has enormous effects on this green belt area in the west side of Bangkok. This study investigates the present condition of the green belt area. The concepts of city growth and green belt area, together with the location selection concepts of those who have influences over the changes, namely, farmers, real estate developers and home-owners, are used in explaining changes in land utilization in the study area. The investigation reveals that the current physical

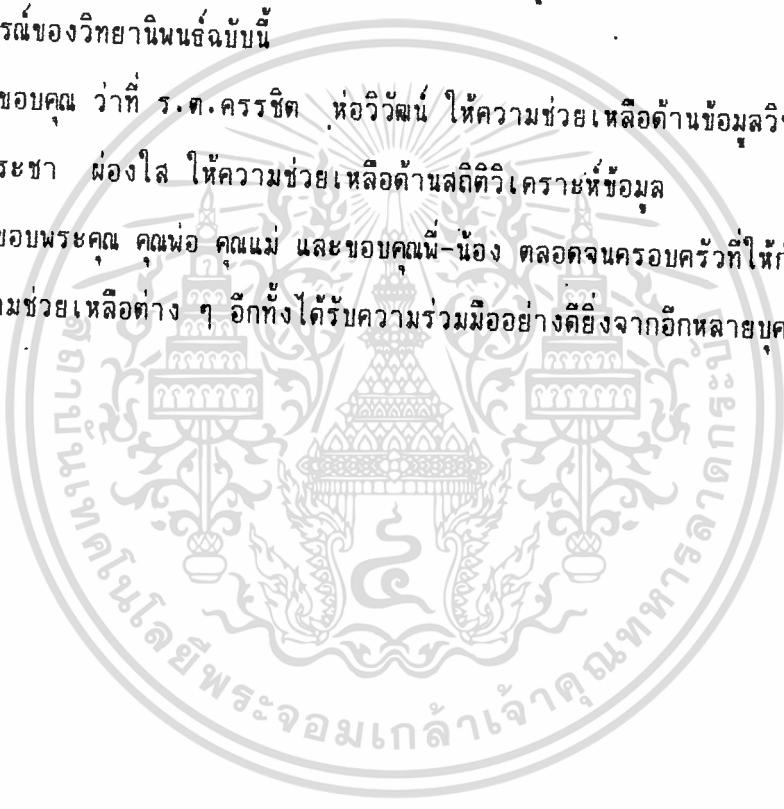
environmental conditions are suitable for agricultural uses, but social environment is rapidly changing due to the fact that the farmers have little security in terms of land tenure and the negative attitude towards farming has been growing. This reduces the number of farmers in the area. Developers have seized the opportunity to buy vast, cheap agricultural land and developed housing real estates along the roads. The existing infra-structure such as roads, electricity, etc., which is adequately provided throughout the area, can be readily used by new residents. Together with the pollution-free environment, this encourages further housing development. Therefore, the current land use plan should be improved by assigning the land in the current green belt area for two different types of uses; high agricultural activity area for agricultural uses only and low agricultural activity area in which residential development is also allowed. The PSA (Potential Surface Analysis) technique is applied in determining the land types. Other land use policy measures such as prohibition of certain building construction, regulations on FAR (floor area ratio) and size of buildings, etc. are proposed in order to achieve a more effective land utilization in both areas. Besides, the low agricultural activity areas will serve as buffer zone in protecting high agricultural activity areas from city expansion, so that land for food production for city dwellers will be effectively preserved in the future.

กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เสร็จสมบูรณ์ลงได้ด้วยความช่วยเหลือจากหลายท่าน ผู้เขียนขอขอบคุณคณะกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาจารย์มณี พินิจการ อาจารย์ควบคุมวิทยานิพนธ์ ได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือดูแล พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อความสมบูรณ์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบคุณ ว่าที่ ร.ต.ครรชิต ห่อวิวัฒน์ ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูลวิชาการ
ขอบคุณ นายประชา ผ่องใส ให้ความช่วยเหลือด้านสถิติวิเคราะห์ข้อมูล

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และขอบคุณพี่น้อง ตลอดจนครอบครัวที่ทำให้กำลังใจ, เงินทุนและความช่วยเหลือต่าง ๆ อีกทั้งได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากอีกหลายบุคคล ขอขอบคุณ มา ณ ที่นี้ด้วย



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	X
สารบัญแผนที่.....	XII
สารบัญแผนภูมิ.....	IVX
บทที่	
1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.4 สมมติฐานในการวิจัย.....	3
เหตุผลในการตั้งสมมติฐาน.....	4
1.5 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.6 วิธีการศึกษา.....	5
2 แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการกลายเป็นเมือง.....	8
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว.....	9
2.3 ผลของการกำหนดพื้นที่สีเขียว.....	15
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่เกษตรกรรม.....	21

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.5	แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่พักอาศัยของนักลงทุน..... 23
2.6	แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่พักอาศัยของผู้พักอาศัย..... 27
2.7	เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่..... 31
3	ลักษณะพื้นฐานทั่วไปของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร
3.1	ขบวนการกลายเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา. 35
3.1.1	ระบบเศรษฐกิจ..... 39
3.1.2	ลักษณะทางประชากร..... 39
3.1.3	การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร..... 42
3.2	พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร..... 45
3.2.1	ความเป็นมาของพื้นที่ศึกษา..... 45
3.2.2	อาณาเขต..... 48
3.2.3	สภาพเศรษฐกิจ..... 51
3.2.4	ประชากร..... 51
3.2.5	การคมนาคม..... 54
3.2.6	สาธารณูปโภค..... 59
3.2.7	สาธารณูปการ..... 61
3.2.8	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน..... 61
-	สรุปลักษณะพื้นฐานทั่วไปของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร..... 70

บทที่		หน้า
4	ผลการศึกษา	
4.1	สภาพพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	72
4.1.1	ลักษณะทางภูมิศาสตร์.....	72
4.1.2	แหล่งน้ำเพื่อเกษตรกรรม.....	76
4.1.3	ลักษณะของเกษตรกรรม.....	76
4.1.4	ลักษณะการถือครองพื้นที่เกษตรกรรม.....	79
4.1.5	ทัศนคติของเกษตรกรต่อการทำเกษตรกรรม.....	81
4.1.6	การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	83
	สรุปสภาพพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	87
4	4.2 หมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา.....	88
4.2.1	สภาพการลงทุนของนักพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	88
4.2.1.1	จำนวนหมู่บ้านจัดสรร.....	88
4.2.1.2	การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร.....	90
4.2.1.3	ราคาที่ดิน.....	90
4.2.2	ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	94
4.2.2.1	สภาพการเดินทาง.....	96
4.2.2.2	การบริการภายในหมู่บ้านจัดสรร.....	99
4.2.2.3	สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรร.....	101
-	สรุปสภาพพื้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	103
-	สรุปลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและอยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	106

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
5	การวิเคราะห์พื้นที่ด้วยเทคนิค PSA	
5.1	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัย ประเภทบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	109
5.2	หลักการวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA.....	111
5.2.1	การกำหนดพื้นที่.....	111
5.2.2	การกำหนดปัจจัยและดัชนีการวัดค่าปัจจัย.....	111
5.2.3	การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย.....	122
5.2.4	การรวมค่าปัจจัยและการแบ่งชั้นศักยภาพของพื้นที่.....	127
-	สรุปการวิเคราะห์ทางแผนที่.....	128
5.3	แนวทางการปรับปรุงพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร.....	131
5.3.1	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	131
5.3.2	มาตรการประกอบผัง.....	131
	บรรณานุกรม.....	136
	ภาคผนวก	
	ประวัติผู้เขียน	

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1	แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532.....	38
2	มูลค่าผลิตภัณฑ์ของกรุงเทพมหานคร จำแนกตามสาขาการผลิต ปี พ.ศ. 2524-2530.....	40
3	จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรของกรุงเทพมหานคร จำแนกตาม เขตเมือง ปี พ.ศ. 2521-2531.....	41
4	การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524-2531.....	43
5	ประเภทการเก็บภาษีในเขตภาษีเจริญและเขตตลิ่งชัน ปี พ.ศ. 2526-2531.....	52
6	ประชากรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร จำแนกเป็นรายแขวง พ.ศ. 2521-2531.....	57
7	จำนวนการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2526.....	66
8	จำนวนการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2532.....	68
9	แสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันที่ฝนตกในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2526-2531	75
10	คุณภาพน้ำคลองในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2531.....	76
11	จำนวนครัวเรือนเกษตรกรรมและไม่ใช่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2526-2531	79
12	พื้นที่เกษตรกรรมรายแขวง ปี พ.ศ. 2526 - 2531.....	83
13	ประเภทพืชเกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526-2531.....	85
14	จำนวนบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจดทะเบียนเพิ่มจำนวนรายแขวง ปี พ.ศ.2526-2531.....	89
15	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2525-2531.....	92
16	พาหนะที่ใช้ในการเดินทางจำแนกตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางของผู้พักอาศัย ในหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	97

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

- | | | |
|----|---|-----|
| 17 | บริการภายในหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา..... | 100 |
| 18 | สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา..... | 102 |



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแนบที่

แผนที่		หน้า
1	แสดงอาณาเขตของกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2532.....	36
2	แสดงเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2532.....	37
3	แสดงที่ตั้งของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร.....	49
4	แสดงอาณาเขตพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร.....	50
5	แสดงเส้นทางคมนาคมทางบก.....	57
6	แสดงการคมนาคมทางน้ำ.....	58
7	แสดงโครงข่ายประปา.....	60
8	แสดงวัด.....	62
9	แสดงโรงเรียน.....	63
10	แสดงสถานที่สำคัญและสถานพยาบาล.....	64
11	แสดงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2526.....	67
12	แสดงการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2532.....	69
13	แสดงสมรรถนะของดินในพื้นที่ศึกษา.....	74
14	แสดงคลองที่มีการทดสอบคุณภาพน้ำ.....	77
15	แสดงการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร.....	91
16	แสดงค่าคะแนนความสะดวกในการใช้น้ำเพื่อการเกษตรจากคลอง.....	113
17	แสดงค่าคะแนนบนตารางกริดของความสะดวกในการใช้น้ำเพื่อการเกษตรจาก คลอง.....	114
18	แสดงค่าคะแนนความสะดวกในการใช้คลองเพื่อการคมนาคมขนส่ง.....	115
19	แสดงค่าคะแนนบนตารางกริดของความสะดวกในการใช้คลองเพื่อการคมนาคม ขนส่ง.....	116
20	แสดงค่าคะแนนของราคาที่ดิน.....	117

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแนบที่ (ต่อ)

แนบที่	หน้า
21 แสดงค่าคะแนนบนตารางกริดของราคาที่ดิน.....	118
22 แสดงค่าคะแนนของขนาดโครงข่ายท่อประปา.....	119
23 แสดงค่าคะแนนบนตารางกริดของขนาดโครงข่ายท่อประปา.....	120
24 แสดงคะแนนรวมค่าคะแนนแต่ละปัจจัย x ค่าน้ำหนักบนตารางกริด.....	124
25 ค่าคะแนนรวมแสดงความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อเกษตรกรรม.....	125
26 แสดงระดับความเหมาะสมของพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	126
27 แสดงการแบ่งเขตเกษตรกรรมเข้มข้นและเกษตรกรรมเบาบาง.....	129
28 แสดงผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ใหม่).....	133



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่

หน้า

1	แสดงการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524-2531.....	44
2	แสดงร้อยละของครัวเรือนเกษตรกรและไม่ใช่เกษตรกร ปี พ.ศ. 2526-2531.....	80
3	แสดงพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526-2531.....	84
4	แสดงประเภทพืชเกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526-2531.....	86

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นเอกนคร (PRIMATE CITY) ซึ่งเป็นศูนย์กลางและศูนย์รวมความเจริญทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง การปกครอง ทำให้กรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตอย่างเกินเลยเกินขนาด (OVER URBANIZATION) เกิดขบวนการเติบโตและการกลายเป็นเมืองขยายออกสู่พื้นที่รอบนอกอย่างรวดเร็ว จึงได้มีนโยบายในระดับประเทศและระดับท้องถิ่นแก้ปัญหาหลายรูปแบบ โดยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 มีแนวทางที่จะกระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค และชะลอการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 ที่มีแนวทางในการกระจายการพัฒนาระบบเมืองและสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครโดยให้อยู่ภายใต้แผนพัฒนาการใช้ที่ดิน ระบบการจราจร และสาธารณสุข เพื่อควบคุมให้สามารถรับกับสภาพเศรษฐกิจสังคมที่เจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครได้

ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 นั้น ได้กำหนดพื้นที่เป้าหมายของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไว้ 4 บริเวณ คือ 1. พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน 2. พื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว 3. พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม 4. บริเวณที่เหลือของกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลรอบนอก สำหรับกรุงเทพมหานครได้มีนโยบายพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) ซึ่งเป็นการควบคุมการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งลงบนพื้นที่บริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร อันนับว่าเป็นแนวทางในการต้านทานและชะลอการพัฒนาเมือง จำกัดขอบเขตการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร และป้องกันการเกิดสภาพรุกล้ำทางกายภาพ (PHYSICAL ENCROACHMENT) เอาไว้ได้ นโยบายพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานครนี้มีอยู่ 2 บริเวณ คือ บริเวณพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกมีวัตถุประสงค์เด่นชัดเพื่อป้องกันและระบายน้ำท่วม และชานเมืองด้านตะวันตกที่มี

วัตถุประสงค์เพื่อสร้างพื้นที่เกษตรกรรม โดยออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครไว้ เมื่อปี พ.ศ. 2525 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร มีสาระสำคัญในการควบคุมการใช้ที่ดินและควบคุมการก่อสร้างอาคาร

สำหรับพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกซึ่งมีอาณาเขตอยู่ในพื้นที่บางส่วนของเขตภาษีเจริญและคลังชั้นนับได้ว่าเป็นแหล่งผลิตพืชผลทางการเกษตรที่ใกล้ของเมือง มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยห้ามการปลูกอาคารที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเกษตร แต่เนื่องจากได้มีการยกเว้นการปลูกสร้างอาคารเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จึงทำให้เป็นสาเหตุให้นักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้ามาบุกเบิกอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในรูปแบบด้านเดียวชั้นปะปนทั่วไปในพื้นที่ พื้นที่เกษตรกรรมต้องถูกแทนที่ด้วยพื้นที่พักอาศัยในรูปบ้านจัดสรร และหากสถานการณ์ดังกล่าวซึ่งนับเป็นการเปลี่ยนแปลงทางพื้นที่เป็นขนาดใหญ่ยังดำเนินอยู่ต่อไป พื้นที่เกษตรกรรมอาจจะหมดไปในที่สุด

ดังนั้นจึงควรทำการศึกษาถึงสภาพของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก เพื่อค้นหาปัจจัยที่เป็นสาเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ โดยศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่สำคัญในพื้นที่สีเขียว คือ เกษตรกรรมและพักอาศัย เพื่อนำมาปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน ตลอดจนเสนอมาตรการในการควบคุมพื้นที่สีเขียวให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงสาเหตุและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร
- 1.2.2 เพื่อศึกษาถึงสาเหตุและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร
- 1.2.3 เพื่อศึกษานวทางและมาตรการในการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.3.1 ทราบถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ที่มีผลมาจากความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

1.3.2 ทราบถึงศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

1.3.3 ทราบถึงศักยภาพของการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

1.3.4 ทราบถึงปัจจัยที่เป็นสาเหตุอันจะก่อให้เกิดผลกระทบทั้งต่อการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ในพื้นที่ศึกษา

1.3.5 ทราบถึงแนวทางและการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมในพื้นที่ศึกษา

1.3.6 ทราบถึงแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่สีเขียว

1.4 สมมุติฐานในการวิจัย

สมมุติฐานในการศึกษาครั้งนี้ คือ ปัจจัยที่ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะไม่ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ดังมีสมมุติฐานย่อย ดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องอาศัยปัจจัยที่สำคัญ คือ

1.4.1 แหล่งน้ำเพื่อการเกษตร ได้แก่ แม่น้ำลำคลอง

1.4.2 เส้นทางคมนาคมเพื่อการเกษตรกรรม ได้แก่ แม่น้ำลำคลอง

1.4.3 ราคาที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เหตุผลการตั้งสมมติฐาน

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง นอกจากนี้หน้าที่ในการต้านความเจริญของกรุงเทพมหานครแล้ว ยังมีเป้าหมายที่เด่นชัดในการรักษาสภาพพื้นที่เกษตรกรรมไว้ให้เป็นแหล่งผลิตของเมือง โดยได้ออกกฎหมายห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ที่จะลดประสิทธิภาพการผลิตทางการเกษตรลง แต่ปรากฏว่ากฎหมายดังกล่าวได้ผ่อนปรนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวได้ด้วย พื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้เกิดขึ้นอย่างขนานใหญ่และได้แผ่กระจายเข้าไปแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งทำให้เห็นถึงการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ดังนั้นปัจจัยที่ส่งเสริมการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งจึงจะไม่ส่งเสริมการใช้ที่ดินอีกประเภทหนึ่ง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตของพื้นที่

1.5.1 พื้นที่ศึกษา เรียกว่า พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครมีอาณาเขตตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าเป็นบริเวณที่อยู่ในพื้นที่บางส่วนของเขตคลองจั่น และภาษีเจริญ มีรายละเอียด ดังนี้

- เขตคลองจั่น อยู่ในแขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด และแขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม
- เขตภาษีเจริญ อยู่ในแขวงบางไผ่ บางส่วนของแขวงคลองขวาง และบางส่วนของพื้นที่แขวงบางแค

ขอบเขตของเนื้อหา

1.5.2 พื้นที่ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ให้นำความคิดเห็นการกลายเป็นเมืองและการขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษา

1.5.3 การใช้พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาถึงสภาพโดยทั่วไปในพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.4 การใช้พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการทำเกษตรกรรม

1.5.5 การใช้พื้นที่พักอาศัยในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร

1.5.6 แนวทางและมาตรการในการจัดระเบียบของการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรให้เป็นไปตามสภาพของพื้นที่และความต้องการของ ประชากรในพื้นที่ศึกษา

1.6 วิธีการศึกษา

1.6.1 ศึกษาผลกระทบของขบวนการกลายเป็นเมืองต่อพื้นที่ศึกษาโดยใช้แนวความคิด การกลายเป็นเมือง

1.6.2 ศึกษาสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ได้แก่ การศึกษาถึง

- เศรษฐกิจ ประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 - ปัจจุบัน โดยการรวบรวม เอกสาร ข้อมูล สถิติ แผนที่ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะหน่วยงานราชการ แล้ว นำเสนอในรูปของตาราง และแผนภูมิ

- สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในปัจจุบัน โดยการรวบรวมเอกสารข้อมูล แผนที่ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะหน่วยงานราชการ แล้วนำเสนอในรูปของแผนที่

- การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2526 ศึกษาโดยการรวบรวมเอกสาร ข้อมูล สถิติ แผนที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะหน่วยงานราชการ แล้วนำเสนอในรูปของ ตาราง และแผนที่

- การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ศึกษาจากข้อมูลแผนที่ซึ่งจัดทำโดยไจก้า (JICA) และการสำรวจในพื้นที่จริง แล้วนำเสนอในรูปของตาราง และแผนที่

1.6.3 ศึกษาการใช้พื้นที่เกษตรกรรมในเขตพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบัน ได้แก่ การศึกษาถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สภาพทางภูมิศาสตร์ แหล่งน้ำ คุณภาพของแหล่งน้ำ ในปัจจุบัน จากการรวบรวมเอกสารข้อมูล สถิติ แผนที่ แล้วนำเสนอในรูปแบบของตาราง แผนที่และแผนภูมิ
- สภาพทางภูมิศาสตร์ จำนวนเกษตร ตั้งแต่ พ.ศ. 2526 - ปัจจุบัน จากการเก็บรวบรวมเอกสาร ข้อมูล สถิติ แล้วนำเสนอในรูปแบบของตารางและแผนภูมิ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 - ปัจจุบัน จากการเก็บรวบรวมเอกสารข้อมูล สถิติ แล้วนำเสนอในรูปแบบของตาราง และแผนภูมิ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในปัจจุบัน จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเอกสาร สถิติของหน่วยงานราชการ แล้วนำเสนอในรูปแบบของตารางและแผนภูมิ
- ศึกษาลักษณะการถือครองพื้นที่เกษตรกรรม จากการสัมภาษณ์เกษตรกรอำเภอในพื้นที่ศึกษา
- ศึกษาทัศนคติของเกษตรกรต่อการทำเกษตรกรรม จากการรวบรวมข้อมูลจากงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

1.6.4 ศึกษาการใช้พื้นที่พักอาศัยในเขตพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาถึง

- ก. สภาพการลงทุนของนักพัฒนาที่อยู่อาศัย
- สถิติการเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากการรวบรวมเอกสารข้อมูล สถิติ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้วนำเสนอในรูปแบบตาราง
 - จำนวนและลักษณะการกระจายของหมู่บ้านจัดสรร จากแผนที่ที่จัดทำโดยไจก้า (JICA) และการสำรวจในพื้นที่จริง

ข. ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

- ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ที่มีต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินชีวิต การให้บริการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน และสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรร จากการใช้แบบสอบถามตามหัวหน้าครัวเรือน ซึ่งถือว่าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ STRATIFIED SIMPLE RANDOM SAMPLING คือการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีทำเลที่ตั้ง คือถนนเป็นเกณฑ์ แล้วทำการสุ่มมาประมาณ 50 % ของถนนแต่ละสายโดยวิธีจับสลาก แล้วนำแต่ละหมู่บ้านที่จับสลากได้มาสุ่มตัวอย่าง

อย่างง่าย (RANDOM SAMPLING) โดยใช้ครัวเรือน 7 ครัวเรือนเป็นตัวแทนต่อหนึ่งหมู่บ้าน เนื่องจากในหมู่บ้านเดียวกันย่อมมีลักษณะไม่แตกต่างกันมากนัก

1.6.5 ศึกษาถึงตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กัน ระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยการวิเคราะห์จากผลการศึกษาของข้อ

1.6.1-1.6.4

1.6.6 ใช้การวิเคราะห์แผนที่ทางเทคนิคด้วยวิธี POTENTIAL SURFACE ANALYSIS (PSA) เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงหรือจัดระเบียบการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ให้เหมาะสมกับสภาพของพื้นที่และความต้องการของประชากรในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน

1.6.7 ศึกษาและเสนอแนะมาตรการที่จะใช้ควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัย ให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น

บทที่ 2

แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการกลายเป็นเมือง

ประเทศในภาคพื้นเอเชียตะวันออกเฉียงโดยเฉพาะประเทศที่กำลังพัฒนาลักษณะของเมืองหลวง มักเกิดความเจริญแบบ "OVER URBANIZATION" ซึ่งเป็นการขยายตัวของเมืองอย่างเกินเลยเกินขนาด เนื่องจากความกดดันด้านเศรษฐกิจที่เป็นปัจจัยผลักดันเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง¹ และจากการที่เมืองหลวงมีลักษณะเป็นเอกนคร เป็นศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจและเป็นจุดเริ่มต้นในการพัฒนาเศรษฐกิจรูปแบบต่าง ๆ ของประเทศ อันล้นนำไปสู่การเติบโตอย่างเกินเลยเกินขนาดดังกล่าว ทำให้เมืองเจริญเติบโตขยายตัวอย่างผิดปกติ อันเนื่องมาจากการอพยพของประชากรเข้ามาในพื้นที่เมืองที่ตัวสูงชันจนมากเกินความต้องการ โดยเป็นไปในอัตราที่รวดเร็วกว่าการพัฒนาของพื้นที่เมือง

การกลายเป็นเมือง (URBANIZATION) เป็นขบวนการในการขยายตัวของเมืองออกไปครอบคลุมพื้นที่รอบ ๆ เมือง ได้มีการแบ่งพื้นที่เพื่ออธิบายการกลายเป็นเมืองออกเป็น 3 ส่วนคือ²

1. พื้นที่ศูนย์กลางเมือง (CBD) เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมเกี่ยวเนื่องด้านเศรษฐกิจ และยังเป็นศูนย์กลางในหลาย ๆ ด้านด้วย เช่น สถาบันการศึกษา สถาบันการปกครอง ศูนย์

¹ Gerald Reese, The City In Newly Developing Countries :
Readings On Urbanism And Urbanization" (New York : Prentice-Hall Inc,
1969)

² ชัยนี วาสนี, ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน (กรุงเทพ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง)

วัฒนธรรม ฯลฯ ซึ่งมีการขยายตัวด้านกายภาพให้เห็นอย่างชัดเจนในรูปของอาคารสิ่งก่อสร้าง

2. พื้นที่กำลังเปลี่ยนแปลง (TRANSITION ZONE) เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินหลายชนิดปะปนกัน (MIXED LAND USE) การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกำลังถูกแรงผลักดันจากความเจริญเติบโตเมือง ให้กลายเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจมากกว่า เช่น การสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น การสร้างอาคารสำนักงาน บริษัทห้างร้าน เป็นต้น

3. พื้นที่ชานเมือง (SUBURBAN) เป็นพื้นที่ที่อยู่ล้อมรอบมหานครทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและถูกแรงกดดันจากภายในเมืองประกอบกับการเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้พื้นที่ป่า พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่อุตสาหกรรมด้านกายภาพ ในบริเวณชานเมืองเหล่านี้ ถูกรุกกล้าเพื่อการพัฒนาเมือง โดยมักจะเริ่มจากการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยที่ค่อย ๆ รุกกล้าเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งในที่สุดจะส่งผลให้เกิดแรงผลักดันของความต้องการพื้นที่พักอาศัยเจริญเติบโตออกไปยังพื้นที่เปิดว่างรอบ ๆ เมืองอย่างรวดเร็ว โดยผู้พักอาศัยเหล่านี้สามารถเดินทางเข้าไปรับบริการและทำงานในเมืองได้เป็นประจำ (COMMUTER) ดังนั้นเป็นขั้นตอนแรกในการขยายตัวออกสู่ชานเมือง ซึ่งถ้าไม่สามารถควบคุมทิศทางการเจริญเติบโตของชานเมืองนี้ได้ จะส่งผลให้เกิดการขยายตัวของเมืองออกไปอย่างไม่มีทิศทาง (URBAN SPRAWL) เข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรมอันเป็นแหล่งผลิตพืชผลทางเศรษฐกิจและเป็นพื้นที่สำคัญในการวางแผนพัฒนาชนบทต่อไป

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT)

ความหมายของพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT)

พื้นที่สีเขียวหรือ GREEN BELT มีความหมายระบุไว้ต่าง ๆ ดังนี้

1. GREEN BELT จาก THE NEW OXFORD ILLUSTRATED DICTIONARY เป็นผืนดินรอบบริเวณพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้าง ปลอดภัยจากการพัฒนาของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ¹

¹ The New Oxford Illustrated Dictionary, (Singapore : Toppan

2. GREEN BELT จาก THE ENCYCLOPEDIA AMERICA ได้อธิบายถึงเมืองชื่อ MARYLAND ในเขตจังหวัด PRINCE GEORGES ว่าทำหน้าที่เป็นที่พักชานเมืองของวอชิงตันและตั้งอยู่ทางตอนเหนือขึ้นไป 11 ไมล์ ถูกสร้างขึ้นในปี 1935-1938 เป็นลักษณะการวางแผนแบบ GARDEN CITY ให้สำหรับผู้มีรายไดปานกลาง GREEN BELT มีลักษณะการล้อมรอบด้วยสวนและมีบางส่วนเป็นที่พักอาศัยด้วย¹

3. GREEN BELT จาก ENCYCLOPAEDIA OF PLANNING หมายถึง พื้นที่รอบหมู่บ้านหรือรอบเมือง เพื่อเป็นการควบคุมการพัฒนา มักจะไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอะไรเลย นโยบายของ GREEN BELT เป็นกลไกในการป้องกันการกระจายของตัวของตัวเมือง หรือการกระจายไปเชื่อมต่อกับเมืองอื่น และป้องกันลักษณะพิเศษของเมืองเอาไว้ แต่นโยบายมีข้อบกพร่องเพราะทำให้เกิดการพัฒนาแบบก้าวกระโดด (LEAP-FROG DEVELOPMENT) ข้าม GREEN BELT ออกไป แต่นโยบายนี้ก็ยังเป็นที่ยอมรับอยู่เมื่อไรที่ยังหาทางเลือกที่ดีกว่านี้ไม่ได้²

4. GREEN BELT จาก ENCYCLOPEDIA OF URBAN PLANNING ให้ความหมายว่า GREEN BELT เป็นย่าน (ZONE) หนึ่งที่ไม่มีการปลูกสร้างบนที่ดินรอบและระหว่างเมือง เพื่อจำกัดการเจริญเติบโตของเมือง และป้องกันการไหลรวมกันของแต่ละเมือง GREEN BELT เป็นส่วนหนึ่งในรายงานเรื่อง GARDEN CITY ของ EBENEZER HOWARD³

5. พื้นที่สีเขียวตามความหมายของ เกษมสันต์ สุวรรณรัตน์ และ ประพนธ์ บริสุทธิ คือ พื้นที่ซึ่งรักษาความเป็นธรรมชาติ มีต้นไม้และสวนเป็นแนวกั้น หรือแทรกบริเวณ ซึ่งพัฒนา

¹ The Encyclopois America, Volume Xiii (Goethe-Haw : Newyork USA., 1964) หน้า 427

² Graham Ashworth Encyclopedia of Planning, BARRIE & TEKINS LIMITEO : LONDON ENGLAND, 1973 หน้า 48

³ Arnold Whittick Encyclopedia of Urban Planning, Megraw-Hill, Inc : Newyork USA., 1974 หน้า 484

เป็นเมือง¹

พื้นที่สีเขียว ตามความหมายของ สุนทร รังรองธานินทร์ คือ พื้นที่ที่เป็นกรอบป้องกันการขยายตัวของเมืองเข้าหากัน ซึ่งได้แก่บริเวณเกษตรกรรม (ไร่นา, สวนผลไม้, เลี้ยงสัตว์, บริเวณสวนสาธารณะ, บริเวณพักผ่อน) ซึ่งต้องมีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินบริเวณนี้²

พื้นที่สีเขียว หรือ GREEN AREA ของเมือง ตามความหมายของ สุวัฒนา สาदानิติ มีความหมายโดยกว้างคือ พื้นที่เว้นว่างหรือพื้นที่โล่ง (OPEN SPACE) นอกเหนือจากพื้นที่ปลูกสร้างของเมือง (BUILT-UP-AREA) นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สีเขียวในลักษณะอื่น เช่น สวนสาธารณะ ป่าไม้ริมเมือง สนามกีฬา ที่ลุ่มซึ่งปราศจากการพัฒนา (SWAMP) และที่ว่าง (VACANT LAND) เป็นต้น สำหรับการศึกษารื่องเมืองพื้นที่สีเขียวจะอยู่บริเวณชานเมือง (SUBURB) ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

พื้นที่สีเขียวอาจมีความหมายเฉพาะ โดยหมายถึงพื้นที่ซึ่งมีการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (ZONING) โดยผ่านทางกฎหมาย เพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมบนพื้นที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับเพาะปลูก ตลอดจนการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่จะมีผลเสียต่อการทำเกษตรกรรม หรือต่อสิ่งจำเป็นพื้นฐานของเกษตรกรรม พื้นที่สีเขียวอาจเรียกว่ารั้วสีเขียว (GREEN BELT)³

พื้นที่สีเขียวหรือ GREEN BELT นี้ เป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งที่เป็นกลไกหรือเครื่องมือช่วยในการวางแผนการใช้ที่ดิน โดยมีที่ตั้งอยู่ระหว่างพื้นที่เขตเมืองกับชานเมืองหรือระหว่างเขตเมืองกับชนบท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการพัฒนาของเมือง โดยกำหนดขอบเขตเมืองไม่ให้กระจายอย่างไม่มีมีการวางแผนออกสู่พื้นที่ภายนอก ลักษณะเป็นรูปเสี้ยววงเดือน (CRESCENT) หรือวงแหวนและต้องรักษาที่ดินให้เปิดโล่งเอาไว้และห้ามพัฒนา โดยเริ่มแรกมีแนวความคิดเริ่มต้น

¹ สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายงานสรุปการสัมมนา
แนวทางในการควบคุมและป้องกันน้ำท่วมในเขตพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.

(กรุงเทพ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 60

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 44 - 45

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 81 - 83

มาจาก GARDEN CITY ซึ่งมี GREEN BELT เป็นส่วนสำคัญของเมือง มีวัตถุประสงค์ให้เป็นพื้นที่
อยู่ในบริเวณการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย เพื่อเป็นส่วนพักผ่อน หรือพื้นที่ว่างให้กับพื้นที่พักอาศัย

ลักษณะของ GREEN BELT (การเปลี่ยนแปลงของ GREEN BELT)

GARDEN CITY มีลักษณะเป็นเมืองใหม่ (NEW TOWN) ซึ่งมี GREEN BELT เป็นการ
ใช้ที่ดินส่วนหนึ่งที่เป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัยนั้น จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกจากศูนย์กลางเมืองเพื่อ
ป้องกันไม่ให้เมืองไหลออกสู่พื้นที่ชานเมือง ทำให้แนวความคิดนี้เป็นที่ยอมรับและถูกนำไปใช้อย่าง
แพร่หลาย โดยมีเมืองใหม่เป็นลักษณะเดียวกันเกิดขึ้นในอเมริกา (MARYLAND) และประเทศ
อื่น ๆ และต่อมา GREEN BELT ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้เพื่อให้เป็นพื้นที่สงวนหรือป้องกันเอาไว้
มีวัตถุประสงค์ของการกำหนด GREEN BELT ที่แตกต่างกันไป เช่น เพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็น
สวนสาธารณะ และ ฯลฯ ทำให้ไม่จำเป็นเสมอไปที่ GREEN BELT จะมีลักษณะเป็นวงอาจจะ
แล้วแต่ลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ การเจริญเติบโตของประชากร และอุตสาหกรรมในภูมิภาค
ซึ่งจะมีทำเลที่ตั้งตลอดจนรูปร่างลักษณะแตกต่างกันออกไปตามขนาดและความเหมาะสมของพื้นที่

จากหนังสือ GARDEN CITY OF TOMORROW ของ EBENEZER HOWARD (1850 -
1928) ตีพิมพ์ในปี ค.ศ. 1902 ได้กล่าวถึงปัจจัยที่เป็นแนวความคิดสำคัญ 2 ประการ คือ
ข้อจำกัดต่อขนาดของเมือง และการสงวนพื้นที่เกษตรกรรม¹ โดยมีความคิดว่าการเติบโตของ
ประชากรเมืองอย่างเต็มที่จะทำให้เมืองเริ่มต้นการพัฒนาออกไปในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม
GARDEN CITY จึงเป็นเมืองที่ออกแบบเพื่อความเป็นอยู่และอุตสาหกรรมที่ดี ซึ่งมีขนาดที่วัดด้วย
ความเป็นอยู่ทางสังคม และล้อมรอบด้วยเขตชนบท โดยที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือมี
การดูแลโดยชุมชนแต่เพียงผู้เดียว นับเป็นการจำกัดขนาดของเมืองที่มีการสงวนพื้นที่ชนบท
(ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม) ล้อมรอบไว้

¹ Richard Muntton, "London's Green Belt" Containment In Practice

London : George Allen & Unwin Ltd, 1983) หน้า 1 - 10

GARDEN CITY ของ HOWARD มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.5 ไมล์ พื้นที่ทั้งหมด 6,000 เอเคอร์ พื้นที่เมือง 1,000 เอเคอร์ และพื้นที่เกษตรกรรม 5,000 เอเคอร์ พื้นที่เมืองประกอบด้วยอาคารอุตสาหกรรมและการค้า มีการผสมผสานอย่างสมดุลของกลุ่มทางสังคมและกลุ่มรายได้ต่าง ๆ โดยกลางเมืองเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ สถานที่ทำงาน และสถานบันเทิง ร้านค้าอยู่ระหว่างกลาง ขอบสุดเป็นย่านอุตสาหกรรมและทางรถไฟ ที่อยู่อาศัยมีหลายขนาดโดยมีสวนเป็นส่วนประกอบอยู่ด้วยเสมอและต่างสามารถเข้าถึงโรงงาน ร้านค้า โรงเรียน ศูนย์วัฒนธรรมและพื้นที่เปิดโล่งได้สะดวก กำหนดให้มีประชากรในเมือง 3,000 คน มีความหนาแน่น 30 คน/เอเคอร์ และประชากรในชนบทมี 2,000 คน ความหนาแน่น 25 คน/เอเคอร์

สำหรับ GREEN BELT ของเมืองลอนดอนนั้น จะมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไปตามความต้องการของคนแต่ละกลุ่ม เช่น ช่างนา ผู้พักอาศัย รัฐบาล นักวางแผน นักสิ่งแวดล้อม ฯลฯ และในการวางแผนทั้งในระดับท้องถิ่นและเมืองใหญ่จะเป็นไปตามแต่คุณสมบัติของทรัพยากรใน GREEN BELT นั้น ๆ เช่น คุณภาพของการใช้ที่ดินเกษตรกรรม แร่ธาตุ คุณภาพของภูมิทัศน์เมือง และ ฯลฯ ที่มีแรงกดดันต่อเมืองและการพัฒนาอุตสาหกรรม ดังนั้น GREEN BELT จึงเป็นข้อกำหนดควบคุมการพัฒนาที่ต้องการและไม่ต้องการ

ลักษณะของ GREEN BELT เมืองลอนดอน ในปี ค.ศ. 1935 จึงได้เริ่มมีแผนของตนเองโดยมีสวนสาธารณะบริเวณรอบนอกประมาณ 26,000 เอเคอร์ ซึ่งได้มาโดยรัฐเป็นฝ่ายซื้อในราคา 21 ล้านเหรียญ ต่อมาในปี ค.ศ. 1944 ได้มีการวางแผน GREEN BELT เพื่อกระจายประชากร และอุตสาหกรรมที่กระจายมาจากกลางเมืองเพื่อไปยังเมืองใหม่ (NEW TOWN) ซึ่งอยู่ไกลออกไป 5-10 ไมล์ และในปี ค.ศ. 1955 ได้มีหลักทั่วไปในการพิจารณากำหนด GREEN BELT ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. ตรวจสอบความเจริญเติบโตของพื้นที่ก่อสร้างอาคารในอนาคต
2. ป้องกันเมืองใกล้เคียงจากการเชื่อมต่อเข้าด้วยกัน

¹ Richard Munton, "London's Green Belt" Containment In Practice

3. ป้องกันลักษณะพิเศษของเมือง¹

นอกจากนี้ GREEN BELT ของเมือง MARYLAND สหรัฐอเมริกา เป็นการวางแผนเมืองใหม่บนที่ราบสูง โดยมีถนนตัดเป็นรูปเดือนเสี้ยวและมีถนนตัดตามแนวเป็นบล็อกทุก 1,000 ฟุต แต่ละบล็อกมีที่ว่างประมาณ 14 เอเคอร์ ภายในพื้นที่สีเขียวรูปวงเดือนนี้เป็นศูนย์กลางชุมชนกว้าง 1,500 ฟุต รวมสนามกีฬาด้วย ซึ่งรูปแบบนี้เป็นหัวใจของ GREEN BELT ที่มีส่วนกลางเป็นที่ตั้งสำหรับกิจกรรมชุมชน คือ เป็นที่ตั้งของรัฐบาลท้องถิ่น ศูนย์วัฒนธรรม การศึกษา ตลาด ฯลฯ²

จากการศึกษาของ OXFORD GREEN BELT ได้สรุปว่า เหตุผลในการมีพื้นที่สีเขียวของแต่ละประเทศแตกต่างกันออกไป โดยมีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อ

1. เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดี
2. เพื่อสงวนและป้องกันพื้นที่เกษตรกรรม
3. เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน
4. เพื่อควบคุมการพัฒนาของเมือง

และจากข้อสรุปของ ส่วพัฒนา ธาตุชาติ ได้กล่าวถึงประโยชน์ของการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม โดยการกำหนดพื้นที่สีเขียวไว้ดังนี้

1. เพื่อป้องกันการสูญเสียเอกลักษณ์ของเมือง
2. เพื่อเกิดความชัดเจนในแนวทางของการใช้ที่ดินของเมือง และการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ชุมชนเมืองและชุมชนเกษตรกรรม
3. ป้องกันการพัฒนาเมืองโดยขาดระเบียบ (URBAN SPRAWL)
4. สามารถใช้เพื่อนันทนาการต่าง ๆ
5. รักษาสภาพแวดล้อมและสร้างความสมดุลในระบบนิเวศน์วิทยาของเมือง

¹ Encyclopedia of Urban Planning, หน้า 485

² Clarence Stein, Toward New Town For America (Massachusetts : The M.I.T Press, 1957), หน้า 127-128

6. ป้องกันการลดลงของพื้นที่ดินเกษตรกรรมซึ่งเป็นแหล่งผลิตอาหารที่อยู่ใกล้เมืองที่สุด

ส่วนใหญ่ในพื้นที่สีเขียวการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะมีพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ซึ่งจะมีผลต่อไปถึงการวางแผนลงไปบนพื้นที่กว้างใหญ่ที่จำเป็นต้องมีความละเอียดอ่อนรอบคอบอย่างแท้จริง แนวความคิดของวีวีสีเขียวที่สร้างขึ้นเพื่อป้องกันการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นแหล่งอาหารของเมืองที่อยู่ใกล้ที่สุด จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง และเป็นการแยกพื้นที่ชนบทกับเมืองหรือแยกการใช้ที่ดินแบบเมืองกับแบบเกษตรกรรมออกจากกัน จึงทำให้พื้นที่สีเขียวมักจะมีพื้นที่บริเวณพื้นที่เกษตรกรรมต่อเมือง

2.3 ผลของการกำหนดพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวในประเทศอังกฤษ มีวัตถุประสงค์เพื่อเห็นยวรั้งการเจริญเติบโตของเมืองในการปลูกสร้างอาคารจะต้องมีลักษณะเข้ากันได้กับพื้นที่ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (รูปแบบฟาร์ม) จะได้รับการอนุญาตให้ก่อสร้างในขณะที่การใช้ที่ดินเพื่ออาศัยถูกปฏิเสธ ปรากฏว่าในระยะแรกพื้นที่สีเขียวประสบกับความล้มเหลว เนื่องจากไม่สามารถหยุดยั้งการเจริญเติบโตที่บริเวณศูนย์กลางเมืองซึ่งมีการรวมตัวของธุรกิจและการค้าและยังมีความต้องการใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร จนเกิดแรงกดดันให้เกิดความเจริญแบบก้าวกระโดด (LEAPFROG DEVELOPMENT) ห่างจากพื้นที่สีเขียวที่กำหนดออกไป สำหรับการรุกรานพื้นที่สีเขียวนั้นเกิดขึ้นน้อยมาก แต่แรงกดดันที่เกิดขึ้นกับพื้นที่สีเขียวกลับอยู่ในระดับสูงมาก ทำให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่สีเขียว

รายงานสรุปการสัมมนาแนวทางในการควบคุม และป้องกันน้ำท่วมในเขตพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (กรุงเทพ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 84-85

อย่างไรก็ตามพื้นที่สีเขียวยังคงทำหน้าที่ต่อไป โดยสภาพในพื้นที่ได้เปลี่ยนแปลงไป พื้นที่ส่วนใหญ่เต็มไปด้วยหญ้า มีบ้านแบบชั่วคราว และสิ่งก่อสร้างรูปแบบฟาร์มที่ทรุดโทรมแล้ว บางพื้นที่ก็ถูกปล่อยไว้เฉย ๆ ซึ่งนับว่าเป็นการพัฒนาที่เลวร้ายลง เพราะพื้นที่จำนวนมากถูกห้ามมิให้พัฒนาแต่ในขณะเดียวกันก็ไม่สามารถสงวนการใช้ประโยชน์ในหน้าที่เดิมได้ต่อไป¹

GREEN BELT ของ PRINCE GEORGES COUNTY ตั้งอยู่ตอนเหนือของวอชิงตัน สหรัฐอเมริกา เกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการไหลบ่าของประชากรไปยังรัฐเวอร์จิเนียร์ เมืองมาตรฐานทางการศึกษา ทำให้เกิดการก่อสร้างอย่างขนานใหญ่ผ่านเข้าไปในพื้นที่สีเขียว และเติบโตเป็นเร็วที่น่าเกลียดจนถึงปัจจุบันนี้ และทำให้เทศบาลที่ใกล้เคียงเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เข้าสู่วอชิงตันเช่นกัน

