



บทที่ 4

ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การจัดระดับความเป็นเมืองของชุมชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในการศึกษาระดับความเป็นเมืองของชุมชน สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย (2528) ได้จัดลำดับความสำคัญของชุมชนในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยพิจารณาจากตัวแปร 4 ด้าน ดังนี้คือ

โครงสร้างพื้นฐาน พิจารณาในด้านการคมนาคมขนส่งทางรถไฟ ทางรถยนต์ ทางน้ำ หมายเลขโทรศัพท์และปริมาณการให้บริการน้ำประปา ประชากร พิจารณาจากประชากรในแต่ละชุมชน เศรษฐกิจ พิจารณาจากรายได้และรายจ่ายของกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสุขาภิบาล จำนวนสาขาของธนาคารพาณิชย์ จำนวนร้านค้าและจำนวนแรงงานอุตสาหกรรม การบริการสังคม พิจารณาด้านการศึกษาในระดับต่าง ๆ ตั้งแต่ระดับมัธยมศึกษา ถึงระดับอุดมศึกษา และด้านสาธารณสุข

เมื่อเปรียบเทียบความสำคัญของชุมชนจากตัวแปรทั้ง 4 ด้านแล้วจึงจัดลำดับความสำคัญของชุมชนในภาคออกได้ดังนี้

ชุมชนลำดับที่ 1 ได้แก่ชุมชนกรุงเทพมหานคร เป็นชุมชนที่สำคัญมากที่สุดของภาค และของประเทศ เป็นศูนย์กลางที่สำคัญของกิจกรรมทุกประเภท ทั้งด้านการบริหาร การบริการสังคมและทางด้านเศรษฐกิจ เป็นชุมชนที่มีประชากรมากที่สุดและหนาแน่นที่สุดของประเทศ คือ ประมาณ 5,300,000 คน และมีขนาดใหญ่กว่าชุมชนในระดับสองของประเทศถึง 50 เท่า

ชุมชนลำดับที่ 2 มีอยู่ 3 แห่ง คือ เทศบาลเมืองนนทบุรี เทศบาลเมืองสมุทรปราการ และเทศบาลเมืองนครปฐม เป็นชุมชนที่มีความสำคัญในระดับจังหวัด เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการสังคม การคมนาคมขนส่ง และการบริการของจังหวัด มีประชากรอยู่ระหว่าง 30,000-500,000 คน

ชุมชนลำดับที่ 3 มีชุมชน 5 แห่ง คือ เทศบาลเมืองสมุทรสาคร เทศบาลเมืองพระประแดง เทศบาลเมืองปทุมธานี สุขาภิบาลพระประแดงและสุขาภิบาลสำโรงเหนือ ชุมชนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นชุมชนอุตสาหกรรม ย่านอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของภาคและประเทศคือ สุขาภิบาลพระประแดง รองลงมาคือ เทศบาลเมืองสมุทรสาคร เป็นเขตการทำอุตสาหกรรมอาหารที่เกี่ยวข้องกับการประมง นอกนั้นเป็นชุมชนที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการแก่ประชากรในเขตอุตสาหกรรม มีประชากรระหว่าง 10,000-130,000 คน

ชุมชนลำดับที่ 4 มีทั้งหมด 8 แห่ง ประกอบด้วยเทศบาล 2 แห่ง คือ เทศบาลตำบลระทมแบน และเทศบาลเมืองบางบัวทอง และสุขาภิบาล 6 แห่ง คือ สุขาภิบาลปากเกร็ด สุขาภิบาลประชาธิปไตย สุขาภิบาลบางกรวย สุขาภิบาลสามพราน สุขาภิบาลบางหลวง และสุขาภิบาลบางพลี เป็นชุมชนที่มีความสำคัญในระดับอำเภอ ส่วนใหญ่เป็นศูนย์กลางของการค้า การบริการในเขตอำเภอ เป็นตลาดกลางการเกษตร และเป็นแหล่งที่พักอาศัย มีประชากรระหว่าง 4,000-15,000 คน

ชุมชนลำดับที่ 5 มีชุมชนอยู่ 12 แห่ง เป็นสุขาภิบาลทั้งหมด คือ สุขาภิบาลบ้านแพ้ว สุขาภิบาลบางเตย สุขาภิบาลกำแพงแสน สุขาภิบาลนครชัยศรี สุขาภิบาลบางปู สุขาภิบาลบางม่วง สุขาภิบาลธรรมศาลา สุขาภิบาลอ้อมน้อย สุขาภิบาลธัญบุรี สุขาภิบาลคลองหลวง สุขาภิบาลบางเลน สุขาภิบาลอ้อมใหญ่ มีความสำคัญอยู่ในระดับอำเภอ ส่วนใหญ่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางการค้า การบริการของอำเภอ ยกเว้นสุขาภิบาลบางแห่งมีหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางอุตสาหกรรมอย่างชัดเจน ได้แก่ สุขาภิบาลบางปู สุขาภิบาลอ้อมน้อย สุขาภิบาลคลองหลวง และสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ ชุมชนกลุ่มนี้มีจำนวนประชากรระหว่าง 6,000-30,000 คน

ชุมชนลำดับที่ 6 มีทั้งหมด 18 แห่ง เป็นสุขาภิบาลทั้งหมดคือ สุขาภิบาลคลองด่าน สุขาภิบาลหลักห้า สุขาภิบาลห้วยพลู สุขาภิบาลบางป่อ สุขาภิบาลวัดชลอ สุขาภิบาลโพรงมะเดื่อ สุขาภิบาลราษฎร์นิยม สุขาภิบาลบางหลวง สุขาภิบาลคอนยายหอม สุขาภิบาลลำพญา สุขาภิบาลสนั่นรักษ์ สุขาภิบาลรางกระทุ่ม สุขาภิบาลสามง่าม สุขาภิบาลระแหง สุขาภิบาลคลองสวน สุขาภิบาลลำลูกกา สุขาภิบาลหนองเสือ และสุขาภิบาลลำไทร เป็นชุมชนที่มีความสำคัญในระดับอำเภอและเป็นศูนย์กลางของชุมชนเกษตรในเขตชนบท เป็นชุมชนขนาดเล็กที่มีการเติบโตช้า มีประชากรประมาณ 1,500-30,000 คน



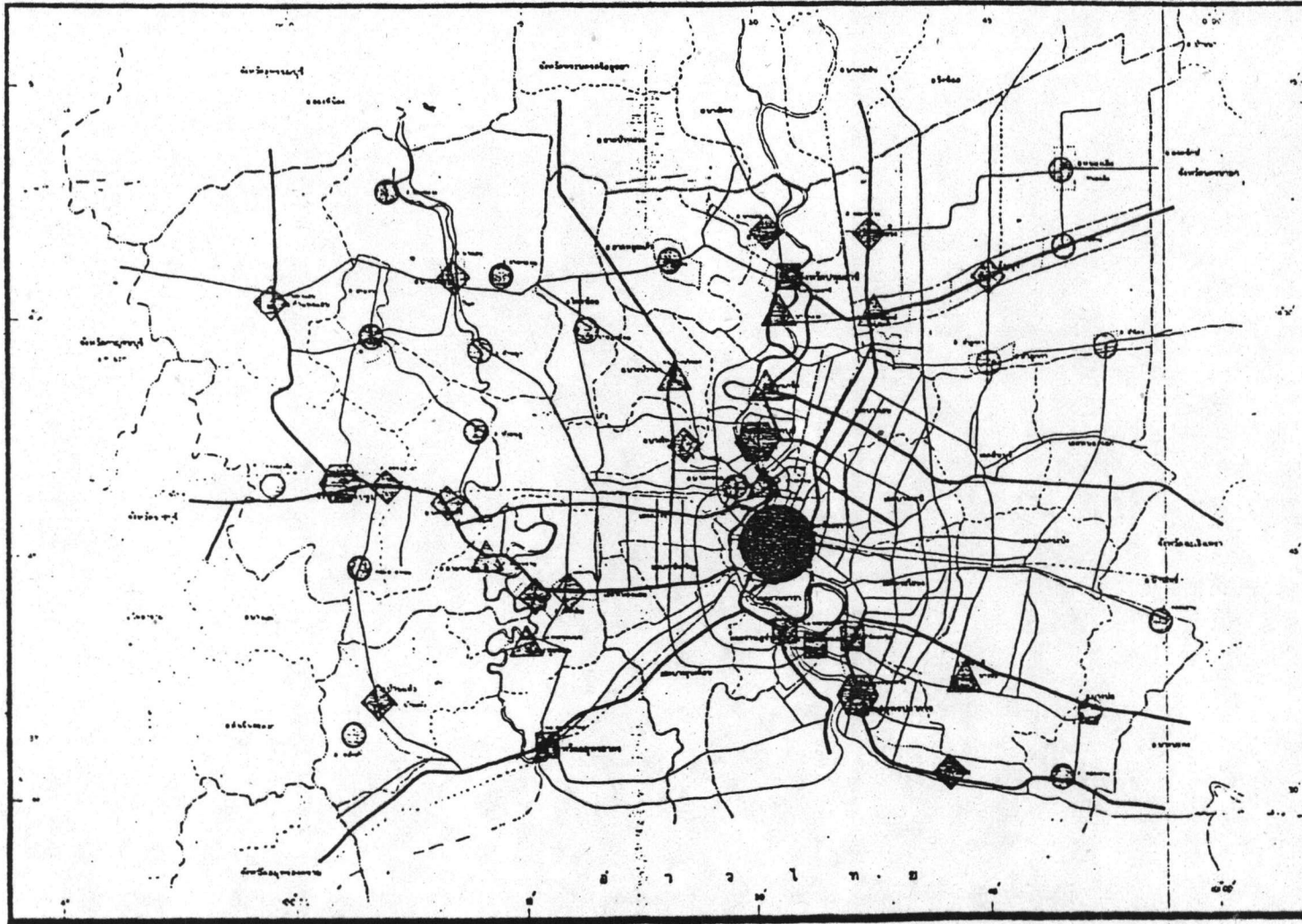
เมื่อพิจารณาถึงลำดับความสำคัญของชุมชน พบว่าบริเวณพื้นที่ที่ศึกษาทั้ง 4 แห่ง คือ แขวงหลักสอง แขวงหนองค้างพลู สุขาภิบาลอ้อมน้อย และสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ จักรรวมอยู่ในส่วนหนึ่งของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้วย โดยที่แขวงหลักสองและแขวงหนองค้างพลู จักรรวมอยู่ในชุมชนลำดับที่ 1 คือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินสูงต่อเนื่องมาจากเขตชุมชนภายใน สำหรับสุขาภิบาลอ้อมน้อยและสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ จักรรวมอยู่ในชุมชนลำดับที่ 5 ซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางทางด้านอุตสาหกรรมและเป็นเขตอิทธิพลย่อยของระดับอำเภอและจังหวัดอีกต่อหนึ่ง

