

การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตหนองจอก

จากการศึกษาที่ผ่านมาสามารถสรุปสาเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอกหรือเหตุที่ทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเป็นไปอย่างเชื่องช้า เนื่องจากสาเหตุของแรงบวกหรือความต้องการใช้ที่ดินในเขตหนองจอกมีน้อย ในขณะที่แรงต้านหรือความต้องการอนุรักษ์ในการใช้ที่ดินก็อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งสาเหตุของแรงบวกหรือความต้องการใช้ที่ดินในเขตหนองจอกมีน้อยเนื่องจากพื้นที่ที่ตั้งอยู่ไกลจากศูนย์กลาง ทำให้การคมนาคมไม่สะดวก พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตหนองจอกมีศักยภาพต่ำกว่าพื้นที่เขตชานเมืองข้างเคียง ทำให้มีการเลือกอื่นที่ดีกว่าที่จะให้ผลตอบแทนกับราคาที่ดินสูงกว่าเขตหนองจอก และสาเหตุของแรงต้านหรือความต้องการอนุรักษ์ในการใช้ที่ดินของประชากรซึ่งอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่คือเกษตรกรไม่ใช่เจ้าของที่ดิน มีความเป็นอยู่ฐานะทางเศรษฐกิจไม่ดี นโยบายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของรัฐ อาทิเช่น พื้นที่ริ้วสีเขียว (Green Belt) ไม่มีผลมากนักในพื้นที่เขตหนองจอก

ดังนั้นการวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตหนองจอก จะศึกษาเพื่อคาดการณ์ระดับของแรงบวกและแรงต้านในพื้นที่เขตหนองจอกในระยะเวลา 5-10 ปีข้างหน้าดังนี้

แนวโน้มของแรงต้านในพื้นที่เขตหนองจอก

ระดับของความต้องการอนุรักษ์พื้นที่หรือแรงต้านจะมีมากหรือน้อย เนื่องจากฐานะทางเศรษฐกิจของเกษตรกรดีเพียงพอที่จะเป็นเหตุจูงใจที่จะประกอบอาชีพเดิมต่อไปหรือไม่ และลูกหลานของเกษตรกรมีความต้องการที่จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมเหมือนเดิมหรือไม่ รวมทั้งกฎเกณฑ์นโยบายต่าง ๆ เช่น การกำหนดพื้นที่ริ้วสีเขียวจะมีผลมากน้อยต่อพื้นที่เพียงใด ซึ่งจะได้ศึกษาดังต่อไปนี้

ก. สภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และความคิดเห็นของเกษตรกรเขตหนองจอก

เกษตรกรไม่ได้มีความต้องการที่จะอนุรักษ์ หรือมีเหตุผลสั้ยทำให้เกิดแรงจูงใจให้กระตือรือร้นในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในการที่จะทำให้ระดับของความต้งการอนุรักษ์พื้นที่หรือระดับของแรงต้านสูงขึ้นไปเลย เนื่องจากกลัวเหตุ

1) เกษตรกรส่วนใหญ่เป็นผู้มีอายุมาก ระดับความรู้ของเกษตรกรอยู่ในระดับต่ำ (มากกว่าร้อยละ 80 ของเกษตรกร มีความรู้ไม่เกิน ป.4) สิ่งไม่รู้ว่าประกอบอาชีพอะไรที่ดีกว่านี้

2) กรรมสิทธิ์การถือครองพื้นที่ทำกินของเกษตรกรจะมีเพียงร้อยละ 16 เท่านั้นที่เป็นเจ้าของที่ดินทำกินทั้งหมด และมากกว่าร้อยละ 50 เป็นผู้เช่าที่ดินทำกินทั้งหมด ที่เหลือจะเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและต้องเช่าที่ดินทำกิน ซึ่งในกรณีของการเช่าที่ดินเกษตรกรจ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยไร่ละ 100-500 บาทต่อปี ส่วนใหญ่จะจ่ายในรูปของผลผลิตและไม่มีสัญญาการเช่าที่ดิน ซึ่งจะก่อให้เกิดความไม่มั่นคงในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเลย

3) ฐานะทางเศรษฐกิจของเกษตรกรมีรายได้จากการขายผลผลิตปีละ 1-2 ครั้ง คือการทำนาปี และการทำนาปรัง (เกษตรกรประมาณร้อยละ 96 ประกอบอาชีพทำนาข้าว) ผลผลิตเฉลี่ยโดยทั่วไป นาปีจะได้ประมาณ 30 ถึงต่อไร่ และนาปรังจะได้ประมาณ 50-60 ถึงต่อไร่ รายได้ของเกษตรกรโดยเฉลี่ยประมาณน้อยกว่า 2,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ ทำให้เกษตรกรของเขตหนองจอกเป็นเกษตรกรที่ยากจน

4) สาเหตุแรงจูงใจให้เกษตรกรประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไป ประมาณร้อยละ 85 ของเกษตรกร ระบุสาเหตุว่าไม่มีความรู้ที่จะประกอบอาชีพอะไรที่ดีกว่านี้ และการทำนาเป็นอาชีพดั้งเดิมที่ถนัดและทำกันมานานแล้ว ประมาณร้อยละ 47 ของหัวหน้าครัวเรือน เกษตรกรไม่ต้องการให้บุตรหลานเป็นเกษตรกรเหมือนตนหรือแล้วแต่บุตรหลาน เนื่องจากการทำเกษตรกรรมมีปัญหาในการประกอบอาชีพมากและอาชีพอื่นน่าจะหารายได้ให้มากกว่า

ข. กฎเกณฑ์มาตรการต่าง ๆ ในพื้นที่เขตหนองจอก

กฎเกณฑ์หรือมาตรการต่าง ๆ ที่จะช่วยยกระดับความต้องการอนุรักษ์พื้นที่หรือทำให้ระดับของแรงต้านในพื้นที่เขตหนองจอกสูงขึ้นไปไม่มีผลมากนัก ได้แก่

1) พื้นที่ริ้วสีเขียว (Green belt) เป็นมาตรการกำหนดพื้นที่ (Zoning) ทางผังเมือง สำหรับเป็นพื้นที่ระบายน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพ

มหานคร และป้องกันการขยายตัวเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นกันชนระหว่างเมืองและชนบท มีมาตรการที่สำคัญคือห้ามก่อสร้างอาคารอุตสาหกรรมและบ้านแฝด ( เรือนแถว, ตึกแถว) ซึ่งแนวพื้นที่รั้วสีเขียวทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 152.84 ตารางกิโลเมตร แต่ส่วนที่อยู่ในเขตหนองจอกมีเพียง 17.98 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 7.61 ของพื้นที่เขตหนองจอกทั้งหมด โดยพื้นที่รั้วสีเขียวที่ผ่านเขตหนองจอกจะเป็นบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมที่มีศักยภาพของความเป็นเมืองต่ำ ไม่มีทั้งถนนสายหลักและสายรองผ่าน (ส่วนหนึ่งของแขวงคลองสิบ และแขวงคูฝ้างเหนือ ดูแผนที่) การที่พื้นที่ที่แนวรั้วสีเขียวผ่านบริเวณที่ไม่มีถนน ไม่มีชุมชนหนาแน่นพอที่จะก่อให้เกิดอาคารอุตสาหกรรมหรือตึกแถว ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่ามาตรการการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวจึงไม่ทำให้ระดับของแรงดันสูงขึ้นเลยในพื้นที่เขตหนองจอก

2) มาตรการการช่วยเหลือเกษตรกร เพื่อให้มีรายได้ดีขึ้นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมิได้เป็นการช่วยเหลือให้มีรายได้ดีขึ้นอย่างจริงจัง เพื่อที่จะเป็นกำลังใจในการประกอบอาชีพต่อไป มักจะเป็นมาตรการการช่วยเหลือที่ค่อนข้างฉาบฉวย เช่น การจัดหาปุ๋ยหรือยาปราบศัตรูพืชราคาถูก การลดแข่งขันไถนาประจำปี เป็นต้น

ด้วยเหตุปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น จึงกล่าวได้ว่าระดับของแรงดันหรือความต้องการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีอยู่ในระดับต่ำแล้วจะไม่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่เขตหนองจอก แต่ระดับของแรงดันกลับจะลดต่ำลง เนื่องจากในส่วนของเจ้าของที่ดินถ้าได้ผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นทุกปี ถ้ามีผลตอบแทนถึงระดับที่เขาพอใจ เจ้าของที่ดินก็จะขายที่ดินนั้นเสีย จึงอาจกล่าวได้ว่าแนวโน้มของแรงดันบนพื้นที่เขตหนองจอกซึ่งอยู่ในระดับต่ำ จะเพิ่มในอัตราที่ลดลง ด้วยเหตุนี้ถ้าเมื่อใดที่มีความต้องการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอกนี้มากพอ ก็จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่เนื่องจากแรงดันไม่มี

#### แนวโน้มของแรงบุกในเขตหนองจอก

แนวโน้มของแรงบุกหรือความต้องการการใช้ที่ดินในเขตหนองจอกในอนาคต จะศึกษาในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า คือจากช่วง พ.ศ.2529 ถึง พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2539 โดยความต้องการการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก จะเป็นตัวการที่จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง โดยทั่วไปแล้วการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองนี้เกิดจากการลงทุน (Investment) ของภาครัฐบาลและภาคเอกชน การลงทุนของภาครัฐบาลได้แก่โครงการต่าง ๆ เช่น การกำหนดพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม สถานศึกษาขนาดใหญ่

การก่อสร้างหน่วยงานของรัฐ เป็นต้น และการลงทุนของภาคเอกชนได้แก่ การก่อสร้างหมู่บ้าน  
จัดสรร โรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น เท่าที่ผ่านมาในพื้นที่เขตหนองจอกมีการลงทุนเพื่อเปลี่ยนแปลง  
แปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมืองน้อยมาก และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงในช่วงระยะเวลา  
5-10 ปี ศึกษาได้ดังนี้

ก. แนวโน้มของการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอก

1) การลงทุนของภาครัฐบาลในพื้นที่เขตหนองจอก จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจ  
และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ได้กำหนดพื้นที่เป้าหมายเพื่อการพัฒนาไว้ 4 กลุ่ม  
เขตหนองจอกอยู่ในกลุ่มพื้นที่ กทม. และเขตปริมณฑลรอบนอก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีประชากรเบาบาง  
แบบชนบทและเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งได้กำหนดมาตรการพัฒนาและโครงการลงทุนหลักในพื้นที่<sup>1</sup>  
โดยส่วนที่เกี่ยวข้องกับเขตหนองจอก ในส่วนการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดิน จะเป็นพื้นที่ควบคุมการก่อสร้าง  
เพื่อป้องกันน้ำท่วม อยู่ในเขตมีนบุรี หนองจอกและลาดกระบัง ประมาณ 172 ตารางกิโลเมตร  
พื้นที่ควรสงวนไว้เพื่อเกษตรกรรมเนื่องจากความเหมาะสมของพื้นที่ที่อยู่ในเขตลาดกระบัง และ  
หนองจอก ประมาณ 198 ตารางกิโลเมตร และมีแผนงานหลักในกลุ่มพื้นที่รอบนอกคือปรับปรุง  
ถนนสายหลักและก่อสร้างถนนสายย่อย รวมทั้งถนนขึ้นน้ำการพัฒนาเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายการขนส่ง  
ให้มีประสิทธิภาพ สันับสนุนให้มีการการใช้จ่ายที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

สำหรับแผนงานและโครงการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ได้บรรจุไว้ในแผน  
พัฒนาภาคมหานครรวมทั้งสิ้น 87 โครงการ โดยที่ตั้งของโครงการดังกล่าวส่วนใหญ่จะอยู่ในเขต  
พื้นที่ที่พัฒนาแล้ว ซึ่งประกอบด้วยแผนงานด้านต่าง ๆ คือ แผนงานจราจรและการขนส่ง แผนงาน  
จัดบริการน้ำประปา แผนงานป้องกันน้ำท่วม แผนงานที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงชุมชนแออัด จะ  
เห็นได้ว่าโครงการลงทุนของรัฐบาลตามแผนงานต่าง ๆ เพื่อพัฒนาพื้นที่ในส่วนกรุงเทพมหานคร  
ตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 จะไม่ปรากฏในพื้นที่เขตหนองจอกเลย นอกจากนั้นนโยบายการใช้จ่ายที่ดิน

<sup>1</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "ข้อเสนอการพัฒนา  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล: แนวทางการพัฒนาหลักและแผนงานการลงทุน," สำนักนายก  
รัฐมนตรี, มิถุนายน 2529, หน้า 88-91.

จากการวางและจัดทำผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขต  
หนองจอกเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นบริเวณศูนย์กลางชุมชน และส่วนใหญ่ของพื้นที่  
จะเป็นการใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

การลงทุนในพื้นที่ของสำนักงานเขตหนองจอก จากงบประมาณรายจ่าย (ตารางที่  
4.17) จะเป็นงบประมาณการลงทุนค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างประมาณร้อยละ 60 ของงบประมาณ  
รายจ่ายประจำปี จะเป็นการก่อสร้างและปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ เพื่อการติดต่อภายในพื้นที่เขต

ดังนั้นสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า การลงทุนและโครงการของรัฐบาลในระยะ 5-10  
ปีข้างหน้าจะไม่มีการลงทุนที่สร้างปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่เป็นตัวทวีคูณ (Multiplier Effects)  
เช่น การกำหนดพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม การกำหนดหน่วยงานหรือสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ที่จะ  
เป็นปัจจัยดึงดูดให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ต่อเนื่องในพื้นที่เขตหนองจอกเลย

2) แนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนในพื้นที่เขตหนองจอก ซึ่งนักลงทุนภาคเอกชน  
สามารถแยกเป็น 2 ประเภทคือ นักลงทุนจากภายนอกเขตหนองจอกที่ต้องการเข้ามาลงทุนภายใน  
พื้นที่เขตหนองจอก และนักลงทุนภายในพื้นที่เขตหนองจอกเอง ดังได้กล่าวมาแล้วว่าการลงทุน  
ของภาคเอกชนที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองจะออกมาในรูปของหมู่บ้าน  
จัดสรร และโรงงานอุตสาหกรรม แต่จากลักษณะที่ตั้งของเขตหนองจอกทำให้การลงทุนของ  
ภาคเอกชนที่จะเข้ามาลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นการจัดสรรที่พักอาศัยจะถูกกั้นการพัฒนาด้วยเวลา  
หรือระยะเดินทางจากพื้นที่ไปยังศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงงาน  
อุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่เขตหนองจอกก็ไม่ได้ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรมากนัก  
ประกอบกับพื้นที่ข้างเคียงคือเขตมีนบุรีและเขตลาดกระบังยังมีความได้เปรียบหรือมีศักยภาพสูงกว่า  
เขตหนองจอกที่จะลงทุนทางด้านโรงงานอุตสาหกรรม จึงกล่าวได้ว่าการลงทุนของภาคเอกชน  
ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอกยังคงอยู่ในระดับต่ำต่อไป จะมีการลงทุนของเอกชนภายใน  
พื้นที่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นประชากรในพื้นที่ ในรูปของตลาดร้านค้า และบ้านพักอาศัย ซึ่งจะ  
ปรากฏบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์กลางชุมชนเดิมเท่านั้น

3) บทสรุปแนวโน้มของการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอก การลงทุนของภาค  
รัฐบาลในรูปของโครงการและนโยบายต่าง ๆ และการลงทุนของภาคเอกชนที่ต้องการเข้ามา  
ลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอกในระยะ 5-10 ปีข้างหน้า จะมีการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นผลโดยตรงและ  
ทางอ้อมที่ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของแรงบวกเพิ่มขึ้น แต่ไม่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินในพื้นที่เขตหนองจอกอย่างรุนแรง เนื่องจากไม่มีการลงทุนที่เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความต้องการพื้นที่เมืองต่อเนื่อง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ยังคงเป็นไปอย่างเชื่องช้าตามลักษณะการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่

ข. อัตราการเพิ่มความต้องการการใช้พื้นที่ คือการคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งจะใช้มาตรฐานของสำนักผังเมืองในการกำหนดความหนาแน่นของชุมชนอยู่อาศัย ซึ่งรวมพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และบริการสาธารณะต่าง ๆ โดยใช้เกณฑ์สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 10 คน/ไร่ แต่ผลที่ใช้เกณฑ์ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ก็เพราะลักษณะบทบาทการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาเป็นแบบชนบทเสียเป็นส่วนใหญ่ บทบาทการใช้ที่ดินนอกจากเกษตรกรรมแล้ว ก็มีที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และกำรบริการต่าง ๆ ทั้งของรัฐและเอกชน ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณศูนย์ชุมชนของแต่ละเขต

ดังได้กล่าวมาข้างต้นแล้วว่าแนวโน้มของการลงทุนทั้งภาครัฐบาลและเอกชนในพื้นที่ไม่มีมากพอที่จะก่อให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่เมืองต่อเนื่องที่จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรง ดังนั้นอัตราการเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่จะเป็นไปตามธรรมชาติตามลักษณะการเพิ่มของประชากร ซึ่งจากการคาดการณ์จำนวนประชากรของเขตหนองจอกจะมีการเพิ่มจำนวนประชากรจาก 53,307 คนในปี พ.ศ.2529 เป็น 56,877 คน และ 60,853 คน ในปี พ.ศ.2534 และ พ.ศ.2539 ตามลำดับ หรือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 1.34 ในช่วง 5 ปีแรก และ 1.40 ในช่วง 5 ปีหลัง

ตารางที่ 6.1 การคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินรายแขวง พ.ศ.2534 และ 2539

แขวง	จำนวนประชากรเพิ่ม (คน)		ประมาณความต้องการใช้ที่ดิน (ไร่)		อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี	
	2529-2534	2534-2539	2529-2534	2534-2539	2529-2534	2534-2539
กระทุ่มราย	633	699	63	70	1.14	1.20
หนองจอก	167	172	17	17	0.41	0.43
คลองสิบ	478	536	48	54	1.54	1.72
คลองสิบสอง	225	247	22	25	0.88	0.97
โคกแฝด	1007	1140	101	114	2.85	2.83
คูฝั่งเหนือ	226	249	22	25	1.04	1.09

ตารางที่ 6.1 การคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินรายแขวง พ.ศ.2534 และ 2539

แขวง	จำนวนประชากรเพิ่ม (คน)		ประมาณความต้องการใช้ที่ดิน(ไร่)		อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี	
	2529-2534	2534-2539	2529-2534	2534-2539	2529-2534	2534-2539
ลำปาง	466	522	47	52	1.59	1.66
ลำด้อยตั้ง	369	411	37	41	1.43	1.48
รวม เขตหนองจอก	3571	3976	357	398	1.34	1.40

- ที่มา 1. การคาดประมาณจำนวนประชากร (ตารางที่ 5.2)  
 2. ความต้องการใช้ที่ดิน จากเกณฑ์ของสำนักผังเมือง 10 คนต่อไร่

จากตารางที่ 6.1 จำนวนประชากรในเขตหนองจอก พ.ศ.2534 จะเพิ่มขึ้นจากปี 2529 จำนวน 3,571 คน ตามเกณฑ์ของสำนักผังเมืองแล้วจะต้องการใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 357 ไร่ มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.34 ต่อปี โดยแขวงที่มีความต้องการใช้ที่ดินสูงสุดได้แก่แขวงโคกแฝด 101 ไร่ รองลงมาได้แก่แขวงกระทุ่มราย 63 ไร่ และในปี พ.ศ.2539 การใช้ที่ดินเพื่อชุมชนอยู่อาศัยของเขตหนองจอกจะเพิ่มขึ้นอีก 398 ไร่ อัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 1.40 ในระดับแขวง แขวงที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูงสุดได้แก่แขวงโคกแฝด รองลงมาได้แก่คลองสิบ และแขวงลำปาง

#### ทิศทางและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

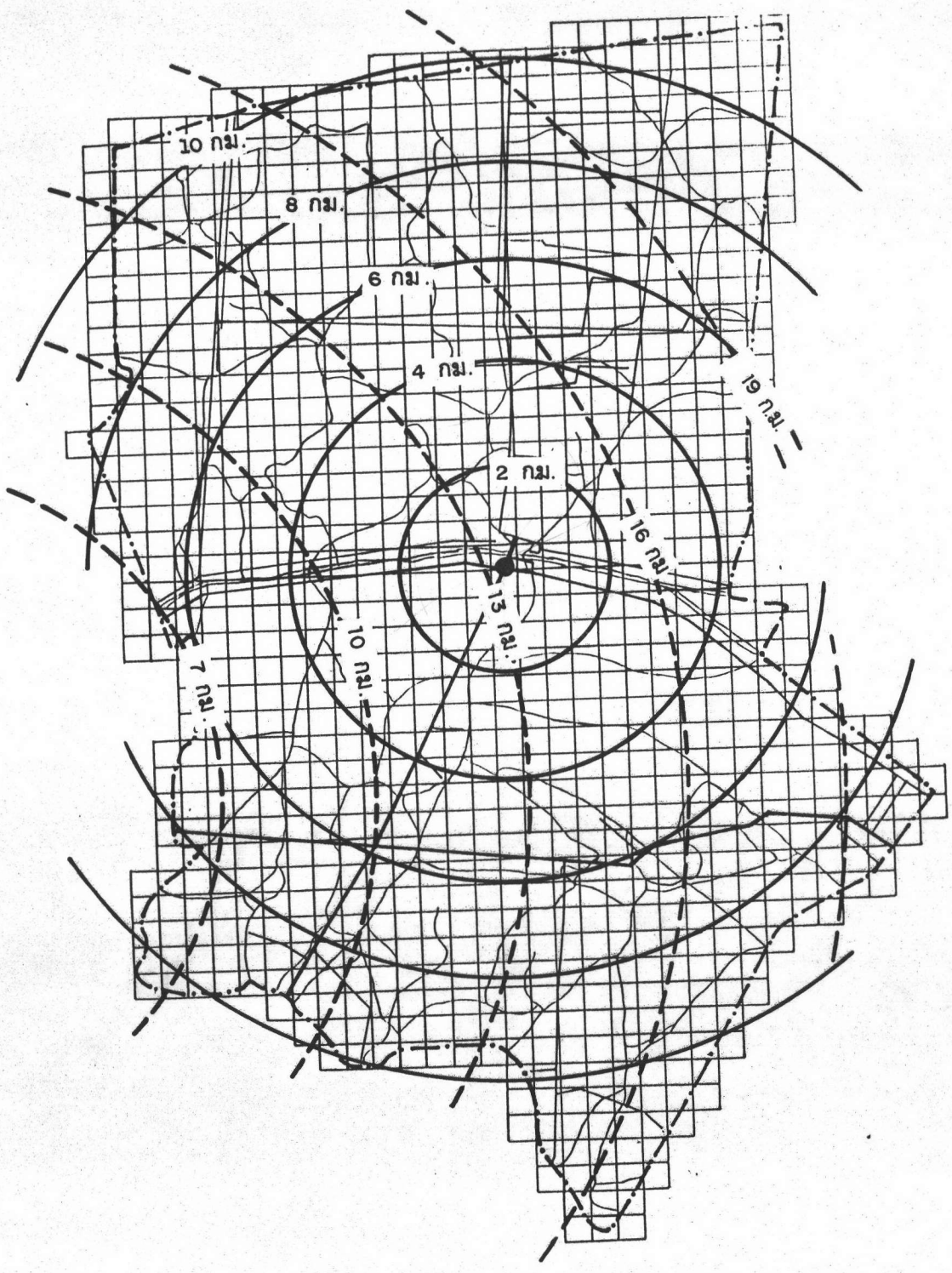
เป็นการหาคักยภาพของพื้นที่เพื่อคาดการณ์พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง-ต่ำ ในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอกในอนาคต และเป็นแนวทางเพื่อวางแผนการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก โดยการพิจารณาปัจจัย (Factors) ประกอบต่าง ๆ ในด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่งได้แก่ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่<sup>1</sup> (PSA: Potential Surface Analysis) ซึ่งได้กำหนดตารางในการวิเคราะห์ 979 ตาราง แต่ละตาราง grid มีพื้นที่ประมาณ 150 ไร่

ก. ปัจจัย (Factors) ในการนำมาประกอบการพิจารณาได้แก่

- 1) ระยะห่างจากศูนย์กลาง ประกอบด้วยระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอกและศูนย์กลางภายใน ศูนย์กลางภายนอกได้แก่บริเวณศูนย์กลางชุมชนใกล้เคียงในนี้ใช้บริเวณศูนย์กลางชุมชนเขตมินบุรี ส่วนศูนย์กลางภายในได้แก่ บริเวณสำนักงานเขตหนองจอก ซึ่งประกอบด้วย ตลาด ร้านค้า ธนาคาร โรงเรียนระดับมัธยม หน่วยงานบริการของรัฐต่าง ๆ บริเวณพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางย่อมมีค่าศักยภาพที่สูงกว่าบริเวณที่อยู่ห่างออกไป (แผนที่ 6.1)
- 2) โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะมีผลกระทบอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พื้นที่ที่มีการเข้าถึงสูงหรืออยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม ย่อมมีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงมากกว่าบริเวณที่อยู่ห่างออกไป (แผนที่ 6.2)
- 3) ราคาที่ดิน บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงจะเหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแบบเมือง มีแรงต้านน้อยที่จะอนุรักษ์ให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เนื่องจากจะให้ผลตอบแทนที่ดินที่สูงกว่า ดังนั้น บริเวณที่มีราคาที่ดินสูง ย่อมจะมีศักยภาพหรือมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทเมือง มากกว่าบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ (แผนที่ 6.3)
- 4) สาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่บริการด้านต่าง ๆ เพื่อความสะดวกสบายในชีวิตประจำวัน เนื่องจากบริการไฟฟ้ามีบริการทั่วถึงในทุกพื้นที่ ดังนั้นปัจจัยที่นำมาประกอบจะได้แก่ บริการประปา โทรศัพท์ และการขนส่งสาธารณะ
- 5) พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) เป็นปัจจัยประกอบที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยในการหาศักยภาพของพื้นที่เมือง (ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และบริการ) (แผนที่ 6.4)
- 6) โครงการในพื้นที่ ในที่นี้โครงการที่เห็นเด่นชัดและมีผลได้แก่ โครงการกำหนดพื้นที่สีเขียว (Green Belt) พื้นที่ที่อยู่ในส่วนของพื้นที่สีเขียวจะมีอุปสรรคในการพัฒนา เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีข้อกำหนดการห้ามก่อสร้าง อาคารอุตสาหกรรม ดึงแถวเรือนแถว ย่อมจะมีศักยภาพในการพัฒนาต่ำกว่าพื้นที่ที่ไม่มีข้อกำหนดในการปลูกสร้างอาคาร (แผนที่ 6.5)

