

บทที่ 5

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางขุนเทียน

การที่เขตบางขุนเทียนมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแบบชนบทมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดยการเปลี่ยนแปลงปรากฏชัดเจนในแขวงบางค้อ และกำลังแผ่ขยายออกไปในแขวงบางขุนเทียน และแขวงจอมทองนั้น เป็นผลเนื่องมาจากปัจจัยหลายประการ ทั้งที่เกิดขึ้นในเขตบางขุนเทียนโดยตรงและทั้งที่เป็นผลกระทบจากกรุงเทพมหานคร ดังรายละเอียดต่อไปนี้คือ

การเพิ่มประชากรและการเติบโตของกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบัน กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของประชากรในอัตราที่สูง (ชุตารางที่ 40) ในปี พ.ศ. 2523 กรุงเทพมหานครมีประชากรจำนวน 5.1 ล้านคน หรือร้อยละ 11 ของประชากรทั้งประเทศ ความหนาแน่นประชากรสูงถึง 3,150 คนต่อตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอันดับที่สองคือ เชียงใหม่ จะเห็นว่ากรุงเทพมหานครโตกว่าถึง 50 เท่าตัว¹ ประชากรของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราการเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยของประเทศ สาเหตุเนื่องมาจากอัตราการเกิดสูงกว่าอัตราการตาย และมีการอพยพย้ายถิ่นจากภาคอื่น ๆ เข้าสู่นครหลวงปีละจำนวนมาก ทำให้กรุงเทพมหานครต้องรับภาระจากการเจริญเติบโตของประชากรที่มากเกินไป

¹ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525 - 2529

เนื่องจากการพัฒนาเมืองอย่างขาดความสมดุลย์ กรุงเทพฯจึงเป็นเมืองเอกนคร (Primate City) เพียงแห่งเดียวที่เป็นศูนย์กลางของความเจริญเกือบทั้งหมดของประเทศ เช่น ศูนย์กลางการปกครอง ศูนย์กลางการศึกษา และวัฒนธรรม ศูนย์กลางการเงินและการธนาคาร ศูนย์กลางการคมนาคมทุกชนิด ฯลฯ การเจริญเติบโตในลักษณะเป็นแหล่งรวมความเจริญของประเทศเช่นนี้ ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาในนครหลวง เป็นจำนวนมากในแต่ละปี จากสถิติตัวเลขของกรุงเทพมหานครปรากฏว่า ในปี 2523 มีผู้อพยพย้ายเข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ ถึง 499,701 คน ผลจากการเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้บริเวณเมืองและชุมชนรอบ ๆ กรุงเทพฯขยายตัวอย่างไม่หยุดยั้ง การใช้ที่ดินขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว ปัญหาต่าง ๆ ที่ติดตามมาคือ การขาดแคลนที่อยู่อาศัย น้ำท่วม สภาวะแวดล้อมเป็นพิษ การจราจรติดขัด อาชญากรรม ตลอดจนการจัดบริการสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ไม่สามารถจะขยายทันต่อความต้องการ ในอนาคตหากปล่อยให้การขยายตัวของกรุงเทพฯเป็นไปอย่างไม่มีขอบเขตแล้ว ความเจริญเติบโตและอิทธิพลของกรุงเทพฯจะทวีมากยิ่งขึ้น และเป็นที่คาดหมายว่า ในปี 2528 จะมีประชากรในกรุงเทพฯทั้งสิ้นประมาณ 6.3 ล้านคน¹ ในจำนวนนี้คาดว่า 2.2² ล้านคนจะกระจายตัวอยู่ในเขตฝั่งธนบุรี

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ การคาดประมาณจำนวนประชากรของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

² คำนวณจากสัดส่วนประชากรระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ปี 2524.

ตารางที่ 40 แสดงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร
ปี พ.ศ. 2513 - 2524

ปี	จำนวนประชากร	เพิ่ม	ร้อยละ
2513	3,658,118	-	-
2514	3,706,977	48,859	3.9
2515	3,829,148	122,171	3.3
2516	3,967,081	137,933	3.6
2517	4,129,609	162,528	4.1
2518	4,349,494	219,885	5.3
2519	4,545,608	196,114	4.5
2520	4,742,774	197,166	4.3
2521	4,870,509	127,735	2.7
2522	4,999,515	129,006	2.6
2523	5,153,902	154,387	3.1
2524	5,331,402	177,500	3.4

ที่มา : งานเลือกตั้งและสถิติ กองปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพความแออัดของกรุงเทพมหานครทำให้นครหลวงต้องขยายตัวออกไปในเขตชานเมือง ทำให้บริเวณพื้นที่ซึ่งเดิมอุดมสมบูรณ์ด้วยพืชพันธุ์ธัญญาหาร ถูกแปรสภาพไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมต่าง ๆ การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ จึงสับสนวุ่นวาย ทำให้เกิดปัญหาความไม่เหมาะสมการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า เกิดปัญหาความขัดแย้งระหว่างกิจกรรมนั้น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเติบโตอย่างไม่เป็นระเบียบของเมือง เช่นนี้ทำให้เกิดสภาพการรุกล้ำทางกายภาพ (Physical encroachment) ของเมืองเข้าสู่ชนบท ดังนั้น สิ่งที่กำลังเกิดขึ้นในปัจจุบันก็คือ พื้นที่เกษตรกรรม (farmbelt) ซึ่งล้อมรอบกรุงเทพมหานครกำลังตกอยู่ใต้อำนาจของกระแสคลื่นแห่งความเป็นเมือง (Urbanization) พื้นที่ซึ่งเหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรมมากที่สุดผืนหนึ่งกำลังจะสูญเสียไปหากไม่มีการกำหนดควบคุมการใช้พื้นที่ของบริเวณดังกล่าวโดยรวดเร็ว

เขตบางขุนเทียน เป็น เขตต่อชนบทของนครหลวงซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์ที่สุดและเหมาะสมสำหรับเกษตรกรรมที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศได้แสดงให้เห็นตัวอย่างที่ดีอันหนึ่งของความขัดแย้งระหว่างการใช้พื้นที่เมืองการใช้พื้นที่ชนบท

จากการศึกษาในเรื่องประชากรพบว่า ในเขตบางขุนเทียนมีคนย้ายเข้ามากกว่าคนย้ายออก (ดูตารางที่ 41) เนื่องจากในปัจจุบันประชากรในเขตเมืองชั้นในได้ขยายออกมาอยู่เขตชานเมืองรอบกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น จึงทำให้เขตเมืองกว้างใหญ่ออกไปมาก

ตารางที่ 41 แสดงการย้ายเข้า - ย้ายออกของประชากรเขตบางขุนเทียน พ.ศ. 2519 - 2524

พ.ศ.	คนย้ายเข้า	คนย้ายออก	คนเพิ่มจากการย้ายเข้า
2519	15,888	6,077	9,811
2520	12,513	5,922	6,591
2521	18,895	13,499	5,396
2522	19,005	11,287	7,718
2523	18,613	11,110	7,503
2524	19,946	10,717	9,229

การปรับปรุงทางด้านการคมนาคมขนส่ง

เดิมการคมนาคมขนส่งโดยทั่วไปในเขตบางขุนเทียนอาศัยแม่น้ำลำคลองซึ่งมีอยู่มากมายติดต่อกันทั่วถึงทุกท้องที่ ภายในพื้นที่ทั้งหมดนี้ มีลำคลองจำนวน 150 คลอง ลำรางสาธารณะ 45 ลำราง และลำประโดงหลายสาย เส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำที่สำคัญก็คือ คลองสนามชัย คลองบางบอน คลองห้วยกระบือ และคลองพิทยาลงกรณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคลองสนามชัยและคลองพิทยาลงกรณ์สามารถใช้เป็นเส้นทางลำเลียงขนส่งสินค้าไปยังเขตเมืองชั้นในได้ คลองสนามชัยนี้เริ่มจากแม่น้ำท่าจีน ตำบลมหาชัย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร (ในเขตจังหวัดสมุทรสาครเรียกคลองมหาชัย) ไปทะลุคลองด่าน คลองบางหลวงถึงปากคลองตลาด กรุงเทพมหานคร ระยะทางยาว 60 กิโลเมตร ถ้าแยกไปทางขวาที่สถานีตำรวจนครบาลบางขุนเทียน ไปออกดาวคะนอง และจะออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณแขวงบางปะกอก เขตราชบุรีรณะ ส่วนคลองพิทยาลงกรณ์เริ่มจากแม่น้ำท่าจีน อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาครออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยาที่จังหวัดสมุทรปราการ ระยะทาง 27 กิโลเมตร ทางที่ผ่านในท้องที่เขตบางขุนเทียนมีความยาวประมาณ 5 กิโลเมตร

นอกจากการคมนาคมขนส่งทางน้ำแล้ว ยังมีการคมนาคมขนส่งทางรถไฟ โดยรถไฟสายวงเวียนใหญ่ - มหาชัย ตั้งต้นจากวงเวียนใหญ่ กรุงเทพมหานคร ถึงตำบลมหาชัย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทาง 31.10 กิโลเมตร แต่พื้นที่ที่ได้รับบริการยังมีอยู่ค่อนข้างน้อย

ในปัจจุบัน การที่มีทางหลวงแผ่นดินตัดผ่านประกอบกับการตัดถนนเชื่อมต่อกภายในเขตบางขุนเทียน ทำให้มีการคมนาคมขนส่งติดต่อกับเขตอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียงได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น การคมนาคมขนส่งทางถนนจึงเข้ามามีบทบาทสำคัญแทนการคมนาคมทางน้ำโดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดต่อระหว่างจังหวัด ทางหลวงแผ่นดินที่มีบทบาทสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเขตบางขุนเทียนเป็นอย่างมากคือ ทางหลวงจังหวัดสายสมุทรสาคร-บางขุนเทียน หรือถนนเอกชัยตั้งแต่ตลาดมหาชัยถึงที่ว่าการเขตบางขุนเทียน ระยะทาง 29 กิโลเมตร มีปริมาณการจราจรสูงถึง 13,070 คัน/วัน เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างเทศบาลเมืองสมุทรสาครกับกรุงเทพมหานครโดยตรง

การเปลี่ยนแปลงทางการคมนาคมขนส่งที่นับว่าสำคัญและมีผลกระทบต่อเขตบางขุนเทียนมากที่สุดก็คือ การก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 ธนบุรี - ปากท่อ ซึ่งมีความยาวตลอดทั้งสายประมาณ 84 กิโลเมตร เชื่อมต่อระหว่างถนนสุขสวัสดิ์ในกรุงเทพมหานครกับทางหลวงแผ่นดินสายเพชรเกษมในเขตอำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรี เข้าด้วยกัน ทางหลวงแผ่นดินสายธนบุรี - ปากท่อนี้ เปิดใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2516 ส่งผลให้เขตบางขุนเทียนสามารถติดต่อกับจังหวัดข้างเคียงและกรุงเทพมหานครได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น และยังทำให้การขนส่งระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดทางภาคใต้สะดวกอีกด้วย ถนนสายธนบุรี - ปากท่อนี้มีปริมาณการจราจรเฉลี่ย 8,527 คัน/วัน อย่างไรก็ตาม ในบางท้องที่ที่ทางหลวงยังผ่านไปไม่ถึง การคมนาคมขนส่งทางน้ำก็ยังคงมีความสำคัญอยู่มาก

ดังนั้น จึงนับได้ว่าปัจจัยที่เด่นชัดที่สุดที่ทำให้เขตบางขุนเทียนเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนเมืองคือ ถนน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง จะเริ่มขึ้นบริเวณ 2 ฝั่งของถนนก่อน ดังนั้น แขวงที่มีถนนตัดผ่านหลายสายคือ แขวงบางค้อ และเป็นแขวงที่มีการคมนาคมทางถนนสะดวกกว่าแขวงอื่น ๆ จึงเหลือพื้นที่เกษตรกรรมน้อยที่สุด รองลงมาได้แก่ แขวงบางขุนเทียน และแขวงจอมทอง ซึ่งมีถนนสายสำคัญ คือ เอกชัย และ ธนบุรี-ปากท่อ ตัดผ่าน

เมื่อพิจารณาเส้นทางคมนาคมดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่า เป็นสิ่งที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของเมืองเป็นอย่างมาก และเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดความเป็นเมืองขึ้นในเขตชานเมืองรอบนครหลวงมากขึ้น โดยเหตุที่ว่าหากระบบการขนส่งของเมืองเปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งจากลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับการใช้ที่ดินดังกล่าว เราอาจคาดคะเนการใช้ที่ดินในเมืองได้จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านการขนส่งของเมือง ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงพิเศษอันใดขึ้นมาพร้อมกัน¹ นอกจากนี้ การคมนาคมขนส่งยังก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เนื่องจากผลของความ

¹ Barrie Needham, *How Cities Work : An Introduction* (Oxford : Pergamon Press, 1977), p. 132.

สะดวกสบายที่เกิดจากการขนส่งและก่อให้เกิดผลกระทบทางอ้อมต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยที่ในตัวเองแล้ว การขนส่งจะไม่ก่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ แต่จะเป็นตัวสนับสนุนให้มีความเป็นไปได้มากยิ่งขึ้นในการขยายตัวทางเศรษฐกิจ¹

นอกจากนี้ การปรับปรุงทางด้านคมนาคมขนส่งยังทำให้การขยายตัวของเมืองมีอัตราสูงขึ้น และทิศทางการขยายตัวของเมืองนั้นมีแนวโน้มที่จะกระจายออกจากศูนย์กลางไปตามแนวถนนหลักของเขตบางขุนเทียน โดยเฉพาะถนนธนบุรี - ปากท่อ และถนน เอกชัย

ผลกระทบที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะเห็นว่าที่ดินในพื้นที่ที่ติดต่อกับทางหลวงแผ่นดินมีราคาสูงกว่าที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดต่อกับหรือต่างจากทางหลวงออกไป การศึกษาราคาที่ดินสามารถแสดงถึงแนวโน้มของการใช้ที่ดินได้ดียิ่งขึ้น

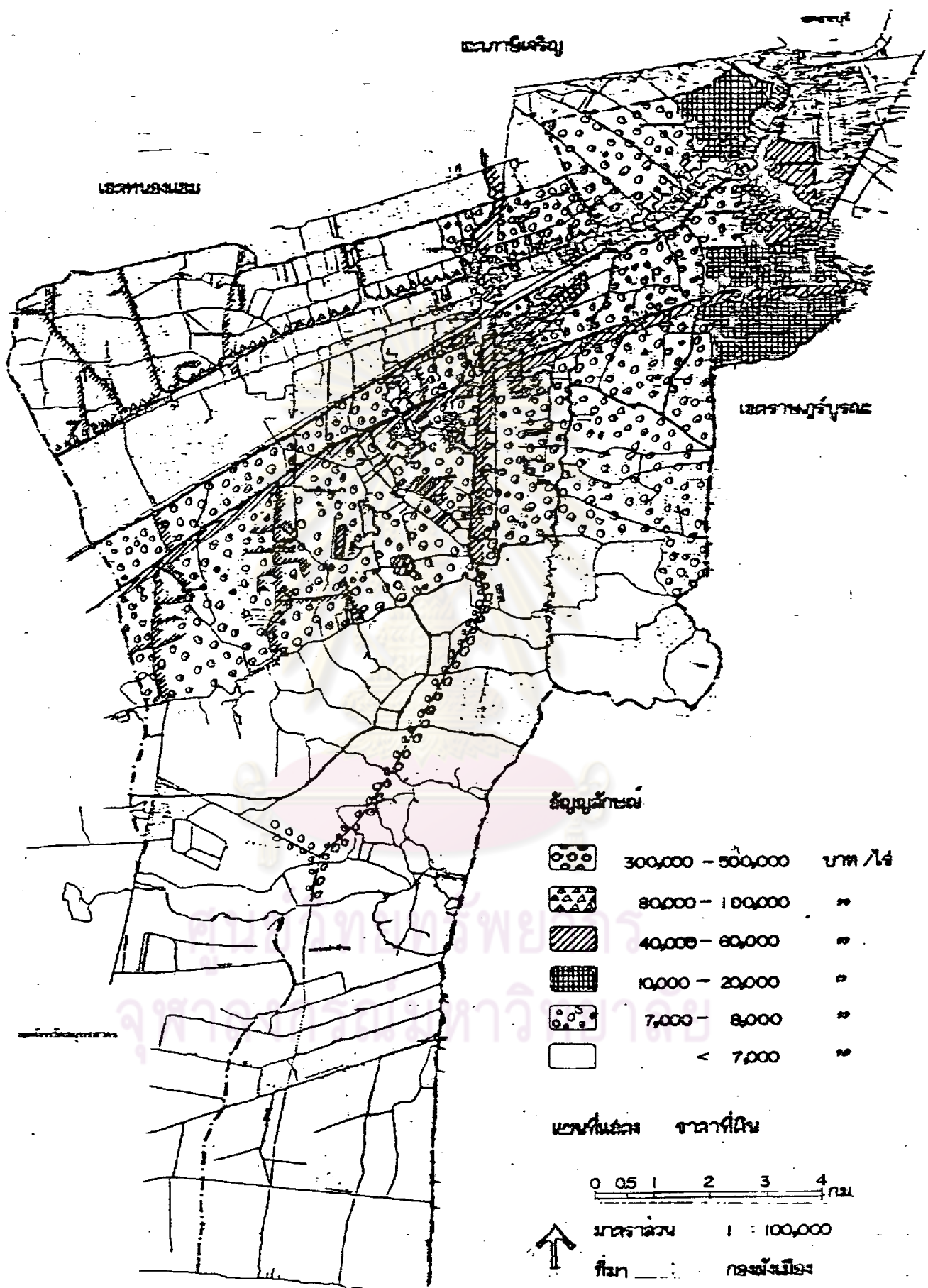
Alexander กล่าวว่า ราคาที่ดินมีแนวโน้มที่จะแปรผันโดยตรงกับระยะห่างจากทางหลวง โดยที่ดินที่อยู่ใกล้กับทางหลวงมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากทางหลวง และหากจะพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง จะว่าอัตราการเพิ่มขึ้นจากเดิมของราคาที่ดินก็จะแปรผันโดยตรงกับระยะห่างจากทางหลวงเช่นกัน² ขณะเดียวกัน Garrison & Marts (1958) ได้ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่สัมพันธ์กับ ระยะห่างจากทางหลวง และพบว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ทางหลวงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่รวดเร็วกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากทางหลวงออกไป³

เมื่อศึกษาจากราคาที่ดิน จะเห็นลักษณะดังกล่าวได้ในเขตบางขุนเทียนคือ

¹ H.L. Gauthier, Transportation and the Growth of the Sao Paulo Economy (J.Reg. Sci. 8, 1968), pp.78 - 94.

² John. W. Alexander, Economic Geography. (New Jersey : Prentice Hall, 1963), pp. 491 - 492.

³ William L. Garrison & Marison E. Marts, Influence of Highway Improvement on Urban Land : A Graphic Summary. (Washington: University of Washington 1958), pp. 8 - 19.



เขตพาณิชย์

เขตพาณิชย์

เขตราชการพิเศษ

เขตราชการพิเศษ

สัญลักษณ์ค่าเช่า

	300,000 - 500,000	บาท /ไร่
	80,000 - 100,000	"
	40,000 - 60,000	"
	10,000 - 20,000	"
	7,000 - 8,000	"
	< 7,000	"

แผนที่แสดง ขบวนการที่ดิน

0 0.5 1 2 3 4 กม.



มาตราส่วน 1 : 100,000

ที่มา กองผังเมือง

สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 42

ราคาที่ดินเขตบางขุนเทียน

ราคาปานกลางของที่ดินเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525

จนกว่าจะมีการกำหนดราคาปานกลางใหม่

เขตบางขุนเทียน รวม 7 แขวง

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษี ไร่ละ (ตาม พ.ร.ก.) บาท สต.	หมายเหตุ
	ในเขตเทศบาลเดิม แขวงบางค้อ			
1.	ที่ดินริมถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนวุฒากาศ ถนนจอมทอง ลีจากแนวถนนเข้าไป 40 เมตร	500,000	1,245 -	
2.	ที่ดินริมถนน ซอย หรือตรอกที่รถยนต์เข้าถึง ฟากละ 40 เมตร	300,000	745 -	
3.	ที่ดินริมคลองต่าง ๆ ลีจากแนวคลองเข้าไป ข้างละ 40 เมตร	80,000	195 -	
4.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ระบุไว้ในหน่วยที่ 1, 2 และ 3	60,000	145 -	
	ในเขตสุขาภิบาลเดิม แขวงบางขุนเทียน			
1.	ที่ดินริมถนนเอกชัย ตั้งแต่สะพานบางขุนเทียน (ริมคลองสนามชัย) ไปสุดเขตสุขาภิบาลเดิม (สะพานวัดสิงห์) ลีจากแนวถนนเข้าไป ฟากละ 40 เมตร	100,000	245 -	

