

## บทที่ 2

### ผลงานวิจัยและงานเขียนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### ความหมายของที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัย หมายถึง สถานที่ที่สมาชิกในครัวเรือนใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยไม่คำนึงถึงลักษณะการจัดแต่ง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่อยู่อาศัยอาจจะเป็นห้องห้องเดียว บ้านหนึ่งหลัง บ้านสองหลังหรือมากกว่า ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนขนาดใหญ่ ตึกแถว ห้องแถว ห้องชุด เรือ แพ เป็นต้น (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2549) การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ทำการศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นบริเวณที่เอกชนหรือรัฐประกอบธุรกิจปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ซึ่งสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว เป็นส่วนใหญ่ อาจจะมีลักษณะเดียวหรือหลายลักษณะปะปนกันก็ได้ หรืออาจจะมีสิ่งปลูกสร้างลักษณะอื่นๆ ปะปนอยู่บ้าง เช่น อาคารพาณิชย์ เป็นต้น (ราชบัณฑิตยสถาน, 2546 และ ฉัตรศิริ กลังเนียม, 2545) ที่มีพื้นที่ 100 x 100 ตารางเมตรขึ้นไป เนื่องจากข้อจำกัดความละเอียดของข้อมูลดาวเทียมเชิงตัวเลข

#### วิวัฒนาการและสถานการณ์ของที่อยู่อาศัย

วรจุมิ โรมรัตนพันธ์ (2541) ศึกษาหมู่บ้านจัดสรรของชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย ได้สรุปวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยไว้ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีขึ้นครั้งแรกในช่วงต้นปี พ.ศ. 2500 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นของการพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย โดยรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมในเวลานั้น คือ ตึกแถว เนื่องจากสามารถใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและสถานที่ค้าขายได้ นอกจากนั้นก็เริ่มมีที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ได้แก่ แฟลตและอพาร์ทเมนต์ ในปี พ.ศ. 2510 ธุรกิจดังกล่าวเริ่มซบเซาลง เนื่องจากตลาดดังกล่าวได้กลายสภาพเป็นตลาดที่มีการเก็งกำไรสูง ทำให้สถาบันการเงินในเวลานั้นไม่กล้าให้ความสนับสนุนทางการเงิน ผู้ประกอบการบางรายคิดหาทางออกโดยจัดทำโครงการบ้านจัดสรรขึ้น ปรากฏว่าได้รับความนิยมสูงจากการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของความต้องการที่อยู่อาศัย และได้รับแรงกระตุ้นมากขึ้น ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมาก็มีผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยทำเลที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ในแถบชานเมืองตอนเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ ย่านบางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว และหัวหมากในช่วงปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ขึ้น เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยทำการหลอกลวงหรือเอาเปรียบประชาชน แต่เนื่องจากประกาศ

ดังกล่าวได้กำหนดมาตรฐานในการสร้างที่อยู่อาศัยไว้สูง ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้นโดยไม่จำเป็นส่งผลกระทบต่อราคา ซึ่งนับเป็นอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรและที่ดินจัดสรรอย่างมาก จากนั้นมาธุรกิจบ้านจัดสรรก็เริ่มซบเซามีอัตราการขยายตัวต่ำกว่าช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้เพราะผลกระทบจากวิกฤติการณ์น้ำมัน ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงสูงขึ้น รวมทั้งการลดลงในกำลังซื้อของประชาชนและสินเชื่อระยะยาวแก่การซื้อบ้าน ผู้ประกอบการบางรายจึงได้หันมาสร้างที่อยู่อาศัยในบริเวณใจกลางเมืองมากขึ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางของลูกค้าอันเนื่องมาจากน้ำมันแพง โดยจำกัดเนื้อที่ปลูกสร้างให้น้อยลงและเสนอขายในราคาที่ใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรที่เรียกว่า “ทาวน์เฮาส์” และได้รับความสำเร็จอย่างมาก

ปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมาราคาที่ดินบริเวณใจกลางเมืองมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ราคาทาวน์เฮาส์ในระยะหลังสูงขึ้นมาก ทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางไม่สามารถจับจองเป็นเจ้าของได้ จนกระทั่งปี พ.ศ. 2522 รัฐบาลได้มีการออกประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้น ซึ่งเปิดโอกาสให้มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะซ้อนกันที่ละหลายหน่วย จึงทำให้มีผู้ประกอบการเริ่มสร้างโครงการอาคารชุด (Condominium) ขึ้นในบริเวณใจกลางเมือง และเสนอขายในราคาไม่สูงมากนัก ซึ่งได้รับความสำเร็จอย่างมาก ต่อมาในปี พ.ศ. 2523 เกิดวิกฤติน้ำมันส่งผลให้ราคาบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างการผลิตและการบริโภคที่ต่างไปจากเดิม โดยผู้ประกอบการได้เริ่มเปลี่ยนรูปแบบการสร้างทาวน์เฮาส์จากเดิมที่เคยสร้างในบริเวณใจกลางเมือง มาสร้างบริเวณชานเมืองปะปนกับบ้านจัดสรรแทน เพื่อให้ราคาที่อยู่อาศัยลดต่ำลงจนเป็นที่สนใจลูกค้า

ตลาดที่อยู่อาศัยต้องพบกับสภาพวิกฤติอีกครั้งในปี พ.ศ. 2525 - 2526 เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังได้ใช้มาตรการจำกัดการใช้จ่ายเพื่อแก้ปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ โดยใช้วิธีจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จากเดิมที่เคยขยายตัวในอัตรามากกว่าร้อยละ 30 เหลือเพียงร้อยละ 18 ของยอดเงินฝากคงค้างในปีก่อน ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยต้องถูกกระทบกระเทือนอย่างหนักทั้งจากการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียนและต้นทุนการก่อสร้าง ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนก็ลดต่ำลงด้วย ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยซบเซาลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยล้นตลาด จนกระทั่งกลางปี พ.ศ. 2529 ความซบเซาของธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มกระเตื้องขึ้นเมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลง ส่งผลให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น เป็นแรงกดดันให้อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศต่ำลง กอปรกับรัฐบาลได้อนุญาตให้นำค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

มาหักเป็นค่าใช้จ่ายได้ จึงนับเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยคึกคักมากขึ้นในระยะต่อมา

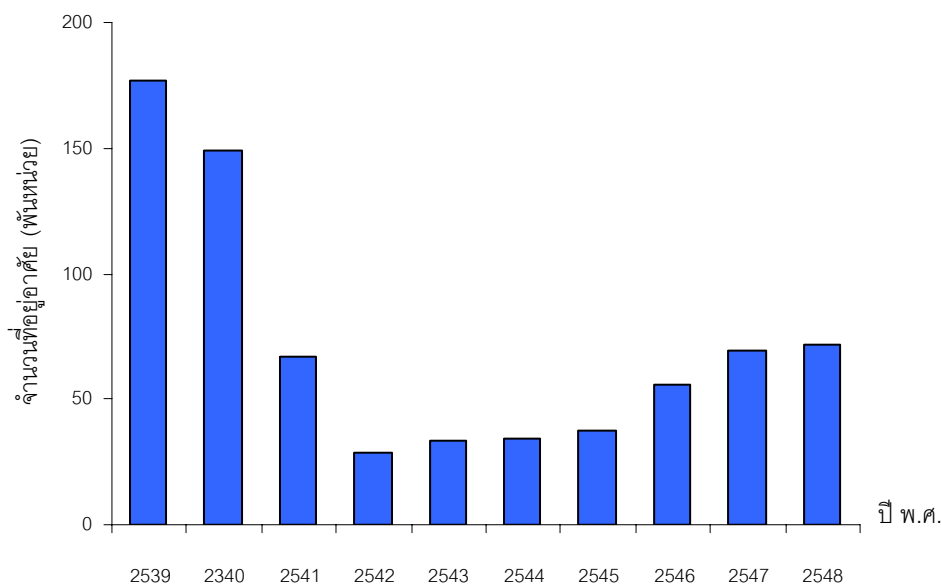
ปี พ.ศ. 2537 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวสูงมากและเริ่มถดถอยลงในปี พ.ศ. 2538 จนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2539 – 2540 และตกต่ำที่สุดปี พ.ศ. 2541 – 2542 ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวช้าๆ ในปี พ.ศ. 2543 – 2546 และขยายตัวสูงมากปี พ.ศ. 2547 – 2548 เมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น และเริ่มชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2549

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล คือ ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาครในรอบ 10 ปี (พ.ศ. 2539 – 2548) มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรวมทั้งสิ้น 722,773 หน่วย เฉลี่ยปีละกว่า 70,000 หน่วย ในปี พ.ศ. 2539 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ 176,616 หน่วย ต่อมาในปี พ.ศ. 2543 เพิ่มขึ้นเป็น 454,404 หน่วย และเพิ่มขึ้นเป็น 722,773 หน่วย ในปี พ.ศ. 2548 (แผนภูมิที่ 2.1) เมื่อคิดสัดส่วนพื้นที่ที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล จังหวัดปทุมธานีมีสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาคือ นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ตามลำดับ สำหรับอำเภอที่มีที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี รองลงมาคือ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จส่วนใหญ่อ้อยละ 40.6 เป็นโครงการบ้านจัดสรร (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2549)

### แผนภูมิที่ 2.1

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล

ปี พ.ศ. 2539 - 2548



หมายเหตุ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 และนำมา  
 ขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตจาก กทม. เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล  
 ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการและประชาชนสร้างเอง

ที่มา: สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549)

### แนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยใน  
 เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้สรุปแนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไว้ว่า รัฐบาล  
 ให้ความสนใจและช่วยเหลือประชาชนในด้านที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยถูกสุขลักษณะ  
 โดยกำหนดแนวนโยบายและมาตรการด้านที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ  
 ฉบับที่ 1 ถึงฉบับที่ 9 พอสรุปได้ดังนี้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 - 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2504 - 2514 มีโครงการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น โดยมอบให้กระทรวงมหาดไทย ดำเนินการ และจะทำการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าอยู่อาศัย บริเวณถนนดินแดง นอกจากนี้รัฐบาลได้พยายามหาเงินกู้จากต่างประเทศ เพื่อดำเนินการด้าน อาคารสงเคราะห์ในกรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ. 2515 - 2519 รัฐบาล ได้กำหนดเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครทั้งในด้านปริมาณ และคุณภาพให้หมดสิ้นไปภายในระยะ 10 ปี ได้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามจุดต่างๆ ในกรุงเทพมหานครและบริเวณชานเมือง ได้ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเดิมให้ ถูกสุขลักษณะ และสร้างอาคารแบบแฟลตสำหรับผู้มีรายได้น้อย สร้างอาคารสงเคราะห์แบบตึกแถว ชั้นล่างเป็นร้านค้า นอกจากนี้ได้จัดซื้อที่ดินไว้เตรียมการสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตในบริเวณชานเมือง พร้อมกับส่งเสริมให้เอกชนให้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ที่ได้มาตรฐาน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 ระหว่างปี พ.ศ. 2520 - 2524 ไม่มี รายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจนถึงปัญหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร แต่เน้นแผนการขยาย การบริการทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการขาดแคลนบริการขั้นพื้นฐานในเมืองหลัก และได้สรุปวงเงินใช้จ่ายสำหรับเป็นแนวทางต่างๆ ของโครงการต่อเนื่องและโครงการใหม่ และได้ ระบุถึงแผนโครงการเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทุกระดับชั้นของรายได้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ระหว่างปี พ.ศ. 2525 - 2529 รัฐบาล เน้นนโยบายคุณภาพชีวิตโดยปรับปรุงสภาพแวดล้อมและชุมชนแออัดเพื่อบรรเทาปัญหาขาดแคลน ที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองหลัก และมีนโยบายด้านก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสม สนับสนุนให้มีการวิจัยและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่มีในชนบทเข้าทดแทนวัสดุธรรมชาติ ที่กำลังขาดแคลน นโยบายด้านการเงินรัฐระดมเงินทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากแหล่งเงินออมใน ประเทศโดยผ่านทางสถาบันการเงินต่างๆ ส่วนนโยบายด้านอื่นๆ ที่จำเป็นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รัฐบาลให้ประกาศใช้ผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร รัฐบาลจะส่งเสริม ให้ประชาชนทุกระดับรายได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็น ของตนเอง นอกจากนี้รัฐบาลได้ส่งเสริมผู้ลงทุนของภาคเอกชนในการเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้ง มาตรฐานและคุณภาพให้แก่ผู้มีระดับรายได้ต่างๆ ให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2534 รัฐได้กำหนดแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงชุมชนแออัด โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ให้หน่วยบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการและรับภาระการปรับปรุงชุมชนแออัดทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยยึดหลักเกณฑ์การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่เดิมหรือย้ายชุมชนแออัดสู่ที่ใหม่ที่เหมาะสมกว่า ทั้งนี้ให้การเคหะแห่งชาติร่วมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังมีการออกระเบียบการส่งเสริมสถาบันการเงินให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัย

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ระหว่างปี พ.ศ. 2535 - 2539 ได้กำหนดนโยบายพัฒนาบริการพื้นฐาน การพัฒนาสาธารณูปการ สนับสนุนให้ภาคเอกชนมีบทบาทในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้น กำหนดให้มีระบบกักน้ำเสีย นโยบายการกระจายรายได้ จัดตั้งกองทุนและจัดสรรเงินทุนสำหรับให้กู้ยืมเพื่อซื้อดินและที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการประกอบการของเอกชนเพื่อจัดที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนในราคายุติธรรม และปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งกำหนดมาตรการให้มีพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ระหว่างปี พ.ศ. 2540 - 2544 เน้นการพัฒนาด้านศักยภาพทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน ซึ่งจะช่วยสร้างหลักประกันให้กับการพัฒนาประเทศที่ยั่งยืนได้ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงถูกกำหนดและจัดวางแนวคิดในการพัฒนาคุณภาพชีวิตควบคู่ไปกับการพัฒนาศักยภาพของคน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและสภาพการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น กลุ่มผู้บริโภคควรได้รับความคุ้มครองและบริการอย่างคล่องตัวจากการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพของหน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนควรมีการเสริมสร้างคุณภาพในกระบวนการ พัฒนามากยิ่งขึ้น โดยการสนับสนุนบทบาทภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน และองค์กรชุมชน ให้เข้ามามีส่วนร่วมอย่างเป็นระบบ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2549 เป็นแผนที่ได้ัญญเชิญแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงตามพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมาเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาและบริหารประเทศ โดยยึดหลักทางสายกลาง เพื่อให้ประเทศรอดพ้นจากวิกฤต สามารถดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคง และนำไปสู่การพัฒนาที่สมดุล มีคุณภาพและยั่งยืนภายใต้กระแสโลกาภิวัตน์และสถานการณ์เปลี่ยนแปลงต่างๆ

