

บทที่ 1

บทนำ

ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองตามประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ 400 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 10 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง การพาณิชย์กรรม และที่อยู่ออาศัยหนาแน่นมาก อุตสาหกรรมและคลังสินค้า อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และที่ดินประเภทโครงการคมนาคมขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่ออาศัย ซึ่งที่อยู่ออาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยใช้เป็นสถานที่เพื่อการอยู่อาศัย พักผ่อน คุ้มกันภัยธรรมชาติ นอกจากนี้ที่อยู่ออาศัยยังมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ คุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ของประชาชน และความมั่นคงทางสังคมอีกด้วย รัฐบาลซึ่งมีหน้าที่ในการสนับสนุนและจัดทำให้ประชาชนได้มีที่อยู่ออาศัยของตนเอง จึงได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ ตลอดจนการออกนโยบายและมาตรการต่างๆ สนับสนุนให้ภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในธุรกิจที่อยู่ออาศัยเพื่อสนองต่อความต้องการของประชาชน

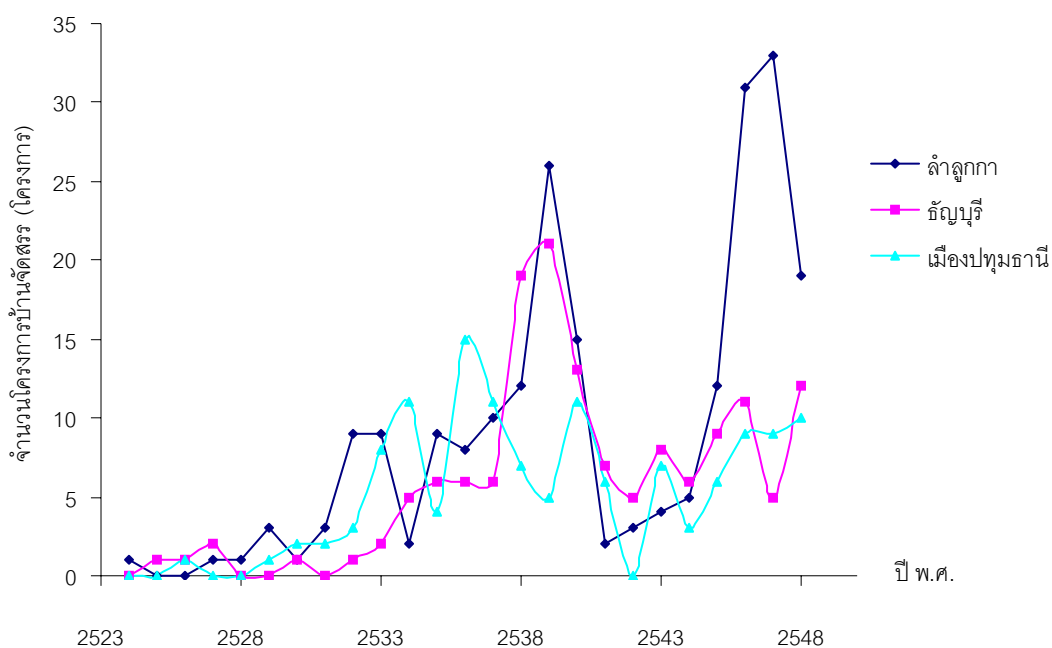
จากการศึกษาการแปลสภาพถ่ายทางอากาศของกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2525 พบว่ามีบ้านจัดสรรทั้งหมด 916,481 หลัง ขณะที่ในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 2,254,318 หลัง ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 146 (พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, 2539) จากข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงสภาวะการขยายตัวของตลาดบ้านจัดสรรกระจายออกไปจากกรุงเทพมหานครต่อเนื่องไปสู่เขตปริมณฑลและปัจจัยสำคัญที่ขึ้นการขยายตัวของตลาดบ้านจัดสรรก็คือ ทำเลที่ตั้ง โครงการตัดถนน ทางด่วน สาธารณูปโภค ซึ่งมีแนวโน้มไปทางทิศเหนือและทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร จังหวัดปทุมธานีซึ่งมีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานครทางด้านทิศเหนือ ในอดีตพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) ได้ทรงวางระบบคลองส่งน้ำชลประทานอย่างเป็นระบบจากทิศเหนือสู่ทิศใต้และทิศตะวันออกสู่ทิศตะวันตก ปัจจุบันจังหวัดปทุมธานี มีระบบโครงสร้างพื้นฐานรองรับเป็นอย่างดี เช่น ถนนวิภาวดีรังสิต ทางยกระดับ

ถนนวงแหวนรอบนอก และเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการส่วนกลาง นิคมอุตสาหกรรมบางกระดีและ นิคมอุตสาหกรรมนวนคร ก่อปรกกับการที่มีสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น โรงเรียนสายปัญญารังสิต โรงเรียนสวนกุหลาบรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) และสถาบันเทคโนโลยี ราชมนคล ซึ่งนับเป็นปัจจัยที่มีบทบาทในการเลือกทำเลเพื่อการอยู่อาศัย จึงทำให้จังหวัดปทุมธานี เป็นทำเลที่เหมาะสมแก่การจัดตั้งโครงการบ้านจัดสรร จากสถิติจำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ขออนุญาต จัดสรรที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 – 2548 บริเวณ อำเภอลำลูกกามีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอธัญบุรี เมืองปทุมธานี คลองหลวง สามโคก ลาดหลุมแก้ว และหนองเสือ ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 1.1) ซึ่งบ้านจัดสรรที่ ขออนุญาตจัดสรรที่ดินในอำเภอลำลูกกา ปี พ.ศ. 2530 มีจำนวน 7 โครงการ เพิ่มขึ้นเป็น 110 และ 215 โครงการ ในปี พ.ศ. 2540 และ 2548 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าจำนวนโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดปทุมธานี มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกระจายเข้าไปสู่พื้นที่เกษตรกรรม

จากการขยายตัวของพื้นที่ที่มีการพัฒนาโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นอาชีพหลักในอำเภอลำลูกกาลดลง จึงได้ ทำการศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เพื่อให้ เข้าใจถึงรูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร รวมถึงความสอดคล้องของ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกับผังเมืองรวมชุมชนคูคต บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้ง บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 1.1

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินบางอำเภอ
จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2524 - 2548



ที่มา: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (2548)

วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ (Spatial Analysis)
- 2) เพื่อศึกษาความสอดคล้องของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกับผังเมืองรวมชุมชนคูคต บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- 3) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

สมมติฐาน

- 1) การขยายตัวของที่อยู่อาศัย บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีแนวโน้มขยายไปตามถนนสายหลัก และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะไม่สอดคล้องกับพื้นที่ที่มีการกำหนดในผังเมืองรวมชุมชนคูคต บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- 2) ปัจจัยของระยะห่างจากถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดิน และรายได้ มีแนวโน้มสัมพันธ์ต่อการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ทำการศึกษากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่ บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2549 ด้วยข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข LANDSAT-5 (TM) ปี พ.ศ. 2530 และ 2542 และ SPOT-5 ปี พ.ศ. 2549 เพื่อวิเคราะห์รูปแบบการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ ศึกษาความสอดคล้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกับผังเมืองรวมชุมชนคูคต และศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีต่อการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ทำให้เข้าใจถึงรูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- 2) ทำให้ทราบถึงการใช่ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในปัจจุบัน บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีความสอดคล้องตามผังเมืองรวมชุมชนคูคตหรือไม่
- 3) ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ของระยะห่างจากถนนสายหลัก ราคาประเมินที่ดิน และรายได้ กับการปรากฏหรือไม่ปรากฏของทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร บริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี