

การอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา

แนวการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาช่วงปี 2524-ปัจจุบัน

ความพยายามในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาซึ่งเกิดขึ้นโดยนโยบายของภาค
รัฐบาล รัฐบาลใช้วิธีออกกฎหมายบังคับการใช้อาคารในพื้นที่ซึ่งมีวิวัฒนาการจากการออกเป็นประกาศ
กระทรวงมหาดไทย ในปี 2524 และมีการแก้ไขรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง ต่อมาออกเป็นข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร ในปี 2525 และแก้ไขเพิ่มเติมอีกครั้งในปี 2534

พิจารณาสาระสำคัญของกฎกระทรวงและการแก้ไขทั้ง 3 ครั้ง จะเห็นได้ว่ากฎกระทรวงฉบับที่
1 ห้ามการก่อสร้างอาคารทุกชนิด ยกเว้นอาคารบ้านพักของเกษตรกรและอาคารที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการ
เกษตรกรรม และรัฐมนตรีอนุญาตให้สร้างได้เฉพาะอาคารพักอาศัย เป็นการจำกัดการใช้อาคารอย่าง
เข้มงวด ก่อให้เกิดการประท้วงจากผู้สูญเสียผลประโยชน์ คือ เจ้าของที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษาอย่างรุนแรง
จึงทำให้เกิดการแก้ไขออกเป็นกฎกระทรวงครั้งที่ 2

กฎกระทรวงแก้ไขครั้งที่ 2 มีสาระสำคัญ ห้ามก่อสร้างอาคารทุกชนิดยกเว้นอาคารบ้านพักของ
เกษตรกรและอาคารที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเกษตรกรรม แต่ผ่อนผันให้เฉพาะผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่ก่อนหรือได้รับ
มรดกตกทอดจากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่ก่อนการออกประกาศกฎกระทรวง สามารถก่อสร้างอาคารบ้าน
พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โรงเรียน โรงพยาบาล อาคารราชการ ได้โดยรัฐมนตรีอนุญาตให้สร้างได้
เฉพาะอาคารพักอาศัยเช่นเดิม ซึ่งยังคงก่อให้เกิดแรงกดดันเนื่องจากไม่อาจซื้อขายที่ดินได้ เพราะผู้มี
กรรมสิทธิ์ใหม่ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารใด ๆ ได้นอกจากการประกอบอาชีพเกษตรกรรม

กฎกระทรวงแก้ไขครั้งที่ 3 มิได้กำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในการถือครองโดยผ่อนผันให้เจ้า
ของที่ดิน สามารถก่อสร้างอาคาร พักอาศัย และอาคารร้านค้า โดยกำหนดความสูงและประเภทของ
อาคาร อาคารสถานที่ราชการ โรงเรียน โรงพยาบาลขนาดเล็ก และสิ่งก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ
โดยรัฐมนตรีอนุญาตให้ปลูกสร้างได้เฉพาะอาคารพักอาศัยที่กำหนดความสูงและชนิดอาคาร (รายละเอียด
กฎกระทรวงในภาคผนวก)

เมื่อมีการออกเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในปี 2525 มีข้อความใกล้เคียงกับกฎกระทรวง
ฉบับสุดท้าย ยกเว้นบริเวณริมถนนสายสำคัญห้ามไม่ให้มีการปลูกสร้างอาคารใด ๆ ในระยะ 70-100

เมตร และในปี 2534 เนื่องจากมีปัญหาการก่อสร้างอาคารหลีกเลี่ยงข้อกำหนดโดยความ จึง กำหนดความหมายของลักษณะอาคารที่กำหนดไม่ให้อาคารคือ ห้องแถวหรือตึกแถวให้ชัดเจน โดยแปล เจตนาได้ชัดเจนว่า อนุญาตเฉพาะอาคารที่เป็นอาคารเดี่ยว (รายละเอียดในภาคผนวก)

ตาราง เปรียบเทียบสาระสำคัญของประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารในพื้นที่ศึกษา

ฉบับที่ 1	ฉบับที่ 2	ฉบับที่ 3
<p><u>บริเวณริมถนนสายสำคัญ</u></p> <p>-ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลง อาคารทุกชนิด ยกเว้นอาคารพักอาศัย</p>	<p>-ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เดิมทุกชนิดยกเว้นใช้ประโยชน์เป็น อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว</p>	<p>-ห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เดิมทุกชนิด ยกเว้นอาคารพัก อาศัยความสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 8 เมตร ซึ่งไม่ใช่ห้องแถว หรือตึกแถว</p>
<p><u>บริเวณอื่น</u></p> <p>-ห้ามปลูกสร้างอาคารทุกชนิด ยกเว้นอาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ของ เกษตรและอาคารเกี่ยวเนื่องกับเกษตรกรรม</p>	<p>-คง เดิมแต่เพิ่มข้อยกเว้นให้ปลูก อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โรงเรียน โรงพยาบาล อาคาร ราชการ เฉพาะผู้ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ ก่อนหรือได้รับมรดกจากผู้ที่มี กรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันประกาศกฎ กระทรวง</p>	<p>-ห้ามปลูกสร้างอาคารทุกชนิดยก เว้นอาคารพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่ง ไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว อาคารราชการ โรงเรียน โรงพยาบาลขนาดเล็ก ไม่เกิน 12 เมตร พื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน 100 เมตร และสิ่งก่อสร้าง ที่เป็นสาธารณูปโภค</p>

จากการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่คือ อาคารพักอาศัย และกว่า ร้อยละ 80 ของอาคารพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาที่เพิ่มขึ้นเป็นอาคารพักอาศัยที่เกิดขึ้นจากการจัดสรร ซึ่งการมีได้กำหนดห้ามการจัดสรรที่ดินและหมู่บ้านจัดสรร เป็นจุดอ่อนสำคัญของมาตรการในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมของพื้นที่ศึกษา การเจริญเติบโตของอาคารบ้านพักอาศัยของเอกชนรายบุคคลนั้นต้องพึ่งพาบริการสาธารณูปโภคของรัฐบาลเป็นหลัก เช่น ถนน ไฟฟ้า โดยเฉพาะอย่างยิ่ง น้ำ ประปา การขยายตัวของบ้านพักอาศัยมักจะจำกัดอยู่ในพื้นที่ที่มีการบริการสาธารณูปโภคสมบูรณ์ แต่การจัดสรรที่อยู่อาศัยในภาคเอกชน สามารถจัดบริการต่าง ๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดี ก่อให้เกิดความเจริญของพื้นที่เมืองในลักษณะก้าวกระโดด โดยในที่สุด ภายหลังรัฐบาลต้องเข้าไปบริการบริการสาธารณูปโภคเหล่านี้ต่อจากภาคเอกชน

เนื่องจากจุดอ่อนของกฎหมายดังกล่าว ทำให้ในบริเวณพื้นที่ศึกษามีการเจริญเติบโตของพื้นที่เมืองในอัตราที่สูง เกือบเป็นปกติ เนื่องจากพื้นที่เมืองในบริเวณอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นนั้น ส่วนใหญ่คือพื้นที่เพื่อการพักอาศัย

มาตรการในการอนุรักษ์เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาของรัฐบาล มีเพียงการกำหนดกฎหมายเพื่อบังคับการใช้และก่อสร้างอาคารในพื้นที่ศึกษาเท่านั้น แต่ไม่มีมาตรการอื่นใดในการส่งเสริมการเกษตรเป็นพิเศษ ๆ สำหรับการเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา คงมีนโยบายและการปฏิบัติเป็นไปตามปกติ เช่นเดียวกับพื้นที่เกษตรกรรมอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร

แนวทางอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาช่วงปี 2535 หลังจากการประกาศใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พื้นที่ศึกษามีกฎหมายอีกฉบับหนึ่ง ครอบคลุมบังคับเพิ่มขึ้น โดยในพื้นที่ศึกษาถูกกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม กำหนดให้การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการเกษตรกรรมหรือเกี่ยวเนื่องกับการเกษตรกรรมเท่านั้น ห้ามก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวหรือตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ หอพัก และโรงงานทุกชนิด อาคารอื่น ๆ นอกเหนือจากนั้นรวมถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ถูกกำหนดให้เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมดในช่วงระยะเวลาของผังเมืองรวม คือ 5 ปี ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1,900 ไร่ หรือปีละประมาณ 380 ไร่

