

ล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาในพื้นที่ เขตหนองจอก

จากการศึกษาที่ผ่านมาสามารถบอกได้ว่า เขตหนองจอก ซึ่งเป็นเขตหนึ่งในเขตชานเมืองชั้นนอก ผังตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน หรือพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง เป็นไปอย่างเชื่องช้า หรือในระดับต่ำที่สุด เมื่อเทียบกับเขตอื่นในระดับเดียวกัน โดยดูจากพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่ที่หนาแน่นจะไม่ลดลงเลย ประชากรก็เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งล่าเหตุอาจจะไม่ใช่ระยะทางของพื้นที่เขตหนองจอกที่ไกลจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เพียงประการเดียว เพราะการพัฒนาระบบคมนาคม คือ ถนน สามารถเชื่อมเข้าถึงพื้นที่เขตหนองจอกกับพื้นที่เขตอื่น ๆ ได้ เช่น เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตพระโขนง การบ่งชี้ถึงล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาของเขตหนองจอก อาจมองได้ในเรื่องของ

1. แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมือง หรือเรียกว่าแรงบุก
2. ความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง หรือเรียกว่า แรงต้าน

ตามหลักโดยธรรมชาติพื้นที่ (Land) ถือเป็นทรัพยากร (Resource) ต้องมีการใช้หรือเปลี่ยนแปลง ซึ่งการเปลี่ยนแปลง (Dynamic) ของพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใดจะมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้พื้นที่ (Demand) เรียกว่า แรงบุก กับความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง เรียกว่า แรงต้าน ถ้าพื้นที่ใดอยู่ใกล้หรือมีความเข้มของแรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมืองมาก และมีความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแรงต้านอันประกอบด้วย สภาพธรรมชาติของพื้นที่ ทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อ ของประชากรในพื้นที่ ถ้ามีน้อย พื้นที่นั้นก็จะถูกเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ถ้ามีแรงต้านมาก พื้นที่นั้นก็จะถูกเปลี่ยนแปลงช้าลง เป็นต้น ซึ่งสามารถศึกษาในรายละเอียด เพื่อหาล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอกได้ดังต่อไปนี้

แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมือง (แรงบวก)

ก. ในระดับภาค-กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

จากแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ในลุ่มแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งสรุปแนวโน้มของการขยายตัวเติบโตของกรุงเทพมหานครไว้ดังนี้

แนวโน้มบ่งชี้ชัดว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงขยายตัวเติบโตต่อไป และจะมีประชากรเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 ล้านคน ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 คือจะมีประชากรทั้งหมดถึง 9.4 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2534 ซึ่งจะทำให้กรุงเทพมหานคร เป็นมหานครใหญ่ติดอันดับ 1 ใน 15 ของโลก ในช่วงนี้จึงคงจะไม่สามารถกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจออกไปจากกรุงเทพมหานครได้มากนัก จนกว่าการพัฒนา ระบบเมืองหลักในลุ่มภูมิภาคอื่น ๆ ตลอดทั้งการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจใหม่มีความพร้อมสมบูรณ์พอที่จะเป็นฐานรองรับการกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจออกไปจากกรุงเทพมหานคร และการอพยพของประชาชนจากชนบทในช่วง 10-15 ปีข้างหน้าได้⁽¹⁾

นอกจากนี้ยังได้กำหนดพื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่เป้าหมายในอันที่จะทำให้การเข้ามาตรึงการทางฝั่งเมืองและการวางแผนบริการพื้นฐานได้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่น และขนาดของประชากรที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และปัญหาเฉพาะในแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้จัดแบ่งอาณาบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีพื้นที่ถึง 7,639 ตารางกิโลเมตร ออกเป็นพื้นที่เป้าหมาย 4 บริเวณ คือ⁽²⁾

1) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ประกอบด้วย 12 เขต คือ เขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา ซึ่งคาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คนต่อตารางกิโลเมตร รวมอยู่ในเนื้อที่ประมาณ 147 ตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมและย่านธุรกิจใหม่ เป็นศูนย์กลางของธุรกิจด้านบริการ การบริหารราชการ ตลอดทั้งเป็นที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

(1) คณะกรรมการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 หน้า 354

(2) Ibid P.356-357

2) พื้นที่ย่านเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งประกอบด้วย 8 เขต คือ เขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ ห้วยขวาง บางขุนเทียน ภาษีเจริญ ดลิ่งชัน ราชวัฏร์-บูรณะ กับอีก 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี คือ อำเภอเมือง ปากเกร็ด และบางกรวย ซึ่งคาดว่าจะมีประชากรในปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประมาณ 3.3 ล้านคน ในเนื้อที่ประมาณ 1,065 ตารางกิโลเมตร มีความหนาแน่นเฉลี่ย 3,100 คนต่อตารางกิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นชุมชนลุ่มน้ำในตัวเอง เป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งการค้า ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม และกิจกรรมการเกษตร

3) พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 75 ตารางกิโลเมตร เป็นพื้นที่เฉพาะในเขตอุตสาหกรรม ตามผังเมืองรวมและนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ พระประแดง บางพลี และอำเภอเมืองปทุมธานี คลองหลวง รัษฎบุรี อำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และอำเภอลำพูน จังหวัดนครปฐม ซึ่งมีทั้งนิคมอุตสาหกรรม และเป็นย่านที่อุตสาหกรรมขยายตัวไปตั้งโรงงานกันมากขึ้น เป็นบริเวณที่มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของประชากรสูง คือ ประมาณร้อยละ 4.0 ต่อปี

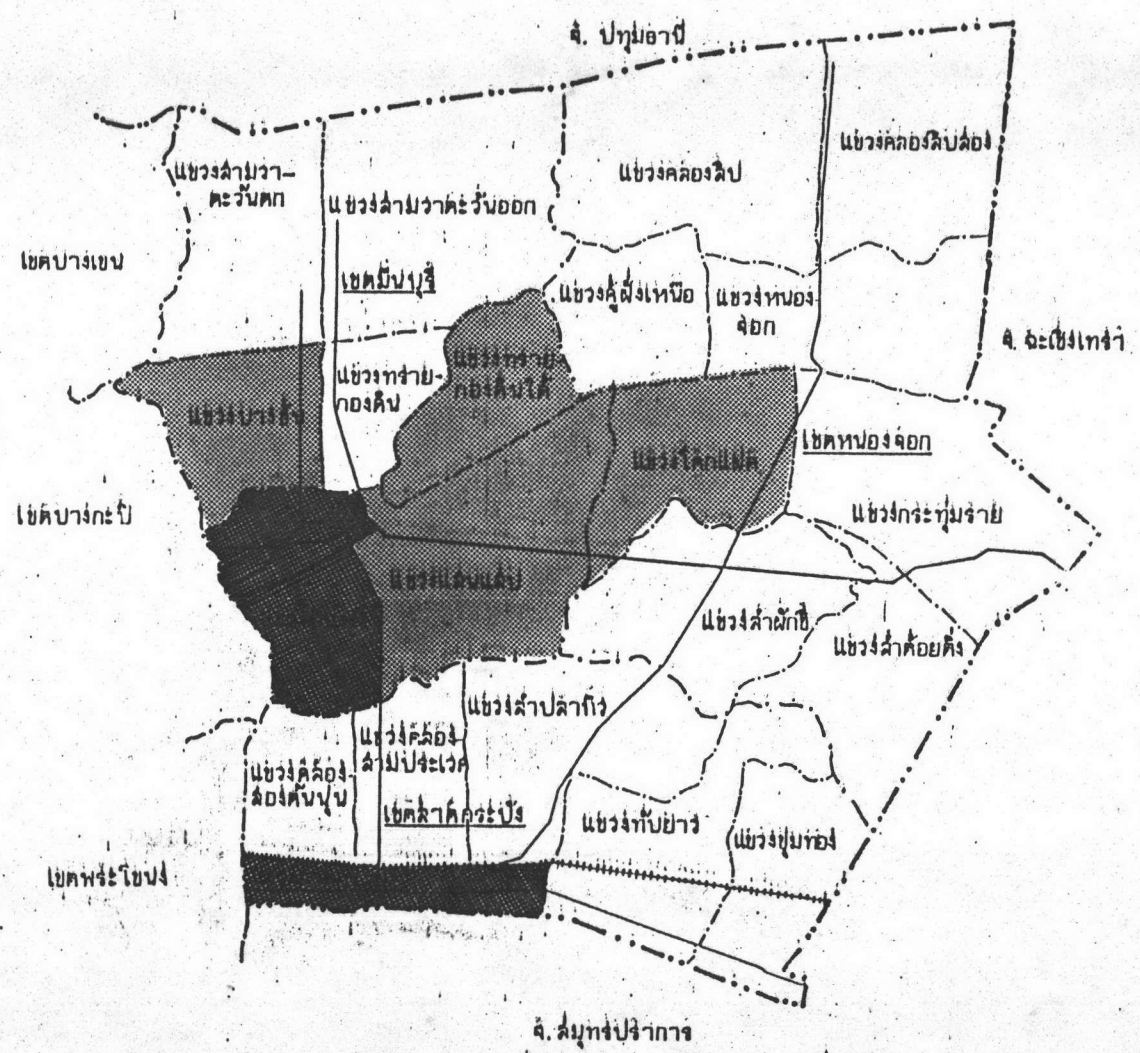
4) พื้นที่กรุงเทพมหานครที่เหลือ และเขตปริมณฑลรอบนอก ซึ่งมีเนื้อที่ถึง 6,352 ตารางกิโลเมตร เป็นทั้งเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ซึ่งเป็นชุมชนที่มีความลุ่มน้ำในตัวเอง และเป็นแหล่งเกษตรกรรมที่สำคัญ มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 1.4 ล้านคน และมีความหนาแน่นประชากรค่อนข้างต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับ 3 พื้นที่แรก คือ โดยเฉลี่ย 220 คนต่อตารางกิโลเมตร

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ในส่วนของกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครยังต้องเติบโตไปจนกว่า การพัฒนาระบบเมืองหลักในส่วนภูมิภาคอื่น ๆ ตลอดทั้งการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ อาทิเช่น โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก จะมีความพร้อมลุ่มน้ำพอที่จะเป็นฐานรองรับการกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจออกไปจากกรุงเทพมหานคร และการอพยพของประชากรจากชนบทในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า โดยพื้นที่ของกรุงเทพฯที่รองรับการเติบโตนี้ ได้แก่ บริเวณกลุ่มพื้นที่ย่านเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ได้แก่ เขตพระโขนง บางเขน บางกะปิ และห้วยขวาง ทางด้านฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร และเขตบางขุนเทียน ภาษีเจริญ ดลิ่งชัน และราชวัฏร์บูรณะ ทางด้านฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการเติบโตดังกล่าวจะก่อให้เกิดแรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมือง หรือเกิดความต้องการ (Demand) ในการต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร

ตารางที่ 5.1 การคาดประมาณประชากรในกลุ่มพื้นที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว และการเปลี่ยนแปลง

เขต	ประชากร 2529	ประชากร 2534	ประชากร 2539	ประชากร 2544	การเปลี่ยนแปลง 2529-2534 การเปลี่ยนแปลง 2534-2539			
					ประชากร	%AC	ประชากร	%AC
ฝั่งตะวันออก กทม.	1,770,326	2,093,054	2,389,540	2,702,010	322,728	74.54	296,486	66.27
พระโขนง	605,921	690,946	772,786	853,814	85,025	19.64	81,840	18.29
บางเขน	516,999	612,957	703,063	792,238	95,958	22.16	90,106	20.14
บางกะปิ	405,050	506,269	591,578	689,657	101,219	23.38	85,309	19.07
ห้วยขวาง	242,356	282,882	322,113	366,301	40,526	9.36	39,231	8.77
ฝั่งตะวันตก กทม.	679,089	789,346	940,257	1,020,283	110,257	25.46	150,911	33.73
บางขุนเทียน	244,537	289,340	377,464	389,504	44,803	10.35	88,124	19.70
ภาษีเจริญ	216,598	245,518	271,229	297,777	28,920	6.68	25,711	5.75
ตลิ่งชัน	81,244	97,477	116,721	139,964	16,233	3.75	19,244	4.30
ราษฎร์บูรณะ	136,710	157,011	174,843	193,038	20,301	4.68	17,832	3.98
รวม	2,449,415	2,882,400	3,329,797	3,722,293	432,985	100.00	447,397	100.00

ที่มา : BMR Study Population Working Paper. May, 1986.



