

**PERHUBUNGAN ANTARA CIRI-CIRI PENDUDUK DENGAN
PERTUMBUHAN PERUMAHAN TERANCANG DI SEKITAR
BANDARAYA JOHOR BAHRU**

ABDULLAH BIN LAHAT

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

November 2006

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk dan perumahan terancang adalah seiring dalam perancangan dan pembangunan yang berlaku dalam sesebuah kawasan bandar. Perumahan sebagai guna tanah utama kawasan bandar turut dikatakan sebagai faktor kepada berlakunya rebakan bandar. Dalam melihat perkaitan faktor penduduk ke atas pertumbuhan perumahan terancang, terdapat lima ciri utama yang telah dikenal pasti iaitu bilangan penduduk, isi rumah, struktur umur, pendapatan isi rumah dan harga rumah. Sementara itu, proses rebakan yang dikaji melibatkan dua komponen utama iaitu arah dan kepadatan pertumbuhan perumahan terancang. Ia berlaku dalam tiga corak utama iaitu rebakan berkepadatan rendah, *leapfrog* dan *ribbon*. Berdasarkan analisis, terdapat dua ciri utama yang mempengaruhi pertumbuhan perumahan terancang iaitu ciri bilangan penduduk dan isi rumah. Namun begitu, analisis lanjut yang dijalankan mendapati faktor bilangan isi rumah adalah ciri utama berbanding bilangan penduduk tersebut. Selain itu, pertumbuhan perumahan terancang berkenaan didapati mempengaruhi pembentukan proses rebakan *ribbon* di kawasan MBBJ. Pertumbuhan berkenaan didapati bergerak mengikut koridor utara, timur dan barat. Faktor-faktor utama kepada kewujudan koridor ini adalah fungsi bandar sekitar, kesediaan jalan raya utama, peranan pihak kerajaan dan pelabur asing. Berdasarkan keperluan perumahan terancang masa hadapan dan kesediaan kawasan sesuai pembangunan yang terhad memerlukan kepada perancangan dan pembangunan yang efisien daripada profesion perancangan bandar tersebut. Ketiadaan kawalan dalam elemen ini akan memberi implikasi negatif kepada kawasan bandar terutamanya untuk generasi akan datang.

ABSTRACT

Both population and planned residential growth is parallel in planning and development activities for an urban area. As main land use in urban area, residential is a factor for urban sprawl process. There are five characteristics have been identified in looking for the relationship of population factor to the growth of planned residential. Those characteristics are population numbers, household numbers, age structure, household income and residential selling price. Meanwhile, direction and density growth of planned residential are two main component of research for the urban sprawl process in MBBJ. The urban sprawl process can be categorized into three main pattern; (i) low density development sprawl, (ii) leapfrog sprawl and (iii) ribbon sprawl. Based on the analysis, there are two out of five population characteristics that related to the growth of planned residential which are population and household numbers. However, after detail analysis been done it concludes that numbers of household is the main influence to the growth of planned residential than population numbers. The growth of planned residential also identified has influence in the existing of ribbon sprawl process in MBBJ. The growth is moving towards three corridors; (i) north, (ii) east and (iii) west corridor. Factors that influence the existing of these corridors are function and roles of neighborhood towns, accessibilities, roles of government and foreign investors. Based on demand for future planned residential with limited potential and suitable land for development, the needs for an efficient and effective planning and development from the town planner profession become a critical issue. Uncontrolled of the growth can bring negative implication to the urban areas especially for the next generation.