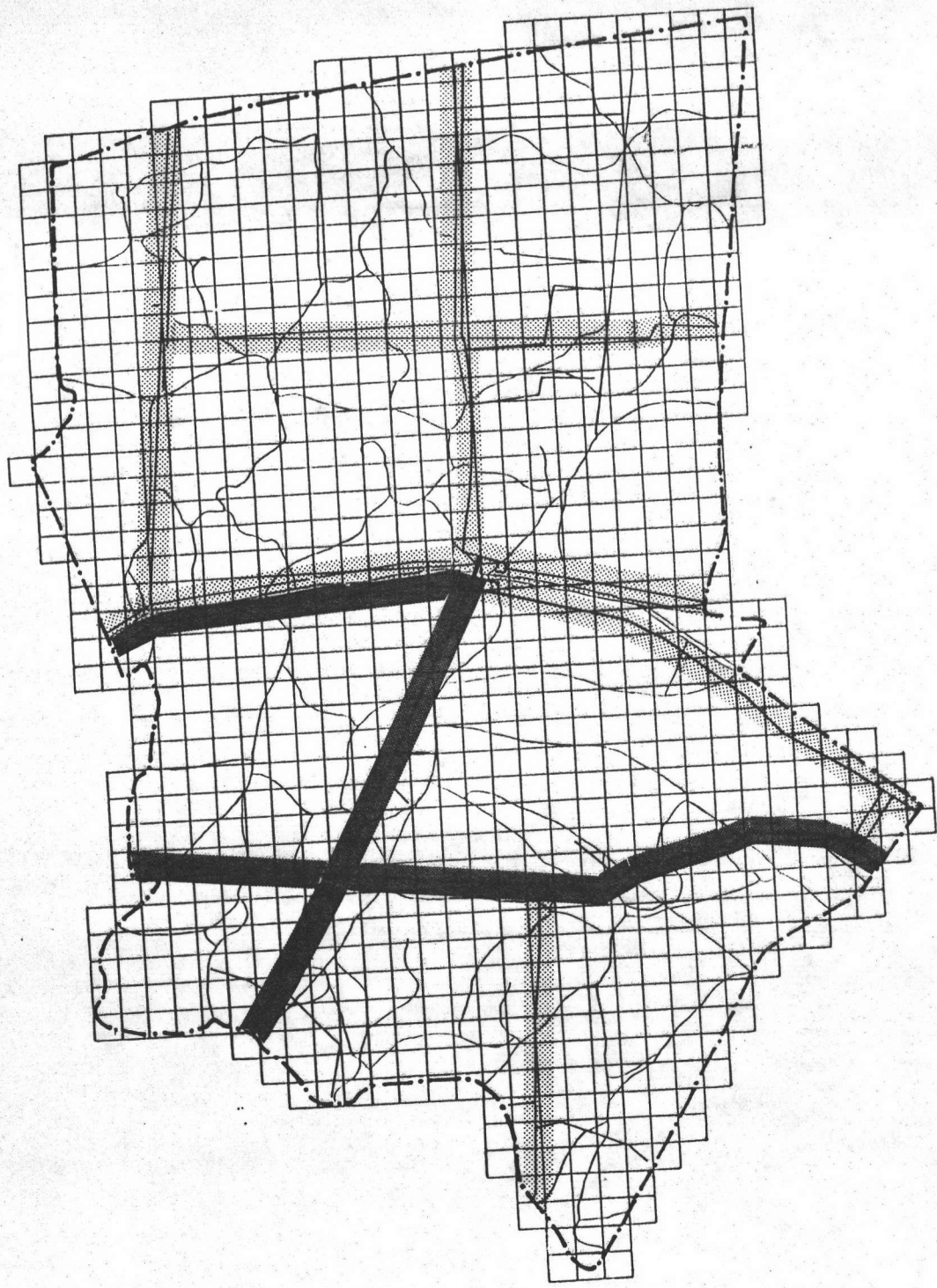
ข. การวัดค่าปัจจัย (Factors) การวัดค่าปัจจัยดังกล่าวข้างต้นนั้น จำเป็นจะต้องมีดัชนีและเกณฑ์ในการวัด รวมถึงการให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) ซึ่งได้มาจากการวิเคราะห์ลักษณะของพื้นที่อย่างละเอียด ประกอบกับการให้ค่าและคำแนะนำจากนักวิชาการทางผังเมืองผู้มี ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์สูงจากกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ทำให้ได้ค่าคะแนนเฉลี่ยและเกณฑ์การวัดปัจจัยประกอบต่าง ๆ ดังต่อไปนี้





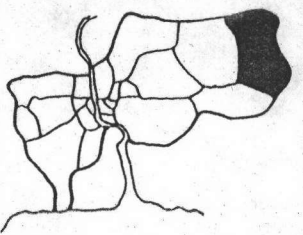


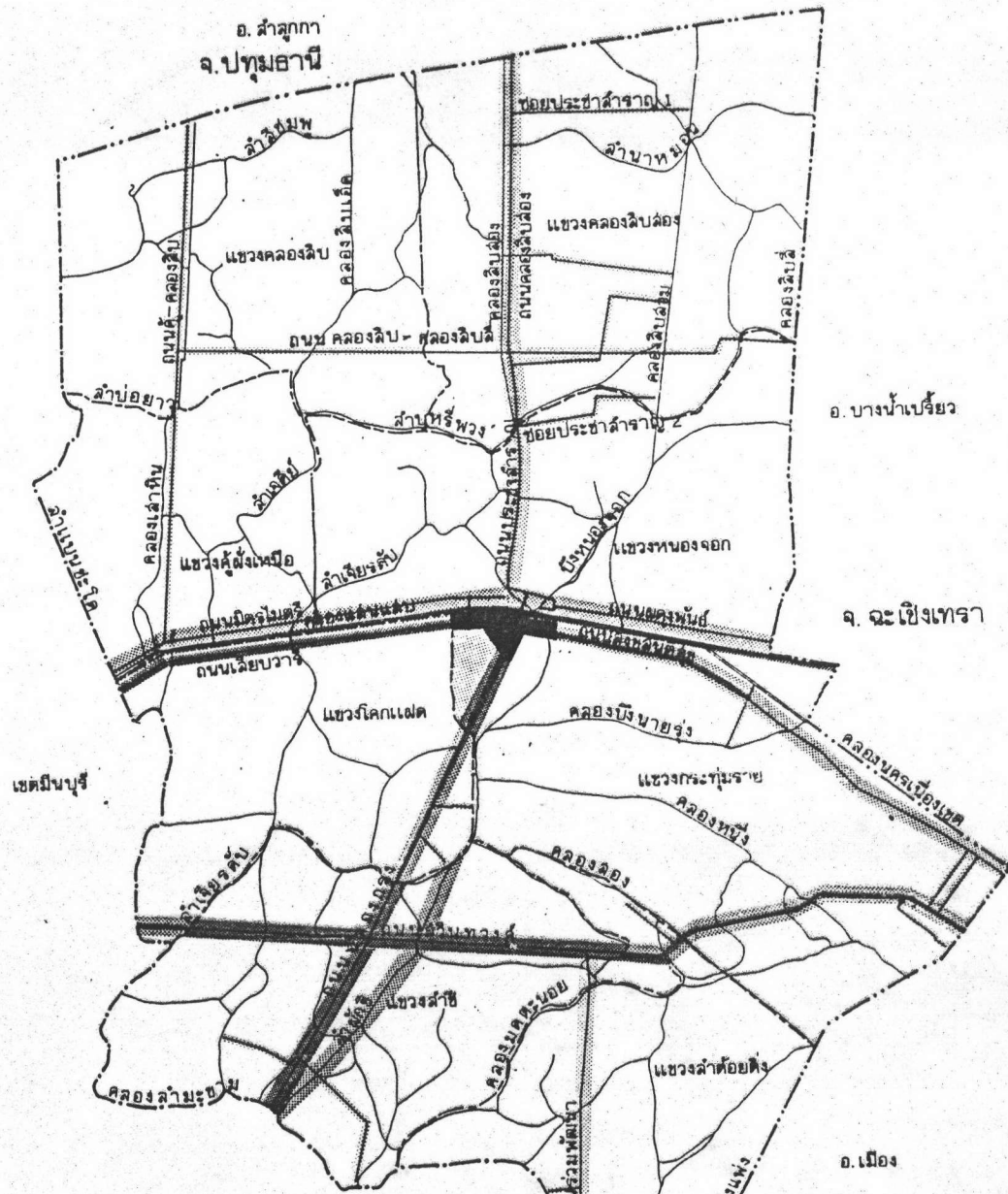
————— ระยะห่างจากจุดศูนย์กลางภายใน  
 - - - - - ระยะห่างจากจุดศูนย์กลางภายนอก

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง ระยะห่างจากจุดศูนย์กลาง		
มาตราส่วน 0	3 6 9 กม.	



 ถนนสายหลัก  
 ถนนสายรอง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง . ความสะดวกในการเข้าถึง		
0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.2	

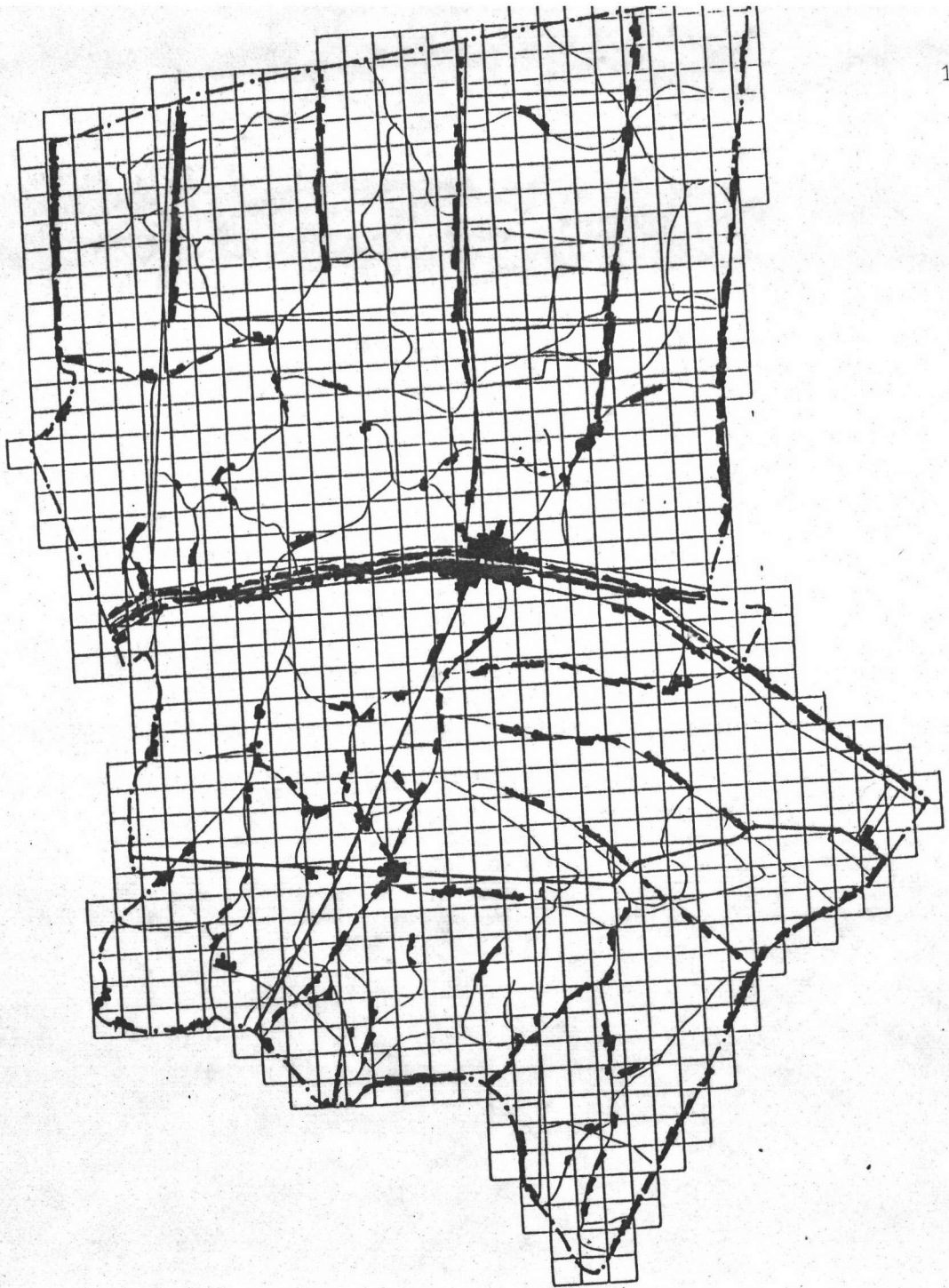


เขตลาดกระบัง

	0 - 200 บาท/ไร่ <sup>2</sup>
	201 - 400 บาท/ไร่ <sup>2</sup>
	401 - 600 บาท/ไร่ <sup>2</sup>
	601 - 800 บาท/ไร่ <sup>2</sup>
	801 - 1,000 บาท/ไร่ <sup>2</sup>
	มากกว่า 1,000 บาท/ไร่ <sup>2</sup>

