



ใบรับรองวิทยานิพนธ์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การวางผังเมืองและสภาพแวดล้อมมหานิติ

ปริญญา

การวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม

การวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม

สาขา

ภาควิชา

เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง:
กรณีศึกษา เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

Factors Affecting Suburban Land Use Changes:
Case Study of Taling Chan District, Bangkok Metropolitan

นามผู้วิจัย นายกิตติ สงเอียด

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์สุวัฒนา ชาติานิติ, Ph.D.)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(อาจารย์สุภาพร เลี้ยวไพโรจน์, D. Tech.)

หัวหน้าสาขาวิชา

(อาจารย์ศราวุธ เปรมใจ, Doctorat)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์รับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์กัญญา วีระกุล, D.Agr.)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง :
กรณีศึกษาเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

Factors Affecting Suburban Land Use Changes:
Case Study of Taling Chan District, Bangkok Metropolitan

โดย

นายเกียรติ สงเอียด

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อมมหาดบัณฑิต
พ.ศ. 2555

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

กิริติ สงเอียด 2555: ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง:
กรณีศึกษาเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ปริญญาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม
มหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม ภาควิชาการวางผังเมืองและ
สภาพแวดล้อม อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์สุวัฒนา ชาติานิติ,
Ph.D. 90 หน้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง
การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง กรณีศึกษาเขตตลิ่งชัน เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง
ของพื้นที่ ผลกระทบที่เกิดจากการขยายตัวของเมือง และแนวโน้มการขยายตัวของเมืองในอนาคต
พร้อมทั้งข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษาพื้นที่เขตตลิ่งชัน เนื่องจากเดิมพื้นที่เขตตลิ่งชันนั้นเคยเป็นพื้นที่ด้าน
เกษตรกรรม แต่เนื่องจากถูกกระบวนการความเป็นเมืองเป็นปัจจัยเร่งให้พื้นที่เกิดการเปลี่ยนแปลง
การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกบุกรุกจากการขยายตัวของเมือง
ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตตลิ่งชัน
การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ปัจจัยความต้องการพื้นที่เมืองของ
กรุงเทพมหานคร การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาลงทุนด้านที่อยู่อาศัย
การเพิ่มปัจจัยดึงดูดจากการลงทุนภาครัฐ นโยบายของภาครัฐ และอื่น ๆ เช่น การจัดสรรที่ดิน
โดยภาคเอกชน การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดและชุมชนชานเมือง เป็นต้น
ปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ เป็นพื้นที่
ที่เมืองมีหลายประการ อาทิ การสูญเสียพื้นที่ทำการเกษตร เกษตรกรไม่มีที่ดินทำกินเป็นของ
ตนเอง และการเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัดชานเมือง ในส่วนของแนวโน้มและข้อเสนอแนะ
ได้ทำการเสนอแนวทาง เพื่อเป็นการป้องกันพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของเมืองเพื่อไม่ให้
บุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองเพิ่มมากขึ้น และกำหนดผลตอบแทนสำหรับพื้นที่ที่เสียหาย
จากการขยายตัวของเมืองและกำหนดมาตรการ การควบคุมทางผังเมืองเพื่อการอยู่ร่วมกัน
อย่างยั่งยืน

Keerati Songead 2012: Factors Affecting Suburban Land Use Changes:
Case Study of Taling Chan District, Bangkok Metropolitan. Master of Urban and
Environmental Planning, Major Field: Urban and Environmental Planning, Department
of Urban and Environmental Planning. Thesis Advisor: Associate Professor
Suwattana Thadaniti, Ph.D. 90 pages.

This thesis (dissertation) seeks to find the factors that have influenced land use change in suburban area of Taling Chan, their impact to land use change, the consequence of this urban expansion, direction of growth and recommendation on.

The research shows condition of Taling Chan District, previously used for agriculture, that currently encroached by rapid urbanization. The factors affecting land use changes founded in this study are land accessibilities, Land price, economic activities, and development, population, increase, governmental legal and regulation policies, There many problems caused by the invasion of urban land, for examples, the loss of the very fertile land for agriculture and replaced by built up area. More than that, Taling Chan District is facing the social problems. Orchard farmers at present do not have the ownership in the farm land. There are also the increase of slums and squatters in the district. The direction of growth and recommendation parts are the designation of area to limit urban sprawl from encroaching of the agricultural land and compensation the damage caused by the urban growth with awareness of sustainability.

Student's signature

Thesis Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์สำเร็จไปด้วยดี ขอขอบคุณคณาจารย์ภาควิชาการวางแผนเมืองและสภาพแวดล้อมทุกท่านที่ได้มอบความรู้ แนวคิด แนวทาง ในการทำวิจัยในครั้งนี้ โดยเฉพาะ ท่านรองศาสตราจารย์สุวัฒนา ธาณานิติ ที่คอยสนับสนุนพร้อมทั้งช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ และอาจารย์สุภาพร แก้วก้อ เลี้ยวไพโรจน์ ที่คอยแนะนำ ให้คำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ถึงวันทำงานสำเร็จ

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง (พี่หน้อย พี่หมู พี่ไก่ พี่นวย พี่ปิ่น พี่เอ๊ะ พี่นิต จิ หญิง น้องเตย) ที่คอยช่วยเหลือสนับสนุนด้านข้อมูลในการทำงานพร้อมทั้งแนะนำในการทำงานวิจัยครั้งนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบคุณ บุคลากรของบัณฑิตวิทยาลัยทุกท่านโดยเฉพาะ นางสาวศรีอุษา ปาละวัธนะกุล ซึ่งเป็นผู้ที่คอยช่วยชี้แนะขั้นตอนในการจัดทำแบบฟอร์มวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ให้สำเร็จได้ด้วยดี

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ สาขาการวางแผนเมืองและสภาพแวดล้อมรุ่น 4 รุ่น (พีณิ พี่นัท มะปราง) รุ่น 4.5 (ลุงวัลลภ พี่เอ๋ มั่น) รุ่น 5 (พีนิว พี่ชมพู่ ออย ป่าน นุช) และ พี่ๆ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่คอยให้ความช่วยเหลือทั้งทางด้านข้อมูล ให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจที่ดีตลอดมา และขอขอบคุณความร่วมมือและอนุเคราะห์จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมทั้งบุคคลอื่นๆ ที่ไม่ได้กล่าวถึง

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัว สงเอียด ที่คอยให้กำลังใจในการทำงาน คอยให้การสนับสนุนด้านทุนทรัพย์ ให้สามารถทำงานวิทยานิพนธ์ครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

กิริติ สงเอียด

ตุลาคม 2555

สารบัญ

หน้า

สารบัญตาราง	(4)
สารบัญภาพ	(5)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ขอบเขตของการศึกษา	3
วิธีการดำเนินการศึกษา	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
องค์ประกอบของวิทยานิพนธ์	5
นิยามศัพท์หรือความหมายของคำที่ใช้ในการศึกษา	5
บทที่ 2 การตรวจเอกสาร	7
แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
แนวคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน	7
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน	10
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเจริญเติบโตของเมือง	11
แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง	11
ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน	16
ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน	17
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง	19
พื้นที่เกษตรกรรมกับบทบาทความสำคัญในการใช้ประโยชน์ที่ดิน	20
แนวทางในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม	21

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	22
กรอบแนวคิดการศึกษา	24
บทที่ 3 วิธีการศึกษา	26
ขั้นตอนและวิธีการศึกษา	26
เครื่องมือและอุปกรณ์ในการศึกษา	27
การเก็บรวบรวมข้อมูล	27
การวิเคราะห์ข้อมูล	29
บทที่ 4 ผลการศึกษา	30
สภาพทั่วไปของเขตตลิ่งชัน	30
ขอบเขต	30
ประชากร	32
การใช้ที่ดินในเขตตลิ่งชัน	33
สาธารณูปโภค	33
สาธารณูปการ	35
ลักษณะทางเศรษฐกิจ	36
ลักษณะทางสังคม	38
เขตตลิ่งชันในฐานะพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร	39
การแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร	39
ลักษณะเฉพาะของเขตชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง	41
ตลิ่งชันและความเป็นชานเมือง	43
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตลิ่งชัน	49
การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม	50
ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว	56
ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตลิ่งชัน	58
ความต้องการพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร	59
การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน	61

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

การลงทุนที่อยู่อาศัย	64
การเพิ่มปัจจัยดึงดูดจากการลงทุนภาครัฐ	66
นโยบายของรัฐ	70
ปัจจัยอื่นๆ	73
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	76
ปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น	76
การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม	76
ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว	76
ความต้องการพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้น	77
การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน	77
การลงทุนที่อยู่อาศัย	78
การเพิ่มปัจจัยดึงดูดจากการลงทุนภาครัฐ	78
เกษตรกรไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง	79
การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชน	79
การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดและชุมชนชานเมือง	80
สรุปผลการศึกษา	80
ข้อเสนอแนะ	82
เอกสารและสิ่งอ้างอิง	86
ประวัติการศึกษาและการทำงาน	90

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1	แสดงรายงานสถิติจำนวนประชากรของเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2544	32
4.2	แสดงรายงานสถิติจำนวนประชากรของเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2554	32
4.3	แสดงเขตการปกครอง ชื้อชุมชน ประเภท และสิทธิการครอบครองในเขตตลิ่งชัน	48

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	พื้นที่ศึกษา เขตตลิ่งชัน	3
2.1	การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว	8
2.2	การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว	8
2.3	การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ	9
2.4	การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย	9
2.5	ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ Burgess	13
2.6	ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ Hoyt	14
2.7	ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ Harris & Ullman	15
3.1	แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล	29
4.1	แสดงที่ตั้งและขอบเขตของตลิ่งชันในปัจจุบัน	31
4.2	แสดงแผนที่เส้นทางจักรยานเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเขตตลิ่งชัน	38
4.3	แสดงการแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ในการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร	41

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
4.4	แสดงการแบ่งขอบเขตเมืองชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง ของกรุงเทพมหานคร	43
4.5	แสดงการแบ่งเขตการปกครองของเขตตลิ่งชัน	47
4.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในเขตชานเมือง ทั้ง 2 ฝั่งของกรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ. 2543-2552	50
4.7	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2543	52
4.8	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2550	53
4.9	แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่าง พ.ศ.2529 และ พ.ศ. 2553	54
4.10	แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระหว่าง พ.ศ. 2543 และ พ.ศ. 2550	54
4.11	แสดงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ. 2544-2552	55
4.12	แสดงจำนวนครัวเรือนเกษตรกรรมรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ. 2544-2552	56
4.13	แสดงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตตลิ่งชันเปรียบเทียบ ระหว่าง พ.ศ. 2544-2554	58
4.14	แสดงการเติบโตของพื้นที่พัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร	61

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
4.15	แสดงถนนและคลองในเขตตลิ่งชัน	63
4.16	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ. 2542 และ พ.ศ. 2550	66
4.17	แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง	69
4.18	โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก)	70
4.19	แสดงจำนวนพื้นที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ. 2545-2552	72

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันความเป็นเมืองได้แผ่ขยายไปทั่วทุกพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ทำให้ชานเมืองมีความหนาแน่นของประชากรและการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเข้มข้นมีความหลากหลายแตกต่างกันไปตามบทบาทของพื้นที่ชานเมืองในแต่ละเขต ปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้พื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานครกลายเป็นตัวเมือง ได้แก่ การพัฒนาปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้เกิดความสะดวกต่อการเข้าถึงพื้นที่ อย่างไรก็ตามการพัฒนาการขยายตัวของเมืองโดยใช้เส้นทางคมนาคมเป็นแรงบวก มีส่วนทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองอย่างกระจัดกระจาย ไร้ระเบียบไม่สามารถควบคุมได้ เป็นสาเหตุให้เมืองรุกล้ำเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี เนื่องจากไม่มีการวางแผนรองรับการขยายตัวของเมืองไว้ล่วงหน้า เป็นเหตุให้พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองอย่างถาวรในอนาคตปัจจุบันพื้นที่เขตคลังชั้นเป็นพื้นที่เขตชานเมือง ซึ่งในอดีตเขตคลังชั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีมีการเพาะปลูกพืชสวน ผลไม้ จัดได้ว่ามีชื่อเสียงเป็นอย่างมาก ในช่วงก่อนปี พ.ศ.2541พื้นที่เขตคลังชั้น มีเขตการปกครองรวมกับพื้นที่เขตทวีวัฒนาทั้งสิ้น 79.69 ตารางกิโลเมตร หลังจากที่มีการแบ่งเขตการปกครองใหม่ทำให้มีการแยกพื้นที่ออกเป็น 2 เขต เป็นเขตคลังชั้นและเขตทวีวัฒนา ซึ่งปัจจุบันพื้นที่เขตคลังชั้นมีพื้นที่เขตการปกครองทั้งหมด 29.50 ตารางกิโลเมตร เขตทวีพัฒนามีเขตการปกครองทั้งหมด 50.21 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตคลังชั้น ในปีพ.ศ.2529 สภาพทั่วไปเป็นแบบผสม (Mixed Use) โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทปะปนอยู่ด้วยกัน โดยส่วนใหญ่ของพื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมีการเพาะปลูกเพื่อป้อนเข้าสู่เมือง ในช่วงระยะเวลา 20 ปีหลังจากมีนโยบายการพัฒนาเมือง โดยกำหนดให้พื้นที่ในเขตชานเมืองมีหน้าที่เพื่อรองรับและเป็นศูนย์กลางแหล่งงานและที่อยู่อาศัย มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินไปเป็นแบบเมืองมากขึ้น (Built-Up Area) จากสถิติการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น ในปี พ.ศ. 2536 - 2538 มีการอนุญาตการปลูกสร้างอาคารมากเป็นลำดับที่ 26 จาก 38 เขตในกรุงเทพมหานคร โดยในช่วงเวลาดังกล่าวเขตคลังชั้นมีการอนุญาตการปลูกสร้างอาคารรวม

ทั้งสิ้น 1,383,788.19 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 32.37 ของพื้นที่ขออนุญาตทั้งหมด (กองผังเมือง:สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร) และมีอัตราการอยู่อาศัยที่หนาแน่นขึ้นของประชากรในแต่ละช่วง เช่น ในปี พ.ศ. 2543- 2553 มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,410 เป็น 3,621 ตารางกิโลเมตร แม้แต่ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงของจำนวนครัวเรือนเกษตรกรรมและพื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลงในแต่ละแขวงพื้นที่โดยรวม ร้อยละ 6.0 ในช่วงปี พ.ศ. 2546 และมีจำนวนลดลงเหลือเพียง ร้อยละ 2.21 ในช่วงปี พ.ศ.2553 ที่ยังคงประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในส่วนของพื้นที่เกษตรกรรม ในปี พ.ศ. 2526 มีพื้นที่การเกษตรรวมทุกแขวง 15,986 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 32.16 ของพื้นที่ทั้งหมด และยังคงเหลือพื้นที่เพื่อประกอบการเกษตร 2,524 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 14.17 ของพื้นที่ทั้งหมด อย่างไรก็ตามจากสถิติได้บ่งชี้ถึงแนวโน้มพื้นที่เกษตรกรรมอาจมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง หากยังไม่มีกำหนดพื้นที่เพื่อการพัฒนาและพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมอย่างสมดุล จะก่อให้เกิดปัญหาทั้งด้านสภาพแวดล้อมและชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในเขตชานเมือง จึงต้องมีการศึกษาเพื่อเสนอแนวทางการรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เหมาะสม

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษารูปแบบและวิวัฒนาการของการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร
2. ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตคลังชั้น
3. ศึกษาปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น
4. เสนอแนวทางการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในเขตคลังชั้น

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตชนเมือง กรณีศึกษาเขตคลังชั้น และเสนอแนะแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชนเมือง ในอนาคตอย่างยั่งยืน

วิธีการดำเนินการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชนเมือง กรณีศึกษาเขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดและขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาถึงลักษณะด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตคลังชั้น
2. ศึกษาถึงทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษา
3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กรอบแนวความคิด เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น
4. นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปและเสนอแนะ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงความเป็นมาของชุมชนและรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในอดีตจนถึงปัจจุบัน
2. ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตคลังชั้น
3. ทราบถึงปัญหาการพัฒนาเมืองของเขตคลังชั้นในอนาคต
4. ทราบถึงแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่ชนเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของการพัฒนาเมืองต่อไป

องค์ประกอบของวิทยานิพนธ์

บทที่ 1: บทนำ จะเป็นการนำเสนอประเด็น ในส่วนความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการศึกษา ขอบเขตการศึกษา วิธีการดำเนินการวิจัย นิยามศัพท์หรือความหมายของคำที่ใช้ในการวิจัย ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บทที่ 2: การตรวจสอบเอกสาร เป็นการนำเสนอ แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ รวมทั้งงานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องในการศึกษา

บทที่ 3: วิธีการศึกษา เป็นการเสนอขั้นตอนและวิธีการศึกษา เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา การเก็บรวบรวมข้อมูล กระบวนการวิเคราะห์ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บทที่ 4: ผลการศึกษา เป็นการนำเสนอถึง ประวัติของพื้นที่ศึกษา ลักษณะของพื้นที่ด้านกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ ลักษณะทางสังคม วิวัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานของเขตคลังชั้น วิถีชีวิตความเป็นอยู่ ปัจจัยที่มีผลกระทบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น

บทที่ 5: สรุปและเสนอแนะ เป็นการนำเสนอข้อสรุปและข้อเสนอแนะของการศึกษารวมทั้งแนวทางการศึกษาในอนาคต

นิยามศัพท์หรือความหมายของคำที่ใช้ในการศึกษา

การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทหนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมไปเป็น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือประเภทพาณิชยกรรม เป็นต้น

เขตชานเมือง หมายถึง ส่วนที่อยู่รอบ ๆ เมืองใหญ่หรือเมืองเล็ก และมีระบบเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับเมือง ถึงแม้จะจัดเขตบริหารการปกครองแยกออกมาจากเมืองหรือไม่ก็ตาม เขตชานเมืองโดยทั่วไป เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเมืองมากขึ้น อาจเปลี่ยนเป็นพื้นที่ต่อเมือง (Urban fringe) สำหรับเขตตลิ่งชันบางครั้งอาจมีการเรียกกันว่าเขตต่อเมือง



บทที่ 2

การตรวจเอกสาร

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ความสำคัญในบทนี้จะนำเสนอถึงกระบวนการ แนวความคิด ทฤษฎี กระบวนการเกิดเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพื่อนำทฤษฎีมาเป็นกรอบแนวคิด มาตรการข้อบังคับทางผังเมืองมาเป็นแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชานเมืองต่อไป และเพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่ วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ของเขตชานเมืองอย่างยั่งยืน โดยการศึกษาได้กำหนดแนวทางโดยนำแนวความคิด ทฤษฎี มาเป็นกรอบซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

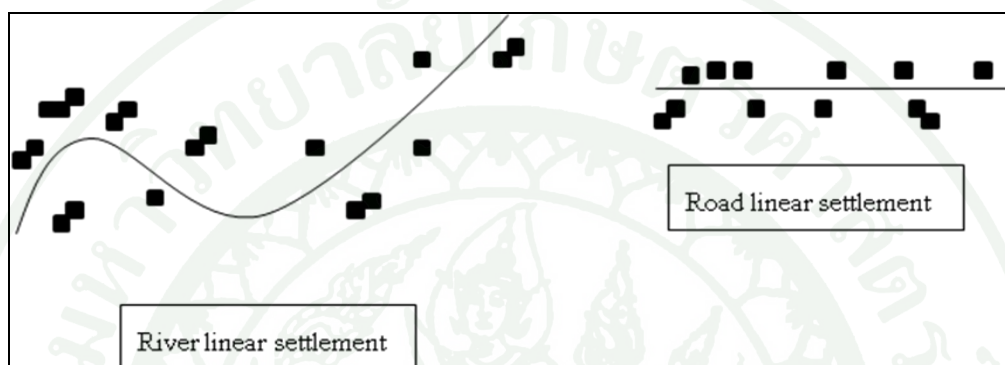
1. แนวความคิดเกี่ยวกับตั้งถิ่นฐาน
2. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเจริญเติบโตของเมือง
3. แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง

แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

การตั้งถิ่นฐาน หมายถึง สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้นในรูปของชุมชนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นหมู่บ้านในชนบทไปจนถึงมหานครที่มีประชากรหลายล้านคน ในทุกชุมชนเหล่านี้ การตั้งถิ่นฐานมีความหมายถึงคน และระบบในการดำรงชีวิต ซึ่งประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย น้ำสะอาด การสื่อสารคมนาคม พลังงาน การอนามัย การศึกษา และการบริการทางวัฒนธรรม เช่น สวนสาธารณะ ห้องสมุด โรงละครและสนามกีฬา (ประภาพรณ ม่วงไหมทอง, 2531)

นัตรชัย พงศ์ประยูร (2536) ได้กล่าวถึงแนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานไว้ 4 ลักษณะ ได้แก่

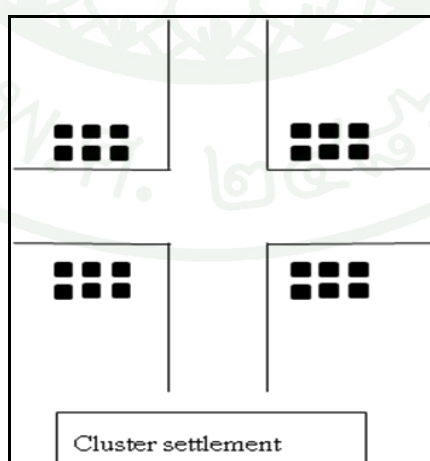
1. การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว (Linear Settlement) การตั้งถิ่นฐานลักษณะนี้สามารถพบในชุมชนดั้งเดิมของไทย โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่การเกษตรตั้งอยู่ตามแนวบริเวณสองฝั่งริมแม่น้ำ ลำคลองเรียกว่า (River linear settlement) และตามแนวถนนเรียกว่า (Road linear settlement)



ภาพที่ 2.1 การตั้งถิ่นฐานแบบแนวยาว

ที่มา: นัตรชัย พงศ์ประยูร (2536)

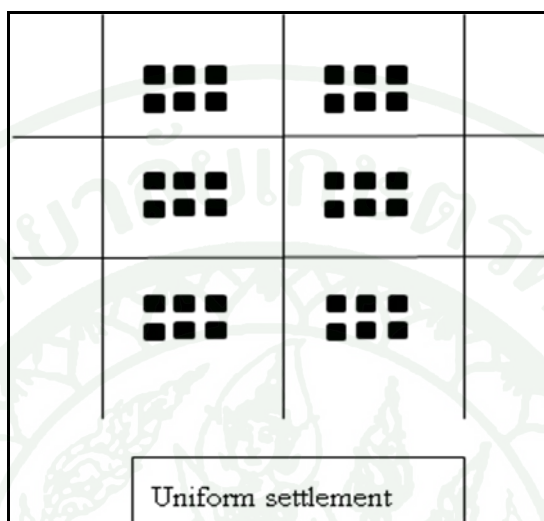
2. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว (Cluster settlement) ลักษณะนี้จะพบบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของเส้นทางคมนาคม เช่น บริเวณจุดตัดหรือทางแยกของเส้นทางคมนาคม หรือบริเวณ ลำน้ำสองสายมาบรรจบกัน



ภาพที่ 2.2 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจุกตัว

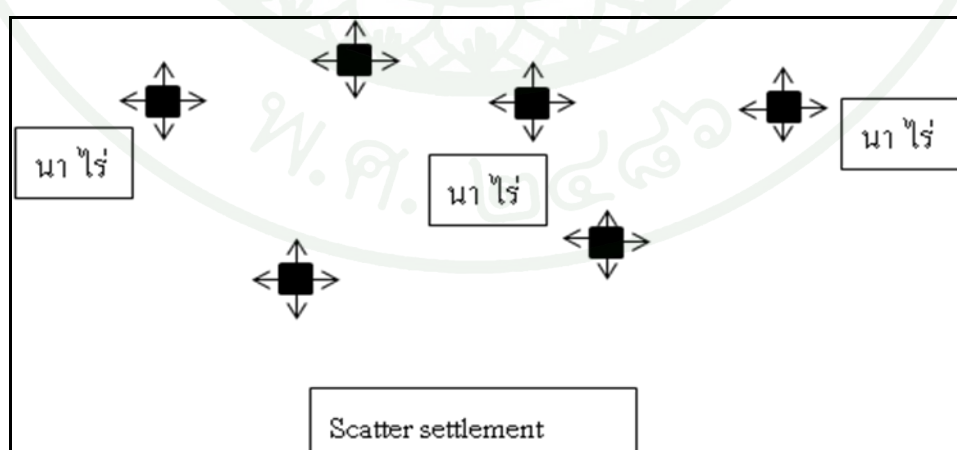
ที่มา: นัตรชัย พงศ์ประยูร (2536)

3. การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform settlement) มักพบในบริเวณที่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบมีการจัดสรรพื้นที่ให้มีขนาดระยะห่างเท่าๆ กัน มีถนนตัดผ่านเป็นตาราง



ภาพที่ 2.3 การตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ
ที่มา: นัตรชัย พงศ์ประยูร (2536)

4. การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scatter settlement) ลักษณะนี้เป็นการตั้งบ้านเรือนอยู่ห่างๆ กัน โดยจะอยู่ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมของตัวเอง ตามขนาดพื้นที่ที่แตกต่างกัน โดยจุดศูนย์กลางการบริการเช่น วัด โรงเรียน ร้านค้า จะอยู่ห่างออกไป



ภาพที่ 2.4 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย
ที่มา: นัตรชัย พงศ์ประยูร (2536)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน

วันทนี ศรีรัฐ และคณะ (2536) ได้กล่าวไว้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์บริเวณใดก็แล้วแต่ ล้วนได้รับอิทธิพลมาจากปัจจัย 3 ประการดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านกายภาพ (Physical Element) ได้แก่ โครงสร้างและความสูงของพื้นที่ ลักษณะภูมิอากาศ แหล่งน้ำ ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบเชิงพื้นที่ต่อการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัย ลักษณะเชิงโครงสร้างธรณีวิทยา การสะสมตัวของแร่ธาตุ การป้องกันภัยจากภัยธรรมชาติ ลักษณะภูมิอากาศที่เหมาะสม ประกอบกับแหล่งน้ำเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย

2. ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม (Cultural Element) เมื่อมีการตั้งถิ่นฐาน การอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก มีความหนาแน่นของจำนวนประชากร ย่อมมีอิทธิพลทางด้านสังคมเป็นปัจจัยหรือองค์ประกอบการอยู่ร่วมกันซึ่งได้แก่ ภาษา (Language) ภาษาเป็นตัวชี้วัดความแตกต่างทางด้านวัฒนธรรม รูปแบบแนวความคิด ความเป็นอยู่ สังคม เศรษฐกิจ ความเชื่อมโยงอีกส่วนหนึ่งที่มีความเกี่ยวข้องกันสามารถแบ่งแยกหรือชี้ให้เห็นถึงวัฒนธรรมความแตกต่างที่ชัดเจน คือ ศาสนา (Religion) เกี่ยวกับความเชื่อ ซึ่งมีการปฏิบัติยึดถือกันมา สามารถสะท้อนให้เห็นในรูปแบบของอาคาร โบสถ์ วัด มัสยิด อย่างไรก็ตามแล้วแต่ การเมือง (Political) มีผลต่อการจัดรูปแบบของการตั้งถิ่นฐาน การอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน ย่อมเกิดข้อตกลงร่วมกันโดยใช้กลไกหรือเครื่องมือที่จะสามารถควบคุมรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานในเชิงขอบเขต การแบ่งเขตการปกครอง การจัดสรรพื้นที่ชุมชน

3. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ (Economic Activity) เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทำให้เกิดความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรหรืออาจเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรไปเป็นกิจกรรมด้านอุตสาหกรรมเพื่อการลงทุนในอนาคตเพื่อตอบสนองการขยายตัวของเมือง

กล่าวโดยสรุป ปัจจัยในการตั้งถิ่นฐานอาจแบ่งได้เป็น 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านวัฒนธรรม และปัจจัยด้านเศรษฐกิจซึ่งล้วนแล้วแต่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์

แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเจริญเติบโตของเมือง

ที่ดิน (Land) หมายถึง ที่ดินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ อันอาจใช้ประโยชน์สนองความต้องการของมนุษย์ในทางต่างๆ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเป็นประการสำคัญ (ดิน นิยามและความหมาย, เอกสารวิชาการ กรมพัฒนาที่ดิน)

FAO (1970 อ้างใน วรวัฒน์ จันทลี, 2552) ได้ให้คำนิยามของคำว่า “ที่ดิน” ไว้ว่า ที่ดิน หมายถึง ส่วนประกอบต่างๆ ทางกายภาพของสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สภาพภูมิอากาศ ดิน อุทกวิทยา รวมทั้งสิ่งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ และสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น

Abrams (1971:171 อ้างใน นิพนธ์ วิเชียรน้อย, 2549) ได้กล่าวไว้ว่า การใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เพื่อที่อยู่อาศัย กิจกรรม ธุรกิจการค้า การอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ โรงเรียน ถนน หรือ สาธารณะสถานต่าง ๆ การใช้ที่ดินในเมืองจะแตกต่างจากการใช้ที่ดินในชนบทกล่าวคือ การใช้ที่ดินในชนบทจะมุ่งใช้ที่ดินเพื่อผลิตผลทางการเกษตร เช่นการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์

ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินที่มีอยู่ตามธรรมชาติมาตอบสนองความต้องการของมนุษย์ โดยสามารถกำหนดวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ ตามแต่สภาพทางด้านกายภาพสิ่งแวดล้อม ภูมิอากาศ เช่น พื้นที่ราบเหมาะแก่การอยู่อาศัย พื้นที่บริเวณใกล้แหล่งน้ำเหมาะแก่การทำการเกษตร เป็นต้น

แนวความคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง

การเจริญเติบโตของเมือง หรือ การขยายตัวของเมือง โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ การขยายตัวในตัวในลักษณะแนวตั้ง และการขยายตัวในลักษณะแนวราบ ซึ่งที่สามารถพบได้โดยในบริเวณเมืองที่มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ และการเจริญเติบโตด้านประชากร ทั้งนี้การพัฒนาเมืองยังได้แผ่ขยายไปยังพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ และมีปัจจัยหลักเป็นองค์ประกอบต่อการขยายตัวของเมือง (Urbanization) เช่น ปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านประชากร นโยบายสาธารณะ เป็นต้น

จากการศึกษาเรื่องการเจริญเติบโตของเมืองที่ผ่านมามีแนวคิดหลักที่เป็นฐานที่สามารถอ้างอิงได้โดยยึดเป็นหลักแนวคิดทฤษฎีในเรื่องของการขยายตัวของเมืองซึ่งมีพื้นฐานมาจาก 3 ทฤษฎีนี้คือ

1. ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Zone Theory) คิดขึ้นโดย (Burgess, 1925) ได้กล่าวโดยสรุปและวิเคราะห์ ซึ่งเมืองสามารถแบ่งพื้นที่การขยายตัวออกเป็นบริเวณเขต (Zone) โซนเหล่านี้มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงในแต่ละพื้นที่เขตตามลำดับ โดยจะสามารถสังเกตได้ว่าเมืองขยายตัวไปจากจุดศูนย์กลางเดี่ยว (Central business district) และสามารถแบ่งออกเป็นเขตการพัฒนา 5 โซนได้แก่

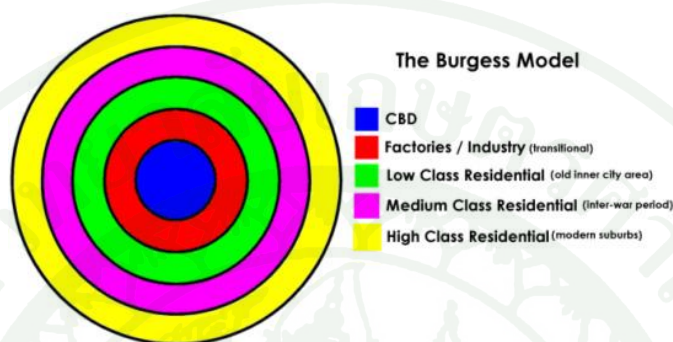
เขตที่ 1 เขตศูนย์กลางของเมือง (Central business district) โดยทั่วไปเรียกได้ว่าเป็นบริเวณจุดศูนย์กลางของเมืองในด้านธุรกิจการค้า คมนาคม และสังคม กิจกรรมหลักของบริเวณนี้ประกอบไปด้วย กิจกรรมด้านการค้า การลงทุน โรงงาน ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน ธนาคาร โรงแรม สถานศึกษา ฯลฯ ซึ่งในย่านนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัยเป็นหลัก

เขตที่ 2 เขตของการเปลี่ยนแปลง (Zone of Transition) กิจกรรมหลักของย่านนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกันประกอบด้วย ย่านโกดังเก็บสินค้า ย่านอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตห้องเช่า เพราะเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองมักมีราคาถูก และเป็นแหล่งที่มีการอพยพของแรงงานเข้ามาอาศัยอยู่

เขตที่ 3 เขตที่อยู่อาศัยของแรงงาน (Zone of Working Men's Homes) ถัดจากใจกลางเมืองออกไป เป็นที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกมาจากเขตที่ 2 ย่านนี้เป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มแรงงานที่ยึดเอาความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งอุตสาหกรรม ที่ไม่ไกลมากนักในการเดินทาง

เขตที่ 4 เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence) ย่านนี้เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและผู้มีรายได้สูง มีที่พักอาศัยประเภทห้องชุด โรงแรม บ้านเดี่ยว แฟลต เป็นต้น

เขตที่ 5 เขตเดินทางสัญจร (Commuter Zone) เป็นบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานหรือประกอบธุรกิจในเมือง เขตนี้จะมีทั้งชนชั้นกลางและชนชั้นสูง ที่เดินทางด้วยรถประจำทางและรถส่วนตัวเข้าไปทำงานเมืองช่วงเช้าและกลับออกมาพักอาศัยในเขตนี้ตอนเย็น



ภาพที่ 2.5 ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ (Burgess, 1925)

ที่มา: วันทนิย์ ศรีรัฐ และคณะ (2536)

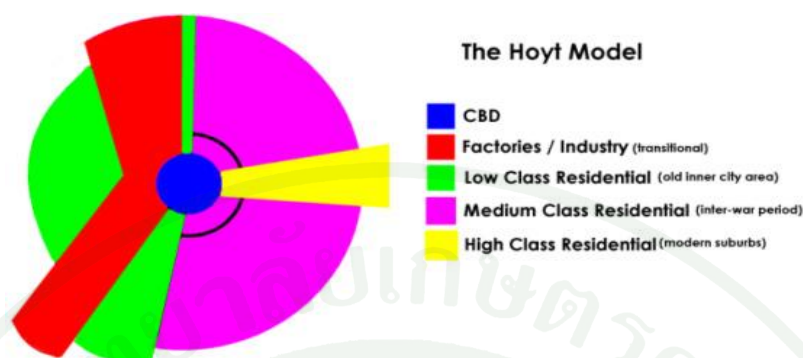
2. ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปปลั้ม (Sector Theory โดย Hoyt, 1939) ได้กล่าวถึง โครงสร้างของเมืองโดยชี้ให้เห็นถึงเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมืองค่าเช่าต่าง ๆ ไม่มีความแน่นอนตายตัวเมื่อมีการขยายตัวของเมืองออกไปสู่เขตรอบนอก ดังนั้น การขยายตัวของเมืองจึงเป็นอิทธิพลสามารถดึงดูดกิจกรรมให้พื้นที่เขตนั้น ๆ มีราคาแพงและสามารถเปลี่ยนแปลงทิศทางการขยายตัวของเมืองให้เกิดย่านการค้า อุตสาหกรรม ที่พักอาศัยชั้นดี สำนักงาน ธนาคาร ทั้งนี้ (Hoyt) ได้กล่าวว่า การเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นดีต้องเกิดมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงจะเกิดขึ้นและขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้า

การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามพื้นที่สูงและแม่น้ำ ลำคลองในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม

การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามที่อยู่อาศัยของชุมชนชั้นสูงของสังคม ห้องพักอาศัยราคาสูงมักจะเกิดขึ้นบริเวณย่านธุรกิจใกล้ ๆ กับเขตที่อยู่อาศัยเก่า

เขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาสูงตั้งอยู่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาปานกลางและจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวก



ภาพที่ 2.6 ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ (Hoyt, 1939)

ที่มา: วันทนี ศรีรัฐ และคณะ (2536)

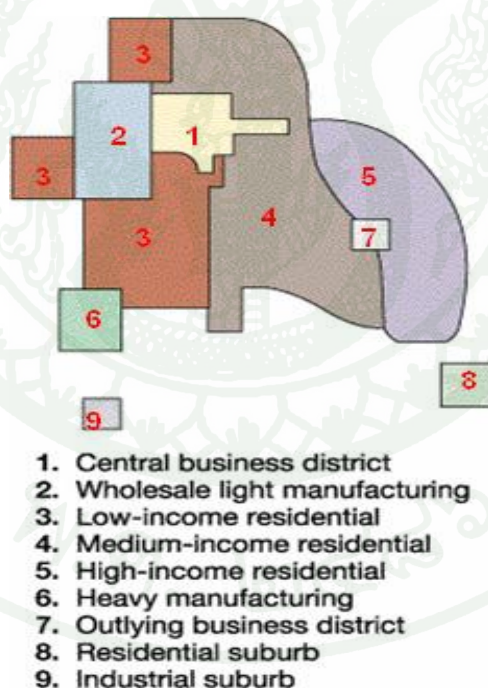
3. ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory โดย Harris & Ullman, 1945) เมืองตามแนวความคิดตามทฤษฎีนี้ ได้รวบรวมแนวคิดของ (Burgess, 1925) และ (Hoyt, 1939) เข้าไว้ด้วยกัน โดยได้ผสมผสานทั้งสองแนวคิดออกมาเป็นแนวคิดใหม่ คือ แบบมีศูนย์กลางหลายแห่ง โดยได้กล่าวว่า เป็นลักษณะของเมืองที่ใหญ่ที่เกิดจากเมืองย่อย ๆ รวมกันเข้าหลายเมืองอาจกล่าวว่าเมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกันซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่อื่นๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่เพราะฉะนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียว อาจมีการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆ ซ้อนกันในลักษณะวงกลม (Concentric) รอบศูนย์กลาง (Central business district) ดังนั้นจึงสามารถตั้งสมมติฐานจากการเกิดศูนย์กลางย่อยได้ดังนี้

1. กิจกรรมต่าง ๆ หรือธุรกิจแต่ละประเภท มีความต้องการใช้ทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน ธุรกิจที่ต้องการใช้ทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกันจะมารวมตัวอยู่บริเวณที่มีทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ใช้เหมือนกัน เช่น เขตค้าปลีกจะตั้งอยู่ในทำเลที่ลูกค้าสามารถเดินทางเข้ามาซื้อสินค้าได้ง่ายและสะดวกจากทุกทิศทางของเมือง เขตเมืองท่าจะตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำหรือทะเล เขตอุตสาหกรรมหนักเป็นเขตที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ติดกับเส้นทางคมนาคมขนส่ง เช่น แม่น้ำ ทะเล ถนน หรือใกล้กับเส้นทางรถไฟเพื่อสะดวกในการขนส่ง เป็นต้น

2. ลักษณะกิจกรรมที่เหมือนกันมักจะมีการรวมตัวอยู่บริเวณเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์ในเชิงการค้าจากการเปรียบเทียบและเลือกซื้อสินค้าของลูกค้า เช่น ตัวแทนจำหน่ายรถยนต์จะไปรวมกลุ่มเป็นย่านขายรถยนต์ ทำให้ผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบคุณสมบัติและราคากับผู้ค้ารายอื่น ๆ ได้ง่าย

3. การใช้ที่ดินของธุรกิจที่แตกต่างกันทำให้เกิดความขัดแย้งต่อกันและไม่สามารถอยู่รวมกันได้ เช่น พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยไม่สามารถอยู่ในบริเวณเดียวกับเขตอุตสาหกรรม เพราะพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยต้องการความสงบ มีการขนส่งที่ดี และไม่มีปัญหามลภาวะ

4. บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมากเป็นอุปสรรคทำให้ธุรกิจบางประเภทไม่สามารถเข้าไปทำธุรกิจได้ เพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าที่ดินในราคาแพงทำให้ไม่คุ้มกับการลงทุนและผลกำไรที่ได้รับ นักลงทุนจึงต้องหาทำเลที่ตั้งแหล่งใหม่ที่เหมาะสมกับธุรกิจของที่จะดำเนินการ



ภาพที่ 2.7 ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ (Harris & Ullman, 1945)

ที่มา: วันทนิย์ ศรีรัฐ และคณะ (2536)

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาเพราะที่ดินในเมืองได้ถูกนำมาตอบสนองกิจกรรมและการเกิดการพัฒนาจนแทบไม่มีที่ว่างเหลืออยู่ ดังนั้นความต้องการที่ดินจึงมีเหตุผลและปัจจัยในการขยายตัวของเมืองไปยังเขตพื้นที่ชานเมืองและทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในชนบทในเวลาต่อมา

Suwattana Thadaniti (1996 อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550) ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาแบบกระจุกกระจายในพื้นที่ชานเมืองด้วยการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการพัฒนาพื้นที่ชนบทโดยรอบให้เป็นพื้นที่เมือง พิจารณาเป็น 2 ลักษณะของแรงกระทำที่มีผลต่อพื้นที่ชานเมือง หรืออีกนัยหนึ่งคือ พื้นที่เกษตรกรรมที่มเป็นพื้นที่สีเขียวในอดีต ซึ่งเป็นปัจจัยทั้ง 2 ลักษณะ ได้แก่

1. ปัจจัยแรงบุก (Invasion Force) เป็นปัจจัยที่ผลักดันการพัฒนาในพื้นที่ชานเมืองให้เป็นพื้นที่เมือง

- มาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ทั้งทางด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน เมื่อพื้นที่นั้นๆ มีการสร้างถนนจะเกิดการพัฒนาด้านคมนาคม และถนนเป็นปัจจัยชี้้นำการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว หากพื้นที่นั้นพร้อมไปด้วยความสะดวกทางด้านไฟฟ้า น้ำประปา บริเวณดังกล่าวจัดเป็นความเจริญของพื้นที่เมือง นอกจากนี้บริการทางด้านสาธารณสุขการเป็นปัจจัยเสริมให้เกิดการพัฒนา

- นักพัฒนา (Developers) เป็นผู้ลงทุนกว้านซื้อที่ดินที่มีโครงการสร้างถนนผ่านพื้นที่นั้นๆ อีกทั้งยังเก็บพื้นที่เพื่อเก็งกำไร

- มาตรการควบคุมพื้นที่ของรัฐบาล ซึ่งมาตรการบางมาตรการยังมีลักษณะไม่ชัดเจนเปิดโอกาสให้กับนักพัฒนาจนทวยโอกาสใช้ช่องว่างของกฎหมายพัฒนาพื้นที่ ให้เป็นไปตามลักษณะที่ต้องการ

- จำนวนประชากร (Populations) ความหนาแน่นของจำนวนประชากรในเขตพื้นที่เมืองเพิ่มมากขึ้นอันเนื่องมาจากแรงบวกทำให้เกิดข้อจำกัดในด้านขนาดของพื้นที่เมืองและมีเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นเข้ามาเกี่ยวข้องทำให้เกิดความต้องการที่ดินในด้านพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยจึงมีการขยายไปยังพื้นที่เกษตรกรรมชนเมือง

2. ปัจจัยแรงต้าน (Resistant Force) เป็นปัจจัยในการพัฒนาที่ไม่เป็นไปตามระเบียบแบบแผน เพื่อไม่ให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลงอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะพื้นที่ที่พัฒนาในลักษณะที่กระจกระบายสลับเปลี่ยนงบประมาณในการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ พื้นที่แรงต้านจึงเป็นปัจจัยที่จะควบคุมการพัฒนาให้เป็นไปตามลำดับขั้นตอนนี้จึงต้องอาศัยเจ้าหน้าที่ จากรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมดูแลและมีบทบาทที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการผังเมือง นอกจากนี้ยังมีนักวางแผน (Planner) และประชาชนหรือเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งจะเป็นผู้ต่อต้านการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นและส่งผลเสียต่อส่วนรวม ดังนั้นปัจจัยแรงต้านจึงเป็นเครื่องมือโดยการอาศัยกฎหมายพระราชบัญญัติต่าง ๆ ที่จะควบคุมดูแลให้เป็นไปตามผังเมือง

ดังนั้นกล่าวโดยสรุป คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเกิดจากปัจจัยทางด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น เส้นทางคมนาคมที่เชื่อมต่อเข้ากับพื้นที่ที่มีกิจกรรมพลุกพล่านมีความสำคัญกับเมืองและสามารถเดินทางเข้าพื้นที่ได้สะดวกการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร นโยบายของรัฐ หรือมาตรการการควบคุมยังไม่สามารถระบุข้อบังคับได้ครอบคลุมทั่วถึงทำให้เกิดช่องว่างทางด้านกฎหมาย แต่ทั้งนี้ ปัจจัยที่ยังสามารถหยุดยั้งหรือสร้างแรงต้านจากการบุกรุกได้คือ เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ เจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องควบคุมดูแลโดยอาศัยกฎหมายพระราชบัญญัติต่าง ๆ เป็นเครื่องมือ

ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นใน (Fringe Area) ได้แก่ การพัฒนาที่อยู่อาศัยและกิจกรรมทางการค้า มีการกระจายตัวโดยปราศจากการควบคุมทำให้เกิดปัญหาในการอำนวยความสะดวก การบริหาร การจัดการพื้นที่มีปัญหาหรือกฎหมายที่ควบคุมไม่ทันสมัย เหมาะจะใช้กับพื้นที่ชนบทมากกว่าพื้นที่เมือง (อุษา ไครตศรีเพชร, 2542 อ้างใน วรวัฒน์ จันทลี, 2552)

Thadaniti (1996 อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550) ได้ทำการศึกษากรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชานเมือง ซึ่งพบว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบทั้งในด้านบวกและด้านลบ ดังนี้

ผลกระทบในด้านบวก กล่าวคือ เป็นการเพิ่มพื้นที่ของเมืองในลักษณะที่อยู่อาศัย นอกจากนี้เกษตรกรเจ้าของที่ดินที่มีการขายที่ดินจะมีฐานะดีขึ้น

ผลกระทบในด้านลบ กล่าวคือ ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกรุกกล้ำนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาเมืองที่ส่งผลการจัดการบริการที่ยังไม่ทั่วถึง เกิดความแออัดในพื้นที่เกิดขึ้นในด้าน การบริการไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น

จากการศึกษาของ Balk (1954 อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550) ได้กล่าวไว้ว่าปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นในเขตต่อเมือง (Fringe Area) ส่วนใหญ่ได้แก่

- การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยปราศจากกฎหมายในการกำกับดูแลมีความล้าสมัยเกินไป ไม่เหมาะกับการจัดการพื้นที่เมือง
- การใช้ที่ดินมีความหลากหลายและมีความแตกต่างกันมากซึ่งในขณะเดียวกันนั้น การบริการยังไม่สามารถให้บริการครอบคลุมทั่วถึง
- การบริการสาธารณะมีราคาแพง เนื่องจากการพัฒนาอย่างไม่เป็นระบบยังมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยกระจุกกระจายทำให้ต้นทุนในการผลิตสูง
- กลุ่มคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันในทางด้านสังคมและการดำเนินชีวิต โดยมีทั้งชุมชนเดิมและชุมชนใหม่อาจทำให้เกิดการขัดแย้งในด้านนโยบายการพัฒนา

ดังนั้น ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวทำให้การพัฒนาพื้นที่ในบริเวณเขตชนบทหรือเขตชานเมืองมีความขัดแย้งในด้านการให้บริการที่ไม่ทั่วถึง พร้อมทั้งยังขาดแนวทางการพัฒนาที่ชัดเจนในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การแผ่ขยายของเมืองยังส่งผลให้เกิดการบุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ ซึ่งมาจากแรงกระทำจาก 2 ด้านคือ ผลกระทบในด้านบวกและด้านลบ

แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง

(พจนานุกรมศัพท์สังคมวิทยา ราชบัณฑิตยสถาน, 2524 เอกสารวิชาการ ความรู้เรื่องประชากรและชุมชนเมือง, กรมโยธาธิการและผังเมือง) อธิบายว่า ชานเมือง หมายถึง ส่วนที่อยู่รอบ ๆ เมืองใหญ่หรือเมืองเล็ก และมีระบบเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับเมือง ถึงแม้จะจัดเขตบริหารการปกครองแยกออกมาจากเมืองก็ตาม

สุวัฒนา ธาดานิติ และสุดา ภิรมย์แก้ว (อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550) ได้กล่าวว่า พื้นที่เกษตรกรรมที่กระจายตัวโอบล้อมบริเวณพื้นที่เมือง และแสดงถึงขอบเขตการสิ้นสุดของเมืองพร้อมกับการเริ่มต้นของเขตชนบท พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง จึงจัดว่าเป็นรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เกษตรมิได้เป็นไปในรูปแบบของชนบทอย่างแท้จริง แต่จะมีลักษณะการใช้ประโยชน์ดินแบบเมืองปะปนอยู่ด้วย

Donalson (1969 เอกสารวิชาการความรู้เรื่องประชากรและชุมชนเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง) อธิบายว่า ชานเมืองคือบริเวณที่ประชาชนตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยอยู่ในรัศมีที่สามารถเดินทางมาทำงานในเขตเมืองได้เป็นประจำวัน มีการพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจและสังคมจากเขตเมืองศูนย์กลาง แต่บางทีก็เป็นอิสระจากเมืองศูนย์กลาง

ดังนั้น อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า เขตชานเมืองคือ บริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองและเขตชนบท โดยเขตชานเมืองดังกล่าวมีการพึ่งพาเศรษฐกิจและสังคมจากเขตศูนย์กลางเมือง ซึ่งทำให้ค่านิยมการอยู่อาศัยมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองปะปนอยู่ จึงเป็นสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเกษตรกรรมลดน้อยลง และนำไปสู่การจัดสรรที่ดินเพื่อการลงทุนในด้านธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนมากกว่าการทำเกษตรกรรม

พื้นที่เกษตรกรรมกับบทบาทความสำคัญในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่เกษตรกรรมมีความสำคัญเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นแหล่งอาหารที่อุดมสมบูรณ์ต่อเมือง แต่เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่เกษตรถูกรุกไล่จากการขยายตัวของเมืองจึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไป การปรับตัวของพื้นที่เกษตรกรรมที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไปคือบริเวณรอยต่อกับพื้นที่เมืองนั้นมีการทำเกษตรแบบเข้มข้น (Intensive Farming) เพื่อให้ได้ผลผลิตที่มากขึ้นและปรับสภาพโดยการใช้พื้นที่เกษตรกรรมที่น้อยลง (Goodall, 1966 อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550) ได้กล่าวว่า รอบ ๆ เมืองใหญ่นั้นมักมีการทำเกษตรกรรมบริเวณเขตรอยต่อเมืองกับชนบท ซึ่งอยู่ใกล้กับตลาดภายในเมืองแต่พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้มีโอกาสเกิดการแข่งขันกับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ดังนั้น การอนุรักษ์ให้มีการทำเกษตรกรรมอย่างหนาแน่นจะสามารถช่วยรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชนเมืองไว้ เช่น การมีตลาดเพื่อการเกษตรการทำฟาร์มสุกร ฟาร์มโคนม การเพาะปลูก นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรสามารถแบ่งออกเป็นปัจจัยได้ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกายภาพที่สำคัญได้แก่ สภาพดินแต่ละชนิดมีความเหมาะสมแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ลักษณะทางกายภาพ สภาพภูมิอากาศ โดยเฉพาะความชุ่มชื้นของการกระจายของฝนช่วยให้ดินมีความเหมาะสมแตกต่างกันไป ทั้งนี้สภาพข้อจำกัดของดินยังขึ้นอยู่กับข้อการจัดการการใช้ที่ดิน
2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรมีส่วนทำให้มีความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากความต้องการการนำที่ดินไปใช้เพื่อเพาะปลูก หรือเพื่อกิจการอื่นขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินไปลงทุน
3. ปัจจัยการทำฟาร์ม เป็นการทำเกษตรกรรมในลักษณะของเกษตรน้ำฝนและปรับเปลี่ยนสภาพพื้นที่ในลักษณะของการเกษตรแบบเข้มข้น โดยขยายเนื้อที่เพาะปลูกมากกว่าแต่ผลที่ได้อาจไม่แน่นอน
4. ปัจจัยด้านการตลาดและราคาสินค้าเกษตร เนื่องจากปัจจัยด้านราคาผลผลิตก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อเกษตรกร โดยราคาผลผลิตเป็นตัวกำหนดกลไกตลาดทำให้แรงจูงใจ

ของเกษตรกรในการใช้ที่ดินเพาะปลูกส่งผลในระดับที่ไม่คุ้มทุนต่อการลงทุน จึงเป็นเหตุผลให้การใช้ที่ดินเพื่อการทำเกษตรกรรมมีจำนวนลดลง

แนวทางในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม

การอนุรักษ์ คือ การสร้าง การรวบรวม การสงวนการรักษาไว้ การใช้ประโยชน์ที่ยั่งยืน การทดแทน และการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ (เกษม สนิทวงศ์, 2529 อ้างใน วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550)

ดังนั้น เป้าหมายหลักในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมก็เพื่อรักษาความสมดุลด้านระบบนิเวศให้มีความอุดมสมบูรณ์อย่างยั่งยืน

มาตรการด้านผังเมืองเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่สามารถเป็นเครื่องมือในการจัดการควบคุมดูแลการขยายตัวของเมืองให้อยู่ในขอบเขต ป้องกันมิให้เมืองมีการขยายตัวออกไปยังพื้นที่เกษตรกรรมทั้งนี้ยังช่วยป้องกันการเกิดอาคารเพิ่มขึ้นอันเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำของพื้นที่

การใช้หลักแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง เนื่องจากจะสามารถลดความเสี่ยงจากความผันแปรของธรรมชาติหรือการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ โดยเป็นการคำนึงถึงความพอประมาณ การปฏิบัติตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงจะสามารถนำไปสู่การพึ่งตนเองได้อย่างเป็นขั้นตอน เริ่มตั้งแต่ความพอเพียงในระดับครอบครัว ความพอเพียงในระดับชุมชน ความพอเพียงในระดับประเทศเป็นต้น (สำนักงานคณะกรรมการการพัฒนาศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2547)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จุฑาทิพย์ จุฑพันธ์ (2535) ศึกษาเรื่อง การศึกษาเพื่อปรับปรุงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ของกรุงเทพมหานคร พบว่า ระหว่างการกำหนดพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ของกรุงเทพมหานคร แม้จะมีเป้าหมายเด่นชัดเพื่อรักษาพื้นที่เกษตรกรรมโดยออกเป็นข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้างอาคารเกือบทุกประเภท แต่เนื่องจากข้อบัญญัตินี้ดังกล่าว ไม่ได้ห้าม การปลูกสร้างอาคารพักอาศัย จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่อย่างขนานใหญ่ โดยเกิด การพัฒนาที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรรขึ้นอย่างกระจายอยู่ทั่ว ไปในพื้นที่และเข้ามาแทน ที่พื้นที่เกษตรกรรม สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงนี้มาจากแรงกดดันของขบวนการกลายเป็นเมือง ที่แผ่ขยายออกสู่ชานเมือง ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อนพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตกที่มีที่ตั้งอยู่ชานเมือง ด้วยผลการศึกษาปรากฏว่า การใช้พื้นที่เกษตรกรรมมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพเอื้ออำนวย ต่อการผลิตแต่สภาพแวดล้อมทางสังคมพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลง เนื่องจากเกษตรกรไม่มีความมั่นคง ในการถือครอง มีทัศนคติในแง่ลบต่อการทำเกษตรกรรม ทำให้เกษตรกรมีจำนวนลดลง สภาพพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรม ที่ดินราคาถูก มีบริการสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า เป็นต้น ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะต่างๆทำให้ที่พักอาศัยมีแนวโน้มเติบโต ต่อไป

สุวิวัฒนา ธาณินติ (2536) ได้กล่าวว่า พื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร ว่า ไม่สามารถ ดำเนินบทบาทเพื่อชะลอการขยายตัวของเมืองและอนุรักษ์พื้นที่เกษตรได้ ข้อยกเว้นและการผ่อนปรนทั้งหลายทำให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนในด้านการใช้ที่ดิน เช่น การสร้างหมู่บ้านและ การจัดสรรที่ดินประเภทอื่น ๆ นอกจากนี้เกษตรกรยังพบประสบปัญหาต่าง ๆ ในการประกอบ อาชีพเกษตรกรรมอันเกิดจากการ โอบล้อมของพื้นที่เมืองสำหรับพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ซึ่งปัจจุบันกลายเป็นย่านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูง ตามสองข้างทางถนนสายปิ่นเกล้า-นครชัยศรี และกระจายตัวเข้าสู่วงแหวนรอบนอกและพุทธมณฑลสาย 1,2, และ4

ภาสมา สุทธิพงษ์ (2536) ได้ศึกษาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรม ในพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันตก ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ เกษตรกรรมตามนโยบายของภาครัฐบาล จากการศึกษาพบว่า พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ดังกล่าว มีการลดลงในอัตราที่สูง และมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยการเพิ่มขึ้น ของประชากรในเขตพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองฝั่งตะวันตก พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่

เปลี่ยนแปลงไปเป็นหมู่บ้านจัดสรรและพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือเก็บไว้เพื่อเก็งกำไร รอโอกาสในการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป และเสนอแนะให้ใช้มาตรการสกัดกั้น การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมือง ในขณะเดียวกันก็ต้องมีการส่งเสริมและแก้ไขปัญหาด้านเกษตรกรรม ด้วย

วรัญญา แตรวิจิตร (2538) ได้ศึกษาผลกระทบของการพัฒนาเมืองที่มีต่อพื้นที่เกษตรกรรม ในเขตประเวศ พบว่าพื้นที่เกษตรกรรมของเขตประเวศในเวลาที่ผ่านมา เป็นบริเวณที่การพัฒนา ยังเข้าไปไม่ถึง มีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่มาก จนมาถึงปี พ.ศ. 2536 พบว่าพื้นที่เกษตรกรรม ลดลงและถูกเปลี่ยนไปเป็นพื้นที่เมือง พื้นที่เกษตรกรรมถูกทิ้งร้างว่างเปล่ารอให้มีการพัฒนาต่อไป ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมเหล่านี้ต้องประสบกับปัญหาต่างๆ ทั้งจากการทำเกษตรกรรมในพื้นที่ และปัจจัยจากภายนอก นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเมือง ทั้งการขยายตัวของเมือง การขยายระบบโครงข่ายคมนาคม ตลอดจนโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญของการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมของเขตประเวศ

อุษา โคตรศรีเพชร (2542) ได้ศึกษาแนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม ในบริเวณทุ่งรังสิต โดยการวิเคราะห์การพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นสาเหตุหรือปัจจัยก่อให้เกิด การเปลี่ยนแปลงบริเวณทุ่งรังสิต โดยเฉพาะต่อพื้นที่เกษตรกรรม จากการศึกษาพบว่า ทุ่งรังสิต มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นกิจกรรมนอกภาคเกษตรมากขึ้น เนื่องจากทุ่งรังสิตมีศักยภาพที่มีความพร้อมทั้งต่อการพัฒนาเป็นเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้เกิดกลุ่มการใช้ที่ดิน ที่หลากหลาย แต่เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเมืองที่ขาดระเบียบ ทำให้ไม่สามารถพัฒนา สาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ซึ่งไม่ได้ส่งผลต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรมโดยตรง ดังนั้น แนวทางในการใช้ที่ดินในทุ่งรังสิต ก็คือ การกำหนดขอบเขตการใช้ที่ดิน โดยกำหนด ให้มีการพัฒนาพื้นที่เมืองเดิมและในพื้นที่ที่สาธารณูปโภครองรับ และพื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่ เมือง ก็พัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีปัจจัยสนับสนุนต่อการทำเกษตรกรรมต่อไป

ฉันทน์ หงษ์ทอง (2544) ได้ศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาแนวทางการปรับปรุงการกำหนด การใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ให้เหมาะสมกับศักยภาพของ พื้นที่และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองในด้านต่างๆ โดยทำการศึกษาพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ศึกษานั้นมีความเหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรม แต่ว่าหลังจาก มีการพัฒนาถนนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่พักอาศัย

และพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนสายหลักต่างๆ มีการรื้อถอนพื้นที่เมืองเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมอีกทั้งยังมีโครงการขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา และพื้นที่ข้างเคียงซึ่งเป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมืองเพิ่มขึ้น และได้ทำการรวบรวมข้อเสนอแนะและความคิดเห็นที่ได้รับจากประชาชนในพื้นที่ที่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ ในบางบริเวณให้สามารถก่อสร้างเพิ่มเติมได้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

จึงสรุปได้ว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องบ่งชี้ถึงปัจจัยในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตชานเมืองมาจากสาเหตุปัจจัยหลายประการ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ส่งผลต่อความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง การพัฒนาเส้นทางคมนาคมสายหลักเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่ชนบททำให้สามารถเดินทางได้สะดวก การกำหนดนโยบายสาธารณะของภาครัฐที่มุ่งการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อสร้างระบบเศรษฐกิจให้เกิดความเชื่อมั่นในระดับชาติ ส่งผลให้เกิดการขยายตัวการลงทุน ในด้านโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ แหล่งโรงงานอุตสาหกรรม แหล่งสถาบันการเงิน สถานบริการ ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

