



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กองผังเมือง, สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร. ข้อมูลทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : 2528.

เขตหนองแขม, กรุงเทพมหานคร. เอกสารบรรยายสรุปของเขตหนองแขม. กรุงเทพมหานคร : 2530.

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. ข้อเสนอการพัฒนากทม.-มหานคร และปริมณฑล. แนวทางการพัฒนาหลักและแผนงานการลงทุนในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (2530-2534). กรุงเทพมหานคร : สำนักนายกรัฐมนตรี, 2529

—. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6. กรุงเทพมหานคร : สำนักนายกรัฐมนตรี, 2530.

—. แผนการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหามลพิษแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6. กรุงเทพมหานคร : สำนักนายกรัฐมนตรี, 2531.

ซีซย์ ปลอดภัย. "การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก กทม. : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร, 87. ประชาชาติธุรกิจ ฉบับพิเศษ. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์พิมพ์, 2530.

นโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, สำนัก, กรุงเทพมหานคร. สถิติรายปีกรุงเทพมหานคร 2529. กรุงเทพมหานคร : 2530.

นักเศรษฐศาสตร์ธุรกิจแห่งประเทศไทย, ชมรม. ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลของ กทม. และปริมณฑล : ขนาดของปัญหา แนวทางแก้ไขและผลกระทบทางเศรษฐกิจ. กรุงเทพมหานคร : 2529

- เพิ่มยศ เจริญวงศ์. "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน เขตชั้นกลางของ กทม. ด้านฝั่งธนบุรี : กรณีศึกษาเขตภาษีเจริญ". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาค วิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- ภักธีรยา จิตเอื้ออารีย์. "การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเขตราชบุรีบูรณะ : กรุงเทพมหานคร". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- มหาดไทย, กระทรวง, สำนักผังเมือง. ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพมหานคร : กระทรวงมหาดไทย, 2529.
- . ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร : กระทรวงมหาดไทย, ม.ป.ป.
- เลิศวิทย์ รังสิริรักษ์. "Potential Surface Analysis (PSA.) : เทคนิคใหม่ในการออกแบบวางผัง" ข่าวสารสำนักผังเมือง 39 (ตุลาคม 2524) : 6-11.
- สถาบันประชากรศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานกรุงเทพมหานคร (เขตบางกอกน้อย เขตตลิ่งชัน เขตหนองแขมและเขตภาษีเจริญ). กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529. สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม. การประชุมวิชาการ กรุงเทพ 2545. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- ส่วนวิจัยเกษตรกรรม, ฝ่ายวิชาการ. "ไม้ตัดดอก". เอกสารวิชาการธนาคารกสิกรไทย ฉบับที่ 1 (2529) : 30-36.
- สุวีรรัตน์ ณ นคร. "การเปลี่ยนการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานครและผลกระทบทางเศรษฐกิจ สังคมที่มีต่อเกษตรกรรมชานเมือง : กรณีศึกษาเขตหนองแขม." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาอนุรักษ์โครงการวิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2526.
- สุวัฒนา สุกใส. "นโยบายการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเพื่อวางแผนเสนอแนะการใช้ที่ดินในเขตลาดกระบัง". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

มหาดัฒิต ภาควิชาผังเมือง, บัฒิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.  
อ้าพัน รุ่งวรรณวงค์. "การศึกษาเพื่อประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ชานเมืองทาง  
ด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางขุนเทียน". วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาดัฒิต ภาควิชาผังเมือง, บัฒิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ภาษาอังกฤษ

Alexander, John W. Economic Geography. New Jersey : Prentice Hall 1963.

Chiara, Joseph de, and Koppelman, Lee : Planning and Design  
Criteria. 2d ed. New York : Van Nostrand Reinhold, 1973.

Golany, Gideon. "New Town In-City : New Urban venture." In New  
Town Planning Principles and Practice. New York : A Willey  
Interscience Publication, 1976.

Harvest Jesper. "Danish National Planning Policy." In International  
Urban Growth Policies New-Town Contribution. Edited by Golany  
Gideon. New York : John Wiley, 1978.

Mocine, Corwin R. "Suburban Development Problems." In Planning 1955.  
Illinois : American Society of Planning Officials, 1956.

Needham, Barrie. How Cities work : an Introduction, Oxford : Pergamon  
Press, 1977.

Ratcliffe, John "The Emergence of Modern Town Planning" In An  
Introduction to Town and Country Planning. London :  
Hutchinson, 1975.

Whitby, M.C. and others. "Land Use." In Rural Resource Development.  
London : Methuen, 1974.

ภาคผนวก

















22. ท่านขายผลผลิตอย่างไร  
 ขายปลีก  
 ขายทั้งปลีกและส่ง  
 ขายส่ง
23. ท่านขายผลผลิต ณ ที่ใด  
 ผู้ซื้อมารับจากสวน, นา  
 ส่งไปขายยังตลาดนอกเขตหนองแขม  
 ส่งไปขายยังตลาดใกล้บ้าน  
 อื่น ๆ .....
24. ท่านขนส่งผลผลิตโดยทางใด  
 รถบรรทุก  
 ทั้งรถและเรือ  
 เรือ

### ทัศนคติ

25. สาเหตุที่ท่านมาอยู่ในเขตหนองแขมเพราะ  
 ตั้งแต่เกิด  
 การประกอบอาชีพ  
 ค่าเช่าที่ดินราคาถูก  
 อื่น ๆ .....
26. ท่านมีความคิดที่จะย้ายไปอยู่ที่อื่นหรือไม่  
 คิด  
 ไม่คิด
27. ถ้าท่านคิดจะย้ายไปอยู่ที่อื่นเพราะ  
 ที่อยู่แห่งใหม่อาจดีกว่า  
 สัญญาเช่าไม่ต่ออายุ  
 มีเหตุเดือดร้อน.....  
 อื่น ๆ .....
28. ท่านมีความพอใจในการเป็นเกษตรกรหรือไม่  
 พอใจเพราะ  
 ใจรักอาชีพนี้  
 มีอิสระในการประกอบอาชีพ  
 อื่น ๆ .....
- ตามความประสงค์ของบรรพบุรุษ  
 ไม่มีความรู้ในการประกอบอาชีพอื่น
- ไม่พอใจ เพราะ.....
29. ท่านมีความคิดที่จะเปลี่ยนอาชีพหรือไม่  
 คิด เพราะ..... เปลี่ยนเป็น.....  
 ไม่คิด เพราะ.....

30. ท่านมีความคิดที่จะขายหรือให้เช่าที่ดินหรือไม่  
 คิด เพราะ.....  
 ไม่คิด เพราะ.....
31. ท่านคิดที่จะปรับปรุงการเกษตรหรือไม่  
 ต้องการปรับปรุง เพราะ.....  
 ไม่ต้องการปรับปรุง เพราะ.....  
 อื่น ๆ เพราะ.....
32. ท่านมีความต้องการให้บุตรของท่านประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไปหรือไม่  
 คิด เพราะ.....  
 ไม่คิด เพราะ.....  
 อื่น ๆ .....
33. ความพอใจต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของเมือง (URBANIZATION)  
 พอใจ เพราะ.....  
 ไม่พอใจ เพราะ.....

#### ปัญหาและความต้องการ

34. ท่านมีปัญหาและความต้องการอย่างไรบ้าง
- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| ปัญหาการคมนาคมไม่สะดวก | ขาดแคลนน้ำ               |
| น้ำท่วม                | ดอกเบี้ยยจากการกู้ยืมสูง |
| น้ำเสีย                | ดินขาดความอุดมสมบูรณ์    |
| ไม่มีที่ดินทำกิน       | โรคพืช                   |
| ขาดการส่งเสริมการเกษตร | ราคาผลผลิตตกต่ำ          |
| ตลาดห่างไกล            | อื่น ๆ .....             |
35. ท่านคิดว่าปัญหาสิ่งแวดล้อมในเขตหนองแขมมีปัญหาอะไรบ้าง
- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| การคมนาคม       | บริการสาธารณสุข          |
| การศึกษาของบุตร | การทำงานของบุตร          |
| อาชญากรรม       | มลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม |
| อื่น ๆ .....    |                          |

## ภาคผนวก ค

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เฉพาะที่ใช้บังคับในเขตหนองแขม

.....

ข้อ 6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่เดียวกันกับพื้นที่ที่ ให้ใช้เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
- (2) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (3) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (4) คลังสินค้า
- (5) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
- (6) คลังวัตถุระเบิด หรือสารมีพิษ
- (7) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ สัตว์ป่า งู หรือจระเข้เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ

ข้อ 13 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบอุตสาหกรรม
- (2) การอยู่อาศัยและหรือการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
- (3) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- (4) การอยู่อาศัยและหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่



(5) โรงงานทุกประเภท      เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรม  
บริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยว  
กับอุตสาหกรรมการเกษตรและโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือไม่เป็นมลพิษต่อ  
ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

.....