พื้นที่สีเขียวไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากไปขวางทิศทางการพัฒนาของเมือง ซึ่งมีสาเหตุมาจากภาวะกดดันทางเศรษฐกิจ การศึกษา หรืออื่น ๆ ที่ล้วนทำให้เมืองขยายและกระจายตัวออกสู่บริเวณรอบเมือง ทำให้พื้นที่สีเขียวบริเวณชานเมืองอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง การเจริญเติบโตที่แพร่กระจายทำให้พื้นที่สีเขียวค่อย ๆ มีอัตราความเป็นเมืองเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ พื้นที่สีเขียวที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงนี้จะมีลักษณะของพื้นที่ถูกทอดทิ้ง ทั้งนี้เพื่อรอการอนุญาตให้เข้าจับจองหรือเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินตามความต้องการของผู้ถือครองในพื้นที่สีเขียว นั้น ๆ ต่อไป

แต่การกำหนดพื้นที่สีเขียวที่ใกล้หรือไกลพื้นที่พัฒนามากเกินไปนั้น ในระยะเวลาอาจจะเกิดแรงกดดันต่อประชากรในพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้นในการกำหนดพื้นที่สีเขียวจึงควรประกอบด้วย การเลือกพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพัฒนาเมืองไปพร้อมกัน ส่วนการวางแผนต้องคำนึงถึงการเจริญเติบโตในอนาคต และต้องมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมตลอดจนยึดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ใกล้เคียงด้วย แล้วจึงจะสามารถกำหนดมาตรการควบคุมการ

¹ William M. White, The Last Landscape (USA : Doubleday & Company Inc., 1968) P. 173-184

วางแผนให้เหมาะสมตามสถานการณ์และความต้องการของประชากร พื้นที่สีเขียวจะต้องมีการอนุรักษ์อย่างมั่นคงมีรูปแบบและการสนับสนุนที่แน่นอน ขอบเขตของพื้นที่สีเขียวจึงจะสามารถต่อต้านแรงกดดันที่เกิดขึ้นทั้งภายในและภายนอกที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

มาตรการในพื้นที่สีเขียว

เพื่อให้การกำหนดพื้นที่สีเขียวเป็นไปตามขอบเขตของการวางแผน จะต้องอาศัยข้อกำหนดของ GREEN BELT ที่สามารถยืดหยุ่นได้ โดยเป็นไปตามสถานการณ์ของท้องถิ่น และธรรมชาติของพื้นที่นั้น ๆ และต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน อันจะนำมาเป็นหลักการสำหรับหามาตรการในการปรับปรุงพื้นที่สีเขียวต่อไป

ส่วนมาตรการที่เป็นหลักในการวางแผนและกำหนดกฎข้อบังคับในพื้นที่สีเขียว มี 3 วิธี คือ

1. การแทรกแซงของรัฐ โดยรัฐต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบนพื้นที่สีเขียวเพื่อปกป้องให้สอดคล้องไปกับวัตถุประสงค์ตามธรรมชาติของพื้นที่สีเขียว นั้น ๆ
2. การควบคุมการพัฒนา ข้อกำหนดหรือข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ที่ดินจะเป็นทั้งการใช้ที่ดินแบบถาวรและชั่วคราว สำหรับวางแผนการเปลี่ยนแปลงในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่สีเขียวควรจะต้องเฝ้าระวังต่อสภาพปัจจุบันและตามความเห็นของสาธารณชน เพื่อให้พื้นที่สีเขียวทำงานได้เต็มประสิทธิภาพทั้งพื้นที่ มีบทลงโทษผู้ใช้ที่ดินผิดประเภทโดยการปรับเป็นเงิน สำหรับเงื่อนไขที่ไม่สามารถบังคับได้ คือ ภูมิทัศน์ (VISUAL) ขึ้นอยู่กับความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของผู้ที่อยู่ในพื้นที่นั้นเอง
3. กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ การซื้อพื้นที่สีเขียวเป็นมาตรการหนึ่งในการจัดหาที่ดิน โดยรัฐเป็นผู้บังคับซื้อซึ่งเป็นวิธีที่สามารถป้องกันที่ดินเอาไว้ ส่วนขนาดของพื้นที่สีเขียวจะเป็นไปตามความสามารถในการจ่ายได้ของรัฐ ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีสภาพที่เป็นธรรมชาติ

ป่าไม้ หรือที่ดินบริเวณชานเมือง โดยออกกฎข้อบังคับในการซื้อขายที่ดิน¹

การพัฒนาป่าไม้และพื้นที่เกษตรกรรม จาก CONTROL LAND URBAN PLANNING กล่าวถึงการควบคุมการพัฒนาในปี ค.ศ. 1962 ที่กฎหมายกำหนดห้ามการพัฒนาในขอบเขตของพื้นที่เกษตรกรรมและป่าไม้ โดยในการพัฒนาพื้นที่ได้พิจารณาแม้กระทั่งบ้านพักอาศัยเพื่อเกษตรกรรมและบ้านพักคนงานป่าไม้ด้วย²

COST & BENEFIT การศึกษาถึง COST & BENEFIT เป็นวิธีการหนึ่งในการพิจารณาเลือกที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบริเวณชานเมือง โดยศึกษาถึงความสวยงาม การพักผ่อน และการสงวนพื้นที่ภายใต้ทางเลือกเหล่านี้จะต้องมีรูปแบบและวิธีการดำเนินการทางการเกษตรที่ทันสมัย เพื่อผลผลิตที่ดีและรักษาวัตถุประสงค์เอาไว้ได้

ลัทธิชาตินิยม ได้ให้แนวทางในการพิจารณาเพื่อดำเนินการควบคุมและป้องกันพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน และรักษาน้ำท่วมเอาไว้ว่า นอกจากจะต้องมีวิธีการทางด้านวิศวกรรมแล้ว จะต้องมีการทางด้านผังเมือง และสังคมเข้ามาร่วมด้วย โดยการพิจารณาปัจจัยทางด้านผังเมือง ได้แก่ การสร้างนโยบายที่ดินให้ชัดเจนแน่นอน เพื่อแก้ปัญหาความขัดแย้งของพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่เมือง ส่วนการพิจารณาด้านสังคมอาจกระทำได้โดยตั้งองค์กร หรือกลุ่มของประชาชนเพื่อร่วมมือ พลังของการร่วมมือนั้นประกอบด้วยบุคคล 3 กลุ่ม คือ ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม (ชาวนา, ชาวไร่, ชาวสวน และเกษตรกรทั้งหมด), ผู้คนอพยพเข้ามาใหม่ (ผู้มาจากเขตเมืองชั้นในที่ซื้อที่อยู่อาศัยชานเมือง) และผู้อยู่ในพื้นที่สีเขียวแต่มีอิทธิพลในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ (ประกอบด้วยภาครัฐ

¹ Richard Muntton, "London's Green Belt" Containment In Practoce หน้า 73-136

² Brian Mccloughlin, Control And Urban Plannint (London : Faber And Faber Limited, 1973), หน้า 51-52

และเอกชน) ซึ่งกลุ่มสุดท้ายนี้จะมีศักยภาพสูงสุดในการเป็นแกนของความร่วมมือทั้งด้านเทคโนโลยี และเศรษฐกิจ¹

การวิเคราะห์ถึงสภาพสังคม เศรษฐกิจ การใช้ที่ดิน (LAND POLICY) มาประกอบ ในการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ขึ้นในพื้นที่ที่ต้องการ จาก LAND POLICY & URBAN GROWTH ของ H. DARIN-DRABKIN (1977) กล่าวถึงมาตรการทางกฎหมายที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยควบคุมเป็นเขต (ZONING) ต่าง ๆ เขตที่อนุญาตให้กับการใช้ที่ดิน สำคัญ ๆ นั้น จะมีการกำหนดบรรทัดฐานสำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งจะมีการใช้ที่ดินเพียง น้อยประเภทเท่านั้นที่จะอนุญาตให้ทำการพัฒนาได้ และมีการควบคุมเพียงเล็กน้อยเพื่อให้เป็น ไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด

แผนการควบคุมการใช้ที่ดินแบบพิเศษ มีการจัดตั้งขึ้นในฝรั่งเศส โดยออกเป็นพระราช บัญญัติในปี ค.ศ. 1988 และ ค.ศ. 1962 ได้กำหนดเขต (ZONE) ในการพัฒนาภายหลัง ซึ่งมี ข้อกำหนดในการแบ่งเขตที่จะพัฒนาและเขตที่ชะลอการพัฒนา ดังนี้

1. สิ่งก่อสร้างให้มีระยะห่างจากเขตที่ชะลอการพัฒนา จนกว่าเขตที่อนุญาตให้ พัฒนาจะมีพื้นที่ไม่เพียงพอ
2. การพัฒนาบ้านพักอาศัยมากกว่า 100 หน่วย ต้องตั้งอยู่ในเขตที่อนุญาตให้พัฒนา
3. เขตที่พัฒนาจะเป็นเขตหยุดการพัฒนาใหม่ ๆ เอาไว้ จะมีพื้นที่ขนาดใหญ่และ ออกแบบสำหรับความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต

ตัวอย่างเขต (ZONE) ที่มีเงื่อนไขพิเศษอยู่ภายใต้การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (INFRASTRUCTURE) และสิ่งก่อสร้าง (BUILDING) ได้แก่

ในศรีลังกา มีแผนล่วงหน้าสำหรับพื้นที่เฉพาะ คำว่า "SPECIAL INTERUN DEVELOPE ORDER" ซึ่งทำให้พื้นที่หยุดการพัฒนา ไม่เกิดการจัดสรรแบ่งแยกที่ดิน ไม่มีโครงสร้างใด ๆ เกิด หรือเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพขึ้นมา

¹ สถาบันวิจัยสภาพแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายการสรุปการสัมมนา แนวทางในการควบคุมและป้องกันน้ำท่วมในเขตพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร, หน้า 86-89

ใน SYRINA ARAB REPUBLIC ได้ออกกฎหมายห้ามก่อสร้างอาคารในปี ค.ศ. 1969 โดยมีข้อจำกัดมากมาย เช่น จำนวนที่พักอาศัยออกเป็น 10 แบบ จำกัดความสูงตั้งแต่ 1-4 ชั้น ควบคุมความหนาแน่นและจำนวนประชากร ถ้าเป็นครอบครัวที่อยู่ร่วมกันหลายครอบครัว (MULTI-FAMILY) การกำหนดขนาดความสูงจะมีข้อจำกัดน้อยกว่าครอบครัวลักษณะอื่น นอกจากนี้ที่จอดรถถูกกำหนดในสัดส่วน 1-15.5 ตารางเมตร/คนอีกด้วย

สำหรับพื้นที่สีเขียว (GREEN BELT) ของกรุงเทพมหานครเป็นมาตรการที่นำมาใช้เมื่อปี พ.ศ. 2525 โดยมีพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่เป้าหมาย และได้ออกข้อควบคุมที่เรียกว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครซึ่งมีวัตถุประสงค์โดยทั่วไปเพื่อ

1. เป็นพื้นที่รองรับและระบายน้ำท่วมให้กับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เด่นชัดในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
2. เป็นพื้นที่สกัดกั้นการขยายของเมืองออกสู่พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง โดยเฉพาะพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนพื้นที่เกษตรให้ดำรงอยู่ต่อไป
3. พื้นที่สีเขียวเปรียบเสมือนปอด ที่ผลิตอากาศบริสุทธิ์ให้แก่ประชาชน
4. เป็นพื้นที่ที่ใช้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

พื้นที่สีเขียวจึงเป็นพื้นที่ที่จะชะลอการพัฒนาของชววนการกลายเป็นเมืองอันจะลามไหลออกสู่พื้นที่เกษตรกรรม บริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ทั้งยังสามารถใช้ประโยชน์เป็นสถานที่พักผ่อน และสร้างอากาศบริสุทธิ์ให้แก่ประชาชนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย นอกจากนี้พื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร 2 ฝั่ง ยังมีลักษณะพิเศษทางกายภาพ ซึ่งส่งผลต่อการกำหนดวัตถุประสงค์คือ พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันออกซึ่งอยู่ในพื้นที่ของเขตหนองจอก มีนบุรี และลาดกระบัง ได้มีวัตถุประสงค์ที่เด่นชัดโดย เป็นพื้นที่ที่ระบายน้ำให้กับกรุงเทพมหานคร ส่วนพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร อยู่ในบางส่วนของเขตภาษีเจริญ และเขตตลิ่งชันนั้น มีวัตถุประสงค์ที่เด่นชัดเพื่อเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกนี้มีแนวความคิดหลักในการต้านทานการขยายตัวของเมือง และเนื่องจากเป็นพื้นที่ชานเมืองที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และทำหน้าที่ผลิตอาหารให้แก่เมือง แต่จากการอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย โดยมิได้ห้ามการสร้างในรูปแบบบ้านจัดสรรทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรขึ้น ซึ่งนับเป็นการเริ่มต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนแรกของการขยายตัวของเมืองออกสู่พื้นที่ชานเมืองและจะเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมในที่สุด จึงจำเป็นต้องหามาตรการที่เหมาะสมในการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกนี้ให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับวัตถุประสงค์เดิมมากยิ่งขึ้น

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร จึงควรมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ แบ่งแยกระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัย เพื่อให้สามารถกำหนดการพัฒนาพื้นที่ ก่อนหรือหลังได้ เนื่องจากภาวะกดดันของพื้นที่สีเขียวต่อแรงบุกของเมืองที่ทำให้เกิดการพัฒา ที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรขึ้นนั้น ทำให้จำเป็นต้องอนุญาตให้พื้นที่สีเขียวบางส่วนมีระดับการ พัฒนาเข้าสู่รูปแบบเมือง อันจะเป็นพื้นที่ที่จะมีการพัฒนา ก่อน และจะเป็นเสมือนเกราะป้องกัน การเจริญเติบโตไม่ให้รุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีได้ ภายในขอบเขตของพื้นที่เกษตรกรรม ชั้นดีนั้นจะใช้ข้อบังคับใหม่ที่มีความรอบคอบและประสิทธิภาพต่อพื้นที่เกษตรกรรมมากยิ่งขึ้น โดยจะ อนุญาตให้มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นน้อยที่สุด และมีมาตรการสนับสนุนที่แน่นอนชัดเจนจากรัฐหรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ โดยเฉพาะเกษตรกรและผู้พักอาศัยในพื้นที่เอง เพื่อให้พื้นที่สีเขียวใหม่หรือ เกษตรกรรมชั้นดีสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่เกษตรกรรม

จากการศึกษาผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ปรากฏว่า สุธาดี ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลศึกษาความสัมพันธ์ ระหว่างผลผลิต ทางการเกษตรกับปัจจัยการผลิต พบว่า ผลผลิตทางการเกษตร จะผันแปรไปตามเนื้อที่การเกษตร เนื้อที่ชลประทาน ซึ่งเป็นการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตร อธิบายได้ว่าการขยายพื้นที่ของเกษตรกรรมออกไปเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อระบบการผลิต¹

¹ อุษณี ภูษัชนิชกุล, "ตัวกำหนดผลิตภาพทางการเกษตร : ปัจจัยการผลิตเทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลต่อผลิตภาพของที่ดิน" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527)

รังสฤษฎ์ งามศิริ¹ ได้ทำการวิเคราะห์เพื่อจำแนกกลุ่มพื้นที่ประกอบการวางแผนพัฒนา การเกษตร พบว่า เขตพัฒนาเกษตรกรรมขั้นสูงมีปัจจัยส่งเสริม คือ การคมนาคมที่สะดวกและ การอยู่ใกล้แหล่งบริโภคขนาดใหญ่ มีลักษณะภูมิประเทศเอื้ออำนวยต่อการผลิต เกษตรกร มีความสามารถในการควบคุมทั้งเพื่อจำหน่ายน้ำเพียงพอในการผลิต อีกทั้งทรัพยากรที่ดินจะต้องมี โอกาสในการขยายตัวออกไปได้ในอนาคต

รังสรรค์ นันทกาวงศ์² ทำการศึกษาเรื่องการต้านทานการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม ชานเมืองกรุงเทพมหานคร ได้พบปัจจัยที่สนับสนุนให้การทำเกษตรกรรมสามารถให้ผลผลิตที่ดีกับ เกษตรกรชานเมือง ได้แก่ ลักษณะการถือครอง เช่น การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีความมั่นคงในการถือครอง คือการเช่าที่ทำกินที่มีระยะเวลาเช่ายาวนานเพียงพอและ คุณสมบัติที่ดีของน้ำที่ใช้ในระบบการผลิตด้วย

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนับว่าเป็นพื้นที่เกษตรกรรมสำคัญ เนื่องจาก เป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่อยู่ใกล้แหล่งบริโภคขนาดใหญ่ คือ กรุงเทพมหานครและเขต ปริมณฑล ดังนั้นการที่จะให้ผลผลิตมีปริมาณมากจะต้องอาศัยระบบชลประทานหรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ที่มีอยู่ในสภาพดีและมีอยู่อย่างทั่วถึงเพื่อเกษตรกรจะได้มีความสามารถในการควบคุมให้มีน้ำเพียงพอ ต่อการผลิต และดินที่มีสมรรถภาพเหมาะสมต่อชนิดของผลผลิต รวมตลอดถึงระบบการคมนาคมที่ให้ ความสะดวกรวดเร็วในการขนส่งสู่แหล่งบริโภค

นอกจากนี้ความมั่นคงในการถือครองที่ดินเกษตรกรรม โดยเฉพาะเกษตรกรเช่าที่ดิน ทำกินควรจะมีระยะเวลาที่ยาวนานเพียงพอ เพื่อเกษตรกรจะได้มั่นใจในการประกอบอาชีพ

¹ รังสฤษฎ์ งามศิริ, "การวิเคราะห์เพื่อจำแนกกลุ่มพื้นที่ประกอบการวางแผนพัฒนา การเกษตร: กรณีศึกษาของภาคตะวันออกตอนบน" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชา ฝั่งเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.)

² รังสรรค์ นันทกาวงศ์, "การต้านทานการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองกรุงเทพ- มหานคร : กรณีศึกษาเขตหนองแขม" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาฝั่งเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.)

เกษตรกรรมต่อไป ความสามารถในการขยายพื้นที่เพื่อทำการเกษตรออกไปยังเป็นการเพิ่มผลผลิต และมูลค่าผลผลิตให้แก่เกษตรกรอีกด้วย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวหากมีอย่างเหมาะสมในพื้นที่จะทำให้เกษตรกรมีระบบการผลิตที่สมบูรณ์และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า เกษตรกรก็จะไม่ทอดทิ้งพื้นที่เกษตรกรรมของตนไป

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่พักอาศัยของนักลงทุน

MADISON & WISCONSIN พบว่า การเข้าถึงและแรงดึงดูดของทำเลที่ตั้ง ตลอดจนลักษณะกายภาพของสิ่งแวดล้อม จากส่วนประกอบเหล่านี้ทำให้พื้นที่มีความเหมาะสมที่จะเป็นแหล่งลงทุน เริ่มมีนักเก็งกำไรมาซื้อเอาไว้มากและเริ่มเรียกร่องลิตีต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว

จากการศึกษาของ ฮุฟเฮาเวอร์ อิงสุวรรณ² นักลงทุนจะทำการจัดสรรบ้านและที่ดินโดยศึกษาถึงผลกำไรในการจัดสรร สภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ ตลอดจนสภาพทางเศรษฐกิจทางวัฒนธรรม และยังคำนึงถึงแนวโน้มจำนวนประชากร ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ตลอดจนการจัดสรรบ้านและที่ดิน

จากการศึกษาของ วงเดือน เกษสุภะ พบว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างโครงข่ายคมนาคมกับการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร โดยพบว่าเมื่อมีการก่อสร้างถนนใหญ่หรือปรับปรุงเส้นทางขึ้นใหม่ จะมีหมู่บ้านจัดสรรตามไปทันที ทั้ง ๆ ที่ถนนสายใหม่ส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากใจกลางเมืองมากกว่า อาจเป็นเพราะบริเวณที่ถนนสายเก่าตัดผ่านเริ่มมีการใช้ที่ดินหนาแน่น เริ่มมีการแบ่งย่อยไม่เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่ ในขณะที่ถนนสายใหม่ตัดไปในที่ว่างที่การใช้ที่ดิน

¹ Jame H. Johnson, Urban Geography An Introduction Analysis,
Secon Print (Exeter : A Wheaton & Co., 1972)

² ฮุฟเฮาเวอร์ อิงสุวรรณ, "การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการบัญชี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520.)

ยังไม่แน่นอน ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ทำให้สามารถเลือกทำเลได้ดีกว่า และที่ดินส่วนใหญ่จะมีราคาถูกกว่าด้วย¹

H. DARIN - DRABKIN กล่าวเอาไว้ว่าแรงดึงดูดของเมือง ที่ทำให้หนักจัดสรรบ้าน และที่ดินค้ำจุนปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งชานเมือง คือ

1. การเข้าถึง หมายถึง ระบบคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางโดยมีระยะทางและเวลาเดินทางเข้าสู่เมืองหรือแหล่งธุรกิจได้ง่ายและสะดวกรวดเร็ว นอกจากนี้โครงสร้างพื้นฐาน (INFRASTRUCTURE) ยังทำให้เกิดแรงดึงดูดให้มีการใช้พื้นที่เพื่อที่พักอาศัย ก่อให้เกิดการลงทุนสร้างขึ้นในพื้นที่เกษตรกรรม และกระจายอยู่ทั่วไปเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่

2. ลักษณะสภาพแวดล้อม ด้านสังคมและด้านกายภาพ ด้านสังคม คือ คุณประโยชน์ทางสังคมต่อชุมชนที่สามารถใช้ที่ดินได้อย่างพึงพอใจเป็นคุณค่าแก่ผู้อาศัย เช่น การมีเพื่อนบ้านที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งข่งบอกว่า เป็นพวกเดียวกัน และด้านกายภาพคือการไม่มีมลภาวะรบกวนในพื้นที่พักอาศัย²

สิ่งแรกที่นักพัฒนาสนใจ คือ ความเหมาะสมของที่ตั้งอาคาร ซึ่งมีปัจจัยหลายประการในการตัดสินใจ ดังนี้

1. กฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน หมายถึง การกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินและขนาดของอาคาร ความสูงของอาคาร ที่จอดรถ ข้อกำหนดการถอยร่น และอื่น ๆ ซึ่งมักจะรวมอยู่ในแผนพัฒนาท้องถิ่น

2. สาธารณูปโภค โครงการจัดสรรต้องการปัจจัยเหล่านี้อันได้แก่ ประปา ไฟฟ้า โทรทัศน์ และขยะ

¹ วงเดือน เกษสุภะ, "การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 252)

² H. Darin, Lane Policies And Urban Growth (Oxford : Press Ltd., 1977.)

3. ปัจจัยทางเทคนิค มีผลกระทบต่อการจัดสรรในที่ตั้งของอาคารโดยศึกษาเกี่ยวกับดิน การระบายน้ำ ลักษณะภูมิประเทศ
4. ทำเลที่ตั้ง (LOCATION) เป็นปัจจัยสำคัญที่สุด โดยคำนึงถึงการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกรวดเร็ว
5. ลักษณะชุมชน แนวทางพัฒนาบอถึงลักษณะของกลุ่มชนในสังคม และการสร้างมลภาวะกระทบเข้าสู่พื้นที่หรือไม่
6. การบริการของเมือง ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงเรียน ฯลฯ
7. ราคาที่ดิน จะต้องอยู่ในระดับที่สามารถนำมาพัฒนาได้

ในการสร้างบ้านพักอาศัย การลงทุนในสาธารณูปโภคเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้บริโภค ทั้งทางด้านลักษณะกายภาพของสาธารณูปโภคอันได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า นอกจากนี้ยังมีลักษณะแวดล้อม อันได้แก่ ร้านค้า โรงเรียน และศูนย์วัฒนธรรม ลักษณะของสาธารณูปโภคนั้นจะทำให้ผลกำไรลดลง ราคาบ้านสูงขึ้น ดังนั้นนักลงทุนจึงมักหาพื้นที่ที่มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของรัฐให้มากที่สุด²

อนุชา กุลวิสุทธิ กล่าวเอาไว้ว่าการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากคำนึงถึงผลประโยชน์ตอบแทนแล้ว ยังต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่นประกอบด้วย คือ

1. สาธารณูปโภค (PUBLIC UTILITIES) เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท ถนน ท่อ ระบบระบายน้ำ ฯลฯ
2. ทำเลที่ตั้ง (LOCATION) เป็นการพิจารณาถึงความเจริญความสะดวก ความนิยม ค่านิยม และความเชื่อถือ

¹ B.J.Simpson, Site Costs In Housing Development (New York : London Inc., 1977)

² J.R.Short, S.Fleming And S.Witt, Housebuilding, Planning And Company Action (London : Routledge & Kagan Reul, 1986)

3. สภาพแวดล้อม โดยพิจารณาสภาพทางสังคม สภาพทางสุขภาพ สภาพทางจิตใจ
4. การใช้ประโยชน์ พิจารณาถึงประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ความพร้อมและข้อจำกัดด้านกฎหมาย
5. แนวโน้มความเจริญของเมือง โดยดูถึงการคมนาคม
6. ผลกระทบจากโครงการอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน เช่น การสร้างทางด่วน การสร้างสนามบิน เป็นต้น

จากแนวคิดดังกล่าว สิ่งสำคัญที่จะมีอิทธิพลต่อนักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยคือผลประโยชน์จากการพัฒนา โดยในการพัฒนาจะต้องลงทุนน้อยที่สุดเพื่อผลกำไรที่มากที่สุด ดังนั้นนักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ให้ได้ประโยชน์มากที่สุด เช่น ระบบถนน ไฟฟ้า ประปา ขยะ ฯลฯ ซึ่งนักลงทุนจำเป็นต้องหาสิ่งเหล่านี้ให้กับผู้ซื้อบ้านจัดสรร แต่ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่เริ่มมีการพัฒนา ฉะนั้นระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ จึงยังไม่ครบถ้วนบริบูรณ์ จากการขาดแคลนนี้ทำให้ผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องเผชิญกับปัญหาต้นทุนสูง ดังนั้นการลงทุนพัฒนาโดยใช้สาธารณูปโภคที่มีอยู่แล้วในพื้นที่จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยลดต้นทุนในการพัฒนา และสาธารณูปโภคดังกล่าวจะต้องมีความสามารถดึงดูดผู้ซื้อให้พึงพอใจในบริการของผู้ลงทุน อันได้แก่ สาธารณูปโภคที่มีอิทธิพลต่อชีวิตประจำวัน เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ขยะ การระบายน้ำ ฯลฯ ตลอดจนสาธารณูปการต่าง ๆ ด้วย เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

นอกจากนี้นักลงทุนจะหาทำเลที่ตั้งที่มีราคาที่ดินต่ำซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการผลิตในอุตสาหกรรมพักอาศัยนี้ โดยการเลือกที่ตั้งในบริเวณที่มีการตัดถนนใหม่ที่ย่อมมีราคาถูกกว่าที่ดินบนถนนเส้นเก่าที่มีการพัฒนามาก่อนแล้ว และหากพื้นที่พัฒนาใหม่เดิมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็จะมีราคาต่ำกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ทำให้มีนักลงทุนสามารถวางมือซื้อได้เป็นพื้นที่กว้างใหญ่ติดต่อกัน

อนุชา กุลวิสุทธิ, "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางเลือกที่น่ามั่นใจในการลงทุน"

ธุรกิจที่ดิน, ปีที่ 5 ฉบับที่ 27 2532 หน้า 69-74

ในส่วนของสภาพแวดล้อม นักลงทุนจะต้องปรับปรุงหากบริเวณที่จะทำการจัดสรรเพื่อพักอาศัยดังกล่าวไม่เป็นสภาพแวดล้อมที่ดี แต่หากพื้นที่จัดสรรมีสภาพธรรมชาติดีอยู่แล้วก็จะเป็นประโยชน์แก่นักลงทุนโดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกพื้นที่พักอาศัยของผู้พักอาศัย

HOLDIN ได้กล่าวถึงลักษณะของชนเมือง ว่ามีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว มีพื้นที่กว้างใหญ่ ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีโครงข่ายถนนในการให้บริการเพื่อเชื่อมโยงไปถึงที่พำนักอาศัย สถานที่ทำงาน ร้านค้า สถานที่พักผ่อน ฯลฯ และจะต้องมีความสะดวกในการจอดรถด้วย¹

MADISON & WISCONSIN กล่าวว่าสำหรับผู้พักอาศัยการตั้งถิ่นฐานมักตามใจตนเอง โดยขึ้นอยู่กับระบบการคมนาคม การเข้าถึง ตลาดร้านค้า เพื่อความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต²

R.M HAIG กล่าวว่า การหาทำเลที่ตั้งสำหรับที่พำนักอาศัยชนเมือง เขาเน้นถึงการเข้าถึง (ACCESSIBILITY) โดยบอกถึงผลกระทบของระยะห่างระหว่างเมืองและการคมนาคม แต่มีความพึงพอใจในลักษณะสิ่งแวดล้อม ทั้งทางด้านสังคมและกายภาพ คือ ความเงียบ การปราศจากมลภาวะ เพื่อนบ้านที่มีความเป็นอยู่แบบเดียวกัน³

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและที่ดินจัดสรร ในการวิจัยเรื่องการลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ ของยุพเฮ่าว อิงสุวรรณ⁴ พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือก

¹ Harvey M.C Holdin, Cities And Suburbs : An Introduction Urban Sociology (U.S.A. : Mcgraw-Hall, 1985)

² James H. Jonson'. Urban Geography An Introduction Analysis

³ H. Darin, Land Policies And Urban Growth, 1977

⁴ ยุพเฮ่าว อิงสุวรรณ, "การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่"

ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรจากที่มีขายอยู่ในตลาด คือ

1. ทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมที่สะดวก ผู้ซื้อจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงานของตน
2. สิ่งแวดล้อมของโครงการที่มีบรรยากาศเงียบสงบ และผู้ซื้อบางรายจะพิจารณาการที่มีวิวทัศนสวยงามหรือเป็นชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมที่สวยงาม
3. ความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเลือกซื้อหมู่บ้านที่มีโครงการ ระบบไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ ถนน นอกจากนี้สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ศูนย์การค้า โรงเรียนในชุมชน ยังเป็นปัจจัยที่สำคัญในการซื้ออีกด้วย
4. ราคาบ้านและที่ดินที่เหมาะสมตามความคิดเห็นของตนและตามกำลังการซื้อของตน
5. แบบบ้านที่ตนพอใจ มีประโยชน์ใช้สอยที่ดี
6. ความปลอดภัยทั้งทรัพย์สินและร่างกาย
7. เพื่อนบ้าน เพื่อความรู้สึกปลอดภัย และพอใจที่มีเพื่อนบ้านฐานะเศรษฐกิจและสังคมระดับเดียวกัน
8. การได้รับบริการหลักการจำหน่าย เช่น การเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ

จากการศึกษาของ ประดิษฐ์ ขวชาติ พบว่าการอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรชานเมือง ผู้อยู่อาศัยพอใจในเรื่องของความเงียบและความไม่แออัด หน่วยงานที่อาศัยอยู่ห่างกัน และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการปลูกต้นไม้

‘ ประดิษฐ์ ขวลิขิต, "การประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อองค์ประกอบที่อยู่อาศัย" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529)

ในเรื่องของทำเลที่ตั้งและระยะทาง ผู้พักอาศัยพอใจในเรื่องการเข้าถึง เพราะหมู่บ้านตั้งอยู่สายถนนประธานซึ่งเป็นการเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการเข้าถึง

จากการศึกษาของ เวชยันต์ เองสุนิษ¹ พบว่าปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย คือ

1. สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริการชุมชน ที่มีค่อนข้างพร้อมมูล ดึงดูดให้ประชากรเข้าไปตั้งถิ่นฐาน และช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ปัจจัยดังกล่าวคือ

- สาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน รถไฟ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ การเก็บขยะ บริการขนส่งมวลชน

- สาธารณูปการ ได้แก่ ไปรษณีย์ การรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ ห้องสมุด ประชาชน สถานรักษานายบาล

- การบริการชุมชน ได้แก่ ตลาด ศูนย์การค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ธนาคาร โรงเรียนรับจำนำ สถานบริการเชื้อเพลิง

2. ราคาที่ดิน ราคาที่ดินแปลงละ 10,000 -160,000 บาท นับว่าเป็นราคาไม่สูงเกินไปนัก เหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัย

3. คุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากมีพื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่งว่าง หรือบริเวณที่ยังไม่ได้รับผลกระทบกระเทือนจากการขยายตัวของเมืองเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้คุณภาพสิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ น้ำ อากาศ อยู่ในเกณฑ์สูงกว่ามาตรฐานสากล จึงมีความเหมาะสมและปลอดภัยต่อการดำรงชีวิต

จากการศึกษาของ ชมนาค สัมฤทธิ์เจียรผล พบว่าลักษณะสำคัญของบ้านพักอาศัยที่ผู้บริโภครต้องการอันดับแรก คือ การคมนาคมสะดวก รองลงมา คือ ความปลอดภัย และสุดท้ายคือ สิ่งแวดล้อม

¹ เวชยันต์ เองสุนิษ, "ศึกษาศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย"

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528)

บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของการติดต่อสัมพันธ์ของบุคคลภายในครอบครัวกับบุคคลภายนอก ณ สถานที่แตกต่างกันไป การเลือกทำเลที่ตั้งของบ้าน จึงควรจะเป็นจุดที่สามารถจะติดต่อกับสถานที่ภายนอกได้สะดวกรวดเร็ว โดยเฉพาะสถานที่ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ไม่ว่าจะเป็นเป็นสถานที่ทำงาน ตลาด ร้านค้า ฯลฯ ดังนั้นการเดินทางจึงต้องอาศัยระบบการคมนาคมที่สามารถเชื่อมโยงถึงสถานที่ต่าง ๆ ได้โดยง่าย นอกจากนี้สภาพแวดล้อมที่สงบเงียบ บริสุทธิ์ ไร้มลภาวะ รบกวนทั้งด้านเสียง กลิ่น และควัน ยังเหมาะสำหรับเป็นพื้นที่พักอาศัย เพราะก่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวและในครอบครัวซึ่งประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก หรือญาติ โดยเฉพาะเด็กหรือผู้สูงอายุล้วนต้องอาศัยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง หากต้องรับเอามลภาวะต่าง ๆ เข้าสู่ร่างกายทุกวันสถานที่นั้นก็ยิ่งหลีกเลี่ยงจากการพักอาศัย

ในส่วนของการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ อันจะอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยได้ครบถ้วนบริบูรณ์ โดยการให้อยู่ภายใต้การใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดียวกัน จะเป็นการสร้างเสริมให้ความเป็นอยู่ของบุคคลในสังคมดีขึ้นและทำให้อยู่ในระดับเดียวกัน สาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และสาธารณูปการ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานับเพลิง ฯลฯ หากผู้พักอาศัยเลือกบริเวณพื้นที่พักอาศัยที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขาดแคลน จะทำให้ผู้พักอาศัยตัดสินใจว่าควรจะต้องเผชิญกับปัญหาในการรับหรือไม่ได้รับบริการอะไรบ้าง และสมควรจะเลือกบริเวณดังกล่าวเป็นสถานที่พักอาศัยหรือไม่

ข้อกำหนดพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกให้เป็นแหล่งอาหารของเมือง เพื่อดำรงพื้นที่เกษตรกรรมเอาไว้ โดยการห้ามการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่จะลดประสิทธิภาพการผลิตทางการเกษตรลง เนื่องจากการใช้ที่ดินประเภทอื่นจะยังคงมีสิ่งเหลือทิ้งลงสู่สภาพแวดล้อมเป็นจำนวนมากและเข้มข้นกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่การอนุโลมให้สามารถปลูกสร้างบ้านพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งถือว่าเป็นการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นเบาบางกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น จึงน่าจะสามารถปรับเข้ากันได้กับพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด เพราะว่าเป็นขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมสามารถคงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติเอาไว้ได้ พื้นที่พักอาศัยก็ต้องการลักษณะดังกล่าว นอกจากนี้การมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ก็จะทำให้ความสะดวกสบายทั้งต่อการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัย แต่การพัฒนาพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรซึ่งก่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่แต่ละครั้งเป็นขนาดใหญ่ และเข้าแทรกตัวอยู่ตามพื้นที่เกษตรกรรมได้ทั่วไป จะทำให้พื้นที่เกษตรกรรมแต่ละแปลงมีขนาดเล็กลง ลดศักยภาพการพัฒนาดง และยิ่งถ้ายางของเหลือทิ้งลงสู่พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณใกล้เคียงด้วย ดังนั้นหากแยกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทออกจากกัน ก็จะสามารถจัดการกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทดังกล่าวได้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2.7 เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่แบบ PSA

ในการใช้เทคนิค POTENTIAL SURFACE ANALYSIS (PSA) วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ โดยมีแนวคิดในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาการใช้ที่ดินและพื้นที่จากการพิจารณาปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ซึ่งการวิเคราะห์ดังกล่าวจะทำให้ทราบว่า พื้นที่บริเวณใดควรได้รับการพัฒนาเพื่อกิจกรรมใดและอย่างไร โดยศักยภาพของการพัฒนาจะบ่งบอกถึงความสำคัญของพื้นที่ตั้งแต่สูงสุดถึงต่ำสุด

หลักการสำคัญของเทคนิค PSA

1. กำหนดพื้นที่ศึกษาเป็นตารางกริด โดยจะต้องเป็นตารางกริดที่ไม่เล็กหรือใหญ่เกินไป เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่
2. กำหนดปัจจัยหรือองค์ประกอบทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ภายภาพ ที่จะส่งผลกระทบต่อประเภทการใช้ที่ดินที่ทำการศึกษา แล้วนำปัจจัยหรือองค์ประกอบแต่ละตัวมาหาค่าคะแนนเป็นช่วงชั้นต่าง ๆ โดยพิจารณาตามประเภทของปัจจัยหรือองค์ประกอบนั้น ๆ
3. การให้ค่าน้ำหนัก เป็นการให้ค่าน้ำหนักปัจจัยแต่ละตัวตามลำดับความสำคัญที่มีผลกระทบต่อพื้นที่มากน้อยต่างกัน หรือจากการหาค่าสัมประสิทธิ์ของแต่ละปัจจัย หรือวิธีพิจารณาจากผลได้และเสียของการลงทุนของแต่ละปัจจัย รวมทั้งวิธี DELPHI ซึ่งเป็นวิธีการถามความเห็นของกลุ่มคนในความสำคัญของแต่ละปัจจัย
4. การรวมค่าปัจจัยและการแบ่งชั้นศักยภาพของพื้นที่ ค่าความสำคัญของแต่ละช่วงตารางกริด จะนำมารวมกันในทุกปัจจัยของกิจกรรมแต่ละประเภท จากนั้นนำมาแบ่งช่วงชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงตัวอย่างการหาค่าสัมประสิทธิ์

โดยวิธี PSA.

ปัจจัยตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์	ช่วงคะแนน	ค่าปรับฐาน (%)	ค่า.น.	ค่าคะแนน x ค่า.น.	ค่าสัมประสิทธิ์
สภาพปัจจุบัน, รากที่คืน	0.13	Range 26-36	15	x4	300	สภาพพื้นที่
ไฟฟ้า	0.2	Range 58-68	30	x3	80	
รถเมค	0.555	Range 77-85	70	x1	70	
น้ำท่วม	0.3	Range 68-80	35	x4	300	
สภาพปัจจุบัน, โรงพยาบาลโรงเรียน	0.41	Range 50-52	40	x2	80	สภาพพื้นที่
โรงพยาบาลโรงเรียน	0.62	Range 73-74	88	x3	264	
แต่งงาน	0.1680	Range 78-79	73	x2	146	
ข้ามการศก	0.331	Range 62-63	67	x2	134	
ถนน	0.4200	Range 30-31	30	x4.5	405	สภาพพื้นที่
ประปา	0.36	Range 35-38	38	x4.5	261	

ศักยภาพตามความต้องการ

การนำเทคนิค PSA มาใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดินบริเวณท่าเรือ-ท่าลาน (จังหวัดอยุธยา และสระบุรี) ของ น.ส.กอบแก้ว พรเจริญ และ นายสุทธิชัย แสงนาค ตามหลักการของเทคนิค PSA ทำให้ได้ผลสรุปที่สามารถนำไปใช้ในขบวนการวิเคราะห์ผังเมือง โดยทางสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย นำไปพิจารณาประกอบการตัดสินใจกำหนดรูปแบบโครงสร้างการพัฒนาเมือง ผังร่างการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ตลอดจนการพิจารณาเลือกแนวระบบคมนาคมขนส่ง สำหรับชุมชนท่าเรือ-ท่าลาน ได้เป็นอย่างดี¹

จากเทคนิค PSA ที่เลือกปัจจัยที่มีความสัมพันธ์หรือมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ สำหรับในพื้นที่ศึกษาคือพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร จากผลการกำหนดของข้อมูญติกรุงเทพมหานครทำให้มีการใช้ที่ดินที่เด่นชัดและมีผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่ 2 ประเภท คือเกษตรกรรมและนันทนาการ ดังนั้นในการเลือกปัจจัยและการให้น้ำหนักของการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภท จึงเป็นไปตามการกำหนดทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่ตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ต้องการสงวนพื้นที่เกษตรกรรมและต้านทานการขยายตัวของเมืองเอาไว้ ฉะนั้นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อพื้นที่จะเป็นปัจจัยของการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนันทนาการที่สามารถใช้เทคนิค PSA แบ่งแยกเขตการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครออกจากกันได้อย่างเหมาะสม โดยปัจจัยที่นำมาใช้ด้วยวิธีการ PSA จะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อันจะแสดงผลความเหมาะสมตั้งแต่ระดับสูงสุดจนถึงต่ำสุด ที่ค่าคะแนนสูงสุดมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากที่สุด ส่วนค่าคะแนนที่ต่ำจะไม่เหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น จะเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ อันทำให้เห็นได้ว่าปัจจัยที่ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะไม่ส่งเสริมการใช้ที่ดินประเภทอื่น

¹ กอบแก้ว พรเจริญ และ สุทธิชัย แสงนาค "การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : PSA", รายงานการสัมมนาเรื่อง NEW APPROACHES TO CITY PLANNING IN THAILAND, สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, (2531)

โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์เพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่มีบทบาทในการเข้าไปแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมได้อย่างกว้างใหญ่

ปัจจัยที่มีความสำคัญในการวิเคราะห์แผนที่ด้วยเทคนิค PSA ได้แก่ ปัจจัยที่มีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม โดยเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อระบบการผลิตและสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกร อันจะนำไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ในการสงวนพื้นที่ไว้เพื่อเกษตรกรรม การศึกษาปัจจัยสำคัญในการผลิต ได้แก่ การศึกษาคะลอลงที่มีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ซึ่งทำหน้าที่ระบายน้ำให้กับระบบการผลิต และเป็นโครงข่ายการคมนาคมขนส่งทางน้ำในการนำนิชผลทางการเกษตรของเกษตรกรผู้บริโภคนอกพื้นที่ นอกจากนั้นที่ดิน (LAND) ซึ่งเป็นพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน (LAND USE) หากมีราคาสูงเกินไปจะทำให้เกษตรกรไม่สามารถต้านทานต่อราคาที่ดินได้ ต้องขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไปในที่สุด และปัจจัยประการสุดท้ายได้แก่ ระบบโครงข่ายประปาซึ่งมีประโยชน์ต่อเกษตรกรในการบริโภค ส่วนการอุปโภคเกษตรกรสามารถนำน้ำจากคลองมาใช้ประโยชน์ได้ ปัจจัยดังกล่าวจึงมีความสำคัญต่อพื้นที่การทำเกษตรกรรมสามารถนำมาวิเคราะห์แผนที่ด้วยเทคนิค PSA ซึ่งจะแสดงถึงค่าความเหมาะสมสำหรับพื้นที่เกษตรกรรม โดยค่าคะแนนยิ่งสูงจะยิ่งมีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม ดังนั้นค่าคะแนนที่ต่ำซึ่งมีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรมน้อย จะมีความเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ด้วยวิธีการนี้จะได้นั้นที่เกษตรกรรมขึ้นดีเพื่อสงวนไว้สำหรับการทำเกษตรกรรมต่อไป และได้พื้นที่สำหรับเกษตรกรรมเบาบาง หรือพื้นที่สำหรับรองรับการแผ่ขยายตัวของกรุงเทพมหานครด้วย

บทที่ 3

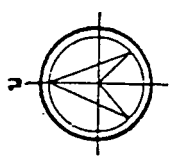
ลักษณะพื้นฐานทั่วไปของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

3.1 ขบวนการกลายเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงที่รวมเอาจังหวัดธนบุรีเข้าด้วยกันกับกรุงเทพ เมื่อปี พ.ศ. 2514 และมีชื่อเรียกใหม่ว่า กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องจนกลายเป็นเมืองหลวงโตเดี่ยวของประเทศ ในการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจโดยระบบเสรีนิยมตามแผนพัฒนาฉบับต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ ทำให้มีการรวมเอาพื้นที่ปริมณฑลและกรุงเทพมหานครเข้าด้วยกัน โดยปริมณฑลมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร 4 จังหวัด คือ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ นับเป็นเหตุให้กรุงเทพมหานครยิ่งขยายตัวอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

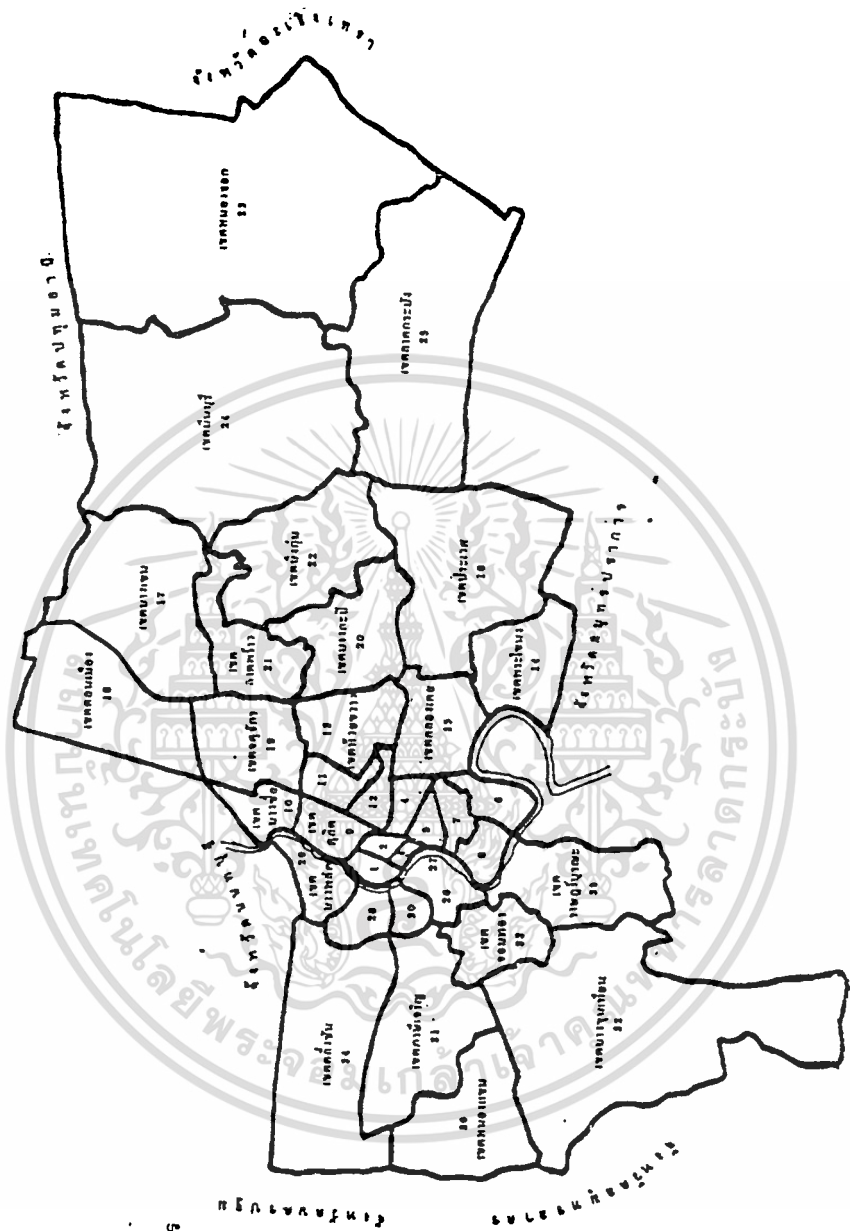
ปัจจุบันกรุงเทพมหานครแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 36 เขต (แผนที่ 1) ซึ่งทางกองผังเมือง สำนักปลัดการปกครองกรุงเทพมหานครได้แบ่งออกเป็น 3 เขต คือ เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง (เขตต่อเมือง) และเขตชั้นนอก (เขตชานเมือง) (ดูรูปแผนที่ 2) โดยทั้งหมดมีพื้นที่ 1,568.737 กม.² หรือ 980,462.5 ไร่ (ตารางที่ 1) และพบว่าเขตชั้นนอกมีเนื้อที่มากที่สุด คือ 843,588 กม.² หรือ 53.77 % ของพื้นที่ทั้งหมด เขตชั้นกลางมี 39.47 % ส่วนเขตชั้นในมีเพียง 6.76 % พื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร จึงนับว่ามีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลง อันจะนำไปสู่รูปแบบความเจริญเติบโตในอนาคตของเมืองใหญ่เมืองนี้

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน
บริเวณพื้นที่สีเขียวที่ตะวันตกของกทม.