ในด้านความสัมพันธ์ของชุมชน พบว่าเขตอิทธิพลของชุมชนจะแตกต่างกันไปตามบทบาท หน้าที่ ลำดับความสำคัญ และระยะทางในการติดต่อระหว่างชุมชน ดังนั้น ชุมชนลำดับสูงจะมีความสัมพันธ์กับชุมชนลำดับต่ำในแง่ของการให้บริการแก่ชุมชนโดยรอบ โดยที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ จึงมีเขตอิทธิพล (Service Area) ที่ครอบคลุมไปทั่ว ในขณะที่เดียวกันแต่ละจังหวัดก็มีเขตอิทธิพลของชุมชนลำดับต่าง ๆ ซ้อนกันอยู่ ดังนั้น สุขาภิบาลอ้อมน้อยจึงเป็นเขตอิทธิพลย่อยที่ครอบคลุมอยู่ในเทศบาลตำบลกระทุ่มแบน โดยมีเทศบาลเมืองสมุทรสาครเป็นเขตอิทธิพลของชุมชนในระดับจังหวัดอีกต่อหนึ่ง เช่นเดียวกับสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ ซึ่งอยู่ในเขตอิทธิพลของสุขาภิบาลสามพรานที่เป็นศูนย์กลางระดับอำเภอและมีเทศบาลเมืองนครปฐม เป็นศูนย์กลางที่ใหญ่ที่สุดของจังหวัด โดยมีเขตอิทธิพลเต็มพื้นที่ของจังหวัดรวมอยู่ด้วย

ด้วยเหตุนี้ที่ตั้งของพื้นที่ที่ศึกษา จึงเป็นเขตที่ได้รับอิทธิพลของขบวนการในการขยายตัวของความเป็นเมืองโดยตรง ทั้งในส่วนที่ขยายมาจากชุมชนกรุงเทพมหานครและชุมชนในระดับจังหวัดกับอำเภอร่วมกัน แต่ในขณะที่เดียวกันพื้นที่บางส่วนก็ยังคงเป็นชนบทที่มีเกษตรกรรมและพื้นที่รกร้างว่างเปล่าซึ่งอิทธิพลของการขยายตัวยังไม่ถึง ดังนั้นพื้นที่ที่ศึกษาทั้ง 4 แห่งจึงประกอบด้วยการใช้ที่ดินหลายประเภทปะปนรวมกันทั้งแบบเมืองและชนบท ลักษณะของชุมชนดังกล่าวจึงเป็นแบบกระจุกกึ่งกระจาย กล่าวคือ ในบริเวณที่ติดกับเส้นทางคมนาคมซึ่งมีความสะดวกในการเข้าถึงชุมชนจะมีการเปลี่ยนแปลงไปสู่ความเป็นเมืองได้อย่างรวดเร็วสอดคล้องกับความเจริญที่ได้รับ ส่วนพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปยังคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้ากว่าเพราะความไม่สะดวกในเรื่องเส้นทางคมนาคมที่เข้าไปไม่ถึง ดังนั้นพื้นที่เกษตรกรรมที่กระจาย

อยู่โดยรอบของพื้นที่เมืองหรือพื้นที่ที่มีการพัฒนา (built-up area) จะเห็นการแสดงถึงขอบเขตการสิ้นสุดของเขตเมือง (urban area) พร้อมกับการเริ่มต้นเขตชนบท จึงเห็นเขตคั่นระหว่างเมืองกับชนบท ซึ่งแหล่งเกษตรกรรมชานเมืองเหล่านี้กำลังถูกรุกเข้าแทนที่ด้วยการขยายตัวของพื้นที่เมือง ลักษณะนี้จะกระตุ้นให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตรเป็นแนวยาวไปตามสองข้างถนนสายสำคัญซึ่งตัดผ่านพื้นที่ชานเมือง โดยการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่ความเป็นเมืองซึ่งยากที่จะหลีกเลี่ยงได้





(66)

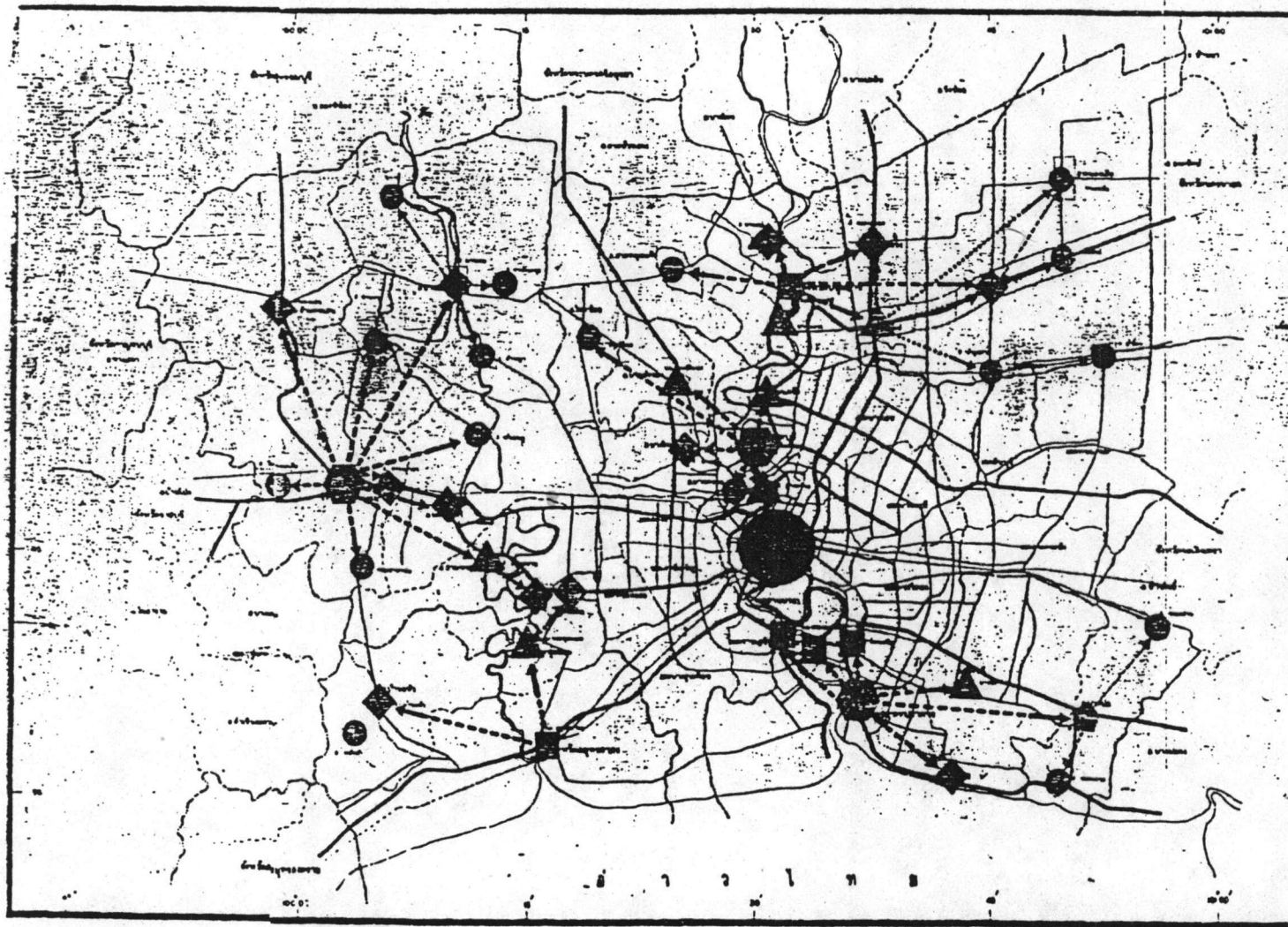
**ลำดับความสำคัญของชุมชน**  
**ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

-  ลำดับที่ 1  
(กรุงเทพมหานคร)
-  ลำดับที่ 2
-  ลำดับที่ 3
-  ลำดับที่ 4
-  ลำดับที่ 5
-  ลำดับที่ 6

-  ทางหลวงแผ่นดิน
-  ทางหลวงจังหวัดและทางส่วนราชการอื่น
-  ทางรถไฟ

 เขตเทศบาลนคร, เขตเทศบาล, เขตปริมณฑล  
 เขตเมืองเก่า  
 เขตเมืองใหม่

ที่มา : สำนักผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย



เขตบริการของศูนย์ (123)  
 ในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ศูนย์บริการที่ 1 (กรุงเทพมหานคร) ศูนย์บริการที่ 4

ศูนย์บริการที่ 2 ศูนย์บริการที่ 3

ศูนย์บริการที่ 5 ศูนย์บริการที่ 6

บริการที่ให้บริการของศูนย์

บริการให้บริการของศูนย์บริการที่ 2, 3

บริการให้บริการของศูนย์บริการที่ 4

บริการให้บริการของศูนย์บริการที่ 5

บริการให้บริการของศูนย์บริการที่ 6

ศูนย์บริการที่ 1 ให้บริการที่

ทางหลวงแผ่นดิน

ทางหลวงพิเศษและทางหลวงราชการอื่น

ทางรถไฟ

ทางโทรคมนาคม

ทางโทรคมนาคม

ที่มา : สำนักผังเมือง  
 กระทรวงมหาดไทย



#### 4.2 การขยายตัวของเมืองกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมทางถนน

เส้นทางคมนาคม หมายถึง เส้นทางที่ใช้ในการเดินทางไปมาหรือติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้งในด้านการสัญจรของประชากรและการเคลื่อนย้ายวัสดุสิ่งของต่าง ๆ อันเป็นส่วนทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมขึ้น