## ภาคผนวก ง

### รายละเอียดการเพาะปลูกกุหลาบ

กุหลาบ เป็นไม้ดอกไม้ประดับที่มีความงดงามมาก ไม่ว่าจะเป็นสีสันของดอก กลีบดอก หรือความหอมอย่างธรรมชาติภายในดอกเดียวกัน และหากพิจารณาในด้านการตลาดแล้วกุหลาบ เป็นไม้ตัดดอกที่มีตลาดใหญ่ที่สุดของโลก ซึ่งอยู่บริเวณยุโรปตะวันตก ปัจจุบันกุหลาบมีมูลค่าการจำหน่ายโดยเฉลี่ยสูงที่สุด ดังนั้นกุหลาบจึงเป็นพืชเศรษฐกิจอีกประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญในหลายประเทศ และในอนาคตจะกลายเป็นไม้ตัดดอกส่งออกที่สำคัญของประเทศไทยรองจากกล้วยไม้

แหล่งผลิตกุหลาบที่สำคัญในประเทศไทย อยู่บริเวณภาคกลางและภาคเหนือ โดยบริเวณภาคกลางที่สำคัญ ได้แก่ ชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (นครปฐม และนนทบุรี) ภาคเหนือที่สำคัญคือ เชียงใหม่

### ต้นทุนการผลิตและผลตอบแทนในภาคกลาง

ในการเพาะปลูกของเกษตรกรในภาคกลาง ซึ่งถือได้ว่าเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งฝ่ายไม้ดอกไม้ประดับและพืชสมุนไพร กรมส่งเสริมการเกษตร ได้ประเมินค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนการผลิต และรายได้หรือผลตอบแทนที่เกษตรกรได้รับจากการปลูกกุหลาบในราคาจำหน่ายดอกละ 0.50 บาท จากตารางที่ ง.1 จะเห็นได้ว่าต้นทุนการผลิตรวมไม่สูงมากนักประมาณ 21,410 บาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นยาเคมี ค่าจ้างแรงงาน ค่าพันธุ์พืช คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.7:23.3:16.8 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามต้นทุนดังกล่าวยังไม่ได้รวมต้นทุนคงที่ประเภทค่าเช่าที่ดินและค่าเสื่อมราคาวัสดุอุปกรณ์ที่เกษตรกรจะต้องจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการผลิตกุหลาบ ซึ่งในกรณีที่เกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดินเอง ต้นทุนคงที่ต่อปีที่เกษตรกรจะต้องนำมาคิดรวมเป็นต้นทุนการผลิตเฉพาะค่าเสื่อมราคาวัสดุอุปกรณ์ อันได้แก่ เครื่องรดน้ำ เครื่องวิดน้ำและเครื่องพ่นยา ประมาณ 1,200 บาท/ปี (โดยคิดค่าเสื่อมราคาเครื่องมือปีแรกมากกว่าปีหลัง) และประมาณอายุการใช้งาน 20-25 ปี) ดังนั้นกำไรที่เกษตรกรจะได้รับหลังจากหักต้นทุนคงที่ต่อปีส่วนนี้ออกแล้วจะเท่ากับ 17,890 บาท สำหรับกรณีที่เกษตรกรไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินต้องเสียค่าเช่าที่ดินเพื่อการเพาะปลูกโดยเฉลี่ยประมาณปีละ 500-1,000 บาท/ไร่ (เขตหนองแขม) กำไรที่เกษตรกรได้รับประมาณ 16,890-17,390 บาท/ปี/ไร่

ตารางที่ ง.1 ต้นทุนและผลตอบแทนจากการผลิตกุหลาบเฉลี่ยต่อไร่ต่อปีในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ต้นทุนผันแปร	จำนวนเงิน (บาท)	สัดส่วนร้อยละ
1. พันธุ์ไม้	3,600	16.81
2. บุณชาว	360	1.68
3. ปุ๋ยคอก	900	4.20
4. ปุ๋ยเคมี	3,450	16.11
5. ยาเคมี	5,500	25.69
6. ค่าเตรียมดิน	2,400	11.21
7. ค่าวัสดุเตรียมแปลง	200	0.94
8. ค่าจ้างแรงงาน	5,000	23.36
รวมต้นทุน	21,410	100.00
รายได้	40,500	189.16
กำไร	19,090	89.16

ที่มา : ฝ่ายไม้ดอกไม้ประดับและพืชสมุนไพร กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

หมายเหตุ : 1. ระยะปลูกพันธุ์ไม้ 30 x 30 เซนติเมตร พื้นที่เพาะปลูกส่วนหนึ่งทำเป็นแปลงยกร่องน้ำ