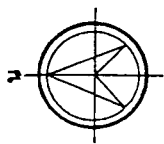
แผนที่ 1 แสดงอาณาเขตของกรุงเทพมหานคร

1. พระนคร
2. ดินแดง
3. สัมพันธภาพ
4. ปทุมวัน
5. บางรัก
6. อ่อนนุช
7. สีลม
8. นวมินทร์
9. สุขุมวิท
10. บางเขน
11. พญาไท
12. บางนา
13. บางนา
14. พระโขนง
15. คลองเตย
16. ปันนัง
17. บางนา
18. คลองเตย
19. บางนา
20. บางนา
21. บางนา
22. บางนา
23. บางนา
24. บางนา
25. บางนา
26. บางนา
27. บางนา
28. บางนา
29. บางนา
30. บางนา
31. บางนา
32. บางนา
33. บางนา
34. บางนา
35. บางนา
36. บางนา
37. บางนา
38. บางนา
39. บางนา
40. บางนา
41. บางนา
42. บางนา
43. บางนา
44. บางนา
45. บางนา
46. บางนา
47. บางนา
48. บางนา
49. บางนา
50. บางนา
51. บางนา
52. บางนา
53. บางนา
54. บางนา
55. บางนา
56. บางนา
57. บางนา
58. บางนา
59. บางนา
60. บางนา
61. บางนา
62. บางนา
63. บางนา
64. บางนา
65. บางนา
66. บางนา
67. บางนา
68. บางนา
69. บางนา
70. บางนา
71. บางนา
72. บางนา
73. บางนา
74. บางนา
75. บางนา
76. บางนา
77. บางนา
78. บางนา
79. บางนา
80. บางนา
81. บางนา
82. บางนา
83. บางนา
84. บางนา
85. บางนา
86. บางนา
87. บางนา
88. บางนา
89. บางนา
90. บางนา
91. บางนา
92. บางนา
93. บางนา
94. บางนา
95. บางนา
96. บางนา
97. บางนา
98. บางนา
99. บางนา
100. บางนา



ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน
บริเวณพื้นที่สีเขียวบริเวณของ กทม.

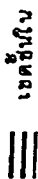


มาตราส่วน 1 : ๘



แผนที่ 2

เขตเมืองของกรุงเทพมหานคร



เขตชั้นใน

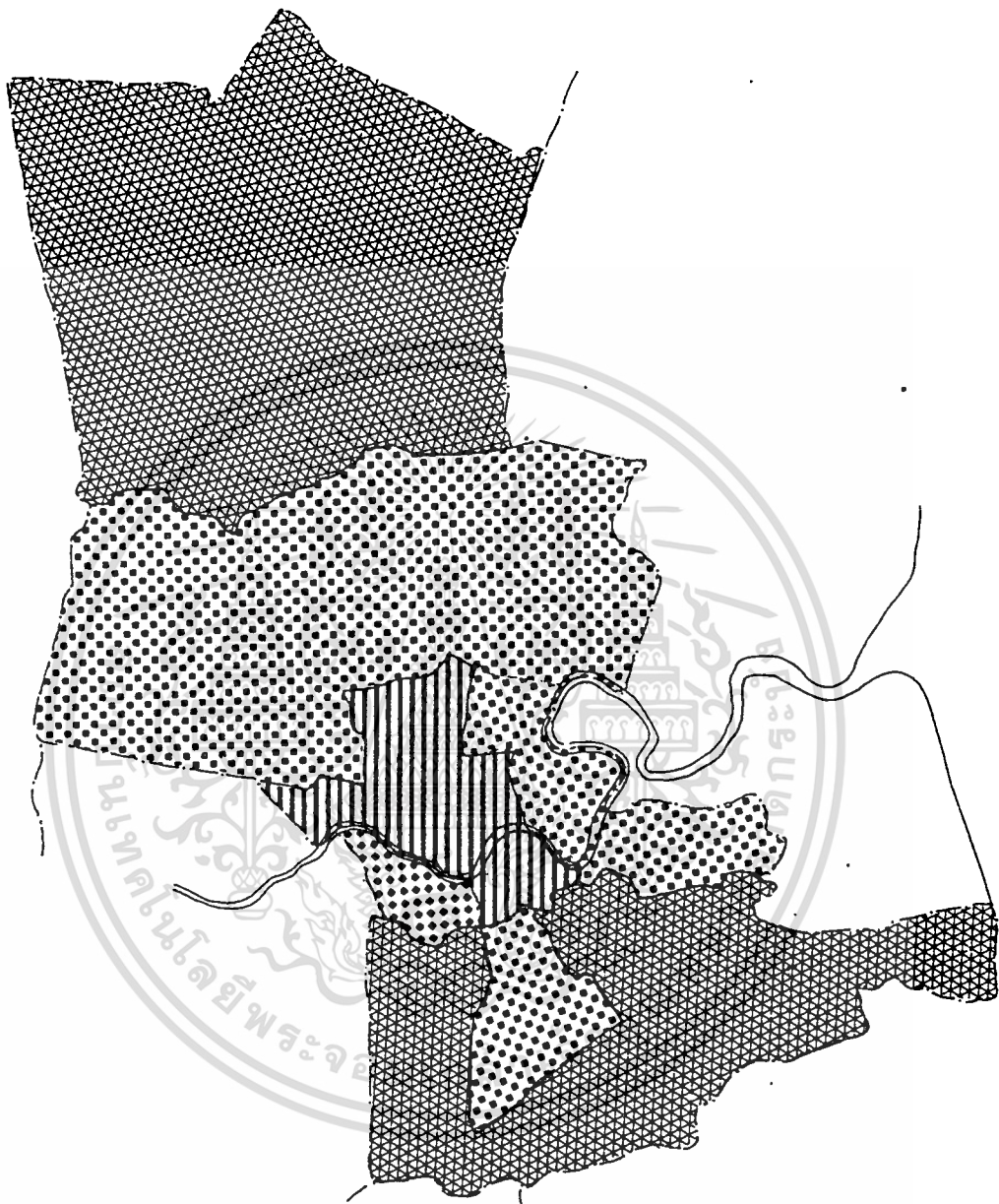
เขตชั้นกลาง (คอเมือง)



เขตชั้นนอก (ชานเมือง)



ที่มา: กองเมือง
สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร



ตารางที่ 1 แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532

เขตชั้นใน	พื้นที่ (กม. ²)	เขตชั้นกลาง	พื้นที่ (กม. ²)	เขตชั้นนอก	พื้นที่ (กม. ²)
1. พระนคร	5.536	1. บางกอกใหญ่	69.903	1. ดุสิต	79.698
2. ป้อมปราบฯ	1.931	2. ลาดพร้าว	30.476	2. หนองแขม	48.283
3. สัมพันธวงศ์	1.416	3. บึงกุ่ม	48.904	3. บางขุนเทียน	155.432
4. คลองสาน	6.051	4. ราชบุรีบูรณะ	42.874	4. จอมทอง	25.724
5. บางกอกใหญ่	6.180	5. ภาษีเจริญ	53.947	5. มีนบุรี	174.331
6. ธนบุรี	8.626	6. พระโขนง	143.559	6. หนองจอก	236.261
7. หนองจอก	10.265	7. บางเขน	76.613	7. ลาดกระบัง	123.859
8. ราชเทวี	10.875	8. ดอนเมือง	59.789		
9. ปทุมวัน	8.369	9. จตุจักร	32.908		
10. บางรัก	5.536	10. พระโขนง	33.887		
11. คลุฑิต	22.210	11. คลองเตย	27.193		
12. ห้วยขวาง	22.679	12. ประเวศ	82.479		
		13. ยานนาวา	16.662		
		14. สาทร	9.326		
		15. บางคอแหลม	10.921		
		16. บางกอกน้อย	10.515		
		17. บางพลัด	12.789		
รวม	105.963	รวม	619.186	รวม	843.588

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมด 1,568.737 กม.² หรือ 980,462.5 ไร่

3.1.1 ระบบเศรษฐกิจ

กรุงเทพมหานครซึ่งกำลังเจริญเติบโตแบบ OVERURBANIZATION สืบเนื่องมาจาก กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทุกด้านของประเทศ รวมทั้งศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจด้วย กิจกรรมทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครจึงสามารถเป็นตัวชี้นำถึงแนวทางในการพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตให้กับกรุงเทพมหานครและประเทศ จากการศึกษาถึงมูลค่าผลิตภัณฑ์ของกรุงเทพฯ จำแนกตามสาขาการผลิตในปี พ.ศ. 2524 - 2530 ดังตารางที่ 2 ทำให้สามารถทราบถึงโครงสร้างเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของกรุงเทพมหานคร ซึ่งปรากฏว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 - 2530 สาขาอุตสาหกรรมมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประมาณร้อยละ 33 คือ เป็นสาขาการผลิตที่มีความสำคัญมากที่สุด สาขาการผลิตที่มีความสำคัญรองลงมาคือ สาขาการค้าส่งและการค้าปลีก และสาขาการบริการ โดยมีประมาณร้อยละ 18 และร้อยละ 17 ตามลำดับ สำหรับสาขาเกษตรกรรมมูลค่าผลิตภัณฑ์ที่น้อยที่สุดคือประมาณร้อยละ 1.7 และเป็นสาขาการผลิตที่มีแนวโน้มลดลงทุกปี เมื่อเปรียบเทียบกับสาขาการผลิตอื่น ๆ เศรษฐกิจหลักของกรุงเทพฯจึงขึ้นอยู่กับกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมที่ทำรายได้สูงสุดมาตลอด และกิจกรรมด้านเกษตรกรรมเป็นสาขาการผลิตที่ทำรายได้ส่วนกิจกรรมด้านเกษตรกรรมเป็นสาขาการผลิตที่ทำรายได้ที่น้อยที่สุดมาโดยตลอดเช่นเดียวกัน

3.1.2 ลักษณะทางประชากร

ประชากรในเมืองหลวงนี้มีแนวโน้มความเจริญเติบโตเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2531 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5,716,779 คน เป็นเพศชาย 2,866,677 คน และเพศหญิง 2,850,102 คน คิดเป็นอัตราส่วนเพศ 50:50 มีความหนาแน่นประชากร 3,644 คน/ตร.กม.²

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรทุกช่วง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 - 2531 จากตารางที่ 3 พบว่า จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นโดยปี พ.ศ. 2521 มีจำนวน 4,870,509 คน ปี พ.ศ. 2526 มี 5,018,327 คน และปี พ.ศ. 2531 มี 5,716,779 คน และเมื่อจำแนกตามเขตเมืองเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรพบว่า เขตชั้นในมีจำนวนประชากรลดลงทุกปี ในขณะที่จำนวนประชากรในเขตชั้นกลางและชั้นนอกมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 2 - องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่พัฒนาการ จำนวนคนอายุราชการต่อ ปี. 2524 - 2530

อำเภอ/เขต	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2524-2530							
	คน	คน	คน	คน	คน	คน	คน	คน							
1. สำนักงานเกษตร	2,300,328	1.89	2,278,952	1.89	2,341,652	1.56	2,719,010	1.91	2,598,945	1.47	1.70				
2. สำนักงานการแพทย์															
- สังกัดกรม	40,417,475	33.15	40,777,306	35.06	44,048,274	33.16	46,815,228	33.44	46,529,130	32.75	51,797,186	33.65	33.32		
- สังกัดจังหวัด	7,190,876	5.90	4,423,937	5.91	7,618,656	5.74	6,800,865	4.86	6,100,827	4.29	6,268,555	4.07	4.62		
- วิชาชีพประจำ	2,276,222	1.86	2,283,764	5.91	2,641,245	1.94	2,734,620	1.82	3,178,000	2.06	3,593,828	2.03	1.94		
- คนเกษียณอายุ	10,411,910	8.54	11,973,116	10.00	14,263,125	10.74	14,455,923	13.31	15,155,715	10.67	17,130,041	11.13	10.26		
- ค่าใช้จ่ายค่าตอบแทน	24,645,766	20.38	21,480,292	17.94	23,625,911	17.79	25,564,894	18.28	25,361,501	17.65	28,212,209	18.33	18.60		
- ค่าใช้จ่ายค่าตอบแทน	5,284,488	4.33	5,650,655	4.72	6,294,860	4.74	7,029,902	5.02	7,088,293	4.97	6,974,203	4.53	4.78		
สรุป สังกัดกรม															
- สังกัดจังหวัด	4,148,794	3.40	4,405,356	3.68	4,435,496	3.34	4,569,485	3.26	4,741,932	3.34	4,847,455	3.15	5,129,761	2.90	3.29
- วิชาชีพประจำ	5,222,364	4.28	5,648,700	4.25	5,848,700	4.25	5,860,440	4.19	6,173,127	4.34	6,145,755	3.99	6,247,657	3.53	4.14
และจังหวัดประจำ															
3. สำนักงานการแพทย์	19,749,469	16.20	21,057,984	17.59	21,959,230	16.53	24,066,883	17.19	25,507,792	17.95	26,520,387	16.84	29,836,284	16.84	17.03
รวม	121,938,712	100	121,726,402	100	132,817,633	100	139,980,566	100	142,091,952	100	153,931,112	100	177,139,781	100	99.68

ที่มา : กองบัญชาการตำรวจตระเวนชายแดนและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่ 3 จำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรของกรุงเทพมหานคร จำนวนตามเขตเมือง ปี พ.ศ. 2521-2531

เขตเมือง	ปี			พื้นที่	ความหนาแน่น (คน/กม ²)		
	2521	2526	2531		2521	2526	2531
เขตชั้นใน	2,383,197	2,107,469	2,167,387	96.365	24,736	21,870	22,491
(%)	48.94	42.00	37.91				
เขตชั้นกลาง	2,068,044	2,381,966	2,860,217	628.684	3,289	3,789	4,549
(%)	42.46	47.46	50.03				
เขตชั้นนอก	418,768	528,893	689,173	843.588	496	627	817
(%)	8.60	10.54	12.06				
รวม	4,870,509	5,018,327	5,716,779	1,568.757	3,105	3,199	3,644
(%)	100	100	100				

ที่มา : กองการปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนความหนาแน่นประชากรในปี 2521 - 2531 ปรากฏว่า เขตชั้นในความหนาแน่น ประชากรสูงสุดแต่จะมีอัตราการลดลงในทุกช่วงปี เขตชั้นกลางมีความหนาแน่นประชากรสูงรองลงมา และเขตชั้นนอกความหนาแน่นประชากรต่ำสุด แต่ทั้งเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกมีอัตราการ ความหนาแน่น เพิ่มขึ้นทุกช่วงปี

ดังนั้นจากตารางที่ 3 จึงแสดงถึงแนวโน้มขนาด การกระจายตัว และความหนาแน่น ของประชากรกรุงเทพมหานคร ที่ขยายตัวจากเขตชั้นในซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองออกสู่พื้นที่เขตต่อ เมืองและชานเมืองที่มีประชากรและความหนาแน่นเบาบางกว่า

3.1.3 การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2524 - 2531

ปี พ.ศ. 2532 กรุงเทพมหานครมีเขตการปกครอง 36 เขต แต่ในปีนี้เขตการศึกษา กรุงเทพมหานครมีการปกครองแบ่งเป็น 24 เขต เขตชั้นในมี 11 เขตนั้นไม่มีการใช้ที่ดินประเภท เกษตรกรรมเหลืออยู่เลย ในเขตชั้นกลาง 7 เขต พื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่ 5 เขต และเขต ชั้นนอก 6 เขต ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรมในทุกเขต การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรมจาก ตารางที่ 4 ในช่วงปี 2524 - 2531 ทั้ง 11 เขต ปรากฏว่าทุกเขตพื้นที่เกษตรกรรมลดลง โดยเขตบางกะปิซึ่งอยู่ใน เขตชั้นกลางมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมากที่สุด เฉลี่ยปีละ 4,425 ไร่ รองลงมา คือ เขตมีนบุรี ซึ่งอยู่ในเขตชั้นนอกมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลง เฉลี่ยปีละ 4,023 ไร่ และเขตราษฎร์บูรณะซึ่งอยู่ในเขตชั้นกลาง มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงน้อยที่สุด คือเฉลี่ยปีละ 232 ไร่ และเมื่อรวมพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดของกรุงเทพฯ นั้นสูญเสียไปถึงปีละ 25,427 ไร่ โดย เขตชั้นนอกมีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเฉลี่ยปีละ 13,726 ไร่/ปี มากกว่าเขตชั้นกลางที่สูญเสีย 11,761 ไร่/ปี ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตพื้นที่ต่อเมือง และชานเมือง ที่กำลังหดหายไป

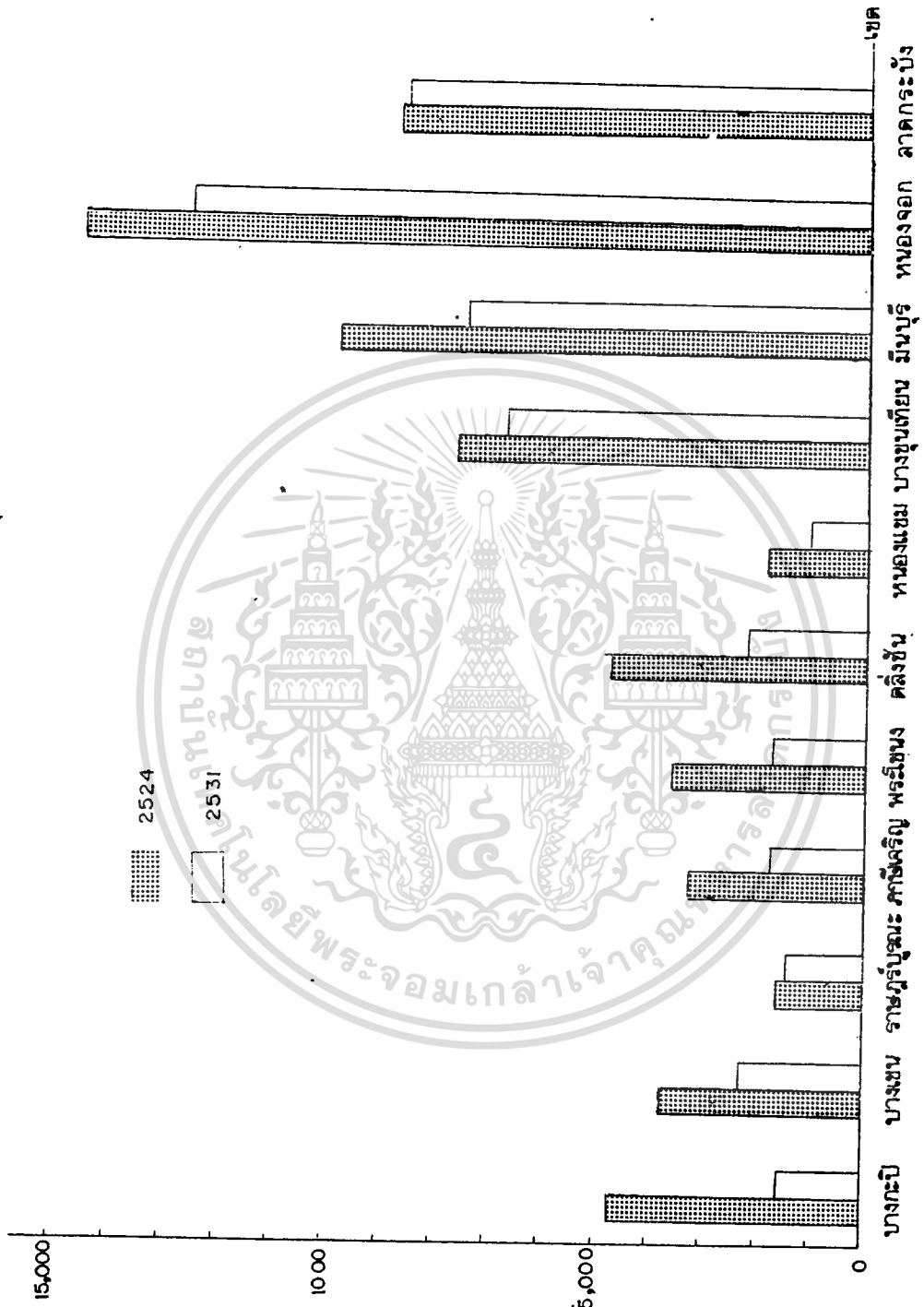
จากการพัฒนาประเทศให้เป็นประเทศอุตสาหกรรม โดยมีกรุงเทพมหานครเป็น ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ปรากฏมูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาอุตสาหกรรมสูงกว่าสาขาอื่น คือมีถึง ร้อยละ 33 ซึ่งเท่ากับก่อให้เกิดแรงดึงดูดให้ประชากรในกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้นในทุกปี เพราะกรุงเทพมหานครจะกลายเป็นแหล่งงานให้กับผู้แสวงหางานทำและผู้ประกอบการในธุรกิจ อุตสาหกรรมต่าง ๆ อันจะส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเจริญเติบโตออกสู่พื้นที่เขต

ตารางที่ 4 การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.
2524 - 2531 (ไร่)

เขต	2524	2531	การเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี
			2524 - 2531	2524 - 2531
ชั้นกลาง	167,601	85,621	81,980	11,711
บางกะปิ	46,060	15,084	30,976	4,425
บางเขน	37,801	22,912	14,889	2,127
ราชบุรีบูรณะ	15,333	13,706	1,627	232
ภาษีเจริญ	32,326	17,778	14,548	2,078
พระโขนง	36,081	16,141	19,940	2,848
ชั้นนอก	460,937	364,852	96,085	13,726
ตลิ่งชัน	46,105	21,978	24,127	3,447
หนองแขม	18,780	10,250	8,520	1,218
บางขุนเทียน	76,532	66,789	9,743	1,392
มีนบุรี	98,320	70,156	28,164	4,023
หนองจอก	143,509	120,208	23,301	3,329
ลาดกระบัง	77,691	75,471	2,220	317
รวม	628,538	450,473	178,065	25,437

ที่มา : กรมส่งเสริมการเกษตร กรุงเทพมหานคร

ใ้
แผนภูมิ 1 กราฟแสดงการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมรายเขตของกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ.2524-2531



ที่มา : กรมส่งเสริมเกษตร กรุงเทพมหานคร

ต่อเมืองและชานเมืองในที่สุด โดยเห็นได้จากจำนวนประชากรในเขตชั้นในที่ มี 48 % ในปี 2521 ได้ลดลงส่วนลงในปี 2526 และ 2531 เป็น 42 % และ 37 % ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่ เขตชั้นกลางและชั้นนอกได้มีสัดส่วนประชากรเพิ่มมากขึ้น จาก 42 % และ 8 % ในปี 2521 เป็น 43 % และ 10 % ในปี 2526 และ 50 % และ 12 % ในปี 2531 ตามลำดับ การขยายตัวด้านประชากรจากพื้นที่ชั้นในดังกล่าว ทำให้พื้นที่รอบนอกโดยเฉพาะพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่ง เกษตรกรรมผลิตอาหารให้แก่เมืองนั้น ลดน้อยลงเฉลี่ยปีละประมาณ 13,000 ไร่ นอกจากพื้นที่ เกษตรกรรมน้อยลงแล้ว มูลค่าผลผลิตทางด้านเกษตรกรรมที่น้อยที่สุดได้มีแนวโน้มลดลงด้วย

จากสถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงขบวนการกลายเป็นเมืองของกรุงเทพมหานคร ที่แผ่ขยายจากพื้นที่ชั้นในออกสู่พื้นที่ตัวเมืองและชานเมืองซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่เกษตรกรรมนั้น ทำให้ เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลดลงอย่างน่าตกใจ โดยถูกเข้าแทนที่ด้วยการใช้ที่ดิน ประเภทอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทแรกที่เริ่ม ขึ้นต้นขั้นตอนในการพัฒนาไปสู่เมือง ดังนั้นกล่าวได้ว่าพื้นที่เพื่อการเกษตรในพื้นที่ศึกษาได้รับแรง กดดันของขบวนการกลายเป็นเมืองที่เข้าไปเปลี่ยนแปลงให้พื้นที่ลดน้อยลงเหมือนกับที่เกิดขึ้นใน เขตต่อเมืองและชานเมืองอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร

3.2 พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันตก ซึ่งอยู่ในเขตตลิ่งชัน และภาษีเจริญ โดยในปี 2525 รัฐได้ออกกฎหมายกำหนดให้บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีเป้าหมายเพื่อสงวนแหล่งเกษตร- กรรมของเมือง ซึ่งมีความเป็นมา ดังนี้

3.2.1 ความเป็นมาของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นที่บางส่วนของเขตภาษีเจริญและ เขตตลิ่งชันนี้ ออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครใช้ควบคุมในปี พ.ศ. 2525 เขตละ 1 ฉบับ รวมได้ 2 ฉบับ โดยมีความเป็นมาดังนี้

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครถูกกำหนดขึ้นเพื่อสงวนและคุ้มครอง

พื้นที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ และเหมาะสมกับการเกษตรในบริเวณชานเมืองเอาไว้ เพราะได้

พิจารณาเห็นว่าพื้นที่ถือครองทางการเกษตรโดยเฉพาะในบริเวณรอบเขตชานเมืองมีแนวโน้มลดลง

ตามลำดับ เนื่องจากได้มีการนำพื้นที่ถือครองทำการเกษตรไปใช้ในทางการจัดสรรที่ดิน เพื่อ

ประโยชน์ทางพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมากขึ้น รัฐบาลจึงได้ลงทุนไปเป็นจำนวนมากแล้ว

เพื่อพัฒนาพื้นที่ทำการเกษตรให้สามารถเพิ่มผลผลิตต่อไร่มากขึ้น โดยการปฏิรูปที่ดิน การพัฒนา

ที่ดิน และการปรับปรุงระบบชลประทาน หรือให้น้ำใช้เพียงพอในการเพาะปลูกพืชผล เหล่านี้

เป็นต้น จึงต้องหามาตรการในการปกป้องคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมดังกล่าว แต่พื้นที่ดินใน

บริเวณรอบชานเมืองมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะสมที่จะใช้ทำการเพาะปลูกโดยมีผลผลิตต่อไร่สูง

ปรากฏว่ายังไม่ได้นำมาพิจารณาหรือสงวนและคุ้มครอง มีให้กิจการพาณิชย์และอุตสาหกรรมขยาย

ตัวเข้าไป อันจะเป็นผลให้เนื้อที่ที่เหมาะสมกับการเกษตรต้องลดน้อยลง ครอบครัวยุทธการ

จำนวนมากต้องอพยพย้ายไปท้องที่อื่น จึงมอบหน้าที่ให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอเรื่อง

คุ้มครองพื้นที่ถือครองทำการเกษตรเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2523 ต่อคณะรัฐมนตรี เสนอ

มาตรการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยจำนวน 2 ฉบับ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา

13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อกำหนดมาตรการสงวนและคุ้มครองพื้นที่

ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ และเหมาะสมสำหรับทำการเกษตรในบริเวณชานเมือง โดยครอบคลุม

ท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนขันธ์ แขวงบางนวม ในเขตคลังชั้น และ

แขวงบางไผ่ แขวงคลองขวาง บางส่วนของแขวงบางแคเหนือ ในเขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ยังได้มีเจตนารมณ์ในการกำหนดพื้นที่จัดเป็น "วนอุทยานพืชผลไม้แห่งชาติ"

โดยให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว มีสาระในกวรห้ามพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมใด ๆ

อันจะทำให้สภาพของสวนเปลี่ยนแปลงไปและจะส่งเสริมให้ผู้ผลิตจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตรด้วย

ตนเองไม่ผ่านคนกลาง ให้เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนและสามารถซื้อผลิตผลการ

เกษตรจากผู้ผลิตได้โดยตรง แต่ปรากฏว่าประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นได้รับการ

แก้ไขหลายครั้ง โดยมีกระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หัวหน้ากลุ่ม

เกษตรกร นักการเมือง นักวิชาการต่าง ๆ และตัวแทนประชาชนในพื้นที่ ได้ร่วมกันพิจารณา

แก้ไขและเห็นชอบร่วมกัน จนในที่สุดกรุงเทพมหานครได้ตราเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นขึ้นมาใช้เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับภารกิจการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น มิอนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายถาวร โดยมีหลักการดังนี้

สาระสำคัญจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยไม่อนุญาตให้มีการใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งก่อสร้างขนาดใหญ่และมีความสูงมาก แต่อนุโลมให้มีการใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารต่อไปนี้ได้ พหุประโยชน์ที่มีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว สถานพยาบาลที่ไม่มีห้องพักค้างคืน อาคารที่พักอาศัย และหน่วยงานของรัฐ ข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานครทั้ง 2 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

ข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

ข้อ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารสถานที่อื่นใดภายในบริเวณดังต่อไปนี้

- (1) ภายในระยะ 70 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนบางแวก
- (2) ภายในระยะ 100 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนพุทธมณฑล

สาย 2 และแนวถนนวงแหวนสาขายอก

ข้อ 2 พื้นที่นอกบริเวณตามข้อ 1 ซึ่งอยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารเลี้ยงสัตว์
- (2) อาคารเกี่ยวเนื่องกับการเกษตรกรรม เช่น โรงสี โรงนา อู่ข้าว

เป็นต้น

ข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดทำการตัดแปลงอาคารที่สร้างมาก่อนและขัดกับข้อ 1 และข้อ 2 หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทอื่น

ข้อ 4 ขออนุญาตกรุงเทพมหานคร มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารหรือสถานที่ของทางราชการ
- (2) โรงเรียนหรือสถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืน
- (3) อาคารที่ปกอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว
- (4) อาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (5) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

ข้อ 5 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนขออนุญาตกรุงเทพมหานครนี้ ใช้บังคับให้ดำเนินการต่อไป ตามที่ได้รับใบอนุญาตได้ แต่ห้ามตัดแปลงให้ผิดไปจากใบอนุญาต

ขออนุญาตกรุงเทพมหานคร อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพักอาศัยได้โดยจะต้องมีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร และไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว แต่เนื่องจากข้อบังคับดังกล่าวไม่ได้ห้ามการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรจึงเป็นผลให้สามารถทำการจัดสรรบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเนื้อที่ศึกษาได้

3.3.2 อาณาเขตพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าของกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตภาษีเจริญ และตลิ่งชันบางส่วนดังกล่าว มีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (ดูในแผนที่ 3)

ทิศเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับ จังหวัดนนทบุรี

ทิศใต้ มีอาณาเขตติดต่อกับ แขวงบางแคเหนือ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อกับ เขตบางกอกใหญ่ และเขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ แขวงศาลาธรรมสพ เขตตลิ่งชัน และเขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่		63.216 ตารางกิโลเมตร ดังนี้
เขตคลองสาน	แขวงบางพรหม	มีพื้นที่ 4.878 ตารางกิโลเมตร
	แขวงบางเชือกหนัง	มีพื้นที่ 5.315 ตารางกิโลเมตร
	แขวงบางระมาด	มีพื้นที่ 13.321 ตารางกิโลเมตร
	แขวงฉิมพลี	มีพื้นที่ 12.850 ตารางกิโลเมตร
เขตภาษีเจริญ	แขวงบางไม้	มีพื้นที่ 14.259 ตารางกิโลเมตร
	แขวงบางแคเหนือ	มีพื้นที่ 8.902 ตารางกิโลเมตร
	แขวงคลองขวาง	มีพื้นที่ 3.691 ตารางกิโลเมตร

3.2.3 สภาพเศรษฐกิจ ประชากรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเกษตรกรรม อันได้แก่ การทำสวนผัก สวนผลไม้ สวนไม้ดอก เป็นต้น อาชีพรองลงมาคือค้าขาย และรับจ้างส่วนราชการมีเพียงส่วนน้อย รายได้ที่เกิดขึ้นได้จากพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ดังตารางที่ 5 นั้น ปัจจุบันมีแนวโน้มสูงขึ้น มีลักษณะค่อนข้างคงที่ โดยสูงขึ้นเพียงปีละเล็กน้อย อันเป็นการแสดงให้เห็นถึงสภาพทางเศรษฐกิจที่ยังไม่มีปัจจัยใดที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วและชัดเจน

3.2.4 ประชากร

ในปี พ.ศ. 2531 ประชากรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร 125,865 คน แขวงที่มีประชากรมากที่สุดคือ แขวงบางแคเหนือโดยมีประชากร 39,430 คน รองลงมาคือ แขวงบางไม้ มีประชากร 24,986 คน แขวงที่มีประชากรน้อยที่สุด คือ แขวงคลองขวาง โดยมีประชากร 6,836 คน

ในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ.2531 มีความหนาแน่นประชากร 1,909 คน/กม.² โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2521 และ 2526 ซึ่งมีความหนาแน่นประชากร 1,492 คน/กม.² และ 1,171 คน/กม.² ตามลำดับ ในปัจจุบันแขวงบางแคเหนือมีความหนาแน่นประชากรสูงสุด 3,726 คน/กม.² รองลงมาอยู่ในแขวงบางพรหม 2,422 คน/กม.² และแขวงบางระมาดมีความหนาแน่นน้อยที่สุดคือ 1,065 คน/กม.²

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5 ประเภทการเก็บภาษีในเขตภาษีเจริญและเขตคลองสาน ปี พ.ศ. 2526-2531

ประเภทของภาษี	2526	2527	2528	2529	2530	2531
ภาษีที่เรียกเก็บโดยเขต ¹	16,817,877	19,080,723	22,337,697	24,427,085	29,814,774	32,258,642
- ภาษีบำรุงท้องที่	3,155,429	2,920,958	3,432,518	3,554,212	4,006,756	4,270,422
- ภาษีโรงเรือนที่ดิน	12,986,987	15,413,359	17,723,665	19,900,662	22,808,486	26,521,907
- ภาษีป้าย	685,461	746,406	880,540	972,211	2,999,532	2,466,312
ภาษีที่เรียกเก็บโดยสรรพากร ²	193,577,850	220,879,148	218,796,920	196,112,791	161,259,124	284,654,857
- ภาษีบุคคลธรรมดา	65,129,850	69,546,534	89,338,990	82,221,469	81,767,632	81,022,260
- ภาษีนิติบุคคล	42,273,782	35,566,039	29,945,551	27,132,710	17,014,634	30,204,866
- ภาษีการค้า	84,006,109	93,739,162	96,457,432	84,496,674	92,943,543	134,588,903
รวม	210,405,727	220,879,148	241,134,617	220,539,876	191,073,898	284,654,857
จำนวนประชากร	286,404	292,474	318,337	305,165	335,124	342,962
เฉลี่ยต่อคน	735	755	757	723	570	830

ที่มา : 1 สำนักงานเขตภาษีเจริญและเขตคลองสาน

2 กรมสรรพากร

๕

ตารางที่ 6 ประชากรในเขตที่สี่ ซึ่งรวมถึงวันตกของกรุงเทพมหานคร จำนวนเบ้รวมแขวงปี 2521-2531

แขวง	2521-2526		2526-2531		อัตราเฉลี่ยต่อปี	การประมาณประชากร						
	2521	2526	2531			2526-2531	2521-2526	2541	2546			
นิมิต	11,197	16,146	19,714	4,949	23.11	3,568	13.18	7.595	4.07	24066	29379	25864
บางระมาด	8,184	10,286	14,182	2,102	9.82	3,896	14.39	4.68	6.63	19549	26948	39147
บางพรหม	7,522	8,669	11,810	1,147	5.36	3,141	11.60	2.88	6.38	16090	21921	29864
บางเขินอีกหนึ่ง ¹	5,233	5,420	6,907	187	0.87	1,487	5.50	0.70	4.97	8803	11219	14298
บางโพ	14,646	20,425	24,986	5,779	26.98	4,581	16.85	6.88	4.11	30560	37378	45718
คลองขวาง	14,558	5,629	6,836	1,071	5.00	1,207	4.46	4.31	3.96	8301	10080	12240
บางแคเหนือ ²	24,646	30,214	39,430	6,182	28.86	9,216	34.02	4.16	5.47	51460	67160	87652
รวม	75,986	96,789	125,865	21,417	100	27,076	100	4.96	5.06	158539	202919	259723

ที่มา : งานทะเบียน สำนักงานเขตคลองชั้น - ภาษีเจริญ กทม.

