

## บทที่ 5

### การใช้ที่ดินและการขยายตัวของชุมชน

#### คำนำ

การศึกษา เรื่องการใช้ที่ดินนั้นมีจุดประสงค์เพื่อให้ทราบถึงสภาพการใช้ที่ดินของชุมชน ในปัจจุบันว่ามีรูปแบบลักษณะ เป็นเช่นใด เหมาะสมต่อหลักวิชาการทางด้านการวางผังเมืองแล้ว หรือไม่อย่างไรก่อนที่จะมีการศึกษาถึงการขยายตัวของชุมชนต่อไป ฉะนั้น จึงได้ทำการศึกษาถึง รายละเอียดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทก่อน คือ :

- การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ
- การใช้ที่ดินเป็นที่พักอาศัย
- การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
- การใช้ที่ดินของสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา คำลั่นสถาน และ
- การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ

ส่วนในเรื่องของการขยายตัวของชุมชนนั้นจะได้อธิบายถึง พื้นที่ที่ขยายตัว รูปแบบและทิศทางการขยายตัว ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว ตลอดจนชี้ให้เห็นแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนในอนาคต

#### การใช้ที่ดินโดยทั่วไปของเทศบาลตำบลสิงห์โก-ลก

เทศบาลตำบลสิงห์โก-ลก ประกอบด้วยพื้นที่ทั้งหมด 22.5 ตารางกิโลเมตร หรือ ปริมาณ 14,062.5 ไร่ แบ่งลักษณะการใช้ที่ดินออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ
- การใช้ที่ดินที่เป็นชุมชน

จากการสำรวจของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมื่อปี พ.ศ. 2524 ครอบคลุมพื้นที่ 17.79 ตารางกิโลเมตร (11,120 ไร่) ปรากฏว่ามีพื้นที่ถึง 15.13 ตารางกิโลเมตร (9,458.4 ไร่) ยังคงเป็นพื้นที่เกษตร ที่ว่าง แม่น้ำลำคลองและที่ลุ่มบ่อ ส่วนพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง (Urban Area) นั้น มีเพียงประมาณ 2.53 ตารางกิโลเมตร (1,578.1 ไร่) หรือประมาณร้อยละ 13.9 ของพื้นที่เทศบาลทั้งหมด (ดูตาราง 41 ) และด้วยเหตุผลที่

พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้สำหรับการเกษตรดังกล่าวแล้วจึงจำเป็นต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการ  
ใช้ที่ดินในส่วนนี้ด้วย

การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตเทศบาลตำบลแบ่ง  
เป็น 2 ลักษณะ กล่าวคือ

- พื้นที่ทำการเกษตรอย่างเดียว มีพื้นที่ทั้งหมด 8,502 ไร่
- พื้นที่ทำการเกษตรและที่พักอาศัยด้วย มีพื้นที่ 1,250.5 ไร่

พืชที่ปลูกส่วนใหญ่จะเป็นพืชยืนต้น เช่น ยางพารา ส้ม เงาะ และทุเรียนซึ่งมักจะปลูก  
ในพื้นที่ที่เป็นเนิน นอกจากนั้นก็จะมีการปลูกข้าวบ้างในเขตที่ลุ่ม ส่วนในพื้นที่ลุ่มน้ำขังนั้นก็ไม่  
ปรากฏว่ามีการใช้ประโยชน์จากที่ดินเลย ยังคงปล่อยเป็นพื้นที่ว่างเปล่าอยู่

การใช้ที่ดินที่เป็นชุมชน การใช้ที่ดินส่วนนี้จะเป็นการศึกษาวิเคราะห์ถึงพื้นที่ชุมชนเมือง  
จริง ๆ ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ที่ให้ความสนใจเป็นพิเศษในการศึกษาครั้งนี้ ดังจะได้กล่าวถึงรายละเอียด  
ต่อไป

#### การใช้ที่ดินในชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก

ในการศึกษา เกี่ยวกับการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองนั้น เราพูดถึงการใช้พื้นที่ดิน  
(Surface Utilization) โดยเน้นหนักถึงรายละเอียดเฉพาะพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนา (Developed)  
ขึ้นมาเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่ถือเป็นองค์ประกอบของชุมชนเท่านั้น ดังนั้น พื้นที่เกษตรจึง  
ถูกจัดกลุ่มอยู่ในพื้นที่ว่าง ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงยึดหลักแนวทางการศึกษาตามแผนภาพที่ 18 ที่ได้แบ่ง  
ลักษณะการใช้ที่ดินออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ

- การใช้ที่ดินที่พัฒนาขึ้นโดยเอกชน (Privately Development Area) และ
- การใช้ที่ดินที่พัฒนาขึ้นโดยรัฐหรือกึ่งรัฐ-เอกชน (Publicly & Semi Publicly  
Development Area)

#### การใช้ที่ดินที่พัฒนาขึ้นโดยเอกชน

ก่อนอื่นก็จำเป็นต้องทำความเข้าใจเป็นเบื้องต้นว่า การใช้ที่ดินที่พัฒนาขึ้นโดยเอกชน  
นั้นประกอบด้วย พื้นที่ที่ใช้เป็นที่พักอาศัย อุตสาหกรรม และการค้าและบริการ

ตารางที่ 41 การใช้ที่ดิน (Land Use) ของเทศบาลตำบลสีหงโกลก

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
ย่านการค้าและโกดัง	128.0	1.15
ค้าส่งส่งาน	94.8	0.85
สถาบันราชการ	104.0	0.94
โรงเรียน	71.6	0.64
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	61.0	0.55
ย่านอุตสาหกรรม	62.0	0.55
ย่านสาธารณูปการ	64.8	0.57
คอกปศุสัตว์	78.8	0.71
ที่พักอาศัย	792.0	7.12
ถนน	200.0	1.79
แม่น้ำ - คลอง - บ่อ	1,144.0	10.28
ที่ว่าง - นา - ลาน	8,314.0	74.85
เนื้อที่ทั้งหมด	11,120.0	100.0

ที่มา : สำนักงานเมือง กระทรวงมหาดไทย

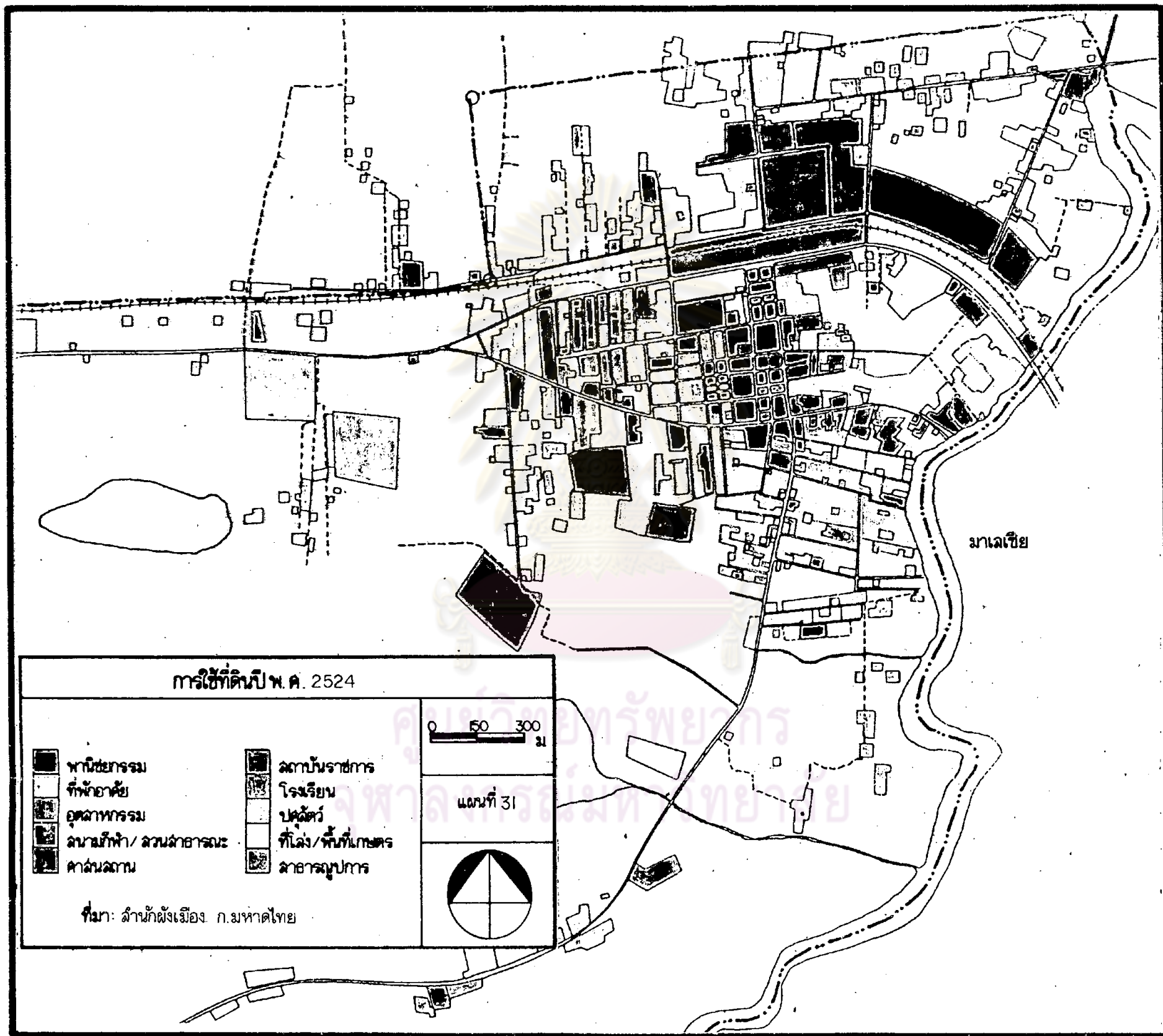
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 42 แสดงพื้นที่การใช้ที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นชุมชนเมือง (Urban Development Area) ปี พ.ศ. 2524

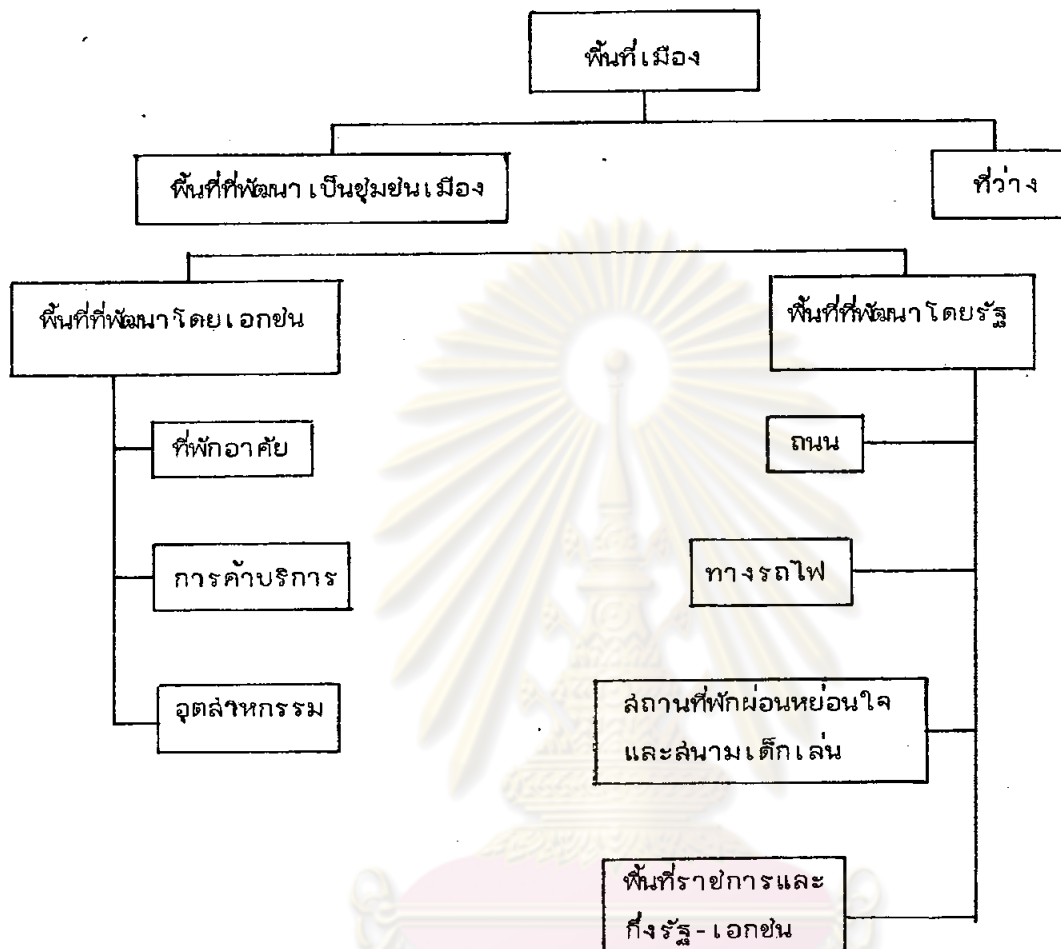
ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
Privately Developed Area	982.0	62.22
- ที่พักอาศัย	792.0	50.18
- ย่านการค้าและโกดัง	128.0	8.11
- ย่านอุตสาหกรรม	62.0	3.93
Publicly & Semi-Publicly Developed Area	596.2	37.78
- ถนน	200.0	12.67
- สถานที่ราชการ	104.0	6.59
- ศาลากลาง	94.8	6.01
- โรงเรียน	71.6	4.53
- สำนักรูปการ	64.8	4.11
- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	61.0	3.87
รวมพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาทั้งหมด	1,578.2	100