2. พันธุ์ไม้ 900 ต้นต่อไร่ ราคาต้นละ 4 บาท

3. สามารถตัดดอกได้วันละร้อยละ 35 ของพื้นที่เพาะปลูกทั้งหมด

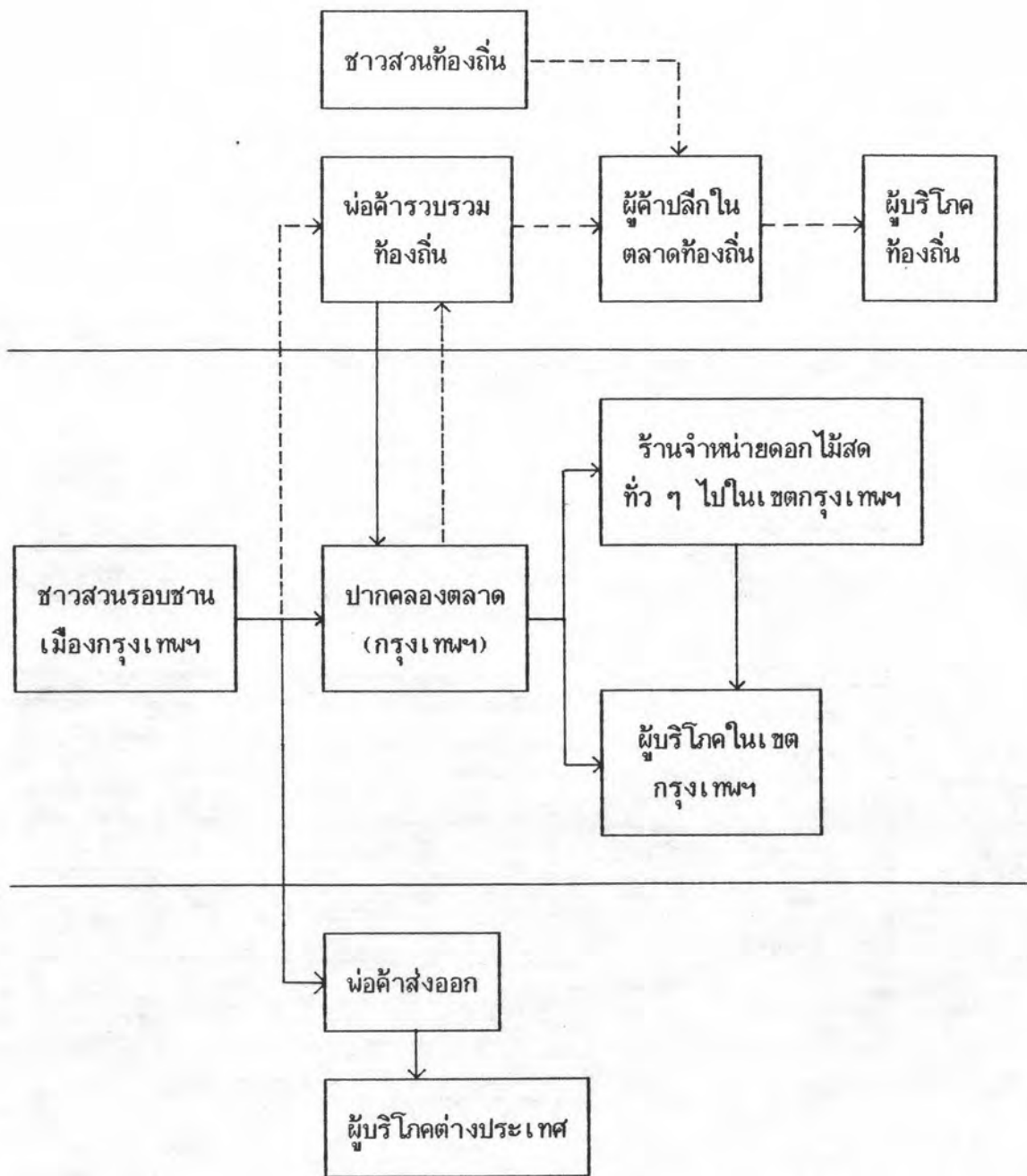
4. อายุต้นกุหลาบภาคกลาง 3-4 ปี (กิ่งตอน, กิ่งปักชำ) เริ่มปลูกในฤดูฝน (เดือนมิถุนายน)

#### ด้านการตลาด

เนื่องจากแหล่งผลิตกุหลาบที่สำคัญในประเทศอยู่ทางภาคเหนือและภาคกลาง ลักษณะการตลาดกุหลาบในประเทศจึงแยกเป็น 2 ตลาดใหญ่ตามแหล่งผลิตคือกุหลาบที่ผลิตจากจังหวัดภาคเหนือจะป้อนสู่ตลาดท้องถิ่นและจำหน่ายกระจายออกไปทั่วทั้งภาค ส่วนตลาดในกรุงเทพมหานคร

และปริมาณพล ส่วนใหญ่จะป้อนเข้าสู่ตลาดปากคลองตลาดและตลาดยอดพินานใน เขตกรุงเทพมหานคร และจะกระจายไปยังภาคกลางและภาคอื่น ๆ ยกเว้นภาคเหนือ

แผนภาพ ง.1  
วิธีการตลาดไม้ตัดดอกของไทยทั้งระบบ



ที่มา : จากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ : ----- หมายถึงสัดส่วนการตลาดน้อย