Pt = จำนวนประชากรปีที่ตกลงการทราบ (ปีที่ t) Po = จำนวนประชากรช่วงปลายปีที่ทราบ (ปีที่ ๐)

r = อัตราเพิ่มประชากรเฉลี่ยต่อปี

t = ปี

ตั้งนั้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2521 - 2531 แนวโน้มประชากรมีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงขึ้นทุกช่วง 5 ปี โดยจากปี 2521 - 2526 เป็นร้อยละ 4.96 และช่วงปี 2526 - 2531 เป็นร้อยละ 5.05 นอกจากนั้นประชากรในทุกแขวงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในทุกช่วง 5 ปี ทำให้ความหนาแน่นประชากรต่อพื้นที่ต่อคนมากขึ้นด้วย

3.2.5 การคมนาคม เส้นทางคมนาคมในพื้นที่ศึกษาสามารถเห็นได้ชัดเจนถึงโครงข่ายการคมนาคมทางบกทางน้ำ ซึ่งปรากฏอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ดังนี้

3.2.5.1 การคมนาคมทางบกมี 2 ทาง คือ ทางถนน และทางรถไฟ (แผนที่ 5)

ก. ถนนในพื้นที่ศึกษา ในอดีตมีถนนสายสำคัญเพียงไม่กี่สาย อันได้แก่ ถนนสวนผัก ถนนฉิมพลี ต่อมาได้มีการตัดถนนเพิ่มเติม ในปัจจุบันถนน 18 สาย มีโครงข่ายกระจายออกไปในพื้นที่ดังนี้

1. ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 338) เป็นถนนที่สร้างเพื่อเชื่อมโยงติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เริ่มจากกรุงเทพมหานครสิ้นสุดที่จังหวัดนครปฐม อยู่ด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา

2. ถนนวงแหวนสายนอก เป็นถนนสายหลักที่สร้างเพื่อแก้ปัญหาการจราจรที่แออัดภายในเมือง ในพื้นที่ศึกษาเป็นถนนที่ผ่ากลางพื้นที่โดยจากทิศเหนือผ่านตลอดไปยังทิศใต้

3. ถนนพหลุมนดลสาย 1 เขตทาง 50 เมตร เป็นถนนสายหลัก เริ่มต้นจากถนนเพชรเกษมในเขตภาษีเจริญผ่านถนนบางแวก ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี ไปสิ้นสุดทางรถไฟสายใต้บริเวณสถานีฉิมพลี เขตตลิ่งชัน ระยะทางประมาณ 9.7 กม. อยู่ในระหว่างดำเนินการปักหลักแนวเขตทาง อยู่บริเวณด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา

4. ถนนพหลุมนดลสาย 2 เขตทาง 50 เมตร เป็นถนนสายหลัก เริ่มต้นจากถนนเพชรเกษมในเขตภาษีเจริญ ผ่านถนนบางแวก ถนนบางกอกน้อย - นครชัยศรี ไปสิ้นสุดทางรถไฟสายใต้บริเวณแยกถนนศาลาธรรมสพน์ ได้ทำการปรับปรุงในปี 2525 มีระยะทางประมาณ 10 กม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ถนนบางแวก เขตทาง 16 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากคลองบางหลวงน้อย (ปากซอยจรัลสนิทวงศ์ 13) ถึงวัดศาลาแดง ผ่านพื้นที่แขวงบางกอก คลองขวาง บางไม้ ในเขตภาษีเจริญ ต่อเชื่อมกับถนนพุทธมณฑลสาย 1 ถนนวงแหวน ถนนพุทธมณฑลสาย 2 กำลังอยู่ในระหว่างของงบประมาณปรับปรุง เป็นถนนที่ผ่านกลางพื้นที่จากทิศตะวันออกผ่านตลอดไปยังทิศตะวันตก

6. ถนนวัดแก้ว-พุทธมณฑลสาย 1 เขตทาง 14 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากวัดแก้วไปถึงถนนพุทธมณฑลสาย 1 ผ่านพื้นที่แขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน เป็นถนนด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา

7. ถนนฉิมพลี เขตทาง 14 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากถนนชัชพระถึงคลองบางระมาด ผ่านพื้นที่แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลี ในเขตตลิ่งชัน เป็นถนนด้านเหนือ ของพื้นที่ศึกษา

8. ถนนสวนผัก เขตทาง 14 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากถนนชัยพฤกษ์ถึงถนนพุทธมณฑลสาย 2 ผ่านพื้นที่ แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลี ในเขตตลิ่งชัน เป็นถนนด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา

9. ถนนทุ่งมังกร เขตทาง 14 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ถึงถนนสวนผักผ่านพื้นที่แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลีในเขตตลิ่งชัน เป็นถนนด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา

10. ถนนศาลาธรรมสพน์ เขตทาง 16 เมตร เป็นถนนสายรอง เริ่มต้นจากถนนพุทธมณฑลสาย 2 ตอนปลายเลียบริมทางรถไฟสายใต้ ย่านคลองควาย คลองศรีบุรีรักษ์ ไปสิ้นสุดบริเวณคลองทวีวัฒนา ในเขตตลิ่งชัน เป็นถนนด้านทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา

11. ถนนพัฒนาวัลย์ เป็นถนนสายย่อย เริ่มต้นจากถนนพุทธมณฑลสาย 2 ถึงวัดบุษยประดิษฐ์ ผ่านพื้นที่แขวงบางไม้ เขตภาษีเจริญ อยู่ด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา

12. ถนนอัครวิเศษ เป็นถนนสายย่อย ได้มาโดยการอุทิศ เป็นทางสาธารณะ อยู่ตอนเหนือของพื้นที่ศึกษา

13. ถนนนครลง เป็นถนนสายย่อย อยู่ภายในบริเวณ หมู่บ้านเศรษฐกิจ ทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

14. ถนนศิริเกษม เป็นถนนสายย่อย อยู่ภายในบริเวณหมู่บ้านศิริเกษม ทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา
 15. ถนนสุขาภิบาล 2 เริ่มต้นจากถนนวงแหวนรอบนอกไปทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษาติดกับถนนพุทธมณฑลสาย 2 อยู่ในแขวงบางระมาด
 16. ถนนสุขาภิบาลบางแค เป็นถนนที่เชื่อมโยงกับซอยเพชรเกษม 88 อยู่ตอนใต้ของพื้นที่ศึกษา
 17. ถนนคลองศาลเจ้า เริ่มต้นจากพุทธมณฑลสาย 1 ต่อเนื่องกับถนนวัดแก้ว-พุทธมณฑลสาย 1 อยู่ในท้องที่แขวงบางพรหม
 18. ถนนทวีพัฒนา ในพื้นที่ศึกษาเริ่มจากถนนพุทธมณฑลไปทางทิศตะวันตกจนสุดเขตพื้นที่ศึกษา
- ถนนเป็นเส้นทางคมนาคมทางบกที่เป็นตัวเชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ศึกษาและบริเวณใกล้เคียง ตลอดไปจนถึงปริมณฑลเพื่อประโยชน์ในการเดินทาง การขนถ่ายและการบรรทุกสินค้า

ข. ทางรถไฟสายใต้ เป็นเส้นทางคมนาคมทางบกที่มีจุดเริ่มต้นจากสถานีรถไฟธนบุรีในเขตบางกอกน้อย ผ่านเข้ามาด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา เลี้ยวคลองมหาสวัสดิ์ บริเวณด้านเหนือของพื้นที่ศึกษาออกไปด้านตะวันตก ถึงนครปฐมและลงสู่ภาคใต้ ขบวนรถไฟที่วิ่งเข้าที่ผ่านพื้นที่ศึกษา (แขวงฉิมพลี) เข้าสู่กรุงเทพมหานครจะบรรทุกพ่อค้าและสินค้าเกษตรเพื่อไปสู่สถานีสุดท้ายคือ สถานีธนบุรี ที่เป็นตลาดเข้าขนาดใหญ่แห่งหนึ่ง นอกจากนี้ขบวนรถไฟยังบรรทุกนักเรียน คนทำงาน และประชาชนที่เดินทางเข้าออกอยู่เสมอ

3.2.5.2 การคมนาคมทางน้ำ (แผนที่ 6) โครงข่ายเส้นทางคมนาคมทางน้ำ เป็นเส้นทางหลักในการติดต่อมาตั้งแต่อดีต นอกจากนี้ทั้งลำคลองธรรมชาติและลำคลองขุดเหล่านี้ยังเพื่อประโยชน์ด้านการชลประทานการเกษตร และเพื่อการอุปโภคบริโภคอีกด้วย ในปัจจุบันในพื้นที่ศึกษายังคงมีคูคลองค่อนข้างหนาแน่น ทั้งคลองหลัก คลองรอง และคลองซอยที่แตกแขนงออกไป ที่สามารถเชื่อมโยงถึงกันได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทที่ 1 คลองที่มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 30 เมตรขึ้นไป ได้แก่ คลองมหาสวัสดิ์ผ่านทางด้านเหนือ และคลองทวีวัฒนาไหลผ่านทางด้านทิศตะวันตกเป็นคลองที่ยังมีความสำคัญต่อประชากรซึ่งอยู่ริมสองฝั่งคลองในทุกด้าน

ประเภทที่ 2 คลองที่มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 10-30 เมตร ได้แก่ คลองราชมนตรี คลองบางไทร คลองบางระมาด คลองบางพรหม คลองบางน้อย คลองบางเชือกหนัง คลองบางไม้ และคลองบางแวก คลองส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดี และเป็นเส้นถนนสำคัญสำหรับชีวิตความเป็นอยู่ของประชากรในบริเวณนั้น

ประเภทที่ 3 คลองที่มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรลงมา ได้แก่ คลองบางจาก คลองตาล คลองกุดโพธิ์ คลองควาย และคลองบางขี้เก็ง

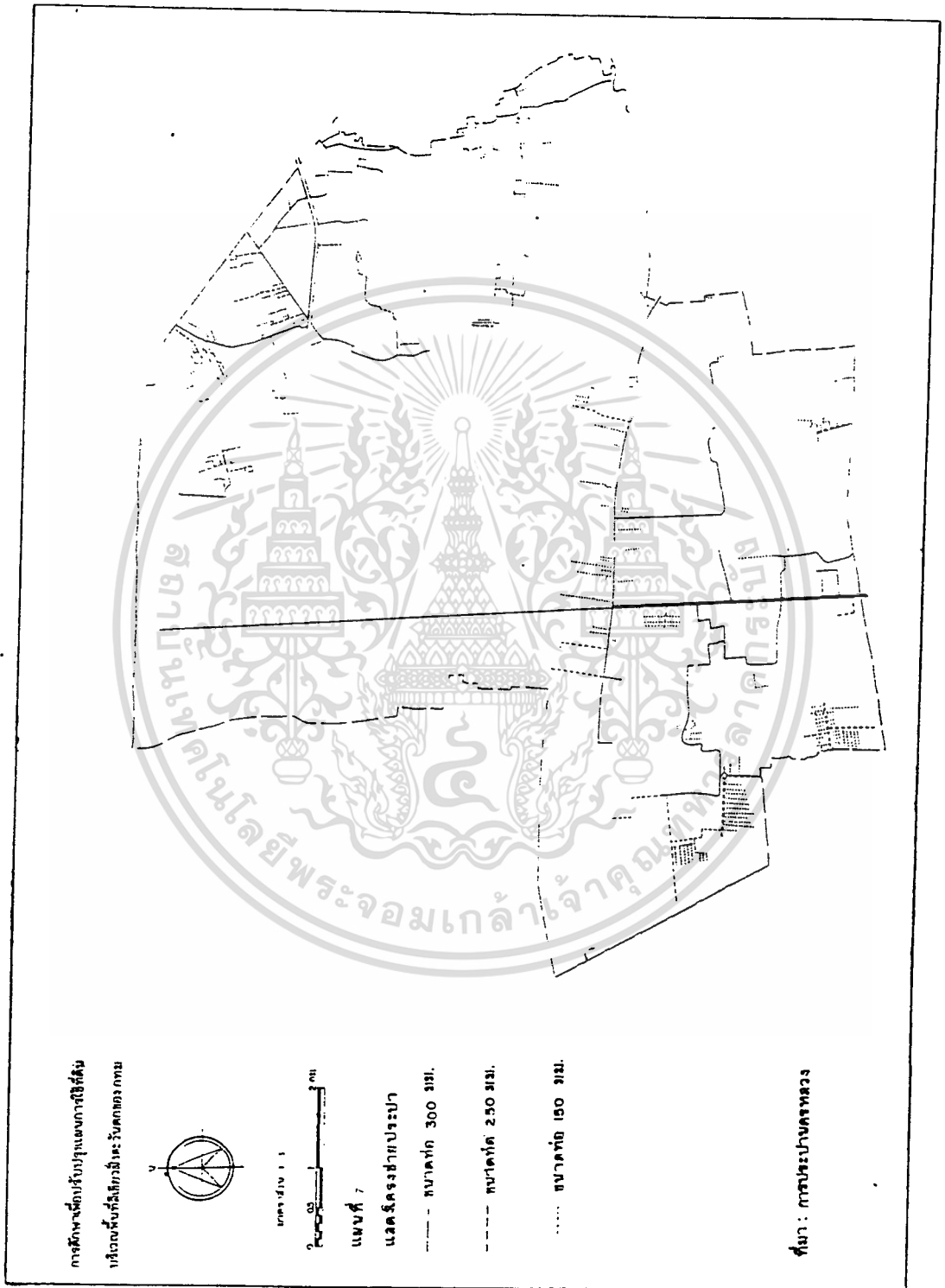
3.2.6 สาธารณูปโภค เป็นโครงสร้างพื้นฐานทางสังคมซึ่งรัฐบาลเป็นผู้จัดหาให้เข้าไปบริการประชาชนอย่างทั่วถึง โดยมีสาธารณูปโภคพื้นฐานที่สำคัญ ดังนี้

3.2.6.1 ไฟฟ้า ในพื้นที่สี่เขี้ยวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร การไฟฟ้าได้ให้บริการอย่างทั่วถึง

3.2.6.2 ประปา การประปานครหลวงจะวางท่อประมาณขนาด 300 มิลลิเมตร ไว้ริมถนนสายสำคัญ ๆ ทำให้บริเวณพื้นที่ริมถนนสามารถได้รับความสะดวกในการบริการ ส่วนบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำสามารถใช้น้ำจากแม่น้ำลำคลองในการอุปโภคบริโภคได้ (แผนที่ 6)

3.2.6.3 ขยะ การให้บริการ รดขยะ จะเข้าไปให้บริการตามถนน ตรอก ซอยต่าง ๆ ที่รถสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้นบริเวณที่พื้นที่ไม่มีการปรับปรุงให้ดีพอหรือถนนมีขนาดเล็ก การบริการไม่สามารถเข้าไปถึง ทำให้มีการทิ้งขยะเป็นไปอย่างไม่ถูกต้อง เช่น พื้นที่พักอาศัยจำนวนมากยังคงทิ้งขยะลงตามแม่น้ำ คู คลองต่าง ๆ คอนเทนเนอร์ขนาดใหญ่จะถูกนำไปวางตามชุมชนหนาแน่น บริเวณโรงเรียน ตลาด ขยะจะนำไปทิ้งที่หนองแวมเพื่อทำการกำจัดต่อไป

3.2.6.4 การระบายน้ำ การระบายน้ำฝนและการระบายน้ำทิ้งในพื้นที่ศึกษานั้นมี คู คลองทำหน้าที่หลักในการระบายน้ำฝนซึ่งเมื่อถึงหน้าน้ำและฤดูฝน จากสภาพคลองที่มีอยู่ค่อนข้างหนาแน่น สามารถให้น้ำไหลลงสู่ทะเลหรือปากอ่าวไทยได้รวดเร็วไม่ท่วมขังอยู่นาน นอกจากนี้ลำคลองยังเป็นเส้นทางระบายน้ำทิ้งและน้ำโสโครกอีกด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.7 สาธารณูปการ สาธารณูปการที่มีอยู่ในพื้นที่และมีความสำคัญต่อความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่ ได้แก่

- 3.2.7.1 วัด ในพื้นที่เขิวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มี 29 วัด (แผนที่ 8)
- 3.2.7.2 โรงเรียน ในพื้นที่ศึกษามีโรงเรียนระดับประถมศึกษาที่อยู่ในสังกัดของกรุงเทพมหานคร 19 โรงเรียน โรงเรียนสังกัดกรมสามัญ 4 โรงเรียน และโรงเรียนสังกัดสำนักงานประถมศึกษาแห่งชาติ 1 โรงเรียน รวมทั้งโรงเรียนเอกชน 2 โรงเรียน (แผนที่ 9) และโรงเรียนอนุบาล 5 โรงเรียน
- 3.2.7.3 ศูนย์บริการสาธารณสุข ในพื้นที่ศึกษาอยู่ภายใต้ศูนย์บริการสาธารณสุขใหญ่ 3 ศูนย์ คือ (แผนที่ 10)

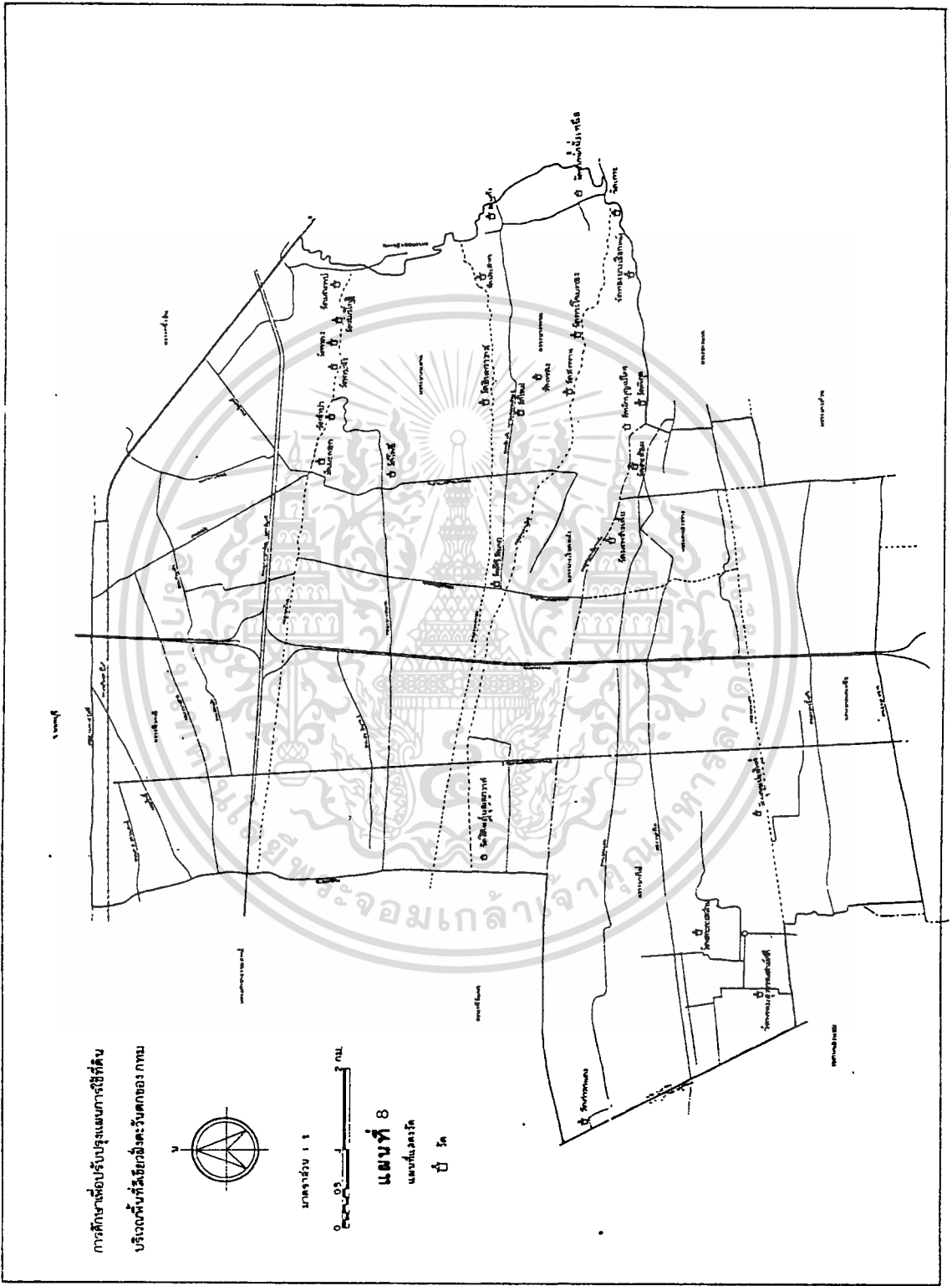
ศูนย์บริการสาธารณสุข 40 แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ

ศูนย์บริการสาธารณสุข 47 แขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ

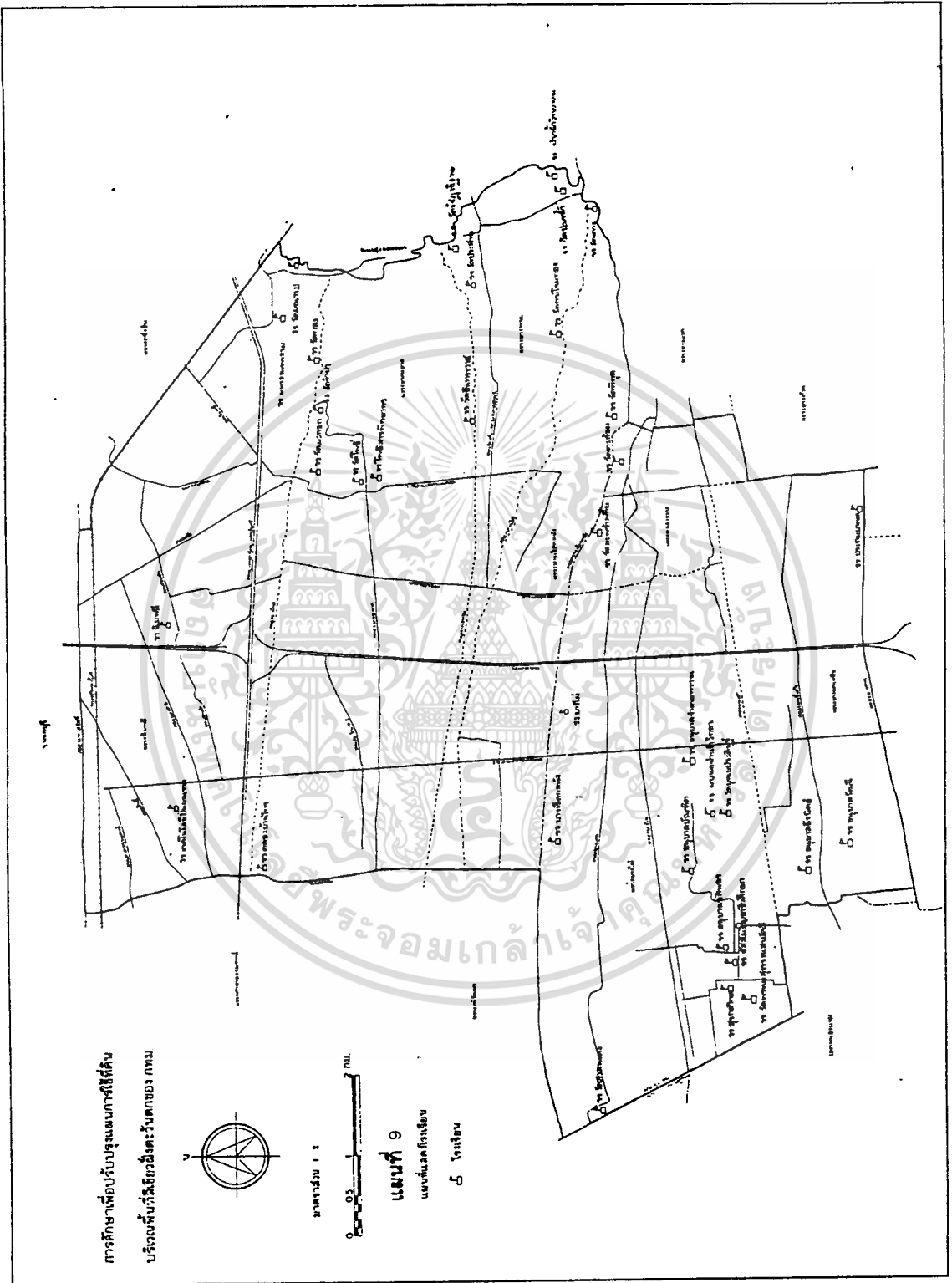
ศูนย์บริการสาธารณสุข 49 แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน

3.2.8 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

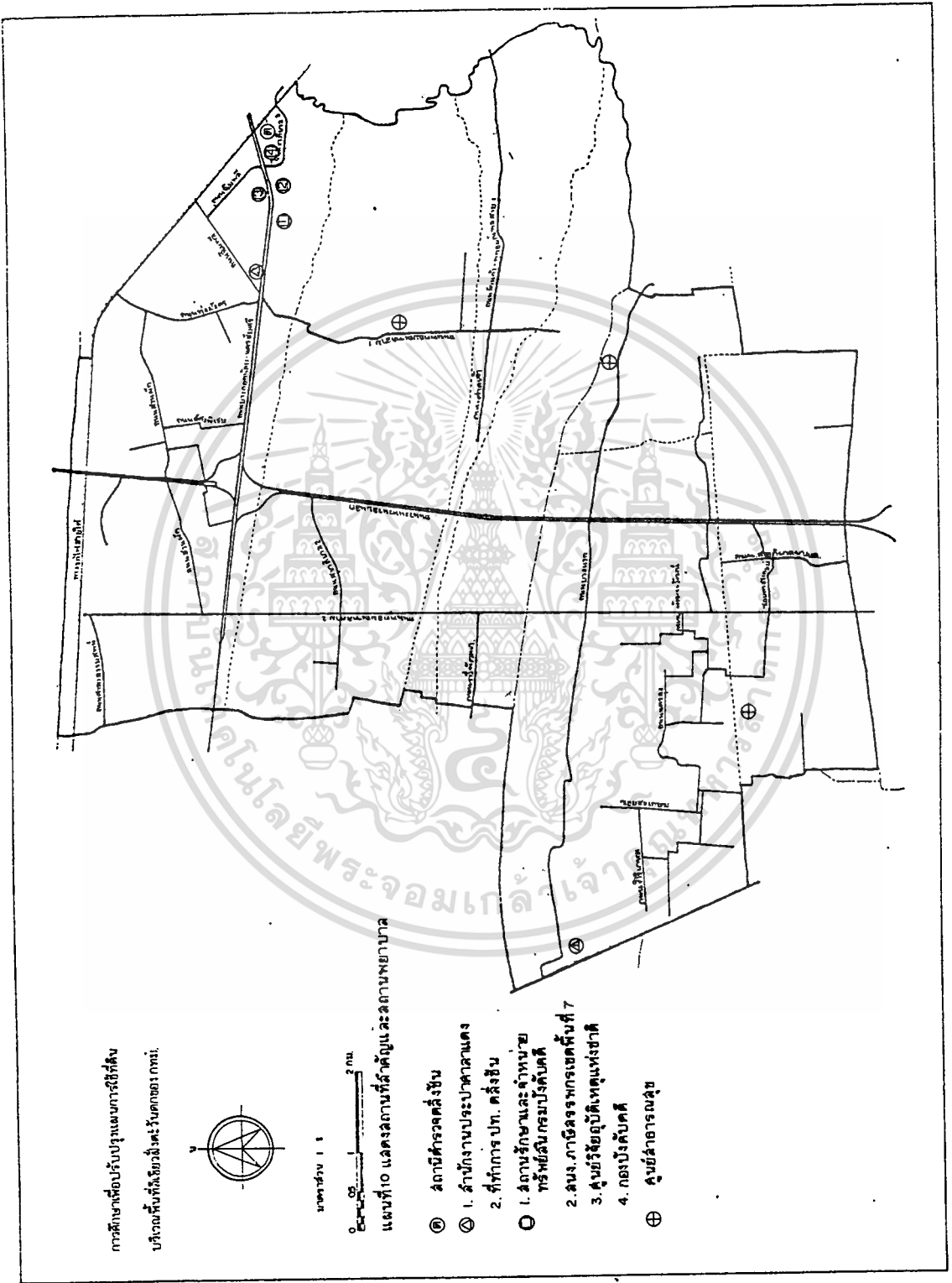
การใช้ที่ดินในตารางที่ 7 และ 8 ปรากฏว่าการใช้ที่ดินที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยที่มีการเพิ่มขึ้นในทุกแขนง โดยจากการใช้ที่ดิน 9.14 % ของพื้นที่ทั้งหมดในปี 2526 เป็น 14.25 % ในปี 2532 เป็นผลให้พื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 2,000 ไร่ แต่ในขณะเดียวกันการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้นกลับมีแนวโน้มลดลง คือ จาก 68.59 % ของพื้นที่ทั้งหมดในปี 2526 เหลือ 65.54 % ในปี 2532 ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลงประมาณ 1,200 ไร่ และที่ว่างมีแนวโน้มลดลงเช่นกัน คือ จาก 19.79 % ของพื้นที่ทั้งหมดในปี 2526 ลดเหลือ 16.99 % ในปี 2532 เป็นการใช้ที่ดินที่มีจำนวนลดลงประมาณ 1,100 ไร่ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย และบางประเภทไม่มีการเปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา และถนน-ตรอก-ซอย ซึ่งรวมทั้งสิ้นแล้วมีพื้นที่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 300 ไร่เท่านั้น และประเภทการใช้ที่ดินที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ ศาสนสถาน ซึ่งมีอยู่เพียง 0.41 % หรือ 160 ไร่ของพื้นที่ทั้งหมด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้นการใช้ที่ดินที่แสดงบทบาทสำคัญในพื้นที่สีเขียวจึงได้แก่ พื้นที่พักอาศัย ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทุกปี และพื้นที่เกษตรกรรมมีแนวโน้มลดลง และมีบางส่วนถูกทิ้งให้รกร้างว่างเปล่าเป็นพื้นที่ว่างไม่ได้ทำประโยชน์ จากจำนวนนี้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัยทำให้เห็นได้ว่ากำลังมีการรुकล้าคืบคลานของพื้นที่พักอาศัยเข้าไปแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม และแพร่กระจายออกไปในที่ว่างของพื้นที่ศึกษา อันจะทำให้โอกาสการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เกษตรกรรมเป็นไปได้ยาก เพราะการรูกของพื้นที่พักอาศัยได้รับแรงผลักดันจากภายนอกพื้นที่ ที่ทำให้เกิดการรูกเข้าใช้พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย มีเนื้อที่เพิ่มมากขึ้นในทุกช่วงของพื้นที่ศึกษา โดยในปี 2532 แต่ละช่วงพื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีเปอร์เซ็นต์การใช้ที่ดินมากเป็นอันดับ 2 รองจากเปอร์เซ็นต์ ในการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งมีมากเป็นอันดับ 1 จากการศึกษาปรากฏนอกจากได้มีแนวโน้มการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเจริญเติบโตในทุกช่วงแล้ว ยังเป็นตัวกำหนดให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ตามมา เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการศึกษา พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ฯลฯ และ การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยนี้จะเจริญเติบโตต่อไปในอนาคต ช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ช่วงบางไผ่ซึ่งในปี 2526 มีการใช้พื้นที่เพื่อพักอาศัย 9.81 % ของช่วง และเพิ่มขึ้นในปี 2532 เป็น 17.81 % รองลงมาคือ ช่วงฉิมพลีมี 11.53 % ของช่วงในปี 2526 และเพิ่มขึ้น 18.04 % ในปี 2532

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งมีมากเป็นอันดับ 1 ของช่วงนั้น มีแนวโน้มลดลงในทุกช่วง นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทที่ว่างซึ่งมีเนื้อที่เป็นจำนวนมากในพื้นที่ศึกษา และมีแนวโน้มลดลงในทุกช่วงเช่นกัน

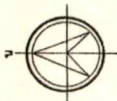
จากรูปแบบการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินดังกล่าวนี้ ทำให้ทราบถึงแนวโน้มความเจริญเติบโต ซึ่งสรุปได้ว่าพื้นที่พักอาศัยได้เข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง อันเป็นเหตุมาจากความอ่อนไหวของพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง อันจะเป็นผลให้พื้นที่พักอาศัยมีอัตราความเจริญเติบโตต่อไปในอนาคต

การแสดงผลการใช้ประโยชน์ในปี 2526 และ 2532 ทำให้เห็นได้ว่าการใช้ที่ดิน 2 ประเภทใหญ่ ๆ ซึ่งมีบทบาทในพื้นที่ศึกษา อันได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่พักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน

บริเวณพื้นที่สีเขียวและวันศกของ กทม.



ขนาดส่วน 1 :

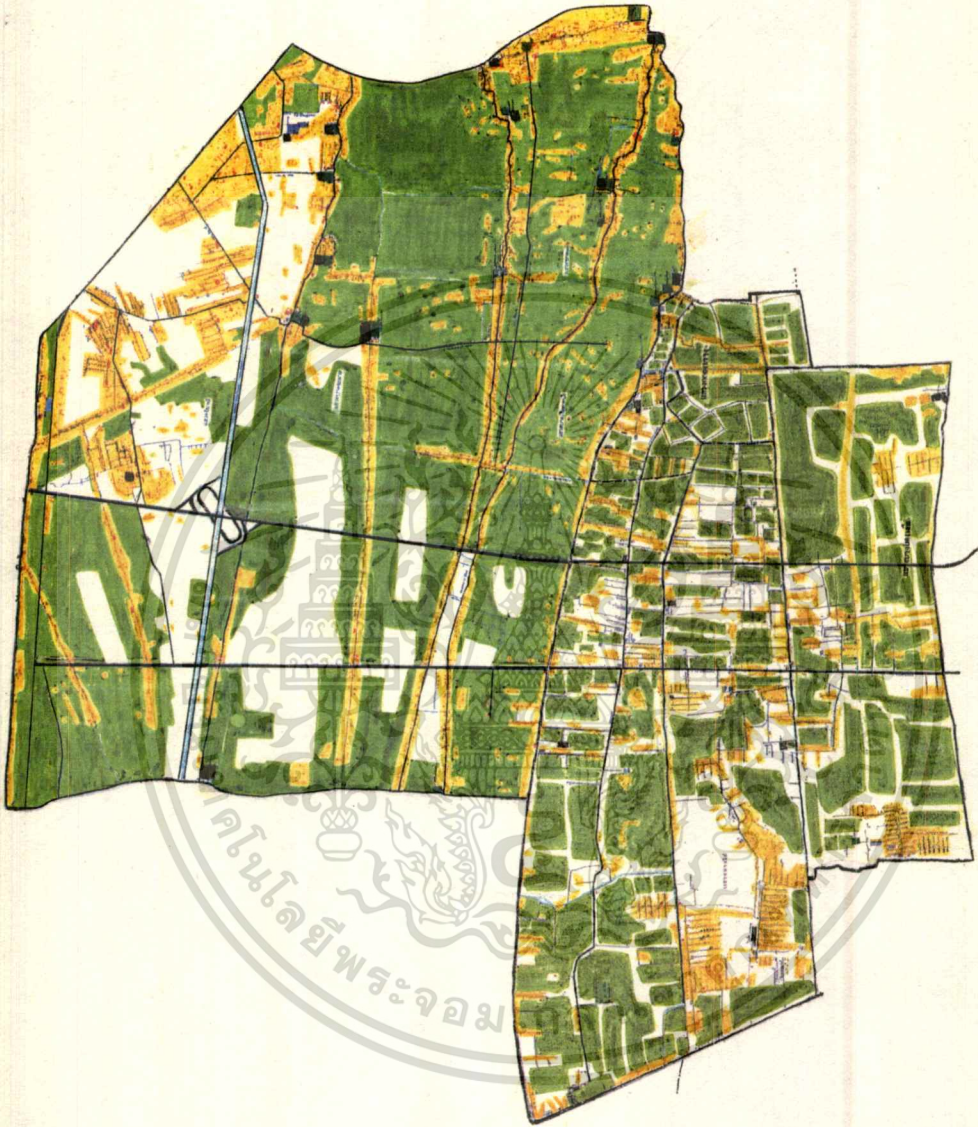


แผนที่ 11

แสดงการใช้ที่ดินพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2526

- พืชสวน
- พาณิชยกรรม
- เขตอุตสาหกรรม
- สถานที่ราชการ
- สถาบันการศึกษา
- สวนสาธารณะ
- ที่ว่าง
- เขตการเกษตร

ที่มา : ข้อมูลผังเมือง กทม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

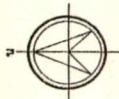
ตารางที่ ๑ การใช้ทรัพยากรในพื้นที่โรงเรียนมัธยมศึกษาของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๒
หน่วย : ไร่

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ก่อสร้าง	พื้นที่ก่อสร้าง	พื้นที่อาคาร	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	อาคารเรียน	อาคารอเนกประสงค์	รวม
พื้นที่	1,449.11	42.57	16.00	27.50	25.02	22.42	206.80	2,569.13	3,672.70	8,031.25						
รอยต่อของแนว	18.04	0.53	0.20	0.34	0.31	0.28	2.58	31.99	45.73	100						
รอยต่อของเขต	3.67	0.11	0.04	0.70	0.06	0.06	0.54	6.50	9.30	20.33						
บางเขน	581.21	0.08	6.00	2.10	22.25	28.50	115.15	2,426.96	5,135.38	8,325.63						
รอยต่อของแนว	6.98	0.10	0.07	0.03	0.27	0.34	1.38	29.15	61.68	100						
รอยต่อของเขต	1.47	0.02	0.01	0.005	0.06	0.07	0.29	6.14	13.00	21.07						
บางพลี	366.70	10.42	11.75	-	13.38	53.02	26.84	91.97	2,474.67	3,048.75						
รอยต่อของแนว	12.03	0.34	0.38	-	0.44	1.74	0.88	3.02	81.17	100						
รอยต่อของเขต	0.93	0.03	0.03	-	0.03	0.13	0.07	0.23	6.26	7.72						
บางบัวทอง	309.00	9.51	-	-	18.07	35.48	35.75	253.94	2,680.12	3,321.88						
รอยต่อของแนว	9.30	0.29	-	-	0.54	1.07	1.08	7.64	80.08	100						
รอยต่อของเขต	0.78	0.02	-	-	0.05	0.09	0.09	0.64	6.73	8.41						
บางนา	1,587.50	63.17	31.75	1.25	61.08	13.26	123.81	1,101.98	5,928.07	8,911.87						
รอยต่อของแนว	17.81	0.71	0.36	0.01	0.68	0.16	1.39	12.36	66.92	100						
รอยต่อของเขต	4.02	0.16	0.08	0.09	0.15	0.04	0.31	2.80	15.01	22.55						
คลองขวาง	516.74	8.73	22.63	3.31	8.00	7.60	14.08	17.25	1,708.53	2,306.87						
รอยต่อของแนว	22.40	0.38	0.98	0.14	0.35	0.33	0.61	0.75	74.06	100						
รอยต่อของเขต	1.31	0.02	0.06	0.08	0.02	0.02	0.04	0.04	4.32	5.84						
บางแคเหนือ	818.77	28.51	23.25	4.87	26.25	-	95.19	252.42	4,314.49	5,563.75						
รอยต่อของแนว	14.72	0.51	0.42	0.09	0.47	-	1.71	4.54	77.54	100						
รอยต่อของเขต	2.07	0.07	0.06	0.012	0.07	-	0.24	0.64	10.92	14.08						
รวม	5,629.03	170.99	111.38	39.03	174.05	160.28	617.62	6,713.65	25,893.96	39,510						
	14.25	0.43	0.28	0.10	0.44	0.41	1.56	16.99	65.54	100						

ที่มา: การสำรวจและข้อมูลของขังเมือง กรุงเทพมหานคร

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน

บริเวณพื้นที่สีเขียวและรับคอกอง กทม.



ขนาดส่วน 1 : 4



แผนที่ 12

แผนการใช้ที่ดินพื้นที่สีเขียว พ.ศ. 2532

- พืชสวน
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ
- สวนสาธารณะ

ที่มา: การขยายตัวของเมือง กทม.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยพื้นที่พักอาศัยจะขยายตัวตามแหล่งถิ่นฐานเดิมที่อยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำ และมีอีกบางส่วนกระจายตัวเกาะอยู่ตามริมถนนสายต่าง ๆ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พักอาศัยนี้ส่วนหนึ่งเป็นการเข้าไปแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม

สรุปลักษณะพื้นฐานของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่มีเป้าหมายเด่นชัด เพื่อเป็นแหล่งผลิตพืชผลทางการเกษตร โดยรัฐได้ออกกฎหมายเพื่อป้องกันการขยายตัวของเมือง มิให้เข้าไปรุกล้ำหรือแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงมีความอุดมสมบูรณ์อยู่ เมื่อปี พ.ศ. 2525 และจากการศึกษาในปี 2531 ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีมากที่สุด คือ ประมาณ 65 % ของพื้นที่ แต่ในขณะเดียวกันพื้นที่เกษตรนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบลดลงตลอดเวลา ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกลับมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด และสำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากข้อกำหนดของกฎหมายที่กวดขันการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว จนเป็นเหตุให้การเจริญเติบโตของเมืองแผ่เข้าสู่พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่พักอาศัยได้เข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งถือได้ว่าเป็นขั้นตอนแรกของการพัฒนาไปสู่เมือง

ด้านประชากร ประชากรส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเกษตรกรรม และอัตราการเจริญเติบโตของประชากรเฉลี่ยปีละ 5 % ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อหัว ในลักษณะที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น สภาพเศรษฐกิจของประชากรในพื้นที่จึงอยู่ในระดับที่ค้ำคั่น

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ต่าง ๆ ที่มีอยู่ในพื้นที่ เพื่อให้ความสะดวกสบายและรวดเร็วแก่ประชากร ไม่ว่าจะเป็นการคมนาคมทางบกคือถนนรถไฟ หรือการคมนาคมแม่น้ำ ลำคลอง ล้วนมีโครงข่ายกระจายอย่างทั่วถึงในพื้นที่ และสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่เขตเมืองหรือออกสู่เขตปริมณฑลนอกเมืองได้

สำหรับไฟฟ้ามิใช้ในทุกหมู่บ้าน ประปามีโครงข่าย ท่อขนาดใหญ่ (300 มิลลิเมตร) ให้บริการอยู่ริมถนนสายสำคัญ ๆ ส่วนประชาชนที่อาศัยอยู่ตามริมแม่น้ำลำคลองก็สามารถให้แหล่งน้ำดังกล่าวในการอุปโภคบริโภค การบริการเก็บขยะ รถขยะเข้าไปให้บริการทุกพื้นที่ที่มีถนนให้รถขยะวิ่งบริการได้ ส่วนบริเวณชุมชนริมแม่น้ำลำคลองที่รถขยะไม่สามารถเข้าไปให้บริการได้

ประชาชนก็ใช้แม่น้ำคลองเป็นที่พักขยะ นอกจากนั้นแม่น้ำลำคลองยังทำหน้าที่ในการระบายน้ำฝน และน้ำทิ้งจากการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อีกด้วย ส่วนสถานที่สำคัญ คือ วัด และสถานที่ศึกษา คือ โรงเรียนมีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ สถานพยาบาลมีเพียงศูนย์สาธารณสุข 3 ศูนย์ ไม่มีสถานพยาบาลขนาดใหญ่มีอยู่ในพื้นที่นี้เลย



บทที่ 4

ผลการศึกษา

4.1 สภาพพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ย่อมมีศักยภาพในการเป็นแหล่งผลิตพืชผลทางการเกษตร เพราะเหตุผลประการหนึ่งในการกำหนดพื้นที่สีเขียวนี้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์ต่อการเกษตร จึงจะต้องมีปัจจัยสำคัญที่แสดงให้เห็นถึงศักยภาพที่แท้จริงในการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

4.1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

4.1.1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

พื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครที่เรียกว่า บริเวณที่ราบลุ่มน้ำตอนล่าง หรือบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากน้ำ ที่เกิดจากการพัดพาของตะกอนดินเหนียวปนทรายเล็กน้อย สามารถกักน้ำได้ดีเมื่อน้ำแห้ง และเป็นบริเวณที่มีโครงข่ายเส้นทางน้ำหนาแน่น ทั้งลำน้ำ คูคลอง และลำประโดงหลายสายที่มาจากการขุดและโดยธรรมชาติ

4.1.1.2 ลักษณะของดิน

กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง ดินเป็นดินที่เกิดจากการตกตะกอนของน้ำทะเลในอ่าวไทย ซึ่งชั้นลงตลอดเวลามสุมกับตะกอนดินที่ถูกพัดพามาจากภาคเหนือของประเทศนำมาทิ้งไว้ขณะน้ำท่วม ดินอยู่ในสภาพอ่อนถึงอ่อนมาก พร้อมทั้งจะไหลและยุบตัวได้มากเมื่อมีแรงมากระทบ ส่วนในเนื้อดินมีปริมาณน้ำอยู่ในอัตราส่วนสูงมาก

(แผนที่ 13)

สมรรถนะดินในพื้นที่ศึกษา

หมายเลข	ชนิดของดิน	คุณสมบัติ	ชั้นความเหมาะสม
7	ดินชุดบางกอก	เหมาะสมที่สุดสำหรับปลูกข้าว	P-I
9	ดินชุดบางเลน	เหมาะสมสำหรับปลูกข้าว ไม่เหมาะสมในการปลูกพืชไร่	P-I
21	ดินชุดบางเขน	เหมาะสมสำหรับปลูกข้าว และสามารถปลูกผักและพืชไร่ได้	P-I
14	ดินชุดธนบุรี	เหมาะสมที่สุดสำหรับสวนผักและสวนผลไม้	P-UE

ชั้นความเหมาะสมที่ดิน (P-I) ดินในชั้นนี้มีความเหมาะสมที่สุดในการปลูกข้าว เป็นดินที่มีชั้นความลึก ลักษณะของเนื้อดินเป็นดินร่วนปนดินเหนียวถึงดินเหนียว มีการระบายน้ำค่อนข้างเร็ว สภาพพื้นที่ราบเรียบ ผลผลิตของข้าวสูงข้อชิดคั่นในการดำเนินการมีน้อยมาก ดินที่จัดอยู่ในชั้นนี้ได้แก่ดินชุดบางกอก ดินชุดบางเลน และดินชุดบางเขน

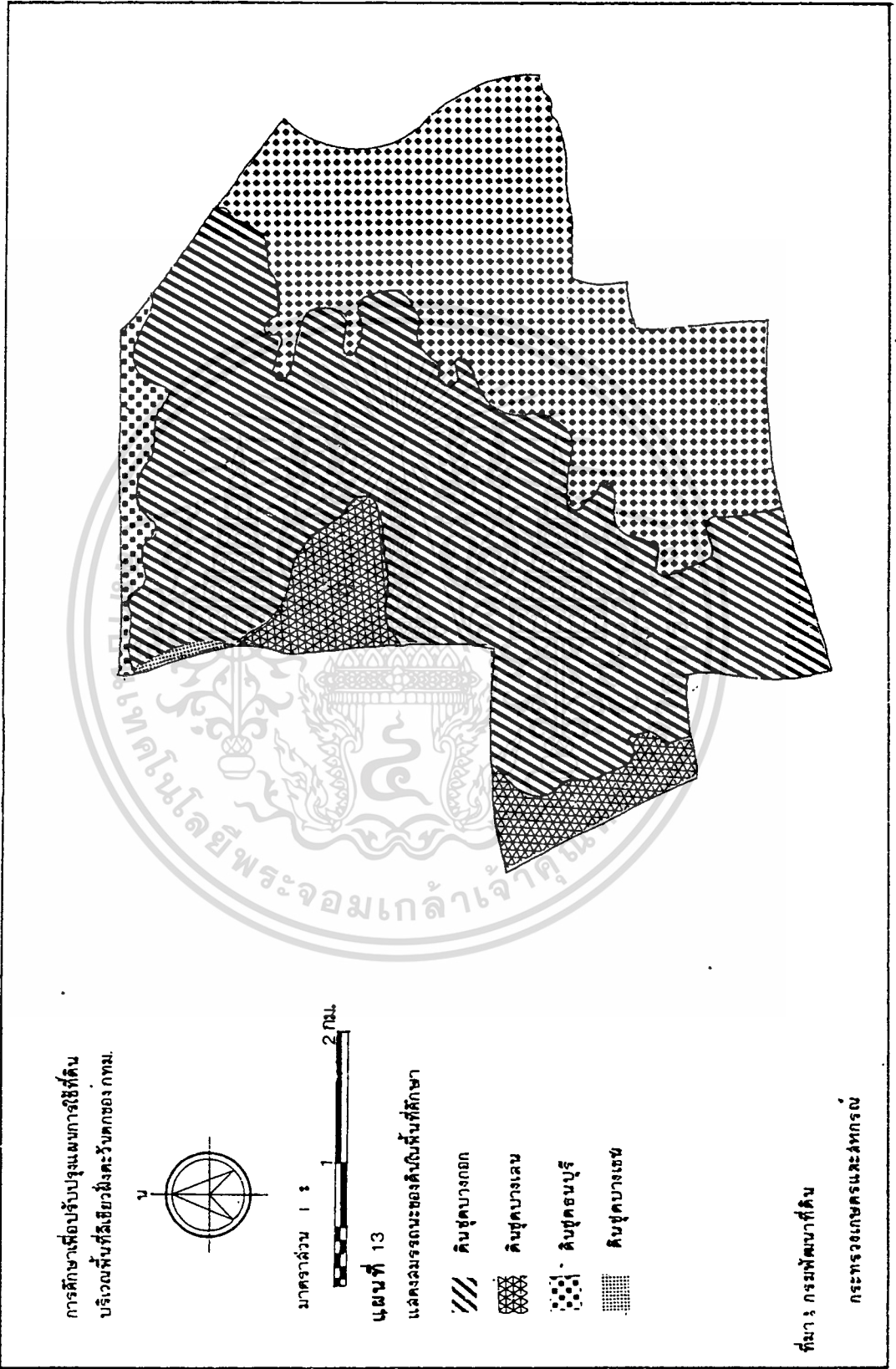
ชั้นความเหมาะสมที่ดิน (P-UE) เป็นดินลักษณะของเนื้อดินเป็นดินเหนียว การระบายน้ำเร็วสภาพพื้นที่ราบเรียบ เนื่องจากเป็นดินที่ยกร่องใช้ปลูกไม้ผลและทำสวนผัก เป็นลักษณะพื้นที่ที่มีข้อชิดคั่นในการทำข้าว ดินที่อยู่ในชั้นนี้ได้แก่ดินชุดธนบุรี

