

บทที่ ๔

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ

ในระยะเวลาที่ผ่านมากรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองอย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของพื้นที่เมืองได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในปี พ.ศ. ๒๕๐๑ กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินประเภทเมือง ๔๗,๕๘๖ ไร่ ปี พ.ศ. ๒๕๑๑ มี ๖๖,๓๓๑ ไร่ ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ มี ๒๒๒,๔๕๓ ไร่ และในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ มีพื้นที่เมืองถึง ๒๗๔,๗๖๔.๘๘ ไร่ จะเห็นได้ว่าอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองสูงขึ้น จากปี พ.ศ. ๒๕๐๑ ถึง ปี พ.ศ. ๒๕๑๑ ช่วงระยะเวลา ๑๐ ปี มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น ๑๘,๗๔๕ ไร่ และจากปี พ.ศ. ๒๕๑๑ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ระยะเวลา ๑๒ ปี มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นถึง ๑๕๖,๖๒๒ ไร่ ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงมาก และจากปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๖ มีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น ๕๖,๘๑๖ ไร่

จากตัวเลขแสดงการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองนี้ย่อมแสดงให้เห็นว่า พื้นที่เกษตรกรรมได้ลดลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลาเช่นเดียวกัน

เมื่อศึกษาถึงรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครแล้วพบว่าในระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๑ ถึง ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ กรุงเทพมหานครมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น ๒๑๓,๔๓๔ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๗๖.๒๔ โดยการใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค มีอัตราส่วนการเพิ่มมากที่สุดคือร้อยละ ๕๐.๐๐ เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงทั้งหมดพบว่าการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ๑๒๒,๔๓๘ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๕๗.๓๖ ของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง (ดูตารางที่ ๔.๒)

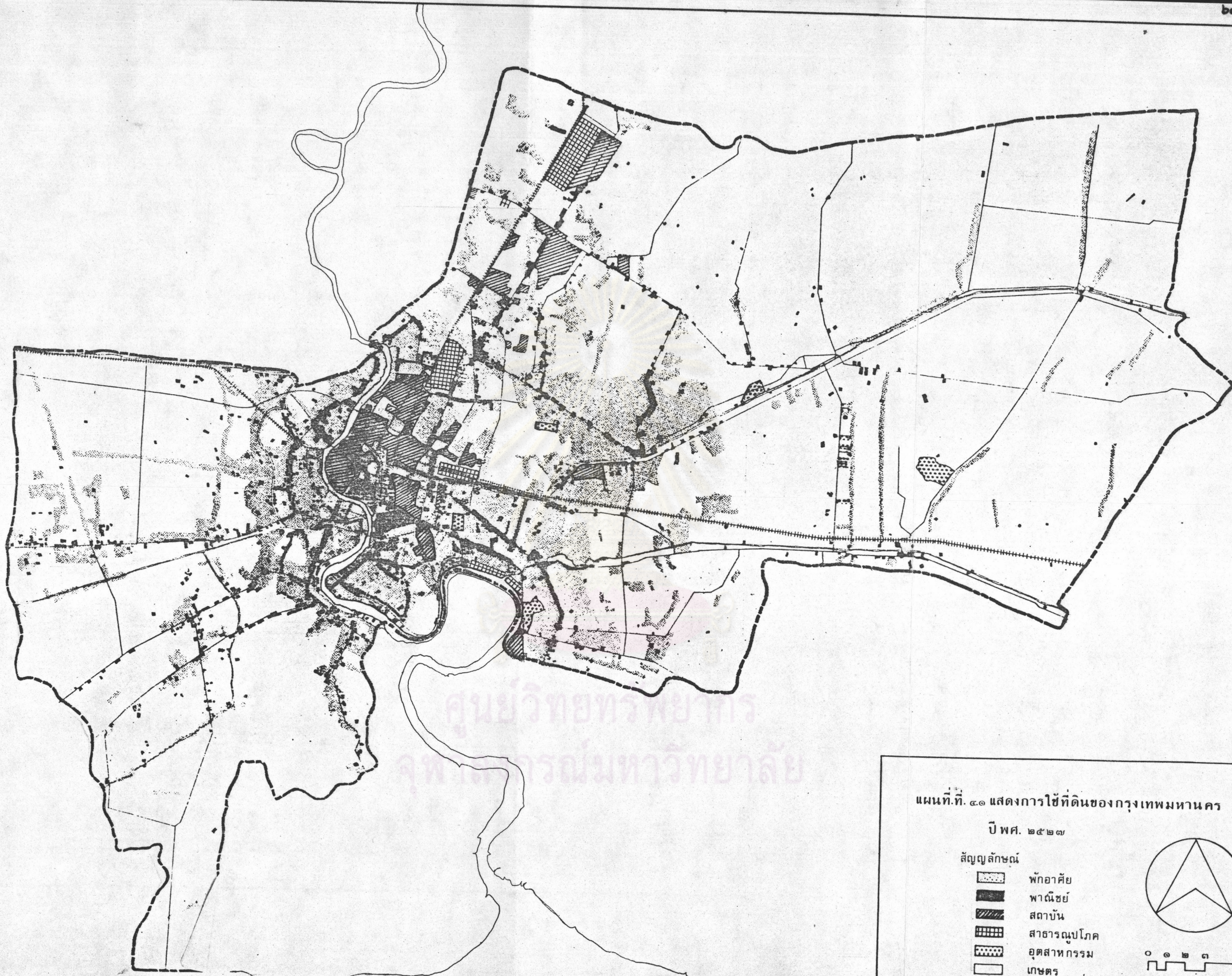
ตารางที่ ๔.๑ แสดงการใช้ที่ดินประเภทเมือง (Urban landuse) ของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. ๒๕๐๑, ๒๕๑๑, ๒๕๒๓ และ ๒๕๒๖

การใช้ที่ดิน	พ.ศ. ๒๕๐๑ ไร่(ร้อยละ)	พ.ศ. ๒๕๑๑ ไร่(ร้อยละ)	พ.ศ. ๒๕๒๓ ไร่(ร้อยละ)	พ.ศ. ๒๕๒๖ ไร่(ร้อยละ)
๑. พักอาศัย	๒๖,๕๐๘ (๕๕.๖๐)	๓๗,๑๓๔ (๕๖.๐๐)	๑๕๓,๔๑๕ (๖๘.๗๐)	๑๕๙,๕๗๒.๒๘ (๕๗.๐๔)
๒. พาณิชยกรรม	๒,๗๔๓ (๕.๘๐)	๖,๑๕๔ (๙.๓๐)	๑๖,๘๖๗ (๗.๖๐)	๒๔,๖๕๑.๖๘ (๘.๘๑)
๓. อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	๓,๗๔๖ (๘.๐๐)	๕,๖๓๑ (๘.๕๐)	๑๓,๗๕๑ (๕.๖๐)	๒๐,๓๓๓.๙๕ (๗.๒๗)
๔. สาธารณูปโภค	๑,๗๑๔ (๓.๖๐)	๒,๘๔๐ (๔.๓๐)	๓,๒๙๙ (๑.๕๐)	๒๘,๓๗๑.๘๘ (๑๐.๑๔)
๕. สวนสาธารณะ	๑,๕๐๑ (๓.๑๐)	๑,๔๔๗ (๒.๑๐)	๘,๘๓๕ (๔.๐๐)	๖,๒๓๑.๓๒ (๒.๒๒)
๖. สถาบันราชการ/ มหาวิทยาลัย	๑๑,๓๗๔ (๒๓.๙๐)	๑๓,๑๒๕ (๑๙.๘๐)	๒๘,๐๒๔ (๑๒.๖๐)	๔๐,๖๒๖.๗๗ (๑๔.๕๒)
รวม	๔๗,๕๘๖ (๑๐๐)	๖๖,๓๓๑ (๑๐๐)	๒๒๒,๙๕๓ (๑๐๐)	๒๗๙,๗๖๙.๘๘ (๑๐๐)

ที่มา : กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ ๔.๒ แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเมืองของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๑๑-๒๕๒๖

การใช้ที่ดิน	ปี ๒๕๑๑ (ไร่)	ปี ๒๕๒๖ (ไร่)	พื้นที่การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี ๒๕๑๑ - ๒๕๒๖		
			พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่เดิม	ร้อยละของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง
๑. พักอาศัย	๓๗,๑๓๔	๑๕๙,๕๗๒	๑๒๒,๔๓๘	๓๒๙.๗๒	๕๗.๓๖
๒. พาณิชยกรรม	๖,๑๕๔	๒๔,๖๕๒	๑๘,๔๙๘	๓๐๐.๕๘	๘.๖๗
๓. อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	๕,๖๓๑	๒๐,๓๓๔	๑๔,๗๐๓	๒๖๑.๑๑	๖.๘๙
๔. สาธารณูปโภค	๒,๘๔๐	๒๘,๓๗๒	๒๕,๕๓๒	๘๙๙.๐๑	๑๑.๙๖
๕. สถาบันราชการ/ มหาวิทยาลัย	๑๓,๑๒๕	๔๐,๖๒๗	๒๗,๕๐๒	๒๐๙.๕๕	๑๒.๘๙
๖. สวนสาธารณะ	๑,๔๔๗	๖,๒๑๓	๔,๗๖๖	๓๒๙.๓๗	๒.๒๓
รวม	๖๖,๓๓๑	๒๗๙,๗๗๐	๒๑๓,๔๓๙	๓๒๑.๗๘	๑๐๐









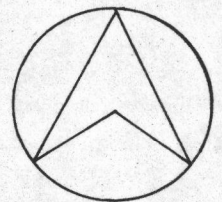
ศูนย์วิทยุโทรพัทธ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ ๔๑ แสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ. ๒๕๒๗

สัญลักษณ์

-  พักอาศัย
-  พาณิชย
-  สถาบัน
-  สาธารณูปโภค
-  อุตุสาหกรรม
-  เกษตร



๐ ๑ ๒ ๓ ๔ กม.

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชฎาภิรณะ
ที่มา: กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ

การใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตราชบุรีบูรณะ มีลักษณะเหมือนกับการใช้ที่ดินของเขตชานเมืองทั่วไปของกรุงเทพมหานคร คือมีการขยายตัวของชุมชนเมืองหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งแต่เดิมมีสภาพเป็นชนบท พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ทำการเกษตร เปลี่ยนมาเป็นชุมชนเมือง โดยการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย การพาณิชย์ ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนี้เป็นไปอย่างรวดเร็ว ขาดระเบียบและการควบคุมทางผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสายสำคัญ ในลักษณะความเจริญสองฟากถนน (Ribbon Development) เช่นถนนราชบุรีบูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนประชาอุทิศ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากและอย่างรวดเร็วในบางปะกอก และแขวงราชบุรีบูรณะ

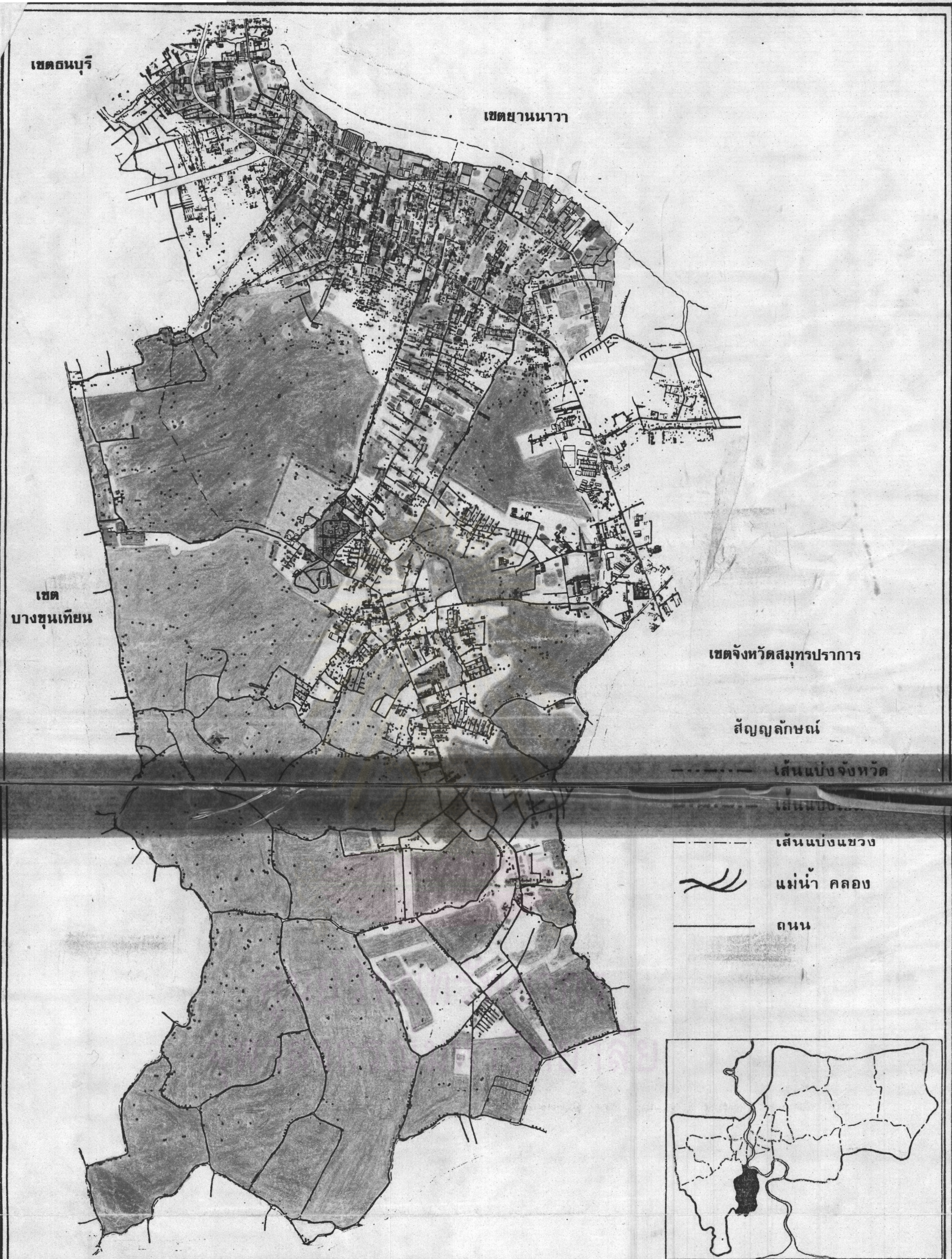
อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริเวณเกษตรกรรมของเขตราชบุรีบูรณะจะถูกบริเวณที่เป็นชุมชนเมืองรุกราน ทำให้พื้นที่ทำการเกษตรลดน้อยลง แต่จากผลการศึกษา และสำรวจการใช้ที่ดิน พบว่าการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตราชบุรีบูรณะยังคงเป็นเกษตรกรรม โดยในปลายปี พ.ศ. ๒๕๒๖ มีที่ดินที่ใช้สอยเพื่อการเกษตรกรรมประมาณ ๑๗,๑๒๕.๕๔ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๖๓.๕๑ ของพื้นที่เขต ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้เพื่อทำสวนผลไม้ โดยเฉพาะสวนส้ม รองลงมาได้แก่ การทำสวนไม้ประดับ ทำนา บ่อปลา สวนผักและเลี้ยงสัตว์ตามลำดับ รองลงมาจากพื้นที่ทำการเกษตรกรรม ก็เป็นที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีอยู่ร้อยละ ๕.๓ และ ๒.๔ ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรม เป็นพื้นที่เมือง มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนต่อไปเรื่อย ๆ ซึ่งเมื่อเปลี่ยนแปลงไปถึงระดับหนึ่งแล้ว พื้นที่ทำการเกษตรกรรมจะคงอยู่ต่อไปไม่ได้ เนื่องจากพื้นที่เกษตรจะต้องมีขนาดที่พอเพียงจึงจะประกอบอาชีพอยู่ได้ ดังนั้นจึงต้องรีบดำเนินการวางนโยบาย เกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดินในอนาคต

ตารางที่ ๔.๓ แสดงการใช้ที่ดินเขตราชบุรีมรดก ปี พ.ศ. ๒๕๑๑, ๒๕๒๓ และ ๒๕๒๖

ประเภทการใช้ที่ดิน	ปี พ.ศ. ๒๕๑๑ ^๑		ปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ^๒		ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ^๓	
	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ
คลังสินค้า	๔๓๗.๔	๑.๖๓	๓๐๔.๖๙	๑.๑๔	๒๖๕.๗๗	๐.๙๙
สถานที่ราชการ	๑๗.๒	๐.๐๖	-	-	๘.๖๑	๐.๐๓๒๔
บ้านพักอาศัย	๑,๕๑๘.๔	๕.๖๗	๓,๘๑๒.๕๑	๑๔.๒๓	๒,๔๙๕.๓๗	๙.๓๑
ย่านการค้า	๓๔๕.๒	๑.๒๙	๖๐๙.๓๘	๒.๒๗	๒๒๑.๖๓	๐.๘๓
สาธารณูปโภค	๖.๒	๐.๐๒	๓๙.๐๖	๐.๑๔	๑๓๙.๔๙	๐.๕๒
ศาสนสถาน	๕๘.๕	๐.๒๒	๙๓.๗๕	๐.๓๕	๕๙.๗๙	๐.๒๒
สถานศึกษา	๒๔๖.๕	๐.๙๒	๓๔๕.๓๑	๑.๒๙	๒๖๘.๐๔	๑.๐๐
ย่านอุตสาหกรรม	๔๓๑.๑	๑.๖๑	๑,๐๗๙.๖๙	๔.๐๓	๗๔๐.๕๐	๒.๗๖
เลี้ยงสัตว์	-	-	-	-	-	-
พักผ่อน, สนามกีฬา	-	-	๑๒๕	๐.๔๗	-	-
ที่ว่าง สวน ไร่นา แม่น้ำ คลอง และถนน ขยาย	๒๓,๗๓๕.๗๕	๘๘.๕๘	๒๐,๓๘๖.๘๖	๗๖.๐๘	๒๒,๕๙๘.๐๕	๘๔.๔๒
รวม	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๐๐	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๐๐	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๐๐

ที่มา : ๑, ๒ กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

๓ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่. ๔.๒	แสดง: การใช้ที่ดิน และ อาคาร	มาตราส่วน ๑:๔๐,๐๐๐ 	
	ที่มา:	<ul style="list-style-type: none"> อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันการศึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค ที่พักผ่อนหย่อนใจ เกษตรกรรม ที่ว่าง 	

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเขตราชบุรีบูรณะ

เขตราชบุรีบูรณะ มีพื้นที่ทำการเกษตรกรรมประมาณ ๑๗,๑๒๕.๕๘ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๖๓.๕๑ ของพื้นที่เขต โดยพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้จะหนาแน่นในบริเวณตอนกลางและตอนล่างของพื้นที่ในบริเวณตอนบนนั้น เนื่องจากมีถนนสายสำคัญตัดผ่าน จึงเกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมเดิม กลายเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองคือ เป็นที่อยู่อาศัย โรงงานอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่

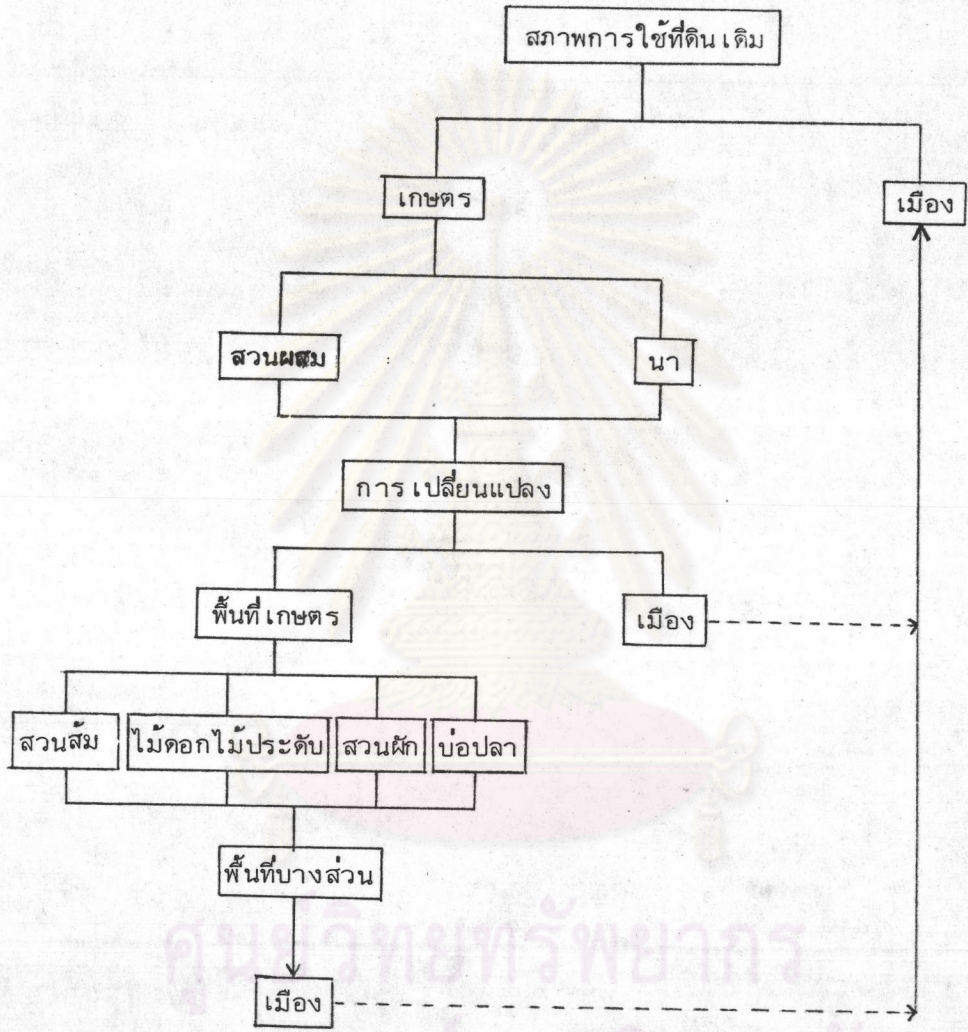
การทำเกษตรกรรมในเขตราชบุรีบูรณะ แต่ดั้งเดิมเป็นลักษณะการทำสวนผสมและการทำนา ต่อมาได้เปลี่ยนมาทำสวนส้ม เนื่องจากมีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม คือมีดินที่อุดมสมบูรณ์ การระบายน้ำดี มีความชุ่มชื้นและอุณหภูมิสูง เนื่องจากอยู่ใกล้แม่น้ำ และทะเล มีโครงข่าย ระบบคลองในพื้นที่มาก ทำให้ได้ผลผลิตสูง รายได้ดี เกษตรกรจึงหันมาทำการปลูกส้มมากขึ้น นอกจากนี้ก็มีการทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ สวนผัก และบ่อปลาบ้างเล็กน้อย ในขณะเดียวกัน พื้นที่บริเวณตอนบนของเขต เนื่องจากมีการตัดถนนผ่าน จึงเริ่มมีการใช้ที่ดินแบบเมืองเข้ามา และมีการขยายบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมไปเรื่อย ๆ ตามเส้นทางคมนาคมที่สร้างขึ้น (ดูแผนภูมิที่ ๔.๑)

การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในเขตราชบุรีบูรณะ แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้คือ

ก. สวนผลไม้^๑ การทำการเกษตรกรรมเป็นอาชีพที่สำคัญที่สุดของประชากรในเขตราชบุรีบูรณะ โดยการทำสวนผลไม้จะเป็นอาชีพหลัก มีพื้นที่ ๑๖,๖๗๑.๒๓ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๗.๓๕ ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมด มีอยู่ทั่วไปในทุกแขวง โดยเฉพาะที่แขวงทุ่งครุและบางมด มีพื้นที่สวนผลไม้ คิดเป็นร้อยละ ๘๗.๐๓ และ ๖๐.๘๘ ของพื้นที่แขวงตามลำดับ

^๑ ที่มาของข้อมูล : สำนักงานเกษตร เขตราชบุรีบูรณะ

แผนภูมิที่ ๔.๑ แสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงการทำการเกษตรกรรมในเขต
ราชบุรีบูรณะ