ในช่วงปี 2535 ยังมีกฎหมายซึ่งอาจมีความสำคัญเกี่ยวเนื่องกับการอนุรักษ์พื้นที่ศึกษาในทางอ้อม ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินปี 2535 ซึ่งกำหนดคุณภาพของการจัดสรรที่ดินโดยคำนึงถึงคุณภาพของสภาพแวดล้อมทั้งภายในตัวที่ดินจัดสรรเองและผลกระทบต่อภายนอกพื้นที่ ซึ่งจะจำกัดต้นทุนของการจัดสรรเพิ่มขึ้น

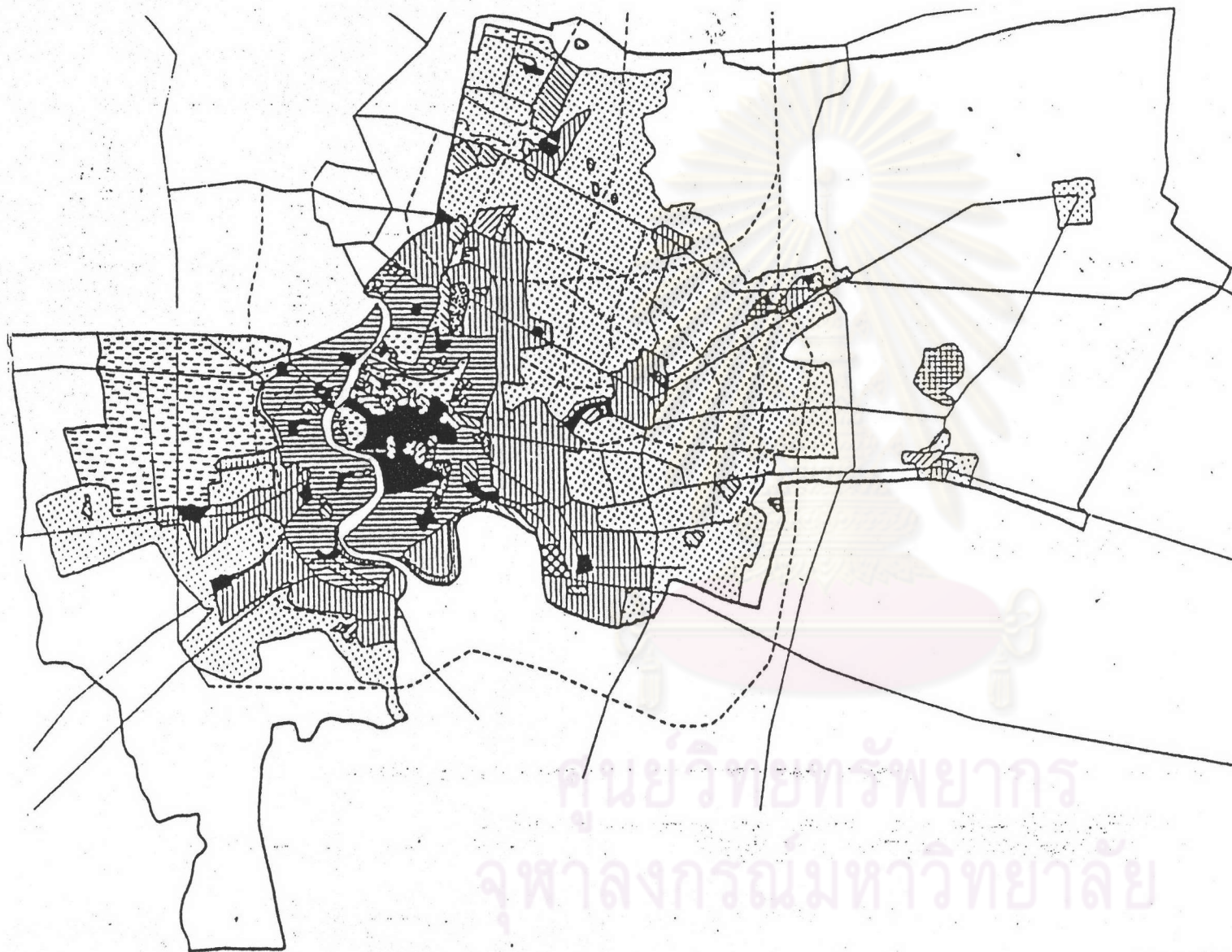
กฎหมายดังกล่าวและผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ทำให้การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองถูกจำกัดตัว

ลงเหลือประมาณ ปีละ 380 ไร่ ซึ่งจะทำให้แนวโน้มการสูญเสียของพื้นที่เกษตรกรรม อาจลดลงตามไปด้วย

จากข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นอันเป็นแนวทางอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมของภาครัฐบาลนั้น แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลดลงของการขยายตัวของพื้นที่เมือง ซึ่งเป็นเพียงส่วนหนึ่งของการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเท่านั้น

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้ผังกรุงเทพมหานคร ในพื้นที่ศึกษา เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดิน ในอีก 5 ปี ต่อไป หรือจนกว่าจะมีการประกาศผังเมืองใหม่ ตามตาราง













การใช้ประโยชน์ส่วนาหมู่ เพื่อกิจการ	กิจการที่เพิ่มได้ไม่เกิน ร้อยละ 5	ห้ามใช้ประโยชน์เพื่อกิจการ
เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้อง การเกษตรกรรม สถานราชการ สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ	<ul style="list-style-type: none"> -การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ประเภทห้องแถว ตึกแถว ห้องชุด อาคารชุด หอพัก และอาคารขนาดใหญ่ -การจัดสรรที่อยู่อาศัย -การพาณิชย์กรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว และอาคารขนาดใหญ่ -สถานพยาบาล -สถานศึกษา -ซอิลเก็บผลผลิตผลการเกษตร -สถานสงเคราะห์หรือหรือรับเลี้ยงคนชรา -สถานบริการจำหน่ายน้ำมัน -สถานบริการจำหน่ายก๊าซ -สวนสนุก -กาจัดมูลฝอย -ซื้อขายเศษวัสดุ -สุสาน -กิจการอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุท้ายไว้ 	<ul style="list-style-type: none"> -จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม -การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภท ห้องแถว ตึกแถว -การอยู่อาศัยประเภทห้องชุดหรือหอพัก -การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ -โรงงานทุกประเภท



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

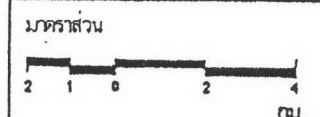
แผนที่

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่อยู่อาศัยหนาปานกลาง
-  ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
-  พาณิชยกรรม
-  อุตสาหกรรม
-  อุตสาหกรรมพิเศษ
-  คลังสินค้า
-  เกษตรกรรม
-  อนุรักษ์
-  ที่โล่งว่าง
-  สถาบันราชการ
-  การศึกษา

ที่มา: สำนักผังเมือง

การศึกษาเพื่อหารูปแบบที่เหมาะสม
ในการพัฒนาและอนุรักษ์ พื้นที่
เกษตรกรรมบ้านเมือง :
กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณวังตะวันตก ของ กทม.



แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ศึกษา

เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในปี 2533-2534 ระยะ 2 ปี มากกว่า พื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นในช่วง 6 ปี ระหว่าง 2526-2532 โดยพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงบางระมาด ร้อยละ 46.39 แขวงบางไผ่ ร้อยละ 23.17 และแขวงบางแคเหนือ ร้อยละ 21.24 จะเห็นได้ว่า ร้อยละ 90.80 ของพื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดอยู่ใน 3 แขวงนี้ โดยแขวงที่มีสัดส่วนค่าที่สุดคือ แขวง บางเขกหนึ่ง ร้อยละ 0.62

ในปี 2534 หากพิจารณาพื้นที่เมือง และพื้นที่ชนบท โดยใช้เฉพาะข้อมูลของส่วนการใช้ที่ดินแบบพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นปรากฏว่า พื้นที่ศึกษาจะมีพื้นที่การใช้ที่ดินแบบเมืองประมาณ 9,586.37 ไร่ และพื้นที่ชนบท 29,923.63 ไร่ หรือสัดส่วนร้อยละ 24.26 และ 75.74 ตามลำดับ

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่มักจะเกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา คือ การใช้ที่ดินซึ่งมีกิจการตามตารางกิจการที่เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมดคือประมาณ 1,900 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่คือการใช้ที่ดินแบบพักอาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งใกล้เคียงกับการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยในช่วง 6 ปี 2526-2532 และน้อยกว่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นในปี 2533-2534 เล็กน้อย อย่างไรก็ตาม พิจารณาจากการขยายตัวต่อไปและสัดส่วนของประเภทพื้นที่ซึ่งเปลี่ยนแปลง จะเห็นได้ว่าที่ดินเพื่อการพักอาศัย ทั้งสัดส่วนและอัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปีสูง แสดงให้เห็นว่ามีแนวโน้มของการเจริญเติบโตของพื้นที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษาสูงมาก ใกล้เคียงกับการลดลงของพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมของพื้นที่ศึกษา