สมรรถนะของดินมีความเหมาะสม สามารถทำการเกษตรทั้งปลูกข้าว ทำสวนผักและสวนผลไม้ได้

4.1.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ

กรุงเทพมหานครมักจะมีปัญหาเมื่อถึงฤดูฝน เพราะน้ำมักท่วมอยู่เสมอซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครจากรายที่ 9 สถิติปี 2526 - 2531 เฉลี่ยแล้วมีฝนตกประมาณปีละ 131 วัน เป็นปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยปีละ 1,699.2 มิลลิเมตร ปีที่มีฝนตกมากที่สุดอยู่ในปี พ.ศ. 2526 มีปริมาณน้ำฝนถึง 2,129.5 มิลลิเมตร อนึ่งปกติในเขตกรุงเทพมหานครฝนจะตกชุกมากในเดือนกันยายนและเดือนตุลาคม แต่ พ.ศ 2526 สถิติปริมาณน้ำฝนเดือนสิงหาคมสูงสุดถึง 574.5 มิลลิเมตร นับว่าสูงสุดในรอบ 10 ปีดังกล่าว ฤดูฝนเป็นฤดู

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 9 แสดงปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันที่ฝนตกในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2526-2531

ปี	มค.	กพ.	มีค.	เมษ.	พค.	มิย.	กค.	สค.	กย.	ตค.	พย.	ธค.	รวม
2526 AMT.	.3	1	29.0	0	47.7	131.4	230.2	574.5	453.8	487.2	131.8	15.6	2129.5
M-DAY	1	0	2	0	11	16	16	29	27	24	13	2	141
2527 AMT.	.6	12.9	33.9	52.9	184.0	130.9	239.8	93.2	331.2	292.8	25.8	1	1398.0
M-DAY	1	1	3	5	12	21	20	20	20	16	4	0	123
2528 AMT.	18.7	5.5	11.3	60.6	174.0	90.5	143.0	134.6	337.6	375.8	17.1	.0	2368.7
M-DAY	1	2	1	7	21	14	18	18	25	20	10	0	135
2529 AMT.	.0	5.9	.0	36.2	504.5	72.1	155.4	201.7	357.6	330.0	134.0	10.1	1807.5
M-DAY	0	1	0	6	16	12	18	21	21	23	4	2	124
2530 AMT.	.7	1	41.4	54.4	145.7	286.4	31.9	49.9	433.5	217.2	109.2	.0	1370.3
M-DAY	1	0	1	7	11	14	13	13	19	16	15	0	110
2531 AMT.	.0	96.5	2.7	139.3	394.4	99.7	177.8	315.0	487.4	380.3	380.3	.0	2097.3
M-DAY	0	6	2	7	24	15	18	25	18	16	16	0	136

ที่มา : กองภูมิอากาศ กรมอุตุนิยมวิทยา

หมายเหตุ AMT = AMOUTH = ปริมาณน้ำฝน

M-DAY = MAIN DAY = จำนวนวันที่ฝนตก

ที่มา : กองภูมิอากาศ กรมอุตุนิยมวิทยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มีผลต่อการเพาะปลูก และน้ำฝนที่ตกในกรุงเทพมหานครมีปริมาณเพียงพอในการทำการเกษตร ปริมาณน้ำฝนที่ตกมากเมื่อลงสู่พื้นที่ก็สามารถระบายได้ในเวลาไม่นาน เนื่องจากมีลำน้ำ คลอง และลำประโดงมากมาย เป็นตัวระบายน้ำลงสู่แม่น้ำต่อไป

กรุงเทพมหานครได้รับเพียงปลายลมหนาวที่พัดมาจากจีนและมองโกเลีย จึงไม่หนาวเย็นนัก ฤดูร้อนอากาศร้อนอบอ้าว ซึ่งสภาพอากาศเป็นตัวเลือกประเภทพืชผลที่ผลิต และพืชผลที่เกษตรกรผลิตในปัจจุบันก็ไม่ได้รับผลกระทบจากสภาพภูมิอากาศในฤดูหนาวหรือฤดูร้อน แต่อย่างใด

4.1.2 แหล่งน้ำเพื่อเกษตรกรรม

ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีโครงข่ายของ คลอง ลำประโดง ค่อนข้างหนาแน่น ที่เอื้อประโยชน์เพื่อการชลประทานและยังใช้ประโยชน์เพื่อการอุปโภคและบริโภคอีกด้วย ดังนั้นคุณภาพของน้ำในคลองดังกล่าว จึงจะต้องมีคุณภาพที่เหมาะสมกับการนำไปใช้ประโยชน์โดยคุณภาพน้ำที่เหมาะสมสำหรับเกษตรกรรม มีลักษณะดังนี้

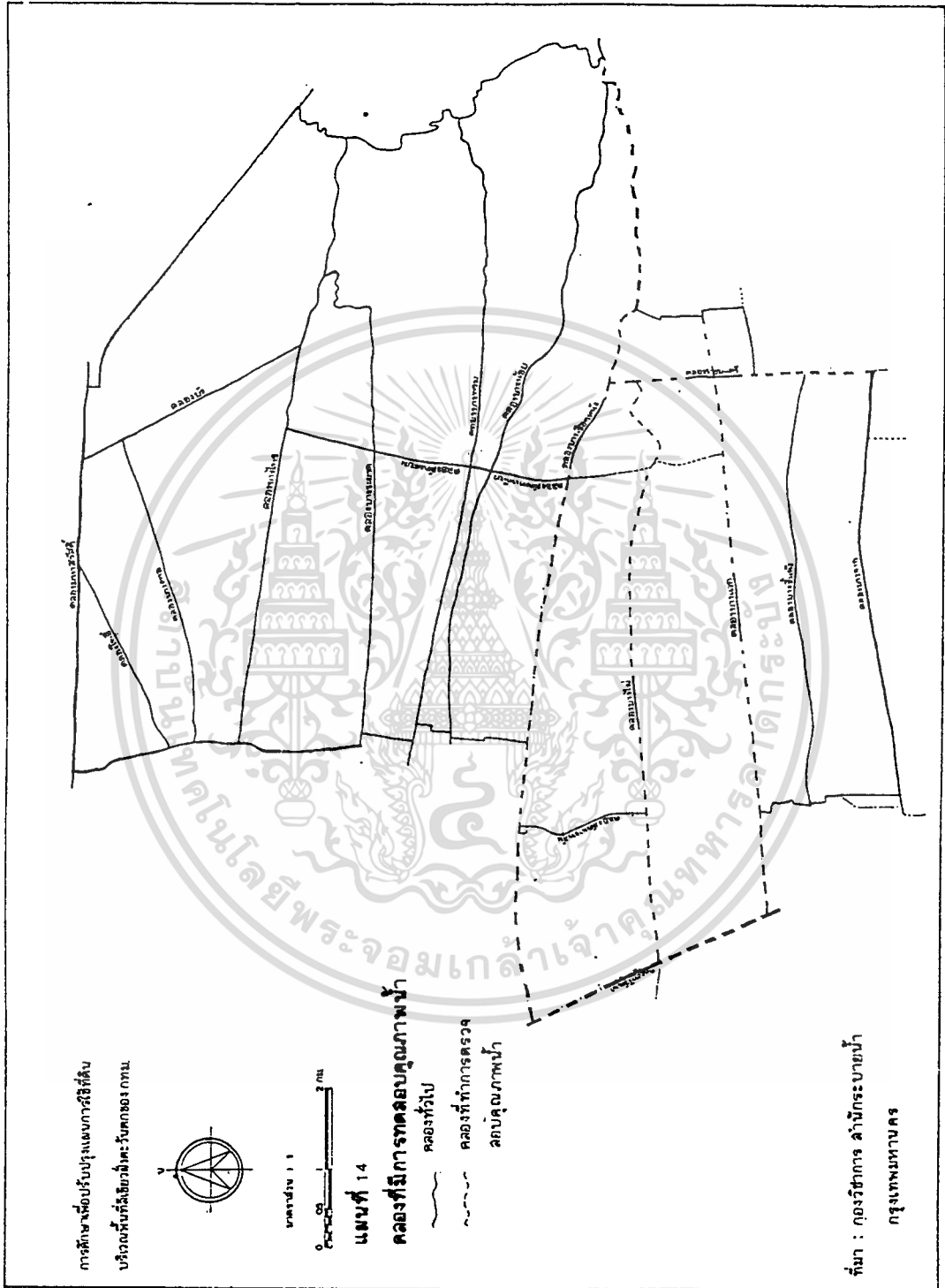
pH คือ ปริมาณความเป็นกรดด่าง อยู่ระหว่าง 0.6-8.5 BOD คือ ปริมาณออกซิเจนที่จุลชีพใช้ในการย่อยสลายต่ำกว่า 8 ppm. SS คือ ปริมาณตะกอนที่แขวนลอยอยู่ในน้ำต่ำกว่า 100 ppm. ซึ่งกำหนดมาตรฐานโดยกองมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักงานสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ตารางที่ 10 คุณภาพน้ำคลองในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2531

คลอง	pH.	BOD	ss. (mg/l)	สี
คลองทวีวัฒนา	7.26	4.7	24	สีธรรมชาติ
คลองบางแวก	7.46	8.7	32	สีน้ำตาล
คลองบางเชือกหนัง	7.25	4.7	27	สีธรรมชาติ
คลองบางไผ่	7.22	5.5	26	สีธรรมชาติ
คลองราชมนตรี	7.20	5.5	27	สีธรรมชาติ

ที่มา : กองวิชาการ สำนักงานระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

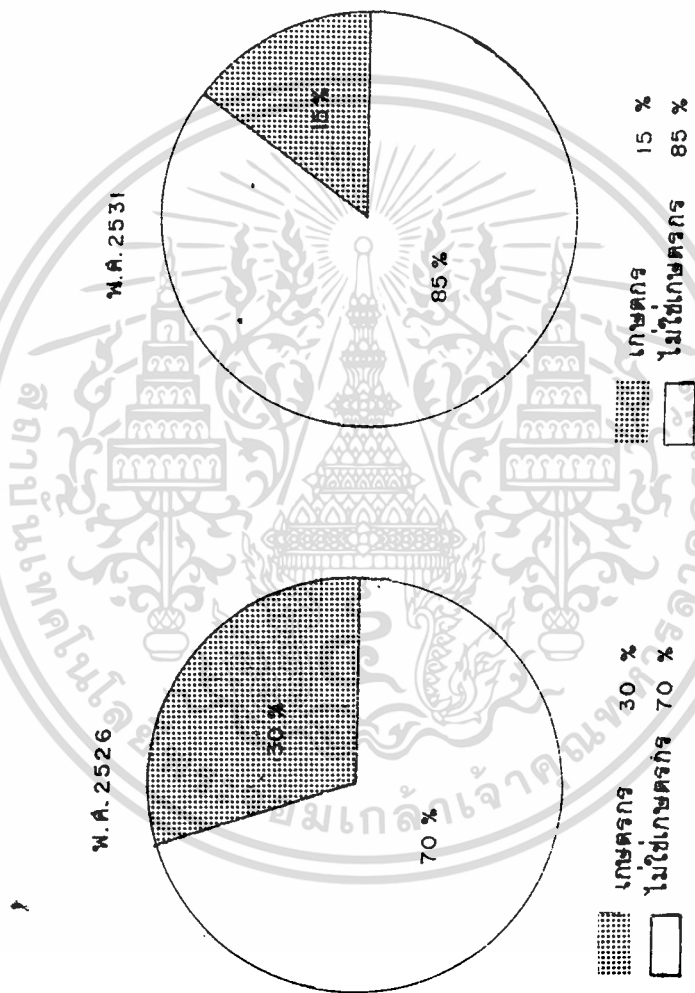
ผลการศึกษา คุคลองน้ำยังคงมีคุณภาพดี สูงกว่าระดับมาตรฐานทุกสาย (ดูแผนที่ 14) คลองที่ทำการทดสอบเป็นคลองในเขตภาษีเจริญ สำหรับคลองในเขตคลองชั้นซึ่งอยู่ทางเหนือขึ้นไป ย่อมจะมีคุณภาพน้ำที่ดีกว่า เนื่องจากเป็นคลองที่อยู่ต้นน้ำขึ้นไป ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมริมคลองไม่ว่าจะเป็นสวนผักสวนผลไม้ หรือสวนดอกไม้ จะสามารถอาศัยน้ำในคลองเป็นหลักในการประกอบอาชีพได้ (แผนที่ 13)

นอกจากนั้นคลองต่าง ๆ เหล่านี้ยังใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมอีกด้วย โดยประชากรดั้งเดิมของพื้นที่ที่อาศัยอยู่ตามริมแม่น้ำลำคลองยังต้องพึ่งพาคลองเป็นเส้นทางสัญจรและการขนส่ง ผู้โดยสารทางน้ำเหล่านี้ส่วนใหญ่ใช้ระบบเรือหางยาว โดยมีธนบุรีมีบริการเรือหางยาว 12 เส้นทาง และเข้าไปให้บริการอยู่ในพื้นที่ศึกษา 7 เส้นทาง คือ คลองโกย - ประตูน้ำฉิมพลี, มหาธาตุ - บางระมาด, ท่าช้าง - บางใหญ่, ท่าช้าง - บางเขิน, ท่าเตียน - บางน้อย, ปากคลองตลาด - บางแวก, สะพานพุทธ - บางแวก และสะพานพุทธ - วัดเลา ส่วนที่เหลืออีก 6 เส้นทาง กระจายตัวอยู่เพื่อให้บริการเฉพาะภายในฝั่งธนบุรีเสีย 4 เส้นทาง โดยผ่านคลองต่าง ๆ เช่น คลองภาษีเจริญ บางแวก, อันไต้แก่ เส้นทาง บางแค - บางแวก วัดม่วง - วัดนิมมานรดี, หนองแขม - กระทู้มแบน และพระประแดง - สาธุประดิษฐ์ คลองจึงเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่ติดต่อระหว่างพื้นที่ศึกษากับกรุงเทพมหานคร เกษตรกร และพ่อค้าคนกลางส่วนใหญ่ก็ใช้เป็นเส้นทางลำเลียงผลผลิตทางการเกษตรมายังแหล่งผู้บริโภคได้สะดวกรวดเร็ว¹

4.1.3 ลักษณะของเกษตรกร เกษตรกรเป็นกลุ่มประชากรสำคัญของพื้นที่ศึกษา เพราะเป็นผู้สร้างผลผลิตทางการเกษตรให้กับพื้นที่ เกษตรจึงมีบทบาทโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในพื้นที่ศึกษาเกษตรกรส่วนใหญ่เป็นคนดั้งเดิมในท้องถิ่น เป็นเกษตรกรที่ค่อนข้างมีอายุ ระดับการศึกษา จบภาคบังคับ (ป.4) การประกอบอาชีพเกษตรกรนั้นได้รับความรู้ที่ตกทอดกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ ดังนั้นเกษตรกรก็ยังคงทำการเกษตรกรรมต่อไป เพราะไม่มี

¹ กิ่งเพชร ลิ้มหาชีวะ, "การศึกษาศักยภาพของคลองเพื่อการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมเมืองของกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง (บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.)

แผนภูมิ 2 แสดงจำนวนครั้งเรียนเกษตรและไม่ใช้เกษตรกร



ที่มา : งานเกษตร สำนักงานเขตคลังขึ้นและเขตภาคีเจริญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของพื้นที่ศึกษาทำให้เกษตรกรส่วนใหญ่ขาดความมั่นคงในการถือครองที่ดิน

4.1.5 ทัศนคติของเกษตรกรต่อการทำเกษตรกรรม

เนื่องจากอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพดั้งเดิมของคนไทย มีลุ่มน้ำเจ้าพระยาเป็นแหล่งผลิตทางการเกษตรเป็นจำนวนมากศาลให้กับประเทศ กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศที่ตั้งอยู่สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีพื้นที่เหมาะสมเพื่อการเกษตรกระจายอยู่โดยทั่วไป เมื่อกรุงเทพมหานครเจริญเติบโตเกิดการพัฒนารอบนอกศูนย์กลางเมือง ขยายตัวสู่พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง จนปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลือเพียง 11 เขต อยู่ในเขตชั้นกลาง 5 เขต เขตชั้นนอก 6 เขต ซึ่งยังคงถูกรุกล้ำโดยการกลายเป็นเมืองหลวงในเขตภาษีเจริญ² และเขตราชบุรีบูรณะ³ ซึ่งเป็นเขตชั้นกลางที่ยังคงเหลือพื้นที่เกษตรกรรมได้ปรากฏว่า อาชีพเกษตรกรรมยังคงเป็นอาชีพดั้งเดิมที่เกษตรกรมีความถนัดและทำมานานแล้ว จึงไม่มีความรู้ในการประกอบอาชีพอย่างอื่นให้ได้ดีกว่านี้ เกษตรกรบางส่วนเริ่มมีความต้องการเปลี่ยนอาชีพ เนื่องจากต้นทุนในการทำเกษตรกรรมสูงไม่คุ้มค่ารายจ่าย สำหรับความต้องการต่อบุตรหลานนั้นเกษตรกรส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้บุตรหลานประกอบอาชีพเกษตรกรรมเหมือนตน เพราะคิดว่าการประกอบอาชีพประเภทอื่นจะทำให้บุตรหลานมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่า

¹ สัมภาษณ์ นายวิริยะ คล้ายขำ เกษตรอำเภอบางเขนเขตตลิ่งชัน และ นางวรรณภา จันทโรจวงศ์ เกษตรอำเภอกาญจนาภิเษกเขตภาษีเจริญ, วันที่ 24 เมษายน 2530.

² เข็มยศ เจริญวงศ์, "การศึกษาเพื่อวางแผนทาง การวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี : พื้นที่กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523)

³ ภทริยา จิตเอื้ออารีย์, "การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529)

ส่วนในเขตชานเมืองทั้ง 6 เขตยังคงมีการทำเกษตรกรรม ในเขตบางขุนเทียน¹ และเขตหนองแขม² นั้น ปรากฏว่าทัศนคติของเกษตรกรต่อบุตรหลาน ประเภทแรกต้องการให้บุตรหลานทำการเกษตรต่อไป จะเป็นเกษตรกรที่มีที่ดินเป็นทรัพย์สินเดิม ทำให้ลดต้นทุนในการผลิตลงไป ประกอบกับสิ่งเห็นว่าเป็นอาชีพที่ทำกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษและสมรรถนะดินก็ยังคงมีความอุดมสมบูรณ์เพียงพอ ส่วนเกษตรกรประเภทที่สองไม่ต้องการให้บุตรหลานทำการเกษตรต่อไป เนื่องจากเกิดปัญหาต่อขบวนการผลิตมากมาย เช่น ปัญหาน้ำเน่าเสีย ปัญหาศัตรูพืช ปัญหาราคาผลผลิตต่ำ เหล่านี้ทำให้ต้นทุนในการผลิตสูง ผลผลิตที่ได้ไม่คุ้มค่าการผลิต เกษตรกรจึงคิดว่าการให้บุตรหลานประกอบอาชีพอื่นจะมีเกียรติและมีรายได้ดีกว่า

สำหรับพื้นที่สีเขียว ซึ่งอยู่ในเขตภาษีเจริญที่เป็นเขตชั้นกลาง และอยู่ในเขตคลังชั้นที่เป็นเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร เกษตรกรที่อยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมรอบนอกเหล่านี้ ส่วนมากอยู่ภายใต้สถานการณ์เดียวกันซึ่งกำลังถูกอิทธิพลของขบวนการกลายเป็นเมืองเข้าลิดกินพื้นที่เกษตรกรรมให้ค่อย ๆ ลดน้อยลง ฉะนั้นเกษตรกรที่สามารถจะทำการเกษตรต่อไปได้ จะต้องมียี่สิบหรือประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นของตนเอง และมีต้นทุนในการผลิตเพียงพอ อย่างไรก็ตามในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ เกษตรกรส่วนใหญ่ยังเป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตร จึงใช้ต้นทุนในการผลิตสูง และการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดิน เกษตรกรก็ยังคงประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไป เพราะทำกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษจึงเป็นอาชีพที่ถนัด แต่ทัศนคติต่อบุตรหลานนั้นต้องการให้ประกอบอาชีพอย่างอื่นที่มีรายได้ดีกว่า

¹ อัมพัน รุ่งวรรณวงศ์, "การศึกษาเพื่อประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ชานเมืองทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร กรมศึกษาเขตบางขุนเทียน." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526)

² รังสรรค์ นันทการรงค์, "การดำเนินงานการรื้อล้างพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองกรุงเทพมหานคร กรมการศึกษาเขตหนองแขม." (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531)
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ขึ้นด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.6 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของ

กรุงเทพมหานครมีเนื้อที่ 63,216 ตารางกิโลเมตร หรือ 39,510 ไร่ มีพื้นที่เกษตรกรรมในปี พ.ศ. 2531 อยู่ 21,671 ไร่ ซึ่งมีอยู่ประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด จากตารางที่ 12 ปรากฏว่าบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกนี้ ได้สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเฉลี่ยต่อปี 3,135 ไร่ โดยช่วงฉิมพลีเป็นช่วงที่มีการสูญเสียถึง 1,255 ไร่ต่อปี แขวงบางระมาดสูญเสีย 671 ไร่ต่อปี แขวงบางพรหมมีการสูญเสียน้อยที่สุดคิดเฉลี่ย 112 ไร่ต่อปี ซึ่งเมื่อถึงการเปลี่ยนแปลงโดยเทียบจากพื้นที่เกษตรกรรมเดิมในช่วงปี 2526 - 2531 ปรากฏว่าพื้นที่เกษตรกรรมลดลงประมาณ 45 % ในช่วงฉิมพลีมีเปอร์เซ็นต์ลดลงถึง 68 % แขวงบางระมาด 50 % ส่วนแขวงบางพรหมซึ่งเป็นช่วงที่สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเฉลี่ยต่อปีน้อยที่สุดมีเปอร์เซ็นต์ลดลง 17 %

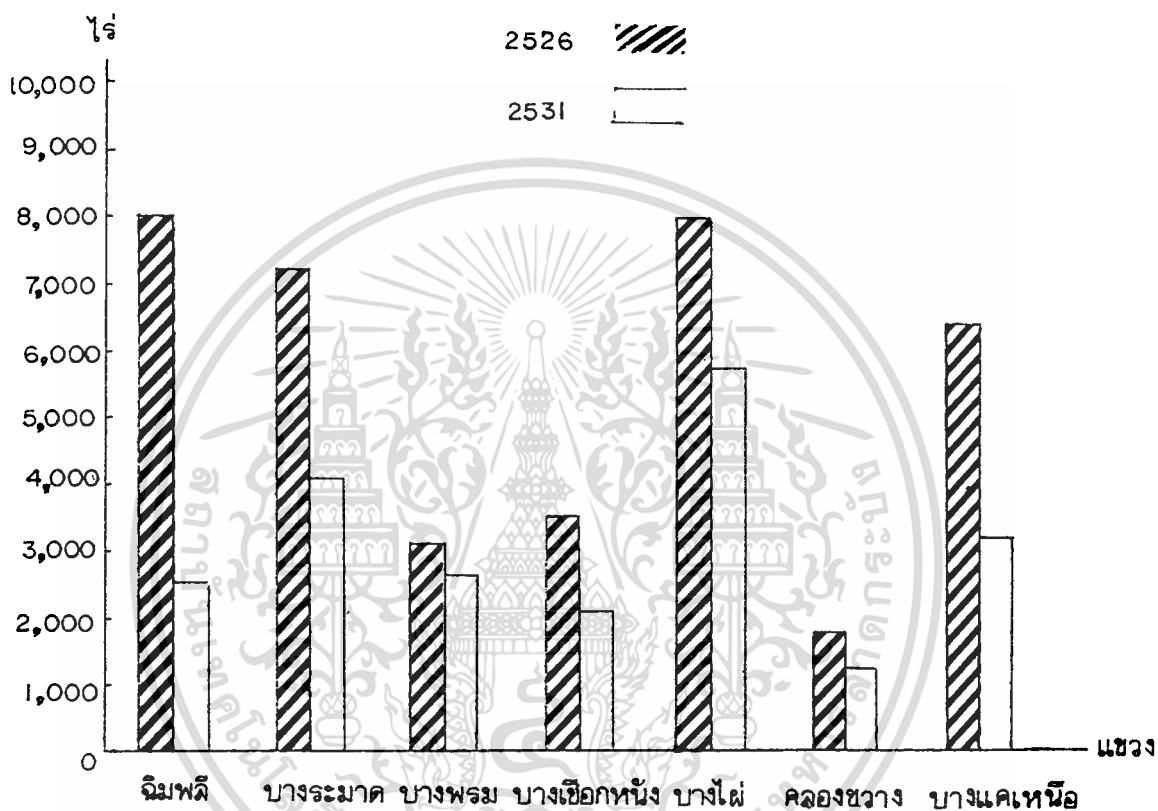
ตารางที่ 12 พื้นที่เกษตรกรรมรายแขวง ปี พ.ศ. 2526-2531

แขวง	2526		2531		การเปลี่ยนแปลงจำนวน (ไร่)	การเปลี่ยนแปลงลดลง จากพท. เดิม(%)	พื้นที่เปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยต่อปี
	จำนวนไร่	%	จำนวนไร่	%			
ฉิมพลี	8,804	20.59	2,527	11.66	6,277	68.55	1,255
บางระมาด	7,507	21.36	4,150	19.15	3,357	50.20	671
บางพรหม	3,142	8.05	2,580	11.91	562	17.89	112
บางเขิน	3,315	8.50	2,140	9.87	572	35.44	114
บางไผ่	7,943	20.36	5,775	26.65	1,168	27.29	234
คลองขวาง	1,899	4.87	1,327	6.12	572	30.12	114
บางแคเหนือ	6,347	16.27	3,172	14.64	3,175	50.02	635
รวม	33,197	100	21,671	100	11,526	47.45	3,135

ที่มา : งานเกษตร สำนักงานเขตภาษีเจริญ และตลิ่งชัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิ 3 กราฟแสดงพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526 - 2531



ที่มา : งานเกษตร ดำเนินงานเขตคลังชั้นและเขตภาษีเจริญ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ประเภทของพืชผลทางการเกษตรมี 4 ประเภท คือ ไม้ผล พืชผัก ไม้ดอก ที่นา และยังมีพื้นที่บางส่วนสำหรับเลี้ยงสัตว์น้ำอีกด้วย การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมจากปี พ.ศ. 2526-2531 ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งประเภทของพืชผล ไปดังตารางต่อไปนี้

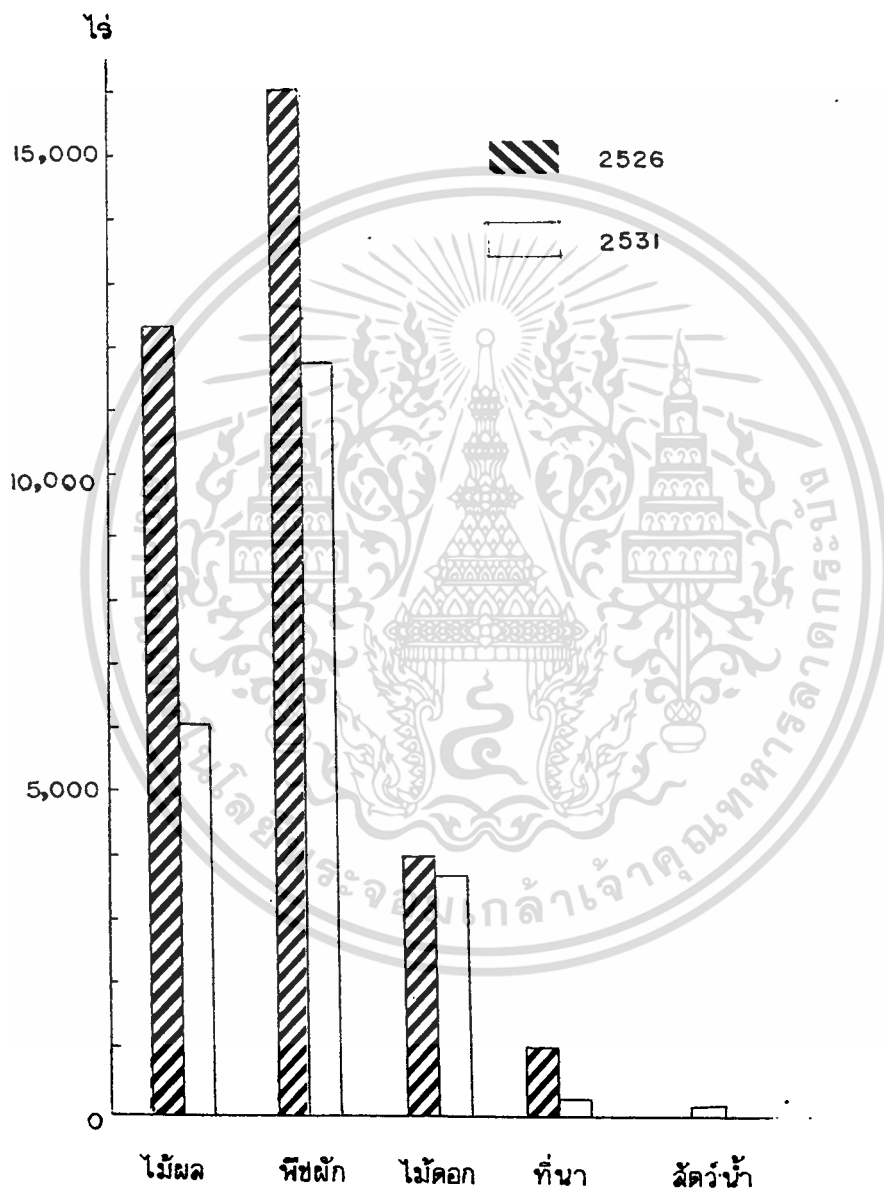
ตารางที่ 13 ประเภทพืชเกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526-2531

ผลผลิต	2526		2531		การเปลี่ยนแปลง ของพื้นที่	การเปลี่ยนแปลง จากพื้นที่เดิม	พื้นที่เปลี่ยนแปลง โดยเฉลี่ย
	จำนวน (ไร่)	%	จำนวน (ไร่)	%			
ไม้ผล	12,215	36.80	6,071	28.01	-6,144	-53.30	1,229
พืชผัก	16,057	48.37	11,739	54.17	-4,317	-37.46	-864
ไม้ดอก	3,935	11.85	3,698	17.06	-237	-2.06	-47
ที่นา	990	2.98	105	.48	-885	-7.68	-177
สัตว์น้ำ	-	-	58	.27	+58	+0.50	+12
รวม	33,197	100	21,671	100	+11,525	100	2,305

ที่มา : งานเกษตร สำนักงานเขตภาษีเจริญและเขตคลองตัน

จากตารางที่ 13 ปรากฏว่าไม้ผลมีการเปลี่ยนแปลงลดลงมากที่สุด คือ 53.30 % ในขณะที่พืชผักมีการเปลี่ยนแปลงลดลงรองลงมา 37.46 % สำหรับสัตว์น้ำมีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย คือ 0.50 % ซึ่งนับเป็นการผลิตประเภทเดียวที่มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

แผนภูมิ 4 กราฟแสดงประเภทพืชเกษตรกรรมในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2526 - 2531



ที่มา : งานเกษตร สำนักงานเขตคลองสานและเขตภาษีเจริญ

สรุปสภาพพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีประมาณ 65 % ซึ่งนับเป็นจำนวนมากที่สุดในพื้นที่ศึกษา แต่ปรากฏว่าจนถึงปัจจุบันพื้นที่เกษตรกรรมในปี 2526-2531 ในทุกแขวงกลับมีจำนวนลดลงเฉลี่ยปีละ 3,469 ไร่ ซึ่งเป็นการลดลงจากพื้นที่เดิมในปี 2526 ถึง 45 % หรือเกือบครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมด แล้วในขณะเดียวกันปรากฏว่าผลผลิตทุกประเภททั้งไม้ผล นิ้ชผัก ไม้ดอกไม้ประดับ ที่นา มีจำนวนลดลง มีเพียงสัตว์น้ำที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้นซึ่งก็มีเพียง 58 ไร่ 0.27 % ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในปี 2531 เท่านั้น แต่เมื่อศึกษาถึงลักษณะสภาพของพื้นที่ผลิตล้วนเอื้ออำนวยต่อการผลิต ไม่ว่าจะเป็นสภาพภูมิอากาศ ภูมิประเทศ สมรรถนะที่ดิน ปริมาณน้ำฝน ตลอดจนโครงข่ายแม่น้ำลำคลองที่กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ซึ่งเป็นแหล่งน้ำที่สำคัญทางการเกษตร และคุณภาพน้ำยังเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม (ดูตารางที่ 13) ทำให้เกษตรกรสะดวกในการใช้ประโยชน์ต่อการอุปโภคบริโภค นอกจากนี้เกษตรกรที่อาศัยอยู่ตามริมแม่น้ำลำคลองยังสามารถนั่งเรือล่องเป็นเส้นทางสัญจรและการขนส่งด้วย

การสัญจรทางน้ำให้ความสะดวกในบริเวณที่ไม่มีระบบถนนที่ติดต่อกับบริเวณริมแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ ผู้โดยสารส่วนใหญ่ใช้ระบบเรือหางยาวซึ่งเข้าไปให้บริการอยู่หลายเส้นทางจากจำนวนบริการเรือหางยาวทั้งหมด 12 เส้นทาง จึงนับว่าคลองเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่สำคัญในการติดต่อระหว่างพื้นที่ศึกษากับกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้เกษตรกรและพ่อค้าคนกลางส่วนใหญ่ได้ใช้ลำคลองเป็นเส้นทางลำเลียงขนส่งผลิตผลทางการเกษตรมายังแหล่งผู้บริโภคอีกด้วย ส่วนการใช้ระบบการคมนาคมทางบกยังมีเป็นจำนวนน้อย โดยใช้รถบรรทุกและรถไฟในการขนถ่ายสินค้า จากการตรวจสอบคุณภาพของน้ำในแม่น้ำลำคลองสายหลัก ๆ ของพื้นที่นั้นปรากฏว่าอยู่ในระดับมาตรฐานที่เหมาะสมต่อการเกษตรกรรม

สำหรับเกษตรกรที่อยู่ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปรากฏว่ามีแนวโน้มลดลงเฉลี่ยปีละ 360 ครัวเรือน ประมาณร้อยละ 30 เป็นเกษตรกรที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองอีกประมาณร้อยละ 70 เป็นเกษตรกรที่เช่าที่ดินทำกินและมีระยะเวลาในการเช่าสั้นเพียงปีต่อปีเท่านั้น จำนวนเกษตรกรที่เช่าที่ดินทำกินเป็นเปอร์เซ็นต์มากขึ้น ทำให้เป็นผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการลดลงของเกษตรกร เนื่องจาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกษตรกรเหล่านี้มีโอกาสในการตัดสินใจทำหรือไม่ทำเกษตรกรรมได้ตลอดเวลา เพราะพวกเขาไม่มีอำนาจใด ๆ ในการต่อรองการใช้พื้นที่เกษตรกับเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินยังขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของที่ดินอีกด้วย แต่เกษตรกรก็ยังคงเช่าที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรมต่อไป เนื่องจากเป็นอาชีพที่ทำกันมาตั้งแต่บรรพบุรุษ จึงไม่มีความสามารถในการประกอบอาชีพอย่างอื่น อย่างไรก็ตามเกษตรกรเหล่านี้ไม่ต้องการให้บุตรหลานประกอบอาชีพเกษตรกรรมอีกต่อไป หากแต่ต้องการให้ประกอบอาชีพอย่างอื่นที่มีเกียรติและรายได้ดีกว่า จึงกล่าวได้ว่าพื้นที่เกษตรกรรมมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงแบบลดลง สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมที่ถาวรนั้นจะเป็นพื้นที่ที่เกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดินเองและสามารถตกทอดต่อไปถึงลูกหลานได้

4.2 หมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

4.2.1 สภาพการลงทุนของนักพัฒนาที่อยู่อาศัย

4.2.1.1 จำนวนหมู่บ้านจัดสรร

พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณชานเมือง เป็นบริเวณที่ถูกกรุกกล้าโดยขบวนการกลายเป็นเมือง จึงเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มต่อการพัฒนาในอนาคต นักลงทุนในสาขาต่าง ๆ ทั้งนักลงทุนที่อยู่อาศัย นักลงทุนอุตสาหกรรม ต่างได้จับตามองและเข้าครอบครองพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้ แต่บัญญัติกรุงเทพมหานครได้ออกบังคับใช้ห้ามก่อสร้างคัดแปลงอาคารเหล่านี้ จึงคงเหลือเพียงอุตสาหกรรมที่พักอาศัยเท่านั้นที่สามารถพัฒนาได้และในขณะเดียวกันการขยายตัวของประชากรออกสู่พื้นที่ชานเมือง ทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมที่พักอาศัยและกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ตามสถิติการขออนุญาตจัดสรรพื้นที่พักอาศัยในปี พ.ศ. 2526-2531 ซึ่งปรากฏในตารางที่ 14 ดังนี้

ตารางที่ 14 จำนวนบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจดทะเบียนเพิ่ม จำแนกรายแขวง ปี 2526-2531

แขวง	2526	2527	2528	2529	2530	2531	รวม
ฉิมพลี	-	2	-	1	4	1	8
บางระมาด	6	4	1	4	14	9	38
บางพรม	-	-	-	-	1	-	1
บางเชือกหนัง	1	2	-	-	-	-	3
บางไม้	1	1	-	-	1	4	7
คลองขวาง	-	-	-	-	-	-	-
บางแคเหนือ	1	-	1	-	9	7	18
รวม	9	9	2	5	29	21	75

ที่มา : กองควบคุมการจัดสรร กรมที่ดิน

จากตารางที่ 14 กล่าวได้ว่าการขออนุมัติจัดสรรได้ดำเนินการอยู่ตลอดเวลา ในแขวงระมาดมีการขออนุญาตจัดสรรมากที่สุด คือ 38 โครงการ รองลงมาคือแขวงบางแคเหนือมี 18 โครงการ คลองขวางเป็นแขวงที่ไม่มีการจัดสรรเลย และแขวงบางพรมมีเพียงโครงการเดียว ในปัจจุบันจากการสำรวจสภาพพื้นที่จริงได้ปรากฏว่าหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการมาจนถึงปี 2531 มีทั้งสิ้น 23 แห่ง โดยเรียงลำดับจำนวนโครงการ

1. แขวงฉิมพลี 6 โครงการ
2. แขวงบางแคเหนือ 5 โครงการ
3. แขวงบางระมาด 6 โครงการ
4. แขวงบางไม้ 4 โครงการ
5. แขวงบางเชือกหนัง 2 โครงการ
6. แขวงบางพรม - โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ขวงคลองขวาง	-	โครงการ
รวม	23	โครงการ

ที่มา : จากการสำรวจ

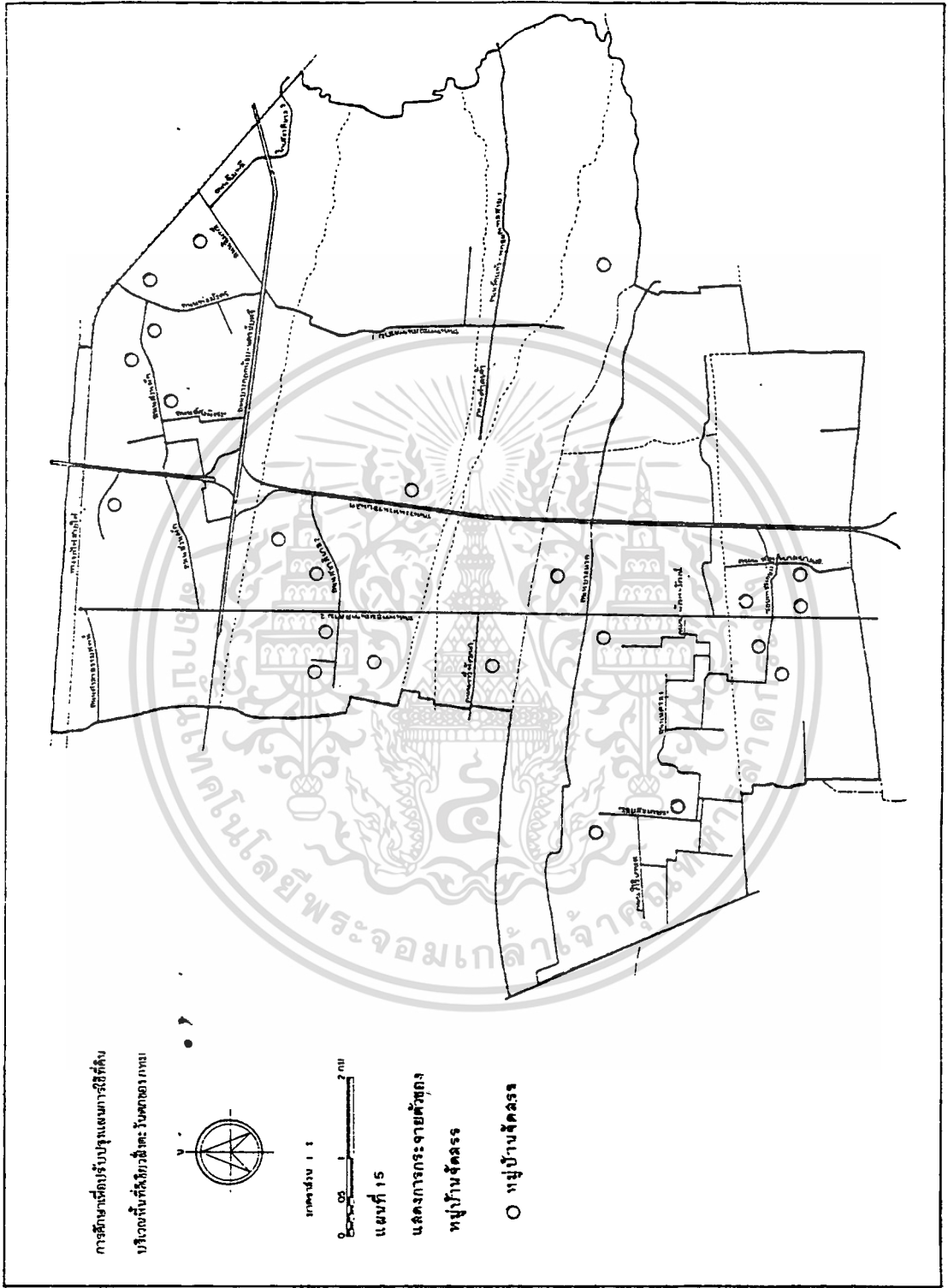
หมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการไปแล้วมีประมาณ 1 ใน 3 ของจำนวนโครงการที่ขอจัดสรร เนื่องจากโครงการบางแห่งทำผิดประเภทไม่ได้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนด หรือบางแห่งได้รับอนุญาตแล้วยังไม่ได้ลงมือดำเนินการ หรือบางแห่งอยู่ในระหว่างการดำเนินการ และมีบางแห่งที่เป็นหมู่บ้านซึ่งดำเนินการก่อนปี พ.ศ.2526 โครงการทั้ง 23 โครงการนี้ล้วนเป็นโครงการที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

4.2.1.2 การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรร

การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 23 โครงการ ได้เกิดตามแนวสองฝั่งถนนสายต่าง ๆ ดังแสดงในแผนที่ 15 ซึ่งตามกฎหมายที่กำหนด ทำให้หมู่บ้านจัดสรรสามารถตั้งเกาะริมถนนต่าง ๆ ได้ โดยมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว หมู่บ้านส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสาธารณูปโภคถึงทั้งไฟฟ้าและน้ำประปา จากการศึกษาพบว่า ในพื้นที่ศึกษามีไฟฟ้าทุกหมู่บ้าน และจากการออกแบบสอบถามพบว่า หมู่บ้านจัดสรรที่ให้บริการน้ำประปาเพราะตั้งอยู่ในบริเวณที่โครงข่ายประปาสามารถให้บริการไปถึง ส่วนหมู่บ้านที่อยู่ห่างจากโครงข่ายบริการน้ำประปา ก็สามารถขุดบ่อศาลาทดแทนได้ ด้านการระบายน้ำในหมู่บ้านจัดสรร จะทำที่ระบายน้ำลงสู่คูคลองที่อยู่ใกล้กับพื้นที่จัดสรร ส่วนขยะมีการบริการในทุกหมู่บ้านเพราะมีถนนที่รถขยะสามารถเข้าออกได้สะดวก