ด้านการตลาดของกุหลาบในประเทศไทยขณะนี้ไม่ค่อยประสบปัญหามากนัก ทั้งนี้เนื่องมาจากปริมาณการผลิตยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ และขณะเดียวกันการจำหน่ายดอกกุหลาบของเกษตรกรส่วนใหญ่จำหน่ายให้แก่พ่อค้าขาประจำ ซึ่งตกลงซื้อขายกันล่วงหน้าว่าจะรับซื้อในปริมาณเท่าใด นอกจากนี้ผู้บริโภคภายในประเทศมักจะไม่พิถีพิถันเรื่องคุณภาพของดอกมากนักเพียงแต่คำนึงถึงความสดใหม่เท่านั้น จึงทำให้ตลาดของดอกกุหลาบเป็นไปอย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตามปัญหาด้านการตลาดของกุหลาบอาจเกิดขึ้นได้ตามมา โดยเฉพาะปัญหาด้านราคาและการบรรจุหีบห่อ ในกรณีที่มีการส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันรัฐบาลได้ให้การสนับสนุนการส่งออกดอกกุหลาบให้กลายเป็นไม้ดอกเศรษฐกิจ ตามโครงการส่งเสริมการผลิตไม้ดอกเพื่อการส่งออกตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 แต่เป็นเพียงการสนับสนุนด้านการผลิตเพียงด้านเดียวโดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ ฝ่ายไม้ดอกไม้ประดับและพืชสมุนไพร กรมส่งเสริมการเกษตร คอยให้คำแนะนำและความรู้เกี่ยวกับการผลิตแก่เกษตรกรที่สนใจ ตลอดจนปรับปรุงคุณภาพกุหลาบให้ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามทางด้านการตลาดต่างประเทศด้านบริการขนส่ง และการเก็บรักษาในขณะขนส่ง ยังไม่ได้รับการสนับสนุนเท่าที่ควร

#### รายละเอียดการเพาะปลูกเบญจมาศ

เบญจมาศ เป็นไม้ดอกไม้ประดับอีกประเภทหนึ่งที่มีรูปทรงของดอกงามและสีสันสดใสไม่แพ้ดอกกุหลาบมากนัก ปัจจุบันเป็นไม้ดอกไม้ประดับที่มีความต้องการ (Demand) ค่อนข้างสูง ในขณะที่ผลผลิตที่ได้รับ (Supply) ไม่เพียงพอ จึงต้องพึ่งพาการนำเข้าจากต่างประเทศเพื่อสนองความต้องการของตลาด ทั้ง ๆ ที่ประเทศไทยมีพื้นที่เหมาะแก่การเพาะปลูกเบญจมาศหลายแห่ง โดยเฉพาะบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดเชียงใหม่ สาเหตุสำคัญที่ทำให้การผลิตยังไม่เพียงพอต่อความต้องการดังกล่าว สืบเนื่องมาจากการขาดแคลนนธุ์ไม้ และขาดการส่งเสริมจากภาครัฐบาล ซึ่งปัจจุบันเกษตรกรมักจะปลูกเบญจมาศสลับกับการปลูกพืชผักบนเนื้อที่แปลงเล็ก ๆ เพื่อเสริมรายได้แก่ครอบครัวเป็นส่วนใหญ่ ส่งผลให้ปริมาณการผลิตไม่เพียงพอต่อความต้องการดังกล่าว

#### ต้นทุนและผลตอบแทน

การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนจากการปลูกเบญจมาศบนพื้นที่ 1 ไร่ โดยฝ่ายไม้ดอกไม้ประดับและพืชสมุนไพร กรมส่งเสริมการเกษตรได้ทำการสำรวจ พบว่า ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการผลิตเบญจมาศคล้ายคลึงกับต้นทุนในการผลิตกุหลาบ กล่าวคือ เป็นต้นทุนค่าพันธุ์ไม้และค่าแรงงานเป็นส่วนใหญ่ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.95 : 18.20 (ตารางที่ ง. 2) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันเกษตรกรประสบปัญหาการขาดแคลนนธุ์ไม้ต้องนำเข้าจากประเทศไต้หวัน สาธารณรัฐ



ประชาชนจีน และญี่ปุ่น อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในด้านผลตอบแทนหรือกำไรจากการจำหน่ายดอกเบญจมาศ อาจกล่าวได้ว่าอยู่ในเกณฑ์สูงพอสมควรเฉลี่ยประมาณ 14,160 บาท/ไร่/ปี ทั้ง ๆ ที่กำไรส่วนนี้คิดเฉลี่ยจากการจำหน่ายดอกเบญจมาศต่ำสุดดอกละ 1 บาท แต่ในสภาพความเป็นจริงเกษตรกรอาจจะสามารถจำหน่ายได้ในราคาตั้งแต่ดอกละ 1.50-3.00 บาททั้งนี้ขึ้นอยู่กับพันธุ์และสีของดอกเบญจมาศ ตลอดจนช่วงงานเทศกาลต่าง ๆ

ตารางที่ ง.2 ต้นทุนและผลตอบแทนจากการผลิตเบญจมาศเฉลี่ยต่อไร่ต่อปี ในเขตกรุงเทพมหานคร

ต้นทุนผันแปร	จำนวนเงิน (บาท)	สัดส่วนร้อยละ
1. พันธุ์ไม้	32,400	58.95
2. ปุ๋ยขาว	360	0.65
3. ปุ๋ยดอก	1,000	1.82
4. ปุ๋ยเคมี	500	9.10
5. ยาเคมี	3,600	6.55
6. ค่าเตรียมดิน	2,400	4.37
7. ค่าวัสดุเตรียมแปลง	200	0.36
8. ค่าจ้างแรงงาน	10,000	18.20
รวมต้นทุน	54,960	100.00
รายได้	69,120	125.76
กำไร	14,160	25.76

ที่มา : ฝ่ายไม้ดอกไม้ประดับและพืชสมุนไพร กรมส่งเสริมการเกษตร  
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

- หมายเหตุ :
1. ระยะปลูกพันธุ์ไม้ 20 x 20 เซนติเมตร
  2. จำนวนพันธุ์ไม้ 21,600 ต้น ราคาต้นละ 1.50 บาท
  3. จำนวนดอกที่ผลิตได้ 69,120 ต้น เฉลี่ยให้ดอกต้นละ 4 ดอก เก็บได้ร้อยละ 40
  4. อายุพืช 150 วัน
  5. ถูปลูกนับย้อนหลังไป 5 เดือน ของฤดูออกดอกตามชนิดของพันธุ์

## ด้านการตลาด

การตลาดเบญจมาศในภาคกลางมีลักษณะเช่นเดียวกับการตลาดของกุหลาบกล่าวคือเกษตรกรจะนำดอกเบญจมาศที่บรรจุหีบห่อเรียบร้อยแล้ว จากแหล่งผลิตหรือสวนมาจำหน่ายให้แก่พ่อค้าประจำในบริเวณตลาดปากคลองตลาดและตลาดยอดนิมานโดยตรง และจะถูกกระจายไปในบริเวณกรุงเทพมหานครและภาคอื่น ๆ สำหรับวิธีการตลาดในภาคอื่น ๆ จะผ่านพ่อค้าคนกลางท้องถิ่นเป็นผู้จำหน่ายให้แก่ผู้บริโภคอีกต่อหนึ่ง แต่เนื่องจากปริมาณดอกเบญจมาศมีจำกัดไม่เพียงพอต่อความต้องการ ในบางครั้งจำเป็นต้องสั่งซื้อจากต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจังหวัดภาคใต้ต้องนำเข้าจากสหพันธรัฐมาเลเซียเพื่อสนองความต้องการดังกล่าว

สำหรับการตลาดต่างประเทศนั้น ผลผลิตเบญจมาศที่ได้รับในปัจจุบันยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดในประเทศ บางครั้งต้องนำเข้าจากต่างประเทศในราคาประมาณดอกละ 15 บาท ทั้ง ๆ ที่ดอกเบญจมาศที่ผลิตได้ในประเทศราคาดอกละประมาณ 2-4 บาท ดังนั้นการส่งออกดอกเบญจมาศจึงยังไม่ปรากฏตามสถิติการค้าต่างประเทศของกรมศุลกากร

## ภาคผนวกที่ จ.

### ส่วนเกษตรจัดสรร

ส่วนเกษตรจัดสรรเป็นการลงทุนพัฒนาที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ต่ำหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอีกรูปแบบหนึ่ง ซึ่งแต่ละแห่งมีวิธีการดำเนินงานและรายละเอียดของโครงการแตกต่างกันไป โครงการส่วนเกษตรจัดสรรแต่ละโครงการที่ผ่านมาประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี ปัจจุบันส่วนเกษตรจัดสรรยังคงเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมของนักธุรกิจและประชาชนทั่วไป ซึ่งในด้านนักธุรกิจที่ดินสามารถดำเนินงานได้สะดวกคล่องตัวมากกว่าธุรกิจบ้านจัดสรร อีกทั้งส่วนเกษตรจัดสรรยังเป็นโครงการที่ลงทุนต่ำ อัตราการเสี่ยงย่อมน้อยตามไปด้วย นอกจากนี้บริษัทจัดสรรยังมีรายได้จากการดูแลสวนและจำหน่ายผลผลิต ซึ่งแบ่งรายได้มาจากเจ้าของสวนอีกทางหนึ่ง สำหรับในด้านผู้ซื้อ (เจ้าของสวน) ส่วนเกษตรจัดสรรได้รับความนิยมมากเพราะรายได้จากผลผลิตมีส่วนช่วยนำรายได้มาสู่เจ้าของสวนได้ ซึ่งเป็นการผ่อนภาระผู้ซื้อได้ดีกว่าบ้านจัดสรร นอกจากนี้ผู้ซื้อยังได้รับประโยชน์จากราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ และราคาพืชผลนั้นความต้องการของตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศมีแนวโน้มสูงขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะมะม่วงพันธุ์ดี เป็นต้น

กล่าวโดยสรุป ส่วนเกษตรจัดสรร เป็นการลงทุนในอีกรูปแบบหนึ่งที่แตกต่างไปจากการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ และแนวโน้มการจัดสรรส่วนเกษตรจะเกิดขึ้นในแถบชานเมืองทุกแห่งที่มีทำเลที่ตั้งเหมาะสม ราคาที่ดินไม่สูงมากนักและอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ

### หลักการทั่วไปในการจัดส่วนเกษตรจัดสรร

#### 1. ทำเลที่ตั้ง

เจ้าของโครงการส่วนเกษตรจัดสรรจะเลือกที่ดินบริเวณชานเมืองที่มีแหล่งน้ำธรรมชาติไหลผ่าน และมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาหรือการเติบโตของเมืองไปในทิศทางนั้นในอนาคต ทั้งนี้เพื่อเป็นแรงจูงใจแก่ผู้ซื้อที่จะได้รับผลประโยชน์จากราคาที่ดินสูงขึ้น

สำหรับที่ดินก่อนการพัฒนาย่อมต่ำมากราคาประมาณ 100-500 บาทต่อตารางวา และเมื่อพัฒนาเป็นส่วนเกษตรจัดสรรจะขายในราคาตารางวาละ 500-2,000 บาท ซึ่งระดับราคาขายที่ดินดังกล่าวทำให้ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางที่กำลังซื้อได้

## 2. ขนาดแปลงที่ดิน

ในการพัฒนาโครงการสวนเกษตรจัดสรร เจ้าของโครงการจำเป็นต้องหาที่ดินขนาดใหญ่มากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ซึ่งบางโครงการขนาดใหญ่ถึง 2,000 ไร่ และในการแบ่งที่ดินชายจะมีขนาด 200 ตารางวาถึง 2 ไร่

## 3. แหล่งน้ำ

เจ้าของโครงการจำเป็นต้องจัดหาแหล่งน้ำสำหรับการเกษตร โดยทั่วไปจัดคลองส่งน้ำเชื่อมต่อกับคลองที่มีอยู่เดิมผ่านที่ดินทุกแปลง ซึ่งขนาดคลองส่งน้ำผ่านที่ดินจะกว้างประมาณ 2.00-3.00 เมตร นอกจากนี้ทางโครงการยังจัดสร้างบ่อน้ำหรือสระน้ำขนาดใหญ่เพื่อเป็นแหล่งน้ำสำรองอีกด้วย

## 4. การจัดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ตั้งของโครงการมักจะเป็นที่ดินที่ห่างจากถนนสายหลักมาก ดังนั้นเจ้าของโครงการจะพัฒนาระบบถนนเชื่อมต่อกับถนนที่มีอยู่เดิม โดยส่วนใหญ่จะสร้างถนนสายหลักกว้างประมาณ 8-14 เมตร และถนนซอยกว้างประมาณ 6-10 เมตร (ตามขนาดของโครงการ)

สำหรับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา จะมีบริการติดตั้งในที่ดินทุกแปลง และบางโครงการจะมีโทรศัพท์เคลื่อนที่ ยามรักษาความปลอดภัย เป็นบริการพิเศษ เป็นต้น

## 5. บริการด้านการเกษตร

โครงการสวนเกษตรทุกโครงการจะจัดปลูกต้นไม้ในที่ดินทุกแปลง ซึ่งอาจจะเป็นต้นไม้ชนิดใดนั้นขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของดินบริเวณนั้น แต่ที่นิยมในปัจจุบันคือต้นมะม่วงพันธุ์ต่างๆ และต้นขนุน โดยจะมีการดูแลบำรุงรักษาโดยไม่คิดค่าบริการให้อีกประมาณ 6 เดือนถึง 1 ปี และหลังจากกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ถ้าหากเจ้าของสวนต้องการให้ทางโครงการจัดดูแลสวนให้ บริษัทจัดสรรจะจัดการดูแลให้ตั้งแต่การกำจัดศัตรูพืช การให้น้ำ ปุ๋ย รวมทั้งการเก็บผลผลิต และการจำหน่ายผลผลิตโดยคิดอัตราค่าบริการ (ไม่รวมวัสดุและค่าขนส่ง) ประมาณตารางวาละ 1 บาท นอกจากนี้ บางโครงการยังจัดการดูแลรักษาให้ในระยะ 15-20 ปี โดยไม่คิดค่าบริการใด ๆ ทั้งสิ้น แต่การจำหน่ายผลผลิตจะแบ่งผลประโยชน์กันในส่วน 50 : 50

### ข้อดีของโครงการสวนเกษตรจัดสรร

1. เป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ต่ำหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้มีมูลค่าเพิ่มในที่ดินนั้น
2. ในอนาคตผู้ซื้ออาจจะมีรายได้เป็นกอบเป็นกำจากการขายผลผลิต ถ้ามีการบำรุงดูแลรักษาอย่างดี
3. เกษตรกรเดิมยังคงประกอบอาชีพเกษตรต่อไปได้ ในลักษณะของเกษตรกรรับจ้าง ซึ่งดีกว่าการตกงานภายหลังจากมีการพัฒนาพื้นที่เกษตรไปเป็นพื้นที่เมือง
4. ช่วยรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง รักษาภาวะสมดุลย์ทางธรรมชาติ และเป็นการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรที่ตที่สุดอีกรูปหนึ่ง
5. สวนเกษตรจัดสรร ถ้าสามารถดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อย ในอนาคตอาจจะพัฒนาเป็นสถานที่สำหรับท่องเที่ยวและพักผ่อนหย่อนใจของชาวเมืองได้

### ข้อเสียของโครงการสวนเกษตรจัดสรร

1. ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายควบคุมการจัดสรรสวนเกษตร ซึ่งในบางโครงการมีปัญหาเรื่องการจัดเตรียมสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการเอาใจใส่ดูแลรักษาหลังจากขายที่ดินหมดแล้ว
2. ผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่มีความรู้ความชำนาญในด้านการเกษตร ดังนั้นการดูแลรักษาผลประโยชน์แทนเจ้าของสวนถ้าไม่ดีพอ จะเกิดปัญหาต้นไม้และผลผลิตของเจ้าของสวนเสียหายได้
3. การแบ่งผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของสวนกับบริษัทจัดสรรอาจมีปัญหาในเรื่องของความซื่อตรง ซึ่งผู้ซื้อหรือเจ้าของสวนอาจถูกเอาเปรียบได้ง่าย





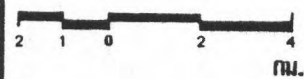
แสดง ที่ตั้งโครงการลวนเกษตร  
จัดสรร

▲ โครงการลวนเกษตร

การศึกษาความสามารถในการด้านทางการ  
บุกรุกของพื้นที่เมืองที่มีต่อพื้นที่เกษตรกรรม  
ชานเมือง: เขตหนองแขม กทม.

มาตราส่วน

แผนที่ ๓.๑



ทิศเหนือ



ที่มา:

อุปกรณ์อาคาร

ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด เสาอากาศทีวีรวมทุกห้องชุด

บันไดหนีไฟ 1 ชุด ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบเสิร์จป้องกันขโมย

มีเตาครัวประจำแยกทุกห้องชุด

พื้นที่ห้องปลูกหญ้าเทียม พื้นกระเบื้องผิวทรายล้าง พื้นห้องน้ำปูโมเสก

พร้อมสุขภัณฑ์

มีชื่อเสียงในวงสังคมระดับสูง

วัตถุประสงค์

เจ้าของโครงการ

ท่านมีความสนใจจะชอรวาระละเอียดเพิ่มเติมหรือไม่

1. สนใจมากที่จะชอรวาระละเอียดเพิ่มเติม

2. สนใจประมาณ 75%

3. สนใจประมาณ 50%

4. เฉยๆ ไม่สนใจ

9. ในกรณีที่ท่านได้รับรายละเอียดเพิ่มเติม และมีรายละเอียดที่น่าสนใจกว่า ท่านมีแนวโน้มที่จะ

1. มีความสนใจมากที่อาจจะซื้อห้องโครงการเสร็จ

2. มีความสนใจประมาณ 75%

3. มีความสนใจประมาณ 50%

4. มีความสนใจน้อยกว่า 50%

5. เฉยๆ ไม่สนใจ

10. เหตุผลที่ท่านสนใจที่จะซื้อโครงการนี้เพราะ.....

1. ราคาขาย

2. ทำเลที่ตั้ง

3. สิ่งอำนวยความสะดวก

4. ขนาดของพื้นที่เหมาะสมความต้องการ

11. ในการเลือกซื้อโครงการท่านมีจุดประสงค์อย่างไร

1. ซื้อเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนสุดสัปดาห์

2. ซื้อเพื่อทำธุรกิจ TIME SHARING

3. ซื้อเพื่อไว้รับรางวัล

4. ซื้อเพราะถูกงานราคาถูก



ประวัติผู้เขียน

นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์ เกิดวันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2504 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จ  
การศึกษาปริญญาตรีศิลปศาสตร์บัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปี พ.ศ. 2527  
และเข้าศึกษาต่อในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ในปี พ.ศ. 2528