โครงการต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

โครงการต่าง ๆ ในอนาคต ภายในพื้นที่ศึกษาหรือเกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ศึกษา

1. โครงการก่อสร้างถนนหรือปรับปรุงถนน

- โครงการขยายถนนพุทธรักษาสาย 1 เริ่มดำเนินการในปี 2534 มีเขตทางกว้าง 50 เมตร เริ่มจากริมทางรถไฟสายบางกอกน้อยไปเชื่อมกับถนนเพชรเกษม เพื่อแบ่งเบาภาระการจราจรในถนนพุทธรักษา สาย 2

- โครงการก่อสร้างถนนเลียบทางรถไฟ เพื่อแบ่งเบาการจราจรในบริเวณเพื่อรองรับโครงการสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง เริ่มจากด้านใต้จากถนนสวนผัก เชื่อมกับถนนวงแหวนภายนอก

- โครงการถนนเพชรเกษม-รัตนธานีเบสท์ โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของกรม

โยธาธิการ โดยจะตัดเป็นถนนคู่ขนานกับถนนจรลสนิทวงศ์ เพื่อแบ่งเบาการจราจรในถนนเพชรเกษม ถนนจรลสนิทวงศ์ และถนนปิ่นเกล้านครชัยศรี ถนนโครงการนี้ต่อเชื่อมจากถนนทางด่วนเฉลิมนคร บริเวณถนนพระรามที่ 2 จะดำเนินการในงบประมาณ 2536-2539 ภายในบริเวณใกล้เคียง พื้นที่จะต่อเชื่อมถนนพรานนก กับถนนพุทธมณฑลสาย 4

2. โครงการรถไฟยกกระดับ

โครงการรถไฟยกกระดับในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นโครงการเดินรถระบบรถไฟชุมชน และทางด่วนยกกระดับสำหรับรถยนต์ รวมทั้งการพัฒนาที่ดินของการรถไฟฯ จำนวนทั้งสิ้น 633.5 ไร่ เพื่อพัฒนาให้เป็นที่อยู่ระดับโรงพยาบาล โรงแรม และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โดยบริษัทโฮปเวลล์(ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ได้รับสัมปทาน ซึ่งจะใช้เวลาดำเนินการ 8 ปี (2534-2541) สำหรับเขตคลังชั้นกึ่ง มีโครงการรถไฟยกกระดับสายยมราช-ชลบุรี-คลังชั้น ซึ่งเป็นสถานีปลายทางที่สถานีคลังชั้น

3. โครงการสถานีขนถ่ายสินค้าชานเมือง

โครงการนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากโครงการรถไฟยกกระดับ (โฮปเวลล์) ที่จำเป็นต้องใช้สถานีรถไฟบางกอกน้อย ซึ่งปัจจุบันได้ใช้สถานีแห่งนี้เป็นสถานีขนถ่ายสินค้าจากชานเมือง หลังจากโครงการรถไฟยกกระดับได้ทําสัญญาเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจะมีผลให้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยภายใน 8 ปี คือประมาณ ปี 2543 ดังนั้น จึงจำเป็นต้องย้ายสถานีขนถ่ายสินค้าออกจากสถานีรถไฟบางกอกน้อย โดยได้กำหนดพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฉิมพลี ซึ่งมีบึงอยู่ตรงข้ามกับสถานี พื้นที่ประมาณ 60 ไร่ โดยจะต้องทํากារถมที่เพื่อก่อสร้าง เป็นสถานีขนถ่ายสินค้าชานเมือง

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาที่สูญเสียไปนั้น เมื่อสูญเสียไปแปรสภาพเป็นพื้นที่ 2 ประเภท พื้นที่เมืองและพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีการใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดและกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งบังคับการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมนั้นมีผลแต่เพียง เฉพาะส่วนที่เป็นพื้นที่เมือง เท่านั้น ส่วนที่พื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนไปเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ไม่มีมาตรการควบคุม ควรนำมาพิจารณาด้วยเช่นกัน

ในช่วงปี 2526-2534 การเปลี่ยนพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 4,996 ไร่ หรือประมาณ 624.5 ไร่ต่อปี โดยในช่วงต้นเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 385 ไร่ และในระยะ 2 ปีหลังเพิ่มขึ้นประมาณ 1,341 ไร่ต่อปี การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมเป็นไปในทางกลับกัน คือ พื้นที่ลดลงแต่ลดลงในจำนวนที่สูงกว่า คือพื้นที่เกษตรช่วงปี 2527-2534 ลดลงประมาณ 4,138 ไร่ โดยช่วงต้นลดลงประมาณ 2,042



ไร่ต่อปีและช่วง 2 ปีหลังลดลงประมาณ 4,138 ไร่ต่อปี จะเห็นได้ว่า พื้นที่เกษตรที่สูญเสียไปนั้น พื้นที่เฉลี่ยต่อปี ประมาณ 2,045.5 ไร่ กลายเป็นพื้นที่ว่างเปล่าหรือประมาณร้อยละ 76.66 โดยช่วงต้นมีพื้นที่เกษตรกรรมกลายเป็นพื้นที่ว่างเปล่าประมาณ 1,675 ไร่ต่อปี หรือร้อยละ 81.15 ช่วง 2 ปีหลังประมาณ 2,797 ไร่ต่อปี หรือร้อยละ 67.59

จากจำนวนสัดส่วนพอเห็นภาพคร่าว ๆ ได้ว่า ในระยะแรกที่ดินส่วนใหญ่ที่แปรสภาพไปจากที่ดินเกษตรกรรมถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า แสดงถึงเจตนาการเพื่อการเก็งกำไร ส่วนในช่วง 2 ปีหลังสภาพการณ์ดังกล่าวลดน้อยลง อาจเนื่องจากราคาของที่ดินสูงขึ้นมาก โอกาสเก็งกำไรมิได้น้อยลงและลงทุนสูงขึ้น

เมื่อมีการกำหนดผังเมืองรวม จำกัดการขยายตัวของพื้นที่เมือง อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่างเปล่า ยากที่จะคาดเดา เนื่องจากในขณะที่พื้นที่เมืองถูกจำกัดซึ่งเป็นการจำกัดพื้นที่ที่จะลงทุนพัฒนาเพื่อค้ากำไรในลักษณะบ้านจัดสรร แต่ลักษณะเช่นนี้อาจทำให้ที่ดิน มีราคาทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำ ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้ซื้อ นอกจากนี้ การจัดสรรในรูปแบบอื่นที่ไม่มีการก่อสร้างอาคาร เช่น จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าโดยจัดเฉพาะสาธารณูปโภค อาจเป็นทางออกของนักลงทุน ปัจจัยที่เอื้อและขัดต่อการขยายตัวของพื้นที่ว่างเปล่าเป็นไปได้อันโอกาสใกล้เคียงกันแต่ในสภาพที่เกษตรกรรมทำการเกษตรอย่างไม่เต็มที่ เนื่องจากมีอุปสรรคปัญหาต่าง ๆ มากมาย และราคาที่ดิน ค่อนข้างสูงมาก ดังเช่นในปัจจุบัน สัดส่วนของพื้นที่ว่างเปล่าต่อพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้น คาดว่าจะใกล้เคียงกับปัจจุบันหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยและการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองลดลง ดังนั้นแนวโน้มของการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมนั้น จึงน่าจะมีแนวโน้มลดลง

บทบาทของพื้นที่ศึกษา

การใช้ที่ดิน จากสถิติการใช้ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานครตามประเภท การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2529 ซึ่งได้สำรวจโดยกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ดังแสดงในตารางที่ ... (ในช่วงเวลาดังกล่าวกรุงเทพมหานครมีการแบ่งเขตการปกครองเป็น 24 เขต ชื่อนางเลิ้ง เป็นรายชื่อเขตที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในปัจจุบัน) ซึ่งโครงการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 4 โดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย ได้นำมาคำนวณสัดส่วนใหม่โดยพิจารณาเฉพาะการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจ 3 ประเภท คือ พักอาศัย ธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม และคลังสินค้า โดยแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มด้วยกัน

กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยเขตที่มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย โดยมีสัดส่วนของการ

ใช้พื้นที่ดังกล่าวเท่ากับหรือมากกว่าค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร (เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 80 ประกอบด้วย 13 เขตด้วยกัน ได้แก่ ดุสิต (บางซื่อ) พญาไท (ราชเทวี) หัวขวาง บางเขน (จตุจักร ดอนเมือง) บางกะปิ (บึงกุ่ม ลาดพร้าว) หนองจอก มีนบุรี ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย (บางพลัด) บางกอกใหญ่ ภาษีเจริญ และตลิ่งชัน

กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยเขตที่มีการใช้พื้นที่เพื่อการพักอาศัย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ กรุงเทพมหานครเล็กน้อย (ร้อยละ 70 ถึงร้อยละ 80) และมีสัดส่วนการใช้พื้นที่การอุตสาหกรรมสูงกว่า ค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครเล็กน้อย (เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20) ประกอบด้วย 3 เขต ได้แก่ ยานนาวา (สาทร บางคอแหลม) พระโขนง (ประเวศ คลองเตย) และบางขุนเทียน (จอมทอง)

กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยเขตที่มีสัดส่วนการใช้พื้นที่การอุตสาหกรรม และคลังสินค้าสูงที่สุดกว่าทุกกลุ่ม (ร้อยละ 27 ถึงร้อยละ 38) ประกอบด้วย 3 เขต ได้แก่ ลาดกระบัง ราษฎร์บูรณะ และหนองแขม

ใน 3 กลุ่มแรกนี้มีสัดส่วนการใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าค่อนข้างต่ำ ไม่เกินร้อยละ 10 ของการใช้พื้นที่ในเชิง เศรษฐกิจของทั้ง เขต

กลุ่มที่ 4 ประกอบด้วยเขตที่มีสัดส่วนการใช้พื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าสูงมาก (ประมาณร้อยละ 35 ถึง ร้อยละ 40 ประกอบด้วย 4 เขต) ได้แก่ พระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน

กลุ่มที่ 5 เป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้พื้นที่เพื่อการค้าสูงที่สุด (มากกว่าร้อยละ 50) มีอยู่เพียง เขตเดียวคือสัมพันธวงศ์

จากการพิจารณาลักษณะการใช้ที่ดินเชิง เศรษฐกิจของทั้ง 24 เขต พอจะสรุป บทบาทของ เขตต่าง ๆ ทั้ง 24 เขต ได้ดังนี้

1. เขตที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า ได้แก่ พระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน และบางรัก เป็นที่น่าสังเกตว่า 3 เขตแรกเป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมซึ่งมีอาคารส่วนใหญ่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ขณะที่ 2 เขตหลังเป็นเขตที่มีอาคารธุรกิจสมัยใหม่ซึ่งเป็นอาคารสูง (Highrise Building) ผสมกับอาคารห้องแถว

2. เขตที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการอุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้แก่ ลาดกระบัง ราษฎร์บูรณะ และหนองแขม เป็นที่น่าสังเกตทั้ง 3 เขต เป็นเขตที่อยู่ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร และเป็นพื้นที่เปิดออกสู่ย่านอุตสาหกรรมหลักในจังหวัดใกล้เคียง โดยเขตลาดกระบัง เป็นประตูเปิดไปสู่ จะเข้ เตรา และสมุทรสาคร มีถนนพระราม 2 หรือธนบุรี- ปากท่อ เป็นถนนสายหลัก และเขตหนองแขม เป็นประตูเปิดไปสู่จังหวัดนครปฐม มีถนนเพชรเกษมเป็นถนนสายหลักที่ตัดผ่าน

3. เขตที่ทําหน้าที่เป็นผ่านพักอาศัยได้แก่ ดุสิต (บางซื่อ) พญาไท (ราชเทวี) ห้วยขวาง บางเขน (จตุจักร ตอนเมือง) บางกะปิ (บึงกุ่ม ลาดพร้าว) หนองจอก มีนบุรี ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย (บางพลัด) บางกอกใหญ่ ภาษีเจริญ และตลิ่งชัน

บทบาทของทั้งเขตภาษีเจริญ และตลิ่งชัน มีหน้าที่เป็นย่านพักอาศัย รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

บทบาทของพื้นที่ศึกษาเมื่อพิจารณาจากพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด คือ พื้นที่พักอาศัย และเพิ่มขึ้นจากเดิมมากกว่าร้อยละ 60 จากปี 2526 ประกอบกับการวิเคราะห์การใช้ที่ดินข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในบริเวณพื้นที่ศึกษาทําหน้าที่เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยของกรุงเทพมหานคร แต่ถ้าพิจารณาถึงพื้นที่ซึ่งไม่ใช่พื้นที่เมือง พื้นที่ศึกษาทําหน้าที่หลักเป็นแหล่งพื้นที่เกษตรกรรมอีกหน้าที่หนึ่งด้วย บทบาทในพื้นที่จึงเป็นบทบาทที่ผสมกัน ระหว่างพื้นที่เมือง คือ ย่านพักอาศัย และพื้นที่เกษตรกรรมคือแหล่งผลิตอาหารและผลิตภัณฑ์ด้านการเกษตร ใกล้เคียงเมือง ซึ่งยังคงอยู่มีมูลค่าผลผลิตอยู่ในเกณฑ์สูง พื้นที่เกษตรกรรมนี้ยังคงมีสัดส่วนสูงมากกว่าร้อยละ 65 และหากรวมพื้นที่ว่างซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษายังมีสภาพการใช้ที่ดินแบบชนบท สูงถึงประมาณร้อยละ 80

พอสรุปได้ว่า พื้นที่ศึกษามีบทบาทคือเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองซึ่ง เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่พักอาศัยของกรุงเทพมหานคร และเนื่องจากอยู่ภายใต้กฎหมายข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ปี 2525 ทําให้พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่รองรับพักอาศัยชั้นดี มีสภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติและปลอดจากสิ่งที่ไม่พึงประสงค์ เช่น โรงงานอุตสาหกรรม

ปัญหาของพื้นที่ศึกษา

ผลจากการขยายตัวของชุมชนเมือง เข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรมอย่างไร้ระเบียบแบบแผนและการควบคุม ทําให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ควบคู่กับการพัฒนาความเจริญ โดยเฉพาะในเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลมาจากการตัดถนนโดยเฉพาะถนนบางกอกน้อย-นครไชยศรี และถนนวงแหวนรอบนอก เป็นปัจจัยดึงดูดต่อการพัฒนามาก การขยายตัวของชุมชนไปในพื้นที่รอบนอก ที่มีได้มีการวางแผนรองรับความเป็นเมืองเหล่านี้ ทําให้เกิดปัญหาหลาย ๆ ด้านดังนี้

ปัญหาการใช้ที่ดิน และการก่อสร้างอาคาร

เนื่องจากการขาดการวางแผนการใช้ที่ดิน และขาดมาตรการและการควบคุมที่ดี ทําให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการใช้ที่ดิน และการก่อสร้างอาคารภายในพื้นที่ศึกษา ดังนี้

1. การขยายตัวของพื้นที่เมือง เข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรม โดยขาดการวางแผนการใช้ที่ดิน เกิดพื้นที่เมืองกระจุกกระจาย และเป็นไปตามแนวยาวตามเส้นทางคมนาคม
2. พื้นที่เกษตรกรรมที่มีคุณค่า ลดลง ในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่อง
3. ที่ดินจำนวนมากถูกปล่อยว่างทิ้งไว้ไม่มีการใช้ประโยชน์ และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น
4. อาคารที่ปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษาจำนวนมาก ผิดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารฯ และอาคารส่วนใหญ่พยายามสร้างโดยเลี่ยงหรือใช้ประโยชน์สูงสุดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทำให้ทำให้เกิดอาคารในสภาพไม่คุ้มค่า
5. การใช้ที่ดิน แบบเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม มีปัญหาขัดแย้งกันโดยส่วนใหญ ผลเสียมักเกิดขึ้นในภาคเกษตรกรรม โดยมักจะเป็นปัญหาล้างแวล้อม

ปัญหาการสาธารณสุขภาค

เนื่องจากการขยายตัวของพื้นที่เมือง ได้พัฒนาอย่างรวดเร็วขึ้น ทำให้การปรับปรุงสาธารณสุขภาคไม่พอเพียงกับการใช้ที่ดินและอาคารซึ่งมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว

1. ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในช่วงเร่งด่วน ทางร่วมและทางแยกต่าง ๆ เพราะถนนบางสายคับแคบมาก และถนนบางสายนั้นมีปริมาณการจราจรสูงอยู่แล้ว เนื่องจากคนจากชุมชนอื่นต้องใช้ถนนในพื้นที่เดียว เช่น ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี เป็นทางผ่านเข้าเมืองในช่วงเช้า และออกจากเมืองในตอนเย็น
2. ปัญหาการระบายน้ำ ทั้งนี้เนื่องจากว่าชุมชนในพื้นที่เดียวกันนั้น มีคลองต่าง ๆ มากมายเป็นที่ลุ่ม ทำให้เมื่อมีน้ำเหนือไหลมา ก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขึ้นบางส่วนเพราะว่าไม่มีการทำคันดินกันน้ำ เช่น การยกระดับของถนนสวนผักให้สูงขึ้น หรือเขื่อนริมตลิ่งต่าง ๆ ในบางบริเวณยังไม่ได้มีการสร้างขึ้น ถนนส่วนใหญ่ไม่มีทางระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครในแนวเหนือ นั้น ได้ใช้คลองมหาสวัสดิ์เป็นแนวป้องกันน้ำท่วม และฝั่งตะวันออกใช้ถนนพุทธมณฑลสาย 4 และฝั่งตะวันออกใช้แนวแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นตัวป้องกันน้ำท่วม แต่ในปัจจุบันนี้ยังมีน้ำบางส่วนไหลเข้ามาได้อยู่ จึงก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขึ้นได้
3. ปัญหาสาธารณสุขภาคไม่เพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งน้ำประปา พื้นที่ศึกษายังมีน้ำประปาไม่ทั่วถึง เนื่องจากพื้นที่บริการส่วนใหญ่อยู่ริมถนน สายสำคัญยังไม่มี การต่อท่อย่อยให้ทั่วถึง นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องกลิ่นผลัดไม่เพียงพอ เนื่องจากการขยายตัวของประชากร เป็นไปอย่างรวดเร็วจนสาธารณสุขภาคตามไม่ทัน
4. ขาดแคลนบริการขนส่งสาธารณะยังไม่ทั่วถึง และมีจำนวนน้อย

ปัญหาด้านสังคม

พื้นที่ศึกษาเดิมเป็นชุมชนเกษตรกรรม ภายหลังเกิดการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากความเจริญก้าวหน้าทำให้เกิดปัญหาด้านสังคมในพื้นที่ศึกษา

1. สังคมแยกออกเป็นสังคมเมืองและสังคมชนบทโดยแยกกันอย่างเด็ดขาด คือสังคมเกษตรกรตั้งเดิมในพื้นที่ และสังคมประชากรในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่
2. เกษตรกรผู้เช่าที่ดินเดิม เมื่อเจ้าของขายที่ดิน เกิดการว่างงาน และปัญหาอื่น ๆ ตามมา

ปัญหาของพื้นที่เกษตรกรรม

จากรายงานแนวทางการพัฒนาเกษตรกร อำเภอของ เขตคลังชั้นและภาษีเจริญ และการสัมภาษณ์เกษตรกรในพื้นที่ศึกษาของงานส่งเสริมอาชีพเกษตรกรรมของ เขตคลังชั้นและภาษีเจริญ ในปี 2534 ในพื้นที่ศึกษามีปัญหาที่เกษตรกรประสบอยู่ สามารถแยกเป็นปัญหาในด้านต่าง ๆ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ปัญหาด้านการผลิตทางการเกษตร

1. ปัญหาศัตรูพืช โดยเฉพาะการระบาดของแมลง เกษตรกรยังขาดความรู้ในการป้องกันโรคและกำจัดแมลงศัตรูพืชที่ถูกต้อง ใช้สารเคมีมากเกินไปเกินอัตราที่กำหนด และใช้อย่างไม่ถูกต้อง
2. เกษตรกรขาดความรู้ในการบำรุงรักษา ส่วนใหญ่จะเน้นการใส่ปุ๋ยเคมี ซึ่งมากเกินไป ความต้องการของพืช และบางครั้งใช้ไม่ตรงกับความต้องการของพืช ขาดการดูแลรักษาในด้านอื่น ๆ โดยเฉพาะสวนผลไม้ เกษตรกรในพื้นที่มักจะปล่อยตามธรรมชาติ ไม่มีการดูแลรักษา
3. เกษตรกรขาดความรู้ด้านเทคนิคการผลิต ไม่สามารถกำหนดผลผลิตให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด
4. การเผยแพร่และการยอมรับเทคโนโลยี เกษตรกรในกรุงเทพมหานครมีระดับการศึกษาสูงกว่าเกษตรกรกลุ่มอื่น ๆ และแนวโน้มในการยอมรับเทคโนโลยีก็มีมากกว่า แต่อย่างไรก็ตาม ยังขาดการรวมกลุ่มเพื่อปรึกษาหารือ แก้ไขปัญหาแลกเปลี่ยนประสบการณ์ หรือเพื่อเจ้าหน้าที่ส่งเสริมเกษตรจะได้ให้ความรู้แก่กลุ่ม ส่วนใหญ่เกษตรกรมีแนวโน้มจะเชื่อการโฆษณาทางสื่อต่าง ๆ มีการใช้สารเคมีมากเกินไปและเป็นและอย่างไร้ประโยชน์ เนื่องจากความรู้ด้านเทคโนโลยีมักมาจากผ่านสื่อต่าง ๆ จึงไม่สามารถเข้าใจอย่างถ่องแท้ เจ้าหน้าที่รับผิดชอบต่อเกษตรกรมีน้อยไม่เพียงพอ

5. การถือครองที่ดินส่วนใหญ่ เกษตรกรต้องเช่าที่ดินและสัญญาเป็นระยะสั้น ๆ ทางเลือกในการผลิตและการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ จึงมักเป็นการแก้ไขปัญหาในระยะสั้น ๆ ไม่สามารถเลือกการผลิตหรือการแก้ปัญหาซึ่งสามารถใช้พื้นที่เกษตรกรรมได้สูงสุดตามศักยภาพของพื้นที่

ปัญหาด้านเศรษฐกิจ

1. ค่าจ้างแรงงานด้านการเกษตรมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี มีราคาแพงและหายาก เนื่องจากมีแหล่งงานประเภทอื่นให้เลือกมาก ซึ่งมักจะมีรายได้ดีกว่าและงานสบายกว่า
2. ปัญหาด้านทุนการผลิตสูง ปัจจัยในการผลิตต่าง ๆ มีราคาสูงขึ้นทุกปี โดยเฉพาะปุ๋ยและสารเคมีต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัญหาขาดน้ำเนื่องจากในบางฤดู น้ำเน่าเสียหรือน้ำเค็ม ต้องกักเก็บน้ำไว้ใช้ ในบางฤดูน้ำท่วม ต้องมีการเตรียมการป้องกันและต้องมีการสูบน้ำออก รวมทั้งค่าเช่าที่ดินมีแนวโน้มสูงไปและระยะสัญญาสั้นมาก ในบางครั้งไม่มีการเซ็นสัญญาเช่า
3. ผลผลิตราคาถูกและราคาไม่แน่นอน เกิดขึ้นทั้งจากราคาของพืชผลในตลาดเอง และการเอารัดเอาเปรียบจากพ่อค้าคนกลาง ในพื้นที่ศึกษา เกษตรกรส่วนใหญ่ขายพืชผลให้กับพ่อค้าคนกลาง ซึ่งมีการหักค่าใช้จ่ายในการขนส่ง และยังจ่ายเงินต่อเมื่อขายสินค้าได้แล้วในภายหลัง ในบางรายพ่อค้าคนกลางเป็นนายทุนออกเมล็ดพันธุ์ หรือต้นอ่อน ปัจจัยการผลิตให้ ซึ่งทำให้พ่อค้าคนกลางสามารถควบคุมราคาสินค้าได้ เกษตรกรเสียเปรียบอย่างมาก
4. ปัญหาขาดที่ดินทำกิน ทำให้รายได้ไม่เพียงพอ และบางครั้งเนื่องจากไม่มีสัญญาเช่า เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการที่ดินคืน จึงไม่มีการชดเชยค่าเสียหาย เกษตรกรมีความเสี่ยงสูงไม่กล้าลงทุน
5. ปัญหาด้านการตลาด การผลิตไม่สอดคล้องกับการตลาด เกษตรกรไม่มีความรู้ด้านการตลาดเพียงพอ และความต้องการขยายตลาดเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เกษตรกรไม่สามารถตามความต้องการของตลาดได้ทัน ทำให้บางครั้งผลผลิตล้นตลาด ราคาคงต่ำ และในเวลาซึ่งผลผลิตราคาสูง มักจะไม่มีผลผลิตสู่ตลาด และระบบการเพาะปลูกโดยเฉพาะการปลูกผัก มีการส่งให้เจ้าประจำ ซึ่งทำให้เกษตรกรไม่สามารถเปลี่ยนการปลูกพืชตามตลาดได้ ต้องปลูกตามความต้องการของพ่อค้าคนกลาง
6. ปัญหาขาดแคลนแหล่งเงินทุน มีแหล่งเงินทุนของรัฐบาลเพียงแหล่งเดียวคือ ธนาคาร เพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซึ่งไม่ทั่วถึงเพียงพอ เกษตรกรส่วนใหญ่ไม่มีเงินลงทุน จึงไม่สามารถปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงชนิดของการเกษตรเพื่อให้มีรายได้เพิ่มขึ้นได้
7. ที่ดินเกษตรกรรมและที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษามีราคาเพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็ว ทำให้เกษตรกรขายที่ทำกิน เลิกอาชีพเกษตรกรหรือย้ายไปประกอบอาชีพเกษตรกรรมที่อื่น พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปมักจะกลายเป็นบ้านจัดสรร ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมต่อเกษตรกรที่เหลืออยู่ต่อไปอีก

ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมและอื่น ๆ

1. พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาเป็นที่ลุ่ม สลับกับลุ่มมาก ในหน้าฝนมักเกิดน้ำท่วม ไม่สามารถระบายน้ำออกได้ เกิดการท่วมขัง ทำให้ผลผลิตเสียหาย ไม่สามารถป้องกันได้ ต้องแก้ปัญหา โดยการเสริมคันกันน้ำทุกปี และสูบน้ำออก เสียหายทั้งผลผลิตและทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เกษตรกรในพื้นที่ซึ่งปลูกไม้ยืนต้น และทางราชการไม่มีแนวทางแก้ไข เรื่องน้ำท่วมในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมนี้ค่อนข้างเด่นชัด ส่วนใหญ่จะเห็นหนักในบริเวณพื้นที่เมืองเท่านั้น ในปีที่น้ำท่วมสูง เกินคันกันน้ำ จะเกิดความเสียหายแก่พืชผล ซึ่ง เกษตรกรยังไม่มีการแก้ไขปัญหา เนื่องจากต้องลงทุนสูง

2. มลภาวะทางน้ำ ปัญหาน้ำเน่าเสียเกิดจากชุมชน บ้านจัดสรร ระบายน้ำ เสียลงสู่แม่น้ำ ลาดลอง และ เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียงซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดปัญหา แก่เกษตรกรในพื้นที่มากเนื่องจาก โครงการทำให้บริการน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

3. คูคลองตื้นเขิน ในบางแห่ง หมู่บ้านจัดสรรก่อสร้างปิดทางไม่สามารถนำน้ำเข้าออกสู่พื้นที่เกษตรกรรม

4. เกษตรกรมีความนิยมในการใช้สารเคมี ในการปราบศัตรูพืช และใช้ขนาดที่ไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดการสะสมของสารพิษในน้ำ คูคลองต่าง ๆ ในผลผลิตการเกษตร และเป็นผลร้ายต่อตัวเกษตรกรเอง

5. มลภาวะทางอากาศ ถนน ซึ่งตัดใหม่ก่อให้เกิดการสิ้นเส เทือน และฝุ่นละอองจำนวนมาก เป็นผลกระทบต่อผลผลิตของพื้นที่เกษตรกรรม

6. ปัญหาน้ำเค็ม ช่วงระยะหลัง พื้นที่ศึกษาโดยเฉพาะในแขวงพื้นที่เขตภาษีเจริญ มีปัญหาน้ำทะเลหนุนอันเนื่องมาจากภาวะฝนแล้ง ขาดแคลนน้ำ เขื่อนดอนเหนือของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่สามารถปล่อยน้ำมาช่วยขับไล่ น้ำเค็มได้ดังปกติ ทำให้พื้นที่ศึกษามีความเค็มถึงระดับซึ่ง เป็นปัญหาต่อการเกษตรกรรม

ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาและเกิดขึ้นตลอดมาอย่างต่อเนื่อง ผู้ช่วยเกษตรอำเภอประจำเขตตลิ่งชันในพื้นที่ศึกษา ได้กล่าวไว้ในรายงาน แนวทางการจัดทำแผนพัฒนาการเกษตรระดับอำเภอของเขตตลิ่งชันปี 2532 ว่า "สรุปได้ว่าปัญหาต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว เป็นปัญหาที่เกษตรกรนับวันจะพบมากขึ้นทำให้เกษตรกรไม่กล้าลงทุน เสียขวัญและกำลังใจ กำลังการผลิตลดลงอย่างรวดเร็ว และผู้รายงานหนังสือฉบับนี้มีความมั่นใจว่า หากไม่มีผู้แก้ไขปัญหาดังกล่าว ที่เกิดขึ้นอย่างจริงจังแล้ว อีกไม่นานเกินรอ พื้นที่เกษตรกรของเขตตลิ่งชันจะหมดจากพื้นที่อย่างแน่นอน"

ปัญหาของพื้นที่ศึกษามีทั้งปัญหาของพื้นที่ชุมชนเมือง และปัญหาของพื้นที่เกษตรกรรม การแก้ไข
ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ โดยเฉพาะปัญหาพื้นที่เมือง การแก้ไขปัญหาต่าง ๆ นั้น ควรต้องคำนึงถึงผลกระทบ
ที่อาจเกิดแก่พื้นที่เกษตรกรรม ทั้งทางตรงและทางอ้อม การแก้ไขปัญหาของพื้นที่เมืองในบางครั้ง
อาจก่อให้เกิดการรุกสัพื้นที่เกษตรกรรมมากยิ่งขึ้น เช่น ปัญหาการจราจร หรือการคมนาคม และปัญหา
สาธารณสุขภาค ดังนั้นจึงจำเป็นต้องพิจารณาให้รอบคอบ

การด้านทานการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่เกษตรกรรมของพื้นที่ศึกษาจากแผนที่แสดงให้ เห็นว่ายังมีพื้นที่เกษตรกรรมบางส่วนในพื้นที่
ศึกษา มีความสามารถที่จะยังคงสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมได้ พื้นที่ต่าง ๆ เหล่านี้พอสรุปลักษณะคร่าว ๆ
ได้จากการสำรวจและข้อมูลด้านการเกษตรจากกรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้ คือ

1. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณแขวงบางระมาดช่วงฝั่งตะวันตกจากถนนพุทธมณฑลสาย 1 จนถึง
เขตแขวง

ลักษณะทางกายภาพ ที่ดินเป็นที่ลุ่มมาก มีปัญหาน้ำท่วมขัง มีถนนซอยเพียงเส้นเดียวคือ
ถนนโรงเรียนวัดอินทราวาสเป็นถนนสั้น ๆ ปลายตัน การสัญจรภายในเป็นทางเดินยกระดับเชื่อมต่อกันทั่ว
บริเวณ มีบ้านพักอาศัยเกาะตามแนวทางเดินอยู่โดยทั่วไป โครงข่ายน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

ลักษณะการเกษตรกรรม การเกษตรกรรมในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผลไม้ แทรกด้วยพื้นที่
ปลูกผักและไม้ดอกเพียงเล็กน้อย เกษตรกรส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเอง

2. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณแขวงบางพรหมสองฝั่งของถนนพุทธมณฑลสาย 1

ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ลุ่มมาก มีปัญหาน้ำท่วมขัง ถนนสายหลักคือถนน
พุทธมณฑลสาย 1 ถนนฉิมพลี-วัดปากน้ำ ถนนวัดแก้ว-พุทธมณฑลสาย 1 มีบ้านพักอาศัยหนาแน่นตามบริเวณ
ถนนวัดแก้ว-พุทธมณฑลสาย 1 ช่วงก่อนไปทางทิศตะวันตก โครงข่ายน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

ลักษณะการเกษตรกรรม ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สวนผลไม้และพื้นที่ปลูกผัก เกษตรกร
ส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเอง

3. พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณแขวงบาง เขื่อนหนึ่งช่วงถนนวงแหวนไปทางตะวันตกและพุทธมณฑล
สาย 2 ไปทางตะวันออก

ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่บางส่วนด้านทิศตะวันตกเป็นที่ลุ่มมาก มีปัญหาน้ำท่วมขัง การตั้ง
ถิ่นฐานส่วนใหญ่อยู่ริมคลองบาง เขื่อนหนึ่ง มีพื้นที่บ้านจัดสรรบ้าง เล็กน้อย ถนนสายหลักคือถนนพุทธมณฑล

สาย 2 ถนนวงแหวน ถนนชมรมบางเขื่อนหนึ่ง ถนนทวีวัฒนา โครงการขายน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

ลักษณะการเกษตรกรรม ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นส่วนผลไม้และสวนไม้ดอก กล้ายไม้
เกษตรกรส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเอง

4. พื้นที่เกษตรกรรมของแขวงคลองขวางช่วงบริเวณทิศใต้ของแขวง จากถนนซอยจรัญ 13 -
ถนนวงแหวน

ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่มีถนนสายหลัก มีแต่เพียงถนนซอยจากถนนจรัญ 13
-ถนนวงแหวน พื้นที่เป็นที่ลุ่มโดยทั่วไป โครงการขายน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

ลักษณะการเกษตรกรรม ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นส่วนผลไม้และสวนกล้ายไม้ เกษตรกรถือ
ครองที่ดิน สัดส่วนของการเช่าและถือกรรมสิทธิ์เองใกล้เคียงกัน

5. พื้นที่เกษตรกรรมของแขวงบางไผ่บริเวณสองฝั่งถนนบางแวกและช่วงฝั่งตะวันตกของถนน
วงแหวน

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่ลุ่ม มีถนนสายบางแวกเป็นถนนหลักเพียงสายเดียว บ้านพัก
อาศัยกระจายอยู่อย่างเบาบางตามเส้นทางคมนาคม มีพื้นที่บ้านจัดสรรอยู่เป็นกลุ่ม ๆ ประมาณ 2 กลุ่ม มี
ขนาดใหญ่พอควร

ลักษณะการเกษตรกรรม เกษตรกรส่วนใหญ่ปลูกกล้ายไม้และสวนผักเป็นหลัก รองลงมา
คือสวนผลไม้ ที่นาและบ่อปลาเป็นส่วนน้อย ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่เช่า

6. พื้นที่เกษตรกรรมของแขวงบางแคเหนือช่วงระหว่างถนนวงแหวนและคลองราชมนตรี

ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่ลุ่ม มีถนนสายเลียบคลองบางแวกเป็นถนนสายหลักเพียงเส้น
เดียว มีพื้นที่บ้านจัดสรรอยู่ตามริมเส้นทางคมนาคม 3-4 แห่ง บ้านเรือนทั่วไปกระจายทั่วไปอย่างเบา
บาง โครงการขายน้ำประปายังไม่ทั่วถึง

ลักษณะการเกษตรกรรม เกษตรกรส่วนใหญ่ปลูกผลไม้และกล้ายไม้ ที่ดินส่วนใหญ่
เกษตรกรเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เอง

สรุปลักษณะทางกายภาพมีลักษณะใกล้เคียงกัน เป็นพื้นที่ที่ห่างจากถนนสายหลักของพื้นที่ศึกษาคือ
ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนวงแหวนและถนนพุทธมณฑลสาย 2 โครงการขายน้ำประปามีน้อยหรือเป็นถนนที่มี
สภาพไม่ดีหรือเป็นถนนตัดใหม่ช่วง 1-2 ปี โครงการขายน้ำประปายังไม่ทั่วถึงหรือมีข้อจำกัดทางกายภาพ
เช่นเป็นที่ลุ่มมาก เช่นบริเวณฝั่งตะวันตกของถนนพุทธมณฑลสาย 1

ลักษณะ เกษตรกรส่วนใหญ่เป็นส่วนผลไม้และสวนกล้ายไม้ซึ่งมีผลตอบแทนสูงพอควร และไม่
ต้องลงทุนเพิ่ม สามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ได้อีกนาน ส่วนใหญ่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง ยก

เว้นแหวงบาง ไร่ซึ่งมีพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นสวนผักและสวนกล้วยไม้ และส่วนใหญ่เป็นที่เช่า

พื้นที่เกษตรกรรมมีการถือครองอยู่ 2 ประเภท คือ เกษตรกรเป็นเจ้าของเอง และนักธุรกิจที่ดิน (Landlord) หรือเจ้าของที่ดินรายใหญ่เป็นเจ้าของ

ประเภทแรกเกษตรกรเป็นเจ้าของเอง แรงด้านของพื้นที่เกษตรกรรมประเภทนี้ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ ที่คนคิดต่ออาชีพเกษตรกรรม และผลตอบแทนเกษตรส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะรักษาที่ดินทำกินเอาไว้ หากไม่มีความเดือดร้อนด้านเศรษฐกิจ เกษตรกรมีฐานะดี รายได้จากการเกษตรกรรมเป็นที่น่าพอใจ และไม่ประสบปัญหาในการประกอบอาชีพ ควรสนับสนุนแนะนำให้เกษตรกรเปลี่ยนรูปแบบการเพาะปลูกให้มีรายได้สูงขึ้น หรือปรับปรุงการเพาะปลูกให้มีประสิทธิภาพสูง ได้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจ ในพื้นที่ที่ศึกษา การปลูกกล้วยไม้เป็นการเกษตรกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด รองลงมาคือไม้ผล นอกจากนี้ให้มีการสนับสนุนการประกอบอาชีพการเกษตรในทุก ๆ ด้านตั้งแต่ด้านเงินทุนไปจนถึงการให้ความรู้

อย่างไรก็ดี ราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูงมาก เป็นสิ่งที่ทำให้เกษตรกร เริ่มคิดถึงการขายที่ดิน เนื่องจากผลตอบแทนที่ได้สูงมากจนอาจทำให้แรงด้านอ่อนลงได้ จึงต้องมีมาตรการสกัดกั้นการกว้านซื้อที่ดินเพื่อนำไปจัดสรร เป็นที่พักอาศัยอีกทางหนึ่งด้วย

ประเภทที่สอง นักธุรกิจที่ดินและ เจ้าของที่ดินรายใหญ่ซึ่งมักเป็น เจ้าของที่ดินดั้งเดิม เป็นเจ้าของให้เกษตรกรเช่า ในการสนับสนุนแรงด้านนอกจากจะใช้มาตรการด้านภาษี โดยลดภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่เกษตรกรเช่าแล้ว ในบริเวณพื้นที่สีเขียวนี้ควรมีมาตรการลงโทษเป็นพิเศษสำหรับที่ดินโล่งว่างไม่ใช้ประโยชน์ เพื่อบีบบังคับให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เต็มที่ และควรมีมาตรการทางกฎหมายแนบชุดในการทาสัญญาเช่าระยะยาวพอสมควร

เจ้าของที่ดินจะยกเลิกการเช่าต่อเมื่อต้องการนำที่ดินไปพัฒนา เป็นพื้นที่เมือง ซึ่งตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครมีข้อกำหนดต่ออาคารประเภทอื่น ๆ ซึ่งพัฒนาได้แต่เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมักจะอยู่ในรูปของบ้านจัดสรร ควรต้องมีมาตรการสกัดกั้นการพัฒนาพื้นที่เมืองควบกันไปด้วย

กล่าวโดยสรุปคือมีทำเลและมีข้อจำกัดทางกายภาพ รวมทั้งสาธารณูปโภคไม่เหมาะสมในการลงทุนหมู่บ้านจัดสรร ยกเว้นแหวงบาง ไร่ซึ่งลักษณะไม่ชัดเจน

จะเห็นได้ว่าพื้นที่เกษตรกรรมที่คงเหลืออยู่ได้รับอิทธิพลมาจากการเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร

ธุรกิจบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรในพื้นที่ศึกษา

ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง ซึ่งมีอิทธิพลสูงสุดในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่และมักมีการกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อพัฒนาต่อไปในอนาคต จากสถิติมีการขออนุญาตเพียง 9 โครงการในพื้นที่ศึกษาในปี 2521 ต่อมาในปี 2531 เพิ่มขึ้นเป็น 75 โครงการ และในปี 2534 เพิ่มขึ้นเป็น 100 โครงการ

โดยทั่วไป ปัจจัยที่นักพัฒนาสนใจนำมาพิจารณาคือความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ซึ่งมีปัจจัยหลายประการในการตัดสินใจดังนี้

1. กฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน หมายถึง การกำหนดประเภทของการใช้ที่ดิน และขนาดของอาคาร ความสูงของอาคาร ที่จอดรถ ข้อจำกัดการถอยร่น และอื่น ๆ ซึ่งมักจะรวมอยู่ในแผนพัฒนาท้องถิ่น
 2. สาธารณูปโภค โครงการจัดสรรต้องการปัจจัยเหล่านี้ได้แก่ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และขยะ
 3. ปัจจัยทางเทคนิค มีผลกระทบต่อการจัดสรรในที่ตั้งของอาคารโดยศึกษาเกี่ยวกับดิน การระบายน้ำ ลักษณะภูมิประเทศ
 4. ทิวทัศน์ (Location) เป็นปัจจัยสำคัญที่สุด โดยคำนึงถึงการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก รวดเร็ว
 5. ลักษณะชุมชน แนวทางพัฒนาบอกถึงลักษณะของกลุ่มชนในสังคม และการสร้างมลภาวะกระทบเข้าสู่พื้นที่หรือไม่
 6. การบริการของเมือง ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงเรียน ฯลฯ
 7. ราคาที่ดิน จะต้องอยู่ในระดับที่สามารถนำมาพัฒนาได้ (BJ.SIMPSON, 1977)
- เนื่องจากการที่พื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครมีการตัดและปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ ในพื้นที่หรือสายที่ผ่านเข้าไปในพื้นที่เพื่อเชื่อมโยงติดต่อกันทั้งในพื้นที่และระหว่างกรุงเทพมหานครกับปริมณฑลนั้น ทิวทัศน์นักพัฒนาที่อยู่อาศัยมองเห็นพื้นที่พัฒนาที่จะได้รับประโยชน์จากการตั้งอยู่ริมถนนสายต่าง ๆ จึงเลือกเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ เพราะนอกจากการตัดถนนจะเกิดความสะดวกในการคมนาคมแล้ว ยังเป็นผลให้เกิดสาธารณูปโภคต่าง ๆ ติดตามมาโดยเฉพาะ ไฟฟ้าและประปา ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่นักลงทุนจำเป็นต้องจัดหาให้กับผู้พักอาศัย ดังนั้นจึงทำให้ถนนเป็นปัจจัยที่มีผลโดยตรงกับราคาที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนจะมีราคาสูงสุดและยิ่งไกลถนนเข้าไปราคาจะยิ่งลดลง

ตามลำดับ เพราะยิ่งไกลถนนจะยิ่งได้รับความสะดวกสบายในการใช้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ น้อยลง

นอกจากนั้นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่มีต่อพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครนี้ ยังส่งผลให้ที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ล้อมรอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี เนื่องจากการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและไม่มีการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมที่อาจสร้างมลภาวะรบกวน

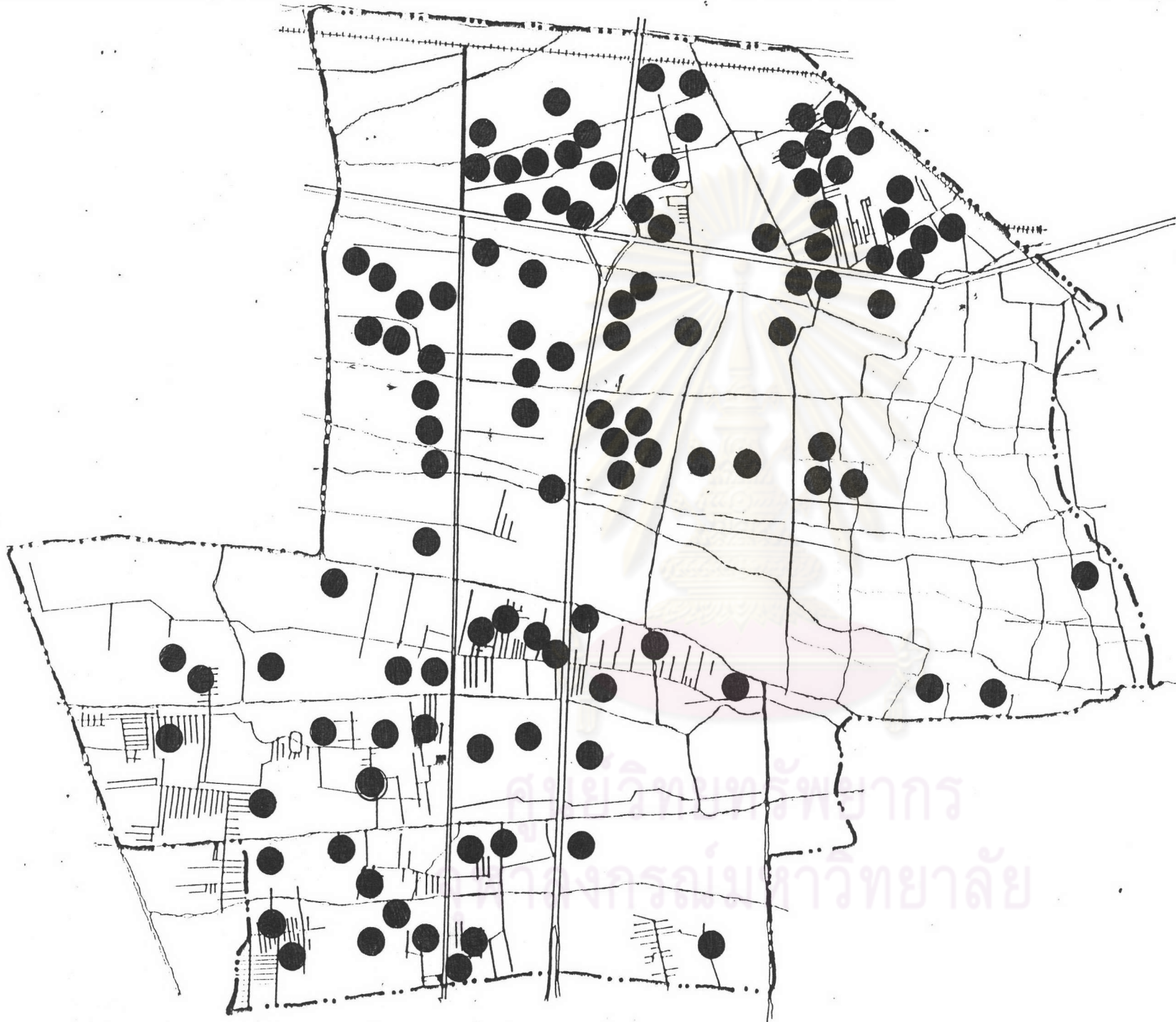
ในระยะแรก พื้นที่ศึกษามีโครงการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในแขวงจิมพลี ในระยะต่อมากการจัดสรรจะอยู่ในรูปของบ้านจัดสรรขนาดราคาปานกลาง ต่อมาราคาของบ้านจัดสรรเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ภายหลังได้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายข้อบังคับกรุงเทพมหานครก่อสร้างอาคารลักษณะคล้าย ๆ ทาวน์เฮาส์ และเริ่มกลับไปจัดสรรที่ดินเปล่า เนื่องจากแนวโน้มของผู้ซื้อที่มีแนวโน้มของกำลังซื้อสูงขึ้น บ้านจัดสรรในปัจจุบันบางโครงการเช่น หมู่บ้านเอเวอร์กรีน พินนาเซ ราคาบ้านสูงสุดถึง 50 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยของบ้านประมาณ 5-6 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งต้องลงทุนในการก่อสร้างสูง จึงมีการปรับปรุงการขายโดยสามารถซื้อได้ทั้งที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดินในบางโครงการซึ่งเป็นโครงการใหญ่ ๆ เช่น กฤษฐานคร

พื้นที่ศึกษากลายเป็นสัญลักษณ์ของสถานะแวดล้อมที่ดีเป็นจุดขายของนักพัฒนา ประกอบกับอยู่ใกล้ใจกลางเมือง จึงกลายเป็นย่านจัดสรรชั้นดีของผู้มีรายได้สูง

พิจารณาจากแผนที่ จะเห็นว่าหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ตามถนนสายหลักอันได้แก่ บางกอกน้อย-นครชัยศรี พุทธมณฑลสาย 2 และถนนวงแหวน และถนนสายรองซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สายนี้ ยกเว้นในบริเวณแขวงบางแคเหนือซึ่งได้รับอิทธิพลจากถนนเพชรเกษมมากกว่า

จะเห็นได้ว่าการเลือกทำเลที่ตั้ง ปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุดคือ การเข้าถึง ยังสามารถมีทางเลือกในการเดินทางไปหลาย ๆ สายยังเป็นที่ยอมรับ รองลงมาคือสาธารณูปโภค คือ น้ำประปา แต่โครงการที่ลงทุนในระยะหลัง เริ่มมีโครงการตามถนนสายรองซึ่งราคาของที่ดินและรูปแบบอาคารก็จะถูกลงตาม หลังจากปี 2531 ที่ดินมีการปรับราคาสูงขึ้นมาก โดยภายหลังได้มีการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ ในปี 2535 ที่ดินในพื้นที่ศึกษามีราคาสูงขึ้นอย่างมาก

จากการสำรวจจะเห็นว่าพื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ มีลักษณะการใช้ที่ดินอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรคือเกาะอยู่ตามเส้นทางคมนาคม



ผลสำรวจตำแหน่งหมู่บ้าน
 วัดสระบุรี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมือง

● หมู่บ้านวัดสระบุรี

การศึกษาเพื่อทราบแบบที่เฉพาะของ
 โครงการพัฒนาและอนุรักษ์ ที่พื้นที่
 เกษตรกรรมบ้านเมือง :

กรณีศึกษา ที่พื้นที่โครงการพัฒนาของ กษบ.

บรรณานุกรม