4.2.1.3 ราคาที่ดิน

จากการกำหนดพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครให้มีวัตถุประสงค์ในการสงวนพื้นที่ไว้ทำเกษตรกรรมแต่จากการประเมินราคาที่ดินของรัฐที่กระทำทุก 3 ปี ซึ่งทำให้ราคาที่ดินทวีตสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อกรถือครองกรรมสิทธิ์เหนือที่ดิน โดยจากการศึกษาพบว่าราคาที่ดินเฉลี่ยสูงสุด อยู่ในแขวงบางระมาดราคา 5,250 บาท/วา² รองลงมาอยู่ในแขวงฉิมพลีราคา 5,200 บาท/วา² และแขวงบางพรหมราคา 4,200 บาท



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 15 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในแผนที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ปี 2525-2531

แถว	ราคาที่ดินสูงสุด-ต่ำสุด	ราคาที่ดินเฉลี่ย	การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน	อัตราเพิ่มเฉลี่ย	การเปลี่ยนแปลงจากแผนที่เดิม					
2525	2528	2531	2528	25-28	28-31	25-28	28-31			
5,000-250	5,300-500	10,000-400	1,625	2,900	5,200	1,275	2,300	21.29	78.46	79.31
500-250	2,500-450	10,000-500	375	1,475	5,250	1,100	3,775	57.85	293.73	258.93
700-250	2,000-450	8,000-400	475	1,225	4,200	750	2,975	27.13	157.89	242.86
700-250	2,000-450	4,000-500	475	1,225	2,650	750	1,025	37.13	157.89	83.67
1,000-300	4,000-300	5,000-600	650	2,150	2,800	1,500	650	49.00	230.77	30.67
1,250-300	2,500-300	5,000-600	775	1,400	2,900	625	1,500	21.50	80.65	107.14
2,500-300	2,000-300	5,000-1,000	1,400	1,150	3,000	-250	1,850	6.35	-17.86	160.87

ที่มา : สำนักงานประเมินทรัพย์สินทะเบียน กรมที่ดิน

ตามลำดับ ราคาที่ดินเฉลี่ยต่ำสุดอยู่ในแขวงบางเข็อกหนึ่งราคา 2,250 บาท/วา² การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปตามประเภทและขนาดของถนน ตรอก ซอย และตามระยะทางที่อยู่ใกล้ไกลจากถนน ตรอก ซอย กล่าวคือ ราคาที่ดินจะยิ่งสูงหากอยู่ใกล้ถนนมากกว่าอยู่ใกล้ตรอก ซอย ราคาที่ดินจะยิ่งลดลงหากอยู่ไกลถนน ตรอก ซอย ออกไป

ราคาที่ดินจากการประเมินในทุกช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินสูงขึ้นมากกว่า 70 % ในทุกแขวง ซึ่งนับเป็นการเพิ่มที่สูงเมื่อศึกษาถึงการใช้จ่ายที่ดินที่สำคัญเพียง 2 ประเภทในพื้นที่สี่เหลี่ยมนี้ ปรากฏว่าพื้นที่พักอาศัยเริ่มเข้าแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมอันเนื่องมาจากแรงกดดันจากสถานการณ์กลายเป็นเมืองนั้น ที่เป็นสาเหตุให้พื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ที่นักลงทุนที่พักอาศัยจับตามอง และเข้ากว้านซื้อเพื่อทำการพัฒนาหรือเก็งกำไร อันเป็นผลให้ราคาที่ดินเริ่มทวีตัวสูงขึ้นตามความต้องการ และราคาที่ดินที่สูงซึ่งเป็นผลจากการกว้านซื้อของนักลงทุนนี้ทำให้เกษตรกรไม่สามารถต้านทานที่ดินเอาไว้ได้ การขายที่ดินในราคาสูงแล้วนำไปซื้อที่ดินในราคาต่ำจึงเป็นแนวทางขยายพื้นที่เกษตรกรรมของตนให้มีขนาดใหญ่กว่าและสามารถเพิ่มผลผลิตให้มากขึ้นได้ด้วย

สรุปสภาพการลงทุนของนักพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

จากการกำหนดพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ให้เป็นพื้นที่สงวนเพื่อการทำเกษตรกรรมนั้น ปรากฏว่าในขณะที่เดียวกันพื้นที่ได้มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นเมืองด้วย โดยปรากฏว่าจากการศึกษาถึงราคาที่ดินพื้นที่เกษตรกรรมจะมีราคาที่ดินต่ำเมื่อเทียบกับราคาที่ดินประเภทอื่นและจากการได้รับแรงกดดันของขบวนการกลายเป็นเมืองที่มีต่อพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าช่องว่างข้อบังคับของกฎหมายที่อนุญาตให้ใช้เป็นพื้นที่เพื่อพักอาศัยได้ ทำให้นักพัฒนาที่อยู่อาศัยเล็งเห็นถึงผลประโยชน์ในการลงทุนจึงเข้าทำการกว้านซื้อที่ดินเกษตรกรรมแล้วพัฒนาในรูปแบบบ้านจัดสรรเข้าไปแทนที่เกษตรกรรมที่มีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ นอกจากนี้สภาพพื้นฐานโดยทั่วไปของพื้นที่สี่เหลี่ยมยังให้สภาพแวดล้อมที่ดีในการพักอาศัย ตลอดจนโครงสร้างพื้นฐานทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ติดตามมากับการพัฒนาถนน ทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรเกาะอยู่ตามริมถนนสายสำคัญ ๆ ของพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินต่อไปขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของนักลงทุน ซึ่งขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ตัดสินใจเข้ามาเป็นผู้พักอาศัยที่มีต่อบริการต่าง ๆ ที่หมู่บ้านจัดสรรให้ตลอดจนสภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน อันจะเท่ากับเป็นผลลัพธ์แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มในการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไปบนพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนั่นเอง

4.2.2 ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรไม่มีโอกาสในการเลือกทำเลที่ตั้งบ้านพักอาศัย แต่เป็นไปตามที่นักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยจัดสรรให้ ดังนั้นสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ จะสะท้อนถึงความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรต่อทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม แล้วจะส่งผลถึงแนวโน้มในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรต่อไปด้วย

หมู่บ้านจัดสรรได้กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ และมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้นในอนาคตอันสืบเนื่องมาจากแรงกดดันในการขยายตัวของเมืองในขณะเดียวกันลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยหากได้รับการสนองตอบจากความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยจะเท่ากับเป็นการแสดงให้เห็นถึงความสำเร็จของนักลงทุน ซึ่งจะส่งผลทำให้เห็นถึงแนวโน้มของการจัดสรรที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต จากการสำรวจหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร พบว่ามี 23 หมู่บ้านใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ STRATIFIED SIMPLE RANDOM SAMPLING โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจากหมู่บ้านจัดสรรที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนนสายต่าง ๆ มาประมาณ 50 % ของถนนแต่ละสาย ทำการสุ่มตัวอย่างโดยวิธีจับสลากได้ 11 หมู่บ้าน เป็นตัวแทนของพื้นที่ศึกษา ปรากฏดังนี้

ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี	จำนวน	1 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	1	หมู่บ้าน
ถนนพุทธมณฑลสาย 2	จำนวน	13 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	5	หมู่บ้าน
ถนนวงแหวน	จำนวน	4 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	2	หมู่บ้าน
ถนนทุ่งมังกร	จำนวน	2 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	1	หมู่บ้าน
ถนนฉิมพลี	จำนวน	1 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	1	หมู่บ้าน
ถนนสวนผัก	จำนวน	2 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	1	หมู่บ้าน
รวม	จำนวน	23 หมู่บ้าน	สุ่มตัวอย่างไว้	11	หมู่บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นำกลุ่มตัวอย่างแต่ละหมู่บ้านมาทำการสุ่มอย่างง่าย (RANDOM SAMPLING) หมู่บ้าน
ละ 7 หลังคา แล้วทำการสอบถามจากหัวหน้าครัวเรือนโดยใช้แบบสอบถามให้ผู้ตอบกรอกเองแล้ว
รับกลับในวันเดียวกัน สำหรับวันเสาร์-อาทิตย์ การสอบถามครั้งนี้กำหนดหลักเกณฑ์ดังนี้

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในที่นี้แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ การ
เดินทาง(ไปทำงาน ตลาด สถานพยาบาล) การบริการที่หมู่บ้านจัดสรรให้ และความพึงพอใจต่อ
สภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรร โดยอาศัยเหตุผลดังนี้

การเดินทาง

ทำการศึกษาถึงการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน ตลาด และสถาน
พยาบาล เพราะสถานที่เหล่านี้จำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน แต่
เนื่องจาก สถานที่ทำงานและตลาดหรือห้างสรรพสินค้า นั้น มีข้อจำกัดใน
การปลูกสร้าง ทำให้พื้นที่ศึกษาไม่มีบทบาทเป็นแหล่งงาน หรือศูนย์-
พาณิชย์กรรม ส่วนสถานพยาบาลมีเพียงศูนย์บริการสาธารณสุข
3 ศูนย์ย่อย ดังนั้น การขาดแคลนสถานที่สำคัญดังกล่าว จะเป็นผล
ให้ผู้พักอาศัยต้องเดินทางออกไปใช้บริการภายนอกพื้นที่ศึกษา ซึ่งการใช้
เวลาในการเดินทางจะสร้างความพึงพอใจในความสะดวกรวดเร็วให้
กับผู้พักอาศัยได้หรือไม่

บริการภายในหมู่บ้าน

ทำการศึกษาถึงระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ การบริการน้ำ ไฟฟ้า ขยะ
และท่อระบายน้ำ เนื่องจากบริการดังกล่าวเป็นบริการที่ผู้จัดสรรจะต้อง
จัดให้กับผู้พักอาศัยตามกฎหมาย ดังนั้นการศึกษาในข้อนี้จึงทำให้สามารถ
ทราบได้ว่าผู้พักอาศัย ตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการได้หรือไม่

สภาพแวดล้อม ของโครงการ

ทำการศึกษาถึงมลภาวะด้าน เสียง กลิ่น โดยบ้านพักอาศัยไม่ควร
อยู่ใกล้แหล่งที่ก่อให้เกิดมลภาวะดังกล่าว ตลอดจนศึกษาสภาพน้ำท่วม
ซึ่งเป็นปัญหาทุกปีของกรุงเทพมหานคร ที่อยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพียงเล็กน้อยเท่านั้น หากสภาพมลภาวะด้านเสียง กลิ่น และสภาพ
น้ำท่วมเกิดขึ้นในแหล่งพักอาศัยย่อมสร้างความไม่พอใจให้กับผู้อยู่อาศัย

ถ้าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร สามารถเดินทางไปใช้บริการยังสถานที่ต่าง ๆ ที่อยู่นอก
พื้นที่ศึกษาได้อย่างรวดเร็ว และการบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรจัดหาให้แก่ผู้อยู่อาศัย
มีคุณภาพและประสิทธิภาพดี ตลอดจนสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรรปราศจากมลภาวะ
ต่าง ๆ ครอบคลุมสิ่งเหล่านี้ย่อมจะสร้างความพึงพอใจในการพักอาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ
หมู่บ้านต่าง ๆ ที่มีกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีแนวโน้มจะไม่ย้ายออกจากพื้นที่ ใน
ขณะเดียวกันจากสภาพความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นตัวกำหนดให้ผู้ลงทุนเล็งเห็น
ถึงผลกำไรในการพัฒนาที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรต่อไปอีกด้วย

จากการสอบถามประชากรทั้ง 11 หมู่บ้านปรากฏว่า

4.2.2.1 สภาพการเดินทาง ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สี่เหลี่ยมผืน
ตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ เป็นผู้อยู่อาศัยที่ไม่ทำงาน 2 ครัวเรือน และส่วนใหญ่มีสถานที่
ทำงานในเขตชั้นใน 45 ครัวเรือน รองลงมาอยู่ในเขตชั้นกลาง 20 ครัวเรือน และอยู่ใน
เขตชั้นนอก 8 ครัวเรือน นอกจากนี้ยังละ 1 ครัวเรือน ทำงานอยู่ในจังหวัดนนทบุรี และจังหวัด
นครปฐม

ตารางที่ 16 พาหนะที่ใช้ในการเดินทางจำแนกตามระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง

	1-30 นาที		31-60 นาที		1-2 ชม.		มากกว่า 2 ชม.		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สถานที่ทำงาน										
รถยนต์	16	29	16	29	8	11	1	1	41	58
รถประจำทาง	4	6	6	8	14	20	3	5	27	39
รถบริการที่ทำงาน	-	-	-	-	2	3	-	-	2	3
รวม	20	29	32(42)	31	24	34	4	6	70	100
ตลาดหรือศูนย์การค้า										
รถยนต์	30	40	8	11	2	3	1	1	41	55
รถประจำทาง	19	25	13	18	1	1	1	1	34	45
รวม	49	65	21	29	3	4	2	2	75	100
สถานพยาบาล										
รถยนต์	35	51	9	13	4	6	-	-	48	70
รถประจำทาง	9	13	7	10	3	4	2	3	21	30
รวม	44	64	16	23	7	10	2	3	69	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยออกแบบสอบถาม

จากตารางที่ 16 ปรากฏว่าพาหนะที่ใช้เดินทางไปยังสถานที่ทำงานส่วนใหญ่ใช้พาหนะ 2 ประเภท คือ รถประจำทางและรถยนต์ส่วนตัว โดยมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวประมาณ 58 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเดินทาง 1 ชั่วโมงอยู่ 46 % ใช้เวลาตั้งแต่ 1-2 ชั่วโมงมีในจำนวนนี้ 14 % ชั่วโมงเพียง 1 % ส่วนการเดินทางโดยรถประจำทาง 39 % ในจำนวนนี้ 14 % ใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง และ 20 % ใช้เวลาตั้งแต่ 1-2 ชั่วโมง ที่ใช้เวลามากกว่า 2 ชั่วโมงมี 5 % นอกจากนี้การเดินทางที่ใช้บริการรถของสถานที่ทำงานมี 3 % ซึ่งใช้เวลาเดินทาง 1-2 ชั่วโมง ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานไม่ว่าจะใช้พาหนะรถประจำทางหรือรถยนต์ส่วนตัว พบว่า 60 % ใช้เวลาเดินทางไม่เกิน 1 ชั่วโมงกว่า ดังนั้นการเดินทางจากพื้นที่สีเขียวไปยังสถานที่ทำงานที่ตั้งอยู่นอกพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันออกไป ส่วนใหญ่ใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง ซึ่งสามารถให้ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่ศึกษาดังกล่าวได้ดี

การเดินทางจากหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ไปยังตลาดหรือศูนย์การค้า ปรากฏว่าใช้รถยนต์ส่วนตัว 55 % และใช้รถประจำทาง 45 % โดยส่วนใหญ่ทั้งรถยนต์และรถประจำทางใช้เวลาในการเดินทาง 30 นาทีเท่ากับ 65 % ใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมงมี 29 % และใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมงมี 6 % การเดินทางไปยังตลาดหรือศูนย์การค้าผู้อยู่อาศัยมักจะซื้ออาหารและเครื่องใช้จำเป็นกักตุนเอาไว้เป็นสัปดาห์ บางคนซื้อหามาจากบริเวณสถานที่ทำงาน ฉะนั้นการเดินทางไปยังตลาดหรือศูนย์การค้าจึงสามารถให้ความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ได้

การเดินทางจากหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ไปยังสถานพยาบาล เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีเพียงศูนย์บริการสาธารณสุข จึงต้องอาศัยจากสถานพยาบาลนอกพื้นที่ เช่น สถานพยาบาลในเขตบางกอกน้อย คลองสาน หรือภาษีเจริญ ได้แก่ โรงพยาบาลศิริราช โรงพยาบาลธนบุรี โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ ตลอดจนคลินิกทั่วไปในเขตใกล้เคียง พาหนะที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่เป็นรถยนต์ส่วนตัวมี 70 % และใช้รถประจำทางประมาณ 30 % ซึ่งใช้เวลาในการเดินทาง 30 นาที เท่ากับ 64 % ที่ใช้เวลาเดินทางมากกว่า 30 นาทีมี 36 % ดังนั้น การเดินทางไปยังสถานพยาบาลที่ถึงแม้จะไม่มีอยู่ในเขตพื้นที่ศึกษา แต่สถานพยาบาลในเขตที่ผู้อยู่อาศัยใช้บริการ ก็ยังให้ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง

การเดินทางส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจะใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ ทั้งนี้ อาจจะเนื่องมาจากบริการด้านรถประจำทางมีเพียงไม่กี่สาย ผู้ใช้บริการไม่ได้รับความสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังจะเห็นได้จากการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน ผู้ที่ใช้รถประจำทางต้องใช้เวลาในการเดินทาง นานกว่าผู้เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว

4.2.2.2 บริการภายในหมู่บ้านจัดสรร จากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวปรากฏว่า

การบริการน้ำ หมู่บ้านจัดสรร 7 หมู่บ้าน มีบริการน้ำประปา อีก 4 หมู่บ้าน มีบริการน้ำบาดาล หมู่บ้านที่ให้บริการน้ำประปา พบว่าน้ำประปามีคุณภาพดีร้อยละ 67 คุณภาพไม่ดี ร้อยละ 33 โดยเป็นน้ำไม่สะอาดร้อยละ 6 และอีกร้อยละ 27 น้ำจะไหลช้า สำหรับน้ำบาดาล น้ำมีคุณภาพดี 29 % น้ำคุณภาพไม่ดี 71 % โดยเป็นน้ำไม่สะอาด 57 % และน้ำไหลช้า 14 % จะเห็นได้ว่าหมู่บ้านจัดสรรที่ให้บริการน้ำประปาปัญหาด้านคุณภาพของน้ำมีน้อยกว่า ทำให้ผู้อยู่อาศัย มีความพึงพอใจในบริการมากกว่าหมู่บ้านที่ให้บริการด้วยน้ำบาดาล

การบริการขยะ ในทุกหมู่บ้านมีบริการนี้ การให้บริการอย่างสม่ำเสมอมี 56 % และการให้บริการโดยนาน ๆ มาเก็บที่มี 44 % ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเก็บขยะเอาไว้จนมีจำนวน มากและส่งกลิ่นเหม็น

ตารางที่ 17 บริการภายในหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา

ประเภท	คุณภาพ	จำนวน	ร้อยละ
น้ำบาดาล	คุณภาพดี	8	29
	คุณภาพไม่ดี	(20)	(71)
	- น้ำไม่สะอาด	16	57
	- น้ำไหลช้า	4	14
	รวม	28	100
น้ำประปา	คุณภาพดี	33	67
	คุณภาพไม่ดี	(16)	(33)
	- น้ำไม่สะอาด	3	6
	- น้ำไหลช้า	13	27
	รวม	49	100

ตารางที่ 17 (ต่อ)

ประเภท	คุณภาพ	จำนวน	ร้อยละ
ขยช	บริการดี	43	56
	บริการช้า	34	44
รวม		77	100
ท่อระบายน้ำ	ระบายน้ำได้	56	73
	ระบายน้ำไม่ได้	21	27
	ท่ออุดตันและท่อเล็ก		
รวม		77	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยออกแบบสอบถาม

นอกจากนี้การบริการไฟฟ้ามีในทุกหมู่บ้าน และการระบายน้ำทางหมู่บ้านจัดสรรได้จัดทำทางระบายน้ำแบบเปิดเอาไว้ให้โดยส่วนใหญ่ลงสู่คลองที่มีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา

บริการภายในหมู่บ้านเหล่านี้ หากมีอยู่ครบถ้วนและมีคุณภาพดีสามารถให้บริการอย่างทั่วถึง จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ และนำความประสพผลสำเร็จให้กับผู้จัดสรรเพื่อจะขยายพื้นที่จัดสรรออกไปอีกในอนาคต

4.2.2.3 สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรร นับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่มีผลต่อพื้นที่พักอาศัย จากการศึกษาพบว่า สภาพแวดล้อมไม่มีมลภาวะด้านกลิ่นรบกวน โดยไม่มีกลิ่นจากแม่น้ำลำคลอง 94 % ไม่มีกลิ่นจากควนรกรบกวน 97 % มลภาวะด้านเสียง 61 % ไม่รู้สึกว่ามีการรบกวนอีก 39 % บอกว่าเสียงที่รบกวนมาจากมอเตอร์ไซค์ที่วิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เข้าออกในหมู่บ้าน และรถบรรทุกซึ่งบรรทุกวัสดุก่อสร้างผ่านเข้าออกบริเวณหมู่บ้านจัดสรรเพื่อขยายโครงการหรือสร้างโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียง

สำหรับภาวะน้ำท่วมผู้พักอาศัยมีความเห็นว่า บริเวณที่นักอาศัยน้ำไม่เคยท่วม 83 % อีก 17 % ให้ความเห็นว่า เกิดน้ำท่วมโดยน้ำที่ท่วมจะท่วมบริเวณถนนในหมู่บ้าน หลังฝนตกจะระบายออกไปภายในหนึ่งวัน ทั้งนี้อาจจะเนื่องมาจากท่อระบายน้ำที่มีขนาดเล็กเกินไปจึงไม่สามารถระบายน้ำได้ทันที่

ตารางที่ 18 สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่ศึกษา

สภาพแวดล้อม	เกิดมลภาวะ		ไม่เกิดมลภาวะ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลิ่นจากแม่น้ำลำคลอง	5	6	72	94	77	100
กลิ่นจากควนรถ	2	3	75	97	77	100
เสียงจากรถ	51	39	56	61	77	100
สภาพน้ำท่วม	13	17	64	83	77	100

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ ปลอดภัยจากมลภาวะด้านกลิ่นและเสียง ตลอดจนสภาพน้ำท่วมที่เกิดขึ้นอยู่ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ เท่านั้น นอกจากนี้พื้นที่สี่เหลี่ยมซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองและสงวนไว้เพื่อเกษตรกรรม ได้มีคูคลองกระจายอยู่ทั่วไป คลองซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ว่างตามธรรมชาตินี้ทำให้บรรยากาศเหลือน้ำคลองมีความเย็นสบาย และช่วยผ่อนคลายไม่ให้อุณหภูมิในพื้นที่ศึกษาสูงมากนัก

สรุปพื้นที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร

การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว เป็นการใช้ที่ดินที่อนุญาตให้ปลูกสร้างได้ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ในการศึกษาครั้งนี้ซึ่งได้ทำการศึกษาถึงการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขนาดใหญ่อยู่ทั่วไปในพื้นที่ พบว่าจากสถิติมีการขออนุญาตปลูกสร้าง 9 โครงการในปี พ.ศ. 2521 และในปี พ.ศ. 2531 เพิ่มขึ้นเป็น 75 โครงการ โดยจากการสำรวจพบว่า มี 28 โครงการดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว บริเวณที่ทำการจัดสรรส่วนใหญ่เกาะติดอยู่กับถนนดังแผนที่ที่ 15

เนื่องจากการที่พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครมีการตัดและปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ ในพื้นที่หรือสายที่ผ่านเข้าไปในพื้นที่เพื่อเชื่อมโยงติดต่อกันทั้งในพื้นที่และระหว่างกรุงเทพมหานครกับปริมณฑลนั้น ทำให้พื้นที่พัฒนาที่อยู่อาศัยมองเห็นพื้นที่พัฒนาที่จะได้รับประโยชน์จากการตั้งอู่ริมถนนสายต่าง ๆ จึงเลือกเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ เพราะนอกจากการตัดถนนจะเกิดความสะดวกในการคมนาคมแล้ว ยังเป็นผลให้เกิดสาธารณูปโภคต่าง ๆ ติดตามมาโดยเฉพาะไฟฟ้าและประปาซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่นักลงทุนจำเป็นต้องจัดหาให้กับผู้อยู่อาศัย ดังนั้นจึงทำให้ถนนเป็นปัจจัยที่มีผลโดยตรงกับราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนจะมีราคาสูงที่สุดและยิ่งไกลถนนเข้าไปราคาจะยิ่งลดลงตามลำดับ เพราะยิ่งไกลถนนจะยิ่งได้รับความสะดวกสบายในการใช้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ น้อยลง

ในพื้นที่ศึกษาปรากฏผลการประเมินราคาที่ดินจากปี พ.ศ. 2525-2531 มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยสูงถึง 30 % ต่อปี เป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมไม่สามารถต้านทานกับราคาที่ดินที่ทวีตสูงขึ้นในทุกปี จนเปิดโอกาสให้นักลงทุนซึ่งมองเห็นการพัฒนาเข้ามากว้านซื้อและเก็งกำไรในที่ดิน เพื่อนำมาลงทุนพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างพื้นที่ศึกษาได้

นอกจากนั้นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่มีต่อพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ยังส่งผลให้ที่นักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ล้อมรอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี เนื่องจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและไม่มีการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดใหญ่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง อันจะก่อให้เกิดมลภาวะรบกวนในลักษณะต่าง ๆ ได้ โดยจากการสอบถามผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ปรากฏว่าประมาณ 95 % ปลอดภัยจากมลภาวะด้านกลิ่น และ 60 % ปลอดภัยเสียงรบกวน อีก 40 % ให้เหตุผลว่าเสียงรบกวนมาจากรถจักรยานยนต์รับจ้างและรถบรรทุกที่ผ่านเข้าออกบริเวณหมู่บ้านจัดสรรเดิม เพื่อจะขยายโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้จากการสอบถามไม่ปรากฏว่าเคยเกิดน้ำท่วมใหญ่ในบริเวณที่พักอาศัยจะมีก็เพียงแต่น้ำท่วมขังหลังฝนตก แล้วจะระบายลงแม่น้ำลำคลองที่มีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ต่อมาในไม่ช้า อันนับว่าสภาพแวดล้อมดังกล่าวสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ

การบริการภายในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นของนักลงทุนที่จำเป็นต้องจัดหาให้ ปรากฏว่าในทุกพื้นที่ที่มีบริการขยะ ไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ โดยการระบายน้ำทางหมู่บ้านจะต้องระบายน้ำทั้งน้ำทิ้งและน้ำฝนลงสู่คลอง ที่อยู่ใกล้พื้นที่ซึ่งคลองดังกล่าวมีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ การระบายน้ำจากหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นแหล่งพักอาศัยขนาดใหญ่ดังกล่าว ยังไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพน้ำในแม่น้ำลำคลอง เพราะจากการตรวจสอบคุณภาพ (ดูตารางที่ 12) พบว่าน้ำยังมีคุณภาพเหมาะสมกับการทำเกษตรกรรมซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้

ด้านบริการขยะที่มีในหมู่บ้านพบว่าร้อยละ 44 ยังมีปัญหาเรื่องระยะเวลาในการจัดเก็บ ที่ห่างเกินไปจนทำให้ขยะส่งกลิ่นเน่าเหม็น ส่วนการบริการน้ำจากการลุ่มตัวอย่าง 11 หมู่บ้าน พบว่า 7 หมู่บ้านใช้น้ำประปา อีก 4 หมู่บ้านใช้น้ำบาดาล ซึ่งประชากรที่ใช้ประปามีความเห็นว่ น้ำมีคุณภาพ ประมาณ 70 % ในขณะที่ผู้ใช้น้ำบาดาลให้ความเห็นว่าคุณภาพน้ำดีมีเพียง 30 % จากสภาพการดังกล่าว กล่าวได้ว่า การบริการขยะยังเป็นปัญหาสำหรับผู้อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามถ้าผู้พักอาศัยมีการจัดเก็บขยะที่ดีก็จะสามารถจัดปัญหาเน่าเหม็นได้ สำหรับการบริการน้ำ ปรากฏว่าน้ำประปาส่งสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยซึ่งตรงกันข้ามกับการให้บริการน้ำบาดาล เนื่องจากระบบประปายังมีโครงข่ายไม่ทั่วถึงในพื้นที่ โดยจะมีการวางท่อประปายาวนานกับถนนเท่านั้น ทำให้หมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ห่างจากโครงข่ายจึงต้องขุดท่ออบาดาลทดแทน

ด้านการเดินทางปรากฏว่าผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 55 % ใช้รถส่วนตัวในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน ตลาด หรือสถานพยาบาล ส่วนอีก 45 % ใช้รถประจำทาง แต่อย่างไรก็ตามเวลาที่ใช้ในการเดินทางของผู้ใช้รถส่วนตัวและรถประจำทางใช้เวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง ดังนั้นแม้ว่าในพื้นที่สี่เข็วฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครซึ่งยังขาดแคลนสถานพยาบาล ตลาด และไม่มีแหล่งงาน แต่การที่ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรยังคงได้รับความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปยังสถานที่จำเป็นในชีวิตประจำวันดังกล่าวได้ เท่ากับเป็นการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัย

จากสภาพของพื้นที่และความเห็นของผู้พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา ปรากฏว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร มีความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน เนื่องจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และไม่มีการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมใหญ่ ในบริเวณใกล้เคียง อันจะก่อให้เกิดมลภาวะในลักษณะต่าง ๆ ได้ และการให้บริการในหมู่บ้านจัดสรรมีสาธารณูปโภคที่จำเป็นไว้บริการทั้งระบบไฟฟ้า ประปา ขยะ ส่วนที่จะสร้างปัญหาให้กับผู้พักอาศัย คือ การให้บริการนำบาคาลผู้พักอาศัยให้ความเห็นว่ามักจะมึกลิ่น รส ตลอดจนสีไม่น่าบริโภค ส่วนการบริการด้านสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ฯลฯ ผู้พักอาศัยในพื้นที่นี้สามารถรับบริการได้จากภายนอก และภายในได้อย่างทั่วถึง ในด้านการเดินทางเนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เกาะอยู่ริมถนน จึงทำให้โครงข่ายถนนเชื่อมโยงให้ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมือง

ดังนั้นการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร จึงมีแนวโน้มจะเกิดขึ้นตามริมถนนสายต่าง ๆ ต่อไป เนื่องจากราคาที่ดินโดยเฉพาะบริเวณริมถนนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้นไม่สามารถต้านทานต่อการลงทุนพัฒนาพื้นที่เพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้ นอกจากนั้นการพัฒนาสาธารณูปโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวันตามหลังการพัฒนาถนน จะยิ่งเอื้ออำนวยประโยชน์และส่งผลกระทบต่ออย่างคุ่มค่าในการลดค่าใช้จ่ายให้กับนักลงทุนอีกด้วย นอกจากนี้ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร นับเป็นการแสดงให้เห็นถึงความสำเร็จของนักลงทุน และหากนักลงทุนในพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรยังคงดำเนินการพัฒนาโดยใช้ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการลงทุนที่มีอยู่ในพื้นที่ต่อไป ก็ยังคงมีผู้เข้ามาใช้พื้นที่พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรอีกเช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนันทนาการประเภทบ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาพบว่าบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมและพื้นที่นันทนาการด้วย ปัจจุบันพื้นที่ศึกษายังคงมีความเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม แต่พบว่ามีแนวโน้มจะลดลงเรื่อย ๆ อันเนื่องมาจากแรงกดดันของขบวนการกลายเป็นเมืองโดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมายที่ห้ามการก่อสร้างอาคารเพื่ออุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ แต่ไม่ได้ห้ามอาคารเพื่อนันทนาการและจากความเหมาะสมของพื้นที่สีเขียวเองที่มีต่อพื้นที่นันทนาการ จึงเป็นผลให้พื้นที่นันทนาการโดยเฉพาะประเภทบ้านจัดสรรเข้าไปเปลี่ยนแปลงให้พื้นที่สีเขียวมีจำนวนน้อยลง ซึ่งเป็นการเข้าแทนที่หรือรุกคืบพื้นที่เกษตรกรรมนั่นเอง ดังนั้นหากข้อกำหนดยังใช้กับบริเวณพื้นที่สีเขียวเดิม พื้นที่เกษตรกรรมก็ไม่มีโอกาสในการพัฒนาเพราะศักยภาพของพื้นที่สีเขียวเดิมมีความเหมาะสมกับพื้นที่นันทนาการด้วย และในขณะเดียวกันพื้นที่นันทนาการมีผลประโยชน์ขัดแย้งกับพื้นที่เกษตรกรรม

ดังนั้นจึงควรวางแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวเสียใหม่ โดยแยกพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่นันทนาการออกจากกัน เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีศักยภาพดีขึ้น ซึ่งได้มีการคำนึงถึงการให้ประโยชน์ของพื้นที่เกษตรกรรม อันเป็นพื้นที่สำคัญในการพัฒนาพื้นที่สีเขียว จากการศึกษาถึงสภาพปัจจุบันของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก โดยผ่านทางการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนันทนาการตลอดจนเกษตรกรนักลงทุน และผู้นันทนาการในหมู่บ้านจัดสรร ทำให้เห็นถึงบทบาทของการใช้พื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาการวิเคราะห์ทางแผนที่ทำให้สามารถหาขอบเขตศักยภาพของพื้นที่เกษตรกรรมที่มีประสิทธิภาพได้อย่างชัดเจน ซึ่งอาศัยปัจจัยสำคัญต่อการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. คลองเพื่อการเกษตรกรรม เป็นปัจจัยสำคัญต่อระบบการผลิตเนื่องจากน้ำคลองยังมีคุณภาพเหมาะสม ทำให้เกษตรกรสามารถใช้คลองเป็นแหล่งอาหารสำหรับพืชทางการเกษตรได้
2. คลองเพื่อการขนส่ง เป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อระบบการผลิตอันจะทำให้เกษตรกรสามารถบรรทุกพืชผลทางเกษตรกรรม ซึ่งมีเป็นปริมาณและน้ำหนักมากไปยังแหล่งผู้บริโภคภายใน

เมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เนื่องจากโครงข่ายคลองมีอยู่ทั่วไปในพื้นที่และเชื่อมโยงไปยังคลองภายในตัวเมือง

3. ปัจจัยด้านราคาที่ดิน ที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนจะมีราคาที่ดินสูงกว่าที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไป ที่ดินที่มีราคาสูงเกินไปจะไม่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เนื่องจากเกษตรกรไม่สามารถต้านทานต่อราคาที่สูงเกินไป ซึ่งมีผลมาจากความกดดันของผลประโยชน์ตอบแทนที่มีต่อพื้นที่นี้ได้ ทำให้บริเวณริมถนนมีความสะดวกในการเดินทางดังกล่าวมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่ได้รับผลตอบแทนสูงกว่าเข้ามาแทนที่

4. ปัจจัยด้านโครงข่ายประปา ส่วนใหญ่เกษตรกรใช้น้ำในการอุปโภค เช่น การอาบน้ำซักล้าง ฯลฯ จากแม่น้ำลำคลอง สำหรับการบริโภคอาศัยน้ำฝนหรือซื้อมาจากตัวเมือง ดังนั้นหากมีระบบโครงข่ายประปาอย่างทั่วถึง จะทำให้เกษตรกรสามารถใช้น้ำประปาในการอุปโภค บริโภคได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

ปัจจัยสำคัญทั้ง 4 ประการดังกล่าว สามารถนำมากำหนดหาขอบเขตความเหมาะสมสำหรับพื้นที่เกษตรกรรมขึ้นได้ ตามวิธีการวิเคราะห์ทางแผนที่ซึ่งจะกล่าวต่อไป

บทที่ 5

การวิเคราะห์พื้นที่ด้วยเทคนิค PSA
(POTENTIAL SURFACE ANALYSIS)

ในบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนพื้นที่ไว้สำหรับการทำเกษตรกรรม จำเป็นต้องมีการปรับปรุงโดยจัดระเบียบให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีทำเลที่ตั้งแน่นอน อันจะเป็นการช่วยพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ปัจจุบันกำลังพัฒนาไปท่ามกลางความผลัดถิ่นของการกลายเป็นเมืองของกรุงเทพมหานครที่ออกสู่พื้นที่รอบนอก เข้ามารุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม โดยการพัฒนาในรูปแบบเมืองได้ทวีความรุนแรงมากขึ้นจนเป็นเหตุให้ความต้องการพื้นที่ในการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในทุกปี จนทำให้เกิดการผ่นปรนพื้นที่สีเขียวให้สามารถใช้นั้นที่เพื่อพัฒนาเป็นที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวได้ด้วย การพัฒนาในรูปแบบเมืองจึงคิดกลานเข้ามาในรูปของบ้านพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรโดยขึ้นปะปนอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ซึ่งมีแต่จะทำลายสภาพและระบบเกษตรกรรมลงไป การจัดระเบียบให้พื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีทำเลที่ตั้งแน่นอนไม่เข้าไปรบกวนพื้นที่เกษตรกรรม จึงเป็นการช่วยให้การพัฒนาทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรอยู่รวมกันได้ เพื่อจะสามารถหามาตรการในการเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาหรือกำจัดผลเสียที่จะติดตามมาจากการพัฒนาในรูปแบบพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอันเป็นเป้าหมายหลักของพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกนี้ และในขณะเดียวกันก็สามารถพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นกัน

เนื่องจากการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภท เป็นการใช้ที่ดินที่ไวต่อการเปลี่ยนแปลงซึ่งกันและกัน อันเป็นผลมาจากข้อห้ามทางกฎหมาย ที่ต้องการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมแล้วห้ามการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อพื้นที่อย่างรวดเร็ว แต่มิได้ห้ามการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว จึงก่อให้เกิดการลงทุนพัฒนาพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรแบบบ้านเดี่ยวดังนั้น การใช้เทคนิค PSA จึงเป็นเทคนิคที่สามารถแยกแสดงความเหมาะสมของการใช้ที่ดินทั้ง

2 ประเภท ไปพร้อมกันได้โดยใช้หลักการที่ว่าความสำคัญสูงสุดของพื้นที่เกษตรกรรมจะให้ความสำคัญต่ำสุดต่อพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ความสำคัญต่ำสุดของพื้นที่เกษตรกรรมจะให้ความสำคัญสูงสุดต่อพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร

5.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมและพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร คือ คลองเพื่อการเกษตรกรรม คลองเพื่อการคมนาคม ราคาที่ดิน และโครงข่ายประปา ซึ่งมีเหตุผลดังนี้

ปัจจัย	กระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม	กระทบต่อพื้นที่พักอาศัย
5.1.1 คลองเพื่อการเกษตรกรรม	เกษตรกรต้องใช้น้ำในการทำเกษตรกรรม หากพื้นที่อยู่ใกล้แม่น้ำลำคลอง จะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่าย โดยเกษตรกรสามารถชักน้ำเข้ามาใช้ได้เป็นปริมาณมากและได้ทุกวัน	ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร มีรายได้จากการทำงานประจำวันตามเขตเมืองชั้นต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร แม่น้ำ ลำคลอง มิได้มีประโยชน์ในการประกอบอาชีพประจำแต่อย่างใด
5.1.2 คลองเพื่อการคมนาคม	เกษตรกรสามารถใช้แม่น้ำลำคลองเป็นเส้นทางคมนาคมในการเดินทางและลำเลียงขนส่งพืชผลทางการเกษตร ซึ่งมีน้ำหนักและจำนวนมาก เส้นทางคมนาคมทางน้ำยังสามารถเชื่อมโยงไปถึงแหล่งบริโภคได้อย่างสะดวก รวดเร็วอีกด้วย	ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่ใช้เส้นทางคมนาคมในการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวและรถประจำทาง โดยอาศัยถนนที่มีโครงข่ายแผ่กระจายเชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัย

5.1.3 ราคาที่ดิน

กระทบต่อนั้นที่เกษตรกรรวม

สำหรับการใช้ที่ดินเกษตรกรรวม
ราคาที่ดินที่สูงเกินไป โดย
เฉพาะที่ดินริมถนน ซึ่งพร้อม
ในการพัฒนาสำหรับการใช้ที่ดิน
ทุกประเภท ทำให้ที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรวมริมถนนถูกเข้า
แทนที่ด้วยที่ดินประเภทอื่น
ที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า

กระทบต่อนั้นที่นักอาศัย

ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรร
จะเกาะอยู่ตามริมถนนเพื่อ
ดึงดูดผู้พักอาศัย โดยถนนจะ
เป็นเส้นทางคมนาคม ที่
สามารถให้ความสะดวก
รวดเร็วในการเดินทางต่อ
ผู้บริโภคได้ ดังนั้นการลงทุน
พัฒนาที่ดินริมถนนจะมีราคา
แพงกว่าที่ดินที่อยู่ลึกเข้าไป
นักพัฒนา ก็สามารถลงทุน
พัฒนาได้

5.1.4 โครงข่ายประปา

เกษตรกรมีความต้องการใช้
น้ำประปาในการบริโภคเท่านั้น
ส่วนในการอุปโภคไม่ว่าจะเพื่อ
การใช้ในชีวิตประจำวันหรือ
เพื่อรตนิษผลทางการเกษตร
เกษตรกรสามารถนำน้ำจาก
แม่น้ำลำคลองขึ้นมาใช้ได้

ผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร
จำเป็นต้องใช้น้ำซึ่งผู้จัดสรร
จะเป็นผู้จัดการให้ และ
เนื่องจากน้ำประปาในพื้นที่
จะให้คุณภาพดี มีความสะอาด
ปราศจากกลิ่น ทำให้เป็นที่
พึงพอใจแก่ผู้บริโภค ดังนั้น
พื้นที่ที่อยู่ใกล้กับโครงข่าย
ประปา จึงมีโอกาสพัฒนา
เป็นหมู่บ้านจัดสรร ได้มาก
กว่าพื้นที่ที่ไกลออกไป

วิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อจัดทำแผนการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกนี้ ได้ใช้วิธีการวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วย เทคนิค PSA (POTENTIAL SURFACE ANALYSIS) ซึ่งสามารถแยกการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรและเกษตรกรรมออกจากกันได้ โดยในพื้นที่ศึกษาปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นปัจจัยตัวเดียวกันกับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรแต่มีความสัมพันธ์แบบตรงกันข้าม อันได้แก่ปัจจัย ดังรายละเอียดข้างต้น

5.2 หลักการวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA มีรายละเอียด ดังนี้

5.2.1 การกำหนดพื้นที่ กำหนดช่องตารางกริดสี่เหลี่ยมจัตุรัส ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาได้ตารางกริด ตารางกริดละ $.25 \times .25 \text{ กม.}^2 = 0.0625 \text{ กม.}^2$ หรือประมาณ 40 ไร่

5.2.2 การกำหนดปัจจัยและดัชนีการวัดค่าปัจจัย

การกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการวางแผนเพื่อแยกการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรนั้นปัจจัยใดที่ส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะไม่ส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งปรากฏว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลมี 4 ปัจจัย คือ คลองเพื่อการใช้น้ำในการทำเกษตรกรรม คลองเพื่อการคมนาคม ราคาที่ดิน โครงข่ายท่อประปา (ดังรายละเอียดใน 5.1) ดัชนีการวัดค่าปัจจัย เป็นเหตุผลในการกำหนดค่าคะแนนความเหมาะสมแต่ละช่วงของปัจจัยแต่ละตัว ดังนี้

การให้ค่าคะแนนปัจจัยแต่ละตัว

คลองเพื่อการเกษตรกรรม (แผนที่ 16-17)

คะแนน	10	=	0 - 300' ม.	เป็นระยะที่สามารถขุดคลองหรือลำประโดง เพื่อระบายน้ำเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม
คะแนน	6	=	301 - 500 ม.	เป็นระยะที่เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นในการขุดคลองหรือลำประโดง เพื่อระบายน้ำเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม
คะแนน	3	=	501 ขึ้นไป	เป็นระยะที่เกษตรกรจะประสบกับความยุ่งยากและเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นอีก ในการระบายน้ำเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม

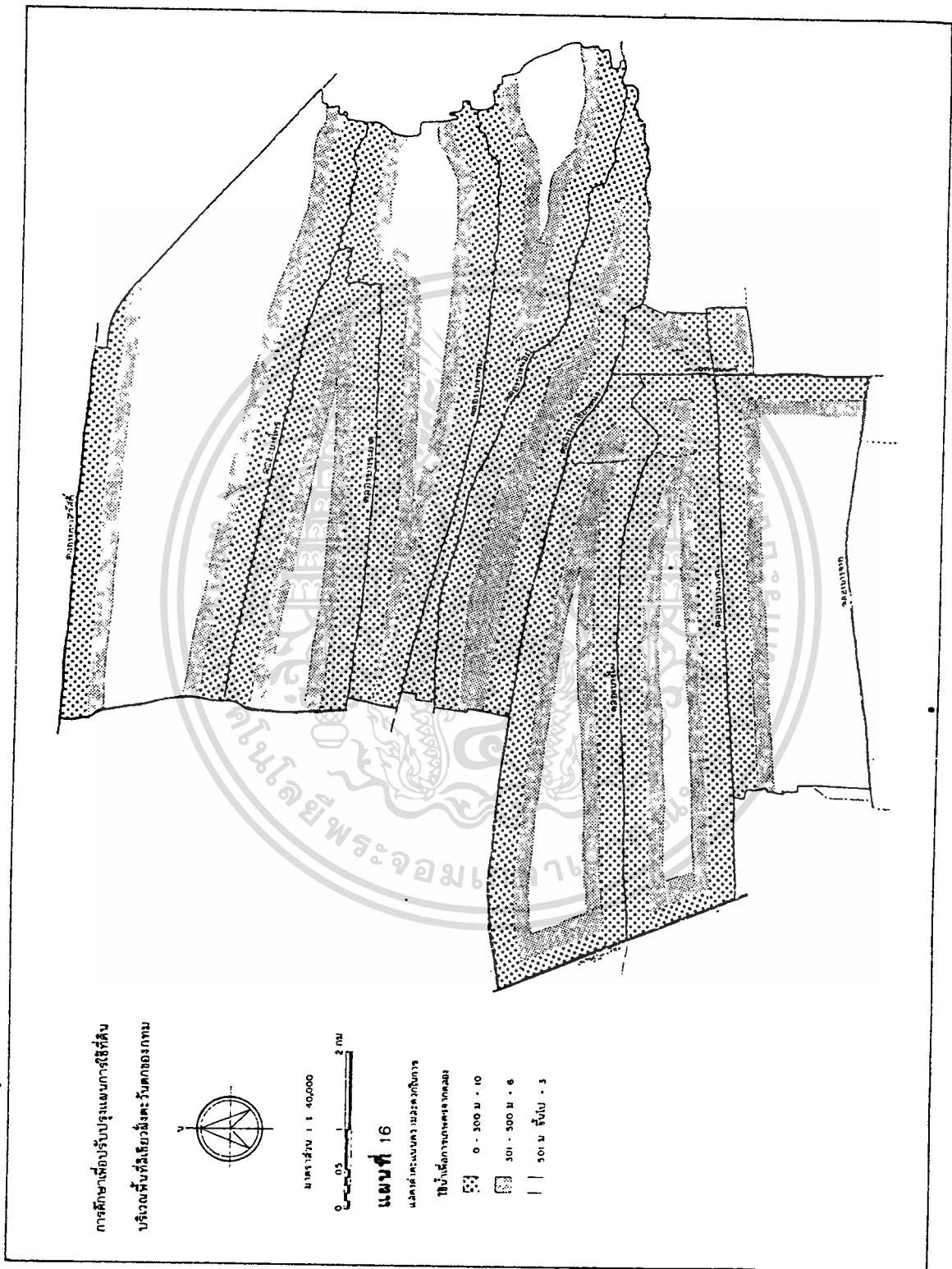
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คลองเพื่อการคมนาคม (แผนที่ 18-19)

- คะแนน 10 = 0 - 300 ม. เป็นระยะที่เกษตรกรสามารถนำพืชผลทางการเกษตรจากพื้นที่ เพื่อลำเลียงขนส่งทางน้ำได้สะดวกรวดเร็ว
- คะแนน 6 = 301 - 500 ม. เป็นระยะที่เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่าย และเสียเวลามากขึ้น ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกรวดเร็ว ในการลำเลียงขนส่งพืชผลทางการเกษตรทางน้ำ
- คะแนน 3 = 501 ขึ้นไป เป็นระยะที่เกษตรกรจะยิ่งเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการลำเลียงขนส่งพืชผลเกษตรกรรมทางน้ำมากขึ้น

ราคาที่ดิน (แผนที่ 20-21)

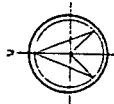
- คะแนน 9 = 1,000 บาทลงไป เป็นราคาที่ดินที่เกษตรกรสามารถซื้อได้โดยลงทุนไม่มากนัก
- คะแนน 6 = 1,001-5,000 บ./ว² เป็นราคาที่ดินที่เกษตรกร สามารถซื้อได้เพื่อการเกษตรกรรมในระยะยาวที่เกษตรกรสามารถปลูกเพื่อคืนทุนจากการซื้อที่ดินได้
- คะแนน 2 = 5,001-10,000 บ./ว² เป็นราคาที่ดินที่สูงเกินกว่าที่เกษตรกรจะสามารถซื้อได้
- โครงข่ายประปา (แผนที่ 22-23)
- คะแนน 9 = 0 - 1.5 กม. เป็นระยะที่ท่อประปาขนาด 300 มม. สามารถให้บริการอย่างทั่วถึง และใช้ขนาดท่อที่จะวางต่ำสุดเพียง 2"
- คะแนน 6 = 1.5 - 2.5 กม. เป็นระยะแรกที่ต้องใช้ท่อประปาขนาด 300 มิลลิเมตร เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการส่งน้ำ มีขนาดท่อที่จะวางเล็กสุด 200 มิลลิเมตร
- คะแนน 3 = 2.5 กม. ขึ้นไป เป็นระยะที่ท่อขนาด 300 มิลลิเมตร สามารถให้บริการได้ และเกิดประสิทธิภาพโดยใช้ท่อขนาดต่ำสุด 300 มิลลิเมตร



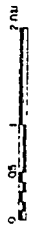
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน

บริเวณพื้นที่ที่มีชัยวัชระ รัตนชองร กทม



มาตราส่วน 1 : 10,000



แผนที่ 17

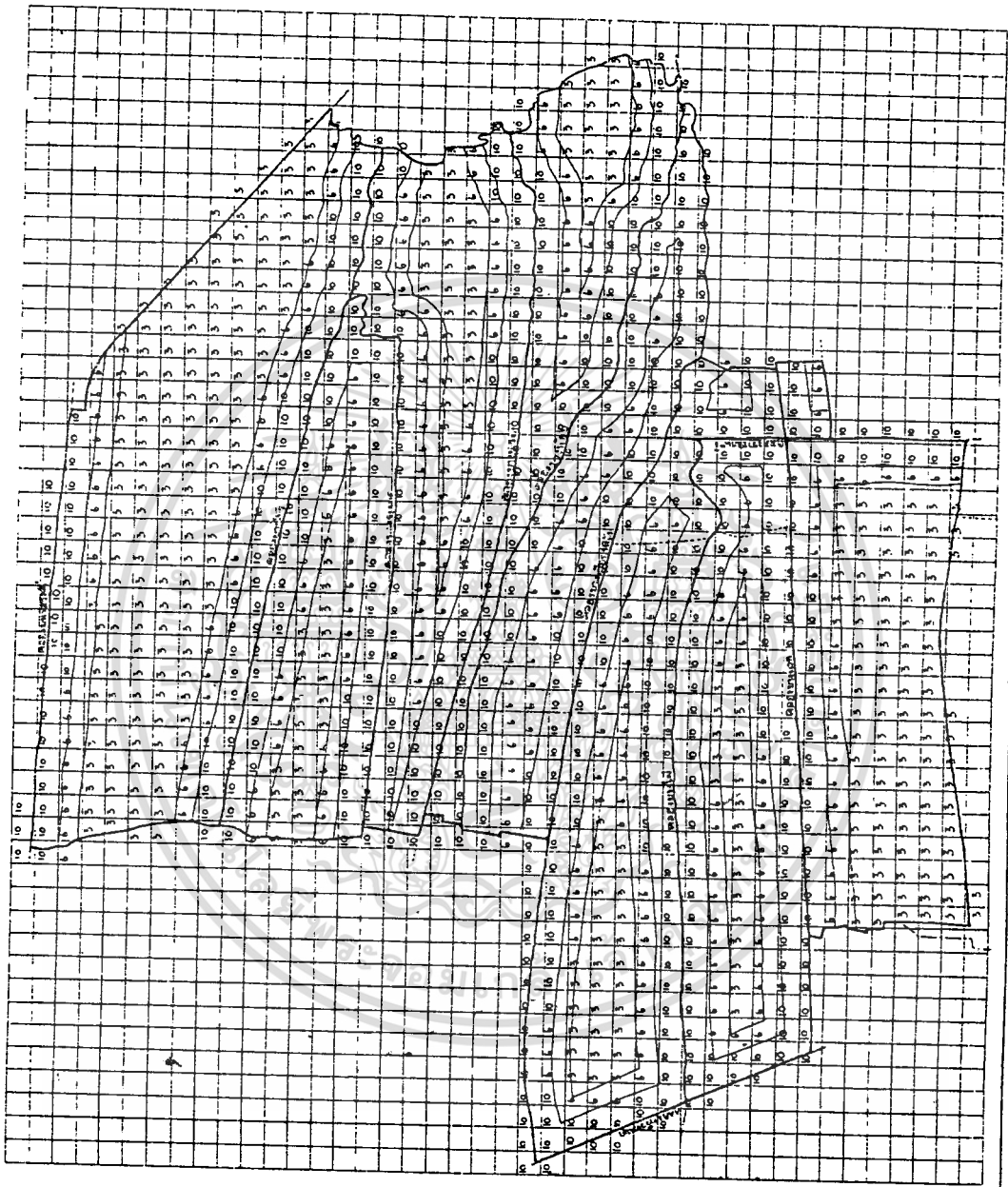
แผนที่แสดงแนวเขตควบคุมการใช้ที่ดิน

เพื่อการเกษตรกรรม

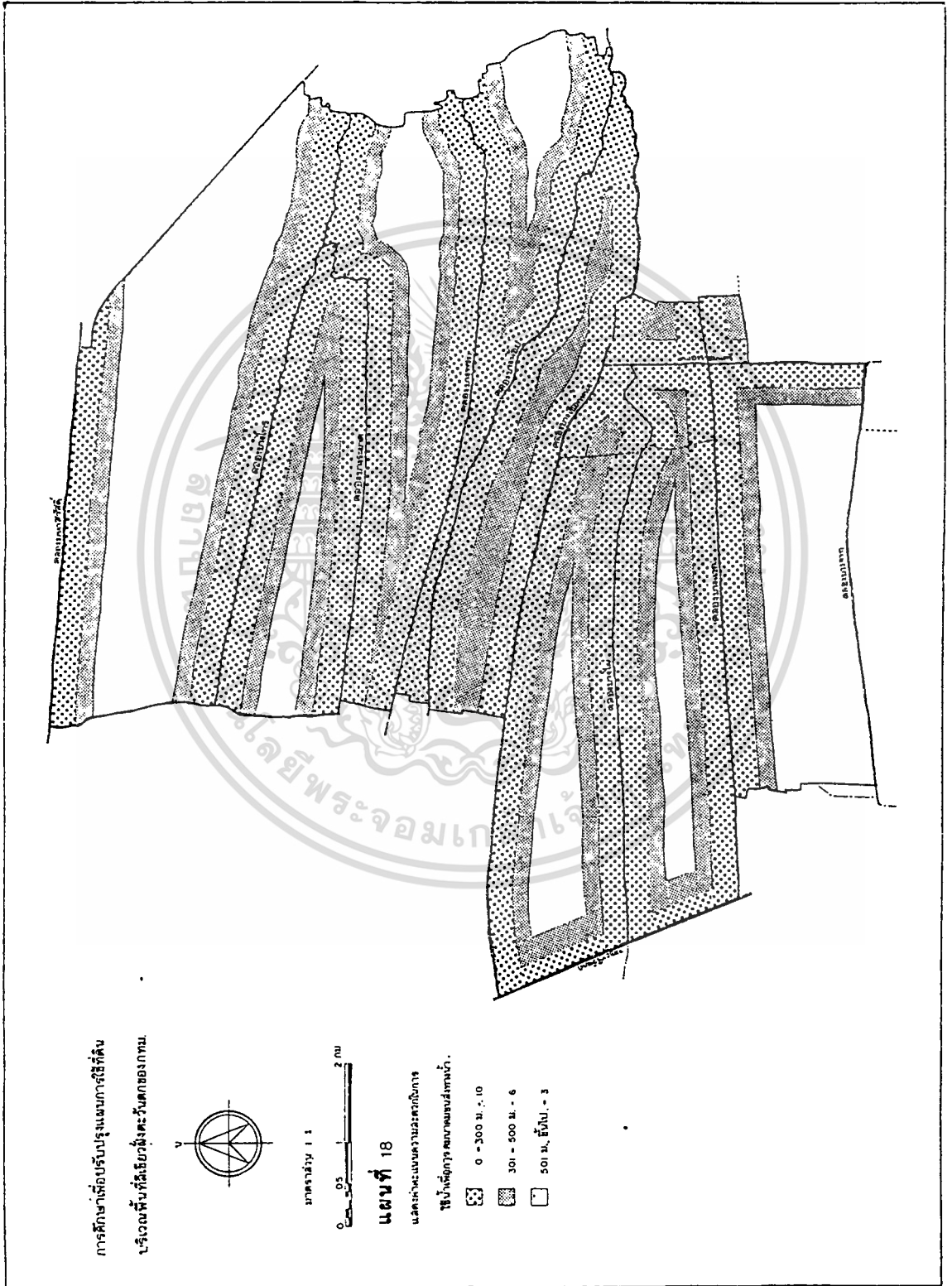
0 - 500 ม - K

301 - 500 ม - 6

501 ม ขึ้นไป - 3

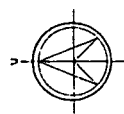


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการวิจัย
บริเวณพื้นที่วิจัยด้วยตัวของ กษ.



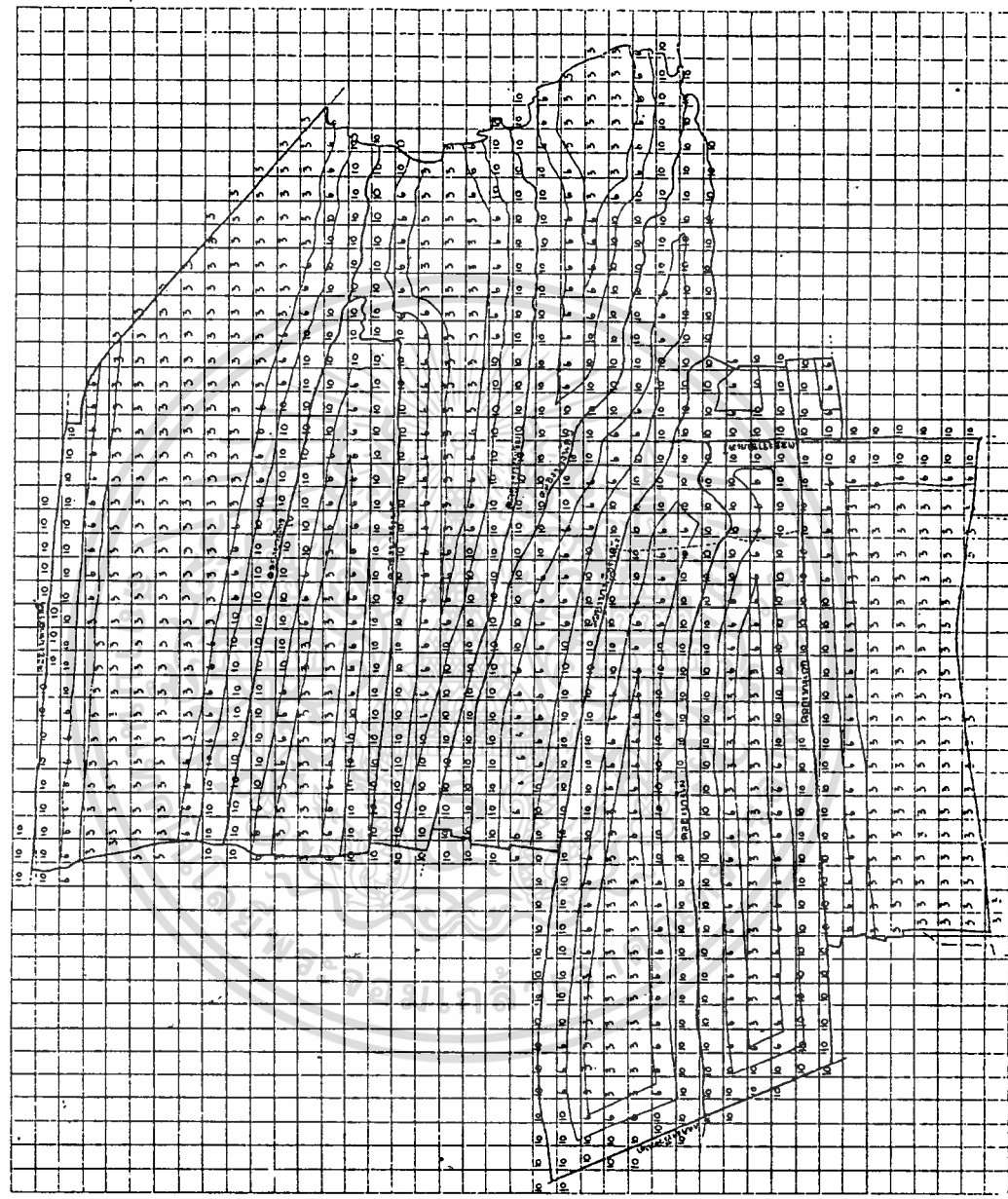
มาตราส่วน 1 : 2 กม.

0 0.5 1 1.5 2 กม.

แผนที่ 19

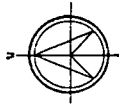
แนวเส้นทางคมนาคมในไร่
เขตเทศบาลเมืองบ้าน

- 0 - 500 ม. • 10
- 301 - 500 ม. • 6
- 501 ม. ขึ้นไป • 3



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน
บริเวณพื้นที่สีเขียวและวัดของกรม.



มาตราส่วน 1:1



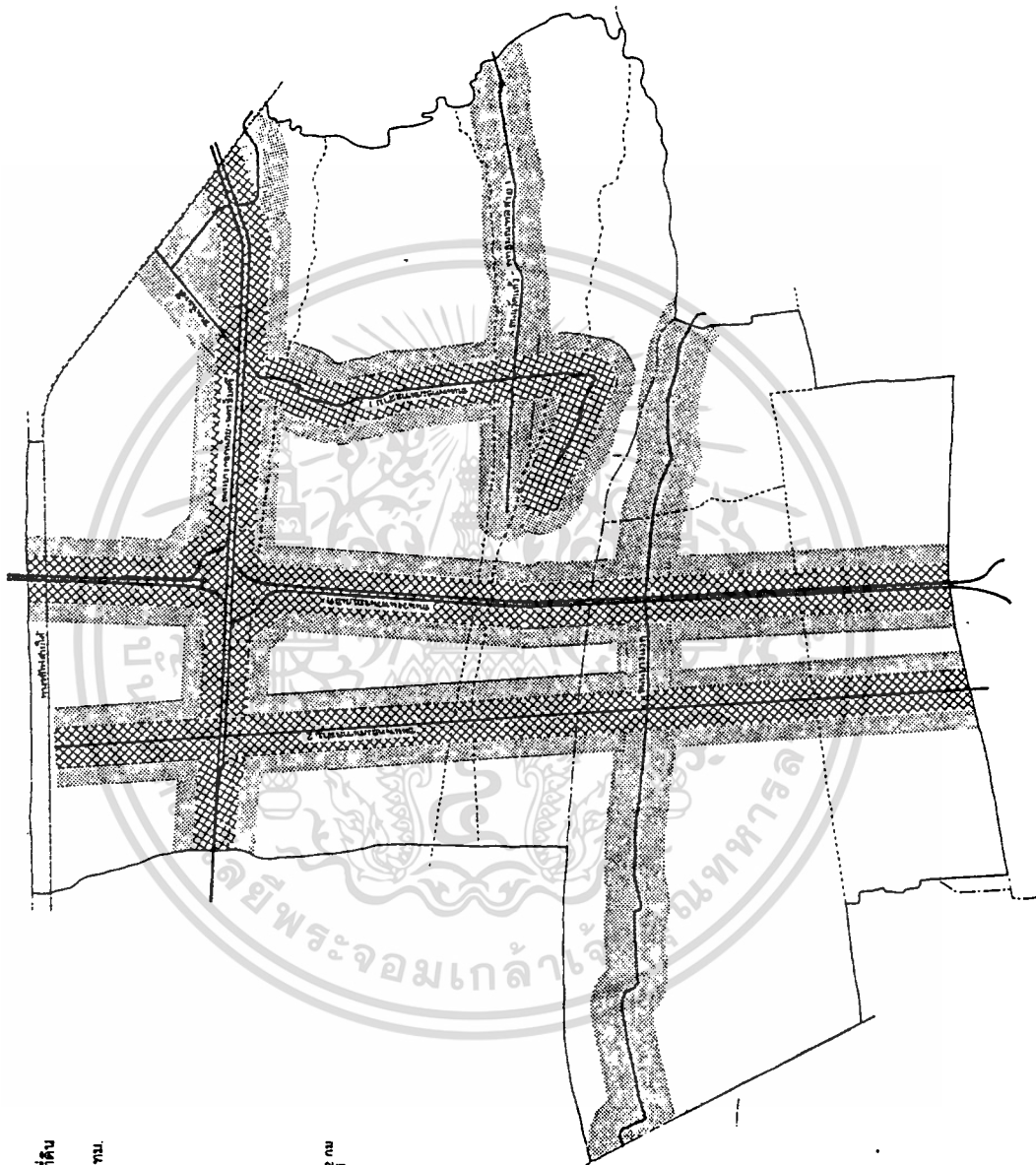
แผนที่ 20

แสดงจำนวนประชากรที่สืบ

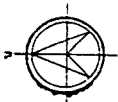
000 คน . 9

1000 - 5,000 . 6

5,000 - 10,000 . 2



การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการศึกษาที่
บริเวณพื้นที่สีเขียวของ กรุงเทพมหานคร



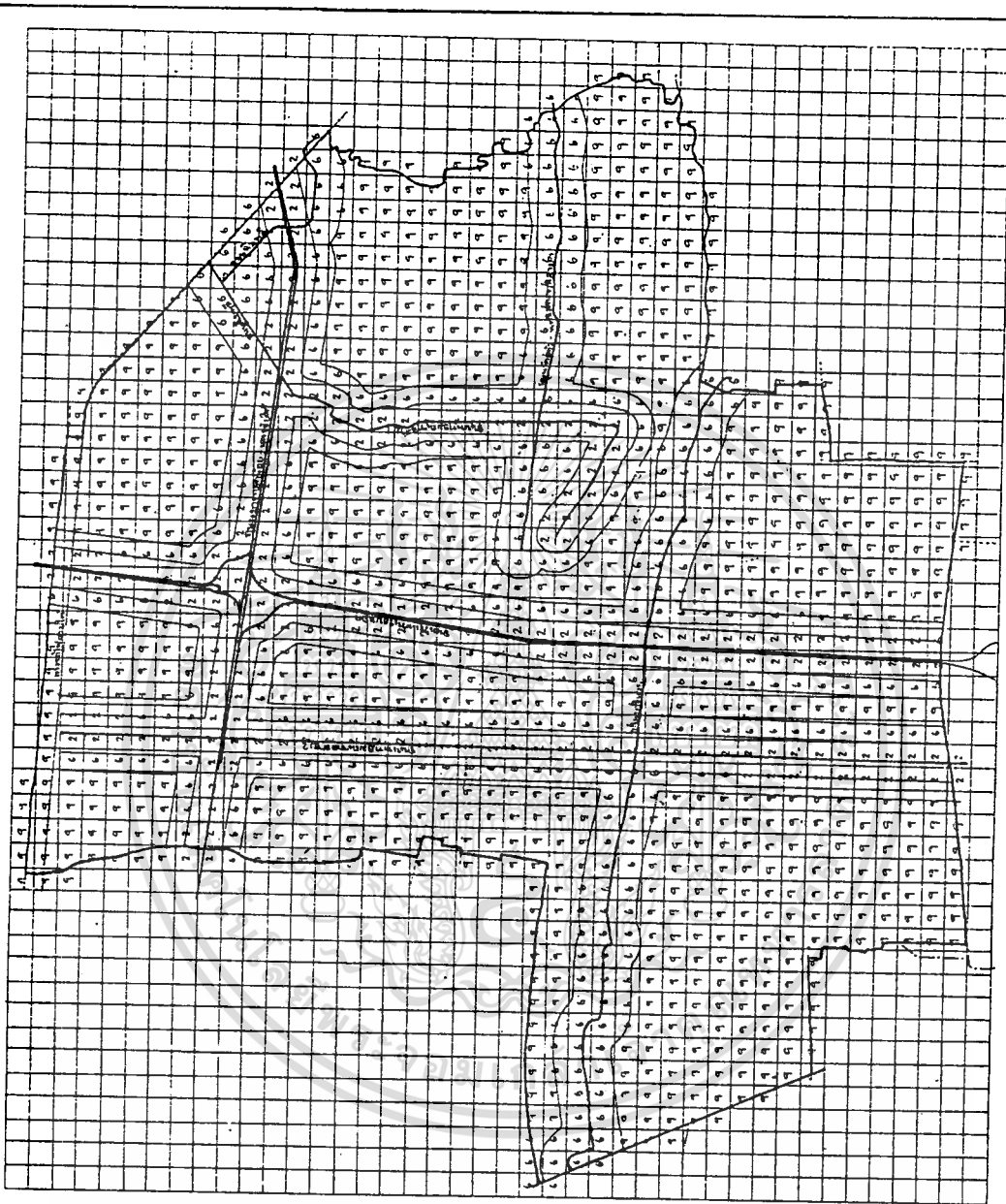
มาตราส่วน 1 : 1



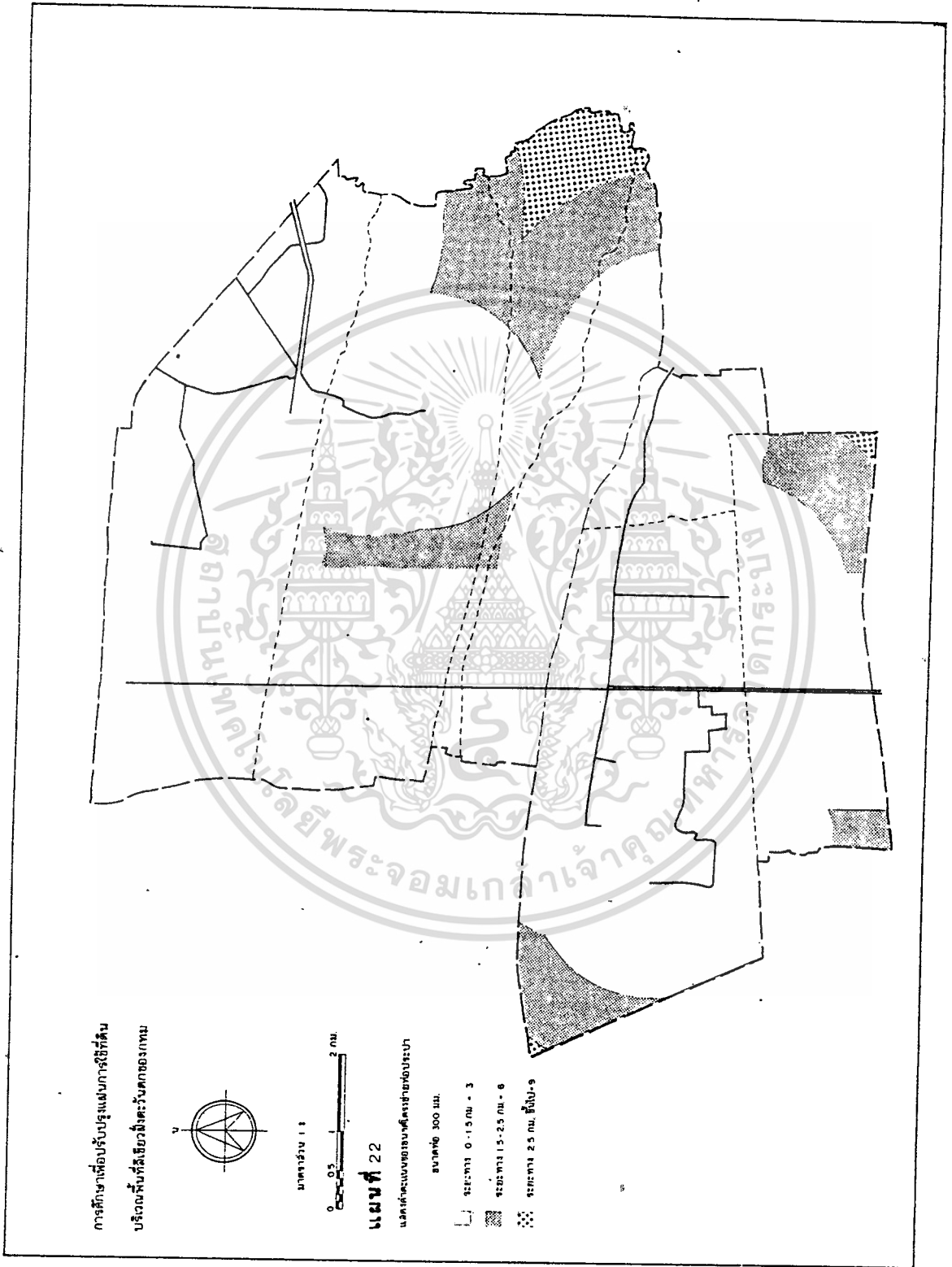
แผนที่ 21

เขตการปกครองกรุงเทพมหานคร

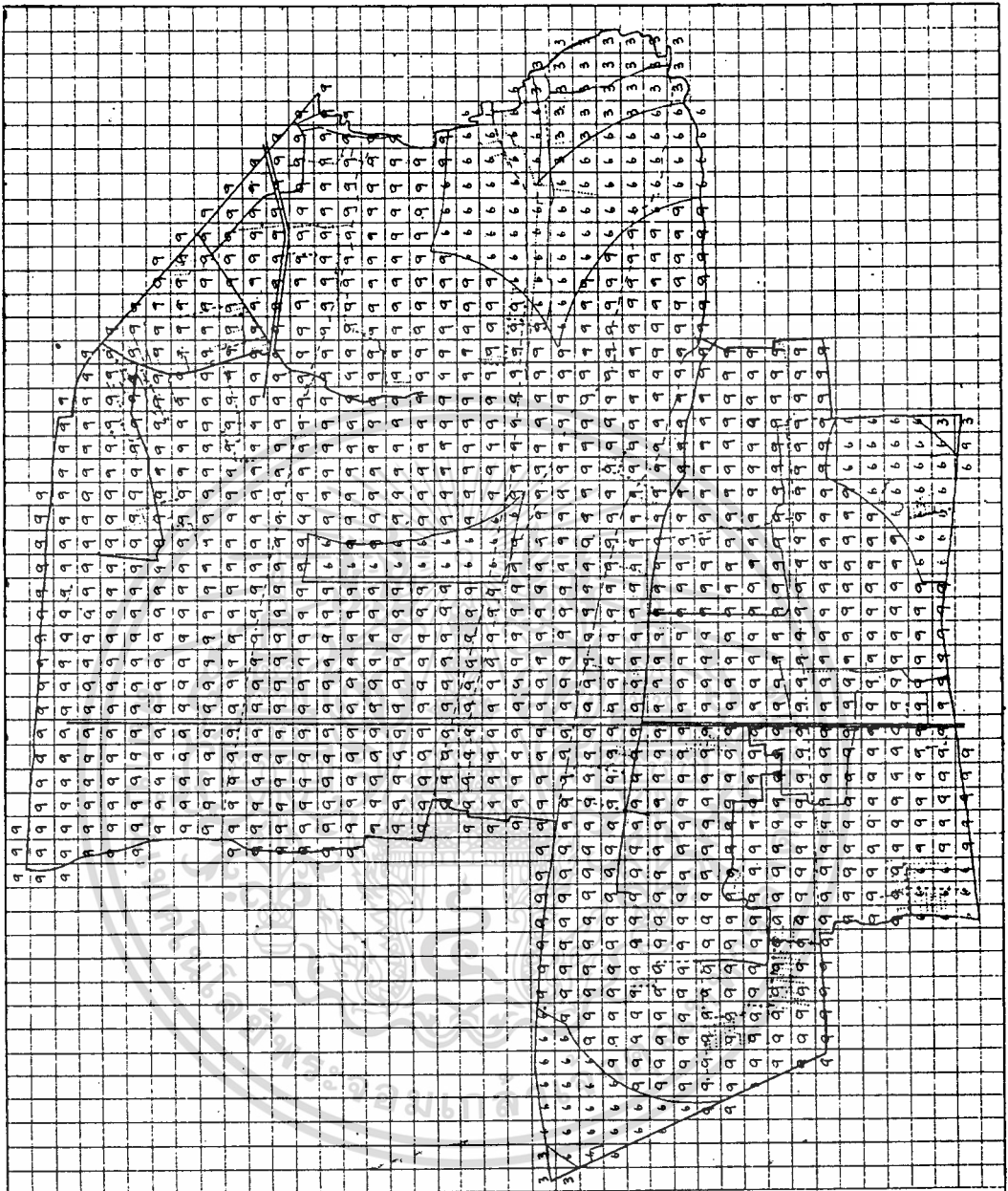
- ๐๐๐ 38๓๕ • ๙
- ๐๐๑-๙๐๐๐ • ๕
- ๙๐๐๑-๙๐๐๐๐ • ๒



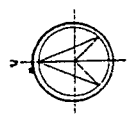
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การศึกษาเพื่อปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน
บริเวณพื้นที่สีเขียวที่โรงเรียนตากองกาม.



มาตราส่วน 1 : 1



แผนที่ 23

แผนที่บริเวณของรพช.ศึกษาชายขอบบงก

- 0 - 1.5 กม. - 9
- 1.5 - 2.5 กม. - 6
- 2.5 กม. ขึ้นไป - 3

การจำแนกการให้ค่าคะแนนปัจจัยแต่ละตัว
 คลองมีระดับค่าคะแนน 3 ระดับ ซึ่งมีความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากคลองตั้ง
 ต่อไปนี้

คลอง	ระยะห่างจากคลอง (เมตร)	ค่าคะแนน		
ก. คลองเพื่อเกษตรกรรม	0 - 300	= 10		
	301 - 500	= 6		
	500 ขึ้นไป	= 3		
ข. คลองเพื่อการคมนาคม	0 - 300	= 10		
	301 - 500	= 6		
	501 ขึ้นไป	= 3		
ค. ราคาที่ดินจะมี 3 ระดับคือ ในแต่ละระดับจะมีราคาแตกต่างกันออกไปตามถนนแต่ละสาย ซึ่งจำแนกได้ดังนี้	ถนน	ราคาที่ดิน(บาท/ว ²)	ระยะห่างจากถนน(เมตร)	ค่าคะแนน
	ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี	10,000-7,001	100	2
		7,001-5,001	200	2
		5,000-3,001	300	6
		3,000-1,001	400	6
		1,000 ลงมา	400 ขึ้นไป	9
	ถนนพหลโยธินสาย 1 และ 2	7,000-5,001	200	2
	ถนนวงแหวนรอบนอก	5,000-3,001	300	6
		3,000-1,001	400	6
		1,000 ลงมา	400 ขึ้นไป	9
	ถนนบางแวก	5,000-3,001	200	6
	ถนนฉิมพลี	3,000-1,001	300	6
	ถนนวัดแก้ว-พหลโยธินสาย 1	1,000 ลงมา	300 ขึ้นไป	9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปค่าคะแนนของราคาที่ดินดังนี้

ราคาที่ดิน (บาท)	ค่าคะแนน
10,000-5,001	2
5,000-1,001	6
1,000 ลงไป	9

ง. โคร่งข่ายประปา จะมี 3 ระดับ โดยใช้โคร่งข่ายประปาที่มีขนาดนหลายต่าง ๆ เป็นตัวกำหนด

ขนาดของท่อ (มม.)	พื้นที่ที่สามารถให้บริการ(กม.)	ค่าคะแนน
300	0 - 15	3
	1.5 - 2.5	6
	2.5 ขึ้นไป	9

5.2.3 การให้ค่าน้ำหนักของปัจจัย โดยวิธีการพิจารณาถึงผลดี-ผลเสียต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปัจจัยใดมีความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากก็จะมีค่าคะแนนสูงกว่าปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยลงไป

น้ำหนักเพื่อหาพื้นที่เหมาะสมในการพัฒนาสำหรับการเกษตรกรรม

ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	เหตุผล
คลองเพื่อเกษตรกรรม	10	น้ำถือเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิต ลำคลองทั้งสายหลัก สายรอง สายย่อย ต่างมีประโยชน์ต่อเกษตรกร 2 ริมฝั่งคลอง
คลองเพื่อการขนส่ง	8	การขนส่งพืชผลเกษตรกรรม ซึ่งมีปริมาณมากโดยอาศัยการคมนาคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัย	ค่าน้ำหนัก	เหตุผล
ราคาที่ดิน	5	ทางน้ำ ทำให้เกิดสะดวกรวดเร็ว ในการขนส่ง เกษตรกรไม่สามารถต้านทานกับราคาที่ดิน ที่สูงเพิ่มมากขึ้นทุกขณะ ที่ดินราคาสูง จะถูกซื้อเพื่อการพัฒนาและรอการ เก็งกำไร
โครงข่ายประปา	3	เกษตรกรมีความต้องการน้ำประปาเพื่อ การบริโภคเท่านั้น

5.2.4 การรวมค่าปัจจัยและการแบ่งชั้นศักยภาพของพื้นที่ ในแต่ละ 1 ตารางกริด เป็นการรวมค่าคะแนนของ 4 ปัจจัย (ดูแผนที่ 24) และจากการใช้ปัจจัยชุดนี้ในการวิเคราะห์ ทางแผนที่เพื่อแยกการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนกออาศัยประเภทบ้านจัดสรรออกจากกัน ทำให้ ค่าคะแนนรวมที่ได้ปรากฏผล ดังนี้

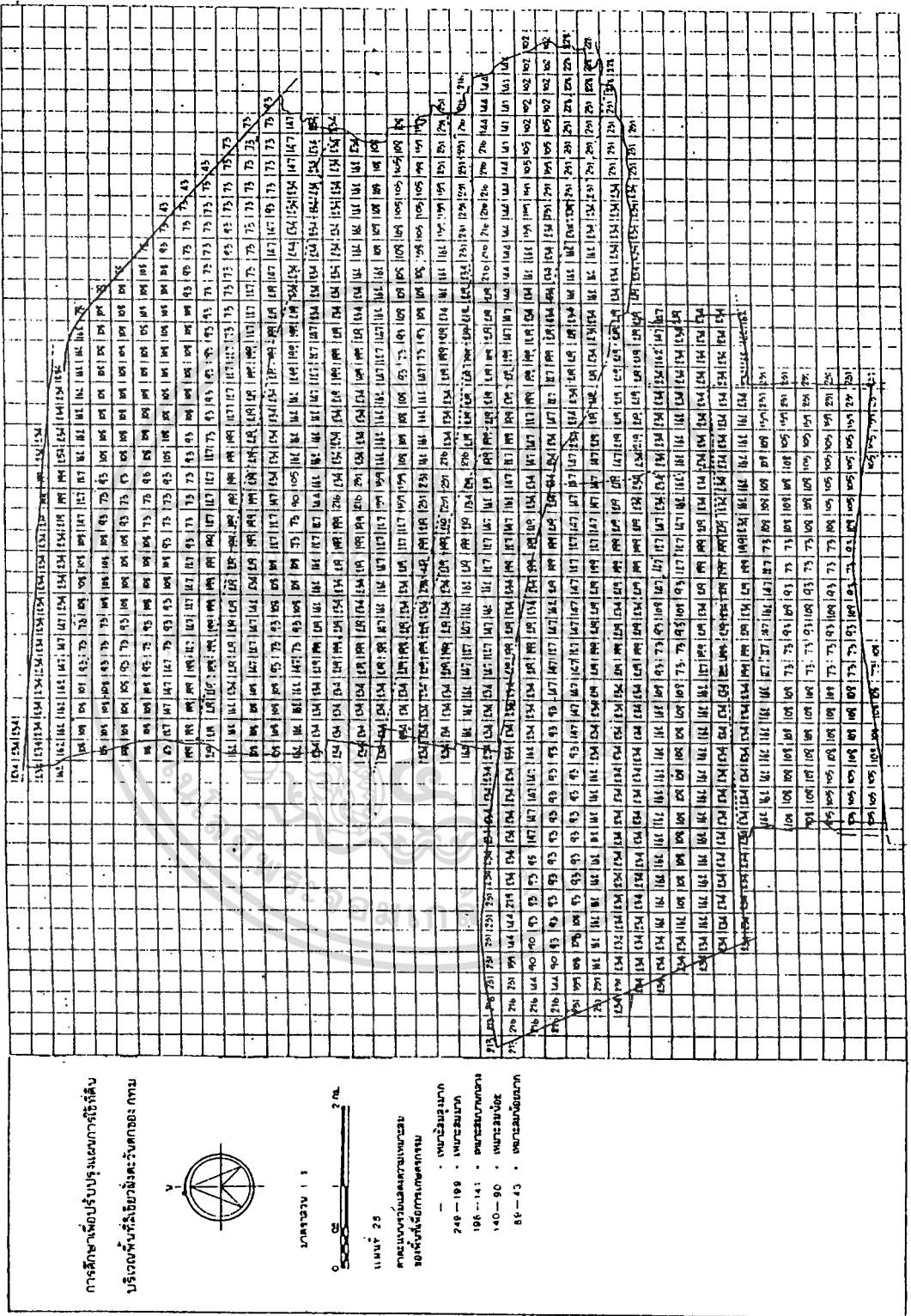
- ค่าคะแนนสูง เป็นค่าความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- ค่าคะแนนต่ำ เป็นค่าความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนกออาศัย

ประเภทบ้านจัดสรร

การแบ่งชั้นศักยภาพของพื้นที่
ค่าคะแนนรวมมีค่าตั้งแต่ 249 ถึง 43 (ดูแผนที่ 25-26) ซึ่งนำมาจัดแบ่งชั้นศักยภาพ ของพื้นที่ศึกษาได้ตามขั้นตอนดังนี้

- ก. จัดอันดับค่าคะแนนดิบโดยเรียงลำดับตามความมากน้อย
- ข. เทียบค่าคะแนนดิบมาเป็นค่าซี สกอร์ (Z - SCORES) ซึ่งเป็นการนำค่า คะแนนดิบมาแปลงให้อยู่ในระหว่างค่า -3 ถึง +3¹

¹ ชาวาล แพร์ตกุล. คู่มือดำเนินการสอบแบบทดสอบมาตรฐานความถนัดทางการเรียน
ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 3. (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์คุรุสภา, 2520), หน้า 59



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. นำค่าที่เป็น Z - SCORES มาเปิดตารางเทียบค่ามาตรฐานโดยใช้เทียบจากค่า T-SCORE เพื่อแปลงเข้าสู่การจัดช่วงค่าความเหมาะสมของพื้นที่ศึกษา¹

การเทียบค่าคะแนนมาตรฐาน

65 และสูงกว่า	มีค่าความเหมาะสมสูงมาก
55 - 65	มีค่าความเหมาะสมสูง
45 - 55	มีค่าความเหมาะสมปานกลาง
35 - 45	มีค่าความเหมาะสมต่ำ
35 และต่ำกว่า	มีค่าความเหมาะสมต่ำมาก

จากการเทียบค่าคะแนนมาตรฐาน สามารถนำมาจัดช่วงชั้นศักยภาพของพื้นที่ศึกษาตามค่าคะแนนรวมได้ดังนี้

(ไม่มี)	ค่าความเหมาะสมสูงมาก
249 - 199	ค่าความเหมาะสมสูง
162 - 141	ค่าความเหมาะสมปานกลาง
134 - 90	ค่าความเหมาะสมต่ำ
78 - 43	ค่าความเหมาะสมต่ำมาก

จากการวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA ตามขั้นตอนดังกล่าว จึงสามารถแสดงผลช่วงค่าคะแนนที่เหมาะสมของการใช้ที่ดินทั้งแบบเกษตรกรรมและนกออาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้ อันจะนำไปแยกเขตของการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภทได้ต่อไป

¹ อนันต์ ศรีโสภณ. ทฤษฎีการวัดและการทดสอบ (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2525), หน้า 279

