



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาของการศึกษา

นับจากผลของแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 เป็นต้นมา กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางของทุกสิ่งทุกอย่างในประเทศไทย มีการเจริญเติบโตรวดเร็วยิ่งขึ้นทางด้านเศรษฐกิจการลงทุน ทั้งด้านการค้า ที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมมากกว่าบริเวณอื่น (เนื่องจากได้เปรียบในหลาย ๆ ด้าน เช่น ที่ตั้ง บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ) ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นแหล่งงานและบริการที่ดึงดูดประชากรจากจังหวัดต่าง ๆ เข้าสู่กรุงเทพมหานคร จำนวนประชากรที่ย้ายเข้ากรุงเทพฯ มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี เช่น ปี พ.ศ. 2518 มีประชากรย้ายถิ่นเข้าสู่กรุงเทพมหานครถึง 59,458 คน เพิ่มขึ้น 93,834 คน ในปี พ.ศ. 2521 และเพิ่มถึง 122,875 คนในปี พ.ศ. 2524 ประกอบกับการเพิ่มของประชากรตามธรรมชาติ ทำให้กรุงเทพมหานครมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วคือในปี 2526 กรุงเทพฯ มีจำนวนประชากรถึง 5,018,327 คน ซึ่งประชากรเหล่านี้ต้องการที่อยู่อาศัย บริการทั้งด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ทำให้เกิดการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวอย่างมากมายไม่เป็นระเบียบ เกิดความสับสน เกิดความรบกวนกันในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่ขัดแย้งกัน เช่น ที่อยู่อาศัยกับอุตสาหกรรม เป็นต้น

จากการขยายตัวของจำนวนประชากรดังกล่าวมาข้างต้น ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินบริเวณของกรุงเทพฯ โดยจะพิจารณาในระดับของเขตที่แบ่งแยกออกเป็นประเภทตามลักษณะความเป็นเมือง (Urbanization) ดังนี้

เขตชั้นใน อันได้แก่เขตพระนคร, บ่อมปราบฯ, สัมพันธวงศ์, ปทุมวัน, บางรัก, ดุสิต, ญาไท, ห้วยขวาง, ธนบุรี, คลองสาน, บางกอกใหญ่ รวม 11 เขต เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นที่สุด คือในปี พ.ศ. 2516 มีความหนาแน่นของประชากร 16,948 คน/ตารางกิโลเมตร และมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็น 20,355 คน/ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2524 โดยมีสัดส่วนความหนาแน่นเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น 1.2 เท่า

เขตชั้นกลาง มี 7 เขต ได้แก่ ยานนาวา, พระโขนง, บางกะปิ, บางเขน, บางกอกน้อย, ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ ในบริเวณนี้มีความหนาแน่นของประชากรรองลงมา จากเขตชั้นใน คือ ปี พ.ศ. 2516 มีความหนาแน่นของประชากรเพียง 2,113 คน/ตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2524 เป็น 3,331 คน/ตารางกิโลเมตร จะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็น 1.57 เท่าของปี พ.ศ. 2516 ซึ่งมากกว่าสัดส่วนของเขตชั้นใน

เขตชั้นนอก ประกอบด้วย 6 เขตได้แก่ มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขมและบางขุนเทียน มีความหนาแน่นของประชากรน้อยมากคือเพียง 274 คน/ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2516 และเพิ่มขึ้นเป็น 573 คน/ตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2524 คือเพิ่มขึ้นสัดส่วน 1.536 เท่าของปี 2516

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงว่า มีการกระจายความหนาแน่นของประชากรจากเขตชั้นใน ไปสู่เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอกมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเขตชั้นในจะมีสัดส่วนของความหนาแน่นเพิ่มน้อยกว่าในเขตอื่น ๆ แต่จำนวนความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้นมีจำนวนมากกว่าจำนวนความหนาแน่นของประชากรในเขตชั้นนอกและเขตชั้นใน เขตชั้นในจึงยังคงมีความหนาแน่นของประชากรสูงอยู่และเมื่อพิจารณาถึงเขตต่าง ๆ ในเขตชั้นใน จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของจำนวนประชากรแตกต่างกันโดยเขตบ่อมปราบฯ มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุดทั้ง 2 ช่วง คือ ปี 2516 มีความหนาแน่นของ 104,089 คน และปี 2524 มี 97,443 คน/ตารางกิโลเมตร และกลุ่มเขตที่มีความหนาแน่นรองลงมา ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ คลองสาน พระนคร ปทุมวัน ธนบุรี ญาไท และบางรัก ซึ่งเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรในทางลดลง ได้แก่ เขตบ่อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ คลองสาน และพระนคร ยกเว้นเขตญาไท

ปทุมวัน ดุสิต บางรัก ธนบุรี บางกอกใหญ่ ห้วยขวางเท่านั้นที่มีประชากรเพิ่มขึ้นจะเห็นได้ว่า เขตที่มีการขยายตัวของประชากรและมีพื้นที่ต่อเนื่องกัน ได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน ญาไท ดุสิต ห้วยขวาง ส่วนเขตชั้นกลางชั้นนอกที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชั้นในดังกล่าว ก็มีการขยายตัวของประชากรสูงมาก ได้แก่ เขตบางกะปิ พระโขนง บางเขนและมีนบุรี

ดังนั้น จึงเป็นที่มาของการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและอยู่อาศัยนั้น แทนหลักจึงเริ่มจากเขตบางรัก ซึ่งถือเป็นเขตที่เป็นศูนย์กลางการค้าหลักของกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวด้านการค้าและที่อยู่อาศัยไปยังเขตปทุมวัน เขตญาไท ไปสู่เขตห้วยขวางและเขตชั้นกลางอันได้แก่ เขตบางกะปิและเขตบางเขน ซึ่งเขตญาไทเป็นเขตที่เป็นตัวกระจายความเจริญ หรือการใช้ที่ดินแบบการค้าและที่อยู่อาศัยจากเขตชั้นในไปสู่เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก เนื่องจากเขตญาไทเป็นเขตชั้นในที่ติดกับเขตชั้นกลาง และมีเส้นทางคมนาคมสายหลักที่สำคัญหลายสายตัดผ่านกัน เช่น ถนนญาไท ถนนราชปรารภ ถนนพระรามที่ 6 ตัดผ่านถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนศรีอยุธยาและถนนราชวิถี โดยมีจุดทางแยกที่สำคัญได้แก่ บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งจะมีถนนที่จะแยกจากทางแยกที่สำคัญนี้ไปสู่เขตบางเขน คือ ถนนพหลโยธินและอีกด้านหนึ่งคือถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นทางสัญจรของประชาชนที่ใช้เดินทางระหว่างเขตชั้นในไปสู่เขตบางกะปิ และเขตมีนบุรี ลาดกระบังจากข้อมูลดังกล่าวแสดงว่าเขตญาไทนี้เป็นเขตที่มีความสำคัญมากในด้านการสัญจรและกระจายความเจริญจากเขตชั้นในสู่เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะนำไปสู่การขยายตัวด้านการใช้ที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีมาตรการควบคุมการใช้ที่ดินที่ชัดเจน การขยายตัวของชุมชนกรุงเทพฯ จึงมีลักษณะการขยายตัวแบบ Ribbon Development โดยเฉพาะตามเส้นทางสายสำคัญเหล่านี้ของในบริเวณเขตชั้นกลางและชั้นนอก ซึ่งสิ่งเหล่านี้นำมาซึ่งปัญหาด้านการจราจรติดขัดและปัญหาอื่น ๆ

และเมื่อพิจารณารายละเอียดด้านอื่น ๆ ของเขตญาไท จะทราบได้ว่าเป็นเขตที่เคยมีจำนวนประชากรสูงสุดของกรุงเทพฯ คือในปี 2520 มีจำนวนประชากรถึง 547,519 คน ความหนาแน่นถึง 31,414 คน/ตารางกิโลเมตร ต่อมาในปี พ.ศ. 2524 ลดลงเป็นอันดับ 3 คือมีประชากร 520,443 คน ความหนาแน่น 29,618 คน/ตารางกิโลเมตรซึ่งจะสังเกตได้ว่าจำนวนประชากรในเขตนี้ค่อนข้างคงที่ เนื่องจากมีการใช้ที่ดินค่อนข้างอิมตัวแล้ว (ในแนวราบ)

โดยจากการสำรวจการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2526 ของสำนักผังเมืองพบว่าการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตญาไท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและสถาบันราชการ ซึ่งที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุด ในอดีตถึงปัจจุบันกรุงเทพมหานครโดยกองผังเมืองก็ยังมีนโยบายที่ควบคุมการใช้ที่ดินในเขตญาไทโดยเฉพาะแขวงสามเสนใน เป็นย่านที่อยู่อาศัยโดยสังเกตได้จากการออกเทศบัญญัติของเทศบาลนครหลวงในอดีต จนกลายเป็นข้อบัญญัติบัญญัติกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน แต่ข้อบัญญัติดังกล่าวก็กำหนดแต่เพียงห้ามปลูกสร้างหรือใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้เท่านั้น (ตาม ม.32 แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ซึ่งไม่มีผลห้ามหรือบังคับกับอาคารที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นสูง เช่น หอนัก แพลต หรือคอนโดมิเนียม อีกทั้งข้อบัญญัติดังกล่าวได้ถูกผ่อนผันโดยอำนาจผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผลให้ปลูกสร้างอาคารประเภทอื่น ๆ ได้อีกหลายประเภท โดยอาคารที่จะปลูกสร้างได้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะร่นกับอัตราส่วนของพื้นที่อาคารกับพื้นที่ดินที่กรุงเทพมหานครกำหนดไว้เท่านั้น จึงทำให้มีการปลูกสร้างอาคารอื่น ๆ ได้ ซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของด้านผังเมือง ที่จะกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นปานกลาง จากการสำรวจเบื้องต้นของกองผังเมืองพบว่า ในปัจจุบันเขตญาไทมีอาคารที่อยู่อาศัยประเภทหอนัก คอนโดมิเนียม แพลตและอื่น ๆ มีจำนวนถึง 225 อาคาร รวมจำนวนห้องประมาณ 13,171 ห้อง นอกจากนี้บริเวณที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวกก็มีโอกาสที่เป็นไปได้มากที่จะเปลี่ยนเป็น การใช้ที่ดินแบบการค้าหรือสำนักงานธุรกิจ เนื่องจากได้รับอิทธิพลของการขยายตัวทางด้านการค้าของเขตปทุมวัน ซึ่งมีแนวโน้มเป็นแบบ Complex Commercial Centre มากขึ้น เพื่อให้คุ้มค่างับราคาที่ดิน โดยเฉพาะบริเวณราชประสงค์และสยามสแควร์ ซึ่งบริเวณนี้มีแนวโน้มขยายตัวเข้าไปในเขตญาไทบริเวณที่ติดต่อกันคือพื้นที่แขวงถนนเพชรบุรีและแขวงถนนญาไท โดยเฉพาะบริเวณประตูน้ำและบริเวณสองฟากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เช่น ฝั่งรัชภิเษกพลาซ่า

นอกจากนี้บริเวณอื่น ๆ ของเขตญาไทยังมีการใช้ที่ดินแบบการค้าขยายตัวมากขึ้นดังจะเห็นได้จากบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สะพานควาย ทั้งนี้เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตญาไทและเขตอื่นในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบอยู่อาศัยอันได้แก่ เขตดุสิต เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ และเขตบางเขน เพราะญาไทในบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ประชาชนต้องใช้เส้นทางผ่านเป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางเพื่อ

ไปทำงาน ไปศึกษา หรือแม้กระทั่งการเดินทางระหว่างเส้นทางสายเหนือไปเส้นทางสายใต้ อีกทั้งเขตนี้อย่างเป็นเขตที่มีการให้บริการด้านรักษาพยาบาลมาก และสถานพยาบาลเหล่านั้นก็ตั้งใกล้กับบริเวณที่มีการขยายตัวด้านการค้าด้วย ส่วนที่เป็นสำนักงานมักเกาะตัวบริเวณริมถนน เนื่องจากเขตพญาไทมีถนนส่วนมากขนาดใหญ่ซึ่งใช้ในการสัญจรได้สะดวก และสามารถเดินทางเข้าถึงเขตอื่น ๆ ได้หลายทางด้วยกัน จากศักยภาพดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูงที่เขตพญาไทจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเดิม เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง การค้าและสำนักงาน

จากอิทธิพลการขยายตัวของจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร การขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบการค้าและที่อยู่อาศัยจากเขตบางรักและปทุมวัน การขาดการควบคุมการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ของเขตพญาไท การเป็นที่ตั้งของเส้นทางคมนาคมสายหลักและศักยภาพในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตพญาไทในอนาคต ตามที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดทำให้เขตพญาไทเกิดปัญหาดังต่อไปนี้ คือ ปัญหาการใช้ที่ดินสับสนไม่เป็นระเบียบ เช่นมีตึกสูงในบริเวณย่านที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยว ก่อความเดือดร้อนรำคาญในด้านการใช้ที่ดินแบบอุตสาหกรรมบริการขนาดย่อม เช่น ซ่อมรถยนต์ เคาะพ่นสี เชื่อมโลหะ ปัญหาด้านการจราจรติดขัด เนื่องจากจำนวนยานพาหนะและผู้เดินทางเป็นจำนวนมาก ทั้งจากในเขตไปยังหน่วยงานนอกเขต และจากผู้เดินทางภายนอกเขตเดินทางเข้ามาทำงาน และใช้บริการต่าง ๆ เช่น การค้าและโรงพยาบาลภายในเขตพญาไทแล้ว ยังมีจำนวนผู้เดินทางจากเขตอื่น ๆ ที่อาศัยเส้นทางคมนาคมที่ผ่านเขตพญาไทเป็นเส้นทางสัญจรผ่านอีกด้วยทำให้จำนวนปริมาณการจราจรในบริเวณเขตพญาไทมีจำนวนมาก และมากที่สุดโดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งรีบ คือ เวลาทำงานหรือเวลาเลิกงาน ปัญหาด้านแหล่งเสื่อมโทรม จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติมีถึง 44 แห่ง (บางส่วนรื้อสร้างไปแล้ว) เนื่องจากเขตพญาไทนี้อยู่ใกล้แหล่งงานประกอบกับไม่มีการควบคุมหรือจัดระเบียบการใช้ที่ดิน และมาตรการในการใช้บังคับที่มีประสิทธิภาพ และปัญหาด้านมลภาวะ เช่น อากาศเป็นพิษ ย่านการจราจรคับคั่ง น้ำเสียเสียงรบกวน และแสงสะท้อนจากตึกสูงที่ใช้กระจกไปยังบ้านเรือนอยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง ตลอดจนอุณหภูมิของความร้อนที่มีเพิ่มสูงขึ้นในย่านที่มีการปลูกสร้างอาคารสูงมาก ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อทั้งระบบเศรษฐกิจสังคมของกรุงเทพฯ อย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

และถ้าไม่รีบดำเนินการศึกษาเพื่อวางแผนจัดระเบียบการใช้ที่ดินเพื่อควบคุมการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับผังทั้งนครหลวง และสภาพเศรษฐกิจสังคมของเขตพัฒนาไทยแล้ว ปัญหาที่จะตามมาในอนาคตก็คือ การขาดแคลนหรือความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภคสาธารณูปการ อันได้แก่ น้ำประปา โทรทัศน์ การระบายน้ำ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตลอดจนปัญหาการทำลายภูมิทัศน์ชุมชน วัดและโบราณสถานต่าง ๆ และปัญหาข้างต้นก็จะรุนแรงขึ้นด้วย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงโครงสร้างและปัญหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรของเขตพัฒนาไทย
2. ศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินว่า มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใดมีปัจจัยใดเข้ามามีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเพื่อนำปัจจัยเหล่านี้มาพิจารณาหาแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อันจะเกิดขึ้นในอนาคต
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่าง ๆ
4. เสนอแนะแนวโน้มและทิศทางการใช้ที่ดินของเขตพัฒนาไทย

วิธีการศึกษา

ในการศึกษาดังนี้ จะทำการศึกษาโดยใช้เอกสารจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และการศึกษาแบบสำรวจ โดยอาศัยข้อมูลบางอย่างจากภาคสนามอันเป็นข้อมูลประเภทปฐมภูมิเพื่อเสริมให้การศึกษาดังนี้ มีเหตุผลมากยิ่งขึ้น

ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษามีดังนี้

1. ศึกษาทฤษฎี แนวความคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รูปแบบของเมืองหลวงหรือเมืองขนาดใหญ่ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและแนวทางในการวางแผนตลอดจนงานวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. รวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจ
3. นำข้อมูลเหล่านี้มาประมวลผลด้วยวิธีการทางสถิติและทางผังเมือง รวมทั้งคาดประมาณประชากรจากอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ
4. นำผลจากการประมวลผลมาวิเคราะห์ หาความสัมพันธ์และอิทธิพลที่มีต่อกันของ ปัจจัยต่าง ๆ เพื่อนำมาคาดประมาณแนวโน้มในอนาคตที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในอนาคต
5. กำหนดแนวทางใช้ที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ประชากร และกายภาพในอนาคต
6. แสดงผลของการศึกษาในรูปของการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนที่

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลต่าง ๆ ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ
เช่น
 1. กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร
 2. กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร
 3. กองวิศวกรรมจราจร กรุงเทพมหานคร
 4. กองอนามัยสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร
 5. กองรายได้ กรุงเทพมหานคร
 6. เขตินญาไท กรุงเทพมหานคร
 7. กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร
 8. กองรังวัดที่ดิน กรุงเทพมหานคร
 9. สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร
 10. สำนักการศึกษา
 11. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 12. กองการทะเบียน กรมการปกครอง
 13. สำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ กรมที่ดิน

14. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 15. การเคหะแห่งชาติ
 16. การประปานครหลวง
 17. การไฟฟ้านครหลวง
 18. กรมสามัญ กระทรวงศึกษาธิการ
 19. กรมโรงงาน กระทรวงอุตสาหกรรม
 20. หน่วยราชการและหน่วยงานเอกชนอื่น ๆ
2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการสังเกตและออกแบบสอบถาม
 3. แผนที่และภาพถ่ายทางอากาศจากกรมแผนที่ทหาร กระทรวงกลาโหม

ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยราชการซึ่งขึ้นอยู่กับคุณภาพของข้อมูล และการจัดเก็บของหน่วยราชการนั้น
2. ข้อมูลต่าง ๆ ในอดีตเป็นข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์นัก และมีไม่ครบถ้วนทำให้การวิเคราะห์และคาดการณ์อาจจะมีการคาดเคลื่อนได้
3. โครงการบางอย่างของทางราชการที่จะมีผลต่อการใช้ที่ดินเขตหนองไผ่ อาจจะไม่เห็นผลในช่วงการศึกษา

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบปัญหา สาเหตุ และโครงสร้างของปัญหาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรของเขตหนองไผ่
2. ทราบถึงศักยภาพในการพัฒนาการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
3. ทราบถึงรูปแบบการใช้ที่ดินและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ของเขตหนองไผ่
4. เป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินของเขตหนองไผ่ในอนาคต