

บทที่ ๖

การกำหนดนโยบายการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมดได้แสดงให้เห็นถึงสภาวะของเขตราชบุรีบูรณะ ซึ่งมีสภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ ในอดีตที่ผ่านมาพื้นที่ตอนบนของเขตราชบุรีบูรณะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว หลังจากมีการก่อสร้างถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีบูรณะต่อเชื่อมจากเขตชั้นในผ่านพื้นที่ตอนบนของเขตราชบุรีบูรณะไปยังอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ การขยายตัวของเมืองก็ดำเนินต่อมาและเริ่มขยายตัวลงมาทางตอนกลางและใต้ของพื้นที่ตามแนวถนนประชาอุทิศ แต่การขยายตัวในระยะนี้ช้าลง ดังจะเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ถึง พ.ศ. ๒๕๒๖ เปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ตามที่กล่าวมาแล้วในบทที่ ๔ ทั้งนี้เนื่องมาจากเกษตรกรรมยังมีรายได้ดีในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม เนื่องจากมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เหมาะสมและต้องการประกอบอาชีพนี้ต่อไป จึงเป็นแรงต่อต้านการขยายตัวของเมือง แต่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินก็เกิดขึ้นตลอดเวลาไม่ได้หยุดนิ่ง ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มของประชากร ซึ่งแนวโน้มในอนาคตการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะจะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว มีอัตราเร่งมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากมีปัจจัยต่าง ๆ ที่จะเข้ามามีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เช่น โครงการก่อสร้างถนนของรัฐบาลโดยเฉพาะทางด่วนสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ที่จะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๓๐ นี้จะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะมาก เรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพล เนื่องจากเกษตรกรในเขตราชบุรีบูรณะส่วนใหญ่แล้วจะเช่าที่ดินทำกิน ดังนั้นเมื่อมีถนนเข้ามา ความเจริญมากขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินย่อมจะนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า นอกจากนี้ปัญหาเรื่องน้ำท่วม น้ำเค็ม น้ำเสียเริ่มจะเกิดขึ้น และปัญหาดินเสื่อมสภาพ หรือปัญหาเรื่องทุน, แรงงาน และตลาด ของเกษตรกรอาจจะเกิดขึ้นได้ในอนาคต ถ้าเกษตรกรไม่สามารถแก้ไขได้ และรัฐบาลให้ความช่วยเหลือได้ไม่เพียงพอแล้ว จะเกิดผลเสียหายแก่การทำเกษตรกรรมมาก จะทำให้รายได้ของเกษตรกรลดลง และเลิกอาชีพนี้ไปในที่สุดก็จะเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วติดตามมา

การขยายตัวของ เมืองได้รุกล้ำ เข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองซึ่งอยู่ระหว่าง เมืองและชนบทอย่างรวดเร็ว ได้ก่อให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่เกษตรกรมากโดยที่พื้นที่ เกษตรชานเมืองมีความสำคัญต่อพื้นที่เมืองในด้านต่าง ๆ มากมาย เช่น เป็นแหล่งอาหารของ เมืองที่อยู่ใกล้สะดวกรวดเร็วในการขนส่ง เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นแนวป้องกันการขยายตัว ของเมืองและเป็นพื้นที่ที่เก็บไว้สำหรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต จึงสมควรจะอนุรักษ์ไว้ แต่อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินแบบเมือง ก็มีความสำคัญและมีแนวโน้มที่หลีกเลี่ยงได้ยากในเขต ราชบุรีบูรณะ ดังที่ได้แสดงให้เห็นถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแล้วในบทที่ ๔ ดังนั้นเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความเหมาะสมสำหรับพื้นที่เขตราชบุรีบูรณะ จึงมี ความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างรอบคอบและมีนโยบายที่ชัดเจนใน การกำหนดลงไปว่าเขตราชบุรีบูรณะควรจะให้มีความสำคัญแก่การใช้ที่ดินแบบชนบท (Rural Land use) หรือการใช้ที่ดินแบบเมือง (Urban Land use) เพราะการใช้ที่ดินทั้งสองประเภท มีความขัดแย้งกัน

การกำหนด เป้าหมายหลักในการวางแผนการใช้ที่ดิน

ในการกำหนดเป้าหมายหลักของการใช้ที่ดินนั้น ได้แยกพิจารณาความเหมาะสมของ พื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินทั้ง ๒ ประเภท คือ เมืองและชนบทโดยศึกษาถึงปัจจัยประกอบต่าง ๆ ที่มาส่งเสริมสนับสนุนหรือขัดแย้งต่อการใช้ที่ดินทั้งสองประเภทนั้น เป้าหมายหลักที่กำหนดขึ้น จากการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ นั้น จะมีคุณลักษณะประกอบขึ้นด้วย ๒ เหตุผลคือ

๑. ไม่ขัดแย้งต่อสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม
๒. เป็นผลดีต่อชุมชนส่วนรวม

ปัจจัยประกอบต่าง ๆ ที่นำมาพิจารณาในการกำหนดเป้าหมายหลักของการใช้ที่ดิน ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับเหตุผลดังกล่าวนี้ ประกอบด้วย

ก. ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่

๑. สมรรถนะที่ดิน
๒. ระบบการคมนาคม

ข. ลักษณะทางเศรษฐกิจ ได้แก่

๑. รายได้
๒. ราคาที่ดิน

ค. ลักษณะทางสังคม

ง. ลักษณะทางประชากร

จ. โครงการของรัฐบาล

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ลักษณะทางกายภาพ ประกอบด้วย

๑. สมรรถนะที่ดิน

สมรรถนะที่ดินมีส่วนเกี่ยวข้องกับการวางแผนการใช้ที่ดินเนื่องจากการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะเพื่อการเกษตรกรรม ควรจะตรงกับสมรรถนะดินเพื่อที่จะได้ผลผลิตสูง บริเวณใดที่มีสมรรถนะดินดีเหมาะสมกับการทำการเกษตรประเภทใด ควรจะทำการเกษตรประเภทนั้น ในการทำการเกษตรกรรมจะต้องคำนึงถึงสมรรถนะดิน แต่สำหรับพื้นที่เมืองแล้วไม่มีความเกี่ยวข้องกับสมรรถนะดินจะตั้งอยู่บริเวณใดก็ได้ ดังนั้นในการวางแผนการใช้ที่ดินจะต้องให้ความสำคัญแก่พื้นที่เกษตรกรรมก่อนบริเวณใดมีการทำการเกษตรตรงกับสมรรถนะดินอยู่แล้วก็ยิ่งสมควรอนุรักษ์เอาไว้

จากการศึกษาความเหมาะสมของดิน และจัดชั้นสมรรถนะที่ดินปรากฏว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตราชบุรีเหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว ปลูกพืชไร่ และผลไม้ มีพื้นที่เพียงส่วนน้อยที่เป็นที่ลุ่ม เหมาะสำหรับใช้เป็นบ่อเลี้ยงปลาหรือกุ้ง

ตารางที่ ๖.๑ แสดงการจำแนกชั้นสมรรถนะที่ดินเขตราชบุรี

เลขที่	ชุดดิน	สมรรถนะที่ดิน	บริเวณ
๗	บางกอก (Bk : Bangkok series)	P-I	แขวงทุ่งครุ ราชบุรี และบางมด
๑๔	ธนบุรี (Tb : Thon Buri series)	U-IIIIt	แขวงบางมด บางปะกอก และทุ่งครุ
๕	สมุทรสงคราม (Sso : Samut-Sorgkhram series)	W	บางมด

รายละเอียดสมรรถนะที่ดินของเขตราชบุรี มีดังนี้

ก) ดินที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว (P-I) ได้แก่พื้นที่บางส่วนในแขวงทุ่งครุ ราชบุรี และบางมด จัดเป็นดินชุดบางกอก (Bk : Bangkok series) ลักษณะดิน เป็นดินที่มีชั้นดินลึก โดยดินชั้นบนลึกประมาณ ๒๕-๓๐ เซนติเมตร เนื้อดินเป็นดินร่วนปนดินเหนียวถึงดินเหนียว มีการระบายน้ำเร็ว ความสามารถในการอุ้มน้ำสูง สามารถให้น้ำซึมผ่านไปได้ขาดลอดทุกชั้น ไม่มีเกลือหรือสารต่าง ๆ ที่เป็นพิษมากพอที่จะจำกัดผลผลิตของข้าวได้ จึงถือได้ว่าเป็นดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ค่อนข้างสูง ถึงสูง ซึ่งจัดเป็นดินชั้นหนึ่งสำหรับการปลูกข้าว สามารถปลูกข้าวนาทำให้ผลผลิตสูง ถ้ามีน้ำเพียงพอสามารถจะปลูกข้าวครั้งที่สองในฤดูแล้งได้ นอกจากนี้ยังอาจใช้ปลูกพืชไร่ตระกูลถั่ว ข้าวโพด และแตงโมได้ โดยแก้ปัญหาเกี่ยวกับการ

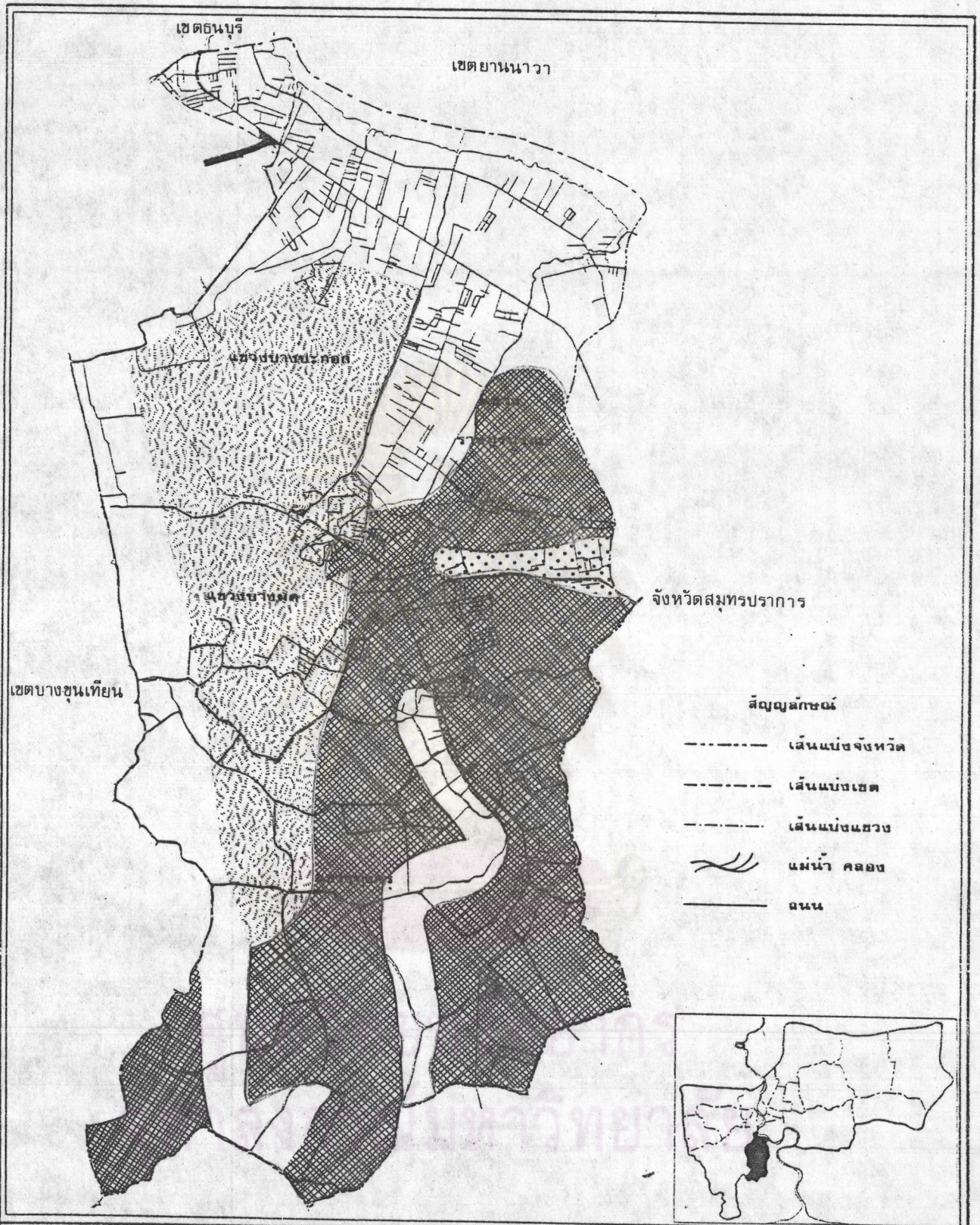
ระบายน้ำให้ดีขึ้น เนื่องจากเป็นดินเหนียวมีการระบายน้ำเลว และระดับน้ำให้ดินสูง ดังกล่าวแล้ว

ข) ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับปลูกพืชไร่และผลไม้ (U-IIIIt) ได้แก่พื้นที่บางส่วนในแขวงบางมด บางปะกอก และทุ่งครุ จัดเป็นดินชุดธนบุรี (Tb : Thon Buri series) ลักษณะดินเป็นดินที่มีชั้นดินลึก โดยดินชั้นบนลึกประมาณ ๔๐-๗๐ เซนติเมตร มีการระบายน้ำค่อนข้างเลว พื้นที่มีลักษณะลาดชันเล็กน้อย เนื่องจากเป็นดินที่เกิดจากการยกร่องปลูกพืช จัดเป็นดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ปานกลาง แต่เป็นดินที่เหมาะสมที่สุดสำหรับทำสวนผลไม้ และปลูกข้าว บางแห่งใช้ปลูกพืชไร่ และระหว่างร่องใช้ปลูกข้าว การยกร่องจะช่วยให้การระบายน้ำของดินดีขึ้น และการนำเอาดินเลนมาใส่ไว้บนดินชั้นบนก็ช่วยเพิ่มอินทรีย์วัตถุในดินได้บ้างเล็กน้อย ปัญหาของดินประเภทนี้ คือ ความเค็มของดินในช่วงที่ขาดแคลนน้ำหรือช่วงที่มีฝนตกน้อย และปัญหาจากน้ำเค็มไหลเข้าท่วมทำให้ผลผลิตของพืชถูกจำกัดลง

ในการพิจารณาดินในชั้นนี้ไปใช้ในการเพาะปลูก จำเป็นจะต้องพิจารณาเรื่องการรักษาความอุดมสมบูรณ์ และโครงสร้างของดินควบคู่ไปด้วย โดยอาจจะใช้วิธีการอนุรักษ์ดินและน้ำเข้าช่วย เช่น การสร้างคันดิน การปลูกพืชในแนวระดับ การระบายน้ำ และอื่น ๆ

ค) บริเวณบ่อเลี้ยงปลาทุ่ง (W) ได้แก่พื้นที่เพียงเล็กน้อยในแขวงบางมดจัดเป็นดินชุดสมุทรสงคราม (Sso: Samut Sorgkhram series) ซึ่งมีลักษณะเป็นดินลึก การระบายน้ำค่อนข้างเลว ความสามารถในการอุ้มน้ำสูง ดินมีความสามารถให้น้ำซึมผ่านไปได้ค่อนข้างเร็ว เนื่องจากมีรูของรากพืชและรูปออยู่มาก การยกร่องอาจใช้ปลูกมะพร้าวได้ ถึงแม้ว่าดินจะมีความอุดมสมบูรณ์สูง แต่ก็ยังเป็นดินเค็มอยู่ จึงไม่สามารถปลูกพืชอื่นได้ดีเท่าปลูกมะพร้าว ระดับน้ำได้ดินอยู่ลึกประมาณ ๕๐ เซนติเมตร ตลอดทั้งปี ถ้ามีการปรับปรุงคุณสมบัติทางกายภาพของดินโดยการใส่ปุ๋ย ก็อาจจะใช้ปลูกพืชอื่นได้ด้วย

จากการศึกษาเรื่องสมรรถนะที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ จะเห็นได้ว่า สมรรถนะที่ดินส่วนใหญ่เป็นดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ในระดับ ๑ และ ๒ คือเป็นดินที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว หรือที่เรียกว่าดินชุดบางกอก และดินที่มีความเหมาะสมสำหรับปลูกพืชไร่และ



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชวรบุรี กรุงเทพมหานคร	แผนที่.ที่. ๒.๑	แสดง: สมรรถนะที่ดิน	มาตรการอื่น ๑:๖๐,๐๐๐ ๐.๒.๕.๖ กม.	
	ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน	ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการปลูกพืชไร่และผลไม้ ดินที่มีความเหมาะสมอย่างดีสำหรับการปลูกข้าว บริเวณบ่อเลี้ยงปลา กุ้ง		

ผลไม้ หรือเรียกว่า ดินชุดธันบุรี ซึ่งสมควรที่จะรักษาเป็นพื้นที่ทำการเกษตร เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับสภาพพื้นที่ในปัจจุบันก็จะพบว่า บริเวณที่มีสมรรถนะที่ดิน ที่มีความอุดมสมบูรณ์ทั้ง ๒ ระดับนี้ ส่วนใหญ่ยังคงมีการทำการเกษตรกรรมอยู่ โดยเฉพาะการทำสวนส้ม มีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนใหญ่ จะมีเพียงบางบริเวณในแขวงราชบุรีณะ แขวงบางมด และแขวงทุ่งครุ ซึ่งอยู่ริมถนนประชาอุทิศ และถนนซอยที่ใหญ่ ๆ เท่านั้น ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นบริเวณชุมชนเมือง พื้นที่ทำการเกษตรกรรมเหล่านี้ มีการใช้ตรงกับสมรรถนะดินแล้ว จึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะสงวนรักษาเอาไว้

๒. ระบบการคมนาคม

ระบบการคมนาคมเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณากำหนดเป้าหมายหลักในการใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่เมืองแล้ว ควรจะมีการคมนาคมที่สะดวกรวดเร็ว มีเส้นทางคมนาคมที่หนาแน่น การคมนาคมทางถนนเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นมาก สำหรับพื้นที่เกษตรกรรม การคมนาคมมีความจำเป็นสำหรับการขนส่งผลผลิตสู่ตลาด อาจจะเป็นทางถนนหรือลำคลองก็ได้จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินแบบเมืองมีความต้องการการคมนาคมมากกว่าการเกษตรกรรม ระบบการคมนาคมที่นำมาพิจารณาในเขตราชบุรีณะ แยกเป็น ๒ ระบบคือ

ก) ระบบถนน

ในปัจจุบันการคมนาคมในเขตราชบุรีณะได้อาศัยเส้นทางคมนาคมทางบก หรือทางรถยนต์มากขึ้น ซึ่งระบบถนนสามารถจำแนกได้เป็น

๑) ถนนสายหลักได้แก่

๑.๑ ถนนสุขสวัสดิ์ มีความยาวทั้งสิ้น ๔.๔๘ กิโลเมตร ซึ่งจะเป็นเส้นทางเชื่อมต่อไปยังอำเภอพระประแดง จ.สมุทรปราการ ถือว่าเป็นถนนสายสำคัญที่สุดของเขตราชบุรีณะ

๑.๒ ถนนราชบุรีณะ เป็นถนนที่สำคัญอีกสายหนึ่ง ซึ่งอยู่เลยแม่น้ำเจ้าพระยา มีความยาวทั้งสิ้น ๔.๓๗ กิโลเมตร

๑.๓ ถนนประชาอุทิศ เป็นถนนในแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งช่วยในการเดินทางของพื้นที่ทางด้านล่างของเขต มีความยาวทั้งสิ้น ๗.๖ กิโลเมตร

๒) ถนนสายรอง ที่สำคัญ เช่น

๒.๑ ถนนสุขสวัสดิ์ ๑๓ (ซอยราษฎร์สวัสดิ์)

๒.๒ ถนนสุขสวัสดิ์ ๒๖ (ซอยกาญจนกฤษ)

๒.๓ ถนนสุขสวัสดิ์ ๒๕

๒.๔ ถนนสุขสวัสดิ์ ๒๗ (ซอยราษฎร์พัฒนา)

๒.๕ ถนนสุขสวัสดิ์ ๓๕ (ซอยศิลปนิवास)

๒.๖ ซอยวิเชียร

๒.๗ ซอยมิตรไมตรี

๒.๘ ถนนธนบุรีรมย์-พุทธบูชา

ถนนเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะมีผิวจราจรประเภทคอนกรีตและแอสฟัลต์ มีความกว้างสูงสุด ๓๕ เมตร และมีความกว้างเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร มีระบบสาธารณูปโภคคือไฟฟ้า-ประปา โทรศัพท พร้อม สำหรับทางระบายน้ำนั้น ถนนในเขตราษฎร์บูรณะบางส่วนยังใช้คูน้ำริมถนนเป็นทางระบายน้ำ

นอกจากระบบถนนสายหลัก สายรองแล้ว ยังมีการตัดถนนซอยแยกจากถนนใหญ่อีกจำนวนมาก เช่น ถนนสุขสวัสดิ์ ช่วงตั้งแต่คลองดาวคะนอง จนถึงเขต ทั้งสองฟากถนนจะมีถนนซอยแยกประมาณ ๔๕สาย ถนนประชาอุทิศ แขวงราษฎร์บูรณะ มีถนนซอยแยกประมาณ ๕๐ สาย ซึ่งถนนเหล่านี้มีส่วนสำคัญที่จะนำความเจริญเข้าไปสู่พื้นที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่การเกษตร กลายเป็นชุมชนเมือง ซึ่งนับวันจะขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดปัญหามากมายต่อพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์ ดังนั้นการขยายเส้นทางคมนาคมโดยการตัดถนนเพิ่มขึ้น ควรจะมีการวางแผนที่รัดกุมและสอดคล้องกับสภาพภายในเขต แต่อย่างไรก็ตามสำหรับพื้นที่เขตราษฎร์บูรณะ เมื่อศึกษาระบบถนนทั้งหมดแล้วจะเห็นได้ว่า มีถนนหนาแน่นเฉพาะทางตอนบนของพื้นที่เท่านั้น ได้แก่ บริเวณตอนบนของแขวงบางปะกอก และราษฎร์บูรณะ ส่วนทางตอนกลางและตอนใต้ ความหนาแน่นของถนนยังมีน้อย ดังแสดงในแผนที่ที่ ๓.๑๐

ตารางที่ ๖.๒ แสดงรายละเอียดถนนสายสำคัญในเขตราชบุรีบูรณะ

ลำดับที่	ชื่อถนน	จาก	ถึง	ลักษณะผิว	ผิวจราจร		เขตทาง
					กว้าง (เมตร)	ยาว (เมตร)	
๑	ถนนราชบุรีบูรณะ	เชิงลาดสะพานคลองดาว คมนองฝั่งใต้	สุด เขตราชบุรีบูรณะ	แอสฟัลต์	๖.๕๐	๔,๓๖๘	๓๐
๒	ถนนสุขสวัสดิ์	คลองดาวคมนอง ซอยสุขสวัสดิ์ ๑๓	ซอยสุขสวัสดิ์ ๑๓	คอนกรีต	๒๖	๑,๒๔๖	๔๐
๓	ถนนประชาอุทิศ (สุขสวัสดิ์ ๔๘)	ถนนสุขสวัสดิ์ ซอยวิเชียร ระยะ ๒๐ เมตร	ซอยวิเชียร ระยะ ๒๐ เมตร	แอสฟัลต์	๖	๑,๓๖๔	๒๐
๔	ถนนธนบุรีรมย์-วัดพุทธบูชา	ถนนสุขสวัสดิ์	สุด เขตราชบุรีบูรณะ	คอนกรีต	๖	๕๘๘	๒๐
๕	ซอยราษฎร์สวัสดิ์ (สุขสวัสดิ์ ๑๓)	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนราชบุรีบูรณะ	แอสฟัลต์	๔	๔๗๕	๖
๖	ซอยเข้าวัดบางปะกอก (สุขสวัสดิ์ ๑๔)	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนราชบุรีบูรณะ	คอนกรีต	๖	๔๓๐	๕
๗	ซอยไม่มีชื่อ (สุขสวัสดิ์ ๒๔)	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนราชบุรีบูรณะ	คอนกรีต	๔	๕๐๐	๕
๘	ซอยราษฎร์พัฒนา (สุขสวัสดิ์ ๒๗)	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนราชบุรีบูรณะ	คอนกรีต	๑๐	๗๐๐	๑๕
๙	ซอยเข้าวัดสน (สุขสวัสดิ์ ๓๔)	ถนนสุขสวัสดิ์	ถนนราชบุรีบูรณะ	แอสฟัลต์	๕	๔๕๐	๗
๑๐	ซอยวิเชียร	ถนนประชาอุทิศ	ถนนสุขสวัสดิ์	คอนกรีต	๔	๒,๘๐๐	๖

ดังนั้นควรจะมีการใช้พื้นที่แบบเมืองเฉพาะตอนบนของเขต สำหรับตอนกลางและตอนใต้ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่จึงยังคงมีความเหมาะสมสำหรับพื้นที่ทำการเกษตรกรรม

ข) ระบบคลอง

คลองในเขตราชบุรีมีทั้งหมดประมาณ ๖๕ คลอง ซึ่งเดิมคลองเหล่านี้ จะใช้ประโยชน์ทั้งในด้านการเกษตรกรรม การอุปโภค บริโภค และการคมนาคมขนส่งของประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากมีสภาพที่ใช้ได้ดี แต่ในปัจจุบันมีคลองบางส่วนที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในด้านการเกษตรและการคมนาคมต่อไปแล้ว เพราะมีลักษณะตื้นเขิน และน้ำเน่าเสีย เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วปล่อยน้ำเสียลงคลอง

ถึงแม้ว่าจะมีคลองบางส่วนที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้แล้ว แต่ถ้าพิจารณาทั้งระบบ จะเห็นว่าเขตราชบุรียังมีระบบโครงข่ายของคลองอยู่อีกเป็นจำนวนมาก ดังแสดงในแผนที่ที่ ๓.๑ ซึ่งคลองเหล่านี้กำลังได้รับการพัฒนาให้เป็นคลองที่มีระบบชลประทานที่ดีและอำนวยประโยชน์ให้แก่พื้นที่เกษตรต่อไป ซึ่งขณะนี้ มีคลองที่ได้รับการขุดลอกไปแล้ว เป็นจำนวน ๓๐ คลอง

โดยสรุปแล้ว ในเรื่องระบบการคมนาคมนั้น ถือว่า เขตราชบุรีมีถนนตัดผ่านน้อย คือมีถนนสายสำคัญเฉพาะทางตอนบนของเขตเท่านั้น ส่วนทางตอนกลางและตอนล่าง การเข้าถึงทางถนนยังมีน้อยไม่สะดวก โอกาสที่จะพัฒนาความเป็นเมืองจึงมีน้อย ส่วนมากจะใช้การคมนาคมทางคลองซึ่งมีอยู่มาก กระจายอยู่ทั่วไป และอยู่ในสภาพที่ใช้ได้ดี สะดวกในด้านการชลประทาน ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการทำการเกษตรกรรมเป็นอย่างมาก

เมื่อพิจารณาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่แล้ว จะเห็นได้ว่า เขตราชบุรีมีสภาพพื้นที่เหมาะสมสำหรับการทำการเกษตรกรรมมาก เหมือนที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แม้ว่าจะมีการทำการอุตสาหกรรมในตอนบนของพื้นที่ค่อนข้างจะหนาแน่น แต่จากการออกแบบสอบถามโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ พบว่า แนวโน้มการทำการอุตสาหกรรมในเขตราชบุรีมีลดน้อยลง ทั้งนี้เนื่องมาจากมีปัญหาด่าง ๆ จากสาเหตุนี้ก็จะ เป็นปัจจัยสนับสนุนความเป็นไปได้ในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ได้

ข. ลักษณะทาง เศรษฐกิจ

สภาพทาง เศรษฐกิจของ เกษตรกรจะเป็นตัวชี้ถึงความมั่นคงของอาชีพ เกษตรกรรม ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาจากผลผลิตทางการเกษตร ถ้าเกษตรกรได้รับผลผลิตสูง รายได้ก็จะสูงด้วย และจะทำอาชีพการเกษตรต่อไป ซึ่งจะเป็นแรงต้านไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังนั้น ในการกำหนดเป้าหมายหลักจึงต้องคำนึงถึงลักษณะทาง เศรษฐกิจด้วย พื้นที่เขตราชบุรีมี ความเหมาะสมในด้านเศรษฐกิจได้พิจารณาปัจจัยประกอบ ๒ อย่าง คือ

๑. รายได้

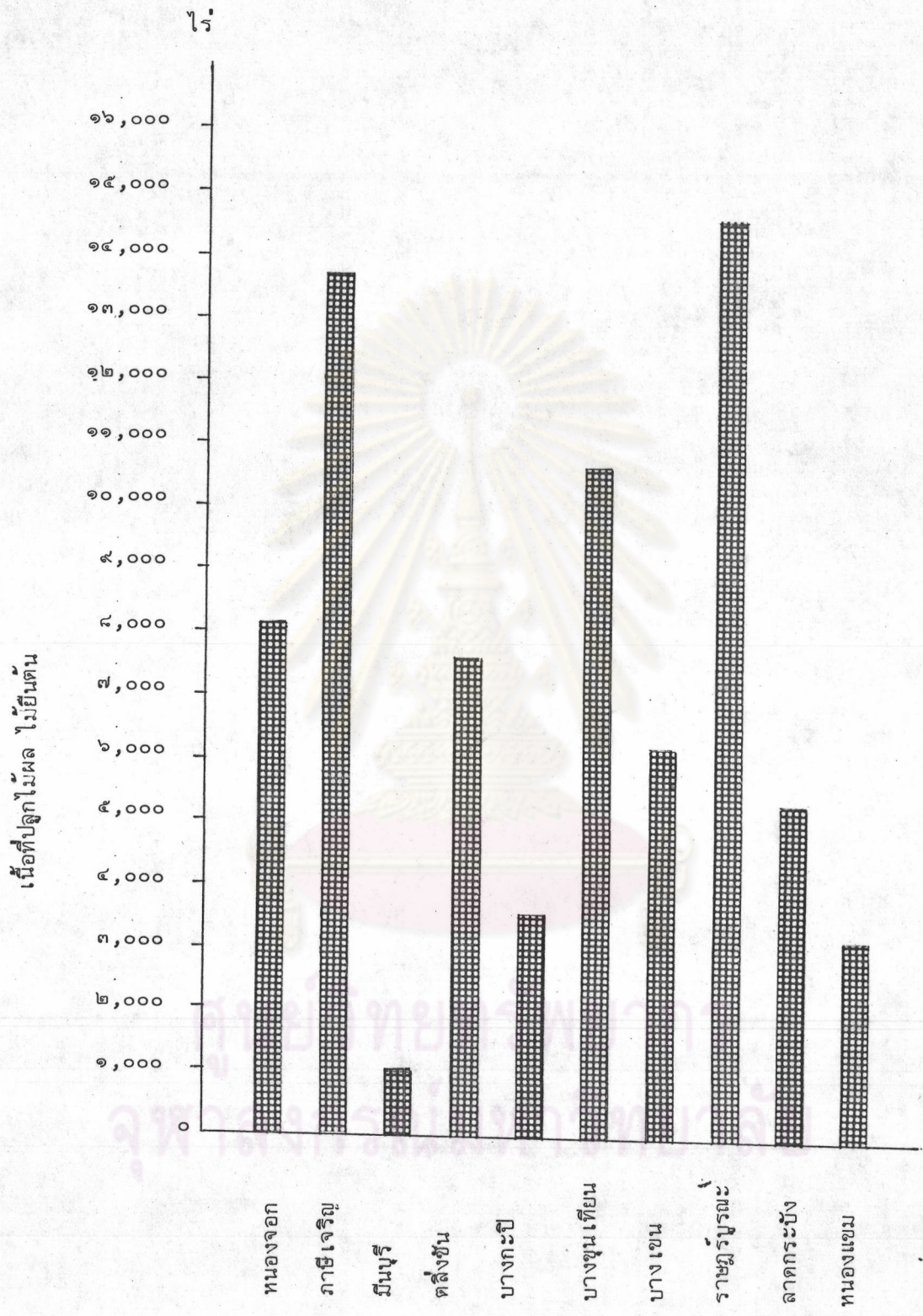
จากการศึกษาที่ผ่านมา พบว่าเกษตรกรส่วนใหญ่ในเขตราชบุรีมีอาชีพหลัก คือ การทำสวนส้มเขียวหวาน ซึ่งมีชื่อเรียกกันทั่วไปว่า "ส้มบางมด" เป็นส้มที่มีคุณภาพดีรส อร่อย นิยมรับประทานกันทั่วไป ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ทำให้ได้ราคาดี นอกจากนี้ยังสามารถผลิตได้ตลอดทั้งปี และให้ผลผลิตต่อไร่สูง มูลค่ารวมแต่ละปีจึงสูงมาก เนื่องจากพื้นที่นี้มี ลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม เกษตรกรมีความชำนาญงาน มีการทำสวนส้มบนพื้นที่ติดต่อกัน เป็นผืนใหญ่ และทางรัฐบาลก็ให้การสนับสนุนส่งเสริมในด้านการตลาดและด้านวิชาการต่าง ๆ มากมาย เป็นผลให้เกษตรกรในเขตราชบุรีมีรายได้ดี ฐานะทางเศรษฐกิจและการครองชีพดีกว่าเกษตรกรในเขตอื่น ๆ

จากตารางที่ ๖.๓ จะเห็นได้ว่า มูลค่าผลไม้นับตั้งแต่ผลิตได้ในเขตราชบุรีมี มากกว่าเขตอื่นนอกอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่ามากกว่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าทั้งหมด ที่ผลิตได้ มูลค่าเฉลี่ยต่อไร่ ก็สูงที่สุดด้วยคือ ๕๑,๑๖๔ บาทต่อไร่ ดังนั้น รายได้จึงเป็นสิ่งสนับสนุนการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมในเขตราชบุรี

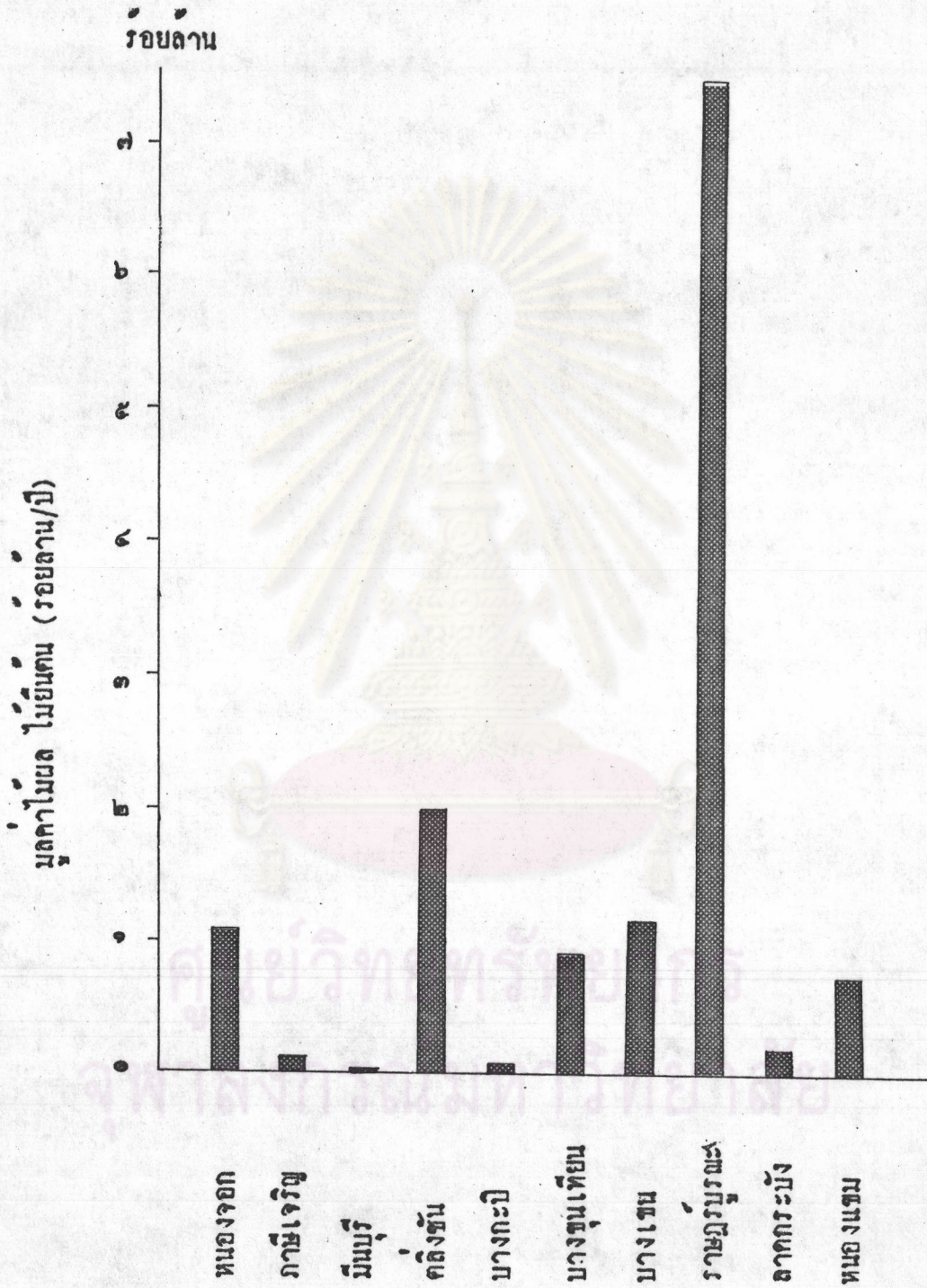
ตารางที่ ๖.๓ แสดงมูลค่าและเนื้อที่ปลูกไม้ผลไม้ยืนต้นเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร

เขต	เนื้อที่ปลูก	ร้อยละ	มูลค่าทั้งหมด (บาท)	ร้อยละ	มูลค่าเฉลี่ย บาท/ไร่
๑. หนองจอก	๘,๐๘๙	๑๐.๖๒	๑๐๙,๑๙๒,๖๖๐	๘.๕๓	๑๓,๔๙๙
๒. ภาษีเจริญ	๑๓,๗๔๕	๑๘.๐๖	๑๒,๔๐๐,๐๐๐	๐.๙๗	๙๐๒
๓. มีนบุรี	๑,๐๒๘	๑.๓๕	๑,๒๔๗,๕๐๐	๐.๑๐	๑,๒๑๔
๔. คลิ่งชัน	๗,๔๔๔	๙.๗๘	๒๐๐,๘๗๐,๐๐๐	๑๕.๗๐	๒๖,๘๘๔
๕. บางกะปิ	๓,๕๕๖	๔.๖๗	๗,๔๕๐,๐๐๐	๐.๕๘	๒,๐๙๕
๖. บางขุนเทียน	๑๐,๔๗๖	๑๓.๗๖	๔๒,๕๓๒,๐๐๐	๓.๓๒	๔,๐๖๐
๗. บางเขน	๖,๒๒๔	๘.๑๘	๖๖,๕๗๒,๒๐๐	๕.๒๐	๑๐,๖๙๖
๘. ราษฎร์บูรณะ	๑๔,๕๓๙	๑๙.๑๐	๗๔๓,๙๔๖,๐๐๐	๕๘.๑๔	๕๑,๑๖๙
๙. ลาดกระบัง	๕,๒๗๕	๖.๙๓	๑๙,๓๒๘,๔๐๐	๑.๕๑	๓,๖๖๔
๑๐. หนองแขม	๓,๑๒๐	๔.๑๐	๗๖,๑๔๕,๐๐๐	๕.๙๕	๒๔,๔๐๕
๑๑. พระโขนง	๒,๖๒๘	๓.๔๕	-	-	-
รวม	๗๖,๑๒๔	๑๐๐	๑,๒๗๙,๖๘๓,๗๖๐	๑๐๐	๑๖,๘๑๐

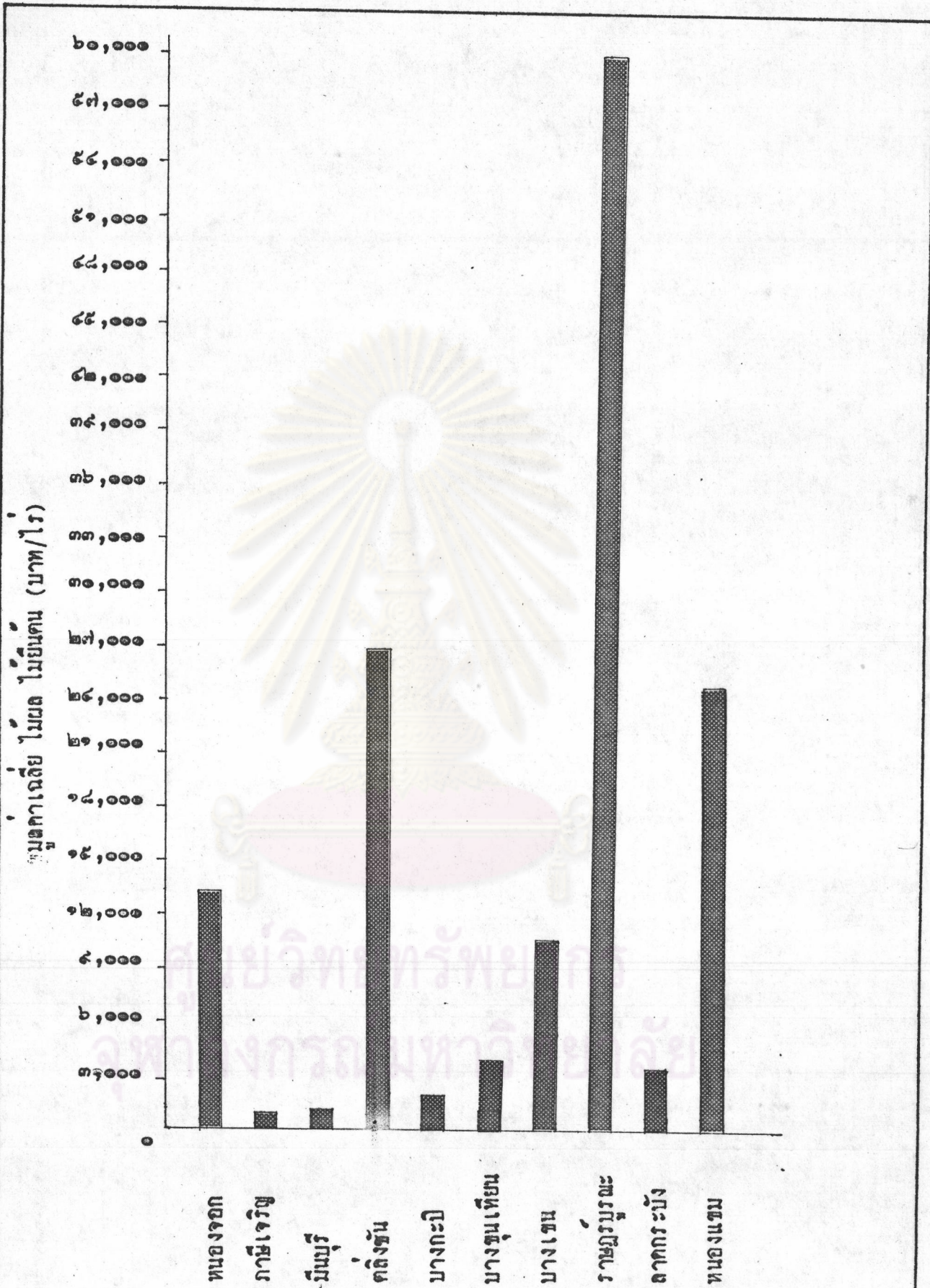
ที่มา : สำนักงานเกษตร กรุงเทพมหานคร.



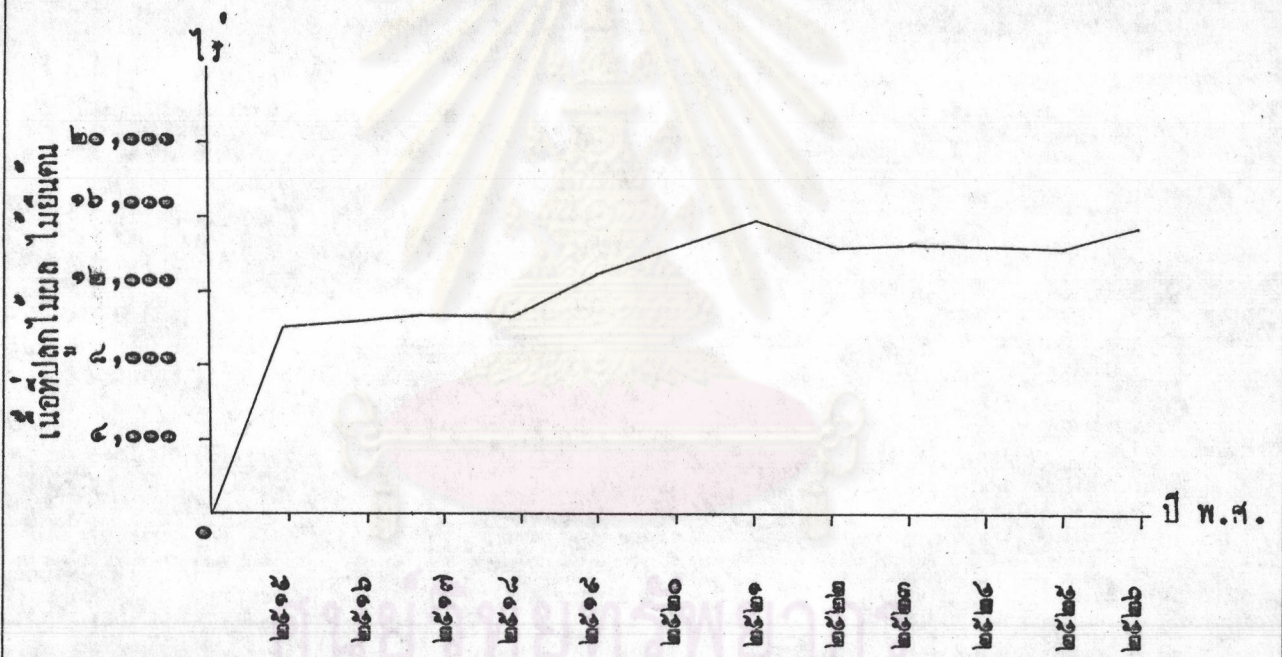
แผนภูมิที่ ๖.๑ แสดงเนื้อที่ปลูกไม้ผล ไม้ยืนต้น



แผนภูมิที่ ๖.๒ แสดงมูลค่าใบปลิวไยยื่นต้น



แผนภูมิที่ ๖.๓ แสดงมูลค่าเฉลี่ยไรยนต์ไรยนต์คน



แผนภูมิที่ ๖.๔ แสดงเนื้อที่ปลูกไฟผล ไมยันทนของ
 เขตราชบุรีบุรีระ

ตารางที่ ๖.๔ แสดงมูลค่าของพืชผักและผลไม้ที่ผลิตในเขตราชบุรีรุ่น ปี ๒๕๒๕/

๒๖

ชนิด	เนื้อที่ปลูก (ไร่)	มูลค่า (บาท)
๑. พืชผัก	๔๐๐	๒,๖๑๔,๘๗๒
๒. ไม้ผล	๑๔,๔๘๓	๗๔๓,๘๕๐,๐๐๐
๓. ไม้ดอก- ไม้ประดับ	๒๕๐	๘,๕๐๐,๐๐๐

ที่มา : งานเกษตร เขตราชบุรีรุ่น

๒. ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการวางแผนการใช้ที่ดิน บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงก็เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแบบเมืองยากที่จะอนุรักษ์ให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม สำหรับบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำก็มีความเป็นไปได้ในการทำการเกษตรกรรม เนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมให้ผลตอบแทนต่อพื้นที่ต่ำ

ในปัจจุบัน ราคาที่ดิน ได้กำหนดขึ้นเป็น ๓ กลุ่ม ซึ่งมีราคาแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์ของการใช้ โดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ๒ หน่วย คือ กรมที่ดิน และเทศบาลรวมทั้งกรุงเทพมหานครด้วย และเอกชนอีก ๑ กลุ่ม จึงจำแนกออกได้เป็น ๓ ราคาคือ

๑. ราคาที่ดินตามราคาตลาดที่ซื้อ-ขายกันจริง
๒. ราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๓. ราคาปานกลาง ของที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่

ราคาซื้อขายกันอยู่ในตลาดจริง ๆ จะเป็นราคาที่สูงที่สุด จากการศึกษาพบว่า สูงกว่าราคาที่ดินตามข้อ ๒ ซึ่งเป็นราคาระดับปานกลางอยู่ระหว่าง ๒-๒.๕ เท่า ส่วนราคาที่ดินตามข้อ ๓ คือ ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งเป็นราคาต่ำที่สุด การประเมินมูลค่าที่ดินในเขตเมืองนั้น ยังมีราคาเสื่อมล้ำกันมากในระหว่างเขตต่อเขต หรือแขวงต่อแขวง และระหว่างแขวงต่อแขวงในเขตเดียวกัน

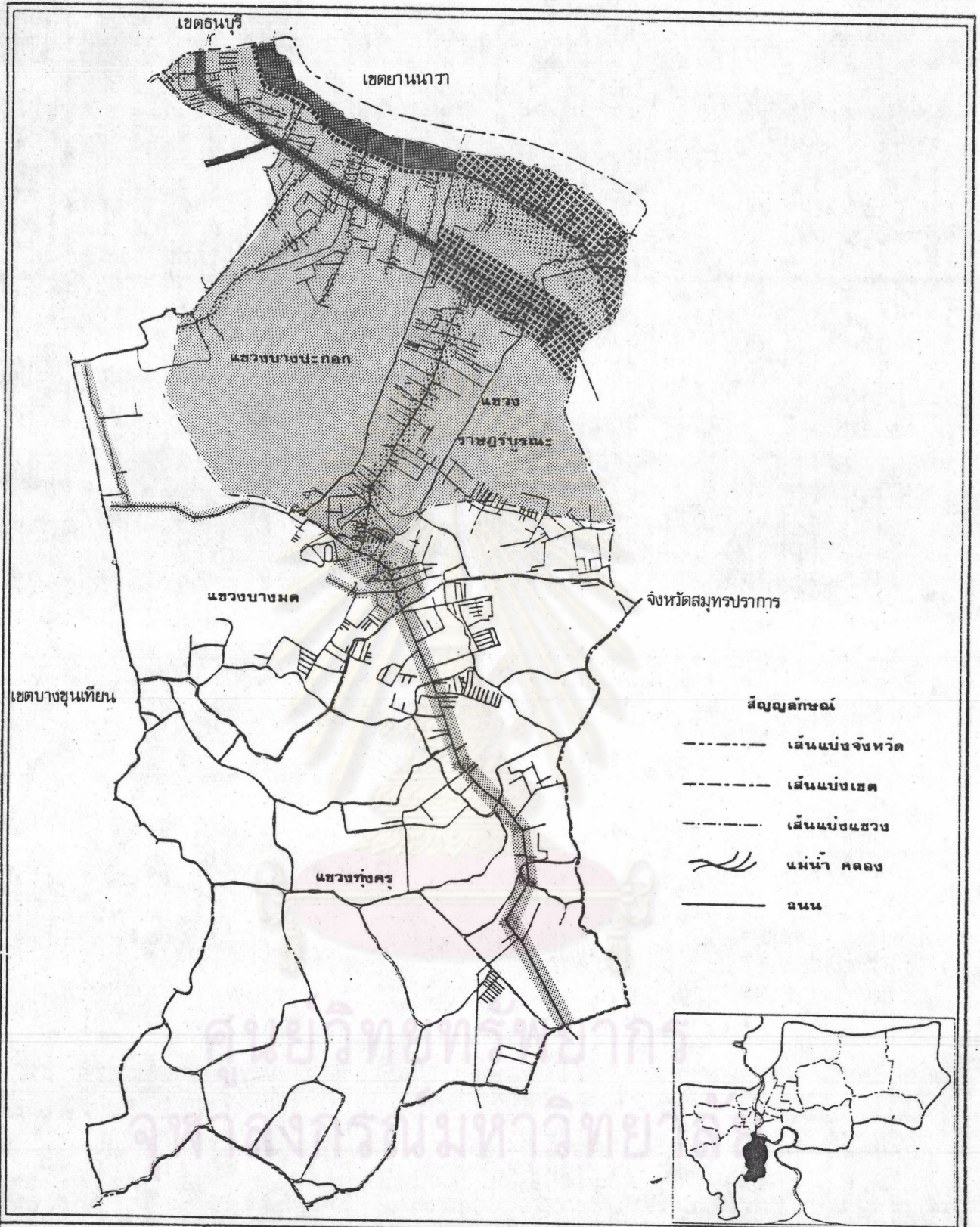
ราคาที่ดินของ เขตราชบุรีรณะในนี้คือ ราคาปานกลางของที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งกำหนดขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๕

จากตารางบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาปานกลางของที่ดินเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินในเขตราชบุรีรณะ ถูกจำแนกออกเป็นระดับต่าง ๆ ได้ถึง ๑๓ ระดับ คือ มีราคาต่ำสุด ๒๐,๐๐๐ บาท/ไร่ ได้แก่พื้นที่ส่วนใหญ่ในแขวงทุ่งครุ และราคาสูงสุด คือ ๕๕๐,๐๐๐ บาท/ไร่ ได้แก่พื้นที่บริเวณข้างละ ๔๐ เมตร จาก เขตถนนสุขสวัสดิ์และที่ดินติดถนนราชบุรีรณะฝั่งซ้ายจดแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่แขวงบางปะกอก จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินตามราคาปานกลางนี้ของ เขตราชบุรีรณะมีความแตกต่างกันมากระหว่างราคาสูงสุด และราคาต่ำสุดคือ แตกต่างกันถึง ๒๗.๕ เท่า (จาก ๒๐,๐๐๐-๕๕๐,๐๐๐ บาท/ไร่) ทั้งนี้อาจเนื่องจากสภาพพื้นที่มีลักษณะกึ่งชนบทถึงชุมชนเมือง ถึงแม้จะมีการขยายตัวและความเจริญเติบโตในการปลูกสร้างที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ยังทำการเกษตรอยู่ และยังมีพื้นที่บางส่วนที่ปล่อยเป็นที่ว่าง ราคาที่ดินราคาสูง ๆ จึงถูกกำหนดขึ้นเฉพาะบริเวณริมถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราชบุรีรณะ หรือบริเวณศูนย์กลางชุมชนเท่านั้น ส่วนบริเวณที่ยังคงมีการทำการเกษตรกรรม เช่น แขวงบางมด และแขวงทุ่งครุ จะมีราคาที่ดินตามราคาปานกลางต่ำลงตามลำดับความเจริญของพื้นที่

ตารางที่ ๖.๕ แสดงความแตกต่างของราคาที่ดินตามราคาปานกลางรายแขวง เขตราชบุรีรณะ

แขวง	ราคาต่ำสุด (บาท/ไร่)	ราคาสูงสุด (บาท/ไร่)	จำนวนเท่าของความ แตกต่าง
ราชบุรีรณะ	๖๕,๐๐๐	๒๒๐,๐๐๐	๓.๓๘
บางปะกอก	๖๔,๐๐๐	๕๕๐,๐๐๐	๘.๕๙
บางมด	๓๐,๐๐๐	๑๔๐,๐๐๐	๔.๖๗
ทุ่งครุ	๒๐,๐๐๐	๘๐,๐๐๐	๔.๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่.	แสดง:	ราคาที่ดิน	มาตราส่วน ๑:๖๐,๐๐๐ ๑.๒๕๖๑ กม.														
	ที่มา:	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>550,000</td> <td>บาท/ไร่</td> </tr> <tr> <td></td> <td>220,000 - 300,000</td> <td>''</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100,000 - 150,000</td> <td>''</td> </tr> <tr> <td></td> <td>64,000 - 80,000</td> <td>''</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20,000 - 40,000</td> <td>''</td> </tr> </table>		550,000		บาท/ไร่		220,000 - 300,000	''		100,000 - 150,000	''		64,000 - 80,000	''		20,000 - 40,000	''
	550,000	บาท/ไร่																
	220,000 - 300,000	''																
	100,000 - 150,000	''																
	64,000 - 80,000	''																
	20,000 - 40,000	''																

จากการศึกษาราคาที่ดินตามราคาปานกลางนี้ จะเห็นได้ว่าบริเวณที่ยังมีการทำ การเกษตรกรรม เช่นพื้นที่บางส่วนของแขวงบางปะกอก แขวงราษฎร์บูรณะ และพื้นที่ส่วน ใหญ่เกือบทั้งหมดของแขวงบางมด และแขวงทุ่งครุ ยังมีราคาที่ดินในระดับต่ำ ซึ่งจะเป็น ปัจจัยสนับสนุนให้มีความเป็นไปได้ในการคุ้มครองพื้นที่การเกษตร เพื่อให้คงสภาพเป็นชนบท ต่อไป อันจะเป็นการป้องกันการขยายตัวของชุมชนเมืองได้

ค. ลักษณะทางสังคม

ลักษณะทางสังคมจะพิจารณาถึงความต้องการของประชากรส่วนใหญ่ของพื้นที่ว่ามี ความคิดเห็นอย่างไรต่อการใช้ที่ดินต้องการประกอบอาชีพอะไร การวางแผนการใช้ที่ดินควร ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของประชากร โดยที่เกษตรกรเป็นประชากรส่วนใหญ่ของเขตราษฎร์ บูรณะ ซึ่งจะเป็นผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรมาเป็น การใช้ที่ดินแบบเมือง จากการออกแบบสอบถามเกษตรกร สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เกษตรอำเภอ และกลุ่มเกษตรกรต่าง ๆ พบว่า เกษตรกรจำนวนมากไม่ต้องการจะเปลี่ยนอาชีพ ต้องการ ทำการเกษตรกรรมต่อไป เนื่องจากมีความผูกพันกับพื้นที่ เป็นอาชีพที่ทำกันมาตั้งแต่ครั้งบรรพ บุรุษและเกษตรกรมีทรัพย์สินเดิมอยู่แล้ว และที่สำคัญคือเกษตรกรมีรายได้ดีจากการทำสวนส้ม สามารถอยู่ ได้อย่างสุขสบายพอสมควร

ดังนั้น เมื่อพิจารณาลักษณะทางด้านสังคมแล้ว เขตราษฎร์บูรณะมีความเหมาะสมที่ จะอนุรักษ์ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรส่วนใหญ่

ง. ลักษณะทางประชากร

ประชากร เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนด เป้าหมายหลักของการวางแผนการใช้ที่ดิน บริเวณใดที่มีจำนวนประชากรมากความหนาแน่นและอัตราการเพิ่มของประชากรสูง บริเวณนั้น ย่อม เหมาะสำหรับพื้นที่เมืองที่จะต้องใช้ประโยชน์ต่อพื้นที่ให้ได้สูงสำหรับพื้นที่เกษตรกรรมความ หนาแน่นของประชากรจะต่ำ เนื่องจากจะต้องใช้พื้นที่มากในการประกอบอาชีพ

ประชากรในเขตราชบุรีบูรณะโดยทั่ว ๆ ไปแล้วถือได้ว่าอยู่อย่างเบาบาง โดยเฉพาะในแขวงบางมด และทุ่งครุ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเขต นอกจากนี้ ยังมีอัตราการเพิ่มของประชากรน้อยด้วย สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยสนับสนุนการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมเอาไว้ มีเพียงบริเวณตอนบนของพื้นที่ ซึ่งได้แก่ พื้นที่บางส่วนในแขวงบางปะกอก และแขวงราชบุรีบูรณะเท่านั้น มีความหนาแน่นของประชากรสูง และอัตราการเพิ่มของประชากรมาก ในบริเวณดังกล่าวนี้จึงมีลักษณะของความเป็นเมือง มีการขยายตัวทางอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่พักอาศัย

จ. โครงการของรัฐบาล

นอกจากปัจจัยหลัก ๆ ๔ อย่าง ดังกล่าวแล้ว จะต้องพิจารณาถึงโครงการต่าง ๆ ของรัฐบาล ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้ ถึงแนวโน้มในการขยายตัวของพื้นที่เมืองต่อไปในอนาคตว่าจะเน้นส่งเสริมในด้านใด โครงการต่าง ๆ สามารถแยกออกได้เป็น ๒ แบบคือ

๑. โครงการเกื้อหนุนพื้นที่เกษตรกรรม

ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๕ ได้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองกรุงเทพมหานคร โดยได้กำหนดแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี ๒๕๒๕-๒๕๒๙ ภายใต้มาตรการพื้นที่สีเขียวเพื่อควบคุมการขยายตัวของเขตเมืองมิให้ชุมชนขยายตัวเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ พื้นที่สีเขียวซึ่งล้อมรอบเมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร มีขอบเขตอยู่ในเขตชั้นนอกกรุงเทพมหานคร ๑๑ เขต คือ เขตบางขุนเทียน ราชบุรีบูรณะ ดลิ่งชัน หนองแขม ภาษีเจริญ หนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง พระโขนง และบางส่วนของเขตบางเขน และบางกะปิ โดยกำหนดให้มีการดำเนินงานดังนี้คือ

ก) เร่งรัดการดำเนินงานเพื่อการระบายน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครให้สามารถดำเนินการใช้เป็นที่น้ำหลาก เพื่อระบายน้ำจากบริเวณตอนเหนือไหลผ่านพื้นที่น้ำหลากฝั่งตะวันออกนี้ลงสู่ทะเลทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานคร

ข) เร่งพัฒนาพื้นที่สีเขียวบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล โดยส่งเสริมการเกษตรที่มีการใช้พื้นที่ให้คุ้มค่ากับราคาที่ดิน ปรับปรุงชุดลอกคูคลองและการระบายน้ำเพื่อการเกษตร จัดตลาดกลางสำหรับพืชผลของเกษตรกรและจัดหาสินเชื่อกับเกษตรกรรายย่อย ตลอดจนสนับสนุนให้มีการปฏิรูปที่ดินเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรมิให้ละทิ้งท้องถื่นอพยพเข้าสู่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นการอนุรักษ์แหล่งเกษตรที่ดีของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไว้

ค) เร่งดำเนินการสำรวจเขตพื้นที่สีเขียวบริเวณกรุงเทพมหานครรอบนอกและปริมณฑลเพื่อการออกกฎหมาย เช่น ประกาศกระทรวงมหาดไทย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและพระราชกฤษฎีกาควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นต้น ให้ครอบคลุมพื้นที่ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ หน่วยราชการอื่น ๆ เช่น กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ การเกษตรและหน่วยงานท้องถิ่น คือ เขตราชบุรีบูรณะเองก็ได้เห็นความสำคัญของพื้นที่เกษตรกรรม จึงได้มีโครงการของตนเองเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเกษตรดังนี้คือ

ก) โครงการจัดตั้งตลาดกลางเพื่อการเกษตร (ตลาดนัดสี่มุมเมือง) จัดตั้งขึ้น โดยกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนถ่ายผลผลิตทางการเกษตร เนื่องจากมีแหล่งจำหน่ายใกล้แหล่งผลิตและตัดปัญหาพ่อค้าคนกลาง โดยให้เกษตรกรสามารถนำสินค้ามาจำหน่ายได้เอง

ข) โครงการสร้างทำนบกั้นน้ำเค็ม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์การเกษตร มีโครงการจะทำเขื่อนกั้นน้ำทะเลเป็นเขื่อนขนาดใหญ่ที่คลองขุนราชพินิจ หากโครงการนี้ทำสำเร็จก็จะแก้ไขปัญหาเรื่องน้ำเค็มของชาวสวนได้

๒. โครงการกระตุ้นความเป็นเมือง

โครงการทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะกระตุ้นให้เกิดการขยายตัวของเมืองและจะมีผลกระทบต่อเขตราชบุรีบูรณะ มีดังนี้คือ

ก) โครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขั้นที่ ๑

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หมายถึงระบบการขนส่งสาธารณะระบบหนึ่ง ซึ่งกำหนดทางวิ่งไว้โดยเฉพะไม่ปะปนกับทางวิ่งของยานอื่น อาจะอยู่ใต้ดิน ระดับพื้นดินหรือยก ระดับเหนือพื้นดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการระบายคน อำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้ที่ไม่มียานต์ส่วนตัว ให้เดินทางไปสู่จุดหมายได้สะดวกรวดเร็ว และตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งการทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้กำหนดไว้ ๓ สายคือ

๑) สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ

เริ่มต้นบนถนนสุขุมวิท ห่างจากสะพานข้ามคลองพระโขนง ไปทางทิศตะวันออก ๑ กม. ไปสิ้นสุดบริเวณหน้าสถานีขนส่งสายเหนือ รวมระยะทางยาวประมาณ ๒๕ กม. ๔ เส้นทางนี้มีสถานีรับส่งผู้โดยสารทั้งหมด ๒๓ สถานี และสถานีร่วม ๒ สถานี

๒) สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว

เริ่มต้นจากบริเวณวัดกันตะยาราม ในซอยศาลเจ้าแซ่ซิ้ม ตรงออกมาตัดกับถนนพระเจ้าตากสิน ตัดกับสายดาวคะนอง-มักกะสัน ห่างจากวงเวียนใหญ่ประมาณ ๖๐๐ เมตร ไปสิ้นสุดที่บริเวณทางแยกถนนรัชดาภิเษก ตัดกับถนนลาดพร้าว รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ ๒๐ กม. มีสถานีรับส่งผู้โดยสาร ๑๗ สถานี และสถานีร่วม ๓ สถานี

๓) สายดาวคะนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน

เริ่มต้นจากดาวคะนอง ห่างจากสะพานดาวคะนองไปทางทิศใต้ประมาณ ๔๐๐ เมตร มาตามแนวเกาะกลางถนนพระเจ้าตากสิน จนถึงวงเวียนใหญ่ ผ่านกลางวงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ผ่านวงเวียนเล็ก เบนเข้าสู่กลางสะพานพระปกเกล้าข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา แล้วผ่านคลองโอ่งอ่าง เข้าสู่ถนนจักรวรรดิ ที่แยกถนนเยาวราช ผ่านไปจนถึงถนนจักรพรรดิพงษ์ เลี้ยวเข้าสู่ถนนนครสวรรค์ถึงสนามม้านางเลิ้ง เลี้ยวไปทางทิศตะวันออกผ่านพื้นที่บางส่วนของสนามม้า ข้ามทางรถไฟเหนือบริเวณทางแยกรถไฟสายตะวันออก เลียบขนานทางรถไฟ

ผ่านถนนพระรามที่ ๖ ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ สถานีรถไฟมักกะสัน ถนนอโศก-ดินแดง และสิ้นสุดที่จุดห่างจากถนนอโศก-ดินแดง ตามทางรถไฟสายตะวันออกประมาณ ๑,๒๐๐ เมตร รวมระยะทางยาวประมาณ ๑๖ กิโลเมตร มีสถานีรับส่งผู้โดยสาร ๑๕ สถานี รวม ๓ สถานี

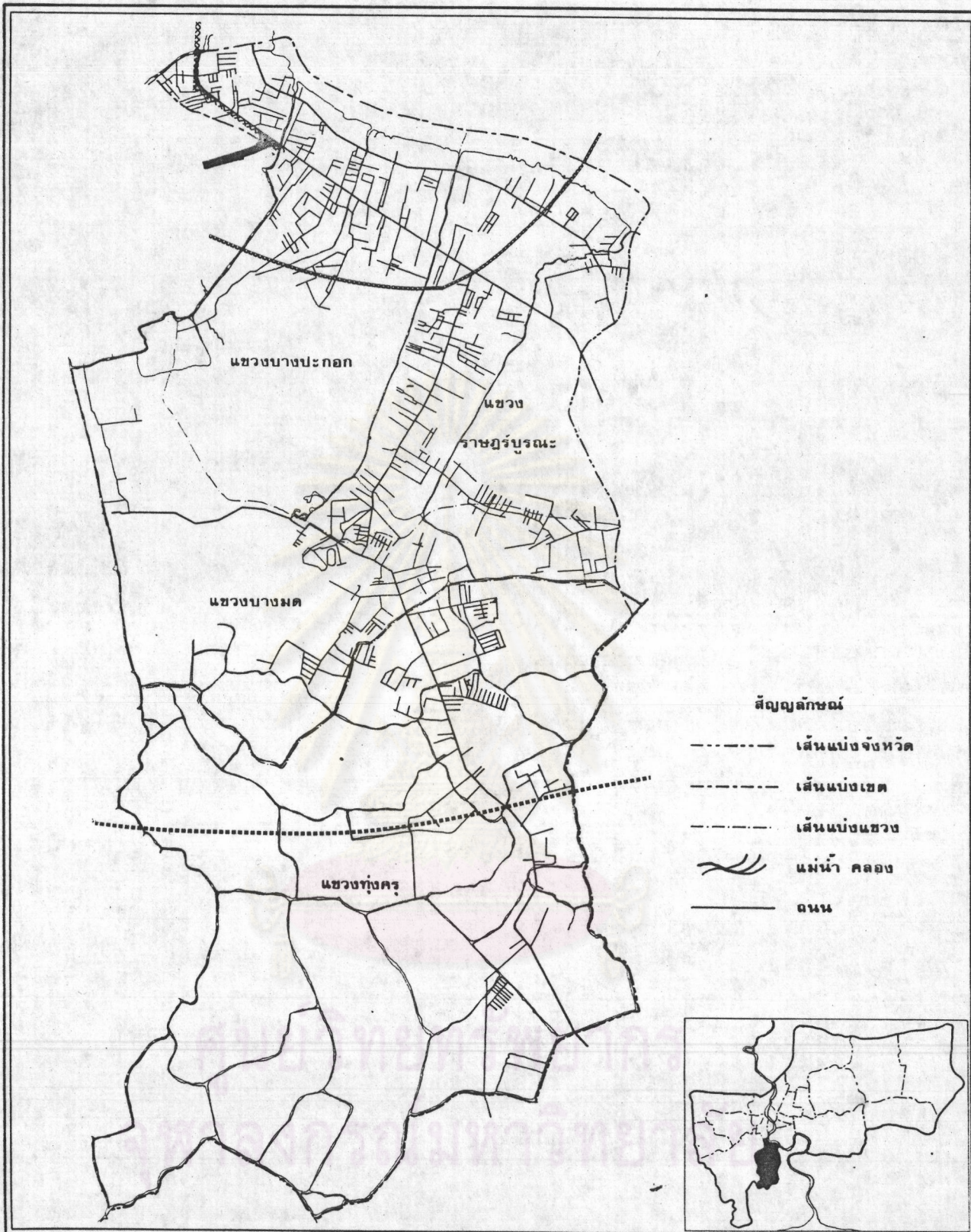
ข) โครงการก่อสร้างทางด่วน


ระบบทางด่วนจะทำให้รถยนต์จากต่างจังหวัดสามารถวิ่งตรงไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้ได้โดยตรง ไม่ต้องผ่านเข้ามาในเมือง ทางด่วนจะเชื่อมทางหลวงแผ่นดินสายประธาน ๓ สาย คือ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนบางนา-ตราด และถนนธนบุรี-ปากท่อ มีทั้งหมด ๓ สาย ความยาวทั้งสิ้นประมาณ ๒๗.๑ กิโลเมตร ได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้แล้วจำนวน ๒ สายคือ ทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ และทางด่วนสายบางนา-ท่าเรือ ปัจจุบันกำลังก่อสร้าง ทางด่วนสายดาวคะนอง-ท่าเรือ มีความยาวประมาณ ๑๐.๓ กิโลเมตร ซึ่งทางด่วนสายนี้จะมีผลกระทบโดยตรงต่อการขยายตัวของพื้นที่ เขตราชบุรีบูรณะ

ค) โครงการจัดตั้งสถานีขนส่งรถบรรทุกสินค้าในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๕ ได้กำหนดให้มีมาตรการประกอบผังเค้าโครงระดับ เมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับเรื่องการจัดระบบคมนาคมขนส่ง โดยจัดให้มีสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อมิให้บรรทุกสินค้าเข้าสู่เขตจราจรคับคั่งภายในบริเวณศูนย์กลางชุมชนกรุงเทพมหานคร โดยส่งเสริมให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างสถานีขนส่งรถบรรทุกสินค้านี้ดังกล่าวตามบริเวณชานเมือง

สถานีขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพมหานครทางด้านใต้ นี้ อาจจะถูกกำหนดให้ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทางตอนกลางของเขตราชบุรีบูรณะ (ดูแผนที่ที่ ๑๒) ซึ่งโครงการนี้ จะเป็นโครงการที่กระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการกลายเป็นพื้นที่เมือง เนื่องจากสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพมหานคร จะก่อให้เกิดชุมชนซึ่งจะขยายตัวเติบโตขึ้น นับเป็นความขัดแย้งอย่างหนึ่งในด้านกรวางแผนการใช้ที่ดิน



การศึกษา เพื่อ วางแผนการใช้ที่ดิน เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	แผนที่ที่.	แสดง:	โครงการถนน	มาตราส่วน ๑:๖๐,๐๐๐ ๑.๒.๕.๖ ๑ กม.	
			~~~~~~ แนวทางรถไฟขานสงมวลชน - - - - - แนวโครงการถนนวงแหวนรอบนอก _____ แนวทางด่วนเฉลิมมหานคร		
	ที่มา: กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร				



นอกจากนี้ ก็มีแนวโครงการถนนวงแหวนรอบนอก ผ่านทางด้านใต้ของเขตราชบุรี  
บูรณะในบริเวณแขวงทุ่งครุ ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการเกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ แต่เนื่องจากแนวถนน  
เส้นนี้ ถ้าหากมีการก่อสร้างจริง ก็มีจุดประสงค์เพื่อการขนส่งที่สะดวกรวดเร็วเท่านั้น ไม่ใช่  
เพื่อการขยายตัวของเมือง เป็นถนนซึ่งรถต้องวิ่งด้วยความเร็วสูง ดังนั้นจึงไม่มีผลกระทบต่อ  
การทำเกษตรกรรมในพื้นที่นี้

เมื่อพิจารณานโยบายของรัฐบาลทั้งในด้านโครงการ เกื้อหนุนพื้นที่เกษตรกรรมและ  
โครงการกระตุ้นความเป็นเมืองแล้ว จะเห็นได้ว่ารัฐบาลให้ความสำคัญแก่โครงการเกื้อหนุน  
พื้นที่เกษตรกรรมมาก ซึ่งโครงการกระตุ้นความเป็นเมืองนั้น จะมีผลกระทบเกิดขึ้นแก่พื้นที่เกษตร  
กรรมน้อย หรือแทบจะไม่มีถ้ารัฐบาลมีมาตรการหรือข้อบังคับที่รัดกุมยิ่งขึ้น

ตารางที่ ๖.๖ สรุปการพิจารณาปัจจัยประกอบต่าง ๆ ในการกำหนดเป้าหมายหลัก  
ของการวางแผนการใช้ที่ดิน

ปัจจัย	สนับสนุนการใช้ที่ดิน เมือง	สนับสนุนการใช้ที่ดิน เกษตรกรรม
๑. ลักษณะทางกายภาพ		
- สมรรถนะที่ดิน		x
- ระบบถนน	x	x
- ระบบคลอง		x
๒. ลักษณะทาง เศรษฐกิจ		
- รายได้	x	x
- ราคาที่ดิน	x	x
๓. ลักษณะทางสังคม		
- ความต้องการของประชากร ในท้องถิ่น		x



## ตารางที่ ๖.๖ (ต่อ)

ปัจจัย	สนับสนุนการใช้ที่ดิน เมือง	สนับสนุนการใช้ที่ดิน เกษตรกรรม
๔. ลักษณะทางประชากร		
- ความหนาแน่นของประชากร		x
- อัตราการเพิ่มของประชากร		x
๕. นโยบายของรัฐบาล	x	x

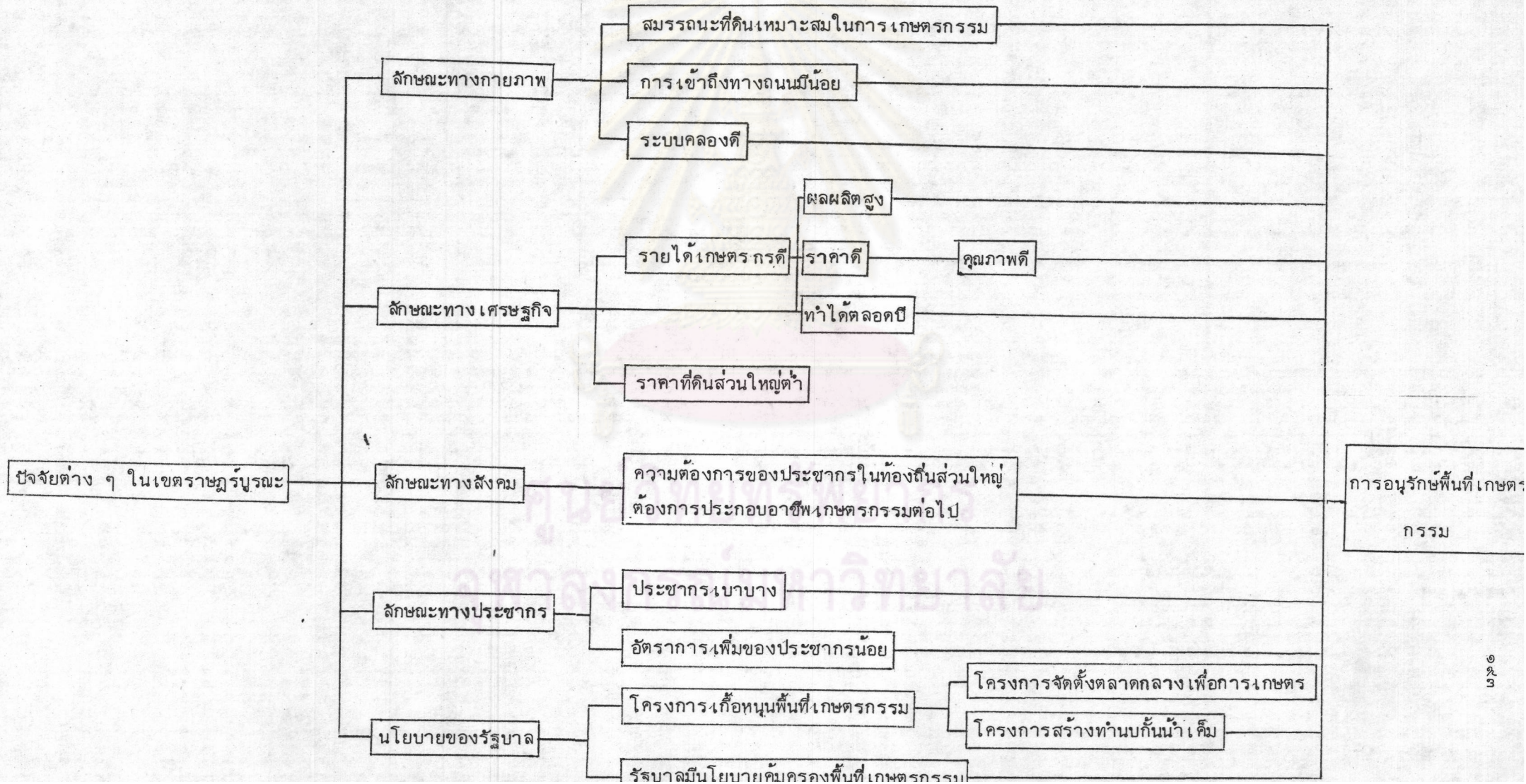
สรุป

จากการศึกษาสภาพกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร ตลอดจนโครงการของ รัฐบาล จะเห็นได้ว่า เขตราชบุรีมีพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินแบบเกษตรกรรม เป็น สำคัญ ส่วนลักษณะการใช้ที่ดินแบบอื่น ๆ นั้น เป็นเพียงส่วนประกอบของพื้นที่เท่านั้น พื้นที่นี้จึง ควรจะได้รับการส่งเสริม และให้ความสำคัญแก่การเกษตรกรรม นอกจากนี้จากการศึกษา ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันของเขตราชบุรี พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่แล้วก็เป็นการทำ การ เกษตรกรรม โดยเฉพาะการทำสวนส้ม ซึ่งมีมากในแขวงบางมด และแขวงทุ่งครุ ดังนั้นเป้าหมายหลักของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีคือการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ ๖.๕ แสดงการศึกษาในการกำหนดเป้าหมายหลัก





### นโยบายการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ

นโยบายการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะ จะต้องให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ คือการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม อย่างไรก็ตามจะต้องคำนึงถึงข้อเท็จจริงในด้านความต้องการพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงต้องมีการวางนโยบายเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองด้วย แนวทางการใช้ที่ดินในเขตราชบุรีบูรณะมีดังต่อไปนี้

๑. เขตราชบุรีบูรณะจะต้องใช้ที่ดินให้เหมาะสมตามสมรรถนะของดิน คือการทำเกษตรกรรม จะต้องอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมอันมีคุณค่าทางเศรษฐกิจในปัจจุบันนี้ต่อไป

ผลจากการศึกษาได้แสดงให้เห็นแล้วว่า เขตราชบุรีบูรณะมีดินที่มีความเหมาะสมสำหรับเกษตรกรรม ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- ดินที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว
- ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับปลูกไม้ผล

แนวทางการใช้ที่ดินคือ จะต้องส่งเสริมการทำเกษตรกรรมโดยเฉพาะการทำสวนส้มในเขตราชบุรีบูรณะ เพื่อป้องกันไม่ให้พื้นที่เกษตรกรรมอันมีคุณค่าสูญหายไป

๒. กำหนดพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองให้อยู่ในขอบเขตที่เหมาะสม และจะต้องไม่บุกรุกพื้นที่เกษตรกรรมอันอุดมสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าเป้าหมายหลักจะเป็นการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม แต่ก็จะต้องพิจารณาพื้นที่เมืองควบคู่ไปด้วย เพราะพื้นที่เมืองมีความสำคัญในด้านการให้บริการแหล่งงาน และทำรายได้ให้แก่เขตราชบุรีบูรณะด้วย

๓. รักษาสภาพกายภาพของพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นฐานของการทำเกษตรกรรม ได้แก่ แหล่งน้ำ ลำคลองต่าง ๆ และความอุดมสมบูรณ์ของพื้นดิน

๔. ส่งเสริมโครงการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมในเขตราชบุรีบูรณะ

สำหรับการวางแผนการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับนโยบายการใช้ที่ดิน ได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์หาศักยภาพของพื้นที่ที่จะได้นำเสนอในบทที่ ๗ ต่อไป