สรุปการวิเคราะห์ทางแผนที่

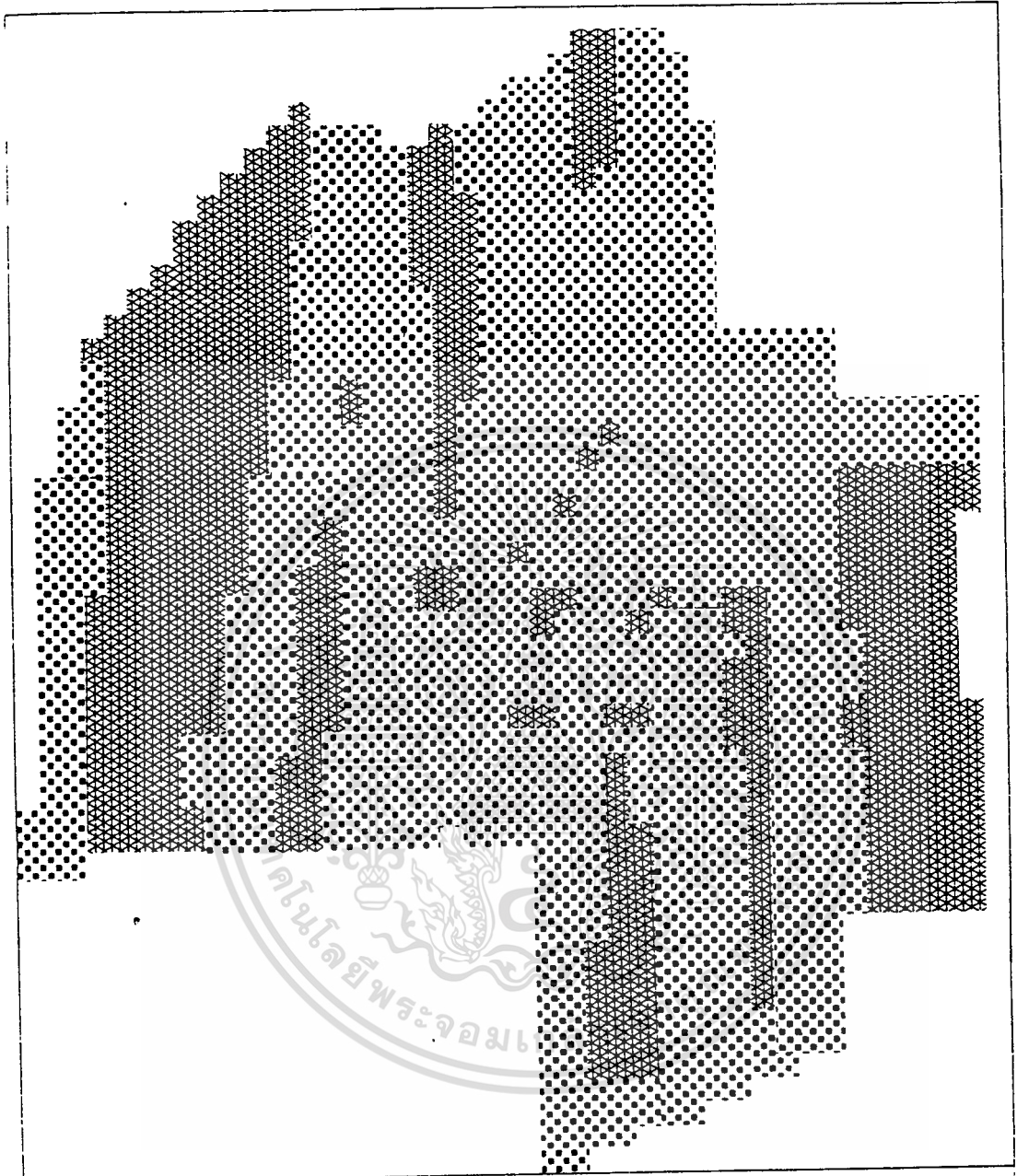
จากการวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA ในการศึกษาเพื่อปรับปรุงการใช้ที่ดิน บริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ ได้ทำการวิเคราะห์ถึงการให้ประโยชน์ที่ดินเพียง 2 ประเภท คือ พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งปรากฏว่า การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย และพื้นที่เกษตรกรรมมีปริมาณเนื้อที่เปลี่ยนแปลงเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้มีปริมาณเพิ่มขึ้นในแต่ละครั้งเป็นจำนวนมาก อันทำให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียวได้อย่างชัดเจน ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและประเภทอื่น ๆ ที่กฎหมายยกเว้นให้ นั้น มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย

เมื่อวิเคราะห์ตามปัจจัยสำคัญที่มีอยู่ในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อศักยภาพของพื้นที่สีเขียว ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนั้น ปรากฏผลการวิเคราะห์ทางแผนที่ (ดูแผนที่ 27) ว่าบริเวณที่มีความเหมาะสมสูงสุด (ค่าคะแนนมากที่สุด) อยู่บริเวณตะวันออกสุดของพื้นที่ เนื่องมาจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่นอกจากจะมีโครงข่ายแม่น้ำลำคลองและราคาที่ดินเหมาะสมแล้ว ยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลจากโครงข่ายประปาที่จะเป็นตัวส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร

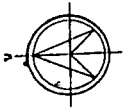
นอกจากนี้พื้นที่ที่ยังคงมีความเหมาะสมต่อพื้นที่สีเขียว ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษตรนี้ยังมีอีก 2 ส่วน (คือพื้นที่ที่มีค่าคะแนนมากและค่าคะแนนปานกลาง สำหรับค่าคะแนนปานกลางยังสามารถพัฒนาขึ้นมาให้อยู่ในระดับความเหมาะสมที่ติดต่อกับพื้นที่เกษตรกรรมต่อไปได้) ซึ่งปรากฏว่าพื้นที่เหมาะสมดังกล่าวจะอยู่ติดกับเขตเหมาะสมมากที่สุดและแผ่ขยายออกไป โดยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่ อันเนื่องมาจากตอนกลางนั้นมีโครงข่ายแม่น้ำลำคลอง ที่สามารถให้ประโยชน์ในการใช้น้ำเพื่อเกษตรกรรม อีกทั้งให้ความสะดวกในการคมนาคมขนส่งแก่เกษตรกร พื้นที่ที่มีความเหมาะสมมากถึงปานกลางนี้ ค่าความเหมาะสมที่ระดับปานกลางนั้นกำลังอยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลงสู่ความเหมาะสมที่ต่ำลงได้ เพราะเป็นพื้นที่ที่เกาะติดอยู่กับถนนซึ่งจะได้รับอิทธิพลของราคาที่ดิน

ส่วนบริเวณที่ไม่มี ความเหมาะสม สำหรับพื้นที่เกษตรกรรม (ค่าคะแนนต่ำถึงต่ำมาก) อยู่บริเวณตอนบนและตอนล่างของพื้นที่ศึกษา เนื่องมาจากบริเวณดังกล่าวอยู่ห่างลำคลอง ซึ่งเป็นผลให้ไม่มีความสะดวกในการใช้น้ำเพื่อเกษตรกรรม และการคมนาคมขนส่งมีผลเกษตรกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การศึกษาปรับปรุงแผนทางใช้ที่ดิน
บริเวณจังหวัดชัยภูมิจังหวัดขอนแก่น



มาตราส่วน 1 : 1



แผนที่ 27
แสดงเขตความเหมาะสมของ
การใช้ที่ดินในพื้นศึกษา

- เขตเกษตรกรรมเข้มข้น
- XXXXX เขตเกษตรกรรมเบาบาง

ทางน้ำด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินซึ่งยึดติดกับถนนยังทำให้พื้นที่ศึกษามีความเหมาะสมน้อยลงไปอีก แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ที่อยู่ติดกับถนนนั้น พร้อมทั้งจะเปลี่ยนแปลงไปสู่มีอันกลางทุนเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ยังมีค่าความเหมาะสมต่ำที่แทรกตัวอยู่ด้านซ้ายและขวาของพื้นที่ เป็นค่าความเหมาะสมต่ำที่อยู่ไกลจากแหล่งน้ำลำคลองและมีราคาที่ดินในระดับต่ำ แต่ถ้าบริเวณดังกล่าวได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคด้านถนนเข้าสู่พื้นที่เมื่อใดก็จะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อการเกษตรกรรมอย่างสิ้นเชิง

กรณีของการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในพื้นที่ศึกษา มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะติดตามมาในบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่จะได้รับศักยภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินเดิมซึ่งมีความพร้อมอยู่ก่อนแล้ว และบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมอยู่ก่อนแล้ว ก็ไม่สามารถที่จะนำมาพัฒนาให้เป็นไปตามรูปแบบที่ต้องการได้

อย่างไรก็ตามจากการใช้เทคนิค PSA ในการวิเคราะห์ทางแผนที่ ก็สามารถจำแนกประเภทการใช้ที่ดินได้ 2 ประเภท ซึ่งมีอาณาเขตดังแผนที่ที่ 26 นั้นได้แก่

1. พื้นที่เหมาะสมกับเกษตรกรรม ใช้เป็นพื้นที่สำหรับการเกษตรโดยเฉพาะ คือ เป็นเขตเกษตรกรรมเข้มข้น
2. พื้นที่เหมาะสมกับบ้านพักอาศัยประเภทจัดสรร ใช้เป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนาเมือง และยังคงมีการใช้พื้นที่เพื่อทำเกษตรกรรมได้ ให้ถือเป็นเขตเกษตรกรรมเบาบาง

จากการใช้ประโยชน์ที่ดินจริงในพื้นที่ศึกษา พบว่าบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับพัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรมตามการวิเคราะห์ทางแผนที่ที่ 26 ในปัจจุบันบางส่วนได้เป็นพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรไปแล้ว โอกาสของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่โดยพัฒนาให้กลายเป็นพื้นที่เกษตรกรรมนั้น เป็นไปได้ยากมาก แต่บริเวณที่เหมาะสมสำหรับเกษตรกรรมก็จะเป็นพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพต่อการทำเกษตรกรรมอย่างเข้มข้น ซึ่งเรียกบริเวณนี้ว่าเขตเกษตรกรรมเข้มข้น แต่ในทางกลับกันพื้นที่เกษตรกรรมที่ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์อยู่บนบริเวณที่เป็นศักยภาพของพื้นที่พักอาศัยจะได้รับผลกระทบตามแรงกดดันของศักยภาพพื้นที่พักอาศัยในที่สุด อย่างไรก็ตามบริเวณนี้ยังคงมีโอกาสและแนวทางในการทำเกษตรกรรมต่อไปได้ เรียกบริเวณนี้ว่าเขตเกษตรกรรมเบาบาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภทที่แยกออกจากกัน จะทำให้สามารถกำหนดมาตรการอย่าง เฉพาะเจาะจงลงไปให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.3 แนวทางการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของ กรุงเทพมหานคร

การใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ซึ่งได้มีการปรับปรุงให้เป็นไปตามสภาพ การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียว เพื่อสร้างประสิทธิภาพต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มากยิ่งขึ้น จึงมีแนวทาง 2 ประการ คือ

5.3.1 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวิเคราะห์ทางแผนที่ด้วยเทคนิค PSA ทำให้ได้ ผังใหม่ (LONING) ซึ่งแสดงให้เห็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนที่ที่ 28 โดยอาศัยการศึกษาถึง ความเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่สีเขียว และเงื่อนไขทางกายภาพ สิ่งแวดล้อม สังคม เศรษฐกิจ ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ทราบถึงศักยภาพที่แท้จริงบนพื้นที่สีเขียวเดิม โดยเฉพาะ สามารถแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่มีคุณค่าอย่างแท้จริงออกมาได้ ซึ่งนอกจากจะ ปรับปรุงการใช้พื้นที่สีเขียวใหม่ 2 เขต คือ เขตเกษตรกรรมเบาบางและเขตเกษตรกรรมเข้มข้น แล้ว ยังจะได้เสนอมาตรการในการควบคุมควบคุมกับการวางผังการใช้ที่ดินใหม่ด้วย

5.3.2 มาตรการประกอบผัง นับเป็นหลักการสำคัญอันจะทำให้ผังการใช้ประโยชน์ ที่ดินใหม่มีประสิทธิภาพเป็นไปตามวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น จากการศึกษาครั้งนี้ปรากฏว่าพื้นที่สีเขียว นี้กำลังถูกรุกกรุกด้วยการขยายตัวของเมือง ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง และประกอบกับสภาพ ภายในของพื้นที่สีเขียวกำลังเปลี่ยนแปลง โดยเกษตรกรรมมีทัศนคติในแง่ลบต่อการทำเกษตรกรรม อันเนื่องมาจากไม่มีความมั่นคงในการถือครอง การเช่าที่ดินทำกินพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงไปตาม ความต้องการของเจ้าของที่ดิน ดังนั้นจึงควรมีมาตรการควบคุมการพัฒนาผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ใหม่ ซึ่งได้แบ่งออกเป็นเขตเกษตรกรรมเข้มข้นที่ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น และเขตเกษตรกรรมเบาบางที่อนุญาตให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองควบคู่ไปกับการใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรการที่นำมาควบคุมการพัฒนาต้องร่วมมือกันทั้งภาครัฐและ เอกชนตลอดจนเกษตรกรและผู้พักอาศัยในพื้นที่สีเขียวเอง และมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สามารถเอื้ออำนวยต่อการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตเกษตรกรรมทั้ง 2 ประเภทได้มากที่สุด

5.3.2.1. มาตรการในการวางผังการใช้ที่ดินในเขตเกษตรกรรมเบาบาง พื้นที่ส่วนนี้จะถูกใช้ประโยชน์ในการพัฒนารูปแบบเมืองก่อน และมีหน้าที่ในการชะลอการพัฒนาเมือง เพื่อไม่ให้เข้าสู่เขตเกษตรกรรมเข้มข้น หรือเข้าสู่ได้ช้าลง ซึ่งมีมาตรการดังนี้

เนื่องจากเขตนี้เป็นเขตที่รองรับการรุกของเมือง จากแรงกดดันของการกลายเป็นเมืองที่มีต่อพื้นที่ชานเมืองโดยรอบ ทำให้พื้นที่สีเขียวที่มีอาณาเขตอยู่ชานเมืองได้รับการกระทบกระเทือนด้วย นั่นแสดงว่าพื้นที่สีเขียวได้เข้าไปมีส่วนในการต้านทานการกระจายตัวของเมืองอย่างแท้จริง เพื่อให้ความกดดันดังกล่าวเบาบางลงและป้องกันเขตเกษตรกรรมเข้มข้นเอาไว้ด้วย พื้นที่สีเขียวจึงต้องอาศัยข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครฉบับเดิม (คูภาคผนวก) ที่ระบุถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และควรจะมีมาตรการเพิ่มเติมเพื่อมิให้พื้นที่ขยายตัวรวดเร็วเกินไป โดยกำหนดความหนาแน่นและขนาดของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารทุกประเภทรวมกัน ประมาณ 50 % ของพื้นที่ อีก 50 % กำหนดให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมแต่ถ้าเป็นพื้นที่เกษตรกรรมได้ยาก ก็อาจจะกำหนดให้สามารถใช้ประโยชน์เพื่อพื้นที่อื่นที่เอื้อประโยชน์ต่อสภาพแวดล้อมได้เช่นกัน คือ พื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ สถานที่พักผ่อน ฯลฯ การกำหนดเพอร์เซ็นต์ของการใช้พื้นที่เพื่อสกัดกั้นการไหลของการใช้ที่ดินชั้นในที่เป็นที่พักอาศัย ร้านค้าและโรงงานอุตสาหกรรมจากเมืองเข้าสู่ชานเมือง อันจะเป็นการชะลอการเป็นเมืองขณะเดียวกันกับทำการทะนุบำรุงสิ่งแวดล้อมให้มีความเหมาะสมต่อเขตเกษตรกรรม แต่ในอนาคตหากพื้นที่เกิดความจำเป็นต่อการพัฒนาอาจจะทำการผ่อนปรนต่อไปได้

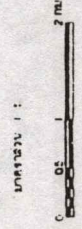
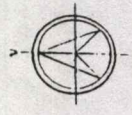
5.3.2.2. มาตรการในการวางผังการใช้ที่ดินในเขตเกษตรกรรมเข้มข้น พื้นที่ส่วนนี้จะใช้ประโยชน์เฉพาะด้านเกษตรกรรมให้เป็นไปตามศักยภาพมากที่สุด โดยมีมาตรการดังนี้

ก. เนื่องจากเขตพื้นที่เกษตรกรรมเบาบางเป็นพื้นที่ที่เปราะบางกว่า เขตเกษตรกรรมเข้มข้นในการต้านทานการรุกของเมือง ทำให้เขตเกษตรกรรมเบาบางเป็นเขตที่จะถูกพัฒนาให้กลายเป็นเมืองไปก่อนตามศักยภาพ ซึ่งส่งผลให้แรงกดดันของเมืองที่มีต่อเขตเกษตรกรรมเข้มข้นลดลง ดังนั้นในเขตเกษตรกรรมเข้มข้นจึงอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การศึกษาเชิงปรับปรุงแผนการใช้ที่ดิน
บริเวณพื้นที่บริเวณโรงเรียนตากอง กทม



- แผนที่ 25
- แสดงพื้นที่โรงเรียนตากอง
- เขตเกษตรกรรมเดิม
 - เขตเกษตรกรรมบางส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการทำเกษตรกรรมเท่านั้น เช่น บ้านพักอาศัยของเกษตรกร โรงเรียน
ยุงข้าว ฯลฯ

ข. การกำหนดการถือครอง เพื่อผลักดันให้มีการขยายพื้นที่
เกษตรกรรมออกไป โดยกำหนดให้บุคคลมีพื้นที่ถือครองคนละไม่เกิน 5 ไร่ ยกเว้นผู้ที่เป็นเจ้าของ
พื้นที่ทำการเกษตรกรรม หรือผู้ให้เช่าที่เพื่อการทำเกษตรกรรม โดยจะต้องแสดงผลผลิตหรือรายได้
ต่อปี หรือการชำระภาษีที่ดิน ว่าได้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ในการทำเกษตรกรรมจริง จึงจะสามารถ
ขยายพื้นที่เพื่อทำการเกษตรกรรมได้ ทั้งนี้เพื่อป้องกันนักเก็งกำไรและนักพัฒนาที่ดินซึ่งเป็นผู้มีอิทธิพล
ต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ โดยการกว้านซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาที่คาดว่าจะมีขึ้นในอนาคตอีก

5.3.2.3. มาตรการในการวางผังการใช้ที่ดินในเขตเกษตรกรรมเบาบาง
และเข้มข้น สามารถนำไปใช้ได้ในพื้นที่เกษตรกรรมทั้ง 2 เขต มีมาตรการดังนี้

ก. รัฐบาลกลาง กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานเขต
ซึ่งถือได้ว่าเป็นหน่วยงานที่มีศักยภาพสูงสุดในการดำเนินการอาจจะเป็นผู้บังคับซื้อเวนคืน หรือ
ดำเนินการบนที่ดินบางส่วน หรือทั้งหมดในเขตเกษตรกรรมดังกล่าว เพื่อนำมาพัฒนาให้สอดคล้อง
กับสภาพแวดล้อมและบรรลุตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่นั้น ๆ

ข. การกำหนดบริเวณและขนาดของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพื่อพาณิชย์กรรมในบริเวณพื้นที่สีเขียวซึ่งมีการใช้ที่ดิน 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ พักอาศัยและ
เกษตรกรรม ผู้ที่บริโภคสินค้าและบริการจึงเป็นเพียงผู้พักอาศัยทั่วไปซึ่งต้องการสินค้าอุปโภค
บริโภคตามความจำเป็นแต่ละครอบครัว ซึ่งเป็นผลให้เกิดพาณิชย์กรรมเป็นไปตามความ
ต้องการของประชาชนเท่านั้น ในขณะที่เดียวกันรัฐได้กำหนดให้พาณิชย์กรรมใช้พื้นที่เพียงเล็กน้อย
ทำให้โอกาสของการพัฒนาพาณิชย์กรรมเป็นไปได้ยาก หากแต่เมื่อไรที่รัฐยังคงปล่อยปละละเลย
ต่อไป อาจมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมโดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมาย เช่น เกี่ยวกับการสร้าง
หมู่บ้านจัดสรรที่อาศัยช่องว่างทางกฎหมายเช่นกัน จนในที่สุดอาจทำให้เกิดแหล่งพาณิชย์กรรม
ขนาดใหญ่ติดต่อกันอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อาจจะเป็นตัวการก่อให้เกิด
ชุมชนขึ้น และการปล่อยให้ชุมชนหนาแน่นมีอาคารเกิดขึ้น จะเป็นอุปสรรคต่อการใช้ที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมต่อไป ปรากฏการณ์ดังกล่าวเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่เข้าสู่รูปแบบเมือง จึงได้
มีแนวทางในการกำหนดบริเวณและขนาดของพาณิชย์กรรมดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การกำหนดบริเวณและขนาดของพาณิชย์กรรมที่อาศัย

โครงสร้างพื้นฐานของเมือง ในที่นี้ใช้ถนนเพราะพาณิชย์กรรมต้องอาศัยการเข้าถึงให้ความสะดวก รวดเร็วแก่ผู้บริโภคมีรายละเอียดดังนี้ โดยจะเริ่มตั้งแต่จุดสิ้นสุดระยะเขตของถนนที่ถูกกำหนดให้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารใด ๆ จนถึงระยะ 500 เมตร ต่อไปตาม 2 มุ่งแนวถนนดังกล่าว

- การกำหนดบริเวณและขนาดของพาณิชย์กรรมตามชุมชน

ให้อยู่ภายในขอบเขตของ บ้านจัดสรร โดยเนื่องจากจากผลการศึกษาที่พบว่าผู้พักอาศัยสามารถจ่ายซื้อของจำเป็นจากตลาดหรือศูนย์การค้าที่ไม่ได้อยู่ในบริเวณสีเขียว

เมื่อศึกษาถึงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในอดีตถึงปัจจุบัน

พบว่าการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก เพราะประชาชนสามารถออกไปใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในบริเวณใกล้เคียงได้สะดวก ดังนั้นการกำหนดห้ามการใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรมตามขนาดและบริเวณ ทั้ง 2 วิธี จึงไม่น่าเกิดปัญหาการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมไม่เพียงพอทั้งในเขตเกษตรกรรมเบาบาง และเขตเกษตรกรรมเข้มข้น

เอกสารอ้างอิงภาษาไทย

- กอบแก้ว พรเจริญ และสุทธิชัย แสงนาค. "การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : PSA" รายงานการสัมมนาเรื่อง NEW APPROACHES TO CITY PLANNING IN THAILAND กรุงเทพฯ : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย 2531.
- กิ่งเพชร ลิ้นหาชีวะ "การศึกษาศักยภาพของคลองเพื่อการแก้ไขปัญหาด้านผังเมืองของกรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- กิ่งเพชร ลิ้นหาชีวะ และมานพ พงศทัต รายงานวิจัยเรื่องการขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร กรุงเทพฯ : ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2527.
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่หก พ.ศ. 2530 - 2534 กรุงเทพฯ : 2530.
- ชัยนี วายลี ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ชัยย์ พลอดดี "การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก กรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- ชมนาค สัมฤทธิ์เจียรผล "ตลาดบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาการตลาด บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- ชวาล แพ้วัดกุล คู่มือดำเนินการสอบแบบสอบถามมาตรฐานความถนัดทางการเรียน ชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 3 กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์คุรุสภา, 2520.
- ประดิษฐ์ ขวชาติ "การประเมินโครงการบ้านจัดสรรเอกชนในด้านความพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อองค์ประกอบชุมชนอยู่อาศัย" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

- เพิ่มยศ เจริญวงศ์ "การศึกษาเพื่อวางแผนการวางแผนการใช้ที่ดินเขตชั้นกลางของ กรุงเทพมหานครด้านฝั่งธนบุรี : พื้นที่กรณีการศึกษาเขตภาษีเจริญ" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- ภักทริยา จิตเอื้ออารีย์ "การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- มานพ พงศทัต การใช้ที่ดินในอนาคต 5 ปี ข้างหน้าของกรุงเทพมหานคร แผนพัฒนาฉบับที่หก 2530 - 2534) กรุงเทพฯ, 2530.
- ยุพเยาว์ อิงสุวรรณ "การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาการศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- รังสรรค์ นันทกาวงค์ "การดำเนินงานการรื้อถอนพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตหนองแขม" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- รังสฤษฏ์ งามศิริ "การวิเคราะห์เพื่อจำแนกกลุ่มพื้นที่ประกอบการวางแผนพัฒนาการเกษตร : กรณีศึกษาของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- วงเดือน เกษสุภะ "การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- เวชยันต์ เองสุวนิช "ศึกษาศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ ระเบียบวิธีการวิจัย ทางสังคมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพฯ : ภาพพิมพ์ 2529.
- สุรีย์ บุญญาหงษ์ ผลการวิจัยลักษณะประชากร เศรษฐกิจ และปัญหาการอยู่อาศัยของผู้มีบ้านจัดสรร เชียงใหม่ : สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2530.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รายงานสรุปการสัมมนาแนวทางการ
ควบคุมและป้องกันน้ำท่วมในเขตพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
 กรุงเทพ, 2531.

สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร 2527 กรุงเทพฯ,
 2527.

—, แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่สาม พ.ศ. 2530 - 2534 กรุงเทพฯ 2530.

อนุชา กุลวิสุทธิ "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางเลือกที่น่าสนใจในการลงทุน" ธุรกิจที่ดิน ปี 5
 ฉบับที่ 49, 2532 หน้า 69-74

อนันต์ ศรีโสภา ทฤษฎีการวัดและการทดสอบ กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด,
 2525 หน้า 279

อำพันธ์ รุ่งวรรณวงศ์ "การศึกษาเพื่อประกอบการวางแผนใช้ที่ดินในพื้นที่ชานเมืองทางด้าน
 ตะวันตกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางขุนเทียน" วิทยานิพนธ์ปริญญา
 มหาลัยศิลปศึกษา สาขาวิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

อุษณี ภูษัชนิชกุล "ตัวกำหนดผลิตภาพทางการเกษตร : ปัจจัยการผลิตเทคโนโลยีและ
 สิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลต่อผลิตภาพของที่ดิน" วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตร
 เศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

เอกสารอ้างอิงภาษาอังกฤษ

- ANDREW W. GILG. COUTRYSIDE PLANNING : THE FIRST THEME DECADES 1945 - 1976 SECOND PRINTED, LONDON ENGLAND : METHUEN & CO. LTD., 1978.
- ARNOLD WHITTICK ENCYCLOPEDIA OF URBAN PLANNING. NEW YORK USA. MCGRAW-HILL, INC., 1974.
- B.J. SIMPSON. SITE COSTS IN HOUSING DEVELOPMENT NEW YORK USA. : LONGMAN INC., 1983.
- DEMEK LOVEJOY. LANDUSE AND LANDSCAPE PLANNING USA, : HARPER & ROW PUBLISHERS INC, 1973.
- FREDERIC J. OSBORN. GREEN BELT CITIES SECOND PRINTED, USA. : SCHOCKEN, 1971.
- GERALD BREESE. THE CITY IN NEWLY DEVELOPMENT COUNTRIES : MEANINGS ON URBANISM AND URBANIZATION PRENTICE-HALL INC. ENGLEWOOD CLIFFS. NEW YORK USA. : PRENTICE-HALL INC., 1969.
- GRAHAM ASHWORTH ENCYCLOPEDIA OF PLANNING. LONDON ENGLAND : BARRIE & TEKINS LIMITED, 1973.
- H. DAMIN. LAND POLICIES URBAN GROWTH OXFORD LONDON ENGLAND : PERGAMON PRESS LTD., 1977.
- HERVEY M. CHOLDIN. CITIES AND SUBURBS : AN INTRODUCTION TO URBANSOCIOLOGY USA. : MCGRAW-HILL, INC., 1985.
- JAMES H, JOHNSON. URBAN GEOMETRY AN INTRODUCTION ANALYSIS SECOND PRONTEED. EXERTER GREAT BRITAIN : A WHENTON & CO., 1972.

JR. SHORT, S, FLEMING AND S. WITT. HOUSEBUILDING, PLANNING AND COMMUNITY ACTION LONDON ENGLAND : ROUTLEDGE & KEGAN PAUL, 1986.

MARK BLACK SELL & ANDRAW GILG THE COUNTRYSIDE : PLANNING AND CHANGE LONDON ENGLAND : GEORGE ALLEN & UNWIN LTD. 1981.

MATTHEW CULLEN & SHAROW WOOLERY. SECOND WORLD CONGRESS ON LAND POLICY 1983 BOSTON USA : OELGESCHLAGER, GUNN & HAIN 1985.

MICHAEL DEAR AND ALLEN J. SCOTT. URBANIZATION & URBAN PLANNING IN CAPITALIST SOCIETY METHUEN & CO. LTD., 1981.

NOEL IVERSON. URBANISM AND URBANIZATION "VIEW, ASPECTS AND DIMENSION" LEIDEN NETHERLANDS : R.J BRILL, 1984.

PAUL N. BALCHIN & JEFFREY L. KIEVE. URBAN LAND ECONOMICS SECOND PRINTED. LONDON ENGLAND : THE MACMILLAN PRESS LTD., 1982.

PETER HALL. LONDON 2000 LONDON ENGLAND : FABER AND FABER LIMITED, 19

RICHARD MUNTON. LONDONS GREEN GELT ; CONTAINMENT IN PRACTICE LONDON ENGLAND : GEORGE ALLEN & UNWIN LTD., 1983.

ROY LUBOVE. THE URBAN COMMUNITY HOUSING AND PLANNING IN THE PROGRESSIVE ERA ENGLEWOOD CLIFFS, NEW JERSY USA. : PRINTIC-HALL INC., 1967.

TAKEKALU OGURA. AGRICULTURE DEVELOPMENT IN MODERN JAPAN TOKYO JAPAN : FUJI PUBLISHING CO, LTD., 1970.

THE ENCYCLOPEDIA AMERICA. VOLUME 13 NEW YORK USA. : GOETHE-HAM 1964.

THE NEW OXFORD ILLUSTRATED DICTIONARY. SINGAPORE : TOPPAN PRINTING COMPANY. 1981.

WILLIAM H. WHYTE. THE LAST LANDSCAPE NEW YORK USA. : DOUBLEDAY & COMPANY. INC., 1968.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ไข่หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด
แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2525

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ตัดแปลง ไข่หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบาง
ระมาด แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518
กรุงเทพมหานคร โดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพ-
มหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ไข่หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวง
ฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนหนึ่ง แขวงบางพรหม เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.
2525

ข้อ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุ-
เบกษา และกรุงเทพมหานครกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในบริเวณดังต่อไปนี้

- (1) ภายในระยะ 70 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนฉิมพลี
- (2) ภายในระยะ 100 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนพุทธมณฑล
สายหนึ่ง ถนนพุทธมณฑลสายสอง ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี และ
แนวถนนวงแหวนสายนอก

ทั้งนี้ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ 4 พื้นที่นอกบริเวณตามข้อ 3 ซึ่งอยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานครนี้ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารเลี้ยงสัตว์
- (2) อาคารเกี่ยวเนื่องกับการเกษตรกรรม เช่น โรง โรงนา ยุ้งข้าว เป็นต้น

ข้อ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดทำการตัดแปลงอาคารที่สร้างมาก่อนและขัดกับข้อ 3 และข้อ 4 หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทอื่น

ข้อ 6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารหรือสถานที่ของทางราชการ
- (2) โรงเรียน หรือสถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืน
- (3) อาคารที่พักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว
- (4) อาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (5) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

ข้อ 7 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับให้ดำเนินการต่อไปตามที่ได้รับใบอนุญาตได้ แต่ห้ามคัดแปลงให้ผิดไปจากใบอนุญาต

ข้อ 8 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2525

พลเรือเอก เทียม มกรานนท์

(เทียม มกรานนท์)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ. - เหตุผลที่ประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากว่าได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใด ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเชือกหนัง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้น มีผลใช้บังคับให้ประกาศฯ ดังกล่าวเป็นอันยกเลิก จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 99 ตอนที่ 127 วันที่ 9 กันยายน 2525)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

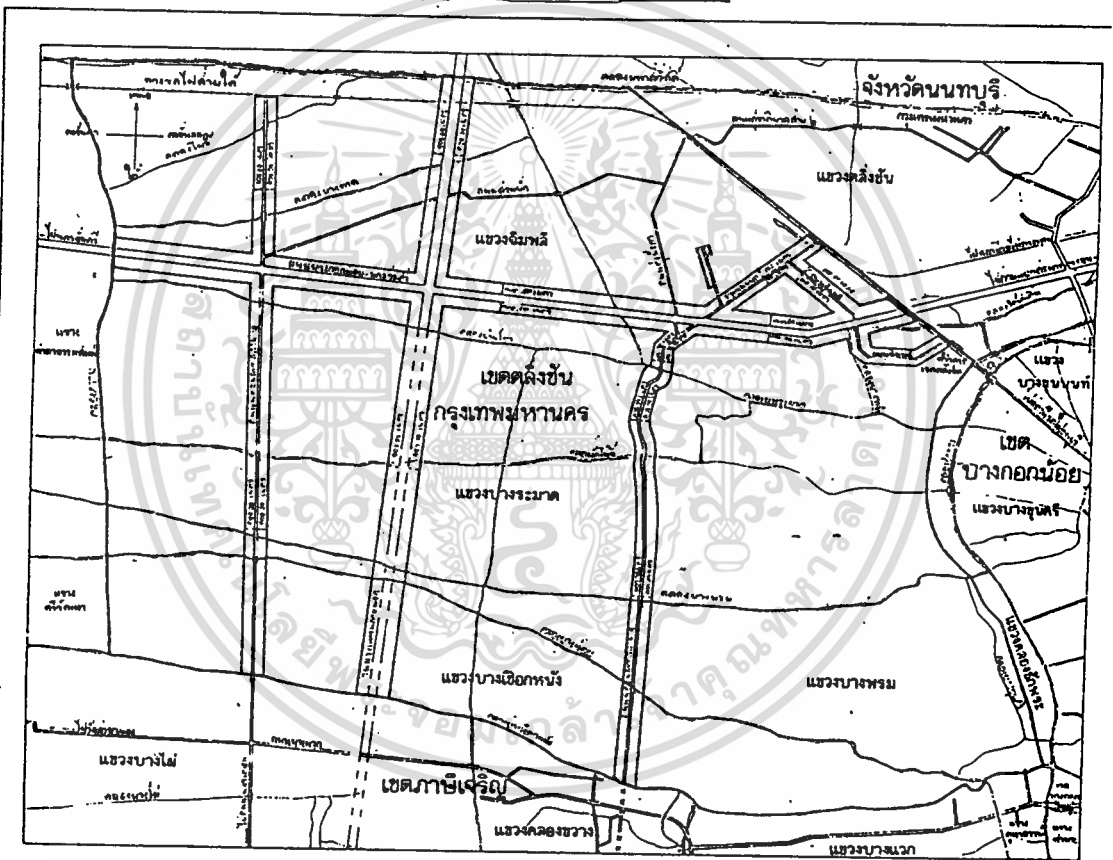
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

ในท้องที่แขวงจิมฬี แขวงบางระมาด แขวงบางเขินหงษ์ และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๒๕

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- — — — — บริเวณที่ห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
- — — — — เขตจังหวัด
- — — — — เขตของเขต
- — — — — เขตของแขวง
- — — — — ทางหลวง ถนน
- — — — — ถนนโครงการ
- — — — — ทางรถไฟ
- — — — — สะพาน
- — — — — แม่น้ำ คลอง
- — — — — ที่ว่าการเขต

กองผังเมือง

ผู้อำนวยการปัดกรุงเทพมหานคร

ผู้อำนวยการกอง กองผังเมือง

ปัดกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด
แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน
กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2)

พ.ศ. 2534

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณ
ห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวง
ฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2525 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวง
ฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534"

ข้อ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุ
เบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 6 ทวิ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทใน
ท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขื่อนหนึ่ง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525

"ข้อ 6 ทวิ ในข้อบัญญัตินี้

"ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่"

ประกาศ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2534

(ลงชื่อ) พลตรี จำลอง ศรีเมือง

(จำลอง ศรีเมือง)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 108 ตอนที่ 198 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2534

หมายเหตุ เหตุผลที่ประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเชือกหนัง และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 ตราขึ้นใช้บังคับในขณะที่ยังไม่มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกใช้บังคับ อาคารห้องแถวและตึกแถวที่ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงตามข้อบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นการห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารห้องแถวและตึกแถว ตามบทนิยามของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น เพื่อให้การห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารห้องแถวและตึกแถวตามข้อบัญญัติดังกล่าว สอดคล้องกับบทนิยามของคำว่า "ห้องแถว" และ "ตึกแถว" ตามกฎกระทรวงดังกล่าว และเป็นมาตรฐานเดียวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฉบับอื่น ๆ ที่ตราขึ้นใช้บังคับหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกใช้บังคับแล้ว ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความ จึงจำเป็นต้องตราข้อนี้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ
และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2525

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวง
บางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518
กรุงเทพมหานคร โดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพ
มหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2525"

ข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในบริเวณดังต่อไปนี้

- (1) ภายในระยะ 70 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนบางแวก
- (2) ภายในระยะ 100 เมตร จากเขตถนนทั้งสองข้างของถนนพุทธมณฑล
สายสอง และแนวถนนวงแหวนสายนอก

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ 4 พื้นที่นอกบริเวณตามข้อ 3 ซึ่งอยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานครนี้ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนการใช้อาคารอื่นใด เว้นแต่
อาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารเลี้ยงสัตว์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) อาคารเกี่ยวเนื่องกับการเกษตรกรรม เช่น โรง โรงนา ยุ้งข้าว เป็นต้น

ข้อ 5 ห้ามมิให้บุคคลใดทำการตัดแปลงอาคารที่สร้างมาก่อนและขัดกับข้อ 3 และข้อ 4 หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทอื่น.

ข้อ 6 ข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารหรือสถานที่ของทางราชการ
- (2) โรงเรียน หรือสถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืน
- (3) อาคารที่หนักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว
- (4) อาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (5) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

ข้อ 7 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับให้ดำเนินการต่อไปตามที่ได้รับใบอนุญาตได้ แต่ห้ามตัดแปลงให้ผิดไปจากใบอนุญาต

ข้อ 8 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อนบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2525

พลเรือเอก เทียม มกรานนท์

(เทียม มกรานนท์)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ เหตุผลที่ประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฉบับนี้ คือ เนื่องจากว่าได้มีประกาศ
กระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อหรือเปลี่ยนแปลง
ใช้อาคารชนิดโคหรือประเภทใด ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวง
คลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ
ท้องถิ่นภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับให้ประกาศฯ ดังกล่าวเป็น
อันยกเลิก จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 99 ตอนที่ 127 วันที่ 9 กันยายน 2525)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
บางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไม้ แขวงบางแคเหนือ
และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2)

พ.ศ. 2534

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณ
ห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวง
บางไม้ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.
2525 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่แขวงบางไม้ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534"

ข้อ 2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 6 ทวิ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทใน
ท้องที่แขวงบางไม้ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2525

"ข้อ 6 ทวิ ในข้อบัญญัตินี้

"ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่"

ประกาศ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2534

(ลงชื่อ) พลตรี จำลอง ศรีเมือง

(จำลอง ศรีเมือง)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 108 ตอนที่ 198 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2534

หมายเหตุ เหตุผลที่ประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 ตราขึ้นใช้บังคับในขณะที่ยังไม่มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกใช้บังคับ อาคารห้องแถวและตึกแถวที่ห้ามมิให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงตามข้อบัญญัตินี้ดังกล่าว จึงเป็นการห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารห้องแถวและตึกแถว ตามบทนิยามของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น เพื่อให้การห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารห้องแถวและตึกแถวตามข้อบัญญัตินี้ดังกล่าว สอดคล้องกับบทนิยามของคำว่า "ห้องแถว" และ "ตึกแถว" ตามกฎกระทรวง ดังกล่าว และเป็นมาตรฐานเดียวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณ

ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฉบับอื่น ๆ
ที่ตราขึ้นใช้บังคับหลังวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกใช้บังคับแล้ว ตลอดจนเมื่อไม่ให้เกิด
ปัญหาในการตีความ จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้





ภาคผนวก ข.

แบบสอบถาม

ก. การเดินทาง

กรุณาใส่เครื่องหมาย / ในช่อง [] ที่ท่านต้องการ

แบบสอบถาม

การเดินทาง	ประเภทของยานพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง					เวลาที่ใช้ในการเดินทาง						
	เดิน	รถประจำทาง	รถขนส่งส่วนตัว	รถมอเตอร์ไซด์ส่วนตัว	รถไฟ	เรือ	อื่น ๆ	ระบุ	1-30 นาที	31-1 ชม.	1-2 ชม.	2 ชม.ขึ้นไป
ปกติท่านเดินทางไปที่ทำงานด้วย												
ปกติท่านเดินทางไปตลาดหรือศูนย์การค้าด้วย												
ปกติท่านเดินทางไปสถานพยาบาลด้วย												

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. เหตุการณ์ต่อไปนี้เกิดขึ้นกับบริเวณที่พักอาศัยของท่านหรือไม่

1. น้ำเสียที่ส่งกลิ่นเหม็น ก. ไม่มี ข. มี
2. กลิ่นเหม็นจากควนรด ก. ไม่มี ข. มี
3. เสียงดังจากยานพาหนะ ก. ไม่มี ข. มี ระบุ (ประเภทของยานพาหนะ)
.....
4. น้ำท่วมบริเวณที่พักอาศัย ก. ไม่มี ข. มี ระบุ (จำนวนครั้ง)
.....

ค. การบริการประเภทต่าง ๆ

1. บ้านพักอาศัยของท่านมีน้ำประปาหรือไม่
ก. ไม่มี ข. มีและใช้ได้ดี
ค. มี....แต่ไหลช้า ง. มี....แต่น้ำไม่สะอาด
จ. อื่น ๆ ระบุ.....
2. บ้านพักอาศัยของท่านมีใช้บริการน้ำบาดาลหรือไม่
ก. ไม่มี ข. มีและใช้ได้ดี
ค. มี....แต่ไหลช้า ง. มี....แต่น้ำไม่สะอาด
จ. อื่น ๆ ระบุ.....
3. บ้านพักอาศัยของท่านมีบริการเก็บขยะหรือไม่
ก. ไม่มี ข. มีและบริการสม่ำเสมอ
ข. มี....แต่นาน ๆ มาเก็บที ง. อื่น ๆ ระบุ.....
4. ในหมู่บ้านที่ท่านอาศัยมีที่ระบายน้ำให้หรือไม่
ก. ไม่มี ข. มีและอยู่ในสภาพดี
ค. มี....แต่ที่ระบายน้ำอุดตัน ค. อื่น ๆ ระบุ.....
5. ระบุเขตสถานที่ตั้งของโรงพยาบาลหรือคลินิกที่ท่านไปบ่อยที่สุด
ระบุ.....
ชื่อหมู่บ้านที่ท่านอยู่อาศัย.....
ท่านเข้าอยู่ในหมู่บ้านนี้กี่ปีแล้ว.....

ขอขอบพระคุณอย่างสูง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การหาช่วงค่าคะแนนดิบ

สูตรที่ใช้ในการหาค่าคะแนนมาตรฐาน

$$\text{ค่าเฉลี่ย } \bar{x} = 168.7343$$

$$\text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน } S = \sqrt{S^2} = 57.172$$

$$\text{ความแปรปรวน } S^2 = \frac{N\sum fx^2 - (\sum fx)^2}{N(N-1)}$$

$$\text{คะแนนมาตรฐาน } Z = \frac{x - \bar{x}}{S}$$

$$\text{ค่า T-SCORES } T = 10Z + 50$$

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการหาค่าคะแนนมาตรฐาน

$$x = \text{คะแนนดิบ}$$

$$f = \text{ความถี่}$$

$$fx = \text{ความถี่สะสม}$$

$$Z = \text{ค่าคะแนนมาตรฐาน}$$

$$T = \text{ค่า T-SCORES}$$

$$S = \text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน}$$

X	f	fX	fX ²	Z	T
249	1	249	62001	1.403932	64.03932
234	282	65988	15441192	1.141566	61.41566
231	55	12705	2934855	1.089093	60.89093
228	9	2052	467856	1.036620	60.36620
219	122	26718	5851242	0.879200	58.79200
216	21	4536	979776	0.826727	58.26727
213	3	639	136107	0.774254	57.74254
199	87	17313	3445287	0.529378	55.29378
162	128	20736	3359232	-0.11779	48.82208
159	22	3498	556182	-0.17026	48.29735
147	66	9702	1426194	-0.38015	46.19842
144	16	2304	331776	-0.43263	45.67369
142	1	142	20164	-0.46761	45.32387
141	4	564	79524	-0.48510	45.14896
134	1	134	17956	-0.60754	43.92458
127	53	6731	854837	-0.72997	42.70021
108	174	18792	2029536	-1.06230	39.37690
105	33	3465	363825	-1.11478	38.85217
102	9	918	93636	-1.16725	38.32744
95	1	95	9025	-1.28969	37.10306
93	73	6789	631377	-1.32467	36.75324
90	4	360	32400	-1.37714	36.22851
78	4	312	24336	-1.58704	34.12958
73	73	5329	389017	-1.67449	33.25502
43	4	172	7396	-2.19922	28.00770
รวม	1246	210243	39544729		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นางสาวจุฑาทิพย์ จุรินทร์ เกิดเมื่อวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2506 ที่จังหวัดนันทบุรี สำเร็จการศึกษาปริญญาศิลปศาสตร์ สาขาวิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปีการศึกษา 2529 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาการวางแผนภาคและเมือง มหาวิทยาลัย สาขาวิชาการวางแผนชุมชนและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปัจจุบันรับราชการในตำแหน่งนักวิจัยการจราจร กองวิศวกรรมจราจร สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