- พื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรสูง(มากกว่า 3%ต่อปี)
- พื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรปานกลาง(2-3%ต่อปี)
- พื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของประชากรต่ำ(น้อยกว่า 2%ต่อปี)
- เขต ตำบล
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ถนน
- ทางรถไฟ

ที่มา : ตาราง 5.1

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่นอกเขตปทุมธานี กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก	
แลดู : การคาดประมาณพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มของประชากร - สูง-ต่ำ พ.ศ. 2529 - 2534 และ พ.ศ. 2534 - 2539	
แผนที่ 5.1	มาตราส่วน 1:200,000

ในระดัปกาศ กรุงเทพมหานคร ยังคงมีการขยายตัวโดยเริ่มจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นในออกมายัง เขตชั้นกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่รอรับการขยายตัวของประชากรอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะเขตชั้นกลางฝั่งตะวันออก และในอนาคตก็ยังคงขยายตัวออกไป ความต้องการใช้พื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรสูง ได้แก่ พื้นที่เขตพระโขนง เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตห้วยขวาง ซึ่งมีประชากรเพิ่มรวมกันจาก 1.7 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2529 เป็น 2.0 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2534 หรือเพิ่มขึ้นมากกว่า 300,000 คน คิดเป็นร้อยละ 18 ในระยะเวลา 5 ปี และประชากรเพิ่มขึ้นมากกว่า 100,000 คน ในพื้นที่เขตชั้นกลางฝั่งตะวันตก คิดเป็นร้อยละ 16 ในระยะเวลา 5 ปี (ตารางที่ 5.1) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่บริเวณนี้มีความต้องการ (Demand) ซึ่งก่อให้เกิดแรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองสูง และยังคงสูงต่อไปในอนาคต

ข. แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ในเขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก

พื้นที่ชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง ดังได้ศึกษามาในบทที่แล้ว ซึ่งปรากฏว่า เป็นบริเวณที่มีประชากรเบาบาง มีการเพิ่มของประชากรในระดับต่ำ ล้าภาพทั่วไปมีสัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมอยู่ในระดับสูง และมีการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองอยู่ในระดับต่ำ โดยเฉพาะเขตหนองจอก โดยแขวงที่มีการพัฒนาพื้นที่มากกว่าบริเวณอื่น ได้แก่ แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง รองลงมาได้แก่ บริเวณแขวงบางชัน แขวงลำแลบ แขวงกระทุ่มราย แขวงโคกแฝด และแขวงคลองสองต้นนุ่น เมื่อศึกษาจากการคาดประมาณประชากรในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า (ตารางที่ 5.2) จะเห็นว่า การเพิ่มของประชากรในบริเวณชานเมืองชั้นนอก จะเพิ่มขึ้นรวมกันอีกประมาณ 20,000 คน ในระยะเวลา 5 ปี แสดงให้เห็นถึงว่ายังมีความต้องการ (Demand) ในการต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร โดยเฉพาะในพื้นที่ (แผนที่ 5.1, 5.2) แขวงมีนบุรี แขวงลาดกระบัง รองลงมาได้แก่ แขวงบางชัน แขวงลำแลบ แขวงโคกแฝด และแขวงกระทุ่มราย ซึ่งประชากรที่เพิ่มขึ้นในแขวงเหล่านี้ รวมกันแล้วมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 78 ของประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในพื้นที่ชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก แสดงให้เห็นถึงว่าพื้นที่เหล่านั้นย่อมมีความได้เปรียบในเชิงเศรษฐกิจ มีศักยภาพของพื้นที่ หรือมีปัจจัยดึงดูด (Pull factor) สูงกว่าบริเวณอื่น ทำให้แรงบุกซึ่งเกิดจากความต้องการ (Demand) ในการต้องการพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองจะมีความเข้มแข็งหรือสูงกว่าบริเวณอื่น

ตารางที่ 5.2 การคาดประมาณประชากรในกลุ่มพื้นที่บ้านเมืองฝั่งตะวันออก ทบ. และการเปลี่ยนแปลง

เขต, แขวง	ประชากร			การเปลี่ยนแปลง 2529-2534			การเปลี่ยนแปลง 2534-2539			อัตราเพิ่มเฉลี่ยต่อปี	
	2529	2534	2539	จำนวน	%RC	%AC	จำนวน	%RC	%AC	2529-34	2534-39
1.เมือง	63,756	73,108	83,772	9,352	14.67	46.25	10,664	14.59	46.5	2.78	2.76
1.1 เมือง	25,874	32,211	39,526	6,337	24.49	31.34	7,315	22.71	31.90	4.48	4.18
1.2 แล่นแล่น	11,479	12,775	14,195	1,296	11.29	6.41	1,420	11.12	6.19	2.16	2.13
1.3 บางชั้น	6,621	7,418	8,336	797	12.04	3.94	918	12.38	4.00	2.30	2.36
1.4 ทราบกองดิน	2,934	3,101	3,280	167	5.69	0.83	179	5.77	0.78	1.11	1.13
1.5 ทราบกองดินใต้	5,072	5,632	6,258	560	11.04	2.77	626	11.12	2.73	2.12	2.13
1.6 ลำมาวตะขิงออก	6,938	6,945	6,966	7	0.10	0.03	21	0.30	0.09	0.02	0.06
1.7 ลำมาวตะขิงตก	4,838	5,026	5,211	188	3.89	0.93	185	3.68	0.81	0.76	0.73
2.หนองจอก	59,307	56,877	60,853	3,571	6.70	17.66	3,976	6.99	17.34	1.30	1.36
2.1 กระทุ่มราย	11,624	12,257	12,956	633	5.45	3.13	699	5.70	3.05	1.07	1.12
2.2 หนองจอก	7,992	8,159	8,331	167	2.09	0.83	172	2.11	0.75	0.41	0.42
2.3 คลองสิบ	6,204	6,682	7,218	478	7.70	2.36	536	8.02	2.34	1.50	1.55
2.4 คลองสิบสอง	5,091	5,316	5,563	225	4.42	1.11	247	4.65	1.08	0.87	0.91
2.5 โคกแฝด	7,051	8,058	9,198	1,007	14.28	4.98	1,140	14.15	4.97	2.71	2.68
2.6 คู่งเหนือ	4,349	4,575	4,824	226	5.20	1.12	249	5.44	1.08	1.02	1.07
2.7 ส่าฝักยี่	5,835	6,301	6,823	466	7.99	2.30	522	8.28	2.28	1.55	1.61
2.8 ส่าต้อยตั้ง	5,160	5,529	5,940	369	7.15	1.83	411	7.43	1.79	1.39	1.45
3.ลาดกระบัง	49,391	56,687	64,980	7,296	14.77	36.09	8,293	14.63	36.16	2.79	2.77
3.1 ลาดกระบัง	25,007	30,978	38,239	5,971	23.88	29.53	7,261	23.44	31.66	4.38	4.30
3.2 คลองล่องตื้น	3,476	3,707	3,848	231	6.65	1.14	141	3.80	0.62	1.30	0.75
3.3 คลองลำประเวศ	3,161	3,407	3,656	246	7.78	1.22	249	7.31	1.09	1.51	1.42
3.4 ส่าปลากิว	5,407	5,594	5,677	187	3.46	0.93	83	1.48	0.36	0.68	0.29
3.5 ทัพยาว	7,901	8,283	8,623	382	4.83	1.89	340	4.10	1.48	0.95	0.81
3.6 หนอง	4,439	4,718	4,937	279	6.29	1.38	219	4.64	0.95	1.23	0.91
รวม	166,454	186,672	209,605	20,218	12.14	100.00	22,933	12.28	100.00	-	-

ที่มา : BMR. Study Population Working Paper. May, 1986.

ค. ศักยภาพของเขตหนองจอก ศึกษาเปรียบเทียบกับพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก

สภาพของชานเมืองที่ถูกความเป็นเมืองรุกเข้าไปโดยการ Urbanization โดยส่วนใหญ่แล้ว เหตุมาจากการปรับปรุงด้านการคมนาคมขนส่งทางถนน การเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร บทบาทของนักจัดสรรที่ดิน การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม การขยายตัวของหน่วยงานและโครงการของรัฐบาล⁽¹⁾ ทำให้สภาพชนบทค่อย ๆ หดหายไป ซึ่งจะมากหรือน้อยในพื้นที่ใดขึ้นอยู่กับศักยภาพของพื้นที่นั้น ๆ ว่ามีปัจจัยดึงดูด (Pull factor) มากหรือน้อยเพียงใด ถ้ามีมาก แรงบุกที่เกิดจากความต้องการ (Demand) พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ก็จะมีมากตามไปด้วย ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็วในบริเวณนั้น

ศักยภาพของพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออกที่ล่ามารถจะรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการก่อสร้าง (Built-up Area) ในที่นี้จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1) ความสะดวกในการเข้าถึง โดยพิจารณาจากเส้นทางคมนาคมที่ผ่านในแต่ละพื้นที่ ได้แก่ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง จากผลการศึกษาพบว่า ตอนกลางของพื้นที่ มีถนนลู่วินทวงศ์ ถนนรามอินทรา ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนรามคำแหง และตอนล่างของพื้นที่มีถนนลาดกระบังตัดผ่าน เป็นถนนสายหลัก มีการเข้าถึงสูงกว่าบริเวณอื่น รองลงมาได้แก่ แนวถนนคลองกรุง ถนนร่มเกล้า ถนนเชื่อมสัมพันธ์ และถนนเรียบวารี ซึ่งตัดขนานกับคลองแสนแสบ มีความสะดวกในการเข้าถึงรองลงมา (แผนที่ 5.3)

2) พื้นที่รองรับการขยายตัว โดยพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ลุ้ญเสียไปเป็นการใช้ที่ดินภาคเกษตรในแขวงต่าง ๆ จากการศึกษาที่ผ่านมา (ตารางที่ 4.13) สามารถรู้ถึงแนวโน้มของพื้นที่ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยพิจารณาพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลดลง ได้แก่ แขวงมีนบุรี แขวงบางชัน แขวงแสนแสบ แขวงทรายกองดิน และพื้นที่ของบางแขวงที่มีสัดส่วนการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม

(1) ลู่วัดหนา ลู่วัด "นโยบายการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาเพื่อวางแผนและเล่นอแนะการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาวางผังเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524

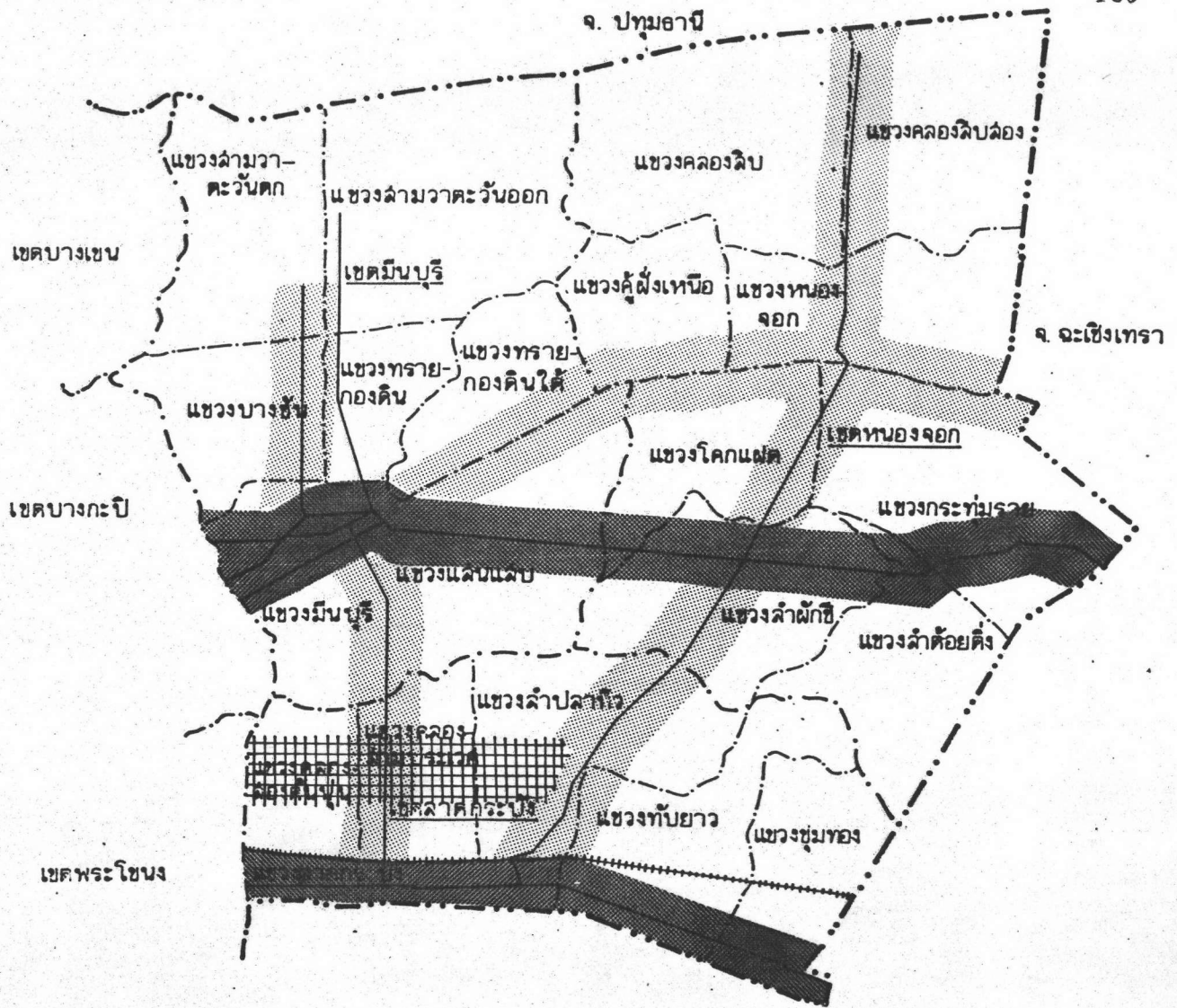
เมื่อเทียบกับยอดรวมของการเปลี่ยนแปลง (Absolute Change) แล้วต่ำ อาจด้วยสาเหตุ บางประการ เช่น พื้นที่เกษตรกรรมเดิมมีน้อย หรือขนาดของพื้นที่แขวงเล็ก แต่หากพิจารณา ถึงสัดส่วนของพื้นที่เกษตรกรรมที่ลดลง เมื่อเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรมเดิม (Relative Change) จะเห็นว่าลดลงค่อนข้างมาก ดังนั้นแขวงลาดกระบัง แขวงคลองล่องต้นนุ่น และแขวงสาปลาทิว (ตารางที่ 4.13) จึงจัดเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มของพื้นที่เกษตรกรรมลดลงมาก เพื่อรองรับการ ขยายตัวของพื้นที่เมืองด้วย (แผนที่ 5.4)

3) พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น พื้นที่ที่มีการ เปลี่ยนแปลงของจำนวนบ้านพักอาศัยตามที่ได้ศึกษามาในบทที่แล้ว (ตารางที่ 4.14 และแผนที่ 4.26) พื้นที่ที่มีสัดส่วนการเพิ่มของจำนวนบ้านพักอาศัยสูง ได้แก่ แขวงมีนบุรี แขวงคลองล่อง- ต้นนุ่น แขวงลาดกระบัง รองลงมาได้แก่ แขวงบางชัน และแขวงแสนแสบ จะเป็นพื้นที่ที่มี ศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน









4) บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากการให้บริการด้าน สาธารณสุข การศึกษาขั้นพื้นฐาน และไฟฟ้า มีบริการอย่างทั่วถึงในทุกพื้นที่แล้ว ในที่นี้จึงจะ พิจารณาสารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีเฉพาะบางพื้นที่ คือ การประปา โทรศัพท์ สถาน ศึกษาระดับสูงกว่าการศึกษามัธยมศึกษา ตลาตลัด เหล่านี้จะมีเฉพาะบริเวณศูนย์กลางชุมชนของ แต่ละเขตและบริเวณใกล้เคียงเท่านั้น (แผนที่ 5.5)

5) พื้นที่ที่มีกิจกรรมอันเป็นปัจจัยดึงดูด กิจกรรมบนพื้นที่บางอย่างเป็นปัจจัย ดึงดูด (Pull Factor) ให้มีกิจกรรมต่อเนื่อง หรือดึงดูดประชากรเข้าไปอาศัยอยู่ในบริเวณ ใกล้เคียง เช่น สถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ โรงงานขนาดใหญ่ ในพื้นที่เขตชานเมืองชั้นนอก ผังตะวันออกนี้มีกิจกรรมที่จัดเป็นปัจจัยดึงดูดได้ คือ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง นิคมอุตสาหกรรมบางชัน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง และโครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง (แผนที่ 5.6)

6) พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ได้แก่ พื้นที่ที่รองรับการเพิ่ม ของจำนวนประชากรสูง โดยพิจารณาจากสัดส่วนของการเพิ่มจำนวนประชากรเมื่อเทียบกับ จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในพื้นที่ (Absolute Change) ดังได้ศึกษามาแล้วในบทที่แล้ว (ตารางที่ 4.11 และแผนที่ 4.22) พบว่าพื้นที่ที่รับการเพิ่มของประชากรสูง ได้แก่ แขวงมีนบุรี



จ. สุ่มทรปรากการ

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

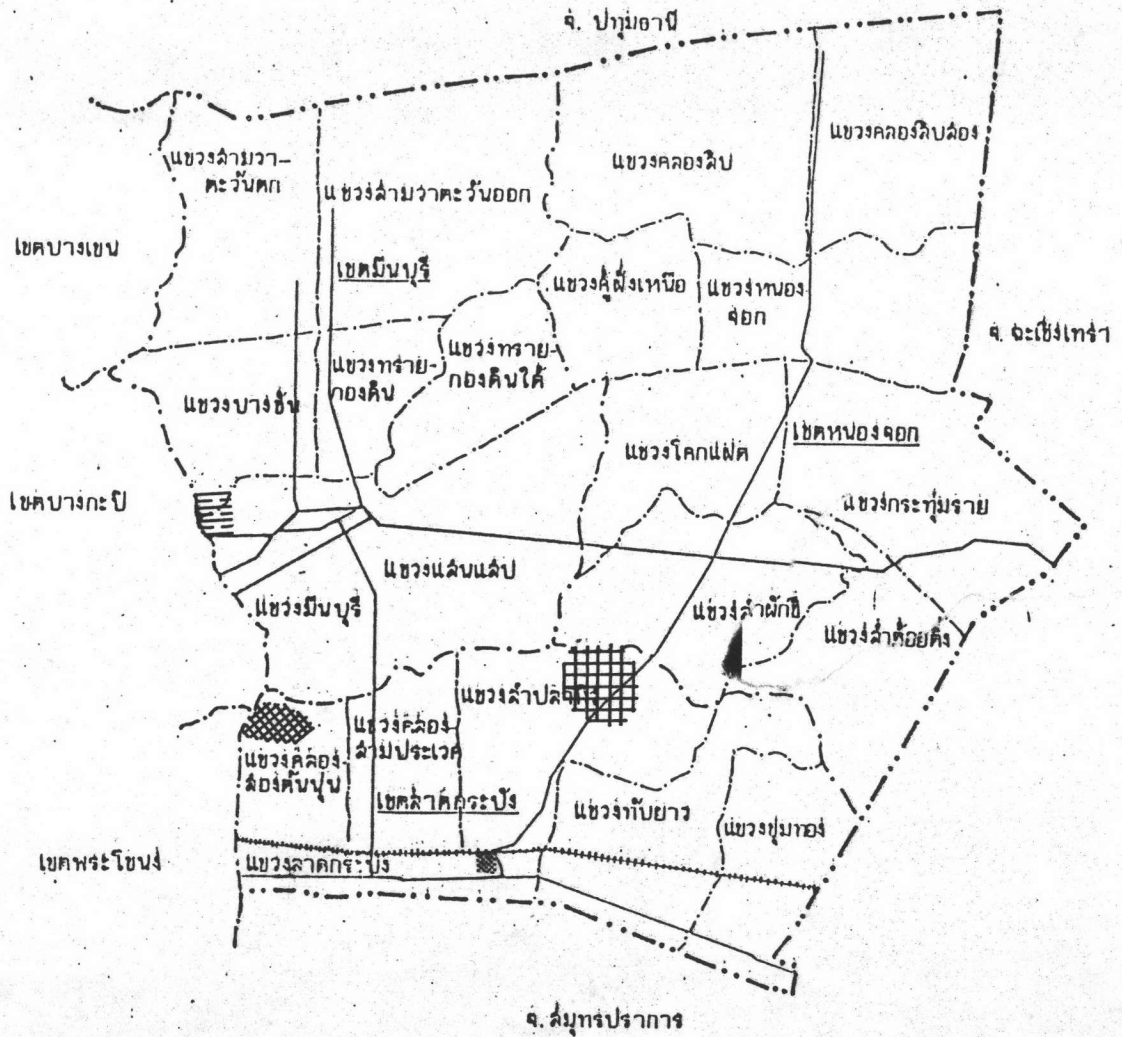
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่นอก กทม. กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก

แปลตรง : บริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง

แผนที่ 5.3



มาตราส่วน 1 : 200,000



นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง



นิคมอุตสาหกรรมบางชัน



สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง



โครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง

..... เขต กทม.

----- เขตของเขต

----- เขตของแขวง

———— ถนน

----- ทางรถไฟ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่นอกทางรถไฟศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก

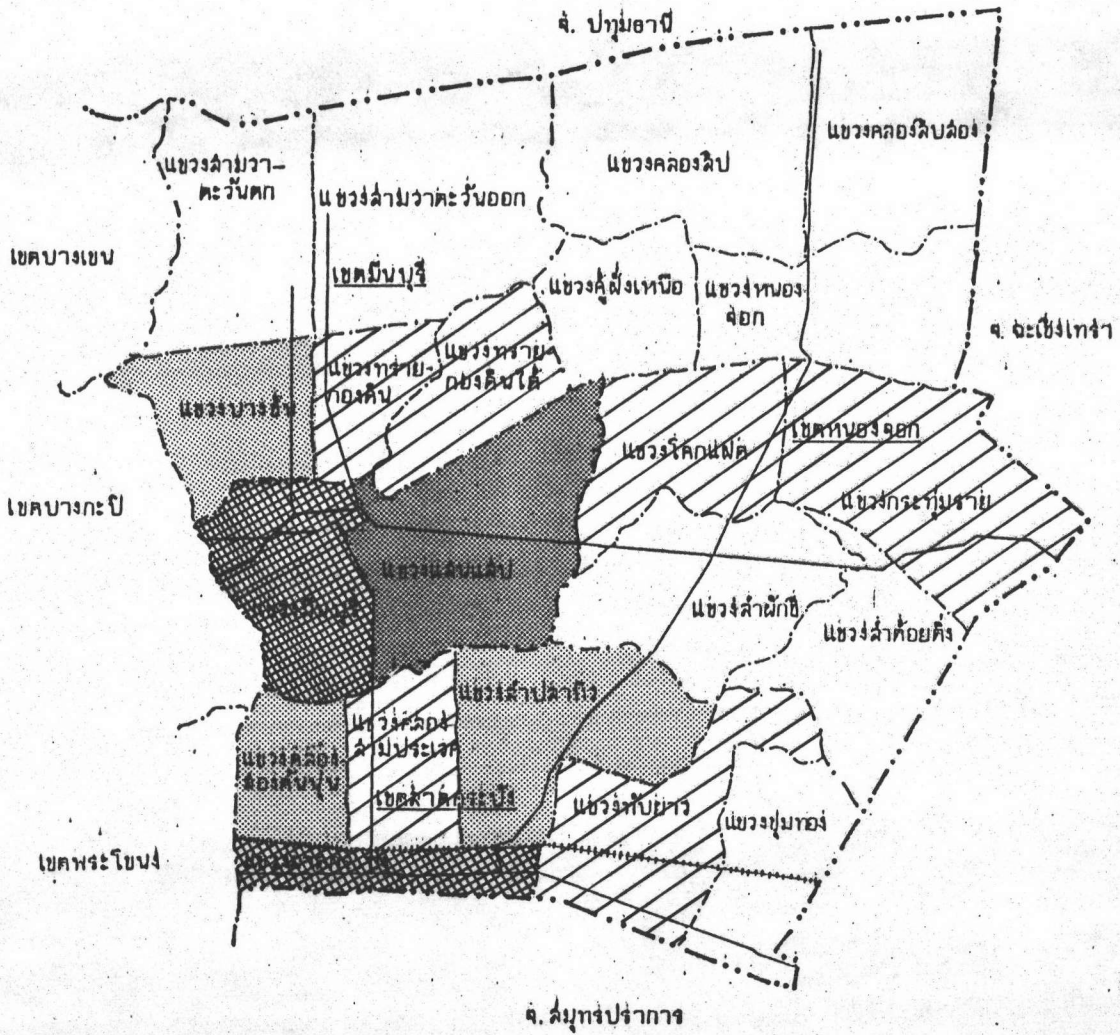
แสดง : พื้นที่กิจกรรมอันเป็นปัจจัยดึงดูด





ที่มา : กองผังเมือง กทม.






แผนที่ 5.6



มาตราส่วน 1:200,000



-  พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด
-  พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง
-  พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง
-  พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ


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

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่นอกกรม กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก

แสดง ; พื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับการเปลี่ยนแปลง - การใช้ที่ดินสูง-ต่ำ

แผนที่ 5.7

มาตราส่วน 1:200,000



แขวงลาดกระบัง แขวงบางชัน แขวงแล่นแล็บ แขวงโคกแฝด และแขวงกระทุ่มราย

การศึกษาหาคักยภาพของพื้นที่โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น และ การทำภาพเชิงซ้อน จากแผนที่ 5.3, 5.4, 4.26, 5.5, 5.6 และ 4.22 ทำให้ได้หรือ สามารถระบุพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับความต้องการ (Demand) ในการต้องการใช้พื้นที่ การขยายตัวของเมืองในเขตชานเมืองฝั่งตะวันออก ตามแผนที่ 5.7 ซึ่งสามารถจำแนกได้ ดังนี้

1. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด ได้แก่ แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง
2. พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่ แขวงบางชัน แขวงแล่นแล็บ แขวงลำ-ปลาทิว และแขวงคลองล่องต้นนุ่น
3. พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ได้แก่ แขวงทรายกองดิน แขวงทราย-กองดินใต้ ในพื้นที่เขตมีนบุรี แขวงโคกแฝด แขวงกระทุ่มราย ในพื้นที่เขตหนองจอก แขวง คลองสามประเวศ แขวงทับยาวในพื้นที่เขตลาดกระบัง
4. พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ ได้แก่ แขวงที่เหลือรวม 9 แขวง

จากแผนที่ 5.5 จะเห็นว่าพื้นที่ของเขตหนองจอก ซึ่งมีทั้งหมด 8 แขวง มีเพียง 2 แขวง คือ แขวงโคกแฝด และแขวงกระทุ่มราย ที่อยู่ในกลุ่มพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง แขวงนอกนั้นเป็นแขวงที่อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำ บริเวณที่มีศักยภาพสูงของเขตชานเมืองชั้นนอก ฝั่งตะวันออกจะเป็นบริเวณกลุ่มแขวงที่อยู่ทางด้านตะวันตกของพื้นที่ ได้แก่ แขวงมีนบุรี และแขวง ลาดกระบัง ซึ่งติดกับพื้นที่เขตชั้นกลาง ซึ่งมีแนวโนมการขยายตัวของเมืองมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง โดยมีเส้นทางถนนที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ดังกล่าว คือ ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท 1 และถนนลาดกระบัง

การที่พื้นที่เขตหนองจอกเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำกว่าพื้นที่เขตอื่น และระยะ ที่ห่างไกลจากพื้นที่ที่มีความต้องการ (Demand) ในการต้องการใช้พื้นที่การขยายตัวของเมืองสูง ทำให้แรงบุกที่เข้ามายังพื้นที่เขตหนองจอก อยู่ในระดับต่ำด้วย ซึ่งเป็นสาเหตุปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ พื้นที่เขตหนองจอกมีการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาช้า เมื่อเทียบกับเขตอื่นในระดับเดียวกัน

ง. แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน

การที่มีความต้องการ (Demand) ในการต้องการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาที่ดินในพื้นที่นั้นด้วย ถ้ามีความต้องการมาก เกิดแรงบุกเข้าสู่พื้นที่นั้นมาก ทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาที่ดินให้เปลี่ยนแปลงสูงขึ้นมากด้วย ในที่นี้จะได้ศึกษาถึงราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขตหนองจอก เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่นในเขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง ราคาที่ดินที่ใช้ในการศึกษา คือ ราคาที่ดินจากบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดขึ้นจากความได้เปรียบเสียเปรียบเชิงเศรษฐกิจ ที่ดินที่อยู่ใกล้ชุมชนหรือใกล้ถนนสายสำคัญ ๆ จะมีราคาที่ดินสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างออกไป

จากบัญชีกำหนดราคาที่ดิน ในปี 2527 ราคาที่ดินในเขตชานเมืองนี้ที่ต่ำที่สุดได้แก่ ที่ดินติดถนนสีหบุรานุกิจ ในเขตมีนบุรี และที่ดินติดถนนลาดกระบัง ในเขตลาดกระบัง ราคาตารางวาละ 10,000 บาท และราคาที่ดินต่ำที่สุด คือ ที่ดินที่ไม่ติดถนนหรือย่อยในแขวงคลองสิบ เขตหนองจอก ราคาตารางวาละ 50 บาท ซึ่งแตกต่างกับราคาที่ดินสูงที่สุดถึง 200 เท่า ในพื้นที่เขตหนองจอกนี้ เป็นเขตที่มีราคาที่ดินต่ำที่สุดในบริเวณพื้นที่นี้ราคาสูงที่สุดเพียงตารางวาละ 3,000 บาท อยู่ในย่านชุมชนและพาณิชยกรรมของเขต ซึ่งอยู่ในแขวงกระทุ่มราย ส่วนในแขวงอื่นที่เหลือไม่มีแขวงใดที่มีที่ดินราคาสูงถึงตารางวาละ 1,000 บาทเลย

การศึกษากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินนี้จะพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของราคาที่ดินสูงที่สุดและต่ำสุดในแต่ละแขวง ซึ่งค่าเฉลี่ยนี้หาได้จาก

$$\text{ราคาที่ดินเฉลี่ย} = \frac{\text{ราคาที่ดินสูงที่สุด} + \text{ราคาที่ดินต่ำที่สุด}}{2}$$

การศึกษากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเฉลี่ยของแต่ละแขวงจากบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด จาก 3 ช่วงปี คือ ปี พ.ศ. 2518 พ.ศ. 2524 และ พ.ศ. 2527 ซึ่งค่าที่ได้ (ตามตารางที่ 5.3) แสดงราคาที่ดินเฉลี่ยเปรียบเทียบกับ 3 ปีนั้น จะเห็นว่าราคาที่ดินในแขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบังสูงที่สุด คือ เฉลี่ยตารางวาละ 5,000 บาท รองลงมาได้แก่ แขวงห้วยขาว แขวงบางชัน แขวงแล่นแล็บ ราคาเฉลี่ยตารางวาละ

2,000-2,550 บาท และแขวงที่มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 1,000-2,000 บาท ได้แก่ แขวงคลองสามประเวศ และแขวงกระทู้มราย ซึ่งจะเห็นว่าแขวงเหล่านี้ที่มีราคาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพหรือความได้เปรียบเชิงเศรษฐกิจสูงกว่าบริเวณอื่น

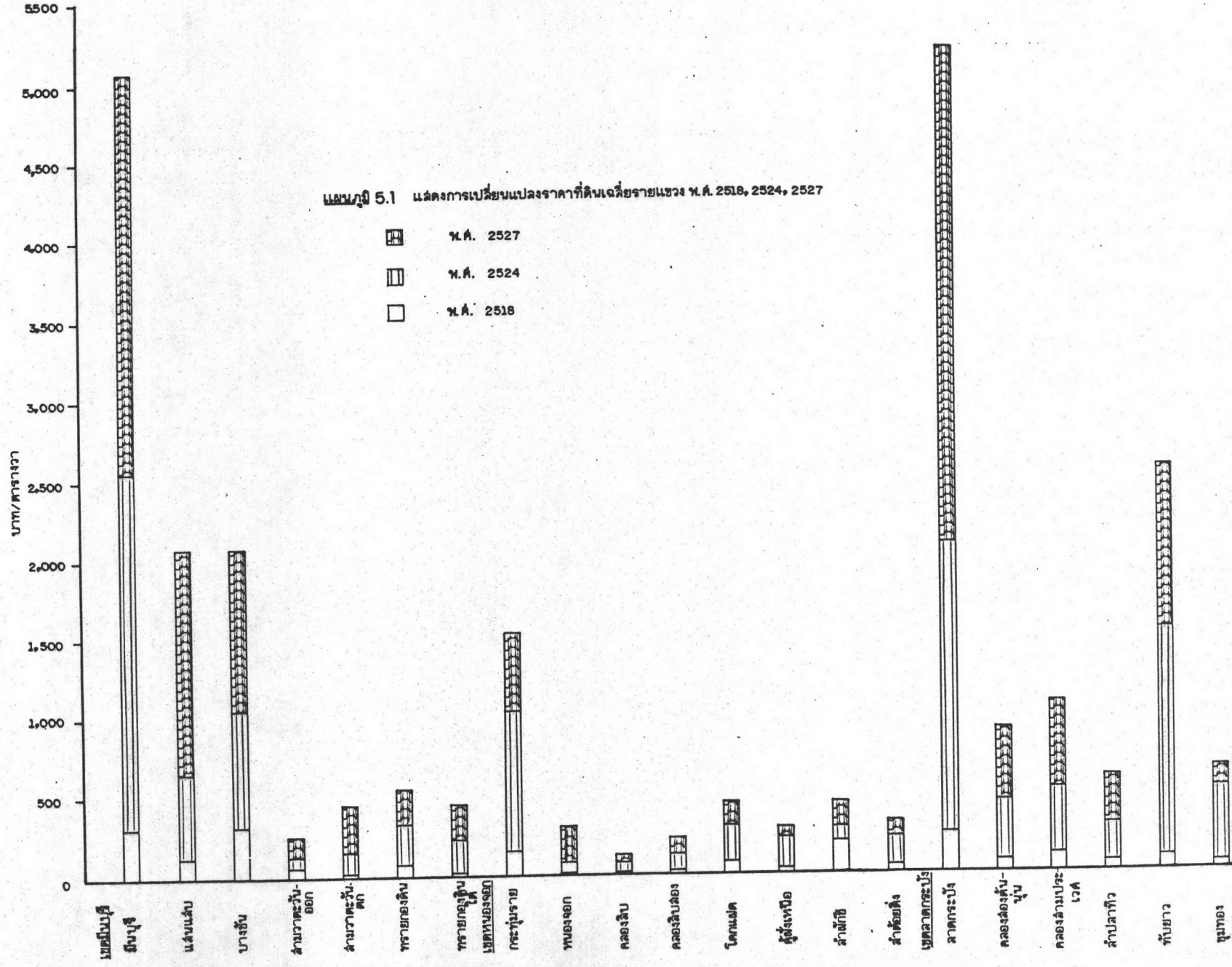
จากตารางที่ 5.3 และแผนภูมิที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเฉลี่ยรายแขวง พ.ศ.2518, 2524 และ 2527 จะเห็นว่าระดับความแตกต่างของราคาที่ดินเฉลี่ยในปี พ.ศ.2518 มีความแตกต่างกันไม่มากในทุกแขวง ในพื้นที่ทั้ง 3 เขต ราคาที่ดินเฉลี่ยสูงสุดประมาณตารางวาละ 300 บาท ต่ำสุดประมาณ 20 บาทต่อตารางวา ระยะเวลาต่อมาถึงปี 2524 ราคาที่ดินเฉลี่ยของบางแขวงได้ปรับตัวสูงขึ้นมากกว่าแขวงอื่น ทำให้ความแตกต่างของราคาที่ดินเฉลี่ยของแต่ละแขวงเริ่มมีความแตกต่างกันมากขึ้นในแต่ละเขต ซึ่งเกิดจากความต้องการ (Demand) อันเป็นแรงผลักดันต้องการใช้พื้นที่ในบางบริเวณเริ่มสูงขึ้น โดยสูงสุด ได้แก่ แขวงมีนบุรี ราคาที่ดินเฉลี่ยสูงขึ้นจากตารางวาละ 320 บาท ในปี 2518 เป็นตารางวาละ 2,550 บาท ในปี 2524 รองลงมาได้แก่ แขวงลาดกระบัง เพิ่มขึ้นจากตารางวาละ 250 บาท เป็นตารางวาละ 2,070 บาท ในปี 2524 ราคาที่ดินเฉลี่ยดังกล่าวในปี พ.ศ.2527 มีความแตกต่างกันมากในแต่ละแขวงอย่างเห็นได้ชัด พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เป็นที่รองรับความต้องการใช้พื้นที่มาก ราคาจะสูงขึ้นมาก บริเวณที่มีความต้องการใช้พื้นที่ หรือมีแรงผลักดันน้อย ราคาจะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย บริเวณแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงขึ้นมากยังคง ได้แก่ แขวงมีนบุรี และแขวงลาดกระบัง รองลงมาได้แก่ แขวงห้วยยาว แขวงแล่นแล็บ แขวงบางชัน และแขวงกระทู้มราย และเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ได้แก่ แขวงคลองสองต้นนุ่น และแขวงคลองสามประเวศ

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเฉลี่ยของแขวงต่าง ๆ ในพื้นที่เขตหนองจอก เปรียบเทียบกับเขตอื่น ปรากฏว่าเกือบทุกแขวงมีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเฉลี่ยเพิ่มขึ้นน้อยมาก มีเพียงแขวงกระทู้มรายแขวงเดียว ที่มีราคาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าบริเวณอื่นในเขตหนองจอก แต่ก็ยังน้อยกว่ามากเมื่อเทียบกับแขวงมีนบุรี แขวงแล่นแล็บ และแขวงบางชัน ในเขตมีนบุรี หรือแขวงลาดกระบัง และแขวงห้วยยาวในเขตลาดกระบัง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตหนองจอกมีแรงผลักดันหรือแรงบุก อันเกิดจากความต้องการ (Demand) ในการต้องการใช้พื้นที่น้อยกว่าพื้นที่ของเขตลาดกระบังและเขตมีนบุรี ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ทางด้านตะวันตกของพื้นที่ย่านเมือง ซึ่งติดกับเขตชั้นกลาง ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวสูง

หน่วย = บาท/ตารางวา

เขต	ราคาที่ดิน สูงสุด - ค่าสุก			ราคาที่ดินเฉลี่ย			การเปลี่ยนแปลง ราคาที่ดินเฉลี่ย	
	๒๕๑๘	๒๕๒๔	๒๕๒๗	๒๕๑๘	๒๕๒๔	๒๕๒๗	๑๘-๒๔	๒๔-๒๗
๑. เขตมีนบุรี	๖๐๐-๒๐	๕๐๐๐-๕๐	๑๐๐๐๐-๑๐๐	๓๑๐	๒๕๒๕	๕๐๕๐	๒๒๑๕	๒๕๒๕
๑.๑ มีนบุรี	๖๐๐-๕๐	๕๐๐๐-๑๐๐	๑๐๐๐๐-๑๕๐	๓๒๐	๒๕๕๐	๕๐๗๕	๒๒๓๐	๒๕๒๕
๑.๒ แสวนแสม	๑๕๐๓๐	๑๕๐๐๑๐๐	๕๐๐๐๑๕๐	๕๐	๔๐๐	๒๐๗๕	๓๑๐	๑๒๗๕
๑.๓ บางชัน	๖๐๐-๓๐	๒๐๐๐๑๐๐	๕๐๐๐๑๕๐	๓๑๕	๑๐๕๐	๒๐๗๕	๓๓๕	๑๐๒๕
๑.๔ สามวาตะวันออก	๑๐๐-๒๐	๒๐๐-๕๐	๖๐๐๑๐๐	๖๐	๑๒๕	๓๕๐	๖๕	๒๒๕
๑.๕ สามวาตะวันตก	๓๐๐-๒๐	๒๕๐-๕๐	๘๐๐๑๐๐	๒๕	๑๕๐	๕๕๐	๑๒๕	๓๐๐
๑.๖ ทวายทองกิน	๑๕๐-๒๐	๖๐๐-๖๐	๑๐๐๐๑๐๐	๘๕	๓๖๐	๕๕๐	๒๕๕	๒๐๐
๑.๗ ทวายทองกินใต้	๕๐-๒๐	๕๐๐-๖๐	๘๐๐๑๐๐	๓๕	๒๓๐	๕๕๐	๑๕๕	๒๒๐
๒. เขตหนองจอก	๕๐๐๑๕	๒๐๐๐๓๐	๓๐๐๐๕๐	๒๐๘	๑๐๑๕	๑๕๒๕	๘๐๗	๕๑๐
๒.๑ กระทุ่มราย	๓๐๐๑๕	๒๐๐๐๓๗๕	๓๐๐๐๑๕๐	๑๕๘	๑๐๓๘	๑๕๓๕	๘๘๐	๕๓๗
๒.๒ หนองจอก	๑๕๐๑๕	๕๐๐๑๐๐	๕๐๐๑๐๐	๘๓	๓๐๐	๓๐๐	๒๑๗	-
๒.๓ กลองสิม	๒๐๑๕	๑๕๐๓๐	๒๐๐๕๐	๑๘	๕๐	๑๒๕	๓๒๓	๓๕
๒.๔ กลองสิมสอง	๓๐๐-๒๐	๒๐๐-๖๐	๕๐๐-๖๐	๒๕	๑๓๐	๒๓๐	๑๐๕	๑๐๐
๒.๕ โขกแฝก	๑๕๐๑๕	๖๐๐๓๕	๘๐๐๑๐๐	๘๓	๓๑๘	๕๕๐	๒๓๕	๑๓๒๓
๒.๖ คุ้มึงเหนือ	๕๐๑๕	๕๐๐๕๐	๕๐๐๗๕	๓๕	๒๒๕	๒๘๘	๑๕๒๓	๖๓
๒.๗ ลำผักชี	๕๐๐๓๐	๕๐๐-๖๐	๘๐๐๑๐๐	๒๑๕	๒๘๐	๕๕๐	๖๕	๑๗๐
๒.๘ ลำกอบกึ่ง	๑๐๐๑๕	๕๐๐๕๐	๖๐๐๓๕	๕๘	๒๒๕	๓๓๘	๑๖๗	๑๑๓
๓. เขตฉะเชิงเทรา	๕๐๐-๒๐	๕๐๐๐๕๐	๑๐๐๐๐๓๗๕	๒๑๐	๒๖๖๕	๕๐๓๘	๑๘๑๕	๓๐๑๓
๓.๑ ฉะเชิงเทรา	๕๐๐๑๐๐	๕๐๐๐๓๒๐	๑๐๐๐๐๓๓๐๐	๒๕๐	๒๖๗๐	๕๑๕๐	๑๘๒๐	๓๐๘๐
๓.๒ กลองสองทมนุ่น	๑๐๐๓๕	๘๐๐๑๐๐	๑๕๐๐๓๓๐๐	๘๘	๕๕๐	๕๐๐	๓๖๒	๕๕๐
๓.๓ กลองสามประเวศ	๒๐๐๑๕	๕๐๐๑๕๐	๒๐๐๐๑๕๐	๑๒๐	๕๒๕	๑๐๗๕	๕๐๕	๕๕๐
๓.๔ ลำปาดหัว	๑๐๐๓๐	๕๐๐๑๐๐	๑๐๐๐๒๖๖๖	๖๕	๓๐๐	๖๐๖	๒๓๕	๓๐๐
๓.๕ ทัพยาว	๑๕๐๓๐	๓๐๐๐๕๐	๕๐๐๐๑๐๐	๕๐	๑๕๒๕	๒๕๕๐	๑๕๓๕	๑๐๒๕
๓.๖ ทุ่งทอง	๓๕-๒๐	๑๐๐๐๕๐	๑๒๐๐๘๐	๕๘	๕๒๕	๖๕๐	๕๗๗	๑๑๕
รวม	๖๐๐๑๕	๕๐๐๐๓๐	๑๐๐๐๐๕๐	๓๐๘	๒๕๑๕	๕๐๒๕	๒๖๐๗	๒๕๑๐

ที่มา : กรมที่ดิน, บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นหน่วยเทียบสำหรับการเปรียบเทียบค่าธรรมเนียม



จ. บทสรุป แรงผลักดันในการต้องการใช้พื้นที่ของเมือง (แรงบุก) ที่มีต่อพื้นที่เขต
หนองจอก

ในระดับภาค กรุงเทพมหานคร ยังคงเติบโตต่อไป พื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของประชากรที่สำคัญ ได้แก่ พื้นที่เขตชั้นกลางฝั่งตะวันออก ได้แก่ เขตบางเขน เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ซึ่งจะก่อให้เกิดแรงบุกในการต้องการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวต่อเนื่องไปยังเขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก อันได้แก่ เขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง ซึ่งเขตชานเมืองชั้นนอกนี้ถึงแม้ว่าสัดเป็นพื้นที่กลุ่มชนบท มีประชากรเพิ่มขึ้นช้า แต่จากการคาดประมาณประชากรในอนาคต ทำให้เห็นว่ายังเป็นพื้นที่ที่ต้องรองรับการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้น โดยเพิ่มจาก 166,454 คน ในปี พ.ศ. 2529 เป็น 186,672 คน และ 209,605 คน ในปี พ.ศ. 2534 และ 2539 ตามลำดับเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12 ในระยะเวลา 5 ปี อันทำให้เกิดความต้องการในการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

เขตหนองจอก เป็นเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงช้าที่สุด เมื่อศึกษาล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่ในลุ่มของแรงผลักดันในการต้องการพื้นที่ (แรงบุก) เมื่อเทียบกับเขตชานเมืองอื่นในระดับเดียวกัน โดยศึกษาเปรียบเทียบในเรื่องของศักยภาพของพื้นที่ และผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในระดับแขวง ปรากฏผลว่า ศักยภาพของแขวงต่าง ๆ ในเขตหนองจอกอยู่ในระดับต่ำ เมื่อเทียบกับเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง อันเนื่องมาจากระยะทางที่ห่างไกลกว่าจากศูนย์กลางของเมือง และความต้อยกว่าในเรื่องของแหล่งงานและปัจจัยดึงดูด ทำให้แรงผลักดันหรือแรงบุกอันเนื่องมาจากความต้องการ (Demand) ในการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ที่เข้ามายังพื้นที่เขตชานเมืองชั้นนอกนี้จะมีมากกว่าในเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง และจะลดลงเมื่อถึงเขตหนองจอก ตามระดับศักยภาพของพื้นที่

แรงผลักดันหรือแรงบุกนี้ เมื่อดูจากผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะเห็นว่าบริเวณที่มีศักยภาพสูงก่อให้เกิดความต้องการในการใช้พื้นที่มาก ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น โดยแรงบุกเริ่มรุนแรงขึ้น หลังจากปี พ.ศ. 2518 และเพิ่มขึ้นทุกปี จนถึง พ.ศ. 2527 ระดับของแรงบุกในแต่ละพื้นที่แขวง ซึ่งมากน้อยต่างกันจะเห็นเด่นชัดยิ่งขึ้น ดังนั้นล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอก ในส่วนของแรงบุก อันเนื่องมาจากความต้องการ (Demand) ในการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลง

การใช้ที่ดินของเขตหนองจอกอยู่ในระดับต่ำหรือน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ ในพื้นที่อำเภอเมืองฝั่งตะวันออก จึงทำให้พื้นที่เขตหนองจอกเปลี่ยนแปลงและพัฒนาช้า

ความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง (แรงต้าน)

ความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงหรือแรงต้าน เป็นองค์ประกอบปัจจัยที่จะสนับสนุนหรือต้านทานการเปลี่ยนแปลง (Dynamic) ของพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง เมื่อมีแรงบุกซึ่งเกิดจากความต้องการ (Demand) ในการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง แรงต้านหรือความพร้อมของการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วยลักษณะธรรมชาติของพื้นที่ ทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรที่อยู่ในพื้นที่นั้น ถ้าแรงต้านเหล่านี้มีน้อยก็ไม่สามารถต้านทานแรงผลักดันหรือแรงบุกในการต้องการพื้นที่ได้ ทำให้พื้นที่นั้นเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ในทางตรงข้ามถ้ามีแรงต้านในพื้นที่มาก การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ก็จะเป็นไปอย่างเชื่องช้า ซึ่งจะได้พิจารณาศึกษา ดังนี้

ก. ลักษณะธรรมชาติของพื้นที่และโครงการที่มีผลกระทบต่อความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง

ดังได้ศึกษา เรื่องลักษณะธรรมชาติของพื้นที่เขตหนองจอก เมื่อเทียบกับเขตอำเภอชั้นนอกฝั่งตะวันออก จะมีลักษณะทางกายภาพคล้ายคลึงกัน คือส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และในส่วนของก่อให้เกิดแรงบุกของความเป็นเมืองเข้าสู่พื้นที่ สรุปได้ว่าพื้นที่เกือบทั้งหมดของเขตหนองจอก มีปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น ความสะดวกในการเข้าถึง ระยะทางที่ไกลจากศูนย์กลาง กิจกรรมปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นแรงดึงดูด (Pull Factor) บริการสาธารณสุขโลก และสาธารณูปการต่าง ๆ ในระดับต่ำกว่าพื้นที่ข้างเคียง เมื่อวิเคราะห์ออกมาเป็นระดับศักยภาพของพื้นที่เขตอำเภอแล้ว ปรากฏผลว่า เขตหนองจอกมีศักยภาพในระดับต่ำ โดยมีแหล่งงานน้อย ด้วยระยะทางที่ไกลออกมา ซึ่งการที่พื้นที่มีศักยภาพต่ำในทางกลับกันจะเป็นเหตุปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มีแรงต้าน ของพื้นที่มากในส่วนของคุณลักษณะทางกายภาพ ต่อไปจะได้ศึกษาถึงโครงการของรัฐในพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก

1. โครงการพื้นที่สีเขียวฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (Green Belt)

การกำหนดพื้นที่ริ้วสีเขียวของกรุงเทพมหานคร กำหนดวัตถุประสงค์ไว้หลายประการดังนี้¹⁾

- 1) เป็นพื้นที่สำหรับรับน้ำหลาก ก่อนระบายลงสู่อ่าวไทยทางใต้บริเวณ ลานพิกพื้นตากอากาศบางปู โดยรับน้ำจากคลองเทวา ตำบลสาธุสภา จังหวัดปทุมธานี และ อาศัยแนวถนน เช่น ถนนร่มเกล้า เป็นต้น กันมิให้น้ำหลากเข้าสู่เขตเมืองอันเป็นการป้องกัน น้ำท่วมกรุงเทพมหานคร
- 2) เป็นพื้นที่สกัดการขยายตัวของเมืองออกมาสู่ชนบทหรือพื้นที่เกษตรกรรม อันอุดมสมบูรณ์ เล่มือนอู้อ่าวคูน้ำของคนกรุงเทพฯ และข้างเคียงต่อไป
- 3) เป็นพื้นที่เพาะปลูกที่เหมาะสมกับลักษณะ เกษตรกรรมในที่ลุ่มได้ใน ฤดูน้ำ สำหรับฤดูอื่นก็เพาะปลูกพืชอย่างอื่นหรือทำนาได้
- 4) เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างอากาศบริสุทธิ์เปรียบเสมือนปอดให้แก่ ประชาชนในและนอกรั้วเมืองนั้น เพราะจะมีอาคารที่เกี่ยวเนื่องกับเกษตรกรรมและเกษตรกร พันธ์อยู่เป็นส่วนใหญ่
- 5) เป็นพื้นที่ที่ใช้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในทัศนต่าง ๆ ได้ตลอดฤดูกาล รวมทั้งการป้องกันการเพิ่มความหนาแน่นแออัดด้วย

พื้นที่ริ้วสีเขียว ถูกกำหนดขึ้นโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อ พ.ศ. 2524 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทางระบายน้ำจากพื้นที่ดินเหนือกึ่งกรุงเทพมหานคร ออกสู่ทะเลผ่านลำน้ำ กับวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ที่ กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว ต่อเนื่องกับพื้นที่เกษตรกรรมล้อมรอบเมืองศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร เพื่อควบคุมการขยายตัวของเขตเมือง พื้นที่สีเขียวตามตะวันออกของกรุงเทพมหานครนี้ อยู่ใน

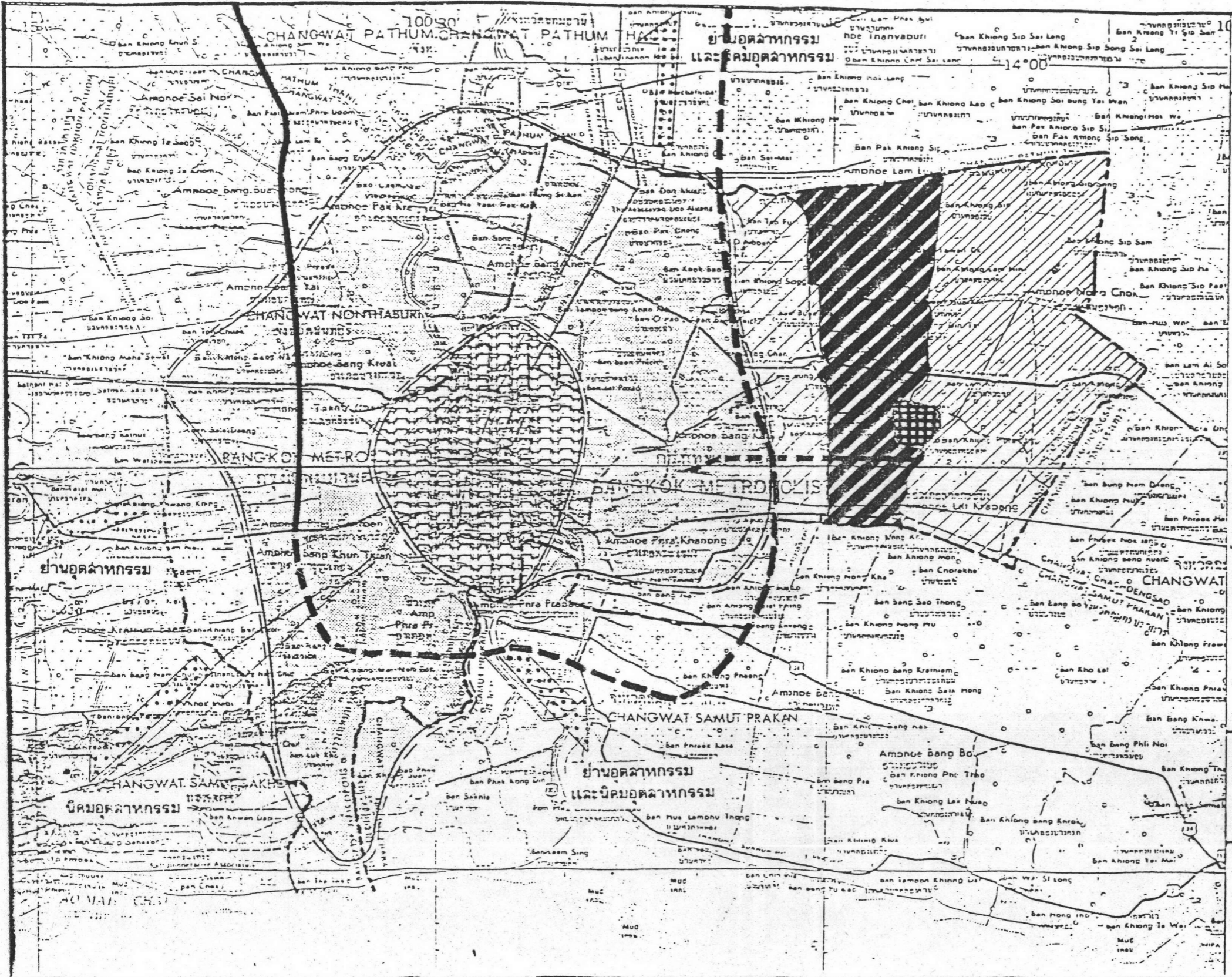
(1) ปลัดถาวร รรพลิน "พื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร" จุลสารสำราญแวล้อม

ท้องที่เขตรับนบุรีเป็นส่วนใหญ่ บางส่วนอยู่ในเขตหนองจอกและลาดกระบัง โดยมีมาตรการสำคัญ คือการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ไข่หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารทุกชนิด เว้นแต่อาคารของทางราชการ และบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

จากแผนที่ 5.7 และ 5.8 จะเห็นว่าพื้นที่สีเขียวได้ครอบคลุมแนวเหนือใต้ทางด้านตะวันออกของพื้นที่ย่านเมือง ซึ่งผ่านพื้นที่แขวงต่าง ๆ ซึ่งบางแขวงมีแนวโน้มการพัฒนาหรือศักยภาพค่อนข้างสูง เช่น แขวงลาดกระบัง แขวงสาปลาทิว และแขวงคลองสามประเวศ ของเขตลาดกระบัง แขวงแล่นแล็บ แขวงทรายกองดิน และแขวงทรายกองดินใต้ ของเขตรับนบุรี โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ ก็คือทั้งหมดของพื้นที่เขตรับนบุรีจะอยู่ด้านหลังของพื้นที่รับสีเขียว






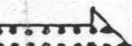





การคาดการณ์ผลกระทบของรับสีเขียวด้านกายภาพ⁽¹⁾ โดยคาดคะเนแนวโน้ม และทิศทางของการขยายตัวของพื้นที่ก่อสร้าง และปริมาณความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง นำผลการวิเคราะห์หามาพิจารณาโดยให้พื้นที่สีเขียวเป็นตัวแปร จะสามารถคาดการณ์ผลกระทบได้ว่า ในระยะแรกของการกำหนดพื้นที่รับสีเขียว การขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวลง เนื่องจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการกำหนดให้เป็นพื้นที่ระบายน้ำ แต่เมื่อราคาที่ดินตั้งแต่พื้นที่นั้นมีความสูงที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ดี ก็จะเป็นสาเหตุจูงใจให้มีการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีระบบการป้องกันน้ำท่วมของตัวเอง การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในพื้นที่รับสีเขียว โดยเฉพาะพื้นที่แขวงแล่นแล็บ และแขวงสาปลาทิว จะลดลง การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะถูกห้ามมิให้ตั้งในพื้นที่รับสีเขียว ก็จะข้ามไปเกิดหลังแนวพื้นที่รับสีเขียวในแขวงสาปลาทิว (ส่วนที่อยู่นอกพื้นที่รับสีเขียว) แขวงทับยาว แขวงโคกแฝด แขวงกระทุ่มราย แขวงลำต้อยติ่ง ผลกระทบดังกล่าวจะทำให้วัตถุประสงค์ในการควบคุมการขยายตัวของเมืองเสียไป และอาคารที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในรับสีเขียวจะเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ

(1) สัมภาษณ์ สิริบทินดา ลุ่ม "ผลกระทบจากพื้นที่รับสีเขียวด้านตะวันออกกรุงเทพมหานคร" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการวางผังเมือง ปริญญาตรี วิทยาลัยเจ้าหลวงกุญชรมหาวิทยาลัย, 2529 หน้า 217-218.

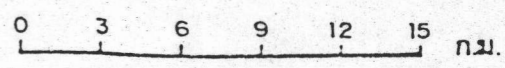


แผนที่ : โครงการที่มีผลกระทบต่อการพัฒนา-พื้นที่เขตหนองจอก

สัญลักษณ์

-  เขตกรุงเทพมหานคร
-  เขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก
-  เขตหนองจอก
-  พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน
-  พื้นที่ชานเมืองที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว
-  พื้นที่การขยายตัวของอุตสาหกรรม
-  พื้นที่ท่าเรือและเขตบริเวณท่าเรือ
-  พื้นที่ริ้วสีเขียว(Green Belt)
-  นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
-  ถนนก่อสร้างเสร็จแล้ว
-  ถนนโครงการ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก



แผนที่ 5.8

ดังนั้นผลโครงการพื้นที่ริ้วสีเขียวฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จึงมีผลกระทบต่อพื้นที่เขตหนองจอก เพียงแต่ในแง่ความรู้สึกหรือสำเหตุจูงใจของนักพัฒนาที่จะลงทุนในพื้นที่ริ้วสีเขียว และหลังแนวริ้วสีเขียว ในเรื่องของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ริ้วสีเขียวอาจจะช่วยเร่งให้การขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรมในระยะต่อไป ที่ไม่สามารถใช้พื้นที่ในส่วนที่อยู่ในเขตห้ามก่อสร้าง บางบริเวณที่มีศักยภาพพอ เช่น แขวงลาดกระบัง แขวงลำปลาทิว แขวงคลองลำประเวศ และแขวงแล่นแล่น เป็นต้น ให้กระโดดข้ามมายังพื้นที่เขตหนองจอก ตามแนวถนนที่เชื่อมต่อกันถึง ได้แก่ ถนนลู่วิทวงศ์ ถนนคลองกรุง และถนนเชื่อมสัมพันธ์ ดังนั้นแนวริ้วสีเขียวจึงไม่ส่งผลผลกระทบต่อพื้นที่เขตหนองจอกมากพอที่จะเป็นแรงดันที่สำคัญ ที่จะดันแรงบุกที่เกิดจากความต้องการ (Demand) ในการต้องการพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง

2. โครงการพัฒนาระบบถนน

โครงการระบบถนนที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเมืองฝั่งตะวันออก ได้แก่ ระบบถนนวงแหวนลำยานอก และถนนลำยกรุง เทพกรีฑา-คลองกรุง ในปัจจุบันในพื้นที่เขตหนองจอกมีทางหลวงแผ่นดินตัดผ่านประกอบกับการปรับปรุงระบบถนนเชื่อมต่อกายในพื้นที่เขตหนองจอก และเชื่อมต่อกับพื้นที่เขตข้างเคียง ทำให้มีการคมนาคมขนส่งติดต่อกับเขตอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ และจังหวัดข้างเคียงได้สะดวกขึ้น ถนนที่มีบทบาทต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเขตหนองจอกเป็นอย่างมาก คือ ถนนเสียววาริ ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ถนนลู่วิทวงศ์ และถนนคลองกรุง ซึ่งทำให้พื้นที่ตอนกลางและตอนล่างของพื้นที่เขตหนองจอก เป็นบริเวณที่มีการคมนาคมทางถนนสะดวกที่สุด

แนวถนนที่มีบทบาทต่อการพัฒนาพื้นที่ย่านเมืองฝั่งตะวันออก และมีผลกระทบต่อพื้นที่เขตหนองจอก ได้แก่

1) ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก เป็นเส้นทางหลวงลำสำคัญที่เชื่อมแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ทางด้านเหนือ บริเวณรังสิตจังหวัดปทุมธานี ผ่านพื้นที่ย่านเมืองบริเวณเขตมีนบุรี และเขตหนองจอก ตัดกับถนนบางนา-ตราด (ซึ่งเป็นเส้นทางไปสู่โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ไปสู่เขตอุตสาหกรรมด้านใต้ บริเวณเจ้าสีสิงห์พราหมณ์พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

2) ถนนสายกรุงเทพกรีฑา-คลองกรุง ตัดเชื่อมจากบริเวณพื้นที่เขต
ชั้นกลางที่มีการขยายตัวสูงที่สุด จากถนนศรีนครินทร์ ผ่านถนนร่มเกล้า มายัง โครงการนิคม-
อุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยเริ่มจากเขตบางกะปิ เข้าสู่แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงคลองลำ
ประเวศ และแขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง

ซึ่งถนนทั้งสองสายจะเป็นตัวนำทาง เศรษฐกิจทั้งหลาย เข้าสู่พื้นที่ชาน
เมืองฝั่งตะวันออกต่อไป จะเป็นสิ่งที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการขยายตัว
ของเมืองเป็นอย่างมาก และเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดความเป็นเมืองรอบนครหลวงมากขึ้น
โดยเหตุที่ว่า หากระบบการขนส่งของเมืองเปลี่ยนแปลงไป ก็ละส่งผลให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลง
ไปด้วย ซึ่งจากลักษณะความสัมพันธ์ระหว่าง การขนส่งกับการใช้ที่ดินดังกล่าว เราอาจคาดคะเน
การใช้ที่ดินในเมือง ได้จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านการขนส่งของเมือง ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่
เกิดการเปลี่ยนแปลงพิเศษอันใดขึ้นมาพร้อมกัน⁽¹⁾ นอกจากนั้น การคมนาคมขนส่งยังก่อให้เกิด
เกิดผลกระทบโดยตรงต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เนื่องจากผลของความล่าช้าที่เกิดขึ้น
จากการขนส่ง และก่อให้เกิดผลกระทบทางอ้อมต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยที่ในตัวเอง
แล้ว การขนส่งจะไม่ก่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ แต่จะเป็นตัวสนับสนุนให้มีความเป็นไปได้
ได้มากยิ่งขึ้น ในการขยายตัวทางเศรษฐกิจ⁽²⁾

บทสรุป ส่า เหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก
ในส่วนของแรงดันที่เกิดจากลักษณะธรรมชาติของพื้นที่และโครงการที่มีผลกระทบต่อความพร้อม
ของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง ปรากฏผลว่า ลักษณะธรรมชาติของพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำกว่าพื้นที่บริเวณ
ข้างเคียง โดยมีแหล่งงานน้อยมาก ระยะทางที่ไกลออกมาจากศูนย์กลาง จะเป็นเหตุปัจจัยหนึ่ง
ทำให้แรงดันของพื้นที่มากในส่วนของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ แต่เมื่อประกอบกับโครงการ

(1) Barrie Needham, Hous Cities Work : An Introduction (Oxford
Pargaman Press, 77), P.132

(2) H.L. Gauthier, Transportation and Growth of the Sao PauPo
Economy (U.Reg. Sci. 8,1968), P.78-94

ที่ผิบลกระทบต่อความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงแล้ว ปรากฏว่าโครงการที่เกิดขึ้นในพื้นที่
 ขานเมืองฝั่งตะวันออก เช่น โครงการรั้วสีเขียว (Green belt) และโครงการพัฒนาระบบ
 ถนน ไม่ได้เป็นปัจจัยที่มีส่วนเพิ่มแรงต้านในพื้นที่เขตหนองจอกอย่างเด่นชัด กลับจะมีบางส่วน
 ที่เป็นเหตุหรือแนวทางที่จะนำแรงบวกที่เกิดจากความต้องการ (Demand) ในการต้องการพื้นที่
 เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองเข้ามาอีกด้วย

ข. ทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรในพื้นที่เขตหนองจอก

ทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรในพื้นที่เขตหนองจอก อาจ
 บ่งชี้ถึงระดับของแรงต้านหรือความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงได้ ว่ามีแรงผลักดันหรือมีผล
 กระทบอย่างไรต่อการเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลง ของพื้นที่ในอนาคตของ เขต
 หนองจอก ซึ่งจะได้ศึกษาพิจารณา ดังนี้

1. ทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของเกษตรกรในเขตหนองจอก

ในปี พ.ศ. 2527 เขตหนองจอกมีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 54,952 คน
 และในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 80 ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ดังนั้นบทบาทหรือแนวโน้ม
 ของการใช้ที่ดินกลุ่มเกษตรกรของเขตหนองจอก จะเป็นผู้มีบทบาทหรือรับผลกระทบต่อการ
 เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ดังนั้นในส่วนของทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากร
 ในเขตหนองจอก จึงได้วิเคราะห์ประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยสรุปผล
 จากข้อมูลการออกแบบสอบถามของ กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ออกสัมภาษณ์ครัวเรือน
 เกษตรกร จำนวน 695 ครัวเรือน ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 17 ของครัวเรือนเกษตรทั้งหมด
 ของเขตหนองจอก ซึ่งได้ทำการออกสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึง 27 มีนาคม พ.ศ.
 2527 ซึ่งสามารถสรุปผลตามหัวข้อต่าง ๆ ได้ดังนี้

1) ลักษณะของเกษตรกรเขตหนองจอก ลักษณะโดยทั่วไปของเกษตรกร -
 กระทบว่าเป็นส่วนใหญ่มีพื้นเพภูมิสำเนาตั้งเดิมอยู่ในเขตหนองจอกนั่นเอง และอยู่อาศัยในพื้นที่มา
 นานเกินกว่า 10 ปี และประมาณครึ่งหนึ่งอยู่อาศัยมานานเกินกว่า 40 ปี เกษตรกรส่วนใหญ่
 จะอยู่ในวัยกลางคนถึงวัยสูงอายุ คือมีอายุตั้งแต่ 30 ปีขึ้นไป มีลักษณะของครอบครัวเดี่ยวมาก
 กว่าครอบครัวขยาย มีสมาชิกในครอบครัว 3-7 คน ภาวะความต้องการย้ายถิ่นในอนาคตของ
 เกษตรกรยังคงมีอยู่น้อยมาก เนื่องจากต่างพอใจในทำเลที่ตั้ง และเป็นถิ่นเดิมที่เคยอยู่มาก

ตั้งแต่เกิด ระดับการศึกษาของเกษตรกร โดยทั่วไปมีความรู้ต่ำกว่าร้อยละ 80 มีความรู้ไม่เกิน ป.4 ซึ่งอาจสรุปได้ว่าลักษณะทั่วไปเป็นลักษณะของสังคมชนบท ที่ตั้งอยู่ในเขตการบริหารของกรุงเทพมหานคร

2) สภาพทางเศรษฐกิจของเกษตรกรในเขตหนองจอก เกษตรกรในเขตหนองจอกประมาณครึ่งหนึ่งจะเป็นผู้เช่าที่ดินทำกินทั้งหมด และประมาณร้อยละ 16.89 เป็นเจ้าของที่ดินทำกินทั้งหมด และมีบางส่วนที่เป็นทั้งเจ้าของที่ดินและต้องเช่าที่ดินทำกิน พบว่าทุกแขวงมีการถือครองที่ดินขนาดใหญ่ คือ มากกว่า 30 ไร่ขึ้นไป โดยประกอบอาชีพทำนาเป็นหลัก คือ เกือบจะทั้งหมดของครอบครัวเกษตรกร (ประมาณร้อยละ 96.70) ประกอบอาชีพทำนา รองลงมาคือการทำสวน ในกรณีของการเช่าที่ดินทำกิน เกษตรกรจะจ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยไร่ละ 100-500 บาท ต่อปี ซึ่งส่วนใหญ่จะจ่ายในรูปของผลผลิต และไม่มีสัญญาการเช่าที่ดิน รายได้จากการขายผลผลิตมีประมาณปีละ 1-2 ครั้ง คือ การทำนาปี และนาปรัง ผลผลิตเฉลี่ยโดยทั่วไป นาปรังจะได้ประมาณ 50-60 ถังต่อไร่ ส่วนนาปีจะได้ประมาณ 30 ถังต่อไร่ รายได้ของเกษตรกรโดยเฉลี่ยประมาณน้อยกว่า 2,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ ซึ่งสรุปได้ว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ของเขตหนองจอก เป็นเกษตรกรที่ยากจน ต้องเช่าที่ดินทำกินโดยไม่มีสัญญาเช่าที่แน่นอน และจ่ายค่าเช่าในรูปผลผลิต

3) ทัศนคติของเกษตรกรเขตหนองจอก เกี่ยวกับอาชีพเกษตรกรรวม ซึ่งความคิดและเหตุผลในการทำเกษตรของเกษตรกรในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่เกษตรกรเป็นผู้ที่อยู่ในวัยกลางคนจนถึงผู้สูงอายุ มีความรู้ต่ำ จะมีสาเหตุจูงใจให้ประกอบอาชีพเกษตรกรต่อไป เนื่องจากไม่มีความรู้ที่จะไปประกอบอาชีพอะไรที่ดีกว่านี้ นอกจากนี้การทำนายังเป็นอาชีพที่ทำมาแต่ตั้งเดิมที่ถนัดและทำกันมานานแล้ว โดยมีอยู่ประมาณร้อยละ 85 เหตุผลอื่นๆ นอกจากนี้ เช่น เป็นที่ดินของตนเอง และลงทุนไปมากแล้ว ดีกว่าอยู่เฉย ๆ เป็นต้น ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ไม่ได้มีความสนใจหรือตั้งใจจริงจังในการทำเกษตรที่เลือกอาชีพนี้เพราะไม่มีทางเลือกอย่างอื่นที่ดีกว่านี้

ความต้องการของเกษตรกรในการประกอบอาชีพของบุตรหลาน โดยหัวหน้าครัวเรือนประมาณครึ่งหนึ่งต้องการให้บุตรหลานมีอาชีพเหมือนตน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเกษตรกรที่มีที่ดินทำกินของตนเอง และเห็นว่า เป็นอาชีพที่ทำมาตั้งแต่ครั้งบรรพบุรุษ อีกประมาณร้อยละ 47 ของหัวหน้าครัวเรือน เกษตรกรไม่ต้องการให้บุตรหลานเป็นเกษตรกรเหมือนตนหรือ

แล้วแต่บุตรหลาน สำเหตุสำคัญเนื่องจากการทำเกษตรกรรมมีปัญหาในการประกอบอาชีพมาก และอาชีพอื่นน่าจะหารายได้ให้มากกว่า โดยปัญหาที่เกษตรกรประสบจะเป็นปัญหาเรื่องโรคพืชและศัตรูพืชรบกวน โดยมีอยู่ถึงร้อยละ 94 ของครัวเรือนตัวอย่าง สำหรับปัญหาอื่นมีเพียงเล็กน้อย เช่น น้ำท่วม ราคาผลผลิตต่ำ

ความคิดเห็นของแนวโน้มนักวิจัยที่ดินในอนาคตของเกษตรกรเขตหนองจอก ปรากฏผลว่า เกษตรกรส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าที่ดินทำกิน แนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูงขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินยังไม่ต้องการที่จะเปลี่ยนการใช้ที่ดินเป็นอย่างอื่น เกษตรกรมักจะยังไม่ได้คิดที่จะขยับขยายเปลี่ยนแปลง หรือในบางรายก็อาจจะคิดบ้างแต่ยังไม่แน่นอน รวมแล้วมีประมาณร้อยละ 59 สำหรับกลุ่มผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมีบางส่วนต้องการแบ่งที่ดินให้ญาติพี่น้อง ประมาณร้อยละ 6.47 ต้องการขายที่ดินประมาณร้อยละ 4.17 นอกจากนี้ยังมีเกษตรกรที่ต้องการเปลี่ยนอาชีพไปทำอย่างอื่น ที่ไม่ใช่เกษตรกรรม ประมาณร้อยละ 14

4) สรุปทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของเกษตรกร อันมีผลต่อแนวโน้มนักวิจัยที่ดินในอนาคต อาจกล่าวได้ว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ในเขตหนองจอกเป็นชนรุ่นเก่าที่อยู่ในวัยกลางคนถึงสูงอายุ ซึ่งประกอบอาชีพเกษตรกรรม เพราะเป็นอาชีพดั้งเดิมเคยทำกันมานานแล้ว เกษตรกรมีความรู้ต่ำ (ต่ำกว่า ป.4) ไม่มีความรู้ความสามารถที่จะไปประกอบอาชีพอื่นที่ดีกว่านี้ได้ จึงปรากฏว่า เกษตรกรประมาณร้อยละ 85 ไม่ต้องการเปลี่ยนอาชีพไปทำอย่างอื่น มีเพียงส่วนน้อย คือประมาณร้อยละ 14 ที่ต้องการเปลี่ยนอาชีพ เนื่องจากประสบปัญหาในการขาดแคลนทุนที่จะทำต่อไป ถึงแม้ว่าเกษตรกรจะยากจน แต่หัวหน้าครัวเรือนเกษตรกรมากกว่าครึ่ง มีความต้องการที่จะให้บุตรหลานประกอบอาชีพเช่นตนต่อไป แต่แนวโน้มในปัจจุบันคนหนุ่มสาวไม่นิยมที่จะประกอบอาชีพเกษตรกรรม เริ่มหันไปประกอบอาชีพในเขตเมืองมากขึ้น เนื่องจากมีรายได้ดีและมั่นคงกว่า ซึ่งย่อมจะก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในภาคเกษตรกรรมมากขึ้นได้ในอนาคต สำหรับทัศนคติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต ส่วนใหญ่แล้วขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินที่ให้เกษตรกรเช่าว่าจะเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นหรือไม่ จึงคาดว่าแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่นจะเป็นไปได้มากในอนาคต ในบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงขึ้น และมีผลตอบแทนที่สูงกว่าการทำเกษตรกรรม

2. ความเห็น ทศนคติของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในเขตหนองจอก

โดยได้จากการออกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการโรงงาน อุตสาหกรรมขนาดกลาง ซึ่งเข้ามาประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตหนองจอกเพื่อทราบถึงความเห็นบางประการเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งในเขตหนองจอก และการได้ประโยชน์จากที่ตั้ง (Locational Advantage) ของโรงงานเหล่านี้ ซึ่งได้ออกหัวข้อสัมภาษณ์ในเรื่อง สาเหตุการเลือกทำเลที่ตั้งในเขตหนองจอก การได้ประโยชน์จากที่ตั้ง วัตถุประสงค์ แรงงาน ราคาที่ดิน การขนส่ง และความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มของอุตสาหกรรมในเขตหนองจอก ซึ่งได้ออกสัมภาษณ์โรงงานเหล่านี้ คือ

- บริษัท ออลก้ามายเออ ซีพี จำกัด ที่ตั้ง ถนนลุ่มรินทวงศ์ แขวงลำผักชี พื้นที่ประมาณ 18 ไร่ จำนวนคนงาน 150 คน (80% เป็นคนในท้องถิ่น 20% อยู่ในกรุงเทพฯ) ประเภทของอุตสาหกรรม คือ ผลิตอาหารสำเร็จรูป (ไส้กรอก กุนเชียง แอม ฯลฯ) ผู้ให้สัมภาษณ์ นายสมชัย วุฒิโกกรเกรียง (ผู้จัดการโรงงาน)

- บริษัท กรุงเทพการเกษตร จำกัด ที่ตั้ง ถนนเชื่อมสัมพันธ์ แขวงโคก-แฝด พื้นที่ประมาณ 27 ไร่ จำนวนคนงาน 45 คน (70% เป็นคนในท้องถิ่น ที่เหลืออยู่ในเขตข้างเคียง) ประเภทของอุตสาหกรรม คือ โรงฟักไข่ ผู้ให้สัมภาษณ์ นายวิสิทธิ์ วรรณศิลป์

- บริษัท เอลส์เอ็น สยามกราฟ จำกัด ที่ตั้ง ถนนเชื่อมสัมพันธ์ แขวงโคกแฝด พื้นที่ประมาณ 13 ไร่ จำนวนคนงาน 97 คน (80% เป็นคนในท้องถิ่น ที่เหลือเป็นคนในพื้นที่ข้างเคียง และต่างจังหวัด) ประเภทของอุตสาหกรรม คือ โรงงานผลิตดินล่อดำ ผู้ให้สัมภาษณ์นายธรรมสิทธิ์ แก้วโล่วัฒนา (ผู้จัดการโรงงาน)

จากผลของการสัมภาษณ์ได้รายละเอียดดังนี้

บ.ออลส์ก้ามายเออ-ซีพี จก.	บ.กรุงเทพการเกษตร จก.	บ.เอสเอ็น สยามกราฟ จก.
1) โกลับริษัทในเครือ ซีพี ซึ่งขยายตัวมากทางด้านตะวันออก บริเวณถนนลู่วินทวงศ์	1) ท่าเลที่ตั้งไม่ไกลจาก ล่นง.ใหญ่ ที่คลองเตย เป็นบริษัทที่ผลิตรอบนอกของภาคกลาง	1) คนรู้จักแนะนำเจ้าของให้เข้ามาตั้งที่นี่ เพื่อช่วยให้คนมีงานทำ
2) ใช้วัตถุดิบการเกษตรในการผลิต อยู่ใกล้บริษัทในเครือ (โรงฆ่าไก่) ที่เขตมีนบุรี	2) แรงงานหาง่าย ท่าเลที่ตั้งมีภาวะแวดล้อมดี ผลผลิตไก่ได้สะดวกในการส่งไปยังบริษัทแม่	2) แรงงานหาง่าย
3) วัตถุดิบหาง่าย ใช้จ่ายบริษัทในเครือ แรงงานหาง่าย ที่ดินราคาถูก การขนส่งสะดวก เพราะมีถนนเข้าถึง แต่บริษัทตัดตอนการขนส่งเอง โดยใช้วิธีการจ้างเหมา	3) ระยะจากฟาร์มเลี้ยงไก่มายังโรงพักไข่ไม่ไกล มีถนนการขนส่งสะดวก	3) บางส่วนใช้วัตถุดิบจากต่างประเทศ แรงงานไม่มีปัญหา ราคาที่ดินสูงขึ้นเร็วเกินไป ซึ่งเกิดจากการกว้านซื้อของนายทุน การขนส่งไม่มีปัญหา
4) การเติบโตของโรงงานอุตสาหกรรมอาจชะงัก เพราะน่าจะไปลงที่นิคมอุตสาหกรรม เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นจะช้ากว่า เพราะไกล	4) จะช้าเพราะเป็นพื้นที่สีเขียว	4) น่าจะข้ามไปยังจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งมีค่าแรงถูกกว่า

- หมายเหตุ 1) ล่าเหตุการเลือกท่าเลที่ตั้งในเขตหนองจอก
- 2) การได้ประโยชน์จากที่ตั้ง
- 3) วัตถุดิบ แรงงาน ราคาที่ดิน การขนส่ง (Locational Advantage)
- 4) ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มของอุตสาหกรรมในเขตหนองจอก

จากการสัมภาษณ์ สัถยานประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม (ขนาดกลาง) ในพื้นที่เขตหนองจอก สามารถสรุปผลได้ดังนี้ การที่เลือกเข้ามาประกอบการในพื้นที่นี้ เนื่องจากที่ดินราคาถูก บางแห่งเป็นลักษณะของการขยายสาขาของบริษัทในเครือเดียวกัน ได้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้ง คือ แรงงานหาง่าย การขนส่งวัตถุดิบ และผลผลิตไม่มีปัญหาจากระบบถนนที่สามารถเชื่อมต่อเข้ายังเขตข้างเคียง และเขตอื่นในกรุงเทพฯ การดำเนินกิจการไม่มีปัญหาในเรื่องของทำเลที่ตั้งเลย

บทสรุป ทศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรในพื้นที่ อันได้แก่ เกษตรกรและผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อดูถึงระดับแรงต้านหรือความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง ปรากฏผลดังนี้

- ในส่วนของเกษตรกร มีความรู้ต่ำ ยากจนไม่มีทุนในการประกอบอาชีพอื่น ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่ดินทำกิน มีรายได้จากผลผลิตต่ำ ทศนคติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่ดินในอนาคต แล้วแต่เจ้าของที่ดินที่ให้เกษตรกรเข้าว่าจะเปลี่ยนกรรมสิทธิ์เมื่อใด ซึ่งกรณีนี้จะเกิดแรงต้านของความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงในระดับต่ำ หากบริเวณใดมีราคาที่ดินสูงขึ้น และมีผลตอบแทนการไ้ที่ดินที่สูงพอ การไ้ที่ดินเพื่อการเกษตร เดิมก็จะถูกเปลี่ยนเป็นการไ้ที่ดินประเภทอื่น

- ในส่วนของผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ ได้แก่ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตหนองจอกต่างก็พอใจในผลตอบแทนหรือได้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้ง (Locational Advantage) ไม่มีปัญหาการประกอบการ เรื่องของทำเลที่ตั้งเลย ดังนั้นแรงต้านของความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงจะอยู่ในระดับต่ำ

บทสรุปสาเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาในพื้นที่เขตหนองจอก

การศึกษาโดยตามหลักกรรมชาติ พื้นที่ซึ่งถือเป็นทรัพยากร ต้องมีการไ้หรือเปลี่ยนแปลง ซึ่งการเปลี่ยนแปลง (Dynamic) ของพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการไ้พื้นที่ (Demand) เรียกว่า "แรงบุก" กับความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง เรียกว่า "แรงต้าน" เมื่อวิเคราะห์ในเรื่องดังกล่าวปรากฏผลดังนี้



ล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก เนื่องจากแรงผลักดันในการต้องการพื้นที่ (แรงบุก) ซึ่งเกิดจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองที่เข้ามายังพื้นที่เขตหนองจอก อยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับเขตอื่นในเขตชานเมืองชั้นนอกฝั่งตะวันออก อันเนื่องมาจากค่าศักยภาพของแขวงต่าง ๆ ในเขตหนองจอก อยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับเขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง อันเนื่องมาจากระยะทางที่ห่างไกลจากศูนย์กลางของเมือง และความต้อกว่าในเรื่องของแหล่งงานและปัจจัยดึงดูด เมื่อดูผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน จะเห็นได้ว่าบริเวณที่มีศักยภาพสูง ก่อให้เกิดความต้องการในการใช้พื้นที่มาก ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น โดยแรงบุกเริ่มรุนแรงขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2518 และเพิ่มขึ้นทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2527 ระดับของแรงบุกในแต่ละพื้นที่แขวงซึ่งมากน้อยจะต่างกันจนเห็นเด่นชัดขึ้น ดังนั้นล่าเหตุปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่เขตหนองจอก ในส่วนของแรงบุกอันเนื่องมาจากความต้องการ (Demand) ในการใช้พื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเขตหนองจอก อยู่ในระดับต่ำหรือน้อยกว่าบริเวณอื่น ๆ ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก จึงทำให้พื้นที่เขตหนองจอกเปลี่ยนแปลงและพัฒนาช้า

ระดับของแรงบุกที่มีน้อยในพื้นที่เขตหนองจอก จะไม่คงตัวอยู่ในระดับนี้ จากการศึกษาค่าคาดประมาณประชากรในอนาคต ประกอบกับกรุงเทพมหานครยังคงต้องเติบโตต่อไป ทำให้พื้นที่ชานเมืองยังต้องเป็นที่รองรับการขยายตัวของประชากรหรือการเติบโตของเมืองต่อไปในอนาคต เมื่อประกอบกับโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ชานเมืองที่มีผลกระทบต่อพื้นที่เขตหนองจอก สามารถชี้ให้เห็นว่าระดับของแรงบุกยังจะมีมากขึ้นต่อไปในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า อันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก ซึ่งจะได้กล่าวถึงในบทของแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตหนองจอก

ทางด้าน "แรงต้าน" หรือความพร้อมของพื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลง พื้นที่หนองจอกจะมีแรงต้านในส่วนของพื้นที่เขตหนองจอก อันเนื่องมาจากเขตหนองจอกมีศักยภาพของพื้นที่ในระดับต่ำ โดยมีแหล่งงานน้อย ด้วยระยะทางที่ไกลออกมา ซึ่งเป็นเหตุปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มีแรงต้านของพื้นที่มากในส่วนของลักษณะทางกายภาพ สำหรับ "แรงต้าน" ในส่วนของทัศนคติ การดำเนินชีวิต ความเชื่อของประชากรในพื้นที่ ปรากฏผลอยู่ในระดับต่ำ หรือมีความพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา หากมีความต้องการพื้นที่หรือ "แรงบุก" เข้ามา ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น มีผลตอบแทนการใช้ที่ดินในระดับที่น่าพอใจ พื้นที่ก็จะถูกเปลี่ยนแปลงพื้นที่