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และ สันติยา เอกอัคร (2546) ศึกษาการวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 – 2545 ใน 4 อำเภอ คือ อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอลำลูกกา อำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของอุปทานบ้านจัดสรร วิเคราะห์ถึงปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรร และประมาณการดัชนีราคาบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ มาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ ด้วยแบบจำลองทางเศรษฐมิติของราคาบ้าน (Hedonic Housing Price Model) โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงซ้อน ผลการศึกษาพบว่าความเคลื่อนไหวของอุปทานบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดปทุมธานีผันแปรไปตามภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปของประเทศ กล่าวคือ ถ้าระบบเศรษฐกิจดีมีเสถียรภาพโครงการบ้านจัดสรรก็เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากและมีจำนวนลดลงเมื่อภาวะเศรษฐกิจซบเซาหรือเกิดวิกฤตการณ์ สำหรับการประเมินดัชนีราคาบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดปทุมธานี พบว่าระดับราคาปรับตัวสูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2530 อย่างต่อเนื่อง มีการปรับตัวลดลงบ้างในปี พ.ศ. 2537 และในช่วงหลังภาวะวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2541 – 2542 และปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2543 – 2545

#### ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ทำการจัดซื้อ รวบรวมที่ดินเป็นแปลงขนาดใหญ่และทำการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย จากนั้นก็ทำการสร้างบ้านที่มีรูปแบบเหมือนกันหรือแตกต่างกันเพื่อขายกับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยทั่วไปบริเวณเขตเมืองและชานเมือง ซึ่งจัดทำโดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ตัวอย่างเช่น บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท กฤษดานคร จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ลลิล แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น ขั้นตอนในการดำเนินงานทั่วไปของบ้านจัดสรรเริ่มตั้งแต่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งด้านสถานที่ตั้ง ตลาดที่อยู่อาศัย ผลตอบแทน และอื่นๆ จัดทำแผนผังโครงการ ขออนุญาตจัดสรร ให้ธนาคาร ค้ำประกันการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน ก่อสร้าง ไปจนถึงการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการขายโครงการ ลักษณะการเปิดขายโครงการยุคแรกๆ สร้างบ้านตามแผนที่กำหนดไว้ทั้งโครงการหรือสร้างคราวละหลายๆ และเปิดขายพร้อมกัน ต่อมามีการสร้างบ้านที่ละรุ่น (Phases) และสร้างตามการสั่งซื้อของลูกค้าเป็นรายๆ ไป ทั้งนี้เพื่อช่วยลดปัญหาด้านการควบคุมการก่อสร้าง ลดต้นทุนและภาระด้านดอกเบี้ยเงินกู้ที่นำมาลงทุน ตลอดจนลดความเสี่ยงภาวะการขาดทุน ลักษณะที่อยู่อาศัย

ประเภทบ้านจัดสรร ศิริพงษ์ จึงประเสริฐศักดิ์ (2539) และ กระทรวงมหาดไทย (2546) จำแนกออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว (Single House) หมายถึง บ้านที่มีบริเวณเนื้อที่รอบๆ บ้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง โดยที่ตัวอาคารไม่ติดกับบ้านหลังอื่น ซึ่งตามกฎหมายจัดสรรที่ดินระบุไว้ว่าบ้านเดี่ยวแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา

2. บ้านแฝด (Twin House) หมายถึง บ้านสองหลังที่มีตัวอาคารด้านใดด้านหนึ่งติดกัน และมีบริเวณโดยรอบเล็กน้อย ซึ่งตามกฎหมายจัดสรรที่ดินระบุไว้ว่าบ้านแฝดแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

3. บ้านแถว หมายถึง บ้านหลายๆ หลังติดต่อกันเป็นแถว ส่วนมากจะมีจำนวนมากกว่า 6 - 10 หลังขึ้นไป มีทั้งชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ตามกฎหมายจัดสรรที่ดินระบุไว้ว่าบ้านแถวแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา แต่เดิมใช้ไม่เป็นวัสดุก่อสร้างมักเรียกว่าห้องแถวหรือเรือนแถว ต่อมาใช้ผนังก่ออิฐคอนกรีต มีการแยกบ้านอยู่อาศัยชัดเจน มีพื้นที่หน้าบ้านและมีรั้วด้านหน้า เรียกว่า ทาวน์เฮาส์ (Town House) ส่วนบ้านที่ไม่มีพื้นที่หน้าบ้านและไม่มีรั้วเรียกว่า อาคารพาณิชย์

นอกจากนี้ยังสามารถจำแนกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรตามระดับราคาออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

1. ระดับราคาต่ำ เป็นบ้านจัดสรรที่มีราคา 0.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์บริเวณชานเมือง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับล่างที่มีรายได้ประจำค่อนข้างต่ำ

2. ระดับราคาปานกลาง เป็นบ้านจัดสรรที่มีราคาระหว่าง 0.7 – 2.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์บริเวณชานเมืองที่มีการคมนาคมสะดวก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้ประจำปานกลางถึงค่อนข้างสูง

3. ระดับราคาสูง เป็นบ้านจัดสรรที่มีราคาตั้งแต่ 2.5 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด การออกแบบเน้นสวยงามและสะดวกสบาย มีการคมนาคมที่สะดวก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้สูงและนักธุรกิจ

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีกระจายอยู่ทั่วไปในเขตเมืองและชานเมือง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทนี้ต้องพิจารณาถึงปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งและตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าว ฉัตรศิริ กลังเนียม (2545) และ วิบูลย์ สุขใจ และคณะ (2536) ได้อธิบายปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ดังนี้

1. ปัจจัยภายใน ได้แก่ รายได้ และสภาพครอบครัว เนื่องปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการพิจารณาเลือกประเภทของบ้าน ที่ตั้ง และความพอใจในสิ่งที่ชอบ เช่น ผู้ที่มีรายได้ต่ำเลือกซื้อบ้านแถวที่มีราคาไม่สูงนักแถวชานเมือง ผู้ที่มีรายได้สูงเลือกซื้อบ้านเดี่ยวแถวใจกลางเมือง ครวเรือนที่มีขนาดเล็กเลือกซื้อบ้านขนาดเล็ก สำหรับครัวเรือนขนาดใหญ่เลือกบ้านขนาดใหญ่และมีบริเวณบ้านมากขึ้น เป็นต้น

2. ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ระยะเวลาที่ทำงาน การคมนาคม รูปแบบบ้าน ราคาบ้าน สภาพแวดล้อม ความปลอดภัย สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้านและใกล้เคียง ปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการเลือกซื้อบ้าน เช่น อยู่ไม่ไกลจากที่ทำงาน การเดินสะดวก บ้านสวน สภาพแวดล้อมแบบธรรมชาติ ไม่มีขโมย มีระบบการจัดเก็บขยะ มีสวนสาธารณะ ใกล้โรงเรียน ศูนย์การค้า และโรงพยาบาล เป็นต้น

นิธิวัฒน์ จันทรเอม (2537) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮาส์ และปัญหาของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษาในบริเวณชานเมืองรังสิต โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ในบริเวณชานเมืองรังสิต และใช้ข้อมูลทุติยภูมิในการศึกษาทาวน์เฮาส์ในพื้นที่ของการศึกษา โดยการหาค่าร้อยละ การทดสอบไคสแควร์ และการทดสอบค่าความเข้มข้นของความสัมพันธ์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮาส์ในบริเวณชานเมืองรังสิต ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ราคา แบบทาวน์เฮาส์ การก่อสร้าง และระยะทางจากที่ทำงาน สำหรับปัญหาที่ต้องการให้มีการปรับปรุงมากที่สุดคือ ปัญหาในเรื่องน้ำประปา

วัชรพงศ์ บำรุงพีช (2539) ศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต - นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึงคลอง 7 เพื่อศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบนถนนรังสิต - นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึงคลอง 7 โดยทำการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ ประชากรและทางด้านสังคม และข้อมูลปฐมภูมิ ใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ ผลการศึกษาพบว่า การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บริเวณถนนรังสิต - นครนายก

คลอง 1 ถึงคลอง 7 เนื่องมาจากการย้ายภูมิลำเนา ซึ่งส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจะย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียง โดยมีสถานที่ทำงานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียงและในจังหวัดปทุมธานี ปัจจุบันที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทำการศึกษา ได้แก่ ความเจริญในอนาคตของพื้นที่ แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น และการคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากมีโครงการถนนวงแหวนในพื้นที่ถึง 2 สาย นอกจากนี้แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการเพิ่มขึ้น จะเป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.5 – 3 ล้านบาท

ณัฐนันท์ โรจนบูรานนท์ (2545) ศึกษาแนวทางการพัฒนาการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ปริมณฑลกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาเมืองในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับการขยายตัวที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในพื้นที่ ทำการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิและการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม โดยใช้การสัมภาษณ์ ผลการศึกษาพบว่า แต่เดิมพื้นที่ศึกษามีบทบาทด้านเกษตรกรรมโดยมีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานบริเวณริมคลอง การขยายตัวของกรุงเทพมหานครส่งผลให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ และสถาบันราชการ โดยเฉพาะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา ได้มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยและการค้าเป็นอย่างมาก โดยการขยายตัวของกิจกรรมดังกล่าว ส่งผลให้พื้นที่ เมืองขยายไปตามแนวถนนสายหลัก และขยายไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ตอนใน ทำให้เกิดการ ใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกันทั้งที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และอื่นๆ ก่อให้เกิดปัญหา ในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนเกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมาด้วย การขยายตัวของพื้นที่ได้รับอิทธิพลจากทั้งปัจจัยผลักดันและปัจจัยดึงดูด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคมนาคมที่จะทำให้พื้นที่ศึกษามีศักยภาพในการเข้าถึงและเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้สะดวกขึ้น การพัฒนาในพื้นที่ศึกษาก็จะเฟื่องฟูขึ้นตามไปด้วย

มธุรส สารานีเยธรรม (2546) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ทำการศึกษาโดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิประเภทข้อมูลภาคตัดขวาง ในปี พ.ศ. 2543 และจำกัดขอบเขตเฉพาะที่อยู่อาศัยสามประเภท คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ที่ตั้งอยู่ใน 50 เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครเท่านั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรม EvIEWS สำหรับการประมวลผล ผลการศึกษาพบว่า ในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้นถูกกำหนดจากตัวแปรระยะทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติสูงสุด รองลงมาคือตัวแปรรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และสุดท้ายคือตัวแปร

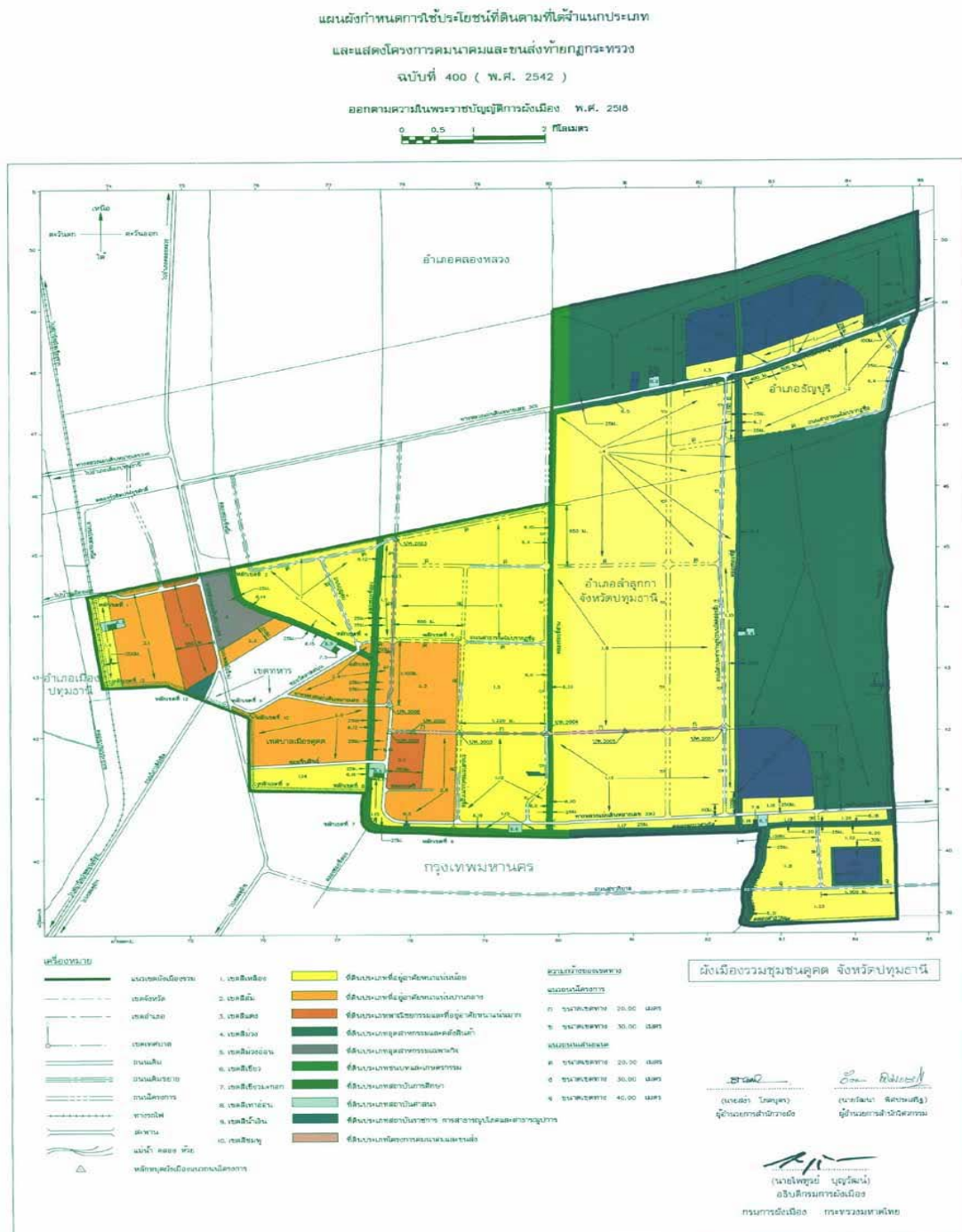
ราคาประเมินที่ดิน สำหรับการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวควรพิจารณาผลทางด้านรายได้เป็นหลัก ในขณะที่เลือกซื้อทาวน์เฮาส์และอาคารชุดควรพิจารณาผลการทดแทนเป็นหลัก

Laudhittirut (2001) ศึกษาผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองจากหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษา 2 หมู่บ้านที่มีการพัฒนาของโครงการในจังหวัดปทุมธานี เพื่อศึกษาถึงผลกระทบจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรต่อการขยายตัวของเมืองกรณีศึกษา 2 โครงการ โครงการหนึ่งอยู่ในเขตเมือง อีกโครงการหนึ่งอยู่นอกเขตเมือง ศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS ใช้สถิติ T-test Correlation และ Regression ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผลการศึกษาพบว่า หลังเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจในปี ค.ศ. 1997 มีการเร่งการขยายตัวของเมืองและความต้องการบ้านจัดสรรในเขตชานเมืองมีมากรวมทั้งราคาบ้านจัดสรรถูกลง มีเส้นทางคมนาคม โครงสร้างพื้นฐานและ สิ่งอำนวยความสะดวกมีมากขึ้น นอกจากนี้รัฐมีนโยบายส่งเสริมสนับสนุนการกระจายอำนาจออกจากศูนย์กลาง โดยเฉพาะบริเวณรอบกรุงเทพฯ ประชาชนจึงตัดสินใจอาศัยอยู่ในเขตชานเมืองเกิดเป็นชุมชนใหม่ ซึ่งคนส่วนใหญ่ยังคงเดินทางไปทำงานในเมืองทุกวัน เนื่องจากบ้านจัดสรรอยู่ห่างจากเขตเมือง ส่งผลให้ราคาบ้านจัดสรรต่ำลง แต่ก็ย่อมมีผลต่อรายจ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้น

#### ผังเมืองรวมชุมชนคูคต

ผังเมืองรวมชุมชนคูคตประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ. 2542 โดยกระทรวงมหาดไทย บังคับใช้ตามประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ 400 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ครอบคลุมพื้นที่บริเวณตำบลบึงยี่โก อำเภอรัญเฑียร และตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2542 การศึกษาครั้งนี้ทำการศึกษาเฉพาะพื้นที่บริเวณตำบลคูคตและตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 53.2 ตารางกิโลเมตร (ไม่รวมพื้นที่เขตทหาร) มีการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 10 ประเภท คือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อุตสาหกรรมและคลังสินค้า อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และโครงการคมนาคมขนส่ง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยคิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมาเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 24 และ 13 ของพื้นที่ทั้งหมด ตามลำดับ ดังแสดงในภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1  
ผังเมืองรวมชุมชนคูคต จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2542



ที่มา: กระทรวงมหาดไทย (2542)

ปัจจุบันมีการใช้ข้อมูลดาวเทียมวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังเช่น Huan (1995) ได้ทำการศึกษาระยะยุคที่ใช้เทคโนโลยีด้านรีโมทเซนซิงและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ประเมินการพัฒนาเมืองในจังหวัดปทุมธานี เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงปี ค.ศ. 1969 – 1997 โดยใช้ข้อมูลดาวเทียม SPOT ERS1 SAR และ LANDSAT วิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรม ERDAS version 7.5 และ ARC/INFO version 3.4 ใช้ฐานข้อมูลแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน ชุดดิน เส้นทางการคมนาคม และโครงข่ายชลประทาน ทำการวิเคราะห์ด้วยวิธี NDVI PCA RGB และ Multi – Temporal ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดปทุมธานี เนื่องมาจากมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สนามกอล์ฟ และอื่นๆ

Hoa (1997) ศึกษาการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีทางด้านรีโมทเซนซิงและระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นเครื่องมือในการศึกษาการเจริญเติบโตของเมืองและประเมินการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีศักยภาพในการวางแผนเมือง Hanoi เพื่อศึกษารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของการแพร่กระจายเชิงพื้นที่ของเมือง Hanoi และจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในการวางแผนเมือง ศึกษาจากข้อมูลดาวเทียม ERS1 SPOT-XS และ SPOT Panchromatic ในปี ค.ศ. 1989 – 1996 ใช้โปรแกรม ENVI version 2.5 และ ARC/INFO วิเคราะห์ด้วยวิธีการหาค่าดัชนีพืชพรรณ (Normalized Difference Vegetation Index: NDVI) และวิธีกำกับดูแล (Supervised Classification) โดยใช้เทคนิค Maximum Likelihood ตัวแปรที่นำมาวิเคราะห์ร่วมกันคือ โครงสร้างพื้นฐาน สังคม เศรษฐกิจ และราคาที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินมีผลต่อการเจริญเติบโตของเมืองโดยเฉพาะชนิดของการใช้ที่ดินในเมือง ส่วนสำคัญในการพิจารณาดังกล่าวคือ เส้นทางการคมนาคม และราคาที่ดิน

Lo and Choi (2004) ใช้วิธี Hybrid Approach ทำแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้ข้อมูลดาวเทียม LANDSAT-7 ETM<sup>+</sup> เพื่อทำแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง Atlanta ประเทศสหรัฐอเมริกา ในปี ค.ศ. 2000 จำแนกประเภทข้อมูลภาพแบบผสม (Hybrid Classification) ด้วยโปรแกรม ERDAS IMAGINE ผลการศึกษาพบว่า การจำแนกประเภทข้อมูลภาพแบบผสมดังกล่าวในการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 6 ประเภท คือ พื้นที่เมืองหนาแน่นสูง เมืองหนาแน่นต่ำ พื้นที่เปิดโล่ง เกษตรกรรม ป่าไม้ และแหล่งน้ำ ให้ค่าความถูกต้องทั้งหมด 91.50 เปอร์เซ็นต์ วิธีการจำแนกประเภทข้อมูลภาพดังกล่าวสามารถวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินจากข้อมูลดาวเทียมที่มีความละเอียดสูงในสิ่งแวดล้อมเมืองได้ดี

Yagoub (2004) ศึกษาติดตามการเจริญเติบโตของเมืองในพื้นที่ทะเลทราย ด้วยรีโมทเซนซิง กรณีศึกษา Al-Ain ประเทศสาธารณรัฐอาหรับเอมิเรต ช่วงปี ค.ศ. 1976 - 2000 เพื่อติดตามการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมเมือง บริเวณเมือง Al-Ain ประเทศสาธารณรัฐอาหรับเอมิเรต ระหว่างปี ค.ศ. 1976 - 2000 ใช้ข้อมูลดาวเทียม LANDSAT-5 TM ในปี ค.ศ. 1990 LANDSAT-7 ในปี ค.ศ. 2000 SPOT HRV ในปี ค.ศ. 1994 และ IKONOS ในปี ค.ศ. 2000 วิเคราะห์ด้วยโปรแกรม ERDAS IMAGINE 8.5 จำแนกประเภทข้อมูลภาพด้วยวิธีกำกับดูแล ผลการศึกษาพบว่า แนวโน้มการขยายตัวของเมืองค่อนข้างไปทางทิศตะวันตก และทิศตะวันตกเฉียงใต้ ไปตามแนวยาวของถนน และลักษณะภูมิประเทศ ซึ่งมีความถูกต้องทั้งหมดในการจำแนกประเภทข้อมูล 82 เปอร์เซ็นต์ ความสัมพันธ์ในเชิงพื้นที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างถนนระบบสาธารณูปโภค และการขยายตัวของเมือง สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของเมืองมีทั้งลักษณะทางประชากร รายได้ ลักษณะทางภูมิประเทศ และนโยบายของรัฐบาลทางด้านคมนาคม บ้านจัดสรร การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการศึกษา

Chou, et al. (2005) ศึกษาการประยุกต์ใช้ความรู้เชิงพื้นที่ในการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง เพื่อศึกษาความรู้เชิงพื้นที่ในการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและความถูกต้องทางด้านรีโมทเซนซิงในการจำแนกการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง กรณีศึกษา เมือง Taichung ประเทศ Taiwan โดยใช้ข้อมูลดาวเทียม SPOT ในปี ค.ศ. 1993, 1996 และ 1998 วิเคราะห์ด้วยวิธีการหาค่าดัชนีพืชพรรณ (NDVI) และแบบกำกับดูแล ผลการศึกษาพบว่าจากการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองออกเป็น 5 ประเภท คือ สิ่งปลูกสร้าง (Urban and Built-up Land) พืชพรรณ (Vegetation) แหล่งน้ำ (Water) ไม้ไร้พืชพรรณ (Barren) และถนน (Road) ให้ความถูกต้องทั้งหมดในการจำแนกโดยใช้ข้อมูลดาวเทียมที่มีความละเอียดสูงถึง 88.97 เปอร์เซ็นต์

### พื้นที่ศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยทำการศึกษาในพื้นที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงของจังหวัดปทุมธานี (ภาพที่ 2.2) มีเนื้อที่ประมาณ 299 ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองออกเป็น 8 ตำบล 114 หมู่บ้าน ด้านการปกครองท้องถิ่น มีองค์การบริหารส่วนตำบล 8 แห่ง เทศบาลตำบล 2 แห่ง และเทศบาลเมือง 1 แห่ง (กรมการปกครอง, 2550) อำเภอลำลูกกามีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก และอำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
ทิศใต้	ติดต่อกับเขตหนองจอก เขตคลองสามวา เขตสายไหม เขตบางเขน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

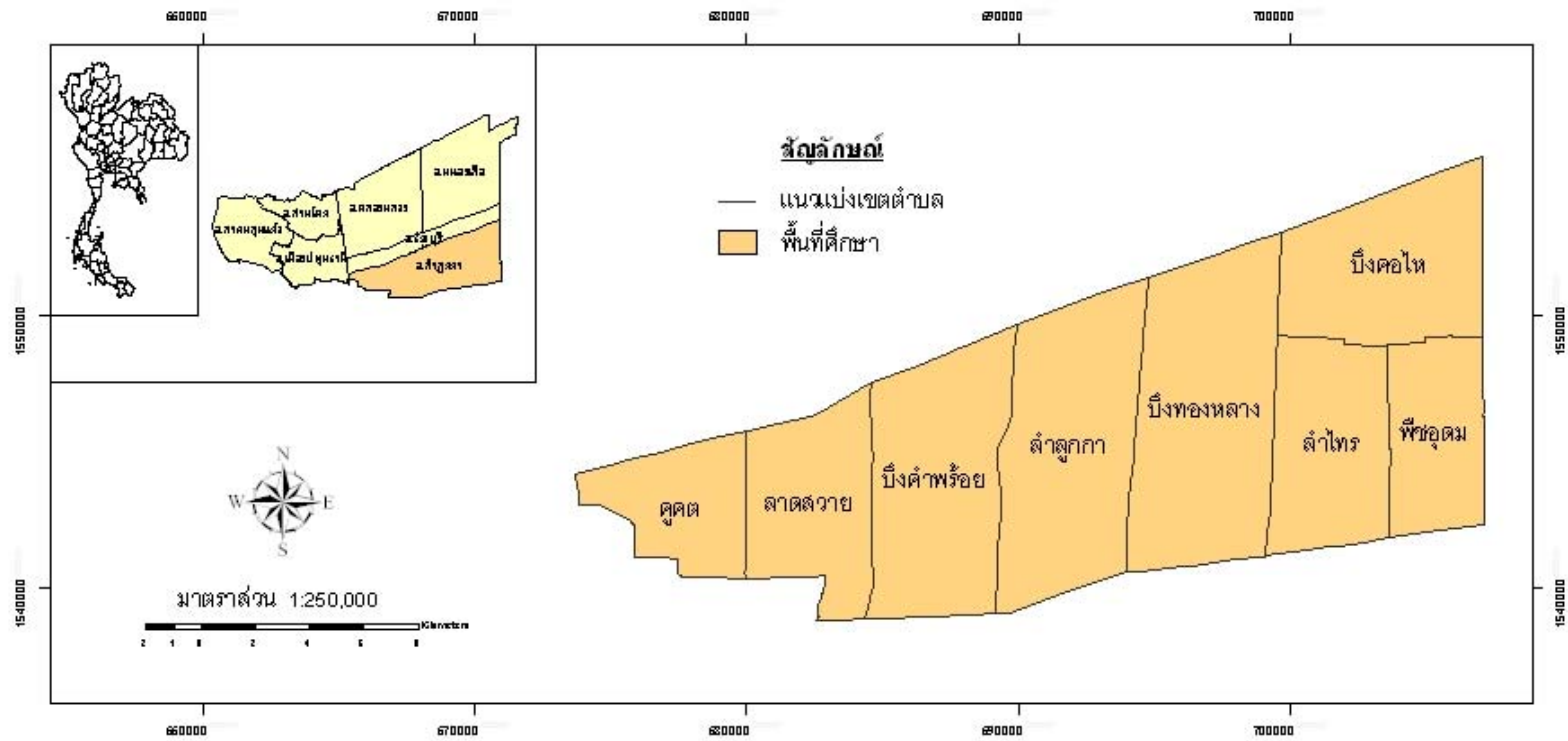
### ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพภูมิประเทศบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ราบลุ่มอยู่ในเขตชลประทาน เหมาะแก่การทำนา ทำสวน และปลูกพืชผัก เดิมพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทุ่งนาและสวนผลไม้ (ณัฐนันท์ ไรจน์บุรานนท์, 2545) ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อยู่อาศัย โรงงานอุตสาหกรรม และบ้านจัดสรร เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ใช้เวลาเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครไม่นานมากนัก ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวนับว่าเป็นทางเลือกใหม่ของนักลงทุนและประชาชนที่ไม่ชอบความแออัดในกรุงเทพมหานคร

### ลักษณะของดิน

พื้นที่จังหวัดปทุมธานีส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม ดินมีลักษณะเป็นดินเหนียวจัด สภาพดินเป็นกรดปานกลางถึงเป็นกรดจัดมี pH ประมาณ 4 - 6 ซึ่งลักษณะของดินภายในจังหวัดสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มดินนาดี มีพื้นที่ประมาณ ร้อยละ 30 กลุ่มดินนาที่มีสภาพเป็นกรดจัด มีพื้นที่ประมาณร้อยละ 70 เนื่องจากลักษณะดินเป็นดินเหนียวทำให้การระบายน้ำไม่ดี และการไหลบ่าของน้ำบนผิวดินช้า ซึ่งสภาพพื้นที่ดังกล่าวทำให้ไม่เหมาะสมกับการปลูกพืชไร่ และการปลูกข้าวได้ผลผลิตต่ำ ซึ่งต้องมีการปรับปรุงโดยการใส่ปุ๋ยขาวหรือปุ๋ยมาร์ลควบคู่กับการใช้ปุ๋ยเคมีเพื่อให้การเพาะปลูกได้ผลผลิตดีขึ้น (กรมพัฒนาที่ดิน, 2550)

ภาพที่ 2.2  
ขอบเขตพื้นที่ศึกษารายตำบล อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

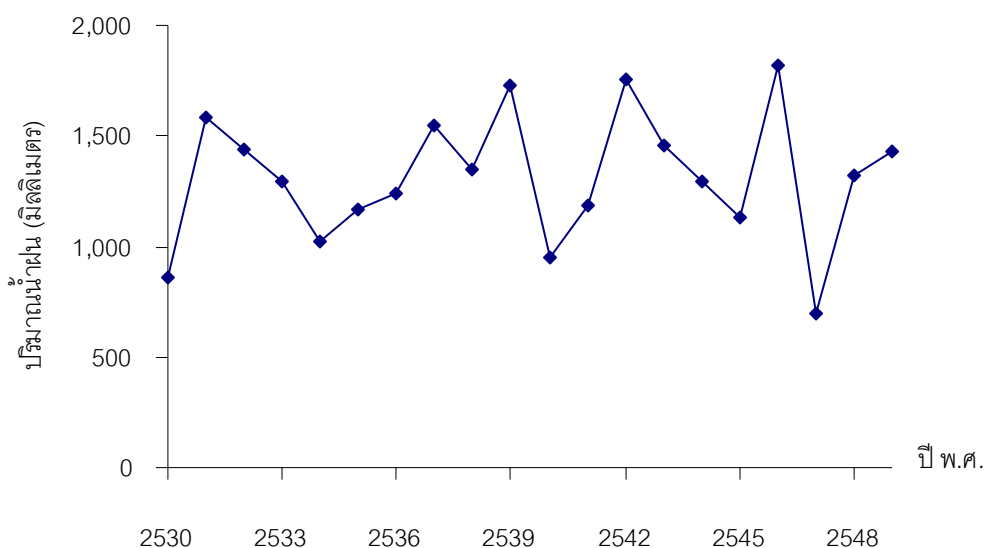


### ลักษณะภูมิอากาศ

สภาพภูมิอากาศโดยทั่วไป จังหวัดปทุมธานีแบ่งเป็น 3 ฤดู คือ ฤดูร้อนเริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ – เมษายน ฤดูฝนเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม – กันยายน และฤดูหนาวเริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม – มกราคม ในช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2549 จังหวัดปทุมธานีมีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,314 มิลลิเมตร/ปี มีอุณหภูมิเฉลี่ยต่ำสุดและสูงสุดเท่ากับ 17.8 และ 38.7 องศาเซลเซียส ตามลำดับ (กรมอุตุนิยมวิทยา, 2550) รายละเอียดดังแสดงในแผนภูมิที่ 2.2 และ 2.3

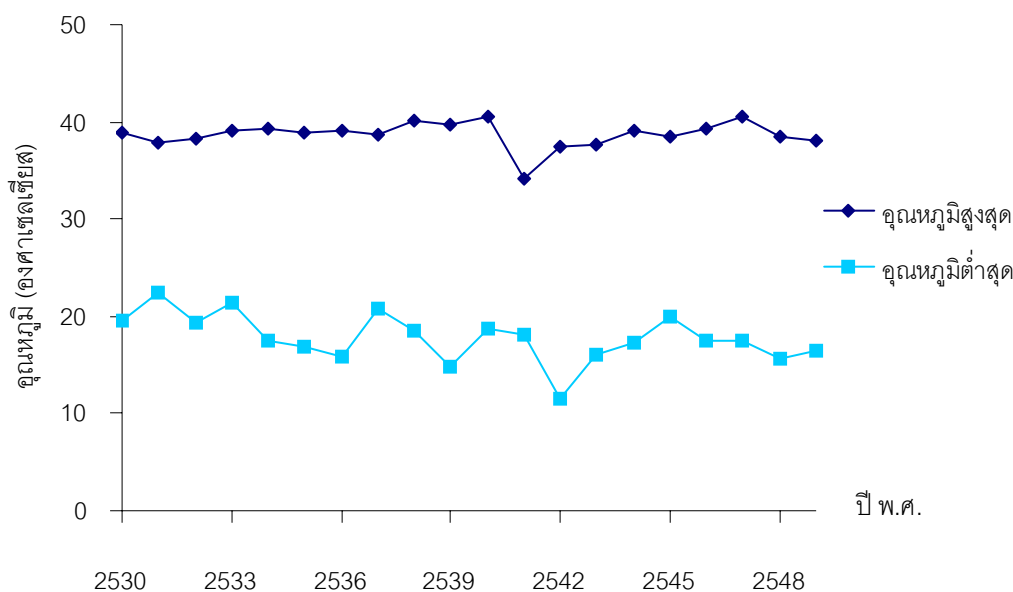
#### แผนภูมิที่ 2.2

ปริมาณน้ำฝนรายปีของจังหวัดปทุมธานี ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2549



ที่มา: กรมอุตุนิยมวิทยา (2550)

แผนภูมิที่ 2.3  
 อุณหภูมิต่ำสุดและสูงสุดรายปีของจังหวัดปทุมธานี  
 ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2549



ที่มา: กรมอุตุนิยมวิทยา (2550)

### ประชากร

ในปี พ.ศ. 2549 จังหวัดปทุมธานีมีประชากรทั้งหมด 861,338 คน อำเภอลำลูกกามีจำนวนประชากรมากที่สุด 196,640 คน คิดเป็นร้อยละ 22.83 ของประชากรทั้งหมดของจังหวัดปทุมธานี รองลงมาคือ อำเภอคลองหลวง รัษฎบุรี เมืองปทุมธานี สามโคก ลาดหลุมแก้ว และอำเภอหนองเสือ ตามลำดับ (ตารางที่ 2.1) ในช่วงปี พ.ศ. 2536 – 2543 อำเภอลำลูกกามีการขยายตัวของประชากรมากที่สุด แต่ในช่วงปี พ.ศ. 2543 – 2549 อำเภอคลองหลวงมีการขยายตัวของประชากรมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2549 อำเภอลำลูกกามีความหนาแน่นของประชากร 510 คน/ตารางกิโลเมตร ตำบลคูคตมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด รองลงมาเป็นตำบลลาดสวาย บึงคำพร้อย ลำลูกกา บึงทองหลาง บึงคอไห ลำไทร และพืชอุดม ตามลำดับ (กรมการปกครอง, 2550) ดังแสดงในตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.1  
จำนวนประชากรและความหนาแน่นรายอำเภอ จังหวัดปทุมธานี  
ปี พ.ศ. 2536, 2543 และ 2549

อำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2543		พ.ศ. 2549		อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
		ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	2536 - 2543	2543 - 2549
เมืองปทุมธานี	120.15	103,878	865	134,339	1,118	159,558	1,173	29.32	18.77
คลองหลวง	299.15	87,550	293	116,624	390	187,628	468	33.21	60.88
ธัญบุรี	112.12	90,872	810	128,577	1,147	170,151	859	41.49	32.33
หนองเสือ	413.63	41,784	101	45,950	111	47,830	116	9.97	4.09
ลาดหลุมแก้ว	188.12	37,507	199	43,378	231	49,489	263	15.65	14.09
ลำลูกกา	297.71	98,974	332	141,503	475	196,640	510	42.97	38.97
สามโคก	94.97	39,521	416	44,330	467	50,042	527	12.17	12.89
รวม	1525.86	500,086	328	654,701	429	861,338	564	30.92	31.56

## ตารางที่ 2.2

จำนวนประชากรและความหนาแน่นรายตำบล อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี  
ปี พ.ศ. 2536, 2543 และ 2549

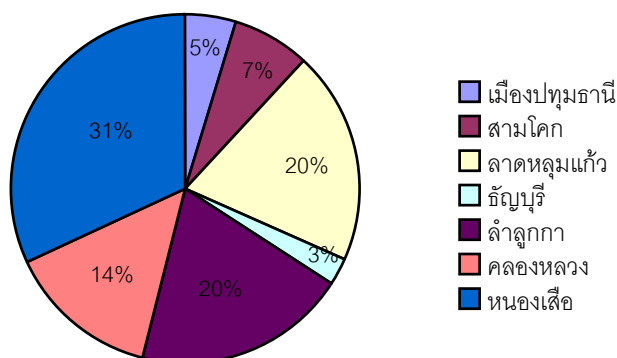
อำเภอ	พื้นที่ (ตร.กม.)	พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2543		พ.ศ. 2549		อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
		ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	ประชากร (คน)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	2536 - 2543	2543 - 2549
คูคต	21.47	45,919	2,139	71,960	3,352	88,522	4,123	56.71	23.02
ลาดสวาย	29.96	7,247	242	15,877	530	37,409	1,249	119.08	135.62
บึงคำพร้อย	45.37	7,657	169	11,439	252	21,124	466	49.39	84.67
ลำลูกกา	50.27	13,929	277	16,404	326	21,443	427	17.77	30.72
บึงทองหลาง	56.26	8,562	152	8,908	158	9,715	173	4.04	9.06
ลำไทร	31.45	6,905	220	7,281	232	5,246	167	5.45	-27.95
บึงคอไห	39.23	5,281	135	5,895	150	6,609	168	11.63	12.11
พืชอุดม	23.70	3,474	147	3,739	158	3,887	164	7.63	3.96
รวม	297.71	98,974	332	141,503	475	193,955	651	42.97	37.07

### สภาพเศรษฐกิจ

ด้านการเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณอำเภอลำลูกกาส่วนใหญ่จะปลูกข้าว พืชผัก ไม้ผล ไม้ดอกไม้ประดับ พืชไร่ และพืชอื่นๆ อำเภอลำลูกกามีพื้นที่ทำการเกษตรมากเป็นอันดับสามของจังหวัดปทุมธานี โดยจำนวนพื้นที่การเกษตรทั้งสิ้น 105,761 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดของจังหวัดปทุมธานี (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2550) ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2.4 เมื่อความเจริญในด้านต่างๆ แพร่ขยายเข้ามาอย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น การขยายตัวของพื้นที่พักอยู่อาศัย รวมทั้งความต้องการพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในจังหวัดปทุมธานีลดลงอย่างรวดเร็ว

แผนภูมิที่ 2.4

ร้อยละพื้นที่ถือครองทางการเกษตร จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2549



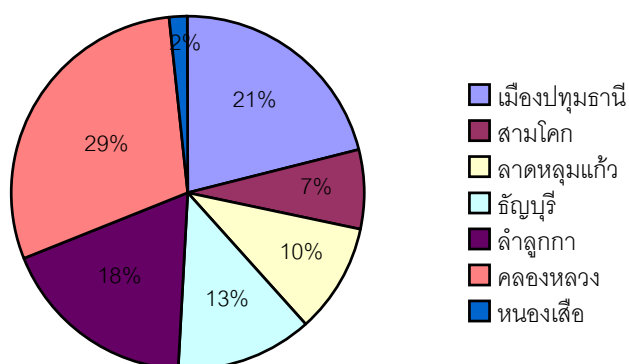
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2550)

ด้านอุตสาหกรรม การอุตสาหกรรมถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญที่ทำรายได้จำนวนมากให้กับจังหวัดปทุมธานีและมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 เป็นต้นมา โดยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่สูงมาก เนื่องมาจากรัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมอย่างจริงจัง จังหวัดปทุมธานีจัดว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมในการพัฒนาอุตสาหกรรม เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดอยู่ใกล้เมืองหลวง สนามบินดอนเมือง ท่าเรือคลองเตย

การคมนาคมขนส่งสะดวกทั้งทางรถยนต์ รถไฟ ทางเรือ และทางเครื่องบิน ประกอบกับราคาที่ดินในช่วงนั้นมีราคาไม่สูงมากนักด้วย จากข้อมูลของสำนักงานอุตสาหกรรม จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2547 พบว่า ในอำเภอลำลูกกามีจำนวนโรงงานทั้งหมด 372 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 18 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดของจังหวัดปทุมธานี (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2550) ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2.5

แผนภูมิที่ 2.5

ร้อยละจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2547



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2550)

ด้านการปศุสัตว์ จังหวัดปทุมธานีมีผู้ประกอบการอาชีพเลี้ยงสัตว์กระจายไปทั่วทุกอำเภอ สัตว์ที่เลี้ยงได้แก่ เป็ด ไก่ สุกร และกระบือ การทำฟาร์มไก่และเป็ด การประกอบอาชีพเลี้ยงสัตว์พบมากในเขตอำเภอลำลูกกา และอำเภอลาดหลุมแก้ว โดยเป็นลักษณะรับจ้างเลี้ยงให้ผู้ผลิตอาหารสัตว์ นอกจากนี้ยังมีการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สัตว์น้ำที่เลี้ยง ได้แก่ ปลาสวาย ปลาดุก และปลานิล เป็นต้น (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2550)

## รายได้

จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2550) ประชากรในพื้นที่อำเภอลำลูกกา ร้อยละ 14.9 มีรายได้เฉลี่ยประมาณปีละ 50,000 - 99,999 บาทต่อครัวเรือน รองลงมา ร้อยละ 13.0 มีรายได้เฉลี่ยประมาณปีละ 20,000 - 29,999 บาทต่อครัวเรือน และ ร้อยละ 12.1 มีรายได้เฉลี่ยประมาณปีละ 100,000 - 499,999 บาทต่อครัวเรือน และข้อมูลปี พ.ศ. 2549 จำแนกรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี รายตำบลของอำเภอลำลูกกา เรียงลำดับจากน้อยไปมากดังแสดงในตารางที่ 2.3

### ตารางที่ 2.3

รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีจำแนกรายตำบล อำเภอลำลูกกา  
จังหวัดปทุมธานี ปี พ.ศ. 2549

ตำบล	รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (บาท)
ลำลูกกา	25,367
ลำไทร	32,533
บึงคอไห	35,387
พืชอุดม	39,467
บึงคำพร้อย	39,826
บึงทองหลวง	41,685
ลาดสวาย	57,897
คูคต	98,975

ที่มา: พัฒนาชุมชนจังหวัดปทุมธานี (2549)