

ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

จากการข้อมูลการจัดสรรขนาดใหญ่ ของเขตกรุงเทพและปริมณฑล ผู้ศึกษามีความสนใจในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ในเขตปริมณฑล อันได้แก่ ปทุมธานี สมุทรปราการ นนทบุรี สมุทรสาคร นครปฐม ที่อยู่อาศัยของคนในเขตกรุงเทพ ฯ ปัจจุบัน ได้ขยายพื้นที่ออกไปในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพ เนื่องจากปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมีราคาสูงขึ้น และแหล่งงานต่าง ๆ ก็ได้ขยายออกสู่เขตปริมณฑลมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงมีปริมาณมากขึ้นตามไปด้วย และจากข้อมูลการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานี ระบุว่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 เป็นต้นมา จังหวัดปทุมธานี เป็นจังหวัดที่มีการจัดสรรขนาดใหญ่มากที่สุด นอกเหนือจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้ศึกษาได้สำรวจเบื้องต้นสำหรับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพ ฯ เป็นโครงการระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาสูง เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง การปล่อยพื้นที่ที่กินไว้เป็นที่สร้างโรงเรียนอนุบาลไว้เป็นที่รกร้างมีน้อย ผู้ประกอบการมีความรับผิดชอบในการจัดสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการให้ครบตามที่ยื่นขออนุญาตจัดสรร เนื่องจากภาวะการแข่งขันในทางการตลาดมีมาก และสมาชิกในโครงการส่วนใหญ่มีการรวมตัวกันเพื่อดูแลหมู่บ้านและชุมชนของตนเอง ดังนั้นผู้ศึกษาจึงกำหนด ให้จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดที่เป็นพื้นที่ทำการศึกษา

ตาราง 2 : แสดงจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตจัดสรรในช่วง ปีพ.ศ. 2535-2537 ในเขตกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล

| จังหวัด     | พ.ศ. 2535 | พ.ศ.2536 | พ.ศ. 2537 | รวม |
|-------------|-----------|----------|-----------|-----|
| กทม.        | 11        | 18       | 7         | 33  |
| ปทุมธานี    | 6         | 16       | 4         | 25  |
| นนทบุรี     | 8         | 9        | 4         | 21  |
| สมุทรปราการ | 5         | 6        | 1         | 12  |
| รวม         | 30        | 49       | 16        | 95  |

ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

รูปภาพ 3 : ป้ายโฆษณาบ้านริมถนนรังสิต – นครนายก



ผู้ศึกษาได้สนใจพื้นที่ในเขตอำเภอธัญบุรีเป็นพื้นที่ในการศึกษา เนื่องจากโครงการในพื้นที่นี้ คือโครงการที่เกาะริมถนนรังสิต-นครนายก ทั้งฝั่งซ้ายและฝั่งขวาของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ซึ่งมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงไม่ว่าในด้านการตลาด การขาย จนมีการพูดกันติดปากในแวดวงของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ว่าหากต้องการจะดูภาวะยุคทองของอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ให้ดูจากจำนวนป้ายโฆษณาโครงการที่อยู่ริมถนนรังสิต-นครนายก

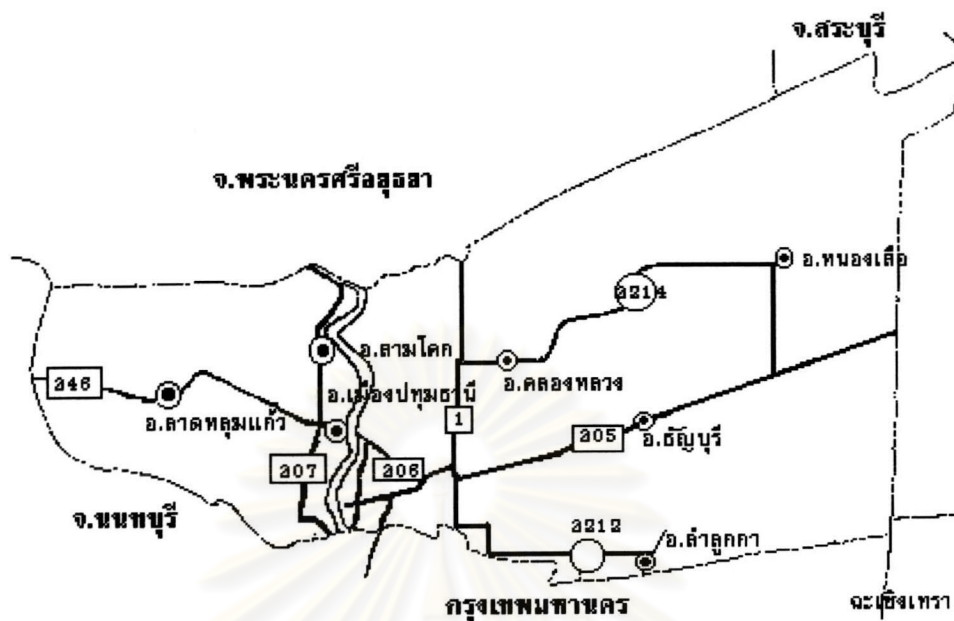
ดังนั้นก่อนจะทำการศึกษาข้อมูลสำหรับโครงการในพื้นที่อำเภอธัญบุรีให้ได้ผลการศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษาต้องการให้ทราบถึงข้อมูลและลักษณะทั่วไปของพื้นที่ดังกล่าวก่อนเข้าทำการสำรวจ ดังนี้

#### ที่ตั้งและอาณาเขต

อำเภอธัญบุรีตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของจังหวัดปทุมธานี

- ทิศเหนือติดต่อกับอำเภอคลองหลวง อำเภอหนองเสือ จังหวัดปทุมธานี
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอองครักษ์ จังหวัดนครนายก
- ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

รูปภาพ 4 : แผนที่ที่ตั้งและอาณาเขตจังหวัดปทุมธานี



**จำนวนบ้าน**

ในปีพ.ศ. 2543 อำเภอรัญบุรี มีบ้านเรือนทั้งสิ้น 61,093 หลัง<sup>10</sup> คิดเป็นร้อยละ 21.98 ของจำนวนบ้านทั้งจังหวัดปทุมธานี ซึ่งใกล้เคียงกับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ที่มีจำนวนบ้านมากที่สุดในจังหวัดถึง 64,827 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 23.33

**การประปา**

เดิมอำเภอรัญบุรีใช้น้ำจากลำคลองเป็นหลักในการทำเกษตรกรรม และใช้น้ำบาดาลในการบริโภค เพราะแหล่งน้ำใต้ดินให้ปริมาณน้ำมาก (5-200 ลูกบาศก์เมตร ต่อชั่วโมง) และโดยทั่วไปน้ำมีคุณภาพดี แต่ต่อมามีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในอำเภอรัญบุรีเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดวิกฤติแผ่นดินทรุดในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี จัดอยู่ในเขตวิกฤติอันดับ 3 จึงมีการขยายเขตพื้นที่การประปารังสิต ให้บริการจำหน่ายน้ำประปาโดยเฉพาะในเขตอำเภอรัญบุรี ได้แก่ ตำบลประชาธิปไตย ตำบลรังสิต และตำบลลำผักกูด ซึ่งน้ำประปามีใช้ถึงบริเวณคลอง 8 เท่านั้น

<sup>10</sup> ข้อมูลจากที่ทำการปกครองจังหวัดปทุมธานี (มี.ค.2543)

จากข้อมูลการสัมภาษณ์นายสมคิด เจริญพันธ์ หัวหน้าฝ่ายทรัพยากรน้ำบาดาล กรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดปทุมธานี เกี่ยวกับวิกฤตการณ์น้ำบาดาลและแผ่นดินทรุด ว่า

สาเหตุเกิดจากการสูบน้ำบาดาลขึ้นมาเกินกว่าปริมาณน้ำที่มีอยู่ และน้ำฝน น้ำในแม่น้ำลำคลองไหลลงไม่ทัน ทำให้ปริมาณน้ำบาดาลลดลง จึงเกิดแผ่นดินทรุดซึ่งแผ่นดินทรุดนี้ทำให้เกิดปัญหา

1. ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง, การระบายน้ำไม่สะดวก ฯ
2. ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชั้นน้ำใต้ดิน คือ เมื่อเราสูบน้ำบาดาลขึ้นมาเกินปริมาณน้ำที่มีอยู่ ทำให้ชั้นน้ำเกิดช่องว่าง และน้ำเค็มดันตัวเข้ามาแทนที่น้ำจืด เมื่อเกิดการระเหยตัวของน้ำเค็มขึ้นมาถึงผิวดิน ทำให้ดินเค็ม ไม่สามารถทำการเพาะปลูกได้

ดังนั้น จึงมีการประกาศกำหนดพื้นที่วิกฤตการณ์น้ำบาดาล โดยจัดลำดับพื้นที่วิกฤตการณ์น้ำบาดาลตามการทรุดตัวของแผ่นดิน ดังนี้

1. เขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 1  
ครอบคลุมพื้นที่ที่มีการทรุดตัวของพื้นดินมากกว่า 3 เซนติเมตรต่อปี และระดับน้ำบาดาลลดลงมากกว่า 3 เมตรต่อปี
2. เขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 2  
ครอบคลุมพื้นที่ที่มีการทรุดตัวของพื้นดินระหว่าง 1-3 เซนติเมตรต่อปี และระดับน้ำบาดาลลดลงระหว่าง 1-3 เมตรต่อปี
3. เขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 3  
ครอบคลุมพื้นที่ที่มีการทรุดตัวของพื้นดินน้อยกว่า 1 เซนติเมตรต่อปี และระดับน้ำบาดาลลดลงน้อยกว่า 2 เมตรต่อปี

ส่วนของ อำเภอธัญบุรี ถูกจัดอันดับดังนี้

- เฉพาะตำบลรังสิต ตำบลบึงยี่โถ ตำบลประชาธิปไตย จัดอยู่ในเขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 1
  - เฉพาะตำบลบึงสนั่น ตำบลลำผักกูด จัดอยู่ในเขตวิกฤตการณ์น้ำบาดาล อันดับ 2
- การแก้ไขปัญหาดังกล่าว คือ มีมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2547 กำหนดว่าหากการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาคเข้าถึง หรือสามารถเชื่อมต่อได้ ก็ให้ยกเลิกการใช้น้ำบาดาล

**จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ การประปารังสิต ( ไม่ประสงค์ออกนาม )**  
เกี่ยวกับนโยบายการขยายเขตบริการประปา และแผนงานปัจจุบัน ว่าดังนี้

ทางการประปารังสิตกำลังเร่งดำเนินการวางท่อขยายเขตการให้บริการน้ำประปาทั่วทั้งจังหวัดปทุมธานี ให้สามารถใช้น้ำประปาได้ทั้งหมด (ห้ามใช้น้ำบาดาล) ภายในปีพ.ศ. 2547 ยกเว้น เขตอำเภอหนองเสือ และอำเภอบางไทร ดังนั้นอำเภอธัญบุรี ก็อยู่ในขอบเขตที่ต้องมีน้ำประปาใช้ภายในปี 2547 แน่นนอน และอนาคตจะสามารถเปิดให้บริการเป็นระบบน้ำประปาได้ทั้งจังหวัด ปัจจุบันคนที่มาขอใช้น้ำประปามีปัญหา ถ้าเป็นสถานที่ที่ประปาสามารถเข้าถึง และเชื่อมต่อได้ ก็สามารถขอได้เลย เพราะมีปริมาณน้ำมากเพียงพอที่จะให้บริการทั่วทั้งจังหวัด ถ้าเป็นสถานที่ที่ประปาไม่สามารถเข้าถึง และเชื่อมต่อได้ ก็จะอนุญาตให้ใช้น้ำบาดาลไปก่อน และทางการประปาก็จะเร่งดำเนินการวางท่อขยายเขตตามนโยบายต่อไป

จากสถิติของการประปาสวนภูมิภาค ปทุมธานี-รังสิต พบว่า เมื่อปีพ.ศ. 2532 มีประชากรในเขตจำหน่ายน้ำประปา 60,000 คน ประชากรผู้ใช้น้ำประปามีเพียง 31,300 ราย แต่ในปีพ.ศ. 2534 มีประชากรในเขตจำหน่ายน้ำประปาเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว คือเพิ่มเป็น 118,231 คน ประชากรผู้ใช้น้ำประปาเพิ่มเป็นร้อยละ 248.19 และอีก 10 ปีต่อมา (พ.ศ.2544) มีประชากรในเขตจำหน่ายน้ำประปา 343,885 คน ประชากรผู้ใช้น้ำประปาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 504.51 ของปีพ.ศ. 2534

### **ประชากร**

ในปี พ.ศ. 2543 อำเภอธัญบุรี มีประชากรรวม 124,253 คน คิดเป็นร้อยละ 19.41 ของจำนวนประชากรทั้งจังหวัดปทุมธานี จำแนกเป็นชาย จำนวน 60,460 คน คิดเป็นร้อยละ 48.65 ของประชากรทั้งอำเภอธัญบุรี และเป็นหญิงจำนวน 63,793 คน คิดเป็นร้อยละ 51.35 ของประชากรทั้งอำเภอธัญบุรี

### **การสาธารณสุข<sup>11</sup>**

อำเภอธัญบุรี มีโรงพยาบาลทั่วไป จำนวน 1 แห่ง เป็นของเอกชน คือ

<sup>11</sup> [www.phathumthani.go.th/general.html](http://www.phathumthani.go.th/general.html)

โรงพยาบาลเอกปทุม และมีโรงพยาบาลชุมชน 1 แห่ง คือ โรงพยาบาลธัญญารักษ์ นอกจากนี้มีสถานื่อนามัยขนาดใหญ่ 1 แห่ง สถานื่อนามัยทั่วไป 3 แห่ง เฉพาะสถานื่อนามัยซึ่งมีรวม 4 แห่ง ในจำนวนที่มีในจังหวัดปทุมธานี ปีพ.ศ. 2543 ทั้งสิ้น 77 แห่งคิดเป็นเพียงร้อยละ 5.19 เท่านั้น ซึ่งนับว่ามีน้อยที่สุดในจังหวัด เพราะอำเภอเมืองจังหวัดปทุมธานี นับว่ามีสถานื่อนามัยสูงสุดในจังหวัด กล่าวคือมีมากถึงจำนวน 19 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 24.67 ของสถานื่อนามัยทั้งจังหวัด

### การศึกษา

จังหวัดปทุมธานีมีสถานศึกษาในระบบโรงเรียนทั้งของรัฐบาลและเอกชนในปีการศึกษา 2545 รวม 273 แห่ง จำนวนนักเรียน นักศึกษา 133,331 คน จำนวนครูและอาจารย์ 5,823 คน และระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา 16 แห่ง มีนักศึกษา 96,548 คน อาจารย์ 3,889 คน มีวัด 177 แห่ง สำนักสงฆ์ 11 แห่ง โบสถ์คริสต์ 5 แห่ง และมัสยิด 28 แห่ง นอกจากนี้ยังมีสถานศึกษานอกโรงเรียน ซึ่งประกอบด้วยการศึกษาผู้ใหญ่แบบเบ็ดเสร็จ การศึกษาต่อเนื่อง และการศึกษาผู้ใหญ่สายอาชีพเพื่อเพิ่มโอกาสเข้าเรียนของประชาชนที่ไม่สามารถเข้าศึกษาในโรงเรียนหรือสถานศึกษาในระบบโรงเรียนได้ และเนื่องจากจังหวัดปทุมธานีตั้งอยู่ใกล้เขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางทางการศึกษาของประเทศ จึงมีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษามากถึง 16 แห่ง

ในเขตอำเภอธัญบุรี เมื่อปีการศึกษา 2545 มีโรงเรียนจำนวน 28 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.25 ของโรงเรียนทั้งหมดในจังหวัดปทุมธานี ซึ่งนับว่ามีน้อยมากเมื่อเทียบกับอำเภออื่น ยกเว้นมีน้อยเท่ากับอำเภออื่น ยกเว้นมีน้อยเท่ากับอำเภอหนองเสือ แต่อำเภอธัญบุรีมีนักเรียนและครูรวมกันมากถึง 31,129 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.37 ของทั้งจังหวัด และอำเภอธัญบุรียังมีจำนวนนักเรียนและครูมากที่สุดในจังหวัด แต่เฉลี่ยจำนวนนักเรียน : ครู ได้เพียง 23 : 1 ซึ่งเท่ากับเป็นค่าเฉลี่ยของจังหวัดพอดี เพราะอัตราส่วนนักเรียน : ครู สูงสุดของจังหวัดคือ 26 : 1 ที่อำเภอคลองหลวงและอัตราส่วนต่ำสุดคือ 20 : 1 ที่อำเภอสามโคก และอำเภอลาดหลุมแก้ว เท่าๆ กัน

ในส่วนของสถานศึกษาระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา ปีการศึกษา 2545 ซึ่งมีจำนวนรวม 16 แห่ง มีสังกัดต่างกันไป แต่มีจำนวนนักศึกษามากถึง 96,548 คน มีอาจารย์รวมจำนวน 3,889 คน แต่ในจำนวนอาจารย์เหล่านี้มีที่ไม่ได้ทำการสอน 40 คน

โรงเรียนในเขตอำเภอธัญบุรีที่ได้สำรวจเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2546 พบว่ามีจำนวนรวม 28 แห่ง จำแนกได้เป็นระดับประถมศึกษา-มัธยมศึกษา จำนวน 28 แห่ง และเป็นระดับอนุบาลจำนวน 10 แห่งดังนี้ ( ตาราง 3 : รายชื่อโรงเรียนอนุบาลในเขตอำเภอธัญบุรี )

| ชื่อโรงเรียน         | ตำบลที่ตั้ง         |
|----------------------|---------------------|
| 1. อนุบาลบ้านบัวติต  | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 2. อนุบาลวินิษา      | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 3. อนุบาลบ้านวังทอง  | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 4. อนุบาลฟ้าสิรินทร์ | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 6. อนุบาลรังสฤษฏ์    | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 7. อนุบาลรังสิต      | ประชาธิปัตย์ คลอง 2 |
| 8. อนุบาลศิริเสนา    | รังสิต คลอง 5       |
| 9. อนุบาลธัญวิทยา    | รังสิต คลอง 5       |
| 10. อนุบาลธรราดล     | ลำผักกูด คลอง 7     |
| 11. อนุบาลปิยะรัตน์  | บึงน้ำรักษ์ คลอง 11 |

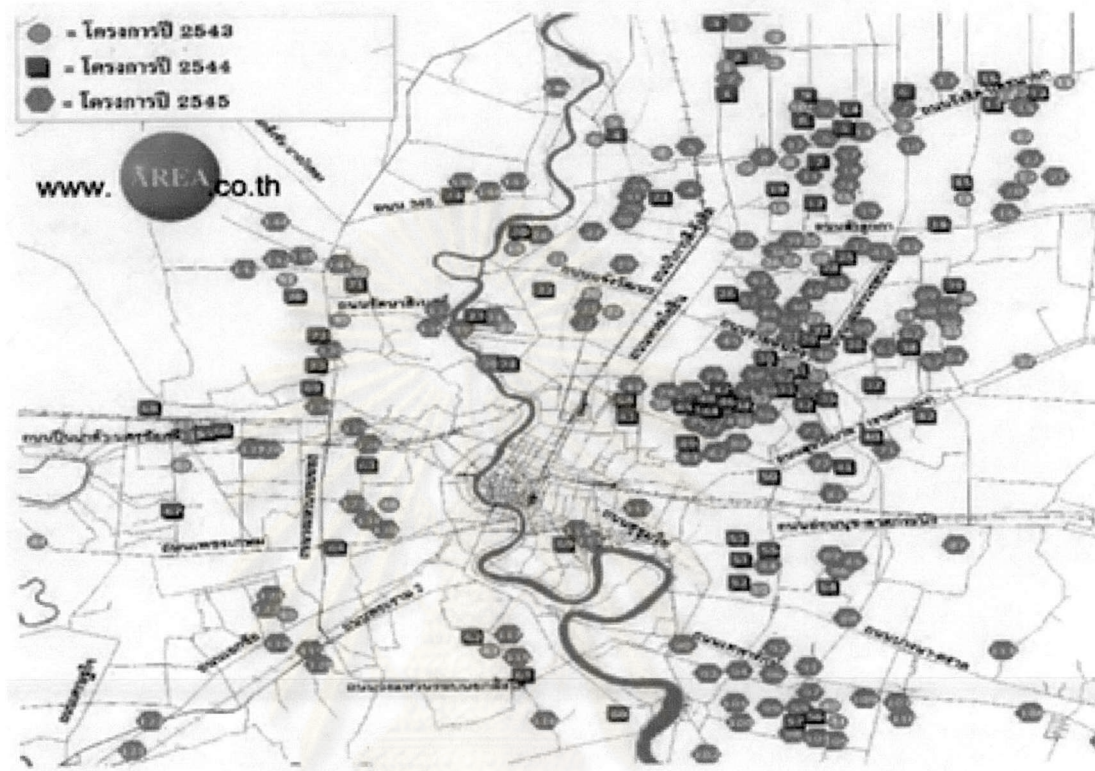
ที่มา : ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากการสำรวจ

### มูลเหตุที่ทำให้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยไปในจังหวัดปทุมธานี

ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2539 ประเทศไทยประสบกับปัญหาทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงถึงขั้นที่เรียกว่า “วิกฤต” ซึ่งทำให้ธุรกิจต่างๆ ได้รับผลกระทบอย่างหนัก ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อยู่ในกลุ่มธุรกิจ (Sector) ที่เกิดปัญหาอย่างมาก โครงการที่อยู่อาศัยต้องหยุดชะงักลง เนื่องจาก กำลังซื้อของประชาชนลดลง ซึ่งรัฐบาลก็ได้ทุ่มเทมาตรการต่างๆ ออกมาเพื่อที่จะแก้ไขปัญหาเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง และในช่วง 3-4 ปี ที่ผ่านมานี้ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้เริ่มพลิกฟื้นตัวขึ้นทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัยและบ้านจัดสรรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดนับตั้งแต่ ปี 2543 เป็นต้นมา บริเวณพื้นที่ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมากในเขตปริมณฑลนั้น จังหวัดปทุมธานีนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นมากอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตอำเภอธัญบุรี ซึ่งจะ

เห็นได้ว่า ตั้งแต่ ปี 2543-2545 มีโครงการที่เกิดขึ้นในแนวถนนรังสิต-นครนายก อย่างหนาแน่นและในปี 2546 ก็มีการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รูปภาพ 5 : แสดงการขยายตัวของโครงการจัดสรร ระหว่างปี พ.ศ. 2543-2545



ข้อมูลจาก Agency for Real Estate Affair

มูลเหตุที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงมากมีสาเหตุสำคัญพอสรุปได้ดังนี้

ข้อจำกัดของกรุงเทพมหานคร

ข้อได้เปรียบของจังหวัดปทุมธานี

3. โครงข่ายการคมนาคม

### 1. ปัญหาข้อจำกัดของกรุงเทพมหานคร

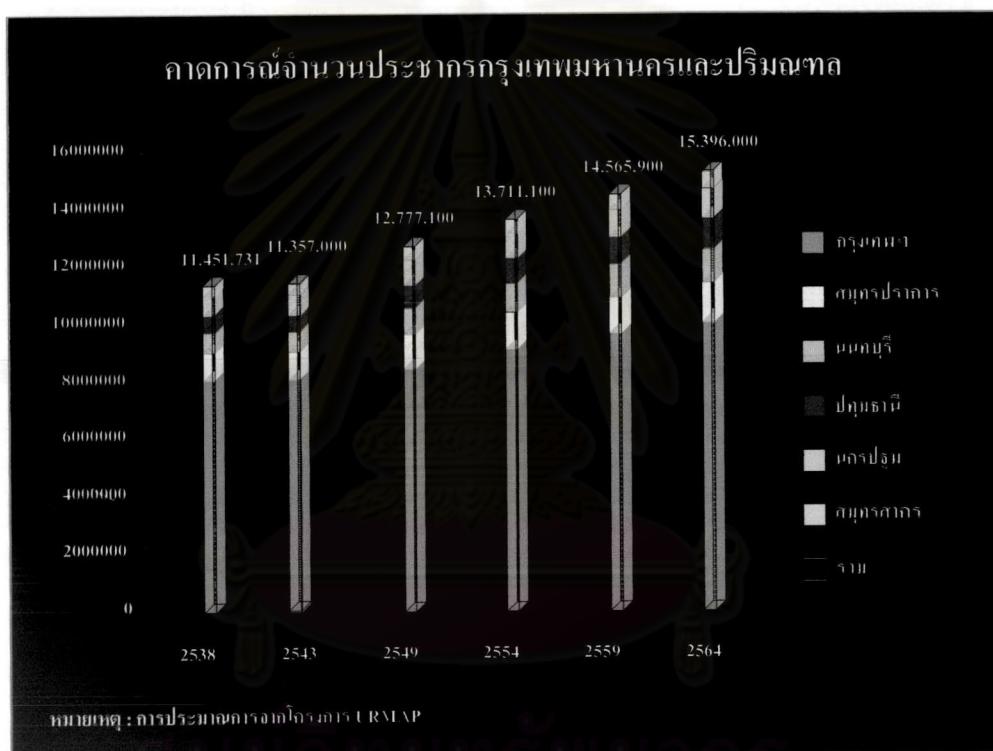
การขยายตัวของที่อยู่อาศัยไปยังเขตปริมณฑลนั้นเกิดจากการที่ประชากรในกรุงเทพฯ และ หรือผู้ที่อพยพเข้ามาในกรุงเทพฯ เพื่อการทำธุรกิจ การติดต่องานหรือเพื่อการศึกษาเล่าเรียน ฯลฯ มีปัญหาในการหาที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจาก

- 1.1 ปัญหาความแออัดในเมืองหลวง การเพิ่มขึ้นของประชากรและมีผู้คนเข้ามาในกรุงเทพมหานคร มากขึ้น การเพิ่มขึ้นของประชากรกรุงเทพฯ กระจัดตัวอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานครและเริ่มขยายออกไปยังปริมณฑลตามเส้นทางคมนาคม



ถนนที่สำคัญๆ จนในปี 2538 กรุงเทพมหานครมีประชากรถึงประมาณ 8 ล้านคน และ  
 จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณเกือบ 9 ล้านคนในปี 2549 ( จากการประมาณการจาก  
 URMAP) ความหนาแน่นของประชากรทำให้มีโครงการที่อยู่อาศัยอย่างแออัด  
 บางแห่งเป็นสลัมและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ผนวกกับปัญหาการจราจรติดขัดได้  
 บั่นทอนคุณภาพชีวิตของคนเมืองหลวงลงไปเรื่อย ทำให้ผู้ทำธุรกิจหรือผู้อยู่อาศัย  
 หาทางขยับขยายไปอยู่นอกเมืองในเขตปริมณฑลมากขึ้น ซึ่งจะเห็นได้จากการ  
 คาดการณ์ประชากรกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

รูปภาพ 6 : แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ข้อมูลจาก : โครงการ URMAP

1.2 ปัญหาราคาที่ดินที่สูง ทำให้ต้นทุนของการสร้างที่อยู่อาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรร  
 ต่างๆ เพิ่มขึ้น และราคาบ้านพักอาศัยก็สูงขึ้นเป็นเงาตามตัวจนประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่สามารถ  
 รับประทานได้และต้องหาทางขยับขยายออกไปอยู่รอบนอกพื้นที่ ซึ่งที่อยู่อาศัยมีราคาไม่สูงนัก

1.3 การย้ายฐานการผลิตและการพาณิชย์ไปยังเขตปริมณฑล เนื่องจาก ข้อจำกัด  
 ของกรุงเทพมหานครต่างๆ และทำให้คนย้ายที่อยู่อาศัยตามไปด้วย ข้อจำกัดสำคัญมีดังนี้

- 1.3.1 ข้อจำกัดทางกายภาพ ในเรื่องของความแออัดคับแคบของมหานคร ท่าเลที่ตั้งของธุรกิจและที่พักอาศัยที่ไม่เหมาะสม ขนาดและพื้นที่ที่จำกัดและราคาที่ดินที่มีราคาสูงเป็นปัญหาต่อการตั้งถิ่นฐานประกอบธุรกิจและอยู่อาศัยของประชาชน
- 1.3.2 ข้อจำกัดในเรื่องของกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถจะสร้างโรงงานอุตสาหกรรมหรือแม้แต่ธุรกิจพาณิชย์กรรมบางประเภทได้ เพราะขัดกับกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ฯลฯ .แม้แต่โครงการที่อยู่อาศัยหรือบ้านจัดสรร ก็จะมี พรบ.ควบคุมอาคาร เกี่ยวกับระยะแนวร่นและความสูง และการใช้พื้นที่อย่างเข้มงวดจนทำให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้โดยยากที่จะให้คุ้มการลงทุน

ข้อจำกัดเหล่านี้ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยขยับออกไปสร้างโครงการรอบนอกกรุงเทพฯ และทำให้คนย้ายไปอยู่อาศัยในเขตปริมณฑลมากขึ้นและจังหวัดปทุมธานีจึงเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย

## 2. ข้อได้เปรียบของจังหวัดปทุมธานี

การที่ผู้ประกอบการธุรกิจและพาณิชย์กรรมจะย้ายฐานการผลิตและดำเนินธุรกิจตลอดจนผู้คนจะขยับขยายออกไปอยู่รอบนอกของกรุงเทพฯ นั้น จังหวัดปทุมธานี มีข้อได้เปรียบที่ผู้ประกอบการและผู้พักอาศัยจะไปตั้งหลักอยู่หลายประการคือ

2.1 ท่าเลที่ตั้งจังหวัดปทุมธานีติดกับกรุงเทพมหานคร อยู่ในเขตปริมณฑลเนื้อที่ติดจังหวัดต่างๆ รอบกรุงเทพฯ ทิศเหนือติดจังหวัดสระบุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทิศตะวันออกติดจังหวัดนครนายกและจังหวัดฉะเชิงเทรา ทิศตะวันตกติดจังหวัดนนทบุรี ทิศใต้ติดกรุงเทพมหานคร ระยะทางจากใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ถึง จังหวัดปทุมธานีค่อนข้างจะใกล้มาก การเดินทางไปมาสะดวก ใช้เวลาเดินทางที่รวดเร็ว เนื่องจากโครงข่ายการคมนาคมที่มีอยู่และจะมีเพิ่มขึ้นจากโครงการต่างๆ ในอนาคต (รายละเอียดจะอธิบายในเรื่องของโครงข่ายการคมนาคม) จึงทำให้สามารถเดินทางติดต่อไปยังจังหวัดต่างๆ ได้โดยง่าย ดังจะเห็นได้จากผังเมืองรวมจังหวัดปริมณฑลและผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี

2.2 ศักยภาพของจังหวัดในด้านต่างๆ จังหวัดปทุมธานีมีความพร้อมในเรื่องของการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภคครบครัน อำเภอรัญญี และมีสถานที่ราชการและสถานที่

สำคัญจำนวนมาก เช่น วิทยาลัยการปกครอง ศูนย์ปฏิบัติงานช่างภาคกลาง สถาบันเทคโนโลยี แสงเพชรวิมลราชรังมงคล สนามกีฬาเฉลิมพระเกียรติฯ สนามกอล์ฟฟรุ๊งกวี อาณาจักรดรีมเวิลด์ ฯลฯ และจังหวัดปทุมธานีมีความพร้อมในการพัฒนา มีแหล่งท่องเที่ยวและการเดินทางที่เป็น เครือข่ายไปยังจังหวัดใกล้เคียงและจังหวัดในเขตปริมณฑล เช่น สระบุรี นนทบุรี นครปฐม อยุธยา ฯลฯ ตลอดจนเป็นทางผ่านไปยังจังหวัดนครนายก ซึ่งอาจจะได้รับการพิจารณาให้เป็น เมืองหลวงใหม่และยังเชื่อมต่อไปยังจังหวัดต่างๆ ในภาคกลางได้เป็นอย่างดี

**2.3 ศักยภาพเกี่ยวกับที่ดินในจังหวัดปทุมธานี** มีความพร้อมที่จะ ดำเนินการพัฒนาในรูปแบบต่างๆ เพราะราคาที่ดินที่ไม่สูงเกินไป ถ้าเปรียบเทียบกับจังหวัดใน ปริมณฑลอื่น เช่น สมุทรปราการ หรือ นนทบุรี เป็นต้น นอกจากนี้ ปริมาณที่ดินก็มีมากพอในการที่ จะทำโครงการใหญ่ๆ ที่หลากหลายได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่พักอาศัยและบ้าน จัดสรร ซึ่งทำให้อำเภอธัญบุรีเป็นที่นิยมสำหรับผู้ลงทุนและผู้พักอาศัย

### 3. โครงข่ายการคมนาคม

มูลเหตุสำคัญที่ทำให้มีโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในจังหวัดปทุมธานี และในเขตอำเภอ ธัญบุรี เนื่องจาก มีโครงข่ายการคมนาคมที่ขยายเข้าไปจำนวนมาก ทำให้มีความสะดวก รวดเร็วใน การเดินทางไป-กลับกรุงเทพฯ และจังหวัดอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี เส้นทางคมนาคมมีทั้งทางบกและ ทางน้ำ แต่เส้นทางที่สำคัญและใช้มากที่สุดคือการคมนาคมทางบก ซึ่งพอสรุปเส้นทางที่สำคัญๆ ได้ดังนี้ :-

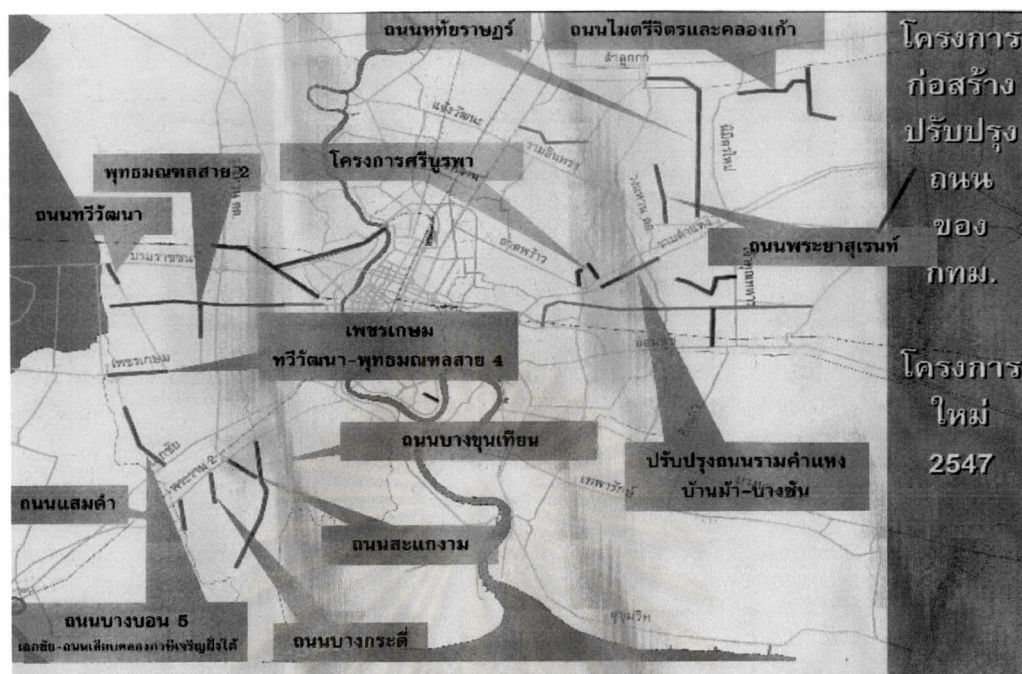
#### 3.1 เส้นทางการคมนาคมทางบกสายหลัก

อำเภอธัญบุรีอยู่ระหว่างช่วงกลางของถนนสายรังสิต-นครนายก เส้นทาง หมายเลข 305 มีความยาวทั้งสิ้น 88 กิโลเมตร ซึ่งสามารถเดินทางมาได้จากถนนที่ทันสมัย สายหลักหลายสาย เช่น ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนลำลูกกา ทำให้ผู้อาศัย สามารถเดินทางไปมาได้สะดวกสบาย

#### 3.2 เส้นทางโครงข่ายทางพิเศษ

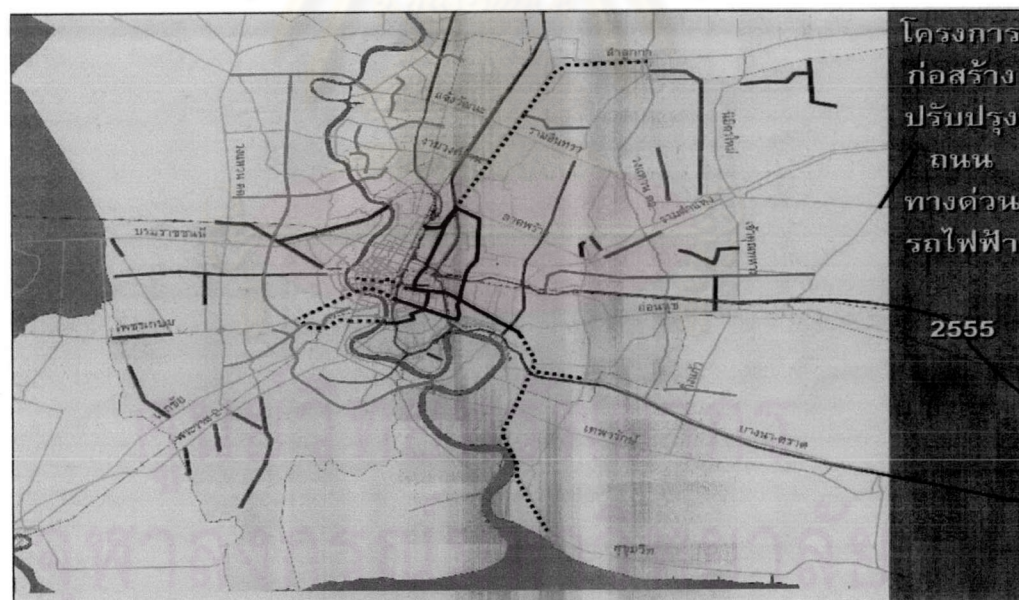
อำเภอธัญบุรี มีถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งเป็นถนนที่ตัดรอบกรุงเทพมหานครผ่าน ปริมณฑลต่างๆ ทำให้มีความสะดวก คล่องตัวและรวดเร็วในการเดินทางไป-กลับกรุงเทพฯ หรือ ไปยังจังหวัดอื่นได้เป็นอย่างดียิ่ง แม้แต่การเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ (หนอง จูเห่า) ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติในอนาคตอันใกล้ ก็มีความสะดวก รวดเร็ว จะเดินทางไป ภาคเหนือ ภาคใต้ ตะวันออก ก็สามารถใช้เส้นทางนี้ได้ทั้งสิ้น ซึ่งจะเห็นได้จากโครงข่ายการ คมนาคม

รูปภาพ 8 : แสดงโครงการก่อสร้างถนนของกทม. และโครงการใหม่ 2547



ข้อมูลจาก : สำนักจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

รูปภาพ 8 : แสดง โครงการก่อสร้าง/ปรับปรุงถนน/ทางด่วน/รถไฟฟ้า ปี 2555

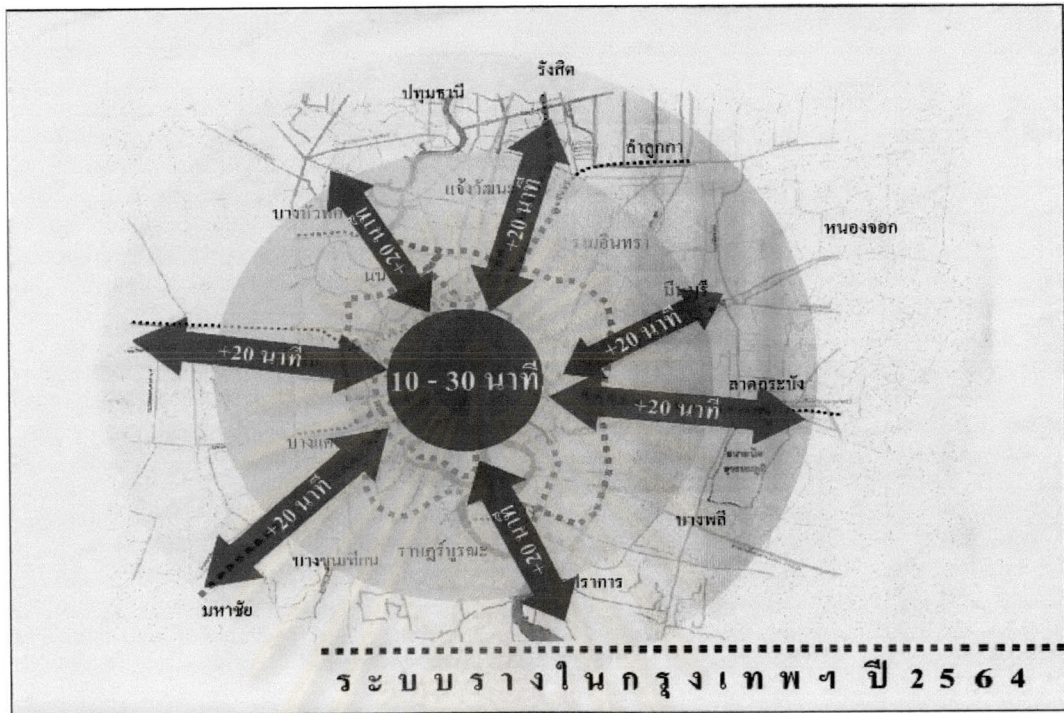


ข้อมูลจาก : สำนักจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

ถนนสายหลักที่สำคัญในเขตอำเภอรัญบุรี คือ เส้นทางหมายเลข 305 (รังสิต-นครนายก) มีความยาวรวมทั้งสิ้น 88 กิโลเมตร นอกจากนี้ยังมีถนนวงแหวนฝั่งตะวันออก จาก

ทางแยกต่างระดับอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผ่านเขตอำเภอธัญบุรี ก่อนไปบรรจบถนนบางนา-ตราด

รูปภาพ 9 : แสดงการคมนาคมระบบราง ในปี 2564



ข้อมูลจาก : สำนักจรรยาและขนส่ง กรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ จากปัญหาจราจรในกรุงเทพฯ และปริมาณรถที่สะสมเรื้อรังมานานนับสิบ ๆ ปี เนื่องจากผังเมืองไม่มีการวางผังที่ดี ทุกอย่างกระจุกตัวรวมศูนย์ ขาดการขนส่งมวลชนที่ดีและเชื่อถือได้ ระบบถนนหรือทางด่วนไม่เพียงพอต่อจำนวนรถ โครงข่ายถนนไม่มีประสิทธิภาพ การสร้างถนนหรือทางด่วนจะเป็นวิธีหนึ่งในการแก้ปัญหา แต่ก็ต้องตัดขาดเรื่องผังเมือง การขนส่งมวลชนระบบรางคือ ทางเลือกใหม่ในการเดินทาง และการกำหนดโครงข่ายครอบคลุมพื้นที่วงแหวนชั้นใน และให้แนวรัศมีต่อขยายไปยังเขตที่อยู่อาศัยเป็นหลักในรัศมี 20 กม.จากศูนย์กลางภายในปี 2552 ซึ่งรังสิตเป็นเส้นทางที่อยู่ในแผนการพัฒนาเครือข่าย ซึ่งได้มีการประกาศแผนพัฒนาดังกล่าว ทำให้ที่ดินในย่านรังสิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณคลองตัน ๆ ของอำเภอธัญบุรี ราคาที่ดินในย่านดังกล่าวขยับตัวสูงขึ้น เป็นลำดับ เพราะจะสะดวกมากสำหรับผู้อยู่อาศัยในการเดินทางเพียง 20 นาที ด้วยระบบรางจะสามารถเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ ( Central Business District )