ที่มา : ปรับจากตารางที่ 41

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพ 18 แสดงการแบ่งกลุ่มการใช้ที่ดินในชุมชนเมือง



ที่มา : ปรับจาก Harold M. Mayer and Clyde F. Kohn, Readings in Urban Geography (Chicago : The University of Chicago Press, 1959), p. 269.

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ส่วนนี้ของชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก มีทั้งหมด 982 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 62.22 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด ซึ่งกล่าวได้ว่า พื้นที่ชุมชนแห่งนี้เอื้ออำนวยบทบาทที่สำคัญอย่างมากในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งจะได้อธิบายถึงในรายละเอียดของการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทของกลุ่มนี้ ดังต่อไปนี้ :

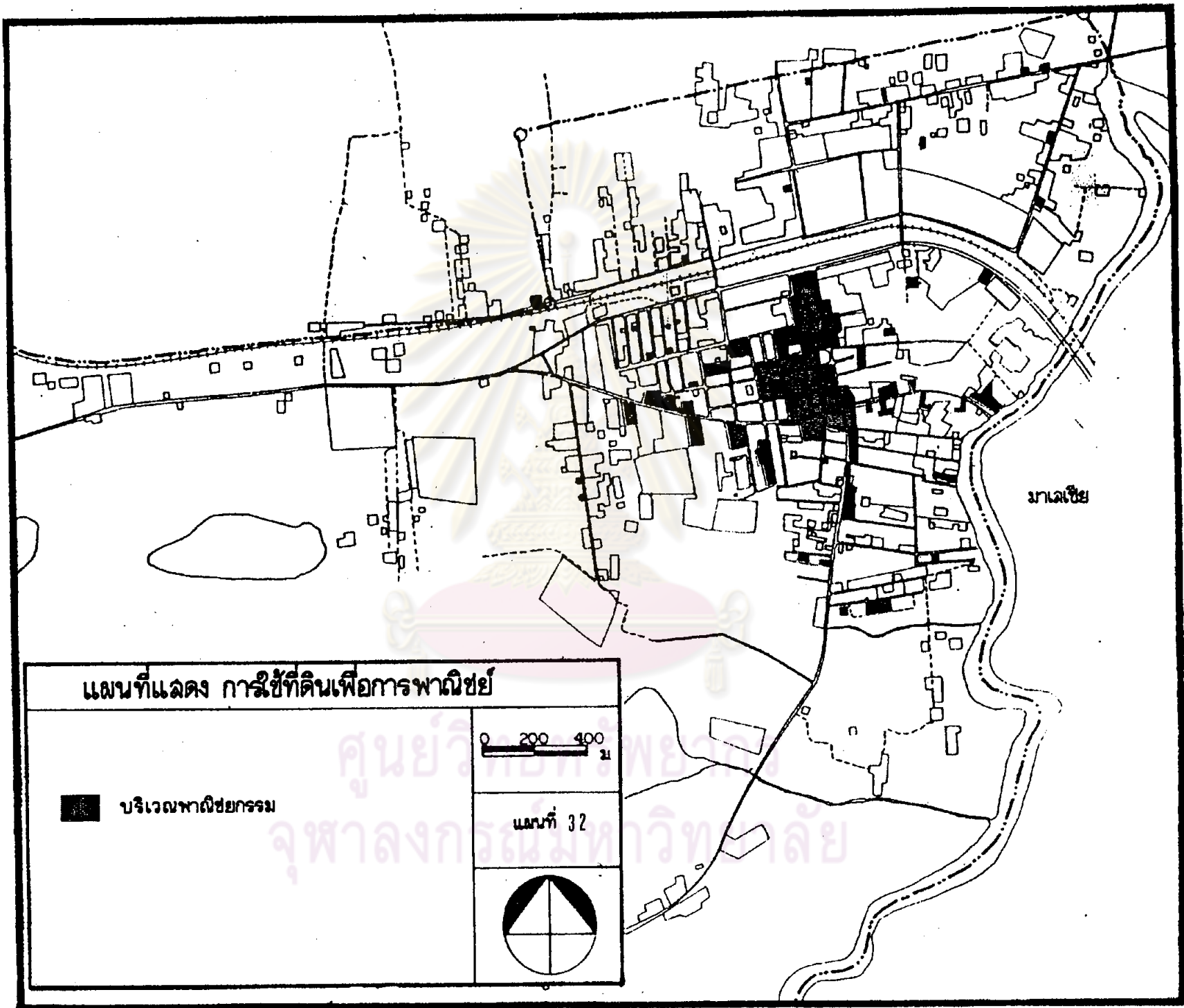
#### การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการ

ในจำนวนพื้นที่ชุมชนเมือง 1,578.1 ไร่ นั้นปรากฏว่า มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าบริการและโกดังสินค้าจำนวน 128 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 8.11 ของพื้นที่ชุมชน ย่านการค้าจะรวมตัวกันอยู่ตรงใจกลางชุมชนวางตัวอยู่ระหว่างเส้นทางหลักคือ ถนนเอเชีย 18 และ ถนนประชาธิปไตย ช่วงที่เป็นถนนเจริญเขต ตัดกับถนนสายหลัก 2 สายดังกล่าว แล้วทอดตัวไปทางทิศตะวันตกจนถึงถนนอารีธรรม นับเป็นบริเวณที่มีถนนอย่างหนาแน่น และมีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นด้วย มีการตัดถนน ตรอก ซอย มากเกินความจำเป็น ทำให้เกิดมีบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนที่ถี่เกินไป นับเป็นจุดเริ่มต้นของชุมชนสุโขทัย-ลก จะเห็นได้จากลักษณะอาคารร้านค้าที่อาคารไม้ที่เสื่อมโทรมที่หลงเหลืออยู่ ซึ่งแม้ว่าในปัจจุบันจะหดหายไปแล้วเป็นส่วนใหญ่เพราะถูกแทนที่ด้วยตึกรามบ้านช่องสมัยใหม่แล้วก็ตาม แต่บริเวณเหล่านี้มีถนนหนทางที่คับแคบเกินไป จึงเป็นบริเวณที่มีแนวโน้มจะมีปัญหาการจราจรในอนาคต ส่วนสาเหตุที่บริเวณนี้ได้รับการพัฒนาเป็นย่านการค้านั้นก็สืบเนื่องมาจาก สภาพที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟประการหนึ่ง และการเข้าถึงโดยทางรถยนต์ก็ทำได้สะดวกอีกประการหนึ่ง ซึ่งจะถูกล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก ประกอบกับการเป็นศูนย์กลางเก่าแก่มานานแล้ว จึงทำให้ธุรกิจต่าง ๆ ต่างก็เลือกพื้นที่นี้เป็นที่ตั้งของกิจการลักษณะของกิจการในเขตย่านการค้าในสุโขทัย-ลก ปัจจุบันจะประกอบด้วยสถานเริงรมย์และธุรกิจโรงแรม ซึ่งเข้ามาจับบทบาทที่สำคัญต่อฐานะทางเศรษฐกิจของชุมชน

#### การใช้ที่ดินย่านที่พักอาศัย

บริเวณที่พักอาศัยของชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก กระจายตัวอยู่รอบนอกชุมชน ทำหน้าที่เสมือนเป็นกรอบของชุมชนขึ้นในอีกทีหนึ่ง ถัดจากย่านนี้ก็จะเป็นที่เกษตรที่มีการตั้งถิ่นฐานแบบชนบท (Rural Settlement) มีการสร้างบ้านเรือนอยู่ในไร่นาของตัวเองเป็นหย่อม ๆ ซึ่งจะพบเห็นได้ทั่วไปในส่วนบางพารา ส่วนผลไม้ และมะพร้าว เป็นต้น

พื้นที่พักอาศัยของชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก มีทั้งสิ้นประมาณ 792.0 ไร่ หรือประมาณครึ่งหนึ่ง (50.18%) ของพื้นที่ชุมชน แบ่งออกเป็น 4 บริเวณ คือ



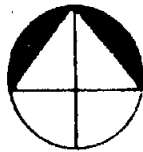
แผนที่แสดง การใช้ที่ดินเพื่อการพายุชุกรม



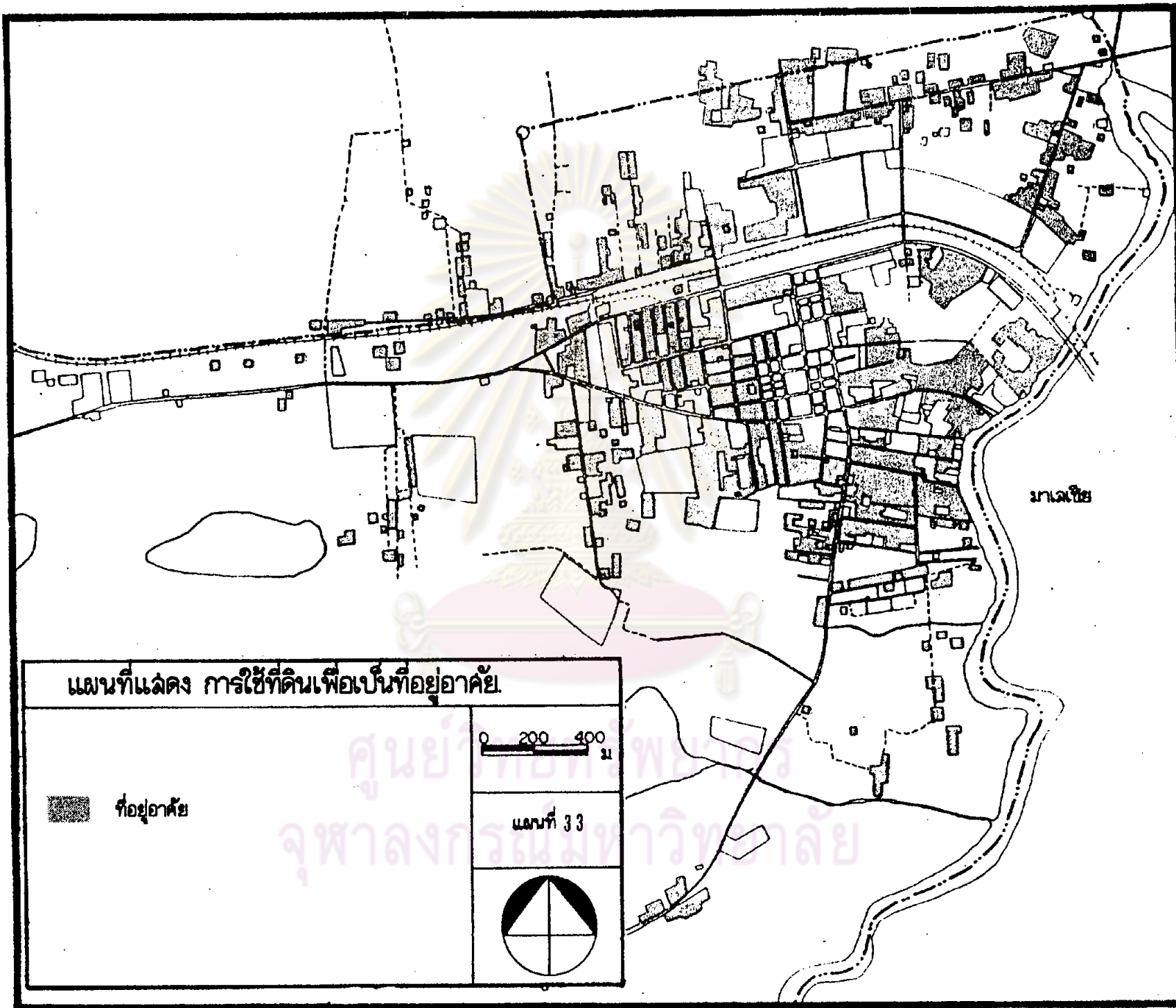
บริเวณพายุชุกรม



แผนที่ 32





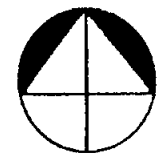


แผนที่แสดง การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย.

0 200 400  
ม

 ที่อยู่อาศัย

แผนที่ 33



- บริเวณริมแม่น้ำโก-ลก บริเวณริมแม่น้ำโก-ลก ฝรั่งเศสจะเป็นที่พักอาศัยเป็นหลักและมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่บ้าง ส่วนอีกด้านหนึ่ง (ฝั่งมาเลเซีย) จะเป็นที่ตั้งของอาคารร้านค้าของชุมชนสันตูปันยัง นั่นเอง
- บริเวณที่อยู่ระหว่างถนนเอเชีย 18 ช่วงที่เชื่อมต่อกับถนนประชาวิวัฒน์ลงมาถึงทางตอนใต้ของถนนประชาวิวัฒน์
- บริเวณด้านหลังของสถาบันราชการทางด้านเหนือของสถานีรถไฟ ซึ่งเป็นชุมชนใหม่ที่เกาะติดกับถนนทรายทองทั้ง 5 สาย (สายทอง 1-5) ลักษณะเป็นแนวยาวไปตามเส้นทางถนน (Ribbon Development)
- ที่พักอาศัยบริเวณถนนที่ตัดเลียบเส้นทางรถไฟ

ที่พักอาศัยมีความสำคัญมากต่อชุมชนเมืองสุโขทัยโก-ลก เพราะมีการใช้พื้นที่ถึงครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นเป็นชุมชน และที่พักอาศัยยังคงมีบทบาทอย่างมากต่อการขยายตัวของชุมชนแห่งนี้

#### การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

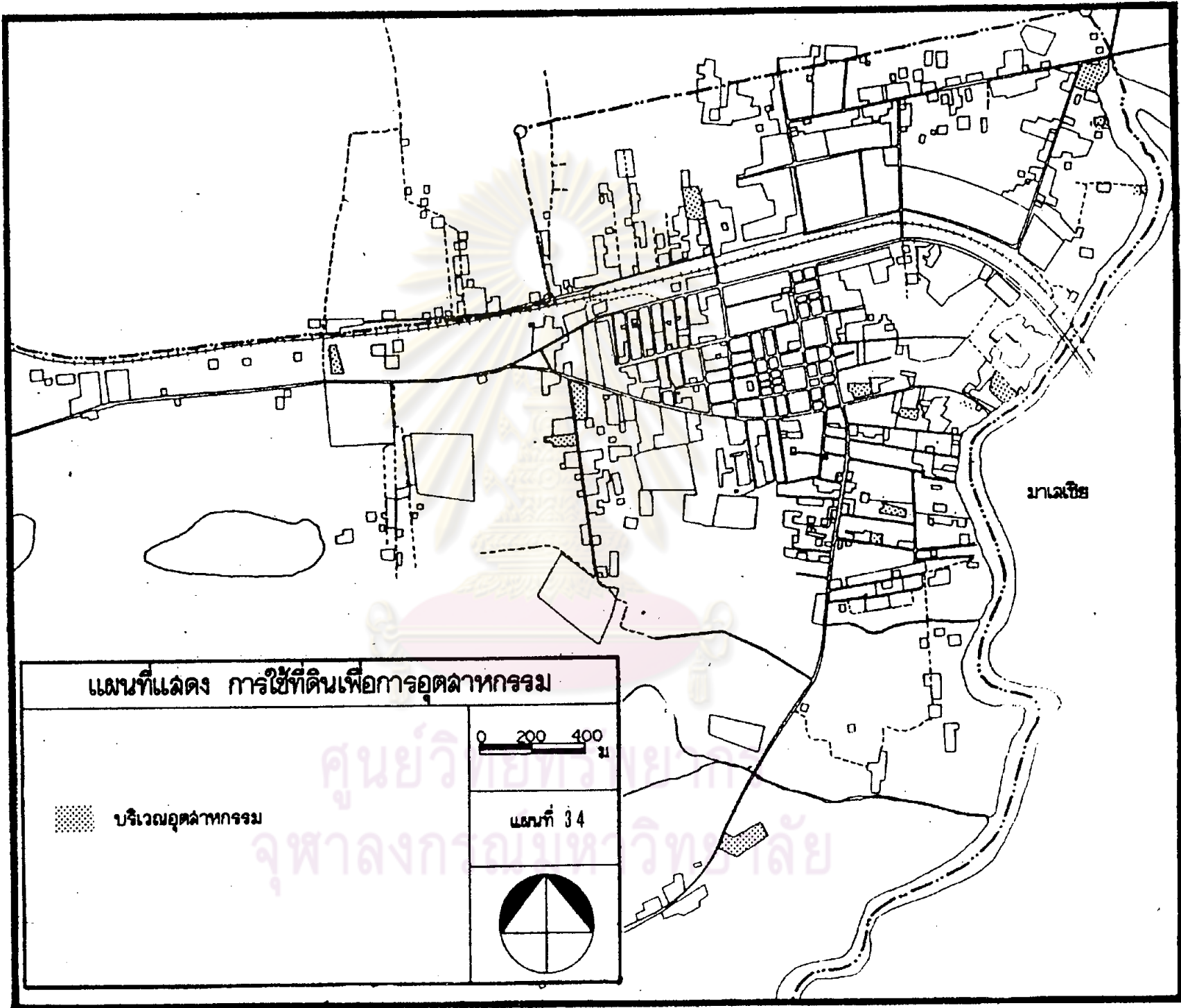
โรงงานอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลตำบลสุโขทัยโก-ลก มีการกระจายตัวอย่างขาดระบบมักจะแทรกตัวอยู่ในย่านพักอาศัย ทั้งนี้เพราะส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมภายในครัวเรือน มีโรงงานอุตสาหกรรมที่ใหญ่อยู่บ้างไม่กี่แห่ง เช่น โรงงานแปรรูปไม้ 3 แห่ง โดยเลือกที่ตั้งริมแม่น้ำโก-ลก โรงงานนมควั่นยาง และโรงงานอาหารสำเร็จรูป เป็นต้น โรงงานอุตสาหกรรมเหล่านี้ใช้พื้นที่ประมาณ 62.0 ไร่ (ร้อยละ 3.93 ของพื้นที่ชุมชน)

ส่วนประเภทของอุตสาหกรรมนั้นปรากฏว่า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับอาหารจากแป้งมีมากที่สุด ซึ่งมีถึง 8 ราย (ร้อยละ 25) ซึ่งอุตสาหกรรมประเภทนี้ของสุโขทัยโก-ลก มีชื่อเสียงเป็นที่นิยมของผู้บริโภคในภาคใต้ตอนล่าง นอกจากนี้ อุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงของสุโขทัยโก-ลก อีกอย่างหนึ่งคือ อุตสาหกรรมทำผ้าบาติก นั่นเอง

กล่าวได้ว่าอุตสาหกรรมของสุโขทัยโก-ลก นั้นยังคงเป็นอุตสาหกรรมภายในครัวเรือนเป็นส่วนใหญ่ สำหรับที่ตั้งของโรงงานก็ยังคงทำได้ตามอำเภอใจ ไม่มีการควบคุม

#### การใช้ที่ดินที่พัฒนาโดยรัฐหรือกึ่งรัฐ-เอกชน

รัฐมีส่วนสำคัญในกระบวนการพัฒนาของชุมชนเมือง กล่าวคือ สถานที่ราชการของ



แผนที่แสดง การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

บริเวณอุตสาหกรรม

0 200 400 ม

แผนที่ 34



มาเดเชีย

รัฐบาล รัฐวิสาหกิจ และกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ นั้น มักจะเลือกที่ตั้งในชุมชนที่มี ประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นก่อนเป็นอันดับแรก และเมื่อมีการตั้งสถานที่ราชการในชุมชนใดแล้ว กิจการหรือธุรกิจอื่นก็มักจะตามไปอยู่ด้วย จึงทำให้ชุมชนนั้นเกิดการขยายตัวขึ้น

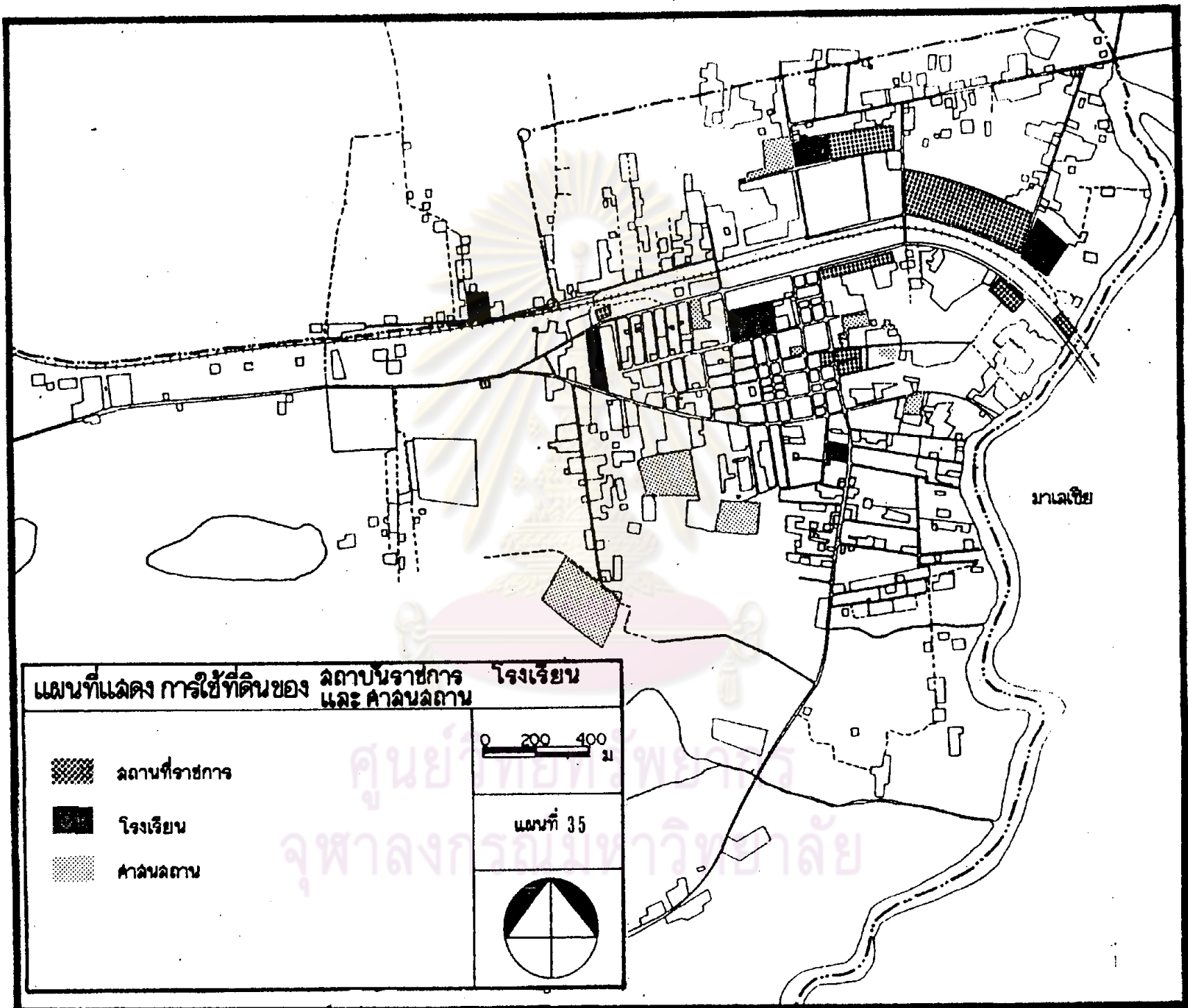
การใช้ที่ดินที่พัฒนาขึ้นโดยรัฐ หรือรัฐ-เอกชน ประกอบด้วยการใช้ที่ดินเพื่อสถาบัน ราชการ สถาบันการศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ คำล่นสถานที่ สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ ซึ่งกิจการเหล่านี้นับว่าเป็นส่วนเสริมในการขยายตัวของชุมชนอย่างมาก เพราะ ชุมชนจะดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคงนั้นจะต้องมีบริการพื้นฐานเหล่านี้อย่างมีประสิทธิภาพด้วย สำหรับ ชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก นั้น พื้นที่ที่พัฒนาโดยรัฐหรือกึ่งรัฐ-เอกชน มีประมาณ 596.2 ไร่ หรือ ร้อยละ 37.78 ของพื้นที่ชุมชนทั้งหมด (2.53 ตารางกิโลเมตร) ดังจะเสนอรายละเอียดต่อไป

#### การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ

เนื่องจากสุโขทัย-ลก มิได้เป็นเมืองศูนย์กลางของการปกครองระดับจังหวัด จึงทำให้สถาบันราชการระดับจังหวัดตั้งอยู่ที่อื่น ส่วนใหญ่จะเป็นสถาบันราชการระดับท้องถิ่น สถาบันราชการที่ตั้งอยู่ในชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก ประกอบด้วย




- ที่ว่าการอำเภอสุโขทัย-ลก
- สำนักงานเทศบาลตำบลสุโขทัย-ลก
- ศูนย์ขยายพันธุ์สัตว์สุโขทัย-ลก
- ที่ทำการตำบลสุโขทัย-ลก
- หน่วยดับเพลิงเทศบาลฯ
- ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขฯ
- หน่วยตำรวจรถไฟสุโขทัย-ลก
- สำนักงานกำจัดขยะมาเลเรียส่วนที่ 3
- สถานีตำรวจภูธรอำเภอสุโขทัย-ลก
- ชุมสายโทรศัพย์สุโขทัย-ลก
- ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองสุโขทัย-ลก

สถาบันราชการทั้งหมดนี้ใช้พื้นที่ 104.0 ไร่ (ร้อยละ 6.59) กระจายตัวอยู่ ด้านเหนือของสถานีรถไฟส่วนหนึ่ง อาทิเช่น ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล สถานีอนามัย และสำนักงานกำจัดขยะมาเลเรีย และโรงพยาบาลสุโขทัย-ลก ส่วนนี้ตั้งอยู่กับเป็นกลุ่มและเป็น



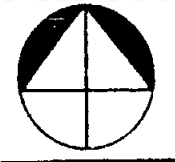
แผนที่แสดง การใช้ที่ดินของ

ฉบบนราชการ โรงเรียน และ ศาลากลาง

-  ที่ดินราชการ
-  โรงเรียน
-  ศาลากลาง

0 200 400 ม

แผนที่ 35



สถานที่ที่สำคัญด้วย อีกส่วนหนึ่งจะตั้งอยู่กันอย่างกระจัดกระจายทางตอนใต้ของสถานีรถไฟ โดยจะแทรกตัวอยู่ในย่านการค้าบริการนั่นเอง

#### การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา

ชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก ประกอบด้วยสถาบันการศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลทั้งหมด 7 โรง ส่วนอีกโรงหนึ่งคือ โรงเรียนบ้านทรายอนั้นแม้ว่าจะตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลก็ตาม แต่ก็ตั้งอยู่ภายในชุมชนที่ต่อเนื่องกับเทศบาล จึงนับเป็นสถานศึกษาที่ให้บริการให้ชุมชนอีกแห่งหนึ่งด้วย รวมเป็น 8 โรงเรียนด้วยกัน สถาบันการศึกษาใช้พื้นที่ประมาณ 76.1 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 4.53 ของพื้นที่ชุมชน โดยมักจะตั้งอยู่รอบ ๆ บริเวณย่านการค้าอีกทีหนึ่ง

#### การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชนแห่งนี้มีเพียง 1 แห่ง คือ สวนสาธารณะของเทศบาลมีพื้นที่ 61.0 ไร่ (ร้อยละ 3.87 ของพื้นที่ชุมชน) นับว่ายังไม่เพียงพอสำหรับประชาชน เพราะมีสัดส่วนถึง 2.7 ไร่ ต่อ 1,000 คน ความต้องการสถานที่พักผ่อนหย่อนใจจึงจำเป็นต้องเพิ่มขึ้น เพื่อให้สมดุลกับจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในชุมชน สำหรับที่ตั้งของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจแห่งนี้ถือว่ามีความเหมาะสมเพราะตั้งอยู่ในบริเวณที่เรียบสงบ และเข้าถึงได้สะดวกด้วย

#### การใช้ที่ดินของศาสนสถาน

ศาสนสถานในเขตเทศบาลตำบลสุโขทัย-ลก ประกอบด้วยวัด 4 แห่ง มัสยิด 3 แห่ง และบาหลีเขาชะ (สถานที่ประกอบพิธีทางศาสนาอิสลามขนาดเล็ก) อีก 12 แห่ง รวมพื้นที่ที่ใช้เพื่อเป็นศาสนสถานดังกล่าว 94.8 ไร่ หรือร้อยละ 6.01 ของพื้นที่ชุมชนเมืองทั้งหมด) โดยที่ศาสนสถานเหล่านี้มักจะกระจายตัวอยู่ในย่านที่พักอาศัยบริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ วัดจะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนไทยพุทธ มัสยิดและบาหลีเขาชะ ก็จะตั้งอยู่เป็นศูนย์กลางของชุมชนมุสลิม ส่วนศาลเจ้านั้นจะตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางชุมชน ทั้งนี้เพราะชาวสุโขทัยส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในบริเวณย่านการค้า เป็นหลัก

### การขยายตัวของชุมชน

ชุมชนนั้นเป็นสิ่งมีชีวิต <sup>1</sup>มีการเปลี่ยนแปลงเรื่อยไปเพื่อตอบสนองต่อความต้องการและสถานการณ์ของสังคม ในขณะที่ชุมชนขยายตัวนั้น สภาพทางกายภาพที่เก่าแก่อาจจะถูกรื้อถอนไปบ้างตามอายุชั้ย และมีการสร้างเพิ่มเติมขึ้นใหม่แทน เพราะการปรับปรุงวิทยาการนั้นจะทำให้สิ่งก่อสร้างเก่า ๆ จะหมดสมรรถภาพไป การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินก็จะปรากฏขึ้น ยิ่งกว่านั้นเมื่อชุมชนมีอายุมากขึ้นก็จะทำให้โครงสร้างทางสังคม เศรษฐกิจ ประชากร และขนาดครอบครัว โครงสร้างอายุ และลักษณะการประกอบอาชีพเกิดขึ้น องค์ประกอบเหล่านี้เองที่ทำให้เกิดมีความต้องการพื้นที่ใหม่และกิจกรรมใหม่ ๆ บนพื้นที่นั้นเอง

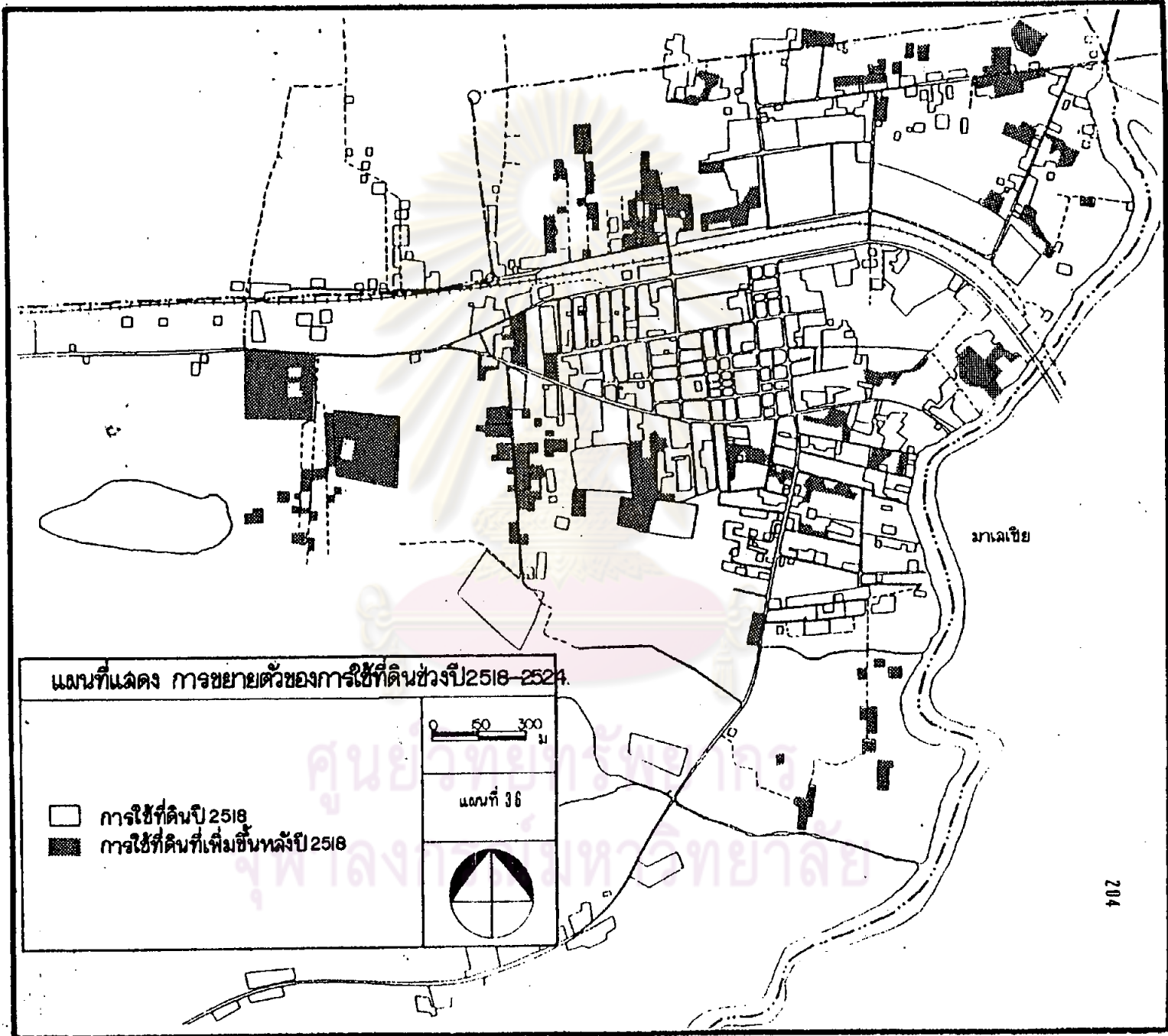
<sup>2</sup> การเจริญเติบโตของเมืองหรือนครนั้น ในทางทฤษฎีจะมีการขยายตัวในสองลักษณะ คือ การขยายออกในแนวตั้ง (upward) และในอีกลักษณะหนึ่งนั้นเป็นการขยายออกจากจุดศูนย์กลางในแนวราบ (outward) ในกรณีที่มีการขยายออกในแนวราบจากจุดศูนย์กลางเมืองออกไปโดยรอบนั้นมีสาเหตุสืบเนื่องมาจากการพัฒนาการในด้านการคมนาคมเป็นสำคัญ

จากการศึกษาการขยายตัวของชุมชนเมืองสุโขทัย-ลก ในช่วงปี พ.ศ. 2518-2524 นั้น ปรากฏว่า ในปี พ.ศ. 2518 ชุมชนแห่งนี้มีการใช้พื้นที่ 1,298.45 ไร่ ต่อมาในปี พ.ศ. 2524 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,578.2 ไร่ จำนวนที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 279.75 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละ 46.63 ไร่ เท่านั้น นับว่าในช่วงนี้ชุมชนแห่งนี้มีการขยายตัวทางแนวราบที่ช้ามากทีเดียว

เป็นที่น่าสังเกตว่า การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการนั้นเกือบจะไม่มีมีการขยายตัวในแนวราบเลย ซึ่งแท้ที่จริงแล้วย่านการค้าและบริการนั้นก็มีการขยายตัว หากแต่เป็นการขยายตัวในทางสูง ส่วนพื้นที่ที่ขยายออกทางแนวราบนั้นล้วนแต่เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยทั้งสิ้นซึ่งจะได้กล่าวถึงรายละเอียดต่อไปในเรื่องรูปแบบการขยายตัว

<sup>1</sup>Harold M. Mayer and Clyde F. Kohn. Reading in Urban Geography (Chicago, The University of Chicago Press 1969) p.265.

<sup>2</sup>สุนันทา สุวรรณโณดม และคณะ ลักษณะทางประชากรและการใช้พื้นที่ในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานคร (เขตพระโขนง เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง) หน้า 1.





### รูปแบบการขยายตัว

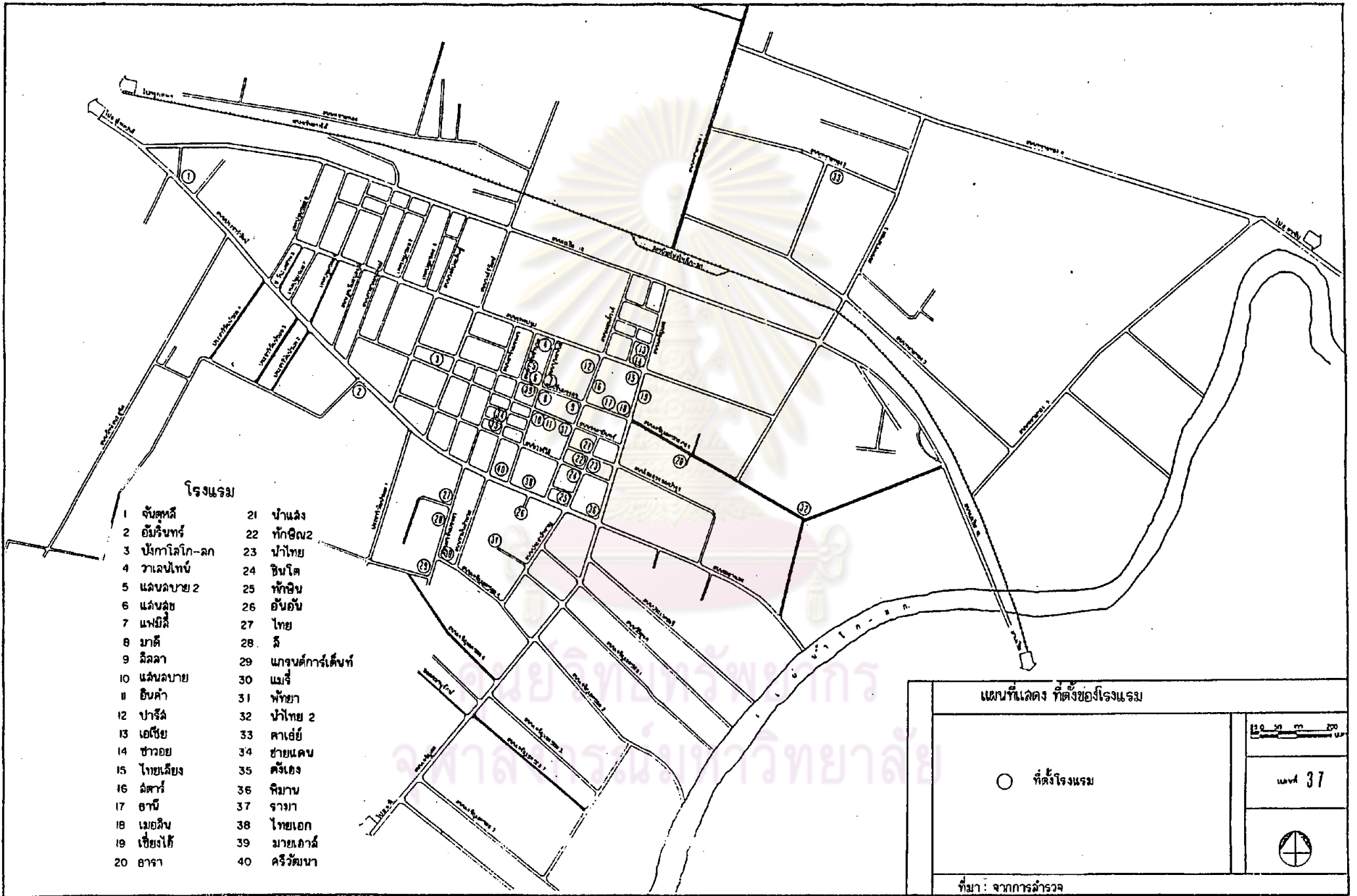
ชุมชนลู่โขงโก-ลก เริ่มต้นจากการเป็นศูนย์กลางเล็ก ๆ ระดับอำเภอเช่นเดียวกับ  
ศูนย์กลางทั่ว ๆ ไป<sup>1</sup> ประกอบด้วยอาคารร้านค้าที่ขายสิ่งของอุปโภคบริโภคที่จำเป็นสำหรับชีวิต  
ประจำวัน มีการตั้งอาคารร้านค้าเป็นแนวยาวสองข้างถนนเจริญเขตเท่านั้นเอง ขณะเดียวกัน  
กลุ่มชนสันตูปันยัง (รัฐกสนตัน) ก็เกิดขึ้นโดยมีบทบาทหน้าที่เช่นเดียวกันกับลู่โขงโก-ลก ช่วงนี้  
การแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างชุมชนสองแห่งนี้ยังมีน้อยมาก ลู่โขงโก-ลก เริ่มขยายตัวขึ้นมาเป็น  
จุดแลกเปลี่ยนสินค้า (Transition Point) ระหว่างสินค้าเกษตรของพื้นที่ชายแดนไทย กับ  
สินค้าจำพวกเครื่องไฟฟ้า ผ้าบาติก และสินค้าฟุ่มเฟือยจากบริเวณชายแดนมาเลเซีย เพราะชุมชน  
ลู่โขงโก-ลก มีเส้นทางคมนาคมติดต่อกันได้ทั้งทางถนนและทางรถไฟ และอาศัยความได้เปรียบ  
ในเชิงที่ตั้งตัวเองลู่โขงโก-ลก ก็ขยายตัวขึ้นเรื่อยมาจนเป็นศูนย์กลางการค้า (Market Town)  
ในบริเวณนี้

ต่อมาหลังจากที่พม่าลู่โขงโก-ลก ได้ทำการค้าติดต่อกับรัฐกสนตันได้ระยะหนึ่งจึงเกิด  
การเรียนรู้วิธีการผลิตผ้าโล่งงบาติก ตลอดจนอุตสาหกรรมบางชนิด เช่น อุตสาหกรรมอาหาร  
และรมควันยาง เป็นต้น อุตสาหกรรมดังกล่าวจึงกำเนิดเกิดขึ้นในชุมชนนี้ ลู่โขงโก-ลกจึงเป็น  
ชุมชนที่เป็นทำหน้าที่จำหน่ายแลกเปลี่ยนสินค้าบางประเภท และยังเป็นแหล่งผลิตสินค้าบางชนิดด้วย  
ในเวลาเดียวกัน ลู่โขงโก-ลก ก็ทวีความสำคัญขึ้นมา มีผู้คนเข้ามาติดต่อทำการค้ามาก จน  
กระทั่งราวปี พ.ศ. 2510 ก็เกิดมีโรงแรมเล็ก ๆ เกิดขึ้น เช่นในปี พ.ศ. 2512 นั้นมีโรงแรม  
ถึง 6 แห่งด้วยกัน มีขนาดตั้งแต่ 5 ห้องพักขึ้นไป

กิจกรรมทางด้านโรงแรมก็เจริญขึ้นเรื่อยมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี พ.ศ.  
2524 ถึงปี พ.ศ. 2526 นับว่าเป็นปีที่มีธุรกิจทางด้านบริการขยายตัวอย่างมาก จะเห็นว่าใน  
ปัจจุบันนั้นลู่โขงโก-ลก มีโรงแรมใหญ่่น้อยทั้งหมดถึง 40 แห่ง มีห้องพักทั้งสิ้น 1,227 ห้อง<sup>2</sup>

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ ลู่ตะ ลาย, พนักงานการไฟฟ้าอำเภอลู่โขงโก-ลก, 12 พฤศจิกายน  
2527.

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ ยุทธศักดิ์ ปินมะ, เจ้ามนตรี เทศบาลตำบลลู่โขงโก-ลก, 14 พฤศจิกายน  
2527.



โรงแรม

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| 1 จันทน์       | 21 นำแล้ง           |
| 2 อัมรินทร์    | 22 ทักอิน 2         |
| 3 บังกาโลโก-ลก | 23 นำไทย            |
| 4 วาเลนไทน์    | 24 ซินโต            |
| 5 แลบลบาย 2    | 25 ทักอิน           |
| 6 แลบลบาย      | 26 อับอิน           |
| 7 แฟมมี่       | 27 ไทย              |
| 8 มาดี         | 28 ธี               |
| 9 ลิลลา        | 29 แกรงด์การ์เด็นท์ |
| 10 แลบลบาย     | 30 แมรี่            |
| 11 อีนค้ำ      | 31 พักยา            |
| 12 ปาร์ดี      | 32 นำไทย 2          |
| 13 เอเชีย      | 33 คาเธีย           |
| 14 ซาวอย       | 34 ซายแคน           |
| 15 ไทยเคียง    | 35 คังเอง           |
| 16 ลัตาร์      | 36 ทิมาน            |
| 17 ฮานี        | 37 รามกา            |
| 18 เมอลิน      | 38 ไทยเอก           |
| 19 เขียงไต้    | 39 มายเลาดี         |
| 20 ฮารา        | 40 ศรีวัฒนา         |

แผนที่แสดงที่ตั้งของโรงแรม

○ ที่ตั้งโรงแรม

0 10 20 30 40

map 37

↑

ที่มา : จากการสำรวจ

นับว่าระยะหลังนั้นชุมชนแห่งนี้หันหน้าเข้ามามีบทบาททางด้านความบันเทิงอีกหน้าที่หนึ่ง และเป็นบทบาทที่เด่นที่สุดอยู่ในขณะนี้ ในขณะที่ชุมชนสันตุ บันยัง ยังคงมีบทบาทหน้าที่ทางด้านการค้าอยู่ อย่างเต็มออย่างไม่เปลี่ยนแปลง เราอาจจะมองชุมชนทั้งสองแห่งนี้ให้เป็นชุมชนเดียวกันได้ โดยที่ชุมชนสันตุ บันยัง เปรียบเสมือนเป็นย่านการค้าของชุมชน ส่วนลู่โหวงโก-ลก ก็จะเป็นย่านธุรกิจทางด้านบริการและโรงแรมนั่นเอง และการแบ่งบทบาทหน้าที่อย่างเห็นได้ชัดนี้เอง ที่เป็นเหตุผลให้ชุมชน 2 แห่งนี้อยู่ด้วยกัน ต่างฝ่ายต่างก็สามารถที่จะขยายตัวเติบโตกันไปได้ตลอดมา

รูปแบบการขยายตัวของชุมชนมีความสัมพันธ์กับวิวัฒนาการของชุมชน ซึ่งมี 2 ลักษณะคือ การขยายตัวในแนวราบ และการขยายตัวในแนวตั้งหรือทางสูง

1. การขยายตัวทางราบ (outward) จากชุมชนเล็ก ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนเจริญเขต ในระยะแรกนั้น จากการศึกษาพื้นที่จากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2518 และปี พ.ศ. 2524 นั้น ปรากฏในระยะเวลาดังกล่าวนี้มีการขยายตัวเฉลี่ยประมาณปีละ 46.63 ไร่ และพื้นที่ที่มีการขยายตัวนั้นมักจะถูกใช้เป็นที่พักอาศัยเกือบทั้งหมด สำหรับกิจกรรมอื่นนั้นแทบจะกล่าวได้ว่าไม่มีการเพิ่มทางด้านที่ดินเลย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวในลักษณะนี้ก็คือเส้นทางการคมนาคมนั่นเอง ช่วงที่มีการขยายตัวลักษณะนี้เป็นไปอย่างรวดเร็ว นั้น ก็คงจะเป็นช่วงที่แรกก่อตั้งสร้างตัวจนถึงช่วงที่มีการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม ซึ่งต้องการพื้นที่มาก หลังจากที่มีการขยายตัวทางด้านการค้าและอุตสาหกรรมชะลอตัวลงแล้ว ก็ขยายตัวทางด้านพื้นที่ก็เข้าไปด้วย และกลับมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นใหม่หลังจากที่มีการพัฒนาทางด้านธุรกิจการโรงแรมแล้ว นั่นคือ หลังจากปี พ.ศ. 2524 เป็นต้นมา พื้นที่ขยายตัวก็ยังคงเป็นที่พักอาศัยตามบริเวณชานเมือง (บ้านสดสรร) ซึ่งเป็นการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม

2. การขยายตัวทางสูง (upward) การขยายออกลักษณะนี้ของชุมชนลู่โหวงโก-ลก นั้น เกิดขึ้นหลังจากที่ชุมชนแห่งนี้ได้รับการเสริมบทบาททางด้านความบันเทิง เร่งรมย์ ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวเข้ามา เล่เหยยเดินทางมาท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นตลอดมา ความต้องการห้องพักจึงเพิ่มตามไปด้วย นักธุรกิจที่เล็งเห็นผลประโยชน์ที่จะได้รับ โรงแรมต่าง ๆ จึงเกิดขึ้นในบริเวณย่านการค้า ส่วนโรงแรมขนาดเล็กที่มีอยู่แล้วก็การปรับปรุง เพิ่มจำนวนห้องให้เพียงพอกับนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาหาความลู่ในชุมชนแห่งนี้ อาคารบ้านเรือนที่เคยใช้สำหรับการค้าบางแห่งก็ถูกถอนทิ้งแล้วหันมาดำเนินกิจการโรงแรมขึ้น ปรากฏการณ์นี้เกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2510 นี้เอง นับว่า

เป็นการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ชุมชน (townscape) ครั้งสำคัญ จนปัจจุบันชุมชนลู่โขง-ลก ก็มีการขยายตัวเรื่อย ๆ โดยจำลองรูปแบบจากชุมชนขนาดใหญ่ เพียงแต่มีขนาดที่เล็กกว่าเท่านั้น ส่วนกิจการภายในชุมชนนั้นมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันมาก เพราะทั้งล่องเมืองล้วนแต่เป็นเมืองที่พัฒนาขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชาวมาเลเซีย เป็นสำคัญ

#### ทิศทาง การขยายตัว (Growth Direction)

ชุมชนเมืองลู่โขง-ลก มีจุดศูนย์กลางอยู่ที่ย่านการค้า แล้วล้อมรอบด้วยพื้นที่พักอาศัย จากการศึกษาการขยายตัวของชุมชนแสดงให้เห็นว่า ชุมชนขยายตัวในแนวเหนือใต้ โดยพยายามจะออกมาไกลเขตแดนมากขึ้น (ดูรายละเอียดในแผนที่ 36) สาเหตุเนื่องมาจากแรงดึงดูดที่มีต่อกันระหว่างชุมชนลู่โขง-ลกเองกับชุมชนสันตูปันยัง ซึ่งปัจจุบันตั้งประชิดอยู่แล้ว ในอนาคตหากปล่อยให้เอกชนพัฒนาพื้นที่โดยเสรีแล้ว ชุมชน 2 แห่งจะกลายเป็นชุมชนเดียวกัน เพียงแต่มีแม่น้ำโขง-ลกกั้นอยู่เท่านั้น แม้แต่ในปัจจุบันก็มีถนนตัดเชื่อมต่อกันได้หลายสายแล้ว จึงคาดหมายว่า ชุมชนลู่โขง-ลก จะขยายตัวเข้าหาเขตแดนอย่างแน่นอน อีกประการหนึ่งที่เป็นเหตุผลให้ชุมชนมีทิศทาง การขยายตัวดังที่กล่าวมาแล้ว ก็เป็นเพราะพื้นที่บริการ (Trade Zone) ของชุมชนลู่โขง-ลกนั้นจะกินพื้นที่เข้าไปในประเทศมาเลเซีย จะเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในชุมชนแห่งนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวมาเลเซีย ฉะนั้น กิจการทางด้าน การบันเทิง เริงรมย์ มีความเป็นไปได้อย่างมากที่จะขยายตัวมาทางนี้

ส่วนพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกนั้นดูเหมือนจะมีศักยภาพในการพัฒนาน้อยมากเพราะไกลจากเขตแดน อีกอย่างหนึ่งก็คือบริเวณทางด้านเหนือ ใต้ และตะวันออกก็ยังมีพื้นที่ว่างเพียงพอ การลงทุนทางด้านสาธารณูปการก็มีความพร้อมกว่าทางทิศตะวันตก โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนน ซึ่งมีความหนาแน่นมากกว่าและยังสามารถทำการติดต่อกับมาเลเซียได้สะดวกเพราะตั้งอยู่ใกล้กว่านั่นเอง

#### ขีดจำกัดการขยายตัว

การขยายตัวของชุมชนเทศบาลตำบลลู่โขง-ลกนั้น มีปัญหาและอุปสรรคที่ควรนำมาเป็นตัวกำหนดขีดจำกัดการขยายตัวอยู่ 4 ประการ ดังต่อไปนี้

1. โครงข่ายถนน แนวถนนในปัจจุบันเป็นตัวกำหนดขอบเขตการขยายตัวของชุมชนที่สำคัญตัวหนึ่ง กล่าวคือ เนื่องจากเทศบาลไม่มีแผนเกี่ยวกับแนวโครงข่ายถนนไว้ล่วงหน้า คงปล่อยให้เอกชนพัฒนาพื้นที่ไว้ก่อน เทศบาลจะตามเข้าไปจัดการพัฒนาทีหลัง จึงทำให้แนวถนน

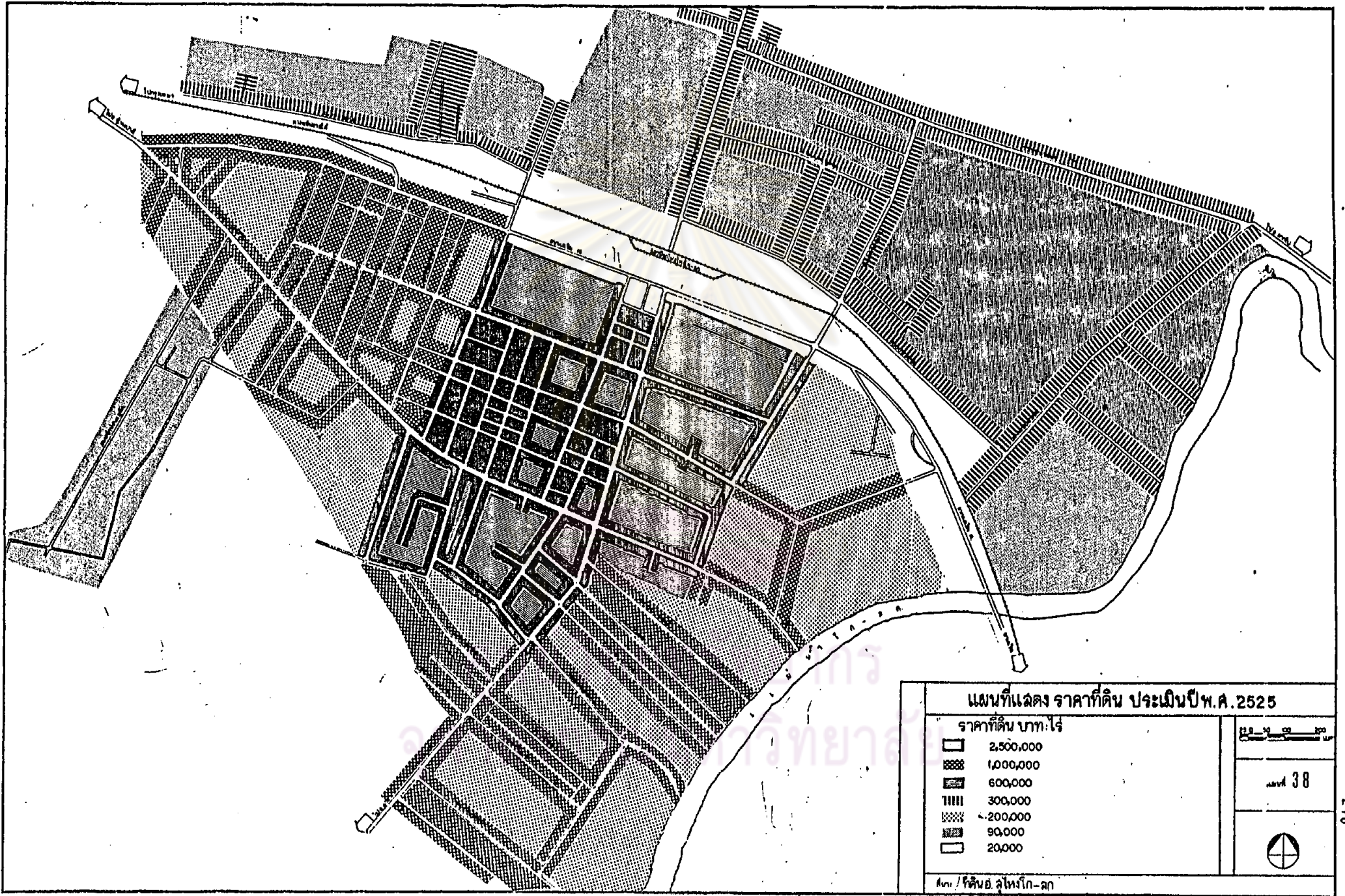
ส่วนใหญ่ตัดเข้าหาแม่น้ำลำไหงโก-ลก หนาแน่นกว่าพื้นที่ด้านอื่น แล้วการใช้ที่ดินทางพาณิชย์กรรม ก็จะตามเข้ามา จึงทำให้การใช้ที่ดินจำกัดอยู่เฉพาะพื้นที่ที่ไม่ไกลออกไปจากกลุ่มน้ำโก-ลก นอก จากโครงข่ายของถนนจะอยู่ในสภาพที่ไม่ทั่วถึงแล้ว ผนวกการจราจรส่วนใหญ่จะเป็นถนนขนาดเล็ก กว้างไม่เกิน 10 เมตร (ดูรายละเอียดจากตาราง 59 ภาคผนวก ) ก็จะเป็นขีดจำกัดใน การขยายตัวเช่นกัน เช่น ถนนบางสายซึ่งมีขนาดความกว้างเพียง 3 เมตร ซึ่งในที่สุดพื้นที่บริเวณ นี้ก็ต้องกลายเป็นที่พักอาศัยที่แออัดและเสื่อมโทรมอย่างเสียหายไม่พ้น ตัวอย่างเช่น ย่านที่พัก อาศัยริมแม่น้ำโก-ลก ชุมชนริมทางรถไฟทางด่านเหนือ เป็นต้น

2. โครงข่ายการประปา โครงข่ายการประปาที่ระบบป้องกันอัคคีภัยนั้นมักจะไป ด้วยกัน ชุมชนเทศบาลตำบลลำไหงโก-ลก มีโครงข่ายการประปาที่ยังไม่ทั่วถึงทั้งพื้นที่คงมีบริการ เฉพาะบริเวณใจกลางชุมชนและบริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นเท่านั้น ส่วนบริเวณชานเมืองก็ยังไม่ มีบริการทั้งทางด้าน การประปาและการป้องกันอัคคีภัยซึ่งทำให้พื้นที่เหล่านี้ไม่มีศักยภาพในการขยาย ตัวไปด้วย ดังนั้นบริเวณที่สูงใจในการลงทุนจึงมีอยู่เฉพาะบริเวณใจกลางของชุมชน ส่วนที่พัก อาศัยก็จะยึดพื้นที่นอกเขตเทศบาลในบริเวณที่มีเส้นทางหลักตัดผ่านเข้าไป เพราะราคาที่ดินถูก กว่า การเข้าถึงสะดวกด้วย เช่น โครงการหมู่บ้านสวัสดิการบริเวณถนนลำไหงโก-ลก - ตากใบ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวออกนอกเขตเทศบาลออกไป

3. สภาพพื้นที่ของชุมชน ชุมชนเทศบาลตำบลลำไหงโก-ลก ตั้งอยู่ติดกับแม่น้ำโก-ลก ทำให้พื้นที่ส่วนหนึ่งเกิดมีปัญหาน้ำท่วมทุกปี และส่วนหนึ่งของพื้นที่ก็เป็นที่ลุ่มน้ำขัง (พรุ) จึงเป็นขีด จำกัดตัวหนึ่ง แต่ด้วยเหตุที่พื้นที่ลุ่มน้ำนั้นติดกับเขตแดนและชุมชนชายแดนของมาเลเซีย (สันต บันยัง) จึงทำให้เกิดแรงจูงใจให้ชุมชนเกิดขยายตัวเข้าหากัน พื้นที่ดังกล่าวจึงเป็นที่สนใจของ นักลงทุน จนปัจจุบันบริเวณน้ำท่วมด้านนี้ได้รับการถมที่เพื่อเตรียมสำหรับโครงการอยู่บ้างแล้ว อาทิเช่น โครงการศูนย์การค้าของบริษัทการตลาดและโครงการโรงแรมเกนดัง เป็นต้น

ส่วนบริเวณที่เป็นลุ่มน้ำขัง (พรุ) ส่วนใหญ่ยังไม่มีการพัฒนาแต่อย่างใด อย่าง เช่นบริเวณด้านใต้ของชุมชน บริเวณริมแม่น้ำโก-ลก ด่านเหนือของทางรถไฟ เป็นต้น กล่าว ได้ว่า พื้นที่ลุ่มน้ำขังนั้นจะเป็นอุปสรรคในการขยายตัวของชุมชนก็ต่อเมื่อเป็นพื้นที่ที่อยู่ห่างจากเขต แดนออกไปดังที่ได้กล่าวมา

4. ราคาที่ดิน ราคาที่ดินผูกพันกับโครงข่ายของถนน สภาพพื้นที่ และบริการ สาธารณูปโภคอย่างเห็นได้ชัด นั่นคือ บริการเหล่านี้จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น และแล้วบริเวณที่ มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากที่สุดก็จะกลายเป็นย่านการค้าบริการ



เทศบาลตำบลลู่โหวงโก-ลก ก็เช่นเดียวกัน บริเวณใจกลางชุมชนที่ดินจะมีราคาแพงมากถึงไร่ละ 2.5 ล้านบาท ในขณะที่พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรมที่อยู่นอกออกไปจะมีค่าเพียงไร่ละ 20,000 บาทเท่านั้น มีความแตกต่างถึง 100 เท่าทีเดียว ดังที่แสดงไว้ในแผนที่ 38 (ดูตาราง 60 ในภาคผนวก ประกอบ) ในเมื่อราคาที่ดินสูงเช่นนี้จึงพลอยทำให้เกิดการแข่งขันในการใช้ที่ดินด้วย แล้วในที่สุดการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยก็สู้การค้าบริการไม่ได้ จึงต้องออกไปอยู่บริเวณชานเมือง ทั้ง ๆ ที่พื้นที่ในเขตเทศบาลยังว่างอยู่อีกมากมาย

กล่าวได้ว่า ตัวกำหนดขีดจำกัดการขยายตัวมักจะเป็นบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น โครงข่ายถนน, การประปา และไฟฟ้า ฯลฯ ซึ่งบริการเหล่านี้มักจะกระจุกตัวบนพื้นที่บริเวณเดียวกัน ทั้งนี้โดยมักจะมีพิจารณาเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาไว้ก่อน เพราะคุ้มค่าในการลงทุน เมื่อเป็นเช่นนี้แล้วราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวก็ต้องมีค่าสูงตามไปด้วย สุดท้ายราคาที่ดินก็จะเป็นตัวกำหนดลักษณะการใช้ที่อีกทีหนึ่ง นั่นคือ ลักษณะของการพัฒนาที่ปล่อยให้เอกชนดำเนินการอย่างเสรี ปราศจากการควบคุม กรณีเทศบาลตำบลลู่โหวงโก-ลก ก็เช่นเดียวกัน บริเวณที่มีปัญหา มีศักยภาพในการพัฒนาที่ต่ำอยู่แล้ว เช่น ที่ลุ่มน้ำขัง พื้นที่ที่ห่างไกลจากถนน ก็ยังคงเป็นที่ว่างต่อไป ส่วนพื้นที่ใจกลางชุมชนที่แออัดอยู่แล้ว ก็จะเพิ่มความแออัดไปอีกโดยการขยายตัวในทางสูงมากขึ้น ซึ่งนับว่าจะเพิ่มอุปสรรคในการป้องกันอัคคีภัยสำหรับชุมชนขนาดเล็กที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้านนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

#### ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัว

ปัจจัยที่นับว่ามีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนเทศบาลตำบลลู่โหวงโก-ลก พอสรุปได้ดังต่อไปนี้ คือ :

1. ท่าเลที่ตั้งและโครงข่ายการคมนาคมที่ได้เปรียบ เทศบาลตำบลลู่โหวงโก-ลก เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ติดชายแดนไทยด้านที่ติดต่อกับรัฐกสตันตันของมาเลเซีย เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทางบกในพื้นที่บริเวณลุ่มน้ำโก-ลก มีโครงข่ายการคมนาคมที่สามารถติดต่อได้สะดวกกับชุมชนโดยรอบทั้งฝั่งไทยและมาเลเซีย และยังเป็นเส้นทางที่มีความปลอดภัยจากการก่อร้าย เพราะเป็นเส้นทางที่ไม่เป็สยว นอกจากนั้นลู่โหวงโก-ลกยังตั้งอยู่ในเขตที่มีการกระจุกตัวของ การตั้งถิ่นฐาน มีชุมชนล้อมรอบด้านมากมาย เช่น ฝั่งไทย มีลูฮาบาลตากาไบ ลูฮาบาลปะลูรู ลูฮาบาลแว้งและลูคีริน ส่วนฝั่งมาเลเซียก็มีชุมชนโกตาบาห์รู สันตุนันยัง ตุมปัต(รัฐกสตันตัน) และอื่น ๆ จากสภาพดังกล่าวจึงทำให้ลู่โหวงโก-ลก มีพื้นที่บริการ (Service Zone) ที่กว้าง

เข้าไปในมาเลเซียด้วย ดังจะเห็นได้จากกาฬลัทธิโง-ลก มีจำนวนร้านค้ามากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับอำเภอชายแดนที่มีขนาดเดียวกัน<sup>1</sup> กล่าวคือมีอัตราส่วนระหว่างร้านค้ากับประชากรต่ำสุดเพียง 1:52 คน เท่านั้น

นอกจากจะตั้งอยู่ตรงเขตแดนแล้ว ลัทธิโง-ลกยังมีลักษณะเป็นเมืองแฝด (Twin city) กล่าวคือ บนฝั่งแม่น้ำโง-ลก ฝั่งมาเลเซียนั้น มีชุมชนสันตญ บันยัง (รัฐกลันตัน) ตั้งอยู่ มีสภาพเป็นชุมชนเดียวกันกับลัทธิโง-ลก เพียงแต่มีแม่น้ำกั้นอยู่เท่านั้น ชุมชนทั้ง 2 แห่งนี้มีการแบ่งบทบาทหน้าที่อย่างเห็นได้ชัด นั่นคือ ลัทธิโง-ลก จะมีกิจกรรมหลักทางด้านบริการและสถานเริงรมย์ ในขณะที่สันตญจะรับบทบาทประหนึ่งเป็นย่านการค้าของชุมชนไป ด้วยเหตุนี้ชุมชนทั้ง 2 จึงอยู่ด้วยกันได้โดยไม่มีการแข่งขันกัน แต่กลับมีประโยชน์ที่ทำให้ชุมชนนี้ดูใหญ่โตและสมบูรณ์แบบชั้นจนกลายเป็นศูนย์กลางในบริเวณนี้ได้ สภาพดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญตัวหนึ่งที่มีส่วนสนับสนุนให้ชุมชนนี้ขยายตัวได้อย่างที่เป็นอยู่ทุกวันนี้

2. ปัจจัยทางด้านสังคมและวัฒนธรรม บริเวณชายแดนไทย-มาเลเซีย ประกอบด้วยประชากรที่มีเชื้อชาติ ภาษา วัฒนธรรมนิยมประเพณีที่เหมือนกัน และยังเป็นเครือญาติกัน เพราะในอดีตนั้นเคยอยู่ภายใต้การปกครองอันหนึ่งอันเดียวกัน แม้ในปัจจุบันจะอยู่คนละประเทศกัน แต่ยังมีการเดินทางมาลู่กันอยู่อย่างเหนียวแน่นมาก มีการติดต่อทำการค้าระหว่างกัน และมีว่าจะมีลักษณะทางด้านสังคมและวัฒนธรรมที่เหมือนกันก็ตาม แต่ก็อยู่ภายใต้กฎหมายที่ต่างกัน มาเลเซียนั้นเป็นประเทศที่อยู่ภายใต้การปกครองของรัฐบาลอิสลาม ในขณะที่ชายแดนไทยก็อยู่ภายใต้การปกครองของรัฐบาลไทย ความแตกต่างในเรื่องนี้เองที่ส่งผลทำให้กิจกรรมบางประเภทในชุมชนของไทยและมาเลเซียที่แตกต่างกัน มาเลเซียนั้นมีกฎหมายห้ามมิให้ประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการบันเทิง เริงรมย์บางประเภทที่ขัดต่อหลักศาสนาอิสลาม กิจกรรมเหล่านี้จึงไม่ปรากฏขึ้นในชุมชนของมาเลเซีย และในที่สุดกิจกรรมต้องห้ามในประเทศมาเลเซียนี้เองจึงเกิดขึ้นในชุมชนชายแดนไทย ไม่ว่าจะเป็นลัทธิโง-ลก เบตง และอื่น ๆ เพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียต้องการ เมืองชายแดนของไทยซึ่งได้เปรียบในด้านระยะทางจึงมีการพัฒนาทางด้านนี้กันอย่างรวดเร็ว แล้วก็ได้รับการอุดหนุนจากชาวมาเลเซียอย่างดี จึงเป็นโอกาสดีของนักลงทุนในท้องถิ่นและต่างถิ่น เข้ามาลงทุนกันมากมาย สิ่งนี้เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนตัวหนึ่ง

<sup>1</sup> กองผังภาค รายงานการศึกษาอนุภาค 5 จังหวัดชายแดนภาคใต้ เพื่อประกอบกรวางผังเมืองรวมจังหวัดนราธิวาส (2525) หน้า 16.



3. ความแตกต่างทางด้านเศรษฐกิจ ความแตกต่างของค่าเงินตราของ 2 ฝ่ายและฐานะทางด้านเศรษฐกิจของประชากรฝั่งไทยและมาเลเซีย เป็นปัจจัยตัวหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนลุ่มน้ำโขง-ลก ได้ตัวหนึ่ง กล่าวคือ ค่าเงินตรามาเลเซีย 1 เหรียญเท่ากับเงินไทย 11 บาท ประกอบกับชีวิตความเป็นอยู่ของชาวมาเลเซียบริเวณชายแดนที่ต่ำกว่าค่าจ้าง เงินเดือนของชาวมาเลเซียสูงกว่าของไทยค่อนข้างมาก ชาวมาเลเซียบริเวณชายแดนจึงมักจะเข้ามาซื้อสินค้าบางชนิดฝั่งไทยเพราะมีราคาถูกกว่า อาทิ เช่น ผัก ผลไม้ และเสื้อผ้า จนทำให้ลุ่มน้ำโขง-ลก เป็นศูนย์กลางผัก ผลไม้ ของชาวมาเลเซีย ในขณะที่ชุมชนชายแดนของมาเลเซียมักจะเป็นตลาดสินค้าฟุ่มเฟือย เช่น เครื่องไฟฟ้า อาหารกระป๋อง และอาหารสำเร็จรูปอย่างอื่น ที่มีราคาถูกกว่าเมืองไทย จึงเกิดการแลกเปลี่ยนสินค้าเป็นมูลค่าสูงในตลาดชายแดน

กรณีลุ่มน้ำโขง-ลกนั้น เนื่องจากเป็นชุมชนที่ได้เปรียบในเรื่องที่ตั้งจึงกลายเป็นศูนย์กลางทางการบันเทิง เริงรมย์เป็นหลัก และยังเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรและเสื้อผ้าสำเร็จรูปของไทยในบริเวณชายแดนด้านนี้ ด้วยเหตุผลที่ตั้งอยู่ใกล้ชายแดนมาเลเซียเองที่ทำให้นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียนิยมเดินทางมาพักผ่อนหาความรื่นรมย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในวันหยุดสุดสัปดาห์ จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามามากมาย จนโรงแรมทุกแห่งเต็มหมด และแม้แต่กรรมกรผู้ใช้แรงงานในบริเวณชายแดนมาเลเซียก็ยังสามารถเดินทางเข้ามาพักผ่อนได้เพราะการเดินทางสะดวก ประหยัด และใช้ระยะเวลาสั้น ผิดกับหาดใหญ่และสงขลาที่ตั้งอยู่ไกล ซึ่งต้องสิ้นเปลืองทั้งเวลาและเงินตรามาก จึงมักเป็นที่รองรับของนักท่องเที่ยวที่มีฐานะค่อนข้างดี ฉะนั้นจึงคาดหมายได้ว่า หากสถานการณ์ยังคงเป็นอยู่อย่างทุกวันนี้ โอกาสที่สถานการณ์จะขยายตัวจึงมีความเป็นไปได้สูง

4. สถานการณ์บริเวณชายแดนและการเมืองระหว่างประเทศ สถานการณ์ชายแดนหรือความสงบของภูมิภาค เป็นเงื่อนไขที่สำคัญที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนชายแดน ทั้งนี้จะสังเกตเห็นว่า เมื่อใดก็ตามบริเวณเกิดความไม่สงบจากการก่อการร้าย ปล้นชิงนักท่องเที่ยวแล้ว จะทำให้นักท่องเที่ยวเหล่านั้นไม่กล้าเข้ามาเมืองไทย ตรงกันข้ามถ้าหากเหตุการณ์สงบ นักท่องเที่ยวก็จะเดินทางเข้ามา เป็นปกติและเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

ทางการเมืองระหว่างประเทศก็เช่นเดียวกัน ถ้าเกิดเหตุการณ์ไม่สงบแล้วรัฐบาลของแต่ละรัฐสามารถที่จะสั่งปิดพรมแดนเป็นการชั่วคราวได้ทันที ซึ่งจะทำให้ชุมชนชายแดนโดยทั่วไปทรุดลงอย่างฉับพลัน อย่างไรก็ตาม โอกาสที่มาเลเซียจะปิดพรมแดนอย่างถาวรนั้นย่อมเป็นไปได้ยากมาก เพราะประชากรสองฝั่งที่มีความสัมพันธ์และผูกพันกันอย่างเหนียวแน่น

และนานมาแล้วในประวัติศาสตร์ ประกอบกับประเทศไทยและมาเลเซียมีความสัมพันธ์กันสันนิษฐานตลอดมา แต่เท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันที่มีการกวาดขนต่อนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางข้ามพรมแดนเข้ามา ก็ถือเป็นมาตรการทางอ้อมที่จะกีดกันการเข้ามาหาความสำราญฝั่งไทย สถานการณ์เช่นนี้หากไม่ได้รับการแก้ไขก็จะมีผลทำให้กลุ่มชนไม่กล้ามาลงทุนในชุมชนชายแดน ฉะนั้น ความสงบสุขบริเวณชายแดนประกอบความสัมพันธ์สันนิษฐานกับประเทศมาเลเซียเท่าที่เป็นอยู่ และไม่เลวร้ายลงไปอีก ก็คาดการณ์ได้ว่าจะทำให้ชุมชนชายแดนอย่างสุโขทัย-ลก จะต้องมีการขยายตัวต่อไปเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นต่อไปอีกอย่างต่อเนื่อง

4. การขยายตัวของประชากร <sup>1</sup>การเพิ่มประชากรตามทะเบียนราษฎรนั้น มีจำนวนน้อยกว่าความเป็นจริง กล่าวคือ มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยประมาณปีละ 2.87% แต่แท้จริงแล้วประชากรของสุโขทัย-ลก มีจำนวนมากกว่ายอดที่ฝ่ายทะเบียนราษฎรมีอยู่ถึงประมาณไม่ต่ำกว่า 5,000 คน นั่นก็คือมีประชากรจริงประมาณ 30,000 คน อัตราการเพิ่มจึงน่าจะสูงกว่า 2.87% ต่อปีอย่างแน่นอน การเพิ่มประชากร ทำให้มีความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดการลงทุนสร้างบ้านจัดสรรตามบริเวณชานเมืองสุโขทัย-ลก และบ้านจัดสรรเหล่านี้ส่วนใหญ่ขายให้กับคนต่างถิ่นที่อพยพเข้ามาอยู่ใหม่ รวมทั้งชาวมาเลเซียที่ซื้อไว้สำหรับเป็นที่พักเมื่อเข้ามาทำธุรกิจหรือเที่ยวในสุโขทัย-ลก เป็นต้น จึงทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรในระยะหลังมานี้มีการขยายตัวมากขึ้น เดียวกันกับธุรกิจสถานบันเทิง เรืองรมย์

โดยสรุปแล้ว ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของชุมชนสุโขทัย-ลก นั่นก็คือการเป็นชุมชนชายแดนที่ประเทศทั้งสองมีสภาพทางสังคมวัฒนธรรมที่เหมือนกัน แต่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนในสิ่งที่สังคมหนึ่งขาดไป และปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่เป็นตัวชี้ชะตากรรมของชุมชนชายแดนก็คือ สถานการณ์ชายแดน อันหมายถึงความสงบเรียบร้อยในบริเวณชายแดนทั้งสองประเทศนั่นเอง เพราะชุมชนชายแดนนั้นแท้จริงจะต้องพึ่งลูกค้าจากต่างประเทศเป็นอย่างมากทีเดียว ความร่วมมือกัน ถ้อยทีถ้อยอาศัยระหว่างกันถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่จะทำให้ชุมชนชายแดนเจริญเติบโตได้อย่างสมบูรณ์แบบตลอดไปได้

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ บุรศักดิ์ บินมะ, เทศมนตรีเทศบาลตำบลสุโขทัย-ลก, 14 พฤศจิกายน 2527.



### สรุปแนวโน้มนโยบายขยายตัว

เรื่องการขยายตัวของชุมชนลุ่มน้ำโขงโก-ลก นั้น เป็นเรื่องที่คาดการณ์ได้ยาก เพราะจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์บริเวณชายแดนและนโยบายของรัฐบาลทั้งสองฝ่ายเป็นหลัก แต่โดยหลักการทั่วไปแล้ว หากสถานการณ์ยังคงสภาพเท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้แล้ว การเจริญเติบโตของชุมชนจะต้องดำเนินต่อไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริการเกี่ยวกับการบันเทิง เริงรมย์ก็จะต้องเป็นส่วนนำในการขยายตัวของชุมชนอยู่ เพราะอย่างน้อยที่สุดการลงทุนทางด้านนี้มักจะเป็นคนในท้องถิ่น ที่มีเงินและที่ดินของตนเองอยู่แล้ว และเมื่อมีการขยายตัวทางด้านนี้แล้วก็จะทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านที่พักอาศัยด้วย ซึ่งจะเป็นที่รองรับผู้ที่อพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานใหม่ในชุมชนนี้

กระนั้นก็ตาม ที่การที่จะกล่าวถึงแนวโน้มนโยบายขยายตัวของชุมชนลุ่มน้ำโขงโก-ลก โดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงการต่าง ๆ ที่จะมีผลกระทบโดยตรงต่อลุ่มน้ำโขงโก-ลก ก็นับว่ายังไม่สมบูรณ์ โครงการที่นับว่าน่าจะมีผลกระทบต่อการพัฒนาชุมชนลุ่มน้ำโขงโก-ลก ก็คือ โครงการเมืองใหม่และสร้างแพขนานยนต์ที่บ้านตาบา อำเภอตากใบ จังหวัดนราธิวาส โดยสภาพที่ตั้งและสิ่งแวดล้อมแล้วชุมชนบ้านตาบามีทำเลที่เหมาะสมสำหรับที่จะพัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยว เพราะตั้งอยู่ติดกับทะเลอยู่ใกล้กับชุมชนใหญ่ ๆ ของรัฐกลันตันและชุมชนเทศบาลเมืองนราธิวาสมากกว่าลุ่มน้ำโขงโก-ลก และยังมีทรัพยากรการท่องเที่ยวอื่น ๆ อีก ฉะนั้นหลังจากที่สร้างแพขนานยนต์เชื่อมระหว่างชุมชนตาบา (ของไทย) กับบ้านกาสังกูโบ (มาเลเซีย) เสร็จแล้ว ถ้าหากรัฐบาลไม่มีมาตรการในการควบคุมการใช้ที่ดินแล้ว จุดนี้ก็จะมีลักษณะเช่นเดียวกับลุ่มน้ำโขงโก-ลกอีกแห่งหนึ่ง เมื่อถึงจุดนี้แล้วการแข่งขันกันระหว่างสองชุมชนนี้ก็ย่อมจะเกิดขึ้น ลุ่มน้ำโขงโก-ลก นั้นมีข้อได้เปรียบตรงที่เป็นเมืองเก่าแก่ที่ให้บริการทางด้านนี้ มีความพร้อมและสมบูรณ์แบบมากกว่า เพราะเป็นชุมชนที่ใหญ่กว่า สิ่งได้เปรียบกว่าชุมชนเล็ก ๆ ที่กำลังอยู่ในระยะการเริ่มต้น และจะยังคงมีบทบาทด้านนี้ต่อไป แต่ชุมชนตาบาก็จะแบ่งลูกค้าที่เป็นนักท่องเที่ยวที่นิยมความสวยงามของธรรมชาติไปส่วนใหญ่ ส่วนในระยะยาวนั้นมีโอกาสเป็นไปได้ที่ชุมชนตาบาจะพัฒนาขึ้นมาเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในบริเวณนี้ ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐเป็นสำคัญ และถ้าหากเหตุการณ์เป็นดังที่กล่าวแล้ว ชุมชนลุ่มน้ำโขงโก-ลก อาจจะหันกลับมาพัฒนาอุตสาหกรรมและธุรกิจการค้าของตัวเองอีกครั้งหนึ่งเพื่อชดเชยในสิ่งที่ขาดไป