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การทำสวนที่สำคัญที่สุด คือการทำสวนส้มเขียวหวาน ซึ่งมากกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่สวนผลไม้ทั้งหมด ส้มเขียวหวานในแถบนี้เป็นที่รู้จักกันทั่วไปว่า "ส้มบางมด" ซึ่งจัดเป็นส้มที่มีคุณภาพดีเยี่ยม รสอร่อย มีผลผลิตต่อไร่สูงโดยเฉลี่ย ๔,๘๐๐ กิโลกรัม ต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าเฉลี่ย ๖๐,๐๐๐ บาทต่อไร่ต่อปี^๑ ดังนั้นการปลูกส้มเขียวหวาน จึงทำรายได้มาสู่เกษตรกรปีละประมาณ ๗-๘ ร้อยล้านบาท

ในการทำสวนส้มนั้น โดยทั่วไปแล้วจะลงทุนสูงในการบำรุงรักษาคือมากกว่า ๒,๐๐๐ บาทต่อเดือน และจะใช้เวลาประมาณ ๓-๕ ปี จึงจะเริ่มให้ผลผลิต และการจำหน่ายผลผลิตนั้นแต่เดิม เนื่องจากการคมนาคมทางบกยังไม่สะดวก เกษตรกรก็จะใช้เรือในการขนส้มมาส่งให้พ่อค้าคนกลางที่ปากคลองตลาด และบริเวณถนนตก ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนการคมนาคมสะดวกขึ้น พ่อค้าก็จะเข้ามารับซื้อส้มจากเกษตรกรในบริเวณสวนส้ม ในปัจจุบันการจำหน่ายส้มบางครั้งจะเป็นในลักษณะการเหมาสวน คือพ่อค้าจะเหมาซื้อทั้งสวน และจ้างคนงานมาเก็บและขนส่งส้มไปจำหน่ายเองทั้งหมด

ตารางที่ ๔.๔ แสดงพื้นที่สวนผลไม้รายแขวงของ เขตราชบุรีบูรณะ

แขวง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่สวนผลไม้	ร้อยละ
๑. ราชบุรีบูรณะ	๔,๔๐๗.๕๐	๑,๔๒๖.๒๕	๓๒.๓๖
๒. บางปะกอก	๕,๖๑๖.๒๕	๒,๑๔๓.๑๒	๓๘.๑๖
๓. บางมด	๕,๗๑๖.๘๗	๓,๔๘๐.๖๒	๖๐.๘๘
๔. ห้วยศรี	๑๑,๐๕๕.๖๓	๕,๖๒๑.๒๔	๕๑.๐๓

ที่มา : สำนักงานเกษตร เขตราชบุรีบูรณะ

^๑ ที่มาของข้อมูล : สำนักงานเกษตร เขตราชบุรีบูรณะ

นอกจากการทำสวนส้มเขียวหวานแล้ว ไม่มีผลอื่น ๆ ที่นิยมปลูกกันแพร่หลายทั่วไป ได้แก่ มะพร้าว ส้มตรา ส้มโอ มะม่วง มะนาว กัลย ชมพู่ หมาก ละมุด และฝรั่งต่าง ๆ ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ภายในครอบครัวมากกว่าจุดประสงค์ของการส่งออกขายอย่างในกรณีของการทำสวนส้ม

ข. การทำนา การทำนามีอยู่น้อยเนื่องจากไม่ประสบผลสำเร็จเท่าการทำสวนส้ม ซึ่งทำให้ชาวนาจำนวนมาก เปลี่ยนการใช้ที่ดินจากทำนาเป็นการทำสวนส้มแทน ในปัจจุบัน เขตราชบุรีมีพื้นที่ทำนา ๑๕๗.๕๐ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๐.๕๒ ของพื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมด อยู่ในบริเวณตอนใต้ของแขวงทุ่งครุติดกับถนนประชาอุทิศ การทำนาจะเป็นนาดำ ปลูกข้าวเจ้า

ค. การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับในเขตราชบุรีมีพื้นที่ ๑๗๕.๕๘ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๑.๐๕ ของพื้นที่ทำการเกษตร โดยทำกันทั่วไปทุกพื้นที่ โดยเฉพาะที่แขวงบางมด รองลงมาคือ แขวงทุ่งครุ และแขวงบางปะกอก การทำสวนไม้ดอกไม้ประดับที่สำคัญคือ การทำสวนกล้วยไม้ โดยมีทั้งการปลูกเป็นแปลงบนพื้นดิน และการสร้างเป็นเรือนกล้วยไม้ ซึ่งปัจจุบันมีผู้สนใจทำสวนกล้วยไม้ เพื่อส่งจำหน่ายต่างประเทศ เนื่องจากพื้นที่เขตราชบุรีมีความชื้นสูง เหมาะสมสำหรับการทำสวนกล้วยไม้ ในอนาคตอาจจะมีการทำสวนกล้วยไม้เพิ่มขึ้นมากกว่านี้ พันธุ์กล้วยไม้ที่นิยมปลูกกันมากคือ มาตาม หวาย และแคทาริยา โดยนํารายได้มาให้ปีละประมาณ ๘-๙ ล้านบาท ไม้ดอกไม้ประดับชนิดอื่น ๆ ที่มีปลูกกันบ้างเล็กน้อยได้แก่ มะลิ และดอกกรัก

ง. การเลี้ยงปลา มีพื้นที่ประมาณ ๖๑.๘๗ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๐.๓๖ ของพื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมด มีเฉพาะในแขวงทุ่งครุ การเลี้ยงปลาเป็นลักษณะการขุดดินขึ้นมาทำเป็นบ่อเลี้ยงปลา ปลาที่เลี้ยงส่วนใหญ่ ได้แก่ ปลานิล ปลาสร้อย

จ. การทำสวนผัก มีพื้นที่ประมาณ ๔๗.๕๐ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๐.๒๘ ของพื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมด ปลูกกันมากในบริเวณตอนบนของแขวงทุ่งครุติดกับถนนประชาอุทิศ และบริเวณแขวงบางมด ผักที่ปลูกได้แก่ ผักคะน้า กะหล่ำปลี ผักกาดหอม เป็นต้น การทำสวนผัก

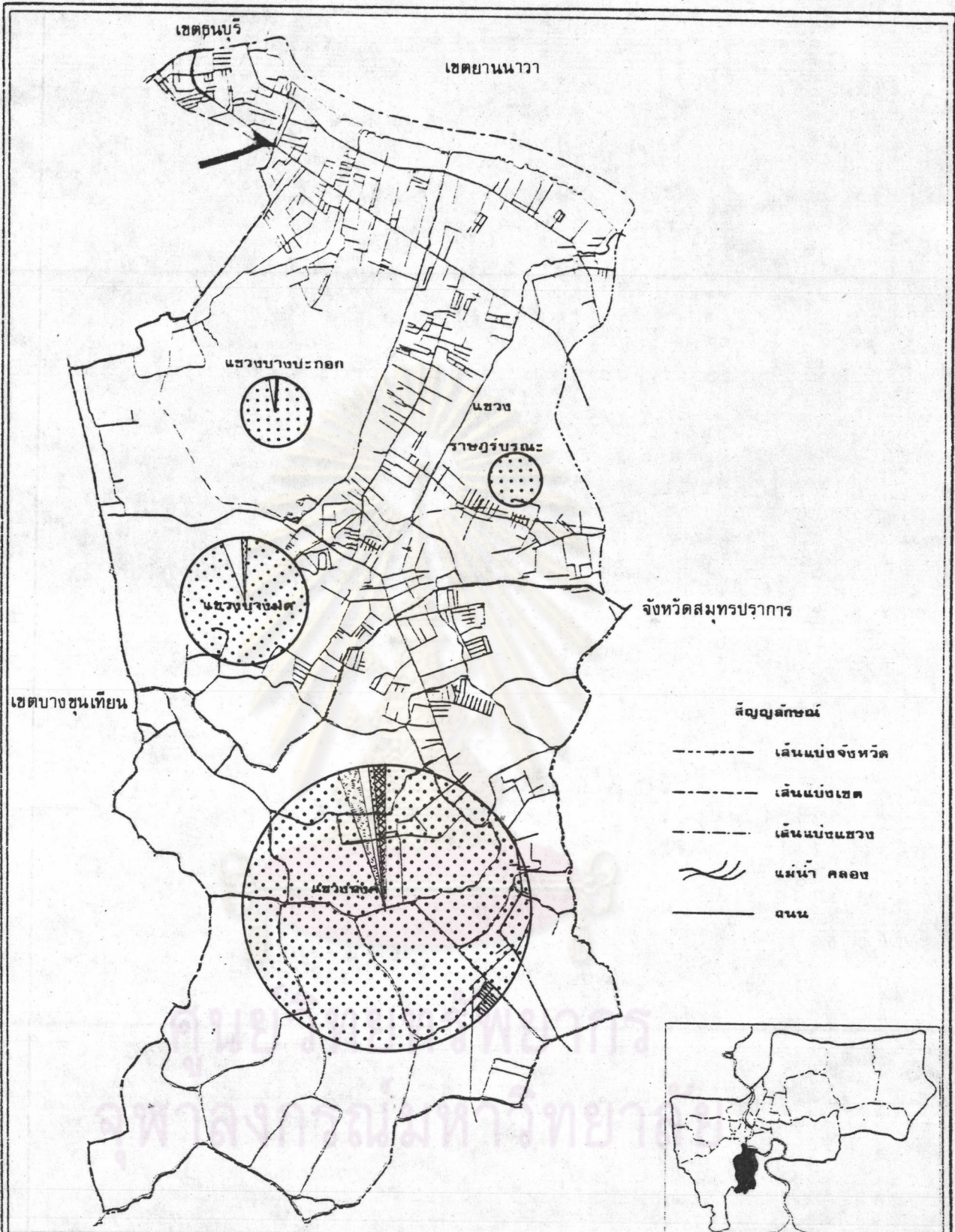
ปลูกเพื่อจำหน่ายภายในท้องถิ่น และบริโภคภายในครอบครัวเท่านั้น

ฉ. การเลี้ยงสัตว์ มีพื้นที่ประมาณ ๗.๕ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๐.๐๔ ของพื้นที่
ทำการเกษตรทั้งหมด มีเฉพาะในแขวงบางปะกอก ได้แก่ การเลี้ยงเปิด ไก่ โดยส่วนใหญ่
จำหน่ายภายในท้องถิ่น

ตารางที่ ๔.๕ แสดงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงของ เขตราชบุรีบูรณะ
ปี พ.ศ. ๒๕๒๖

แขวง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่เกษตรกรรม	
		จำนวน (ไร่)	ร้อยละ
ราชบุรีบูรณะ	๔,๔๐๗.๕๐	๑,๔๒๖.๒๕	๕.๓๒
บางปะกอก	๕,๖๑๖.๒๕	๒,๑๖๓.๗๔	๘.๐๗
บางมด	๕,๗๑๖.๘๗	๓,๖๐๘.๗๔	๑๓.๔๗
ทุ่งครุ	๑๑,๐๕๕.๖๓	๔,๔๒๖.๘๕	๓๗.๐๕
รวม	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๗,๑๒๕.๕๘	๖๓.๕๑

จากตาราง จะเห็นว่าพื้นที่เกษตรกรรม จะมีมากในแขวงทุ่งครุ คือคิด เป็นร้อยละ
๓๗.๐๕ ของพื้นที่เขต รองลงมาคือ แขวงบางมด คิดเป็นร้อยละ ๑๓.๔๗ และแขวงราชบุรี
บูรณะมีน้อยที่สุดคือ ร้อยละ ๕.๓๒ ของพื้นที่เขต



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีระณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่.ที่. ๔.๓	แสดง: สัดส่วนพื้นที่ เกษตรกรรมรายแขวง	มาตรฐานส่วน ๑:๖๐,๐๐๐ ๐.๒๕๒๐ กม.										
	ที่มา: กองผังเมือง กทม.	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>สวนผลไม้</td> <td></td> <td>สวนผัก</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นาข้าว</td> <td></td> <td>บ่อปลา</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ไม้ดอกไม้ประดับ</td> <td></td> <td>เลี้ยงสัตว์</td> </tr> </table>			สวนผลไม้		สวนผัก		นาข้าว		บ่อปลา		ไม้ดอกไม้ประดับ
	สวนผลไม้		สวนผัก										
	นาข้าว		บ่อปลา										
	ไม้ดอกไม้ประดับ		เลี้ยงสัตว์										

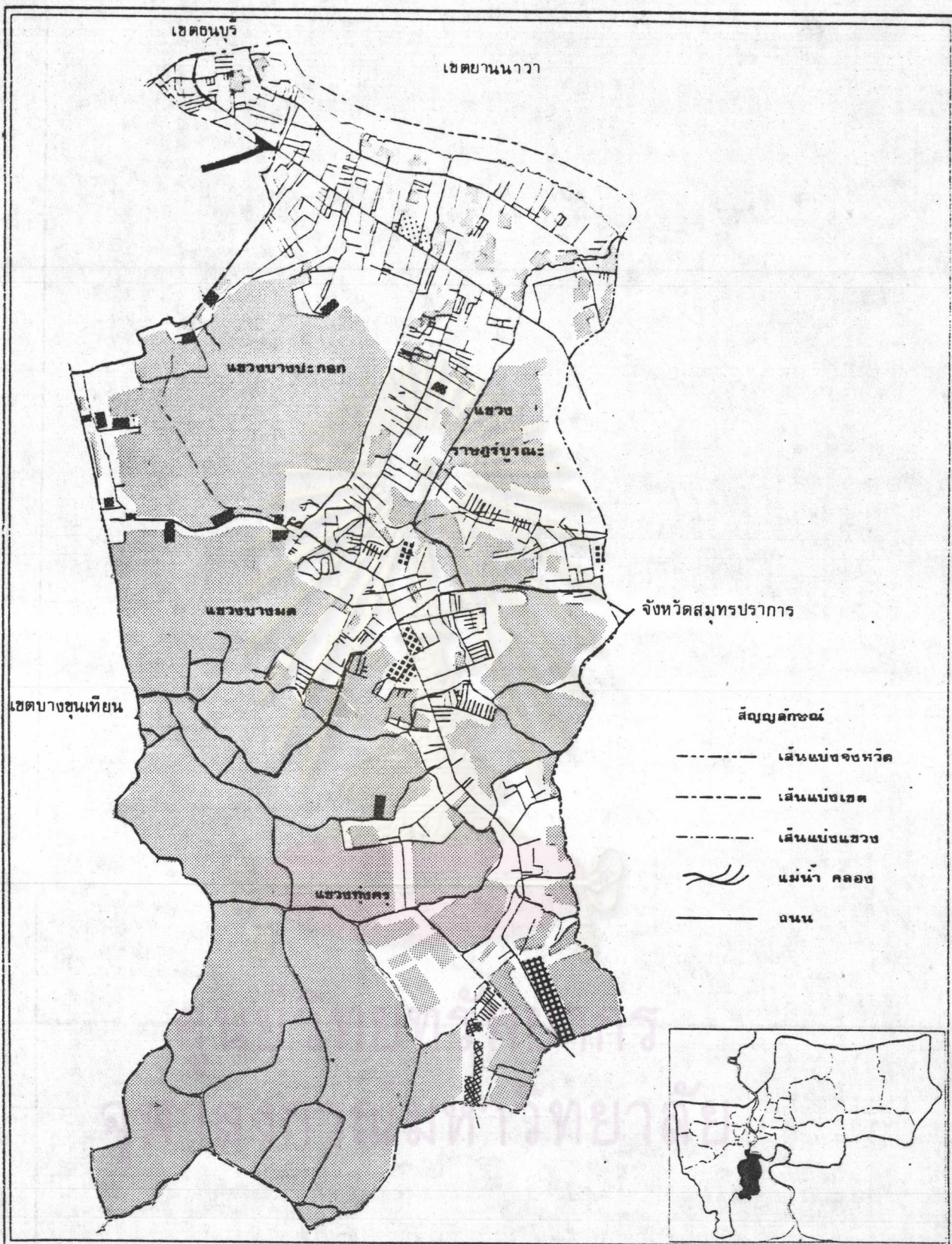
ตารางที่ ๔.๖ แสดงจำนวนพื้นที่การเกษตรแต่ละประเภทของเขตราชบุรีบูรณะ

ปี พ.ศ. ๒๕๒๖

ประเภท	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
สวนผลไม้	๑๖,๖๗๑.๒๓	๘๗.๓๕
สวนไม้ประดับ	๑๗๙.๙๘	๑.๐๕
นาข้าว	๑๕๗.๕๐	๐.๙๒
บ่อปลา	๖๑.๘๗	๐.๓๖
สวนผัก	๔๗.๕๐	๐.๒๘
เลี้ยงสัตว์	๗.๕๐	๐.๐๔
รวม	๑๗,๑๒๕.๕๘	๑๐๐

ที่มา : กองผังเมืองออกสำรวจ และแปลภาพถ่ายทางอากาศ

จะเห็นได้ว่าพื้นที่เกษตรกรรมในเขตราชบุรีบูรณะมีการทำสวนผลไม้มากที่สุด คือมีถึงร้อยละ ๘๗.๓๕ ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมด นอกจากนั้นก็มีส่วนไม้ประดับ และนาข้าว ร้อยละ ๑.๐๕ และ ๐.๙๒ ตามลำดับ สำหรับบ่อปลา และสวนผัก ก็มีอยู่บ้างเล็กน้อยและการเลี้ยงสัตว์จะมีอยู่น้อยที่สุด คือเพียงร้อยละ ๐.๐๔ เท่านั้น



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่.ที่. ๔.๔	แสดง: บริเวณเกษตรกรรม ปีพ.ศ. 2526	มาตรฐาน = 1:50,000 ๐.๒๕๖ กม.	
	ที่มา: กองผังเมือง กทม.	■ สวนส้ม ไม้ผลอื่นา ■ นาข้าว ■ สวนผัก ■ กองผังเมือง กทม.	■ บ่อปลา ■ ไม้ดอก ไม้ประดับ ■ เลี้ยงสัตว์	

ตารางที่ ๔.๗ แสดงประเภทและพื้นที่การเกษตรรายแขวงของเขตรัฐบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๒๖

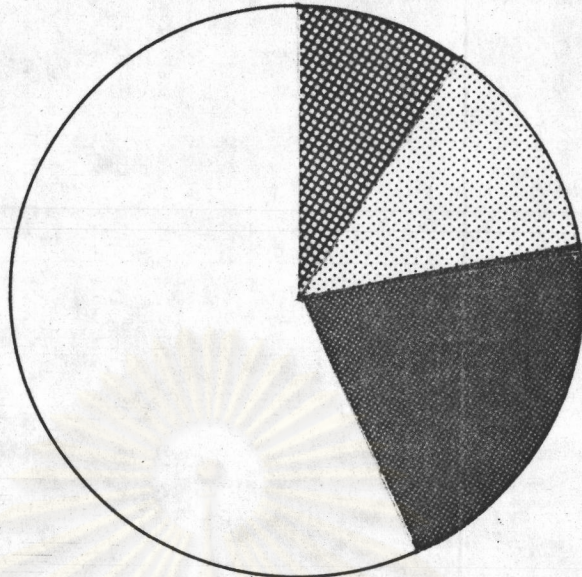
หน่วยเป็นไร่

แขวง	สวนผลไม้	นาข้าว	สวนไม้ประดับ	สวนผัก	บ่อปลา	เลี้ยงสัตว์	รวม	ร้อยละ
รัฐบุรีรัมย์	๑,๔๒๖.๒๕	-	-	-	-	-	๑,๔๒๖.๒๕	๘.๓๔
บางปะกอก	๒,๑๔๓.๑๒	-	๑๓.๑๒	-	-	๗.๕	๒,๑๖๓.๗๔	๑๒.๖๓
บางมด	๓,๔๘๐.๖๒	-	๑๑๔.๓๗	๑๓.๗๕	-	-	๓,๖๐๘.๗๔	๒๑.๐๗
ทุ่งศรี	๙,๖๒๑.๒๔	๑๕๗.๕๐	๕๒.๔๙	๓๓.๗๕	๖๑.๘๗	-	๙,๙๒๖.๘๕	๕๗.๙๖
รวม	๑๖,๖๗๑.๒๓	๑๕๗.๕๐	๑๗๙.๙๘	๔๗.๕๐	๖๑.๘๗	๗.๕	๑๗,๑๒๕.๕๘	๑๐๐

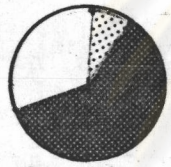
ที่มา : กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

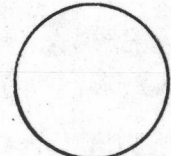
สัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมแต่ละประเภท



ผลไม้



ไม้ดอก, ไม้ประดับ



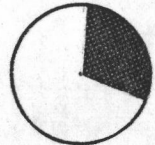
นกเขา



เลี้ยงสัตว์





บอปลา





สวนผัก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

 บางปะกอก

 บางมด

 ราษฎร์บูรณะ

 ทุ่งครุ

จากตาราง ที่ ๔.๗ จะเห็นว่าพื้นที่ทำการเกษตรของเขตรัฐบุรณะจำนวนทั้งหมด ๑๗,๑๒๕.๕๘ ไร่ นั้น สามารถจำแนกรายละเอียดประเภทและพื้นที่ที่ยังมีการทำการเกษตรกรรมได้ดังนี้

๑. การทำสวนผลไม้ มีพื้นที่ประมาณ ๑๖,๖๓๑.๒๓ ไร่ ส่วนใหญ่จะทำกันมากในแขวงทุ่งครุ คือประมาณ ๙,๖๒๑.๒๔ ไร่ รองลงมาคือบริเวณแขวงบางมด แขวงบางปะกอก และแขวงรัฐบุรณะตามลำดับ ผลไม้ส่วนใหญ่จะเป็นส้มเขียวหวาน

๒. การทำสวนไม้ประดับ มีพื้นที่ ๑๓๙.๙๘ ไร่ จะทำกันมากในแขวงบางมด รองลงมาคือ แขวงทุ่งครุ และแขวงบางปะกอก ไม้ประดับส่วนใหญ่จะเป็นดอกกล้วยไม้ เช่น ดอกแคทริยา มาตาม หวาย เป็นต้น นอกจากนั้นก็มียอดรักทั้งสีขาวและสีม่วง

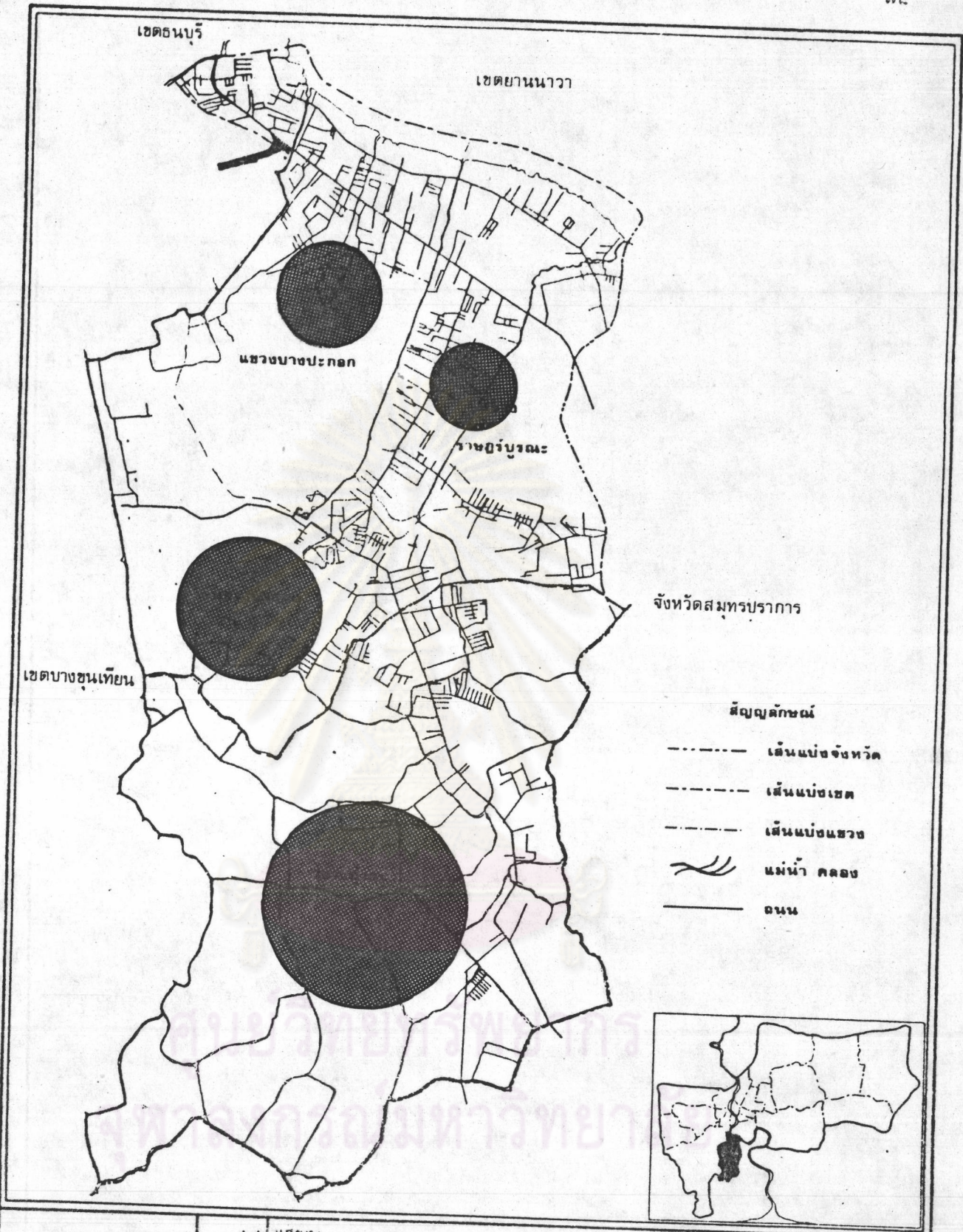
๓. การทำนาข้าว มีพื้นที่ประมาณ ๑๕๗.๕๐ ไร่ มีเฉพาะในแขวงทุ่งครุเท่านั้น และปลูกข้าวเจ้า เป็นส่วนใหญ่

