

การคาดการณ์ผลกระทบจากพื้นที่รวีสีเขียว

การศึกษาเกี่ยวกับเรื่องของพื้นที่ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ บนพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร มีข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อมูล เนื่องจากยังไม่มีการจัดเก็บข้อมูลต่าง ๆ อย่างมีระบบและระเบียบ โดยเฉพาะข้อมูลในอดีตนั้นแทบจะหาไม่ได้เลย ยิ่งกว่านั้นบางหน่วยงานยังมีนโยบายที่จะไม่เผยแพร่ข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการศึกษา ดังนั้นในการศึกษานี้จึงกระทำได้ในขอบเขตที่ข้อมูลจะอำนวย

จากการศึกษาสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในบริเวณพื้นที่ศึกษา ทำให้ได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในค่านต่าง ๆ จากในอดีตถึงปัจจุบัน รวมทั้งปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ในบั้นนี้จะได้นำผลการศึกษาคงกล่าวมาวิเคราะห์เฉพาะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากผลกระทบของการกำหนดพื้นที่รวีสีเขียว เพื่อเป็นแนวทางในการคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รวีสีเขียวต่อไป

แม้พื้นที่รวีสีเขียวนี้ได้กำหนดขึ้นตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2524 แต่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในพื้นที่เป็นไปค่อนข้างช้า ไม่ว่าจะเป็นการขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบเมือง การเพิ่ม-ลดประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งสภาพทางสังคม ดังนั้นผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการกำหนดพื้นที่รวีสีเขียวจึงยังเห็นได้ไม่ชัดเจนนัก อย่างไรก็ตามจากการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมที่ผ่านมาสามารถทราบถึงผลกระทบของพื้นที่รวีสีเขียวได้บ้าง ดังจะได้อธิบายต่อไป

ผลกระทบทางค่านกายภาพ

เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องข้อมูลทำให้การศึกษาเรื่องการใช้ที่ดินกระทำได้ไม่ครบทุกประเภทการใช้ที่ดิน แต่จากการศึกษาในบั้นที่ผ่านมาได้สรุปว่าประเภทการใช้ที่ดินที่มีบทบาทสูงในบริเวณพื้นที่ศึกษาได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

ส่วนการใช้ที่ดินประเภทนอกเกษตรนั้น ปรากฏว่าการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมีบทบาทเด่น รองลงมาได้แก่ อุตสาหกรรม ดังนั้นในการศึกษาผลกระทบจึงจะเห็นไปถึงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ซึ่งจะช่วยในการพัฒนาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายนอกเกษตรกรรมได้ ดังนี้

ก. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2517-

2526

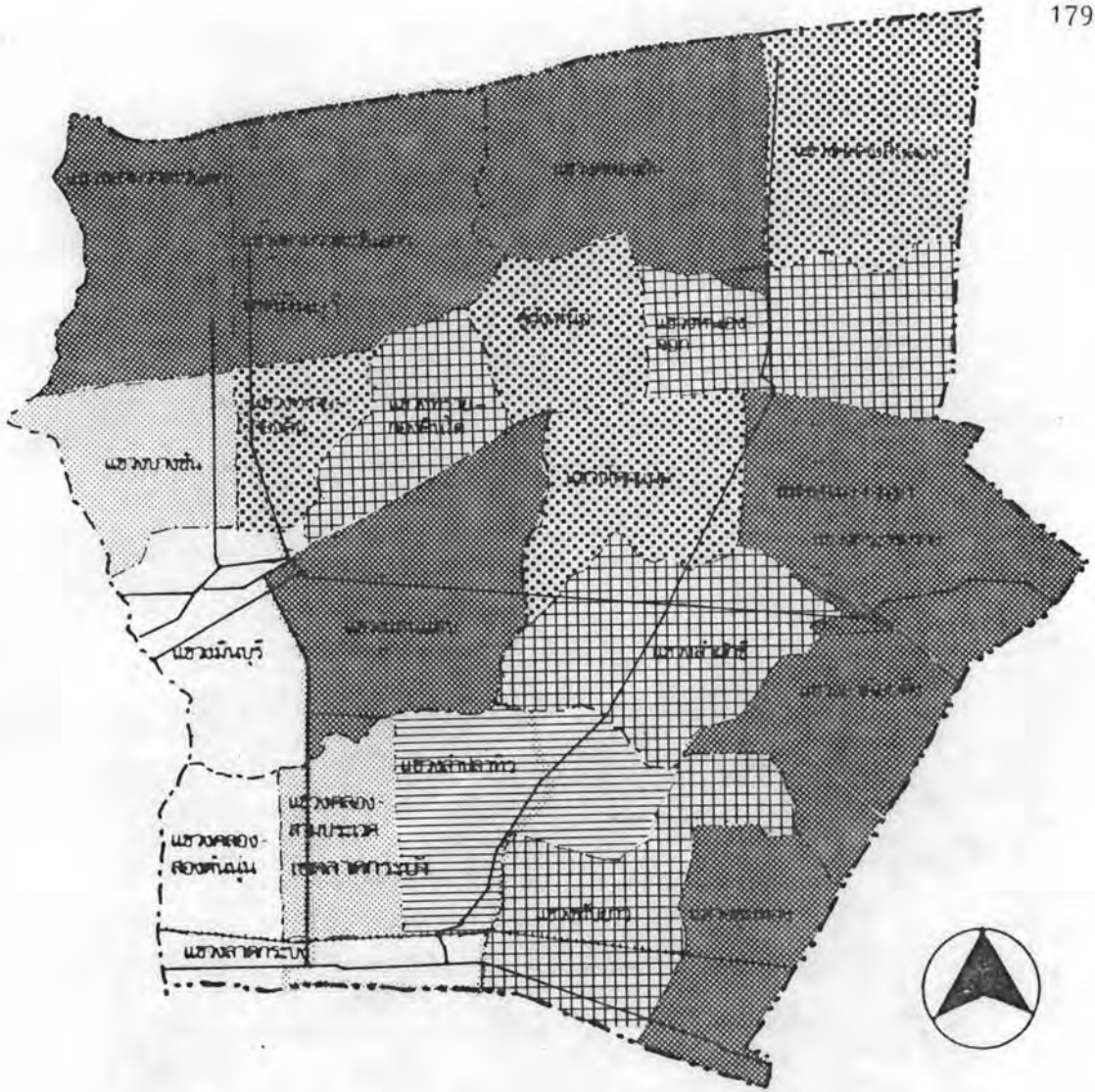
ในปี พ.ศ. 2526 การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม คือ ประมาณร้อยละ 69 ของพื้นที่ทั้งสามเขต โดยเขตหนองจอกมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมากที่สุดถึงร้อยละ 77.32 ของพื้นที่เขต เขตมีนบุรีมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรร้อยละ 68.29 และเขตลาดกระบังมีการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรน้อยที่สุดคือ ร้อยละ 54.91 ของพื้นที่เขต

เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในระดับแขวง จะพบว่า แขวงที่อยู่หลังพื้นที่รวีสีเขียวมีการใช้ที่ดินการเกษตรมากกว่าแขวงที่อยู่หน้าพื้นที่รวีสีเขียว ยกเว้น แขวงสามวาตะวันตกในเขตมีนบุรีซึ่งมีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่หน้าแนวพื้นที่รวีสีเขียว แต่มีอัตราส่วนของพื้นที่แขวงที่ใช้เพื่อการเกษตรสูงที่สุด อาจเป็นเพราะแขวงนี้เพิ่งจะมีถนนตัดผ่านเมื่อไม่นานมานี้

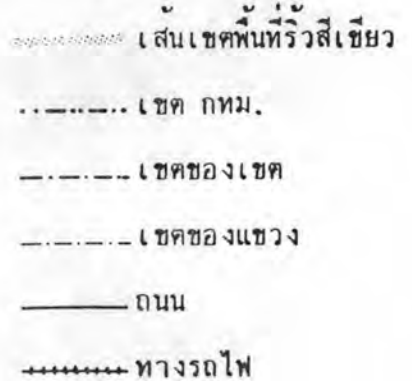
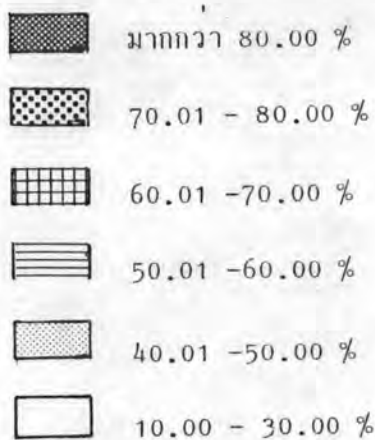
แขวงที่มีอัตราส่วนพื้นที่ใช้เพื่อการเกษตรค่าที่สุดคือ แขวงมีนบุรี (ร้อยละ 12.19) แขวงลาดกระบัง (ร้อยละ 23.28) แขวงคลองสองต้นนุ่น (ร้อยละ 25.01) โดยแขวงมีนบุรีและแขวงคลองสองต้นนุ่นอยู่หน้าแนวพื้นที่รวีสีเขียว ส่วนแขวงลาดกระบังนั้นมีพื้นที่ส่วนหนึ่งอยู่หน้าแนวพื้นที่รวีสีเขียว

แขวงที่มีอัตราส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรค่ากว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่แต่ละแขวงคือ แขวงคลองสามประเวศ ในเขตลาดกระบังซึ่งมีถนนร่วมเกล้าตัดผ่านเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการรุกคืบพื้นที่เกษตร และแขวงบางชันในเขตมีนบุรีซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และมีถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา และถนนพระยาสุเรนทร์ ตัดผ่าน (แผนที่ 6.1)

พื้นที่เกษตรส่วนใหญ่ประมาณ 2 แสนไร่เศษ หรือประมาณร้อยละ 97



อัตราส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมต่อพื้นที่แขวง



การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่ที่รวบสี่เหลี่ยม : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
 ของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1 : 200,000

แสดง สัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในแต่ละแขวง

ที่มา ตารางที่ 6.2

แผนที่ 6.1

ของพื้นที่เกษตรทั้งหมด เป็นพื้นที่ทำนาข้าว นอกจากนี้มีการทำสวนผลไม้ในทุก ๆ แขวง รวมกันประมาณ 2,700 ไร่ ส่วนใหญ่ 1,000 ไร่อยู่ในเขตลาคกระบัง การทำบ่อปลา มีประมาณ 2,400 ไร่ โดยส่วนใหญ่ทำในเขตลาคกระบังประมาณ 1,500 ไร่ ใน เขตมินบุรีประมาณ 880 ไร่ ในเขตหนองจอกมีเพียง 83 ไร่เท่านั้น การปลูกสนทำ กันมากในเขตหนองจอก ประมาณ 500 ไร่ เขตมินบุรีประมาณ 140 ไร่

และเขตลาคกระบังประมาณ 107 ไร่ การเลี้ยงสัตว์มีประมาณ 250 ไร่ ส่วนใหญ่ ทำในเขตหนองจอก ได้แก่ การเลี้ยงไก่ เป็ด และวัว เป็นต้น การทำนาบัวทำ กันมากในเขตมินบุรี ประมาณ 145 ไร่ และเขตลาคกระบังเฉพาะในแขวงลาคกระบัง ประมาณ 100 ไร่ ส่วนเขตหนองจอกไม่มีการทำนาบัว การปลูกหญ้าทำเฉพาะใน เขตมินบุรี ประมาณ 165 ไร่ การปลูกผักทำเฉพาะในเขตมินบุรีและหนองจอก ประมาณ 74 ไร่ และการปลูกกล้วยไม้มีเฉพาะในแขวงมินบุรีเพียงประมาณ 4 ไร่ (ตารางที่ 6.1 และ แผนที่ 6.2)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เมื่อศึกษาความเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยศึกษา จากภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน 1 : 5,000 ถ่ายเมื่อ พ.ศ. 2517 และ จากการสำรวจภาคสนาม ใน พ.ศ. 2526-2527 พบว่าพื้นที่เกษตรในบริเวณศึกษาลดลงจาก 251,053.73 ไร่ หรือ 230,971.65 ไร่ เท่ากับลดลง 20,082.08 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.0 ของพื้นที่เกษตรเดิม โดยเขตมินบุรีมีการลดลงของพื้นที่เกษตรมากที่สุด คือ 17,386 ไร่ เขตหนองจอกลดลง 2,703.71 ไร่ เขต ลาคกระบังลดลงน้อยที่สุด คือ 431.90 ไร่ (ตารางที่ 6.2)

ในระคับแขวง ปรากฏว่า แขวงมินบุรีสูญเสียพื้นที่เกษตรมากที่สุด คือ 5,666.06 ไร่ หรือ ร้อยละ 74.69 ของพื้นที่เกษตรเดิม แขวงแสนแสบและแขวง บางขันมีการสูญเสียพื้นที่เกษตรมากกว่า 3,000 ไร่ เนื่องจากแขวงแสนแสบมี ถนนสุวินทวงศ์ซึ่งเป็นถนนสายหลักตัดผ่านกลางแขวง และแขวงบางขันมีนิคมอุตสาหกรรม ทั้งชั้น เป็นปัจจัยดึงดูดให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นภาคนอกเกษตร เช่นเดียวกับแขวงทรายทองคินที่มีถนนนิคมฯใหม่ตัดผ่านเป็นปัจจัยประการหนึ่งที่ทำให้แขวง นีสูญเสียพื้นที่เกษตรไป 2,000 ไร่

ตารางที่ 6.1 ประเภทและพื้นที่ของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร จำนวนตามประเภทเกษตรกรรม รายแขวง

(หน่วยเป็นไร่)

| เขต แขวง | พื้นที่ของเขต และแขวง | นาข้าว | สวนผลไม้ | พอปลง | สน | เลี้ยงสัตว์ | สวนผัก | นาบัว | ปลูกหญ้า | กล้วยไม้ | รวม | | อัตราส่วนของ พื้นที่เกษตรต่อ พื้นที่แขวง |
|---------------------|--------------------------|-----------|----------|---------|--------|-------------|--------|--------|----------|----------|-----------|--------|------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | | ไร่ | ร้อยละ | |
| 1. เขตมีนบุรี | 108956.88 | 72214.95 | 769.37 | 879.10 | 139.06 | 30.77 | 56.41 | 145.32 | 165.14 | 3.91 | 74404.03 | 32.20 | 68.29 |
| 1.1 มีนบุรี | 15741.25 | 1452.25 | 135.31 | 192.50 | 6.25 | - | - | 108.60 | 19.83 | 3.91 | 1919.19 | 0.83 | 12.19 |
| • 1.2 แสนแสบ | 20036.87 | 16484.47 | 200.47 | 55.93 | 23.59 | - | - | 21.09 | 132.81 | - | 16918.36 | 7.32 | 84.44 |
| 1.3 บางซัน | 12683.75 | 5866.38 | - | - | 17.19 | 2.34 | 32.28 | - | 12.50 | - | 6291.31 | 2.72 | 49.60 |
| • 1.4 สามวาตะวันออก | 25358.75 | 21613.24 | 133.29 | 36.44 | 40.63 | 0.46 | - | - | - | - | 21824.06 | 9.44 | 86.06 |
| 1.5 สามวาตะวันตก | 17655.62 | 15418.44 | 42.50 | 25.63 | - | 2.19 | - | - | - | - | 15488.76 | 6.70 | 87.73 |
| • 1.6 พรายกองดิน | 7591.26 | 5264.44 | 82.96 | 249.07 | 5.00 | - | 24.13 | - | - | - | 5625.60 | 2.43 | 74.11 |
| • 1.7 พรายกองดินโท | 9889.38 | 6115.19 | 41.56 | 92.19 | 46.40 | 25.78 | - | 15.63 | - | - | 6336.75 | 2.74 | 64.08 |
| 2. เขตหนองจอก | 147663.12 | 112519.17 | 882.82 | 83.00 | 508.50 | 168.50 | 18.00 | - | - | - | 114179.99 | 49.41 | 77.32 |
| 2.1 กระจุมราย | 23832.50 | 19441.56 | 155.00 | 12.50 | 35.00 | 12.50 | 10.00 | - | - | - | 19669.56 | 8.51 | 82.53 |
| 2.2 หนองจอก | 18745.00 | 12289.00 | 140.00 | 4.00 | 117.50 | 11.00 | 8.00 | - | - | - | 12629.50 | 5.47 | 67.38 |
| 2.3 คลองสีบัว | 19280.62 | 16304.50 | 96.50 | - | - | - | - | - | - | - | 16401.00 | 7.09 | 85.06 |
| 2.4 คลองสีบัวสอง | 24291.88 | 18886.50 | 260.00 | 15.00 | 25.00 | - | - | - | - | - | 19186.50 | 8.03 | 78.98 |
| 2.5 โคนแฝก | 14077.50 | 10469.27 | 22.00 | 22.50 | 40.00 | - | - | - | - | - | 10553.77 | 4.57 | 74.97 |
| 2.6 คุ้มแก้งเหนือ | 11093.75 | 8260.50 | 52.00 | 4.00 | 6.00 | 57.50 | - | - | - | - | 8380.00 | 3.63 | 75.54 |
| 2.7 ลำน้ำกษี | 20848.75 | 14108.77 | 117.32 | 17.50 | 195.00 | 27.50 | - | - | - | - | 14466.09 | 6.26 | 69.39 |
| 2.8 ลำกอยกั้ง | 15493.12 | 12759.07 | 40.00 | 7.50 | 30.00 | 60.00 | - | - | - | - | 12773.60 | 5.53 | 82.45 |
| 3. เขตสาكกระบิง | 77411.88 | 39655.60 | 1085.00 | 1510.00 | 107.50 | 52.50 | - | 100.00 | - | - | 42510.60 | 18.39 | 54.91 |
| • 3.1 สาكกระบิง | 6764.38 | 757.50 | 427.50 | 290.00 | - | - | - | 100.00 | - | - | 1575.00 | 0.68 | 23.28 |
| 3.2 คลองสองคนขุน | 8935.62 | 1840.00 | 147.50 | 145.00 | 75.00 | 27.50 | - | - | - | - | 2235.00 | 0.97 | 25.01 |
| • 3.3 คลองสามประเวศ | 10911.25 | 5248.10 | 100.00 | 75.00 | - | - | - | - | - | - | 5423.10 | 2.35 | 49.70 |
| • 3.4 ลำบสาหัว | 21095.00 | 11297.50 | 120.00 | 315.00 | 32.50 | 25.00 | - | - | - | - | 11790.00 | 5.10 | 55.89 |
| 3.5 ทัพขาว | 16146.25 | 9585.00 | 170.00 | 542.50 | - | - | - | - | - | - | 10297.50 | 4.46 | 63.78 |
| 3.6 ทุ่งทอง | 13559.30 | 10927.50 | 120.00 | 142.50 | - | - | - | - | - | - | 11190.00 | 4.84 | 82.52 |
| รวม | 334031.88 | 224389.72 | 2737.19 | 2472.10 | 755.06 | 251.77 | 74.41 | 245.32 | 165.14 | 3.91 | 231094.62 | 100.00 | 69.18 |

พม่า กองบังคับของ กทม.

• แขวงที่มีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในวิเวกสีเขียว



สัญลักษณ์

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | นาข้าว |  | ไม้ดอก-ไม้ประดับ |
|  | ผลไม้-ไม้ยืนต้น |  | บ่อเลี้ยงปลา-กุ้ง |
|  | สวนผัก | | |

การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่วีลชีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
ของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1 : 160,000

แสดง พื้นที่การเกษตร พ.ศ. 2526



ที่มา กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 6.2

ตารางที่ 6.2 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม พ.ศ. 2517-2526

| เขต แขวง | พ.ศ. 2517 | | พ.ศ. 2526 | | การเปลี่ยนแปลง 2517-2526 | | |
|--------------------|------------|--------|------------|--------|--------------------------|---------|-----------|
| | ไร่ | ร้อยละ | ไร่ | ร้อยละ | ไร่ | จากเดิม | ของยอดรวม |
| 1. เขตนันทบุรี | 91,750.51 | 36.54 | 74,404.03 | 32.21 | 17,386.48 | 18.94 | 68.53 |
| 1.1 นันทบุรี | 7,585.25 | 3.02 | 1,919.19 | 0.83 | 5,666.06 | 74.69 | 22.33 |
| 1.2 แสนแสบ | 20,733.22 | 8.26 | 16,918.36 | 7.32 | 3,814.86 | 18.39 | 15.04 |
| 1.3 บางชัน | 9,993.90 | 3.98 | 6,291.31 | 2.72 | 3,702.59 | 37.05 | 14.59 |
| 1.4 สยามวาทะวันออก | 22,179.69 | 8.83 | 21,824.06 | 9.44 | 355.63 | 1.60 | 1.40 |
| 1.5 สยามวาทะวันตก | 16,945.11 | 6.75 | 15,488.76 | 6.70 | 1,456.35 | 8.59 | 5.74 |
| 1.6 ทรายทองคิน | 7,627.34 | 3.04 | 5,625.60 | 2.43 | 2,001.74 | 26.24 | 7.89 |
| 1.7 ทรายทองคินใต้ | 6,726.00 | 2.68 | 6,336.75 | 2.74 | 389.25 | 5.79 | 1.53 |
| 2. เขทหนองจอก | 116,360.73 | 46.35 | 114,057.02 | 49.38 | 2,703.71 | 2.11 | 10.66 |
| 2.1 กระจับปี่ | 20,336.56 | 8.10 | 19,666.56 | 8.51 | 670.00 | 3.29 | 2.63 |
| 2.2 หนองจอก | 12,661.56 | 5.04 | 12,629.50 | 5.47 | 32.06 | 0.25 | 0.13 |
| 2.3 คลองสีเบ | 16,547.50 | 6.59 | 16,401.00 | 7.10 | 146.50 | 0.86 | 0.58 |
| 2.4 คลองสีเบสอง | 20,186.50 | 8.04 | 19,186.50 | 8.31 | 1,000.00 | 4.95 | 3.94 |
| 2.5 โลกนาค | 10,881.27 | 4.33 | 10,553.79 | 4.52 | 327.50 | 3.01 | 1.29 |
| 2.6 ทุ่งโพธิ์ | 8,550.00 | 3.40 | 8,380.00 | 3.63 | 170.00 | 1.99 | 0.67 |
| 2.7 ลำไย | 14,726.09 | 5.87 | 14,466.09 | 6.26 | 260.00 | 1.77 | 1.02 |
| 2.8 ลำไยกิ่ง | 12,871.25 | 5.13 | 12,773.60 | 5.53 | 97.65 | 0.76 | 38.49 |
| 3. ลากกระบี่ | 42,942.50 | 17.10 | 42,510.60 | 18.41 | 431.90 | 1.01 | 20.82 |
| 3.1 ลากกระบี่ | 1,772.50 | 0.71 | 1,575.00 | 0.68 | 197.50 | 11.14 | 00.78 |
| 3.2 คลองสองพัน | 3,157.50 | 1.26 | 2,235.00 | 0.97 | 922.50 | 29.22 | 3.63 |
| 3.3 คลองสาม | 5,432.50 | 2.16 | 5,423.10 | 2.35 | 9.40 | 0.17 | 0.04 |
| 3.4 ลำปาว | 13,517.50 | 5.38 | 11,790.00 | 5.10 | 1,727.50 | 12.78 | 6.81 |
| 3.5 ทัพขาว | 9,772.50 | 3.89 | 10,297.50 | 4.46 | +525.00 | +5.37 | 2.07 |
| 3.6 ทุ่งทอง | 9,290.00 | 3.70 | 11,190.00 | 4.84 | +1,900.00 | +20.45 | 7.49 |
| รวม | 251,053.73 | 100.00 | 230,971.65 | 100.00 | 20,082.08 | 8.00 | 100.00 |

ที่มา กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

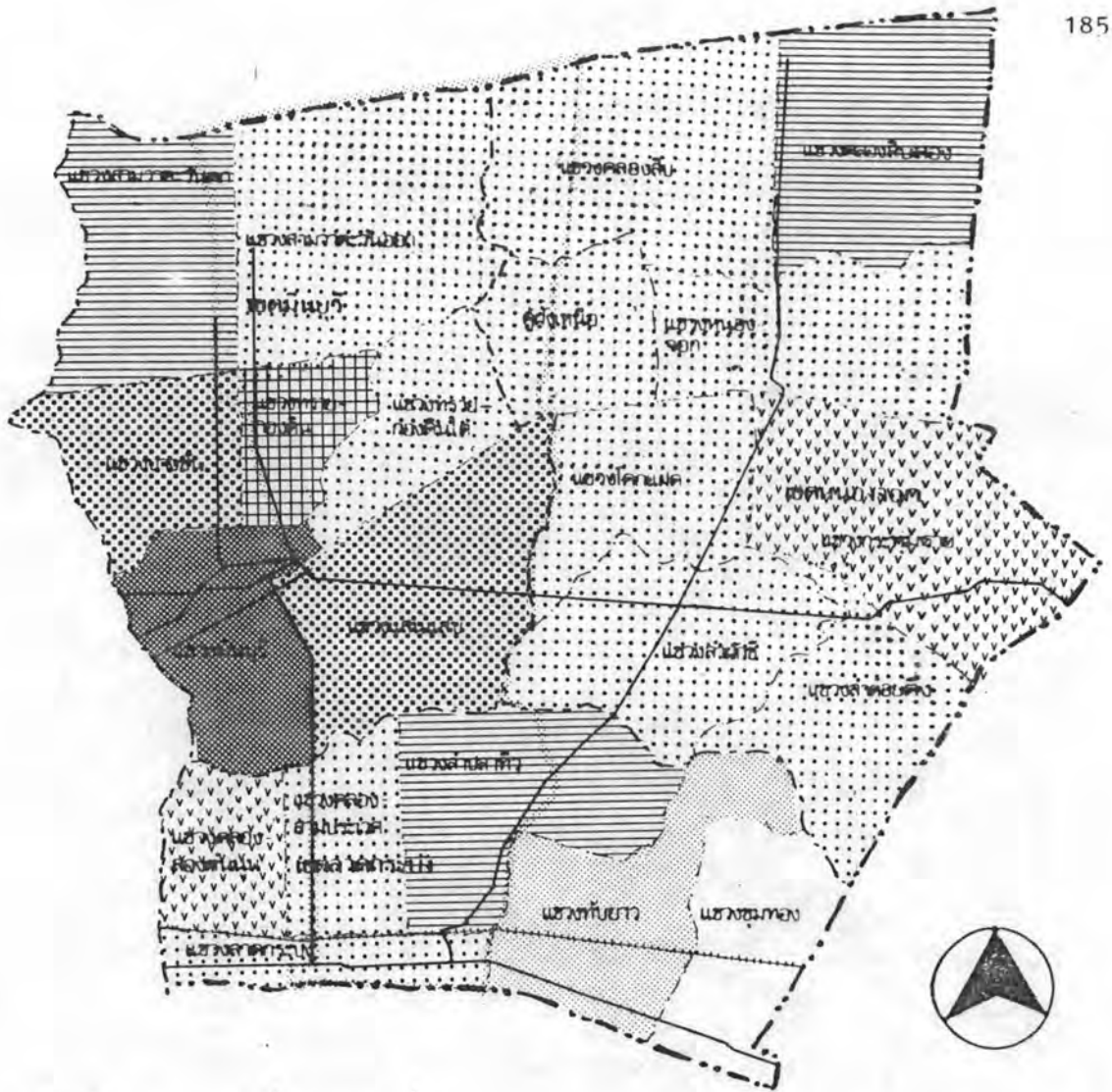
แขวงลำปลาทิว แขวงสามวาตะวันตกและแขวงคลองสิบสอง เป็นกลุ่มแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นภาคนอกเกษตรกรรมมากเป็นอันดับที่สาม คือ 1,000-2,000 ไร่ เนื่องจากมีปัจจัยดึงดูด เช่น นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังในแขวงลำปลาทิว

แขวงที่มีพื้นที่เกษตรลดลงระหว่าง 500-1,000 ไร่ คือ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงกระทุมราย โดยที่แขวงแรกเป็นพื้นที่ติดต่อกับเขตพระโขนงแค่งยังขาดปัจจัยที่สำคัญ คือ ถนนจึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไม่มากนัก ส่วนแขวงกระทุมรายแม้จะเป็นที่ตั้งศูนย์กลางชุมชนของเขตหนองจอก แต่เนื่องจากบริเวณนี้มีการขยายตัวของชุมชนไม่มากจึงรุกรานพื้นที่เกษตรไม่มากนัก

แขวงลาดกระบังเป็นแขวงหนึ่งในจำนวน 10 แขวง ที่มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงน้อยกว่า 500 ไร่ โดยเฉพาะแขวงลาดกระบังนั้นสูญเสียพื้นที่เกษตรไปเพียง 197 ไร่ ทั้งนี้เป็นเพราะพื้นที่เกษตรเดิมของแขวงนี้มีน้อยอยู่แล้วคือ เพียง 1,772 ไร่ เมื่อเปรียบเทียบกันแล้วจะเห็นว่าพื้นที่เกษตรกรรมลดลงถึงร้อยละ 11.14 ของพื้นที่เกษตรเดิมในปี 2517 ดังนั้นแม้แขวงนี้จะอยู่ในกลุ่มที่สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมไปน้อยแต่เมื่อคำนึงถึงพื้นที่แขวงแล้ว นับว่าแขวงลาดกระบังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการเกษตรกรรมไปค่อนข้างมาก

แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรในทางเพิ่มขึ้นมี 2 แขวง คือ แขวงชุมทอง และแขวงทับยาว เพิ่มขึ้น 1,900 และ 525 ไร่ ตามลำดับ ส่วนแขวงที่เหลืออีก 9 แขวง พื้นที่เกษตรลดลงตั้งแต่ 9 ไร่ ถึง 389 ไร่ เป็นพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่รวีสีเขียวและหลังแนวรวีสีเขียวทั้งสิ้น

จากผลการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรดังกล่าว สามารถสรุปได้ว่า บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมไปเป็นอย่างอื่นสูงจะเป็นบริเวณหน้าแนวพื้นที่รวีสีเขียว และมีปัจจัยดึงดูดที่สำคัญคือ ถนนและนิคมอุตสาหกรรม ส่วนแขวง พื้นที่เกษตรลดลงต่ำ หรือ มีพื้นที่เกษตรเพิ่มขึ้นจะอยู่หลังแนวพื้นที่รวีสีเขียว และในพื้นที่รวีสีเขียว (แผนที่ 6.3) ยกเว้นแขวงทรายกองดินและแขวงแสนแสบซึ่งอยู่ในพื้นที่รวีสีเขียว แต่พื้นที่เกษตรกรรมลดลงกว่า 2,000 ไร่ ทั้งนี้เนื่องจากทั้ง 2 แขวงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาการ



- | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------|
| | ลดลงมากกว่า 5000 ไร่ | | เส้นเขตพื้นที่รวบสีเขียว |
| | ลดลง 3,000 - 5,000 ไร่ | | เขต กทม. |
| | ลดลง 2,000 - 3,000 ไร่ | | เขตของเขต |
| | ลดลง 1,000 - 2,000 ไร่ | | เขตของแขวง |
| | ลดลง 500 - 1,000 ไร่ | | ถนน |
| | ลดลง 0 - 500 ไร่ | | ทางรถไฟ |
| | เพิ่มขึ้น 500 - 1,000 ไร่ | | |
| | เพิ่มขึ้นมากกว่า 1,000 ไร่ | | |

การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รวบสีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
 มาตราส่วน 1 : 200,000

แสดง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรม พ.ศ. 2517 - 2526

ที่มา ตารางที่ 6.2 **แผนที่** 6.3

ใช้ที่ดินแบบเมือง(Urban Land Use) สูง เนื่องจากปัจจัยสำคัญ 2 ประการ คือ

- 1) ที่ตั้งของทั้งสองแขวงอยู่ใกล้กับศูนย์กลางชุมชนเขตมินบุรี และแขวงบางขัน ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ อีกทั้งอยู่ห่างจากเขตบางกะปิไม่มากนัก
- 2) มีถนนตัดผ่านโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถนนสุวินทวงศ์ และถนนนิมิตรใหม่

ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลง

จากการศึกษาการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2526 ชำก้นปรากฏผลว่า การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ที่ดินประเภทที่มีบทบาทเด่นที่สุดของการใช้ที่ดินนอกเกษตร การศึกษาบทบาทการใช้ที่ดินประเภทนี้ในระดับแขวงอาจศึกษาได้จากจำนวนบ้านในแต่ละแขวง

ในปี พ.ศ. 2527 บริเวณพื้นที่ศึกษามีบ้านรวมทั้งสิ้น 29,382 หลัง โดยอยู่ในเขตลาคกระบังมากที่สุด ทั้งนี้ความหนาแน่นของบ้านต่อพื้นที่ในเขตนี้จึงสูงที่สุด เนื่องจากเขตนี้มีพื้นที่เล็กที่สุด เขตมินบุรีมีบ้าน 10,914 หลัง และเขตหนองจอกมีบ้านเพียง 7,241 หลัง ทั้ง ๆ ที่เป็นเขตที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุด ทั้งนี้เขตหนองจอกจึงมีความหนาแน่นของบ้านต่อพื้นที่ต่ำที่สุด

ในระดับแขวง แขวงมินบุรีเป็นแขวงที่มีบ้านมากที่สุดคือ 4,913 หลัง รองลงมาได้แก่ แขวงลาคกระบัง 4,191 หลัง แขวงคลองสองต้นนุ่น 3,707 หลัง แขวงกระทุ่มรายซึ่งเป็นของศูนย์กลางของเขตหนองจอกมีจำนวนบ้านมากเป็นอันดับที่ 4 คือ 1,724 หลัง ส่วนแขวงที่มีจำนวนบ้านน้อยที่สุดคือ แขวงทรายกองดิน เขตมินบุรีมี 452 หลัง แต่เป็นเพราะแขวงนี้มีพื้นที่เล็กที่สุดในจำนวนแขวงทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา (ตาราง 6.3)

1. การเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้าน ระหว่าง พ.ศ. 2519, 2524

และ 2527

การวิเคราะห์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่ร่วสี่เขียวโดยเฉพาะในกรณีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะกระทำโดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านก่อนและหลังการกำหนดพื้นที่ร่วสี่เขียว

ตารางที่ 6.3 จำนวนบ้านและการเปลี่ยนแปลง พ.ศ. 2519, 2524 และ 2527

| เขต | จำนวนบ้าน (หลัง) | | | การเปลี่ยนแปลง จำนวนหลัง | การเปลี่ยนแปลง 2519-2524 อัตราเฉลี่ย ต่อปี | การเปลี่ยนแปลง จำนวนหลัง | การเปลี่ยนแปลง 2524-2527 อัตราเฉลี่ย ต่อปี |
|-------------------|------------------|--------|--------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| | 2519 | 2524 | 2527 | | | | |
| 1. มีนบุรี | 5,762 | 8,863 | 10,914 | 3,101 | 10.76 | 2,051 | 7.71 |
| 1.1 มีนบุรี | 1,783 | 3,799 | 4,913 | 2,016 | 22.61 | 1,114 | 10.00 |
| 1.2 แสนแสบ | 1,183 | 1,449 | 1,709 | 266 | 4.49 | 260 | 5.98 |
| 1.3 บางชัน | 657 | 986 | 1,304 | 329 | 10.01 | 318 | 10.75 |
| 1.4 สามวาตะวันออก | 846 | 1,041 | 1,213 | 195 | 4.61 | 172 | 5.51 |
| 1.5 สามวาตะวันตก | 528 | 612 | 640 | 84 | 3.18 | 28 | 1.52 |
| 1.6 ทรายกองดิน | 311 | 405 | 452 | 94 | 6.04 | 47 | 3.87 |
| 1.7 ทรายกองดินใต้ | 454 | 571 | 683 | 117 | 5.15 | 112 | 6.54 |
| 2. หนองจอก | 6,330 | 7,064 | 7,241 | 734 | 2.32 | 177 | 0.83 |
| 2.1 กระจุกมทราย | 1,513 | 1,738 | 1,724 | 225 | 2.97 | -14 | -0.27 |
| 2.2 หนองจอก | 910 | 1,048 | 1,041 | 138 | 3.03 | -7 | -0.22 |
| 2.3 คลองสิบ | 592 | 649 | 720 | 57 | 1.92 | 71 | 3.65 |
| 2.4 คลองสิบสอง | 643 | 708 | 733 | 65 | 2.02 | 25 | 1.18 |
| 2.5 โลกแตก | 790 | 895 | 999 | 105 | 2.66 | 104 | 3.87 |
| 2.6 ทุ่งเต็มน้อย | 624 | 670 | 606 | 46 | 1.47 | -64 | -3.18 |
| 2.7 ลำผักชี | 673 | 742 | 780 | 69 | 2.05 | 38 | 1.71 |
| 2.8 ลำก้อยกิ่ง | 585 | 614 | 638 | 29 | 0.99 | 24 | 1.30 |
| 3. ลาดกระบัง | 5,415 | 6,266 | 11,227 | 851 | 3.15 | 4,961 | 26.38 |
| 3.1 ลาดกระบัง | 2,012 | 2,586 | 4,191 | 574 | 5.70 | 1,605 | 20.67 |
| 3.2 คลองสองต้นปูน | 545 | 580 | 3,707 | 35 | 1.28 | 3,127 | 179.71 |
| 3.3 คลองสามประเวศ | 460 | 490 | 514 | 30 | 1.30 | 24 | 1.63 |
| 3.4 ลำปสาท | 731 | 828 | 914 | 97 | 2.65 | 86 | 3.46 |
| 3.5 ทัพยาว | 970 | 1,042 | 1,030 | 72 | 1.48 | -12 | 0.38 |
| 3.6 ทุ่งทอง | 697 | 740 | 871 | 43 | 1.23 | 131 | 5.90 |
| รวม | 17,507 | 22,193 | 29,382 | 4,726 | 5.40 | 10,189 | 15.30 |

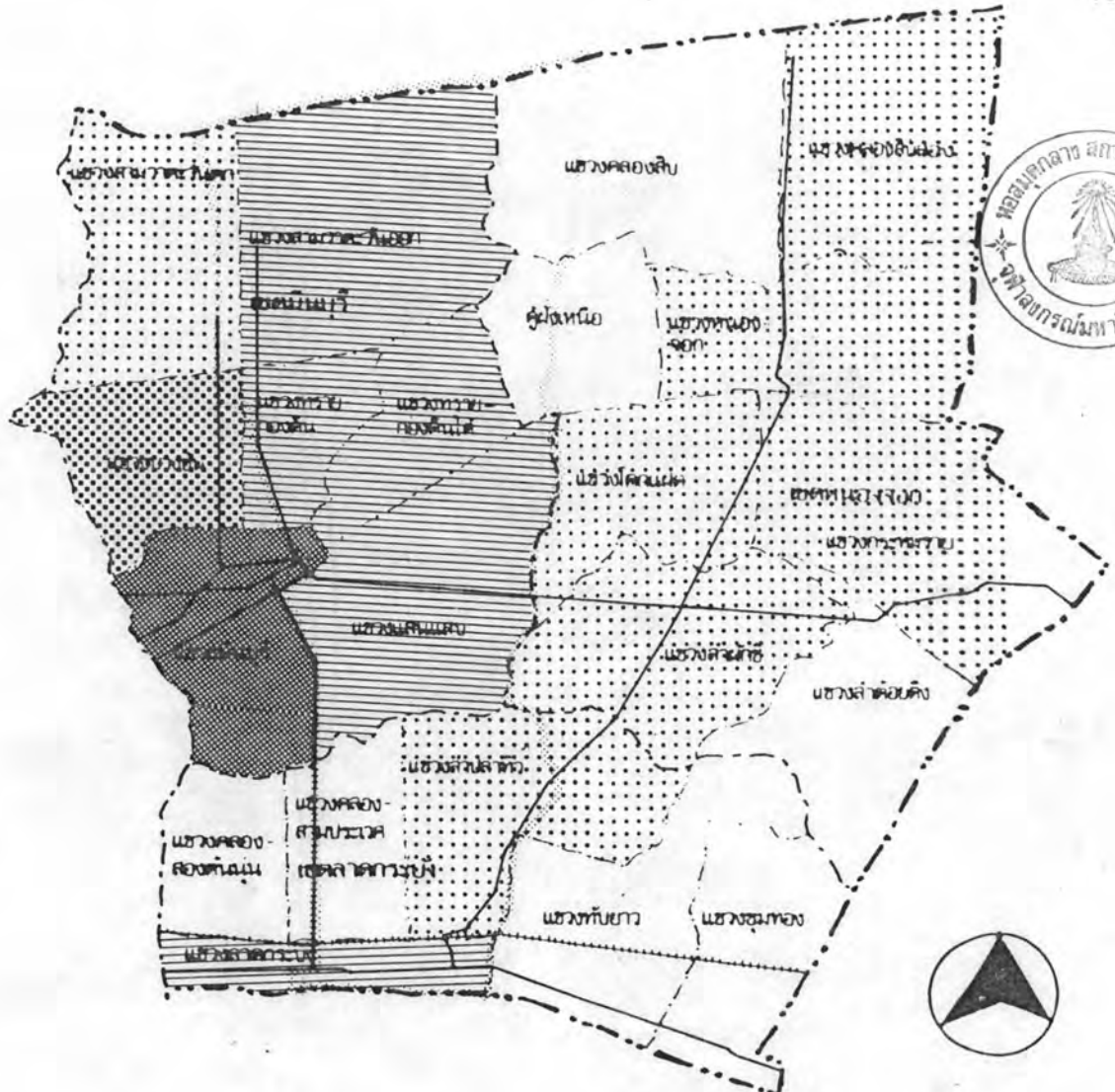
ก) ก่อนการกำหนดพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม คือ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2519-2524 จำนวนบ้านเพิ่มขึ้นมา 17,507 หลัง ในปี พ.ศ. 2519 เป็น 22,193 หลัง ในปี พ.ศ. 2524 หรือ เพิ่มขึ้น 4,726 หลัง คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 5.40 ต่อปี

เพื่อเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านในแต่ละแขวงในระยะเวลาทั้งสองช่วงดังกล่าว จึงได้จัดแบ่งกลุ่มแขวงตามอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านเฉลี่ยต่อ ทั้งนี้ (แผนที่ 6.4)

1. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูงสุด คือ เกินร้อยละ 20 ต่อปี มีแขวงเดียวคือ แขวงมินบุรี มีบ้านเพิ่ม 2,016 หลัง
2. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูง คือ 10.01-20.0 ต่อปี มีแขวงเดียวเช่นกัน คือ แขวงบางขัน
3. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีปานกลาง คือ 4.01-10.0 มี 5 แขวง คือ แขวงทรายกองดิน แขวงลาดกระบัง แขวงทรายกองดินใต้ แขวงแสนแสบ และแขวงสามวาตะวันออก
4. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีต่ำ คือ 2.01-4.0 มี 7 แขวง คือ แขวงสามวาตะวันตก แขวงลำปลาทิว แขวงคลองสิบสอง แขวงหนองจอก แขวงกระทุ่มราย แขวงโคกแฝด และแขวงลำผักชี
5. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีต่ำมาก คือ ต่ำกว่า 2.0 มี 7 แขวง คือ แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ แขวงลำต้อยติ่ง แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงคลองสามประเวศ แขวงทับยาว และแขวงชุมทอง

เมื่อพิจารณาที่ตั้งของแขวงดังกล่าวจะพบว่า แขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูง 2 แขวงแรก อยู่หน้าแนวพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มปานกลางจะอยู่ในพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม หรืออยู่บางส่วน ส่วนแขวงที่มีอัตราเพิ่มต่ำอีก 14 แขวง ส่วนใหญ่จะอยู่หลังแนวพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม ยกเว้น แขวงคลองสองต้นนุ่น และ แขวงสามวาตะวันออก ที่อยู่หน้าแนวพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม

ข. หลังการกำหนดพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม คือ ระหว่างปี 2524-2527 จำนวนบ้านเพิ่มขึ้นอีก 10,189 หลัง หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย



| | | |
|--|-----------|-----------------|
| | เพิ่มขึ้น | 20.01 - 25.00 % |
| | เพิ่มขึ้น | 10.01 - 20.00 % |
| | เพิ่มขึ้น | 4.01 - 10.00 % |
| | เพิ่มขึ้น | 2.01 - 4.00 % |
| | เพิ่มขึ้น | 0 - 2.00 % |

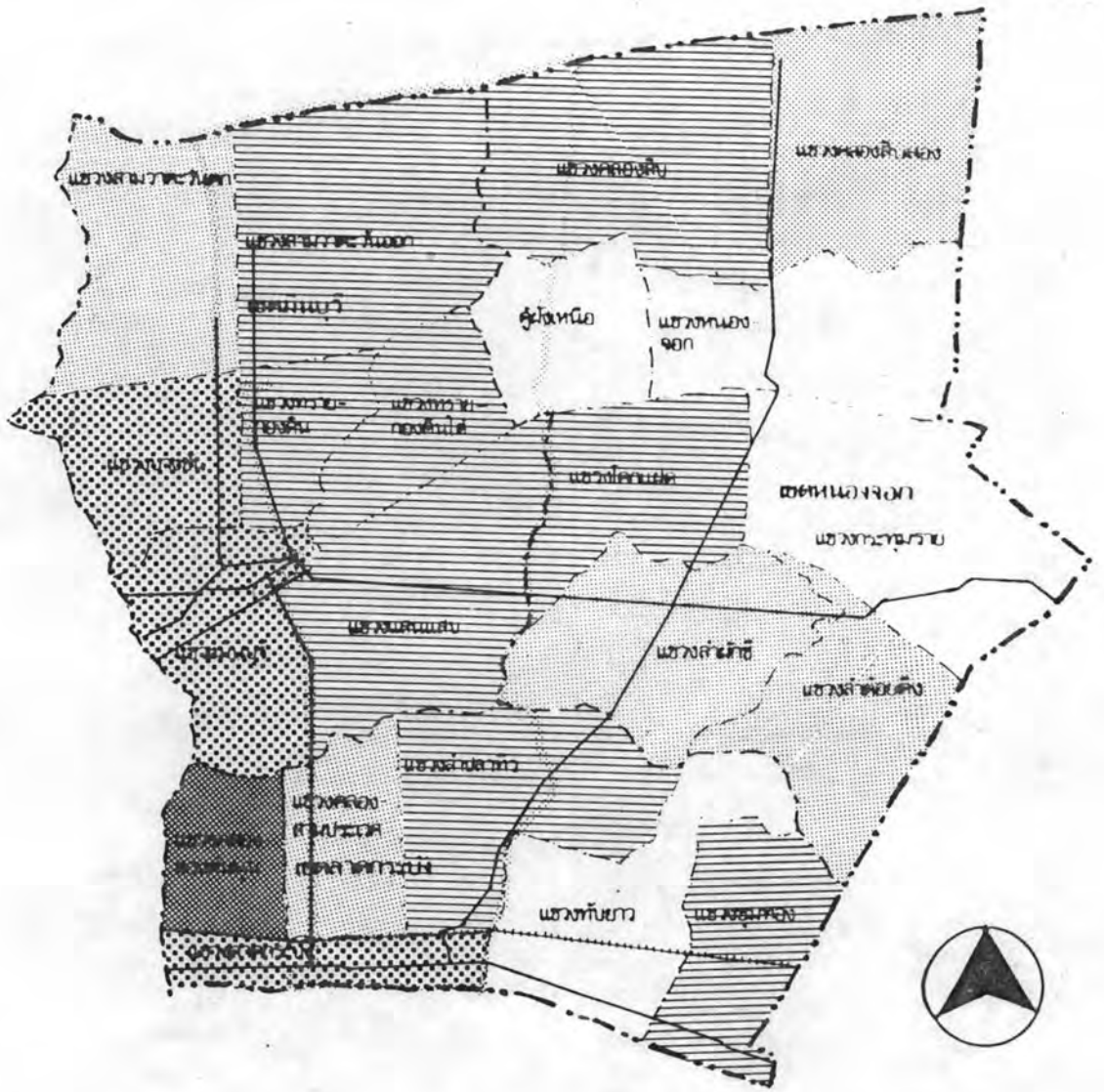
- เส้นเขตพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม
- เขต กทม.
- - - - - เขตของเขต
- - - - - เขตของแขวง
- _____ ถนน
- + + + + + ทางรถไฟ

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร | | มาตราส่วน 1 : 200,000 |
| แสดง | อัตราการเปลี่ยนแปลงอากาศที่พิกัด ค.ศ. 2519 - 2524 | |
| ที่มา | ตารางที่ 6.3 | แผนที่ 6.4 |

15.30 และจัดกลุ่มแขวงตามอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีได้ดังนี้
(แผนที่ 6.5)

1. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูงมาก คือ เกิน 170 ไร่/แกว่ แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงนี้มีอัตราเพิ่มสูงมากเนื่องจากมีโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติตั้งขึ้นในแขวงนี้
2. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูง คือ ระหว่าง 10.01-25.0 ประกอบด้วย 3 แขวง คือ แขวงบางชัน แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง
3. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีปานกลาง คือ ระหว่าง 3.01-10.0 มี 8 แขวง คือ แขวงสามวาตะวันออก แขวงคลองสิบ แขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ แขวงแสนแสบ แขวงโคกแฝด แขวงลำปลาทิว และแขวงชุมทอง
4. กลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่ำ คือ ระหว่าง 0.01-3 มี 5 แขวง คือ แขวงคลองสิบสอง แขวงลำผักชี แขวงลำต้อยติ่ง แขวงคลองสามประเวศ และแขวงสามวาตะวันตก
5. กลุ่มแขวงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง คือ ลดลง 0 ถึง 3.5 มี 4 แขวง คือ แขวงคูฝั่งเหนือ แขวงหนองจอก แขวงกระทุ่มราย และแขวงหนองจอก

เมื่อเปรียบเทียบกับ การเปลี่ยนแปลงช่วงก่อนที่จะมีการกำหนดพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม ปรากฏว่า กลุ่มแขวงที่อยู่หน้าแนวรวบสี่เหลี่ยม ยังคงอยู่ในกลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปีสูงเช่นเดิม และปรากฏว่า แขวงคลองสองต้นนุ่นซึ่งเคยมีอัตราเพิ่มค่ามากในช่วงก่อนกำหนดรวบสี่เหลี่ยม (พ.ศ. 2519-2524) ได้ขึ้นมาอยู่ในกลุ่มที่มีอัตราเพิ่มสูงมาก เพราะเกิดมีโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติขึ้นในแขวงนี้ แขวงที่อยู่ในพื้นที่รวบสี่เหลี่ยมยังคงอยู่ในกลุ่มแขวงที่มีอัตราเพิ่มปานกลาง ส่วนพื้นที่หลังแนวรวบสี่เหลี่ยม ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในกลุ่มที่มีอัตราเพิ่มต่ำถึงค่ามากมีเพียงแขวงคลองสิบและแขวงชุมทองที่มีแนวโน้มการขยายตัวของบ้านเพิ่มสูงขึ้น



การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่วีวีซีซี : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
 มาตรฐาน 1 : 200,000

แสดง อัตราการเปลี่ยนแปลงอากาศที่หักอาศัย

ที่มา ตารางที่ 6.3

แผนที่ 6.5

จากการศึกษาเปรียบเทียบอัตราการขยายตัวของบ้านใน
ระยะเวลา 2 ช่วง ดังกล่าว พบว่าการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้านมีลักษณะเหมือนกัน
คือ พื้นที่แนวรั้วสีเขียวมีบ้านเพิ่มสูงขึ้นกว่าพื้นที่ที่ตัดออกไป (พื้นที่ในและหลังแนวรั้วสีเขียว)
มาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตบางกะปิ
และเขตพระโขนง ซึ่งจากการศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยในบที่ 3
พบว่า เป็นเขตที่มีแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุด และยังมีการขยายตัว
ของหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุดด้วย (จินตนา นพพันธ์ 2529: 114) ส่วนพื้นที่ในรั้วสีเขียว
และหลังแนวรั้วสีเขียวคงมีอัตราการขยายตัวปานกลางและต่ำเหมือนกัน

ข้อนำสังเกตของการเปลี่ยนแปลงทั้ง 2 ช่วง คือ พื้นที่ใน
และหลังแนวรั้วสีเขียวมีอัตราการขยายตัวใกล้เคียงกันทั้ง 2 ช่วง แต่พื้นที่หน้าแนว
รั้วสีเขียวแม้จะยังคงอยู่ในกลุ่มเคม แต่อัตราการขยายตัวของแต่ละแขวงเปลี่ยนแปลง
ไป โดยแขวงมีนบุรีมีอัตราเพิ่มในช่วงหลังกำหนดรั้วสีเขียวลดลงจากเคมร้อยละ 22.61
เป็น 10.75 ต่อปี และแขวงลาดกระบังมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นจากเคมร้อยละ 5.70 เป็น
20.67 ต่อปี จึงสรุปได้ว่าทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนเป็นบริเวณด้าน
ใต้ของพื้นที่ศึกษา

จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของการขยายตัวของ
จำนวนบ้านโดยพิจารณาจากบริเวณพื้นที่ดังกล่าวไม่สามารถจะวิเคราะห์ผลกระทบจาก
การกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวที่มีต่อการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ชัดเจนเท่าที่ควร ทั้งนี้
อาจเป็นเพราะในระยะเวลาดังกล่าวพื้นที่หน้าแนวรั้วสีเขียว ยังมีศักยภาพในการ
รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้คืออยู่

ค. การคาดการณ์ผลกระทบด้านกายภาพ

การคาดการณ์ผลกระทบของพื้นที่รั้วสีเขียวด้านกายภาพ
จะกระทำโดยการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งพิจารณาได้จาก
ปัจจัยต่าง ๆ เช่น การเพิ่มประชากร ความต้องการการใช้ที่ดิน ศักยภาพของ
พื้นที่ในการรองรับการขยายตัว แนวนโยบายของรัฐเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน จากนั้นจะ
วิเคราะห์ข้อดีข้อเสียของรั้วสีเขียวต่อการใช้ที่ดิน

1. แนวโน้มและทิศทางการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

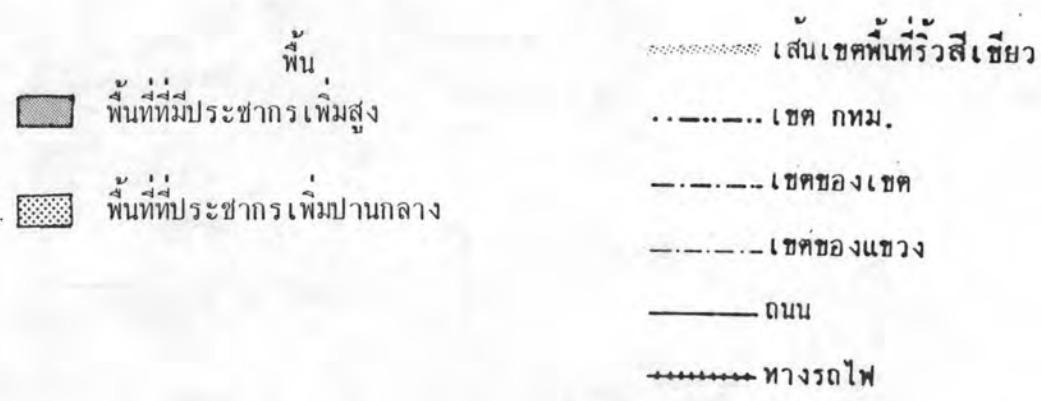
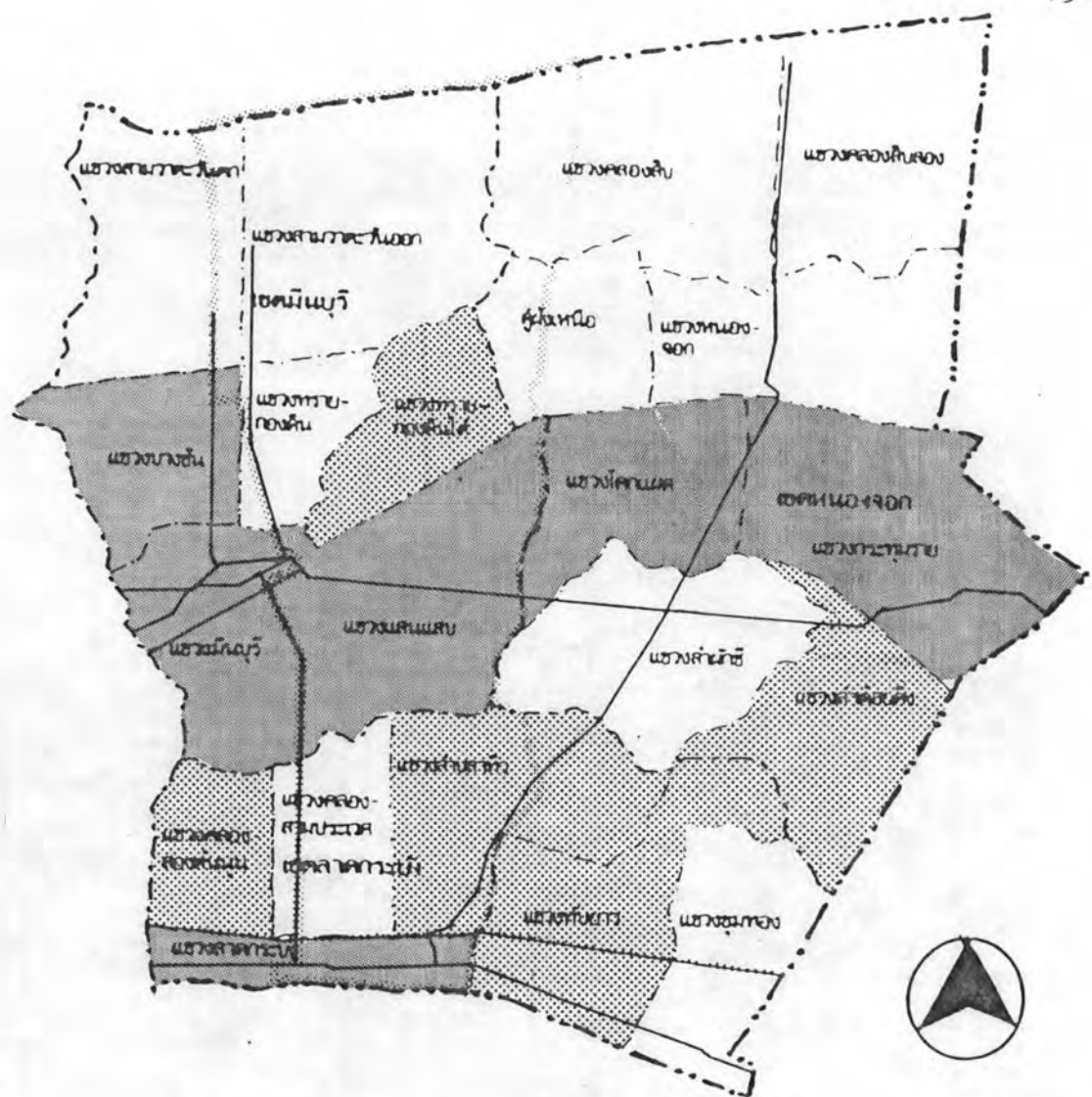
การศึกษาวิเคราะห์แนวโน้มการใช้ที่ดินจะกระทำโดยการพิจารณาแนวโน้มจากการเปลี่ยนแปลงประชากรและการคาดประมาณจำนวนประชากรบนพื้นที่ การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต ศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินปัจจัยเหล่านี้จะชี้ให้เห็นพื้นที่ที่แนวโน้มในการขยายตัวสูง-ต่ำ โดยการใช้วิธีภาพเชิงซ้อน

ก) พื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มสูง

จากผลการศึกษาในบทที่ 5 ได้แบ่งกลุ่มพื้นที่ที่รองรับการเพิ่มของประชากรได้ 6 กลุ่มคือ โดยมี แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบังที่มีประชากรเพิ่มสูงสุด รองลงมาได้แก่ แขวงแสนแสบ แขวงบางชัน แขวงกระทุ่มราย แขวงโคกแฝด พื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มขึ้นปานกลาง ได้แก่ แขวงลำค้อยกิ่ง แขวงทับยาว แขวงทรายกองดินใต้ แขวงลำปลาทิว และแขวงคลองสองคันนูน พื้นที่เหล่านี้จะอยู่ใกล้แนวถนนสายหลัก ซึ่งอยู่ในส่วนกลางและส่วนล่างของพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 5.11) และจากการคาดประมาณประชากรในปี 2532 2537 และ 2542 พบว่าประชากรในแขวงเหล่านี้เพิ่มสูงขึ้นในลักษณะเดียวกัน (ตารางที่ 5.4) จึงกล่าวได้ว่า แขวงเหล่านี้เป็นบริเวณพื้นที่ที่รับการเพิ่มของประชากรในอนาคต และจะเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการเพิ่มของประชากร (แผนที่ 6.6)

ข) การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต

การคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินในอนาคต จะใช้มาตรฐานของสำนักผังเมืองในการกำหนดความหนาแน่นของชุมชนอยู่อาศัย ซึ่งรวมพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และบริการสาธารณะต่าง ๆ โดยใช้เกณฑ์สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 10 คน/ไร่ เหตุผลที่ใช้เกณฑ์ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ก็เพราะลักษณะบทบาทการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาเป็นแบบชนบทเสียเป็นส่วนใหญ่ บทบาทการใช้ที่ดินนอกจากเกษตรกรรมแล้วก็มีที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และการบริการต่าง ๆ ทั้งของรัฐและเอกชนส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณศูนย์ชุมชนของแต่ละเขต



การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่วีวีซีเขียว: บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
 มาตราส่วน 1 : 200,000

แสดง พื้นที่ที่ประชากรเพิ่มสูง - ปานกลาง

ที่มา ตารางที่ 5.4 แผนที่ 6.6

จากตารางที่ 5.4 ประชากรใน ปี พ.ศ. 2532 จะเพิ่มขึ้นจากปี 2527 จำนวน 37,167 คน ตามเกณฑ์ของสำนักผังเมืองแล้วจะต้องการใช้ที่ดินเพื่อเป็นชุมชนอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 3,716 ไร่ โดยอยู่ในเขตมินบุรี 1,742 ไร่ เขตหนองจอก 572 ไร่ และเขตลาดกระบัง 1,402 ไร่ และในปี พ.ศ. 2532 การใช้ที่ดินเพื่อชุมชนอยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นอีก 4,901 ไร่ อยู่ในเขตมินบุรี 2,344 ไร่ เขตหนองจอก 653 ไร่ และเขตลาดกระบัง 1,903 ไร่

ค) พื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดิน

บริเวณพื้นที่ที่สามารถจะรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการก่อสร้าง (Built Up Area) ในพื้นที่จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1) ความสะดวกในการเข้าถึง พิจารณาจากเส้นทางคมนาคมที่ผ่านในแต่ละพื้นที่ คือ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง และคลอง จากผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ตอนกลางของบริเวณศึกษา ซึ่งมีถนนสุขุมวิทตัดผ่านกับพื้นที่ตอนล่าง ซึ่งมีถนนลาดกระบังตัดผ่านมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น รองลงมาได้แก่ แนวถนนคลองกรุง ถนนร่มเกล้า ส่วนแนวคลองแสนแสบนั้นนอกจากในพื้นที่ศูนย์ชุมชนมินบุรี และหนองจอกแล้ว มีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มในการพัฒนา รองลงมา (แผนที่ 6.7)

2) บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากการให้บริการด้านสาธารณสุข การศึกษาพื้นฐานและไฟฟ้ามีบริการอย่างทั่วถึงแล้ว ในพื้นที่จึงจะพิจารณาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีเฉพาะบางพื้นที่คือ การประปา โทรศัพท์ สถานศึกษาระดับสูงกว่าการศึกษาระดับมัธยม ตลาดสด เหล่านี้จะมีเฉพาะบริเวณศูนย์กลางชุมชนของแต่ละเขตและบริเวณใกล้เคียงเท่านั้น (แผนที่ 6.8)

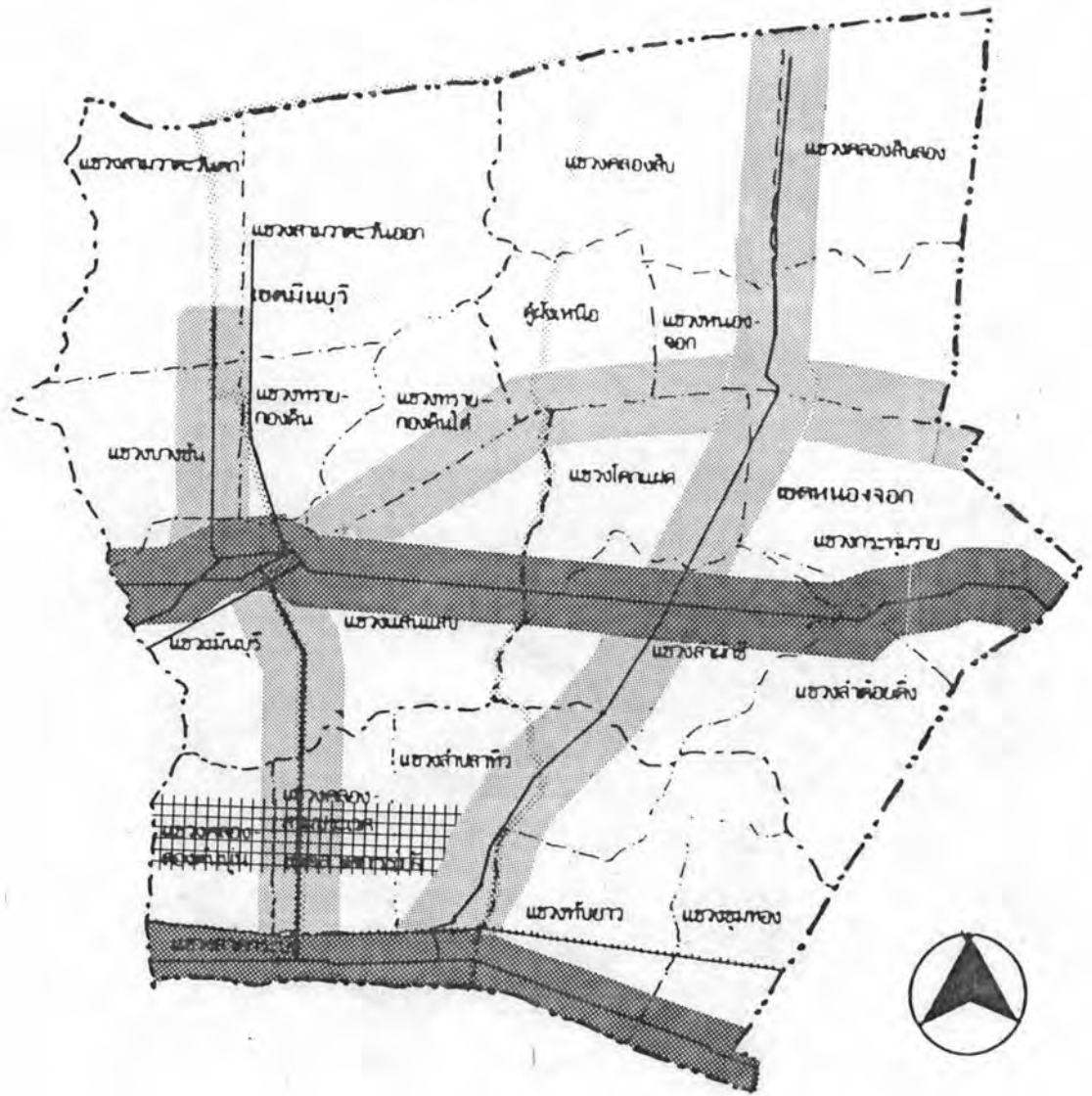
3) พื้นที่รองรับการขยายตัว จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ผ่านมา สามารถรู้ถึงแนวโน้มของพื้นที่ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยพิจารณาพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลดลง ได้แก่ แขวงมินบุรี แขวงบางชัน แขวงแสนแสบ แขวงทรายกองดิน แต่ทั้งนี้ก็ได้










ตารางที่ 6.4 การคาดประมาณความต้องการใช้ที่ดินรายแขวง พ.ศ. 2532, 2537 และ 2542

| เขต แขวง | จำนวนประชากรเพิ่ม (คน) ประมาความต้งการใช้ที่ดิน(ไร่) | | | | | |
|-----------------|------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | พ.ศ.2532 | พ.ศ.2537 | พ.ศ.2542 | พ.ศ.2532 | พ.ศ.2537 | พ.ศ.2542 |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. เขตเมือง | 17,421 | 23,449 | 31,822 | 1,742 | 2,344 | 3,182 |
| 1.1 เมือง | 11,199 | 16,072 | 23,061 | 1,119 | 1,607 | 2,306 |
| 1.2 แสนแสม | 2,570 | 3,117 | 3,779 | 257 | 311 | 377 |
| 1.3 บางชั้น | 886 | 976 | 1,074 | 88 | 97 | 107 |
| 1.4 สามวา | | | | | | |
| ตะวันออก | 695 | 761 | 831 | 69 | 76 | 83 |
| 1.5 สามวา | | | | | | |
| ตะวันตก | 196 | 205 | 214 | 19 | 20 | 21 |
| 1.6 ทวายทองคิน | 672 | 812 | 980 | 67 | 81 | 98 |
| 1.7 ทวายทองคิน | | | | | | |
| โท | 1,203 | 1,506 | 1,883 | 120 | 150 | 188 |
| 2. เขตหนองจอก | 35,720 | 6,530 | 7,448 | 572 | 653 | 744 |
| 2.1 กระพุ่มราย | 1,419 | 1,579 | 1,752 | 121 | 157 | 175 |
| 2.2 หนองจอก | 197 | 201 | 207 | 19 | 20 | 20 |
| 2.3 คลองลิม | 185 | 191 | 199 | 18 | 19 | 19 |
| 2.4 คลองลิมสอง | 241 | 258 | 258 | 24 | 25 | 25 |
| 2.5 โลกแปก | 1,536 | 1,839 | 2,201 | 153 | 183 | 220 |
| 2.6 คุ้ม้งเหนือ | 574 | 645 | 721 | 57 | 64 | 72 |
| 2.7 ลำยักชี | 606 | 672 | 743 | 60 | 67 | 74 |
| 2.8 ลำยักยั้ง | 962 | 1,147 | 1,367 | 96 | 114 | 136 |
| 3. เขตตากกระบ้ง | 14,026 | 19,037 | 26,046 | 1,402 | 1,903 | 2,604 |
| 3.1 ตากกระบ้ง | 9,931 | 14,231 | 20,392 | 993 | 1,423 | 2,039 |
| 3.2 คลองสองค่น | | | | | | |
| นุ่น | 1,223 | 1,530 | 1,911 | 122 | 153 | 191 |
| 3.3 คลองสาม | | | | | | |
| ประเวศ | 511 | 591 | 696 | 51 | 59 | 68 |
| 3.4 ลำยักทิว | 1,142 | 1,347 | 1,587 | 114 | 134 | 158 |
| 3.5 ทัมยาว | 872 | 967 | 1,072 | 87 | 96 | 107 |
| 3.6 ชุมทอง | 347 | 371 | 398 | 34 | 32 | 39 |
| รวม | 37,167 | 49,016 | 65,316 | 3,716 | 4,901 | 6,531 |

ที่มา 1. จำนวนประชากร จากตารางที่ 5.4

2. ความต้งการการใช้ที่ดิน จากเกณฑ์ของสำนักผังเมือง 10 คนต่อไร่



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงมาก |  | เส้นเขตพื้นที่รัฐสีเขียว |
|  | บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูง |  | เขต กทม. |
|  | บริเวณที่กำลังก่อสร้างถนนใหม่ |  | เขตของเขต |
| | |  | เขตของแขวง |
| | |  | ถนน |
| | |  | ทางรถไฟ |

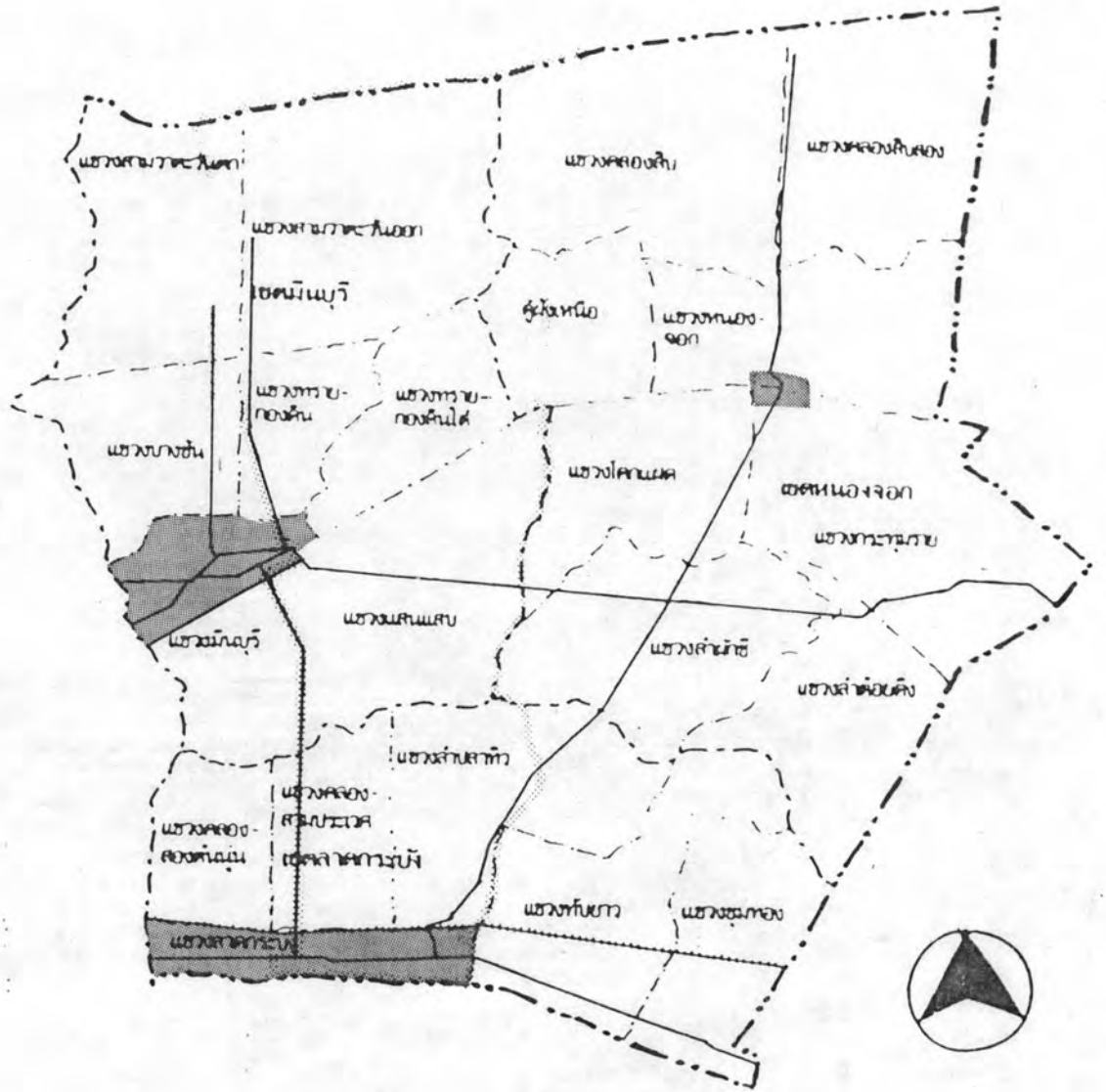
การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รัฐสีเขียว : บริเวณพื้นที่ที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1 : 200,000

แสดง บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง

ที่มา แผนที่ 5.5

แผนที่ 6.7



- บริเวณที่มีบริการประปา โทรศัพท์ สถานศึกษาระดับ
 สูงกว่าประถมศึกษา และตลาดสด
- เส้นเขตพื้นที่รั้วสีเขียว
- เขต กทม.
- เขตของ เขต
- เขตของ แขวง
- ถนน
- ทางรถไฟ

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร | | มาตรฐาน 1 : 200,000 |
| แสดง | บริเวณที่มีความไคเปรียบคานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | |
| ที่มา | สำนักงานเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง | แผนที่ 6.8 |

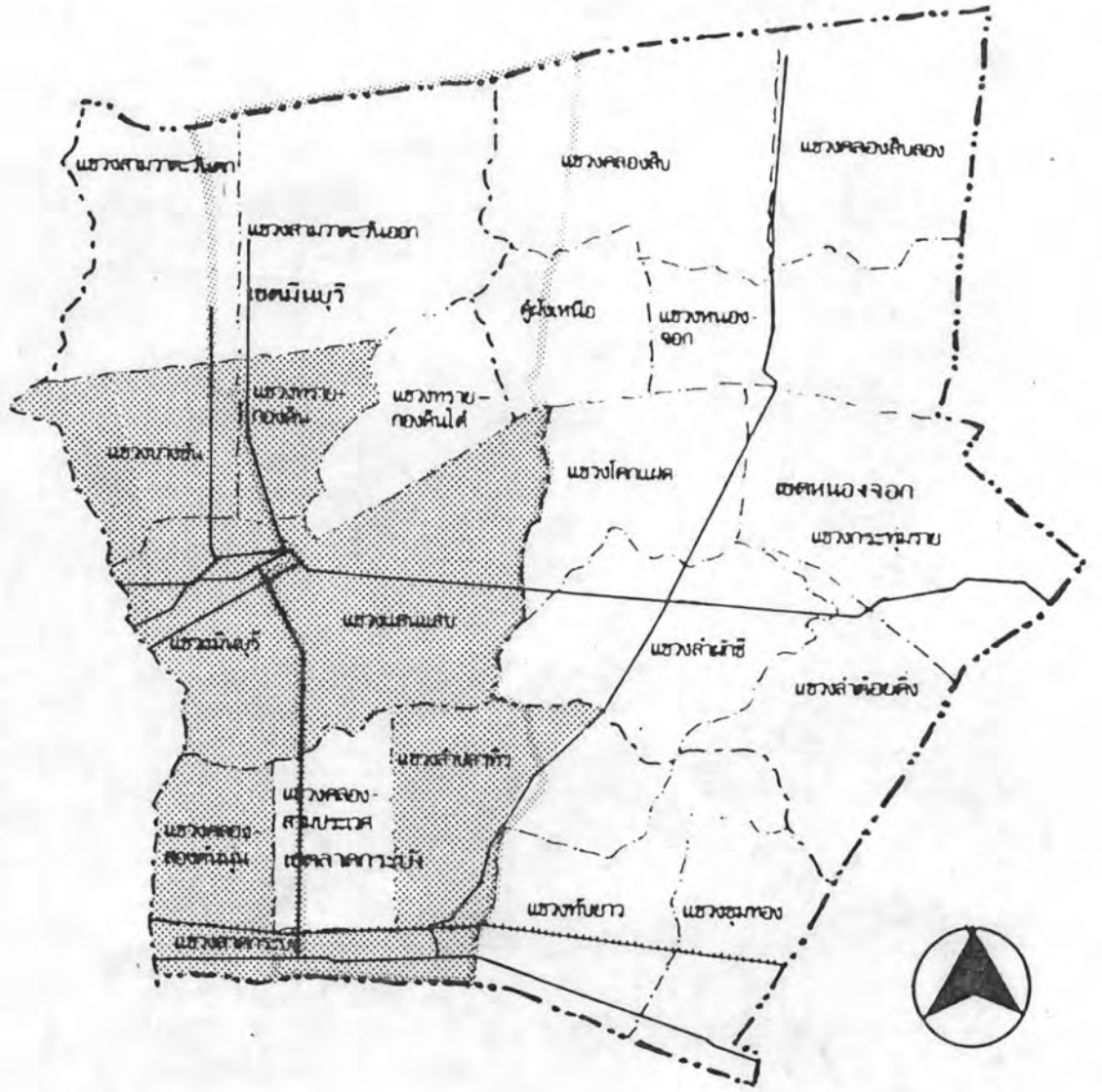
ทั้งข้อสังเกตไว้ในตอนที่ศึกษาเกี่ยวกับเรื่องนี้แล้วว่า พื้นที่บางแห่งมีการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมเมื่อเทียบยอดรวมของการเปลี่ยนแปลงทั้ง 3 เขตแล้วก็ตาม เนื่องจากสาเหตุบางประการ เช่น พื้นที่เกษตรเค็มมีน้อย หรือขนาดของแขวงเล็ก เป็นต้น ดังนั้นหากพิจารณาถึงพื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลง เปรียบเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรมเค็มแล้ว ก็จะทราบถึงแนวโน้มของพื้นที่นั้น ดังนั้น แขวงลาดกระบัง แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงลำปลาตีว จึงจัดเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ประเภทอื่นด้วย (ตารางที่ 6.2) ดังนั้นพื้นที่ที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจึงได้แก่ พื้นที่แขวงต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว (แผนที่ 6.9)»

4) พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น พื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของที่อยู่อาศัยตามที่ได้ศึกษามาแล้ว (แผนที่ 6.5) ย่อมเป็นพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และมีแนวโน้มที่ว่ารองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต







5) พื้นที่ที่มีกิจกรรมอันเป็นปัจจัยดึงดูด กิจกรรมบนพื้นที่บางอย่างเป็นปัจจัยดึงดูด (Pull Factor) ให้มีกิจกรรมต่อเนื่องหรือดึงดูดประชากรให้เข้าไปอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เช่น สถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ โรงงานขนาดใหญ่ในพื้นที่ศึกษามีกิจกรรมที่จัดเป็นปัจจัยดึงดูดได้ คือ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และนิคมอุตสาหกรรมบางชัน โครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง (แผนที่ 6.10)

จากการทำภาพเชิงซ้อนจากแผนที่ 6.5, 6.7, 6.8, 6.9 และ 6.10 ทำให้ได้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่ภาคเกษตรกรรมตามแผนที่ 6.11 ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

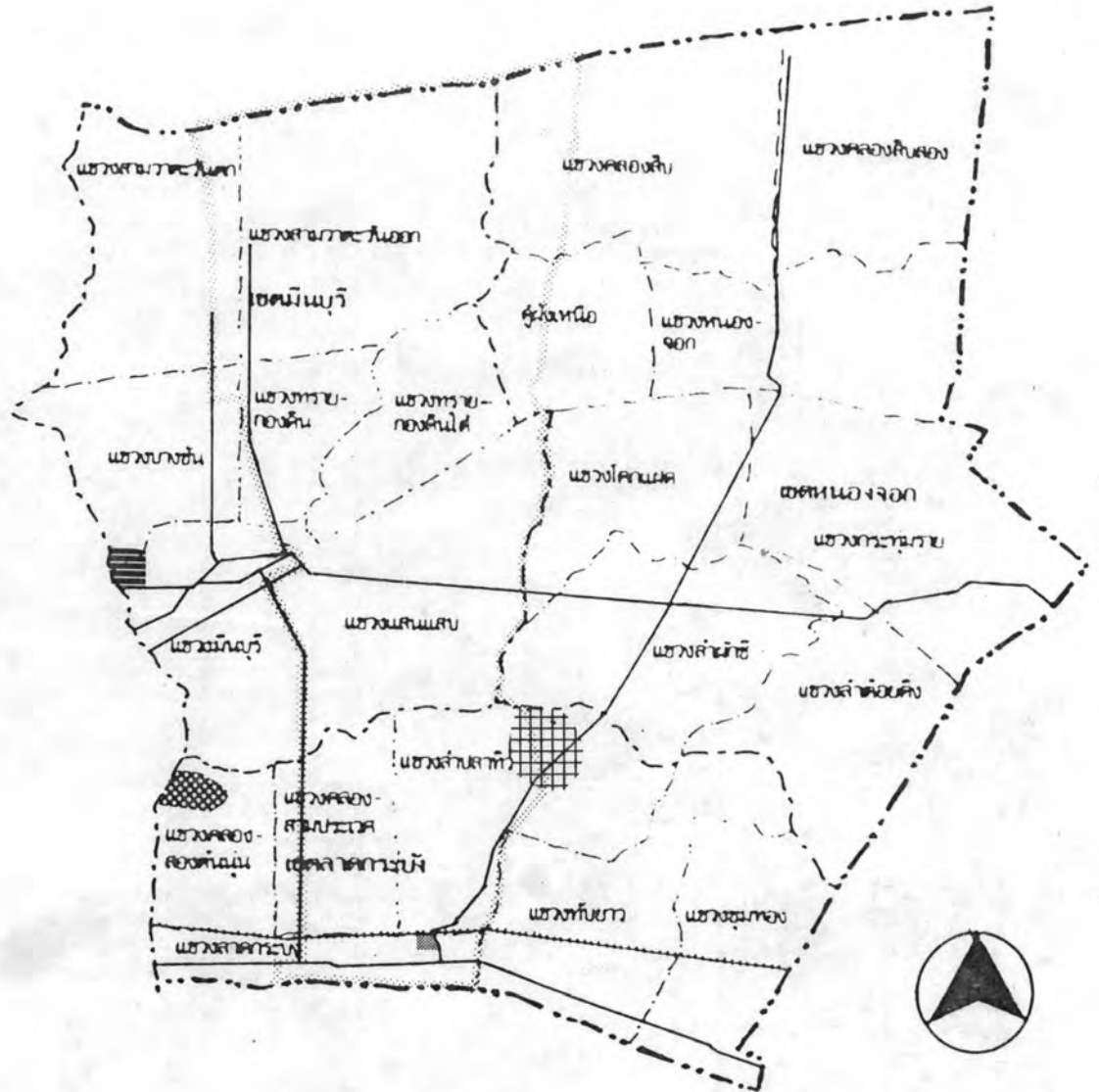
1. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ได้แก่ แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง
2. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมาก ได้แก่ แขวงบางชัน และแขวงลำปลาตีว และแขวงคลองสองต้นนุ่น
3. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ แขวงแสนแสบ













บริเวณที่มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมาก

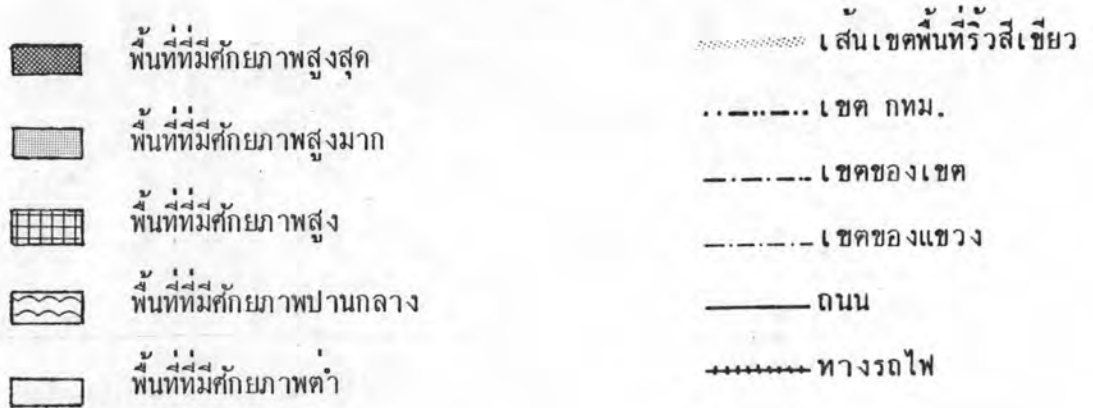
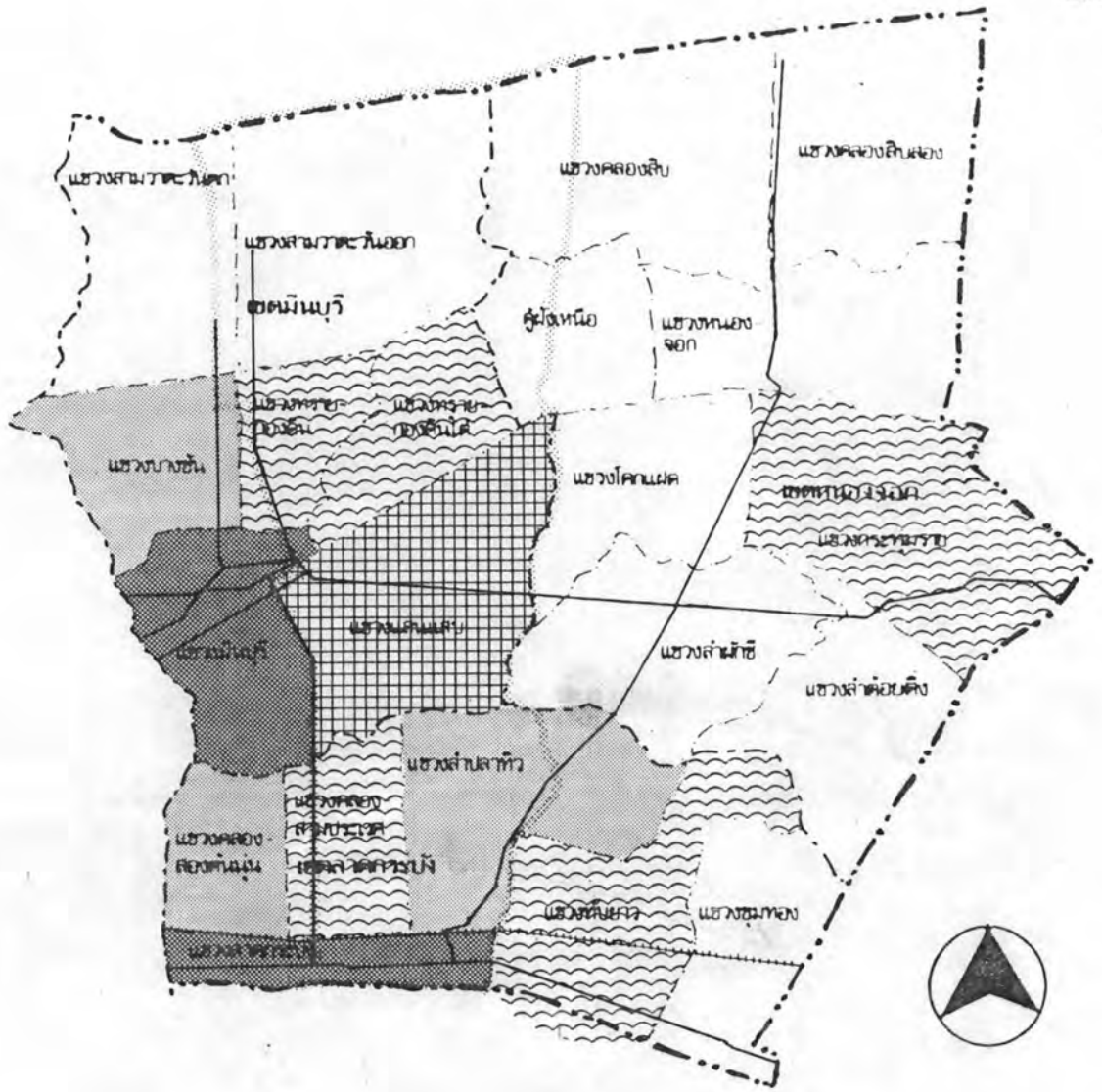
-  เส้นเขตพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม
-  เขต กทม.
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รวบสี่เหลี่ยม : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร | | มาตราส่วน 1 : 200,000 |
| แสดง | บริเวณที่มีพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมาก | |
| ที่มา | ตาราง 6.3 | แผนที่ 6.9 |



-  นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
-  นิคมอุตสาหกรรมบางชัน
-  สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง
-  โครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง
-  เส้นเขตพื้นที่รั้วสีเขียว
-  เขต กทม.
-  เขตของเขต
-  เขตของแขวง
-  ถนน
-  ทางรถไฟ

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| <p>การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก ของกรุงเทพมหานคร</p> | | <p>มาตราส่วน 1 : 200,000</p> |
| แสดง | พื้นที่ที่มีกิจกรรมที่เป็นปัจจัยดึงดูด | |
| ที่มา | กองผังเมือง กทม. | แผนที่ 6.10 |



การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยม : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร
 มาตรฐาน 1 : 200,000

แสดง พื้นที่มตักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง - ต่ำ

ที่มา แผนที่ 6.5 , 6.7 , 6.8 , 6.9 , 6.10 **แผนที่** 6.11

4. พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ได้แก่ แขวง
กระทุ่มราย คลองสามประเวศ ทรายทองกิน ทรายทองกินใต้ และแขวงทัมยาว

5. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ ได้แก่ แขวงที่เหลือ
อีก 10 แขวง

เมื่อนำพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปพิจารณาพร้อมกับพื้นที่ที่มีประชากรเพิ่มสูง โดยซ้อนภาพแผนที่ 6.6 และ 6.11 จะได้ทิศทางและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ความแผนที่ 6.12 ปรากฏผลดังนี้

1. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงสุด ประกอบด้วย 2 แขวง ที่เป็นศูนย์กลางชุมชน คือ แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง
2. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงมาก ได้แก่ แขวงบางชัน

3. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง ได้แก่ แขวงแสนแสบ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงลำปลาทิว

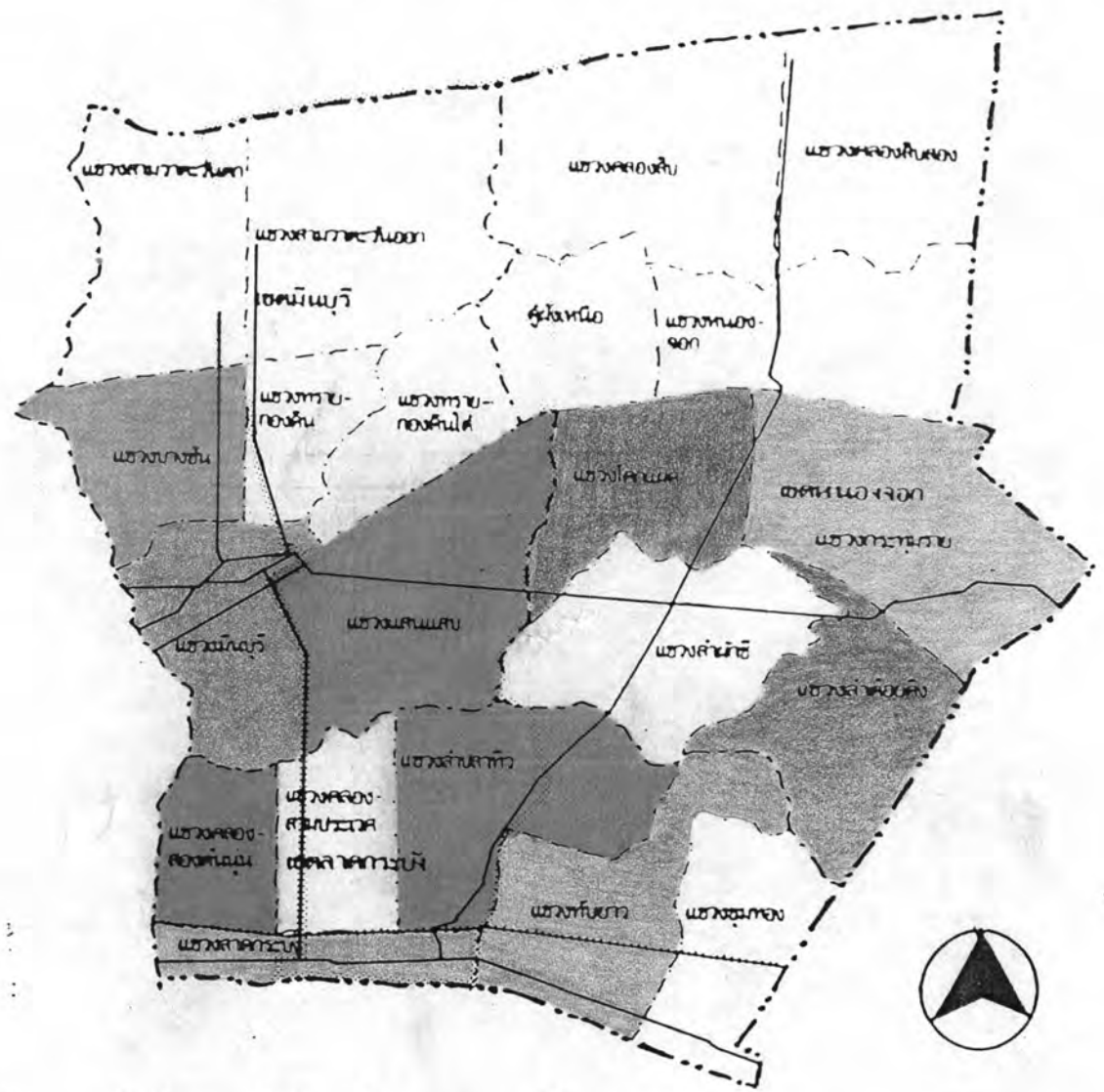
4. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปานกลาง คือ แขวงกระทุ่มราย ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางเขตหนองจอก

5. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำ ได้แก่ แขวงทัมยาว

6. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำมาก ได้แก่ แขวงโคกแฝด และแขวงลำค้อยตั้ง

7. พื้นที่ที่มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำที่สุด ได้แก่ แขวงที่เหลือ 10 แขวง

กลุ่มพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเป็นภาคนอกเกษตรสูง จะอยู่ตอนกลางของพื้นที่ศึกษา ทุกแขวงยกเว้นแขวงบางชันอยู่ใต้แนวคลองแสนแสบ และมีลำดับแนวโน้มสูง-ต่ำ จากตะวันตกไปยังตะวันออก หรือความระยะห่างจากใจกลางกรุงเทพมหานคร เมื่อนำแนวโน้มและทิศทางที่ได้ไปพิจารณาพร้อมกับการคาดประมาณความต้องการการใช้ที่ดินข้างต้น ก็จะได้พื้นที่รองรับการขยายตัวดังกล่าว



- พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงสุด
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงมาก
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินปานกลาง
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำ
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำมาก
 - พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินต่ำที่สุด
- เส้นเขตพื้นที่รวบสีเขียว
 - เขต กทม.
 - เขตของเขต
 - เขตของแขวง
 - ถนน
 - +++++ ทางรถไฟ

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่สีเขียว: บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร | | มาตรฐาน 1: 200,000 |
| แสดง | พื้นที่หิมแนวโนมที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง - ต่ำ | |
| ที่มา | แผนที่ 6.6 และ 6.11 | แผนที่ 6.12 |

2. อิทธิพลของพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมต่อการใช้ที่ดิน

ผลจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ข้อสรุปว่าพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นสูง คือ บริเวณหน้าแนวร่วสี่เหลี่ยม โดยเฉพาะอย่างยิ่งแขวงมินบุรี และแขวงบางซัน พื้นที่เกษตรกรรมลดลงถึง 9,368 ไร่ หรือคิดเป็น 46.65 ของยอดรวมการเปลี่ยนแปลง และหากรวมแขวงสามวาตะวันตก และแขวงคลองสองต้นนุ่นด้วยแล้ว พื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลงจะเพิ่มเป็น 11,747,50 ไร่ หรือ ร้อยละ 58.50 ของยอดรวมการเปลี่ยนแปลง ทั้ง ๆ ที่พื้นที่ทั้งหมดของทั้ง 4 แขวงรวมกันแล้วเป็นเพียงประมาณร้อยละ 16.5 ของพื้นที่ศึกษา

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากการเกษตรกรรมไปสู่การใช้ที่ดินเป็นพื้นที่ก่อสร้าง (Built Up Area) เกิดขึ้นกับพื้นที่หน้าแนวร่วสี่เหลี่ยมดังกล่าวแล้วสูงมาก และได้แผ่ขยายออกไปทางทิศตะวันออกไกลออกไปสู่ในพื้นที่ของแขวงแสนแสบ ลำปลาทิว ทรายกองดิน และโคกแฝด สภาพการณ์ดังกล่าวมีความเป็นมาตามเงื่อนไขหลายด้าน เช่น กายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม แต่มิได้ถูกจำกัดหรือส่งเสริมโดยรัฐ ในรูปของการควบคุมการใช้ที่ดิน ดังนั้น เมื่อรัฐได้มีนโยบายที่จะควบคุมการใช้ที่ดิน โดยการกำหนดนโยบายพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยม เพื่อวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นเครื่องจำกัดการขยายตัวของเมือง และเพื่อใช้เป็นการระบายน้ำตามโครงการป้องกันน้ำท่วมของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นเงื่อนไขที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวของเมือง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าการกำหนดพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมมีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน

อิทธิพลของพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมต่อการใช้ที่ดิน คือข้อกำหนดในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งจากการศึกษาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2525 ในบทที่ 4 ปรากฏว่า ในบริเวณพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมห้ามการก่อสร้างอาคารทุกชนิด เว้นแต่อาคารหรือที่ทำการของทางราชการ และอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ดังนั้น จากผลของการศึกษาแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของ การใช้ที่ดิน ประกอบกับอิทธิพลของพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมต่อการใช้ที่ดิน จึงสามารถคาดการณ์ผลกระทบของพื้นที่ร่วสี่เหลี่ยมต่อการใช้ที่ดินได้ดังนี้

ก) ผลกระทบต่อการไร้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม รั้วสีเขียวจะจำกัดการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในแขวงแสนแสบ ลำปลาทิว คลองสาม-ประเวศ และทรายกองดินใต้ เนื่องจากในระยะเวลาก่อน พ.ศ. 2524 มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งขึ้นในพื้นที่นั้นมาก (แผนที่ 5.7) แต่ต่อไปจะไม่สามารถตั้งโรงงานในบริเวณนี้ได้อีกแล้ว แต่จะกระโดดข้ามไปในพื้นที่หลังแนวรั้วสีเขียว ตามแนวถนนสายหลักคือถนน สุวินทวงศ์ ถนนคลองกรุง และถนนหลวงแพ่ง (ถนนต่อจากถนนลาดกระบัง) ซึ่งพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม ได้แก่ แขวงโคกแฝด แขวงลำผักชี แขวงลำต้อยติ่ง แขวงกระทุ่มราย แขวงหนองจอก แขวงลำปลาทิว (เฉพาะส่วนที่อยู่หลังแนวรั้วสีเขียว) แขวงทับยาวและแขวงชุมทอง

ข) ผลกระทบต่อการไร้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย อิทธิพลของพื้นที่รั้วสีเขียว จะลดการขยายตัวของอาคารก่อสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่รั้วสีเขียว คือแขวงแสนแสบ แขวงลำปลาทิว คลองสามประเวศ และทรายกองดินใต้ เพราะแม้จะไม่มีข้อห้ามการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ระบายน้ำ และอยู่นอกคันกันน้ำ จึงเป็นข้อเสียเปรียบของการก่อสร้างที่พักอาศัย เว้นแต่ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมซึ่งเคยชินต่อสภาพน้ำท่วมในฤดูฝนอยู่แล้ว หรือผู้ที่มีแรงจูงใจ เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณนี้ต่ำจนถึงจุดคุ้มทุนที่จะก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมเป็นการเฉพาะ ดังนั้น การขยายตัวของการไร้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยจึงจะหยุดชะงักในระยะเวลาแรก แต่จะค่อยขยายตัวมากขึ้นในระยะต่อไป เมื่อราคาที่ดินหน้าแนวรั้วสีเขียวสูงขึ้นมาก แต่ราคาที่ดินในพื้นที่รั้วสีเขียวไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มในอัตราที่ต่ำกว่ามาก

ค) ผลกระทบต่อการไร้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม การพาณิชย์กรรมในบริเวณพื้นที่ศึกษานี้ มีลักษณะกระจุกตัวกันอยู่ในศูนย์กลางชุมชนของแต่ละกอง ทั้งนี้ เพราะบริเวณพื้นที่อื่นมีการตั้งถิ่นฐานอยู่เบาบาง ชาวสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการที่จำเป็น ดังนั้นพื้นที่รั้วสีเขียวจึงเกือบจะไม่มีผลกระทบต่อการไร้ที่ดินประเภทนี้ในแขวงมีนบุรีและหนองจอก เนื่องจากยังมีพื้นที่โคยรอบศูนย์ชุมชนทั้ง 2 แห่งนี้ที่จะสามารถรองรับการขยายตัวของพาณิชย์กรรมได้ ยกเว้นค่านตะวันออกของศูนย์ชุมชนมีนบุรี ซึ่งมีแนวเขตรั้วสีเขียวกันอยู่ แต่ในเขตลาดกระบังพื้นที่รั้วสีเขียวมีผลกระทบต่อการไร้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมในศูนย์ชุมชนลาดกระบัง เนื่องจากศูนย์นี้ถูกล้อมด้วยพื้นที่รั้วสีเขียวถึง 3 ค่าย คือ ค่ายเหนือ-ใต้

ตะวันตก เว้นแต่ด้านตะวันออกซึ่งติดกับแขวงทบยาว โดยที่พื้นที่ศูนย์ชุมชนลาคกระบังถูกจำกัดโดยรั้วสีเขียวจะมีขนาดเล็ก ดังนั้น การขยายตัวของพาณิชย์กรรมในอนาคตจึงต้องขยายไปทางตะวันออกตามแนวถนนหลวงแพ่ง ซึ่งต่อจากถนนลาคกระบังเข้าไปในเขตทบยาว

3. สรุปผลกระทบของพื้นที่รั้วสีเขียวด้านกายภาพ

จากการวิเคราะห์แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของการใช้ที่ดิน ประกอบด้วยข้อจำกัดหรืออิทธิพลของพื้นที่รั้วสีเขียว ทำให้สามารถคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียว ต่อการใช้ที่ดินได้ว่าพื้นที่รั้วสีเขียวจะทำให้การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในแนวรั้วสีเขียวตลอดตัวในระยะแรกถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ระบายน้ำ แต่จะขยายตัวในระยะเวลาค่อยไป เนื่องจากราคาที่ดินที่ต่ำเป็นมูลเหตุจูงใจให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมของตนเองเกิดขึ้น ศูนย์ชุมชนเขตนินบุรีได้รับผลกระทบจากรั้วสีเขียว ซึ่งจำกัดการขยายตัวทางด้านตะวันออกของศูนย์ฯ ตามแนวถนนสุรินทร์วงศ์และถนนราษฎร์อุทิศ ดังนั้น ศูนย์ฯ นินบุรีจะต้องขยายตัวในแนวเหนือใต้ตามแนวถนนหทัยราษฎร์ ถนนสามวา ถนนนิมิตใหม่ฝั่งตะวันตก และถนนร่มเกล้าฝั่งตะวันตก กับขยายตัวออกมาทางตะวันตกตามแนวถนนรามอินทรา สุขาภิบาล 2 และตามถนนนรามคำแหง การขยายตัวของศูนย์ชุมชนลาคกระบังจะขยายตัวออกไปตามแนวถนนหลวงแพ่งในแขวงทบยาว ส่วนศูนย์ชุมชนหนองจอกจะไม่ได้รับผลกระทบจากรั้วสีเขียวเลย

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมจะถูกห้ามโดยเด็ดขาดในพื้นที่รั้วสีเขียว แต่จะกระโดดข้ามไปหลังแนวรั้วสีเขียวตามแนวถนนสายหลัก มีข้อได้เปรียบเสียเปรียบคล้ายคลึงกับพื้นที่ในรั้วสีเขียว

การที่อุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นหลังแนวรั้วสีเขียวก็คือ การขยายตัวของที่พักอาศัยที่จะเกิดขึ้นในระยะเวลาค่อยไปก็ตี ทำให้การกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวไม่อาจบรรลุวัตถุประสงค์ที่จะหยุดการขยายตัวของเมือง และการขยายตัวของสิ่งก่อสร้าง เช่น บ้านพักอาศัย ในพื้นที่รั้วสีเขียวก็จะเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำด้วย

ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจมีปัจจัยหลายประการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป กิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่มีผลจากข้อกำหนดด้านสภาพพื้นที่ ปัจจัยที่สำคัญคือ ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจพิจารณาได้จากราคาที่ดินและรายรับ-รายจ่ายของเขต

ก. ผลกระทบต่อราคาที่ดิน

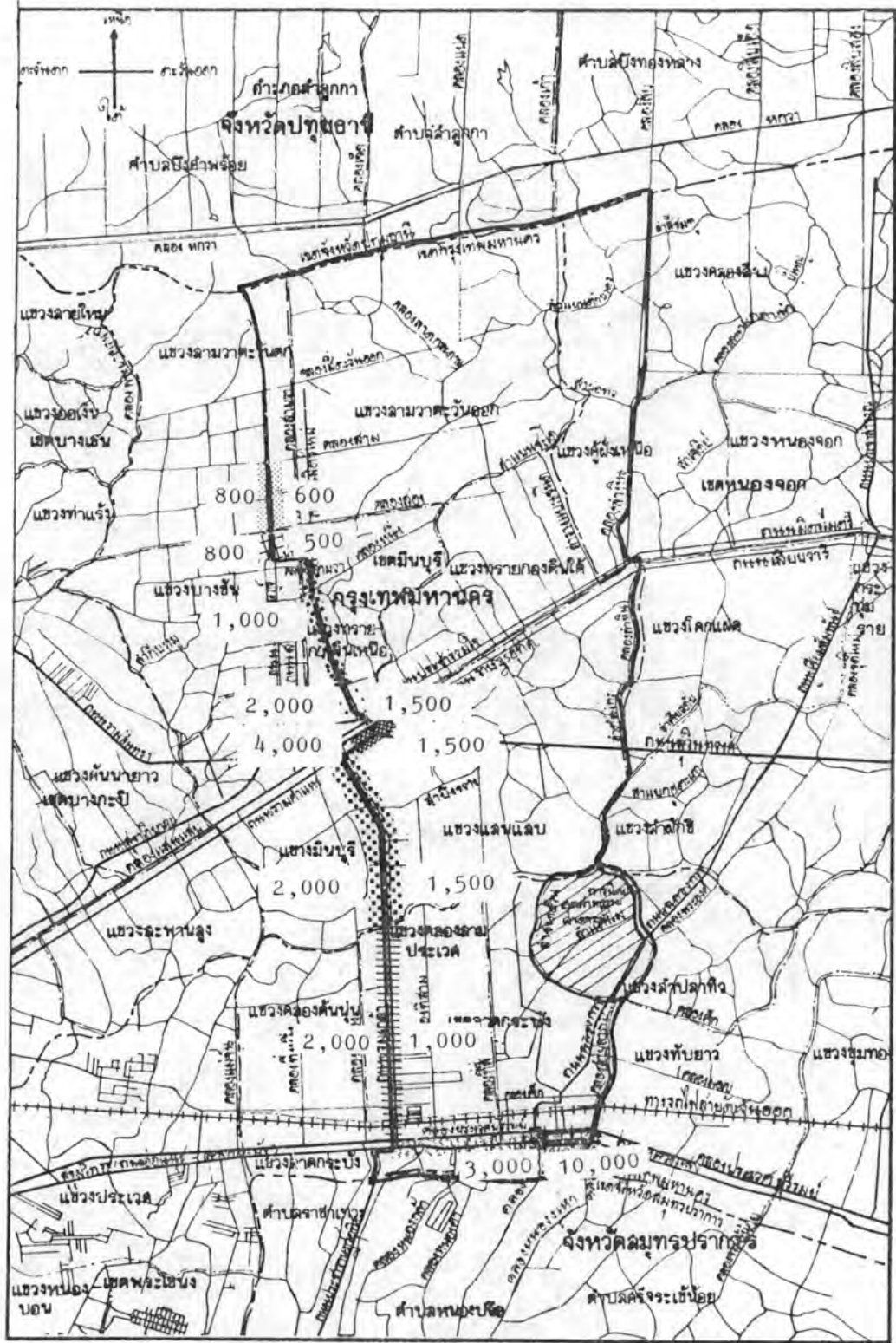
จากการศึกษาเรื่องราคาที่ดินในบทที่ 5 ได้เปรียบเทียบราคาที่ดินของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างแนวพื้นที่รวีสีเขียวในบริเวณที่เห็นได้ชัดเจน ปรากฏว่าที่ดินที่อยู่ในพื้นที่รวีสีเขียวมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่อยู่นอกพื้นที่รวีสีเขียว ทั้งร้อยละ 20-62.5 ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.5 เหตุผลในการกำหนดราคาต่างกันก็เนื่องจากเกณฑ์ในการกำหนดราคาที่ดินถือตามความได้เปรียบเสียเปรียบในเชิงเศรษฐกิจ พื้นที่รวีสีเขียวถูกห้ามก่อสร้างอาคารและเป็นแนวระบายน้ำ จึงมีความเสียเปรียบทางเศรษฐกิจ อาศัยพื้นฐานดังกล่าวประกอบกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่ผ่านมา สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการกำหนดพื้นที่รวีสีเขียวด้านเศรษฐกิจที่มีต่อราคาที่ดินไว้ดังนี้

1. ราคาที่ดินในพื้นที่รวีสีเขียวจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงกว่าเดิมมากและเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่หน้าและหลังแนวรวีสีเขียว ราคาที่ดินในรวีสีเขียวจะต่ำกว่าราคาที่ดินนอกรวีสีเขียวมากขึ้นไปตามระยะเวลา เนื่องจากพื้นที่นอกรวีสีเขียวไม่ถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะพื้นที่หน้ารวีสีเขียว ซึ่งอยู่ภายในกันกั้นน้ำจะมีราคาที่สูงขึ้น เนื่องจากความได้เปรียบดังกล่าว
2. ราคาที่ดินหน้ารวีสีเขียวจะเพิ่มสูงขึ้นกว่าอัตราเพิ่มในช่วงปี พ.ศ. 2524-2527 เนื่องจากแนวโน้มที่จะมีการใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้น และความได้เปรียบจากการอยู่ในบริเวณป้องกันน้ำท่วม
3. ราคาที่ดินหลังแนวรวีสีเขียว จะเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ และจะเพิ่มขึ้นสูงกว่าราคาที่ดินในรวีสีเขียว เนื่องจากจะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่ก่อสร้าง เช่น การอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น

ตารางที่ ๖.๕ ความแตกต่างของราคาที่ดิน ในและนอกพื้นที่รัฐสีเขียว

| ที่ดินบริเวณ | ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา) | | ความแตกต่าง |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------|
| | นอกรัฐสีเขียว | ในรัฐสีเขียว | |
| ๑ ถนนร่มเกล้า (แขวงมีนบุรี-แสนแสบ) | ๔,๐๐๐ | ๑,๕๐๐ | ๒,๕๐๐ |
| ๒ ถนนร่มเกล้า (แขวงมีนบุรี-แสนแสบ- -ตอนล่าง) | ๒,๐๐๐ | ๑,๕๐๐ | ๕๐๐ |
| ๓ ถนนนิมิตรใหม่ (แขวงมีนบุรี) | ๒,๐๐๐ | ๑,๕๐๐ | ๕๐๐ |
| ๔ ถนนหทัยราษฎร์ (แขวงบางชัน) | ๘๐๐ | ๕๐๐ | ๓๐๐ |
| ๕ ถนนรามคำแหง (แขวงแสนแสบ) | ๔,๐๐๐ | ๑,๕๐๐ | ๒,๕๐๐ |
| ๖ ถนนนิมิตรใหม่ (แขวงทรายกองดิน) | ๑,๐๐๐ | ๘๐๐ | ๒๐๐ |
| ๗ ถนนหทัยราษฎร์ (แขวงสามวาตะวันตก) | ๘๐๐ | ๖๐๐ | ๒๐๐ |
| ๘ ถนนลาดกระบัง (แขวงลาดกระบัง) | ๑๐,๐๐๐ | ๓,๐๐๐ | ๗,๐๐๐ |
| ๙ ถนนร่มเกล้า (แขวงคลองสามประเวศ) | ๒,๐๐๐ | ๑,๐๐๐ | ๑,๐๐๐ |

ที่มา บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินฯ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ๒๕๒๗ - ๒๕๒๘.



การคาดการณ์ผลกระทบจากการกำหนดเขตพื้นที่รวีสีเขียว : บริเวณพื้นที่ด้านตะวันออก
 ของกรุงเทพมหานคร

005 1 2 3 4 5 10 กิโลเมตร

แสดง ความแตกต่างของราคาที่ดิน ในและนอกพื้นที่รวีสีเขียว

ที่มา ตารางที่ 6.5

แผนที่ 6.13

ข. ผลกระทบต่อรายรับ-รายจ่ายของเขต

การที่พื้นที่ใดถูกจำกัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ย่อมทำให้มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจไปทั่ว และการจะบรรลุวัตถุประสงค์ของการกำหนดพื้นที่รวบัสเซียจะต้องมีมาตรการอื่น ๆ นอกจากการห้ามก่อสร้างอาคารมาประกอบ เช่น มาตรการทางด้านเศรษฐกิจผ่านทางงบประมาณรายจ่ายของเขต

1. การคาดการณ์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่มีต่อรายรับของเขต

จากผลกระทบของการกำหนดพื้นที่รวบัสเซียต่อราคาที่ดิน จะมีผลต่อรายรับของเขตซึ่งจัดเก็บจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้

ก) รายรับของเขตมินบุรี จะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าที่ควรจะเป็น ถ้าหากไม่มีการกำหนดพื้นที่รวบัสเซีย เพราะพื้นที่ของเขตมินบุรี ร้อยละ 61 อยู่ในรวบัสเซีย (ตารางที่ 4.1) การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ไม่ใช่การเกษตรกรรมจึงถูกจำกัดไปทั่ว แม้ว่าจะมีแนวโน้มของการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในบริเวณศูนย์ชุมชนของเขต แต่ก็มีกิจกรรมส่วนหนึ่งจะข้ามไปตั้งหลังแนวรวบัสเซียซึ่งอยู่ในเขตหนองจอก ดังนั้นเขตมินบุรีจึงสูญเสียรายได้ที่ควรจะได้รับจากกิจกรรมส่วนนี้ไป

ข) รายรับของเขตหนองจอกจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากกิจกรรมส่วนที่ไม่สามารถตั้งในพื้นที่รวบัสเซียในเขตมินบุรี จะเข้ามาตั้งในพื้นที่หลังแนวรวบัสเซียในเขตหนองจอกแทน

ค) รายรับของเขตลาคกระบังจะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าที่ควร เนื่องจากเขตลาคกระบังต้องสูญเสียพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ที่ดินริมถนนคลองกรุง ที่ดินริมถนนลาคกระบัง ส่วนที่อยู่ในรวบัสเซียที่ดินริมถนนร่วมเกล้าฝั่งตะวันออก และที่ดินริมถนนโครงการสายกรุงเทพกรีธา-ลำปลาทิว

สรุปแล้ว รายรับของเขตมินบุรีและเขตลาคกระบัง จะได้รับผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่รวบัสเซียคือจะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าที่ควร แต่เขตหนองจอกจะเพิ่มขึ้นมากกว่าที่ควรจะเป็น

2 การคาดการณ์ผลกระทบที่มีต่อรายจ่ายของเขต จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของการจัดสรรงบประมาณรายจ่ายของเขตที่ศึกษาพบว่า งบประมาณรายจ่ายหมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น โดยส่วนที่เป็นการก่อสร้างถนนเพื่อใช้คมนาคมภายในท้องที่ อีกส่วนหนึ่งใช้จ่ายในการชุกคลองคู คลองตามโครงการป้องกันน้ำท่วมฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ และตามแผนงานพัฒนาอาชีพ คาดว่างบประมาณรายจ่ายของเขตทั้ง 3 จะยังคงสูงในหมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง เนื่องจากต้องมีการชุกคลองคลองเพื่อการระบายน้ำ ซึ่งจะต้องกระทำประมาณ 5-10 ปีต่อครั้ง

ผลกระทบด้านสังคม

เนื่องจากตัวแปรที่สำคัญที่สุดในการศึกษาค้นสังคมคือ ประชากร ดังนั้นผลกระทบด้านสังคม จึงจะต้องศึกษาถึงผลกระทบต่อประชากร เช่น ทัศนคติของประชาชนต่อการกำหนดพื้นที่รวีลีเขียว การเปลี่ยนแปลงลักษณะประชากรและบริการด้านสังคม เป็นต้น

1. การคาดการณ์ผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงลักษณะประชากร

จากผลการศึกษาในบทที่ 5 การเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มประชากรในพื้นที่ศึกษาระหว่าง พ.ศ. 2522-2527 เพิ่มขึ้นจากในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2517-2522 เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นไปตามแนวโน้มของการขยายตัวของประชากรในกรุงเทพมหานคร ที่จะเพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางและชั้นนอก แต่จากผลกระทบของพื้นที่รวีลีเขียวต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ได้ข้อสรุปว่าการขยายตัวของการใช้ที่ดินในรวีลีเขียวจะชลดัลง แต่จะขยายตัวมากในบริเวณหน้าแนวรวีลีเขียวและหลังแนวรวีลีเขียว จึงอาจคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงประชากรได้ว่า ประชากรในพื้นที่รวีลีเขียว โดยเฉพาะในแขวงที่อยู่ห่างเส้นทางคมนาคมทางบกสายหลัก เช่น แขวงสามวาตะวันออก จะขยายตัวช้าลงกว่าในช่วง พ.ศ. 2522-2527 ในขณะที่ประชากรในพื้นที่หน้าแนวรวีลีเขียว โดยเฉพาะในแขวงมีนบุรี ลาดกระบัง และบางชัน จะมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ส่วนพื้นที่หลังแนวรวีลีเขียวจะมีการขยายตัวของประชากรในอัตราที่เพิ่มขึ้น

2. การคาดการณ์ผลกระทบต่อบริการด้านสังคม

ผลการคาดการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงประชากรมีผลเกี่ยวเนื่องกับ

บริการค่านสังคม ทั้งบริการด้านสาธารณสุขและการศึกษา กล่าวคือความต้องการบริการค่านสังคมทั้ง 2 ประการนี้ จะเพิ่มขึ้นมากในพื้นที่หน้ารั้วสีเขียว เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในศูนย์ชุมชนมินบุรี คาดว่าจะมีการเพิ่มบริการสาธารณสุขและการศึกษา เพื่อรองรับการเพิ่มประชากร

3. การคาดคะเนผลกระทบต่อนักศึกษาของประชาชน

จากรายงานการศึกษาทัศนคติของประชาชนต่อการจัดให้มีพื้นที่รั้วสีเขียว โดยกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร (กองผังเมือง : 2527) ซึ่งศึกษาโดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างของประชากรในเขตรั้วสีเขียวรวม 1,836 ครัวเรือน พบว่า ประชากรส่วนใหญ่ เห็นด้วยกับการจัดให้มีพื้นที่รั้วสีเขียว โดยผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรเห็นด้วยร้อยละ 80.5 และผู้ประกอบอาชีพอื่นเห็นด้วย ร้อยละ 68.50 ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของเยาวลักษณ์ บุญภักดี (2527) ซึ่งศึกษาความรู้และทัศนคติก่อนนโยบายพื้นที่รั้วสีเขียวของผู้อยู่อาศัยในเขตลาดกระบัง ซึ่งได้ผลสรุปว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ดีต่อก่อนนโยบายพื้นที่รั้วสีเขียวเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางค่านสังคมและการดำรงชีวิต (ร้อยละ 64.7) มีทัศนคติที่ดีต่อก่อนนโยบายการจำกัดการเติบโตของเมือง ร้อยละ 57.3 ใกล้เคียงกับที่มีทัศนคติที่ดีต่อก่อนนโยบายนี้ในค่านอนามัยสิ่งแวดล้อม และทัศนคติเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน (ร้อยละ 56.9 และ 56.80 ตามลำดับ) และมีทัศนคติที่ดีเกี่ยวกับการห้ามปลูกสร้างอาคาร ร้อยละ 55.40

ผลการศึกษาทัศนคติของทั้ง 2 กรณี แม้จะได้ข้อสรุปว่าประชาชนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับนโยบายกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียว แต่จากการพิจารณาสัดส่วนของผู้เห็นด้วยกับไม่เห็นด้วยแล้ว พบว่ามีผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรือมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อก่อนนโยบายนี้อยู่จำนวนหนึ่ง และฝ่ายหลังนี้อาจจะมีเพิ่มขึ้นอีก เมื่อระยะเวลาผ่านไปแล้ว ปรากฏว่าแตกต่าง ความได้เปรียบเสียเปรียบทางการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจชั้นระหว่างพื้นที่รั้วสีเขียวกับพื้นที่ข้างเคียง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเกษตรกรยังประสบปัญหาการประกอบอาชีพดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบันแล้ว คาดได้ว่า ทัศนคติต่อก่อนนโยบายการกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวในค่านลบจะเพิ่มขึ้น และอาจจะเป็นปัญหาให้ทางราชการต้องทบทวนนโยบายในเรื่องนี้ต่อไป

สรุปการคาดการณ์ผลกระทบด้านกายภาพ

1. การใช้ที่ดินภายในศูนย์ชุมชนจะเพิ่มความหนาแน่นขึ้น และขนาดของศูนย์ชุมชนจะขยายตัวเร็วขึ้น
2. ในระยะยาวการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่รวีลีเขียว
3. การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะข้ามพื้นที่รวีลีเขียวไปเกิดขึ้นหลังแนวพื้นที่รวีลีเขียว
4. การใช้ที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยในพื้นที่รวีลีเขียวจะเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ
5. การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมจะทำให้วัตถุประสงค์ของการหยุดการเติบโตของเมืองไม่ประสบผลสำเร็จในที่สุด

สรุปการคาดการณ์ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

1. ราคาที่ดินในพื้นที่รวีลีเขียวจะขยายตัวในอัตราที่ต่ำลง
2. ราคาที่ดินหน้าพื้นที่รวีลีเขียวจะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้น
3. ราคาที่ดินหลังพื้นที่รวีลีเขียว จะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้น แต่้น้อยกว่าอัตราที่ขยายตัวของราคาที่ดินหน้าพื้นที่รวีลีเขียว
4. รายรับของเขตมินบุรีและเขตลาดกระบังจะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าที่ควรจะเป็น
5. รายรับของเขตหนองจอกจะเพิ่มขึ้นกว่าเมื่อไม่มีพื้นที่รวีลีเขียว
6. งบประมาณรายจ่ายของทั้ง 3 เขตศึกษา จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้องใช้จ่ายตามโครงการป้องกันน้ำท่วม

สรุปการคาดการณ์ผลกระทบด้านสังคม

1. จำนวนประชากรในพื้นที่รวีลีเขียว จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงกว่าเมื่อไม่มีพื้นที่รวีลีเขียว ประชากรหน้าพื้นที่รวีลีเขียว จะเพิ่มความหนาแน่นขึ้น ส่วนพื้นที่หลังแนวรวีลีเขียว ประชากรจะขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้น

2. ความต้องการบริการด้านสังคม เช่น การสาธารณสุข และการศึกษาจะเพิ่มขึ้นมากในพื้นที่หน้ารั้วสีเขียว

3. คาดว่าทัศนคติค่านิยมของประชาชนในพื้นที่รั้วสีเขียวก่อนนโยบายกำหนดพื้นที่รั้วสีเขียวจะเพิ่มขึ้น เมื่อผลกระทบบ้านกายภาพและเศรษฐกิจปรากฏชัดขึ้น