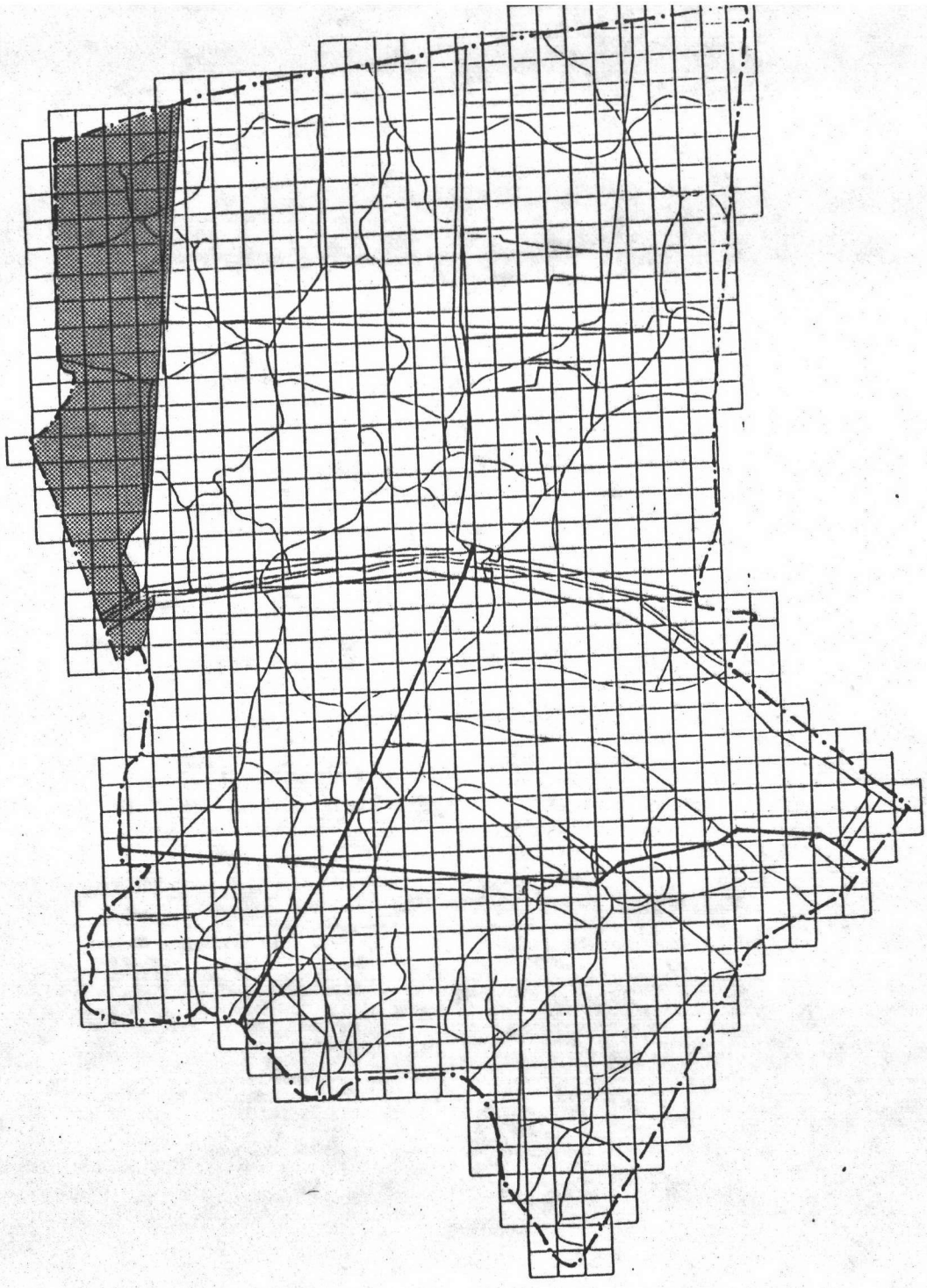



การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง ราคาที่ดินปี พ.ศ. 2529		
มาตราส่วน 0 3 6 9 กม.	แผนที่ 6.3	

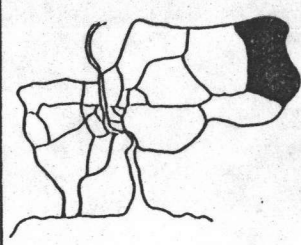


■ พื้นที่ก่อสร้าง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area)		
มาตราส่วน 0 3 6 9 กม.	แผนที่ 6.4	



 พื้นที่ริ้วสีเขียว

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง พื้นที่ริ้วสีเขียว (Green Belt)		
มาตราส่วน 0 3 6 9 กม.	แผนที่ 6.5	

1) ระยะห่างจากศูนย์กลาง บริเวณที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางชุมชนอันเป็นย่านการค้าและบริการ จะมีแนวโน้มการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองสูงกว่าบริเวณอื่น โดยมีการให้ค่าคะแนนแบ่งออกเป็นศูนย์กลางภายในและศูนย์กลางภายนอก

สำหรับศูนย์กลางภายในแบ่งเป็น 5 ระดับ

ค่าคะแนน	10	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายใน	0-2	กม.
ค่าคะแนน	8	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายใน	2-4	กม.
ค่าคะแนน	5	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายใน	4-6	กม.
ค่าคะแนน	3	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายใน	6-8	กม.
ค่าคะแนน	0	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายใน	> 8	กม.

สำหรับศูนย์กลางภายนอกแบ่งเป็น 4 ระดับ

ค่าคะแนน	10	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายนอก	< 10	กม.
ค่าคะแนน	8	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายนอก	10-13	กม.
ค่าคะแนน	4	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายนอก	13-16	กม.
ค่าคะแนน	0	หมายถึง บริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางภายนอก	> 16	กม.

2) โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ระบบถนน ลักษณะของการเข้าถึงเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนา โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาดังนี้

- ระดับของถนน ถ้าเป็นถนนสายหลัก ซึ่งเป็นถนนขนาดใหญ่ที่มีพื้นผิวการจราจรกว้าง จะให้คะแนนมากกว่าถนนสายรอง

- ระยะห่างจากถนน ให้เกณฑ์ตามหนังสือ Planning and Design Criteria ของ Joseph De Chiara ประกอบการพิจารณา โดยศึกษาถึงระยะห่างจากถนนที่คนจะเดินออกจากบ้านพักมาสู่ถนนได้โดยไม่ลำบาก การให้ค่าคะแนนแบ่งเป็น 4 ระดับ ดังนี้

	ถนนสายหลัก	ถนนสายรอง	ระยะที่ห่างจากถนน
ค่าคะแนน	10	7	0-200 เมตร
ค่าคะแนน	8	5	200-400 เมตร
ค่าคะแนน	4	2	400-600 เมตร
ค่าคะแนน	0	0	> 600 เมตร

3) ราคาที่ดิน (Land Price) ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการพิจารณาศักยภาพของพื้นที่ โดยบริเวณที่มีราคาที่สูงจะเป็นปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม แต่จะมีแนวโน้มที่พัฒนาเป็นเมืองสูงกว่า การพิจารณาให้ค่าคะแนนจะแบ่งช่วงราคาที่ดินจากราคาที่ดินต่ำสุดถึงราคาสูงสุด แบ่งเป็น 5 ระดับดังนี้

ค่าคะแนน	10	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	> 1,000	บาท/วา <sup>2</sup>
ค่าคะแนน	8	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	800-1,000	บาท/วา <sup>2</sup>
ค่าคะแนน	6	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	600-800	บาท/วา <sup>2</sup>
ค่าคะแนน	4	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	400-600	บาท/วา <sup>2</sup>
ค่าคะแนน	2	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	200-400	บาท/วา <sup>2</sup>
ค่าคะแนน	0	หมายถึง บริเวณที่มีราคาที่ดิน	< 200	บาท/วา <sup>2</sup>

4) สาธารณูปโภค ได้แก่การให้บริการประปา ไฟฟ้า โทรศัพทและบริเวณที่มีการขนส่งสาธารณะ จะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่มากกว่าบริเวณอื่น ซึ่งบริการดังกล่าวจะมีลักษณะการให้บริการไปตามแนวถนนสายสำคัญ การพิจารณาให้ค่าคะแนนจะให้เช่นเดียวกับการเข้าถึงของระบบถนน แบ่งเป็น 4 ระดับดังนี้

ค่าคะแนน	10	หมายถึง บริเวณที่มีหรือห่างจากแนวการให้บริการ	< 200	เมตร
ค่าคะแนน	8	หมายถึง บริเวณที่มีหรือห่างจากแนวการให้บริการ	200-400	เมตร
ค่าคะแนน	4	หมายถึง บริเวณที่มีหรือห่างจากแนวการให้บริการ	400-600	เมตร
ค่าคะแนน	0	หมายถึง บริเวณที่มีหรือห่างจากแนวการให้บริการ	> 600	เมตร

5) พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area) เกณฑ์การพิจารณาปัจจัยด้านนี้ได้กำหนดความสำคัญหรือศักยภาพของพื้นที่ตามระดับความเข้มข้นของการใช้ที่ดินในปัจจุบัน (Existing Land Use) พื้นที่ก่อสร้างเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการใช้ที่ดินต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยมีการให้ค่าคะแนนแบ่งออกเป็น 6 ระดับดังนี้

ค่าคะแนน	10	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	100.00
ค่าคะแนน	8	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	80.00
ค่าคะแนน	6	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	60.00
ค่าคะแนน	4	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	40.00
ค่าคะแนน	2	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	20.00
ค่าคะแนน	0	หมายถึง มีการใช้พื้นที่ร้อยละ	0

6) โครงการพื้นที่ริ้วสีเขียว (Green Belt) เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนา เนื่องจากในพื้นที่ริ้วสีเขียวมีข้อกำหนดการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท การให้ค่าคะแนนค่าปัจจัยนี้แบ่งออกเป็น 2 ระดับ

