

ปัจจัยและผลกระทบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณทุ่งรังสิต

5.1 ปัจจัยก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรม ซึ่งเป็นรูปแบบโดยส่วนใหญ่ของการใช้ที่ดินแบบชนบท มาเป็นการใช้ที่ดินแบบชนบท มาเป็นการใช้ที่ดินแบบเมืองในบริเวณทุ่งรังสิต โดยที่การเปลี่ยนแปลงจะเห็นได้เด่นชัดในบริเวณ คลองต้นๆ ของเขตอำเภอ คลองหลวง ธัญบุรี และลำลูกกา และกำลังแผ่ขยายออกไปในพื้นที่คลองด้านในมากขึ้นนั้น เป็นผลที่เกิดจากปัจจัยหลายประการ ทั้งที่เกิดขึ้นในบริเวณทุ่งรังสิตโดยตรง และทั้งที่เป็นผลกระทบจากการเติบโตของกรุงเทพมหานคร จนมีการกำหนดบทบาทและหน้าที่ของบริเวณทุ่งรังสิต ที่มีส่วนเชื่อมโยงกับโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นอย่างมาก การประมวลหาปัจจัยหรือตัวแปรสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณทุ่งรังสิต สามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. การคมนาคม

ปัจจุบันนี้การสัญจรระหว่างพื้นที่โดยรอบและพื้นที่ทุ่งรังสิตที่สะดวกที่สุดคือทางถนน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเส้นทางการสัญจรจากกรุงเทพมหานครไปสู่ทุ่งรังสิต โดยเส้นทางพหลโยธิน ในสมัยที่ถนนพหลโยธินยังเป็นเพียงถนน 2 ช่องจราจร สองข้างทางของทุ่งรังสิตที่ทอดขนานไปตามเส้นถนนพหลโยธิน คือทุ่งนาเขียวขจีสุดลูกหูลูกตา เมื่อความเจริญขยายตัวออกมาตามแนวถนน โรงงานอุตสาหกรรม ก็เริ่มเกิดขึ้น พร้อมทั้งตัวถนนที่ได้รับการขยายขยาย จาก 2 ช่องจราจรเป็น 4 ช่องจราจร จนกระทั่งปัจจุบันกลายเป็นกลายเป็นถนนขนาด 10 ช่องจราจรไปพร้อมกับ ข้างละ 5 ช่องจราจร แบ่งเป็นทางด่วน 3 ช่องจราจร ทางขนาน 2 ช่องจราจร โดยมีผิวจราจรเป็นคอนกรีตตลอดสายทาง การเดินทางเข้าสู่พื้นที่ทุ่งรังสิตก็เริ่มต้นอยู่ที่ทางแยกต่างระดับรังสิตซึ่งเป็นจุดตัดของทางหลวง 3 สายด้วยกัน คือ ถนนพหลโยธิน(ทางหลวงหมายเลข 1) แยกไปทางขวาคือ ถนนรังสิต-นครนายก(ทางหลวงหมายเลข 305) ส่วนทางซ้ายจะแยกเข้าสู่ ถนนรังสิตปทุมธานี (ทางหลวงหมายเลข 346) การเดินทางเข้าสู่ถนนดังกล่าวสามารถใช้บริการของ ขสมก. ได้หลายสายทั้งรถเมล์ธรรมดา รถเมล์ปรับอากาศ รถตู้ของบริษัทเอกชน แต่ส่วนใหญ่จะวิ่งไปสุดแค่ทางแยกต่างระดับรังสิต จากนั้นต้องอาศัยบริการของรถโดยสารท้องถิ่น หรือรถโดยสารของบริษัทขนส่งจำกัด (บขส.) ส่วนการเดินทางโดยรถไฟนั้นมีผู้นิยมใช้รองลงมาจากทางถนนสถานีรถไฟรังสิตจะตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้กับทางแยกต่างระดับรังสิต หากแต่ไม่สะดวกในการเข้าถึงโดยการเดินเท้า จากจุดเปลี่ยนการเดินทางบริเวณแยกต่างระดับรังสิต ยิ่งกว่านั้นเมื่อเปรียบเทียบกับรถประจำทางแล้วการ

เดินทางโดยรถไฟเป็นคมนาคมที่ต้องตรงเวลา ทั้งระยะทางและเวลาที่กำหนดไว้โดยตารางการบริการการเดินทางโดยรถไฟ จึงเป็นทางเลือกที่เสียเปรียบกว่าการคมนาคมทางถนนที่สามารถกระทำได้สะดวก และได้รับความนิยมที่สุด การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรมาเป็นภาคนอกเกษตร หรือรูปแบบชนบท มาสู่รูปแบบเมืองจะเริ่มขึ้นบริเวณสองฝั่งถนนพหลโยธิน ในบริเวณแยกต่างระดับรังสิตก่อนแล้วจึงค่อยไล่ไปสู่อีกช่วงอื่นๆ ของถนนพหลโยธิน โดยเฉพาะบริเวณถนนรังสิต-ประตูน้ำพระอินทร์ ซึ่งเป็นช่วงหนึ่งของถนนพหลโยธิน โดยมีจุดเริ่มต้นอยู่ที่แยกต่างระดับรังสิตไปจนถึงแยกต่างระดับบางปะอิน ในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยชุมชนย่านประตูพระอินทร์ที่ตั้งอยู่บริเวณ กม. ที่ 49 ทั้งสองฝั่งถนนคึกคักและหนาแน่นไปด้วยร้านค้า อาคารพาณิชย์ ที่พักอาศัย บ้านเช่า โดยมีตลาดพระอินทร์ราชา อยู่ทางด้านซ้ายของถนน บริเวณนี้มีประตูระบายน้ำพระอินทร์ราชา ซึ่งถ้าเข้าไปจะมีถนนลาดยางสายเล็กๆ ชื่อถนนเสียบคลองระพีพัฒน์ ที่ขนานไปกับคลองระพีพัฒน์ ทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งปัจจุบันตลอดข้างทางมีโครงการบ้านจัดสรรอยู่หลายโครงการทีเดียว ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และสวนเกษตร ซึ่งถนนเส้นนี้จะเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก(ตอนบางปะอิน-บางพลี)ด้วย และมุ่งสู่จังหวัดสระบุรี หรือหากตรงไปก็เป็นถนนสายเอเชียหรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 และเมื่อเลยจากพื้นที่ศึกษาบริเวณทางแยกต่างระดับบางปะอิน ก็ยังมี ถนนวงแหวนรอบนอกด้านฝั่งตะวันออก เชื่อมต่อด้านเหนือและเชื่อมต่อด้านตะวันออก ต่อไปโดยมีจุด ซึ่งเชื่อมต่มาจากอำเภอบางบัวทองในจังหวัดนนทบุรี จะโครงการก่อสร้างถนนและโครงการต่อเนื่องระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สายแจ้งวัฒนะ-บางพูน -บางไทร ล้วนแต่เป็นแรงหนุนให้เกิดความคล่องตัวด้านการเดินทางในบริเวณดังกล่าวมากขึ้นและจะเป็นตัวหนุนให้เกิดแหล่งพักอาศัย กระจายอยู่ทั่วไป มากขึ้น ดังนั้นตำบลที่มีถนนตัดผ่านได้แก่ตำบลคลองหนึ่ง ตำบลประชาธิปไตย และตำบลคูคต ซึ่งมีการสัญจรทางถนนที่เข้าถึงสะดวกกว่าตำบล อื่นๆ และถนนที่ตัดผ่านยังเป็นถนนสายแรกด้วย จึงทำให้เหลือพื้นที่เกษตรน้อยที่สุด พื้นที่รองลงมาได้แก่พื้นที่ที่ติดถนน โดยเฉพาะในช่วงที่มีปัจจัยเกื้อหนุนทางด้านสาธารณูปโภค ซึ่งมีถนนสายสำคัญอีก 2 สายตัดผ่านคือ ถนนรังสิต-นครนายก และถนนพหลโยธินลำลูกกา โดยถนนรังสิต-นครนายก มีการเติบโต ของที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ได้แก่มุมบ้านจัดสรรซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลาง ในขณะที่ถนนลำลูกกาก็เป็นถนนที่ทอดขนานไปถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งปัจจุบันเส้นทางนี้นิยมใช้เป็นเส้นทางลัดที่สามารถเชื่อมต่อระหว่างถนนรังสิต-นครนายก กับพื้นที่ในเขตมีนบุรี และจะเชิงเทรา ได้เป็นอย่างดี และปัจจุบันมีโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะบริเวณใกล้สนามบินดอนเมือง ลักษณะเช่นนี้มักจะทำให้เกิดขึ้นทั่วๆ ไป ในท้องถิ่นชนบทที่มีการตัดถนน

¹ Home Buyers' Guide 1 เม.ย39, หน้า 23

ผ่านเข้าไป และ Henry George กล่าวไว้อย่างชัดเจนถึงความสำคัญของการคมนาคมขนส่งในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินว่า "Transportation opened new lands to urban use" ²

ความสำคัญในด้านการจราจรของถนนสายหลัก

จากสถิติของฝ่ายสำรวจ และสถิติ กองวิศวกรรมจราจร กรมทางหลวง ³ ได้แสดงปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญๆ และปริมาณจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนปี 2540 ของบริเวณทุ่งรังสิต และที่เกี่ยวข้อง ในปี 2537 และ 2539 (แสดงในตารางที่ 5-1 และ 5-2) พบว่าเส้นทางที่มีการสัญจรคับคั่งมากที่สุดคือ ถนนพหลโยธิน เนื่องจากเป็นถนนรับการจราจรจากกรุงเทพมหานครออกสู่ชานเมือง และจังหวัดต่างๆ ในภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่วนถนนสายรังสิต-นครนายก และถนนพหลโยธิน - ลำลูกกา นั้นมีปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นสูงเช่นกัน โดยเฉพาะในชั่วโมงเร่งด่วน เนื่องมาจากบริเวณแนวถนนทั้ง 2 เส้น ได้มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมนอกภาคเกษตรเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการใช้ที่ดินในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร ที่มีกระจายอยู่ตามเส้นคลองด้านใน และคาดว่าอนาคต ถนนทั้งสองสายนี้ จะทวีความสำคัญ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับถนนพหลโยธิน เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเป็นเมืองในพื้นที่ชานเมือง จากความสะดวกในการเข้าถึงนั่นเอง

2. ราคาที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินนับได้ว่าเป็นเงื่อนไขสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณทุ่งรังสิตเมื่อพิจารณาราคาที่ดินในพื้นที่ทุ่งรังสิต พบว่าตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมา ราคาที่ดินเฉลี่ยในพื้นที่ศึกษามีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จากการศึกษาของชมรมนักเศรษฐศาสตร์ธุรกิจแห่งประเทศไทยใน พ.ศ.2529 เรื่อง"ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลของกทม.และปริมณฑล: ขนาดปัญหา แนวทางแก้ไขและผลกระทบทางเศรษฐกิจ" ¹ ได้แสดงให้เห็นว่าในช่วง พ.ศ.2531 จากภาวะความขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่สะสมต่อเนื่องมาทุกปีในบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้เกิดภาวะบูมสุดขีดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการซื้อขาย และเก็งกำไรราคาที่ดิน ราคามีความเคลื่อนไหวเพิ่มขึ้นตลอดเวลาและเป็นเงื่อนไขสำคัญที่ทำให้ธุรกิจ บ้านจัดสรรเริ่มขยายตัวเข้าสู่พื้นที่รังสิต โดยเฉพาะถนนสายรองที่ตัดแยกจากถนนพหลโยธิน เช่นลำลูกกา และถนนรังสิต-นครนายก² และเมื่อนำมาพิจารณา ประกอบกับการประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินกรมที่ดิน ได้ประเมินราคาที่ดิน ของพื้นที่ศึกษาในอนาคตจากปี 2539-2541 (ตารางที่ 5-3) พบว่าราคาที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน รังสิต-นครนายก มีราคาสูงกว่า 45,000 บาทต่อตารางวา โดยที่ดินบริเวณดังกล่าวขึ้นอยู่กับทางหลวงที่ตั้งที่ Garrison & Marts (1985) ได้ทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลง ราคาที่ดินที่สัมพันธ์กับระยะห่างจากทางหลวง และพบ

² อ้างถึงใน สุวัฒน์ สุกใส , หน้า82.

³ อ้างถึงใน กษมา วรรณศิลป์, หน้า 126-128.

ตารางที่ 5-1 ปริมาณการจราจรบนถนนสายสำคัญ ในช่วงปี 2537และ2539 ของบริเวณทุ่งรังสิต

ถนน	จำนวนยานพาหนะ(คัน)	
	ปี 2537	ปี 2539
พหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)	92,729	175,093
รังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305)	44,337	67,223
พหลโยธิน-ลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312)	41,742	53,577
รังสิต-บางพูน (ทางหลวงหมายเลข 346)	104,023	130,119
รวม	282,831	426,012

ที่มา : ฝ่ายสำรวจและสถิติ กองวิศวกรรมจราจร กรมทางหลวง

ตารางที่ 5-2 ปริมาณจราจรในชั่วโมงเร่งด่วนปี 2540

ถนน	ปริมาณจราจรในชั่วโมงเร่งด่วน(คัน)	
	07.00-09.00น.	16.00-18.00น.
พหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1)	92,729	175,093
รังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305)	44,337	67,223
พหลโยธิน-ลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312)	41,742	53,577
รังสิต-บางพูน (ทางหลวงหมายเลข 346)	104,023	130,119
รวม	282,831	426,012

ที่มา : ฝ่ายสำรวจและสถิติ กองวิศวกรรมจราจร กรมทางหลวง

ตารางที่ 5-3 ราคาที่ดินปี 2539-2542 และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากช่วงปี 2535-2538 ในพื้นที่ศึกษา

บริเวณ	ราคาที่ดิน(บาท/ตารางวา)		การเปลี่ยนแปลง %	บริเวณ	ราคาที่ดิน(บาท/ตารางวา)		การเปลี่ยนแปลง %
	ปี2535-2538	ปี2539-2542			ปี2535-2538	ปี2539-2542	
อำเภอธัญบุรี				อำเภอลำลูกกา			
เทศบาลตำบลประชาธิปัตย์				สุขาภิบาลคูคต			
ที่ดินนรังสิต-ปทุมธานี	20,000-45,000	60,000-80,000	200-78	ที่ดินนพหลโยธิน	25,000-40,000	60,000-70,000	140-75
ที่ดินชอชมุขการสำโรงสิต	40,000-45,000	60,000-80,000	50-78	ที่ดินชอยตลาดสี่มุมเมือง	30,000	60,000	100
ที่ดินนพหลโยธิน	18,000-30,000	60,000-80,000	233-167	ที่ดินนวิภาวดีรังสิต	25,000	60,000	140
ที่ดินนรังสิต-นครนายก	18,000-20,000	40,000-60,000	122-200	ที่ดินนเข้าเมืองเอก	15,000	30,000	100
ที่ดินนเคียบคลอง	5,000-15,000	8,000-25,000	60-67	ที่ดินนพหลโยธิน-ลำลูกกา	10,000	20,000	100
ที่ดินชอยหมู่บ้านจัดสรร	5,000-12,000	25,000	108	ที่ดินชอย	4,000-5,000	8,000-40,000	100-700
ที่ดินชอย	3,500-20,000	7,000-25,000	100-25	นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	1,500-8,000	5,000-10,000	233-25
นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	20,000-45,001	2,500-15,000	133-50	สุขาภิบาลลำลูกกา			
สุขาภิบาลธัญบุรี				ที่ดินนลำลูกกา	7,000	12,000	71
ที่ดินนรังสิต-นครนายก	10,000-15,000	25,000	67	ที่ดินชอย	1,000-3,000	2,000-8,000	11-167
ที่ดินนคลอง 4 และ 5	3,000	8,000	17	นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	600-1,000	1,000-4,000	67-300
ที่ดินชอย	2,000-4,000	5,000-7,000	150-75	นอกเขตสุขาภิบาล			
นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	800-1,500	2,500-3,500	212-133	ที่ดินนลำลูกกา	2,000-8,000	6,000-20,000	200-150
นอกเขตสุขาภิบาล				ที่ดินนเคียบคลอง 5.6	2,000-3,000	2,500-8,000	25-433
ที่ดินนรังสิต-นครนายก	1,500	25,000	66	ที่ดินชอย	900-4,500	1,000-12,000	11-167
ที่ดินนคลอง 4 และ 5	3,000-5,000	7,000	40	นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	400-2,000	750-5,000	88-150
ที่ดินชอย	3,000-4,000	6,000-7,000	100-75	อำเภอหนองเสือ			
นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	1,000-2,000	3,000-3,500	200-175	สุขาภิบาลหนองเสือ			
อำเภอคลองหลวง				ที่ดินนบางขัน-คลอง 10	2,500	4,000	60
สุขาภิบาลคลองหลวง				ที่ดินนคลอง 10 - คลอง 1:	2,500	4,000	60
ที่ดินนพหลโยธิน	10,000-20,000	40,000-50,000	300-150	ที่ดินนเคียบคลองชอย 10	2,000-3,000	4,000-6,000	100-100
ที่ดินนคลองหลวง	5,000-18,000	7,000-30,000	100-11	ที่ดินชอย	1,800-2,000	2,000-3,000	Nov-50
ที่ดินนนวนคร	8,500	15,000	67	นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	600-1,000	1,000-2,000	33-100
ที่ดินนเคียบคลอง	2,500-5,000	4,000-6,000	60-20	นอกเขตสุขาภิบาล			
ที่ดินชอย	3,000-8,000	4,000-10,000	33-25	ที่ดินนบางขัน-คลอง 10	2,500	4,000	60
นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	1,000-3,000	1,200-5,000	20-666	ที่ดินนบางขัน-หนองเสือ	2,000	3,000	50
นอกเขตสุขาภิบาล				ที่ดินนเคียบคลอง 10 - 11	1,500-2,000	2,000	14
ที่ดินนบางขัน	4,000-5,000	7,000	40	ที่ดินนเคียบคลอง 11 - 13	1,000-1,500	1,200-2,000	20
ที่ดินนเคียบคลองชอยที่ 5	1,800-2,000	2,500-3,000	39-50	ที่ดินนเคียบคลอง 10 - 13	800-1,000	1,000-2,000	33
ที่ดินนเคียบคลองชอยที่ 6	1,500-2,000	2,000	14	ที่ดินนเคียบคลองชอย 7-1	600-2,200	1,000-3,000	66-36
ที่ดินนเคียบคลองระพีพัฒ	1,800	2,000	11	และ 32-33		1,200	50
ที่ดินชอย	800-2,500	1,200-3,500	50-40	ที่ดินนเคียบคลองระพีพัฒ	800	1,200	50
นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	400-1,200	600-1,200	50	ที่ดินนคลอง 13-14	800	1,000-1,200	66-50
				ที่ดินนเคียบคลองหกวา	600-800	1,000	66
				ที่ดินนคลอง 13-14	600	1,000-2,000	100-66
				ที่ดินชอย	500-1,200	500-1,000	66-66
				นอกเหนือจากหน่วยต่างๆ	300-500		

หมายเหตุ: ระยะห่าง 40 เมตร

ที่มา : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน

ว่าที่ดินที่อยู่ใกล้ทางหลวงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น ในอัตราที่รวดเร็วกว่าที่ดินอยู่ห่างจากทางหลวงออกไป³ ส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในบริเวณที่ถัดจากพื้นที่ติดกับแนวถนนดังกล่าวโดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการเข้าถึงอย่างสะดวกจากถนนคลองหลวงผ่านบริเวณคลอง1-5

ผลการปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยที่ดินที่มีราคาสูงจะนำไปใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ส่งผลให้พื้นที่เกษตรลดลงจากร้อยละ 71.61 ของพื้นที่เกษตรทั้งหมดในปี 2529 เหลือเป็นร้อยละ 59.71 ในปี 2536 (ข้อมูลสำมะโนเกษตร) จะเห็นได้ว่า การปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดินในช่วงตั้งแต่ ปี 2530 นั้นสอดคล้องกับการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินในช่วงเศรษฐกิจขยายตัวที่กล่าวไว้ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นนั้นนอกจากจะส่งผลกระทบต่อราคาลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมแล้ว ยังมีผลต่อการพัฒนาในด้านอื่นๆ โดยเฉพาะต่อโครงสร้างพื้นฐานของเมืองที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ทำให้การลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อบริการกลุ่มคนที่อยู่อาศัย ทำได้ไม่ครบวงจร เนื่องจากเกิดปัญหาเรื่องการจ่ายเงินเวนคืน ทำให้รัฐประสบปัญหาต้นทุนด้านที่ดินที่สูงขึ้นเป็นอย่างมาก ราคาที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทำให้ยากต่อทั้งการพัฒนาและการควบคุมการพัฒนา

3. ที่ตั้ง

บริเวณทุ่งรังสิตมีทำเลที่ตั้งที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของเมืองของกรุงเทพมหานครจึงต้องขยายตัวออกไปเรื่อยๆ พื้นที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครจึงต้องมีบทบาทในการรองรับ บริเวณทุ่งรังสิตก็เป็นบริเวณหนึ่งที่เป็นทำเลที่เหมาะสมต่อการรองรับความเป็นเมือง ที่ถูกผลักดันจากความต้องการของกิจกรรมต่างๆ ของเมืองเมื่อ สถานที่ตั้งซึ่งมีทำเลอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ได้แก่พื้นที่ชานเมืองโดยรอบของกรุงเทพมหานคร มีเงื่อนไขของราคาที่ดินเป็นข้อจำกัดมากขึ้น และมีปัจจัยสนับสนุนจากการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้น จากการศึกษาขององค์การความร่วมมือระหว่างประเทศของญี่ปุ่น(JICA) พบว่าการที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของเมืองของกรุงเทพมหานครจึงขยายตัวออกไปเรื่อยๆ ทุกปี เขตเมืองได้ขยายออกไปในแนวรัศมีวงแหวน 30 กิโลเมตรรอบกรุงเทพมหานคร โดยมีการขยายตัวตามแกนหลัก 3 แกน คือตะวันออก ตะวันตก และทางด้านเหนือ ซึ่งแผนแม่บทในการพัฒนาในด้านทิศเหนือนั้นได้มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ให้จังหวัดปทุมธานีเป็นศูนย์กลางหลัก * นอกจากนั้นข้อเสนอจากการศึกษาของMIT ยังครอบคลุมถึงพื้นที่บริเวณทุ่งรังสิตด้วย ดังนั้นด้วยทำเลที่ตั้งที่ประกอบกับแผนพัฒนาต่างๆ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริเวณทุ่งรังสิตเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวและการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในด้านกิจกรรมนอกภาคเกษตร

4. บทบาทของเอกชน

บทบาทของเอกชนที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทุ่งรังสิตชัดเจนคือ

การขยายตัวของอุตสาหกรรม

จากนโยบายส่งเสริมการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมเพื่อทดแทนการนำเข้าจากต่างประเทศ ทำให้สินค้าอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกเติบโตอย่างรวดเร็ว และขยายตัวเข้าสู่บริเวณทุ่งรังสิต โดยเฉพาะในช่วงแรกมีการกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนพหลโยธิน โดยเฉพาะในตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่า

การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นนี้ได้ผลักดันให้ เกิดการขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัย ความเปลี่ยนแปลงสังคมและการประกอบอาชีพ ที่ผลักดันให้เกษตรกรทุ่งรังสิตซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวนาได้เข้าสู่วงจรการผลิตของการผลิตนอกภาคเกษตรในด้านต่างๆ ทั้งการเป็นผู้ใช้แรงงาน ในโรงงานอุตสาหกรรม หรือการประกอบอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร เช่น การค้า และการบริการมากขึ้น

การขยายตัวของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรและสวนเกษตร

บทบาทของเอกชนในด้านที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ในบริเวณทุ่งรังสิตมีแนวโน้มว่าจะมีความสำคัญและเป็นปัจจัยทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากกว่าโรงงานอุตสาหกรรม การขยายตัวของบ้านจัดสรรบริเวณทุ่งรังสิตจะเป็นลักษณะการจัดสร้างหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง โดยการเติบโตในระยะเริ่มแรกจะมีการขยายตัวในพื้นที่อำเภอคลองหลวง บริเวณริมถนนพหลโยธินเป็นจำนวนมาก และในปัจจุบันการเติบโตจะมีสูงในบริเวณพื้นที่ฝั่งขวาของเส้นทางรังสิต-นครนายก ที่ขนานไปกับคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และในเส้นทางพหลโยธิน-ลำลูกกาที่กำลังมีการเติบโตขึ้นเช่นกัน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าว เป็นทางผ่านการคมนาคมไปยังพื้นที่ต่างๆ ได้สะดวกรวดเร็ว

การใช้ที่ดินอีกประเภทหนึ่งที่ได้ขยายตัวเข้ามาสู่บริเวณทุ่งรังสิตโดยเฉพาะในเขตอำเภอคลองหลวง และธัญบุรี คือสวนเกษตร จากการสำรวจในเดือนสิงหาคม 2531 พบว่ามีสวนเกษตรอยู่จำนวน 35 แห่ง ประมาณร้อยละ 85 อยู่ในเขต 2 อำเภอ ดังกล่าว จากวิวัฒนาการของสวนเกษตรในระยะที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน มีแนวโน้มที่จะกลายเป็นที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น การขายที่ดินจะให้ผลตอบแทนกว่าสวนเกษตร ซึ่งจากการลงสำรวจพื้นที่ในปัจจุบันพบว่าสวนเกษตรจำนวนมากได้มีการทิ้งรั้วเปล่า ยังไม่ถูก

พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 ทำให้การเติบโตของธุรกิจที่อยู่อาศัยลดลง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจจะตกต่ำ แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ ดังนั้นการเติบโตของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรจึงน่าจะสามารถเติบโตได้อีก เมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น

5.2 ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

ประชากรส่วนใหญ่ของทุ่งรังสิตประกอบอาชีพการเกษตร แต่จากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ทำให้บริเวณทุ่งรังสิตเป็นเขตต่อชนบท (rural-urban fringe) ที่มีการปรับเปลี่ยนระหว่างวิถีชีวิตแบบชนบทและเมืองซึ่งเป็นไปตามแนวความคิดเกี่ยวกับพื้นที่ชานเมืองที่มีลักษณะผสมผสาน แต่ไม่ปะปนกับลักษณะทางสังคมของชาวชนบทดั้งเดิม ผลกระทบที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะมีผลโดยตรงกับชาวชนบทซึ่งเป็นชุมชนเกษตรโดยส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตามการพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นเพื่อหาข้อสรุปและนำไปสู่แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินนั้นต้องครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดซึ่งมีผู้อยู่อาศัยในลักษณะของชุมชนเมืองด้วย ดังนั้นการพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นจึงควรพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งต่อชุมชนเกษตรและชุมชนเมือง

ข้อมูลที่จะนำมาวิเคราะห์เกี่ยวกับชุมชนเกษตรและชุมชนเมืองบริเวณทุ่งรังสิตในขณะนี้ เป็นข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการจำแนกประเภทของชุมชน แล้วจึงเลือกแบบมีเป้าหมาย (ซึ่งได้กล่าวถึงรายละเอียดต่างๆ ไว้ในบทที่ 1 ส่วนของวิธีการเก็บข้อมูล) โดยนำมาจากการทำแบบสอบถามในวันที่ 7-9 กุมภาพันธ์ 2543 โดยมีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเป็นผู้ที่เป็นสมาชิกในชุมชนเกษตร 60 ชุด และที่เป็นสมาชิกในชุมชนเมือง 60 ชุด รวมทั้งหมด 120 ชุด

1) ความคิดเห็นของชุมชนเกษตร

ในการศึกษาความคิดเห็นของชุมชนเกษตรได้ทำการสุ่มตัวอย่างมาจำนวน 60 ตัวอย่าง โดยแบ่งข้อมูลที่ทำการศึกษาออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของประชากรตัวอย่าง ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ทศนคติเกี่ยวกับอาชีพทางการเกษตร และปัญหา/ผลกระทบที่ได้รับในปัจจุบัน ซึ่งมีรายละเอียดของผลการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของประชากรตัวอย่าง

ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ศึกษาเป็นเพศชายถึงร้อยละ 75 ส่วนที่เหลือเป็นเพศหญิง ที่มีอายุอยู่ในช่วง 41-50 ปี (ร้อยละ 40) รองลงมาได้แก่ ช่วงอายุ 31-40 ปี (ร้อยละ 31.7) และมากกว่า 50 ปี (ร้อยละ 20) ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมศึกษา (ร้อยละ 80) รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษา (ร้อยละ 10) และอาชีวศึกษา (ร้อยละ 5) ตามลำดับ แต่ละ

ครัวเรือนมีสมาชิกประมาณ 5-8 คน (ร้อยละ 51.7) และมีพื้นที่ของบ้านที่อยู่อาศัยประมาณมากกว่า 80 ตารางวา (ร้อยละ 38.3) รองลงมาจะมีพื้นที่ประมาณ 41-60 ตารางวา (ร้อยละ 35) และ 61-80 ตารางวา (ร้อยละ 16.7) ตามลำดับ สำหรับประเภทของการเกษตรที่ประชากรตัวอย่างเลือกทำคือ การทำสวนผลไม้ถึงร้อยละ 53.3 รองลงมาคือ การทำบ่อปลา (ร้อยละ 31.7) และทำนา (ร้อยละ 20) ตามลำดับ โดยจะทำอาชีพนี้มานานกว่า 20 ปี และ 2-10 ปี (ร้อยละ 38.3 เท่ากัน) หนึ่ง ก่อนหน้าที่จะทำการเกษตรประเภทนี้ เกษตรกรส่วนใหญ่มักจะทำนามาก่อนถึงร้อยละ 73.3

สำหรับกรรมสิทธิ์การถือครองในที่ดินทำกิน เกษตรกรส่วนใหญ่มีเป็นเจ้าของที่ดินทำกินของตนเองทั้งหมด และ แบบผสมระหว่างเป็นเจ้าของ/เช่า/บุกรุก (ร้อยละ 36.7 เท่ากัน) ส่วนผู้เช่าที่ดินทำกินส่วนใหญ่เช่าจากประเภทอื่นๆ คือ สปก. (ร้อยละ 48.3) โดยเจ้าของที่ดินมักอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 76.7 ส่วนการทำสัญญาเช่ามีเพียงร้อยละ 28 เท่านั้น ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ไม่มีการทำสัญญา และร้อยละ 61.7 ไม่ได้เช่าที่ดินเพราะมีที่ดินทำกินของตนเอง สำหรับการจ่ายค่าเช่ามักจะจ่ายด้วยเงินสดถึงร้อยละ 56.7 โดยขนาดที่ดินที่เช่าจะมีขนาดเนื้อที่ประมาณมากกว่า 45 ไร่ (ร้อยละ 38.3) รองลงมาคือ 1-15 ไร่ (ร้อยละ 33.3)

(2) ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของประชากรตัวอย่าง

ประชากรตัวอย่างของชุมชนเกษตรกรมีรายได้จากการทำการเกษตรประมาณ มากกว่า 40,000 บาท/ปี (ร้อยละ 33.3) รองลงมามีรายได้ประมาณ 10,000-20,000 บาท/ปี (ร้อยละ 30) และต่ำกว่า 10,000 บาท/ปี (ร้อยละ 25) ตามลำดับ สำหรับปริมาณผลผลิตที่ได้รับจะเพิ่มมากขึ้นทุกปีคิดเป็นร้อยละ 60 และที่ได้ผลผลิตลดลงทุกปีมีร้อยละ 1.7 เท่านั้น ส่วนที่มักได้ผลผลิตไม่แน่นอน มีเพียงร้อยละ 25 หนึ่ง ต้นทุนในการผลิตมักอยู่ในช่วง มากกว่า 30,000 บาท/ปี (ร้อยละ 35) รองลงมาคือ 5,000-10,000 บาท/ปี และ น้อยกว่า 5,000 บาท/ปี (ร้อยละ 28.3 และ 25 ตามลำดับ) ส่วนใหญ่จะใช้เป็นต้นทุนของวัตถุดิบพวกพันธุ์พืช ปุ๋ย และยาฆ่าแมลงถึงร้อยละ 85

ผลผลิตที่ได้ส่วนใหญ่ เกษตรกรมักจะขายส่งถึงร้อยละ 46.7 ที่ขายปลีกมีเพียงร้อยละ 6.7 และที่ทั้งขายทั้งสองแบบมีถึงร้อยละ 43.3 สำหรับสถานที่ที่จะนำผลผลิตไปขายนั้นส่วนใหญ่มีผู้ซื้อมารับซื้อถึงแหล่งผลิตถึงร้อยละ 60 ส่วนที่เหลือเกษตรกรจะนำไปขายตรงที่ตลาด ทั้งนี้จะใช้รถบรรทุกในการขนผลผลิตไปจำหน่ายคิดเป็นร้อยละ 51.7 ส่วนที่เหลือจะใช้แบบอื่นๆ

(3) ข้อมูลด้านทัศนคติเกี่ยวกับอาชีพของประชากรตัวอย่าง

เกษตรกรส่วนใหญ่เป็นคนท้องถิ่น (ร้อยละ 81.7) ที่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ที่อื่น (ร้อยละ 63.7) ส่วนที่คิดจะย้ายไปอยู่ที่อื่นมีเพียงร้อยละ 36.7 ด้วยเหตุผลที่ว่าที่อยู่ใหม่อาจจะดีกว่าคิดเป็นร้อยละ 35

สำหรับความพอใจในการประกอบอาชีพ เกษตรกรส่วนใหญ่พอใจในอาชีพนี้กว่าร้อยละ 95 เพราะมีใจรักในอาชีพนี้ และอื่นๆ เช่น มีที่ดินทำกินอยู่ที่นี่ (ร้อยละ 38.3 เท่ากัน) ส่วนที่ตอบว่า

เป็นเพราะไม่มีความรู้ในอาชีพอื่นมีเพียงร้อยละ 10 และเห็นว่าเป็นอาชีพที่อิสระไม่ต้องขึ้นแก่ใครมากนักคิดเป็นร้อยละ 8.3 ตามลำดับ ดังนั้นจึงมีผู้คิดจะเปลี่ยนไปประกอบอาชีพอื่นเพียงร้อยละ 11.7 เท่านั้น

อนึ่ง ความคิดที่จะขายหรือให้ผู้อื่นเช่าที่ดินทำกินของตนเองจึงมีเพียงร้อยละ 10 เท่านั้น และร้อยละ 81.7 คิดว่าจะเก็บที่ดินไว้ทำกินเอง โดยต้องการจะทำการปรับปรุงการเกษตรของตนให้ได้ผลผลิตมากขึ้นถึงร้อยละ 81.7 สำหรับความต้องการให้ลูกหลานสืบทอดอาชีพนี้มีถึงร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ไม่คิดให้ลูกหลานสืบทอดอาชีพนี้ต่อ อย่างไรก็ตาม เกษตรกรส่วนใหญ่พอใจกับสภาพแวดล้อมของเมืองในปัจจุบันถึงร้อยละ 93.3 เพราะมีความสะดวกสบายมากขึ้นกว่าเดิม

(4) ปัญหาและผลกระทบที่ประชากรตัวอย่างได้รับในปัจจุบัน

1. ด้านสิ่งแวดล้อม : เกษตรกรส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อมในทุกด้านถึงกว่าร้อยละ 45 ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการขยายตัวของชุมชนที่ขาดระเบียบ ดินเสื่อมคุณภาพ ปัญหาการชะล้างพังทลายของดิน ปัญหาอุทกภัย น้ำเสีย แหล่งน้ำตามธรรมชาติตื้นเขิน อากาศเสีย และเสียงดังรบกวน อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้เห็นว่าบางด้านยังมีผลกระทบอยู่ในระดับปานกลาง (ร้อยละ 40) ได้แก่ ปัญหาการขยายตัวของชุมชนที่ขาดระเบียบ และปัญหาน้ำเสีย ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหาน้อย (ร้อยละ 30) ได้แก่ ปัญหาเรื่องแหล่งน้ำตามธรรมชาติตื้นเขิน และเสียงดังรบกวน

2. ด้านเศรษฐกิจ : ส่วนใหญ่เกษตรกรเห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจกว่าร้อยละ 40 ในด้านผลผลิตที่ลดลง การไม่มีที่ดินทำกิน และปัญหาการว่างงาน ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหารุนแรงมาก (กว่าร้อยละ 50) คือ ปัญหาหนี้สิน และที่เห็นว่ามีปัญหาปานกลาง (ร้อยละ 30) คือ ปัญหาที่ทำกิน และการว่างงาน

3. ด้านสังคม : ส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านสังคมกว่าร้อยละ 40 ในด้านอิทธิพลในท้องถิ่น ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และปัญหายาเสพติด ตามลำดับ ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง (ร้อยละ 40) คือ ปัญหาที่คนรุ่นหนุ่มสาวต้องการทำการเกษตรลดลง

4. ด้านการบริการขั้นพื้นฐาน : ส่วนใหญ่ไม่เห็นว่ามีปัญหาในด้านนี้ถึงกว่าร้อยละ 60 ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหาในระดับปานกลาง (ร้อยละ 30) คือ การบริการไฟฟ้า และการเก็บขน/กำจัดมูลฝอย ที่ยังไม่ทั่วถึงและขาดประสิทธิภาพ และขาดแคลนแหล่งที่ให้ความรู้ สำหรับที่เห็นว่ามีปัญหารุนแรงน้อย (ร้อยละ 30) คือ ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะฯ

ทั้งนี้ ได้แสดงรายละเอียดของระดับผลกระทบต่างๆ ชำรงต้นไว้ในตารางที่ 5-4

2) ความคิดเห็นของชุมชนเมือง

ในการศึกษาความคิดเห็นของชุมชนเมืองได้ทำการสุ่มตัวอย่างมาจำนวน 60 ตัวอย่าง โดยแบ่งข้อมูลที่ทำการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน อันประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของประชากรตัวอย่าง และ ปัญหา/ผลกระทบที่ได้รับในปัจจุบัน ซึ่งมีรายละเอียดของผลการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของประชากรตัวอย่าง

ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ที่ศึกษาเป็นเพศชายถึงร้อยละ 56.7 ส่วนที่เหลือเป็นเพศหญิงที่มีอายุอยู่ในช่วง 20-30 ปี (ร้อยละ 33.3) รองลงมาได้แก่ ช่วงอายุ 31-40 ปี (ร้อยละ 28.3) และ 41- 50 ปี (ร้อยละ 20) ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับชั้นประถมศึกษา (ร้อยละ 41.7) รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษา (ร้อยละ 30) และอาชีวศึกษา (ร้อยละ 21.7) ตามลำดับ แต่ละครัวเรือนมีสมาชิกประมาณ 0-4 คน และ 5-8 คน (ร้อยละ 48.3 และ 41.7 ตามลำดับ) และมีพื้นที่ของบ้านที่อยู่อาศัยประมาณ 20-40 ตารางวา (ร้อยละ 38.3) รองลงมาจะมีพื้นที่น้อยกว่า 20 ตารางวา (ร้อยละ 35) และ 41-60 ตารางวา และมากกว่า 80 ตารางวา (ร้อยละ 11.7 เท่ากัน) ตามลำดับ

สำหรับระยะเวลาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ที่นี่มา 1-10 ปี (ร้อยละ 48.3) รองลงมาจะนานกว่า 20 ปี (ร้อยละ 25) และ 11-20 ปี (ร้อยละ 18.3 เท่ากัน) ตามลำดับ อนึ่ง ก่อนหน้าที่จะย้ายมาอยู่ที่นี่ ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่จะย้ายมาจากที่อื่น (ร้อยละ 46.7) โดยที่ย้ายมาจากกรุงเทพฯ มีถึงร้อยละ 28.3 และไม่คิดจะย้ายไปอยู่ที่อื่นอีกคิดเป็นร้อยละ 73.3 ส่วนที่คิดจะย้ายไปอยู่ที่อื่น (ร้อยละ 25) มักไม่ให้เกิดผลประกอบถึงกว่าร้อยละ 66.7

สำหรับบริเวณที่อยู่อาศัยนี้เดิมเป็นพื้นที่นาถึงร้อยละ 48.3 รองลงมาคือ พื้นที่โล่ง (ร้อยละ 20) และอื่นๆ (ร้อยละ 15) ตามลำดับ ส่วนการมาประกอบอาชีพในสถานะของสถานที่ประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของกิจการโดยตรงคิดเป็นร้อยละ 60 โดยมีลักษณะของโรงงานที่พักอาศัย/สถานประกอบการเป็น ตึกแถวถึงร้อยละ 70 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 16.7) และห้องแถว(ไม้) ร้อยละ 8.3 ตามลำดับ ทั้งนี้จะไม่มีจำนวนคนงานประกอบการ(ร้อยละ 63.3) รองลงมาจะมีน้อยกว่า 5 คน (ร้อยละ 21.7) ส่วนใหญ่เป็นคนงานที่นี้ถึงร้อยละ 61.7 ส่วนที่มาจากที่อื่นจะมาจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด (ร้อยละ 18.3) รองลงมาคือ มาจากกรุงเทพฯ (ร้อยละ 11.7) ตามลำดับ อนึ่ง ก่อนที่จะย้ายมาตั้งโรงงานที่พักอาศัย/สถานประกอบการที่นี้มีสัดส่วนเท่ากันระหว่างอยู่ที่นี้มาแต่เดิม และย้ายมาจากที่อื่น ๆ (ร้อยละ 20 เท่ากัน)

แต่จากการสอบถามถึงสาเหตุที่ย้ายมาตั้งโรงงานที่พักอาศัย/สถานประกอบการที่นี้ ส่วนใหญ่มีเหตุผลจาก

1. ด้านกายภาพ : เห็นว่ามีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการเข้าถึงสามารถเดินทางติดต่อกับส่วนอื่นๆ ของเมืองได้อย่างรวดเร็ว มีบริการด้านสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ตารางที่ 5-4 ปัญหาและผลกระทบที่ประชากรตัวอย่างของชุมชนเกษตรได้รับในปัจจุบัน

ปัญหา/ลักษณะปัญหา	ระดับความรุนแรง (%)				
	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ตอบ/ไม่แน่ใจ	ไม่เป็นปัญหา
1. ด้านสิ่งแวดล้อม					
- การขยายตัวของชุมชนขาดระเบียบ	6.7	43.3	5.0	35.0	10.0
- สิ่งแวดล้อมคุณภาพ	13.3	20.0	5.0	41.7	20.0
- การสร้างฟุ้งทลายของดิน	31.7	0.0	6.7	20.0	41.7
- อากาศ	3.3	31.7	16.7	11.7	36.7
- น้ำเสีย	0.0	40.0	10.0	11.7	38.3
- แหล่งน้ำธรรมชาติตื้นเขิน	0.0	16.7	35.0	23.3	25.0
- ยากาตเสีย	1.7	1.7	3.3	21.7	71.7
- เสียงรบกวน	1.7	0.0	36.7	25.0	36.7
2. ด้านเศรษฐกิจ					
- ผลผลิตทางการเกษตรลดลง	13.3	10.0	1.7	50.0	25.0
- ไม่มีเงินทำกิน	8.3	35.0	5.0	20.0	31.7
- หนี้สิน	53.3	11.7	8.3	15.0	11.7
- การว่างงาน	15.0	38.3	6.7	26.7	13.3
- ราคาผลผลิตตกต่ำ	55.0	11.7	3.3	26.7	3.3
3. ด้านสังคม					
- คณะกรรมการสภาต้องการทำเกษตรกรรมน้อยลง	18.3	40.0	11.7	13.3	16.7
- ความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1.7	6.7	10.0	16.7	65.0
- ปัญหาสุขภาพติด	8.3	38.3	20.0	10.0	23.3
- อีทีจีลในท้องถิ่น	5.0	1.7	0.0	15.0	78.3
4. ด้านการบริการขั้นพื้นฐาน					
- การเดินทางไม่สะดวกเนื่องจากสภาพถนนไม่ได้มาตรฐาน	3.3	10.0	18.3	38.3	30.0
- การให้บริการประปาไม่ทั่วถึงและขาดประสิทธิภาพ	3.3	3.3	18.3	46.7	28.3
- การให้บริการไฟฟ้าไม่ทั่วถึงและขาดประสิทธิภาพ	0.0	30.0	3.3	15.0	51.7
- ขาดแคลนแหล่งน้ำอุปโภคบริโภค	0.0	15.0	5.0	16.7	63.3
- ประสิทธิภาพการเก็บขน และกำจัดขยะมูลฝอย	0.0	31.7	0.0	16.7	51.7
- การเดินทางไม่สะดวกเนื่องจากรถประจำทางไม่เพียงพอหรือเข้าไม่ถึง	1.7	8.3	8.3	16.7	65.0
- ขาดแคลนสวนสาธารณะ/ลานกีฬา/ที่พักผ่อน	3.3	1.7	30.0	30.0	33.3
- ขาดแคลนที่ให้ความรู้ เช่น ห้องสมุด	3.3	35.0	1.7	26.7	33.3
- บริการด้านการแพทย์ไม่เพียงพอ และขาดประสิทธิภาพ	0.0	1.7	0.0	20.0	78.3

ที่มา จากการสำรวจภาคสนาม, 2543

ตารางที่ 5-5 ปัญหาและผลกระทบที่ประชากรตัวอย่างของชุมชนเมืองได้รับในปัจจุบัน

ปัญหา/ลักษณะปัญหา	ระดับความรุนแรง (%)				
	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ตอบ/ไม่แน่ใจ	ไม่เป็นปัญหา
1. ด้านสิ่งแวดล้อม					
- การขยายตัวของชุมชนขาดระเบียบ	13.3	21.7	10.0	25.0	30.0
- อุตสาหกรรม	8.3	26.7	23.3	18.3	23.3
- น้ำเสีย	8.3	25.0	13.3	26.7	26.7
- อากาศเสีย	10.0	26.7	18.3	21.7	23.3
- เสียงดังรบกวน	10.0	28.3	11.7	33.3	16.7
2. ด้านเศรษฐกิจ					
- หนี้สิน	21.7	10.0	10.0	28.3	30.0
- การว่างงาน	20.0	6.7	8.3	40.0	25.0
3. ด้านสังคม					
- ความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	20.00	28.30	16.70	11.70	23.30
- ปัญหายาเสพติด	36.7	18.3	8.3	13.3	23.3
- อิทธิพลในท้องถิ่น	8.3	8.3	11.7	23.3	48.3
4. ด้านการบริการขั้นพื้นฐาน					
- การเดินทางไม่สะดวกเนื่องจากสภาพถนนไม่ได้มาตรฐาน	3.3	10.0	11.7	25.0	50.0
- การให้บริการประปาไม่ทั่วถึงและขาดประสิทธิภาพ	20.0	16.7	10.0	18.3	35.0
- การให้บริการไฟฟ้าไม่ทั่วถึงและขาดประสิทธิภาพ	0.0	15.0	15.0	25.0	45.0
- ขาดแคลนแหล่งน้ำอุปโภคบริโภค	8.3	13.3	8.3	19.3	51.7
- ประสิทธิภาพการเก็บขน และกำจัดขยะมูลฝอย	5.0	10.0	11.7	26.7	46.7
- การเดินทางไม่สะดวกเนื่องจากรถประจำทางไม่เพียงพอหรือเข้าไม่ถึง	1.7	5.0	5.0	30.0	58.3
- ขาดแคลนสวนสาธารณะ/ลานกีฬาที่พักผ่อน	31.7	10.0	3.3	21.7	33.3
- ขาดแคลนที่ให้ความรู้ เช่น ห้องสมุด	25.0	15.0	6.7	23.3	30.0
- บริการด้านการแพทย์ไม่เพียงพอ และขาดประสิทธิภาพ	1.7	8.3	8.3	28.3	53.3

ที่มา ; จากการสำรวจภาคสนาม, 2543

พร้อม ระยะทางไม่ไกลจากที่ทำงาน น้ำไม่ท่วม และใกล้โรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่อง/ใกล้ตลาดกลางผลผลิต เป็นต้น

2. ด้านเศรษฐกิจ : เห็นว่าราคาบ้านเหมาะสม และลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น

3. ด้านสังคม : เห็นว่าปลอดภัย และอยู่ใกล้ญาติพี่น้องและเพื่อน

(2) ปัญหาและผลกระทบที่ประชากรตัวอย่างได้รับในปัจจุบัน

1. ด้านสิ่งแวดล้อม : เกษตรกรส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อมในทุกด้าน ถึงกว่าร้อยละ 40 ไม่ว่าจะจะเป็นปัญหาการขยายตัวของชุมชนที่ขาดระเบียบ ปัญหาอุทกภัย น้ำเสีย อากาศเสีย และเสียงดังรบกวน

2. ด้านเศรษฐกิจ : ส่วนใหญ่เกษตรกรเห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจกว่าร้อยละ 50 ในด้านปัญหาหนี้สิน และปัญหาการว่างงาน

3. ด้านสังคม : ส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีปัญหาทางด้านสังคมกว่าร้อยละ 35 ในด้านอิทธิพลในท้องถิ่น ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตามลำดับ ส่วนปัญหายาเสพติดเห็นว่ามีปัญหารุนแรงมาก (ร้อยละ 36)

4. ด้านการบริการขั้นพื้นฐาน : ส่วนใหญ่ไม่เห็นว่ามีปัญหาในด้านนี้ถึงกว่าร้อยละ 50 ส่วนที่เห็นว่ามีปัญหารุนแรงมาก (ร้อยละ 30) คือ ปัญหาการขาดแคลนสวนสาธารณะฯ

ทั้งนี้ ได้แสดงรายละเอียดของระดับผลกระทบต่างๆ ชำรงต้นไว้ในตารางที่ 5-5

นอกจากการวิเคราะห์ปัจจัยและผลกระทบที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณทุ่งรังสิตแล้ว ในการศึกษานี้จะได้กล่าวถึงอีกประเด็นหนึ่งซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต คือแผนและโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ทุ่งรังสิต

5.3 แผนและโครงการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่

5.3.1 แผนและนโยบายในพื้นที่

1) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปี2540-2544)

แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ได้กำหนดยุทธศาสตร์ของการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจเพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาเศรษฐกิจของพื้นที่ในช่วง 5 ปี โดยกำหนดแนวทางพัฒนาจากข้อได้เปรียบของสภาพภูมิเศรษฐกิจของพื้นที่ การพัฒนาพื้นที่จะกำหนดแนวทางการขยายตัว การจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกัน โดยมีการกำหนดพัฒนาในพื้นที่

- ชุมชนกรุงเทพฯและปริมณฑล
- ชุมชนชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก
- ชุมชนอนุภาคกลางตอนบน
- ชุมชนอนุภาคตะวันตก

การพัฒนาพื้นที่โดยการจัดระเบียบและวางแผนพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานมหานครและชุมชนเมืองใหม่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ โดยการวางแผนการพัฒนาชุมชนชานมหานครเป็นชุมชนที่มีการเชื่อมโยงกับชุมชนใจกลางมหานคร โดยใช้ระบบขนส่งมวลชนพัฒนาเป็นศูนย์ธุรกิจ เพื่อลดความแออัดของใจกลางมหานครและพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานเมืองใหม่รอบนอก โดยจัดให้มีแหล่งงานเพื่อรองรับการขยายกิจกรรมจากกรุงเทพฯ และเสนอแนวทางแก้ไขปัญหารถราจร โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนออกไปยังชานเมืองรอบกรุงเทพฯ และจัดให้มีการเชื่อมโยงถนนวงแหวนรอบนอกกับโครงข่ายถนนเลียบเมืองรอบเขตกรุงเทพฯ เพื่อช่วยและบรรเทาการจราจรในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ

ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยกำหนดบริเวณพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่จังหวัดอ่างทองถึงสมุทรปราการให้เป็นพื้นที่สำหรับการระบายน้ำและรอยต่อของพื้นที่ชุมชนเมืองต่างๆ ให้มีความหนาแน่นน้อย โดยกันให้เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก เพื่อป้องกันน้ำท่วมในเขตชุมชนเมือง

นอกจากแนวทางการพัฒนาด้านต่างๆ แล้ว รัฐได้กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว โดยพัฒนาให้ใช้พื้นที่ส่วนราชการที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์เต็มที่มาพัฒนาเป็นสวนสาธารณะสำหรับประชาชน

จากแนวทางการพัฒนาที่กล่าวถึง จะเห็นได้ว่า การพัฒนาจะส่งผลต่อพื้นที่ศึกษาทั้งในโครงข่ายคมนาคม ตลอดจนศูนย์กลางชุมชนโดยรอบกรุงเทพฯ ดังนั้นพื้นที่ศึกษาจึงมีโอกาสพัฒนาเชื่อมโยงกับการพัฒนาภาคมหานครในอนาคต

2) เมืองใหม่ภาคมหานคร

เมืองใหม่ภาคมหานคร เป็นการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดการพัฒนาชุมชนเมืองในระดับภาคและระดับอนุภาค โดยการพัฒนาให้สอดคล้องและเชื่อมโยงกันทั้งในด้านบทบาท หน้าที่ ความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และสิ่งแวดล้อม ทรัพยากร รวมทั้งระบบโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งนี้โดยมีแนวคิดที่จะให้จังหวัดต่างๆ รอบกรุงเทพฯ ในภาคมหานคร เป็นเมืองใหม่และเมืองบริวารของกรุงเทพฯ โดยได้กำหนดให้ชะลอการขยายตัวของกรุงเทพฯ โดยการส่งเสริมและพัฒนาให้เกิดเมืองบริวารรอบๆ กรุงเทพฯขึ้นเพื่อเป็นแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม และการบริการอย่างครบถ้วนเพื่อรองรับการอพยพประชากรจากจังหวัดต่างๆ ของประเทศ รวม 6 เมือง ในจำนวนนี้เมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาได้แก่

เมืองนครนายกและพื้นที่โดยรอบที่ได้กำหนดบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และศูนย์กลางการวิจัยและพัฒนาทางวิชาการและรองรับการกระจายออกไปจากกรุงเทพฯ

เมืองสระบุรี และพื้นที่โดยรอบอำเภอแก่งคอย และอำเภอหนองแค มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าทางบกภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เชื่อมโยงสู่อินโดจีน

เมืองฉะเชิงเทรา และพื้นที่โดยรอบบริเวณบางน้ำเปรี้ยว มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการระดับชาติและระดับภาค แหล่งที่พักอาศัยเพื่อรองรับการพัฒนาสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 หนองงูเห่าและรองรับการกระจายตัวของอุตสาหกรรมเครื่องไฟฟ้าและเทคโนโลยีระดับสูงจากกรุงเทพฯ รวมทั้งเป็นศูนย์บริการด้านเทคโนโลยีการศึกษา และฝึกอบรมระดับภาคที่ขยายตัวออกไปจากกรุงเทพฯ

นอกจากนี้แผนดังกล่าวยังได้กำหนดให้มีศูนย์ชุมชนชนเมืองเพื่อให้บริการแก่ประชาชนอย่างทั่วถึงรวม 11 ศูนย์ ซึ่งศูนย์ชุมชนเหล่านี้จะเป็นศูนย์ชุมชนสมบูรณ์แบบในตัวเองคือ จะเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ มีแหล่งงาน ที่อยู่อาศัย ที่พักผ่อนหย่อนใจ โรงเรียน โรงพยาบาลและบริการสาธารณะต่างๆ เพื่อที่ประชากรที่อยู่อาศัยในแต่ละศูนย์สามารถที่จะใช้บริการต่างๆ ภายในศูนย์ได้ โดยไม่ต้องเดินทางเข้ามายังศูนย์กลางเมืองเดิม ศูนย์ชุมชนต่างๆ เหล่านี้จะเชื่อมโยงกันด้วยถนนวงแหวนสายนอก ประกอบด้วย ศูนย์ชุมชนลำลูกกา ศูนย์ชุมชนมีนบุรี ศูนย์ชุมชนลาดกระบัง ศูนย์ชุมชนบางขุนเทียน ศูนย์ชุมชนตลิ่งชัน ศูนย์ชุมชนพระอินทร์ราชา ศูนย์ชุมชนธัญบุรี ศูนย์ชุมชนบางพลี ศูนย์ชุมชนบางบัวทอง ศูนย์ชุมชนสมุทรสาคร ศูนย์ชุมชนลาดหลุมแก้ว

3) แผนการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพฯและปริมณฑลยังมีผลกระทบต่อพื้นที่ดังนี้

อันเนื่องมาจากสภาพน้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาตอนบนเหนือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา น้ำล้นตลิ่งท่วมพื้นที่ในอำเภอป่าโมก อำเภอเสนา บางบาล บางไทร และสมทบด้วยน้ำจากแม่น้ำลพบุรี น้ำในแม่น้ำเจ้าพระยาและป่าสักไหลมารวมกันที่อยุธยาปริมาณถึง 5,400 ลบ.ม./วินาที ทำให้น้ำท่วมเข้าไปทั้งสองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะบริเวณทุ่งฝั่งตะวันออก ระดับน้ำเข้าท่วมทุ่งนครหลวง บางปะอิน ถนนสายเอเชีย และคลองรังสิต ต้องเสริมคันกันน้ำในทิศใต้คลองรังสิต จนสามารถป้องกันพื้นที่ด้านใต้ลงมาได้ บางส่วนของน้ำไหลผ่านช่องสะพานเข้ามาลงคลอง 1 (โครงการรังสิตเหนือ) และคลองรังสิตทำให้ระดับน้ำด้านนอกคันกันน้ำพระราชดำริ บริเวณรังสิต ลำลูกกา บางพลี มีระดับสูงต้องระบายลงสู่ชายทะเล ตามแนวพระราชดำริ โดยใช้เครื่องสูบน้ำตามแนวชายทะเล โดยมีแผนการป้องกันน้ำท่วมในการปิดประตูระบายน้ำริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งแต่ปทุมธานี ถึงสมุทรปราการ โดยเปิดประตูระบายน้ำออกจากพื้นที่เมื่อจังหวัดน้ำทะเลลง และปิดเมื่อน้ำทะเลหนุน โดยมีการควบคุมการระบายน้ำผ่านอาคารต่างๆ พร้อมสถานีสูบน้ำจำนวน 26 แห่ง

4) ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตย

ผังเมืองรวมชุมชนประชาธิปไตยประกาศใช้เมื่อ พ.ศ. 2540 ครอบคลุมพื้นที่เทศบาล ตำบลประชาธิปไตย และสุขาภิบาลคลองหลวง โดยมีวัตถุประสงค์ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพื่อแก้ปัญหาที่มีอยู่ และรองรับการขยายตัวในอนาคต

นอกจากนี้มีการกำหนดนโยบายและมาตรการเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ โดยกำหนดให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการค้าการบริการ อุตสาหกรรมการผลิต และสถาบันการศึกษาาระดับสูง ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนให้สอดคล้องกับนโยบายการลดความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ให้มีการพัฒนาระบบบริการพื้นฐานให้เพียงพอ และมีอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

5.3.2 โครงการเขตอุตสาหกรรมนวนคร

เขตอุตสาหกรรมนวนคร เริ่มดำเนินการใน พ.ศ.2515 โดยนายสว่าง จารุศร เป็นเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้ที่เข้ามาลงทุนในเขตนี้ จะได้รับสิทธิพิเศษรวมทั้งการยกเว้นภาษีต่างๆ ตามเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ภายในพื้นที่โครงการได้รับการวางแผนให้เป็นชุมชนที่มีความพร้อมสำหรับการบริการประชากรในพื้นที่ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 7,245 ไร่ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตต่างๆ ได้แก่ เขตอุตสาหกรรม เขตที่อยู่อาศัย เขตการค้าและบันเทิง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง โครงการตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 46 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ขอบเขตของพื้นที่โครงการ

ทิศเหนือ อยู่ใกล้กับสถาบันราชภัฏเพชรบุรีวิทยาจักรวรรณ์

ทิศใต้ อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และสถาบันเทคโนโลยี

แห่งเอเชีย (AIT)












ทิศตะวันออก อยู่ติดกับทางรถไฟสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือ

ขนาดและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ระยะแรกเขตอุตสาหกรรมนวนครดำเนินงานในรูปแบบบริษัท ใช้ชื่อว่าบริษัท นวนคร จำกัด โดยครอบครัว จารุศร และสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้ถือหุ้น ต่อมากระทรวงการคลังซื้อหุ้น จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ปัจจุบันบริษัท นวนครจำกัด มีผู้ถือหุ้นคือ

แนวทางการพัฒนาเมืองและ
พื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต

สัญลักษณ์

-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
-  ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
-  ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
-  ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
-  ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
-  การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
-  แนวเขตผังเมืองรวม

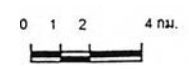
ที่มา :

แผนที่ 5-1

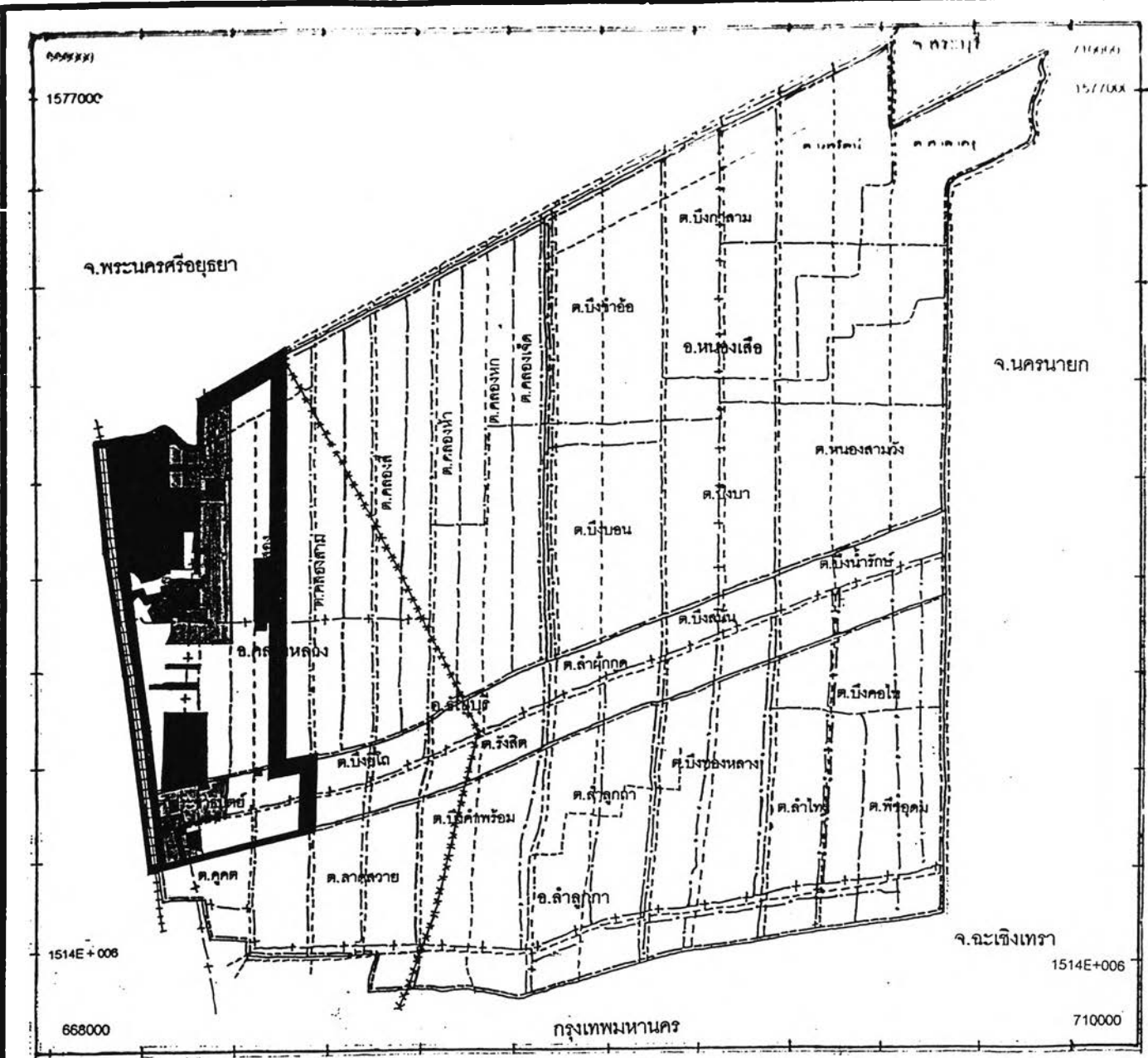
แสดง :

ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม
ชุมชนประชาธิปัตย์-คลองหลวง

มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กระทรวงการคลัง 53.36 เปอร์เซ็นต์ ครอบครัว จารุศร 42.14 เปอร์เซ็นต์ และการเคหะแห่งชาติ 5.50 เปอร์เซ็นต์

การใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดิน ของเขตอุตสาหกรรมแบ่งออกเป็นเขตต่างๆ ดังนี้

เขตอุตสาหกรรม

เขตอุตสาหกรรมในระยะแรก พ.ศ.2515 กำหนดเขตอุตสาหกรรมเป็นZone ต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ เขตอุตสาหกรรม

Zone	พื้นที่ (ไร่)	จำนวนโรงงาน	คนงาน(คน)	ระยะเวลาเริ่มดำเนินการ
Zone I	915	92	25,700	ระยะแรก (2515)
Zone II	1530	43	15,300	ระยะที่ 2 (2528)
Zone III	1600	45	12,850	ระยะที่ 3 (2531)
รวม	4045	180	53,850	

เขตที่อยู่อาศัย

เขตนี้มีพื้นที่ประมาณ 800 ไร่ สร้างบ้านพักอาศัยสำหรับคนที่มีรายได้ปานกลางและสร้างทาวนเฮาส์สำหรับคนที่มีรายได้น้อย บางส่วนของพื้นที่ในเขตที่อยู่อาศัยนี้บริษัทนครก็ขายให้กับบริษัทอื่นเพื่อนำไปจัดสรรเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยประมาณ 3,000 หลังคาเรือน และนอกจากนั้นการเคหะแห่งชาติยังได้เข้ามาพัฒนาพื้นที่บางส่วนสร้างเป็นคอนโดมิเนียม จำนวน 756 ยูนิต สำหรับคนงานจากโรงงานต่างๆ ซึ่งประมาณว่า มีจำนวนผู้พักอาศัยอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยของนครนี้ประมาณ 30,000 คน

นอกจากนี้ยังมีย่านธุรกิจการค้า นิคมอุตสาหกรรม โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสวัสดิการอื่นๆ ที่มีการออกแบบด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ รวมทั้งที่พักอาศัย ทำให้การจัดการทั้งทางด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อมง่ายต่อการจัดการและบำบัด

5.3.3 โครงการตลาดกลางขายส่งสี่มุมเมือง

ตลาดกลางขายส่งสี่มุมเมือง เกิดขึ้นเนื่องมาจากตลาดกลางสินค้าเกษตรที่ดำเนินการอยู่ย่านใจกลางของกรุงเทพมหานคร เช่น ตลาดปากคลองตลาด ตลาดมหานาค ตลาดดอกต. มีปัญหาการจราจรแออัด ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกเกี่ยวกับเรื่องการขนถ่ายสินค้า นอกจากนี้ยังมีปัญหาการผูกขาด เนื่องจากพ่อค้าคนกลางสามารถที่จะกำหนดราคาขายได้ด้วยตัวเอง และพื้นที่ของตลาดนั้นผู้ขายโดยทั่วไปหรือเกษตรกรไม่สามารถนำสินค้านั้นๆ เข้าไปขายได้ เนื่องจากถูกพ่อ

ค้าคนกลางจับจองสถานที่ขายไปเกือบหมด ถ้าเกษตรกรหรือผู้ขายโดยทั่วไปจะเข้าขายจะต้องเสียค่าสถานที่ในราคาสูง⁴

จากสภาพปัญหาดังกล่าวแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ได้กำหนดให้มีการพัฒนาตลาดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและยานพาหนะที่เพิ่มขึ้น และแก้ปัญหาการคับคั่งของการจราจร รวมทั้งการจัดการระบบตลาดให้ถูกต้อง กระทรวงพาณิชย์โยกกรมการค้าภายใน จึงได้ดำเนินการตามโครงการการจัดตั้งตลาดกลางขายส่งสี่มุมเมืองทางด้านเหนือ โดยตั้งอยู่ที่ กม.29 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เริ่มเปิดกิจการเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2526 มีพื้นที่ดำเนินการ 60 ไร่ ลักษณะของตลาดสี่มุมเมืองเป็นลักษณะการค้าเสรี การจัดตลาดสี่มุมเมืองด้านเหนือ ทางตลาดได้จัดไว้เป็นหมวดหมู่ แบ่งแยกตลาดออกเป็นสัดส่วนเพื่อต้องการจะให้ประชาชนผู้ซื้อและผู้ขายโดยทั่วไปเข้าใจวิธีการค้า หรือวิธีการต่างๆ ไม่ปล่อยสินค้าให้ปะปนกันเหมือนตลาดอื่นๆทั่วไป

จากองค์ประกอบต่างๆที่ตลาดสี่มุมเมืองได้จัดขึ้น จึงทำให้ตลาดทางด้านเหนือประสบความสำเร็จสามารถขายสินค้าให้กับเกษตรกรทั่วประเทศ

5.3.4 วัดพระธรรมกาย

มูลนิธิวัดพระธรรมกายได้ซื้อที่ดินบริเวณคลองสองจากเจ้าของที่ดินตระกูลสนิทวงศ์ ประมาณ 2,000 ไร่ ในปี พ.ศ.2528 เพื่อเป็นสถานที่ก่อสร้างวัดพระธรรมกาย ซึ่งเดิมนั้นเจ้าของที่ดินได้ให้ชาวนาเช่าที่ดินทำนา ต่อมาเจ้าของที่ดินได้ขานที่ดินให้แก่มูลนิธิวัดพระธรรมกาย และขับไล่ชาวนาออกจากพื้นที่ จึงเกิดความขัดแย้งเรื่องที่ดินระหว่างมูลนิธิวัดพระธรรมกายกับชาวนาหลายครั้ง จนในที่สุดชาวนาต้องย้ายไปตั้งชุมชนในพื้นที่แห่งใหม่ เป็นลักษณะชุมชนแออัด⁵ และการใช้ที่ดินเพื่อสิ่งปลูกสร้างอาคารต่างๆของมูลนิธิวัดพระธรรมกายก็ขยายตัวบริเวณพื้นที่โดยรอบมากขึ้น อาจกล่าวได้ว่าเป็นลักษณะของเมืองธรรมกายที่มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมเมืองต่างจากพื้นที่อื่นๆ และไม่ใช่เพื่อบริการต่อชุมชนในพื้นที่โดยรอบ

⁴ กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์, ตลาดกลางสินค้าเกษตร, 2531, หน้า 101-111.

⁵ สุนทรী อาสะโว้ย และเรืองวิทย์ ลิ้มปนาท, ร้อยปีคลองรังสิต : การศึกษาในมิติประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคม สถาบันไทยศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539, หน้า 52.

5.3.5 โครงการด้านโครงข่ายคมนาคม

1) โครงการทางด่วนสายปากเกร็ด-บางปะอิน* (แจ้งวัฒนะ-บางพูน-บางไทร)(ส่วนต่อขยายทางด่วนชั้นที่ 2 ส่วนC) หน่วยงานรับผิดชอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แนวเส้นทาง เริ่มจากบริเวณปลายทางด่วนชั้นที่ 2 แจ้งวัฒนะมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือ ผ่านบางไทร สิ้นสุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข347 ในเขตอำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมระยะทาง 34 กิโลเมตร

การก่อสร้าง สร้างเป็นทางด่วนยกระดับ ขนาด 6 ช่องจราจร แบ่งการก่อสร้างออกเป็น 2 ระยะคือ

ระยะที่ 1 จากแจ้งวัฒนะ-เชียงราก ระยะทาง 24.05 กิโลเมตร เริ่มจากปลายทางด่วนชั้นที่ 2 แจ้งวัฒนะ-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริเวณเชียงราก และแนวสายทางเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ซึ่งจะเร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนส่วนอื่น เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ในปี2541
ระยะที่ 2 จากเชียงราก-บางไทร เชื่อมต่อกับระยะที่ 1 ที่เชียงรากและมีแนวสายทางไปทางเหนือสิ้นสุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลขที่ 347 เขตอำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ระยะทาง 9.95 กิโลเมตร

2.) โครงการทางด่วนสวนรามอินทรา-ถนนวงแหวนรอบนอก

เป็นระบบทางด่วนระหว่างเมืองสายหนึ่ง ที่เป็นส่วนต่อขยายจากทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ มีระยะทางจากถนนรามอินทราถึงแนวถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ในพื้นที่ตำบลบึงคำพร้อยอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 5.25 กิโลเมตร ลักษณะเส้นทางเป็นทางด่วนระดับผิวดิน 6 ช่องจราจร ไป และกลับ

3) โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 37)

ทางหลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก (บางปะอิน-บางพลี) เป็นทางหลวงพิเศษซึ่งเชื่อมต่อกับวงแหวนด้านตะวันตกที่อำเภอบางปะอิน และด้านใต้ที่บางพลี รวมถึงทางหลวงสายกรุงเทพฯ – ชลบุรี – พัทยา (สายใหม่) มีระยะทาง 64 กิโลเมตร เริ่มต้นที่ทางหลวงหมายเลข 1 อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บรรจบทางหลวงหมายเลข 34 สายบางนา-บางปะกงที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการทางหลวงวงแหวนรอบด้านตะวันออกมีแนวเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนด้านตะวันตกที่อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีลักษณะเป็นทาง 4 ช่องจราจรในช่วงบางปะอิน-บางบัวทอง ระยะทาง 29 กิโลเมตร และจากบางบัวทอง-บางขุนเทียนระยะทาง 34 กิโลเมตร ปัจจุบันก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อขยายช่องทางเป็น 12 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังต่อเชื่อมกับถนนวงแหวนรอบนอกด้านใต้ซึ่งมีระยะทาง 32.5 กิโลเมตร

(รวมอุโมงค์ลอดแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 1 กิโลเมตร) ขณะนี้อยู่ในขั้นสำรวจออกแบบและศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยการก่อสร้างทางหลวงสายนี้เสร็จสิ้นเป็นทางเลียบเมืองกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออกเชื่อมโยงภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก โดยไม่ต้องผ่านใจกลางเมือง

4) โครงการทางยกระดับถนนวิภาวดีรังสิต (โทลล์เวย์)

ทางยกระดับคร่อมถนนวิภาวดีรังสิตเดิม จากดินแดงถึงดอนเมือง โดยให้บริษัททางยกระดับดอนเมืองจำกัดเป็นผู้ดำเนินการ โดยรูปแบบโครงการเป็นทางยกระดับสูง 14 เมตรจากระดับพื้นดิน ประกอบด้วย 6 ช่องจราจร โดยระยะทางช่วงแรกจากดินแดง-ดอนเมือง 15.4 กิโลเมตร โดยปัจจุบันมีได้ขยายทางยกระดับดอนเมืองต่อไปอีกจากดอนเมืองถึงอนุสรณ์สถานเป็นระยะทาง 5.7 กิโลเมตร

5) โครงการรถไฟรางคู่ และการปรับปรุงสถานีรถไฟ

-โครงการรถไฟรางคู่

ปัจจุบันรถไฟรางคู่มีเส้นทางเริ่มจากกรุงเทพมหานครถึงชุมชนบ้านภาชี ระยะทาง 90 กิโลเมตร ในช่วงแรกของการดำเนินการเริ่มจากสายเหนือ ส่วนที่ 1 เริ่มจากสถานีรังสิต ถึงชุมทางบ้านภาชี และโครงการนี้จะสร้างรางรถไฟรางที่สามขึ้น จะมีการควบคุมการเดินทางทั้งสามรางไปด้วยกัน โดยมีความสามารถในการเดินรถ 70 กิโลเมตรต่อชั่วโมง สำหรับรถบรรทุกหรือรถขนส่งสินค้า 90 กิโลเมตร ต่อชั่วโมง สำหรับรถด่วน 120 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ซึ่งรางที่สามอาจใช้เป็นรางรถที่มีอัตราเร็วในการวิ่งเร็วที่สุดหรือช้าที่สุด เพื่อให้รางสองรางที่มีอยู่สามารถเพิ่มเที่ยวรถไฟได้ และในชั่วโมงเร่งด่วนอาจใช้รางที่สามเป็นเส้นทางคู่ขนานได้

ในการก่อสร้างทางคู่ระยะทาง 234 กิโลเมตร ประกอบด้วยงานก่อสร้างคันทาง สะพานข้ามคลอง อาคารชานชาลา และการวางราง ในเส้นทางต่างๆ รวม 5 เส้นทาง ดังนี้

ก. เส้นทางรถไฟสายเหนือ ช่วงสถานีคลองรังสิต – ลพบุรี ระยะทาง 104 กิโลเมตร แบ่งเป็น

-ทางสามช่วงสถานีคลองรังสิตถึงชุมทางบ้านภาชี ระยะทาง 104 กิโลเมตร

-ทางคู่ช่วงสถานีชุมทางบ้านภาชี-ลพบุรี ระยะทาง 43 กิโลเมตร

ข. เส้นทางสายตะวันออก ช่วงสถานีหัวหมาก-ฉะเชิงเทรา ระยะทาง 45 กิโลเมตร

ค. เส้นทางสายใต้ ช่วงสถานีชุมทางบางซื่อ – นครปฐม ระยะทาง 41 กิโลเมตร

ง. เส้นทางสายตะวันออกเฉียงเหนือ ช่วงสถานีชุมทางบ้านภาชี-มาบกะเบา ระยะทาง 44 กิโลเมตร

-โครงการขยายและปรับปรุงสถานีรถไฟ

ในปี 2541 ประเทศไทยได้เป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่สนามกีฬามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต จึงมีการจัดเตรียมสถานีรถไฟใกล้ธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตเพื่อรองรับการเดินทางของประชาชนและนักกีฬาในช่วงการแข่งขัน โดยดำเนินการปรับปรุงสถานีเชียงราก และสถานีรถไฟธรรมศาสตร์ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้เป็นจุดจอดรถไฟ แต่เนื่องจากบริเวณจุดจอดรถไฟแห่งนี้อยู่ใกล้กับหมู่บ้านนักกีฬา จึงไม่สามารถที่จะนำผู้โดยสารมาลงยังสถานีรถไฟธรรมศาสตร์เพื่อไปยังสนามแข่งขันได้ จึงจำเป็นต้องสร้างถนนเรียบทางรถไฟจากสถานีรถไฟเชียงรากเป็นระยะทาง 1.2 กิโลเมตร เพื่อนำผู้โดยสารไปยังสนามแข่งขันได้

5.3.6 โครงการคมนาคมที่แล้วเสร็จ

.โครงการที่ดำเนินการก่อสร้างและแล้วเสร็จในปัจจุบัน ได้แก่

การปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 306 ช่วงรังสิต-บางพูน-สะพานปทุมธานี เป็นถนนคอนกรีต 6 ช่อง 4 ช่อง และ 2 ช่องจราจร ตามลำดับพร้อมทั้งสร้างสะพานข้ามทางรถไฟ

การปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 3100 เลียบคลองรังสิตประยูรศักดิ์เป็นถนนคอนกรีต 2 ช่องจราจร

การปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 305 ช่วงรังสิต-องครักษ์-นครนายกเป็นถนนคอนกรีตและอัลฟัสติก 4 และ 2 ช่องจราจร

การขยายทางหลวงหมายเลข 3309 ตอน บางพูน-วัดเสด็จ-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร เป็นถนนคอนกรีต 2 ช่องจราจร

โครงการขยายถนนพหลโยธินช่วงรังสิต-สระบุรี จากเดิม 4 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร เป็นผิวคอนกรีตตลอดสาย และมีการก่อสร้างทางแยกต่างระดับที่บริเวณจุดตัดของทางหลวงสายสำคัญ ได้แก่ ทางแยกต่างระดับถนนวิภาวดีรังสิตกับถนนพหลโยธิน ทางแยกต่างระดับบริเวณทางแยกรังสิต และที่แยกบางชัน

การขยายทางหลวงหมายเลข 347 ตอนบางพูน-วัดสมเด็จ-ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร จากถนน 2 ช่องจราจรเป็นถนนคอนกรีต 10 ช่องจราจร

การขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา 2 ช่องจราจร เป็นถนนคอนกรีต 4 ช่องจราจร

การขยายถนนหมายเลข 3214 ถนนคลองหลวงจาก 2 ช่องจราจรเป็นถนนคอนกรีต 4 ช่องจราจร

5.3.7 โครงการขนส่งสินค้าชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Truck Terminal)

โครงการสถานีขนส่งชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อยู่ในความรับผิดชอบของกรมการขนส่งทางบก ทำการก่อสร้างสถานีขนส่งชานเมืองกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจำนวน 3 แห่งคือ

- ด้านเหนือ ในท้องที่ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- ด้านตะวันออก ในท้องที่เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
- ด้านตะวันตก ในท้องที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

โดยสถานีขนส่งสินค้านี้เพื่อรวบรวมขนถ่าย และกระจายสินค้า โดยใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เช่น ชานชาลา ที่จอดรถ เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการขนถ่ายสินค้า โดยจะดำเนินการเป็นประเภทสถานีขนส่งสาธารณะ (Public Truck Terminal) โดยให้เอกชนและผู้ทำการขนส่งรายอื่นๆ เข้ามาใช้บริการในสถานีได้

สถานีขนส่งสินค้าด้านเหนือที่อำเภอคลองหลวงมีพื้นที่ 225 ไร่ 1 งาน 25 ตารางวา มีจำนวนช่องจอดรถ 43,750 ตารางเมตร มีพื้นที่โกดัง 5,000 ตารางเมตร พื้นที่ทำการ 3,575 ตารางเมตร สามารถจอดรถ 1,320 คัน

5.3.8 ศูนย์การแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ศูนย์การแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตมีพื้นที่ทั้งสิ้น 2,500 ไร่ ใช้งบประมาณการก่อสร้าง 6,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นกลุ่มอาคารดังนี้

กลุ่มอาคารศูนย์สันนาการ (International Zone) เป็นจุดศูนย์ประชาสัมพันธ์ ศูนย์อำนวยความสะดวก เป็นจุดเชิญธงขึ้นสู่ยอดเสา และมีโรงอาหาร ที่ทำการไปรษณีย์ ธนาคาร โทรศัพท์รับค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในส่วนนี้ใช้พื้นที่ประมาณ 100 ไร่

สนามกีฬาหลักและศูนย์กีฬาทางน้ำ (Main Stadium and Aquatic Center)

กลุ่มอาคารยิมเนเซียม 7 หลัง (Gymnasium) :ซึ่งแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ อาคารยิมเนเซียม-แบดมินตัน อาคารยิมเนเซียม-บาสเกตบอล อาคารยิมเนเซียม-เทเบิลเทนนิส

กลุ่มหมู่บ้านนักกีฬา (Athlete Village) ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 100 ไร่ มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 49,000 ห้อง ในช่วงการแข่งขันนักกีฬาได้ถึง 9,800 คน

งานภูมิทัศน์ (Landscape) และสนามกีฬากลางแจ้ง ที่ใช้เป็นสนามยิงธนู สนามฮ็อกกี้ และสนามฝึกซ้อม ในส่วนนี้จะเป็นสวนสาธารณะของมหาวิทยาลัยในอนาคต

โดยอาคารทั้งหมดได้ถูกปรับเปลี่ยนเพื่อใช้สอยให้เป็นประโยชน์แก่มหาวิทยาลัยและชุมชนโดยรอบ และอยู่ในความดูแลของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ในอนาคตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีโครงการที่จะย้ายนักศึกษาปริญญาตรีทุกคณะจากธรรมศาสตร์ที่ท่าพระจันทร์มายังศูนย์รังสิต เนื่องจากความแออัดของมหาวิทยาลัยที่ท่าพระจันทร์ โดยที่ท่าพระจันทร์ยังคงไว้เพียงการศึกษาระดับปริญญาโท และปริญญาเอก และจะมีการปรับปรุงอาคารจากการแข่งขันกีฬาเอเซียเกมส์บางส่วนมาใช้เป็นอาคารเรียนต่อไป

5.3.9 โครงการของเอกชน

โครงการของเอกชนในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการบริการขนาดใหญ่ ได้แก่

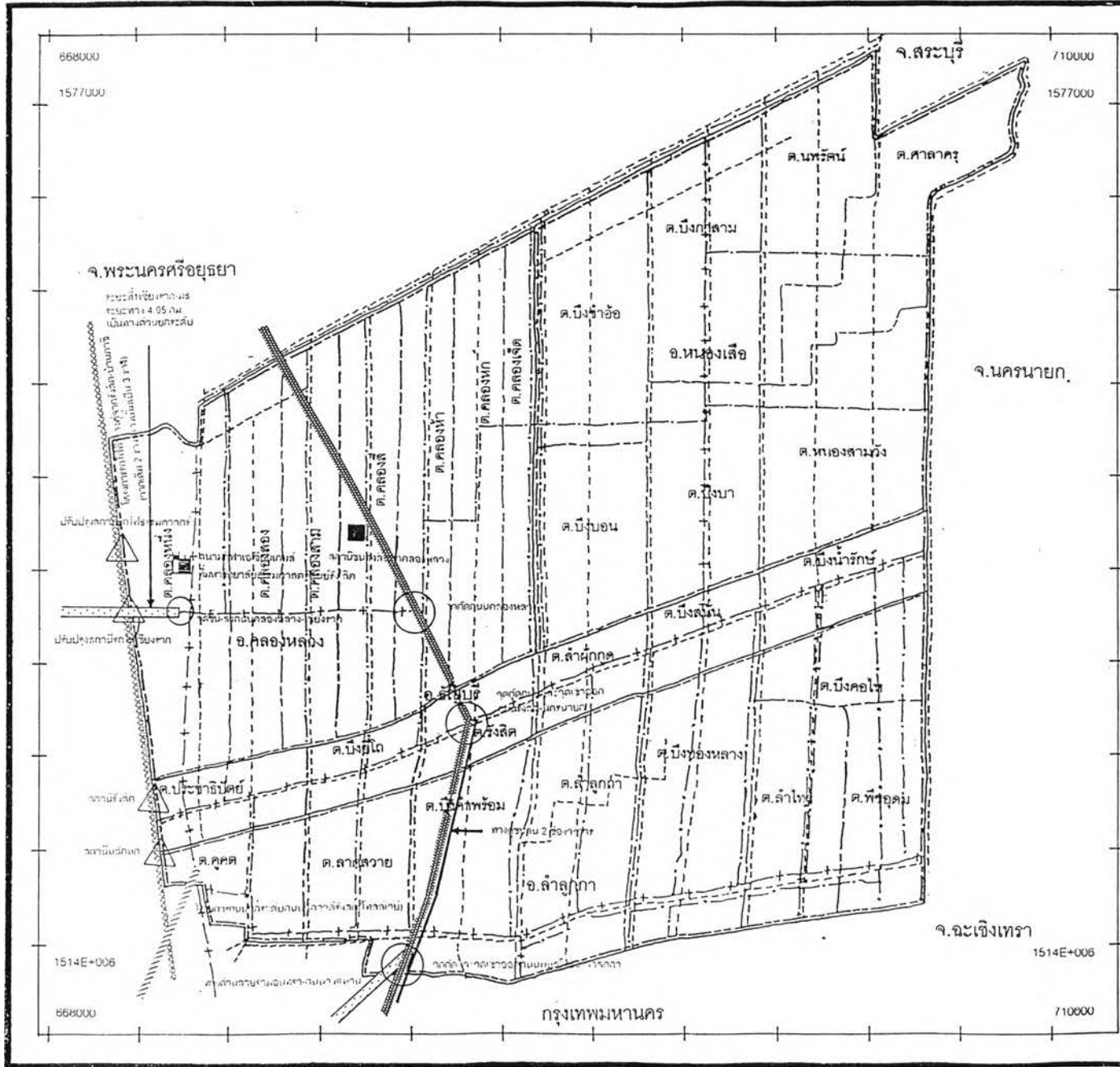
- ห้างสรรพสินค้าเซียร์รังสิต
- ห้างสรรพสินค้าแมคโคร
- ห้างสรรพสินค้าเดอะดีโป้
- ห้างสรรพสินค้าเซฟวัน
- ห้างสรรพสินค้าคาร์ฟู
- ห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต
- ตลาดไท
- สวนสนุกดรีมเวิลด์

5.3.10 โครงการอื่นๆ







ภายในพื้นที่ศึกษามีโครงการต่างๆ ตั้งอยู่ได้แก่

-โครงการเทคโนโลยีนิเวศคลอง 5 ซึ่งประกอบด้วยศูนย์วิจัยวิทยาศาสตร์ และมีพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และในบริเวณใกล้เคียงมีพื้นที่กักเก็บน้ำพระราม 9 ในโครงการพระราชดำริซึ่งทำหน้าที่กักเก็บน้ำในฤดูฝน เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาน้ำท่วม และเป็นแหล่งน้ำทำเกษตรในหน้าแล้ง

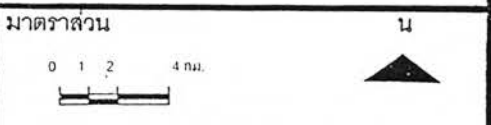
ผลจากการศึกษาแผนและโครงการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทุ่งรังสิตดังกล่าวเป็นการยืนยันการวิเคราะห์ถึงปัจจัยและผลกระทบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของทุ่งรังสิตว่า หากไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินตั้งแต่ในขณะนี้แล้ว ทุ่งรังสิตจะเปลี่ยนสภาพจากเขตต่อชนบทที่มีความเป็นชนบทมาก




แนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต

- สัญลักษณ์ :**
-  โครงการทางด่วน
 -  โครงการถนนวงแหวน
 -  โครงการรถไฟรางคู่
 -  โครงการโถงส้วเวีย
 -  โครงการสถานีขนส่งสินค้า
 -  โครงการสนามกีฬาเอเชียนเกมส์

ที่มา :
แผนที่ 5-2
แสดง :
 สถานที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่ต่างๆในพื้นที่ศึกษา



 **ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง**
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ว่าความเป็นเมืองมาเป็นบริเวณที่มีความเป็นเมืองมากขึ้น และหากปล่อยให้การเปลี่ยนแปลงดำเนินต่อไปเรื่อยๆ ก็อาจนำไปสู่การเสื่อมดุลย์เมืองและชนบท และนำไปสู่การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองในที่สุด

5.4 สรุปแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต

ในรายละเอียดของแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตของบริเวณทุ่งรังสิต จะพิจารณาเขตพื้นที่ย่อยดังที่แบ่งไว้ในบทที่ 4 ดังนี้

- เขตพื้นที่ I (Zone I) : ย่านพาณิชยกรรม

เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเป็นชุมชนเมืองสูงกว่าพื้นที่เขตอื่นๆ จากสภาพปัจจุบันพื้นที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการความสะดวกจากการเข้าถึง จากถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-นครนายก และถนนรังสิต-บางพูน ทำให้มีการกระจุกตัวของกิจกรรมต่างๆ โดยเฉพาะด้านการค้าการบริการ ส่งผลให้เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของพื้นที่รวมถึงของจังหวัดปทุมธานี และจากการกำหนดของผังเมืองรวมชุมชนพาณิชย์-คลองหลวง ที่เริ่มประกาศใช้เมื่อ กรกฎาคม 2540 ให้พื้นที่บริเวณตลาดรังสิตเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมและเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่น

- เขตพื้นที่ II (Zone II) : เขตการใช้ที่ดินผสมหลายประเภท

เป็นบริเวณที่มีพื้นที่เกษตรลดลงตามระยะเวลาตั้งแต่เริ่มมีการสร้างถนนพหลโยธิน ปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้มีการขยายตัวของกิจกรรมเมืองตามแนวถนนพหลโยธิน โดยมีเขตอุตสาหกรรมนวนครตั้งอยู่ทางด้านเหนือ และมีการขยายตัวของสถาบันการศึกษาซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ดึงดูดให้มีกิจกรรมอื่นๆ เพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ทั้งกิจกรรมที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม แต่จากการที่พื้นที่ได้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา ประกอบกับนโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้โรงงานอุตสาหกรรมย้ายออกนอกพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลทำให้การขยายตัวของอุตสาหกรรมในพื้นที่ถูกจำกัดลง อย่างไรก็ตามการขยายตัวก็ยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะบริเวณย่านการค้าบางชั้นที่มีความสำคัญทางด้านการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมมากขึ้น เนื่องจากมีโครงการทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงใหม่ ช่วงแรกที่มีส่วนเชื่อมต่อเข้ามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต การขยายถนนคลองหลวงเป็นทาง 6 ช่องจราจรจากเชียงใหม่ถึงคลอง 5 การปรับปรุงสถานีรถไฟที่เชียงใหม่ และที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งโครงการดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมบทบาทของย่านการค้าบางชั้นให้มีความสำคัญโดดเด่นยิ่งขึ้น จากการเติบโตดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการเติบโตในแนวถนนพหลโยธินจะลดน้อยลง และหันเหการพัฒนาทางด้านตะวันออกตามแนวถนนคลองหลวง-หนองเสือ หรือคลองหลวง-บางชั้นมากขึ้น

- เขตพื้นที่ III (Zone III) : ย่านที่อยู่อาศัย

พื้นที่บริเวณนี้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงจากถนนรังสิต-นครนายก พหลโยธิน-ลำลูกกา และถนนสายย่อยเลียบคลองซอยต่างๆ ประกอบกับทำเลที่ตั้งที่อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก และยังมีโครงการขนาดใหญ่เข้าสู่พื้นที่ ได้แก่ โครงการถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ที่มีจุดขึ้นลงที่ธัญบุรี และลำลูกกาและมีการขยายถนนพหลโยธิน-ลำลูกกาเป็น 4 ช่องจราจร ทำให้การขยายตัวในด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น อย่างไรก็ตามในด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ยังไม่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดก็เป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ดังนั้นหากไม่มีการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดินพื้นที่จะมีแนวโน้มขยายตัวไปทางตะวันออกมากขึ้นและจะก่อให้เกิดปัญหาในด้านการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดิน และปัญหาในด้านการวางแผนงานเพื่อการปฏิบัติและจัดการต่อไป

- เขตพื้นที่ IV (Zone IV) : ย่านที่อยู่อาศัยผสมเกษตรกรรม

โครงข่ายถนนที่เกิดขึ้น (หลังจากการปรับปรุงการจราจรจาก 2 ช่องจราจรเป็น 4 ช่องจราจร) ประกอบกับมีถนนสายใหม่และถนนนิมิตรใหม่ ทำให้พื้นที่บริเวณนี้สามารถติดต่อกับพื้นที่เขตรอบนอกของกรุงเทพมหานครได้สะดวกมากขึ้น พื้นที่บริเวณนี้ยังคงมีพื้นที่เกษตรกรรมสูงกว่าพื้นที่ III เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังขาดการบริการสาธารณูปโภคต่างๆอยู่ อย่างไรก็ตามจากการเข้าถึงจากถนนต่างๆ ในพื้นที่และใกล้เคียงทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้น ทำให้สภาพการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในปัจจุบันเป็นการทำสวนผลไม้ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าการทำนาข้าว นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ว่างที่รอการพัฒนาอยู่มาก

เมื่อพิจารณาร่วมกับโครงการวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออกแล้วผลที่ได้จะปรากฏเป็นแนวโน้มว่า พื้นที่บริเวณนี้จะกลายเป็นเมืองมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยของโครงการถนนที่ตัดผ่านทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น การใช้ที่ดินจึงคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับทางเศรษฐกิจมากกว่า

- เขตพื้นที่ V (Zone V) : ย่านที่อยู่อาศัยผสมเกษตรกรรม

พื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมการเข้าถึงมีเพียงถนนคลองหลวงซึ่งเป็นถนนสายหลัก ราคาที่ดินสูงเฉพาะบริเวณริมคลองหลวงเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา ส่วนพื้นที่ด้านในเข้าไปจะเป็นพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ มีคลองซอยต่างๆมากมาย แต่เนื่องจากมีการขยายถนนคลองหลวงจากเชียงรากถึงคลอง 5 เป็นถนน 6 ช่องจราจรจะทำให้มีการเปิดพื้นที่ด้านในนอกจากนี้ยังมีโครงการทางด่วนสายปากเกร็ด-เชียงราก โครงการสถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง ทำให้บริเวณพื้นที่นี้เป็นจุดดึงดูดให้ที่โครงการที่อยู่อาศัยและกิจกรรมอื่นๆตามมา

- เขตพื้นที่ VI (Zone VI) : ย่านที่อยู่อาศัยผสมสถานที่ราชการ

พื้นที่บริเวณนี้เป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่จัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยและสถานที่ราชการ ทำให้

ประชาชนอพยพเข้ามาในพื้นที่บริเวณนี้จำนวนมาก จนเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีสถานที่ราชการที่สำคัญ ศาลจังหวัดธัญบุรี วิทยาลัยการปกครอง สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล นอกจากนี้บริเวณริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์ฝั่งขวามีชุมชนปลูกสร้างบ้านเรือนเพื่อการอยู่อาศัยรุกล้ำพื้นที่ริมคลองชลประทานเป็นจำนวนมาก สำหรับแนวโน้มของพื้นที่บริเวณนี้จะมีการขยายตัวของแหล่งชุมชนพักอาศัยในรูปแบบต่างๆ ทั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ชุมชนบุกรุกเกิดขึ้นอีกมาก เนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการพร้อม และอาจก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในอนาคตได้

- เขตพื้นที่ VII (Zone VII) : สถานที่ราชการและพื้นที่รับน้ำ

พื้นที่บริเวณนี้เป็นที่ตั้งสถานที่ราชการที่สำคัญได้แก่ เทคโนโลยีธานี ซึ่งมีทั้งศูนย์วิจัยวิทยาศาสตร์ พิพิธภัณฑสถานวิทยาศาสตร์ บริเวณที่ติดกับเทคโนโลยีธานีมีทะเลสาบขนาดใหญ่ซึ่งเป็นโครงการตามพระราชดำริในการสร้างอ่างเก็บน้ำไว้เพื่อรองรับน้ำในฤดูฝน หรือในช่วงที่น้ำหลากเพื่อช่วยในการป้องกันน้ำท่วม และสามารถเก็บกักน้ำไว้ใช้ในฤดูแล้ง

- เขตพื้นที่ VIII (Zone VIII) พื้นที่เกษตรกรรม

พื้นที่ในเขตนี้ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ก็มีสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและหมู่บ้านจัดสรรกระจายกระจายอยู่ทั่วไป หากไม่มีการวางแผนกำหนดขอบเขตการใช้ที่ดิน อาจก่อให้เกิดการสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่ต่อไป