๔. การเลี้ยงปลา มีพื้นที่ประมาณ ๖๑.๘๗ ไร่ มีเฉพาะในแขวงทุ่งครุเช่นกัน ปลาที่เลี้ยงส่วนใหญ่ ได้แก่ ปลานิล ปลาสวาย ปลาตูก ปลาจีน เป็นต้น

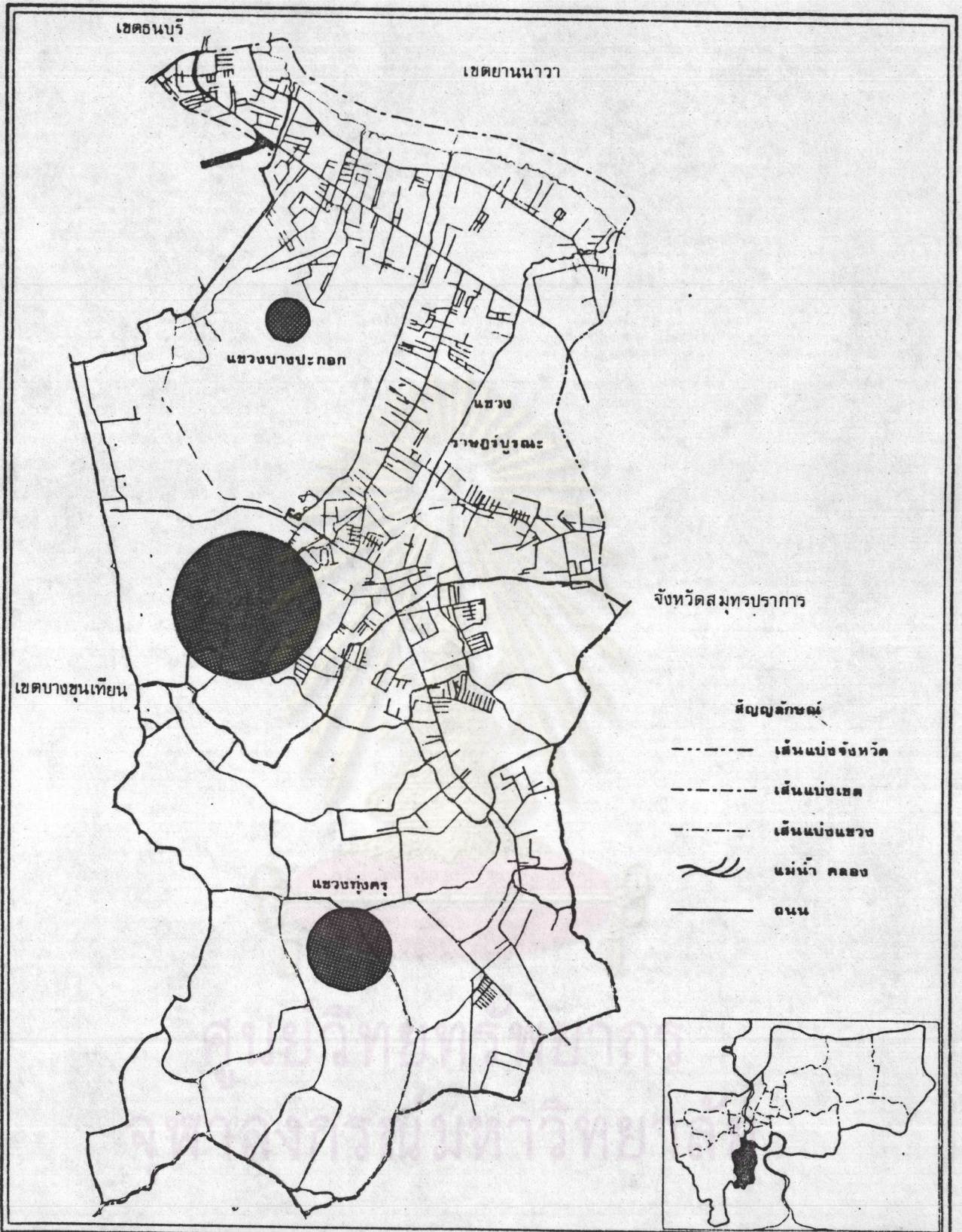
๕. การทำสวนผัก พื้นที่ประมาณ ๔๗.๕๐ ไร่ ปลูกกันมากในแขวงทุ่งครุ และแขวงบางมด ผักที่ปลูกจะเปลี่ยนไปตามฤดูกาล เช่น ผักคะน้า กะหล่ำปลี ผักกาดหอม ต้นหอม ผักชี ถั่ว เป็นต้น

๖. การเลี้ยงสัตว์ พื้นที่ประมาณ ๗.๕ ไร่ มีเฉพาะในแขวงบางปะกอกเท่านั้น ได้แก่ การเลี้ยงไก่ เป็ด

พื้นที่ถือครองเพื่อการเกษตรของเขตรัฐบุรณะในปัจจุบันส่วนใหญ่แล้วยังเป็นการทำการเกษตรติดต่อกันเป็นดินแปลงใหญ่ โดยเฉพาะในแขวงบางมดและแขวงทุ่งครุ ซึ่งมีถนนไม่มากนัก ยังต้องใช้การคมนาคมทางน้ำอยู่ ส่วนในแขวงบางปะกอกและแขวงรัฐบุรณะแม้จะมีถนนสายใหญ่ตัดผ่าน ซึ่งทำให้เกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่ ๔.๕	แสดง: สัดส่วนพื้นที่ปลูกผลไม้	มาตราส่วน ๑:๒๐,๐๐๐ ๐ ๒๐ ๔๐ ๖๐ กม.	
	ที่มา:			



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่.	แสดง:	มาตราส่วน ๑:๒๐,๐๐๐	
	๔.๖	สัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ดอก,ไม้ประดับ	๑:๒๐,๐๐๐ ๑ กม.	
	ที่มา:			

และโรงงานอุตสาหกรรม แต่ส่วนใหญ่ก็จะเกิดขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนเท่านั้น ที่ดินลึกเข้าไปส่วนใหญ่มักรยังเป็นพื้นที่ถือครองเพื่อการเกษตรกรรมอยู่

การใช้ที่ดินประเภทเมืองในเขตราชบุรีบูรณะ

การใช้ที่ดินแบบเมืองในเขตราชบุรีบูรณะ อาจแยกประเภทและรายละเอียดต่าง ๆ ได้ดังนี้คือ

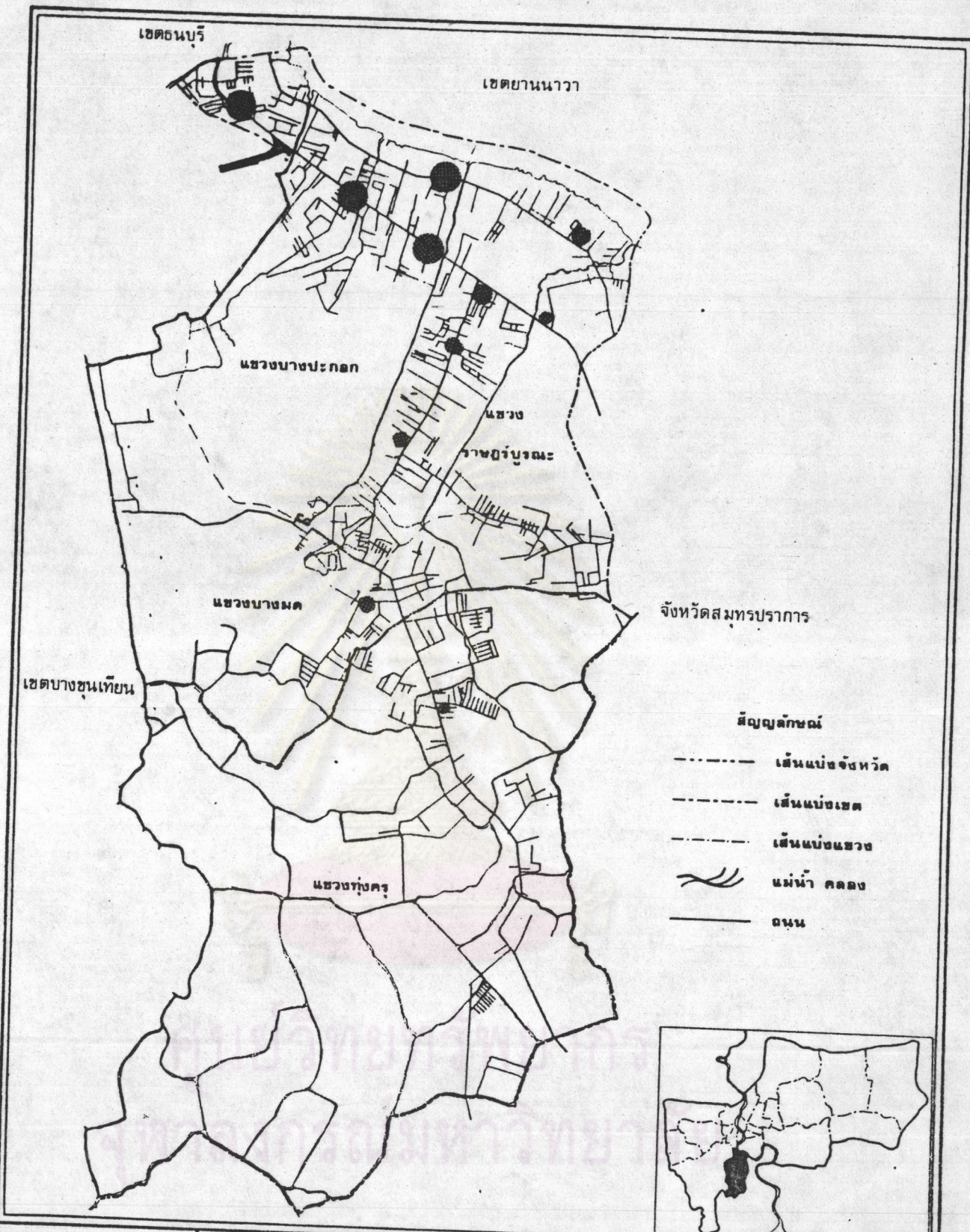
ก. บริเวณที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์

แต่เดิม การตั้งถิ่นฐานจะกระจุกตัวตามริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองต่าง ๆ คลองสำคัญซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นในลักษณะนี้ได้แก่ คลองราชบุรีบูรณะ คลองบางปะกอก คลองบางปะแก้ว คลองแจรงร้อน รวมทั้งคลองต่าง ๆ ในแขวงทุ่งครุ ชุมชนที่สำคัญต่าง ๆ จะเกิดขึ้นตามริมคลองดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้การตั้งถิ่นฐานกระจายในบริเวณพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในด้านการทำสวน

ต่อมา เส้นทางคมนาคมทางบกได้ทวีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกรวดเร็วกว่าทางน้ำ ย่านที่อยู่อาศัย การค้า จึงเกิดขึ้นตามเส้นทางถนนและตรอกซอยต่าง ๆ เช่น ถนนราชบุรีบูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนประชาอุทิศ บริเวณซึ่งเป็นศูนย์กลางชุมชนของเขตราชบุรีบูรณะ คือ แขวงบางปะกอก โดยเฉพาะพื้นที่ซึ่งอยู่ระหว่างคลองบางปะแก้ว และคลองราชบุรีบูรณะริมถนนสุขสวัสดิ์ และถนนซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ เป็นแหล่งที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น และเป็นที่ตั้งของร้านค้า ศูนย์กลางบริการต่าง ๆ นอกจากนี้ได้แก่แถบปากคลองราชบุรีบูรณะทั้งแขวงบางปะกอกและราชบุรีบูรณะ

ข. บริเวณสถาบันทางการศึกษาและศาสนา

วัด และโรงเรียนในเขตราชบุรีบูรณะ ส่วนมากจะตั้งเรียงรายตามริมฝั่งคลอง โดยจะมีมาก ในบริเวณชุมชนที่หนาแน่น โรงเรียนและวัดซึ่งเป็นศูนย์กลางของชุมชนในอดีตมักจะใช้พื้นที่และทำหน้าที่ร่วมกัน จะมองเห็นชัดในตัวอย่างของโรงเรียนรัฐบาล อย่างไรก็ตามใน



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่.	แสดง:	มาตราส่วน ๑:๒๐,๐๐๐	
	๔.๗	การกระจายตัวของพาณิชยกรรม	๑:๒๐,๐๐๐ ๐ ๒.๕ ๕ ๑๐ กม.	
ที่มา:				

ปัจจุบันนี้มีโรงเรียนเอกชนเกิดขึ้นมาก ซึ่งมักตั้งอยู่ตามเส้นทางถนน โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนน
ประชาอุทิศ เช่น พณิชยการ เซตุน และพณิชยการราษฎร์บูรณะ

ค. บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

อุตสาหกรรมในเขตราษฎร์บูรณะ ส่วนใหญ่เป็นประเภทเครื่องจักรอุปกรณ์และผลิต
ภัณฑ์โลหะ วัสดุก่อสร้าง ผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์ และการผลิตสิ่งถัก สิ่งทอ และเครื่อง
ตกแต่ง การที่อุตสาหกรรมเหล่านี้มาตั้งในบริเวณนี้ในระยะเริ่มแรกเนื่องมาจาก

๑. มีการสร้างเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนสุขสวัสดิ์ และราษฎร์บูรณะ โดย
เฉพาะถนนสุขสวัสดิ์ เป็นถนนสายใหญ่ และเชื่อมระหว่างกรุงเทพ และสมุทรปราการคือ อำเภอบาง
พระปะแดง ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ด้วย จึงทำให้มีอุตสาหกรรมต่าง ๆ เกิดขึ้น ตาม
แนวถนนต่อเนื่องกันมา

๒. เนื่องจากราษฎร์บูรณะเป็นเขตชานเมือง ราคาที่ดินจึงยังถูก เมื่อเปรียบเทียบกับ
กับเขตเมืองชั้นใน และอุตสาหกรรมเหล่านี้ก็ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ บริเวณนี้จึงเหมาะสม

๓. เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากใจกลางกรุงเทพมหานครมากนัก ซึ่งเป็นตลาดจำหน่าย
ผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ

๔. มีแรงงานในการผลิตมากและราคาถูกอันเป็นสิ่งจูงใจในการประกอบอุตสาหกรรม

๕. อยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาและอยู่ใกล้อ่าวไทย ทำให้ง่ายในการขนส่งวัตถุดิบใน
การผลิตและผลิตภัณฑ์ออกจำหน่าย

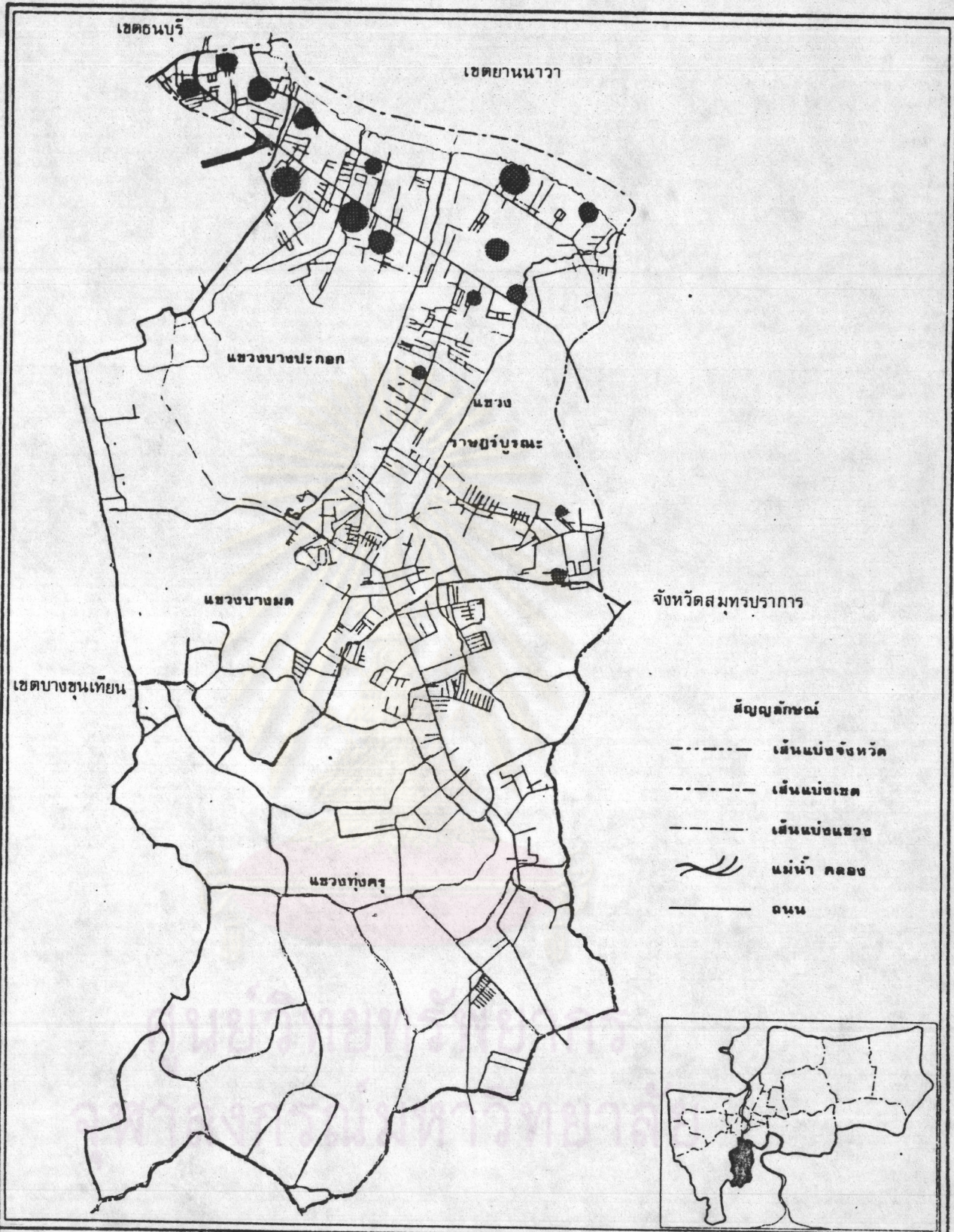
จากลักษณะการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมในปัจจุบันของเขตราษฎร์บูรณะจะเห็นได้ว่า
ที่ตั้งอุตสาหกรรมบางแห่งไม่เหมาะสม เพราะก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีแก่พื้นที่โดยรอบ

ตารางที่ ๔.๘ แสดงประเภทของโรงงานอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร
และเขตราชบุรีบูรณะ ปี ๒๕๒๕

ประเภท	กรุงเทพมหานคร		เขตราชบุรีบูรณะ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
๑. การผลิตอาหารและเครื่องดื่ม	๑,๐๖๔	๗.๓๗	๘๗	๗.๘๐
๒. การผลิตสิ่งซัก สิ่งทอและ เครื่องตกแต่ง	๑,๒๙๗	๘.๙๙	๑๗๔	๑๕.๕๙
๓. วัสดุก่อสร้าง	๒,๗๓๙	๑๘.๙๙	๑๙๗	๑๗.๖๕
๔. ผลิตภัณฑ์กระดาษและเคมีภัณฑ์	๒,๗๘๐	๑๙.๒๗	๑๘๒	๑๖.๓๑
๕. เครื่องจักรอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ โลหะ	๕,๒๑๑	๓๖.๑๔	๓๗๖	๓๓.๖๙
๖. ไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์ไฟฟ้า	๕๒๖	๓.๖๔	๗๒	๖.๔๕
๗. ประเภทอื่น ๆ	๘๑๑	๕.๖๐	๒๘	๒.๕๑
รวม	๑๔,๔๑๘	๑๐๐	๑,๑๑๖	๑๐๐

ตารางที่ ๔.๙ จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมรายแขวงของ เขตราชบุรีบูรณะ

แขวง	จำนวน	ร้อยละ
ราชบุรีบูรณะ	๒๗๘	๒๖.๒๕
บางปะกอก	๗๐๐	๖๖.๑๐
บางมด	๕๒	๔.๙๑
ทุ่งครุ	๑๕	๑.๔๒
ไม่ระบุแขวง	๑๔	๑.๓๒
รวม	๑,๐๕๙	๑๐๐



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีระณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่.	แสดง:	มาตราส่วน ๑:๒๐,๐๐๐	
	๘.๘	การกระจายตัวของอุตสาหกรรม	๐ ๒ ๔ ๖ กม.	
ที่มา:				

โรงงานอุตสาหกรรมในเขตรัฐบุรณะจะมีหนาแน่นมากในบริเวณตอนบนของพื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราษฎร์บูรณะ ซึ่งมีมากที่สุดในช่วงบางปะกอก คิดเป็นร้อยละ ๖๖.๑๐ รองลงมาคือแขวงราษฎร์บูรณะ คิดเป็นร้อยละ ๒๖.๒๕ ส่วนในแขวงบางมด และทุ่งครุ มีบ้างเล็กน้อยคือ คิดเป็นร้อยละ ๔.๔๑ และ ๑.๔๒ ตามลำดับ

ง. บริเวณสถานที่ราชการ

ที่ตั้งของสถานที่ราชการ จะอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน มีการคมนาคมติดต่อได้สะดวก บริเวณซึ่งมีสถานที่ราชการอยู่กันหนาแน่นได้แก่ แถบปากคลองราษฎร์บูรณะ ในแขวงราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ว่าการเขตรัฐบุรณะ สถานีตำรวจนครบาลราษฎร์บูรณะ สถานีอนามัยชั้น ๒ แขวงราษฎร์บูรณะ นอกจากนั้นยังมีสถานีอีก ๕ แห่ง กระจายตามบริเวณจุดที่ประชากรอยู่กันหนาแน่นของแต่ละแขวง โดยอยู่ในแขวงบางปะกอก ๒ แห่ง แขวงทุ่งครุ ๒ แห่ง และแขวงบางมด ๑ แห่ง นอกจากนี้ในเขตรัฐบุรณะยังมีค่ายลูกเสือจังหวัดธนบุรี และสวนธนบุรีรมย์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนประชาอุทิศ บริเวณปลายคลองราษฎร์บูรณะด้วย