ค่าคะแนน 8 หมายถึง บริเวณพื้นที่ที่อยู่นอกพื้นที่ริ้วสีเขียว

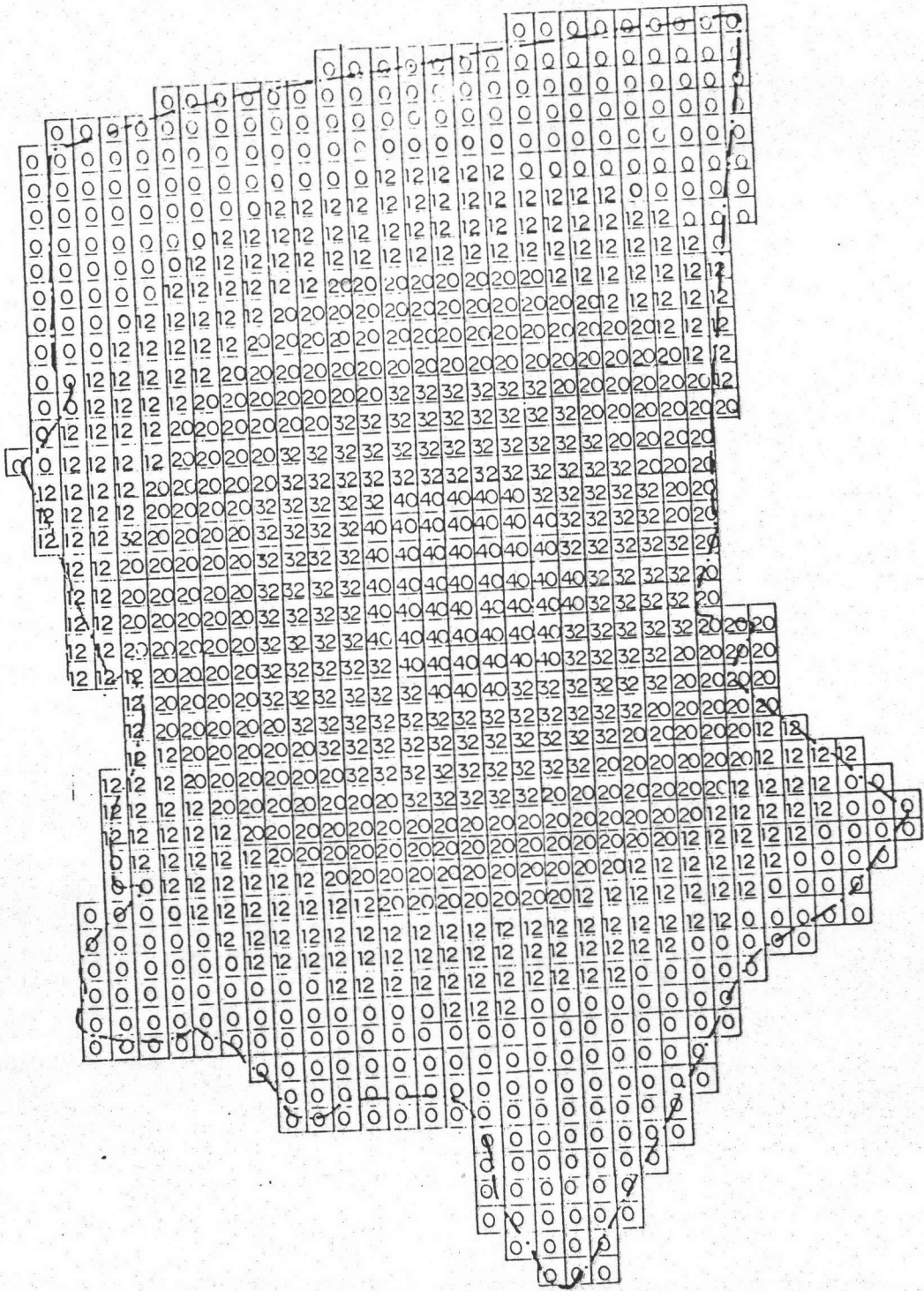
ค่าคะแนน 2 หมายถึง บริเวณพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่ริ้วสีเขียว

ค. ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting) เป็นค่าซึ่งแสดงความสำคัญของปัจจัยประกอบต่าง ๆ สำหรับศักยภาพของการพัฒนาจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมือง โดยค่านี้ได้มาจากการศึกษาข้อมูลของสภาพพื้นที่ด้านต่าง ๆ โดยละเอียด ประกอบกับการให้ค่าและคำแนะนำจากนักวิชาการผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางด้านผังเมือง ทำให้ได้ค่าถ่วงน้ำหนัก ซึ่งแสดงถึงความสำคัญของปัจจัยประกอบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยในการพัฒนาของพื้นที่ ซึ่งมีค่าอยู่ระหว่าง 1-5

ตารางที่ 6.2 การให้ค่าถ่วงน้ำหนัก (Weighting)

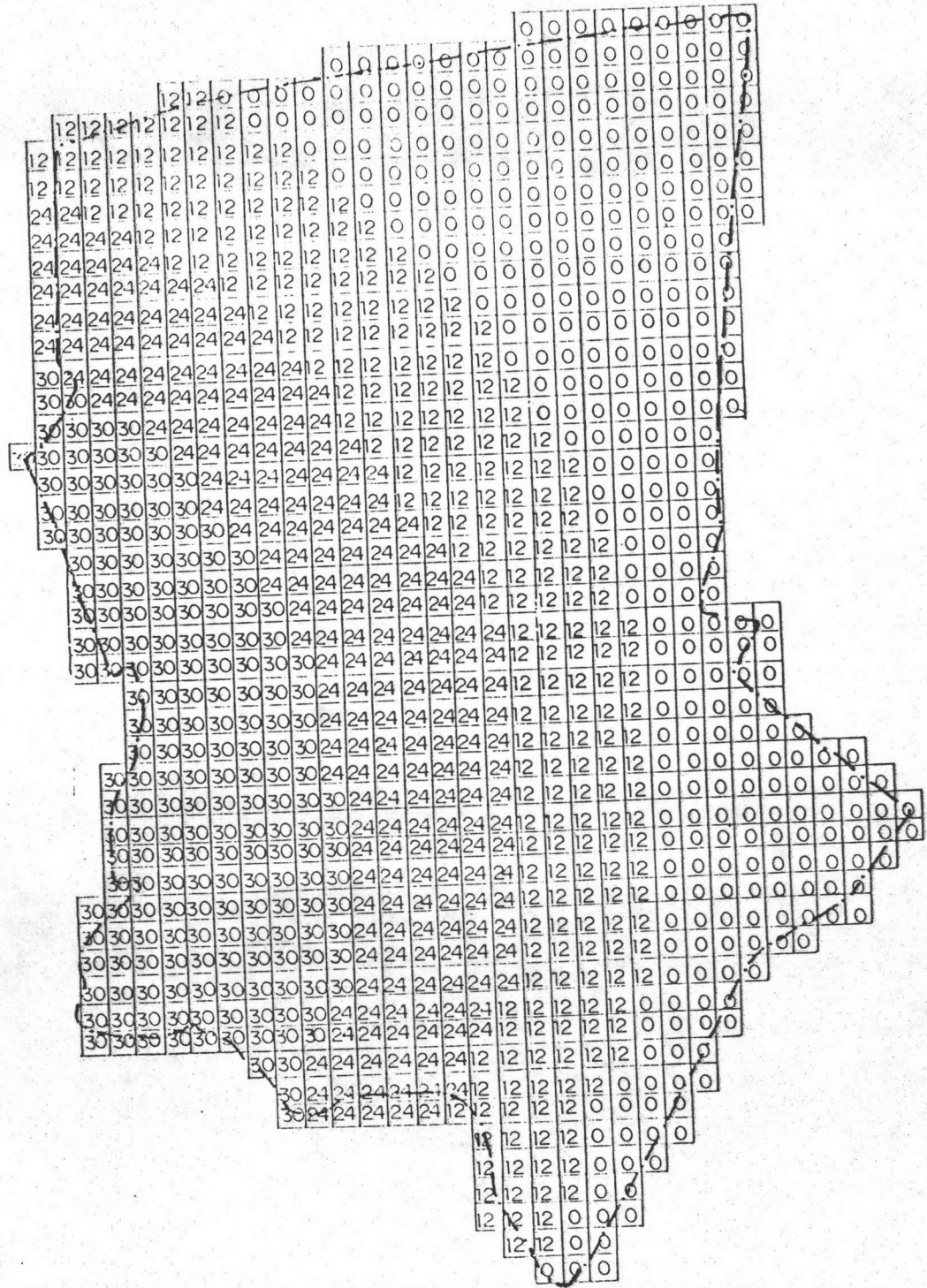
องค์ประกอบ	Value Converted ของการพัฒนาพื้นที่เมือง
1. ระยะห่างจากศูนย์กลาง	คก.ภายใน 4 ; คก.ภายนอก 3
2. ลักษณะการเข้าถึง	5
3. ราคาที่ดิน	5
4. สัณฐานรูปการ	4
5. พื้นที่ก่อสร้าง	3
6. โครงการพื้นที่ริ้วสีเขียว	2





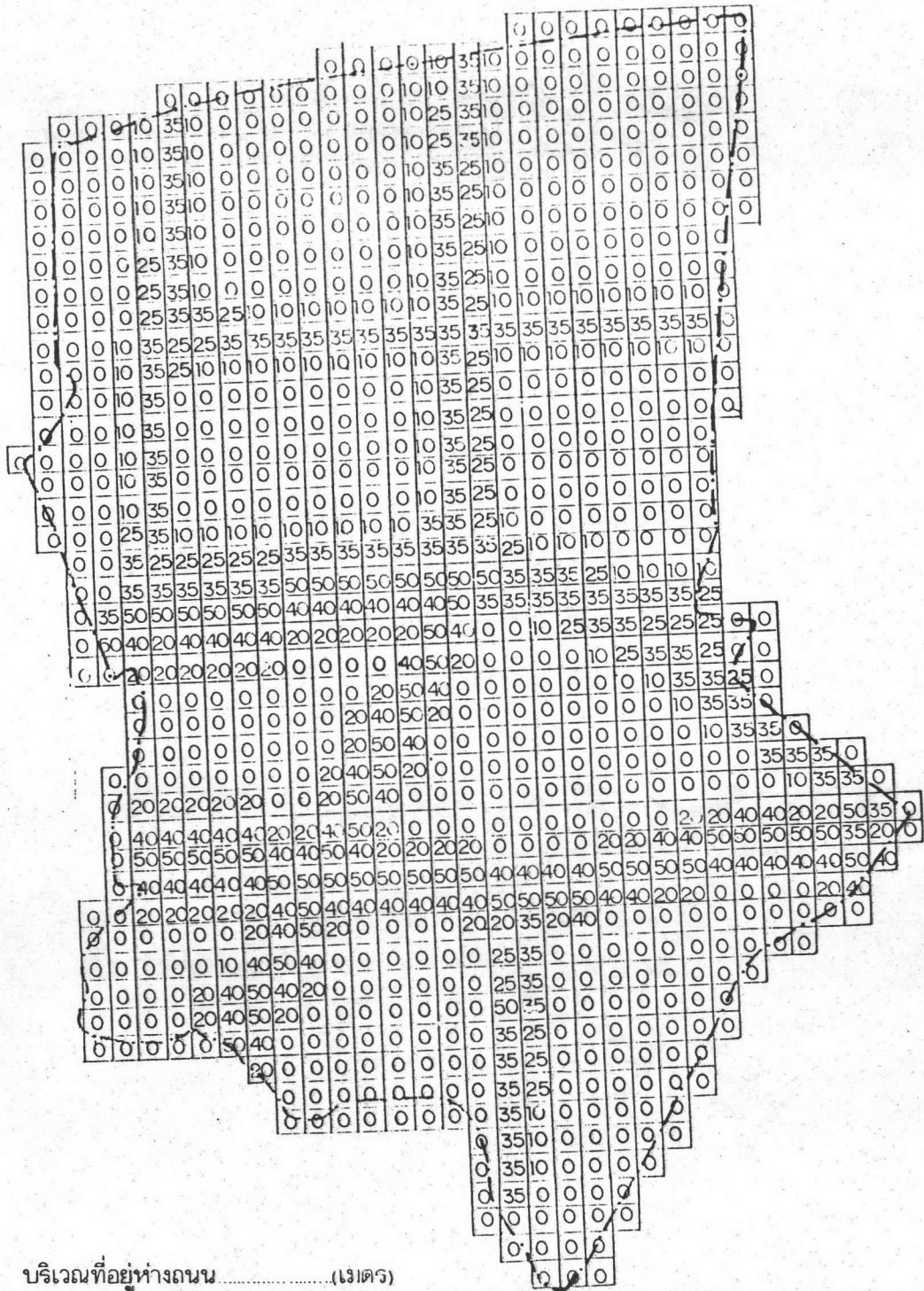
- 40 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายในน้อยกว่า 2 กม.
- 32 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายใน 2 - 4 กม.
- 20 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายใน 4 - 6 กม.
- 12 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายใน 6 - 8 กม.
- 0 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายในมากกว่า 8 กม.

การเปลี่ยนแปลงการไหลที่ต้นในเขตที่นับถก กรม : กรมปศุสัตว์เฉพาะเขตทางจงอก		
แสดง ค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ โดยวัดจากระยะห่างจากศูนย์กลางภายใน		
มาตราส่วน 0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.6	



- 30 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอกน้อยกว่า 10 กม.
- 24 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอก 10 - 13 กม.
- 12 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอก 13 - 16 กม.
- 0 ระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอกมากกว่า 16 กม.

การเปรียบเทียบผลการใช้ที่ดินในเขตนับยก การม : กรณีศึกษาเฉพาะเขตงานถงจอก		
แสดง ค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ โดยวัดจากระยะห่างจากศูนย์กลางภายนอก		
ภาวทวส่วน 0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.7	



บริเวณที่อยู่ห่างถนน ..... (เมตร)

ลายหลัก

ลายรอง

50

35

0 - 200 เมตร

40

25

201 - 400 เมตร

20

10

401 - 600 เมตร

0

0

มากกว่า 600 เมตร

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตำบลหนองกรอม : กรณีศึกษาเฉพาะเขตตำบลยางออก

แสดง ค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ : โดยวัดจากลักษณะการเข้าถึง

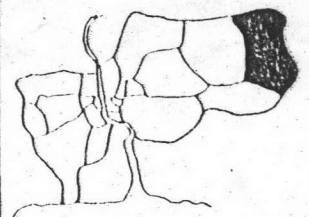
มาตราส่วน 0

3

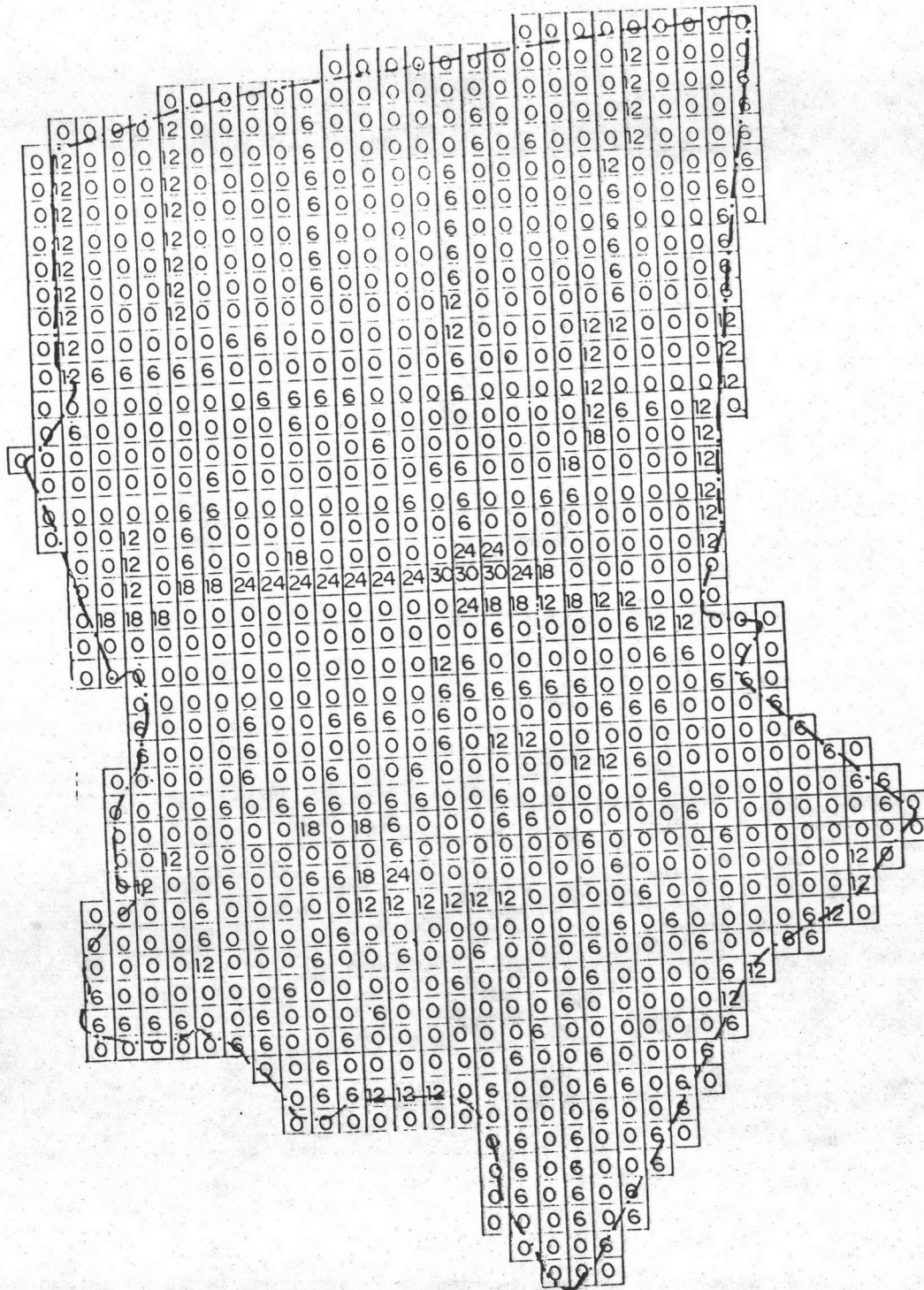
6

9 กม.

แผนที่ 6.8



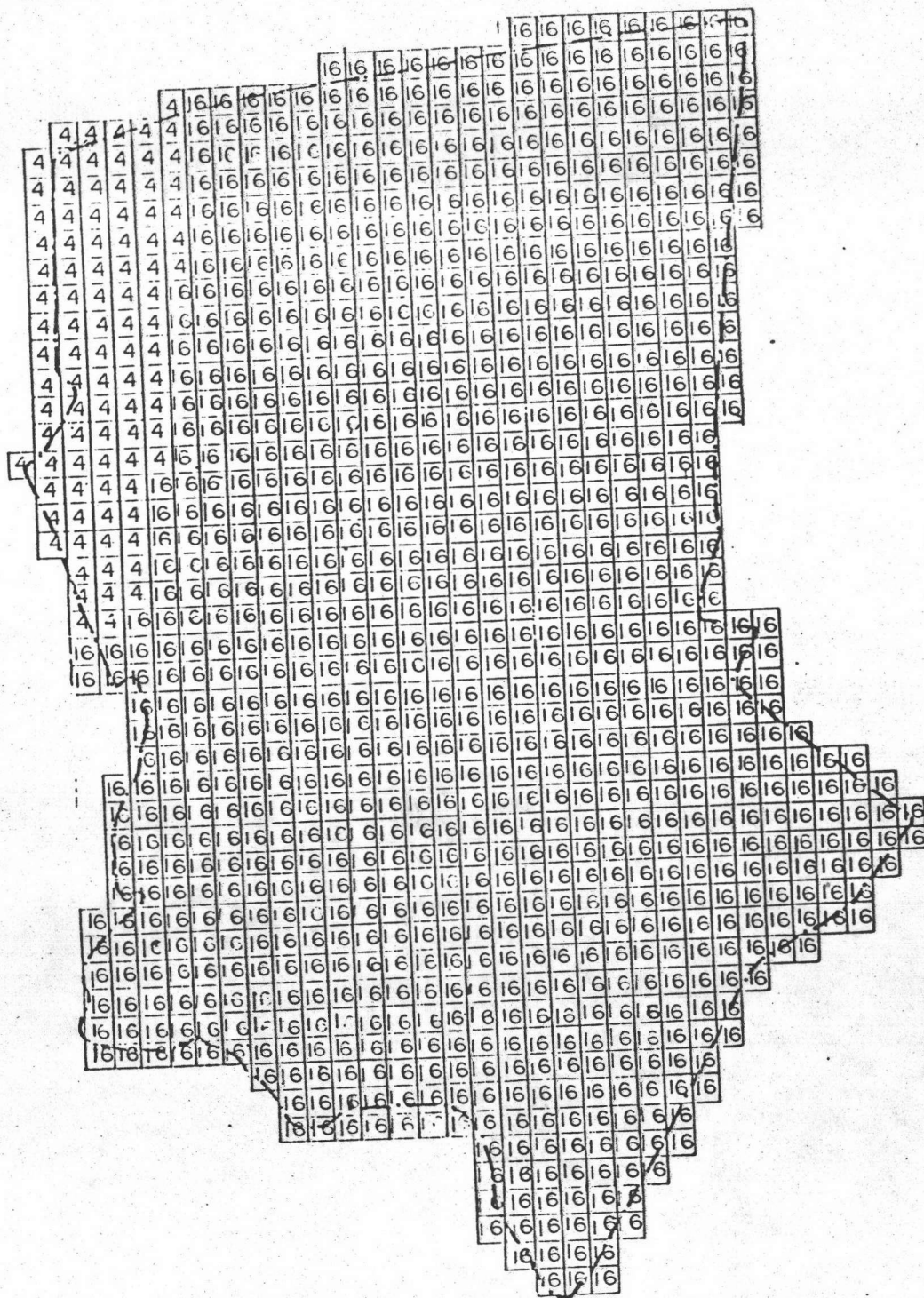




บริเวณที่มีการใช้พื้นที่ร้อยละ

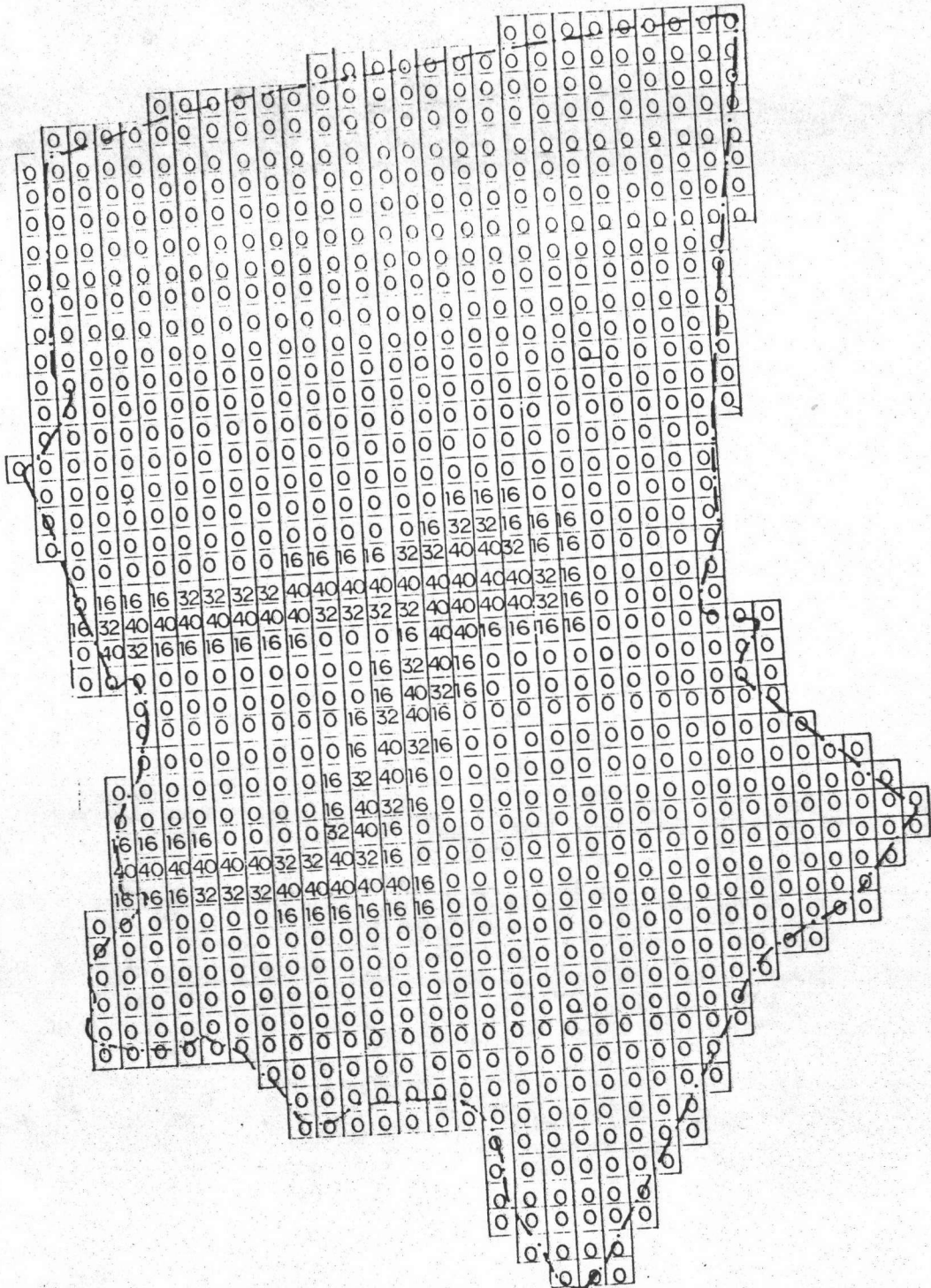
30	100.00	12	40.00
24	80.00	6	20.00
18	60.00	0	0.00

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชลประทาน : กรณีศึกษา เฉพาะเขตตำบลหนองจอก		
แสดง ค่าศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ โดยวัดจากพื้นที่ที่ก่อสร้าง		
ระยะเวลาส่วน 0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.10	



- 16 บริเวณที่อยู่นอกพื้นที่รัฐวิเขียว
- 4 บริเวณที่อยู่ในพื้นที่รัฐวิเขียว

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชนบทภาคกลาง : กรณีศึกษาเฉพาะเขตตาบึงจอก		
แสดง ค่าศักยภาพในการพัฒนา โดยวัดจากโครงการพื้นที่รัฐวิเขียว		
มาตราส่วน 0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.11	

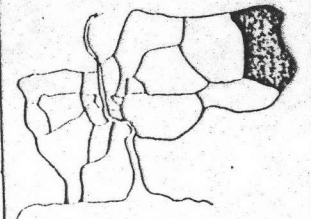


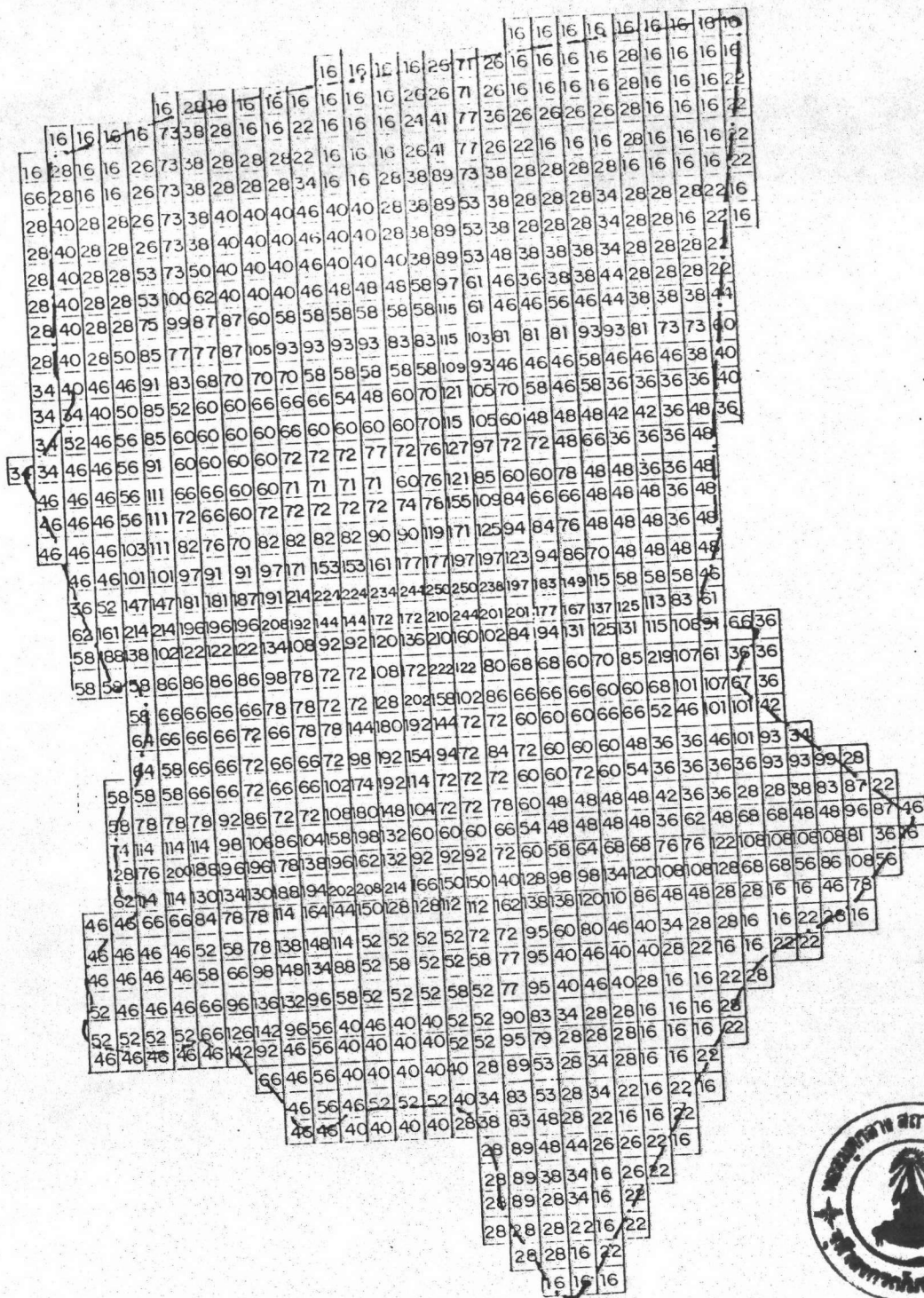
- 40 น้อยกว่า 200 เมตร
- 32 201 - 400 เมตร
- 16 401 - 600 เมตร
- 0 มากกว่า 600 เมตร

การเปลี่ยนแปลงการเข้าถึงที่ดินในเขตชั้นนอก ทางม : การปลักพ แจงพาระเขตตามยงจยก

แล้วตง คักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ โดยวัดจากบริการสาธารณสุขภูมิภาค

มาตราส่วน 0 3 6 9 กม. แผนที่ 6.12





การเปลี่ยนแปลง ระดับต้นในเขตชั้นนอก การ : กรอบศึกษาเฉพาะเขตงานคงคา

แสดง ค่ารวมศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่

ภาคส่วน 0 3 6 9 กม. แผนที่ 6.13



### ผลของการศึกษาคักยภาพในการพัฒนาพื้นที่

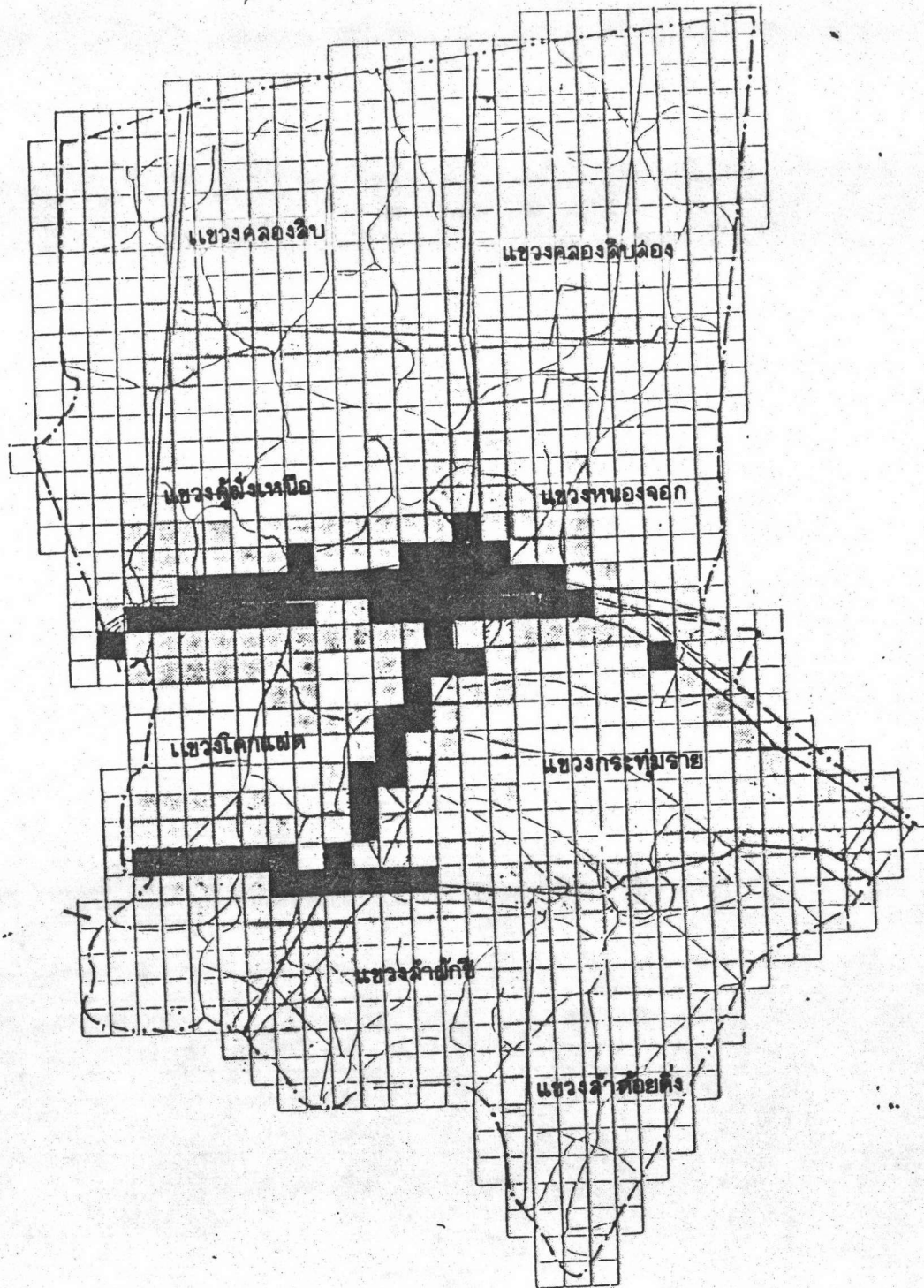
จากการศึกษาคักยภาพของพื้นที่ที่มีแนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอก โดยวิเคราะห์ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่ จำนวน 6 ปัจจัยคือ




1. ระยะห่างจากศูนย์กลางประกอบด้วย ศูนย์กลางภายนอกและศูนย์กลางภายใน
2. ลักษณะการเข้าถึงจากระบบโครงข่ายคมนาคม
3. ราคาที่ดิน
4. พื้นที่ที่มีการให้บริการระบบสาธารณูปโภค
5. พื้นที่ก่อสร้าง (Built-up Area)
6. โครงการพื้นที่สีเขียว (Green Belt)

จากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยข้างต้น สามารถได้ค่ารวมศักยภาพในการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอก และแบ่งค่ารวมศักยภาพเป็นระดับได้ดังนี้

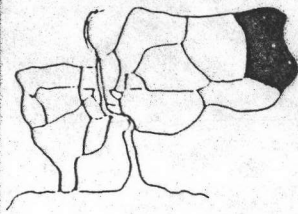
ตารางที่ 6.3 แสดงศักยภาพในการพื้นที่

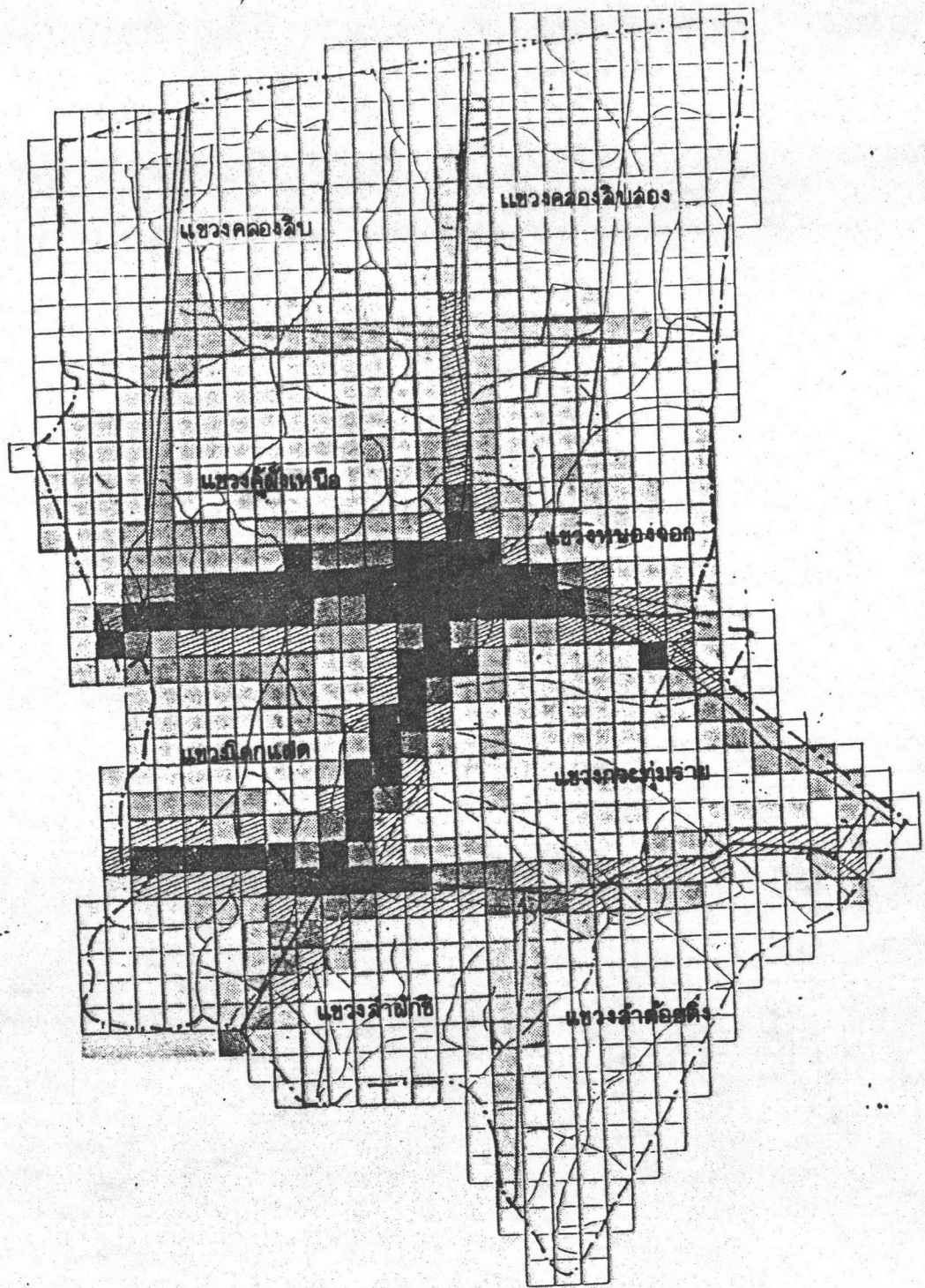
ระดับ	ช่วงคะแนน	จำนวนพื้นที่	
		ไร่	%
1	226-255	900	0.61
2	196-225	4350	2.96
3	166-195	4050	2.75
4	136-165	5250	3.57
5	106-135	10050	6.84
6	76-105	21900	14.91
7	46-75	48450	33.00
8	16-45	51900	35.35
รวม		146850	100.00



-  กลุ่มระดับศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่สูง
-  กลุ่มระดับศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ปานกลาง
-  กลุ่มระดับศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ต่ำ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่นอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก				
แสดง กลุ่มศักยภาพของพื้นที่				
มาตราส่วน 0	3	6	9 กม	แผนที่ 6.14





■	ระดับ 1	226 - 255	คะแนน	▨	ระดับ 5	106 - 135	คะแนน
■	ระดับ 2	196 - 225	คะแนน	▩	ระดับ 6	76 - 105	คะแนน
■	ระดับ 3	166 - 195	คะแนน	□	ระดับ 7	46 - 75	คะแนน
■	ระดับ 4	136 - 165	คะแนน	□	ระดับ 8	16 - 45	คะแนน

การเปลี่ยนแปลงการไปที่ดินในเขตที่นอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก		
แสดง ระดับศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่		
มาตราส่วน 0                      3                      6                      9 กม.	แผนที่ 6.15	

จากการศึกษาศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ หรือพื้นที่ที่มีระดับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน  
 สูงสุด คืออยู่ในระดับ 1 มีช่วงคะแนน 226-255 คะแนนครอบคลุมพื้นที่ 900 ไร่ได้แก่ บริเวณ  
 ศูนย์กลางชุมชนเขตนองจอก รองลงมาได้แก่พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ 2 มีช่วง  
 คะแนน 196-225 คะแนนได้แก่ บริเวณถนนเสียบวารี และถนนเชื่อมสัมพันธ์ตอนที่ต่อเนื่องกับศูนย์  
 กลางชุมชน ถัดลงมาคือบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ 3 มีช่วงคะแนน 116-195  
 คะแนนครอบคลุมพื้นที่ 4,050 ไร่ ได้แก่บริเวณถนนสุรินทวงศ์ ถนนเสียบวารีและถนนเชื่อมสัมพันธ์  
 ส่วนที่เหลือ สำหรับพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำคืออยู่ในระดับ 7.8 มีช่วงคะแนน 16-75  
 คะแนน ครอบคลุมพื้นที่รวม 100,350 ไร่ ได้แก่บริเวณตอนกลางของแขวงดำนเหนือคือแขวง  
 คลองสิบและคลองสิบสอง และพื้นที่แขวงตอนล่างได้แก่แขวงลำต้อยติ่ง และแขวงลำผักชี

จากระดับของศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ 8 ระดับดังกล่าว สามารถจัดกลุ่มศักยภาพของ  
 พื้นที่เป็น 3 กลุ่มสรุปได้ดังนี้

1. ศักยภาพสูง หมายถึงกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ 1-3 ซึ่งมีช่วง  
 คะแนนตั้งแต่ 166-255 คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 9,300 ไร่ (ประมาณร้อยละ 6.32  
 ของพื้นที่เขต) ได้แก่บริเวณตอนกลางของพื้นที่อันเป็นศูนย์กลางชุมชนในแขวงกระทุ่มราย และ  
 แขวงหนองจอก และต่อเนื่องมาตามถนนสายหลักข้างเคียงได้แก่ ถนนเสียบวารี ถนนเชื่อมสัมพันธ์  
 และถนนสุรินทวงศ์ในแขวงโคกแฝด และแขวงลำผักชี

2. ศักยภาพปานกลาง หมายถึงกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ 4-6  
 ซึ่งมีช่วงคะแนนตั้งแต่ 76-165 คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 37,200 ไร่ (ประมาณร้อยละ  
 25.5 ของพื้นที่เขต) ได้แก่บริเวณต่อเนื่องจากกลุ่มแรก บริเวณถนนสังฆสันติสุข ถนนสุรินทวงศ์  
 ในแขวงกระทุ่มรายและแขวงลำผักชี นอกนั้นเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงจากถนนสายรองต่าง ๆ  
 บริเวณตอนเหนือและตอนใต้ของพื้นที่

3. ศักยภาพต่ำ หมายถึงกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอยู่ในระดับ 7-8 มีช่วง  
 คะแนนตั้งแต่ 16-75 คะแนน ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 100,350 ไร่ (ประมาณร้อยละ 68.3  
 ของพื้นที่เขต) ได้แก่บริเวณตอนบนและล่างของพื้นที่เขต กระจายอยู่ในแขวงต่าง ๆ เป็นพื้นที่  
 เกษตรกรรมอันกว้างใหญ่ ซึ่งอยู่ห่างไกลจากโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางถนน

### สรุปผลการวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในเขตหนองจอก

ในช่วงเวลาที่ผ่านมา สาเหตุปัจจัยที่ทำให้เขตหนองจอกมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากพื้นที่เกษตรกรรมพัฒนา เป็นพื้นที่เมือง เป็นไปอย่างเชื่องช้า สาเหตุปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้แก่ ระดับของแรงบุงหรือความต้องการการลงทุนในเขตหนองจอกมีน้อย เนื่องจากความเสียเปรียบทางด้านพื้นที่ของ เขตหนองจอกคือที่ตั้งอยู่ไกลจากศูนย์กลางทำให้การคมนาคมไม่สะดวก ระยะเดินทางจากพื้นที่เข้าไปยังแหล่งงานในเมือง เป็นตัวกีดกันการพัฒนาพื้นที่ สำหรับพักอาศัย และพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตหนองจอกมีศักยภาพต่ำกว่า เขตชานเมืองข้างเคียง ทำให้มีทางเลือกอื่นที่ดีกว่าที่จะให้ผลตอบแทนของการลงทุนมากกว่า เขตหนองจอก

แนวโน้มของแรงดันหรือระดับของความถี่ของอุนุรักษ์พื้นที่ ที่มีอยู่ในระดับต่ำจะไม่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจาก

1. สภาพสังคม เศรษฐกิจ และความคิดเห็นของเกษตรกรเขตหนองจอก คือเกษตรกรเป็นผู้มีอายุมาก มีความรู้ในระดับต่ำจึงไม่รู้จักประกอบอาชีพอะไรที่ดีกว่านี้ เกษตรกรมากกว่าครึ่งหนึ่ง เป็นผู้เช่าที่ดินทำกิน มีรายได้จากการประกอบอาชีพต่ำ เป็นเกษตรกรที่ยากจน และประมาณร้อยละ 47 ไม่ต้องการให้บุตรหลานสืบเกษตรกรเหมือนตนหรือแล้วแต่บุตรหลานในการเลือกประกอบอาชีพ

2. กฎเกณฑ์มาตรการต่าง ๆ ในพื้นที่เขตหนองจอก เช่น โครงการพื้นที่สีเขียวปรากฏในเขตหนองจอกเพียงร้อยละ 7.61 ของพื้นที่เขต จึงไม่มีผลกระทบที่จะทำให้ระดับของแรงดันในการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ประกอบกับมาตรการช่วยเหลือเกษตรกรของหน่วยงานต่าง ๆ ไม่มีผลพอที่จะเป็นเหตุให้เกิดแรงจูงใจให้กระตือรือร้นในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไปเลย

จากดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าให้ระดับแรงดันในการอนุรักษ์พื้นที่กัลลบลดต่ำลง เนื่องจากในส่วนของเจ้าของที่ดิน ถ้าได้ผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นทุกปีจนถึงระดับที่เขาพอใจก็จะขายที่ดินนั้นเสีย ด้วยเหตุนี้ถ้าเมื่อใดที่มีการลงทุนในพื้นที่เขตหนองจอกนี้มากพอ ก็จะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ เนื่องจากแรงดันไม่มี

แนวโน้มของแรงบุงในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า (พ.ศ. 2534-2539) ในเขตหนองจอก ซึ่งเกิดจากการลงทุน (Investment) ของภาครัฐบาลและเอกชนจะไม่มีมีการลงทุนที่สร้างปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่เป็นตัวทวีคูณ (Multiplier Effects) ที่จะทำให้เกิดการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองต่อเนื่องเลย และการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นการจัดสรรที่พักอาศัยถูกกีดกันด้วย

เวลาหรือระยะเดินทางจากพื้นที่ไปยังศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน การลงทุนเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลาง ขนาดใหญ่ ก็ยังมีพื้นที่เขตข้างเคียง คือ มีนบุรี และลาดกระบัง ที่มีความได้เปรียบสูงกว่า ดังนั้นในช่วง 5-10 ปี ข้างหน้า จะไม่มีการลงทุนเพิ่มขึ้นในระดับที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างรุนแรง การเพิ่มขึ้นของแรงบุกที่จะเปลี่ยนแปลงพื้นที่คงเป็นไปอย่างเชื่องช้า ตามลักษณะการเพิ่มตามธรรมชาติของประชากรในพื้นที่

จากการคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินในอนาคตตามอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากร เขตหนองจอกจะมีการเพิ่มความต้องการใช้ที่ดินประเภทเมืองในช่วง พ.ศ. 2529-2534 จำนวน 357 ไร่ และช่วง พ.ศ. 2534-2539 398 ไร่ มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 1.34 ในช่วงแรก และร้อยละ 1.40 ในช่วงหลัง โดยเพิ่มสูงที่สุดในแขวงโคกแฝด ประมาณ 101 ไร่ รองลงมาเป็นแขวงกระทุ่มราย 63 ไร่ กิจทางและแนวโน้มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (PSA.) โดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักของปัจจัยที่ส่งเสริมและเอื้ออำนวยต่อการพัฒนา สามารถกำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือแนวโน้มเพื่อรองรับการพัฒนาสูง ได้แก่ บริเวณศูนย์กลางชุมชนและพื้นที่ต่อเนื่อง คือ ถนนเสียบวารี ในแขวงโคกแฝด ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ที่ต่อกับถนนลู่วินทวงศ์ ถนนสังฆสันติสุข ในแขวงกระทุ่มราย รวมพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาประมาณ 9,300 ไร่ หรือประมาณ 6.32 ของพื้นที่เขต ซึ่งมากเพียงพอที่จะรองรับความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 357 ไร่ ในช่วง พ.ศ. 2529-2534 และ 398 ไร่ ในช่วง พ.ศ. 2534-2539

ดังนั้น แนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมของเขตหนองจอกในระยะ 5-10 ปีข้างหน้า คงเป็นไปอย่างเชื่องช้าต่อไป ในอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 1.3 ถึง 1.4 บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ บริเวณศูนย์กลางชุมชน และถนนต่อเนื่อง คือ ถนนเสียบวารี ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ในแขวงโคกแฝด และแขวงกระทุ่มราย

#### แนวโน้มนโยบายการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกกรณีไม่มีแผนกำหนดการใช้ที่ดิน

โดยการคาดการณ์จากสภาพปัจจุบัน และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตหนองจอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้

1. การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ยังคงเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เกษตรกรรม เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ซึ่งเกิดจากความต้องการลงทุนในพื้นที่
2. การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม จะมีการกระจุกตัวในลักษณะของศูนย์กลางชุมชน ในลักษณะของพาณิชย์-พิกอาศัย การค้าและบริการ ตั้งอยู่บริเวณที่มีปัจจัยดึงดูดสูง
3. การใช้ที่ดินประเภทพิกอาศัย จะต่อเนื่องจากศูนย์กลางชุมชน ตามแนวเส้นทางถนนในลักษณะของ Ribbon Development
4. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม จะกระจายตัวตามถนนสายหลักในบริเวณที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง
5. จะมีการกระจายตัวที่ก่อให้เกิดการสับสนของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท เนื่องจากมีอิสระในการเลือกทำเลที่ตั้งในพื้นที่อันกว้างใหญ่

#### ความเหมาะสมในการใช้ที่ดินในอนาคตของ เขตหนองจอก

จากสภาพปัจจุบัน และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลง เขตหนองจอก ถึงแม้ว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรุนแรงในระยะ 5-10 ปีข้างหน้า แต่การที่ไม่มีข้อกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินที่แน่ชัด จะก่อให้เกิดความสับสนของการใช้ที่ดินประเภทเมือง โดยเฉพาะอุตสาหกรรม อันจะเป็นปัญหาสำหรับท้องถิ่น และการลงทุนของรัฐในการบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ในขอบเขตที่กว้างไกลออกไป

ดังนั้นความเหมาะสมในการใช้ที่ดินในอนาคตของ เขตหนองจอก จึงควรเป็นไปในรูปแบบของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่มีข้อกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินที่เด่นชัด ถึงแม้ว่าความสำคัญของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่เคยเป็นแหล่งอาหารที่ลุ่มบูรณ์ที่สุดของเมืองจะลดความสำคัญลง แต่พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ก็ยังคงความสำคัญและให้ประโยชน์เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของคนในเมือง ซึ่งเป็นการสนองตอบความต้องการของมนุษย์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันการขยายตัวของเมือง เป็นการจำกัดพื้นที่ชุมชนเมืองให้อยู่ในขอบเขตที่จะให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการได้พอเพียง พื้นที่เกษตรชานเมืองนี้ยังเป็นประโยชน์ทางด้านผังเมือง คือเป็นการอนุรักษ์พื้นที่เพื่อเก็บสำรองไว้สำหรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต