

เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน



นางสาวมณฑล ยนต์ฉัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเมือง

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Khaoyai : Land Use Change and The Capitalists

Miss Matana Yondan



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Arts Program in Political Economy

Faculty of Economics

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่ม

ทุน

โดย

นางสาวมณฑล ยนต์ตัน

สาขาวิชา

เศรษฐศาสตร์การเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร.นवलน้อย ตรีรัตน์

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์

(ศาสตราจารย์ ดร.วรเวศม์ สุวรรณระดา)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร.ผาสุก พงษ์ไพจิตร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ดร.นवलน้อย ตรีรัตน์)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธานี ชัยวัฒน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์แล ดิลกวิทยรัตน์)

มทณ ยนต์ตัน : เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน (Khaoyai : Land Use Change and The Capitalists) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร.นวนน้อย ตรีรัตน์, 179 หน้า.

วิทยานิพนธ์เรื่อง เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน นั้นเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ที่ได้ทำการศึกษสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนระรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดคล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งได้จำกัดพื้นที่ที่ศึกษา 4 ตำบล คือ ตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง ทั้ง 4 ตำบลนั้นอยู่ในเขตการปกครองอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยพื้นที่ดังกล่าวที่มีการเปลี่ยนแปลงจากป่าดงดิบเป็นสถานที่พักตากอากาศและทำเลที่ดีอีกแห่งหนึ่งสำหรับบ้านหลังที่สองของบุคคลจากภายนอก โดยเฉพาะกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ ดังนั้นจึงทำให้ผู้วิจัยได้ขยายการศึกษาออกไปยังกลุ่มทุนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งเป็นการศึกษาในช่วงเวลาพ.ศ. 2500-2559 โดยใช้วิธีการการวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก ประกอบการวิเคราะห์ในกรอบของแนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในลักษณะเชิงประวัติศาสตร์และแนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง

ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่ได้แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงแรกนั้นเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแบบยังชีพสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ โดยมีสาเหตุการเปลี่ยนแปลงมาจากการเข้าถึงพื้นที่และนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาล ในขณะที่ช่วงที่สองคือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์สู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยวและการมีบ้านหลังที่สองเพื่อการพักผ่อน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้เกิดจากการขยายถนนธนระรัชต์ไปทางจังหวัดปราจีนบุรี การขายที่ดินของชาวบ้านให้แก่นายทุนและนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการสนับสนุนการท่องเที่ยว โดยการเปลี่ยนแปลงนั้นเกิดจากกลุ่มทุนที่เป็นกลุ่มนายทุนขนาดใหญ่จากภายนอกที่มุ่งการทำธุรกิจสมัยใหม่ในกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจของชุมชนในพื้นที่ ทำให้ชาวบ้านเปลี่ยนแปลงจากเจ้าของปัจจัยการผลิตเป็นลูกจ้างและเกิดความหลากหลายทางอาชีพ

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์การเมือง

ลายมือชื่อนิติต .....

ปีการศึกษา 2559

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาหลัก .....

# # 5785290729 : MAJOR POLITICAL ECONOMY

KEYWORDS: กลุ่มทุน / การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปกคลุมดิน / เขาใหญ่

MATANA YONDAN: Khaoyai : Land Use Change and The Capitalists. ADVISOR: ASSOC. PROF.NUALNOI TREERAT, Ph.D., 179 pp.

This research explores changes of land-use and the influences of capitalists around Khaoyai national park with a focus on Phaya Yen district, Nong Nam Daeng district, Mu Si district and Pak Chong district in Nakornratchasima Province between 1957 and 2016. The first objectives of this thesis are to find the cause of land-use changes in Khaoyai, and to explain roles of the capitalists on such areas. The research employs qualitative approach. Data has been collected through documentary and in-depth interviews.

The results have shown that there were two distinct stages in changing the area. The first stage was the transition of self-sufficient agriculture to commercial industrial agriculture. This happened due to 1) transportation and accessibility and 2) government economic development policies. The second stage was the transition from land being used for commercial industrial agriculture to tourism development with an increase in the production of resorts. Factors promoting these changes were 1) extending Thanarat road (Route 2090) to Prachinburi which is closer to Bangkok than Friendship road (Route 2) 2) supporting government policies on tourism. The changes in land use were caused by dominant capitalists who were outsider. This change resulted in a staggering amount of job losses and saw locals and former owners of production now forced to work as employees to the new dominant capitalist establishments.

Field of Study: Political Economy

Academic Year: 2016

Student's Signature .....

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เกิดจากความชอบส่วนตัวของผู้วิจัยที่มีต่อเขาใหญ่ ซึ่งเขาใหญ่นั้นเป็นเสมือนที่หลบภัยของข้าพเจ้าในยามทุกข์หรือที่พักผ่อนในยามสุข โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สมบูรณ์เป็นรูปเล่มได้เลย ถ้าหากไม่มีแรงผลักดันและแรงสนับสนุนจากบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า โดยเริ่มจากครอบครัวของข้าพเจ้า ที่สนับสนุนทางการเงินและกำลังใจ โดยเฉพาะผาแฝดและพี่ชายของข้าพเจ้าที่เสียสละเวลาให้แก่ข้าพเจ้าในการทำวิทยานิพนธ์ อีกทั้งบิดามารดาที่คอยห่วงใย รับฟังปัญหาและเรื่องราวของวิทยานิพนธ์ของข้าพเจ้า ถึงแม้หัวข้อวิทยานิพนธ์ของข้าพเจ้าจะไม่เป็นค่อยเป็นที่เข้าใจสำหรับท่านทั้งสองมากนัก

ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ รศ.ดร.นวลน้อย ตรีรัตน์ ซึ่งรับหน้าที่เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาของข้าพเจ้าตั้งแต่วันแรกที่ข้าพเจ้าทำการเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์ ตลอดเวลาการทำวิทยานิพนธ์ ท่านได้ให้คำปรึกษาและแก้ไขจุดบกพร่องในเรื่องต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ และข้าพเจ้าขอขอบพระคุณอาจารย์อีก 3 ท่าน คือ ศ.ดร.ผาสุก พงษ์ไพจิตร ผศ.ดร.ธานี ชัยวัฒน์และร.ศ.แลติลลวิทรัตน์ ที่ได้เป็นคณะกรรมการในการสอบของข้าพเจ้าและให้คำแนะนำในการแก้ไขงานของข้าพเจ้า

นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณผู้เกี่ยวข้องที่ได้เสียสละเวลาให้แก่ข้าพเจ้าในการสัมภาษณ์และการให้ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุนในเขาใหญ่เพื่อรวบรวมข้อมูล โดยเริ่มจาก เจ้าหน้าที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ทั้ง 2 ท่าน ได้แก่ นางสาวดวงหทัย ประพันธ์และนายบุญเกียรติ ทองพา, นายจิระศักดิ์ สุจริตตานันท์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง, นายนิธิตศักดิ์ กฤษณหมื่นไวย พนักงานผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาและนางสาวปัทมา เมื่อแผ่ นักวิชาการเกษตรปฏิบัติการกรมพัฒนาที่ดิน นอกจากนี้รายชื่อที่กล่าวมานั้นยังคงมีบุคคลที่เกี่ยวข้องอีกจำนวนมากที่ได้ช่วยเหลือข้าพเจ้าในด้านข้อมูลที่ไม่ประสงค์ออกนาม ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย อีกทั้งพี่ต้อยที่ช่วยประสานงานและแก้ไขปัญหาในทุกเรื่องในระหว่างที่ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญรูป .....	1
สารบัญตาราง.....	5
บทที่ 1 บทนำ .....	6
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	6
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	15
1.3 ขอบเขตของการศึกษา .....	15
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา .....	15
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	15
1.3.3 ขอบเขตด้านเวลา .....	16
1.4 นิยามศัพท์.....	16
1.5 ช่วงระยะเวลาที่ศึกษาและกรอบการศึกษา.....	18
1.6 ระเบียบวิธีวิจัย.....	19
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	19
บทที่ 2 วรรณกรรมปริทัศน์และแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	20
2.1 การปริทัศน์วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง .....	21
2.1.1 วรรณกรรมที่ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	21
2.1.2 วรรณกรรมที่ศึกษาลักษณะของทุนหลักของไทย.....	24
2.1.3 วรรณกรรมที่ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างเศรษฐกิจและสังคมของภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา.....	28

2.1.4	วรรณกรรมที่ศึกษาความเป็นมาของนายทุนท้องถิ่นของจังหวัดนครราชสีมา.....	36
2.2	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	40
2.2.1	แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use).....	40
2.2.2	แนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง (Rural-Urban Concept).....	47
บทที่ 3	ลักษณะทั่วไปของพื้นที่และประวัติความเป็นมาของเขাইใหญ่.....	50
3.1	ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ .....	51
3.1.1	ที่ตั้ง.....	51
3.1.2	ลักษณะอากาศ .....	54
3.1.3	การใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	54
3.1.4	สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ (ไปด้วยกัน.คอม, 2559).....	57
3.1.5	กิจกรรมการท่องเที่ยว .....	60
3.1.6	สถิติการท่องเที่ยว.....	62
3.1.7	การเดินทาง .....	63
บทที่ 4	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน .....	70
4.1	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	71
4.1.1	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน .....	71
4.1.2	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	77
	ก. ยุคเกษตรกรรม (พ.ศ. 2500-2525).....	85
	ข. ยุคการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม (พ.ศ. 2526-2540).....	89
	ค. ยุคการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย (พ.ศ.2541 - 2559).....	93
4.2	กลุ่มทุนในเขাইใหญ่.....	118
	ก. ยุคเกษตรกรรม (พ.ศ. 2500-2525).....	120
	ข. ยุคการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม (พ.ศ. 2526-2540).....	132



ค. ยุคการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย (พ.ศ. 2541-2559).....	145
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา.....	158
5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขา ใหญ่บนถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดหล้าและถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว.....	159
5.2 การเข้าสู่พื้นที่ของกลุ่มทุนที่เกี่ยวข้องที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ ที่ดิน .....	165
ข้อเสนอแนะ .....	169
รายการอ้างอิง .....	170
ภาคผนวก.....	174
หนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดิน .....	175
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	179



## สารบัญรูป

รูปที่ 1 การแบ่งพื้นที่ที่ทำการศึกษา .....	16
รูปที่ 2 ผลผลิตถ่านหินรวมจังหวัดนครราชสีมาในพ.ศ. 2557 โดยแบ่งตามการผลิต .....	35
รูปที่ 3 แผนที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ .....	51
รูปที่ 4 สภาพป่าในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ .....	56
รูปที่ 5 แผนที่ท่องเที่ยวเขาใหญ่ .....	59
รูปที่ 6 แผนที่เดินทางไปเขาใหญ่ .....	65
รูปที่ 7 พื้นที่ที่ทำการศึกษา .....	66
รูปที่ 8 พระราชพิธีเปิดการเดินรถไฟหลวงสายแรกในราชอาณาจักรไทย .....	78
รูปที่ 9 พิธีการเปิดใช้ถนนอย่างเป็นทางการในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2501 .....	80
รูปที่ 10 เส้นทางบางส่วนที่ผ่านเทือกเขาตองพญาเย็น .....	81
รูปที่ 11 ถนนมิตรภาพในอดีตเมื่อยังเป็นถนนแบบ 2 ช่องจราจร ช่วงอำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา .....	82
รูปที่ 12 กลุ่มนิคมไพร่เข้าพบจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ นายกรัฐมนตรีในสมัยนั้น .....	83
รูปที่ 13 ดร.ยอร์ช รูเลห์ (Dr. George C. Rhule) และคุณหมอบุญส่ง เลขะกุล .....	84
รูปที่ 14 การเดินทางและสภาพการเดินทางของถนนมิตรภาพสายสระบุรี-นครราชสีมา ก่อนพ.ศ. 2501 .....	86
รูปที่ 15 ถนนมิตรภาพบริเวณอำเภอปากช่องในพ.ศ.2508 .....	86
รูปที่ 16 การซื้อขายข้าวโพดในอำเภอปากช่อง ในพ.ศ.2508 .....	87
รูปที่ 17 พิธีเปิดถนนธนะรัชต์และอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2505 .....	88
รูปที่ 18 ถนนทางหลวงหมายเลข 3077 เริ่มการก่อสร้างในพ.ศ.2526 .....	90
รูปที่ 19 จุดดิสปาร์คเขาใหญ่ .....	92
รูปที่ 20 ตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ จำแนกปี ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2557 .....	93
รูปที่ 21 แผนที่ผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่ .....	95

รูปที่ 22 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ พ.ศ. 2544-2559 .....	96
รูปที่ 23 การขยายถนนทางหลวงหมายเลข 2090 .....	97
รูปที่ 24 ทางยกระดับบริเวณอ่างเก็บน้ำลำตะคอง .....	98
รูปที่ 25 ด้านเก็บค่าผ่านทางบนโครงการมอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา.....	99
รูปที่ 26 โครงร่างโครงการมอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา .....	99
รูปที่ 27 ผังเมืองรวมนครราชสีมา พ.ศ.2547 .....	100
รูปที่ 28 แบบร่างผังเมืองการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ.2559.....	105
รูปที่ 29 เปรียบเทียบความแตกต่างขององค์ประกอบของผังเมืองรวมจังหวัดของพ.ศ.2547 และ พ.ศ.2559.....	106
รูปที่ 30 แบบร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา บริเวณอำเภอปากช่อง .....	107
รูปที่ 31 โครงการห้องชุดและโครงการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ จำแนกตามทำเลที่ตั้ง พ.ศ.2538- 2557.....	116
รูปที่ 32 โครงการห้องชุดและโครงการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ เดือน มีนาคม พ.ศ. 2557 .....	117
รูปที่ 33 กลุ่มทุนไทยซื้อสายเงินในจังหวัดนครราชสีมาในพ.ศ.2534 (หน่วย : ร้อยละ) .....	119
รูปที่ 34 ภาพถ่ายคู่ระหว่างนายมา บุलगูลและโชคชัย บุलगูล.....	122
รูปที่ 35 จุดเริ่มต้นของฟาร์มโชคชัยบนที่ดิน 250 ไร่ ริมนถนนมิตรภาพ.....	124
รูปที่ 36 โชคชัยและสมบูรณ์ ธีระวงษ์นันท์ พนักงานคนแรกของฟาร์มโชคชัย .....	124
รูปที่ 37 คุณโชคชัยตรวจงานการก่อสร้างตึกโชคชัยในพ.ศ.2508 .....	125
รูปที่ 38 คอกเลี้ยงโคพันธุ์อเมริกันบราห์มัน .....	126
รูปที่ 39 ผุงกระบือที่ชียนาทในช่วงพ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นช่วงที่ชาวฮ่องกงนิยมบริโภคเนื้อกระบือเป็น อย่างมากและฟาร์มโชคชัยได้ทำธุรกิจส่งกระบือออกนอกประเทศ.....	127
รูปที่ 40 ธุรกิจโคนมของฟาร์มโชคชัย .....	127
รูปที่ 41 ธุรกิจโคนมของฟาร์มโชคชัย .....	128
รูปที่ 42 ผลิตภัณฑ์นมตราฮีम्म!..มิลค์ (Umm!..Milk).....	130

รูปที่ 43 โครงการฟาร์มโชคชัยแคมป์ (Farm Chokchai Camp).....	130
รูปที่ 44 ที่ดินของฟาร์มโชคชัยที่ติดกับถนนมิตรภาพ .....	131
รูปที่ 45 โรงแรมจุฬาลงกรณ์ เขาใหญ่ รีสอร์ท พ.ศ.2537.....	134
รูปที่ 46 ปาลิโอ เขาใหญ่ (Palio Khao Yai) .....	135
รูปที่ 47 การปรับปรุงในส่วนของฝั่งโรงแรมจุฬาลงกรณ์ใหม่ในพ.ศ. 2554.....	136
รูปที่ 48 โครงการบาลีออส รีสอร์ท เขาใหญ่ .....	137
รูปที่ 49 ตัวอย่างที่ดินจัดสรรเพื่อขายในโครงการบอนันซ่า .....	138
รูปที่ 50 โครงการรีสอร์ท บอนันซ่า เขาใหญ่ (The Bonanza Khao Yai Hotel) .....	139
รูปที่ 51 โครงการ Bonanza Khaoyai Golf & Country Club .....	139
รูปที่ 52 แผนที่รวมโครงการของกลุ่มบอนันซ่า.....	140
รูปที่ 53 โครงการโมเมนโต้ บายเดอะ บอนันซ่า.....	141
รูปที่ 54 โครงการพาโค่ บายเดอะ บอนันซ่า (Parco by the Bonanza).....	142
รูปที่ 55 โรงผลิตไวน์พีบีไวน์เนอร์รี่ (PB Winery) และห้องป่มไวน์.....	143
รูปที่ 56 โรงอุ้งของโครงการไร่พีบี วัลเลย์ (PB Valley) .....	144
รูปที่ 57 โครงการที่พักของพีบี วัลเลย์ เขาใหญ่.....	145
รูปที่ 58 โครงการกรีนเนอร์รี่ รีสอร์ท เขาใหญ่ (The Greenery Resort Khao Yai hotel) .....	147
รูปที่ 59 โครงการเขาใหญ่ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ (Khao Yai Convention หรือ KYCC).....	148
รูปที่ 60 แผนที่โครงการ เดอะซีนีคอลเวิลด์ (Scenical World).....	149
รูปที่ 61 โครงการโบทานิกา (Botanica).....	149
รูปที่ 62 โครงการห้องชุดฟอเรสต้า (Foresta).....	150
รูปที่ 63 ความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการห้องชุด Foresta เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2559 .....	150
รูปที่ 64 โครงการสวนน้ำสเปซเวิลด์ (Splash World).....	151
รูปที่ 65 แผนที่ในโครงการศิริมาया .....	152
รูปที่ 66 โครงการศิริมาया.....	153

รูปที่ 67 โครงการมุตติมายา ฟอเรสต์ พูลวิลล่า (Muthi Maya Forest Pool Villa Resort).....	154
รูปที่ 68 โครงการคีรีมายาเรสซิเดนส์ (Kirimay Residences) .....	155
รูปที่ 69 โครงการอัสตา เลคไซด์ รีสอร์ท สวีท (Atta Lakeside Resort Suite) .....	156



## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 เนื้อที่ภายในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ .....	52
ตารางที่ 2 ลักษณะป่าและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่พ.ศ.2541 .....	55
ตารางที่ 3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	55
ตารางที่ 4 สถิตินักท่องเที่ยวของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ตามปีงบประมาณ (1 ตุลาคม-30 กันยายน) ตั้งแต่พ.ศ. 2548-2559 .....	63
ตารางที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของตำบลหมูสี, ตำบลปากช่อง, ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง .....	67
ตารางที่ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ อำเภอปากช่อง ในพ.ศ.2554.....	71
ตารางที่ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ จำแนกเป็นตำบล พ.ศ.2558.....	73
ตารางที่ 8 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน แยกตำบล พ.ศ. 2559.....	76
ตารางที่ 9 จำนวนเอกสารสิทธิ์ของแต่ละตำบล แยกตามเอกสารสิทธิ์ พ.ศ. 2559.....	76
ตารางที่ 10 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลพญาเย็น พ.ศ.2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558 .....	109
ตารางที่ 11 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลหนองน้ำแดง พ.ศ. 2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558 .....	110
ตารางที่ 12 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลปากช่อง พ.ศ.2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558 .....	110
ตารางที่ 13 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลหมูสี พ.ศ.2543, พ.ศ. 2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558 .....	111
ตารางที่ 14 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็น ตำบลหนองน้ำแดงและตำบลหมูสี พ.ศ.2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558 .....	111
ตารางที่ 15 จำนวนสถานประกอบการในพ.ศ. 2545 ของ พื้นที่ที่ทำการศึกษา แยกรายตำบล .....	113
ตารางที่ 16 สรุปราคาประเมินที่ดินของอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ประจำปีพ.ศ. 2551-2554.....	114

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันประเทศไทยได้เป็นส่วนหนึ่งของระบบทุนนิยมโลกอย่างเต็มตัว ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต่างๆ ทั้งการเพิ่มจำนวนของประชากร การปรับเปลี่ยนโครงสร้างประชากร การย้ายถิ่นฐานเข้าสู่เมือง การเติบโตทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างการผลิตเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการ ที่ส่งผลต่อรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เปลี่ยนไปจากอดีตที่ใช้ที่ดินเพียงเพื่อสนองความต้องการปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิต แต่ปัจจุบันความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งเพื่อการรองรับเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ธุรกิจการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัยและกิจกรรมสันทนาการต่างๆ จึงทำให้ตลาดที่ดินเพิ่มความซับซ้อนมากขึ้น ตามความหลากหลายในรูปแบบการบริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปของคนในสังคม ทั้งนี้ที่ดินในระบบทุนนิยมได้เพิ่มความซับซ้อนมากขึ้นตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินของหน่วยเศรษฐกิจ (Economic units) ทั้งปัจเจกบุคคล องค์กรภาครัฐ ภาคประชาสังคมและภาคประชาชน ซึ่งล้วนแล้วแต่มีความต้องการในการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันและเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละยุคสมัย ในขณะเดียวกันสภาพเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ได้นำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ในหลายกรณีทำให้เกิดความเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สาเหตุส่วนหนึ่งเป็นเพราะกลไกและแรงจูงใจในระบบตลาดที่มีอยู่ไม่ได้บังคับปัจเจกบุคคลและองค์กรต่างๆ ให้คำนึงถึงต้นทุนภายนอก (External cost) และผลกระทบระยะยาว จึงทำให้การจัดสรรที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติไม่สอดคล้องกับขีดจำกัดของระบบนิเวศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ของคน ทั้งในลักษณะของภัยธรรมชาติและ ความเสื่อมโทรมของทรัพยากรที่ใช้ในการผลิต

ดังที่กล่าวมาจะทำให้เห็นว่าที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ทำให้ประเทศเกิดการพัฒนาและสามารถขับเคลื่อนไปข้างหน้า สร้างความมั่นคงให้แก่ระบบเศรษฐกิจของประเทศและยังทำให้ประเทศสามารถแข่งขันกับนานาประเทศในด้านต่างๆ ได้อย่างรอบด้านทั้งด้านอุตสาหกรรม ด้านเกษตรกรรม และด้านการท่องเที่ยว แต่ปัจจุบันพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศประสบปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดประเภท ไม่เหมาะสมตามคุณสมบัติของดินหรือศักยภาพของดิน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนหรือเปลี่ยนแปลงตามการพัฒนา เช่น การสร้างโรงงานอุตสาหกรรมหรือแหล่งท่องเที่ยว ในพื้นที่ที่เหมาะสมทางการเกษตรหรือพื้นที่ป่า ทำให้ดินขาดความอุดมสมบูรณ์ (แซชวัญ พันธุ์แจ่ม, 2549: 1 อ่างอิงใน สไบทอง กันนะ, 2556: 1) ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่

เหมาะสมตามคุณสมบัติของที่ดินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณสมบัติของดินหรือสภาพแวดล้อมในพื้นที่ได้ จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน พบว่าประเทศไทยมีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมตามคุณสมบัติของดิน หรือศักยภาพของดินและจากการซ้อนทับแผนที่ดินกับแผนที่การใช้ที่ดินในช่วงสองช่วงเวลาคือ พ.ศ.2523 และพ.ศ.2535 พบว่าพ.ศ.2523 มีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมรวม 30 ล้านไร่ มากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 12 ล้านไร่ ในขณะที่พ.ศ.2535 พบว่ามีการที่ดินไม่เหมาะสมถึง 35.6 ล้านไร่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมเพิ่มขึ้นเป็น 21.2 ล้านไร่ (กรมพัฒนาที่ดิน, ม.ป.ป. อ้างอิงใน สไบทอง กันนะ, 2556: 1)

ในพ.ศ.2504 ประเทศไทยได้เริ่มเข้าสู่การพัฒนา โดยการพัฒนาประเทศนั้นต้องอาศัยปัจจัยหลายอย่าง ไม่ว่าจะเป็นคน เครื่องจักรและทรัพยากรธรรมชาติ ได้แก่ น้ำ ป่าไม้ แร่ธาตุและที่ดิน ส่งผลให้การใช้ที่ดินในประเทศไทยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยจากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่ารายได้ของประเทศจากการท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายของรัฐที่ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทยขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยได้เริ่มมีนโยบายการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 และเริ่มมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างจริงจังในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ส่งผลให้การลงทุนในธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้น โดยรายได้จากการท่องเที่ยวถือว่าเป็นรายได้สำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาประเทศ จากสถิติรายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในพ.ศ.2545 จาก 323.5 พันล้านบาทเป็น 547.8 พันล้านบาทและ 592.8 พันล้านบาทในพ.ศ.2550 และพ.ศ. 2553 ตามลำดับ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559) อีกทั้งพ.ศ.2541 ประเทศไทยได้มีโครงการอเมซิ่งไทยแลนด์ (Amazing Thailand) ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว

การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการท่องเที่ยวนั้น ได้ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจและการบริการต่างๆ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ดังนั้นจากการขยายตัวของธุรกิจและการบริการต่างๆ จึงส่งผลต่อเนื้อที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการเกษตรเป็นธุรกิจอื่นเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นกับหลายพื้นที่ที่เคยเป็นภาคเกษตรกรรมหรือพื้นที่ป่าไม้ รวมถึงอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เช่นเดียวกัน ดังนั้นผลจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจท่องเที่ยวจึงเป็นสาเหตุหนึ่งในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในประเทศไทย เนื่องจากการท่องเที่ยวทำให้ระบบสาธารณสุขโภคพื้นฐานในพื้นที่ได้รับการพัฒนาเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการท่องเที่ยว (รัฐติการ คำบุศย์ 2548)

พื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ หากย้อนกลับไปในอดีตมากกว่า 120 ปีมาแล้วนั้น พื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นป่าดงพญาไฟ ที่เป็นป่าดงดิบผืนใหญ่ตั้งอยู่บนเทือกเขาเพชรบูรณ์จนถึงเทือกเขาสัน



กำแพง ต่อยาวไปจรดเทือกเขาพนมดงรัก ที่มีพรมแดนติดกับประเทศกัมพูชา สภาพอากาศที่ได้รับ ความชุ่มชื้นจากลมมรสุมทำให้ผืนป่านี้เป็นต้นธารน้ำที่หล่อเลี้ยงผู้คนในภาคกลางและภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ในขณะที่เดียวกันได้ทำหน้าที่เป็นเส้นแบ่งที่ราบลุ่มภาคกลางและที่ราบสูงภาค ตะวันออกเฉียงเหนือออกจากกันอย่างสิ้นเชิง การเดินทางจากเมืองสระบุรีกับมณฑลนครราชสีมาต้อง ผ่านดงพญาไฟแห่งนี้ การคมนาคมที่สะดวกที่สุดในขณะนั้นคือ การเดินหรือการใช้เกวียน ซึ่งการ เดินทางมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากถูกตัดขาดโดยภูมิประเทศที่ขรุขระ เต็มไปด้วยภูเขาและไม่มีแม่น้ำที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ ในพ.ศ.2438 การเดินทางจากกรุงเทพฯ มายัง นครราชสีมาใช้เวลาเดินทางประมาณ 8-9 สัปดาห์ ต่อมาพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างทางรถไฟเชื่อมภาคกลางกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเริ่มการ ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2434 ในช่วงที่มีการก่อสร้างในป่าดงพญาไฟนั้นมีวิศวกร นายช่าง และแรงงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้เสียชีวิตด้วยไข้ป่าจำนวนมาก พระบาทสมเด็จพระ จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงโปรดเกล้าฯ ให้มีการทำบุญอุทิศส่วนกุศลไปให้โดยทั่วกันและได้เปลี่ยน ชื่อใหม่เป็น “ดงพญาเย็น” ในพ.ศ.2443

ในพ.ศ.2465 ชาวบ้านจากบ้านท่าชัยและบ้านท่าด่าน จังหวัดนครนายกได้บุกรุกถากป่า ทำ ไร่เลื่อนลอย อีกทั้งมีการตั้งที่อยู่อาศัยอยู่บนยอดเขาประมาณ 30 หลังคาเรือน ทำให้เกิดเป็นชุมชน ขนาดเล็ก ต่อมาทางการได้ยกฐานะขึ้นเป็นตำบลเขาใหญ่ อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก (สุรศักดิ์ ชวยานันท์ 2551) แต่ด้วยการที่จะเดินทางมายังยอดเขานี้ค่อนข้างลำบากห่างไกลจากการปกครอง ของเจ้าหน้าที่บ้านเมือง ตำบลเขาใหญ่จึงเป็นแหล่งช่องสุ่มของโจรผู้ร้าย แต่หลังจากปราบโจรผู้ร้าย หมดลงแล้ว ทางราชการเห็นว่าตำบลเขาใหญ่นี้ยากแก่การปกครอง อีกทั้งปล่อยไว้จะเป็นแหล่งช่อง สุ่มโจรผู้ร้ายอีก จึงได้ยุบตำบลเขาใหญ่และให้ผู้คนที่ย้ายมาอยู่บนเขาทั้งหมดย้ายลงมาอาศัยอยู่ข้างล่าง ป่าที่ถูกถากเพื่อทำไร่ร่นปัจจุบันคือยังมีร่องรอยให้เห็นเป็นทุ่งหญ้าโล่งบนเขาใหญ่นั้นเอง และในพ.ศ. 2492 บ้านปากช่องได้รับการยกฐานะเป็นตำบลปากช่อง แต่การคมนาคมยังลำบาก ถึงแม้ว่าจะมีการ รถไฟแห่งประเทศไทยที่แวะรับผู้โดยสารหรือขนส่งพืชไร่สู่อำเภอข้างเคียง

ก่อนมีการสร้างทางรถไฟนั้นสภาพเศรษฐกิจและสังคมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ค่อนข้างเป็นเศรษฐกิจและสังคมปิด ด้วยสภาพที่เป็น Land lock Area และมีอุตสาหกรรมในรูปแบบ อุตสาหกรรมพื้นบ้าน เช่น การทอผ้า เครื่องจักสาน ซึ่งส่วนใหญ่จะทำการผลิตเพื่อใช้ในครอบครัว การค้าจะเป็นการแลกเปลี่ยนสิ่งของระหว่างกันเสียส่วนใหญ่ ปัจจัยการผลิตอย่างที่ดินนั้นไม่มีการซื้อ ขาย แต่จะใช้วิธีการจับจองเป็นเจ้าของในการทำมาหากิน (จิรนัย สีนทอง 2543) ใช้แรงงานส่วนใหญ่ เป็นแรงงานในครอบครัว และการช่วยเหลือกันในรูปของการลงแขก ไม่มีค่าจ้าง ไม่มีการใช้เงินทุน และยังใช้เทคโนโลยีดั้งเดิมในการผลิต

จนกระทั่งพ.ศ.2498 Agency For International Development (AID) และรัฐบาลสหรัฐอเมริกาให้การสนับสนุนให้สร้างถนนใช้ชื่อว่า “Friendship Highway” แปลเป็นไทยว่า “ถนนมิตรภาพ” โดยเปิดใช้ในพ.ศ.2501 เพื่อเชื่อมภาคกลางของประเทศไทยไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้การคมนาคมสะดวกมากขึ้น มีผลให้พื้นที่ที่ถนนมิตรภาพได้ตัดผ่านเกิดการขยายตัวและเจริญอย่างรวดเร็ว (ชำระ สุวรรณเจริญ, 2541) ถึงแม้ว่าเหตุผลที่แท้จริงในการสร้างถนนทางหลวงชั้นในยุคนั้นจะเพื่อต่อต้านการขยายตัวของคอมมิวนิสต์ ซึ่งรัฐบาลมองว่าภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นพื้นที่เปราะบางและอ่อนไหว (พอพันธ์ อุทยานนท์ 2558) รวมถึงการตั้งฐานทัพอเมริกันที่นครราชสีมาในพ.ศ.2503 ซึ่งเป็นผลให้เมืองนครราชสีมาได้เติบโตด้วยวัฒนธรรมอเมริกันขนานใหญ่สืบเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ถนนมิตรภาพหรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 เป็นถนนที่แยกจากถนนพหลโยธินที่จังหวัดสระบุรี ผ่านดงพญาเย็นถึงจังหวัดหนองคาย (สระบุรี-สะพานมิตรภาพที่หนองคาย) ได้เปิดเดินรถอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2500 ซึ่งนับเป็นการเปิดสู่โลกสมัยใหม่ของที่ราบสูงอีสานที่ปิดกั้นมาเป็นนับศตวรรษ โดยถนนดังกล่าวสามารถลดระยะเวลาการเดินทางจากกรุงเทพฯ ไปยังเขาใหญ่จาก 7 ชั่วโมงเหลือประมาณ 2 ชั่วโมงด้วยระยะทางประมาณ 140 กิโลเมตรและผ่านไปยังจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อการขนส่งสินค้าจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือไปยังตลาดสินค้าต่างๆ ถนนมิตรภาพนอกจากจะได้รับการช่วยเหลือจากรัฐบาลสหรัฐอเมริกาในด้านงบประมาณแล้วนั้น ยังได้รับความช่วยเหลือทางเทคนิควิชาการการก่อสร้าง ซึ่งถนนมิตรภาพนับว่าเป็นทางหลวงสายแรกที่ก่อสร้างถูกต้องตามแบบมาตรฐานการก่อสร้างทางหลวงทุกชั้นตอนและทางหลวงสายแรกของประเทศไทยที่มีผิวจราจรแบบแอสฟัลติกคอนกรีต (Asphaltic concrete)

นอกจากการตัดถนนมิตรภาพแล้วนั้น ในช่วงเวลาดังกล่าวยังเป็นการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขาใหญ่ที่ได้เริ่มขึ้นอย่างจริงจัง ในปีพ.ศ.2502 โดยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์เห็นว่าบริเวณเขาใหญ่นี้ มีธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ อีกทั้งมีความสวยงาม เหมาะใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ จึงมีการกำหนดนโยบายที่จะพัฒนาให้เป็นสถานที่ตากอากาศและเป็นที่พักผ่อนของประชาชน โดยรักษาสภาพธรรมชาติไว้ให้มากที่สุด ดังนั้นกระทรวงมหาดไทยจึงได้กำหนดให้เขาใหญ่เป็นเขตสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐ และมอบให้กระทรวงเกษตรในสมัยนั้นรับไปดำเนินการในเรื่องของการยกให้เป็นอุทยานแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทย จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2505 ตามประกาศพระราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 95 ตอนที่ 99 ลงวันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2505 โดยมีนายบุญเรือง สายศรเป็นหัวหน้าอุทยานคนแรก หลังจากนั้นผู้คนทั่วไปได้เรียกผืนป่าดงพญาเย็นว่า “เขาใหญ่” ตามที่ชาวบ้านเรียกเทือกเขาในบริเวณนั้นว่า “เทือกเขาใหญ่” โดยเทือกเขาใหญ่ในปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาพนมดงรัก

ช่วงเริ่มแรกของการจัดตั้งอุทยานแห่งชาติอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ การดำเนินงานจะเน้นด้านการคุ้มครองป้องกันรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยได้มีการประชุมคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนาเขาใหญ่โดยเฉพาะขึ้นชุดหนึ่ง โดยมีพลเอก สุรจิต จารุเศรณี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรเป็นประธานกรรมการ พลตรีหลวงวิจิตรวาทการเป็นรองประธานกรรมการและคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆ อีกรวม 15 ท่าน เพื่อจัดการปัญหาในบริเวณดังกล่าวคือการบุกรุกถางป่า ดังนั้นตั้งแต่พ.ศ.2503 จึงได้ให้มีการสำรวจพื้นที่บริเวณตำบลเขาใหญ่เดิมและบริเวณโดยรอบ โดยกรมป่าไม้ได้วัดแนวเขตป่าเพื่อออกพระราชกฤษฎีกา (สุรศักดิ์ ชวยานันท์ 2551) กำหนดเขาใหญ่เป็นเขตหวงห้ามที่ดินของรัฐ ทำให้ชาวบ้านอพยพลงมาตั้งถิ่นฐานทางด้านล่างของเขาใหญ่ ซึ่งพื้นที่ด้านล่างก่อนจะมีการตัดถนนนั้น เป็นพื้นที่ที่เป็นป่าและต้นไม้ใหญ่ การเดินทางลำบาก ไม่มีเส้นทางเข้าออก การเดินทางต้องอาศัยการเดินทางเท้า (จิรณัย สีนทอง, 2543: 29)

ส่วนการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นคณะรัฐมนตรีมีมติวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ.2503 ในองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยทำหน้าที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวและสร้างที่พักบริเวณป่าเขาใหญ่และดำเนินการส่งเสริมให้มีผู้ลงทุนสร้างที่พักในป่าเขาใหญ่ ส่วนกรมป่าไม้มีหน้าที่สงวนป่าและรักษาสภาพธรรมชาติและทิวทัศน์ต่างๆ ไว้ ตลอดจนพิจารณาปรับปรุงสถานที่ที่น่าสนใจให้เหมาะสมกับการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนยิ่งขึ้น ซึ่งต่อมากระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้ตราพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติขึ้น ตั้งเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทยในปีพ.ศ. 2505 (กรมป่าไม้, 2555) และได้ทำพิธีเปิดทั้งถนนธนะรัชต์และอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2505 และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ.2507 ให้องค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยรับมอบโรงแรมเขาใหญ่และสนามกอล์ฟในอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จากสำนักสลากกินแบ่งรัฐบาล

โดยกรมทางหลวงแผ่นดินได้ตัดถนนทางหลวงแผ่นดินสายปากช่อง-เขาใหญ่หรือถนนธนะรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) จากถนนมิตรภาพขึ้นเขาใหญ่ ซึ่งหลังจากมีการตัดถนนธนะรัชต์ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีประชากรส่วนใหญ่อพยพมาจากจังหวัดของภาคกลางเข้าสู่พื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยเฉพาะสองฟากฝั่งของถนนธนะรัชต์ ซึ่งประชากรได้เข้ามาทำการเกษตรเพาะปลูกพืชสวน สาเหตุที่ทำให้มีประชาชนอพยพเข้ามานั้น เนื่องจากบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ยังมีบริเวณป่าไม้ที่สามารถเปลี่ยนสภาพให้เป็นที่ทำเกษตรกรรมได้อยู่จำนวนมาก ชาวบ้านจึงเข้ามาจับจองที่ทำกิน ในช่วงนี้เน้นเศรษฐกิจแบบยังชีพหรือการผลิตแบบเลี้ยงตัวเอง (จิรณัย สีนทอง, 2543 และ พอพันธ์ อูทยานนท์, 2558) และมีความเป็นอยู่อย่างเรียบง่าย

พ.ศ.2522-2523 หน่วยเร่งรัดพัฒนาชนบทของรัฐ (รพช.) ได้เริ่มตัดถนนเข้าตามชุมชนต่างๆ ในพื้นที่และมีการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ชุมชน จากการทำเกษตรกรรมแบบเดิมได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบ

เป็นการผลิตพืชไร่เพื่อการค้าและมีการใช้เงินตราเป็นสื่อกลาง ต่อมาชาวบ้านจากจังหวัดอื่นได้ย้ายเข้ามาในพื้นที่และซื้อที่ดิน เพื่อการทำสวนผลไม้ในเชิงธุรกิจ ทำให้ชาวบ้านเดิมได้เปลี่ยนแปลงจากการทำไร่ล้มลุกมาทำสวน เมื่อมีการลงทุนในเกษตรเพิ่มขึ้น การกู้เงินจากพ่อค้าและธนาคารเพื่อเกษตรและสหกรณ์ย่อมเกิดขึ้น และหากชาวบ้านคนใด ไม่สามารถใช้หนี้สินแก่พ่อค้าได้ ดังนั้นชาวบ้านจึงจำเป็นยกที่ดินหรือขายในราคาถูกแก่พ่อค้า (จิรณัย สีนทอง 2543)

จากการที่ประชากรของประเทศได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงระยะแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515-2519) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยที่มีอัตราการเพิ่มประชากรร้อยละ 2.9 (เรื่องเดียวกัน: 121) มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม โดยมีแนวโน้มที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนจากภาคการเกษตรไปสู่การพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและการบริการมากขึ้น ในขณะที่ขณะที่ภาคเกษตรกรรมประสบปัญหาภาวะแห้งแล้ง ความอุดมสมบูรณ์ของดินที่ใช้ในการเพาะปลูกลดลง ทำให้ผลผลิตที่ได้ลดลง ประกอบกับปัญหาทางด้านการตลาดและพ่อค้าคนกลาง อันเนื่องมาจากเกษตรกรส่วนใหญ่ของประเทศขาดความรู้และเงินทุน เมื่อเกษตรกรไม่สามารถทำการเพาะปลูกในที่เดิมได้ จึงได้ทำการบุกเบิกพื้นที่ เพื่อขยายเนื้อที่เพาะปลูกใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ป่าสงวนหรือป่าต้นน้ำลำธารที่ยังมีความอุดมสมบูรณ์

ในพ.ศ.2526 กรมทางหลวงได้ตัดถนนหมายเลข 3077 เพื่อเชื่อมต่อกับถนนเส้นเดิมคือ ถนนธนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 2090) ที่สร้างขึ้นตั้งแต่ในพ.ศ.2504 ด้านอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ตัดเชื่อมต่อกันระหว่างอำเภอปากช่อง ผ่านกิ่งกลางป่าเขาใหญ่ผ่านที่ทำการอุทยานและน้ำตกเหวสุวัต เพื่อสามารถเดินทางผ่านมาลงทางอำเภอเมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี การสร้างถนนเชื่อมต่อเข้าด้วยกันเท่ากับเป็นการเชื่อมต่อกันระหว่างจังหวัดและระหว่างภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้ชาวบ้านสามารถติดต่อกับโลกภายนอกได้สะดวกขึ้น นอกจากนั้นการคมนาคมที่สะดวกขึ้นยังเป็นผลให้นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่เก็บรวบรวมโดยกองอุทยานแห่งชาติ กรมป่าไม้ พบว่า ก่อนพ.ศ.2527 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มใช้งานถนนทางหลวงหมายเลข 3077 จำนวนนักท่องเที่ยวมีจำนวนระหว่าง 100,000-300,000 คนต่อปี และมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 13.1 หลังจากพ.ศ.2528 ซึ่งเป็นปีที่ถนนสร้างเสร็จสมบูรณ์ จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมากขึ้น จากพ.ศ.2527 ที่มีนักท่องเที่ยว 258,803 คน เพิ่มเป็น 461,528 คนในพ.ศ.2528 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 26.6

ต่อมาภายใต้การบริหารประเทศของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (พ.ศ.2531-2534) เป็นนายกรัฐมนตรี ได้ดำเนินนโยบายเปลี่ยนสนามรบให้เป็นสนามการค้า ส่งผลให้ราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นเป็น 10 เท่า มีกลุ่มทุนเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนมากและประกอบการปรับปรุงถนนลูกรังเป็นถนนลาดยางประมาณพ.ศ. 2534 ทำให้มีการเดินทางที่สะดวกขึ้น ซึ่งการที่เขาใหญ่ได้รับการพัฒนาอย่างเนื่องนั้น มีส่วนหนึ่งเป็นเพราะพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของ

จังหวัดนครราชสีมา นับตั้งแต่พ.ศ. 2518 รวมทั้งการมีสุวัจน์ ลิปตพัลลภ ที่มาจากเขตการเลือกตั้งของ จังหวัดนครราชสีมาและดำรงตำแหน่งรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม ซึ่งมีส่วนในการสร้าง โครงสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐบาล รวมถึงการขยายถนนมิตรภาพเป็น 4 ช่องทางจราจร (Ueda 2535) โดยเดิมที่ถนนมิตรภาพเป็นถนนแบบ 2 ช่องทางจราจรเท่านั้น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาทุนนิยม รูปแบบใหม่ ไม่ว่าจะเป็น โรงแรม ที่ดินและบ้านจัดสรรในพื้นที่โดยรอบ รวมถึงถนนธนรัชต์ในพื้นที่ เขาใหญ่

ในช่วงพ.ศ.2534 โดยเป็นยุคของนายอานันท์ ปันยารชุนเป็นนายกรัฐมนตรี ได้มีมติเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2534 ซึ่งในมติได้กล่าวว่า ไม่ให้มีบ้านพักค้างคืนประเภทให้เช่าและบ้านพักอาศัย ทั้ง ของส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจใดบนเขาใหญ่ หน่วยราชการที่จะให้อยู่บนเขาใหญ่ได้ให้จำกัดเฉพาะ เท่าที่จำเป็นอย่างแท้จริง เช่น เกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศหรือการป้องกันและอนุรักษ์สัตว์ป่า อีกทั้งให้เลิกกิจการสนามกอล์ฟ ให้กรมป่าไม้สำรวจอาคารข้างบนทั้งหมด โดยนำเสนอคณะกรรมการ กลั่นกรองฯ ฝ่ายเศรษฐกิจทราบภายใน 1 เดือน ซึ่งต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 ให้กรมป่าไม้สามารถคัดเลือกอาคาร บ้านพัก โรงอาหารที่สมควรเก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้อาศัยพักแรมระหว่างไปศึกษา ค้นคว้าหรือวิจัย ภายใต้การ ควบคุมดูแลของกรมป่าไม้ จากมติการปิดที่พักรักษาชั่วคราวบนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้น ได้ส่งผลให้ ตั้งแต่พ.ศ.2535 เป็นต้นมา จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวได้ลดจำนวนลง อัตราลดลง เฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 5.7 แต่เมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ.2535 คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบให้กรม ป่าไม้รักษาค่ายเยาวชนโดยไม่ต้องรื้อถอนและให้ใช้ค่ายเยาวชนและบ้านพักวิทยากร เพื่อประโยชน์ ทางด้านวิชาการและการศึกษาให้พักรักษาบนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (สมบัติ แซ่เฮ้ 2538)

ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวบนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้ลดลง แต่ความต้องการยังมีอยู่ ดังนั้นธุรกิจการท่องเที่ยวได้ขยายลงสู่พื้นที่ด้านล่างโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เช่น สถาน ประกอบการที่พิกตาทอากาศแบบสมัยใหม่ของเอกชนได้กำเนิดขึ้นเป็นครั้งแรกในพ.ศ.2532 คือ จุลดิศ เขาใหญ่ โดย อีรพจน์ จรุงศรี และต่อมาในปีพ.ศ.2535 โบนัสซ่า เขาใหญ่ ของไปพงษ์ เตชะ ณรงค์ (วรพงษ์ ปานแก้ว และ สุภัฏญา สนิธิศักดิ์ 2558) โดยทุนเหล่านี้ต่างได้ที่ดินจากการที่ ชาวบ้านได้ทำการขายที่ดินเป็นจำนวนมากและเปลี่ยนอาชีพจากการทำเกษตรกรรมมาเป็นการรับจ้าง ในสถานประกอบการต่างๆ อย่างไรก็ตาม มีหลักฐานที่ไม่เป็นทางการแสดงให้เห็นว่า ผู้ที่ถือครองที่ดิน ที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนนับหมื่นไร่ขึ้นไป นั่นได้ที่ดินมาจากการการกว้านซื้อจากชาวบ้าน เพื่อการ ประกอบธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจทางการเกษตรและสถานประกอบการที่พิกตาทอากาศ (พอพันธ์ อูทยานนท์ 2558)

การพัฒนาต้องสะดุดลงเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในปีพ.ศ.2540 โครงการต่างๆ ในพื้นที่ได้หยุด ดำเนินการ ชาวบ้านที่ทำการรับจ้างตามโครงการต่างๆ ได้ตกงาน ไม่มีงานประจำทำ ทำให้ชาวบ้าน

ต้องกลับมาทำการเกษตรอย่างเดิม ส่วนชาวบ้านบางคนที่ได้ทำการขายที่ดินในช่วงที่เศรษฐกิจเฟื่องฟู นั้นได้นำเงินเหล่านั้นมาทำธุรกิจ เช่น ซื้อรถสิบล้อเพื่อรับจ้างบรรทุกหินตามโรงงานหินอ่อนและบรรทุกดินถมที่ตามโครงการต่างๆ แต่เมื่อโครงการและโรงงานหินอ่อนหยุดกิจการจึงทำให้ธุรกิจรถสิบล้อล้มเลิกไปด้วย ชาวบ้านบางคนลงทุนธุรกิจจนหมดตัว และชาวบ้านบางคนเมื่อหลังจากขายที่ดิน ได้เงินจำนวนมาก ทำให้ใช้เงินฟุ่มเฟือยไม่รู้จักรับการปรับตัว ส่งผลให้ชาวบ้านไม่มีที่ดินและไม่มีเงิน ชาวบ้านจึงต้องกลับมารับจ้างทำสวนทำไร่ เพื่อหารายได้ที่จะใช้จ่ายในแต่ละวัน

เศรษฐกิจในพื้นที่โดยรอบเขาใหญ่กลับมาเฟื่องฟูอีกครั้งในสมัยรัฐบาลทักษิณ ชินวัตร โดยใน พ.ศ.2552 ที่มีการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ โดยใช้โครงการ “เที่ยวไทยครีกครีน เศรษฐกิจไทย คึกคัก” ในการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น เพื่อชดเชยกลุ่มลูกค้าจากประเทศที่หายไป มีเหตุผลหลายปัจจัยที่ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศชะลอตัว ไม่ว่าจะเป็นความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศ หรือระบบเศรษฐกิจโลกชะลอตัว เนื่องจากภาวะน้ำมันที่มีราคาสูงขึ้นและวิกฤตสินเชื่อซับไพร์ (Subprime mortgage crisis) ที่ส่งผลให้ทำให้ค่าเงินผันผวน ในการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นั้น วังน้ำเขียวได้รับความนิยมเป็นอันมาก เนื่องจากเป็นสถานที่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้คนมีฐานะดีซื้อที่ดินไว้ปลูกสร้างโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ รวมถึงอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่ยังคงเป็นอุทยานที่ได้รับ ความเป็นอันหนึ่ง จนนักเที่ยวกระจายลงมายังพื้นที่ด้านล่าง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่อปี มากถึง 869,146 คน จากสถิติพ.ศ.2547-2556 (ส่วนวิจัยและพัฒนาวัตกรรมอุทยานแห่งชาติ สำนักอุทยานแห่งชาติ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช 2557)จนทำให้เกิดโครงการเพื่อสันนาการต่างๆ ยังพื้นที่ด้านล่าง

จุดเปลี่ยนที่สำคัญอีกครั้งของเขาใหญ่คือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่เมื่อปลายปีพ.ศ.2554 ทำให้เกิดกระแสดังกล่าวความต้องการบ้านหลังที่สองตามเมืองท่องเที่ยวต่างๆ ของคนกรุงเทพฯ โดยบ้านหลังที่สองนั้นมิได้สำหรับกรณีฉุกเฉินจะได้มีบ้านหลังที่สองอาศัย ซึ่งเขาใหญ่เป็นหนึ่งในทางเลือกดังกล่าว ประกอบกับแผนการพัฒนาประเทศในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการสร้างรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ – หนองคายหรือการตัดถนนสายใหม่ในรูปแบบมอเตอร์เวย์นครราชสีมา-บางปะอิน (ประชาชาติธุรกิจ, 14 กันยายน 2555) และที่สำคัญคือกระแสข่าวของการวางผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา ที่กำหนดให้พื้นที่เขาใหญ่และอีกหลายอำเภอเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงยังเป็นการกระตุ้นส่งเสริมการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และการส่งเสริมการขออนุญาตจัดสรรล่วงหน้า ก่อนที่ผังเมืองจะมีตามกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง (โสภณ พรโชคชัย, 2556)

จากการสำรวจของหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 2360 (กันยายน, 2551) พบว่า กลุ่มนายทุนและประชาชนในเมืองได้เดินทางเข้ามาซื้อที่ดิน เพื่อทำการพัฒนาที่ดินในรูปแบบเพื่อทำธุรกิจ

การท่องเที่ยว โรงแรม สถานที่พักตากอากาศ อสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินขนาดใหญ่ 10-20 ไร่ เฉลี่ย 20-30 แปลงต่อเดือน ทั้งนี้กลุ่มระดับบนที่เข้ามาอยู่ที่เขาใหญ่มีมากกว่า 100 รายที่ได้มีพื้นที่และที่อาศัยขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนั้นยังมีกลุ่มชนชั้นกลางที่มีแนวโน้มจะทยอยเข้ามาเป็นจำนวนมาก ในขณะที่โครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรนั้นมีจำนวนไม่มาก แต่ล้วนแล้วแต่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สะสมที่ดินราคาถูกมากกว่า 1,000 ไร่ ไร่ไม่ต่ำกว่า 10-20 ปี ซึ่งในปัจจุบันจะมีการซื้อขายแปลงที่ดินที่แบ่งขาย 200 ตารางวาขึ้นไป ระบายราคาเฉลี่ยที่ 10-40 ล้านบาท โดยโครงการซื้อขายที่ดินจัดสรรเหล่านี้จะได้เปรียบและขายง่ายมากกว่าโครงการที่ไม่ขออนุญาตจัดสรร เนื่องจากผู้ซื้อให้ความไว้วางใจ มีกฎหมายคุ้มครอง มีระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เชื่อถือได้

จากที่ศึกษาประวัติศาสตร์เบื้องต้นของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้น จะเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่เป็นผลจากการกระทำของกลุ่มคนกลุ่มใหม่ กลุ่มดังกล่าวคือ กลุ่มทุนจากภายนอก โดยกลุ่มทุนนั้นเข้าสู่พื้นที่จากการกระจายความเจริญตามนโยบายของภาครัฐ โดยเฉพาะการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตที่เป็นป่าดงดิบ เป็นการสร้างโรงแรมและบ้านพักตากอากาศสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดของคนกรุงเทพฯ ซึ่งในพื้นที่เขาใหญ่ลักษณะกิจกรรมและการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเน้นด้านนันทนาการ แม้ว่าจะมีฟาร์มโคนมและสวนผักปลอดสารพิษอยู่บ้าง แต่โดยมากเน้นการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่เหล่านี้สะท้อนถึงความต้องการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่ทำกินของเกษตรกร

ในอีกประเด็นที่ผู้วิจัยให้ความสนใจในกลุ่มทุนในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่คือ ทุนส่วนใหญ่ในพื้นที่นั้นเป็นทุนจากภายนอก ไม่ใช่ทุนท้องถิ่นดังเช่นจังหวัดเชียงใหม่ (เวียงรัฐ เนติโพธิ์ 2552) หรือจังหวัดชลบุรี (ชัยยนต์ ประดิษฐ์ และ โอสถาร ถิ่นบางเตียว 2530) ทั้งที่เขาใหญ่นั้นเป็นอุทยานแห่งชาติซึ่งเป็นพื้นที่ปิด ดังนั้นจุดนี้จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในเขาใหญ่ โดยมุ่งไปในมิติของกลุ่มทุน ที่ต้องการทราบถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยผ่านมุมมองของกลุ่มทุนที่เป็นกลุ่มที่มีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มีผลต่อเนื่องต่อการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนผ่านศึก-กุศหล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) และถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) โดยงานวิจัยนี้ต้องการชี้ให้เห็นถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ จากรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับธุรกิจการท่องเที่ยว อีกทั้งการศึกษบทบาทของทุนที่เกี่ยวข้องกับการ

เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละช่วงเวลาว่าลักษณะของทุนเกิดการเปลี่ยนแปลงและมีความแตกต่างกันอย่างไร

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.2.1 เพื่อศึกษาสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดหล้าและถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว
- 1.2.2 เพื่อศึกษากลุ่มทุนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดหล้าและถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว ในช่วงเวลาต่างๆ

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

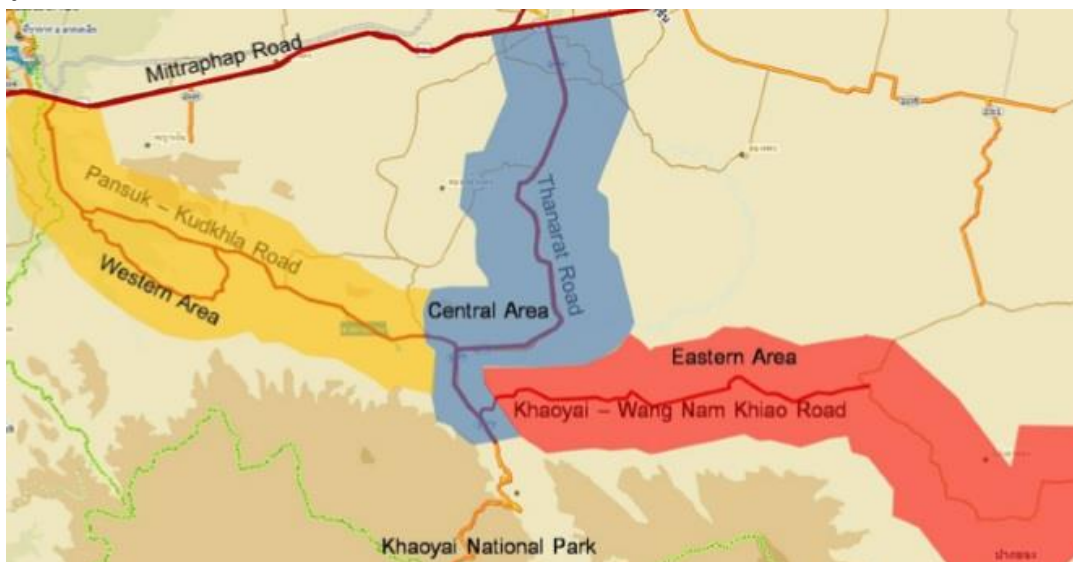
การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ อีกทั้งศึกษากลุ่มทุนที่เกี่ยวข้องที่มีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา

### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ทำการศึกษาบริเวณถนนธนรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดหล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้นนั้นตั้งอยู่ในบริเวณ ได้แก่ ตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง โดยทั้ง 4 ตำบลนั้นอยู่ในเขตการปกครองอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยแบ่งพื้นที่ดังนี้ (คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล, 2557) พื้นที่ตรงกลาง (Central Area) คือ พื้นที่นี้ครอบคลุมพื้นที่ทั้ง 2 ฝั่งของถนนธนรัชต์ พื้นที่ตะวันตก (Western Area) คือถนนผ่านศึก – กุดหล้า เป็นถนนสายหลักอีกเส้นหนึ่งที่เชื่อมถนนมิตรภาพกับเขาใหญ่ และพื้นที่ตะวันออก (Eastern Area) อยู่บนถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว ที่สามารถเชื่อมกับอำเภอวังน้ำเขียว



รูปที่ 1 การแบ่งพื้นที่ที่ทำการศึกษา



ที่มา: การวิจัยและรายงานตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ คอลลอเออร์ อินเตอร์เนชันแนล, 2557

### 1.3.3 ขอบเขตด้านเวลา

ศึกษาในช่วงเวลา พ.ศ. 2500-2559 โดยผู้ศึกษาได้ใช้แผนแม่บทการพัฒนาและการบริหารจัดการอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง ซึ่งแบ่งเป็น 3 ยุค ได้แก่ ช่วงที่หนึ่ง (พ.ศ.2500-2525) ช่วงที่สอง (พ.ศ. 2525-2540) และช่วงที่สาม (พ.ศ. 2540-2559) (กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2553)

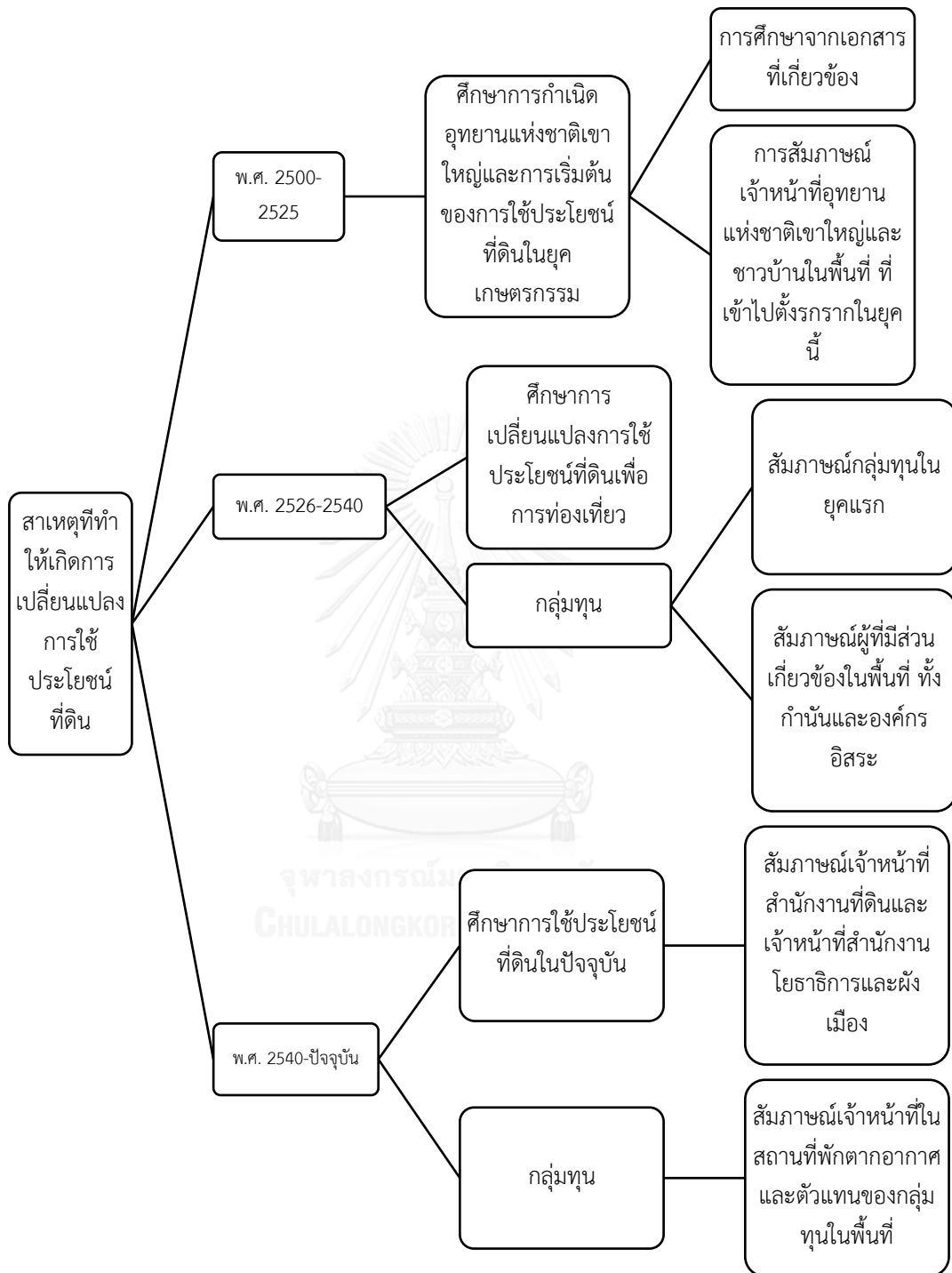
## 1.4 นิยามศัพท์

- 1.4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินมาใช้ในการทำกิจกรรมด้านต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ตามความต้องการไม่ว่าจะเป็นด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรม ท่องเที่ยวและอื่นๆ ซึ่งอาจทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหรือเหมือนเดิม
- 1.4.2 พื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ หมายถึง บริเวณถนนรัชชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดค้ำ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งได้จำกัดพื้นที่ที่ศึกษา 4 ตำบล คือ ตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง ทั้ง 4 ตำบลนั้นอยู่ในเขตการปกครองอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา รวมพื้นที่ 688.56 ตารางกิโลเมตร

- 1.4.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ใช้ทำกิจกรรมด้านต่างๆ ไปเป็นการทำกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว เช่น การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมไปสร้างเป็นสถานประกอบการที่พักตากอากาศ
- 1.4.4 กลุ่มทุน คือ กลุ่มผลประโยชน์กลุ่มหนึ่งที่มีบทบาทลงทุนในภาคธุรกิจและแสดงสถานะของตนอยู่ตลอดเวลา อีกทั้งยังมีการปรับเปลี่ยนหรือปรับกลยุทธ์อยู่เสมอ เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองที่เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง ในที่นี้จะหมายถึง กลุ่มทุนจากภายนอกขนาดใหญ่ที่ครอบครองที่ดินในเขาใหญ่มากกว่า 500 ไร่



### 1.5 ช่วงระยะเวลาที่ศึกษาและกรอบการศึกษา



## 1.6 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุนในเขาใหญ่เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยสามารถแบ่งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลได้ดังนี้

1.6.1 การวิจัยเอกสาร (Documentary research) โดยการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้า เช่น หนังสือพิมพ์ หนังสือและบทความเกี่ยวกับประวัติศาสตร์เขาใหญ่และกลุ่มทุน และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.6.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) มีคู่มือการสัมภาษณ์ (Interview Guide) ประกอบการสัมภาษณ์นั้นจะขึ้นอยู่กับบุคคลที่ผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์ ทั้งกลุ่มทุนที่เกี่ยวข้องในแต่ละยุค กำนัน เจ้าหน้าที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง เจ้าหน้าที่ที่ให้บริการในบ้านพักตากอากาศและนักวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากป่าดงดิบเป็นพื้นที่ที่รองรับการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมือง

1.7.2 ทราบถึงการเข้าสู่พื้นที่ของกลุ่มทุนที่เกี่ยวข้อง ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

## บทที่ 2

### วรรณกรรมปริทัศน์และแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

บทนี้ได้แบ่งเป็น 2 ส่วน โดยในส่วนแรกนั้นเป็นการปริทัศน์วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ข้อมูลทางเศรษฐกิจและสังคมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา และกลุ่มทุนซึ่งกลุ่มทุนเป็นกลุ่มสำคัญในการกำหนดทิศทางของเศรษฐกิจในมิติที่เปลี่ยนแปลง ทั้งการก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการรับผลการเปลี่ยนแปลงในแต่ละช่วงเวลาและผลกระทบต่อสภาพในพื้นที่ ซึ่งกลุ่มทุนได้เพิ่มความซับซ้อนอยู่เสมอ ที่สะท้อนให้เห็นพลังของกลุ่มทุนที่เปลี่ยนแปลงไปตามบริบทและเงื่อนไขทางประวัติศาสตร์ (ชัยพงษ์ สำเนียง 2554) ดังนั้น การศึกษากลุ่มทุนจึงมีความสำคัญในการทำความเข้าใจการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ อีกส่วนหนึ่งเป็นแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากป่าดงดิบเป็นการสร้างบ้านพักตากอากาศสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดของคนเมือง โดยผ่านมุมมองของนายทุน ซึ่งจากการค้นคว้าข้อมูลจากการปริทัศน์วรรณกรรม จึงทำให้ผู้ศึกษาได้ใช้กรอบการอธิบายและวิเคราะห์ในแนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use) แนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง (Rural-Urban concept)

แนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง (Rural-Urban concept) นั้นสามารถอธิบายลักษณะการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้ ซึ่งบริเวณดังกล่าวถึงแม้ว่าจะได้รับความเจริญแล้ว แต่ยังมีความเป็นชนบทอยู่ ซึ่งความเป็นชนบทหรือเมืองต่างโอนอ่อนกลมกลืนและผสมผสานให้เข้ากันได้กับลักษณะเด่นของอีกสังคมเสมอ อาจกล่าวได้ว่าเป็นขั้วสุดสองขั้วซึ่งต้องอ้างถึงกันและกันอยู่เสมอ ในขณะที่แนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะใช้เป็นกรอบอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากป่าดงดิบเป็นการสร้างบ้านพักตากอากาศและรีสอร์ทสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดของคนเมือง โดยลักษณะกิจกรรมและการใช้ที่ดินเน้นด้านนันทนาการ แม้ว่าจะมีฟาร์มโคนมและสวนผักปลอดสารพิษอยู่บ้าง แต่โดยมากเน้นการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก เนื่องจากต้องการหลีกเลี่ยงความเสื่อมโทรมในตัวเมืองที่มีมากขึ้น การขยายตัวของเมืองย่อมเกิดขึ้นตามมา ทำให้มีการกระจายตัวของประชากรเมือง (Decentralization) เข้าครอบครอง (Dominate) พื้นที่ใหม่ที่อยู่บริเวณรอบๆ เมืองกลายเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของเมือง ซึ่งทำให้พื้นที่เขาใหญ่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากที่มีบทบาทที่ดินในฐานะที่ตั้งของการผลิตเพื่อมูลค่าทางเศรษฐกิจ กลายเป็นสินค้าบริโภคเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ของผู้คนในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองที่ผู้คนเริ่มมีรายได้เฉลี่ยมากขึ้นและความเป็นอยู่เชิงวัตถุที่ดีขึ้น จึงเริ่มโยกย้ายความสุขจากสภาพธรรมชาติที่จางหายไปในพื้นที่เมือง

## 2.1 การปฏิสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่อง

แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

- 2.1.1 วรรณกรรมที่ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 2.1.2 วรรณกรรมที่ศึกษาลักษณะของทุนหลักของไทย
- 2.1.3 วรรณกรรมที่ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างเศรษฐกิจและสังคมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา
- 2.1.4 วรรณกรรมที่ศึกษาความเป็นมาของนายทุนท้องถิ่นของจังหวัดนครราชสีมา

ในส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ต่างๆ เพื่อทำความเข้าใจถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและบทบาทของกลุ่มต่างๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ในส่วนที่สองนั้นจะเป็นการทำความเข้าใจถึงลักษณะพื้นฐานของทุนที่เป็นกลุ่มสำคัญในมิติของการเปลี่ยนแปลง โดยทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มทุนไทยตั้งแต่ความเป็นมา การสะสมทุน ตลอดจนการเติบโต เพื่อช่วยให้เข้าใจในภาพรวมของทุนไทย ในขณะที่ส่วนที่สามและสี่จะเป็นการทำความเข้าใจโครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัดนครราชสีมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในประเด็นของบทบาทกลุ่มทุนท้องถิ่น

### 2.1.1 วรรณกรรมที่ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น งานศึกษาส่วนมากใช้พื้นที่เป็นกรอบในการศึกษาเพื่อที่จะมีการจำกัดตัวแปรต่างๆ ให้มีความชัดเจน เช่น การตัดถนน การดำเนินนโยบายของรัฐ เป็นต้น ดังนั้นในส่วนนี้ผู้ศึกษาจึงได้แบ่งการทบทวนเป็นรายภาคดังต่อไปนี้

งานเขียนที่เกี่ยวกับการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของพื้นที่ในภาคใต้ มีงานของ ยุทธนา ตรีบัณฑิต (2540) และนิจิตร วรรณจันทร์ (2549) ซึ่งยุทธนา (ยุทธนา ตรีบัณฑิต 2540) ได้ศึกษาสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตตำบลคลองแห อำเภอหาดใหญ่ จังหวัด

สงขลา จากการศึกษาพบว่าสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ การเพิ่มจำนวนประชากร การพัฒนาโครงสร้างขั้นพื้นฐาน การขยายตัวของที่อยู่อาศัย การขยายตัวของหน่วยงานภาครัฐ การขยายตัวของพาณิชย์กรรมและบริการและการขยายตัวของพื้นที่ทำสวน ซึ่งสาเหตุต่างๆ ได้ส่งผลให้พื้นที่นาลดลงโดยเปลี่ยนเป็นนาไร่ สวน ที่อยู่อาศัย ถนนและแหล่งพาณิชย์กรรมและบริการ โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้นได้ทำให้สิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม การใช้ที่ดินไม่เป็นระบบ ราคาที่ดินสูงขึ้นมาก ผลผลิตข้าวลดลงแต่ยางพาราสูงขึ้นและโจรสลัดมีมากขึ้น ซึ่งมีความเห็นตรงกันกับนิจิตร์ วรรณจันทร์ (นิจิตร์ วรรณจันทร์ 2549) ที่มีความเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างไร้ระบบนั้น ทำให้เกิดปัญหาเสื่อมโทรมทางสิ่งแวดล้อม ซึ่งนิจิตราได้ศึกษาเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริเวณชายฝั่งทะเล บ้านบางปอ จังหวัดนครศรีธรรมราช ที่มีการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม การประมงและการท่องเที่ยว

ในภาคกลางนั้นม้งงานของ สุรชัย อจลบุญ (2543) รัฐติการ คำบุศย์ (2548) และ วาสนา วงษ์จารุพงษ์ (2554) โดยสุรชัย (สุรชัย อจลบุญ 2543) ได้ศึกษาเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินป่าไม้ อุทยานแห่งชาติเขาสามหลัน จังหวัดสระบุรี ซึ่งผลการวิจัย พบ พ.ศ. 2524 ว่าพื้นที่รอบเขตอุทยานแห่งชาติเขาสามหลัน มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในการทำนา ข้าว ปลูกพืชไร่ต่างๆ และเป็นที่ตั้งของสุสานตามลำดับ ภูมิประเทศส่วนใหญ่ของเขาสามหลันเป็นเขาหินปูน พื้นที่ลาดชัน แต่ในเวลาต่อมาได้มีการทำเลื่อยและไฟป่าที่เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้กล้าไม้และลูกไม้ถูกทำลาย ยิ่งไปกว่านั้นยังทำให้ผลผลิตไม้จากป่าลดลง นอกจากนั้นสุรชัยยังได้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจสังคมที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน รายได้และขนาดพื้นที่การถือครองที่ดินของครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ราบรอบอุทยานแห่งชาติเขาสามหลัน

ในส่วนของรัฐติการ (รัฐติการ คำบุศย์ 2548) และวาสนา วงษ์จารุพงษ์ ได้ทำการศึกษาพื้นที่ในเมืองอย่างจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพฯ ในเรื่องการท่องเที่ยวเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยรัฐติการ คำบุศย์ (2548) ศึกษาการพัฒนาที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณเกาะเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่ง ได้แก่ กลุ่มหมู่บ้านที่ประกอบกิจกรรมในพื้นที่ท่องเที่ยวโดยตรง กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มที่ไม่มีส่วนเกี่ยวกับกิจกรรมการท่องเที่ยว ผลการศึกษาพบว่าชุมชนที่เป็นกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับกิจกรรมท่องเที่ยวมากกว่าในพื้นที่กลุ่มที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว โดยการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินในรูปแบบภาคเกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งพาณิชย์กรรมรวมทั้งอุตสาหกรรมในครัวเรือน เป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน ซึ่งมีทั้งผลกระทบทั้งทางบวกและทาง

ลป (รัฐติการ คำบุศย์ 2548) ในพื้นที่กรุงเทพฯ นั้นมีงานของวาสนา วงษ์จารุพงษ์ (2554) (วาสนา วงษ์จารุพงษ์ 2554) ศึกษาเรื่องทัศนคติและผลกระทบการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครชั้นในต่อชุมชนจากการสนับสนุนของภาครัฐ เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวของประชาชนเขตพระนคร ซึ่งในความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างนั้น เห็นว่าการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครส่งผลกระทบต่อกรุงเทพมหานครในทุกด้าน ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ซึ่งการมุ่งเน้นไปด้านเศรษฐกิจจนเกินไปไม่มองถึงสภาพแวดล้อม สังคม และวัฒนธรรมแล้วนั้นอาจจะนำมาซึ่งความเสื่อมถอยของแหล่งท่องเที่ยวและถูกทำลายไปในที่สุด ดังนั้นจึงมีการลงความเห็นว่าการจัดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนเป็นหลักเกณฑ์ที่ส่งผลดีต่อทั้งสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีงานศึกษาในกรณีศึกษาบ้านทรายมูล ตำบลหนองปรือ อำเภอนนทบุรี จังหวัดชลบุรีของวิทยา เต่าสา (2552) (วิทยา เต่าสา 2552) ที่ศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการปรับตัวของเกษตรกรใน พ.ศ. 2535-2550 โดยแบ่งเป็น 3 ช่วง ได้แก่ พ.ศ. 2535-2540 มีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ทางการเกษตร ไปเป็นพื้นที่ไม่ใช้การเกษตร ทำให้พื้นที่เกษตรลดลงมาก เนื่องจากการขายที่ดิน แต่ระบบเกษตรยังไม่เปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2540-2545 การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมีการเปลี่ยนแปลงน้อย แต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงระบบเกษตรให้หลากหลายและมีความเข้มข้นในการเพาะปลูกเพิ่มขึ้น และในปี พ.ศ. 2545-2550 ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ที่ไม่ใช้การเกษตรเป็นพื้นที่การเกษตรเนื่องจากราคาผลผลิตทางการเกษตรให้ผลตอบแทนสูง และพื้นที่การเกษตรที่มีอยู่ไม่เพียงพอ ส่วนด้านการปรับตัวของเกษตรกร พบว่ามีการสร้างความหลากหลายในการผลิต โดยการเปลี่ยนชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ การใช้เครื่องจักรแทนแรงงานคนเพื่อลดต้นทุนการผลิต เลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ลดขั้นตอนในการผลิตและการหารายได้จากกิจกรรมนอกภาคการเกษตร โดยกลุ่มเกษตรกรที่มีการปรับตัวและใช้ยุทธศาสตร์ในการดำรงชีพมากที่สุด คือ กลุ่มที่ทำการเกษตรแบบผสมและกลุ่มที่ทำการเกษตรผสมกับอาชีพนอกภาคการเกษตร ในด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงระบบเกษตรและการเปลี่ยนแปลงวิธีการปรับตัวและยุทธศาสตร์การดำรงชีพของเกษตรกร พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยรอง คือ ปัจจัยด้านสังคม กายภาพ การเมืองและเทคโนโลยี

ภาคตะวันตก มีกรณีศึกษาของพื้นที่ในจังหวัดเพชรบุรีและราชบุรี ซึ่งจังหวัดเพชรบุรีนั้นเป็นงานของ ธงชัย สีฟ้า (ธงชัย สีฟ้า 2548) ศึกษาเรื่องการศึกษามลพิษสิ่งแวดล้อมและการจัดการพื้นที่ชายฝั่งทะเลเพชรบุรี โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่บริเวณชายหาดเจ้าสำราญ และพื้นที่บริเวณปากแม่น้ำเพชรบุรี พบว่า ทั้ง 2 พื้นที่มีปัญหาสิ่งแวดล้อมต่างกัน โดยพื้นที่บริเวณชายหาดเจ้าสำราญ มีปัญหาสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาการกัดเซาะชายฝั่ง ปัญหาการรุกกล้า



ชายหาดและปัญหาที่เกี่ยวกับนักท่องเที่ยวที่สัมผัสสัตว์ทะเลมีพิษ เช่น แมงกะพรุนไฟ ส่วนพื้นที่บริเวณปากแม่น้ำเพชรบุรี พบว่า การจัดการพื้นที่ชายฝั่งทะเลเพชรบุรีในปัจจุบันยังไม่เหมาะสมกับปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นและคุณภาพน้ำยังต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน เนื่องจากมีชุมชนอยู่ริมแม่น้ำเพชรบุรีที่มีการปล่อยน้ำเสียลงสู่แม่น้ำโดยตรง ในขณะที่จังหวัดราชบุรีนั้นเป็นงานของสไบทอง กัณณะ (2556) (สไบทอง กัณณะ 2556) ในกรณีศึกษาอำเภอสวนผึ้ง ที่ศึกษาหาสาเหตุและผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในอำเภอสวนผึ้ง คือการเพิ่มขึ้นของสถานประกอบการที่พักตากอากาศ โดยมีปัจจัยมาจากสภาพอากาศที่ดีและธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และการเปิดให้เข้าพื้นที่อย่างเป็นทางการของสำนักงานธรรมาภิบาลพื้นที่ราชบุรี นอกจากนี้จากการศึกษานโยบายภาครัฐพบว่า จังหวัดราชบุรีมีนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวแต่ขาดนโยบายส่งเสริมด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม ขาดการส่งเสริมรูปแบบการท่องเที่ยวที่ชัดเจน ขาดมาตรการในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และขาดหน่วยงานเข้ามาดูแลรับผิดชอบอย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ

ในงานสุดท้ายที่ผู้ศึกษาได้ทบทวนนั้นพื้นที่ใกล้เคียงกับบริเวณที่ได้ทำการศึกษาคือหมู่บ้านรอบผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่ ที่ทำศึกษาเรื่องปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของนงคราญ วงศ์ตะวัน (นงคราญ วงศ์ตะวัน 2549) โดยผลการวิจัยพบว่า พื้นที่ป่าอนุรักษ์ที่ทำการศึกษาเกือบทุกแห่งยกเว้นอุทยานแห่งชาติปางสีดา มีแนวโน้มลดลง โดยพื้นที่ป่าของอุทยานแห่งชาติห้วยน้ำรินลดลงมากที่สุด คือ 21,718 ไร่ แต่ตรงกันข้ามกับอุทยานแห่งชาติปางสีดาที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 1,252 ไร่ สำหรับผลการศึกษาความสัมพันธ์ พบว่ารายได้จากภาคการเกษตรและอาชีพมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทำการเกษตร นอกจากนี้ นงคราญได้ทำการสำรวจสภาพปัญหาและความต้องการพื้นฐานของประชากรในพื้นที่ พบว่าปัญหาสำคัญ 5 ประการที่ต้องการได้รับการช่วยเหลือเร่งด่วนตามลำดับความสำคัญ ได้แก่ รายได้น้อยไม่เพียงพอ การตลาดและราคาผลผลิตตกต่ำ การสื่อสารที่ดินทำกินไม่เพียงพอ และการคมนาคม

## 2.1.2 วรรณกรรมที่ศึกษาลักษณะของทุนหลักของไทย

งานเขียนที่เกี่ยวข้องกับจุดเริ่มต้นของชนชั้นนายทุนไทยนั้นต่างกล่าวว่ นายทุนไทยเกิดในช่วงรัตนโกสินทร์ที่มีการขยายตัวของการผลิตเพื่อการขายและการเข้ามาของต่างชาติจากการลงนามในสนธิสัญญาเบาว์ริง ทั้งงานเขียนของสิริลักษณ์ ศักดิ์เกรียงไกร (2523) และพรณี บัวเล็ก (2545) ได้แสดงให้เห็นว่านายทุนไทยเป็นนายทุนเชื้อสายจีนที่อพยพเข้ามาในประเทศไทย ที่ทำการสะสมทุนจากการรับจ้างงานอิสระ ซึ่งสิริลักษณ์ ศักดิ์เกรียงไกร (สิริลักษณ์ ศักดิ์เกรียงไกร 2523)

ทำการศึกษาลักษณะของนายทุนไทยในช่วง พ.ศ. 2457-2482 และพรณี บัวเล็ก (พรณี บัวเล็ก 2545) ทำการศึกษาให้ช่วงเวลาต่อเนื่องกันคือช่วง พ.ศ. 2457-2482

งานเขียนทั้งสองต่างแสดงให้เห็นว่านายทุนไทยสะสมทุนจากการเป็นแรงงานอิสระที่สามารถเคลื่อนย้ายไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างอิสระ ซึ่งต่างจากคนไทยที่มีข้อจำกัดทั้งการค้าทาและผลผลิตส่วนเกินที่ได้จากการเกษตรต้องนำส่งรัฐ รวมถึงการเก็บภาษีของรัฐที่มีกลุ่มคนจีนเป็นฝ่ายเอกชนที่ประมูลการจัดเก็บภาษีในลักษณะผูกขาด ดังนั้นจึงทำให้คนไทยไม่สามารถสะสมทุนได้ นอกจากนั้นความสะดวกจากการเคลื่อนย้ายของคนจีนยังส่งผลต่อการสะสมทุนของคนจีน เนื่องจากกลุ่มคนจีนมีอิสระให้การเดินทาง ทำให้คนจีนสามารถเป็นผู้ติดตามชนชั้นเจ้านายในการเก็บผลประโยชน์ต่างๆ ที่เป็นตัวเงินได้ โดยตัวเงินดังกล่าวคือการเก็บภาษี กล่าวโดยสรุปนายทุนที่เกิดขึ้นในช่วงรัตนโกสินทร์สามารถแบ่งได้ 2 ประเภท ดังนี้

ประเภทแรก นายทุนแบบเจ้าภาษีนายอากร คือ ผู้ที่ติดตามเก็บผลประโยชน์ต่างๆ ที่เป็นตัวเงินให้แก่ชนชั้นเจ้านาย โดยทั้งหมดเป็นคนจีนที่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยการเป็นแรงงานอิสระ การที่คนจีนสามารถสะสมทุนได้เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดดังเช่นคนไทย ทั้งการไม่มีฐานะเป็นไพร่ หรือการไม่ต้องส่งผลผลิตส่วนเกินที่ได้จากการเกษตรให้แก่รัฐ นอกจากนั้นคนจีนยังสามารถเดินทางไปยังที่ต่างๆ เพื่อเรียกเก็บภาษีได้ โดยผู้ที่ทำหน้าที่การเก็บภาษีในกรุงเทพฯ เรียกว่าเจ้าภาษีนายอากร ในขณะที่นอกกรุงเทพฯ นั้นเรียกว่านายทุนระบบเหมาเมือง คือรัฐมอบตำแหน่งเจ้าเมือง เพื่อจัดเก็บภาษีในเมืองนั้นๆ (สิริลักษณ์ ศักดิ์เกรียงไกร, 2523) ระบบเจ้าภาษีนายอากรจึงเป็นการหารายได้ของรัฐ ที่ทำให้กลุ่มนายทุนไทยเชื้อสายจีนต้องทำงานให้กับรัฐ เกิดการประนีประนอมกับชนชั้นปกครอง ดังนั้นจึงเป็นที่มาของนายทุนไทยที่เป็นลักษณะนายทุนข้าราชการ (Bureaucratic Capitalist) นายทุนอีกประเภทคือ นายทุนนายหน้าหรือนายทุนคอมปราดอร์ (Comprador) เกิดจากการเปิดประเทศให้ชาวตะวันตกเข้ามาทำการค้าขายในไทย ซึ่งชาวตะวันตกต้องการนายหน้าที่ทำหน้าที่บริการการค้าในประเทศไทยให้แก่ตน โดยจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าคอมมิชชัน

ในสมัยรัชกาลที่ 5 หลังจกที่มีการจัดตั้งหอรัษฎากรพิพัฒน์ขึ้นในการจัดเก็บภาษี แทนที่เจ้าภาษีนายอากร ได้ทำให้นายทุนแบบเจ้าภาษีนายอากรเริ่มลดบทบาทลง และได้เกิดนายทุนพาณิชย์ที่มีพื้นฐานจากการเป็นเจ้าภาษีนายอากรที่ปรับตัวไปลงทุนในกิจการใหม่ๆ และนายทุนพาณิชย์ที่เป็นพ่อค้าอิสระ (หนึ่งททัย อินทขันธ์ 2554) ต่อมากลุ่มคนจีนเหล่านี้ทำให้เกิดการผูกขาดการสะสมทุนในธุรกิจครอบครัว (Family-owned business enterprises) ภายใต้การบริหารงานแบบกงสี ที่ครอบครัวหนึ่งจะรวมความมั่งคั่งทั้งหมดไว้ที่ศูนย์กลาง ภายใต้การควบคุมของผู้ก่อตั้ง ซึ่งมีงานที่ต่อยอดจากงานศึกษาดังกล่าว เช่น งานศึกษาของนวลน้อย ตรีรัตน์ (นวลน้อย ตรีรัตน์ 2549) ที่เน้น

ศึกษาการสะสมทุนในประเทศไทยที่เน้นการศึกษาในกรณีธุรกิจสุรา ซึ่งการสะสมทุนของตระกูลหนึ่งสามารถสร้างกำไรได้อย่างมากมายในเวลาอันรวดเร็ว เนื่องจากการสร้างสายสัมพันธ์อันเหนียวแน่นทางการเมือง ทำให้มีอำนาจในการเข้าถึงการกำหนดนโยบายต่างๆ ของรัฐ เช่น การได้ครอบครองสิทธิผูกขาดในตลาด เป็นต้น

จากงานวรรณกรรมทั้งสองนั้น สรุปได้ว่าลักษณะของนายทุนไทยเชื้อสายจีนในช่วงแรกนั้นเกิดจากการสะสมทุนจากการทำงานให้รัฐ เป็นผลให้นายทุนไทยยึดโยงแหล่งที่มาของการสะสมกับอำนาจรัฐ ทั้งการเก็บภาษีหรือเรียกเก็บผลผลิตส่วนเกินจากประชาชนนำส่งรัฐ อีกประเภทคือ การพึ่งพานายทุนตะวันตกจากการทำหน้าที่นายทุนนายหน้า ซึ่งทั้งสองประเภททำให้นายทุนไทยไม่สามารถสะสมทุนและแยกตัวเป็นอิสระแบบนายทุนในตะวันตกได้ จากการที่นายทุนไทยมีลักษณะพึ่งพาอำนาจรัฐและอำนาจนายทุนตะวันตกมากกว่าการเติบโตด้วยตนเอง (หนึ่งหทัย อินทขันธ์ 2554)

ในการศึกษาในเวลาต่อมาคืองานเขียนของอุกฤษฏ์ ปัทมานันท์ (อุกฤษฏ์ ปัทมานันท์ 2535) ที่ทำการศึกษาบทบาทของนายทุนไทยในช่วงพ.ศ. 2519-2534 ซึ่งทำการศึกษาโดยการเปรียบเทียบในการปกครองของนายกรัฐมนตรี 4 สมัย คือ พลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณและนายอานันท์ ปันยารชุน ซึ่งงานเขียนของอุกฤษฏ์ฉบับนี้ได้แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างอำนาจรัฐและกลุ่มทุนที่เปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน จากสมัยช่วงต้นรัตนโกสินทร์ที่นายทุนสะสมทุนด้วยการพึ่งพิงอำนาจรัฐไปสู่การเข้ามามีบทบาทในการกำหนดนโยบายของรัฐทั้งในทางตรงและทางอ้อม แต่การศึกษาถึงลักษณะของกลุ่มทุนไทยอีกช่วงหนึ่งที่ได้รับ ความสนใจอย่างชัดคือ การปรับตัวของกลุ่มทุนไทยหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในพ.ศ. 2540 ที่เป็นช่วงเปลี่ยนผ่านทุนนิยมไทย โดยมีงานวิจัยในชุดโครงการการวิจัยโครงสร้างและพลวัตทุนไทยหลังวิกฤตเศรษฐกิจซึ่งมี ศ.ดร.ผาสุก พงษ์ไพจิตร เป็นหัวหน้าโครงการ ซึ่งได้ทำการศึกษาทั้งทุนหลักและทุนท้องถิ่น แต่ในการปริทัศน์ในส่วนนี้จะกล่าวถึงเพียงทุนหลัก โดยได้อ้างอิงจากปริทัศน์วรรณกรรมของหนึ่งหทัย อินทขันธ์ (2554) ที่ได้ทำการสรุปเกี่ยวกับลักษณะของทุนไทยหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ซึ่งกลุ่มทุนไทยยังคงมีลักษณะของการเป็นธุรกิจครอบครัวไว้เหมือนกับช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ โดยแบ่งธุรกิจครอบครัวไทยได้เป็น 4 กลุ่มตามรูปแบบการปรับตัวที่แตกต่างกันไป (ผาสุก พงษ์ไพจิตร 2549) ได้แก่

กลุ่มแรก กลุ่มธุรกิจครอบครัวแบบปิด คือ ครอบครัวใดครอบครัวหนึ่งจะเป็นทั้งเจ้าของและผู้บริหาร ซึ่งธุรกิจส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้จะล้มละลายหรือต้องปิดกิจการหลังประสบกับวิกฤตเศรษฐกิจ

กลุ่มที่สอง กลุ่มที่ทำธุรกิจที่ชำนาญเฉพาะสาขา โดยจะมีการปรับปรุงองค์กรให้ทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและผ่านวิกฤตไปได้

กลุ่มที่สาม กลุ่มธุรกิจครอบครัวแบบเครือข่ายธุรกิจเบ็ดเสร็จ โดยการรักษาความเป็นเจ้าของและตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงไว้ในกลุ่มครอบครัวผู้ก่อตั้ง แม้ว่าจะมีการขยายกิจการไปหลากหลายก็ตาม นอกจากนั้นธุรกิจรูปแบบดังกล่าวจะไม่ค่อยมีการปรับปรุงโครงสร้างการบริหารองค์กร ทำให้เมื่อประสบกับวิกฤตจึงต้องประสบปัญหาภาวะหนี้สินจำนวนมากและแตกสลายไปในที่สุด

กลุ่มสุดท้าย กลุ่มธุรกิจครอบครัวแบบเครือข่ายสมัยใหม่ ซึ่งมีการขยายกิจการไปหลายสาขา พร้อมกับการพัฒนาองค์กรให้พร้อมต่อการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการจ้างงานผู้บริหารมืออาชีพจากภายนอกครอบครัว เป็นผลให้กลุ่มธุรกิจประเภทนี้เป็นกลุ่มธุรกิจที่สามารถผ่านวิกฤตเศรษฐกิจไปได้ (Suehiro and Natenapha Wailerdsak, 2004 อ้างถึงใน หนึ่งทัย อินทขันตี, 2554: 29)

ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ กลุ่มทุนไทยได้ให้ความสำคัญกับการสร้างความสามารถทางเทคโนโลยีมากขึ้นและลดความสำคัญของการสร้างเครือข่ายทางธุรกิจลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤต แต่ยังคงการสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์เพื่อความประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจการค้าในประเทศ ดังที่นวนน้อย ตรีรัตน์ (2549) ชี้ให้เห็นว่าการสร้างความพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างสายสัมพันธ์เชิงอุปถัมภ์กับอำนาจรัฐและสร้างเส้นสายกับฐานอำนาจทางการเงิน ทำให้ประสบความสำเร็จในการประกอบการค้าในประเทศไทย โดยนวนน้อยได้ใช้กรณีของกลุ่มทุนสุราไทยของนายเจริญ สิริวัฒนภักดีในการทำการศึกษาค่าความสัมพันธ์ต่างๆ สามารถทำให้ธุรกิจของนายเจริญผูกขาดธุรกิจสุราในประเทศไทย โดยที่นายเจริญไม่ต้องเป็นผู้เล่นในทางการเมืองโดยตรงหรือเข้าไปสนับสนุนพรรคการเมืองใดพรรคการเมืองหนึ่ง แต่สามารถใช้เส้นสายทางการเมืองและความสัมพันธ์เชิงอุปถัมภ์ในการแสวงหาค่าเช่าจากการผูกขาดได้เช่นกัน

กล่าวโดยสรุปในการศึกษาลักษณะของกลุ่มนายทุนไทยหลังเกิดวิกฤต ทำให้เห็นว่าลักษณะของกลุ่มทุนไทยซึ่งเป็นธุรกิจครอบครัวที่บริหารแบบกงสีอันเป็นเอกลักษณ์ของกลุ่มทุนจีน ยังเป็นลักษณะเด่นของกลุ่มทุนไทย โดยกลุ่มทุนต่างๆ ได้สร้างความเครือข่ายความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มทุนด้วยกัน กับอำนาจรัฐ กับฐานอำนาจทางการเงินทั้งทางตรงและทางอ้อม อีกทั้งบริบทของเศรษฐกิจได้เปิดโอกาสให้นายทุนเข้าไปเป็นผู้เล่นโดยตรงในทางการเมือง ซึ่งนำไปสู่การมีส่วนร่วมกับรัฐในการกำหนดนโยบายมากขึ้น

### 2.1.3 วรรณกรรมที่ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างเศรษฐกิจและสังคมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา

วรรณกรรมที่ทำการศึกษเกี่ยวกับประวัติศาสตร์เศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือนั้นมีอยู่อย่างจำกัด และหากที่เกี่ยวกับประวัติศาสตร์เศรษฐกิจรายจังหวัดนั้น มีเพียงจังหวัดนครราชสีมาที่พอมีข้อมูลได้ในบางส่วน ซึ่งมีงานพจนานุกรม อูยยานนท์ (2558) ที่ทำให้เห็นภาพของโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา ประกอบกับงานของฉัตรทิพย์ นาถสุภา (ฉัตรทิพย์ นาถสุภา 2528) ที่ให้ภาพของเศรษฐกิจหมู่บ้านไทยในอดีต โดยทำการศึกษเป็น 2 ช่วง ได้แก่ เศรษฐกิจหมู่บ้านพอยังชีพในระบบศักดินาใน พ.ศ.1988-2398 และอีกช่วงคือ พ.ศ.2398-2475 ซึ่งในช่วงเวลานี้ได้ทำการศึกษเป็นภูมิภาค โดยภาคกลางเป็นนั้นเป็นการเปลี่ยนผ่านเศรษฐกิจหมู่บ้านพอยังชีพสู่เศรษฐกิจเพื่อขาย ในขณะที่ภาคใต้ เหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือนั้นเป็นการคงอยู่ของเศรษฐกิจหมู่บ้านพอยังชีพ

ในด้านวรรณกรรมของพจนานุกรม นั้นทำการศึกษประวัติศาสตร์เศรษฐกิจทั้งห้าภูมิภาคของไทยภายหลังจากการลงนามในสนธิสัญญาเบาว์ริงใน พ.ศ.2398 จนถึงปัจจุบัน โดยใช้มุมมองทางด้านภูมิภาค (A regional perspective) ซึ่งทำให้สามารถเข้าใจการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจและพัฒนาทางเศรษฐกิจสังคมระยะยาวได้ถูกต้องกว่าการใช้มุมมองจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลาง (Bangkok-centered approach) ซึ่งให้ความสำคัญของกรุงเทพฯ มากกว่าที่ควรจะเป็น โดยกรุงเทพฯ มีการพัฒนาในลักษณะเมืองเอกนครที่มีอิทธิพลต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มมากขึ้น จนถึงระดับสูงสุดในปลายทศวรรษ 2520 ที่ลักษณะของเมืองเอกนครของได้กรุงเทพฯ ได้ลดลง ในขณะที่ระดับความเป็นเมือง (Level of urbanization) และความหลากหลายทางเศรษฐกิจในภูมิภาคอื่นๆ ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และได้เกิดการขยายตัวของการผนวกรวมเข้ากับเศรษฐกิจกรุงเทพฯ (พจนานุกรม อูยยานนท์, 2558: 349) งานเขียนทั้งหมดต่างประกอบทำให้ทำให้เห็นภาพรวมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

ภูมิศาสตร์ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นพื้นที่แห้งแล้ง เนื่องจากอยู่บริเวณด้านหลังของเทือกเขาที่กั้นภาคตะวันออกเฉียงเหนือออกจากภาคอื่นๆ ซึ่งบางครั้งเรียกภาคตะวันออกเฉียงเหนือว่าที่ราบสูงโคราช ซึ่งภูเขาเหล่านี้ได้กั้นลมมรสุมตะวันตกเฉียงเหนือ มีผลให้เศรษฐกิจเกษตรต้องอาศัยน้ำฝนจากอิทธิพลพายุไซโคลนที่พัดมาจากทะเลจีนใต้เท่านั้น (Pendleton, 1976: 118 อ้างถึงใน พจนานุกรม อูยยานนท์, 2558: 278) แม่น้ำสายหลักคือแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นแม่น้ำนานาชาติที่ไหลผ่านจีน ลาว เวียดนาม กัมพูชาและไทย อีกทั้งแม่น้ำมูล แม่น้ำชีและแม่น้ำสงคราม แต่ถึงกระนั้นลักษณะดินของภาคตะวันออกเฉียงเหนือไม่เหมาะสำหรับการปลูกข้าว ทำให้ผลผลิตส่วนเกินจากการปลูกข้าวมีเพียง

เล็กน้อย ในส่วนของประชากรในพื้นที่นั้นมีบรรพบุรุษเป็นคนลาว ซึ่งอพยพเข้ามาในไทย โดยในพ.ศ. 2447 มีการประมาณการณ์ว่ามีคนลาวและชาวไทยเชื้อสายลาวที่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มากกว่าครึ่งล้านจากประชากรประมาณ 1 ล้านคน (Carter, 1988: 52 อ้างถึงใน พอพันธ์ อูยานนท์, 2558: 278) วัฒนธรรมของประชากรชาวอีสานจึงมีความคล้ายคลึงกับประชากรชาวลาวมาก นอกนั้น ยังมีชาวยุโรป จีน เขมรและกัมพูชา โดยประชากรที่อพยพมาจากกัมพูชานั้นจะเรียกว่าไทยโคราช ซึ่งอาศัยอยู่ในสุรินทร์ บุรีรัมย์ ศรีสะเกษ บริเวณเทือกเขาพนมดงรักและชายแดนกัมพูชา

เมืองโคราชในยุครัตนโกสินทร์นั้นเป็นฐานกำลังสำคัญ เพราะมีทรัพยากรจำนวนมากทั้งคนและของป่า โดยมีวิธานิพนธ์ของขจรรัตน์ ไอรวัฒน์ ชี้ให้เห็นความสำคัญทางการเมืองของเมื่อนครราชสีมา ในด้านบทบาทของเจ้าเมืองตระกูล ณ ราชสีมา ระหว่างพ.ศ. 2325-2388 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้ พระยานครราชสีมาหรือ ปัน ณ ราชสีมา ได้พยายามสร้างความสัมพันธ์เครือญาติกับรัชกาลที่ 1 เพื่อการสร้างฐานอำนาจทางการเมืองของตนให้มั่นคงด้วยการแต่งตั้งเชื้อสายตระกูลของตนในตำแหน่งกรมการเมืองตำแหน่งต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตำแหน่งปลัดเมืองและยกกระบัตรบุคคลที่เข้ารับทั้งสองตำแหน่งนี้คือผู้จะได้รับรางวัลตัวให้สืบทอดตำแหน่งเจ้าเมืองต่อไป นอกจากนี้รัชกาลที่ 1 ยังให้การสนับสนุนทางการเมืองแก่พระยานครราชสีมา เนื่องจากพระราโชบายที่ต้องการให้เมื่อนครราชสีมาทำหน้าที่ควบคุมหัวเมืองทั้งหมดภายในภูมิภาคอีสาน-ลาว รวมทั้งหัวเมืองประเทศราชเวียงจันทน์ นครพนมและจำปาศักดิ์ (สุจิตต์ วงษ์เทศ 2558)

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้โปรดเกล้าฯ ให้รวบรวมหัวเมืองในเขตที่ราบสูงให้นครราชสีมาเป็นที่ว่าการมณฑลลาวกลางในปี พ.ศ.2434 (ร.ศ. 110) แต่อีสานและลาวทั้งหมดได้ตกอยู่ภายใต้การปกครองของกรุงเทพฯ จนถึงพ.ศ.2436 ที่ลาวฝั่งซ้ายทั้งหมดได้ตกเป็นของฝรั่งเศส และพ.ศ.2446 อีสานบางส่วนได้ตกอยู่ภายใต้การปกครองของฝรั่งเศส (สุวิทย์ ธีรศาศวัต 2546) การเติบโตของเจ้านายกรุงเทพฯ มาจากการส่วยต่างๆ จากหัวเมืองจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีฐานะเป็นประเทศราช หัวเมืองต่างๆ ของภาคอีสานเป็นผู้ส่งส่วยให้แก่กรุงเทพฯ เพื่อใช้ในการส่งออกตลอดจนการก่อสร้างในกรุงเทพฯ เช่น วัด พระบรมมหาราชวังและพระราชวัง

งานของพอพันธ์ อูยานนท์ (2558) และฉัตรทิพย์ นาถสุภา (2528) ได้ชี้แจงตรงกันว่าการลงนามในสนธิสัญญาเบาว์ริงใน พ.ศ.2398 แทบไม่มีผลกับเศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือหรือภาคอีสาน ถึงแม้ว่าในภูมิภาคต่างๆ ต่างได้รับผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจ ทั้งในด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรม บริหาร การลงทุน การค้าระหว่างประเทศและการคลังของรัฐ โดยสนธิสัญญาเบาว์ริงทำให้เศรษฐกิจไทยต้องเปลี่ยนจากการผูกขาดโดยพระคลังสินค้าเป็นการค้าเสรี

รายได้จากภาษีอากรลดลง ไม่มีสินค้าประเภทต้องห้าม ชาวต่างชาติมีเสรีภาพในการดำเนินธุรกิจและเกิดแรงงานไทยรับจ้าง แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเศรษฐกิจโดยพื้นฐานของภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นเศรษฐกิจยังชีพหรือการผลิตแบบพอยังชีพ (Subsistence economy) กล่าวคือ จะทำการผลิตสินค้าเกษตรและเครื่องอุปโภคบริโภคต่างๆ เพื่อการยังชีพภายในครอบครัวเป็นหลัก มิได้ทำการผลิตเพื่อการขาย เพียงแต่ต้องแบ่งผลผลิตบางส่วนเพื่อส่งเป็นส่วยหรือภาษีให้แก่เจ้าขุนมูลนายหรือรัฐ การผลิตที่สำคัญที่สุดของสังคมคือ การเพาะปลูกข้าวแต่ละครอบครัวทำการเพาะปลูกข้าว โดยอาศัยธรรมชาติเป็นสำคัญและใช้เทคนิคการผลิตแบบง่ายๆ เช่น การใช้โคและกระบือในการไถนา และใช้เครื่องสีข้าวที่ทำด้วยไม้กับครกกระตือรือร้นในการตำข้าว ชาวบ้านทั่วไปใช้เวลาว่างจากการทำนา นอกจากปลูกผัก ผลไม้และเลี้ยงสัตว์ ยังทำการผลิตหัตถกรรมพื้นบ้านด้วยตนเองเกือบทุกครัวเรือน เช่น การทอผ้า อาวุธสำหรับล่าสัตว์ ฯลฯ เพื่อใช้ในครอบครัว หากมีความชำนาญและผลิตได้มาก จึงนำมาขายหรือแลกเปลี่ยนเป็นสิ่งอื่น นอกจากอาชีพชาวนาแล้วนั้นยังมีอีกอาชีพคือพ่อค้า โดยในยุคแรกนั้นเป็นกุลานำของป่ามาขาย เช่น หนังสัตว์ ปอฝ้าย ฯลฯ ซึ่งส่วนใหญ่ชาวนาจะนำไปเป็นส่วยหรือเสียภาษีให้แก่รัฐ และรัฐก็นิยมเพราะเป็นสินค้าส่งออกที่สำคัญของสยามในสมัยนั้น (สุโขทัยธรรมมาธิราช, 2533: 8-11 อ้างถึงใน นิรมล สุธรรมกิจ, 2551: 80)

ลักษณะเด่นของเศรษฐกิจแบบเลี้ยงตัวเองดำเนินจนกระทั่งพ.ศ.2745 ซึ่งปัจจัยทางคมนาคมและภูมิศาสตร์มีผลต่อการขยายเศรษฐกิจตลาดในภูมิภาค ซึ่งในปีพ.ศ.2438 ก่อนมีการสร้างทางรถไฟ การเดินทางจากกรุงเทพฯ มายังนครราชสีมาใช้เวลาเดินทางประมาณ 8-9 สัปดาห์ (Smyth 1898) เนื่องจากไม่มีแม่น้ำลำคลองและถนนเชื่อมกับกรุงเทพฯ โดยตรง ทำให้ต้นทุนในการขนส่งมีราคาที่สูงเกินไป ไม่คุ้มที่จะผลิตเพื่อขาย ซึ่งปรากฏในงานของ (Carter 1988) ที่กล่าวว่าภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นภูมิภาคที่มีประชากรมากแต่โครงสร้างการผลิตกลับไม่มีการผลิตเชิงพาณิชย์ ดังเช่นภาคอื่นๆ เช่น ภาคเหนือมีไม้สัก ภาคกลางมีข้าว และภาคใต้มีบุกและยางพารา แต่หลังจากที่มีการสร้างรถไฟมาถึงภาคตะวันออกเฉียงเหนือในปีพ.ศ.2443 การผลิตเพื่อการค้าเริ่มขยายตัว โดยประมาณปีพ.ศ.2468 ข้าวจำนวน 1.02 แสนตัน ผลิตเพื่อการส่งออกได้เพิ่มเป็น 2.7 แสนตันในปีพ.ศ.2478 (Sompop Manarungsan 1989)

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือก่อนมีการสร้างรถไฟนั้น เป็นภาคที่มีการผลิตแบบพอยังชีพอยู่ในอัตราส่วนที่มากที่สุด แต่การเปลี่ยนแปลงสู่ทุนนิยมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือนั้นเป็นการบังคับให้ระบบแบบหมู่บ้านเข้าสู่ทุนนิยม โดยการเก็บภาษีเป็นตัวแทน ในช่วงปลายรัชกาลที่ 5 ได้การเปลี่ยนจากการส่งส่วยเป็นการเก็บภาษีเป็นตัวแทน ในราคา 4 บาท ซึ่งได้สร้างความลำบากแก่ชาวบ้าน

เนื่องจากการค้าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีน้อย พ่อค้าทางไกลในภาคตะวันออกเฉียงเหนือในยุคแรกเป็นกุลา มักเอาของป่ามาขายเพียงอย่างเดียว โดยไม่ซื้อกลับไปขายต่อ อีกทั้งไม่มีการคมนาคมทางน้ำในภูมิภาค

การสร้างทางรถไฟเริ่มจากนครราชสีมา (2443) ขยายต่อไปบุรีรัมย์ (2468) สุรินทร์ (2469) และอุบลราชธานี (2473) จึงมีผลให้โคราชหรือเมืองนครราชสีมาเป็นเมืองศูนย์กลางในภาคนี้ เป็นประตูเชื่อมภาคตะวันออกเฉียงเหนือสู่ภาคอื่น การค้าขายในภูมิภาคนี้มึนครราชสีมาจึงเป็นศูนย์กลางของการค้าขาย ซึ่งการค้าเกือบทั้งหมดตกอยู่ในมือของคนจีนถึงร้อยละ 89.1 ซึ่งปรากฏในงานศึกษาของ Ueda (Ueda 2535) ที่ทำการศึกษากระบวนการประกอบธุรกิจการค้า วิธีการและรูปแบบการจัดการของนายทุนท้องถิ่นในอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาว่ามีการกำเนิดโครงสร้างและวิธีการประกอบการค้าอย่างไร ซึ่งจะพูดถึงรายละเอียดในหัวข้อ 2.3 นอกจากนี้ นครราชสีมายังเป็นศูนย์กลางแรงงานของจังหวัดต่างๆ ในภูมิภาคไปเป็นแรงงานรับจ้างในการทำนาในที่ราบภาคกลาง

ในปีพ.ศ.2472 ในภาคอุตสาหกรรมและบริการ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีเพียงโรงสีข้าวขนาดเล็กที่กระจุกตัวเฉพาะอีสานใต้ที่มีเส้นทางรถไฟผ่าน ส่วนอีสานกลางและเหนือไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงการปกครองพ.ศ.2475 เป็นเพียงการปฏิวัติด้านการเมืองเท่านั้น มิได้เป็นการปฏิวัติทางสังคมและเศรษฐกิจ เนื่องจากความพยายามที่จะเปลี่ยนสังคมไทยให้ เป็นไปตามเค้าโครงเศรษฐกิจของนายปรีดี พนมยงค์ ไม่สามารถประสบความสำเร็จได้เนื่องจากได้รับการต่อต้านจากชนชั้นศักดินาในกลุ่มบุคคลบางกลุ่มในคณะราษฎร ซึ่งเค้าโครงการเศรษฐกิจของนายปรีดี พนมยงค์ นั้นประกอบด้วย 2 ข้อเสนอหลักคือ ข้อแรก ให้มีการพัฒนากำลังการผลิต (Productive forces) ขึ้นภายในประเทศ กล่าวคือ ส่งเสริมการพัฒนาเครื่องมือเครื่องใช้ในการผลิต และความรู้ความสามารถที่จะใช้เครื่องมือเหล่านี้ทำงานประกอบกับแรงงานเพื่อสร้างผลผลิต การพัฒนาพลังการผลิตนี้สามารถกระทำด้วยการสร้างอุตสาหกรรมขึ้นในระบบเศรษฐกิจ ข้อสอง ให้มีการเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจของสมาชิกในสังคมและกำจัดความแตกต่างทางฐานะของคนในสังคม โดยเสนอให้มีการโอนกรรมสิทธิ์เอกชนเป็นของรัฐ โดยเฉพาะที่ดินและทุน

การพัฒนาเศรษฐกิจในช่วงพ.ศ.2481-2500 ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงล่าช้ากว่าภูมิภาคต่างๆ จนกระทั่งภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่รัฐบาลอเมริกาเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาเศรษฐกิจไทยมากขึ้น ซึ่งแม้ว่าผู้นำในขณะนั้นคือจอมพล ป. พิบูลสงครามจะทำการสนับสนุนนโยบายชาตินิยม แต่จำเป็นต้องสร้างความสัมพันธ์อันดีกับสหรัฐอเมริกา ซึ่งในงานเขียนของนิลมล สุธรรมจิต (2551) (นิลมล สุธรรมจิต 2551) ได้ให้ด้วยเหตุผลอย่างน้อย 3 ประการที่ทำให้ไทยจำเป็นต้องสร้างความสัมพันธ์กับสหรัฐอเมริกาได้แก่



ประการแรก ผู้นำฝ่ายไทยต้องการการปกป้องการคุ้มครองของลัทธิคอมมิวนิสต์ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของสหรัฐอเมริกา

ประการที่สอง ผู้นำฝ่ายไทยต้องการเงินทุนจากต่างประเทศมาพัฒนาเศรษฐกิจที่บอบช้ำภายหลังสงคราม

ประการสุดท้าย ผู้นำฝ่ายไทยต้องการใช้อิทธิพลของสหรัฐอเมริกาสนับสนุนตน เพื่อถ่วงดุลอำนาจระหว่างกลุ่มอิทธิพลทางการเมือง

ความร่วมมือของไทยและสหรัฐอเมริกานั้นทำให้รัฐบาลไทยดำเนินนโยบายเศรษฐกิจเสรี ที่เปิดโอกาสให้แก่ชาวอเมริกันมาลงทุนในประเทศไทยซึ่งปรากฏในการประกาศพระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ.2479 พ.ร.บ. ฉบับนี้แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการส่งเสริมอุตสาหกรรมของรัฐหรือทุนนิยมโดยรัฐ มาเป็นการส่งเสริมอุตสาหกรรมของเอกชน แต่พ.ร.บ. กลับส่งเสริมการผูกขาดทางเศรษฐกิจของบรรดาผู้นำทางทหารหรือกลุ่มอำนาจ จนกระทั่ง พ.ศ.2500 มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล โดยมีจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี ซึ่งขณะนั้นการแข่งขันทางด้านอุดมการณ์ระหว่างโลกเสรีและคอมมิวนิสต์กำลังดำเนินไปอย่างรุนแรง ประกอบกับผู้นำฝ่ายไทยนั้นเห็นว่าการใช้นโยบายทุนนิยมเสรีนั้นจะทำให้การค้าหรือธุรกิจของบรรดาพรรคพวกของตนที่เป็นชนชั้นผู้นำทางการเมืองหันไปประกอบธุรกิจส่วนตัวจำนวนมากมีความสะดวกมากขึ้น จึงได้ออกพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ.2503 เพื่อเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาประกอบการอุตสาหกรรมมากขึ้น อีกทั้งการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาช่วยเหลือทางด้านการลงทุน โดยการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ

ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมและบริการมีความสำคัญมากขึ้น แต่ภาคเกษตรกรรมกลับลดความสำคัญลง เนื่องจากสินค้าเกษตรดั้งเดิมเริ่มประสบปัญหา รัฐบาลสนับสนุนให้ภาคอุตสาหกรรมมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและการก่อตั้งธนาคารพาณิชย์โดยคนไทยเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการสะสมทุนที่เป็นระบบพอค้ำนักธุรกิจชาวไทยสามารถนำเงินทุนจากธนาคารไทยพาณิชย์ไปใช้ในการขยายกิจการทางด้านอุตสาหกรรมและบริการอย่างรวดเร็ว โดยส่วนใหญ่เป็นการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่มีการผลิตสินค้าโดยใช้ผลผลิตทางการเกษตรเป็น (นิรมล สุธรรมกิจ 2551) จึงส่งผลให้เกษตรกรไทยหันไปผลิตสินค้าเกษตรอื่นๆ เพื่อส่งออก เช่น ข้าวโพด ปอ มันสำปะหลัง ประกอบกับประชากรมีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ภาคการเกษตรไม่สามารถรองรับแรงงานได้หมด แรงงานจึงทำการอพยพเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อีกทั้งรัฐบาลได้เร่งรัดพัฒนาประเทศด้วยการสร้างเขื่อน ถนน ไฟฟ้าที่อำนวยความสะดวกในการอพยพและเพิ่มความต้องการในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากรไทย

นครราชสีมาในช่วงเวลาดังกล่าวกลับมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว จากการปลูกพืชไร่ที่เป็นพืชเศรษฐกิจ เช่น อ้อย ถั่ว ข้าวโพด ซึ่งผลผลิตของพืชไร่รวมกันสูงถึงร้อยละ 80 ของจำนวนสินค้าทางการเกษตรทั้งหมด (USOM 1960) อีกเหตุผลที่ทำให้นครราชสีมามีการพัฒนาในฐานะศูนย์กลางการค้าของภาค เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาเศรษฐกิจนับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504-2509) มีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ ได้แก่ การส่งเสริมการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี การส่งเสริมการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนกับการแข่งขันในภาคอุตสาหกรรม

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504-2509) สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงเวลาได้แก่ พ.ศ.2504-2506 ได้เร่งพัฒนาในเรื่องของการลงทุนการสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Infrastructure) เช่น เขื่อน ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบชลประทาน เพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ และในช่วงพ.ศ.2507-2509 ที่เน้นการลงทุนด้านอุตสาหกรรมประเภทสินค้าสำเร็จรูปทดแทนการนำเข้า ในขณะที่นโยบายทางด้านเกษตรกรรมที่สำคัญในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 คือ การพัฒนาปรับปรุงการชลประทานและการให้บริการของรัฐด้านเกษตร ทั้งนี้เพื่อเพิ่มการปลูกพืชไร่และเลี้ยงสัตว์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้ต่อเนื่องไปจนถึงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 2 ที่ได้มีการกระจายระบบชลประทาน ส่งเสริมค้ำคว้าวิจัยด้านการเกษตร สนับสนุนวิธีสหกรณ์ จัดหาสินเชื่อการเกษตรและจัดบริการการศึกษาและอนามัยให้แก่ภาคเกษตรกรรม ทั้งนี้เพื่อเพิ่มผลผลิตต่อไร่และยกระดับการครองชีพและสวัสดิการของเกษตรกรให้ดีขึ้น

ในช่วงเวลาแรกนั้นได้ทำให้มีการสร้างถนนทางหลวงมิตรภาพเชื่อมนครราชสีมาและสระบุรีที่เป็นความร่วมมือระหว่างไทยและกองทัพสหรัฐอเมริกาในช่วงสงครามเวียดนาม ซึ่งเป็นช่วงของรัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ (พ.ศ.2501-2506) ที่เข้าร่วมต่อต้านการขยายตัวของลัทธิคอมมิวนิสต์ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือถูกมองว่าเป็นอ่อนไหวต่อการขยายตัวของลัทธิคอมมิวนิสต์ กองทัพสหรัฐอเมริกาก็เข้ามาตั้งฐานทัพในภาคตะวันออกเฉียงเหนือถึง 5 แห่ง คือนครราชสีมา อุดรธานี นครพนม อุบลราชธานีและขอนแก่น และทำการสร้างถนนมิตรภาพเชื่อมนครราชสีมาไปสู่จังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการเคลื่อนทัพ

นอกจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 1 ที่ทำให้เกิดการสร้างถนนมิตรภาพแล้วนั้น ในสมัยรัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ยังมีแผนพัฒนาภาคอีสานที่ควบคู่ไปกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 1 ในหลายด้านๆ เช่น การพัฒนาชลประทาน การค้ำคว้าทดลองและส่งเสริมพืชไร่ การสร้างทางหลวงสายใหม่ หรือการเร่งรัดและปรับปรุงระบบสายส่งและจำหน่ายไฟฟ้า โดยงบประมาณเพื่อใช้ในการพัฒนาสาขาคมนาคมมีจำนวนมากที่สุด แม้ว่าการสร้างถนนจะมีจุดประสงค์เพื่อความมั่นคงของ

ราชอาณาจักร แต่ถนนยังมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่ผลิตภัณฑ์ของภาคได้เพิ่มขึ้นตามลำดับ ซึ่งในปีพ.ศ.2556 จังหวัดนครราชสีมามีส่วนถึงร้อยละ 17.3 ของผลิตภัณฑ์ภาค (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี, 2556)

ผลการสร้างถนนทั่วทั้งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้ชาวชนบทสามารถขยายพื้นที่เพาะปลูกเพื่อการค้ามากขึ้น โดยเฉพาะพืชไร่ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จนถึงต้นทศวรรษ 2520 ขยายตัวอย่างมาก ดูได้จากพื้นที่เพาะปลูกและสัดส่วนของแรงงานในภาคการเกษตรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่นับตั้งแต่ปลายทศวรรษ 2520 ความสำคัญของภาคการเกษตรเริ่มลดลงอย่างเห็นได้ชัด โดยผลผลิตเกษตรในผลิตภัณฑ์ภาคลดลงจากร้อยละ 27.4 ในปี 2533 เป็นร้อยละ 17.7 ในปีพ.ศ. 2543 ซึ่งปรากฏในงานเขียนของสุวิทย์ ธีรศาศวัต (สุวิทย์ ธีรศาศวัต 2546) และดารารัตน์ เมตตาริกานันท์ (ดารารัตน์ เมตตาริกานันท์ 2547) ที่ทำการศึกษาประวัติศาสตร์ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 มีบางส่วนกล่าวไว้ว่า ความแห้งแล้ง ที่ดินทำกินมีปัญหาดินเค็มและไม่มีคุณภาพ ส่งผลให้ผลิตภาพการผลิตในภาคเกษตรลดต่ำลง รายได้ภาคการเกษตรมีระดับต่ำ ซึ่งเหตุผลดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการอพยพจากหมู่บ้านสู่พื้นที่ภายนอก เพื่อเพิ่มรายได้จากนอกภาคการเกษตร ทั้งโรงงานอุตสาหกรรมและภาคบริการในเมือง อีกทั้งค่าแรงรับจ้างมีมูลค่าที่เพิ่มขึ้น

ภาคอุตสาหกรรมระหว่างปีพ.ศ.2490-2523 ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือนั้นเป็นอุตสาหกรรมเบาและมีขนาดเล็ก แต่ในจังหวัดนครราชสีมาที่มีภาพรวมของเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่มีการพัฒนามากกว่าจังหวัดอื่นๆ ในภาค ส่วนหนึ่งมาจากการบริหารงานของรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (พ.ศ.2531-2534) ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องทั้งภาพรวมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และโดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา เนื่องจากพลเอกชาติชายเป็นสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรของจังหวัดนครราชสีมา รวมทั้งการมีสมาชิกอีก 5 คนในรัฐบาลชุดดังกล่าวที่มาจากพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา ในขณะที่ภาคบริการที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 47 ของรายได้จากภาคเศรษฐกิจนอกภาคการเกษตร (USOM, 1960: 58)

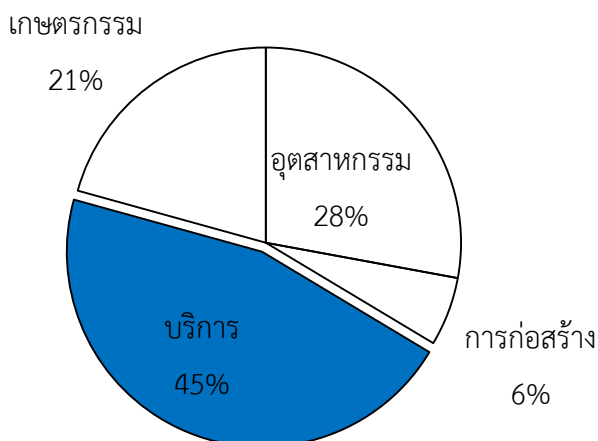
กล่าวโดยสรุปตามงานเขียนของพอพันธ์ อูยานนท์ (2558) คือภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรมากที่สุดถึง 1 ใน 3 ของประเทศไทยมาโดยตลอด กลับมาข้อจำกัดในเรื่องของทรัพยากรและการคมนาคมขนส่งที่มีผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคมาโดยตลอด ในช่วงปีพ.ศ.2473 ก่อนมีการสร้างรถไฟนั้น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีลักษณะเศรษฐกิจยังชีพหรือเลี้ยงตัวเอง เนื่องจากการขนส่งของภาคตะวันออกเฉียงเหนือติดต่อกับกรุงเทพฯ มีเพียงการขนส่งทางบกเท่านั้น โดยผ่าน

เส้นทางนครราชสีมา-สระบุรี ต่างจากภาคอื่นๆ ที่มีเส้นทางน้ำเชื่อมโยงกัน โดยการขนส่งทางบกนั้น การใช้เกวียน ที่ใช้เวลานานและเส้นทางที่อันตราย จึงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวเพื่อการค้า

จากที่เส้นทางรถไฟที่เข้าสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีเพียงเส้นทางเดียวนั้น ทำให้จังหวัดนครราชสีมากลายเป็นศูนย์กลางการผลิตและกระจายผลผลิต ซึ่งยิ่งมากขึ้นเมื่อมีการสร้างทางถนนทางหลวงเชื่อมระหว่างกรุงเทพฯ และนครราชสีมาในทศวรรษ 2490 การสร้างถนนนั้นเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจแบบยังชีพ สู่การผลิตเพื่อการค้าเชิงพาณิชย์ ที่ส่งผลต่อการขยายตัวของตลาด การผลิตข้าวและพืชไร่เพื่อส่งออก รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทสู่เมือง โดยงานเขียนของจිරนัย สินทอง (2543) ที่ยืนยันข้อเท็จจริงดังกล่าวว่า การสร้างถนนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ผ่านการศึกษาในกรณีของตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งหลังจากการมีตัดถนนและประกอบการค้าเงินแผนพัฒนาฯ นั้นได้ทำให้นครราชสีมามีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องในพ.ศ. 2518-2532

ในพ.ศ.2557 จังหวัดนครราชสีมามีขนาดเศรษฐกิจเป็นอันดับ 10 ของไทย โดยวัดจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (Gross Provincial Product : GPP) ประมาณ 245,248 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจที่อิงอยู่กับภาคบริการ (Service-based Economy) ที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 45.7 ของ GPP ซึ่งการอัตราส่วนทางภาคการเกษตรนั้นได้ลดลงตั้งแต่พ.ศ.2519 ในขณะที่การเติบโตของภาคบริการได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งมาจากข้อจำกัดของภาคเกษตร ดังนั้นภาคบริการจึงเป็นแหล่งรองรับการจ้างงานและประกอบการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม สถานประกอบการธุรกิจการค้าและบริการ

รูปที่ 2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครราชสีมาในพ.ศ. 2557 โดยแบ่งตามการผลิต



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

การท่องเที่ยวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความสำคัญเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ เพราะเป็นแหล่งที่มีท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อีกทั้งมีสถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์อีกมากมาย นอกจากนี้ยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สำคัญ เช่น อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ที่เป็นแหล่งสร้างรายได้และการจ้างงาน ซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่สูง หากเทียบกับภาคเหนือหรือภาคใต้ แต่กระนั้นจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้มีการสร้างโรงแรมและที่พักต่างๆ เพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมา ในบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างเห็นได้ชัดในช่วงเวลาประมาณ 60 ปี

#### 2.1.4 วรรณกรรมที่ศึกษาความเป็นมาของนายทุนท้องถิ่นของจังหวัดนครราชสีมา

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวกับนายทุนในพื้นที่ ทำให้พบว่าในการศึกษาประวัติศาสตร์เศรษฐกิจให้ความสนใจนายทุนส่วนภูมิภาคหรือจังหวัดไม่มากนักและอยู่ในวงที่จำกัด แม้ว่าจะมีงานของงานของเวียงรัฐ เนติโพธิ์ (2552) ชัยยนต์ ประดิษฐ์ศิลป์และโอฬาร ถิ่นบางเตียว (2552) และหนึ่งหทัย อินทขันตี (2554) โดยเวียงรัตน์ (เวียงรัฐ เนติโพธิ์ 2552) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับกลุ่มทุนในเชียงใหม่ โดยชี้ให้เห็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอย่างหนึ่งของกลุ่มทุนเชียงใหม่ช่วงก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจพ.ศ.2540 ซึ่งได้เริ่มจากช่วงพ.ศ.2510 และ 2520 ที่เชียงใหม่ได้มีการลงทุนในด้านการท่องเที่ยวและการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น แต่ทุนท้องถิ่นยังเป็นกลุ่มทุนที่มีส่วนแบ่งในเศรษฐกิจจังหวัดและสามารถพัฒนาธุรกิจได้เป็นอย่างดี จนกระทั่งทศวรรษที่ 2530 ที่นายทุนเชียงใหม่สูญเสียความเป็นผู้นำในทุกภาคธุรกิจให้กับทุนจากภายนอก ที่เป็นทุนขนาดใหญ่ที่มีเงินลงทุนและรายได้สูง เป็นผลให้ทุนในท้องถิ่นกลุ่มต่างๆ ต้องทำการปรับตัว โดยกลุ่มทุนที่ยังดำเนินกิจการอยู่และมีศักยภาพในการขยายตัวได้แก่กลุ่มทุนชั้นนำขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายรับมากกว่า

พันล้านบาท นอกนั้นเป็นกลุ่มทุนที่มีการปรับตัวเพื่อให้มีโอกาสอยู่รอด รวมถึงงานของปลายอ้อที่ได้ทำการศึกษาของกลุ่มทุนในทางภาคเหนือ (ปลายอ้อ ชนชนนธ์ 2530)

ชัยยนต์ ประดิษฐ์ศิลป์และโอฬาร ถิ่นบางเตียว (2552) ที่ศึกษาเกี่ยวกับเส้นทางของนักธุรกิจท้องถิ่น ในลักษณะเจ้าพ่อในจังหวัดหนึ่งของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งได้กล่าวถึงการเติบโตของทุนที่เกิดจากการสะสมทุนทั้งในระบบตลาด การใช้เส้นสายภายใต้ระบบอุปถัมภ์ ทุนทางสังคม รวมทั้งอิทธิพลเหนือกฎหมาย ต่อมาเข้ามามีบทบาททางการเมืองระดับชาติ เพื่อใช้อำนาจทางการเมืองปกป้องธุรกิจของตน จนกระทั่งขาลงของปรากฏการณ์เจ้าพ่อหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 (ผาสุก พงษ์ไพจิตร 2549) ในส่วนของภาคใต้นั้นมีวรรณกรรมของหนึ่งหทัย อินทขันธ์ (2554) ในการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการปรับตัวของกลุ่มทุนจังหวัดภูเก็ต ที่เปลี่ยนจากกิจการเหมืองแร่ไปเป็นกิจการด้านการท่องเที่ยวและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี พ.ศ.2515-2551 โดยใช้การเปรียบเทียบรูปแบบการปรับของกลุ่มทุนที่เลือกเป็นกรณีศึกษา (หนึ่งหทัย อินทขันธ์ 2554)

ทั้งสามงานต่างเป็นงานเขียนที่เกี่ยวกับทุนท้องถิ่นในจังหวัดชั้นนำของแต่ละภูมิภาค ที่ทำให้เห็นว่ากลุ่มทุนท้องถิ่นสูญเสียส่วนแบ่งทางเศรษฐกิจให้กับทุนภายนอกมากขึ้น และยังชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของกลุ่มทุนกับการเมือง ที่มีความสัมพันธ์โดยตรงมากขึ้นซึ่งได้เน้นการสร้างอำนาจอุปถัมภ์เป็นสำคัญ แต่ถึงกระนั้นจากการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มทุนท้องถิ่นนั้นยังคงอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะวรรณกรรมที่เกี่ยวกับนายทุนท้องถิ่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยหากมีวรรณกรรมแล้วนั้น โดยส่วนมากนั้นเป็นงานที่ให้ความสนใจในจังหวัดนครราชสีมาหรือมีการกล่าวถึงจังหวัดนครราชสีมาในบางส่วนของการศึกษาเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากจังหวัดนครราชสีมาเป็นจังหวัดแรกที่เกิดการผลิตเพื่อขายในภูมิภาค ได้แก่งานของ ฉัตรทิพย์ นาถสุภา (2528) ที่มีบางส่วนกล่าวถึงการคงอยู่ของเศรษฐกิจหมู่บ้านพอยังชีพของภาคตะวันออกเฉียงเหนือใน พ.ศ. 2398-2475 และงานของ Yoko Ueda (2535) ที่ให้ภาพนายทุนท้องถิ่นในอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งทำการศึกษาในช่วงปี 1975-1991 (พ.ศ. 2518-2534) โดยทั้งสองงานเป็นงานที่มีช่วงเวลาต่อเนื่องกัน จึงทำให้เห็นภาพของกลุ่มนายทุนในจังหวัดนครราชสีมาชัดเจนมากขึ้น

ในงานเขียนบางส่วนของฉัตรทิพย์ (ฉัตรทิพย์ นาถสุภา 2528) ได้บอกว่าพ่อค้าทางไกลในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยุคแรกเป็นกุลลา ที่ทำการขายเพียงอย่างเดียว ไม่มีซื้อของกลับไปขาย แต่ในยุคต่อมาเป็นพ่อค้าเงินที่ทำการซื้อของป่า เช่น หนังวัว หนังควายตากแห้ง งาช้าง ฯลฯ แล้วหาหรือไล่เกวียนบรรทุกมาที่กรุงเทพฯ โดยเดินผ่านดงพญาเย็น แต่การเปลี่ยนแปลงได้เกิดขึ้นเมื่อมีการสร้างทางรถไฟจากกรุงเทพฯ ข้ามดงพญาเย็นมานครราชสีมาในพ.ศ.2443 ชาวจีนจากกรุงเทพฯ ได้เข้ามาตั้งหลักแหล่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยกระจุกตัวอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา แล้วค่อยขยายไปยังจังหวัดอื่นๆ อีกทั้งการสร้างทางรถไฟยังทำให้เกิดการผลิตข้าวเพื่อขาย ผ่านการลำเลียงทางเกวียนมา

ใส่ฉางที่นครราชสีมาแล้วบรรทุกรถไฟลงมาขายกรุงเทพฯ โดยมีพ่อค้าจีนเป็นกลุ่มที่ตั้งฉางรับซื้อข้าว อยู่ริมทางรถไฟ ซึ่งทำให้นครราชสีมาเป็นตลาดข้าวใหญ่ที่รวมข้าว มีฉางเก็บและกักตุนเพื่อส่งทาง รถไฟมากรุงเทพฯ ซึ่งข้อความดังกล่าวได้ตรงกับงานของ Yoko Ueda (2535) ว่าการพัฒนาระบบ คมนาคมอย่างการสร้างรถไฟ ได้เป็นแรงกระตุ้นให้พ่อค้าชาวจีนอพยพเข้าสู่พื้นที่เพื่อทำการค้า

ข้อมูลในงานของ Ueda (Ueda 2535) นั้นเป็นการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์นายทุน จำนวน 46 คนที่อาศัยอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2534, กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 และเดือนมกราคมถึงกุมภาพันธ์ พ.ศ.2536 ผลจากการรวบรวมข้อมูลนั้นทำให้ ทราบว่า ชาวจีนรุ่นแรกได้เข้าไปตั้งรกรากในพื้นที่ตั้งแต่มีการสร้างทางรถไฟคือจีนไห่หนาน (Hainanese) ซึ่งมีมากกว่าจีนแต้จิ๋วและจีนกวางตุ้ง (Cantonese) แต่เมื่อมีการสร้างทางถนนในช่วง พ.ศ.2443 นั้นได้ทำให้เกิดการเปลี่ยนในสัดส่วนของคนจีนในจังหวัดนครราชสีมา โดยการเพิ่มขึ้นของ จีนแต้จิ๋ว (Teochiu) และจีนแคะ (Hakkas) ที่ขยายตัวไปพร้อมกับเศรษฐกิจเพื่อการขาย และทำให้ จีนไห่หนานเป็นเพียงชาวจีนกลุ่มน้อยในพื้นที่ แต่ถึงกระนั้นในช่วงเวลาดังกล่าวนั้นอำเภอเมือง จังหวัด นครราชสีมาเป็น 1 ใน 60 เมืองในประเทศไทยที่มีจำนวนประชากรชาวจีนจำนวนมาก (Skinner 1957) โดยมีเป็นจีนแต้จิ๋วถึงร้อยละ 73.9

ในพ.ศ.2484-2488 ได้มีการออกกฎหมายพื้นที่ต้องห้ามในอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา และอำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี โดยไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้าสู่พื้นที่หรือทำการอพยพโดย ไม่ได้รับอนุญาต เป็นผลให้ชาวจีนที่ไม่มีสัญชาติไทยต้องทำการย้ายออกจากพื้นที่ดังกล่าว โดยพื้นที่ทั้งสองเป็นพื้นที่ที่ชาวจีนอาศัยอยู่มากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งรัฐบาลยังมีการเก็บภาษีใน อัตราที่สูงจากชาวจีนเหล่านั้น (Travi Theerawongseri 1973) ประกอบกับการพัฒนาทางการ การธนาคารและการเงินในเมืองต่างๆ ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความล่าช้ามากกว่าเมืองต่างๆ ใน ภาคใต้และภาคเหนือ กล่าวคือ ในพ.ศ.2486 อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาได้เกิดธนาคารพาณิชย์ แห่งแรก ในขณะที่ภาคใต้และภาคเหนือมีธนาคารพาณิชย์เกิดขึ้นมากกว่า 6 แห่ง จึงเป็นผลให้จังหวัด นครราชสีมาที่แม้จะเป็นแหล่งรวมคนจีนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ไม่สามารถเป็นศูนย์กลางทาง การค้าและอุตสาหกรรมได้

ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะนครราชสีมาไม่มีกรณีเจ้านายและขุนนางหรือนายทุน จีนที่แย่งกันเข้าครอบครองที่ดิน ทำทำนบหรือขุดคลองเพื่อพัฒนาที่ดิน ไม่มีกรณีนายทุนเงินกู้ อีกทั้ง นอกจากข้าวแล้วก็ไม่มีการพัฒนาพืชเศรษฐกิจอื่นใดเลย ถึงกระนั้นยังมีชาวจีนในนครราชสีมาที่มี บทบาทการค้าในบางส่วนหลังจากการพัฒนาระบบคมนาคม เนื่องจากชาวจีนมีอิสระในการเดินทาง ทั่วรวมอาณาจักรและไม่ติดต่อกับระบบไพร่ แม้ว่าต่อมาจะมียกเลิกระบบไพร่แต่ราษฎรไทยนิยมทำ นามากกว่าการค้าขาย ประกอบกับความชำนาญในการค้าขายของชาวไทยที่เพิ่มออกมาจากระบบ

ไพร่ มีน้อยกว่าพ่อค้าไทยเชื้อสายจีนมาก ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ปรากฏในงานของสุวิทย์ ธีรศาสด (สุวิทย์ ธีรศาสด 2526) ที่ได้ให้สาเหตุว่าทำไมชาวจีนจึงมีบทบาททางการค้าในประเทศอยู่ 4 ประการดังต่อไปนี้

ประการแรก คนจีนไม่ต้องถูกเกณฑ์แรงงานแบบไพร่ ทำให้ชาวจีนสามารถทำการค้าได้ต่อเนื่องตลอดเวลา

ประการที่สอง ชาวจีนเสียภาษีน้อยกว่าไพร่ กล่าวคือ ชาวจีนเสียภาษีคนต่างด้าวเพียงอย่างเดียวและอยู่ในอัตราที่ต่ำกว่า เฉลี่ยปีละ 2 สลึง ในขณะที่ไพร่ที่ไม่ได้ทำงานให้หลวงต้องเสียส่วยเงินเฉลี่ยปีละ 4 บาท นอกจากนี้หากไพร่ทำการค้าต้องเสียอากรตลาดด้วย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้คนจีนมีโอกาสสะสมเงินได้มากกว่าคนไทย

ประการที่สาม การที่ชาวจีนไม่ต้องสังกัดมูลนายทำให้ชาวจีนมีอิสระในการเดินทางไปค้าขายตามเมืองต่างๆ มากกว่าราษฎรไทยและชาวตะวันตกชาวจีนจึงมีโอกาสรู้ถึงความต้องการของตลาดภายในประเทศเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์อันดีกับราษฎรไทยเพราะความเข้าใจทางด้านวัฒนธรรม

ประการสุดท้ายชาวจีนมีความสัมพันธ์อันแนบแน่นกับชนชั้นปกครอง เนื่องจากชาวจีนบางรายนั้นเป็นตัวแทนการค้าสำเภาของหลวงและการเป็นเจ้าของภานายอากร ชาวจีนจึงได้รับการช่วยเหลือทางการเงินจากชนชั้นปกครองมากกว่าราษฎรไทย

จนกระทั่งทศวรรษ 2490 ที่ปรากฏในงานเขียนของคริส เบเคอร์และผาสุก พงษ์ไพจิตร (คริส เบเคอร์ และ ผาสุก พงษ์ไพจิตร 2557) ที่กล่าวถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง 3 ประการที่ทำให้ชาวบ้านเข้าไปบุกเบิกทำไร่ทำนาในที่ราบสูงได้ ประการแรก โครงการปราบโรคมาลาเรียทำให้อัตราการตายจากโรคนี้อลดลง 2 ต่อ 100,000 คน ในพ.ศ.2530 ประการที่สอง สหรัฐอเมริกาให้เงินอุดหนุนเพื่อการสร้างถนนทางหลวงใช้ในสงครามต่อต้านคอมมิวนิสต์ที่อินโดจีน เริ่มจากถนนมิตรภาพเชื่อมกรุงเทพฯ กับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และประการสุดท้ายคือ ยุทธศาสตร์การพัฒนาใหม่ โดยการมุ่งใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างเข้มข้นเพื่อเพิ่มอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ รัฐบาลสร้างเขื่อนเพื่อการชลประทานและเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าหลายแห่ง ส่งเสริมให้ทำกิจการเหมืองแร่และธุรกิจเกษตรขนาดใหญ่ โดยให้สิทธิพิเศษและการอุดหนุน การลงทุนเหล่านี้เพิ่มรายได้และสร้างอุปสงค์สำหรับสินค้าเกษตรอย่างกว้างขวาง

จากการปริทัศน์วรรณกรรมข้างต้นทำให้เห็นว่าเป็นการศึกษาที่มุ่งเน้นไปยังสาเหตุและผลกระทบของการเปลี่ยนแปลง โดยผ่านมุมมองของชาวบ้านมากกว่าการศึกษากลุ่มทุนที่เป็นกลุ่มสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยน จึงไม่สามารถทำให้มองเห็นว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างไรในพื้นที่ อีก



ทั้งยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในเขาใหญ่ ในปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขาใหญ่ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงทำให้เกิดคนกลุ่มใหม่ในพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตที่เป็นป่าดงดิบ หากกล่าวถึงการเปลี่ยนแปลง ย่อมต้องกล่าวถึงกลุ่มทุนในพื้นที่ที่ก่อให้เกิดเปลี่ยนแปลง เนื่องจากชาวบ้านไม่สามารถอยู่ตัวคนเดียวได้ ต้องมีการพึ่งพาจากโลกภายนอก ซึ่งเป็นที่เห็นว่ากลุ่มคนกลุ่มใหม่ในพื้นที่บริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นเป็นทุนจากภายนอก มิใช่ทุนท้องถิ่น ทั้งที่เขาใหญ่นั้นเป็นอุทยานแห่งชาติ มีลักษณะเป็นพื้นที่ปิด ดังนั้นเพื่อให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างชัดเจนจึงจำเป็นต้องมีการศึกษาจากมุมมองของกลุ่มทุน

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในเขาใหญ่ ว่ามีปัจจัยและสาเหตุใดที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังกล่าว โดยมุ่งไปในมิติของกลุ่มทุน อีกทั้งต้องการทราบถึงสาเหตุที่ทำให้ทุนสามารถเข้าสู่พื้นที่ป่าได้ นอกจากนี้ยังทำการศึกษาถึงผลการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดหล้า และถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว โดยงานวิจัยนี้ต้องชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่ทำให้พื้นที่เขาใหญ่เกิดการเปลี่ยนแปลงและที่มาของการนำพากลุ่มทุนเข้าสู่พื้นที่ป่าในแต่ละช่วงเวลาว่าลักษณะของทุนเกิดการสาเหตุใดและความแตกต่างกันอย่างไร

## 2.2 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use)

ที่ดิน (Land) ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งหมายถึง พื้นที่ดินทั่วไป ซึ่งรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและชายทะเล ตามนิยามนี้ที่ดินได้ครอบคลุมพื้นดินบนผิวโลก ไม่ว่าที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินชนิดใดจะอยู่เหนือน้ำหรือใต้น้ำ ย่อมถือว่าเป็นที่ดินทั้งสิ้น ในขณะที่กรมที่ดินให้ความหมายของที่ดินว่าเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดเมื่อเทียบกับความต้องการของมนุษย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเพิ่มของจำนวนประชากร ที่ดินนอกจากจะเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การเมืองและวัฒนธรรมแล้ว ที่ดินยังเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดความเจริญของมนุษยชาติ (กรมพัฒนาที่ดิน, 2534 อ้างอิงใน ปิยกุล, 2553: 102) ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมีหลากหลายความหมายดังต่อไปนี้

กาญจน์เขจร ชูชีพ (2523) ได้ให้ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าเป็นการใช้ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคตเพื่อการเกษตร อุตสาหกรรมป่าไม้หรือเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นแหล่งน้ำ เช่น การสร้างเขื่อน เป็นต้น

บุญเกียรติ แสงวัฒน์ (2535) กล่าวว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ เช่น ทำการเกษตร แหล่งน้ำ ที่อยู่อาศัยและใช้เป็นพื้นที่ป่าโดยมีขนาดของที่ดินในการใช้ประโยชน์ต่างๆ กันไป

ดร.รชนี (2531) การใช้ที่ดินหรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินมาเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ในด้านต่างๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย เป็นต้น

Hsi (1971) กล่าวว่า การใช้ที่ดิน (Land use) หมายถึง การกระจายที่ดินในลักษณะที่ว่างเปล่าและที่ดินที่ใช้ในการผลิตที่มีการใช้ในลักษณะในระยะเวลาที่กำหนด

สมจิต ลีสวัสดิ์ผล (2538) ได้สรุปความหมายการใช้ที่ดินว่าเป็นกิจกรรมของมนุษย์ที่กระทำต่อทรัพยากรที่ดินต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ทั้งทางจิตใจหรือวัตถุ และเพื่อให้ได้ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐศาสตร์ โดยลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินมีหลายลักษณะตามระยะเวลาที่กำหนดขึ้น อาจเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันหรือในอนาคตก็ได้

B.L. Turner Li และคณะ (1193) กล่าวว่า การใช้ที่ดินหลายถึงกระบวนการของมนุษย์ที่มุ่งแสดงพฤติกรรมที่จะใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พืชหญ้า ป่าไม้ การสกัดแร่และการพักผ่อนหย่อนใจ โดยการจัดการที่ดินให้ยั่งยืน

จากความหมายต่างๆ ที่กล่าวมา สรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคตเพื่อกิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับที่ดินนั้นๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในด้านต่างๆ เช่น เกษตรกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมีความเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์หรือการกำหนดลักษณะการใช้ที่ดินว่าจะเป็นรูปแบบใด โดยจะเป็นไปตามต้องการของผู้ที่เป็นเจ้าของหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ เช่น การเปลี่ยนพื้นที่ป่าไม้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมหรือเป็นแหล่งน้ำ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยที่หลากหลาย ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยทางด้านนโยบายของรัฐและปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เป็นต้น การใช้ที่ดินที่ถูกต้องและเหมาะสม นอกจากจะช่วยให้ประชาชนที่อยู่บนที่ดินนั้นมีสภาพเศรษฐกิจมั่นคง ยังทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีอีกด้วย ในสมัยก่อนการตัดสินใจการใช้ที่ดินมักมีวิวัฒนาการมาจากสังคมมนุษย์ แต่ในปัจจุบันที่โลกมีประชากรและความซับซ้อนที่เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงมักเกิดจากกระบวนการวางแผนการใช้ที่ดิน (Process of Land use Planning) (วิลาวัณย์ ภมรสุวรรณ, 2537 อ้างอิงใน เสาวนีย์ วิจิตรโกสุม, 2545: 24)

ในวิวัฒนาการของการใช้ประโยชน์ที่ดินของสังคมมนุษย์นั้น ได้แบ่งตามความสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระดับ ดังต่อไปนี้ (ศุภจิต โพธิศิริ, 2519)

1. ระดับเก็บของป่า (Gathering) มนุษย์ในขั้นนี้รู้จักแต่การเก็บผลประโยชน์อย่างง่ายจากที่ดิน เช่น การเก็บผลไม้ ใบไม้ต่างๆ มาเป็นอาหาร ยารักษาโรคและเครื่องนุ่งห่ม การใช้ประโยชน์จากที่ดินในขั้นนี้แทบจะไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
2. ระดับการล่าสัตว์และจับปลา (Hunting and fishing) มนุษย์เริ่มรู้จักการล่าสัตว์ นอกเหนือจากการเก็บของป่า ซึ่งขั้นนี้ยังคงส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยหรือแทบไม่มีเช่นเดียวกับระดับการเก็บของป่า
3. ระดับการต้อนฝูงสัตว์ (Herding) มนุษย์ในขั้นนี้ยังเร่ร่อนเหมือนมนุษย์ในระดับการเก็บของป่าและการล่าสัตว์ แต่มนุษย์ในขั้นนี้รู้จักการเลี้ยงสัตว์ไว้ใช้งานและเป็นอาหาร และรู้จักการจุดไฟที่ทำให้ป่ากลายเป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์
4. ระดับเกษตรกรรม (Agriculture) มนุษย์เริ่มการเพาะปลูกและการเลี้ยงสัตว์ที่มีความซับซ้อน (Complexity) และเสถียรภาพ (Stability) ดังนั้นจึงต้องมีการตั้งถิ่นฐานเพื่ออยู่เฝ้าผลผลิต การตั้งถิ่นฐานนั้นทำให้เกิดการสะสมอารยธรรมและวิชาการต่างๆ ในแต่ละชุมชน แต่กระนั้นการทำการเกษตรในยุคนี้ได้ทำให้ระบบนิเวศย่อยลดลง เนื่องจากมนุษย์จำเป็นต้องลดความหลากหลาย (Diversity) ของระบบนิเวศในบริเวณ เพื่อให้พืชและสัตว์ของตนเจริญเติบโตได้อย่างสะดวก
5. ระดับอุตสาหกรรม (Industry) มนุษย์ในขั้นนี้ต้องการเลียนแบบธรรมชาติที่สังเคราะห์หรือประดิษฐ์ขึ้นทางวิทยาศาสตร์ เพื่อที่จะได้ควบคุมการผลิตให้ได้ผลผลิตที่มากขึ้น โดยการวางระบบเลียนแบบเข้าไปในระบบนิเวศน์ทางธรรมชาติ เช่น การใส่ปุ๋ยในพื้นที่เกษตรกรรม การใช้ยาฆ่าแมลง การสร้างเขื่อนขนาดใหญ่เพื่อเปิดทิศทางเดินและระบบนิเวศน้ำ เป็นต้น ระบบเลียนแบบนั้นมีโรงงานที่สลับซับซ้อนเกินกว่าที่กลไกของธรรมชาติ ทำให้ใช้เวลายาวนานการย่อยสลาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ได้ทำลายกลไกการปรับตัวตามธรรมชาติของระบบนิเวศน์อย่างรุนแรง
6. ระดับขบวนการของชุมชนเมือง (Urbanization) ในขั้นนี้จะเต็มไปด้วยปัญหาความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมในเมืองที่เป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่ชนบทต้องถูกใช้เพื่อการผลิตอย่างเกินขีดจำกัด ซึ่งปัญหาต่างๆ เกิดจากการที่ระบบการพัฒนานั้นต่างมุ่งเน้นไปยังทางด้านวัตถุ ที่มีเทคโนโลยีและประชากรเพิ่มขึ้นแบบทบต้น (Exponential Growth)

ในการวางแผนการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์และเพื่อการควบคุมปัญหาต่างๆ นั้นจำเป็นต้องเข้าใจถึงลักษณะของที่ดิน (Land characteristics) ซึ่งลักษณะที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะใหญ่ๆ คือ ลักษณะที่ไม่ใช่กายภาพ (Non-Physical characteristics) และลักษณะทางกายภาพ (Physical characteristics) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (สมเจตน์ จันทวัฒน์ 2524)

1. ลักษณะที่ไม่ใช่กายภาพ (Non-Physical characteristics) นั้นทำให้ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่แตกต่างจากทรัพยากรธรรมชาติชนิดอื่น ได้แก่
  - 1.1. ความไม่เคลื่อนไหว (Immobility) ซึ่งเป็นลักษณะของที่ดินที่เห็นได้อย่างชัดเจน (Most obvious) กล่าวคือ พื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งจะยังคงอยู่ในบริเวณนั้นเสมอ ด้วยเหตุนี้ตำแหน่งหรือที่ตั้งของที่ดิน (Land Parcel) จึงมีความสำคัญมากต่อการใช้ที่ดินและคุณค่าของที่ดิน จนถึงขั้นมีคำกล่าวว่าคุณลักษณะของที่ดินคือ ที่ตั้ง ที่ตั้งและที่ตั้ง
  - 1.2. ความคงอยู่ (Finiteness) ที่ดินนั้นไม่สามารถทำมากขึ้นเหมือนสิ่งมีชีวิต (Non-Reproducible resource) ถึงแม้ว่าจะมีบางกรณีที่สามารถสร้างที่ดินขึ้นหรือทำให้ที่ดินสูญหายไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางธรณีวิทยา แต่อย่างไรก็ตาม ที่ดินสามารถเปลี่ยนรูปร่างได้ เช่น การที่รายให้เป็นคลอง คู เขื่อน หรือการถมที่ดินในบริเวณที่ต่ำหรือการถมพื้นที่น้ำ
  - 1.3. การถือครองที่ดินหรือการเป็นเจ้าของที่ดิน (Land-Tenure-ownership) คือความสามารถ (Capacity) หรือสิทธิ (Right) ในการยึดถือที่ดิน เพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง การถือครองที่ดินแบ่งออกเป็น การถือครองโดยเอกชน (Private land) การถือครองร่วมของทุกคน (Public land) และที่ดินที่เป็นของรัฐบาล (Government land)
2. ลักษณะทางกายภาพ (Physical characteristics) จะมีความแตกต่างตามที่ตั้งของที่ดินและการใช้ที่ดิน ดังต่อไปนี้
  - 2.1. ภูมิประเทศ (Topography) ลักษณะภูมิประเทศจะเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต่างกัน เช่น ที่ราบ ที่ลุ่ม ภูเขา
  - 2.2. ดิน (Soil) มีลักษณะต่างๆ ทางฟิสิกส์ เคมีและชีวภาพที่เป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในขั้นแรก เช่น การเกษตร การค้า อุตสาหกรรม แต่ถึงกระนั้น สภาพผิวดินสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความต้องการของผู้ใช้
  - 2.3. โครงสร้างและส่วนประกอบที่อยู่ใต้ผิวดิน (Subsurface structure and composition) เช่น หิน กรวด หรือทราย จะส่งผลต่อการก่อสร้างที่จะกระทำบนผิวดินหรือการใช้ที่ดินบน

ผิวดิน ซึ่งจะทำให้เป็นข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงแร่ น้ำมันและก๊าซ (Minerals, oil and gas) ที่เป็นผลมาจากขบวนการทางธรณีวิทยา

- 2.4. กายภาพทางสิ่งแวดล้อม (Physical environment) ทั้งลักษณะทางกายภาพของสิ่งแวดล้อม รวมถึงลักษณะภูมิอากาศในบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งลักษณะของที่ดินในแต่ละจะมีการเปลี่ยนแปลง แปรปรวนและเกิดขึ้นติดต่อกันเสมอ

การเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินนั้นสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยมีปัจจัยหลักๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ดังต่อไปนี้ (มานพ พงศ์ทัต 2527)

1. ประชากร (Population) การเพิ่มขึ้นของประชากรนั้นส่งผลต่อความต้องการในการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ทั้งพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย พักผ่อนหรือการประกอบอาชีพ รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นตามการพัฒนาของสภาพเศรษฐกิจสังคม
2. การคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation and accessibility) คือบริเวณใดมีการให้บริการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศหรือมีรูปแบบการขนส่งที่หลากหลาย (Varieties of transportation means) บริเวณดังกล่าวจะมีระดับการเข้าถึง (Levels of accessibility) สูง อีกทั้งถ้าหากบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งหรือจุดผ่านของเส้นทางคมนาคมหลักแล้ว บริเวณนั้นจะกลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่างๆ นอกจากการพัฒนาาระบบคมนาคมแล้วนั้นยังนำมาซึ่งการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคที่มีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในท้ายที่สุด
3. การควบคุมของรัฐ (State control) รัฐจะทำการควบคุมการใช้ที่ดิน ซึ่งจะทำให้ลักษณะของที่ดินมีความชัดเจนมากขึ้น เช่น นโยบายการพัฒนาที่ดิน นโยบายการใช้ที่ดินและการควบคุมการใช้ที่ดิน ซึ่งจะทำให้การใช้ที่ดินมีขีดจำกัด โดยรัฐเป็นผู้วางแนวทางการใช้ที่ดิน เพื่อควบคุมและชี้นำการใช้ที่ดินของเอกชนด้วย
4. ราคาที่ดิน (Land cost) ในปัจจัยสุดท้ายนี้เป็นตัวกำหนดกิจกรรมในการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งถือว่าราคาที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น โดยที่ดินที่มีราคาสูงย่อมมีการใช้ในกิจกรรมที่มีผลตอบแทนสูง เพื่อให้คุ้มค่าแก่การลงทุน ในขณะที่ที่ดินที่ราคาต่ำ จะถูกใช้เพื่อในการลดต้นทุน ดังนั้นที่ดินชนบทจึงมักใช้ในภาคเกษตรกรรม ที่ดินชานเมืองใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินในกลางเมืองมักเป็นที่ดินเพื่อการค้า

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เป็นการเปลี่ยนแปลงบทบาทหรือรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดิน นั้นต่างเปลี่ยนไปตามการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมของมนุษย์ในแต่ละยุคสมัย ซึ่งทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

วิวัฒนาการเศรษฐกิจนั้นสามารถนำมาประยุกต์ใช้เป็นกรอบความคิดและกรอบเวลาในการทำความเข้าใจในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ได้ 3 ยุคดังต่อไปนี้ (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ 2558)

1. ยุคเกษตรกรรม นั้นเริ่มตั้งแต่ยุคโบราณที่มีการไล่ล่าหาอาหารในธรรมชาติ ซึ่งบทบาทหลักของที่ดินคือ เป็นพื้นที่ที่ให้อาหารและปัจจัยพื้นฐานของการดำรงชีวิต แม้ว่าที่ดินในยุคนี้จะมีความสำคัญต่อความอยู่รอดของมนุษย์ แต่ในผู้คนในยุคนี้ไม่ให้ความสำคัญกับการครอบครองที่ดิน เพราะถือว่าเป็นสิ่งที่มีมาตามธรรมชาติและเป็นพื้นที่เพื่อการดำรงชีวิตเท่านั้น แต่เมื่อเวลาผ่านไปประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น มีการเพาะปลูกที่เป็นไปฤดูกาล มีการเลี้ยงสัตว์เพื่อเป็นอาหารและใช้ประโยชน์ต่างๆ พร้อมกับการตั้งถิ่นฐานเป็นที่อยู่อาศัย มนุษย์จึงมีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของและการครอบครองที่ดิน เมื่อมีการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ได้ขยายใหญ่ขึ้นเป็นชุมชน หมู่บ้านและเมือง พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณชนบทรอบเมือง (Hinterland) กลายเป็นแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญ ที่ดินชนบทรอบเมืองจึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับกิจกรรมเศรษฐกิจในพื้นที่เมือง

การกระจุกตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจสังคมต่างๆ ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากความยากลำบากในการขนส่งเดินทาง การเลือกที่ตั้งของกิจกรรมต่างๆ ให้อยู่ใกล้กันจึงเป็นทางออกในการลดต้นทุนขนส่งวัตถุดิบและปัจจัยที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตในเมือง เมื่อวันเวลาผ่านไปมีการพัฒนาระบบและเทคโนโลยีการขนส่ง กิจกรรมผลิตอาหาร ทั้งจากกิจกรรมและปศุสัตว์จึงสามารถเกิดขึ้นได้ในระยะทางที่ห่างออกจากตัวเมืองไปได้อีก

บทบาทที่ดินในฐานะวัตถุดิบการผลิตนั้นได้ปรากฏชัดเจนในการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชนบทและป่าไม้ ซึ่งมีกิจกรรมหลักคือการผลิตระดับปฐมภูมิในการทำเหมืองแร่ ป่าไม้ และเกษตรกรรม ที่ดินในฐานะวัตถุดิบจึงเป็นพื้นฐานทางเศรษฐกิจในอดีต ก่อนที่กิจกรรมด้านอุตสาหกรรม การค้าและการบริการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองจะกลายเป็นพื้นฐานของการเติบโตทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาต่อมา และบทบาทความสำคัญของที่ดินได้เปลี่ยนไป

2. ยุคสังคมอุตสาหกรรมในเมือง บทบาทหลักของที่ดินคือที่ตั้งของกิจกรรมเศรษฐกิจในภาคการผลิตอุตสาหกรรมและเป็นที่ตั้งของถิ่นฐานแรงงาน บทบาทที่ดินในฐานะวัตถุดิบจึงลดน้อยลง โดยจากประวัติศาสตร์เศรษฐกิจของประเทศในยุโรป อเมริกาเหนือและประเทศญี่ปุ่น เมื่อโครงสร้างทางเศรษฐกิจได้ปรับเปลี่ยนจากฐานเกษตรกรรมเข้าสู่ฐานอุตสาหกรรม ที่ดินได้มีการเปลี่ยนบทบาทไปเป็นที่ตั้งถิ่นฐานและที่ตั้งกิจกรรมเศรษฐกิจสังคมของมนุษย์ ซึ่งได้ทำให้

เกิดกระจุกตัวและขยายใหญ่เป็นเมืองมากขึ้น โดยการกระจุกตัวนั้นจะทำให้เกิดประโยชน์จากความประหยัดจากการกระจุกตัว (Agglomeration economies) ซึ่งเป็นการให้ความสำคัญกับที่ตั้งของที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่าคุณภาพดิน จนกลายเป็นวลีที่นิยมพูดกันว่า ปัจจัย 3 ประการที่สำคัญที่สุดในอสังหาริมทรัพย์คือ ที่ตั้ง ที่ตั้งและที่ตั้ง (Location location and location) ด้วยเหตุนี้ ทฤษฎีที่เกี่ยวกับที่ดินในเมืองจึงตั้งอยู่บนฐานความคิดที่ถือว่าคุณลักษณะของที่ดิน คือ ที่ตั้ง

การพัฒนาอุตสาหกรรมมาพร้อมกับกระบวนการเป็นเมือง เนื่องด้วยความต้องการของทุกกิจกรรมในการกระจุกตัว เพื่อต้องการใช้ประโยชน์จากแรงงานและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในพื้นที่เดียวกัน แต่เมื่อการกระจุกตัวกลายเป็นความแออัด และทำให้เกิดผลกระทบภายนอกในเชิงลบ จึงทำให้เกิดแนวคิดในการย้ายอุตสาหกรรมออกนอกพื้นที่เมือง โดยให้ความสำคัญด้านการวางแผนเมืองและชนบท (Town and country planning) โดยการออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ซึ่งมองว่าการวางแผนเมืองต้องให้ครอบคลุมทั้งพื้นที่เมืองและพื้นที่ชนบทรอบข้างไปพร้อมกัน

3. ยุคสังคมหลังอุตสาหกรรม เป็นยุคที่มีโครงสร้างเศรษฐกิจที่เน้นการค้า การบริการและการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ผู้คนมีรายได้และความมั่งคั่งมากขึ้น มีอาหารและสินค้าอุปโภคบริโภคที่ล้นเหลือ จึงเริ่มกลับมาให้ความสำคัญกับสภาพธรรมชาติที่เริ่มสูญหายไปจากสิ่งแวดล้อมรอบตัว เนื่องจากการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเมืองเพิ่มมากขึ้น พร้อมกับการเติบโตของขนาดเมืองและความแออัดของการอยู่อาศัย การติดขัดของการเดินทาง ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมของเมืองและปัญหาด้านสังคมต่างๆ

เมื่อเศรษฐกิจเมืองได้ก้าวเข้าสู่ยุคอุตสาหกรรมและตั้งอยู่บนฐานเศรษฐกิจในด้านการค้าและบริการ บทบาทที่ดินจึงไม่ได้จำกัดอยู่แค่เพียงฐานะปัจจัยการผลิตและที่ตั้งดั้งที่เคยเป็นมาก่อนในยุคเกษตรกรรมและยุคอุตสาหกรรม แต่ที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สันทนาการ ทั้งสวนหย่อม สวนสาธารณะ พื้นที่โล่งและป่าในเมือง ซึ่งเป็นที่ดินที่มนุษย์สามารถบริโภคได้หรือได้รับผลประโยชน์โดยตรงได้ เมื่อสังคมมีการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ประชาชนมีรายได้เพิ่ม ที่อยู่อาศัยและปัจจัยในการดำรงชีวิตอื่นๆ มีความมั่นคงขึ้น ที่ดินจึงกลายเป็นสินค้าบริโภคสำหรับนันทนาการและบริการด้านสิ่งแวดล้อมและนิเวศ ตัวอย่างหนึ่งจากการวิเคราะห์ในต่างประเทศของ Hammer และคณะ (Hammer, Hirsch et al.

2011) คือ บ้านหรือห้องในอาคารชุดที่อยู่ใกล้กับสวนสาธารณะมักมีมูลค่าที่สูงกว่าหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะเหมือนกันแต่อยู่ห่างจากสวนสาธารณะ แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวในสังคมที่มีความพร้อมด้านวัตถุและได้ผ่านกระบวนการพัฒนาอุตสาหกรรมและกระบวนการเป็นเมืองแล้ว ในประเทศไทยได้เริ่มเห็นกรณีโต้แย้งเกี่ยวกับการใช้ที่ดินที่สื่อถึงการพัฒนาระบบขนส่งเกี่ยวกับบทบาทที่ดินจากฐานที่ตั้งของการผลิตเพื่อมูลค่าทางเศรษฐกิจ กลายเป็นสินค้าบริโภคเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้คนในเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองที่ผู้คนเริ่มมีรายได้เฉลี่ยมากขึ้นและความเป็นอยู่เชิงวัตถุที่ดีขึ้น จึงเริ่มโยยหาความสุขจากสภาพธรรมชาติที่จางหายไปในพื้นที่เมือง

การแบ่งการใช้ที่ดินของประเทศไทยแบ่งออกเป็น 5 ประเภท คือ (สมใจ ธาระพุด 2543)

1. เมืองและสิ่งก่อสร้าง (Urban and built-up land) ได้แก่ ที่อยู่อาศัย ย่านการค้า ย่านอุตสาหกรรม คมนาคมและสถานที่ราชการอื่นๆ
2. พื้นที่เกษตรกรรม (Agriculture land) ได้แก่ พื้นที่ปลูกพืชล้มลุกและพืชถาวร เช่น สวนผลไม้ พืชไร่ นาข้าว พืชไร่และไร่เลื่อนลอย (Shifting cultivation)
3. ป่าไม้ (Forest land) ได้แก่ พื้นที่ป่าไม้ทั่วไปและจัดแยกย่อยไปตามประเภทของป่า เช่น ป่าเต็งรัง ป่าเต็งรังผสมไม้สน ป่าเบญจพรรณ ป่าเบญจพรรณผสมไม้สัก ป่าดิบแล้ง ป่าดิบชื้น ป่าดิบเขา ป่าชายเลน ป่าไม้ พืชพันธุ์ธรรมชาติและสวนป่า เป็นต้น
4. แหล่งน้ำ (Water bodies) ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นแม่น้ำ ลำธาร หนอง คลอง บึง ทะเลสาบและแหล่งกักเก็บน้ำที่สร้างขึ้น
5. พื้นที่ว่างเปล่า (Idle land) ได้แก่ พื้นที่ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมและรวมถึงไร่ร้าง

### 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง (Rural-Urban Concept)

ในประเทศที่มีเสถียรภาพทางสังคมในระดับพอสมควร จะมีการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชนเมืองที่มีแนวโน้มแบบค่อยเป็นค่อยไป จึงอธิบายโดยใช้ทฤษฎีวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงสังคมคือ Bipolar โดยแนวคิดแบบ Bipolar นั้นได้ให้ความหมายการเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชนว่าการเปลี่ยนแปลงการจัดการทางสังคมแบบหนึ่งไปเป็นอีกแบบหนึ่ง โดยที่ชุมชนยังมีเสถียรภาพอยู่ ซึ่งมีนักวิชาการในแนวคิดนี้คือ Ferdinand Tonnies, Emile Durkheim และ Robert Redfield ที่กล่าวว่าเมืองและชนบทเป็นขั้วสุดสองขั้วที่ต้องอ้างอิงถึงกันและกันอยู่เสมอ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในสังคมใน



ลักษณะสองขั้ว (Polar Dichotomies) นั่นคือ จากสังคมก่อนทันสมัย (Pre-modern societies) มาเป็นสังคมทันสมัย (Modern societies) ซึ่งเป็นสังคมที่พัฒนาจากสังคมง่าย ๆ ไปสู่สังคมสมัยใหม่ที่ซับซ้อนยิ่งขึ้น (ดาร์ณี ธิลพิพัฒน์กุล 2539)

Ferdinand Tonnies (1957) เป็นนักสังคมวิทยาชาวเยอรมันที่ได้เขียนทฤษฎี Gemeinschaft และ Gesellschaft กล่าวถึงผลกระทบในทางลบของความทันสมัยที่มีต่อวิถีชีวิตมนุษย์ ซึ่งคำว่า Gemeinschaft ในภาษาเยอรมันแปลว่า ชุมชน (Community) โดยวิถีชีวิตของผู้คนในชุมชนจะเน้นความผูกพันที่แน่นแฟ้น อบอุ่น ใกล้ชิดและเป็นกันเองระหว่างสมาชิกในชุมชน ไม่ว่าจะเป็นญาติพี่น้อง ผู้คนในละแวกเดียวกันและเพื่อนฝูง สมาชิกชุมชนส่วนใหญ่จะญาติพี่น้องที่มีประวัติศาสตร์ร่วมกันมาชีวิตในชุมชนจะถูกควบคุมด้วยขนบธรรมเนียมประเพณีที่เคร่งครัดและค่านิยมของชุมชน ผู้คนจะทำกิจกรรมร่วมกัน ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และเมื่อความทันสมัยได้เข้าสู่ชุมชนเพราะค่านิยมของสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป สังคมแบบใหม่จะเน้นความเป็นปัจเจกบุคคล (Individualism) ต่างคนต่างอยู่ ทุกอย่างเป็นธุรกิจที่มุ่งประสิทธิภาพของงาน ชีวิตจะเปลี่ยนแปลงจาก Gemeinschaft ไปสู่ Gesellschaft ที่แปลว่าสังคม (Society) ความสัมพันธ์ของผู้คนในชีวิตสังคมจะเป็นความสัมพันธ์แบบทุติยภูมิ (Secondary relationship) คือมีลักษณะเป็นทางการ เป็นไปตามสัญญา ข้อตกลงตรงไปตรงมาและเน้นความเป็นมืออาชีพหรือความเชี่ยวชาญพิเศษ ผู้คนแสดงความเห็นแก่ตัวมากขึ้น Ferdinand Tonnies กล่าวว่าชีวิตคนสังคมจะเคร่งเครียดขาดความอบอุ่น ผู้คนส่วนใหญ่อาศัยอยู่ท่ามกลางคนแปลกหน้าที่ต่างคนต่างไม่สนใจใยดีซึ่งกันและกัน ทุกคนดิ้นรนไปสู่เป้าหมายในชีวิตส่วนตัวของแต่ละคน (ประสิทธิ์ สวาสต์ญาตี 2541)

นักวิชาการอีกท่านหนึ่งที่มีความเห็นสอดคล้องกับ Ferdinand Tonnies คือ Emile Durkheim นักสังคมวิทยาชาวฝรั่งเศส ที่ผลการศึกษาของ Durkheim พบว่าผลการปฏิวัติอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้น ทำให้ความทันสมัยได้แพร่กระจายในสังคมต่างๆ โดยถูกกระตุ้นจากการแบ่งงานกันทำ (Division of labor) ในสังคม เพราะสังคมสมัยใหม่ต้องการความเชี่ยวชาญในงานแต่ละแขนง ซึ่ง Durkheim ยังอ้างว่าการแบ่งงานกันทำให้เกิดผลกระทบต่อความเป็นปึกแผ่นหรือแรงยึดเหนี่ยวทางสังคม (Social Solidarity) ซึ่งในสังคมสมัยก่อนอุตสาหกรรม ผู้คนจะมีความใกล้ชิดผูกพันกันด้วยสายใยของประเพณีที่ตั้งอยู่บนรากฐานของศีลธรรมของสังคม สมาชิกของสังคมในยุคดังกล่าวจะมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่แตกต่างกันในด้านอาชีพ ฐานะ ความเชื่อทางศาสนา แม้จะมีการแบ่งงานกันทำบ้าง แต่เป็นเพียงระบบกว้างๆ ไม่ได้เน้นความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านอย่างมากมาย สภาพความผูกพันเช่นนี้ Durkheim เรียกว่า ความเป็นปึกแผ่นเชิงกลไก (Mechanical Solidarity)

ความเป็นปึกแผ่นเชิงกลไกได้เริ่มเสื่อมลง เมื่อความทันสมัยเริ่มแพร่กระจายในสังคมสมัยใหม่ ความสัมพันธ์ของสมาชิกในสังคมได้ซับซ้อนมากขึ้นตามลำดับ กลายเป็นแบบเป็นทางการและตามสัญญาหรือกฎหมาย ผู้คนในสังคมไม่ได้ถูกยึดเหนี่ยวด้วยประเพณีของสังคมเหมือนเดิมอีกต่อไป แต่

ความจำเป็นของชีวิตสังคมสมัยใหม่ที่แต่ละกลุ่มต่างๆ เชี่ยวชาญงานของตนจึงจำเป็นต้องพึ่งพาคนกลุ่มอื่นๆ ในสังคมที่มีความแตกต่างไปจากกลุ่มตนเพื่อความอยู่รอด ซึ่ง Durkheim เรียกแรงยึดเหนี่ยวทางสังคมแบบนี้ว่า ความเป็นปึกแผ่นเชิงอินทรีย์ (Organic Solidarity)

นักวิชาการอีกท่านที่มีแนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง (Rural-Urban Concept) คือ Robert Redfield เจ้าของทฤษฎี Folk-Urban continuum ที่ทำอาชีพการศึกษาหมู่บ้านอินเดียในยูคาทานของประเทศเม็กซิโก ได้เรียกสังคมชนบทว่าเป็น Folk society หรือ Peasant society เนื่องจากมีลักษณะพิเศษคือ มีขนาดเล็ก โดดเดี่ยว คนในกลุ่มมีคล้ายคลึงกันทางสังคม ไม่มีเทคโนโลยีซับซ้อน ไม่มีการแบ่งแรงงาน นอกจากการแบ่งตามเพศและอายุ โดยผู้ชายล่าสัตว์ หาปลา ส่วนผู้หญิงเก็บพืชพันธุ์ ผลไม้ ซึ่งในสังคมแบบนี้มีความเป็นปึกแผ่นสูง มีความใกล้ชิดกันมาก การติดต่อเป็นแบบเผชิญหน้ากัน ทุกคนรู้จักกันดี ศาสนามีความสำคัญมากและการควบคุมทางสังคมผ่านทางสถาบันทางศาสนา มีพิธีกรรมมากมาย มีการประพฤติปฏิบัติตามประเพณีดั้งเดิมและตามวิถีประชา เป็นไปโดยไม่มี การสงสัย ครอบครัวเป็นกลุ่มหลักของสังคม ผู้คนช่วยเหลือกัน โดยไม่คำนึงถึงการตอบแทนในของเงินสด และสถานภาพทางสังคมนั้นจะเป็นไปโดยกำเนิด (Ascribed status) (รัชนิกร เศรษฐรัฐ 2528)

Redfield สรุปว่า เมืองนั้นมีลักษณะตรงข้ามกับชนบท นอกจากนั้น Redfield ยังได้วิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในขณะที่ยุคชนบทเริ่มเปลี่ยนไปสู่ชุมชนเมืองว่ามีสิ่งใดเปลี่ยนแปลงไปบ้าง ซึ่งเขาพบว่า มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงพื้นฐานบางประการเกิดขึ้น ในขณะที่ชุมชนชนบทแปรไปเป็นลักษณะของชุมชนเมืองมากขึ้น ซึ่งได้แก่

1. เกิดกระบวนการ Cultural disorganization ทำให้กฎเกณฑ์และบรรทัดฐานทางสังคมมีความยุ่งยากซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เช่น ความสามัคคีหายไป ทางเลือกทางวัฒนธรรม (Cultural alternatives) เริ่มเปลี่ยนไปและการขึ้นต่อกันและกันระหว่างหน่วยต่างๆ ของชุมชนจะเริ่มลดลงไป เป็นต้น
2. กิจกรรมต่างๆ ของชุมชนจะเริ่มห่างไกลจากความเชื่อทางศาสนายิ่งขึ้น พฤติกรรมต่างๆ ของบุคคลในชุมชนจะเริ่มตั้งอยู่บนพื้นฐานของเหตุผลมากกว่าการใช้อารมณ์ ความรู้สึก
3. มีความเป็นปัจเจกชนนิยมมากยิ่งขึ้น (Individualism) คือสามารถตัดสินใจกระทำโดยตนเองมากกว่าเดิม การกังวลถึงครอบครัวและชุมชนซึ่งเคยมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจอยู่เดิมนั้นลดลงไป

จากการปริทัศน์วรรณกรรมข้างต้นทำให้เห็นว่าเป็นการศึกษาที่มุ่งเน้นไปยังสาเหตุและผลกระทบของการเปลี่ยนแปลง โดยผ่านมุมมองของชาวบ้านมากกว่าการศึกษากลุ่มทุนที่เป็นกลุ่มสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยน จึงไม่สามารถทำให้มองเห็นว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างไรในพื้นที่ อีก

ทั้งยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติใน  
เขาใหญ่ ในปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่เขาใหญ่ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงทำให้เกิด  
การเข้าสู่พื้นที่ของคนกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากภายนอก ที่ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการ  
เปลี่ยนแปลงจากอดีตที่เป็นป่าดงดิบ สู่การเป็นสินค้าบริโภคสำหรับนันทนาการและการบริการด้าน  
สิ่งแวดล้อมและนิเวศ



### บทที่ 3

ลักษณะทั่วไปของพื้นที่และประวัติความเป็นมาของเขาใหญ่

### 3.1 ลักษณะทั่วไปของพื้นที่

#### 3.1.1 ที่ตั้ง

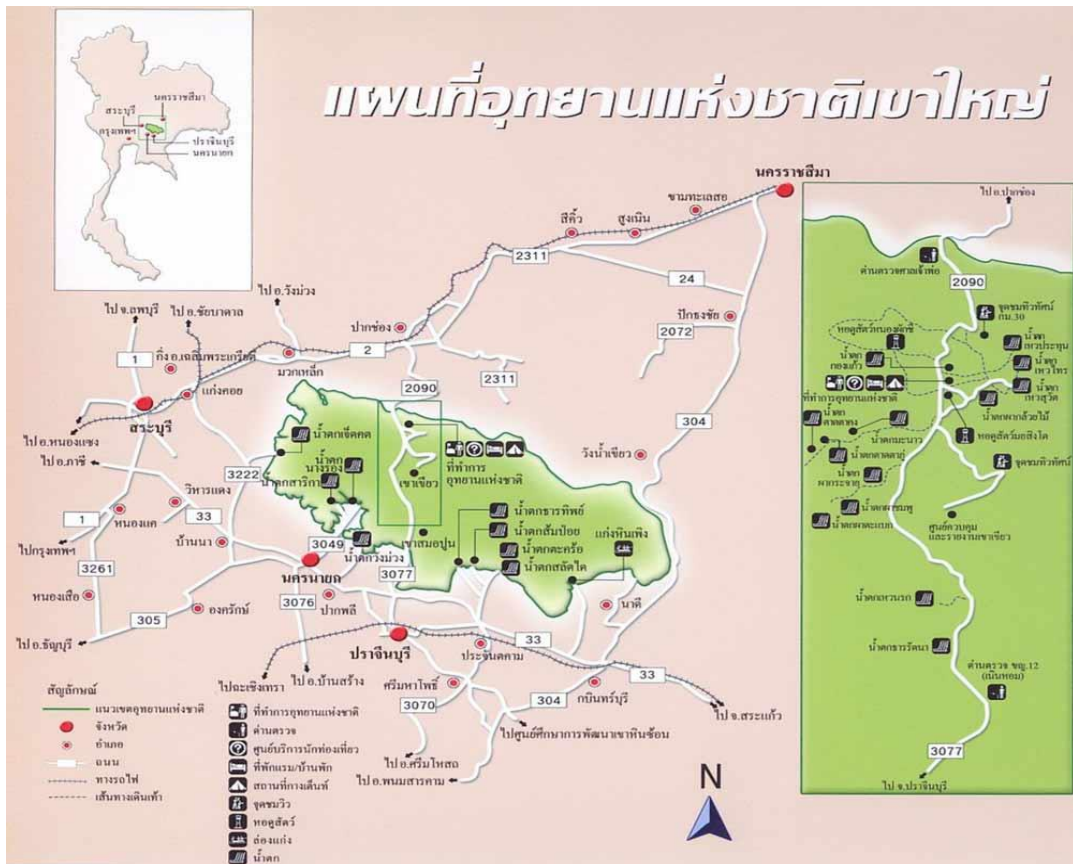
อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทย จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2505 มีขนาดพื้นที่ 1,353,4710.53 ไร่ หรือประมาณ 2,165.55 ตารางกิโลเมตร ในเขตพื้นที่ 4 จังหวัด 11 อำเภอ 27 ตำบล ได้แก่

จังหวัดปราจีนบุรี ได้แก่ อำเภอประจันตคาม ตำบลสัมพันตา ตำบลทุ่งโพธิ์ อำเภอกบินทร์บุรี

จังหวัดนครนายก ได้แก่ ท้องที่ตำบลป่าชะ ตำบลบ้านพร้าว อำเภอบ้านนา ตำบลหนองแสง ตำบลนาหินลาด อำเภอปากพลี ตำบลสาธิตา ตำบลหินตั้ง ตำบลพรหมณี อำเภอเมืองนครนายก

จังหวัดนครราชสีมา ได้แก่ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง

จังหวัดสระบุรี ได้แก่ ตำบลหมวกเหล็ก ตำบลชำผักแพว อำเภอแก่งคอย



ที่มา: สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ 1 ปราจีนบุรี, 2553

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีการเพิกถอนพื้นที่ 2 ครั้ง ครั้งแรกเมื่อวันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2521 จำนวนเนื้อที่ 71 ไร่ 3 งาน 16 ตารางวา หรือ 0.1149 ตารางกิโลเมตร เพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างสถานีเรดาร์และสถานีถ่ายทอดคมนาคมของกองทัพอากาศ และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2542 จำนวน 1,925 ไร่ 1 งาน 73 ตารางวา หรือ 3.0807 ตารางกิโลเมตร เพื่อก่อสร้างโครงการเขื่อนคลองท่าด่านอันเนื่องมาจากพระราชดำริ (กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, 2553) ปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดปราจีนบุรี คือ ประมาณ 721,263.82 ไร่ หรือร้อยละ 53.29 ของพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ทั้งหมด รองลงมาอยู่ในท้องที่จังหวัดนครนายกประมาณ 364,623.17 ไร่ หรือร้อยละ 26.94 ส่วนท้องที่จังหวัดนครราชสีมาประมาณ 197,010.77 ไร่หรือร้อยละ 14.56 และที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดสระบุรีน้อยที่สุดคือ ประมาณ 70,573.78 ไร่หรือร้อยละ 5.21 รายละเอียดตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 เนื้อที่ภายในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่

จังหวัด	เนื้อที่ (ตร.กม.)	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
---------	-------------------	----------------	--------

ปราจีนบุรี	1,154.02	721,263.82	53.29
นครนายก	583.40	364,623.17	26.94
นครราชสีมา	315.22	197,010.77	14.56
สระบุรี	112.92	70,573.78	5.21
<b>รวม</b>	<b>2,165.55</b>	<b>1,353,471.53</b>	<b>100</b>

ที่มา: กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, 2553

พื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีชุมชนตั้งอยู่ 111 หมู่บ้าน 36 ตำบล 11 อำเภอ 4 จังหวัด และภายในแนวกันชนรัศมี 5 กิโลเมตร จากแนวเขตอุทยานแห่งชาติมีจำนวนหมู่บ้านทั้งหมด 341 หมู่บ้าน 6 ตำบล 11 อำเภอ 4 จังหวัด โดยอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีวัตถุประสงค์หลักของการจัดตั้ง 3 ประการ คือ เพื่อรักษาสมดุลตามธรรมชาติ เพื่อใช้ประโยชน์ในด้านการศึกษาวิจัยและเพื่อใช้ประโยชน์ด้านการท่องเที่ยวและสันตนาการ ในด้านการท่องเที่ยวที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้รับความนิยมนักท่องเที่ยวจำนวนมาก จากรายงานการศึกษามูลค่าทางเศรษฐกิจของ มร. โรเบิร์ต เจ. โคเบียสและคณะ ในหัวข้อเรื่อง Beneficial Use Quantification of Khao Yai National Park ในปี 2531 ได้ประเมินมูลค่าของเขาใหญ่ออกเป็นตัวเงินจากประโยชน์ด้านการท่องเที่ยวพักผ่อน หย่อนใจ การป้องกันดินพังทลาย การผลิตน้ำเพื่ออุปโภคบริโภคและการใช้เป็นพื้นที่ในการศึกษาวิจัย ประโยชน์ดังกล่าวเมื่อคิดเป็นตัวเงิน ณ ราคาปี 2530 จะมีมูลค่าถึงปีละ 218 ล้านบาท (Dobias, 1988)

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ จัดเป็นอุทยานแห่งชาติที่ดีที่สุดในภาคพื้นเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ได้รับการประกาศให้เป็นอุทยานมรดกของกลุ่มประเทศอาเซียน (ASEAN Heritage Parks and Reserves) เมื่อพ.ศ.2515 และเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2548 ได้รับการประกาศให้เป็นส่วนหนึ่งของผืนป่ามรดกโลกทางธรรมชาติ “ผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่” ด้วยเหตุผลที่เป็นผืนป่าที่มีความหลากหลายทางชีวภาพและเป็นถิ่นที่อยู่อาศัยของสิ่งมีชีวิตที่สำคัญ หายากและใกล้สูญพันธุ์ (ศศิวิมล เลิศวสุรัตน์ 2555)

ลักษณะภูมิประเทศในสภาพโดยทั่วไปประกอบด้วยเทือกเขาสลับซับซ้อน มีความสูงอยู่ระหว่าง 6 เมตร ถึง 1,351 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง โดยพื้นที่บริเวณแนวเขตด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ด้านจังหวัดปราจีนบุรีสูงประมาณ 6 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง ในบริเวณตอนกลางของพื้นที่เป็นเทือกเขาสูง มียอดเขาสูงสุดประมาณ 1,351 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง ทิศเหนือมีลาดชันน้อยถึงปานกลาง โดยมีทิศด้านความลาดชันของพื้นที่ลาดเทไปทิศเหนือขนานกับแนวถนนมิตรภาพ ในขณะที่พื้นที่แถบด้านทิศใต้และทิศตะวันตกมีลักษณะเป็นภูเขาสูงชันโดดเด่นขึ้นมาจากพื้นที่ราบที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ พื้นที่ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือมีลักษณะสูงคล้ายกำแพงภูเขาขนานไปตามแนวเขตอุทยานแห่งชาติ จึงเรียกว่า เขากำแพง

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาพนมดงรักที่มีความสูงของพื้นที่อยู่ในแถบด้านเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือและลาดต่ำไปในแนวทิศใต้ กล่าวคือ ในบริเวณพื้นที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีความสูงประมาณ 300 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง ส่วนด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ แถบอำเภอวังน้ำเขียว จังหวัดนครราชสีมา มีความสูงประมาณ 500 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง ส่วนด้านทิศใต้คือแถบอำเภอเมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรีจะมีความสูงของพื้นที่ประมาณ 6 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง โดยอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีเทือกเขาที่สำคัญ 6 เทือกเขา คือ เขาแหลม สูง 1,326 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง เขาร่ม สูง 1,351 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง เขาเขียว สูง 1,292 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง เทือกเขากำแพง สูง 875 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง เทือกเขาสามยอด สูง 1,142 เมตรจากน้ำทะเลปานกลางและเทือกเขาฟ้าผ่า สูง 1,078 เมตรจากน้ำทะเลปานกลาง พื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นได้ครอบคลุม 4 ลุ่มน้ำหลัก คือ ลุ่มน้ำปราจีนบุรี ลุ่มน้ำบางปะกง ลุ่มน้ำมูลและลุ่มน้ำป่าสัก

### 3.1.2 ลักษณะอากาศ

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีสภาพภูมิอากาศโดยทั่วไปเป็นแบบทุ่งหญ้าเขตร้อน (Tropical savannah climate) คือ มีอากาศชุ่มชื้นและแห้งแล้งแตกต่างกันอย่างชัดเจน พื้นที่จะได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ทำให้มีความชุ่มชื้นตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม และแห้งแล้งตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนถึงกลางเดือนพฤษภาคม อุณหภูมิเฉลี่ย 25.68 องศาเซลเซียส ในฤดูร้อนจึงมีอากาศที่เย็นสบาย ฤดูฝนเป็นช่วงที่สภาพธรรมชาติบนเขาใหญ่ป่าไม้และทุ่งหญ้าจะเขียวชอุ่มสวยงาม บรรดาน้ำตกต่างๆ จะมีสายน้ำที่ไหลหลากและเชี่ยวกราก โดยมีปริมาณน้ำฝน 1,377.9 มิลลิเมตรต่อปีและความชื้นสัมพัทธ์เฉลี่ยประมาณร้อยละ 80.9 ในขณะที่ฤดูหนาวช่วงเดือนตุลาคมถึงกุมภาพันธ์อากาศค่อนข้างเย็น โดยเฉพาะบริเวณเขาสูง

### 3.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

บริษัทแอ็ดวานซ์ โพรแกรส เนวิเกชั่น เซนเตอร์ จำกัด (2548) รายงานว่า กรมพัฒนาที่ดิน (2542) ได้จำแนกการใช้ประโยชน์พืชที่ในอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีทั้งหมด 14 ประเภท โดยเป็นพื้นที่ป่าไม้ 1,229,884.37 ไร่ หรือร้อยละ 91.48 แต่ถ้ารวมพื้นที่ทุ่งหญ้า 30,170.10 ไร่ พื้นที่ไม้พุ่มหรือทุ่งหญ้า 4,812.10 ไร่ และพื้นที่ส่วนป่าผสม 11,051.90 ไร่ เข้าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ป่าไม้ จะทำให้พื้นที่ส่วนที่เป็นป่าไม้เพิ่มขึ้นอีก 46,034.1 ไร่หรือร้อยละ 3.42 ดังนั้นอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จึงมีพื้นที่ป่าไม้ทั้งหมด 1,275,918.8 ไร่หรือร้อยละ 94.90 ส่วนพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ใช่พื้นที่ป่าไม้มีประมาณ 109.585 ไร่ รายละเอียดตามตารางที่ 2 (กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, 2553)

ตารางที่ 2 ลักษณะป่าและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่พ.ศ.2541

ประเภทการใช้ที่ดิน	ไร่	ร้อยละ
ป่าดิบเขา	1,14.6	0.083
ป่าดิบชื้น	334,732	24.898
ป่าดิบแล้ง	672,230	50.002
ป่าเบญจพรรณ	140,565.9	10.456
ป่าเสื่อมโทรม	81,242.2	6.043
ทุ่งหญ้า	30,170.1	2.244
นาข้าว	6,678.7	0.467
พืชไร่ผสม	56,002	4.166
ไม้ผลผสม	4,106.9	0.305
ไม้พุ่มหรือทุ่งหญ้า	4,812.1	0.358
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ	950	0.071
สวนป่าผสม	11,051.9	0.822
หมู่บ้าน	736.1	0.055
อ่างเก็บน้ำ	16.6	0.001

ที่มา: บริษัทแอดวานซ์ โพรแกรส เนวิเกชั่น เซนเตอร์ จำกัด, 2548

ต่อมามีการแปลภาพถ่ายออร์โธรีโธกราฟิกของกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช ที่ถ่ายเมื่อพ.ศ. 2545 อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ป่าไม้คือ 1,310,843 ไร่ รองลงมาคือ พื้นที่สวนป่า 13,981.99 ไร่ สวนผลไม้ 7,711.32 ไร่ พืชไร่ 7,266.26 ไร่ พื้นที่ชุมชน 17,874.25 ไร่ พื้นที่แหล่งน้ำ 834. 44 ไร่ และพื้นที่อื่นๆ 4,257.48 ไร่ ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ไร่	ร้อยละ
----------------------------	-----	--------

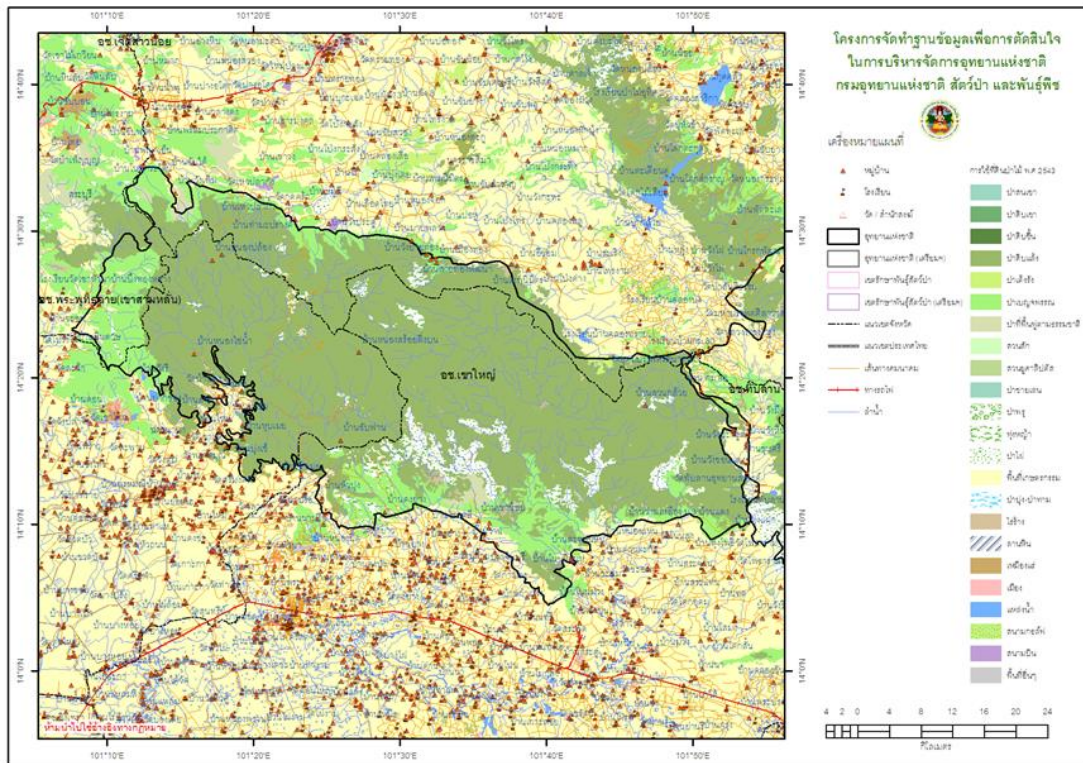


พื้นที่ป่าไม้	1,310,843	95.96
พื้นที่สวนป่า	13,981.99	1.02
สวนผลไม้	7,711.32	0.56
พืชไร่	7,266.26	0.53
พื้นที่ชุมชน	17,874.25	0.31
นาข้าว	1,655.26	0.12
พื้นที่ทุ่งหญ้า	1,526.25	0.11
สวนยางพารา	13.80	0.01
พื้นที่แหล่งน้ำ	834.44	0.06
พื้นที่อื่นๆ	4,257.48	0.31
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>1,367,025</b>	<b>100</b>

ที่มา: กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, 2552

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพสูง ประกอบด้วยนิเวศป่าดิบชื้น (Moist evergreen forest) ประมาณร้อยละ 24.89 ระบบนิเวศป่าดิบเขา (Hill evergreen forest) ประมาณร้อยละ 0.083 ระบบนิเวศป่าดิบแล้ง (Dry-evergreen forest) ประมาณร้อยละ 50 ระบบนิเวศป่าผสมผลัดใบแล้ง (Dry mixed deciduous forest) ประมาณร้อยละ 10.45 ป่ารุ่นสอง (Secondary forest) ประมาณร้อยละ 6.04 และทุ่งหญ้า (Grassland land) ประมาณร้อยละ 2.24 โดยสภาพป่าในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่แบ่งออกเป็น ป่าเบญจพรรณแล้ว ป่าดิบแล้ง ป่าดิบชื้น ป่าดิบเขา ทุ่งหญ้าและป่ารุ่นหรือป่าเหล่า ดังภาพที่ 4

รูปที่ 4 สภาพป่าในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่



ที่มา : กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช, พ.ศ.2558

ทรัพยากรสัตว์ป่าประกอบด้วยสัตว์ป่า 4 กลุ่ม คือ สัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม นก สัตว์เลื้อยคลาน และสัตว์สะเทินน้ำสะเทินบก รวมทั้งหมด 560 ชนิด โดยแบ่งเป็น สัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม 90 ชนิด นก 381 ชนิด สัตว์เลื้อยคลาน 60 ชนิดและสัตว์สะเทินน้ำสะเทินบก 29 ชนิด ในดานการจัดการอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นได้มีการจำแนกเขตการจัดการอุทยานแห่งชาติไว้ 6 เขต คือ เขตบริการ (Intensive use zone) เขตเพื่อการพักผ่อนและการศึกษาหาความรู้ (Outdoor recreation zone) เขตสงวนสภาพธรรมชาติ (primitive zone) เขตหวงห้าม (Strict natural reserve zone) เขตฟื้นฟูสภาพธรรมชาติ (Recovery zone) และเขตกิจกรรมพิเศษ (Special use zone) ในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกจะอยู่ในเขตบริการเป็นหลักและพัฒนาในพื้นที่เดิม แต่เป็นการปรับปรุงให้ดีขึ้น สิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว เช่น ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว บ้านพัก ค่ายพักแรม สถานที่พักแรม ห้องน้ำ-ห้องสุขา ลานจอดรถ ศูนย์อาหาร ห้องประชุม เป็นต้น (กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, 2553: 3)

### 3.1.4 สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ (ไปด้วยกัน.คอม, 2559)

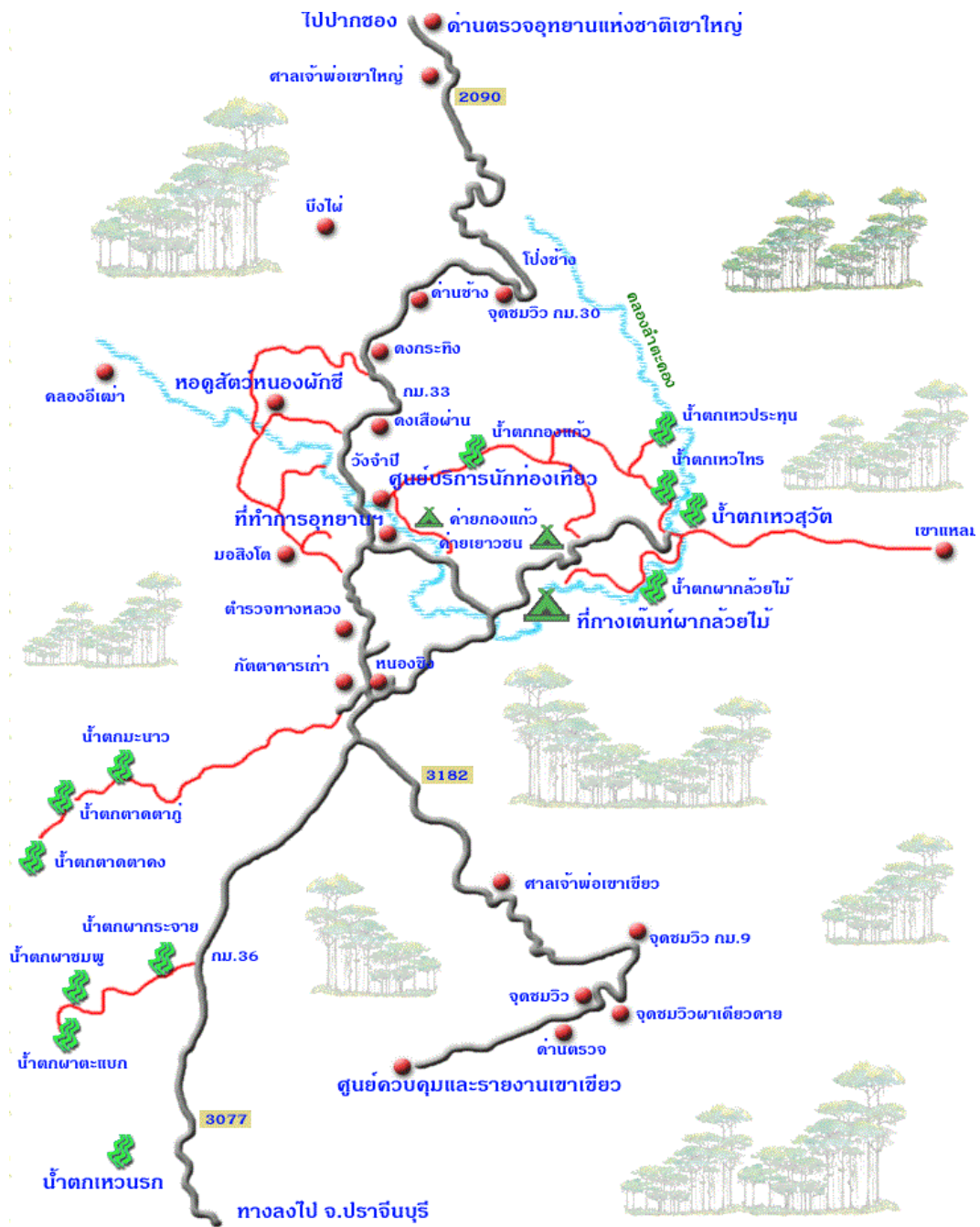
- ก. ศาลเจ้าพ่อเขาใหญ่ สร้างขึ้นเมื่อพ.ศ. 2505 ตั้งอยู่บนถนนรัชชต์กิโลเมตรที่ 24 เส้นทางขึ้นเขาใหญ่ด้านอำเภอปากช่อง

- ข. จุดชมทิวทัศน์ กม. 9 อยู่ช่วงกิโลเมตรที่ 9 ถนนขึ้นเขาเขียวสามารถมองวิวทิวทัศน์ป่าไม้และภูเขาสูงด้านทิศเหนือตลอดแนวได้เป็นอย่างดี
- ค. จุดชมทิวทัศน์ กม. 30 ถนนธนรัชต์สามารถชมทิวทัศน์ด้านทิศเหนือของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้เป็นบริเวณกว้างและสวยงาม
- ง. จุดชมทิวทัศน์เขาเขียวหรือผาเดียวตาย นับเป็นจุดชมทิวทัศน์ที่สวยงามและเป็นที่ยอมรับของนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก มีลักษณะคล้ายกับผานกเค้าที่ภูกระดึง จังหวัดเลย โดยจะมองเห็นภูเขาร่มขวางอยู่เป็นแนวยาวและทิวทัศน์ที่สวยงามด้านจังหวัดปราจีนบุรี ตอนเช้าตรู่จะเห็นพระอาทิตย์ขึ้นเป็นดวงกลม สีแดงเหนือสันเขาร่มที่สวยงาม
- จ. น้ำตกเหวนรก ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ในเขตอำเภอบางพลี จากตัวเมืองเดินทางไปทางทิศตะวันออกตามถนนสุวรรณศรถึงสี่แยกเนินหอมหรือวงเวียนนเรศวร เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 3077 ซึ่งเป็นทางขึ้นเขาใหญ่ไปจนถึงกม. ที่ 24 มีทางเดินเท้าไปน้ำตกเหวนรกอีก 2 กิโลเมตร เป็นน้ำตกขนาดใหญ่มีทั้งหมด 3 ชั้น ชั้นแรกสูงประมาณ 60 เมตร เมื่อน้ำไหลผ่านน้ำตกชั้นนี้จะพุ่งไหลลงสู่หน้าผาชั้นที่สองและสาม ในลักษณะการไหลตก 90 องศา รวมความสูงไม่ต่ำกว่า 150 เมตร ในฤดูฝนน้ำไหลแรงมาก
- ฉ. น้ำตกกองแก้ว เป็นน้ำตกขนาดเล็กที่เกิดจากห้วยลำตะคอง อยู่ห่างจากที่ทำการอุทยานฯ ประมาณ 100 เมตร ใกล้น้ำตกมีสะพานแขวนข้ามลำห้วยลำตะคอง ซึ่งเป็นแนวแบ่งเขตจังหวัดนครนายกและจังหวัดนครราชสีมา
- ช. น้ำตกเหวสุวัต อยู่ที่จุดสิ้นสุดของถนนธนรัชต์ เกิดจากห้วยลำตะคองไหลตกจากหน้าผาสูง 25 เมตร ในฤดูฝนจะมีน้ำมากและไหลเชี่ยว ในฤดูแล้งปริมาณน้ำน้อยสามารถเดินไปยังหน้าผาของน้ำตกนี้ได้
- ซ. น้ำตกเหวไทร เป็นน้ำตกที่เดินจากลำห้วยลำตะคองถัดจากน้ำตกเหวสุวัต ต้องเดินเท้าจากน้ำตกเหวสุวัตไปอีกประมาณ 1.5 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 30 นาที น้ำตกไหลลงมาจากหน้าผาสูงประมาณ 5 เมตร ในฤดูฝนน้ำไหลลงมาจากหน้าผาสวยงามมาก
- ฅ. น้ำตกผากล้วยไม้ อยู่ระหว่างทางไปน้ำตกเหวสุวัต โดยเดินเท้าจากถนนธนรัชต์ไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร เป็นน้ำตกขนาดกลางอยู่ในลำห้วยลำตะคองเช่นเดียวกัน ที่หน้าผลของน้ำตกมีกล้วยไม้หวายแดงขึ้นอยู่ อันเป็นสัญลักษณ์ของน้ำตกแห่งนี้ ดอกหวายแดงจะบานในฤดูร้อน ประมาณเดือนเมษายน

นอกจากนี้ยังมีน้ำตกอีกหลายแห่งซึ่งต้องเดินเท้าเป็นระยะทางไกล ได้แก่ น้ำตกห้วยโกรกเต้ น้ำตกเหวประทุน น้ำตกผากระจาย น้ำตกตาดตาภู น้ำตกวังเหว น้ำตกแม่ปล้อง น้ำตกผาชมพู น้ำตกผาตาด น้ำตกมะนาวและน้ำตกตาดตาคง



รูปที่ 5 แผนที่ท่องเที่ยวเขาใหญ่



ที่มา: ไปด้วยกัน.คอม, 2559

### 3.1.5 กิจกรรมการท่องเที่ยว

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติที่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวที่สามารถสร้างกิจกรรมได้หลากหลาย เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ กิจกรรมการท่องเที่ยวที่

สำคัญ ได้แก่ การท่องเที่ยวศึกษารวมชาติ การเดินป่าศึกษารวมชาติ ดูนก ส่องสัตว์ ชีจกรยาน ล่องแก่งและเข้าค่ายพักแรม ดังนี้

- ก. การท่องเที่ยวศึกษารวมชาติ ได้แก่ การท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ จุดชมวิวกม. 30 ถนนธนบุรี จุดชมวิวดาเดียวตาย (กม. 9 ถนนขึ้นเขาเขียว) จุดชมวิวดาตรอมใจ (กม.11 ถนนขึ้นเขาเขียว) เทียน้ำตกผากล้วยไม้ น้ำตกเหวสุวัต น้ำตกเหวนรก น้ำตกก่องแก้ว น้ำตกเหวไทร น้ำตกเหวประทุน น้ำตกสาริก น้ำตกนางรอง น้ำตกตะคร้อ น้ำตกธารทิพย์ น้ำตกเจ็ดคต เป็นต้น
- ข. การเดินป่าศึกษารวมชาติ นั้นมีผู้นำทางที่เป็นเจ้าหน้าที่ของอุทยานแห่งชาติ ทั้งเจ้าหน้าที่ปัจจุบันและเจ้าหน้าที่ที่เกษียณอายุราชการแล้ว รวมทั้งมัคคุเทศก์เอกชน โดยในพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ มีเส้นทางเดินป่า 3 แบบ ได้แก่
  - I. เส้นทางเดินศึกษารวมชาติ (Nature trail) เส้นทางศูนย์บริการนักท่องเที่ยว-น้ำตกก่องแก้ว ระยะทางประมาณ 1,200 เมตร เส้นทางนี้จะไปด้วยตัวหนอน มีป้ายสื่อความหมายตลอดทาง นักท่องเที่ยวสามารถเดินเองได้
  - II. เส้นทางเดินป่าประเภทไม่พักแรม (Niking trail) มี 13 เส้นทาง จัดทำอยู่บริเวณที่ทำการอุทยานฯ ระยะตั้งแต่ 1-8 กิโลเมตร ใช้เวลาประมาณ 1-5 ชั่วโมง ต้องติดต่อขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อนเข้าไป
  - III. เส้นทางเดินป่าประเภทท่องเที่ยว (Trekking trail) เป็นเส้นทางที่ต้องมีการพักแรมในป่า โดยมากเป็นเส้นทางที่อยู่รอบอุทยานฯ ใช้เวลาดำเนินตั้งแต่ 1-3 คืน สามารถติดต่อเดินป่าได้ที่หน่วยพิทักษ์อุทยานฯ ไกล่เคียงและที่ทำการอุทยานฯ
- ค. ดูนก อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นแหล่งดูนกที่ดีที่สุดแห่งหนึ่ง มีนกมากกว่า 381 ชนิด เส้นทางดูนกจะอยู่บริเวณที่ทำการอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เส้นทางเดินป่า สองข้างถนนและบริเวณสนามกอล์ฟเก่า
- ง. ชีจกรยาน อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จัดทำเส้นทางชีจกรยาน เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ มีการจัดบริการจักรยานไว้ให้เช่า ณ สถานที่ติดต่อจองที่พัก
- จ. ล่องแก่ง ตั้งแต่พ.ศ.2549 อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้มีภาคเอกชนขออนุญาตทำกิจกรรมล่องแก่งที่แก่งหินเพิง ในบริเวณหน่วยพิทักษ์อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ขญ.9 (ใสใหญ่) ท้องที่

อำเภอชาติ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 10 ราย สามารถล่องแก่งได้ในระหว่างเดือนมิถุนายน ถึงตุลาคมของทุกปี

- ฉ. ส่องสัตว์ เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับการชมสัตว์ในเวลาากลางคืน โดยการนั่งรถและใช้ไฟส่องไปตามเส้นทางที่อุทยานแห่งชาติกำหนด จะใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง เป็นกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวให้ความนิยมมากและดำเนินการโดยสวัสดิการอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่
- ช. เข้าค่ายพักแรม อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีสถานที่กางเต็นท์ทั้งหมด 5 แห่ง คือ สถานที่กางเต็นท์ลำตะคอง ผากกล้วยไม้ ผากระตาศ คลองปลากั้งและน้ำตกตะคร้อ ค่ายพักแรม 2 ค่าย คือ ค่ายสุรัสวดีและค่ายบุญส่งเลชะกุล นักท่องเที่ยวจะนิยมเข้าค่ายพักแรมบริเวณค่ายพักสุรัสวดีและค่ายบุญส่งเลชะกุล ส่วนกางเต็นท์บริเวณสถานที่กางเต็นท์ลำตะคองและผากกล้วยไม้ เนื่องจากใกล้ธรรมชาติและมีลักษณะอากาศที่เย็นสบาย ส่วนสถานที่กางเต็นท์ที่อยู่บริเวณตอนล่างของพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จะมีผู้นิยมน้อย
- ซ. การบรรยายให้ความรู้ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีการฉายสไลด์มัลติวิชั่นไว้บริการนักท่องเที่ยวที่มีเข้าชมศูนย์บริการนักท่องเที่ยว โดยมี 2 รอบคือ 10.00 น., 14.00 น. และ 16.00 น. จัดกิจกรรมเดินป่าศึกษาธรรมชาติ โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายนันทนาการและสื่อความหมายธรรมชาติเป็นผู้ดำเนินกิจกรรม มีการจัดกิจกรรมค่ายศึกษาธรรมชาติเพื่อให้ความรู้แก่เยาวชนและนักเรียนที่มีเข้าค่ายศึกษาธรรมชาติพักแรมบนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่

### 3.1.6 สถิติการท่องเที่ยว

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีขนาดใหญ่พื้นที่ใหญ่เป็นอันดับ 3 ของประเทศ รองลงจากอุทยานแห่งชาติแก่งกระจานและอุทยานแห่งชาติทับลาน แต่กระนั้นอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่กลับมาจำนวนนักท่องเที่ยวมากเป็นอันดับหนึ่ง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวถึง 1,234,605 คนในพ.ศ.2558 ซึ่งมีรายละเอียดสถิตินักท่องเที่ยวตามปีงบประมาณ (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม- 30 กันยายน) ตั้งแต่พ.ศ.2548-2559 แสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 สถิตินักท่องเที่ยวของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ตามปีงบประมาณ (1 ตุลาคม-30 กันยายน) ตั้งแต่พ.ศ. 2548-2559

ปี	ชาวไทย (คน)	ชาวต่างชาติ (คน)	รวม (คน)
2548	839,134	30,954	870,088
2549	1,217,654	33,605	1,251,259
2550	836,625	34,643	871,268
2551	634,564	37,005	671,569
2552	720,651	30,746	751,397
2553	793,419	30,133	823,552
2554	680,717	74,210	754,927
2555	824,060	28,712	852,772
2556	1,028,490	44,882	1,073,372
2557	1,099,075	43,764	1,142,839
2558	1,179,806	54,799	1,234,605
2559 <sup>1</sup>	1,033,800	54,585	1,088,385

ที่มา : ฝ่ายสนเทศเพื่อการจัดการอุทยานแห่งชาติ ส่วนศึกษาและวิจัยอุทยานแห่งชาติ สำนักอุทยานแห่งชาติ, 2559

### 3.1.7 การเดินทาง

- ก. โดยรถยนต์ ใช้เวลาประมาณ 3 ชั่วโมง โดยใช้ 3 เส้นทาง (ไปด้วยกัน.คอม, 2559) ได้แก่
- I. จากถนนพหลโยธินผ่านรังสิตถึงสระบุรี เลี้ยวขวาเข้าทางหลวงหมายเลข 2 หรือถนนมิตรภาพ ก่อนถึงอำเภอปากช่องบริเวณ กม. 58 ซิดซ้ายขึ้นสะพานลอยไปตามถนนธนรัชต์ทางหลวงหมายเลข 2090 ถึง กม. 23 จะพบด่านศาลเจ้าพ่อเขาใหญ่ เดินทางต่อไปอีก 15 กิโลเมตรจะถึงที่ทำการอุทยานฯ รวมระยะทางประมาณ 205 กิโลเมตร
  - II. จากถนนพหลโยธิน เลี้ยวขวาวบริเวณรังสิต เข้าทางหลวงหมายเลข 305 สู่ตัวเมืองนครนายก แล้วเข้าทางหลวงหมายเลข 33 (ถนนสุวรรณศร) ถึงสี่แยกเนิน

<sup>1</sup> พ.ศ. 2559 เดือนตุลาคม พ.ศ.2558-กรกฎาคม พ.ศ.2559



หอมหรือวงเวียนนเรศวร เลี้ยวซ้ายตามเส้นทางปราจีนบุรี-เขาใหญ่ ผ่านด่านตรวจค่าธรรมเนียมบริเวณเชิงเขาแล้วเดินทางต่อจนถึงที่ทำการอุทยานแห่งชาติ รวมระยะทางประมาณ 160 กิโลเมตร

- III. ถนนพหลโยธินผ่านรังสิต ผ่านหนองแค เลี้ยวขวาเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 305 แล้วเปลี่ยนไปใช้เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 33 (ถนนสุวรรณศร) ผ่านตัวเมืองนครนายกถึงสี่แยกเนินหอมหรือวงเวียนนเรศวร ก่อนเข้าตัวเมืองปราจีนบุรีเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3077 (ถนนปราจีนบุรี-เขาใหญ่) ถึงด่านตรวจเนินหอม ถนนเริ่มเข้าสู่ป่าและไต่ที่สูง รวมระยะทางประมาณ 160 กิโลเมตร
- ข. โดยรถไฟ ขึ้นรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือลงที่สถานีอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา แล้วแต่รถสองแถวที่ตลาด อำเภอปากช่อง-อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ลงที่ด่านเก็บค่าธรรมเนียมอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ แล้วโบกรถต่อขึ้นไปทำการอุทยานฯ
- ค. โดยรถโดยสารประจำทาง มี 2 เส้นทาง ได้แก่
  - I. เส้นทางที่ 1 ขึ้นรถโดยสารประจำทางกรุงเทพฯ-นครราชสีมา หรือมาจากที่อื่น ให้ลงที่แยกเข้าอำเภอปากช่อง (กรณีที่รถโดยสารไม่เข้าตัวเมืองอำเภอปากช่อง) จะมีรถโดยสารประจำทางจากปากช่องถึงด่านตรวจเก็บค่าธรรมเนียม เที่ยวแรกจากปากช่อง เวลา 06.00 น. และเที่ยวสุดท้าย เวลา 17.20 น. ซึ่งรถประจำทางจะออกทุกครึ่งชั่วโมง ค่าโดยสาร 15 บาท โดยจะหมดระยะแค่ด่านตรวจเก็บค่าธรรมเนียม แล้วโบกรถต่อขึ้นไปทำการอุทยานฯ
  - II. เส้นทางที่ 2 ขึ้นรถโดยสารประจำทางกรุงเทพฯ-ปราจีนบุรี มาลงที่แยกวงเวียนนเรศวร (แยกเข้าจังหวัดปราจีนบุรี) ยืนโบกรถหรือเหมารถมอเตอร์ไซด์ที่แยกนี้ลงที่ด่านเนินหอม (ด่านตรวจเก็บค่าธรรมเนียมอุทยานฯ) แล้วโบกรถต่อขึ้นไปทำการอุทยานฯ
- ง. โดยรถตู้มีจากกรุงเทพฯ 2 จุดด้วยกัน ได้แก่ จากกรุงเทพ - ปาร์ไอ้ เขาใหญ่ ขึ้นรถที่สวนจตุจักร ประตู 3 (ถนนสวนรถไฟ) โดยรถสามารถไปถึงอำเภอวังน้ำเขียว โดยผ่านตำบลหมูสีและตำบลโป่งตาลอง อำเภอปากช่อง มีการเดินทาง 2 เที่ยวต่อวัน คือ 8.00 น. และ 10.00 น. ในราคา 260 บาท อีกจุดคือ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (คิวรถตู้เหวดา) ราคา

180 บาท โดยรถจะออกทุกชั่วโมง ตั้งแต่เวลา 6.00 – 15.00 น. โดยปลายทางจากจุด  
 ที่ในตัวอำเภอเมืองปากช่อง แล้วจึงต่อด้วยรถสองแถวไปยังเขาใหญ่ ในราคาประมาณ  
 30-40 บาท

รูปที่ 6 แผนที่เดินทางไปเขาใหญ่

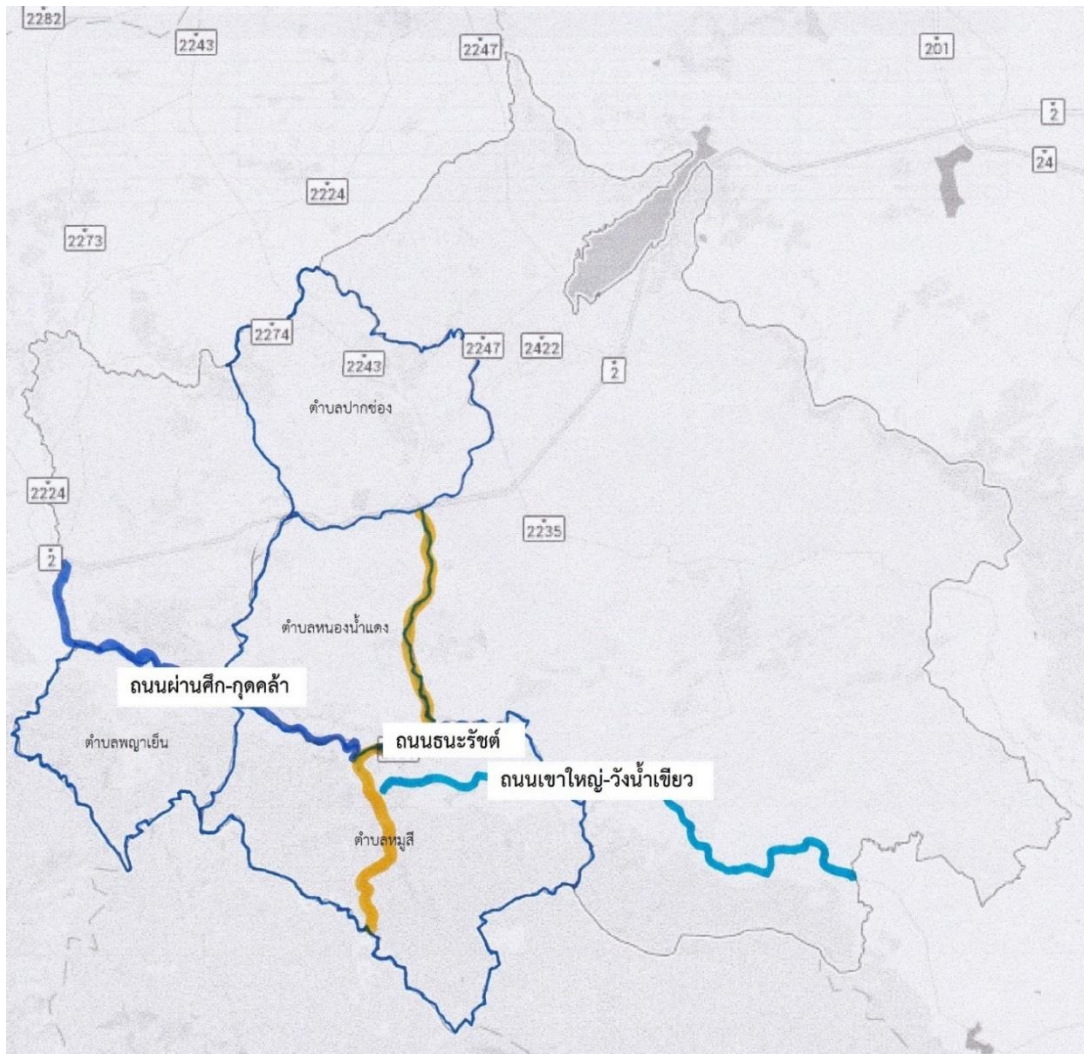


ที่มา: ไปด้วยกัน.คอม, 2559

การเดินทางขึ้นที่ทำการอุทยานฯ ทางอุทยานจะเปิดด่านตรวจทั้งสองด้านอนุญาตให้นักท่องเที่ยวและผู้ใช้เส้นทางเขาใหญ่สัญจรไปมา ระหว่าง 6.00 – 21.00 น.

ในการทำการศึกษานั้นผู้ศึกษาได้เลือกบริเวณถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดค้ำ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้น กล่าวได้ว่าเป็นแหล่งที่รายได้หลักอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เนื่องจากด้วยจำนวนประชากร จำนวนที่ดินและเป็นแหล่งรวมธุรกิจของกลุ่มต่างๆ โดยมีภาคธุรกิจและบริการเป็นการสร้างรายได้ให้แก่จังหวัดมากถึง 2 ใน 3 ของรายได้ภายนอกภาคการเกษตรทั้งหมด (การสำรวจธุรกิจทางการค้าและธุรกิจทางการบริการ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, 2553) ส่วนหนึ่งเนื่องจากการขยายตัวจากการท่องเที่ยวของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่

รูปที่ 7 พื้นที่ที่ทำการศึกษา



ที่มา: google map, 15 พฤษภาคม 2559

ถนนธนรัชต์หรือทางหลวงหมายเลข 2090 ได้เป็นเส้นทางหลักที่สำคัญและถือเป็นเอกลักษณ์ของอำเภอปากช่องที่อยู่คู่กับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ที่ได้ก่อสร้างขึ้น สมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ระยะทาง 23 กิโลเมตร โดยกิโลเมตรที่ 1-10 เป็นถนน 4 ช่องจราจรและจากกิโลเมตรที่ 11 เป็นต้นไปเป็นถนน 2 ช่องจราจร โดยตัดจากถนนมิตรภาพกลางดงเขาใหญ่ เป็นแนวยาวไปจนถึงด่านเก็บเงินของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ตลอดของถนนธนรัชต์ได้แตกแขนงออกไปอีก ทั้งถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดค้อ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้นนั้นครอบคลุมอยู่ในบริเวณของตำบลหมู่สี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็น ตำบลหนองน้ำแดง มีเนื้อที่รวม 622.02 ตารางกิโลเมตรหรือ 388,635 ไร่ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ปกครองท้องถิ่นของอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งมีรายละเอียดแต่ละตำบลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของตำบลหมูสี, ตำบลปากช่อง, ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง

ตำบล	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนประชากร	จำนวนครัวเรือน	ความหนาแน่น	รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (บาท)
ตำบลหมูสี	309.7 <sup>2</sup>	12,729	9,295	96	70,066.47
ตำบลปากช่อง	148.96	16,477	8,554	113.33	60,245.88
ตำบลพญาเย็น	85.56	7,220	4,433	83.63	62,050.51
ตำบลหนองน้ำแดง	77.80	9,892	5,294	127.32	50,995.71

ที่มา: ข้อมูลจากสำนักทะเบียนอำเภอปากช่อง ณ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ.2557

1. ตำบลหมูสี (Mu Si) ซึ่งเป็นชุมชนที่เกิดในช่วงพ.ศ.2500 จำนวนประชากร 12,729 คน เป็นชาย 6,363 คน หญิง 6,366 คนและมีครัวเรือนทั้งหมด 9,295 ครัวเรือน ชุมชนหมู่บ้านตั้งอยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ พื้นที่บางส่วนเป็นที่ราบลุ่ม ณ ที่แห่งนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 309.7 ตารางกิโลเมตร (รวมอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่) หรือประมาณ 193,563 ไร่ เป็นพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเพาะปลูก ซึ่งมีความหนาแน่นในพื้นที่ 96 คนต่อตารางกิโลเมตร การเดินทางเข้าสู่ชุมชน โดยตรงมาตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 เมื่อถึงทางแยกเลี้ยวขวาเข้าถนนธนรัชต์ประมาณ 22 กิโลเมตร ถึงทางแยกซ้ายให้เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ชุมชนหมู่บ้าน ที่มีถนนลาดยางตลอดสาย ในชุมชนมีสถานที่ราชการที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นสถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ อนามัยและองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านและสถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนา

ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำไร่คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 รับจ้างเกษตรกรรมประมาณร้อยละ 20 ค้าขายร้อยละ 5 รับราชการร้อยละ 3 และอื่นๆ ประมาณร้อยละ 2 อาชีพทำไร่นั้นพื้นที่ปลูกมีทั้งพืชเศรษฐกิจและไม่ใช่พืชเศรษฐกิจ พืชไร่ที่ปลูกทั่วไป ได้แก่ ข้าวโพด มันสำปะหลัง มะม่วง น้อยหน่า มะขาม ฯลฯ โดยปลูกพืชหมุนเวียนไปตาม

<sup>2</sup> รวมพื้นที่ของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่

ฤดูกาล นอกจากปลูกพืชล้มลุกแล้ว บางครอบครัวยังเลี้ยงสัตว์ควบคู่กันไปอีกด้วย เช่น วัว เนื้อและวัวนม ส่วนสุกรนั้นจะเลี้ยงไว้เพื่อขาย เป็ดและไก่เลี้ยงไว้เพื่อบริโภค แต่อาจเลี้ยงไว้เพื่อขายในช่วงเทศกาล เช่น ตรุษ, สารทและงานบุญต่างๆ นอกจากเกษตรกรรมแล้วตำบล หมูสีที่สภาพภูมิประเทศติดกับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่มีดินอุดมสมบูรณ์และสภาพอากาศ ที่ดี ทำให้ชุมชนนี้มีลักษณะเป็นเมืองตากอากาศ มีโรงแรม บ้านพักตากอากาศและสนาม กอล์ฟ ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่มีฐานะดี รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 70,066.47 บาท โดยส่วน หนึ่งประกอบอาชีพทำสวน ทำไร่ ดังที่กล่าวมา และอีกส่วนหนึ่งคือภาคธุรกิจท่องเที่ยว

2. ตำบลปากช่อง (Pak Chong) ก่อตั้งเมื่อพ.ศ. 2538 มีพื้นที่ทั้งหมด 148.96 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 93,118 ไร่ จำนวนประชากร 16,773 คน มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 60,245.88 บาท ประกอบด้วย 12 หมู่บ้าน มีภูมิประเทศทางทิศตะวันตกและใต้เป็นที่ราบเอียงและหุบ เขา ซึ่งระยะทางสูงประมาณ 450 เมตรขึ้นไป ส่วนทางทิศเหนือและตะวันออกเป็นรายเอียง และลอนคลื่น

ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทางการเกษตรกรรม เช่น ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และทำงานเป็นลูกจ้างในรีสอร์ท ที่ตั้งอยู่ในเขตของตำบลปากช่องและตำบลใกล้เคียง ใน ตำบลปากช่องมีโรงงานอุตสาหกรรม 9 แห่งและโรงแรม, รีสอร์ท, ร้านอาหาร และ ห้างสรรพสินค้า รวม 20 แห่ง (สำนักทะเบียนอำเภอปากช่อง, กุมภาพันธ์ พ.ศ.2557) การคมนาคมติดต่อภายในตำบลและตำบลใกล้เคียง ถนนในหมู่บ้านที่ประชาชนใช้เดินทางสัญจร ไปมานั้น ปัจจุบันมีทั้งถนนลูกรัง ถนนหินคลุก ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและถนนลาดยาง ซึ่ง ทางองค์การบริหารส่วนตำบลปากช่องได้ดำเนินการก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ถนนลาดยาง เข้าไปในหมู่บ้านทุกหมู่บ้าน เพื่อให้ประชาชนได้ใช้เส้นทางในการสัญจรไปมาได้ สะดวกและรวดเร็วและเพื่อใช้ในการนำผลผลิตของเกษตรกรออกจำหน่ายสู่ตลาด

3. ตำบลพญาเย็น (Phaya Yen) เป็นตำบลที่ขึ้นตรงต่อตำบลกลางดงมาโดยตลอด แต่เมื่อพ.ศ. 2528 ได้แบ่งการปกครองจากตำบลกลางดงโดยมีนายเหมื่อน น้อยศิลา เป็นกำนันคนแรก และได้ยกระดับเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลในพ.ศ.2539 ซึ่งห่างจากที่ว่าการอำเภอปาก ช่อง 34 กิโลเมตรและห่างจากจังหวัดนครราชสีมาประมาณ 118 กิโลเมตรตำบลพญาเย็นมี พื้นที่ทั้งหมด 85.56 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 53,475 ไร่ จำนวนประชากร 7,220 คน เป็นชาย 3,630 คน หญิง 3,590 คน ซึ่งมีความหนาแน่นในพื้นที่ 83.63 คนต่อตาราง

กิโลเมตร ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพหลัก คือ ทำสวน/ ทำไร่ และอาชีพเสริม เลี้ยงโคนม มีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 62,050.51 บาท ในตำบลพญาเย็นมีโรงงานอุตสาหกรรม 5 แห่งและ โรงแรม, รีสอร์ท, ร้านอาหาร และห้างสรรพสินค้า รวม 18 แห่ง (งานพัฒนาชุมชน องค์การบริหารส่วนตำบลพญาเย็น, 2557)

4. ตำบลหนองน้ำแดง (Nong Nam Daeng) เดิมที่เป็นส่วนหนึ่งของตำบลชนงพระ ต่อมาเมื่อ พ.ศ. 2527 ได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตตำบล ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องตั้งและเปลี่ยนแปลงเขตตำบลในท้องที่ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2527 โดยมีการโอนหมู่บ้านจาก ตำบลชนงพระจำนวน 6 หมู่บ้าน ตำบลหนองน้ำแดงมีพื้นที่ทั้งหมด 77.80 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 48,479 ไร่ จำนวนประชากร 9,892 คน เป็นชาย 4,979 คนและหญิง 4,913 คน ซึ่งมีความหนาแน่นในพื้นที่ 127.32 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อปีต่อคนอยู่ที่ 50,995.71 บาท (สำนักงานทะเบียนราษฎรอำเภอปากช่อง, เมษายน พ.ศ. 2557) ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม รองลงมาคือ อาชีพรับจ้างและค้าขาย ในพื้นที่เขตตำบลหนองน้ำแดง ประกอบด้วยคนต่างถิ่น ซึ่งอพยพมาจากจังหวัดสระบุรี อุทยาน นครราชสีมา สุพรรณบุรี อ่างทอง

ตำบลหนองน้ำแดง มีระยะห่างจากอำเภอปากช่องประมาณ 10 กิโลเมตร และห่างจากจังหวัดนครราชสีมา 91 กิโลเมตร มีลักษณะภูมิประเทศและภูมิอากาศส่วนใหญ่เป็นที่ราบเอียงสลับกับภูเขา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ความสูงของภูเขาประมาณ 500-700 เมตร สำหรับทางด้านตะวันออกของตำบลมีลำคลองไหลผ่าน สภาพภูมิอากาศโดยส่วนใหญ่ของตำบลหนองน้ำแดงมีทั้งอากาศร้อนและหนาว มีฝนตกชุก ช่วงฤดูหนาวจะหนาวจัด

## สรุป

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทย จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2505 มีขนาดพื้นที่ 1,353,4710.53 ไร่ หรือประมาณ 2,165.55 ตารางกิโลเมตร ในเขตพื้นที่ 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดปราจีนบุรี จังหวัดนครนายก จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดสระบุรี อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ได้รับการประกาศให้เป็นอุทยานมรดกของกลุ่มประเทศอาเซียน (ASEAN Heritage Parks and Reserves) เมื่อพ.ศ.2515 และเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2548 ได้รับการประกาศให้เป็นส่วนหนึ่งของผืนป่ามรดกโลกทางธรรมชาติ “ผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่” ด้วยเหตุผลที่เป็นผืนป่าที่มีความหลากหลายทางชีวภาพและเป็นถิ่นที่อยู่อาศัยของสิ่งมีชีวิตที่สำคัญ หายากและใกล้สูญพันธุ์ ลักษณะภูมิประเทศ

ในสภาพโดยทั่วไปประกอบด้วยเทือกเขาสลับซับซ้อน ทำให้ภูมิอากาศมีโดยทั่วไปเป็นแบบทุ่งหญ้าเขตร้อน

อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติที่มีทรัพยากรการท่องเที่ยวที่สามารถสร้างกิจกรรมได้หลากหลาย เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ กิจกรรมการท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่ การท่องเที่ยวศึกษาธรรมชาติ การเดินป่าศึกษาธรรมชาติ ดูนก ส่องสัตว์ ขี่จักรยาน ล่องแก่งและเข้าค่ายพักแรม ซึ่งสามารถเดินทางโดยรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง รถตู้และรถไฟ แต่ในการทำการศึกษานั้น ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาในบริเวณถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดค้ำ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้น กล่าวได้ว่าเป็นแหล่งที่รายได้หลักอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้นนั้นครอบคลุมอยู่ในบริเวณของตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็น ตำบลหนองน้ำแดง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา



#### บทที่ 4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่ในอดีตจนถึงปัจจุบันนั้น ตั้งแต่การประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม จนมาถึงการใช้ประโยชน์เพื่อการท่องเที่ยวที่เริ่มมีบทบาทเพิ่มมากขึ้น โดยกลุ่มทุนเป็นผู้เล่นที่สำคัญกลุ่มหนึ่งที่ขับเคลื่อนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งในบทนี้จะแบ่งการนำเสนอเป็น 2 ตอน ซึ่งตอนแรกจะเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในลักษณะจำนวนอัตราการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการเปลี่ยนแปลง ในส่วนที่สองนั้นจะเป็นการนำเสนอกลุ่มทุนในแต่ละช่วงเวลาที่ผ่านมาว่า มีสาเหตุการเข้าสู่พื้นที่ได้อย่างไรและได้ทำการเปลี่ยนแปลงอย่างไรต่อพื้นที่

#### 4.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

##### 4.1.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

จากการศึกษาภาพรวมของทั้งอำเภอปากช่องซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,986.62 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.69 ของพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา โดยจากการเก็บข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดินในพ.ศ. 2554 ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 7 ประเภท คือ พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ป่าไม้ พื้นที่แหล่งน้ำ พื้นที่ชุมชน พื้นที่ราชการและสถานบันต่างๆ พื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่อื่นๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ อำเภอปากช่อง ในพ.ศ.2554

ประเภท	พื้นที่ (ตร.กม.)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
พื้นที่เกษตรกรรม	951.36	594,600.43	47.89
พื้นที่ป่าไม้	722.74	451,710.02	36.38



พื้นที่ชุมชน	137.36	85,850.86	6.91
สถานที่ราชการ	32.12	20,015.13	1.62
พื้นที่อุตสาหกรรม	12.69	7,928.27	0.64
พื้นที่แหล่งน้ำ <sup>3</sup>	33.67	21,045.02	1.69
พื้นที่อื่นๆ	96.69	60,428.18	4.87
<b>รวม</b>	<b>1,986.62</b>	<b>1,241,637.07</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน, 2554

1. พื้นที่เกษตรกรรม เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดของอำเภอปากช่องในพ.ศ.2554 มีพื้นที่ 951.36 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 47.89 ของพื้นที่อำเภอปากช่อง โดยเป็นพื้นที่ปลูกพืชไร่มากที่สุด 576.81 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.03 ของพื้นที่อำเภอปากช่องทั้งหมด ซึ่งประกอบไปด้วยพืชเศรษฐกิจสำคัญประเภทข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ มันสำปะหลังและอ้อย รองลงมา ได้แก่ พื้นที่เพาะปลูกพืชสวน 236.60 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 11.90 ของทั้งพื้นที่อำเภอปากช่อง ได้แก่ น้อยหน่า มะม่วงและมะขามหวาน โดยอำเภอปากช่องมีพื้นที่ปศุสัตว์อยู่ถึง 120.51 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.04 ของทั้งพื้นที่อำเภอปากช่อง ได้แก่ การเลี้ยงโคนม โคเนื้อและสุกร เป็นต้น ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมจะกระจายตัวอยู่บริเวณรอบของพื้นที่เมืองเป็นหลัก
2. พื้นที่ป่าไม้ เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากเป็นอันดับสองของอำเภอ เนื่องจากมีอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่อยู่ในพื้นที่ โดยในพ.ศ.2554 อำเภอปากช่องมีพื้นที่ป่าไม้ รวมทั้งสิ้น 722.74 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 36.38 ของทั้งพื้นที่อำเภอปากช่อง
3. พื้นที่ชุมชน ในพ.ศ.2554 อำเภอปากช่องมีพื้นที่ชุมชนรวม 137.36 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.91 ของพื้นที่อำเภอปากช่องโดยเป็นพื้นที่ตัวเมือง ย่านการค้า พื้นที่สันชนากการ และพื้นที่ส่วนกลางคิดในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 3.11 และ 3.81 ของทั้งพื้นที่อำเภอ ตามลำดับ โดยพื้นที่ชุมชนเมืองจะกระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาลปากช่องที่มีความหนาแน่นของพื้นที่ชุมชนเมืองที่ค่อนข้างสูง
4. พื้นที่ราชการและสถาบันต่างๆ มีพื้นที่รวม 32.12 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.62 ของทั้งพื้นที่อำเภอปากช่อง

<sup>3</sup> แม่น้ำลำคลอง ทะเลสาบ บึง อ่างเก็บน้ำ บ่อน้ำในไร่นาและคลองชลประทาน

5. พื้นที่อุตสาหกรรม มีพื้นที่รวม 12.69 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.64 ของทั้งพื้นที่อำเภอ ซึ่งมีโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตดำเนินการและประกอบการจำนวน 58 แห่ง โดยอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ โรงโม่หิน โรงงานผลิตอาหารสัตว์ เป็นต้น
6. พื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่รวม 33.67 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.69 ของทั้งพื้นที่อำเภอ โดยแบ่งเป็นแหล่งน้ำธรรมชาติ 0.14 ตารางกิโลเมตร เช่น ลำตะคองและลำห้วยต่างๆ ในพื้นที่ และแหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น 1.56 ตารางกิโลเมตร เช่น อ่างเก็บน้ำลำตะคองและแหล่งกักเก็บน้ำของเอกชน เป็นต้น
7. พื้นที่อื่นๆ เช่น ทุ่งหญ้า พื้นที่ลุ่ม เหมือนเก่า บ่อดิน ฯลฯ รวม 96.69 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.87 ของทั้งพื้นที่อำเภอ

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินของทั้ง 4 ตำบลที่เป็นขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษามีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ จำแนกเป็นตำบล พ.ศ.2558

พื้นที่	พื้นที่ชุมชน		พื้นที่เกษตรกรรม		พื้นที่แหล่งน้ำ		พื้นที่ป่าไม้		พื้นที่อื่นๆ		รวม	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
ตำบลพญาเย็น	4,112	7.70	15,276	28.55	77	0.15	31,372	58.67	2,638	4.93	53,475	100.00
ตำบลหนองน้ำแดง	6,531	13.47	25,239	52.04	45	0.09	14,947	30.84	1,717	3.54	48,479	100.00
ตำบลหมูสี	17,246	8.91	35,213	18.19	378	0.19	133,991	69.23	6,735	3.48	193,563	100.00
ตำบลปากช่อง	15,986	17.18	50,825	54.55	344	0.37	21,152	22.72	4,811	5.17	93,118	100.00

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

1. ตำบลพญาเย็น (Phaya Yen) เป็นตำบลที่แยกออกมาจากตำบลกลางดงเมื่อพ.ศ.2528 มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบเอียงสลับภูเขา พื้นที่สูงกว่าระดับน้ำทะเล 500 เมตร มีพื้นที่

ทั้งหมด 85.56 ตารางกิโลเมตรหรือ 53,475 ไร่ ที่ดินในตำบลพญาเย็นส่วนใหญ่ที่ถือครองไป ได้ใช้ประโยชน์ด้านประกอบอาชีพเพิ่มพื้นที่ โดยใช้พื้นที่พัฒนาการเกษตร ปลูกพืชและเลี้ยง สัตว์ บางส่วนมีหนังสือรับรองสิทธิและบางส่วนอยู่เขตป่าสงวนแต่มีการใช้ที่ดินเป็นประโยชน์ ในด้านการผลิตก่อให้เกิดรายได้ (สำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา กรมส่งเสริม การเกษตร, พ.ศ. 2555-2557)

ในพ.ศ.2558 ตำบลพญาเย็นมีพื้นที่ป่าไม้ที่สุดในเนื้อที่ 31,372 ไร่หรือร้อยละ 58.67 ของพื้นที่ทั้งตำบล รองลงมาคือพื้นที่เกษตรกรรม 15,276 ไร่หรือร้อยละ 28.55 ของพื้นที่ทั้ง ตำบล ในขณะที่พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้างมีพื้นที่เป็นอันดับสาม ซึ่งมีสัดส่วนได้แก่ หมู่บ้าน 1,522 ไร่หรือร้อยละ 2.85 ของพื้นที่ทั้งตำบล สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ 1,106 ไร่หรือร้อยละ 2.07 ของพื้นที่ทั้งตำบล สถานที่ร้าง 1,105 ไร่หรือร้อยละ 2.07 ของพื้นที่ทั้งตำบล หมู่บ้าน จัดสรร 7 ไร่หรือร้อยละ 0.01 ของพื้นที่ทั้งตำบล สถานที่ราชการและสถาบันต่างๆ 259 ไร่ หรือร้อยละ 0.48 ของพื้นที่ทั้งตำบล ถนน 32 ไร่หรือร้อยละ 0.06 ของพื้นที่ทั้งตำบล โรงงาน อุตสาหกรรม 37 ไร่หรือร้อยละ 0.07 ของพื้นที่ทั้งตำบล ลานตากและแหล่งรับซื้อทาง การเกษตร 41 ไร่หรือร้อยละ 0.08 ของพื้นที่ทั้งตำบล และสถานที่บริการน้ำมัน 3 ไร่หรือ ร้อยละ 0.01 ของพื้นที่ทั้งตำบล (กรมพัฒนาที่ดิน, 2559)

2. ตำบลหนองน้ำแดง (Nong Nam Daeng) มีลักษณะภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นที่ราบเอียงสลับ กับภูเขา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ความสูงของภูเขาประมาณ 500-700 เมตร มี พื้นที่ทั้งหมด 77.80 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 48,479 ไร่ ซึ่งจากการสำรวจของกรม พัฒนาที่ดินในพ.ศ.2558 นั้น ตำบลหนองน้ำแดงมีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดคือ 25,239 ไร่ หรือร้อยละ 52.04 ของพื้นที่ทั้งตำบล ซึ่งเป็นมีสัดส่วนของพื้นที่ไร่ 10,152 ไร่หรือร้อยละ 20.94 ของพื้นที่ทั้งตำบล ไม้ผล 7,462 ไร่หรือร้อยละ 15.38 ของพื้นที่ทั้งตำบล ไม้ยืนต้น 646 ไร่หรือร้อยละ 1.32 ของพื้นที่ทั้งตำบล พื้นที่สวน 456 ไร่หรือร้อยละ 0.94 ของพื้นที่ทั้ง ตำบล และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์และโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ 6,370 ไร่หรือร้อยละ 13.14 ของพื้นที่ทั้ง ตำบล ในขณะที่พื้นที่ป่าไม้ พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้างมีเนื้อที่รองลงมา ตามลำดับ (กรม พัฒนาที่ดิน, 2559)
3. ตำบลหมูสี (Mu Si) ซึ่งเป็นชุมชนที่เกิดในช่วงพ.ศ.2500 และตั้งอยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติเขา ใหญ่ พื้นที่บางส่วนเป็นที่ราบลุ่ม ณ ที่แห่งนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 309.7 ตารางกิโลเมตรหรือ

ประมาณ 193,563 ไร่ (รวมอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่) ที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเพาะปลูก พื้นที่ทั้งหมดของชุมชนและสิ่งปลูกสร้างมีประมาณ 17,246 ไร่หรือร้อยละ 8.91 ของพื้นที่ทั้งตำบล โดยมีพื้นที่เกษตรกรรม 35,213 ไร่หรือร้อยละ 18.19 ของพื้นที่ทั้งตำบล เป็นสัดส่วนพื้นที่พืชไร่ 22,603 ไร่หรือร้อยละ 11.68 ของพื้นที่ทั้งตำบล ไม้ยืนต้น 270 ไร่หรือร้อยละ 0.14 ไม้ผล 9,857 ไร่หรือร้อยละ 5.09 ของพื้นที่ทั้งตำบล พืชสวน 538 ไร่หรือร้อยละ 0.28 ของพื้นที่ทั้งตำบล พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ 7 ไร่หรือร้อยละ 0.00 ของพื้นที่ทั้งตำบลและทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ 1,836 ไร่หรือร้อยละ 0.95 ของพื้นที่ทั้งตำบล (กรมพัฒนาที่ดิน, 2559)

ในพื้นที่นั้นมีการปลูกทั้งพืชเศรษฐกิจและไม่ใช่พืชเศรษฐกิจ พืชไร่ที่ปลูกทั่วไป ได้แก่ ข้าวโพด มันสำปะหลัง มะม่วง น้อยหน่า มะขาม ฯลฯ โดยปลูกพืชหมุนเวียนไปตามฤดูกาล นอกจากเกษตรกรรมแล้วตำบลหมูสีที่สภาพภูมิประเทศติดกับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งยังมีบางส่วนของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่อยู่ในตำบลหมูสีทำให้ในตำบลมีพื้นที่ป่าไม้ถึง 133,911 ไร่หรือร้อยละ 69.23 ของพื้นที่ทั้งตำบล เป็นผลให้ที่ดินในตำบลนั้นมีดินอุดมสมบูรณ์และสภาพอากาศที่ดี ทำให้ชุมชนนี้มีลักษณะเป็นเมืองตากอากาศ มีโรงแรม บ้านพักตากอากาศและสนามกอล์ฟ ในตำบลหมูสีนั้นประชากรประกอบอาชีพเกษตรกรรมและรับจ้างในธุรกิจภาคเอกชน โดยในมีโรงงานอุตสาหกรรม 15 แห่งและโรงแรม สถานที่พักตากอากาศ ร้านอาหารและห้างสรรพสินค้า รวม 41 แห่ง (สำนักทะเบียนท้องถิ่นเทศบาลตำบลหมูสี, กรกฎาคม พ.ศ.2558)

4. ตำบลปากช่อง (Pak Chong) ก่อตั้งเมื่อพ.ศ.2538 มีพื้นที่ทั้งหมด 148.96 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 93,118 ไร่ ในตำบลปากช่องมีโรงงานอุตสาหกรรม 9 แห่งและโรงแรม สถานที่พักตากอากาศ ร้านอาหารและห้างสรรพสินค้า รวม 20 แห่ง (สำนักทะเบียนอำเภอปากช่อง, กุมภาพันธ์ พ.ศ.2557) โดยในพ.ศ.2558 ตำบลปากช่องมีพื้นที่เกษตรกรรมมากที่สุดในเนื้อที่ 50,825 ไร่หรือร้อยละ 54.55 ของพื้นที่ทั้งตำบล ซึ่งเป็นมีสัดส่วนของพื้นที่ไร่ 26,286 ไร่หรือร้อยละ 28.22 ของพื้นที่ทั้งตำบล ไม้ผล 18,657 ไร่หรือร้อยละ 20.02 ของพื้นที่ทั้งตำบล ไม้ยืนต้น 123 ไร่หรือร้อยละ 0.12 ของพื้นที่ทั้งตำบล พืชสวน 514 ไร่หรือร้อยละ 0.56 ของพื้นที่ทั้งตำบล และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์และโรงเรือนเลี้ยงสัตว์ 5,178 ไร่หรือร้อยละ 5.56 ของ

พื้นที่ทั้งตำบล ในขณะที่พื้นที่ป่าไม้ พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มีเนื้อที่รองลงมา ตามลำดับ (กรมพัฒนาที่ดิน, 2559)

พื้นที่โดยรอบเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ในอำเภอปากช่องที่ผู้ศึกษาได้ทำการเลือกนั้น ได้แก่ ตำบลหนองน้ำแดง ตำบลหมูสี ตำบลพญาเย็นและตำบลปากช่อง เนื้อที่รวมประมาณ 388,635 ไร่ โดยแบ่งพื้นที่ร้อยละ 72 ของพื้นที่ 4 ตำบลเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่สามารถครอบครองได้ โดยเอกชน เช่น ภบท.5, สปก., ที่ดินเขตทหารและที่ดินเขตป่าสงวน ส่วนร้อยละ 28 ของพื้นที่ 4 ตำบลเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด, น.ส.3 ก และน.ส.3 โดยตำบลหมูสีมีพื้นที่มากที่สุดถึง 60,751 ไร่ เป็นเนื้อที่ 17,220 แปลง ซึ่งที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ รองลงมาคือ ตำบลปากช่อง ตำบลหนองน้ำแดงและตำบลพญาเย็น ตามตารางที่ 8 และ 9

ตารางที่ 8 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน<sup>4</sup> แยกตำบล พ.ศ. 2559

ตำบล	ไร่	งาน	ตารางวา	แปลง
หนองน้ำแดง	26,452	0	61.1	8,541
หมูสี	60,751	0	61.8	17,220
พญาเย็น	16,680	2	0.1	6,656
ปากช่อง	38,900	0	83.4	25,339
รวม	107,774	0	6.4	57,756

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง, 2 กันยายน พ.ศ. 2559

ตารางที่ 9 จำนวนเอกสารสิทธิ์ของแต่ละตำบล แยกตามเอกสารสิทธิ์ พ.ศ. 2559

ประเภทเอกสาร	ไร่	งาน	วา	แปลง
<b>หนองน้ำแดง</b>				
● นส.3	40	1	99.0	7
● นส.3 ก	3,253	0	2.0	1,925
● โฉนด	23,158	2	60.1	6,609
รวม	26,452	0	61.1	8,541
<b>หมูสี</b>				
● นส.3	1,326	0	95.0	209

<sup>4</sup> เอกสารสิทธิ์ที่ดินที่สามารถครอบครองได้โดยเอกชน

● นส.3 ก	15,188	0	32.0	3,067
● โฉนด	44,236	3	34.8	13,944
<b>รวม</b>	<b>60,751</b>	<b>0</b>	<b>61.8</b>	<b>17,220</b>
<b>พญาเย็น</b>				
● นส.3	6	2	89.0	5
● นส.3 ก	1,809	3	32.0	1,148
● โฉนด	14,863	3	79.1	5,503
<b>รวม</b>	<b>16,680</b>	<b>2</b>	<b>0.1</b>	<b>6,656</b>
<b>ปากช่อง</b>				
● นส.3	11,235	2	54.9	1,303
● นส.3 ก	5,801	0	64.7	3,123
● โฉนด	21,863	1	60.8	20,913
<b>รวม</b>	<b>38,900</b>	<b>0</b>	<b>83.4</b>	<b>25,339</b>
<b>รวมเอกสารสิทธิ์ ในพื้นที่</b>	<b>107,774</b>	<b>0</b>	<b>6.4</b>	<b>57,756</b>

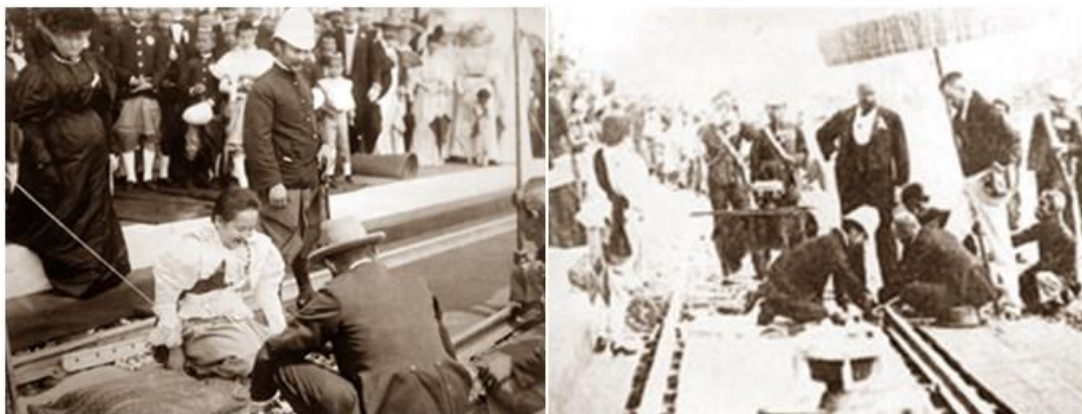
ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง, 2 กันยายน พ.ศ. 2559

#### 4.1.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ หากย้อนกลับไปเมื่อร้อยกว่าปีแล้วนั้น พื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นป่าดงพญาไฟ ที่เป็นป่าดงดิบผืนใหญ่ตั้งอยู่บนเทือกเขาเพชรบูรณ์จนถึงเทือกเขาสันกำแพง ต่อยาวไปจรดเทือกเขาพนมดงรัก ที่มีพรมแดนติดกับประเทศกัมพูชา สภาพอากาศที่ได้รับความชุ่มชื้นจากลมมรสุมทำให้ผืนป่านี้เป็นต้นธารน้ำที่หล่อเลี้ยงผู้คนในภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในขณะเดียวกันได้ทำหน้าที่เป็นเส้นแบ่งที่ราบลุ่มภาคกลางและที่ราบสูงภาคตะวันออกเฉียงเหนือออกจากกันอย่างสิ้นเชิง การเดินทางจากเมืองสระบุรีกับมณฑลนครราชสีมาต้องผ่านดงพญาไฟแห่งนี้ การคมนาคมที่สะดวกที่สุดในขณะนั้นคือ การเดินหรือการใช้เกวียน ซึ่งการเดินทางมาภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากถูกตัดขาดโดยภูมิประเทศที่ขรุขระเต็มไปด้วยภูเขาและไม่มีแม่น้ำที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ (ปารณีย์ คชพร 2554) ในพ.ศ. 2438 การเดินทางจากกรุงเทพฯ มายังนครราชสีมาใช้เวลาเดินทางประมาณ 8-9 สัปดาห์ และต่อมาพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างทางรถไฟเชื่อมภาคกลางกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือโดยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้เสด็จพระราชดำเนินประกอบพิธีกระทำพระฤกษ์

และเริ่มการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม พ.ศ.2434 ซึ่งกระทรวงโยธาธิการได้จ้างมิสเตอร์ จี มูเรแคมป์เบลล์ สร้างทางรถไฟหลวงจากกรุงเทพฯ ถึงนครราชสีมาเป็นสายแรกแห่งราชอาณาจักรไทย โดยมีขนาดทางกว้าง 1.435 เมตร ในราคา 9,956,164 บาท

รูปที่ 8 พระราชพิธีเปิดการเดินรถไฟหลวงสายแรกในราชอาณาจักรไทย



ที่มา: หมวดช่างภาพ, การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2559

การสร้างทางรถไฟนั้นเป็นการสร้างเส้นทางผ่านหมู่บ้านไปทางมวกเหล็ก โดยเป็นแนวทางเดียวกับทางเกวียนชาวบ้านที่ใช้เดินทางในสมัยโบราณ ดังนั้นจึงได้ทำการต้องระเบิดภูเขาเพื่อวางทางรถไฟ เป็นผลให้หมู่บ้านที่ถูกระเบิดหินทำทางรถไฟเป็นช่อง จึงเรียกว่า “บ้านปากช่อง” (จรรย์ สันทอง, 2543: 26) ซึ่งอยู่ในเขตปกครองของนครราชสีมาหรือโคราช โดยนครราชสีมาเป็นเมืองศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทั้งการค้า ยุทธศาสตร์และความมั่นคงของราชอาณาจักรในขณะนั้นอีกด้วย เมื่อการสร้างทางรถไฟได้ดำเนินมาถึงบริเวณดงพญาไฟในพ.ศ. 2438 ซึ่งเป็นป่าทึบทุรกันดาร คนงานและวิศวกรชาวต่างประเทศเจ็บไข้ได้ป่วยเป็นจำนวนมาก ประกอบกับอุปสรรคหลายประการที่ทำให้เส้นทางสายนี้ไม่รุดหน้า พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเสด็จไปทอดพระเนตรการก่อสร้าง เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2438 โดยทรงมีพระราชดำริว่า การก่อสร้างทางสายนี้มีอุปสรรคหลายประการ ทำให้งานไม่รุดหน้าเท่าที่ควร จึงโปรดให้เลิกจ้างมิสเตอร์แคมป์เบลล์และให้กรมรถไฟเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จไปถึงนครราชสีมา โดยได้เปิดการเดินเป็นช่วง ดังต่อไปนี้

วันที่ 3 มีนาคม พ.ศ.2440 เปิดการเดินรถถึงสถานีมวกเหล็ก วันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ.2442 เปิดการเดินรถถึงสถานีปากช่อง และวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2443 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พร้อมด้วยสมเด็จพระบรมราชินีนาถเสด็จพระราชดำเนินทางเปิดการเดินรถจากพระนครถึงสถานีนครราชสีมา ซึ่งการก่อสร้างทางรถไฟจากกรุงเทพฯ ถึงนครราชสีมา นั้นเป็นระยะทาง 264 กิโลเมตร มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 17,585,000 บาท หรือประมาณกิโลเมตรละ 66,360 บาท (หนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ.2439-2512, 2513: 174-176)

ในพ.ศ.2465 ชาวบ้านจากบ้านท่าชัยและบ้านท่าด่าน จังหวัดนครนายกได้บุกรุกถากป่า ทำไร่ เลื่อยลอย อีกทั้งมีการตั้งที่อยู่อาศัยอยู่บนยอดเขาประมาณ 30 หลังคาเรือน ทำให้เกิดเป็นชุมชน ขนาดเล็ก ต่อมาทางการได้ยกฐานะขึ้นเป็นตำบลเขาใหญ่ อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก (สุรศักดิ์ ชวยานันท์, 2551) แต่ด้วยการที่จะเดินทางมายังยอดเขานี้ค่อนข้างลำบากห่างไกลจากการปกครอง ของเจ้าหน้าที่บ้านเมือง ตำบลเขาใหญ่จึงเป็นแหล่งช่องสุ่มของโจรผู้ร้าย แต่หลังจากปราบโจรผู้ร้าย หมดลงแล้ว ทางราชการเห็นว่าตำบลเขาใหญ่นี้ยากแก่การปกครอง อีกทั้งปล่อยไว้จะเป็นแหล่งช่อง สุ่มโจรผู้ร้ายอีก จึงได้ยุบตำบลเขาใหญ่และให้ผู้คนที่อยู่บนเขาทั้งหมดย้ายลงมาอาศัยอยู่ข้างล่าง ป่าที่ถูกถากเพื่อทำไร่ไถ้นั้นปัจจุบันคือยังมีร่องรอยให้เห็นเป็นทุ่งหญ้าโล่งบนเขาใหญ่นั่นเอง และในพ.ศ. 2492 บ้านปากช่องได้รับการยกฐานะเป็นตำบลปากช่อง แต่การคมนาคมยังลำบาก ถึงแม้ว่าจะมีการ รถไฟแห่งประเทศไทยที่แวะรับผู้โดยสารหรือขนส่งพืชไร่สู่อำเภอข้างเคียง

การพัฒนา ก่อนมีการสร้างถนนมิตรภาพนั้น สภาพเศรษฐกิจและสังคมของภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ค่อนข้างเป็นเศรษฐกิจและสังคมปิด ด้วยสภาพที่เป็น Land lock Area และมี อุตสาหกรรมในรูปแบบอุตสาหกรรมพื้นบ้าน เช่น การทอผ้า เครื่องจักสาน ซึ่งส่วนใหญ่จะทำการผลิต เพื่อใช้ในครอบครัว การค้าจะเป็นการแลกเปลี่ยนสิ่งของระหว่างกันเสียส่วนใหญ่ ปัจจัยการผลิตอย่าง ที่ดินนั้นไม่มีการซื้อขาย แต่จะใช้วิธีการจับจองเป็นเจ้าของในการทำมาหากิน (จิรชัย สีนทอง, 2543: 28) ใช้แรงงานส่วนใหญ่เป็นแรงงานในครอบครัว และการช่วยเหลือกันในรูปแบบของการลงแขก ไม่มี ค่าจ้าง ไม่มีการใช้เงินทุนและยังใช้เทคโนโลยีดั้งเดิมในการผลิต

จนกระทั่งพ.ศ.2498 รัฐบาลไทยได้รับความช่วยเหลือจากองค์การบริหารวิเทศกิจของ สหรัฐอเมริกา (United States Operations Mission - USOM) ให้การสนับสนุนให้สร้างถนน ซึ่งทำ ให้ได้ใช้ชื่อว่า “Friendship Highway” แปลเป็นไทยว่า “ถนนมิตรภาพ” เพื่อแสดงถึงมิตรภาพของ คนสองชาติ คือ ไทยและชาติอเมริกาที่มีต่อกันอย่างสนิทสนมในการทำงานก่อสร้างถนน โดยเปิด ใช้ในพ.ศ. 2501 เพื่อเชื่อมภาคกลางของประเทศไทยไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้การ คมนาคมสะดวกมากขึ้น มีผลให้พื้นที่ที่ถนนมิตรภาพได้ตัดผ่านเกิดการขยายตัวและเจริญอย่างรวดเร็ว (ธีรารัง สุวรรณเจริญ, 2541) ถึงแม้ว่าเหตุผลที่แท้จริงในการสร้างถนนทางหลวงขึ้นในยุคสงครามเย็น จะเพื่อการต่อต้านการขยายตัวของคอมมิวนิสต์ ซึ่งรัฐบาลมองว่าภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นพื้นที่ เปราะบางและอ่อนไหว (พอพันธ์ อูยานันท์, 2558: 298) รวมถึงการตั้งฐานทัพอเมริกันที่ นครราชสีมาในพ.ศ.2503 นับแต่นั้นมาเมืองนครราชสีมาได้เติบโตด้วยวัฒนธรรมอเมริกันขนานใหญ่ จนสืบเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ถนนมิตรภาพหรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 เป็นถนนที่แยกจากถนนพหลโยธินที่จังหวัด สระบุรี ผ่านดงพญาเย็นถึงจังหวัดหนองคาย (สระบุรี-สะพานมิตรภาพที่หนองคาย) ได้เปิดเดินรถ



อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2501 ซึ่งนับเป็นการเปิดสู่โลกสมัยใหม่ที่ราบสูงอีสานที่ปิดกั้นมาเป็นนับศตวรรษ โดยถนนดังกล่าวสามารถลดระยะเวลาการเดินทางจากกรุงเทพฯ ไปมายังเขาใหญ่จาก 7 ชั่วโมงเหลือประมาณ 2 ชั่วโมงด้วยระยะทางประมาณ 140 กิโลเมตรและผ่านไปยังจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อการขนส่งสินค้าจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือไปยังตลาดสินค้าต่างๆ ถนนมิตรภาพนอกจากจะได้รับการช่วยเหลือจากรัฐบาลสหรัฐอเมริกาในด้านงบประมาณแล้วนั้น ยังได้รับความช่วยเหลือทางเทคนิควิชาการการก่อสร้าง ซึ่งถนนมิตรภาพนับว่าเป็นทางหลวงสายแรกที่ก่อสร้างถูกต้องตามแบบมาตรฐานการก่อสร้างทางหลวงทุกขั้นตอนและทางหลวงสายแรกของประเทศไทยที่มีผิวจราจรแบบแอสฟัลติกคอนกรีต (Asphaltic concrete) กว้าง 605 เมตรและไหล่ทางลูกรัง 2 ข้างข้างละ 2.25 เมตร ส่วนใหญ่สร้างทับแนวถนนเดิม โดยสรุปรวมเบ็ดเสร็จในการก่อสร้างถนนสายนี้มีมูลค่าก่อสร้างประมาณ 428 ล้านบาท ระยะเวลาดำเนินการสร้าง 3 ปี 1 เดือน 6 วัน (ฝ่ายส่งเสริมการเรียนรู้สารสนเทศ ศูนย์บรรณสารและสื่อการศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี, 2559)

รูปที่ 9 พิธีการเปิดใช้ถนนอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2501



ที่มา : pantip, เมษายน พ.ศ. 2557

รูปที่ 10 เส้นทางบางส่วนที่ผ่านเทือกเขาตงพญาเย็น



ที่มา : pantip, เมษายน พ.ศ.2557

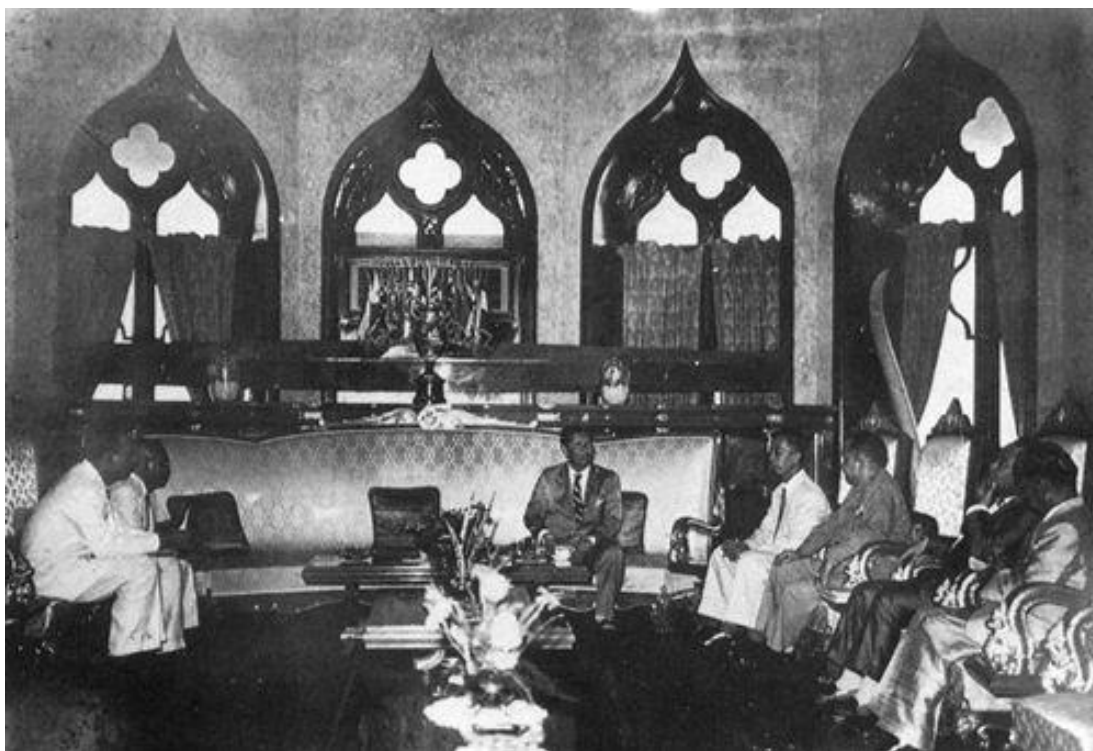
รูปที่ 11 ถนนมิตรภาพในอดีตเมื่อยังเป็นถนนแบบ 2 ช่องจราจร ช่วงอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา



ที่มา : นิตยสารเสรีภาพ ฉบับที่ 113 พ.ศ. 2508 อ้างอิงใน bloggong, กันยายน พ.ศ.2553

นอกจากการตัดถนนมิตรภาพแล้วนั้น ในช่วงเวลาดังกล่าวยังเป็นการเปลี่ยนครั้งใหญ่ในพื้นที่เขาใหญ่ที่ได้เริ่มขึ้นอย่างจริงจัง เนื่องจากในช่วงพ.ศ.2492 จนกระทั่งถึงพ.ศ.2503 ได้มีกลุ่ม “นิยมไพรสมาคม” ที่เริ่มจากแนวคิดของคุณหมอบุญส่ง เลขะกุล เสนอเรื่องการประกาศให้มีเขตอนุรักษ์แบบอุทยานแห่งชาติเป็นครั้งแรกในประเทศไทย โดยกลุ่มดังกล่าวได้มีการผลักดันเรียกร้องให้รัฐบาลยุคนั้นคือจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ หันมาสนใจให้มีการสร้างเขตอนุรักษ์และสงวนพันธุ์สัตว์ป่า โดยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ได้ตัดสินใจว่าเรื่องการประกาศพื้นที่อนุรักษ์เป็นเรื่องสำคัญ อีกทั้งยังได้นั่งเฮลิคอปเตอร์ เพื่อชมพื้นที่ป่าดงพญาเย็นและเห็นว่าบริเวณเขาใหญ่มีธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ อีกทั้งมีความสวยงาม เหมาะใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ จึงมีการกำหนดนโยบายที่จะพัฒนาให้เป็นสถานที่ตากอากาศและเป็นที่พักผ่อนของประชาชน โดยรักษาสภาพธรรมชาติไว้ให้มากที่สุด

รูปที่ 12 กลุ่มนิคมไพร่เข้าพบจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ นายกรัฐมนตรีในสมัยนั้น



ที่มา : Wildwatcher, okaynation, ตุลาคม พ.ศ. 2556

ดังนั้นกระทรวงมหาดไทยจึงได้กำหนดให้เขาใหญ่เป็นเขตสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐ และมอบให้กระทรวงเกษตรในสมัยนั้นรับไปดำเนินการในเรื่องของการยกให้เป็นอุทยานแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทย จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2505 ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาเบกษา เล่มที่ 95 ตอนที่ 99 ลงวันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2505 ซึ่งเป็นเวลาหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ.2504 โดยมี ดร. ยอร์ช รูเลห์ (Dr. George C. Rhule) เจ้าหน้าที่คุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติของรัฐฮาวาย (Hawaii) ให้คำแนะนำและวางแนวทางในการดำเนินงานการจัดตั้งอุทยานแห่งชาติของไทย อีกทั้งยังมีนายบุญเรือง สายศรเป็นหัวหน้าอุทยานคนแรก

รูปที่ 13 ดร.ยอร์ช รูเลห์ (Dr. George C. Rhule) และคุณหมอบุญส่ง เลชะกุล



ที่มา : Wildwatcher, okaynation, ตุลาคม พ.ศ. 2556

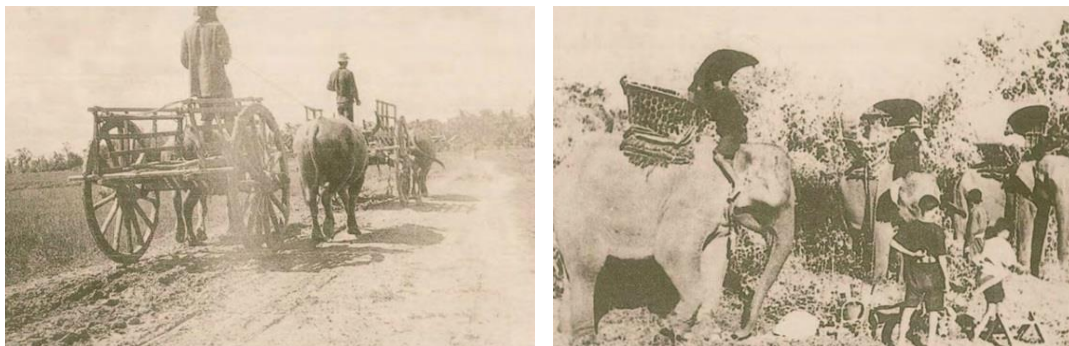
หลังจากนั้นผู้คนทั่วไปได้เรียกผืนป่าดงพญาเย็นว่า “เขาใหญ่” ตามที่ชาวบ้านเรียกเทือกเขาในบริเวณนั้นว่า “เทือกเขาใหญ่” โดยเทือกเขาใหญ่ในปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของเทือกเขาพนมดงรัก ซึ่งในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่โดยรอบเขาใหญ่นั้น ผู้วิจัยได้ใช้แผนแม่บทการพัฒนาและการบริหารจัดการอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง ซึ่งแบ่งเป็น 3 ยุค ดังต่อไปนี้ (กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช, กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2553)

### ก. ยุคเกษตรกรรม (พ.ศ. 2500-2525)

ในช่วงที่หนึ่งนั้นเขาใหญ่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการทำเกษตรกรรมเป็นหลัก ประชากรได้มีการตั้งถิ่นฐานเป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำกินเป็นหลักแหล่ง ซึ่งที่ดินในช่วงนี้ถือว่าเป็นวัตถุดิบในการผลิตอาหารและปัจจัยพื้นฐานต่างๆ โดยในพื้นที่เขาใหญ่เป็นลักษณะสังคมแบบชนบท (Rural Society) ซึ่งในการจับจองที่ดินนั้นชาวบ้านสามารถจับจองที่ดินได้อย่างอิสระ แต่ชาวบ้านไม่ได้จับจองไว้มากนัก มีไว้พอเพียงทำกินเท่านั้น เนื่องจากความเปื้อน่ายของหญ้าที่ขึ้นเร็ว ทำให้ชาวบ้านไม่ยอมเก็บที่ดินไว้ในปริมาณมาก บางคนพอถางพื้นที่เสร็จจะจับจองแล้วขายให้คนที่มาใหม่ ในราคาถูก ส่วนตัวเองจะถางพื้นที่เอาใหม่ขยับไปเรื่อยๆ (จิรนัย สีนทอง, 2543: 29) ในขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการทำเกษตรกรรมแบบไร่ล้มลุก เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเหมาะสมแก่การทำไร่ ปลูกแปลงหญ้าและทำฟาร์มเลี้ยงสัตว์ โดยชาวบ้านจะใช้เครื่องแบบเรียบง่ายไม่ซับซ้อนและใช้วัว ควายในการไถที่ดิน

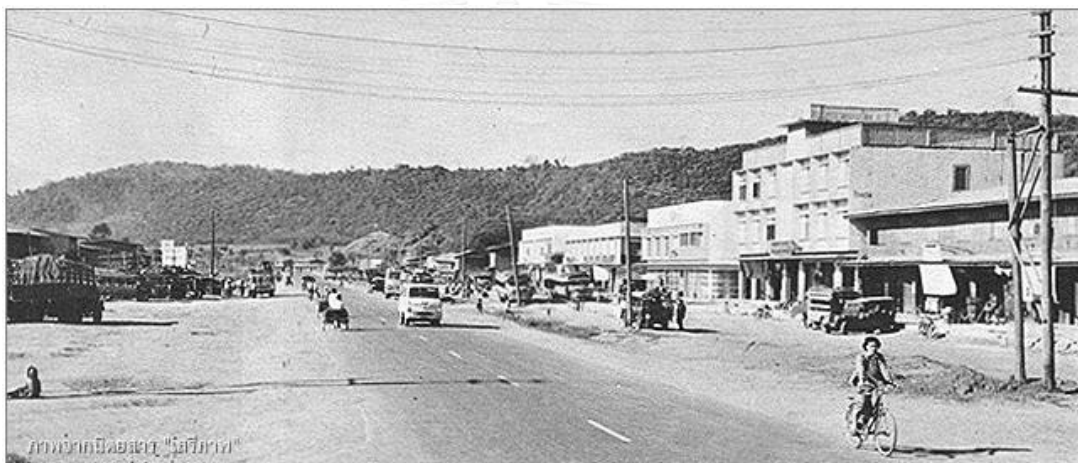
การเกิดขึ้นและพัฒนาในช่วงแรกของเขาใหญ่นั้นดำเนินไปอย่างเชื่องช้า ซึ่งได้เกิดขึ้นหลังจากมีการเปิดใช้ถนนมิตรภาพหรือทางหลวงหมายเลข 2 เพื่อเป็นเส้นทางยุทธศาสตร์ในช่วงสงครามเวียดนามและการต่อต้านคอมมิวนิสต์ ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงขนานใหญ่ในด้านเศรษฐกิจและสังคมของท้องที่สองข้างทางของถนนมิตรภาพ เห็นได้จากปริมาณการจราจรบนถนนมิตรภาพเพิ่มจาก 200 คันในพ.ศ.2502 เป็น 3,000 คัน ในพ.ศ.2508 บริเวณที่ดินที่เคยเป็นป่าทั้งสองข้างทาง ได้เปลี่ยนสภาพเป็นแหล่งเพาะปลูกเกษตรกรรม โดยที่อำเภอปากช่องในอดีตเป็นเพียงหมู่บ้านขนาดเล็ก มีถนนสายเดียวและทั้งสองข้างทางมีเพียงห้องแถวไม้ ครั้นเมื่อมีถนนมิตรภาพตัดผ่านได้ทำให้อำเภอปากช่องเป็นแหล่งศูนย์กลางทางการค้าผลผลิตเกษตรกรรมในย่านนั้น ซึ่งห้องแถวไม้เก่าแก่ได้กลายเป็นตึกสามชั้น อีกทั้งในบริเวณใกล้เคียงมีการก่อสร้างโรงงานทอกระสอบ โรงงานทำแป้งมัน และโรงงานทำแผ่นสังกะสี (นิตยสารเสรีภาพ ฉบับที่ 113 พ.ศ.2508 อ้างอิงใน bloggong, กันยายน พ.ศ.2553)

รูปที่ 14 การเดินทางและสภาพการเดินทางของถนนมิตรภาพสายสระบุรี-นครราชสีมา ก่อนพ.ศ. 2501



ที่มา : ฝ่ายส่งเสริมการเรียนรู้สารสนเทศ ศูนย์บรรณสารและสื่อการศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี, 2559

รูปที่ 15 ถนนมิตรภาพบริเวณอำเภอปากช่องในพ.ศ.2508

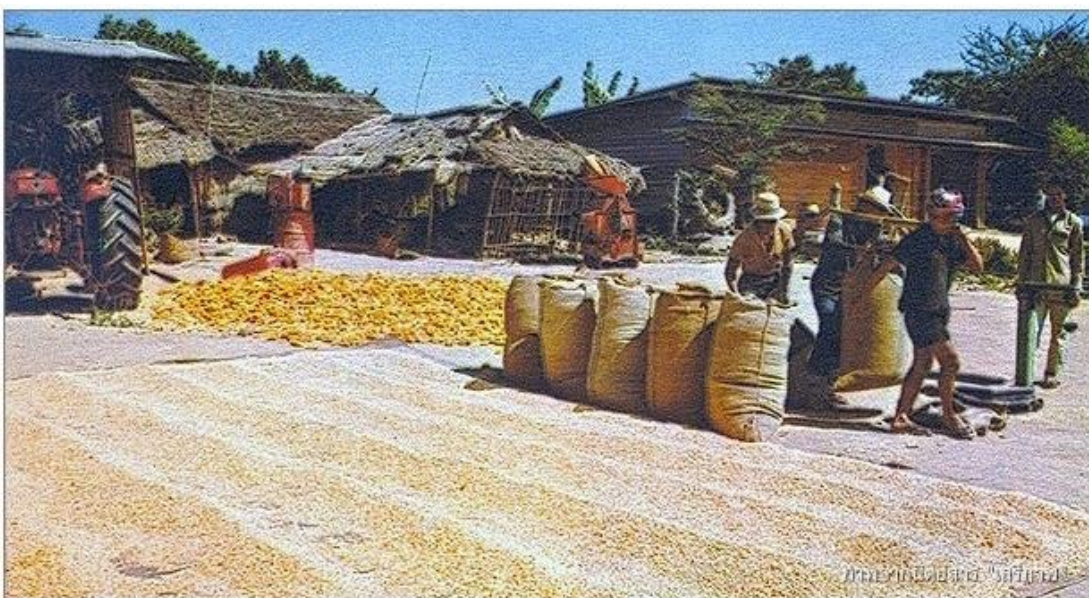


ที่มา : นิตยสารเสรีภาพ ฉบับที่ 113 พ.ศ.2508 อ้างอิงใน bloggong, กันยายน พ.ศ.2553

ประชาชนที่มาจากภาคกลาง เช่น จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สุพรรณบุรีและอ่างทอง ได้พากันเข้ามาลงทุนเพื่อการค้า กสิกรรม การค้าขนาดเล็กและหาประโยชน์จากความสมบูรณ์ของป่าในบริเวณปากช่องเพิ่มมากขึ้น ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้ได้เปิดการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการเป็นป่าดงดิบเป็นการปลูกฝ้าย โดยได้รับการส่งเสริมจากรัฐบาล ซึ่งการปลูกฝ้ายนั้นเป็นเกษตรกรรมรูปแบบแรกหลังจากที่มีการตัดถนนมิตรภาพ แต่การปลูกฝ้ายนั้นมีการเพาะปลูกเพียงไม่กี่ปีเนื่องจากระบาดของหนอนสมอง ต่อมาจึงเริ่มมีการปลูกสวนผลไม้ โดยเฉพาะน้อยหน่า นอกจากนั้นยังมีไร่ข้าวโพดหรือไร่มันสำปะหลัง ที่เป็นพืชที่นิยมปลูกในช่วงพ.ศ. 2508 การตัดถนนมิตรภาพนอกจากจะทำให้เกิดการขยายตัวทางด้านเกษตรกรรมแล้วนั้น ยังทำให้ราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 400-500 บาท เป็น 2,000-3,000 บาท ซึ่งถ้าหากเป็นที่ใกล้เคียงกับตลาดจะมีราคาเป็นแสน โดยถนนมิตรภาพทำให้ตำบลปากช่องเกิดความเจริญอย่างรวดเร็ว ทางการจึงยกฐานะเป็นกิ่งอำเภอ ซึ่ง

เป็นกิ่งอำเภอได้เพียง 6 เดือนจากนั้นจึงได้ยกระดับเป็นอำเภอ เนื่องจากการหลงใหลของประชากร จากทั่วทุกภาคเข้ามาทำกิน ทำให้เลื่อนลอยและเลี้ยงสัตว์เป็นจำนวนมาก มีผลสืบเนื่องทำให้พื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นแหล่งศูนย์กลางทางการค้าผลผลิตเกษตรกรรม

รูปที่ 16 การซื้อขายข้าวโพดในอำเภอปากช่อง ในพ.ศ.2508



ที่มา : นิตยสารเสรีภาพ ฉบับที่ 113 พ.ศ.2508 อ้างอิงใน bloggong, กันยายน พ.ศ.2553

เมื่อมีการตัดถนนธนบุรีจากถนนมิตรภาพสู่เขาใหญ่ขึ้น ทำให้ชาวบ้านในชุมชนโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่สามารถติดต่อกับตลาดปากช่องได้สะดวกขึ้นและประชากรจากจังหวัดทางภาคกลางได้อพยพเข้าสู่พื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยเฉพาะสองฟากฝั่งของถนนธนบุรี โดยเข้ามาทำการเกษตรเพาะปลูกพืชไร่และพืชสวน ซึ่งการอพยพของประชากรที่เข้ามามีเหตุผลมาจากการที่บริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ยังมีบริเวณป่าไม้ที่สามารถเปลี่ยนสภาพให้เป็นที่ทำเกษตรกรรมได้อยู่จำนวนมาก ชาวบ้านจึงเข้ามาจับจองที่ทำกิน ในช่วงนี้เน้นเศรษฐกิจแบบยังชีพหรือการผลิตแบบเลี้ยงตัวเอง (จිරินัย สินทอง, 2543 และ พอพันธ์ อูยานนท์, 2558) และมีความเป็นอยู่อย่างเรียบง่าย ถึงแม้ว่าจะมีเส้นทางคมนาคมหลัก แต่กระนั้นเส้นทางการเข้าสู่ในหมู่บ้านหรือเขตชุมชนนอกเหนือจากถนนธนบุรียังคงเป็นถนนทางเกวียน นอกจากการตัดถนนแล้วนั้น เขาใหญ่ยังได้รับการจัดตั้งเป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทยซึ่งมีความเชื่อมโยงกับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่บนเขาใหญ่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและสถานที่ตากอากาศ โดยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้ตราพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติขึ้น ตั้งเขาใหญ่เป็นอุทยานแห่งชาติแห่งแรกของประเทศไทยในปีพ.ศ.2505 (กรมป่าไม้, 2555) ในขณะที่กรมทางหลวงแผ่นดินได้ตัดถนนทางหลวงแผ่นดินสายปาก



ช่อง-เขาใหญ่หรือถนนธนรัชต์จากถนนมิตรภาพขึ้นเขาใหญ่ โดยได้ทำพิธีเปิดทั้งถนนธนรัชต์และอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2505

รูปที่ 17 พิธีเปิดถนนธนรัชต์และอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2505



ที่มา : วนสารกรมป่าไม้ ปีที่ 20 ฉบับที่ 2, เมษายน-มิถุนายน พ.ศ. 2505

โดยที่ดินในพื้นที่โดยรอบไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ ซึ่งถือว่าเป็นที่ดินอยู่ในเขตป่าสงวนไม่มีการเสียภาษีที่ดิน ต่อมาประมาณพ.ศ. 2515 ทางราชการได้ประมาณให้ชุมชนหมูสีเป็นใบภ.บ.ท. 6<sup>5</sup> (ภาษีบำรุงท้องที่หมายเลขที่ 6) ซึ่งไม่ใช่เอกสารสิทธิ์ในการครอบครอง โดยประเมินราคาเสียภาษีไร่ละ 1 บาท ต่อมาราคาขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบัน (พ.ศ.2559) ตำบลหมูสีนั้นเป็นเอกสารสิทธิ์ น.ส.3 ซึ่ง

<sup>5</sup> อ่านเพิ่มเติมในภาคผนวก ก

สามารถซื้อขายจับจองได้ พื้นที่โดยรอบอุทยานยังเป็นป่าดงดิบและทางการได้ประกาศเปิดให้จับจองที่ดินโดยเอกสารสิทธิ ส.ค.1 ได้คนละ 50 ไร่ ต่อมาประมาณพ.ศ.2519 เริ่มมีการออกเอกสารสิทธิ นส. 3 โดยราคาที่ดินในบริเวณนั้นมีราคาประมาณไร่ละ 25-50 บาท ซึ่งทำให้ระบบเศรษฐกิจเกิดการหมุนเวียนจากการพัฒนาเอกสารสิทธิแบบปัจเจกที่รัฐตรากฎหมายออกมารองรับอย่างเป็นทางการ ในพ.ศ.2522-2523 สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชุมชน (รพช.) ได้เริ่มตัดถนนเข้าตามชุมชนต่างๆ ในพื้นที่และมีการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ชุมชน จากการทำไร่แบบเดิมได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบเป็นการผลิตพืชไร่เพื่อการค้าและมีการใช้เงินตราเป็นสื่อกลาง ทำให้ชาวบ้านจากจังหวัดอื่นได้ย้ายเข้ามาในชุมชนมากขึ้น และได้เข้ามาซื้อที่ดิน เริ่มมีการทำสวนผลไม้ตามพื้นความรู้จากภูมิปัญญาเดิม ทำให้ชาวบ้านได้เปลี่ยนจากการทำไร่ล้มลุกสู่การผลิตเพื่อการค้ามากขึ้น เช่น การปลูกพืชไร่ การทำสวนขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยได้เกิดการแสวงเงินทุนในการใช้จ่ายมากขึ้นและเมื่อชาวบ้านไม่มีเงินในลงทุนในการผลิตเพื่อการค้า จึงทำให้เกิดการซื้อขายแบบเงินผ่อนเป็นหนี้สินทางการเกษตรหรือการกู้เงินจากเจ้าแก้ว ซึ่งต่อมามีการก่อตั้งธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ในเขตชุมชนในพ.ศ.2527 ถึงแม้ว่าธนาคารจะมีอัตราดอกเบี้ยที่น้อยกว่าเจ้าแก้ว แต่ชาวบ้านนั้นได้ทำการกู้ทั้งเจ้าแก้วและธนาคาร ทำให้ชาวบ้านประสบปัญหาหนี้สิน ชาวบ้านบางคนต้องยกที่ดินให้แก่เจ้าแก้วหรือการขายที่ดินในราคาถูก ที่ดินจึงได้เปลี่ยนมือจากเกษตรกรเป็นของเจ้าแก้วจำนวนมาก (จิรชัย สีนทอง, 2543: 155)

#### ข. ยุคการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม (พ.ศ. 2526-2540)

ในช่วงที่สอง (พ.ศ.2526-240 ) ของเขาใหญ่นั้นได้เกิดความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เพิ่มมากขึ้น ผู้คนจึงได้บุกเบิกที่ดินใหม่ในพื้นที่ไกลออกไป ทำให้ที่ดินเริ่มมีมูลค่ามากขึ้นและเพิ่มความสำคัญมากขึ้นในฐานะที่ตั้งของกิจกรรมการผลิต ดังนั้นที่ดินในช่วงนี้จึงเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการผลิตนอกภาคเกษตรทั้งอุตสาหกรรมและบริการ ที่ตั้งของที่ดินนั้นมีความสำคัญมากขึ้นพร้อมกับมูลค่าที่ดินที่กำหนดโดยโครงสร้างพื้นฐานที่สร้างขึ้น เช่น ถนน ไฟฟ้าและประปา ดังคำกล่าวที่ว่าสามปัจจัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์คือที่ตั้ง ที่ตั้งและที่ตั้ง (Location, location and location)

ในพ.ศ.2526 ที่กรมทางหลวงได้ตัดถนน เพื่อเชื่อมต่อกับถนนเส้นเดิมคือถนนธนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 2090) ที่สร้างขึ้นตั้งแต่ในพ.ศ.2504 ด้านอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ตัดเชื่อมต่อระหว่างอำเภอปากช่อง ที่ทำการอุทยานและน้ำตกเหวสุวัต เพื่อสามารถเดินทางผ่านมาลงทางอำเภอเมืองปราจีน จังหวัดปราจีนบุรี การสร้างถนนเชื่อมต่อเข้าด้วยกันเท่ากับเป็นการเชื่อมต่อระหว่างจังหวัดและระหว่างภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้ชาวบ้านสามารถติดต่อกับโลกภายนอกได้สะดวกขึ้น

รูปที่ 18 ถนนทางหลวงหมายเลข 3077 เริ่มการก่อสร้างในพ.ศ.2526



ที่มา : สำนักงานประชาสัมพันธ์ กรมทางหลวง, 2556

เส้นทางดังกล่าวนั้นได้เป็นทางเลือกของการเดินทางจากกรุงเทพฯ โดยใช้ระยะทางสั้นกว่าเส้นทางที่มาจากถนนมิตรภาพ ถือเป็นทางเลือกที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยตรง ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของคนเมืองหลวง ประจวบกับสงครามเวียดนามได้จบลงและความวิตกกังวลของภัยคอมมิวนิสต์ในอินโดจีนคลี่คลายไป โดยสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่เก็บรวบรวมโดยกองอุทยานแห่งชาติ กรมป่าไม้ พบว่า ก่อนพ.ศ.2527 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มใช้ถนนทางหลวงหมายเลข 3077 จำนวนนักท่องเที่ยวมีจำนวนระหว่าง 100,000-300,000 คนต่อปี และมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 13.1 หลังจากพ.ศ.2528 ซึ่งเป็นปีที่ถนนสร้างเสร็จสมบูรณ์ จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมากขึ้น จากพ.ศ.2527 ที่มีนักท่องเที่ยว 258,803 คน เพิ่มเป็น 461,528 คนในพ.ศ.2528 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 26.6 อีกทั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ยังได้รับรองให้เป็นมรดกอุทยานแห่งอาเซียน (ASEAN Heritage Park) ในพ.ศ.2527 นอกจากนั้นประเทศไทยยังได้เริ่มมีนโยบายการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวตั้งแต่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524) และเริ่มมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างจริงจังในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ส่งผลให้การลงทุนในธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้นในช่วงพ.ศ.2520-2544

พ.ศ.2530 ได้เริ่มมีกลุ่มทุนเข้ามาพัฒนาที่ดินในรูปแบบสถานที่พักตากอากาศ โดยจากการสัมภาษณ์นางสาวดวงหทัย ประพันธ์ ซึ่งเป็นพนักงานพิทักษ์ป่า ประจำศูนย์บริการนักท่องเที่ยว

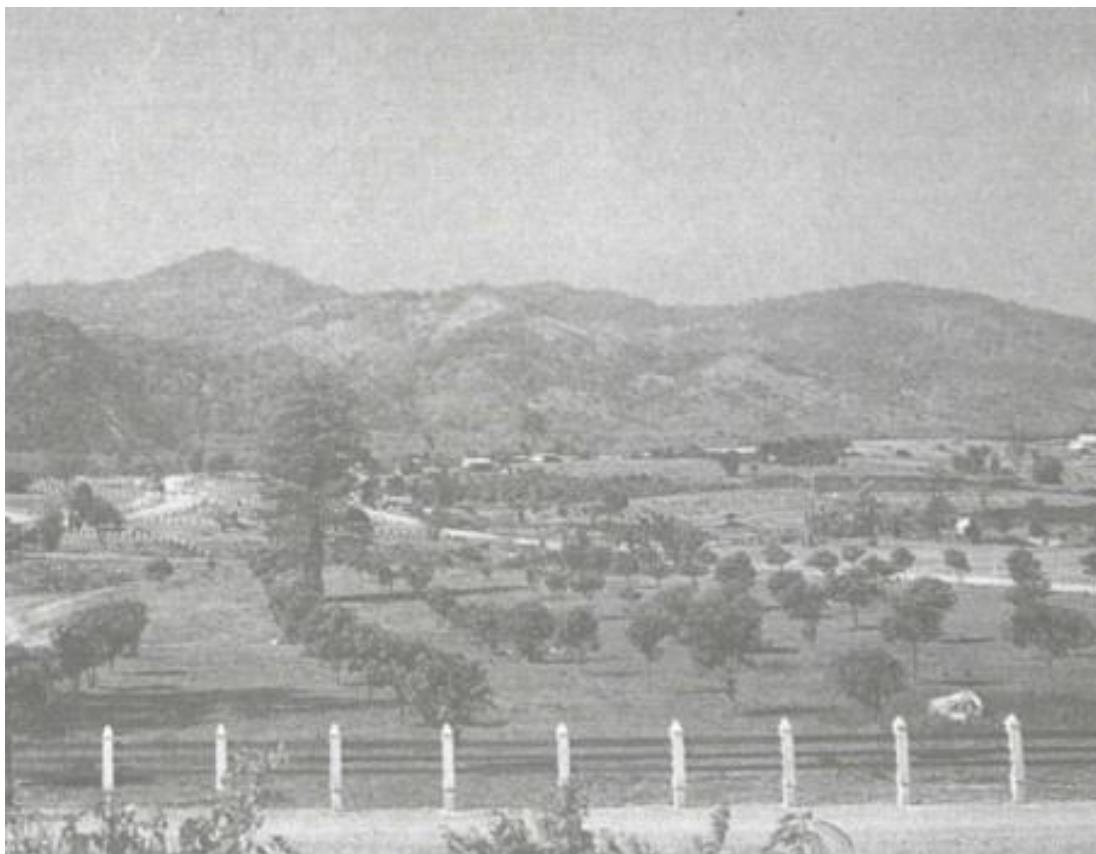
อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยได้เข้ามาทำงานในพื้นที่ตั้งแต่พ.ศ.2533 ได้ให้ข้อมูลว่าในพื้นที่รอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ในขณะนั้นมีเพียงสถานที่พักตากอากาศของกลุ่มจุดศเพียงแห่งเดียว ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาที่ดินและบ้านพักอาศัย (ธุรกิจก้าวหน้า, 2537: 59) ในช่วงเวลาเดียวกันนั้นสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาได้ประกาศคลุมอำเภอปากช่องทั้งอำเภอเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร เพื่อจัดสรรพื้นที่ในรูปแบบส.ป.ก. 4-01 ไว้ให้เกษตรกรทำกินแบบถูกต้องตามกฎหมาย แต่ที่ดินบางส่วนนั้นมีใบส.ค.1 หรือเอกสารแจ้งความประสงค์ในการออกเอกสารสิทธิ์สามารถยังคงดำเนินการพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่างๆ นอกเหนือจากการทำเกษตรกรรมได้ (จิระศักดิ์ สุจริตตานันท์, 2559)

ในช่วงนี้ถือว่าเป็นยุคก้าวกระโดดของเขาใหญ่ เนื่องจากเป็นช่วงเศรษฐกิจขยายตัวครั้งใหญ่ ในยุคพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี (พ.ศ.2531-2534) มีการประกาศให้สนามรบเป็นสนามการค้า โดยนายกรัฐมนตรีได้ใช้นครราชสีมาบ้านเกิดเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้เกิดการปั่นราคาที่ดินในพื้นที่เขาใหญ่ ผลต่อเนื่องคือนายทุนเข้ามาจับจองพื้นที่ ตลอดจนชาวบ้านต่างแห่ขายที่ดินให้กลุ่มทุนหรือนายทุนรับจ้างของที่ดินเพื่อแลกกับเงินกู้ที่ชาวบ้านได้นำไปใช้ในการซื้อปัจจัยการผลิต ซึ่งเป็นช่วงที่ชาวบ้านสามารถขายที่ดินให้กลุ่มทุนได้ในราคาสูง เช่น ราคาที่ดินในตำบลหมูสี มีราคาไร่ละ 100,000 บาท เป็นต้น ในขณะที่กลุ่มทุนได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการทำเกษตรกรรมสู่การท่องเที่ยวเพื่อการสร้างสถานประกอบการที่พักตากอากาศ ในขณะที่ชาวบ้านส่วนหนึ่งยังคงทำเกษตรกรรม โดยทำเกษตรกรรมในที่ดินของตัวเองหรือการขายที่ดินให้แก่รายทุนและทำการเช่าต่อ เพื่อประกอบอาชีพอย่างเช่นการทำเกษตรกรรม ในขณะที่อีกส่วนหนึ่งได้ทำการขายที่ดินให้แก่กลุ่มทุนและย้ายออกจากพื้นที่

หลังจากมีมติของคณะรัฐมนตรีที่ให้ทำการปิดบ้านพักค้างคืนประเภทให้เช่าและบ้านพักอาศัย ทั้งของส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจโตบนเขาใหญ่ รวมถึงโรงแรมเขาใหญ่มอเตอร์ลodge (Khaoyai Motor Lodge) เนื่องจากปัญหาขยะจากการขยายตัวของชุมชน ซึ่งเกิดจากการที่ประชากรเพิ่มขึ้น ทั้งชุมชนและโรงเรียนจึงทำให้เกิดความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ ดังนั้นการปิดที่พักค้างคืนบนอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จึงทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวได้ขยายลงสู่พื้นที่ด้านล่างโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ซึ่งทำให้เกิดโครงการพัฒนาสถานที่พักตากอากาศในเขาใหญ่ในปีพ.ศ.2534 โดยโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงแรกตั้งอยู่ใกล้หรือในโครงการเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยจัดสรรและที่ดินจัดสรรหรือสนามกอล์ฟ ซึ่งการเริ่มการพัฒนาทั้ง 2 รูปแบบอย่างบ้านพักอาศัยและสถานที่พักตากอากาศนั้นต่างเริ่มการพัฒนากับบนถนนธนรัชต์ ซึ่งมีการเปิดขายครั้งแรกในพ.ศ.2534 โดยขายได้

มากกว่า 180 ยูนิต<sup>6</sup> เนื่องจากในขณะนั้นเขาใหญ่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวให้ความนิยมเป็นอย่างมาก โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่มาจากกรุงเทพมหานคร

รูปที่ 19 จุลติศปาร์คเขาใหญ่



ที่มา : ธุรกิจก้าวหน้า, มีนาคม พ.ศ. 2537

พ.ศ.2535 ถนนมิตรภาพและถนนธนรัชต์ได้ถูกรถบรรทุกที่มีน้ำหนักเกินกำหนดใช้งานจนเกิดความเสียหาย ซึ่งทำให้เกิดการซ่อมแซมบ่อยครั้งเป็นจำนวนเงินมากกว่าสิบล้านบาท อีกทั้งประกอบกับอายุถนน 35 ปี รัฐบาลจึงอนุมัติให้สร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมาตรฐาน (Reinforced Concrete) ขนาด 4 ช่องจราจรด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ จึงทำให้การเดินทางเข้ามาพักผ่อนในบริเวณอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่มีความสะดวกมากขึ้นยิ่งขึ้น เป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรเพื่อขาย โดยการขยายตัวของโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศในพื้นที่นั้นได้ทำให้เกิดการขยายตัวสู่ธุรกิจอื่นๆ เนื่องจากในพื้นที่เขาใหญ่ในยุคนี้เริ่มจากการเปิดให้บริการในรูปแบบโรงแรม รีสอร์ทและจึงขยายตัวเป็นธุรกิจพัฒนาที่ดิน บ้าน

<sup>6</sup> ยูนิต แปลว่า หน่วย ในที่นี้หมายถึง ห้องที่นับรวมห้องย่อยในห้องเรียบริยแล้ว เช่น ในที่โครงการที่อยู่อาศัยใน 1 ชั้น มี 10 ยูนิต คือ มี 10 ห้อง

อาคารที่พักอาศัย โดยทุนเหล่านี้ต่างได้ที่ดินจากการที่ชาวบ้านได้ทำการขายที่เป็นจำนวนมาก และเปลี่ยนอาชีพจากการทำเกษตรกรรมมาเป็นการรับจ้างในสถานประกอบการต่างๆ ในขณะที่ทุนนิยมรูปแบบใหม่ในเขาใหญ่กำลังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม มีหลักฐานที่ไม่เป็นทางการแสดงว่าผู้ที่ถือครองที่ดินที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนนับหมื่นไร่ขึ้นไป กลุ่มทุนเหล่านี้ได้ที่ดินมาจากการการกว้านซื้อจากชาวบ้าน เพื่อการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจทางการเกษตรและสถานประกอบการที่พักตากอากาศ (พอพันธ์ อูยานนท์, 2558: 312) ซึ่งหลังจากนั้นได้ทำให้ผืนป่าแห่งนี้เต็มไปด้วย กลุ่มนายทุน คนต่างถิ่น ต่างเข้าจับจองที่ดินตั้งแต่บัดนั้นสืบมา ดูได้จากอุปทานของของตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ โดยที่อยู่อาศัยนั้นจะเป็นห้องชุด ที่ดินจัดสรรสะสมและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีกราฟดังภาพที่ 17

รูปที่ 20 ตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ จำแนกปี ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2557



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย, 2557

จนกระทั่งในช่วงพ.ศ.2539-2541 ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินเปิดขาย เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่เช่นกัน และตั้งแต่พ.ศ. 2544 เป็นต้นมา ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จนกระทั่งถึงพ.ศ. 2547 และขยายตัวเรื่อยมาถึงพ.ศ. 2556 ในยุคนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินได้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว โดยมีส่วนหนึ่งได้พัฒนาที่ดินเพื่อเป็นสถานที่พักตากอากาศ ในขณะที่พื้นที่ที่เป็นเกษตรกรรมยังคงมีการทำเกษตรกรรมอย่างต่อเนื่อง เพียงแต่ได้พัฒนาที่ดิน จนทำให้เกิดการท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ที่เรียกว่าการท่องเที่ยวเชิงเกษตร ซึ่งเป็นกิจกรรมท่องเที่ยวในพื้นที่ที่ทำเกษตรกรรมโดยกำหนดเนื้อหาและสร้างกิจกรรมในการเข้าไปเที่ยวชมและสัมผัสวิถีชีวิตของเกษตรกร ซึ่งเป็นการเปิดมิติใหม่ของการท่องเที่ยว

**ค. ยุคการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย (พ.ศ.2541 - 2559)**

การกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเมืองเพิ่มมากขึ้นพร้อมกับการเติบโตของขนาดเมืองและความแออัดของการอยู่อาศัย การติดขัดในการเดินทาง ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม

ของเมืองและปัญหาด้านสังคมต่างๆ ทำให้คนในเมืองต้องการสภาพธรรมชาติ ดังนั้นที่ดินในยุคนี้คือพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สันทนาการ ซึ่งเป็นที่ดินที่มนุษย์สามารถบริโภคหรือได้รับประโยชน์โดยตรงได้ เมื่อสังคมมีการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ประชาชนมีรายได้เพิ่มมากขึ้น มีความเป็นอยู่ดีขึ้น อาหารและที่อยู่อาศัยมีความมั่นคงมากขึ้น ที่ดินจึงกลายเป็นสินค้าบริโภค สำหรับนันทนาการและการบริการด้านสิ่งแวดล้อม ดังเช่น การสร้างบ้านพักตากอากาศและรีสอร์ทสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดยาวของคนกรุงเทพฯ ในพื้นที่เขาใหญ่ โดยเขาใหญ่นั้นมีลักษณะกิจกรรมและการใช้ที่ดินเน้นด้านนันทนาการ แม้ว่าจะมีฟาร์มโคมนมและเกษตรกรรมอยู่บ้าง แต่โดยมากเน้นการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่ทำให้เห็นถึงความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่ทำกินของเกษตรกร (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558)

ถึงแม้เศรษฐกิจโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจพ.ศ. 2540 แต่ในพ.ศ.2544 รายได้จากการท่องเที่ยวของอำเภอปากช่องมีถึง 670 ล้านบาท โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นชาวไทยที่นิยมมาพักผ่อน โดยมากมุ่งไปยังอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ถึงร้อยละ 94 และยังมีแหล่งท่องเที่ยวที่เอกชนพยายามสร้างขึ้นมา เช่น การท่องเที่ยวเชิงเกษตร ได้แก่ ฟาร์มโชคชัยและไร่พีวัลเลย์ อีกทั้งจากการที่ประเทศไทยได้เข้าร่วมเป็นภาคีสัญญาว่าด้วยการคุ้มครองมรดกโลกทางวัฒนธรรมและธรรมชาติ (Convention Concerning the Protection of The World Cultural and Natural Heritage) เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ.2530 ได้ทำให้ผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่ (The Dong Phrayayen-Khao Yai Forest Complex) ได้รับการลงทะเบียนเป็นมรดกโลกแหล่งที่ 5 ของไทยและเป็นอันดับที่ 2 ของมรดกทางธรรมชาติของไทย เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2548 (อุษณี อัสวภาณกิจ, 2553: 1) ในการประชุมคณะกรรมการมรดกโลกสมัยสามัญครั้งที่ 29 ณ เมืองเดอร์บัน ประเทศแอฟริกาใต้จากองค์การการศึกษาวิทยาศาสตร์และวัฒนธรรมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) หรือ ยูเนสโก (UNESCO) ประกอบไปด้วย อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่, อุทยานแห่งชาติทับลาน, อุทยานแห่งชาติปางสีดาและอุทยานแห่งชาติตาพระยาและเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าดงใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่อยู่ 6 จังหวัด ได้แก่ นครราชสีมา สระบุรี นครนายก ปราจีนบุรี สระแก้วและบุรีรัมย์ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3,874,863 ไร่ หรือ 6,155 ตารางกิโลเมตร

รูปที่ 21 แผนที่ผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่

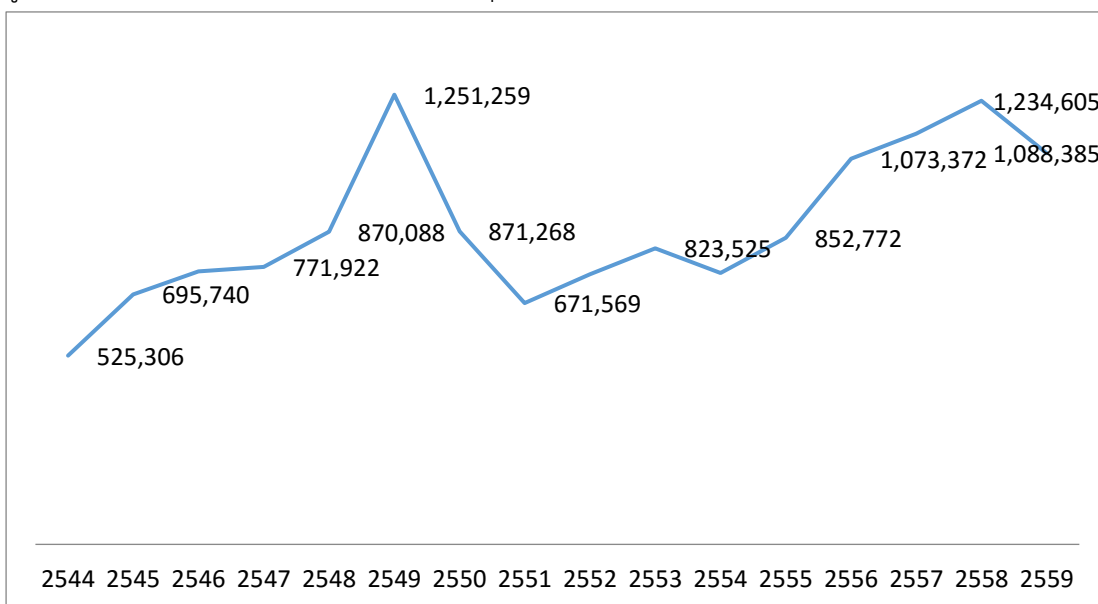


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลมรดกโลก กระทรวงวัฒนธรรม, 2557

พื้นที่ตรงผืนป่าอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นเคยได้รับการเสนอชื่อขึ้นไปครั้งหนึ่งแล้วเมื่อพ.ศ. 2533 ในขณะนั้นได้เสนอแหล่งธรรมชาติอีก 3 แห่งที่ประชุมองค์การยูเนสโกเพื่อพิจารณา คือ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าทุ่งใหญ่-ห้วยขาแข้งและอุทยานแห่งชาติตะรุเตา และปรากฏว่าเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าทุ่งใหญ่-ห้วยขาแข้งได้รับลงทะเบียนเป็นมรดกโลกเพียงแห่งเดียว เนื่องจากอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่และอุทยานแห่งชาติตะรุเตามีขนาดที่เล็กเกินไปและยังมีนโยบายที่ไม่แน่นอนแล้วไม่เพียงพอ (ศูนย์ข้อมูลมรดกโลก, 2557: [thaiwhic.go.th/heritage\\_nature2.aspx](http://thaiwhic.go.th/heritage_nature2.aspx)) ซึ่งหลังจากเขาใหญ่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลกนั้นทำให้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้คนเดินทางมาที่เขาใหญ่มากขึ้นในปีพ.ศ.2549 คือ เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 44 จากพ.ศ.2548 แต่ว่ากรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืชต้องการควบคุมจำนวนนักท่องเที่ยว ทำให้ในปีต่อๆ มานั้น นักท่องเที่ยวมีจำนวนลดลง จึงส่งผลให้ในปีพ.ศ.2550 มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในพื้นที่เขาใหญ่ประมาณ 870,000 คน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ของเขาใหญ่นั้นเป็นคนไทย ในขณะที่ชาวต่างชาติเพียงประมาณร้อยละ 5 เท่านั้น (คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชันแนล, 2557)



รูปที่ 22 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ พ.ศ. 2544-2559



ที่มา: สถาบันนวัตกรรมอุทยานแห่งชาติและพื้นที่คุ้มครอง, สำนักงานอุทยานแห่งชาติ, 2559

เศรษฐกิจในพื้นที่โดยรอบเขาใหญ่กลับมาอีกครั้งในสมัยรัฐบาลทักษิณ ชินวัตร โดยในพ.ศ. 2552 ที่มีการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ โดยใช้โครงการ “เที่ยวไทยครึ่งคืน เศรษฐกิจไทยคึกคัก” ในการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น เพื่อชดเชยกลุ่มลูกค้าจากประเทศที่หายไป มีเหตุผลหลายจากปัจจัยที่ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศชะงักงัน ไม่ว่าจะเป็นความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศ หรือระบบเศรษฐกิจโลกชะงักงัน เนื่องจากภาวะน้ำมันที่มีราคาสูงขึ้นและวิกฤตสินเชื่อซับไพร์ (Subprime mortgage crisis) ที่ส่งผลให้ทำให้ค่าเงินผันผวน ในการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นั้น วังน้ำเขียวได้รับความนิยมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นสถานที่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้คนมีฐานะดีซื้อที่ดินไว้ปลูกสร้างบ้านพักตากอากาศหรือโรงแรม รวมถึงอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่ยังคงเป็นอุทยานที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับหนึ่ง จนนักท่องเที่ยวกระจายลงมายังพื้นที่ด้านล่าง จนทำให้เกิดโครงการต่างๆ ยังพื้นที่ด้านล่าง รวมทั้งโครงการบ้านพักตากอากาศศรีริมาที่ได้ทำการประมูลที่ดินจำนวน 1,200 ไร่ ตั้งแต่ในพ.ศ. 2547 โดยเดิมทีที่ดินแห่งนี้เป็นสนามกอล์ฟในโครงการ เขาใหญ่ คันทรีคลับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรมนำออกมาประมูลหลังจากธนาคารแห่งนี้ประสบปัญหาเรื่องการทุจริตของผู้บริหารและถูกทางการยึดไปในปีที่สุด ซึ่งต่อมาได้เปิดตัวให้โครงการโรงแรมและสนามกอล์ฟในพ.ศ. 2551

ในพ.ศ. 2553 มีการขยายถนนทางหลวงหมายเลข 2090 หรือถนนธนรัชต์ จาก 2 ช่องจราจรเป็น 8 ช่องจราจร ระหว่างกม. 2+000 ถึงกม. 10+000 และการบูรณะทางผิวแอสฟัลท์ติกคอนกรีตเดิม ของกรมทางหลวง โดยการกำกับดูแลของแขวงทางหลวงนครราชสีมาที่ 2 โดยว่าจ้าง

ผู้รับเหมาคือ บริษัท ราชสีมาบวร (1996) จำกัด ภายใต้งบประมาณจากโครงการไทยเข้มแข็ง เป็นเงิน 69,736,342.01 ล้านบาท (วิไลพร มหา, 2553) ซึ่งตามแบบโครงการแล้วนั้นต้องมีการขยายถนนตลอดระยะทางที่มุ่งหน้าสู่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ แต่เกิดการก่อสร้างเพียง 10 กิโลเมตรเท่านั้น เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้สร้างความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนในหลายด้าน อีกทั้งมีการตัดต้นไม้ใหญ่อายุกว่า 100 ปีกว่า 200 ต้น ที่ทำให้เกิดการต่อต้านจากภาคประชาชนที่ความหวงแหนธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังมีปัญหาความขัดแย้งระหว่างกระทรวงคมนาคมและกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการการขยายถนนระดับจังหวัดจึงยุติลงที่กม. 10+000 เท่านั้น รูปที่ 23 การขยายถนนทางหลวงหมายเลข 2090



ที่มา : เฟซบุ๊กของกลุ่มคนรักเขาใหญ่ อ้างอิงใน ผู้จัดการออนไลน์, 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

จุดเปลี่ยนที่สำคัญอีกครั้งของเขาใหญ่คือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่เมื่อปลายปีพ.ศ.2554 ทำให้เกิดกระแสความต้องการบ้านหลังที่สองตามเมืองท่องเที่ยวต่างๆ ของคนกรุงเทพฯ ซึ่งเขาใหญ่เป็นหนึ่งในทางเลือกดังกล่าว ประกอบกับแผนการพัฒนาประเทศในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการสร้างรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ - หนองคาย หรือ การตัดถนนสายใหม่ มอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมาหรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 ที่มีการเปิดโครงการในวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ.2559 สำหรับโครงการมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา มีระยะทางประมาณ 199 กิโลเมตร ผิวจราจรเป็นพื้นผิวคอนกรีตขนาดของเขตทางมีระยะกว้าง 70 เมตรตลอดแนว โดยแบ่งเป็น 4-6 ช่อง

จราจรและสามารถขยายช่องจราจรเพิ่มเป็น 8 ช่องจราจร หากปริมาณรถเริ่มหนาแน่น มีมาตรฐานสูงกว่าถนนทั่วไป คือมีการกันเขตทาง มีการควบคุมทางเข้าออกอย่างสมบูรณ์แบบ บริเวณทางแยกและทางเชื่อมเป็นทางยกระดับ, สะพานข้ามและทางลอด โดยไม่มีสัญญาณไฟจราจร ยานพาหนะสามารถใช้ความเร็วได้ตามที่ออกแบบ 120 กิโลเมตรต่อชั่วโมง โดยตลอดโครงการมีบริเวณที่มีโครงสร้างสะพานลักษณะพิเศษ 2 จุด ได้แก่ บริเวณบริษัทอุตสาหกรรมปิโตรเคมีกัลป์ไทย (ทีพีโอ) และบริเวณลำตะคอง ตลอดเส้นทางมีอาคารเก็บค่าผ่านทาง 9 แห่ง ได้แก่ ด้านบางปะอิน ด้านวังน้อย ด้านหินกอง ด้านสระบุรี ด้านแก่งคอย ด้านมวกเหล็ก ด้านปากช่อง ด้านสีคิ้วและด้านขามทะเลสอ งบประมาณในการก่อสร้าง 84,600 ล้านบาท ทั้งนี้มีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้บริการเส้นทางมอเตอร์เวย์บางปะอิน-นครราชสีมาได้ภายใน พ.ศ. 2563

รูปที่ 24 ทางยกระดับบริเวณอ่างเก็บน้ำลำตะคอง



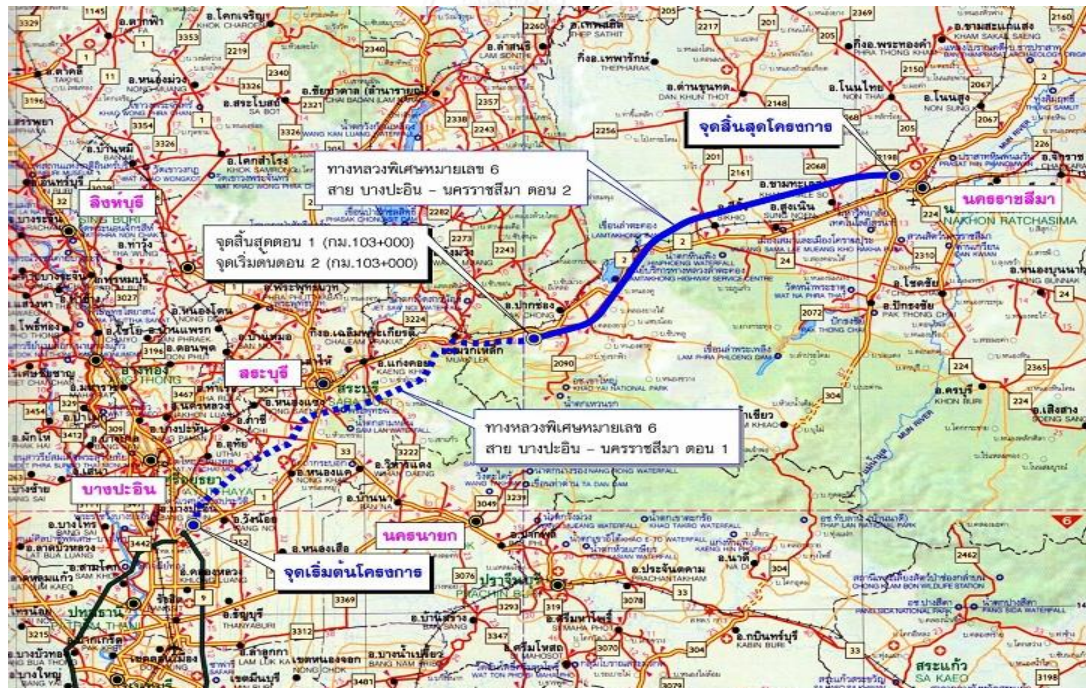
ที่มา : ประชาชาติธุรกิจ, 14 มกราคม พ.ศ. 2559

รูปที่ 25 ด้านเก็บค่าผ่านทางบนโครงการมอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา



ที่มา : นิตยสารบ้านพร้อมอยู่, สิงหาคม พ.ศ. 2559

รูปที่ 26 โครงร่างโครงการมอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา



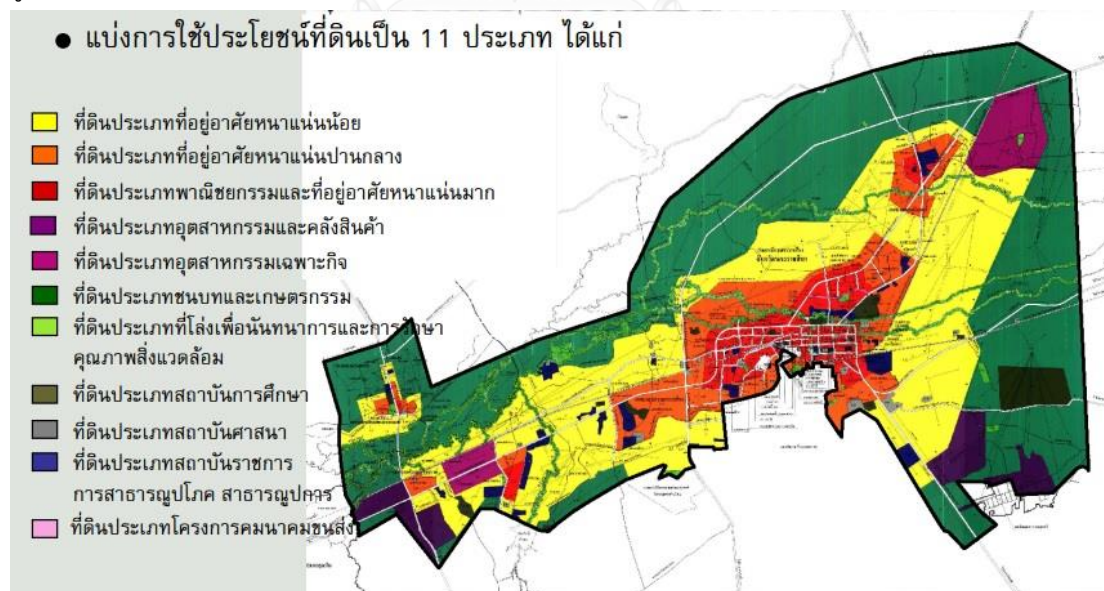
ที่มา : นิตยสารบ้านพร้อมอยู่, สิงหาคม พ.ศ. 2559

นอกจากนี้ยังมีอีกหนึ่งสาเหตุที่ทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่ คือ กระแสข่าวของการวางผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา ที่กำหนดให้พื้นที่เขาใหญ่และอีกหลาย

อำเภอเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงยังเป็นการกระตุ้นส่งเสริมการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และการส่งเสริมการขออนุญาตจัดสรรล่วงหน้า ก่อนที่ผังเมืองจะมีตามกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง (โสภณ พรโชคชัย, 2556)

ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาเริ่มมีกฎกระทรวงใช้บังคับฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2529) ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2529 จนถึง วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2534 ครอบคลุมพื้นที่ 41 ตารางกิโลเมตร ซึ่งถือเป็นผังเมืองฉบับแรกหลังจากพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบทพ.ศ.2495 ต่อมาการปรับปรุงผังเมืองรวมครั้งที่ 1 ได้มีผลบังคับใช้วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2534 ถึง 12 ธันวาคม พ.ศ.2539 ครอบคลุมพื้นที่ 228 ตารางกิโลเมตร ซึ่งได้มีการต่ออายุตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2539 ถึง 12 ธันวาคม พ.ศ.2540 และต่ออายุครั้งที่ 2 บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2540 ถึงวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ.2541 หลังจากการต่ออายุในพ.ศ.2541 แต่ไม่ได้มีการประกาศใช้ผังเมืองรวมจนพ.ศ. 2547 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 314.30 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 196,441.50 ไร่ และต่อมาได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาฉบับที่ 2 ในพ.ศ.2550 ที่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดบางประการจากผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาพ.ศ.2547 ซึ่งได้หมดอายุลงเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ.2554 (กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา, 2556) ซึ่งมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 11 ประเภท ดังภาพ

รูปที่ 27 ผังเมืองรวมนครราชสีมา พ.ศ.2547



ที่มา: บริษัท พิสุทธิ์ เทคโนโลยี จำกัด, กันยายน 2556

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมนั้นให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ซึ่งมีรายการประกอบแผนผังดังต่อไปนี้ (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา พ.ศ.2547)

1. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง นั้นเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
  - ก. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้และโรงงานบำบัดน้ำเสียของชุมชน
  - ข. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่บรรจุก๊าซและห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความถึงสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
  - ค. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
  - ง. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
  - จ. สุสานและฌาปนสถาน
  - ฉ. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
  - ช. สนามแข่งรถ
  - ซ. กำจัดมูลฝอย
  - ฌ. ซั้วขายเศษวัสดุ
2. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม นั้นเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดเช่นเดียวกันกับที่ดินที่กำหนดให้เป็นสีเหลือง
3. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีแดง นั้นเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้

ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ  
ที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดเช่นเดียวกันกับที่ดินที่  
กำหนดให้เป็นสีเหลืองและส้ม

4. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง นั้นเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่  
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่  
ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
  - ก. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
  - ข. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
  - ค. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
  - ง. สถานบริหารตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
  - จ. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรม
  - ฉ. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุดหรือหอพัก เว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของ  
โรงงาน
  - ช. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
  - ซ. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
  - ฌ. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
  - ฎ. สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน
  - ฏ. โรงพยาบาล
5. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน นั้นเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน  
เพื่ออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน  
หรือสิ่งแวดล้อม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่  
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่  
ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดเช่นเดียวกับที่  
ดินที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง
6. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว นั้นเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ  
เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนั้น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ได้มีการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- ก. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้และโรงงานบำบัดน้ำเสียของชุมชน
  - ข. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่บรรจุก๊าซและห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความถึงสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
  - ค. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
  - ง. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
  - จ. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
  - ฉ. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
  - ช. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
  - ซ. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
  - ฌ. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุดหรือหอพัก ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมตาม 6.6 และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถวตาม 6.8 ดำเนินการอยู่ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
7. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน นั้นเป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบธรรมด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การ

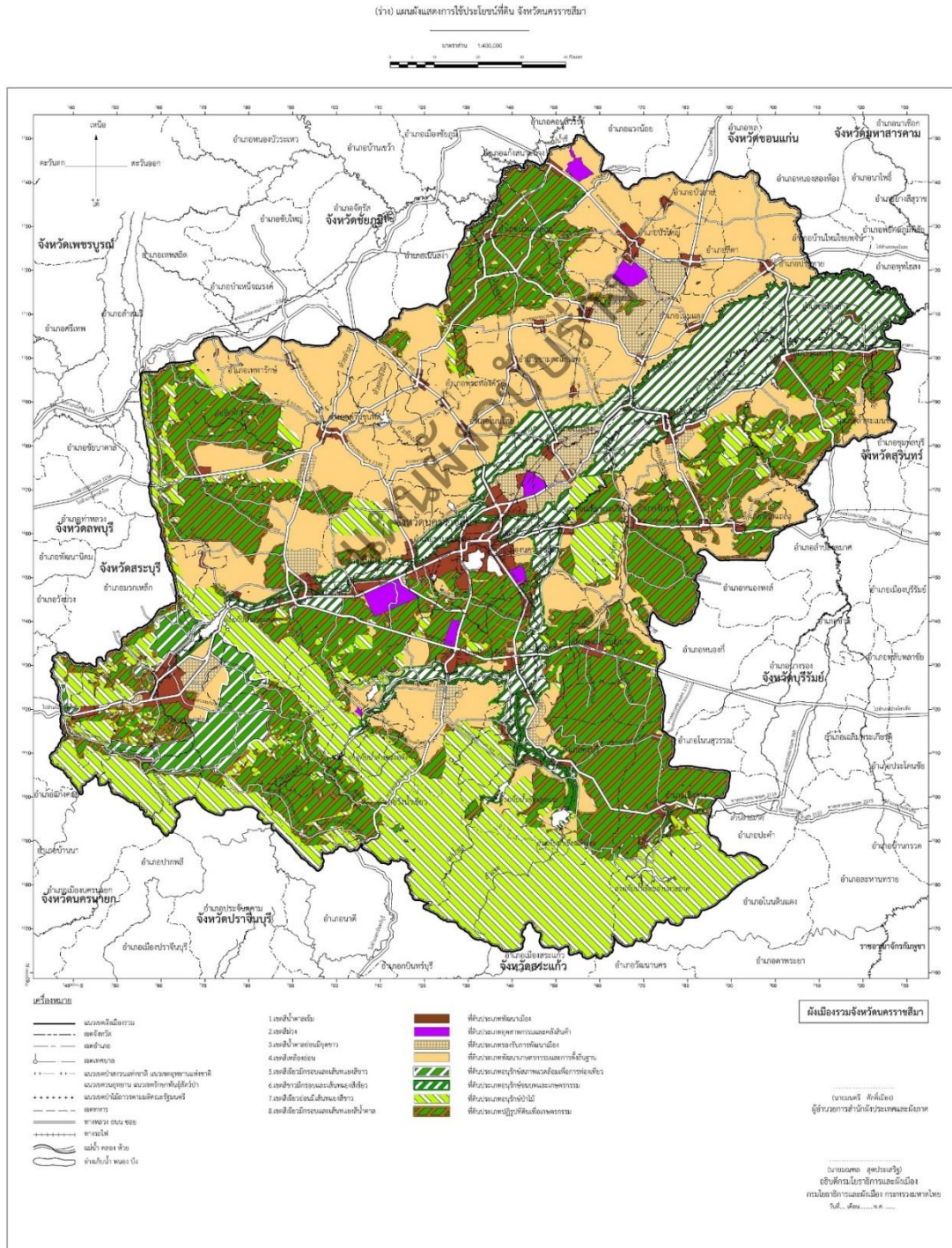


อยู่อาศัย เกษตรกรรมหรือเกี่ยวกับเกษตรกรรม การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการหรือ สาธารณะประโยชน์เท่านั้น และหมั้นให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ก. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
  - ข. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
  - ค. การอาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่
  - ง. การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว
8. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก นั้นเป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น
  9. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน นั้นเป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการหรือสาธารณะประโยชน์เท่านั้น
  10. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน นั้นเป็นที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อก่อสร้างถนน การสาธารณสุขปศุสัตว์และสาธารณสุขการหรือเกษตรกรรมเท่านั้น
  11. ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

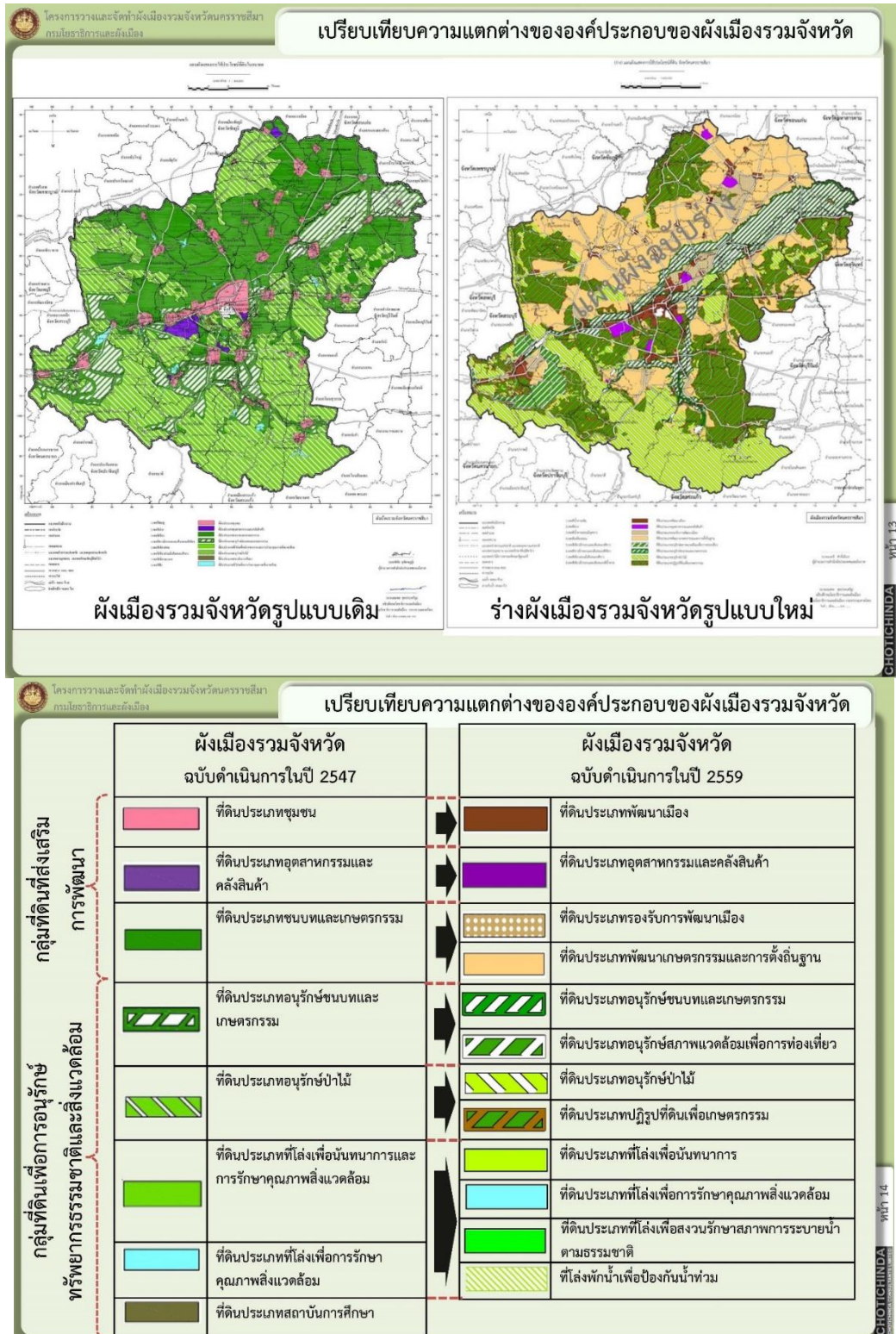
โดยรวม ณ ปัจจุบันจังหวัดนครราชสีมามีผังเมืองรวม 3 ฉบับ ซึ่งล้าแล้วแต่หมดอายุแล้วด้วยกันทั้งสิ้น และได้ต่ออายุครั้งละ 1 ปีครบ 2 ครั้ง จนขาดอายุผังเมือง ซึ่งขณะนี้ถือว่าเกิดสูญญากาศผังเมือง กล่าวคือ ทุกคนสามารถสร้างทุกสิ่งบนผังเมืองได้ เนื่องจากการไม่มีผังเมืองในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งในช่วงเวลาพ.ศ. 2555 ได้มีกระแสข่าวจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กล่าวว่า สำนักงานโยธาฯ กำลังจัดทำร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมาฉบับใหม่ ซึ่งทำการยกร่างแล้วเสร็จและผ่านขั้นตอนการประชาพิจารณ์จากชาวบ้านในพื้นที่แล้ว โดยคาดการณ์ว่าจะประกาศใช้ได้ในช่วงปลายพ.ศ. 2556

รูปที่ 28 แบบร่างผังเมืองการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ.2559



ที่มา: สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กลุ่มงานวิชาการผังเมือง, 2559

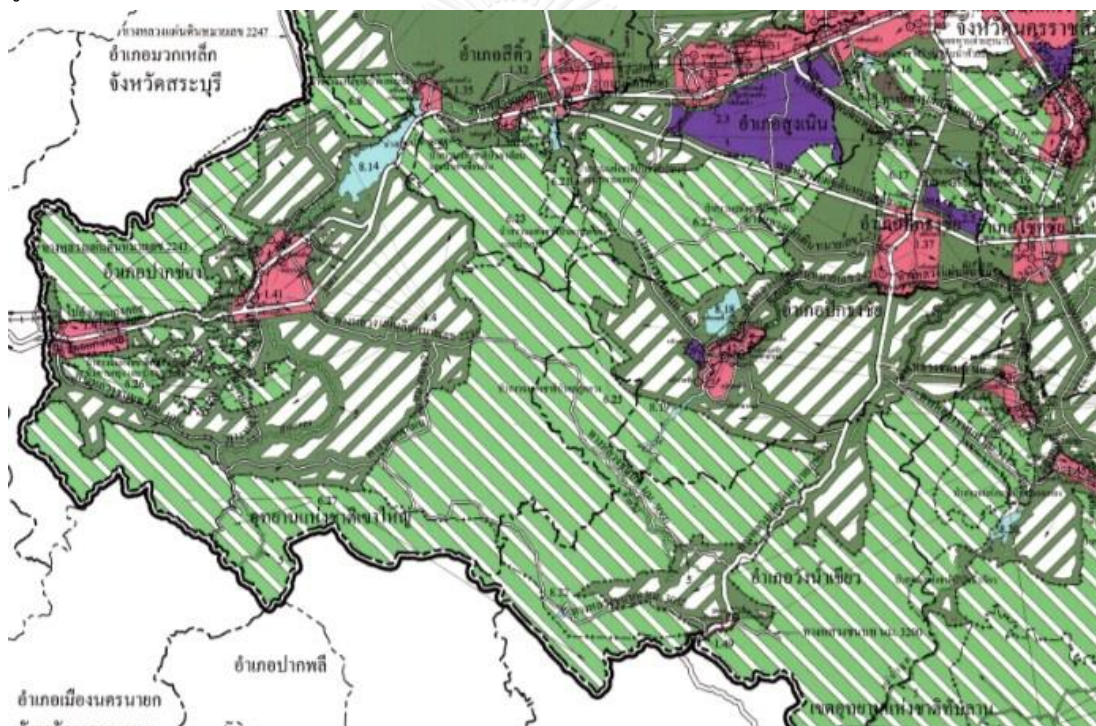
รูปที่ 29 เปรียบเทียบความแตกต่างขององค์ประกอบของผังเมืองรวมจังหวัดของพ.ศ.2547 และ พ.ศ. 2559



ที่มา: สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กลุ่มงานวิชาการผังเมือง, 2559

ทั้งนี้ สาระสำคัญของผังเมืองรวมนครราชสีมาฉบับใหม่นั้น มีข้อบังคับคือ ห้ามจัดสรรที่ดิน แบ่งแปลงขาย พัฒนาบ้านจัดสรร บ้านพักตากอากาศ ห้องชุด โรงแรม สนามกอล์ฟและโรงงาน อุตสาหกรรมในพื้นที่ใกล้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ซึ่งข้อบังคับนี้จะกระทบต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ในอำเภอปากช่องประมาณร้อยละ 80 คือในพื้นที่ตำบล หมูสี ดงพญาเย็น หนองน้ำแดง ขนงพระ จันทร์ทีก หนองสาหร่าย วังไทร ขนงพระ คลองม่วง วังกระทะและโป่งตาลอง รวมทั้งถนนเศรษฐกิจการท่องเที่ยวสำคัญทั้ง 3 เส้นในพื้นที่คือ ถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดค้ำและถนนวังน้ำเขียว ซึ่งกำลังเกิดการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ซึ่งพื้นที่ส่วนดังกล่าวนี้ ผังเมืองรวมนครราชสีมาฉบับใหม่จะกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวทแยงขาว และพื้นที่ป่าไม้หรือพื้นที่สีเขียวอ่อนทแยงขาว ดังภาพต่อไปนี้

รูปที่ 30 แบบร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา บริเวณอำเภอปากช่อง



ที่มา: สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กลุ่มงานวิชาการผังเมือง, 2559

แต่อย่างไรก็ตาม ในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวทแยงขาวจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย เช่น โรงเรียน วัด สถาบันราชการ สถาบันศาสนา สิ่งปลูกสร้างเพื่อการปศุสัตว์ การเกษตรกรรมและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น แต่ไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป อีกทั้งต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ที่ยื่นของอนุญาต เช่น ที่ดิน 100 ไร่ จะทำการพัฒนาได้ 20 ไร่ เป็นต้น นอกจากนี้ ผังเมืองรวมนครราชสีมา

ฉบับใหม่ยังกำหนดไม่ให้ออกใบอนุญาตก่อสร้างโรงงาน คลังน้ำมัน คลังก๊าซ โรงแรม การจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม สวนสนุกและสนามกอล์ฟ ซึ่งสาเหตุที่กำหนดพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่อนุรักษ์ เนื่องจากได้มีกลุ่มทุนเข้าไปเปลี่ยนแปลงพื้นที่ป่า เพื่อทำโครงการต่างๆ จำนวนมาก ที่กระทบต่อสิ่งแวดล้อม (ประชาชาติธุรกิจ, 26 ธันวาคม พ.ศ.2555) จากปัจจัยดังกล่าวได้ทำให้เกิด การขยายตัวของการพัฒนาทุนนิยมออกไปถึงถนนผ่านศึก-กุดค้ำในพ.ศ.2548 และถนนเขาใหญ่-วัง น้ำเขียวในพ.ศ.2550 ซึ่งผู้ประกอบการที่มีที่ดินอยู่ในครอบครองและต้องการจะพัฒนาโครงการต่างๆ ในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ จึงได้ทำการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้างเป็นการถาวร ล่วงหน้า เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีประกาศใช้ร่างผังเมืองฉบับใหม่ โดยมีข้อมูลจากฝ่ายวิจัย คอลลิ เออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ระบุว่า ในปีพ.ศ.2556 มีโครงการบ้านพักตากอากาศและ ที่ดินแบ่งขายเกิดขึ้นมากกว่า 50 โครงการ โดยนับเป็นทำลายสถิติโครงการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ ใน รอบ 18 ปี (กรุงเทพฯธุรกิจ, 28 เมษายน พ.ศ.2557)

จากการสำรวจของหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 2360 (กันยายน, 2551) พบว่า กลุ่มทุน และประชาชนในเมืองได้เดินทางเข้ามาซื้อที่ดิน เพื่อทำธุรกิจการท่องเที่ยว โรงแรม อสังหาริมทรัพย์ หรือเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินขนาดใหญ่ 10-20 ไร่ เฉลี่ย 20-30 แปลง ต่อเดือน ทั้งนี้กลุ่มระดับบนที่เข้ามาอยู่ที่เขาใหญ่ที่มีมากกว่า 100 รายที่ได้มีพื้นที่และที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนั้นยังมีกลุ่มชนชั้นกลางที่มีแนวโน้มจะทยอยเข้ามาเป็นจำนวนมาก ในขณะที่โครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรมีจำนวนไม่มาก แต่ล้วนแล้วแต่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่สะสมที่ดินราคาถูกมากกว่า 1,000 ไร่ ไร่ไม่ต่ำกว่า 10-20 ปี ซึ่งในปัจจุบันจะมีการซื้อขายแปลง ที่ดินที่แบ่งขาย 200 ตารางวาขึ้นไป ระดับราคาเฉลี่ยที่ 10-40 ล้านบาท โดยโครงการที่ดินจัดสรร เหล่านี้จะได้เปรียบและขายง่ายมากกว่าโครงการที่ไม่ขออนุญาตจัดสรร เนื่องจากผู้ซื้อให้ความ ไว้วางใจ มีกฎหมายคุ้มครอง มีระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เชื่อถือได้

จากพ.ศ.2538-2557 มีจำนวนโครงการบริเวณเขาใหญ่ทั้งสิ้น 6,180 ยูนิต โดยอุปทานส่วนใหญ่ ในเขาใหญ่คือประมาณร้อยละ 58 ตั้งอยู่ในถนนธนรัชต์ ซึ่งห้องชุดหรืออาคารชุดเป็นรูปแบบ โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากที่สุด อัตราการขายห้องชุดหรืออาคารชุดในทุกทำเลของ พื้นที่เขาใหญ่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 62 โดยพื้นที่ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียวมีอัตราการขายมากที่สุดอยู่ที่ ประมาณร้อยละ 75 โดยราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดอยู่ที่ประมาณ 87,700 บาทต่อตารางเมตรและ สำหรับโครงการบ้านจัดสรรหรือวิลล่า มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 16.16 ล้านบาทต่อยูนิต เพราะ ว่าโครงการห้องชุดหรืออาคารชุด บ้าน วิลล่าส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้ตั้งอยู่บนพื้นที่เดียวกับสนามกอล์ฟ และรีสอร์ทระดับบน ซึ่งผู้ซื้อจะได้รับสิทธิพิเศษในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โครงการ ที่อยู่อาศัยในเขาใหญ่ส่วนใหญ่ที่มีผลตอบแทนการลงทุนจะสามารถดึงดูดผู้ซื้อได้มากกว่า เพราะผู้ซื้อ

เหล่านี้สามารถได้รับผลตอบแทนคืนมาจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ซื้อไป แม้ว่าจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของผู้ประกอบการก็ตาม (Colliers International Thailand, 2014) ประกอบกับการสัมภาษณ์นางสาวดวงหทัย ประพันธ์ ซึ่งเป็นพนักงานพิทักษ์ป่า ประจำศูนย์บริการนักท่องเที่ยว อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ได้ให้ข้อมูลว่า ตั้งแต่พ.ศ.2554 ราคาที่ดินบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นได้เพิ่มขึ้นอย่างทวีคูณ ซึ่งแตกต่างจากในอดีตที่ราคาที่ดินมีการเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไม่ได้ก้าวกระโดดดังเช่นในปัจจุบัน

ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งทางกรมพัฒนาที่ดินจัดทำขึ้นในช่วง พ.ศ. 2543-2550-2554-2558 สามารถนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงระยะเวลาประมาณ 15 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของอำเภอปากช่องในช่วงระยะเวลาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก ดังนี้

ตารางที่ 10 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลพญาเย็น พ.ศ.2543, พ.ศ. 2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558

ประเภท	พ.ศ.2543		พ.ศ.2550		พ.ศ.2554		พ.ศ.2558	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อย ละ
พื้นที่ชุมชน	1,346	2.52	3,611	6.76	3,680	6.89	4,122	7.70
พื้นที่เกษตรกรรม	51,628	40.97	15,591	29.15	15,677	29.30	15,267	28.55
พื้นที่ป่าไม้	29,713	55.57	31,462	58.84	31,399	58.73	31,372	58.67
พื้นที่น้ำ	17	0.03	77	0.15	77	0.15	77	0.15
พื้นที่อื่นๆ	483	0.91	2,734	5.11	2,642	4.93	2,638	4.93

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

ตารางที่ 11 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลหนองน้ำแดง พ.ศ.2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558

ประเภท	พ.ศ.2543		พ.ศ.2550		พ.ศ.2554		พ.ศ.2558	
	ไร่	ร้อย ละ	ไร่	ร้อย ละ	ไร่	ร้อย ละ	ไร่	ร้อย ละ
พื้นที่ชุมชน	2,615	5.4	5,202	10.73	5,710	11.78	6,531	13.47
พื้นที่ เกษตรกรรม	31,372	64.71	26,515	54.69	26,250	54.16	25,239	52.04
พื้นที่ป่าไม้	12,875	26.56	15,107	31.16	14,968	30.88	14,947	30.84
พื้นที่น้ำ	-	-	47	0.10	47	0.10	45	0.09
พื้นที่อื่นๆ	1,617	3.33	1,608	3.32	1,504	3.10	1,717	3.54

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

ตารางที่ 12 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลปากช่อง พ.ศ.2543, พ.ศ. 2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558

ประเภท	พ.ศ.2543		พ.ศ.2550		พ.ศ.2554		พ.ศ.2558	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
พื้นที่ชุมชน	11,309	12.14	14,788	15.89	15,188	16.32	15,986	17.18
พื้นที่ เกษตรกรรม	58,540	62.88	51,559	55.37	51,620	55.42	50,825	54.55
พื้นที่ป่าไม้	22,606	24.27	21,354	22.93	21,154	22.72	21,152	22.72
พื้นที่น้ำ	-	-	292	0.31	344	0.37	344	0.37

พื้นที่อื่นๆ	663	0.71	5,125	5.50	4,812	5.16	4,811	5.17
--------------	-----	------	-------	------	-------	------	-------	------

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

ตารางที่ 13 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลหุมสี พ.ศ.2543, พ.ศ. 2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558

ประเภท	พ.ศ.2543		พ.ศ.2550		พ.ศ.2554		พ.ศ.2558	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
พื้นที่ชุมชน	8,141	4.21	14,024	7.27	15,615	8.08	17,246	8.91
พื้นที่เกษตรกรรม	48,331	24.97	37,882	19.56	37,004	19.10	35,213	18.19
พื้นที่ป่าไม้	136,011	70.27	135,153	69.83	134,116	69.32	133,991	69.23
พื้นที่น้ำ	159	0.08	378	0.19	378	0.19	378	0.19
พื้นที่อื่นๆ	921	0.48	6,116	3.17	6,400	3.31	6,735	3.48

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

ตารางที่ 14 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็น ตำบลหนองน้ำแดงและตำบลหุมสี พ.ศ.2543, พ.ศ.2550, พ.ศ. 2554 และพ.ศ.2558

ประเภท	พ.ศ.2543		พ.ศ.2550		พ.ศ.2554		พ.ศ.2558	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
พื้นที่ชุมชน	23,411	6.02	37,625	9.69	40,193	10.34	43,875	11.29
พื้นที่เกษตรกรรม	189,871	48.86	131,547	33.85	130,551	33.60	126,544	32.56
พื้นที่ป่าไม้	204,205	52.54	203,079	52.25	201,637	51.88	201,462	51.84



พื้นที่น้ำ	176	0.05	794	0.20	846	0.21	844	0.22
พื้นที่อื่นๆ	3,684	0.9	15,583	4.01	15,358	3.95	22,636	5.82
รวม	388,635	100	388,635	100	388,635	100	388,635	100

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน, 2559

1. พื้นที่ชุมชน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงพ.ศ.2543-2550 (ระยะเวลา 7 ปี) มีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 14,214 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 60.71 ในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 2,568 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 6.82 และในช่วงพ.ศ.2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 20,464 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 87.41 โดยการเพิ่มขึ้นในส่วนของพื้นที่พักอาศัยในลักษณะของที่พักตากอากาศและสถานที่ท่องเที่ยวเป็นหลัก
2. พื้นที่เกษตรกรรม มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงพ.ศ.2543-2550 (ระยะเวลา 7 ปี) มีจำนวนพื้นที่ลดน้อยลงถึง 58,324 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -30.71 ในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีจำนวนลดลง 996 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -0.75 และในช่วงในช่วงพ.ศ. 2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) มีจำนวนพื้นที่ลดลงประมาณ 63,327 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -33.36 โดยพื้นที่นาข้าวและพื้นที่ปลูกพืชสวนเป็นพื้นที่ที่ลดจำนวนลงเป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่ถูกทดแทนด้วยการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่พักตากอากาศชุมชนเป็นหลัก
3. พื้นที่ป่าไม้ มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงพ.ศ.2543-2550 (ระยะเวลา 7 ปี) มีจำนวนพื้นที่ลดน้อยลงถึง 1,126 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -0.55 ซึ่งในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีการลดลงมากที่สุดมีจำนวน 1,442 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -0.71 และในช่วงในช่วงพ.ศ. 2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) มีจำนวนพื้นที่ลดลงประมาณ 2,743 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -1.34
4. พื้นที่แหล่งน้ำ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงพ.ศ.2543-2550 (ระยะเวลา 7 ปี) มีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 618 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงถึงร้อยละ 351.13 ซึ่งในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีเพิ่มขึ้นที่จำนวน 52 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 6.55 และในช่วงในช่วงพ.ศ.2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) มี

จำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 668 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 379.55 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งพื้นที่แหล่งน้ำธรรมชาติและแหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น

5. พื้นที่อื่นๆ เช่น ทุ่งหญ้า พื้นที่ลุ่ม เหมือนเก่า บ่อดิน ฯลฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงพ.ศ.2543-2550 (ระยะเวลา 7 ปี) มีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 11,899 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงถึงร้อยละ 323 แต่ในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีพื้นที่ได้ลดลงไป 225 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ -1.44 และในช่วงในช่วงพ.ศ.2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) มีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 18,952 ไร่หรือคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 514.44

ในช่วงที่สาม (พ.ศ.2541-2559) นั้นพื้นที่ชุมชนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วง พ.ศ.2543-2558 (ระยะเวลา 15 ปี) ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 87.41 โดยจากการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ตั้งแต่พ.ศ.2534 ที่เกิดจากการขยายตัวของการท่องเที่ยวที่ควบคู่กับมาการเกิดเมืองในเส้นทางคมนาคม นั้นทำให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อประกอบการค้าและบริการมากขึ้น ทั้งการค้าปลีกและกิจการโรงแรมและภัตตาคาร โดยอำเภอปากช่องมีสถานประกอบการมากเป็นอันดับ 2 รองจากเมืองนครราชสีมาที่เป็นศูนย์กลางทางด้านต่างๆ จังหวัด ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 15 จำนวนสถานประกอบการในพ.ศ. 2545 ของ พื้นที่ที่ทำการศึกษา แยกรายตำบล

ตำบล	จำนวนสถานประกอบการ (แห่ง)
หมูสี	489
ปากช่อง	201
หนองน้ำแดง	157
พญาเย็น	44
<b>รวม</b>	<b>891</b>

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนครราชสีมา

ในช่วงพ.ศ.2548 กลุ่มทุนที่ทำการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ได้มีแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อซื้อขายในรูปแบบการใช้ประโยชน์หรือจัดการกับสินค้าคงคลังในธุรกิจบริการ (Yield Management หรือ Revenue Management) หรือที่เรียกว่า รูปแบบการเช่ากลับ (Leaseback

Program) โดยเพื่อสร้างรายได้หรือทำกำไรสูงสุดให้กับองค์กร โดยใช้ทรัพยากรในการให้บริการที่มีอยู่อย่างจำกัดในการขายบริการที่เหมาะสม ในราคาที่เหมาะสม (To sell right capacity to right customer at the right price) อีกทั้งในปีเดียวกันได้มีการพัฒนาขยายออกไปยังถนนผ่านศึก-กุดคล้า โดยการพัฒนาจากถนนลูกรังเป็นถนนลาดยาง ในขณะที่ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียวได้เริ่มมีการพัฒนาขึ้นครั้งแรกในพ.ศ.2550 หรืออีก 10 ปีหลังจากการเริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่บนถนนธนรัชต์

ในช่วงพ.ศ.2550-2554 (ระยะเวลา 4 ปี) มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 18.03 โดยการเพิ่มขึ้นในส่วนในพื้นที่พักอาศัยในลักษณะของที่พักตากอากาศและสถานที่ท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่ได้มากลับมาขยายตัวอีกครั้งในพ.ศ.2550 โดยในช่วงพ.ศ.2554-2555 โครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการได้เปิดขายใหม่ในพื้นที่เขาใหญ่และบางโครงการได้พัฒนาต่อยอดโดยกลุ่มทุนที่มีชื่อเสียงจากกรุงเทพฯ ในขณะที่ด้านการประเมินราคาที่ดินประจำปีพ.ศ.2551-2554 โดยกรมธนารักษ์นั้น อำเภอบางช่องมีราคาประเมินที่ดินสูงสุดเป็นอันดับที่ 2 รองลงมาจากอำเภอมืองนครราชสีมา ซึ่งราคาประเมินสูงสุดอยู่ที่ 40,000 บาทต่อตารางกิโลเมตร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 16 สรุปราคาประเมินที่ดินของอำเภอบางช่อง จังหวัดนครราชสีมา ประจำปีพ.ศ. 2551-2554

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน เดิม พ.ศ. 2547- 2550 (บาท/ ตารางวา)	ราคาประเมิน ใหม่ พ.ศ. 2551- 2554 (บาท/ ตารางวา)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (%)
1	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ระยะ 20,40 เมตร	2,500-40,000	2,500-40,000	-
2	ถนนนิคมลำตะคอง ระยะ 20 เมตร	15,000-23,000	15,000-23,000	-
3	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2247 (สายปากช่อง-ลำสมพุง) ระยะ 20 เมตร	1,250-10,000	1,300-15,000	50

4	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2243 (สายปากช่อง-ชัยสนุน) ระยะ 40 เมตร	1,250-10,000	1,625-11,000	30
5	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2235 (สายหนองสาหร่าย-ชัยพลู) ระยะ 40 เมตร	1,000-1,500	1,000-1,750	16.67
6	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2090 (ถนนธนรัชต์) ระยะ 40 เมตร	2,500-15,000	3,000-15,000	20
7	ทาง ซอย (ที่อาศัย) ระยะ 40 เมตร	200-10,000	300-12,000	62.50
8	ทาง ซอย (ที่เกษตร) ระยะ 40 เมตร	-	200-650	-
9	ที่ดินนอกเหนือ	125-4,500	125-4,500	-

ที่มา : กรมธนารักษ์, 2554

ในพ.ศ.2556 นั้นมีโครงการที่แล้วเสร็จสูงสุดเท่าที่เคยมีการบันทึกมาในเขาใหญ่ ซึ่งส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยในเขาใหญ่ ณ สิ้นเดือนมีนาคม พ.ศ.2557 อยู่ที่ประมาณ 6,180 ยูนิต ซึ่งพื้นที่ตรงกลาง<sup>7</sup> มีโครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากถนนธนรัชต์เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่กับถนนมิตรภาพ ซึ่งจากการเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารที่เป็นการเก็บรวบรวมสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นต่างๆ ในพื้นที่อำเภอปากช่อง ทำให้เห็นว่าอาคารส่วนใหญ่ที่ขออนุญาตเป็นอาคารประเภทที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยพ.ศ. 2555 ในเขตเทศบาล<sup>8</sup> มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 1,457 หลัง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากพ.ศ. 2545 ที่มีการขออนุญาต 129 หลัง ในขณะที่นอกเขตเทศบาล<sup>9</sup> มีขออนุญาตก่อสร้างในพ.ศ. 2555 จำนวน 1,673 หลังซึ่งเพิ่มขึ้นจากพ.ศ.

<sup>7</sup> พื้นที่ตรงกลาง (Central Area) พื้นที่ที่ครอบคลุมพื้นที่ทั้ง 2 ฝั่งของถนนธนรัชต์ โดยเริ่มจากถนนมิตรภาพไปจนกระทั่งถึงทางเข้าอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (การวิจัยและรายงานตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ คอลลอเออร์ อินเทอร์เน็ต, 2557)

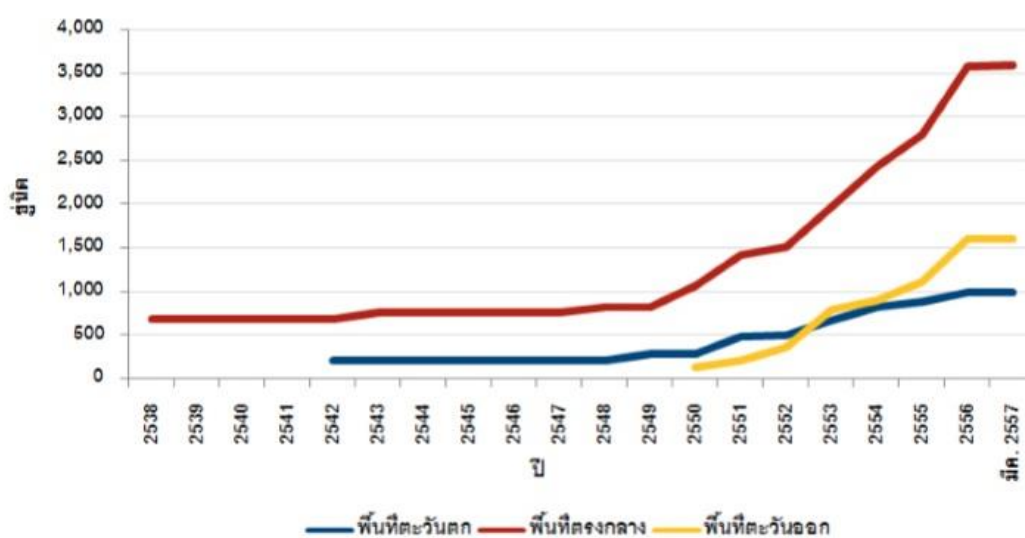
<sup>8</sup> เทศบาลเมืองปากช่อง, เทศบาลตำบลกลางดง, เทศบาลตำบลสีมามงคล, เทศบาลตำบลห้วยสีและเทศบาลตำบลวังไทร

<sup>9</sup> ตำบลปากช่อง, ตำบลจันทัก, ตำบลวังกระแจะ, ตำบลหนองสาหร่าย, ตำบลชนงพระ, ตำบลโป่งตาลอง, ตำบลคลองม่วง, ตำบลหนองน้ำแดงและตำบลพญาเย็น

2545 ที่มีการขออนุญาตก่อสร้าง 568 หลัง ลักษณะอาคารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ทั้งในและนอกเทศบาล เป็นประเภทบ้านเดี่ยว

การที่ถนนธนบุรีเป็นถนนสายแรกในพื้นที่เขาใหญ่ จึงทำให้มีโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนธนบุรีประมาณร้อยละ 58 ของโครงการที่อยู่ทั้งหมดในพื้นที่เขาใหญ่หรือประมาณ 3,600 ยูนิต ในขณะที่พื้นที่ตะวันออก<sup>10</sup> มี 1,600 ยูนิตและพื้นที่ตะวันตก<sup>11</sup> 990 ยูนิต ตามภาพที่ 4.1 และ 4.2 (การวิจัยและรายงานตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่ คอลลอเออร์ อินเทอร์เน็ตเนชันเนล, 2557)

รูปที่ 31 โครงการห้องชุดและโครงการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ จำแนกตามทำเลที่ตั้ง พ.ศ.2538-2557



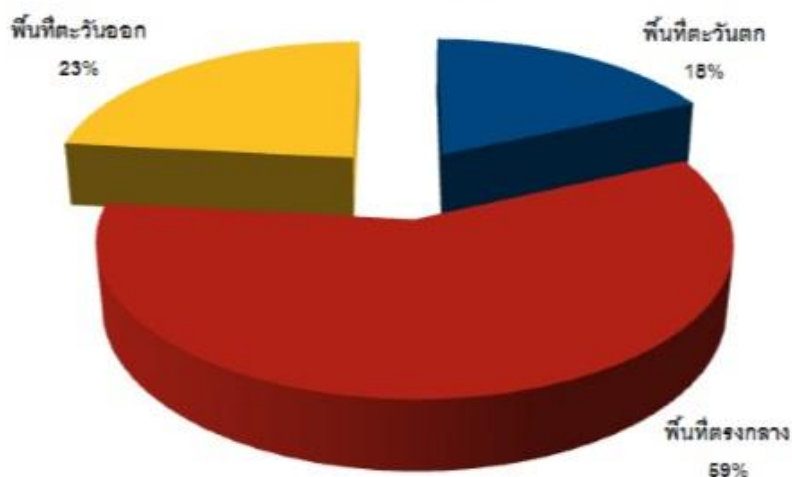
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลอเออร์ อินเทอร์เน็ตเนชันเนล ประเทศไทย, 2557

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>10</sup> พื้นที่ตะวันออก (Eastern Area) คือ ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว ที่สามารถเชื่อมกับอำเภอวังน้ำเขียว

<sup>11</sup> พื้นที่ตะวันตก (Western Area) คือ ถนนผ่านศึก-กุศเกล้า เป็นถนนสายหลักอีกสายที่เชื่อมถนนมิตรภาพกับเขาใหญ่

รูปที่ 32 โครงการห้องชุดและโครงการพัฒนาที่ดินในเขาใหญ่ จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2557



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลอเออร์ อินเตอร์เนชั่นเนล ประเทศไทย, 2557

โครงการที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยเขาใหญ่มากที่สุดคือ โครงการห้องชุด รองลงมาคือบ้านพักตากอากาศและโครงการจัดสรรที่ดินขาย ตามลำดับ โดยกลุ่มผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่นั้นแตกต่างจากแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ในประเทศไทย โดยกลุ่มผู้ซื้อในเขาใหญ่ส่วนใหญ่เป็นคนไทยชั้นชนกลางจนถึงชนชั้นสูงที่มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการบ้านหลังที่สอง เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มาในประเทศไทยมีความต้องการซื้อบ้านหลังที่สองในประเทศไทยในพื้นที่ชายฝั่งทะเลมากกว่าการซื้อที่ดินบนภูเขา โดยโครงการบ้านจัดสรรตั้งแต่พ.ศ.2549-2553 แตกต่างจากช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากมีการกระจายตัวของโครงการมากขึ้นและไม่ได้อยู่ในพื้นที่เดียวกับสถานที่พักตากอากาศหรือโรงแรมอย่างเช่นที่ผ่านมา โครงการบ้านและที่ดินจัดสรรในเขาใหญ่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนพื้นที่ตรงกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่แรกที่มีการพัฒนาในพื้นที่เขาใหญ่

ในขณะที่โครงการห้องชุดนั้น ได้เกิดขึ้นในเขาใหญ่ครั้งแรกในพ.ศ.2548 ซึ่งได้ตั้งอยู่บนถนนธนบุรี เนื่องจากถนนสายนี้เป็นสายหลักของเขาใหญ่และพื้นที่ยังเป็นที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย สถานที่พักตากอากาศ โรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ พื้นที่ตรงกลางเป็นพื้นที่ที่มีการเปิดขายโครงการห้องชุดมากที่สุดในเขาใหญ่ ซึ่งโครงการห้องชุดจะมีความแตกต่างจากโครงการบ้านจัดสรรและโครงการวิลล่า เช่น ไม่มีครีหรือถ้าหากว่ามี จะเป็นเพียงพื้นที่ขนาดเล็กในยูนิตของตนเอง ดังนั้นโครงการห้องชุดจึงตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รองรับ ในขณะที่พื้นที่ตะวันตกและตะวันออกได้รับความนิยมน้อยลงมา

ในพ.ศ.2555 และพ.ศ.2556 มีโครงการห้องชุดจำนวนมากเปิดขายในเขาใหญ่ถึง 2,840 ยูนิต แต่หากเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวพื้นที่อื่นๆ เช่น หัวหิน เขาใหญ่ยังมีการขายที่น้อยอยู่ เนื่องจากเขา

ใหญ่ไม่ใช่ตลาดอสังหาริมทรัพย์หลัก ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะไปยังเขาใหญ่ในช่วงสุดสัปดาห์หรือช่วงหยุดยาวเท่านั้น โดยผู้ซื้อหลักในตลาดโครงการห้องชุดคือคนรุ่นใหม่หรือคนที่มั่งมีประมาณจำกัดที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยในเขาใหญ่ อีกทั้งในพ.ศ.2556 รูปแบบการพัฒนาที่ดินนั้นเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land use) ที่ได้รวมทั้งที่อยู่อาศัย โรงแรม โครงการบ้านจัดสรร ที่ดินจัดสรรและห้างสรรพสินค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในพื้นที่โครงการเดียวกัน การขยายตัวของสถานที่ตากอากาศดำเนินการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงพ.ศ. 2554-2559 เนื่องจากการหมดอายุของผังเมืองรวมนครราชสีมาเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ.2554 อีกทั้งกระแสข่าวของการวางผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา ที่กำหนดให้พื้นที่เขาใหญ่และอีกหลายอำเภอเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยังเป็นการกระตุ้นส่งเสริมการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และการส่งเสริมการขออนุญาตจัดสรรล่วงหน้า ก่อนที่ผังเมืองจะมีตามกฎหมายเนื่องจากกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง (โสภณ พรโชคชัย, 2556)

ในพ.ศ.2557 ตลาดที่พักที่อาศัยของเขาใหญ่ที่ผ่านมามีส่วนใหญ่นั้นเป็นที่พักเชิงท่องเที่ยวมากกว่าการพักอาศัยแบบถาวร เนื่องจากกลุ่มประชาชนไม่สามารถมาพักผ่อนได้ทุกวัน ซึ่งหากซื้อบ้านเดี่ยวไว้จะทำให้เกิดความกังวลถึงความปลอดภัย จึงทำให้ในช่วงเวลานี้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารห้องชุด ซึ่งต่อมาทำให้มีการพัฒนาที่ดินในรูปแบบอาคารชุดและห้องชุดซึ่งเหมาะกับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านพักตากอากาศที่เขาใหญ่แต่ยังมีกังวลกับปัญหาในเรื่องของการดูแลทำความสะอาดและเรื่องของการความปลอดภัย เพราะจะเดินทางมาเฉพาะวันหยุดเท่านั้น จากเหตุผลดังกล่าว ทำให้เกิดแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการห้องชุดที่เขาใหญ่ซึ่งอยู่ใกล้ขีดธรรมชาติและมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีกว่าบ้าน ภายใต้การบริการในรูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรม (Hotel Serviced Condominium) คือ การแบ่งขายห้องแต่ละห้องและมีระบบการให้เช่าและบริการระบบเดียวกันกับโรงแรมคล้ายกับในการซื้อขายในโครงการมูตติมายา เพียงแต่รูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรมนั้นเป็นห้องชุดที่มีราคาซื้อขายและค่าบริหารจัดการต่อเดือนที่ต่ำกว่าบ้านและยังบำรุงรักษาง่ายกว่าบ้านเดี่ยว

#### 4.2 กลุ่มทุนในเขาใหญ่

กลุ่มทุนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความแตกต่างจากภาคอื่นๆ เนื่องจากในพื้นที่ดังกล่าวไม่มีกลุ่มทุนที่มีความสามารถเฉพาะหรือการประกอบอาชีพที่เด่นชัด ดังเช่น ภาคเหนือเป็นการค้าไม้หรือภาคใต้ที่ทำเหมือง กลุ่มทุนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือในยุคแรกเป็นกุลชาติทำการขายเพียงอย่างเดียว ไม่มีซื้อของกลับไปขาย แต่ในยุคต่อมาเป็นพ่อค้าเงินที่ทำการซื้อของป่า เช่น หนังวัว หนังควาย ตากแห้ง งาม้าง ฯลฯ แล้วหาบหรือใส่เกวียนบรรทุกมาที่กรุงเทพฯ โดยเดินทางดงพญาเย็น แต่การ

เปลี่ยนแปลงได้เกิดขึ้นเมื่อมีการสร้างทางรถไฟจากกรุงเทพฯ ข้ามตงพญาเย็นมานครราชสีมาในพ.ศ. 2443 ชาวจีนจากกรุงเทพฯ ได้เข้ามาตั้งหลักแหล่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยกระจุกตัวอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา (Yoko Ueda, 2535) แล้วค่อยขยายไปยังจังหวัดอื่นๆ อีกทั้งการสร้างทางรถไฟยังทำให้เกิดการผลิตข้าวเพื่อขาย ผ่านการลำเลียงทางเกวียนมาใส่ฉางที่นครราชสีมาแล้วบรรทุกรถไฟลงมาขายกรุงเทพฯ โดยมีพ่อค้าจีนเป็นกลุ่มที่ตั้งฉางรับซื้อข้าวอยู่ริมทางรถไฟ ซึ่งทำให้นครราชสีมาเป็นตลาดข้าวใหญ่ที่รวมข้าว มีฉางเก็บและกักตุนเพื่อส่งทางรถไฟมากรุงเทพฯ

ชาวจีนรุ่นแรกได้เข้าไปตั้งรกรากในพื้นที่ตั้งแต่มีการสร้างทางรถไฟคือจีนไห่หนาน (Hainanese) ซึ่งมีมากกว่าจีนแต้จิ๋วและจีนกวางตุ้ง (Cantonese) แต่เมื่อมีการสร้างทางถนนในช่วงพ.ศ. 2443 นั้นได้ทำให้เกิดการเปลี่ยนในสัดส่วนของคนจีนในจังหวัดนครราชสีมา โดยการเพิ่มขึ้นของจีนแต้จิ๋ว (Teochiu) และจีนแคะ (Hakkas) ที่ขยายตัวไปพร้อมกับเศรษฐกิจเพื่อการขาย และทำให้จีนไห่หนานเป็นเพียงชาวจีนกลุ่มน้อยในพื้นที่ แต่ถึงกระนั้นในช่วงเวลาดังกล่าวนั้นอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาเป็น 1 ใน 60 เมืองในประเทศไทยที่มีจำนวนประชากรชาวจีนจำนวนมาก (Skinner, 1957: 87) โดยมีเป็นจีนแต้จิ๋วถึงร้อยละ 73.9

รูปที่ 33 กลุ่มทุนไทยเชื้อสายจีนในจังหวัดนครราชสีมาในพ.ศ.2534 (หน่วย : ร้อยละ)



ที่มา: Yoko Ueda, 2535

ในพ.ศ.2484-2488 ได้มีการออกกฎหมายพื้นที่ต้องห้าม (Prohibited-area policy) ในอำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาและอำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี โดยไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้าสู่พื้นที่หรือทำการอพยพโดยไม่ได้รับอนุญาต เนื่องจากจอมพล ป. พิบูลสงครามได้ดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีในพ.ศ.2481 และมีนโยบายในการสร้างชาติ ซึ่งมีแนวโน้มเป็นลัทธิชาตินิยม ดังนั้นจึงออกกฎหมายคุ้มครองอุตสาหกรรมและการค้าขายภายในประเทศ เช่น การสงวนอาชีพบางอย่างไว้เฉพาะคนไทย เป็นต้น ผลจากการออกกฎหมายพื้นที่ต้องห้ามนั้นได้ทำให้ชาวจีนที่ไม่มีสัญชาติไทย



ต้องทำการย้ายออกจากพื้นที่ดังกล่าว โดยพื้นที่ทั้งสองเป็นพื้นที่ที่ชาวจีนอาศัยอยู่มากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งรัฐบาลยังมีการเก็บภาษีในอัตราที่สูงจากชาวจีนเหล่านั้น (Travi, 1973: 121-123) ประกอบกับการพัฒนาทางการธนาคารและการเงินในเมืองต่างๆ ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความล่าช้ามากกว่าเมืองต่างๆ ในภาคใต้และภาคเหนือ กล่าวคือ ในพ.ศ. 2486 อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมาได้เกิดธนาคารพาณิชย์แห่งแรก ในขณะที่ภาคใต้และภาคเหนือมีธนาคารพาณิชย์เกิดขึ้นมากกว่า 6 แห่ง จึงเป็นผลให้จังหวัดนครราชสีมาที่แม้จะเป็นแหล่งรวมคนจีนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ไม่สามารถเป็นศูนย์กลางทางการค้าและอุตสาหกรรมได้

ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะนครราชสีมาไม่มีกรณีเจ้านายและขุนนางหรือนายทุนเงินที่แย่งกันเข้าครอบครองที่ดิน ทำทำนบหรือขุดคลองเพื่อพัฒนาที่ดิน ไม่มีกรณีนายทุนเงินกู้ อีกทั้งนอกจากข้าวแล้วก็ไม่มีการพัฒนาพืชเศรษฐกิจอื่นใดเลย จากที่กล่าวมานั้นทำให้เห็นว่าในภาคตะวันออกเฉียงเหนือไม่ได้เกิดกลุ่มทุนท้องถิ่นที่สามารถก่อสร้างตัวจากการประกอบอาชีพในพื้นที่ได้ รวมถึงอาณาจักรเขาใหญ่หรือบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ที่แม้จะตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ผู้ที่อาศัยในบริเวณนี้ตั้งแต่ในยุคแรกที่เริ่มตั้งแต่การสร้างถนนมิตรภาพนั้นมิใช่คนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่กลับเป็นกลุ่มคนภาคกลางที่มุ่งแสวงหาที่ทำกิน ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้ในเวลาต่อมาได้กลายเป็นกลุ่มทุนที่เป็นส่วนสำคัญในการเปิดป่าบริเวณดงพญาเย็น ซึ่งการบุกเบิกนั้นมีทั้งผลจากการกระทำของรัฐและตัวกลุ่มทุนเอง โดยในบทนี้ผู้วิจัยจะพยายามอธิบายถึงปัจจัยและสาเหตุที่ทำให้กลุ่มทุนสามารถเข้าสู่พื้นที่ป่าได้ รวมถึงความแตกต่างของกลุ่มทุนในแต่ละช่วงเวลา

### ก. ยุคเกษตรกรรม (พ.ศ. 2500-2525)

กลุ่มทุนขนาดใหญ่ในยุคแรกนั้นเป็นกลุ่มทุนเกษตรกรรมที่เข้ามาหาที่ทำกินให้พื้นที่เขาใหญ่ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเหมาะแก่การทำไร่ ปลูกแปลงหญ้าและทำฟาร์มเลี้ยงสัตว์ อีกทั้งในช่วงเวลา พ.ศ.2500-2525 รัฐบาลได้มีนโยบายที่ต้องการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมขนาดใหญ่ผ่านแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) ควบคู่กับแผนพัฒนาภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่สนับสนุนให้มีการปลูกพืชไร่และวางรากฐานการเลี้ยงโคนมในพื้นที่ปากช่อง ซึ่งในยุคนี้กลุ่มทุนที่มีความโดดเด่นคือ กลุ่มทุนโชคชัยที่ถือว่าเป็นทุนเอกชนทุนแรกที่เข้าสู่พื้นที่จากการสร้างถนนมิตรภาพ ในพ.ศ. 2500 โดยการเปิดใช้ถนนมิตรภาพหรือทางหลวงหมายเลข 2 เพื่อเป็นเส้นทางยุทธศาสตร์ในช่วงสงครามเวียดนามและการต่อต้านคอมมิวนิสต์

โชคชัย บุลกุล ผู้ก่อตั้งฟาร์มโชคชัย ซึ่งฟาร์มโชคชัยถือว่าเป็นธุรกิจยุคแรกของพื้นที่และมีความสำคัญกับเขาใหญ่ ที่ไม่ใช่เพียงแหล่งท่องเที่ยว แต่ยังมีความหมายสะท้อนพัฒนาการของบริเวณ

นี้ในฐานะกระแสหลักของวิถีชีวิต โดยโชคชัย บุลกุลเป็นบุตรชายคนที่ 7 ในจำนวนพี่น้องทั้งหมด 8 คนของ นายมาและนางบุญครอง บุลกุล ซึ่งนายมา บุลกุล มีชื่อเดิมว่า ม้าเลียบคุณ เป็นชาวจีน กวางตุ้งอพยพครอบครัวมายังประเทศไทย เริ่มต้นอาศัยความชำนาญพิเศษอันเป็นลักษณะของชาวกวางตุ้ง คือ ช่างฝีมือรับจ้าง ต่อมาได้งานเป็นผู้ช่วยวิศวกรชาวเยอรมันสร้างและซ่อมแซมเครื่องสีข้าว เขาจึงสะสมความชำนาญและเงินมากพอที่จะเปิดโรงสีข้าวของตัวเองได้ในพ.ศ.2460 นับเป็นโรงสีข้าวที่ใหญ่ที่สุดในขณะนั้น ต่อมาได้ตั้งสมาคมโรงสีแห่งประเทศไทยขึ้น โดยที่ม้าเลียบคุณดำรงตำแหน่งนายกสมาคมติดต่อกันเป็นเวลานาน สมาคมโรงสีไฟฯ มีอิทธิพลมาก เป็นทั้งผู้ประกอบการกิจการโรงสี ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีพลังที่สุดในเวลานั้น อีกทั้งยังเป็นผู้ส่งออกข้าวอีกด้วย



รูปที่ 34 ภาพถ่ายคู่ระหว่างนายมา บูลกุลและโชคชัย บูลกุล



ที่มา : พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ, กันยายน 2559

ต่อมาอีก 10 ปีมาแล้วที่คุณได้ต่อมาได้สร้างโรงสีอีกแห่ง พร้อมทั้งพัฒนาธุรกิจส่งออกข้าวและก่อตั้งธนาคาร บริษัทประกันภัย กิจการเดินเรือและเครือข่ายต่างๆ ทั้งที่ฮ่องกงและสิงคโปร์ (คริส. and ผาสุก พงษ์ไพจิตร 2557) ช่วงก่อนสงครามโลกครั้งที่ 2 ภาวะการค้าข้าวตกต่ำ ญี่ปุ่นต้องการข้าวมากแต่พ่อค้าข้าวเชื้อสายจีนได้ทำการต่อต้านญี่ปุ่น ทางกระทรวงเศรษฐกิจในขณะนั้นจึงตั้งบริษัทข้าวไทยเพื่อดำเนินกิจการโรงสีและส่งออกข้าวแทนเอกชน โดยได้แต่งตั้งกรรมการผู้จัดการบริษัทข้าวไทยเป็นมาแล้วที่คุณ ที่ในขณะนั้นได้เปลี่ยนชื่อเป็น “มา บูลกุล” ซึ่งบริษัทข้าวไทยได้ขยายกิจการอย่างรวดเร็ว เป็นผลมาจากช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 กองทัพญี่ปุ่นยกพลเข้าประเทศไทย กิจการโรงสี

หรือส่งออกข้าวของชาวอังกฤษจำเป็นต้องถอนตัวไป บริษัทข้าวไทยจึงได้ยึดกิจการเหล่านั้นมาดำเนินการ

โชคชัย บุลกุลได้เติบโตมาในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 ขณะที่บิดาทรงอิทธิพลในวงการธุรกิจมานาน อีกทั้งสังคมในขณะนั้นบทบาทของสหรัฐอเมริกาโดดเด่นในสังคมโลก อีกทั้งโชคชัยยังจบการศึกษาด้านสัตวบาลจากสหรัฐอเมริกา ทำให้เขามีความสนใจในความเป็นควาบบอยหรือความเป็นอเมริกันชน โชคชัยจึงได้ซื้อที่ดินจำนวน 250 ไร่จากคุณราตรีในราคาไร่ละ 500 บาท ในปีพ.ศ.2500 ราคาดังกล่าวถือว่าเป็นราคาที่สูงพอสมควร (สิริลักษณ์ ถาวรธวัช, 2552: 85) ซึ่งเป็นที่ดินที่ติดกับถนนมิตรภาพและมีเอกสารนส.3 ในขณะที่ดินโดยรอบราคาเฉลี่ยประมาณไร่ละ 50 บาท โดยมีสมบูรณ์ ธีระวงษ์นั้นที่เป็นคนจังหวัดแพร่ แต่ย้ายมาอยู่ที่ปากช่อง เป็นคนงานคนแรกของฟาร์มโชคชัยในพ.ศ.2500 โดยช่วงเริ่มแรกของฟาร์มโชคชัยได้ปลูกข้าวโพดเป็นหลักและการทำการเกษตรแบบผสมผสาน อีกทั้งการเลี้ยงโคเนื้อพันธุ์พื้นเมือง

ในปีพ.ศ.2503 ฟาร์มโชคชัยนั้นมีรายได้หลักจากการขายถ่าน เนื่องจากในช่วงที่โชคชัยได้ซื้อที่ดินจากชาวบ้านในบริเวณดังกล่าว โดยชาวบ้านส่วนใหญ่จะตัดต้นไม้ในที่ดินของตนเองแล้วปรับพื้นที่เพื่อปลูกข้าวโพดบ้าง ปลูกพืชต่างๆ บ้าง ส่วนต้นไม้ที่ตัดแล้วจะกองไว้ในที่ดิน เพื่อรอเวลาเผา ดังนั้นโชคชัยจึงได้รับกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของกองไม้ไปโดยปริยาย จึงได้ทำการเผาถ่านและบรรจุใส่กระสอบไปขายแถวสะพานซังฮี้ ในราคากระสอบละ 9 บาท ซึ่งถือเป็นรายได้หลักของฟาร์ม รองลงมาจากการขายพืชผักสวนครัวตามฤดูกาล ต่อมาธุรกิจของฟาร์มคือการเดินทางและการขับรถส่งผู้โดยสาร ซึ่งในขณะนั้นพื้นที่บริเวณปากช่องมีการให้บริการรถโดยสารสาธารณะหรือรถเมล์เล็กที่ให้บริการในเส้นทางปากช่อง-มวกเหล็กเพียงไม่กี่คัน โดยฟาร์มโชคชัยได้คิดค่าโดยสารจากปากช่องถึงฟาร์มโชคชัย ค่าโดยสาร 1 บาท ถึงกลางดง 2 บาทและสุดสายที่มวกเหล็กคิดค่าโดยสารอยู่ที่ 3 บาท แต่ในปีพ.ศ.2507 หลังจากเกิดเหตุการณ์ที่เจ้าสัวมา บุลกุลได้ถูกยิงเสียชีวิตประกอบกับหนี้สินในตอนนั้นที่รวมมูลค่าสูงกว่า 900,000 บาท เนื่องจากผลประกอบการของฟาร์มนั้นไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนักเนื่องจากปัญหาทางธรรมชาติและปัญหาทางการตลาด ทำให้ฟาร์มโชคชัยไม่สามารถขยายงานได้ จึงจำเป็นต้องพักงานด้านฟาร์มไว้ก่อน

รูปที่ 35 จุดเริ่มต้นของฟาร์มโชคชัยบนที่ดิน 250 ไร่ ริมนนมิตรภาพ



ที่มา : พิพิธภัณฑิ์โชคชัย, กันยายน 2559

รูปที่ 36 โชคชัยและสมบุญ ธีระวงษ์นันท์ พนักงานคนแรกของฟาร์มโชคชัย



ที่มา : พิพิธภัณฑิ์โชคชัย, กันยายน 2559

โชคชัยจึงหันมาสะสมทุนจากธุรกิจจัดหาเครื่องจักรกลและอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยเฉพาะความร่วมมือกับรัฐบาลสหรัฐอเมริกา เพื่อใช้ในการสร้างฐานทัพอากาศในพ.ศ.2508 ที่จังหวัดนครราชสีมา, อุบลราชธานี, อุตรธานี, นครพนม, ตากลีและอุตะเถา นอกจากนั้นยังมีการสร้างถนน เช่น สายโชค

ชัย-เดชอุดม เป็นต้น ต่อมาได้ก่อตั้งบริษัทรับเหมาก่อสร้างในนาม บริษัทโชคชัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดและบริษัท โชคชัยเอ็นยีเนียริ่ง จำกัด ก่อสร้างตึกโชคชัยบนถนนสุขุมวิท อาคารสูง 26 ชั้น ซึ่งครองความเป็นอาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทยนานถึง 15 ปี อีกทั้งในพ.ศ.2514 ได้ก่อตั้งภัตตาคาร “โชคชัยสเต็คเฮ้าส์” สาขาแรกขึ้นบนชั้น 24 ของอาคารโชคชัย เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าอาคารสำนักงาน ซึ่งสัดส่วนลูกค้าประมาณร้อยละ 80 เป็นชาวต่างชาติและร้อยละ 20 เป็นคนไทย โดยในขณะที่ดำเนินการก่อสร้างโชคชัยมีอายุเพียง 29 ปีและเป็นกลุ่มทุนรุ่นแรกที่บุกเบิกอาคารสำนักงานในประเทศไทย ความร่วมมือระหว่างโชคชัยกับรัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งสงครามเวียดนามได้จบลง โชคชัยจึงกลับมามุ่งมั่นในการพัฒนาฟาร์มในเวลาต่อมา

รูปที่ 37 คุณโชคชัยตรวจงานการก่อสร้างตึกโชคชัยในพ.ศ.2508



ที่มา : พิพิธภัณฑสถานโชคชัย, กันยายน 2559

ในช่วงพ.ศ.2512-2519 โดยพ.ศ. 2512 ได้จดทะเบียนเป็น “บริษัท โชคชัยแรนซ์ จำกัด” ซึ่งเป็นฟาร์มโคเนื้อที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย ด้วยการผสมผสานด้านวิชาการและเทคโนโลยีที่ทันสมัยในการปรับปรุงสายพันธุ์ให้ได้โคขุนคุณภาพดี เป็นเนื้อสเต็คชั้นเยี่ยม จึงขยายตัวสู่ธุรกิจ

ภัตตาคาร “โซคซัยสเต็ดค์เฮ้าส์” ที่มีรสชาติเป็นที่ชื่นชอบมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งถือเป็นการบุกเบิกการเลี้ยงโคนเนื้อด้วยเทคโนโลยีทางการเกษตร มีการนำเข้าโคพันธุ์เนื้อสายพันธุ์อเมริกันบราห์มันและสายพันธุ์แฮนต้าเกอร์ตูดิสจากประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อใช้เป็นพ่อพันธุ์และแม่พันธุ์ในการปรับปรุงสายพันธุ์โคพื้นเมืองในประเทศไทย โดยได้เลี้ยงกระบือควบคู่ไปด้วยกัน เนื่องจากในขณะนั้นชาวฮ่องกงนิยมบริโภคเนื้อกระบือเป็นอย่างมากและไม่มีคู่แข่งในตลาด แต่เพียงไม่นานรัฐบาลได้จัดระบบโควตาการส่งออกเป็นกฎหมายบังคับ จากที่เคยส่งออกได้ประมาณเดือนละ 3,000-5,000 ตัว ได้ลดลงเหลือประมาณเดือนละ 500 ตัว แต่ต่อมาในพ.ศ.2519 เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ อีกทั้งประเทศจีนได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในการเป็นคู่แข่งรายใหญ่ของการส่งออก ทำให้ตลาดการรับซื้อเนื้อคุณภาพดีภายในประเทศยังมีน้อย มีปัญหาเรื่องโควตาการส่งออก ต้นทุนสูงขึ้น กำไรลดลงจนถึงจุดที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่คุ้มทุนจึงเริ่มผันตัวจากธุรกิจอุตสาหกรรมโคนเนื้อเข้าสู่วงจรกิจกรรมโคนนม ซึ่งถือว่าเป็นภาคเอกชนรุ่นแรกที่เข้ามาบุกเบิกในธุรกิจโคนนม นอกเหนือจากองค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย (Dairy Farming Promotion Organization of Thailand) ที่ดำเนินการก่อตั้งตั้งแต่ 7 กันยายน พ.ศ.2514 ในบริเวณริมถนนมิตรภาพ อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี

รูปที่ 38 คอกเลี้ยงโคพันธุ์อเมริกันบราห์มัน



ที่มา : สิริลักษณ์ ถาวรอริวาสน์, 2552

รูปที่ 39 ฝูงกระบือที่ชัณนาทในช่วงพ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นช่วงที่ชาวฮ่องกงนิยมบริโภคเนื้อกระบือเป็นอย่างมากและฟาร์มโชคชัยได้ทำธุรกิจส่งกระบือออกนอกประเทศ



ที่มา : สิริลักษณ์ ถาวรธิวาสน์, 2552

รูปที่ 40 ธุรกิจโคนมของฟาร์มโชคชัย



ที่มา : farmchokchai.com, 2555

การเลี้ยงโคนมเป็นหนทางหนึ่งที่มีอนาคตสดใสหากเกษตรกรและผู้ประกอบการสามารถผลิตนมสดทดแทนการนำเข้าจากต่างประเทศได้ ในพ.ศ.2521 ฟาร์มโชคชัยจึงได้ตัดสินใจเลี้ยงโคนม โดยเริ่มจากการทดลองปรับปรุงฟาร์มโคเนื้อเป็นฟาร์มโคนม โดยการใช้การผสมเทียมด้วยน้ำเชื้อโฮลสไตน์ฟรีเซียน นอกจากนี้ฟาร์มโชคชัยได้ศึกษาการผลิตโคนมด้วยเทคโนโลยีการย้ายฝากตัวอ่อนในแม่โคได้สำเร็จ สามารถนำมาเลี้ยงให้เจริญเติบโตใช้เป็นพ่อพันธุ์ต่อไป โดยลูกโคตัวแรกของฟาร์มชื่อว่า “นำโชค” เกิดเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2528 นับว่าเป็นลูกโคนมหลอดแก้วตัวแรกของประเทศไทย



ซึ่งต่อมาจึงได้จัดตั้งโรงงานผลิตนมสดพาสเจอร์ไรส์เพื่อผลิตนมสดแท้พร้อมดื่ม ตราฟาร์มโชคชัย ออกจำหน่าย เป็นการปลุกกระแสการบริโภคนมสดแท้ของไทยมากขึ้น อีกทั้งในปีเดียวกันฟาร์มโชคชัยได้มีการขยายเปิดให้บริการโชคชัยสเต็คเข้าสู่สมรพาร์มโชคชัย อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

รูปที่ 41 ธุรกิจโคนมของฟาร์มโชคชัย



ที่มา : สิริลักษณ์ ถาวรธิวาสน์, 2552

การเริ่มต้นอีกครั้งอย่างจริงจังของฟาร์มโชคชัย คือการพัฒนาให้ทันสมัย มุ่งหวังทางธุรกิจมากขึ้น ซึ่งในช่วงเวลานั้นฟาร์มโชคชัยถือว่าเป็นฟาร์มโคนมที่มีระบบการจัดการที่ทันสมัย มีผลิตภัณฑ์นมสดที่มีคุณภาพ และยังเป็นฟาร์มที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อีกด้วย แต่ถึงกระนั้นการลงทุนจำนวนมากนั้น ได้ตามมาด้วยหนี้สินหลายร้อยล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ฟาร์มโชคชัยต้องเข้าสู่การปฏิรูประบบการจัดการ (Reengineering) เป็นช่วงที่ธุรกิจโรงงานแปรรูปผลิตภัณฑ์นมประสบกับวิกฤตทางการตลาด ที่ทำให้ต้องขายกิจการนมสดตราฟาร์มโชคชัยในพ.ศ.2537 แต่ยังคงดำรงไว้ซึ่งธุรกิจหลักนั้นคือ ธุรกิจฟาร์มโคนมและในช่วงนี้เป็นช่วงเริ่มต้นของการทำงานของ โชค บูลกุล เป็นยุคของการปฏิรูปองค์กรให้เกิดความมั่นคงยิ่งขึ้น โดยสร้างนวัตกรรมทางการบริหารและการปรับรื้อระบบการจัดการใหม่ให้กับธุรกิจ รายได้หลักในช่วงนี้มาจากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร ได้แก่ นำนมดิบและการส่งออกแม่พันธุ์โคนมไปยังต่างประเทศ รวมถึงอาหารสัตว์ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์เกษตรแปรรูป

พ.ศ.2540-2544 เป็นช่วงการปฏิรูปภาพลักษณ์องค์กร (Rebranding) โดยทำให้เกิดนวัตกรรมทางธุรกิจที่เรียกว่าการท่องเที่ยวเชิงเกษตร ในโครงการ Farm Chockchai Agro Tour ซึ่งเป็นกิจกรรมท่องเที่ยวฟาร์มโชคชัย โดยกำหนดเนื้อหาและสร้างกิจกรรมในการเข้าไปเที่ยวชมและสัมผัสวิถีชีวิตภายในฟาร์ม ซึ่งเป็นการเปิดมิติใหม่ของการท่องเที่ยวโดยการสร้างการรับรู้ให้แก่สาธารณชนผ่านสื่อที่มาถ่ายทำและสัมภาษณ์กรรมการผู้จัดการกลุ่มบริษัท ซึ่งช่วงนี้จึงถือเป็นยุคของการปฏิรูปภาพลักษณ์องค์กรครั้งใหญ่ของกลุ่มบริษัทฟาร์มโชคชัย ซึ่งกิจกรรมเที่ยวชมฟาร์มนั้นได้มีสอดแทรกสาระความรู้ของขั้นตอนการทำฟาร์มโคนม ผ่านกิจกรรมเชิงสร้างสรรค์ต่างๆ เช่น โอศกริมเวิร์คชอปที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากได้ลองผลิตไอศกรีมนมโฮมเมดพร้อมสร้างสรรค์รสชาติต่างๆ ด้วยตนเอง จึงทำให้เกิดผลิตภัณฑ์นมตราอูมม!..มิลค์ (Umm!..Milk) ซึ่งการเป็นการลดความเสี่ยงทางธุรกิจที่จะเกิดขึ้นให้มากที่สุด ประกอบกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจการท่องเที่ยว จึงทำให้ฟาร์มโชคชัยสร้างผลิตภัณฑ์และกิจกรรมต่างๆ ที่เชื่อมโยงกับธุรกิจท่องเที่ยว และในพ.ศ. 2548 ได้เกิดธุรกิจที่พักในรูปแบบ Boutique Camp ที่เป็นสถานที่พักแรมประเภทแคมป์ที่เรียบง่ายแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ภายใต้ชื่อ ฟาร์มโชคชัยแคมป์ (Farm Chokchai Camp) บนพื้นที่ 250 ไร่ในฟาร์มโชคชัยที่ใช้เวลาเพียง 5 เดือนในการปรับบริเวณสวนป่าของฟาร์มโชคชัยที่แต่เดิมปลูกไม้نانพันธุ์ไม้ตะแบก ประดู่ นนทรี ตะเคียนหรือมะฮอกกานี ได้ถูกปรับให้เป็นแคมป์ที่มีเต็นท์ขนาดใหญ่และเครื่องอำนวยความสะดวก เช่น เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเก้าอี้สำหรับนั่งเล่น รวมทั้งตู้เสื้อผ้าและที่เก็บของ ซึ่งการเข้าไปสัมผัสแคมป์กลางฟาร์มแห่งนี้จะเป็นต้องซื้อตารางการท่องเที่ยวด้านการจองล่วงหน้า

รูปที่ 42 ผลิตภัณฑ์นมตราอีम्म!..มิลค์ (Umm!..Milk)



ที่มา : farmchokchai.com, 2559

รูปที่ 43 โครงการฟาร์มโชคชัยแคมป์ (Farm Chokchai Camp)



ที่มา : farmchokchai.com, 2559

นอกจากนั้นในฟาร์มโชคชัยแคมป์ยังมีห้องประชุมสัมมนาจำนวน 2 ห้อง ไว้สำหรับสัมมนาจากบริษัทหรือองค์กรทางธุรกิจภายใต้โครงการ “Farm Chokchai Boutique Camping & Seminar package” อันเป็นโครงการที่รวมการพักผ่อนและกิจกรรมในธรรมชาติ โดยเฉพาะกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงเกษตร ดังนั้นในช่วงเวลานี้อายได้ส่วนใหญ่จึงเกิดขึ้นจากธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่ม

มูลค่าผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรและผลิตภัณฑ์เกษตรแปรรูปเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีรายได้ใหม่ที่เกิดขึ้นจากการขายประสบการณ์ผ่านธุรกิจ ให้คำปรึกษาและการถ่ายทอดประสบการณ์ในเวทีบรรยายต่างๆ เพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง (farmchokchai.com, 2012)

รูปที่ 44 ที่ดินของฟาร์มโชคชัยที่ติดกับถนนมิตรภาพ



ที่มา : พิพิธภัณฑิโชคชัย, กันยายน 2559

ปัจจุบันฟาร์มโชคชัยมีเนื้อที่ประมาณ 20,000 ไร่ ซึ่งฟาร์มโชคชัยได้รับการยอมรับว่าเป็นฟาร์มโคนมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและการจัดการดีที่สุดในภาคพื้นเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีจำนวนโคทั้งหมดในฝูงประมาณ 5,000 ตัว แบ่งเป็นแม่โครีดนมประมาณ 2,000 ตัว และอีก 3,000 ตัวเป็นลูกโคและแม่โคสาวที่รอเวลาที่จะเติบโตมาเป็นแม่โครีดนมเพื่อใช้ภายในฟาร์มและจำหน่ายให้กับเกษตรกรรายย่อยทั้งในและต่างประเทศในปี ฟาร์มโชคชัยถือว่าเป็นฟาร์มแรกในประเทศกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ประสบความสำเร็จในการผลิตแม่โคนมเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ เพื่อนำไปเป็นแม่พันธุ์ ปัจจุบันฟาร์มผลิตน้ำนมดิบได้วันละ 30 ตัน และมีค่าเฉลี่ยผลผลิตน้ำนมจากแม่โค 1 ตัวที่ประมาณวันละ 18 ลิตรต่อวัน โดยฟาร์มโชคชัยมีพื้นที่ประมาณ 20,000 ไร่ ซึ่งได้ใช้อักษรย่อ CR ที่ย่อมาจากโชคชัยแรนช์ (CHOKCHAI RANCH) เป็นการเรียกสถานที่ตั้งของฟาร์มต่างๆ ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 5 ฟาร์มด้วยกันโดยในแต่ละฟาร์มมีบทบาทของงานที่แตกต่างกันไป ในแต่ละฟาร์มถึงแม้โดยแนวเขตจะไม่ติดกันระหว่างฟาร์มต่อฟาร์มแต่ยังคงอยู่ในรัศมีที่ห่างกันประมาณ 20 กิโลเมตร (ยูไวณะ เย๊ะ, 2557)

## ข. ยุคการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม (พ.ศ. 2526-2540)

ในช่วงเวลานี้ถือว่าเป็นยุคเปลี่ยนผ่านเนื่องจากกลุ่มทุนในยุคมีทั้งกลุ่มทุนที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและกลุ่มทุนที่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการเข้ามาของกลุ่มทุนกลุ่มใหม่จากกรุงเทพฯ ที่ต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักผ่อนและสร้างบ้านพักตากอากาศ ทั้งในรูปแบบบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรเพื่อขาย โดยการขยายตัวของโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศในพื้นที่นั้นได้ทำให้เกิดการขยายตัวสู่ธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจพัฒนาที่ดิน บ้าน อาคารที่พักอาศัย โดยเขาใหญ่เกิดโครงการการพัฒนาสถานที่พักตากอากาศในเขาใหญ่ในปีพ.ศ.2534 ซึ่งในยุคแรกสถานที่พักตากอากาศนั้นตั้งอยู่ใกล้หรือในโครงการเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยจัดสรรและที่ดินจัดสรรหรือสนามกอล์ฟ โดยการเริ่มการพัฒนาทั้ง 2 รูปแบบเริ่มการพัฒนามนบนถนนรัชชต์

ในขณะที่กลุ่มทุนเกษตรกรรมเดิมได้พัฒนาที่ดินเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม ซึ่งถือว่าเป็นยุคที่เกิดการเปลี่ยนแปลงขนานใหญ่ของเขาใหญ่ โดยเริ่มจากการที่มีขยายถนนรัชชต์ไปทางจังหวัดปราจีนบุรี กลายเป็นถนนทางหลวงหมายเลข 3077 (ถนนเขาใหญ่-ปราจีนบุรี) ซึ่งเส้นทางดังกล่าวนี้ได้เป็นทางเลือกของการเดินทางจากกรุงเทพฯ โดยใช้ระยะทางสั้นกว่าเส้นทางที่มาจากถนนมิตรภาพ ถือเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยตรง ประจวบกับยุคนี้นี้เป็นช่วงเศรษฐกิจขยายตัวครั้งใหญ่ในยุคพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี (พ.ศ.2531-2534) มีการประกาศให้สนามรบเป็นสนามการค้า ทำให้ที่ดินเริ่มมีมูลค่ามากขึ้นและเพิ่มความสำคัญมากขึ้นในฐานะที่ตั้งการผลิตนอกภาคเกษตรทั้งอุตสาหกรรมและบริการ โดยกลุ่มทุนล้วนแล้วแต่ได้ที่ดินจากการซื้อขายจากชาวบ้านในพื้นที่ ในขณะที่ชาวบ้านต้องเปลี่ยนแปลงจากการเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตสู่แรงงานรับจ้างในสถานที่พักตากอากาศหรือการเช่าที่ดินของกลุ่มทุนเพื่อทำเกษตรกรรม จนกระทั่งในช่วงพ.ศ.2539-2541 ไม่มีโครงการจัดสรรที่ดินเปิดขาย เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจในพ.ศ.2540 ส่งผลกระทบต่อตลอดห่วงโซ่มูลค่าในเขาใหญ่เช่นกัน และตั้งแต่พ.ศ.2544 เป็นต้นมาไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จนกระทั่งถึงพ.ศ. 2547 โดยกลุ่มทุนที่มีความโดดเด่นในยุคนี้ได้แก่ กลุ่มจุลติศ กลุ่มโบนนินซ่าและกลุ่มภริมย์ภักดี ซึ่งแต่ละกลุ่มทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### กลุ่มจุลติศ

บริษัท จุลติศ ดีเวลลอป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนระยะยาว ซึ่งสร้างและจำหน่ายในลักษณะของ Developer และยึดถือนโยบายในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน

ต่างจังหวัด เพื่อรองรับความเจริญที่มีการขยายตัวไปสู่ชนบทห่างไกลมากขึ้น ซึ่งมีทั้งโครงการที่พักอาศัยและโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เป็นสถานที่พักผ่อนและสันทนาการ จุดเริ่มต้นของจุลติศฯ นั้นเริ่มจากธีรพจน์ จรุงฤกษ์ ชาวจังหวัดสงขลาที่มีพื้นฐานมาจากครอบครัวข้าราชการต่างจังหวัดที่ไม่เคยคลุกคลีกับการทำธุรกิจมาก่อน ได้เดินทางมาศึกษาต่อในกรุงเทพฯ จนกระทั่งจบการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเริ่มต้นการทำงานด้วยการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งมีสารพัดปัญหาเข้ามาเกี่ยวข้องรวมทั้งเรื่องที่ดินด้วย จากการได้คลุกคลีกับปัญหาที่ดินบ่อยครั้ง ทำให้ธีรพจน์มองเห็นช่องทางและโอกาสเติบโตของธุรกิจที่ดินในอนาคต จึงได้ร่วมกับน้องชายคือณัฐวัฒน์ จรุงฤกษ์ ซึ่งจบมาทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ เปิดบริษัทรับบริหารงานก่อสร้างในนาม บริษัท โปรเจ็คเมเนจเม้นต์ จำกัด (ธุรกิจก้าวหน้า, มีนาคม พ.ศ.2537: 56)

จนกระทั่งต้นปีพ.ศ.2530 เมื่อธีรพจน์ จรุงฤกษ์ ได้จัดตั้งบริษัท จุลติศ ดีเวลลอป จำกัด พร้อมเพิ่มทุน 20 ล้านบาท โดยได้ประธานชื่อจุลติศมาจากพระนามของ หม่อมเจ้าจุลติศ ดิศกุล ซึ่งบริเวณที่ตั้งของบริษัทนั้นเดิมที่เป็นวังจุลติศของพระองค์ท่าน เพียง 3 ปีให้หลังการก่อตั้งบริษัทจุลติศฯ คือ พ.ศ.2533 ได้รับอนุมัติให้เป็นบริษัทรับอนุญาตในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วยทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท หลังจากนั้นได้เปิดโครงการต่างๆ อีกมากมาย ทั้งในลักษณะที่ลงทุนเป็นเจ้าของโครงการและการร่วมทุน เช่น โครงการจุลติศหาดใหญ่พลาซ่า เป็นศูนย์การค้าสมบูรณ์แบบสูง 7 ชั้น โครงการจุลติศพัทยา เป็นโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อขายเป็นสถานที่พักผ่อนและตากอากาศ และโครงการที่สำคัญในพื้นที่โดยอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ซึ่งโครงการของจุลติศนั้นนั้นคือว่าเป็นสถานที่พักตากอากาศแห่งแรกที่เกิดขึ้นในเขาใหญ่ ได้แก่ โครงการจุลติศ เขาใหญ่ รีสอร์ท เป็นโรงแรมเพื่อการพักผ่อนและตากอากาศในขนาด 120 ห้อง ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหรือ BOI (Board of Investment) และโครงการจุลติศ เขาใหญ่ แมนชั่น เป็นอาคารห้องชุดเพื่อขายให้แก่ผู้ที่ต้องการมีบ้านที่เขาใหญ่ในการพักผ่อน

รูปที่ 45 โรงแรมจุลดิศ เขาใหญ่ รีสอร์ท พ.ศ.2537



ที่มา : ธุรกิจก้าวหน้า, มีนาคม พ.ศ.2537

ทั้งสองโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันซึ่งตั้งห่างจากอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เพียง 5 กิโลเมตร บนถนนธนบุรีตัด ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ต่อมาพ.ศ.2537 ได้มีการพัฒนาต่อยอดโครงการจุลดิศ เขาใหญ่ แมนชั่น 2 เป็นคอนโดมิเนียมตากอากาศที่แวดล้อมด้วยบรรยากาศธรรมชาติใกล้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ มูลค่าโครงการประมาณ 250 ล้านบาท บนพื้นที่กว่า 7 ไร่ครึ่ง นอกจากโครงการที่อยู่อาศัยแล้วนั้น กลุ่มจุลดิศได้เปิดตลาดใหม่ในด้านธุรกิจบริการ เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคตด้วยการร่วมมือกับบริษัทจากประเทศอังกฤษจัดตั้งบริษัท Impact Development Programmer จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับสัมมนา โดยสัดส่วนของการถือหุ้นคือ จุลดิศ เขาใหญ่ รีสอร์ท ร้อยละ 51 และ Impact Development Training Group จากประเทศอังกฤษถือหุ้นอีกร้อยละ 49 สำหรับกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้นมุ่งเน้นทุกกลุ่ม คือเริ่มต้นแต่บริษัทข้ามชาติ จนกระทั่งถึงบริษัทขนาดเล็ก โดยจำนวนของผู้ที่จะเข้ารับการอบรมมีประมาณ 15-20 คน จึงไม่เรื้อยยากที่จะดึงงานจากต่างประเทศให้เข้ามาจัดสัมมนาหรือจัดกิจกรรมที่โรงแรมจุลดิศที่เขาใหญ่ ดังนั้น การเข้าร่วมทุนถึงกลุ่ม Impact ของจุลดิศฯ ครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการสนับสนุนโรงแรมจุลดิศเขาใหญ่ให้ชาวต่างชาติรู้จักแล้วนั้น ยังทำให้โรงแรมจุลดิศเขาใหญ่ได้รับประโยชน์ด้านรายได้ (ธุรกิจก้าวหน้า, 2537: 59)

โครงการจุลดิศเกิดขึ้นช่วงในพ.ศ.2533 ซึ่งเป็นสมัยที่พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี ระหว่างพ.ศ.2531-2534 ซึ่งในยุคนั้นเขาใหญ่ได้รับความนิยมจากข้าราชการชั้นผู้ใหญ่

นักการเมืองและนักธุรกิจ โดยมีเหตุผลหนึ่งมาจากการที่พื้นที่เขาใหญ่มีส่วนหนึ่งอยู่ในอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พลเอกชาติชายเป็นสมาชิกผู้แทนราษฎรอยู่ ดังนั้นการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสาธารณูปโภคจึงได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ต่อมาสุรางค์ เปรมปรีดิ์ได้ประมูลซื้อจากกรมบังคับคดีไปแล้ว 500 ไร่ แต่กระนั้นธีรพงษ์ จรุงศรีได้นำที่ดินเก่กว่า 100 ไร่ บริเวณถนนผ่านศึก-กุดค้ำ (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ที่เคยเป็นคอกม้ามาพัฒนาเป็นที่พักตากอากาศใช้ชื่อ “โครงการบ้านเขาพระนอน” ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาที่ดินเพื่ออาศัยในรูปแบบหมู่บ้านคล้ายกับโครงการโบนันซ่า โดยเป็นการจัดสรรที่ดินแบ่งขายเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

ต่อมาในเดือนตุลาคม พ.ศ.2552 ธีรพงษ์ จรุงศรี ร่วมกับอำนาจ คีตพรรณนา, พิษณุ นิลกลัด, วิชัย วราศิริกุลและวินัย ธาดาสิทธิ์ (เจ้าของโครงการพรีเมียม พอสโตบนถนนผ่านศึก-กุดค้ำ) ได้เปิดโครงการใหม่ในชื่อ “पालิโอ เขาใหญ่ (Palio Khao Yai)” มูลค่า 150 ล้านบาทในที่ดิน 7 ไร่ที่ติดกับโครงการจุลติสปาร์ค ซึ่งโครงการपालิโอเขาใหญ่นั้นพัฒนาโดยบริษัท เขาใหญ่ วิลเลจ มอลล์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวนี้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีร้านค้าประมาณ 120 ร้านค้าในรูปแบบถนนคนเดินในประเทศอิตาลี

รูปที่ 46 ปาลิโอ เขาใหญ่ (Palio Khao Yai)



ที่มา : nannynana121.blogspot.com, 2557

ต่อมาในพ.ศ.2555 กลุ่มมาลินนท์ได้เข้าซื้อโครงการจุลติสปาร์คพร้อมด้วยโครงการपालิโอ ด้วยวงเงิน 344 ล้านบาท โดยในหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจรายงานว่าได้รับการยืนยันจาก



สำนักงานที่ดินสาขาปากช่อง เมื่อประมาณปลายปีพ.ศ.2554 ทางบริษัท เขาใหญ่ วิลเลจ มอลล์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการโรงแรมจตุทิศ เขาใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และโครงการปาลิโอในที่ดินแปลงติดกันได้ถูกขายให้กับบริษัท บลิส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีกลุ่มมาลินนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในราคารวม 344 ล้านบาท แยกเป็นโรงแรมราคา 84 ล้านบาท ประกอบด้วยวงปลูกสร้างเป็นอาคาร 8 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,800 ตารางเมตรและสระว่ายน้ำ 1 สระ ในขณะที่โครงการปาลิโอราคา 260 ล้านบาท (ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 20 สิงหาคม พ.ศ.2555) ซึ่งในเวลาต่อมาได้ปรับปรุงในส่วนของฝั่งโรงแรมจตุทิศใหม่ พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น “บาลิโอส รีสอร์ท เขาใหญ่ (Balios Resort Khaoyai)”

รูปที่ 47 การปรับปรุงในส่วนของฝั่งโรงแรมจตุทิศใหม่ในพ.ศ. 2554



ที่มา : ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 20 สิงหาคม พ.ศ. 2555

รูปที่ 48 โครงการบาลิโอส รีสอร์ท เขาใหญ่



ที่มา : [balioskhaoyai.com](http://balioskhaoyai.com), พ.ศ.2559

### กลุ่มโบนันซ่า

ไพวงษ์ เตชะณรงค์ ถือเป็นคนรุ่นหลังโชคชัย บุลกุลไม่เกิน 10 ปี ซึ่งไพวงษ์นั้นมีฐานะเป็นคนไทยที่บุกเบิกสังคมไทยในแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้าน Commercial Art จากมหาวิทยาลัย Woodbury Los Angeles California อีกทั้งยังมีธุรกิจ ในสหรัฐอเมริกาทั้งร้านอาหารและอสังหาริมทรัพย์ โดยไพวงษ์เป็นตัวแทนซื้อขายบ้านหรือที่พักอาศัย และในเวลาต่อมาประมาณปลายพ.ศ.2523 ไพวงษ์ได้ตัดสินใจขายร้านอาหารและเดินทางกลับมา ประกอบธุรกิจในประเทศไทยอย่างเต็มตัว โดยเริ่มจากการซื้อที่ดินแถวองครักษ์ 600 ไร่ ในราคาไร่ละ 20,000 บาท ให้สถาปนิกออกแบบและจัดงานเปิดตัวที่ปาร์คนายเลิศ ซึ่งปรากฏว่าสามารถขายได้หมดภายในคืนเดียว เนื่องจากขายในราคา 8 แสนบาทต่อ 2 ไร่ จึงทำให้ได้กำไรถึง 200 ล้านบาท หลังจากนั้นจึงได้ไปทำการซื้อที่ในเขาใหญ่ตามคำแนะนำในช่วงพ.ศ. 2535 ซึ่งถือว่าเป็นยุคบุกเบิกรุ่นแรกของเขาใหญ่บนถนนรัชต์ ที่ยังเป็นป่ารกและที่ดินราคาถูก ในสมัยนั้นเขาใหญ่ไปมาลำบาก เพราะมีถนนเพียง 2 ช่องจราจร ในจุดเริ่มต้นของโครงการโบนันซ่า (Bonanza) ที่มีอาณาเขตถึง 5,000 ไร่ ในปัจจุบัน ที่มาของที่ดินนั้นได้มาจากบรรดาชาวบ้านในพื้นที่ที่เสนอขายให้คนละ 20-30 ไร่ ไร่ละประมาณ 100,000 บาท ซึ่งในตอนแรกมี 1,100 ไร่ และผ่านไป 20 ปี จึงมีประมาณ 5,000 ไร่ โดยปัจจุบันพัฒนาไปแล้ว 2,500 ไร่ ประกอบไปด้วย โรงแรม บ้านพักและพื้นที่สันทนาการ เหลือที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้ประมาณ 1,000 ไร่ ส่วนที่เหลือ 1,500 ไร่ เป็นทะเลสาบ นอกจากนี้ ยังมีที่ดินอีกกว่า 1,000 ไร่ ย่านปากกะทะปากช่อง (ถนนอมศักดิ์ จิรายุส์สวัสดิ์ 2556)

ไพลงษ์ได้ทำธุรกิจอย่างจริงจังในประเทศไทยในช่วงเศรษฐกิจขยายตัวครั้งใหญ่ในยุคพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรีมีการประกาศให้สนามรบเป็นสนามการค้า โดยนายกรัฐมนตรีได้ใช้พระราชสิมำบ้านเกิดเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้เกิดการปั่นราคาที่ดินในพื้นที่เขาใหญ่ ผลต่อเนื่องคือนายทุนเข้ามาจับจองพื้นที่ ตลอดจนชาวบ้านต่างแห่ขายที่ดินให้กลุ่มทุนเพื่อการสร้างสถานประกอบการที่พิกตากอากาศ ซึ่งโครงการของไพลงษ์ได้ขึ้นเป็นรูปเป็นร่างราวใน พ.ศ.2535 อาณาจักรโบนันชานั้นได้เริ่มวางแผนและสร้างเป็นเวลา 17 ปี มีเนื้อที่กว่า 5 พันไร่ โดยได้แรงบันดาลใจจากภาพยนตร์แนวควาบอยเรื่อง Bonanza การออกแบบจึงเป็น American Country ซึ่งมีความสอดคล้องในรูปแบบเดียวกับฟาร์มโชคชัย โดยโบนันชานั้นได้ใช้วัสดุการสร้างมากกว่าร้อยละ 80 ทำจากไม้ โบนันชาถือว่าเป็นโครงการรุ่นแรกในบริเวณเขาใหญ่ที่ได้มีการบุกเบิกถากถางป่าแห่งนี้ให้เป็นสถานที่พักผ่อนในรูปแบบบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรเพื่อขาย ต่อมาในพ.ศ. 2538 ได้มีการพัฒนาที่ดินเป็นโรงแรมและสนามกอล์ฟ ชื่อโครงการรีสอร์ท โบนันชา เขาใหญ่ (The Bonanza Khao Yai Hotel) และสนามกอล์ฟ (Bonanza Khaoyai Golf & Country Club) จนกระทั่งเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในพ.ศ.2540 บริษัทได้รับผลกระทบต้องชะลอการพัฒนาโครงการเพื่อขายมามุ่งที่การพัฒนาโครงการในส่วนของโรงแรมและสนามกอล์ฟเป็นหลัก

รูปที่ 49 ตัวอย่างที่ดินจัดสรรเพื่อขายในโครงการโบนันชา



ที่มา : homefy.com, 2558

รูปที่ 50 โครงการรีสอร์ท โบนันซ่า เขาใหญ่ (The Bonanza Khao Yai Hotel)



ที่มา : thailovetrip, 2559

รูปที่ 51 โครงการ Bonanza Khaoyai Golf & Country Club

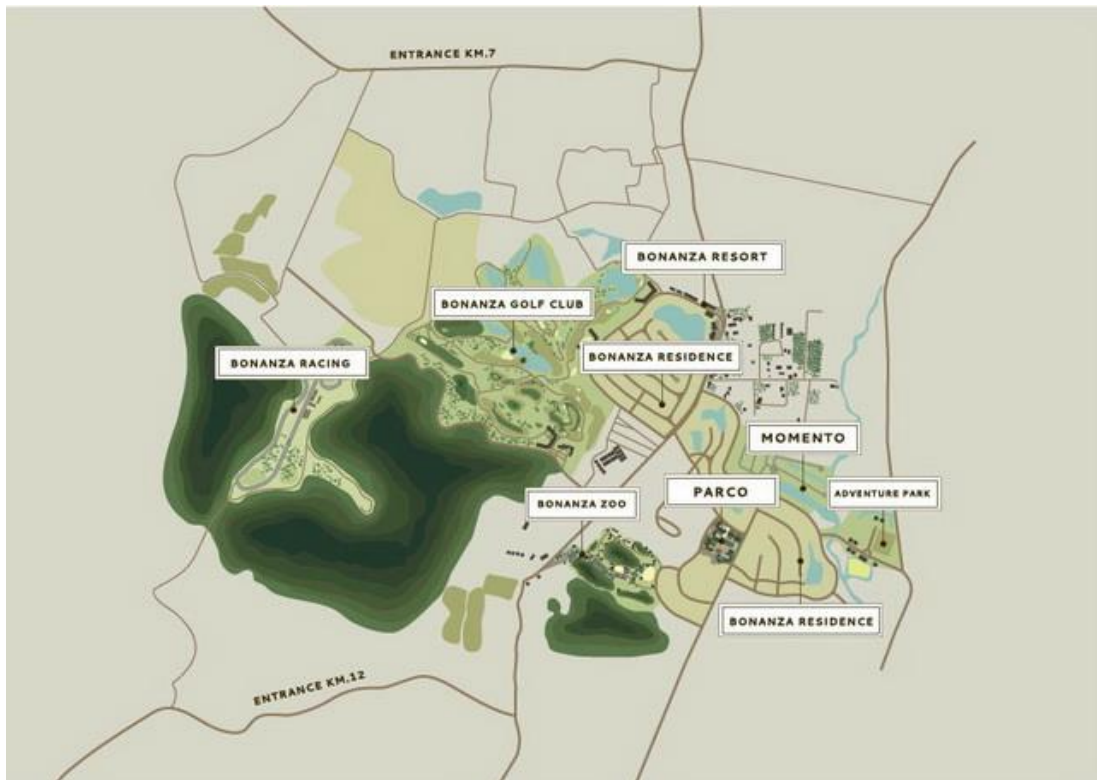


ที่มา : thebonanzakhaoyai.com/golf, 2559

จนกระทั่งพ.ศ.2552 ที่ทายาทรุ่นที่สองของกลุ่มเตชะณรงค์ อย่างสงกรานต์ เตชะณรงค์เข้ามาบริหารงานในโบนันซ่า ในฐานะประธานกรรมการบริหารบริษัท ซูเตอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จึง

เริ่มกลับมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอีกครั้ง โดยการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 14 ล้านบาทขึ้นไป บนที่ดินขนาด 75 ไร่ ติดกับโครงการบอนันซ่า ในชื่อโครงการโมเมนโต้บายเดอะบอนันซ่า (Momento by the Bonanza) มูลค่าโครงการ 975 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นการเปิดตัวเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอีกครั้งหลังจากที่หยุดไปในพ.ศ.2540

รูปที่ 52 แผนที่รวมโครงการของกลุ่มบอนันซ่า



ที่มา : thinkofliving.com, 2556

ในช่วงปลายปีพ.ศ.2556 กลุ่มบอนันซ่าได้เปิดตัวโครงการพร้อมกันถึง 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการโมเมนโต้บายเดอะบอนันซ่า เฟส 2, โครงการทาวน์โฮม เซอเรโน้บายเดอะบอนันซ่า (The Sereno by the Bonanza) ในย่านแจ้งวัฒนะ และโครงการห้องชุดพาโค้บายเดอะบอนันซ่า (Parco by the Bonanza) สำหรับโครงการโมเมนโต้บายเดอะบอนันซ่า เฟส 2 นั้นยังคงเป็นโครงการบ้านเดี่ยวเช่นเดิม ในราคาเริ่มต้น 11-21 ล้านบาท มีพื้นที่พัฒนาโครงการรวม 34 ไร่ ตั้งอยู่บนพื้นที่ลาดเอียงในระดับที่สูงกว่าเฟสแรก จำนวน 65 ยูนิต ราคาขายเริ่มต้น 8.9-16 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 850 ล้านบาท ถึงแม้จะขนาดเล็กกว่าในเฟสแรกแต่ได้มีการปรับเปลี่ยนในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) ให้มากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าหลักซึ่งเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่

### รูปที่ 53 โครงการโมเมนโต้ บายเดอะ โบนันซ่า



ที่มา : thinkofliving.com, 2556

ในส่วนของโครงการพาโค้ บายเดอะ โบนันซ่า (Parco by the Bonanza) นั้นเป็นโครงการที่มีรูปแบบการพัฒนาแบบมิกซ์ยูส (Mixed use) ประกอบด้วยโรงแรม 55 ยูนิตและห้องชุด 4 ชั้น 4 อาคาร จำนวน 306 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 1.39 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,000 ล้านบาท ซึ่งในส่วนของห้องชุดนั้นได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ซึ่งส่วนของกลุ่มเพื่อลงทุนนั้น บริษัทจะบริหารผลตอบแทนให้ 10 ปี (Yield Management) ในอัตราร้อยละ 5 โดยกลุ่มนี้บริษัทจะรับมาบริหารในรูปแบบโรงแรม โดยลูกค้ามีสิทธิ์ใช้ห้อง 20 วันต่อปี ส่วนกลุ่มลูกค้าเพื่ออาศัยนั้นจะได้รับประโยชน์จากโรงแรมด้วยเช่นกัน โดยลูกค้าสามารถเข้ามาใช้บริการในพื้นที่โรงแรมได้เสมือนลูกค้าโรงแรมเช่นกัน (ผู้จัดการออนไลน์, 27 พฤศจิกายน พ.ศ.2556)

รูปที่ 54 โครงการพาโค่ บายเดอะ โบนันซ่า (Parco by the Bonanza)



ที่มา : thinkofliving.com, 2556

### กลุ่มกรรมสิทธิ์

ในด้านของถนนผ่านศึก-กุดคล้า บริษัทบุญรอดบริเวอรี่ของกลุ่มทุนกรรมสิทธิ์ได้เข้ามาบุกเบิกการผลิตไวน์ในเขาใหญ่ในพ.ศ.2530 บนพื้นที่ 2,500 ไร่ โดยมีปิยะ ภิรมย์ภักดี ซึ่งเป็นรุ่นที่สามของตระกูลภิรมย์ภักดีและด้วยความเป็นนักเรียนเก่าเยอรมัน จึงมีความรู้ความสามารถในการบริหารการผลิตในเชิงอุตสาหกรรมเป็นพิเศษและเป็นคนแรกๆ ของตระกูลที่แยกตัวออกมาสร้างธุรกิจใหม่ของตนเอง ซึ่งได้ทำให้เกิดโครงการไร่พีบี วัลเลย์ (PB Valley) ที่ถือว่ามีฐานะเป็นผู้บุกเบิกคนหนึ่งในการผลิตไวน์ในประเทศไทย ซึ่งเป็นการพยายามสร้างคุณค่าให้กับการเกษตรในเขาใหญ่ โดยไร่พีบี วัลเลย์หรือไร่บุญรอดนั้นตั้งอยู่เลขที่ 102 หมู่ 5 ตำบลพญาเย็น อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา บนถนนผ่านศึก-กุดคล้าหรือทางหลวงชนบทหมายเลข 1016 (วิรัตน์ แสงทองคำ 2554)

จุดเริ่มต้นของไร่พีบี วัลเลย์ นั้นได้ดำเนินการทดลองการปลูกองุ่นสำหรับผลิตไวน์และองุ่นสำหรับรับประทานสดบนพื้นที่ในปลูกเริ่มแรกประมาณ 125 ไร่ ซึ่งได้ได้ติดต่อผู้เชี่ยวชาญด้านการปลูกองุ่นไวน์ (Viticulturist) มาทำการทดลองปลูกมากกว่า 50 พันธุ์จากประเทศฝรั่งเศส อิตาลี สเปน เยอรมันและออสเตรเลีย โดยหลังจากนั้นประมาณพ.ศ. 2532 จึงได้ผลลัพธ์คือ องุ่นพันธุ์ซีราสและเทมปรานิลโญ นั้นเหมาะสมที่สุดสำหรับการผลิตไวน์แดงและพันธุ์เซนิบ บลองและโคลอมบาร์ด สำหรับไวน์ขาว จนกระทั่งพ.ศ. 2539 จึงได้มีการขยายพื้นที่ปลูกองุ่นพันธุ์ที่พิสูจน์แล้วว่าสามารถเจริญเติบโตได้ดีในสภาพภูมิอากาศอย่างประเทศไทย ต่อมาในปลายพ.ศ. 2540 ไร่พีบี วัลเลย์ได้สร้างโรงผลิตไวน์พีบีไวน์เนอรี (PB Winery) ได้สร้างแล้วเสร็จบนพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร ด้วยอุปกรณ์และเครื่องจักร

นำเข้าจากอิตาลีและเยอรมันที่มีกำลังผลิตได้ถึง 600,000 ขวดต่อปี รวมทั้งห้องบ่มไวน์ซึ่งเป็นที่เก็บถึงไม้โอ๊กแท้ซึ่งนำเข้าจากประเทศฝรั่งเศส ใน ณ เวลานั้นโรงงานเขาใหญ่ไวน์เนอร์รี่นับว่าเป็นโรงงานที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และยังเป็นผู้บุกเบิกธุรกิจการปลูกองุ่นไวน์และผลิตไวน์แบบสากลในเขตเขาใหญ่

รูปที่ 55 โรงผลิตไวน์พีบีไวน์เนอร์รี่ (PB Winery) และห้องบ่มไวน์



ที่มา : sawasdeeVR.com, 2557

ในพ.ศ.2549 ทางไร่พีบี วัลเลย์ได้เข้าร่วมประกวดในการแข่งขันประกวดไวน์ระดับนานาชาติ (Austrian Wine Competition 2006, AWC) ที่เมืองเวียนนา ประเทศออสเตรีย ซึ่งเป็นการประกวดไวน์ที่ใหญ่เป็นอันดับ 2 ของโลก มีผู้ส่งไวน์เข้าร่วมประกวดมากกว่า 6,000 รายทั่วโลก และไวน์ PB Khao Yai Reserve Shiraz 2002 ได้รับคัดเลือกให้เป็นไวน์ระดับเหรียญเงิน ซึ่งถือว่าเป็นปีแจ้งเกิดอย่างแท้จริงของไวน์เนอร์รี่เขาใหญ่ในระดับโลกและวงการไวน์ไทย ต่อมาในพ.ศ.2550 ทางไร่ได้เข้าร่วมประกวดอีกครั้ง ซึ่งทำให้ Pirom Khao Yai Reserve Tempranillo 2006 ได้รับคัดเลือกให้เป็นไวน์ระดับเหรียญทอง (khaoyai.sadoodta.com, 2553)



รูปที่ 56 ไร่องุ่นของโครงการไร์พีบี วัลเลย์ (PB Valley)



ที่มา : EDTguide, 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

พีบี วัลเลย์ เขาใหญ่ ไม่เพียงแต่เป็นไร่องุ่นและสถานที่ผลิตไวน์แต่ยังมีกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงเกษตร ดังเช่นการบริการเยี่ยมชมไร่องุ่นและภายในโรงงานผลิตไวน์เขาใหญ่ไวน์เนอร์รี่ โดยมีเจ้าหน้าที่อธิบายและสาธิตเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาและรายละเอียดของแต่ละส่วนของพื้นที่พร้อมทั้งพีบี วัลเลย์ เขาใหญ่ยังมีที่พักในชื่อโครงการพีบีเขาใหญ่ไวน์เนอร์รี่รีสอร์ท (PB Valley Khao Yai Winery Resort) ให้บริการในรูปแบบบ้านไร่บนเชิงเขาที่สามารถมองเห็นวิวไร่องุ่นที่ล้อมไปด้วยเทือกเขาตงพญาเย็น โดยบ้านพักตากอากาศให้เลือกหลากหลายแบบ เช่น แบบกระโจมอินเดียที่ตกแต่งแบบ British Colonial หรือจะเป็นบ้านพักหลังเดี่ยวสำหรับพัก 2 คนและบ้านพักแบบครอบครัว ซึ่งโครงการพีบี วัลเลย์ยังได้รับรางวัล Tourism Awards 2008 ประเภทแหล่งท่องเที่ยวเชิงเกษตรดีเด่นในโครงการประกวดรางวัลอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย (Thailand Tourism Awards) และรางวัลกินรีครั้งที่ 7 ในพ.ศ. 2551 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยอีกด้วย ปัจจุบันโครงการไร์พีบี วัลเลย์ (PB Valley) มีพื้นที่ทั้งหมด 2,500 ไร่ โดยมีพื้นที่สำหรับปลูกองุ่นทั้งหมดประมาณ 500 ไร่ แบ่งเป็นพันธุ์องุ่นที่ใช้ในการผลิตไวน์ประมาณ 400 ไร่และพันธุ์องุ่นสำหรับรับประทานสดประมาณ 100 ไร่ สำหรับองุ่นที่ใช้ผลิตไวน์นั้นจะมีพื้นที่ในการปลูกองุ่นแดงมากกว่าองุ่นขาว คือ 300 ไร่สำหรับองุ่นแดงและ 100 ไร่สำหรับองุ่นขาว โดยใช้ระบบการเลี้ยงยอดแนว (Vertical Shoot Positioning) ภายใต

การเลี้ยงต้นแบบสองแขนถาวร (Cordon Training) ซึ่งเป็นรูปแบบการปลูกองุ่นที่เป็นมาตรฐานและใช้ระบบให้น้ำแบบน้ำหยดตามสาย

รูปที่ 57 โครงการที่พักของพีบี วิลเลจย์ เขาใหญ่



ที่มา : patthanid, พฤศจิกายน พ.ศ. 2550

### ค. ยุคการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย (พ.ศ. 2541-2559)

เขาใหญ่ในยุคนี้มีลักษณะกิจกรรมและการใช้ที่ดินเน้นด้านนันทนาการ แม้ว่าจะมีฟาร์มโคนมและเกษตรกรรมอยู่บ้าง แต่โดยมากเน้นการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่ทำให้เห็นถึงความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่ทำกินของเกษตรกรต้องกลายเป็นพื้นที่เพื่อการสร้างสถานที่พักตากอากาศและโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ ในขณะที่เกษตรกรเองต้องเปลี่ยนผันจากการทำเกษตรกรรมเข้าสู่การเป็นแรงงานรับจ้างในสถานประกอบการต่างๆ ซึ่งหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในพ.ศ.2540 ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่จนกระทั่งพ.ศ.2547 ที่มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง และขยายตัวเรื่อยมาจนถึงพ.ศ.2554 ซึ่งการที่เขาใหญ่ได้กลับมาคึกคักอีกครั้งหลังจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจนั้น ได้ทำให้เกิดรูปแบบใหม่ของการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อซื้อขายในรูปแบบการใช้ประโยชน์หรือจัดการกับสินค้าคงคลังในธุรกิจบริการ (Yield Management หรือ Revenue Management) หรือที่เรียกว่า รูปแบบการเช่ากลับ (Leaseback Program) ที่มาพร้อมกับบริการในรูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรม (Hotel Serviced Condominium) คือ การแบ่งขายห้องแต่ละห้องและมีระบบการให้เช่าและบริการระบบเดียวกันกับโรงแรมของโครงการที่ทำการซื้อขาย โดยรูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรมนั้นเป็นห้องชุดที่มีราคาซื้อขายและค่าบริหารจัดการต่อเดือนที่ต่ำกว่าบ้านและยังบำรุงรักษาง่ายกว่าบ้านเดี่ยว

นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land use) โดยในยุคนี้เป็นจุดเปลี่ยนครั้งสำคัญอีกครั้งของใหญ่ โดยมีสาเหตุหลายประการด้วยกัน

ไม่ว่าจะเป็นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่เมื่อปลายปีพ.ศ.2554 การตัดถนนสายใหม่ (มอเตอร์เวย์บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมาหรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 6) และการหมดอายุของผังเมืองรวมนครราชสีมา ซึ่งสาเหตุต่างๆ ล้วนแล้วแต่ทำให้เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกลุ่มทุนและประชาชนในเมืองได้เดินทางเข้ามาซื้อที่ดิน เพื่อทำธุรกิจการท่องเที่ยว โรงแรม อสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยอย่างก้าวกระโดด โดยในยุคนี้กลุ่มทุนที่ได้นำมาเป็นกรณีศึกษาคือ กลุ่มกรีนเนอร์และกลุ่มศิริมายา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### **กลุ่มกรีนเนอร์**

เดอะ ซีนีคอล กรุ๊ป ก่อตั้งขึ้นเมื่อพ.ศ.2542 เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 3 บริษัท ได้แก่ เดอะ ซีนีคอล จำกัดที่เชี่ยวชาญด้านการบริหารโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ บริษัทกรีนเนอร์ พาร์ค มอลล์ จำกัด บริษัทด้านการบริหารธุรกิจสวนสนุกแนวผจญภัยในประเทศไทย และบริษัท ซีนีคอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งทั้ง 3 บริษัทได้เป็นผู้ก่อตั้งโครงการกรีนเนอร์ รีซอร์ท เขาใหญ่ (The Greenery Resort Khao Yai hotel) และไลฟ์พาร์ค (Life Park) ที่เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ขนาด 300 ห้อง บนถนนรัชชี่ ต่าบลหมูสี อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครราชสีมา และเป็นผู้บุกเบิกแหล่งท่องเที่ยวเชิงผจญภัยในเขาใหญ่ ที่ได้เปิดโครงการให้บริการในพ.ศ.2543 หลังวิกฤติต้มยำกุ้งพ.ศ.2540 ภายใต้การบริหารของนายฐาตริช ศิวาคม กรรมการผู้จัดการ ซีนีคอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ โดยนายฐาตริชได้จบทางด้านบริหารธุรกิจจากประเทศสวิตเซอร์แลนด์และเข้ามาใช้ชีวิตและลงทุนในพื้นที่เขาใหญ่ ซึ่งโครงการดังกล่าวถือว่าเป็นผู้บุกเบิกการท่องเที่ยวรูปแบบผจญภัยกลางธรรมชาติ

รูปที่ 58 โครงการกรีนเนอร์รี่ รีสอร์ท เขาใหญ่ (The Greenery Resort Khao Yai hotel)



ที่มา : greeneryresore.com, 2559

ต่อมาในพ.ศ.2553 ได้ขยายโครงการเพิ่มจากรูจโรจรมสู่อโครงการที่อยู่อาศัยในโครงการห้องชุดภายใต้ชื่อโบทานิก้า (Bontanica) จำนวนทั้งหมด 117 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการกรีนเนอร์รี่ รีสอร์ท มูลค่าการลงทุน 750 ล้านบาท โดยให้บริการในรูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรม (Hotel Serviced Condominium) บนพื้นที่กว่า 5 ไร่ เป็นห้องชุด 2 อาคาร 6 ชั้น ซึ่งแบ่งสัดส่วนโดยชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถและชั้น 1-6 เป็นที่พักอาศัย จำนวน 105 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 55,000 บาทต่อตารางเมตรหรือประมาณ 2.9 ล้านบาทและพลูวิลลาขนาด 199 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต ราคา 11 ล้านบาท กลุ่มเป้าหมายนั้นเป็นลูกค้าที่ซื้อไว้สำหรับพักผ่อนและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนในรูปแบบการขายที่พักในวันหยุดหรือที่เรียกว่าไทม์ แชนร์ริง (Time-Sharing) โดยมี 1 อาคารสำหรับซื้อเพื่อการลงทุน โดยบริษัทจะทำหน้าที่บริหารจัดการให้ อีกทั้งยังสามารถใช้สาธารณูปโภคภายในกรีนเนอร์รี่ รีสอร์ทและไลฟ์ปาร์คได้อีกด้วย

พ.ศ.2557 กลุ่มกรีนเนอร์รี่ได้เปิดให้บริการเขาใหญ่ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ (Khao Yai Convention หรือ KYCC) เป็นศูนย์ประชุมระดับนานาชาติแห่งแรกของเขาใหญ่และมีขนาดใหญ่ที่สุดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อขยายไปยังกลุ่มเป้าหมายที่เป็นนักท่องเที่ยวกิจกรรมประชุมสัมมนา (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions หรือ MICE) โดยโครงการ KYCC ประกอบไปด้วย ห้องประชุม 7 ห้องและห้องประชุมขนาดใหญ่ 2 ห้อง พื้นที่รวม 3,720 ตารางเมตร รองรับผู้ร่วมประชุมได้มากกว่า 2,000 คนนอกจากนี้ยังสามารถรับกิจกรรมต่างๆ ได้ เช่น การจัดงานแสดง

สินค้า, คอนเสิร์ตและการจัดงานเลี้ยงต่างๆ รวมไปถึงงานแต่งงาน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่กลางแจ้งขนาด 1,860 ตารางเมตรสำหรับการจัดกิจกรรมการกลางแจ้ง พร้อมทั้งบริเวณจอดรถมากกว่า 300 คัน

รูปที่ 59 โครงการเขาใหญ่ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ (Khao Yai Convention หรือ KYCC)



ที่มา : ky-cc.com, 2559

ในพ.ศ.2558 ได้มีการพัฒนาที่ดินครั้งใหญ่ของกลุ่มกรีนเนอรีคือการเปิดตัวโครงการ Scenical World หรือ เดอะซีนิคอลเวิลด์ ที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสันทนาการ ที่ประกอบไปด้วยสวนน้ำสแปลชเวิลด์ (Splash World) สวนน้ำพร้อมเครื่องเล่นระดับโลกบนพื้นที่ 21 ไร่, สวนสนุกแนวผจญภัยไลฟ์พาร์ค กรีนเนอรี ไลฟ์พาร์ค (Life Park) ซึ่งเคยเปิดครั้งแรกครั้งแรกในพ.ศ. 2543 และปิดปรับปรุงเพื่อเปิดบริการอีกครั้งในเดือนเมษายน พ.ศ. 2558 รวมทั้งโครงการที่พักอาศัยห้องชุดในชื่อโครงการฟอเรสต้า (Foresta) ที่เป็นโครงการห้องชุดสำหรับลูกค้าระดับบน มูลค่าโครงการ 1,380 ล้านบาท เป็นอาคารห้องชุดขนาด 7 ชั้น จำนวน 2 อาคารรวม 415 ยูนิตและห้องชุดพร้อมสระว่ายน้ำ 19 ยูนิต โดยทางโครงการได้รับความเห็นชอบจากการพิจารณาของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (EIA Approved) ซึ่งได้เริ่มการก่อสร้างในเดือนธันวาคม พ.ศ.2558 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม พ.ศ.2560

นอกจากนี้ยังมีห้างสรรพสินค้าในโครงการกรีนเนอรี พาร์ค มอลล์ (Greenery Park Mall) ในพื้นที่กว่า 130 ไร่ ที่จอดรถ 800 คัน พื้นที่ค้าปลีก 9,612 ตารางเมตร ร้านค้ารวม 88 ร้าน สัดส่วนเป็นธุรกิจไลฟ์สไตล์ร้อยละ 15 แฟชั่นร้อยละ 40 ร้านอาหารร้อยละ 35 และบริการต่างอีกร้อยละ 10 โดยการพัฒนาที่ดินนั้นอยู่ในแนวคิดที่ต้องการสร้างที่พักอาศัยและแหล่งบันเทิงไว้ในพื้นที่เดียวกัน (Mixed-use)

รูปที่ 60 แผนที่โครงการ เดอะซีนีคัลเวิลด์ (Scenical World)

### SCENICAL WORLD : A- Must-go destination at Khao Yai



ที่มา: Facebook Scenical World, 2559

รูปที่ 61 โครงการโบทานิก้า (Botanica)



ที่มา : thinkofliving.com, 1 กันยายน พ.ศ. 2555

รูปที่ 62 โครงการห้องชุดฟอเรสตา (Foresta)



ที่มา: khaoyaiforesta, 2559

รูปที่ 63 ความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการห้องชุด Foresta เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2559



ที่มา: khaoyaiforesta, 20 มิถุนายน พ.ศ. 2559

รูปที่ 64 โครงการสวนน้ำสแปลชเวิลด์ (Splash World)



ที่มา : th.openrice.com, 2559

#### กลุ่มศิริมายา

กลุ่มธนาภิจอำนาจและวิรธรรม ที่ได้ทำการประมูลที่ดินจำนวน 1,200 ไร่ ตั้งแต่ในพ.ศ.2545 โดยเดิมที่ดินแห่งนี้เป็นสนามกอล์ฟในโครงการ เขาใหญ่ คันทรีคลับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิश्य์ถูกนำออกมาประมูลหลังจากธนาคารแห่งนี้ประสบปัญหาเรื่องการทุจริตของผู้บริหารและถูกทางการยึดไปในที่สุด ซึ่งต่อมาได้เปิดตัวให้โครงการสนามกอล์ฟขนาด 500 ไร่และโรงแรมในช่วงพ.ศ.2547 ในชื่อใหม่ว่า ศิริมายา รีสอร์ทกอล์ฟแอนด์สปา (Kirimaya Golf Resort Spa Khao Yai Thailand) ประกอบด้วยห้องพัก 52 ห้อง ราคาอยู่ที่ 5,000-12,500 บาท โดยโครงการศิริมายานั้นอยู่ภายใต้การบริหารงานของนายกิตติ ธนาภิจอำนาจ ที่ปรึกษาบริษัท ศิริมายา จำกัด ซึ่งข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ระบุว่า บริษัท ศิริมายา จำกัด จดทะเบียนวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ.2545 ทุนในพ.ศ.2556 นั้นมี 5 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร แจ้งประกอบธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางการค้าหรือหากำไร ให้บริการห้องพัก ขายอาคารและเครื่องตี๋ม โดยในพ.ศ.2556 งบการเงินแสดงผลประกอบการธุรกิจระบุว่ามียาได้รวม 520,207,264.35 บาท แยกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 274,900,000 บาท รายได้ค่าห้องพัก 127,946,799.69 บาท รายได้ค่าอาหารและเครื่องตี๋ม 72,446,279.93 บาท รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ 9,583,245.38 บาท รายได้จากกิจการสปา 5,479,112.44 บาทและรายได้อื่นๆ อีกกว่า 30 ล้านบาท แต่มีรายจ่ายรวม 467,351,080.31 บาท มีกำไรสุทธิ 20,186,158.57 บาท (สำนักข่าวอิศรา, 29 เมษายน พ.ศ.2558)



โครงการดังกล่าวเป็นสถานที่พักตากอากาศระดับ 5 ดาวที่เปิดให้บริการเป็นรายแรกในเขาใหญ่ มีแนวคิดในมิติใหม่ธรรมชาติ (Distinctive Natural) ซึ่งได้ใช้รูปแบบสถาปัตยกรรมและการออกแบบที่เอาธรรมชาติมาผสมกับเอกลักษณ์ของท้องถิ่นและเทคโนโลยีสมัยใหม่ (Local Chic Style) ซึ่งมีเป้าหมายของกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติชาวยุโรป ญี่ปุ่น ฮองกงและสิงคโปร์เป็นหลัก ในขณะที่ชาวไทยเน้นในกลุ่มระดับสูง (High-end) ที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง (รพีพรรณ ทรวงพรายวงศ์, 2555) โดยกลุ่มทุนดังกล่าวถือว่าเป็นความพยายามครั้งสำคัญของผู้ประกอบการที่พักตากอากาศในเขาใหญ่ที่พยายามแสวงหาลูกค้าในตลาดโลก โดยศิริมายาได้ร่วมมือกับ Alila<sup>12</sup> ในการสร้างระบบการบริหารโรงแรม ซึ่งเป็นเครือข่ายของโรงแรมระดับโลกอย่าง Design Hotels ซึ่งถือว่าศิริมายาคือโรงแรมแห่งแรกในเขาใหญ่ที่อยู่ในเครือข่ายระดับโลก

รูปที่ 65 แผนที่ในโครงการศิริมายา



ที่มา : kirimaya.com, 2559

<sup>12</sup> Alila Hotel & Resorts (AHR) เป็นกิจการบริหารงานโรงแรมและรีสอร์ทประเภทบูติกแถบเอเชียแปซิฟิก มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่สิงคโปร์ ปัจจุบันมีโรงแรมและรีสอร์ทที่ใช้ชื่อ Alila 10 แห่ง ส่วนใหญ่ในอินโดนีเซีย โดยเฉพาะบาหลี นอกจากนี้ที่หลวงพระบาง หัวหินและมัลดีฟร์รีสอร์ท ทุกแห่งอยู่ในเครือข่ายของ Design Hotels กรณีของศิริมายาใช้บริการด้านการจัดการของ Alila โดยไม่ใช่แบรนด์ แต่อยู่ในเครือข่ายของ Design Hotels AG ที่ก่อตั้งพ.ศ. 2540 สำนักงานใหญ่อยู่ที่เบอร์ลิน ประเทศเยอรมนี ปัจจุบันมีโรงแรมในเครือข่ายเกือบ 200 แห่งในกว่า 40 ประเทศ

รูปที่ 66 โครงการคีรีมายา



ที่มา : kirimaya.com, 2559

ในพ.ศ.2549-2551 กลุ่มคีรีมายาได้เปิดตัวโครงการพัฒนาที่ดิน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,000 ล้านบาท ได้แก่สถานที่พักตากอากาศในรูปแบบบ้านพักเดี่ยวพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวระดับ 6 ดาวภายใต้โครงการมุตติมายา ฟอเรสต์ พูลวิลล่า (Muthi Maya Forest Pool Villa Resort) โดยซัปรถประมาณ 2.5 กิโลเมตรจากโครงการคีรีมายา รีสอร์ททอล์ฟแอนด์สปา จะทำให้พบกับโครงการมุตติมายาซึ่งถือว่าเป็นสถานที่พักตากอากาศระดับ 6 ดาวแห่งแรกในเขาใหญ่ โดยลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของได้และยังสามารถมอบหมายให้ทางคีรีมายานำมาบริหารในรูปแบบโรงแรม พร้อมทั้งรับบริการดูแลรักษาพูลวิลล่าด้วยมาตรฐานของโรงแรม ตลอดจนการปรับปรุงตกแต่งให้สวยงามพร้อมต้อนรับเจ้าของหลังแขกได้ตลอดเวลา โดยเจ้าของไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใดๆ ทั้งสิ้นและยังได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำมากกว่าร้อยละ 10 เป็นเวลา 6 ปี พูลวิลล่าของมุตติมายามีทั้งหมด 66 หลังขนาดพื้นที่ใช้สอย 164 ตารางกิโลเมตร พร้อมทั้งสระว่ายน้ำส่วนตัวขนาด 3x7 เมตร โดยราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 10 ล้านบาท

อีกหนึ่งโครงการคือโครงการแบ่งขายที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านเดี่ยวในโครงการคีรีมายาเรสซิเดนส์ (Kirimaya Residences) ที่ประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่ตั้งแต่ 400-800 ตารางวา ราคาเริ่มต้นที่ 12 ล้านบาท โดยเป็นที่ดินที่มีด้านหน้าเป็นบึงน้ำธรรมชาติและด้านหลังเป็นทิวเขาของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ พร้อมบ้านพักที่จะได้รับการออกแบบพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการของลูกค้า โดยโครงการคีรีมายาเรสซิเดนส์นั้นได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 67 โครงการมุตติมายา ฟอเรสต์ พูลวิลล่า (Muthi Maya Forest Pool Villa Resort)



ที่มา : kirimaya.com, 2559

รูปที่ 68 โครงการคิริมายาเรสซิเดนส์ (Kirimay Residences)



ที่มา : kirimaya.com, 2559

จากความสำเร็จของทั้ง 3 โครงการนั้นทำให้ผู้พัฒนาโครงการคิริมายาได้เปิดโครงการใหม่ใน พ.ศ.2556 ภายใต้ชื่อออตตา เลคไซด์ รีสอร์ท สวีท (Atta Lakeside Resort Suite) บนพื้นที่ 16 ไร่ใน รูปแบบสถานที่พักตากอากาศและที่อยู่อาศัยแบบห้องชุด (Luxury Resort Condominium) ประกอบด้วยอาคารที่พักสูง 5 ชั้น จำนวน 9 อาคาร 243 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการประมาณ 1,980 ล้านบาท โดยขนาดยูนิตที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ขนาด 1 ห้องนอน 65-75 ตารางกิโลเมตร, ขนาด 2 ห้องนอน 102 ตารางกิโลเมตรและเพนท์เฮาส์ 240 ตารางกิโลเมตรพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว โดยการ ซื้อขายในราคา 5.8-18 ล้านบาท อีกทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดนั้นยังได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าใน รูปแบบการเช่ากลับ (Leaseback Program) โดยทางโครงการจะให้ผลตอบแทนกับลูกค้าที่ประมาณ ร้อยละ 8 ต่อปี เป็นเวลา 6 ปี แยกเป็นรายละเอียดดังต่อไปนี้ ผลตอบแทนแบบแรกคือผลตอบแทนที่ รับเป็นตัวเงินปีละประมาณร้อยละ 3.5 ของราคาซื้อขายห้องชุด เช่นในกรณีที่ราคาห้อง 5.8 ล้านบาท จะได้รับผลตอบแทนปีละ 204,000 บาท ผลตอบแทนอีกประเภทคือผลตอบแทนในรูปแบบของคูปอง สิทธิใช้พักปีละ 30 วัน คำนวณจากราคาห้องพักวันละประมาณ 10,000 บาท เท่ากับจะได้รับ ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่า 300,000 บาทหรือประมาณร้อยละ 5 ของราคาซื้อขายห้องชุด (services.home.co.th, 2556)

รูปที่ 69 โครงการอัตรดา เลคไซด์ รีสอร์ท สวีท (Atta Lakeside Resort Suite)



ที่มา : kirimaya.com, 2559

### สรุป

กลุ่มทุนเป็นผู้เล่นที่สำคัญที่ขับเคลื่อนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขาใหญ่ โดยกลุ่มทุนทุกกลุ่มในแต่ละยุคแล้วแต่ได้ที่ดินจากการซื้อขายจากชาวบ้านในพื้นที่ โดยเริ่มแรกนั้นกลุ่มโชคชัยเข้าสู่พื้นที่เพื่อการทำเกษตรกรรมแบบผสมผสาน รวมถึงการทำฟาร์มโคนม โดยในช่วงพ.ศ.2500-2525 เขาใหญ่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมีเพื่อการทำเกษตรกรรมเป็นหลัก ประชากรมีการตั้งถิ่นฐานเป็นที่ยู่ออาศัยและที่ทำกินเป็นหลักแหล่ง ซึ่งที่ดินในช่วงนี้ถือว่าเป็นวัดฤดูบในการผลิตอาหารและปัจจัยพื้นฐานต่างๆ ต่อมาพ.ศ.2526-2540 ถือว่าเป็นยุคเปลี่ยนผ่านเนื่องจากเกิดความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เพิ่มมากขึ้น ผู้คนจึงได้บุกเบิกที่ดินใหม่ในพื้นที่ไกลออกไป ดังเช่น เขาใหญ่ จึงทำให้ที่ดินในเขาใหญ่เริ่มมีมูลค่ามากขึ้นและเพิ่มสำคัญมากขึ้นในฐานะที่ตั้งของกิจกรรมการผลิต โดยเฉพาะการผลิตนอกภาคเกษตรทั้งอุตสาหกรรมและบริการ ซึ่งในยุคเปลี่ยนผ่านนี้เกิดการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและที่ยู่ออาศัย โดยเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวครั้งแรกโดยกลุ่มจุลติศและตามมาด้วยกลุ่มโบนันซ่า แต่กระนั้นในยุคนี้ยังมีความผสมผสานระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยกลุ่มภริมย์ภักดี ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม ในยุคปัจจุบัน (พ.ศ.2541-2559) ที่เป็นยุคของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและการอยู่ออาศัย โดยที่ดินในยุคนี้คือพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สนทนา การ ซึ่งทำให้ที่ดินกลายเป็นสินค้าบริโภคสำหรับนันทนาการและการบริการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดยาวของคนกรุงเทพฯ ในพื้นที่เขาใหญ่ โดยเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้

ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและอยู่อาศัยอย่างเต็มรูปแบบโดยมีกลุ่มกรีนเนอรี่และกลุ่มศิรีมาชา  
เป็นกลุ่มแรกในยุคของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย



## บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา

วิทยานิพนธ์เรื่อง เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน นั้นเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ที่ได้ทำการศึกษาสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุศเกล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งได้จำกัดพื้นที่ที่ศึกษา 4 ตำบล คือ ตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง ทั้ง 4 ตำบลนั้นอยู่ในเขตการปกครองอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยพื้นที่ดังกล่าวที่มีการเปลี่ยนแปลงจากป่าดงดิบเป็นสถานที่พักตากอากาศและเป็นทำเลที่ดีอีกแห่งหนึ่งสำหรับบ้านหลังที่สองของบุคคลจากภายนอก โดยเฉพาะกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ ดังนั้นจึงทำให้ผู้วิจัยได้ขยายการศึกษาออกไปยังกลุ่มทุนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งเป็นการศึกษาในช่วงเวลาพ.ศ. 2500-2559 โดยใช้วิธีการการวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก ประกอบการวิเคราะห์ในกรอบของแนวคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในลักษณะเชิงประวัติศาสตร์และแนวคิดเกี่ยวกับชนบทและเมือง

เขาใหญ่นั้นมีสภาพเป็นป่ารกทึบ สภาพธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ มีปริมาณของโอโซนมากที่สุดเป็นอันดับเจ็ดของโลกและได้รับอิทธิพลจากลมมรสุม ที่ทำให้เขาใหญ่เกิดฝนตกชุกตามฤดูกาล อากาศไม่ร้อนจัดและหนาวจัดเกินไป จัดอยู่ในประเภทมีอากาศเย็นสบายตลอดปี อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 23 องศาเซลเซียส โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเดือนตุลาคม-กุมภาพันธ์จะมีนักท่องเที่ยวในปริมาณมากเป็นพิเศษเนื่องจากเป็นช่วงฤดูหนาว นอกจากนั้นยังตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร เดินทางสะดวกใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ เพียง 2 ชั่วโมง เมื่อปีพ.ศ. 2548 องค์การศึกษาวิทยาศาสตร์และวัฒนธรรมแห่งสหประชาชาติหรือยูเนสโกได้ประกาศให้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นมรดกโลก เพื่อเป็นการอนุรักษ์พื้นที่ดังกล่าวให้คงอยู่ตลอดไป ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ทำให้เขาใหญ่เป็นทำเลที่ดีอีกแห่งหนึ่งสำหรับบ้านหลังที่สองและสถานที่พักตากอากาศในวันหยุดสุดสัปดาห์ อีกทั้งเขาใหญ่ยังเป็นที่ดินในชนบทและป่าไม้ที่ทรงคุณค่าในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นทุนธรรมชาติที่ไม่สามารถเอาคืนกลับมาได้หากสูญเสียไป โดยกลุ่มทุนที่เข้ามาซื้อขายที่ดินในพื้นที่เขาใหญ่นั้น ล้วนเป็นกลุ่มทุนจากภายนอก ทั้งบุคคลที่มีชื่อเสียงของประเทศไทยจำนวนมากทั้ง ดารา นักแสดง นักการเมือง รวมถึงนักธุรกิจที่มีชื่อเสียงจากกรุงเทพฯ มาจับจองที่ดินเพื่อสร้างบ้านพักตากอากาศหรือซื้อบ้านและห้องชุดในโครงการที่อยู่อาศัย

เขาใหญ่นั้นถือว่าเป็นตลาดการพักอาศัยในรูปแบบตลาดสุดสัปดาห์ เนื่องจากตลาดการพักอาศัยของเขาใหญ่นั้นส่วนใหญ่เป็นเชิงท่องเที่ยวมากกว่าการพักอาศัยถาวร เนื่องจากใกล้กรุงเทพฯ และผู้คนที่ต้องการพักผ่อนกลุ่มคนต้องการพักผ่อนท่ามกลางธรรมชาติในช่วงสุดสัปดาห์หรือวันหยุดยาวมากกว่าการอยู่อาศัยในระยะยาว จึงทำให้การประกอบการค้าทั้งธุรกิจโรงแรมหรือร้านอาหารส่วนมากเปิดให้บริการหรือมีลูกค้าในปริมาณมากในวันศุกร์-อาทิตย์ นอกจากนั้นเขาใหญ่ยังเป็นตลาดที่มีความเฉพาะตัวสูงและเป็นตลาดขนาดเล็กทั้งการค้าและการเดินทางที่มีจำนวนน้อยมากจนไม่สามารถทำให้เป็นเส้นทางการเดินทางประจำ เนื่องจากการเดินทางเข้าสู่เขาใหญ่นั้นจำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคล ถึงแม้ว่าจะมีรถประจำทางขนาดเล็กแต่ถึงกระนั้นรถดังกล่าวไม่สามารถเข้าไปถึงสถานที่พักตากอากาศหรือสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในเขาใหญ่ได้ หรือโดยการจ้างรถรับจ้างเป็นครั้งคราว แต่ถึงกระนั้นในพื้นที่เขาใหญ่ไม่มีรถประจำทางหรือรถรับจ้างเป็นการประกอบอาชีพที่เห็นได้ชัด ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าไม่มีการเป็นชุมชนที่มีผู้คนอาศัยอยู่หรืออาศัยอยู่ในจำนวนที่น้อยมาก อีกทั้งลักษณะสินค้าและบริการทั้งโรงแรม สถานที่ท่องเที่ยวหรือร้านอาหารนั้นมีเอกลักษณ์เฉพาะในแต่ละที่ ทำให้ความสามารถในการกำหนดราคาอยู่ที่หน่วยธุรกิจ

จากการรวบรวมข้อมูลแล้วนั้น ทำให้ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์และสรุปตามวัตถุประสงค์และกรอบแนวคิดได้ดังนี้

### 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนรัชต์ ถนนผ่านศึก-กุดหล้าและถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว

ในช่วงแรกนั้นเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแบบยังชีพหรือการผลิตแบบเลี้ยงตัวเองสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการค้ามีดังนี้

- ก. **คมนาคมและการเข้าถึง (Transportation and accessibility)** การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ชนบทตามนโยบายการพัฒนาที่ต้องการโครงข่ายการขนส่งในประเทศนั้นทำให้เกิดการลงทุนในพื้นที่ใหม่ๆ เป็นการเปิดตลาดที่ดินให้กว้างขึ้นจากการบุกเบิกที่ดินที่ห่างไกลออกไปและการซื้อขายที่ดิน โดยการพัฒนากระบวนถนนและการขนส่งได้นำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเป็นแนวคิดพื้นฐานของแผนพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับแรกๆ ของประเทศไทย ที่เน้นการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานตามนโยบาย “น้ำไหล ไฟสว่าง ทางสะดวก” ของจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ การพัฒนาระบบขนส่งและถนนทำให้ความเจริญขยายตัวอย่างรวดเร็วและเกิดการหลั่งไหลของประชากรจากทั่วทุกภาคเข้ามาทำกินและการตั้งถิ่นฐานเป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง ซึ่งในช่วงนี้เกิดกระกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ



ต่างๆ เนื่องจากความยากลำบากในการขนส่งเดินทาง การเลือกที่ตั้งกิจกรรมต่างๆ ให้อยู่ใกล้กันจึงเป็นทางออกในการลดต้นทุนการเดินทาง เพื่อการได้ประโยชน์จากความประหยัดจากการกระจุกตัว (Agglomeration economies)

- ข. **นโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาล** โดยรัฐบาลต้องการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมผ่านแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504-2509) ควบคู่กับแผนพัฒนาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งได้ทำการสนับสนุนให้มีการปลูกพืชไร่และวางรากฐานการเลี้ยงโคนมในพื้นที่ปากช่อง ที่สามารถดึงดูดให้กลุ่มคนที่แสวงหาพื้นที่ใหม่เพื่อการทำเกษตรกรรมจากต่างถิ่นได้เป็นอย่างดี โดยกลุ่มคนกลุ่มนั้นได้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการทำเกษตรกรรมแบบไร่ล้มลุกและเลี้ยงสัตว์แบบเรียบง่ายไม่ซับซ้อนไปสู่การทำเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ จนทำให้พื้นที่โดยรอบเขาใหญ่เป็นแหล่งศูนย์กลางทางการค้าผลผลิตเกษตรกรรม ซึ่งการเข้าสู่พื้นที่ของกลุ่มคนที่ต้องการที่ทำกินนั้นเป็นเพิ่มจำนวนประชากรและปรับเปลี่ยนโครงสร้างประชากร การย้ายถิ่นฐาน การเติบโตทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสังคมของคนในพื้นที่ อีกทั้งในช่วงเวลานี้ประเทศไทยได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของระบบทุนนิยม ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านต่างๆ ที่ทำให้ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่เพิ่มมากขึ้น โดยการทำเกษตรกรรมในเขาใหญ่ได้เริ่มจากการปลูกฝ้ายและต่อมาจึงทำการปลูกข้าวโพดและพืชไร่ต่างๆ

ในช่วงที่สองนั้นเขาใหญ่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงเวลานี้คนจำนวนมากต้องการพื้นที่โล่งสำหรับการพักผ่อนและนันทนาการ และอยู่ห่างจากกิจกรรมเสี่ยงและนาราคาญ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่เคยเป็นเพียงปัจจัยการผลิตและที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ กลายเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพื้นที่สีเขียวและพื้นที่นันทนาการ ที่มนุษย์สามารถบริโภคและรับประโยชน์ได้โดยตรงเพื่อคุณภาพชีวิต ซึ่งทำให้เกิดปรากฏการณ์หนึ่งในเขาใหญ่คือการสร้างบ้านตากอากาศและโรงแรมสำหรับการพักผ่อนในช่วงวันหยุดของคนกรุงเทพฯ ในพื้นที่ ซึ่งสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในยุคนี้ มีดังต่อไปนี้

- ก. **การขยายถนนธนะรัชต์ไปทางจังหวัดปราจีนบุรี** หรือทางหลวงหมายเลข 3077 (ถนนเขาใหญ่-ปราจีนบุรี) เกิดขึ้นเนื่องจากในพ.ศ. 2519 ได้เกิดเหตุการณ์ไม่สงบ

บริเวณชายแดนประเทศกัมพูชาในอำเภอนาดี จังหวัดปราจีนบุรี ดังนั้นกรมทางหลวงจึงได้สำรวจเส้นทางและเริ่มการสร้างในพ.ศ.2526 โดยการตัดผ่ากลางป่าเขาใหญ่ เพื่อความปลอดภัยและรวดเร็วของการเดินทางของรถยนต์ทหาร ซึ่งเส้นทางดังกล่าวนี้ได้เป็นทางเลือกของการเดินทางจากกรุงเทพฯ ไปเขาใหญ่ โดยใช้ระยะทางสั้นกว่าเส้นทางที่มาจากถนนมิตรภาพ ซึ่งได้ส่งผลทางอ้อมโดยเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวที่เป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของคนเมืองหลวง การสร้างถนนในรูปแบบนี้แม้ว่าจะมีความสะดวกสบายต่อการขนส่งและการเดินทางของรถยนต์ทหารในขณะนั้น แต่กลับเป็นการเปิดป่าและส่งผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติในอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยการตัดถนนในรูปแบบดังกล่าวนี้แม้จะมองว่าเป็นการพัฒนาประเทศทั้งการคมนาคมและการขยายตัวของความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ แต่ความเป็นจริงแล้วนั้นรัฐบาลสามารถตัดถนนโดยการเลี้ยงพื้นที่ของป่าได้ เพียงแต่รัฐบาลเลือกที่จะตัดถนนผ่ากลางป่า ซึ่งนโยบายดังกล่าวนี้ได้สะท้อนให้เห็นถึงวัตถุประสงค์แอบแฝง (Hidden agenda) นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ทางตรงที่ควรจะเป็นการสร้างความปลอดภัยและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การเอื้อประโยชน์ให้ผู้ประกอบการในด้านการท่องเที่ยวหรือการรูกป่าจากการตัดถนนดังกล่าว

อีกทั้งแผนการพัฒนาประเทศในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการสร้างรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-หนองคาย การตัดถนนสายใหม่ในรูปแบบมอเตอร์เวย์ นครราชสีมา-บางปะอิน และอีกสาเหตุหนึ่งที่เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยและสถานที่พักตากอากาศของกลุ่มทุนที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวคือ การหมดอายุของผังเมืองรวมนครราชสีมา เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ.2554 โดยมีกระแสข่าวของการวางร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา ที่กำหนดให้พื้นที่เขาใหญ่และอีกหลายอำเภอเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งทั้งหมดนั้นเป็นการกระตุ้นส่งเสริมการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และการขออนุญาตจัดสรรล่วงหน้า ก่อนที่ผังเมืองจะมีตามกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง ซึ่งกระบวนการทางกฎหมายนั้นได้ใช้เวลายาวนานจนทำให้พื้นที่เขาใหญ่เกิดช่วงสุญญากาศของการ

ก่อสร้างอาคาร ที่สามารถก่อสร้างอาคารหรือสถานที่พักตากอากาศอย่างใดก็ได้ โดยในช่วงเวลาสัญญาภาคนี้ทางรัฐบาลไม่ได้มีกฎหมายหรือมาตรการชั่วคราวในการควบคุมการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่จึงทำให้กลุ่มทุนสามารถใช้ช่องว่างและช่วงเวลาของการร่างกฎหมายใหม่ในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างก้าวโดด โดยได้เกิดการเพิ่มจำนวนของโครงการต่างๆ ในเขาใหญ่ อย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนให้ประวัติศาสตร์เขาใหญ่

**ข. การขายที่ดินของชาวบ้านให้แก่นายทุน** ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการทำเกษตรกรรมพืชไร่ของชาวบ้านนั้นต้องใช้เวลาและเงินสตรมากขึ้นและเผชิญกับโอกาสเสี่ยง ทั้งภัยธรรมชาติและราคาของผลผลิต ซึ่งส่งผลกระทบต่อทำให้ชาวบ้านเกิดความเสี่ยงในการประกอบอาชีพมากขึ้น ดังนั้นชาวบ้านจึงได้หันไปยึดมั่นกับการซื้อขายแบบเงินผ่อนหรือการกู้เงินจากพ่อค้าและธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ในเขตชุมชน ทำให้ชาวบ้านประสบปัญหาหนี้สินและเมื่อไม่มีรายได้เพียงพอสำหรับการชำระหนี้สินจึงต้องเสียที่ดินให้แก่พ่อค้า นำไปสู่การสูญเสียกรรมสิทธิ์ที่ดินของชาวบ้านในที่สุด โดยพ่อค้าเหล่านั้นคือนายหน้าทำการซื้อขายที่ดินให้แก่กลุ่มทุน ประจวบกับในช่วงเวลานั้นนายทุนเข้ามาจับจองพื้นที่ในเขาใหญ่ เนื่องจากแนวโน้มของราคาที่ดินที่เพิ่มมากขึ้นจากการประกาศนโยบายที่ต้องการเปลี่ยนสนามรบให้เป็นสนามการค้า ในยุคของพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี (พ.ศ. 2531-2534) ทำให้นายทุนต่างต้องการที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในอนาคตและเพื่อการลงทุนแบบสมัยใหม่ในรูปแบบการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

เมื่อชาวบ้านเองต้องการเงินทุนและกลุ่มทุนต้องการ (Demand) ที่ดินบริเวณเขาใหญ่เพื่อการท่องเที่ยว จึงทำให้เกิดการปั่นราคาที่ดิน (Land cost) ที่สูงขึ้นในเขาใหญ่ เป็นผลต่อเนื่องในเวลาต่อมาที่ทำให้ราคาเป็นตัวกำหนดกิจกรรมในการใช้ที่ดิน ซึ่งราคาที่ดินนั้นถือว่าเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น โดยที่ดินที่มีราคาสูงย่อมมีการใช้ในกิจกรรมที่มีผลตอบแทนสูง เพื่อให้คุ้มค่าแก่การลงทุน จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่นั้นโดยมากเน้นการท่องเที่ยวและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก ทั้งหมดได้สะท้อนให้เห็นว่าความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มีแตกต่างไปจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่ทำกินของเกษตรกร ไปสู่การประกอบการที่อยู่อาศัยและที่พักตากอากาศของชนชั้นกลางไปถึงชนชั้นสูง

**ค. นโยบายของรัฐบาลที่ต้องการสนับสนุนการท่องเที่ยว** โดยเริ่มตั้งแต่การจัดตั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว ต่อมา มีการสนับสนุนการท่องเที่ยวในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524) และเริ่มมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างจริงจังในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) อีกทั้งโครงการเที่ยวไทยครึ่งคืน เศรษฐกิจไทยคึกคัก ในพ.ศ. 2552 ที่ส่งผลให้การลงทุนในธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่การสนับสนุนการท่องเที่ยวในรูปแบบดังกล่าวเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวโดยรวม ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงการที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่เป็นพื้นที่ควรรอนุรักษ์มากกว่าการสร้างสถานที่พักตากอากาศและสนามกอล์ฟ

นอกจากการกระตุ้นการท่องเที่ยวของรัฐบาลแล้วนั้น ยังเกิดจากผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการท่องเที่ยวของผู้คนรุ่นใหม่และปัญหาเศรษฐกิจซบเซา ทำให้คนผู้คนต่างต้องประหยัดและตัดรายได้อันไม่จำเป็น โดยรายจ่ายที่โดนตัดไปในรายการอันดับต้นๆ คือ การเที่ยวพักผ่อนพร้อมกันครอบครัวในต่างประเทศ ที่ทำให้เกิดรูปแบบการท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ (New Trend Tourism) ซึ่งคือการท่องเที่ยวใกล้ๆ บ้านหรือที่เรียกว่า Staycation มาจากคำว่า Stay กับคำว่า Vacation คำนิยามโดยทั่วไปคือการท่องเที่ยวพักผ่อนภายในท้องถิ่นหรือในสถานที่ที่สามารถเดินทางไปกลับระหว่างบ้านพักกับสถานที่ที่ท่องเที่ยวได้ภายใน 1-3 วัน ซึ่งเขาใหญ่นั้นสามารถตอบโจทย์ในการท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ได้เป็นอย่างดีสำหรับชนชั้นสูงที่ต้องการพักผ่อนในสถานที่ที่มีบรรยากาศเหมือนต่างประเทศ (BangkokBiznews, 2557) โดยกิจกรรมที่ทำระหว่าง Staycation คือ การนอนกลางวัน อ่านหนังสือ นั่งร้านกาแฟหรือการเดินทางตามสถานที่ต่างๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้นหรือตามธรรมชาติ ซึ่งในเขาใหญ่เองได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยวในรูปแบบดังกล่าว ทั้ง

ห้างสรรพสินค้าหรือการจำลองสถานที่ เช่น อิตาลี มาให้นักท่องเที่ยวได้เดินชมและ  
ถ่ายรูป

จากปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมานั้นส่งผลให้กลุ่มทุนขนาดใหญ่จากภายนอกเข้ามาทุ่มซื้อที่ดินในเขา  
ใหญ่เพื่อการลงทุนในการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยวสำหรับชนชั้นกลางเมืองฐานะดี ซึ่งทำให้เกิด  
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมสู่การท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยัง  
ทำให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งในด้านสังคมนั้นของชุมชนนั้นมี  
ลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว (Nuclear Family) มากขึ้นและด้านเศรษฐกิจนั้นทำให้การเปลี่ยนแปลง  
ด้านอาชีพ โดยเหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอาชีพนั้นเกิดจากการที่คนในชุมชนได้รับการ  
อำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่างๆ ทำให้เกิดความเจริญขึ้น จึงส่งผลให้เกิดอาชีพที่มีความ  
หลากหลายมากขึ้น ไม่ได้จำกัดในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเท่านั้น แต่อาชีพที่หลากหลายนี้  
ต้องการบุคคลที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเท่านั้น อีกเหตุผลคือชาวบ้านบางส่วนสูญเสียที่ดินให้แก่  
กลุ่มทุนขนาดใหญ่จากภายนอก จึงทำให้ต้องเปลี่ยนแปลงจากการเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตสู่การ  
เป็นลูกจ้างในสถานที่ประกอบการที่พังกาอากาศ

พื้นที่เขาใหญ่มีความแตกต่างจากการพัฒนาที่ดินในพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะในการพัฒนาเพื่ออยู่  
อาศัย ที่เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบระยะสั้นและการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบที่พังกาอากาศสำหรับ  
ประชาชนที่เข้ามาพักผ่อนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ ซึ่งถึงแม้ว่าจะเป็นระยะสั้นแต่การเปลี่ยนแปลง  
ดังกล่าวนี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่กลายเป็นเมืองมากขึ้น พื้นที่ทางการเกษตรได้มีแนวโน้มในการ  
ลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากถูกเปลี่ยนไปเป็นสถานที่ประกอบการที่พังกาอากาศ โรงแรมหรือ  
สนามกอล์ฟ แต่ถึงกระนั้นพื้นที่บริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ในปัจจุบันยังเป็นชุมชนที่มี  
ลักษณะเป็นชนบท (Rural Society) อยู่ เพราะอาชีพส่วนใหญ่เป็นอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งมีลักษณะ  
สอดคล้องกับลักษณะของชนบท แต่ในขณะที่เดียวกันได้มีการพัฒนาจากชนบทดั้งเดิม โดยการพัฒนา  
ของรัฐบาลในการสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ทำให้พื้นที่ดังกล่าวได้พัฒนาให้เกิด  
ความทันสมัย ซึ่งส่วนมากเป็นพื้นที่ของกลุ่มทุนที่ทำการพัฒนาที่ดินในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการ  
ท่องเที่ยวและอยู่อาศัย แต่เขาใหญ่นั้นยังไม่ได้เจริญและทันสมัยเท่ากับสังคมเมือง โดยเห็นได้จาก  
การศึกษาของพื้นที่ที่ทำการศึกษา<sup>13</sup>โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ส่วนใหญ่แล้วยังคงทำเกษตรกรรม  
ถึง 126,544 ไร่ ในขณะที่พื้นที่ชุมชนมี 43, 875 ไร่ จากพื้นที่ทั้งหมดของที่ทำการศึกษาคือ 388,635  
ไร่

<sup>13</sup> ถนนธนรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุด  
คล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งถนนทั้ง 3 เส้นนั้นตั้งอยู่ในบริเวณตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็น และตำบลหนอง  
น้ำแดง (Nong Nam Daeng) อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

## 5.2 การเข้าสู่พื้นที่ของกลุ่มทุนที่เกี่ยวข้องที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อเกิดการปฏิวัติเกษตรกรรมและมนุษย์เริ่มมีการปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ได้อย่างเป็นระบบ มีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ก้าวหน้ามากขึ้น จึงเริ่มมีการจับจองและใช้ประโยชน์จากที่ดิน ในช่วงเวลานี้ได้มีการพัฒนาแนวคิดที่ว่า มนุษย์สามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ โดยผืนดินที่มีอยู่ตามธรรมชาติสามารถแบ่งออกเป็นแปลงที่ดินย่อยๆ และปัจเจกบุคคลสามารถครอบครองที่ดินแต่ละแปลงเป็นของตนเองได้ ซึ่งความคิดดังกล่าวนี้เองทำให้เกิดระบบสิทธิที่แสดงถึงความเป็นเจ้าของที่ดิน (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2557) ระบบการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินแบบปัจเจกบุคคลนั้นมีพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเขาใหญ่นั่นเองตั้งแต่ได้มีการตัดถนนผ่ากึ่งกลางป่า ถึงแม้ว่าจะเป็นนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการสร้างความเจริญในประเทศผ่านระบบคมนาคม แต่การสร้างถนนตัดกลางอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่นั้นซึ่งถือเป็นการเปิดพื้นที่ที่นำพากลุ่มทุนเข้าสู่พื้นที่เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจประเภทการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย ในขณะที่ประชากรในพื้นที่ต่างล้นแล้วแต่อพยพมาจากจังหวัดต่างๆ โดยส่วนใหญ่ที่เข้ามาอยู่อาศัยนั้นเกิดจากการชักชวนกันมาจากคนบ้านเดียวกันหรือคนรู้จักคุ้นเคยจึงทำให้ไม่มีความผูกพันหรือความเป็นชุมชนที่แน่นแฟ้นต่อพื้นที่ ดังนั้นเมื่อกฎหมายเข้ามาซื้อขายที่ดินจึงทำได้โดยง่ายและส่งผลให้ความสัมพันธ์ในชุมชนกลายเป็นความสัมพันธ์ในเชิงผลประโยชน์ นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของกลุ่มทุนที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ในเขาใหญ่ยังทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นประชากรและปรับเปลี่ยนโครงสร้างประชากร การย้ายถิ่นฐานและการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างการผลิตเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและการบริการ เพื่อรองรับเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ ธุรกิจส่งออกและที่อยู่อาศัยและกิจกรรมสันทนาการต่างๆ ตลาดที่ดินเพิ่มความซับซ้อนมากขึ้นตามความหลากหลายในรูปแบบการบริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปของคนในสังคม ซึ่งในเขาใหญ่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยกลุ่มทุน ดังต่อไปนี้

- ก. **ยุคเกษตรกรรม** เป็นช่วงแรกที่มีกลุ่มทุนกลุ่มแรกเข้ามาในพื้นที่เขาใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มทุนจากภาคกลางที่มุ่งแสวงหากิน โดยกลุ่มทุนนั้นเข้าสู่พื้นที่จากการกระจายความเจริญตามนโยบายของภาครัฐ โดยเฉพาะการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่ทำให้เกิดคนกลุ่มใหม่ในพื้นที่หรือการนำทุนจากภายนอกเข้าสู่พื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตที่เป็นป่าดงดิบสู่การใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม ซึ่งกลุ่มทุนดังกล่าวได้เห็นพื้นที่เขาใหญ่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม จึงได้ทำการซื้อที่ดินจากชาวบ้านในพื้นที่ และในช่วงเริ่มแรกของการใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มทุนนั้นคือการปลูกข้าวโพดเป็นหลักและ

การทำการเกษตรแบบผสมผสาน ต่อมาเกิดการล้นไหลของประชากรจากทั่วทุกภาคเข้ามาทำกิน จึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นแหล่งศูนย์กลางทางการค้าผลิตเกษตรกรรม

ต่อมากลุ่มทุนได้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเกษตรกรรมเพื่อการค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการเลี้ยงโคเนื้อและกระบือเพื่อส่งออกต่างประเทศ แต่ได้มีปัญหาเรื่องโควตาการส่งออก ต้นทุนสูงขึ้น กำไรลดลงจนถึงจุดที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่คุ้มทุนจึงเริ่มผันตัวจากธุรกิจอุตสาหกรรมโคเนื้อเข้าสู่ธุรกิจโคนม ซึ่งถือว่าเป็นภาคเอกชนรุ่นแรกที่เข้ามาบุกเบิกในธุรกิจโคนมและขยายกิจการเป็นโรงงานผลิตนมสดพาสเจอร์ไรส์เพื่อผลิตนมสดแท้พร้อมดื่ม

- ข. ยุคการท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม** ซึ่งเป็นยุคเปลี่ยนผ่านในพ.ศ.2526-2540 โดยกลุ่มทุนในช่วงนี้ต่างได้ที่ดินจากการที่ชาวบ้านได้ทำการขายที่ดินเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำให้ชาวบ้านได้เปลี่ยนสถานะจากการเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตสู่การเป็นลูกจ้างในสถานประกอบการต่างๆ อย่างไรก็ตามมีหลักฐานที่ไม่เป็นทางการแสดงให้เห็นว่า ผู้ที่ถือครองที่ดินที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนนับหมื่นไร่ขึ้นไป นั่นได้ที่ดินมาจากการการกว้านซื้อจากชาวบ้าน เพื่อการประกอบธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจทางการเกษตรเพื่อการค้าและสถานประกอบการที่พักตากอากาศ ในยุคนี้เป็นช่วงเศรษฐกิจขยายตัวครั้งใหญ่ในยุคพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี (พ.ศ.2531-2534) มีการประกาศให้สนามรบเป็นสนามการค้า โดยนายกรัฐมนตรีได้ใช้นครราชสีมามีบ้านเกิดเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้เกิดการปั่นราคาที่ดินในพื้นที่เขาใหญ่ ผลต่อเนืองคือนายทุนเข้ามาจับจองพื้นที่ ตลอดจนชาวบ้านต่างแห่ขายที่ดินให้กลุ่มทุน ซึ่งเป็นช่วงที่ชาวบ้านสามารถขายที่ดินให้กลุ่มทุนได้ในราคาสูง กลุ่มทุนจึงได้บุกเบิกที่ดินใหม่ในพื้นที่ไกลออกไป ทำให้ที่ดินเริ่มมีมูลค่ามากขึ้นและเพิ่มความสำคัญมากขึ้นตามลำดับ ประจวบกับช่วงนี้สงครามเวียดนามได้จบลงและความวิตกกังวลของภัยคอมมิวนิสต์ในอินโดจีนคลี่คลายไปและประเทศไทยได้มีนโยบายการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ในพื้นที่เขาใหญ่จึงเริ่มมีกลุ่มทุนเข้ามาพัฒนาที่ดินในรูปแบบสถานที่พักตากอากาศ กลุ่มทุนที่ทำการพัฒนาที่ดินในช่วงนี้นั้นเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว โดยเริ่มจากการสร้างโรงแรมและสถานที่ตากอากาศและจึงขยายตัวเป็นธุรกิจพัฒนาที่ดิน บ้านจัดสรร ที่ดินจัดสรร อาคารที่พักอาศัย ซึ่งโครงการทั้งหมดนั้นต่างอยู่ในพื้นที่เดียวกัน โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่มาจากกรุงเทพมหานคร จึงทำให้เกิดการขยายตัวของการซื้อขายของคนจากภายนอกมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในขณะที่กลุ่มทุนเกษตรกรรมที่เกิดจากช่วงพ.ศ.2500-2525 นั้นเมื่อต้องประสบวิกฤตเศรษฐกิจในพ.ศ. 2540 จนทำให้ต้องขายกิจการบางส่วนเพื่อทำการปรับโครงสร้างหนี้ของธุรกิจและได้พัฒนาที่ดินบางส่วนเพื่อการท่องเที่ยวที่เป็นการท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ที่เรียกว่าการท่องเที่ยวเชิงเกษตร ซึ่งเป็นกิจกรรมท่องเที่ยวในพื้นที่ที่ทำเกษตรกรรมโดยกำหนดเนื้อหาและสร้างกิจกรรมในการเข้าไปเที่ยวชมและสัมผัสวิถีชีวิตของเกษตรกร ซึ่งเป็น การเปิดมิติใหม่ของการท่องเที่ยว พร้อมทั้งการสร้างผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรกรรมเพื่อเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้สินค้าเกษตร การกระทำดังกล่าวของกลุ่มทุนได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพของคนในพื้นที่ ที่เคยเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตโดยการประกอบอาชีพเกษตรกรรมในลักษณะเดียวกันทุกครัวเรือน ได้เปลี่ยนแปลงไปในการประกอบอาชีพที่มีความหลากหลายมากขึ้น โดยคนในพื้นที่ได้เลือกประกอบอาชีพตามความถนัดของตนเอง ซึ่งสอดคล้องกับการจ้างแรงงานของกลุ่มทุนที่ต้องการบุคคลที่มีต้องความสามารถและความชำนาญเฉพาะทาง เช่น อาชีพตามสถานประกอบการที่พักตากอากาศ ที่ประกอบด้วยส่วนย่อยจำนวนมาก โดยในแต่ละส่วนจะต้องใช้ทักษะในการประกอบอาชีพของตำแหน่งต่างๆ เฉพาะด้าน

- ค. **ยุคของการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย** เขาใหญ่ในยุคนี้มีลักษณะกิจกรรมและการใช้ที่ดินเน้นด้านนันทนาการ แม้ว่าจะมีฟาร์มโคนมและเกษตรกรรมอยู่บ้าง แต่โดยมากเน้นการท่องเที่ยวยและการพักผ่อนของคนเมืองเป็นหลัก ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่ทำให้เห็นถึงความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่ทำกินของเกษตรกร ต้องกลายเป็นพื้นที่เพื่อการสร้างสถานที่พักตากอากาศและโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ โดยกลุ่มทุนได้เข้าสู่พื้นที่เขาใหญ่เพื่อต้องการพัฒนาที่ดินในการตอบสนองความต้องการของคนเมือง ที่ต้องการพื้นที่สีเขียวและพื้นที่นันทนาการ สำหรับการหนีจากการระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในเมืองเพิ่มมากขึ้นพร้อมกับการเติบโตของขนาดเมืองและความแออัดของการอยู่อาศัย การติดขัดในการเดินทาง ความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อมของเมืองและปัญหาด้านสังคมต่างๆ โดยกลุ่มทุนในยุคนี้ได้พัฒนาที่ดินเพื่อการลงทุนในระยะยาวมากกว่าการพักผ่อนในช่วงวันหยุด ประกอบกับแนวโน้มของครอบครัวยุคใหม่ที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในพักผ่อนส่วนตัวและลงทุนมีเพิ่มสูงขึ้น โดยในช่วงพ.ศ. 2554-2559 เป็นช่วงที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยวโดยกลุ่มทุนอย่างชัดเจน โดยกลุ่มทุนได้พัฒนาที่ดินให้กลายเป็นเมืองมากขึ้น พื้นที่ทำการเกษตรลดจำนวนลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากถูกเปลี่ยนให้เป็นสถานที่พักตากอากาศและที่อยู่อาศัย



ในช่วงนี้ตลาดที่พักที่อาศัยของเขาใหญ่นั้นเป็นที่พักเชิงท่องเที่ยวมากกว่าการพักอาศัยแบบถาวร เนื่องจากกลุ่มประชาชนไม่สามารถมาพักผ่อนได้ทุกวัน ซึ่งหากซื้อบ้านเดี่ยวไว้ จะทำให้เกิดความกังวลถึงความปลอดภัย จึงทำให้ในช่วงเวลานี้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารห้องชุดทั้งแบบอยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน โดยอาคารชุดเพื่อการลงทุนนั้นจะมีรูปแบบอาคารที่พักอาศัยอิงโรงแรม (Hotel Serviced Condominium) คือ การแบ่งขายห้องแต่ละห้องและมีระบบการให้เช่าและบริการระบบเดียวกันกับโรงแรม ในขณะที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว กลุ่มทุนได้พัฒนาเพื่อการลงทุนรูปแบบเช่ากลับ (Leaseback Program) ที่เป็นแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อซื้อขายในรูปแบบการใช้ประโยชน์หรือจัดการกับสินค้าคงคลังในธุรกิจบริการ (Yield Management หรือ Revenue Management) อีกทั้งการพัฒนาที่ในรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Land use) ที่ได้รวมทั้งที่อยู่อาศัย โรงแรม โครงการบ้านจัดสรร ที่ดินจัดสรรและห้างสรรพสินค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในพื้นที่โครงการเดียวกัน

นายทุนในแต่ละช่วงที่เข้าสู่พื้นที่เขาใหญ่นั้นมีความแตกต่างกันในจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่ทั้งหมดนั้นล้วนแล้วแต่ได้ที่ดินจากการขายที่ดินจากชาวบ้านและกลุ่มทุนนั้นเป็นกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากภายนอกที่มุ่งแสวงหาที่ดินเพื่อการทำสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากนายทุนท้องถิ่นไม่มีทุนพอสำหรับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้มีผลตอบแทนสูง เพื่อให้คุ้มค่าแก่การลงทุน โดยการดำเนินกิจการของกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากภายนอกในเขาใหญ่นั้น แทบไม่เคยมีปัญหาเกี่ยวกับชาวบ้านในพื้นที่ในเรื่องของการซื้อขายที่ดินหรือการก่อสร้างสถานประกอบการที่พักตากอากาศหรือสถานที่ท่องเที่ยว เนื่องจากชุมชนในเขาใหญ่นั้นเป็นชุมชนใหม่และการอยู่อาศัยของกลุ่มคนที่เป็นหลักแหล่งในเขาใหญ่มีจำนวนน้อยมาก จนไม่สามารถสร้างความผูกพันกับพื้นที่ ความเป็นชุมชน วัฒนธรรมชุมชนและการประกอบอาชีพแบบชัดเจนได้ ทำให้กลุ่มทุนสามารถเข้ามาในพื้นที่ได้อย่างง่ายดาย อีกทั้งตั้งแต่ในอดีตของพื้นที่เขาใหญ่นั้นมีเพียงพ่อค้าทางไกลที่เป็นกุลาที่ทำการขายเพียงอย่างเดียว ไม่มีการซื้อของกลับไปขาย ในขณะที่พ่อค้าจีนต้องย้ายออกจากพื้นที่ เนื่องจากมีการออกกฎหมายพื้นที่ต้องห้ามในเขตจังหวัดนครราชสีมา ที่ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้าสู่พื้นที่หรือทำการอพยพโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงไม่ทำให้เกิดการค้าหรือการประกอบอาชีพของกลุ่มทุนท้องถิ่นที่มีรากฐานมั่นคงตั้งแต่ในอดีต

### ข้อเสนอแนะ

รัฐบาลควรมีออกนโยบายที่ส่งผลโดยตรงต่อพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ในการคุ้มครองและดูแลพื้นที่ดังกล่าวให้กลับมาเป็นป่าสมบูรณ์อีกครั้ง อีกทั้งดูแลในด้านนโยบายภาษีที่ดิน เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรและท้องถิ่นมีเงินรายได้มาทำนุบำรุงป่า นอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันการกร่อนเซาะทรุดโทรมของไหล่เขาและที่ดิน เนื่องจากตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเขาใหญ่ได้รับผลกระทบทางอ้อมจากนโยบายของรัฐบาลทั้งในแง่บวกและแง่ลบ แต่กลับไม่เคยมีนโยบายที่ดูแลและปกป้องพื้นที่เขาใหญ่โดยตรง



## รายการอ้างอิง

- Carter, C. A. (1988). The Kingdom of Siam, 1904. Bangkok, The Siam Society.
- Hammer, T. R., et al. (2011). "The effect of a large urban park on real estate value." American Institute of Planning Journal July(274): 77.
- Skinner, G. W. (1957). Chinese society in Thailand: An analytical history. Ithaca, Cornell University Press.
- Smyth, H. W. (1898). Five Years in Siam, from 1891-1896. Bangkok, White Lotus.
- Sompop Manarungsan (1989). Economic Development of Thailand 1850-1950: Response to the Challenge of the World Economy, Chulalongkorn University.
- Travi Theerawongseri (1973). Sathanaphap thang kotmai khong chao Chin nai Prathet Thai. Bangkok, Samnak Phim Odian Store.
- Ueda, Y. (2535). The Formation of Local Entrepreneurs in Thailand: A case study of Nakhon Ratchasima. Japan, The Nomura Foundation for Social Science.
- USOM (1960). Economic Survey of the Korat-Nongkai Highway Area. Bangkok.
- กลุ่มประสานงาน 3 กองประสานการการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. เอกสารสิทธิ์ที่ดินประเภทต่างๆ. สืบค้นเมื่อ 2 พฤศจิกายน 2559, จาก <http://www.onep.go.th/Naturalresources/soil/sit/INDEX.HTM>
- คริส เบเคอร์ และ ผาสุก พงษ์ไพจิตร (2557). ประวัติศาสตร์ไทยร่วมสมัย. กรุงเทพฯ, มติชน.
- จิรณัย สีนทอง (2543). การเปลี่ยนแปลงทางสังคม วัฒนธรรมและเศรษฐกิจในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง: ศึกษากรณีหมู่บ้านอำเภอบางบาล จังหวัดนครราชสีมา. สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา. สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ.
- ฉัตรทิพย์ นาถสุภา (2528). เศรษฐกิจหมู่บ้านไทยในอดีต. นนทบุรี สร้างสรรค์.
- ชัยพงษ์ สำเนียง (2554). "พรมแดนความรู้ : องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ภาคเหนือ " วารสารรัฐศาสตร์และรัฐประศาสนศาสตร์ 1(160-199).
- ชัยยนต์ ประดิษฐ์ และ โสฬาร ถิ่นบางเตียว (2530). พ่อค้ากับพัฒนาการระบบทุนนิยมในภาคเหนือ พ.ศ.2464-2523. กรุงเทพฯ, สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- ดารณี ถวิลพิพัฒนกุล (2539). กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา. กรุงเทพฯ, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ดาร์รัตน์ เมตตาริกานนท์ (2547). การสำรวจสถานภาพองค์ความรู้เบื้องต้นจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตทางสังคมและวัฒนธรรมของกลุ่มชาติพันธุ์ในภาคอีสาน พ.ศ.2511-2545. ขอนแก่น, หจก.โรงพิมพ์คลังนานาวิทยา.
- ถนอมศักดิ์ จิรายุสวัสดิ์ (2556). ไพลวษ์ เตชะณรรงค์. กรุงเทพฯ, ประชาชน.
- ธงชัย สีฟ้า (2548). การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการจัดการพื้นที่ชายฝั่งเฉพาะ: ชายฝั่งทะเลเพชรบุรี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ปรินูญามหาบัณฑิต
- นงคราญ วงศ์ตะวัน (2549). ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาหมู่บ้านรอบผืนป่าดงพญาเย็น - เขาใหญ่, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ปรินูญามหาบัณฑิต
- นวลน้อย ตรีรัตน์ (2549). เจ้าพ่อน้ำเมา: ผูกขาดที่ไม่ผูกขาด. ใน การต่อสู้ของทุนไทย การปรับตัวและพลวัต. ผาสุก พงษ์ไพจิตร, บรรณาธิการ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มติชน.
- นิจิตร วรรณจันทร์ (2549). ผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริเวณชายฝั่งทะเลบ้านบางปอ จังหวัดนครศรีธรรมราช, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ปรินูญามหาบัณฑิต.
- นิรมล สุธรรมกิจ (2551). สังคมกับเศรษฐกิจ: กรณีศึกษาประเทศไทย. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ประสิทธิ์ สวาสต์ญาติ (2541). รัฐศาสตร์ 50 ปี. กรุงเทพฯ, บริษัทสุรพิมพ์.
- ปลาย้อ ชนชนนท์ (2530). พ่อค้ากับพัฒนาการระบบทุนนิยมในภาคเหนือ พ.ศ.2464-2523. กรุงเทพฯ, สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปารณีย์ คชพร (2554). อาถรรพ์ป่าเขาใหญ่. กรุงเทพฯ, ประชาชน.
- ผาสุก พงษ์ไพจิตร (2549). บทนำ. ใน การต่อสู้ของทุนไทย การปรับตัวและพลวัต, ผาสุก พงษ์ไพจิตร, บรรณาธิการ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มติชน.
- ผาสุก พงษ์ไพจิตร (2549). บทนำ. ใน การต่อสู้ของทุนไทย การต่อสู้ของทุนไทย การเมือง วัฒนธรรมเพื่อความอยู่รอด, ผาสุก พงษ์ไพจิตร, บรรณาธิการ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มติชน.
- พรณี บัวเล็ก (2545). ลักษณะนายทุนไทยในช่วง 2457-2482: บทเรียนจากความรุ่งโรจน์สู่โศกนาฏกรรม. กรุงเทพฯ, พันธกิจ.
- พอพันธ์ อูยานนท์ (2558). ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจ 5 ภูมิภาคของไทย. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มานพ พงศ์ทัต (2527). Landscape. กรุงเทพฯ, ตำนานสุทธาการพิมพ์.

- ยุทธนา ตระบันพฤกษ์ (2540). การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตอำเภอคลองแห อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา, มหาวิทยาลัยทักษิณ. ปรินฤมมาหาบัณฑิต.
- รัชนิกร เศรษฐรัฐ (2528). สังคมวิทยาชนบท. กรุงเทพฯ, ไทยวัฒนาพานิช.
- รัฐติการ คำบุศย์ (2548). การท่องเที่ยวเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีศึกษา: เกาะเกร็ด จังหวัดนนทบุรี, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. ปรินฤมมาหาบัณฑิต
- วาสนา วงษ์จารุพงษ์ (2554). การศึกษาถึงทัศนคติและผลกระทบการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครชั้นในต่อชุมชนจากการสนับสนุนภาครัฐเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวของประชาชนเขตพระนคร. การศึกษาอิสระการจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว, มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- วิทยา เต่าสา (2552). การศึกษาถึงทัศนคติและผลกระทบการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานครชั้นในต่อชุมชนจากการสนับสนุนภาครัฐเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวของประชาชนเขตพระนคร, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ปรินฤมมาหาบัณฑิต
- วิรัตน์ แสงทองคำ (2554). ยุทธศาสตร์เอาตัวรอดของธุรกิจ. กรุงเทพฯ, มติชน.
- วราพงษ์ ปานแก้ว และ สุภัญญา สนิธิศักดิ์ (2558). อภิสงหาบนเขาใหญ่. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2558, จาก <http://www.posttoday.com/property/scoop/362720>
- เวียงรัฐ เนติโพธิ์ (2552). ทุนเชียงใหม่. กรุงเทพฯ, คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศศิวิมล เลิศวสุรัตน์ (2555). "แนวทางการจัดการการท่องเที่ยวพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่." วารสารวิทยาศาสตร์การกีฬาและสุขภาพ 1(มกราคม-เมษายน 2555): 149.
- สไบทอง กันนะ (2556). ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยว. คณะพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. วิทยา ศาสตรมหาบัณฑิต.
- สมเจตน์ จันทวัฒน์ (2524). หลักการใช้ที่ดิน. กรุงเทพมหานคร, ภาควิชาปฐพีวิทยา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สมใจ ธาระพุด (2543). การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในอุทยานแห่งชาติภูพาน จังหวัดสกลนคร. บัณฑิตวิทยาลัย. กรุงเทพฯ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สมบัติ แซ่เฮ้ (2538). การศึกษาอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวชมธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีศึกษาอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่. กรุงเทพฯ.
- สิริลักษณ์ ศักดิ์เกรียงไกร (2523). ต้นกำเนิดของชนชั้นนายทุนไทย (พ.ศ.2389-2453). กรุงเทพมหานคร, สำนักพิมพ์สร้างสรรค์.
- สุจิตต์ วงษ์เทศ (2558). โคราชของเรา. กรุงเทพฯ มติชน.
- สุรัชย์ อจลบุญ (2543). การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินป่าไม้อุทยานแห่งชาติเขาสามหลั่น จังหวัดสระบุรี, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต

- สุรศักดิ์ ขวายนันท์ (2551). ประวัติศาสตร์ชาวบ้าน: ย้อนตำนานดงพญาไฟ และเจ้าพ่อเขาใหญ่. OKnation.
- สุวิทย์ อีระศาสตร์ (2526). วิวัฒนาการเศรษฐกิจชนบทในภาคกลางของประเทศไทยระหว่าง พ.ศ.2394-2475. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์สร้างสรรค์.
- สุวิทย์ อีระศาสตร์ (2546). ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจชุมชนหมู่บ้านอีสาน 2488-2544. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์สร้างสรรค์.
- ส่วนวิจัยและพัฒนานวัตกรรมการท่องเที่ยวแห่งชาติ สำนักอุทยานแห่งชาติ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช (2557). รายงานสรุปจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปในอุทยานแห่งชาติ 2547-2559. สื่ บ คั น เ มื อ 21 อ ค ฎ ษ ฎ ๒ ๕ ๕ ๘, จ าก [http://www.dnp.go.th/nprd/develop/stat\\_tourist.php](http://www.dnp.go.th/nprd/develop/stat_tourist.php)
- หนึ่งทัย อินทขันธ์ (2554). พลวัตการปรับตัวของกลุ่มทุนภูเก็ต พ.ศ.2515-2551. เศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
- อภิวัฒน์ รัตนวราหะ (2558). เศรษฐกิจที่ดินของประเทศไทย. กรุงเทพฯ, สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.
- อุกฤษฏ์ ปัทมานันท์ (2535). บทบาทชนชั้นนายทุนไทย จากปี 2519-2534. กรุงเทพมหานคร, ศูนย์ศึกษาเศรษฐศาสตร์เมือง คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## หนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดิน

หนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดิน จะมีตราครุฑประทับอยู่บนตัวเอกสาร ซึ่งครุฑเป็นสิ่งมีชีวิตคล้ายนกในตำนาน ซึ่งถูกนำมาใช้เป็นสัญลักษณ์ประจำระบบราชการไทย สีของตัวครุฑสามารถบ่งบอกประเภทของหนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินได้ ซึ่งที่ดินจะถูกระบุอยู่บนหนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินสามารถนำไปจดจำนอง ให้เช่า หรือขายได้ เจ้าของที่ดิน สามารถให้สิทธิเหล่านี้แก่บุคคลที่สามได้ ยกตัวอย่างเช่น สิทธิเหนือพื้นดิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถสร้างหรือเป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) หรือสิทธิเก็บกิน (สิทธิซึ่งให้บุคคลหนึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง) สำเนาต้นฉบับของเอกสารเหล่านี้จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดิน กรมที่ดินจะทำการหมายเหตุประกอบโฉนดนี้ โดยแนบบันทึกการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนี้ไว้ ซึ่งจะรวมไปถึงบันทึกการทำธุรกรรมในส่วนของการขาย การจดจำนอง และสิทธิต่างๆที่เจ้าของที่ดินมอบให้กับบุคคลที่สาม เช่น สัญญาเช่าระยะยาว หรือสิทธิเหนือพื้นดิน สามารถแบ่งเอกสารสิทธิ์ออกเป็นดังต่อไปนี้ (ข้อมูลได้มาจาก กลุ่มงานประสาน 3 กองประสานการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 2559)

### 1. หนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งมี 5 แบบได้แก่

- 1.1. โฉนดที่ดิน หรือ น.ส.4 จะแสดงถึงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในที่ดินผืนหนึ่ง ในประเทศไทยโฉนดเป็นเอกสารสิทธิ์ที่น่าเชื่อถือที่สุด บนโฉนดจะมีตราครุฑสีแดงประทับอยู่ โฉนดจะระบุตำแหน่งของที่ดิน พื้นที่ทั้งหมด เลขที่โฉนด และข้อมูลการสำรวจ โฉนดแบบร่างจะแสดงข้อมูลของที่ดินไปถึงที่ดินใกล้เคียง สำเนาต้นฉบับของโฉนดที่ดินจะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินประจำจังหวัด

โฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่สามารถใช้แสดงความเป็นเจ้าของที่ดินนั้นสามารถขายหรือโอน จำนอง ค้ำประกันทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นโมฆะ โฉนดที่ดินมีหลายแบบ ได้แก่ น.ส. 4 ก, น.ส. 4 ข, น.ส. 4 ค, น.ส. 4 ง และน.ส. 4 จ ที่ออกให้ในปัจจุบัน

- 1.2. น.ส.3 ก หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นเอกสารที่สามารถใช้ได้ดีเกือบจะเท่ากับโฉนด จะมีตราครุฑสีเขียวประทับอยู่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้จะแสดงให้เห็นว่าได้รับการรับรองและยืนยันสิทธิ์การเป็นเจ้าของจากนายอำเภอท้องที่ ที่ดินเอกสารสิทธิ์น.ส. 3 ก นี้ออกได้เฉพาะในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วเท่านั้น แผนที่สามารยยึดโยงได้กับระวาง มีตำแหน่งแน่นอน เจ้าของที่ดินอาจยื่นคำร้องต่อกรมที่ดินเพื่อขอให้มีการ



สำรวจที่ดินอย่างเป็นทางการ และเปลี่ยนจาก น.ส.3 ก เป็นโฉนดที่ดิน ข้อจำกัดของแบบ น.ส. 3 ก คือ ออกไม่ได้ทุกพื้นที่ พื้นที่ใดที่ยังไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศจะออก น.ส. 3 ก ไม่ได้ หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินอำเภอ เอกสารนี้จะระบุพื้นที่ทั้งหมดของที่ดิน ข้อมูลของทำเลที่ตั้ง ข้อมูลสำรวจและรูปแผนที่

- 1.3. น.ส.3 หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว โดยได้มีการรังวัดและจัดทำแผนที่ของที่ดินแล้ว จะมีตราครุฑสีดำประทับอยู่ หนังสือรับรองจะแสดงถึงสิทธิการครอบครองของเจ้าของ แต่ยังไม่ได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการ ซึ่งจะส่งผลให้ธุรกรรมทุกประเภท ทั้ง ซื้อ ขาย จดจำนอง จะต้องไปแจ้งต่อกรมที่ดินโดยไม่มีข้อยกเว้นเป็นระยะเวลา 30 วันก่อนจะจดทะเบียน หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะถูกเก็บไว้ที่กรมที่ดินอำเภอ ซึ่งหนังสือฉบับนี้จะระบุข้อมูลขนาดของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และบันทึกแสดงความเป็นเจ้าของ น.ส.3 จะคล้ายกับน.ส.3 ก
  - 1.4. น.ส.2 หรือใบจอง เป็นหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราวเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทางราชการออกให้เนื่องจากการจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยังไม่ให้สิทธิครอบครองในที่ดินโดยสมบูรณ์ เพราะเป็นการอนุญาตให้ผู้จับจองที่ดินเข้าทำประโยชน์เป็นการชั่วคราว หากเห็นว่าผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์นั้นไม่ได้ทำประโยชน์ภายในเวลาที่กำหนด หรือเข้าทำประโยชน์แล้วทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ทางราชการจะให้ผู้นั้นหมดสิทธิในที่ดินและจะนำไปจัดให้บุคคลอื่นต่อไป ผู้มีชื่อในใบจองจึงยังไม่ใช่เจ้าของ จะนำไปจดทะเบียนขายไม่ได้ จำนองไม่ได้ เว้นแต่การโอนทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ในใบจองเสร็จนำไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้แล้วแต่กรณี สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกจากใบจองต้องห้ามโอนภายใน 10 ปี หรือบางกรณีห้ามโอนภายใน 5 ปี หรือไม่ให้ออนเลย
  - 1.5. น.ส.5 หรือใบไต่สวน หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิที่ดินและให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้
2. เอกสารสิทธิ เป็นเอกสารแสดงหลักฐานการถือครองที่ดิน ซึ่งไม่ได้แสดงถึงการครอบครองที่ดิน ไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างบนที่ดินที่แสดงอยู่ในเอกสารเหล่านี้ สามารถอ้างสิทธิได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แบบมรดก ไม่สามารถใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ สิทธิการเช่าและสิทธิ์อื่นๆ ไม่สามารถอ้างสิทธิ มีรูปแบบ ดังต่อไปนี้

- 2.1. ส.ค.1 หรือ ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน คือ ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด และไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่สามารถแสดงเจตนาว่าจะสละการครอบครองในที่ดินนั้นให้แก่ผู้รับโอนได้เท่านั้น ซึ่งเป็นเอกสารที่ราษฎรทำเองได้โดยการแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วัน ทั้งนี้ ส.ค.1 สามารถใช้เป็นหลักฐานประกอบการยื่นขอออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 หรือ น.ส. 3 ก.ได้ ต่อเมื่อทางราชการมีการประกาศโครงการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ หรือเมื่อมีการยื่นขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย
- 2.2. ภ.บ.ท.5 เป็นแบบแสดงรายการที่ดินที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ที่จะต้องไปยื่นแบบดังกล่าว เพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานอันเป็นที่ตั้งขององค์กรปกครองท้องถิ่นที่ที่ดินตั้งอยู่ ทั้งนี้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 ภ.บ.ท. 5 จึงมิใช่เอกสารสิทธิในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายจึงทำได้เพียงการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น ไม่สามารถไปจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้
- 2.3. น.ค. 3 คือ ที่ดินรัฐบาลจัดสรรให้ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 สำหรับ น.ค. 3 เป็นเอกสารที่ออกสืบเนื่องจาก น.ค.1 ซึ่งเป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง โดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ จะเป็นผู้ออกให้กับบุคคลที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นสมาชิกนิคมตามมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ต่อมาเมื่อสมาชิกของนิคมได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตเกินกว่า 5 ปี ได้ชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐบาลได้ลงไปแล้ว และชำระหนี้สินเกี่ยวกับกิจการนิคมให้ทางราชการแล้ว ก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. 3) เป็นหลักฐาน สมาชิกนิคมสร้างตนเองที่ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3) แล้ว มาตรา 11 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 บัญญัติให้สามารถนำหลักฐาน น.ค. 3 ขอโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้
- 2.4. ส.ท.ก. เป็นหนังสือสิทธิทำกินในเขตป่าไม้ ซึ่งทางกรมป่าไม้เป็นผู้ออกให้
- 2.5. ส.ป.ก. เป็นการปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรวมตลอดจนถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนเจ้าของที่ดินซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือ มีที่ดินเกินสิทธิตาม

พระราชบัญญัตินี้ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพ และสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเช่าทำประโยชน์ โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น ภายใต้ พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532



### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวมณฑล ยนต์ตัน เกิดเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 12 กันยายน พ.ศ.2534 ณ จังหวัดร้อยเอ็ด สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ สาขาบริหารรัฐกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีพ.ศ.2557