กรอบแนวคิดในการศึกษา

กระบวนการเป็นเมืองก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบกระจัดกระจายไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก และโครงการพัฒนาที่เกิดขึ้น การตระหนักได้ถึงความสำคัญ คุณค่าของพื้นที่ที่มีการถูกรื้อถอนไปโดยการขยายตัวของเมือง เป็นการส่งผลให้ลักษณะความเป็นอยู่ของแต่ละพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามการกำหนดประโยชน์การใช้การสอยที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยแต่ละด้าน เช่น ปัจจัยเศรษฐกิจสังคม ปัจจัยประชากรและปัจจัยวัฒนธรรม ผลลัพธ์การขยายตัวของเมืองยังส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงไปทั้งผลดี และผลเสียในขณะเดียวกัน ในด้านของเศรษฐกิจแสดงให้เห็นถึง “เมือง” เป็นแหล่งของโอกาส ผลประโยชน์ ความมั่งคั่ง ทันสมัย สามารถดึงดูดความสนใจให้เกิดการลงทุน ซึ่งเป็นแรงจูงใจหลักที่สำคัญที่จะเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้เกิดการพัฒนาต่อไป ในทางกลับกันผลเสียที่ได้รับจากการขยายตัวของเมือง คือ ที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอต่อการอพยพเข้ามาของแรงงานรวมทั้งการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ดังนั้น เขตชานเมืองจึงมีหน้าที่หลักในการรองรับการขยายตัวของเมืองโดยไม่ได้มีการคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อรักษาคุณค่าของ

การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี ควรมีการวางแผนการจัดการ โดยสร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่และการแบ่งพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่เพื่อการพัฒนาออกจากกันโดยสิ้นเชิงเพื่อป้องกันการรุกร้าของการพัฒนาของเมืองโดยเส้นทางคมนาคม ทั้งนี้แนวคิดที่ใช้กันอย่างแพร่หลายซึ่งได้รับความยอมรับในการพัฒนาให้เป็นระเบียบไม่เกิดความกระจัดกระจายไปตามเส้นทางคมนาคม สามารถลดปัญหาความสิ้นเปลืองของพลังงาน ลดมลภาวะทางอากาศ ประหยัดเวลาในการเดินทาง โดยเป็นการพัฒนาเมืองให้คงพื้นที่เกษตรเพื่อความยั่งยืนในอนาคตต่อไป



บทที่ 3

วิธีการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมืองกรณีศึกษาเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลงานวิจัยเอกสาร ทฤษฎี แนวความคิดที่เกี่ยวข้องมาเพื่อเป็นกรอบในงานวิจัย โดยมีระเบียบขั้นตอนและเครื่องมือในการวิจัยดังนี้

1. ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. ศึกษาสภาพทั่วไปโดยทั่วไปของเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา
3. ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
4. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
5. นำข้อมูลที่ได้มาสรุปและเสนอแนะต่อไป

ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1. เครื่องมืออุปกรณ์ในการศึกษาวิจัย
2. การเก็บรวบรวมข้อมูล
3. การวิเคราะห์ข้อมูล

เครื่องมือและอุปกรณ์ในการศึกษา

ในการทำการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ได้มีขั้นตอนในการจัดทำเก็บข้อมูลงานวิจัยซึ่งประกอบด้วย

เครื่องมือประเภทฮาร์ดแวร์ ได้แก่ เครื่องคอมพิวเตอร์โน้ตบุ๊ก (Notebook) กล้องถ่ายรูป และเครื่อง Printer

เครื่องมือประเภทซอฟต์แวร์ ได้แก่ เครื่องมือในด้านโปรแกรมนำเสนอข้อมูลและประมวลผลการในการศึกษา

ข้อมูลด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการศึกษา ได้แก่ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แผนที่แสดงโครงข่ายคมนาคมของเขตตลิ่งชัน แผนที่แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ภาพโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก) และแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร และเอกสารรายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในงานวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ประเภทของข้อมูล ได้กำหนดข้อมูลในการศึกษาโดย แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ข้อมูลทุติยภูมิ

- เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านเอกสาร ข้อมูลเชิงสถิติ ข้อมูลนโยบายแผนการพัฒนาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลต่อพื้นที่ งานวิจัย ทฤษฎีแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสังคม ของเขตตลิ่งชัน โดยสามารถเก็บรวบรวมข้อมูล ไว้ ในเครื่องมือประเภทฮาร์ดแวร์ และซอฟต์แวร์ และสามารถประมวลผลเอกสารเป็นลำดับขั้นของข้อมูล

- เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านเอกสารแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินจากระบบเทคโนโลยีทางภูมิศาสตร์สารสนเทศ (GIS) แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศจากโปรแกรม (Google Earth) โปรแกรม (Point Asia) โดยสามารถแสดงในข้อมูลแผนที่เป็นลำดับวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ในช่วง พ.ศ.2545 และ พ.ศ.2553

2. ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสภาพพื้นที่โดยการสำรวจภาคสนาม (Field Survey) ได้แก่

- ข้อมูลด้านกายภาพทั่วไปของพื้นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตตลิ่งชัน วิถีชีวิตความเป็นอยู่ ศักยภาพ สภาพปัญหา ข้อจำกัด
- เส้นทางถนนสายต่าง ๆ ที่ได้จากการสำรวจในพื้นที่และมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตตลิ่งชัน
- การสำรวจภาคสนามโดยการสอบถามถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ในพื้นที่

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้



ภาพที่ 3.1 แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4

ผลการศึกษา

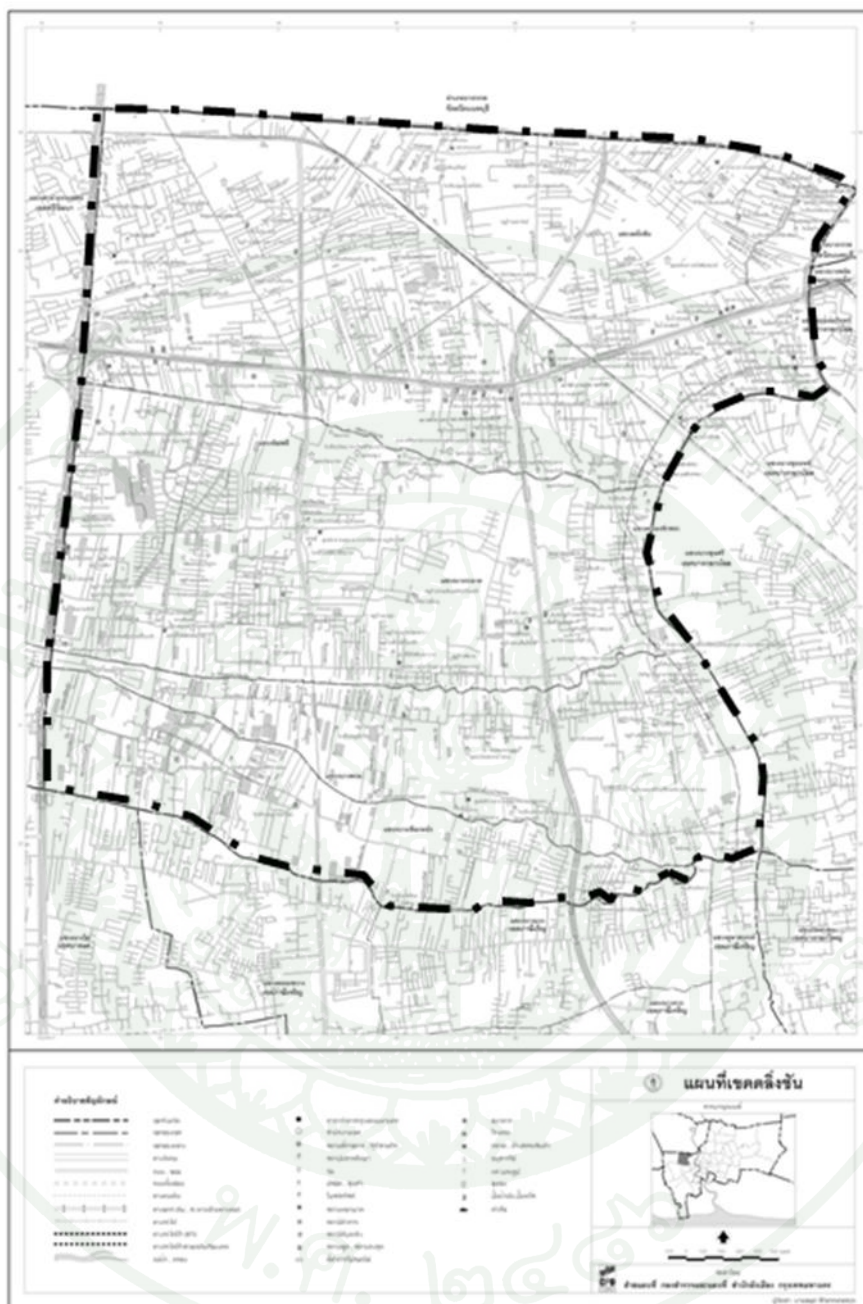
สภาพทั่วไปของเขตคลังชั้น

เขตคลังชั้นจัดเป็นเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร หรืออยู่ทางตอนบนสุดของฝั่งธนบุรี มีพื้นที่ประมาณ 29.50 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ทิศใต้	ติดต่อกับ	เขตภาษีเจริญ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	เขตบางกอกน้อย และเขตบางพลัด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	เขตทวีวัฒนา

ขอบเขต

เขตคลังชั้นเป็นเขตหนึ่งในเขตชานเมืองหรือเขตต่อเมืองฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ถูกแบ่งเขตการปกครอง เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2541 โดยตัดพื้นที่ออก 2 แขวง คือ แขวงทวีวัฒนาและแขวงศาลาธรรมสพน์ ไปขึ้นกับเขตทวีวัฒนา ฉะนั้น เขตคลังชั้นจึงเหลือเพียง 6 แขวง คือ แขวงคลองชักพระ แขวงคลังชั้น แขวงนิมพลี แขวงบางพรหม แขวงบางระมาด และ แขวงบางเขื่อนขันธ์



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งและขอบเขตของเขตตลิ่งชันในปัจจุบัน
ที่มา: ฝ่ายปกครอง สำนักงานเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร (2555)

ประชากร

จำนวนประชากรต่อครัวเรือนของเขตตลิ่งชันใน พ.ศ. 2544 และ ปี พ.ศ. 2554 ตามการแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 6 แขวง ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงรายงานสถิติจำนวนประชากรของเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2544

แขวง	จำนวนประชากร (คน)		
	ชาย	หญิง	รวม
แขวงคลองชักพระ	5,721	6,125	11,846
แขวงตลิ่งชัน	13,446	14,622	28,068
แขวงนิมพลี	11,230	12,282	23,512
แขวงบางพรหม	6,827	7,363	14,190
แขวงบางระมาด	7,455	7,964	15,419
แขวงบางเขื่อนขันธ์	4,078	4,487	8,565
เขตตลิ่งชัน	48,757	52,843	101,600

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (2555)

ตารางที่ 4.2 แสดงรายงานสถิติจำนวนประชากรของเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2554

แขวง	จำนวนประชากร (คน)		
	ชาย	หญิง	รวม
แขวงคลองชักพระ	5,113	5,684	10,797
แขวงตลิ่งชัน	12,693	14,204	26,897
แขวงนิมพลี	11,615	13,186	24,801
แขวงบางพรหม	6,823	7,480	14,303
แขวงบางระมาด	8,881	9,892	18,773
แขวงบางเขื่อนขันธ์	5,289	5,926	11,215
เขตตลิ่งชัน	50,414	56,372	106,786

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (2555)

การใช้ที่ดินในเขตคลังชั้น

การใช้ที่ดินโดยทั่วไปเป็นแบบผสม (Mixed Use) โดยมีการใช้ที่ดินหลายประเภทปะปนอยู่ด้วยกัน มีการกระจายตัวของการใช้ที่ดินประเภทสำคัญ ได้แก่

- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม กระจายตัวบริเวณแขวงคลังชั้น ถนนสวนผัก คลองบางระมาด คลองบางพรหม และถนนบางแวก
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในแขวงคลังชั้น และแขวงคลองชักพระ โดยเฉพาะบริเวณสองฝั่งคลอง เช่น คลองบางเชือกหนัง คลองบางพรหม และ คลองบางระมาด เป็นต้น
- ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่าง เป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีพื้นที่มากที่สุดในเขตคลังชั้นบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมที่สำคัญกระจายตัวอยู่ในแขวงบางระมาด และแขวงบางเชือกหนัง

นอกจากการใช้ที่ดินหลักทั้ง 3 ประเภทแล้ว เขตคลังชั้นยังมีที่ดินประเภทอื่นๆ กระจายตัวอยู่ประปรายในพื้นที่เขตคลังชั้น เช่น อุตสาหกรรม คลังสินค้า สถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานพยาบาล เป็นต้น โดยเขตคลังชั้นมีโรงเรียน 34 แห่ง มีวัด 29 แห่ง มีศูนย์บริการสาธารณสุข 8 แห่ง และสถานีตำรวจ 2 แห่ง ดังแผนที่ 4.2 การใช้ที่ดินของเขตคลังชั้นในปัจจุบัน

สาธารณูปโภค

- การคมนาคมขนส่ง การคมนาคมติดต่อภายในเขตคลังชั้นส่วนใหญ่จะใช้ถนนและลำคลอง โดยมีวิวัฒนาการเดินทางในการใช้เส้นทางน้ำมาก่อน เนื่องจากเขตนี้มีคลองล้อมรอบเขตถึง 3 ด้าน ได้แก่ ด้านเหนือ-ใต้-ตะวันออก โดยมีคลองมหาสวัสดิ์-คลองบางเชือกหนัง-คลองชักพระเป็นเส้นแบ่งเขตตามลำดับ และภายในพื้นที่เขตเองก็มีโครงข่ายลำคลองกระจายทั่วพื้นที่ คลองดังกล่าวมีทั้งที่ขุดขึ้นและคลองธรรมชาติ ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ในการขนส่งทั้งภายในและภายนอกเขตได้เป็นอย่างดี ส่วนทางบกนั้นประกอบด้วยทางรถไฟและถนน ซึ่งทางรถไฟจะเป็นลักษณะของการขนส่งผ่านเมืองจากกรุงเทพมหานครไปสู่ภาคใต้ สำหรับทางถนนในระยะเริ่มแรก

จะมีลักษณะตัดผ่านชุมชนดั้งเดิมที่อาศัยอยู่ริมคลอง ดังนั้น จึงมีลักษณะคดเคี้ยวไม่เป็นเส้นตรง และถนนบางสายจะประกอบด้วยทางแยก 2 ทาง โดยที่ยังใช้ชื่อเดียวกัน ภายหลังเมื่อมีการตัดถนนเพื่อแก้ปัญหาการจราจร และสร้างโครงข่ายให้สมบูรณ์ ลักษณะถนนจึงเป็นเส้นตรงพาดผ่านพื้นที่จากเหนือจรดใต้

เขตตลิ่งชัน มีถนนสายหลัก 3 สายได้แก่

- ถนนบรมราชชนนี (ตั้งแต่ต่างระดับสายใต้ใหม่ถึงแยกต่างระดับฉิมพลี)
- ถนนกาญจนาภิเษก (หลังทางเท้าฝั่งทิศตะวันออก)
- ถนนราชพฤกษ์ (ตั้งแต่คลองมหาสวัสดิ์ถึงคลองบางเชือกหนัง)

ซึ่งถนนสายหลักทั้ง 3 สาย อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงชนบท นอกจากนี้ เขตตลิ่งชันยังมีถนนสายรองจำนวน 12 สาย ตรอก ซอย จำนวน 228 ซอย คลองจำนวน 27 คลอง และ 14 ลำกระโดง โดยคลองสายหลัก ได้แก่ คลองบางระมาด คลองบางพรหม และคลองบางเชือกหนัง ขนาบอยู่ทั้งด้านบนและด้านล่างของพื้นที่การคมนาคมจากภายนอกเข้าสู่เขตตลิ่งชัน มี 2 ทาง คือ

ทางบก ใช้ถนนชักพระ ถนนบางกอกน้อยตลิ่งชันและถนนชัยพฤกษ์ แยกออกไปยังถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี

ทางเรือ จากคลองมหาสวัสดิ์ คลองบางกอกน้อย และคลองชักพระ ใช้เรือหางยาวออกไปยังท่าเทียบเรือสถานีขนส่งสายใต้ (เก่า) ตรงข้ามวัดไก่อี้อยู่ หรือท่าช้าง (สนามหลวง)

- **ระบบไฟฟ้า** ระบบไฟฟ้าภายในเขตตลิ่งชัน โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณริมคลอง เป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง บ้านทุกหลังจึงมีไฟฟ้าใช้อย่างเพียงพอ โดยมีเพียงบางหลังอาศัยต่อจากเพื่อนบ้าน โดยในพื้นที่ริมคลองมีไฟฟ้าใช้มากกว่า 20 ปีมาแล้ว

- **ระบบประปา** ในปัจจุบันการประปานครหลวงได้เดินท่อส่งน้ำเข้ามาในพื้นที่เขตคลังชั้น รวมถึงพื้นที่บริเวณริมคลองต่างๆ มีการเดินท่อแยกให้กับทุกครัวเรือน แต่ยังคงมีการใช้น้ำคลอง ในการอุปโภคอยู่

- **ระบบโทรศัพท์** บ้านเรือนริมคลองทุกหลังเนื่องจากมีไฟฟ้าใช้แล้ว เสาไฟฟ้ายังทำให้ การเดินสายโทรศัพท์ทำได้ง่ายขึ้น ทำให้พื้นที่ที่อยู่อาศัยริมคลองทุกหลังคาเรือน สามารถติดตั้ง โทรศัพท์ได้โดยไม่มีปัญหาการเชื่อมสาย

- **การระบายน้ำเสีย** ที่อยู่อาศัยริมคลองเกือบทั้งหมดจะระบายน้ำทิ้งจากครัวเรือนลงสู่ ลำคลองโดยตรง เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินท่อระบายน้ำและสภาพที่ดินเป็นที่ลุ่มต่ำเป็นส่วนใหญ่ และมีน้ำท่วมถึงตลอด

- **การจัดเก็บขยะ** การจัดเก็บขยะในพื้นที่เขตคลังชั้น โดยเฉพาะพื้นที่ริมคลองสำนักงาน เขตคลังชั้น มีการให้บริการจัดเก็บแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. การจัดเก็บทางบก โดยรถเก็บขยะเข้ามาทางถนนชักพระและจุดทิ้งขยะต่าง ๆ
2. การจัดเก็บทางน้ำ โดยจัดเรือเก็บขยะวิ่งไปรับตามที่อยู่อาศัยริมคลองทุกวัน และจัดเก็บขยะมูลฝอยตามลำคลองด้วย

สาธารณูปการ

- **การศึกษา** เขตคลังชั้นมีโรงเรียนรวมทั้งสิ้น 34 โรงเรียน กระจายอยู่ตามแขวงต่าง ๆ ทุกแขวง ทั้งโรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา จำนวน 5 โรงเรียน สังกัดสำนักงานคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน กรุงเทพมหานคร เขต 3 จำนวน 1 โรงเรียนราษฎร์ จำนวน 11 โรงเรียน และโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 16 โรงเรียน

- **ศาสนา** วัดต่างๆ ในเขตคลังชั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณริมน้ำ ซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิม เพราะต้องอาศัยการคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก เนื่องจากชาวคลังชั้นส่วนใหญ่จะนับถือศาสนาพุทธ จึงนิยมที่จะสร้างวัดขึ้นตามศรัทธา เขตคลังชั้นจึงมีวัดอยู่เป็นจำนวนมาก และตั้งอยู่ในบริเวณที่

ไม่ห่างกันมากนัก ดังนั้น การทำนุบำรุงดูแลรักษาและการทำบุญของประชาชนจึงต้องกระจายกันไป วัดในพื้นที่มีทั้งหมดจำนวน 29 วัด โดยมีวัดที่สำคัญในเขตตลิ่งชันที่เป็นพระอารามหลวงมีอยู่ 3 วัด คือ วัดชัยพฤกษมาลา แขวงตลิ่งชัน วัดกาญจนสิงหาสน์ (วัดทอง) แขวงคลองชักพระ และ วัดรัชฎาธิษฐาน (วัดเงิน) แขวงคลองชักพระ

- **อนามัยและสาธารณสุข** เขตตลิ่งชันมีศูนย์บริการสาธารณสุข 49 วัดชัยพฤกษมาลา แขวงตลิ่งชัน เป็นศูนย์กลาง ซึ่งศูนย์สาขากระจายอยู่ทั่วพื้นที่เขตตลิ่งชัน จำนวน 8 สาขา ดังนี้ ศูนย์ 49 วัดชัยพฤกษมาลา ศูนย์สาขตลิ่งชัน ศูนย์สาขาจันทคุณาภรณ์ ศูนย์สาขาโพธิสารราษฎร์สามัคคี ศูนย์สาขบ้านสะพานผัก ศูนย์สาขเกตุแวน ศูนย์สาขบางเชือกหนัง และศูนย์สาขาวัดสะพาน

เขตตลิ่งชันยังมีสถานที่ราชการในพื้นที่ จำนวน 15 แห่ง ดังนี้ สถานีตำรวจนครบาลตลิ่งชัน สถานีตำรวจนครบาลบางเสาธง สถาบันคุ้มครองแรงงานและความปลอดภัยในการทำงาน สำนักงานอัยการพิเศษ ฝ่ายคดีอาญาธนบุรี 6 ตลิ่งชัน สำนักงานภาษีสรรพากรเขตพื้นที่ 14 ศาล จังหวัดตลิ่งชัน ศาลแขวงดุสิต ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขตลิ่งชัน สถานีรถไฟชุมทางตลิ่งชัน สถานีรถไฟชุมชนฉิมพลี สำนักงานขนส่งเขตพื้นที่ 2 การไฟฟ้านครหลวงเขตธนบุรี สาขาย่อยตลิ่งชัน สำนักงานคุมประพฤติประจำศาลแขวงตลิ่งชัน สำนักงานอบรมศึกษากฎหมายแห่งชาตินิติบัณฑิตยสภา และศูนย์มานุษยวิทยาสิรินธร

ลักษณะทางเศรษฐกิจ

เขตตลิ่งชันจัดเป็นเขตชานนอกของกรุงเทพมหานคร สภาพพื้นที่โดยทั่วไปประกอบด้วยคลองหลายสาย ส่วนมากเป็นคลองที่เกิดขึ้นตั้งแต่ในอดีต เพื่อใช้ในการคมนาคมขนส่งและเพื่อการเกษตรกรรม ซึ่งในปัจจุบันก็ยังคงมีความสัมพันธ์กับการประกอบอาชีพเกษตรกรรมของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ การทำสวนผัก สวนผลไม้ และสวนไม้ดอกต่างๆ อย่างไรก็ตามในปัจจุบันอาชีพเกี่ยวกับการค้าและการบริการเริ่มเข้ามามีบทบาทความสำคัญมากขึ้น แม้ว่าส่วนใหญ่จะยังเป็นกิจการที่ให้บริการเฉพาะภายในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง แต่ก็มีการขายตัวของสถานประกอบการขนาดใหญ่ กิจการค้าส่ง ศูนย์สรรพสินค้า ร้านสะดวกซื้อ และร้านอาหารที่รวดเร็วเช่นกัน เนื่องจากความได้เปรียบในด้านที่ตั้งที่สามารถให้บริการประชาชนในจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ จังหวัดนครปฐม สมุทรปราการ และนนทบุรี

- **พาณิชย์กรรม** การขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมในเขตคลังชั้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขยายตัวของบ้านจัดสรร ทั้งนี้ เนื่องจากเขตคลังชั้นเป็นพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีปลอดจากมลพิษของโรงงานอุตสาหกรรม และอยู่ใกล้เขตเมืองชั้นใน จึงมีผู้นิยมเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก นอกจากจะมีการขยายตัวด้านหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ยังมีกิจการร้านอาหาร และสวนอาหารเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน ในปัจจุบันเขตคลังชั้นมีหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 109 แห่ง และธนาคารในพื้นที่ จำนวน 5 แห่ง

- **อุตสาหกรรม** เขตคลังชั้นประกอบด้วยโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก โดยส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานเกี่ยวกับไม้และผลิตภัณฑ์กระดาษ ส่วนใหญ่อยู่ในแขวงคลังชั้น เนื่องจากการคมนาคมค่อนข้างสะดวก ขนส่งสินค้าไปยังตลาดได้ง่าย รongลงมาได้แก่ โรงงานเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์โลหะ โดยกระจายอยู่ในแขวงคลังชั้นและแขวงคลองชักพระ ส่วนโรงงานที่มีมากเป็นอันดับสาม ได้แก่ โรงงานเกี่ยวกับยาง พลาสติก และหนังสือซึ่งกระจายอยู่ในแขวงคลังชั้น

- **เกษตรกรรม** เขตคลังชั้นยังมีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในแขวงบางเขื่อนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การขยายตัวอย่างรวดเร็วของพื้นที่พักอาศัย รวมทั้งความต้องการพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในเขตคลังชั้นลดลงอย่างรวดเร็ว โดยแขวงบางพรหมมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมากที่สุด รongลงมาได้แก่ แขวงคลังชั้น โดยในปัจจุบันแขวงคลองชักพระไม่มีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่เลย เนื่องจากพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองหมดแล้ว นอกจากนี้พื้นที่เพาะปลูกไม้ผล และไม้ยืนต้นในเขตคลังชั้นมีแนวโน้มลดลงไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากถูกกว้านซื้อเพื่อลงทุนทำหมู่บ้านจัดสรร และที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

- **การท่องเที่ยว** เขตคลังชั้นมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ และสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติอยู่หลายแห่ง โดยเฉพาะตลาดน้ำเขตคลังชั้นมีตลาดน้ำที่มีชื่อเสียงและที่กำลังเริ่มเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว อยู่ 3 แห่ง ได้แก่ ตลาดน้ำคลังชั้น ตั้งอยู่ใกล้สำนักงานเขตคลังชั้น ตลาดน้ำวัดสะพาน แขวงบางพรหม และตลาดน้ำคลองลัดมะยม แขวงบางระมาด ส่วนสถานที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ประวัติศาสตร์วัฒนธรรมที่สำคัญ เช่น วัดชัยพฤกษมาลา วัดกาญจนสิงหาสน์วรวิหาร (วัดทอง) วัดรัชฎาธิษฐานราชวรวิหาร (วัดเงิน) วัดอินทราวาส วัดคลังชั้น เป็นต้น ตลอดจนทั้งมูลนิธิชีวิตพัฒนา ศูนย์มานุษยวิทยาสิรินธร และ

ชุมชนส่วนใหญ่ในเขตตลิ่งชันเป็นชุมชนริมน้ำดั้งเดิม ซึ่งอาศัยการคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก แม้กระทั่งในปัจจุบันยังมีให้เห็นอีกมาก โดยเฉพาะการขนส่งสินค้าเกษตร โดยใช้คลองต่างๆ ออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาไปส่งยังตลาดสดปากคลองตลาด

ชุมชนในเขตตลิ่งชัน ประกอบด้วย ชุมชนแออัด ชุมชนชานเมือง ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณ ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว หรือบ้านแฝด เกือบชุมชน และชุมชนเมือง โดยปัจจุบันเขตตลิ่งชันประกอบด้วยชุมชน จำนวน 43 ชุมชน 36,361 หลังคาเรือน มีจำนวนประชากรโดยเฉลี่ยครอบครัวละ 4 คน

ในด้านขนาดของชุมชน ส่วนใหญ่เป็นชุมชนขนาดเล็กที่มีขอบเขตพื้นที่ปกครองของชุมชนที่กำหนดโดยสำนักงานเขตไม่เกิน 140 หลังคาเรือน โดยส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนขนาดกลาง และขนาดเล็ก ขณะที่ไม่มีชุมชนขนาดใหญ่เกินกว่า 500 หลังคาเรือนอยู่เลย และส่วนใหญ่ยังคงนิยมตั้งถิ่นฐานอยู่ริมคลองดังเช่นในอดีต โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยบริเวณริมคลองมีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียว บ้านชั้นเดียวมีได้ถุน บ้านสองชั้น บ้านสองชั้นมีได้ถุน และบ้านสามชั้น ซึ่งบ้านแต่ละหลังจะมีทำน้ำของตนเองทุกหลัง ยกเว้นบ้านที่เป็นครอบครัวใหญ่หลายๆ หลังติดกันจะใช้ทำน้ำร่วมกัน และมักจะมีที่สำหรับจอดเรือ ลักษณะพื้นที่ทำการปลูกสร้าง ประกอบด้วย ปลูกอยู่ในน้ำ บางส่วนและปลูกอยู่บนบกทั้งหลัง ซึ่งมีระยะทางตามแนวคลองทั้งสิ้นประมาณ 5.51 กิโลเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่แขวงตลิ่งชันและแขวงคลองชักพระ โดยที่ดินในชุมชนของเขตตลิ่งชันส่วนใหญ่เป็นของเอกชน นอกนั้นจะเป็นลักษณะเจ้าของผสม คือ ทั้งของรัฐและเอกชน โดยมีลักษณะการถือครองที่ดินที่หลากหลาย ทั้งที่เป็นของตนเอง เช่าที่ และเช่าบ้าน

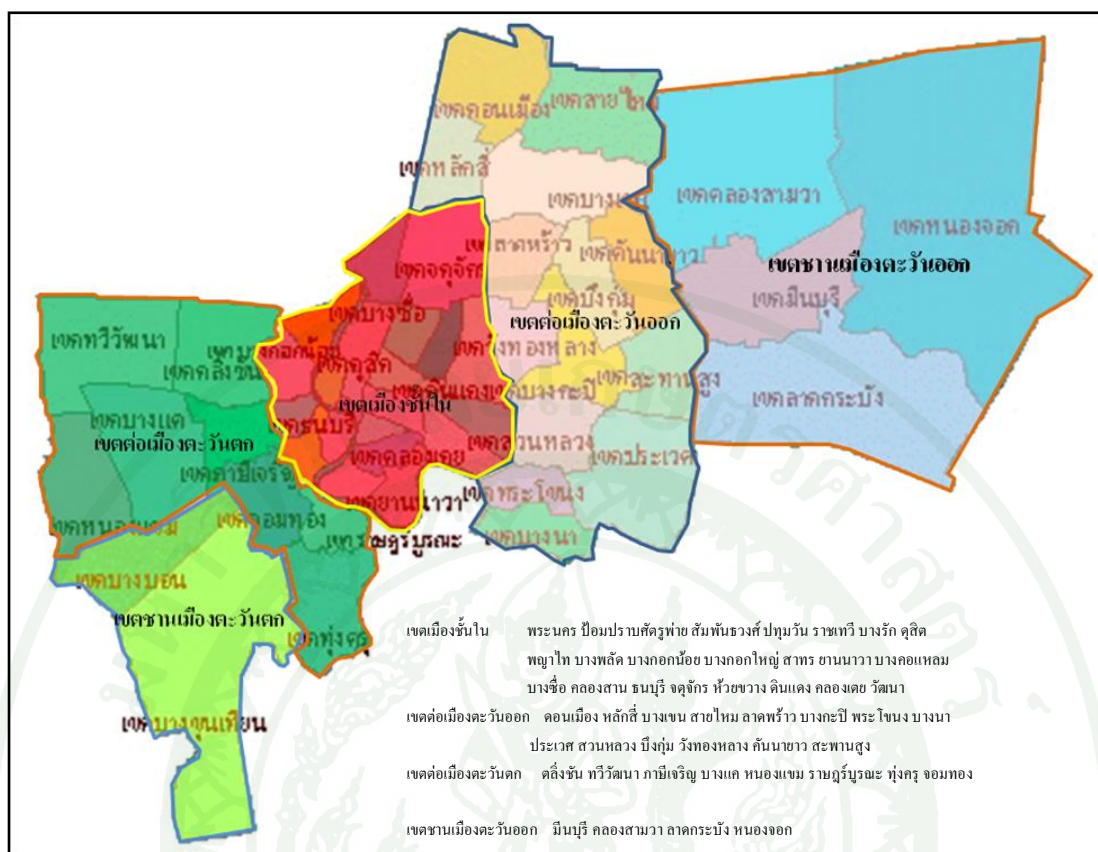
เขตตลิ่งชันมีบริการทางสังคม ประกอบด้วย โรงพยาบาล จำนวน 1 แห่ง สถานศึกษา จำนวน 34 แห่ง วัด จำนวน 29 แห่ง มูลนิธิ จำนวน 54 แห่ง และลานกีฬา จำนวน 29 แห่ง

เขตตลิ่งชันในฐานะพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานคร

การแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร

การแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ในการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานครมีอยู่ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร ออกเป็น 3 พื้นที่ จำนวน 50 เขตด้วยกัน ดังนี้

- พื้นที่เขตเมืองชั้นใน (Inner City) เป็นพื้นที่บริเวณที่เป็นศูนย์กลางเมืองเดิม หรือ จุดการตั้งถิ่นฐานของกรุงเทพมหานครในสมัยที่กรุงธนบุรีและกรุงรัตนโกสินทร์เป็นราชธานี ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เมืองเดิมทั้ง 2 ฟังแม่น้ำเจ้าพระยา มีบทบาทเป็นสถานที่อนุรักษ์ทาง ประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา และย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตาม ทะเบียนราษฎร์มีแนวโน้มลดลง แต่ความหนาแน่นประชากรในเขตต่างๆ ส่วนใหญ่เกินกว่า 10,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 21 เขตการปกครอง ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางรัก ปรุทมนวัน ยานนาวา สาทร บางคอแหลม คูสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง จตุจักร คลองเตย ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง และวัฒนา
- พื้นที่เขตเมืองชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (Urban Fringe) เป็นพื้นที่บริเวณส่วน ขยายของความเจริญเติบโตของเมือง เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้าและ ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมืองซึ่งในปัจจุบัน เป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) ประกอบด้วยพื้นที่ทั้ง 2 ฟัง ของแม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบด้วย 18 เขตปกครอง ดังนี้
- เขตต่อเมืองตะวันออก 12 เขต ได้แก่ เขตพระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม สวนหลวง บางนา วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง และสายไหม
- เขตต่อเมืองตะวันตก 6 เขต ได้แก่ เขตบางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ และบางแค
- พื้นที่เขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง (Suburb) เป็นพื้นที่เขตชั้นนอกของ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ว่าง ตลอดจนพื้นที่รอการพัฒนาเป็นส่วน ใหญ่ และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง การใช้ที่ดินมีลักษณะผสมระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร ประกอบด้วย 11 เขตการปกครอง ได้แก่
- เขตชานเมืองตะวันออก 6 เขต ได้แก่ เขตมีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง หลักสี่ และคลองสามวา
- เขตชานเมืองตะวันตก 4 เขต ได้แก่ เขตตลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน และ ทวีวัฒนา



ภาพที่ 4.3 แสดงการแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ในการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร
ที่มา: ดัดแปลงจากรูปภาพของ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

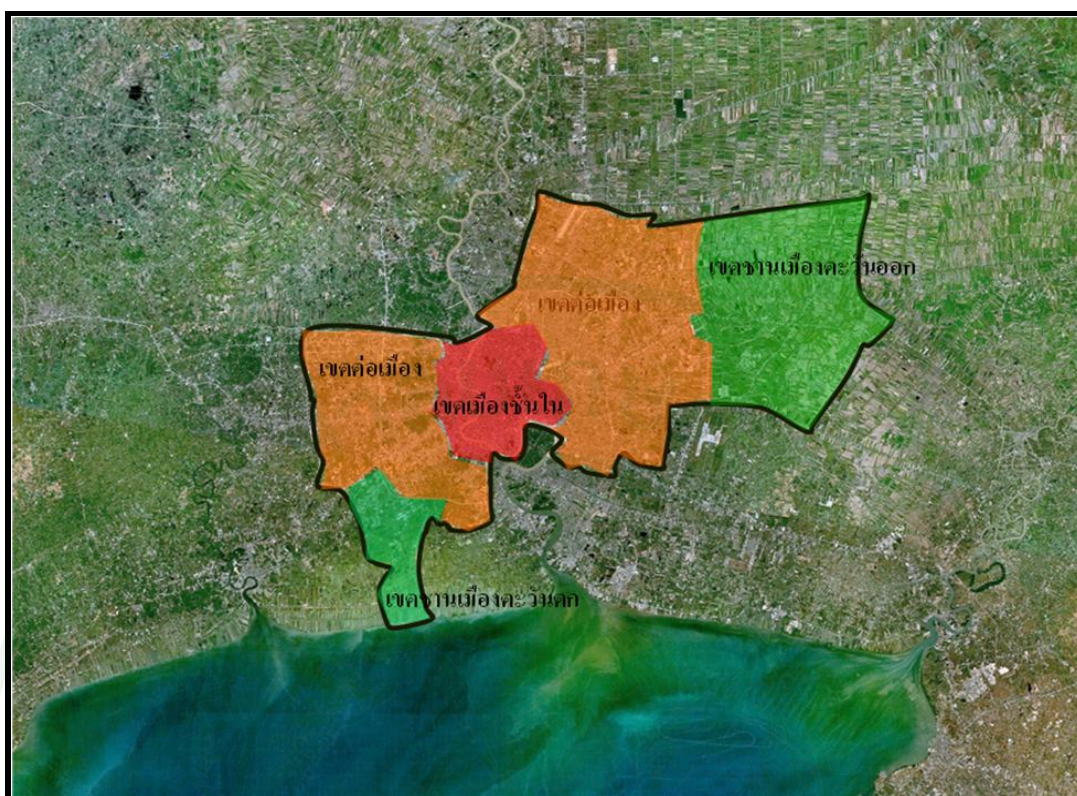
ลักษณะเฉพาะของเขตชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง

- เขตชั้นใน ลักษณะเฉพาะของพื้นที่เขตชั้นใน ประกอบด้วย บริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ บริเวณพระบรมมหาราชวัง วัด โบราณสถาน และอาคารบ้านเรือนที่ตั้งอยู่รอบพื้นที่ชุมชนเดิม หน่วยราชการ และหน่วยงานทหาร ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ อาคารพาณิชย์กรรมในย่านธุรกิจดั้งเดิมริมฝั่งแม่น้ำ ในเขตบางรัก สัมพันธวงศ์ และส่วนขยายการค้าใหม่ที่กำลังกลายมาเป็นย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองของประเทศ ได้แก่ อาคารร้านค้าในเขตปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม เป็นต้น และลักษณะที่สำคัญอีกประการของพื้นที่เขตเมืองชั้นในในปัจจุบัน คือ เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นศูนย์รวมของระบบคมนาคมและการขนส่งทุกประเภท ทั้งระบบถนน ทางด่วน ทางพิเศษ ทางรถไฟตลอดจน การขนส่งทางน้ำริมสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

ปัจจุบันบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์และพื้นที่ต่อเนื่องจัดเป็นเขตเมืองเก่าที่ยังคงมีพัฒนาการต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน และได้กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมที่สำคัญของประเทศและภูมิภาค มีนักท่องเที่ยวเข้ามาเยี่ยมชมและสร้างรายได้ให้แก่ประเทศเป็นจำนวนมาก

- **เขตต่อเมือง** ลักษณะเฉพาะของพื้นที่เขตต่อเมืองที่เห็นได้ชัดเจน คือ การเป็นบริเวณรองรับการพัฒนาจากพื้นที่ชั้นใน โดยมีลักษณะแตกต่างกันในพื้นที่สองฝั่งแม่น้ำ กล่าวคือ ในบริเวณฝั่งซ้ายของแม่น้ำ การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ บริเวณเขตทุ่งครุ และการใช้พื้นที่ของกิจกรรมทหาร และสถานที่ราชการในเขตบางเขน สำหรับทางด้านตะวันออกนั้นมีลักษณะสำคัญ ได้แก่ การใช้พื้นที่ของกิจกรรมทหารและสถานที่ราชการในเขตบางเขน สำหรับทางด้านตะวันออก ได้แก่ พื้นที่ในเขตวังทองหลาง บางกะปิ สวนหลวง บางนา เป็นพื้นที่ที่มีโครงข่ายถนนสายหลักผ่าน และเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมขนส่ง ดังนั้น การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จึงเป็นกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และสถาบันราชการ

- **เขตชานเมือง** ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก คือ พื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ของเมืองโดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่นาเดิม ขณะที่พื้นที่ด้านตะวันตกเดิม เป็นพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติโดยเฉพาะป่าชายเลน ประชากรประกอบอาชีพเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ และการทำประมงชายฝั่ง มีรายได้ดี (ณัฐนนท์ ทวีสิน, คุณหญิง. อ้างถึงใน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2547: หน้า 23-26)



ภาพที่ 4.4 แสดงการแบ่งขอบเขตเมืองชั้นใน เขตต่อเมือง และเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร
ที่มา: Bangkok_satellite_city-area.

ตลิ่งชันและความเป็นชานเมือง

เขตตลิ่งชันเป็นพื้นที่เขตชานเมืองฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครที่มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากพื้นที่เขตชานเมืองตะวันออก ในอดีตการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในเขตตลิ่งชันเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยลักษณะของพื้นที่บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา มีลักษณะเป็นที่ดอนกว่าฝั่งตะวันออกที่เป็นที่ลุ่มต่ำมากกว่า เป็นพื้นที่อุดมสมบูรณ์อันเกิดจากการทับถมของตะกอนมาเป็นระยะเวลายาวนาน จึงพบการตั้งถิ่นฐานมาแต่โบราณ รวมทั้งเขตตลิ่งชันที่เป็นลักษณะของชุมชนเกษตรกรรมแบบสวนขร่อง โดยเฉพาะสวนผลไม้ จากลักษณะเส้นทางน้ำที่หล่อเลี้ยงสวนบริเวณนี้ จึงเรียกลักษณะภูมินามของพื้นที่บริเวณนี้ว่า “บาง” นำหน้า เช่น บางระมาด บางเชือกหนัง บางพรม เป็นต้น

การทำสวนขร่องเป็นการพัฒนารูปแบบการทำเกษตรกรรมในบริเวณที่ราบลุ่มปากแม่น้ำ รวมถึงเขตตลิ่งชันเป็นพื้นที่ที่มีดินอุดมสมบูรณ์จากการทับถมของตะกอน อีกทั้งได้รับการควบคุม

มดปลวกแมลงโดยธรรมชาติ ไม่ต้องใช้สารเคมีใดๆ จากระบบนิเวศเกษตรที่ไม่ขึ้นต้นเป็นพืชพรรณหลัก จะเกิดการสะสมอินทรีย์วัตถุจากใบไม้ร่วง เป็นการเสริมสร้างอินทรีย์วัตถุให้กับดินสำหรับเป็นแหล่งสำรองธาตุอาหาร แล้วช่วยเพิ่มความสามารถในการดูดซับธาตุอาหารด้วย นอกจากนี้ การขุดร่องสวนลำประโดง เป็นเครือข่ายลำน้ำซึ่งเขตตลิ่งชันมีลำประโดงถึง 14 ลำประโดง ในพื้นที่เกษตรกรรมแบบสวนนี้ เป็นการจัดการระบบชลประทานสำหรับการเพาะปลูกอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพธรรมชาติ เพื่อแก้ปัญหาน้ำท่วมในฤดูฝน ซึ่งในช่วงเวลาน้ำทะเลขึ้นก็ไม่ให้ไหลเข้า รวมทั้งในช่วงเวลาน้ำลงก็สามารถกักเก็บน้ำไว้ได้

ดังนั้น สภาพการเป็นสวนขร่องของเขตตลิ่งชันและพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เป็นการจัดการทรัพยากรแบบองค์รวมของชาวสวนที่เห็นความสัมพันธ์ระหว่างทรัพยากรดินและทรัพยากรน้ำในระบบนิเวศ สามารถปรับใช้สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติของดิน น้ำ บริเวณพื้นที่ราบลุ่มได้อย่างสอดคล้อง เกิดเป็นระบบการผลิตที่สนองประโยชน์ต่อการดำเนินชีวิตของเกษตรกรมาช้านาน บริเวณฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยารวมทั้งพื้นที่เขตต่อเมืองและพื้นที่เขตชานเมือง รวมทั้งเขตตลิ่งชัน เป็นบริเวณที่มีการทำสวนขร่องเป็นการทำเกษตรกรรมที่สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูง

- **ลักษณะเฉพาะของเขตตลิ่งชัน** เขตตลิ่งชันมีสภาพภูมิประเทศเป็นพื้นที่ลุ่ม มีสภาพคล้ายเกาะล้อมรอบด้วยลำคลอง ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรของประชากรในพื้นที่ตั้งแต่อดีต สภาพภูมิอากาศโดยทั่วไปเป็นแบบร้อนชื้น (Tropical Rainy Climate) โดยอุณหภูมิในแต่ละปีจะแปรผันเล็กน้อยตามปกติเดือนเมษายนเป็นเดือนที่ร้อนที่สุด และเดือนธันวาคม-มกราคม เป็นเดือนที่หนาวที่สุด ปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ยประมาณ 1,500 มิลลิเมตร (60 นิ้ว) ผนวกกับสภาพดินในพื้นที่ซึ่งเกิดจากการทับถมกันของตะกอนปากแม่น้ำ จึงทำให้มีแร่ธาตุที่อุดมสมบูรณ์เหมาะสมกับการทำเกษตรกรรม ทั้งการทำนาข้าว ทำสวนผัก สวนผลไม้ เลี้ยงสัตว์ และการประมง ซึ่งเป็นอาชีพดั้งเดิมของประชากรในพื้นที่ ความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่เห็นได้จากลำคลองซึ่งไหลผ่านถึง 27 สาย ส่วนใหญ่อยู่ในแนวตะวันออก-ตะวันตก บริเวณคลองชักพระและคลองบางเชือกหนัง เป็นลำคลองสำคัญมีลักษณะขนานไปกับความยาวของพื้นที่เชื่อมต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยาโดยผ่านคลองบางกอกใหญ่ คลองบางกอกน้อย และคลองบางเสาธง ตั้งเป็นลำคลองสายสำคัญของเมืองกรุงเทพมหานครนับแต่อดีตทำให้พื้นที่บริเวณริมคลองดังกล่าวมีการตั้งถิ่นฐานมากแต่โบราณ ส่งผลให้เป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวหนาแน่นกว่าบริเวณอื่นๆ ในปัจจุบัน และประชากรส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเกี่ยวกับเกษตรกรรม โดยเฉพาะการขนส่งสินค้าเกษตรโดยใช้คลองต่าง ๆ ออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาไปส่งยังตลาดสดปากคลองตลาด แม้จะมีจำนวนไม่มากเท่ากับในอดีตก็ตาม แต่ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมหลงเหลืออยู่ พื้นที่เกษตรกรรม

ดังกล่าวยังเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่เกษตรกรรมทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร คือ สวนยกทรง อีกทั้งเกษตรกรยังมีการรวมกลุ่มเป็นชุมชนเกษตรกรรมอีกด้วย

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตร เนื่องจากพื้นที่ของเขตคลังชั้นด้านในยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งเป็นอาชีพเก่าแก่จึงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ได้แก่ การทำสวน เช่น สวนผัก สวนไม้ดอกต่างๆ อาชีพรองลงมาได้แก่ ค้าขาย รับจ้าง และอาชีพต่างๆ

เขตคลังชั้นมีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ลุ่มล้อมรอบด้วยคลองทั้ง 3 ด้าน เมื่อถึงฤดูน้ำมีน้ำท่วมขังในพื้นที่ โดยน้ำได้พาเอาตะกอนปุ๋ยต่างๆ มาทิ้งไว้ในพื้นที่จึงทำให้พื้นที่อุดมไปด้วยปุ๋ยต่างๆ เหมาะกับการปลูกพืชผล จึงเป็นแหล่งผลิตผลการเกษตรแหล่งใหญ่ที่ส่งผลผลิตออกสู่ตลาดในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็น

การทำสวน เกษตรกรในเขตคลังชั้นปัจจุบันมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการทำสวนผักเพิ่มขึ้น โดยวิธีการตอนและเพาะชำ ได้แก่ กระเทียม ขนุน มะม่วง มะพร้าว เพราะทำให้ได้ผลคุ้มค่ากว่า พื้นที่ทุกแขวงเวียนแขวงคลองชักพระจะมีการปลูกพืชผักโดยเฉพาะสวนพืชผักสวนครัว จำพวกตะไคร้ โหระพา จิง ข่า มะกรูด ซึ่งเป็นพืชเศรษฐกิจ สามารถทำรายได้ไม่น้อย แต่เนื่องจากปัจจุบันเกิดหมู่บ้านจัดสรรขึ้นในพื้นที่เขตเป็นจำนวนมาก ทำให้ราคาที่ดินในเขตคลังชั้นมีราคาสูง เกษตรกรบางรายจึงหันมาขายที่ดินและยกเลิกการทำสวน จึงทำให้พื้นที่ทำการเกษตรลดน้อยลง

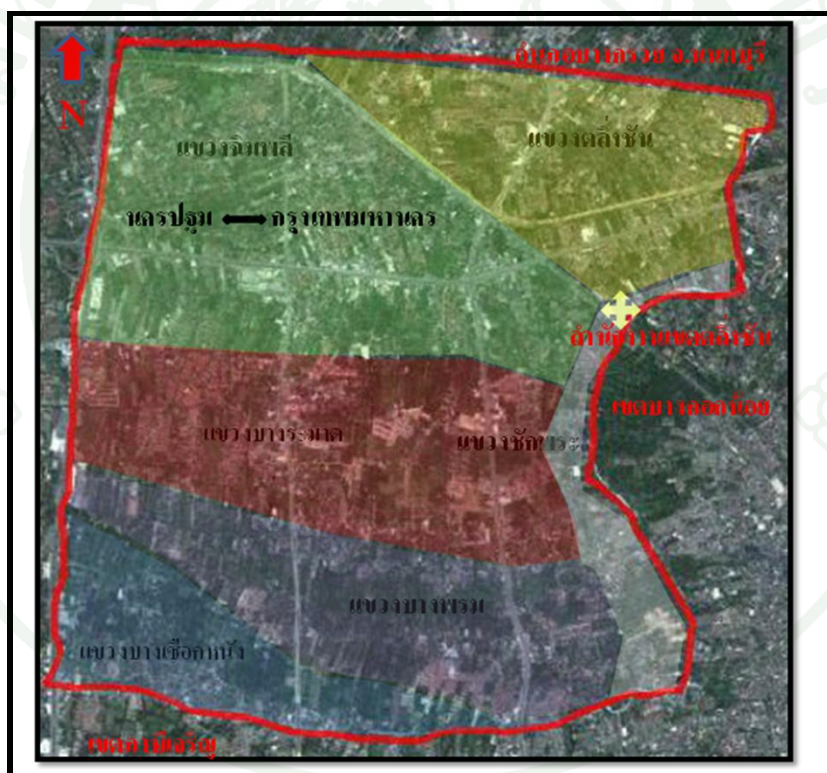
สวนผลไม้และไม้ยืนต้น ได้แก่ มะม่วง กระเทียม กล้าย มะพร้าว ฯลฯ

ไม้ดอกไม้ประดับ ได้แก่ ชวนชม เตย กล้ายไม้ ฯลฯ

ทวิภาคเมืองและชนบทของเขตคลังชั้น ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีการขยายตัวของพื้นที่ที่อยู่อาศัยออกไปสู่บริเวณรอบนอกเมืองหรือบริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากพื้นที่ภายในเมืองมีความแออัดในหลายๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นประชากรที่อพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพ หรืออาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งปัญหามลพิษต่างๆ ที่นับวันจะทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาอากาศเป็นพิษ ฝุ่นละออง น้ำเสีย ขยะมูลฝอยที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากร อีกทั้งราคาที่ดินในเขตเมืองชั้นในที่เป็นย่านธุรกิจมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ประชากรเริ่มไปตั้งถิ่นฐานแห่งใหม่ยังพื้นที่รอบนอก ซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองทางฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ฝั่ง

ตะวันตก เช่น เขตตลิ่งชัน ทวีวัฒนา บางแค และภาษีเจริญ โดยปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้เปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวซึ่งทางรัฐบาลเองก็ได้มีนโยบายที่สนับสนุนการลงทุนอย่างเสรี ก่อให้เกิดการลงทุนเพื่อประกอบกิจการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่รอบนอกเมืองมากขึ้น ดังนั้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองรุกเข้าไปยังพื้นที่รอบนอกมากขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งความพยายามเชื่อมโยงระหว่างชนบทและเมือง (Rural-urban linkage) เริ่มต้นมาตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 เป็นต้นมา รัฐมีนโยบายที่จะกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครออกไปสู่ชนบทหลักในเขตปริมณฑลทั้ง 5 จังหวัด และกระจายความเจริญออกสู่ภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง มาตรการสำคัญได้แก่ การโยกย้ายและกระจายกิจกรรมบางประเภทออกสู่ภูมิภาค โดยเฉพาะกิจการอุตสาหกรรม การกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งที่สามารถเชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่รอบนอกได้อย่างสะดวก ส่งผลเป็นอย่างมากให้เกิดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครไปสู่พื้นที่รอบปริมณฑลและพื้นที่ต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวนอนสายหลักทุกทิศทาง การขยายความเจริญของกรุงเทพมหานครไปสู่พื้นที่ปริมณฑลโดยรอบจนกลายเป็นภาคมหานครที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงกว่าภาคอื่น ในขณะที่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 กำหนดพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การใช้มาตรการทางผังเมืองและการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่น และขนาดของประชากร ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้จัดแบ่งอาณาบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ โดยเขตตลิ่งชันอยู่ในกลุ่มพื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้สภาพของเขตตลิ่งชันในปัจจุบันจึงประกอบด้วยพื้นที่ความเป็นเมืองและชนบท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง เป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมและกิจการเกษตร โดยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตตลิ่งชัน ประกอบไปด้วยที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย-ปานกลาง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมซึ่งเป็นกระบวนการกลายเป็นเมืองของประเทศกำลังพัฒนา ขณะเดียวกันก็ยังกำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่ของเขตตลิ่งชันเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมอยู่เพื่อไม่ให้พื้นที่ในเขตตลิ่งชันเจริญเติบโตเร็วเกินไปจนสูญเสียเอกลักษณ์ดั้งเดิมลง แต่ก็ไม้อาจที่จะหลีกเลี่ยงความเจริญตามแบบสังคมทุนนิยมที่สังคมไทยดำเนินตามแนวทางนี้มาตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับปัจจุบันไปได้

- การปกครองเขตตลิ่งชัน ในอดีตแต่ละแขวงแบ่งออกเป็นหมู่บ้าน โดยมีกำนันผู้ใหญ่บ้าน เป็นผู้ปกครองท้องที่ ในปัจจุบันภายหลังจากกรุงเทพมหานครได้ออกประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องยกเลิกตำแหน่งกำนันผู้ใหญ่บ้าน ผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน แพทย์ประจำตำบลและสารวัตรกำนันในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2547 ตำแหน่งเหล่านี้จึงถูกยุบเลิกไป มีสมาชิกสภากรุงเทพมหานครเขตตลิ่งชันและคณะกรรมการชุมชนทำหน้าที่ปกครองแทนเขตตลิ่งชันแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 6 แขวง ดังนี้ แขวงคลองชักพระ แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลี แขวงบางพระม แขวงบางระมาด และแขวงบางเชือกหนัง โดยมีสำนักงานเขตตลิ่งชันซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัดกรุงเทพมหานคร มีภาระหน้าที่ในการให้บริการและแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเกี่ยวกับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในเขตตลิ่งชันอย่างกว้างขวางโดยใกล้ชิดในเกือบทุกด้านครอบคลุมในทุกชุมชน



แผนที่ 4.5 แสดงการแบ่งเขตการปกครองของเขตตลิ่งชัน

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2554)

ตารางที่ 4.3 แสดงเขตการปกครอง ชื่อชุมชน ประเภท และสิทธิการครอบครองในเขตดงลิง

เขตการปกครอง	ชื่อชุมชน	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	การครอบครอง
1) แขวงคลองชักพระ	1) ชุมชนวัดช้างเหล็ก-วัดเรไร	ชานเมือง	50	ส่วนตัว, เช่าที่
	2) ชุมชนวัดปากน้ำฝั่งเหนือ	ชานเมือง	80	ส่วนตัว, เช่าที่
	3) ชุมชนหลังวัดรัชฎาธิฐาน	ชานเมือง	30	เช่าที่, เช่าบ้าน, ส่วนตัว
	4) ชุมชนริมคลองชักพระ	แออัด	25	ส่วนตัว, เช่าบ้าน
	5) ชุมชนหลังวัดกาญจนา ลีนาสน์	แออัด	25	เช่าที่
2) แขวงดงลิง	1) ชุมชนวัดชัยพฤกษมาลา	แออัด	45	เช่าที่
	2) ชุมชนหมู่บ้านเจ้าพระยา จักร์	หมู่บ้าน จัดสรร	7	สวัสดิการ, อยู่ฟรี
	3) ชุมชนซอยชัยพฤกษ อุดม-วัดน้อยใน	ชานเมือง	38	เช่าที่, ส่วนตัว, เช่าบ้าน
	4) ชุมชนสะพานผัก- คลองศาลเจ้า	ชานเมือง	63	ส่วนตัว, เช่าที่, เช่าบ้าน
	5) ชุมชนศาลเจ้าพ่อจ้อย	ชานเมือง	36	ส่วนตัว, เช่าบ้าน
	6) ชุมชนโรงเรียนวัดดงลิง	แออัด	20	เช่าที่, ส่วนตัว
	7) ชุมชนบ้านสุขุม	แออัด	5	ส่วนตัว, เช่าที่
	8) ชุมชนริมทางรถไฟ ชัยพฤกษมาลา	ชานเมือง	15	เช่าที่, ส่วนตัว, เช่าบ้าน
3) แขวงฉิมพลี	1) ชุมชนวัดมณฑป	ชานเมือง	45	ส่วนตัว, เช่าที่
	2) ชุมชนวัดสมรโกฏิ	ชานเมือง	na.	ส่วนตัว, เช่าที่
	3) ชุมชนวัดกระจิง	ชานเมือง	35	ส่วนตัว, เช่าที่
	4) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ที่ 7	ชานเมือง	41	ส่วนตัว, เช่าที่
4) แขวงบางเขื่อนขันธ์	1) ชุมชนวัดเกาะ	ชานเมือง	63	ส่วนตัว, เช่าบ้าน
5) แขวงบางพรม	1) ชุมชนหมู่ 1, 3 แขวงบางพรม	ชานเมือง	80	ส่วนตัว, เช่าที่, เช่าบ้าน
	2) ชุมชนวัดเพลงกลางสวน	ชานเมือง	11	เช่าที่

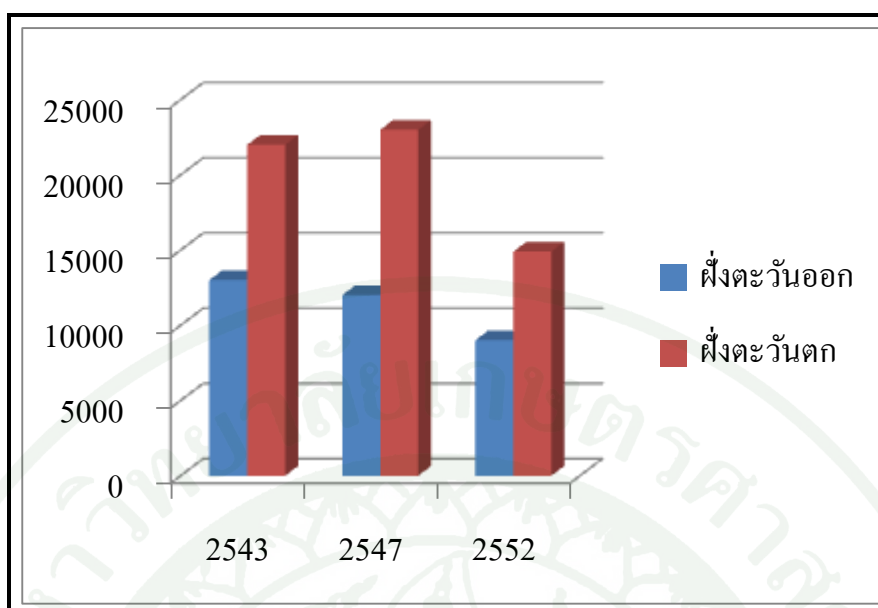
ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

เขตการปกครอง	ชื่อชุมชน	ประเภท	เนื้อที่ (ไร่)	การครอบครอง
6) แขวงบางระมาด	1) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา วัดอินทราวาส	ชานเมือง	80	ส่วนตัว
	2) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา วัดกาญจนสิงหาสน์ 18,19	ชานเมือง	137	ส่วนตัว, เช่าที่
	3) ชุมชนศาลาหลังบ้าน	ชานเมือง	45	ส่วนตัว, เช่าที่, เช่าบ้าน
	4) ชุมชนวัดมะกอก	ชานเมือง	25	เช่าที่
	5) ชุมชนวัดจำปา	ชานเมือง	45	ส่วนตัว
	6) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา หมู่ที่ 4	ชานเมือง	70	ส่วนตัว
	7) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา หมู่ที่ 13	ชานเมือง	65	ส่วนตัว
	8) ชุมชนหมู่ 6	ชานเมือง	120	ส่วนตัว, เช่าที่, เช่าบ้าน

ที่มา: ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตตลิ่งชัน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตลิ่งชัน

ในปัจจุบันพบว่าพื้นที่เขตชานเมืองทั้งในฝั่งตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นเมืองอย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรกรรมจึงได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเมืองและเป็นสาเหตุสำคัญของการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์ โดยเฉพาะเพื่อการอยู่อาศัยที่ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม โดยมีตัวชี้วัดสำคัญที่แสดงให้เห็นถึงเปลี่ยนแปลงดังกล่าว (ดังแสดงในแผนภาพ 4.1) แสดงการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ.2543-2552 ซึ่งจะเห็นถึงจำนวนที่ลดลงอย่างรวดเร็วของพื้นที่เกษตรกรรม ในระยะเวลาไม่ถึง 10 ปี ของพื้นที่เขตชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ที่มีจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมไม่ถึง 15,000 ไร่ ดังนี้



ภาพที่ 4.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

ในเขตชานเมืองทั้ง 2 ฟังของกรุงเทพมหานคร ระหว่าง พ.ศ.2543-2552

ที่มา: สำนักงานเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร (2553)

การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม

จากการสำรวจของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครใน พ.ศ. 2550 พบว่า พื้นที่เกษตรกรรมของเขตตลิ่งชันได้ลดลงจากร้อยละ 62 ใน พ.ศ. 2532 เหลือเพียงร้อยละ 22 ใน พ.ศ. 2550 คิดเป็นร้อยละ 40 ในพื้นที่เขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร การอยู่อาศัยจะหนาแน่นในบริเวณที่ติดต่อกับเขตต่อเมืองใกล้เคียงกับเขตเมืองชั้นใน ส่วนบริเวณที่ห่างออกไปจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินจะเบาบางลง ส่วนมากที่พักอาศัยในเขตนี้จะเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่กระจายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมขนส่งทางถนน รถไฟ และ คลอง โดยเฉพาะตามแนวถนนที่ออกจากเขตเมืองชั้นใน ช่วยในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย แต่ในทางกลับกันพื้นที่ที่ขาดการเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคมจะเป็นพื้นที่ว่าง ถึงแม้จะมีกลไกทางกฎหมาย ได้แก่ มาตรการทางกฎหมายผังเมืองเป็นข้อบังคับที่ช่วยในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในเขตชานเมืองก็ตาม แต่กลับพบว่าพื้นที่เกษตรกรรมยังลดลงอย่างต่อเนื่อง เพราะตัวกฎหมายยังมีข้อบกพร่องโดยเฉพาะบริเวณย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในเขตชานเมืองฝั่งตะวันตกที่มีการกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรมในผังเมืองรวม ได้มีการผ่อนปรนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน

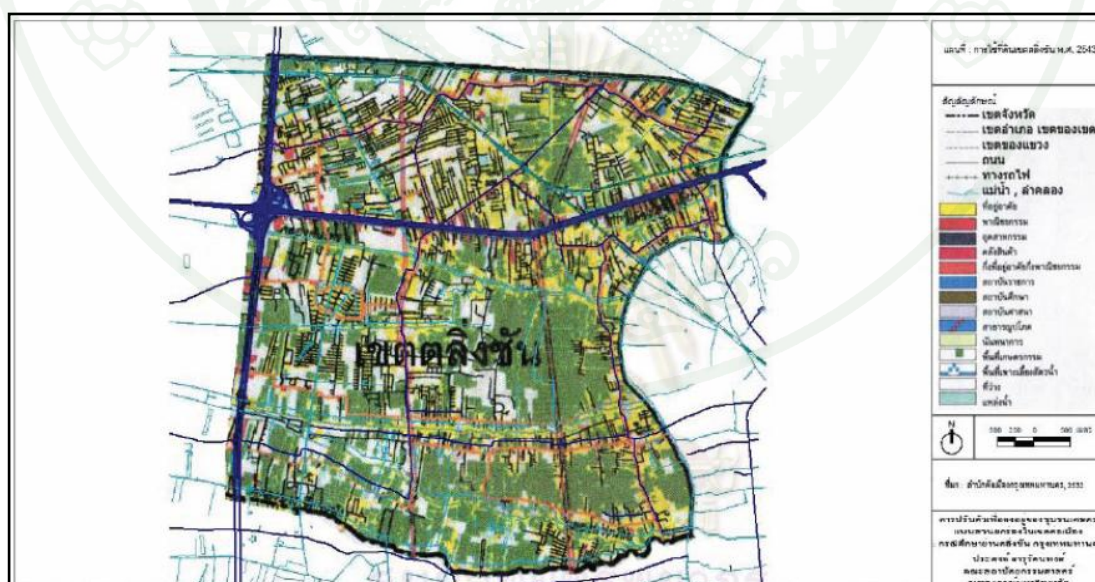
สำหรับการอยู่อาศัย ข้อกำหนดความหนาแน่นของสิ่งก่อสร้างที่กำหนดไว้ยังเปิดโอกาสให้มีสิ่งก่อสร้างเกิดขึ้นภายหลังการบังคับใช้กฎหมาย ก็ยังมีการก่อสร้างที่เกินกว่าข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ และมาตรการทางกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีเจตนารมณ์หนึ่งของกฎหมาย เพื่อป้องกันการกักตุนที่ดิน และใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ยังคงพบว่ามีเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ทำให้เกษตรกรส่วนใหญ่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง อีกทั้งยังมีการปล่อยที่ดินให้รกร้างไม่ให้เกษตรกรเข้าทำเกษตรต่อยอมแสดงให้เห็นว่ามาตรการทางกฎหมายในการสงวนคุ้มครองที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวยังมีข้อบกพร่องอยู่ จึงเป็นอุปสรรคที่เกษตรกรต้องเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ท่ามกลางความขาดประสิทธิภาพของกลไกภาครัฐในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้พื้นที่เกษตรมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

เขตคลังชั้น เป็นเขตที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองที่ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมหลงเหลืออยู่ แต่มีจำนวนลดลงกว่าในอดีตเป็นอย่างมาก เกษตรกรในเขตคลังชั้นปัจจุบันมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการทำสวนผักเพิ่มขึ้น โดยวิธีการตอนและเพาะชำ เพราะทำให้ผลคุ้มค่ากว่า แต่เดิมเกษตรกรเขตคลังชั้น ประกอบอาชีพทำสวนไม้ยืนต้นเป็นส่วนใหญ่ แต่ปัจจุบันลดระดับลง เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการปลูกพืชเพื่อผลิตผลเป็นการขายพันธุ์ไม้ โดยวิธีการตอนและเพาะชำ เพราะให้ผลรวดเร็วคุ้มค่ากว่า ส่วนไม้ดอกไม้ประดับมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการทำนา การทำสวนไม้ยืนต้น มาเป็นการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ และขายพันธุ์ไม้แทน สืบเนื่องจากปัจจุบันเกิดหมู่บ้านจัดสรรขึ้นในพื้นที่เขตคลังชั้น เป็นจำนวนมาก ทำให้ราคาที่ดินในเขตคลังชั้นมีราคาสูง เกษตรกรบางรายจึงหันมาขายที่ดินและยกเลิกการทำสวน จึงทำให้เขตคลังชั้นมีพื้นที่ทำการเกษตรลดน้อยลง เมื่อสภาพทางกายภาพเปลี่ยนแปลงไปสภาพทางเศรษฐกิจและวิถีชีวิตของประชาชนในพื้นที่ส่วนใหญ่ต้องเปลี่ยนแปลงตามไปด้วยการดำเนินชีวิตจะต้องรวดเร็ว รีบเร่ง และมุ่งหวังผลผลิตที่ก่อให้เกิดรายได้สูงสุดด้วยระยะเวลาอันรวดเร็ว แต่เท่ากับเป็นการทำลายเอกลักษณ์และลักษณะเฉพาะของเขตคลังชั้นในอดีตให้ค่อยๆ เสื่อมสลายลงอย่างรู้เท่าไม่ถึงการณ์

- การวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตคลังชั้น ในอดีตการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตคลังชั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เมื่อนำข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินใน พ.ศ. 2543 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินใน พ.ศ. 2550 แล้วพบว่า ในช่วง พ.ศ. 2543 เป็นช่วงก่อนการเปิดใช้ถนนราชพฤกษ์ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมที่เหลืออยู่ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในบริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ เป็นบริเวณที่ยังไม่มีถนนสายหลักพาดผ่าน และมีลำคลองอยู่เป็นกรอบล้อมรอบอยู่สามด้าน ได้แก่ ทางทิศเหนือของ

บริเวณมีคลองบางระมาด ทิศใต้มีคลองบางเชือกหนัง และทิศตะวันออกมีคลองชักพระ ในบริเวณดังกล่าวประกอบด้วยพื้นที่ในแขวงบางพรหม บางระมาด และบางเชือกหนัง นอกจากนี้จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่กระจายตัวเข้ามายังพื้นที่เกษตรกรรมเดิมทำให้พื้นที่เกษตรกรรมถูกตัดออกเป็นที่ดินผืนเล็ก ๆ อยู่ในส่วนต่างๆ ของเขตคลังชัน มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเป็นร้อยละ 29.70 ของพื้นที่ทั้งหมด

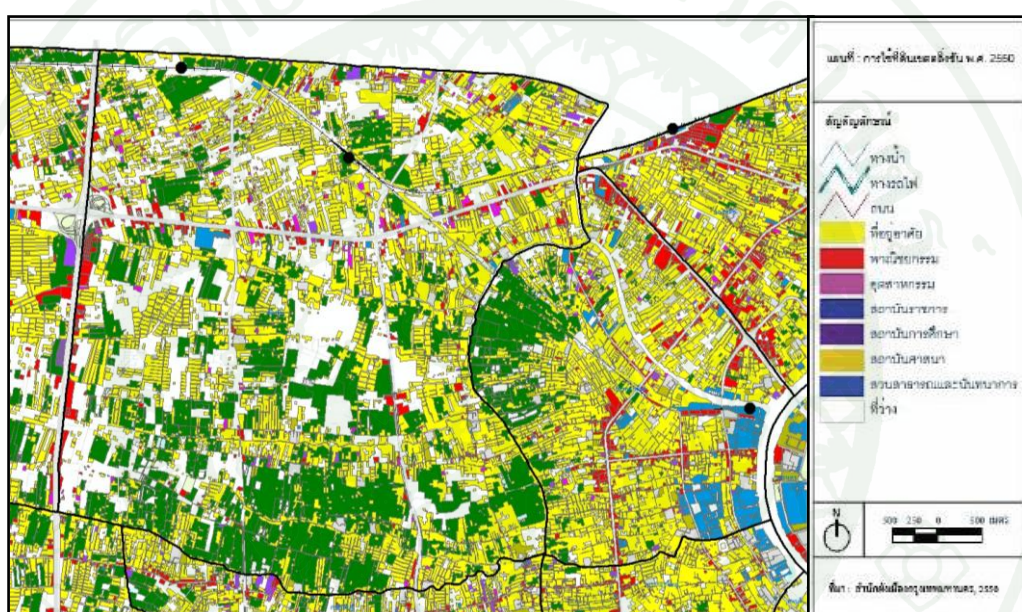
ส่วนบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ตั้งกระจายตัวอยู่ตามเส้นทางคมนาคมขนส่งทางถนน ทางรถไฟ และคลอง มีความหนาแน่นในบริเวณริมถนนสายหลัก โดยเฉพาะบริเวณทางตอนเหนือของเขต ในบริเวณที่ถนนบรมราชชนนีพาดผ่าน อีกทั้งบริเวณดังกล่าวมีการพัฒนาระบบถนนสายเก่ามาช้านาน ได้แก่ ถนนทุ่งมังกร ถนนชัยพฤกษ์ และถนนสวนผัก อีกทั้งมีทางรถไฟสายใต้ผ่านบริเวณนี้ จึงเป็นบริเวณแรกที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่นรองลงมา คือ บริเวณระหว่างถนนกาญจนาภิเษกกับถนนพุทธมณฑล สาย 1 ทำให้บริเวณแขวงคลังชันกับแขวงฉิมพลีและแขวงคลองชักพระ มีสภาพการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยไปแล้ว การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยนอกจากจะเกาะในบริเวณริมถนนสายหลักแล้ว ยังกระจายตัวไปในพื้นที่เกษตรกรรมเดิม มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเป็นร้อยละ 29.96 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ กระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ เฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะกระจายตัวอยู่ตามริมถนนสายหลัก



ภาพที่ 4.7 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชัน พ.ศ.2543

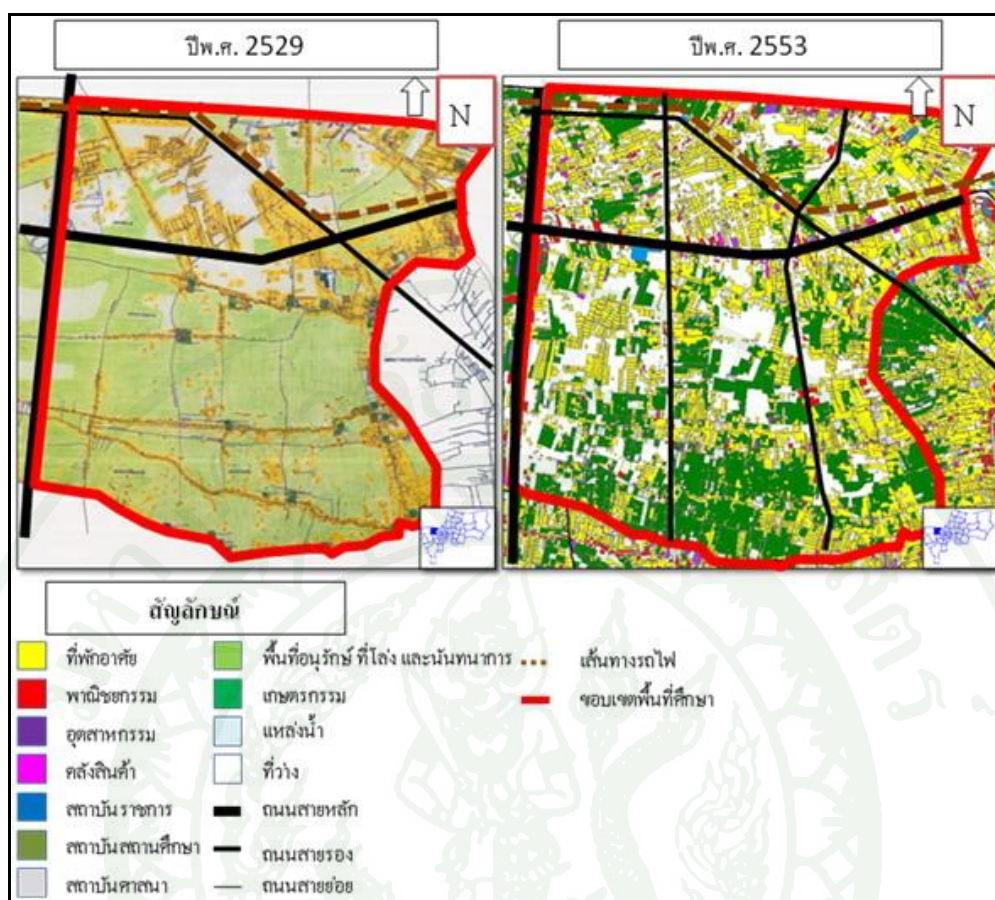
ที่มา: ประสงค์ จารุรัตนพงศ์ (2553)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตดลิ่งชันเกิดขึ้นอีกครั้งภายหลังจากการก่อสร้างถนนราชพฤกษ์ ช่วงถนนเพชรเกษม-ถนนนครอินทร์แล้วเสร็จและเปิดใช้งานใน พ.ศ. 2548 จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตดลิ่งชันใน พ.ศ. 2550 เมื่อถนนราชพฤกษ์พาดผ่านทางฝั่งตะวันออกของเขตดลิ่งชันที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมผืนใหญ่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกระจายตัวไปในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณดังกล่าว พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 38.14 รองลงมาคือเป็นพื้นที่ว่างรอกการพัฒนาร้อยละ 21.16 ของพื้นที่ทั้งหมด

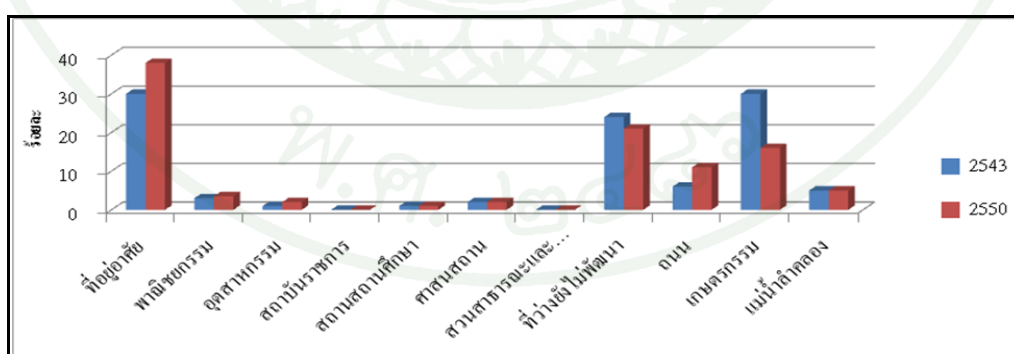


ภาพที่ 4.8 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตดลิ่งชัน พ.ศ.2550

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2550)



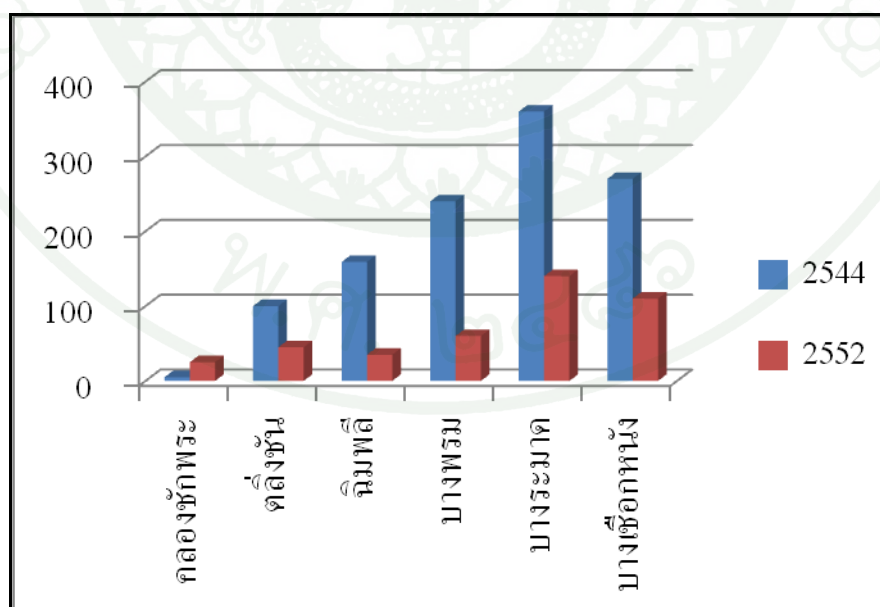
ภาพที่ 4.9 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่าง พ.ศ.2529 และพ.ศ. 2553
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2550)



ภาพที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่าง พ.ศ.2543 และ พ.ศ.2550
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2550)

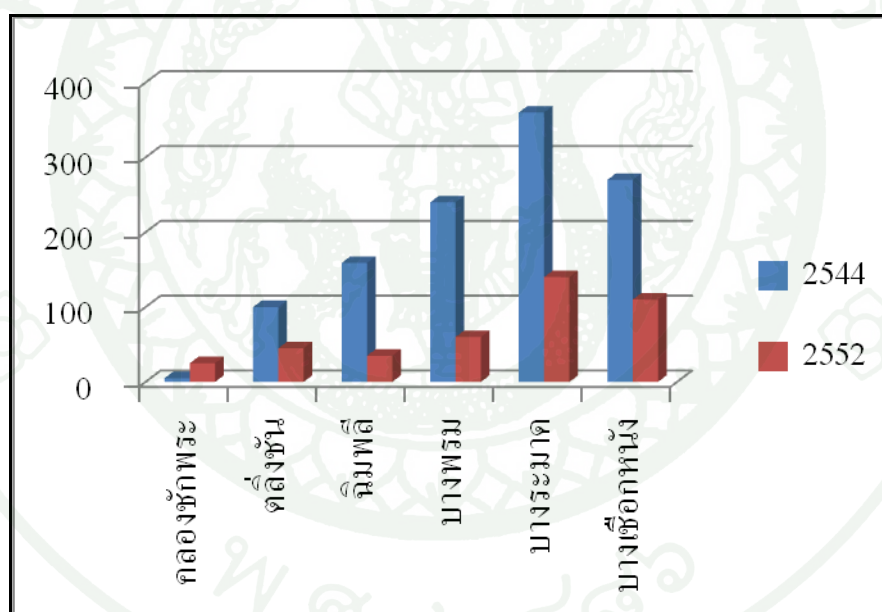
จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองส่งผลให้พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมถูกตัดออกเป็นพื้นที่เล็กๆ จากการพัฒนาระบบถนน และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกระจายตัวเข้ามาทำให้พื้นที่เกษตรกรรมแทรกตัวอยู่ในบริเวณที่โอบล้อมด้วยพื้นที่ที่พักอาศัยและส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากถนน การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมลดลง มีพื้นที่ร้อยละ 18.05 ของพื้นที่ทั้งหมด

เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรมในแต่ละแขวงระหว่าง พ.ศ. 2544-2552 โดยสำนักงานเกษตรเขตตลิ่งชัน พบว่า ในแต่ละแขวงมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงทุกแขวง ยกเว้นแขวงคลองชักพระที่ก่อนหน้านี้ไม่มีพื้นที่เกษตรกรรม แต่ใน พ.ศ. 2552 มีพื้นที่เกษตรกรรมเพิ่มขึ้นเพียงแขวงเดียว โดยพบว่าพื้นที่เกษตรกรรมในเขตตลิ่งชันมีพื้นที่ลดลงร้อยละ 56.85 ของพื้นที่เกษตรกรรมใน พ.ศ. 2534 ในระดับแขวง แขวงที่มีสัดส่วนพื้นที่เกษตรกรรมลดลงตามลำดับ คือ แขวงฉิมพลีมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงร้อยละ 84.66 ของพื้นที่เกษตรกรรมใน พ.ศ. 2534 แขวงบางเชือกหนังมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงร้อยละ 68.97 ของพื้นที่เกษตรกรรม พ.ศ. 2534 และแขวงตลิ่งชันมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงร้อยละ 66.93 ของพื้นที่เกษตรกรรมใน พ.ศ. 2534 โดยที่แขวงบางระมาดยังเป็นแขวงที่มีพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่สูงที่สุดและมีสัดส่วนการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมน้อยที่สุด มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงร้อยละ 48.11 ของพื้นที่เกษตรกรรมใน พ.ศ. 2534



ภาพที่ 4.11 แสดงพื้นที่เกษตรกรรมรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ.2544-2552
ที่มา: สำนักงานเกษตรเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร (2552)

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนครัวเรือนเกษตรกรายตำบลระหว่าง พ.ศ. 2544-2552 โดยสำนักงานเกษตรเขตตลิ่งชัน พบว่า ในแต่ละแขวงมีจำนวนครัวเรือนเกษตรกรรมลดลงทุกแขวง มีเฉพาะแขวงคลองชักพระที่ก่อนหน้านี้ไม่มีครัวเรือนเกษตรกรรม แต่ใน พ.ศ. 2552 มีครัวเรือนเกษตรกรรมเพิ่มขึ้นเพียงแขวงเดียว โดยพบว่า ในระดับเขตตลิ่งชันมีครัวเรือนเกษตรกรรมลดลงร้อยละ 65.66 ของครัวเรือนเกษตรของกรุงเทพมหานคร ใน พ.ศ. 2534 ส่วนในระดับแขวง แขวงที่มีสัดส่วนครัวเรือนเกษตรกรรมลดลงเรียงตามลำดับ คือ แขวงนิมพลี ลดลงร้อยละ 81.70 ของครัวเรือนเกษตรใน พ.ศ. 2534 แขวงบางเชือกหนังลดลงร้อยละ 74.48 ของครัวเรือนเกษตรใน พ.ศ. 2534 แขวงบางพรหมลดลงร้อยละ 70.45 ของครัวเรือนเกษตรใน พ.ศ. 2534 โดยที่แขวงบางระมาดยังเป็นแขวงที่มีครัวเรือนเกษตรสูงที่สุด และมีสัดส่วนการลดลงของครัวเรือนเกษตรกรรมลดลงร้อยละ 59.56 ของครัวเรือนเกษตรใน พ.ศ. 2534 ซึ่งมีอัตราส่วนการลดลงมากกว่าแขวงตลิ่งชันเพียงแขวงเดียวเท่านั้น



ภาพที่ 4.12 แสดงจำนวนครัวเรือนเกษตรรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ.2544-2552

ที่มา: สำนักงานเกษตรเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร, 2552

ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากรายงานสถิติจำนวนประชากรของเขตตลิ่งชันเปรียบเทียบในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ระหว่าง พ.ศ. 2544 และ พ.ศ. 2554 จากตารางที่ 4.1 และ 4.2 พบว่า ประชากรของเขตตลิ่งชัน

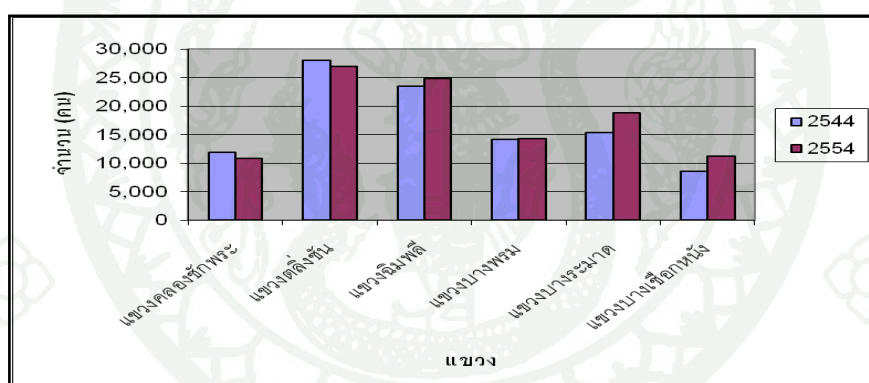
ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว ใน พ.ศ. 2544 เขตตลิ่งชัน มีประชากรรวมทั้งสิ้น 101,600 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 106,785 คน ใน พ.ศ. 2554 แขวงที่มีประชากรมากที่สุดได้แก่ แขวงตลิ่งชัน มีประชากร ใน พ.ศ. 2544 เท่ากับ 28,068 คน แต่ที่น่าสังเกตคือ ใน พ.ศ. 2554 มีจำนวนประชากรลดลงเท่ากับ 26,897 คน เนื่องจากประชากรในเขตตลิ่งชันได้กระจายตัวไปตามแขวงต่างๆ ของเขตตลิ่งชันมากขึ้น จากการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยของแขวงอื่นๆ อย่างไรก็ตาม แขวงตลิ่งชันก็ยังคงมีจำนวนประชากรมากที่สุดของเขตตลิ่งชันตลอด 10 ปีที่ผ่านมา รองลงไปได้แก่ แขวงฉิมพลี มีประชากรใน พ.ศ. 2544 เท่ากับ 23,512 คน และเพิ่มเป็น 24,801 คน ใน พ.ศ. 2554 รองลงมาจากแขวงฉิมพลี ได้แก่ แขวงบางระมาด แขวงบางพรหม และแขวงบางเขื่อนขันธ์ ตามลำดับ แต่ลำดับแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงของประชากรน้อยที่สุดได้มีการเปลี่ยนแปลงในรอบ 10 ปี ใน พ.ศ. 2544 แขวงที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดในเขตตลิ่งชันคือ แขวงบางเขื่อนขันธ์ แต่ใน พ.ศ. 2554 แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรน้อยที่สุด ได้แก่ แขวงคลองชักพระ เนื่องจากแขวงบางเขื่อนขันธ์เป็นที่ตั้งของตลาดน้ำคลองลัดมะยมที่เริ่มมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวมากขึ้น ขณะที่แขวงตลิ่งชันซึ่งเคยมีชื่อเสียงจากตลาดน้ำตลิ่งชัน แต่ในปัจจุบันตลาดน้ำตลิ่งชันดำเนินการมาถึงยุคที่อืดตัว นักท่องเที่ยวจึงแสวงหาแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ ที่ยังคงความบริสุทธิ์มากกว่าตามหลักการของการพัฒนาการท่องเที่ยวพื้นฐาน นอกจากนี้ แขวงบางระมาดยังคงเป็นแขวงที่มีพื้นที่และครัวเรือนเกษตรกรรมสูงมาโดยตลอดและยังมีกิจกรรมการรวมกลุ่มของเกษตรกรในชุมชน การจัดตั้งศูนย์เผยแพร่เทคโนโลยีเกษตรกรรมแขวงบางระมาด และมีการจัดตั้งตลาดน้ำคลองลัดมะยมเป็นการจัดการท่องเที่ยวภายในชุมชนด้วย

ถึงแม้ว่าสัดส่วนของประชากรในแต่ละแขวงจะแตกต่างกัน แต่ลักษณะการเพิ่มขึ้นของประชากรในทุกแขวงกลับมีลักษณะเดียวกัน คือ มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในทุกปีมากกว่าการลดลงของจำนวนประชากร โดยสามารถแบ่งกลุ่มการเปลี่ยนแปลงของประชากรรายแขวงในเขตตลิ่งชันเป็น 3 กลุ่มอย่างชัดเจน คือ กลุ่มที่ 1 ได้แก่ แขวงตลิ่งชัน แขวงบางพรหม และแขวงบางเขื่อนขันธ์ กลุ่มที่ 2 ได้แก่ แขวงคลองชักพระและแขวงบางระมาด และกลุ่มที่ 3 ได้แก่ แขวงฉิมพลี โดยกลุ่มแรกมีการเปลี่ยนแปลงประชากรค่อนข้างน้อยกว่าแขวงอื่นๆ เนื่องจากมีการใช้พื้นที่เพื่อการปลูกสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่นอยู่แล้ว แต่ก็มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในรอบ 10 ปี ขณะที่กลุ่มที่ 2 มีการใช้พื้นที่เพื่อการปลูกสร้างอาคารบริเวณริมถนนและคลองพอสมควรในระดับหนึ่งส่วนกลุ่มที่ 3 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองอยู่มาก ทำให้มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและประชากรสูงกว่ากลุ่มอื่น

และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นในอนาคต จากประเด็นที่มีผลต่อการคาดการณ์ประชากรในอนาคตของเขตตลิ่งชัน ดังนี้

- ในด้านเศรษฐกิจ พบว่า การเกษตรกรรมในพื้นที่ที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ถูกแทนที่ด้วยพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะโครงการหมู่บ้านจัดสรร ขณะที่การค้าและบริการมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

- โครงสร้างประชากรในอดีตมีผู้อยู่ในวัยแรงงานมาก แต่ในปัจจุบันเนื่องจากการขยายตัวของแหล่งงาน โดยเฉพาะในด้านการค้าบริการจึงดึงดูดคนในวัยทำงานให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการขยายตัวของบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ซึ่งดึงดูดผู้มีงานทำที่เพิ่งสร้างครอบครัวเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งคาดว่าแนวโน้มเหล่านี้จะคงอยู่ต่อไปและโครงสร้างประชากรในอนาคตจะไม่เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน แต่จะทวีตัวสูงขึ้นกว่าในปัจจุบันและจะขยายตัวไปในพื้นที่บริเวณรอบข้าง เช่น เขตทวีวัฒนา และเขตปริมณฑลอีกด้วย



ภาพที่ 4.13 แสดงจำนวนประชากรรายแขวงของเขตตลิ่งชันเปรียบเทียบระหว่าง

พ.ศ.2544-2554

ที่มา: ผู้วิจัย

ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเขตตลิ่งชัน

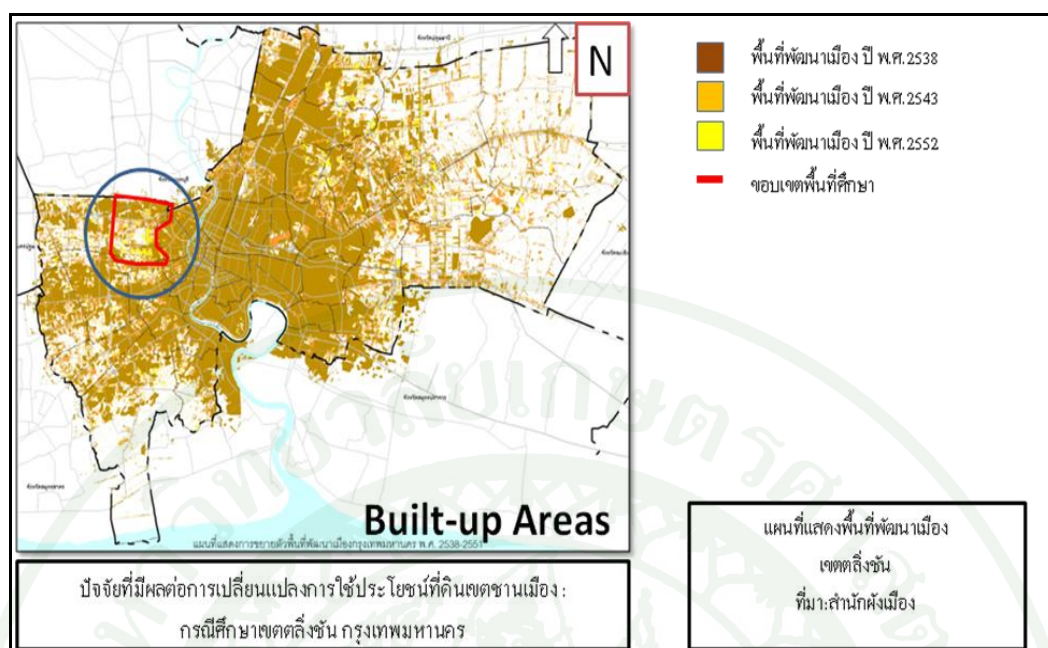
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตตลิ่งชันจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็วนี้เกิดจากกระบวนการกลายเป็นเมือง ซึ่งมีปัจจัยที่สำคัญดังต่อไปนี้

ความต้องการพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร

สองร้อยกว่าปีของกรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเป็นมหานครที่เป็นศูนย์กลางของประเทศในทุกด้าน ทั้งด้านการบริหาร การปกครอง ด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม มีการหลั่งไหลของประชากรจากทั่วทุกภาคเข้ามาประกอบอาชีพและอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากทำให้กรุงเทพมหานครกลายเป็นเมืองที่มีจำนวนประชากรเมือง (Urban Population) สูงกว่าเมืองใหญ่ของไทยที่มีขนาดรองลงมาถึง 30 เท่า ซึ่งเป็นลักษณะของเอกนคร (Primate City) หรือเมืองโตเดี่ยว การขยายตัวของกรุงเทพมหานครอย่างรวดเร็วผนวกกับการขาดการวางแผนเพื่อรองรับการเจริญเติบโตได้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ของเมือง ได้แก่ การจราจรติดขัด ชุมชนแออัด แหล่งเสื่อมโทรม มลพิษต่างๆ ทั้งฝุ่นละออง น้ำเสีย ขยะ เสียงรบกวน และอากาศเป็นพิษ รวมทั้ง อุทกภัยและการทรุดตัวของแผ่นดิน แต่กรุงเทพมหานครก็มีความต้องการขยายพื้นที่เมืองเพิ่มมากขึ้น ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล โดยมีความมุ่งหวังที่จะให้กรุงเทพมหานครเป็นที่หนึ่งเป็นศูนย์กลางรวมในทุกด้านในภูมิภาคเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่กำลังจะเกิดขึ้น ใน พ.ศ. 2558 โดยในปี 2010 กรุงเทพมหานครได้รับการยกย่องจากนักท่องเที่ยวนานาชาติให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่น่าท่องเที่ยวที่สุดในโลก

การเป็นศูนย์กลางในทุกด้านของประเทศ ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นแหล่งที่ดึงดูดประชากรจากทุกแห่ง ทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจ จึงเกิดการขยายตัวออกไปจากกรุงเทพมหานคร แต่เดิมการขยายตัวของชุมชนไปทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก ในจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ส่วนหนึ่งมาจากการที่ไม่มีข้อจำกัดทางภูมิศาสตร์และการพัฒนาระบบถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขุมวิท เพชรบุรี ลาดพร้าว ศรีนครินทร์ ฯลฯ ในทิศตะวันออก ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิตในทิศเหนือ แต่หลังจากการเชื่อมโยงสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเข้าด้วยกันโดยสะพานต่างๆ เป็นปัจจัยเสริมที่ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ใหม่ๆ เป็นไปอย่างสะดวกมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวออกไปทางทิศตะวันตกมากขึ้น เช่น บริเวณตลิ่งชัน พุทธมณฑล บางใหญ่ และบางบัวทอง จะเห็นได้ว่าการขยายตัวออกไปยังเขตปริมณฑลในทุกทิศทางของกรุงเทพมหานครนั้น ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนากรุงเทพมหานครจึงไม่ใช่แค่เพียงผู้ที่อยู่ในเขตปกครองของกรุงเทพมหานครเท่านั้น การขยายตัวไปยังเขตชานเมืองจะทำให้เกิดผลกระทบหลายประการในด้านการบริหารจัดการเมือง รวมทั้งเขตตลิ่งชันในปัจจุบัน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ที่ออกเป็นกฎกระทรวงเมื่อ พ.ศ. 2549 นั้น ได้มีมาตรการที่มีความแตกต่างจากผังเมืองรวมฉบับก่อนหน้า คือ การควบคุมความหนาแน่น หรือความเข้มข้นของ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งอยู่ในรูปของอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมดต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) และกำหนดอัตราส่วนที่ว่างที่สัมพันธ์กับพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) การกำหนดมาตรฐานดังกล่าวจะทำให้ไม่เกิดการละเมิดสิทธิ์ในการพัฒนาเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ข้างเคียง ทำให้ลดปัญหาความขัดแย้งในการพัฒนาที่ดิน นอกจากนั้น ยังเพื่อความปลอดภัยต่างๆ ในอาคารสูง อย่างไรก็ตาม การกำหนดมาตรฐานดังกล่าวทำให้นักพัฒนาที่ดินบางกลุ่มไม่ค่อยเห็นด้วย เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาอาคารได้สูงสุดทั่วทั้งกรุงเทพมหานครเหมือนสมัยก่อน แต่อย่างไรก็ดี ที่อยู่อาศัยในรูปแบบแฟลต หมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียม ที่เกิดขึ้นอย่างมากมาย เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ภาพลักษณ์ของกรุงเทพมหานครเปลี่ยนไปอย่างมาก จากเมืองที่มีบ้านเรือนอยู่ริมแม่น้ำ คู คลอง อาคาร ตึกแถว ตามถนนสองฟากกลายเป็นเมืองที่เต็มไปด้วยอาคารคอนกรีตขนาดใหญ่ในย่านธุรกิจกลางเมือง ส่วนต่อเมืองก็จะเป็นอพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮาส์ และพื้นที่ชานเมือง จะเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหมด รวมทั้งเขตตลิ่งชันด้วย และถึงแม้ว่าทางสำนักผังเมืองได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง คือ การทำให้พื้นที่รอบนอกให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม คือ พื้นที่หนองน้ำทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร สามารถมีกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามความเหมาะสมและตามมาตรการที่ได้กำหนดไว้ตามที่ได้อ้างมาข้างต้น แต่เนื่องจากพื้นที่ของเมืองได้มีการพัฒนาและเกิดการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว และมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้กฎกระทรวงที่ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ที่ประกาศออกมาไม่ทันต่อสถานการณ์และไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการควบคุมให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งยังไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีการแข่งขันในการลงทุนที่สูงมาก ส่งผลให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมายขึ้น ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวเกิดที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เมืองขยายตัวมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากพื้นที่ภายในเมืองที่มีความแออัด จึงมีความจำเป็นต้องย้ายพื้นที่เมืองออกมาในบริเวณรอบนอก การหลีกเลี่ยงที่จะไม่ให้เกิดการเกิดการจัดถิ่นฐานในพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับหนองน้ำนั้นเป็นไปได้ยากแม้ทางสำนักผังเมืองได้มีมาตรการควบคุมพื้นที่ดังกล่าวให้เกิดประโยชน์ที่ดินน้อยที่สุดเพื่อสกัดกั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย แต่ก็ไม่สามารถหยุดยั้งการเจริญเติบโตของเมืองที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วนี้ได้ เนื่องจากเป็นเรื่องยากที่จะควบคุมให้เป็นไปในแนวทางที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งแรงผลักดันทางเศรษฐกิจทำให้นักลงทุนเกิดการเลี่ยงกฎหมายเพื่อให้เกิดผลประโยชน์และกำไรอย่างสูงสุดทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่นอกเหนือจากข้อกำหนดที่ได้มาจากการหลีกเลี่ยงกฎหมายนั้นจึงเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน



ภาพที่ 4.14 แสดงการเติบโตของพื้นที่พัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2552)

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน

การคมนาคมติดต่อภายในเขตตลิ่งชันส่วนใหญ่จะใช้ถนนและลำคลอง โดยมีวิวัฒนาการเดินทางในการใช้เส้นทางน้ำมาก่อน เนื่องจากเขตตลิ่งชันมีคลองล้อมรอบพื้นที่ถึง 3 ด้าน ได้แก่ ด้านเหนือ-ใต้-ตะวันออก โดยมีคลองมหาสวัสดิ์-คลองบางเชือกหนัง-คลองชักพระ เป็นเส้นแบ่งเขตตามลำดับ และภายในพื้นที่เองที่มีโครงข่ายลำคลองกระจายทั่วทั้งพื้นที่ คลองดังกล่าวมีทั้งที่ขุดขึ้นและคลองธรรมชาติ ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ในการขนส่งทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ส่วนทางบกนั้นประกอบด้วยทางรถไฟและถนน ซึ่งทางรถไฟจะเป็นลักษณะการขนส่งผ่านเมืองจากกรุงเทพมหานครไปสู่ภาคใต้ สำหรับถนนในระยะเริ่มแรกจะมีลักษณะตัดผ่านชุมชนดั้งเดิมที่อาศัยอยู่ริมคลอง ดังนั้น จึงมีลักษณะคดเคี้ยวไม่เป็นเส้นตรงและถนนบางสายจะประกอบด้วยทางแยก 2 ทางโดยที่ยังใช้ชื่อเดียวกัน ภายหลังเมื่อมีการตัดถนนเพื่อแก้ปัญหาการจราจรและสร้างโครงข่ายให้สมบูรณ์ ลักษณะถนนจึงเป็นเส้นตรงพาดผ่านพื้นที่จากเหนือจรดใต้ และจากตะวันออกจรดตะวันตก ซึ่งแต่เดิมคลองเป็นเส้นเลือดหล่อเลี้ยงเกษตรกรรมของเขตตลิ่งชันในอดีตคลองคือเส้นทางคมนาคมหลักของชุมชนในเขตเพราะเป็นเส้นทางสำคัญซึ่งในขณะนั้นถนนยังมีไม่มากนัก แม้ในปัจจุบันคลองหลายสายยังใช้เป็นเส้นทางคมนาคมและ

ขนส่งสินค้าเกษตรกรรม แต่ก็ลดปริมาณลง ซึ่งแต่เดิมเกือบทุกคลองใช้เพื่อการเกษตร อุปโภคบริโภค ตลอดจนการคมนาคมขนส่งของประชาชนในแขวงต่างๆ ในอดีตการตั้งถิ่นฐานและการพักอาศัยจึงกระจายตัวตามแนวคลอง เมื่อมีระบบถนนความสำคัญของคลองจึงลดลงไป

เขตตลิ่งชันประกอบด้วยถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยถนนสายหลักจะเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับพื้นที่เขตหรือจังหวัดใกล้เคียง ถนนทุกสายเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีช่องทางการจราจรตั้งแต่ 3 ช่องทางขึ้นไป ถนนเหล่านี้เป็นถนนที่ถูกพัฒนาในช่วงสิบกว่าปีมานี้ เพื่อเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมในระดับภูมิภาค สามารถจำแนกตามทิศทางการตัดถนนออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ตัดถนนวางตัวตามแนวทิศเหนือไปทิศใต้ มีถนนสองสายที่วางตัวขนานกันตามแนวทิศตะวันออกกับตะวันตกของเขตตลิ่งชันทางทิศตะวันตกคือถนนกาญจนาภิเษก ซึ่งเป็นแนวแบ่งเขตระหว่างเขตทวีวัฒนา กับเขตตลิ่งชัน ทางทิศตะวันออก คือ ถนนราชพฤกษ์ ส่วนอีกกลุ่มเป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศตะวันออกไปทิศตะวันตก มี 1 สาย คือ ถนนบรมราชชนนี ซึ่งอยู่ทางทิศเหนือของเขตตลิ่งชัน

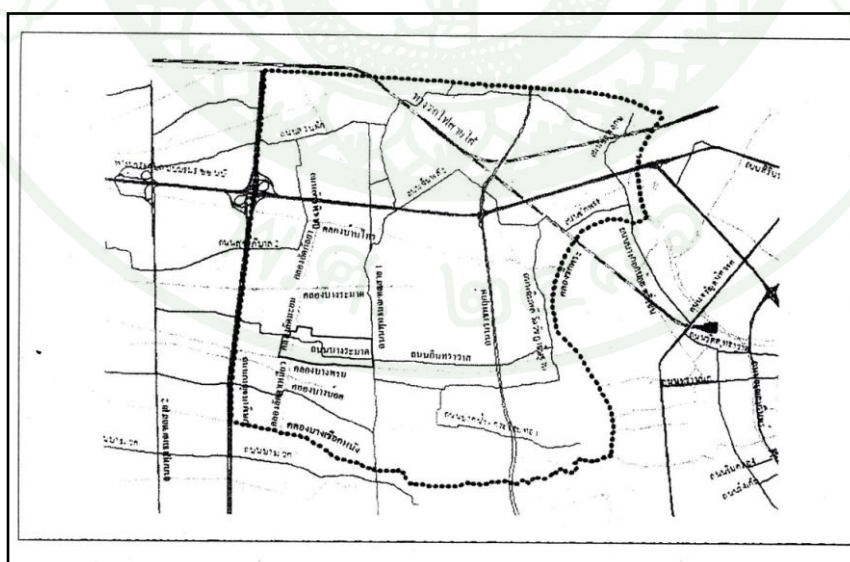
ในส่วน of ถนนสายรองเป็นถนนที่เชื่อมติดต่อกันภายในเขต ส่วนใหญ่มีช่องทางการจราจร 2 ช่องทาง เป็นถนนสายสั้นๆ ถนนในยุคเริ่มต้นแทบทั้งหมดวางตัวตามแนวตะวันออกไปตะวันตก ขนานกับแนวคลองสายหลักภายในเขตและตัดคล้อยตามแนวเขตที่ดิน จึงเป็นถนนที่เน้นการคมนาคมภายในแขวง อีกกลุ่มหนึ่งเป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศเหนือไปทิศใต้ตัดเชื่อมต่อกับถนนในกลุ่มแรกข้ามคลองสายหลักที่เป็นเส้นแบ่งแขวงให้เกิดเป็นระบบโครงข่ายการคมนาคมภายในเขต ในอดีตถนนสายรองเหล่านี้จะเชื่อมต่อจากถนนในเขตบางกอกน้อย ได้แก่ ถนนบางขุนนนท์และถนนจรัญสนิทวงศ์ ซึ่งถนนสายรองเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นถนนปลายตัน การเดินทางเข้าสู่เขตตลิ่งชันจึงต้องเข้าทางเขตบางกอกน้อย ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนสายหลักเชื่อมต่อกับถนนสายรองในยุคหลังทำให้โครงข่ายระบบถนนภายในเขตตลิ่งชันมีความสมบูรณ์ขึ้น สามารถเดินทางภายในเขตได้อย่างสะดวกสบายมากกว่าในอดีต

จากการพัฒนาระบบถนนต่อเนื่องกันมา ทำให้การเข้าถึงในพื้นที่สะดวกรวดเร็วมากกว่าในอดีต จนกระทั่งทำให้เครือข่ายลำคลองภายในเขตลดความสำคัญลง บทบาทของคลองในปัจจุบันคือ เป็นเส้นทางขนส่งน้ำมาใช้ในการเกษตรและยังมีบทบาทใหม่ คือ เป็นเส้นทางท่องเที่ยวจากการเปิดตลาดน้ำในพื้นที่ถึง 3 แห่ง แต่จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินที่อิงตามแนวถนนที่บางช่วงพาดผ่านหรือซ้อนทับตามแนวคลอง ทำให้มีการถมและบุกรุกแนวคลองเดิม อีกทั้งขาดการควบคุมการปล่อยน้ำเสีย ทำให้คุณภาพน้ำแย่งลง เส้นทางน้ำบางช่วงอุดตัน

ไม่สามารถระบายน้ำได้อีกต่อไป มีผลต่อพื้นที่เกษตรกรรมที่ต้องนำน้ำไปใช้ หรือกลายเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลนแหล่งน้ำธรรมชาติ เกษตรกรในหลายพื้นที่ประสบปัญหาดังกล่าวจนไม่สามารถทำเกษตรกรรมต่อไปได้ ในทางกลับกันถ้าพื้นที่เกษตรกรรมใดมีถนนตัดผ่าน ทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นเป็นแรงกดดันในการขายที่ดินออกไป มีผลต่อการลดจำนวนลงของพื้นที่เกษตรกรรมเข้าสู่ความเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น

ความเปลี่ยนแปลงในช่วงแรกได้สร้างการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณทางตอนเหนือของเขตคลังชั้น ในพื้นที่แขวงคลองชักพระ แขวงคลังชั้น และแขวงฉิมพลี ในบริเวณแขวงดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถนนบรมราชชนนีตัดผ่านและบางส่วนของทางทิศตะวันตกของเขตคลังชั้นที่ติดกับถนนกาญจนาภิเษก

ต่อมาในช่วงที่สอง ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณแขวงบางพรหม แขวงบางระมาด และแขวงบางเชือกหนัง ได้รับผลกระทบภายหลังจากการเปิดใช้ถนนราชพฤกษ์ใน พ.ศ. 2548 ทำให้โครงข่ายการคมนาคมในเขตคลังชั้นมีความสมบูรณ์ทั้งถนนที่เชื่อมต่อภายในพื้นที่กับถนนสายหลักที่เชื่อมต่อเป็นโครงข่ายการคมนาคมระดับภูมิภาคล้อมรอบเขตคลังชั้น ถนนนี้พาดผ่านกลางพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมผืนสุดท้ายของเขตคลังชั้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรม ราคาที่ดินทั้งเขตคลังชั้นปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ริมถนนซึ่งปรับราคาขึ้นหลายเท่าตัว จากที่ก่อนหน้านี้ไม่มีถนนตัดผ่าน มีราคาที่ดินต่ำและมีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณริมถนน ทั้งถนนสายหลักและถนนสายรอง



ภาพที่ 4.15 แสดงถนนและคลองในเขตคลังชั้น

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2555)

การลงทุนที่อยู่อาศัย

ในเขตคลังชั้น พื้นที่บางส่วนทางสำนักโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งมีข้อกำหนดเพื่อชะลอการพัฒนาพื้นที่อยู่หลายประการ ซึ่งมีข้อกำหนดที่สำคัญคือ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในที่ดินแปลงย่อยต้องมีไม่น้อยกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น จึงทำให้มีการจัดการพัฒนาไม่ให้เกิดเร็วเกินไป และยังคงมีสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในบริเวณนี้อย่างมากมาย และกลายเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานครด้วย

จากสถิติโครงการจัดสรรที่ดินโดยกรมที่ดิน มีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นตามลำดับ ตั้งแต่ พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด โดยพื้นที่ที่มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงที่สุดอยู่ในแขวงบางระมาด เนื่องจากเป็นทำเลของที่อยู่อาศัยมานาน ประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ยังเป็นธรรมชาติ และยังมีพัฒนาโครงการขายการคมนาคมที่สมบูรณ์สามารถเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองได้ในระยะทางใกล้ นอกจากการก่อสร้างบ้านจัดสรรแล้ว ในระยะหลังยังมีการจัดสรรที่ดินเปล่า จึงพบว่าพื้นที่ว่างมากมายในเขตคลังชั้น ทั้งนี้เพื่อรอการเก็งกำไรจากการจัดสรรที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อหนึ่งนั่นเอง

การพัฒนาที่ดินของเขตคลังชั้นจากในอดีตถึงปัจจุบันมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ในอดีตส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ต่อมาเมื่อบ้านเมืองมีความเจริญมากขึ้น มีความเจริญก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจ ส่งผลสืบเนื่องไปยังการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพ เกิดเป็นการพัฒนาในลักษณะของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ทั้งการพัฒนาของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การพัฒนาของภาคเอกชนที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญของเขตคลังชั้น ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่พักอาศัย โดยการเจริญเติบโตของเมืองในพื้นที่ฝั่งตะวันตกไม่ได้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็วเหมือนทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีข้อกำหนดที่ส่วนใหญ่อนุญาตให้สร้างได้เพียงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงทำให้พบการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากกว่า

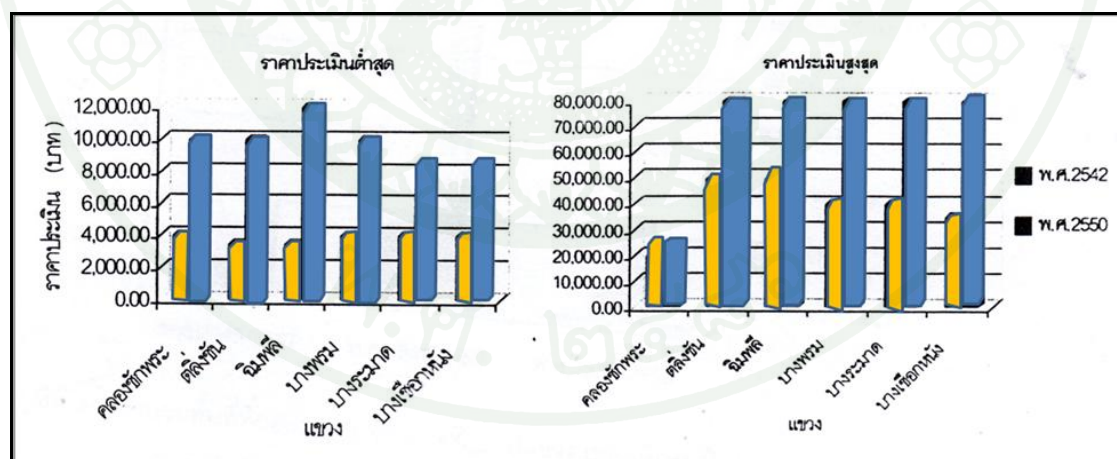
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ เริ่มต้นจากภาคเอกชนได้มีการสร้างหมู่บ้านจัดสรร สำหรับผู้ที่มียารายได้ปานกลาง โดยเฉพาะในเขตต่อเมืองและเขตชานเมือง มีลักษณะที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และพัฒนาต่อยอดเป็นการก่อสร้างบ้านจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงตามลำดับ โดยเป็นบ้านขนาดใหญ่ มีพื้นที่โล่งกว้างขวาง ชุมชนบ้านจัดสรรในยุคปัจจุบันมักมีขอบเขตชุมชนชัดเจน มีประตูทางเข้าชุมชน (Gated Community) เพื่อความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว ซึ่งต่างจากชุมชนดั้งเดิมที่ผู้คนสามารถเข้าถึงได้และคนในชุมชนยังมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และจากการที่สำนักผังเมืองและตามผังรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้เขตคลังชั้นเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งมีข้อกำหนดเพื่อชะลอการพัฒนา กลับส่งผลดีต่อการลงทุนของภาคเอกชน เพราะการจำกัดการพัฒนาไม่ให้รวดเร็วเกินไป และยังคงมีสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในบริเวณนี้อย่างมากมาย และกลายเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานครด้วย

เขตคลังชั้นและพื้นที่โดยรอบ เป็นพื้นที่หนึ่งซึ่งได้รับความนิยมจากผู้อยู่อาศัย ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมที่มีขนาดใหญ่และมีการกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้ เพื่อรอการเก็งกำไรหรือเพื่อรอการพัฒนาในอนาคตดังที่ได้กล่าวในข้างต้น ซึ่งในระยะแรกพื้นที่ดังกล่าวมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรขนาดราคาปานกลาง ต่อมาราคาของบ้านจัดสรรได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนทำให้มีการเล็งกฎหมายข้อบังคับของกรุงเทพมหานครไปก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะคล้ายทาวน์เฮาส์ โดยมีช่องว่างเล็กน้อยระหว่างบ้านหรือที่เรียกว่าบ้านแฝด แต่ในระยะหลังมีการห้ามสร้างบ้านในลักษณะดังกล่าวแล้วและเริ่มกลับไปจัดสรรที่ดินเปล่า เพื่อรอการเก็งกำไรจากการจัดสรรที่ดินของหมู่บ้านจัดสรร ในขณะเดียวกัน แนวโน้มของผู้ซื้อมีกำลังซื้อสูงขึ้นเรื่อยๆ จนถึงในปัจจุบันโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการมีราคารวมทั้งโครงการมากกว่า 50 ล้านบาท และราคาบ้านแต่ละหลังในพื้นที่ซึ่งไม่เกิน 100 ตารางวา ราคาอยู่ที่ 4 ล้านบาท จนถึง 12 ล้านบาท เพราะต้องลงทุนในการก่อสร้างสูง ทำให้เขตคลังชั้นและพื้นที่โดยรอบกลายเป็นสัญลักษณ์ของที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อม ที่ดีเหมาะกับผู้ที่มีรายได้สูง โดยหมู่บ้านจัดสรรในเขตคลังชั้นและพื้นที่โดยรอบมีมากกว่า 40 โครงการ เพราะเป็นทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรใหม่เกิดขึ้นมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับทำเลอื่น ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลส่วนหนึ่งเป็นเพราะพื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นทำเลของที่อยู่อาศัยมานาน ประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ยังเป็นธรรมชาติ และที่สำคัญมีระบบโครงข่ายคมนาคมค่อนข้างสมบูรณ์ และในอนาคตแนวโน้มของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตคลังชั้นจะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งจะขยายออกไปในเขตคลังชั้น และ

ออกไปนอกเขตชานเมืองตามเส้นทางรถไฟสายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) ที่คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการอย่างสมบูรณ์ครบวงจรใน พ.ศ.2558

การเพิ่มปัจจัยดึงดูดจากการลงทุนภาครัฐ

การพัฒนาที่เกิดขึ้นในเขตตลิ่งชัน ส่งผลต่อราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่บริเวณริมถนนสายหลัก โดยเฉพาะที่ดินบริเวณริมถนนราชพฤกษ์ ซึ่งก่อนการก่อสร้างถนนราชพฤกษ์เป็นบริเวณที่ไม่มีถนนสายหลักพาดผ่าน อีกทั้งมีถนนสายรองกับถนนซอยที่เบาบาง จึงมีเกณฑ์ราคาประเมินในระดับของเขตตลิ่งชัน จากการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ดิน โดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย มีราคาประเมินอยู่ที่ 4,000-10,000 บาทต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับระยะทางจากถนน แต่ภายหลังการตัดถนนราชพฤกษ์ จากการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ดิน โดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย พ.ศ. 2550 พื้นที่ดังกล่าวมีราคาประเมินสูงขึ้นเป็น 20,000-50,000 บาทต่อตารางวา และมีแนวโน้มจะสูงขึ้นอีกเรื่อยๆ ถ้าโครงการลงทุนต่างๆ ของภาครัฐแล้วเสร็จ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อให้เหมาะสมกับมูลค่าที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรกรรม ส่งผลให้เจ้าของที่ดินเดิมมีการขายที่ดินไปใช้ประโยชน์ที่ดินนอกภาคเกษตร โดยเฉพาะแขวงบางระมาดที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรายแขวงมากที่สุดในรอบ 10 ปี



ภาพที่ 4.16 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินรายแขวงของเขตตลิ่งชัน ระหว่าง พ.ศ.2542 และ พ.ศ.2550

ที่มา: สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย (2550)

นอกเหนือจากการพัฒนาของภาคเอกชนที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ที่ศึกษาแล้ว การพัฒนาของภาครัฐเองก็มีส่วนในการทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปด้วยเช่นกัน ซึ่งประเภทของการพัฒนาในภาครัฐต่อเขตคลังขนและพื้นที่โดยรอบมีดังนี้

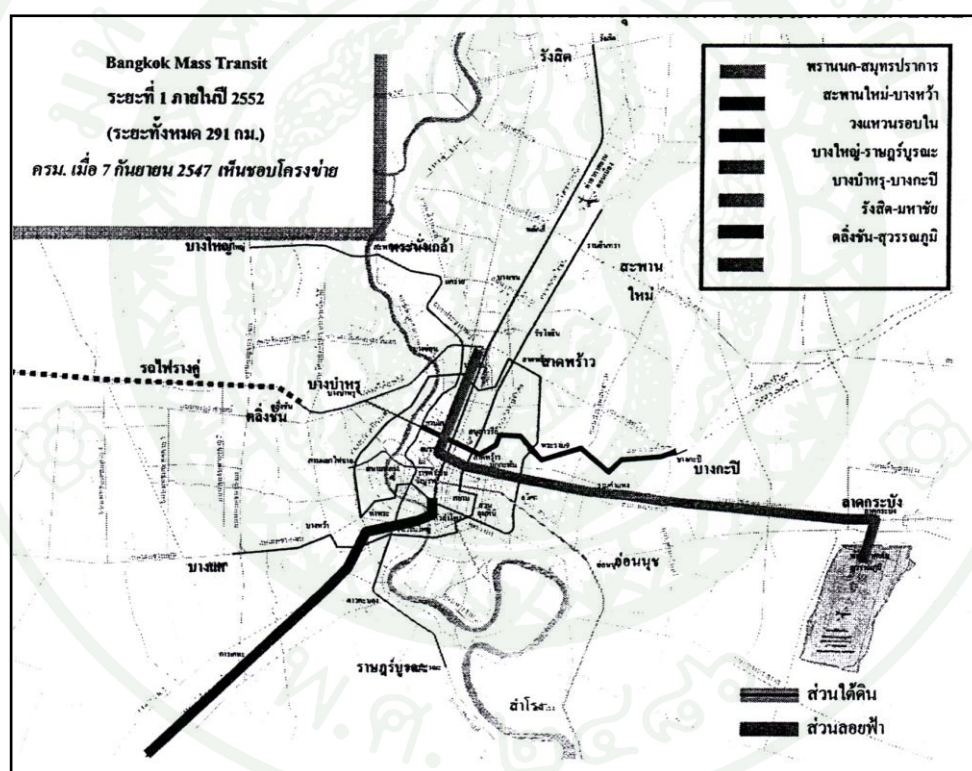
- **การพัฒนาระบบที่ดิน** เขตคลังขนในอดีตยังคงมีถนนทั้งสายหลักและสายรองอยู่เป็นจำนวนน้อย เพราะการสัญจรในอดีตในพื้นที่ซึ่งมีสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรม จำพวกสวนผักสวนผลไม้ ต้องใช้การสัญจรทางเรือเป็นหลัก ทั้งการขนส่งผลิตผลทางการเกษตรและการสัญจรทั่วไป ถนนจึงไม่มีบทบาทมากเหมือนในปัจจุบัน แต่ต่อมาเมื่อทางหน่วยงานภาครัฐได้เข้ามาจัดการเรื่องระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยเฉพาะมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ เพื่อเชื่อมการสัญจรระหว่างพื้นที่ชานเมืองและพื้นที่เมืองชั้นใน จากถนนสายหลัก คือถนนบรมราชชนนีหรือถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมในแนวตะวันออก-ตะวันตก ถนนกาญจนาภิเษกหรือถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมการสัญจรในแนวเหนือ-ใต้ และมีถนนสายรองหลายสายเกิดขึ้นในเขตคลังขนและพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ถนนพุทธมณฑล สาย 1, 2, 3, 4 รวมถึง ถนนเลียบคลองทวีวัฒนาของเขตทวีวัฒนาที่เชื่อมถนนบรมราชชนนีกับถนนเพชรเกษมและถนนสายรองเส้นอื่นๆ ทำให้เกิดการพัฒนาลังปลูกสร้างเพิ่มขึ้นตามแนวถนนที่เห็นได้ชัด คือ ถนนกาญจนาภิเษกหรือถนนวงแหวนรอบนอก และถนนราชพฤกษ์ นอกจากนี้ยังมีถนนสายรองและสายย่อยต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย ภายในเขตคลังขนและพื้นที่โดยรอบ ทั้งนี้เพื่อความสะดวกแก่การสัญจรภายใน และเป็นเส้นทางลัดเพื่อเชื่อมโยงการเดินทางจากฝั่งธนบุรี และฝั่งพระนครที่เป็นเขตเมืองชั้นในเข้าด้วยกันการพัฒนาถนนสายรองและสายย่อยเหล่านี้แม้จะเกิดประโยชน์ต่อการสัญจร แต่ขณะเดียวกันการจัดสร้างถนนเหล่านี้ทางหน่วยงานภาครัฐไม่ได้ตรวจสอบแล้วคำนึงถึงทางระบายน้ำหรือคลองต่างๆ ที่เคยมีอยู่เดิมให้คงสภาพการระบายน้ำเอาไว้เหมือนในอดีตก่อนการก่อสร้างถนนทำให้คลองดังกล่าวลดประสิทธิภาพการระบายน้ำลดลงไปจนไม่สามารถช่วยในการระบายน้ำได้อีกเหมือนเคย เช่น การก่อสร้างถนนข้ามคลองโดยไม่ได้วางท่อระบายน้ำลอดผ่านหรือท่อระบายน้ำมีขนาดไม่ได้มาตรฐานน้ำไม่สามารถไหลผ่านได้ อีกทั้งยังมีการก่อสร้างถนนขนานไปกับคลอง ซึ่งทำให้คลองมีขนาดเล็กลงจากการเบียดของเส้นถนนซึ่งลักษณะดังกล่าวส่งผลให้การระบายน้ำตามธรรมชาติลดประสิทธิภาพลง การใช้ที่ดินเกิดการเปลี่ยนแปลงโดยการพัฒนาของทางภาครัฐเอง

- **การดำเนินการป้องกันน้ำท่วม** เขตคลังขนเป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ทางกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตกที่มีระบบการระบายน้ำที่อาศัยทางระบายน้ำตามธรรมชาติมากกว่าทางฝั่งตะวันออก

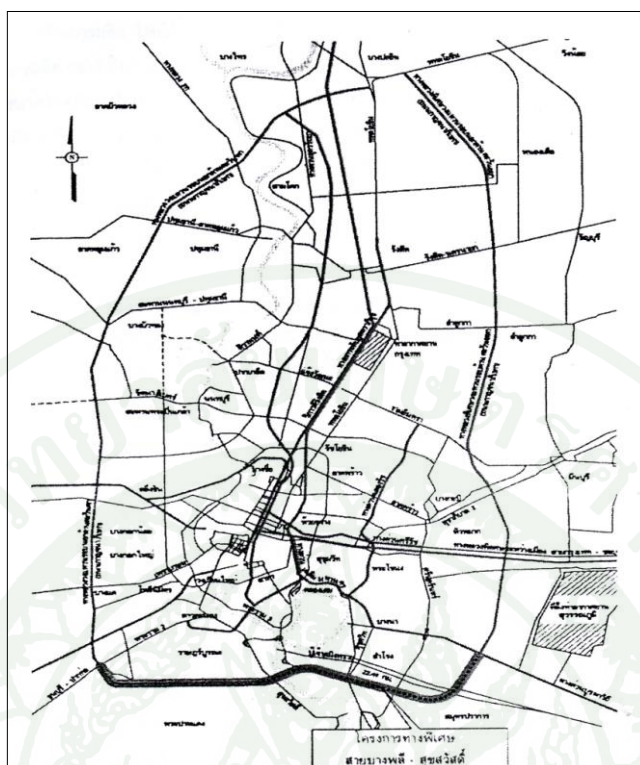
ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ทางฝั่งธนบุรีหรือเขตตลิ่งชันเองมีจำนวนคูคลอง ซึ่งทำหน้าที่รับและระบายน้ำ อยู่เป็นจำนวนมาก แม้ว่าจะมีจำนวนคูคลองสายหลักเพื่อการรับและระบายน้ำอยู่เป็นจำนวนมาก แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป เกิดการปรับถมพื้นที่คลองสายย่อยที่เคยเชื่อมต่อกันเป็น โครงข่ายการระบายน้ำ ทำให้คลองสายย่อยเหล่านี้ลดจำนวนลง การระบายน้ำตามธรรมชาติจึงลด ประสิทธิภาพลง เมื่อเกิดภาวะวิกฤตที่ฝนตกหนักน้ำเหนือไหลบ่าและน้ำทะเลหนุน ทำให้กลายเป็น ปัญหาน้ำท่วมครั้งใหญ่หลายครั้ง โดยเฉพาะในช่วง 3 ทศวรรษที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครเคย ประสบปัญหาอุทกภัยมาแล้วหลายครั้ง แต่ในช่วงหลังพบว่าความถี่ในการเกิดอุทกภัยนั้นมีมากขึ้น และรุนแรงขึ้น ที่กระทบต่อเขตตลิ่งชันโดยตรง คือ วิกฤตการณ์น้ำท่วมในพื้นที่ฝั่งตะวันตก พ.ศ. 2538 และครั้งที่รุนแรงที่สุดคือ วิกฤตการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์ของประเทศไทย ใน พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมา เขตตลิ่งชันได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ตอน เหนือของเขตในแขวงตลิ่งชันจากการพังทลายของแนวป้องกันน้ำท่วมบริเวณคลองมหาสวัสดิ์ จากเหตุการณ์ในครั้งนั้นได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนเป็นอย่างมาก ทั้งทางด้านกายภาพ สุขอนามัย เศรษฐกิจและสังคม ภายหลังจากปัญหาอุทกภัยได้คลี่คลายลง ทางสำนักงานเขตและ สำนักการระบายน้ำได้ดำเนินการแก้ไขและป้องกัน โดยการสร้างแนวป้องกันน้ำท่วมให้ มีประสิทธิภาพมากขึ้น การติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับปรุงประตูระบายน้ำทุกแห่ง ให้สามารถรองรับปริมาณน้ำจำนวนมหาศาลที่อาจจะเกิดขึ้นอีกในอนาคตให้มีประสิทธิภาพในการ ระบายน้ำออกสู่ทะเลอย่างทันทั่วที่มากขึ้น ซึ่งทางกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการซ่อมแซมแนว ถนนขนานคลองมหาสวัสดิ์จากถนนพุทธมณฑลสาย 2 ถึง คลองทวีวัฒนาในเขตทวีวัฒนา เพื่อให้สามารถเป็นคันป้องกันน้ำเหนือไหลบ่าเข้ากรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี แต่ได้ปรับปรุงให้มี ความสามารถในการรองรับได้ดีขึ้นกว่าใน พ.ศ.2538 และ พ.ศ. 2554 เพื่อป้องกันพื้นที่ส่วนใหญ่ให้ ปลอดภัยรวมทั้งวางแผนและระบบป้องกันน้ำที่จะเอ่อล้นจากแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่ฝั่งธนบุรีใน อีกทางหนึ่งด้วย เพื่อไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำขึ้นอีกในอนาคตหรือถ้าไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ก็จะ สามารถป้องกันพื้นที่บางส่วนไว้ได้เพื่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชากรใน พื้นที่ให้น้อยที่สุด

- โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สายสีแดง โดยการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการก่อสร้างทางรถไฟรางคู่ชานเมือง สายบาง ซื่อ-ตลิ่งชัน โดยเริ่มต้นจากชุมชนบางซื่อ (ซึ่ง ณ ขณะนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารสถานีชุมทาง กลางบางซื่อเพื่อเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีบางซื่ออยู่)-ชุมทางตลิ่งชัน ระยะทาง 14 กิโลเมตร จำนวน 6 สถานี โดยจะมีสถานีที่เขตตลิ่งชันคือสถานีตลิ่งชัน โดยจะเริ่มเปิด

ดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบใน พ.ศ. 2558 และบางส่วนจะเริ่มให้บริการก่อนในเดือนกันยายน พ.ศ. 2555 โดยจะเป็นรถไฟฟ้ารางคู่เปิดให้บริการก่อนภายหลังจากก่อสร้างอาคารสถานีกลางบางซื่อแล้วเสร็จใน พ.ศ. 2558 จะมีการนำรถไฟฟ้ามาให้บริการอย่างสมบูรณ์แบบ ซึ่งโครงการนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตดิ่งชั้น พื้นที่ชานเมืองโดยรอบและปริมณฑลได้เป็นอย่างมาก โดยโครงการนี้จะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการที่เพิ่มขึ้นและเพิ่มความเร็วของรถไฟโดยเฉลี่ยเป็น 80-100 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ซึ่งจะช่วยท่นเวลาในการเดินทางและช่วยให้ไม่เสียเวลาในการสับหลัก ซึ่งจะช่วยให้ประชาชนในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบมีความสะดวกในการเดินทางมากขึ้นในอนาคต รวมทั้งโครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก) ดังที่กล่าวมาแล้วด้วย



ภาพที่ 4.17 แสดงโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง
ที่มา: การรถไฟแห่งประเทศไทย ระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร เอกสารเผยแพร่ (2553)



ภาพที่ 4.18 โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ถนนกาญจนาภิเษก)
ที่มา: การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (2555)

นโยบายของรัฐ

นโยบายของภาครัฐที่สำคัญและมีผลต่อเขตคลังสินค้าและบริบทโดยรอบมีดังนี้

- ยุทธศาสตร์ความเข้มแข็งภาคเกษตร ความมั่นคงของอาหารและพลังงานของ
แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่สิบเอ็ด (พ.ศ.2555-2559)

ยุทธศาสตร์นี้เป็น 1 ใน 6 ของยุทธศาสตร์ในแผนพัฒนาฯ ฉบับดังกล่าว ซึ่งเป็นแผนที่ใช้ในปัจจุบัน โดยยุทธศาสตร์นี้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติที่เป็นฐานการผลิตภาคเกษตรให้เข้มแข็งและยั่งยืน ด้วยการมุ่งรักษา ป้องกัน และคุ้มครองพื้นที่ที่มีศักยภาพทางการเกษตร สนับสนุนให้เกษตรกรรายย่อยมีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีสิทธิทำกินในที่ดิน ใช้มาตรการทางภาษีเพื่อบังคับหรือจูงใจให้บุคคลผู้ถือครองที่ดินทำประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น สนับสนุนการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม เร่งรัดการจัดให้มีองค์กรและระบบบริหารจัดการที่ดินให้เป็นรูปธรรมโดยเร็ว พัฒนาทรัพยากรธรรมชาติที่เป็น

ฐานการผลิตภาคการเกษตร พื้นฟูและส่งเสริมค่านิยม วัฒนธรรมที่ดี และวิถีชีวิตทางการเกษตรที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบเกษตรกรรมยั่งยืน นอกจากนี้ยุทธศาสตร์ดังกล่าวยังเน้นที่การเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพการผลิตภาคเกษตรด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่มผลผลิตทางการเกษตรตลอดห่วงโซ่การผลิต การสร้างความมั่นคงในอาชีพและรายได้ให้แก่เกษตรกร การสร้างความมั่นคงด้านอาหารและพัฒนาพลังงานชีวภาพเพื่อสนับสนุนการพัฒนาประเทศและความเข้มแข็งภาคเกษตรและการปรับระบบบริหารจัดการภาครัฐเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงด้านอาหารและพลังงาน สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานรัฐมนตรี (2555 : 12-13)

จากยุทธศาสตร์ดังกล่าวเขตลุ่มน้ำที่มีจุดแข็งในด้านที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมจะสามารถนำจุดแข็งดังกล่าวมาเพื่อสร้างศักยภาพและโอกาสให้สามารถฟื้นฟูวิถีชีวิตเกษตรกรรมแบบดั้งเดิมให้กลับคืนมาได้ ถ้ายุทธศาสตร์ดังกล่าวสามารถสัมฤทธิ์ผลในทางปฏิบัติ แต่คนในชุมชนจะต้องสร้างภูมิคุ้มกันให้เกิดขึ้นในชุมชนให้ได้ก่อน เช่น การรวมกลุ่มเกษตรกรของชุมชนเขต และบริบทใกล้เคียงเมื่อชุมชนมีความเข้มแข็งเท่ากับเป็นการขจัดจุดอ่อนที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายในเพื่อต่อสู้กับปัจจัยภายนอก เขตลุ่มน้ำจึงจะสามารถรักษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินและวิถีชีวิตไม่ให้เปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศแบบกระแสหลักของแนวคิดทุนนิยมและประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ให้ได้นานที่สุดหรือเกิดการเปลี่ยนแปลงที่น้อยที่สุด

- **ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 (ฉบับปัจจุบัน)** ผังเมืองรวมฉบับดังกล่าวได้เสนอให้ยกเลิกโครงการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองตลิ่งชัน โดยให้ใช้บริการขั้นพื้นฐานต่างๆ ร่วมกับศูนย์ชุมชนบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรีแทน โดยเหตุผลในการเสนอให้ยกเลิกศูนย์ชุมชนชานเมืองตลิ่งชันเนื่องจากเป็นพื้นที่สีเขียวควรเก็บรักษาไว้เพื่อการเกษตรกรรม เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมืองและเป็นที่พักอาศัยชั้นดีของคนเมืองในอนาคต โดยได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตลุ่มน้ำเป็น 3 ประเภท คือ

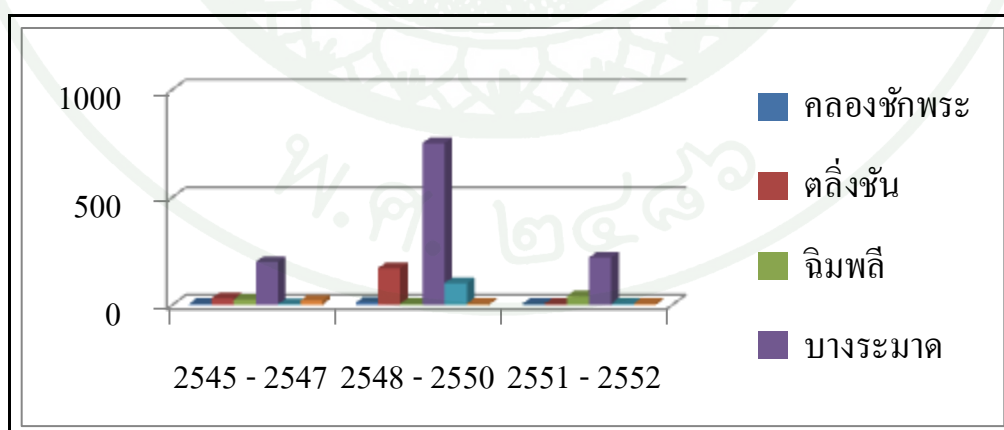
ส่วนที่ 1 ประเภทพาณิชยกรรม (เขตสีแดง) บริเวณด้านตะวันออกบริเวณรอยต่อระหว่างแขวงตลิ่งชันและแขวงคลองชักพระ

ส่วนที่ 2 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (เขตสีเหลือง) บริเวณด้านตะวันออกของพื้นที่แขวงตลิ่งชันและบางส่วนของแขวงคลองชักพระ ซึ่งติดต่อกับพื้นที่เขตบางกอกน้อย

ส่วนที่ 3 ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (เขตรีสชีเขียว) บริเวณพื้นที่เขตคลังชั้นยกเว้นในส่วนที่ 1

สำหรับร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) ที่กำลังอยู่ในขั้นตอนการทำประชาพิจารณ์ และจะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ นั้น โดยภาพรวมยังคงนโยบายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตคลังชั้นใกล้เคียงกับฉบับปัจจุบัน เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมืองและเป็นที่พักอาศัยชั้นดีของคนเมืองในอนาคต แต่ได้เพิ่มในส่วนประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งจากเดิมมีเพียงประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย แต่ในร่างฉบับใหม่ได้มีการเพิ่มประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) ขึ้นในบริเวณแขวงคลังชั้นอีก 1 ประเภท

จากสถิติโครงการจัดสรรที่ดิน โดยกรมที่ดินมีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้นในเขตคลังชั้นตามลำดับ นับตั้งแต่ พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินสูงที่สุดอยู่ในแขวงบางระมาด เนื่องจากเป็นทำเลของที่อยู่อาศัยมานาน ประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ยังเป็นธรรมชาติและยังมีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมที่สมบูรณ์สามารถเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองได้ในระยะทางใกล้ และจากข้อกำหนดของผังเมืองรวม (ฉบับปัจจุบัน) คือในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในที่ดินแปลงย่อยต้องมีไม่น้อยกว่า 100 ตารางวาขึ้นไปและมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น จึงทำให้มีการจัดการพัฒนาไม่ไหวรวดเร็วเกินไป และยังคงมีสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในบริเวณนี้อย่างมาก และกลายเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานครด้วย



แผนภาพที่ 4.19 แสดงจำนวนพื้นที่ที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายแขวง เขตคลังชั้น ระหว่าง พ.ศ.2545-2552

ที่มา: สำนักส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน (2553)

- กฎหมายควบคุมอาคารตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ.2522-ปัจจุบัน ในแขวงตลิ่งชันห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรมหรือดัดแปลงอาคารใดๆ เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะ 15 เมตรจากบริเวณริมถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชันจากคลองบางกอกน้อยถึงทางรถไฟสายใต้

ในแขวงนิมพิล บางระมาด บางเชือกหนัง และบางพรหม ห้ามก่อสร้างอาคารอื่นใดภายในระยะ 70 เมตร จากสองฟากถนนนิมพิล และภายใน 100 เมตรจากสองฟากถนนพุทธมณฑลสาย 1 และ 2 ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี และแนวถนนวงแหวนรอบนอก พื้นที่นอกเหนือจากนี้ห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารอื่นๆ นอกจากอาคารเลี้ยงสัตว์ อาคารเกี่ยวเนื่องกับเกษตรกรรม อาคารหรือสถานที่ราชการ โรงเรียน หรือสถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนอาคารที่พักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น (สูงไม่เกิน 8 เมตร หรืออาคารร้านค้าไม่เกิน 3 ชั้น (ชั้นล่างไม่เกิน 100 ตารางเมตร) ซึ่งไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถวหรือสิ่งก่อสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติข้อบังคับของกฎหมายมักมีความยืดหยุ่นอยู่เสมอ จึงทำให้เกิดการละเมิดข้อบังคับของกฎหมายขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มทุนขนาดใหญ่ที่สามารถพบเห็นได้อยู่ทั่วไปในทุกๆ พื้นที่ของกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล

ปัจจัยอื่นๆ

- การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชน ถึงแม้ว่าผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน ซึ่งมีข้อบังคับให้พื้นที่เขตตลิ่งชันบางส่วน ทำการจัดสรรที่ดินได้เฉพาะโครงการประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดเนื้อที่ แปลงย่อย ตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไปก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในพื้นที่ซึ่งนอกเหนือจากการควบคุมการใช้ที่ดินดังกล่าวนี้ยังสามารถพัฒนาโครงการๆ ตามข้อกำหนดที่มี โดยเฉพาะภายในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ซึ่งควบคุมให้สร้างได้เฉพาะบ้านหลังใหญ่ แต่พื้นที่รอบๆ ยังสามารถพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวหลังเล็ก ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ได้ ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารพาณิชย์ใหม่ๆ เกิดขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงที่มีทั้งทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และบ้านเดี่ยวขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงใหม่ยังกำหนดลักษณะการใช้พื้นที่บริเวณ

ดังกล่าวคล้ายกับของเดิม ทำให้ทำเลดังกล่าวยังคงเป็นสภาพของแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานครต่อไป

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้พื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้ลงทุนก่อให้เกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และในอนาคตพื้นที่ศึกษาน่าจะมีหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอาศัยอยู่ในพื้นที่ซึ่งสะดวกสบายและมีความเป็นธรรมชาติเหมือนพื้นที่แห่งนี้ โดยหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ตามถนนสายหลัก เช่น ถนนบรมราชชนนี ถนนกาญจนาภิเษก ถนนพุทธมณฑลสายต่างๆ เป็นต้น โดยลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรจะคำนึงถึงการเลือกทำเลที่ตั้งโดยปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุด คือ ความสะดวกในการเข้าถึง หากสามารถเดินทางเข้าออกได้หลายเส้นทาง ยิ่งเป็นที่นิยมของผู้บริโภค

การพัฒนาที่ดินของภาคเอกชน ในลักษณะพื้นที่พักอาศัยที่อยู่ในรูปแบบของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษา มีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการแทนที่ในบริเวณพื้นที่โล่งว่างที่มีอยู่มากมายบริเวณใกล้กับหมู่บ้านจัดสรรและริมถนนสายหลัก ทั้งนี้เพื่อรอการเก็งกำไรจากการสร้างหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

- การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดและชุมชนชานเมือง ในเขตดลิ่งชั้นและพื้นที่โดยรอบ นอกจากชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาที่พักอาศัยในรูปของการพัฒนาภาคเอกชน ยังมีการเพิ่มขึ้นของชุมชนอื่นๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะชุมชนชานเมืองที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในเขตดลิ่งชั้นที่มีกักอาศัยอยู่ริมคลอง และ รุกกล้าพื้นที่คลองส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำและชุมชนแออัดก็เป็นชุมชนที่อาศัยกันอย่างหนาแน่น มักเป็นชุมชนที่เคยรุกร้าคลองและบุกรุกคลองที่เคยใช้เพื่อการระบายน้ำ จนลำคลองดังกล่าวเหือดแห้งและหายไปในที่สุด เช่น ชุมชนวัดอินทราวาส แขวงบางระมาด ที่มีกรรมสิทธิ์เป็นที่ดินของวัด โดยชุมชนดังกล่าวซึ่งอยู่ตรงข้ามกับวัดอินทราวาส ชื่อชุมชนหมู่บ้านพัฒนา โดยชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงของครอบครัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือชุมชนวัดเกาะ แขวงบางเชือกหนัง มีการเพิ่มขึ้นของครอบครัวถึง 166 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 61.48 ของการเปลี่ยนแปลง ถึงแม้ว่าทั้งประชากรครอบครัวและจำนวนหลังคาเรือนของชุมชนที่ผ่านมาจะมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงมาก คือ การเปลี่ยนแปลงทั้งหมดมีไปมากกว่า ร้อยละ 50 แต่การเพิ่มขึ้นของบ้านเรือนชุมชนที่อยู่ริมคลองหรือทางระบายน้ำที่เพิ่มขึ้นในลักษณะของการต่อเติมอาคารและค่อยๆ รุกกล้าลงในคลองเป็น

เรื่องที่เกิดขึ้นตลอดเวลา ซึ่งเป็นปัญหาต่อการระบายน้ำ เนื่องจากการตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่อยู่ริมฝั่งคลองมักส่งผลให้คูคลองแคบลงอันเนื่องมาจากการรुक้าคูคลอง ความสามารถในการระบายน้ำลดลง รวมทั้งการทิ้งเศษขยะมูลฝอยลงคลอง ส่งผลให้ท้องคลองตื้นเขินมากยิ่งขึ้น เป็นอุปสรรคในการระบายน้ำและอาจก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมตามมาได้

โดยสรุป การขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา นอกจากจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเกิดจากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาทั้งหมดแล้วยังอาจก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมเมืองตามมาได้หากไม่มีการกำหนดทิศทางและควบคุมการพัฒนาที่เหมาะสม ขณะเดียวกันก็จำเป็นต้องจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองอย่างเหมาะสมและเพียงพอด้วย ขณะเดียวกันควรจะต้องรักษาสภาพความเป็นสังคมชนบทของพื้นที่ศึกษาให้สามารถก้าวเดินไปด้วยกันกับการพัฒนาของสังคมเมืองได้อย่างยั่งยืน

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคลังชั้น

การลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม

สาเหตุเกิดจากตัวบทกฎหมายต่างๆ ยังมีข้อบกพร่องโดยเฉพาะกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับบริเวณย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในเขตชานเมืองฝั่งตะวันตกที่มีการกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรมในผังเมืองรวม ได้มีการผ่อนปรนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ข้อกำหนดความหนาแน่นของสิ่งก่อสร้างที่กำหนดไว้ยังเปิดโอกาสให้มีสิ่งก่อสร้างเกิดขึ้นภายหลังการบังคับใช้กฎหมาย ก็ยังมีการก่อสร้างที่เกินกว่าข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ และมาตรการทางกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีเจตนารมณ์หนึ่งของกฎหมาย เพื่อป้องกันการกักตุนที่ดิน และใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ยังคงพบว่ามีเจ้าของที่ดินรายใหญ่ทำให้เกษตรกรส่วนใหญ่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง อีกทั้งยังมีการปล่อยที่ดินให้กร้าง ไม่ให้เกษตรกรเข้าทำเกษตรต่อยอมแสดงให้เห็นว่ามาตรการทางกฎหมายในการสงวนคุ้มครองที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวยังมีข้อบกพร่องอยู่ จึงเป็นอุปสรรคที่เกษตรกรต้องเผชิญอยู่ในปัจจุบัน ท่ามกลางความขาดประสิทธิภาพของกลไกภาครัฐในการควบคุมการใช้ที่ดิน ทำให้พื้นที่เกษตรมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ถึงแม้ว่าสัดส่วนของประชากรในแต่ละแขวงจะแตกต่างกัน แต่ลักษณะการเพิ่มขึ้นของประชากรในทุกแขวงกลับมีลักษณะเดียวกัน คือ มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในทุกปีมากกว่าการลดลงของจำนวนประชากร เนื่องจากการเกษตรกรรมในพื้นที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ถูกแทนที่ด้วยพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะโครงการหมู่บ้านจัดสรร ขณะที่การค้าและบริการมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัย โดยโครงสร้างประชากรในอดีตมีผู้อยู่ในวัยแรงงานมาก แต่เนื่องจากในปัจจุบันมีการขยายตัวของ

แหล่งงานโดยเฉพาะในด้านการค้าบริการจึงดึงดูดคนในวัยทำงานให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการขยายตัวของบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ซึ่งดึงดูดผู้มีงานทำที่เพิ่งสร้างครอบครัวเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งคาดว่าแนวโน้มเหล่านี้จะคงอยู่ต่อไปและโครงสร้างประชากรในอนาคตจะไม่เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน แต่จะทวีตัวสูงขึ้นกว่าในปัจจุบันและจะขยายตัวไปในพื้นที่บริบทรอบข้าง เช่น เขตทวีวัฒนา และเขตปริมณฑลอีกด้วย

ความต้องการพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้น

การเป็นศูนย์กลางในทุกด้านของประเทศ ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นแหล่งที่ดึงดูดประชากรจากทุกแห่ง ทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจ จึงเกิดการขยายตัวออกไปจากกรุงเทพมหานคร รวมทั้งเขตพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันตก เช่น เขตตลิ่งชัน และพื้นที่โดยรอบ ซึ่งการขยายตัวไปยังเขตชานเมืองทำให้เกิดผลกระทบหลายประการในด้านการบริหารจัดการเมือง รวมทั้งเขตตลิ่งชันด้วย เนื่องจากพื้นที่ของเมืองได้มีการพัฒนาและเกิดการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว และมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้กฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ประกาศออกมาไม่ทันต่อสถานการณ์และไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการควบคุมให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งยังไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีการแข่งขันในการลงทุนที่สูงมาก ส่งผลให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมายขึ้น ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวเกิดที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เมืองขยายตัวมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากพื้นที่ภายในเมืองที่มีความแออัด จึงมีความจำเป็นต้องย้ายพื้นที่เมืองออกมาในบริเวณรอบนอก แม้ทางสำนักผังเมืองได้มีมาตรการควบคุมพื้นที่ดังกล่าวให้เกิดประโยชน์ที่ดินน้อยที่สุด เพื่อสกัดกั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย แต่ก็ไม่สามารถหยุดยั้งการเจริญเติบโตของเมืองที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วนี้ได้ ทำให้เกิดนักลงทุนที่หลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อให้เกิดผลประโยชน์และกำไรอย่างสูงสุดจึงเพิ่มขึ้นตามมาด้วยเช่นกัน

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน

จากการพัฒนาระบบถนนต่อเนื่องกันมาในระยะ 10-20 ปีที่ผ่านมา ทำให้การเข้าถึงในพื้นที่สะดวกรวดเร็วกว่าในอดีต จนกระทั่งทำให้เครือข่ายลำคลองภายในเขตลดความสำคัญลง และจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็วในพื้นที่ โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินที่อิงตามแนวถนนที่บางช่วงขาดผ่านหรือซ้อนทับตามแนวคลอง ทำให้มีการถมและบุกรุกแนวคลองเดิม

อีกทั้งขาดการควบคุมการปล่อยน้ำเสีย ทำให้คุณภาพน้ำแย่งลง เส้นทางน้ำบางช่วงอุดตันไม่สามารถระบายน้ำได้อีกต่อไป หรือบางแห่งกลายเป็นพื้นที่ที่ขาดแคลนแหล่งน้ำธรรมชาติ เกษตรกรในหลายพื้นที่ต้องประสบปัญหาดังกล่าวจนไม่สามารถทำเกษตรกรรมต่อไปได้ ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมใดที่มีถนนตัดผ่าน ส่งผลให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นเป็นแรงกดดันในการขายที่ดิน ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมมีจำนวนลดลงเข้าสู่ความเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น

การลงทุนที่อยู่อาศัย

การพัฒนาของภาคเอกชนที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตตลิ่งชัน ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่พักอาศัย ส่งผลให้นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีการกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการเก็งกำไรหรือเพื่อรอการพัฒนาในอนาคต ซึ่งในระยะแรกพื้นที่ดังกล่าวมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรรขนาดกลาง ต่อมาราคาของบ้านจัดสรรได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนทำให้มีการเล็งกฎหมายข้อบังคับของกรุงเทพมหานครไปก่อสร้างอาคารประเภทบ้านแฝด และการจัดสรรที่ดินเปล่า เพื่อรอการเก็งกำไร ตลอดทั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง โดยแนวโน้มของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตตลิ่งชันจะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งจะขยายออกไปในเขตตลิ่งชัน และออกไปนอกเขตชานเมืองตามเส้นทางรถไฟฟ้า ที่คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการอย่างสมบูรณ์ครบวงจรใน พ.ศ.2558 และมีแนวโน้มการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวขึ้นอย่างไม่หยุดยั้งในอนาคต

การเพิ่มปัจจัยดึงดูดจากการลงทุนภาครัฐ

โดยหน่วยงานภาครัฐเข้ามาพัฒนาระบบที่ดินของเขตตลิ่งชัน โดยเฉพาะมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ เพื่อเชื่อมการสัญจรระหว่างพื้นที่ชานเมืองและพื้นที่เมืองชั้นในจากถนนสายหลัก และถนนสายรอง ทำให้เกิดการพัฒนาลังปลูกสร้างเพิ่มขึ้นตามแนวถนนอย่างเห็นได้ชัด แม้จะเกิดประโยชน์ต่อการสัญจร แต่ขณะเดียวกันการจัดสร้างถนนเหล่านี้ทางหน่วยงานภาครัฐไม่ได้ตรวจสอบแล้วคำนึงถึงทางระบายน้ำหรือคูคลองต่างๆที่เคยมีอยู่เดิมให้คงสภาพการระบายน้ำเอาไว้เหมือนในอดีตก่อนการก่อสร้างถนนทำให้คลองดังกล่าวลดประสิทธิภาพการระบายน้ำลงหรือไปจนไม่สามารถช่วยในการระบายน้ำได้อีกเหมือนเคย ซึ่งลักษณะดังกล่าวส่งผลให้การระบายน้ำตามธรรมชาติลดประสิทธิภาพลง ทำให้การใช้ที่ดินเกิด

การเปลี่ยนแปลงโดยการพัฒนาของทางภาครัฐเอง รวมทั้งทำให้เกิดวิกฤตการณ์อุทกภัยในพื้นที่หลายครั้ง รวมทั้งน้ำท่วมครั้งใหญ่ใน พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมามีด้วย

เกษตรกรไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง

โดยนโยบายของภาครัฐที่สำคัญและมีผลต่อเขตคลังสินค้า คือ ข้อกำหนดของผังเมืองรวม (ฉบับปัจจุบัน) ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในที่ดินแปลงย่อยต้องมีไม่น้อยกว่า 100 ตารางวาขึ้นไปและมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น จึงทำให้มีการจัดการพัฒนาไม่ให้เกิดเร็วเกินไป และยังคงมีสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติเหมาะแก่การอยู่อาศัย จึงมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในบริเวณนี้อย่างมากมาย และกลายเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานครด้วย ซึ่งจะก่อให้เกิดผลเสียตามมาในอนาคต โดยเฉพาะเกษตรกรและผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ที่ไม่มีที่ดินทำกินและไม่มีที่พักอาศัย เนื่องจากในปัจจุบันเกษตรกรในพื้นที่มีเพียง 10 เปอร์เซ็นต์เท่านั้นที่มีที่ดินเป็นของตนเอง แต่ก็มีที่ดินที่ถือครองเพียงแค่ 1 ไร่ต่อครัวเรือนเท่านั้น ส่วนอีก 90 เปอร์เซ็นต์ ต้องเช่าพื้นที่เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ในอนาคตถ้าผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง และผู้มีรายได้สูงเข้ามาครอบครองพื้นที่ จะก่อให้เกิดปัญหาความเหลื่อมล้ำในสังคมมากขึ้น รวมทั้งปัญหาความยากจน และความไม่เป็นธรรมในสังคม พื้นที่ทำการเกษตรจะกลายเป็นหมู่บ้านจัดสรรชั้นดี โรงงานอุตสาหกรรม และศูนย์การค้าเพื่อทำกำไรอย่างสูงสุดให้แก่แหล่งทุนขนาดใหญ่ ทั้งทุนในประเทศ และทุนต่างประเทศที่เข้ามาแสวงหาและกอบโกยผลประโยชน์ ก่อนที่จะเคลื่อนย้ายทุนไปยังประเทศอื่นต่อไป เมื่อผลประโยชน์ลดน้อยลง สิ่งที่ทุนขนาดใหญ่เหล่านี้ทิ้งไว้ให้ คือ ปัญหาต่างๆ ที่จะตามมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเกี่ยวกับความเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ถึงแม้ภาครัฐจะมีการออกกฎหมายต่างๆ เพื่อควบคุมพื้นที่ และความมั่นคงของประชากร แต่ในทางปฏิบัติข้อบังคับของกฎหมายต่างๆ มักมีความยืดหยุ่นอยู่เสมอ จึงทำให้เกิดการละเมิดข้อบังคับของกฎหมายขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มทุนขนาดใหญ่ที่สามารถพบเห็นได้อยู่ทั่วไปในเขตคลังสินค้า และทุกๆ พื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนอย่างสูงสุด

การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชน

เขตคลังสินค้าและพื้นที่เกี่ยวเนื่องเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้ลงทุน ก่อให้เกิดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และแนวโน้มในอนาคตคาดว่าพื้นที่ดังกล่าวน่าจะมีหมู่บ้านจัดสรร

เพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก และเพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการแทนที่ในบริเวณพื้นที่โล่งว่างที่มีอยู่มากมายบริเวณใกล้กับหมู่บ้านจัดสรรและริมถนนสายหลัก ทั้งนี้เพื่อรอการเก็งกำไรจากการสร้างหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต

การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดและชุมชนชานเมือง

ในเขตดลิ่งชั้นและพื้นที่โดยรอบ นอกจากชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาที่พักอาศัยในรูปของการพัฒนาภาคเอกชนแล้ว ยังมีการเพิ่มขึ้นของชุมชนอื่นๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ ชุมชนแออัดและชุมชนชานเมือง โดยเฉพาะชุมชนชานเมืองที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในเขตดลิ่งชั้นที่มักอาศัยอยู่ริมคลอง และรुक้าพื้นที่ที่คลองส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำและชุมชนแออัดก็เป็นชุมชนที่อาศัยกันอย่างหนาแน่น และเป็นชุมชนที่เคยรูก้าคลองและบุกรุกคลองที่เคยใช้เพื่อการระบายน้ำ จนลำคลองดังกล่าวเหือดแห้งและหายไปที่สุดในที่สุด โดยชุมชนประเภทดังกล่าวมีลักษณะของการต่อเติมอาคารและเพิ่มจำนวนขึ้นตลอดทั้งค่อยๆ รุกค้ำลงในคลองต่างๆ ของเขตดลิ่งชั้นอยู่ตลอดเวลา อาจก่อให้เกิดปัญหามลพิษจากแหล่งเสื่อมโทรม และปัญหาดังกล่าวต่างๆ ตามมาในอนาคตต่อไป

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษา เรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตดลิ่งชั้น” โดยได้ทำการศึกษาพื้นที่ ที่ตั้งอาณาเขต การใช้ประโยชน์ที่ดินรวมทั้งการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตดลิ่งชั้น ในพ.ศ. 2529 - 2553 โดยอาศัยข้อมูลด้านแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตดลิ่งชั้นในอดีตจนถึงปัจจุบัน ครอบคลุมเนื้อที่ของเขตดลิ่งชั้นทั้งสิ้น 29.50 ตารางกิโลเมตร ในการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ.2535 ที่มา (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร) ได้ทำการจำแนกกลุ่มพื้นที่เขตไว้เป็น 3 บริเวณหลักได้แก่ เขตชั้นใน ชั้นกลาง เขตชั้นนอก ซึ่งเขตดลิ่งชั้นได้ถูกกำหนดให้เป็นเขตพื้นที่นอกหรือเขตชานเมือง (Suburb) และในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (พ.ศ.2542) เขตดลิ่งชั้นได้ถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม สภาพทั่วไปของพื้นที่มีลักษณะด้านกายภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีเส้นทางคมนาคมสายหลักเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เข้าสู่ศูนย์กลางเมืองได้สะดวก ซึ่งในปัจจุบันเมืองได้แผ่ออกไปทุกทิศทุกทางอย่างไร้ระเบียบ

ไม่สามารถควบคุมการขยายตัวของเมืองได้ ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณชานเมืองได้รับผลกระทบเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านประชากร พบว่า พื้นที่เขตตลิ่งชันมีการขยายตัวของแหล่งพาณิชยกรรม ผู้ประกอบการร้านค้าบริการ อาคารสำนักงาน และพื้นที่การอยู่อาศัยในรูปแบบโครงการทาวน์เฮ้าส์ หมู่บ้านจัดสรร คอนโด สถานศึกษา สถาบันราชการ และโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน) ซึ่งแต่ละพื้นที่สามารถเดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกันทำให้พื้นที่เขตตลิ่งชันมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตชานเมือง กรณีศึกษาเขตตลิ่งชัน โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล ทั้งเอกสารและการสำรวจภาคสนาม โดยนำข้อมูลที่ได้มาศึกษาวิเคราะห์ สามารถสรุปข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่ ดังนี้

1. พื้นที่เขตตลิ่งชันบางพื้นที่ยังคงมีข้อจำกัดในเรื่องเป็นที่ราบลุ่มโดยมีสภาพพื้นที่ค่อยๆลาดเตลจากทางทิศตะวันออกและทิศตะวันตก และลาดเทลงสู่ที่ราบลุ่มตอนกลาง ทำให้พื้นที่เขตตลิ่งชันมีปัญหาในเรื่องของการระบายน้ำ หลังจากอุทกภัยปี พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมามีพื้นที่เขตตลิ่งชันได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัย ซึ่งพื้นที่บางส่วนไม่สามารถที่จะระบายน้ำได้ในเวลาที่เร่งด่วนทำให้เป็นข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป
2. ปัญหาสภาพจราจร เนื่องจากพื้นที่เขตตลิ่งชันเป็นพื้นที่ชานเมืองและต่อเนื่องพื้นที่เขตเมืองชั้นในและมีระยะการเดินทางไม่เกิน 20 กิโลเมตร เพื่อเข้าสู่บริเวณศูนย์กลางเมืองแต่สภาพปัญหาการจราจรปัจจุบันส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนทำให้เส้นทางคมนาคมหรือถนนบางพื้นที่ไม่สามารถรองรับได้
3. ปัญหาด้านสาธารณูปโภคในอนาคต ด้วยสภาพการพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตตลิ่งชันปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่รกร้างมีการแปลงสภาพพื้นที่เพื่อสร้างรายได้ให้นายทุนเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจัยด้านราคาที่ดินสามารถดึงดูดให้กลุ่มนักลงทุนเข้ามาเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ในการเก็งกำไร หรือกว้านซื้อเพื่อการลงทุนในอนาคต

4. ปัญหาด้านการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี เนื่องจากปัจจัยการขยายตัวของเมืองทำให้พื้นที่บางส่วนของเขตตลิ่งชันถูกบุกรุก มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ดินจากนโยบายและโครงการต่างๆ ของภาครัฐ ทั้งนี้รัฐควรมีการกำหนดแนวทางเพื่อสร้างผลตอบแทนหรือค่าทดแทนแก่เกษตรกรเจ้าของที่ดินที่จะต้องสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อการพัฒนาในอนาคต

5. การเปลี่ยนแปลงในด้านต้นทุนการผลิต รายได้ แรงงาน และการตลาด จากการที่อดีตเกษตรกรในเขตตลิ่งชันพึ่งพารายได้จากภาคเกษตรกรรมเป็นรายได้หลักเพียงอย่างเดียว ในปัจจุบันมีการพึ่งพารายได้จากนอกภาคเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น จากการศึกษา พบว่า แรงงานในภาคการเกษตรลดลง จากการที่แรงงานส่วนใหญ่ไปประกอบอาชีพนอกภาคเกษตร ทำให้แรงงานในภาคเกษตรประสบปัญหาขาดแคลนแรงงาน แต่ในปัจจุบันเกษตรกรได้จำหน่ายผลผลิตของตนเองโดยตรงให้กับผู้บริโภคจากการจัดตั้งตลาดขึ้นภายในชุมชน อีกทั้งการมีตลาดยังมีผลต่อการมีรายได้นอกภาคเกษตรกรรมจากการท่องเที่ยวด้วย เท่ากับเป็นการช่วยลดปัญหาการพึ่งพาพ่อค้าคนกลางอย่างเดียว

6. การเปลี่ยนแปลงในการถือครองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในปัจจุบันเกษตรกรในแต่ละครัวเรือนของเขตตลิ่งชัน มีขนาดการถือครองที่เล็กลงจากในอดีต เนื่องจากการแบ่งมรดกจากบิดามารดาให้บุตร และการแบ่งขายที่ดินไปบางส่วน และเกษตรกรบางส่วนได้นำที่ดินส่วนหนึ่งของตนเอง นำมาใช้ประโยชน์เพื่อลงทุนในธุรกิจชุมชนในการพัฒนาการท่องเที่ยว แต่บางส่วนก็ยังคงพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ไว้ทั้งเพื่อพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม และเพื่อการเก็งกำไรในอนาคต

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา พบว่า กลไกชุมชนเป็นกลไกสำคัญที่จะสามารถอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ได้ เพื่อคงสภาพดั้งเดิมของพื้นที่เขตตลิ่งชันไว้ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้น้อยที่สุด โดยมีข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินการของชุมชนและเกษตรกร ดังนี้

1. การสร้างแรงจูงใจในการดำเนินงานชุมชน ด้วยการให้ความรู้แก่เกษตรกร เพื่อให้เกษตรกรและคนในชุมชนเห็นความสำคัญของการทำเกษตรกรรม อีกทั้งการเข้าถึงข้อมูลต่างๆ เช่น ห้องสมุด และอินเทอร์เน็ต จึงควรมีหน่วยงานเข้ามาให้การช่วยเหลือ ให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิด

อีกทั้งควรมีกฎระเบียบและข้อบังคับที่เอื้อประโยชน์กับเกษตรกรในพื้นที่ อีกทั้งควรมีการคัดเลือกผู้นำในแต่ละชุมชนของเขตตลิ่งชันที่มีความเสียสละ ทุกคนให้ความยอมรับเพื่อสร้างความเชื่อมั่นร่วมกัน อีกทั้งการนำเสนอผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาาร่วมกัน จะสามารถกระตุ้นให้เกษตรกรในท้องถิ่นเกิดแรงจูงใจในการทำงานร่วมกัน

2. การพัฒนาระบบการผลิต ด้วยการส่งเสริมการทำเกษตรอินทรีย์ในพื้นที่ อีกทั้งมูลค่าที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูง ทำให้เกษตรกรไม่สามารถขยายพื้นที่เกษตรกรรมได้ การทำเกษตรกรรมจึงควรเป็นไปในลักษณะการทำเกษตรกรรมแบบหนาแน่น คือ การเพิ่มรายได้และจำนวนผลผลิตภาคเกษตรกรรมในพื้นที่เท่าเดิมได้ หรือการแปรรูปสินค้าเกษตร รวมถึงการสร้างลักษณะเด่นของสินค้าเกษตรและผลิตภัณฑ์ชุมชนของทุกชุมชนของเขตตลิ่งชัน

ข้อเสนอแนะ สำหรับชุมชนและเกษตรกร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในเชิงกลไกชุมชน และสร้างแรงจูงใจในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรม ไม่ให้เกษตรกรเป็นผู้ที่จะต้องต่อสู้ดิ้นรนเพียงลำพัง เพื่อรักษาสภาพพื้นที่ดั้งเดิมไว้ ท่ามกลางสภาพแวดล้อมโดยรอบและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป จากการศึกษา พบว่า ควรมีข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ เพื่อแก้ปัญหาและหาทางออก ตลอดทั้งการอนุรักษ์ให้เขตตลิ่งชันคงความเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและชนบทอย่างยั่งยืน อีกทั้งสนับสนุนให้ข้อเสนอแนะต่อชุมชนมีผลต่อการดำเนินการในทางปฏิบัติ ดังนี้

1. มาตรการด้านกฎหมาย โดยภาครัฐควรผลักดันกฎหมายให้เอื้อต่อการรวมตัวในรูปของชุมชนหรือกลุ่มเกษตรกร ควรสนับสนุนการสร้างคามเข้มแข็งของชุมชนและเครือข่ายชุมชนให้เกษตรกรในแต่ละชุมชน ตลอดทั้งชาวชุมชนทุกพื้นที่ของเขตตลิ่งชัน มีส่วนร่วมในการวางแผนอนุรักษ์ พื้นฟู และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นของตนร่วมกับภาครัฐ นอกจากนั้นภาครัฐควรให้ความรู้แก่เกษตรกรและคนในชุมชนในด้านกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของตนเอง ได้แก่ จากการที่เกษตรกรส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่มีเจตนารมณ์ของกฎหมายเพื่อให้เกษตรกรมีความมั่นคงในการทำเกษตรกรรมในพื้นที่เช่ามากขึ้น โดยเกษตรกรควรรักษาสิทธิทางกฎหมายดังกล่าว อีกทั้ง ควรสอดส่องดูแลให้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรเองมีผลบังคับใช้ในทางปฏิบัติ

2. การปรับปรุงด้านกฎหมายผังเมือง จากการที่เขตคลังชั้นมีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงอย่างต่อเนื่องในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ส่งผลให้พื้นที่เขตคลังชั้น เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อให้เกิดสิ่งก่อสร้างที่ขัดแย้ง ปัญหาน้ำเสีย น้ำท่วม การแบ่งแปลงที่ดินจนมีขนาดเล็กเกินไปจนไม่สามารถทำเกษตรกรรมได้ ส่งผลให้ภูมิทัศน์ของพื้นที่ถูกทำลายไป ซึ่งมาตรการทางผังเมืองในปัจจุบัน ยังมีข้อบกพร่องในการควบคุม จากข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนสูงสุดของพื้นที่รวมของอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (FAR) กำหนดขนาดของพื้นที่มากเกินไป และยังมีการก่อสร้างที่มีขนาดเกินกว่าข้อกำหนด อีกทั้งการผ่อนปรนให้มีการประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เท่ากับเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยชนิดบ้านจัดสรรขยายตัวในพื้นที่และพื้นที่โดยรอบ การกำหนดขนาดของแปลงที่ดิน (Lot Size) ที่กำหนดขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินยังมีข้อบกพร่องเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ควรปรับปรุงมาตรการให้รัดกุม และมีการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่ให้คงอยู่ต่อไปอย่างยั่งยืน อีกทั้งมาตรการดังกล่าวเป็นมาตรการที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้อาจเกิดการรุกรอนคุณภาพชีวิตของเกษตรกร จึงควรมีมาตรการทดแทนให้เกษตรกร ได้แก่ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สอดคล้องกับการทำเกษตรกรรม และคุณภาพชีวิตของเกษตรกรและคนในชุมชน

3. ข้อบังคับด้านกฎหมายภาษีทรัพย์สิน กฎหมายภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมีการบังคับใช้เป็นกฎหมายภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ที่ควรมีการบังคับให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่ให้มีการปล่อยที่ดินให้รกร้างขาดการใช้ประโยชน์ โดยคิดอัตราภาษีที่ดินที่ปล่อยรกร้างในอัตราที่สูง ส่วนที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมควรจัดเก็บในอัตราที่ต่ำหรือไม่ควรเก็บเลย เพื่อเป็นแรงจูงใจให้เจ้าของที่ดินเปิดโอกาสให้เกษตรกรที่เช่าที่ดินทำการเกษตรต่อไปไม่ควรปล่อยที่ดินให้รกร้าง อีกทั้งการคิดอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าโดยใช้ฐานภาษีจากมูลค่าที่ดินในปัจจุบัน นอกจากเป็นการทำให้ภาครัฐมีรายได้จากภาษีเพิ่มขึ้นแล้ว ยังทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับการลงทุนสาธารณูปโภคของภาครัฐ ลดการกักตุนที่ดินเพื่อภาคเอกชน และเพื่อเป็นแรงจูงใจสำหรับให้เช่าที่ดินต่อไปด้วย

4. การให้ความรู้แก่เกษตรกรและส่งเสริมธุรกิจชุมชน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร สำนักงานเกษตร กรุงเทพมหานคร และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ควรเพิ่มงบประมาณและบุคลากรแก่หน่วยงานดังกล่าว หรือพิจารณาจัดตั้งหน่วยงานที่เหมาะสมให้เข้ามา

ดูแล ทั้งการให้ความรู้ในด้านการเพิ่มผลผลิต การทำเกษตรอินทรีย์ การเฝ้าระวังปัญหาจากการขยายตัวของเมืองไม่ให้มีผลกระทบต่อเกษตรกร และให้ความรู้ในด้านมาตรการทางกฎหมายให้มีผลบังคับใช้และรักษาสีเขียวของเกษตรกร ตลอดจนการส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจชุมชน ทำให้เกษตรกรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะเป็นการช่วยลดการไปประกอบอาชีพอื่นเพื่อหารายได้นอกภาคเกษตรกรรม หรือ นอกพื้นที่ชุมชน

5. การส่งเสริมด้านการตลาด จากการที่เกษตรกรส่วนใหญ่ขายผลผลิตให้กับพ่อค้าคนกลางที่เป็นผู้กำหนดราคาสินค้าซึ่งผันผวนไปตามกลไกตลาด เพื่อบรรเทาปัญหาดังกล่าว หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรพัฒนาตลาดสำหรับกระจายสินค้าเพิ่มขึ้น เพื่อให้กลุ่มเกษตรกรสามารถรวบรวมผลิตผลทางการเกษตรของตนมาขาย เป็นการลดคนกลางให้น้อยลง และส่งเสริมชุมชนหรือกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้จำหน่ายหรือส่งผลผลิตออกสู่ท้องตลาดเอง โดยกรุงเทพมหานครควรจัดการให้ตลาดที่อยู่ในความดูแลเป็นแหล่งกระจายผลผลิตดังกล่าว หรือเพิ่มจำนวนตลาดมากขึ้น อีกทั้งการเพิ่มช่องทางการค้า ช่วยเปิดตลาดการค้าพืชผลทางการเกษตรสู่ตลาดต่างประเทศให้กว้างขวางขึ้น รวมทั้งการประกันรายได้เกษตรกร เมื่อราคาสินค้าผันผวนไปตามกลไกการตลาด

6. การส่งเสริมแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ด้วยการส่งเสริมแนวทางการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ทั้งการกำหนดนโยบายในการช่วยให้เกษตรกรมีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง การสร้างแรงจูงใจในการทำงานร่วมกัน การสร้างความร่วมมือในชุมชน การขยายตลาดพัฒนาผลผลิต ตลอดจนการสร้างจิตสำนึกให้คนในพื้นที่รักถิ่นฐานบ้านเกิดและภูมิปัญญาท้องถิ่นของตน เพื่อเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมของท้องถิ่นมากขึ้น จะเป็นการช่วยลดปัญหาการทำลายภูมิทัศน์ท้องถิ่นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืนต่อไป

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

กรมที่ดิน สำนักส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์. 2553. สถิติการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.

กรมพัฒนาที่ดิน. เอกสารวิชาการ ดิน นิยามและความหมาย (Online).

www.ddd.go.th/ofswb/thaisoil/p2.htm, 30 ตุลาคม 2555.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. เอกสารวิชาการ ความรู้เรื่องประชากรและชุมชนเมือง. (Online).

www.dpt.go.th/ITCitdb/txt/pop/pop_idx.htm, 30 ตุลาคม 2555.

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย. 2555. โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร, ถนนกาญจนาภิเษก (Online). www.exat.co.th/projects/6/0/3432/, 10 สิงหาคม 2555.

การรถไฟแห่งประเทศไทย. 2553. ระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร, เอกสารเผยแพร่.

(Online). http://www.otp.go.th/th/Bkk_mrt/, 10 สิงหาคม 2555.

กฤษฎา เพิ่มท้นจิตต์. 2536. ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับกระบวนการเกิดเมือง. ศรีเอทีฟพับลิชชิ่ง, กรุงเทพมหานคร.

ขวัญชนก อำภา. 2549. แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนองน้ำฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

จุฑาทิพย์ จุฑพันธ์. 2535. การศึกษาเพื่อปรับปรุงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่สีเขียวฝั่ง ตะวันตกของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิตคณะรัฐศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. 2536. แนวความคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน. ภาควิชาภูมิศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดวงกมล มณีเนตร. 2544. รูปแบบการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในเมืองกรุงเทพมหานคร:
กรณีศึกษาเขต คลิ่งชันและเขตทวีวัฒนา. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ถิ่น หงษ์ทอง. 2544. ศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาแนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดิน
ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1)

เปี่ยมสุข สนิท. 2550. ความเชื่อมโยงระหว่างชนบทและเมืองในพื้นที่ขยายตัวของอิมมหานคร
กรุงเทพฯ ของอุตสาหกรรมขนาดเล็กในชนบท กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี.
วิทยานิพนธ์ การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตตลิ่งชัน.
2553. ชิม ช้อป เทียว เขตตลิ่งชัน. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สำนักงานพระพุทธศาสนา
แห่งชาติ.

ประสงค์ จารุรัตนพงศ์. 2553. การปรับตัวเพื่อคงอยู่ของชุมชนเกษตรแบบสวนยกร่อง
ในเขตต่อเมือง: กรณีศึกษาชุมชนคลองลัดมะยม เขตตลิ่งชัน. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาค
และเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประภาพรรณ ม่วงไหมทอง. 2531. การศึกษาเพื่อการใช้ที่ดินเขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาสมา สุทธิพงศ์. 2536. ศึกษาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่
สีเขียวฝั่งตะวันตก. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วรัญญา แตรวิจิตร. 2538. ศึกษาผลกระทบของการพัฒนาเมืองที่มีต่อพื้นที่เกษตรกรรม
ในเขตประเวศ. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วรวัฒน์ จันทลี. 2552. แนวทางการใช้พื้นที่ริมน้ำสะแกกรังให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตดั้งเดิม และการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน: กรณีศึกษาพื้นที่ริมน้ำในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี จังหวัดอุทัยธานี. วิทยานิพนธ์การวางผังเมืองและสภาพแวดล้อมมหาดินชาติ ภาควิชาการวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

วันทนิษฐ์ ศรีรัฐ และคณะ. 2536. ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. เอกสารประกอบการบรรยายทฤษฎี การวางผังเมืองและผังภาค คณะสถาปัตยกรรมและการออกแบบสิ่งแวดล้อม, มหาวิทยาลัยแม่โจ้. (Online). www.bennett.karoo.net/topics/landuse.html#model, 30 ตุลาคม 2555.

วันวิสาห์ เรืองสนาม. 2550. แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาดินชาติ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

วรรณศิลป์ ไพรัตน์. 2540. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

ศักดิ์สิน ทองสุขมาก. 2543. การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยริมคลองภายหลังการก่อสร้างคันกั้นน้ำ เขตตลิ่งชัน. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาดินชาติ ภาควิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2555: 12-13. แผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 ปี 2555-2559 Date: 2012-06-04 13:47:35. (Online). www.nesdb.go.th/, 30 ตุลาคม 2555.

สำนักงานเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร. 2555. ข้อมูลด้านแผนที่เขตตลิ่งชัน. (Online). www.bangkok.go.th/talingchan/, 1 สิงหาคม 2555.

สำนักงานเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร 2553. ข้อมูลสถิติด้านการเกษตร. (Online).
<http://talingchan.bangkok.doe.go.th/>, 10 สิงหาคม 2555.

สำนักงานเกษตรกรุงเทพมหานคร. 2553. ข้อมูลสถิติด้านการเกษตร. (Online).
www.bangkok.doe.go.th/, 10 สิงหาคม 2555.

สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง. 2555. ข้อมูลด้านสถิติประชากร. (Online).
www.bora.dopa.go.th/, 10 สิงหาคม 2555.

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย. 2550. การประเมินราคาที่ดินและการเปลี่ยนแปลง.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2552. 225 ปีกรุงรัตนโกสินทร์. กรุงเทพมหานคร:
 บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).

อุษา โคตรศรีเพชร. 2542. แนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต.
 วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ,
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Burgess, E.W. 1925. **Theory of Urban Ecology**. The University of Chicago.

Bangkok_satellite_city-area. **Satellite image of 'Bangkok', the area of the city is highlighted and bordered.** (Online). http://en.wikipedia.org/wiki/File:Bangkok_satellite_city-area.jpg, 12 February 2006.

Chapin, S. 1965. **Urban Land Use Planning**. 2 nd ed. Illinois, University of Illinois.

ประวัติการศึกษาและการทำงาน

ชื่อ –นามสกุล

นายกิริติ สงเอียด

วัน เดือน ปี ที่เกิด

วัน 2 เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2525

สถานที่เกิด

จังหวัดตรัง

ประวัติการศึกษา

ศิลปศาสตรบัณฑิตสาขารัฐประศาสนศาสตร์

มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต พ.ศ. 2548