จ. บริเวณถนน

การใช้พื้นที่เมื่อถนนได้เพิ่มขึ้นกว่าในอดีตอย่างเห็นชัด จากเดิมซึ่งอาศัยเส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นทางสัญจรเท่านั้น การเดินทางภายในท้องที่ที่ใช้ทั้ง เรือพาย เรือแจว หรือ เรือยนต์ ติดต่อกัน ลินค้าต่าง ๆ จากสวนที่นำไปขายในตลาดทั้งภายในหรือไปสู่ตลาดกรุงเทพฯ ที่ปากคลองตลาด หรือถนนตกก็โดยทางน้ำทั้งสิ้น ในปัจจุบันได้มีการตัดถนนทั้งเพื่อติดต่อกับภายนอกเขตและภายในเขต ตลอดจนตรอกซอยต่าง ๆ มากขึ้น ถนนสายสำคัญ คือ ถนนสุขสวัสดิ์ ซึ่งเริ่มจากเชิงสะพานดาวคะนองไปจนถึงบ่อมพระจุลฯ เป็นถนนสายสำคัญซึ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินริมสองฝากถนนและตามตรอกซอยที่ตัดผ่านจากพื้นที่สวนกลายเป็นแหล่งชุมนุมชน ทั้งในรูปที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์แบบตึกแถว ตลอดจนโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ จำนวนมาก นอกจากนี้ทางเขตยังได้ตัดถนนผ่านที่ว่าการเขตเสียบแม่น้ำเจ้าพระยา ชื่อว่าถนนราษฎร์บูรณะ และได้ตัดถนนอีกสายเข้าสู่แขวงบางมดและแขวงทุ่งครุ ซึ่งเดิมมีแต่การคมนาคมทางน้ำ และทางเดินเท้าเท่านั้น ถนนสายนี้มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทั้งสอง



เขตจังหวัดสมุทรปราการ

- สัญลักษณ์
- เส้นแบ่งจังหวัด
 - เส้นแบ่งเขต
 - เส้นแบ่งแขวง
 - ~~~~~ แม่น้ำ คลอง
 - _____ ถนน



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่.ท. ๔๕	มาตรฐาน ๑:๕๐,๐๐๐ ๐ ๒.๕ ๕ ๑๐ กม.	บริเวณพื้นที่เมือง ๕๕
๕๕			
ทิวเขา: กองผิงเมือง กทม. ๕๕			
๕๕			



พากถนน และบริเวณตรอกซอยที่เกิดขึ้นอย่างมากมายเช่นกัน ในรูปของที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์และสถานที่ราชการต่าง ๆ ตลอดจนจน สถานศึกษาและหน่วยงานราชการ

ตารางที่ ๔.๑๐ แสดงพื้นที่เมืองรายแขวงของเขตราชบุรีบูรณะ ปี พ.ศ. ๒๕๒๖

แขวง	พื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่นอก เขตกรรม	
		จำนวน (ไร่)	%
๑. ราชบุรีบูรณะ	๔,๔๐๗.๕๐	๒,๔๘๑.๒๕	๑๑.๑๓
๒. บางปะกอก	๕,๖๑๖.๒๕	๓,๔๕๒.๕๑	๑๒.๘๘
๓. บางมด	๕,๗๑๖.๘๗	๒,๑๐๘.๑๓	๗.๘๗
๔. ห้วยครุ	๑๑,๐๕๕.๖๓	๑,๑๒๘.๗๘	๔.๒๑
รวม	๒๖,๗๙๖.๒๕	๙,๖๗๐.๖๗	๓๖.๐๙

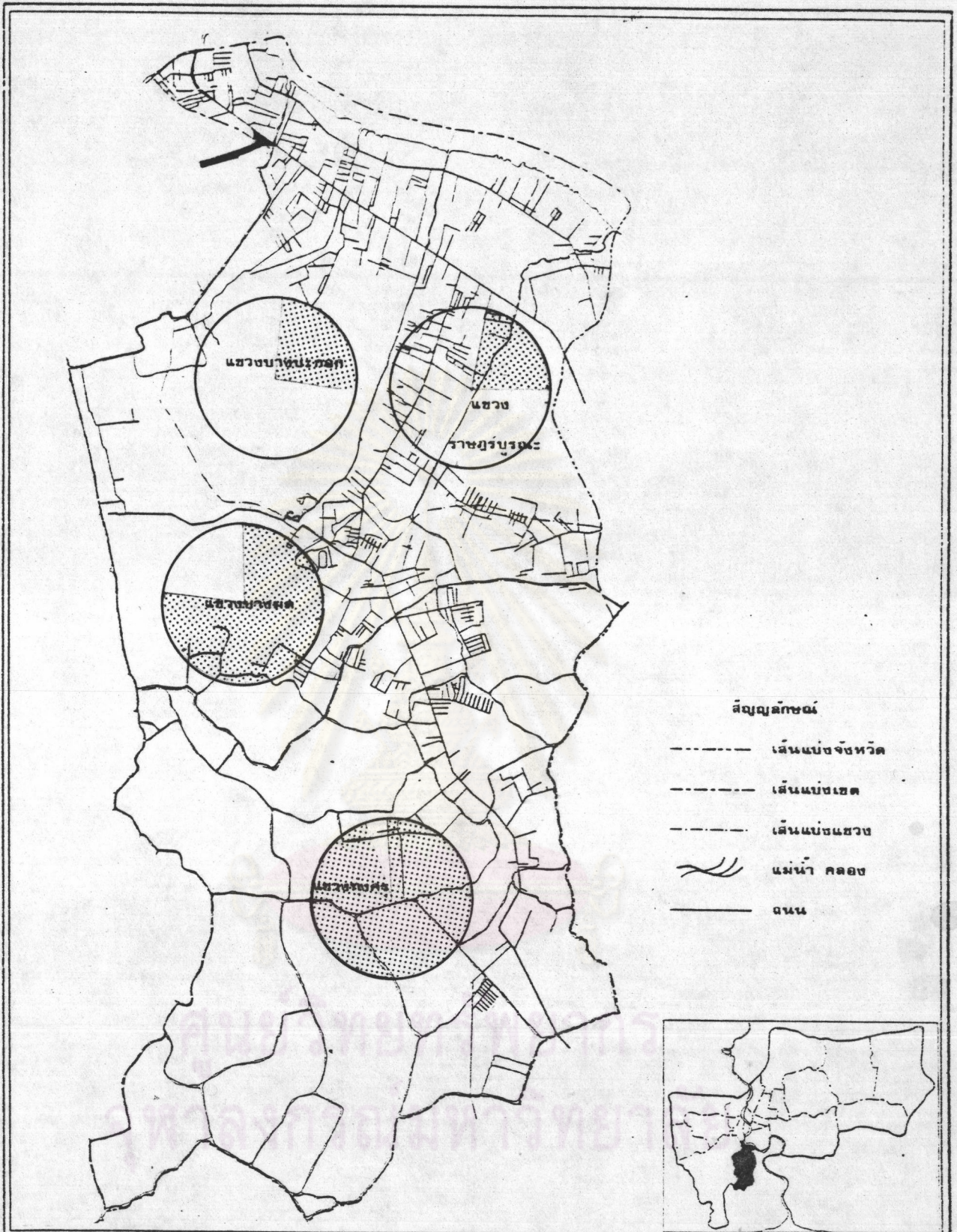
จากตาราง จะเห็นได้ว่าพื้นที่เมืองมีมากในบริเวณตอนบนของพื้นที่ซึ่งได้แก่ แขวงบางปะกอกและราชบุรีบูรณะ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๑๒.๘๘ และ ๑๑.๑๓ ของพื้นที่เขตทั้งหมดตามลำดับ ส่วนในแขวงบางมดและแขวงห้วยครุ ซึ่งอยู่ด้านใต้มีพื้นที่เมืองน้อย รวมแล้วเขตราชบุรีบูรณะ มีพื้นที่นอก เขตกรรมทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ ๓๖.๐๙ ของพื้นที่เขต

สำหรับรายละเอียดจำนวนพื้นที่เมืองแต่ละประเภทของเขตราชบุรีบูรณะนั้น ได้แสดงไว้แล้วในตารางที่ ๔.๓ ซึ่งแสดงการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะ พ.ศ. ๒๕๒๖

ตารางที่ ๔.๑๑ แสดงการใช้พื้นที่เกษตรกรรมเปรียบเทียบกับพื้นที่นอกเกษตรรายแขวงของเขตรัฐบุรณะ ปี ๒๕๒๖

แขวง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่เกษตร			พื้นที่นอกเกษตร		
		จำนวน(ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่เดิม	ร้อยละของ พื้นที่รวม	จำนวน(ไร่)	ร้อยละของ พื้นที่เดิม	ร้อยละของ พื้นที่รวม
๑. ราษฎร์บุรณะ	๔,๔๐๗.๕๐	๑,๔๒๖.๒๕	๓๒.๓๖	๘.๓๓	๒,๙๘๑.๒๕	๖๗.๖๔	๓๐.๘๓
๒. บางปะกอก	๕,๖๑๖.๒๕	๒,๑๖๓.๗๔	๓๘.๕๓	๑๒.๖๓	๓,๔๕๒.๕๑	๖๑.๔๗	๓๕.๗๐
๓. บางมด	๕,๗๑๖.๘๗	๓,๖๐๘.๗๔	๖๓.๑๒	๒๑.๐๗	๒,๑๐๘.๑๓	๓๖.๘๘	๒๑.๘๐
๔. พุ่งศรี	๑๑,๐๕๕.๖๓	๙,๙๒๖.๘๕	๘๙.๗๙	๕๗.๙๖	๑,๑๒๘.๗๘	๑๐.๒๑	๑๑.๖๗
รวม	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๗,๑๒๕.๕๘	๖๓.๙๑	๑๐๐	๙,๖๗๐.๖๗	๓๖.๐๙	๑๐๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีระ กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แผนที่ที่ ๔.๑๐</p>	<p>แสดง: สัดส่วนพื้นที่เกษตรและนอกเกษตร</p>	<p>มาตราส่วน ๑:๖๐,๐๐๐ ๐.๒๕๖ กม.</p>	
	<p>ที่มา:</p>	<p>พื้นที่เกษตร พื้นที่นอกเกษตร</p>		

เมื่อพิจารณา เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่เกษตรกับพื้นที่นอกเกษตร รายแขวงจะเห็นว่า ในแขวงราชบุรณะ และแขวงบางปะกอก มีพื้นที่นอก เกษตรกรรมมากกว่าพื้นที่เกษตรกรรม คือ คิดเป็นร้อยละ ๖๗.๖๔ และ ๖๑.๔๗ ของพื้นที่แขวงตามลำดับ สำหรับในแขวงบางมดและ แขวงทุ่งครุ มีพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่าพื้นที่นอก เกษตรกรรม คือ คิดเป็นร้อยละ ๖๓.๑๒ และ ๘๙.๗๙ ของพื้นที่แขวงตามลำดับ ทั้งนี้ เป็น เพราะว่าพื้นที่ทางตอนบนของ เขตมีถนนชอยมากการ เข้าถึงจึงสะดวกและอยู่ใกล้ เขตชั้นในมากกว่า

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรณะ

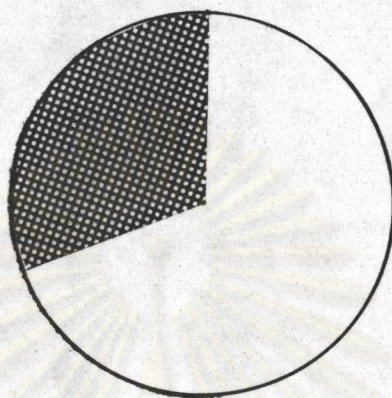
ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เขตราชบุรณะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยศึกษาจากการเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ทำการเกษตร และพื้นที่นอกการเกษตร ดังแสดงให้เห็น จากตารางที่ ๔.๑๒ จะเห็นได้ว่าพื้นที่เกษตรกรรม มีจำนวนลดลง ในทางตรงข้าม พื้นที่เมือง ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้น

ตารางที่ ๔.๑๒ แสดงการใช้พื้นที่เกษตรกรรม เปรียบเทียบกับพื้นที่นอก เกษตรกรรม

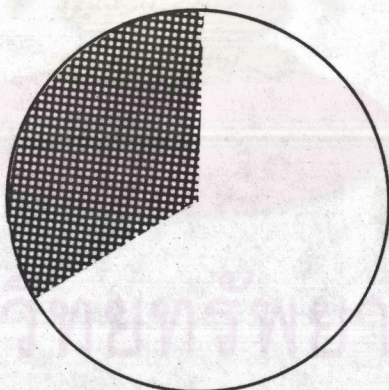
ปี	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	พื้นที่เกษตร		พื้นที่นอกเกษตร		% การเปลี่ยนแปลง	
		จำนวน (ไร่)	ร้อยละ	จำนวน (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ เกษตร	พื้นที่นอก เกษตร
๒๕๑๗	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๘,๒๓๙.๙๔	๖๘.๐๗	๘,๕๕๖.๓๑	๓๑.๙๓	-๖.๑๑	+๑๓.๐๒
๒๕๒๖	๒๖,๗๙๖.๒๕	๑๗,๑๒๕.๕๘	๖๓.๕๑	๙,๖๗๐.๖๗	๓๖.๐๙		

เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและพื้นที่นอกการเกษตรระหว่าง ปี ๒๕๑๗ และ ๒๕๒๖ พบว่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนี้ เขตราชบุรณะมีพื้นที่เกษตรกรรม ลดลงร้อยละ ๖.๑๑ และมีพื้นที่นอกการเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๓.๐๒

แสดง สัดส่วนพื้นที่ เกษตร และนอกเกษตร เขตราชบุรีบรณะ



ปี พ.ศ. 2517



ปี พ.ศ. 2526

□ พื้นที่เกษตร

▣ พื้นที่นอกการเกษตร

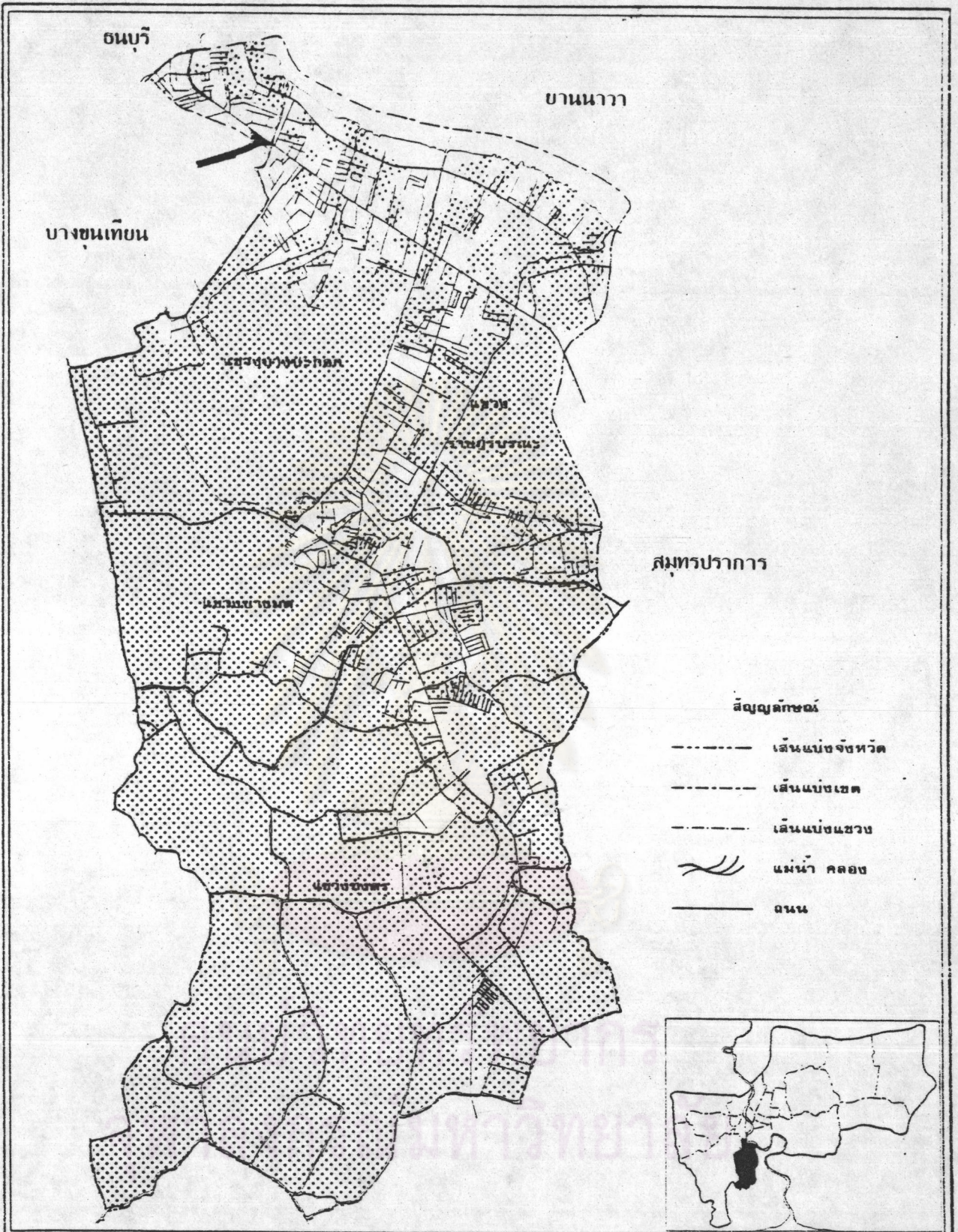
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในเขตราชบุรีบูรณะ

จากการศึกษาพบว่า เขตราชบุรีบูรณะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมน้อยมาก คือ เมื่อเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมของเขตราชบุรีบูรณะในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ซึ่งได้ศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศกับการศึกษาและสำรวจการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ แล้วจะเห็นความแตกต่างของพื้นที่ทำการเกษตรเพียงเล็กน้อยดังตารางที่ ๔.๑๓

ตารางที่ ๔.๑๓ แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเขตราชบุรีบูรณะ ปี พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๖

แขวง	ปี ๒๕๑๗		ปี ๒๕๒๖		พื้นที่การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี ๒๕๑๗-๒๕๒๖		
	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง	ร้อยละของพื้นที่เดิม	ร้อยละของพื้นที่เปลี่ยนแปลง
ราชบุรีบูรณะ	๑,๕๕๐.๖๒	๘.๗๒	๑,๕๒๖.๒๕	๘.๓๓	๑๖๔.๓๗	๑๐.๓๓	๑๔.๗๕
บางปะกอก	๒,๑๗๐.๖๑	๑๑.๕๐	๒,๑๖๓.๗๔	๑๒.๖๓	๖.๘๗	๐.๓๒	๐.๖๑
บางมด	๓,๗๗๐.๖๑	๒๐.๖๗	๓,๖๐๘.๗๔	๒๑.๐๗	๑๖๑.๘๗	๔.๒๕	๑๔.๕๒
ทุ่งครุ	๑๐,๗๐๘.๑๐	๕๘.๗๑	๙,๙๒๖.๘๕	๕๗.๙๖	๗๘๑.๒๕	๗.๒๕	๗๐.๑๑
รวม	๑๘,๒๓๙.๙๔	๑๐๐	๑๗,๑๒๕.๕๘	๑๐๐	๑,๑๑๔.๓๖	๖.๑๐	๑๐๐

พื้นที่การเกษตรของเขตราชบุรีบูรณะ ที่ศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ ๑๘,๒๓๙.๙๔ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๖๘.๐๗ ของพื้นที่เขต โดยมีพื้นที่เกษตรมากที่สุดในแขวงทุ่งครุ คือประมาณ ๑๐,๗๐๘.๑๐ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๘.๗๑ ของพื้นที่เกษตรทั้งหมด รองลงมาคือแขวงบางมด บางปะกอก และราชบุรีบูรณะตามลำดับ เมื่อศึกษาและสำรวจพื้นที่ทำการเกษตรในปลายปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ปรากฏว่าพื้นที่ทำการเกษตรกรรมลดลงเหลือประมาณ ๑๗,๑๒๕.๕๘ ไร่ โดยมีขนาดพื้นที่การเกษตรมากขึ้นตามลำดับเช่นเดิม จะเห็นได้ว่าในระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๗-๒๕๒๖ เขตราชบุรีบูรณะสูญเสียพื้นที่ทำการเกษตรไปเป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นประมาณ ๑,๑๑๔.๓๖ ไร่ คิดเป็นอัตราร้อยละของพื้นที่เกษตรเดิมประมาณ ๖.๑๐ ซึ่งบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือแขวงราชบุรีบูรณะ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ ๑๐.๓๓ คิดเป็นพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงประมาณ ๑๖๔.๓๗ ไร่ แต่ถ้าเปรียบเทียบอัตราร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงพบว่า แขวงทุ่งครุจะมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด เป็นอันดับหนึ่ง



<p>การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรี กรุงเทพมหานคร</p>	<p>แผนที่ที่ ๔.๑๑</p>	<p>แสดง: พื้นที่เกษตรกรรมปี พ.ศ. 2517</p> <p>พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่นอกเกษตรกรรม</p>	<p>มาตราส่วน ๑:๑๐,๐๐๐ ๐.๒๕.๕ กม.</p>	
---	---------------------------	--	--	--

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนอกการเกษตรในเขตรัฐบุรณะ

เขตรัฐบุรณะ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนอกการเกษตรมากพอสมควร โดย
ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๗ และ พ.ศ. ๒๕๒๖ ได้ผลดังตารางที่

๔.๑๔

ตารางที่ ๔.๑๔ แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่นอกการเกษตรกรรมเขตรัฐบุรณะ ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ และ ๒๕๒๖

แขวง	ปี ๒๕๑๗		ปี ๒๕๒๖		พื้นที่การเปลี่ยนแปลงระหว่างปี ๒๕๑๗-๒๕๒๖		
	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่(ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง	ร้อยละของพื้นที่เดิม	ร้อยละของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลง
รัฐบุรณะ	๒,๘๑๖.๘๘	๓๒.๘๒	๒,๘๘๑.๒๕	๓๐.๘๓	๑๖๔.๓๗	๕.๘๓	๑๕.๗๕
บางปะกอก	๓,๔๔๕.๖๔	๔๐.๒๗	๓,๔๕๒.๕๑	๓๕.๗๐	๖.๘๗	๐.๒๒	๐.๖๒
บางมด	๑,๘๔๖.๒๖	๒๒.๗๕	๒,๑๐๘.๑๓	๒๑.๘๐	๑๖๑.๘๗	๘.๓๒	๑๔.๕๒
ทุ่งศรี	๓๔๗.๕๓	๔.๐๖	๑,๑๒๕.๗๘	๑๑.๖๗	๗๗๘.๒๕	๒๒๔.๘	๗๐.๑๑
รวม	๘,๔๕๖.๓๑	๑๐๐	๘,๖๗๐.๖๗	๑๐๐	๑,๑๑๔.๓๖	๑๓.๐๒	๑๐๐

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่นอกการเกษตรในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ ๔,๕๕๖.๓๑ ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๕๓ ของพื้นที่เขต โดยมีพื้นที่นอกการเกษตรมากที่สุดในแขวงบางปะกอก คือประมาณ ๓๔๔๕.๖๔ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๔๐.๒๗ ของพื้นที่นอกการเกษตรทั้งหมด รองลงมา คือแขวงราชบุรีบูรณะ, บางมด และทุ่งครุ ตามลำดับ และในปี ๒๕๒๖ เขตราชบุรีบูรณะมีพื้นที่นอก การเกษตรทั้งหมด ๕,๗๑๐.๖๗ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๖.๐๙ ของพื้นที่เขต และมีมากที่สุด ในแขวงบางปะกอกเช่นกันคือ ๓,๔๕๒.๕๑ ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ ๓๕.๗๐ ของพื้นที่นอกการเกษตร ทั้งหมด

ในระหว่างปี ๒๕๑๗ และ ๒๕๒๖ พื้นที่นอกการเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น ๑๑๑๔.๓๖ ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ ๑๓.๐๒ ของพื้นที่นอกการเกษตรเดิม โดยเพิ่มขึ้นมากในแขวงทุ่งครุ คือ เพิ่มขึ้นถึง ๗๘๑.๒๕ ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ ๗๐.๑๑ ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ในแขวงบาง-ปะกอกเพิ่มน้อยที่สุดคือร้อยละ ๐.๖๒ ของพื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ซึ่ง เมื่อศึกษาจนถึงรายละเอียด พบว่าพื้นที่แบบเมืองในเขตราชบุรีบูรณะ ที่เพิ่มขึ้นสูง ได้แก่ ที่พักอาศัย และอุตสาหกรรม สำ-หรับอุตสาหกรรมนั้นในปีหลัง ๆ มีแนวโน้มลดน้อยลง เนื่องจากมีปัจจัยอื่น ๆ เข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้้นำเสนอในบทต่อ ๆ ไป

ลักษณะการใช้ที่ดินในแต่ละแขวง

ก. แขวงบางปะกอก

เป็นแขวงซึ่งมีการใช้ที่ดินปะปนกันระหว่างการใช้ที่ดินแบบเกษตรและแบบเมือง เป็น แขวงที่อยู่ตอนบนของพื้นที่มีอาณาเขตติดต่อกับเขตชั้นใน เช่น เขตธนบุรี มีพื้นที่เกือบเล็กสุดถัด ขึ้นมาจากแขวงราชบุรีบูรณะ และมีความหนาแน่นประชากรมากที่สุด คือ ๖,๒๗๕ คน/ตร.กม. มี เส้นทางคมนาคมสะดวก โดยมีถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราชบุรีบูรณะเป็นถนนสายหลัก การใช้ที่ดิน ส่วนใหญ่บริเวณที่ติดถนนสายต่าง ๆ มักจะประกอบกิจการค้าและอุตสาหกรรม ถัดเข้าไปจาก ริมถนนส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ประชาชนจะรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น บริเวณรอบ ๆ วัด ต่าง ๆ ที่อยู่ในแขวง คือ วัดนาคนิมิตร วัดราชบุรีบูรณะ วัดบางปะกอก วัดเกียรติประดิษฐ์ และวัดประเสริฐสุทธาวาส โดยใช้วัดเป็นศูนย์กลางของชุมชน เนื่องจากแขวงนี้มีระบบสาธารณ-ูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เข้าถึงมาก ทำให้มีการใช้ที่ดินแบบเมืองมาก นอกจากนี้ยัง

เป็นแขวงที่มีประชากรมากที่สุด คือ ๕๖,๓๘๔ คน ในปี ๒๕๒๗ และเป็นแขวงที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยการย้ายเข้ามามากที่สุดด้วย คือ ๕,๖๐๒ คน

ข. แขวงราชบุรณะ

การใช้ที่ดินมีลักษณะ เช่นเดียวกับแขวงบางปะกอก แต่มีเส้นทางการคมนาคมสะดวกกว่า คือ ถนนประชาอุทิศลงไปทางใต้ของแขวง ทำให้แขวงนี้มีพื้นที่เกษตรกรรม เลือนน้อยที่สุด พื้นที่ได้รับการพัฒนาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมาก แขวงราชบุรณะมีจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากร เป็นอันดับสองรองจากแขวงบางปะกอกคือ ๕๔,๑๙ คน/ตร.กม. และมีจำนวนประชากร ๓๘,๒๑๘ คน ในปี ๒๕๒๗ ส่วนลักษณะอื่น ๆ ก็เช่นเดียวกับแขวงบางปะกอก

ค. แขวงบางมด

ลักษณะการใช้ที่ดิน เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เป็นส่วนมาก คิดเป็นร้อยละ ๖๓.๑๒ ของพื้นที่แขวง โดยเฉพาะการทำสวนส้ม สวนผัก และสวนกล้วยไม้ มีถนนสายสำคัญ คือ ถนนประชาอุทิศ ซึ่งนำความเจริญมาสู่บริเวณทางตอนใต้ของแขวงทำให้เกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรม แขวงนี้มีความหนาแน่นของประชากร ๒๐,๘๔ คน/ตร.กม.

ง. แขวงทุ่งศรี

เป็นแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรม เกือบทั้งหมด คือคิดเป็นร้อยละ ๘๙.๗๙ มีพื้นที่เมืองเพียงร้อยละ ๑๐.๒๑ เป็นแขวงที่มีพื้นที่มากที่สุดคือ ๑๗.๖๘๙ ตร.กม. แต่มีจำนวนประชากรน้อยและเบาบางคือ มีความหนาแน่นประชากรเพียง ๑๐๑๑ คน/ตร.กม. เส้นทางการคมนาคมอาศัยคลองเป็นส่วนใหญ่ แขวงนี้จึงมีลักษณะเป็นชนบทอย่างแท้จริง

สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรณะ

เขตราชบุรณะ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากแบบชนบทมาเป็นแบบเมือง โดยเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในแขวงบางปะกอก และแขวงราชบุรณะ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรสูง มีการเข้าถึงที่สะดวกกว่า อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรมต่าง ๆ ตั้งอยู่หนาแน่นกว่าส่วนอื่น ๆ เนื่องจากมีอาณาเขตติดต่อกับเขตชั้นใน ลักษณะความเป็นเมืองนี้มี

แนวโน้มที่จะแผ่ขยายเข้าไปในแขวงบางมด ซึ่งมีลักษณะเป็นการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมขนส่ง (Ribbon Development) โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามเส้นทางถนนสายหลัก คือถนนประชาอุทิศ สำหรับในแขวงทุ่งครุ และบางส่วนของแขวงบางมดนั้นถือว่ายังคงมีสภาพเป็นชนบทอยู่

การวิเคราะห์ลักษณะประชากร

การศึกษาในเรื่องการใช้ที่ดินจะต้องควบคู่กับการศึกษาลักษณะประชากรด้วย เนื่องจากทั้งสองอย่างมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิด ดังนั้นในการศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะจึงได้วิเคราะห์ลักษณะประชากรในเขตราชบุรีบูรณะ ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ก. ความหนาแน่นของประชากร

ความหนาแน่นของประชากรคือ การพิจารณาอัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรต่อขนาดพื้นที่ เป็นการเปรียบเทียบถึงสภาพการกระจายตัวของประชากรในแขวงต่าง ๆ ของเขตราชบุรีบูรณะ ว่ามีประชากรตั้งถิ่นฐานอยู่หนาแน่นมากน้อยในพื้นที่ใด และมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้างจากอดีต

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ เขตราชบุรีบูรณะมีความหนาแน่นเฉลี่ย ๒,๒๕๖ คน/กม^๒ แขวงบางปะกอก มีความหนาแน่นมากที่สุด คือ ๕,๒๐๐ คน/กม^๒ โดยมีความหนาแน่นมากกว่าแขวงทุ่งครุ ซึ่งเป็นแขวงที่มีความหนาแน่นน้อยที่สุด คือ ๕๗๓ คน/กม^๒ ประมาณ ๔ เท่า เนื่องจากแขวงบางปะกอกได้รับอิทธิพลจาก เขตชั้นในซึ่งอยู่ใกล้กันคือ เขตธนบุรีและเป็นแขวงที่มีกิจการการค้าต่าง ๆ อยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญสามารถติดต่อกับเขตและแขวงอื่น ๆ ข้างเคียงได้สะดวก

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ เขตราชบุรีบูรณะมีความหนาแน่นเฉลี่ย ๓,๐๖๘ คน/กม^๒ แขวงที่มีความหนาแน่นของประชากร มากที่สุด ยังคงเป็นแขวงบางปะกอกคือ ๖,๒๗๕ คน/กม^๒ จะเห็นได้ว่าแขวงที่มีความหนาแน่นน้อยคือ แขวงบางมด ๒,๐๘๔ คน/กม^๒ และแขวงทุ่งครุ ๑๐๑๑ คน/กม^๒ ซึ่งมีความหนาแน่นประชากรน้อยที่สุด เป็นแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมมากและขาดเส้นทางคมนาคมหลักขนาดของประชากรจึงน้อย ความหนาแน่นของประชากรจึงต่ำมาก

ตารางที่ ๔.๑๔ แสดงความหนาแน่นของประชากรระดับแขวงในเขตรัฐบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ๒๕๒๗

แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ. ๒๕๒๐		พ.ศ. ๒๕๒๗	
		ประชากร	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
๑. ราชบุรีรัมย์	๗.๐๕๒	๒๘,๓๘๘	๔,๐๒๗	๓๘,๒๑๘	๕,๔๑๘
๒. บางปะกง	๘.๘๘๖	๔๖,๗๓๐	๕,๒๐๐	๕๖,๓๘๔	๖,๒๗๕
๓. บางมด	๕.๑๕๗	๑๓,๑๘๘	๑,๕๕๒	๑๕,๐๖๐	๒,๐๘๕
๔. พุ่งศรี	๑๗.๖๘๕	๑๐,๑๓๑	๕๗๓	๑๗,๘๘๘	๑,๐๑๑
รวม	๔๒.๘๗๔	๙๘,๔๔๗	๒,๒๕๖	๑๓๑,๕๕๐	๓,๐๖๘

ตารางที่ ๔.๑๖ แสดงความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ในเขตรัฐบุรีรัมย์

พ.ศ. ๒๕๑๖-๒๕๒๗

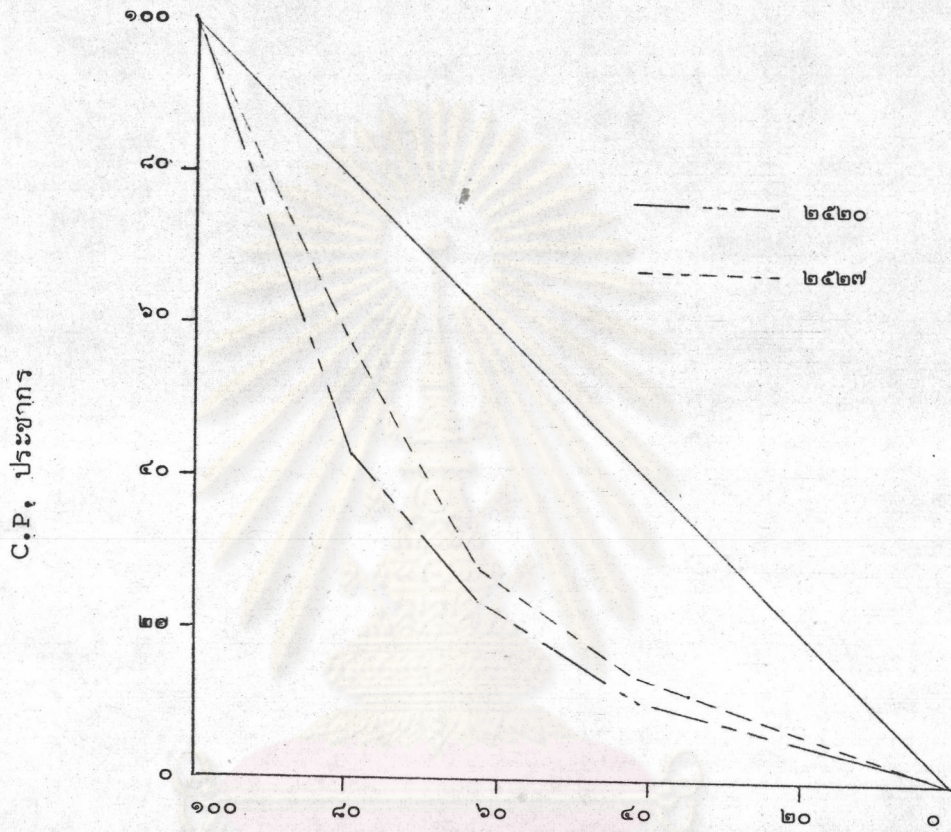
พ.ศ.	พื้นที่(ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)
๒๕๑๖	๔๒.๘๗๔	๖๕,๔๒๑	๑,๖๑๘
๒๕๑๗	๔๒.๘๗๔	๘๓,๗๗๗	๑,๙๕๔
๒๕๑๘	๔๒.๘๗๔	๘๗,๘๗๑	๒,๐๔๘
๒๕๑๙	๔๒.๘๗๔	๘๓,๒๕๑	๒,๑๗๕
๒๕๒๐	๔๒.๘๗๔	๙๘,๔๔๗	๒,๒๘๖
๒๕๒๑	๔๒.๘๗๔	๑๐๓,๙๖๙	๒,๔๒๕
๒๕๒๒	๔๒.๘๗๔	๑๐๘,๔๔๗	๒,๕๒๘
๒๕๒๓	๔๒.๘๗๔	๑๑๓,๗๖๙	๒,๖๕๔
๒๕๒๔	๔๒.๘๗๔	๑๑๘,๐๘๘	๒,๗๕๔
๒๕๒๕	๔๒.๘๗๔	๑๒๒,๖๑๔	๒,๘๖๐
๒๕๒๖	๔๒.๘๗๔	๑๒๗,๗๒๖	๒,๙๗๘
๒๕๒๗	๔๒.๘๗๔	๑๓๑,๕๕๐	๓,๐๖๘

ตารางที่ ๔.๑๗ การกระจายตัวของประชากรในแขวงต่าง ๆ ของเขตราชภัฏบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ๒๕๒๗

แขวงเรียงตาม ความหนาแน่นของ ชนก.น้อยไปมาก	พื้นที่			ประชากร ๒๕๒๐				ประชากร ๒๕๒๗			
	ตร.กม.	%	CP.	คน	%	ผลต่างระหว่าง% พื้นที่กับ% ประชากร	คน	%	CP.	ผลต่างระหว่าง% พื้นที่กับ%ประชากร	
๑. พุ่งศรี	๑๗.๖๘๙	๔๑.๒๖	๔๑.๒๖	๑๐,๑๓๑	๑๐.๒๙	๑๐.๒๙	๓๐.๙๗	๑๗,๘๘๘	๑๓.๖๐	๑๓.๖๐	๒๗.๖๖
๒. บางมด	๙.๑๔๗	๒๑.๓๓	๖๒.๕๙	๑๓,๑๘๘	๑๓.๔๐	๒๓.๖๙	๗.๙๓	๑๙,๐๖๐	๑๔.๕๙	๒๘.๐๙	๖.๘๕
๓. ราชภัฏบุรีรัมย์	๗.๐๕๒	๑๖.๕๕	๗๙.๐๔	๒๘,๓๙๘	๒๘.๘๕	๔๒.๕๕	-๑๒.๔๐	๓๘,๒๑๘	๒๙.๐๕	๕๗.๑๕	-๑๓.๖๐
๔. บางปะกอก	๘.๙๘๖	๒๐.๙๖	๑๐๐	๕๖,๗๓๐	๕๗.๕๖	๑๐๐	-๒๖.๕๐	๕๖,๓๘๕	๔๒.๘๖	๑๐๐	-๒๑.๙๐
รวม	๔๒.๘๗๔	๑๐๐.๐๐	๒๘๑.๘๙	๙๘,๔๔๗	๑๐๐	๑๗๖.๕๒	-	๑๓๑,๕๕๐	๑๐๐	๑๙๘.๘๓	-

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ ๔.๔ Lorenz Curve แสดงการกระจายตัวของประชากร เขตราชบุรี
บูรณะ เปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ. ๒๕๒๐ กับ พ.ศ. ๒๕๒๗



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ข. การกระจายตัวของประชากร

จากกราฟจะเห็นได้ว่า เส้นโค้งทั้งสองซึ่งได้จากการกำหนดจุดที่ตัดกันของอัตราส่วนของจำนวนประชากรและขนาดพื้นที่ของแขวงต่าง ๆ จากข้อมูลตารางการกระจายตัวของประชากร พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ๒๕๒๗ แสดงการกระจายตัวที่เปลี่ยนแปลงไปได้เป็นอย่างดี เส้น Lorenz Curve ที่ ๔๕ (เส้นทะแยงมุม) เรียกว่า Line of Perfect Equality แสดงถึงการกระจายตัวที่สม่ำเสมอจากเส้นโค้งทั้งสอง แสดงให้เห็นว่าในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ มีการกระจายตัวน้อยกว่าในปี ๒๕๒๗ เนื่องจากเส้นโค้งของปี ๒๕๒๐ นั้นอยู่ใกล้มุมของสามเหลี่ยมที่เกิดจากแกนตั้งและแกนนอนตัดกันมากกว่าเส้นโค้งของปี ๒๕๒๗ หรืออีกนัยหนึ่งในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ประชากรมีการกระจายตัวมากกว่าปี ๒๕๒๐ เพราะเส้นโค้งปี ๒๕๒๗ อยู่ใกล้เส้น Line of Perfect Equality ซึ่งเป็นเส้นแสดงการกระจายตัวของประชากรในพื้นที่สม่ำเสมอที่สุด

ค. ดัชนีการรวมตัวกันของประชากร (Concentration Index)

เป็นค่าที่ใช้วัดการกระจายตัวหรือการรวมตัวของประชากร รวมถึงการตั้งถิ่นฐานของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปตามอิทธิพลของสภาพ เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมการเมือง และสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำตัวเลขอัตราส่วนของขนาดพื้นที่และจำนวนประชากรในแขวงต่าง ๆ ของ เขตราชภัฏบูรณะมาจัดเรียงตามความเข้มของความสัมพันธ์ระหว่างประชากรกับพื้นที่ในรูปของความหนาแน่นจากน้อยไปมาก ผลลัพธ์ที่ได้จากการหารระหว่างอัตราส่วนสะสมของประชากรที่หักออกจากอัตราส่วนสะสมของพื้นที่กับอัตราส่วนสะสมของพื้นที่ จะแสดงถึงค่าการรวมตัวของประชากรได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

Concentration Index

$$C.I. = \frac{\sum CP \text{ พื้นที่} - \sum CP \text{ ประชากร}}{\sum CP \text{ พื้นที่}}$$

C.I. มีค่าระหว่าง ๐ - ๑

กระจายตัวมาก ๐ ————— ๐.๕ ————— ๑ รวมตัวมาก

C.I. = Concentration Index

C.P. = Cumulative Percent

การรวมตัวของประชากรเขตราชบุรีปฐมนะ พ.ศ. ๒๕๒๐

$$\text{จาก C.I.} = \frac{\Sigma \text{CP พื้นที่} - \Sigma \text{CP ประชากร}}{\Sigma \text{CP พื้นที่}}$$

$$\text{แทนค่าสูตร} = \frac{๒๘๒.๘๘ - ๑๗๖.๕๒}{๒๘๒.๘๘}$$

$$= ๐.๓๗๖๐$$

การรวมตัวของประชากรเขตราชบุรีปฐมนะ พ.ศ. ๒๕๒๗

$$\text{จาก C.I.} = \frac{\Sigma \text{CP พื้นที่} - \Sigma \text{CP ประชากร}}{\Sigma \text{CP พื้นที่}}$$

$$\text{แทนค่าสูตร} = \frac{๒๘๒.๘๘ - ๑๙๘.๘๓}{๒๘๒.๘๘}$$

$$= ๐.๒๙๗๑$$

ผลลัพธ์ได้ออกมาจะมีค่าอยู่ระหว่าง ๐ และ ๑ ถ้าผลลัพธ์ได้มีค่าเท่ากับ ๑ แสดงว่าประชากรมีการรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่เพียงแห่งเดียว ไม่กระจายตัว หรือถ้าผลลัพธ์ที่ได้เท่ากับ ๐ จะแสดงให้เห็นว่าการกระจายตัวของประชากรเป็นไปอย่างสม่ำเสมอเท่ากันทุก ๆ พื้นที่

ค่าการรวมตัวของประชากร พ.ศ. ๒๕๒๐ เท่ากับ ๐.๓๗๖๐ และปี พ.ศ. ๒๕๒๗ เท่ากับ ๐.๒๙๗๑ เป็นค่าที่ตั้งอยู่ใกล้กึ่งกลางระหว่าง ๐ และ ๑ แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของประชากรมีลักษณะปานกลาง ค่อนข้างกระจายตัวเนื่องจากมีค่าน้อยกว่า ๐.๕

เนื่องจาก Lorenz Curve ไม่สามารถจะบอกได้ชัดเจนว่า ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือ พ.ศ.๒๕๒๗ มีการกระจายตัวที่สม่ำเสมอเท่ากัน เนื่องจากเส้น Lorenz Curve ของทั้งสองปีอยู่ชิดกันมากดังนั้น จึงต้องพิจารณา Concentration Index ของทั้งสองปีมาประกอบการพิจารณาด้วย จะเห็นว่า ทั้งสองปีมีค่า Concentration Index ใกล้เคียงกันมาก

ตารางที่ ๔.๑๔ แสดงการหาครรชนิกการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของประชากร เขต
ราชบุรีบูรณะ

ลำดับ ที่	แขวง	ความหนาแน่น		ผลต่างของตำแหน่ง ที่เปลี่ยนไป
		๒๔๒๐	๒๕๒๗	
๑	ทุ่งครุ	๕๗๓	๑,๐๑๑	+ -๐
๒	บางมด	๑,๔๔๒	๒,๐๘๔	+ -๐
๓	ราชบุรีบูรณะ	๔,๐๒๗	๔,๔๑๙	+ -๐
๔	บางปะกอก	๕,๒๐๐	๖,๒๗๕	+ -๐

ง. ครรชนิกการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของประชากร เขตราชบุรีบูรณะ

การพิจารณาลำดับที่ของความหนาแน่นของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละแขวง (จัดลำดับความหนาแน่นของประชากรจากน้อยไปมาก) สามารถทำให้เรารู้ถึงสภาพการวิวัฒนาการของการกระจายตัวของประชากรได้

ครรชนิกการเปลี่ยนลำดับ (Relocation Index) ใช้สูตรของ Borries

$$\text{คือ } R.I. = \frac{\text{ผลรวมของตำแหน่งที่เปลี่ยนแปลงไป}}{\text{ผลรวมของการเปลี่ยนตำแหน่งสูงสุด}}$$

การให้ตำแหน่งที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น เดิมแขวงที่ ๑ มีความหนาแน่นสูงสุด แต่ต่อมาได้เปลี่ยนไปอยู่อันดับที่ ๓ ดังนั้นแขวงที่ ๑ จึงมีค่าการเปลี่ยนแปลงเท่ากับ +๒ ในทำนองเดียวกัน ถ้าแขวงที่ ๓ เดิมมีความหนาแน่นของประชากรอยู่ในอันดับที่ ๓ ต่อมาเปลี่ยนเป็นมีความหนาแน่นสูงเป็นอันดับที่ ๑ ค่าเปลี่ยนแปลงจึงเท่ากับ -๒ ถ้าแขวงใดไม่ได้เปลี่ยนแปลงตำแหน่ง คือยังคงรักษาตำแหน่งอยู่นี้เดิม ก็จะมีค่าเท่ากับ ๐

สูตรการหาผลรวมค่าเปลี่ยนแปลงสูงสุดนั้น สำหรับจำนวนแถวที่เป็นเลขคู่ $= \frac{n}{2}$
 และจำนวนแถวที่เป็นเลขที่ $= \frac{n-1}{2}$

การรวมผลรวมที่เปลี่ยนแปลงไปไม่คิดเครื่องหมาย ผลลัพธ์ที่ได้จะค้ำอยู่ระหว่าง
 ๐ ถึง ๑ ถ้าค้ำอยู่ใกล้ ๐ แสดงว่า สภาพวิวัฒนาการของการกระจายตัวของประชากรเป็น
 อย่างสม่ำเสมอ ถ้าอยู่ใกล้ ๑ จะแสดงถึงความไม่สม่ำเสมอของการกระจายตัว

สำหรับเขตรัฐบุรีณะ ปรากฏว่าในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และ พ.ศ. ๒๕๒๗ ลำดับ
 ที่ของความหนาแน่นในแต่ละแขวงไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุกแขวง จึงมีค้ำเท่ากับ $+0$

$$\text{จากสูตร ผลรวมของการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งสูงสุด} = \frac{n^2}{2}$$

$$n = \text{ผลรวมของตำแหน่ง}$$

$$\text{แทนค่าสูตร} = \frac{4^2}{2} = ๘$$

$$\text{จากสูตร} = \frac{\text{ผลรวมของตำแหน่งที่เปลี่ยนไป}}{\text{ผลรวมของการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งสูงสุด}}$$

$$= \frac{+0 +0 +0 +0}{8}$$

$$= 0$$

ผลลัพธ์ที่ได้เท่ากับ ๐ แสดงว่า สภาพวิวัฒนาการของการกระจายตัวของประชากร
 เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ

ตารางที่ ๔.๑๙ การเกิด - ตาย และการย้ายถิ่นของประชากร เขตราชบุรีบูรณะ พ.ศ. ๒๕๒๐ - ๒๕๒๗

พ.ศ.	จำนวนประชากร	จำนวนคนเกิด	จำนวนคนตาย	จำนวนคนเพิ่มตามธรรมชาติ	คนย้ายเข้า	คนย้ายออก	คนอพยพ	คนเพิ่มทั้งหมด
๒๕๒๐	๙๘,๔๔๗	๕๑๘	๔๓๘	๘๐	๑๓,๒๐๒	๘,๐๘๖	๕,๑๑๖	๕,๑๙๖
๒๕๒๑	๑๐๓,๙๖๙	๔๓๗	๔๑๖	๒๑	๑๓,๖๘๙	๘,๑๘๘	๕,๕๐๑	๕,๕๒๒
๒๕๒๒	๑๐๘,๔๔๗	๓๙๑	๔๐๙	-๑๘	๑๒,๙๕๔	๘,๔๕๘	๔,๔๙๖	๔,๔๓๘
๒๕๒๓	๑๑๓,๗๖๙	๓๑๓	๔๖๐	-๑๔๗	๑๔,๗๔๘	๙,๒๗๙	๕,๔๖๙	๕,๓๒๒
๒๕๒๔	๑๑๘,๐๙๙	๒๔๑	๔๓๕	-๑๙๔	๑๓,๑๒๒	๘,๕๙๘	๔,๕๒๔	๔,๓๓๐
๒๕๒๕	๑๒๒,๖๑๔	๒๐๘	๔๕๕	-๒๔๗	๑๒,๙๓๒	๘,๑๗๐	๔,๗๖๒	๔,๕๑๕
๒๕๒๖	๑๒๗,๗๒๖	๒๐๑	๔๔๕	-๒๔๔	๑๔,๔๔๖	๙,๐๙๐	๕,๓๕๖	๕,๑๑๒
๒๕๒๗	๑๓๑,๕๕๐	๑๘๕	๔๘๕	-๓๐๐	๑๔,๘๓๓	๑๐,๗๐๙	๔,๑๒๔	๓,๘๒๔

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๒๐ การเพิ่มขึ้นของประชากรโดยการย้ายเข้าระดับแขวง

เขตราชบุรีบูรณะ พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๗

แขวง พ.ศ.	ราชบุรีบูรณะ	บางปะกอก	บางมด	ทุ่งครุ	รวม
๒๕๒๐	๔,๑๐๑	๕,๘๘๗	๑,๗๗๓	๑,๔๔๑	๑๓,๒๐๒
๒๕๒๑	๔,๒๓๒	๖,๓๙๕	๑,๕๒๘	๑,๕๓๔	๑๓,๖๘๙
๒๕๒๒	๔,๐๐๐	๕,๗๑๔	๑,๕๗๑	๑,๖๖๙	๑๒,๙๕๔
๒๕๒๓	๔,๔๓๙	๖,๓๕๘	๒,๐๐๑	๑,๙๕๐	๑๔,๗๔๘
๒๕๒๔	๔,๐๓๗	๕,๑๗๔	๑,๘๕๑	๒,๐๖๐	๑๓,๑๒๒
๒๕๒๕	๓,๗๐๓	๕,๗๘๙	๑,๖๗๘	๑,๗๖๒	๑๒,๙๓๒
๒๕๒๖	๔,๔๑๑	๕,๖๗๑	๒,๑๔๙	๒,๒๑๕	๑๔,๔๔๖
๒๕๒๗	๔,๗๑๓	๕,๖๐๒	๒,๒๗๒	๒,๒๔๖	๑๔,๘๓๓

จากตารางที่ ๔.๒๐ แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มของประชากรโดยการย้ายเข้า จะเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของประชากรในแขวงบางปะกอก มีการเพิ่มของประชากรโดยการย้ายเข้ามามากกว่าแขวงอื่น ๆ ในเขตเดียวกัน การย้ายเข้าในแขวงบางปะกอกนี้อาจจะเป็นผลเนื่องมาจากหลายสาเหตุ แต่สาเหตุที่สำคัญก็คือ แขวงบางปะกอก มีอาณาเขตติดต่อกับเขตชั้นในคือเขตธนบุรี และมีการคมนาคมขนส่งสะดวก ในปัจจุบันประชากรในเขตเมืองชั้นในขยับขยายออกมาอยู่ในเขตชานเมืองรอบกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ดังนั้นจากข้อมูลการย้ายเข้าในแขวงต่างๆ เหล่านี้ เราสามารถจะเห็นการขยายตัวของเมืองได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นการเจริญเติบโตตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon development) ดังจะเห็นได้ว่าแขวงที่มีตัวเลขการอพยพเข้าสูงจะตั้งอยู่ในที่ซึ่งมีการคมนาคมสะดวก คือแขวงบางปะกอก และแขวงราชบุรีบูรณะ ซึ่งมีทางคมนาคมหลักผ่านคือ ถนนสุขสวัสดิ์และถนนราชบุรีบูรณะ

ตารางที่ ๔.๒๑ จำนวนประชากรรายแขวงในเขตราชบุรีบูรณะ ปี ๒๕๑๖-๒๕๒๗

แขวง พ.ศ.	ราชบุรีบูรณะ	บางปะกอก	บางมด	ทุ่งครุ	รวม
๒๕๑๖	๒๐,๓๘๗	๓๔,๒๘๒	๗,๘๘๗	๖,๘๖๕	๖๙,๔๒๑
๒๕๑๗	๒๓,๒๖๒	๔๑,๙๓๙	๑๐,๙๑๐	๗,๖๖๖	๘๓,๗๗๗
๒๕๑๘	-	-	-	-	๘๗,๘๗๑
๒๕๑๙	-	-	-	-	๙๓,๒๕๑
๒๕๒๐	๒๘,๓๙๘	๔๖,๗๓๐	๑๓,๑๘๘	๑๐,๑๓๑	๙๘,๔๔๗
๒๕๒๑	๓๐,๐๘๖	๔๘,๙๒๒	๑๓,๘๔๑	๑๑,๑๒๐	๑๐๓,๙๖๙
๒๕๒๒	๓๑,๖๔๔	๕๐,๑๒๘	๑๔,๕๙๓	๑๒,๐๘๒	๑๐๘,๔๔๗
๒๕๒๓	๓๓,๓๒๙	๕๑,๖๔๒	๑๕,๕๔๙	๑๓,๒๕๙	๑๑๓,๗๖๙
๒๕๒๔	๓๔,๔๖๓	๕๒,๗๐๖	๑๖,๓๙๙	๑๔,๕๓๑	๑๑๘,๐๙๙
๒๕๒๕	๓๕,๕๙๑	๕๔,๗๗๖	๑๗,๐๘๕	๑๕,๕๖๒	๑๒๒,๖๑๔
๒๕๒๖	๓๗,๐๒๖	๕๕,๖๕๐	๑๘,๒๐๘	๑๖,๘๔๒	๑๒๗,๗๒๖
๒๕๒๗	๓๘,๒๑๘	๕๖,๓๘๔	๑๙,๐๖๐	๑๗,๘๘๘	๑๓๑,๕๕๐

ที่มา : แผนกเลือกตั้งและสถิติ กองการปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัด
กรุงเทพมหานคร.

จ. ขนาดของประชากรระดับแขวง

ตารางที่ ๔.๒๑ แสดงให้เห็นจำนวนประชากรรายแขวงในเขตราชบุรีบูรณะ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ ถึง ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ จะเห็นได้ว่าประชากรเพิ่มจำนวนจากเดิมทุกปี เมื่อพิจารณา ประชากรเป็นรายแขวงจะเห็นว่าในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ แขวงที่มีประชากรมากที่สุด คือ แขวง บางปะกอก จำนวน ๕๖,๓๘๔ คน และในปี ๒๕๑๖ แขวงบางปะกอกก็มีประชากรมากที่สุด เช่น

กัน คือ ๓๔,๒๘๒ คน ส่วนแขวงที่มีประชากรน้อยที่สุดในปี ๒๕๒๗ คือแขวงทุ่งครุ มี ๑๗,๘๘๘ คน และเป็นแขวงที่มีประชากรน้อยที่สุดในปี ๒๕๑๖ เช่นเดียวกันคือ ๖,๘๖๕ คน

ตารางที่ ๔.๒๒ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรรายแขวงในเขตรัฐบุรณะ

พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ๒๕๒๗

แขวง	จำนวนประชากร		เพิ่ม (คน)	การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร	
	๒๕๒๐	๒๕๒๗		การเปลี่ยนแปลง จากปี ๒๕๒๐ (% RE)	การเปลี่ยนแปลง จากยอดรวม (% ABS)
๑. รัฐบุรณะ	๒๘,๓๘๘	๓๘,๒๑๘	๙,๘๒๐	๓๔.๕๘	๒๙.๖๗
๒. บางปะกอก	๔๖,๗๓๐	๕๖,๓๘๔	๙,๖๕๔	๒๐.๖๖	๒๙.๑๖
๓. บางมด	๑๓,๑๘๘	๑๙,๐๖๐	๕,๘๗๒	๔๔.๕๒	๑๗.๗๔
๔. ทุ่งครุ	๑๐,๑๓๑	๑๗,๘๘๘	๗,๗๕๗	๗๖.๕๗	๒๓.๔๓

33103 ✓

จ. การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร เป็นสิ่งที่เราต้องพิจารณา เพราะจะทำให้เราสามารถทราบว่า พื้นที่ในแขวงใดที่มีแรงดึงดูดประชากรมาก และพื้นที่ในแขวงใดที่มีแรงดึงดูดน้อยจนประชากรพากันละทิ้งถิ่นฐาน เป็นการศึกษาย้อนไปในอดีต เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาพื้นที่นั้น ๆ ในอนาคต

การศึกษาในเรื่องการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรนี้ จะศึกษาละเอียดถึงความสัมพันธ์ระดับแขวงกับเขตโดยแบ่งการศึกษาออกเป็น ๒ ลักษณะคือ

๑. Relative Change เป็นร้อยละของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในแต่ละแขวงของเขตนั้น ๆ โดยคิดจากจำนวนประชากรทั้งหมดในแต่ละแขวง

๒. Absolute Change เป็นร้อยละการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของแต่ละแขวง โดยคิดจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในเขต

ในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรระดับแขวงในเขตราชบุรีรณะนี้ ได้เปรียบเทียบระหว่างประชากรปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และ พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งมีเวลาห่างกัน ๗ ปี ปรากฏว่าทุกแขวงมีประชากรเพิ่มขึ้น ไม่มีแขวงใดมีประชากรลดลงเลย แสดงว่าทุกแขวงมีแรงดึงดูดประชากรมากพอสมควร ซึ่งถ้าแบ่งกลุ่มดูจะเห็นว่า แขวงบางปะกอกและราชบุรีรณะมีประชากรเพิ่มขึ้นมากทั้งนี้เนื่องจากประชากรมีการกระจายตัวมากขึ้นและมีเส้นทางคมนาคมเอื้ออำนวยคือ ถนนสุขสวัสดิ์ ตัดผ่านแขวงบางปะกอกและราชบุรีรณะไปจังหวัดสมุทรปราการ ถนนราชบุรีรณะ เลียบแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนประชาอุทิศลงไปทางตอนใต้ของเขต สิ่งเหล่านี้เป็นแรงดึงดูดให้ประชากรเข้ามาอยู่เพิ่มมากขึ้น ส่วนแขวงทุ่งครุและบางมดเป็นแขวงที่มีประชากรเพิ่มขึ้นน้อย เนื่องจากการคมนาคมไม่สะดวกทั่วถึงทุกพื้นที่

ช. การเปรียบเทียบประชากรระดับแขวงต่อเขต

สัดส่วนของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตราชบุรีรณะระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๗ เพิ่มขึ้นน้อยในแขวงใด สามารถจัดเรียงตามลำดับได้ดังนี้คือ

๑. แขวงบางปะกอก มีประชากรเพิ่มร้อยละ ๒๘.๑๖ ของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขต
๒. แขวงราชบุรีรณะ มีประชากรเพิ่มร้อยละ ๒๘.๖๗ ของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขต
๓. แขวงบางมด มีประชากรเพิ่มร้อยละ ๑๗.๗๔ ของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขต
๔. แขวงทุ่งครุ มีประชากรเพิ่มร้อยละ ๒๓.๔๓ ของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขต

จะเห็นได้ว่า แขวงบางปะกอกและแขวงราษฎร์บูรณะ เป็นแขวงที่อยู่ใกล้เขตชั้นใน คือเขตธนบุรีและได้รับอิทธิพลจากถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะและถนนประชาอุทิศ จึงทำให้เกิดการขยายตัวมีประชากรเพิ่มขึ้นมาก ส่วนแขวงบางมด และแขวงทุ่งครุ นอกจากการคมนาคมขนส่งไม่สะดวกทั่วถึงทุกพื้นที่แล้วพื้นที่ส่วนใหญ่ยังใช้ในการเกษตรกรรม จึงมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่น้อย

ตารางที่ ๔.๒๓ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน เขตราษฎร์บูรณะ

พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๗

ปี	ประชากร (คน)		บ้าน		เฉลี่ย ขนาดครอบครัว
	จำนวนเต็ม	อัตราเพิ่ม (%)	จำนวนเต็ม	อัตราเพิ่ม (%)	
๒๕๒๐	๙๖,๔๔๗	-	๑๖,๑๙๕	-	๖.๐๘
๒๕๒๑	๑๐๓,๙๖๙	๕.๖	๑๗,๕๓๖	๘.๓	๕.๙๓
๒๕๒๒	๑๐๘,๔๔๗	๔.๓	๑๘,๖๘๔	๖.๕	๕.๘๐
๒๕๒๓	๑๑๓,๗๖๙	๔.๙	๒๐,๔๖๑	๙.๕	๕.๕๖
๒๕๒๔	๑๑๘,๐๙๙	๓.๘	๒๑,๕๙๖	๕.๕	๕.๔๗
๒๕๒๕	๑๒๒,๖๑๔	๓.๘	๒๒,๔๘๙	๔.๑	๕.๔๕
๒๕๒๖	๑๒๗,๗๒๖	๔.๒	๒๓,๕๔๒	๔.๗	๕.๔๒
๒๕๒๗	๑๓๑,๕๕๐	๓.๐	๒๔,๗๕๓	๕.๑	๕.๓๑
การเพิ่ม จากปี ๒๕๒๐	๓๓,๑๐๓	๓๓.๖๒	๘,๕๕๘	๕๒.๘๔	

ตารางที่ ๔.๒๓ แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและจำนวนบ้าน รวมทั้งขนาดเฉลี่ยของครอบครัวในช่วงเวลาตั้งแต่ปี ๒๕๒๐-๒๕๒๗ ของเขตราษฎร์บูรณะ จำนวนประชากรนั้นมีการเพิ่มขึ้นตลอดเวลา โดยในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ประชากรเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๓.๖๒ ส่วนอัตราการเพิ่มก็เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ และในปี ๒๕๓๐ เป็นที่คาดหมายว่า

จะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็น ๑๕๐,๒๓๓ คน โดยคิดเป็นอัตราการเจริญเติบโต (Growth rate) ของปี ๒๕๒๗-๒๕๓๐ ร้อยละ ๔.๗ ต่อปี และเมื่อนำเอาอัตราการเพิ่มของบ้านเข้ามาพิจารณาด้วย จะพบว่าจำนวนบ้านในปี ๒๕๒๐ และปี ๒๕๒๗ เพิ่มขึ้นร้อยละ ๕๒.๘๔ แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยมากขึ้น

ตารางที่ ๔.๒๔ แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรของ เขตราชบุรีบูรณะ

พ.ศ.๒๕๒๘-๒๕๔๐

ปี พ.ศ.	จำนวน
๒๕๒๘	๑๔๔,๔๐๑
๒๕๓๐	๑๕๐,๒๓๓
๒๕๓๑	๑๕๖,๑๑๗
๒๕๓๒	๑๖๑,๙๘๘
๒๕๓๓	๑๖๗,๘๖๔
๒๕๓๔	๑๗๓,๗๑๖
๒๕๓๕	๑๗๙,๕๓๑
๒๕๓๖	๑๘๕,๓๙๐
๒๕๓๗	๑๙๒,๐๒๐
๒๕๓๘	๑๙๘,๖๘๙
๒๕๓๙	๒๐๕,๓๕๕
๒๕๔๐	๒๑๐,๑๕๖

จากการศึกษาถึงจำนวนประชากรในอนาคตโดยใช้ตัวเลขการคาดการณ์จากเรื่อง การฉายภาพประชากรในหนังสือ การประชุมวิชาการ กรุงเทพฯ ๒๕๔๕ ในปี พ.ศ. ๒๕๔๐ เขตราชบุรีบูรณะจะมีจำนวนประชากรประมาณ ๒๑๐,๑๕๖ คน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๒๖ เป็นจำนวน ๗๘,๖๐๖ คน

ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรและการใช้ที่ดิน

ในปี พ.ศ. ๒๕๒๖ เขตราชบุรีบูรณะ มีประชากรรวม ๑๒๗,๗๒๖ คน โดยมีจำนวนและความหนาแน่นของประชากรมากที่สุดในแขวงบางปะกอก คือ ๕๕,๖๕๐ คน และความหนาแน่น ๖,๑๙๓ คน ต่อตารางกิโลเมตร รองลงมาคือ แขวงราชบุรีบูรณะ มีประชากร ๓๗,๐๒๖ คน ความหนาแน่น ๕,๒๕๐ คนต่อตารางกิโลเมตร แขวงทุ่งครุ มีจำนวนประชากรและความหนาแน่นน้อยที่สุดคือ มีประชากร ๑๖,๘๕๒ คน ความหนาแน่น ๔๕๒ คนต่อตารางกิโลเมตร เมื่อศึกษาถึงลักษณะการใช้ที่ดินพบว่า เขตราชบุรีบูรณะมีการใช้ที่ดินแบบเมือง ๙,๖๗๐.๖๗ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๓๖.๐๙ ของพื้นที่เขต และมีพื้นที่เกษตร ๑๗,๑๒๕.๕๘ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๖๓.๙๑ ของพื้นที่เขตโดยที่ แขวงบางปะกอกมีการใช้ที่ดินแบบเมืองมากที่สุด คือ ๓,๔๕๒.๕๑ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๓๕.๗๐ ของพื้นที่เมืองทั้งหมด รองลงมาคือ แขวงราชบุรีบูรณะมีการใช้ที่ดินแบบเมือง ๒,๔๘๑.๒๕ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ๓๐.๘๓ และแขวงทุ่งครุมีพื้นที่เมืองน้อยที่สุดคือ ๑,๑๒๘.๗๘ ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ ๑๑.๖๗ ของพื้นที่เมืองทั้งหมด จะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรมีลักษณะแปรผันตามการใช้ที่ดินแบบเมืองคือ พื้นที่ที่มีจำนวนประชากรมากก็จะมีการใช้ที่ดินแบบเมืองมากด้วย ในขณะที่เดียวกันจะมีลักษณะแปรผกผันตามการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม คือบริเวณที่มีประชากรน้อยและเบาบางจะมีพื้นที่เกษตรกรรมมาก เช่นแขวงทุ่งครุและบางมด

เมื่อพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร และการใช้ที่ดินแล้ว จะพบว่า จากปี พ.ศ.๒๕๑๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๖ เขตราชบุรีบูรณะมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ๔๓,๔๔๙ คน โดยแขวงราชบุรีบูรณะมีประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ๑๓,๗๖๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๓๒ ของประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลงมาคือแขวงบางปะกอกเพิ่มขึ้น ๑๓,๗๑๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๒๐ และแขวงบางมดเพิ่มน้อยที่สุดคือ ๗,๒๘๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๑๖.๖๐ สำหรับการ

ที่ดิน จากปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๖ เขตราชบุรีบูรณะมีการใช้ที่ดินแบบเวียงเพิ่มขึ้น ๑,๑๑๔.๓๖ ไร่ โดยแขวงทุ่งครุ มีการใช้ที่ดินแบบเวียงเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ๗๘๑.๒๕ ไร่ รองลงมาคือแขวงราชบุรีบูรณะเพิ่มขึ้น ๑๖๔.๓๗ คน และแขวงบางปะกอก เพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ ๖.๘๗ ไร่ จะเห็นได้ว่า แขวงทุ่งครุมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นมากในบริเวณสองข้างถนนประชาอุทิศ ทั้งนี้เพราะแขวงทุ่งครุมีพื้นที่มากและมีพื้นที่สองข้างถนนประชาอุทิศที่เป็นที่ว่างสำหรับการขยายตัวจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตาม แขวงทุ่งครุก็ยังคงมีพื้นที่เมืองน้อยที่สุด แขวงบางปะกอกมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นน้อยที่สุด เนื่องจากแขวงบางปะกอกมีพื้นที่เมืองมากที่สุดอยู่แล้วมีการใช้พื้นที่บริเวณสองข้างถนนอย่างหนาแน่น ดังนั้นพื้นที่สำหรับการขยายตัวของเมืองในทางราบจึงมีอยู่น้อย ในขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรจะมีลักษณะตรงกันข้ามคือ แขวงทุ่งครุมีพื้นที่เกษตรลดลงมากที่สุดคือ ๗๘๑.๒๕ ไร่ แต่อย่างไรก็ตาม แขวงทุ่งครุก็ยังคงมีจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด เนื่องจากอยู่บริเวณทางตอนใต้สุดของแขวง ความสะดวกสบายในการเข้าถึงยังมีอยู่น้อยและมีพื้นที่แขวงมากที่สุดด้วย

ตารางที่ ๔.๒๔ แสดงจำนวนประชากรและการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะ ปี พ.ศ.๒๕๒๖

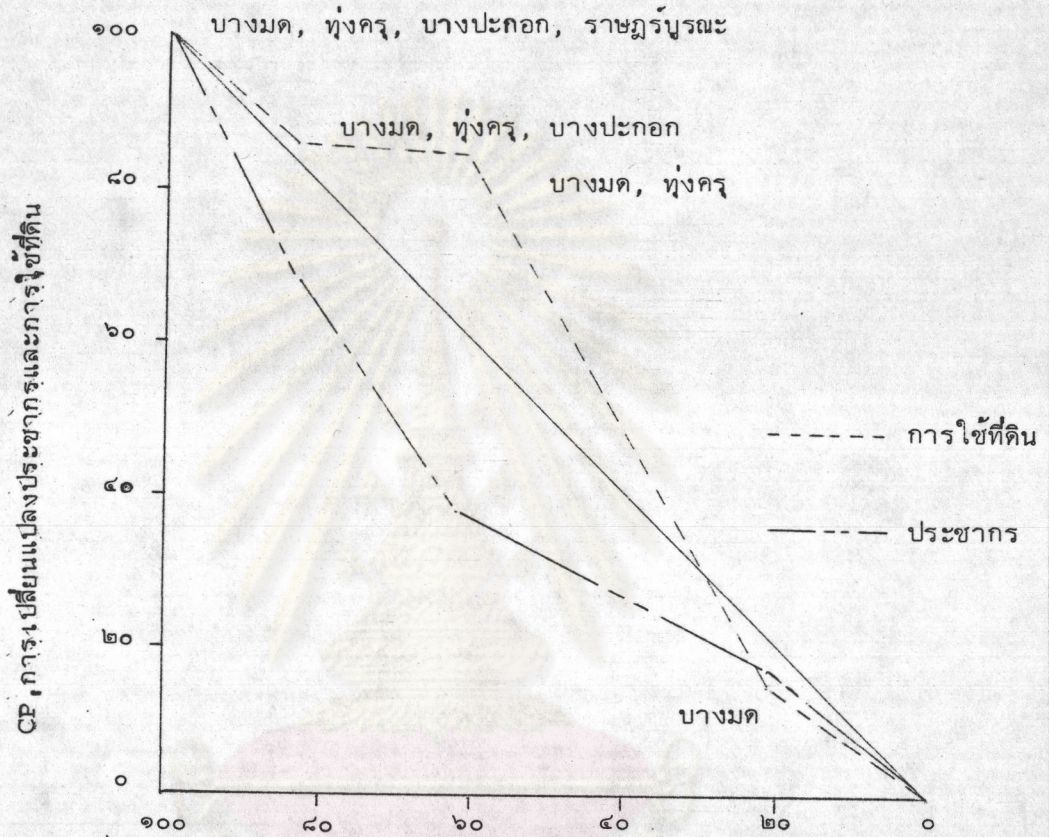
แขวง	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวน ประชากร	ร้อยละ	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	พื้นที่เมือง (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่เกษตร (ไร่)	ร้อยละ
๑. ราชบุรีบูรณะ	๗.๐๕๒	๓๘,๒๑๘	๒๕.๐๕	๕,๔๑๕	๒,๕๘๑.๒๕	๓๐.๘๓	๑,๕๒๖.๒๕	๘.๓๓
๒. บางปะกอก	๔.๕๘๖	๕๖,๓๘๔	๔๒.๘๖	๖,๒๗๕	๓,๕๕๒.๕๑	๓๕.๗๐	๒,๑๖๓.๗๔	๑๒.๖๓
๓. บางมด	๕.๑๕๗	๑๕,๐๖๐	๑๔.๕๕	๒,๐๘๔	๒,๑๐๘.๑๓	๒๑.๘๐	๓,๖๐๘.๗๔	๒๑.๐๗
๔. ทุ่งครุ	๑๗.๖๘๔	๑๗,๘๘๘	๑๓.๖๐	๑,๐๑๑	๑,๑๒๕.๗๘	๑๑.๖๗	๕,๕๒๖.๘๕	๕๗.๕๖
รวม	๔๒.๘๗๙	๑๓๑,๕๕๐	๑๐๐	๓,๐๖๘	๙,๖๗๐.๖๗	๑๐๐	๑๗,๑๒๕.๕๘	๑๐๐

ตารางที่ ๔.๒๖ แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและการใช้ที่ดินเขตราชบุรีประมว พ.ศ. ๒๕๑๗ และ ๒๕๒๖

แขวงเรียงตาม การเปลี่ยนแปลง ปช.น้อยไปมาก	พื้นที่			จำนวนประชากร					การใช้ที่ดินปี ๒๕๑๗		การใช้ที่ดินปี ๒๕๒๖		การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน				
	ตร.กม.	%	CP.	ปี ๒๕๑๗	ปี ๒๕๒๖	การเปลี่ยนแปลง	%	CP.	พื้นที่เมือง (ไร่)	พื้นที่เกษตร (ไร่)	พื้นที่เมือง (ไร่)	พื้นที่เกษตร (ไร่)	พื้นที่เมือง (ไร่)	%	CP.	พื้นที่เกษตร (ไร่)	%
บางมด	๔.๑๔๗	๒๑.๓๓	๒๑.๓๓	๑๐,๔๑๐	๑๘,๒๐๘	๗,๗๙๘	๑๖.๖๐	๑๖.๖๐	๑,๔๔๖.๒๖	๓,๗๗๐.๖๑	๒,๑๐๘.๑๓	๓,๖๐๘.๗๔	+ ๑๖๑.๘๗	๑๔.๕๓	๑๔.๕๓	- ๑๖๑.๘๗	๑๔.๕๓
ทุ่งครุ	๑๗.๖๘๔	๔๑.๒๖	๖๒.๔๔	๗,๖๖๖	๑๖,๘๔๒	๙,๑๗๖	๒๐.๘๘	๓๗.๔๘	๓๔๗.๕๓	๑๐,๗๐๘.๑๐	๑,๑๒๘.๗๘	๔,๔๖๖.๘๔	+ ๗๘๑.๒๕	๗๐.๑๐	๔๔.๖๓	- ๗๘๑.๒๕	๗๐.๑๐
บางปะกอก	๘.๘๘๖	๒๐.๙๖	๘๓.๕๕	๔๑,๔๓๔	๕๕,๖๔๐	๑๓,๒๐๖	๓๑.๒๐	๖๘.๖๘	๓,๔๔๕.๖๘	๒,๑๗๐.๖๑	๓,๔๕๒.๕๑	๒,๑๖๓.๗๔	+ ๖.๘๗	๐.๖๒	๔๕.๒๕	- ๖.๘๗	๐.๖๒
ราชบุรีประมว	๗.๐๕๒	๑๖.๔๕	๑๐๐	๒๓,๖๖๒	๓๗,๐๒๖	๑๓,๓๖๔	๓๑.๓๒	๑๐๐	๒,๘๑๖.๘๘	๑,๕๕๐.๖๖	๒,๘๘๑.๒๕	๑,๕๒๖.๒๕	+ ๑๖๔.๓๗	๑๔.๗๕	๑๐๐	- ๑๖๔.๓๗	๑๔.๗๕
รวม	๔๒.๘๗๔	๑๐๐	๒๖๗.๔๗	๘๓,๗๗๗	๑๒๗,๗๖๖	๔๓,๙๘๙	๑๐๐	๒๒๒.๗๖	๘,๕๕๖.๓๑	๑๘,๒๓๙.๙๔	๙,๖๗๐.๖๗	๑๗,๑๒๙.๕๘	+ ๑๑๑.๓๖	๑๐๐	๒๘๔.๕๑	- ๑๑๑.๓๖	๑๐๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ ๔.๕ แสดงความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและประชากร
ระหว่าง พ.ศ. ๒๕๑๗ และ พ.ศ. ๒๕๒๖ ของเขตราชบุรีบูรณะ



ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากกราฟจะเห็นได้ว่าในระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๗ และ พ.ศ. ๒๕๒๖ การเพิ่มของพื้นที่เมืองและการเพิ่มประชากรไม่สัมพันธ์กันคือ ไม่เพิ่ม เป็นสัดส่วนเดียวกัน โดยในระยะเวลาดังกล่าว แขวงบางมดมีอัตราการเพิ่มของประชากรร้อยละ ๑๖.๖๐ ซึ่งสูงกว่าอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองเล็กน้อย โดยอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองคิดเป็นร้อยละ ๑๔.๕๓ เมื่อรวมอัตราการเพิ่มของประชากรแขวงบางมดและทุ่งครุแล้วได้ ๓๗.๔๘ พบว่าน้อยกว่าอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองซึ่งได้ ๔๔.๖๓ เป็นจำนวนมาก ทำให้เห็นถึงความแตกต่างกันของอัตราการเพิ่มประชากรและพื้นที่เมือง ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กัน ทั้งนี้เป็นเพราะในระยะเวลาดังกล่าวแขวงทุ่งครุมีอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองมากคือ ร้อยละ ๗๐.๑๐ แต่มีอัตราการเพิ่มของประชากรน้อยคือร้อยละ ๒๐.๘๘ จึงเป็นผลให้เส้นกราฟอยู่ห่างกันคนละทิศทางแตกต่างกันมาก สาเหตุที่แขวงทุ่งครุมีอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองมาก แต่อัตราการเพิ่มของประชากรน้อยเนื่องมาจาก แขวงทุ่งครุเดิมมีลักษณะ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมต่อมา เริ่มมีการขยายตัว เป็นพื้นที่เมืองบริเวณสองข้างถนนประชาอุทิศ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมบ้างเล็กน้อย ซึ่งลักษณะการใช้พื้นที่ดังกล่าวจะมีการใช้พื้นที่มาก อัตราส่วนพื้นที่ต่อประชากรสูง แตกต่างจากการใช้พื้นที่บริเวณตอนบนของเขตในแขวงบางปะกอกและราชบุรีรณะ ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เมือง มีการใช้ที่ดินที่หนาแน่นทั้งอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย อัตราส่วนพื้นที่ต่อประชากรต่ำ ดังนั้นจึงมีอัตราการเพิ่มของประชากรสูงกว่าอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมือง เมื่อรวมอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรของแขวงบางมด ทุ่งครุ และบางปะกอก เปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะเห็นได้ว่า เส้นกราฟแตกต่างกันน้อยลง เนื่องจากแขวงบางปะกอกมีอัตราการเพิ่มของประชากรสูงกว่าอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมือง เป็นจำนวนมาก คือมีอัตราการเพิ่มของประชากรร้อยละ ๓๑.๒๐ แต่มีอัตราการเพิ่มของพื้นที่เมืองเพียงร้อยละ ๐.๖๒ จึงทำให้เส้นกราฟการเปลี่ยนแปลงประชากรพุ่งสูงขึ้น และเส้นกราฟการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงขึ้นเพียงเล็กน้อย แต่อย่างไรก็ตามเส้นกราฟการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินก็ยังคงสูงกว่าการเปลี่ยนแปลงประชากรและเมื่อรวมทั้งสี่แขวง คือ รวมแขวง ราชบุรีรณะ เข้าไปอีกก็จะมีลักษณะเช่นเดียวกัน

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นผลเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่สูง (ดูตารางที่ ๔.๒๗) ในปี พ.ศ. ๒๕๒๗ กรุงเทพมหานครมีประชากรจำนวน ๕.๑๗ ล้านคนหรือร้อยละ ๑๑ ของประชากรทั้งประเทศ ความหนาแน่นของประชากรสูงถึง ๓,๒๔๘ คนต่อตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอันดับที่สองคือ เชียงใหม่ จะเห็นว่ากรุงเทพมหานครโตกว่าถึง ๕๐ เท่าตัว^๑ ประชากรกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ ๔.๑ ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราการเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยของประเทศ ทั้งนี้เนื่องมาจากอัตราการเกิดสูงกว่าอัตราการตาย เช่นในปี ๒๕๒๗ มีคนเกิดจำนวน ๑๓๒,๕๓๔ คน แต่มีคนตายเพียง ๑๖,๓๗๖ คน และมีการอพยพย้ายถิ่นจากภาคอื่น ๆ เข้าสู่นครหลวงปีละจำนวนมาก ทำให้กรุงเทพมหานครต้องรับภาระจากการเจริญเติบโตของประชากรที่มากเกินไป

เนื่องจากการพัฒนาเมืองอย่างขาดความสมดุล กรุงเทพมหานครจึงเป็นเมืองเอกนคร (Primate City) เพียงแห่งเดียวที่เป็นศูนย์กลางของความเจริญเกือบทั้งหมดของประเทศ เช่น ศูนย์กลางการปกครอง ศูนย์กลางการศึกษาและวัฒนธรรม ศูนย์กลางการเงิน และการธนาคาร ศูนย์กลางการคมนาคมทุกชนิด ฯลฯ การเจริญเติบโตในลักษณะเป็นแหล่งรวมความเจริญของประเทศเช่นนี้ ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นเข้ามาในนครหลวงเป็นจำนวนมากในแต่ละปี จากสถิติตัวเลขของกรุงเทพมหานครปรากฏว่า ในปี ๒๕๒๗ มีผู้อพยพย้ายเข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ ถึง ๔๕๖,๑๙๗ คน ผลจากการเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้บริเวณเมืองและชุมชนรอบ ๆ กรุงเทพฯ ขยายตัวอย่างไม่หยุดยั้ง การใช้ที่ดินขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็วในทิศทางต่างๆ ที่ติดตามมาคือ การขาดแคลนที่อยู่อาศัย น้ำท่วม สภาวะแวดล้อมเป็นพิษ การจราจรติดขัด อาชญากรรมตลอดจนการจัดบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ไม่สามารถจะขยาย

^๑ แผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๒๕-๒๕๒๙. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี, หน้า ๑๗๕.

ทันต่อความต้องการ ในอนาคตหากปล่อยให้การขยายตัวของกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างไม่มีขอบเขต แล้วความเจริญเติบโตและอิทธิพลของกรุงเทพฯ จะทวีมากยิ่งขึ้นและเป็นที่คาดหมายว่าในปี ๒๕๓๕ จะมีประชากรในกรุงเทพฯ ทั้งสิ้นประมาณ ๖.๕ ล้านคน

ตารางที่ ๔.๒๗ แสดงจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๑๓-๒๕๒๗

ปี	จำนวนประชากร	เพิ่ม	ร้อยละ
๒๕๑๓	๓,๖๕๘,๑๑๘	-	-
๒๕๑๔	๓,๗๐๖,๘๗๗	๔๘,๘๕๙	๓.๙
๒๕๑๕	๓,๘๒๙,๑๔๘	๑๒๒,๑๗๑	๓.๓
๒๕๑๖	๓,๙๖๗,๐๘๑	๑๓๗,๙๓๓	๓.๖
๒๕๑๗	๔,๑๒๙,๖๐๙	๑๖๒,๕๒๘	๔.๑
๒๕๑๘	๔,๓๔๙,๔๙๔	๒๑๙,๘๘๕	๕.๓
๒๕๑๙	๔,๕๔๕,๖๐๘	๑๙๖,๑๑๔	๔.๕
๒๕๒๐	๔,๗๔๒,๗๗๔	๑๙๗,๑๖๖	๔.๓
๒๕๒๑	๔,๘๗๐,๕๐๙	๑๒๗,๗๓๕	๒.๗
๒๕๒๒	๔,๙๙๙,๕๑๕	๑๒๙,๐๐๖	๒.๖
๒๕๒๓	๕,๑๕๓,๙๐๒	๑๕๔,๓๘๗	๓.๑
๒๕๒๔	๕,๓๓๑,๔๐๒	๑๗๗,๕๐๐	๓.๔
๒๕๒๕	๕,๔๖๘,๒๙๖	๑๓๖,๘๙๔	๒.๖
๒๕๒๖	๕,๐๑๘,๓๒๗	-	-
๒๕๒๗	๕,๑๗๔,๖๘๒	-	-

ที่มา : งานเลือกตั้งและสถิติ กองปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : ในปี ๒๕๒๖, ๒๕๒๗ ประชากรกรุงเทพมหานครลดลง เนื่องจากได้เปลี่ยนแปลงวิธีการจัดเก็บข้อมูลแบบใหม่

เนื่องจากความแออัดของกรุงเทพมหานคร เป็นผลให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปในเขตชานเมือง ทำให้บริเวณพื้นที่ซึ่งเดิมอุดมสมบูรณ์ด้วยพืชพันธุ์ธัญญาหาร ถูกแปรสภาพไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมต่าง ๆ การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ จึงสับสนวุ่นวาย ทำให้เกิดปัญหาความไม่เหมาะสมในการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เกิดปัญหาความขัดแย้งระหว่างกิจกรรมนั้น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเติบโตอย่างไม่เป็นระเบียบของเมืองเช่นนี้ ทำให้เกิดสภาพการรุกล้ำทางกายภาพ (Physical encroachment) ของเมืองเข้าสู่ชนบท ทำให้พื้นที่ซึ่งเหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรมที่ล้อมรอบกรุงเทพฯ กำลังจะสูญเสียไปหากไม่มีการกำหนดควบคุมการใช้พื้นที่ของบริเวณดังกล่าว โดยรวดเร็ว

เขตราษฎร์บูรณะ เป็นเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีพื้นที่อุดมสมบูรณ์และเหมาะสมสำหรับเกษตรกรรมที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ ได้แสดงให้เห็นตัวอย่างที่ดีอันหนึ่งของความขัดแย้งระหว่างการใช้พื้นที่เมืองกับการใช้พื้นที่ชนบท ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็ว และการเติบโตโดยปราศจากการควบคุม ของกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาในเรื่องประชากรพบว่า ในเขตราษฎร์บูรณะมีคนย้ายเข้ามามากกว่าคนย้ายออก (ดูตารางที่ ๔.๒๔) เนื่องจากในปัจจุบันประชากรในเขตเมืองชั้นในได้ขยายออกมาอยู่เขตชานเมืองรอบกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น จึงทำให้เขตเมืองกว้างใหญ่ออกไปมาก

ศูนย์วิจัยการศึกษาระดับปริญญาตรี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๒๘ แสดงการย้ายเข้า-ย้ายออกของประชากรเขตราชบุรีบูรณะ

พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๗

พ.ศ.	คนย้ายเข้า	คนย้ายออก	คนเพิ่มจากการย้ายเข้า
๒๕๒๐	๑๓,๒๐๒	๘,๐๘๖	๕,๑๑๖
๒๕๒๑	๑๓,๖๘๙	๘,๑๘๘	๕,๕๐๑
๒๕๒๒	๑๒,๙๕๔	๘,๔๕๘	๔,๔๙๖
๒๕๒๓	๑๔,๗๔๘	๙,๒๗๙	๕,๔๖๙
๒๕๒๔	๑๓,๑๒๒	๘,๕๙๘	๔,๕๒๔
๒๕๒๕	๑๒,๙๓๒	๘,๑๗๐	๔,๗๖๒
๒๕๒๖	๑๔,๔๔๖	๙,๐๙๐	๕,๓๕๖
๒๕๒๗	๑๔,๘๓๓	๑๐,๗๐๙	๔,๑๒๔

ในระยะเวลาที่ผ่านมาเขตราชบุรีบูรณะได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแบบชนบทมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดยการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นมากทางด้านตอนบนของพื้นที่บริเวณถนนสุขสวัสดิ์และถนนราชบุรีบูรณะในแขวงบางปะกอกและแขวงราชบุรีบูรณะ การขยายตัวของเมืองกำลังแผ่ขยายลงไปในพื้นที่บริเวณถนนประชาอุทิศ ดังจะเห็นได้จากการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ระหว่างปี ๒๕๑๗ และ ๒๕๒๗ จะเห็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรมบางส่วนลดน้อยลงเปลี่ยนไปเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ทั้งนี้เป็นผลเนื่องมาจากปัจจัยหลายประการ ทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก. ปัจจัยภายนอก ประกอบด้วย

๑. การปรับปรุงเส้นทางคมนาคม

เดิมการคมนาคมขนส่งโดยทั่วไปในเขตราชบุรีพระอารามแม่น้ำลำคลองซึ่งมีอยู่มากมายติดต่อกันทั่วถึงทุกท้องที่ภายในพื้นที่ทั้งหมด มีลำคลองจำนวน ๑๕๐ ลำคลอง ลำรางสาธารณะ ๔๕ ลำราง และลำปะโตงหลายสาย เส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำที่สำคัญก็คือ คลองแจรงร้อน คลองราชบุรีพระอาราม คลองบางปะกอกและคลองบางปะแก้ว

ในปัจจุบัน การที่มีทางหลวงแผ่นดินตัดผ่านประกอบกับการตัดถนนเชื่อมต่อภายในเขตราชบุรีพระอาราม ทำให้มีการคมนาคมขนส่งติดต่อกับเขตอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น การคมนาคมขนส่งทางถนนจึงเข้ามามีบทบาทสำคัญแทนการคมนาคมทางน้ำ ถนนที่มีบทบาทต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเขตราชบุรีพระอารามเป็นอย่างมากคือ ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีพระอารามดังนั้นจึงนับได้ว่าปัจจัยที่สำคัญและที่เด่นชัดที่สุดที่ทำให้เขตราชบุรีพระอารามเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนเมืองคือถนน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองจะเพิ่มขึ้นบริเวณ ๒ ผังของถนนก่อน ดังนั้นแขวงที่มีถนนตัดผ่านหลายสายคือ แขวงราชบุรีพระอาราม ซึ่งมีถนนราชบุรีพระอาราม ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนประชาธิปไตยตัดผ่าน จึงเป็นแขวงที่มีการคมนาคมทางถนนสะดวกกว่าแขวงอื่น ๆ จึงเหลือพื้นที่เกษตรกรรมน้อยที่สุด รองลงมาได้แก่ แขวงบางปะกอก ซึ่งมีถนนสายสำคัญ คือ ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีพระอาราม และแขวงบางมด ซึ่งมีถนนประชาธิปไตยตัดผ่านตามลำดับ ส่วนแขวงทุ่งครุ มีถนนตัดผ่านน้อยที่สุด จึงเหลือพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุด

ตารางที่ ๔.๒๔ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการใช้ที่ดินแบบเมือง และพื้นที่ถนน

แขวง	พื้นที่ (ไร่)	การใช้ที่ดินแบบเมือง			พื้นที่ถนน		
		พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่เดิม	ร้อยละของพื้นที่เมืองทั้งหมด	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่เดิม	ร้อยละของพื้นที่ถนนทั้งหมด
แขวงราชบุรีพระอาราม	๔,๔๐๗.๕๐	๒,๔๘๑.๒๕	๖๗.๖๕	๓๐.๘๓	๑๑๔.๗๔	๒.๖๐	๔๐.๕๗
แขวงบางปะกอก	๕,๖๑๖.๒๕	๓,๔๕๒.๕๑	๖๑.๕๗	๓๕.๗๐	๑๑๑.๕๔	๑.๙๕	๓๙.๕๘
แขวงบางมด	๕,๗๑๖.๘๗	๒,๑๐๘.๑๓	๓๖.๘๗	๒๑.๘๐	๓๒.๘๕	๐.๕๗	๑๑.๖๒
แขวงทุ่งครุ	๑๑,๐๕๕.๖๓	๑,๑๒๘.๗๘	๑๐.๒๑	๑๑.๖๗	๒๓.๒๖	๐.๒๑	๘.๒๓
รวม	๒๖,๗๙๖.๒๕	๙,๖๗๐.๖๗	๓๖.๐๕	๑๐๐	๒๘๒.๗๙	๑.๐๕	๑๐๐

จากตารางจะเห็นได้ว่า แขวงราษฎร์บูรณะมีอัตราส่วนของการใช้พื้นที่เมืองมากที่สุด คือ คิดเป็นร้อยละ ๖๗.๖๔ ของพื้นที่แขวง และก็มีอัตราส่วนของพื้นที่ถนนมากที่สุดเช่นเดียวกัน คือร้อยละ ๒.๖๐ ของพื้นที่แขวง หรือคิดเป็นร้อยละ ๔๐.๕๗ ของพื้นที่ถนนทั้งหมด รองลงมาคือ แขวงบางปะกอกมีการใช้พื้นที่แบบเมือง ร้อยละ๖๑.๕๗ ของพื้นที่แขวง และมีอัตราส่วนของพื้นที่ ถนน ร้อยละ ๑.๙๙ ของพื้นที่แขวงหรือคิดเป็นร้อยละ ๓๙.๕๘ ของพื้นที่ถนนทั้งหมด สำหรับแขวง ที่มีการใช้ที่ดินแบบเมือง น้อยที่สุดคือ แขวงทุ่งครุ คิดเป็นร้อยละ ๑๐.๒๑ ของพื้นที่แขวง ซึ่งก็มี พื้นที่ถนนน้อยที่สุด เช่นเดียวกันคือ ร้อยละ ๐.๒๑ ของพื้นที่แขวง และร้อยละ ๘.๒๓ ของพื้นที่ถนน ทั้งหมด เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมก็จะมีลักษณะตรงกันข้าม กับพื้นที่เมืองคือ บริเวณที่มีพื้นที่ทำการเกษตรกรรมสูงก็จะมีอัตราส่วนของพื้นที่ถนนน้อย

เมื่อพิจารณา เส้นทางคมนาคมดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่า เป็นสิ่งที่เอื้ออำนวยต่อการ ขยายตัวทาง เศรษฐกิจ และการขยายตัวของเมือง เป็นอย่างมาก และเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิด ความเป็นเมืองขึ้นในเขตชานเมืองรอบนครหลวงมากขึ้น โดยเหตุที่ว่า หากระบบการขนส่ง ของเมือง เปลี่ยนแปลงไปก็จะส่งผลให้การที่ใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งจากลักษณะความ สัมพันธ์ระหว่างการขนส่งกับการใช้ที่ดินดังกล่าว เราอาจคาดคะเนการใช้ที่ดินในเมืองได้จาก การศึกษาการเปลี่ยนแปลงค่านการขนส่งของเมือง ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงพิเศษ อันใดขึ้นมาพร้อมกัน^๑ นอกจากนี้ การคมนาคมขนส่งยังก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อการขยาย ตัวทางเศรษฐกิจ เนื่องจากผลของความสะดวกสบายที่เกิดจากการขนส่งและก่อให้เกิดผลกระทบ ทางอ้อมต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยที่ในตัวเองแล้วการขนส่งจะไม่ก่อให้เกิดการขยายตัว ทางเศรษฐกิจ แต่จะเป็นตัวสนับสนุนให้มีความเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น ในการขยายตัวทางเศรษฐกิจ^๒

^๑ Barrie Needham, *How Cities Work : An Introduction* (Oxford Pergaman Press, ๗๗), P.๑๓๒

^๒ H.L.Gauthier, *Transportation and Growth of the Sao Paulo Economy* (U.Reg. Sci. ๘,๑๙๖๘). PP.๗๘-๘๔.

นอกจากนี้ การปรับปรุงทางด้านคมนาคมขนส่งยังทำให้การขยายตัวของเมืองมีอัตราสูงขึ้นและทิศทางการขยายตัวของเมืองนั้นมีแนวโน้มที่จะกระจายออกจากศูนย์กลางไปตามแนวถนนหลัก ซึ่งในเขตราชบุรีพระ ก็ได้แก่ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราชบุรีพระ และถนนประชาอุทิศ

ผลกระทบที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะเห็นว่าที่ดินในพื้นที่ที่ติดต่อกับทางหลวงแผ่นดินมีราคาสูงกว่าที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดต่อกหรือห่างจากทางหลวงออกไป การศึกษาราคาที่ดินสามารถแสดงถึงแนวโน้มของการใช้ที่ดินได้ดียิ่งขึ้น

Alexander กล่าวว่า ราคาที่ดินมีแนวโน้มที่จะแปรผันโดยตรงกับระยะห่างจากทางหลวง โดยที่ดินที่อยู่ใกล้กับทางหลวงมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากทางหลวง และหากจะพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในช่วงเวลาใด เวลาหนึ่ง อัตราการเพิ่มขึ้นจากเดิมของราคาที่ดินก็จะแปรผันโดยตรงกับระยะห่างจากทางหลวงเช่นกัน^๑ ขณะเดียวกัน Garrison & Marts (๑๙๕๔) ได้ทำการศึกษาราคาที่ดินที่สัมพันธ์กับระยะห่างจากทางหลวง และพบว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ทางหลวงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่รวดเร็วกว่าที่ดินอยู่ห่างจากทางหลวงออกไป^๒

เมื่อศึกษาจากราคาที่ดิน จะเห็นลักษณะดังกล่าวได้ในเขตราชบุรีพระคือ ราคาที่ดินริมถนนมีราคาสูงกว่าที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดต่อกหรืออยู่ห่างจากถนนออกไปมาก (แสดงในแผนที่ที่ ๖.๒) แสดงให้เห็นว่า เส้นทางคมนาคมก่อให้เกิดการใช้ที่ดินแบบเมืองมากขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น การใช้ที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อให้ผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินคุ้มค่า ราคาที่ดินสูงสุดของเขตราชบุรีพระมีที่ตั้งดังนี้คือ

^๑ John. W. Alexander, Economic Geography (New Jersey : Prentice Hall, ๑๙๖๓), PP. ๔๙๑-๔๙๒

^๒ William L. Garrison & Marison E. Marts, Influence of Highway Improvement on Urban Land. A Graphic Summary. (Washington : University fo Washington, ๑๙๕๔), pp. ๘-๑๔

แขวง	ที่ตั้ง	ไร่ละ (บาท)
บางปะกอก	ที่ดินติดถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะ	๕๕๐,๐๐๐
ราษฎร์บูรณะ	ที่ดินติดถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะ	๒๒๐,๐๐๐
บางมด	ที่ดินติดถนนประชาอุทิศ	๑๔๐,๐๐๐
ทุ่งครุ	ที่ดินติดถนนประชาอุทิศ	๘๐,๐๐๐

ผลจากการศึกษาดังกล่าว เป็นการสนับสนุนการวิเคราะห์ที่แสดงไว้ข้างต้น กล่าวคือ หากไม่มีการวางแผนควบคุมหรือจัดระเบียบการใช้ที่ดินแล้ว เขตราษฎร์บูรณะจะเปลี่ยนสภาพจากเขตชานเมือง ซึ่งมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรมมาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองมากขึ้น โดยจะมีทิศทางการขยายตัวของเมือง เป็นแนวไปตามถนน(ribbon development)

ศูนย์วิทยพัชรากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔.๓๐ ราคาปานกลางของที่ดินเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการกำหนดราคาปานกลางใหม่

เขตราชบุรีพระ รวม ๔ แขวง

หน่วยที่	อาณาเขตท้องที่	ราคาปานกลาง ของที่ดินหน่วยที่ ไร่ละ	อัตราภาษีไร่ละ (ตาม พ.ร.ก.) บาท สต.
	ในเขตสุขาภิบาลเดิม		
	แขวงราชบุรีพระ		
๑	ที่ดินถนนสุขสวัสดิ์ จากคลองราชบุรีพระถึงเขตอำเภอพระประแดง ลึกจากแนวถนนเข้าไปพากละ ๒๕๐ เมตร และที่ดินดินถนนราชบุรีพระ จากคลองราชบุรีพระถึงเขตพระประแดง จากแนวถนนถึงแม่น้ำเจ้าพระยาและที่ดินดินถนนราชบุรีพระถึงสุดเขตฝั่งขวามือลึกเข้าไปจากแนวถนน ๕๐ เมตร	๒๒๐,๐๐๐	๕๕๕
๒	ที่ดินถนนราชบุรีพระจากหน่วยที่ ๑ เข้าไปฝั่งขวามือ ๒๕๐ เมตร ถึงเขตอำเภอพระประแดงลึกจากแนวถนนไปด้านทิศใต้ ๒๕๐ เมตร และที่ดิน ถนนหรือซอยอื่น ๆ ซึ่งรถยนต์เข้าถึง ลึกจากแนวถนนหรือซอยเข้าไปพากละ ๕๐ เมตร	๑๐๐,๐๐๐	๒๕๕
๓	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในที่ดินหน่วยที่ ๑ และ ๒	๖๕,๐๐๐	๑๗๐
	แขวงบางปะกอก		
๑	ที่ดินถนนสุขสวัสดิ์ ลึกจากแนวถนนเข้าไปข้างละ ๕๐ เมตร และที่ดินดินถนนราชบุรีพระฝั่งซ้ายจากแม่น้ำเจ้าพระยา	๕๕๐,๐๐๐	๑,๓๗๐
๒	ที่ดินถนนราชบุรีพระฝั่งขวา ลึกจากแนวเข้าไป ๕๐ เมตร	๓๐๐,๐๐๐	๗๕๕
๓	ที่ดินถนนหรือซอยอื่น ๆ ลึกจากถนนหรือซอยเข้าไปพากละ ๕๐ เมตร	๑๕๐,๐๐๐	๓๗๐
๔	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในที่ดินหน่วยที่ ๑, ๒ และ ๓	๖๕,๐๐๐	๑๕๕
	แขวงบางมด		
๑	ที่ดินถนนประชาอุทิศในเขตแขวงทั้งหมด ลึกจากแนวถนนเข้าไปพากละ ๑๐๐ เมตร	๑๕๐,๐๐๐	๓๕๕
๒	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑ เข้าไปอีก ๑๕๐ เมตร และที่ดินถนนหรือซอยอื่น ๆ ซึ่งรถยนต์เข้าถึง ลึกจากแนวถนนหรือซอยเข้าไปพากละ ๕๐ เมตร	๖๐,๐๐๐	๑๕๕
๓	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในที่ดินหน่วยที่ ๑ และ ๒	๓๐,๐๐๐	๗๐
	แขวงทุ่งครุ		
๑	ที่ดินถนนประชาอุทิศในเขตแขวงทั้งหมด ลึกจากแนวถนนเข้าไปพากละ ๑๐๐ เมตร	๕๐,๐๐๐	๑๕๕
๒	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ ๑ เข้าไปอีก ๑๕๐ เมตรและที่ดินถนนหรือซอยอื่น ๆ ซึ่งรถยนต์เข้าถึง ลึกจากแนวถนนหรือซอยเข้าไปพากละ๕๐ เมตร	๕๐,๐๐๐	๕๕
๓	ที่ดินอื่น ๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้ในที่ดินหน่วยที่ ๑ และ ๒	๒๐,๐๐๐	๖๐

๒. บทบาทของเอกชน

พื้นที่ของเขตรัฐบุรณะเมื่อก่อนมีราคาถูกและประชากรไม่หนาแน่น เมื่อมีการสร้างถนนสายต่าง ๆ ขึ้นมา ความเจริญก็ได้ขยายติดตามมาเรื่อย ๆ ทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้แพงขึ้น โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ติดถนน จะมีราคาแพงขึ้นก่อนที่ความเจริญจะเข้ามาถึงคือ จะมีผู้มาจ้มนซื้อที่ดินจำนวนมากเพื่อนำมาจัดสรรเป็นแปลงเล็ก ๆ ขายเพื่อจัดสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมมีเป็นจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ตอนบนถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ประชากรเพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินติดตามมา บทบาทของเอกชนที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

ก) การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมในเขตรัฐบุรณะมีประมาณ ๑,๒๐๐ โรงงาน โดยมีทุกขนาดโดยมากตั้งปะปนอยู่ในย่านชุมชนพักอาศัยและพาณิชย์กรรม โดยจะกระจายอยู่ตามแนวถนนสายต่าง ๆ โดยเฉพาะถนนสุขสวัสดิ์และถนนราษฎร์บูรณะในแขวงบางปะกอกและราษฎร์บูรณะ เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่า

เมื่อมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมากขึ้นก็จะทำให้ที่ดินเกษตรกรรมลดลง การแข่งขันในประเภทการใช้ที่ดินจะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ซึ่งในที่สุดแล้ว ผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินนอกเกษตรจะสูงกว่าการใช้ที่ดินเกษตรกรรม การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากจะทำให้เกิดปัญหาการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมแล้วยังมีปัญหา เรื่องมลภาวะจากโรงงานอุตสาหกรรม เช่น น้ำเน่า น้ำเสีย เขม่า ครัน ฝุ่น ละออง กลิ่นเหม็น อากาศเป็นพิษ เสียงดัง เป็นต้น ซึ่งเหล่านี้นอกจากจะทำให้สภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่การเกษตรกรรมเสียไปแล้ว ยังก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งการแก้ไขปรับปรุงสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ต้องใช้เงินทุนมาก โรงงานอุตสาหกรรมจึงมักหลีกเลี่ยงอยู่เสมอ

ข) การขยายตัวของที่อยู่อาศัย

บทบาทของเอกชนในด้านที่อยู่อาศัยในเขตรัฐบุรณะอาจจะไม่มีความสำคัญมากเหมือนโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตรัฐบุรณะจึงเป็นลักษณะการจัดสรรที่ดินแปลงเล็ก ๆ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยกระจายอยู่โดยทั่วไป จะไม่เป็นลักษณะ

การจัดสร้างหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่เช่นเดียวกับเขตชั้นกลางทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่เขตราชบุรีบูรณะมีทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสมสำหรับเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่คือ ไม่มีลักษณะเป็นศูนย์กลางหรือทางผ่าน การคมนาคมขนส่งไปยังพื้นที่ต่าง ๆ จึงไม่สะดวกรวดเร็วเท่าที่ควร พื้นที่ตอนบนของเขตเท่านั้นที่สามารถเชื่อมต่อไปยังบริเวณอื่น ๆ ได้ ทางตอนกลางและใต้ของพื้นที่จะตันไม่มีทางออกแต่อย่างไรก็ตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลที่เข้ามาประกอบอาชีพในเขตราชบุรีบูรณะและพื้นที่ข้างเคียงก็เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ตารางที่ ๔.๓๑ แสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตราชบุรีบูรณะและกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๑๒-๒๕๒๕

ปี	กรุงเทพมหานคร	เขตราชบุรีบูรณะ
๒๕๑๒	๕๑๒	๔๖
๑๕๑๓	๒,๑๐๑	๑๐๖
๒๕๑๔	๑,๗๘๑	๑๔๗
๒๕๑๕	๕,๒๓๔	๓๗๗
๒๕๑๖	๖,๒๕๘	๔๘๔
๒๕๑๗	๗,๑๓๔	๕๘๖
๒๕๑๘	๗,๖๗๖	๖๒๗
๒๕๑๙	๘,๔๑๙	๖๙๓
๒๕๒๐	๙,๔๘๕	๗๘๙
๒๕๒๑	๑๐,๔๘๘	๘๖๗
๒๕๒๒	๑๒,๕๗๗	๙๙๙
๒๕๒๓	๑๔,๓๘๑	๑,๑๑๑
๒๕๒๔	๑๔,๔๑๘	๑,๑๑๖
๒๕๒๕	-	๑,๐๑๒

ที่มา : กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม

ตารางที่ ๔.๓๒ แสดงการเติบโตของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร
และเขตรัฐบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๑๒ - ๒๕๒๕

ปี	กรุงเทพมหานคร	เขตรัฐบุรีรัมย์
๒๕๑๒	๕๑๒	๕๖
๒๕๑๓	๖๘๕	๖๐
๒๕๑๔	๕๘๔	๕๑
๒๕๑๕	๓,๕๒๑	๒๓๐
๒๕๑๖	๙๕๗	๑๐๗
๒๕๑๗	๘๘๑	๑๐๒
๒๕๑๘	๕๓๖	๕๑
๒๕๑๙	๗๔๓	๖๖
๒๕๒๐	๑,๐๖๖	๙๖
๒๕๒๑	๑,๐๐๓	๗๘
๒๕๒๒	๒,๐๘๙	๑๓๒
๒๕๒๓	๑,๘๐๔	๑๑๒
๒๕๒๔	๓๗	๕
๒๕๒๕		-๔
รวม		๑,๐๑๒

ด้วย เมื่อมีความเจริญเข้ามามากขึ้นโอกาสที่เจ้าของที่ดินจะนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่
ให้ผลประโยชน์มากกว่าย่อมจะสูงในทำนองเดียวกัน สำหรับเกษตรกรเอง เนื่องจากเป็น
เพียงผู้เช่าที่ดินทำกิน ความผูกพันในพื้นที่จึงมีน้อยไม่เหมือนกับการเป็นเจ้าของที่ดินเอง เมื่อ
ประสบปัญหาบางอย่างในการประกอบอาชีพ เกษตรกรรม อาจจะทำให้เขาเลิกอาชีพนี้ไปได้
โดยง่ายหรืออาจจะย้ายไปประกอบอาชีพที่อื่นต่อไป

๒. โครงสร้างอายุของเกษตรกร

จากการศึกษาลักษณะโครงสร้างอายุของเกษตรกรพบว่า เกษตรกรในเขตราชบุรีมีระดับ
ส่วนใหญ่อยู่ในวัยกลางคนจนถึงวัยสูงอายุ คือร้อยละ ๘๓.๕๐ มีอายุตั้งแต่ ๓๐ ปีขึ้นไป จาก
ลักษณะดังกล่าวนี้ จะมีผลทำให้พื้นที่ทำการเกษตรกรรมค่อย ๆ ลดลงไป คือเกษตรกรในรุ่นหลัง
มีแนวโน้มที่จะไม่สืบทอดการประกอบอาชีพ เกษตรกรรม จากการศึกษถึงความต้องการของ
เกษตรกรในการประกอบอาชีพของบุตรหลานพบว่า เกษตรกรไม่ต้องการให้บุตรหลานของตน
ประกอบอาชีพการเกษตรกรรมมีจำนวนถึงร้อยละ ๕๒ ซึ่งจากสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน
บุตรหลานของเกษตรกร เริ่มจะผละออกจากบริเวณเกษตรกรรมมากขึ้น โดยมีแรงจูงใจมาจาก
แหล่งงานในเมืองและสภาวะแวดล้อมทางสังคม ซึ่งจะมีผลทำให้ การทำอาชีพ เกษตรกรรมลด
น้อยลงไป

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

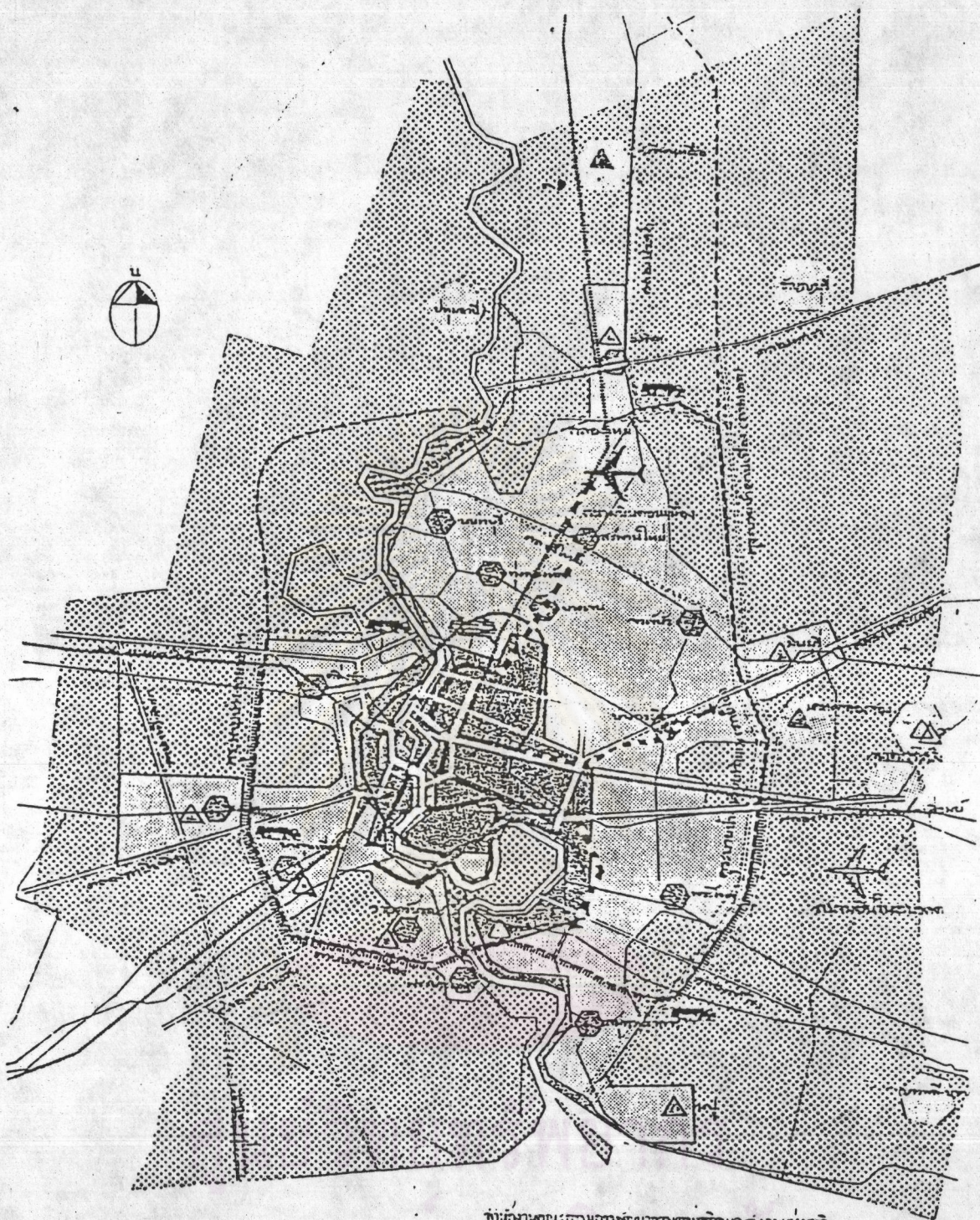
การประเมินค่าปัจจัย

เป็นการศึกษาถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินว่าปัจจัยต่าง ๆ มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ อย่างไร ปัจจัยใดที่มีอิทธิพลมากที่สุด ปัจจัยที่นำมาพิจารณาประกอบด้วย

- ก. พื้นที่ถนน โดยใช้ จำนวนพื้นที่ถนนในแขวงต่าง ๆ จากตารางที่ ๔.๒๔
- ข. ราคาที่ดิน โดยใช้ ราคาที่ดินสูงสุดในแต่ละแขวงจากตารางที่ ๔.๓๐
- ค. โรงงานอุตสาหกรรม โดยใช้ จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในแขวงต่าง ๆ ซึ่งแขวงราชบุรณะ มีโรงงาน ๒๗๔ แห่ง แขวงบางปะกอก มี ๗๐๐ แห่ง แขวงบางมด มี ๕๒ แห่ง และแขวงทุ่งครุ มี ๑๕ แห่ง
- ง. บ้านจัดสรร โดยใช้ จำนวนหมู่บ้านจัดสรรในแขวงต่าง ๆ ซึ่งจำนวนบ้านจัดสรรในเขตราชบุรณะ มีเพียง ๒ แห่ง โดยอยู่ในแขวงบางมดทั้งสองแห่ง
- ค่าของปัจจัยต่าง ๆ ในแต่ละแขวงได้นำมาปรับเป็นค่ามาตรฐานเดียวกันก่อนที่จะใส่ลงในตาราง โดยใช้สูตร

















$$x^* = \left(\frac{x - x^{\min}}{x^{\max} - x^{\min}} \right) \times 100$$

โดยที่	x^*	หมายถึง	ค่ามาตรฐานที่ปรับแล้ว
	x	หมายถึง	ค่าของปัจจัยในพื้นที่ที่ต้องการหา
	x^{\min}	หมายถึง	ค่าปัจจัยต่ำสุด
	x^{\max}	หมายถึง	ค่าปัจจัยสูงสุด



สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ผังแก้ไขโครงเมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
|  | พื้นที่สีเขียวสวนทั่วไปเพื่อการเกษตร |  | เส้นทางรถไฟ |
|  | บริเวณการใช้ที่ดินในลักษณะเกษตรกรรมขั้นต้น |  | เส้นทางรถไฟในอนาคต |
|  | บริเวณการใช้ที่ดินในลักษณะเกษตรกรรมขั้นต้น |  | ถนนวงแหวนรอบนอก |
|  | บริเวณชุมชนนิเวศน์บ้านพักทำนบ |  | เส้นทางขนส่งมวลชน |
|  | แหล่งอุตสาหกรรมเดิม/บริเวณอุตสาหกรรม |  | ระบบทางด่วน |
|  | ชุมชนชนบท |  | สถานีขนส่งสินค้าทางเรือ |
|  | ท่าเรือและท่าเรือขนถ่ายสินค้า |  | สถานีขนส่งผู้โดยสาร |
|  | เขตห้ามล่าสัตว์น้ำ |  | ถนนสายหลัก |

แผนที่ที่

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ ๔.๓๓ แสดงการประเมินค่าปัจจัย

ปัจจัย \	แขวง	บางปะกอก	ราชบุรีบูรณะ	บางมด	ทุ่งครุ
ถนน		๔๖.๔๔	๑๐๐	๑๐.๔๘	๐
ราคาที่ดิน		๑๐๐	๒๔.๗๔	๑๒.๗๗	๐
โรงงานอุตสาหกรรม		๑๐๐	๓๘.๓๔	๕.๔๐	๐
บ้านจัดสรร		-	-	๑๐๐	-
รวม		๒๔๖.๕๔	๑๖๘.๑๘	๑๒๘.๖๕	๐

จากตารางที่ ๔.๓๓ แสดงให้เห็นถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งปัจจัยที่สำคัญได้แก่ถนน เมื่อมีถนนตัดผ่านจะส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้น มีโรงงานอุตสาหกรรม เกิดขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่อไป ในแขวงบางปะกอก และแขวงราชบุรีบูรณะ หลังจากที่มีการตัดถนนสุขสวัสดิ์และถนนราชบุรีบูรณะแล้วก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยสอดคล้องกับค่ารวมของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินซึ่งมีค่าสูงในทั้งสองแขวง

ในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๖ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง ในแขวงทุ่งครุ คือ มีพื้นที่เมืองเพิ่มมาก (แสดงในตารางที่ ๔.๒๖) ทั้งนี้เนื่องจากเริ่มมีการขยายตัว ในบริเวณสองข้างถนนประชาอุทิศ ซึ่งช่วงยาวที่สุดอยู่ในแขวงทุ่งครุ โดยมีการเปลี่ยนการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนประชาอุทิศจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลักษณะเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีการใช้พื้นที่ต่อประชากรสูง ทำให้แขวงทุ่งครุสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรม มากทั้ง ๆ ที่มีการเพิ่มของประชากรไม่มากนัก แสดงให้เห็นว่าถนนประชาอุทิศเป็นปัจจัยสำคัญ

ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว แขวงบางปะกอกและแขวง
 ราษฎร์บูรณะ มีการเพิ่มของพื้นที่เมืองน้อย เนื่องจากว่าทั้งสองแขวงได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่าง
 รวดเร็วผ่านมาแล้ว คือเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วหลังจากการสร้างถนนสุขสวัสดิ์และ
 ถนนราษฎร์บูรณะมีการใช้พื้นที่เมืองประกอบไปด้วย โรงงานอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และ
 ที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นในบริเวณถนน ตรอก ซอยต่าง ๆ แล้ว การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองใน
 ระยะหลังจึงมีน้อย แต่อย่างไรก็ตามทั้งสองแขวงก็มีอัตราการเพิ่มของประชากรสูง (แสดงใน
 ตารางที่ ๔.๒๖) คือเป็นในลักษณะความหนาแน่นเพิ่มสูงขึ้นมีการใช้พื้นที่ต่อประชากรต่ำ เช่น
 เดียวกับการใช้ที่ดินแบบเมืองโดยทั่ว ๆ ไป

สรุป

ปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราษฎร์บูรณะ คือการ
 ปรับปรุงเส้นทางคมนาคม ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรม
 ทำให้การแข่งขันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรและการใช้ที่ดินนอกเกษตรเกิดขึ้น
 อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เป็นเรื่องยากในการที่จะรักษาพื้นฐานทางการเกษตรกรรมเอาไว้ในขณะที่
 มีการขยายตัวของเมืองเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นควรจะรีบเร่งหามาตรการวางแผนควบคุม
 การขยายตัวของเมือง และส่งเสริมในด้านการทำการเกษตรกรรมในเขตชานเมือง จะต้องมีการ
 กำหนดนโยบายและการวางแผนการใช้ที่ดินที่เหมาะสมและชัดเจน เพื่อให้พื้นที่สีเขียวส่วน
 นี้ของกรุงเทพมหานครคงอยู่ต่อไปในอนาคต

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย