



## บทที่ 2

## แนวความคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดในการขยายตัวของชานเมือง (Suburban Growth)

ในตัวเมืองโดยทั่วไป จะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นส่วนใดหรือบริเวณใดของเมืองก็ตาม การเปลี่ยนแปลงในส่วนต่างๆของเมืองนั้นจะแสดงถึงความต้องการของการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกัน เช่นในเขตธุรกิจการค้าของเมือง ถ้าเปรียบเทียบกับเขตชานเมือง จะพบว่า ในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองจะมีการเปลี่ยนแปลงที่มีความถี่และปริมาณสูงกว่าในเขตชานเมือง สำหรับการเปลี่ยนแปลง ส่วนที่ได้เปลี่ยนจากภาวะแบบชนบทเข้ามาสู่ภาวะแบบเมืองมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคาที่ดิน เพราะที่ดินในเขตชานเมืองเป็นเขตที่มีบริการทางด้านสาธารณูปโภคต่างๆ กระจายออกจากเขตตัวเมืองมาสู่เขตชานเมืองบ้างแล้ว ราคาที่ดินจะสูงขึ้นและจะผลักดันให้การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรทยอยห่างออกสู่ทุ่งเกษตรกรรม โดยการใช้ที่ดินทางการเกษตรไม่อาจสู้กับราคาที่ดินที่สูงขึ้นในเขตชานเมืองได้ จึงต้องทยอยห่างออกมาจากชานเมือง<sup>1</sup> ดังนั้นการที่จะรักษาพื้นที่เกษตรกรรมเอาไว้ตามแนวความคิดของ Brian Goodall<sup>2</sup> มีความเห็นว่าเนื่องจากมูลค่าที่ดินจะสะท้อนให้เห็นถึงความเป็นไปได้ของการพัฒนาเมือง ดังนั้นที่ดินเกษตรกรรมจะต้องมีการเพาะปลูกอย่างหนาแน่นถ้ายังต้องการรักษาการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรอยู่และการทำการเกษตรกรรมของเขตค่อระหว่างเมืองกับชนบทมีแนวโน้มจะขึ้นอยู่กับการความต้องการของตลาดในเมือง จากการรายงานของ The International Union for the Conservation of Nature and Nature Resources (IUCN) ซึ่งสังกัดอยู่กับ Unesco ได้รายงานว่าประเทศอุตสาหกรรมทั่วโลก การขยายและการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม สนามบิน ที่อยู่อาศัย ได้ทำลายพื้นที่เกษตรกรรมชั้นหนึ่ง (first class form land) ปีละอย่างน้อยที่สุด 3,000 ตารางกิโลเมตร สำหรับประเทศสหรัฐอเมริกา มีรายงานว่าการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมมีมากกว่า 2.5 ล้านเอเคอร์/ปี

<sup>1</sup> Johnson .J.H., Suburban Growth, New York, John & Son, 1974.

<sup>2</sup> Brian Goodall, Urban Land - Use Patterns,"in the Economics of Urban Areas , (Oxford : Pergamon Press , 1978) , p.102.

เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงเป็นถนน ตัวเมืองและการใช้ที่ดินอย่างอื่น<sup>1</sup> ในกรุงเทพมหานคร ก็เช่นเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงจากสภาพทุ่งนา สวนผัก และสวนผลไม้ ไปเป็นที่อยู่อาศัยและกิจกรรมค้าปลีกอุตสาหกรรมเกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา และแนวโน้มในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วซึ่งการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้มีสาเหตุสำคัญพอสรุปได้ 5 ประการ<sup>2</sup> ดังนี้คือ

1. การปรับปรุงการคมนาคมโดยเฉพาะทางด้านถนนเชื่อมต่อระหว่างเขตชั้นในกับชานเมืองและจังหวัดรอบๆ

