



## 1.1 สภาพปัญหา

กรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางของความเจริญทุกอย่างทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม เป็นที่ตั้งของกิจกรรมสำคัญ ๆ หลายประการ ทั้งการบริหารราชการ การศึกษา การบริหารธุรกิจ การคมนาคม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม ในระยะเวลาที่ผ่านมาโดยเฉพาะอย่างยิ่งนับตั้งแต่ปี 2500 กรุงเทพฯ ได้กลายเป็นเมืองที่มีอัตราการขยายตัวของความเป็นเมือง (Urbanization) สูงมากไม่ว่าจะเป็นด้านประชากร เศรษฐกิจ การเมือง การบริหาร ในขณะที่พื้นที่ส่วนอื่นของประเทศได้รับการพัฒนาที่ไม่เท่าเทียมกัน ประสพปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เช่นการขาดแคลนแหล่งงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ชนบททางไกล จึงเกิดเป็นแรงผลักและแรงดึง ให้มีการอพยพเข้ามาในกรุงเทพฯ อย่างมากมาย สิ่งที่เกิดขึ้นมาคือปัญหาต่าง ๆ เช่น การขาดแคลนที่อยู่อาศัย แหล่งงานไม่เพียงพอ รวมถึงปัญหาการใช้ที่ดิน

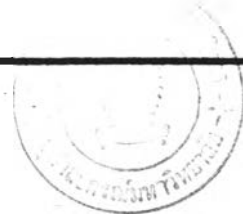
ปัญหาการใช้ที่ดิน นับเป็นปัญหาที่สำคัญยิ่งสำหรับกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน เนื่องจากก่อให้เกิดผลเสียตามมาอย่างมากมาย ทั้งด้านสภาพกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ความจริงแล้วปัญหาการใช้ที่ดิน เป็นปัญหาที่เกิดจากการสะสมของปัญหาต่าง ๆ ที่ต้องการพื้นที่รองรับ การขาดการวางแผนที่มีประสิทธิภาพ และมีผลในการปฏิบัติที่จะให้มีการกระจายความเจริญออกไปอย่างทั่วถึงทุกพื้นที่ของประเทศ การขาดการวางแผนล่วงหน้าเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน ตลอดจนการมีนโยบายที่ไม่ชัดเจนในด้านการใช้ที่ดินภายในเมืองล้วนแต่เป็นสาเหตุให้การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างสับสน ขาดความสัมพันธ์ และสอดคล้องกัน ทั้งในด้านที่อยู่อาศัย แหล่งงาน ย่านการค้า และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ จากการขาดผังแม่บทการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ไม่สามารถจะนำไปปฏิบัติทำ "ผังเฉพาะ" ซึ่งจะ เป็นผังรายละเอียดเฉพาะพื้นที่ ๆ ได้ การปฏิบัติการในปัจจุบันได้แต่เพียงร่างเป็นข้อกำหนด ขอบัญญัติ และกฎกระทรวง ออกมาใช้เป็นแนวทางบังคับในบางพื้นที่ เท่านั้น

นอกจากนี้ การขยายตัวของการใช้ที่ดินแบบแผ่บริเวณ (Sprawls) อย่างรวดเร็ว เป็นอีกสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องการใช้ที่ดิน ความไม่มีกฎเกณฑ์อื่นเนื่องมาจากการขาดการกำหนดเขตการใช้ที่ดินอย่างชัดเจนของรัฐ การพัฒนาการแบบระบบสั่งสมทุนเพื่อตอบสนองต่อ

จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับราคาที่ดินในเมืองสูงกว่าราคาที่ดินชานเมืองหรือนอกเมือง รวมทั้งรูปแบบการถือครองที่ดิน ซึ่งอาจเป็นเจ้าของที่ดินรายย่อย หรือเป็นที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดังนั้น ปรากฏการณ์ในด้านของการปรับปรุงฟื้นฟูในเขตเมืองเดิม (Urban Redevelopment) จึงไม่ค่อยเกิดขึ้น จะมีบ้างก็เพื่อวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์กรรมเท่านั้น ประการต่อมาที่จะก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินคือ ปัญหาการให้บริการของรัฐทั้งในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ เนื่องจากปริมาณการให้บริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านสาธารณูปโภคนั้น มีการขยายตัวเข้ามา ในขณะที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงทำให้เกิดปัญหาขึ้นมา ชุมชนจะขยายตัวไปตามเส้นทางของสาธารณูปโภค โดยเฉพาะถนน นอกจากนี้ การให้บริการบางอย่างที่ไม่เพียงพอ เช่น น้ำประปาซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการดำรงชีพ ทำให้มีการใช้น้ำบาดาลมากขึ้น จนเกิดปัญหาแผ่นดินทรุดตัว การระบายน้ำก็เป็นสาธารณูปโภค อีกอย่างที่สำคัญงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ประกอบกับลักษณะภูมิประเทศของกรุงเทพฯ เองมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง จึงทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังในฤดูฝน

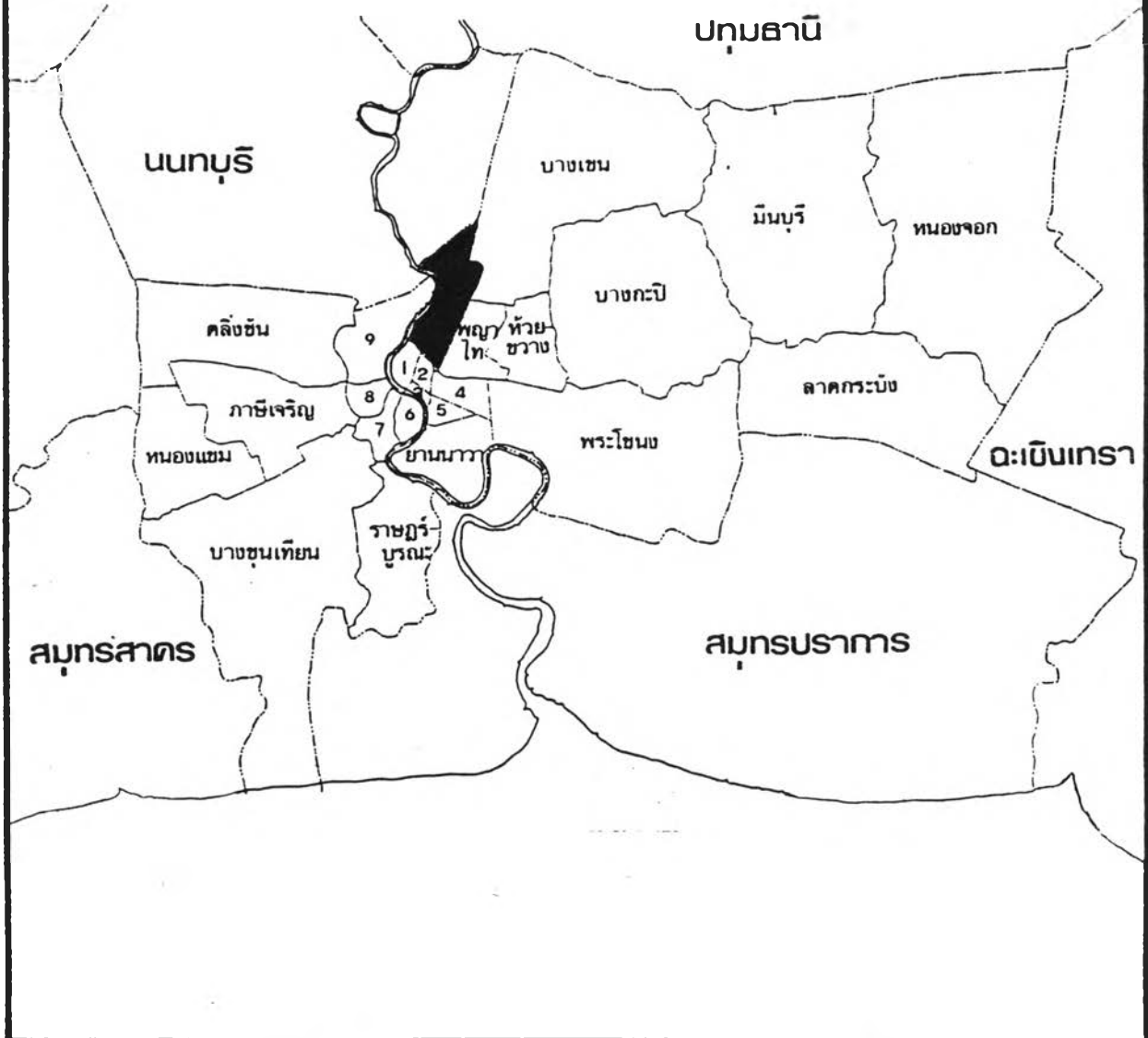
จากสาเหตุต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว ปัญหาการใช้ที่ดิน ยังอาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยอื่น ๆ อีกหลายประการ เช่น การขาดแคลนที่โล่งว่าง (Open Space) ในชุมชน กล่าวคือ เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นแล้วมีน้อยกว่ามาตรฐานโดยทั่วไป การเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ของนายทุนซึ่งทำให้มีการเก็บพื้นที่ไว้เพื่อเก็งกำไร นอกจากนี้ การขาดมาตรการควบคุมที่ทันสมัยและความไร้ประสิทธิภาพ ของเจ้าหน้าที่รัฐที่รับผิดชอบก็มีผลอย่างมากที่ก่อให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดิน ดังนั้นโดยที่เมืองยังขยายตัวอย่างรวดเร็วและไม่เป็นระเบียบ เช่นนี้ ทำให้ปัญหาการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครเข้มข้นมากขึ้นทุกที น่าที่จะได้ช่วยกันแก้ไขอย่างเร่งรีบ

คูสิด เป็นเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานคร จึงประสบปัญหาการใช้ที่ดินดังที่กล่าว นอกจากนั้นยังมีสิ่งที่น่าสนใจอีกหลายประการในเฉพาะตัวของเขตเอง จากวิวัฒนาการการเป็นเมืองกว่าร้อยปี โดยที่สภาพเดิมตั้งแต่อดีต ซึ่งมีการตั้งถิ่นฐานเฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองใหญ่ ๆ โดยสังเกตจากการมีวัด ซึ่งจัดเป็นศูนย์กลางชุมชนมาตั้งแต่สมัยโบราณในบริเวณเหล่านี้ ส่วนพื้นที่อื่นเป็นทุ่งนาและป่าไม้ จนกระทั่งในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงได้มีการก่อสร้างพระราชฐาน บริเวณสวนคูสิด สร้างบ้านพระราชทานให้แก่ขุนนาง ลักษณะของเขตคูสิดในชวานั้น จึงเป็นแบบ Aristocratic Suburb (บุปผานฎ สุวรรณมาศ 2525 : 28) คล้ายกับเขตชานนอกของเมือง ครั้นชุมชนขยายตัวออกไปจากใจกลางกรุงเทพฯ เรื่อย ๆ ประกอบกับมีการตั้งค่ายทหารอย่างมากในเขตคูสิด จึงทำให้มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นทุกที จนถึงปัจจุบันเขตคูสิดกลายเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีการใช้ที่ดินผสมปนเปกันอย่างหลากหลาย ทั้งสถาบัน

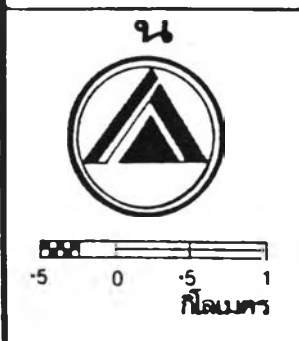


- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบ
- 3 ดมพ์ทันอ่าวค้
- 4 ปทุมวัน
- 5 บางรัก
- 6 คลองสาน
- 7 ธนบุรี
- 8 บางกอกใหญ่
- 9 บางกอกน้อย

### เขตต่างๆในกรุงเทพมหานคร



### แนวโน้มการใช้ที่ดิน เขตคูสิต และ การศึกษารูปแบบ พัฒนาการ



สัญลักษณ์

ที่มา:

แผ่นที่ 11

ราชการ สถานศึกษา อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ อีกมากมาย โดยสภาพการเช่นนี้ ทำให้มองเห็นถึงความแตกต่างในด้านการเปลี่ยนแปลง จากลักษณะเดิมซึ่งมีการพัฒนาแบบค่อยเป็นค่อยไป (Spontaneous Development) มีการสร้างสภาพแวดล้อมตามที่ต้องการด้วยตัวเอง ความเป็นอยู่แบบบ้านใกล้เรือนเคียง (Neighbourhood) มาเป็นรูปแบบที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ระบบการสะสมทุนซึ่งได้รับการถ่ายทอดมาจากประเทศตะวันตก เข้ามามีอิทธิพลต่อการพัฒนาการแทนผลคือ เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทางด้านเศรษฐกิจ การผลิตไม่เพียงพอตอบสนองเฉพาะความต้องการของชุมชนเท่านั้น แต่ขยายขอบเขตการตอบสนองต่อพื้นที่ กว้างไกลออกไป ดังนั้นสิ่งที่ตามมาคือ ในปี 2530 พบว่ามีการใช้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยร้อยละ 39.5 ขณะเดียวกันอุตสาหกรรมก็มีมากถึงร้อยละ 4.6 ของพื้นที่ทั้งหมด อันอาจนำมาซึ่งปัญหาต่าง ๆ สำหรับการอยู่อาศัย เช่น เสียง กลิ่น เป็นดิน เพราะในช่วงปีเดียวกัน ทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ มีอุตสาหกรรม เพียงร้อยละ 1.07 ของพื้นที่ทั้งหมดเท่านั้น ด้านสถาบันราชการซึ่งมีเป็นจำนวนมาก อันอาจมองได้ว่าเป็นลักษณะเด่นของเขตคูสิต และส่งผลต่อการจ้างงาน แต่ในส่วนที่เป็นหน่วยงานของทหาร ซึ่งมีอยู่ไม่น้อย ก็อาจเป็นเงื่อนไขในการพัฒนาอยู่บ้าง นอกจากนี้ในด้านของที่อยู่อาศัยเอง ก็มีลักษณะผสมกันหลายอย่าง เช่นบ้านขุนนางสมัยเก่าซึ่งมีพื้นที่ขนาดใหญ่ ชุมชนริมแม่น้ำ ชุมชนแออัด ชุมชนอาคารพาณิชย์ ตลอดจนบ้านจัดสรรสมัยใหม่ สิ่งเหล่านี้ล้วนแต่ไข่มุน้ำให้สนใจศึกษาในแง่ของการผสมผสาน

ด้านประชากร พบว่าเขตคูสิตมีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับสองรองจากเขตพระโขนง โดยปี 2526 มีจำนวน 550,301 คน มีความหนาแน่นของประชากรเป็นอันดับหก คือประมาณ 24,700 คน/กม.<sup>2</sup> แต่เมื่อพิจารณาเป็นรายแขวงพบว่า แขวงสี่แยกมหานาค และแขวงวชิรพยาบาล มีความหนาแน่นสูงมาก คือมากกว่า 70,000 คน/ตารางกิโลเมตร ในขณะที่เขตต่าง ๆ ที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นสูง อัตราเพิ่มความหนาแน่นมีแนวโน้มลดลง แต่เขตคูสิตกลับมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ซึ่งมองได้ในแง่ความมีศักยภาพที่สูงของพื้นที่ในการรองรับประชากร หรือเป็นเพราะอยู่ใกล้กับจุดที่มีความเปลี่ยนแปลงเป็นส่วนใหญ่ อันอาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินที่รุนแรงขึ้นได้ นอกจากนี้ การที่มีการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลานาน ทำให้อาคารต่าง ๆ ที่ก่อสร้างมานานในสมัยเริ่มแรก มีความทรุดโทรมมากขึ้นทุกที อันหมายถึงการสิ้นสุดอายุอาคารปรากฏอยู่หลายบริเวณ สมควรเป็นอย่างยิ่งที่ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ และผู้มีความรู้จะ เข้าไปช่วยเหลือพัฒนาปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้น

แม้ว่าเขตคูสิตจะมีเนื้อที่เพียง 22.21 ตารางกิโลเมตร ซึ่งจัดว่าเป็นเขตขนาดกลางค่อนข้างเล็ก ของกรุงเทพฯ และมีประชากรอยู่มากกว่า 500,000 คน แต่ยังมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีการพัฒนาอยู่อีกถึงร้อยละ 21.5 ในปี 2522 อยู่ทางทิศเหนือของเขต เป็นที่น่าเสียดายที่พื้นที่ซึ่ง

อยู่ใกล้ใจกลาง เมืองไม่ได้รับการพัฒนา แต่กลับไปพัฒนาพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป เช่น เขตบางกะปิ บางเขน เป็นต้น ซึ่งการขยายตัวของเมืองในแนวราบเช่นนี้ ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการดังที่ได้กล่าวมาแล้ว อีกประการหนึ่งซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเพิ่มขึ้นในอนาคต คือ ถนนหนทาง พบว่าในเขตคูสิตโดยเฉพาะด้านทิศใต้ จากคลองบางซื่อลงมา ถนนส่วนใหญ่ จะมีขนาดแคบ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นเมืองที่พัฒนามาตั้งแต่สมัยที่การใช้การคมนาคมทางบกมีน้อย ครั้นในปัจจุบัน เมื่อมีการใช้รถมากขึ้น จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดหลายบริเวณ โดยเฉพาะในช่วงชั่วโมงเร่งรีบ นอกจากนี้ โครงการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษก ทางรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งจะมีในเขตพื้นที่เขตคูสิต ในอนาคต ก็เป็นสิ่งที่น่าสนใจศึกษาในด้านผลกระทบที่มีต่อพื้นที่

นอกจากลักษณะต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว สิ่งที่น่าสนใจประการต่อมาคือ การมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ มีการวิวัฒนาการของเมืองมาเป็นเวลากว่าร้อยปี อันอาจกล่าวได้ว่า ลักษณะความเป็นเมืองสมัยใหม่ของกรุงเทพฯ เริ่มตั้งแต่เขตคูสิต โดยจะเห็นได้อย่างชัดเจนที่ถนนราชดำเนินนอก ลานพระบรมรูปทรงม้า และพระที่นั่งอนันตสมาคม ดังนั้นสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ อันมีคุณค่าเหล่านี้ หากปล่อยปละละเลยก็ย่อมมีการเสื่อมโทรมลงไป จึงจำเป็นต้องมีการศึกษา เพื่อการอนุรักษ์ไว้ให้คงอยู่ในสภาพที่ดีต่อไป

โดยนัยนี้ จากสภาพการพัฒนาการที่ต่อเนื่องมาเป็นเวลาอันยาวนานของเขตคูสิต จึงควรได้มีการศึกษาเพื่อหาแนวทางปรับปรุงพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมตามกาลเวลา และอนุรักษ์สถานที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่ ซึ่งจัดเป็นลักษณะเด่นของเขต ในแง่การอยู่อาศัยซึ่งมีความเหมาะสมในด้านของการตอบสนอง (Response) ของเมืองซึ่งมีต่อมนุษย์ให้คงอยู่ และเป็นแบบอย่างในการพัฒนาต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. วิวัฒนาการ ของการตั้งถิ่นฐานในเขตคูสิต
2. เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบันของเขตคูสิต ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม รวมถึงปัญหาต่าง ๆ
3. ศึกษาความเป็นไปได้ วิเคราะห์พื้นที่ เพื่อการพัฒนาที่ดินเขตคูสิต รวมทั้งแนวทางการแก้ปัญหา
4. เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตคูสิต

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

#### 1.3.1 มุ่งศึกษาในประเด็น

1. วิจารณ์การการใช้ที่ดิน ตั้งแต่อดีต ถึงปัจจุบัน โดยแบ่งเป็น 4 ช่วง คือ
  - ก. สมัยรัชกาลที่ 1 - รัชกาลที่ 4 (พ.ศ.2325-พ.ศ.2410)
  - ข. สมัยรัชกาลที่ 5 ถึงการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ.2475
  - ค. สมัยเปลี่ยนแปลงการปกครอง (พ.ศ.2475-พ.ศ.2500)
  - ง. สมัยมีแผนพัฒนาประเทศ (พ.ศ.2500-ปัจจุบัน)
2. บทบาทของ เขตอุตสาหกรรม
  - ก. ที่มีต่อกรุงเทพมหานคร เช่นการ เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย
  - ข. ที่มีผลต่อการใช้ที่ดิน โดยการศึกษาลักษณะเด่นของเขต อันส่งผลถึงรูปแบบการใช้ที่ดิน เช่น การมีพื้นที่ที่ถูกแบ่งเป็นบล็อกสี่เหลี่ยม หรือพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น
3. แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในแง่ของการอนุรักษ์ และปรับปรุงฟื้นฟู

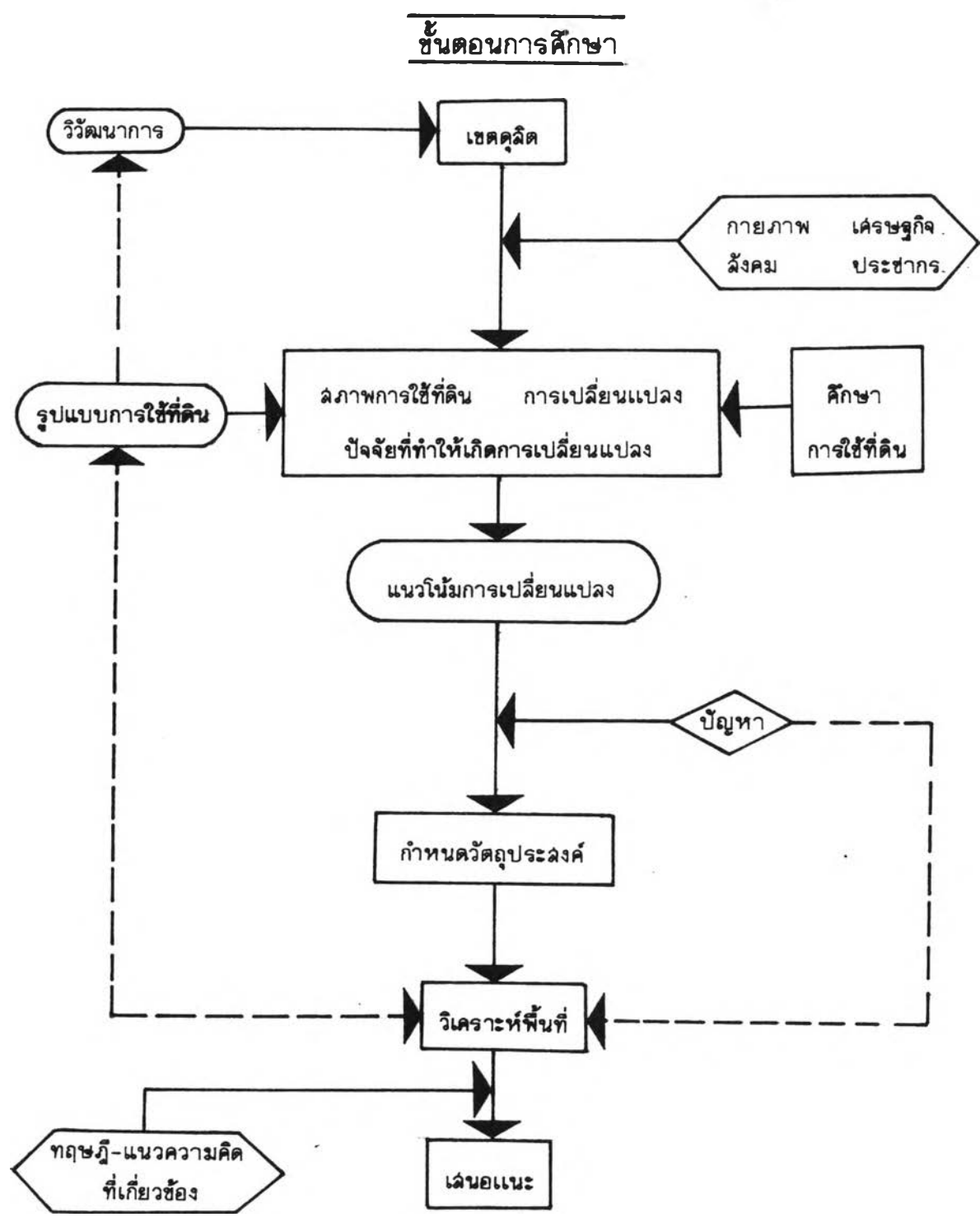
#### 1.3.2 พื้นที่ศึกษา

โดยยึดถือพื้นที่ เขตการปกครอง เขตอุตสาหกรรม เนื้อที่ 22.21 ตารางกิโลเมตร เป็นขอบเขตการศึกษา รวมทั้งพื้นที่ต่อเนื่อง ที่มีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน เขตอุตสาหกรรมให้เห็นได้ชัด เพื่อประกอบการวิเคราะห์ วิจัย ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

### 1.4 วิธีการศึกษา

แบ่งเป็น 3 ขั้นตอน

- ขั้นแรก เป็นการศึกษาถึงวิวัฒนาการความเป็นมาของการตั้งถิ่นฐานในเขตอุตสาหกรรม เป็นช่วง ๆ โดย
- ก. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ เกี่ยวกับประวัติศาสตร์ความเป็นมาของเขตอุตสาหกรรม
  - ข. ติดต่อสอบถามจากหน่วยราชการ และสถาบันต่าง ๆ เช่น สำนักงานเขตอุตสาหกรรม วัด รวมทั้งหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และสนใจในด้านนี้ ตลอดจนสอบถามจากบุคคลต่าง ๆ
  - ค. ศึกษาจากแผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ ตามช่วงปีต่าง ๆ เพื่อให้ทราบข้อมูลเชิงปริมาณ



แผนภูมิที่ 1.1 ขั้นตอนการศึกษา

ขั้นที่สอง เป็นการสำรวจ รวบรวมข้อมูลพื้นฐานทั้งในระดับเขต และแขวง เพื่อแสดงให้เห็นถึงสภาพทั่วไปของเขตอุตสาหกรรม ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

ก. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- การออกสำรวจ
- ออกแบบสอบถามประชาชนในเขตอุตสาหกรรม โดยวิธีการทางสถิติ

ข. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการศึกษาเอกสารต่าง ๆ ของทางราชการ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตอุตสาหกรรม สำนักงานผังเมืองมหาดไทย กรมแรงงาน กรมสรรพากร กระทรวงอุตสาหกรรม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ขั้นที่สาม วิเคราะห์พื้นที่โดยพิจารณาจากปัญหา และข้อจำกัดต่าง ๆ ในการพัฒนา จากนั้นจึงนำผลที่ได้มาใช้ เป็นหลักในการ เสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดิน

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในการศึกษา

- 1.5.1 ทราบวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของเขตอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนบทบาทของเขตอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ
- 1.5.2 ทราบถึงสภาพปัญหาต่าง ๆ ในพื้นที่
- 1.5.3 ทราบถึงระดับศักยภาพของพื้นที่ และพื้นที่ที่เหมาะสมในการรองรับการขยายตัวด้านต่าง ๆ
- 1.5.4 ผลของการศึกษาสามารถนำไปใช้ เป็นแนวทางในการวางแผนขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ สอดคล้องกับการขยายตัว
- 1.5.5 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนทุกระดับ สามารถนำไปใช้ เป็นแนวทางในการวางแผน หรือนำไปประยุกต์ใช้ต่อไป

#### 1.6 ข้อจำกัดของการศึกษา

1. ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากหน่วยราชการ ซึ่งถือว่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีการคลาดเคลื่อนไปบ้าง โดยเฉพาะด้านการทะเบียนราษฎร
2. ข้อมูลที่ได้จากหลายหน่วยงานอาจมีความขัดแย้ง ไม่สมบูรณ์และไม่ครบถ้วน ทำให้การวิเคราะห์ค่าการต่าง ๆ ไม่สมบูรณ์นัก
3. การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเป็นไปอย่างรวดเร็ว ดังนั้นสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษาจึงต้องจำกัดอยู่ เฉพาะสภาพปัจจุบันในช่วงระยะเวลาของการศึกษา