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษี ไร่ละ (ตามพ.ร.ก.) บาท สต.	หมายเหตุ
2.	ที่ดินริมถนน ตรอก หรือซอยที่รถยนต์แล่นเข้า ถึงฟากละ 30 เมตร	60,000	145 -	
3.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ระบุไว้ในหน่วยที่ 1, 2	20,000	60 -	
แขวงจอมทอง				
1.	ที่ดินริมถนนธนบุรี-ปากท่อ และที่ดินริมถนน จอมทองลึกจากแนวถนนเข้าไปข้างละ 40 ม.	300,000	745 -	
2.	ที่ดินริมถนน ตรอก หรือซอย ที่รถยนต์แล่น เข้าถึงฟากละ 30 เมตร	80,000	195 -	
3.	ที่ดินอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในหน่วยที่ 1, 2 ในหมู่ที่ 1, 2, 3, 4 และ 5	40,000	95 -	
4.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในหน่วยที่ 1, 2, 3	8,000	40 -	
นอกจากเขตสุขาภิบาลเดิม แขวงบางขุนเทียน				
1.	ที่ดินริมถนน ตรอก ซอยที่รถยนต์เข้าถึงฟาก ละ 30 เมตร	60,000	145 -	
2.	ที่ดินริมคลองต่าง ๆ ลึกจากแนวคลองเข้าไป ข้างละ 30 เมตร	20,000	60 -	
3.	ที่ดินอื่นนอกจากที่ได้ระบุไว้ในหน่วยที่ 1 และ 2	8,000	40 -	

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษี ไร่ละ (ตามพ.ร.ก.) บาท สต.	หมายเหตุ
แขวงบางบอน				
1.	ที่ดินริมถนนเอกชัย ถนนสุขาภิบาล 1 (สาม แยกบางบอนถึงสุดเขตบางขุนเทียน) ลึก จากแนวถนนเข้าไปฟากละ 40 เมตร	80,000	195 -	
2.	ที่ดินริมถนน ตรอก หรือซอยที่รถยนต์เข้าถึง ฟากละ 30 เมตร	60,000	145 -	
3.	ที่ดินในหมู่ที่ 6,8,9 นอกจากที่ได้ระบุไว้ใน หน่วยที่ 1 และ 2	8,000	40 -	
4.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในหน่วยที่ 1 2 และ 3	4,000	20 -	
แขวงสามตำ				
1.	ที่ดินริมถนน ตรอก ซอยที่รถยนต์เข้าถึงฟาก ละ 40 เมตร	60,000	145 -	
2.	ที่ดินในหมู่ที่ 1,2,3,4,5,6 นอกจากที่ระบุ ไว้ในหน่วยที่ 1	8,000	40 -	
3.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ระบุไว้ในหน่วยที่ 1,2	2,000	10 -	
แขวงท่าข้าม				
1.	ที่ดินริมถนน ตรอก หรือซอยที่รถยนต์เข้าถึง ฟากละ 40 เมตร	20,000	60 -	
2.	ที่ดินในหมู่ที่ 1,4,5 และ 6 นอกจากที่ระบุไว้ ในหน่วยที่ 1	7,000	35 -	

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยนี้ ไร่ละ	อัตราภาษี ไร่ละ (ตามพ.ร.ก.) บาท สต.	หมายเหตุ
3.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในหน่วยที่ 1 และ 2 แขวงบางมด	1,600	8 -	
1.	ที่ดินริมถนนธนบุรี-ปากท่อ ลึกจากแนวถนนเข้าไป ไปฟากละ 40 เมตร	300,000	745 -	
2.	ที่ดินริมถนน ตรอก หรือซอยที่รถยนต์แล่นเข้าไป ถึงฟากละ 30 เมตร	80,000	195 -	
3.	ที่ดินริมคลองต่าง ๆ ลึกจากแนวคลองเข้าไป ข้างละ 80 เมตร	10,000	50 -	
4.	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในหน่วยที่ 1 2 และ 3	8,000	40 -	

ราคาที่ดินริมถนนมีราคาสูงกว่าที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดต่อหรืออยู่ห่างจากถนนออกไปมาก แสดงให้เห็นว่า เส้นทางคมนาคมก่อให้เกิดการใช้ที่ดินแบบ เมืองมากขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น การใช้ที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อให้ผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินคุ้มค่า ราคาที่ดินสูงสุดของเขตบางขุนเทียนมีที่ตั้งดังนี้คือ

แขวง	ที่ตั้ง	ไร่ละ (บาท)
บางค้อ	ที่ดินติดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนวุฒากาศ และถนนจอมทอง	500,000.-
จอมทอง	ที่ดินติดถนนธนบุรี - ปากท่อ	300,000.-
บางมด	ที่ดินติดถนนธนบุรี - ปากท่อ	300,000.-

แขวง	ที่ตั้ง	ไร่ละ (บาท)
บางขุนเทียน	ที่ดินติดถนน เอกชัย	100,000.-
บางบอน	ที่ดินติดถนน เอกชัย	80,000.-

ผลจากการศึกษาดังกล่าว เป็นการสนับสนุนการวิเคราะห์ที่แสดงไว้ในบทที่ 4 กล่าวคือ หากไม่มีการวางแผนควบคุมหรือจัดระเบียบการใช้ที่ดินแล้ว เขตบางขุนเทียนจะเปลี่ยนสภาพจากเขตต่อชนบทซึ่งมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมากขึ้น โดยจะมีทิศทางการขยายตัวของเมืองเป็นแนวไปตามถนน (ribbon development)

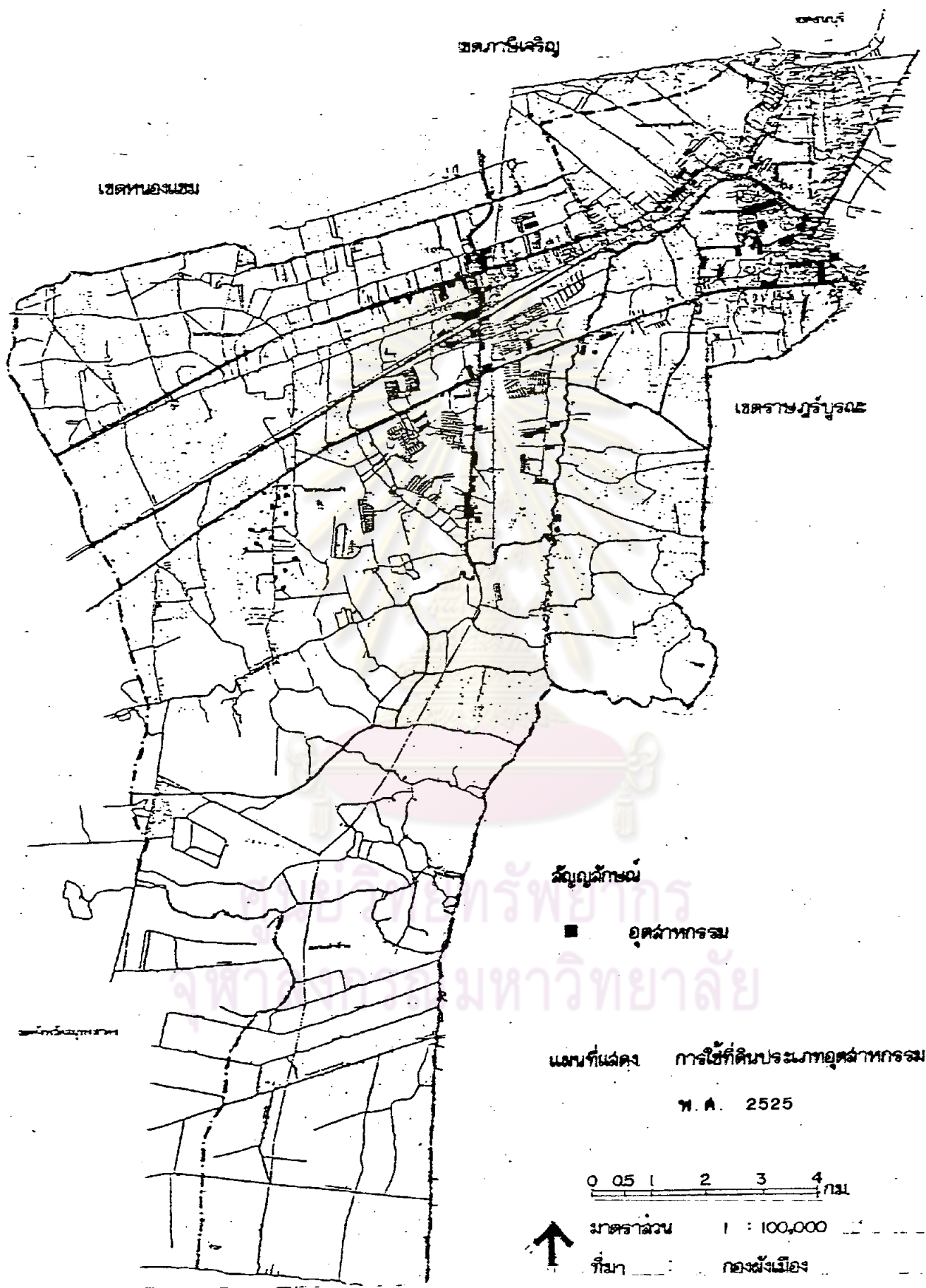
การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมในเขตบางขุนเทียนนี้ทั้งหมด 1,318 โรงงาน แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้.-

ตารางที่ 43 แสดงจำนวนโรงงานที่แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรม

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวน
การผลิตอาหารและเครื่องดื่ม	91
การผลิตสิ่งถัก สิ่งทอ และเครื่องตกแต่ง	115
วัสดุก่อสร้าง	242
ผลิตภัณฑ์กระดาษและ เคมีภัณฑ์	304
เครื่องจักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์โลหะ	501
ไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า	42
ประเภทอื่น ๆ	23
รวม	1,318

ที่มา : งานวิจัยการผังเมือง กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



เขตภาษีเจริญ

เขตบางนา

เขตบางนา

เขตราชบุรีบูรณะ

สัญลักษณ์

■ อุตสาหกรรม

แผนที่แสดง การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

พ.ศ. 2525

0 0.5 1 2 3 4 กม.



มาตราส่วน 1 : 100,000

ที่มา กองผังเมือง

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ 31

ลักษณะทั่วไปของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตบางขุนเทียน ส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดย่อม เป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือนไม่ได้เป็นอุตสาหกรรมหนัก โดยมากตั้งปะปนอยู่ในย่านชุมชนพักอาศัยและพาณิชยกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มักจะอยู่ในรูปของอาคาร 3 ประเภทคือ

1. ตึกแถวตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป นอกจากจะใช้เป็นที่ทำงานแล้วยังใช้พักอาศัยด้วย ส่วนมากเป็นโรงงานขนาดเล็กมีเครื่องจักรน้อย เช่น โรงกลึง โรงทำเหล็กตัด และโรงงานเย็บเสื้อผ้า เป็นต้น
2. อาคารพักอาศัย เดิมอาคารประเภทนี้ใช้พักอาศัยอย่างเดียว แต่ได้ถูกตัดแปลงมาใช้เป็นโรงงานจำนวนมาก เป็นอาคารประเภทที่เป็นปัญหาทำให้เกิดความรำคาญมาก เนื่องจากไม่เหมาะที่จะใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม
3. โกดัง เดิมอาคารประเภทนี้ใช้เก็บของแต่ถูกตัดแปลงมาใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม อาคารประเภทนี้มีลักษณะใกล้เคียงอาคารของโรงงานอุตสาหกรรมมาก จึงก่อให้เกิดปัญหาความรำคาญน้อยกว่าประเภทอื่น

สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมในเขตบางขุนเทียนนี้จะรวมตัวกันอยู่เป็นกลุ่ม ๆ ตามถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะถนนเอกชัยและถนนธนบุรี - ปากท่อ ในบริเวณแขวงจอมทอง บางค้อ บางบอน บางขุนเทียน บางมด และแสมดำ ตามลำดับ (ดูแผนที่ 31) เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงบริเวณดังกล่าว

เมื่อมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากขึ้นก็จะทำให้ที่ดินเกษตรกรรมลดลง การแข่งขันในประเภทการใช้ที่ดินจะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ซึ่งในที่สุดแล้วผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินนอกเกษตรจะสูงกว่าการใช้ที่ดินเกษตรกรรม นอกจากปัญหาการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมแล้วยังมีปัญหาเรื่องมลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม เช่น น้ำเน่า น้ำเสีย เขม่าควัน ฝุ่นละออง กลิ่นเหม็น อากาศเป็นพิษ เสียงดัง เป็นต้น ซึ่งเหล่านี้นอกจากจะทำให้สภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่การเกษตรกรรมเสียไปแล้ว ยังก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อาศัยใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งการแก้ไขปรับปรุงสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ต้องใช้เงินทุนมาก โรงงานอุตสาหกรรมจึงมักหลีกเลี่ยงอยู่เสมอ

เนื่องจากเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมต่างก็มีความต้องการใช้ที่ดินซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ดังนั้น การแข่งขันกันจึงเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ และได้สร้างปัญหาที่สำคัญของการวางแผนขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัญหานี้ก็มิได้ทวียิ่งขึ้นอีกเนื่องจากการพัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัยได้เข้ามาร่วมแข่งขันในที่ดินเดียวกันนี้

บทบาทของนักจัดสรรที่ดิน

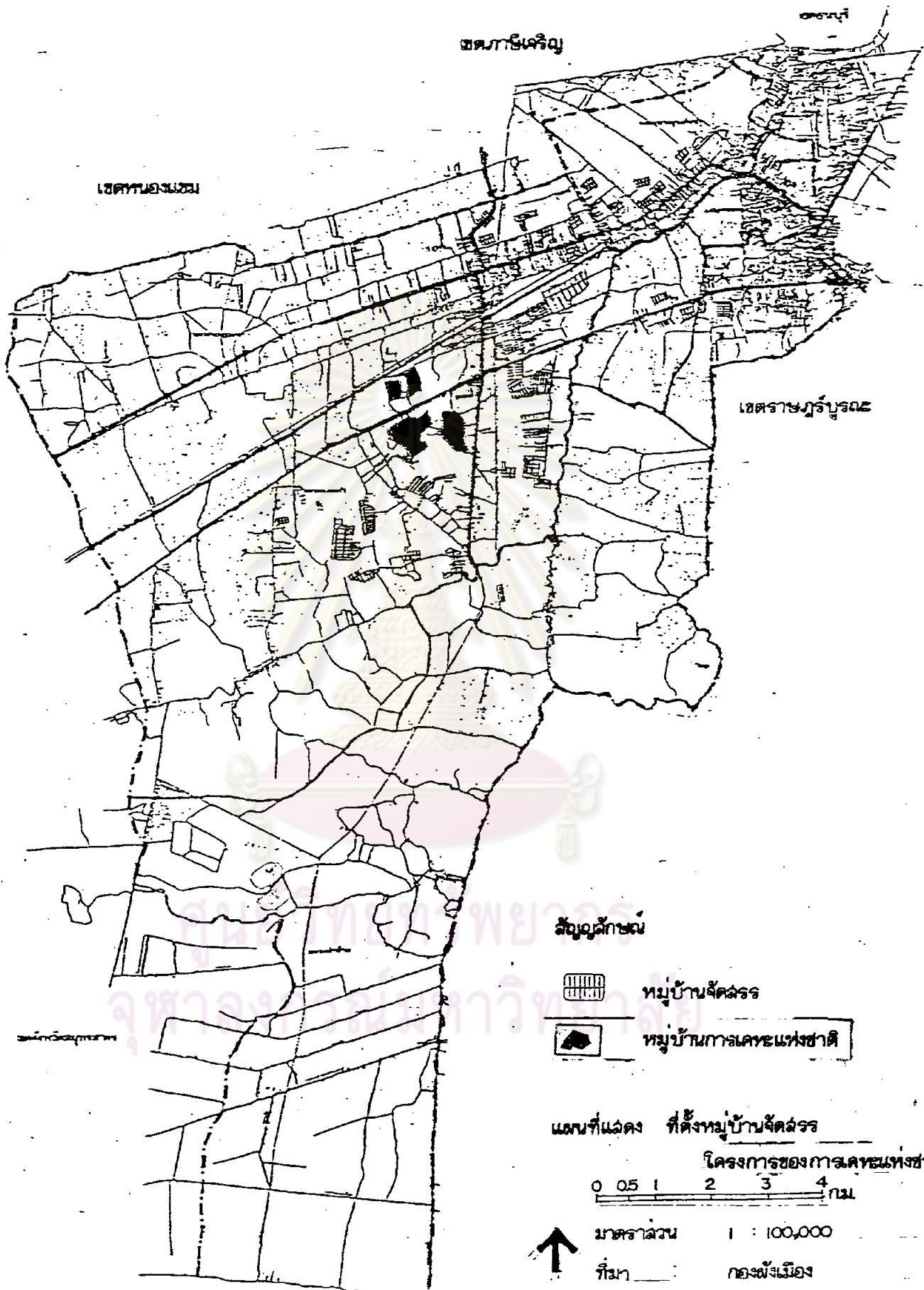
พื้นที่ของ เขตบางขุนเทียน เมื่อ 10 ปีที่แล้วมีราคาถูก และประชากรก็ไม่หนาแน่น เมื่อมีทางหลวงสายเอกชัยและธนบุรี - ปากท่อขึ้นมา ประกอบกับที่ว่าการเขตบางขุนเทียนได้ย้ายมาตั้งอยู่ที่หลักกิโลเมตรที่ 6.25 ริมถนนสายธนบุรี - ปากท่อ ได้ทำให้ที่ดินบริเวณนี้มีราคาแพงเพิ่มขึ้นหลายสิบเท่าตัว โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ติดถนนจะมีราคาแพงขึ้นก่อนที่ความเจริญจะเข้ามาถึงคือ จะมีผู้มากว้านซื้อที่ดินจำนวนมาก เพื่อนำมาจัดสรรเป็นแปลงเล็ก ๆ ขายในราคา 200 - 2,000 บาท แล้วแต่ทำเลว่าอยู่ใกล้หรือไกลถนนเพียงใด หรือทำเป็นหมู่บ้านจัดสรรมีทั้งบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และ 2 ชั้น นอกจากนี้ก็มีทาวน์เฮ้าส์ซึ่งแต่ละหลังมีราคาตั้งแต่ 3 - 8 แสนขึ้นไป¹

ปัจจุบันมีหมู่บ้านต่าง ๆ ในเขตบางขุนเทียนถึง 18 หมู่บ้านด้วยกันคือ

- | | | |
|----------------------------|------------------|-----------|
| 1. หมู่บ้านวิจิตรนคร | ถนนธนบุรี-ปากท่อ | แขวงบางมด |
| 2. หมู่บ้านสุดจิตต์นิเวศน์ | ถนนธนบุรี-ปากท่อ | แขวงแสมดำ |
| 3. หมู่บ้านสวัสดิ์ | ถนนท่าข้าม | แขวงแสมดำ |
| 4. หมู่บ้านทองปานนิเวศน์ | ถนนท่าข้าม | แขวงแสมดำ |
| 5. หมู่บ้านจุลพงษ์ | ถนนท่าข้าม | แขวงแสมดำ |
| 6. หมู่บ้านไปรษณีย์นิเวศน์ | ถนนท่าข้าม | แขวงแสมดำ |

(ตะล่อมลิน)

¹ เขตบางขุนเทียน, งานสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี (กรุงเทพมหานคร, 2525), หน้า 425. ๕๑๕๖๖๖ ๒๕๒๕



สัญญาณจราจร



หมู่บ้านจัดสรร



หมู่บ้านการเคหะแห่งชาติ

แผนที่แสดง ที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร

โครงการของการเคหะแห่งชาติ
0 0.5 1 2 3 4 กม.



มาตราส่วน 1 : 100,000

ที่มา กองผังเมือง

สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 32

7. หมู่บ้านกรุงเทพมหานคร	ถนนสะแกงาม	แขวงสามค้ำ
8. หมู่บ้านเสตะนิเวศน์	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
9. หมู่บ้านเรณูนคร	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
10. หมู่บ้านสังสิทธิณีเวศน์	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
11. หมู่บ้านปิตินิเวศน์	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
12. หมู่บ้านอำนวยการ	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
13. หมู่บ้านเปรมฤทัย	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
14. หมู่บ้านบางบอนนิเวศน์	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
15. หมู่บ้านบางขุนเทียนนิเวศน์	ถนนเอกชัย	แขวงบางบอน
16. หมู่บ้านธีระ	ถนนบางบอน 1	แขวงบางบอน
17. หมู่บ้านวิทยา	ถนนบางบอน 1	แขวงบางบอน
18. หมู่บ้านลักษณะทาวน์เฮ้าส์	อีกหลายแห่งด้วยกัน	

หมู่บ้านต่าง ๆ ดังกล่าวนี มีประชากรมาซื้อกันตลอดเวลา นอกจากนั้น ก็ยังมี การสร้างอาคารพาณิชย์ตามริมถนนทั้งสองข้างทางอีกด้วย ทำให้มีประชากรที่ไม่ใช่เกษตรกรเพิ่มขึ้น

โครงการของรัฐบาล

ปัจจุบันโครงการของรัฐบาล 2 โครงการที่เข้าไปตั้งอยู่ในเขตบางขุนเทียน คือ โครงการของการเคหะแห่งชาติ และโครงการจัดตั้งศูนย์กลางชุมชนของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าโครงการทั้งสองนี้ เป็นปัจจัยที่สำคัญอันหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตบางขุนเทียน ซึ่งมีผลทำให้เกิดการใช้ที่ดินเป็นย่านที่พักอาศัย ย่านอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมมากขึ้น รายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

1. โครงการของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้สร้างหมู่บ้านการเคหะ 3 โครงการ รวมทั้งหมดประมาณ 2,000 หลัง ที่บริเวณถนนธนบุรี - ปากท่อ ในแขวงแสมดำ (ดูแผนที่ 332) ซึ่งขณะนี้กำลังเปิดให้ประชาชนจองอยู่ และได้เข้ามาอาศัยเป็นบางส่วนแล้ว

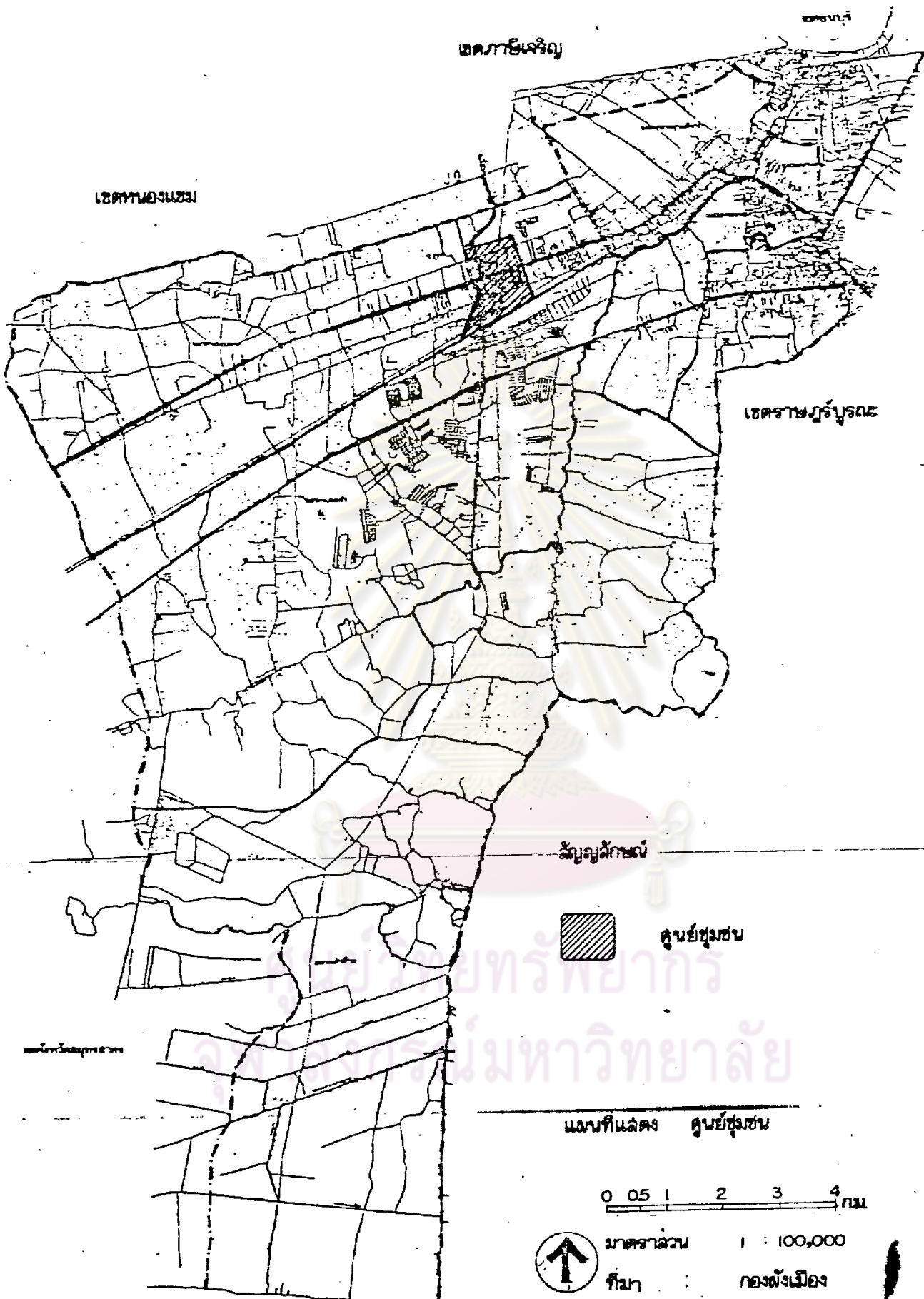
2. โครงการจัดตั้งศูนย์กลางชุมชนของกรุงเทพมหานคร

ศูนย์กลางชุมชนเป็นแหล่งที่ตั้งกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบ มีลักษณะที่สำคัญคือ มีตลาดสดซึ่งขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน มีร้านค้าปลีก ร้านบริการต่าง ๆ เช่น เสริมสวย คัดเสื้อผ้า มีอุตสาหกรรมประเภทบริการ เช่น อู่ซ่อมรถ เป็นต้น

โครงการจัดตั้งศูนย์กลางชุมชนในกรุงเทพมหานครนี้มีจุดมุ่งหมายดังนี้คือ¹

1. เพื่อสร้างระบบการพัฒนาเมืองแบบยืดหยุ่นและมีความคล่องตัวที่สามารถรับความต้องการในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพในอนาคตไว้อย่างเหมาะสม
2. เสริมสร้างศูนย์กลางท้องถิ่น (ให้ได้มาตรฐานทางผังเมือง) ทั้ง 24 เขตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งแบ่งเป็นศูนย์กลางชุมชน 23 แห่ง กระจายทั่วพื้นที่กรุงเทพมหานคร ศูนย์ดังกล่าวจะช่วยแบ่งเบาขอบเขตของการให้บริการของศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานครในปัจจุบันลงได้มาก
3. เพื่อวางนโยบายการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 24 เขตให้แน่นอน โดยให้สอดคล้องกับ เศรษฐกิจพื้นฐานของเมืองและความต้องการด้านอื่น ๆ ที่ได้จากโครงการวิจัยบริเวณศูนย์กลางชุมชน เพื่อให้สอดคล้องกันระหว่างหน่วยงานของรัฐและเอกชนในการวางนโยบายการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
4. เพื่อปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และบริการ - สาธารณะให้ดีขึ้นโดยจัดแผนสาธารณูปโภคร่วมประจำถิ่น และบริการสาธารณะให้ดีขึ้น โดยจัดแผนสาธารณูปโภค

¹ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2520 - 2524,



เขตภาษีเจริญ

เขตราชบุรี

เขตหนองแขม

เขตราชบุรีบูรณะ

สัญลักษณ์



ศูนย์ชุมชน

แผนที่แสดง ศูนย์ชุมชน

0 0.5 1 2 3 4 กม.



มาตราส่วน

1 : 100,000

ที่มา

กองผังเมือง

สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 33

ร่วมประจำถิ่นในลักษณะแยก (Package System) เพื่อตัดขาดจากระบบสาธารณูปโภค ประจำย่านใจกลางเมือง

5. เพื่อจัดระบบการคมนาคมและขนส่งให้เชื่อมโยงกัน ระหว่างศูนย์กลางชุมชนต่าง ๆ และให้ต่อเนื่องกับระบบการคมนาคมในใจกลางเมืองปัจจุบันด้วย

6. เพื่อลดการเดินทางเข้ามาทำงานในย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยจัดให้มีลักษณะต่าง ๆ อยู่ตามบริเวณศูนย์กลางชุมชนทั้ง 23 แห่งในกรุงเทพมหานคร โดยพยายามสร้างศูนย์กลางในลักษณะ Self Contain Communities หรือหมายถึงชุมชนที่มีลักษณะสมบูรณ์ในตัวเอง คือ มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ประกอบอาชีพ

7. เพื่อส่งเสริมคุณภาพของสภาพแวดล้อมประจำชุมชน รวมทั้งรักษาทรัพยากรธรรมชาติ และบริเวณที่มีคุณค่าของกรุงเทพมหานครในแต่ละบริเวณศูนย์กลางชุมชน

8. เพื่อทราบลักษณะพื้นฐานของชุมชนที่เป็นศูนย์กลาง 23 แห่ง เกี่ยวกับลักษณะทางประชากร ได้แก่ เพศ อายุ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน เป็นต้น

สำหรับเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ได้กำหนดที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชนที่แขวงบางบอน ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่มีแนวการพัฒนาสูงและเป็นศูนย์กลางชุมชนเดิมอยู่แล้ว เช่นอยู่ใกล้โครงการเคหะชุมชน ถนนธนบุรี - ปากท่อ และถนนเอกชัย ในอนาคตเมื่อถนนวงแหวนรอบนอกและถนนบางขุนเทียนชายทะเลสร้างเสร็จ บริเวณนี้ก็จะ เป็นจุดตัดของถนนสายต่าง ๆ ประชาชนในเขตบางขุนเทียนสามารถจะเดินทางมาใช้บริการในศูนย์กลางชุมชนบางบอนนี้ได้โดยสะดวกและรวดเร็วขึ้น กรุงเทพมหานครได้กำหนดที่ตั้งของศูนย์กลางชุมชนโดยมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญหลายประการคือ

1. กำหนดที่ตั้ง (สำหรับศูนย์ที่จะเกิดขึ้นใหม่) โครงสร้างและขนาดของศูนย์กลางชุมชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนนั้น ๆ และชุมชนที่จะเกิดขึ้นใหม่

2. แก้ปัญหาการจราจรติดขัดจากการเดินทางไปใช้บริการ ณ ศูนย์กลางชุมชน โดยกำหนดให้แต่ละศูนย์ชุมชนมีรถมีบริการให้บริการในระยะห่างที่เหมาะสมและเกื้อกูลสนับสนุนศูนย์กลางชุมชนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันด้วย

3. กำหนดระยะห่างระหว่างศูนย์กลางชุมชนขนาดต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนนโยบายการกระจายความเจริญหรือศูนย์เศรษฐกิจประจำชุมชนออกไปจากใจกลางของเมืองและนอกกรุงเทพมหานคร

ดังนั้น บางชุมชนเทียนจะเติบโตโดยบางบอนจะเป็นแหล่งบริการของเขต แต่เนื่องจากการวางแผนวิธีนี้จะเป็นการเร่งให้เกิดความเป็นเมืองเพิ่มขึ้น หากไม่มีการจัดขอบเขตอย่างชัดเจน ผลดีสำหรับกรุงเทพมหานครทั้งหมดคือ ลดความคับคั่งในเขตใจกลางเมืองและลดการเดินทางให้น้อยลง แต่ในทางตรงกันข้าม ถ้าควบคุมไม่อยู่หรือการควบคุมไม่เข้มงวด ศูนย์กลางชุมชนจะแผ่ออกไปทุกทิศทาง เป็นตัวดึงดูดให้เกิดชุมชนขยายออกไปโดยรอบ จะเห็นได้ว่าแม้แต่รัฐบาลเองก็ก่อให้เกิดปรากฏการณ์ของความเป็นเมืองรุกล้ำเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมขึ้น

สรุป

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตบางชุมชนเทียนดังที่กล่าวมาแต่ต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับปรุงทางด้านคมนาคมขนส่ง และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยทำให้การแข่งขันกันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรและการใช้ที่ดินนอกเกษตรเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ มีปัญหาหลายอย่างในการพยายามที่จะรักษาพื้นฐานทางเกษตรกรรมเอาไว้ขณะที่มีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว เช่น ค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นเนื่องจากสิ่งต่าง ๆ ที่ต่อเนื่องกัน มีผู้เก็งกำไรที่ดินจากที่อื่นเข้ามา เช่น ลงทุนสร้างบ้านจัดสรร สิ่งเหล่านี้จะทำให้เจ้าของที่ดินมีการเก็งกำไรมากขึ้น

ดังนั้น เราจะสามารถเห็นการแผ่ขยายตัวของเมืองรอบ ๆ เมืองใหญ่ได้ทั่วไปไม่ว่าจะเป็นประเทศใดในโลก อาจกล่าวว่ามีน้อยมากที่ชุมชนจะสามารถรักษาลักษณะเฉพาะตัวของท้องถิ่นเอาไว้ได้ท่ามกลางการแผ่ขยายตัวของการพัฒนาเช่นนี้ และโดยปราศจากขอบเขตที่ชัดเจนสำหรับการบังคับใช้กฎหมาย ดังนั้น หากมิได้มีการกำหนดนโยบายและการวางแผนใช้ที่ดินที่เหมาะสมและชัดเจนในอนาคตพื้นที่สีเขียวผืนนี้ก็จะค่อย ๆ หายไปจากขอบของกรุงเทพมหานคร