2. การเพิ่มขึ้นของประชากรกรุงเทพมหานคร

3. การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย

4. การจำกัดการขยายตัวของอุตสาหกรรมในเขตเมือง ทำให้มีการขยายออกไปสู่เขตชานเมือง

5. การขยายหรือการย้ายสถานที่ราชการออกสู่บริเวณชานเมือง

ดังนั้นในเขตชานเมืองสมัยใหม่จึงมีการขยายตัวมาก และนอกจากสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้นการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบเมืองที่ขยายตัวมายังเขตชานเมืองยังมาจากเหตุผลอีกประการหนึ่ง คือ ความเหมาะสมของเขตชานเมืองที่มีอยู่มาก<sup>3</sup> เช่น

- เขตชานเมืองมีความแตกต่างจากบริเวณอื่นๆ ของเมืองตรงที่ว่า มีพื้นที่ที่กว้างขวางซึ่งเหมาะสมแก่การขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ เป็นบริเวณที่มีที่ว่างให้เลือกได้มากกว่าเขตอื่นๆ ของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นส่วนชานเมืองที่มีความเหมาะสมทางสภาวะแวดล้อมทางธรรมชาติดีกว่าส่วนอื่นๆ

- เขตชานเมืองเป็นเขตที่มีโครงข่ายของการคมนาคมน้อยปริมาณยานสัญจรก็น้อย ฉะนั้นจึงเป็นเขตที่ค่อนข้างสงบจากการสัญจรของประชากรและยานต่างๆซึ่งเหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และยังมีความสะดวกต่อโรงงานอุตสาหกรรมเพราะปริมาณ

<sup>1</sup> สมเจตน์ จันทวัฒน์, คำบรรยาย หลักการใช้ที่ดิน, ภาควิชาปฐพีวิทยา คณะเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2524. หน้า 18.

<sup>2</sup> Suwattana Thadaniti "Land use policy of the fringe area of Bangkok" in Revision of a paper presented in the second World Congress on Land Policy , (Harward University , 1983), p8

<sup>3</sup> สมชาย เดชะพรหมพันธุ์ , ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์รุ่งวัฒนา , 2522), หน้า 138 - 139.



ยวดยาน้อย โอกาสใช้ประโยชน์ในด้านการขนส่งมีมากกว่าเขตศูนย์กลางหรือเขตอื่นๆของเมือง

- เนื่องจากเป็นบริเวณที่อยู่ห่างไกลกลางเมือง ราคาที่ดินในเขตชานเมืองจึงไม่สูงมากนัก จึงทำให้เป็นเขตที่เหมาะสมกับกิจกรรมหลายๆ อย่างที่ไม่อาจสู้กับราคาที่ดินที่สูงมากของเขตใจกลางเมืองได้ เช่น กิจการอุตสาหกรรมที่ต้องการพื้นที่กว้างขวาง เป็นต้น

### การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชานเมือง

ในขณะที่กิจการต่างๆ เริ่มหนีห่างออกจากศูนย์กลางของเมืองไปสู่เขตชานเมืองนั้น เป็นการสร้างงานจำนวนมากให้กับเขตชานเมือง และที่อยู่อาศัยก็ขยายออกสู่เขตชานเมืองมากยิ่งขึ้น จากการศึกษาของ Niedercorn พบว่าบริเวณที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ที่ดินที่คลุมพื้นที่ของตัวเมืองมากที่สุด ซึ่งมีพื้นที่ราว 29.6 % และพื้นที่ของเมืองที่ขยายออกไปนั้น จะพบว่า 39 % เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของเขตชานเมืองยังเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจดีและอาจจะแยกตัวเป็นกลุ่มของหมู่บ้านเรียงรายล้อมรอบตัวเมืองอยู่ ประชากรส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองยังมีที่ทำงานอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองและอาศัยการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว ในประเทศสหรัฐอเมริกา ปี ค.ศ. 1915 มีรถยนต์ส่วนตัว 2.5 ล้านคัน แต่ในปี 1920 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 9 ล้านคัน และในอีก 10 ปีต่อมาจำนวนรถยนต์ได้เพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่าตัว คือ 26.5 ล้านคัน ทั้งนี้เป็นผลให้ประชาชนส่วนมากสามารถที่จะเดินทางได้ในระยะทางที่ไกลเพื่อที่จะไปทำงาน ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของรถยนต์ส่วนตัวนี้ได้สะท้อนให้เห็นถึงการเปิดพื้นที่ใหม่บริเวณชานเมืองเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย<sup>1</sup> นอกจากนี้การสร้างถนนสายหลักทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งถนนสายหลักนี้ที่ตัดสู่ชานเมืองเป็นสื่อในการขยายตัวของชุมชนเป็นอย่างมาก จึงเป็นไปตามทฤษฎีของ Henry George ที่ว่า "Transportation opened new lands to urban use" โดยที่อยู่อาศัยภายในตัวเมืองบางแห่งเสื่อมความเหมาะสมไป การย้ายตัวเองออกไปเพื่อหาแหล่งใหม่ก็มักจะมุ่งออกสู่ชานเมืองซึ่งมีพื้นที่กว้างขวางสำหรับสร้างที่อยู่อาศัยมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดีกว่าในตัวเมืองอย่างเด่นชัด ความปลอดภัยของสภาพอากาศ ความเงียบสงบที่ไม่ค่อยมีเสียงยวดยานที่สัญจรไปมามากนักและถนนที่เป็นถนนสายหลักมักจะกระจายออกสู่ชานเมือง แล้ว

<sup>1</sup>Ray M.Northam, Urban Geography (New York : John Wiley and Son, 1975) , p 78.

จึงมีสายย่อยคัดกระจายออกสู่เขตที่อยู่อาศัยชานเมือง เส้นทางเหล่านี้เป็นตัวอำนวยความสะดวกต่อการเข้าออกได้เป็นอย่างดี ซึ่ง Maurice H. Yeates & Barry J. Garner ได้ศึกษาเมืองในอเมริกาเหนือว่า การที่เมืองในอเมริกาเหนือได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบความหนาแน่นของประชากรในการลดลงของประชากรที่ศูนย์กลางของเมืองแล้วมาเพิ่มขึ้นในเขตห่างออกไปจากศูนย์กลางของเมืองออกมา เป็นผลมาจากการขยายตัวของโครงข่ายการคมนาคมขนส่งทางถนนที่ถูกคัดกระจายออกจากศูนย์กลางของเมืองไปสู่ชานเมืองอย่างมากมาย ทำให้เขตโดยรอบศูนย์กลางมีตำแหน่งต่างๆ ได้รับความสะดวกในการเข้าออกมากยิ่งขึ้น กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางอย่างกระจายตัวออกจากศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ที่อยู่อาศัยของเมืองมีเพิ่มมากขึ้นในเขตชานเมือง ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองนี้เป็นที่อยู่อาศัยที่กระจายตัวออกมาจากส่วนในของเมืองเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมทางด้านความสงบ, ความกว้างขวาง, ความสะดวกของการเข้าออกจากถนนที่ตัดผ่านออกจากเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นส่วนที่แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงการกระจายของประชากรเมืองจากส่วนภายในตัวเมืองออกมาสู่เขตชานเมือง

นอกจากนี้ยังมีตัวที่กำหนดการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ในเขตชานเมือง กล่าวคือในด้านราคาที่ดิน ซึ่งในเมืองแต่ละเมืองจะมีระดับราคาที่ดินที่แตกต่างกัน ตามตำแหน่งที่ตั้งต่างๆ การที่ราคาที่ดินแตกต่างกันนั้นจะมาจากตัวกำหนดต่างๆ เช่น

1. การประเมินประโยชน์ที่ได้จากการใช้ที่ดินมากน้อยเพียงใด ซึ่งจะขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่จะให้ผลกำไรตอบแทนได้สูงคุ้มค่ากับการลงทุน สำหรับที่ดินในบริเวณนั้น ราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองหรือบริเวณใกล้เคียงจะสูงมาก และราคาที่ดินที่สูงมากเช่นนั้นจะไม่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพราะธรรมชาติของการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยนั้นโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทครอบครัวเดี่ยวจะได้ค่าตอบแทนกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่ต่ำมากไม่เหมือนกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้าหรือการอุตสาหกรรม ฉะนั้นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะกระจายตัวหนีห่างออกจากเขตที่ดินราคาแพงในเขตใจกลางเมือง ไปสู่ราคาที่ดินที่ไม่สูงมากนักในเขตชานเมือง

2. การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน จากการวางผังเมืองและได้รับการควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างเข้มงวดแล้ว จะสามารถกำหนดตำแหน่งและความเข้มของการใช้ที่ดินแต่ละชนิดของเมืองได้อย่างเด่นชัด เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการที่ประชากรจะเข้าไปตั้งอาคารบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองนี้จำเป็นที่จะต้องมิฉะนั้นทางเศรษฐกิจที่ติดกับการใช้จ่ายในด้านต่างๆ เช่น ชื่อ



ที่ดิน, การลงทุนสร้างอาคารที่อยู่อาศัยตลอดจนการตกแต่งตัวอาคารให้เหมาะสมตามที่ต้องการ ค่าเดินทางที่สูงกว่าภายในเขตตัวเมือง ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเหล่านี้สูงพอสมควรจนสามารถเป็นตัวกำหนดต่อการแยกกลุ่มประชากร ที่จะเข้าไปอยู่ในเขตชานเมืองได้อย่างเด่นชัดขึ้น ประชากรที่เข้าไปในเขตนี้จะมีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่กลุ่มประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้แก่กลุ่มประชากรที่มีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมอยู่ในระดับปานกลางจนถึงระดับสูง มีรายได้สูง มีงานทำที่แน่นอนมั่นคง มีความเป็นอยู่ที่สอดคล้องกัน

#### แรงผลักดันที่ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมย้ายออกจากศูนย์กลางของเมืองออกไปสู่ชานเมือง

เมืองทุกเมืองย่อมจะแสดงถึงความไม่หยุดนิ่ง มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เมื่อมีการขยายตัวมากขึ้นการเปลี่ยนแปลงบางประการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในตัวเมือง ก็คือ การกระจายตัวหนีห่างออกไปจากศูนย์กลางของเมืองไปสู่เขตชานเมือง ตัวกำหนดที่ทำให้อุตสาหกรรมในตัวเมืองเปลี่ยนตำแหน่งที่ตั้งในลักษณะของการกระจายตัวออกจากศูนย์กลาง (Centrifugal force) ไปสู่เขตรอบนอกของเมือง คือ<sup>1</sup>

1. ขีดจำกัดทางด้านที่เหมาะสมในเขตตัวเมือง ในบางเมืองตำแหน่งของเมือง โดยเฉพาะศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมืองมีโครงสร้างเป็นเนินเขาหรือหุบเขา ซึ่งมีพื้นที่จำกัดไม่กว้างขวางพอสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่จะเข้าไปตั้งแทรกอยู่ได้ จึงต้องกระจายตัวออกสู่เขตภายนอกไปสู่เขตชานเมือง

2. ชนิดของอุตสาหกรรมจะกำหนดต่อการเลือกตำแหน่งที่ตั้งที่กระจายตัวห่างออกจากศูนย์กลางของเมืองเอง เช่น อุตสาหกรรมหนัก จะมีเสียงรบกวน มีสิ่งสกปรกและทำให้ภาวะแวดล้อมเสื่อมคุณภาพลงได้ง่าย ซึ่งจะสร้างปัญหาแก่ชุมชนเมืองมากโดยเฉพาะบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นใกล้ศูนย์กลางเมือง อุตสาหกรรมหนักจึงต้องกระจายตัวเองห่างจากศูนย์กลางของเมือง โดยกระจายออกไปสู่เขตชานเมือง

3. โครงข่ายของเส้นทางถนนในตัวเมือง ซึ่งกระจายออกจากศูนย์กลางของเมืองไปสู่เขตชานเมืองโดยรอบ โครงข่ายที่กระจายออกไปสู่เขตชานเมืองเป็นเสมือนแนวทางที่ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมเลือกที่ตั้งไปตามแนวถนนที่ตัดออกสู่เขตชานเมือง เพราะการตั้งอยู่ติดกับถนนจะช่วยให้ได้เปรียบทางด้านกรเข้าถึงตลาด และการได้รับวัตถุดิบได้สะดวกรวดเร็ว และความสะดวกในการใช้ถนนในเขตชานเมืองจะมีมากกว่าในเขตศูนย์กลางเมือง

<sup>1</sup> สมชาย เคะชะพรหมพันธุ์, ภูมิศาสตร์เมือง, หน้า 99-101.

4. การใช้ที่ดินในเขตศูนย์กลางของเมืองมีความหนาแน่นมาก พื้นที่ที่ถูกใช้ประโยชน์มากที่สุด พื้นที่ว่างเปล่าพอที่จะตั้งเป็นโรงงานอุตสาหกรรมมีน้อยมากและมักจะไม่น่าจะกว้างขวางพอจึงต้องหาตำแหน่งของพื้นที่ใหม่ที่มีพื้นที่ที่เพียงพอ โดยที่โรงงานเหล่านี้จะกระจายตัวเองอยู่ห่างออกมาจากศูนย์กลางเมืองเข้าไปอยู่ในส่วนของชานเมือง

5. นโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการกระจายโรงงานอุตสาหกรรมให้ออกห่างไปจากศูนย์กลางของเมือง โดยการกำหนดเขตหรือบริเวณของการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยการวางผังเมือง ซึ่งมักกำหนดให้ย่านอุตสาหกรรมอยู่ในเขตพื้นที่ชานเมืองและเมื่ออุตสาหกรรมใหม่ขึ้นมา โรงงานอุตสาหกรรมใหม่นี้ก็จะกระจายตัวเองอยู่ในส่วนของชานเมืองมากกว่าที่จะมุ่งเข้าสู่ส่วนกลาง

6. ในเรื่องของภาษี เช่น ภาษีที่ดินในส่วนกลางของเมืองจะเสียในอัตราสูง ฉะนั้นการกระจายตัวออกสู่ชานเมืองจะช่วยลดภาษีดังกล่าวได้ซึ่งจะเป็นการลดต้นทุนการผลิตด้วย

7. ในเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้าหรือศูนย์กลางของเมืองราคาที่ดินสูงมาก ซึ่งไม่เหมาะสมกับการอุตสาหกรรม เพราะเป็นกิจกรรมที่ต้องใช้ที่ดินกว้างขวางทำให้ต้นทุนในการลงทุนสูงมากด้วย ถ้าต้องการตำแหน่งในส่วนกลางของเมืองซึ่งเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มและไม่นิยมทำกันในบรรดานักลงทุนทางด้านอุตสาหกรรม ฉะนั้นการเลือกทำเลที่ตั้งจึงหลีกเลี่ยงบริเวณศูนย์กลางของเมือง เพราะมีราคาที่ดินแพง ไปสู่เขตชานเมืองซึ่งราคาที่ดินถูกกว่า สามารถซื้อได้ในพื้นที่กว้างขวาง เพื่อตั้งโรงงานขึ้น

8. ความต้องการแรงงานจำนวนมากจากเขตชนบท ทำให้โรงงานกระจายตัวเองออกจากศูนย์กลางเมือง เข้าสู่เขตชานเมืองเพื่อให้เข้าถึงแหล่งแรงงานจากชนบทได้ง่าย เพราะแรงงานจากชนบทส่วนมากเป็นแรงงานราคาถูก

จากการศึกษาของ Maurice H. Yeates & Barry J. Garner<sup>1</sup> พบว่าย่านอุตสาหกรรมของอเมริกาเหนือมักจะเริ่มหนาแน่นบริเวณชุมทางรถไฟ แต่ในปัจจุบันกลุ่มหรือย่านอุตสาหกรรมได้พัฒนาขึ้นตามริมเส้นทางหลักที่ติดต่อดังกล่าวและตำแหน่งของย่านอุตสาหกรรมเหล่านี้ไม่ว่าเมืองในอเมริกาเหนือหรือเมืองในภูมิภาคอื่นๆ จะมีอยู่ในเขตชานเมือง เพราะในเขตชานเมืองมีความเหมาะสมหลายด้าน สำหรับการพัฒนาเป็นย่านอุตสาหกรรม เช่น ระดับ

-----  
<sup>1</sup> Maurice H. Yeates & Barry J. Garner, The North American City, p. 270.



ราคาที่ดินในเขตชานเมืองถูกกว่าในเขตตัวเมือง การใช้เส้นทางถนนในการขนส่งมีปริมาณ ยวดยานน้อยไม่คับคั่ง เขตชานเมืองยังมีพื้นที่ว่างอันกว้างขวางสำหรับอุตสาหกรรมที่ต้องการพื้นที่ กว้างขวางสำหรับอุตสาหกรรมที่ต้องการพื้นที่ที่กว้างขวางและประการสำคัญคือ ห่างไกลชุมชนของ ตัวเมือง

นอกจากนี้ยังมีนวิขาการอีกหลายๆ ท่าน ที่ได้กล่าวถึงตำแหน่งที่ตั้งของโรงงาน อุตสาหกรรม อาทิ เช่น

Leowenstein กล่าวว่ากิจกรรมทางค้าอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะกระจาย ตัวเองออกจากศูนย์กลางของเมือง ออกไปตามถนนหลักของเมือง การกระจายออกจากศูนย์ กลางของเมืองนั้นมาจากตัวกำหนดต่าง ๆ เช่น ระดับราคาที่ดินในเขตใจกลางเมืองมีราคาสูง ความคับคั่งของยวดยานต่างๆ แต่ก็ยังมีอุตสาหกรรมบางประเภทที่ต้องการแหล่งที่ตั้งบริเวณ ใจกลางเมือง แต่สำหรับอุตสาหกรรมอีกบางประเภท เช่น อุตสาหกรรมหนักจะเป็นโรงงานที่มี เสียงรบกวนและทำให้เกิดมลภาวะได้ง่าย ตลอดจนเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องการพื้นที่ที่กว้างขวาง จะเลือกที่ตั้งห่างจากชุมชนหนาแน่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะแยกตัวห่างจากบริเวณที่อยู่อาศัยขึ้นดี และจะมีที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยมาตั้งอยู่ใกล้ๆ และประการสุดท้าย โรงงานอุตสาหกรรม ขนาดใหญ่ที่ตั้งขึ้นใหม่มักจะ เลือกตำแหน่งที่ตั้งในเขตชานเมือง ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่กว้างขวาง และราคาที่ดินถูก

Hamilton ได้ศึกษาตำแหน่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมของกรุงลอนดอน และได้แบ่งลักษณะของตำแหน่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมออกเป็น 4 ประเภทด้วยกันคือ

1. ตำแหน่งที่ตั้งในส่วนกลางของเมือง (Central Location) อุตสาหกรรมที่มีตำแหน่งที่ตั้งลักษณะนี้เป็นโรงงานที่ต้องการเข้าถึงแรงงานที่มีฝีมือของประชากร ในเขตใจกลางเมือง เช่น โรงงานตัดเสื้อผ้าสำเร็จรูป โรงพิมพ์ เป็นต้น
2. ตำแหน่งที่ตั้งในบริเวณท่าเรือ (Port location) เป็นโรงงานที่ อาศัยท่าเรือเป็นตัวช่วยอำนวยความสะดวกในด้านวัตถุดิบและการกระจายผลผลิตออกสู่ตลาด ภายนอก
3. ตำแหน่งที่ตั้งตามแนวของเส้นทางคมนาคมหลัก (Transport artery Location) โรงงานจะกระจายออกจากส่วนกลางไปตามเส้นทางถนนหลักเหมือนรัศมีที่กระจาย ออกไป

4. ตำแหน่งที่ตั้งในเขตชานเมือง (Suburban Location) เป็นที่ตั้งของ อุตสาหกรรมที่ต้องการพื้นที่กว้าง เป็นโรงงานที่มีเสียงรบกวน และสิ่งสกปรกเกิดขึ้นมาก โรงงานพวกนี้จะแยกออกจากชุมชนในตัวเมืองออกมาสู่เขตชานเมือง และจะมีตำแหน่งแยกห่างจากย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีและชั้นกลาง แต่อาจอยู่ใกล้ชิดกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

#### ผลงานที่วิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุนันทา สุวรรณโณคม ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาเขตบางเขน บางกะปิ มีนบุรี พบว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้พื้นที่จากเกษตรกรรม เป็นเขตที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้าและการอุตสาหกรรมในเขตบางกะปิเท่าที่มีตัวเลขแสดงให้ทราบในปี 2517 ปรากฏว่ามีเอกชนถือครองที่ซึ่งยังเป็นที่น่าอยู่รวม 45,948 ไร่ แต่ปรากฏว่าเป็นเนื้อที่ที่ทำได้จริงเพียง 34,124 ไร่ เท่านั้น ส่วนที่ขาดหายไปนั้นเป็นที่ซึ่งได้แปรสภาพการใช้ไปเป็นอย่างอื่นหรือถูกปล่อยทิ้งร้างไว้บ้าง เขตบางเขมมีเนื้อที่ทั้งหมด 112,125 ไร่ ขณะนี้เหลือที่ทำการเกษตรจริง 68,185 ไร่ เขตมีนบุรีมีเนื้อที่ทั้งหมด 108,750 ไร่ เหลือเป็นที่น่าสนใจ 95,600 ไร่ ซึ่งสุดท้ายผู้วิจัยได้สรุปว่าจากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมาทำให้ลักษณะการใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากพื้นที่เดิมซึ่งใช้ประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรมเสียเป็นสำคัญกลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยในรูปของหมู่บ้านจัดสรรและที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ และคาดว่าแนวโน้มคงจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในอนาคต

ปราณี นันทเสนามาตร์ (2523) ได้ทำการศึกษา พบว่าอำเภอเมืองสมุทรปราการ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชุมชนเกษตร เป็นชุมชนอุตสาหกรรม ทำให้มีการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมมีการใช้ที่ดินปะปนกัน ทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมขึ้น

ศุภจิต มโนพิโมกษ์<sup>1</sup> ได้กล่าวถึงการขยายตัวของเมืองว่า เป็นการทำให้พื้นที่ที่เคยเป็นที่ชานเมืองต้องกลายเป็นเมืองไปเรื่อยๆ ไม่มีที่สิ้นสุดและปัญหาที่สำคัญมากประการหนึ่งเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง คือ การขยายตัวของเมืองได้รุกล้ำเข้าไปในเขตสีเขียว ซึ่งเป็น

-----  
<sup>1</sup> ศุภจิต มโนพิโมกษ์, รายงานผลการวิจัย การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร (นครปฐม : ภาควิชาศึกษาศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล, 2526), หน้า 4-7.



พื้นที่เกษตรกรรมอันอุดมสมบูรณ์ ซึ่งในทันทีที่พื้นที่เกษตรกรรมได้กลายเป็นเมืองก็หมายความว่า  
ไม่มีโอกาสที่จะกลับเป็นพื้นที่เกษตรกรรมได้อีกต่อไป

สุวัฒน์ สุภิส (2524) และ อำพัน รุ่งวรรณวงศ์ (2526) ได้ศึกษาเขตชาน  
เมืองชั้นนอก โดยใช้เขตลาดกระบังในฐานะตัวแทนของชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก และเขต  
บางขุนเทียนในฐานะตัวแทนของชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันตก พบว่า พื้นที่ทั้งสองได้มีการเปลี่ยน  
แปลงการใช้ที่ดินแบบชนบท หรือการใช้ที่ดินเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดย  
เฉพาะอย่างยิ่งในแขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง และแขวงบางค้อ เขตบางขุนเทียน โดยมี  
สาเหตุเนื่องมาจากขบวนการการเป็นเมือง เป็นปัจจัยสำคัญ ซึ่งได้แก่ การปรับปรุงด้านการค  
มนาคนขนส่ง, การเพิ่มขึ้นของประชากรกรุงเทพมหานครอย่างรวดเร็ว, บทบาทของนักจัดสรรที่  
ดินในการสร้างที่อยู่อาศัย, การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม และการขยายตัวของหน่วย  
งานของรัฐบาล

ภัทริยา จิตเอื้ออารีย์ (2527) ได้ศึกษาเขตราชบุรีบูรณะซึ่งเป็นเขตชั้นกลางของ  
กรุงเทพมหานคร แต่มีสภาพพื้นที่และลักษณะการใช้ที่ดินคล้ายกับเขตชานเมืองอื่นๆ พบว่าในอดีต  
เขตราชบุรีบูรณะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว  
ทั้งนี้เนื่องจากการก่อสร้างถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีบูรณะ แต่หลังจากปี 2517 เป็นต้นมา  
มีการเปลี่ยนแปลงช้าลง แต่แนวโน้มจะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในอนาคต ทั้งนี้เนื่อง  
จากผลกระทบจากภายนอกโดยเฉพาะการคมนาคม คือ การสร้างทางด่วนสายดาวคะนอง -  
ท่าเรือ และโครงการขนส่งมวลชนขั้นที่ 1

สุวิรัตน์ ฌ นคร (2526)<sup>1</sup> ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและผลกระทบทาง  
เศรษฐกิจ สังคม ที่มีต่อเกษตรกร เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร พบว่าการเปลี่ยนแปลงการ  
ใช้ที่ดินในเขตหนองแขมแต่ละประเภททั้งภาคเกษตรและภาคนอกเกษตรนั้น เป็นการเปลี่ยนแปลง  
พื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Vacant) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพื้นที่  
เกษตรกรรมโดยมีปัจจัยมาจากการพัฒนาเส้นทางคมนาคม การเพิ่มจำนวนประชากร และการ  
ขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม

---

<sup>1</sup> สุวิรัตน์ ฌ.นคร, "การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและผลกระทบทาง  
เศรษฐกิจ สังคม ที่มีต่อเกษตรกร เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญา  
มหาบัณฑิต โครงการวิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2526)

สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<sup>1</sup> ได้ทำการวิจัยเรื่อง ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานกรุงเทพมหานคร : เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี พบว่า การที่ประชากรของทั้ง 3 เขต เพิ่มขึ้นในระดับสูง เหตุผลที่สำคัญคงเนื่องมาจากการย้ายถิ่นเข้าของแต่ละปี โดยพิจารณาจากสถิติจำนวนประชากร ปี 2521-2527 พบว่ามีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉลี่ยในแต่ละปีในเขตบางกะปิ เขตบางเขน และเขตมีนบุรี เท่ากับร้อยละ 6.6, 3.7 และ 3.6 ตามลำดับ ในทำนองเดียวกันอัตราเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นในระดับเดียวกันหรือสูงกว่าการเพิ่มประชากร เท่ากับร้อยละ 6.6, 4.7 และ 4.5 ตามลำดับ



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

<sup>1</sup> สุนันทา สุวรรณโณดม และคณะ, ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานกรุงเทพมหานคร : เขตบางเขน เขตบางกะปิและเขตมีนบุรี (กรุงเทพมหานคร สถาบันประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2530)