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-2529) ในหัวข้อแผนการปรับโครงสร้างระบบขนส่งและการสื่อสาร ได้กล่าวสรุปถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ฉบับที่ 1 จนถึงฉบับที่ 5 (แผน 5) ว่า "เพื่อเป็นบริการสนับสนุนระบบการผลิตและการตลาดให้เชื่อมโยงเข้าด้วยกัน และเพื่อเป็นเครื่องกระจายความเจริญและผลการพัฒนาออกไปสู่ภูมิภาคกับชนบทให้ทั่วถึงนั้น รัฐได้มุ่งพัฒนาขยายโครงข่ายของการขนส่งทางบกโดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบถนนเป็นหลัก โดยถือว่าระบบถนนเห็นบริการขนส่งพื้นฐานที่ให้ความสะดวกรวดเร็วและเป็นการขนส่งให้ถึงจุดหมายปลายทางโดยตรง"

ผลปรากฏว่า ได้มีการขยายการก่อสร้างโครงข่ายระบบถนนออกไปอย่างรวดเร็วจากความยาวของถนนที่มีอยู่เพียง 85,000 กิโลเมตร ในปี 2504 มาเป็น 104,000 กิโลเมตร ในปี 2525 ปัจจุบันเส้นทางคมนาคมทางรถยนต์ จึงนับว่าเป็นพลังผลักดันอย่างสำคัญทางเศรษฐกิจและมีบทบาทสำคัญต่อการขนส่งทั้งผู้โดยสารและสินค้าเป็นอย่างมาก ด้วยเหตุนี้มาตรการด้านการขนส่งทางบก ในส่วนที่เป็นการพัฒนาทางถนนจึงเน้นการก่อสร้างถนนในชนบทที่เชื่อมระหว่างชนบทกับชนบท และระหว่างชนบทกับเมืองเป็นสำคัญ

สำหรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครด้านทิศตะวันตก ถือว่าเป็นด้านที่มีการขยายตัวช้ากว่าด้านอื่น ๆ การตั้งถิ่นฐานของชุมชนยังมีอยู่อย่างเบาบาง พื้นที่ที่อยู่โดยรอบส่วนใหญ่ยังเป็นสวนผลไม้ ฟังธนบุรีจึงมีการพัฒนาช้ากว่าฝั่งพระนคร อาจเป็นเพราะได้รับการส่งเสริมทางด้านคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคน้อยกว่านั่นเอง อย่างไรก็ตาม ความเป็นเมืองได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการปรับปรุงทางด้านคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นการเชื่อมการสัญจรทางบกระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรีให้ติดต่อกันได้สะดวก มีการตัดถนนเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นโครงสร้างการคมนาคมอันสำคัญที่ตอบสนองความต้องการได้ดีกว่าการคมนาคมรูปแบบอื่น เพราะสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการ

เดินทาง ดังเช่น การสร้างสะพานพระปิ่นเกล้าจากพระนครไปยังเขตบางกอกน้อย เมื่อปี 2516 และมีการสร้างถนนต่อจากเชิงสะพานไปเชื่อมโยงกับถนนจรัลสนิทวงศ์ ทำให้การใช้ที่ดินในเขตนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว มีการเพิ่มขึ้นของอาคารพาณิชย์สองข้างถนนรวมทั้งร้านอาหารและภัตตาคารต่าง ๆ เพื่อรองรับแหล่งงานและสถานที่ราชการซึ่งขยายมาจากฝั่งพระนคร การขยายตัวของการใช้ที่ดินเริ่มมีมากขึ้น จนถึงปัจจุบัน พื้นที่บริเวณนั้นก็กลายเป็นสภาพเป็นพื้นที่เมืองและโดยที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลาง ความหนาแน่นของการจราจรจึงสูงตามจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นเมื่อเข้าไปใกล้ใจกลางเมือง ดังนั้นในแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงจัดลำดับความสำคัญของการใช้ที่ดินเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการปรับปรุงการจราจร โดยกำหนดนโยบายและมาตรการกระจายแหล่งที่ตั้งอุตสาหกรรมออกจากกรุงเทพมหานคร เพราะโดยทั่วไปถือว่าการขนส่งเป็นปัจจัยอีกประการหนึ่งในการกำหนดที่ตั้งอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพราะต้องอาศัยความสะดวกในการเคลื่อนย้าย จึงมีการวางโครงการพัฒนาชุมชนภายในชุมชนเมืองและรอบนอกกรุงเทพมหานคร รวมทั้งกระจายหน่วยงานของรัฐออกไปจากกรุงเทพมหานคร ตามเส้นทางที่มีการสัญจรสะดวกหรือบริเวณที่ถนนตัดผ่าน ขณะเดียวกันก็มีการสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ตลอดจนอาคารร้านค้าต่าง ๆ ตามสองฟากถนน ทำให้ทิศทางการขยายตัวของเมืองเปลี่ยนไปตามสองฟากถนนที่ตัดขึ้นใหม่ บริเวณชุมชนเมืองจึงขยายออกไปอย่างกว้างขวางตามโครงข่ายของถนนดังกล่าวนี้

ดังนั้นการสร้างถนนเป็นโครงข่ายเพื่อเชื่อมพื้นที่จึงมีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งสัมพันธ์กับการขยายตัวของเมือง เพราะเมื่อมีการพัฒนาระบบถนนขึ้น การตั้งถิ่นฐานซึ่งแต่เดิมเคยอยู่จำกัดเฉพาะสองฝั่งลำน้ำ ก็เปลี่ยนมาเป็นขยายไปตามสองฟากถนนซึ่งมีความสะดวกกว่า การขยายตัวของเมืองสืบเนื่องมาจากการพัฒนาของเส้นทางคมนาคมทางถนนนี้ จะมีต่อเนื่องกันไปเรื่อย ๆ ตามพื้นที่ว่างในแต่ละส่วนของเมืองที่มีความสามารถในการรองรับได้ โดยขยายต่อเนื่องกันไปตามแนวราบที่ไกลจากใจกลางเมืองมากยิ่งขึ้น แต่เมื่อเมืองเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่ว่างลดน้อยลง จึงต้องเพิ่มการขยายตัวในแนวตั้งแทน ซึ่งเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้พื้นที่ โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นทางแยกหรือจุดตัดของถนน จะกลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่าง ๆ เนื่องจากผลของความสะดวกจากการคมนาคม ทำให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจในพื้นที่ที่มีระดับการเข้าถึงสูง ซึ่งแสดงว่าพื้นที่ส่วนนี้กำลังมีขบวนการของความ เป็นเมืองเกิดขึ้นแล้ว ดังเช่นผลการวิจัยเรื่อง "การศึกษาเพื่อวางแนวทางในการกำหนด



ศูนย์กลางชุมชนในภาคตะวันตก ระดับอำเภอ" ซึ่งได้วิเคราะห์แล้วพบว่า ความได้เปรียบในด้านเส้นทางคมนาคมและประสิทธิภาพในการเข้าถึงพื้นที่ เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมอยู่อย่างหนาแน่นและต่อเนื่องจากภาคกลางและกรุงเทพมหานคร ทำให้มีปริมาณการจราจรต่อวันสูง เพราะเป็นแหล่งผลิตทางด้านเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม จึงกลายเป็นทางผ่านที่สำคัญ ทำให้อำเภอในภาคตะวันตกที่มีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมอย่างหนาแน่น และสามารถติดต่อกับชุมชนและพื้นที่อื่น ๆ โดยรอบได้สะดวกจึงกลายเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมทางบกที่สำคัญ ส่วนอำเภอที่เป็นแหล่งผลิตทางด้านเศรษฐกิจในบริเวณนี้ เช่น อำเภอกะทู้แม่แบน อำเภอสามพราน ก็จะมีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมที่หนาแน่นเพื่อขนส่งสินค้าและวัตถุดิบไปยังตลาดได้สะดวกรวดเร็ว

จากสภาพการณ์ดังกล่าว จึงสรุปได้ว่า การพัฒนาเส้นทางคมนาคมทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอันสืบเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง ซึ่งปรากฏออกมาในลักษณะการเพิ่มขึ้นของอาคารสิ่งก่อสร้าง รวมทั้งลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม โดยจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการใช้ที่ดินโดยส่วนรวมของพื้นที่ตามมาในภายหลัง

#### 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับเส้นทางคมนาคมทางถนน

จอห์น ดับเบิลยู อาเล็กซานเดอร์ (John W. Alexander) ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับทางหลวงว่า "ที่ดินที่อยู่ใกล้ทางหลวง" มีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากทางหลวง" เช่นเดียวกับ การ์ริสัน และมาร์ท (Garrison & Martes) ได้ศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สัมพันธ์กับระยะห่างจากทางหลวง และพบว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ทางหลวงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น ในอัตราที่รวดเร็วกว่าที่ดินที่อยู่ห่างจากทางหลวงออกไป หรือจากรายงานการวิจัยเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสัญจรกรุงเทพมหานคร 2544 ของ มานพ พงศ์พิต ได้กล่าวถึงว่า ราคาที่ดินก็เป็นปัจจัยหลักอย่างหนึ่งที่จะกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินที่สูงย่อมจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินที่ต่ำจะใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินจึงเป็นปฏิภาคผกผันกับระยะทางที่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ด้วยเหตุนี้ ราคาที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการระบุถึงกิจกรรมของประเภทการใช้ที่ดิน



เป็นที่น่าสังเกตว่า ราคาที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งแสดงถึงราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (ตาราง : ภาคผนวก) พบว่า ราคาที่ดินเป็นสัดส่วนกับระยะทาง บริเวณที่มีราคาสูงสุดของแต่ละพื้นที่ คือ บริเวณนครนิคมเพชรเกษม ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลัก ทำให้ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงถึง 4000 บาท/ตารางวาในแขวงหลักสองและหนองค้างพลู และ 1800 บาท/ตารางวา กับ 1875 บาท/ตารางวา ในเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย และสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ราคาจะลดลงตามลำดับระยะทาง ทั้งนี้เพราะบริเวณที่ดินสองข้างทางเป็นพื้นที่ชุมชนที่มีถนนตัดผ่าน ทำให้มีความสะดวกในการเข้าถึง จากสภาพทั่วไปจึงมีโอกาสนำมาพัฒนาได้ง่ายกว่าการกำหนดราคาที่ดินจึงเป็นผลมาจากเส้นทางคมนาคมทางถนน ที่ก่อให้เกิดการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง ดังนั้นที่ดินจึงมีราคาสูงขึ้น และมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าพื้นที่ที่อยู่ห่างออกไป ทำให้พื้นที่ที่มีความได้เปรียบเสียเปรียบในเชิงเศรษฐกิจ พื้นที่ที่มีราคาสูงหรือมีราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่รวดเร็วกว่าพื้นที่อื่น ย่อมถือว่าเป็นที่ดินที่ได้เปรียบ ด้วยเหตุนี้ พื้นที่เหล่านี้ย่อมมีแนวโน้มในการขยายตัวสูงกว่าพื้นที่อื่นเช่นกัน เพราะที่ดินมีราคาแพงจึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่อย่างหนาแน่น เพื่อประหยัดพื้นที่และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับราคาที่ดิน ดังปรากฏออกมาให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นการทำธุรกิจการค้าและบริการ ซึ่งให้ประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจสูงกว่า

ที่ดินที่มีราคาสูง จึงมีศักยภาพในการพัฒนาสูง และยังผลให้พื้นที่ข้างเคียงมีการพัฒนาต่อเนื่องตามไปด้วย ดังเห็นได้จากการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจนกลายเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญ เช่น ตลาดสมพรชัย, ศูนย์การค้าหนองแขม, ตลาดสมบุญอ้อมน้อย และตลาดศศอ้อมใหญ่ เป็นต้น นอกจากนี้ ย่านพักอาศัยและย่านอุตสาหกรรม มักจะเลือกทำเลใกล้บริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกด้วย เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและการขนส่งสินค้า ด้วยเหตุนี้จึงพบว่าพื้นที่นครนิคมเพชรเกษมและถนนสายหลักอื่น ๆ ของพื้นที่ทั้ง 4 แห่ง จึงมีการใช้ที่ดินทั้ง 3 ประเภทรวมกันอย่างหนาแน่น ซึ่งมีผลทำให้พื้นที่เหล่านี้เป็นแหล่งชุมชนที่สำคัญ

จากตารางแสดงราคาประเมินที่ดินของทางราชการ เปรียบเทียบกับราคาซื้อขายปรากฏว่ามีราคาต่างกัน กล่าวคือ พื้นที่ในแขวงหลักสองและหนองค้างพลู ราคาซื้อขายสูงกว่าราคาประเมิน บริเวณสองข้างถนนจะมีราคาตารางวาประมาณ 6000-7000 บาท ถัดจากถนนเพชรเกษมเข้าไปตารางวาละ 5,000, 3,000 และ 2,000 บาท ตามลำดับระยะทาง



และพื้นที่ที่มีราคาถูกลงที่สุด คือ พื้นที่เกษตรกรรมซึ่งอยู่ลึกห่างจากถนนหลายร้อยเมตร จะมีราคาเพียงตารางวาละ 250 บาท เท่านั้น (ผู้ใหญบ้าน หมู่ 2 แขวงตนเองอ้างพลู : สัมภาษณ์) ซึ่งในอนาคตแนวโน้มราคาที่ดินบริเวณนี้จะเพิ่มสูงกว่าปัจจุบัน เพราะมีการจัดสรรที่ดินในรูปของหมู่บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ ทำให้พื้นที่เกษตรถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า เช่นเดียวกับในเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย บริเวณตึกริมถนนเพชรเกษม ตรงทางแยกพุทธมณฑลสาย 5 และทางแยกถนนเสราฐกิจ 1 ปัจจุบันมีราคาซื้อขายตารางวาละ 5000 บาท ขณะที่บริเวณที่ดินลึกเข้าไป 100 เมตร มีราคาซื้อขายเพียงตารางวาละ 25 บาท เท่านั้น (ผู้ใหญบ้าน หมู่ ๓ สุขาภิบาลอ้อมน้อย : สัมภาษณ์) ตรงกันข้ามกับเขตสุขาภิบาลอ้อมใหญ่ที่ราคาประเมินที่ดินกลับมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขาย ในบริเวณตึกถนนเพชรเกษม มีราคาตารางวาละ 1750 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินเพียงเล็กน้อย แต่ยิ่งลึกเข้าไปจากถนนราคาที่ดินกลับยิ่งลดต่ำลงมาก ปัจจุบันพบว่าที่ดินตึกริมแม่น้ำนครชัยศรี ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 375 บาท แต่ราคาซื้อขายจริงเพียงตารางวาละ 100 บาท เท่านั้น เพราะความไม่สะดวกในการคมนาคม เนื่องจากเปลี่ยนมานิยมใช้เส้นทางถนนแทนทางน้ำ นอกจากนี้บริเวณคลองอ้อมใหญ่ก็มีปัญหาในด้านการจัดรูป และการใช้ประโยชน์ในการอุปโภคบริโภค น้ำเสียที่ปล่อยจากโรงงานอุตสาหกรรมทำให้เกิดมลภาวะ ดังนั้นที่ดินในบริเวณนี้จึงมีปัญหามาก โดยผู้ซื้อจะเป็นผู้กำหนดราคาซื้อขาย ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมิน แต่ขณะที่ผู้ขายต้องเสียภาษีราคาประเมิน ด้วยเหตุนี้จึงยังพบว่าเจ้าของที่ดินเดิมมักยังคงยึดอคาชีพทำการเกษตรต่อไป ยกเว้นแต่ผู้ที่มีหนี้สินมากจึงจำต้องขายที่ดินของตน ด้วยเหตุนี้ในบริเวณสองฟากถนนและบริเวณใกล้เคียง คงยังพบว่าพื้นที่เกษตรกรรมปรากฏอยู่ทั่วไป (ผู้ใหญบ้าน หมู่ 4 สุขาภิบาลอ้อมใหญ่ : สัมภาษณ์)

กล่าวโดยสรุป จะเห็นว่าเส้นทางคมนาคมมีความสำคัญต่อราคาที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเป็นผลกระทบมาจากเส้นทางคมนาคม ซึ่งจะส่งผลไปถึงรูปแบบการใช้ที่ดินอีกต่อหนึ่ง ดังนั้น พื้นที่ที่อยู่ตึกริมถนนหรือมีเส้นทางคมนาคมตัดผ่าน จึงย่อมมีโอกาสที่จะได้เข้าสู่ขบวนการของความเป็นเมืองได้อย่างรวดเร็ว ทำให้มองเห็นภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างชัดเจน

#### 4.4 การใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง

สุวัทนา ธาตานิติ โคให้ความหมายไว้ใน "แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเมือง" ว่า การใช้ที่ดิน คือ ลักษณะกายภาพบนพื้นที่ดินอันเป็นผลมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์ซึ่งกระทำบนพื้นที่ดินนั้น การใช้ที่ดินเกิดขึ้นเนื่องจากมนุษย์มีความต้องการในด้านอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ที่อยู่อาศัย รวมทั้งที่พักผ่อนหย่อนใจ และอื่น ๆ เพื่อสนองความต้องการดังกล่าว มนุษย์จึงต้องประกอบการโดยการเปลี่ยนแปลงหรือปลูกสร้างสิ่งต่าง ๆ บนพื้นที่ เช่น หุ่นา บ้านเรือน ถนน วัด โรงเรียน ทำให้เกิดการแบ่งส่นปันส่วนพื้นที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ

ดังนั้นจากลักษณะทางกายภาพในการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางตั้งในด้านการคมนาคมขนส่งและบริการต่าง ๆ ทำให้สามารถติดต่อกับชุมชนใกล้เคียงได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ด้วยเหตุนี้ พื้นที่ที่สามารถเป็นเขตติดต่อในการสัญจรระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดใกล้เคียง จึงเป็นลักษณะที่สำคัญประการหนึ่งที่จะทำให้บริเวณเหล่านี้กลายเป็นเขตอิทธิพลที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัว เพราะเมื่อบ้านเมืองมีการพัฒนามากขึ้น ก็ย่อมมีการขยายอิทธิพลของเมืองตามไปด้วย เกิดความซับซ้อนของรูปแบบการใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะการขยายตัวของเมือง ตามลักษณะของประเภทกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเห็นองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญต่อรูปร่างและโครงสร้างของชุมชนที่แตกต่างกัน การขยายตัวของเมืองพิจารณาได้จากการใช้ที่ดินที่นอกเหนือจากการเกษตร ได้แก่ ย่านที่พักอาศัย ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม และสถานที่ราชการซึ่งรวมทั้งสถาบันศาสนาและสถาบันการศึกษา เมื่อเมืองขยายออกไปพื้นที่การเกษตรจะถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินเหล่านี้เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และในที่สุดพื้นที่เหล่านี้ก็จะมีสภาพการเติบโตกลายเป็นเมืองอย่างแท้จริงเช่นเดียวกัน

เขตย่านเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ก็เป็นชุมชนเมืองอีกแห่งหนึ่งที่มีการคมนาคมสะดวก สามารถติดต่อกับชุมชนใกล้เคียงทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงและเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยจะปรากฏให้เห็นเด่นชัดในบริเวณสองฟากถนนก่อน และกำลังแผ่เข้าไปยังเขตภายใน ดังนั้นแนวที่ดินแนวกั้นจึงเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นการใช้ที่ดินแบบเมือง (urban landuse) ในขณะที่บริเวณอื่นโดยรอบยังคงมีการใช้ที่ดินแบบ



ชนบทอยู่ (rural landuse)

ในการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน เมืองนี้ จะศึกษาเฉพาะในด้านขนาดและทิศทางในการขยายตัวของเมืองที่มีผลต่อรูปร่างและโครงสร้างของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเปลี่ยนแปลงในส่วนของพื้นที่ที่อยู่สองข้างทางถนน เพระราชม เพราะจะเป็นส่วนที่เห็นการเปลี่ยนแปลงได้จากแผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ และสภาพความเป็นจริงจากการสำรวจพื้นที่ได้อย่างชัดเจน ส่วนในบริเวณที่นอกเหนือจากที่กำหนดในระยะทางดังกล่าว ถือเป็นส่วนที่นอกเหนือจากการศึกษา เพราะโดยส่วนรวมแล้วยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนน หรือเป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทำให้ไม่สะดวกในการเข้าไปสำรวจพื้นที่เพราะเป็นเส้นทางเล็ก ๆ และไม่ปลอดภัย พร้อมทั้งเห็นว่าพื้นที่เหล่านั้นยังไม่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองตามเส้นทางคมนาคมมากพอที่จะทำการศึกษาได้

สำหรับการกำหนดระยะเวลาของการศึกษา ได้ใช้ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ ใน 3 ช่วงเวลา คือ พ.ศ. 2497, 2523 และ 2529 การระบุระยะเวลาดังกล่าว มีเหตุผลที่สนับสนุน คือ ในปี 2497 เป็นปีที่เริ่มมีการถ่ายภาพทางอากาศของบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา เหล่านี้ไว้ ปี 2523 เป็นปีที่มีการถ่ายภาพทางอากาศครั้งสุดท้ายที่ตรงกับปีที่เริ่มกำหนดในการศึกษา และปี 2529 เป็นปีที่ถ่ายภาพทางอากาศครั้งล่าสุด ซึ่งสามารถนำมาประกอบในการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่ต่อเนื่องมาจกปี 2528 ซึ่งเป็นครั้งสุดท้ายที่กำหนดในการศึกษา

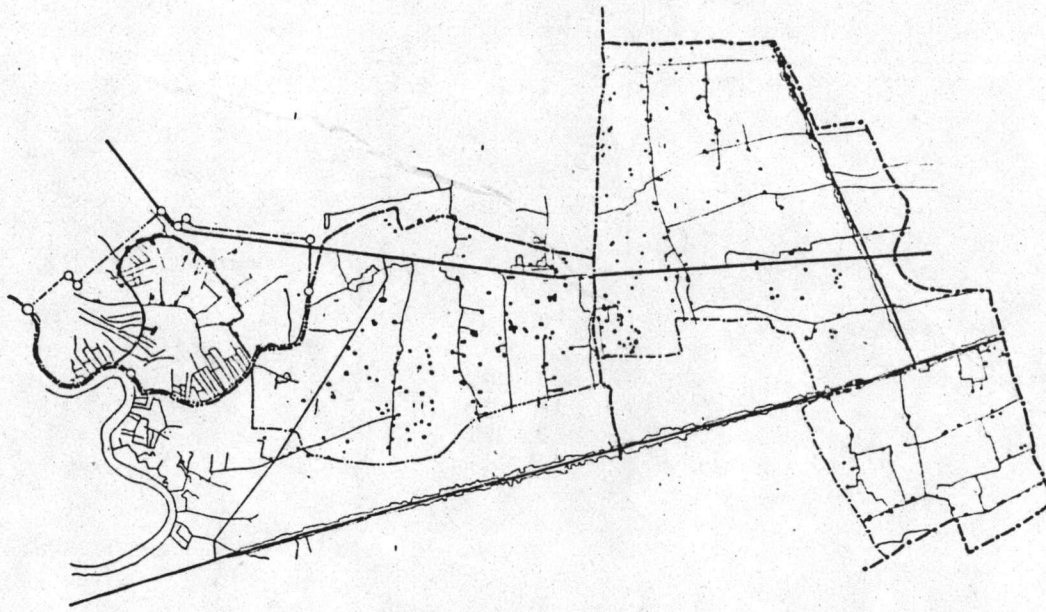
เกี่ยวกับการจำแนกประเภทของการใช้ที่ดิน ปรากฏว่าไม่อาจนำข้อมูลของหน่วยราชการต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณาทั้งหมดได้ ทั้งนี้เพราะขอบเขตของการศึกษาไม่ได้ศึกษาการใช้ที่ดินทุกประเภทของพื้นที่เหล่านั้นอย่างต่อเนื่องเต็มพื้นที่การปกครองทั้งหมด แต่เป็นเพียงบางส่วนตามที่กำหนดไว้เท่านั้น

#### 4.4.1 พื้นที่ชุมชน ปี พ.ศ. 2497

จากภาพถ่ายทางอากาศ ในปี 2497 มาตรฐาน 1 : 40,000 ซึ่งเป็นปีแรกที่  
 ได้มีการถ่ายภาพในบริเวณพื้นที่ศึกษาเหล่านี้ไว้ แสดงให้เห็นถึงการตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดิน  
 ที่ปรากฏออกมาเป็นภาพรวมทั้งหมด เนื้อที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่การเกษตรและที่รกร้างว่าง  
 เปล่าที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันเป็นจำนวนมาก ในขณะที่การตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนยังมีอยู่  
 อย่างเบาบาง จากการสำรวจพื้นที่โดยประมาณพบว่าบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานมีเพียง 0.85  
 ตารางกิโลเมตรเท่านั้น และกระจุกกระจายกันอยู่ตามบริเวณสองฝั่งของแม่น้ำลำคลอง ซึ่ง  
 เป็นการตั้งถิ่นฐานแบบดั้งเดิมที่ใช้เส้นทางคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก เนื่องจากในสมัยนั้นเพิ่ง  
 เริ่มมีการพัฒนาพื้นที่ โดยการตั้งถนนเพชรเกษมออกจากกรุงเทพมหานครให้ไม่นานนัก การ  
 ก่อตั้งชุมชนในบริเวณสองข้างทางจึงยังแทบจะไม่มีปรากฏอยู่เลย จะเห็นว่ามีกระจายเป็น  
 หย่อม ๆ เท่านั้นในบริเวณที่ต่อเนื่องมาจากเขตชั้นใน ทั้งนี้เพราะความเจริญต่าง ๆ ยังไม่  
 แผ่ขยายมาตามเส้นทางคมนาคมทางถนน ดังนั้นลักษณะกายภาพของพื้นที่จึงยังคงเห็นภาพรวม  
 ทั้งหมดของเขตชนบทที่ยังไม่ปรากฏการเปลี่ยนแปลงใด ๆ









ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองในเขตชานเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร.



แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2497



มาตราส่วน 1 : 40000

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  ทางหลวงแผ่นดิน |  ถนน, ซอย       |  อาคารและสิ่งปลูกสร้าง                        |
|  ทางหลวงจังหวัด |  แม่น้ำ, ลำคลอง |  พื้นที่เกษตรกรรมที่มีการเพาะปลูก และ ไร่ร้าง |

ที่มา : ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร

#### 4.4.2 การขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง ปี พ.ศ. 2523

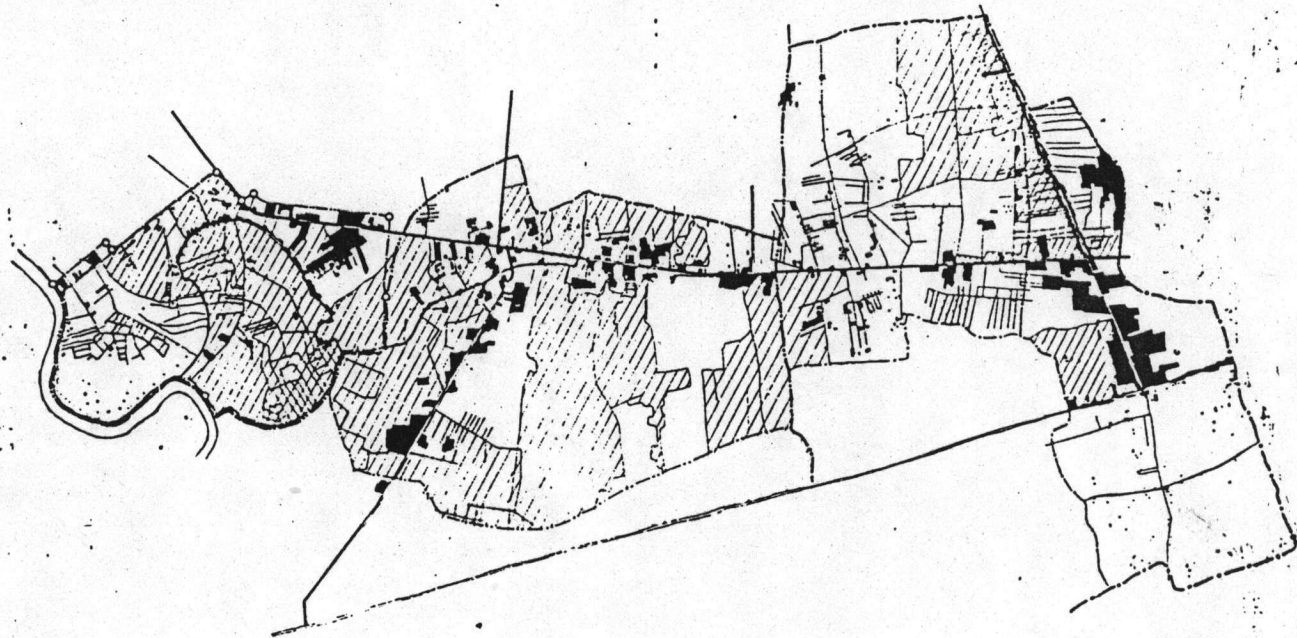
การขยายตัวของชุมชนเป็นความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ให้เหมาะสม ดังนั้นในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2497 ซึ่งเป็นปีเริ่มต้นของการศึกษาข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ จนกระทั่งถึงปี 2523 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 26 ปี พบว่า พื้นที่ชุมชนเมืองมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาทั้งในด้านขนาดและทิศทางของการเจริญเติบโต

จากสภาพทั่วไปของพื้นที่ จะเห็นว่าเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงของที่ตั้งชุมชน กล่าวคือพื้นที่ชุมชนเมืองที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2523 นี้ มีลักษณะหนาแน่นและเกาะกลุ่มกันอยู่ตามบริเวณริมถนนเป็นแนวยาว ทั้งในส่วนที่เป็นถนนสายหลัก คือ ถนนเพชรเกษม และสายอื่น ๆ ด้วยเหตุนี้ขนาดของชุมชนจึงขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมถึง 3,05 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 458.82 คิดเป็นพื้นที่ชุมชนในปีนี้โดยประมาณเท่ากับ 3,90 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 5.19 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่เหลือเป็นพื้นที่การเกษตรและที่ว่างรวมกัน 24.15 และ 47.14 ตารางกิโลเมตร จะเห็นว่าปริมาณที่ว่างลดลงเพราะถูกแทนที่ด้วยการขยายตัวของชุมชนขึ้น

ชุมชนใหม่ที่เพิ่มขึ้นทำให้มีการขยายตัวไปสู่พื้นที่รอบนอกชุมชนเดิม ซึ่งลักษณะดังกล่าวจะพบว่าการที่ต้องการความสะดวกรวดเร็ว เช่น พาณิชยกรรม ก็จะขยายไปตามแนวถนนหรือบริเวณจุดตัดของถนน โดยมีศูนย์กลางชุมชนเกิดขึ้นเป็นแห่ง ๆ ดังที่ปรากฏจากการใช้พื้นที่ปลูกสร้าง (Built-up area) ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีทิศทางมุ่งเข้าหาแนวถนนอย่างหนาแน่นเกาะกลุ่มกัน แล้วขยายออกไปโดยรอบ และขนาดจะลดลงตามระยะห่างจากเส้นทาง ลักษณะเช่นนี้ทำให้เห็นถึงความสัมพันธ์อย่างชัดเจน ในขณะที่การตั้งถิ่นฐานตามริมคลองลดลงและมีทิศทางห่างออกไปจากชุมชนดั้งเดิมมากขึ้น ชุมชนริมถนนจึงกลายเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นอย่างรวดเร็ว การคมนาคมและการขนส่งเกือบทั้งหมดได้หันมาใช้เส้นทางรถยนต์แทน เพื่อตอบสนองต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปตามเส้นทางคมนาคม แนวที่มีถนนตัดผ่านจึงมีการสัญจรสะดวกกว่าพื้นที่อื่น แต่ขณะเดียวกันก็เหลือพื้นที่การเกษตรและที่ว่างลดน้อยลงไป



ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองในเขตชานเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร.



แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523



มาตราส่วน 1:30000

- |                |                |                                |   |
|----------------|----------------|--------------------------------|---|
| ทางหลวงแผ่นดิน | ถนน, ซอย       | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง          | ดินที่เกษตรยังไม่มีการเพาะปลูก, ไร่ว่าง |
| ทางหลวงจังหวัด | แม่น้ำ, ลำคลอง | ดินที่เกษตรรวมที่มีการเพาะปลูก | ภูเขา, ภาวถ้ำทางอากาศ, ทรายแถบฝั่งพารา  |

#### 4.4.3 สภาพพื้นที่ชุมชนเมืองในปัจจุบัน (2528/2529)

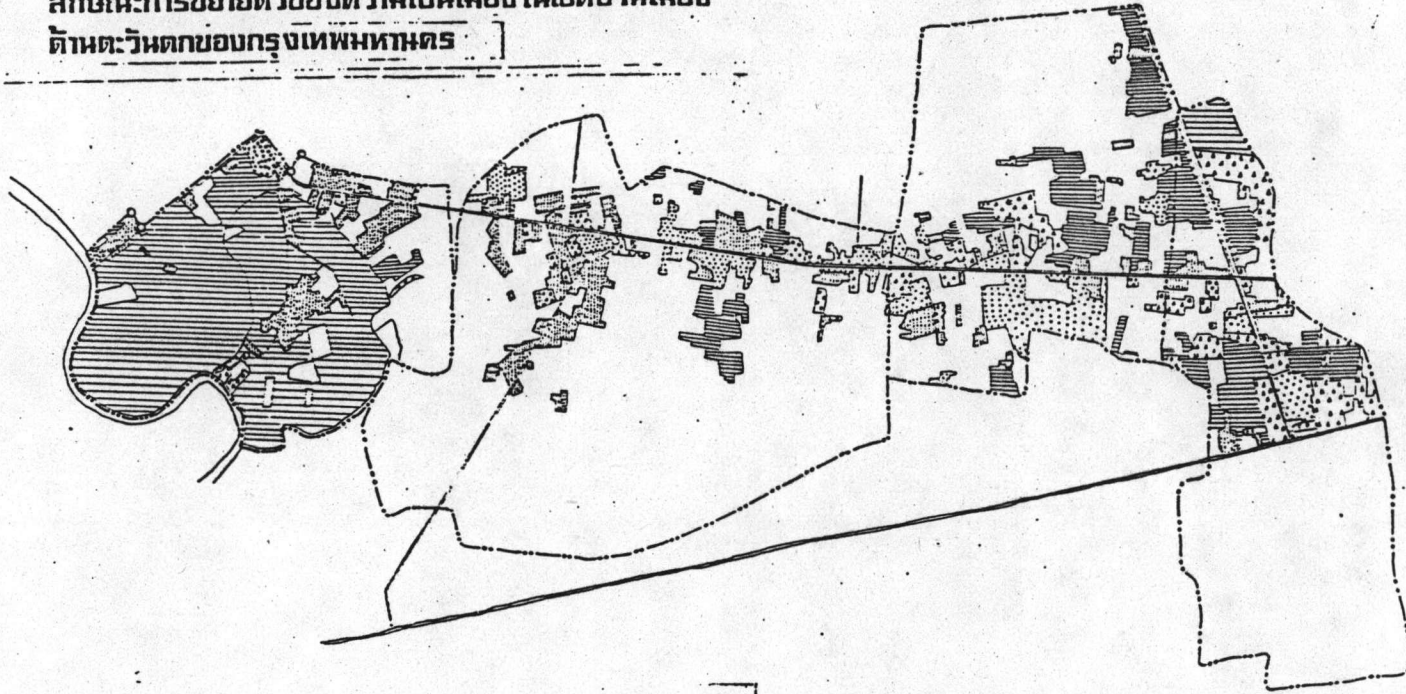
การพัฒนาเส้นทางคมนาคมมีอิทธิพลต่อขนาดและทิศทางในการขยายตัวของชุมชน ดังนั้นสภาพพื้นที่ในปัจจุบันจึงเป็นผลมาจากการเพิ่มประเภทของกิจกรรมการใช้ที่ดินแบบเมืองที่แผ่ออกมาตามแนวถนน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางสายหลักที่รองรับความเจริญจากกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่อยู่ใกล้จึงมีโอกาสในการพัฒนาสูงกว่า เช่น แขวงหลักสอง และแขวงหนองค้างพลู ในเขตหนองแขม เป็นต้น ลักษณะการใช้ที่ดินที่สำคัญ ได้แก่ ย่านพักอาศัย ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม สถานที่ราชการ รวมทั้งสถาบันศาสนาและการศึกษาด้วย การใช้ที่ดินเหล่านี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมแก่พื้นที่

ดังที่ปรากฏจากลักษณะกายภาพ พบว่า มีการใช้ที่ดินหลากหลายชนิดในพื้นที่เดียวกันหรือบริเวณใกล้เคียงที่ต่อเนื่องตลอดตามแนวเส้นทาง อาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ กระจุกตัวกันในบริเวณสองภาคถนน ทั้งบ้านเรือน ร้านค้า และโรงงาน จนต้องเริ่มการขยายตัวไปในแนวตั้งแทนการใช้ที่ดินปะปนกันอย่างขาดระเบียบ สลับกันกับการมีพื้นที่เกษตรและที่ว่างบ้างเล็กน้อย ซึ่งลักษณะดังกล่าวพบในพื้นที่ที่อยู่ติดกับเขตกรุงเทพมหานคร จึงไม่อาจกำหนดได้ว่ามีการใช้ที่ดินเป็นแบบชนบทหรือเมืองอย่างแท้จริง จนกระทั่งเมื่อเข้าเขตชุมชนใหม่ คือ สุขาภิบาลอ่อนน้อย และสุขาภิบาลอ่อนใหญ่ ซึ่งยังคงมีที่ว่างสามารถรองรับการขยายตัวของอาคารสิ่งก่อสร้างได้ ชุมชนจึงแผ่ออกไปเป็นแนวยาวตามพื้นที่ราบ (การสำรวจพื้นที่ : 2528)

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าให้เกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว แต่โดยทั่วไปแล้วเขตชานเมืองก็ยังคงมีลักษณะของชนบทอยู่ จากข้อมูลที่ได้จากหน่วยราชการพบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเขตเกษตรกรรมและที่ว่าง ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมด หรือร้อยละ 65.73 ส่วนที่เหลือเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่นรวมกัน (ตาราง : ภาคผนวก) นอกจากนี้ยังปรากฏว่า แขวงหลักสองเป็นพื้นที่ทำการเกษตรมากที่สุด รองลงมาคือ แขวงหนองค้างพลู สุขาภิบาลอ่อนน้อย และสุขาภิบาลอ่อนใหญ่ ตามลำดับ ทั้ง ๆ ที่แขวงหลักสองเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับเขตนครในของกรุงเทพมหานครมากที่สุด ซึ่งจะเป็นบริเวณแรกที่ได้รับอิทธิพลจากขบวนการความเป็นเมือง (Urbanization)



ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองในเขตชานเมือง  
 ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร



	บ้านอยู่อาศัย		สถานบริการ	 1:10,000 0 100 200 300
	บ้านพักตากอากาศ		โรงงานอุตสาหกรรม	
	บ้านเช่า/อพยพ		โถง อุตสาหกรรม, อื่นๆ	



เนื่องจากมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่เป็นจำนวนมากนี้เอง จึงเปรียบเทียบเป็นแนวกันเขตเพื่อป้องกันการขยายตัวของเมือง สำหรับพื้นที่เกษตรที่มีในเขตชานเมืองด้านตะวันตกนี้ เป็นการใช้ที่ดินในด้านทำนา ทำสวนพวกพืชผัก ไม้ดอก ไม้ประดับ (ตาราง : ภาคผนวก) ถือเป็นการใช้ที่ดินตรงตามสมรรถนะของดิน เพราะจากการจำแนกสมรรถนะที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน พบว่าพื้นที่ทางตอนเหนือของถนนเพชรเกษม เป็นพื้นที่เหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว ส่วนพื้นที่ตอนใต้เหมาะสมสำหรับการปลูกพืชไร่

ดังนั้น จากหลักฐานดังกล่าวข้างต้น เป็นการแสดงว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะมีเฉพาะบางส่วนเท่านั้น ไม่ได้ต่อเนื่องถึงกันทั้งหมด โดยจะปรากฏให้เห็นในบริเวณหนึ่งคือ ในบริเวณสองข้างถนนก่อน ขณะที่บริเวณอื่นโดยรอบยังคงเป็นการใช้ที่ดินแบบเดิมอยู่

#### 4.5 การใช้ที่ดินแบบเมืองบริเวณสองฟากถนนเพชรเกษม

จากภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1 : 6000 ซึ่งถ่ายภาพครอบคลุมพื้นที่ที่ศึกษาเหล่านี้ไว้เมื่อเดือนมกราคม พ.ศ.2529 พอที่จะเป็นข้อมูลที่ใกล้เคียงที่สุดที่จะสนับสนุน ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ต่อเนื่องมาจากรายปี 2528 ซึ่งเป็นข้อมูลรวมที่ได้จากหน่วยราชการ แต่การศึกษาจากภาพถ่ายทางอากาศจะสามารถให้รายละเอียดของข้อมูลตามขนาดพื้นที่ที่ต้องการศึกษาเพื่อมาประกอบกับการสำรวจภาคสนามด้วย ซึ่งคำนวณระยะทางโดยการวัดจากกระดาษกราฟและผลสรุปของการใช้ที่ดินแบบเมือง มีดังนี้

ก. ย่านที่พักอาศัย ถือได้ว่าเป็นการใช้พื้นที่มากที่สุด จากการวัดโดยประมาณเท่ากับ 8.05 ตารางกิโลเมตร โดยจะตั้งอยู่กระจายตามสองฟากถนน หึ่งที่เป็นบ้านหลังเดี่ยวหรืออาคารชุด (TOWNHOUSE) ในบริเวณหมู่บ้านจัดสรร หรือในบริเวณโดยรอบย่านชุมชนที่สำคัญ เช่น ตลาดสมพรชัย ตลาดสมบุญดิอ้อมน้อย และตลาดสดอ้อมใหญ่ ซึ่งใช้บริเวณชั้นล่างเป็นที่ประกอบการค้าด้วย จะมีข้างเพียงเล็กน้อยบางส่วนที่เป็นบ้านไม้เก่า ๆ ตั้งอยู่ในพื้นที่เกษตรหรือพื้นที่ว่าง ซึ่งกระจุกกระจายเป็นหย่อม ๆ ภาพที่ปรากฏของบ้านที่พักอาศัยจึงงงเป็นลักษณะผสมระหว่างเมืองกับชนบท ประกอบกับปัจจุบันรัฐมีนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ดอกเบี้ยธนาคารเพื่อการเคหะลดลง การคมนาคมขนส่งด้านนี้มีการปรับปรุงดีขึ้นเรื่อย ๆ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยต้องเพิ่มจำนวนมากขึ้น



ข) ย่านการค้า เป็นย่านชุมชนที่สำคัญทางด้านเศรษฐกิจ โดยจะมีร้านค้าเกาะกลุ่มกันในเขตศูนย์กลางธุรกิจเป็นแนวอาคารพาณิชย์ที่อยู่ติดถนนทั้งสองข้าง คิดเป็นพื้นที่โดยประมาณเท่ากับ 1.08 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยร้านค้าส่งและปลีก ซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินกิจการโดยชาวจีน ลำดับศักดิ์ของสินค้าจะมีตั้งแต่ร้านขายของชำที่จำหน่ายสินค้าขั้นพื้นฐาน เช่น ร้านขายเครื่องอุปโภค ร้านอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย ฯลฯ จนกระทั่งถึงประเภทสินค้าเฉพาะอย่างยิ่งที่มีลำดับศักดิ์สูงขึ้น เช่น ร้านค้าอุปกรณ์ก่อสร้าง ห้างสรรพสินค้า และธุรกิจการประกันภัย การธนาคาร จนถึงแหล่งบันเทิงต่าง ๆ ได้แก่ โรงแรม โรงภาพยนตร์ ย่านการค้าเหล่านี้ มีเขตการใช้บริการทั้งในชุมชนและใกล้เคียงด้วย

ค) ย่านอุตสาหกรรม ตามนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 5 กับแผนพัฒนากรุงเทพและปริมณฑล ได้กำหนดเป้าหมายที่จะกระจายอุตสาหกรรมออกจากกรุงเทพมหานครไปยังเขตชานเมืองและเขตภูมิภาค เพื่อลดความหนาแน่นในเขตภายในด้วยเหตุผลที่ชานเมืองด้านตะวันตกจึงเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่มีความเหมาะสมในการรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม เพราะมีระยะทางไม่ห่างไกลจากศูนย์กลางกรุงเทพ รวมทั้งมีพื้นที่ว่างและราคาที่ดินถูกลงว่า ตลอดจนมีแหล่งแรงงานและสาธารณูปโภคอย่างทั่วถึง ปัจจุบันจึงกลายเป็นย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญ คิดเป็นการใช้พื้นที่ทั้งหมดโดยประมาณเท่ากับ 7.46 ตารางกิโลเมตร ซึ่งมาเป็นที่สองรองจากเขตย่านที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะจะต้องใช้พื้นที่สำหรับเป็นตัวโรงงาน ที่พักคนงานและสถานที่กำจัดของเสีย จากพื้นที่ศึกษาทั้งหมด พบว่า สุขาภิบาลน้อยมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมากที่สุด และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานเกษตร คาดว่าแนวโน้มน่าจะไม่พื้นที่เกษตรเหลืออยู่เลยในเขตนี้ เพราะจำนวนโรงงานที่เพิ่มขึ้นทำให้กลายเป็นย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญบริเวณหนึ่ง โรงงานอุตสาหกรรมบางประเภทที่คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกในอนาคต ได้แก่ อุตสาหกรรมสิ่งทอ อุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมผลิตอะไหล่รถยนต์ คงจะต้องใช้พื้นที่เพื่อขยายกิจการในเขตนี้มากขึ้น

ง) สถานที่ราชการ พบว่าเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองที่มีพื้นที่น้อยที่สุดเพียง 0.64 ตารางกิโลเมตร ซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานราชการ วัด และโรงเรียน ในส่วนที่เป็น

สถานที่ราชการและหน่วยงานที่สำคัญ จะตั้งกระจายทั้งในส่วนที่เป็นริมถนนสายหลัก และ ถนนซอยต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการให้บริการแก่ประชาชน เช่น ที่ว่าการเขตหนองแขม เมื่อครั้งยังเป็นที่ยว่าการอำเภอหนองแขม เคยตั้งอยู่ใกล้ปากคลองมหาสาร ริมคลอง ภาษีเจริญ ต่อมาได้ย้ายมาตั้งริมถนนเพชรเกษมในแขวงหนองค้างพลู จนถึงปัจจุบัน นอกจากหน่วยงานย่อยต่าง ๆ สามารถแยกกระจายไปตั้งในพื้นที่อื่น ๆ โดยไม่ต้องกระจุกตัวรวม อยู่ในบริเวณเดียวกัน ทำให้บริการได้สะดวกรวดเร็วกว่า แต่มีบางแห่งเท่านั้นที่ยังคงรวม กลุ่มกันในบริเวณลำคลองซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมแบบเดิม ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอกระทุ่มแบน และสถานีตำรวจอำเภอกระทุ่มแบน ซึ่งเป็นเขตต่อเนื่องกับพื้นที่ที่ศึกษา ตั้งอยู่ติดกับคลอง อ้อมน้อย โดยมีถนนซอยเทียบขนานไปกับลำคลอง

นอกจากหน่วยงานของรัฐ ยังมีวัดและโรงเรียนที่ตั้งกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ถือเป็นศูนย์กลางแห่งหนึ่งของชุมชน เพราะเป็นที่รวมของกิจกรรมทางสังคม ส่วนใหญ่จะตั้ง อยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมทั้งลำคลองและถนน ซึ่งจะเป็นที่ที่มีการเข้าถึงได้อย่างสะดวก แต่ถ้าเป็นวัดหรือโรงเรียนที่เพิ่มตั้งขึ้นไม่นาน จะปรากฏว่านิยมตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักมากกว่าที่จะอยู่ลึกเข้าไปในบริเวณพื้นที่ภายใน

#### 4.6 การวิเคราะห์และทิศทางของการขยายตัวชุมชน

นอกจากการใช้ที่ดินแบบเมืองทั้ง 4 อย่างดังกล่าวแล้วข้างต้น ยังมีการใช้ที่ดินเพื่อ ประโยชน์อย่างอื่นปนอยู่ด้วย เช่น บริเวณกิจการสาธารณูปโภค พื้นที่ถนนและซอย คลัง สินค้า ที่ว่างสาธารณะ บ่อตกปลา และอื่น ๆ แต่ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จะวิเคราะห์ เฉพาะการใช้ที่ดินแบบเมืองที่คาดว่าจะมีผลสืบเนื่องกับเส้นทางคมนาคม คือ ย่านที่พักอาศัย ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม และสถานที่ราชการ รวมทั้งวัดและโรงเรียน ซึ่งมีผลทำให้ รูปแบบการใช้ที่ดินโดยส่วนรวมเปลี่ยนรูปแบบจากชนบทไปเป็นชุมชนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตามแนวสองฟากถนนสายหลัก ทำให้ลักษณะของขนาดชุมชนในปัจจุบัน (2528/2529) มี ขอบเขตขยายไปอย่างกว้างขวาง คิดเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองทั้งหมดโดยประมาณ 17.23 ตาราง กิโลเมตร หรือร้อยละ 22.91 ของพื้นที่ทั้งหมด ถือว่ามีการขยายตัวของชุมชนที่เพิ่มขึ้นจาก ปี 2523 ถึง 13.33 ตารางกิโลเมตร ทำให้เห็นขนาดของการเปลี่ยนแปลงได้อย่างชัดเจน

ลักษณะโครงสร้างของการใช้พื้นที่ในช่วงระยะปี 2523 และ 2528/2529 นี้จะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ กิจกรรมของชุมชนจะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณริมถนนสายหลัก ซึ่งเป็นปัจจัยให้เกิดการขึ้นราคาที่ดินเพื่อให้มีค่าสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่บริเวณอื่น ดังนั้นจึงต้องใช้พื้นที่ให้คุ้มค่างับราคาที่ดิน ด้วยเหตุนี้ ปรากฏว่าในปัจจุบัน (2528/2529) ขนาดของชุมชนในบริเวณดังกล่าวแทบจะไม่มีที่ว่างที่ไม่ได้ทำประโยชน์เหลืออยู่เลย ซึ่งถือเป็นการเพิ่มขนาดของการขยายตัวตามทิศทางในแนวดิ่ง ดังที่พบได้ในเขตย่านการค้าที่สำคัญของแต่ละพื้นที่ คาดว่าการขยายตัวต่อไปจะมีข้อจำกัด เพราะพื้นที่เดิมมีความหนาแน่นมากอยู่แล้ว ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงมาก ดังนั้นพื้นที่เหล่านี้จะมีการเปลี่ยนแปลงน้อย ในขณะที่เดียวกัน พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านชุมชนที่สำคัญ ได้แก่ บริเวณพื้นที่ริมถนนที่อยู่ต่อเนื่องกับย่านชุมชนในปัจจุบัน ซึ่งยังมีการใช้พื้นที่ไม่หนาแน่นหรือบางแห่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทั้งยังสะดวกในด้านการคมนาคมเช่นเดียวกัน พื้นที่เหล่านี้จะมีโอกาสในการเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวของชุมชนให้ต่อเนื่องกันไป สำหรับพื้นที่ส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่ตอนใน จะมีความหนาแน่นลดลงอย่างรวดเร็วเนื่องจากความไม่สะดวกในการเข้าถึง ทำให้พื้นที่ยังคงเป็นเขตเกษตรกรรมหรือพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

จึงอาจกล่าวได้ว่า ตั้งแต่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการคมนาคม จนถึงปัจจุบัน ถือได้ว่าเส้นทางถนนเป็นสิ่งเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และลักษณะของชุมชนเป็นอย่างมาก เพราะพื้นที่ได้รับการพัฒนาให้เจริญขึ้น พิจารณาได้จากวิวัฒนาการของการเติบโตและการขยายตัวของที่พักอาศัย ร้านค้า โรงงาน สถานที่ราชการ วัด และโรงเรียน สิ่งก่อสร้างเหล่านี้จะเข้ามาแทนที่พื้นที่เกษตรและพื้นที่ว่าง ทำให้พื้นที่ทั้งสองอย่างลดน้อยลงตามไปด้วย แม้ว่าการเปลี่ยนแปลงยังไม่ต่อเนื่องถึงกันทั้งหมด จึงทำให้เป็นการใช้ที่ดินผสมผสานระหว่างภาคเกษตรและนอกภาคเกษตร ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมต่อพื้นที่ ในไม่ช้าก็จะเปลี่ยนสภาพจากเขตชานเมืองหรือเขตต่อชนบทมาเป็นบริเวณที่มีความเป็นเมืองมากขึ้น โดยพัฒนาเป็นแนวเส้นไปตามถนน

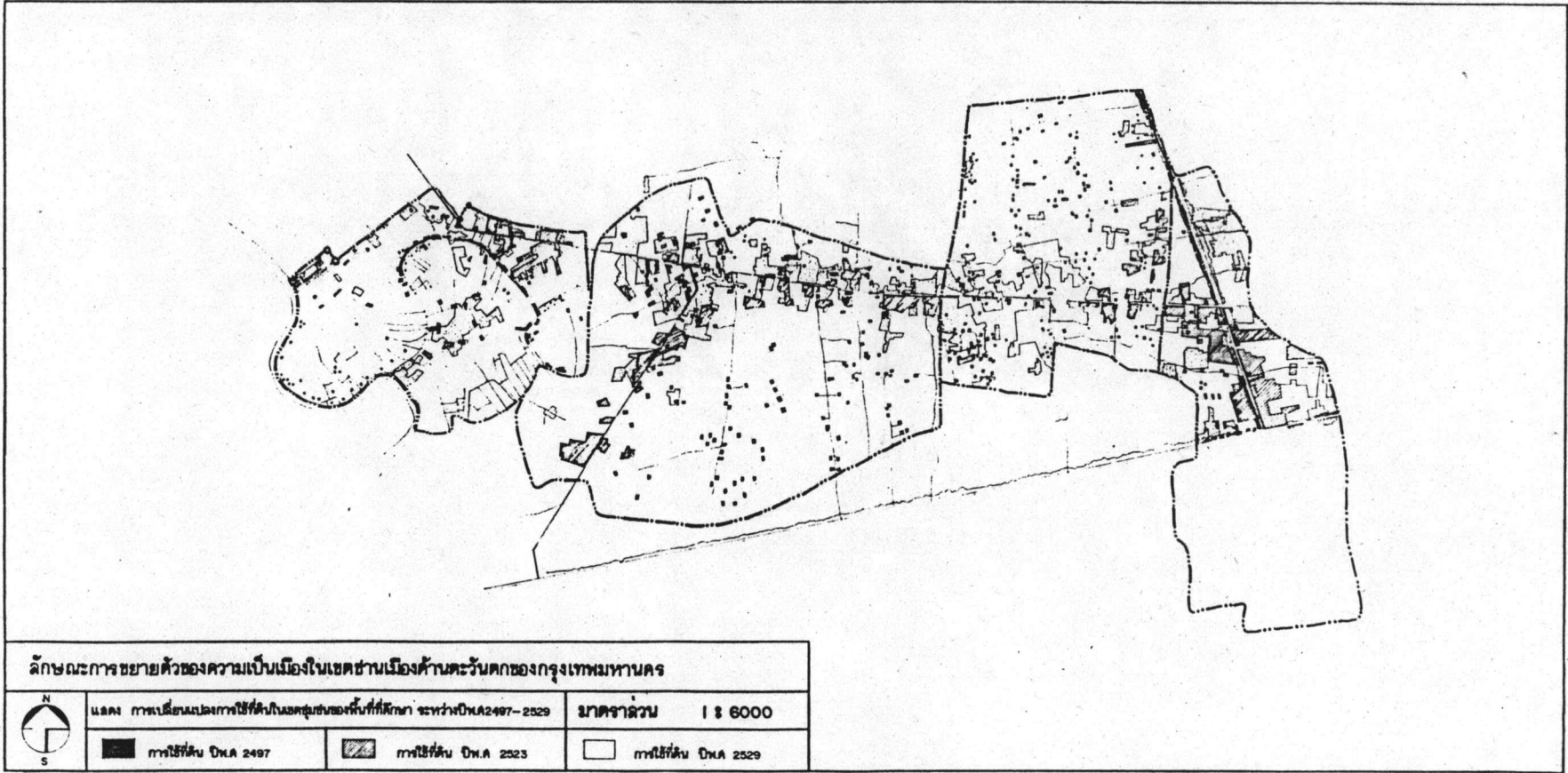
#### สรุป

จากการศึกษาถึงลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมือง ได้แสดงให้เห็นภาพรวมของพื้นที่ศึกษา 4 แห่ง ในฐานะที่เป็นเขตชานเมืองชั้นนอกและเขตต่อชนบทที่



กำลังมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละช่วงเวลาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ซึ่งมีความผูกพันกับเส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนสายหลัก จากสภาพที่ปรากฏอยู่จะทำให้ในที่สุดแล้วก็จะกลายเป็นพื้นที่เมืองอย่างหลีกเลี่ยงได้ยาก (Suburban Sprawl)

เนื่องจากขาดการควบคุมการใช้ที่ดินและการกำหนดบริเวณที่ตั้งอาคาร ทำให้ขนาดและความเหมาะสมของที่ดินไม่ได้สัดส่วนกับการปลูกสร้าง รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่เสียไป เช่น ถนนชำรุดเนื่องจากมีน้ำท่วมขังในฤดูฝน ตลอดจนการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ที่ไม่ชดเชยกับการขยายตัวของชุมชน จึงกลายเป็นการทำให้เกิดแนวโน้มของแหล่งเสื่อมโทรม จึงควรที่จะต้องมีการควบคุมขนาดของชุมชนให้กระชับ โดยที่พื้นที่ชนบทเป็นแนวกันการขยายตัว ดังนั้นจึงควรมีการกำหนดแนวทางในการแก้ไขให้สอดคล้องตามนโยบายที่ชัดเจน เพื่อสามารถนำไปปฏิบัติได้ถูกต้องเท่าที่จะทำได้ในอนาคต



ลักษณะการขยายตัวของความเป็นเมืองในเขตชานเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร

	แผนที่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชุมชนของพื้นที่ศึกษา ระหว่างปีพ.ศ. 2497-2529	มาตราส่วน 1 : 6000
	การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2497	การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523